Suelo, Integración, y Política Habitacional.

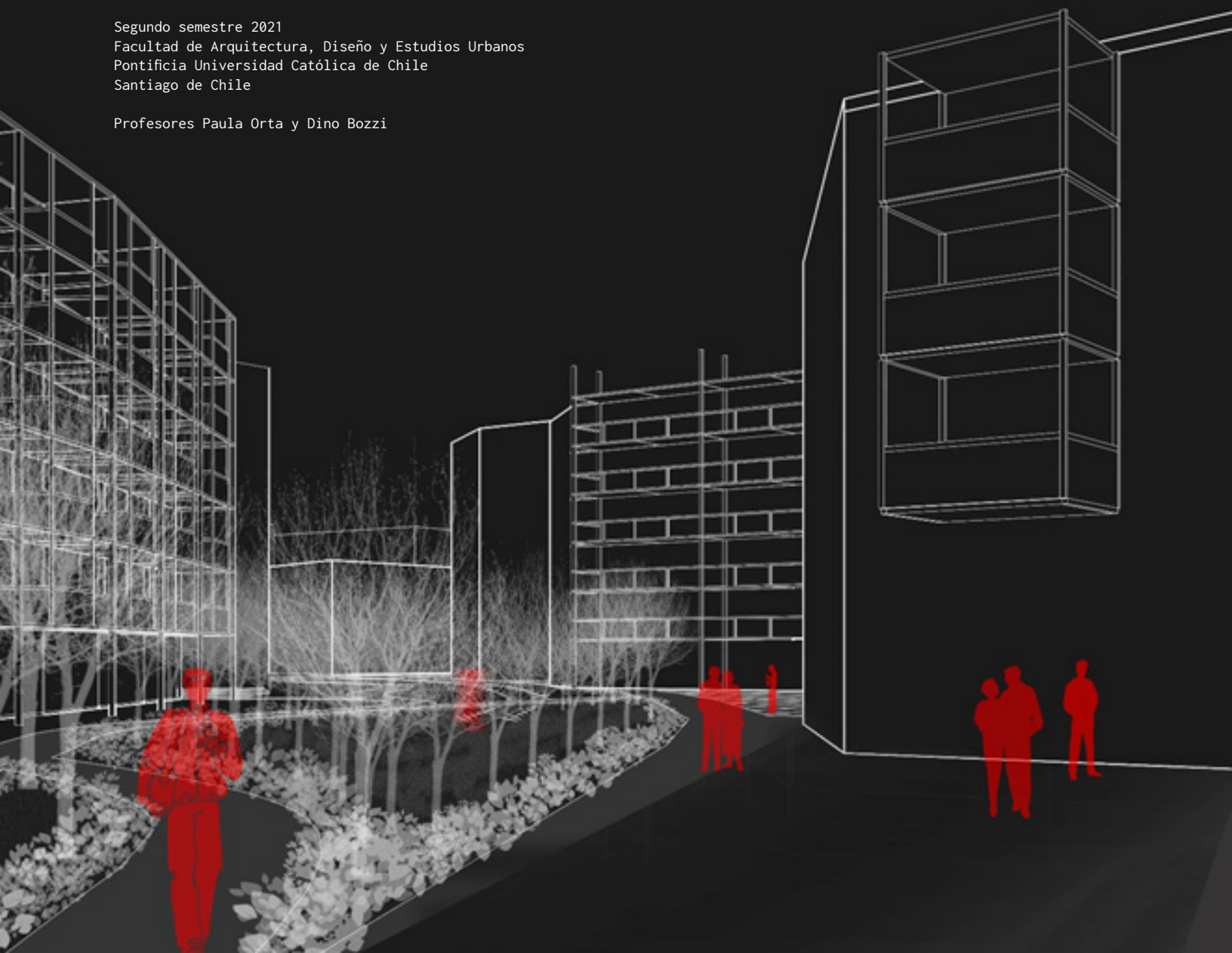
DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL ADECUADA E INTEGRACIÓN SOCIAL EN LOS VACÍOS INTERIORES DE LA MAESTRANZA SAN EUGENIO.

Por Roberto González Lafferrière

TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO Y GRADO DE MAGÍSTER EN PROYECTO URBANO

Segundo semestre 2021
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
Pontificia Universidad Católica de Chile
Santiago de Chile

Profesores Paula Orta y Dino Bozzi



SE AUTORIZA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL ÚNICAMENTE CON FINES ACADÉMICOS,
POR CUALQUIER MEDIO O PROCEDIMIENTO, DEBIENDO INCLUIR SIEMPRE LA CITA BIBLIOGRÁFICA A ESTE DOCUMENTO.

Suelo, Integración, y Política Habitacional.

DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL ADECUADA E INTEGRACIÓN SOCIAL
EN LOS VACÍOS INTERIORES DE LA MAESTRANZA SAN EUGENIO.

Por Roberto González Lafferrière

TESIS PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO Y GRADO DE MAGÍSTER EN PROYECTO URBANO

Segundo semestre 2021
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
Pontificia Universidad Católica de Chile
Santiago de Chile

Profesores Paula Orta y Dino Bozzi

#00 · Abstract.

Esta investigación discute la conformación de la ciudad de Santiago, la cual ha generado “escasez” de suelo para la vivienda y segregación residencial, lo que se ha traducido en paños extensos de pobreza, generalmente ubicados en la periferia, sin acceso a los servicios y equipamientos necesarios. Para combatir esta problemática se analiza la integración como mecanismo para hacer ciudad desde mejores localizaciones disponibles al interior de la mancha urbana, las cuales son una oportunidad de densificación residencial cercana al centro de la ciudad. Teniendo esto en cuenta, se intervienen los vacíos que ha dejado la maestranza San Eugenio desde su origen ferroviario para la densificación de un nuevo barrio que se vincule a la vez con las preexistencias, incentivando la renovación urbana.

A partir de esto se hace un barrido tanto de políticas de integración nacionales e internacionales, con el fin de asegurar la cohesión social a través de la interacción y participación comunitaria entre los residentes y los vecinos del barrio.

Por lo tanto, se busca conformar a partir de políticas habitacionales y la gestión urbana, un barrio integrado que le haga frente a la segregación de la ciudad actual, a través de la incorporación de una diversidad de clases y comunidades que interactúen entre sí, con el objetivo de generar cohesión social y apropiación del espacio público.

Se requiere que este nuevo barrio genere la mayor densificación posible de viviendas con calidad. Teniendo siempre en cuenta la memoria del lugar a partir de su trazado ferroviario y su patrimonio industrial y social. En síntesis, se discuten problemáticas urgentes actuales como segregación, desigualdad y “escasez de suelo” y en contraposición, soluciones basadas en la integración, el vínculo entre los vecinos y la disponibilidad de suelo al interior de la ciudad.

Conceptos clave:

suelo
políticas habitacionales
integración
densificación
vivienda
comunidad
vacíos interiores

Agradecimientos.

A mis profesores guía Dino Bozzi y Paula Orta por su simpatía, acompañamiento y creer en mi desde el inicio de la investigación a través de cada comentario, discusión y enseñanza.

Agradezco también a mis profesores de corrección permanente Sebastián Gray y Rodrigo Chauriye por su sabiduría y consejos en torno al proyecto. Sumando a esto, quisiera agradecer a la profesora invitada María José Martínez por enriquecer la discusión final, además de su potente interés por los temas tratados.

Agradezco al taller, que, a pesar de haber sido remoto, hubo buen compañerismo. Por añadidura, quiero agradecer a cada persona entrevistada que me entregó de su tiempo y sabiduría sobre este tema que me apasiona.

Quisiera agradecer también a mis amigos de la universidad, que desde el comienzo de la carrera me han hecho sentir acompañado, siendo lo que más rescato de este duro proceso.

Por último, quiero agradecer a mi maravillosa familia. Mis padres María Soledad y Osvaldo, a mis hermanos Caterina y Javier. Por su apoyo y acompañamiento desde el inicio de la carrera hasta su término, teniendo siempre la fe en que podría lograr lo que me propusiera.

Índice.

#00 · ABSTRACT ..... p. 05

#01 · INTRODUCCIÓN ..... p. 10

#02 · SUELO Y SEGREGACIÓN ..... p. 14
#02.1 · Suelo y escasez en la ciudad ..... p. 15
#02.2 · Segregación residencial y periferización en Santiago ..... p. 20
#02.3 · Suelos disponibles: Anillo Intermedio Ferroviario y Maestranza San Eugenio ..... p. 24
#02.4 · Discusión actual en torno al problema de suelo y la segregación ..... p. 26

#03 · INTEGRACIÓN Y COMUNIDAD ..... p. 28
#03.1 · Derecho a la ciudad y a la vivienda ..... p. 29
#03.2 · Integración social y barrio ..... p. 31
#03.3 · Comunidad, Identidad, y encuentro barrial ..... p. 34

#04 · POLÍTICAS HABITACIONALES: PASADO, PRESENTE, Y FUTURO ..... p. 38
#04.1 · Políticas habitacionales pasadas ..... p. 39
#04.2 · Políticas habitacionales actuales ..... p. 40
#04.3 · Referentes de políticas internacionales: Francia, Estados Unidos e Inglaterra ..... p. 42
#04.4 · Discusión y aplicación de las políticas: ¿Mejoras, reformulación o partir desde cero?.... p. 45

#05 · REFERENTES: PARAMETRIZACIÓN Y DISCUSIÓN ..... p. 46
#05.1 · Referentes nacionales e internacionales ..... p. 47
#05.2 · Discusión de temáticas tratadas en torno a los casos ..... p. 58

#06 · PROPUESTA DE DENSIFICACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO HETEROGÉNEO ..... p. 60
#06.1 · Hacia una densificación adecuada ..... p. 61
#06.2 · Comunidad y relaciones humanas ..... p. 63
#06.3 · Gestión del proyecto: aplicación de mecanismos existentes DS19 y venta libre ..... p. 66
#06.4 · Estrategias y operaciones de diseño: trazado, preexistencias y comunidades ..... p. 68
#06.5 · Normativas y parámetros aplicados ..... p. 71
#06.6 · Usos y cuidados ..... p. 72

#07 · CONCLUSIONES ..... p. 74

#08 · ANEXOS ..... p. 76

BIBLIOGRAFÍA ..... p. 96

#01 · Introducción.

En la actualidad, la ciudad de Santiago presenta “escasez” de suelo para el desarrollo de viviendas, debido a la expansión urbana y al aumento descontrolado de la plusvalía en zonas céntricas a través de la especulación de suelo. Con esto se ha generado un desplazamiento a la periferia de las personas de clases más bajas sin que ellas decidan trasladarse hacia allá, ya que no pueden acceder a vivir en las zonas centrales o pericentrales del país por el alto precio de suelo. Es por esto que deben habitar en zonas que no poseen los servicios y equipamientos necesarios para el desarrollo de la vida. Por lo tanto, surge la problemática del dónde y el cómo densificamos la ciudad, evitando la segregación residencial de clases sociales y en conjunto con esto cuestionarse si hay o no terrenos disponibles al interior de la mancha urbana para densificar hacia adentro.

El anillo intermedio ferroviario, que constituyó los límites de la ciudad hasta principios del siglo XX (Moris & Reyes, 1999), dejó terrenos sin utilizar o subutilizados debido a la expansión de la ciudad y al cambio de tecnologías y medios de transporte. Estos sitios hoy se ubican en el llamado pericentro de la ciudad, los cuales poseen conexión eficiente y cercanía con el centro y otros lugares relevantes. Es importante señalar que se presentan como una posible solución a la escasez de suelo y al déficit de vivienda en el presente, viéndose como una oportunidad de densificación y creación de espacios públicos al interior de la ciudad, agregando que son terrenos que pertenecen a EFE, una institución pública, por lo que el Estado puede intervenir y desarrollar proyectos en beneficio de la sociedad. En esta línea, para evitar la segregación residencial es necesaria la realización de barrios mezclados, con integración y cohesión social, a través de un marco político que abarque esta problemática urgente.

La Maestranza San Eugenio, ubicada en la esquina Sur Poniente del anillo ferroviario, en el límite comunal con Estación Central, se conforma, en conjunto con la vía férrea como una barrera de considerables dimensiones. Gran parte de ella posee terrenos en desuso cercanos al centro de la ciudad.

Al interior de estos sitios dejados por la industria en obsolescencia, se busca proyectar viviendas de alta densidad y calidad, con residentes y comunidades heterogéneas provenientes del barrio San Eugenio y otros sectores, los que puedan coexistir y generar un sentido de pertenencia con el espacio público y el entorno, a través de la conformación de comunidades.

Con esto, se posibilita la acción de nuevas políticas públicas o una reformulación de ellas, que contemplen temas como integración socioespacial, porcentajes de vivienda en arriendo, porcentajes de vivienda a precio de mercado y la oportunidad de renovación de esta zona. Esto se posiciona en el marco de la discusión social actual del acceso al suelo, con la idea de llevar la ciudad a las personas y viceversa, siempre en beneficio de la integración de las comunidades.

A partir de lo expuesto en el apartado anterior se realizan las siguientes preguntas que se discutirán:

¿Cómo densificar manteniendo un estándar de calidad para las personas?

¿Cómo generar integración? Y a la vez, ¿cómo se vincula esta comunidad?

¿Cuál es el rol del Estado y del privado en el desarrollo del proyecto?

En términos de políticas públicas ¿Son suficientes las políticas habitacionales y normativas actuales para generar un proyecto con integración social y alta densidad?

¿Cuál es la imagen del nuevo barrio San Eugenio para la ciudad a través de esta nueva densificación y cuál es el aporte del proyecto?

¿Qué características urbanas y arquitectónicas debe tener el proyecto para generar integración, disminuir el déficit habitacional y generar comunidad?

En torno a las preguntas planteadas, se propone la siguiente **hipótesis**:

> *Las políticas de integración existentes en Chile resultan insuficientes para hacer frente a la segregación socioespacial. De todas formas, hay experiencias internacionales que permiten establecer que la integración puede concretarse con el objetivo de que la mayor cantidad de personas vivan con calidad. Estas se enfocan en el aporte fiscal para viviendas en arriendo, incentivar que en todo conjunto haya un porcentaje de familias vulnerables, tener comunidades diversas y balanceadas, etc.*
>
> *Algunas de estas experiencias, en complemento con ciertos mecanismos ya existentes en el país, podrían ser útiles para aplicarlas en el Barrio San Eugenio, con el objetivo de priorizar la calidad de vida de sus habitantes, lo que significaría una oportunidad para que las personas accedan a los servicios, los equipamientos y el transporte que ofrece el entorno, además de lo que se sumaría con el proyecto. En este sentido, la ampliación y reformulación de las actuales políticas de vivienda podría contribuir a la conformación de una densificación residencial adecuada que responda a las necesidades de una comunidad diversa, heterogénea y en permanente transformación.*

El **objetivo general** de este proyecto es poder hacerle frente a la escasez de suelo y a la segregación que esto provoca, mediante la densificación residencial adecuada hacia el interior de la ciudad aprovechando en este caso, los paños subutilizados o abandonados de la maestranza San Eugenio, generando barrios integrados a través de la diversidad social y el encuentro ciudadano.

Los **objetivos específicos** son:

#01 Generar una discusión teórica en torno a temáticas urgentes a tratar como la escasez de suelo, la segregación residencial y la integración social y comunitaria.

#02 Analizar las políticas habitacionales actuales de Chile y evaluar si estas herramientas funcionan o hay que reformularlas para generar estos nuevos barrios.

#03 Realizar un análisis del rol de las instituciones estatales que poseen el suelo, tanto EFE como otras, en torno a la Ley de Banco de Suelos y su futura utilización.

#04 Realizar el levantamiento del trazado histórico de la zona de San Eugenio y analizarlo en torno a la evolución de la ciudad con respecto al anillo intermedio ferroviario y los vacíos que este ha ido dejando.

#05 Identificar parámetros cuantitativos y cualitativos para poder aplicar al proyecto en torno a espacios atractivos, densidad, alturas, constructibilidad, etc

#06 Analizar en paralelo la aplicación de los programas habitacionales existentes nacionales e internacionales y también la integración social que se realizará en el conjunto y el cómo hacerlo.

#07 Elaborar un proyecto de arquitectura residencial y uso mixto que abarque todas las temáticas propuestas. Proponiendo la incorporación de diversas clases sociales y que genere un aporte al barrio San Eugenio que se encuentra actualmente en obsolescencia. Estableciendo la intervención en torno a políticas habitacionales de integración y diferentes modos de habitar los espacios interiores de la ciudad, teniendo presente el vínculo con la historia del lugar.

La **metodología general** es entrar al proyecto desde la escala del anillo intermedio ferroviario hasta la escala de la unidad. Observando como el diseño va decantando en las temáticas tratadas en torno a espacio público y los parámetros analizados.

En cuanto a la metodología específica se llevará a cabo de la siguiente manera:

#01 Se analizará el problema de suelo presente en Santiago, poniendo como punto de partida esta problemática y cómo va enlazada con la segregación residencial. Y también las posibles vías hacia barrios socialmente integrados. Todo esto se complementará a través de la revisión de diversa bibliografía atingente que muestre varios puntos de vista, pudiendo extraer una visión crítica.

#02 Se analizará en profundidad el caso del anillo intermedio ferroviario, desde sus inicios a la actualidad y cómo fue cambiando de las nuevas tecnologías y la expansión de la ciudad.

#03 Luego se realizará específicamente el análisis de la maestranza y sus paños subutilizados como potencial de proyecto de densificación en un barrio postindustrial, evaluando su cualidad de borde.

#04 Posteriormente se hará una investigación de referentes nacionales e internacionales que guiarán la propuesta mediante diversos parámetros.

#05 Después se revisará la ausencia de la normativa del terreno y cómo se establecen parámetros propios para proyectar sobre este, siempre teniendo en cuenta también parámetros cualitativos, por ejemplo, en torno a la densidad adecuada y su relación con el espacio.

#06 También se van a analizar distintas formas de relación comunitaria a través de la literatura con el fin de fomentar la integración social y su relación con la arquitectura.
Por último se concluirá a través del proyecto, todas las temáticas tratadas. Los procesos se irán guiando a través de los parámetros estudiados y normativas, para establecer el desarrollo de la forma, espacios y relación con el barrio.

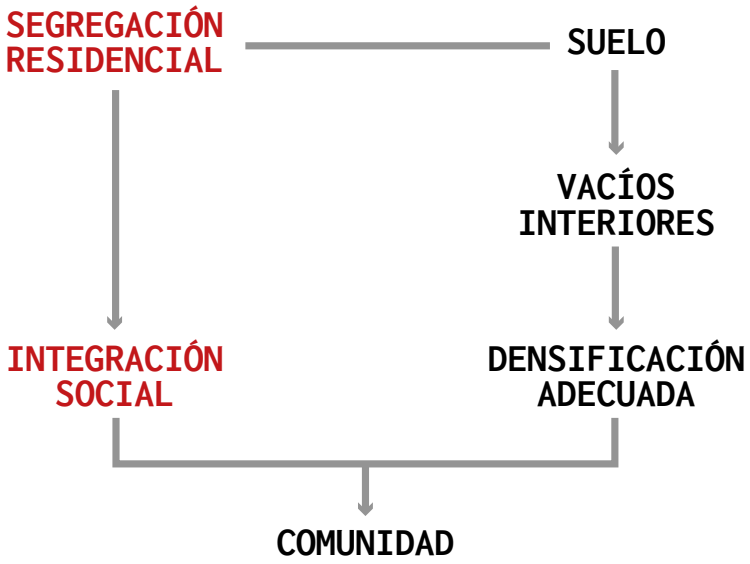


Fig. 01: Conceptos clave
Fuente: Elaboración propia

#02 · Suelo y Segregación.

#02.1 · SUELO Y ESCASEZ EN LA CUIDAD.

El acceso al suelo es cada vez más escaso y de a poco se ha traducido en un problema de desigualdad en Santiago y otras ciudades chilenas. La instauración del modelo neoliberal repercutió en la morfología social y territorial de las ciudades, siendo el mayor efecto ocurrido en 1979 con la Política Nacional de Desarrollo Urbano(1), que decretó que el suelo urbano no era un bien escaso y que su precio debía ser fijado por las fuerzas del mercado (Hidalgo, 2007). Sin embargo, la liberalización no produjo una declinación de los precios del suelo en Santiago, por el contrario, han subido persistentemente debido a la especulación que generó la liberación de los territorios por el mercado (Sabatini, 2000). Por otro lado, la extensión de los limites urbanos hizo que las viviendas sociales se posicionaran en comunas con menor valor de suelo (Hidalgo, 2007), menos infraestructura, lugares degradados donde las personas no quieren permanecer (Forray & Castillo, 2014) y lejanos a los trabajos. Esto potenció la exclusión de las familias que recibieron estas soluciones habitacionales (Hidalgo, 2007).

Conforme a esto, los efectos de la reestructuración económica sobre los mercados metropolitanos de trabajo han decantado en una ciudad dual o ciudad fractal, produciendo fenómenos como el aumento de las desigualdades sociales, la segregación, la delincuencia, la conflictividad social, etc, viéndose esto como un cambio en el paisaje social (de Mattos, 2002).

Esto se aplica en general en las ciudades latinoamericanas según De Mattos (2002), y llevándolo a la ciudad de Santiago, se aprecia una clara división de clases sociales que se ha generado a partir de las políticas creadas desde Benjamín Vicuña Mackenna hasta la actualidad.

(1)
Política Nacional de Desarrollo Urbano
MINVU, 1979

COMUNA	1979-1983		1984-1989		1990-1995		1996-2002		TOTAL	
Puente Alto	2.674	7,05%	5,740	8,34%	12.831	23,22%	9.812	26,26%	**31.057**	**15,58%**
La Pintana	4.179	11,02%	9.283	13,49%	7.103	12,85%	2.439	6,53%	**23.004**	**11,54%**
San Bernardo	645	1,70%	6.795	9,88%	2.994	5,42%	7.734	20,70%	**18.168**	**9,11%**
La Florida	2.893	7,63%	11.579	16,83%	1.608	2,91%	0	0,00%	**16.080**	**8,07%**
Maipú	2.342	6,18%	2.544	3,70%	5.134	9,29%	3.725	9,97%	**13.745**	**6,89%**
Pudahuel	1.892	4,99%	4.992	7,26%	4.748	8,59%	542	1,45%	**12.174**	**6,11%**
Renca	1.868	4,93%	6.942	10,09%	652	1,18%	2.166	5,80%	**11.628**	**5,83%**
El Bosque	2.781	7,34%	4.162	6,05%	3.358	6,08%	463	1,24%	**10.764**	**5,40%**
Peñalolén	1.966	5,19%	1.811	2,63%	4.283	7,75%	1.114	2,98%	**9.174**	**4,60%**
Quilicura	565	1,49%	738	1,07%	5.042	9,12%	1.660	4,44%	**8.005**	**4,02%**
La Granja	4.030	10,63%	1.853	2,69%	1.109	2,01%	156	0,42%	**7.148**	**3,59%**
Lo Prado	1.810	4,77%	1.637	2,38%	996	1,80%	1.009	2,70%	**5.452**	**2,73%**
Macul	3.052	8,05%	1.368	1,99%	144	0,26%	330	0,88%	**4.894**	**2,45%**
Cerrillos	454	1,20%	0	0,00%	0	0,00%	3.347	8,96%	**3.801**	**1,91%**
Cerro Navia	0	0,00%	2.970	4,32%	140	0,25%	646	1,73%	**3.756**	**1,88%**
Lo Barnechea	148	0,39%	1.670	2,43%	1.250	2,26%	582	1,56%	**3.650**	**1,83%**
San Ramón	2.038	5,38%	806	1,17%	480	0,87%	266	0,71%	**3.590**	**1,80%**
Conchalí	1.908	5,03%	572	0,83%	0	0,00%	60	0,16%	**2.540**	**1,27%**
Lo Espejo	0	0,00%	275	0,40%	1.608	2,91%	75	0,20%	**1.958**	**0,98%**
Estación Central	0	0,00%	1.470	2,14	136	0,25%	0	0,00%	**1.606**	**0,81%**
Las Condes	396	1,04%	324	0,47	0	0,00%	537	1,44%	**1.257**	**0,63%**
P. Aguirre Cerda	0	0,00%	0	0,00%	852	1,54%	0	0,00%	**852**	**0,43%**
Huechuraba	0	0,00%	0	0,00%	429	0,78%	279	0,75%	**708**	**0,36%**
Santiago	513	1,35%	0	0,00%	178	0,32%	0	0,00%	**691**	**0,35%**
La Reina	334	0,88%	263	0,38%	0	0,00%	0	0,00%	**597**	**0,30%**
San Joaquín	112	0,30%	422	0,61%	0	0,00%	60	0,16%	**594**	**0,30%**
La Cisterna	0	0,00%	588	0,85%	0	0,00%	0	0,00%	**588**	**0,29%**
Ñuñoa	393	1,04%	0	0,00%	129	0,23%	0	0,00%	**522**	**0,26%**
Providencia	492	1,30%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	**492**	**0,25%**
Recoleta	0	0,00%	0	0,00%	64	0,12%	367	0,98%	**431**	**0,22%**
San Miguel	338	0,89%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	**338**	**0,17%**
Quinta Normal	85	0,22%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	**85**	**0,04%**
TOTAL	**37.908**		**68.804**		**55.268**		**37.369**		**199.349**	

Fig. 02: Viviendas sociales construidas en Santiago (1979–2002)
Fuente: Rodrigo Hidalgo (2004). Elaborado en base a Memorias anuales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y Direcciones de Obras Municipales.

La nueva localización de las poblaciones de erradicación, asociada al bajo costo del suelo, contribuyó de manera importante al crecimiento de la mancha urbana en los años en que se llevan a cabo dichos programas (Hidalgo, 2007). Sólo entre 1979 – 1984 la ciudad crece en promedio 1.200 hectáreas anuales (Molina, 1985), cambiando en general el uso de suelo de terrenos agrícolas a urbanizados.

Luego el periodo entre 1992 y 2002, en democracia, se caracterizó por ser un periodo en el que se edificó el mayor número de viviendas sociales en Chile, reduciéndose bastante el déficit habitacional en un corto tiempo (Hidalgo, 2007). No obstante, a pesar de que se redujo el déficit cuantitativo, lamentablemente este implicó un alto costo en términos de segregación socioespacial (Calderón & Hepp, 2019). De esto se puede extraer que al Estado subsidiario le convenía invertir en proyectos en zonas periféricas de la ciudad, aumentando la especulación y entregándole beneficios a los privados. Esto se traduce que ya no hay suelo asequible por los montos que el Estado está dispuesto a aportar (Forray & Castillo, 2014).

De hecho, se ha comprobado que en Santiago el precio de los terrenos aumenta proporcionalmente mucho más en las comunas donde se construyen viviendas sociales (Brain y Sabatini, 2006).

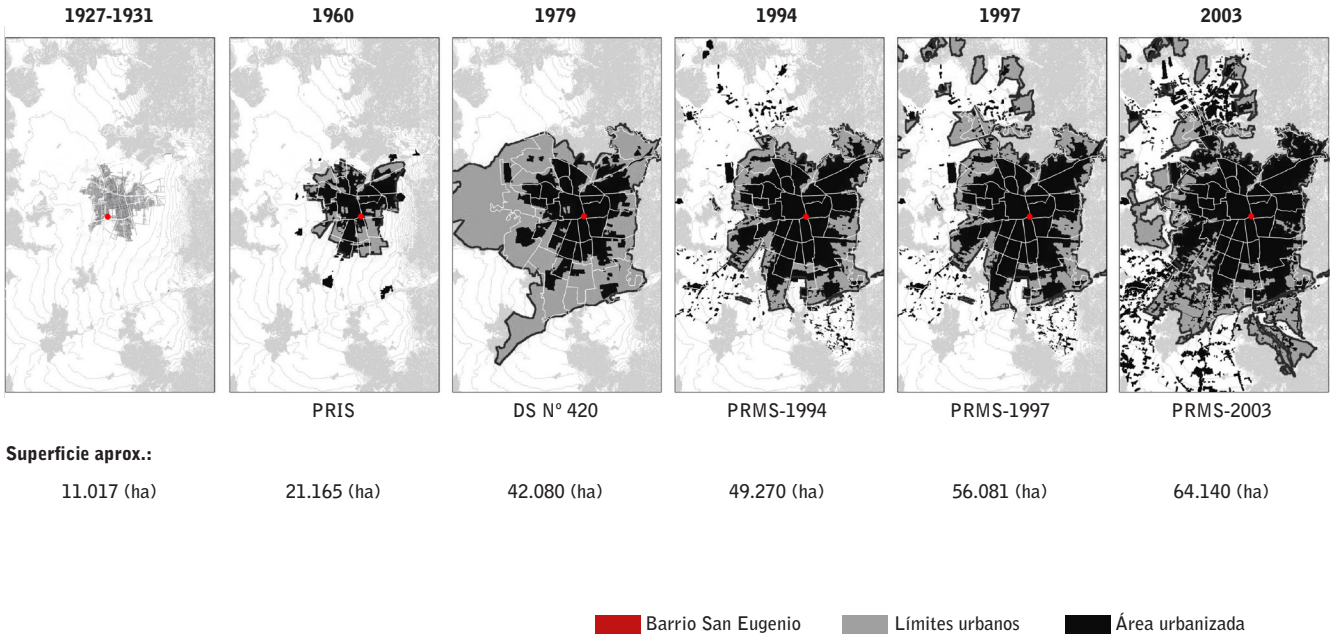


Fig. 03: Crecimiento urbano de Santiago
Fuente: Poduje, I. (2006). El globo y el acrodeón: planificación urbana en Santiago 1960-2004. En I. Poduje, & A. Galetovic, Santiago. Dónde estamos y hacia dónde vamos (pág. Capítulo 9). Santiago.

Por otro lado, Hidalgo (2002) sostiene que el suelo no se ha acabado en la ciudad, en todo organismo urbano existe suelo vacante y espacios que entran en proceso de deterioro que son posibles de regenerar.

Para llevar esto a una discusión política actual sobre el suelo y el crecimiento de la ciudad, se establece en esta investigación que, para hacerle frente a esto, se debe densificar hacia adentro de la mancha urbana. En este último tiempo, se plantearon dos visiones opuestas que se enfocan en esta problemática. Una de estas que ha sido bien polémica es la construcción de viviendas sociales en Las Condes, gestionadas por el ex alcalde, Joaquín Lavín[2]. Este suelo es bastante caro y posee una buena ubicación en la ciudad. Por otro lado, se encuentra la construcción de viviendas para el arriendo en Recoleta[3], gestionados por el ex Alcalde Daniel Jadue, que tiene el objetivo de ser de arriendo asequible en un terreno bien localizado dentro de la comuna. De todas maneras, a partir de esto y otras medidas, se ha ido poniendo en práctica la integración residencial, quedando patente en la discusión nacional actual.

(2)
Viviendas sociales en la rotonda Atenas, Las Condes.

(3)
Inmobiliaria popular y vivienda en arriendo, Recoleta.

#02.2 · SEGREGACIÓN RESIDENCIAL Y PERIFERIZACIÓN EN SANTIAGO.

> *"La Segregación Residencial Socioeconómica, es entendida como la separación espacial de los distintos Grupos Socioeconómicos y el abandono del Estado en cuanto a las necesidades de los grupos más vulnerables situados de forma concentrada en ciertas áreas de la ciudad. Esta es una de las consecuencias espaciales y territoriales más estudiadas de la desigualdad urbana en Chile."*
>
> (Toro & Orozco, 2018)[4]

Es necesario recapitular desde donde se remonta la segregación en Chile y específicamente en Santiago. Uno los primeros hechos fue la renovación urbanística de Benjamín Vicuña Mackenna, intendente de Santiago entre los años 1872 y 1875 (Leyton & Huerta, 2011). Su idea era pensar la ciudad de Santiago como un gran organismo, siendo principalmente una visión francesa desde el pensamiento positivista[5], con una perspectiva higienista en la que la salud equivale al desarrollo social y la enfermedad todo lo que lo impide, por lo que debe extirparse (Leyton & Huerta, 2011). Una de las medidas, fue el intento de aislar a las poblaciones molestas o peligrosas como la chimba a través del camino de cintura (Leyton & Huerta, 2011).

(4) Concepto de segregación residencial.

(5) Conocimientos adquiridos en los viajes realizados a Europa, tomando como principal referencia el Paris de Haussmann.

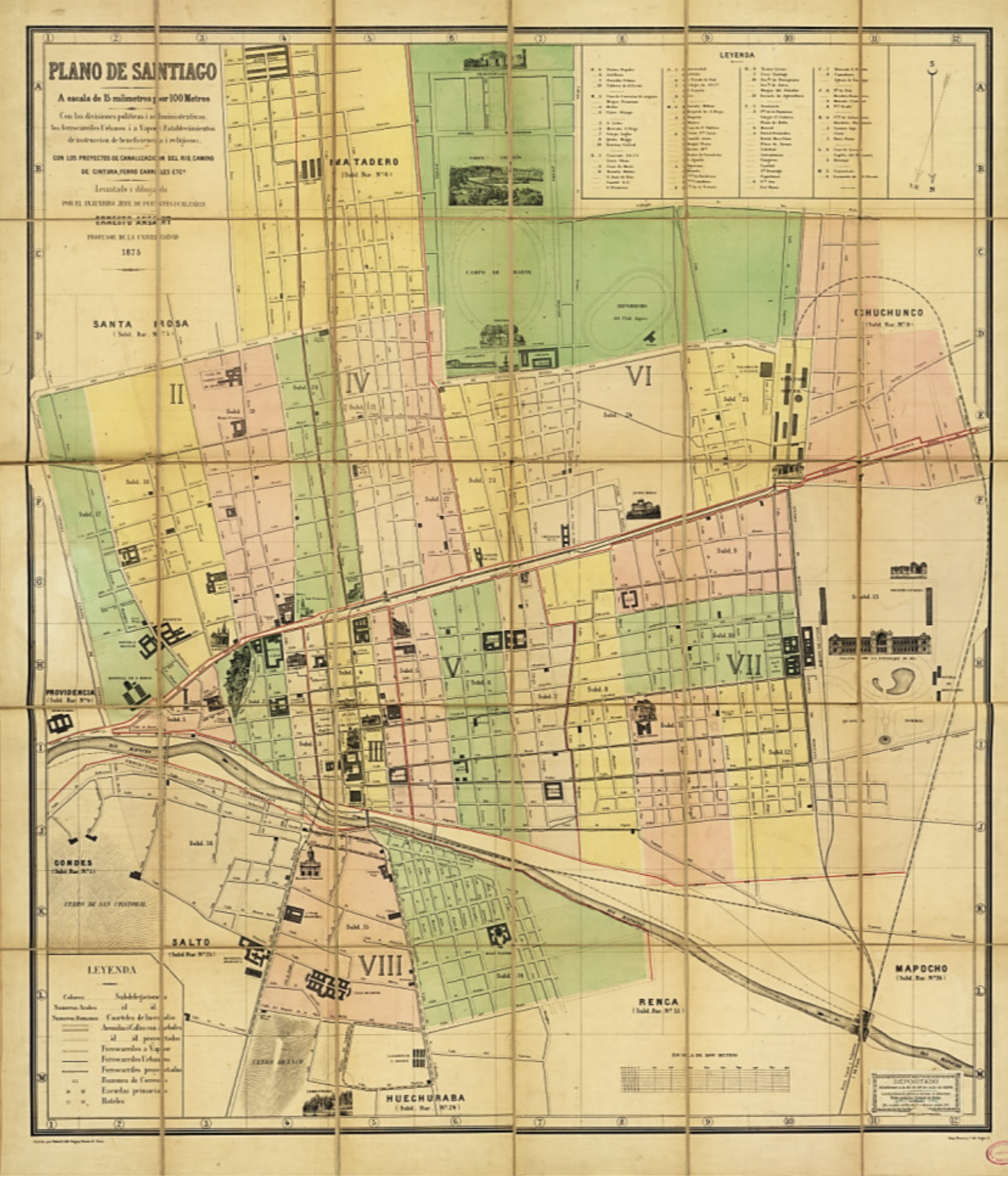


Fig. 04: Plano de Santiago 1875
Fuente: Vyhmeister-Fábregas (2019) a través de Biblioteca Nacional.

Ya posteriormente en la ciudad de Balmaceda fue el momento cúlmine de la prosperidad de este periodo que empezó a decantar desde 1895 hasta primeros años de siglo (Romero, 1997). El mismo Augusto D'Halmar decía que para esos años, todavía *"éramos un país que conservaba sus tradiciones populares, en las cuales se fundían y confundían 'las diferencias de rango y de fortuna. Los de arriba como los de abajo, todos constituían un solo pueblo"* (Romero, 1997).

Hasta 1925, la construcción de viviendas populares continuó siendo muy lenta y escasa, esto se fue dilatando, agravándose de manera importante la situación de las clases bajas, que aumentaban muy rápidamente (de Ramón, 1985). De esto se puede extraer que el problema de la segregación puede haber partido con Vicuña Mackenna, pero en sus siguientes años fue aumentando, debido a la migración campo-ciudad y las políticas lentas de construcción y planificación de las viviendas para la clase baja.

En los años venideros (1928-1932), se mostraba mayor preocupación por el mejoramiento de las condiciones de vida de los grupos más desplazados que llegaban en busca de oportunidades, sin embargo, las soluciones fueron insuficientes y el problema de los "sin casa" fue cada vez mayor (Gross, 1991), principalmente el de las poblaciones callampa en los límites de la ciudad. Los instrumentos como la creación de la Caja de Habitación Popular en 1938, hizo que se incrementaran la construcción de poblaciones en la periferia, además de cubrir una parte muy mínima del déficit habitacional (Gross, 1991).

Ya a mitad de siglo, con la reestructuración de la Caja y las nuevas leyes de fomento, se llega a la construcción de un mayor número de viviendas, abandonando la construcción directa del Estado, la cual pasa a los particulares, asegurando su inversión y rentabilidad (Nash & Paredes, 2011).

Avanzando en los años 60, la influencia de los movimientos sociales alcanzó mayor magnitud debido a la escasez de vivienda, con esto, se entregaron más "soluciones habitacionales rápidas" que viviendas terminadas, lo que se llamó "Operación Sitio" (Nash & Paredes, 2011). Se abordó esto por la Corvi como un tipo de solución intermedia (Hidalgo, 2004).

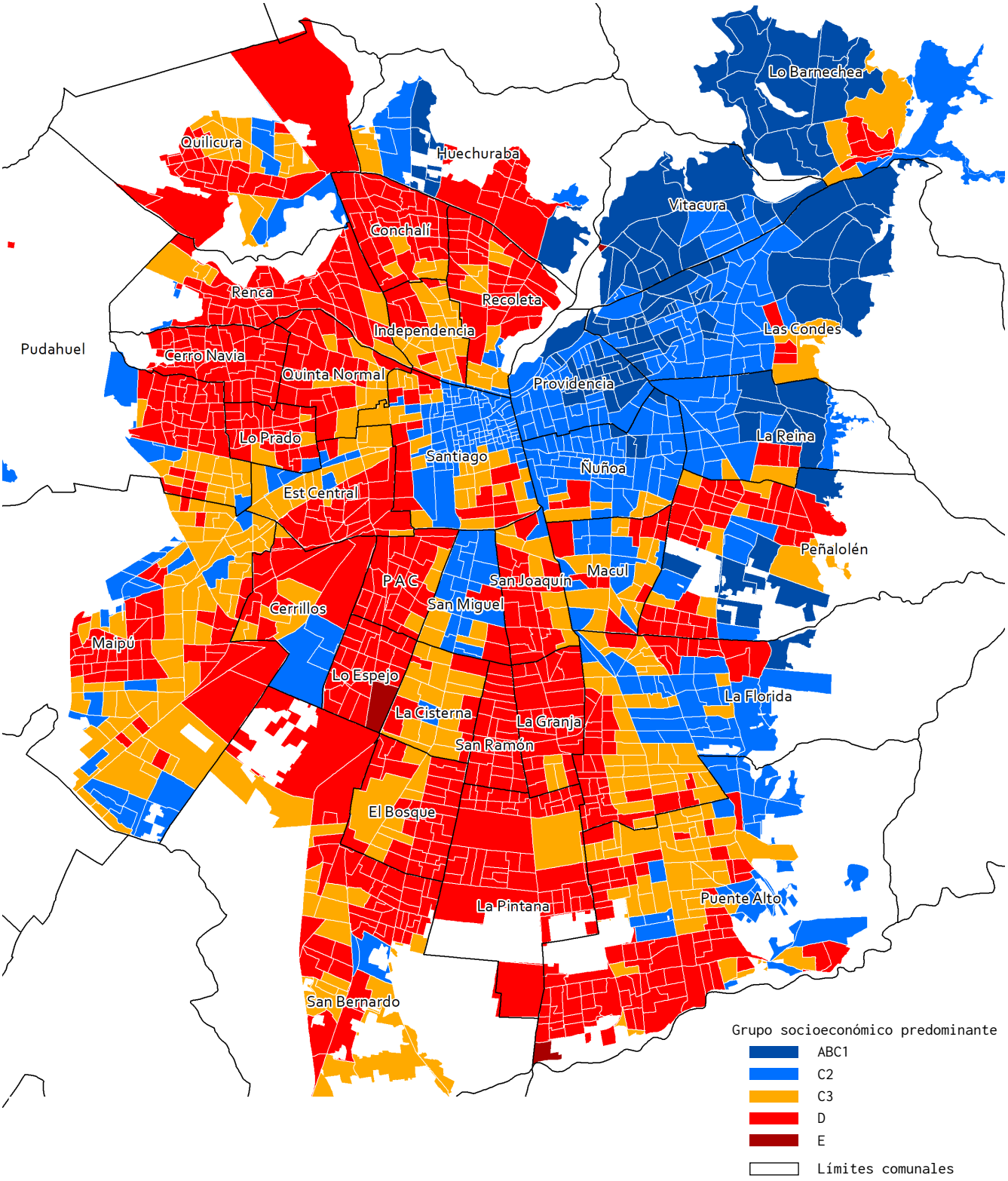
Los proyectos se ubicaban generalmente en lugares periféricos de la ciudad, con una baja inversión para el Fisco, debido a que algunos terrenos pertenecían al Estado o eran adquiridos a bajo precio (Hidalgo, 1999).

Con el gobierno de la Unidad Popular se acrecentaron las tomas de terreno, estas poblaciones, gestionadas por partidos proletarios, se denominaron campamentos. Esto se hizo con el fin de presionar al gobierno por soluciones habitacionales (Hidalgo, 2004). En el año 1971 y 1972, no se llegaron a las metas trazadas en construcción de vivienda, alcanzando porcentajes muy bajos a pesar de las reformas. En 1973 se llevó a cabo una solución intermedia habitacional, llamada "campamentos de tránsito", esta era precaria, posicionando a los habitantes a la espera de una solución definitiva en el mismo lugar del asentamiento (Hidalgo, 2004).

Ya en época de dictadura, como se mencionó anteriormente, se liberalizó el suelo, extendiendo los límites de la ciudad para la construcción de viviendas básicas, con el argumento de que el suelo no era escaso porque la ciudad se podía seguir ampliando. Esto causó altos niveles de segregación y desigualdad entre las personas y su lugar de residencia. Acá ocurrió el proceso de desplazamiento territorial a partir de las erradicaciones de poblaciones desde sectores de mayor valor hacia la periferia (Lagos, 2017). Además, la vivienda pasó a ser considerada un bien raíz, donde la acción del gobierno solo se concentró en subsidiar la demanda (Lagos, 2017).

A partir de todas estas evidencias históricas y más, se ha conformado la ciudad de Santiago actual, la cual ha acarreado todos los problemas anteriormente dichos. Las políticas han arrastrado a las clases sociales a la periferia o no tan periferia, en donde se encuentran grandes paños homogéneos de pobreza, los cuales tienen escaso acceso a servicios y equipamientos, además de una conectividad deficiente con el resto de la ciudad; esto puede denominarse como periferización del vivir (Valenzuela, 2020).

Fig. 05: Distribución de grupos socioeconómicos.
Fuente: Juan Correa (2019).



#02.3 · SUELOS DISPONIBLES: ANILLO INTERMEDIO FERROVIARIO Y MAESTRANZA SAN EUGENIO.

Las primeras preguntas que uno se hace con respecto a la segregación residencial, es el cómo hacerle frente. Es por esto que para llegar al caso y lugar de estudio es necesario analizar las posibilidades que se encuentran al interior de la ciudad y específicamente en el anillo intermedio ferroviario, donde se ubica la Maestranza San Eugenio y en cuyo lugar se desarrollará la intervención.

El anillo intermedio ferroviario de Santiago fue acuñado por primera vez como tal por Rodolfo Reyes y Roberto Moris en su tesis titulada “La frontera interior de Santiago”, la cual estudia los vacíos obsoletos al interior de la ciudad que dejó la industria ferroviaria. Ellos mismos mencionan que el proyecto terminó transformándose en una estrategia global de desarrollo. Después de eso los gobiernos comenzaron a hacer políticas públicas considerando este hallazgo para el futuro desarrollo de la ciudad.

Para contextualizar, los terrenos de infraestructura ferroviaria se localizaron casi siempre el zonas cercanas al centro, lo que antiguamente se constituía como la periferia de la ciudad, pero luego con la expansión pasaron a estar en el “pericentro” (Moris & Reyes, 1999).

Para Jane Jacobs (1964), las vías férreas se consideran como fronteras, las cuales ejercen una influencia activa en la ciudad. De manera física cada lado de este límite puede funcionar distinto, pero los espacios que peor funcionan habitualmente son las zonas junto a la vía. Como es el caso del anillo interior de Santiago que por muchos años constituyó la frontera de la ciudad, pero con el tiempo pasó a ser parte del pericentro, presentándose la vía férrea como una barrera que separaba dos sectores diferentes, dejando una serie de vacíos importantes que podrían ser utilizados, rediseñados y densificados.

En Santiago se reconocen muchas áreas intersticiales que son el reflejo de un pasado industrial y han sido drásticamente sobrepasadas por el crecimiento de la ciudad, sin embargo, son claves para el desarrollo armónico del tejido urbano (Moris & Reyes, 1999).

En el caso del anillo intermedio, se consolida a partir de los distintos trazados ferroviarios de finales del siglo XIX y principios del XX que con el paso del tiempo la industria cambió y dejó terrenos en desuso u obsoletos. A partir de esto se considera como uno de los ejes fundamentales de esta tesis el poder densificar con la mayor cantidad de viviendas en estos terrenos que ha dejado la infraestructura del tren, aprovechando que es un suelo que se encuentra al interior de la urbe y cercano al centro.

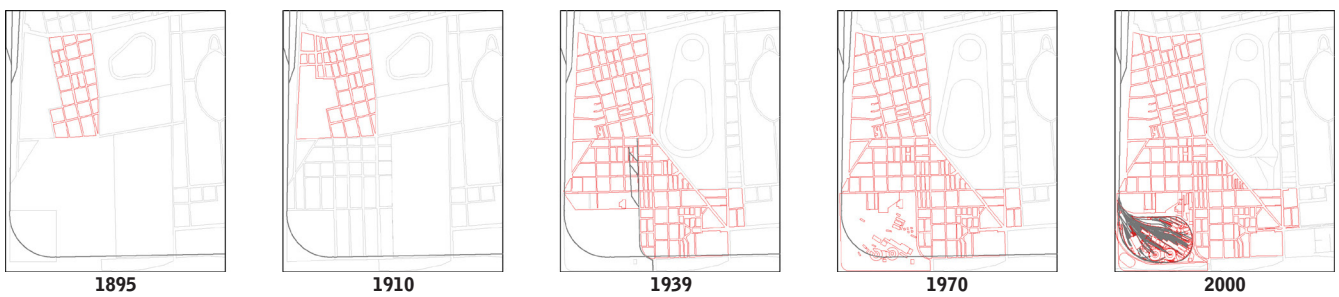


Fig. 06: Evolución Barrio San Eugenio
Fuente: Javiera García, 2021

Para conocer el lugar donde se trabajó, se hace un breve análisis que observa el pasado y la actualidad del barrio. La Maestranza San Eugenio, construida en 1920, se ubica en la esquina Sur-Poniente del anillo intermedio ferroviario, en el límite de las comunas de Santiago Centro y Estación Central (fig. 07). Desde sus orígenes, se le atribuyó no solamente la reparación de material rodante sino también la construcción de coches y locomotoras (Thomson, 2015). La maestranza se destaca por sobre las otras fábricas, debido al espacio que abarca y por la gran escala de sus edificios dispuestos de manera funcional (Ortega, 2015).

Para contextualizar un poco, el barrio San Eugenio, se caracteriza por su configuración emblemática de desarrollo urbano relacionado a la industria del ferrocarril, el cual promovió la creación de entornos urbanos modernos (Bonomo & Feuerhake, 2015). La trama urbana del barrio es más densa donde se ubican las residencias y de mayor escala donde se emplazan las fábricas. Las poblaciones obreras cercanas a la maestranza son un reflejo de la historia de la vivienda social en Chile, con superficies y predios amplios y condiciones de higiene modernas (Ortega, 2015).

El barrio San Eugenio está actualmente en obsolescencia, debido al cambio de las tecnologías, de hecho, todas las fábricas que existían tienen actualmente otro uso distinto al original. Además, ha sufrido pocos cambios desde su conformación. Por lo tanto, se considera imprescindible una renovación que respete la identidad patrimonial del barrio y la huella que ha dejado la industria ferroviaria. Las áreas vacías de esta infraestructura se han resistido al cambio y, por lo tanto, poseen una identidad que resiste su propia obsolescencia funcional (Moris & Reyes, 1999). Conforme a esto, es necesario que los suelos de la maestranza que están subutilizados o abandonados sean explotados y densificados, conformando una ciudad hacia el interior que responda a las necesidades de la sociedad.

Fig. 07: Anillo Ferroviario y Barrio San Eugenio
Fuente: Elaboración propia

#02.4 · DISCUSIÓN ACTUAL EN TORNO AL PROBLEMA DE SUELO Y LA SEGREGACIÓN.

Conforme a todo lo previamente enunciado, surgen discusiones actuales que ponen énfasis y urgencia al problema del suelo y la segregación de Santiago. El hallazgo del anillo ferroviario existente pudo dejar entrever la necesidad de densificar los suelos vacíos al interior de la ciudad, siendo una problemática actual muy urgente y cada vez más necesaria. Por añadidura, si es que hay suelos disponibles al interior de la urbe, que en este caso son adyacentes al anillo intermedio, se hace imprescindible su intervención para regenerar barrios en obsolescencia.

En síntesis, en torno a la liberalización del suelo en la década de los 70, se fueron conformando las políticas actuales con respecto al crecimiento de la urbe, siendo principalmente, horizontal, extensa y segregada. A mediados de los 90, se redujo considerablemente el déficit habitacional, pero sin considerar la calidad. A partir de esto, a mediados de los 2000 surgieron nuevas políticas en torno a mejorar lo cualitativo y la proximidad, sin embargo, estos proyectos seguían ubicándose en la periferia (Larraín, 2020). Con esto, surgieron nuevas políticas posteriores para promover la integración y proveer una mayor intervención del Estado en el mercado de suelos. Sin embargo, al igual que el general de las políticas de este tipo, tienen varias deficiencias en torno a que los mecanismos han sido deficientes, y priorizan al privado (Larraín, 2020). Actualmente existe una política que se está desarrollando en torno a los bancos de suelos, la cual propone comprar suelos bien localizados u obtener los suelos de empresas estatales para el desarrollo de vivienda.

La problemática mayor, conforme a lo anterior, es la escasez de suelo presente en la ciudad, lo cual arrastra un alto precio de la vivienda. Sin embargo, muchas instituciones y académicos se hacen la pregunta: ¿Realmente existe la escasez de suelo? Al parecer es solo una percepción porque, por ejemplo, según Fundación Vivienda existen más de 3152 hectáreas con buena localización, pudiendo dar cabida a más de 700mil viviendas. Una de las principales razones del por qué no se densifica allí es debido a que los propietarios quieren una mayor renta (Vergara & Aguirre, 2019).

Siendo esto observado desde otra posibilidad para solucionar la crisis de vivienda, es la creación de agencias de ciudad, según menciona Ricardo Abuauad para La Tercera, estas se encargan de articular una nueva agenda urbana, siendo de diversas maneras: colaborativas dirigidas por autoridades locales, en coordinación con servicios, plataformas multiactores, incluso vinculadas con universidades, etc (Abuauad, 2021).

Para el contexto de la densificación del barrio San Eugenio, se ponen en discusión todas estas temáticas. El hecho de que posee terrenos que pueden pertenecer a un banco de suelos, ya que pertenecen a Ferrocarriles del Estado. En segundo lugar, son vacíos que se deben intervenir. En tercer lugar, son una oportunidad para disminuir el déficit de vivienda, aplicar programas estatales, y combatir de alguna manera con la segregación de la ciudad.

#03 · Integración y Comunidad.

#03.1 · DERECHO A LA CIUDAD Y A LA VIVIENDA.

El derecho a la ciudad y a la vivienda es una temática que ha estado en el debate nacional actual, debido a que en muchas partes de Santiago y Chile no se está cumpliendo, principalmente para grupos socioeconómicos bajos.

Para entender esto, es necesario estudiar ciertos autores fundamentales que se refieren a esta problemática. El concepto de "derecho a la ciudad", fue acuñado por Henri Lefebvre en 1967, este se refiere como el derecho de los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista (Molano, 2016). Lefebvre menciona que el ser humano tiene ciertas necesidades y que a todas estas se suma la necesidad de la vida urbana, a poder acceder a los distintos lugares que la ciudad (Lefebvre, 1968). Entonces, el derecho a la ciudad, se formula como el derecho a la vida urbana, transformada y renovada (Lefebvre, 1968). Es poder disfrutar de la ciudad y sus distintos espacios, y únicamente la clase obrera puede convertirse en el vehículo de esta realización (Lefebvre, 1968), ya que de a poco han sido despojados de este derecho y de alguna manera, según el autor, deben ser escuchados por los que están a cargo.

Castells (1988), sociólogo español, fue crítico de Lefebre, ya que hablar de "sociedad urbana" y "producción social del espacio", dejaban de lado la ideología dominante, de la base económica y de la lucha de clases (Molano, 2016). David Harvey por su lado, basó sus estudios en Lefebvre, los cuales constituyeron en un análisis económico marxista. Para él, el derecho a la ciudad es mucho más que un derecho individual o colectivo a los recursos de esta, es un derecho a crear y reinventar la ciudad. Es más colectivo que individual, ya que el cambio de la ciudad depende de un poder grupal sobre el proceso de urbanización (Harvey, 2013). A partir de estas formulaciones se establece que este concepto parte de una cuestión económica, de clase e ideologías que guían a un proceso colectivo para la integración.

Otro autor que conversa esta temática es Jordi Borja (2004). Elabora una lista con los derechos de la vida urbana que deberían cumplirse. Estos son los siguientes: el derecho a la vivienda y el lugar, el derecho al espacio público y el derecho a la movilidad y a la accesibilidad. Menciona también que, con respecto al derecho a la centralidad, y para superar las dinámicas segregadoras, la ciudad del s. XXI debe optar por un collage, mezcla, diversidad de poblaciones actividades y usos de los espacios. Además, menciona otros derechos como el derecho al cambio de la ciudad marginal a una ciudad de la ciudadanía, también el derecho a la justicia y seguridad. Por último, menciona el derecho al empleo, a la calidad del medio ambiente, entre otros. *"Los marginados de la globalización, los "sin" derechos, sin trabajo fijo, sin vivienda estable... los inmigrantes. Y también las minorías excluidas, los desempleados permanentes, una parte de la gente mayor, los pobres que han perdido el vínculo con la actividad generadora de ingresos regulares, etc. En este caso es previo conseguir que estos sectores emerjan como fuerza social, aunque sean sólo una minoría"* (Borja, 2004). Todos estos derechos deben ser transversalmente cumplidos para todas las personas, incluyendo a los más desfavorecidos, lo que no ocurre el día de hoy.

Susan Fainstein por otro lado, menciona el concepto de "Ciudad Justa". Estableciendo que democracia, diversidad e igualdad son los tres principios de gobierno para la justicia urbana. Con respecto a esto, dice que cuanto más fuerte sea el papel de los grupos desfavorecidos en las decisiones políticas, se distribuirán mejor los resultados, por lo que una amplia participación y deliberación, deberían producir resultados más justos (Fainstein, 2014). Por su lado, Castells y Harvey, dicen que el problema crucial para estudiar la justicia social es cómo las relaciones de poder afectan los resultados urbanos y en especial las relaciones espaciales que refuerzan la injusticia. Para Fainstein, la justicia en lugar de la eficiencia debería ser el estándar de evaluación de la política, lo que haría que los menos favorecidos sean beneficiados (Fainstein, 2014).

Con respecto al derecho a la vivienda, se desprende del derecho a la ciudad, como dice Borja, es uno de los cuales debe considerarse al pertenecer a la urbe. El “Derecho a la vivienda y al lugar”, señala que todas las personas que viven en un lugar tienen derecho a permanecer en el él a pesar de las políticas de desarrollo urbano o rehabilitación, por lo que las autoridades locales deben proteger de la iniciativa privada, la expulsión de los de las personas de menos recursos (Borja, 2004). Esto es significativo, ya que las personas no pueden ser desplazadas de su lugar de residencia, ya que allí se encuentran todas sus redes y relaciones sociales. Por lo tanto, la erradicación de personas ocurrida en la Dictadura Militar en Chile va totalmente en contra de este derecho.

La vivienda debe estar integrada en un tejido urbano, articulado con el resto, en el que conviven poblaciones y actividades diversas; si esto no ocurre puede que este derecho sea la marginación de las clases bajas, provocando una exclusión territorial (Borja, 2004).

La vivienda digna tiene que ver con el acceso físico y económico a un abrigo, algo más cualitativo, como la integridad del ser humano, debiendo ser protegido su bienestar, ya que puede lesionarse a través de, por ejemplo, la infructuosa búsqueda del acceso a ella o el habitar espacios inadecuados a su condición física y mental (Mejía-Escalante, 2016), por lo que hay que evitar que la dignidad sea violada o desplazada desde cualquier ámbito.

Fig. 08: Discusión de autores sobre el derecho a la ciudad
Fuente: Elaboración propia

#03.2 · INTEGRACIÓN SOCIAL Y BARRIO.

A partir de la problemática de la segregación residencial y “escasez” de suelo en la ciudad de Santiago y para que se cumpla el derecho a la ciudad, anunciado en el apartado anterior, se decreta que la integración social es un camino para efectuar este propósito, además de hacerle frente a la segregación, pudiendo acceder a un suelo bien localizado y accesible.

Para Lefebvre, la clase obrera es la es la única capaz de poner fin a una segregación dirigida esencialmente contra ella. Solo esta clase es capaz de contribuir a la reconstrucción de la centralidad destruida por la estrategia de segregación y reconstruida bajo forma de los “centros de decisión”. Sin ella nada es posible, pero tampoco lo hará sola (Lefebvre, 1968). Lamentablemente, el Estado es el que hace las políticas y como ya se ha dicho, las personas de menos recursos son las más desfavorecidas porque no pueden elegir donde vivir.

Sobre la “integración”, en primer lugar, es necesario diferenciar los conceptos de Mezcla Social e Integración Social, ya que el primero no garantiza el segundo. En efecto, la mezcla social supone una proximidad física entre personas de diferentes condiciones sociales, sean éstas socioeconómicas, raciales, culturales o de otro orden, mientras que la integración social supone la integración efectiva de diversos miembros de una comunidad entre sí y con el territorio (Ruiz Tagle, 2016; Ruiz Tagle & Romano, 2019).

En segundo lugar, el interés por comprender la disposición a la integración residencial surge, primero, de la comprobación de los nocivos efectos que la segregación residencial genera para las aspiraciones y trayectorias de movilidad social ascendente de los hogares de menores recursos (Sabatini, Rasse, Mora, & Brain, 2012).

En tercer lugar, con respecto a algunos mitos acerca de esta temática, se desmiente que la integración de conjuntos de bajos ingresos afecten demasiado el valor de las unidades o de las propiedades vecinas, de hecho, los conjuntos mixtos pueden generar efectos positivos cuando contribuyen a la rehabilitación de zonas deterioradas (Goetz, Lam & Heitlinger, 1996).

Por lo que esto es totalmente aplicable a un barrio como el San Eugenio, que posee una obsolescencia funcional y una cierta resistencia al cambio. Para lograr mayor integración social en ciudades segregadas, existen dos caminos. El primero, que está ocurriendo de manera “espontánea” por promotores inmobiliarios, es la colonización de áreas de bajos ingresos por grupos socioeconómicos más altos. Con el fin de fomentar la gentrificación, reducir la segregación y neutralizar los procesos de guetización. El segundo camino corresponde a la inclusión de familias de bajos ingresos en zonas habitadas por grupos medios y altos que, en contraposición con lo anterior, no ocurre de forma espontánea, sino que requiere de acciones de fomento (Sabatini, y otros, 2010). En San Eugenio ocurriría lo segundo, ya que es un barrio de clase baja en mayor cantidad (fig. 09), y el objetivo es que pueda obtener un porcentaje mayor de grupos medios e incluso altos.

Por otro lado, el urbanismo podría fácilmente hacerse esencial a esta práctica integrativa (Lefebvre, 1968). Esto lo menciona Sabatini y Brain bastante después, *“Es enteramente posible y manifiestamente imperativo promover desde la política pública la evolución de nuestras ciudades hacia mayores niveles de integración socio-espacial, especialmente en favor de los grupos populares, tradicionalmente más segregados”* (Sabatini & Brain, 2008).

Es necesario complementar que los proyectos de mezcla social en Chile no logran los objetivos de integración que plantea la política, ya que dejan de lado procesos comunitarios y culturales, y niegan consideraciones de equidad, inclusión y convivialidad (Maturana y Horne, 2016).

Como desafíos políticos se plantea cambiar la cantidad de personas de menor condición social y la arquitectura de sus viviendas. En segundo lugar, que el Estado sea el regulador y genere más integración social. En tercer lugar, es el nivelar hacia arriba, por ejemplo, a través de la creación de microbarrios integrados con apoyo de los municipios en la mantención y seguridad del entorno. Por último, el fundamento del bien común en las regulaciones estatales, por ejemplo, tomando la vivienda social con cuotas mínimas a nivel comunal. (Sabatini, Rasse, Mora, & Brain, 2012).

En síntesis, la integración social debe ser regulada por el Estado, a través de ciertas cuotas mínimas de viviendas sociales, de destino del uso de suelo y políticas que incentiven la participación ciudadana. De la mano con esto, debe ir con un mejoramiento de la calidad del barrio en los aspectos necesarios. Es importante recalcar que solo a través de la armonización de las normas, con las reglas de conducta interiorizadas por la sociedad, permitirá la apropiación de los distintos grupos poblacionales de los espacios públicos, en condiciones de equidad (Castellanos, 2016).

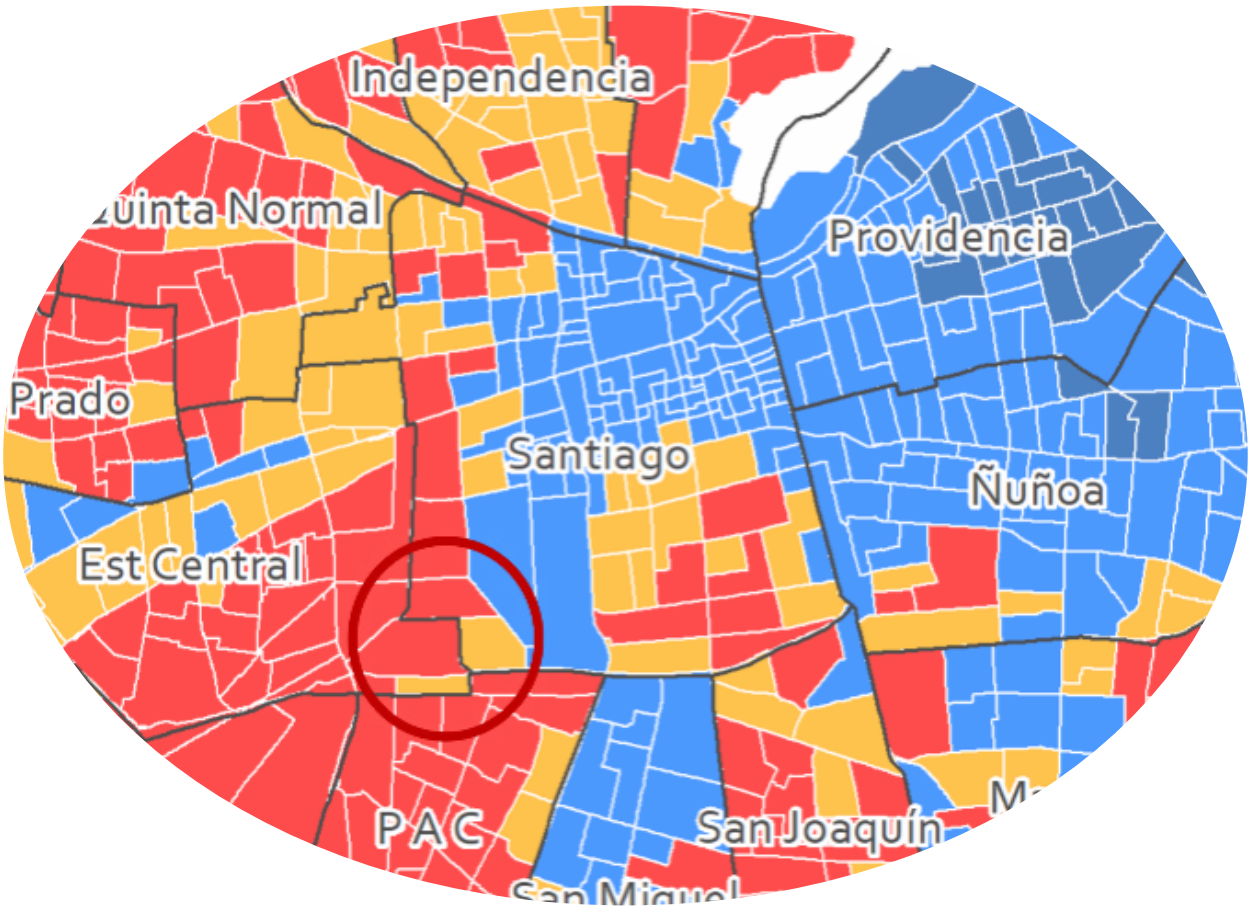
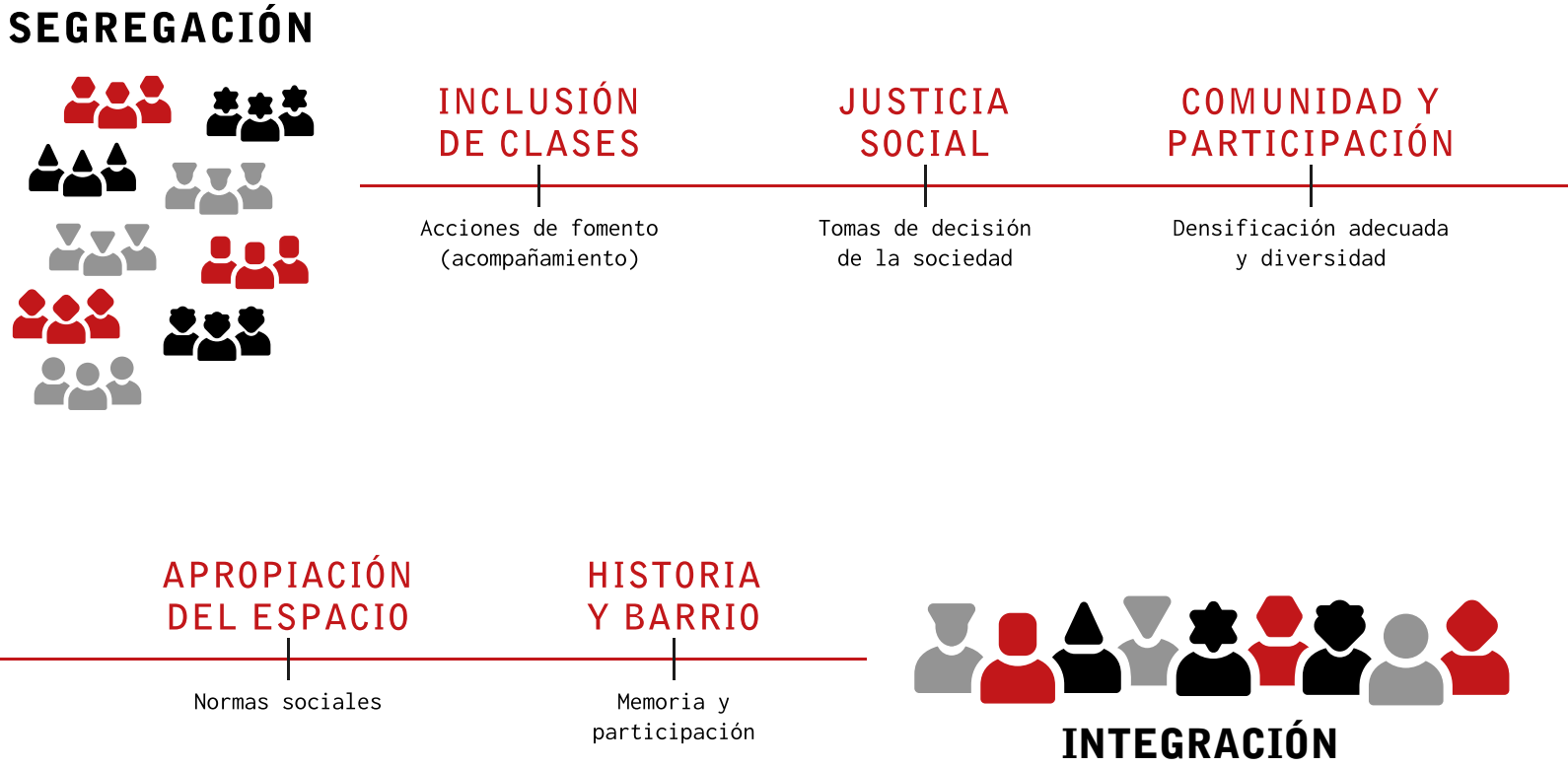


Fig. 09: Distribución socioeconómica Santiago Centro y barrio San Eugenio
Fuente: Juan Correa (2019)

Fig. 10: De la segregación a la integración, según la teoría
Fuente: Elaboración propia



#03.3 · COMUNIDAD, IDENTIDAD, Y ENCUENTRO BARRIAL.

A continuación, se procederá a analizar el concepto de comunidad, ya que es una base clave para que se produzca la integración necesaria a través de un sentido de pertenencia con el barrio y la vinculación de las personas con este. Con esto se pasa a definir el sentido de comunidad, que fue inicialmente estudiado por Sarason en su obra "El sentido psicológico de la comunidad" (1974): *"la percepción de similitud con otros, el reconocimiento de la interdependencia con los demás, la voluntad de mantener esa interdependencia dando o haciendo por otros lo que uno espera de ellos y el sentimiento de que uno es parte de una estructura más amplia, estable y fiable".*

En el medio urbano, la unidad básica es el barrio (Hombrados & López, 2014). El barrio se ha definido como el área donde el individuo establece sus redes sociales y sobre la que sus habitantes construyen un sentido de comunidad. (Alexander, 1980; Bentely, Alcock, Murrain, McGlynn y Smith, 1985; Lynch, 1985).

En el caso del Barrio San Eugenio, el sentido de comunidad ha surgido en torno al patrimonio industrial y el origen ferroviario. Por ejemplo, el trabajo en las industrias (como la Maestranza u otras) no sólo se constituía como fuente de ingresos, sino que representaba la condición de pertenecer a un comunidad específica que festejaba fechas importantes en el vecindario, además del ser parte de sus ligas deportivas y el acceso a viviendas (Aguilera, Luzio, Reyes, & Gómez, 2015). La vida en este barrio se caracterizó por la presencia de las fábricas en la vida cotidiana, pero también por ser un espacio urbano con identidad común relacionada al auge de la industria y por la presencia de diversos vecinos que a partir de experiencias comunes se reconocían (Aguilera, Luzio, Reyes, & Gómez, 2015).

Respecto a hitos identitarios en el barrio, los lugares de encuentro y reunión, como espacios públicos, iglesias y panaderías antiguas, son relevantes para los vecinos como parte de la historia y la identidad de San Eugenio, espacios que se suman a los numerosos inmuebles patrimoniales presentes (CEDEUS, 2019)). Uno de ellos es la Parroquia San Gerardo, que cumple desde sus inicios un importante rol cultural para la comunidad. Hoy, en sus instalaciones, existe una biblioteca pública y la Radio Comunitaria San Gerardo (Rojas & Carvajal, 2015). La parroquia fue un lugar de actividades religiosas que entregaba identidad a los habitantes a lo largo de su vida, creando un vínculo de pertenencia con el lugar.

Otro de ellos es la población Arauco, conjunto moderno relevante del sector, Allí todos se conocían y se identificaban con el pasaje, había unidad entre vecinos y existía una preocupación por la población en torno a su mantención y cuidado a través de un pago mensual.

Uno de los hitos más importantes fue ex Estadio Hugo Arqueros Rodríguez y la memoria que generó, la cual hasta el día de hoy permanece patente. Allí se juntaba harta gente del sector y otras partes siendo algo emocionante (Poblador). Hasta el año 2012, este estadio acogía una activa y variada vida deportiva y social. Luego, tras la demolición, solo subsisten algunas actividades deportivas y bodegas de uso variado (Rojas & Carvajal, 2015). En ese terreno hubo algo más que un estadio de fútbol, más bien se trató de un punto de encuentro de la sociedad obrera ferroviaria de la década del 50 y 60 (Bernal, 2015). A estos hitos físicos se suman varias actividades realizadas en el barrio como “La fiesta de la primavera y otras que han potenciado la vida en comunidad y el uso de los espacios públicos.

De esta manera el barrio San Eugenio puede ser entendido desde su carácter de patrimonio industrial como un soporte de emociones, memorias, modos de vida, historias y un sin número de elementos que han construido la identidad de quienes lo habitan y lo construyen socialmente (Contreras & Perret, 2015)

Los espacios públicos son valorados como lugares de encuentro y utilizados por vecinos de diferentes edades (CEDEUS, 2019), sin embargo, actualmente existe una percepción de inseguridad en torno a ellos y a las calles, en especial donde hay poca iluminación y menor densidad poblacional, específicamente en el sector séptimo de línea que abarca desde el límite de la maestranza hasta la calle Antofagasta en el Norte, agregando que lo muros ciegos de la maestranza y otras fábricas generan inseguridad (CEDEUS, 2019).

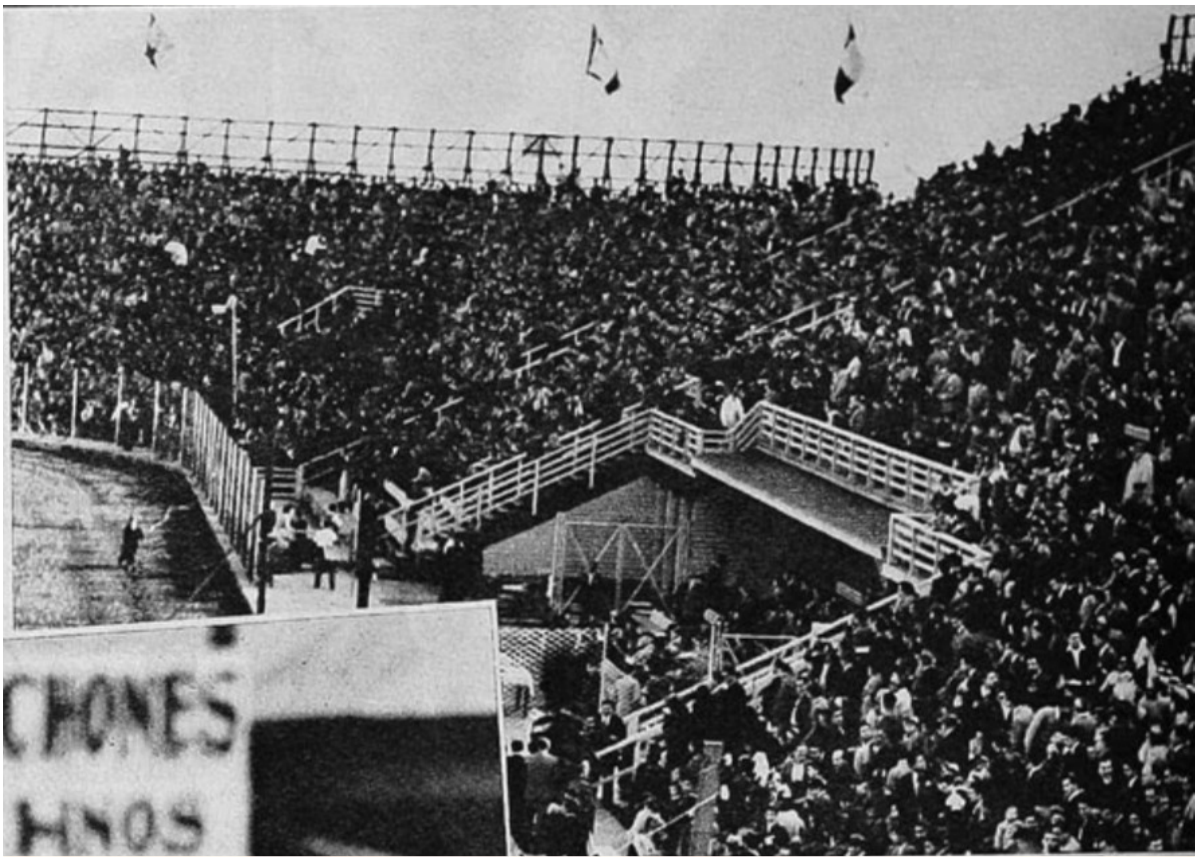


Fig. 11: Estadio Hugo Arqueros Rodríguez
Fuente: Historia Fútbol Chileno (Facebook).

A pesar de la desindustrialización y el agotamiento de espacios colectivos, la vida comunitaria persiste, esto debido a el diseño urbano de las poblaciones, la calidad de sus espacios públicos (plazas y pasajes) y la baja densidad poblacional. Este estilo de vida se quiere mantener por parte de los habitantes siendo la articulación de los espacios de encuentro y el conocimiento histórico del entorno una prioridad para los habitantes (CEDEUS, 2019).

Es importante la vida en comunidad que ocurre en el barrio San Eugenio, a través de la memoria de lo que existía, pero ha quedado en obsolescencia, sin embargo, la comunidad sigue activa en torno a los espacios públicos y comercios de barrio (panaderías, minimarkets, etc). Una futura intervención debe tener la sensibilidad de proteger la memoria del sector, construir vínculos, proyectar seguridad y entregar nuevos espacios públicos y equipamientos que beneficien a los vecinos. Programas que promuevan la regeneración territorial y el desarrollo regional, pueden aparecer como una oportunidad para comunidades afectadas por las consecuencias sociales de la desindustrialización (Ibarra, 2015).

Fig. 12:
Parroquia San Gerardo
Fuente: Entre rieles y chimeneas (2015)

> *"Cada palabra y discurso encarna el gesto más humilde de conservación de la memoria social del barrio, de aquellos valores que no son posibles de atesorar en condominios cerrados, estudios de televisión ni nuevos estadios"*
>
> (Aguilera, Luzio, Reyes, & Gómez, 2015)

Fig. 13:
Población Arauco
Fuente: Entre rieles y chimeneas (2015)

#04 · **Políticas Habitacionales:** Pasado, Presente, y Futuro.

#04.1 · POLÍTICAS HABITACIONALES PASADAS.

En general todos los datos nos indican que a fines del siglo XIX y principios del XX la vivienda popular podía clasificarse en tres tipos: a) los ranchos construidos de materiales de desecho; b) los cuartos redondos que eran aquellas habitaciones sin aberturas y comunicación con el exterior salvo la puerta de acceso; c) el conventillo, una reunión de cuartos redondos a lo largo de un patio común (de Ramón, 1985).

Luego, a principios de siglo nació la población San Vicente, ubicada en la avenida Exposición, en lo que era la periferia de Santiago en ese momento. En 1906 fue promulgada la primera ley de habitaciones obreras. Sus principales objetivos fueron: construir, higienizar y normalizar la vivienda popular.

La primera población con esta Ley en 1911 se llamó San Eugenio y estaba destinada a los obreros de la nueva Maestranza de Ferrocarriles que se instalaría en ese sector. Este conjunto habitacional estaba dotado con agua potable y corriente, alcantarillado en servicio y luz de gas acetileno. En 1925 esta ley fue derogada y sustituida por otra llamada “Fomento de las Habitaciones Baratas”. Esta consistió en préstamos hechos por la Caja de Crédito Hipotecario en dinero efectivo que cubría el 70% del terreno y del edificio (de Ramón, 1985).

En reemplazo de la “Ley de habitaciones baratas” surgió la Ley de Fomento de la Edificación Obrera y la Ley de Fomento de la Habitación Obrera, en 1931, con el objetivo de regular el arrendamiento de piso y la compraventa de sitios a plazo (Nash & Paredes, 2011).

La necesidad de dar respuesta a los sectores sociales que venían llegando a la ciudad, produjo cambios y se creó la Caja de Habitación Popular en 1936 con el fin de unificar la acción pública en vivienda (Saavedra, 2017). Se encargó de la construcción, higienización y normalización de la vivienda económica y de la construcción de equipamiento y regulación de ventas y arriendos. (Minvu, 2004).

Junto con la reorganización de la Caja de Habitación Popular se ordenó la creación de la primera Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas, en 1944, la que trabajó en la planificación y construcción de las obras relacionadas a la acción de la Caja de manera técnica y reglamentaria (Nash & Paredes, 2011). Ya en 1949 y para reafirmar la Caja, se creó la Ley Pereira, la que incorporó a los privados en la política habitacional (Nash & Paredes, 2011).

Posteriormente, la Corporación de la Vivienda (CORVI), creada en 1952, sirvió de instrumento para llevar adelante los planes de construcción popular (Gross, 1985). Ya en 1965, con toda la problemática del crecimiento de población, se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo del cual dependen varias instituciones (como la CORVI, CORMU, SINAP, etc). Por ejemplo, a través de la CORMU se llevó a cabo el proyecto de la Remodelación San Borja, con un programa de viviendas de costo moderado (Gross, 1991).

Posteriormente se implementó la emblemática “Operación Sitio”, que originalmente fue para desastres naturales, pero terminó siendo la principal estrategia de construcción entre 1965 y 1970. Siendo la CORVI la que abordó el proyecto considerándolo como una solución habitacional intermedia (Hidalgo, 2004), sin embargo, fomentó la segregación de proyectos ubicados en la periferia, configurando la geografía social y acrecentando el déficit de viviendas (Nash & Paredes, 2011).

Ya en el gobierno de la Unidad Popular, se marcó una importante presencia del Estado en la solución del problema de la vivienda, sin embargo, esto tuvo varios problemas debido a la priorización de las postulaciones, ya que implicó que los sectores más pobres de la sociedad fueran desplazados (Saavedra, 2017). De hecho, durante este periodo, aumentaron las tomas de terreno y las soluciones como campamentos de tránsito, lo que acrecentó la segregación.

Posteriormente en dictadura, se implementó el Estado Subsidiario (Estado mínimo) y la liberalización del suelo, además, las erradicaciones se establecieron como política de construcción territorial, desplazando masivamente a pobladores a la periferia capitalina (Lagos, 2017). Desde la política habitacional se establece que “la vivienda es un derecho que se adquiere con esfuerzo y ahorro, no es un regalo del Estado” (MINVU, 2004).

Ya a principios de los 90’ en democracia, el problema habitacional se caracterizaba por un déficit acumulado significativo (Nash & Paredes, 2011), estimándose 900 mil familias sin casa (MINVU,2011). Con respecto a esto se generan proyectos que impliquen un menor costo por medio de la progresividad en la construcción (Gutiérrez, 2018). Debido a esto, fue el periodo donde se entregaron más subsidios y por ende viviendas, reduciéndose a la mitad el déficit habitacional, sin embargo, los problemas se refirieron a la mala calidad de la construcción y la segregación residencial en los nuevos conjuntos (Hidalgo, 2004).

#04.2 · POLÍTICAS HABITACIONALES ACTUALES.

En este apartado se procederá a analizar brevemente las políticas que se han dado en torno a la integración social desde el año 2006 hasta la actualidad y que ha decantado en un avance para combatir la segregación residencial.

Desde el año 2006, el paradigma de la política nacional chilena urbana apunta a promover la integración social en las ciudades del país (Siclari, 2009). Ya que se reconocen las externalidades negativas de la masiva construcción de viviendas sociales en la periferia, relacionadas con la mala calidad de los inmuebles y segregación socio espacial (Gallo, 2020).

En el 2014, continuando y profundizando esto, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) presentó la Política Nacional de Desarrollo Urbano, diagnosticando los elevados niveles de desigualdad y segregación y estableciendo como uno de sus ejes principales la integración social (Robertson & Partners, 2021).

A partir de esto, en el año 2016 se crea el Decreto Supremo N°19 (DS19), coronando un largo proceso de programas que se han ido adaptando de acuerdo a las problemáticas del país (Robertson & Partners, 2021). Los objetivos del programa son revertir el déficit habitacional y la segregación, facilitar el acceso a la vivienda y contribuir a la reactivación económica. Está orientado a familias vulnerables (hasta el 50% más vulnerable) y a sectores medios (50-90% más vulnerable). Por último, debe haber un máximo de 40% de familias vulnerables en el proyecto (Gallo, 2020). Este programa debe desarrollarse con participación ciudadana, acompañamiento y gestión desde un principio.

Por otro lado, el DS19 se ha posicionado a un nivel de relevancia comparable al del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49). Siendo este último considerado como el pilar central del desarrollo de vivienda social en Chile, con mejores estándares y criterios que en el pasado. Este programa tiene por objetivo promover el acceso a vivienda a personas que se encuentren preferentemente hasta el 40% más vulnerable a través de un subsidio (MINVU, 2011).

La idea es que contribuya a los objetivos de desarrollo sostenible y logre que las ciudad sea inclusiva, resiliente y segura. Debe contribuir a las carencias de habitabilidad y a las carencias de redes de apoyo y participación social. Por último, hay que mencionar que el precio de las viviendas no puede ser superior a las 800 UF (MINVU, 2019).

Otra política que está pronta a salir y que manifiesta la oportunidad de tener mayor integración social en la ciudad es la Ley de Banco de Suelos. Según el Ministro de Vivienda tiene dos ejes, la creación de un banco de suelos para proyectos habitacionales y la implementación de una secretaría de gestión de terrenos. Se contemplan terrenos públicos y privados susceptibles a interés de compra, principalmente se valida a través de terrenos que son de Bienes Nacionales, la Subsecretaría de Desarrollo Regional, EFE, el Servicio de Vivienda y Urbanización, etc. Algunos proyectos estratégicos son La Platina en la Pintana a 2023 y la Villa Panamericana en la Ciudad Parque Bicentenario de Cerrillos (Fernández, 2020).

Es relevante destacar que el Minvu viene desarrollando una alianza con Ferrocarriles del Estado (EFE), evaluando los terrenos y la urgencia a nivel país. EFE tiene la idea de que los terrenos sean arrendados y no caigan en manos del Fisco, ya que los ingresos no quedan en la misma institucionalidad (FDI, 2020). Se destaca que, por ejemplo, los importantes terrenos de la Maestranza San Eugenio en Estación Central pertenecen a EFE, pudiendo concretarse algún tipo de alianza para su desarrollo.

A partir de este análisis de políticas actuales que plantean reducir el déficit y combatir la segregación, se hacen las siguientes preguntas. *¿Dan abasto estas políticas? ¿Se debe seguir avanzando con los mismos mecanismos? o ¿Se requiere una reformulación de ellas?*

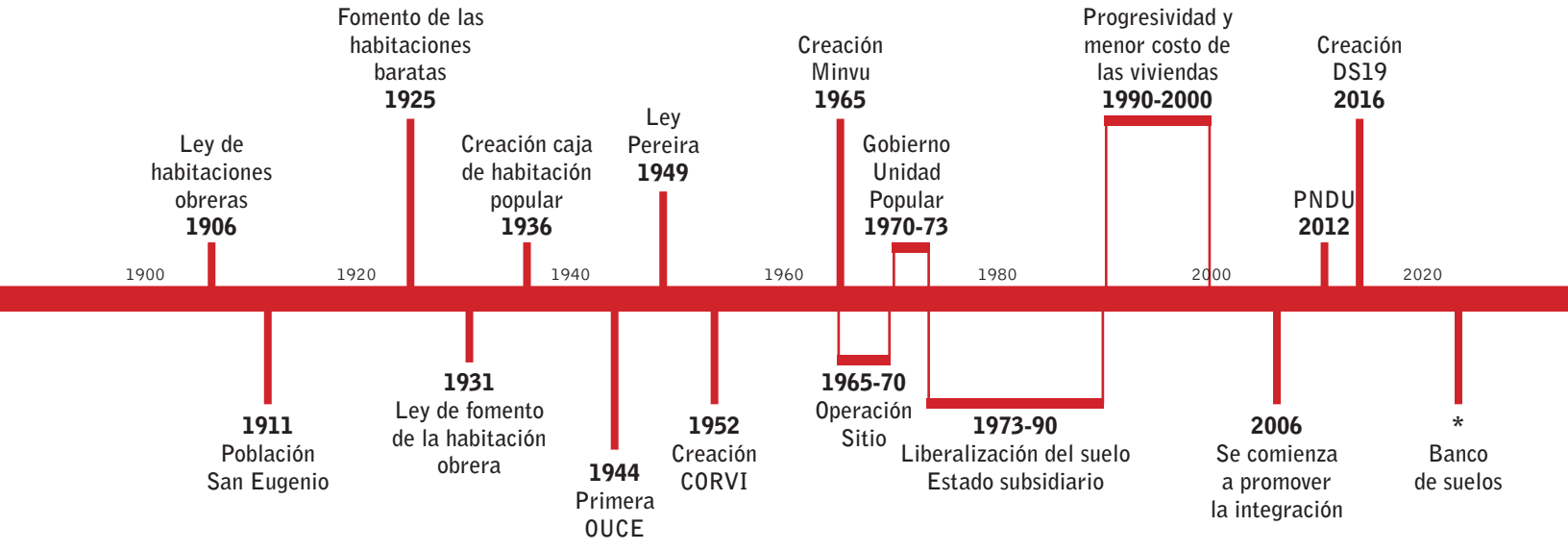


Fig. 14: Línea del tiempo de políticas habitacionales
Fuente: Elaboración propia en base a teoría.

#04.3 · REFERENTES DE POLÍTICAS INTERNACIONALES: FRANCIA, ESTADOS UNIDOS E INGLATERRA.

A partir de todo lo estudiado, también es necesario poner en la palestra políticas internacionales que se han enfocado en la integración y eventualmente podrían ser aplicables en Chile.

Estados Unidos

En Estados Unidos, con respecto a la oferta de viviendas en arrendamiento puede incluir una representación de Administradores de Vivienda por parte de un propietario privado. Cuando la vivienda de arriendo se enmarca en esquemas de focalización en los segmentos más vulnerables, la administración por parte de gobiernos locales o autoridades de vivienda muestran debilidades en mantener en buenas condiciones las viviendas y espacios comunes (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

Son los gobiernos locales los que generan incentivos y estrategias nuevas para dar cumplimiento a los requisitos impuestos por los estados (Brain, 2014), como las cuotas de vivienda económica (cuota justa).

En Estados Unidos, existe también como medida de integración, la reconversión de vivienda pública en vivienda para grupos más altos, sin embargo, esto provoca la expulsión de los algunos grupos de menores ingresos (Centro UC de Políticas Públicas, 2016). Ahora bien, los defensores de esto postulan que, dado que el objetivo es generar mayor diversidad, necesariamente se debe atraer a nuevos residentes de otros ingresos para promover una mayor sustentabilidad social y económica del área (Musterd & Andersson, 2005; Galster, 2010).

Por otro lado, la asistencia a la vivienda social ha ido en aumento en los Estados Unidos, pero el ritmo de crecimiento no ha sido capaz de seguir la tasa de crecimiento de la población más vulnerable (Calderón & Hepp, 2019).

De los modelos de administración existentes, se destacan dos. En primer lugar, la vivienda pública es administrada por los estados federales, el Estado y agencias locales (Public Housing Assesment System), las cuales son autorizadas y financiadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). En segundo lugar, son administradas por organizaciones pro-lucro con rentabilidad limitada durante el contrato de uso, que son la mayoría (Calderón & Hepp, 2019).

Francia

El objetivo de la política social es la coexistencia de varias clases sociales y etnias, siendo una política anti-guettos y anti- segregación. Es obligatorio dentro de este marco, destinar un mínimo de 20% de viviendas sociales de arriendo en áreas urbanas de cualquier conjunto (Kogan, 2013).

Respecto a su modelo de financiamiento, se destacan dos elementos. El primero, financia la vivienda en propiedad como los planes de ahorro de vivienda, préstamos regulados (prêt d'accession sociale), préstamos a tasa 0% (prêt à taux zéro), subsidio para propietarios con bajo ingreso (prêt pour l'Amélioration de l'Habitat) e incentivos tributarios. El segundo, facilita la actividad del sector privado, como mecanismos de rebaja de impuestos para incentivar la oferta de viviendas nuevas en arriendo. Así también existen subsidios para el mejoramiento de viviendas en arriendo destinadas a propietarios privados (Calderón & Hepp, 2019).

La noción de arrendamiento en Francia está vinculada a la noción del derecho a la vivienda, donde los propietarios tienen responsabilidades específicas con la propiedad (Centro UC Políticas Públicas, 2018). Cabe mencionar que las asociaciones de vivienda se hacen cargo de estas políticas, que son organismos privados que sirven como reemplazo de los servicios públicos (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

TABLA #2. Proporción de vivienda de arriendo social respecto al total de vivienda (año 2016)

PAÍS	TOTAL VIVIENDAS	TOTAL VIVIENDAS ARRIENDO	% VIVIENDA ARRIENDO SOBRE TOTAL VIVIENDAS	TOTAL VIVIENDA DE ARRIENDO SOCIAL	% VIVIENDA DE ARRIENDO SOCIAL SOBRE TOTAL VIVIENDA ARRIENDO*
HOLANDA	7.277.000	2.910.800	**40%**	2.183.100	**75%**
REINO UNIDO	28.073.000	10.274.718	**37%**	4.940.848	**48%**
FRANCIA	35.425.000	14.099.150	**40%**	4.700.000	**33%**
AUSTRALIA	8.861.628	2.606.643	**29%**	354.451	**14%**
ESTADOS UNIDOS	136.570.000	43.000.000	**31%**	4.440.000	**10%**

* Considera vivienda púbica, vivienda privada con control de arriendo. No considera vivienda privada a valor de mercado arrendada por beneficiarios con subsidio de arriendo.

Fig 15: Proporción de vivienda social respecto al total de vivienda (2016)
Fuente: Centro de políticas públicas UC (2018)

Actualmente, existen 3 tipos de vivienda de renta moderada en arriendo destinadas a diferentes tipos de hogares con dificultades para acceder a la vivienda (Centro UC Políticas Públicas, 2018). Los contratos de arriendo son altamente regulados y su sistema ha sido catalogado generalmente como pro arrendatario. Con respecto al suelo en Francia, el municipio lo arrienda, sin transferir el título de la propiedad y también cubre el total o parte de los costos de urbanización (Centro UC de Políticas Públicas, 2016).

Fig 16: Ejemplo de vivienda bajo programa PLI- résidence Le Bel Canto
Fuente: Kogan (2013)

Reino Unido

Reino Unido es un caso que representa la privatización de la oferta, ya que la provisión y administración queda en manos de las asociaciones de vivienda. Sin embargo, el gobierno tiene un importante rol en el sector de arriendo de viviendas asequibles, asumiendo como ente regulador y fiscalizador. La oferta de estas viviendas está destinada a los hogares de ingresos bajos y moderados (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

Actualmente existe un conjunto de políticas para dar soluciones habitacionales, desde el alquiler de habitaciones hasta viviendas diversas. Se establece el “Right to Buy” (derecho a compra) como política, además de diversos programas asociados al mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales (Calderón & Hepp, 2019).

Los proveedores de vivienda social cumplen tres funciones: (i) construir las viviendas, (ii) actuar como los propietarios/arrendadores y (iii) ofrecer arriendos a valores subsidiados (Adam et al., 2015). El sistema general de arriendo inglés ha sido catalogado como pro propietario, no obstante, los contratos de vivienda asequible son una limitación a esa tendencia, ya que el arriendo es solo un porcentaje del precio de mercado (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

El objetivo último de este tipo de políticas que conllevan una inversión y regeneración del tejido urbano es sostener comunidades balanceadas y ricas por su diversidad cultural, social y económica (Centro UC de Políticas Públicas, 2016). Por ejemplo, en el Reino Unido, el tipo de mixtura dentro de los proyectos considera distintos tamaños de los hogares, edades e ingresos (Bailey, Haworth, Manzi, Paranagamage & Roberts, 2006). Se añade que el porcentaje exigible para vivienda asequible varía entre el 25 y 30%, sin embargo, si no se incluye vivienda mixta se debe pagar una compensación monetaria (Centro UC de Políticas Públicas, 2016).

#04.4 · DISCUSIÓN Y APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS: ¿MEJORAS, REFORMULACIÓN, O PARTIR DESDE CERO?

Con respecto a las políticas de integración que se analizaron anteriormente, queda claro que son un avance importante, pero aún queda mucho por mejorar. La idea de que el DS19 reemplace al DS49, supone un riesgo importante porque el primero no es capaz de una focalización en las familias más vulnerables (Robertson & Partners, 2021).

Camila Ramírez, directora de gestión urbana en Urbanismo Social, se refiere que el DS19 (programa con el que trabajan), es bastante complejo por lo que hay que avanzar en más planes y potenciar el desarrollo del arriendo. Sin embargo, es más rápido que el DS49 ya que este último posee una paga baja y puede llegar a tardar 17 años. También se considera que ambos instrumentos son débiles, pero sirven como un buen piso. Por último, menciona que se debe preparar más a la comunidad, generar vivienda de libre valor para aumentar la inversión y potenciar la mezcla de clases y el rol del Estado.

Como desafíos se proponen para estas dos políticas la existencia de un Banco de Suelos y de Viviendas, una diversificación de las soluciones habitacionales e incentivar la organización y participación social. Con respecto al DS49 se propone una mayor vinculación del Estado en la gestión de la demanda, asegurar continuidad de solo un revisor por proyecto y delegar responsabilidad técnica a especialistas. Por último, para el DS19 se propone una mayor focalización por parte del Estado para viviendas vulnerables y establecer un plazo mínimo de recepción para reducir tiempos (Robertson & Partners, 2021).

Con respecto al banco de suelos, Ivo Gasic, geógrafo y académico, comenta que se entiende que el objetivo de esta iniciativa busca hacerle frente a la crisis que enfrenta el país, pero no es razonable económicamente a largo plazo, ya que las hectáreas disponibles no alcanzan ni para cubrir un 4% del déficit de vivienda.

El problema es que el Estado no interviene el mercado de suelo exigiendo cuotas en los proyectos o adquiriendo suelo mediante el derecho de compra. Menciona que se necesitan políticas de suelo más decididas, teniendo que haber una recuperación de suelo urbano. *“Si no se aumentan los impuestos al capital con bienes raíces y se implementan contribuciones de mejora en zonas valorizadas con inversión publica se seguirán gastando recursos estatales y patrimonio inmobiliario fiscal”* (Gasic, 2021). Por su parte, Camila Ramírez en la entrevista comenta que el suelo siempre ha sido tema, pero esta política aún es ineficiente, porque el fin es que el Estado no gane. El MINVU debe tener la capacidad de comprar suelo bien ubicado y generar una plusvalía posterior.

A partir de lo estudiado en este capítulo, es necesario establecer que las políticas de integración mencionadas son un escalafón para la integración social, pero debe haber una mayor vinculación con las comunidades, apresurar los procesos e incorporar la libre venta como opción de manera medida, para fomentar la mezcla. Sin embargo, la política de arriendo está muy al debe, por lo que se debe potenciar y explotar y que la vivienda definitiva no sea un fin. Además, es necesario tomar ideas de las políticas internacionales, como la cuota mínima de vivienda social, asociaciones públicas o privadas para la vivienda y potenciar la acción local. Por último, con respecto al Banco de Suelos el Estado no debería solo perder parte de su patrimonio, sino también recuperarlo y poder generar plusvalía de esos suelos.

#05 · REFERENTES:

Parametrización y Discusión.

#05.1 · REFERENTES NACIONALES E INTERNACIONALES.

A continuación, se procederá a hacer un análisis de 5 referentes nacionales e internacionales que apuntan a distintos ámbitos de la investigación. Tanto a operaciones de proyecto, conformación de los espacios públicos, utilización de políticas actuales y la creación de ciudad y barrio.

Torres de Tajamar

Este conjunto está ubicado en Providencia en la intersección de dos arterias importantes de la ciudad, Av. Providencia y Andrés Bello, siendo la última edificación y remate entre ambas calles. Fue Inaugurado en 1967 y diseñado por la icónica oficina de arquitectos Bresciani, Valdés, Castillo, Huidobro. Este proyecto significó una innovación para el contexto, debido a las técnicas de construcción empleadas y al nuevo habitar propuesto (Stekel, 2020).

Este complejo está compuesto por cuatro torres de diferentes alturas, con diferentes programas en sus primeros pisos, como oficinas y pequeños comercios. Las torres se encuentran amarradas a una serie de pórticos los que dan una continuidad sobre las piezas aisladas (Burgos, 2019). Se organiza en torno a una plaza central, la que alberga programas públicos variados y comercio en sus bordes para intensificar su uso (F. Castillo, comunicación personal, 4 de diciembre de 1963).

Como principal operación de proyecto es la construcción densa y alta con el objetivo de liberar la mayor cantidad de terreno (Stekel, 2020), el que queda tanto para el uso de la comunidad como para visitantes, teniendo un potente carácter público. El conjunto llega a una densidad residencial de 334 u/há (Stekel, 2020) la cual es alta, siendo acorde con el sector en el que está ubicado.

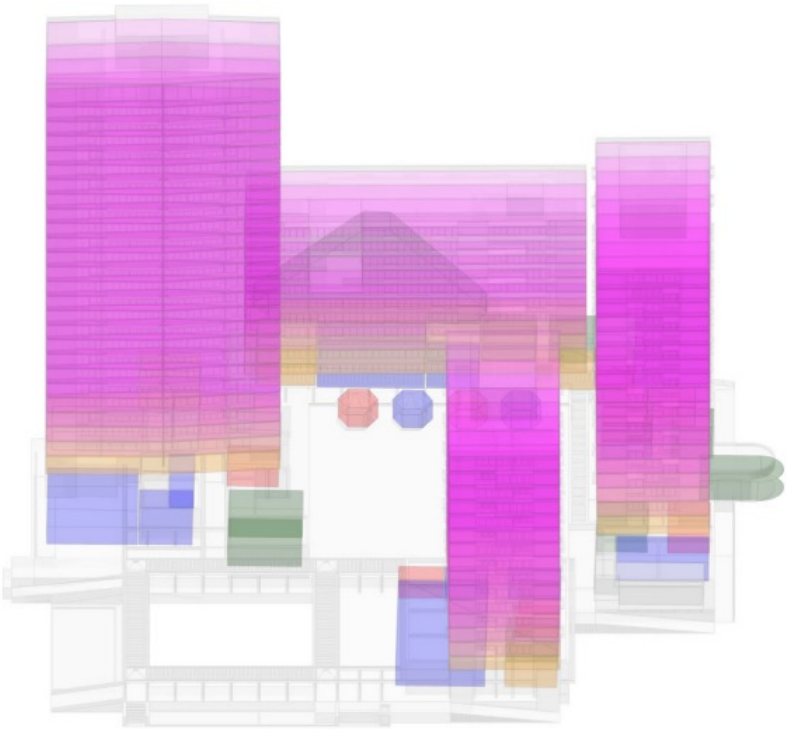


Fig 17: Axonométrica de programas
Fuente: Cristóbal Burgos (2019)

Es importante recalcar la diferenciación de las dos principales plazas que conforma el proyecto actualmente, una es la gran plaza central, que se conforma a partir de las 4 torres, la cual tiene un carácter de mayor flujo debido a los programas que alberga y la otra es una plaza hundida rodeada de parrones de hormigón, que funciona como playground de niños a toda hora. Por último, cabe mencionar que a pesar de la gran cantidad de personas que alberga este conjunto moderno, se organizan igual en diferentes comunidades que implementan iniciativas como huertos urbanos en algunos espacios libres y otras actividades para el mantenimiento y cuidado de los espacios.

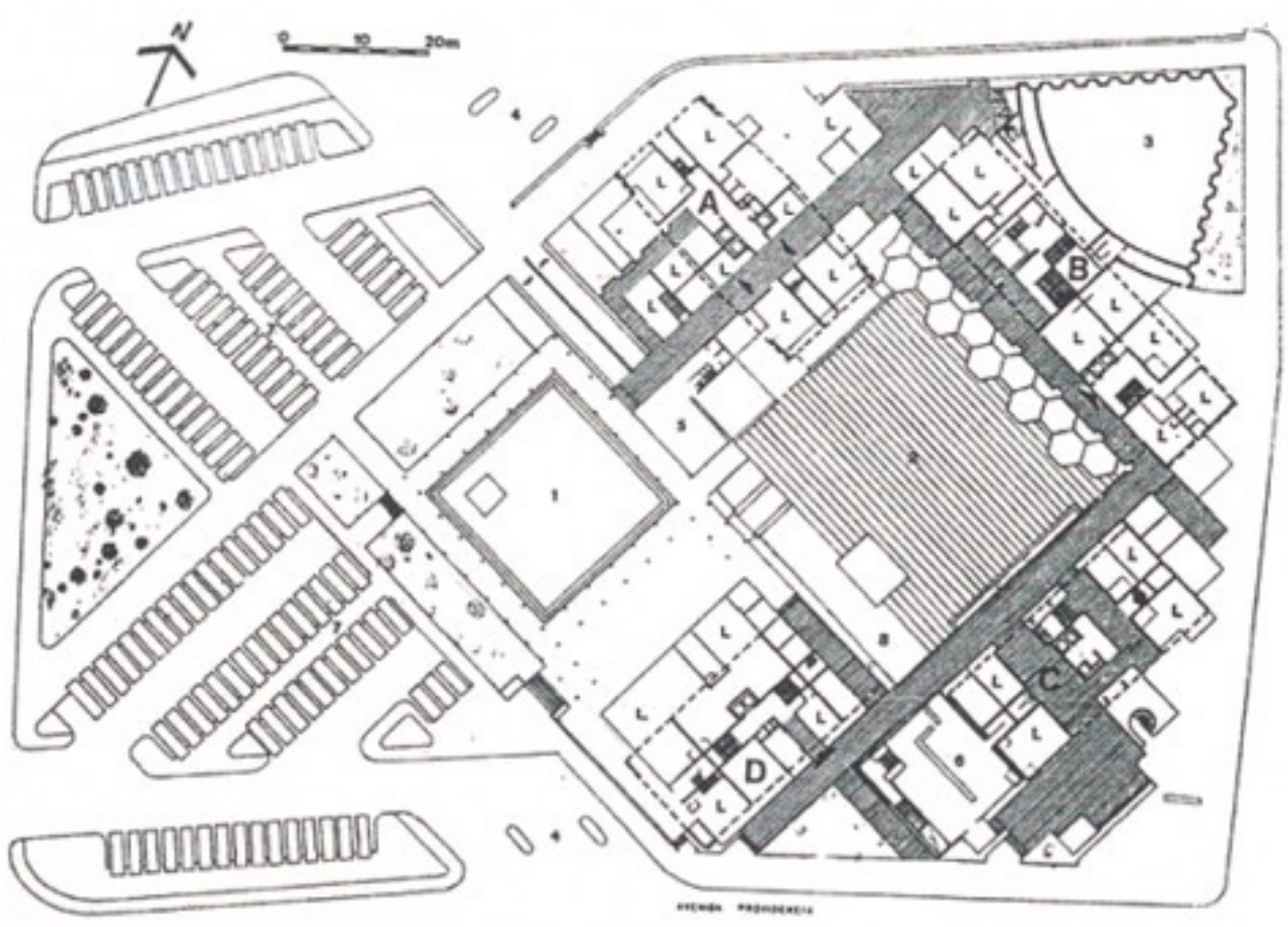


Fig. 18: Planta Conjunto
Fuente: Plataforma Arquitectura

Fig. 19:
Imagen interior
Fuente: Plataforma Arquitectura

Fig. 20:
Plaza principal
Fuente: BVCH, 1963

Fig. 21:
Plaza foro-playground de noche
Fuente: propia

Hammarby Sjöstad

El barrio Hammarby Sjöstad es un proyecto de desarrollo urbano sostenible en la ciudad de Estocolmo. El objetivo inicial fue reconvertir una zona industrial y contaminada de la ciudad para dar lugar de residencia a los deportistas de los Juegos Olímpicos de 2004. Estos finalmente fueron en Atenas, sin embargo, el impulso sirvió para construir el primer barrio sustentable de la capital, situándose al borde del Lago Hammarby (Roselló, 2017).

Los principales objetivos de la planificación del área han sido calles amigables para los peatones, transporte público de calidad e inclusión del espacio público con accesibilidad universal (Lindholm, 2019). Barrios como este han sido reconocidos mundialmente por sus procesos de planificación urbana sostenible (Folletta, 2014: 32).

Hammarby Sjöstad fue diseñado como un proyecto de infraestructura integral. La calefacción, el transporte, y los sistemas de recolección de residuos están destinados a trabajar en conjunto para reducir energía y recursos a largo plazo. El proyecto cumple con altos estándares ambientales en comparación con similares desarrollos a nivel internacional (China Development Bank Capital, 2015).

Otro eje importante es el uso mixto del megaproyecto, porque si bien es principalmente residencial, también hay comercio y servicios, centros educacionales, amplios espacios públicos, oficinas, centros municipales, entre otros usos (Lindholm, 2019).

Por último, es relevante mencionar la relación entre los edificios, el espacio público y las personas. En las imágenes se puede apreciar cómo aún se mantienen ciertas industrias que conviven con el entorno y también ciertos vestigios del pasado industrial en el paisaje urbano. En segundo lugar, se destacan los espacios de libre acceso que generan los edificios, pudiendo ingresar a sus plazas y paseos interiores, potenciando siempre la importancia del peatón.

También, con respecto a los edificios, se puede apreciar una densidad y altura adecuadas que van en sintonía con el lugar. Por último, se debe mencionar que las calles se comparten entre autos, peatones, bicicletas y transporte público, armando una gran red hiperconectada.

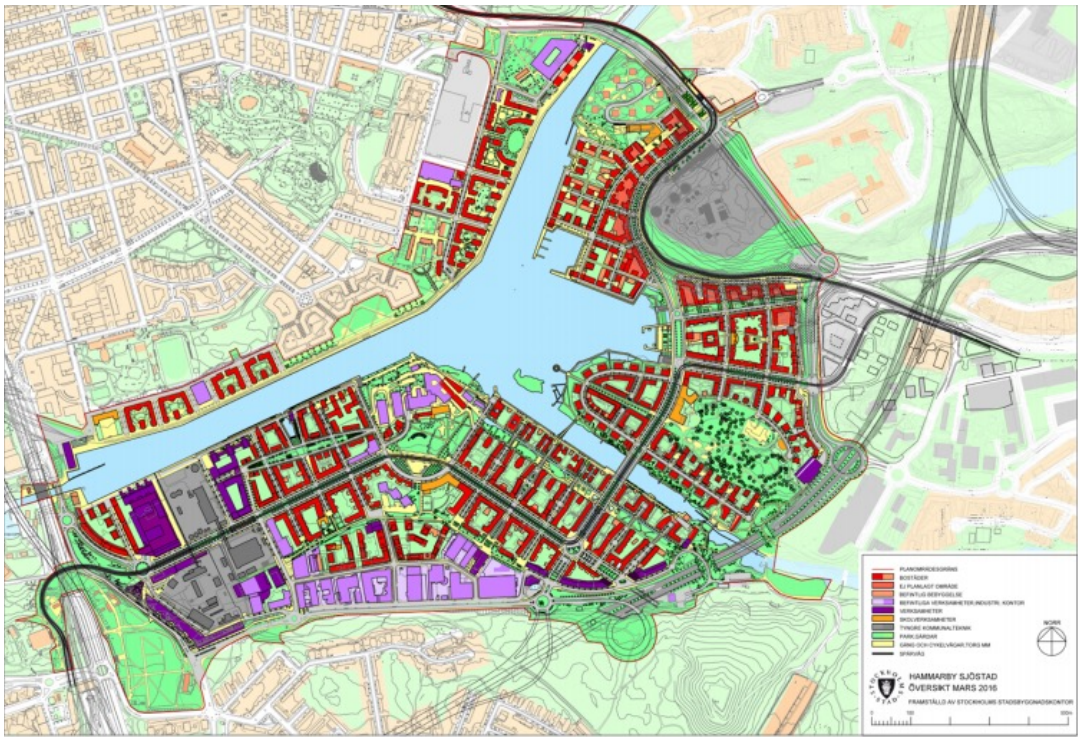


Fig. 22: Master Plan Hammarby Sjöstad
Violeta y naranjo son industrias, oficinas y servicios, rojo son residencias y el gris son áreas municipales.
Fuente: Stockholms Stad (Lindholm, 2019)

Figs. 23-24-25-26-27-28: Diferentes vistas del barrio
Choque de programas, relación calle-edificio, espacios público e interiores
Fuente: Google Street View

Previ Lima Samper

EL gobierno de Perú gestionó el Programa Experimental de Vivienda (Previ) en Lima. Uno de los objetivos del proyecto consistió en diseñar y construir una comunidad de viviendas de bajo costo a partir de un concurso internacional (Samper). El equipo colombiano integrado por Samper, Esquerra y Saenz, fue elegido dentro de los 26 participantes escogidos en el concurso (Sepúlveda, 2021). El encargo consistía en la construcción de vivienda de baja altura y alta densidad. Con esto se crean 3 supermanzanas, cada una con pequeñas plazoletas peatonales que diferencia lo comunal de lo público, siendo este esquema un sistema abierto y replicable en futuros desarrollos (Ángel & O'Byrne, 2012).

"Como un juego de fichas que se mueven dentro de unos límites precisos, el diseño buscaba no la relación de unos volúmenes con otros, sino las variantes a los espacios entre viviendas, es decir, el juego de los espacios externos" (Germán Samper, Escola 52).

La ciudad es entendida como collage, compuesta por transformaciones macro y micro, aportando al tejido social y a la integración de los barrios populares. Samper en este proyecto se enfoca en las cualidades de lo público, de lo espacial, siendo vital la estructura urbana.

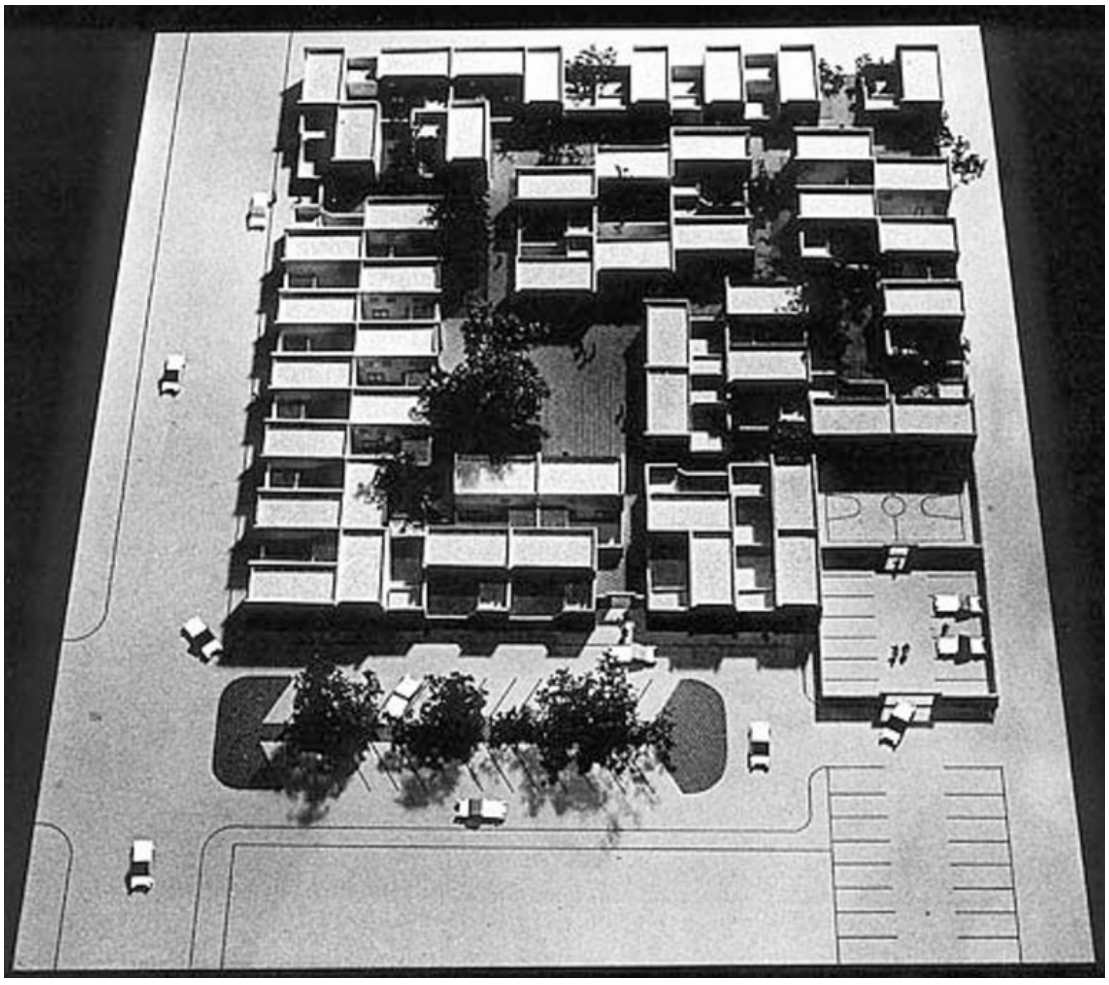


Fig. 29: Maqueta Previ Lima, Samper
Fuente: germansamper.com

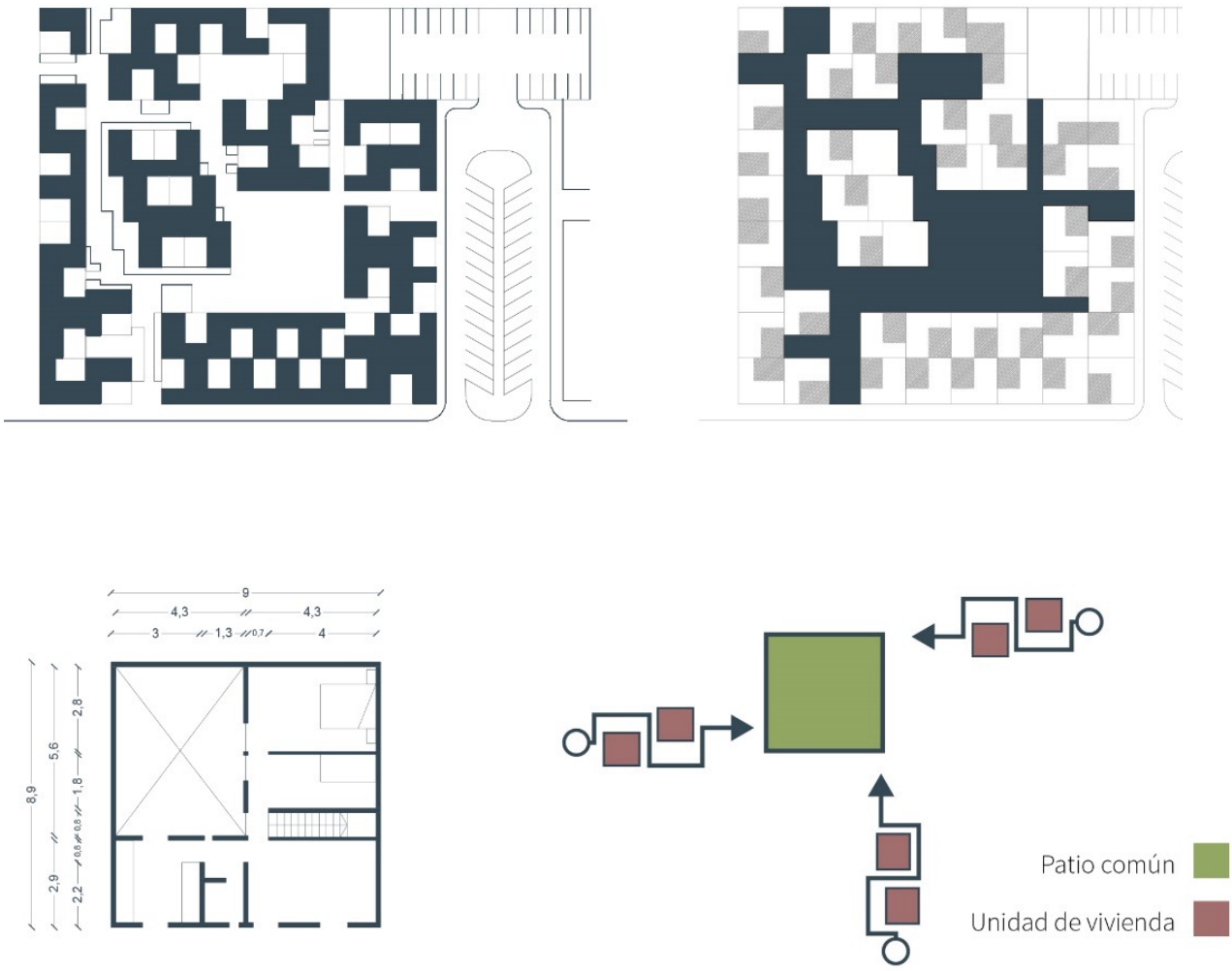


Fig. 30: Llenos y vacíos, unidad flexible y esquemas recorridos
Fuente: Rocío Sepúlveda, 2021.

Villa Panamericana Ciudad Parque Bicentenario de Cerrillos

La Villa Panamericana se inserta en el plan maestro elaborado a principios de los 2000 nombrado “Ciudad Parque Bicentenario de Cerrillos” en un terreno que previamente era del aeropuerto de Cerrillos. Esta villa albergará durante dos meses a los deportistas de los juegos Panamericanos y Parapanamericanos 2023 (DDU, Minvu), siendo esto el impulso para realizar el concurso de la intervención, el cual fue adjudicado por la oficina MOBIL Arquitectos. Posteriormente a los juegos las viviendas pasarán a las manos de familias de clase vulnerable y media emergente. Serán 1.346 viviendas en 17 torres distribuidas en dos lotes (Minvu).

El área de construcción posee una excelente conectividad a través de las importantes arterias que la atraviesan. Estando también frente a las Estación del Metro Cerrillos de la Línea 6. Tanto la buena conectividad como el acceso a áreas verdes como el Parque Bicentenario, hacen muy atractivo este proyecto (Minvu).

El conjunto se plantea con un enfoque de favorecer la integración social y la heterogeneidad de la vivienda. Esto se establece a través del programa DS19 con una colaboración público-privada (Pérez, 2021) que se genera a través de un subsidio para la generación de oferta habitacional de calidad. En el caso de la villa panamericana se exigen al menos 3 tipologías de viviendas diversas y mezcladas y al menos 3 precios de vivienda; para familias vulnerables entre un 25 y 40%, sectores medios mínimo un 15% (1200-1400 UF) y sectores emergentes mínimo un 20% (1500-2400UF). Por último, cabe mencionar que puede haber hasta un 40% del total de viviendas que excedan el precio señalado, pero no se consideran préstamos de enlace para ellas.

Con respecto al proyecto en sí, se contempla un paseo peatonal público que conecte el metro con el parque (Paseo Panamericano) y se propone también un segundo paseo transversal entre las torres. Se establece como un proyecto heterogéneo en cuanto a diferentes tipos de edificios y 4 barrios distintos. Siendo un conjunto no monótono con equipamientos varios en los primeros pisos como comercio y servicios (Pérez, 2021).

También, se libera una gran cantidad de espacio público al proponer edificios densos (Minvu). Este proyecto cumple con una buena conectividad, acceso a áreas verdes y a equipamiento necesario, se encuentra en un terreno público (Banco de Suelos) y favorece bastante la integración social. Sin embargo, un porcentaje muy pequeño se considera para libre venta, por lo que no realiza una integración completa.

Fig. 31: Imagen exterior general
Fuente: Mobil Arquitectos (Ig)

Fig. 32: Esquemas proyecto
Fuente: Mobil Arquitectos

Fig. 33: Planta proyecto Lote B
Fuente: Mobil Arquitectos

Fig. 34: Imagen Interior
Fuente: Mobil Arquitectos (Ig)

Conjunto Maestranza Comunidad Ukamau

“Ukamau nace como una organización de las trabajadoras y los trabajadores sin casa, para luchar por el derecho a la vivienda, al barrio, a la ciudad y a una vida buena para nuestras familias y todas las familias de nuestro país”. (Ukamau, 2017).

A escala local, concibieron un gran proyecto de vivienda colectiva autogestionado, en los terrenos de la Maestranza de San Eugenio, con el apoyo en el diseño del arquitecto Fernando Castillo Velasco para 425 familias que vivían de allegadas en Estación Central. Su discurso se enmarcó en el derecho a la ciudad, entendido como el derecho a habitar en la misma comuna en la que nacieron, así como el derecho a una vida digna (del Romero, 2018).

Un hito en la historia del Ukamau, lo representa el compromiso de venta por parte de Ferrocarriles (2011) de 2.5 hectáreas de terrenos que los pobladores requerían para radicarse. Ukamau logró que INVIA junto al Municipio comenzaran el desarrollo de un Plan Seccional, a la vez que una autogestión sin EGIS, pudiendo aumentar en siete metros cuadrados las viviendas (Castro, 2015).

Por otro lado, el movimiento considera que las instalaciones industriales patrimoniales de la maestranza San Eugenio deben tener un uso cultural intercomunal (Castro, 2015).

El trabajo de organización de la comunidad requirió altos niveles de participación. Es así, como Ukamau lucha por una política de Estado vinculada a la vivienda, reconociendo que las últimas no han sido suficientes para abordar la problemática con respecto a la clase trabajadora (Castro, 2015).

La consolidación de esto permitió que un grupo importante de familias se localicen en áreas centrales de la ciudad, con todos los beneficios de esto. Además, representa una oportunidad para reconocer el valor social del patrimonio cultural, poniendo en la palestra la dificultad de ciertos grupos para acceder a este suelo (Rojas L. R., 2014).

Sin embargo, se debe mencionar el desplazamiento de otros pobladores del barrio San Eugenio a través de la instalación de este conjunto, lo que atrasó un tanto su desarrollo. Es así como este proyecto muestra asimismo la dicotomía existente entre dos clases obreras: la clase obrera institucionalizada, sindicalizada del pasado, frente a otra clase obrera informal representada por los pobladores y Ukamau, menos institucionalizada y que busca nuevas formas de ciudadanía popular y su lugar en la ciudad (del Romero, 2018).

Fig. 35: Conjunto Ukamau desde arriba
Fuente: Google Earth

Fig. 36: Render exterior proyecto
Fuente: Mobil Arquitectos (Ig)

Fig. 37: Protesta Ukamau
Fuente: Colectivo Ukamau

#05.2 · DISCUSIÓN DE TEMÁTICAS TRATADAS EN TORNO A LOS CASOS.

A través del estudio pudimos apreciar una serie de casos que contemplan con ciertos parámetros que se han discutido en la investigación.

El conjunto Torres de Tajamar representa una estrategia más proyectual de cómo densificar la ciudad, contemplando la liberación de suelo y la construcción en densidad, armando espacios públicos contenidos y distintos que se activan mediante una serie de programas, además de tener una ubicación neurálgica en el sector.

Con respecto a Hammarby Sjöstad en Suecia, se establece como una estrategia a escala de barrio. Siendo este de carácter contemporáneo y sustentable. Se considera destacable el tratamiento del espacio público que genera, a través de la relación de la calle con los edificios y la puesta en valor del peatón por sobre el automóvil. Los edificios a su vez conforman patios interiores de libre acceso que se consideran relevantes para los residentes. Tanto a escala humana como ciudad se analiza como un barrio completo, con múltiples programas que alimentan a las viviendas como a su entorno urbano.

En tercer lugar, el caso de Previ Lima destaca con respecto al tejido urbano que genera en torno a espacios diferenciados que se conectan a través de recorridos orgánicos que no son obvios, sino que responden a los distintos usos de cada patio o plaza. Esto es replicable en la ciudad y también en otra escala de volúmenes y espacios. En síntesis, es un referente en torno a las conexiones entre lugares que se generan en este complejo peruano.

En cuarto lugar, se encuentra la Villa Panamericana, que en Agosto debiese estar en construcción, la cual tiene estrategias muy potentes en torno al espacio público y a la aplicación de la política de integración analizada DS19. Se destaca por su buena localización dentro de la ciudad, encontrándose avenidas conectoras importantes, además de estar junto al Metro que conecta rápidamente con Providencia. También se destacan los espacios que libera y su directa relación con el Parque Bicentenario de Cerrillos como gran área verde reconvertida.

Por último, se analizó el Conjunto Maestranza Comunidad Ukamau, el cual se destaca por su manera de organización y gestión, a través de un colectivo que exigía acceso a la ciudad y a una vivienda digna en la misma comuna donde residían. Siendo importante también que se ubica en los terrenos de la Maestranza junto al lugar de intervención de esta investigación, por lo que se pueden extraer ciertas ideas de participación social y gestión. Sin embargo, es un conjunto bastante homogéneo en torno a su población, lo que no es tan adecuado en torno a la integración y mixtura social a la que se quiere llegar.

#06 · Propuesta de Densificación y Espacio Público Heterogéneo

#06.1 · HACIA UNA DENSIFICACIÓN ADECUADA.

Uno de los principales conceptos estudiados en torno a la investigación para el desarrollo del proyecto es la densidad adecuada, densidad con calidad o densificación cualitativa (Decleve, 2009). Es importante tratarlo, ya que representa un indicador para las personas en un espacio determinado y su vinculación con el medio.

La densificación cualitativa es susceptible de contribuir a producir urbanidad, en la medida que pone el foco en las formas en que la edificación y la parcelación configuran el espacio de la calle, lugar privilegiado de lo público. Densidad, diversidad, vitalidad y peatonalidad constituyen claves fundamentales para la urbanidad (Vicuña, 2015). Siguiendo con aspectos similares, para Jacobs (1961), la densidad residencial es relevante para asegurar la vitalidad de un barrio, ya que contribuye a la generación de diversidad. Por lo tanto, determina que las densidades son “demasiado altas o bajas cuando frustran la diversidad urbana, en lugar de estimularla” (Stekel, 2020).

Por otro lado, para Gehl (2014), las ciudades vitales necesitan estructuras urbanas compactas, una densidad razonable de población, distancias óptimas para ser recorribles a pie o en bicicleta y una buena cualidad espacial urbana. La densidad, que es algo cuantitativo, se debe combinar con el aspecto cualitativo mediante la materialización de espacios públicos atractivos (Gehl, 2014).

Lozano (1990), considera algo relevante para esta investigación, ya que plantea que la urbanidad se sustenta en un tejido de diversas tipologías edificatorias, con diferentes densidades que potencian diversos niveles de interacción comunitaria.

Si bien, no existe un consenso en cuanto a cuál es la densidad óptima, es transversal la noción de que la densidad está relacionada con ciertas condiciones de habitabilidad urbana y residencial (Vicuña, 2015). Pero claro está que se pueden establecer mayores densidades en lugares con mayor conectividad y dotación de servicios y espacios públicos en la ciudad.

La urbanidad es hacer ciudad, y para eso, es necesario conseguir simultaneidad (de personas y actividades), temporalidad (sobreposición de capas históricas en la ciudad) y diversidad (de personas y actividades) (Solá Morales 2005, p.146).

Por otro lado, ni la ciudad extensa o la compacta es mejor, pero no cabe duda de que la forma urbana densa puede favorecer mejor la inclusión y la urbanidad (Schlack, Castillo, & Gray, 2016), evitando así, la segregación de los grupos más desfavorecidos a la periferia.

Ya hablando de la cuestión cuantitativa de la densidad desde la teoría, Jacobs (1961) sugiere un rango de densidades altas de alrededor de 300u/ha (unidades por hectárea). También sugiere que un barrio no esté bajo las 250u/ha o supere las 494 u/ha, pues en estos extremos las densidades comienzan a perjudicar la diversidad urbana (Stekel, 2020). Por otro lado, según Lynch (1962), a partir de la densidad residencial neta de 248 viv/ha, la presión por espacio se hace bastante fuerte, estipulando una densidad máxima de 288 u/ha, ya que mas que eso se desencadenaría un déficit de equipamientos, espacios públicos y condiciones de asoleamiento.

RANGO DE DENSIDAD	AUTOR	TIPOLOGÍA IDENTIFICATORIA / TIPOS DE URBANIDAD
124–248 viv/ha	Lozano, 1990	Edificios de alta densidad en áreas centrales
210–235 viv/ha	Lynch, 1962	Trece plantas con ascensor (constructibilidad 1,8)
248 viv/ha	Lynch, 1962	Presión sobre el espacio que afecta el tamaño de las viviendas y la congestión de las vías de circulación
288 viv/ha	Lynch, 1962	Máxima densidad recomendada. Densidades mayores resultarían en un déficit de equipamientos, espacios públicos y condiciones de asoleamiento.
360 viv/ha	Lynch, 1962	Viviendas para refugiados en Hong Kong
494 viv/ha	J. Jacobs	Límite de densidad a la cual debe llegar un distrito. Sobre esta densidad se cae en la estandarización y en la disminución de la diversidad

Fig. 38: Tabla de densidades recomendadas.
Fuente: Magdalena Vicuña, 2015.

Para llevarlo al caso, como investigación preliminar, se realizó una comparación entre distintas densidades residenciales de conjuntos ubicados en Santiago, algunos ubicados en el barrio San Eugenio, algunos icónicos y otros más contemporáneos. Desde densidades bajas como es el caso de la población Ferroviaria II (27 u/ha) en San Eugenio y la Unidad Vecinal Portales. También, densidades que se acercan al umbral “adecuado” como la Remodelación San Borja (260 u/ha) y las Torres de Tajamar (334 u/há) y por último, números demasiado altos como los pertenecientes a un ghetto vertical en Estación Central (523 u/ha), que supera los límites de una densidad recomendada.

En conclusión, la densidad aplicada debe generar una diversidad urbana y generar a través de valores, una vitalidad urbana, creándose espacios públicos atractivos y potenciando la interacción comunitaria. *“La densificación cualitativa no solo debe ser abordada como fenómeno y variable de análisis urbano, sino como factor de (re) producción de urbanidad”* (Vicuña, 2015). Además, Una densidad cualitativa debe ser inclusiva, es decir, tener la capacidad de integrar y otorgar garantías mínimas de calidad y habitabilidad independiente de la clase social (Vicuña, 2015).

REFERENTES ESTUDIADOS	VIVIENDAS	DENSIDAD RES. (u/há)	DENSIDAD (hab/há)
Pob Ferroviaria II	184	27	108
Villa Portales	431	63	252
Pob Arauco	531	77	308
Ukamau	975	141	564
San Borja	1246	181	724
Proyecto (cuadra 2)	390	354	1416
Tajamar	2304	334	1336
Puerta Las Condes	2670	387	1548
Gueto vertical	3612	523	2092

Fig. 39: Tabla de densidades investigadas.
Fuente: Elaboración propia, 2020.

#06.2 · COMUNIDAD Y RELACIONES HUMANAS.

La comunidad, como se mencionó anteriormente, es algo esencial para que se produzca la integración a través de la vinculación de los nuevos residentes con el barrio y el sentido de pertenencia que se genera en el lugar donde residen.

Para Chinchilla (2019) se debería impulsar una ciudad y una arquitectura que atiendan las capacidades del ser humano y las adquiridas en toda su diversidad y que conciban en su diseño, la experiencia que los ciudadanos de diferente condición van a tener en ella (Chinchilla, 2019).

Es importante que los vecinos se conozcan desde un comienzo, creando un espíritu de barrio, a través de esto, los residentes cuidan el lugar y generan el sentido de pertenencia, creando una comunidad estable. Se debe tener claro que, una sociedad está hecha de diferentes personas con diversas necesidades, diferentes propósitos y sueños (Sim, 2019). Para esto, las ciudades para la sociedad deben tener escala humana, ser densas y mixtas; no hay que hacerlas de nuevo, sino mejorarlas (Muxí, 2019).

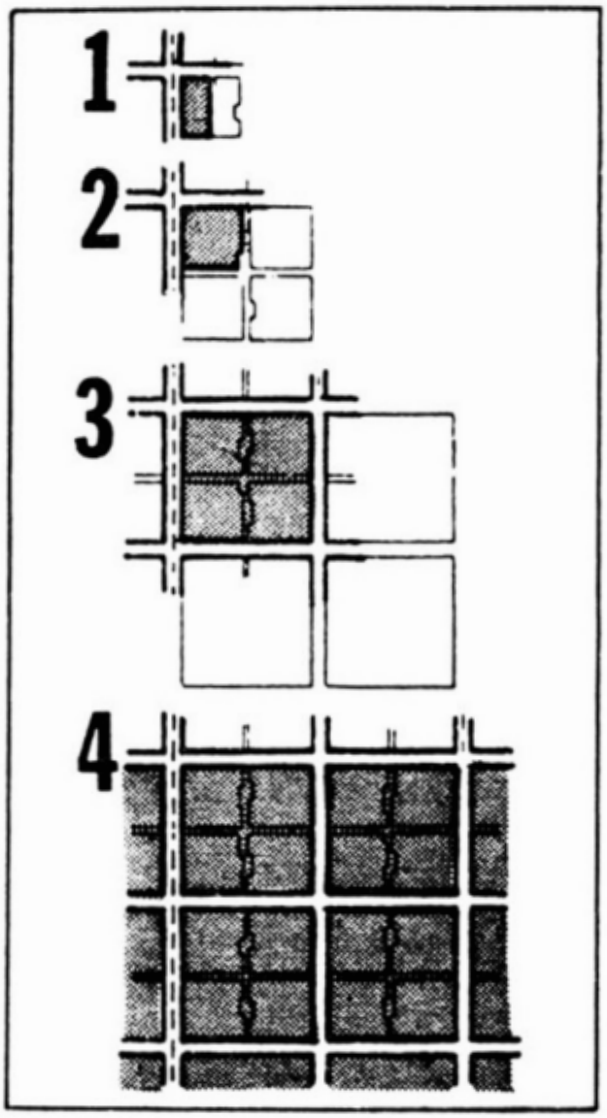
Max Neef (1986) declara: *“La calidad de vida de las personas dependerá de las posibilidades de satisfacer adecuadamente sus necesidades humanas fundamentales”*. Un satisfactor para la arquitectura son las plazas, lugares sinérgicos, ya que se realizan numerosas actividades: lugar de reunión, de juegos, de mercado, de actividades comunitarias, zonas ajardinadas, fiestas, etc. Estos espacios deben ser multifuncionales, que propicien el encuentro, el intercambio y la creación de vínculos, favoreciendo el sentido de comunidad (ZAK, 2019).

Finalmente, se requieren diseños de barrio y localizaciones con espacios que promuevan el encuentro entre personas de diferente condición socioeconómica. El barrio y su entorno no solo deben ser lugares residenciales, sino también promover usos mixtos e infraestructura que favorezca el encuentro entre los residentes (Sabatini & Vergara, 2018) y diseñar el espacio para ellos (Vergara, 2021).

Concretando estos conceptos en algo más cuantitativo, se plantea que el conjunto tenga rangos de entre 350 y 400 familias, ya que esto facilita las relaciones interpersonales informales y las formales, permitiendo organizaciones sociales con su equipamiento (Haramoto, Chiang, Kliwadenko, & Sepúlveda, 1987). También Haramoto (1987) estipula ciertos rangos del tamaño del conjunto habitacional, estableciendo, por ejemplo, que un núcleo vecinal tenga de 200-400 viviendas representando esto a una manzana.

Por lo tanto, a partir de estos números y los otros conceptos revisados acerca de la comunidad, integración y densidad adecuada, se establecen ciertos parámetros en el diseño del proyecto en este barrio de estudio con características industriales y patrimoniales en el Santiago Surponiente.

Fig. 40: Conceptos para generar comunidad e integración
Fuente: Elaboración propia



1. **Agrupación Residencial**
   50 viviendas

2. **Grupo Residencial**
   50-100 viviendas

3. **Núcleo vecinal**
   200-400 viviendas

4. **Barrio/Unidad Vecinal**
   800-1500 viviendas

Fig. 41: Tamaño conjunto habitacional
Fuente: Haramoto, 1987.

#06.3 · GESTIÓN DEL PROYECTO: APLICACIÓN DE MECANISMOS EXISTENTES DS19 Y VENTA LIBRE.

Con respecto a la gestión del proyecto, se optó por utilizar mecanismos existentes que tienen el fin de la integración, y se evaluará la posición futura de incorporar otras políticas de mejora nacionales e internacionales ya revisadas. Es por esto que se concretará la realización del proyecto a través del programa de integración social y territorial DS19, el cual ya fue mencionado con anterioridad. Por lo tanto, se habla a nivel de conjunto, refiriéndose con esto a una manzana del máster plan como parte de un desarrollo independiente que contempla el programa DS19 con una ampliación del porcentaje para libre venta, además de viviendas para el arriendo público que se le agrega a cada conjunto o manzana.

Específicamente, a este programa pueden acceder personas que buscan con ayuda del Estado, obtener su primera vivienda a través de un subsidio para una vivienda nueva y también sin subsidio, pero que cumplan con los requisitos para sectores medios (MINVU). Así, con certificado de subsidio para personas de menores ingresos les permite comprar una vivienda de hasta 1100 UF, sin necesidad de un crédito hipotecario y para estos existen los siguientes subsidios: DS49 (fondo solidario), DS01 (para sectores medios), entre otros. Cabe recalcar que el cupo para estas viviendas es limitado, siendo un mínimo de 20% por proyecto (MINVU, 2021).

Las personas de clase media que quieran acceder a este programa con subsidio pueden hacerlo para viviendas de hasta 2200 UF, con la alternativa de tener un crédito hipotecario. Los subsidios disponibles son DS01 con sus variantes (sectores medios). Y si no tienen certificado de subsidio pueden acceder al mismo precio de la vivienda con ciertos requisitos, como tener ahorro y pertenecer al 90% en el registro social de hogares (RSH). Entonces la vivienda se financia a través de un ahorro mínimo familiar + certificado o no de subsidio + bonos estatales (MNVU, 2021).

El proyecto DS19 se desarrolla en dos etapas, comenzando por la selección del terreno por parte de la Entidad desarrolladora (Robertson & Partners, 2021), en este caso, los terrenos pertenecientes a EFE de la maestranza y además se evalúa su factibilidad. Luego viene la etapa de firmas compraventa del terreno con el propietario, en este caso, SERVIU hace la tasación para un terreno público. A partir de ahí se ingresa el anteproyecto a la DOM y se prepara el expediente para postular. La segunda etapa se lleva a cabo luego de la selección del proyecto por parte del MINVU. Luego de esto, se deben suscribir al convenio con el SERVIU que les permite abrir la sala de ventas, acceder al préstamo de enlace y comenzar la construcción (Robertson & Partners, 2021).

La etapa de construcción se desarrolla en un periodo de 18 meses aproximadamente con un vínculo con la constructora. La dimensión de Gestión Social referida al trabajo con la comunidad que vivirá en el conjunto comienza una vez que se inicie la construcción. Para las viviendas de familias vulnerables las Entidades Desarrolladoras se encargan de captar subsidios con ayuda de la municipalidad. Para los sectores medios, las unidades son vendidas a través de una sala de ventas como un proyecto habitacional privado. Cuando la construcción se encuentra en obra gruesa terminada, comienza el proceso de integración social (PIS) con la comunidad, fortaleciendo la cohesión social, esto se realiza por la entidad desarrolladora o una entidad externa como Prestador de Servicios de asistencia técnica (Robertson & Partners, 2021), para estos casos existen entidades como Urbanismo Social, TECHO, entre otras.

Terminada la construcción, comienza el cierre administrativo con el desarrollo e inscripción de la copropiedad, que sigue con la entrega y escrituración de las viviendas (Robertson & Partners, 2021). Finalmente, mencionar que las familias beneficiarias participan de forma pasiva en escasas actividades del proceso y no toman decisiones en el desarrollo del proyecto, incorporándose cuando todo está definido ya en la etapa de terminaciones (Robertson & Partners, 2021).

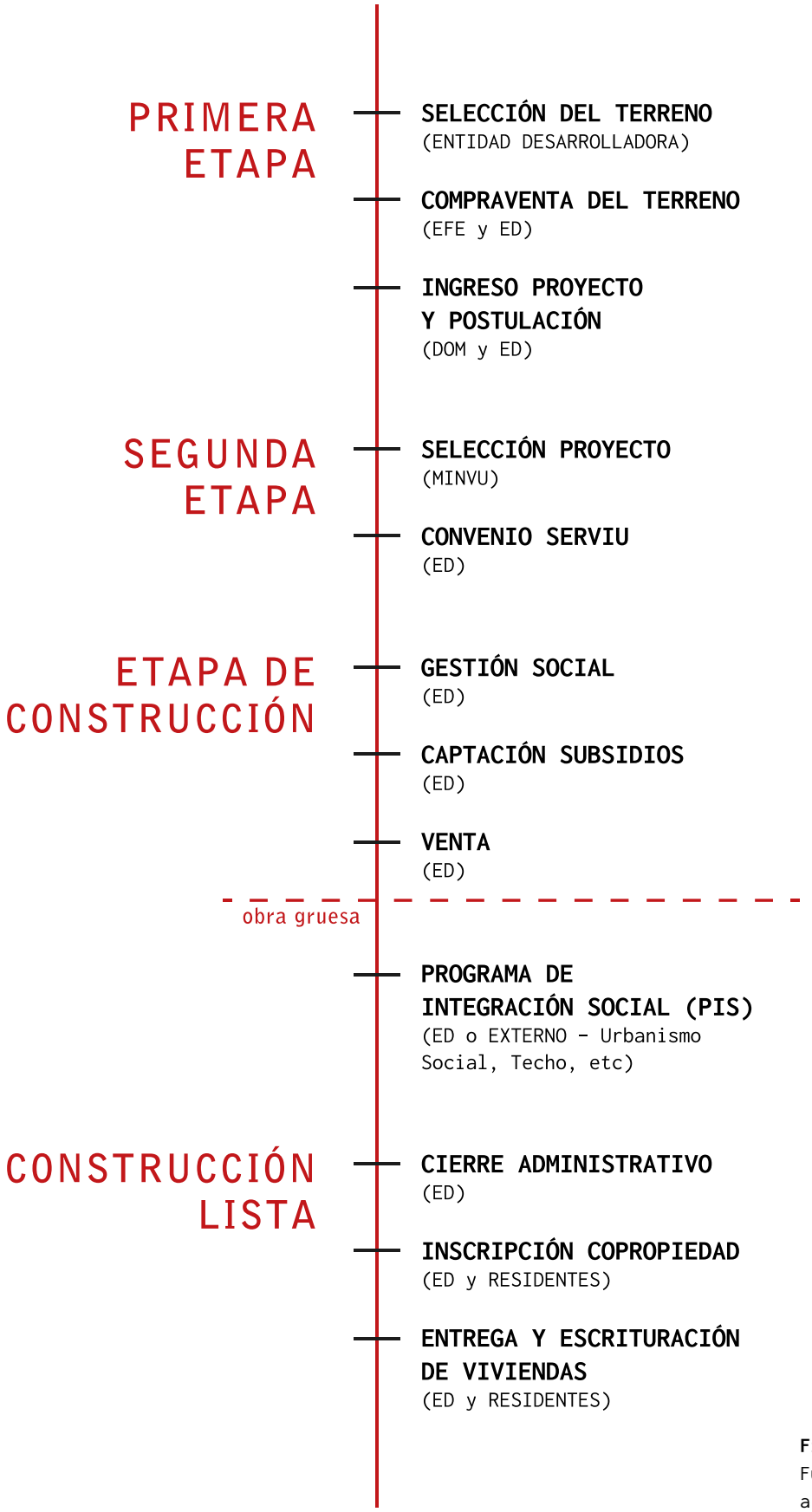


Fig. 42: Etapas y gestión DS19
Fuente: Elaboración propia en base a Robertson & Partners (2021)

#06.4 · ESTRATEGIAS Y OPERACIONES DE DISEÑO: TRAZADO, PREEXISTENCIAS Y COMUNIDADES.

Previo a mencionar las estrategias se establecerán ciertos requisitos que debe tener el proyecto al relacionarse con este tipo de barrio y su pasado industrial. Es por esto que se busca un proyecto que se vincule con la ciudadanía, incorporando espacios públicos de calidad que tengan presente la memoria ferroviaria y el afán comunitario de los residentes.

Se presenta el barrio San Eugenio con una vocación de pasado ferroviario con un patrimonio que es valorado por sus vecinos, por lo que la estrategia de intervención debe tener presente la huella y respetarla, evaluando que se sustituye y que se deja y cómo abordarlo desde la perspectiva de la transformación de la ciudad. En ese sentido es relevante mencionar que el terreno está en situación de abandono o subutilización, entonces resulta provechoso densificar allí, sin intervenir los conjuntos obreros históricos del barrio o el patrimonio edificado presente.

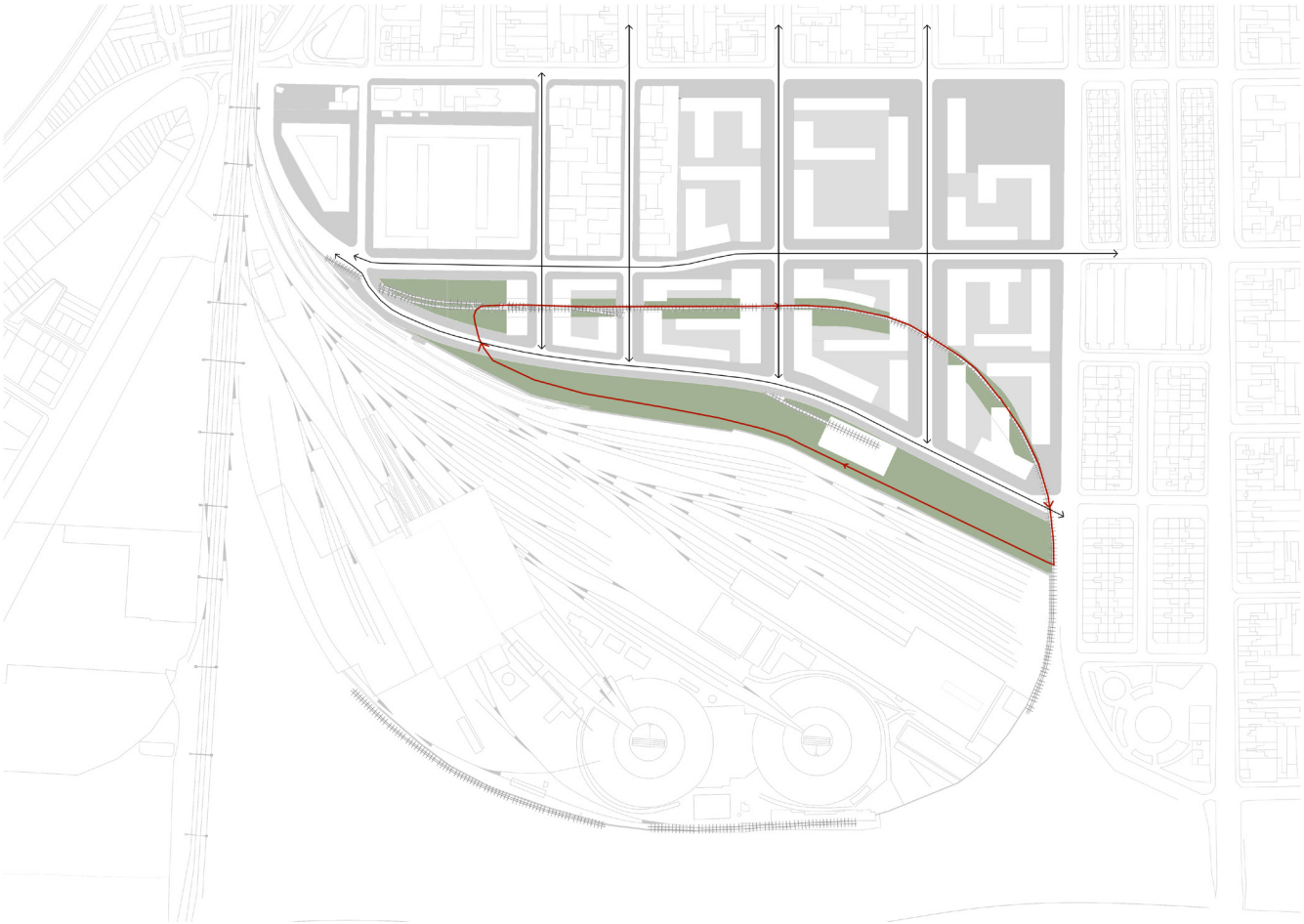


Fig. 43: Plano de estrategias generales
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Bajando al proyecto, se establecen ciertas estrategias que dejan entrever las temáticas tratadas en la investigación. En primer lugar, la apertura de calles se realiza conforme a la morfología preexistente del barrio, generándose cuadras de similares medidas que se adaptan al tejido urbano. Estas calles nuevas son de velocidad reducida y con uso compartido , entre autos y bicicletas en un mismo espacio. Por otro lado, el conjunto sirve como una vinculación entre la estructura de la maestranza y el barrio, ya que se entrelazan formas dadas por el trazado ferroviario con las calles preexistentes que se componen de una manera totalmente distinta. También esta apertura genera seguridad, ya que los muros de la maestranza eran percibidos por los vecinos como uno de los lugares más inseguros del área. Por lo que se establece, seguridad, apertura y transición.

En segundo lugar, en cada cuadra se forman distintos espacios entre los edificios que son de carácter semi-público y semiprivado, siguiendo la línea de Edwin Haramoto (1987) que estipula que estos, son más exclusivos del conjunto o del barrio, pero son abiertos, en este caso durante el día. Estos lugares son los que se encuentran entre la calle y la residencia, por lo tanto, son importantes para la interacción comunitaria. Como menciona ZAK (2019), hay que dotar de identidad a estos espacios, ya que integran a lo comunitario dando la permeabilidad entre lo público y lo privado, invitando a participar a través de la multifuncionalidad y la flexibilidad.

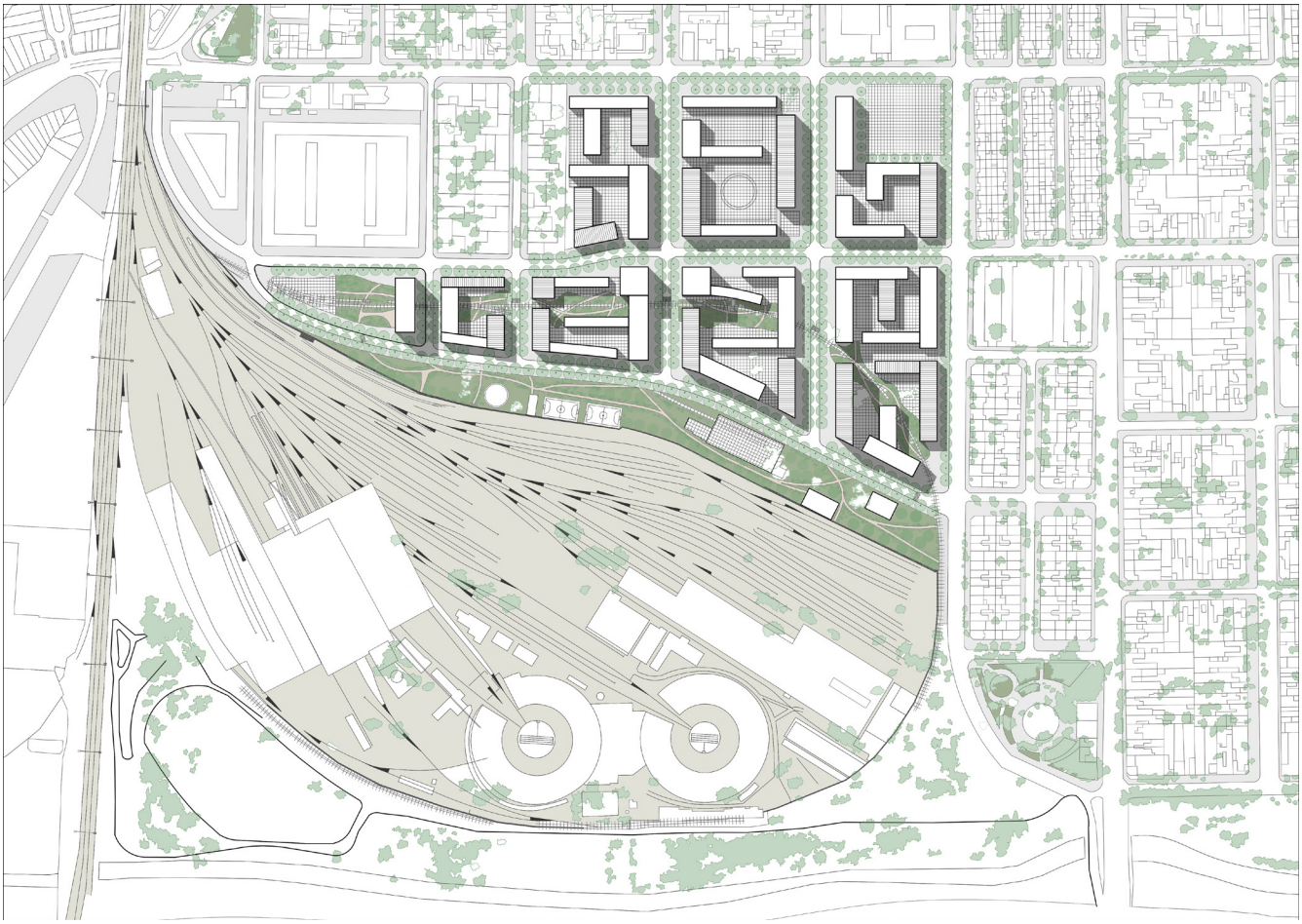


Fig. 44: Master Plan general de techos
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Los edificios que rodean estos patios o plazas, controlan el acceso y por la noche permanecen cerrados. También estos patios son los que dan el intercambio necesario para la integración entre las personas del conjunto a través de la participación.

Ya a escala de lo público se encuentra el parque poniente que funciona como buffer de la maestranza, el cual contiene bastante vegetación que aísla las viviendas de los trabajos ferroviarios. Este parque se conecta a los patios verdes interiores mediante una plaza pública que funciona como remate del sistema circular continuo que es guiado por el riel perimetral curvo. Por otra parte, con un carácter cívico y público se encuentra la plaza de encuentro que conecta el barrio con el complejo, rodeada de comercio que activa el lugar como un nuevo centro del barrio. Siguiendo en esta misma línea la calle conferencia, se potencia como la calle más importante de esta unidad vecinal, ya que se conforman veredas más anchas con comercio en el primer piso en su totalidad, rematando en el parque buffer de la maestranza.

En resumen, se entrega una gran proporción de áreas verdes tanto a los nuevos residentes como a los vecinos del barrio, formándose puntos de encuentro, además de construir relaciones y fomentar la integración social a través de espacios jerarquizados que van desde lo público a lo privado.

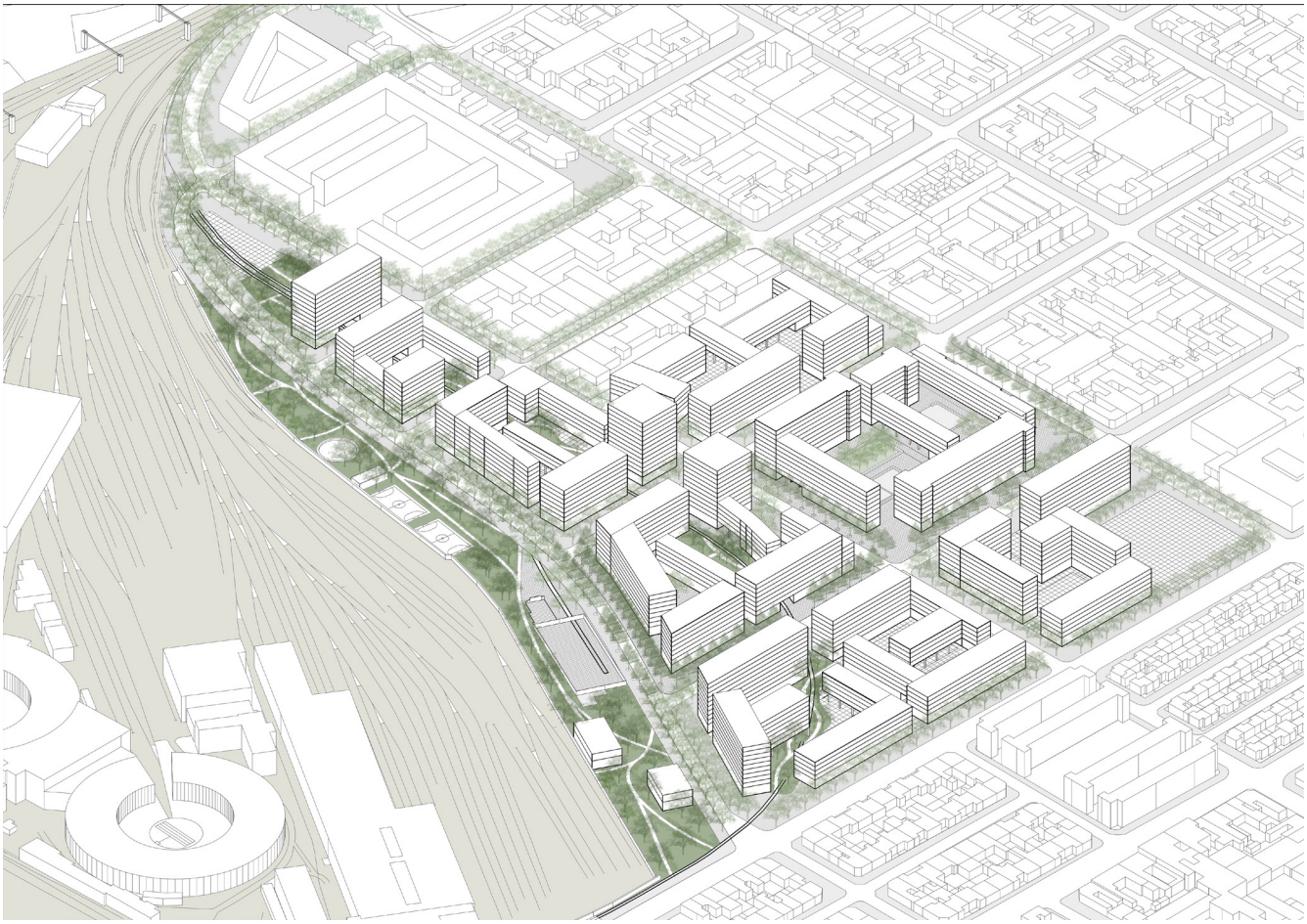


Fig. 45: Axonométrica del proyecto
Fuente: Elaboración propia, 2021.

#06.5 · NORMATIVAS Y PARÁMETROS APLICADOS.

El terreno de la maestranza utilizado pertenece a EFE (institución pública), y está en el límite de la comuna de Estación Central. Este, se encuentra en el Plan Regulador como zona de interés metropolitano y no tiene normativa específica asociada. Por lo tanto, es importante que los parámetros utilizados sean en relación al barrio, densidades estudiadas, carga de ocupación, referentes etc. Las alturas, asimismo, son heterogéneas y tienen un componente de ser más bajas hacia el barrio, 4 o 5 pisos y al el interior se concentran edificios más altos a partir de 8 pisos, para poder albergar más densidad y liberar un poco más de suelo.

Sobre la cuadra específica más estudiada (cuadra 2) se llegan a los siguientes valores de densidad: 354 u/hectárea, tomando en cuenta que es de las cuadras que posee de las menores ocupaciones de suelo (32%). Estos parámetros se acercan a los estipulados por Haramoto y Jane Jacobs y sobrepasa un poco las propuestas por Lynch. Sin embargo, está dentro de los rangos adecuados para un conjunto en esta ubicación y con estas características y objetivos.

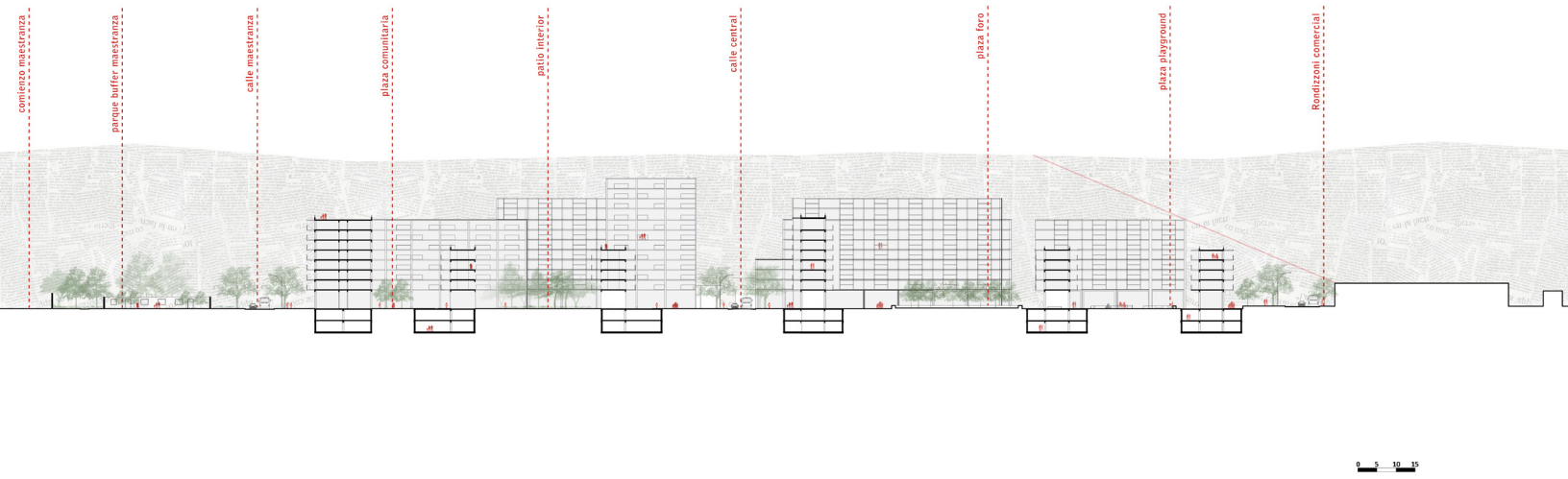


Fig. 46: Corte longitudinal del conjunto
Fuente: Elaboración propia, 2021.

#06.6 · USOS Y CUIDADOS.

La importancia que cobra el primer piso en el proyecto se ve reflejada en los usos y su relación con la calle. El nivel calle cobra una especial relevancia, ya que es más flexible que los demás y genera diversidad (Sim, 2019). Esto hace que las personas puedan pasar más tiempo en la calle. Además, los primeros pisos activos generan un sentido de comunidad y seguridad. Con estas características, estos niveles son más interesantes y multifuncionales, referido a la diversidad de usos, poniendo énfasis que no tienen por qué ser solo de comercio (Sim, 2019).

Con respecto a los usos del proyecto en primer piso, se concentra una avenida comercial que es conferencia, con un ancho más grande, cobrando cierta importancia. En ciertas esquinas de otros sectores también se posiciona comercio, activando esos puntos. Más hacia el interior del complejo, se concentran otros usos relacionados a talleres, sedes sociales, jardín infantil y otros equipamientos relacionados a la comunidad y su desarrollo.

Esto de acuerdo a lo que necesita un nuevo trozo de ciudad para que funcione, además de posicionar algunos usos que faltan en el barrio. Con esto se forja diversidad de usos y vinculación con el barrio San Eugenio, entregándole nuevo equipamiento, con el fin de establecer un trozo de ciudad basado en la proximidad y autonomía, sumándose a esto la cercanía con otros puntos importantes de la ciudad.

A partir del segundo piso empiezan las viviendas con ciertas áreas comunes y en la mitad de las terrazas del último piso se conforma un espacio semi privado de uso exclusivo de los residentes de ese edificio, forjándose como otro punto de encuentro más acotado.

Por último, es imprescindible decretar que es profundamente necesaria la participación ciudadana en el diseño de los espacios y el cuidado y mantención de estos para que las personas puedan sentirse satisfechos de su barrio y entorno, además de usar sus espacios y cuidarlos. Para su mantenimiento se establecen gastos comunes diferenciados regidos por las normas de copropiedad y un aporte municipal para el cuidado de las áreas verdes interiores.

Fig. 47: Vista interior del conjunto
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Fig. 48: Vista de la vida en comunidad
Fuente: Elaboración propia, 2021.

#07 · Conclusiones.

La ciudad de Santiago está moldeada a partir de políticas y desarrollos que se fueron dando desde un inicio. Sin embargo, a través de la expansión demográfica a finales del siglo XIX y principios del XX, no pudo seguir creciendo de manera homogénea. Las políticas en general no pudieron controlarlo y se fue desencadenando una ciudad segregada hasta el día de hoy, y más aún con la liberalización del suelo que potenció los desarrollos en la periferia debido a la disponibilidad de suelo. Con esto se desarrolló una ciudad extensa en vez de compacta, alargándose los recorridos desde la vivienda al lugar de trabajo y a otros servicios y equipamientos que las personas requieren para la vida urbana.

Sin embargo, no es tan cierto que no existen suelos disponibles en la capital, solo que no se han hecho las políticas necesarias para explotarlos para su densificación, además que en algunos casos los propietarios quieren venderlos a una renta mayor. Los suelos que ha dejado la industria ferroviaria y en este caso en la Maestranza San Eugenio, son ideales para una densificación adecuada, resolviendo un tanto los problemas de segregación, ya que se encuentran en terrenos bien localizados dentro de la mancha urbana.

Por este mismo propósito se deben hacer viviendas de integración social, porque todos deben tener el beneficio de vivir en un lugar que posea servicios y equipamientos cerca sin que ocurra una escasez de ellos como se genera actualmente en la ciudad. A través de esto uno se cuestiona ¿cómo se logra la integración en varios ámbitos a través de una densificación adecuada?

Esto se va alcanzando a través del diseño y procesos de participación comunitarios. Como menciona Iñaki Alonso (2019), en cuanto a que la arquitectura también tiene la responsabilidad de reconstruir relaciones entre las personas y tiene que dar respuesta en cuestiones de relaciones sociales. Por lo tanto, no basta con establecer porcentajes de residentes de diferentes clases sociales, eso sería solo mezclarlos, sino que esto debe ir acompañado de una arquitectura que dé cabida a espacios donde las personas puedan interactuar e integrarse, además de poseer un programa de acompañamiento desde el inicio del diseño del proyecto guiado a través de las políticas, como lo hizo Ukamau. Por lo tanto, hay que pasar de la mezcla social a la integración social. Por añadidura, la densificación adecuada, que es algo cuantitativo, debe combinarse con lo cualitativo, a través del diseño espacios de calidad que potencien la cohesión social.

Se debe fomentar el uso del espacio a través de las relaciones entre la personas, desde el espacio público al espacio privado. Se deben generar mecanismos de reconocimiento a través de la participación ciudadana, siendo impulsado esto por la administración(6), en este caso, de cada conjunto. Desde este mismo ámbito se debe favorecer el encuentro y la habitabilidad colectiva mediante la creación de espacios espontáneos sin sobre diseñarlos, en los cuales las personas van adecuándose a su propio ritmo. Con estas medidas, el espacio comienza a ser heterogéneo e integrado, donde personas de diferente nivel socioeconómico u otra diferenciación puedan interactuar y vincularse al barrio, conformando colectivos diversos, realizando actividades como por ejemplo talleres, reuniones semanales, festividades, etc. Por lo que la organización y motivación es relevante para llevarlo a cabo. Finalmente, como dice ZAK (2019), los espacios deben invitarte a participar a través de la multifuncionalidad, tomando especial relevancia, el diseño del nivel calle.

Por último, cabe mencionar, que, a través de la contingencia actual, es preciso que las personas tanto civiles como políticos, vayan tomando conciencia acerca del problema de la segregación que atañe nuestras ciudades y poder de alguna u otra manera evitarla y potenciar la integración, cambiando la manera en que se cohesiona la sociedad. Agregando también el respeto por el patrimonio que genera memoria y pertenencia en las personas, como lo es el patrimonio industrial y la huella que generó en nuestro país, por lo que no hay que olvidarse de la historia y construir con esa base ciudades más justas.

(6)
Hacia una arquitectura de cuidados (2019).

#08 · Anexos.

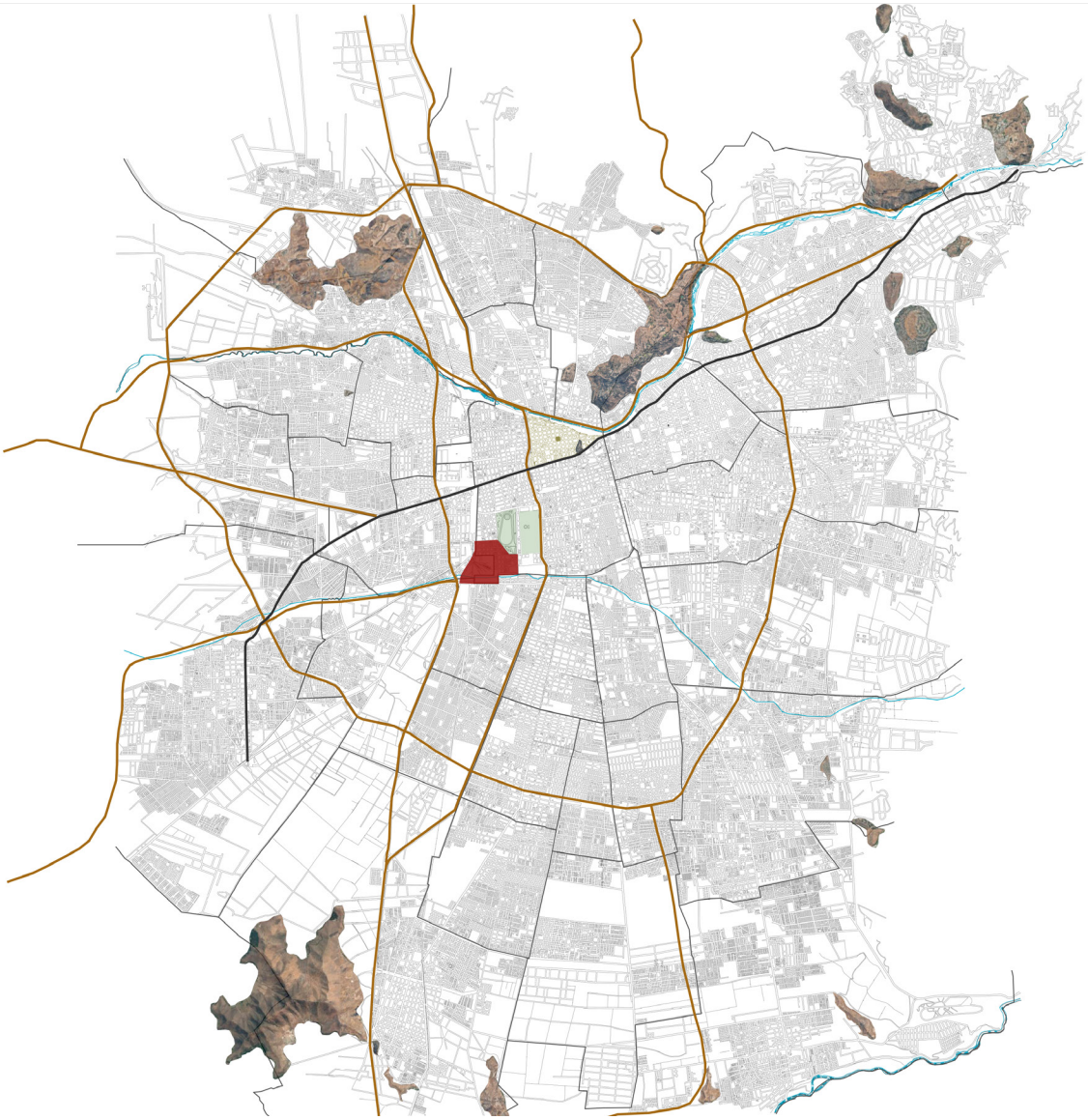


Fig. 49: Ubicación del barrio metropolitana
Fuente: Elaboración propia, 2021.

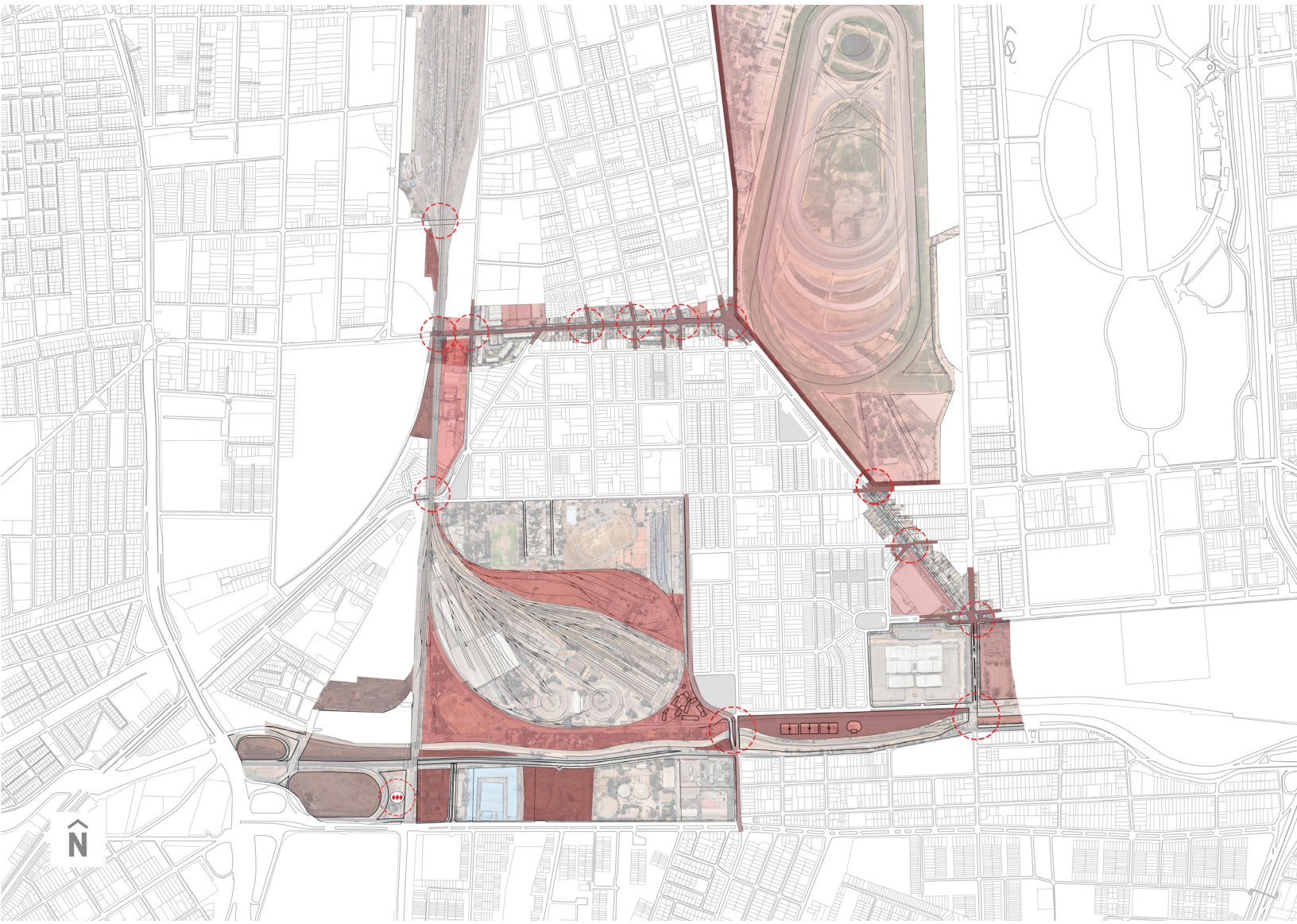


Fig. 50: Planta barrio y límites
Fuente: Elaboración propia, 2021.

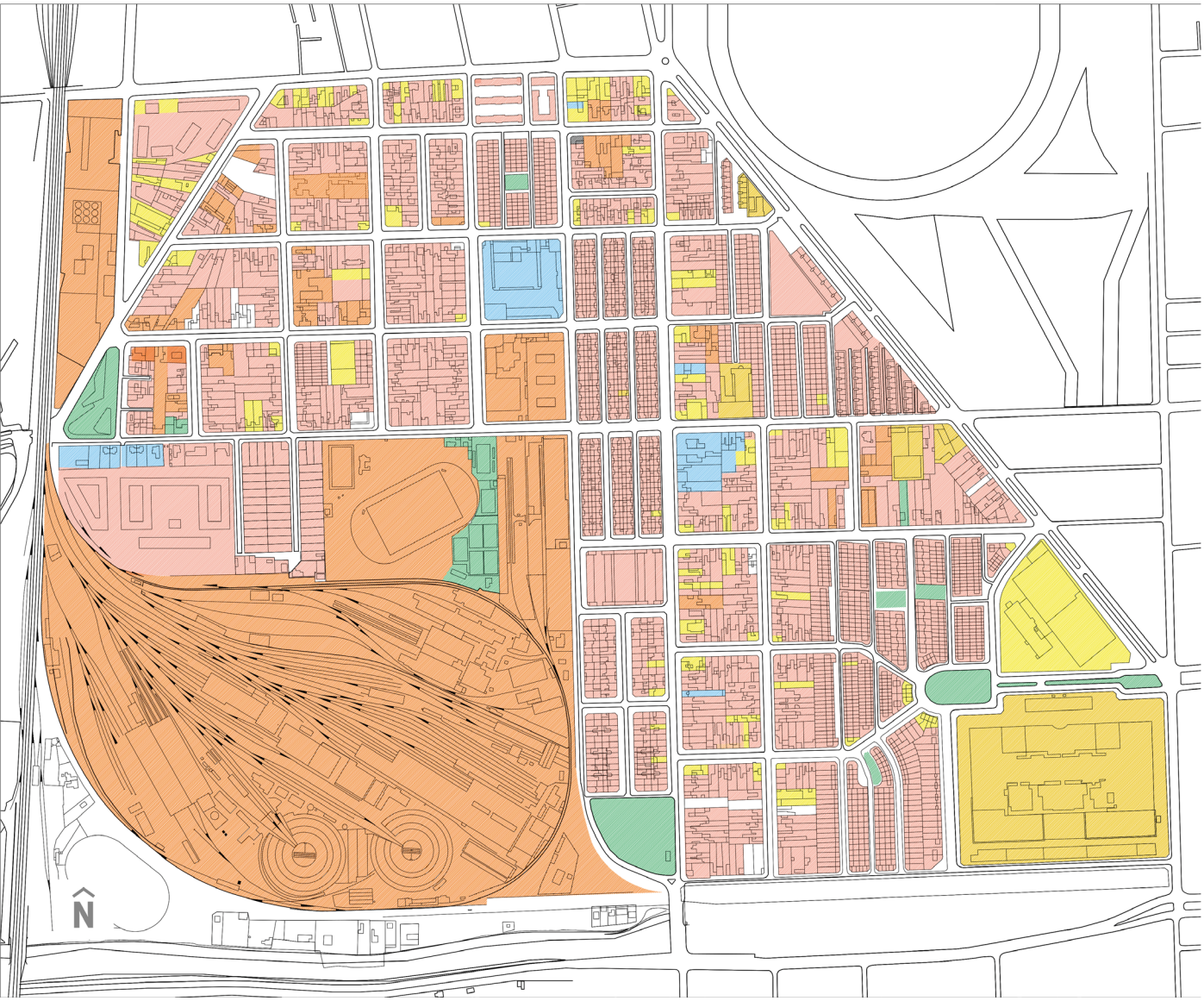


Fig. 51: Usos del barrio
Fuente: Elaboración propia, 2021.

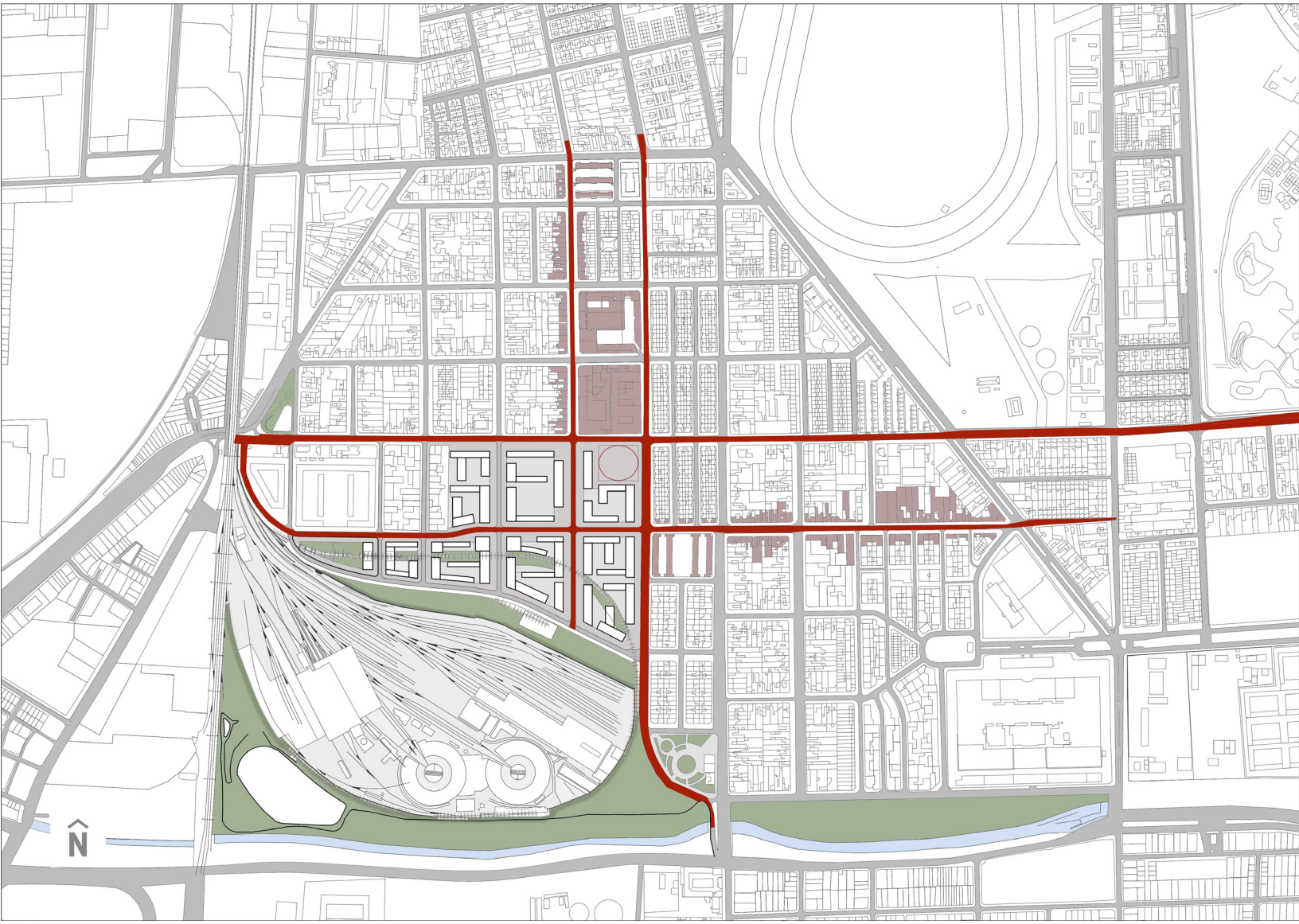


Fig. 52: Estrategias barriales
Fuente: Elaboración propia, 2021.

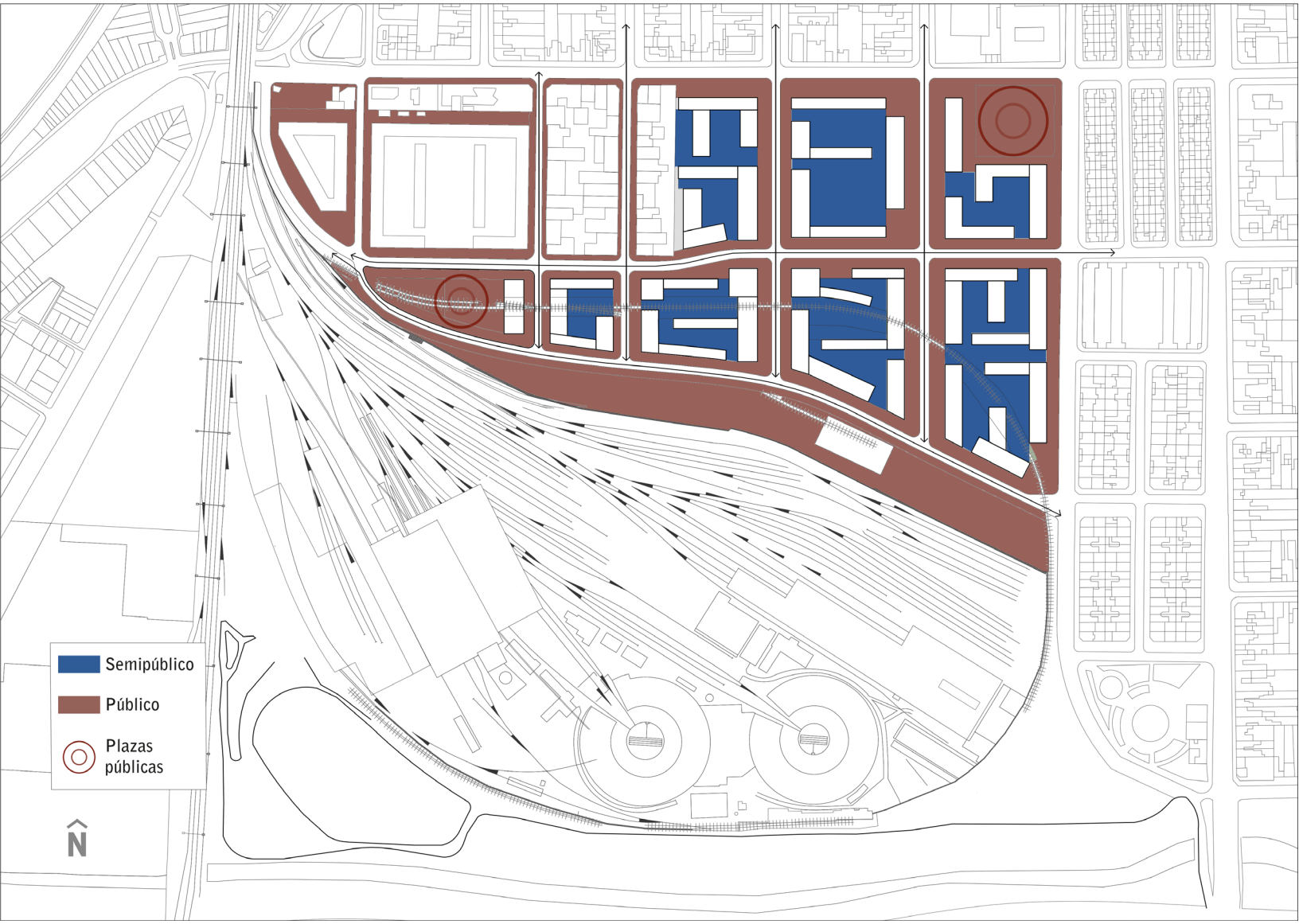


Fig. 53: Estrategias generales
Fuente: Elaboración propia, 2021.

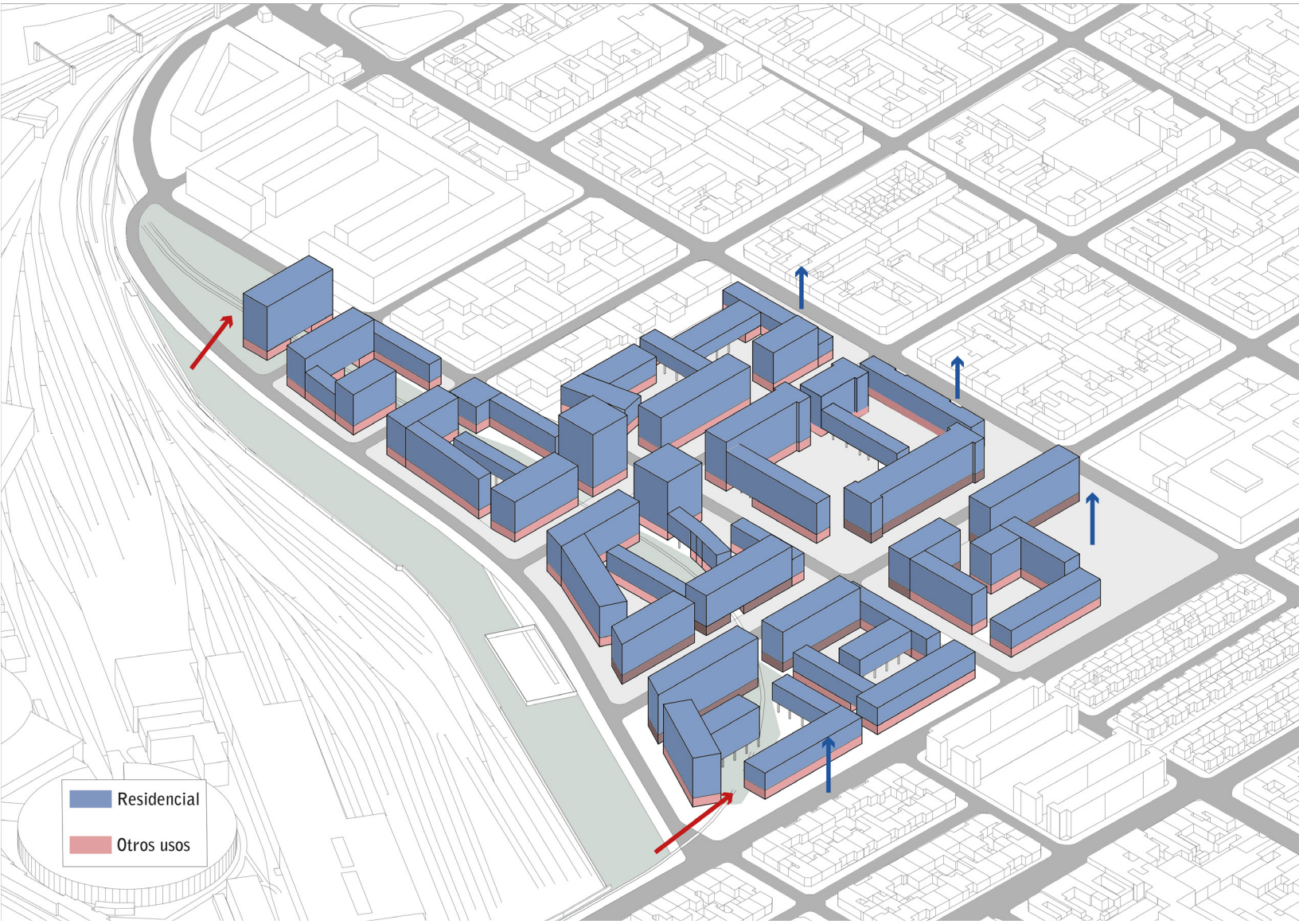


Fig. 54: Estrategias generales
Fuente: Elaboración propia, 2021.

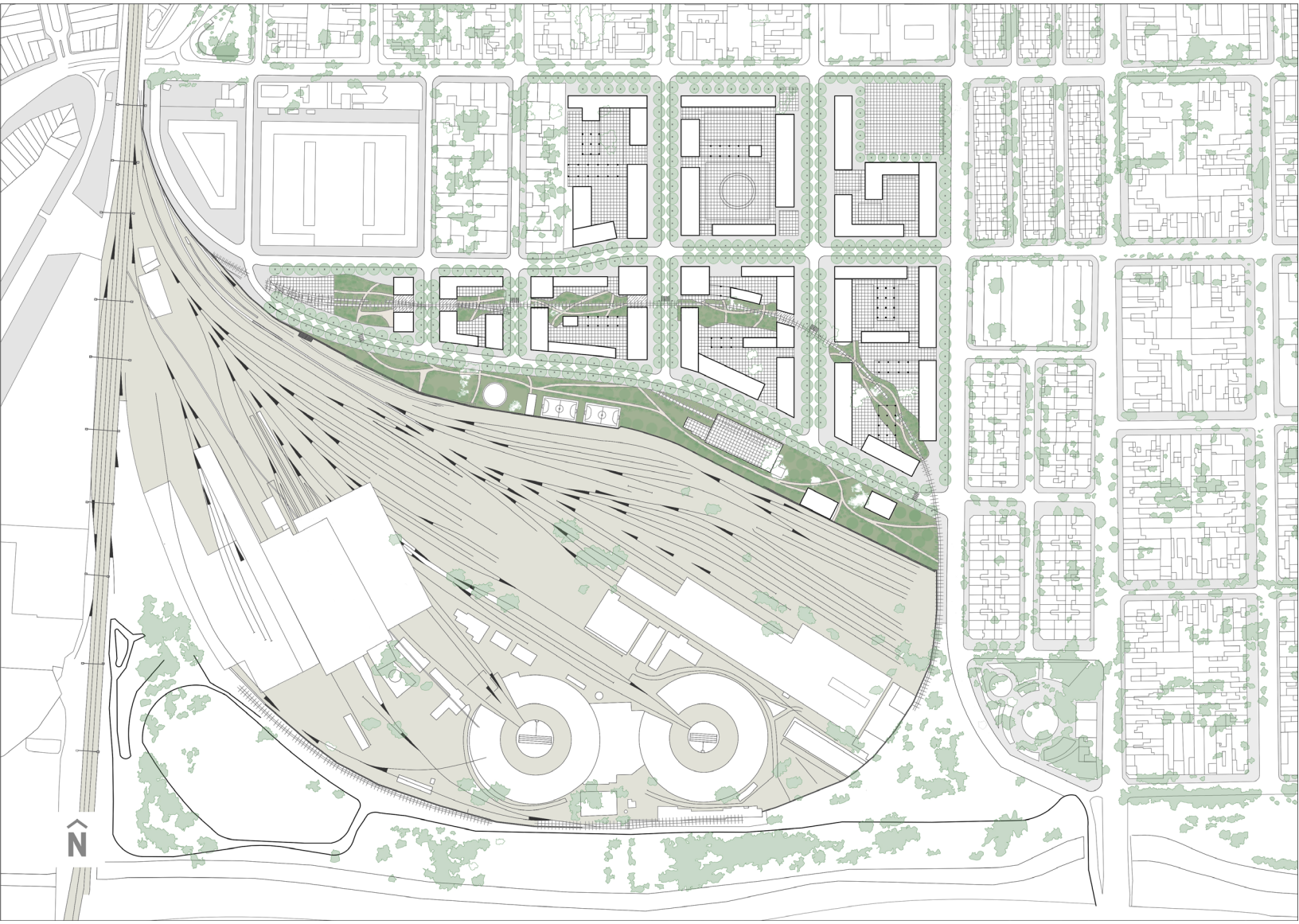


Fig. 55: Master plan de espacio público
Fuente: Elaboración propia, 2021.

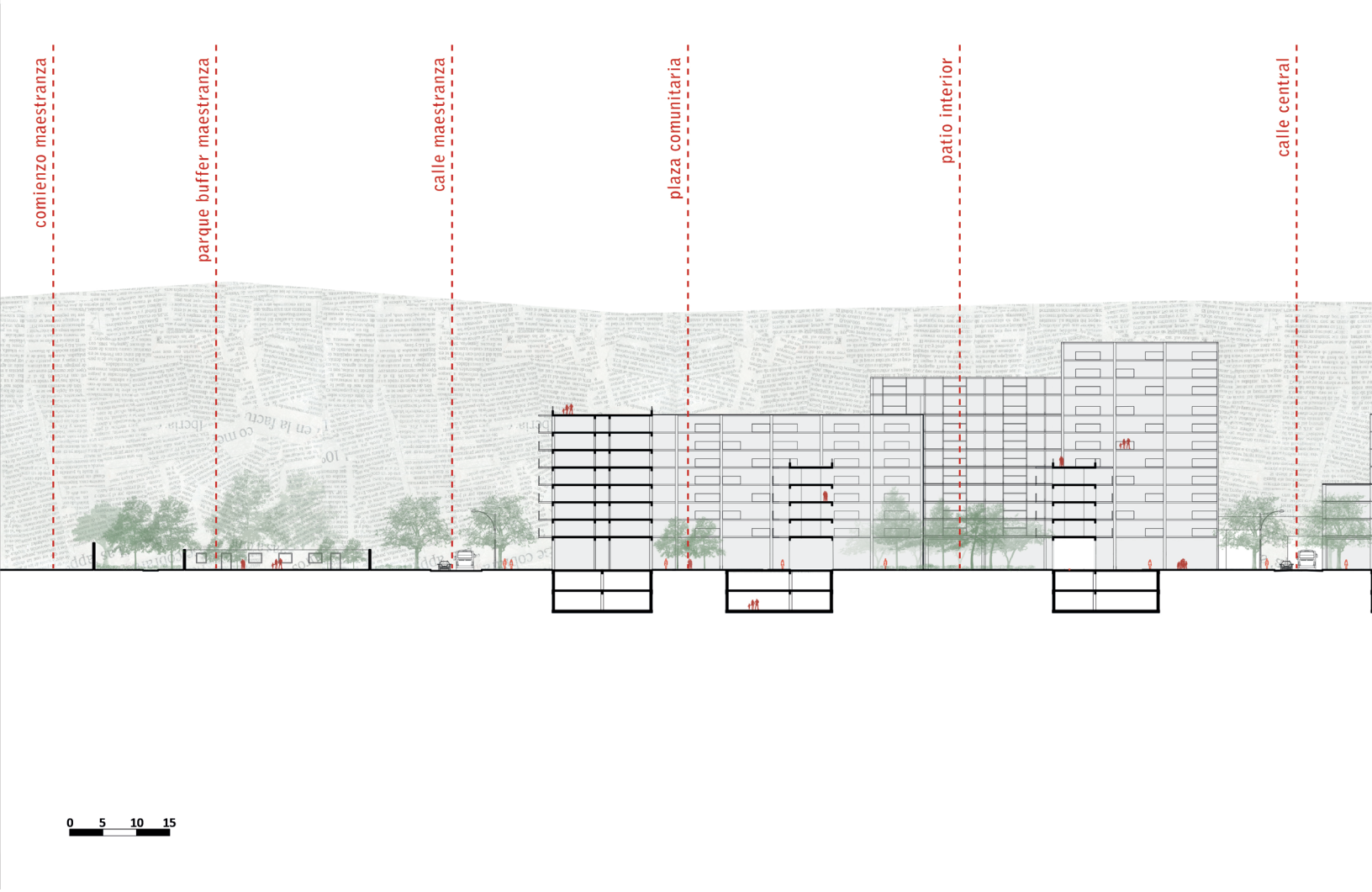


Fig. 56: Corte longitudinal 1
Fuente: Elaboración propia, 2021.

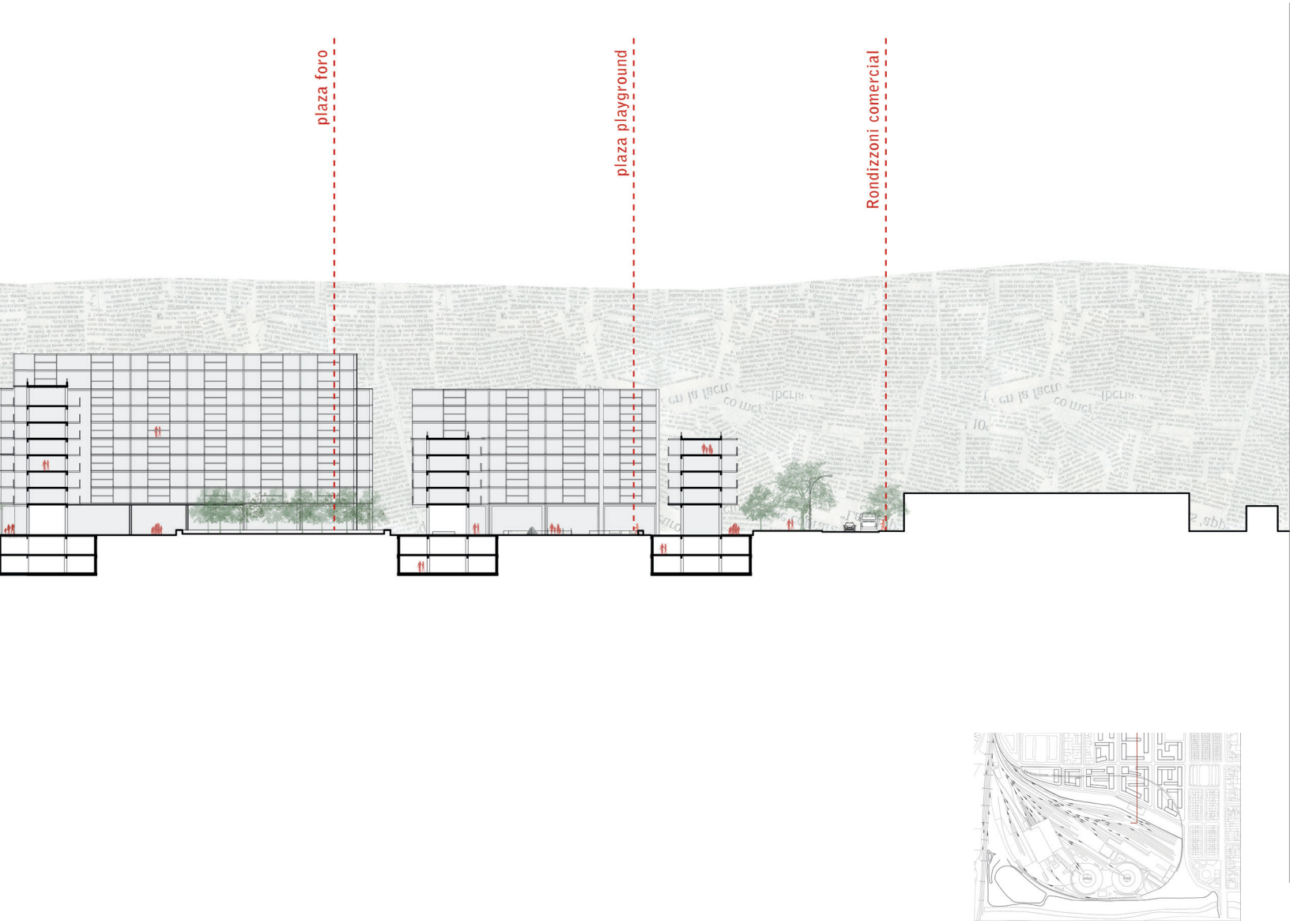


Fig. 57: Corte longitudinal 2
Fuente: Elaboración propia, 2021.

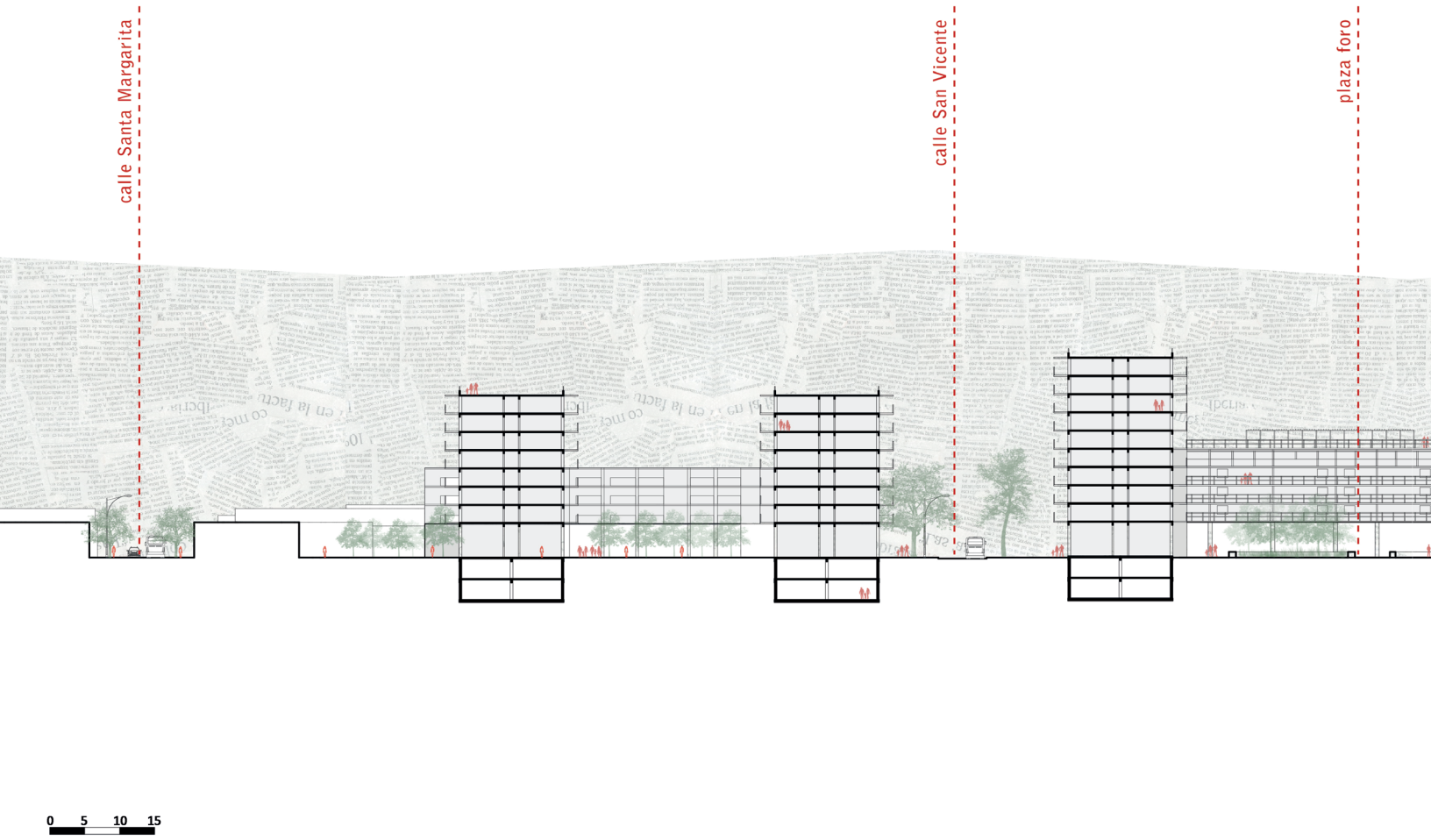


Fig. 58: Corte transversal 1
Fuente: Elaboración propia, 2021.

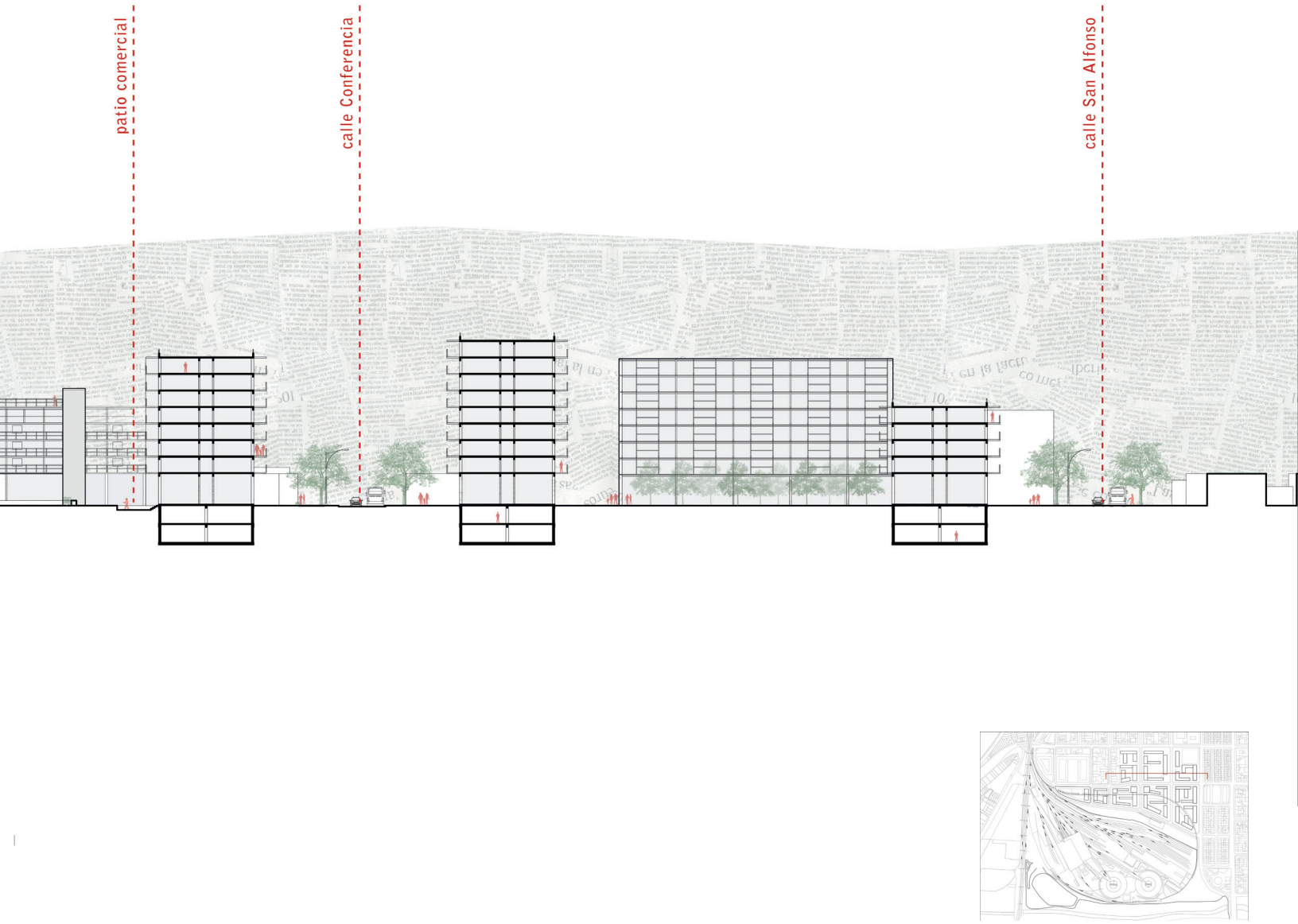


Fig. 59: Corte transversal 2
Fuente: Elaboración propia, 2021.

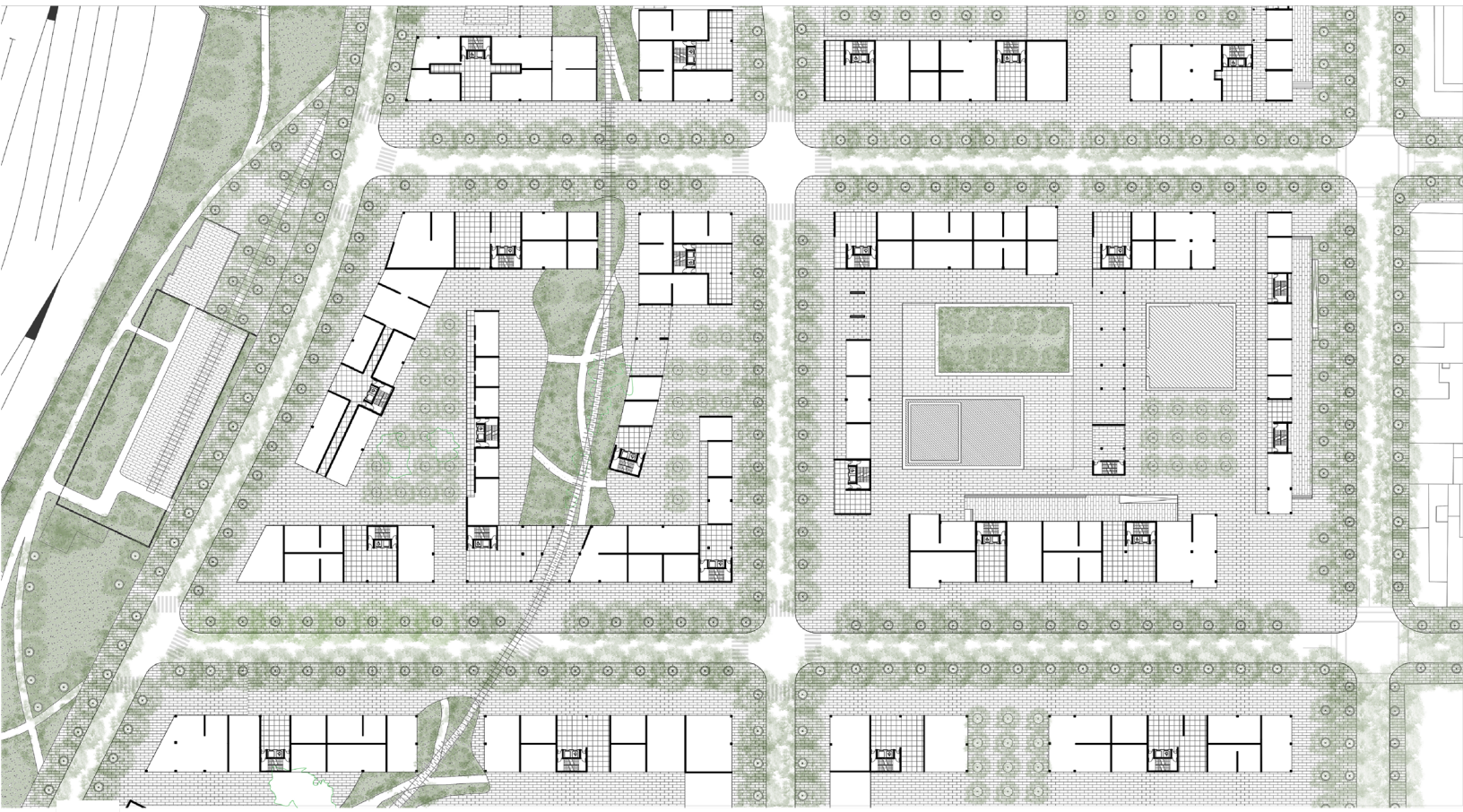


Fig. 60: Planta espacio público
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Fig. 61: Planta de usos del proyecto
Fuente: Elaboración propia, 2021.

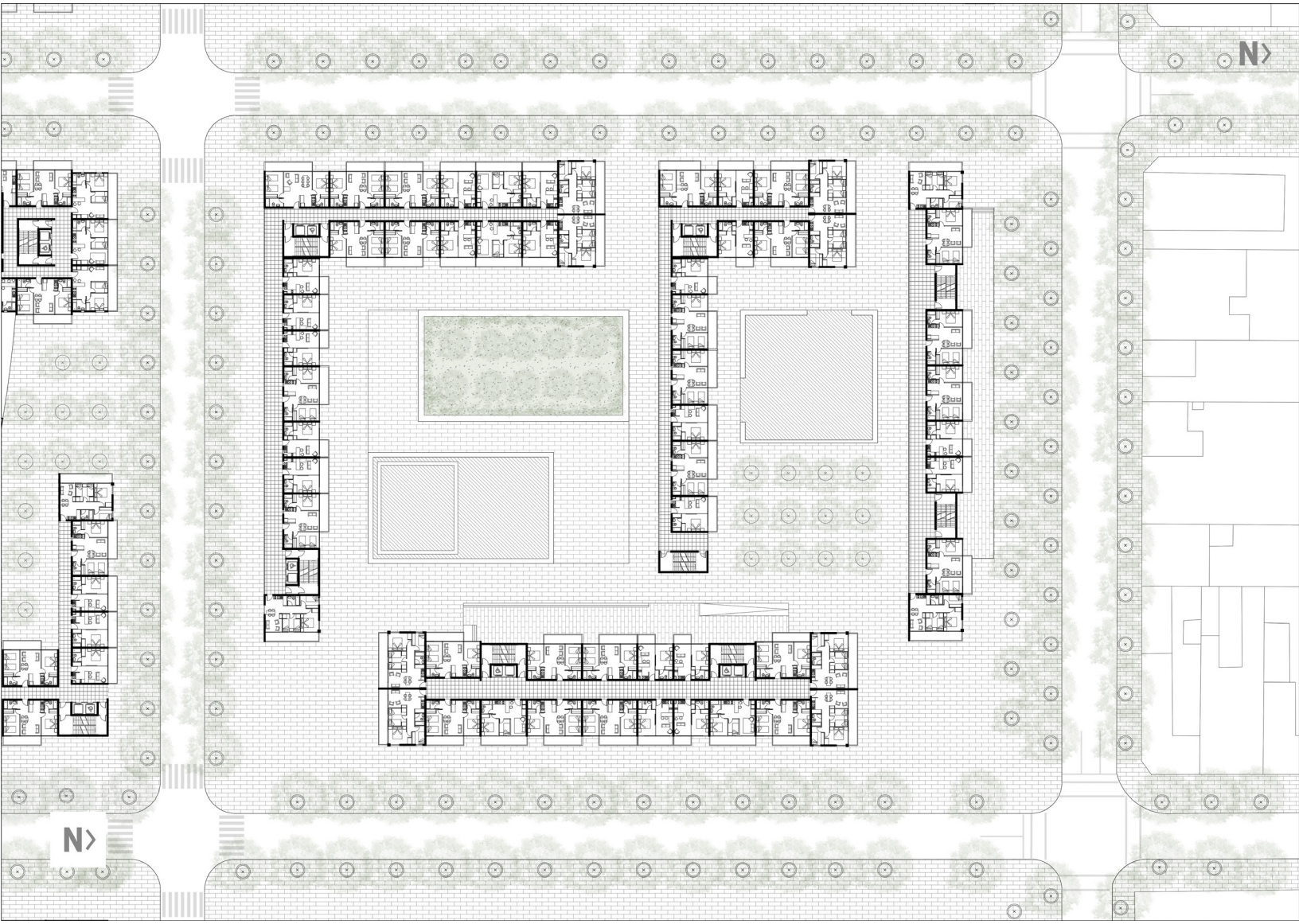


Fig. 62: Planta de departamentos
Fuente: Elaboración propia, 2021.

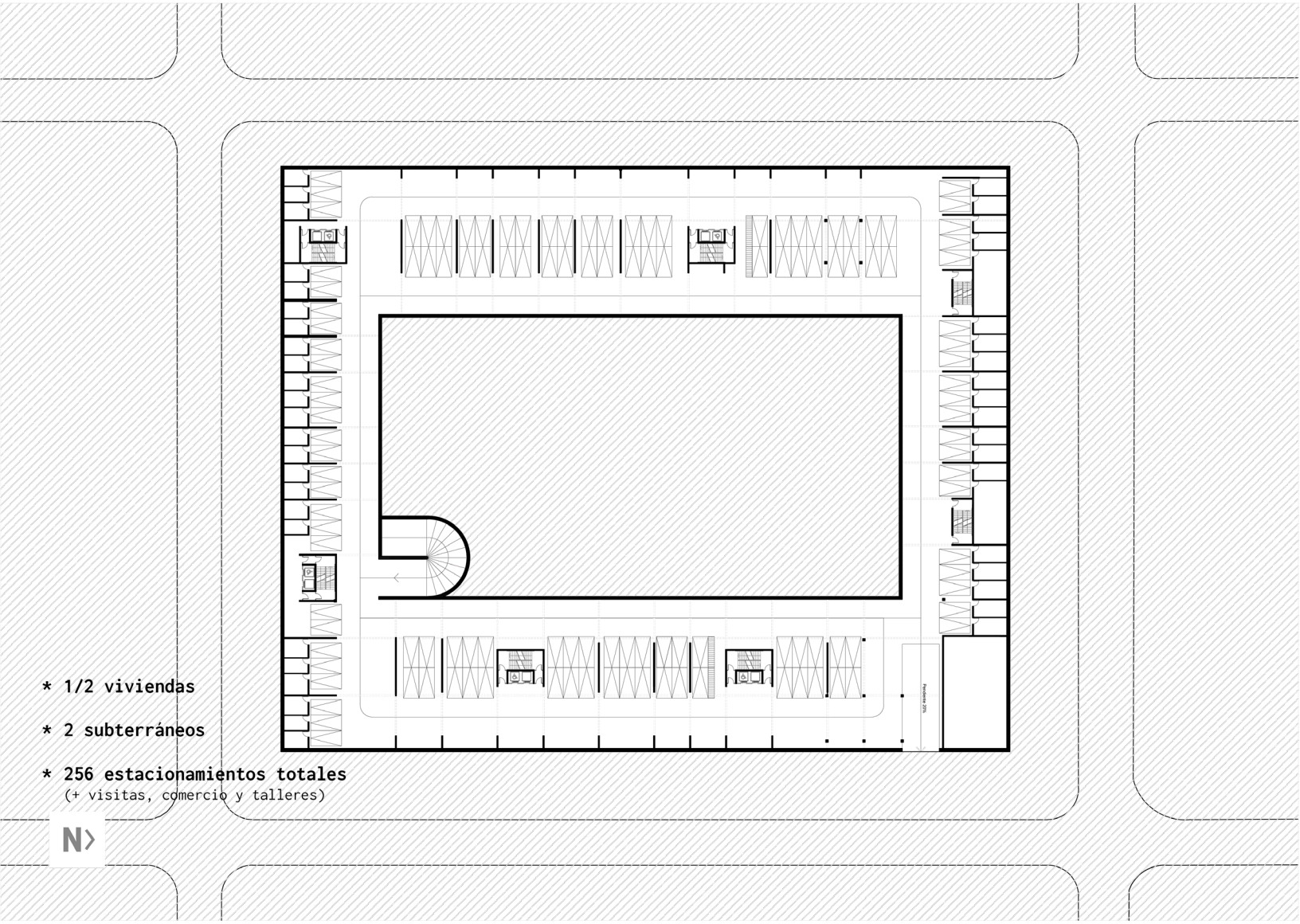


Fig. 63: Planta de estacionamientos
Fuente: Elaboración propia, 2021.

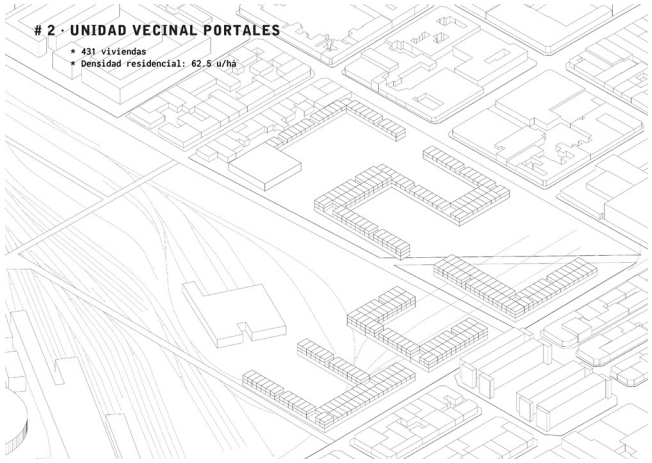
PARÁMETROS DEL PROYECTO EN COMPARACIÓN A OTROS				
PARÁMETRO	**PROYECTO (C2)**	**TORRES DE TAJAMAR**	**BARBICAN ESTATE**	**PUERTA LAS CONDES**
SUPERFICIE TERRENO (m^2)	11.000	11.596	161.264	6.522
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m^2)	30.578	49.523	410.799	57.776
VIVIENDAS	390	387	2.014	252
ALTURA MÁXIMA (m)	29	84	128	92
% OCUPACIÓN DE SUELO	37%	42%	47%	59%
CONSTRUCTIBILIDAD	2,8	4,3	2,9	8,8
CARGA DE OCUPACIÓN	1.560	2.228	7.011	504
DENSIDAD (u/há)	350	334	141	387
DENSIDAD (hab/há)	1.400	1.336	564	1.548

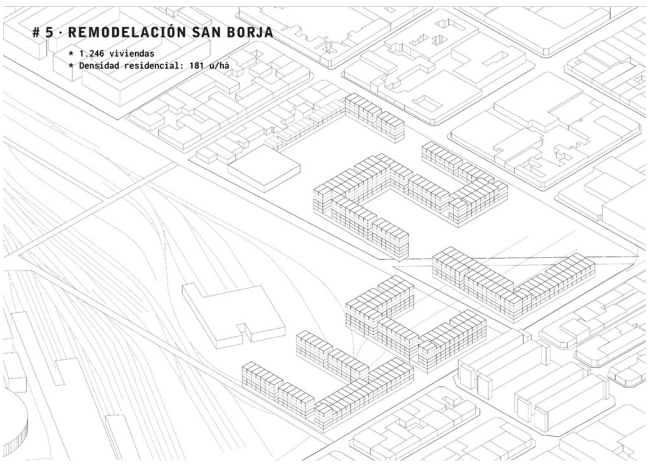
Fuente: Stekel, 2020.

PORCENTAJES DE VIVIENDAS		
VULNERABLES	20%	78
ARRIENDO ASEQUIBLE	10%	39
EMERGENTE	15%	58
SECTORES MEDIOS	45%	176
LIBRE VENTA	10%	39
	TOTAL	**390**

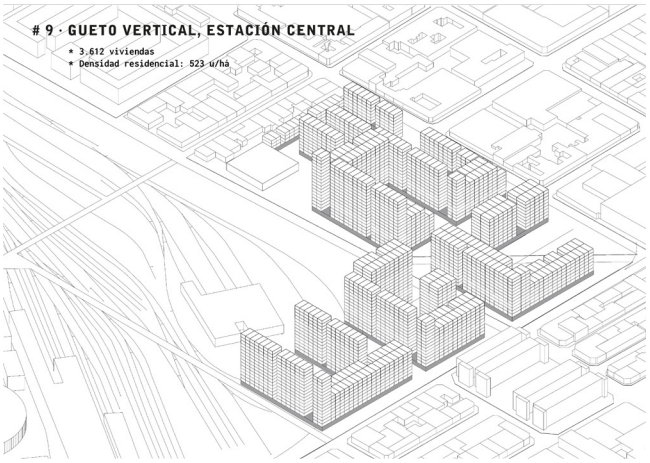
Figs. 64-65: Parámetros del proyecto y porcentajes de viviendas en base al DS19
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Fig. 66: Fotos del barrio
Fuente: Elaboración propia, 2021.





Figs. 67-68-69-90-91-92: Comparación densidades residenciales de conjuntos en Santiago
Fuente: Elaboración propia, 2021.



Figs. 93-94-95: Comparación densidades residenciales de conjuntos en Santiago
Fuente: Elaboración propia, 2021.

Bibliografía.

Abuauad, R. (11 de Abril de 2021). ¿Hacia agencias de ciudad? La Tercera.

Aguilera, A., Luzio, C., Reyes, L., & Gómez, P. (2015). Barrio San Eugenio. Industria, trabajo y espacio social. En L. Rojas, M. d. Carvajal, & A. Ortega, Entre rieles y chimeneas (págs. 121-124). Santiago: Colectivo Rescata.

Ángel, M., & O'Byrne, M. C. (2012). casa+casa+casa=¿ciudad? Germán Samper. Una investigación de vivienda. Bogotá: Ediciones Uniandes.

Bernal, E. (2015). Crónica: San Eugenio, el Estadio del Ferro. En L. Rojas, M. d. Carvajal, & A. Ortega, Entre rieles y chimeneas (págs. 127-130). Santiago.

Bonomo, U., & Feuerhake, S. (2015). Experimentaciolnes fomralies y tensiones urbanas. El Barrio Industrial San Eugenio,Santiago. 1899-1945. En L. Rojas, M. d. Carvajal, & A. Ortega, Entre Rieles y Chimeneas (págs. 41-46). Santiago.

Borja, J. (2004). Los derechos en la globalización y el derecho a la ciudad. Barcelona.

Burgos, C. (2019). Del Tipo: Las placas y las Torres de Tajamar. Estudio de las tipologías placa/ torre como un sistema binario de órdenes urbanos. Santiago.

Calderón, J., & Hepp, P. (2019). Modelos de arriendo en viviendas estatales: Revisión de políticas habitacionales de Chile, Inglaterra, Estados Unidos y Francia.

Castellanos, C. (2016). LA APROPIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, DE LAS PERSONAS DE LOS SECTORES DE LESBIANAS, GAYS, BISEXUALES Y TRANSGENERISTAS (LGBT) EN LA LOCALIDAD DE CHAPINERO, A PARTIR DE LA EXPEDICIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA LGBT. Bogotá.

Castro, A. (2015). La lucha por el derecho a la vivienda, al barrio y a la ciudad, del mobvimiento de pobladores Ukamau (1987-2015). En L. Rojas, M. d. Carvajal, & A. Ortega, Entre rieles y chimeneas (págs. 115-120). Santiago.

CEDEUS. (2019). Informe Final. Santiago.

Centro UC de Políticas Públicas. (2016). Estudio de casos de proyectos de integración social. Santiago.

Centro UC Políticas Públicas. (2017). Estudio de casos de proyectos de integración social. Santiago.

Centro UC Políticas Públicas. (2018). Estudio comparado de experiencias internacionales sobre la administración de bienes inmuebles para arriendo. Santiago.

China Development Bank Capital. (2015). Hammarby Sjostad. An urban development case study of Hammarby Sjostad in Sweden, Stockholm. Estocolmo.

Chinchilla, I. (2019). Ciudades y Cuidados. De la ciudad productiva a la ciudad multidimensional. En G. Rodríguez, Hacia una arquitectura de cuidados (págs. 18-21). Madrid: Edita.

Contreras, C., & Perret, V. (2015). Los repertorios de identidad en los habitantes del Barrio San Eugenio. En L. Rojas, M. d. Carvajal, & A. Ortega, Entre rieles y chimeneas (págs. 127-126). Santiago.

de Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? EURE.

de Ramón, A. (1985). VIVIENDA. En A. de Ramón, & P. Gross, SANTIAGO DE CHILE: Características histórico ambientales, 1891-1924 (págs. 79-94). Londres.

del Romero, L. (2018). Cartografías de la desigualdad: una década de conflictos de vivienda y nuevas resistencias en Santiago de Chile. Análisis del conflicto de la Maestranza San Eugenio. EURE, 47-66.

Fainstein, S. (2014). The Just City. Boston.

FDI. (19 de Marzo de 2020). Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios. Obtenido de Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios: https://www.fdi.cl/2020/03/19/minvu-afina-banco-de-suelos-para-el-desarrollo-de-proyectos-inmobiliarios-sociales/

Fernández, O. (9 de Agosto de 2020). Minvu creará banco de suelo para proyectos habitacionales. La Tercera.

Forray, R., & Castillo, M. J. (2014). La vivienda, un problema de acceso al suelo. ARQ, 48-57.

Gallo, E. (2020). CONSOLIDACIÓN MODELO DE INTERVENCIÓN INTEGRACIÓN SOCIAL HABITACIONAL URBANISMO SOCIAL. Santiago.

Gasic, I. (6 de Abril de 2021). Límites del banco de suelo público. La Tercera.

Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente. Buenos Aires: Ediciones Infinito.

Gross, P. (1985). El hábitat colectivo. En A. de Ramón, & P. Gross, SANTIAGO DE CHILE: Características histórico ambientales, 1891-1924 (págs. 19-38). Londres.

Gross, P. (1991). Santiago de Chile (1925-1990). Planificación urbana y modelos políticos. EURE, 27-52.
Gutiérrez, S. (2018). Conjunto Plaza Residencial Matta Sur. Santiago.

Haramoto, E., Chiang, P., Kliwadenko, I., & Sepúlveda, R. (1987). Vivienda social. Tipología de desarrollo progresivo. Santiago.

Harvey, D. (2013). Ciudades Rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana. Madrid: Akal.

Hidalgo, R. (1999). Políticas de vivienda social en Santiago: Análisis de sus alcances territoriales en perspectiva del desarrollo urbano, 1978-1995. En X. Paunero, R. Hidalgo, & E. Martinell, Voces y territorios de América (págs. 127-133). Gerona.

Hidalgo, R. (2004). La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. En C. De Mattos, M. E. Ducci, A. Rodríguez, & G. Yáñez, Santiafo en la globalización: ¿Una nueva ciudad? (págs. 219-241). Santiago: Ediciones SUR.

Hidalgo, R. (2007). ¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. Eure, 57-75.

Hombrados, I., & López, T. (2014). Dimensiones del sentido de comunidad que predicen la calidad de vida residencial en barrios con diferentes posiciiones socioeconómicas. Psychosocial Intervention, 159-167.

Ibarra, M. (2015). El patrimonio industrial y su dimensión territorial. Emergenciam acuerdos y posibilidades. En L. Rojas, M. d. Carvajal, & A. Ortega, Entre rieles y chimeneas (págs. 17-22). Santiago.

Jacobs, J. (1961). Muerte y vida de las grandes ciudades. Nueva York: Capitán Swing.

Kogan, M. (2013). Planningi for Socially-Mixed Housing in Paris, France and its Implications on Neighborhood Development. Nueva York.

Lagos, M. (2017). La erradicación como eje constitutivo del poblador y la ciudad neoliberal: el caso de la población Nueva Matucana (1976-1989). Santiago .

Larraín, C. (3 de Diciembre de 2020). Ciper Chile. Obtenido de Ciper Chile: https://www.ciperchile.cl/2020/12/03/las-politicas-de-suelo-y-la-ley-de-integracion-social-y-urbana/

Lefebvre, H. (1968). El Derecho a la Ciudad.

Leyton, C., & Huerta, R. (2011). Reforma urbana e higiene social en Santiago de Chile. La tecno-utopía liberal de Benjamin Vicuña Mackenna (1872-1875). Santiago.

Lindholm, N. (2019). The Case of Hammarby Sjostad. Estocolmo.

Matamala, N. (2015). Vivienda colectica en arriendo de interés social. Santiago.

Mejía-Escalante, M. (2016). VIVIENDA DIGNA Y VIVIENDA ADECUADA. Bogotá.

MINVU. (2011). Programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Santiago.

Molano, F. (2016). El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis de la ciudad capitalista contemporánea. FOLIOS, 3-19.

Moris, R., & Reyes, M. (1999). Recuperación urbana de grandes vacíos. La Frontera Interior de Santiago: Una alternativa de desarrollo en la ex Periferia del Ferrocarril. Santiago.

Muxí, Z. (2019). Ciudades cuidadoras. De las ciudades de la competencia a las ciudades de la colaboración. En G. Rodríguez, Hacia una arquitectura de cuidados (págs. 178-181). Madrid: Edita.

Nash, F., & Paredes, G. (2011). Análisis crítico de las políticas de vivienda social en Chile, fundamentos para el reconocimiento del derecho a la vivienda. Santiago.

Ortega, A. (2015). CLAVES PARA LA COMPRENSIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE PATRIMONIAL DEL BARRIO SAN EUGENIO. En C. Rescata, Entre Rieles y Chimeneas (págs. 61-66). Santiago.

Robertson & Partners. (2021). Análisis sobre la jecución constructiva de viviendas: fondo solidario de elección de vivienda y programa de integración social y territorial. Santiago: CECT.

Rojas, L. R. (9 de Enero de 2014). Sitio Cero. Obtenido de Sitio Cero: https://sitiocero.net/2014/01/maestranza-san-eugenio-ukamau-y-el-ciclo-de-la-vivienda-social/

Rojas, L., & Carvajal, M. d. (2015). Entre rieles y chimeneas. Santiago.

Romero, L. A. (1997). ¿Qué hacer con los pobres? Elite y sectores populares en Santiago de Chile. 1840-1895. Santiago: Sudamericana.

Roselló, M. (10 de Agosto de 2017). Cuida tu casa. Obtenido de Cuida tu casa: https://www.cuidatucasa.com/2017/08/10/hammarby-sjostad-descubre-el-barrio-mas-sostenible-de-estocolmo/

Ruiz-Tagle, J., Labbé, G., Rocco, V., Schuster, J. P., & Muñoz, J. (2018). Recuperación de plusvalías para financiar la inserción de viviendas sociales en barrios consolidados. En Propuestas para Chile (págs. 114-161). Santiago: Políticas Públicas UC.

Saavedra, V. (2017). Desarticulación social y espacial como efectos de la política habitacional focalizada. Santiago de Chile 1980 a 1997. Santiago.

Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. EURE.

Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregaciòn, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. EURE, 5-26.

Sabatini, F., Edwards, G., Cubillos, G., Brain, I., Mora, P., & Rasse, A. (2010). Dispersión espacial de vivienda económic como vía de integración social urbana. Santiago.

Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P., & Brain, I. (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. Santiago.

Schlack, E., Castillo, M. J., & Gray, S. (2016). Urbanidad e inclusión como mundos opuestos. ARQ, 142-145.

Sepúlveda, R. (2021). Identidad e integración intercultural. Conjunto habitacional mapuche urbano en Bajos de Mena. Santiago.

Siclari, P. (2009). Instrumentos de integración social en la nueva Polítiva Habitacional y Urbana de Chile. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, 63-75.

Sim, D. (2019). Soft City. Building Density for Everyday Life. Washington DC: ISLANDPRESS.

Stekel, P. (2020). Densidad Residencial y Áreas Libres. Generar espacios públicos construyendo vivienda en el centro de Santiago. Santiago.

Thomson, I. (2015). La Maestranza Ferroviario de San Eugenio. En L. Rojas, M. d. Carvajal, & A. Ortega, Entre rieles y chimeneas (págs. 35-40). Santiago.

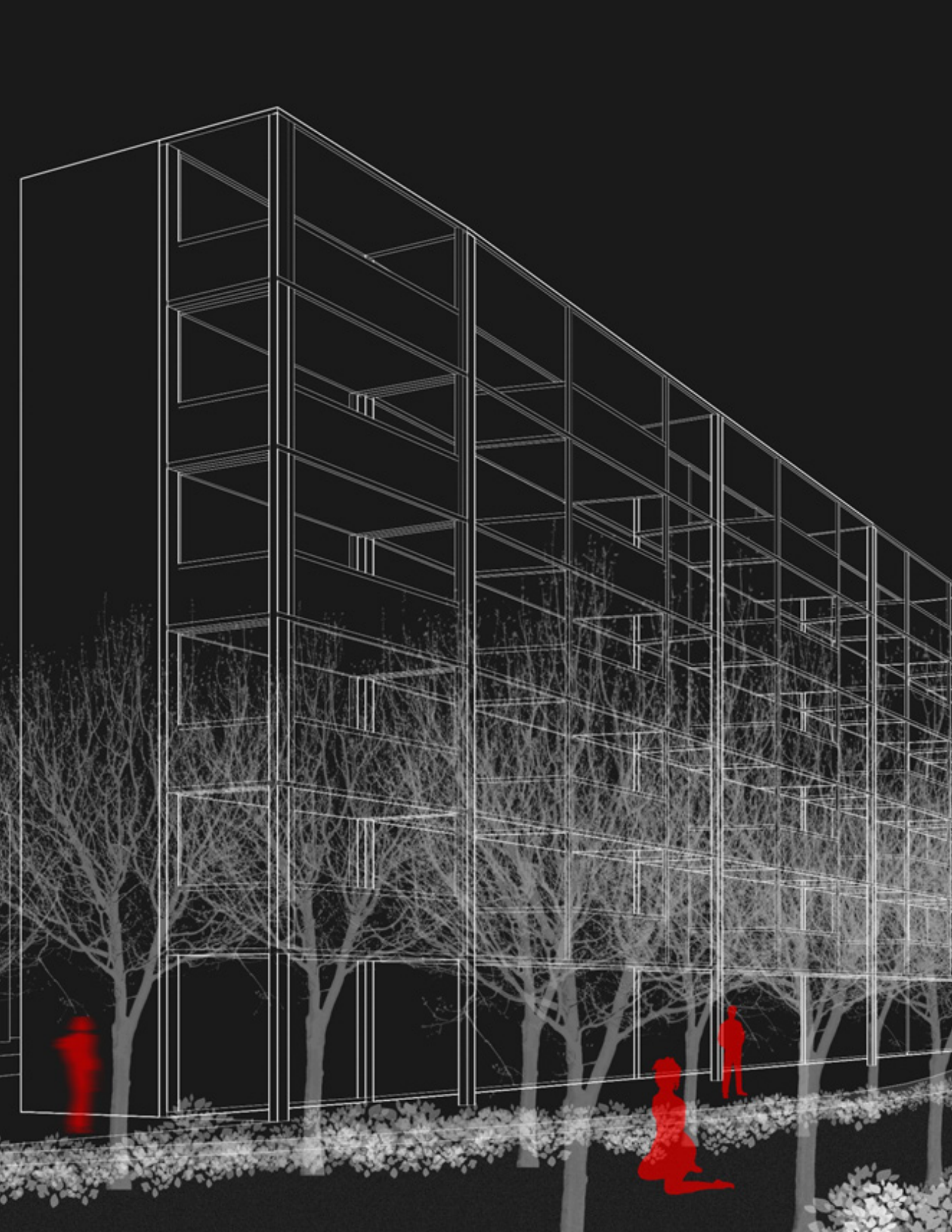
Toro, F., & Orozco, H. (2018). Concentración y homogeneidad socioeconómica: representación de la segregación urbana en 6 ciudades de Chile. Revista de Urbanismo, 1-21.

Ukamau. (2017). Hoja de ruta Ukamau. Santiago.

Valenzuela, L. (25 de Noviembre de 2020). Ciudad Justa. (R. Cavada, Entrevistador)

Vergara, F., & Aguirre, C. (18 de Julio de 2019). Ciper Chile. Obtenido de Ciper Chile: https://www.ciperchile.cl/2019/07/12/viviendas-a-precios-demenciales-causas-y-responsables/

Vergara, L. (2021). Mixtura social y sociabilidad: ¿inducen los proyectos de integración social vínculos socioeconómicamente diversos? EURE, 5-25.

Vicuña, M. (2015). Las Formas de la Densidad Residencial. Santiago.

ZAK. (2019). La vivienda y la comunidad a escala humana. En G. Rodríguez, Hacia una arquitectura de los cuidados (págs. 218-223). Madrid: Edita.