

proyecto de título

Rehabilitación con vivienda social en Recoleta ▶ 1

Javier Ruiz-Tagle V.

I. INTRODUCCIÓN

Generalmente, el encargo de la escuela de arquitectura para el proyecto de título exige solamente el desarrollo del proyecto de arquitectura, del edificio mismo y de los aspectos constructivos. Sin embargo, la complejidad y el desafío que plantea un proyecto de esta envergadura, hicieron necesario, a nivel de exigencia personal, el desarrollo de una rigurosa propuesta urbana integral que le diera validez, y que se configure como planteamiento real y posible para ser discutido en diversos ámbitos.

El presente artículo representa, entonces, tanto el desarrollo de la memoria del proyecto de arquitectura, como una reflexión crítica, a modo de tesis, que tiene como referencia la propuesta.

El proyecto de rehabilitación con vivienda social en Recoleta tiene como objetivo principal la inserción de habitantes de bajos ingresos en áreas consolidadas, y en general, a las oportunidades de la ciudad, lo que se traduce en todo un desafío ante

los procesos de segregación que se viven en Santiago.

La propuesta presenta una nueva manera de aplicar la construcción de la vivienda social, mediante la rehabilitación del patrimonio, así como nuevas modalidades de gestión que sustenten los altos valores de suelo que se deben pagar en estos sectores en donde, hipotéticamente, no se pensaría en la inclusión de asentamientos de carácter social.

II TESIS DE PROYECTO

Intenciones y motivaciones

Una de las principales preocupaciones de este proyecto se centra en que el tema de la vivienda social se ha separado del campo de la arquitectura y de la teoría, tanto en el ámbito académico, como en el grueso de la práctica profesional. La habitación de los más pobres ya no es la preocupación esencial de las vanguardias arquitectónicas del primer mundo (quizás por pensar que se lo tiene medianamente solucionado), y como consecuencia (e irresponsabilidad) nuestro horizonte académico y profesional se ha visto desviado de las problemáticas estructurales de nuestra sociedad.

La atención está centrada, por lo tanto, en poner a la vivienda y la habitación social a la altura de las discusiones de la arquitectura contemporánea, entregarle el esfuerzo creativo que se merece y no dejar en manos de las empresas constructoras el

1 ◀ El presente artículo es una síntesis del proyecto de título del mismo nombre, terminado en Julio del año 2004, guiado por el Profesor Alberto Montealegre, y calificado con nota 6,5.

diseño de buena parte de nuestra ciudad. Se trata aquí, entonces, de releer de un modo distinto aquello que por su proximidad se ha dado por sabido.

La experiencia paradigmática del Movimiento Moderno, en donde era responsabilidad de la alta arquitectura el estudio y desarrollo de la vivienda social, nos mostró un campo hasta entonces inexplorado de nuestra disciplina. Se asumieron los grandes problemas urbanos y sociales de las grandes ciudades.

Sin embargo, la historia fijó un rumbo distinto. Todos los esfuerzos creativos y tecnológicos de dicho movimiento ya no tuvieron como objetivo la mejora de la condición humana, sino simplemente el ahorro de recursos y la utilización política de los logros cuantitativos.

Toda la capacidad creativa y vanguardista fue absorbida y manipulada a favor del mercado. En la arquitectura misma, el reductivismo de la 'tábula rasa' y de la nueva ciudad emergiendo de la nada, llevó a un repudio social que cuestionó los cimientos de los valores inicialmente propuestos; la crítica de la posmodernidad ▶ 2.



Figura 1: Derrumbamiento de edificios paradigmáticos del Movimiento Moderno.

Por otro lado, la práctica actual de la vivienda social en Chile ha relegado a la periferia la construcción de conjuntos (buscando un valor de suelo más económico), con innumerables problemas de segregación y exclusión social, y un fuerte crecimiento en extensión de la ciudad de Santiago.

Por esta razón el proyecto plantea una rehabilitación, como aporte de identidad y caracterización a la vivienda social, y de conservación de los hitos relevantes de la memoria de un barrio, y como respuesta crítica al quiebre social y cultural antes mencionado (modernidad - posmodernidad), con una ubicación urbana que revierta la lógica periférica y segregada de la pobreza.

De esta manera se configura la principal problemática a resolver; cómo poder edificar vivienda social en un barrio patrimonial, pericéntrico y profundamente degradado, para poder entregar una solución contemporánea a nuestros problemas del subdesarrollo.

Antecedentes del problema a escala metropolitana

Santiago crece explosivamente en extensión y comparativamente muy poco en densidad. A su vez, las grandes intervenciones urbanas de la última década tienen que ver con una infraestructura de transporte que ofrezca soporte a este crecimiento desmedido (Costanera Norte, Autopista Central, Líneas de Metro, Camino Pie Andino, Plan TranSantiago, etc.). El 'modus operandi' de las políticas urbanas ha sido el de dejar crecer y luego "salvar las distancias" con mejoras viales, en vez de

2 ◀ Ruiz-Tagle, Javier.
"Quiebre modernidad
postmodernidad en la
industrialización de la
vivienda social". Seminario
de investigación, 5º Año.
Profesor guía Ricardo Tapia.
Facultad de Arquitectura y
Urbanismo, Universidad de
Chile, 2003.

potenciar y de crear nuevos centros. La ciudad ya no se presenta para 'estar' o para recorrer, sino solo para pasar por ella, donde la ironía más literal es atravesarla subterráneamente por la Costanera Norte.

El desarrollo de la ciudad de Santiago en extensión ha tendido (además de la consolidación y fuerte dependencia del centro urbano) a desarrollar rápidamente sectores de la periferia como La Florida, Maipú, Cerrillos, etc., con la proliferación de los centros comerciales y su cruce con las grandes vías de transporte. La consecuencia de este fuerte crecimiento ha sido dejar sectores pericentrales (comunas intermedias que bordean el centro) desatendidos y detenidos en su desarrollo, sobre todo a causa del deterioro de antiguas estructuras históricas que tienden a la obsolescencia, y de la especulación del suelo urbano.

Es ahí donde se puede encontrar todo el antiguo sector del 'cinturón de hierro' (ex ferrocarril de circunvalación), principalmente en los límites de la comuna de Santiago Centro con Pedro Aguirre Cerda, San Miguel y San Joaquín. Y por otro lado, las comunas de Independencia y Recoleta, antiguos sectores industriales y de venta al por mayor (con el ícono de la Vega), con una gran riqueza patrimonial desperdiciada, que se presentan como lugares de una profunda dicotomía entre el deterioro y la potencialidad de su cercanía al centro urbano para un desarrollo próximo, por lo que se les da la denominación de 'comunas futuro' ▶ 3.

Se asume en este proyecto, enfrentar el tema fundamental de la arquitectura: la habitación urba-

na, entendiendo los problemas externos e internos que inciden en la calidad de vida de los individuos. Entender la vivienda como algo que va más allá de una distribución adecuada de metros cuadrados con distintos grados de privacidad para acoger las distintas actividades que en ella se dan, sino como "... un proceso en torno a un espacio, que incluye el entorno físico, social y ambiental, en el cual se desarrolla lo esencial de la vida y alrededor del cual giran y se ordenan las relaciones humanas y todas las actividades del ser y, al mismo tiempo, se entiende que este proceso es fundamental, por cuanto puede conducir a cambios sustantivos en la sociedad" ▶ 4.

Por lo tanto, la tremenda contradicción que representa que la ciudad crezca desmedidamente en extensión, dejando de lado la gran cantidad de espacios que tiene sin uso en su interior (dotados de toda una red de infraestructura y acceso a servicios consolidados), se convierte en la temática principal.

Son de pleno conocimiento además los problemas que generan las actuales políticas de vivienda (específicamente el programa de Vivienda Básica, objeto de proyecto), que han relegado a la periferia a las clases populares, donde este proyecto se plantea como una crítica propuesta, para que la ubicación urbana haga sustentable la vida de sus habitantes y cumpla de paso con la tarea del Estado de redistribuir los ingresos. De manera que quien no tiene como sustentar la vida lejos del centro urbano, debería vivir cerca de él.

3 ◀ Denominación de Genaro Cuadros, arquitecto (U. de Chile), investigador de la Unidad de Patrimonio Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

4 ◀ Haramoto, Erwin, Jadue, Daniel, Tapia, Ricardo. "Programa de Viviendas Básicas en la Región Metropolitana 1990-1995: Un Análisis Crítico Desde una Perspectiva Global". Revista de Arquitectura N° 9, 1997, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Se plantea entonces como tesis de proyecto la posibilidad de una intervención urbana potente, que sepa aprovechar los intersticios del desarrollo urbano desregulado, planteando un camino de recuperación para dichos espacios, la revalidación del casco histórico de la ciudad y la asignación de terrenos consolidados a las clases populares, antes de que operen las lógicas espontáneas del libre mercado.

Ante una ciudad llena de soluciones parceladas, se pretende generar propuestas responsables y estratégicas de crecimiento y desarrollo de la ciudad, capaces de dar soluciones contundentes, tanto a problemas urbanos de grandes proporciones, como a los problemas sociales que se desprenden.

Antecedentes de la vivienda social en Chile (Políticas de suelo)

"... la nueva pobreza urbana que se está consolidando en la ciudad contemporánea tiene una dimensión territorial que es de primera importancia. La segregación espacial está en su nervio. (...) La carencia fundamental no parece ser ni material ni de iniciativa propia, sino más bien de contacto social, de oportunidades de integración a la sociedad" ▶ 5.

Se hace importante para este proyecto mostrar y dimensionar grosso modo las causas y consecuencias que genera el crecimiento en extensión del Gran Santiago, desde aspectos cualitativos que configuran la calidad de vida de los habitantes, con el objetivo de poder demostrar la necesidad de re-

vertir tal tendencia y situar la pertinencia del proyecto de arquitectura a desarrollar.

Para colocarnos en la historia, se puede decir que aunque la segregación residencial viene de procesos de larga data, los niveles de fragmentación social fueron exacerbados principalmente por: la erradicación de campamentos entre 1979 y 1985 (que significó la relocalización de alrededor de 30 mil hogares desde zonas de alto valor de suelo a la periferia); la auto-segregación de las elites económicas en el sector oriente de la ciudad, y un sistema de vivienda social con tendencia al emplazamiento periférico.

Sumado a esto, ya en el curso de la década de los noventa, se hicieron presentes en Santiago condiciones óptimas para el incremento de la demanda y oferta de vivienda: "... expansión y alta competencia del sistema de crédito bancario, incremento de los presupuestos disponibles para subsidios estatales y desarrollo del sector inmobiliario" ▶ 6. Con dichas bases, Chile logró el récord histórico de producción habitacional, reduciendo el déficit habitacional de 920.000 a 520.000 unidades entre 1990 y 1998.

En este sentido, la provisión de vivienda se convierte en la principal intervención urbana, visible en su gravitación dentro del total de metros cuadrados aprobados de edificación en el Gran Santiago: "... más del 70% de la construcción realizada es para fines de vivienda" ▶ 7. Asimismo,

5 ◀ Tironi, Manuel. "Nueva pobreza urbana. Vivienda y capital social en Santiago de Chile". Biblioteca Debates y Reflexiones. Ril editores, Universidad de Chile, 2003.

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

nuestra ciudad ha incrementado su población en 585.000 habitantes (un crecimiento del 12.3%, respecto a 1992) con una distribución muy desigual según comunas.

A consecuencia de esto y de los procesos antes enunciados, la ciudad de Santiago experimentó "... un crecimiento perimetral de 12.049 hectáreas, aumentando su extensión en la periferia en un promedio de 1.339 hectáreas por año entre 1991 y 2000, cifra muy superior a las observadas en décadas anteriores" ▶ 8. Dentro de este crecimiento en extensión, la vivienda representó el 40,8%, destacándose también la bajísima proporción de territorio destinado a espacios verdes en las nuevas áreas urbanas.

De este modo podemos observar que la periferia de la ciudad se encuentra claramente segregada, concentrando a los niveles medios-altos y altos en el oriente y nor-oriente, y a los sectores medios-bajos y bajos en el poniente y el sur, con ejemplos tan categóricos como el de la comuna de Padre Hurtado, la más alejada de las áreas centrales, que sólo acoge vivienda social.

Históricamente, comunas como La Pintana, Pudahuel, Puente Alto, Cerro Navia, Lo Prado, El Bosque, San Ramón y otras han recibido los flujos de pobres provenientes de la migración campocidad y de los programas de erradicaciones destinados a "sanear" las comunas ricas para el mercado.

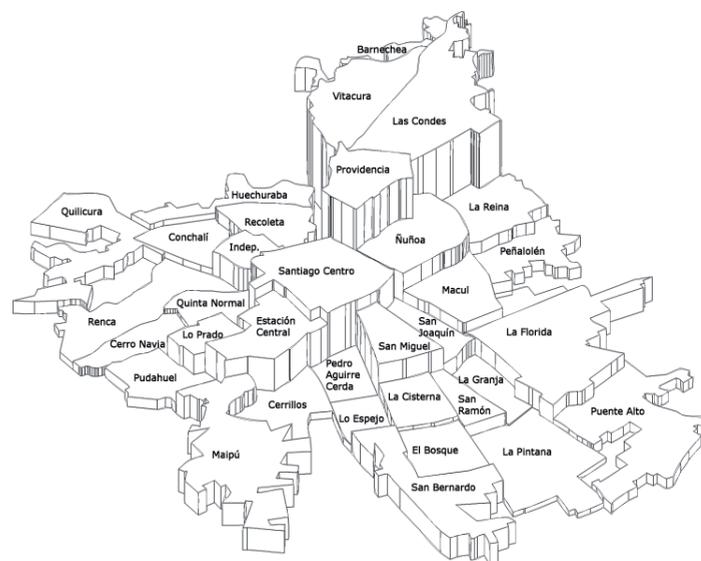


Figura 2: Valores de suelo promedio por comuna (a mayor valor altura, mayor valor). Puede observarse claramente, según este modelo, cuáles serán las comunas destinatarias de vivienda social y cuáles nunca recibirán estos flujos.

Los índices de concentración de hogares, y sobre todo de hogares pobres, aumentan de manera significativa en las comunas pobres; y en las ricas se mantienen o incluso disminuyen porque el mercado expulsa a los pobres a través del elevado precio de la tierra, que se ha definido hasta hoy "... no por el uso de suelo vigente, sino por el uso de suelo posible a futuro" ▶ 9.

En este sentido, cabe destacar que la valorización que el mercado asigna a los atributos transables del suelo urbano queda reflejada en su 'precio', pero no así en los atributos no negociables o externalidades. El mercado no es capaz

74 Ibid.

84 Ducci, María Elena. "Área Urbana de Santiago 1991-2000: Expansión de la Industria y la Vivienda". EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, Nº 85, Diciembre 2002. Editado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC.

94 Haramoto, Erwin, Jadue, Daniel, Tapia, Ricardo. Op. cit.

de llevar a precio las externalidades positivas o negativas que genera el desarrollo y uso de un determinado suelo. Es así como el Estado debe corregir las distorsiones del mercado "... vía tarificación, impuestos, derechos o permisos transables que den las señales correctas a los diversos agentes y permitan que éstos actúen eficiente y equitativamente en la maximización de su bienestar" ▶ 10. Sobre este punto, el presente proyecto tiene por objetivo demostrar que al Estado 'lo barato le ha costado más caro' con sus políticas, a causa justamente de las externalidades negativas del desarrollo en extensión.

En términos ambientales, la forma como se está produciendo el crecimiento de la ciudad está generando impactos asociados al consumo de suelo agrícola, a la alteración de los índices de infiltración de las aguas lluvias, al calentamiento de la superficie del suelo por efecto del pavimento, a cambios en la arborización y variedad de especies arbóreas y al aumento de la contaminación, debido al incremento de viajes y congestión vehicular en zonas centrales (lo que a largo plazo genera la paradójica necesidad de construir las actuales autopistas urbanas).



Figura 3: Crecimiento en extensión de Santiago 1990-2000, mucho más fuerte que en otras décadas.

Por otro lado, puede afirmarse que el crecimiento en extensión generará una fuerte demanda de servicios urbanos e infraestructurales, así como de vialidad y servicios de transporte público. Se po-

10 † Daher, Antonio, Mingo, Orlando. "Suelo Urbano". En "Chile Urbano, Antecedentes de la Consulta Nacional para la Formulación de una Nueva Política de Desarrollo Urbano 1993-1996". Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Programa de Gestión Urbana (PGU), Oficina Regional para América Latina y el Caribe, 1996.

dría esperar que se produzca un aumento en los tiempos de viajes y de los desplazamientos cotidianos, con efectos directos tanto sobre la contaminación del aire, como en la calidad de vida de los habitantes que tienen cada vez menos tiempo de ocio.

Entre los impactos sociales observables se puede encontrar el reforzamiento de la segregación residencial dentro de la ciudad y de las diferencias entre la calidad de los servicios y equipamiento urbano entre los sectores más pudientes y los más empobrecidos de la sociedad, fenómeno que "... puede estar cimentando conflictos sociales previsibles en el mediano plazo" ▶ 11.

"En general puede decirse que la política habitacional de la década pasada ha traído como consecuencia una generalizada pérdida del capital social, debido básicamente a una desintegración de redes sociales previas y a la destrucción de los lazos familiares" ▶ 12.

Vivienda social en el pericentro de Santiago

"Es el concepto de la vivienda como servicio social; el derecho a la ciudad de los marginados, de los segregados del proletariado; el derecho a su propia gestión, a la efectiva democracia de base, a una distribución equitativa de los bienes y de los servicios" ▶ 13 .

En la presente tesis de proyecto, se asume la idea de que la ubicación y el entorno urbano de la vivienda pueden ser tanto o más importantes que el diseño de la habitación misma. Idea que se afirma

desde la dimensión de su valoración económica, cuando se observa que los precios de las viviendas "... dependen más de los valores del suelo y de los factores relacionados con el nivel de servicios y equipamientos que ofrece el área de emplazamiento, que de las características propias de la vivienda" ▶ 14 .

De esta manera, podemos ver que luego del regreso a la democracia, las políticas de localización de las viviendas básicas parecen no haber cambiado sustancialmente, aumentando aún más la segregación ya existente en la ciudad, generando problemas de transporte y acceso a los bienes y servicios cada vez más graves a quienes "... son expulsados del centro hacia la periferia pobre por el mercado, y a quienes llegan a ellas desde las regiones" ▶ 15.

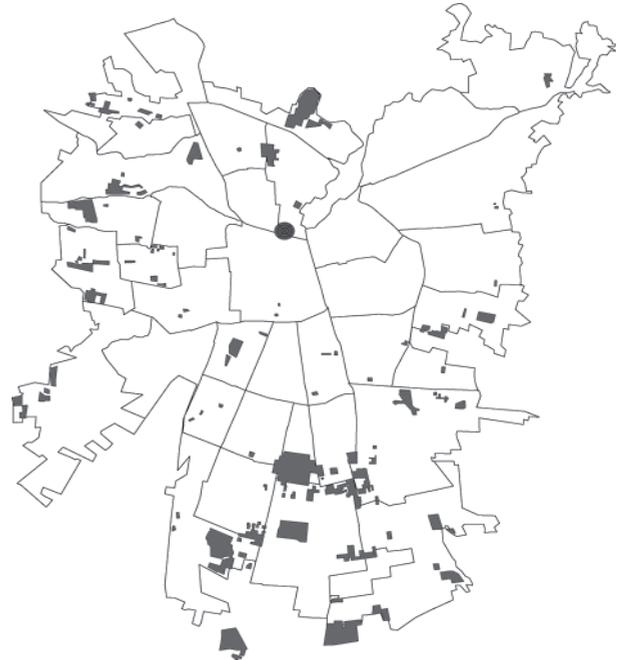


Figura 4: Localización de viviendas básicas, 1980-2000. Se observa el patrón periférico y en contraste la ubicación escogida para el proyecto.

11 ◀ Ducci, María Elena.
Op. cit

12 ◀ Tironi, Manuel. Op. cit

13 ◀ Cervellati, Pier Luigi &
Scannavini, Roberto.
"Bologna: Política y
metodología de la
restauración de centros
históricos". Editorial Gustavo
Gili, 1976.

14 ◀ Ducci, María Elena.
Op. cit

15 ◀ Haramoto, Erwin, Jadue,
Daniel, Tapia, Ricardo. Op. cit.

Por un lado, se ha producido una reducción generalizada del número de pobres a escala metropolitana (a nivel absoluto), habiendo también disminuido la prevalencia de la pobreza en casi todas las comunas del Gran Santiago. Por otro lado, sin embargo, la distribución intercomunal de la pobreza ha experimentado cambios en la última década, teniendo "...repercusiones en los índices de segregación y vinculándose con dinámicas de valorización de suelo específicas" ▶ 16. El diagnóstico es que, si bien el crecimiento de la vivienda social permitió congelar el déficit y mejorar las condiciones materiales de vida de los pobres, ha carecido de complementación con la integración urbana, debido a su localización periférica, regenerando las desigualdades sociales.

Los centros urbanos y su habitación social

Desde el punto de vista de los centros urbanos, la historia de su desarrollo en las metrópolis occidentales no dista mucho de nuestra realidad, donde pueden observarse procesos que provienen de la industrialización de las sociedades. Pier Luigi Cervellati y Roberto Scannavini, en su libro-memoria de la restauración del centro histórico de Bolonia en los 70 ▶ 17, destacan 3 fases de deterioro de los centros urbanos, a causa de los procesos económicos y productivos.

La primera fase se marca con el inicio del proceso de industrialización. El capital se organiza en el interior de los lugares de trabajo, dejando que la ciudad crezca desordenadamente, con la

consecuente pérdida de toda la unidad formal que históricamente la había caracterizado. Por tanto, la ciudad y en particular el centro histórico se encuentran fuera del momento, fuera de los intereses de las fuerzas económicas y, por consiguiente, de las clases poderosas. El centro comienza a deshabitarse.

La segunda fase se inicia con el proceso de realización del capital; la organización concerniente a la fabricación se lleva fuera de la ciudad, empezando así a ordenarse el segundo de los esquemas de la estructura económica productiva capitalista. Es así como queda determinada, dentro de este proceso, la función esencial del centro histórico, que es utilizado por la burguesía propietaria y emprendedora según las normas del máximo beneficio. El interés del sistema se localiza en ciertas partes de la ciudad y del centro histórico, mientras que los barrios donde residen los grupos sociales más pobres, los antiguos burgos del centro histórico, se abandonan a sí mismos.

En una tercera fase, el centro histórico, centro de la ciudad, se define como la localización precisa del intercambio y de la diferenciación de las exigencias de consumo; cambia la relación entre centro y periferia y la mayor parte de las manzanas centrales se usan para acoger las nuevas actividades administrativas y comerciales, naturalmente después de expulsar de su residencia a los trabajadores que las habitaban. Es entonces, a partir de este período, cuando se puede hablar, en cierta medida, de la realización de una sociedad 'posindustrial', o 'de terciarización' en el ámbito de la ciudad.

16 ◀ Arriagada, Camilo, Simioni, Daniela. Op. cit.

17 ◀ Cervellati, Pier Luigi & Scannavini, Roberto. Op. cit.

En conclusión, podemos ver que el problema del sector de la vivienda y por tanto el de la ciudad en general, y el del centro histórico en particular, se muestra complejo y prioritariamente entre distintas fuerzas sociales con intereses contrarios. Por una parte, se manifiesta enérgicamente el interés de los ciudadanos por vivir de un modo diferente, a precios inferiores y con una organización ciudadana que corresponda a sus necesidades sociales, y por otra, los intereses del capital inmobiliario e industrial que tienden a una acumulación cada vez mayor.

Como intención de proyecto se plantea, en consecuencia, la recuperación y renovación social del propio centro histórico y del pericentro de la ciudad. Se propone (tal como en Bolonia) un regreso de las clases populares a los centros históricos, para no dejar en manos del mercado inmobiliario la especulación con monumentos y sectores dignos de conservarse, y para darles un lugar digno y coherente a quienes siempre habitaron este lugar, deteniendo el crecimiento periférico.

En ese sentido, el centro histórico y su entorno más cercano quedan considerados, además de como un bien cultural inalienable, como un notable patrimonio económico edificado que no se puede desperdiciar absurdamente, ni abandonar, ni dejar en manos de la especulación, sino que, por el contrario, deben ser conservados y recuperados para una residencia social y, de este modo, sustraídos a las transformaciones estructurales y funcionales que tienen lugar espontáneamente.

Recuperación de Espacios Deteriorados

Si bien los proyectos para el Bicentenario plantean la renovación y recuperación de los espacios pericentrales subutilizados, se requiere una postura crítica, y en cierta medida escéptica, acerca de los resultados que pueda llegar a tener en el mediano y largo plazo, teniendo en cuenta la manera en que se han desarrollado las políticas urbanas en el último tiempo, y la capacidad de intervención de los actuales instrumentos legales en una economía de libre mercado en desarrollo como la nuestra.

La postura crítica ante tales planes se debe al carácter débil de las políticas y los instrumentos urbanos actuales, donde se actúa 'por incentivo' o 'por castigo' para algún desarrollo posible, pero donde ni se propone ni se diseña el 'cómo' de tales políticas, y el rango de ejecución estatal de proyectos urbanos es cada vez más pequeño. Por su parte, la realidad actual nos habla del urgente repoblamiento que requieren las comunas pericentrales.

Ante la ausencia de voluntad política de actuar sobre estas zonas (con pequeñas excepciones como la construcción del Metro), se ha dejado el desarrollo en gran mayoría en manos del capital especulativo, donde el progresivo deterioro se hace incluso necesario para un proceso de renovación e inversión inmobiliaria desregulado a futuro.

Comunas pericentrales como Recoleta presentan una fuerte sobreoferta de servicios básicos municipales (matrículas escolares, atención

de consultorios, etc.) y de subsidios estatales no utilizados (renovación urbana, rehabilitación patrimonial, etc.), que hablan del cuadro vicioso que provoca en todo el aparato social y productivo la situación de creciente despoblamiento y deterioro, y que además, apoyan la idea del tremendo potencial que representa su re-densificación.

Se pretende con este proyecto terminar con los problemas cíclicos de las políticas poco sustentables que se han llevado a cabo hasta ahora a nivel urbano, donde, más allá de la utilización política de los logros cuantitativos y numéricos, se dé verdadera solución a las problemáticas, sin generar nuevas contradicciones. Por lo tanto, la ocupación de estructuras patrimoniales en deterioro y en desuso, para la edificación de carácter social, en una comuna pericentral como Recoleta, y en un sector muy cercano al centro urbano, resulta ser un terreno adecuado para resolver los problemas aquí expuestos y plantear un nuevo camino de desarrollo y recuperación urbana.

"Sólo se puede pensar en resolver esta crisis urbana eliminando las causas que la han originado; y, en este sentido, el centro histórico no representa únicamente un bien cultural, sino también un notable bien económico y urbanístico que se debe conservar, intentando recuperar nuevamente su valor original como estructura portante del territorio" ▶ 18.

Prefactibilidad socioeconómica de vivienda social en pericentro

Al analizar la naturaleza de los costos de un proyecto de esta magnitud, se hace necesario su

síntesis en tres tópicos de vital importancia: su costo social, su costo para el Estado, y su costo de mercado.

i) Costo social: El proyecto se presenta, en ámbitos socioeconómicos, como una reivindicación crítica hacia las políticas de vivienda social y su sustentabilidad en el tiempo. La necesidad de ubicar a los hogares de menos recursos en cercanía de los centros urbanos, con las consiguientes facilidades en transporte, acceso a equipamiento, urbanización, etc.

Con las actuales políticas se refuerza la segregación residencial en el interior de la ciudad, se establecen enormes diferencias de calidad de los servicios y equipamiento urbano entre las comunas ricas y pobres, situaciones que en el mediano plazo estarían provocando deficiencias en la productividad del trabajo (más horas de transporte, menos trabajo, menos descanso, menos ocio) y diversos conflictos sociales.

Toda lógica de ocupación de suelo en la periferia significa generalmente el acrecentamiento de una condición socioeconómica, sea de enriquecimiento o de empobrecimiento, por la intensificación, potenciación y agrupamiento de problemáticas urbanas y sociales. En la medida en que haya una creciente polarización segregada de las comunas (comunas eminentemente ricas o eminentemente pobres), habrá un constante aumento de las diferencias sociales.

ii) Costo para el Estado: El Estado, como intermediador del equilibrio económico y de la distribución del ingreso, no solo subsidia la

construcción de vivienda social, sino también el entorno infraestructural para la realización de la vida y las necesidades básicas de los habitantes de dichas viviendas.

Por un lado, el actual modelo inmobiliario apunta a que un sector pericéntrico como Recoleta debiera rehabilitarse, en función de construir en él viviendas para las clases medias. Por otro lado, una acción y una política sustentables en el tiempo debieran asignar estos terrenos (y otros cercanos al centro urbano de Santiago) para la edificación de viviendas de interés social, invirtiendo la misma cantidad de dinero estatal en tiempos y en lugares diferentes. Esto significa que al Estado le basta repensar creativamente la forma y los espacios en los que está invirtiendo sus recursos, para no mantener una política que genera problemas sociales nuevos. La discusión sobre este tema, por lo demás, ya está inserta tanto en el Ministerio de Vivienda como en la Cámara Chilena de la Construcción.

La inversión de capital directo que subyace a la vivienda social se divide, a corto plazo, en tres ámbitos: el costo del suelo urbano, la dotación de redes básicas de urbanización (electricidad, agua, alcantarillado) y el costo de la construcción. En estos términos, los terrenos pericentrales, si bien consideran un costo más alto en terreno, poseen la infraestructura de redes básicas instaladas (costos ya incluidos en el valor de suelo).

Pero la sustentabilidad del proyecto no solo incluye la discusión acerca de estos tópicos de corto

plazo, sino que fundamentalmente acerca de aquellos ámbitos que, a largo plazo, generan un mayor costo hacia el Estado, en la configuración de los movimientos de oferta y demanda, en las enormes distancias que genera la segregación urbana.

Ante la edificación de conjuntos en la periferia, el Estado no solo gasta en suelo, urbanización y construcción de la vivienda misma, sino también, como 'costo país' (más allá del costo directo) en la dotación de redes y medios de transporte para el acceso al trabajo, la construcción de escuelas y dotación de profesores para la educación, la edificación de hospitales o consultorios para la salud, generando a la vez problemas comunales y metropolitanos de transporte y contaminación. Si a todo esto se suman las redes de servicios (recolección de basuras, colectores de aguas lluvias, correos, etc.), se termina de configurar el cuadro vicioso de regeneración de la pobreza y agudización de la exclusión social, donde el Estado y los municipios, ante tantos gastos y tan poca diversidad socioeconómica, no tienen suficientes recursos para entregar asistencia y servicios de calidad, volviendo a crear condiciones locales y urbanas de pobreza (mala educación, mala salud, mala seguridad, pocas y malas áreas verdes, etc.).

Todo este conjunto de "externalidades negativas" que producen los actuales proyectos de vivienda, hacen pensar en la necesidad de una mayor inversión de capitales en la ubicación de los suelos destinados a uso social, y no solo en el caso de este proyecto, sino que en toda planificación estratégica de las políticas respectivas.

iii) Costo de mercado: Tal como se explicaba anteriormente, el mercado asigna valorizaciones a los atributos transables del suelo urbano, dando como resultado un precio (de mercado). Pero no es capaz de llevar a precio los atributos no negociables (externalidades que genera el desarrollo y uso de un determinado suelo), fenómeno que genera una distorsión del mercado sobre el precio. Son justamente estas externalidades las que se dejan de lado en los estudios, a la hora de ejecutar proyectos de gran magnitud en la periferia, ya que es el Estado el que los absorbe y no el mercado.

Para apoyar esta tesis, nos apoyaremos en nuevas metodologías que se están ocupando en ámbitos de la gestión de proyectos inmobiliarios. Mediante estudios econométricos, se ejecutan actualmente valoraciones de suelos en base al método hedónico, donde se cuantifican y se valorizan todos los factores que inciden en un bien raíz: infraestructura de servicios, tipos de caminos, alcantarillados, agua potable, trabajo, industria, consumo, inmueble, ubicación geográfica, servicios, barrio, cercanías, distancias, metro, valor visual, bordes costeros, etc.

Como resultado se obtiene la percepción del valor de mercado de dicho bien (valoración social en precio hedónico), que confrontándolo con el costo directo de construcción (suelo, infraestructura, construcción), nos revela la estimación de la rentabilidad social del proyecto.

Como ejemplo de aplicación de este método, (mediante la estimación a priori de George

Lever ▶ 19), una vivienda de un estándar determinado que cuesta 300 UF su construcción en la periferia, tiene un valor de mercado (precio hedónico) de 850 UF. El mismo estándar de vivienda cuesta 450 UF construirla en el pericentro, pero con un valor de mercado de 1500 UF. Se observa entonces, con argumentos netamente económicos, una mayor rentabilidad social del proyecto (ver cuadro resumen).

	Periferia	Pericentro
Costo de construcción	300 UF	450 UF
Valor de mercado	850 UF	1500 UF
RENTABILIDAD SOCIAL	550 UF	1050 UF

III ANTECEDENTES COMUNA DE PROYECTO

Condición pericéntrica de Recoleta

Las áreas urbanas ubicadas en torno al centro de Santiago en su gran mayoría (exceptuando a Providencia y Ñuñoa) se encuentran sometidas a dinámicas de degradación, generados entre otros factores por envejecimiento y deterioro de la edificación en la manzana, la coexistencia de usos incompatibles, especulación en los usos y valores de suelo, invasión de usos deteriorantes (bodegas, talleres, pequeñas fabricas, etc.), sumados a un decremento en la cantidad de residentes, lo que genera poca identificación, falta de control y descuido del espacio urbano. Esto produce un cuadro que redundo en una degradación y subutilización de

194 George Lever,
economista (U. de Chile),
director de investigación de
la Cámara de Comercio de
Santiago, profesor de
postgrado "Gestión
Inmobiliaria", Facultad de
Arquitectura y Urbanismo.

áreas con un gran potencial de infraestructura y privilegiada ubicación en términos de distancias a equipamiento y conectividad.

Desde los inicios de la ciudad los terrenos ubicados al Norte del Río Mapocho, (tomando como referencia el trazado fundacional) fueron considerados de segundo orden, albergando actividades pseudo-industriales y acogiendo a los habitantes menos favorecidos de la sociedad colonial. La zona de Santiago ubicada al norte del río Mapocho se denominó "la Chimba" (el vocablo "chimpa" en quechua significa "del otro lado -del río- del que se está"), nombre usado por los españoles para designar al lado menos importante de un río en un asentamiento.

Esta zona quedó fuera del trazado fundacional de la ciudad en forma de damero, debido al carácter de límite del río, sumado a la necesidad de defensa contra ataques indígenas. Con el tiempo, en esta zona, en torno al "camino de Chile", se configuraron predios agrícolas que abastecerían a la ciudad.

Situación actual y análisis urbano

La zona norte de Santiago se caracteriza por la existencia de ejes estructurantes principalmente en sentido norte-sur, debido a que históricamente éstos han comunicado a la ciudad de Santiago con el norte del país. La comuna de Recoleta se identifica por la gran cantidad de hitos tanto geográficos como edificios de patrimonio histórico, siendo la segunda comuna después de Santiago Centro con mayor cantidad de barrios con identidad colectiva

de nivel metropolitano, como Patronato, la Vega y Bellavista.

La comuna de Recoleta se constituye como tal en el año 1992, manteniendo desde la época sus actuales límites. Nace a partir de la fusión de dos áreas de comunas distintas: Santiago Centro al sur, y Conchalí al norte.

Estas áreas poseen características funcionales, morfológicas y espaciales muy distintas entre sí, respondiendo a la época y finalidad de su construcción. En el área sur (área de estudio), ex comuna de Santiago, se concentran servicios incluso de carácter metropolitano, como son La Vega Central, el Barrio Bellavista, Patronato, los cementerios Católico y General, etc. Debido a ello, su densidad poblacional es media a baja. Morfológicamente, esta área se presenta con una altura promedio de tres a cuatro pisos en la zona cercana a Av. Recoleta, y de uno y dos pisos en la zona de Bellavista. El tipo de agrupación de la edificación es en gran parte fachada continua.

El área norte, proveniente de la comuna de Conchalí, posee un marcado uso residencial, de menor altura (1 a 2 pisos), agrupamiento de predomnio pareado con antejardín, menor tamaño predial, mayor densidad poblacional, de más reciente data, originado de poblaciones obreras y vivienda social, en donde el valor de suelo baja ostensiblemente.

Los valores del suelo de las comunas ubicadas al norte del río, si bien en un primer anillo (de unas nueve manzanas), son similares a los valores de zonas

pericéntricas ubicadas hacia el sur (9 a 11,5 UF/m²), al superar esta distancia, los terrenos ubicados al norte del Mapocho caen considerablemente con respecto a sus pares emplazados al sur del río.

La densidad de la comuna es de 138 hab/ha, casi un 40% mayor que el resto de la ciudad de Santiago, lo que a su vez se distribuye desigualmente en las dos áreas que componen la comuna: el área norte es de gran densidad, debido al uso mayoritariamente residencial, y a su reducido tamaño predial. El área sur, en cambio, presenta baja densidad debido a un uso de suelo de predominio comercial, de servicios y equipamiento, a un mayor tamaño predial y al deterioro de sus estructuras antiguas.

Además de los servicios de carácter metropolitano, otros elementos que caracterizan positivamente a la comuna son su calidad de alternativa de renovación residencial en el interior de Santiago, su cercanía al Centro, la mayor concentración de puentes (hasta ahora) sobre el Mapocho que enfrenta (con respecto a otras comunas ubicadas al norte del río), y su consiguiente accesibilidad por las vías que estos conectan.

Como contrapunto, según el Censo de 1992, el 70% de los habitantes de la comuna es de escasos recursos, y un 36% de la población se encuentra en situación de pobreza. Además existe un déficit de áreas verdes de nivel local (la cantidad de áreas verdes es de 2,3 m² por habitante, siendo el estándar mínimo propuesto por el MINVU 4,5 m² por habitante), ocurriendo lo mismo con multicanchas, juegos infantiles y sedes comunitarias.

Proyectos a futuro en la comuna

El equipamiento público metropolitano proyectado para la comuna consiste básicamente en la prolongación de la Línea 2 del Metro, atravesando el Río Mapocho y continuando por Av. Recoleta, configurando, en una primera etapa, dos estaciones en las calles Lastra y Santos Dumont, para posteriormente continuar por este eje hasta Américo Vespucio, cuyas estaciones están por definir.

Los planes Bicentenario buscan repotenciar el rol de columna vertebral de equipamientos y servicios de la Avenida Recoleta para la comuna y en general para toda el área norte. Además, el proyecto Costanera Norte se plantea asociado a concesiones de estacionamientos en la comuna y, en teoría, mejoramiento de los espacios públicos circundantes.

La elección del sector y del edificio

A partir de la noción de los fenómenos que están ocurriendo en las comunas pericentrales (que bordean el centro de Santiago) en cuanto a despoblamiento, obsolescencia de infraestructuras, deterioro patrimonial, deterioro vial, de construcciones, etc. y, por otro lado, teniendo en cuenta que si se quiere ubicar viviendas sociales cercanas al centro, se hace necesario buscar los terrenos más económicos, podemos observar la dicotomía que presentan estas comunas en cuanto a buena accesibilidad a oportunidades urbanas, y a la vez, valores de suelo más baratos.

Desde este punto de vista, la inserción de viviendas sociales en el pericentro representa un doble desafío: realizar la gestión necesaria para pagar los (aún) elevados valores de los terrenos, y generar un impulso al mejoramiento urbano que revierta los procesos de deterioro y no los empeore.

La comuna de Recoleta y el sector de La Chimba específicamente, si bien presentan las características generales de las comunas pericentrales antes señaladas, poseen la particularidad de la presencia de la Vega Central como fuerte foco de actividad económica, pero a la vez de profundo deterioro, debido al modo caótico en que ésta se realiza. La actividad deteriorante del sector puede ser dividida en 3 ámbitos que responden al carácter señalado;

i) Vega Central: gran mercado de frutas, verduras y utensilios domésticos. Su arquitectura consiste en una gran cubierta debajo de la cual se ubican los puestos comerciales. El abastecimiento se realiza mediante camiones que se estacionan en el entorno y cargan la mercadería en pequeños carros hasta llegar al local. No existen estacionamientos de camiones. Las bodegas que abastecen a los locales se encuentran disgregadas en edificios del sector. No existen delimitaciones oficiales de los locales, no hay servicios higiénicos, los puestos no poseen conexión a redes de agua y alcantarillado, y no hay infraestructuras de refrigeración. No posee estacionamientos particulares y el traslado de mercadería a los vehículos se realiza mediante los mismos carros antes señalados. Tiene el carácter de una feria libre a gran escala.

ii) Mercado de Abastos (Avenida La Paz): Mercado mayorista de abastecimiento, bodegaje y venta. Su funcionamiento y arquitectura se basa en el estacionamiento de grandes camiones en la calzada y las veredas de Avenida La Paz (perpendicular a la calle), el traslado de mercadería a bodegas disgregadas en edificios por el sector y por la Avenida, o a otros camiones más pequeños, o a locales comerciales. Funciona en gran medida en la noche hasta las 7 de la mañana (hora en que empiezan a pasar los buses), y algo durante el día. No posee espacio necesario para el estacionamiento, la espera, la maniobra y la descarga de los camiones. No posee sistemas de limpieza y ornato de sólidos y líquidos. No posee bodegas de refrigeración. Tiene el carácter del mercado de Lo Valledor (principal mercado de abastos que funciona fuera del área urbana de Santiago), pero inserta en el tejido urbano.

iii) Vega Chica: Mercado de frutas, verduras y flores. Su arquitectura se basa en carpas de tela para cada puesto comercial. Al igual que la Vega Central no existen estacionamientos de camiones. Las bodegas que abastecen a los locales se encuentran disgregadas en edificios del sector. No existen delimitaciones oficiales de los locales, no hay servicios higiénicos, los puestos no poseen conexión a redes de agua y alcantarillado, y no hay infraestructuras de refrigeración. No posee estacionamientos particulares y el traslado de mercadería a los vehículos se realiza mediante los mismos carros antes señalados. Tiene el carácter de feria libre, aunque más pequeña que la Vega Central.

Por otro lado, la predilección de este proyecto por las estructuras patrimoniales deterioradas se entiende, tal como se señalaba con anterioridad, por representar un aporte a la identidad y caracterización de la vivienda social y por plantear una idea de mejoramiento urbano que contemple la conservación de hitos relevantes de la memoria del barrio.

El conjunto elegido, en síntesis, cumple en varios aspectos con la descripción esbozada:



Figura 5: Esquema de relaciones del sector elegido. Se destaca su condición pericéntrica y su condición de deterioro externo.

i) Condición pericéntrica: Limita al sur con la calle Artesanos (continuación de Bellavista), y con la Plaza Artesanos, frente al Río Mapocho y por lo tanto frente a la comuna de Santiago y al 'triángulo central' o distrito central de negocios.

Limita al oriente con la Avenida Recoleta (con un puente sobre el Mapocho), dándole excelentes condiciones de accesibilidad.

ii) Condición de deterioro externo: El conjunto presenta los siguientes 'agentes' de deterioro externo: limita al nor-poniente con la Vega Central (en su radio más próximo de influencia), se encuentra dos cuadras al oriente de Avenida La Paz (funcionamiento del mercado de abastos y bodegaje), y se ubica casi al frente de la Vega Chica.

iii) Condición de deterioro interno:

a) Condición de uso: El conjunto posee muy pocos espacios destinados a vivienda (todos en segundo piso), y la mayoría se encuentran ocupados por pequeños locales comerciales y bodegas. En sus pasajes abunda su uso como estacionamientos para automóviles, para camiones que descargan en las bodegas, y para camiones que se estacionan esperando espacio libre para descargar en otras bodegas del sector.

b) Condición de edificación: Las fachadas del conjunto están construidas en albañilería y se encuentran en un estado regular. Sin embargo, los estucos, revestimientos y pinturas se encuentran en muy mal estado, diferenciados en su color y calidad dependiendo del dueño del departamento o local, donde destacan varios departamentos quemados y deshabitados. Por otro lado, la estructura interna de los bloques del conjunto, hecha de madera, se presenta en un pésimo estado, con maderas

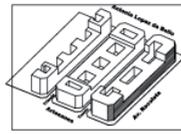
podridas, desprendidas, envejecidas y con florescencias. Además, la condición de los estrechos patios internos (patios de luz), mantiene mal ventilados y mal iluminados los departamentos, generando problemas de humedad, pudrimiento de estructuras, y problemas de privacidad interna. No posee condición de conjunto, debido a la ausencia de áreas verdes o espacios comunes vecinales.



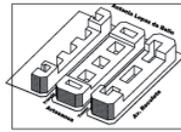
Figura 6: Deterioro actual que presenta el edificio. Bodegaje, departamentos quemados y deshabitados.

iv) Condición patrimonial: En términos formales, según el nuevo Plan Regulador de Recoleta, el conjunto pasa de ser Sector Especial a Sector de Conservación. La Municipalidad aspira al repoblamiento del sector, y del conjunto específico, a través del Subsidio de Renovación Patrimonial, sin ninguna preocupación por el componente social, ni por el 'bloqueo' al desarrollo que representa el actual funcionamiento de la Vega Central.

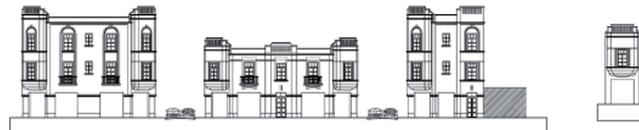
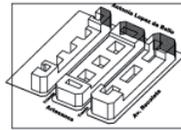
Ficha técnica patrimonial



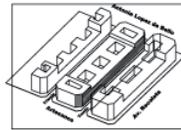
Fachada Av. Recoleta



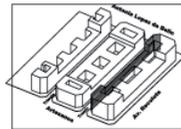
Fachada Artesanos



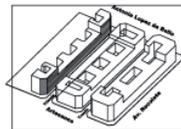
Fachada Antonia Lopez de Bello



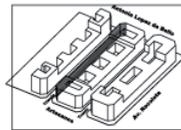
Fachada Trento (poniente)



Fachada Trento (oriente)



Fachada Trieste (poniente)



Fachada Trieste (oriente)

Figura 7: Levantamiento e interpretación planimétrica del diseño original del conjunto.

Edificio: Conjunto habitacional.

Nombre: Desconocido.

Ubicación: Limita al sur por la calle Artesanos, al oriente por Avenida Recoleta, al norte por Antonia López de Bello, y al poniente, con el fondo de predio. Posee además dos pasajes interiores: Trento y Trieste.

Uso original: Residencial en pasajes y segundos pisos, y comercial en primeros pisos en bordes de Recoleta, Artesanos y Antonia López de Bello.

Uso Actual: Residencial, comercial, bodegaje, comercio mayorista, y algunos deshabitados.

Propiedad: Privada, de cada residente o locatario.

Superficie total del conjunto: 3513,7 m².

Metros construidos por vivienda: 120 m² (dos pisos) aproximadamente.

Metros construidos por local comercial: 50 a 100 m² aproximadamente.

Materialidad:

- i) Fachada: Albañilería simple estucada (Estado: regular).
- ii) Estructura: madera (Estado: malo).
- iii) Tabiquería: madera (Estado: pésimo).

Normas de protección existentes: Sector Especial.

Nuevas normas: Plan Regulador lo modifica a Sector de Conservación.

Año de Construcción: 1930 aproximadamente.

Arquitecto: Desconocido.

Tendencia estilística: Posee rasgos muy marcados de una tendencia Art Decó.

Descripción arquitectónica general: 3 bloques de fachada continua.

Bloque	Límites	Ancho bloque	Altura cuerpo medio	Altura extremos
1	Recoleta - Trento	17 m	8,7 m	14 m
2	Trento - Trieste	19,4 m	7,5 m	10,2 m
3	Trieste - Fondo predio	9,8 m	7,5 m	14 m

Descripción valor de conjunto: Presenta un diseño que armoniza entre regularidades y discontinuidades. Todos los bloques son distintos en su ancho y en sus alturas. Se destacan las alturas de los extremos como torreones en las cuatro esquinas principales. El bloque intermedio baja el ritmo y presenta una altura general más baja. Por otro lado, el cuerpo medio del bloque de Recoleta más alto y los otros dos más bajos. De su espacialidad, lo que más destaca son las proyecciones hacia los espacios públicos; la prestancia hacia la plaza Recoleta y la austeridad hacia los pasajes. De su imagen identitaria, lo que más resalta es el diseño de sus fachadas, con regularidades de ritmos y elementos, y con discontinuidades dependiendo de cada bloque. Como elemento discordante está la fachada oriente del pasaje Trento, que no presenta una unidad formal con el conjunto (ritmos, elementos), ni la calidad de su diseño.

IV DESARROLLO DE PROYECTO

Diagnóstico

Se puede sintetizar ahora, luego del análisis anteriormente esbozado, que las problemáticas a enfrentar en el proyecto son las siguientes:

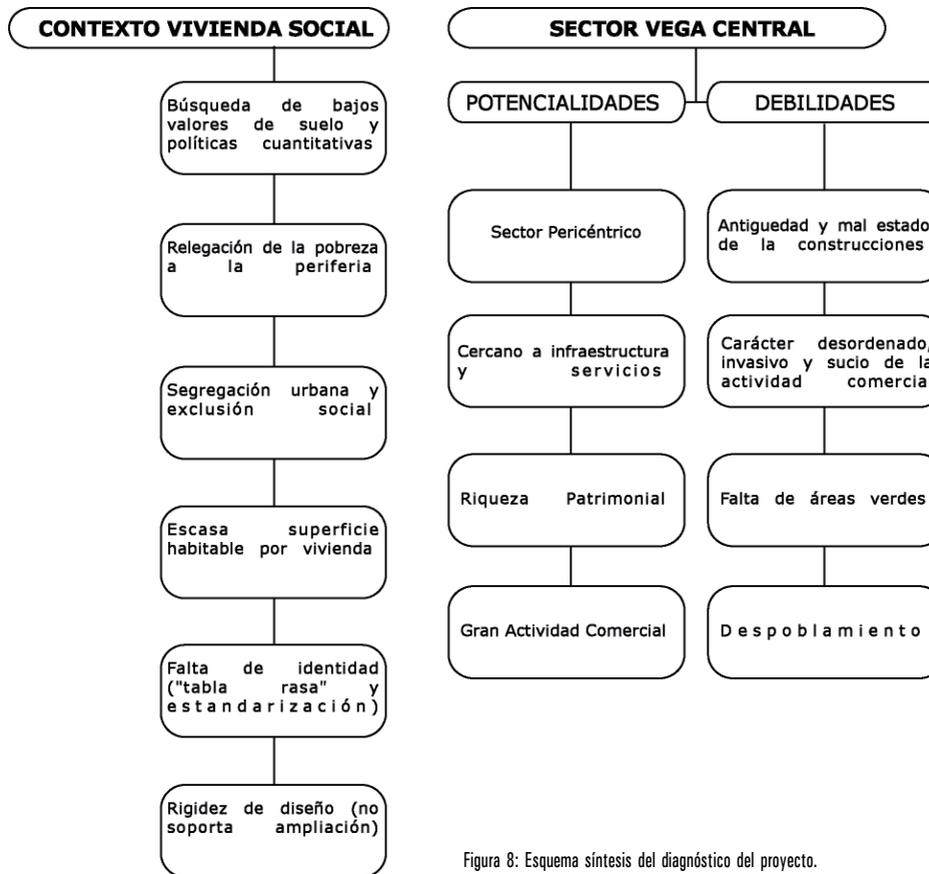


Figura 8: Esquema síntesis del diagnóstico del proyecto.

Estrategia

Se plantea, en consecuencia, como estrategia de proyecto: la utilización y el reordenamiento de la actividad comercial existente (mediante la arquitectura) para 'sanear' el sector de sus actuales

focos de deterioro, costear el elevado valor de suelo, y rehabilitar una edificación patrimonial, para asignar terrenos dignos y sustentables a la habitación social, y desarrollar e incentivar un progresivo reemplazamiento.

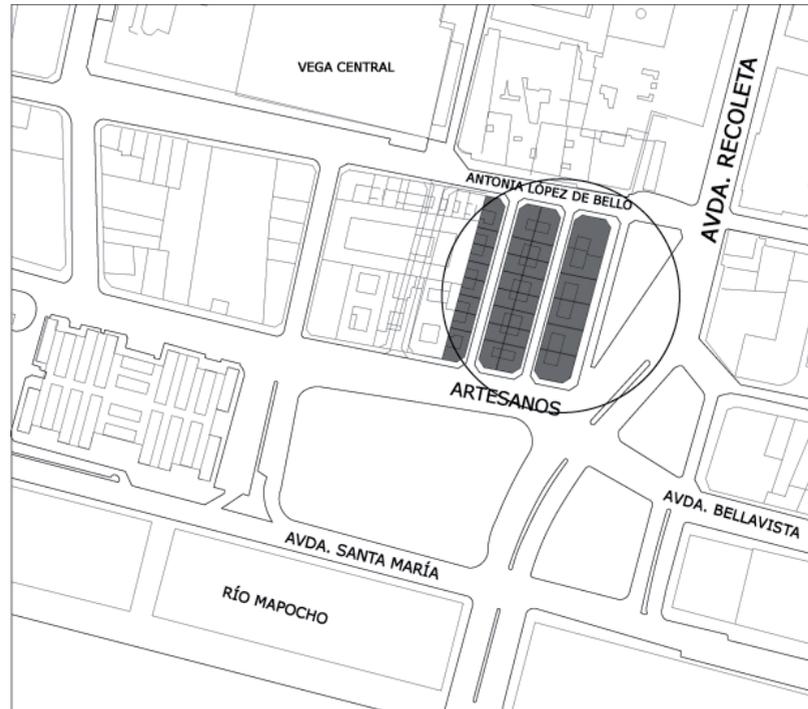


Figura 9: Plano del sector y ubicación del conjunto.



Figura 10: Fachada actual del conjunto hacia la calle Artesanos, vista desde plaza Artesanos.

Operación inicial

La operación inicial que da forma al proyecto se justifica en términos de generar distancias mayores entre crujías para una mejor iluminación y habitabilidad de los departamentos, y para generar espacios y áreas comunes que lo configuren como conjunto. Tal como señalábamos sobre la comuna de Recoleta, la escasez de áreas verdes del sector, la densidad de los edificios residenciales y la baja proporción de patios dentro de éstos, hicieron prevalecer la necesidad de dotar a las viviendas de patios comunes, entendiendo la concepción de conjunto y agrupación que requiere un grupo de viviendas de carácter social.

Tal como se desprende del cuadro anterior, además del hecho de que los patios de luz no dan buenas condiciones de habitabilidad, el ancho de los bloques no soporta la incorporación de áreas verdes y patios comunes. Es por eso que se opta por una operación doble: por un lado se cierra el pasaje Trento, y por otro, se abre la calle Nueva Rengifo, extensión de la existente, que estaba planificada en el plan original del conjunto, dándole mayor ancho al mencionado bloque 3 (Trieste - fondo de predio). De esta manera se generan dos 'macromananzas' con áreas verdes interiores y construcciones en sus bordes.

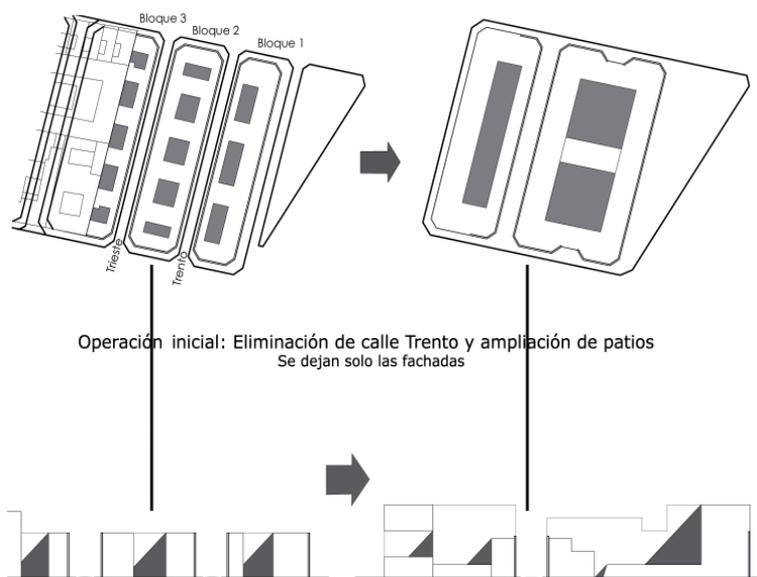


Figura 11: Estado actual y operación inicial propuesta para patios y crujías del edificio (vistas en planta y corte).

Operación patrimonial

Se parte de la base de que los valores arquitectónicos deben ser salvaguardados, ya que representan la memoria de un lugar y su valor como documento histórico. Deben ser rescatados si son expresión de una cultura anterior o si responden a un interés general.

Dentro de la discusión sobre el patrimonio cabe destacar la postura que se pretende sostener. Tal como señala la Carta de Atenas sobre el patrimonio, cada caso se presenta con características especiales, y la acción principal debe ir enfocada hacia investigar acerca de 'la enfermedad a la cual se va a poner remedio'. Y al respecto se sostiene que lo primero que debe tenerse en cuenta es

la salubridad, esto es, que la conservación no debe destinarse a mantener condiciones malsanas.

La edificación del conjunto en sí misma posee un gran valor arquitectónico que marca la entrada a la comuna. Resalta su proyección hacia los espacios públicos y la configuración de los pasajes. Sin embargo, el pésimo estado de la construcción interior y la estrechez de los patios de luz (que no son nada más que eso) son elementos que intensifican el deterioro del edificio y del sector.

Se pretende sostener acá que lo principal del conjunto, y lo que guarda su historia hacia el barrio y la comuna, son sus espacios públicos. Por otro lado, los espacios interiores privados de la edificación patrimonial residencial de estos barrios son, en la mayoría de los casos, lo menos rescatable. Sus principales problemas son la iluminación de todos sus espacios, la ventilación, los espacios comunes y la falta de áreas verdes. La opción con respecto al edificio mismo es una opción crítica, en donde se rescatan los valores positivos y se reconfiguran aquellos que están causando deterioro. No se pretende aquí, por lo tanto, hacer una operación que justifique un proyecto futuro específico, sino antes que nada una propuesta sobre lo que está actualmente.

La postura que se plantea sobre el patrimonio considera una ampliación del marco de referencia de éste hacia aspectos que vayan mucho más allá de lo meramente construido. Tiene que ver con las actividades que se realizan, con los ritos urbanos de un sector, y de cómo la arquitectura se hace parte

como estructura portante de esos desarrollos. Dentro de esta consideración, se entiende la actividad de la Vega Central (y sus distintas expresiones en el territorio) como patrimonio tanto de La Chimba, de Recoleta, como de toda el área metropolitana.

La emergencia avasallante de un sinnúmero de supermercados, grandes tiendas y centros comerciales hace cada vez más difícil la mantención de ferias libres, y mercados mayoristas como el caso de la Vega. Más aún ante la fuerte discusión de querer sacarla y llevarla al mercado de Lo Valledor, hacia las afueras de Santiago, de manera de 'limpiar' el sector de sus agentes de deterioro y dar paso a la inversión inmobiliaria desenfrenada.

Y volviendo a la pregunta anterior, de 'cuál es la enfermedad a la que se le va a poner remedio', la respuesta a escala urbana debe saber atender a los procesos de deterioro de los dos tipos de patrimonio antes señalado, saber rescatarlos y adecuarlos a las dinámicas urbanas contemporáneas. El conjunto aludido no puede desconocer la existencia y la presencia influenciadora de la Vega; ésta es parte de su esencia. Por otro lado, un proyecto de mejoramiento del sector debe considerar la importancia de la Vega como actividad económica, en armonía con la edificación patrimonial existente.

En síntesis, la operación patrimonial básica se sustenta en dos premisas fundamentales: i) rescatar, acoger y mejorar la actividad de la Vega Central sin desentenderse de ella, y ii) dar una habitabilidad al conjunto acorde con las necesidades habitacionales

de la comuna y con las posibilidades constructivas del edificio.

A su vez, el nuevo edificio, inscrito en la normativa vigente para la zona, puede ser aceptado como proyecto de rehabilitación patrimonial con la aprobación de la dirección de obras de la Municipalidad de Recoleta de acuerdo con las condiciones especiales que fija la ordenanza local, y con la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

En cuanto al proyecto mismo, la operación se torna más compleja a medida que se hila más fino. El proyecto plantea, en términos básicos, el rescate de las fachadas del antiguo edificio para reconstruir junto a estas un conjunto más habitable, y de carácter colectivo. Es aquí donde se plantean también grandes desafíos y nuevos objetivos: cómo edificar una arquitectura que pueda armonizar con el patrimonio, que mantenga la mayoría de las características antiguas, sin quitarle protagonismo y que sepa adscribirse a las 'leyes' del diseño inherentes a este tipo de edificaciones, al estilo en particular y al patrimonio en general.

De esta manera, el nuevo proyecto mantiene la conformación de los 3

bloques, resueltos de una nueva forma, mantiene las 'torres' de los extremos, plantea zonas comerciales en los bordes de las calles periféricas y deja el pasaje peatonal para vivienda, mantiene la altura y las jerarquías originales, reconoce los ritmos de las tramas de ventanas y puertas, plantea alturas, niveles de piso, y ubicación de muros y tabiques que coinciden con ventanas, puertas y balcones, etc. En términos generales, la intención aquí es la de crear un edificio que tenga absoluta coherencia con los elementos que se rescaten y con las ideas que le dieron vida, de manera que marquen el sentido del diseño del proyecto. Así muchos aspectos del carácter original se ven revalorados, y algunos, resignificados de manera interpretativa y representativa.

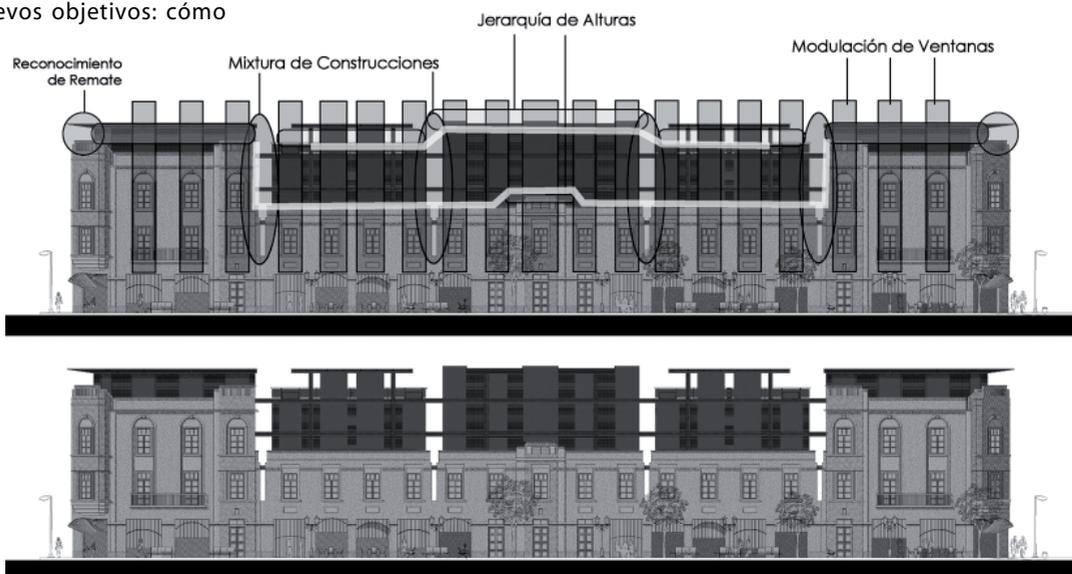


Figura 12: Esquema de diseño fachada Av. Recoleta. Se resalta el tratamiento de líneas guía, resolución de detalles, y mixtura de estilos.

No es un pretexto escenográfico, no es una pantalla, no es 'fachadismo'. Es una postura crítica acerca de qué es lo que debe mantenerse, qué elementos no son realmente valorables y, sobre todo, cómo podemos mejorar y habitar el patrimonio de manera de darle sustento real en el tiempo, asumiendo los fenómenos que están ocurriendo en su entorno.

Propuesta (partido general)

El proyecto se presenta, en términos sintéticos, como una mixtura de usos comerciales en subsuelo y primer piso (estacionamientos, funcionamiento del mercado de abastos, bodegas y locales comerciales), con la superposición del conjunto de viviendas en los pisos superiores, más un pequeño bloque de oficinas.

La vivienda específica

Por otro lado, en cuanto a la vivienda, se plantea la consideración de diferencias de género en el diseño de las unidades, de manera de no tener unidades estándar. Como referencia, se considera la exposición "Mutación Block, ocupación de la unidad por el habitante", donde se analiza un conjunto de Vivienda Básica en El Bosque, y se dejan explicitadas claramente las raíces del problema.

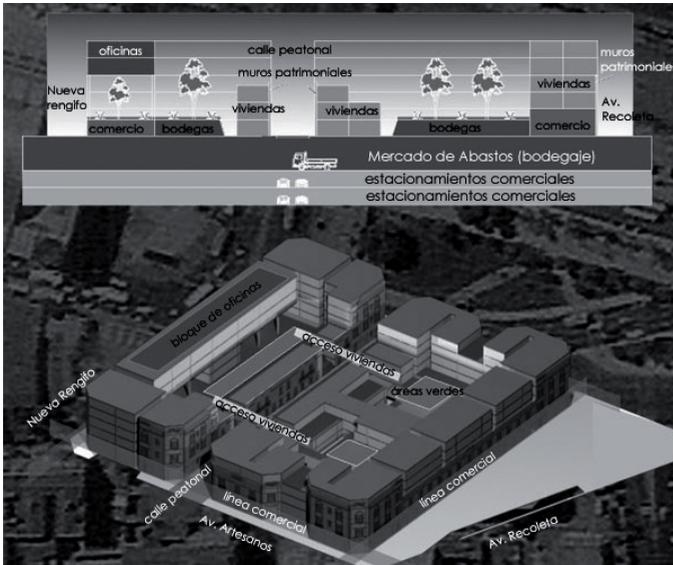


Figura 13: Esquema de relaciones y usos de suelo en corte y axonométrica (45°). Muestra las mixturas de usos, el funcionamiento y las jerarquías para espacios de comercio y de vivienda.



Figura 14: Síntesis de las distintas ampliaciones realizadas en el conjunto (oscuro = base, claro = ampliación). Muestra la necesidad de espacio y las diferentes interpretaciones ante las realidades familiares.

La población es diversa en cuanto al lugar de procedencia, condición laboral, nivel de escolaridad e individuos que componen el núcleo familiar; sin embargo, la unidad habitacional es estándar, por lo que el modelo de vivienda no responde a las necesidades del usuario. La familia se presenta como

un sistema dinámico en relación de conflicto con su medio habitable, por tanto, el proceso de apropiación de la vivienda intenta lograr una compatibilidad entre las necesidades y dinámicas

del grupo familiar y el espacio impuesto, cada individuo modifica sus costumbres para incorporar su nuevo entorno.

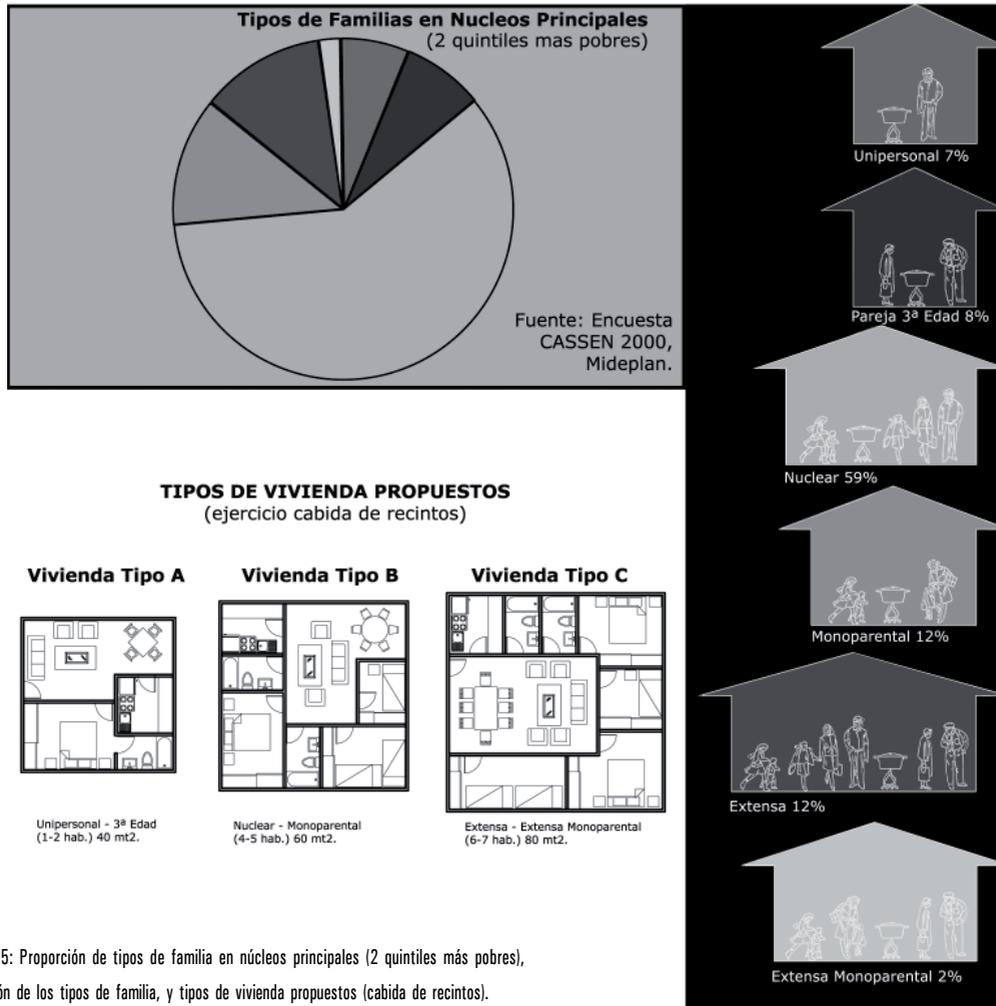


Figura 15: Proporción de tipos de familia en núcleos principales (2 quintiles más pobres), ilustración de los tipos de familia, y tipos de vivienda propuestos (cabida de recintos).

"Es posible que los cambios próximos en las viviendas no vengan de la mano de la tecnología, sino que los cambios profundos dependan de modificaciones en el modo de habitar" ▶ 21.

De esta manera, se quiere dar a entender que una de las razones más importantes de que el tema de la vivienda social se haya visto distanciado del campo de la arquitectura, ha sido justamente el no considerar la naturaleza de sus habitantes como engendrados de diferentes espacios. La edificación de interés social se ha transformado, lamentablemente, en un ejercicio económico y constructivo.

Como propuesta, entonces, se proyectan distinciones para el diseño de cada vivienda. Podemos encontrar, dentro del universo de postulantes a los subsidios habitacionales (2 quintiles socioeconómicos más pobres), fundamentalmente 6 tipos de familias, con distintas necesidades espaciales y programáticas: unipersonales, pareja 3° edad, nucleares, monoparentales, extensas y extensas monoparentales. Dentro de estas diversas realidades sintetizadas en 6 grupos, se diseñan 3 tipos de vivienda, con recintos y metrajés distintos.

V GESTIÓN DEL PROYECTO

Costos directos de proyecto

La vivienda social en Chile, como señalábamos, se costea actualmente de la siguiente manera: de

las 400 a 600 UF que puede costar la vivienda según la normativa vigente para viviendas básicas, un tercio se ocupa para pagar el valor de suelo (el cual generalmente oscila entre 0,5 y 1 UF/m² en sectores periféricos), otro tercio para la urbanización (valor que se mantiene relativamente constante en cualquier ubicación) y el último tercio para el costo de la construcción. La proporción entre los tercios aludidos, según varios proyectos, también se mantiene relativamente equilibrada.

Partiendo de la idea de que el Estado efectivamente invierta recursos en valores de suelo en el pericentro consolidado, en vez de malgastarlos en la periferia, se da paso al estudio de costos directos del proyecto de arquitectura. Este supuesto Estado gestor paga el valor de suelo por debajo del precio de mercado, esto es, aproximadamente 8,5 UF el m² (precio referencia estimativo a Marzo de 2004).

A partir de esto, y considerando la ya expuesta actividad comercial, infraestructural y de servicios del sector, se plantea la conjunción (para soportar el proyecto en términos económicos) del uso de vivienda social, con estacionamientos y bodegas en subterráneo, locales comerciales en primer y/o segundo piso, y vivienda con oficinas hasta el quinto piso (4° piso desde plataforma), considerando que la normativa dispone, para esta área de conservación, una altura máxima de 14mts. en edificación continua (5 pisos aproximadamente). Lo fundamental acá es que no se entienda cada vivienda pagando el propio costo de cada componente (suelo, urbanización, construcción), sino que todo el

21 ◀ Montey, Javier, Fuertes, Pere. "Casa Collage. Un ensayo sobre la arquitectura de la casa". Editorial Gustavo Gili, 2001.

conjunto de viviendas, y más aún, todos los usos propuestos, costeando el valor total del proyecto completo.

Cuadro de normativa vigente para el sector:

Superficie predial mínima	Frente predial mínimo	Porcentaje máximo de ocupación del suelo	Altura máxima de edificación
Edificación continua			Edificación aislada
300 m ²	12 mts.	80 %	14 mts. (rasante)

El paso siguiente entonces, según las metodologías inmobiliarias, es la elaboración de un partido general de envolvente o de cabida, que considere someramente la arquitectura (habitabilidad básica), para elaborar costos en base a las siluetas y las rasantes, las distintas naturalezas de los metros cuadrados (costo), y determinar finalmente si el proyecto es rentable. Se hace necesario reiterar aquí que dado que la propuesta pretende insertarse en el medio asumiendo todas sus reglas, las rentabilidades aquí medidas son rentabilidades privadas, por lo que el proyecto necesita ser lo suficientemente atractivo como para atraer la inversión de dicho sector, bajo la tutela de un Estado gestor y organizador.

Para terminar se elabora el siguiente cuadro de cálculo económico, que contempla los valores de construcción de cada tipo de metraje (usos de suelo), la cantidad de m² por uso, los montos de

inversión, los valores de comercialización de cada uso, el delta de las utilidades y finalmente la rentabilidad.

Para ambos casos, ya sea que un ente privado ejecute el proyecto entero o bien que éste haga solo la parte comercial y le deje al Estado la construcción de la vivienda, el proyecto es tremendamente rentable.

Cuadro 1 de Evaluación Económica (con vivienda)

Programa	Nº Unidad	Cantidad m ²	Costo (UF/m ²)	Inversión (UF)	Venta (UF/m ²)	Comercialización	Utilidades
Viv. Social	138	13.127	4	52.508	6,5	85.325	32.817
Oficina		1.092	12	13.104	89,2	97.406	84.302
Comercio		2.088	8	16.705	59,5	124.242	107.537
Bodegas		10.262	3,5	35.915	11,9	122.112	86.197
Estacionamientos	488	16.060	2,5	40.151	89,2 (c/u)	43.530	3.379
Suelo (exprop.)	1	5.220	8,5	44.371		0	-44.371
TOTALES				202.754		472.615	269.861

Rentabilidad Aproximada: 133%

Cuadro 2 de Evaluación Económica (sin vivienda)

Programa	Nº Unidad	Cantidad m ²	Costo (UF/m ²)	Inversión (UF)	Venta (UF/m ²)	Comercialización	Utilidades
Viv. Social							
Oficina		1.092	12	13.104	89,2	97.406	84.302
Comercio		2.088	8	16.705	59,5	124.242	107.537
Bodegas		10.262	3,5	35.915	11,9	122.112	86.197
Estacionamientos	488	16.060	2,5	40.151	89,2 (c/u)	43.530	3.379
Suelo (exprop.)	1	5.220	8,5	44.371		0	-44.371
TOTALES				150.246		387.290	237.044

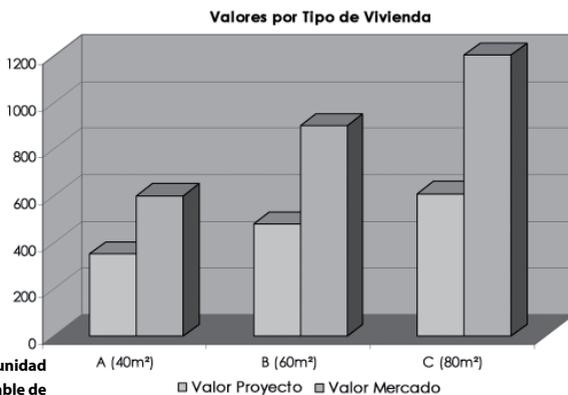
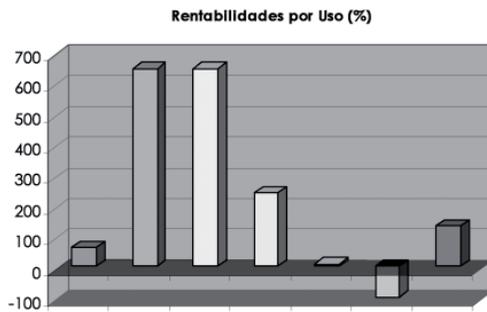
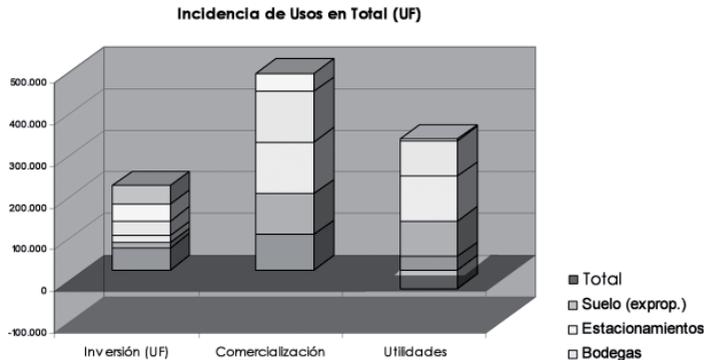
Rentabilidad Aproximada: 157,7%

Para ambos casos (cuadros 1 y 2), ya sea que un ente privado ejecute el proyecto entero o bien que éste haga sólo la parte comercial y le entregue al Estado la vivienda, el proyecto es tremendamente rentable.

Tipos de Viviendas y Costo (sin pagar ni suelo ni urbanización)

Tipo de Familia	% en Chile	Nº de Hab.	M ² x viv.	M ² x hab.	Tipo de viv.	Valor (UF/m ²)	+ 1 Etac.	Valor Vivienda (UF)
Unipersonal	7%	1	40	40	A	6,5	89,5	349
Pareja 3ª Edad	8%	2	40	20	A	6,5	89,5	349
Nuclear	59%	5	60	12	B	6,5	89,5	479
Monoparental	12%	4	60	15	B	6,5	89,5	479
Extensa	12%	7	80	11,4	C	6,5	89,5	609
Extensa Monop.	2%	6	80	13,3	C	6,5	89,5	609

Figura 16: Cuadros de evaluación económica: i) evaluación de todos los usos, ii) evaluación sin vivienda social (rentabilidad para privado que solo se encarga de lo 'comercializable'), iii) tipos de vivienda propuestos y su costo unitario.



22 ◀ UF es una unidad financiera reajutable de acuerdo a la inflación utilizada en operaciones bancarias principalmente y equivale con fecha 04.11.05. a \$17.882 (pesos chilenos) y a US\$33 (dólares US) aproximadamente

Figura 17: Gráficos de la evaluación económica. Se muestra i) la incidencia de cada uso de suelo en los costos y utilidades del proyecto, ii) la rentabilidad (en porcentaje) que genera cada uso, y iii) los valores por tipo de vivienda propuesta tanto en su costo actual de mercado, como en el costo que tendría para el proyecto.

Gestión operativa de la vivienda

Considerando la complejidad de la operación a realizar, la realidad del modelo económico y político actual, y siempre en el contexto de un ejercicio académico propositivo, se plantea una experiencia mixta de gestión y comercialización inmobiliaria, donde el Estado cumple su objetivo de asignar terrenos cercanos al centro a las clases populares, y el privado logra obtener utilidades.

De esta manera se considera una gestión donde el Estado ofrece un proyecto de vivienda social a realizar y entrega un mercado cautivo de futuros propietarios. Por otro lado, el privado se compromete a construir, a entregarle las viviendas al Estado (quien luego asigna a los propietarios), y por su cuenta comercializa los demás componentes del proyecto (oficinas, estacionamientos, bodegas y locales comerciales).

Tal como se señala antes en el cuadro de cálculo económico, y entendiéndose que el tema de la vivienda es un problema esencialmente económico y que se propone una gestión mixta público-privada (tipo concesiones MOP), se desprende que con la inversión y las ganancias privadas basta para soportar y liberar del gasto en urbanización y valor de suelo a la vivienda, por lo que todos los recursos de la compra de ésta (ahorro + subsidio + préstamo = 400 a 600 UF ▶ 22) se pueden destinar a la edificación y, en consecuencia, hacer viviendas de un mejor estándar, es decir, más metros cuadrados, mejor confort acústico y térmico, y mejores terminaciones. De esta manera, la idea de dotar a la vivienda social de una

plataforma de usos comercializables no solo nos permite localizar conjuntos en el pericentro, sino también mejorar la calidad de éstos.

El hecho de tener mayores recursos para la vivienda haría lógicamente pensar, teniendo en cuenta la política habitacional de los 90', que en vez de hacer viviendas más grandes, el Estado se dedicaría a construir en mayor cantidad (con los mismos 40 m² que hoy se entregan). Sin embargo, se puede señalar que la política habitacional del gobierno de Lagos ha dado un pequeño giro para tratar de privilegiar en alguna medida la calidad, además de la cantidad. Se debe decir que por primera vez se han concursado bases técnicas (estándares de confort y metraje), además de las económicas, y se ha abocado de lleno al plan de Vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD). Por eso, la idea de ofrecer más m² se podría inscribir sin muchos problemas dentro de esta nueva política.

Cabe señalar, solo como ejemplo, que proyectos recientes de VB en Valparaíso no se han podido vender (hecho extrañísimo en el mercado de la vivienda social) porque la mayoría de los beneficiarios inscritos se cambió al programa de VSDsD, ya que en éste hay posibilidad de más m² (25 a 30 m² base, pudiendo llegar de 70 a 75 m² con ampliaciones, sobre los 40 m² rígidos de VB), y en donde se contempla un menor ahorro previo y sin deuda a futuro.



Figura 18: Proyecto Elemental, Quinta Monroy, Iquique. Arquitecto: Alejandro Aravena. Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD), imagen objetivo del proyecto entregado, y luego con las ampliaciones.

Gestión urbana. Prototipo de sistema legal

Tomando en cuenta que en el contexto actual, toda intervención urbana significativa tiene la piedra de tope en cuanto a la falta de herramientas legales que sustenten dichos planes, se hace necesario plantearse un nuevo marco legal que, asumiendo el contexto de una economía neoliberal, con cada vez menos peso del Estado en las decisiones de futuro, pueda insertarse dentro de las operaciones de mercado, para provocar quiebres a favor del bien común.

Se apela aquí, entonces, a un Estado propulsor y gestor de grandes proyectos urbanos, en lugares donde las lógicas del modelo han deteriorado profundamente un territorio determinado. No se pretende una inyección de grandes capitales públicos (entendiendo nuestra condición de país subdesarrollado, con una pésima distribución del ingreso), sino el uso del suficiente poder legal para lograr los movimientos de mercado deseados para dichos proyectos.

Para el caso de este proyecto, la situación más compleja la representa la propiedad de los terrenos a usar. El conjunto en cuestión presenta aproximadamente 30 propietarios distintos. Por otro lado, los instrumentos actuales apuntan, en estos casos, a una gestión municipal de convencimiento social "puerta a puerta", para que los dueños accedan a vender o modificar sus viviendas. En vista de esto, y en función de un plan de renovación o densificación, basta con que cualquiera de los propietarios no acceda a tales peticiones, y el plan

se ve destinado al fracaso, razón suficiente para mostrarse crítico ante la mayoría de las voluntades de rehabilitación existentes.

Ante tal situación, han existido varias salidas a lo largo de la historia a nivel nacional e internacional (aunque lo más importante siga siendo la voluntad política). En tiempos del presidente Frei Montalva, a través de la CORMU se planteaba la delimitación de áreas para incapacitar cambios por parte de los propietarios, forzando a la venta de los terrenos al Estado como una presión legal.

Sin embargo, para el contexto de nuestro modelo económico y político, se plantean como pertinentes las siguientes dos vías para lograr gestión urbana:

(1) una reconversión urbana, en el sentido de un acuerdo de una empresa inmobiliaria con el propietario de entregarle más m² de los que tiene (entregar derecho a piso, no comprar terreno) y, mientras se construye, cambiarlo de departamento dentro del mismo conjunto (para evitar gastos de otra habitación, hotel, etc.).

(2) un modelo (practicado en Holanda) de Estado interventor, como prototipo de sistema legal, donde se gestione la expropiación y siguiente indemnización a los usuarios (con tasación imparcial del inmueble), y un posterior remate del suelo (y del proyecto a realizar) a las constructoras, generando incluso rentabilidad para el Estado (recuperación de plusvalías).

Ya dentro del contexto crítico, y del ejercicio académico que representa esta tesis de proyecto, se explicita la conveniencia de inclinarse por la segunda opción, por plantear un camino o ejemplo de cómo llevar a cabo este tipo de proyectos en diversos territorios urbanos (sobre todo aquellos

en deterioro con necesidad de renovación), y por representar una mayor presencia del Estado en las transformaciones de la ciudad, y la importancia que ello trae para el bienestar de la sociedad. Dicho en términos básicos, el proyecto intenta ser una operación de renovación urbana efectiva.



Figura 19: Cortes longitudinales del proyecto (escala 1: ¿?) Se muestra con colores distintos cada uso.

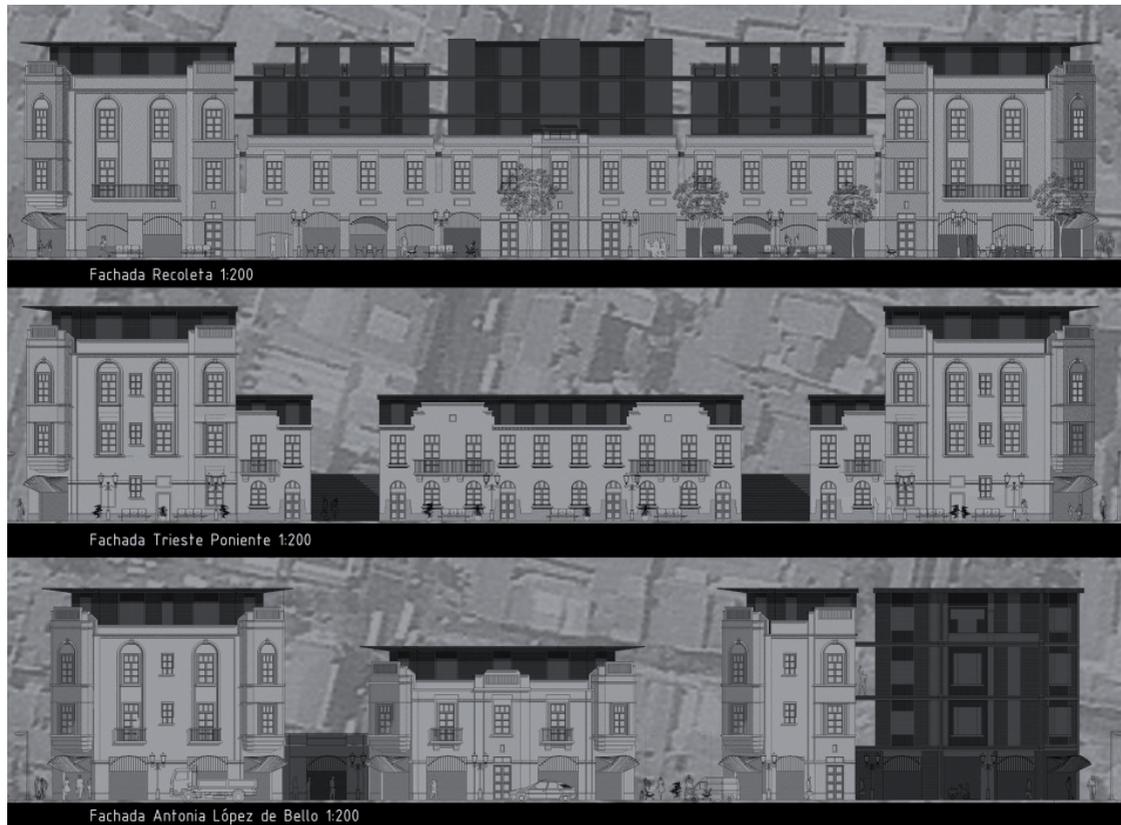


Figura 20: Fachadas a las calles Recoleta, Trieste (poniente) y Antonia López de Bello (Escala 1:200). Se muestran en colores distintos los elementos rescatados y los elementos nuevos.



Figura 21: Foto modelo físico, vista desde calle Artesanos.

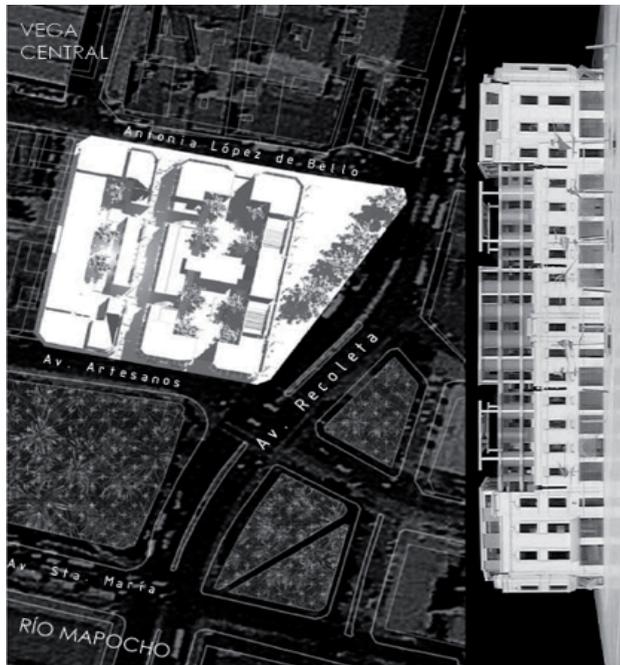


Figura 22: Contexto y situación urbana. (Escala 1:¿?) Entre calles Recoleta, Antonia López de Bello, Nueva Rengifo y Artesanos. Superficie de terreno 5.220 m².

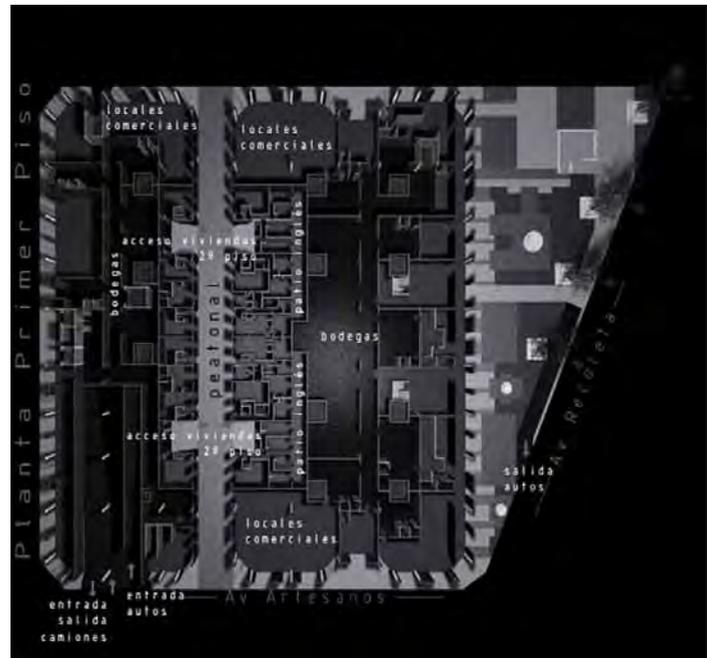


Figura 23: Esquema planta primer piso (escala 1:¿?). Se muestran los distintos usos y su funcionamiento.



Figura 24: Imagen modelo electrónico, vista desde Av. Recoleta, mostrando la plaza y la fachada.



Figura 25: Imagen modelo electrónico, vista de un patio interior del conjunto.



Figura 26: Imagen modelo virtual, vista de pasaje peatonal Trieste, mostrando los nuevos accesos.



Figura 27: Fotos varios modelos físicos: i) fachada Recoleta, ii) patio interior, iii) pasaje Trieste, y iv) vista general de pasajes y patios.

V CONCLUSIONES

Aspectos replicables

Cuando hablamos de vivienda social, tenemos necesariamente que hablar de modelos, de métodos que, con cierto grado de universalidad, puedan replicarse para dar solución a un problema que tiene a la masividad como componente esencial de su naturaleza. La repetición es, por lo tanto, fundamental para cualquier propuesta de vivienda social.

Sin embargo, en cuanto a los proyectos en sí mismos, siempre hay elementos replicables y elementos únicos, que responden a las condicionantes del lugar. El modo universalista de entender la vivienda social (influido de cierta manera por el pensamiento moderno) privilegió más los aspectos repetibles que los específicos, dando paso a crisis de identidades, inadecuaciones técnicas, inadecuaciones culturales, y al menosprecio por el patrimonio.

Lo que aporta este proyecto en cuanto a propuestas repetibles tiene que ver con dos conceptos fundamentales: mixtura y adecuación. Mixtura en cuanto a entender que los proyectos de vivienda necesitan de una complementación con la actividad urbana, económica y laboral en su entorno, y, sobre todo, en cuanto a sustentar económicamente la inserción de vivienda social. Por otro lado, se basa en la adecuación en tanto se nutre de las actividades existentes en vez de despreciarlas.

El proyecto como 'acupuntura urbana'

Otro de los aspectos replicables que plantea el proyecto es la de la analogía de la 'acupuntura urbana', como línea de acción estratégica posible dentro del actual modelo. Los métodos ocupados en las salidas a los problemas de deterioro han estado siempre ligados a los modelos de desarrollo y, sobre todo, a la estructura de funcionamiento, obligaciones y atribuciones de los distintos niveles de gobierno y los demás sectores influyentes de la sociedad.

El modelo de modernidad, de Estado social, desarrollista o de bienestar, estuvo marcado por modos de operación de gran escala en ámbitos urbanos. El Estado era el principal gestor y regulador del territorio, y su principal preocupación era la sociedad en su conjunto. En el modelo de mercado, en cambio, el Estado pierde su anterior poder, y la gestión y distribución del territorio se le entrega al sector privado.

Si el Estado actualmente ha sido casi eliminado (o desacreditado) como intermediador social, ¿cómo revertir las lógicas de regeneración de la pobreza y exclusión a nivel metropolitano? La complejidad de implementar grandes intervenciones estatales a favor del bien común descrita antes, hace pensar que los modos de operación deben ser estratégicos, tomando como fortaleza 'lo pequeño' para provocar efectos en los intersticios del sistema.

La pequeña escala en el desarrollo urbano se presenta como campo de experimentación para

lograr relaciones de integración socioespacial, en un contexto de globalización en términos culturales, y en un contexto de neoliberalismo en términos socioeconómicos. Y es aquí donde tiene cabida la analogía de la 'acupuntura urbana': una estrategia de 'medicina alternativa' para operar por reordenamiento y no por exclusión, de manera de aprovechar las fuentes de deterioro y ocuparlas como potencialidades de desarrollo. Tienen aquí mucha importancia, entonces, tanto la escala de las intervenciones como el destino que se les da a las partes en juego.

Ejercicio académico

El proyecto de título, como ejercicio académico, entrega la libertad y la posibilidad de pensar en nuevas formas de enfrentar los problemas arquitectónicos y urbanos. Sin embargo, la predilección por lo construido, por lo objetual, niega de alguna manera la posibilidad de generar propuestas urbanas rigurosas que vayan más allá del diseño del proyecto y que sean capaces de insertarse en el medio actual.

Se hace fundamental dar paso a ejercicios creativos que puedan dar solución a problemas que se dan por cerrados, más todavía desde la academia. Se requieren más proyectos de título sobre el tema, que puedan gatillar la discusión desde nuevas miradas, y se hace urgente, sobre todo, superar las enormes brechas y desconexiones entre las áreas del diseño y de la investigación en la vivienda social.

Desafío político

Conviene mencionar también el carácter del proyecto como desafío político. Primero que nada, representa un desafío en cuanto a la manera como entendemos la arquitectura de vivienda social.

Es posible radicalizar las propuestas y sostener que se pueden entregar viviendas de un mejor estándar, estableciendo de esta manera un cambio de rumbo hacia políticas de vivienda basadas en la calidad y en la dignidad. Si el Movimiento Moderno ya nos mostró ese camino, es ahora el momento de hacer reales y posibles ese tipo de propuestas. Como bien diría Walter Gropius, 'lo que hoy todavía nos parece un lujo, pasado mañana será normal'.

Es también un desafío hacia un quiebre en el proceso de segregación urbana que vive Santiago desde hace muchos años el pensar la reivindicación de la vivienda no solo como un derecho 'al techo', sino como un derecho integral a la ciudad y a todas sus oportunidades. Es un desafío político en tanto se piensa en una propuesta que hasta ahora nadie estaba dispuesto a defender.

Es, de la misma manera, un desafío arquitectónico, ya que plantea una mixtura de usos de suelo que generalmente se considerada incompatible. El objetivo acá, es el ejercicio arquitectónico de poder compatibilizar dichos usos de manera creativa, para generar un mejoramiento urbano de las condiciones anteriores de deterioro en ámbitos de comercio y residencia.

Por último, es asimismo un desafío político el plantear la rehabilitación del patrimonio con vivienda social. Tradicionalmente, las estrategias de recuperación del patrimonio han ido de la mano de una expulsión de las clases populares como factor de deterioro, y de la inserción de grupos de altos ingresos para asegurar el mejoramiento. Esta forma de proceder ha sido aceptada como la fórmula 'posible y exitosa' de la rehabilitación patrimonial en Chile; por lo tanto, plantear un proyecto divergente de esta línea de acción representa una reivindicación social y un ejercicio de diseño y gestión hacia la integración socioespacial.

Crisis y salidas estratégicas

En la mayoría de los análisis sobre una temática que se presenta en crisis, sobre todo en el urbanismo, se termina concluyendo que el problema principal pasa por la institucionalidad que generó dicha crisis. Y esa conclusión ciertamente es parte importante de este texto. La liberalización del mercado de suelos, la desregulación estatal del desarrollo urbano y la concepción de la vivienda social ya no más como 'un derecho', sino como 'un bien' sometido a las leyes del mercado, han generado en gran medida la crisis aquí descrita. A esto podríamos sumarle la falta de mecanismos de participación en la construcción del espacio urbano (sobre todo para los más pobres), y la ausencia de un Gobierno Metropolitano democrático que sepa preocuparse del bienestar general de la ciudad y de sus ciudadanos por sobre los intereses particulares de cada municipio.

Sin embargo, este texto pretende presentar una estrategia alternativa que sea posible de insertar en la institucionalidad vigente, sin desmerecer los aspectos estructurales antes mencionados.

Se desprende de este trabajo la necesidad de poner atención sobre las zonas degradadas de la ciudad y rescatar su inmenso patrimonio material e inmaterial dentro de nuestra cultura. Pero estas recuperaciones no deben olvidar el componente social, ya que los mejoramientos y las rehabilitaciones generalmente se presentan como un factor más de exclusión. Lo que los anglosajones llaman *gentrification*.

A modo de conclusión, entonces, se puede decir que el elemento central en la lógica de exclusión hacia la periferia de las clases populares, el valor de suelo y la especulación con los precios de éste, no es una causa en sí misma, no es una variable dominante, sino que es una resultante de un proceso mayor. Por lo tanto, para entender este problema en su justa medida y poder enfrentarlo adecuadamente, se hacen necesarios esfuerzos creativos que sepan 'sortear' los impedimentos que crea.

Se pretende demostrar aquí que es posible 'torcerle la mano' al mercado de suelo con una propuesta urbana y arquitectónica para la vivienda social y con esto, generar aportes hacia una ciudad más justa e igualitaria.

VI BIBLIOGRAFÍA

Libros consultados

ARRIAGADA, Camilo, SIMIONI, Daniela. "Dinámica de Valorización del Suelo en el Área Metropolitana del Gran Santiago y Desafíos del Financiamiento Urbano". Publicación "Medioambiente y Desarrollo", División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, CEPAL, Naciones Unidas, Santiago, Diciembre 2001.

ASENSIO, Francisco. "Edificios multiresidenciales". Arco editorial, 1997.

BALL, Rick. "Arte del espacio. Diseño de interiores mínimos". Blume ediciones, 1987.

CERDA, Patricio. "Edificio Consistorial y Plaza Cívica, I. Municipalidad de Recoleta", Memoria de Título, FAU, U. de Chile, 2003.

CERVELLATI, Pier Luigi, SCANNAVINI, Roberto. "Bolonia: Política y metodología de la restauración de centros históricos", Editorial Gustavo Gili, 1976.

DAHER, Antonio, MINGO, Orlando. "Suelo Urbano". En "Chile Urbano, Antecedentes de la Consulta Nacional para la Formulación de una Nueva Política de Desarrollo Urbano 1993-1996". Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Programa de Gestión Urbana (PGU), Oficina Regional para América Latina y el Caribe, 1996.

DUCCI, María Elena. "Área Urbana de Santiago 1991-2000: Expansión de la Industria y la Vivienda". EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, N° 85, Diciembre 2002. Editado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC.

FERRÁ, Coloma. "Evaluación Socioeconómica de Proyectos". Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza, Argentina.

HARAMOTO, Erwin, JADUE, Daniel, TAPIA, Ricardo. "Programa de

Viviendas Básicas en la Región Metropolitana 1990-1995: Un Análisis Crítico Desde una Perspectiva Global". Revista de Arquitectura N° 9, 1997, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

MIDEPLAN, Departamento de Inversiones. "Inversión Pública, Eficiencia y Equidad". Diciembre 1992.

MIDEPLAN, Ministerio de Planificación y Cooperación. "Encuesta de caracterización socioeconómica", CASEN, 1980-2000.

MONTEYS, Javier, FUERTES, Pere. "Casa Collage. Un ensayo sobre la arquitectura de la casa". Editorial Gustavo Gili, 2001.

MOSTAEDI, Arian. "Nuevos conceptos en vivienda". Instituto Monsa de Ediciones, 2000.

MOSTAEDI, Arian. "Nuevos edificios de apartamentos. Innovaciones en diseño de residencias". Instituto Monsa de Ediciones, 2000.

MOSTAEDI, Arian. "Viviendas entre medianeros". Instituto Monsa de Ediciones, 1999.

ORTIZ, Pilar, VELÁSQUEZ, Paola. "Mutación Block, ocupación de la unidad por el habitante". Exposición multimedial (22 al 26 de Marzo 2004, FAU) de registro de diferentes ampliaciones en Condominio Nuevo Horizonte (1993, El Bosque). Financiada por el Fondo de Desarrollo de las Artes y la Cultura (Fondart).

POPLE, Nicolás. "Casas experimentales". Editorial Gustavo Gili, 2001.

POWELL, Kenneth. "La transformación de la ciudad. 25 proyectos internacionales de arquitectura urbana a principios del siglo XXI". Blume Ediciones, 2000.

RUIZ-TAGLE, Javier. "Quiebre modernidad postmodernidad en la industrialización de la vivienda social". Seminario de investigación, 5º Año. Profesor guía Ricardo Tapia. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, 2003.

SALAZAR, Jaime, GAUSA, Manuel. "Housing + singular housing". Actar Barcelona, 2002.

TIRONI, Manuel. "Nueva pobreza urbana. Vivienda y capital social en Santiago de Chile". Biblioteca Debates y Reflexiones. Ril editores, Universidad de Chile, 2003.

Académicos y profesionales consultados

Alberto Arenas, arquitecto (U. de Chile), académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, departamento de construcción, Universidad de Chile.

Genaro Cuadros, arquitecto (U. de Chile), investigador de la Unidad de Patrimonio Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

George Lever, economista (U. de Chile), director de investigación de la Cámara de Comercio de Santiago, profesor de postgrado "Gestión Inmobiliaria", Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Hernán Rivera, arquitecto (U. de Chile), funcionario de la Secretaría Ministerial Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, departamento de Urbanismo, Universidad de Chile. (QEPD).

Paulina Ahumada, arquitecta (U. de Chile), asesora urbana, Municipalidad de Recoleta, SECLAC.

Luis Goldsack, arquitecto (U. de Chile), académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, departamento de construcción, Universidad de Chile.

Fernando Riquelme, arquitecto (U. de Chile), académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, departamento de Historia, Universidad de Chile y miembro del Consejo de Monumentos Nacionales de Chile.

Daniel Jadue, arquitecto y sociólogo (U. de Chile), ex académico de la Universidad de Chile.

Alberto Gurovich, arquitecto (U. de Chile), académico de la Facultad

de Arquitectura y Urbanismo, departamento de urbanismo, Universidad de Chile.

María Isabel Pavéz, arquitecta (U. de Chile), académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, departamento de urbanismo, Universidad de Chile.

Juan Sabbagh, arquitecto (U. de Chile), académico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, departamento de diseño, Universidad de Chile.

Fuente de ilustraciones

Figura 1: JENCKS, Charles. "El Lenguaje de la Arquitectura Posmoderna". Editorial Gustavo Gili, 1980.

Figura 2: elaboración del autor en base a datos de Pablo Trivelli y Compañía, publicados en Diario La Tercera, Domingo 25 de Enero del 2004, pag-32-33.

Figura 3: DUCCI, María Elena. "Área Urbana de Santiago 1991-2000: Expansión de la Industria y la Vivienda". EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, Nº 85, Diciembre 2002. Editado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC.

Figura 4: Elaboración del autor en base a elaboración del Instituto de la Vivienda (INVI), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Figura 5: Elaboración del autor.

Figura 6: Archivo personal del autor.

Figura 7: Elaboración del autor en base a fotografías y a algunos elementos planimétricos de la Municipalidad de Recoleta.

Figura 8: Elaboración del autor.

Figura 9: Elaboración del autor en base a planos de la Municipalidad de Recoleta y de la empresa concesionaria de Costanera Norte.

Figura 10: Archivo personal del autor.

Figura 11: Elaboración del autor.

Figura 12: Elaboración del autor.

Figura 13: Elaboración del autor.

Figura 14: Elaboración del autor en base a; ORTIZ, Pilar, VELÁSQUEZ, Paola. "Mutación Block, ocupación de la unidad por el habitante". Exposición multimedial (22 al 26 de Marzo 2004, FAU) de registro de diferentes ampliaciones en Condominio Nuevo Horizonte (1993, El Bosque). Financiada por el Fondo de Desarrollo de las Artes y la Cultura (Fondart).

Figura 15: Elaboración del autor en base a Encuesta Cassen 2000, Mideplan, Gobierno de Chile.

Figura 16: Elaboración del autor, en base a datos de costos estimativos del profesor Alberto Arenas, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Figura 17: Elaboración del autor.

Figura 18: Prototipo proyecto ELEMENTAL, "ideas para construir 7 conjuntos de muy bajo costo en Chile", Alejandro Aravena, Universidad Católica de Chile.

Figura 19: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 20: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 21: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 22: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 23: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 24: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 25: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 26: Imagen de proyecto, elaboración del autor.

Figura 27: Imagen de proyecto, elaboración del autor.