

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM URBANISMO

Ximena Andrea Cabello Moreno

RENOVACIÓN Y DENSIFICACIÓN EN ÁREAS CENTRALES

¿NUEVAS PERIFERIAS EN SANTIAGO?

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Urbanismo.

Orientadora: Eliane Ribeiro de Almeida da Silva Bessa

Rio de Janeiro

2019

CIP - Catalogação na Publicação

C114r Cabello Moreno, Ximena Andrea
Renovación y densificación en áreas centrales:
¿Nuevas periferias en Santiago? / Ximena Andrea
Cabello Moreno. -- Rio de Janeiro, 2019.
198 f.

Orientadora: Eliane Bessa.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do
Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo,
2019.

1. Renovação Urbana. 2. Centralidade Urbana. 3.
Densificação. 4. Pericentro . 5. Santiago do Chile..
I. Bessa, Eliane, orient. II. Título.

Ximena Andrea Cabello Moreno

RENOVACIÓN Y DENSIFICACIÓN EN ÁREAS CENTRALES

¿NUEVAS PERIFERIAS EN SANTIAGO?

Rio de Janeiro, 10 de Julho de 2019

Eliane Ribeiro de Almeida da Silva Bessa, Dra. em Serviço Social
UFRJ, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo UFRJ.

Maria Paula Gonçalves Lysandro de Albernaz, Dra. em Geografia
UFRJ, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo UFRJ.

Orlando Alves dos Santos Junior, Dr. em Planejamento Urbano e
Regional UFRJ, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e
Regional UFRJ.

RESUMEN

Los procesos de crecimiento de las metrópolis latinoamericanas se han caracterizado por la expansión de su territorio urbano y el desarrollo de la periferia, favoreciendo el vaciamiento y deterioro de las áreas centrales. Situación que en el caso de Santiago de Chile ha sido aprovechado por el mercado inmobiliario para la implementación de procesos de renovación urbana en el centro y pericentro de la ciudad.

Estos procesos han sido implementados mediante la construcción de vivienda en masa, ejecutadas sin planificación urbana y a través de estrategias de densificación y verticalización, como forma de maximizar el uso del suelo y aumentar las ganancias de los agentes inmobiliarios, generando la sobrecarga del territorio y comprometiendo sus características originales de centralidad urbana.

En consideración del potencial para el desarrollo de la equidad urbana que tiene ampliar el acceso a viviendas en zonas centrales, se realiza el presente estudio para comprender el impacto de la renovación y densificación en la estructura urbana y social de las áreas donde se implanta. Se desarrolla mediante un enfoque metodológico teórico-empírico, tomando como caso de estudio el municipio de Estación Central, el que destaca dentro de la ciudad de Santiago por intensivo del proceso.

Palabras claves: Renovación Urbana, Centralidad Urbana, Densificación, Pericentro, Santiago de Chile.

RESUMO

Os processos de crescimento das metrópoles latino-americanas caracterizaram-se pela expansão de seu território urbano e pelo desenvolvimento da periferia, favorecendo o esvaziamento e a deterioração das áreas centrais. Situação que no caso de Santiago do Chile tem sido utilizada pelo mercado imobiliário para a implementação de processos de renovação urbana no centro e pericentro da cidade.

Estes processos foram implementados através da construção de habitação em massa, executadas sem planejamento urbano e por meio de estratégias de densificação e verticalização, como uma forma de maximizar o uso da terra e aumentar os lucros de agentes imobiliários, gerando sobrecarga no território e comprometendo suas características originais de centralidade urbana.

Em consideração do potencial que tem para o desenvolvimento da equidade urbana ampliar o acesso a moradia em zonas centrais, se faz o presente estudo para compreender o impacto da renovação e densificação na estrutura urbana e social das áreas onde se implanta. Se desenvolvem através do enfoque teórico-empírico, se toma como caso de estudo o município da Estación Central, porque destaca dentro da cidade de Santiago pelo intensivo do processo.

Palavras-chave: Renovação Urbana, Centralidade Urbana, Densificação, Pericentro, Santiago do Chile.

ABSTRACT

The growth processes of Latin American metropolises have been characterized by the expansion of their urban territory and the development of the periphery, favoring the emptying and deterioration of the city central areas. That situation in the case of Santiago de Chile has been used by the real estate market for the implementation of urban renewal processes in the center and pericenter of the city.

These processes have been implemented through the construction of mass housing, executed without urban planning and through strategies of densification and verticalization, as a way to maximize land use and increase profits of real estate agents, generating land overload and compromising its original characteristics of urban centrality.

In consideration of the potential for the development of urban equity that has to expand access to housing in central areas, the present study is carried out to understand the impact of renovation and densification on the urban and social structure of the areas where it is implemented. It is developed through a theoretical-empirical methodological approach, taking as a case study the municipality of Estación Central, which stands out within the city of Santiago due to the intensive process.

Keywords: Urban Renewal, Urban Centrality, Densification, Pericenter, Chile Santiago.

A Rio de Janeiro

AGRADECIMIENTOS

Realizar estudios de postgrado en Brasil ha significado más que un título profesional, ha sido una experiencia de vida, que me ha permitido criticar y ampliar mis horizontes personales, profesionales y académicos.

Agradezco a la UFRJ, universidad pública, gratuita y de calidad, que siendo extranjera me permitió incorporarme a ella en igualdad de condiciones. Aquí he conocido a personas que creen firmemente en la educación y la investigación como herramientas de equidad, cambio y mejora de la sociedad.

El desarrollo de esta investigación ha sido posible gracias a las personas que me han guiado, me han facilitado información y han compartido su experiencia tanto académica, laboral y de vida.

La compañía de mi familia ha sido clave a lo largo mi de la vida, con su apoyo en mis decisiones y también dentro de este proceso, lo que se ha sentido siempre a pesar de la distancia física.

A los amigos y amigas, cariocas y de tantos lugares del mundo, que Rio de Janeiro me ha dado, personas alegres, conscientes y admirables, que han hecho que esta ciudad se convierta en mi casa.

INDICE

INTRODUCCIÓN	11
APROXIMACIÓN AL PROBLEMA	11
OBJETIVOS	15
RELEVANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.....	17
METODOLOGÍA DE ESTUDIO	19
Método de Análisis Cuantitativo	21
Método de Análisis Cualitativo	23
ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN	24
1. MARCO TEÓRICO	
PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS URBANAS: CENTRALIDAD, RENOVACIÓN Y DENSIDAD.....	27
1.1 CENTRALIDAD URBANA.....	27
Centralidad Urbana y la Construcción de Territorios Jerárquicos	27
Configuración y Evolución de los Centros en Relación con la Estructura Urbana	31
Rol de los Equipamientos y las Infraestructuras en la Creación de Centralidades	37
Creación de centralidades como proceso económico	39
1.2 RENOVACIÓN URBANA.....	41
Renovación Urbana como Proceso de Modificación de la Estructura Urbana	41
Renovación Urbana y sus Consecuencias en el Territorio: ¿Revitalización o Deterioro Urbano?	46
1.3 DENSIDAD URBANA	50
Caracterización y tipologías de densidad urbana	50
Densidad urbana asociada a verticalización	55
CONCLUSIONES PARCIALES.....	59

2. CONTEXTO

ESTRUCTURA SOCIOESPACIAL Y RENOVACIÓN URBANA EN SANTIAGO	61
2.1 ESTRUCTURA SOCIO-ESPACIAL DE SANTIAGO	61
2.2 PRINCIPALES POLÍTICAS HABITACIONALES Y URBANAS QUE POTENCIARON EL ACTUAL MODELO URBANO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO	70
2.3 RENOVACIÓN URBANA EN SANTIAGO	77
2.4 PERICENTRO DE SANTIAGO	80
CONCLUSIONES PARCIALES.....	88

3. ESTUDIO DE CASO

RENOVACIÓN URBANA Y DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESTACIÓN CENTRAL: IMPACTO EN LA CENTRALIDAD URBANA	89
3.1 CARACTERIZACIÓN DE LA COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL	89
Estructura socio-espacial de la comuna de Estación Central.....	90
Contexto normativo y Plan Regulador Comunal.....	97
Proceso de renovación urbana y densificación en Estación Central.....	103
3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO DE DENSIDAD Y RENOVACIÓN URBANA.....	114
Evolución de la Densidad Demográfica y Habitacional	114
Densidad Demográfica	
Densidad Habitacional	
Impacto de la Densidad Demográfica en el acceso a Equipamientos y Servicios Urbanos	121
Indicador de Áreas Verdes	
Indicador de Equipamientos Deportivos	
Indicador de Equipamientos Culturales	
Indicador de Equipamientos de Salud	
Indicador de Servicios Públicos	

3.3 ANÁLISIS CUALITATIVO DE IMPACTO DE LA RENOVACIÓN Y DENSIFICACIÓN EN LA VIDA DE UN BARRIO	141
Zona de Estudio: Unidad Vecinal N°10.....	142
Análisis cualitativo por variables	146
Estructura socioespacial: Caracterización morfológica y caracterización social	
Ocupación Urbana: Dinámicas de uso y principales equipamientos urbanos	
Percepción de los Habitantes: Grupo de residentes antiguos y grupo de residentes nuevos	
CONCLUSIONES PARCIALES.....	169
4. CONSIDERACIONES FINALES.....	173
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	191

INTRODUCCIÓN

APROXIMACIÓN AL PROBLEMA

Las ciudades están en proceso de cambio constante, donde el foco en el desarrollo e inversión en algunas áreas fomenta del deterioro de otras, creando diferentes niveles de consolidación y jerarquía dentro de las estructuras urbanas. Siendo clave identificar cómo y quienes producen los cambios y adaptaciones del entorno urbano, pueden generarse de forma planificada en busca de un equilibrio con las necesidades sociales de los diversos grupos que lo componen o de forma unilateral generando el beneficio de grupos específicos. Frente a este cuestionamiento se desarrolla la presente investigación sobre los procesos de renovación y densificación urbana que se encuentran en ejecución en áreas centrales de la ciudad de Santiago, para identificar el impacto que están generando y se proyecta podría producirse, tanto a escala de la ciudad como en la escala local los barrios, en los ámbitos urbano y social.

Las metrópolis latinoamericanas, entre ellas destaca la ciudad de Santiago, el crecimiento de la periferia y la expansión urbana ocurrido en las últimas décadas fue potenciado por el desarrollo de políticas de viviendas sociales localizadas en terrenos de bajo costo, cambios en las preferencias de residencia de los grupos de mayor nivel socioeconómicos y modificación en la actividades económicas e industriales, lo que fomentó en el creciente abandono de las áreas centrales con consecuencia en el deterioro de sus activos inmobiliarios (ROJAS, 2004). Generando un contexto favorable para la renovación urbana de estas áreas, las que a pesar de ser diagnosticadas como deterioradas, presentan gran potencial urbano por sus características de centralidad, lo que ha sido aprovechado por el mercado inmobiliario.

La renovación urbana se encuentra relacionada con la apropiación de grupos de mayor poder de entornos urbanos potenciales con consecuencia del desplazamiento de la pobreza en la ciudad (CASTELL, 2006), siendo las primeras estrategias de renovación urbanas identificadas las políticas de carácter higienista desde la segunda mitad del siglo XIX. Si bien, es un tipo de intervención que puede variar su forma de aplicación en el

territorio, destaca por su alto nivel de modificación e invasión del entorno construido, ya que se basa acciones como:

Operación de realojo de los residentes, demolición, construcción de nuevos inmuebles, reurbanización del espacio público existente, con el objetivo de adaptarlo a las nuevas condiciones socioeconómicas y de uso, o en su caso, urbanización del espacio público liberado por los derribos, revitalización terciaria y reducción del parque residencial (MOYA; DIEZ DE PABLO, 2012, p.119).

Evidenciando que las acciones que envuelven la ejecución de la renovación urbana traen consigo un alto nivel de transformación física y social. Se identifica además que la renovación urbana mantiene una estrecha relación con las localización en áreas centrales y pericentrales de la ciudad (ARRIAGADA; URRUTIA, 2017), al ser lugares que cuentan accesibilidad, equipamientos e infraestructuras, lo que complementado con el estado de deterioro en el que se encuentran, las convierten zonas de potencial inmobiliario y de alta rentabilidad de la tierra (GEVEHR; BERTI, 2017).

En la ciudad de Santiago, se pueden identificar tres áreas principales dentro de su estructura: centro, pericentro y periferia. Cada una de estas áreas cuenta con particularidades en su estructura urbana y social, sin embargo, al corresponder a zonas definidas por sus características históricas, morfológicas y sociales, no a una delimitación administrativa, varían su definición de acuerdo con los autores o los parámetros que sean utilizados para su demarcación. Siendo zonas que se encuentran en constante cambio, generando límites difusos algunas zonas, sub núcleos interiores y conexiones entre ellas a través de ejes internos.

Actualmente en Santiago se desarrolla un proceso de renovación urbana del pericentro, el cual corresponde al área intermedia entre el centro histórico y la periferia. Esta renovación urbana se desarrolla posterior a los programas de renovación implementados desde la década de 1990 hasta principios del 2000 por organismos públicos, concentrados principalmente en el centro y la comuna de Santiago, generando como consecuencia altos índices de construcción y densificación, dejando poco espacio disponible para nuevas construcciones, aumentando el valor del suelo, lo que se complementó con una mayor de las normativas urbanas.

Esta situación ha derivado en el traslado del fenómeno de renovación urbana al pericentro de la ciudad, el cual se intensificó desde mediados de la década de 2010 hasta la fecha, siendo ejecutado a través de verticalización y alta densificación. Estas formas urbanas contrastan con la estructura física y social existente en el territorio en el que se implantan, el cual está compuesto principalmente por conjuntos habitacionales de origen obrero, en formato de vivienda unifamiliar de baja altura, con presencia de zonas de industriales y comerciales (Imagen 1).

Si bien, el pericentro no tiene una configuración homogénea, presenta un gran potencial a nivel urbano por su accesibilidad, presencia y cercanía a equipamientos. Localizándose las zonas de renovación en las áreas de mayor centralidad urbana, por consecuencia a las fuentes de empleo, comercio, transporte, servicios y equipamientos urbanos. Esta situación se ha visto complementada con la existencia de normativas urbanas más flexibles y que permiten mayores densificaciones e índices constructivos, factores que derivaron en el interés inmobiliario por el área creando un proceso de construcción de vivienda en masa, llevado a cabo sin consideración del contexto urbano y social en el que se implanta, ni la carga sobre el territorio que generará el aumento explosivo de la densidad demográfica.

En este contexto, se identifica como problemática principal:

La renovación urbana de áreas centrales y pericentrales de la ciudad de Santiago, está siendo llevada a cabo mediante estrategias de densificación y verticalización, como forma de maximizar las ganancias de los agentes inmobiliarios, absorbiendo el potencial del territorio a través de un proceso basado en construcción viviendas en masa y no en la generación de entornos urbanos integrados e integrales. Esta situación impacta y se contrapone con la estructura urbana y social del territorio, generando además, sobrecarga en los equipamientos y servicios urbanos que caracterizan y configuran estas áreas como zonas de centralidad urbana. Planteando la necesidad de identificar los impactos que genera y generará la renovación urbana y densificación en el pericentro de Santiago, tanto en la escala metropolitana como en la escala local.



Imagen 1: Renovación Urbana en el pericentro de Santiago, Municipio de Estación Central.
Fuente: Autora, 2018.

La vivienda en zonas centrales presenta un gran potencial para hacer frente a situaciones como la expansión urbana, la segregación socioespacial y facilitar el acceso a zonas servidas de equipamientos e infraestructuras urbanas. Sin embargo, las consecuencias que puede generar dependerá de la forma como se ejecute, considerando que puede ser reducido a un proceso inmobiliario y económico, focalizado en la construcción de viviendas nuevas o un proceso planificado que busca la equidad de acceso al territorio.

Infiriéndose que de continuar el proceso de renovación y densificación de la forma como se ha desarrollado hasta ahora, las áreas implicadas podrían perder su característica de centralidad urbana, basada la accesibilidad y disponibilidad de equipamientos, al generarse sobrecarga del entorno por el aumento explosivo de la densidad demográfica, concentración de grupos con homogeneidad socioeconómica, vivienda precaria con

hacinamiento y sin integración al entorno urbano. Siendo dichas características las que definen a las zonas periféricas, por lo tanto podría la renovación y densificación convertirse en un proceso urbano que más que beneficios fomente el deterioro, generando costos urbanos y sociales.

Dentro de los casos de renovación urbana del pericentro destaca el proceso que se está llevando a cabo en el municipio de Estación Central, por la gran concentración y cantidad de edificaciones residenciales, desarrolladas de forma acelerada en un corto plazo, con alta densificación, grandes alturas edificadas, incumplimiento normativo y organización de los residentes originales frente a su inconformidad y falta de información del proceso. A su vez, la comuna destaca como puerta de entrada a la ciudad, por su rol comercial, su accesibilidad y alta presencia de equipamientos. Siendo un municipio que a pesar de ser reconocido como pericentral, en el área que se concentra la renovación urbana contaba en su situación original antes de la renovación con índices de accesibilidad a equipamientos equivalentes al centro de la ciudad (CENTRO DE INTELIGENCIA TERRITORIAL, 2019), sin embargo, al mismo tiempo con alto nivel de hacinamiento e índices de pobreza, con porcentaje por sobre el promedio regional (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2016).

A través del análisis del municipio de Estación Central, se busca comprender el impacto de la renovación urbana y densificación, tanto en la estructura socioespacial de la ciudad y del municipio, como las consecuencias en la vida de los residentes.

OBJETIVOS

A partir del alto potencial que representan para las ciudades las áreas centrales, accesibles y servidas de equipamientos e infraestructura, se plantea la necesidad de evaluar el costo urbano y social de puede implicar la renovación y densificación de estas zonas. Entendiendo que la construcción de vivienda en áreas centrales puede ser una herramienta para enfrentar la expansión urbana y la segregación socioespacial, sin embargo, si es ejecutada como un objeto aislado de su entorno podría no significar beneficios en la escala metropolitana ni local, sino más bien, posibles costos y deterioros.

Por lo que se requiere comprender y posicionar que el hecho de vivir en áreas centrales es una situación más compleja e integral que sólo un proceso inmobiliario que amplía la oferta de acceso a una vivienda en estas zonas, sea esta propia o arrendada, debiendo comprender el proceso la integración al contexto urbano y social.

Objetivo General:

Evaluar el impacto socioespacial de la renovación urbana implementada a través densificación y verticalización, la que está siendo ejecutada en el pericentro de la ciudad de Santiago en áreas de centralidad urbana, mediante el análisis multiescalar y comparativo de la evolución temporal del fenómeno, que permitan identificar y proyectar consecuencias en la estructura urbana de la ciudad como en la vida cotidiana de sus habitantes.

Objetivos Específicos:

- Caracterizar conceptualmente centralidad, renovación y densificación urbana, como procesos de construcción y modificación del territorio.
- Describir y analizar el contexto físico, social, administrativo y de políticas públicas que han definido la estructura socioespacial de la ciudad de Santiago, así como comprender y localizar los principales procesos de renovación urbana que se han implementado.
- Comprobar a través de un caso de estudio, definido como el área de renovación urbana en la comuna de Estación Central, el impacto cuantitativo de la densificación residencial en la disponibilidad de equipamientos y servicios urbanos, por lo tanto en una de las principales características que definen al área como una centralidad urbana, generando un estudio comparativo de la situación original, intermedia y proyectada.
- Comprender mediante el análisis cualitativo de un barrio en proceso de renovación urbana el impacto socioespacial del fenómeno en la escala local, a través de la caracterización de variables morfológicas, sociales, dinámicas de uso del espacio público y equipamientos, además de recoger la percepción de los habitantes tanto antiguos como nuevos. .

- Generar el cruce de los diagnósticos cuantitativo y cualitativo para una comprensión integral y proyección de los impactos de la densificación y renovación urbana sobre el territorio y sus habitantes.

RELEVANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

El estudio del impacto del proceso de renovación urbana en el pericentro de la ciudad de Santiago es relevante para identificar como está afectando y se proyectan las consecuencias en el territorio donde se implanta, así como en posibles efectos en la estructura urbana a escala de ciudad de ciudad, como en la escala local y vida cotidiana de los habitantes.

La renovación de áreas centrales y pericentrales ofrece la posibilidad para la ciudad de hacer un mayor y más equitativo uso de áreas que actualmente se encuentran subutilizadas, principalmente por la presencia de lotes vacíos, resultantes de las áreas industriales migraron para áreas periféricas, frente al modelo de crecimiento expansivo que se ha implementado en la ciudad de Santiago.

Este proceso de renovación, el cual se ha caracterizado por altas densidades y bajas superficies de los departamentos, se ha transformado en la posibilidad de acceso a vivienda en áreas centrales, por arriendo o compra, para grupos socioeconómicos que normalmente sólo tendrían la posibilidad en el periferia, lejos de áreas de equipamientos y generando la necesidad de traslado constante para los diversos centros. Sin embargo, se hace necesario identificar cómo está siendo llevado a cabo este proceso, considerando además, que el pericentro presenta altos niveles de necesidad cuantitativa y cualitativa de vivienda para sus actuales habitantes (ARRIAGADA; URRUTIA, 2017).

El caso del municipio de Estación Central destaca por las grandes alturas de la edificación y altas densidades alcanzadas y proyectadas, las que llegarían a duplicar en el corto plazo la población comunal. Es tomado como caso de estudio por ser relevante dentro de la ciudad de Santiago y permite colocar en cuestionamiento la forma como se está utilizando para fines inmobiliarios un área de alta centralidad y potencial urbano.

Al ser un fenómeno que se está produciendo en más comunas pericentrales de Santiago, donde el sistema administrativo de la ciudad torno a municipios independientes en su planificación y definición de un proyecto urbano, así como en su financiamiento, genera dificultad en la planificación a nivel metropolitano, planteando la necesidad de evaluar los procesos urbanos a través de un caso específico pero desde un enfoque de multiescalaridad que permita una aproximación al impacto a nivel metropolitano.

Chile, específicamente la ciudad de Santiago, tiene una amplia experiencia reciente en la construcción de vivienda en masa, principalmente de carácter social, las que desde el punto de vista cuantitativo permitió al país generar una amplia cobertura habitacional para la población. Sin embargo, este proceso fue regido por el mercado de suelo y la relación entre oferta y demanda, sin una consideración de la realidad social de sus habitantes, ni la integración de la vivienda a un entorno urbano mayor. Esta situación trajo importantes consecuencias en la estructura física y social de la ciudad, como el desarrollo de la actual periferia, ya que favoreció la expansión urbana, segregación socioespacial y unidades de vivienda de bajos estándares. Dejando como aprendizaje que la vivienda por sí sola, entendida como la entrega de una propiedad privada, no es la solución a los problemas del habitar, ya que al ser entendida de forma segregada del entorno puede aumentar o generar nuevos conflictos urbanos.

En la aproximación al caso de estudio se evidencia que el proceso de renovación urbana podría estar tomando características similares a las ya generadas en épocas anteriores, considerando que está siendo un proceso focalizado sólo en la producción de vivienda y aumentado bruscamente las densidades demográficas. Es por estos motivos que el estudio busca contribuir en la discusión del modelo actual de crecimiento de la ciudad, así como en el acceso equitativo de vivienda en área centrales para grupos de niveles socioeconómicos medios y bajos asegurando habitabilidad y calidad de vida, considerando tanto a los residentes originales como a los nuevos. Para de esta forma no se repita un esquema de creación de vivienda en masa que no responda a un contexto urbano planificado y de integración socioespacial.

METODOLOGÍA DE ESTUDIO

La metodología de estudio utilizada es de carácter teórico-empírico. El enfoque teórico se basa en la revisión de los conceptos que guían la investigación estos son: centralidad, renovación y densificación urbana. El análisis comprende la revisión bibliográfica de autores que trabajan conceptualmente estas nociones, de modo que sus estudios entreguen los insumos teóricos que sustenten la discusión.

Para el desarrollo del estudio empírico se selecciona un caso de estudio, el cual corresponde a la comuna o municipio de Estación Central en Santiago de Chile, escogido por la relevancia que tiene el proceso de renovación a escala de la ciudad. La primera aproximación al territorio de la comuna se realiza a través del análisis de fuentes secundarias como documentos históricos, normativos, censales y académicos, complementado fuentes primarias como la observación pasiva, realización de registro fotográfico y de entrevistas a actores claves y residentes.

Posteriormente se realiza una aproximación al territorio mediante métodos cuantitativos y cualitativos, los cuales son diferenciados por escalas de observación. Dentro del territorio del municipio de Estación Central se seleccionó, un área dentro de la comuna que sirvió de referencia empírica por concentrar el proceso de renovación urbana que está siendo ejecutado, equivalente al 20% del territorio municipal (Imagen 2).

Posteriormente se realiza un segundo recorte en una escala menor dentro del área seleccionada de la comuna, para realizar el estudio cualitativo. Esta área corresponde a la Unidad Vecinal N°10, área reconocida como un barrio por sus características de similitud morfológica, compuesto por tres conjuntos habitacionales construidos contemporáneamente y lo que favorece el reconocimiento identitario por parte de sus habitantes.

El complemento de métodos tiene como objetivo ampliar la comprensión del objeto de estudio a través de datos cuantificables que permitan medir y proyectar el impacto del fenómeno de renovación y densificación, así como los métodos cualitativos que permitan identificar la percepción de sus habitantes.

El estudio cuantitativo se focaliza en el área de renovación urbana de la comuna y tiene por objetivo comprender el fenómeno en su totalidad, las variaciones que se han generado y proyectan en el futuro próximo por causa de la densificación, tanto habitacional como demográfica, con consecuencias principalmente en el acceso a equipamientos y servicios urbanos. Considerando que es uno de los factores que caracterizan el área como central y promueven el proceso de renovación, permitiendo además generar una visión comparativa del área a escala municipal y metropolitana.

El estudio cualitativo se realiza en un barrio del área de renovación urbana, tiene como objetivo comprender el impacto en la vida cotidiana, tanto de los habitantes nuevos como los antiguos, que ha generado el proceso de renovación urbana y densificación. Se enfoca en identificar las consecuencias en la morfología urbana, el uso de los equipamientos e infraestructuras y los impactos en las relaciones y estructura social del área.

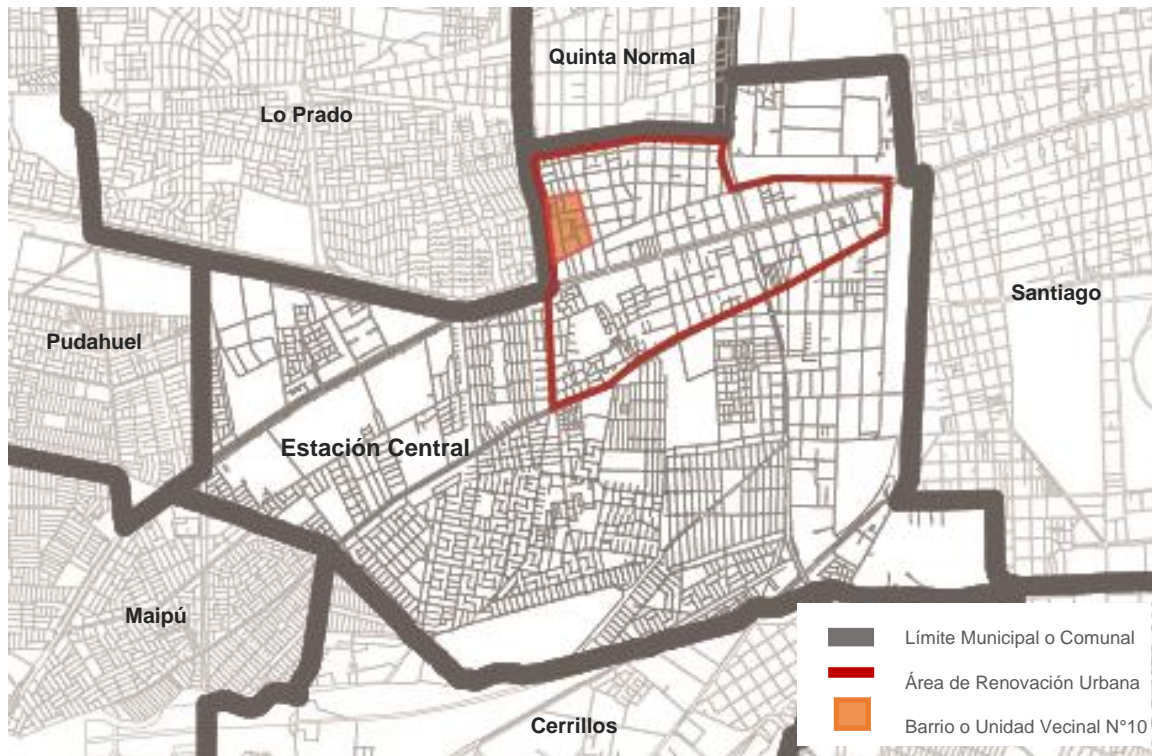


Imagen 2: Delimitación de las diferentes escalas del análisis del Estudio de Caso.
Fuente: *Elaboración Propia.*

Método de Análisis Cuantitativo

La realización del diagnóstico cuantitativo del impacto de la densificación demográfica se realiza sobre el territorio delimitado como el área identificada de renovación urbana dentro de la comuna de Estación Central. En una primera etapa se analiza la evolución de la densidad demográfica y la densidad habitacional, en una segunda etapa se analiza como el cambio en la densidad demográfica del área impacta en la cantidad de equipamientos y servicios disponibles por habitantes. Para ambos análisis se utiliza la comparación temporal, basada en tres momentos: ex ante, intermedia y ex post.

Como primera etapa se analiza evolución de la densidad demográfica y habitacional, en base a tres momentos, ex ante, intermedia y ex post. Para la situación ex ante se considera la información del Censo 2002; para la situación intermedia, la cual es reconocida también como una aproximación a la realidad actual, son utilizados los datos del Censo 2017 y para la situación ex post o proyectada, se utilizan los datos del Censo 2017 a la cual se le suma la estimación de nuevos habitantes en base a los permisos de edificación autorizados por la Municipalidad para el sector y considerando como población promedio por vivienda el promedio nacional del Censo 2017, correspondiente a 3,1 personas. Este análisis se hace con el objetivo de identificar como la densidad demográfica y habitacional está en proceso de cambio y de la forma como se localiza dentro del territorio.

Como segunda etapa se analiza el impacto de la densidad demográfica sobre los principales equipamientos, tiene como objetivo comprender como la calidad del entorno urbano se puede ver afectada, considerando que una de las principales motivaciones que genera la vivienda en áreas centrales es la accesibilidad a este tipo de servicios urbanos. Planteando la necesidad de realizar análisis y evaluación como parte de un proceso de planificación urbana integrada y con anterioridad a la toma de decisiones sobre la renovación y densificación de ciertas zonas de la ciudad.

Como base de información se utiliza el Estudio de Indicadores de Bienestar Territorial, realizado en el año 2017 por el Centro de Inteligencia Territorial (CIT) de la Universidad Adolfo Ibáñez (UAI) y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el cual a través del

levantamiento y análisis de diversos indicadores urbanos tiene el objetivo de identificar las zonas críticas en temas de habitabilidad y calidad de vida urbana en las principales ciudades de Chile.

El Estudio de Indicadores de Bienestar Territorial fue realizado en base al levantamiento de información desde instituciones privadas, públicas locales y centrales, cuenta con una condición multiescalar al ser elaborado desde el estudio de cada manzana lo que permite los datos sean trabajados a escala de barrio, comuna o ciudad. Abarca las dimensiones: Infraestructura, Ambiental y Accesibilidad.

Para el de estudio de caso de Estación Central, en el área de renovación urbana, se analiza de la dimensión de Accesibilidad en el Entorno los indicadores de:

- Indicador de Áreas Verdes (IAV)
- Indicador de Equipamientos Deportivos (IDEP)
- Indicador de Equipamientos Culturales (ICUL)
- Indicador de Equipamientos de Salud (ISAL)
- Indicador de Servicios Públicos (ISER)

El análisis ex-ante se realiza con base en el Estudio de Bienestar Territorial para la ciudad de Santiago, en el cual para cálculo de población fue utilizado el Pre-Censo 2011 y complementado con datos del Censo 2002, época en la cual el proceso de renovación urbana aún no se ejecutaba en el territorio.

La situación actual o intermedia se analiza en base a los datos de población por manzana del Censo 2017, se consideraron como habitados aquellos proyectos de la renovación urbana que contaban a la fecha de realización del Censo 2017 con Recepción Final, datos que fueron complementados con levantamiento de información realizado en terreno.

Para las situación ex post se utilizan los datos de población en base al Censo 2017, sumando la población estimada de nuevos habitantes de los departamentos, calculado en base a los Permisos de Edificación autorizados por el Municipio de Estación Central hasta abril de 2018, fecha en la cual se modifica la normativa urbana restringiendo la densificación y verticalización. La estimación de población por cada departamento

proyectado es de 3,1 habitantes, lo que corresponde al promedio nacional de residentes por vivienda de acuerdo al Censo 2017.

Para ambos casos se mantiene la cantidad y localización de los equipamientos y servicios registrados en el Estudio de Bienestar Territorial, ya que pretende identificar la carga sobre el territorio producto de la densificación residencial sin implementación de equipamientos nuevos en el área, considerando que a la fecha no se encuentran programados nuevos proyectos en el área como estrategia de mitigación.

El levantamiento de datos es llevado a un sistema de información geográfica, el programa utilizado es ArcGIS, mediante el cual se realiza el levantamiento planimétrico de cada una de las situaciones analizadas, tanto de las densidades como de la cantidad de equipamientos y servicios urbanos por habitante. Para cada caso se realizan tres mapas, correspondientes a las situaciones ex ante, intermedia y ex post, con el objetivo de comparar gráficamente la evolución del fenómeno y permitir localizarlo geográficamente. A partir de esta información gráfica es posible generar, además del análisis específico del territorio, una comparación de la evolución de los indicadores con la realidad a escala metropolitana.

Método de Análisis Cualitativo

El análisis cualitativo se realiza con el objetivo de identificar las dinámicas cotidianas de los habitantes del lugar, la configuración espacial, el uso del espacio libre, las áreas verdes y los equipamientos urbanos, así como la percepción de sus habitantes tanto nuevos como originales y las formas de vida generadas a partir del proceso de renovación urbana, densificación y verticalización del área.

La aproximación al territorio se realiza a través de:

- Observación pasiva: se realiza observación de parte de la investigadora del uso dado principalmente a los espacios públicos y equipamientos por parte de los habitantes del lugar, la morfología y del estado de conservación de los equipamientos e infraestructuras.

- Entrevistas informales y semiestructuradas: se realizan entrevistas a actores que han participado en el desarrollo del proceso o que se ven afectados por esta dinámica de renovación urbana. Entre los entrevistados se encuentran actores claves en la toma de decisiones del sector público y privado, coordinadores o directores de equipamientos urbanos del área, organizaciones de la sociedad civil y habitantes del lugar, tanto antiguos como nuevos. En los moradores antiguos se evalúa el cambio que ha generado el proceso de renovación y densificación; en los habitantes nuevos se evalúa principalmente el cumplimiento de expectativas respecto de vivir en un barrio central y su integración al contexto existente.
- Fuentes secundaria: Análisis de documentos que hagan referencia a la percepción o el estado de equipamientos o infraestructuras como Plan de Desarrollo Comunal de la Municipalidad de Estación Central, reportajes de diario, revistas o televisión y estudios académicos.

A través de los resultados de ambos métodos, cuantitativo y cualitativo, se genera el análisis mediante el cruzamiento de datos, para de esa forma procurar una comprensión del fenómeno de renovación y densificación desde diferentes indicadores, escalas y temporalidades, para generar consideraciones desde una visión de mayor integralidad.

ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación se encuentra estructurada, a partir de presente introducción donde se plantea el contexto general de la problemática y los objetivos. El cuerpo del texto se organiza en torno a tres capítulos, los cuales recogen una aproximación teórica, la contextualización socioespacial de la ciudad de Santiago así como la evolución de sus procesos de renovación urbana y la presentación del caso de estudio, la cual está compuesto por análisis cuantitativos y cualitativos en diferentes escalas y temporalidades.

En el primer capítulo se realiza una revisión teórica basada en los conceptos que guían la investigación, estos son: centralidad, renovación y densificación urbana.

La aproximación a la centralidad urbana se realiza a través de una revisión conceptual, en la cual se hace énfasis en las líneas que la definen como espacio jerárquico por sobre aquellas de enfoque basado en la distancia física; se revisa la evolución de las estructuras urbanas en relación a los centros y la interacción entre las diversas áreas, como la periferia y el pericentro; la relación entre los equipamientos e infraestructuras urbanas con la creación y potencialización de centralidades urbanas y por último las centralidades urbanas como proceso económico de creación de valor y jerarquías diferenciadas del territorio.

En torno a la renovación urbana se realiza una aproximación conceptual, complementada con su relación con los procesos de deterioro. Posteriormente, se revisan los procesos de densificación, generando una revisión de las tipologías existentes, las ventajas y desventajas de que presentan de forma general las bajas y altas densidades, así como la relación que puede o no existir entre densificación y verticalización.

El segundo capítulo corresponde a la contextualización de la ciudad de Santiago, a través de la comprensión de su estructura urbana y social, en la cual han influido las políticas urbanas y habitacionales, se presenta la revisión de los procesos de renovación urbana incentivados en décadas pasadas en las zonas centrales, los cuales se han desplazado actualmente al pericentro, zona que se caracteriza y se revisan sus diferentes definiciones territoriales.

El tercer capítulo consiste en el análisis del caso estudio, el cual corresponde a la zona de renovación urbana dentro del municipio de Estación Central, escogido por la magnitud del fenómeno y la relevancia que ha generado el proceso dentro de la ciudad de Santiago. Se realiza una revisión de la estructura socioespacial de la comuna, el contexto normativo, considerando la relevancia que tiene en este caso específico y por último una descripción del fenómeno de renovación y densificación, localizándolo y caracterizándolo.

Posteriormente se realiza el análisis cuantitativo en el cual se identifica la evolución de las densidades demográficas y habitacionales. Además del impacto en superficie o unidades de equipamiento o servicios urbanos disponibles por habitantes, de acuerdo a la variación de densidad en el territorio total que está siendo renovado en la comuna. De

forma complementaria se realiza un estudio cualitativo en el cual se analiza mediante variables de impacto en la estructura física y social de un barrio, enfocado en la estructura morfológica y social, el uso del espacio y los equipamientos y la percepción de sus habitantes.

En base a estos análisis se concluye con la presentación de consideraciones finales, con las principales observaciones y resultados generados, las cuales se estructuran en torno a tres ideas generales que son desarrolladas con mayor detalle, además de plantear proyecciones del impacto del fenómeno de renovación y densificación.

1. MARCO TEÓRICO

PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS URBANAS: CENTRALIDAD, RENOVACIÓN Y DENSIDAD

Mediante la revisión de los conceptos y líneas teóricas que guían y son referentes de la presente investigación, Centralidad, Renovación y Densificación Urbana, se busca profundizar y generar un desarrollo conceptual de estos, como procesos urbanos de construcción y modificación de las estructuras urbanas.

1.1 CENTRALIDAD URBANA

Mediante la aproximación a la Centralidad Urbana se busca comprender el término como una construcción conceptual, entendida más allá de una localización física en el territorio, colocándolo como un fenómeno de carácter urbano, económico y social, que se define principalmente por ser un área jerárquica.

Centralidad Urbana y la Construcción de Territorios Jerárquicos

La centralidad como concepto tiene su origen en la palabra centro, la que a su vez tiene diversas vertientes de definición, entre las que destaca una corriente de carácter físico o espacial en la cual se le define como un punto equidistante de otros; existiendo otra línea de definición que se refiere a la capacidad de concentrar y atraer (HOUAISS, 2009). Desde el punto de vista urbano se encuentran definiciones como:

Lugar donde se reúnen o acuden personas o grupos por algún motivo concreto; núcleo de una ciudad o de un barrio; punto o calles más concurridos de una población o en los cuales hay más actividad cultural, comercial o burocrática” (RAE, 2019).

En estas definiciones de enfoque urbano, se reconocen características que van más allá de la equidistancia en relación a otros lugares, destacando la importancia de posición de

un área respecto de otros puntos, la concentración actividades y la generación de flujos hacia ese lugar.

Krafta (2011) define la centralidad urbana como una manifestación de desequilibrio espacial o como una distribución desigual de materia urbana sobre el territorio, conformando áreas de interés, que generan no sólo un valor económico sino también simbólico. Hansen (1959) sugiere que la accesibilidad es otro de los factores importantes que determinan la centralidad generando ventajas comparativas de localización.

La jerarquía de un lugar o su nivel de centralidad depende de las actividades que concentre y su accesibilidad, dejando de ser la distancia física el factor fundamental para definir un centro. La infraestructura urbana, principalmente el transporte, será determinante en la accesibilidad de un área y el tiempo acceso, llegando a ser anulada la distancia en relación al tiempo, tal como indica Harvey (2005) haciendo referencia a Marx. De acuerdo con Villaça (1998) la localización de un lugar, más allá de su posición geográfica, está determinada por los siguientes atributos: una red de infraestructura, las posibilidades de transporte de productos de un punto a otros, el movimiento de personas y comunicación.

La centralidad se ha expresado espacialmente a través de la configuración de centros urbanos, caracterizados por diversos fines, como los centros religiosos, industriales, comerciales o cívicos y también mediante la superposición o mezcla de estos programas. Si bien, el programa principal de los centros ha variado a través del tiempo de acuerdo al contexto social, las ciudades se caracterizan por desarrollarse en torno a un centro histórico, el cual es el lugar desde donde se comenzó la construcción de la ciudad y se localizaron los principales programas y equipamientos. Sin embargo, en la actualidad los centros históricos son sólo un tipo de las centralidades urbanas, al desarrollarse centros de nuevas formas y localizaciones. Debido a la creación de estas nuevas centralidades, los centros históricos han perdido o disminuido la importancia de su rol dentro de la estructura urbana.

El proceso de modificación en la noción de centro se genera a partir del siglo XX, entre los factores que influyen este cambio se encuentra el desarrollo y la masificación de los medios de transporte motorizados, los que potenciaron la expansión de la superficie

urbana; por otra parte, el modernismo generó nuevas zonificaciones en la ciudad, con la especialización de los territorios de acuerdo a usos, separando la vivienda de las zonas productivas. Estos elementos favorecieron la creación de nuevos centros, muchos de ellos localizados alejados del centro histórico, en las zonas periféricas y suburbanas, generando una inversión en la relación centro-periferia como consecuencia del crecimiento urbano acelerado (PANERAI, 2006). Produciendo que al extenderse los mercados a la periferia en relación al centro se crea una relación de tensión entre la concentración y la expansión geográfica (HARVEY, 2005)

Este contexto se tradujo en la diversificación de las centralidades, las que Panerai y Mangin (2002) clasifican en tres tipos: centros históricos, correspondiente a las áreas antiguas de la ciudad; centros corredor, corresponden a los barrios modernos establecidos entorno a grandes vías con programas de consumo y ocio; por último los grandes centros comerciales, los que se ubican en lugares estratégicos del territorio urbano y acaparan parte de los usuarios y programas de los anteriores.

Con la creación de nuevos tipos de centros la jerarquía del centro histórico ha dejado de ser hegemónica, modificando su rol inicial e inclusive pasando por procesos de deterioro, debido a que los otros tipos de centros han concentrado las inversiones ya que en ellos se encuentran las actividades financieras. Sin embargo, como indica Panerai (2006), a pesar de la degradación de la masa edificada de los centros históricos, estos continúan teniendo un rol importante dentro de las ciudades y en muchos casos se encuentran en revalorización debido a su potencial y valor simbólico.

Villaça indica que “ninguna área es o no es centro; como fruto de un proceso-movimiento se convierte en centro. En lo social, nada es; todo se convierte o deja de ser”¹ (VILLAÇA, 1998, p.238). Desprendiéndose que la centralidad urbana es una construcción y un proceso físico-social, que depende de las características del territorio en su totalidad, ya que un centro como espacio jerárquico no puede constituirse por sí sólo, requiere que existan puntos que no tienen esta cualidad como los espacios intermedios de los

¹ Original: Nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo –movimento- torna-se centro. No social, nada é; tudo torna-se ou deixa de ser. (VILLAÇA, 1998, p.238)

pericentros o las periferias, generando diferenciaciones en la estructura del territorio urbano.

Se genera así una relación de jerarquías y dependencias dentro del espacio urbano. El modelo centro-periferia, creado por Werner Sombart en 1902, explica la relación de jerarquías entre dos espacios asimétricos. Siendo definido como:

La relación centro/periferia es utilizada para describir un sistema espacial fundado en la relación desigual de dos tipos de lugares: aquellos que dominan el sistema y se benefician, los centros, y aquellos que son subordinados, en posición periférica (LEVY; LUSSAULT, 2003, p.139).²

Si bien, este modelo tiene un enfoque principalmente basado en las relaciones económicas, podría ser asimilado a las relaciones espaciales urbanas, entendiendo que las relaciones económicas tienen un sustento espacial y que la ciudad a su vez es un elemento capitalizable. Es así, como el proceso de mundialización de la economía se ha transformado en un factor que ha modificado la centralidad, influyendo directamente en la red de ciudades, pasando a tomar diversas formas y escala global (SASSEN, 1998).

La periferia, así como el centro, pueden ser definidos por una posición geográfica, la que en el caso de la periferia se relaciona con lugares distantes del centro. Sin embargo, así como se ha creado centralidades en diversas posiciones geográficas dentro las ciudades, las periferias pueden tener variadas localizaciones.

La noción de periferia estaba hasta aquí, cargada de la noción que constituye, de lejos, el fundamento de la mayor parte de las teorías espaciales y localizacionales. A esa noción de periferia dicha geográficamente, es necesario oponer otra, la de la periferia socioeconómica, si llevamos simultáneamente los lugares convertidos en marginales al proceso de desarrollo y, sobre todo, a los hombres rechazados por el crecimiento. Esos hombres forman la periferia social dentro del polo económico y, si el modelo de crecimiento continúa a ser lo que es, están arriesgados, por largo tiempo aún, a encontrar ahí su única residencia posible (SANTOS, 1979, p.65 apud OLIVEIRA, 2007, p.14)³.

² Original: Le couple centre/périphérie est utilisé pour décrire un système spatial fondé sur la relation inégale entre deux types de lieux: ceux qui dominent ce système et en bénéficient, les centres, et ceux que le subissent, en position périphérique (LEVY; LUSSAULT, 2003, p.139).

³ Original: A noção de periferia estava até aqui, carregada da noção de distancia que constitui, de longe, o fundamento da maior parte das teorias espaciais e localizacionais. A essa noção de periferia dita geográfica, é preciso opor uma outra, a de periferia sócio-econômica, se levarmos simultaneamente os

Al estar el espacio urbano en constante proceso de modificación y ser entendido como un todo, en el sentido que todas las partes que constituyen la ciudad se relaciona e impactan en el desarrollo de las otras, generando relaciones jerarquías y dependencias urbanas, las que a su vez se reflejan en la distribución de sus habitantes en el territorio de acuerdo con el poder de elección y acceso a cada una de estas áreas.

Configuración y Evolución de los Centros en Relación con la Estructura Urbana

Para que los centros se desarrollen y potencien, deben existir lugares que no tienen la cualidad de centralidad urbana, generando diferencias de jerarquías en el territorio, adquiriendo estas áreas mayor relevancia dentro de la estructura urbana. Si bien, el desarrollo de cada ciudad es particular a su realidad geográfica, social, cultural, económica y política, existen modelos de ciudad, entendidos como síntesis de una realidad más compleja, generados en base a etapas y características comunes, en los que es posible identificar zonas con características y roles específicos, mostrando como la noción y localización del centro ha variado desde el comienzo del siglo XX, así como su relación con las otras áreas de la ciudad como el pericentro y la periferia.

Dentro de los modelos de ciudad realizados desde comienzo desde siglo XX se encuentra el modelo de Burgess, elaborado el año 1925, correspondiente a la Escuela de Chicago, realizado en base al análisis de la expansión de las ciudades de Nueva York y Chicago, considerando las dinámicas de urbanización en el período final del siglo XIX y principio del siglo XX. El modelo se organiza en forma de anillos concéntricos, compuesto por áreas con diferentes roles y estratos socioeconómicos. Desde el interior hacia afuera está conformado por el centro, de carácter histórico, donde se localiza el comercio y las actividades gubernamentales; la zona de transición, la cual podría asimilarse al pericentro, compuesta por industria liviana, comercio y vivienda de los niveles socioeconómicos bajos; la zona de vivienda obrera; la zona residencial de los grupos

lugares tornados marginais ao processo de desenvolvimento e, sobretudo, os homens rejeitados pelo crescimento. Esses homens formam a periferia social dentro do pólo econômico e, se o modelo de crescimento continuar a ser o que é, estão arriscados a, por longo tempo ainda, encontrar aí sua única residência possível (SANTOS, 1979, p.65 apud OLIVEIRA, 2007, p.14).

socioeconómicos más estables y finalmente la zona residencial periférica donde se localizan los grupos de estatus social más altos, reconocido como suburbios (Imagen 3).

El modelo de Burgess, ha sido utilizado como base para nuevos modelos, sin embargo, la periferia latinoamericana, es diferente a la estadounidense, en el sentido que la periferia latinoamericana está ligada a pobreza, informalidad y baja cantidad e infraestructura (OLIVEIRA, 2007).

El modelo de Griffin y Ford, realizado en el año 1980, estudia las particularidades de las ciudades latinoamericanas. Se basa en anillos concéntricos, partiendo desde el interior la primera zona identificada es el centro de negocios o *Central Business District* (CBD), el que tiene como principal función ser el núcleo de comercio, trabajo y entretenimiento. En este modelo destaca existencia de una espina o un eje residencial de elite el cual nace desde el centro y lo expande conteniendo servicios de alto costo, localizándose en torno a ella la zona residencial de elite. Posteriormente se encuentran la zona de maduración y la zona de crecimiento o acumulación, la cual podría asimilarse al pericentro, la cual es identificada como una zona de cobertura parcial y usos mixtos. Finalmente se encuentran los suburbios o la periferia, la que a diferencia del modelo estadounidense concentra los mayores niveles de pobreza e informalidad, existiendo en algunos casos espinas de pobreza que se acercan al área central (Imagen 4).

El modelo de Borsdorf, Bahr y Janoschka, del año 2002, es un análisis de la evolución histórica de las ciudades latinoamericanas, en general, que abarca desde la época de la colonia hasta la actualidad, se puede identificar las diferencias de la estructura urbana, relacionadas con la realidad económica, social y políticas de cada momento. (Imagen 5)

De acuerdo con Borsdorf (2003) la primera etapa denominada como Ciudad Colonial o ciudad compacta abarca el periodo de 1550 a 1820, etapa del desarrollo de las ciudades coloniales donde se estructuraban entorno a un centro o plaza de armas, alrededor del cual se localizan los programas públicos, esta área actualmente es reconocida como el centro histórico de la ciudad, posteriormente entorno anillos concéntricos se localizaban los grupos sociales en relación de mayor nivel a menor nivel socioeconómico desde el centro a la periferia.

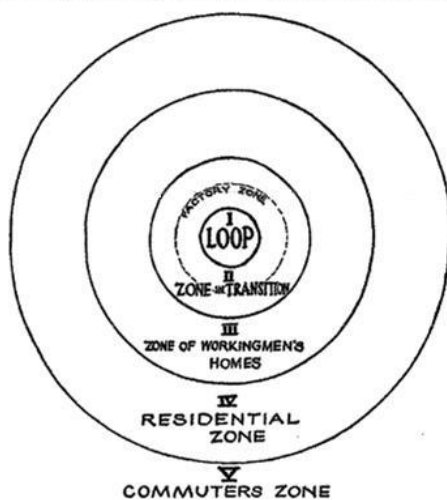


Imagen 3: Modelo de Ciudad de Burgess
Fuente: Moreno, 2015.

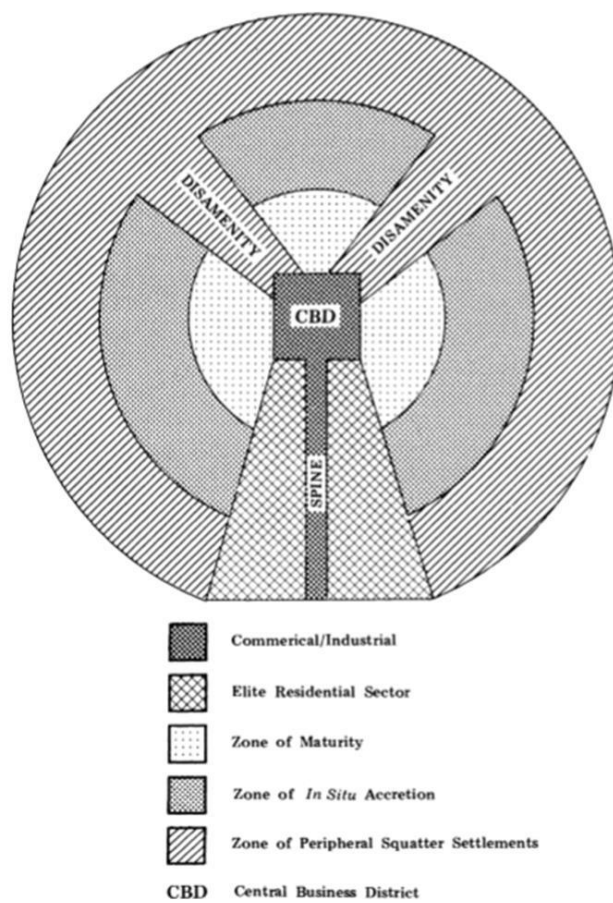


Imagen 4: Modelo de Ciudad de Griffin y Ford
Fuente: Moreno, 2015.

Una segunda etapa es denominada como la primera fase de rápida urbanización o ciudad sectorial la cual abarca el periodo de 1820 a 1920, destaca por la creación de ejes como bulevares y paseos, con consecuencia de la expansión lineal del centro, el cual pasó a tener un importante carácter comercial y entorno a estos ejes se localizaron las clases altas.

Posteriormente se identifica la etapa de la segunda fase de la urbanización o ciudad polarizada, que abarca el periodo de 1920 a 1970, en este periodo el cambio en la economía se basó en la estatización y el desarrollo de la industria para reemplazar las importaciones, generando gran migración interna, necesidad de vivienda y un alto impacto en las estructuras urbanas. Los barrios de clase baja se expandieron en el centro formato de *cités*, casi simultáneamente se desarrollaron los barrios marginales de carácter informal, conocidos como *poblaciones callampas*, localizados en lotes aislados pericentrales y las primeras políticas de vivienda social localizadas en el pericentro y periferia. Las viviendas de los grupos más ricos se localizaron alejadas del centro, concentradas en torno a ejes, potenciadas con la creación de los primeros centros comerciales o shopping center, convirtiéndose en focos de barrios de lujo.

La última etapa abarca desde la década de los años 1970 hasta el momento de realización del modelo, es denominada la ciudad actual o ciudad fragmentada. Destaca por mantener, a grandes rasgos, las zonas determinadas en las épocas anteriores, pero con crecimiento sectorial lineal y crecimiento celular. Este crecimiento a diferencia de la época anterior ya no tiene relación con las ferrovías sino que con las grandes autopistas, generando la expansión del territorio urbano, haciendo atractivas y accesibles las zonas periféricas y periurbanas a las clases altas y medias. La escala de este fenómeno es diferente, ya que no se trata de grandes zonificaciones sino de áreas de pequeñas dimensiones, pudiendo localizarse barrios residenciales cerrados o equipamientos de características diferentes, muy cercanos entre ellos pero sin integrarse, a modo de islas. Las zonas de barrios informales tienden a consolidarse y los “barrios de grupos marginales emplazados en el centro (conventillos, tugurios, vecindades) están en proceso de disminución, en virtud de programas de renovación urbana o debido a presiones del mercado de suelo” (BORSODORF, 2003, p.46)

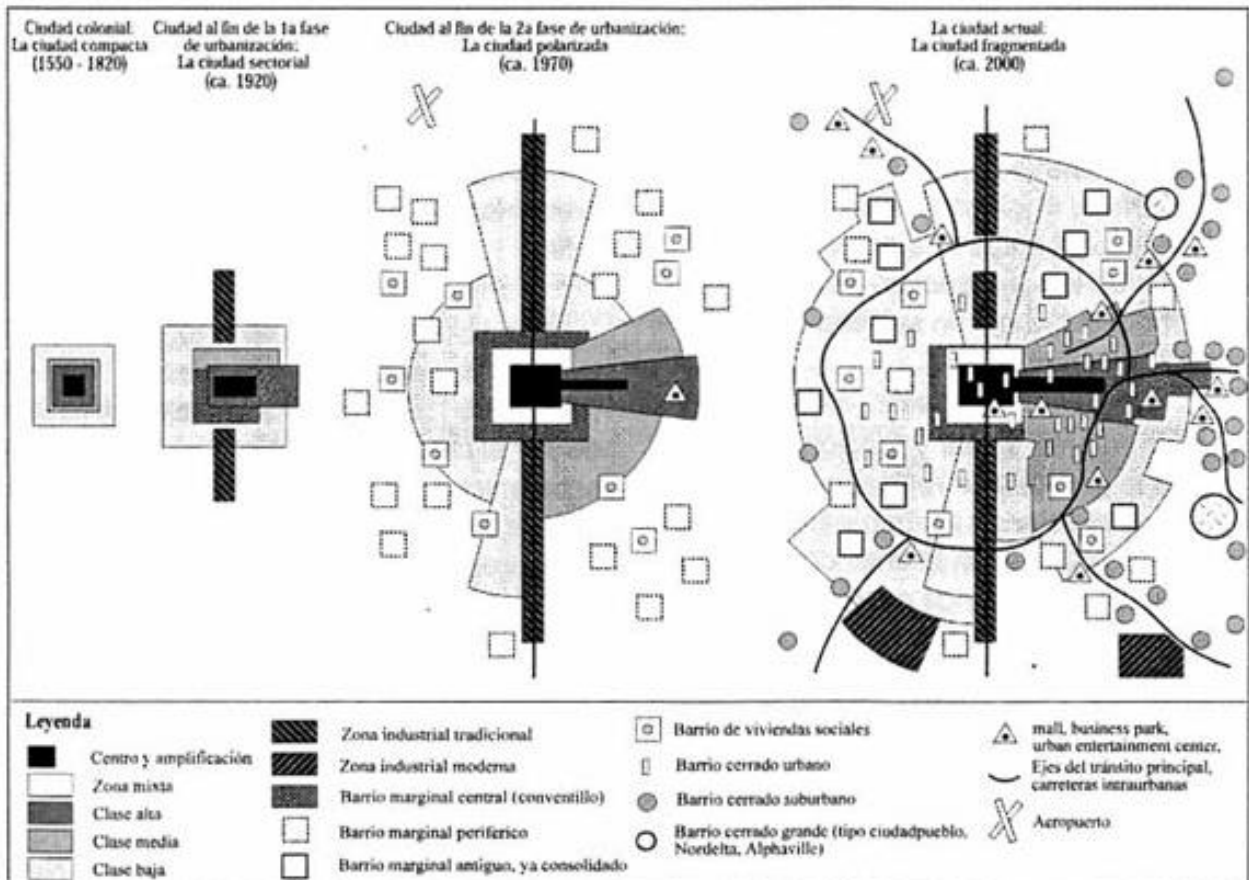


Imagen 5: Modelo de desarrollo estructural de las ciudades latinoamericanas de Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002).

Fuente: Moreno, 2015.

A través de la revisión de estos modelos de estructura de ciudades, se puede percibir como el concepto de centro ha variado de acuerdo al momento histórico y al contexto económico y social, además de variar su localización y relación con las diversas zonas de la ciudad. Se identifica como pasó de existir un sólo espacio central en la ciudad, reconocido actualmente como centro histórico, que concentraba los principales programas y la mejor localización, el cual se ubicaba en el geográfico de la ciudad; evolucionando a ser un espacio que se expandió a través ejes con equipamientos en torno a las zonas más ricas, para posteriormente debilitarse su jerarquía por la expansión de la ciudad y la creación de nuevas centralidades localizadas en áreas periféricas, hasta llegar a la fragmentación del territorio y la creación de núcleos aislados, sean de pobreza o riqueza, dentro de las grandes zonas de carácter más homogéneo.

Se identifica en estos modelos como el foco de las inversiones y los proyectos urbanos se han colocado en el centro histórico y en las centralidades localizadas en la periferia o zonas suburbanas, generando concentración de equipamientos e infraestructuras urbanas en estas áreas. Esta situación ha tenido como consecuencia la creación de amplias áreas intermedias, de uso mixto, con menores densidades habitacionales y demográficas.

El pericentro, puede ser reconocido como una zona intermedia entre el centro y la periferia, se caracteriza por ser una zona con presencia de vivienda obrera y de clase media, con comercio de pequeña escala, zonas industriales activas y en desuso. En consideración de la expansión del territorio urbano, estas zonas en la actualidad han pasado a estar localizadas en áreas geográficamente centrales con acceso a equipamientos e infraestructuras urbanas, pasando de ser zonas con bajo uso y deterioro urbano, a convertirse en áreas potencial urbano e inmobiliario (MORENO, 2015).

La periferia es reconocida como un espacio residencial para la fuerza de trabajo, constituyéndose como “el espacio segregado de la reproducción social de la clase trabajadora, siendo más carentes de infraestructuras urbanas cuando más distantes de los centros metropolitanos” (OLIVEIRA, 2007, p.4)⁴. Sin embargo, con la modificación de las estructuras urbanas, se identifica como actualmente como espacio físico no es de carácter homogéneo, pues se han localizado en sus territorios centralidades.

A través del análisis de los modelos de ciudad y sus principales elementos, se puede identificar como las estructuras urbanas se encuentran constante cambio y las centralidades urbanas varían su localización, su jerarquía y relación con las otras áreas, en base a la dinámica urbana y social de la ciudad en su conjunto.

⁴ Original: O espaço segregado da reprodução social da classe trabalhadora, sendo tanto mais carentes de infraestrutura urbanas quanto mais distantes dos centros metropolitanos (OLIVEIRA, 2007, p.4).

Rol de los Equipamientos y las Infraestructuras en la Creación de Centralidades

Los centros corresponden a espacios jerárquicos dentro la estructura urbana, la cual se encuentra en procesos de cambio constante, los elementos fundamentales que los componen son la accesibilidad y la capacidad de atracción. Estos elementos desde el punto de vista urbano se crean y potencian a través de las infraestructuras y los equipamientos, al concentrarse en áreas específicas del territorio.

La creación y evolución de los centros se ha visto apoyada en procesos de urbanización del territorio, basado en el desarrollo de redes de transporte y comunicación, las que al ampliar la accesibilidad de ciertos lugares aumentan su jerarquía y centralidad urbana (MAYORGA; FONTANA, 2012). Son las infraestructuras principalmente “los transportes, los que al ampliar la accesibilidad, aumentan el valor de uso de los terrenos y atraen capital inmobiliario, que los aprovecha y, a través de su utilización, se apropia de la plusvalía social almacenada en ese valor de uso”⁵ (VILLAÇA, 1998, p. 280), convirtiéndose un elemento clave en la generación de renta.

El proceso de constante cambio en la distribución de las actividades del sistema urbano, modifica la relación entre las áreas de vivienda y trabajo, siendo el sistema de transporte en un factor clave para la adaptación a estos cambios (HARVEY, 1980). A su vez, el generar cambios en el sistema de transporte puede afectar la relación y las posiciones relativas entre las diversas partes que componen la estructura urbana, favoreciendo la creación o el debilitamiento de centros.

Esa transformación altera “las distancias relativas entre los lugares de producción y los mayores mercados” y, en consecuencia, provoca “el deterioro de los antiguos centros de producción y el ascenso de los nuevos centros” (MARX, 1967, vol.2, p. 249 apud HARVEY, 2001, p.53)⁶

⁵ Original: Os transportes, ao ampliar a acessibilidade, aumentam o valor de uso dos terrenos e estes atraem o capital imobiliário, que os aproveita e, através de sua utilização, apropria-se das mais-valia social armazenada nesses valores de uso. (VILLAÇA, 1998, p. 280).

⁶ Original: Essa transformação altera “as distancias relativas entre os locais de produção e os maiores mercados” e, em consequência, provoca “a deterioração de antigos centros de produção e a ascensão de novos centros” (MARX, 1967, vol.2, p.249 apud HARVEY, 2001, p.53)

En cuanto a la capacidad de aglomerar de las áreas centrales, esta se genera en base a que las actividades que se desarrollen sean atractivas, en este sentido, son los programas y equipamientos urbanos, públicos o privados, influyen en potenciar el interés por aquella localización. En el proceso de evolución de las ciudades ha existido una variación en la forma y el simbolismo del centro, modificándose de acuerdo con el contexto histórico y cultural el sentido y el programa principal que genera esta capacidad de atracción y aglomeración.

La definición de la localización y la inversión en construcción de los equipamientos e infraestructuras urbanas es realizada principalmente por el Estado, sin embargo, estas definiciones no se encuentran exentas de los intereses económicos privados, teniendo en consideración que afectan en el valor de uso y de cambio del territorio. La creación de jerarquías y valores diferenciados de los territorios urbanos, trae como consecuencia que los grupos sociales se ubiquen dentro de la ciudad, dependiendo de sus intereses y principalmente de su poder de pago, con contrastes de accesibilidad a los bienes urbanos, segregación espacial y socioeconómica.

Para los grupos pobres segregados de la ciudad latinoamericana, el acceso a los lugares centrales de la ciudad es esencial para la sobrevivencia, lo que se evidencia especialmente en los periodos de mayor desempleo e inseguridad económica (SABATINI; SIERRALTA, 2006, p.173)⁷

La centralidad y la urbanidad son conceptos que se vinculan, entendiendo urbanidad como las condiciones de calidad que entrega el espacio para sus habitantes (MAYORGA; FONTANA, 2012). Al ser las áreas centrales de mayor jerarquía y por lo tanto costo, se ve limitado el acceso de la población a los equipamientos y las infraestructuras localizados en ellas, generando la necesidad planificación urbana que permita que estas zonas y sus servicios urbanos se relacionen con las áreas de vivienda y sean de uso equitativo de los ciudadanos.

⁷ Original: Para os grupos pobres segregados da cidade latino-americana, o acesso aos lugares centrais da cidade é essencial para a sobrevivência, o que se evidencia especialmente nos períodos de maior desemprego e insegurança econômica. (SABATINI; SIERRALTA, 2006, p.173)

Creación de centralidades como proceso económico

Para el desarrollo de las actividades humanas, sean de carácter productivo o no, se necesita de un espacio físico, es por este motivo que la ciudad es el reflejo constante de la lucha de poder de los diferentes grupos por conseguir un lugar dentro de ella. El acceso a una localización urbana dependerá de la posibilidad de pago, siendo el precio del terreno determinado por la capacidad del propietario de administrar su escasez y por las actividades que se desarrollen en otros terrenos, generando así sinergias urbanas, porque cada terreno puede intervenir en el precio del otro (SMOLKA, 1987).

Si bien, la propiedad un terreno genera renta por el sólo hecho de ser una porción de tierra irrepetible, una localización con características diferenciadoras por sobre otras, como son los centros, pueden generar aún más renta, “el suelo y sus beneficios, y el derecho de uso que está unido a ellos, propician la oportunidad de acumular riqueza” (HARVEY, 1980, p.136)⁸. La localización desde el punto de vista urbano no es una posición geográfica, sino una construcción basada en la posibilidad de acceso a bienes y servicios urbanos.

En términos de lograr posicionarse en un lugar de la ciudad para vivir, el uso residencial debe entrar en competencia con otras actividades, entre ellas las de carácter productivo, ya que la localización también puede afectar en el lucro de estos procesos, favoreciendo la realización de un producto específico o la venta de la producción. En el caso del uso residencial también se generan diferencias considerables de acuerdo a las características de localización, las que tendrán impacto directo en la calidad de vida de los residentes.

La demanda de suelo urbano para fines habitacionales también se distingue por las ventajas de la localización, determinado principalmente por el mayor acceso a servicios urbanos, tales como transporte, servicios de agua y alcantarillado, escuelas, comercio, teléfono, etc., y por el prestigio social del barrio⁹ (SINGER, 1978, p.27).

⁸ Original: O solo e as benefeitorias, e o direito de uso a elas ligados, por isso, propiciam a oportunidade de acumular riqueza (HARVEY, 1980, p.136).

⁹ Original: A demanda de solo urbano para fins de habitação também distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pelo maior acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escolas, comercio, telefone, etc., e pelo prestigio social da vizinhança (SINGER, 1978, p.27).

Los servicios que entregan valor a una localización central son normalmente abastecidos por el Estado, quien de esta forma se hace parte del proceso de producción capitalista de la ciudad. La construcción de equipamientos e infraestructuras urbanas crea centralidades, lo que tiene consecuencias en las ventajas de la propiedad de un terreno por sobre otro, a su vez en la captación de renta, generando que la inversión estatal repercuta en la creación ganancias privadas.

En este contexto quien no tiene capacidad de pago para posicionarse en localizaciones con acceso a equipamientos e infraestructuras urbanas debe buscar terrenos con valores menores y por lo tanto lejos de las centralidades, esta situación ha tenido como resultado la expansión del territorio urbano y la creación de áreas de segregación y pobreza. Considerando el rol del Estado en la creación de infraestructuras y equipamientos, por lo tanto de centralidad urbana, es que la Economía de Bienestar plantea orientaciones:

- La tierra no puede ser asimilada a un factor de producción.
- La ganancia de la tierra genera un nivel de bienestar superior en relación a los otros tipos de ganancias, ya que el propietario no genera esfuerzos para recibirlos.
- Los valores de la tierra son determinados por la apropiación de economías externas creadas, sobre todo, por el poder público.
- Se hace necesario la intervención estatal con el objetivo de corregir irracionalidades en el uso del suelo y promover la equidad en la distribución socio-espacial de la riqueza¹⁰ (RIBEIRO, 1997, p.38).

La localización se encuentra asociada a un componente social o simbólico, esta situación se podría asimilar a la creación de marcas de productos donde el objetivo es generar más valor sobre él transformándolo en activo y patrimonio (PAULANI, 2016). En el caso urbano también se pueden crear marcas o valores simbólicos, es así que existen áreas de la ciudad o barrios que al momento de identificarse con actividades grupos sociales definidos pueden aumentar su valor e interés por sobre otros, situación que se crea en las áreas centrales, generando estatus, lo que debe ser pagado aumentando la renta.

¹⁰ Original: a) A terra não pode ser assimilada a um fator de produção. b) O rendimento da terra propicia um nível de bem estar superior em relação aos outros tipos de rendimentos, já que o proprietário não desprende esforços para auferi-los. c) Os preços fundiários são determinados pela apropriação de economias externas criadas, sobre tudo, pelo poder público. d) Assim sendo, tornasse necessária a intervenção governamental com o objetivo de corrigir as irracionalidades no uso do solo e de promover a equidade na distribuição sócio-espacial da riqueza (RIBEIRO, 1997, p.38).

En la medida que existe desigualdad en el acceso al territorio, tanto desde el punto de vista físico como social, se aumentan las ganancias en las localizaciones que presentan mayor interés y beneficios. Por lo tanto, se podría concluir que la pobreza y la segregación son necesarias para el desarrollo del capital en la ciudad. Como indica Singer “la ciudad capitalista no tiene lugar para los pobres. La propiedad privada del suelo urbano hace que la propiedad de una renta monetaria sea un requisito indispensable para la ocupación del suelo urbano” ¹¹ (SINGER, 1978, p.33).

Frente al rol que cumple el Estado en la creación de centralidad urbana, mediante el abastecimiento de equipamientos e infraestructuras urbanas, se evidencia la necesidad de garantizar la recuperación de plusvalías generadas y el acceso equitativo a los bienes y servicios urbanos.

1.2 RENOVACIÓN URBANA

Mediante la aproximación a la renovación urbana se busca comprender los procesos de modificación de la ciudad desde los ámbitos físicos y sociales, así como las consecuencias que traen para el territorio y sus habitantes.

Renovación Urbana como Proceso de Modificación de la Estructura Urbana

Dentro de los procesos de intervención de la ciudad existen diversos modelos y categorías de acuerdo con el foco y nivel de modificación que ejercen en el entorno físico o social. La renovación urbana es categorizada dentro de las que implican un alto nivel de cambio en el entorno, principalmente físico, sin embargo, estas acciones en lo edificado traen consigo consecuencias sociales.

¹¹ Original: A cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja um requisito indispensável à ocupação de solo urbano (SINGER, 1978, p.33).

Las primeras corrientes históricas que generaron este tipo de modificación se contextualizan en la época de las grandes intervenciones urbanas que tienen como referencia a Haussmann en la ciudad de París, en la segunda mitad del siglo XIX, usando como justificación la modernización de las ciudades y la salud de la población. Harvey (2014), hace referencia a la intervención realizada en París por Haussmann, como un ejemplo de solución a los problemas de excedentes urbanos y de desempleo por medio de la urbanización.

La renovación urbana es un conjunto de acciones que intervienen en las diversas dimensiones de la vida cotidiana. Los argumentos que justifican esas intervenciones las presentan como una respuesta a *problemas públicos*, definidos de acuerdo a los paradigmas dominantes en cada época (higienismo, en el inicio del siglo XX; ecología, en el inicio del siglo XXI), o como modo de reordenar flujos y los usos de la ciudad y de viabilizar procesos de modernización y metropolización (CAMPELO; SILVEIRA, 2011, p.477).¹²

Los procesos de intervención pueden ser clasificados por su carácter social o urbano, como en la categorización realizada por Moya y Diez de Pablo (2012), la renovación urbana se encuentra dentro del ámbito de modificación de los aspectos físicos de la ciudad. Sin embargo, en la práctica los cambios espaciales traen inevitablemente consecuencias en las estructuras sociales, principalmente porque se basa en estrategias que implican grandes modificaciones en ámbitos diversos.

Los procesos de renovación urbana se basan en la demolición de los inmuebles existentes y la construcción de nuevos inmuebles, manteniendo la estructura urbana y las trazas del espacio público. Integran operaciones de realojo de los residentes, demolición, construcción de nuevos inmuebles, reurbanización del espacio público preexistente, con el objetivo de adaptarlo a las nuevas condiciones socioeconómicas y de uso o, en su caso, urbanización del espacio público liberado por los derribos, revitalización terciaria y reducción del parque residencial (MOYA; DIEZ DE PABLO, 2012, p.119).

¹² Original: A renovação urbana é um conjunto de ações que intervêm nas diversas dimensões da vida cotidiana. Os argumentos que justificam essas intervenções as apresentam ora como uma resposta a “problemas públicos”, definidos segundo os paradigmas dominantes em cada época (higienismo, no início do século XX; ecologia, no início do século XXI), ora como modo de reordenar fluxos e os usos da cidade e de viabilizar processos de modernização e de metropolização (SILVEIRA, 2011, p.477).

Se identifica en esta definición como la renovación urbana genera modificaciones radicales de los entornos en los que se implementa, implicando cambios espaciales y morfológicos, así como de impacto en la estructura social, principalmente la remoción de habitantes originales y el cambio en los niveles socioeconómicos de la nueva población. La adaptación a los cambios urbanos no es homogénea, existiendo diferentes tiempos y formas de respuesta, por lo tanto con consecuencias diferentes para cada grupo social; “ciertos grupos, particularmente aquellos dotados de recursos financieros y educacionales, están aptos para adaptarse muy rápido al cambio, siendo una fuente básica de desigualdad” (HARVEY, 1980, p.44).¹³

Para Castells (2006) la renovación urbana es un mecanismo de ajuste destinado a permitir socialmente la transición entre dos formas urbanas, la gran ciudad industrial y la megalópolis, coincidiendo con el traslado de la población y al mismo tiempo, con el traslado del problema de la pobreza dentro de la ciudad.

Sucede que las personas desalojadas por la renovación urbana son justamente las que están en la posición más desfavorable en el mercado, en términos de renta, de instrucción y de pertenencia a grupo étnico. Actuando sobre la expresión de la pobreza, pero sin modificar su curso, la renovación traslada los problemas en el espacio, pero no los resuelve; ella vuelve, por lo tanto, más agudo el asunto de la vivienda, en la medida que no existe un programa público adecuado para responder a las necesidades de vivienda (CASTELLS, 2006, p.413).¹⁴

Es por esto que la implantación en el territorio de procesos de renovación urbana producen importante impacto en la estructura social del área, principalmente porque genera cambios en las condiciones socioeconómicas, favoreciendo procesos de remoción o expulsión de los habitantes originales, afectando a los grupos menos fuertes

¹³ Original: Certos grupos, particularmente aqueles dotados de recursos financeiros e educacionais, estão aptos para adaptar-se muito rapidamente a mudança, são uma fonte básica de desigualdade (HARVEY, 1980, p.44).

¹⁴ Original: Ora, ocorre que as pessoas desalojadas pela renovação urbana são justamente as que estão na posição mais desfavorável no mercado, em termo de renda de instrução e de filiação étnica. Agindo sobre a expressão da pobreza, mas sem modificar seu curso, a renovação desloca os problemas no espaço, mas não os resolve; ela torna, portanto, mais aguda a questão da moradia, na medida que não existe um programa público adequado para responder as necessidades de habitação (CASTELLS, 2006, p.413).

que no tienen la capacidad para defender una localización, normalmente central, por lo tanto que genera interés y apropiación por parte de otros grupos. Es en este contexto que “la renovación, la demolición y la reconstrucción son casi siempre hechas en perjuicio de las poblaciones existentes y eso deriva en importantes cambios en el estatus funcional y social del espacio” (LEVY; LUSSAULT, 2003, p.789).

En la clasificación de los procesos inmobiliarios globales relacionados con las áreas y su localización en la ciudad, categorización realizada por Arriagada y Urrutia (2017), en la Imagen 6, se identifica como la renovación urbana ocurre principalmente en áreas centrales, consideradas como el centro y el pericentro de la ciudad, este fenómeno se puede relacionar con el hecho de ser territorios que por su potencial de ubicación generan mayor interés inmobiliario. Específicamente en relación al pericentro de la ciudad de Santiago, se identifica que se caracteriza por “procesos de expulsión de viviendas, proyectos de renovación urbana para clases medias emergentes, nodos multimodales y transformado en guetos las viejas zonas de vivienda obrera de décadas anteriores” (ARRIAGADA; URRUTIA, 2017, p.31).

LÍNEA BASE / PROCESOS	GENTRIFICACIÓN	SUBURBANIZACIÓN	RENOVACIÓN	SUBCENTRALIDAD	GUETOS
CENTRO	●		●		●
PERI CENTRO	●		●		●
PERIFERIA		●		●	●
SUBURBIOS		●		●	●

Imagen 6: Esquema de reconfiguración de la estructura urbana con los procesos inmobiliarios de acuerdo con la localización.

Fuente: Arriagada y Urrutia (2017), con intervención propia.

En estas áreas el interés urbano, no es provocado directamente por el valor de la tierra o el suelo en sí mismo, lo que induce al interés por generar la renovación urbana en estas zonas es el valor del espacio urbano, entendiéndolo como un producto del trabajo social, en el cual consideran dos valores:

El primero es el de los productos en sí – los edificios, las calles, las plazas, las infraestructuras. El otro es el valor producido por la aglomeración. Ese valor es dado por la localización de los edificios, pues es esa localización que los inserta en la aglomeración (VILLAÇA, 1998, p.72)¹⁵.

Es así como la renovación urbana guarda una estrecha relación con la centralidad urbana o áreas jerárquicas dentro de la ciudad, sea porque poseen esta cualidad o el potencial de desarrollarla, ya que tanto los centros históricos como los pericentros son territorios que normalmente cuentan alta accesibilidad y equipamientos, atrayendo a población de distintas áreas de la ciudad.

Al ser el Estado un agente clave en la construcción del espacio urbano, por su rol en la construcción de equipamiento e infraestructuras urbanas, como por ser quien define la normativa para la planificación urbana, se convierte por consecuencia en parte activa del proceso de renovación urbana. De forma complementaría, en la que la medida que la renovación urbana genere cambios de la población las áreas jerárquicas de la ciudad pasan a ser ocupadas por quienes pueden pagar el acceso a ellas teniendo también responsabilidad planificar y controlar este ámbito.

Si bien, la renovación urbana puede ser aplicada mediante diferentes estrategias en cada territorio, está caracterizada por el gran impacto que genera en los territorios, trayendo consigo cambios físicos y sociales afectando a los grupos más vulnerables por una parte y por otra beneficiando económicamente a los sectores privados que actúan en zonas provisionadas de accesibilidad y equipamientos.

¹⁵ Original: O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, pois é essa localização que os insere na aglomeração (VILLAÇA, 1998, p.72).

Renovación Urbana y sus Consecuencias en el Territorio: ¿Revitalización o Deterioro Urbano?

Los procesos de renovación urbana en áreas centrales se han implementado en base un contexto de deterioro, planteándola como una estrategia de recuperación y revitalización de estas áreas con problemáticas de carácter social, económicas, ambientales y de infraestructura urbana. El deterioro urbano puede tener diversas escalas, factores determinantes y localizaciones, sin embargo, la pobreza es uno de los indicadores transversales a este fenómeno.

Haciendo referencia a las ciudades europeas Schiappacasse y Müller (2008) temporalizan el proceso de deterioro urbano en la década de 1980 en barrios antiguos de las áreas centrales, zonas que fueron escenario de procesos de renovación urbana con el objetivo de revitalizarlas, trasladando a los residentes originales de bajos recursos hacia la periferia, con consecuencia del desplazamiento del deterioro a estas zonas.

En el caso de las ciudades latinoamericanas, el crecimiento de la periferia en las últimas décadas fue potenciado por el desarrollo de vivienda social en terrenos de bajo precio, cambios en las preferencias habitacionales de los grupos de mayor nivel socioeconómico los cuales se alejaron del centro histórico y los cambios en las actividades económicas e industriales (ROJAS, 2004).

Sin embargo, los procesos de renovación y expulsión, no son recientes, puede encontrarse desde los primeros procesos de renovación urbana en Europa del siglo XIX.

En ciertas áreas, sobre todo en las que se ubican en las proximidades del centro, el desarrollo de las grandes ciudades modernas atribuye a la tierra un valor artificial y abusivo que aumenta continuamente; los edificios en ellas construidos disminuyen ese valor en vez de aumentarlo, pues ya no atienden a las nuevas circunstancias. Son demolidos y substituidos por otros. Eso ocurre particularmente con las casas de los trabajadores, que están en las adyacencias del centro y cuyos arriendos, incluso con el aumento de personas que en ellos viven, tiene un límite de aumento que no puede ser sobrepasado. El resultado de este proceso es que son demolidos y, en su lugar, surgen tiendas, casas comerciales de diversos tipos y edificios públicos (ENGELS, 1935, p.23 apud HARVEY, 2014, p. 52).¹⁶

La renovación urbana por su alto impacto, tanto físico como social, se encuentra ligada en muchos casos a procesos de expulsión del territorio de los habitantes originales mediante un cambio en el nivel socioeconómico de la población, es por esto que diversos autores, entre los que destaca Clark, relacionan directamente los procesos de renovación urbana a los de gentrificación, la que puede ser definida como:

La reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo (LÓPEZ, 2013, p.32).

Entre los autores que destacan en su estudio y definición se encuentra Smith, en la década de 1970, con la incorporación del concepto de *rent gap*, busca ampliar la visión del proceso al ámbito económico, el cual es definido como:

¹⁶ Original: Em certas áreas, sobre tudo nas que ficam nas proximidades do centro, o desenvolvimento das grandes cidades modernas atribui à terra um valor artificial e abusivo que aumenta continuamente; os edifícios nelas construídos diminuem esse valor em vez de aumenta-lo, pois eles já não entendem as novas circunstancias. São derrubados e substituídos por outros. Isso acontece particularmente com as casas dos trabalhadores, que ficam nas adjacências do centro e cujos alugueis, mesmo com o aumento do número de pessoas que nelas vivem, têm um limite de aumento que não pode ser ultrapassado. O resultado desse processo é que são derrubadas e, em seu lugar, surgem lojas, casas comerciais de diversos tipos e edifícios públicos (ENGELS, 1935, p.23 apud HARVEY, 2014, p. 52).

El capital inmobiliario es depreciado debido a la falta de inversión en la mantención, culminando en su depreciación y desvalorización económica en el mercado. A medida que la declinación del área ocurre y considerándose el continuo desarrollo urbano que tiene elevado históricamente el nivel potencial de renta de la tierra, o *rent gap* aumenta (GEVEHR; BERTI, 2017, p.89)¹⁷.

Esta situación se traduce en que un terreno y edificación desvalorizada es comprada por los agentes inmobiliarios a bajos precios, los que posterior al proceso de renovación aumentan altamente su valor generando grandes rentabilidades, por lo tanto el deterioro urbano previo de un área es relevante para que el proceso de renovación ocurra. Como afirma Villaça refiriéndose a los procesos de deterioro de las áreas centrales de las ciudades “el abandono fue el que provocó el deterioro no el deterioro el abandono” (VILLAÇA, 1998, p. 282)¹⁸.

Entre las causas que se asocian al deterioro urbano se identifican elementos de carácter externo como la reestructuración económica global, deficientes políticas de bienestar, transformaciones socioculturales, políticas e ideológicas; entre las causas de carácter interno los cambios en la composición demográfica y social, ausencia de servicios básicos, disminución en la tenencia de la vivienda y en los niveles de capital social (SCHIAPPACASSE; MÜLLER, 2008).

Uno de los modelos que estudia las condicionantes internas del deterioro urbano es el de invasión-sucesión desarrollado por la Escuela de Sociología de Chicago, el cual es definido como:

La invasión de un área urbana por grupos o individuos racial o socialmente diferentes es enfrentada con resistencia por la población local. Si la integración entre residentes antiguos y nuevos no se produce, uno de los grupos abandonará el sector; en la mayoría de los casos emigran aquellos que pueden enfrentarlo económicamente, dando inicio al proceso de deterioro físico y social (SCHIAPPACASSE; MÜLLER, 2008, p. 84).

¹⁷ Original: A mencionada teoria é amplamente debatida na literatura que circunda a gentrificação e propõe que o capital imobiliário é depreciado devido à falta de investimentos na manutenção, culminando em sua depreciação e desvalorização econômica no mercado. À medida que o declínio da área acontece e considerando-se o contínuo desenvolvimento urbano que tem elevado historicamente o nível potencial de renda da terra, o *rent gap* aumenta (GEVEHR; BERTI, 2017, p.89)

¹⁸ Original: O abandono foi o que provocou a deterioração e não a deterioração o abandono (VILLAÇA, 1998, p. 282)¹⁸.

En este modelo se evidencia la existencia de lucha de poderes por el territorio, sin embargo, los procesos de renovación urbana se han diversificado con el objetivo de generar aún más renta, dejando de ser exclusivamente asociados a gentrificación.

En este contexto que se identifica que en las áreas centrales de ciudades latinoamericanas estarían ocurriendo procesos de renovación urbana relacionados con la construcción de vivienda en altura para la ocupación de clases medias. En estos casos los nuevos residentes no tienen necesariamente un nivel socio económico más alto que los residentes originales, pasando a identificarse que “los gentrificadores no son exclusivamente los nuevos residentes, sino los agentes inmobiliarios que realizaron la ganancia de renta y el proceso expulsivo” (CASGRAIN; JANOSCHKA, 2013, p.31).

Estos nuevos procesos de renovación, mediante densificación en altura en áreas centrales, son puestos como la posibilidad de acceso de vivienda en áreas centrales para clases medias y bajas, pero no se consideran la calidad del entorno urbano y social que se está creando. Además, que en estos casos de renovación mediante densificación en altura se experimentan nuevas consecuencias en el territorio, aumentando los niveles de deterioro sobre los ya existentes.

Ni siquiera hemos considerado los otros factores de deterioro ambiental que también generan devaluación de la renta capitalizada de suelo, tales como los conos de sombra, pérdida de privacidad visual, contaminación acústica, y saturación de redes de transporte y servicios, producidos por la proliferación de condominios en altura en los barrios estudiados (LÓPEZ, 2013, p.46).

El aumento del fenómeno de la renovación urbana, ha llevado a generar variaciones en la forma en la cual se implanta en el territorio, para conseguir el máximo de ganancias, adaptándose y aprovechándose de las realidades y necesidades locales. Si bien, la renovación urbana de la forma tradicional está asociada a la gentrificación, entendida la expulsión y el recambio de la población por otra de mayor nivel socioeconómico, en contextos donde es posible el aumento de la densidad constructiva y habitacional, se está variando la estrategia de implementación, como forma de aumentar la renta sobre el terreno, revelando los verdaderos objetivos de la renovación urbana.

La rehabilitación urbana, la revitalización urbana o la renovación urbana esconden, detrás de un discurso eufemístico, la creciente mercantilización de las ciudades y la perpetuación de las diferencias sociales a escala territorial (CASGRAIN; JANOSCHKA, 2013, p.21).

Identificándose nuevas expresiones de renovación urbana y gentrificación, como procesos de gran escala, donde los actores principales no son los grupos de residentes de mayor nivel socioeconómico con interés en vivir en un área determinada de la ciudad, sino los inversionistas que generan un modelo de mercado y de vivienda, que sin importar quien sea su habitante y su impacto en el entorno, les genere un aumento en las ganancias económicas. Estos procesos están siendo liderados por grandes inmobiliarias, favorecidos por el Estado mediante las normativas urbanas y la creación de centralidades, los que a través de maximización de la captura de la renta de suelo a través de densificación, fomentan consecuencias como el aumento de la segregación urbana generando un proceso circular del deterioro urbano.

1.3 DENSIDAD URBANA

Mediante la aproximación a la densidad urbana se busca identificar las diversas tipologías de densificación, su impacto en las estructuras y formas urbanas, así como su relación con la verticalización.

Caracterización y tipologías de densidad urbana

La densidad es un parámetro e indicador del diseño y normativa urbana, pudiendo ser producto de planificación o de factores de tipo cultural, económico y social. Puede ser entendida y medida de diversas formas, una de ellos es método cualitativo, relacionada con la percepción del espacio, afectando directamente los factores sociales y culturales del entorno; por otra parte se encuentra el método cuantitativo que responde a la cantidad de unidades en medición por un espacio determinado. Entre los tipos de densidades cuantitativas se encuentran los siguientes tipos (ACIOLY; DAVIDSON, 1998):

- Densidad demográfica: Número total de personas residiendo en una determinada área urbana, también denominada densidad poblacional. En áreas urbanas, es generalmente una medida expresada en habitantes por hectárea (hab/ha), en las áreas más amplias se utiliza la medida en habitantes por kilómetro cuadrado (hab/km²).
- Densidad edificada o construida: Expresa el total de metros cuadrados de edificación en una hectárea; o total de construcción existente dentro del área de un asentamiento o barrio. Es medido en metros cuadrados por hectárea (m²/ha).
- Densidad habitacional: También puede ser denominada como densidad residencial, expresa el número total de unidades habitacionales construidas en una determinada zona urbana. Su medida se expresa en unidades habitacionales o viviendas por hectárea (viv/ha).

Estos tipos de densidades, a su vez pueden ser medidas de forma bruta o líquida, la primera es la unidad de medida en el total del área, esto quiere decir que incluye los espacios públicos, equipamientos, áreas verdes y otros servicios públicos; la densidad líquida considera sólo la superficie utilizada para fines habitacionales.

En el ámbito cualitativo se desarrolla el concepto de la densidad percibida, dentro del cual se distinguen dos tipos: la percepción social y la percepción no social (FOUCHIER, 1997). La densidad de percepción no social hace referencia a la percepción de la forma de vida, sin tomar en consideración la presencia humana, lo que se traduce principalmente en el impacto que genera la densidad edificada, la adecuación entre el espacio disponible y las expectativas del individuo. La densidad de percepción social tiene origen en la densidad humana, comprendida como el número de personas en un espacio dado, la que podría identificarse en situaciones como filas, desorden, privacidad limitada u otras interferencias en el habitar de un espacio a causa de la presencia de otras personas.

Se puede identificar que los factores que impactan en la creación de la densidad urbana son de diversas escalas y órdenes de decisión, como económicos, políticos y culturales. Entre los cuales se encuentra la disponibilidad de suelo urbano, equilibrio entre lo público y lo privado, tipología habitacional, normativa urbana, dimensión de los lotes o superficie

predial, presencia de infraestructuras, tamaño de las familias, tamaño y forma de los edificios (Imagen 7).

Entre los elementos de planificación y normativa urbanas que afectan directamente en la densidad urbana se encuentran las dimensiones de lote, la tasa de ocupación del terreno, el porcentaje de constructibilidad y la altura máxima; todos estos elementos resultan claves al momento de densificar zonas de ciudad, los cuales deben ser definidos por los planificadores y los gobiernos en sus diferentes escalas, los que serán tomados por el mercado inmobiliario, normalmente, para su maximización de uso.

Complementario a las tipologías de densidades ya identificadas, se encuentra la densidad fluctuante dentro de las ciudades, corresponde normalmente a las áreas centrales o centros de negocios, con alta disponibilidad de equipamientos e infraestructuras, que al ser centros de producción y de trabajo son usados sólo dentro del horario laboral. Esta situación se contrasta con zonas residenciales periféricas que no cuentan con un alto acceso a servicios urbanos, generando necesidad de movilidad constante de los residentes de estas áreas hacia los centros, con costos de tiempo y dinero, fomentando que las áreas centrales al no tener residencia se vacíen durante las noches provocando inseguridad e infraestructura ociosa.

Jacobs (2011) hace directa relación entre la densidad y vitalidad de los lugares, destacando como pueden ser positivas las altas densidades para la ciudad, pero para que la vitalidad ocurra el uso residencial debe ser complementado con otros usos primarios que permitan y estimulen que las calles sean ocupadas constantemente, sin crear barrios densos y homogéneos.

Es posible identificar diversas posiciones al respecto de las ventajas y problemas que puede ocasionar la densidad. Las bajas densidades se relacionan con menor contaminación, mayor tranquilidad y privacidad, al mismo tiempo que se relacionan con precaria interacción social, alto consumo de tierra, baja accesibilidad y altos costos de abastecimiento y mantención de servicios. Las altas densidades se relacionan la sustentabilidad por la eficiencia en el uso de suelo y el acceso a infraestructura, la vitalidad urbana y la economía de escala, sin embargo, con efectos negativos como

saturación del espacio y las infraestructuras, riesgos ambientales, criminalidad y contaminación (ACIOLY; FORBES, 1998) (Imagen 8).

Si bien, existen bastantes beneficios en la implementación de las altas densidades, sus impactos dependerán de la forma como es implementada en el territorio, ya que las altas densidades por si solas no suponen una solución urbana, deben garantizar calidad de vida y equidad. Por otra parte, las densidades extremadamente altas pueden generar altos costos sociales y precariedad en el acceso a equipamientos y servicios.

Debemos ser cautelosos, pues asentamientos humanos de alta densidad también pueden sobrecargar y causar saturación de las redes de infraestructura y servicios urbanos, colocando hasta una mayor presión de demanda sobre el suelo urbano, terrenos y espacio habitacional, lo que consecuentemente producirá un medio ambiente sobrepoblado e inadecuado para el desarrollo humano (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p.29)¹⁹.

El costo de la tierra es más alto en localizaciones con alta centralidad urbana debido a su jerarquía dentro de la ciudad, esta situación provoca que el suelo en estas áreas tienda a ser optimizado mediante altas densidades, sin embargo, esto no es una regla entendiendo que se pueden generar estrategias para limitar o segregar el acceso a estas localizaciones. Es por este motivo, que al ser suelo urbano un bien escaso, es el Estado quien debe controlar el proceso de densificación y generar políticas de carácter distributivo, principalmente cuando es el sector inmobiliario privado que genera altas densidades en entorno equipados.

La diversidad de contextos no permite definir un número exacto de la densidad apropiada, considerando que estas deben adaptarse y evaluar de acuerdo con el contexto, la realidad social y cultural del entorno, pero siempre deben procurar garantizar equidad y calidad de vida.

¹⁹ Original: Entretanto, devemos ser cautelosos, pois assentamentos humanos de alta densidade podem também sobrecarregar e mesmo causar uma saturação das redes de infraestrutura e serviços urbanos, colocando até uma maior pressão de demanda sobre o solo urbano, terrenos e espaço habitacional, o que consecuentemente produzirá um meio ambiente superpopuloso e inadequado ao desenvolvimento humano (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p.29)

¿Cuál sería la densidad de viviendas apropiada para una ciudad? [...] la densidad de viviendas ideal en las ciudades es un problema de ejecución. No se puede basar en abstracciones sobre las cantidades de tierra que idealmente debe asignarse a un número determinado de personas (miembros de una sociedad dócil e imaginaria). Las densidades son demasiado bajas o demasiado altas cuando frustran la diversidad urbana en lugar de estimularla. Este fallo de ejecución es el *porqué* de si son muy altas o muy bajas. Deberíamos considerar las densidades igual que miramos las calorías y las vitaminas. Las cantidades son adecuadas según cómo funcionen. Y lo adecuado es distinto según los casos (JACOBS, 2011, p.²⁰243).

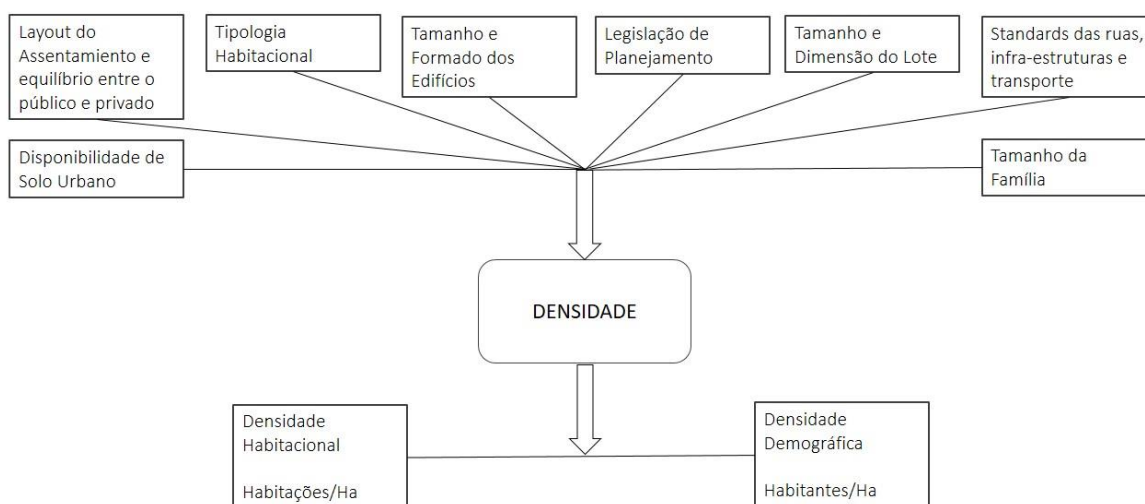


Imagen 7: Factores que influyen la densidad urbana.
Fuente: Acioly; Davidson, 1998.

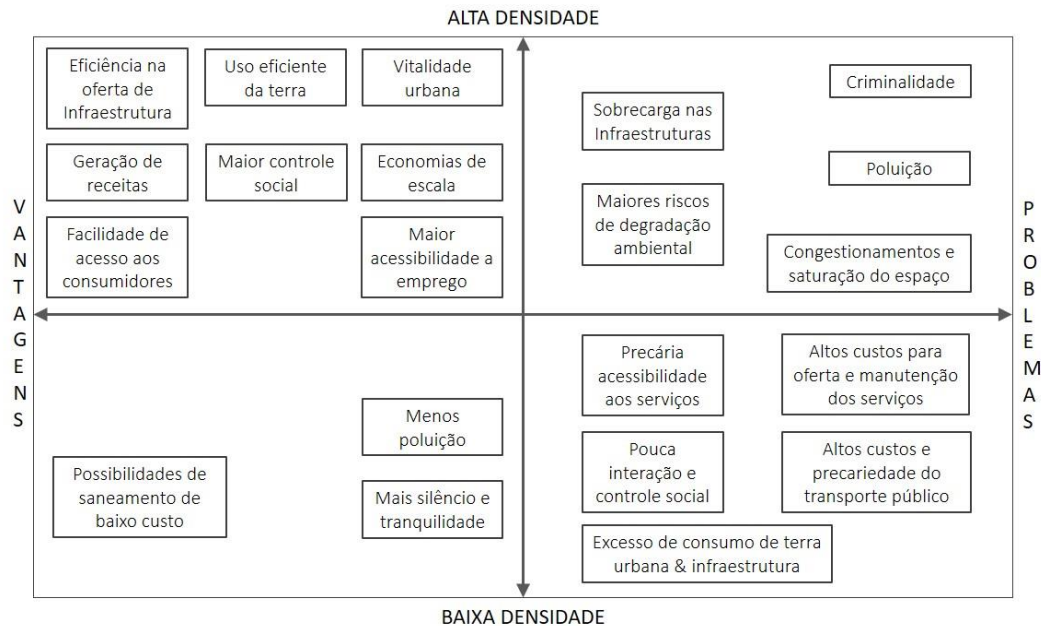


Imagen 8: Las ventajas y desventajas de la baja y alta densidad.
Fuente: Acioly; Davidson, 1998.

Densidad urbana asociada a verticalización

La verticalización es definida como una forma de multiplicación del suelo urbano (SOMEKH, 1997), puede ser una forma constructiva y urbana que potencie la densificación, pero por si misma no es un sinónimo de altas densidades, ya que dependerá de la forma como se implemente y como sea medida. En la concepción original del modernismo, favorecida por el desarrollo tecnológico con la creación del ascensor y de nuevas tecnologías constructivas, el objetivo de la verticalización fue el de concentrar viviendas en edificios de altura para así liberar suelo para áreas libres de carácter público, como áreas verdes o programas comunitarios (CARDOSO, 1996), lo que se traducía en bajas densidades brutas que intentaban mantener un equilibrio entre lo público y lo privado.

La verticalización, como forma urbana, tiene un impacto directo en la densidad constructiva o edificada, ya que medida en su forma líquida significará una multiplicación del suelo en el que se emplaza. Desde el punto de vista cualitativo será desde la

percepción no social la cual podría implicar mayores consecuencias, debido a que se relaciona con la imagen y sensaciones que provoca la superficie edificada; siempre teniendo en consideración que los rangos de valoración dependerán directamente de cada contexto social.

Existen diversas experiencias y posturas sobre como la edificación compacta y vertical interfiere en el entorno urbano y social, pudiendo ser identificada con consecuencias negativas para el espacio urbano y sus habitantes, por generar impactos en la privacidad, acceso a luz solar, saturación de los espacios comunitarios e interferir en la continuidad de las tramas urbanas preexistentes. Sin embargo, de acuerdo al análisis de Baek (2009) las edificaciones compactas, como las de formato vertical, implicarían beneficios urbanos, por considerar un menor uso de suelo urbano, generar mayor actividad y vida urbana, tener buenas condiciones de iluminación, sobre todo aquellas de formato delgado, las que considerando la optimización del espacio podrían incorporar lugares abiertos o públicos dentro de la edificación o en su entorno cercano, mejores niveles ventilación en los niveles más altos y ahorro de energía. Dejando de manifiestos como los impactos en el territorio y en los habitantes, dependen de la forma como la verticalización es implementada, tanto en el diseño de la edificación como en su relación con el entorno urbano, ambos elementos claves para favorecer integración con la trama urbana y garantizar calidad de vida al interior de las viviendas.

Si bien, la verticalización tiene efectos desde la forma urbana, no puede ser analizada sólo como la cáscara de lo construido, ya que serán los residentes de los edificios y del contexto en el que se implanten los que implicarán diferentes impactos.

Entre los elementos demográficos a ser considerados en las relaciones entre las densidades urbanas y las formas intraurbanas, se resalta las características de sus habitantes. Esas densidades y formas no son desiertas. Por el contrario, son habitadas y sus habitantes forman poblaciones que no son homogéneas, pues se encuentran grupos de características distintas. Esas poblaciones ocupan domicilios cuyas composiciones deben ser analizadas en conjunto con las densidades urbanas y formas intraurbanas (NAKANO, 2016, p. 4)²¹

²¹ Original: "Dentre os elementos demográficos a serem considerados nas relações entre as densidades urbanas e as formas intraurbanas, ressalta-se as características dos seus habitantes. Essas densidades e formas não são desertas. Pelo contrário, são habitadas e seus habitantes formam populações que não são homogêneas, pois apresentam grupos com características distintas. Essas populações ocupam domicilios

Si bien, la forma urbana no puede identificarse directamente con un tipo de densidad por depender de muchos factores, se tiende a relacionar las bajas densidades a ciudades extensas, con alto consumo de tierra, amplias periferias y gran dependencia de los sistemas de transporte. Las altas densidades tienen a relacionarse con la forma de ciudad compacta, la que respondería a una forma urbana más eficiente, por utilizar una menor superficie de territorio, lo que se traduciría en menores cantidades de energía utilizada en transporte, en menores costos de provisión y mantenimiento de diversos tipos de infraestructura (FOUCHIER, 1997; ACIOLY; DAVIDSON, 1998). Sin embargo, a pesar de existir estas relaciones entre modelos de ciudad y densidad, corresponden más bien a modelos teóricos, que no necesariamente corresponden a la realidad.

Es así como la verticalización podría estar relacionada con altas densidades y forma de ciudad compacta, sin embargo, casos como la ciudad de São Paulo, uno de los principales referentes urbanos de verticalización a nivel latinoamericano, muestra lo contrario; siendo desarrollado el concepto de “ciudad hueca”²² por Nakano (2016) para definirla, al demostrar que no existe en su caso relación entre las altas densidades y verticalización. En la ciudad de São Paulo la verticalización ha sido incluso una forma de expansión de la ciudad, al ser identificado que la expansión del territorio urbano ha sido inducida, entre otros elementos, por la colocación de edificios verticales en las zonas periféricas de la ciudad (LEMES, 2016).

Al entender la verticalización como una forma de multiplicación del suelo urbano y ser este un bien que produce renta, la verticalización pasa a ser parte de un proceso no sólo de forma urbana, sino que también económico. En consideración que el suelo urbano es un bien escaso y la “oferta de tierra urbana es inelástica, sin embargo, la verticalización o producción de loteamientos pueden revertir ese carácter, la definición del potencial

cujas composições devem ser analisadas em conjunto com as densidades urbanas e formas intraurbanas” (NAKANO, 2016, p. 4).

²² Concepto original es denominado “cidade oca”.

constructivo es una forma de producir intensivamente la tierra urbana” (SOMEKH, 1997, p.112)²³.

La normativa urbana cumple un rol clave, ya que puede fomentar o permitir la construcción en altura, generando la maximización del uso de la tierra, por lo tanto multiplicando la renta sobre este bien en beneficio directo de los propietarios. Esta situación ha tenido como consecuencia que la verticalización se genere con más intensidad en áreas centrales, donde existe un mayor acceso a equipamientos e infraestructuras urbanas, por lo tanto el valor de la tierra es más alto. Sin embargo, al no estar directamente relacionada la verticalización con la densificación, tiene como consecuencia que el acceso a los servicios urbanos son limitados a una parte de la población, ya que pueden corresponder a edificaciones de alta densidad constructiva pero bajas densidades demográficas y habitacionales.

La verticalización, considerada aisladamente, no genera densificación y mucho menos justicia social en las ciudades. La verticalización desadensada se apropia de los mejores paisajes urbanos, intensifica la gentrificación y contribuye para la propagación de las periferias urbanas empobrecidas y paradójicamente, horizontales y densas (LEMES, 2016, p.13).²⁴

Para el control y planificación del equilibrio entre densidad y verticalización, se hace necesario el rol del Estado en la de planificación urbana y la generación de instrumentos de carácter distributivo dentro de la ciudad que permitan a su vez el acceso a áreas equipadas. Ya que el sólo hecho de aumentar normativamente los porcentajes de constructibilidad y la tasa de ocupación de suelo, pueden generar el efecto contrario de aumentar el valor del suelo, por lo tanto hacerlo menos accesible y aumentado las desigualdades.

²³ Original: Oferta de terra urbana é inelástica, no entanto, a verticalização ou produção de loteamentos pode reverter esse caráter, a definição do potencial construtivo é uma forma de produzir intensivamente a terra urbana (SOMEKH, 1997, p.112).

²⁴ Original: A verticalização, considerada isoladamente, não gera adensamento e muito menos justiça social nas cidades. A verticalização desadensada apropria-se das melhores paisagens urbanas, intensifica a gentrificação e contribui para o alastramento de periferias urbanas empobrecidas e, paradoxalmente, horizontais e adensadas (LEMES, 2016, p.13).

Si bien no existe una relación directa entre la verticalización y el aumento de la densidad demográfica, el equilibrio entre ambos elementos, podría ser utilizado como una forma para limitar la expansión del territorio urbano y producir acceso a vivienda a grupos sociales diversos en las zonas de centralidad urbana. Para esto el proceso de implementación de las construcciones en altura y el aumento de las densidades debe ser planificado, no sólo desde el ámbito de la forma urbana sino que también de los habitantes que ocuparán estas edificaciones, procurando una mejora en la calidad de vida en los entornos en los que se implanta y sus habitantes.

CONCLUSIONES PARCIALES

La revisión de las líneas teóricas de Centralidad, Renovación y Densidad Urbana, son tomadas como las categorías analíticas que permiten comprender el caso de estudio en la comuna de Estación Central en Santiago de Chile, la que en su especificidad es posible identificar estos fenómenos y conceptos de forma transversal.

La centralidad urbana al ser entendida más allá de una localización geográfica, sino más bien, como una construcción física y social, evidencia como la estructura urbana se encuentra en constante cambio. A su vez los centros, modifican continuamente su cantidad, función y localización, siendo parte de una dinámica integrada con las otras áreas de la ciudad, como las áreas intermedias o pericentros y la periferia, permitiendo identificar relaciones entre la evolución de los modelos de ciudad latinoamericana y la realidad del caso de estudio.

A su vez, se entiende que existe una dualidad del territorio, dada por relaciones de dependencia, entre las áreas jerárquicas y las que no lo son, representadas en los centros y las periferias, lo que se ve reflejado en las relaciones de poder y segregación entre habitantes.

Los centros, al ser entendidos como la jerarquización de un territorio en base a los elementos de accesibilidad y capacidad de atracción, lo que se manifiesta a través de la infraestructura, principalmente de transporte y los equipamientos urbanos que dan carácter al lugar. Por ser territorios que concentran estos elementos vitales para la calidad

de vida urbana, se genera una disputa por el acceso a ellos, la cual es desigual y tiende a concentrarse en los grupos con poder de pago, planteando la necesidad de una distribución equitativa de los equipamientos e infraestructuras urbanas en el territorio.

La concentración de servicios urbanos y accesibilidad de los centros, generan valor económico e interés inmobiliario por estas áreas, lo que se ve reflejado en la implementación de procesos de renovación urbana, principalmente en territorios con deterioro. A su vez, la renovación urbana implica importantes modificaciones físicas y sociales, entre las que destaca los procesos de expulsión de población y su reemplazo por otra de mayor nivel socioeconómico. Sin embargo, se evidencia como estos procesos se han diversificado y pueden generarse mediante la incorporación de nueva población de nivel socioeconómico similar, ya que han evolucionado con el objetivo de ampliar las rentas generadas, dejando de ser prioritario el tipo de residente que ocupará las localizaciones. Los nuevos formatos de renovación, dirigidos por inversionistas e inmobiliarios, se basan en la multiplicación y la optimización del uso del suelo, mediante procesos de densificación y verticalización.

Si bien, la densificación y verticalización, no son fenómenos equivalentes ni relacionados directamente entre sí, es esta ecuación la que se está llevando a cabo en territorios centrales y pericentrales de la ciudad de Santiago mediante la construcción de edificios en altura de alta densidad residencial, revelando como los procesos urbanos se adaptan para generar mayores ganancias con consecuencias para el entorno urbano y sus habitantes. Planteando como la asociación de los elementos de densificación y verticalización no tienen porque que perjudicial en la medida que sean utilizados como factores de diseño urbano y arquitectónico que de forma equilibrada, planificada y relacionada con el entorno físico y social.

Para la aproximación al caso de estudio en el municipio de Estación Central, se hace necesario comprender como estos procesos urbanos se han configurado en la ciudad de Santiago, a través la evolución histórica de las políticas urbanas y habitacionales, creando de un contexto geográfico, económico y social, que se conforma como la estructura urbana de base en la cual de desarrolla proceso como urbano estudiado.

2. CONTEXTO

ESTRUCTURA SOCIOESPACIAL Y RENOVACIÓN URBANA EN SANTIAGO

Comprender el contexto en el cual se desarrollan los procesos de renovación y densificación desde una escala de ciudad metropolitana es clave para la aproximación al caso de estudio, ya que los procesos urbanos no son aislados, estos se relacionan e influyen entre sí. Para lo cual se revisa el contexto geográfico y administrativo de la ciudad de Santiago, las principales políticas de vivienda y urbanas que afectaron en la conformación de las diferentes áreas que componen la ciudad y su estructura socioespacial, así como la evolución y localización de los principales procesos de renovación urbana, entre ellos el pericentro, en actual proceso de renovación.

2.1 ESTRUCTURA SOCIO-ESPACIAL DE SANTIAGO

La Región Metropolitana de Santiago se encuentra compuesta por seis provincias y 52 comunas (Imagen 9), es el centro urbano más poblado del país con un total de 7.112.808 habitantes. Dentro de la región metropolitana se encuentra la ciudad de Santiago, también conocida como Gran Santiago, la cual es capital de la región y del país, está conformada por un total de 37 comunas, distribuidas en 3 provincias y una población de 6.123.491 habitantes, los que representan el 34,8% de la población nacional (INE, 2017).

La concentración de población y servicios en el área metropolitana de Santiago, comenzó con procesos de migración desarrollados en el periodo del auge industrial de principio del siglo XX, generando por primera vez en el país que el área rural dejara de crecer. Pasando a representar la población urbana de un 40% en 1930, a un 60% en 1952 hasta un 82,2% en 1982, un 96,3% de acuerdo al Censo del año 2017 (MINVU, 2007; INE, 2017)

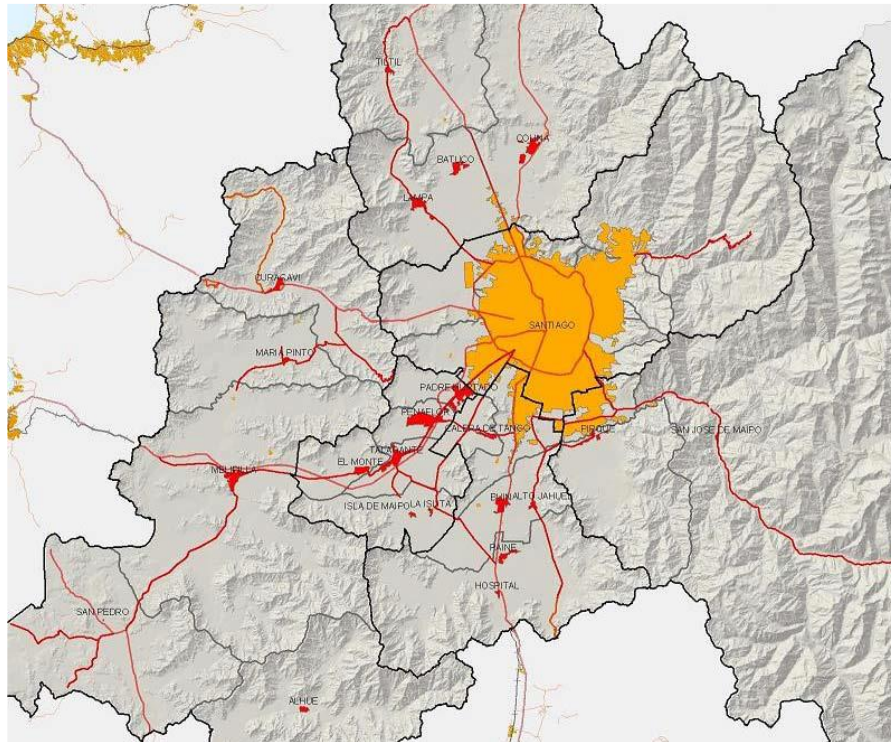


Imagen 9: Sistema de Centros Urbanos de la Región Metropolitana y Distribución Provincial.
Fuente: Análisis y Diagnóstico Plan Regional de Desarrollo Urbano. Región Metropolitana de Santiago. SIG Urbano SEREMI MINVU – Serex PUC. 2004.

El aumento de la población se reflejó en la expansión de la superficie urbana de la ciudad la que entre 1900 y 1940 varió de 4 mil a 11 mil hectáreas, en el año 1982 tenía una extensión de 38 mil hectáreas, en 1987 llegó a las 45 mil hectáreas (MINVU, 2007), en el año 2018 la superficie urbana consolidada de Santiago corresponde a 83 mil hectáreas, contrarrestando con la superficie del Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 96 mil hectáreas, lo indica que aún existen áreas por consolidar (INE; MINVU, 2018) (Imagen 10)

La ciudad de Santiago está estructurada administrativamente en torno a municipios o comunas, los que funcionan de forma independiente en su gestión. Cada uno cuenta con su propio presupuesto, plan de desarrollo e instrumento de planificación, contando cada uno con su propio Alcalde, el cual es electo por periodos de 4 años. La autonomía de cada municipio puede generar proyectos o una visión de desarrollo local, sin embargo, a escala de ciudad genera dificultad en la organización y la planificación a escala metropolitana con una visión de la ciudad de Santiago como unidad.

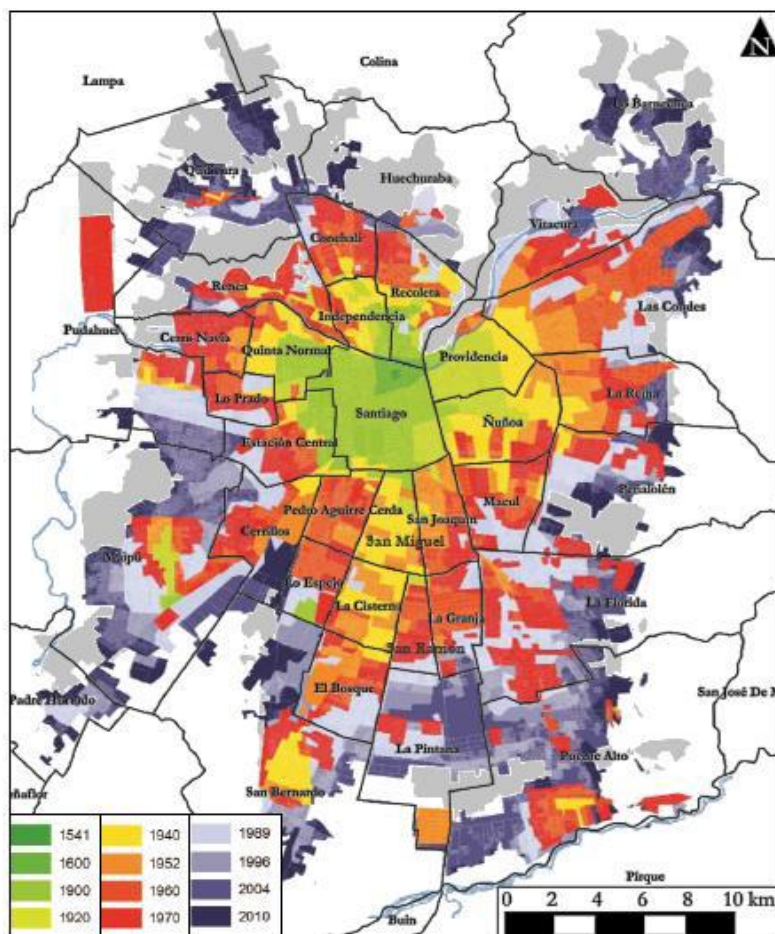


Imagen 10: Expansión Urbana de Santiago, 1541-2010.
Fuente: Moreno, 2015.

Al tener cada municipio su propio presupuesto, a pesar que existe un porcentaje menor de distribución de ingresos regionales, esta situación favorece y perpetua un sistema de segregación y de jerarquía que aquellas comunas que son más ricas y tienen mayor acceso a equipamientos y servicios. A su vez el fomento y la autorización de nuevas construcciones se pueden transformar en métodos para atraer nueva población y generar ingresos a corto plazo a través de los permisos de edificación y el pago de contribuciones. Es importante destacar que las viviendas sociales no pagan contribuciones, por lo tanto aquellas comunas en las cuales se han concentrado o fueron creadas casi exclusivamente para localización de este tipo de vivienda no reciben ingresos por estos conceptos y por lo tanto se mantienen en un círculo de pobreza.

El proceso de municipalización de la ciudad comenzó con la Ley de Comuna Autónoma en el año 1891, que creó nuevas comunas alrededor de Santiago, fue aumentando la cantidad de comunas y de superficie urbana periódicamente con el desarrollo del proceso de metropolización, hasta completar las 37 que existen actualmente. Sin embargo, fue en el periodo de la dictadura, cuando se fortalece la municipalización como sistema administrativo y de gestión, al servicio de la implementación de las políticas subsidiarias y clientelistas del Estado (VALDIVIA; ÁLVAREZ; DONOSO, 2012).

De este modo, la distribución y los roles de las comunas de la ciudad comenzaron a ser configurados a lo largo del tiempo, creando diferenciación y segregación de las áreas de la ciudad de acuerdo con los niveles socioeconómicos de sus habitantes, consolidando el eje oriente como la zona de municipios de clase alta y en las otras áreas de la ciudad se genera un aumento de los niveles de pobreza en la medida que los municipios se alejan del centro.

En el ámbito de la planificación urbana, cada municipio cuenta su propia normativa y plan de desarrollo el cual se basa en el Plan Regulador Comunal (PRC). Existe el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) definido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) el que procura crear una visión de ciudad como principalmente en los temas como equipamiento y transporte, sin embargo, no es una herramienta de planificación y decisión.

El desarrollo de estructura socioespacial de la ciudad de Santiago se ha visto influenciada por factores como su organización administrativa de municipios independientes y falta de una planificación a nivel de ciudad, las diversas políticas habitacionales y urbanas implementadas a lo largo de su historia, con alto enfoque en la disminución del déficit habitacional cuantitativo y la propiedad privadas, ligado a procesos inmobiliarios y de mercado dentro de las definiciones urbanas; lo que ha tenido como consecuencia la conformación de una ciudad extensa y segregada, con áreas de concentración de riqueza y equipamientos urbanos para uso de una minoría de la población, en oposición a áreas periféricas de altas densidades demográficas, altos niveles de pobreza y bajo acceso a servicios urbanos. (Imágenes 11 y 12)

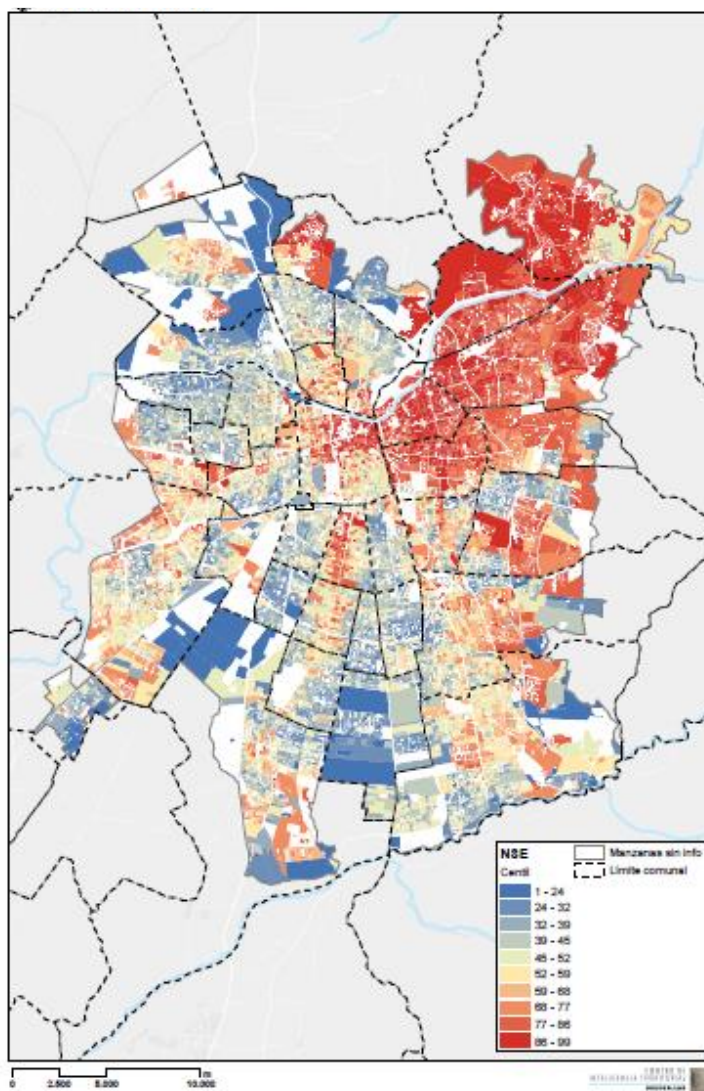


Imagen 11: Indicador de nivel socioeconómico (2012).
Siendo Azul el nivel socioeconómico más bajo y rojo el más alto.
Fuente: Centro de Inteligencia Territorial, Universidad del Adolfo Ibáñez (2017)

Dentro de la estructura socioespacial de Santiago se pueden identificar de forma general tres grandes zonas: centro, pericentro y periferia (LÓPEZ, 2005)²⁵ (Imagen 13). Zonas que se crearon en base al crecimiento de la ciudad, modificándose con el paso del tiempo,

²⁵ Delimitación de áreas de Santiago por López (2005)

Centro: Santiago, Providencia, Ñuñoa, Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura, Macul, La Reina.

Pericentro: San Joaquín, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, San Miguel, La Cisterna, San Ramón, La Granja, Quinta Normal, Estación Central, Cerrillos, Lo Prado, Recoleta, Independencia, Conchalí, Renca y Cerro Navía.

Periferia: Huechuraba, Quilicura, Pudahuel, Maipú, San Bernardo, Lo Espejo, La Pintana, Puente Alto, La Florida y Peñalolén.

generando sub-zonas internas y ejes que las conectan y fragmentan, como se puede evidenciar en los modelos de ciudad latinoamericana de Borsdorf, Bähr y Janoschka. La delimitación de estas zonas por comunas puede tener algunas variaciones de acuerdo al autor y los factores que se utilicen para la demarcación, ya que no corresponden a una división administrativa sino que socioespacial.

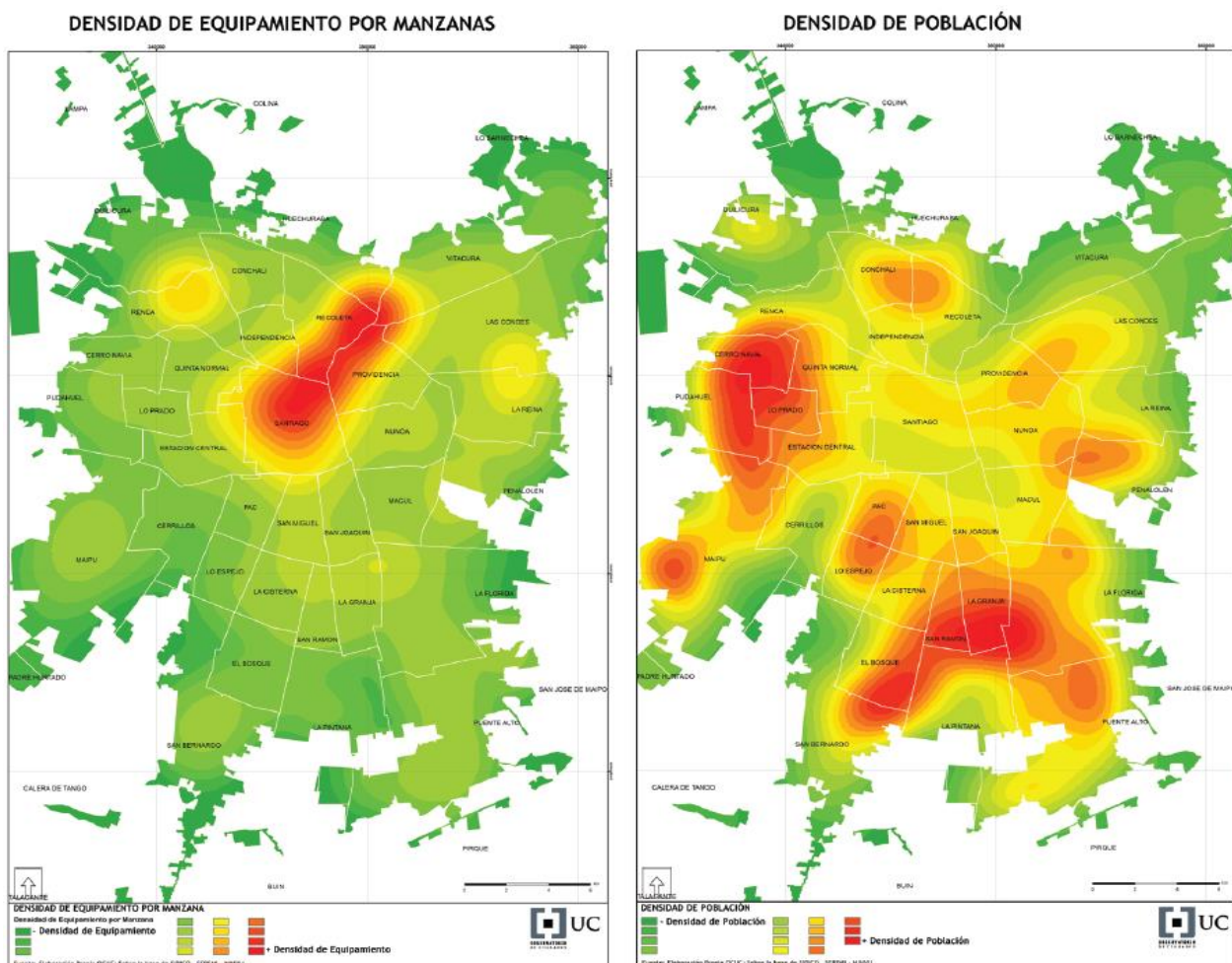


Imagen 12: Localización de Equipamientos y Densidad Demográfica.

Fuente: Observatorio de las Ciudades (OCUC), Universidad Católica de Chile.

<https://www.ecopost.info/aproximaciones-a-una-movilidad-sostenible-en-santiago-de-chile/>

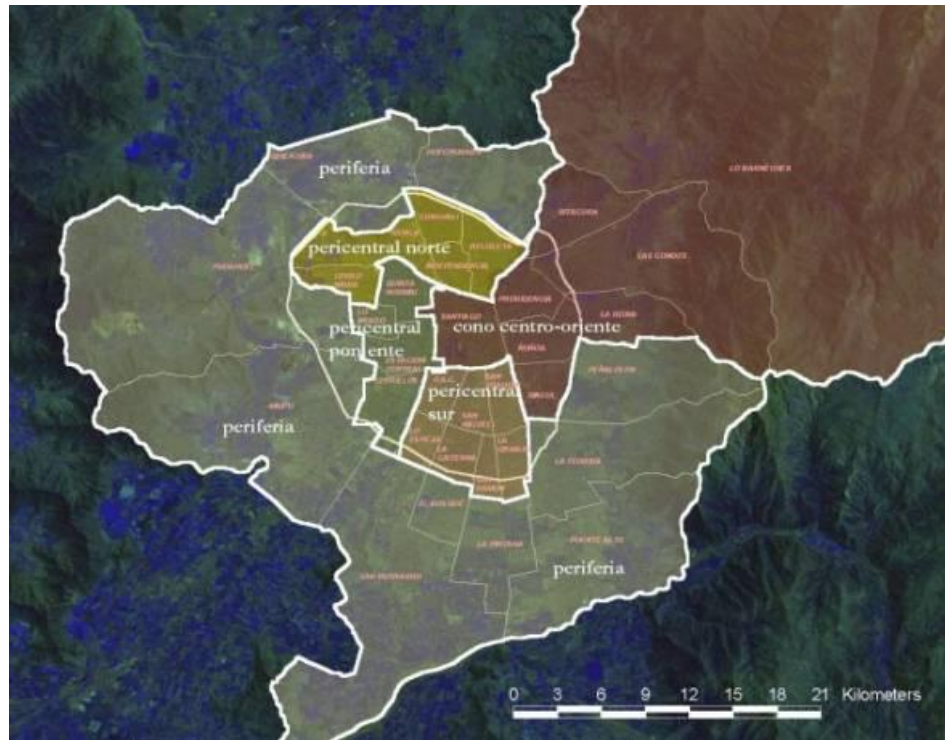


Imagen 13: División áreas de Santiago: centro, pericentro y periferia. Regiones del pericentro.
Fuente: López (2005)

El centro, también denominado como el Cono Centro-Oriente o Eje de la Riqueza, incluye el municipio de Santiago, correspondiente al centro histórico, y las comunas del sector oriente de mayor nivel socioeconómico. Es un área evaluada con una alta calidad de vida, con concentración de gran parte de los equipamientos públicos y privados de la ciudad.

La periferia, se compone principalmente por las comunas que se encuentran fuera del anillo de la vial de Américo Vespucio. Está compuesta por los mayores niveles de pobreza, altas densidades, sectores homogéneos de vivienda social y falta de equipamientos.

El pericentro corresponde a las comunas localizadas dentro del anillo Américo Vespucio y que no corresponden al cono de riqueza, por lo tanto se configura como el área intermedia entre el centro y la periferia. Se caracteriza por ser una zona mixta en cuanto a usos de suelo, principalmente una mezcla entre vivienda y comercio e industrias a pequeña escala, sus residentes son principalmente grupos medios y medios bajos.

En relación a la verticalización de la ciudad de Santiago, la construcción en altura se vio relacionada históricamente a programas de arquitectura pública o comercial. En el ámbito residencial existen zonas de vivienda de carácter social en formato de departamentos, sin embargo, no son una tipología mayoritaria y las alturas en estos casos no son mayores a los cuatro pisos; siendo relacionada por lo tanto la vivienda de departamentos de mayor altura, por sobre los nueve pisos, a los sectores de niveles socioeconómicos más altos, por sus características constructivas, superficie y localización (Imagen 14).

La densidad residencial en Santiago se distribuye de forma diferenciada dentro de su territorio, encontrándose las mayores densidades demográficas en las zonas periféricas, correspondiendo de forma general a las áreas con niveles socioeconómicos más bajos, además se identifica que es en estas áreas donde sigue aumentando mayormente la población a pesar que existen zonas centrales y pericentrales en proceso de densificación (Imágenes 15 y 16).

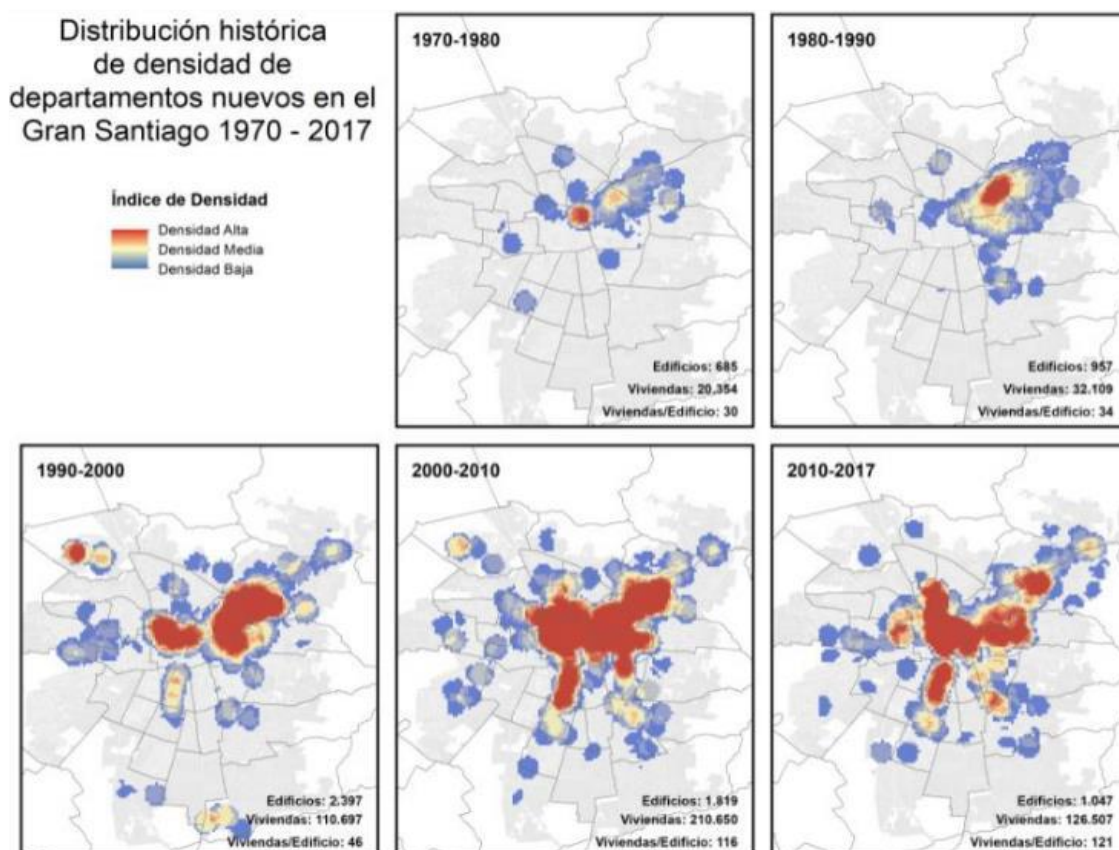


Imagen 14: Distribución de densidad de departamentos nuevos en Santiago 1970 -2017.
Fuente: Centro de Políticas Públicas, Universidad Católica de Chile, 2018.

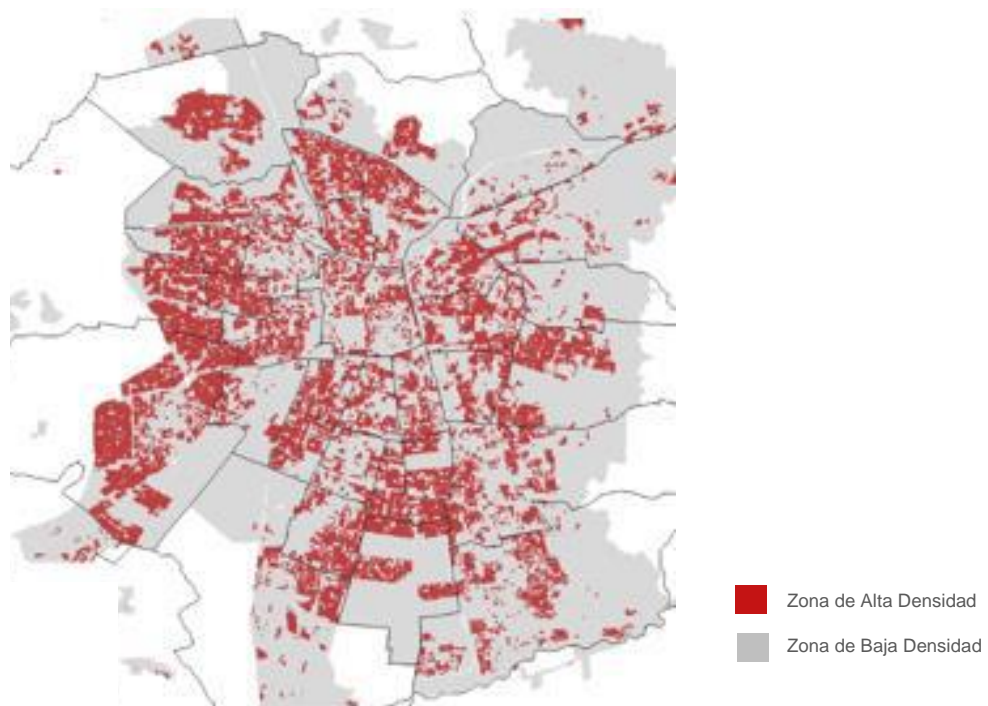


Imagen 15: Zonas de Alta y Baja Densidad en Santiago.
Fuente: Centro de Políticas Públicas, Universidad Católica de Chile, 2018.

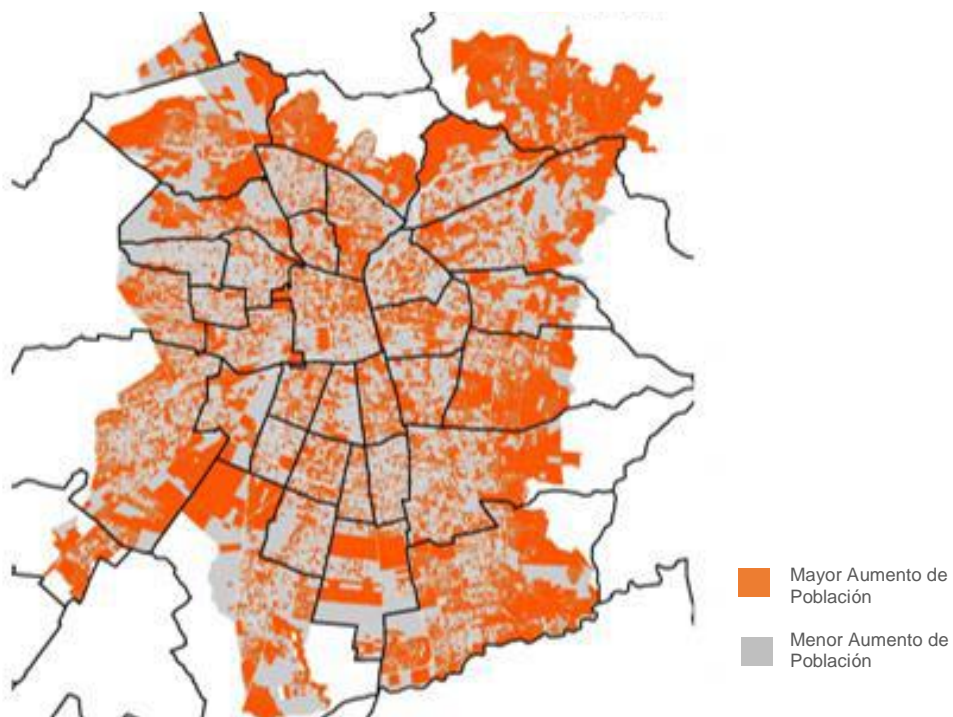


Imagen 16: Diferencia de Población por Manzana, período 2002-2017
Fuente: Centro de Políticas Públicas, Universidad Católica de Chile, 2018.

Mediante el cruce de estos datos se evidencia que en la ciudad de Santiago no ha existido una relación directa entre verticalización y densidad demográfica, considerando que las mayores densidades se localizan en las zonas periféricas de vivienda social y la construcción en altura se ubica en zonas centrales en tipología de programas públicos, comerciales o residencia de clases altas. Siendo esta relación la que mediante los procesos de renovación urbana que se han llevado a cabo en la ciudad de Santiago, tanto como política pública como procesos inmobiliarios, ampliaron la tipología de departamentos en altura y localizaciones centrales y pericentrales a una diversidad de clases, sin embargo, el modelo económico, de tipología de vivienda y relación con el entorno urbano y social ha sido adaptado, generando nuevos impactos en el territorio.

2.2 PRINCIPALES POLÍTICAS HABITACIONALES Y URBANAS QUE POTENCIARON EL ACTUAL MODELO URBANO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO

El proceso de urbanización de Chile se ha basado en la metropolización, concentrando la mayor parte de la población del país, más de un tercio, en la ciudad de Santiago. El desarrollo y transformación de la capital durante el siglo XX fue acelerado, generando que en su configuración actual se puedan identificar características de los diversos periodos históricos, sociales, económicos y culturales. En la ciudad de Santiago se hace patente como la implementación de políticas urbanas y de vivienda han configurado las principales estructuras urbanas de la ciudad: centro, pericentro y periferia; siendo posible determinar periodos en base a estos.

El primer periodo entre 1930 y 1973, destaca por la industrialización, la migración campo-ciudad, la creación de vivienda obrera y tomas de terreno, así como por ser una época de institucionalización de las políticas públicas de vivienda, generándose en este periodo el desarrollo del actual pericentro de la ciudad. Desde 1973, con el comienzo de la época de la Dictadura Militar, se puede identificar un segundo periodo, en el cual las políticas públicas de vivienda y urbanas cambian radicalmente, dejando en manos del mercado el crecimiento de la ciudad, lo que generó la expansión del área urbana y el desarrollo de la periferia. Estas políticas continuaron aplicándose de forma similar en el periodo

posterior al término de la dictadura, principalmente en la década de los años 1990, donde se desarrollaron fuertemente las estrategias para cubrir el déficit cuantitativo de vivienda, incluyendo políticas de renovación urbana. Desde los años 2000, frente a la evidente segregación y desigualdad generada por las políticas habitacionales anteriores, se define un tercer periodo en el que se generan los primeros cambios de estrategias de las políticas de vivienda, diversificando la oferta y colocando temas como la integración, la calidad y la localización.

El periodo entre los años 1930 y 1973, es la época en la cual se expandió la ciudad y se generó la zona reconocida actualmente como pericentro. Este periodo está marcado por el comienzo de la metropolización del país la que se detonó por las crisis económicas, principalmente la del año 1930, con el decaimiento de la industria salitrera y agrícola. Para hacer frente a las consecuencias de la crisis se crea en la década de 1940 la Corporación del Fomento de la Producción (CORFO) para el desarrollo de la industria manufacturera nacional, lo que trajo consigo procesos de urbanización concentrados en la ciudad de Santiago, migración campo-ciudad y el aumento de la necesidad vivienda para los nuevos habitantes de la ciudad, con consecuencias en la expansión del área urbana.

El desarrollo del transporte urbano y las comunicaciones, permitió el desarrollo de ejes viales entorno los medios de transporte colectivo o particular que potenciaron el desarrollo de zonas de la ciudad. Esta situación se complementó con la creación de nuevas comunas en torno a la comuna de Santiago, ampliando las áreas urbanas de la ciudad generando el desplazamiento de las clases altas que encontraron la posibilidad de localizarse en terrenos más amplios y exclusivos, principalmente en la zona oriente. Se generó un alza en los arriendos en la comuna de Santiago, lo que produjo un vaciamiento del área de las clases medias, las cuales su ubicaron principalmente en las comunas de la zona sur. Sin embargo, el vaciamiento del centro fue revertido gracias a la amplia necesidad de vivienda de las clases obreras, quienes accedían a vivienda mediante sistema de arriendo de habitación, generando alta densidad, favoreciendo el deterioro del área (DE RAMÓN, 2007).

Como respuesta a la demanda habitacional producida por el aumento de población explosivo el Estado respondió a través de la creación de los primeros planes de vivienda. En el año 1943 se creó la Caja de Habitación Popular dependiente del Ministerio del Trabajo, consideraba la construcción directa de vivienda con fondos propios y construcción indirecta, labor que consistía en la obligación de las empresas industriales y mineras que superaran un margen de ganancias a aportarlos a la Caja en forma de impuesto o en su defecto construir viviendas para sus propios empleados.

En el año 1953, se realiza la formulación del Plan Nacional de Vivienda implementado por la Corporación de Vivienda (CORVI), el que se caracterizó por incorporar activamente al sector privado y focalizar los recursos disponibles en los sectores más necesitados (MINVU, 2007). La incorporación del sector privado se realizó principalmente a través de sistema de ahorro y préstamos, en los sectores de más bajos recursos a través de la autoconstrucción mediante sitios urbanizados.

Si bien, las décadas entre 1940 y 1960, fue el periodo de institucionalización de la vivienda por parte del Estado, así como de la creación de los primeros estándares constructivos y urbanos, los cuales configuraron la imagen de amplias zonas de la ciudad de Santiago y las formas de habitar de gran parte de la población principalmente obrera, estas acciones no dieron abasto para el total de la demanda. Considerando que la construcción de vivienda se centró en las Cajas, por lo tanto para obreros y empleados, que no correspondían a los sectores más bajos, sin lograr el objetivo de priorizar con los grupos con menores recursos.

Esta situación generó una respuesta por parte de la población, las llamadas tomas de terrenos de las organizaciones de Familias sin Casa provenientes de las *poblaciones callampas* o los asentamientos informales organizados por comunidades en tomas de terrenos, las que comenzaron a desarrollarse fuertemente a fines de la década de los años 1950 y se prologaron hasta principio la década de 1970. Se estima que el 10% de la población de la ciudad de Santiago obtuvo su vivienda por este medio (DE RAMÓN, 2004), localizándose en el actual pericentro, principalmente en las comunas de Conchalí, Quinta Normal, La Cisterna, San Miguel, Pudahuel y La Granja.

Como parte del proceso de organización y formalización de las políticas de vivienda se crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el año 1965. De forma paralela en la época de los gobiernos de los presidentes Frei Montalva (1964 – 1970) y Allende (1970 – 1973), se continuó con las políticas de vivienda con un enfoque en la participación popular y con foco en los sectores de más bajos ingresos de la población, incorporando los conceptos de organización comunitaria ligada a la autoconstrucción de las viviendas. Este periodo destaca por el desarrollo de tipologías de viviendas que permitieron la construcción masiva con estándares similares y sistemas constructivos que favorecieran la autoconstrucción por parte de los habitantes.

En el año 1973 ocurre el Golpe de Estado, el cual generó un quiebre en las políticas pública de vivienda y urbanas del país, se implementó el denominado “sistema social de mercado” el cual se basaba en las capacidades económicas de cada grupo. El cambio radical respecto de la política habitacional anterior, se implementó mediante un modelo neoliberal, enfocado en resolver la demanda habitacional con una mirada netamente cuantitativa, mediante programas basados en el subsidio a la demanda, complementados mediante ahorro y crédito.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano del año 1979, vigente hasta 1985, dispuso eliminación de los límites urbanos, liberando restricciones a la oferta de suelo y prescindiendo del carácter vinculante con la planificación urbana. Como consecuencia de esta política el suelo urbano dejó de ser un recurso escaso, con lo cual la intervención estatal en planificación urbana fue mínima lo que generó el crecimiento de las áreas urbanas siguiendo la tendencia del mercado.

El foco de este periodo fue el de disminuir el déficit cuantitativo de vivienda, en el caso de la población de mayor nivel de pobreza se enfocó en la entrega de soluciones de infraestructura sanitaria. Dentro de los programas implementados en esta época se encuentran el Subsidio Habitacional a la Demanda, Programa de Vivienda Básica y el Programa de Saneamiento de Poblaciones.

Se generó una diferencia en la concepción de la vivienda y en la ciudad como un derecho que debía ser garantizado por el Estado, trasladando parte importante de la responsabilidad del proceso al individuo, el cual debía estar inserto en un sistema de

ahorro y crédito, lo que generó dificultades para aquellos que pertenecían a los grupos más pobres y vulnerables.

En el plano económico-social, este periodo tuvo la relevancia de marcar la evolución de la concepción de la vivienda: desde un derecho social función obligatoria del Estado, hasta el concepto de un Estado subsidiario inserto en una economía de libre mercado (MINVU, 2007, p.187).

Santiago sufrió importantes consecuencias como la expansión del área urbana, con concentración de vivienda social en zonas poco consolidadas y con bajo acceso a servicios y equipamientos urbanos. En este periodo se consolida la zona la periferia, aumentado consigo la segregación socio-espacial de la ciudad.

Si bien el foco del periodo de dictadura fue cuantitativo, el déficit de vivienda continuaba siendo importante, en este contexto es que en el periodo 1990 - 2000 el foco de las políticas cuantitativas fue intensificado y con ello la expansión de la periferia. Sin embargo, se ampliaron y diversificaron algunas aristas de los programas habitacionales, focalizando en los sectores más pobres y diversificando a diversas necesidades habitacionales y urbanas.

En lo relativo a la vivienda se generaron programas de crecimiento progresivo y se incorporó la calidad de la vivienda como parámetro de evaluación. Se ampliaron las formas de postulación incorporando la modalidad colectiva, en lo relativo al ámbito urbano, se generaron programas de mejoramiento de entorno y construcción de equipamiento e infraestructuras complementarias a las viviendas, así como la incorporación de la exigencia de pavimentación y equipamiento comunitario en los conjuntos habitacionales.

Durante décadas la acción del Estado para proveer de vivienda a los hogares más pobres no consideró las inversiones complementarias que las dotaran de los servicios de equipamiento social, ni siquiera de la infraestructura básica como la pavimentación de las calles, iluminación pública, arborización, conexión a redes viales. La vida en los barrios pobres estaba afectada por la inequidad a servicios urbanos (MINVU, 2007, p.239).

En este periodo se implementa el Programa de Renovación Urbana, en el año 1991, focalizado en zonas centrales y pericentrales de la ciudad, incentivaba la construcción y compra de vivienda a través del aumento de monto de subsidio entregado en las zonas

que fueron definidas como prioritarias como forma de reconocer los mayores costos del suelo en estas áreas. Plantea dentro de sus objetivos aumentar la densidad habitacional en zonas abastecidas de infraestructura y equipamiento y hacer frente al despoblamiento de los anillos centrales de la ciudad.

A partir de la década del 2000, se genera un cambio en la implementación de las políticas, si bien, se continúa con la implementación de programas de vivienda para suplir el déficit habitacional, este es menor que en décadas anteriores, procurando mayor integración de políticas de vivienda con las políticas urbanas. Esta situación se genera principalmente porque se evidencian las consecuencias de las políticas centradas en solucionar sólo el déficit cuantitativo de vivienda como: la concentración de viviendas de bajo estándar de habitabilidad en zonas periféricas de la ciudad, desigualdad de acceso a equipamiento e infraestructura, expansión urbana, segregación socio-espacial, desarraigo y falta de identidad de los habitantes con su entorno.

En este contexto se generan cambios en los objetivos y formas de actuar frente a la ciudad, con la implementación de la Reforma Urbana, en el año 2001, la cual se plantea generar un cambio de enfoque, ampliando las tipologías de subsidios y buscando mayor integralidad con el entorno. Sin embargo,

Más allá de las novedades, la política habitacional 2001 mantiene las tendencias generales mencionadas: la producción masiva de unidades nuevas, el silencio sobre el tema de la localización de la vivienda, la consolidación de los mecanismos financieros y una gestión sectorial basada esencialmente en la oferta. (SUGRANYES, 2007, p.56)

En el año 2004, se crea la Política Urbano Habitacional de Mejoramiento de Calidad e Integración Social, la cual tiene como objetivo principal articular tres escalas de intervención: vivienda, barrio y ciudad. Planteando dentro de sus objetivos el aumento de la calidad de las viviendas, favorecer la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios urbanos, abordar con la participación de los vecinos la recuperación de viviendas y barrios deteriorados.

En cuanto a los programas de este periodo se amplía la oferta habitacional para abarcar diversos tipos de necesidades y realidades, entre las que destacan programas de mejoramiento de conjuntos habitacionales con deterioro, tanto de las viviendas como de

los entorno, integrándose el concepto de déficit cualitativo. Se incorporan programas con enfoque colectivo y la integración de estrategias sociales y comunitarias.

En este periodo se da continuidad a la renovación urbana mediante el Subsidio Habitacional Título II o Ex Renovación Urbana, el cual incorpora como modificación la posibilidad de obtener vivienda nueva tanto en las Zonas de Renovación Urbana como en las Zonas de Desarrollo Prioritario, las cuales son áreas eriazas o de bajo uso de grandes dimensiones que buscan ser reactivadas. Sin embargo, existen decisiones que podrían ser contradictorias con las políticas de renovación y densificación de las áreas centrales, como la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS 100) el cual fue aprobado en el año 2011, instrumento que aumenta la superficie urbana en 10.000 hectáreas, expandiendo el límite urbano y generando nuevas áreas de construcción en la periferia.

Si bien, la integración de las políticas de vivienda y urbanas se plantean como objetivo de las políticas urbanas y se ha generado una diversificación en los programas y políticas, continúan existiendo altos niveles de segregación urbana, además de un rol del sector privado e inmobiliario que se hace parte e influencia en la configuración de la estructura urbana y social de la ciudad.

Las políticas habitacionales chilenas si son evaluadas desde el punto de vista cuantitativo han conseguido entregar vivienda con servicios básicos y en propiedad, muchas de ellas en base a crédito bancario, a gran parte de la población. Sin embargo, se han generado nuevas problemáticas como la segregación socioespacial y nuevas formas de pobreza urbana, dejando en evidencia que la provisión de vivienda por sí sola no soluciona las necesidades del habitar, ya que se requieren entornos integrados, con acceso a equipamientos e infraestructuras, integración social y espacial.

2.3 RENOVACIÓN URBANA EN SANTIAGO

El área central y pericentral de la ciudad de Santiago fue, durante la década de 1990 y principio de la década del 2000, objeto un proceso de renovación urbana motivada por el Estado, mediante el Subsidio de Renovación Urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), el que tenía como objetivo renovar y densificar las áreas centrales. Estaba volcado principalmente para las clases medias, exigiendo ahorro previo y la obtención de un crédito hipotecario bancario, permitía la compra de una vivienda nueva dentro de la zona delimitada como de renovación urbana.

El subsidio no permitía la compra o reparación de viviendas usadas, estimulando el mercado inmobiliario mediante la construcción de viviendas en formato de construcción en altura con mayores densidades de las existentes, situación que de forma paralela incentivó el deterioro y demolición del parque habitacional original de estas áreas.

Las comunas que fueron objeto de aplicación de este subsidio corresponden al centro y pericentro de la ciudad de Santiago, específicamente: Renca, Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Santiago, Estación Central, Pedro Aguirre Cerda, San Miguel y San Joaquín. En complemento se incorporó en una segunda etapa del subsidio las Zonas de Desarrollo Prioritario, localizadas en las comunas de Macul y Cerrillos, enfocado en áreas vacías de grandes dimensiones como el Parque Bicentenario de Cerrillos (Imagen 17).

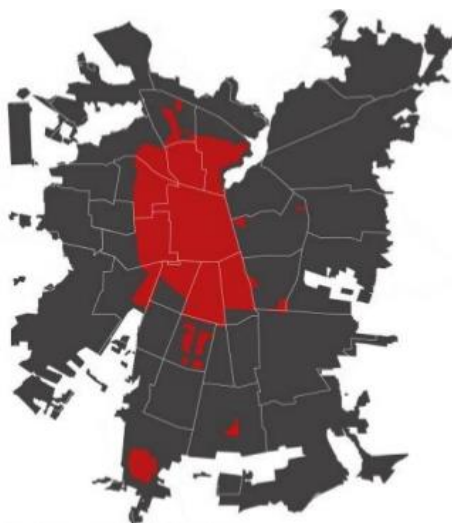


Imagen 17: Área de subsidio de Renovación Urbana y Zonas de Desarrollo Prioritario.
Fuente: Morris, R. 2014

En paralelo al Programa de Renovación Urbana del MINVU, el Municipio de Santiago creó su propia estrategia de renovación en su territorio entre los años 1990 y 2000, el Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago. Este programa generó algunas adaptaciones a la realidad local, como favorecer la demanda interna de habitantes del municipio, permitir la recuperación de viviendas usadas, incorporación de equipamientos e infraestructuras complementarias, sin embargo, continuó siendo mayoritaria la estrategia de construcción departamentos en altura (ROJAS, 2004).

A partir de los procesos de renovación urbana que Santiago ha sido objeto, fueron identificadas consecuencias para el territorio y los antiguos habitantes del área, percepción que varía de acuerdo con la localización y el nivel socioeconómico de los afectados. La mayoría de los antiguos residentes identifica cambios negativos derivados de la renovación urbana, principalmente debido a la falta de inversión en infraestructura y equipamientos, existiendo inversiones en el ámbito de los servicios desde la esfera privada, lo que se traduce en el acceso de forma pagada. En relación al suelo y las propiedades, es posible identificar aumento en el valor de estas, sin embargo, este aumento en casi la mitad de los casos no permitiría la relocalización de los propietarios originales de la tierra en una vivienda nueva construida por el proceso de renovación urbana en el mismo barrio, complementado con el hecho que la mayoría de los residentes originales no pretende salir del barrio a pesar de percibir una baja en su calidad de vida ya que consideran más valiosa la localización de su vivienda (LÓPEZ, 2015).

El proceso de renovación urbana se concentró en la comuna de Santiago, generando la construcción de más de 110 mil departamentos en 10 años, lo que se tradujo en la saturación del territorio y la rigidización de la normativa urbana, favoreciendo el traslado del fenómeno de renovación urbana las comunas pericentrales colindantes (VALENCIA, 2015). Entre estas comunas destacan Estación Central, Quinta Normal e Independencia, las que contaban con normativas urbanas comunales más permisivas en lo relacionado a altura y densidades (RAMÍREZ, 2013), factores claves para el mercado inmobiliario que se trasladará donde tenga beneficios del entorno urbano y donde además pueda generar mayor uso y multiplicación del suelo urbano para aumentar la renta (Imagen 18). Situación que plantea la necesidad que los procesos de renovación urbana deben ser

planificados y guiados por parte del Estado con el objetivo de generar control en los impactos del entorno y acceso justo a los bienes de la ciudad.

El deterioro y subutilización de las áreas centrales sólo pueden abordarse por medio de una acción pública. No sólo porque el sector público es el actor social responsable de procurar el bien común, sino también porque es el único con la capacidad de desarrollar una visión a largo plazo y posee los instrumentos necesarios para abordar el problema de coordinación que los actores privados enfrentan en estas áreas (ROJAS, 2004, p.1).

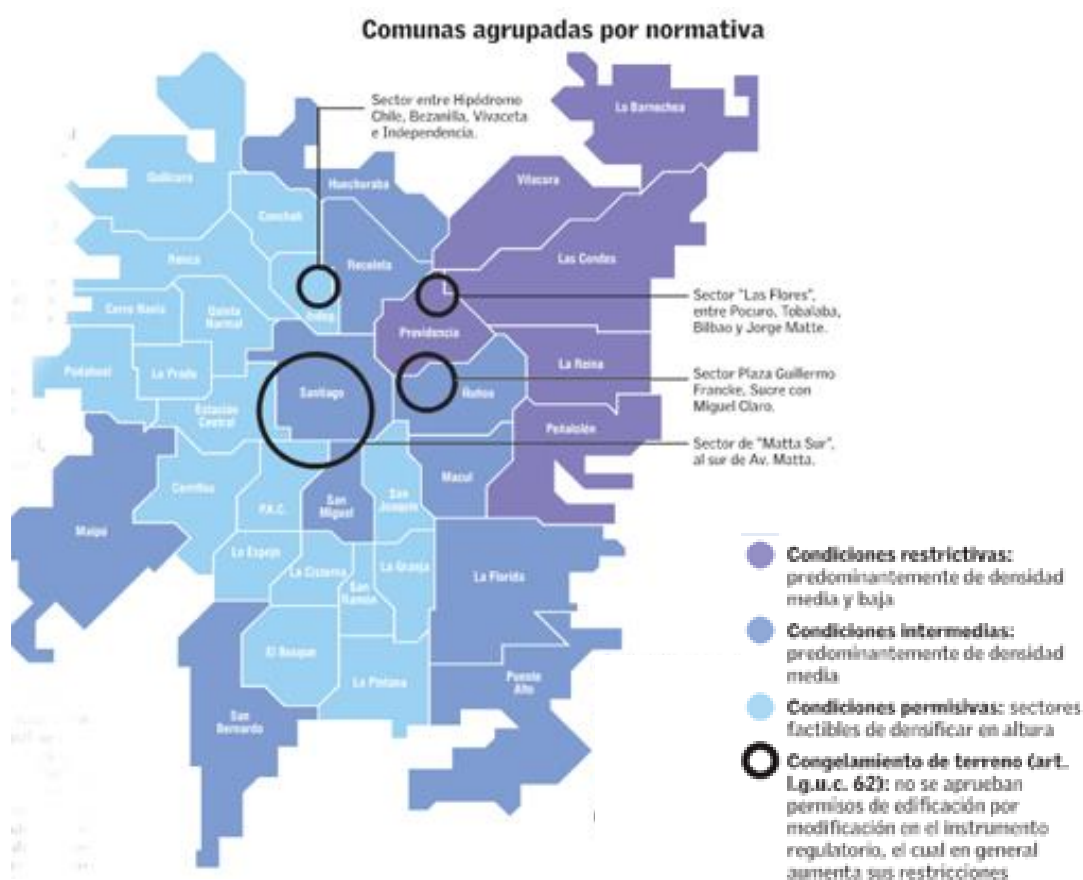


Imagen 18: Comunas de Santiago agrupadas por nivel de restricción de su normativa urbana.
Fuente: Ramírez, 2013.

Actualmente se identifica que la ciudad de Santiago está creciendo de tres formas, por continuidad física o agregación continua del territorio, por zonas conurbadas en expansión discontinua y recuperación y densificación de espacios centrales y pericentrales (CONTRERAS, 2016). Existe un aumento significativo en el proceso de

construcción y densificación de vivienda en altura en las zonas centrales y pericentrales en los últimos años, sin embargo, comparativamente la construcción de vivienda nueva en las zonas periféricas y conurbaciones suburbanas continua siendo más alta que la densificación en áreas centrales, coexistiendo estas formas de desarrollo las que atienden a una diversificación de los procesos urbanos e inmobiliarios, mostrando que no es excluyente la densificación del centro con la expansión del área urbana (DE MATTOS; FUENTES; LINK, 2014).

2.4 PERICENTRO DE SANTIAGO

La forma de crecimiento de Santiago generó una estructura basada en grandes zonas, las cuales representan diferentes periodos políticos, sociales y económicos en el que se ejecutaron, destacando tres grandes áreas: centro, pericentro y periferia. Si bien, cada una de estas áreas tiene características particulares del momento en el cual fueron creadas han tenido modificaciones en el tiempo, generando sub-áreas internas y ejes que rompen con sus límites. El pericentro de Santiago está siendo actualmente foco de procesos de renovación urbana y densificación, siendo necesario comprender su composición, rol y potencialidades dentro de la ciudad.

La definición de pericentro comienza a ser tratada en los modelos de estructuración de ciudades, entre ellas la teoría del crecimiento en estructura en anillos desarrollado a partir de la Escuela de Chicago con el Modelo de Burgess de 1925, donde cada anillo corresponde a un estatus y papel socioeconómico. Dentro de este modelo las zonas intermedias, asimiladas al pericentro, son de finidas como:

La periferia antigua que quedaba inmersa en espacios interiores e intermedios en tanto la ciudad experimentaba los procesos “naturales” de expansión urbana, junto con los de industrialización y migración campo-ciudad (BURGESS apud MORENO, p.15, 2015)

El Modelo de Borsdorf, Bähr y Janoschka del año 2002, el cual se basa en el modelo anterior pero corresponde a una adaptación a la realidad de la ciudad latinoamericana y de gran proximidad a la estructura de la ciudad de Santiago, define el pericentro como una zona mixta que concentra barrios marginales, antiguas zonas industriales y comercio de menor escala, en proceso de deterioro y abandono (MORENO, 2015)

Para determinar el pericentro de la ciudad de Santiago existen diversos factores que pueden ser considerados, dependiendo del autor o el estudio el límite de esta zona puede tener variaciones; entre los elementos para considerar la confirmación del área se encuentran factores como la morfología, etapa de construcción, calidad de vida, zonas administrativas y niveles socioeconómicos.

Desde una visión histórica el pericentro de Santiago correspondería su comienzo de creación al periodo de industrialización del país desde la década de 1930, con la expansión de la ciudad por sobre el centro histórico, la creación de las primeras políticas de vivienda social y obrera, hasta su consolidación con las tomas de terreno y la implementación con las políticas de abordaje comunitario, terminando el periodo con en 1973 con el comienzo de la Dictadura y la modificación de las políticas de vivienda las cuales fomentaron el desarrollo de la periferia.

El área se caracteriza por una morfología en base a conjuntos residenciales o barrios, con viviendas unifamiliares de baja altura, en las áreas más antiguas en formato de fachada continua, la que se intercala con sectores comerciales e industriales, muchos de estos últimos en desuso, generando vacíos y límites en el tejido urbano. (Imagen 19)



Imagen 19: Tipologías de vivienda original en las comunas pericentrales.
 1 y 2 Independencia; 3 y 4 Quinta Normal; 5 y 6 Estación Central.
Fuente: Autora, 2017.

A partir del análisis de los municipios que componen Santiago, López (2005), define el pericentro en base a 16 comunas, las cuales se agrupan en tres sub-zonas:

- Región Pericentral Sur (Comunas de San Joaquín, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo, San Miguel, La Cisterna, San Ramón y La Granja). Tiene una configuración inicial moderna con predominio de la actividad industrial, la que tras un proceso de abandono generó deterioro en el entorno. La comuna de San Miguel, específicamente el área de El Llano Subercaseaux, es una zona que no

comparte estas características del área por presentar procesos de renovación urbana.

- Región Pericentral Poniente (Comunas de Quinta Normal, Estación Central, Cerrillos y Lo Prado). La consolidación de esta área corresponde al comercio y actividades de transporte de la Estación Central y el desarrollo del eje Matucana y Quinta Normal. Su grado de concentración industrial es mucho mejor en relación a las otras zonas de pericentro, asimilándose al centro debido al subcentro comercial de Estación Central.
- Región Pericentral Norte (Comunas de Recoleta, Independencia, Conchalí, Renca y Cerro Navia). Tiene como límite con el área central el río Mapocho, presentan patrones dispares de recuperación económica y de demandas de tierra.

De acuerdo con TRIVELLI (2014), considera el pericentro como un total de 18 municipios, los que coinciden con los de la definición anterior, incluyendo además las comunas de Macul y Renca. En estudio realizado para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objetivo de definir áreas potenciales para la densificación del pericentro²⁶, a partir de este análisis se puede concluir que dentro del pericentro las áreas de menor intensidad de uso se encuentran en las áreas más distantes del centro y más próximas a la periferia; contrariamente las áreas de mayor deterioro físico se encuentran principalmente en los bordes del municipio de Santiago y en torno a los principales ejes viales, como la avenida Santa Rosa. De lo que se puede inferir que existe un mayor interés en residir dentro del pericentro en el área más cercana al área central, por los beneficios de la propia localización, sin embargo, estas zonas son las que presentan mayor nivel de deterioro, factor que se ve afectado por la antigüedad de las construcciones originales. (Imágenes 20, 21 y 22).

²⁶ Los parámetros para la realización del estudio son: la caracterización de esta área en términos de densidad, deterioro físico e intensidad de uso, realizada en torno a los parámetros de donde baja intensidad de uso o zonas vacías corresponde a la ocupación menor al 20% del terreno; la identificación de las áreas con deterioro físico es considerado en aquellas zonas con índice mayor a 3,5 en base a la materialidad del edificio; las áreas consideradas de baja densidad corresponde a aquellas con densidad bajo 50 hab/ha.

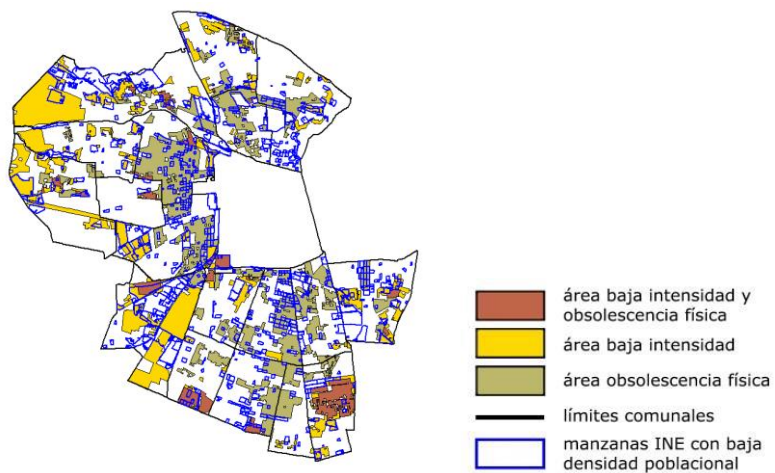
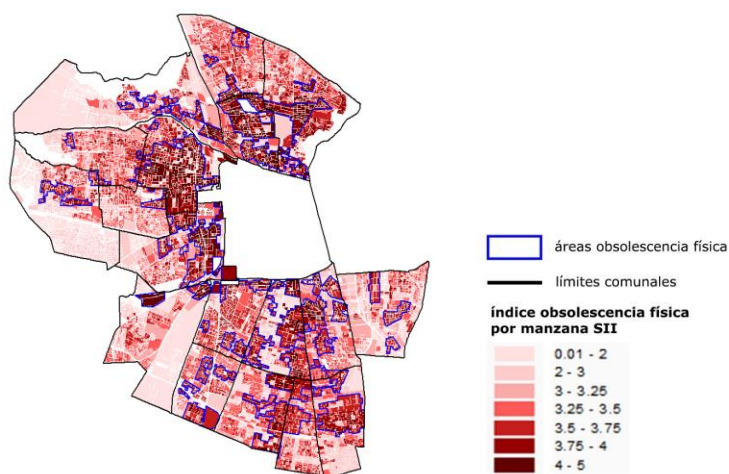
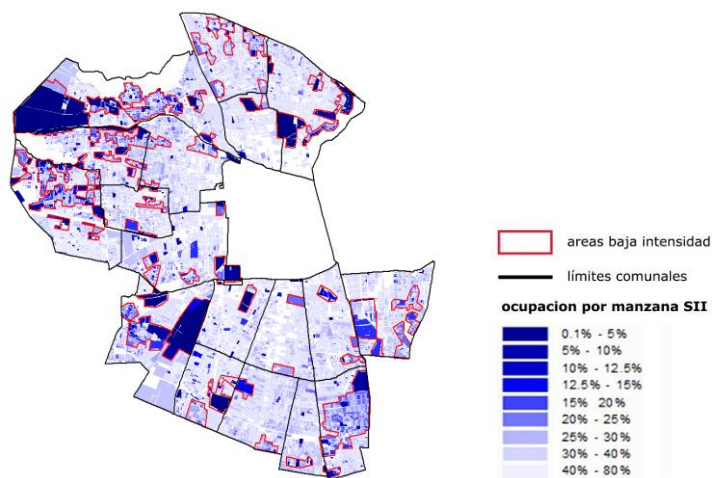


Imagen 20: Ocupación por manzana. Imagen 21: Índice de obsolescencia física por manzana.
 Imagen 22: Áreas de densidad e obsolescencia física en los municipios pericentrales
 Fuente: Trivelli (2014). Basado en la base catastral SII 1° sem.2015 y Censo 2012 INE

Si bien, se evidencia un deterioro en el parque construido de las zonas pericentrales de acuerdo al estudio, esta situación no es homogénea dentro del pericentro y tampoco comparativamente con el total del área metropolitana, considerando que tiene mejores índices de calidad que la periferia. Esta situación se ve demostrada en el Índice de Calidad de Vida Urbana del año 2018 (CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN, 2018) en el cual de las 41 comunas analizadas en la Región Metropolitana de Santiago, el 54% de ellas presenta índices de calidad inferior, demostrando un bajo nivel de calidad de vida a nivel metropolitano. Sin embargo, del total de 11 comunas en nivel intermedio la mitad de ellas se encuentra en el pericentro, entre ellas la comuna de Estación Central, e inclusive una comuna con nivel superior, correspondiente a la de San Miguel. Esta información se puede complementar con el Indicador de Bienestar Territorial (CIT, 2017), el cual determina las zonas críticas de la ciudad de Santiago, evidenciando que si bien, existen áreas críticas dentro del pericentro, estas se concentran en la periferia (Imagen 23).

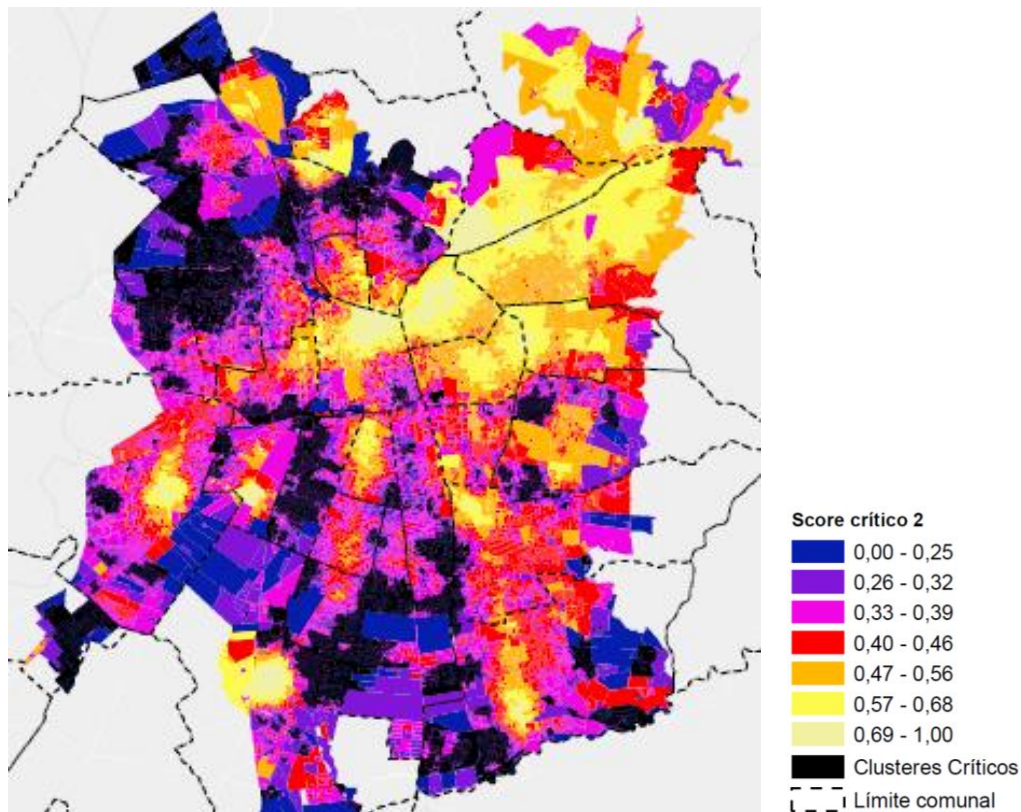


Imagen 23: Barrios Críticos en la ciudad de Santiago
Fuente: Centro de Inteligencia Territorial, 2017.

Esta situación se complementa con el estudio del déficit habitacional en las áreas del pericentro realizado por (ARRIAGADA; URRUTIA, 2017), donde se identifica que es en los municipios del pericentro de Santiago es donde existe una mayor concentración, en términos cuantitativos, de déficit habitacional dentro de la ciudad (Imagen 24), se desprende que parte de los factores que influyen en esta situación es la concentración en las últimas décadas de construcción de vivienda en la periferia y los altos índices de allegamiento o sobrepoblación en las viviendas.

Por lo tanto, si bien existen áreas con mayor deterioro y baja densidad, estos procesos no son homogéneos dentro del pericentro y se potencian en base a factores políticos y económicos, como la falta de políticas públicas e inversión estatal, fomento de un discurso generalizado de deterioro y la creación de zonas de reserva inmobiliaria. El deterioro es parte esencial del proceso de renovación urbana, ya que en la medida que este sea elevado disminuye el valor del suelo y aumenta la renta para la inversión inmobiliaria (GEVEHR; BERTI, 2017).

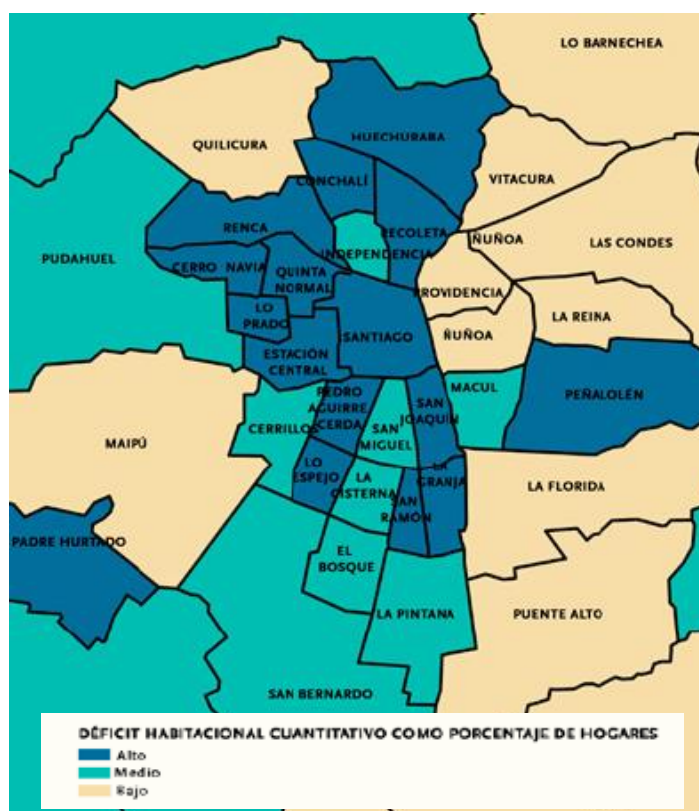


Imagen 24: Déficit habitacional cuantitativo como porcentaje de hogares en Santiago.
Fuente: Arriagada; Urrutia, 2017.

Las características del pericentro como deterioro físico, ocupación por grupos socioeconómicos medios y bajos, vaciamiento de población debido a mayor oferta de vivienda en la periferia, la migración de las actividades económicas e industriales hacia otras zonas de la ciudad, normativas urbanas permisivas, centralidad y accesibilidad a servicios urbano son los factores que crearon en el pericentro un contexto favorable para el interés inmobiliario por la renovación urbana.

Ventajas comparativas que presenta el pericentro como la proximidad al CBD; la disponibilidad de una estructura urbana consolidada; la diversidad de los usos de suelo existentes; y, la presencia de edificación subutilizada de propiedad de pocos dueños, entre otros aspectos, lo cual favorecería la localización de proyectos habitacionales y urbanos de impacto local e intercomunal, que promuevan la regeneración urbana y la equidad de la ciudad en su conjunto (TRIVELLI, 2014).

En la actualidad, el proceso de vaciamiento y deterioro del pericentro convive con procesos de renovación urbana y densificación mediante construcción en altura, principalmente en las áreas que delimitan con el centro, esta situación se debe a que estas zonas presentan potencial por su localización y cercanía a equipamientos e infraestructuras urbanas. Este proceso se desarrolla de manera dispar dentro del territorio del pericentro, concentrándose en las áreas de mayor centralidad urbanas, que generan mayores oportunidades y ventajas, tanto respecto de las condiciones que ofrece el entorno como accesibilidad y servicios, como en lo relacionado con la normativa comunal que permite producir altas densidades.

El pericentro de la ciudad de Santiago presenta características morfológicas y sociales específicas dentro del área metropolitana, es un área de alto potencial por su rol de articulador entre el centro y la periferia, en la medida que la superficie urbana se expande toma mayor importancia su localización central y accesible a equipamientos y servicios urbanos.

CONCLUSIONES PARCIALES

La ciudad de Santiago ha tenido un desarrollo acelerado en las últimas décadas, centralizando los principales equipamientos, programas, inversión y cantidad de población a nivel del país. Se reconoce en su estructura áreas diferenciadas por niveles socioeconómicos, morfología, acceso y presencia de servicios urbanos, conformándose como una ciudad de alta segregación socio-espacial.

En este proceso de desarrollo han influenciado fuertemente las políticas habitacionales y los procesos económicos asociados, así como la estructura administrativa y de gobernanza de la ciudad de Santiago, la que dificulta a los territorios o comunas más pobres o estigmatizadas salir de esa situación, ya que es un sistema que fomenta la segregación socioespacial.

Desde el punto de vista de la planificación urbana la estructura de municipios, si bien podrías ser utilizada favorablemente para responder a las características locales de cada sector, al no existir equidad de financiamiento, esta libertad se ve ampliamente limitada, además de producir una gran dificultad para generar una visión y planificación de la ciudad de forma integral.

Actualmente, frente a la expansión del territorio urbano, los programas de renovación urbana de la comuna de Santiago, las potencialidades de las áreas centrales y pericentrales, se están generando procesos de renovación urbana principalmente en el pericentro. Siendo un proceso caracterizado por la densificación y verticalización del territorio, con el objetivo aumentar la renta, generando gran modificación e impacto en los territorios en los que se implantan.

Para comprender este fenómeno sociourbano en proceso de desarrollo y sus principales consecuencias en el territorio, se analiza de formar empírica un caso de estudio. El caso escogido corresponde a la comuna de Estación Central, la que destaca dentro de las zonas áreas pericentrales de Santiago, por la intensidad y velocidad en el proceso de renovación y densificación..

3. ESTUDIO DE CASO

RENOVACIÓN URBANA Y DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL EN ESTACIÓN CENTRAL: IMPACTO EN LA CENTRALIDAD URBANA.

Con el objetivo de realizar una aproximación al fenómeno de renovación y densificación en áreas centrales de forma empírica se escoge como caso de estudio el Municipio de Estación Central, el cual está siendo foco de una intensa renovación en los últimos años y aún se proyecta continúe, por lo menos hasta ejecutar los edificios en procesos autorizados o en construcción. Siendo un caso reconocido dentro la ciudad de Santiago por su alto impacto, proyectándose que la población municipal que duplique en el corto plazo por causa de los nuevos habitantes de los edificios.

Para la comprensión del caso se realiza una aproximación a la comuna de Estación Central en su totalidad, su rol dentro de la ciudad de Santiago y la caracterización de las particularidades de la renovación urbana y densificación en el municipio. A partir de esta base se genera un análisis cuantitativo de la evolución de las densidades demográficas y habitacionales en la totalidad del área de la renovación en la comuna, lo cual es complementado y contrastado con un estudio cualitativo de una proporción menor del territorio, definida como la Unidad Vecina N°10, el cual busca comprender el impacto del proceso a una escala barrial.

3.1 CARACTERIZACIÓN DE LA COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL

Para la realización del análisis del caso de estudio se realiza una caracterización de la comuna de Estación Central en su rol y posición dentro del contexto metropolitano, las particularidades socioespaciales, el contexto normativo y administrativo que favoreció el proceso de renovación urbana, así como la caracterización del proceso mediante su evolución y localización dentro del territorio.

Estructura socio-espacial de la comuna de Estación Central

El municipio de Estación Central fue creado en 1984, como parte del proceso de municipalización fomentado por el Gobierno Militar, a partir de la suma de territorios de las comunas de Santiago, Quinta Normal, Pudahuel y Maipú. Se localiza en el centro-oeste de la ciudad, en el pericentro poniente, tiene una superficie de 1.400 hectáreas (Imagen 25).

Destaca por limitar directamente al oriente con el municipio de Santiago y tener dentro de su territorio parte de la Avenida Libertador Bernardo O'Higgins o Alameda, la que es reconocida como el eje vial de mayor importancia dentro de la ciudad. Cuenta con 5 estaciones de Metro y avenidas de importancia regional como la Ruta 68 que conecta con la V región de Valparaíso, la Autopista Central, la Avenida Padre Alberto Hurtado (Ex General Velázquez), Avenida Las Rejas Sur y Avenida María Rozas Velázquez (Ex Las Rejas Norte). Este contexto de centralidad y accesibilidad ha generado que la comuna de Estación Central tenga históricamente un rol importante dentro de Santiago, principalmente de comercio y de puerta de acceso a la ciudad, tanto para transporte de carga como de pasajeros, localizándose en ella programas como la Estación Ferroviaria y los principales terminales rodoviarios de la región (Imágenes 26 y 27).

Se puede identificar que la realidad socioespacial de la comuna no es homogénea, en lo cual influye su origen a partir de municipios de diversas características, la presencia de vialidades de importancia regional y la concentración equipamiento. El área surponiente concentra la zona residencial antigua, en formato de vivienda unifamiliar, siendo el sector que presenta mayor nivel de vulnerabilidad socioeconómica. La zona nororiental de la comuna destaca por tener los principales programas de equipamiento, comercio y transporte, con un nivel socioeconómico levemente más elevado, es el área donde se ejecuta el actual proceso de desarrollo inmobiliario por lo que se encuentra en modificación de sus características físicas y sociales.

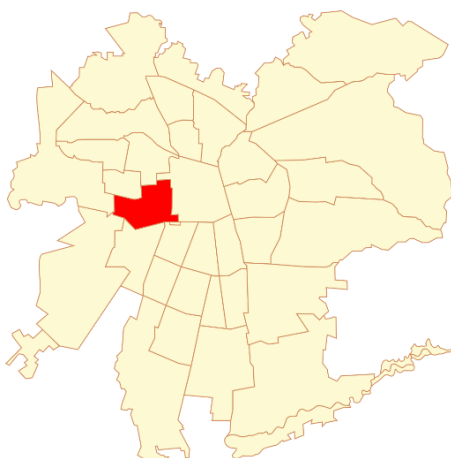


Imagen 25: Localización do municipio de Estación Central en la ciudad de Santiago.

Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Estaci%C3%B3n_Central



Imagen 26: Vialidad principal de la comuna de Estación Central.

Fuente: *Municipalidad de Estación Central, 2015*



Imagen 27: Localización red de Metro y Terminales Rodoviarios en la comuna de Estación Central.

Fuente: *Municipalidad de Estación Central, 2015*

La localización de la comuna, geográficamente central dentro de la ciudad y con la alta accesibilidad, ha fomentado la presencia de equipamientos de diversas tipologías y escalas, concentrados principalmente entorno a la avenida Alameda. Estos equipamientos no sólo abastecen a la población de la comuna, sino que cumplen un rol importante a escala de la ciudad de Santiago. Esta situación se confirma por la alta cantidad de población flotante que es atraída diariamente, estimada de 300.000 a 600.000 personas, las que se asocian principalmente a las actividades de comercio, educación y transporte que se desarrollan en la comuna (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015).

El comercio es la principal actividad económica que se desarrolla en la comuna, seguida por actividades relacionadas al transporte, el desarrollo inmobiliario, la construcción y la industria manufacturera. Estos programas requieren y fomentan la existencia de zonas de almacenaje y estacionamientos, los que generan efecto de interrumpir la trama urbana con predios de gran escala, con bordes herméticos y sin uso constante de personas. La zona comercial se localiza en torno a la Avenida Alameda, donde se ubican los locales de mayores dimensiones como malls y centros comerciales, además de importantes zonas comercio de pequeña y mediana escala (Imagen 28)



Imagen 28: Comercio de gran y pequeña escala en la comuna de Estación Central.
Fuente: Autora, 2018

Entre los principales equipamientos de la comuna destacan los de salud, existen 6 de carácter público de menor escala y atención de carácter ambulatoria, los cuales se encuentran focalizados en la población local. Además existen centros de salud privados, de mayor escala, como la Clínica Bicentenario, la Clínica del Profesor, la Clínica de la Asociación Chilena de Seguridad y la Teletón, los que tienen escala regional.

En relación al equipamiento educacional la comuna cuenta con 62 establecimientos educacionales, de los cuales el 24% son municipales, desde nivel parvularios a enseñanza media, que atienden a un total de 23.597 alumnos y alumnas, residentes del municipio de Estación Central y de otras comunas cercanas. Destaca la presencia de la Universidad de Santiago la cual tiene relevancia a nivel regional y nacional. En lo relativo a programas de carácter deportivo y áreas verdes son principalmente de pequeña escala y distribuidos en las zonas residenciales, destacan las áreas de escala comunal de la Piscina Municipal, el Parque Bernardo Leighton (ex Las Américas) y las áreas verdes en el ex vertedero Lo Errázuriz, las cuales no se encuentran totalmente habilitadas para estos fines.

La evolución demográfica de la comuna se ha encontrado en constante variación en las últimas décadas. En el periodo entre los años entre 1992 y 2002, experimentó un crecimiento demográfico negativo del 7,4%, llegando la población en el año 2002 a 130.394 habitantes. De acuerdo al Censo 2017, la población comunal corresponde a 147.041 personas, cifra equivalente a una variación positiva del 12,77%, desde la medición en el Censo 2002. Este aumento en el crecimiento poblacional se infiere se debe en parte importante al desarrollo inmobiliario del área.

La Municipalidad de Estación Central en su Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO), realizado el año 2015, para el periodo 2016 a 2021, estimó en base al crecimiento poblacional de los años anteriores, que la población comunal en el año 2020 sería de 148.400 habitantes. Evidenciando que no consideró, en el desarrollo de la planificación comunal de este periodo, el crecimiento poblacional proveniente de los nuevos residentes de la renovación urbana, la que se estima que podría duplicarse en el corto plazo (Gráfico 1)

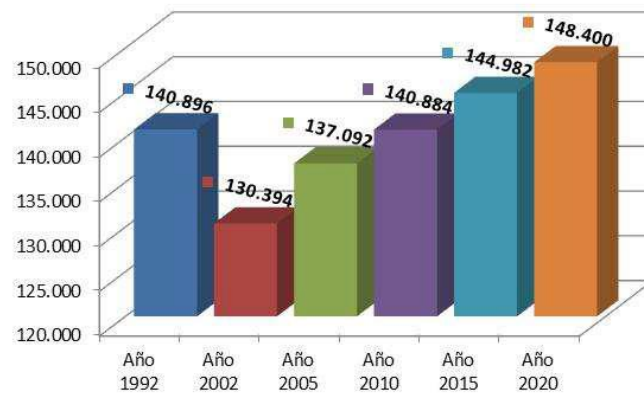


Gráfico 1: Evolución y proyección de la población del Municipio de Estación Central.
 Fuente: *Municipalidad de Estación Central, 2015. Basado en Censos 1992, 2002 y Proyección de Población 2016, Instituto Nacional de Estadísticas, INE*

Se pueden identificar dos fenómenos que han afectado en el cambio de la estructura social de la población comunal: el crecimiento inmobiliario y la inmigración. Pasando de un proceso de crecimiento negativo y envejecimiento poblacional a un aumento de la población joven y adulto joven, siendo actualmente la edad comunal promedio de 36,6 años, lo que se complementa con el aumento de la población migrante extranjera (CHILE INE, 2017).

Estación Central pasó de un proceso histórico de recibir constantemente la migración interna campo-ciudad, a recibir población migrante extranjera, fenómeno que se ha desarrollado principalmente los últimos 10 años. En el año 2015 se estimaba una población de 6.000 extranjeros viviendo con la comuna, lo que representaba el 4,1% del total de la población. El Censo 2017, demuestra que la población migrante extranjera actual representa un 20% del total de la población (CHILE INE, 2017). El origen de esta población es principalmente latinoamericana, proveniente preponderantemente de Perú un 57%, seguido por un 12% de diversos países de América Central y 8% de Colombia.

Dentro de las características de esta población, parece importante destacar que gran parte de los extranjeros y extranjeras (principalmente los provenientes de América Central y el Caribe, Perú y Colombia) se consideran en viviendas transitorias mientras concretan su proceso de inserción en Chile o buscan mejoras económicas para enviar dinero a sus familias o traerlas definitivamente. (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015, p.21).

Pese a que la movilidad de la población extranjera en el territorio tiende a ser alta, debido a la gran cantidad de población concentrada en la comuna, han generado espacios de encuentro, organizaciones sociales, comercios de comida y la creación de diversos servicios específicos de sus países de orígenes, creando barrios interculturales, los que se concentran en las zonas cercanas a las vías principales como las avenidas Alameda, 5 de Abril y Alberto Hurtado.

Todos estos factores, además de provocar modificaciones en la identidad socio-territorial, han generado algunas reacciones en la población chilena que se manifiestan mediante el rechazo, la discriminación y la formación de mitos. (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015, p.22).

En la caracterización socioeconómica de la comuna, puede identificarse un alto nivel de vulnerabilidad, considerando que la comuna presentó en el año 2011 un 17,9% de pobreza, superior al promedio regional y nacional, además de casi duplicar el promedio de indigencia de la Región Metropolitana²⁷. De acuerdo a la Encuesta de Caracterización Social²⁸ (CASEN) en el año 2015 el 71,3% de la población encuestada en la comuna se encontraba en situación de vulnerabilidad, lo que es equivalente a ser parte de los quintiles I y II, concentrándose esta población en la zona sur de la comuna, siendo la calle 5 de Abril un límite claro en la separación del espacio.

Respecto a la situación de propiedad y estado de las viviendas en la comuna, se identifica de acuerdo al levantamiento realizado el año 2015 mediante la Encuesta de Caracterización Familiar (CASEN), que el 37,7% de los residentes de Estación Central

²⁷ El nivel de pobreza es definido como aquellos hogares que con los ingresos que reciben no pueden cubrir las necesidades básicas de sus miembros e indigencia es definido cuando no pueden cubrir sus necesidades alimentarias. Definición de acuerdo a la Canasta Familiar de Necesidades Básicas del Ministerio de Desarrollo Social.

²⁸ La Encuesta de Protección Social (CASEN), instrumento del Ministerio de Desarrollo Social, es aplicada mediante y llevada a la Ficha de Protección Social (FPS) es un instrumento que mide el nivel de vulnerabilidad de los hogares o familias, evaluando la capacidad generadora de ingresos, el índice de necesidad de la familia según su composición y tamaño y el grado de dependencia de los integrantes. Se encontraba compuesto por cinco grupos denominados Quintiles, en el cual el de mayor vulnerabilidad era el I y el de menor el V. Este instrumento fue reemplazado en el año 2016 por el Registro Social de Hogares, a diferencia de la FPS el Registro Social de Hogares no asigna puntajes, sino que ubica a los hogares según tramos de Calificación Socioeconómica basados en la composición familiar, las características de los integrantes del hogar y sus ingresos efectivos.

poseen vivienda propia, sin embargo, no se hace diferencia dentro de este grupo cual es el porcentaje con vivienda completamente pagada y cual en proceso de pago. En lo relativo al acceso a servicios básicos se demuestra que casi el 100% de las viviendas de la comuna cuentan con acceso a red de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015).

En cuanto a la tipología de viviendas originales de la comuna, estas se caracterizan por ser principalmente unifamiliares de baja altura, en uno o dos pisos de altura, las que dependiendo de la época de construcción pueden separarse en dos tipologías principales, las de fachada continua de un piso y de autoconstrucción las cuales corresponden a la primera mitad del principio de siglo XX y una segunda tipología de villa o “población” las cuales son viviendas unifamiliares de uno o dos pisos, en sistema de agrupamiento aislada o pareada y con antejardín, correspondiente a la segunda mitad del siglo XX (Imagen 29).



Imagen 29: Viviendas originales de la comuna de Estación Central.
Fuente: Autora, 2018

El uso y población de las viviendas el 47% de los ocupantes indica que no forma parte del grupo principal de residentes, el 64% de las familias indica que cuenta sólo con una habitación dentro de la casa y el 24,4% se encuentra hacinado (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015). Estos datos pueden complementarse con el estudio de Arriagada y Urrutia (2017) que indica que la comuna de Estación Central se encuentra entre las de mayor déficit cuantitativo de vivienda de la ciudad de Santiago, identificándose que existe una alta necesidad en mejora de calidad y mantención de las viviendas existentes, así como nuevas unidades habitacionales para la población comunal que vive en viviendas con más de un hogar y con altos niveles de hacinamiento.

Se puede identificar que en rasgos generales la comuna de Estación Central presenta características de alto potencial y centralidad urbana, dada principalmente por su localización, accesibilidad y presencia de equipamientos de escala intercomunal y metropolitanos, concentrados principalmente en torno a las vialidades principales y el eje de la avenida Alameda. Esta situación se complementa y contrasta con un contexto socioeconómico de vulnerabilidad y necesidad de mejora del entorno urbano, principalmente del estado y cantidad de vivienda disponible para los habitantes de la comuna, ya que presenta altos niveles de hacinamiento. Además de una realidad social y demográfica en un proceso de cambio acelerado, con un rejuvenecimiento de la población, altos niveles de residentes extranjeros y un aumento acelerado de la densidad demográfica.

Contexto normativo y Plan Regulador Comunal

Las características de accesibilidad, proximidad y presencia de equipamientos, dan a la comuna de Estación Central un gran potencial urbano, lo que complementado con la interpretación de la normativa urbana dada por la Municipalidad de Estación Central, principalmente en el periodo entre los años 2013 al 2018, se convirtieron en factores que potenciaron la renovación urbana por parte de privados en la comuna. Este proceso, aún en ejecución, se caracterizó por el desarrollo inmobiliario en altura, en sistema de agrupamiento continuo y de alta densidad, concentrado en torno a la avenida Alameda.

Estación Central es un municipio creado en el año 1984 a partir de las comunas de Santiago, Quinta Normal, Pudahuel y Maipú, no cuenta con Plan Regulador Comunal (PRC) para la totalidad de su territorio, por lo tanto lo que corresponde normativamente en el ámbito de planificación urbana para estos casos es aplicar los Planes Reguladores Comunales de las comunas de origen (Imagen 30).

La zona nororiente de la comuna, se encuentra compuesta por los territorios originales de las comunas de Quinta Normal y Santiago. El Plan Regulador Comunal del municipio de Santiago corresponde al año 1939, el cual para su aplicación debía ser complementado con el Plano Regulador Intercomunal de Santiago (PRIS) de 1960. Sin embargo, en el año 1980, el PRIS fue modificado en el área nororiente de la comuna, mediante el Plan Seccional Alameda Poniente, posteriormente en 1994 esta zona quedó sin normativa comunal ya que ambos planes fueron derogados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cual no regula la altura de las edificaciones y fue la norma aplicable en el sector hasta abril de 2018.

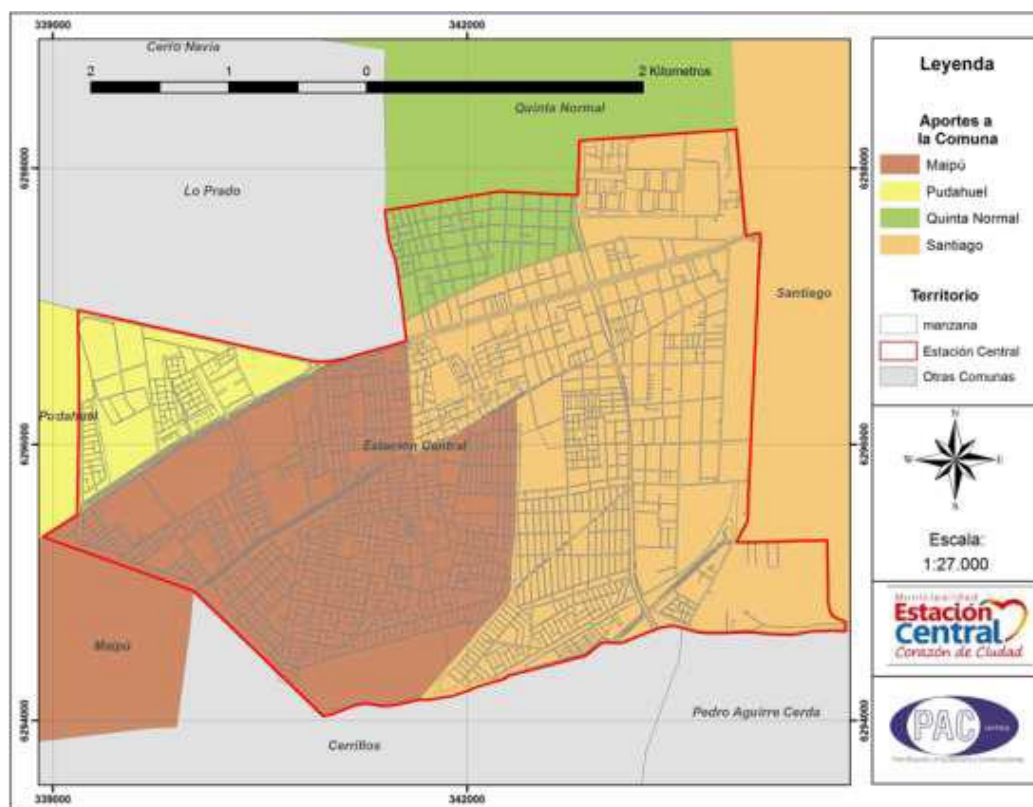


Imagen 30: Aporte territorial histórico a la comuna de Estación Central
Fuente: Municipalidad de Estación Central, 2015

Este contexto normativo fue interpretado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Estación Central, como la libertad para definir los límites a la altura de edificación en la zona que no contaba con normativa comunal, correspondiente a un área de 280 hectáreas, equivalentes a un 20% aproximado del territorio comunal (Imagen 31). Situación que fue aprovechada por el mercado inmobiliario para realización de proyectos residenciales de gran altura, densidad, sin antejardín y en sistema de agrupamiento de fachada continua, los cuales fueron aprobados por la Dirección de Obras Municipales en torno a la avenida Alameda, zona que además concentra la mayor cantidad de equipamientos, comercio y accesibilidad dentro de la comuna.

Sin embargo, contrariamente a la lectura realizada por la Dirección de Obras Municipales que liberó la altura y tipología constructiva en el área, el hecho de no tener normativa comunal que limite la altura de edificación del lugar, imposibilita la construcción en sistema de agrupamiento de edificación continua, de acuerdo a lo indicado en los artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En este contexto la Municipalidad de Estación Central aprobó, en el sector interpretado con falta de normativa urbana, un total de 95 proyectos y 11 anteproyectos, entre los años 2013 y 2017.



Imagen 31: Zona de Desarrollo Inmobiliario en el contexto de la comuna de Estación Central.
Fuente: Municipalidad de Estación Central, 2018

Esta situación trajo consigo impactos en el territorio y en la vida de los residentes originales, los cuales no tuvieron información del proceso de renovación urbana que se llevaría a cabo en sus barrios, situación que los llevó a organizarse. Una de las organizaciones sociales que destaca en el proceso de evaluación e investigación del proceso por parte del Ministerio de Vivienda y de Contraloría es la Agrupación en Defensa de los Barrios de Estación Central, con el apoyo de la Fundación Defendamos la Ciudad, quienes presentaron requerimientos de información y reclamos, tanto a las instituciones antes mencionadas como al Municipio, aportando en el proceso de dar relevancia a la situación.

En consideración del impacto que este proceso generó en el territorio, se congeló la aprobación de los permisos de edificación en la zona y se realizó la modificación de la normativa vigente para la creación de una normativa de Plan Regulador para esta área, con el objetivo de definir normas urbanas como los usos de suelo, la altura máxima de la edificación y la densidad bruta máxima. El Plan Regulador del área debió cumplir con los procesos definidos de análisis técnico, difusión y consulta ciudadana realizado mediante el formato de Audiencias Públicas, siendo este instrumento aprobado el 19 abril de 2018, mediante el Decreto Municipal N°366. Sin embargo, al ser este proceso realizado posterior a la intervención en el área por los edificios residenciales de la renovación y densificación, fue considerado por parte de la comunidad y organizaciones sociales, de acuerdo a lo recogido en entrevistas, como irrelevante a la solución de sus problemas ya que el área se encuentra saturada de edificios.

El Plan Regulador determinó para el área normas urbanísticas como altura y densidad, generando 3 zonas las que responden de forma general a las preexistencias y estructura vial. La zona Z-LBO corresponde al área en torno a la avenida Alameda en la cual se permite una altura máxima de edificación de 31,5 metros, equivalente a 12 pisos de altura, una densidad bruta máxima de 3.000 hab./há., antejardín variable entre 3 y 10 metros. La zona Z-RI se localiza en torno a la zona anterior del eje Alameda hacia ambos costados, permite una altura máxima de edificación de 14 metros, equivalente a 5 pisos de altura, una densidad bruta máxima de 1.500 hab./há., antejardín de 3 metros. La última zona denominada Z-RB se concentra principalmente en el norponiente del eje Alameda

y tiene entre sus características que permite una altura máxima de edificación de 11,5 metros, equivalente a 4 pisos de altura, una densidad bruta máxima de 1.000 hab./há. (Imagen 32 y Tabla 1).

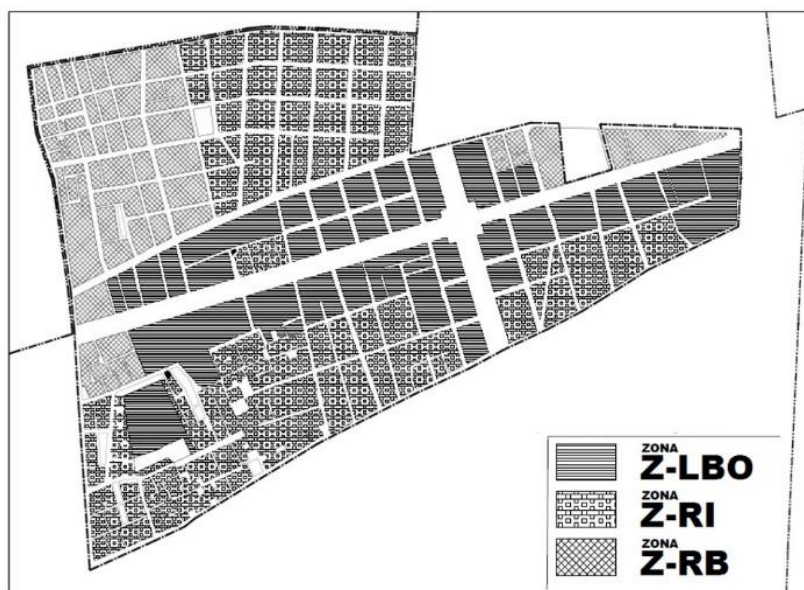


Imagen 32: Aporte territorial histórico a la comuna de Estación Central
Fuente: Municipalidad de Estación Central, 2018

Zona	Altura Máxima Edificación	Equivalencia en N° de Pisos	Densidad Bruta Máxima	Antejardín
Z-LBO	31,5 metros	12 pisos	3.000 hab./há.	3 a 10 metros
Z-RI	14 metros	5 pisos	1.500 hab./há.	3 metros
Z-RB	11,5 metros	4 pisos	1.000 hab./há.	-

Tabla 1: Aporte territorial histórico a la comuna de Estación Central
Fuente: Elaboración Propia, basado en Plan Regulador Comunal de Estación Central.

De forma paralela a la realización del Plan Regulador del área, como forma de normar nuevas construcciones, se generó un proceso de evaluación y análisis de la aplicación de la normativa, pronunciándose la Contraloría General de la República mediante el Dictamen N° 27.918, de fecha 12 de noviembre de 2018, indica que:

Si una determinada zona no se encuentra regida por una normativa urbanística de altura máxima, en ella no es posible aplicar el sistema de agrupamiento de edificación continua, toda vez que, por definición, este sistema requiere de aquella (CHILE CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA, 2018, p.1)

Por lo tanto aquellos proyectos y anteproyectos de sistema de agrupamiento continuo aprobados en el área anterior a la definición de las alturas máximas por parte del Plan Regulador estarían en contravención a la normativa urbana aplicable. Correspondiendo legalmente la invalidación administrativa de los permisos de edificación generados de forma irregular, situación que fue instruida al municipio por medio del dictamen citado.

Frente a esta situación, el 10 de enero de 2019, la Municipalidad de Estación Central, mediante el Memorándum N°1801/016/2019, informa que 49 de los permisos edificación emitidos se encuentran en Estudio por Proceso de Invalidación Administrativa. Siendo importante considerar que de las edificaciones que se están en evaluación, se encontraban en noviembre del 2018, en el estado de 13 edificios habitados, 26 en construcción y 10 sin ejecución de obra iniciada, lo que genera incertidumbre sobre el real efecto de las sanciones administrativas, el futuro de las edificaciones y sus consecuencias en el entorno urbano y social del área.

Este caso muestra como la normativa urbana asociada a planificación es clave para el desarrollo urbano, como las decisiones unilaterales y fuera de norma de los agentes públicos o privados y la falta de fiscalización puede tener importantes consecuencias en el entorno urbano y social, requiriendo respuesta al tiempo que suceden los fenómenos. Ya que como el caso de Estación Central al ejecutarse los procesos inmobiliarios de forma más acelerada que los de evaluación y cumplimiento normativo, generó que el daño haya sido causado de igual forma en el área, inclusive en el caso de ser exigidas medidas de compensación o de mitigación estas no serán equivalentes a revertir el daño.

Proceso de renovación urbana y densificación en Estación Central

El proceso de renovación urbana se generó por la aprobación masiva de anteproyectos y proyectos residenciales en altura y de gran densidad por parte de la Municipalidad de Estación Central a inmobiliarias privadas en el área de mayor accesibilidad y centralidad de la comuna (Imagen 33). El proceso comenzó en el año 2011, con la aprobación de los primeros anteproyectos, extendiéndose las autorizaciones de construcción en formato de edificaciones residencial en altura hasta abril de 2018, momento en el que se aprobó el seccional de Plan Regulador para el área, con el objetivo de controlar el proceso de renovación y densificación que estaba en desarrollo. La construcción masiva de los edificios comenzó en el año 2013 y se extiende hasta la actualidad, proyectándose terminar la ejecución de las edificaciones aprobadas durante los primeros años de la década de 2020, aproximadamente entre los años 2022 y 2023.



Imagen 33: Localización y accesibilidad del área como principales características para promover la compra de departamentos en el área. .

Fuente: Autora, 2017.

El área afectada se localiza en la zona nororiente de la comuna, en torno al eje de la avenida Alameda, en un territorio equivalente al 20% de la superficie comunal con una dimensión de 280 hectáreas. Se reconocen como sus principales límites las vialidades de avenida Ecuador y Porto Seguro al norte, Las Rejas Sur y María Rozas Velázquez al poniente y 5 de Abril al sur. Es en esta área donde se presenta la mayor centralidad urbana de la comuna, ya que se concentran las principales infraestructuras de transporte, siendo un área de alta accesibilidad, con presencia y proximidad a equipamientos urbanos (Imagen 34).



Imagen 34: Vialidad y equipamientos en zona de renovación urbana, Estación Central.
Fuente: *Elaboración propia. Mapa base: Goglee Earth.*

Este contexto de alto potencial urbano del área, fue el que fomentó que la errónea interpretación de la normativa urbana por parte de la Municipalidad de Estación Central, fuera utilizada por el mercado inmobiliario para obtener el máximo provecho económico del suelo y su localización, generando un proceso de renovación y densificación urbana explosiva, con edificios residenciales en altura, departamentos de baja superficie y alta

densidad demográfica. Es así como el municipio de Estación Central llegó a consolidarse como el segundo municipio con mayor construcción de departamentos residenciales en la Región Metropolitana en el período 2014-2016, evidenciándose además el aumento de construcción de esta tipología en municipios pericentrales (Gráfico 2).

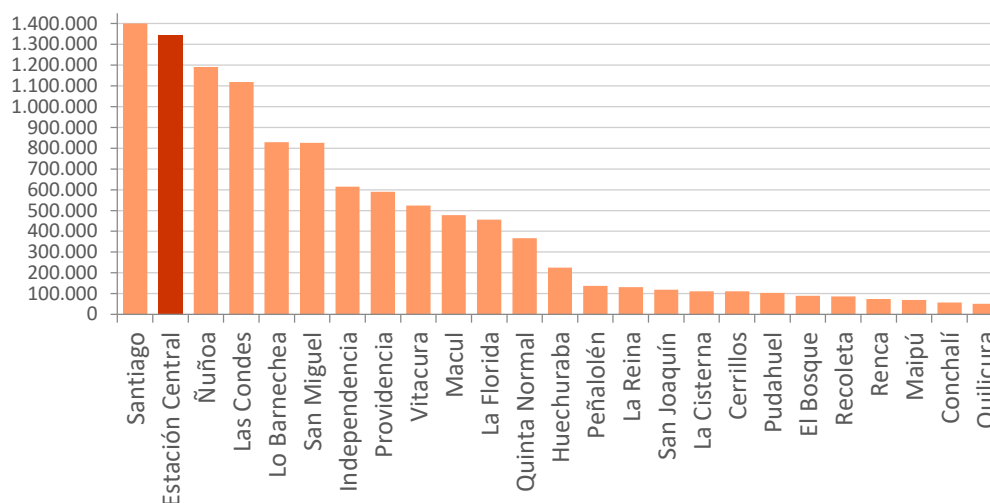


Gráfico2: Comunas con mayor superficie construida de departamentos.
Período enero 2014 - octubre 2016.

Fuente: *Secretaría Regional Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.*
Basado en Formulario Único de Edificación, INE. Sistema MINVU - Intranet.

En la zona de renovación de la comuna se aprobaron un total de 106 proyectos de edificaciones residenciales en altura, de los cuales 95 cuentan con Permiso de Edificación y 11 como Anteproyectos, correspondiendo casi la totalidad de los edificios al sistema de agrupamiento continuo. Los 106 proyectos se pueden traducir en un total de 50.111 departamentos, 14.507 estacionamientos y 155.344 nuevos habitantes proyectados²⁹, lo que corresponde a que sólo con estos emprendimientos inmobiliarios se duplicará la población comunal en el corto plazo.

Para el presente estudio de caso se utilizará el universo de los 95 proyectos, ya que los anteproyectos podrían sufrir modificaciones en consideración al cambio normativo del área que definió alturas y densidades máximas. Estos proyectos que representan un

²⁹ Cálculo de habitantes proyectados realizado en base el promedio nacional de habitantes por hogar del Censo 2017 equivalente a 3,1 personas.

total de 42.302 departamentos, 12.983 estacionamientos, equivalente a un estacionamiento por cada 3,5 departamentos, y un total de población proyectada de 131.136³⁰ nuevos habitantes. Del total de los 95 proyectos aprobados, en abril del 2018, fecha de aprobación de la normativa urbana en el área, el estado de ejecución corresponde a 23 terminados, 45 en ejecución y 27 sin comienzo de obras. (Imagen 35 y Tabla 2)

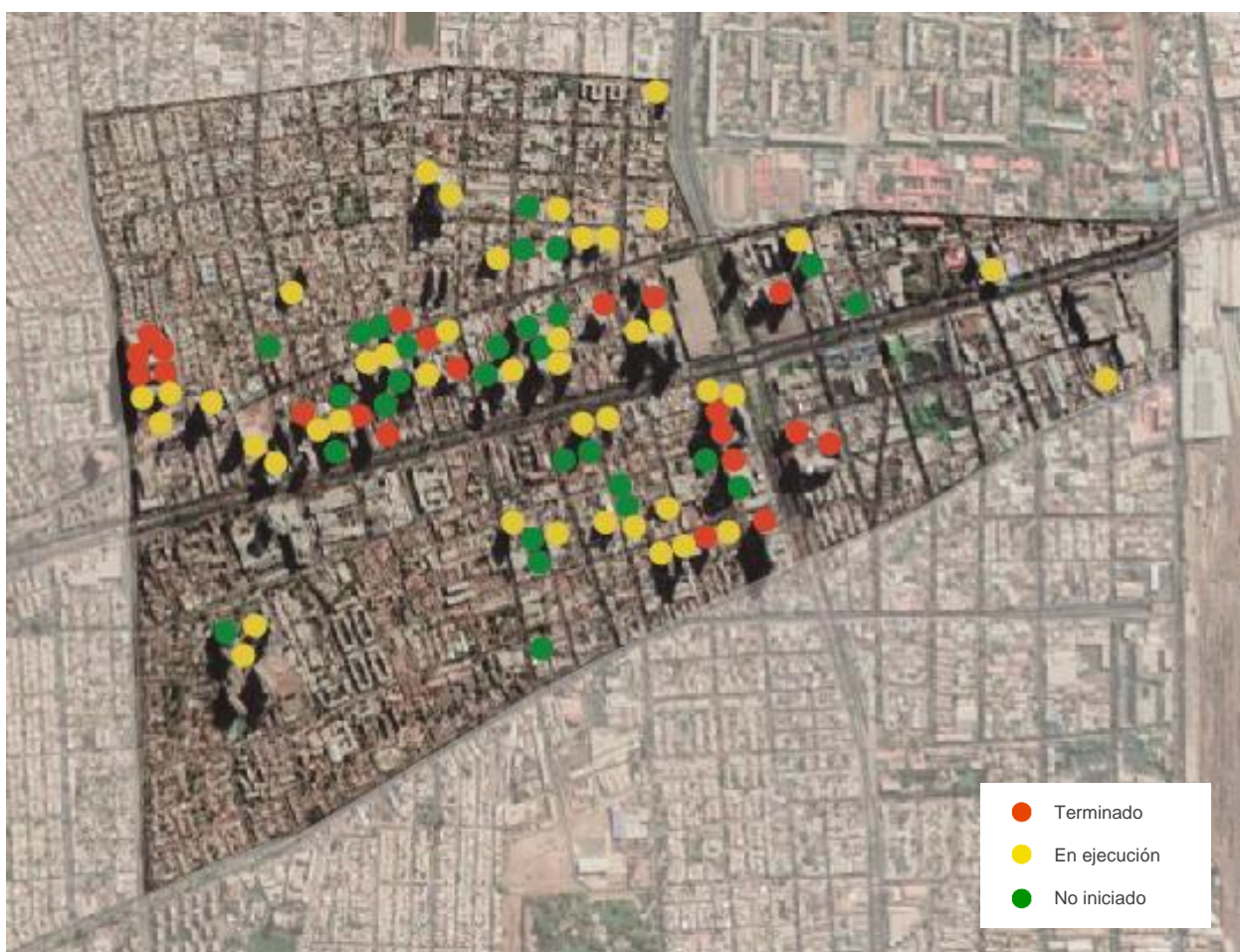


Imagen 35: Localización y estado de los edificios de la renovación urbana en Estación Central, Abril 2018.

Fuente: Elaboración Propia. Basado en los Permisos de Edificación del Municipio de Estación Central. Mapa Base Google Earth.

³⁰ Cálculo de habitantes proyectados realizado en base el promedio nacional de habitantes por hogar del Censo 2017 equivalente a 3,1 personas.

	Edificios	Deptos.	Habitantes	Estacionam.
Terminado	23	10.528	32.637	3.236
En ejecución	45	18.912	58.627	6.530
No iniciado	27	12.862	39.872	3.217
Anteproyecto	11	7.809	24.208	1.524
Total	106	50.111	155.344	14.507

Tabla 2: Detalle de proyectos de Renovación Urbana y estado de ejecución, Abril 2018.
Fuente: Elaboración propia. Basado en los Permisos de Edificación del Municipio de Estación Central y estimación habitantes en base a promedio nacional Censo 2017.

En consideración a los 23 edificios ya ejecutados, los cuales corresponden aproximadamente a un 25% del total, se estima que se encuentran viviendo en el sector 32.637 nuevos residentes. Esta situación ha traído consecuencias en la vida cotidiana del lugar, aumentando la circulación de peatones y vehículos, generando saturación de algunas calles y nuevos requerimientos de estacionamientos los que ocupan en muchos casos las veredas, modificando las formas de ocupación del espacio público y generando nuevas demandas, aumentado la cantidad de usuarios de equipamientos comunitarios como de educación y salud, así como de las infraestructuras, tales como el transporte público, servicios y limpieza.

Debido a la alta cantidad de nuevos habitantes y sus características socioculturales, los que presentan diferencias respecto de la población original, se han modificado las dinámicas entre vecinos antiguos, los que se conocían hace décadas y habían generado lazos personales entre ellos. Se ha identificado que los nuevos habitantes del sector corresponden a un grupo etario más joven que los residentes originales y existe un alto porcentaje de migrantes extranjeros. (Imagen 35).



Imagen 35: Consecuencias en el uso del espacio público.
 Fuente: Autora, 2018

Las características de las edificaciones en altura, tiene impacto en la trama e imagen urbana existente, la que estaba compuesta principalmente por viviendas unifamiliares de un piso y predios comerciales o industriales de pequeña escala. Con consecuencias principalmente para las residencias, como la disminución de la privacidad y la pérdida de acceso a luz solar. Impacto que se ve acrecentado considerando que la mayoría de los edificios se localizan en calles locales de pequeñas dimensiones, con ancho de 7 metros y veredas de 1,5 metros, lo que contrasta con predios de 30 pisos de altura, sin antejardín y de fachada continua, generando una desproporción entre el espacio libre y el edificado (Imagen 36).



Imagen 36: Imagen urbana, contraste entre tipologías de vivienda.
Fuente: Autora, 2018

En consideración que aproximadamente el 45% de los edificios se encuentran en ejecución, las obras de construcción han generado impactos en el entorno como alta cantidad de vehículos de gran tamaño circulando en zonas residenciales, carga y descarga de material en el espacios públicos, interrupción constante de servicios básicos como agua y luz, mal estado de veredas y calles, gran cantidad de ruido y polvo en suspensión (Imagen 37).



Imagen 37: Uso del espacio público en el proceso de ejecución de obras
Fuente: Autora, 2018

El proceso de renovación corresponde completamente a edificios residenciales de inmobiliarias privadas, no existiendo proyectos de viviendas sociales en el área. Dentro del contexto metropolitano los valores de los departamentos del sector se encuentran entre los que exigen mayor renta para obtención de subsidio para un departamento de 38 m². En el año 2016 la comuna de Estación Central se posiciona en tercer lugar de exigencia, sólo después de los municipios de Santiago y Macul (ROJAS, 2017), por lo

tanto, se desprende que no es un sector de fácil acceso para la vivienda propia de los grupos socioeconómicos medios bajos.

El valor de suelo en la comuna, si bien es comparativamente menor en relación con comunas centrales de la ciudad, se duplicó en el periodo 2008 a 2016 (ZONA INMOBILIARIA, 2016), se infiere por el potencial constructivo del sector. En consideración de las variables de esta tipología de renovación urbana, basada en la alta densidad edificada, con el máximo provecho del suelo y gran cantidad de unidades habitacionales de baja superficie, se estima que las ganancias para las inmobiliarias superan los 20 millones de dólares por edificio (LÓPEZ, 2018),

Se ha identificado que la mayor parte de los departamentos son propiedad de inversionistas, siendo en el año 2015 el 81% de las compras realizadas por este grupo, de lo que se desprende este proceso fue planificado más como un proceso económico que urbano. Esta situación tiene consecuencias como que los residentes en el área corresponden en un alto número a arrendatarios y no propietarios. Por los valores que presentan las viviendas, tanto para compra como para arriendo, esta área no permite acceder a los grupos más vulnerables de la sociedad (LÓPEZ, 2018), excepto mediante la sobrepoblación de los departamentos, generando condiciones de hacinamiento como forma de lograr cubrir los costos de residir en este entorno.

Los proyectos de edificación residencial del área comparten las características de ser edificios de gran altura, con un promedio de 25,5 pisos, donde el edificio de mayor altura tiene 42 pisos; compuesto por departamentos de pequeña superficie, con un promedio de 30 metros cuadrados y un alto número de unidades de tipología de monoespacios o estudios de 18 a 20 metros cuadrados (VALENCIA, 2017). Liderando la comuna de Estación Central en el año 2015 la oferta de departamentos de un dormitorio en la ciudad de Santiago (MUNICIPALIDAD ESTACIÓN CENTRAL, 2015).

Estas características se complementan con el hecho que la mayoría de los edificios no cuenta con espacios comunes en sus copropiedades como jardines, espacios de fiestas, lavanderías o gimnasios, que permitan suplir las características de pequeñas superficie de las viviendas. Además, se ha identificado que la cantidad de ascensores y estacionamientos son insuficientes para suplir la demanda generada por los residentes.

Rojas (2017) identifica que el 89% de las edificaciones en altura construidas en la comuna de Estación Central en el periodo 2008 y 2016 posee algún nivel de precariedad residencial, correspondiendo 20% a un nivel de “precariedad alta” y 17% “precariedad muy alta”, aumentando el nivel de precariedad en la medida que el edificio es más actual.

En este contexto de renovación urbana acelerada, la comunidad de residentes originales del barrio se organizó, tanto para solicitar información a las autoridades competentes, como para plantear las problemáticas que se estaban generando en el entorno. Entre las organizaciones con un rol fundamental se encuentran Juntas de Vecinos y la Agrupación en Defensa de los Barrios de Estación Central, la cual ha trabajado en conjunto con la Fundación Defendamos La Ciudad. Convirtiéndose en entes claves de la visualización de la problemática y en el proceso de evaluación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo como de la Contraloría General de la República. (Imagen 38)

En abril del 2017 el Intendente Regional es quien coloca el tema en los medios de comunicación, bajo la denominación de “guetos verticales”, esta situación generó por una parte difusión mediática de este caso, el cual es reconocido como el más crítico de Santiago, pero que al mismo tiempo que representa un fenómeno común de renovación urbana en el pericentro de la ciudad. Sin embargo, a pesar que esta situación colocó el tema para debate y crítica, la denominación realizada contribuyó a la estigmatización negativa del área como de sus habitantes.

Este proceso de renovación y densificación se encuentra actualmente en ejecución, por una parte se desarrolla el análisis de la legalidad de las edificaciones y por otra el avance de la construcción de las edificaciones las cuales no han sido paralizadas. El impacto en el territorio ya se evidencia, inclusive considerando que los edificios habitados corresponden a un cuarto del total autorizados, por lo tanto los efectos deberían aumentar proporcionalmente en la medida que el proceso avanza. En este contexto no se han identificado medidas por parte de las inmobiliarias o el gobierno local o central para hacer frente a esta situación.



Imagen 38: Manifestaciones de los residentes originales del sector contra el proceso de renovación urbana.

Fuente: 1) Agrupación de Defensa de los Barrios de Estación Central. 2) Autora, 2018
 3) CNN, 2018.

3.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO DE DENSIDAD Y RENOVACIÓN URBANA

El análisis cuantitativo de la evolución de la densidad demográfica y habitacional, así como el impacto que se genera en la superficie o unidades de equipamientos urbanos y servicios públicos por habitantes del área, con el objetivo entregar una visión comparativa de la situación original, su situación actual y como de proyecta continúe avanzando el impacto del fenómeno de renovación urbana. Se delimita como área de estudio el polígono que concentra la construcción de edificios en altura en Estación Central.

Evolución de la Densidad Demográfica y Habitacional

La densidad es un elemento que se ha visto modificado por el proceso de renovación urbana en Estación Central, para comprenderlo se analiza la variación de la densidad demográfica y habitacional en la zona de estudio, tomando como unidad para el cálculo y análisis cada manzana del polígono. Los periodos analizados son los años 2002, 2017 y la situación proyectada, en la que se considera para el cálculo la totalidad de los edificios de la renovación urbana como construidos y habitados. Los datos de los periodos 2002 y 2017 son tomados de los Censos respectivos y los datos de la situación proyectada del análisis de los Permisos de Edificación aprobados por la Municipalidad de Estación Central hasta abril del año 2018, fecha en la cual se reguló normativamente la altura y densidades del sector.

El aumento de la población en el polígono de estudio ha sido un proceso constante en los últimos años, en el año 2002 era de 23.828 habitantes, en el año 2017 de 39.794 habitantes, representando un aumento del 60 % por sobre la original, proyectándose que el total del área al concluir la construcción de los edificios, será de 169.626 habitantes. La cifra total equivale a más de siete veces la población original del polígono y a nivel comunal representa que los nuevos habitantes del municipio, sólo por parte del proceso de renovación urbana, duplicarán el total de la población actual, concentrados en un quinto de la superficie de su territorio.

En el año 2002 la cantidad de viviendas en el área correspondían a 7.213, en el año 2017 a 23.911, lo que equivale a la triplicación de la cantidad de viviendas originales. En la situación proyectada de estima con los edificios de la renovación que la cifra asciende a un total de 62.019 unidades, lo que equivale a 8,5 veces la situación original (Gráfico 3).

La densidad demográfica promedio en el año 2002 fue de 210,43 hab/há, en el año 2017 de 271,05 hab/há y se proyecta debe llegar a 789,25 hab/há. Identificándose que entre la situación original y el periodo del año 2017 el aumento fue menor, un 20% aproximadamente, sin embargo, la densidad demográfica proyectada promedio corresponde a 3,7 veces la original (Gráfico 4).

En la situación original del territorio, del año 2002, se evidencian densidades demográficas relativamente homogéneas, con concentración de los mayores índices en las zonas caracterizadas como propiamente residenciales o con menor cantidad de equipamientos o usos industriales y bodegaje, los cuales se localizan en los extremos poniente del polígono. (Imagen 39)

Respecto de la densidad demográfica en el año 2017 se identifica que en las manzanas en las cuales no existe un proceso de construcción edificios residenciales parte del proceso de renovación urbana se mantiene similar al periodo 2002. Aumentando la densidad demográfica en las áreas de construcción de edificios las cual se concentra en la zona norte del polígono entorno a las avenidas Alameda y Ecuador y en las zona sur en un cuadrante en torno a las avenidas Alameda y General Velázquez. (Imagen 40)

La densidad demográfica proyectada aumenta considerablemente, principalmente en la zona poniente y central del polígono. Si bien, se evidencia un claro aumento de la densidad demográfica promedio en el área de estudio en un corto periodo, esta no se distribuye de forma homogénea dentro del territorio concentrándose en manzanas específicas, encontrándose manzanas con densidades demográficas por sobre los 6.000 hab/há, duplicando densidad máxima permitida por el actual Plan Regulador. (Imagen 41)

Considerando que el proceso de renovación ha sido basado en la construcción de vivienda nueva, la densidad habitacional es un factor en aumento en el área (Gráfico 5). El año 2002 la densidad habitacional promedio era de 63,52 viv/ha, identificándose que

la mayor parte de territorio presenta una densidad habitacional homogénea y baja, siendo un poco mayor esta cifra en las zonas donde no se encuentra concentración de equipamientos (Imagen 42).

En el periodo del año 2017 se evidencia un aumento en la densidad llegando el promedio a ser de 127,43 viv/ha, lo que equivale al doble del periodo anterior. Concentrándose las mayores densidades habitacionales en manzanas entorno a la avenida Alameda y General Velázquez hacia el sur. (Imagen 43)

La densidad habitacional proyectada promedio es de 281,39 viv/ha, lo que equivale al doble del periodo 2017 y más del cuádruple de la situación original. Concentrando las mayores densidades en la zonas central del polígono, con manzanas que llegan casi a las 2.000 viv/ha. (Imagen 44)

Del análisis general de las densidades demográficas y habitacionales se identifica como ambas se encuentran en un proceso de aumento exponencial en el área, cambiando de forma sustantiva las características originales del territorio, donde se presentaba con densidades bajas, por la configuración de zona con importante presencia de equipamientos y la zona residencial compuesta principalmente por vivienda unifamiliar de baja altura y densidad, situación que se complementa con un proceso histórico de crecimiento poblacional negativo dentro de la comuna. La situación del año 2017, se evidencia un cambio sustancial en las densidades del lugar, debido al proceso de renovación urbana, el cual se concentra en la zona central del polígono y entorno a las vialidades estructurantes.

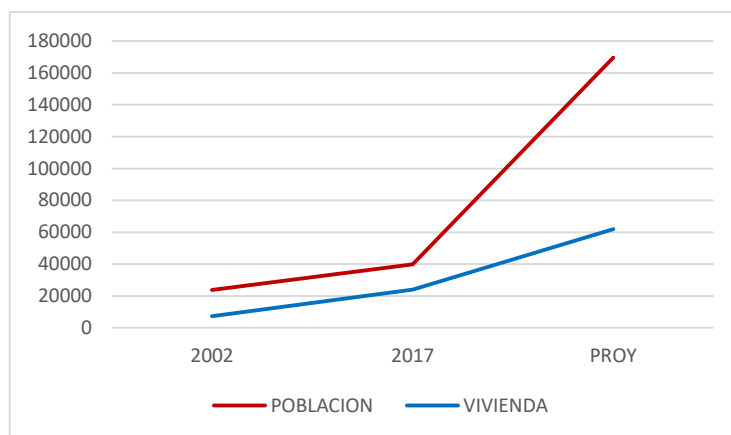


Gráfico 2: Evolución de población y vivienda en área de estudio.

Fuente: Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central.
Elaboración propia.

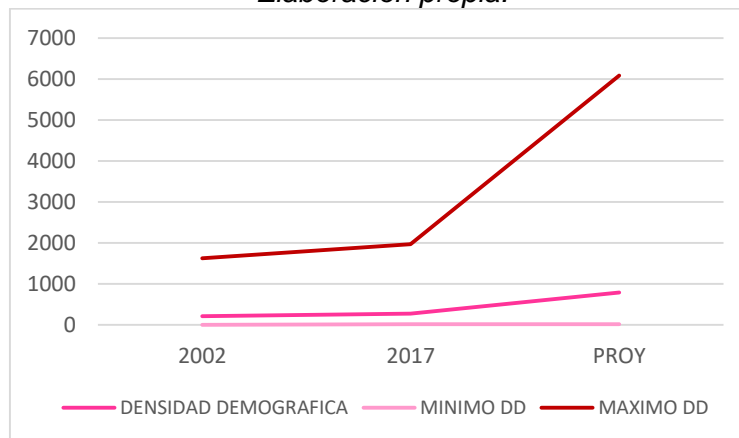


Gráfico 3: Evolución de densidad demográfica en área de estudio.

Fuente: Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central.
Elaboración propia.

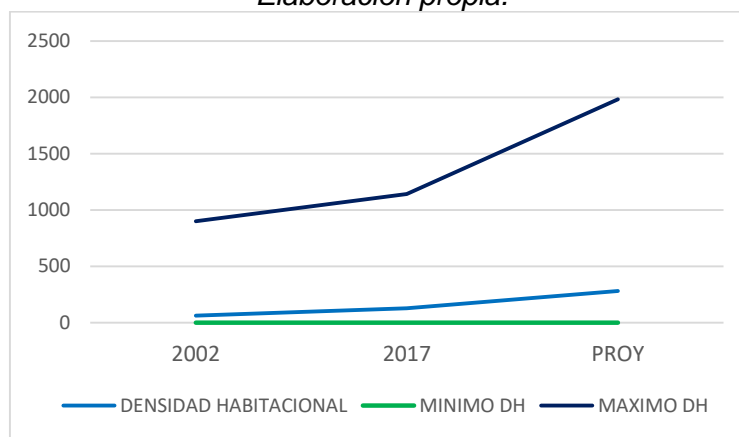


Gráfico 4: Evolución de densidad habitacional en área de estudio.

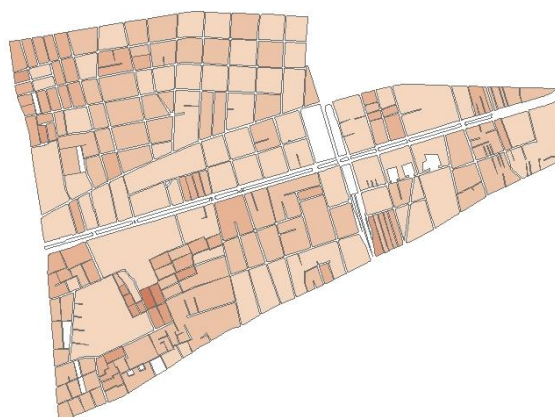
Fuente: Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central.
Elaboración propia.

En la situación proyectada se evidencia que el aumento de la densidad habitacional y demográfica será aún más intenso de lo existente en la actualidad, ya que existe una gran parte de edificaciones en proceso de construcción y las edificaciones habitadas actualmente están por debajo de la mitad de lo proyectado. La localización de las áreas de mayor densidad dentro del territorio es de forma heterogénea, ya que se concentra en la zona central del polígono y en torno a las vialidades principales.

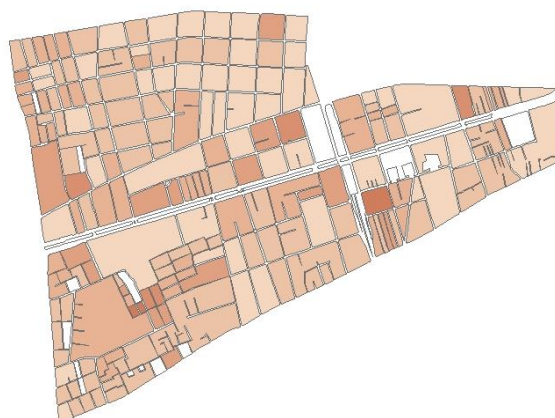
El análisis de densidades promedio del área, debe ser tomada sólo como un referente general, considerando que existen manzanas en las cuales se mantienen las densidades originales y otras donde han aumentará más de 7 veces el promedio de la densidad demográfica y habitacional del polígono. Se debe tener en consideración que el proceso de densificación aún se encuentra en desarrollo y tendrá mayores impactos en el territorio de los ya identificados por el aumento de la cantidad de viviendas y de población en el sector (Tabla 2).

	2002	2017	Proyectado
Población (Hab)	23.828	39.794	169.626
Vivienda (Viv)	7.213	23.911	62.019
Promedio Densidad Demográfica (Hab/Ha)	210,43	271,05	789,25
Mínimo D.D. (Hab/Ha)	0,75	11,97	11,97
Máximo D.D.(Hab/Ha)	1.623,47	1.969,44	6.083,25
Densidad Habitacional (Viv/Ha)	63,52	127,43	281,39
Mínimo D.H. (Viv/Ha)	0,57	1,08	1,08
Máximo D.H. (Viv/Ha)	900,74	1.142,19	1.982,02

Tabla 2: Evolución de la población y número de viviendas; Evolución de la Densidad Demográfica (D.D.) y Densidad Habitacional (D.H.): promedio, mínima y máxima.
Fuente: Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central.
Elaboración propia.



Densidad Demográfica: Situación Anterior

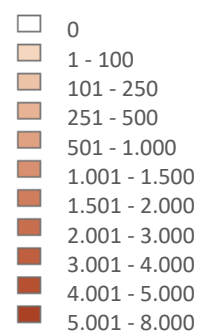


Densidad Demográfica: Situación Intermedia



Densidad Demográfica: Situación Proyectada

Densidad Demográfica
(Hab/Ha)



Imágenes 39, 40 y 41: Densidad Demográfica promedio por manzana. De arriba hacia abajo:
Año 2002, Año, 2017, Situación Proyectada.

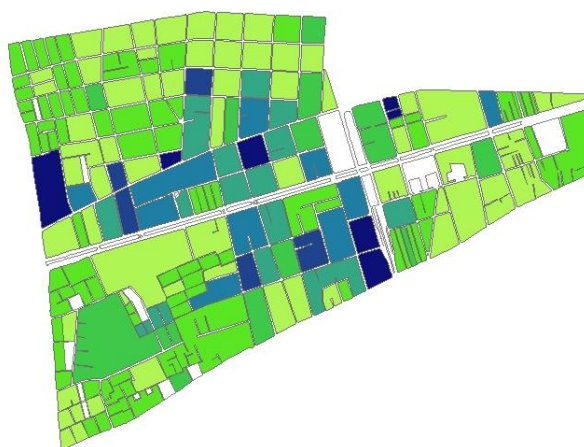
Fuente: Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central.
Elaboración propia.



Densidad Habitacional: Situación Anterior

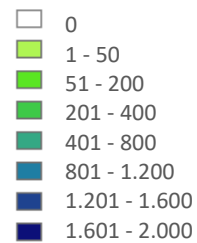


Densidad Habitacional: Situación Intermedia



Densidad Habitacional: Situación Proyectada

Densidad Habitacional
(Viv/Ha)



Imágenes 42, 43 y 44: Densidad Habitacional promedio por manzana. De arriba hacia abajo:
Año 2002, Año, 2017, Situación Proyectada.

Fuente: Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central.
Elaboración propia.

Impacto de la Densidad Demográfica en el acceso a Equipamientos y Servicios Urbanos

Entre los factores que se identifican como atractivos para nuevos habitantes en el sector se encuentra su centralidad urbana, la que entre otros elementos, está dada por la presencia y cercanía a equipamientos y servicios urbanos, los cuales en su situación original tiene niveles similares al centro de la ciudad, inclusive leyéndose como una continuidad de este.

Siendo estos factores los explotados por el mercado inmobiliario al momento de vender sus viviendas como productos y al mismo tiempo al no existir estudios o equipamientos que se complementen para soportar la nueva carga que se está generando en el territorio, estos estándares de acceso a los residentes del lugar, tanto nuevos como antiguos, están disminuyendo y se proyectan aún más déficit.

Para comprender y evaluar la evolución del fenómeno se realiza una aproximación de la situación general a escala de ciudad y a nivel comunal. Posteriormente su impacto en el territorio se realiza el análisis comparativo de la situación original, intermedia y proyectada de las superficies por habitantes de los indicadores de:

- Áreas Verdes
- Equipamientos Deportivos
- Equipamientos Culturales
- Equipamientos de Salud
- Servicios Públicos

Este análisis se basa en el Estudio de Bienestar Territorial (CIT, 2017) de la Universidad Adolfo Ibáñez y la Cámara Chilena de la Construcción. La situación original se realiza en base a la población del año 2011, la situación intermedia en base al Censo 2017, la cual puede ser asimilada a la situación actual por la temporalidad de realización del estudio y la situación proyectada en base a los datos anteriores y la población estimada en base a los Permisos de Edificación autorizados para el área hasta abril de 2018.

Buscando generar así una visión cuantitativa del impacto del aumento explosivo de la densidad demográfica y localizarla geográficamente sobre el territorio, de forma que permita medir la evolución del fenómeno.

Indicador de Áreas Verdes

- **Áreas Verdes: Análisis ex ante ciudad de Santiago y comuna de Estación Central**

Se identifican las áreas verdes de la ciudad de Santiago en su situación original, las que son medidas en metros cuadrados por habitantes, en 5 rangos desde menos a 1 m²/hab hasta mayor de 20 m²/hab, sin hacer diferenciación entre áreas de escala local y metropolitana. Se identifica que en la ciudad de Santiago las zonas con mayor cantidad de áreas verdes se ubican en torno a un eje en sentido oriente – poniente, concentrándose principalmente en las áreas centrales y en la zona oriente. Es en estas zonas donde se localizan las áreas verdes de mayor escala como el Parque Metropolitano, el Parque Quinta Normal, el Parque O´Higgins y el Parque Bicentenario. (Imagen 45)

La comuna de Estación Central se encuentra en el nivel intermedio de áreas verdes, similar al centro, con preponderancia de 3,7 a 9,0 metros cuadrados por habitante de forma casi homogénea en su territorio. Se infiere que en este número puede influir la cercanía a áreas verdes de carácter metropolitano como el Parque Quinta Normal o el Parque O´Higgins, sin embargo, es importante destacar que a pesar de la cercanía su acceso peatonal en este último caso se encuentra restringido por barreras viales como la línea férrea.

El total de metros cuadrados de áreas verdes que posee la comuna es de 70.464, se indica que el año 2002 Estación Central contaba con 5.28 m²/habitante y el año 2012 aumentó a 7.15 m²/habitante (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015). La estructura de áreas verdes al interior de la comuna, está compuesta por una red de espacios locales de menor escala, localizados principalmente en el área sur poniente,

donde existen conjuntos de vivienda los cuales fueron proyectados con este equipamiento. Destacan entre las áreas verdes de escala comuna las áreas verdes del recinto de la Piscina Municipal localizada en el área norponiente y el Parque Bernardo Leighton ubicado en la zona sur de la comuna.

- **Áreas Verdes: Análisis ex ante, intermedio y ex post en zona de renovación.**

Las áreas verdes del sector destacan por conformarse como una red de escala local, posicionadas principalmente entorno a las zonas residenciales, por lo tanto se concentran en la zona poniente del área, destacando la Plaza Montero y la Plaza Zelada. En el área de estudio en situación original o ex ante se encuentran dos rangos de áreas verdes; de 1,0 a 3,7 m²/hab concentrado en el área norte y siendo el rango principal de 3,7 a 9,0 m²/hab, el cual representa un alto nivel de superficie por habitante, se lee como una continuidad del centro.

En la situación reconocida como intermedia se identifican la presencia de cuatro rangos de áreas verdes desde menor a 1 m²/hab hasta menor a 20 m²/hab. Siendo los de mayor preponderancia los rangos de 1,0 a 3,7 m²/hab y de 3,7 a 9,0 m²/hab, en localizaciones similares a la situación ex-ante. Las zonas con disminución de superficie de área verde se concentran en torno al eje de la avenida Alameda, donde se encuentran ubicados edificios ya habitados de la renovación urbana. La aparición de manzanas con aumento de áreas verdes (rango de 9 a 20 m²/hab) se identifica que se debe a una disminución del número de habitantes, sin embargo, corresponden a situaciones puntuales.

La situación proyectada es posible identificar como existe una disminución radical las superficies, existe una preponderancia el rango de menor superficie de áreas verdes por habitante (>1 m²/hab), concentrándose zona central del área del polígono. Este rango de áreas verdes no se encontraba presente en la situación original del sector anterior a la renovación urbana (Imágenes 46, 47 y 48)

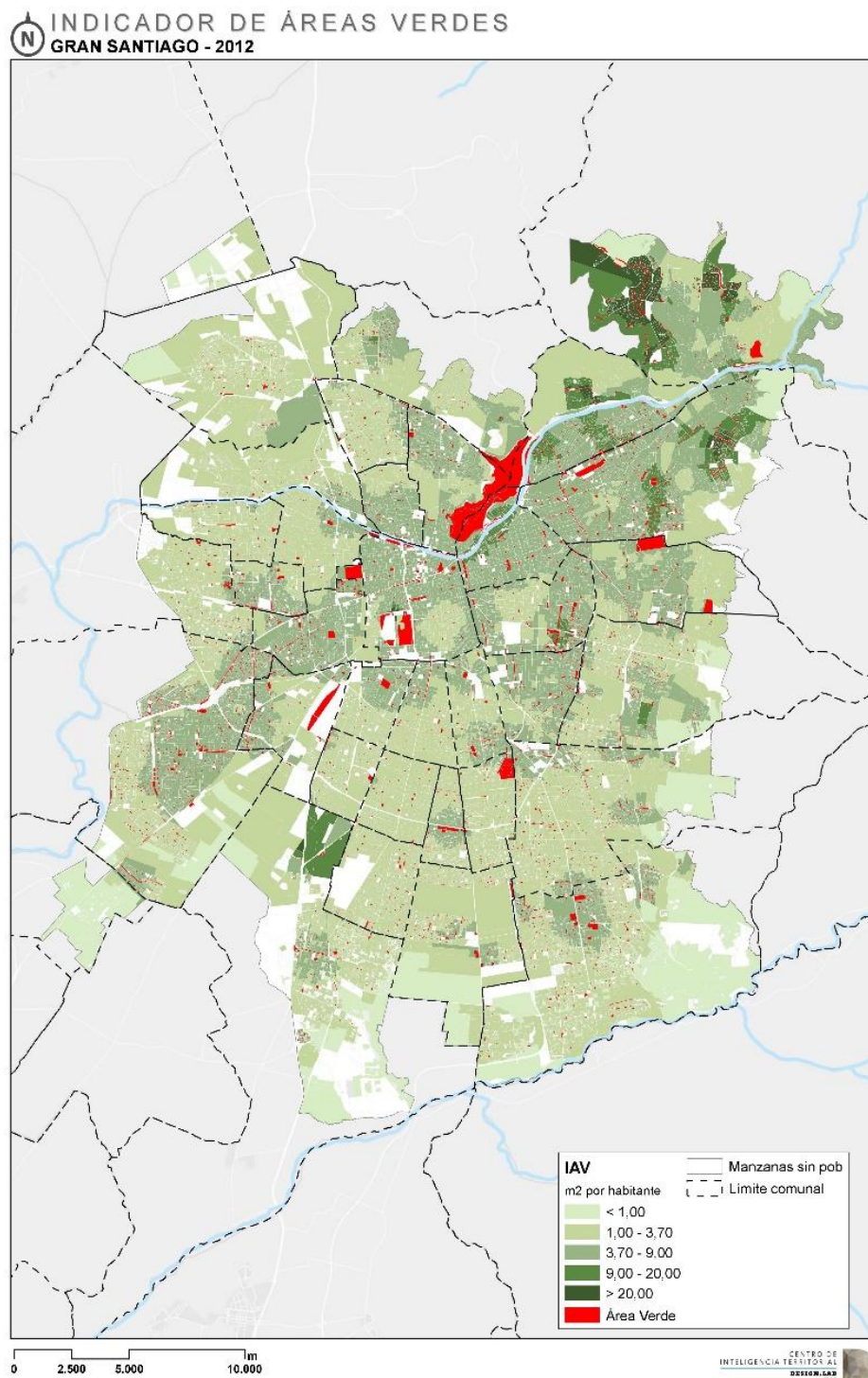


Imagen 45: Indicador de Áreas Verdes ciudad de Santiago.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017.



Áreas Verdes: Situación Anterior



Áreas Verdes: Situación Intermedia



Áreas Verdes: Situación Proyectada



Imágenes 46, 47 y 48: Variable de Áreas Verdes.
 De arriba hacia abajo: Año 2002, Año, 2017, Situación Proyectada.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017, Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central. Elaboración propia.

Indicador de Equipamientos Deportivos

- **Equipamientos Deportivos: Análisis ex ante ciudad de Santiago y comuna de Estación Central**

Se identifican los equipamientos deportivos en su situación original en la ciudad de Santiago, los que son medidos en metros cuadrados por habitante en cinco rangos, los cuales van desde menor a 0,23 m²/hab hasta mayor de 1,85 m²/hab. Los equipamientos se encuentran identificados de forma separada de acuerdo a su alcance, en locales y metropolitanos (Imagen 49).

En la ciudad de Santiago se identifica una mayor presencia de equipamientos deportivos en las zonas periféricas y algunas comunas de la zona pericentral. Este hecho puede relacionarse por ser las zonas de uso residencial, que por las políticas de construcción fueron planificadas con este tipo de equipamiento. Las que se han complementado con políticas públicas que han focalizado esfuerzos en la creación o mejoramiento de equipamientos deportivos en estas áreas, sin embargo, cabe destacar que la mantención de estos equipamientos es una dificultad en municipios de bajos ingresos.

Las áreas de mayores ingresos si bien no cuentan con la concentración de equipamientos deportivos, esta situación se puede contrarrestar con la existencia de mayor cantidad de áreas verdes y la posibilidad de realizar prácticas deportivas en locales privados.

En la municipalidad de Estación Central se identifica los rangos de 0,23-0,27 m²/hab y de 0,27-0,50 m²/hab, sólo con equipamientos deportivos de carácter local los cuales se concentran en el área sur-poniente. Dentro de los recintos de carácter deportivos que se encuentran en administración de la Corporación de Deportes del municipio se encuentran la Piscina Municipal, el Polideportivo, Club de Tenis y el Gimnasio Municipal, además de 8 canchas de pasto sintético, de las cuales 7 son administradas en comodato por los Clubes Deportivos (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015).

- **Equipamientos Deportivos: Análisis ex ante, intermedio y ex post en zona de renovación.**

En el área de estudio, la situación original la superficie de equipamiento deportivo se presenta de forma homogénea el rango 0,23 - 0,27 m²/hab, lo que corresponde a un rango medio-bajo, identificándose sólo cinco equipamientos deportivos de carácter local, ubicados en el área poniente.

En la situación actual o intermedia se identifica que se mantiene el rango 0,23 - 0,27 m²/hab como preponderante. Existen manzanas en las que aumenta la cantidad equipamientos deportivos al rango de 0,27 – 0,50 m²/hab, estas se localizan de forma dispersa en el territorio. Por otra parte, se identifica la aparición del rango < 0,23 m²/hab, no tiene una focalización clara, se concentra en el área en torno a la Alameda.

En la situación proyectada se evidencia una baja en la superficie, masificándose la aparición del rango de menor cantidad de equipamiento (<0,23 m²/hab), se localiza mayormente entorno a las vías principales (Imágenes 50, 51 y 52)

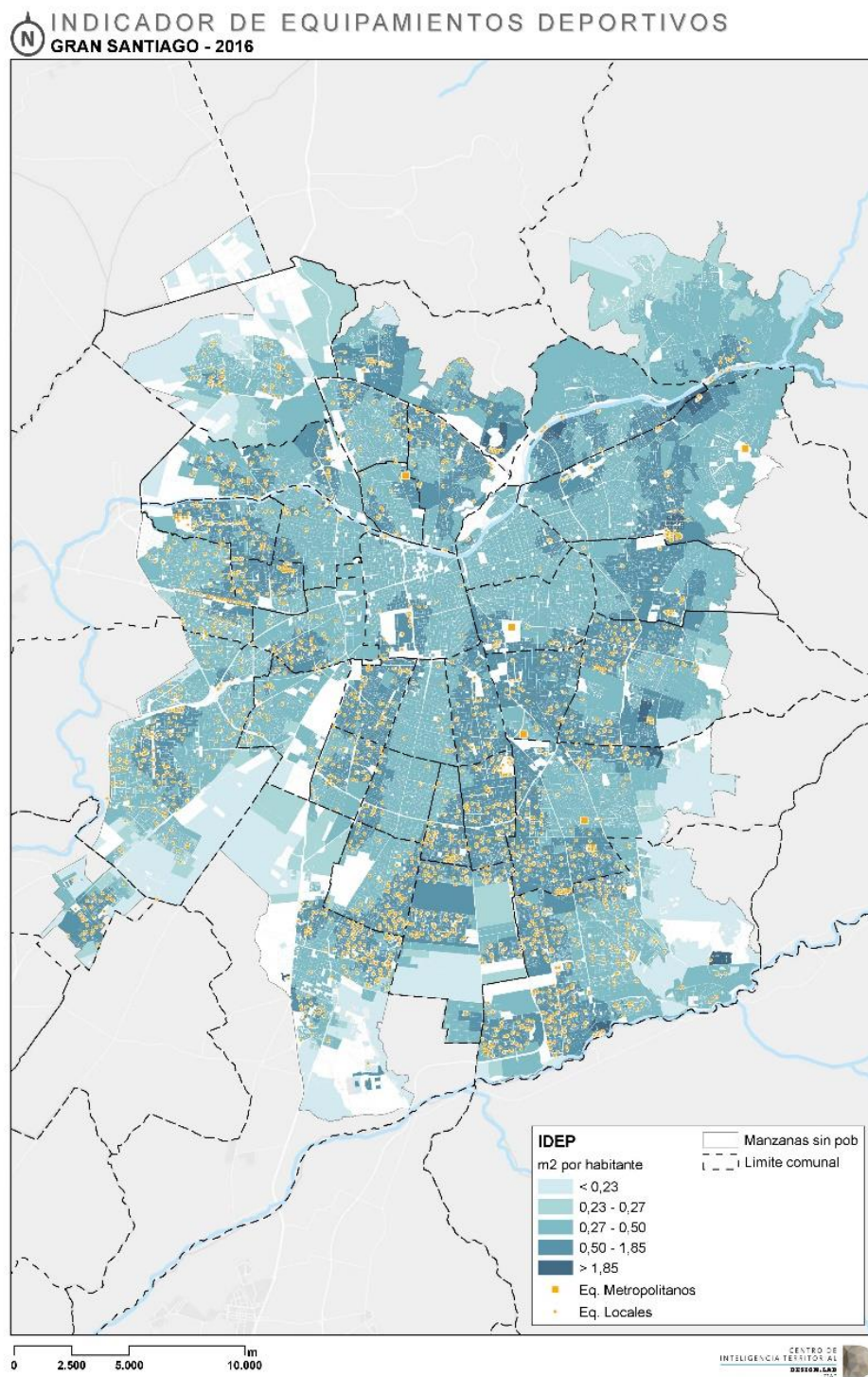
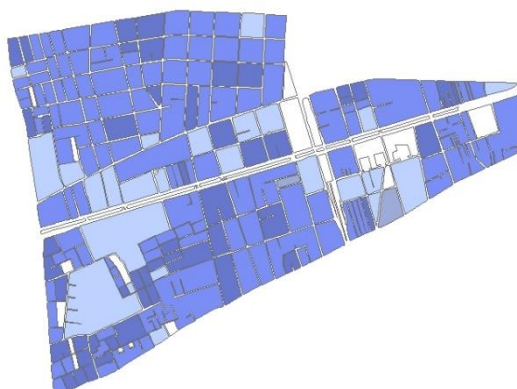


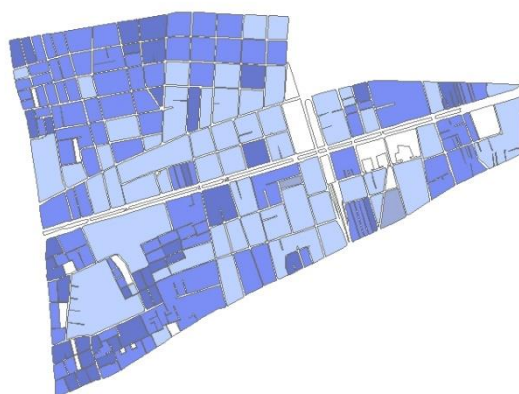
Imagen 49: Indicador de Equipamiento Deportivo, ciudad de Santiago.
Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017.



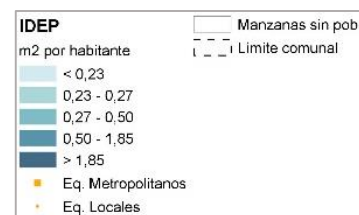
Equipamientos Deportivos: Situación Anterior



Equipamientos Deportivos: Situación Intermedia



Equipamientos Deportivos: Situación Proyectada



Imágenes 50, 51 y 52: Variable de Equipamientos Deportivos.
 De arriba hacia abajo: Año 2002, Año, 2017, Situación Proyectada.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017, Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central. Elaboración propia

Indicador Equipamientos Culturales

- **Equipamientos Culturales: Análisis ex ante ciudad de Santiago y comuna de Estación Central**

Se identifican los equipamientos culturales en la ciudad de Santiago lo que son medidos en metros cuadrados por habitante y divididos en cinco rangos, desde menor a $0,005\text{m}^2/\text{hab}$ hasta mayor a $0,50\text{ m}^2/\text{hab}$, identificando tanto los equipamientos de carácter local y los metropolitanos (Imagen 53).

A escala de la ciudad de Santiago se identifica que la localización de los principales núcleos de equipamientos culturales se encuentran dispersos por la ciudad, sin embargo, es una constante que la presencia de equipamientos culturales en los rangos superiores entre $0,3$ y $0,5\text{ m}^2/\text{hab}$ se localizan principalmente en centro y pericentro.

La comuna de Estación Central presenta altos niveles de superficie de equipamientos culturales por habitante, principalmente en el área nororiente la cual es el límite con la comuna de Santiago, donde se genere un núcleo con las mayores superficies por concentrar en esta área importantes equipamientos a nivel metropolitano. Entre los equipamientos del área destacan la Universidad de Santiago con recintos como el Planetario, además el Centro Cultural Matucana 100 y Museo Artequin, dentro de los límites comunales, colindantes pero en área de la comuna de Santiago se encuentran la Biblioteca de Santiago, Museo de la Memoria y los Derechos Humanos, Museo de Historia Natural, Museo de Arte Contemporáneo entre otros diversos museos dentro del Parque Quinta Normal.

- **Equipamientos Culturales: Análisis ex ante, intermedio y ex post en área de renovación**

Dentro del área de estudio se encuentran los tres rangos más alto de superficie de metros cuadrados por habitantes de $0,03 \text{ m}^2/\text{hab}$ hasta $> 0,50 \text{ m}^2/\text{ha}$. Concentrándose en el área oriente y siendo parte de un polo cultural a escala de ciudad, destaca que este acceso se debe en mayor medida el radio de influencia de los equipamientos metropolitanos que a la existencia de equipamientos locales en esta área de la comuna.

En la situación actual o intermedia, se percibe en algunas manzanas aisladas como el nivel de acceso a este tipo de equipamiento baja. En la situación proyectada es posible encontrar en el territorio todos los rangos de medida, inclusive aparece el rango menor el que corresponde a $< 0,005 \text{ m}^2/\text{hab}$, concentrándose los de menor acceso en la zona central del área de estudio. Sin embargo, se percibe que debido a alto nivel original en el área, los niveles no se ven tan afectados y se genera un área mixta (Imágenes 54, 55 y 56).

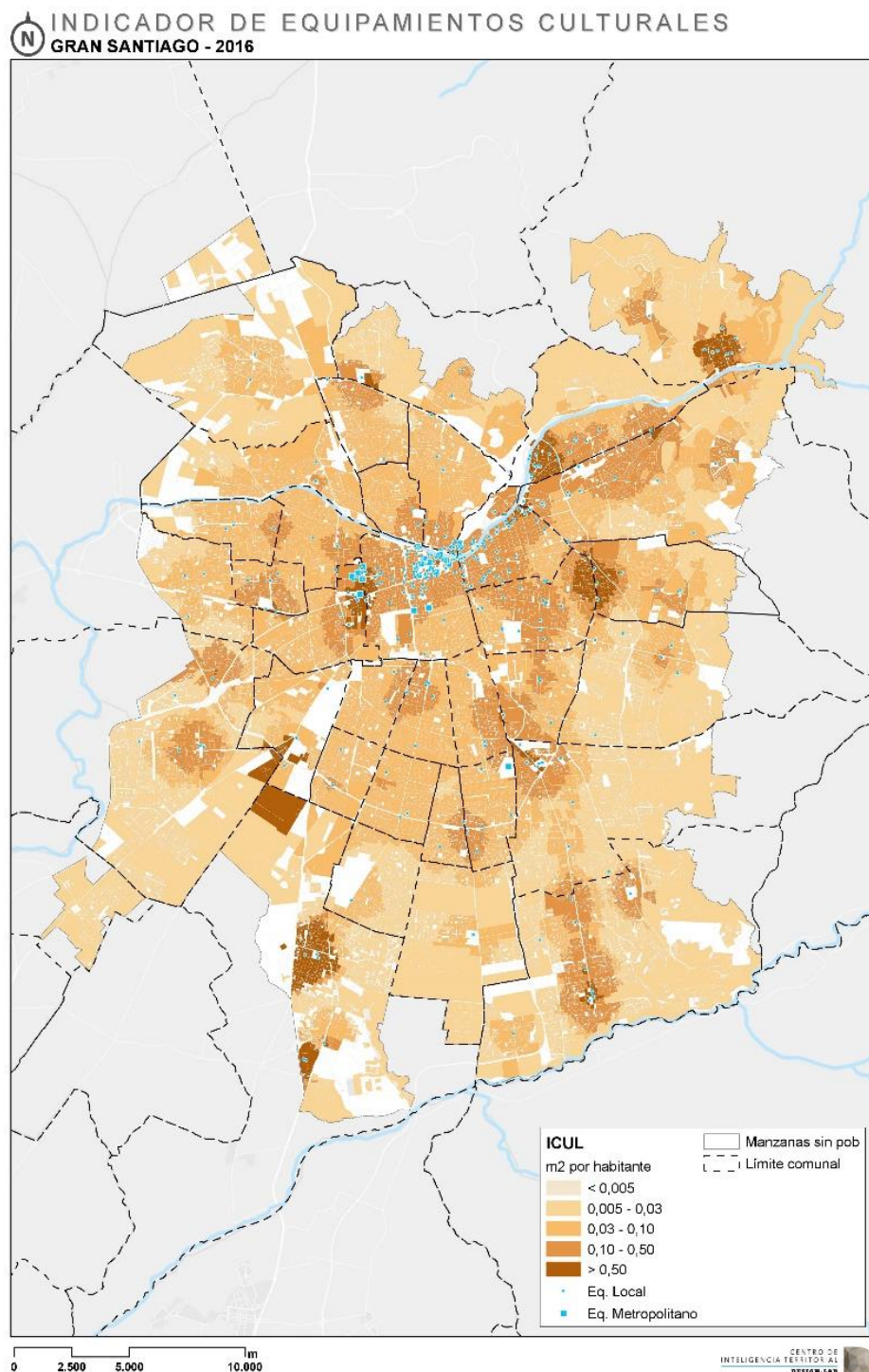
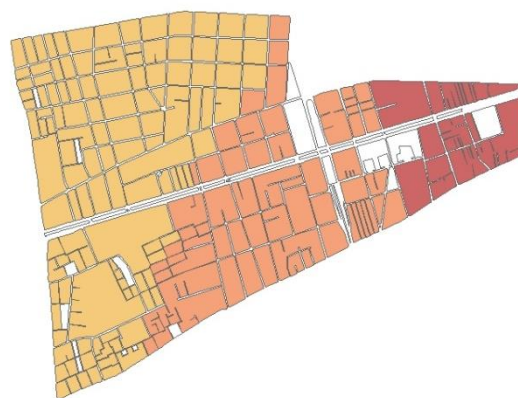
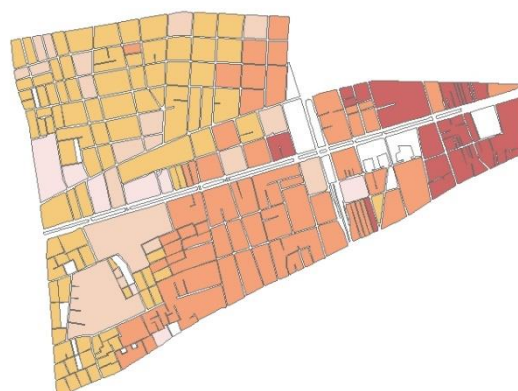


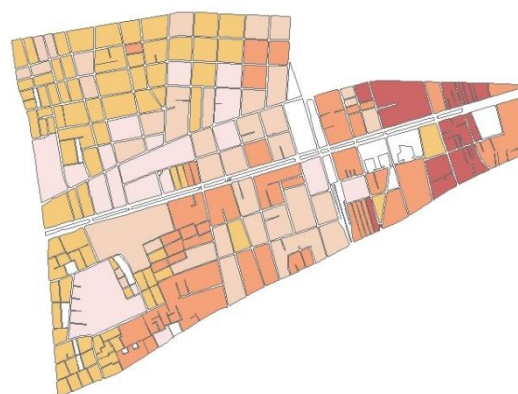
Imagen 53: Indicador de Equipamientos Culturales, ciudad de Santiago.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017.



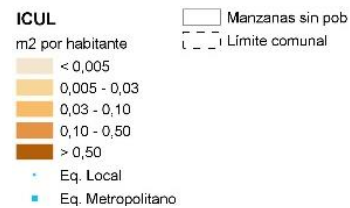
Equipamientos Culturales: Situación Anterior



Equipamientos Culturales: Situación Intermedia



Equipamientos Culturales: Situación Proyectada



Imágenes 54, 55 y 56: Variable de Equipamientos Culturales.
 De arriba hacia abajo: Año 2002, Año 2017, Situación Proyectada.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017, Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central. Elaboración propia.

Indicador Equipamientos de Salud

- **Equipamientos de Salud: Análisis ex ante ciudad de Santiago y comuna de Estación Central**

Se identifican los equipamientos de salud en la ciudad de Santiago los que son medidos en metros cuadrados por habitante, los que son divididos en cinco rangos desde $< 0,2$ m²/hab hasta mayor a $> 2,0$ m²/hab, diferenciando tanto los equipamientos de carácter local y los metropolitanos (Imagen 57).

Dentro de la ciudad de Santiago se presenta una mayor concentración de los equipamientos metropolitanos en el área central y pericentral, existiendo algunas concentraciones fuera de esta área que presentan en forma de núcleos.

La comuna de Estación Central tiene equipamiento de salud de carácter metropolitano localizados en la Avenida Alameda, sector en el cual se encuentran entidades privadas como el Hospital del Profesor, la Clínica Bicentenario, ACHS Mutual de Seguridad y el Instituto Teletón. Sin embargo, las mayores superficies de equipamientos se concretan en el límite oriente de la comuna derivado de una mayor cantidad de equipamientos locales y la influencia de los equipamientos de la comuna de Santiago, además existe un núcleo en la zona poniente de la comuna donde se localiza la clínica privada Los Coihues y el Centro Médico Militar Maipú.

Los equipamientos públicos que existen no se encuentran en administración municipal y son responsabilidad del Servicio de Salud Metropolitano Central, estos son Consultorio N°5 Unión Americana, Centro de Salud Mental Familiar Padre Vicente Irrázaval, Centro de Salud Familiar San José de Chuchunco, Centro de Salud Familiar Las Mercedes, COSAM Estación Central y Centro Comunitario Salud Familiar Villa Francia.

- **Equipamientos de Salud: Análisis ex ante, intermedio y ex post en zona de renovación**

Dentro del área de estudio se encuentra el equipamiento metropolitano de la comuna el cual es de carácter privado, como equipamiento local, destaca el Centro de Salud Familiar Las Mercedes por ser de carácter público y de mayor acceso a la comunidad de habitantes del sector.

En la situación original se encuentran los rangos intermedios entre mayor a 0,2 m²/hab y menor a 2,0 m²/hab, los que comparativamente con la realidad de la ciudad son considerados sobre la media, con existiendo mayor cantidad de equipamiento en la zona oriente y disminuye gradualmente hacia el poniente. En la situación intermedio o actual se evidencia que aparecen zonas con menos cantidad de equipamientos de salud por habitante (< 0,2 m²/hab), los que se localizan de forma aislada en el territorio. En la situación proyectada se identifica una reducción importante de los estándares, ya el rango de menor (< 0,2 m²/hab) se masifica dentro del territorio, concentrándose principalmente en la zona poniente y en torno a las vías principales de la avenida Alameda y General Velázquez. Destacando además que complementado con la alta baja en las superficies de equipamientos de salud por habitantes, en el área la mayoría existente son de carácter privado lo que limita el real uso por parte de los habitantes del lugar (Imágenes 58, 59 y 60).

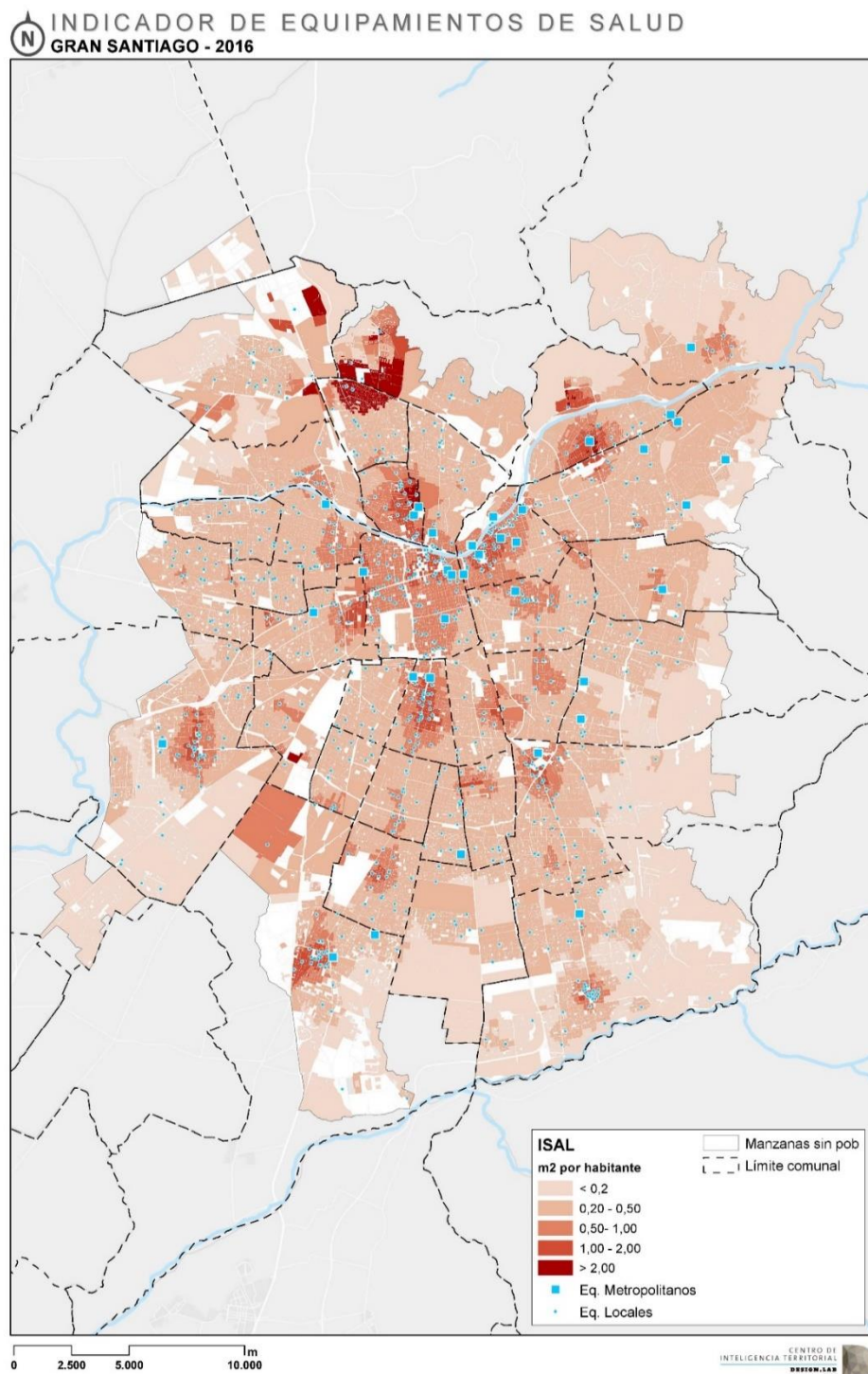
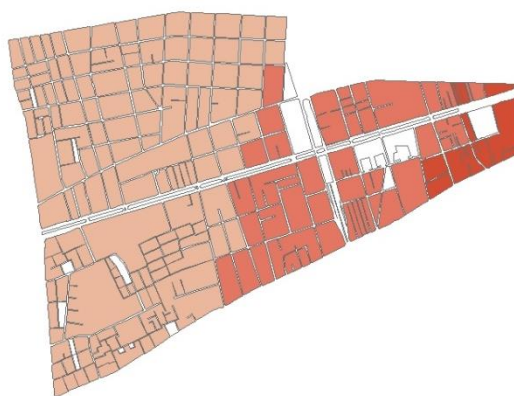
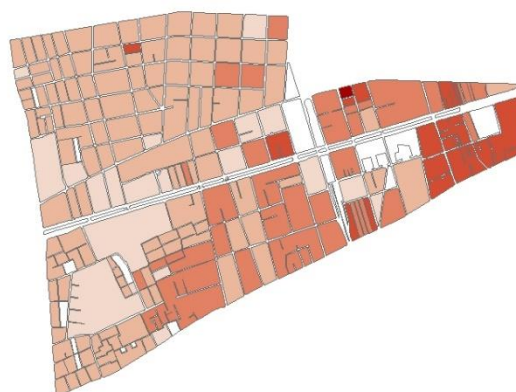


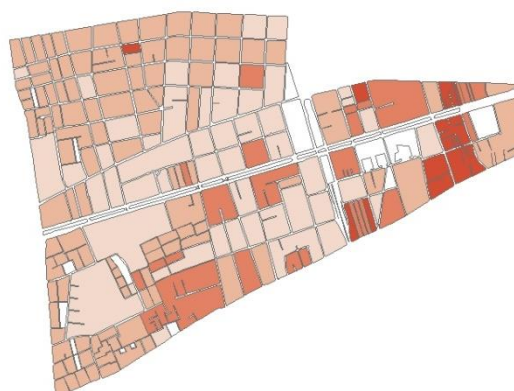
Imagen 57: Indicador de Equipamientos de Salud, ciudad de Santiago.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017.



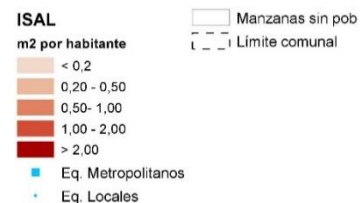
Equipamientos de Salud: Situación Anterior



Equipamientos de Salud: Situación Intermedia



Equipamientos de Salud: Situación Proyectada



Imágenes 58, 59 y 60: Variable de Equipamientos de Salud.
 De arriba hacia abajo: Año 2002, Año 2017, Situación Proyectada.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017, Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central. Elaboración propia.

Indicador de Servicios Públicos

- **Servicios Públicos: Análisis ex ante ciudad de Santiago y comuna de Estación Central**

Se identifican los servicios públicos de la ciudad de Santiago los que son medidos por unidad cada 1000 habitantes, en los rangos desde 0 hasta mayor de 0,78. En esta categoría se incluyen aquellos órganos administrativos que estén al servicio de la comunidad, atendiendo necesidades públicas de forma continua y permanente, proporcionados, administrados, fiscalizados o concesionados por el Estado (Imagen 61).

A pesar de existir una mayor concentración de servicios en el centro de la ciudad, dentro de la distribución regional se percibe que esta es más homogénea dentro del territorio, principalmente porque cada municipio tiene una concentración de este tipo de servicios de escala comunal.

Dentro de la comuna de Estación Central los servicios públicos se concentran en la zona nororiente y disminuyendo progresivamente hacia la zona sur y oriente. Los servicios públicos se localizan principalmente en torno a las avenidas Alameda y Matucana.

- **Servicios Públicos: Análisis ex ante, intermedio y ex post en zona de renovación**

Dentro del área de estudio se localizan la mayor cantidad de servicios públicos de la comuna entre los que destacan los relacionados con la Municipalidad y Registro Civil.

El área en su estado ex ante se identifica se encuentra en un nivel medio superior, con una presencia mayoritaria del rango de 0,07 a 0,78, el cual disminuye en una pequeña porción hacia la esquina norponiente y una manzana aislada en la zona sur poniente. En la situación actual se identifica como los niveles bajan de disponibilidad de servicios públicos disminuyen hacia la zona poniente del área. En la situación proyectada se encuentran manzanas con los niveles de menor cantidad de servicios públicos, principalmente en torno a la avenida General Velázquez y Ecuador, configurándose como una zona mixta en la cual conviven los diversos niveles (Imágenes 62, 63 y 64).

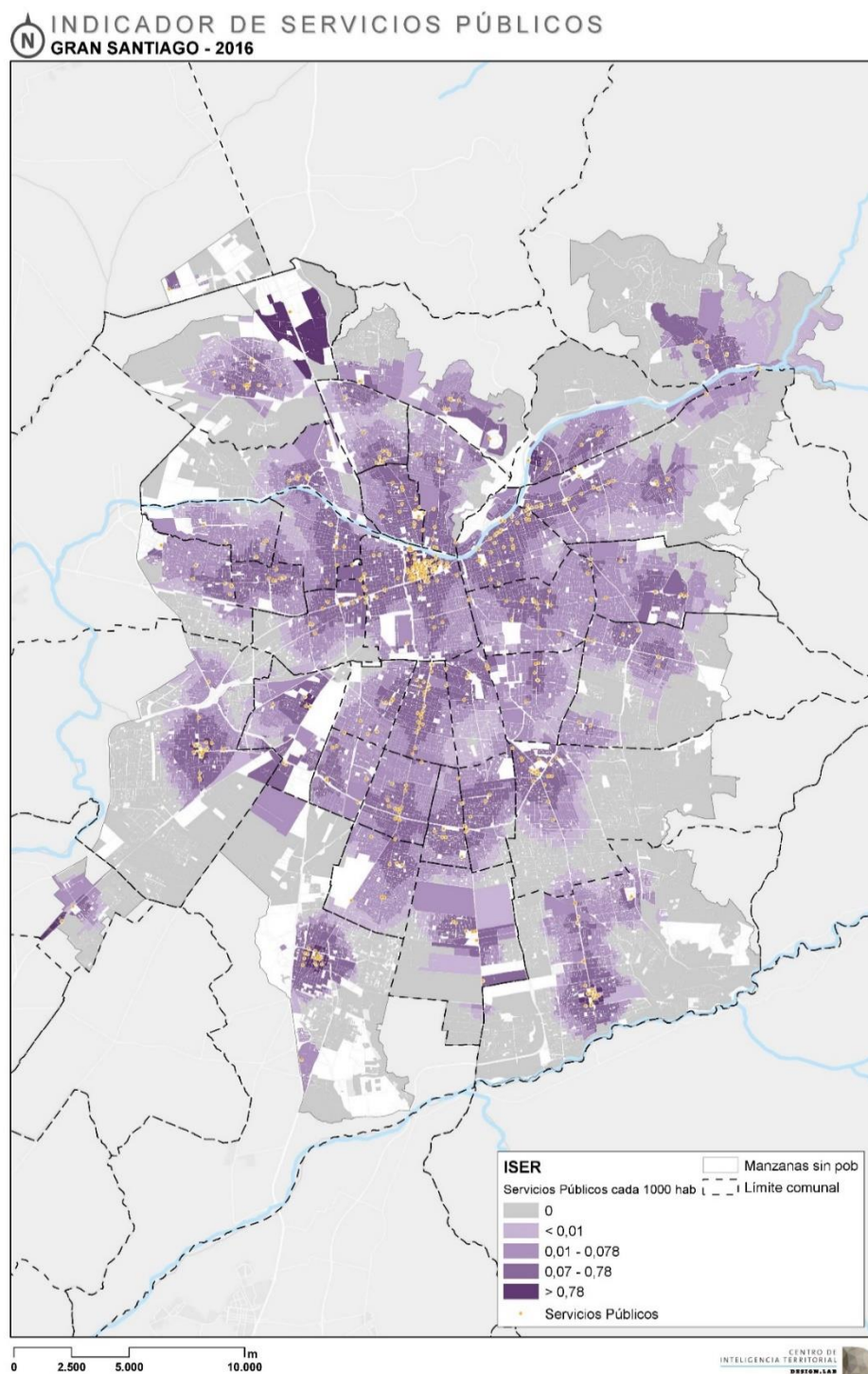


Imagen 61: Indicador de Servicios Públicos, ciudad de Santiago.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017.



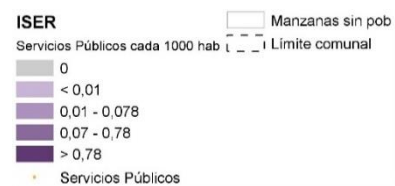
Servicios Públicos: Situación Anterior



Servicios Públicos: Situación Intermedia



Servicios Públicos: Situación Proyectada



Imágenes 62, 63 y 64: Variable de Servicios Públicos.
 De arriba hacia abajo: Año 2002, Año 2017, Situación Proyectada.
 Fuente: Estudio de Calidad del Entorno, Centro de Inteligencia Territorial, Universidad Adolfo Ibañez y CChC, 2017, Censo 2002, Censo 2017, Permisos de Obras I. Municipalidad de Estación Central. Elaboración propia.

3.3 ANÁLISIS CUALITATIVO DE IMPACTO DE LA RENOVACIÓN Y DENSIFICACIÓN EN LA VIDA DE UN BARRIO

El proceso de renovación urbana y densificación que se lleva a cabo en la comuna de Estación Central tiene impacto en diversas escalas urbanas, frente a esta situación se plantea el estudio de los efectos en la escala de un barrio, para identificar como se intervienen las dinámicas de vida cotidiana de los habitantes antiguos y nuevos del lugar.

Para identificar este impacto se realiza una aproximación al territorio desde la escala local, el barrio escogido es la Unidad Vecinal N°10, por ser un área con una identidad social y características morfológicas que permiten leerlo como unidad, además por concentrar en esta zona alta densidad de edificación de la renovación urbana, donde una parte importante se encuentra habitada, permitiendo no sólo la comprensión del impacto del espacio edificado sino que también de las relaciones sociales generadas entre los habitantes (Imagen 65)



Imagen 65: Contraste entre edificaciones nuevas y originales en Unidad Vecinal N°10.
Fuente: Autora, 2018.

La aproximación se realiza mediante estudio de campo basado en metodologías de observación pasiva en diversos horarios y días de la semana que permiten identificar las dinámicas de uso del espacio y la interacción entre moradores; entrevistas semiestructuradas a actores relevantes tanto de organizaciones públicas, privadas y de la sociedad civil, relacionadas respectivamente con planificación urbana, con la dirección y administración de equipamientos urbanos y organizaciones ciudadanas activas en lo relativo al proceso de renovación urbana como en la organización vecinal; entrevistas semiestructuradas a habitantes del barrio, tanto antiguos como nuevos, con el objetivo de conocer su percepción sobre el barrio y el impacto del proceso de renovación urbana; por último el análisis de antecedentes teóricos y bibliográficos que permitieran realizar una contextualización histórica y normativa del proceso.

El análisis del territorio se encuentra estructurado en base a variables: el análisis de la estructura socioespacial con el objetivo de identificar las variaciones en la morfología y la composición social del área; uso y ocupación urbana, identificando las dinámicas cotidianas de ocupación del espacio agrupados por horarios y el impacto sobre los principales equipamientos urbanos presentes en el sector; finalmente la percepción de los habitantes sobre el barrio, para lo que fueron divididos en grupo de residentes antiguos y residentes nuevos.

Zona de Estudio: Unidad Vecinal N°10

La zona afectada por el proceso de renovación urbana dentro del municipio corresponde a una porción de 280 hectáreas, equivalente a un 20% del territorio comunal, en consideración de la amplitud de este territorio se realiza un recorte para realización del estudio cualitativo, para de esta forma poder analizar el impacto del fenómeno en la escala local de un barrio y la vida cotidiana de los habitantes del lugar.

El área de estudio seleccionada es la Unidad Vecinal N°10, se localiza en el norponiente de la zona de renovación, corresponde a una división administrativa del territorio municipal, a la cual se le incorporó para efecto de análisis de datos censales las viviendas

del costado poniente de la calle Zelada. Esta área fue definida por sus características de cohesión morfológica y social en su trama preexistente, en cuanto al proceso de renovación urbana por tener dentro de su territorio una concentración de edificaciones nuevas, siendo un factor relevante que una porción importante de ellos se encuentra habitados, permitiendo identificar no sólo el impacto de las edificaciones como también las relaciones sociales generadas entre habitantes (Imagen 66)

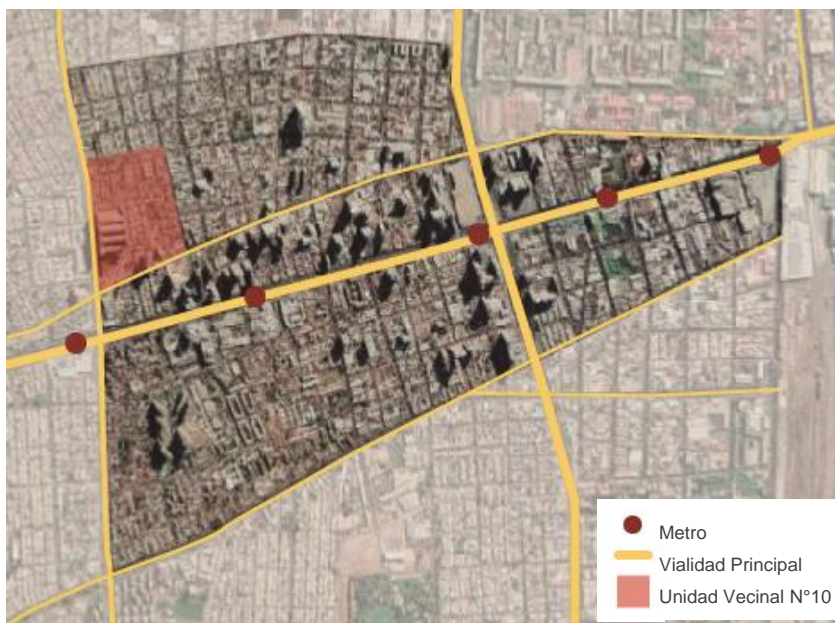


Imagen 66: Unidad Vecinal N°10 en el contexto de la zona de renovación urbana.
Fuente: *Elaboración propia. Mapa base: Google Earth.*

La Unidad Vecinal N°10 tiene una superficie de 12,8 hectáreas, se localiza en el área norponiente de la comuna, está limitada por las avenidas Ecuador hacia el sur y María Rozas Velázquez al poniente. Corresponde a una zona de carácter preponderantemente residencial, compuesto por tres conjuntos habitacionales, las Poblaciones Embajador Quintana, Montero y Santa Petronila, construidas en la década de 1950. Existen aprobados 9 proyectos residenciales de la renovación urbana, los que corresponderán a un total de 12 edificios, de los cuales en la actualidad se encuentran cinco construidos, cuatro de ellos habitados, cinco en proceso de construcción y dos sin comienzo de ejecución de obra (Imagen 67). Se debe destacar que la manzana en la cual se

concentran los edificios correspondía originalmente a una fábrica, por lo tanto no se generó demolición de viviendas ni desplazamiento de residentes.

La población de la Unidad Vecinal N°10 en el año 2002 era de 852 habitantes, y de acuerdo con el Censo 2017 aumentó a 3.293, considerando que en la época existían dos edificios de la renovación habitados. El total de departamentos proyectados para el área son 6.331, los que podrían abrigar una población estimada de 19.626 personas³¹. Actualmente viven en el área cerca del 45,2% del total de la población estimada para los edificios, equivalentes a 8.881 personas. La cantidad de viviendas en el año 2017 fue determinada en un total de 2.632, de las cuales 2.405 se ubican en las manzanas donde se concentra la renovación urbana, identificándose que menos del 10% de las viviendas corresponden al periodo de origen del barrio (INE, 2017).

Del total de los edificios autorizados mediante Permiso de Edificación en el área se encuentran cinco de ellos en proceso de Estudio por Proceso de Invalidación Administrativa, por parte del Municipio de Estación Central, de acuerdo a lo instruido en el Memorándum N°1801/016/2019, de fecha 10 de enero de 2019. Estos cinco edificios, equivalentes a un total de 2.585 departamentos y una población estimada de 8.013 habitantes, se encuentran en estado de avance correspondiente a dos de ellos habitados, uno construido y dos en proceso de construcción. El avanzado estado de avance de la construcción de los edificios coloca en incertidumbre los reales efectos que podría generar la invalidación administrativa, en caso de efectuarse.

En el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) del periodo 2016 -2021, los vecinos del sector definieron como su sueño para la zona:

Una comuna con varios subcentros de comercio y servicios, que sea limpia, tenga más áreas verdes y sea amigable con el medio ambiente, que sea equitativa, unida y solidaria, en donde la gente pueda vivir segura. (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015, p.153).

Los vecinos identificaron además que dentro de las principales problemáticas la poca difusión y nula retroalimentación de los proyectos municipales, que los edificios tengan

³¹ Se considera para el cálculo de la población proyectada la media de los habitantes por hogar del Censo 2017, la que corresponde a 3,1 personas.

sus propios estacionamientos, microtráfico, delincuencia, calles y veredas en mal estado, inundaciones, demasiada edificación y muy alta, que provocan problemas ambientales, viales, de servicios de agua.

Al respecto se determinaron las necesidades o posibles proyectos de mejora para el sector entre los cuales se encuentran la realización del Plan Regulador Comunal, control en el estacionamiento de vehículos en los pasajes, actividades y espacios dedicados a los adultos mayores, encuentros vecinales, que permitan la camaradería y el conocimiento entre los vecinos, mejora de calles y veredas, mejora de la Plaza Montero y fiscalización de la nuevas edificaciones (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015). Se puede observar que una parte importante de las demandas tiene directa relación con el impacto de la densificación y renovación urbana en el sector, así como otras con el deterioro de la infraestructura correspondiente a una zona relativamente antigua.



Imagen 67: Zona de Estudio, localización y estado de avance de ejecución de los edificios.
Fuente: *Elaboración propia. Mapa Base: Google Earth.*

Análisis cualitativo por variables

Se realiza la aproximación al territorio mediante el análisis de las variables de la estructura socioespacial del territorio, las dinámicas de ocupación urbana y la percepción del barrio tanto en habitantes antiguos como nuevos.

Estructura socioespacial: Caracterización morfológica y caracterización social

Se realiza análisis de la configuración física y social del barrio, caracterizando la situación anterior a la renovación urbana y las modificaciones que se han generado con este proceso.

- **Caracterización Morfológica**

La zona está compuesta de forma general por dos configuraciones espaciales, la de las viviendas unifamiliares de uno o dos pisos de altura y la zona de los edificios de departamentos con un promedio de 29 pisos de altura. Tiene un centro definido por la Plaza Montero, único espacio libre de mayores dimensiones y que concentra uso comunitario. Las vías que limitan el barrio al sur y al poniente, por sus mayores dimensiones, se transforman en límites con la trama urbana, hacia el norte y oriente existe continuidad de la trama lo cual es potenciado por calles de menor dimensión.

El área de viviendas unifamiliares se ubica en la zona centro y nororiente del barrio, tiene como característica común la altura de las edificaciones que varía entre uno y dos pisos, con diversos sistemas de agrupación. Los tamaños de los predios varían entre 100 m² en la Población Santa Petronila y 350 m² en la Población Montero, con superficies construidas similares en ambos casos, de 100 m² edificados en la fase original de las viviendas.

La zona está compuesta por los conjuntos habitacionales o poblaciones Embajador Quintana, Montero y Santa Petronila, los que comparten una trama urbana compuesta

por calles menores y la presencia de antejardín. Los conjuntos Montero y Santa Petronila se encuentran cerrados con rejas, las que cierran de noche, y en el caso de la población Montero su configuración espacial se encuentra volcada hacia la plaza central, lo que hace que tengan una fácil lectura unitaria de cada conjunto habitacional, a pesar de ser parte de un conjunto mayor. La zonas residencial en torno a la calle Zelada, límite oriente del barrio, corresponde a edificaciones de autoconstrucción, por lo tanto con diversas tipologías constructivas, pero caracterizadas por compartir la altura de uno o dos pisos de construcción y fachada continua. (Imagen 68)



Imagen 68: Viviendas unifamiliares originales.

- 1) Villa Santa Petronila 2) Villa Montero 3) Villa Embajador Quintana 4) Calle Zelada.
Fuente: Autora, 2018.

La zona de vivienda en altura, se concentra en el extremo suroeste del barrio, existiendo además un edificio en la avenida Ecuador. El área destaca por las edificaciones de fachada continua sin antejardín ni distanciamiento de la línea de edificación, con alturas desde los 23 a los 35 pisos de altura. Los edificios se concentran en una manzana de

dimensiones de 300 por 100 metros, sin pasos viales o peatonales, conformándose como un gran bloque aislado de la trama urbana. Las viviendas en este sector corresponden a departamentos de pequeñas dimensiones, destacando la tipología de estudios de 20 m². Existen edificios en proceso de ejecución de obras los que serán de tipología de edificación aislada, sin embargo, continuaran sin existir vías de traspaso peatonal libre que abra la manzana (Imagen 69).



Imagen 69: Edificios de departamentos Zona de Renovación Urbana.
Fuente: Autora, 2018.

La configuración morfológica del barrio permite identificar dos zonas de gran contraste, lo que ha generado impacto en la vida cotidiana de los residentes, tanto en la dinámica de uso de los espacios público como en el espacio privado de las viviendas. Se identificó como principales consecuencias que los edificios en altura han generado es la invasión en la privacidad y la falta de luz solar en las casas aledañas. Sin embargo, por la configuración de los edificios de gran altura muy cercanos entre ellos, con departamentos

volcados hacia patios interiores, esta situación de falta de luz y privacidad, también se repite en el interior de los departamentos de la renovación. Se indica que además se han creado corrientes de viento que no existían anteriormente, lo que con el actual proceso de ejecución de obras aumentan el polvo en suspensión (Imágenes 70 y 71).

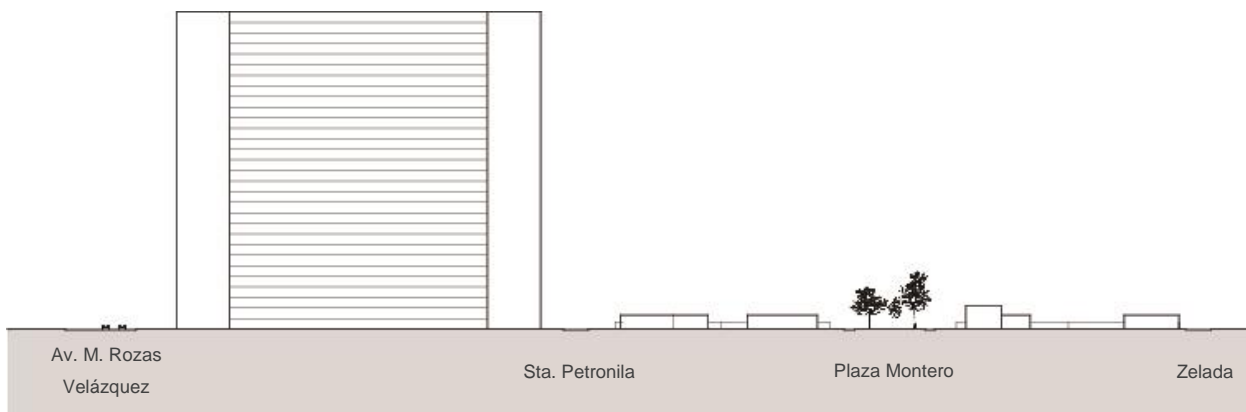


Imagen 70: Corte esquemático Junta de Vecinos N°10.
Fuente: *Elaboración Propia.*

En lo relativo a la trama urbana, la impermeabilidad creada por la macromanzana, se ve intensificada por la altura de la edificación, generando la lectura de bloque hermético y aislado de la zona de vivienda unifamiliar donde la trama es de mayor permeabilidad y menor altura, lo que se puede identificar en el análisis de los llenos y vacíos de las edificaciones (Imagen 72)

La configuración física de las áreas es contrastante, tanto en la trama urbana, altura, sistema de agrupación y densidad constructiva, con consecuencias en el territorio como no existir continuidad ni interacción entre las partes de forma armónica, por el contrario, es una relación de sobreposición de una sobre otra. (Imagen 73)



Imagen 71: Contraste entre edificaciones originales y nuevas.
Fuente: Autora, 2018.



Imagen 72: Mapa de llenos y vacíos Junta de Vecinos N°10.
Fuente: *Elaboración Propia.*



Imagen 73: Delimitación de áreas morfológicas.
Fuente: *Elaboración Propia.*

- **Caracterización Social**

La conformación social del área se encuentra definida por dos grupos, el de residentes antiguos y el de residentes nuevos. De acuerdo con el Censo 2017 el total de habitantes del lugar era de 3.293 personas y dentro de los rangos etarios un 79% de la población tiene entre 15 y 65 años, un 13,4% de la población es menor de 14 años. De este grupo de niños y adolescentes reside un 86,5% en las manzanas de la renovación urbana. Es también en esta área donde vive la mayor parte de la población migrante. Del total de la población del barrio casi un cuarto (22,8%) corresponde a población extranjera, de los cuales el 97,7% vive en el área de la renovación urbana. Destaca que en la manzana en la que se concentran los edificios el 80,9% del total de la población corresponde a migrantes extranjeros (INE, 2017); en el trabajo de campo y mediante la realización de entrevistas a residentes se identificó principalmente la presencia de venezolanos y colombianos.

La dualidad de la población está fomentada por el tiempo de residencia en el barrio, factor que influye en la creación de las relaciones sociales, el tipo de identificación con el lugar y la forma como se percibe el impacto del proceso de renovación urbana y densificación. En consideración que las casas de origen del barrio tienen más de 50 años de antigüedad y que gran parte de la población residente en el área corresponde a adultos mayores, originarios del momento de construcción de los conjuntos habitacionales, se crearon importantes lazos entre vecinos, pero en la actualidad por lo avanzado de su edad, muchos de ellos ya no salen a las calles o han fallecido traspasando las vivienda a sus hijos, los cuales también crecieron en el barrio.

En el caso de los habitantes nuevos el tiempo de residencia en el barrio es mucho menor considerando que el edificio más antiguo tiene cuatro años desde su construcción. Mediante las entrevistas realizadas, se pudo identificar que los habitantes de estas áreas tienen gran movilidad, con periodos de residencia mucho menores, lo que puede inferirse se relaciona con el hecho de ser arrendatarios de sus viviendas y que la tipología de departamentos de pequeña superficie es visto como una solución transitoria con periodos de estadía de un año aproximadamente. Pese a esta movilidad se identificó que este

grupo escogió su residencia en este lugar por sus cualidades de accesibilidad y porque fue recomendado por un amigo o familiar que ya vivía en el área, con lo que se han creado comunidades principalmente por afinidad de lazos familiares o por nacionalidades.

De estos datos y del estudio de campo se puede desprender que la estructura social de la población se encuentra dividida en dos grandes grupos diferenciados por el tiempo de residencia en el lugar, por las características etarias y de nacionalidad, lo que al mismo tiempo se corresponde con las áreas morfológicas y tipologías de vivienda. De esta forma las zonas de los predios de renovación urbana reside la mayor parte de la población joven, extranjera, arrendatarios y con poco tiempo de residencia en el lugar; por el contrario en la zona residencial antigua se concentra la población adulto y adulto mayor, en su mayoría chilenos, con décadas viviendo en el barrio y propietarios de sus casas.

A pesar de la diferencia identificada entre ambos grupos es posible reconocer que en la Unidad Vecinal N°10 existen altos índices de vulnerabilidad socioeconómica desde antes de la llegada de la nueva población, ya que en el análisis realizado por la Municipalidad de Estación Central en el año 2015 se identifica que esta área corresponde al Quintil II de la Ficha de Protección Social (FPS)³², con un promedio cercano al límite con el Quintil I, lo cual se traduce en altos niveles de vulnerabilidad (MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL, 2015). En este contexto, a pesar de alta vulnerabilidad de los residentes antiguos, se puede inferir que por el hecho de ser chilenos, con mayores redes de contacto y ser propietarios de sus casas tienen una mayor estabilidad y reconocimiento social; por el contrario, los habitantes de los edificios por el hecho de ser principalmente migrantes, con menores redes de apoyo y arrendatarios, son identificados como un grupo externo, en proceso de ser aceptados e integrados, por lo tanto reconocidos con un nivel de vulnerabilidad mayor.

³² La Ficha de Protección Social (FPS) es un instrumento utilizado para medir el nivel de vulnerabilidad de los hogares o familias, evaluando la capacidad generadora de ingresos, el índice de necesidad de la familia según su composición y tamaño y el grado de dependencia de los integrantes. Se encontraba compuesto por cinco grupos denominados Quintiles, en el cual el de mayor vulnerabilidad era el I y el de menor el V. Este instrumento fue reemplazado en el año 2016 por el Registro Social de Hogares, a diferencia de la FPS el Registro Social de Hogares no asigna puntajes, sino que ubica a los hogares según tramos de Calificación Socioeconómica basados en la composición familiar, las características de los integrantes del hogar y sus ingresos efectivos.

Se puede evidenciar como socioeconómicamente se compone el barrio como un grupo relativamente homogéneo donde predomina la vulnerabilidad, sin embargo, las características etarias, culturales y de tiempo de residencia en el lugar han generado una división interna y roto la homogeneidad anteriormente existente en la población.

Ocupación urbana: Dinámicas de uso y principales equipamientos urbanos

El área tiene un carácter principalmente residencial, con presencia de comercios de escala local y equipamientos, entre los que destacan de salud y educación. Tanto el uso del espacio público como de los equipamientos comunitarios ha tenido modificaciones en base a la existencia de nuevos habitantes en el sector, identificándose diferentes dinámicas de usos según diversos horarios e impactos en los principales equipamientos del sector.

- **Análisis por horario de uso**

Al ser una zona de carácter residencial con presencia de grupos diversos, se generan dinámicas uso de espacio las cuales varían de acuerdo principalmente a los horarios y día de la semana, de esta forma se han identificado tres dinámicas: día laboral en horario de trabajo, día laboral en horario de tarde-noche y día de fin de semana o feriado.

- **Dinámica de uso en día laboral en horario de trabajo:**

Durante horario laboral el barrio se percibe con un bajo movimiento de personas residentes circulando, las que se encuentran en la zona residencial antigua corresponden principalmente a adultos mayores y en la zona de los departamentos se encuentra la actividad concentrada principalmente en torno al comercio ubicado en el primer nivel de los edificios.

Las actividades que se destacan son en torno a los equipamientos de educación y salud, los colegios y jardines infantiles ubicados en la calle Santa Petronila generan alto movimiento de personas en los horarios de entrada y salida de clases, así como el Centro de Salud Familiar (CESFAM) durante su horario de funcionamiento de mañana y tarde.

La actividad en torno a la construcción de los edificios se manifiesta con alta cantidad de autos estacionados en la calle, camiones cargando y descargando materiales, ruido y polvo en suspensión, concentrándose principalmente en torno a la calle Santa Petronila. En las avenidas María Rozas Velázquez y Ecuador se evidencia alta actividad comercial, peatonal y vehicular, tanto de transporte público como privado.

- Dinámica de uso en día laboral en horario tarde-noche:

En este horario el barrio se percibe con mayor cantidad de actividad en las calles, destaca el uso de la Plaza Montero, la cual es usada por dos grupos principales: por una parte las familias jóvenes y niños en la zona de juegos en su mayoría extranjeros; en el área central de la plaza se concentran las personas que se pasean perros, en general adultos jóvenes. Se percibe que las personas asisten regularmente al lugar y que se han generado lazos y conocimiento entre ellos. Algunos residentes de las casas alrededor de la plaza riegan los jardines o realizan labores de mantención de su casa.

En las calles en torno a los departamentos existe gran cantidad de personas entrando y saliendo de los edificios, además de gran actividad entorno a los almacenes, en los cuales incluso se pueden encontrar filas de espera para comprar. En este horario también es posible encontrar puestos informales en la calle, principalmente vendiendo comida extranjera, estos se localizan en la avenida María Rozas Velázquez hacia la esquina de la avenida Ecuador, creando un punto de encuentro de los residentes nuevos.

Al no existir obras de construcción ni equipamientos funcionando en este horario las calles se encuentran más vacías, así como disminuye levemente el tránsito vehicular y peatonal en avenida Ecuador.

- Dinámica de uso en día de fin de semana o feriado:

La dinámica de uso de fin de semana y feriado tiene características similares a las de horario de final de tarde, ya que prepondera el uso de la Plaza Montero y en torno al comercio existente en los departamentos y los puestos informales. En cuanto a la ocupación de las calles se percibe que estas son usadas para el estacionamiento de vehículos particulares de los residentes, en las veredas es posible encontrar alta cantidad de motos estacionadas.

Uno de los factores que genera actividad durante el fin de semana es la feria libre de los días domingos, localizada en la calle Santa Petronila, desde la calle Embajador Quintana hacia el norte, esta congrega a habitantes del barrio y alrededores. En torno a la calle Embajador Quintana se localiza el comercio informal, dentro de los cuales es posible identificar algunos residentes del lugar. La zona de las casas se percibe con poco movimiento, en cambio en el área de los departamentos es posible percibir gran cantidad de actividad y ruidos.

- **Análisis de los equipamientos urbanos**

Si bien el área tiene un carácter principalmente residencial cuenta con equipamientos de escala local los cuales entregan un mayor valor al lugar para sus residentes. Estos se han visto impactados en su forma de uso y usuarios a partir del aumento y diversificación de los residentes del lugar (Imagen 74).



Imagen 74: Localización de Equipamientos Urbanos en Junta de Vecinos N°10.
Fuente: *Elaboración Propia.*

En el área de salud la zona cuenta con un Centro de Salud Familiar (CESFAM) Las Mercedes, localizado en la calle Embajador Quintana, inaugurado en el año 2012. Fue creado para abastecer principalmente la necesidad de atención de salud de la alta población de adultos mayores del área, quienes plantearon la demanda de este equipamiento; actualmente con el aumento y renovación de la población, este grupo ha pasado a ser minoritario. De acuerdo a lo informado en entrevista con la Sub-Directora del CESFAM, el tipo de usuario ha variado principalmente su rango etario, existiendo preponderancia de la población adulto joven e infantil, esencialmente extranjera, lo que ha generado desafíos socio-sanitarios, en cuanto a la necesidad de transmitir y adaptarse a costumbres en cuidados de salud, tipos de enfermedades y políticas de sanitarias de los países de los nuevos residentes. En los últimos años se ha generado un aumento explosivo de los usuarios, los cuales aumentaron en el último año en un 30%. A final del año 2018 existían 17.000 usuarios inscritos, los cuales en promedio aumentan en 400 usuarios mensuales. Con este ritmo de crecimiento se estima que aproximadamente en

el año 2020 el CESFAM completará su capacidad máxima, la que corresponde a 30.000 usuarios.

En el ámbito de educación el sector cuenta con equipamientos educacionales que atienden usuarios desde la etapa de sala cuna hasta enseñanza básica completa. Los principales equipamientos de educación ubicados en el área son el colegio y jardín infantil San José School, la Escuela de Lenguaje Crea, los cuales se ubican en la calle Santa Petronila. El Jardín Infantil Lliu Lliu, se encuentra fuera del límite del área de estudio, ubicado en la calle Embajador Quintana, limita directamente con la Unidad Vecinal N°10 y recibe a habitantes del sector, por lo tanto, considerado de importancia para el análisis del lugar.

Los recintos educacionales son de pequeña escala y en las entrevistas realizadas a sus Directoras, ellas comentan que en todos los casos se ha percibido el aumento de la demanda en los últimos años. Actualmente todos se encuentran en su capacidad máxima, con amplias listas de espera y constantemente personas requiriendo inscripción en el establecimiento educacional. Si bien, los recintos educacionales no tienen atendimento exclusivo para los habitantes del sector o de la comuna, existe una amplia cantidad de usuarios que viven en el lugar. Con el aumento y cambio de la población se ha identificado, principalmente en los niveles menores, sala cuna y jardines infantiles, que se ha ampliado la población extranjera, generando desafíos de integración de los nuevos habitantes del sector.

Los recintos educacionales, así como los residentes, también se han visto afectados por el proceso de construcción de los edificios, principalmente los ubicados en la calle Santa Petronila, los cuales colindan directamente con los edificios. Las problemáticas que se han generado han sido de ruido constante, gran cantidad de polvo en suspensión, falta de privacidad, interrupción de los servicios básicos como agua o luz, disminución de la señal de internet, mal estado y saturación de las veredas producto de la ejecución de las obras y el estacionamiento constante de camiones. Estas situaciones han afectado la normal realización de las clases y se ha visto alterada la seguridad de los alumnos principalmente en la entrada y salida de los recintos (Imagen 75).



Imagen 75: Impacto de la ejecución de obras en el espacio público y actividades cotidianas.
Fuente: Autora, 2017.

La zona tiene un área verde, la Plaza Montero, la que cuenta con infraestructura como asientos y vegetación en estado regular. Durante los días de semana y en horario laboral tiene un uso bajo, sólo se ven personas mayores, en general circulando por el lugar, pero no usándola para estadía. En horario de final de tarde y los fines de semana el uso de la plaza aumenta considerablemente, principalmente se pueden identificar dos grupos de usuarios, los niños y sus padres en la zona de juegos y personas paseando perros en la zona central de la plaza. Los usuarios de la plaza en general son adultos jóvenes y niños, residentes de la zona de los edificios de la renovación urbana, los cuales plantean que al vivir en departamentos de poca superficie y en edificios que no cuentan con equipamientos o espacios comunitarios en sus copropiedades requieren salir en búsqueda de espacios al aire libre. Al no existir otros espacios públicos en el sector esta se convierte en el punto de referencia y de mayor uso de los habitantes del lugar.

La zona cuenta con comercio de escala local, principalmente almacenes para cubrir las necesidades cotidianas de los habitantes del lugar, concentrados principalmente entorno

a las calles de mayor envergadura como María Rozas Velázquez y Santa Petronila. Los locales comerciales al interior de las poblaciones originales se localizan dentro de las viviendas, con un uso compartido con el residencial y principalmente corresponden a almacenes de pequeña escala. El primer nivel de los edificios cuentan con comercio como almacenes, venta de comida preparada y botillería, estos comercios abastecen principalmente a los residentes de los edificios. En la calle Francisco Zelada se localiza comercio del tipo de venta de piezas y reparación de vehículos, lo cual no es de uso exclusivo de los habitantes del sector y genera consecuencias como la constante ocupación de calles y veredas con vehículos en estacionados o en reparación. En la avenida Ecuador se encuentran comercios de diversos tipos como restaurantes, almacenes y panadería.

En la zona también existe comercio de tipo temporal, destacando la feria libre, la cual funciona los días jueves y domingo durante las mañanas hasta media tarde, la feria se ubica en la calle Santa Petronila, hacia el norte del límite del barrio, abastece a los residentes del sector y de las áreas cercanas. Los vecinos antiguos comentaron que desde la llegada de los nuevos residentes al sector el comercio informal alrededor de la feria, ubicado en la calle Embajador Quintana, ha aumentado considerablemente, lo cual se atribuye a la necesidad a este grupo por desarrollar un trabajo que genere ingresos, destacando los puntos de venta de comida extranjera.

La venta de comida de forma temporal se repite diariamente en la avenida María Rozas Velázquez, principalmente en la intersección con la avenida Ecuador, frente al loteo que tiene edificios en construcción. Donde a partir de las 18:00 horas y hasta la 1:00 de la mañana, se ubica una gran cantidad de carros de venta de comida, de diversos tipos entre ellos una amplia cantidad extranjera. Esto hace que la calle tome otra característica, es usada como lugar de encuentro, pero a la vez se encuentra bastante saturada, considerando que la vereda es de pequeñas dimensiones, generando dificultad para circular.

La conectividad del barrio es una de sus principales cualidades, característica que ha sido ampliamente explotada dentro de la publicidad utilizada para la construcción y venta de departamentos en el sector. El área tiene conectividad a nivel metropolitano, ya que

la principal vía de la ciudad, la avenida Libertador Bernardo O'Higgins o Alameda, se encuentra a 100 metros del barrio, zona donde además se localiza la Estación de Metro Las Rejas.

El barrio se encuentra limitado por avenidas de importancia intercomunal, como son la avenida María Rozas Velázquez (ex avenida Las Rejas Norte) la cual conecta con las comunas de la zona norte de la ciudad y las pericentrales de la zona sur y suroriente al convertirse en avenida Departamental. La avenida Ecuador conecta con la comuna de Santiago hacia el oriente y al poniente de la ciudad principalmente con la comuna de Pudahuel. Dentro del barrio en sus calles perimetrales se encuentra 3 paraderos de buses, uno localizado en la avenida Ecuador y dos en la calle Embajador Quintana. Se ha indicado que desde el aumento de la población en el área el transporte público se encuentra saturado, principalmente el metro.

Si bien, el área cuenta con una variedad de transporte público, existe un amplio uso de vehículos particulares, lo que ha traído consecuencias en la ocupación del espacio público. Dentro de los predios de departamentos se construirá un total de 1.953 estacionamientos, lo que equivale a un estacionamiento por cada 3,3 departamentos. En este contexto las veredas son ocupadas para el estacionamiento de motos y las calles para estacionamiento de vehículos particulares. Esta situación ha generado conflicto entre los residentes nuevos y antiguos, en consideración que las casas de las poblaciones Montero y Embajador Quintana cuentan con estacionamiento al interior de sus propiedades y en el caso de la población Santa Petronila se encuentra indicado que el espacio público de la villa sólo puede ser utilizado para residentes del sector.

Dentro del límite de la Unidad Vecinal N°10 no se localizan equipamientos de carácter cultural, deportivo o servicios públicos, sin embargo, son cercanos y accesibles desde esta localización.

De forma general puede identificarse como los equipamientos e infraestructura urbana del área han sufrido impactos en su forma de uso, cantidad y tipologías de usuarios, por lo que han debido generar adaptaciones. Se evidencia un proceso de sobrecarga del barrio, por lo que se debe considerar que en el contexto de realización del análisis se

encuentra viviendo en el área menos de la mitad de la población proyectada, estimándose que la situación de saturación podría agravarse (Imagen 76).

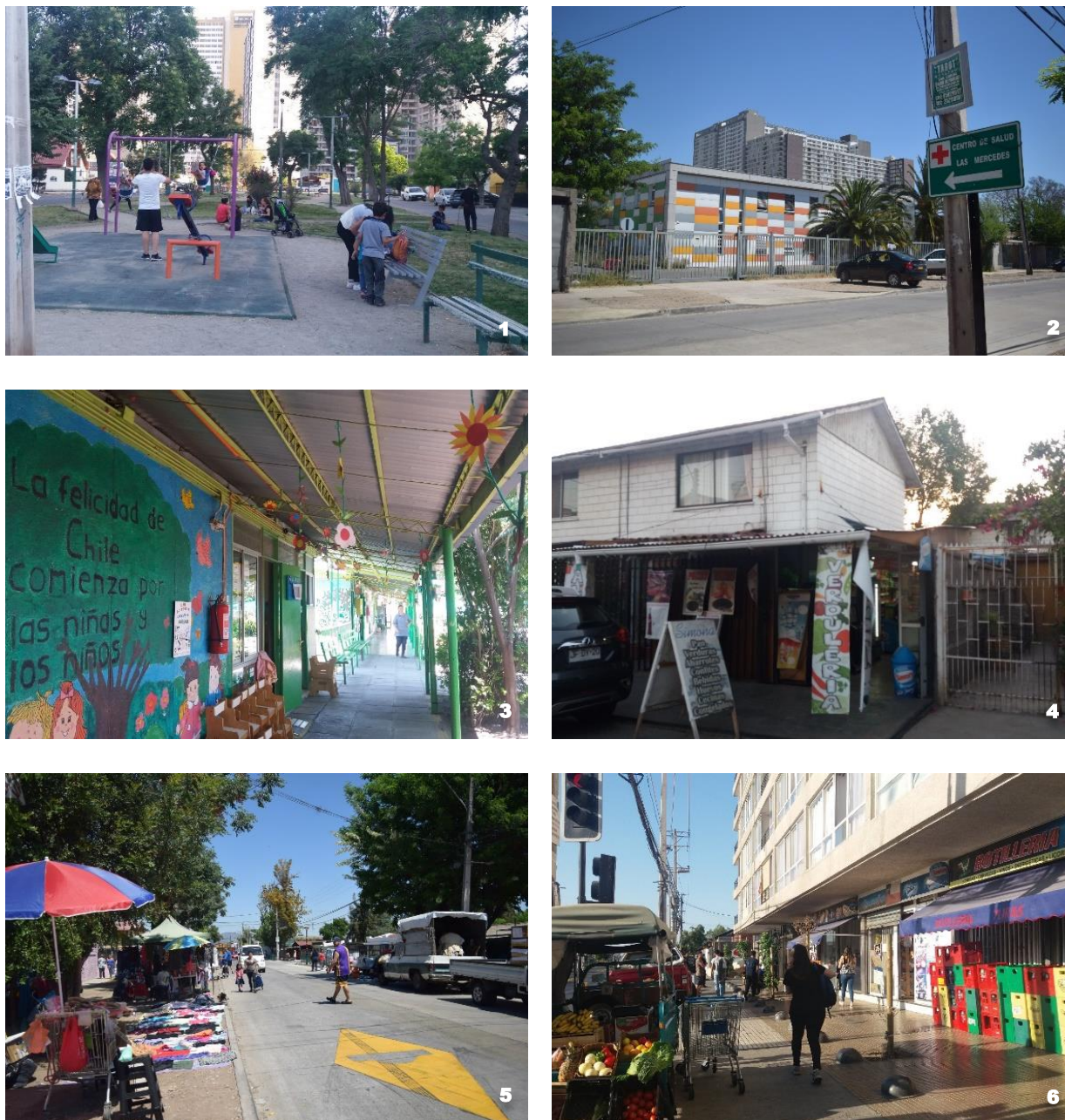


Imagen 76: Equipamientos Urbanos. 1) Plaza Montero 2) CESFAM 3) Jardín Infantil 4) Almacén Población Santa Petronila 5) Feria Libre, calle Embajador Quintana 6) Comercio en edificios, calle María Rozas Rosales.

Fuente: Autora, 2018

Percepción de los habitantes: grupo de residentes antiguos y grupos de residentes recientes

El proceso de renovación urbana ha impactado en la estructura social del barrio, con una alta densificación demográfica, la que ha derivado en nuevos habitantes de diversas características, los que conviven, interactúan e influyen en las redes sociales existentes originalmente. Dentro de estas relaciones puede ser percibido que factores como el tiempo de residencia, el tipo de vivienda, características etáreas y culturales ha favorecido la fragmentación y percepciones particulares sobre la realidad del barrio, identificándose dos grupos: residentes antiguos y residentes nuevos.

- **Percepción de los Residentes Antiguos**

El grupo de Residentes Antiguos, se caracterizan por vivir en el barrio desde el origen de la construcción de este, tanto en las poblaciones Santa Petronila, Montero o Embajador Quintana. Corresponden a los propietarios originales de las casas, con un tiempo de residencia de más de 40 o 50 años, los que corresponden a una población adulto mayor; también se identifican sus descendientes, los que corresponden a adultos que crecieron en el barrio.

En el grupo de Residentes Antiguos fue recogida la percepción habitantes a través de entrevistas realizadas de forma individual y también a la agrupación de Junta de Vecinos de la Población Santa Petronila, quienes plantean que la situación actual es aún parte del proceso y que existirán más cambios en el lugar.

Todavía no somos capaces de dimensionar el daño que nos va producir tener 25.000 nuevos vecinos. Estamos recién tomando conciencia, porque las torres aún se están llenando (Secretario Junta de Vecinos Santa Petronila, 10 años de residencia).

Se identifica que la rápida y alta densificación del barrio ha modificado las dinámicas de relaciones sociales existentes, ya que en general, por la cantidad de años viviendo en el lugar y la conformación en torno a villas, existía un alto nivel de cercanía entre vecinos.

Actualmente se reconoce a los nuevos habitantes como ajenos a esta realidad y con dificultad para entablar relaciones por la gran cantidad de personas que no favorece el reconocimiento y porque son identificados como quienes son parte del problema que ha generado la renovación. Como indica una de las vecinas de la Villa Santa Petronila, “no es que uno esté en contra de los migrantes, pero vienen con otra cultura” (Mujer, 45 años de residencia, 71 años, chilena).

En cuanto a las consecuencias en el ámbito social se identifica que el aumento de la densificación ha roto la homogeneidad del sector, no permitiendo el conocimiento y relaciones cercanas entre los vecinos como existían cuando era un grupo acotado y contemporáneo, en consideración a la gran cantidad de nuevos moradores y el poco tiempo que se encuentran residiendo en el lugar. Además, se identifican las diferencias culturales dadas principalmente por las diferencias etarias y de nacionalidad. Como indica una de las vecinas de la Villa Santa Petronila, “no es que uno esté en contra de los migrantes, pero vienen con otra cultura” (Mujer, 45 años de residencia, 71 años, chilena).

Al consultarle a los residentes del lugar sobre las relaciones con los nuevos habitantes, indican de forma general que no los conocen y que existen pocas instancias de encuentro.

En la villa (Montero) nos conocemos todos los vecinos, pero somos todos adultos mayores [...] De los edificios no conocemos a nadie, solamente aquí los de la villa (Mujer, 55 años de residencia, 78 años, chilena).

De acuerdo con la percepción de este grupo en los últimos años ha aumentado la venta de drogas, delincuencia y prostitución en el barrio en los últimos años, lo que indirectamente se asocia a los nuevos residentes.

Se identificaron como principales consecuencias de la verticalización del área la falta de privacidad y sol en las casas, con aumento del frío y humedad interior, generando mayor necesidad de medios de calefacción.

Tu sales al patio y te están mirando, yo tenía mi escritorio atrás y no puedes abrir ventanas, te miran todo, tú no sabes quién te está mirando, te saben la vida. Nosotros no estábamos acostumbrados a eso, nosotros éramos gente de clase media que nos conocíamos todos, ahora tú ves pasar y es gente distinta (Mujer, 45 años de residencia, 71 años, chilena).

En lo relativo al proceso de ejecución de las obras las principales problemáticas son el ruido, el polvo en suspensión, la gran cantidad de camiones circulando, calles y veredas destruidas, con uso del espacio público para estacionamiento de maquinarias de construcción y de vehículos de los residentes de los departamentos.

Ahora hay más actividad por los edificios, hay más gente; viernes, sábado y domingo ya no es como antes y la tranquilidad que había, pero sin problemas [...] Aquí (en la Población Montero) somos todos adultos mayores, hemos estado todos enfermos por el polvo, tanto aspirar ese polvillo. La *bullá* también ¿no sé a qué clase de gente les arrendarán? (Mujer, 55 años de residencia, 78 años, chilena)

En relación al uso de los equipamientos se han percibido como los más afectados son el comercio y el transporte público; en lo relativo al CESFAM evidencian saturación, pero consideran es un muy buen servicio, además de existir la posibilidad de agendar horario de atención de forma telefónica para los adultos mayores, por lo tanto no deben esperar cada vez que requieren atenderse. El mayor uso de la Plaza Montero en general no genera conflicto, inclusive es considerado como positivo que exista mayor movimiento en esa área.

El nivel de impacto y percepción del fenómeno de renovación, puede ser diferenciado de acuerdo con la localización de las viviendas dentro del barrio, siendo más intenso en la medida que está más próximo a los edificios, estando más afectadas las casas de la Población Montero ubicadas en la calle Santa Petronila y las casas de la Población Santa Petronila que colindan directamente con el edificio localizado al norte de la manzana de la renovación.

Un residente de la Población Embajador Quintana da cuenta de cómo el impacto se puede diferenciar de acuerdo a la localización de las viviendas y su cercanía con los edificios:

A mí felizmente la construcción de los edificios no me ha afectado en nada, no me ha afectado la visión. Pero en la Villa Montero, ellos están tan descontentos, les tapan el sol, les tapan toda la vista (Hombre, 58 años de residencia, 80 años, chileno).

La Junta de Vecinos de la Población Santa Petronila, así como otras organizaciones, se encuentran en proceso de plantear a las autoridades que se requieren medidas de mitigación, si bien, entienden que el barrio no volverá a las condiciones anteriores, ha existido un gran deterioro tanto del espacio público como del privado, el cual debe ser en alguna medida reparado. Una residente de esta zona, frente a la pregunta de posibles medidas de mitigación del impacto, señala: “no hay nada que pueda recuperar algo de lo que teníamos, la tranquilidad no te la van a devolver”. (Mujer, 45 años de residencia, 71 años, chilena)

A pesar de los cambios que ha vivido el barrio, dentro de este grupo se evidencia una gran pertenencia al lugar, los cuales indican que no se cambiarían de barrio, inclusive indican que han recibido ofertas de comprar de sus casas.

Nos gusta el barrio, bueno, hasta antes que hicieran el edificio, era mejor, hay mucho ruido se siente la gente que vive ahí, música extranjera y mucho flujo vehicular. Pero aparte de eso no está tan malo aún (Hombre, 54 años de residencia, 68 años, chileno)

De forma general se puede identificar que los Residentes Antiguos se reconocen entre sí y se diferencian de los nuevos habitantes. Han percibido una modificación del entorno y en su vida cotidiana, en la medida que las casas se encuentran más próximas a los edificios han visto afectado el espacio privado de la vivienda, en los casos que las casas se encuentran más lejanas se perciben las consecuencias en el espacio público y equipamientos.

- **Percepción de los Residentes Nuevos**

El grupo de los Residentes Nuevos se caracterizan por ser los habitantes de los departamentos de la renovación urbana, corresponden principalmente a una población adulto joven, con altos niveles de población extranjera y el tiempo de residencia en el barrio en promedio no supera un año.

En el caso de los Residentes Nuevos se debe tener en consideración que este grupo no tiene la experiencia e imagen de la vida en el barrio antes de la renovación urbana, por lo tanto su percepción del lugar está basada con este fenómeno ocurriendo, sin embargo, si han tenido la experiencia y han vivido el impacto del proceso de construcción de los edificios. Al respecto una residente del lugar indica: “por ser cercano el barrio es bueno, pero como están haciendo esos edificios al lado es malo, hay mucho ruido de la construcción” (Mujer, 8 meses de residencia, 38 años, chilena).

Entre los elementos que destacan como principales valores del barrio se encuentran la centralidad, conectividad y accesibilidad, tranquilidad y seguridad. Siendo factores claves para la elección de su vivienda.

El barrio es bueno, la comodidad es mucha, tiene el metro, es un buen punto aquí [...] Además llegué a vivir aquí porque mi hermana ya se había venido (Hombre, 9 meses de residencia, 28 años, venezolano).

También valoran como elementos positivos la posibilidad de acceso a equipamientos urbanos, como educación o salud.

Llegué hace 3 meses y me fascina, tengo 2 hijos aquí, había venido varias veces pero esta vez me quedé [...] Porque mi esposo está medio delicado de salud y allá tenemos problemas con la medicina, no se consigue, aquí me están dando todo por FONASA ³³ (Mujer, 3 meses de residencia, 73 años, venezolana)

Algunos entrevistados manifiestan que los departamentos en los que viven son de pequeña superficie, lo que por la configuración de los edificios de gran altura en torno a espacios centrales se genera una concentración de ruido, olores de comida, humedad y falta de privacidad; lo que complementado con el hecho que no cuentan con espacios comunitarios dentro de la copropiedad, el uso de los espacios exteriores toma más importancia.

³³ Fondo Nacional de Salud

Estos edificios están como mal hechos, donde yo vivo está como encerrado, no se ve el sol, eso que vivo en el (piso) 14. He reportado que el papel de la pared se cayó todo y las puertas de los baños no cerraban de la humedad [...] Como es una *encerrona*, el que haga ruido abajo se escucha hasta arriba, se escucha el ruido de las *rumbas*, yo no sé si serán los mismos compatriotas, pero igualmente estamos bien (Mujer, 11 meses de residencia, 35 años, venezolana).

Al ser la mayoría de los residentes nuevos arrendatarios de los departamentos, lo que sumado a departamentos de pequeñas superficie, hace inferir que estas viviendas serán de carácter transitorio, hasta conseguir mayor estabilidad, ya que existe alta dificultad de generar contratos de arriendo para extranjeros o profesional en proceso de comienzo de la vida laboral.

Es difícil que te alquilen donde tú quieres, yo pagué medio año adelantado aquí, más mes de garantía, en total 7 meses tuve que pagar adelantado para que me pudieran arrendar. Tuve que poner a mi hija de fiadora, tuvo que firmar una letra de cambio por \$600.000, además de que yo haya pagado los 7 meses. Esta es la única parte que pude alquilar así (Mujer, 3 meses de residencia, 73 años, venezolana)

Destacan que han generado importantes lazos comunitarios, ya que parte importante de los habitantes llegó a vivir en el barrio a causa de tener amigos o familiares ya viviendo en el lugar. Manifiestan no tener ningún tipo de conflicto con los residentes antiguos, sin embargo, existen pocos espacios de convivencia que permitan estrechar lazos. Se han consolidado como lugares de encuentro la Plaza Montero y las calles como calles Santa Petronila y María Rozas Velázquez, zona donde se encuentran los principales comercios locales y la zona de venta de comida callejera.

La mayoría son de donde soy yo, de Venezuela y nos juntamos aquí (en la Plaza Montero) [...] también tenemos amigos chilenos, pero los chilenos son un poco más cerraditos (Mujer, 11 meses de residencia, 35 años, venezolana)

Entre las características de este grupo se puede evidenciar gran parte posee estudios superiores, sean profesionales o técnicos, representando tanto en el caso de chilenos como extranjeros, el hecho de residir en este barrio, caracterizado como central, representa una oportunidad y ascensión frente a sus situaciones originales.

De forma general el grupo de los Residentes Nuevos evalúa de forma positiva el barrio, principalmente por sus cualidades de accesibilidad, presencia de equipamientos y seguridad, además han generado arraigo al lugar a partir de las relaciones comunitarias creadas entre grupos familiares o de la misma nacionalidad.

CONCLUSIONES PARCIALES

Mediante la aproximación empírica al proceso de renovación y densificación a través del caso del municipio de Estación Central, se ha podido identificar las diversas escalas y formas de impacto de estos fenómenos sobre el territorio y sus habitantes.

Desde el estudio cuantitativo enfocado en identificar la evolución de las densidades habitacionales y demográficas, así como la variación de la superficie de equipamientos disponibles por habitantes con el aumento de la densidad, permitieron medirlo y localizarlo geográficamente en el territorio. Entregando una visión tanto del polígono específico de estudio como la posibilidad de comparar la situación a nivel metropolitano.

A escala metropolitana, se puede evidenciar como los equipamientos urbanos se concentran mayormente en las zonas centrales de la ciudad, lo que dependiendo del equipamiento analizado se puede extender hacia el eje oriente, o en algunos casos se expande hacia el pericentro. La única excepción que se encuentra es en los equipamientos deportivos, lo que tiene relación directa con la forma de planificación y diseño de las áreas residenciales de la periferia, las cuales incluyen en su estructura espacios deportivos, sin embargo, su existencia no asegura su estado de mantención, además para el estudio sólo fueron medidos los equipamientos deportivos públicos, entendiendo que existen privados en las otras zonas de ciudad.

La comuna de Estación Central en su situación ex ante o anterior al proceso de renovación y densificación, aparece como una extensión de la zona central en lo relativo al acceso a los equipamientos, presentando altos niveles de superficie por habitante, incluso con núcleos de carácter metropolitano en los equipamientos de salud y cultura. Dentro de la comuna se puede ver como los altos niveles de acceso a equipamientos se concentran en la zona nororiente, en torno a la avenida Alameda, área donde también se

localiza el proceso de renovación urbana y densificación, características que están siendo aprovechadas y vendidas por el mercado inmobiliario.

En la situación intermedia o actual, se identifica como los niveles de disponibilidad de equipamiento por habitantes disminuye, aparecen zonas con los rangos de medición en los niveles intermedios y menores. Sin embargo, estas áreas aún se localizan de forma aislada en el territorio generando áreas de carácter mixto.

En la situación ex post o proyectada con los habitantes de la totalidad de los edificios aprobados por el proceso de renovación urbana, se identifica como los rangos de menor cantidad de superficie de equipamiento se hace masiva, así como los niveles intermedios, cambiando radicalmente de la situación original del territorio. Los niveles de menor acceso o de mayor precariedad se concentran en la zona al poniente de la avenida General Velázquez y en torno a la avenida Alameda, aumentando en la medida que se aleja de este sector. Considerando que la medición se realiza en base a la unidad de habitantes por manzana, se infiere que el impacto del déficit de equipamientos y servicios, se ampliará más allá de las zonas o manzanas específicamente identificadas como críticas afectando a los residentes de toda el área.

Mediante el estudio comparativo de la situación original, intermedia y proyectada, queda en evidencia como la densificación, sin el aumento proporcional de equipamientos en relación a los nuevos habitantes, está generando y provocará aún más la sobrecarga del territorio. Pasando el área estudiada de tener originalmente estándares similares al centro a tener niveles similares a los de la periferia.

Siendo la presencia y accesibilidad a equipamientos y servicios del área una de las principales motivaciones para vivir en áreas centrales, cualidad que está siendo vendida y explotada por las empresas inmobiliarias, característica que al terminar el proceso de densificación ya no existirá por la saturación del área. Infiriendo que el desarrollo inmobiliario con aumento explosivo de la densidad demográfica afectará la condición de centralidad urbana del área, así como la calidad de vida de los residentes originales y nuevos.

Esta situación se complementa con la realidad que se encuentra viviendo la Unidad Vecinal N°10, actualmente en proceso de renovación urbana, el cual se encuentra en ejecución de menos de la mitad del total proyectado, siendo posible evidenciar importantes cambios en las estructuras físicas y sociales del lugar.

Se identifica que la renovación urbana y la densificación han generado impacto sobre la forma urbana, la estructura social y las dinámicas de la vida cotidiana de los habitantes del barrio. Los impactos que van desde la cantidad y tipo de usuarios de infraestructuras y equipamientos urbanos, hasta la calidad de vida y la privacidad al interior de las viviendas. Al existir una diferenciación de las formas urbanas y las características socioculturales de los residentes se ha generado en el barrio una dualidad de realidades, que se desarrollan de forma paralelas y con dinámicas propias, pero que al mismo tiempo conviven, se impactan entre sí y están generando una nueva estructura urbana y social, unida por la necesidad y deseo de vivir en el centro.

La estructura urbana o morfológica de los edificios en altura, fachada continua y sin antejardín de la renovación urbana, se contraponen e imponen sobre las viviendas unifamiliares originales del barrio. Las que además de romper con la unidad de la trama urbana impactan en la calidad de vida en el interior de las viviendas, generando efectos como pérdida de privacidad y luz solar.

En cuanto a las dinámicas de la vida diaria en el espacio público y en los equipamientos, estos han variado su forma y cantidad de usuarios, evidenciado que deben ser adaptados a las nuevas necesidades y de no ampliarse la cantidad y capacidad de ellos no darán abasto para los requerimientos de la población, considerando que actualmente ya se encuentran en su máxima capacidad.

Las características de los residentes nuevos y antiguos destacan por diferencias etáreas, de tiempo de residencia en el barrio y culturales, lo que ha dificultado generar relaciones entre ellos. Sin embargo, desde el punto de vista socioeconómicos poseen similitudes, a pesar que el grupo de nuevos residentes tiene mayor nivel de inestabilidad ya que se encuentra comenzando vida laboral, situación que se acentúa en el caso de los migrantes, a pesar de en general presentar niveles de instrucción superior.

Si bien, no se genera una convivencia fluida entre ambos y existe una mayor resistencia desde los habitantes antiguos hacia los nuevos, que en sentido contrario, por causa de haber alterado una estructura urbana y social preexistente, igualmente identifican como la culpa no es de ninguna de las partes en particular, ya que ambos grupos se encuentran intentando mantener la mejor calidad de vida y convivencia posible dentro de sus realidades particulares, siendo los reales responsables de esta situación autoridades e inversionistas, que no consideraron los impactos físicos y sociales de los procesos de renovación urbana y densificación.

Ganaron millones de dólares (los inversionistas) ¿Pero a costa de qué? A costa de la gente, de esos migrantes que viven en condiciones miserables, a costa de los vecinos que tenemos que soportar un nuevo vecino gigantesco que apareció de la nada (Secretario Junta de Vecinos Santa Petronila, 10 años de residencia).

4. CONSIDERACIONES FINALES

La ciudad se crea y se va modificando constantemente, adaptándose a los cambios sociales, culturales, económicos y políticos del momento, sin embargo, hay transformaciones que son realizadas de forma brusca, unilateral y sólo considerando el beneficio o la visión de unos pocos.

La renovación urbana es reconocida como una de las formas de modificación de la ciudad que impacta ampliamente en los territorios en los que se implanta, porque genera una reestructuración espacial con importantes consecuencias en la forma social. Está relacionada directamente con procesos de deterioro urbano, para los cuales se plantea la renovación como una solución y forma de mejora del área, la que debería traer consigo un cambio en el estándar espacial del lugar y la atracción de nueva población, en muchos casos de mayor nivel socioeconómico, generando el desplazamiento de la población original del lugar, sea por el aumento de los costos de vida o por cambios en la estructura física y social del lugar, que afectan la vida cotidiana de los residentes originales.

Por estos motivos existe una tendencia a relacionar renovación urbana con procesos de gentrificación, entendida como el proceso de expulsión y reemplazo de la población por otros de mayor poder económico. Sin embargo, casos como el de Estación Central exponen que pueden existir otro tipo de relaciones e impactos de la renovación urbana, al ser ejecutada como proceso inmobiliario y no desde la planificación urbana.

El tipo de renovación urbana del caso de estudio muestra como el fenómeno se modifica y adapta para generar la mayor rentabilidad, independiente del grupo socioeconómico al cual esté enfocado el proceso de construcción de nuevas viviendas. Planteando la renovación urbana se encuentra encubierta y justificada por el acceso a la vivienda en áreas centrales de grupos de menores niveles socioeconómicos, sin embargo, esconde una gentrificación donde los agentes gentrificadores no son los nuevos habitantes, sino los propietarios e inversionistas detrás de estos procesos. Identificando que el objetivo de esta tipología de renovación urbana no es la disminución del deterioro, ni el aumento del nivel socioeconómico de los residentes del entorno, sino que es el aumento de renta de los inmobiliarios.

El proceso de renovación en Estación Central, es reconocido como uno de los más intensos en la ciudad de Santiago, por su rapidez, alta densidad constructiva y demográfica llevada a cabo mediante verticalización. Pero no es un caso aislado, sino que es parte de un fenómeno metropolitano que se está produciendo de forma generalizada en el pericentro de la ciudad de Santiago en los últimos años, principalmente en las áreas que limitan con el centro, por lo tanto, a pesar de ser áreas denominadas por su localización de pericéntricas, tienen cualidades de centralidad urbana, dadas por su localización, accesibilidad y presencia de equipamientos y servicios.

Es en este contexto que el presente estudio se plantea para comprender el fenómeno de renovación urbana que se está ejecutando en el pericentro de Santiago, en la zona de transición con el centro de la ciudad. Identificando las características específicas de este proceso, los costos que genera y se proyecta generará en un futuro próximo en el entorno físico y social. Estudio que permitió identificar como conclusión general que:

- La renovación urbana de áreas centrales, implementada de forma acelerada e intensiva, mediante densificación y verticalización, genera impactos en las estructuras físicas y sociales, alterando la característica original del territorio de centralidad urbana la cual detonó el interés, tanto de inversionistas como de nuevos habitantes, por el desarrollo del proceso de renovación, al saturarla y superar su capacidad de carga. Infiriendo que de continuar la renovación y densificación con las características que hasta ahora se está ejecutando podría generarse un proceso de periferización de estas áreas. Identificándose que el sólo hecho de vivir en zonas centrales no garantiza integración socioespacial y acceso a bienes y servicios urbanos para sus residentes, nuevos y antiguos, si el proceso no es planificado de forma integral con el entorno y la realidad social de sus habitantes.

Desde esta conclusión general se desprenden las siguientes ideas de carácter específico, para su posterior desarrollo en detalle:

- La renovación urbana y densificación como potenciadores de un círculo de deterioro urbano y periferización de áreas centrales.

- Vivir en zonas centrales no garantiza calidad de vida urbana e integración socioespacial
- Los procesos urbanos deben enfocarse en la creación de una ciudad equitativa y no como un proceso económico.

Estas observaciones generadas a través de la aproximación teórica y práctica al territorio, demuestran el alto costo urbano y social que está teniendo la renovación urbana y densificación en el pericentro de Santiago y específicamente en la comuna de Estación Central, siendo un proceso que puede impactar tanto en la escala metropolitana como en la local.

- **La renovación urbana y densificación como potenciadores de un círculo de deterioro urbano y periferización de áreas centrales.**

La renovación urbana se genera en áreas definidas como deterioradas, en zonas relacionadas con la subutilización del suelo y bajas densidades, desde una mirada socioeconómica está ligada a zonas de residencia de los niveles medios y principalmente bajos. Siendo el deterioro un factor clave y necesario del territorio para la generación de renovación urbana, la que se plantea como la solución a los problemas que puedan existir en el área. Al respecto de la relación directa entre el deterioro y la renovación urbana, se presentan los siguientes cuestionamientos:

- Entendiendo que las zonas urbanas se deterioran principalmente porque requieren de políticas públicas, inversiones de mejora, mantención y actualización, tanto de las viviendas como del equipamiento; además de influir directamente las normativas urbanas y subsidios que puedan revitalizar área. Evidenciando que existe un rol clave y una responsabilidad en la planificación urbana y en el Estado sobre la característica de deterioro de ciertas zonas de las ciudades, situación que posteriormente es aprovechada por el mercado inmobiliario para generar aumento de su renta.
- Es importante identificar quien, institución o persona, genera la denominación o determinación del estado de deterioro de un área y bajo qué parámetros. Ya que en el caso de estudio, un área que hace parte del pericentro, pero con alto índice

de centralidad urbana, se reconoce esta área a nivel urbano metropolitano como un área deteriorada y subutilizada. Sin embargo, el proceso de renovación urbana puso de manifiesto que el territorio no es homogéneo y que la denominación de zona deteriorada no viene desde sus habitantes, sino que de agentes externos. Entre los habitantes se evidenció, principalmente a través del estudio de campo y las entrevistas, que los residentes se sienten muy identificados con el área, que consideran su barrio como un buen barrio y que no tienen intenciones de cambiarse a vivir en otra área de la ciudad, a pesar que notan que existe una necesidad de mejora y mayor intervención pública en sus entornos y viviendas. Siendo considerada de mejor calidad el entorno urbano y social antes del proceso de renovación, ya que este a su parecer, sólo aporta en aumentar el deterioro tanto de los espacios públicos como privados.

Referente al caso de estudio se proyecta que la zona renovada perdería sus características originales centralidad urbana, asociada alto nivel de accesibilidad, presencia de equipamientos y servicios urbanos; considerando que los niveles originales se asimilaban a las zonas centrales, identificándose el área donde se ejecuta la renovación, a pesar de su localización en una comuna pericentral, como una proyección del centro. Evidenciándose un avance de la saturación de los equipamientos, la cual se proyecta en constante aumento proporcional al proceso de construcción de los edificios residenciales.

Al respecto, se debe tener en consideración que al ser inversamente proporcional la cantidad de superficie o unidades de equipamientos y servicios por habitante a la población de la manzana, en las proyecciones y mapas realizados de la situación actual y futura, se evidencia como son impactadas aquellas zonas en las cuales se generó o generará un aumento de población. Sin embargo, al conversar con los residentes de otras manzanas y lo evidenciado en los estudios de observación de campo, el área afectada es mucho más amplia que directamente el territorio edificado y las zonas mostradas en los mapas de proyección.

Los datos demuestran que se proyecta que el área llegue a tener niveles de acceso a equipamientos y servicios urbanos similares a la periferia de la ciudad, por la alta

densidad demográfica proyectada y por no existir planificados proyectos, públicos o privados, de ampliación de estos de forma proporcional a la carga de uso que está siendo ejercida en el territorio; generando la actual saturación del área y considerando que sólo un cuarto de los edificios se encuentran habitados.

Se infiere que de continuar la renovación y densificación con las características e intensidad que hasta ahora se está ejecutando podría generarse un proceso de periferización de estas áreas, por estar tomando características como:

- Alta densidad habitacional, demográfica y construida
- Concentración de población homogénea socioeconómicamente
- Viviendas precarias
- Entorno urbano deteriorado
- Falta de acceso a equipamientos e infraestructuras urbanas

Los índices de acceso y disponibilidad de equipamientos, por lo tanto de centralidad urbana, han decaído y continuarán decayendo en el sector. Sin embargo, es importante destacar que si bien se proyecta un alto deterioro del sector, esta denominada nueva periferización, este tiene características diferentes a la periferia original de la ciudad de Santiago; siendo la localización, un factor que marca diferencia en la medida que el centro de la ciudad y la concentración de programas se mantenga en el lugar. Creando nuevas periferias en el centro, con características particulares, así como en la evolución histórica de la estructura de las ciudades se han creado áreas centrales en las periferias. Entendiendo este proceso como una reconfiguración de este espacio, la pérdida de la calidad urbana, de la jerarquía del territorio y aumento de las relaciones de dependencia de esta área y sus habitantes con otras zonas de la ciudad.

Si bien, la comuna de Estación Central presenta vulnerabilidad socioeconómica, la configuración de la población que vive desde el origen de esta y está llegando a vivir en el área, se caracteriza por corresponder a clases medias y medias bajas, no pudiéndose comparar con la población con la que se formó hace décadas atrás la periferia, la que en su mayoría proviene de las remociones de campamentos. Esta situación se puede relacionar con la evolución que ha vivido la población del país en las últimas décadas, donde cambió la configuración de las estructuras familiares, sociales y económicas,

pasando a constituirse como familias más pequeñas o sin hijos; con mayor acceso a la educación superior y a propiedades, bienes y servicios a través de créditos bancarios. Por lo tanto, estas características hacen que la realidad de estos espacios no sea totalmente comparable a las periferias originales, pero si comparten características adaptadas a las nuevas realidades culturales y socioeconómicas.

Es así como se realiza una renovación urbana, en base al fundamento de un espacio en deterioro lo que permite aumentar la renta debido a las condiciones de centralidad y accesibilidad, siendo un área gran potencial urbano a nivel metropolitano. Al aumentar la carga sobre el territorio y sus equipamientos, sin generar estudios o un proceso planificado, se proyecta que el área entre en un círculo de deterioro que aumentará proporcionalmente en la medida que continúe edificándose el área en las condiciones actuales y sin existir medidas urbanas y sociales de mitigación asociadas. Desde el punto de vista de las viviendas, de acuerdo a lo recogido en entrevistas y visitas de campo, presentan indicadores de baja habitabilidad y preponderante deterioro. Lo que al relacionarse con hacinamiento y la alta cantidad de arrendatarios en el lugar, podría inferirse que los edificios también podrían entrar en estado de deterioro general en los próximos años, de no generar medidas de mantención.

Se evidencia que el fenómeno de renovación urbana y densificación ha generado impactos socioespaciales en las áreas en las que se implanta y de continuar en la escala que está ejecutándose, tanto en la comuna de Estación Central como a nivel general en la ciudad de Santiago, podría modificar importantemente la estructura urbana a nivel metropolitano, cambiando las características del pericentro, infiriéndose incluso la generación de un nuevo anillo, de departamentos de viviendas de gran altura y alta densidad en torno al centro, que podría aumentar el deterioro de la zonas en las que se implanta, así como sus áreas cercanas.

- **Vivir en zonas centrales no es garantía de calidad de vida urbana e integración socioespacial**

La renovación y densificación de las áreas centrales de las ciudades ha sido colocada en debate en las últimas décadas como un tema prioritario, debido a la tendencia de vaciamiento y deterioro que han sufrido los centros históricos por causa de los cambios en las preferencias de residencia de las clases altas, modificaciones en el desarrollo de las industrias, expansión de la periferia y la creación de nuevas centralidades. Siendo posicionadas como estrategias de solución a los problemas de expansión del territorio urbano y a la segregación socioespacial, sin embargo, tanto la renovación como la densificación deben ser realizadas mediante planificación, pensadas en relación a los habitantes y no ser estrategias definidas en torno al aumento de renta en los agentes inmobiliarios.

Dentro de los modelos de ciudad, se encuentran los de ciudad difusa y ciudad compacta, los que pueden ser entendidos como modelos antagónicos, en los cuales la densidad es un elemento relevante, posicionando las altas densidades como característica relacionada a la ciudad compacta y las bajas densidades con la ciudad difusa. A su vez, la ciudad compacta y las altas densidades son definidas como la forma sustentable de manejo urbano del territorio. Se entiende, que estas visiones son planteadas de forma generalizada ya que casos como las ciudades metropolitanas latinoamericanas y específicamente la ciudad de Santiago, no cumplen esta relación de forma directa. Mostrando que los modelos de crecimiento de la ciudad no son excluyentes y pueden desarrollarse ambos de forma simultánea, así como las altas densidades no están garantizando un entorno sustentable ni la compacidad del crecimiento de la estructura urbana.

La ciudad se estructura a través de su diversidad de usos y en torno a jerarquías. El territorio urbano es heterogéneo, en proceso de constante cambio y a pesar de estar compuesto por una diversidad de zonas, estas se relacionan y dependen entre sí, haciendo que para que existan lugares jerárquicos o centros, deben existir zonas de dependencia o periferias, así como las áreas intermedias. Si entendemos la ciudad en base a las relaciones de jerarquía entre territorios, más que en base a su construcción

física basada en localizaciones geográficas, se desprende como estas relaciones de poder son también relaciones económicas, siendo la ciudad no sólo el reflejo o el escenario donde se plasman las relaciones socioeconómicas, sino que también es un elemento económico capaz de generar renta y por lo tanto se convierte en un elemento de disputa.

En el caso de la ciudad de Santiago, la conceptualización y delimitación de centro usada para esta investigación (LOPEZ, 2005), está relacionada con las líneas que no se guían por la distancia geográfica dentro de la ciudad, sino que por la jerarquía del territorio, es así como se puede evidenciar que el área central de la ciudad es un eje que se expande desde el centro histórico en la comuna de Santiago hacia la zona de mayor riqueza y concentración de equipamientos y servicios urbanos, localizadas en el área oriente. Al mismo tiempo, se pueden identificar puntos de mayor nivel socioeconómico en áreas distantes del centro y dentro de las zonas periféricas núcleos de centralidad de menor tamaño y aislados del entorno.

Esta situación muestra como la ciudad y la centralidad urbana está estructurada en torno a relaciones de poder más que en distancias geográficas. Infiriéndose que también se podrían generar de forma contraria núcleos periferizados en zonas centrales, considerando el caso de estudio donde los indicadores y proyección de densidad a la que el área debería llegar generará en el corto plazo, debido al aumento de los habitantes, una similitud en torno al acceso a equipamientos y servicios urbanos de estas áreas, así como a una homogenización en el uso y el nivel socioeconómico de sus habitantes, entregando signos de segregación socioespacial.

Las áreas centrales y pericentrales de Santiago son las que presentan mayor déficit cuantitativo de vivienda, además de presentar deterioro por ser zonas residenciales antiguas que requieren mejoras que no han sido cubiertas, por tener altos niveles del hacinamiento y covivienda. De forma complementaria, a pesar de la situación de las viviendas, se evidencia un interés en vivir en estas zonas, por su centralidad y accesibilidad, sus habitantes originales, en gran parte, no tienen interés en cambiarse de barrio. Sin embargo, son estas características las que las convierte en una zona atractiva

para vivir, las que son tomadas por el mercado inmobiliario, vendiendo este potencial comparativo dentro de la ciudad, destruyéndolo por saturación y sobrecarga.

La relación entre mayor densidad y la verticalización o construcción en altura, en el caso de la ciudad de Santiago, son de forma general características contrarias o que no se relacionan directamente, ya que las áreas de mayor densidad demográfica bruta corresponden principalmente a viviendas sociales unifamiliares, localizadas en la periferia, con alta densidad por su pequeña superficies, hacinamiento y la escasez de espacios libres y públicos en el entorno urbano. En cambio, la construcción de departamentos en altura se ha localizado históricamente en las zonas centrales y en el eje de la riqueza de Santiago. Esta situación ha generado que la construcción en altura relacionada con los niveles socioeconómicos más altos, lo que ha favorecido la creación de un imaginario y valoración de estatus en torno a los edificios de departamentos, interpretado como una ascensión en la escala social en grupos de personas jóvenes principalmente.

Procesos como la actual renovación urbana del pericentro, basada alta densificación y verticalización, con bajos estándares de habitabilidad y por lo tanto menores costos, estarían modificando la relación de esta forma constructiva con los grupos socioeconómicos que tendrían acceso a ellos, sin embargo, se trata de edificaciones de carácter más precario que las destinadas a los grupos de mayor riqueza.

La tipología de renovación urbana del caso de estudio corresponde a una producción en masa de unidades de viviendas, con poco o nada integración con el entorno urbano, favoreciendo que la precariedad habitacional del entorno (ROJAS, 2017) haya derivado en viviendas enfocadas principalmente a grupos socioeconómicos medios o medios-bajos, correspondiendo a niveles socioeconómicos similares a los residentes originales del lugar, pero con diferencias etáreas y culturales. El tipo de residentes se ve fomentado por las características de las unidades de vivienda de los departamentos, los cuales son de pequeñas superficies y los edificios no cuentan con programas de uso comunitario complementarios en sus copropiedades, lo que se traduce en un costo relativamente más bajo que en otras comunas centrales, sin embargo, el costo es muy alto en relación a la calidad de vivienda y de la precarización del entorno que se está.

Esta situación se complementa con que el hecho que, si bien, Estación Central cuenta con una accesibilidad de equipamientos y servicios, sobre todo en la zona en la cual se localiza la renovación, es una comuna con altos niveles de pobreza, de acuerdo al promedio regional, lo que no favorece el interés inmobiliario para grupos de mayor nivel socioeconómico.

A pesar que la renovación urbana atrae al lugar un grupo socioeconómico similar a los residentes originales, esta situación no es atenuante para dejar de crear impactos en el entorno físico y social, ya que el grupo de nuevos residentes no hace parte de las redes de relaciones y la trama social original del barrio. Esta situación se complementa con las características etarias y culturales diferentes, potenciando la separación en grupos. Dentro de los factores de diferenciación destacan el tiempo de residencia como un elemento determinante de jerarquía o de propiedad simbólica sobre el territorio, pudiendo ser diferenciados los grupos de residentes de acuerdo a esta característica, en residentes antiguos y residentes nuevos.

Por parte de los nuevos residentes existe una visión positiva del entorno, considerando que para ellos significa una mejora en el estándar de vida en relación a su situación anterior, ya que de acuerdo a lo captado en las conversaciones y entrevistas, visualizan el sector como accesible y seguro. Además existe un alto porcentaje de extranjeros que se encuentran residiendo en el sector, los cuales han llegado al barrio porque conocen a alguien, familiar o amigo que vive en el lugar, siendo para ellos las redes sociales de apoyo generadas prioritarias y por lo tanto no ven como necesario cambiar de sector.

A escala local se evidenció como la vida cotidiana se ha visto impactada de forma importante en los entornos en los que se implanta la renovación mediante verticalización y densificación. La alta y rápida densificación han generado que los vecinos ya no puedan conocerse todos entre sí, se modifiquen las formas y horarios de uso de los espacios públicos y los equipamientos urbanos se encuentren saturados, además, de deber incorporar adaptaciones para el nuevo público. Desde el punto de vista físico, se modificó completamente el paisaje del lugar a través de la verticalización, con consecuencias como la pérdida de luz solar, calor y privacidad.

El hecho que en los edificios en los que viven los nuevos residentes han impactado en la calidad de vida de gran parte de la población original, potencia indirectamente un rechazo o recelo por parte de los residentes antiguos, por el hecho de verlos como parte del problema, lo que se suma a las diferencias culturales y la apropiación de los espacios públicos y de equipamientos.

La densificación de los centros, es planteada de forma generalizada como estrategia de optimización del uso de sus equipamientos e infraestructuras, sin embargo, las densidades altas pueden sobrecargar el territorio si estas no son planificadas de forma proporcional a la capacidad de carga que este tiene. Situación es ya es posible evidenciar que se genera en el caso de estudio y se proyecta aumente en conjunto con las construcción de los nuevos edificios parte de la renovación urbana.

El impacto de la composición socioespacial del territorio se puede analizar desde una escala de ciudad y desde una escala de barrio. Desde la escala mayor o de ciudad, desde una perspectiva de una socioeconómica los grupos de habitantes nuevos y antiguos presentan similitudes, correspondiendo a una gran cantidad de población de características homogéneas, lo que puede traducirse en una aislación del entorno y es un símbolo de segregación socioespacial. Desde una escala local o de barrio, se evidencia como la renovación urbana, implantada de forma radical, acelerada y sin consideración del entorno urbano en el que se implanta, genera impactos profundos, transformado sus redes sociales, la calidad de vida en cuanto a la habitabilidad el espacio público e incluso, en algunos casos, el espacio privado de la vivienda.

Esta situación se ve reflejada en la división en grupos de los residentes, determinados por las diversas características sociales y culturales, donde el factor de tiempo de residencia es clave en generar jerarquías y diferentes tipos de apropiaciones del lugar. Sin embargo, de forma complementaria a esta división interna, se puede evidenciar como se encuentra en proceso de creación de una nueva identidad de área, donde ambos grupos se unen por su interés, necesidad y experiencia de vivir en el centro.

Este caso demuestra como la vivienda por sí sola, inclusive localizada en zonas centrales, no se convierte en una garantía de integración socioespacial, situación que puede ser considerada como referente para Ley de Integración Social y Urbana, actualmente en

encuentra en proceso de evaluación en el Congreso chileno, ya que continua generando el foco en la vivienda, basado en el incentivo a inmobiliarias para incorporar en sus proyectos viviendas con subsidio en entornos de grupos socioeconómicamente más altos. La integración no se da por el sólo hecho de la localización, debe planificarse desde la integralidad y complejidad que implica la segregación urbana.

Pudiendo concluir que el hecho de vivir en el centro no garantiza calidad de vida para sus habitantes, ni la solución a nivel metropolitano para frenar la expansión de la ciudad, la recuperación y término del deterioro del centro y la segregación socioespacial, calidad de vida y el acceso a bienes y servicios para sus habitantes. Esta debe ser parte de un entorno urbano integral que considere acceso equitativo a los habitantes originales y nuevos, mantenga y mejore condiciones de vida, ya que la vivienda por sí sola, sin consideración del entorno físico y social no se convierte en una solución o mejora automática de la calidad de vida de las personas.

- **Los procesos urbanos deben enfocarse en la creación de una ciudad equitativa y no como un proceso económico.**

Los procesos urbanos se encuentran relacionados a procesos de desarrollo económico, siendo la ciudad no sólo el escenario donde se producen las disputas de poder, sino que también un elemento de disputa. Es así como los procesos de renovación se han destacado desde su origen, con las políticas higienistas, como formas de intervención de la ciudad que ha generado el desplazamiento de los más pobres en beneficio de grupos más ricos.

Es así como la ciudad se estructura en torno a jerarquías, de las cuales las áreas de importancias están representadas en los centros urbanos, los que corresponden a áreas de mayor accesibilidad y concentración de programas relevantes para la ciudad. Siendo la centralidad urbana una característica que no se relaciona sólo al centro histórico o una localización geográfica equidistante de otros puntos, sino que se construye en relación a otros factores, siendo clave la accesibilidad, los equipamientos y los servicios que potencien el área y la destaquen por sobre otros puntos de la ciudad.

El Estado tiene un rol clave en la creación de centralidad urbana y por lo tanto de jerarquías dentro del territorio, ya que es quien determina y construye los principales equipamientos e infraestructuras de la ciudad. Sin embargo, casos como el de la comuna de Estación Central nos demuestran como la potencialidad del área, dada por su característica de centralidad fomentada por la accesibilidad y presencia de infraestructura e equipamiento del área, es tomada y vendida por los inmobiliarios, los cuales a través de la hiperdensificación están generando una sobrecarga de territorio y un proceso de avance del deterioro del lugar.

Es por este motivo que debe existir recuperación de plusvalías, para que los recursos invertidos por el Estado en crear centralidades, no se conviertan en renta para privados y vuelvan a ser recursos del Estado que puedan ser reinvertidos en el territorio, que permita a los residentes originales continuar viviendo en el área y mejorar su calidad de vida, así como a los residentes nuevos cumplir con las expectativas de calidad de vida ofrecidas al momento de comprar o arrendar en el lugar.

Sin embargo, la recuperación de plusvalías, a pesar de ser una herramienta necesaria de incorporar en la política y normativa urbana chilena, no puede ser el único elemento que regule los procesos urbanos, porque de serlo se estaría limitando nuevamente un proceso urbano para un proceso de enfoque económico en el que participarían sólo quienes tienen el dinero para pagar por hacer uso de los espacios. Es por esto que debe ser considerado como un instrumento, pero el objetivo de fondo debe ser cuestionar y acabar con un modelo económico de ciudad segregada y desigual, para lo que se deben generar cambios radicales en el rol del Estado y la ciudadanía.

Esta misma reflexión se puede aplicar para la Ley de Sistema de Aportes al Espacio Público, recientemente aprobada en Chile, la cual consiste en que la responsabilidad de generar mitigaciones en los entornos de los proyectos de forma proporcional a sus impactos es de quien construye. La que puede ser una herramienta que compensa y mejora el entorno urbano adaptándolo a su nueva realidad, pero no puede transformarse en la justificación para aprobación de cualquier tipo de intervención urbana, ya que existen impactos urbanos y sociales que no son mitigables. Siendo necesaria la planificación urbana para definición de los procesos urbanos, donde los elementos claves

son las políticas públicas con una visión integral, las normativas urbanas y dentro de estas los Planes Reguladores Comunales.

En el caso de Santiago fueron las políticas de desarrollo de construcción masiva de viviendas sociales y la liberación del límite urbano las que favorecieron el desarrollo y la expansión de la periferia, esta situación generó que durante décadas el pericentro no fuera el foco de las inversiones y por lo tanto un deterioro del parque construido. Frente a esta situación y de forma paralela al continuo crecimiento de la periferia, se generó desde la década de 1990 una corriente de renovación urbana. Este proceso, guiado y fomentado por el Estado a través de subsidios, localizado principalmente en el centro histórico y en algunas zonas del pericentro de la ciudad, siendo el foco central la comuna de Santiago; la que al saturarse generó el termino de los programas de renovación, modificando la normativa urbana para hacerla más restrictiva, generando como consecuencia el actual traslado del fenómeno de renovación urbana al pericentro.

Sin embargo, el actual fenómeno de renovación urbana del pericentro de Santiago, específicamente el caso de Estación Central, ha sido un proceso desarrollado y guiado por inmobiliarias y sus decisiones individuales, las cuales basadas en la permisividad y falta de cumplimiento de las normativas urbanas, han aprovechado el contexto urbano favorable para extraer la mayor cantidad de ganancias sobre las potencialidades que ofrece el territorio.

En el caso de la ciudad de Santiago, donde su estructura administrativa se basa en municipios independientes, sin una planificación y visión de escala global, dificulta una visión de ciudad metropolitana de forma integrada y fomenta el mantenimiento de las desigualdades. Este tipo de sistema, podría generar beneficios, como potenciar la creación de un proyecto urbano y social acorde con la realidad local, sin embargo, considerando que el sistema de financiamiento municipal es fundamentalmente independiente, a pesar de tener un porcentaje de distribución regional, se ha traducido en la perpetuación de la segregación socioespacial.

Municipios como el de Estación Central y la mayoría de los municipios pericentrales, corresponden a comunas donde residen clases medias y bajas. La autorización de nuevas edificaciones puede significar el ingreso de recursos a los municipios por

concepto de Permisos de Edificación y posteriormente de contribuciones. Sin embargo, en el largo plazo estos recursos financieros no son equivalentes a los requerimientos físicos y sociales que generarán los nuevos habitantes, los cuales en Estación Central en el corto plazo llegarán a duplicar la población comunal concentrada en un 20% de su territorio.

Es por esto que las normas urbanas y herramientas como el Plan Regulador Comunal, son elementos claves en determinar la visión urbana de un territorio y su ejecución, debiendo ser considerados como factores determinantes del diseño urbano y con poder de favorecer o limitar ciertos tipos de desarrollos económicos. Sin embargo, el caso de estudio demuestra que la normativa por sí sola no es suficiente ya que esta debe ser cumplida y su fiscalización rápida.

En el caso de Estación Central la inexistencia del Plan Regulador Comunal facilitó que el incumplimiento de la norma urbana y a la vez deja en evidencia que el proceso de renovación urbana no es parte de un proceso estudiado en sus consecuencias en el territorio y sus habitantes. Plantea la necesidad de que cada comuna cuente con su propio Plan Regulador Comunal, sin embargo, no es una justificación para lo ocurrido ya que igualmente existía normativa que determinaba el accionar en casos como este.

Los procesos inmobiliarios fueron más rápidos que la acción fiscalizadora, permitiendo concretar gran parte de los edificios autorizados, los cuales se encuentran muchos de ellos ya habitados. Existiendo actualmente un proceso de estudio para determinar la legalidad de las construcciones, sin embargo, el impacto ya está ejecutado e inclusive en caso de ser determinada la ilegalidad se debe establecer con reflexión y estudio las acciones, de forma que no aumenten aún más el perjuicio sobre habitantes antiguos y nuevos.

Es así como se puede concluir que los procesos urbanos se modifican y adaptan para generar el máximo de renta, aprovechando los beneficios urbanos que presenta el territorio en el que se implantan. En el caso de estudio, la centralidad y accesibilidad, la cual es sobrexplotada y vendida al punto de destruir el potencial existente. Dejando en evidencia la necesidad de la planificación urbana y la visión de ciudad como un todo, más allá de cada municipio, con la participación del Estado como órgano director en el proceso

de construcción de la ciudad, con el rol de garantizar la equidad en el acceso, implementar como primer paso la recuperación de plusvalías por parte de privados al construir en áreas abastecidas por el Estado para finalmente apuntar como objetivo a la eliminación del sistema de mercado como el agente que toma las decisiones urbanas, para dar paso a un sistema de garantía y equidad.

- **Proyección del proceso de Renovación y Densificación Urbana**

La densificación y renovación urbana en el pericentro de Santiago y en la comuna de Estación Central se encuentran en proceso de ejecución, proyectándose que continuará aumentando de forma acelerada y en grandes proporciones, inclusive si se consideran sólo las edificaciones ya autorizadas. Esta situación plantea cuestionamientos sobre cómo se ha desarrollado el crecimiento urbano de la ciudad y cómo continuará frente a efectos que ya se evidencian están impactando en la calidad de vida urbana de los habitantes del sector, así como generando consecuencias y reconfiguraciones en la estructura urbana y de las centralidades a escala de ciudad. Al respecto se plantean las siguientes reflexiones:

- La ejecución de renovación urbana debe ser parte de un proceso planificación urbana de determine y analice los impactos físicos y sociales que puedan generarse en el territorio y a sus habitantes, para atenuarlos y favorecer que sea una acción de mejora de calidad de vida e integración socioespacial y que no sea concebido como un proceso económico e inmobiliario.
- La densificaciones demográfica, habitacional y constructiva, requieren ser estudiadas con anticipación y determinadas de acuerdo a la capacidad de carga del territorio, de esa forma se podría conseguir ampliar el acceso a bienes y servicios urbanos públicos creados por el Estado a una parte importante y diversa de la población, manteniendo la calidad vida de los habitantes originales y mejorando la de los nuevos residentes.

- El aumento de densidad no puede ser vista como un elemento negativo, puede ser de gran potencial si se logra implementar de forma equilibrada con el contexto urbano y social.
- Considerando que los niveles de acceso a equipamientos son muy desiguales en la ciudad de Santiago, se plantea la necesidad de generación de estándares mínimos que deban cumplirse en todas las comunas por igual independiente de sus características socioeconómicas. Sobre todo, considerando la realidad de aquellas comunas más pobres que son las más densas demográficamente y a la vez requieren autosustentarse económicamente, es en estos territorios donde debe focalizarse la ejecución de obras e inversiones.
- Se evidencia la necesidad de estudio de la densificación con anterioridad a su implementación. Planteando que la metodología de proyección realizada en la presente investigación, podría ser utilizada para evaluar los índices del territorio e identificar la necesidad que se generará, así como las áreas de mayor criticidad y proyectar equipamientos y servicios necesarios para no sobrepasar la capacidad de carga.
- Deben existir herramientas, como la recuperación de plusvalías, que permitan al Estado reinvertir sus recursos y favorezcan el acceso a las centralidades y sus equipamientos e infraestructuras urbanas a todos sus habitantes de forma equitativa. Sin embargo, la planificación de urbana y las decisiones de ciudad no pueden limitarse a estos métodos económicos, por lo tanto, debe ser tomado sólo como un paso para la creación de la ciudad como un derecho y no un elemento de renta.
- Se requiere reforzar un sistema de financiamiento y planificación urbano metropolitano que permita aunar las visiones locales de cada municipio a una visión de ciudad unificada, además que permita disminuir la estructura de segregación socioespacial que se mantiene y refuerza hasta la actualidad.

A través del presente estudio queda en evidencia que la renovación urbana del pericentro de Santiago está generando costos urbanos y sociales para la ciudad, tanto en la escala local, impactando en la calidad de vida de los residentes originales como no entregando los estándares de calidad de vida mínimos para los nuevos residentes. También está

generando costos en la escala metropolitana, ya que al entenderse como un fenómeno generalizado del borde central del pericentro, podría estar potenciando un futuro círculo de deterioro urbano y periferización del área, entendiéndola como la pérdida de sus características de centralidad.

La vivienda por sí sola no genera ciudad, esta es una situación que Chile debería tener muy claro, después de décadas de políticas urbanas concentradas sólo en la producción de vivienda como propiedad privada, sin la consideración y planificación de entornos urbanos, las que si bien disminuyeron el déficit habitaciones generó nuevos impactos urbanos y sociales. Por lo tanto, a pesar, de ser la vivienda en áreas centrales una necesidad y un elemento de gran potencial para la disminución de la segregación socioespacial, se debe entender que la construcción de viviendas en zonas centrales por sí sola no constituye la respuesta a problemas habitacionales y urbanos, ya que incluso puede potenciar otros, esta debe ser generada de forma planificada y asegurando un acceso equitativo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACIOLY, Claudio. DAVIDSON, Forbes. *Densidade Urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro, MAUAD, 1998.

ARRIAGADA, Camilo; URRUTIA, Juan. *Guía para la formulación de planes maestros integrales de recuperación de barrios y viviendas*. Santiago: Local Editores, 2017.

BAEK, Pedersen. *Sustainable Compact City*. Copenhagen, [Arkitektens Forlag](#), 2009.

BAEZA, Angélica. ¿Cuánto debes ganar para comprar un departamento de 38 m² en Santiago? *La Tercera Digital*. Santiago, 4 abril 2016. Disponible en: <https://www.latercera.com/noticia/cuanto-debes-ganar-para-comprar-un-departamento-de-38-m2-en-santiago/>. Acceso el: 4 mayo 2018.

BORSODORF, Axel. Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Revista Eure*. Santiago, Vol. XXIX, N° 86, p. 37-49, mayo 2003.

CABELLO, Ximena. *Impacto de la Renovación Urbana en la vida de un barrio pericentral: Proceso de densificación en la comuna de Estación Central, Santiago de Chile*. 2019, p.33. Trabajo de Conclusión de Curso (Especialização em Política e Planejamento Urbano) Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano IPPUR, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION (CCHC). *Índice de Calidad y Vida Urbana Comunas y Ciudades de Chile*. Santiago, 08 mayo 2018. Disponible en: <http://estudiosurbanos.uc.cl/comunicacion/noticias-y-actividades/4016-descarga-aqui-el-indice-de-calidad-de-vida-urbana-2018>. Acceso: 22 jul. 2018.

CAMPELO, Ana; SILVEIRA, Soraya. Considerações acerca de um drama: A renovação urbana em Lille-Sud. En: [NATAL, Jorge]. *Território e Planejamento*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011. p. 467 – 498.

CNN, 2018. Vecinos de *Estación Central piden a Piñera que detenga la construcción de “guetos verticales” en la comuna*, 10 diciembre 2018. Disponible en: https://www.cnnchile.com/pais/vecinos-de-estacion-central-piden-a-pinera-que-detenga-la-construccion-de-guetos-verticales-en-la-comuna_20181012/. Acceso: 15 mayo 2019.

CARDOSO, Adauto. *Dualização e Reestruturação Urbana. O caso do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Observatório de Políticas Urbanas: IPPUR, FASE, 1996.

CASGRAIN, Antoine; JANOSCHKA, Michael. *Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile*. Andamios. Revista de Investigación Social, vol. 10, núm. 22, mayo-agosto, 2013, pp. 19-44 Universidad Autónoma de la Ciudad de México Distrito Federal, México.

CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. São Paulo, Paz e Terra, 2006. Capítulo, A renovação urbana nos Estados Unidos. pp.404, 423.

CENTRO DE INTELIGENCIA TERRITORIAL (CIT). *Indicador de Bienestar Territorial*. Santiago, Universidad Adolfo Ibáñez, Cámara Chilena de la Construcción. Disponible en: <https://www.bienestarterritorial.cl/> Acceso: 15 abr. 2019.

CENTRO DE POLÍTICAS PÚBLICAS UC. Seminario ciudad con todos: Diálogos para una densificación equilibrada. Santiago, Universidad Católica de Chile, 2018. Disponible en: <https://politicaspUBLICAS.uc.cl/seminario/seminario-ciudad-con-todos-dialogo-para-una-densificacion-equilibrada/> Acceso: 16 dic. 2018.

CHILE, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CHILE, Contraloría General de la República. Dictamen N° 27.918 de fecha 12 de noviembre de 2018

CHILE, Estación Central. Plan Regulador Comunal. Decreto Municipal N°366, de fecha 19 abril de 2018.

CHILE, Estación Central. Memorándum N°1801/016/2019, de fecha 10 de enero de 2019.

CHILE, INE. Censo Demográfico, 2002. Disponible en: <https://www.ine.cl/estadisticas/censos/censos-de-poblacion-y-vivienda>. Acceso el: 15 may. 2018.

CHILE, INE. Censo Demográfico, 2017. Disponible en: <https://www.censo2017.cl/>. Acceso el: 19 may. 2018.

CONTRERAS, Yasna. *Nuevos habitantes del centro de Santiago*. Santiago: Editorial Universitaria, 2016.

DE MATTOS, Carlos; FUENTES, Luis; LINK, Felipe. Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. *Revista INVI*, Santiago, N° 81 / Agosto 2014 / Volumen N° 29: 193-219.

DE RAMÓN, Armando. Cap. V. La ciudad de masas. (1930-1990). In: *Santiago de Chile. Historia de una sociedad urbana*. Santiago: Catalonia, 2007. p. 197-264.

DIAZ, Mariela; DINO, Nicolás; RASPALL, Tomás. Proyectos de renovación urbana en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires. ¿Hacia la transformación de los usos del suelo urbano? El caso del distrito tecnológico del Parque Patricios. Em LANCIONI, S. *Transformações socio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, Sao Paulo e Santiago*. São Paulo, FAUUSP, 2011. Pp. 225, 242.

ELIAS, Norbert; SCOTSON, John. *Os Estabelecidos e os Outsiders: Sociologia das relações de poder a partir de uma pequena comunidade*. Rio de Janeiro, Zahar, 2000.

FOUCHIER, Vincent. *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*. Paris, Secretariat General du Groupe Central des Villes Nouvelles, 1997.

GARCÉS, Mario. *Tomando su sitio: El movimiento de los pobladores de Santiago, 1957 - 1970*. Santiago: LOM, 2013.

GEVEHR, Daniel; BERTI, Franciele. *Gentrificação: uma discussão conceitual*. *Revista Políticas Públicas & Cidades*, v.5, n.1, p.85 – 107, jan. /Jul. 2017. Disponible en: <https://doi.org/10.23900/2359-1552v5n1> . Acceso: 14 fev. 2019.

HANSEN, Walter. How Accessibility Shapes Land Use. *Revista Journal of the American Institute of Planners*, 25:2, pp. 73-76, dic. 2017. Disponible en: <https://doi.org/10.1080/01944365908978307>. Acceso el: 05. Ene. 2019.

HARVEY, David. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo, Ed. Hucitec, 1980.

HARVEY, David. *A Produção do Espaço Capitalista*. São Paulo, Annablume, 2005.

HARVEY, David. *Cidades Rebeldes: Do Direito à Cidade à Revolução Urbana*. São Paulo, 2014.

HASSENPFUG, Dierter. Sobre a centralidade urbana. *Arquitextos*, São Paulo, año 08, n. 085.00, Vitruvius, jun. 2007. Disponible en: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.085/235>. Acceso: 04 feb. 2019.

HOUAISS, Antônio. *Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa*. 1º ed. Rio de Janeiro: Objetiva, 2009.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (INE); MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Metodología para medir el crecimiento urbano de las ciudades de Chile*. Santiago: Maval SPA, 2018.

JACOBS, Jane. *Muerte y Vida de las Grandes Ciudades*. Madrid, Capitan Swing, 2011.

KRAFTA, Rômulo. *Fundamentos del análisis de la centralidad espacial urbana*. Centroh, Revista de la Organización Latinoamericana y el Caribe de Centros Históricos. Quito, No. 2, diciembre 2008, pp. 57-72.

LEMES, Manoel. *Verticalização E Materialização Das Cidades Brasileiras*. Anais IV ENANPARQ, Porto Alegre, 2016.

LEVY, Jacques; LUSSAULT, Michel. *Dictionnaire de la Géographie et de l'espace des Sociétés*. Paris: Belin, 2003.

LINK, Felipe; VALENZUELA, Felipe. *La Estructura de la Densidad Socio-Residencial en el Área Metropolitana de Santiago*. Santiago, Instituto de Estudios Territoriales y Urbanos, Universidad Católica de Chile. Documento de Trabajo, Proyecto FONDECYT N°1161550, 2018.

LOPEZ, Ernesto. Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales. *Revista Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (47). 2005. Disponible en: <file:///C:/Users/XCM/Documents/UFRJ/PESQUISA/BIBLIOGRAFIA/RENOVACION%20URBANA/PAGINAS/LOPEZ%20Impacto%20en%20el%20crecimiento%20del%20gran%20santiago%20en%20el%20deterioro%20funcional%20del%20sus%20espacios%20pericentrales.html>. Acceso: 4 may. 2018.

LOPEZ, Ernesto. Gentrificación en Chile: Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*. Santiago, N°56, 2013, pp. 31 – 52.

LÓPEZ, Ernesto. La falacia de la pobreza en los guetos verticales. Vivienda masiva en barrios centrales: ¿Quién es responsable de la densificación excesiva? *Revista ARQ*. Santiago. p. 144 - 153, abril 2018.

MAYORGA, Miguel; FONTANA, María Pia. Espacios de centralidad urbana y redes de infraestructura. La urbanidad en cuatro proyectos urbanos. *Revista Bitácora Urbano*

Territorial, Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, vol. 21, núm. 2, julio-diciembre, 2012, pp. 123-138. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74826255016>. Acceso: 11 nov. 2018

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; SEREX PUC. *Análisis y Diagnóstico Plan Regional de Desarrollo Urbano: Región Metropolitana de Santiago*. Santiago, 2004

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. *Chile, un siglo de políticas en vivienda y barrio*. Santiago: Pehuen, 2004.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU), COMISIÓN DE ESTUDIOS HABITACIONALES Y URBANOS (CEHU). *Déficit Urbano-Habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile*. Santiago: MINVU, 2009. p. 11-18.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (MINVU). *Hacia una nueva Política Urbana para Chile. Antecedentes Históricos*. Santiago: MINVU, 2013.

MORENO, Daniel. *El estado actual del pericentro urbano de Santiago. La oportunidad configurada por el deterioro*. 2015. P.111. Tesis (Magíster en Desarrollo Urbano) - Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago.

MOYA, Luis; DIEZ DE PABLO, Ainhoa. La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas. *Revista Urban*, Sep. 2012 - Feb. 2013, NS04, Debate. España. pp. 113-122.

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL. *Tomo I PLADECO, Diagnóstico Comunal*. Santiago, PAC LTDA, 2015.

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL. *Tomo II PLADECO, Diagnóstico Comunal*. Santiago, PAC LTDA, 2015.

NAKANO, Anderson. *Compassos e Descompassos entre a Verticalização e as Densidades Urbanas na Produção Imobiliária da Cidade de São Paulo*. Anais Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Porto Alegre, 25 A 29 De Julho De 2016.

PANERAI, Philippe. *Análise Urbana*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006.

PANERAI, Philippe; MANGIN, David. *Proyectar la ciudad*. Madrid: Editora Celeste, 2002.

PAULANI, Leda. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Revista de Economia Política*, v36, n 3, p. 514-535, 2016.

RAE, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. *Diccionario de la Real Academia Española*. Disponible en: <https://dle.rae.es>. Acceso: 18 dic. 2018.

RAMÍREZ, Claudia. Santiago: Seis comunas restringen construcción en altura y los expertos dicen que la tendencia seguirá. ATISBA, *El Mercurio - Economía y Negocios*, Santiago, 21 de julio de 2013. Disponible en: <http://www.atisba.cl/2013/07/santiago-seis-comunas-restringen-construccion-en-altura-y-expertos-dicen-que-tendencia-seguira-2/>
Acceso: 07 abr. 2019.

RIBEIRO, Luiz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997. (Parte I: Capital, Propriedade Fundiária e Produção da Moradia: Enquadramento Teórico)

ROJAS, Eduardo. *Volver al Centro: La recuperación de las áreas centrales*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004.

ROJAS, Loreto. Ciudad Vertical: La “nueva forma” de la precariedad habitacional, comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *Revista 180 Universidad Diego Portales*. Santiago, Número 39, Agosto 2017, pp. 1 - 17.

ROJAS, Francisca; VERA, Luis. *Construyendo Gobernanza Metropolitana: El caso de Chile*. Santiago: BID, 2018.

SABATINI, Francisco; SIERRALTA, Carlos. Medição da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latinoamericana. *Novas Metrôpoles Paulistas - População, vulnerabilidade e segregação*. Campinas: NEPO – UNICAMP, p. 169-195, 2006.

SASSEN, Saskia. Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos. *Revista EURE*, Santiago, v.24 n.71, mar. 1998. Disponible en: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71611998007100001&script=sci_arttext. Acceso: 17 jul. 2018.

SCHIAPPACASSE, Paulina; MÜLLER, Bernhard. *El Deterioro Urbano en Grandes Áreas Urbanas Europeas. Aproximaciones Teóricas y Metodológicas*. Revista Urbano, vol. 11, núm. 18, noviembre, 2008, pp. 82-91, Universidad del Bío Bío, Concepción, Chile.

SINGER, Paul. *O uso do solo urbano na economia capitalista*. In: MARICATO, Ermínia, org. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, p. 21-36, 1982.

SMOLKA, Martim. *O capital incorporador e seus movimentos de valorização*. Cadernos PUR/UFRJ, N° 1, p. 41-78, 1987.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador, São Paulo 1920 - 1939*. São Paulo, Studio Nobel, 1997.

SOMEKH, Nadia. *A (Des)Verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade*. Pós. *Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo Da FAUUSP*. São Paulo, 1(2), p.77-84, 1992. Disponible en: <https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v1i2p77-84>. Acceso: 05 mar. 2019.

SUGRANYES, Ana. *La política habitacional en Chile, 1980-2000: un éxito liberal para dar techo a los pobres*. In: *Los con Techo: Un desafío para la vivienda social*. RODRIGUEZ, Alfredo; SUGRANYES, Ana (Ed.). SUR, Santiago, 2005. Capítulo 1.

TRIVELLI, Pablo. *Caracterización de Zonas con Potencial para Densificación en Comunas Pericentrales de Santiago*. Santiago: Estudio MINVU, 2015.

VALDIVIA, Verónica; ÁLVAREZ, Rolando; DONOSO, Karen. *La alcaldización de la política: Los municipios en la dictadura pinochetista*. Santiago: LOM, 2012.

VALENCIA, Manuel. *La densificación de Santiago se “desborda” hacia comunas del norte y poniente del centro*. Plataforma Urbana, El Mercurio, 14 jun. 2015. Disponible en: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2015/06/14/la-densificacion-de-santiago-se-desborda-hacia-comunas-al-norte-y-poniente-del-centro/> Acceso: 05 mar. 2019.

VALENCIA, Nicolás. *Miguel Lawner sobre guetos verticales: La precariedad habitacional ahora se extiende a la clase media*. *Plataforma Arquitectura*. Santiago, 30 oct. 2017. Disponible en: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/882546/miguel-lawner-sobre-guetos-verticales-la-precariedad-habitacional-ahora-se-extiende-a-la-clase-media> Acceso en: 08 ene. 2019.

VERGARA, Jorge. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista INVI*. Santiago, N°32, ago. 2017, p. 9-50.

VILLAÇA, Flavio. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo, Studio Nobel, 1998.

ZONA INMOBILIARIA. *Precio del suelo se dispara en Santiago: cinco comunas duplican valores en ocho años.* 22 feb. 2016. Disponible en: <http://www.zonainmobiliaria.com/zonainmobiliaria/noticias/mercados/precio-del-suelo-se-dispara-en-santiago-cinco-comunas-duplican-valores/2016-02-22/120059.html>
Acceso: 18 dic. 2018.