



FACULTAD DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIVERSIDAD DE CHILE

# REGENERACIÓN DEL CONJUNTO HABITACIONAL POBLACIÓN QUINTA BELLA

**ALUMNO : DIEGO NAVARRO**  
**PROFESOR GUÍA: JUAN LUND PLANTAT**  
**PROCESO DE TITULACIÓN 2021**



AGRADEZCO ENORMEMENTE Y DE MANERA  
EXCLUSIVA A MIS PADRES POR EL APOYO  
INCONDICIONAL SIN IMPORTAR NADA.  
POR SUS PALABRAS DE ALIENTO EN MIS  
MOMENTOS MAS DIFICILES Y OSCUROS.  
GRACIAS HAYDEÉ. GRACIAS JUAN CARLOS

## 5 ÍNDICE

### 1 PRESENTACIÓN

1.1 MOTIVACIONES	6
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y TEMA	8
1.3 OBJETIVOS	10

### 2 MARCO TEÓRICO

2.1 PANORAMA DE LA VIVIENDA EN EL PERICENTRO	11
2.2 DÉFICIT HABITACIONAL / ALLEGAMIENTO	14
2.3 PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA CON RADICACIÓN	16

### 3 LUGAR / TERRENO

3.1 RECOLETA	21
3.2 POBLACIÓN QUINTA BELLA	26
3.3 PROBLEMÁTICAS DEL LUGAR	28

<b>4</b>	<b>PROPUESTA</b>	
4.1	PROYECTO	30
4.2	PROYECTO URBANO / PLAN MAESTRO	31
4.3	MARCO NORMATIVO	32
4.4	IDEA ARQUITECTÓNICA Y ESTRATEGIAS DE DISEÑO	33
4.5	TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA	34
4.6	PLANIMETRÍA	37
4.7	CRITERIOS ESTRUCTURALES	45
4.8	GESTIÓN Y MANTENCIÓN	46
4.9	CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD	47
<b>6</b>	<b>REFLEXIONES FINALES</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>50</b>

# 1 PRESENTACIÓN

## 1.1 MOTIVACIONES

El proceso de título debe entenderse como una etapa donde, las capacidades como arquitecto en formación, son puestas a prueba. Una instancia donde se enfrente y ponga en la mesa un problema arquitectónico contingente. Entendiendo la repercusión que genera se extiende al ámbito social, político y económico del país. La culminación de un camino de formación académica marcado fuertemente por el estudio teórico de la vivienda y la repercusión que tenía en la ciudad, no podía estar tan alejada de ello. Con la ciudad de Santiago como contexto, una ciudad en disputa que en las últimas décadas ha pasado por diversos cambios y transformaciones. Una formación académica donde fue posible analizar teóricamente sus dinámicas, pero con pocas oportunidades de generar proyectos en base a ellas. Es por esto que el proceso de título es la instancia adecuada para proponer y enfrentar las problemáticas encontradas en la ciudad de Santiago.

La ciudad de Santiago de Chile como la conocemos actualmente se comienza a dibujar gracias a actores guber-

namentales como lo fueron en su época la CORVI y la CORMU y luego, es continuada en su mayoría por agentes privados, que desde el cambio de modelo económico fueron los principales gestores de la ciudad. Una ciudad donde la vivienda social es relegada a la periferia, obligando a las familias que no pueden pagar un lugar cercano al centro de esta ciudad en constante cambio, a buscar soluciones de otro tipo de manera colectiva.

En este sentido, las políticas habitacionales no han sido capaces de dar soluciones, visto que siempre han sido condicionados por la accesibilidad y el valor de suelo, llegando a resultados ineficientes que terminan por disminuir la calidad vida, y a pesar de los esfuerzos realizados, el déficit habitacional sigue en aumento.

La formación académica de la universidad nos incentiva a estar en constante cuestionamiento del desarrollo de la ciudad y nos obliga a preguntarnos: ¿Cuál es el rol del Arquitecto de la Universidad de Chile? Tener una postura clara frente a la vivienda es esencial para enfrentar este problema arquitectónico. Se debe entender que el prob-

lema de la vivienda no es solamente la necesidad de tener una casa, si no que va más orientado al derecho de ser parte activa de la ciudad, al derecho de poder habitar en un lugar que ofrezca oportunidades a quienes las necesiten, el derecho a poder escoger donde y como vivir. El rol del Arquitecto de la Universidad de Chile debería ser el de entender e interpretar estos fenómenos cambiantes y poner a disposición los conocimientos para solucionar las problemáticas que surjan.

Estos complejos proyectos generan una instancia propicia para investigar de manera multidimensional los factores y las acciones que son necesarias para el desarrollo de proyectos habitacionales, y así, tener una aproximación seria y consciente respecto a la formación académica y posterior desarrollo como arquitecto de esta casa de estudios.



Imagen: INTERVENCIÓN ESTUDIANTES ARQUITECTURA EN PLAZA DIGNIDAD. OCTUBRE 2019

## 1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y TEMA

La desigualdad y la segregación es un factor que ha estado desde siempre presente en Chile, sin embargo, en el último tiempo, se ha hecho aún más evidente, posicionándose como la demanda principal para la población. Esto logró impulsar en abril del 2020, luego de un periodo iniciado por el estallido social del 2019, un plebiscito donde se decidiría el comienzo de un proceso constituyente para redactar una nueva Constitución, y determinar el mecanismo para dicho proceso. Dentro de las demandas más comunes de los chilenos por los derechos sociales podemos encontrar la salud, la educación o el sistema de pensiones, sin embargo, la situación en la que nos puso a Chile y al mundo la Pandemia de Covid-19, ha provocado que los derechos en torno a la vivienda y el habitar estén una vez más en la palestra, donde el creciente déficit habitacional, y los problemas generados por el deterioro de las viviendas, han sido un factor importante en el poco control de la situación sanitaria.

Esta situación nos afecta especialmente en un momento donde se registra un alza en el déficit habitacional, llegando casi a 500.000 viviendas y con políticas habitacionales que, en vez de terminar con este, propicia el aumento, siendo el factor del allegamiento y los campamentos, unos de sus principales causante. Los subsidios habitacionales y opciones de viviendas que se entregan a familias que necesitan una, se concentran en zonas periféricas, caracterizadas por el difícil acceso a equipamientos, servicios y mala conectividad con el centro, lo cual, a la larga perpetúan la desigualdad y la segregación e impiden que estas familias mejoren su situación socioeconómica. Estas opciones no logran ser llamativas para una gran parte de posibles beneficiarios, los cuales optan por no ser parte de estos procesos, y eligen vivir de allegados en viviendas de familiares o cercanos, que estén ubicados en zonas pericentrales y así beneficiarse por el acceso a servicios, conectividad y al capital social que ofrece la red de apoyo familiar o de vecinos en barrios antiguos. Sin embargo, Estas dinámicas producen

distintos problemas soportados por las familias en pos de vivir en una mejor ubicación, que a la larga generan un deterioro en las viviendas, produciendo situaciones de hacinamiento y, por ende, afectando directamente a la calidad de vida de sus ocupantes.



Imagen: INTERVENCIÓN ESTUDIANTES ARQUITECTURA EN PLAZA DIGNIDAD 2. OCTUBRE 2019



Es así como nos encontramos con conjuntos habitacionales ubicados en comunas pericentrales de Santiago, que han gozado históricamente de su buena ubicación, que en sus inicios ayudaron a configurar la ciudad, con sus equipamientos correspondientes. Pese a esta situación tan favorable, nos encontramos con barrios deteriorados, con alto déficit habitacional y altos niveles de allegamiento, donde, muchas veces, no responden a las necesidades urbanas actuales de la ciudad, y van quedando obsoletos ante un Santiago con la necesidad de densificar en pequeña y mediana escala. La regeneración urbana en estos sectores se presenta como una gran oportunidad de enfrentar el déficit habitacional en sus dos dimensiones: Cuantitativa y cualitativa.

De esta forma nace la necesidad de enfrentar el déficit habitacional desde un punto de vista más amplio que solo la vivienda como objeto. La problemática responde a una escala mayor, y por lo mismo, debe ser enfrentada como tal, abordando los proyectos de manera multiseccular. La intervención en barrios deteriorados del pericentro deben ser enfocados de esta forma, tomándolo como una oportunidad de disminuir el déficit habitacional, y de devolver estos trozos urbanos obsoletos a la ciudad. La regeneración de conjuntos habitacionales reúne estas características y permiten reintegrar los barrios a la ciudad mejorando la calidad de vida de sus habitantes, potenciando y extendiendo a más personas los beneficios de vivir en el pericentro.



Imagen: DETERIORO EN EL PERICENTRO V/S NUEVAS VIVIENDAS  
Fuente: ARCHIVO PERSONAL

## 1.3 OBJETIVOS

### OBJETIVOS GENERALES

- Se propone una alternativa habitacional a las soluciones más comunes de vivienda propuestas por el MIN-VU, que esté enfocada en disminuir un déficit habitacional altamente conformado por hogares allegados, que comprendan y recojan las necesidades de estos.
- Repensar la planificación y renovación de un pericentro en constante deterioro, que se ajuste a la realidad actual, y no genere la expulsión de sus habitantes

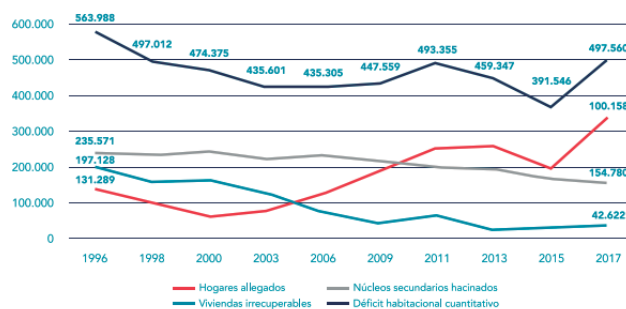
### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mejorar las condiciones urbanas para el desarrollo y consolidación de un centro cívico de nivel comunal para Recoleta.
- Desarrollar un proyecto de regeneración de conjuntos habitacionales, que atienda las problemáticas urbanas y habitacionales presentes en la Población Quinta, y así reintegrar y re articular la Población a la ciudad.
- Generar un sistema de espacios públicos de diferente grado de privacidad con el fin de acoger y propiciar la interacción y encuentro de integrantes del edificio / conjunto / barrio.
- Reemplazar las viviendas obsoletas y deterioradas por unidades nuevas de mejor calidad, con tipologías que respondan a hogares de distinta composición.

## 2 MARCO TEÓRICO

### 2.1 PANORAMA DE LA VIVIENDA EN EL PERICENTO

El pericentro está conformado por núcleos territoriales asociados a la cultura y economía industrial. Son barrios de origen obrero vinculados inicialmente con zonas industriales o de profesionales o educadores fundamentales para la ciudad moderna (Arriagada & Urrutia, 2017). Desde la década de los años 50 y 60, y gracias a la acción directa de la CORVI, se desarrollaron conjuntos habitacionales que buscaron ser una solución de vivienda para los sectores pobres en Santiago, ubicándolos en lo que conocemos actualmente como el pericentro, limitado por el anillo de Vespucio. De esta manera es como se comienzan a configurar las comunas aledañas al centro, con proyectos que no solo entregaban viviendas, sino que también entregaban equipamiento y espacio público a una ciudad en desarrollo y crecimiento. Gracias a esto, hoy en día las comunas pericentrales cuentan con una muy buena localización con respecto a otros sectores, ya que presentan el equipamiento necesario, tanto en salud, educación o comercio, y también por su cercanía o conectividad con lugares de trabajo y estudio.



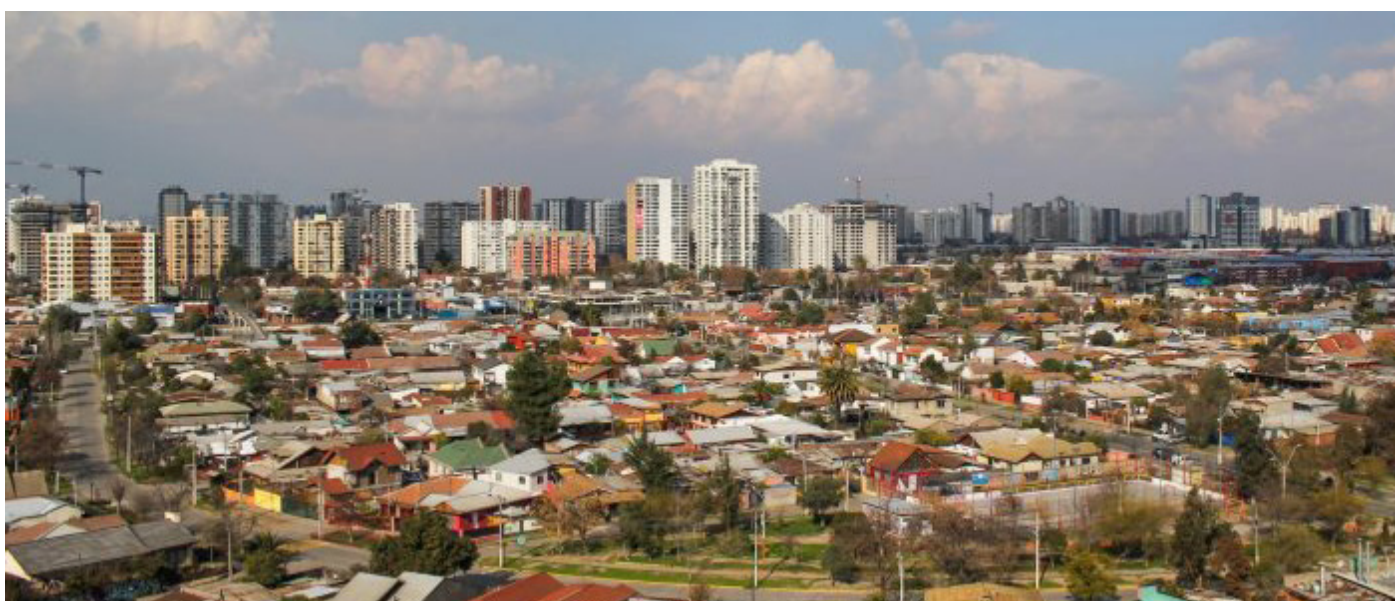
Composición del déficit habitacional según tipo de requerimiento (1996-2017)  
Fuente: Fundación vivienda (2019)

Actualmente en Santiago, esta zona que se fue posicionando al interior de una ciudad en constante expansión, consolidándose como un lugar privilegiado por sobre la periferia, dada su buena localización. Podemos clasificar como tal a 18 comunas pertenecientes a la ciudad Santiago, las cuales, en el siglo pasado, se encontraban geográficamente en los límites de la ciudad. Desde eso han pasado muchos años que nos llevaron a que en la actualidad nos encontremos con un importante proceso de renovación urbana que tiende a la ciudad global, provocando importantes procesos de gentrificación por desposesión de la renta del suelo, que implican una reestructuración espacial con recambio de la población original. (López-Morales, 2013) Esta renovación, que en su mayoría es dirigida por agentes inmobiliarios, se mezcla con antiguos barrios pericentrales con grandes problemas cualitativos como lo son, el deterioro de construcciones, autoconstrucción deficiente, problemas con los servicios básicos, hacinamiento por causa del allegamiento, sumado a la presión por el desplazamiento ejercida por el sector privado. Esto evidencia un desarrollo heterogéneo y disperso en el pericentro, lo que, en vez de producir una ciudad integrada, termina por zonificar los diferentes grupos socioeconómicos.

Otro ámbito a destacar de este pericentro es el normativo, ya que, en la mayoría de los casos, nos encontramos

con instrumentos de planificación o planes reguladores sumamente flexibles en cuanto a normas de constructividad, los cuales permiten que los agentes inmobiliarios aumenten sus potenciales ganancias o “brecha de renta” (López-Morales 2013) En este ámbito también influye fuertemente la inversión pública a nivel de servicios y conectividad, donde los beneficios económicos que implica la cercanía a estos elementos, son capturados también por estos agentes inmobiliarios, como lo es el caso de la inauguración de alguna estación de metro.

Lamentablemente, esta dinámica va dirigida a los sectores económicos medios, o pequeños y grandes “inversionistas” inmobiliarios, los cuales no hacen uso de las viviendas, ofreciéndolas en arriendo por altos valores que siguen aumentando constantemente. En cambio, los sectores más pobres, están limitados a acceder a una vivienda social a través de los actuales subsidios, las cuales se concentran en la periferia de la ciudad, en donde el precio del suelo es menor, pero generalmente, son sectores poco accesibles y con una mala dotación de servicios, lo que contrasta drásticamente con la situación del pericentro anteriormente descrita. Esta práctica, a pesar de ser una solución habitacional, ha propiciado el crecimiento de la brecha de desigualdad y la segregación en la ciudad, ósea, para acceder a una nueva vivienda, deben estar dispuestos a vivir lejos de las oportunidades



que ofrece vivir cerca del centro. La calidad de estos proyectos, y lo que ofrecen a las familias que necesitan una vivienda, no los logra convencer y en ocasiones, eligen la opción de vivir de allegados en casa de familiares, o terminan optando por subarrendar alguna pieza. Ambas opciones generan mayores índices de hacinamiento, y disminuye la calidad de vida de ellos.

En los últimos años, el déficit habitacional se ha tratado de cubrir con proyectos para los sectores más pobres ubicados en la periferia de la ciudad, en donde el precio del suelo es menor, pero generalmente, son sectores poco accesibles y con una mala dotación de servicios, lo que contrasta drásticamente con la situación del pericentro anteriormente descrita. Esta práctica, a pesar de ser una solución habitacional, ha propiciado el crecimiento de la brecha de desigualdad y la segregación en la ciudad. La calidad de estos proyectos, y lo que ofrecen a las familias no los logra convencer y en ocasiones, optan por la opción de vivir de allegados en casa de familiares, lo que genera mayores índices de hacinamiento, y disminuye la calidad de vida de ellos.

Entonces nos encontramos con un panorama definido por un déficit habitacional significativo, la escases de suelo urbano desocupado y la necesidad frenar la extensión de la ciudad a sectores poco conectados y equipados, pero a la vez, nos encontramos también, con un pericentro que, además de los nuevos proyectos de edificios en gran altura que se aprovechan de sus marcos reguladores permisivos, cuenta con conjuntos habitacionales de muy baja escala, dueños de una muy buena localización, pero con una estructura barrial deteriorada, que trata de responder a una sobrecarga de usos diferente para la cual fue diseñada en su momento, con una política pública habitacional que no ha podido hacerse cargo de sus problemáticas y sobreviviendo a la amenaza constante de la acción inmobiliaria privada. Es así como se hace evidente la necesidad desarrollar proyectos de vivienda pública, enfocados en la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales pericentrales, que permitan densificar sectores con buena localización, pero sin erradicar a las familias viven en ellos. Así poder traer nuevas familias que gocen de una buena localización, y a la vez, mejorar las condiciones de vida de los habitantes actuales.

## 2.2 DÉFICIT HABITACIONAL / ALLEGAMIENTO

Históricamente Chile se ha considerado como un país exitoso en materia habitacional a nivel latinoamericano, siendo un ejemplo en cuanto a producción de unidades de vivienda (Urrutia 2019). A pesar de esto, incluso previo a la pandemia, existe un déficit habitacional cuantitativo de 497.560 viviendas requeridas (CASEN 2017). El déficit habitacional cuantitativo del año 2017 en Chile, alcanzó el nivel más alto desde el año 1996, esta es una realidad alarmante, ya que luego de una baja mantenida y relativamente constante que logro hacer llegar a una cifra de 319.546 de viviendas, las cifras que arrojó el Censo del año 2017, revelaron una falta de 497.560 viviendas para cubrir la necesidad nacional. Para entender esta alza, es necesario comprender como se conforma o define. El déficit habitacional cuantitativo mide el número de viviendas requeridas para dar alojamiento a hogares allegados, núcleos secundarios hacinados y para reemplazar viviendas irrecuperables.

Si bien las viviendas irrecuperables y los núcleos secundarios hacinados son importantes, estos corresponden solo al 10% del déficit habitacional cuantitativo, en la medición realizada por la CASEN del año 2017, las viviendas requeridas por hogares allegados alcanzan un número de 300.158 unidades. Un importante aumento si consideramos que en la medición del año 2015 esta cifra alcanzaba las 183.533 viviendas. Por años el fenómeno del allegamiento ha sido considerado como un problema netamente económico al cual se le podría hacer frente con la entrega de una vivienda sin ninguna condición adicional (Tapia et al., 2018) y, por ende, fue tratado de esta forma, esperando que las familias allegadas accedieran a los subsidios habitacionales que entregaban viviendas en su mayoría en la periferia, o zonas con mala ubicación. Cerca del 90% del déficit corresponde algún tipo de allegamiento, de los cuales, a pesar de la precariedad que puede llegar a alcanzar estas soluciones, solo 7 de

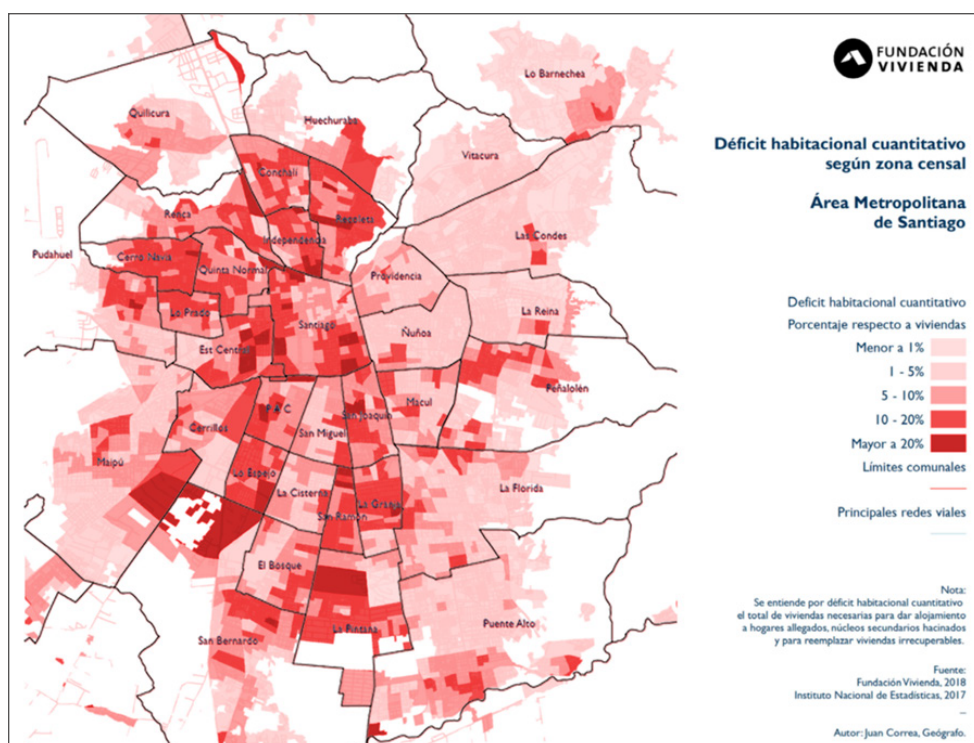


Imagen: DÉFISIT HABITACIONAL CUANTITATIVO SEGÚN ZONA CENSAL - AM SANTIAGO  
Fuente: FUNDACIÓN VIVIENDA

cada 10 familias no buscan ni pretenden mudarse a otra vivienda. Este grupo de familias, indispuestas a acceder a algún programa convencional de vivienda de los que ya son prioridad para el estado, se agudiza en la ciudad de Santiago donde, según Urrutia (2019), alcanza al 83% de familias. Esto significa cerca de 350.000 familias no verán solucionado su problema habitacional de forma tradicional, por lo que entendemos que es una dinámica con una mayor complejidad.

Para entender las razones debemos preguntarnos el ¿por qué las familias acceden a vivir de forma precaria y no en las viviendas que podría entregar con subsidios? Lo primero que debemos entender corresponde a algo muy importante socialmente, que tiene que ver con las redes de apoyo y cuidado, que en situación de allegamiento se ven reforzadas por la cohabitación de tres o más generaciones en múltiples núcleos familiares comúnmente emparentados (Araos, 2008; Urrutia, 2012; Urrutia y Cáceres 2020), lo que permite una relación de codependencia entre los habitantes de la vivienda, permitiendo repartir tareas o cuidados de personas dependientes. También es necesario mencionar que esta red no solo se sustenta en los familiares directos, sino que también incluye a vecinos con los cuales se haya convivido generación tras generación en los barrios, generando lazos y fortaleciendo el tejido social. La segunda razón es la necesidad de vivir cerca de lugares centrales que a su vez estén bien conectados. Esta condición geográfica permite a las familias estar más cerca de las oportunidades que ofrece la ciudad. La cercanía a los servicios, lugares de trabajo, estudio, comercio y hasta oferta cultural. Estos elementos son cruciales para combatir con la brecha de desigualdad a la que se enfrentan los sectores medios y pobres. Al acceder a vivir de allegados como opción de coresidencia, las familias buscan preservar estos beneficios, los cuales se verían en peligro de escoger irse a otro lugar lejano de sus redes de apoyo y de las oportunidades que le entrega la centralidad.

Esta situación nos afecta especialmente en un momento donde se registra un alza en el déficit habitacional, llegando casi a 500.000 viviendas y con políticas habitacionales que, en vez de terminar con este, propicia el aumento, siendo el factor del allegamiento y los campamentos, unos de sus principales causante. Los subsidios habitacionales y opciones de viviendas que se entregan

a familias que necesitan una, se concentran en zonas periféricas, caracterizadas por el difícil acceso a equipamientos, servicios y mala conectividad con el centro, lo cual, a la larga perpetúan la desigualdad y la segregación e impiden que estas familias mejoren su situación socio-económica. Estas opciones no logran ser llamativas para una gran parte de posibles beneficiarios, los cuales optan por no ser parte de estos procesos, y eligen vivir de allegados en viviendas de familiares o cercanos, que estén ubicados en zonas pericentrales y así beneficiarse por el acceso a servicios, conectividad y al capital social que ofrece la red de apoyo familiar o de vecinos en barrios antiguos. Sin embargo, Estas dinámicas producen distintos problemas soportados por las familias en pos de vivir en una mejor ubicación, que a la larga generan un deterioro en las viviendas, produciendo situaciones de hacinamiento y, por ende, afectando directamente a la calidad de vida de sus ocupantes.

ECONOMÍA FAMILIAR	RELACIONES SOC.	COLABORACIÓN	SEGURIDAD
APOYO ECONÓMICO	COMPañIA	CUIDADO DE NIÑOS	SIEMPRE HAY ALGUIEN
GASTOS COMPARTIDOS	PROTECCIÓN	ESTAR CON LOS NIETOS	
COCINAR JUNTOS	TENER CONFIDENTES	MAMÁ COCINA	
COMODIDADES DE CASA	CELEBRACIONES	AYUDA EN EL NEGOCIO	
NO SE PAGA ARRIENDO	APOYO EMOCIONAL	PODER TRABAJAR	
ESTABILIDAD RESIDENCIA		COMPARTIR TAREAS DOMÉSTICAS	

Imagen: Elementos que contribuyen al aumento de Capital Social.  
Fuente: Estrategias de Co-Residencia. Tipologías de Vivienda Informal para familias extensas.

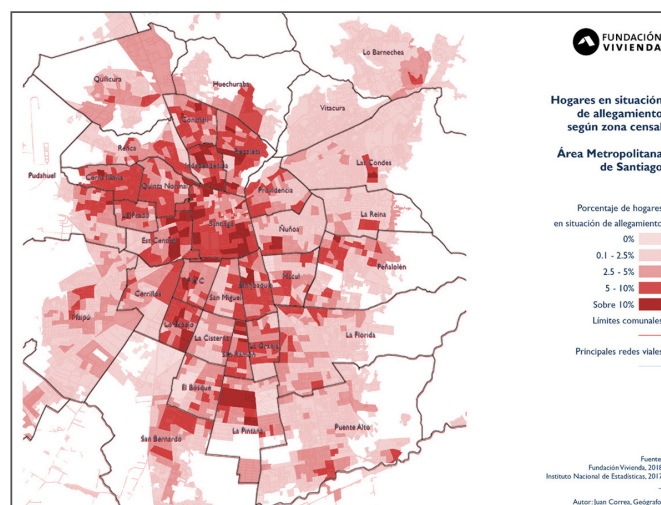


Imagen: HOGARES EN SITUACIÓN DE ALLEGIAMIENTO SEGÚN ZONA CENSAL - AM SANTIAGO  
Fuente: FUNDACIÓN VIVIENDA

## 2.3 PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA CON RADICACIÓN

Ya que analizamos como se compone el déficit habitacional, y también entendimos parte de las razones del porque las familias acceden al allegamiento en el pericentro, debemos buscar los mecanismos que permitan o vayan orientados hacia la radicación de las familias en los lugares donde en los que residen, evitando la expulsión o desplazamiento de ellas hacia la periferia. Una tarea difícil considerando que los subsidios habitacionales han sido orientados más a unidades construidas en la periferia y no a soluciones en terrenos bien ubicados en zonas cercanas al centro. Es necesario cambiar el rumbo de la política habitacional para así ofrecer opciones a cerca de 350.000 familias en Chile, correspondiente al 90% del déficit habitacional, no verán solucionado su problema habitacional de la forma tradicional (Urrutia et al. 2021) y para esto podemos revisar dos programas impulsados en los últimos años que van es esta dirección.



Imagen: RESISTENCIA AL DESPLAZAMIENTO  
Fuente: ARCHIVO PERSONAL



## PEQUEÑO CONDOMINIO MICRO RADICACIÓN

En la búsqueda nos encontramos con el Decreto Supremo n°49 que permite a familias que no son dueñas de una vivienda y viven en una situación de vulnerabilidad social y necesidad habitacional, construir una vivienda o un conjunto de ellas (casas o departamentos) sin crédito hipotecario. Esto se divide en 4 alternativas entre las que se encuentran: Construcción en nuevo terreno, construcción en sitio propio y densificación predial. Pero dentro de las alternativas que ofrece, destaca el programa de Pequeño condominio que consiste en proyectos habitacionales que tienen entre 2 y 9 viviendas bajo un régimen de copropiedad (Ley 19.537).

Los proyectos de la tipología de Pequeño Condominio desarrollan entre 2 a 9 viviendas con las cuales se aprovechan las capacidades de superficie del terreno, para densificar o formalizar viviendas para los hogares que habitan la vivienda original. Esta tipología, al igual que la densificación predial y la construcción en sitio propio entregan una oportunidad a las familias de permanecer en sus barrios de origen, permitiéndole también mantener sus vínculos familiares, sociales y territoriales. También con estos proyectos se busca detonar procesos de renovación urbana y aumentando la densidad de manera controlada del barrio. Esta tipología permite entregar viviendas nuevas al propietario del terreno, pero también entrega viviendas nuevas para otros hogares.

Si bien es cierto no se requieren relaciones de parentesco entre los integrantes de un proyecto de Pequeño Condominio, esta tipología representa una oportunidad para la radicación del propietario y sus familiares allegados, en viviendas que se adapten a cada grupo familiar (adulto mayor, hijos y nietos). Asimismo, es posible fusionar lotes para un proyecto de Pequeño Condominio, generando operaciones tipo "reajuste de tierras", donde se generen nuevas unidades de vivienda.

Si bien este programa va en el camino correcto que deberían tener las nuevas políticas habitacionales por que protege el derecho a la ciudad y a permanecer en lugares de origen sin tener que disminuir la calidad de vida por

el deterioro de las viviendas, tiene algunas limitaciones. Lo primero es lo estricto de la normativa, la cual, muchas veces, deja fuera de las postulaciones a los proyectos luego de largos procesos por falta de factibilidad. También encontramos una falta de interés por parte de la industria de la construcción para embarcarse en proyectos de baja escala, por lo complejo de las soluciones, casi nula existencia de proyectos construidos con referentes y por lo específico de cada proyecto y situación (Urrutia et al. 2021). Además de lo ya mencionado, este programa está enfocado puntualmente en los terrenos, y si bien busca detonar dinámicas en los barrios, esto no garantiza un cambio a mayor escala.



Imagen: Siempre Unidos" 2017-2020  
Fuente: INMOBILIARIA CONSOLIDADA

## PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES

Otro de los programas que podemos reconocer con las características mencionadas en un principio es el “Programa de regeneración de conjuntos habitacionales” (PRCH). Este programa, el cual sigue los lineamientos y consejos propuestos en la PNDU del 2014, no solamente esta enfocada en la vivienda, si no que propone mejorar grandes territorios de una manera más integral, sumando a diferentes actores en una labor multisectorial. Este programa nace con la decisión del MINVU de institucionalizar y reestructurar la metodología del pasado programa “2da Oportunidad”, renombrándolo en el año 2018, como actual Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, el cual tiene el objetivo de regenerar conjuntos de vivienda social cuya configuración urbana/habitacional presente accesibilidades, vialidades, áreas verdes y equipamientos insuficientes, deteriorados o irrecuperables, organizaciones comunitarias debilitadas y deficiencias en torno a la superficie y habitabilidad de las

viviendas (MINVU, 2018), Para esto se propone la rehabilitación y/o reconstrucción de viviendas, reconfigurar y reforzar el tejido urbano, la dotación de equipamiento comunitario y la gestión de la movilidad habitacional de las familias beneficiadas en caso de ser necesario. Todas estas acciones se realizan en base a un levantamiento territorial y el desarrollo de un plan maestro con ayuda de los gobiernos locales y sus propios habitantes.

El PRCH funciona en base a tres etapas de desarrollo, aunque es necesario destacar la etapa previa a estas, que consiste en el llamado por parte del MINVU a postulación y selección del conjunto los cuales son presentados por el SEREMI (V. y U.) y respaldados formalmente por los respectivos municipios. La selección de proyectos se realiza en base a los recursos disponibles y a los antecedentes recopilados en el expediente de postulación.



Imagen: POBLACIÓN VICUÑA MACKENA, RANCAGUA  
Fuente: MINVU

Luego de la selección del proyecto viene la Fase 1 correspondiente al “diagnóstico” desarrollada en aproximadamente 11 meses. En estos meses el equipo de Regeneración Urbana del MINVU convoca a un “Comité de regeneración” conformado por la Municipalidad y la SEREMI (V.y U.). También se determina el polígono a intervenir y se realiza un diagnóstico integrado en base a cuatro áreas: lo habitacional, lo urbano, lo social y lo jurídico. Las directrices resultantes para el plan maestro de regeneración son presentadas para su aprobación ante una mesa técnica regional, dando paso a la segunda fase de proyecto.

La Fase 2 de “Elaboración de Plan Maestro”, la cual se extiende por 8 meses aproximadamente, se desarrolla en base al diagnóstico realizado en la fase anterior. En este periodo se elaboran propuestas de distintos ámbitos a desarrollar en el polígono escogido, que vayan orientadas a solucionar las problemáticas presentes en sector. En esta fase es crucial la participación de la comunidad, la que considera la participación de distintos actores relevantes para el territorio a través de talleres de elaboración del plan maestro de regeneración organizados por la SEREMI correspondiente.

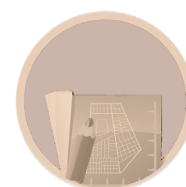
El plan maestro de regeneración se divide en diferentes áreas de gestiones que delimitan la acción del programa en el territorio. El plan de Gestión Habitacional se compone de todas las obras necesarias para la regeneración de las viviendas, comprendiendo la construcción, demolición, remodelación, alteración, mantención, reconstrucción, fusión, subdivisión y adquisición de inmuebles, además de realizar obras asociadas al cambio de destino de inmuebles, y otorgarlos en arriendo, y las obras necesarias para la regeneración, mejoramiento o construcción de bienes comunes. Por otra parte, el plan de gestión urbana se entiende como aquellas acciones y obras necesarias para Regenerar el entorno, comprendiendo la adquisición de terrenos, y ejecución de obras de urbanización, mejoramiento y/o ejecución de nuevos espacios públicos, equipamiento y áreas verdes. Por último, se presentan las propuestas del Plan de Gestión Social en donde se encuentran aquellas acciones que tengan por objeto la gestión de la movilidad habitacional, a través del acompañamiento a las familias en el desarrollo de una solución habitacional, promoviendo su involucramiento en el proceso y apoyando la instalación



### Fase 1 Diagnostico

- Conformación Comité de Regeneración
- 01 Diagnostico Habitacional
- 02 Diagnostico Urbano
- 03 Diagnostico Social
- 04 Diagnostico Jurídico

- 
- a Convenio de colaboración Municipio SEREMI
  - b Diagnostico integrado
  - c Determinación polígono de intervención
  - d Mesa Técnica Regional directrices para Plan Maestro



### Fase 2 Diseño Plan Maestro

- Proceso participativo
- 01 Plan de Gestión Habitacional
- 02 Plan de Gestión Urbana
- 03 Plan de Gestión Social

#### Productos

- 
- a Documento Plan Maestro de Regeneración, junto a protocolos



### Fase 3 Implementación y cierre

- 01 Ejecución de todas las acciones y obras consideradas en Plan de Gestión Habitacional
- 02 Plan de Gestión Urbana y Plan de Gestión Social

- 
- a Informes anuales de avance
  - b Informe de cierre de implementación



Imagen: Demolición Villa Alessandri, Antofagasta  
Fuente: MINVU



Imagen: Demolición Los condores TEMUCO  
Fuente: MINVU



Imagen: Francisco Coloane Puente alto  
Fuente: MINVU

en sus viviendas, y la organización comunitaria, a través de la formalización y reactivación de copropiedades o la constitución y reactivación de juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, según corresponda.

Finalmente, y luego de la aprobación del Plan Maestro de Regeneración Urbana en una Mesa Técnica Regional, en la cual se propone un acuerdo entre el Comité de regeneración, MINVU y Municipio para el desarrollo de las obras, se da inicio a la Fase 3 de "Implementación y cierre de Plan Maestro, la cual se puede llegar a extender hasta aproximadamente 60 meses. En esta fase se ejecutan las acciones y obras acordadas en la fase anterior, las cuales se monitorean por medio de informes anuales que den cuenta de los procesos de participación de la comunidad, del diseño de proyectos, avance y entrega de obras habitacionales y urbanas, del proceso de movilidad habitacional, de los recursos utilizados y de la formalización de copropiedades. Finalmente, en la sub-fase de cierre, se entrega a la comunidad las obras finalizadas y se elabora un informe de cierre sobre la implementación del plan maestro de regeneración. También cabe destacar que dentro de esta fase se considera un periodo de acompañamiento a las familias para habitar el conjunto regenerado, apoyar la implementación del reglamento de Copropiedad inmobiliaria y la generación de estrategias de sostenibilidad en el tiempo del conjunto regenerado.

## 3 LUGAR / TERRENO

### 3.1 RECOLETA

Las comunas pericentrales de Santiago, ubicadas en el interior del “anillo de Vespucio”, excluyendo Providencia, hasta hace algunos años fueron permisivas en cuanto a la regularización, lo que permitió un avance desmedido del mercado de vivienda en algunos sectores. Sin embargo, la comuna de Recoleta pudo frenar este avance localizado en zonas específicas, con distintas modificaciones al plan regulador del 2005, esto sumado a diferentes factores por lo que la llegada de los edificios en altura se contuvo en la zona sur de la comuna. Lamentablemente, muchos de los barrios de baja escala ya consolidados que se extienden en la zona habitacional, presentan altos niveles de deterioro y escasa inversión pública a pesar de su buena ubicación.

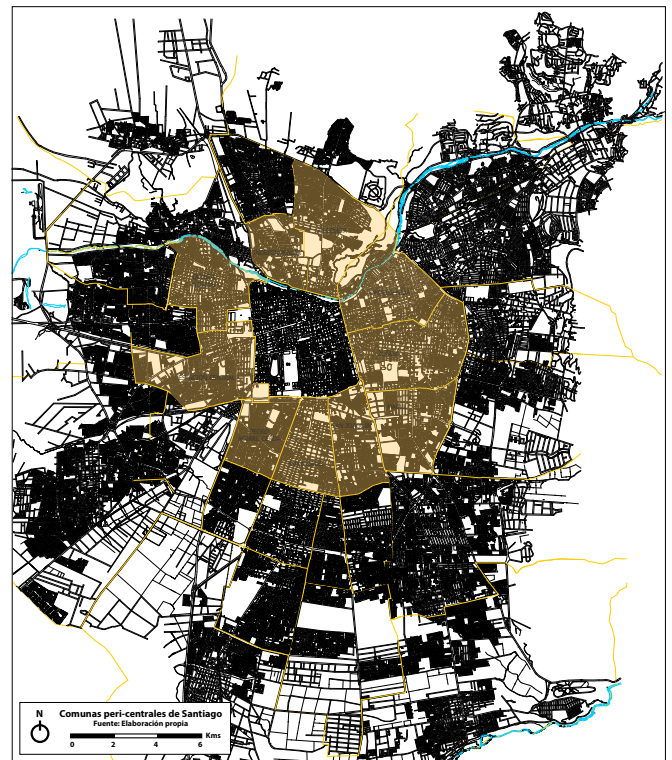
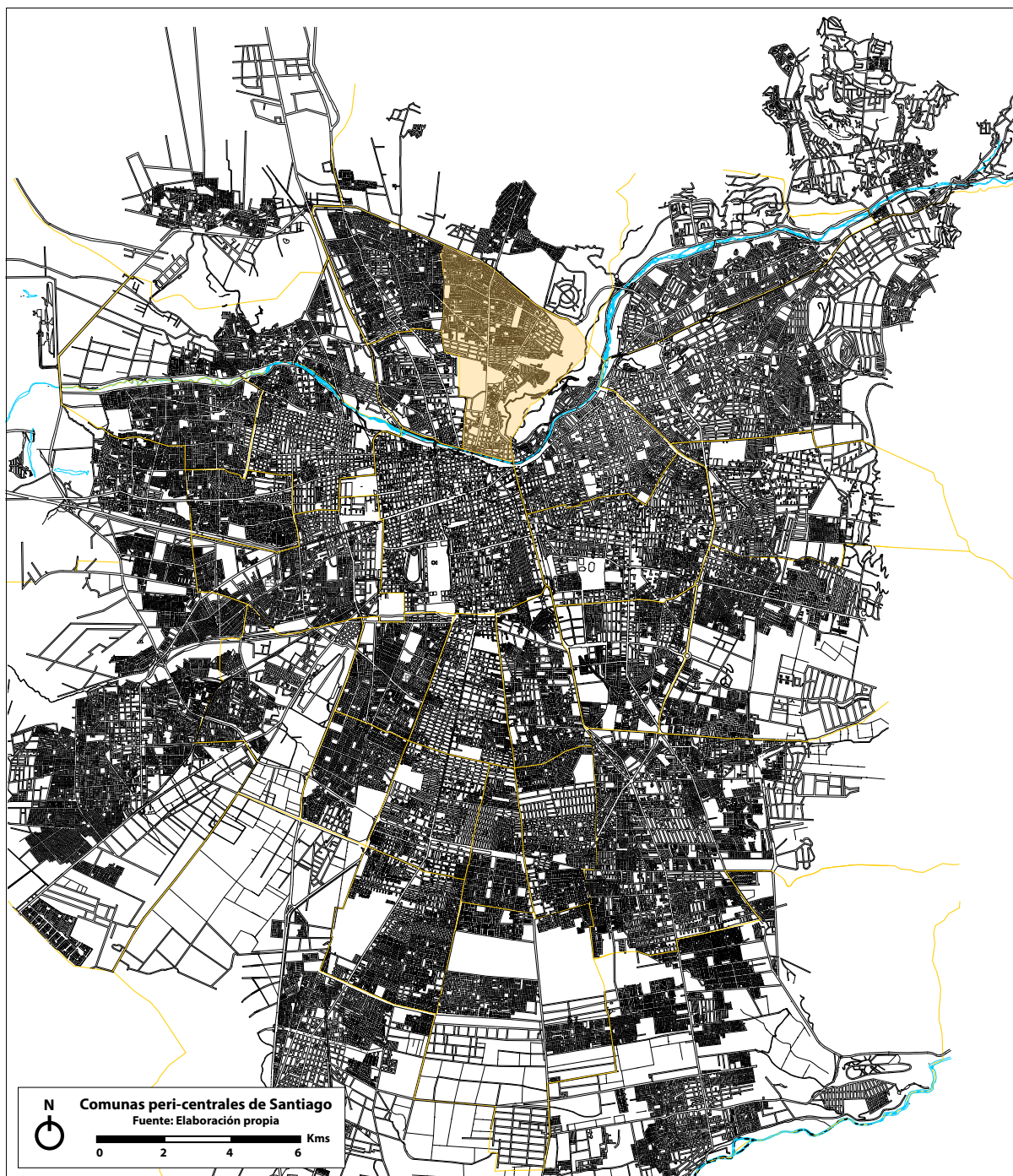


Imagen: Comunas Peri-centrales en Santiago de Chile  
Fuente: Elab propia



Población: **157.851**  
 Allegamiento: **14,7 %**  
 Inmigrantes: **16%** (25.256)  
 Hogares con migrantes: **21%**  
 Hacinamiento vivienda: **14%**

El sector de Recoleta, que se emplaza en el antiguo barrio de La Chimba, que desde sus inicios funcionó como el “patio trasero” o la “despensa” de la ciudad. La comuna se extiende desde el Mapocho por el sur y Vespucio por el norte, entre avenida La Paz por el poniente y el cerro San Cristóbal por el oriente, es hoy una comuna que se ha convertido en testigo viviente de la historia de nuestro país.

En 1953 se crea la corporación de la vivienda, debido al aumento de la población obrera que residía en viviendas populares en los sectores periféricos, y por el nacimiento de asentamientos ilegales con características homogéneas en lo que hoy son las principales arterias de la comuna y también al norte de los cementerios. A causa de su funcionalidad comercial, se realizan obras viales de importancia, mejorando la conectividad con el centro y la consolidación del trazado.

Entre los años 1980 y 1990 es cuando se formaliza a Recoleta como la comuna que conocemos actualmente. Previo a esto, la comuna eran zonas administrativamente pertenecían a la comuna de Conchalí y Santiago centro. Ya en el año 1992 la comuna se separa oficialmente y es puesta a cargo administrativo a la Municipalidad de Recoleta.

En la actualidad la comuna pasa por diversos procesos de interés para el estudio:

- Desde el año 2019 que se viene trabajando la idea de cambiar el Plan Regulador Comunal, que data del año 2005 y ha sufrido diversas modificaciones. El proceso se encuentra avanzado en cuanto a su desarrollo, con etapas de participación consulta ciudadana. El plan busca potenciar las vías principales de la comuna con comercio y una altura de edificaciones controlada, pero avanzando en la densificación planificada de las zonas de uso habitacional.

- Desde la creación de las “Farmacias populares” el municipio ha impulsado el desarrollo de servicios con esta vocación. Siendo un elemento de interés nacional lo que ha aumentado la visibilidad de la comuna en el país.

- En materia de vivienda, se creó la “Inmobiliaria Popular”. Se concretó la construcción de las primeras viviendas municipales destinadas al arriendo. Un arriendo a precio justo y con posibilidad de acceder a subsidios destinados para esto. Esta sería la primera iniciativa de muchas que tienen proyectadas para el futuro. De esta manera se demuestra el interés de la comuna que tiene por innovar en materia de vivienda, entregando alternativas accesibles que se ajusten a la realidad del Pericentro.

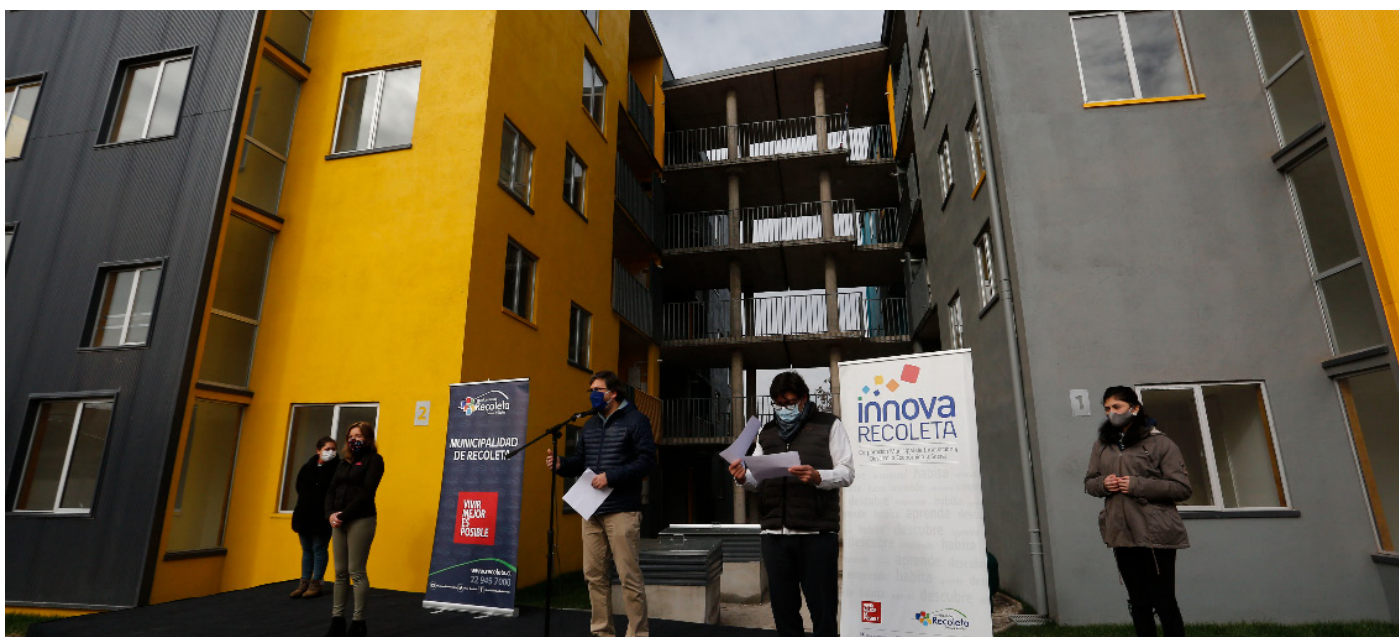
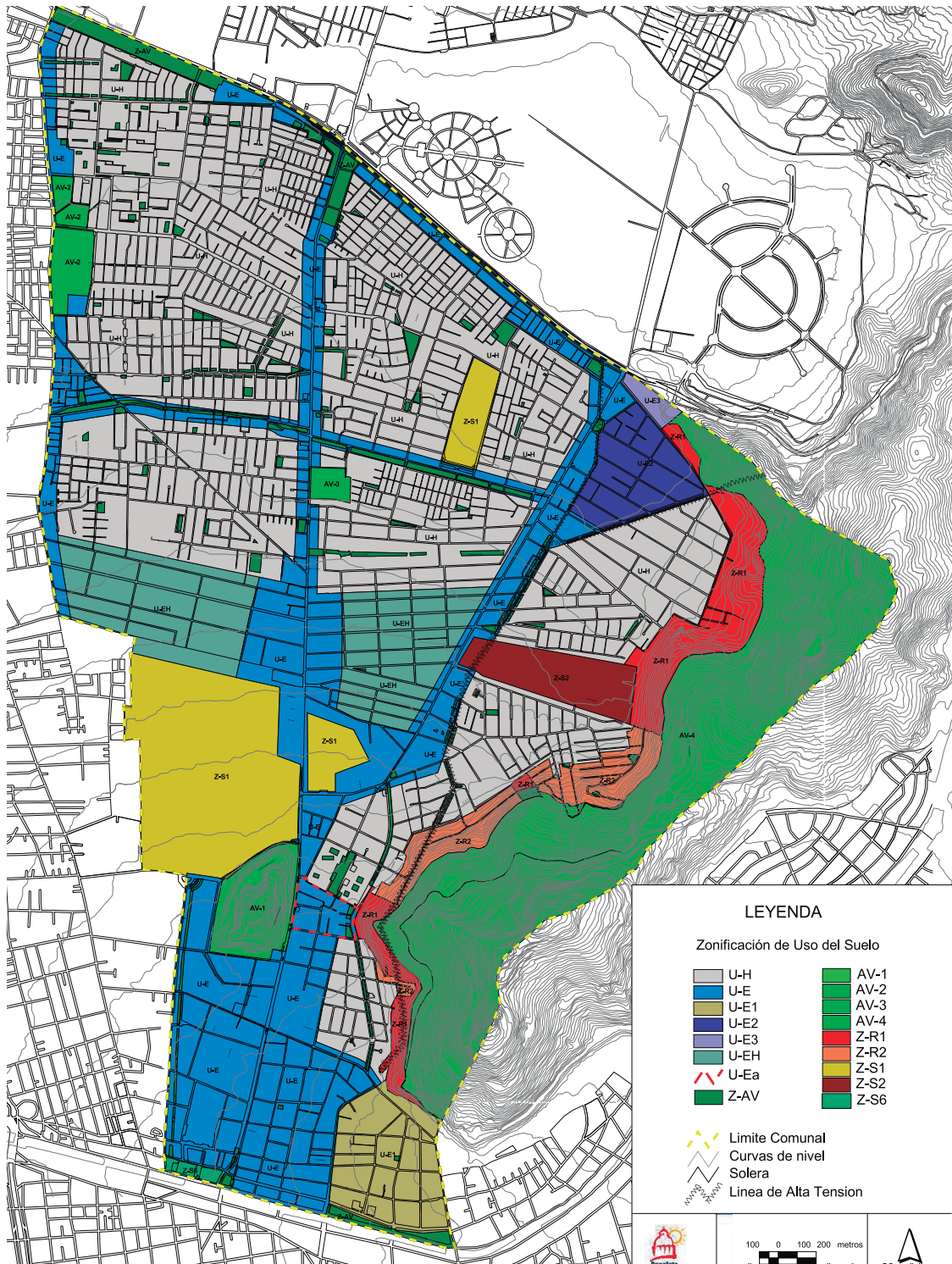


Imagen: CEREMONIA ENTREGA DEPARTAMENTOS CONDOMINIO JUSTICIA SOCIAL  
Fuente: COOPERATIVA



U-E Preferentemente equipamiento (La Vega, Patronato, ejes comunales)  
 U-E1 Barrio Bellavista  
 U-E2 Parque tecnológico El Salto  
 U-E3 Los Turistas U-H Preferentemente vivienda, Área Norte y Oriente  
 U-EH Preferentemente equipamiento vivienda

Z-S1 Cementerios  
 Z-S2 Regimiento Buin  
 Z-S6 Artesanos Tirso de Molina  
 Z-AV Áreas verdes  
 U-Ea Entrecerros  
 Z-R1 Zona de riesgo No Edificable  
 Z-R2 Zona de riesgo C/ Edificación restringida



Al hacer un análisis de la comuna de Recoleta a gran escala, nos encontramos primero con un gran centro comercial histórico y totalmente establecido, que se configura en torno a la vega central y patronato, con la presencia de la Vega chica, La pérgola de las flores y Mercado Tirso de Molina. Un centro que no solo abastece a la comuna, sino que también a gran parte de la ciudad. Si seguimos enfocándonos en la zona sur, nos encontramos también con el sector donde se ubica el cementerio general y el cementerio católico, para los cuales se destinaron grandes paños de terreno, y que, al igual que el centro comercial ya mencionado, entrega un servicio no solo comunal, si no que de carácter metropolitano. También en esta zona sur nos encontramos con grandes centros de salud de carácter metropolitano. Esto nos hace comprender la tendencia al servicio de carácter metropolitano que ha tenido históricamente el sector sur de la comuna de Recoleta, el cual se delimita claramente por dos hitos geográficos como lo son el cerro Blanco y el cerro San Cristóbal. Dada la cercanía de estos cerros islas, se produce un “embotellamiento” geográfico que dificulta hasta cierto grado la conexión de la zona norte con la zona sur y el centro de Santiago.

La zona norte, por su parte, se caracteriza ampliamente por su uso habitacional que en su mayoría es de baja escala. Dentro de ella, y en torno a la vía conectora principal de la comuna, podemos observar en el sector que se encuentra entre metro Einstein y el edificio con-

sistorial de la municipalidad de Recoleta inaugurado el año 2010, una concentración de comercio y servicios de carácter cívicos, sin embargo, no se logra reconocer como un centro cívico por causa del deterioro urbano de sector, y la falta de articulación de sus circulaciones y espacio público. Una de las amenazas al desarrollo de este posible centro cívico que se pueden reconocer en el sector, es la presencia de la Población Quinta Bella. Una población muy bien dotada de servicios, a pasos de la municipalidad y el metro, que lamentablemente se encuentra virtualmente encapsulada y presenta diversos conflictos urbanos, entre ellos, la falta de integración en la comuna, altos niveles de delincuencia, microtráfico, y micro basurales, entre otros.



Imagen: ESQUEMA PROBLEMÁTICA NIVEL COMUNAL  
Fuente: ELAB. PROPIA

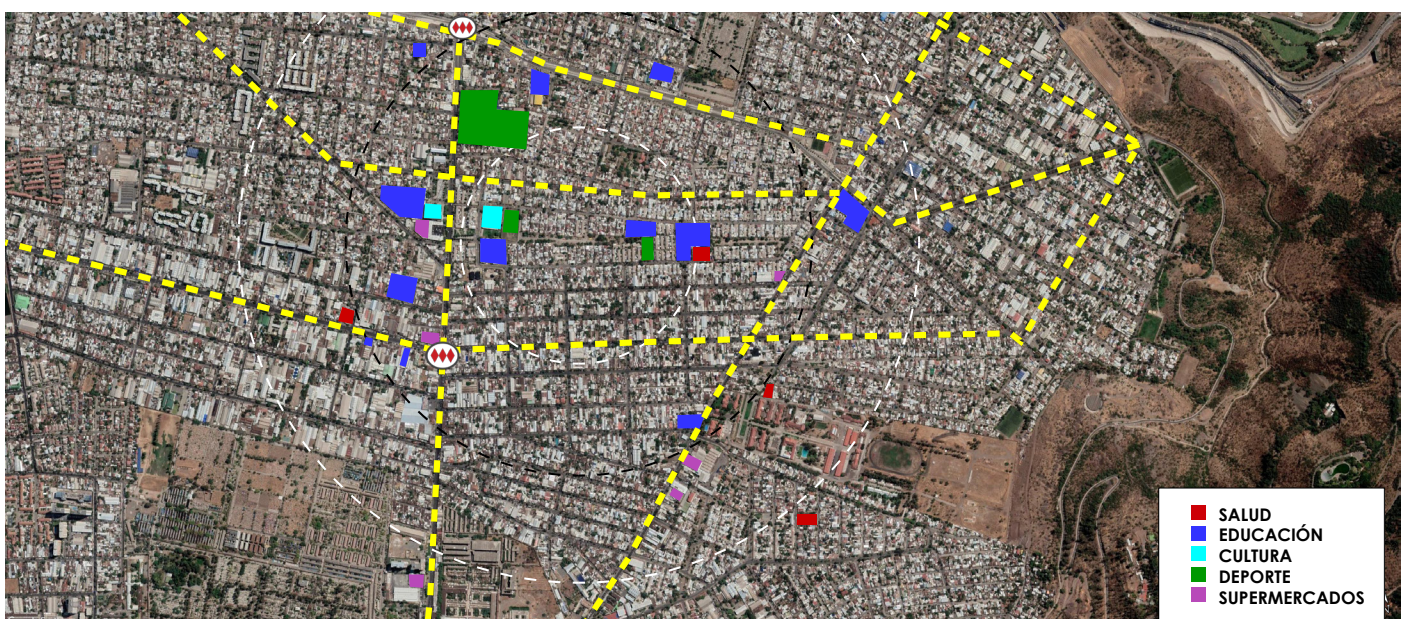


Imagen: DOTACION DE SERVICIOS ZONA NORTE DE RECOLETA  
Fuente: ELAB. PROPIA

## 3.2 POBLACIÓN QUINTA BELLA

La población Quinta Bella se ubica en el sector de Metro Einstein, entre las calles Muñoz Gamero al sur, Víctor Cuccuini al norte, Avenida Recoleta por el poniente y Avenida El Salto al oriente.

Los primeros registros que se tienen de Quinta Bella son de 1850, año en el cual fue comprada por José Tomas Urmeneta, quien llegó a ser senador y candidato presidencial en el 1871. La Quinta Urmeneta como era conocida, se transformó en una lujosa quinta de recreo. Luego en 1923, los terrenos fueron vendidos a la Casa de Orates, para implementar el proyecto de rehabilitación con el programa puertas abiertas y la ergoterapia, proyecto que no prosperó. Ya en el año 1950 los terrenos son comprados

por la CORVI destinado para la construcción de viviendas para la población obrera. Es así como en el año 1952 se inaugura la Población Quinta Bella como la conocemos actualmente.

La población cuenta con una amplia superficie de 27,5 hectáreas, en las que destacan la presencia de equipamiento cultural, de educación, de salud y deporte, y la cercanía con el edificio consistorial de Recoleta. También se debe destacar la ubicación dentro de la población del edificio Justicia Social I, de departamentos de arriendo municipal. Todos ellos edificios de gran escala que destacan entre la pequeña escala de las viviendas.



Imagen: UBICACIÓN POBLACION QUINTA BELLA  
Fuente: ELAB. PROPIA

Quinta bella se compone de tipologías de viviendas de uno y dos pisos, con una superficie de entre los 35m<sup>2</sup> a los 60m<sup>2</sup>, las cuales se disponen alrededor del parque, organizados en base a pasajes y algunas calles de acceso vehicular al Parque Central.



Imagen: TIPOLOGÍAS POBLACIÓN QUINTA BELLA  
Fuente: ELAB PROPIA

### 3.3 PROBLEMATICAS DEL LUGAR

#### PROBLEMATICAS

En primera instancia, a nivel urbano nos encontramos con una zona desarticulada con respecto a la ciudad, ya que el Parque Central que se extiende a lo largo de toda la población, y cumple con las dimensiones para ser un espacio público de escala comunal, no cuenta con los accesos pertinentes. Si bien existen pasajes que lo conectan con las calles exteriores, las pequeñas dimensiones de estos con respecto a su largo no propician la circulación a través de ellos. El acceso común a este parque se realiza por 4 calles más anchas que permiten también la circulación vehicular. Sin embargo, el acceso más lógico al parque, que debería ser la intersección de

este con Avenida Recoleta, se encuentra cortado y cerrado por una cancha de tierra municipal y el antejardín de la corporación cultural de recoleta. Los accesos al parque son deficientes lo que produce una desarticulación de este espacio público con la comuna

La problemática a escala local nace de la tipología arquitectónica, que posiciona los predios de las viviendas entre estrechos pasajes que van desde 1,2m a los 2m de ancho, y se extienden hasta los 67m de largo. Las dimensiones de estos pasajes no responden a la necesidad de conectar el parque central, ni a la accesibilidad de servicios de urgencia como ambulancias, bomberos o policía.



Imagen: POBLACION QUINTA BELLA  
Fuente: ARCHIVO PERSONAL

Esto, además, propicia que, tanto en el interior de los pasajes como en el parque, se haga mal uso del espacio público, dejando libertad de acción a la delincuencia narcotráfico. Los pasajes y el parque son prácticamente de uso exclusivo para los habitantes de cada sector de la población, negando este espacio público al resto de la comuna

También en la micro escala tenemos problemas. Las tipologías desde su concepción, donde se construyeron viviendas que iban desde los 35m<sup>2</sup> a los 60m<sup>2</sup>, mientras que sus predios median entre los 49m<sup>2</sup> a los 83m<sup>2</sup>, exceptuando algunos de mayor medida en casos puntuales. Las pequeñas dimensiones de estas viviendas rápidamente fueron insuficientes para las familias del barrio, donde existe una fuerte presencia del fenómeno de allegamiento y sub arriendo de piezas y por ende altos niveles de hacinamiento. Esto se puede ver reflejado en gran medida por las ampliaciones realizadas a las unidades, las que lamentablemente, en su mayoría, son de bajo estándar o autoconstrucciones y están fuera de las normas de construcción. Las construcciones al no estar regularizadas conforme a lo que dicta la normativa del

lugar, no pueden acceder a mejoramientos de la vivienda o subsidios de otro tipo.

Entonces, nos encontramos con un barrio con viviendas deterioradas o que no logran cumplir con los requerimientos de las familias que hacen uso de ellas, con problemas de hacinamiento, con una estructura barrial que arquitectónicamente propicia el mal uso de los espacios públicos convirtiéndolo en un lugar que es arrebatado de la ciudad. Sin embargo, hemos visto que cuenta con una buena ubicación en la ciudad y la comuna, teniendo muchas de las cualidades pretendidas por nuevos proyectos habitacionales. Por lo tanto, se hace pertinente la implementación de un proyecto de Regeneración de conjuntos habitacionales que mejore la calidad de vida de los habitantes del barrio, y que, a la vez, se construyan nuevas viviendas para que más personas, puedan beneficiarse de lo que significa vivir en el pericentro



Imagen: USOS DEL PARQUE CENTRAL  
Fuente: GOOGLE MAPS

# 4 PROPUESTA

## 4.1 PROYECTO

El proyecto se enmarca en el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales proponiendo una intervención de carácter urbano dividida en distintas etapas. Sin embargo, el desarrollo y diseño de enfoca en la primera de estas etapas. Etapa que considera la renovación de las viviendas actuales, por un conjunto habitacional de mayor escala.



Imagen: Comunas Peri-centrales en Santiago de Chile  
Fuente: Elab propia

## 4.2 PROYECTO URBANO PLAN MAESTRO

A raíz de las problemáticas encontradas en la población que nos definen las directrices a seguir y recogiendo lo dicho en la discusión teórica de este documento, se decide desarrollar un proyecto de Regeneración de Conjuntos Habitacionales, el cual, con la creación e implementación de un Plan Maestro pueda mejorar las condiciones del lugar.

El área de acción del plan maestro está definida geográficamente por la presencia de dos áreas de equipamiento, un al oriente y otra al poniente. Y por las calles más cercanas al Parque Central que son Justicia Social al sur, y la “calle Norte” por el norte. Se entiende este polígono como una zona que se enfrenta a problemáticas comunes en torno al Parque Central, que a su vez cuenta con la ubicación más favorable dentro de la población con respecto a la avista principal de la comuna.

El plan maestro comprende distintas acciones:

Mejorar accesos al parque: Como gesto principal se presenta la apertura del parque al poniente para reconectarlo con Avenida recoleta.

Reemplazar la tipología existente por una que libere es-

pacio a nivel de suelo y entregarlo a las circulaciones, buscando mejorar las dimensiones de estas y que respondan a la escala del barrio

Se determinan cuatro etapas para el desarrollo del plan maestro las que garantizan la construcción previa de unidades que puedan acoger a las familias en el periodo de construcción de sus viviendas definitivas. De esta forma no es necesario contar con recursos extras para la movilidad de las familias en el periodo de desarrollo del proyecto.

Se adjudica el terreno de la cancha municipal para “etapa 0” como primera construcción para evitar movilidad geográfica de los habitantes

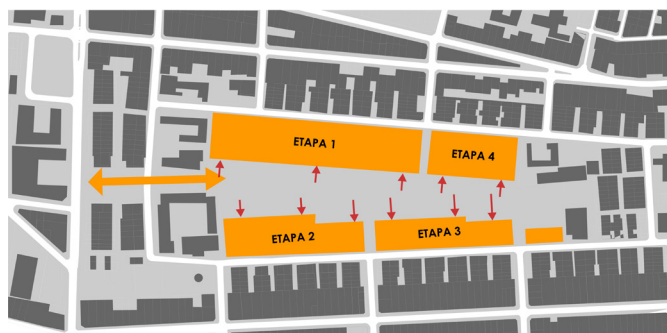
Reformular el parque en base a usos deportivos para animar los espacios que actualmente sufren de un mal uso.

Se propone equipamiento deportivo

La tipología de viviendas debe considerar la incorporación de comercio en función del parque central

Construcción de una sede vecinal, salón de eventos o espacio para organizaciones vecinales

Los accesos de mayor escala se acompañan de equipamiento y extensión del espacio público



## 4.3 MARCO NORMATIVO

Para el desarrollo de la tipología a trabajar en el proyecto se rescatan los aspectos esenciales que se indican en la normativa según el plan regulador. La población Quinta bella se encuentra emplazada en una zona edificación denominada “E – M1 Edificación media Centro”, la que permite construcciones de hasta 7 pisos, con un máximo de 20 metros de altura. Esto, en conjunto con lo permitido de ocupación de suelo (0,4) y el coeficiente de constructibilidad (1,6) da a entender el perfil al que se apunta en estos sectores, los que actualmente se encuentran en su mayoría con edificación de baja escala en 1 o dos pisos. Se entiende como una zona que, al estar más cercana a los centros comerciales comunales y centro de la ciudad, con el potencial necesaria para ser densificada. Estos lugares deberían evolucionar a sectores de edificación heterogénea, con construcciones de escala baja combinado con otras de escala media ubicadas preferentemente en calles de mayor tránsito o cercanas a espacio público.

Para trabajar e iniciar con el estudio de cabida escogemos la zona que comprende la Etapa I definida en el Plan Maestro elaborado anteriormente. Para esto se agrupan las franjas de predios liberados que están dispuestos entre los pasajes. Luego se define una unidad predial que nace de la fusión de predios correspondiente a 40 viviendas, junto al pasaje que queda entre medio de las dos franjas de viviendas. En total se agrupa el contenido de dos pasajes. Esta unidad predial cuenta con una superficie de 3450 m<sup>2</sup>.

Dentro de las exigencias de la normativa se indica un ancho mínimo de antejardín de 3 metros. Sin embargo, y dada la elección de construir un edificio de 5 pisos de altura sin ascensor, se propone casi duplicar esta distancia, proyectando un antejardín hacia las calles exteriores de la población de 5,9 metros de ancho. Mientras tanto, en la parte del edificio que se orienta al parque, se considera ceder casi 15 metros de ancho como espacio público que se

haga parte del Parque central. Asimismo, en los lados que dan directamente al pasaje considera una franja de casi 8 metros sin edificar. Esto con el objetivo claro de ensanchar los pasajes y así mejorar los accesos y circulaciones al parque

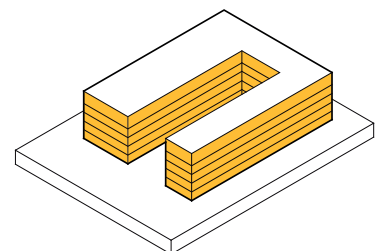
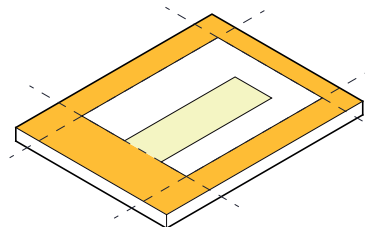
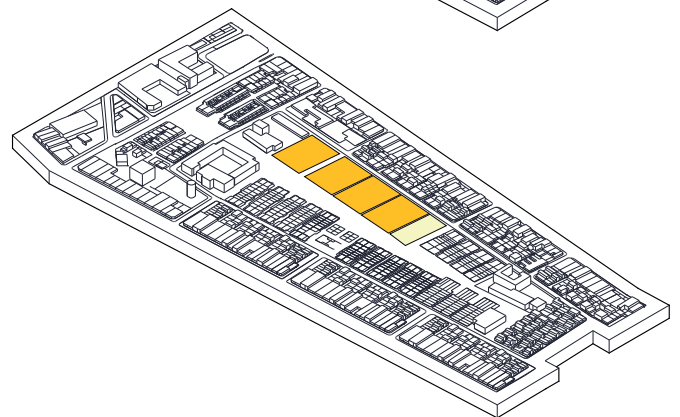
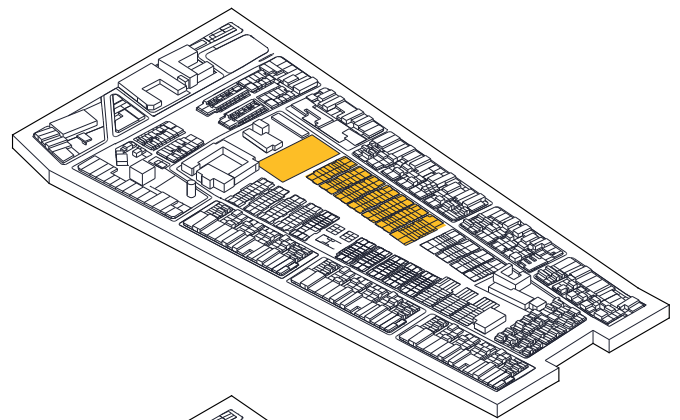


Imagen: ESQUEMA NORMATIVA  
Fuente: ELAB. PROPIA



## 4.4 IDEA ARQUITECTÓNICA ESTRATEGIAS DE DISEÑO

La idea arquitectónica se desprende del análisis de la población, en la que nos encontramos a vecinos que se conocen desde su nacimiento, y viviendas que acogen varias generaciones de una misma familia. Una población donde existen hogares allegados que viven en situación de coresidencia, donde el tejido social y la relación de codependencia entre sus habitantes cobra vital importancia.

Se busca poner en valor los espacios de encuentro donde se contengan y potencien las relaciones entre los habitantes. Proyectar espacios de encuentro en diferentes escalas

### ESTRATEGIAS DE DISEÑO

Liberar espacio entre bloques de viviendas para mejorar las condiciones de acceso al parque

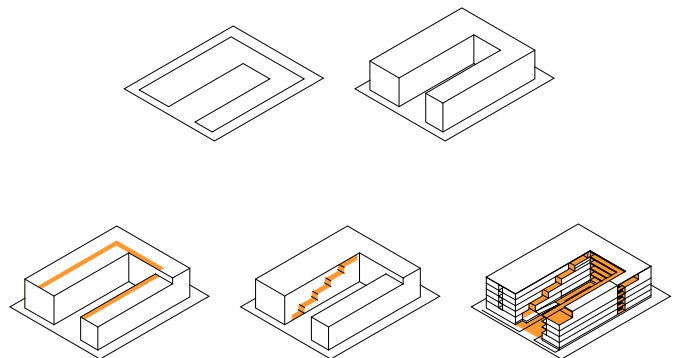
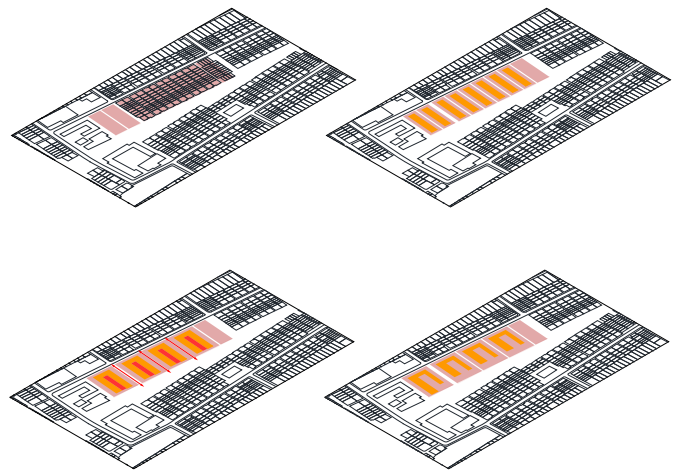
Reinterpretar la idea del pasaje como espacio que contiene la interacción social entre vecinos.

Establecer conexión visual tanto con la calle exterior, como con el parque central,

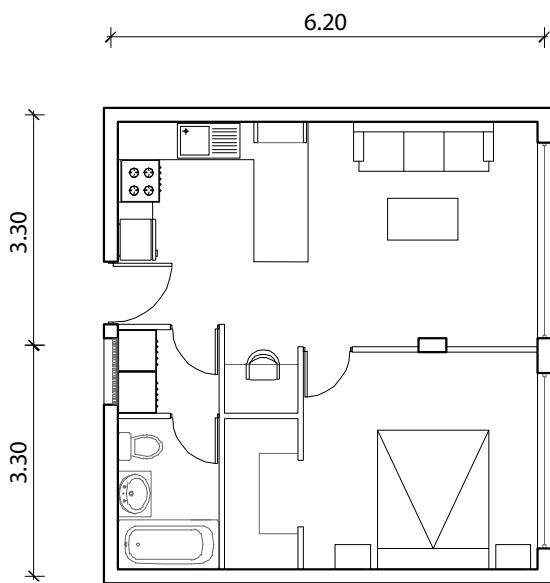
Poner en valor las circulaciones como espacio exclusivo de encuentro en pequeña escala

Configurar la circulación principal vertical, de forma que establezca una conexión visual con todos los niveles.

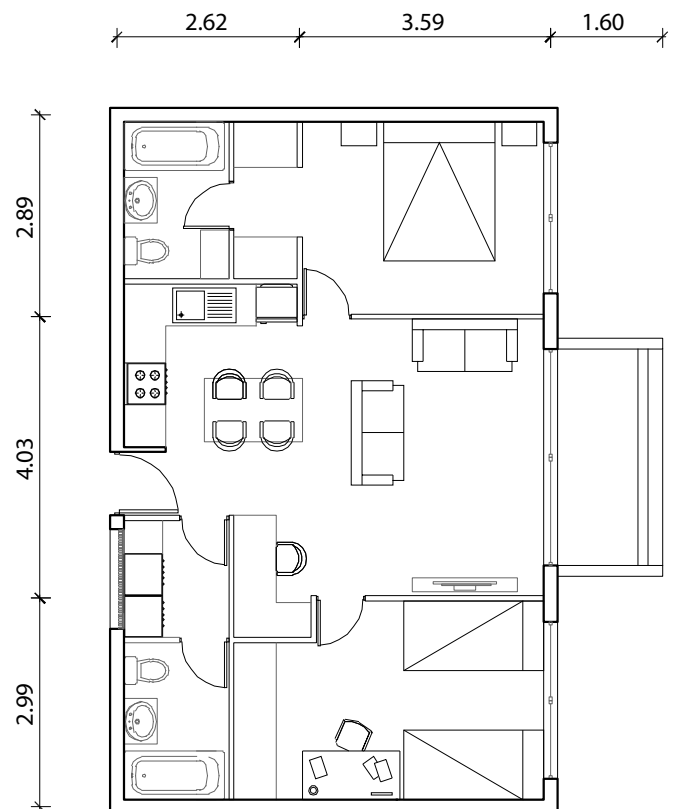
Proyectar espacios de encuentro en altura que acompañen la circulaciones



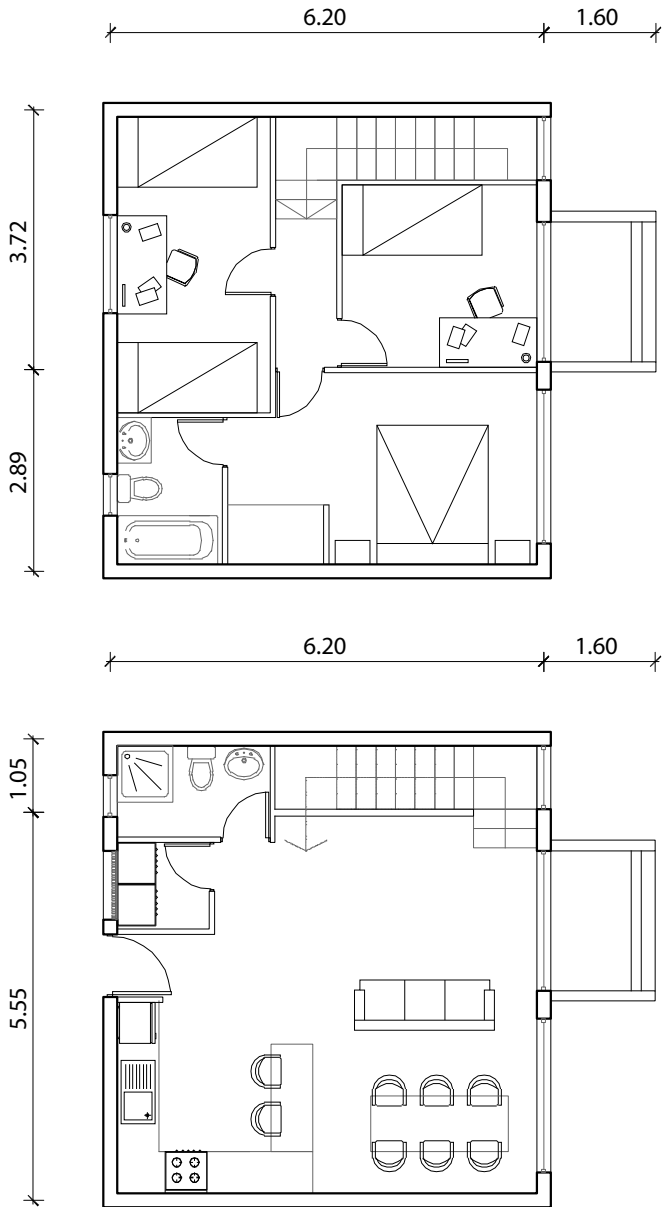
## 4.5 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS



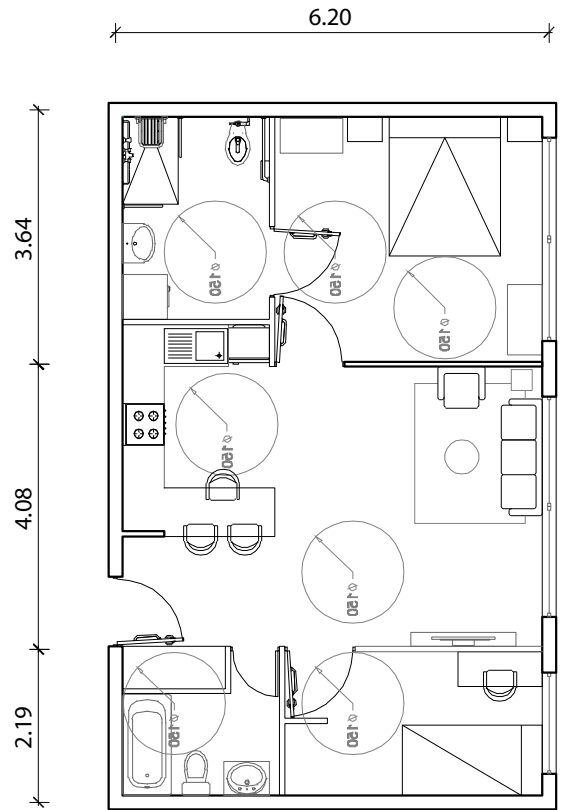
**TIPOLOGÍA 1** DORMITORIO  
2 PERSONA  
43 M<sup>2</sup>



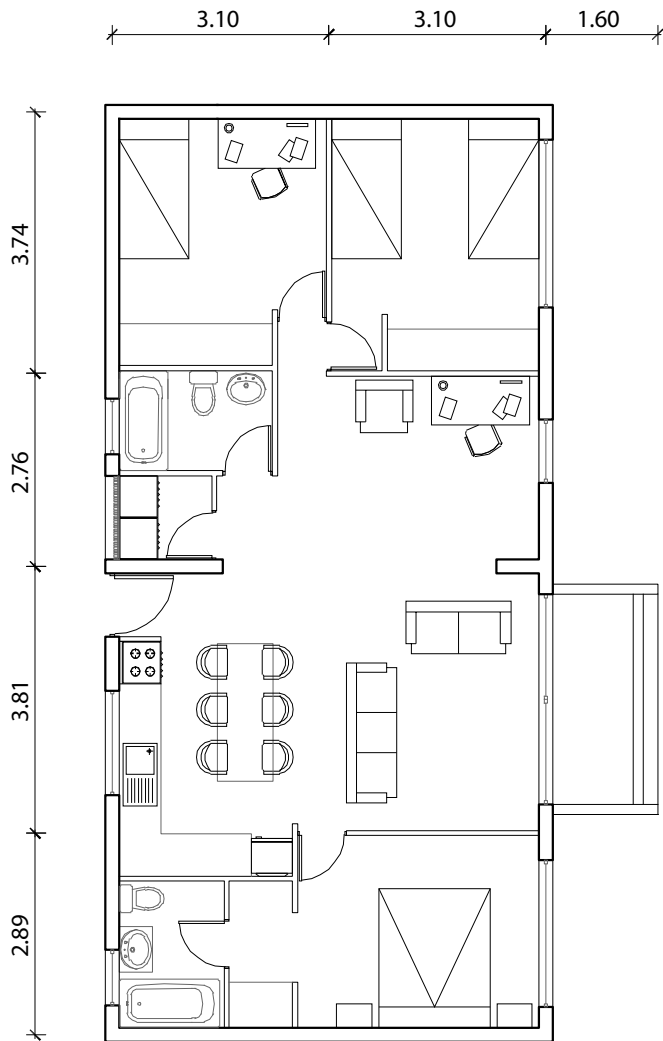
**TIPOLOGÍA 2** DORMITORIO  
4 PERSONA  
64.3 M<sup>2</sup>



**TIPOLOGÍA DUPLEX**  
**3** DORMITORIO  
**5** PERSONA  
**84.7** M2

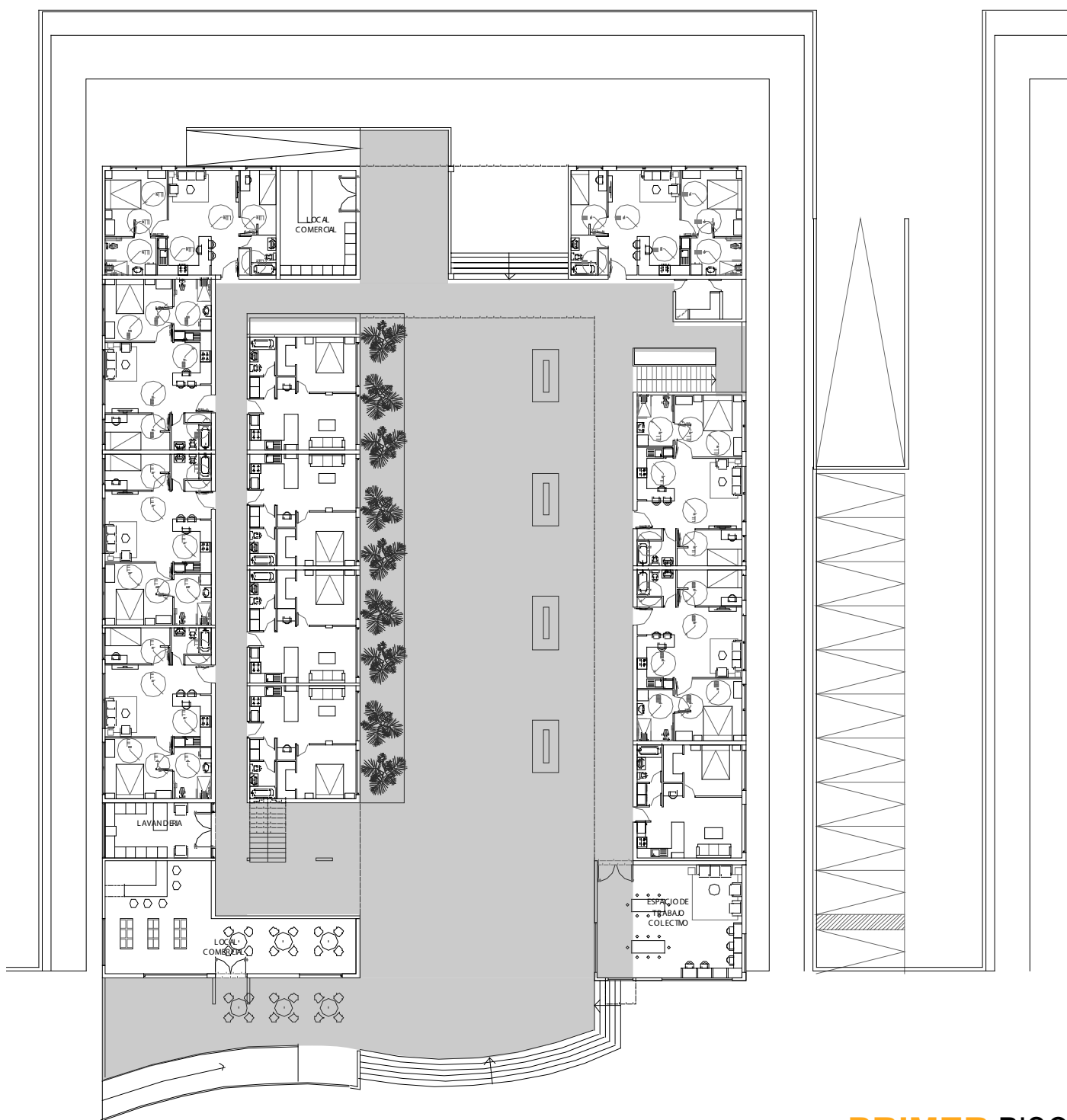


**TIPOLOGÍA ACCESIBILIDAD**  
**UNIVERSAL**  
**2** DORMITORIO  
**3** PERSONA  
**64.3** M2



**TIPOLOGÍA 3** DORMITORIO  
**5** PERSONA  
**84.7** M2

## 4.6 PLANIMETRÍA



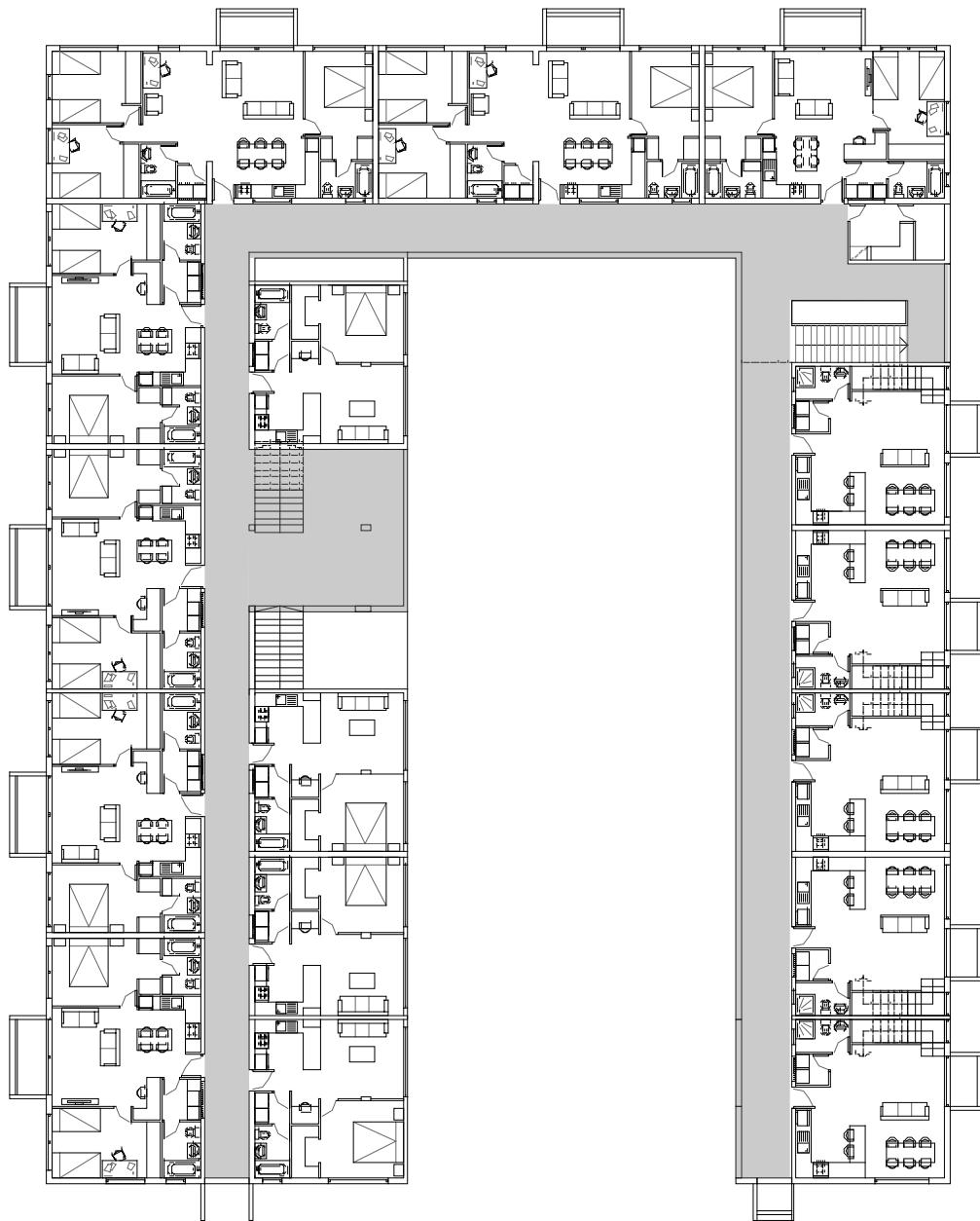
**PRIMER PISO**



## SEGUNDO PISO

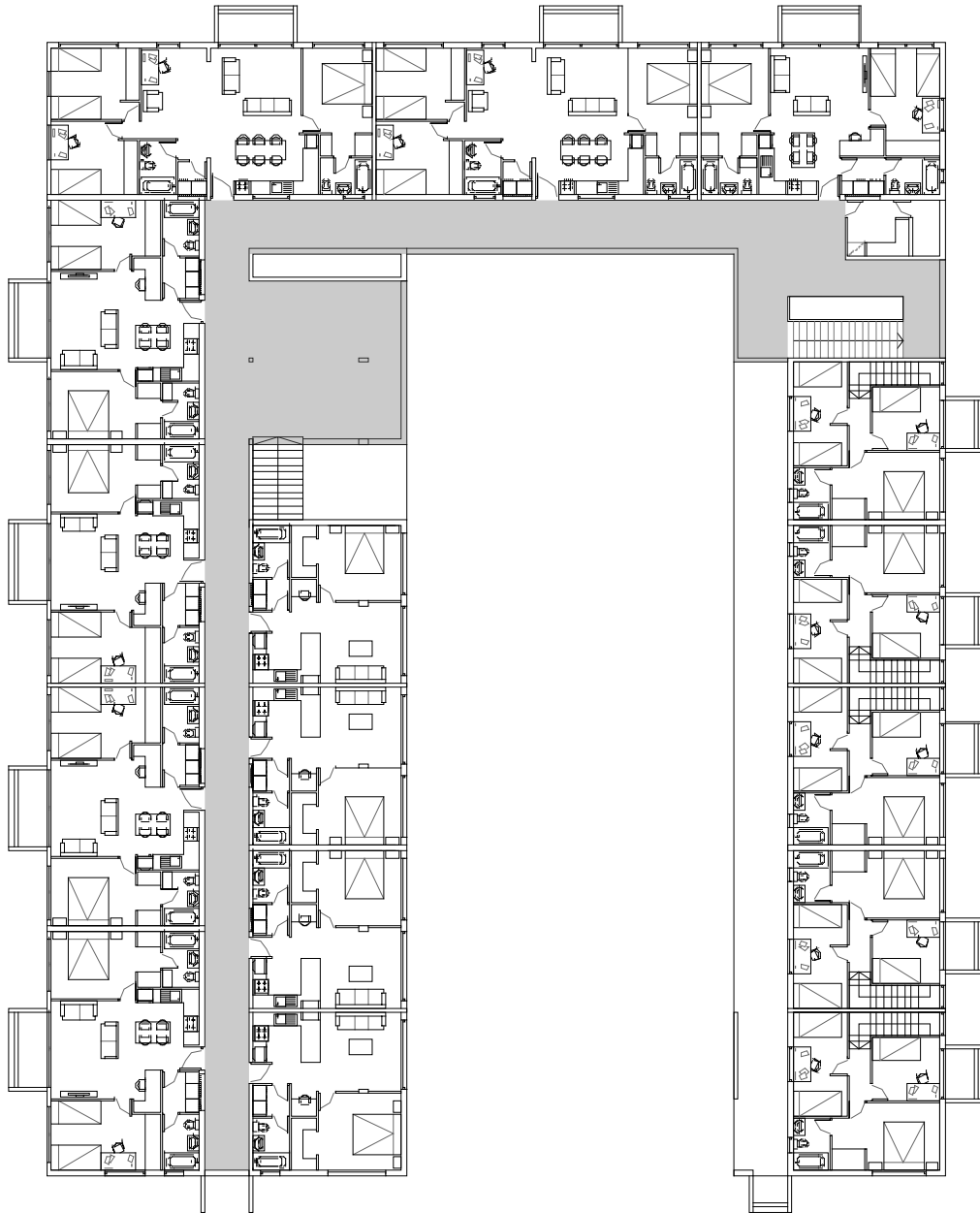


## TERCER PISO

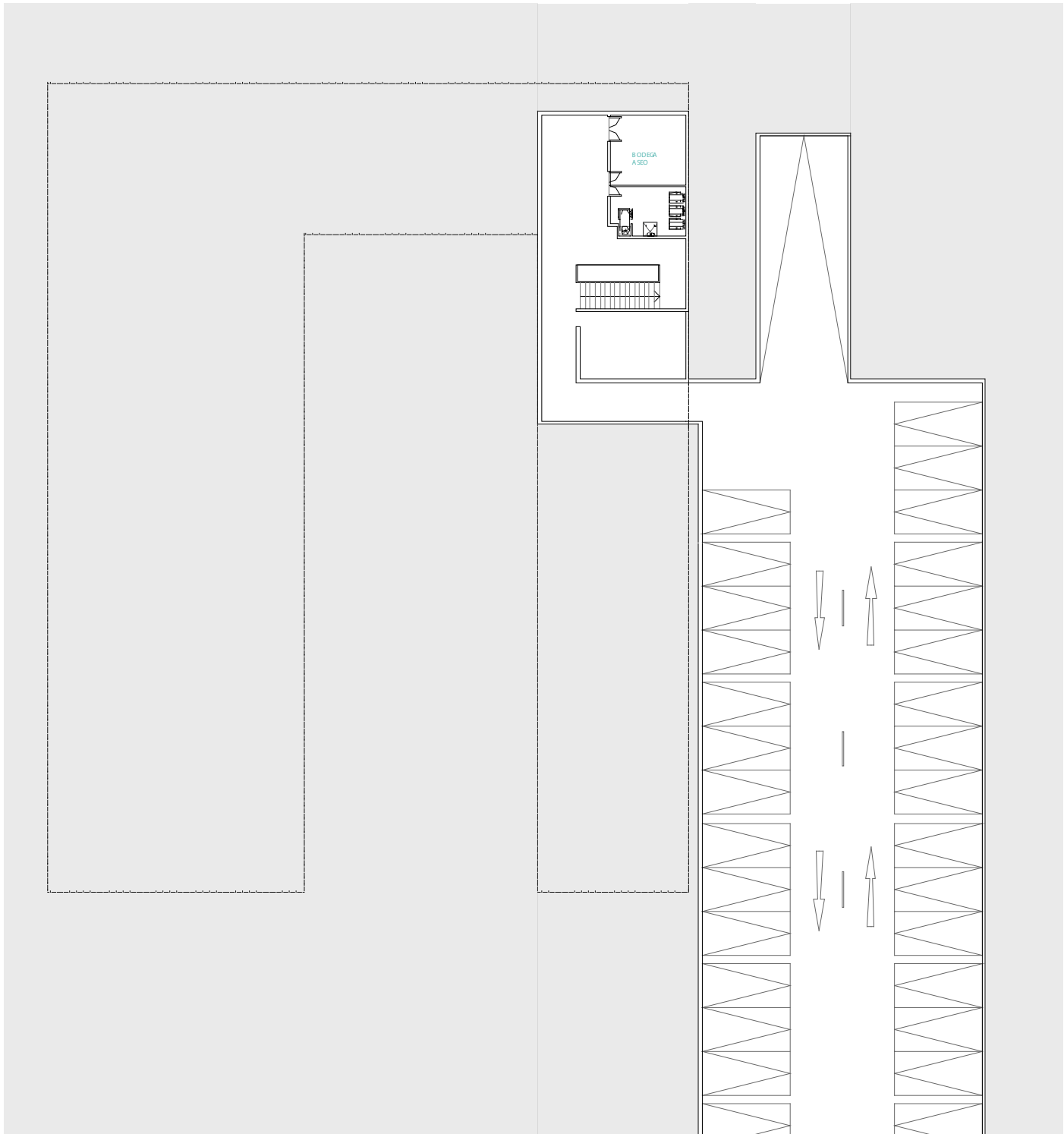


## CUARTO PISO

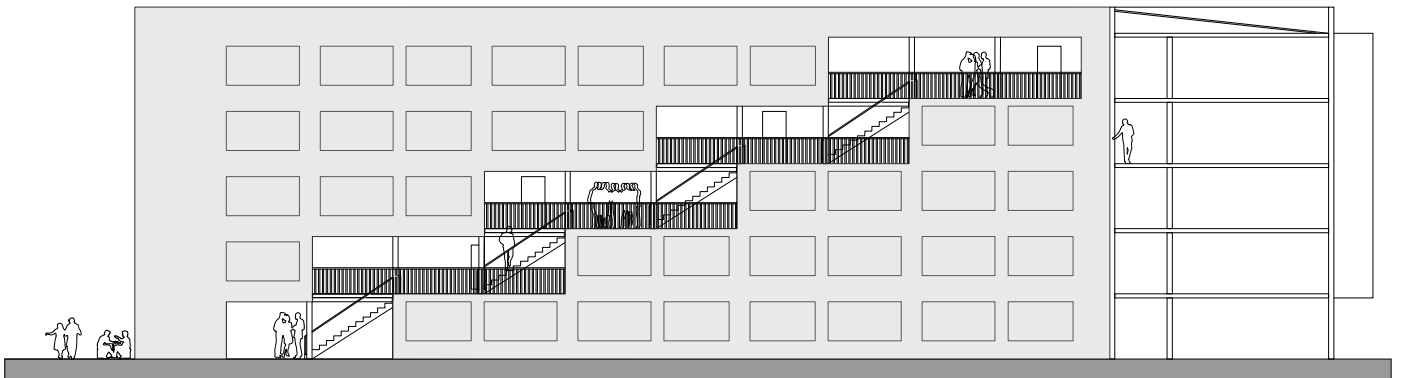




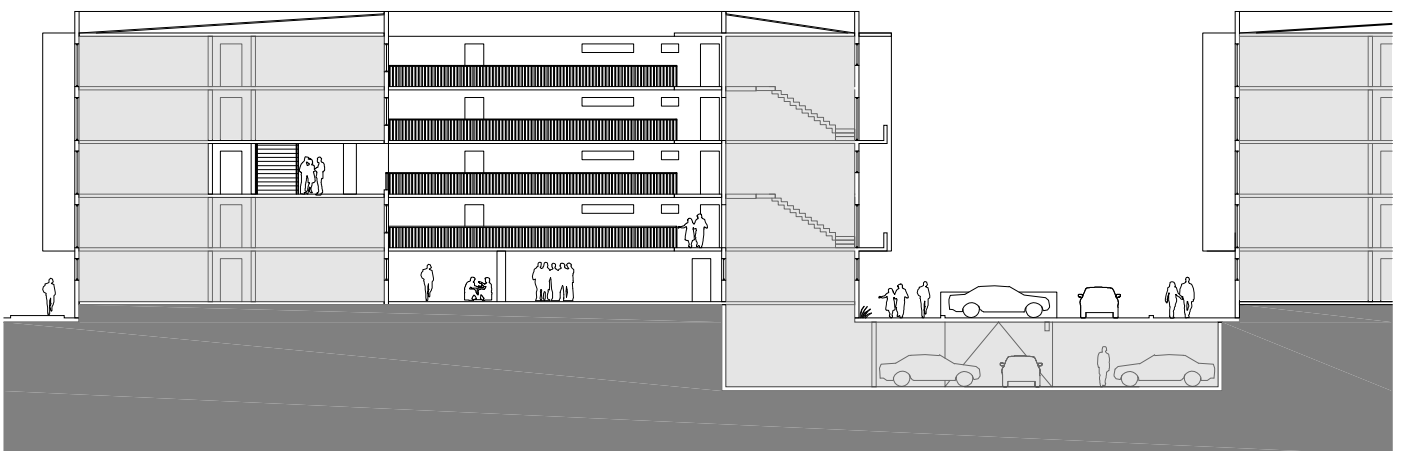
**QUINTO** PISO



**SUBTERRANEO**



**CORTE** LONGITUDINAL



**CORTE** TRANSVERSAL



**IMAGEN** OBJETIVO



**ESQUEMA** DE PARQUE

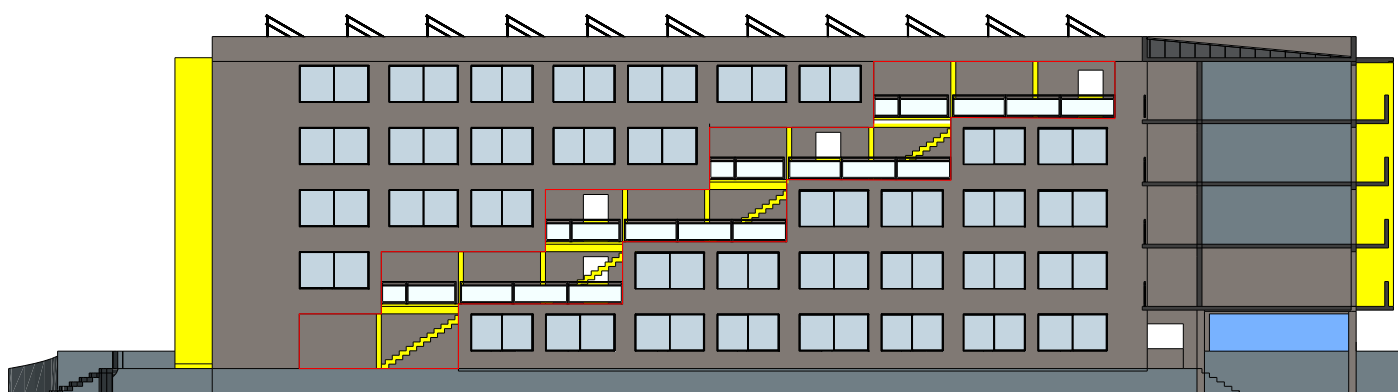
## 4.7 CRITERIOS ESTRUCTURALES

Para el desarrollo de la tipología a trabajar en el proyecto se rescatan los aspectos esenciales que se indican en la normativa según el plan regulador. La población Quinta bella se encuentra emplazada en una zona edificación denominada “E – M1 Edificación media Centro”, la que permite construcciones de hasta 7 pisos, con un máximo de 20 metros de altura. Esto, en conjunto con lo permitido de ocupación de suelo (0,4) y el coeficiente de constructibilidad (1,6) da a entender el perfil al que se apunta en estos sectores, los que actualmente se encuentran en su mayoría con edificación de baja escala en 1 o dos pisos. Se entiende como una zona que, al estar más cercana a los centros comerciales comunales y centro de la ciudad, con el potencial necesaria para ser densificada. Estos lugares deberían evolucionar a sectores de edificación heterogénea, con construcciones de escala baja combinado con otras de escala media ubicadas preferentemente en calles de mayor tránsito o cercanas a espacio público.

Para trabajar e iniciar con el estudio de cabida escogemos la zona que comprende la Etapa I definida en el Plan

Maestro elaborado anteriormente. Para esto se agrupan las franjas de predios liberados que están dispuestos entre los pasajes. Luego se define una unidad predial que nace de la fusión de predios correspondiente a 40 viviendas, junto al pasaje que queda entre medio de las dos franjas de viviendas. En total se agrupa el contenido de dos pasajes. Esta unidad predial cuenta con una superficie de 3450 m<sup>2</sup>.

Dentro de las exigencias de la normativa se indica un ancho mínimo de antejardín de 3 metros. Sin embargo, y dada la elección de construir un edificio de 5 pisos de altura sin ascensor, se propone casi duplicar esta distancia, proyectando un antejardín hacia las calles exteriores de la población de 5,9 metros de ancho. Mientras tanto, en la parte del edificio que se orienta al parque, se considera ceder casi 15 metros de ancho como espacio público que se haga parte del Parque central. Asimismo, en los lados que dan directamente al pasaje considera una franja de casi 8 metros sin edificar. Esto con el objetivo claro de ensanchar los pasajes y así mejorar los accesos y circulaciones al parque



## 4.8 GESTIÓN Y MANTENCIÓN

El proyecto se enmarca en el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales. El enfoque de este programa busca solucionar las problemáticas de la población con intervenciones a diferentes escalas. Una etapa importante del proyecto sería la intervención en el ámbito jurídico, facilitando los trámites necesarios para la adquisición de terrenos, fusión de predios o los problemas legales que surjan previos a la elaboración de los proyectos.

El proyecto considera principalmente 3 actores claves los cuales se ven beneficiados. Los habitantes de quinta bella mejoran su calidad de vida, con las viviendas de mejor calidad y la reintegración del parque a la comuna.

El Municipio recupera un sector deteriorado por la delincuencia y el narcotráfico, causado por una mala planificación, y en concordancia con el PLADECO 2020-2026, se desarrollarían proyectos de densificación en mediana altura, cercano a los ejes principales de la comuna. Se producen unidades con un potencial de ser adquiridas por el municipio para potenciar el programa de arriendos municipales.

El Minvu, por medio del programa de regeneración de conjuntos habitacionales da respuesta al déficit habitacional cuantitativo y cualitativo del sector y la comuna. En la búsqueda de soluciones que incentiven a familias allegadas, presentar una opción de densificar barrios deteriorados de pequeña escala ubicados en zonas periféricas.

Una de las principales medidas de gestión es el factor de la propiedad de suelo. Esta es una de las aristas que más encarece los proyectos de vivienda, considerando que estos son terrenos con una ubicación privilegiada con respecto a zonas donde los terrenos son de menos valor como en la periferia. En el caso del este proyecto, al considerar la radicación de los residentes actuales, se gestiona a cambio de la entrega de una o más vivienda, para los dueños y familiares allegados. Principalmente se entrega una nueva vivienda en propiedad con mejores estándares, sin hacinamiento, pero manteniendo los ben-

eficios de vivir a metros de la red de apoyo social que brindan familiares y vecinos.

Actualmente la referencia que se tiene en cuanto a gestión del suelo puede ser el programa de pequeño condominio donde los beneficiados son los propietarios de los terrenos y los núcleos allegados. En experiencias desarrolladas en lotes de 9x18 se llegan a entregar 3 viviendas independientes a los beneficiados. En estos casos el terreno pasa a ser una copropiedad compartida entre los dueños de cada vivienda construida en él. En el caso del proyecto es el resultado de la propiedad tendría el mismo destino, sin embargo, al ser terrenos más acotados, la copropiedad sería compartida por un número mayor de dueños

Dentro del PLADECO 2020-2026 se menciona la Población Quinta Bella como un lugar con distintos conflictos, pero también con muchas posibilidades. En la sección "Lineamiento Estratégico N°7: Desarrollo de viviendas pública de arriendo y a precio justo." Se hace mención de la Población Quinta Bella con la intención de "Diseñar para Pob. Quinta Bella de una estrategia para el desarrollo de viviendas con ajuste de suelo, viviendas nuevas para los aportantes de terrenos y arriendo público". Proponiendo así el Proyecto de Vivienda social Nueva Quinta Bella.

Esto demuestra intenciones claras de desarrollar proyectos en el sector escogido, por lo que se infiere que se considera invertir en proyectos habitacionales en el lugar para poder "Ampliar la oferta habitación de objeto social y regenerar suelo urbano bien localizado".

Interés comuna de recoleta por fomentar programa de arriendo municipal pladeco

Actualmente la SECPLA de Recoleta está en búsqueda de recursos para desarrollar un proyecto de mejoramiento del espacio público destinado para el Parque Central de Quinta Bella

## 4.9 CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

Una de las principales decisiones del proyecto va enfocada con un criterio de sustentabilidad urbana. La ubicación del proyecto busca aprovechar la condición de accesibilidad que tiene el pericentro, cercano a servicios, equipamiento y por sobre todo conectividad por medio de transporte público. De esta forma utilizar terrenos ya consolidados en la ciudad sin la necesidad de generar las condiciones urbanas necesarias que otros lugares no tienen.

La planificación de la primera etapa considera la construcción de un primer bloque de viviendas en un terreno que actualmente se utiliza como cancha de fútbol. Esta operación se realiza primero que la demolición de las primeras viviendas, para poder acoger a las familias en el periodo en que gradualmente, se vayan construyendo los otros bloques, y otras etapas. Así se elimina la dependencia de encontrar arriendo en otros lugares, en periodos de construcción.

Para mejorar las condiciones climáticas en el interior de las viviendas se proponen tipologías que tengan aperturas en dos fachadas generando ventilación cruzada. En las partes del edificio que funcionan con una crujía simple se disponen ventanas hacia el exterior y ventanas hacia el patio interior del proyecto. Mientras que, en la parte del edificio de crujía doble, este efecto se puede controlar al abrir o cerrar la logia.

En materias económicas se propone utilizar la recaudación del arriendo de dos locales comerciales integra-

dos en el proyecto para la mantención de los espacios comunes. A esto se le agregaría la posible recaudación por parte del municipio en materia de arriendo a precio justo de unidades de viviendas. Recursos que pueden ser invertidos en la administración del edificio, incluyendo la limpieza y mantención de los espacios públicos

Dada la disposición de los edificios en el terreno, se proyecta una gran superficie con orientación norte sur en las cuales se implementaría paneles fotovoltaicos orientados hacia el norte. Estos se ubican en la cubierta del edificio, donde, además, se disponen pasillos técnicos para su mantención y aumentar su vida útil. Esta energía es un aporte para disminuir los gastos en materia de electricidad para los vecinos.

También se propone que el edificio cuente con un sistema de recuperación de agua grises, con el fin de regar la vegetación, tanto como del patio interior, antejardines que dan hacia la calle y vegetación del parque central. Las aguas negras que vienen desde los inodoros se descartan pasando directamente al desagüe. Así las aguas provenientes de lavamanos, tinas, lavaplatos y lavados serían aprovechadas.

El sistema consiste en recuperar las aguas grises mediante un circuito independiente de desagüe, haciéndolas llegar al subterráneo del edificio para ser almacenada. En este depósito el agua se filtra y purifica para suministrar las zonas de regadío

## 5 REFLEXIONES FINALES

Actualmente nos encontramos en un periodo clave para el país. La redacción de una nueva constitución no es algo habitual y probablemente no se repita en algunas décadas. Es por esto la importancia de instalar en la discusión, temas relacionados a la vivienda y la ciudad. Proyectos como el que se acaba de describir son necesarios para cuestionarnos las dinámicas y la planificación actual, que en su mayoría y bajo una lógica de modelo neoliberal que abre los espacios de ganancia casi exclusivamente para el sector privado. Una lógica de mercado en la que no se permite la discusión del derecho a la vivienda, o más bien, el derecho a la ciudad, resguardándola solamente al que pueda asumir sus costos. Es necesario que la nueva constitución resguarde el derecho al acceso a esta una ciudad que te entregue oportunidades, en la que los habitantes no sean expulsados o excluidos de los lugares en los que quieren permanecer, en la que no se materialice y no se perpetúe la creciente brecha de desigualdad que vivimos actualmente.

Por lo mismo, y a la vez es necesario saber interpretar de

manera adecuada los cambios y dinámicas en materia habitacional. Las lógicas de la política habitacional tratan de responder con soluciones que no se condicen con la situación actual. Un ejemplo: “El DS19, si bien incluye vivienda para los grupos más vulnerables, da una proporción más o menos de 4 viviendas para clase media y 1 una vivienda social. La estructura del déficit tiene una proporción inversa, lo que necesitamos son 4 viviendas sociales por una de clase media” (Urrutia 2021)

Es necesario cambiar el enfoque a políticas habitacionales que respondan a las problemáticas actuales como las que se desprenden del fenómeno del allegamiento. Si bien se observa un esfuerzo al ver programas como el PRCH o el de Pequeño Condominio, el alcance que ha tenido es menor, encontrándose con grandes trabas en materia de legislación o tiempos de desarrollo de proyectos. Son proyectos en los que no se puede dar una solución estándar a cada uno, ya que cada uno presenta distintas dificultades. Es necesario facilitar la factibilidad de estos proyectos, pero también es necesaria su



difusión, dándolos a conocer como una alternativa a sus posibles beneficiarios. También es necesario incentivar la integración de diferentes actores que ayuden a desarrollar proyectos de esta índole.

El alcance que tienen las intervenciones de esta escala son claves para regenerar las comunas pericentrales. Este pericentro que tiene una buena ubicación, acceso a servicios y tiene buena conectividad también tiene otra cara de la moneda, en donde se encuentran espacios o barrios obsoletos y deteriorados, en los que habitualmente nos encontramos con problemas de delincuencia y narcotráfico. Los programas de regeneración urbana, nos entregan la posibilidad de devolver estos espacios que se consideraban perdidos a la comunidad y a la comuna, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y generando oportunidades a más familias que puedan solucionar su problema de vivienda.

Otra de las críticas va enfocada a las tipologías de viviendas producidas tanto por el estado como por el sector privado. Estas tipologías se desarrollan bajo la lógica actual del mercado, que busca aumentar ganancias o cobertura, extremando el marco normativo. Esto habitualmente deja de lado la arquitectura, dando paso solamente a una racionalización del espacio. En los edificios actualmente no hay espacio para desarrollar comunidad o preservar redes sociales como se dan en los barrios de menor escala. Los espacios de encuentro en donde se convive con el vecino son exclusivamente los pasillos y ascensores. Es necesario innovar no solo en las políticas

habitacionales o en los espacios interiores de las viviendas, sino que también en los espacios comunes. Espacios que estén a alcance cotidiano de los vecinos y sirva como una transición gradual del espacio completamente público al privado.

En esta materia la pandemia también nos ha hecho replantearnos ciertas cosas además del hacinamiento. Si bien de a poco el teletrabajo se comenzaba a instaurar como una opción al trabajo remoto, la pandemia aceleró la llegada de este en conjunto a las “clases virtuales”. Luego de dos años de pandemia estas actividades son una realidad que llegó para quedarse y por lo mismo es necesario incorporar los espacios adecuados para desarrollar este tipo de actividades en mejores condiciones. En síntesis y ante el dinámico y cambiante escenario en el que nos pone la realidad habitacional de país, nos debemos hacer cargo de interpretar estos cambios de manera oportuna, pero a la vez, generar una planificación a nivel multisectorial, en donde los diferentes actores que influyen en el desarrollo de la ciudad puedan trazar un camino en el que puedan sumar esfuerzos de manera colectiva. Regenerando zonas ya consolidadas para ser puestas a disposición, no solo de las familias que más lo necesitan, sino que, a disposición de todos, y así avanzar a una ciudad heterogénea con una verdadera integración, un sentido comunitario en donde todos se sientan parte de ella y en donde todos tengan el derecho de acceder a ella si así lo desean.



## 6 BIBLIOGRAFÍA

-Fundación Vivienda, Allegados. Una olla a presión social en la ciudad [PDF]. Recuperado de <https://www.fundacionvivienda.cl/wp-content/uploads/2019/10/allegados.pdf>

-Garay,R; Contreras,Y; Díaz,J; Herrera,R y Tapia, R. (2020) Propuestas para repensar las viviendas y el habitar Chile. Serie Domesticar la Ciudad. Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo de la Universidad de Chile, Santiago.

-LOPEZ-MORALES, Ernesto. Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. Rev. geogr. Norte Gd. [online]. 2013, n.56 [citado 2021-12-10], pp.31-52. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022013000300003&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022013000300003&lng=es&nrm=iso). ISSN 0718-3402. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>.

-MINVU (2017). Tipologías de radicación: Construcción en sitio propio, densificación predial y pequeño condominio. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. 2017. Disponible en: <https://www.biblioteca.digital.gob.cl/handle/123456789/3397>

-MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). (2018). Manual de procedimiento Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales. Santiago de Chile. División de Desarrollo Urbano.

-MINVU (2017) Tipologías de radicación: Construcción en sitio propio, Densificación predial y Pequeño condominio. Santiago de Chile.

-Tapia, R., Araos, C., Forray, R., Gil, D., y Muñoz, S. (2020). Hacia un modelo integral de regeneración urbano-habitacional con densificación en barrios tipo 9x18. En: Centro de Políticas Públicas UC (ed.) Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2019. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 319-351. Juan Pablo Urrutia. (2019). Estrategias de co-residencia. Tipologías de vivienda informal para familias extensas. Santiago de Chile: 1° ed. Local Editores.

-Urrutia, J.; Pfenninger, F.; Bustos, M.; Tapia, R.; OsorioParraguez, P.; Rossel, D.; Alt, I.; Cáceres, M; Muñoz, C. (2021) Acelerando la micro radicación: Hacia una política de regeneración urbana habitacional de densificación equilibrada. Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo de la Universidad de Chile, Santiago.

-Informe sobre el Diálogo Nacional por la Vivienda y la Ciudad 2021

-PLADECO Recoleta 2020 - 2026