

INFORME 01

PLAN MAESTRO DE GESTIÓN URBANA BARRIO MEIGGS

TU·BM
TERRITORIO URBANO BARRIO MEIGGS

DESE Dirección de Extensión
y Servicios Externos
UC



FACULTAD DE ARQUITECTURA,
DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE

PRESENTACIÓN

La Asociación Gremial para el Desarrollo del Barrio Meiggs, ADBM (AG), es una agrupación de propietarios del sector que comenzó a organizarse desde principios del año 2022, motivados por el desarrollo futuro de nuestro emblemático barrio.

La visión fundamental que nos convoca como Asociación, es la idea de convertir el barrio en el mayor centro comercial a cielo abierto de nuestro país, con todas las condiciones de seguridad, tránsito y servicios para la satisfacción de las necesidades de todos los usuarios.

Esta tarea requiere que sumemos nuestras fuerzas para implementar acciones concretas con miras a reconquistar nuestro querido barrio comercial, ordenar las calzadas y veredas, limpiar y recuperar las fachadas, y favorecer el regreso de antiguos clientes y la llegada de nuevos visitantes, reviviendo así, los mejores días del Barrio Meiggs.

Nuestra ADBM (AG) ha solicitado un estudio al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile, a través de la Dirección de Extensión y Servicios Externos (DESE). Desde acá queremos comenzar a trabajar en la definición de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano que oriente los pasos a seguir para la concreción de una serie de proyectos que obedezcan a un ordenamiento territorial planificado.

La Asociación Gremial está dispuesta a aportar y liderar el desarrollo urbano de nuestro barrio a través de la participación público-privada, con el objetivo de llevar a buen puerto los desafíos compartidos con la comunidad.



*Territorio Urbano para el Desarrollo Comercial, Turístico y Gastronómico
De Barrio Meiggs*

CONTEXTUALIZACIÓN SOBRE LA PROBLEMÁTICA DE
SEGURIDAD DEL BARRIO MEIGGS

Gráficos resumen de la
cantidad de delitos
perpetrados según su
tipo.

Fuente:
Elaboración propia en
base a delitos SIED por
año.

Una de las principales problemáticas que afecta hoy al Barrio Meiggs es la alta tasa de hechos delictivos. Estos hechos en su mayoría no son denunciados, a pesar de desencadenar diversos efectos negativos para el barrio.

A modo general, se puede observar una tendencia al alza de delitos entre 2013 y 2019. Esta tendencia fue interrumpida en el año 2020, lo que coincide temporalmente con la época pandémica. Hasta la fecha, no se ha reportado un alza de la misma magnitud que la del año 2018.

Sin embargo, cabe destacar que, si bien el número de casos de delitos totales ha disminuido desde 2019, se identifica que el número de hechos de violencia extrema —homicidio, robo de vehículo— sí ha aumentado, salvo el caso de violaciones.

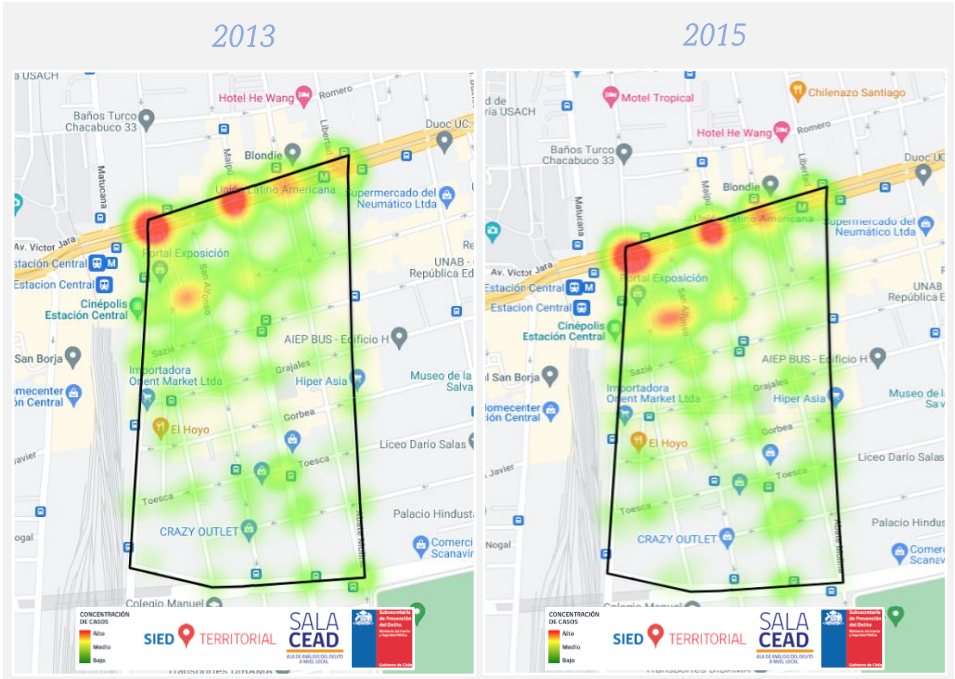
Tabla resumen de la
cantidad de delitos
perpetrados según su
tipo.

Fuente:
Elaboración propia en
base a delitos SIED por
año.

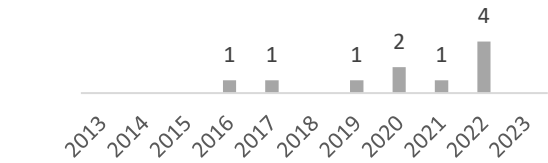
Tipo de delito	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Homicidio				1	1		1	2	1	4	
Lesiones leves	100	75	85	87	99	88	90	43	50	66	8
Lesiones menores graves, graves o gravísimas	13	6	21	21	10	26	22	17	17	19	2
Robo con violencia o intimidación	138	167	218	234	299	312	419	271	204	267	63
Robo de vehículo motorizado, por sorpresa, violencia o intimidación									4	5	5
Robo por sorpresa	207	211	293	358	463	574	717	388	406	418	123
Violaciones	1	1	7		1	3	1			2	
Total	459	460	624	701	875	1003	1250	721	682	781	201

Concentración de casos
policiales en Meiggs
entre el año 2013 y
2021.

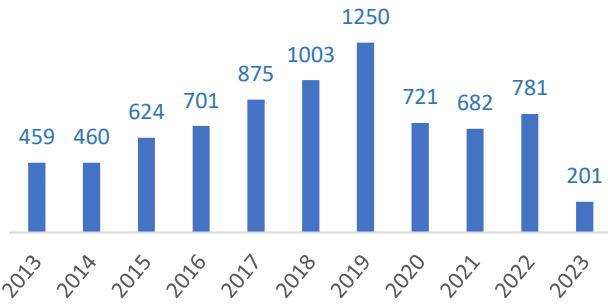
Fuente:
SIED.



Total de homicidios por año



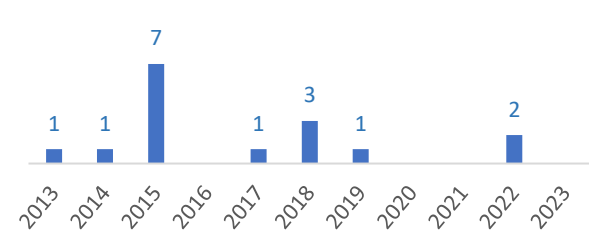
Total de delitos Meiggs por año



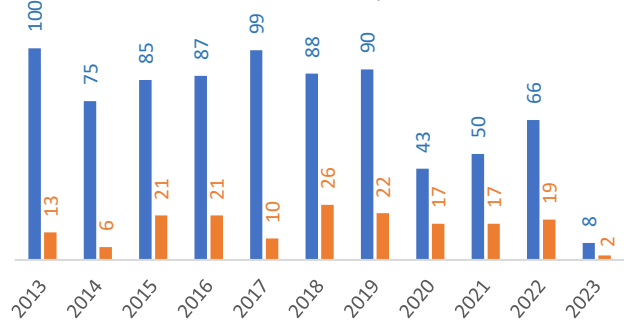
Robo de vehículo motorizado por sorpresa,
violencia o intimidación por año



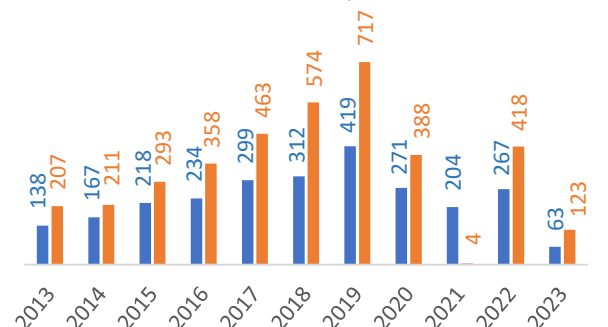
Violaciones por año



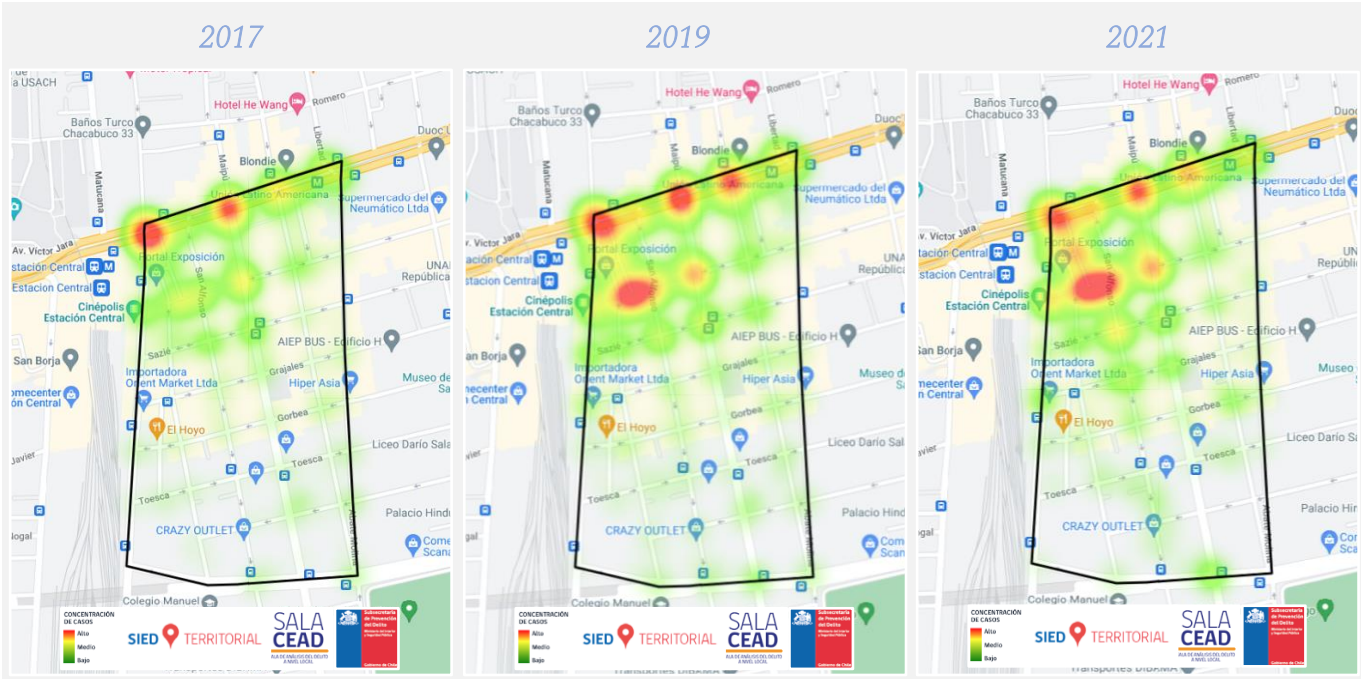
Total de lesiones por año



Total de robos por año



■ Lesiones leves ■ Lesiones menores graves, graves o gravísimas ■ Robo con violencia o intimidación ■ Robo por sorpresa



CONTEXTUALIZACIÓN SOBRE LA PROBLEMÁTICA DE SEGURIDAD DEL BARRIO MEIGGS

Actualmente, las noticias de prensa acerca del Barrio Meiggs giran en torno a la delincuencia que se despliega en el sector. Los artículos y reportajes generalmente hacen alusión a hechos violentos, como conflictos entre vendedores, agresiones a guardias de Metro, asaltos, asesinatos, entre otros. Además, se menciona la presencia de ciertas bandas y mafias relacionadas al comercio ambulante y cómo este se organiza u ocupa el espacio público.

Si bien los artículos basados en estadísticas muestran una aparente mejora en cuanto a las tasas de delincuencia, estas contrastan con la percepción y la experiencia de los propios habitantes y usuarios del barrio.

Una explicación dada por los vecinos, trabajadores y otros usuarios es que existe una diferencia significativa entre la cantidad de delitos perpetrados y la cantidad de delitos denunciados. Por diversas razones, las víctimas de estos hechos evitan ejercer esta acción, lo cual repercute en las cifras registradas y, por lo tanto, en las acciones o planes contra delitos.

“Robos, hurtos y agresiones a la baja en Meiggs: delitos de mayor connotación social caen un 36,7% en 2022 respecto a la época prepandemia”

Fuente:
Catalina Batarce, La Tercera, 26-01-2023.



NACIONAL
Video capta brutal golpiza de pareja de ambulantes a locataria china en Barrio Meiggs



Por: T13
28 DE AGOSTO DE 2023 - 11:09 LUG
La locataria china recibió la brutal agresión tras llamarle la atención a la hija de la pareja de ambulantes que se encontraba en el lugar.

Balacera tras asalto en barrio Meiggs deja dos lesionados: Autores se movilizaban en motocicleta

Los heridos son comerciantes del sector, de nacionalidad extranjera. Uno de ellos incluso fue amarrado de manos.
17 de Abril de 2023 | 10:34 | Redactado por Leonardo Vallejos, Emol



Imagen referencial.
El Mercurio
Una balacera se registró esta mañana en el **barrio Meiggs**. Presuntamente se informa de dos personas heridas producto de impacto balístico.

Condenan a presidio perpetuo a sujeto por siete homicidios en el barrio Meiggs

El colombiano Diego Ruiz, conocido como el "psicópata de Meiggs" fue sentenciado por seis homicidios consumados y uno frustrado.

29 de Agosto de 2023 | 14:42 | Redactado por Leonardo Vallejos, Emol



Diego Ruiz Restrepo.
El Mercurio
Luis Corbero
Ministro de Justicia

“Video capta brutal golpiza de pareja de ambulantes a locataria china en Barrio Meiggs”.

Fuente:
T13, 28-08-2023.

“Balacera tras asalto en barrio Meiggs deja dos lesionados: Autores se movilizaban en motocicleta”.

Fuente:
Leonardo Vallejos, Emol, 17-04-2023.

“Condenan a presidio perpetuo a sujeto por siete homicidios en el barrio Meiggs”.

Fuente:
Leonardo Vallejos, Emol, 29-08-2023.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1 POLÍGONO BARRIO MEIGGS Pág. 14

- 1.1 Límites municipales
- 1.2 Límites físicos
- 1.3 Límites peatonales
- 1.4 Límites desde la percepción local
- 1.5 Área de influencia

2 IDENTIDAD DEL BARRIO MEIGGS Pág. 22

- 2.1 Historia del barrio y su identidad comercial
- 2.2 Patrimonio construido
- 2.3 Patrimonio inmaterial
- 2.4 Identificación de las comunidades y cuando se instalaron

3 CARACTERIZACIÓN SOCIAL Pág. 32

- 3.1 Población residente en el barrio
- 3.2 Densidad población en el barrio
- 3.3 Edad de población residente en el barrio
- 3.4 Inmigrante: Población residente en el barrio
- 3.5 Población flotante
- 3.6 Actores estratégicos
- 3.7 Caracterización del público objetivo actual del barrio

4 CARACTERIZACIÓN COMERCIAL Pág. 48

- 4.1 Estudios vinculados y conceptos claves
- 4.2 Caracterización del comercio: Evolución del comercio desde la visión de los vecinos
- 4.3 Comercio informal, desde la visión de los vecinos/as y actores clave
- 4.4 Mapeo crecimiento de toldos azules
- 4.5 Políticas de estado y municipales
- 4.7 Seguridad urbana

5 CARACTERIZACIÓN URBANA Pág. 68

- 5.1 Análisis del Plan Regulador Comunal de Santiago (PRC)
- 5.2 Análisis Permisos de edificación
- 5.3 Análisis de usos de suelo SII y específico
- 5.4 Tipologías de edificación
- 5.5 Estado y permeabilidad de las fachadas
- 5.6 Proyectos en carpeta, transformaciones viales e hitos circundantes

ÍNDICE

6 MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO **Pág. 88**

- 6.1 El Barrio en la red de movilidad metropolitana
- 6.2 Red vial
- 6.3 Transporte público y paraderos
- 6.4 Ciclovías
- 6.5 Flujo peatonal
- 6.6 Tipologías de perfil de calle
- 6.7 Uso del espacio público
- 6.8 Estado de las veredas

7 CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA **Pág. 120**

- 7.1 Análisis de patentes comerciales
- 7.2 Análisis valores de suelo
- 7.3 Caracterización económica del comercio

8 ASPECTOS DE GESTIÓN A CONSIDERAR **Pág. 132**

CONCLUSIONES **Pág. 136**

ANEXOS **Pág. 140**

BIBLIOGRAFÍA **Pág. 198**

EQUIPO TÉCNICO DEL ESTUDIO

JEFE DEL ESTUDIO

Nicolás Yopo

ESTUDIO ÁREA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Carole Gurdon

ESTUDIO ÁREA SOCIAL

Verónica Correa

ESTUDIO ÁREA ECONÓMICA

Daniel Moreno

ESTUDIO ÁREA GEOGRÁFICA

Estivali Guzmán

Francisco Cabrera

ESTUDIO ÁREA DE ARQUITECTURA

Génesis López

Adriana Briones

Karhynn Suitt

Alejandro Bertrand

Catalina Vallejos

INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde al Informe de Diagnóstico de la Dirección de Extensión y Servicios Externos de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile (DESE UC) para el Plan Maestro de Gestión Urbana del Barrio Meiggs.

El objetivo del estudio radica en el desarrollo de un Plan Maestro de intervención y gestión urbana para el Barrio Meiggs, que pueda responder a las problemáticas urbanas actuales de deterioro y que guíe el desarrollo futuro del barrio, tanto en el ámbito privado como público.

Este estudio constituye, en efecto, una oportunidad de articular funcionalmente, por primera vez, una visión integral de renovación del Barrio Meiggs que se apoye tanto en sus características urbanas como en su identidad histórica y cultural.

En coherencia con el objetivo planteado, la etapa de diagnóstico detallada a continuación se desarrolló considerando las siguientes dimensiones:

- Definición del polígono de trabajo
- Identidad del Barrio Meiggs
- Caracterización social
- Caracterización comercial
- Caracterización urbana
- Movilidad y espacio público
- Caracterización económica
- Aspectos de gestión a considerar

A través de este análisis integral, el diagnóstico se centró en identificar no solo las características del barrio, sino también los puntos de conflictos y eventuales oportunidades, reconociendo la complejidad inherente a un barrio que alberga una intensidad alta de comercio y de flujo asociado a este.

Cada una de las dimensiones estudiadas aporta a la comprensión de un sector urbano complejo y en constante cambio. Se reconoce la identidad histórica del barrio y su presencia en el mapa mental no solo de los santiaguinos, sino que de los chilenos en general. Así, el Barrio Meiggs se destaca por ser más que un área monofuncional de comercio. Es un sector urbano cuya existencia está estrechamente ligada a la historia de la Estación Central y de la ciudad de Santiago. Es un barrio popular, dinámico y multicultural, en situación de borde entre las comunas de Santiago y Estación Central, que se desarrolla entre formalidad e informalidad y que hoy se encuentra en un momento clave para definir su futuro.

POLÍGONO BARRIO MEIGGS

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO I

Con el objetivo de ofrecer una mirada integral acerca de los límites que caracterizan al Barrio Meiggs, el presente estudio adopta un enfoque multidimensional que abarca las siguientes cuatro perspectivas:

- (1) los límites municipales
- (2) los límites físicos existentes
- (3) los límites definidos por flujos peatonales
- (4) los límites percibidos por los vecinos y usuarios

Estas cuatro perspectivas permiten abordar el sector de estudio desde una mirada transversal, que puede servir de base tanto para futuras investigaciones como para decisiones de planificación. A partir de este análisis, se establece también el área de influencia del Barrio Meiggs.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

LÍMITES MUNICIPALES

* Fuente:
Arriagada, C. &
Cortinez J. (2021, abril).
Santiago, lugar de
encuentro:
transformaciones y
propuestas.
Disponible en
<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/139809>

La conformación territorial del barrio surge a propósito de la cesión de predios ubicados al límite oriente del polígono. Estos pertenecían a la emblemática Quinta de Henry Meiggs, construida en 1864, quien decide donarla a Santiago con toda la riqueza patrimonial y arquitectónica que esta contenía. Las principales demarcaciones utilizadas en esta instancia serían los límites establecidos por la Municipalidad de Santiago, demarcados con fines administrativos de gobernanza, prestación de servicios y regulación. En esta oportunidad, se establecieron las siguientes vías como límites del Barrio Meiggs (Santiago, lugar de encuentro: transformaciones y propuestas, 2015):*

- Avenida Libertador Bernardo O’Higgins (Norte)
- Exposición (Poniente)
- Abate Molina (Oriente)
- Avenida Almirante Blanco Encalada (Sur)



Mapa de límites
peatonales según Ilustre
Municipalidad de
Santiago.

Fuente:
Elaboración propia.

LÍMITES FÍSICOS

Según Kevin Lynch (*La imagen de la ciudad*, 1960), los bordes se definen como elementos que se diferencian de las sendas de carácter lineal, actuando como irrupciones de continuidad. En dicho contexto, los bordes no actúan como ejes coordinados, sino como barreras espaciales. Un ejemplo de borde sería Estación Central y la línea ferroviaria como límite poniente, la cual, a su vez, funciona como límite físico entre dos comunas. De la misma forma que la línea ferroviaria ha funcionado como catalizador y originador de la actividad comercial y los altos flujos peatonales en Meiggs, esta también ha marcado un límite claro en el tejido urbano entre Santiago y Estación Central, lo cual, a su vez, marca el fin del barrio hacia el poniente.

De forma similar, dos grandes avenidas con un tránsito vehicular importante se emplazan como límites del barrio: la Avenida Libertador Bernardo O’Higgins al norte y la Avenida Almirante Blanco Encalada al sur. En el caso de la calle Abate Molina, que correspondería al límite oriente definido por la Municipalidad de Santiago, el efecto barrera se daría de manera más atenuada, siendo esta una calle de menor tránsito con respecto a las anteriores. Esto genera que los límites de Meiggs con el Barrio República no estén tan definidos en comparación a sus otras aristas.



Mapa de límites desde
la percepción local.

Fuente:
Elaboración propia.

LÍMITES PEATONALES

Aunque en este caso no se establezcan límites como tal, sino una zona definida por un mismo carácter, se podría afirmar que el Barrio Meiggs se encuentra delimitado por la compra y venta, tomando como referencia factores como el volumen de su población flotante, actividad comercial y uso de los espacios públicos. En este sentido, las calles San Alfonso (norte-sur) y Salvador Sanfuentes (oriente-poniente) funcionarían como las principales arterias del barrio, dotándolo de un flujo denso ligado a la actividad comercial. Dichos flujos, marcados por la fuerte presencia del comercio informal, tienden a disiparse a la altura de Toesca y Unión Latinoamericana.

Estación Central juega un papel crucial en la delimitación, funcionando como un nodo que conecta la calle Salvador Sanfuentes y que, en su cruce con San Alfonso, conforma el núcleo del barrio. Esta relación entre Estación Central y el barrio expande su área de influencia, generando una conexión con los polos comerciales al poniente de dicho nodo. Así, esta compleja red de relaciones y flujos se extiende más allá de sus fronteras físicas y administrativas. A partir de dicha lógica, diversas fuentes delimitan el barrio por zonas de mayor afluencia:

- Chung Astudillo (2019)* establece como límites oriente y sur las calles Bascuñán Guerrero y Sazié.
- Plataforma Urbana (2012)** establece como límites las calles Unión Latinoamericana y Sazié.



Mapa límites y flujos peatonales.

Fuente:
Elaboración propia.

LÍMITES DESDE LA PERCEPCIÓN LOCAL

Uno de los principales planteamientos del urbanismo contemporáneo acerca de los barrios es que estos no estarían definidos por límites, sino por las diferentes percepciones que tienen sus usuarios acerca de él. De dicha forma, los barrios, más que constituirse como unidades cerradas, conforman continuidades que se entrelazan entre sí (Jacobs, 1961).*

En el caso de Meiggs, dicho planteamiento se puede relacionar con la percepción que tiene la mayoría de sus usuarios con respecto a Estación Central como parte del barrio mismo, siendo para la mayoría el elemento principal que lo conforma, mientras que los límites demarcados administrativamente no solo separan a dicho nodo del barrio, sino que este se encuentra ubicado, incluso, en una comuna diferente.

Otro ejemplo de esto se daría en el ámbito residencial del barrio que, como se ha visto, se concentra en las zonas de menor actividad comercial (sur, oriente). La percepción de varios vecinos con respecto a su pertenencia dentro del barrio obliga a expandir el foco más allá de la Alameda y Abate Molina. Un claro ejemplo serían los dirigentes de los numerosos cités que, en sus propias palabras, conforman las raíces del barrio, estando muchos de estos ubicados fuera del polígono establecido por el municipio.



Límites conceptuales desde la percepción local.

Fuente:
Elaboración propia.

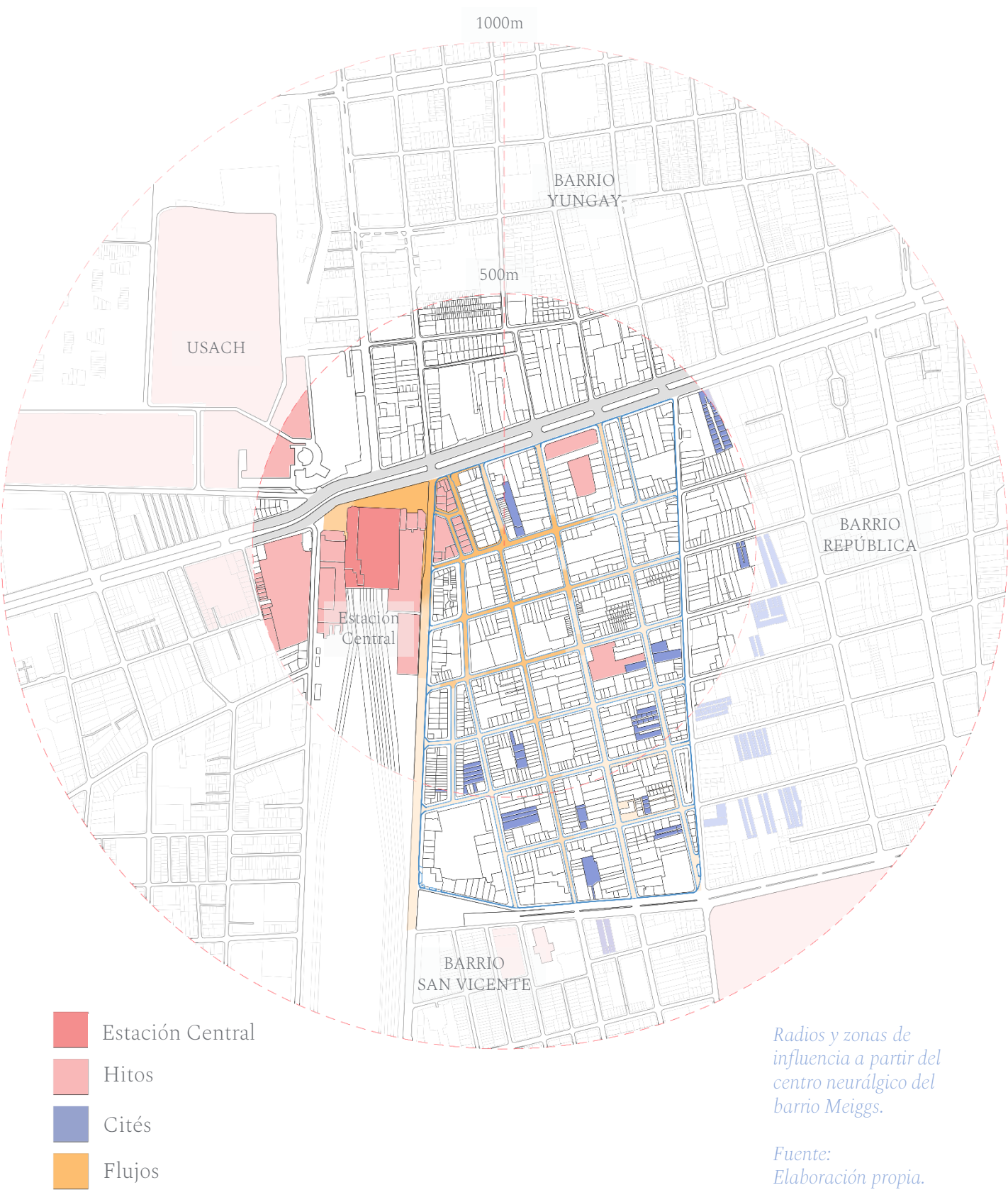
ÁREA DE INFLUENCIA

** Fuente:
Massey, D. (1991). A
global sense of place.
Marxism Today, (38),
24-29.*

A partir de las diferentes nociones existentes que conforman los límites del barrio, surge la necesidad de establecer, junto con el perímetro establecido por la Municipalidad de Santiago, un área de influencia que se defina a partir de las distintas gradientes que conforman las delimitaciones del barrio y que articulan las cuatro perspectivas anteriormente vistas, asumiendo que la definición del barrio se conforma en base a la presencia tanto de elementos físicos como de múltiples actores que conforman un tejido de relaciones sociales abiertas y múltiples (Massey, 1991):*

- Inversionistas y locatarios
- Comerciantes informales
- Población flotante
- Vecinos
- Municipio
- Comerciantes de tiendas y polos comerciales

De esta forma, para fines administrativos y de gestión, se consideran, como límites del barrio, los establecidos por la Municipalidad de Santiago, sumándose a estos un área de influencia más amplia que se extiende hacia el oriente, convergiendo con el Barrio República, y hacia el norte y sur de manera más gradual. Hacia el poniente, la presencia de la línea ferroviaria genera, al revés, un efecto barrera en el tejido urbano, a excepción de los grandes polos comerciales existentes en Estación Central.



IDENTIDAD DEL BARRIO MEIGGS

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO II

La historia del Barrio Meiggs se entreteje intrínsecamente con su identidad comercial, forjada a partir de una serie de transformaciones que han definido su esencia. El origen del barrio se remonta a la cesión de terrenos pertenecientes a la Quinta de Henry Meiggs, en la periferia oriente del polígono. Este lugar, marcado por su rica arquitectura y patrimonio, fue donado a Santiago en 1864 por Meiggs, cuyo apellido bautiza hoy al barrio.

Figura emblemática, Meiggs jugó un papel crucial en la construcción de la vía férrea que unió Valparaíso con Santiago, catalizando un auge de actividad en torno al ferrocarril. La accesibilidad del tren a las clases populares intensificó el movimiento de personas y mercancías, marcando el nacimiento de un bullicioso centro comercial. Con el tiempo, inversionistas y familias acaudaladas se establecieron allí, reforzando y diversificando la tradición comercial que perdura hasta hoy.

El Barrio Meiggs se caracteriza por su patrimonio construido y su patrimonio inmaterial y, a pesar de las transformaciones que ha experimentado, sigue manteniendo su esencia. Su vibrante identidad comercial ha atraído a diversas comunidades, enriqueciendo aún más la tapestría cultural del barrio. Desde la influencia temprana de la comunidad siria hasta la llegada de migrantes chinos, coreanos e indios en las últimas décadas, el barrio ha sido siempre un crisol de culturas en continua evolución.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

HISTORIA DEL BARRIO Y SU IDENTIDAD COMERCIAL

La conformación territorial del barrio surge a propósito de la cesión de predios ubicados al límite oriente del polígono. Estos pertenecían a la emblemática Quinta de Henry Meiggs, construida en 1864, quien decide donarla a Santiago con toda la riqueza patrimonial y arquitectónica que esta contenía.

Meiggs, cuyo apellido le da nombre al barrio hoy en día, es también el responsable de la construcción de la vía ferroviaria que conectó a Valparaíso con Santiago, y eso sin duda fue determinante para la proliferación de la vida en torno al ferrocarril. La posibilidad de poder transportar productos de manera rápida y directa aumentó el flujo de personas, puesto que el tren ya no era un medio exclusivo de la clase más adinerada, sino que ahora las clases populares también podían usarlo.

Desde este punto comenzó a potenciarse el comercio minorista y mayorista en las zonas cercanas al tren. Posteriormente llegaron inversionistas y familias importantes a establecer con mayor fuerza la tradición de un tipo de comercio, que con el paso de los años se fue diversificando hasta hoy, cuya tipología es muy variada.

“Una vez que el tren empieza a ser frecuentado por clases populares, comenzó a flexibilizarse el uso y a volverse más comercial, en conjunto con una norma que permitía el bodegaje. Esto dio origen a la venta al por mayor y comercio”

(Hugo Mondragón, 2022).

*Fuente:
Entrevista a Hugo
Mondragón, Arquitecto
y Académico UC, en
radio Pauta.cl.*

*Estación Central de
Santiago 1885.*

*Fuente:
En terreno Chile.*



PATRIMONIO CONSTRUIDO

Fotografías de inmuebles históricos: casonas, cités, edificios modernos, hitos culturales y religiosos.

Fuente:
Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico en el barrio, 2023.

Fotografía de Central clasificadora de Correos de Chile.

Fuente:
Wikimedia Commons en https://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Central_clasificadora_de_Correos_de_Chile



Abate Molina 282



Toesca 2738



El emplazamiento del barrio lo condiciona a relacionarse tangencialmente con una riqueza arquitectónica y patrimonial evidente, desde edificios como la propia Estación Central, hasta exponentes importantes del movimiento moderno, como lo es el Edificio Correos de Chile, actualmente en proceso de recuperación. Sin embargo, en el interior del barrio también existe un importante conjunto de edificios de alto interés arquitectónico, tales como cités, residencias de fachada continua y una serie de edificios patrimoniales. La bruma del comercio hace difícil su apreciación, incluso para los mismos residentes, quienes responden que desconocen o no reconocen valor alguno en sus edificios, porque se limitan más bien a un fin utilitario. Esto queda demostrado en las imágenes que dan cuenta de la evolución de las fachadas y cómo estas han sufrido las modificaciones del tiempo producto de la proliferación rápida del comercio.

Ejemplo de evolución arquitectónica de las fachadas, calles Abate Molina y Toesca.

Fuente:
Google Street View.

PATRIMONIO INMATERIAL

La conformación del Barrio Meiggs se ha caracterizado, desde sus inicios, por estar en directa relación con el ámbito comercial. Esto implica que los elementos de valor que presenta el barrio de forma inmaterial sean los diversos rubros y comercios que alberga, como también el comercio mayorista que abastece a sus visitantes a nivel nacional.

Por otra parte, el comercio informal ha sido el que mayoritariamente abastece y alimenta el comercio minorista, caracterizándose por ser un comercio de calle o ambulante que se dirige al público que no busca abastecer sus locales o empresas, si no sus propias necesidades o intereses.

Con respecto a las costumbres y tradiciones del barrio, estas resultan ser muy escasas. Los entrevistados mencionan con nostalgia algún evento deportivo realizado en los comienzos. Sin embargo, pareciera ser que el comercio mismo es la expresión cultural y típica del barrio, cual ente vivo, cambiando y modificándose acorde a las fechas, celebraciones y eventos nacionales.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.



IDENTIFICACIÓN DE LAS COMUNIDADES Y CUANDO SE INSTALARON

Desde el origen del Barrio Meiggs, las distintas comunidades y sus diversas nacionalidades han tenido un protagonismo relevante. Inicialmente, se hace presente la comunidad siria, una de las primeras comunidades que se instala con locales comerciales en el sector norponiente del actual barrio. Hacia los años ochenta, migrantes de ascendencia china y coreana comienzan a ser actores presentes, sobre todo, con las importaciones desde sus países respectivos y, por lo tanto, con el aumento de la oferta de productos. Otra comunidad que se hace presente con la instalación de locales comerciales e importaciones es la india, siendo distribuidores dentro del barrio de diversos productos.

Además de las comunidades mencionadas anteriormente, existe una gran presencia de migrantes latinoamericanos. Entre ellos podemos distinguir a peruanos, bolivianos, venezolanos, colombianos, haitianos, entre otros; mientras los dueños e importadores son generalmente asiáticos o de Medio Oriente. La comunidad latina es la que está en directo contacto con el público que visita el barrio, son quienes atienden los locales comerciales, o bien, quienes en su mayoría cuentan con puestos informales de comercio. A pesar de lo anterior, la comunidad chilena no ha perdido presencia, siendo estos tanto dueños de locales como trabajadores informales.

Hechos que son importantes de destacar, son, por ejemplo, las redes y relaciones que se crean entre estas comunidades a nivel de locales comerciales o en las mismas calles con puestos informales, o bien, el hecho de que estas mismas comunidades hayan provocado que más migrantes se hagan presentes en el barrio. Por ejemplo, existen avisos en chino que advierten ciertas normas, pero también avisos que implican la posibilidad de arrendar y vivir en el barrio, o inversiones de esta comunidad para generar edificaciones residenciales destinadas solo para personas de su misma nacionalidad.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.

Fuente:
Primera imagen de
autoría propia.
Segunda, tercera y cuarta
en Barrio Meiggs.
Retratos de un mercado
imaginado (2019).



CARACTERIZACIÓN SOCIAL

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO III

“La gente que va al barrio, va a comprar, a consumir, no es turista ni va a mirar el barrio”, señala un quiosquero establecido hace años en el Barrio Meiggs, aludiendo a su fuerte orientación comercial. Con baja población residente y alta población flotante, Meiggs se caracteriza por ser un sector de comercio, donde todo gira en torno a la compra y venta.

Como se verá en las próximas líneas, Meiggs se activa de día, y se “apaga” de noche. Con una composición social rica en culturas y procedencias, el barrio es visitado por santiaguinos y personas de regiones que vienen a comprar la amplia oferta de productos que ofrece, a un precio conveniente.

Meiggs es casi uno de los pocos sectores de la capital que es habitado por comerciantes de países lejanos —árabes, indios, chinos, entre otros— que se han instalado en el sector desde hace décadas, siendo en el último tiempo, personas provenientes de países vecinos quienes han encontrado una fuente de trabajo en este barrio.

Gracias a la presencia de actores e instituciones importantes a escala local, pero también que tienen un impacto comunal, regional y nacional, el barrio forma parte del patrimonio y la idiosincrasia santiaguina y chilena, que dada su particularidad es importante perpetuar.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

POBLACIÓN RESIDENTE EN EL BARRIO

Según el Censo de 2017, en el Barrio Meiggs habitan 3.055 personas en 1.141 viviendas. “Es un barrio fundamentalmente comercial. Hay gente viviendo en el sector, pero muy reducidamente” (Empresario, Inmobiliaria Catedral).

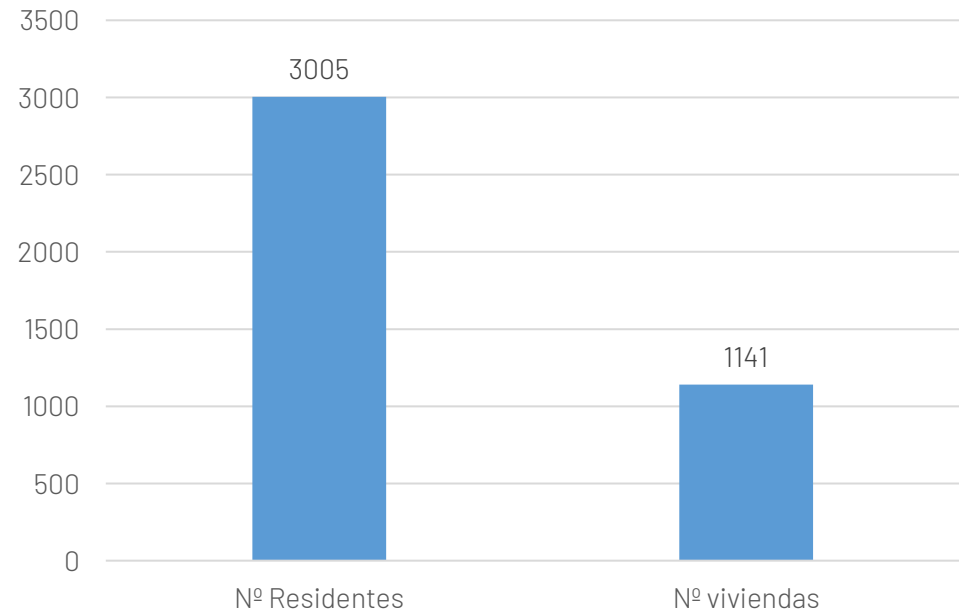


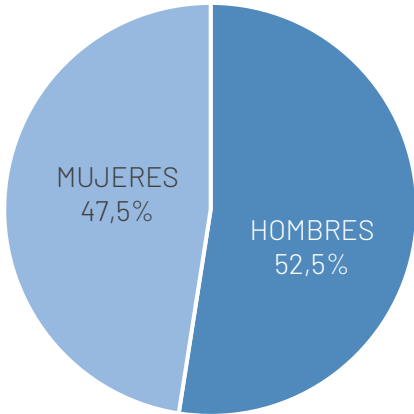
Gráfico 01:
Número de residentes y
viviendas según Censo
2017.

Fuente:
Elaboración propia en
base a Censo 2017.

Además, es un sector donde habitan mayoritariamente hombres (52,5%), lo que es una excepción, considerando que en general en los distintos territorios de Chile predomina la población femenina (51,1% a nivel nacional).

Gráfico 02:
Porcentaje de habitantes
del barrio Meiggs según
sexo.

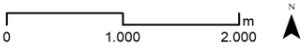
Fuente:
Elaboración propia en
base a Censo 2017,



Fotografía sector
residencial.

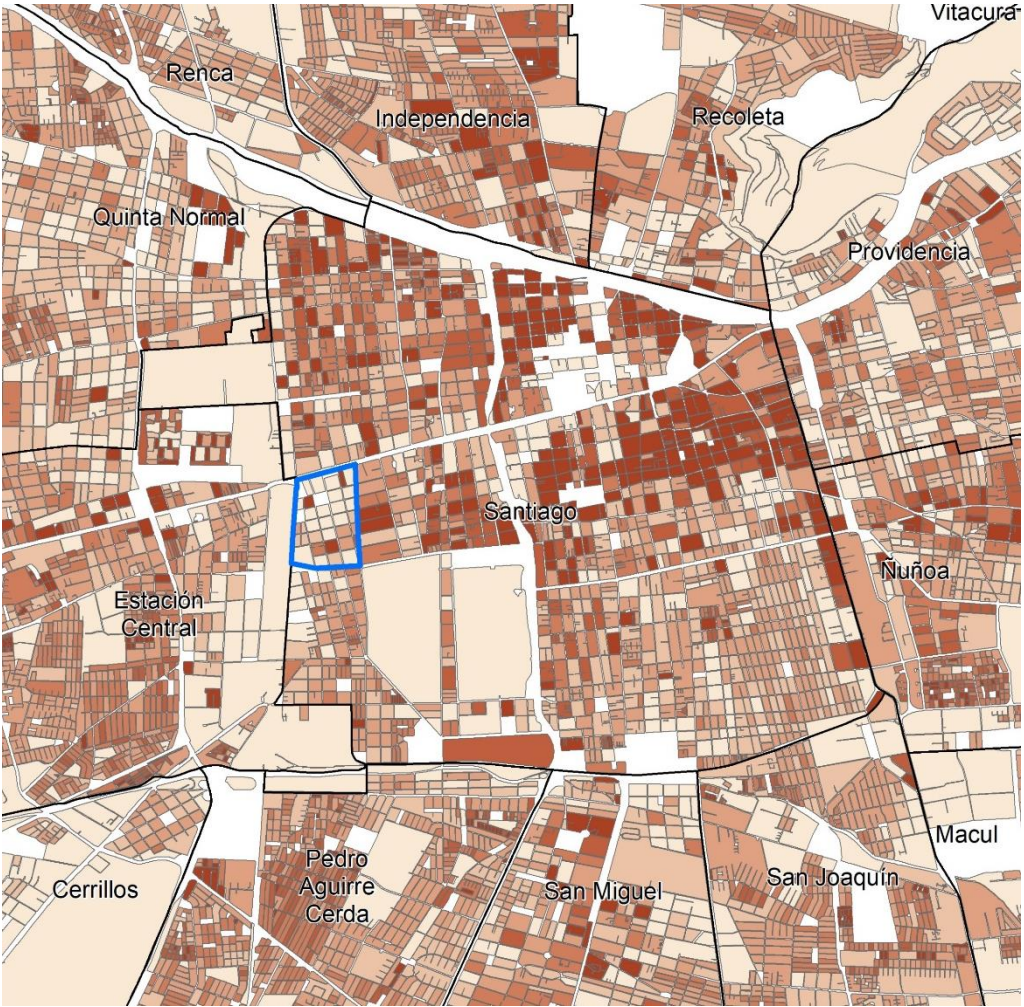
Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.

DENSIDAD POBLACIONAL EN EL BARRIO

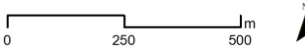


Meso escala, densidad poblacional.

Fuente:
Elaboración propia en base a Censo 2017.

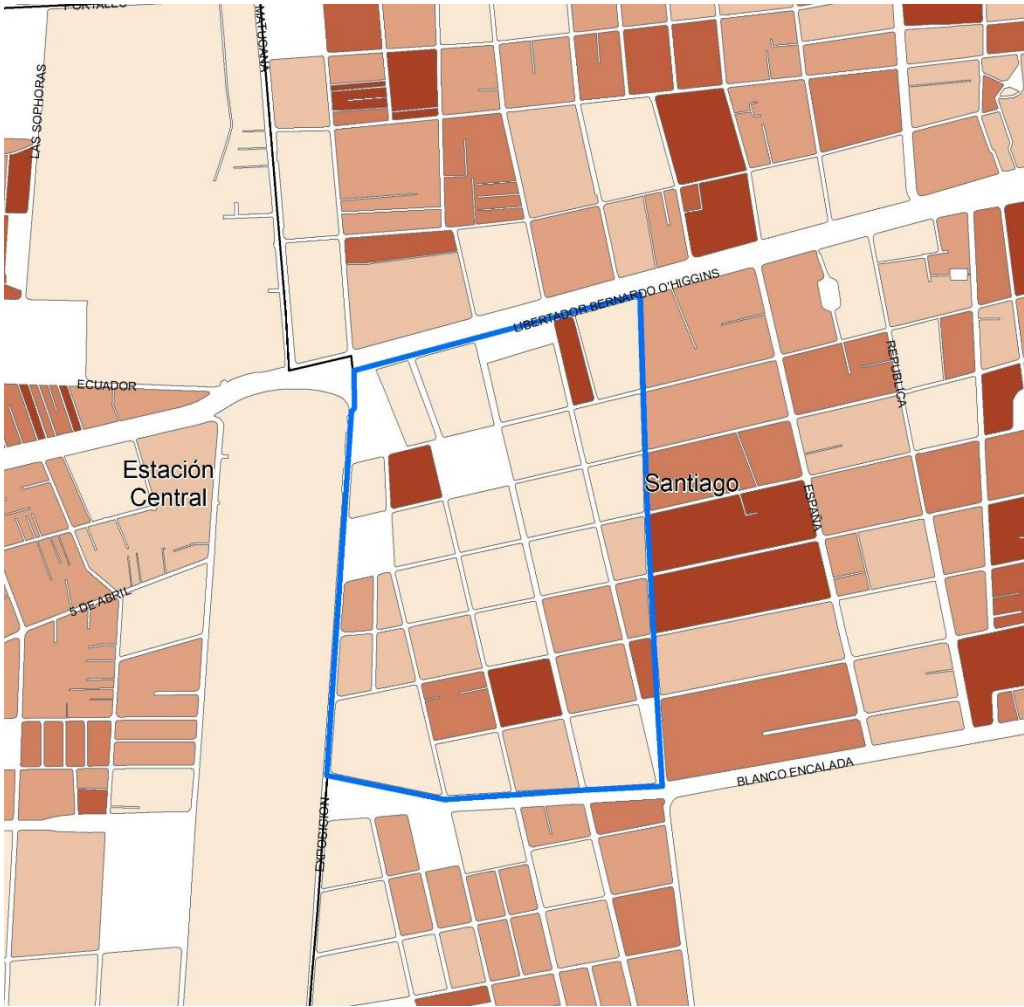


Meso escala: En relación a los sectores de los alrededores, existe una baja densidad poblacional en el Barrio Meiggs. Si se compara con el resto de la comuna de Santiago, se observa que el polígono contiene una de las densidades más bajas a nivel comunal. En relación a Estación Central, se mantiene esta tendencia, donde el sector circundante se caracteriza por tener densidades menores a 50 habitantes/ha., cifras que visibilizan que el uso residencial es menor en relación a otros usos y a las zonas próximas al barrio.



Micro escala, densidad poblacional.

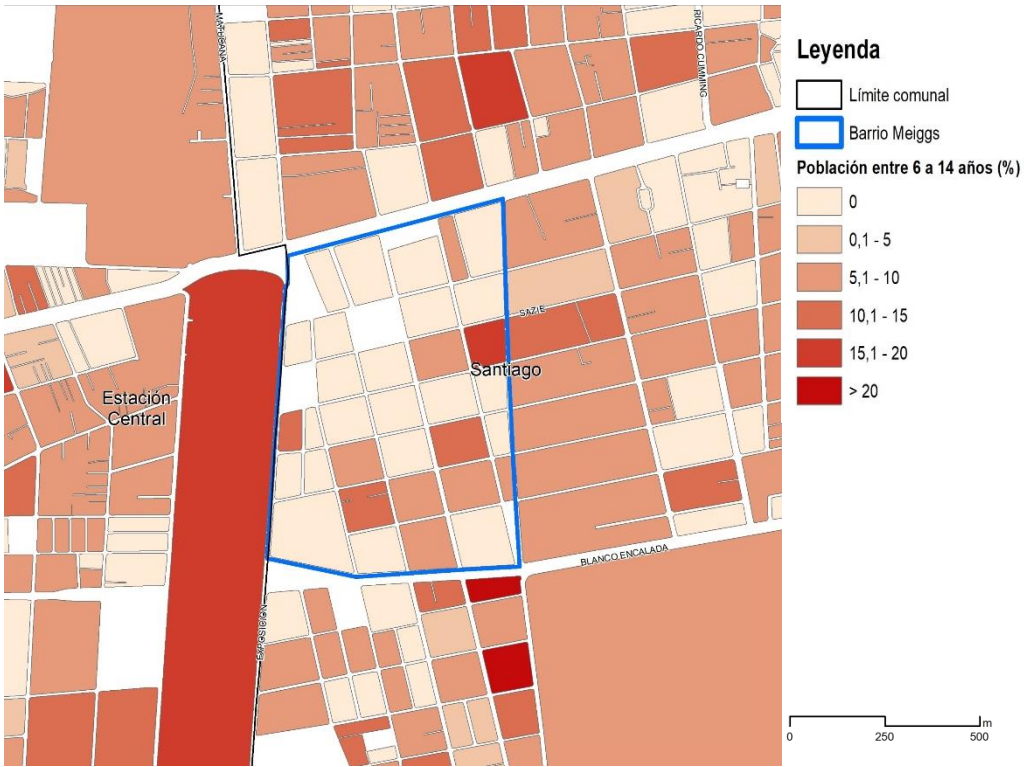
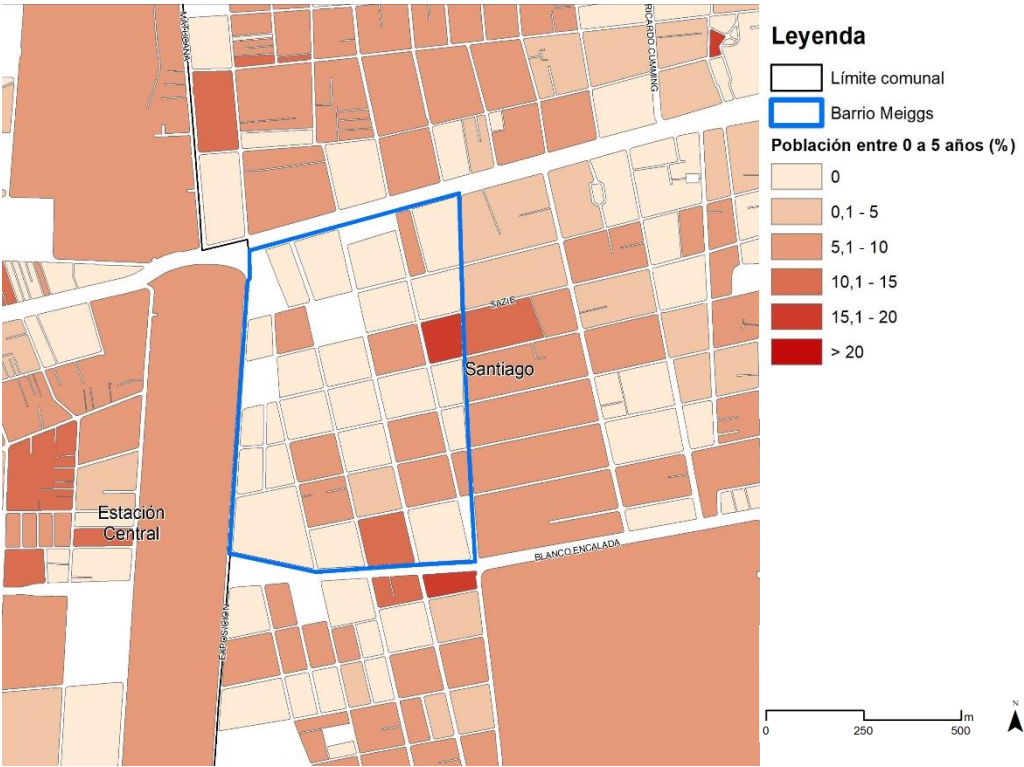
Fuente:
Elaboración propia en base a Censo 2017.



Micro escala: Al momento de observar con mayor detalle, se confirma la baja densidad poblacional en el Barrio Meiggs, es decir, hay pocas personas que residen en el polígono. La mayor parte de las manzanas del barrio tienen una densidad poblacional menor a 50 habitantes/ha., mientras que los mayores índices se localizan al sur del área de estudio, específicamente entre las calles Gorbea y Claudio Gay, sectores que concentran la mayor cantidad de departamentos y viviendas.

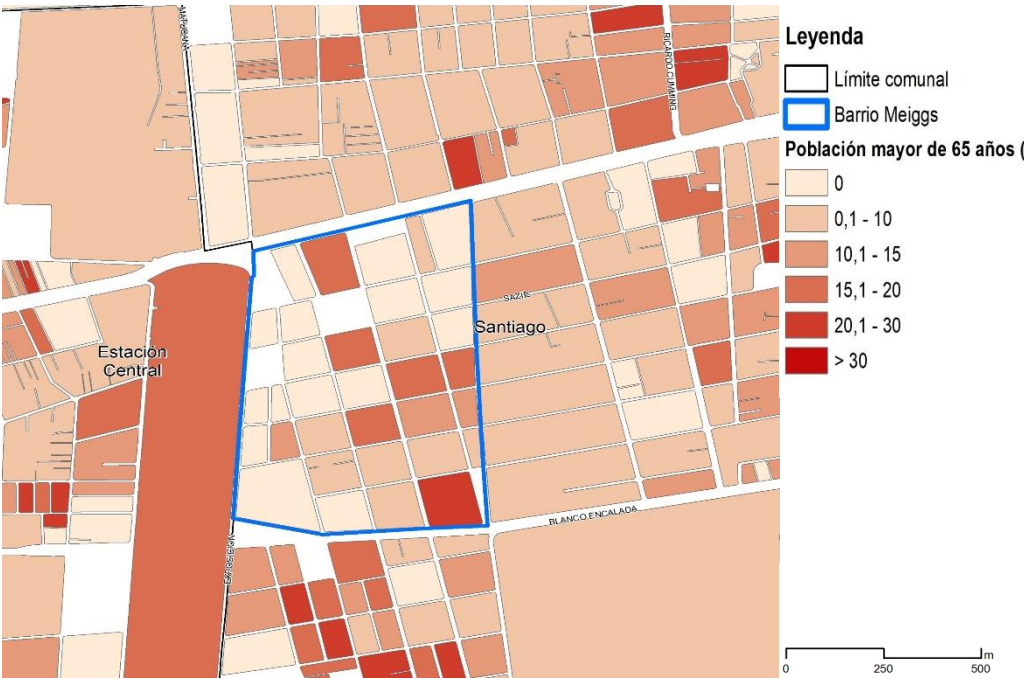
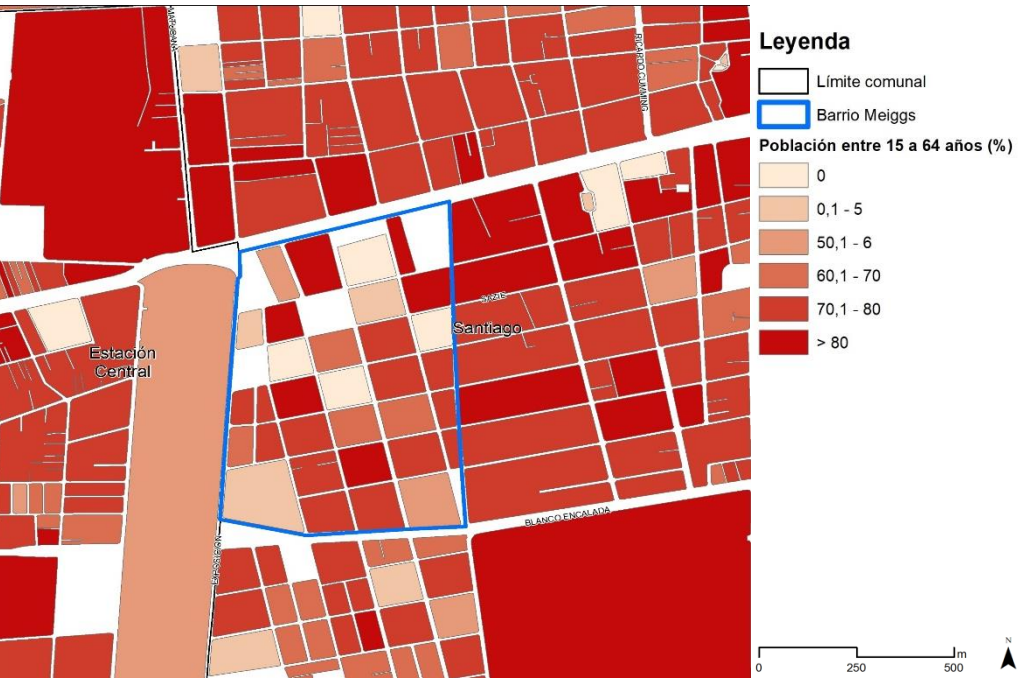
EDAD DE POBLACIÓN RESIDENTE EN EL BARRIO

La población infantil menor a 5 años se distribuye mayormente hacia el sur del barrio. Este grupo etario es el que tiene menor representación en el polígono de estudio.



La población infante-adolescente (entre 6 y 14 años) tiene una distribución similar a la población infantil (entre 0 y 5 años), lo que se traduce en que, a modo general, en el Barrio Meiggs hay poca representatividad de este segmento etario.

Las personas que residen en el Barrio Meiggs tienen en su mayoría entre 15 y 64 años. Es una población en edad “laboralmente activa”, lo que coincide con ser un barrio de carácter comercial.



Las personas mayores de 65 años se distribuyen de forma heterogénea en el barrio. La mayor concentración de adultos mayores se localiza hacia el sureste, con un porcentaje mayor al 30% de este grupo etario.

Mapas de grupos etarios en el barrio Meiggs.

Fuente:
Elaboración propia en base a Censo 2017.

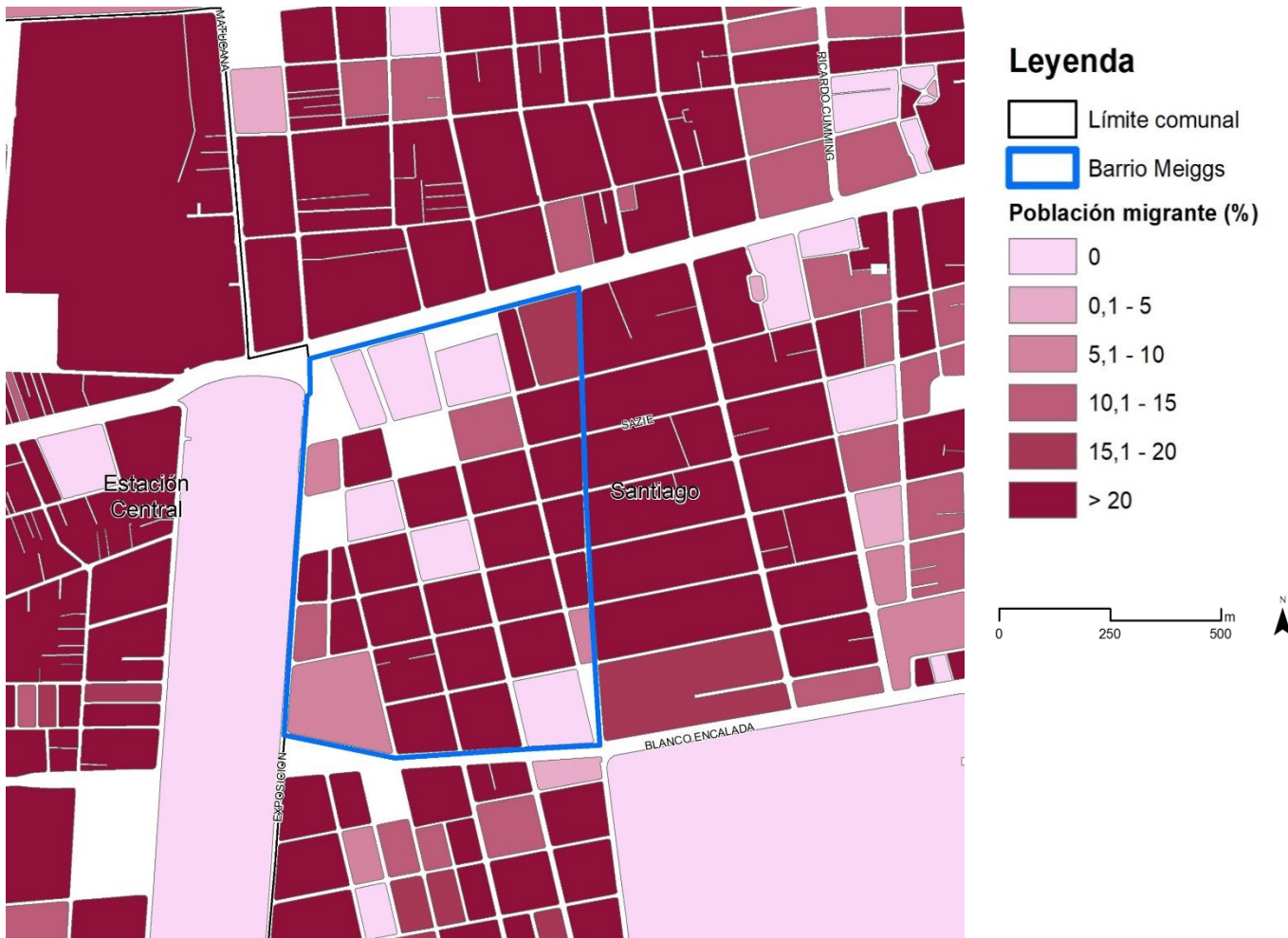
INMIGRANTES: POBLACIÓN RESIDENTE EN EL BARRIO



Meso escala: Se observa una alta concentración de población residencial inmigrante en el Barrio Meiggs y sus alrededores, tanto en la comuna de Santiago como en la de Estación Central. En general, las zonas próximas al barrio se caracterizan por albergar un alto porcentaje de población migrante —superior al 20% por manzana—, tendencia que se replica en el polígono de estudio.

“Este es un sector de alta rotación de trabajadores. La mayoría son chilenos. De los trabajadores nuevos, muchos extranjeros. Muchos peruanos, colombianos, ecuatorianos, venezolanos (trabajadores); todos comenzaron a llegar alrededor del año 2018, menos los peruanos, que llegaron antes.”

(Locatario, Comunidad Árabe)



Micro escala: En total habitan 1.477 personas nacidas en el extranjero (Censo 2017), lo que corresponde a un 49% del total de los habitantes del barrio. La población migrante se distribuye de forma transversal en el polígono, concentrándose en la zona centro y sur, donde el porcentaje de población migrante por manzana supera el 20% de los residentes totales.

“Hay un perfil antiguo, personas de origen árabe, palestino, o chilenos. Desde hace 10-15 años, hay muchas personas de origen chino. Dueños de locales, trabajadores y familias. En los edificios, abajo hay locales y arriba bodegas, aunque a veces se usan los niveles superiores habitacionalmente.”

(Locatario, Comunidad India)

POBLACIÓN FLOTANTE

Perfil de la población flotante :

- 1. Dueños y vendedores de locales comerciales y talleres
Personas de origen árabe, palestino y/o chileno. Desde hace 10-15 años, hay muchas personas de origen chino.
- 2. Vendedores ambulantes legales
Se instalan en toldos o carpas azules. Están autorizados por el municipio para vender. Varios de ellos son inmigrantes.
- 3. Vendedores ambulantes ilegales
Se instalan en toldos o carpas azules. No están autorizados por el municipio para instalarse a vender. Varios son inmigrantes no documentados y necesitan de esta fuente económica para vivir.
- 5. Personas de Santiago y regiones que vienen a comprar
“Son compradores ocasionales de diferentes comunas, diferentes estratos, hay gran heterogeneidad socioeconómica” (Empresario, Inmobiliaria Catedral)
- 5. Familias “paseadoras”
Frecuentan los fines de semana en modalidad “paseo”

Población flotante barrio
Meiggs.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
junio 2023.



Circulación de personas en el barrio:

- 1. Frecuencia diaria
Es un barrio que funciona de día y no es nocturno. Entre las 10 y las 13 horas el flujo es mayor. Circulan entre 40.000 y 120.000 personas.

“El barrio tiene un flujo de personas que visitan el barrio diariamente sobre las 40.000 personas. En las fechas altas, marzo, septiembre, diciembre, son 120.000 personas diarias” (Quiosquero establecido)
- “Después de las 18 horas en invierno ya no pasa mucho, y el domingo está todo vacío.” (Jefatura Carabineros)
- 2. Frecuencia semanal
Existe mayor afluencia de personas los sábados y festivos.
- 3. Frecuencia anual
Existe mayor afluencia en el inicio del año escolar y en navidad, y en las fechas de festividades o de hitos (marzo, septiembre, diciembre).

Población flotante barrio
Meiggs.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
junio 2023.

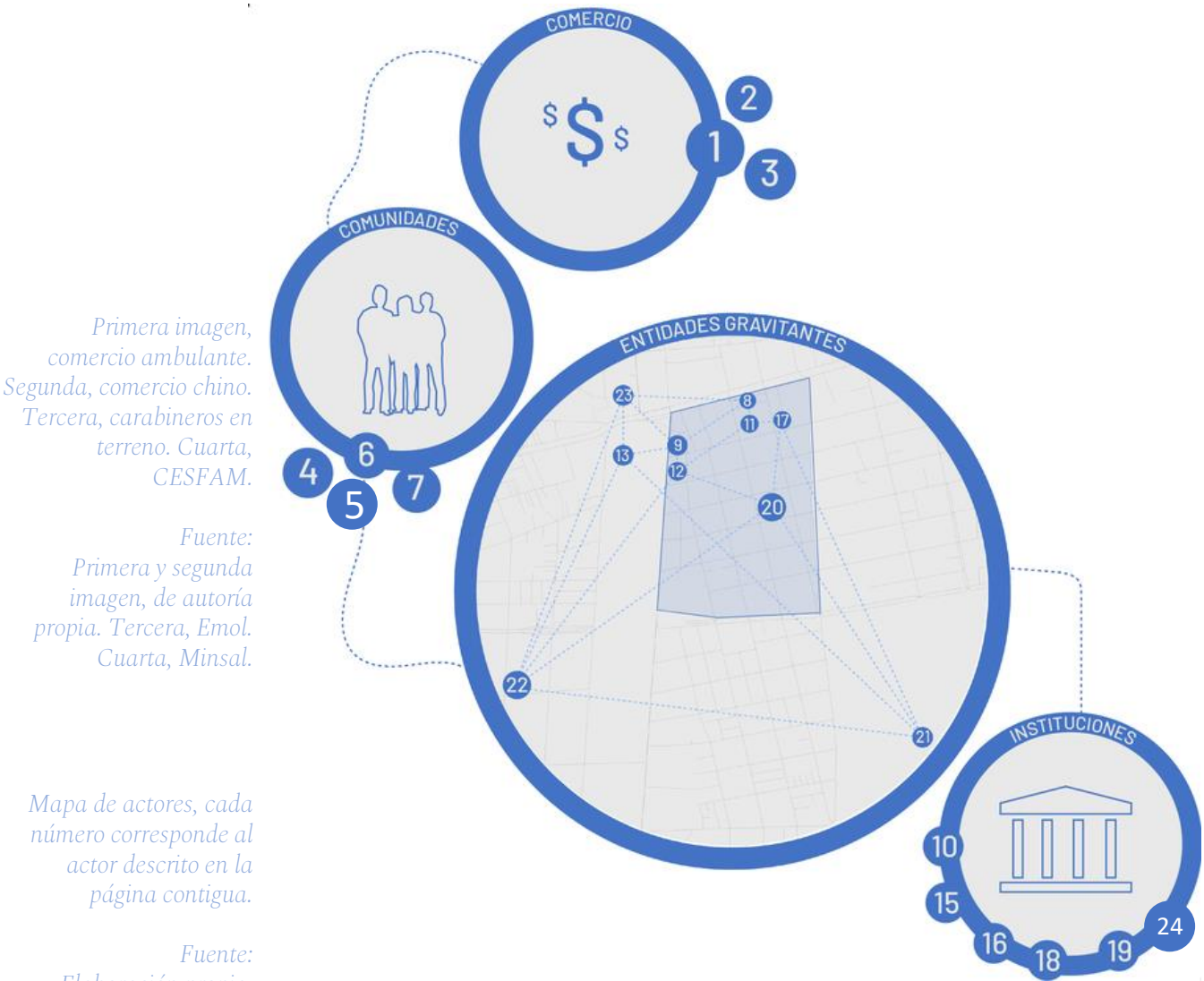


ACTORES ESTRATÉGICOS

Meiggs, una referencia nacional:

Como ya lo hemos mencionado, una de las particularidades del Barrio Meiggs es la presencia de actores que tienen características distintivas, como son las comunidades china, árabe e india. Estos actores, con el tiempo, han pasado a ser parte de la idiosincrasia e historia del país, lo que es, sin duda, un valor a rescatar.

Otra particularidad de Meiggs es la presencia de actores e instituciones que tienen impacto regional y nacional, como lo son EFE (Empresa de los Ferrocarriles del Estado), Persa Estación, Hogar de Cristo, Universidad de Santiago de Chile, Club Hípico, entre otras. Contar con la participación de estos actores es un aspecto fundamental en el proceso de valorización del barrio.



Actores clave dentro del barrio:

1. Vendedores ambulantes
2. Quiosqueros establecidos
3. Locatarios e inmobiliarios importantes del barrio – ADBM (AG)
4. Comunidad china / coreana
5. Comunidad india
6. Comunidad árabe
7. Junta de Vecinos – Unión Comunal Asociación Gremial Barrio Bascuñán
8. Portal Edwards
9. Portal Exposición

Instituciones influyentes en el barrio:

10. EFE Chile
11. Estadio Víctor Jara
12. Mercado Persa Estación Central
13. Paseo Arauco Estación
14. Municipalidad de Santiago
15. Corporación para el Desarrollo de Santiago
16. Programa Somos Barrio Comercial – Subsecretaría de Prevención del Delito
17. Centro de Salud Familiar (CESFAM) N°5 ULA
18. Prefectura Central Carabineros
19. Metro de Santiago
20. Escuela República de Colombia
21. Club Hípico
22. Hogar de Cristo
23. Universidad de Santiago de Chile
24. Embajada de China
25. Gobierno Regional Metropolitano de Santiago



CARACTERIZACIÓN DEL PÚBLICO OBJETIVO ACTUAL DEL BARRIO

Compradores en barrio Meiggs.

Fuente:
Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico en el barrio, 2023, y El Mostrador, 2021.

En la actualidad, las personas que van al Barrio Meiggs lo hacen bajo un principal objetivo, que es consumir:

“La gente que va al barrio, va a comprar, a consumir, no es turista ni va a mirar el barrio”

(Quiosquero establecido)

A modo general se han observado tres tipos de público objetivo:

1. Comprador santiaguino:

Compradores ocasionales de diferentes comunas y diferentes niveles socioeconómicos.

2. Comprador de regiones:

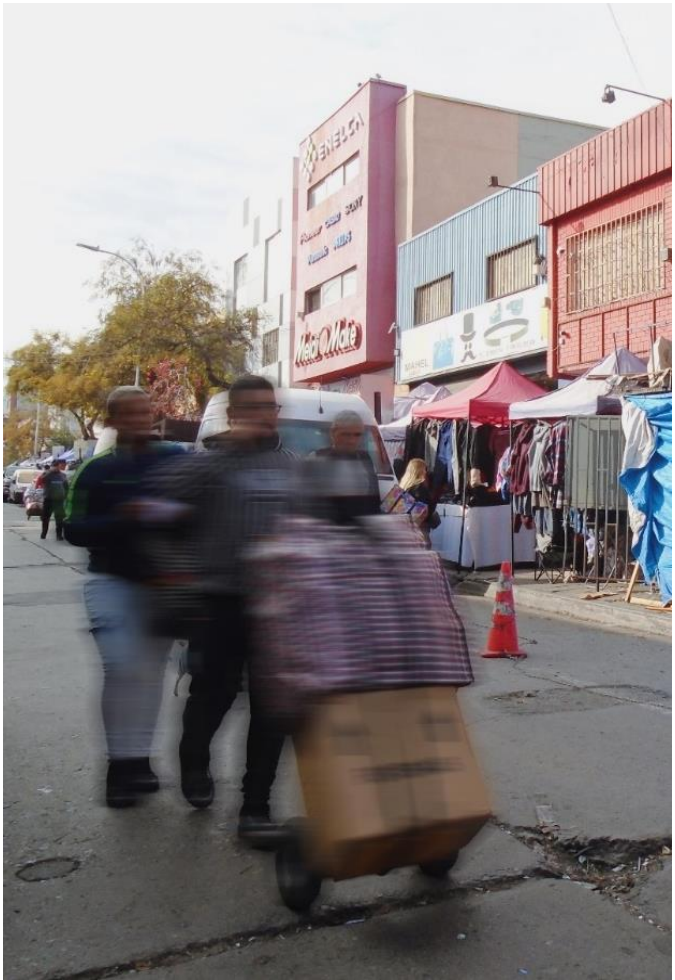
Comerciantes que tienen desde su puesto en una feria libre hasta locales o mini supermercados en regiones. Son personas que compran al por mayor, por ejemplo, en el Mall Plaza Lila. Tienen locales en Concepción, Copiapó, La Serena, etc.

“Hay gente de provincia, se les puede identificar porque vienen con bolsas grandes y sus recorridos implican usar los andenes directamente” (Representante Inmobiliaria Catedral).

“En el Mall Plaza Lila, el principal público sería feriantes, que compran por mayor. Tienen locales en Concepción, Copiapó, La Serena, etc. Los de regiones se quedan de repente en algún hotel, los de las ferias (en Santiago, probablemente) se quedan por el día” (Representante de Inmobiliaria Catedral)

3. Familias compradoras:

Fin de semana



CARACTERIZACIÓN COMERCIAL

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO IV

Desde 1960 a 1980, el Barrio Meiggs evolucionó desde una modesta vega hasta transformarse en un centro principalmente comercial, iniciándose una época de despegue que culminaría en la “época dorada”, entre 1995 y 2017. En este último periodo, la venta ambulante se convirtió en la norma, y la actividad comercial se multiplicó hasta alcanzar su punto más alto en 2007. No obstante, el comercio formal comenzó a decaer a partir de 2018, mientras que, paralelamente, se vivenció un aumento del comercio informal como resultado de fenómenos sociales, económicos y sanitarios.

Esta nueva realidad ha traído consecuencias significativas, entre ellas, la venta de productos fuera de la norma sanitaria, el surgimiento de comerciantes sin representatividad legal, y una competencia desleal que perjudica al comercio de calle formal y a los locatarios establecidos. Adicionalmente, la informalidad ha servido como una fuente ficticia de empleo y seguridad, y ha generado un notable desorden urbanístico.

Los vecinos y actores clave ven con preocupación este fenómeno. Los toldos azules, símbolo de esta informalidad, han vuelto a llenar las calles, causando aglomeraciones y ocasionando problemas de seguridad. Frente a esto, el gobierno y las autoridades municipales buscan implementar medidas que permitan reubicar a estos comerciantes informales y regularizar su situación, en un intento por recuperar el orden y el bienestar de la comunidad, además de la creación de diferentes políticas estatales y municipales.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

ESTUDIOS VINCULADOS Y CONCEPTOS CLAVES

Fuente:
Chung (2019)
& CNC (2022).

* Fuente:
Observatorio del
comercio ilícito, (2022,
agosto). Estudio comercio
ambulante. Informe final.
Disponible en estudios de
CNC en
<https://www.cnc.cl/wp-content/uploads/2022/09/Estudio-Comercio-Ambulante.pdf>

Con el objetivo de complementar las distintas dimensiones elaboradas en el presente diagnóstico, se llevó a cabo una revisión de la literatura que permitiera comprender tanto la ubicación del barrio como las dinámicas sociales y económicas que se desarrollan en su interior, incluyendo el comercio formal e informal, y actores estratégicos como los comerciantes establecidos, comerciantes ambulantes y residentes.

En este sentido, destacan investigaciones como el “Estudio sobre el comercio ambulante en el Barrio Meiggs”,* realizado por la Cámara Nacional de Comercio en 2022, el cual proporciona un acercamiento a las dinámicas, procesos y actores involucrados en el comercio ambulante no autorizado, a través de cifras y datos que reflejan esta situación de modo concreto.

Por otro lado, estudios como “Barrio Meiggs, retratos de un mercado imaginado”, de Catalina Chung Astudillo (2019), contribuyen a poner en valor la observación de los fenómenos estudiados como una oportunidad para integrar teoría con realidad. En este contexto, los recorridos realizados permitieron capturar los espacios y la identidad del Barrio Meiggs a partir de la observación y la experiencia directa obtenida al caminar por sus calles, reconocer hitos, comprender la distribución de espacios, medir flujos peatonales, identificar puntos críticos, entre otros aspectos relevantes.

Finalmente, vincular conocimientos académicos y teóricos, junto con el valor de la experiencia al involucrarse en el barrio como peatón, y también al entrar en contacto directo con actores estratégicos, fueron elementos clave para elaborar una visión integrada que ha permitido construir y entender tanto el pasado como el presente del Barrio Meiggs.

Ilustración que refleja la
situación en las calles de
Meiggs durante el año
2018. Extraídas de "Barrio
Meiggs, Retratos de un
mercado imaginado".

Fuente:
Catalina Chung Astudillo



CARACTERIZACIÓN DEL COMERCIO: EVOLUCIÓN DEL COMERCIO DESDE LA VISIÓN DE LOS VECINOS

- 1960 - 1980: Pequeña vega

“Para el año 67’ comienza el barrio a pasar de ser una “pequeña vega” a un centro comercial donde se vende de todo”

- 1980 - 1995: Comercio incipiente

El comercio formal comenzó a ser importante desde la década de 1980, con las librerías y paqueterías (de personas que se denominaban “turcos”). Hasta los 80’ el barrio era incipiente —en comparación con Patronato—; en la segunda mitad de los 90’ comenzó a despegar como comercio mayorista.

“Antes (el barrio) era más pequeño, llegaba hasta Grajales como máximo”.

- 1995 - 2017: Época dorada

En 1995 comienza el comercio de calle o ambulante de forma masiva. Según los vecinos, la evolución ha sido “desbordada”. La época más fuerte se produce en 2007.

“El barrio es muy comercial, siempre por mayor, tuvo su época dorada en los 2000”

Línea de tiempo
esquemática del barrio
Meiggs.

Fuente:
Elaboración propia.



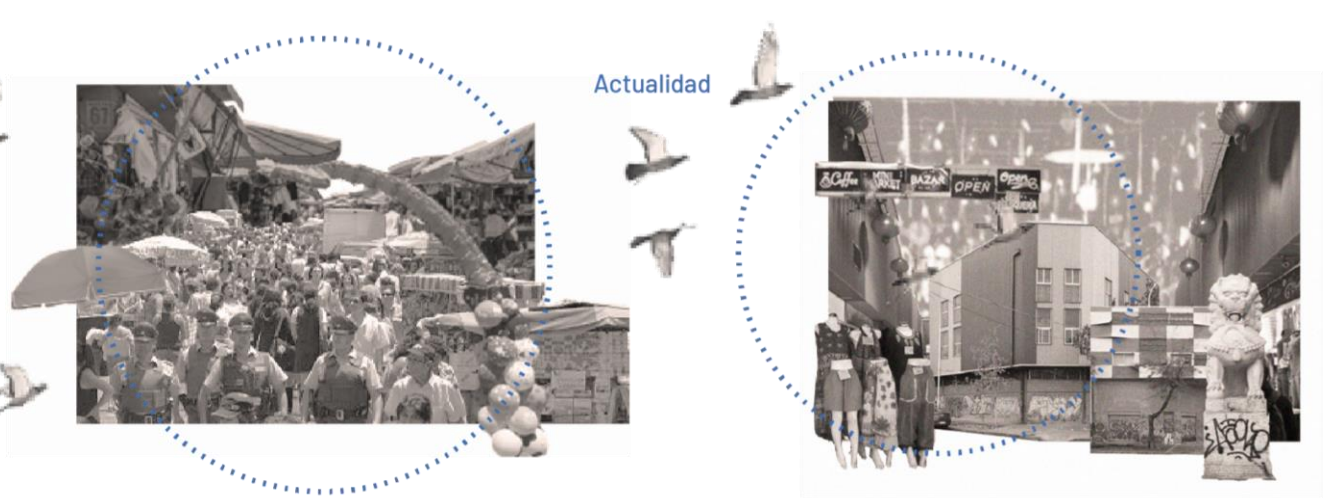
- 2018- 2023: Decaimiento del comercio formal y aumento del comercio informal

Producto de fenómenos como el estallido social, la pandemia por COVID-19 y la crisis económica mundial, existió un declive de la compra en el comercio formal mientras que aumentó en el informal, principalmente con la venta de productos ilícitos o provenientes de procesos de distribución desleales.

“(...) con el estallido social y la pandemia hubo un decaimiento exponencial. Además, la guerra entre Ucrania y Rusia afectó demasiado, el aumento del dólar, el petróleo, los créditos hipotecarios, las fuertes alzas afectan las importaciones y eso afecta al barrio y los costos de sus productos”.

“En la pandemia vendieron igual (los comerciantes informales), incluso más que los locales. Se escuchaba que vendían hasta 3 millones de pesos al día, en donde la mercadería incluía drogas y otras cosas ilícitas, aunque todo el mundo lo sabe. Ahora no hay recato”.

Hoy en día, hay tanto comercio por mayor como al detalle, siendo el primero el que es dominante dentro del barrio. Por otra parte, el comercio se caracteriza por ser variado. Existen calles de ferreterías, de ópticas (Sazié), tiendas de electrónica, librerías, etc. También hay “malls” o centros comerciales, los cuales entre 2010 y 2018 han tenido un auge. Además, se puede encontrar mucha ropa, juguetes, artículos de temporada, artículos escolares (Dimeiggs), entre otros. Hay productos específicos para fiestas: un sector del barrio está dedicado al 18 de septiembre, navidad, año nuevo, etc. Por último, se puede encontrar gastronomía china, india, tradicional chilena, comida rápida, peruana, entre otras.



COMERCIO INFORMAL, DESDE LA VISIÓN DE LOS VECINOS/AS Y ACTORES CLAVE

1. Venta de productos fuera de la norma sanitaria

En el comercio informal hay productos no regularizados que se encuentran fuera de la normativa sanitaria, lo que es un peligro para los consumidores y los visitantes del barrio. Por ejemplo, se venden brackets para la dentadura, que sin la regularización pertinente pueden ser perjudicial para la salud. Por lo mismo, la SEREMI de Salud realiza fiscalizaciones en terreno cada cierto tiempo. Muchos productos que se comercializan en el barrio funcionan en un mercado irregular paralelo, generando un “círculo vicioso” de transacciones al margen de la institucionalidad. Es central hacer campañas masivas informativas para las personas que compran y reproducen el mercado informal, que son las que contribuyen con este sistema.

2. Comerciantes sin representatividad legal

“Las agrupaciones de comerciantes callejeros autorizados por la Municipalidad no tienen validez legal, porque están autorizadas a vender por un tiempo limitado, no tienen personalidad jurídica, no son sindicatos... no se sabe cómo obtuvieron representatividad legal”.

3. Perjuicio a comercio de calle formal: competencia laboral desleal

“Los vendedores ambulantes informales no aportan un peso a las demás personas (a través de impuestos, pensiones, etc.), se llevan más que los trabajadores formales, y no contribuyen, ganan 60%-70% más, no es justo por ninguna parte. Hay una competencia desleal que no trae algo positivo”.

Comercio ambulante de Meiggs que obstruye fachadas.

Fuente:
Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico en el barrio, 2023.



El comercio informal se confunde con el comercio formal, con aquellos que venden con autorización del municipio, lo que genera una situación confusa para el Estado en cuanto a la distinción de uno y otro. Esto genera que el Estado encuentre como posible solución al combate de la informalidad, la erradicación total de ambos sectores, lo que es una situación injusta para los que han logrado la autorización.

4. Fuente ficticia laboral y de seguridad

El comercio ambulante informal se genera como una solución de solvento económico de personas desempleadas, que no tienen otra solución más que trabajar vendiendo en la calle. Este tipo de trabajo es la forma más rápida y eficaz de tener un ingreso, sobre todo considerando que hay personas que necesitan una solución urgente, como es el caso de los inmigrantes que no están documentados en Chile y que tendrían que pasar por largos procesos (como volver a ingresar por la frontera) para regularizar su situación. Es por esto que urge encontrar otras formas institucionales de insertar a esta población —chilenos e inmigrantes— al sistema institucional y mercado regular.

5. Desorden urbanístico

El comercio informal se ha tomado sectores que son importantes para el flujo armonioso de la ciudad, como son las calles, veredas, salidas de edificaciones como el Metro, entre otras. La extensión de los locales gastronómicos, cafeterías y otros comercios que puedan utilizar el recurso de instalar “terrazas” en el espacio público puede ser una buena medida para ordenar la zona y disminuir la densidad, como ocurre en el Barrio Lastarria.



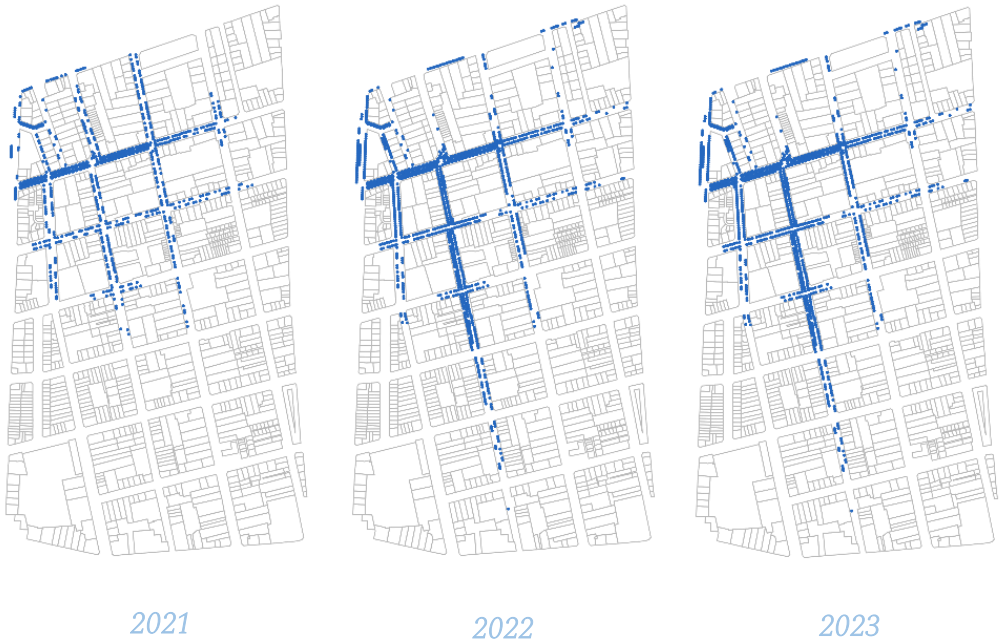
Comercio ambulante de diversos tipos.

Fuente:
Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico en el barrio, 2023.

MAPEO DEL CRECIMIENTO DE TOLDOS AZULES

Mapeo del crecimiento
de toldos azules entre los
años 2018 y 2023.

Fuente:
Elaboración propia en
base a imágenes
satelitales de Google
Earth.



Evolución del comercio
en calle Grajales esquina
con San Alfonso entre
2014 y 2021.

Fuente:
Google Street View.

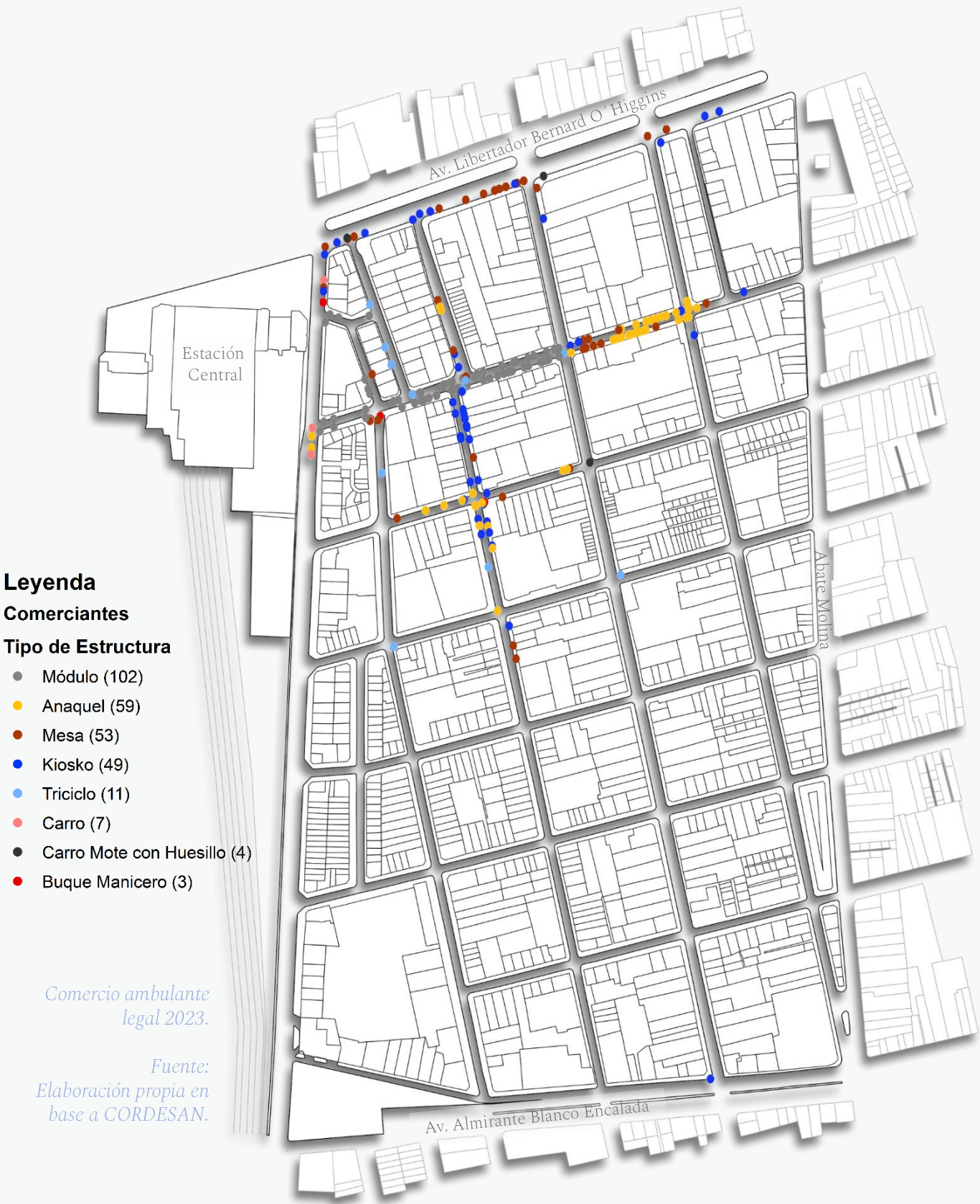




Ejemplo de evolución del
comercio en Bascañán
Guerrero 168.

Fuente:
Google Street View.

La creciente densidad del comercio de calle termina “tapando la vista” a las tiendas formales instaladas en el primer piso de los inmuebles del barrio. Se produce así un “fenómeno barrera” que no solo complejiza la legibilidad general de las fachadas comerciales, sino que también impide el acceso a las tiendas desde la calle o el cruce desde una vereda a otra. Este fenómeno, que se repite en la mayoría de las calles del barrio, genera impactos negativos tanto en el flujo de clientes como en el volumen de venta de las tiendas. También, al aumentar la densidad del comercio y disminuir el espacio de circulación, las aglomeraciones de personas son más que frecuentes, incrementando el riesgo de robo de objetos personales, la inaccesibilidad universal, la mala experiencia del visitante, entre otros.



Según el tipo de estructura, los comerciantes que se ubican en módulos presentan la mayor representatividad en el barrio, con un total de 102 puestos, equivalentes al 35,4% del total de comerciantes. Estos se distribuyen principalmente a lo largo de la calle Salvador Sanfuentes, misma calle en la que se encuentran los anaqueles, con un 20,5% (59), que se ubican además entre las calles Sazié y Grajales, a través de la calle San Alfonso. En tanto, las mesas, con un 18,4% (53), se ubican principalmente por Salvador Sanfuentes y la Alameda, en tanto que los quioscos se localizan al norte, por la Alameda, y al sur, por San Alfonso. Finalmente, con menor representatividad, se encuentran los triciclos, con un 3,8% (11), los carros, con 2,4% (7), los carros de mote con huesillos, con un 1,4% (4), y los buques maniceros, con un 1% (3).

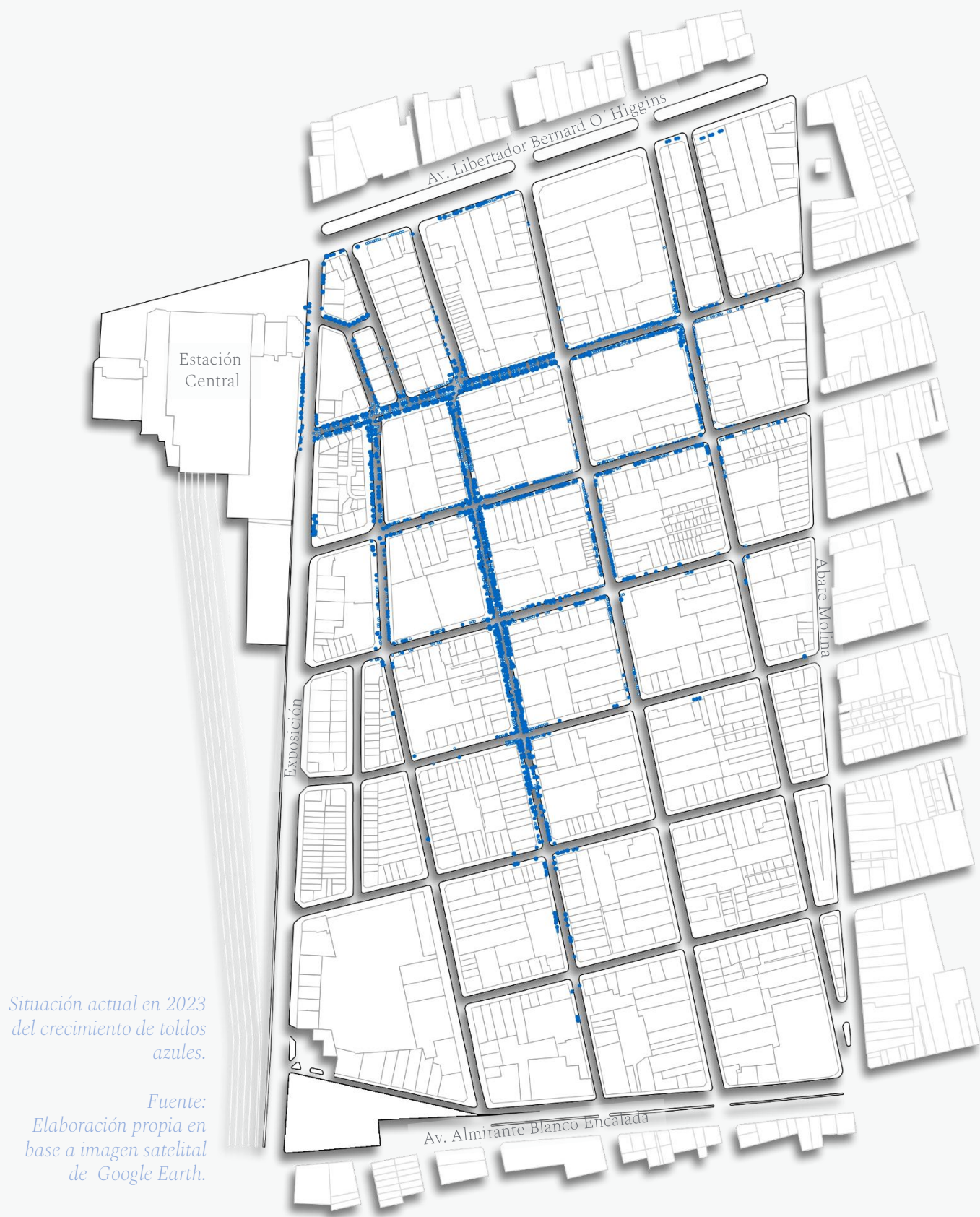
Según el tipo de modalidad, el 93,8% de los comerciantes, unos 270, se encuentran fijos y estacionados en el barrio, mientras que solo un 6,3%, unos 18 comerciantes, se encuentran en calidad de transitorios.

Al revisar comparativamente el comercio ambulante legal (rojo) e ilegal (azul), podemos ver que este último se extiende hacia el sur por calle San Alfonso, al menos 3 cuadras, y por calle Bascañán Guerrero y Conferencia, 2 cuadras. En el sentido oriente-poniente, por la calle Sazié hacia el oriente, se puede ver que los toldos azules se extienden hasta el final del polígono.



Comparativa comercio ambulante legal e ilegal 2023.

Fuente: Elaboración propia en base a CORDESAN y levantamiento imagen satelital.



El fenómeno de los “toldos azules” ha sido una preocupación recurrente en el Barrio Meiggs. Estos representan una mezcla confusa entre el comercio formal e informal que ocupa el espacio público en la zona. Han sido sujetos de numerosas intervenciones, principalmente a través de operaciones lideradas por el gobierno y la Municipalidad con apoyo de Carabineros. Si bien, al momento de la intervención, se logra desocupar y limpiar el espacio, en un corto lapso de tiempo —por ejemplo, al día siguiente— estos vuelven a instalarse.

La ocupación del espacio público por parte de los toldos azules ha llevado a tener calles abarrotadas desde Unión Latinoamericana hasta Estación Central, creando preocupaciones sobre delincuencia y violencia por parte de los visitantes y los comerciantes locales. Además, estos comerciantes también han experimentado disminuciones significativas en las ventas por la presencia de este tipo de comercio.

El gobierno y las autoridades municipales están trabajando en nuevas intervenciones y operativos para abordar la situación. En esta discusión, se sugiere realizar un esfuerzo conjunto entre el gobierno central y las municipalidades para enfrentar los desafíos y necesidades de las personas que no tienen oportunidades de empleo y que, por lo tanto, recurren a este tipo de prácticas.

En esta línea, es necesario implementar medidas para identificar y registrar a los comerciantes informales, proporcionando una reubicación en otros espacios públicos en colaboración con ellos y su respectiva formalización.

Identificación de esquinas
“críticas” a lo largo de 3
manzanas en la calle San
Alfonso.

Fuente:
Google Street View.



POLÍTICAS DE ESTADO Y MUNICIPALES

Programas públicos existentes en Meiggs relacionados con la seguridad:

- **Carabineros:** hoy en día existen 50 carabineros diariamente controlando el sector.
- **SEREMI de Salud:** controla los productos irregulares que se venden (brackets para tratamiento dental).
- **Intervención Integral Contra el Delito (Ministerio del Interior):** este programa tiene como objetivo abordar y erradicar el crimen en el Barrio Meiggs. Se ha hecho hincapié en las inspecciones migratorias y de armas. En este plan de intervención, el gobierno trabaja con las fuerzas de seguridad y los municipios. El plan apunta a luchar contra el comercio ilegal y las organizaciones criminales, resguardando la seguridad pública. Las medidas incluyen una mayor presencia policial, acciones preventivas y colaboración con varios servicios públicos para las inspecciones y procesamientos.
- **Plan de Seguridad en Barrio Meiggs (Municipalidad):** este es un programa que se ha concentrado en combatir el comercio ilegal, lo que ha despejado las calles del barrio. Sin embargo, este efecto es corto. Este plan ha llevado a la detención de 146 personas, el registro de 494 denuncias y la incautación de 58 artículos en un mes de ejecución. El plan busca prevenir un resurgimiento del comercio ilegal.

Programas públicos potenciales de aplicar en Meiggs:

- **Plan Comunal de Seguridad Pública:** busca fortalecer el rol de las municipalidades en la prevención del delito y la seguridad pública. En cuanto al rol preventivo, la iniciativa reforma los Consejos Comunales de Seguridad, establece un comité operativo mensual, incorpora criterios de seguridad en los planes urbanos y territoriales comunales, y fortalece los planes de seguridad de los municipios.
- **Programa Somos Barrio Comercial (ex-Barrios Comerciales Protegidos):** el objetivo de esta iniciativa es impulsar la seguridad en los principales barrios comerciales de los centros urbanos de las comunas de Chile, caracterizados por su densa concentración de negocios establecidos, servicios y población transitoria. El programa se enfoca en minimizar los factores de riesgo vinculados a la seguridad pública, especialmente los ambientales y sociales, a través de la implementación de estrategias preventivas. Estas estrategias permiten una mayor focalización y facilitan la coordinación entre diferentes sectores, en línea con el objetivo.

- **Fondo Nacional de Seguridad Pública:** provee fondos para la implementación de programas o proyectos de seguridad ciudadana propuestos por municipios, asociaciones municipales inscritas en el Registro Único de Asociaciones Municipales de la Ley N°20.527, universidades y organizaciones privadas sin ánimo de lucro. Estos proyectos tienen como objetivo mejorar las condiciones de seguridad de la comunidad, en consonancia con los ejes de los diversos planes de seguridad que han sido definidos por los gobiernos entre 2011 y la actualidad.
- **Programa Red Nacional de Seguridad:** aspira a apoyar la prevención del delito y la violencia, fortaleciendo las habilidades de gestión de seguridad a nivel municipal. El objetivo es minimizar los factores de riesgo relacionados con la perpetración de delitos, comportamientos antisociales y episodios de violencia. De esta manera, se busca mejorar la calidad de vida de los residentes en las comunas de todo el país.
- **Calle Segura:** está diseñado para abordar el problema de la ineficacia en la respuesta a los delitos en “zonas críticas” del país. Se considera ineficacia ante el delito, en primer lugar, a la incapacidad de realizar una detención relacionada con el hecho delictivo. En segundo lugar, se refiere a la incapacidad de proporcionar evidencia para la investigación asociada al acto delictivo. Las consecuencias perjudiciales de los delitos que la iniciativa intenta prevenir son múltiples. Incluyen la sensación de inseguridad en las personas, daño a las víctimas, pérdidas económicas y la percepción de abandono por parte de las instituciones encargadas de la seguridad, entre otros aspectos.
- **Plan Cuadrante de Seguridad Preventiva:** el sistema de vigilancia por sectores, conocidos como cuadrantes, consiste en la implementación de acciones preventivas y procedimientos en un área específica bajo la supervisión de una Unidad de Carabineros. El objetivo principal es aumentar la eficacia de las operaciones policiales y fomentar una relación de trabajo directa con los residentes de cada cuadrante.

SEGURIDAD URBANA

Al analizar la seguridad del barrio, se observan diferentes percepciones:

- **Escala micro – Perspectiva de comerciantes, vecinos y vecinas**
Se percibe alta sensación de inseguridad producida por robos, pero también por hechos esporádicos de alta violencia, como asaltos y balazos.

“El clima es malo. Todo el sector de Meiggs, no hay un punto más peligroso que otro.”

Según los vecinos y vecinas, producto del desorden urbano y la falta de limpieza que existe en las calles en los últimos años, la inseguridad barrial se ha acrecentado.

“El barrio está complejo, muestra desorden y eso refleja inseguridad, al no haber seguridad no hay crecimiento.”

“Antes era más ordenado, las calles eran más limpias, se podía transitar de mejor manera.”

Varios también atribuyen la inseguridad al comercio ambulante informal.

“El comercio informal genera un clima tenso e inseguro en el barrio.”

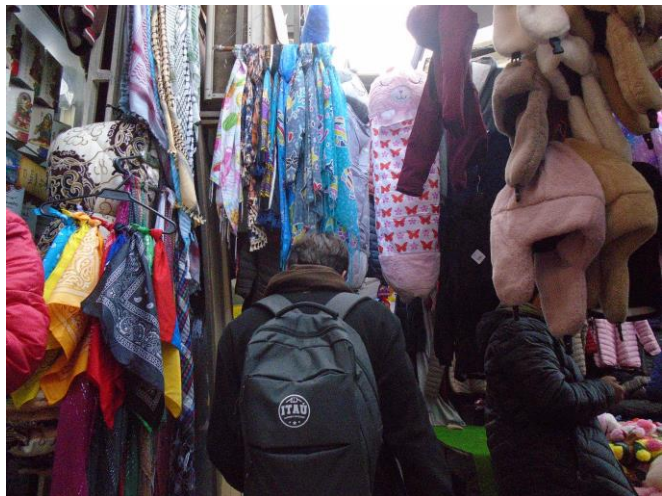
Se percibe una carencia de espacios públicos y, por ende, una imposibilidad de que exista buena convivencia.

“Actualmente no se aprovecha el espacio público.”

- **Escala macro – Perspectiva institucional**

Desde una perspectiva institucional —como es la de Carabineros, que abordan el Barrio Meiggs en relación con otros barrios—, se señala que si bien Meiggs es un sector donde ocurre bastante robo y asalto y donde han ocurrido episodios muy conflictivos y violentos, como la muerte de una periodista en 2022, no se caracteriza por ser una zona “roja”, como podría ser el Barrio Franklin.

Sin embargo, al revisar reportajes de periódicos publicados en los últimos años, se advierte la existencia de “una compleja situación delictual de la zona”, siendo un “escenario de situaciones de violencia extrema y uso ilegal de armas de fuego y de fuego” (La Tercera, 2 de mayo de 2022).* Se advierte la existencia de “verdaderas mafias y crimen organizado”, con “poder de fuego y organización” (El Mostrador, 21 de mayo de 2022).**



Fotografías del comercio ambulante.

Fuente: Elaboración propia en base a visita en terreno, 2023.

* Fuente: Carvajal, J. (2022, 2 mayo). La mafia de Estación Central: quiénes están tras los violentos episodios del 1 de mayo. La Tercera. <https://www.latercera.com/la-tercera-pm/noticia/la-mafia-de-estacion-central-quienes-estan-tras-los-violentos-episodios-del-1-de-mayo/EXWRW25IH5AG3EIGU2GQTFDJUA/>

** Fuente: <https://www.elmostrador.cl/noticias/2022/05/21/de-legada-martinez-y-retiro-de-toldos-azules-en-barrio-meiggs-vamos-avanzando-en-que-se-note-que-el-estado-esta/>

CARACTERIZACIÓN URBANA

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO V

La caracterización urbana del Barrio Meiggs se aborda, en primer lugar, a partir de la revisión de la normativa actual del Plan Regulador Comunal de Santiago (PRCS), para poder conocer qué factores podrían ser primordiales en el mejoramiento del barrio. En segundo lugar, se procede a la revisión de los permisos de edificación, lo que entregará un panorama del desarrollo del barrio en los últimos años y la tendencia de este a futuro, especialmente en lo relativo a la inversión inmobiliaria. Con respecto a esto último, es importante conocer la inversión o energía inmobiliaria presente en el barrio y sus alrededores, ya que los cambios urbanos propuestos van a depender de esto en un porcentaje importante.

El capítulo analiza también los usos de suelo, tanto desde fuentes oficiales —en este caso, del Servicio de Impuestos Internos (SII)— como también en su uso específico, lo cual fue catastrado en terreno por el equipo. El análisis de uso de suelo según la información del SII permitirá conocer las tendencias de ubicación del comercio y la residencia, en específico el mix de usos, el cual influye directamente en los espacios urbanos. Varios autores, como Jane Jacobs, coinciden en la importancia de la mixtura de usos en un barrio para garantizar vitalidad y control social durante todo el día y la semana. El uso específico de suelo (comercial) será un factor importante para ordenar el territorio y potenciar los usos actuales, sin romper las tendencias urbanas naturales que se dan en el barrio.

Por último, se analizan las tipologías constructivas, las cuales se vinculan directamente con la normativa y con los usos. El conocimiento de las tipologías permitirá planificar el barrio de manera estratégica, entendiendo el funcionamiento actual —vinculado a las culturas comerciales y residenciales actuales—, disminuyendo posibles conflictos urbanos, sociales y comerciales, y respondiendo a las necesidades de la población habitante y flotante, todo esto en favor de la regeneración del barrio.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

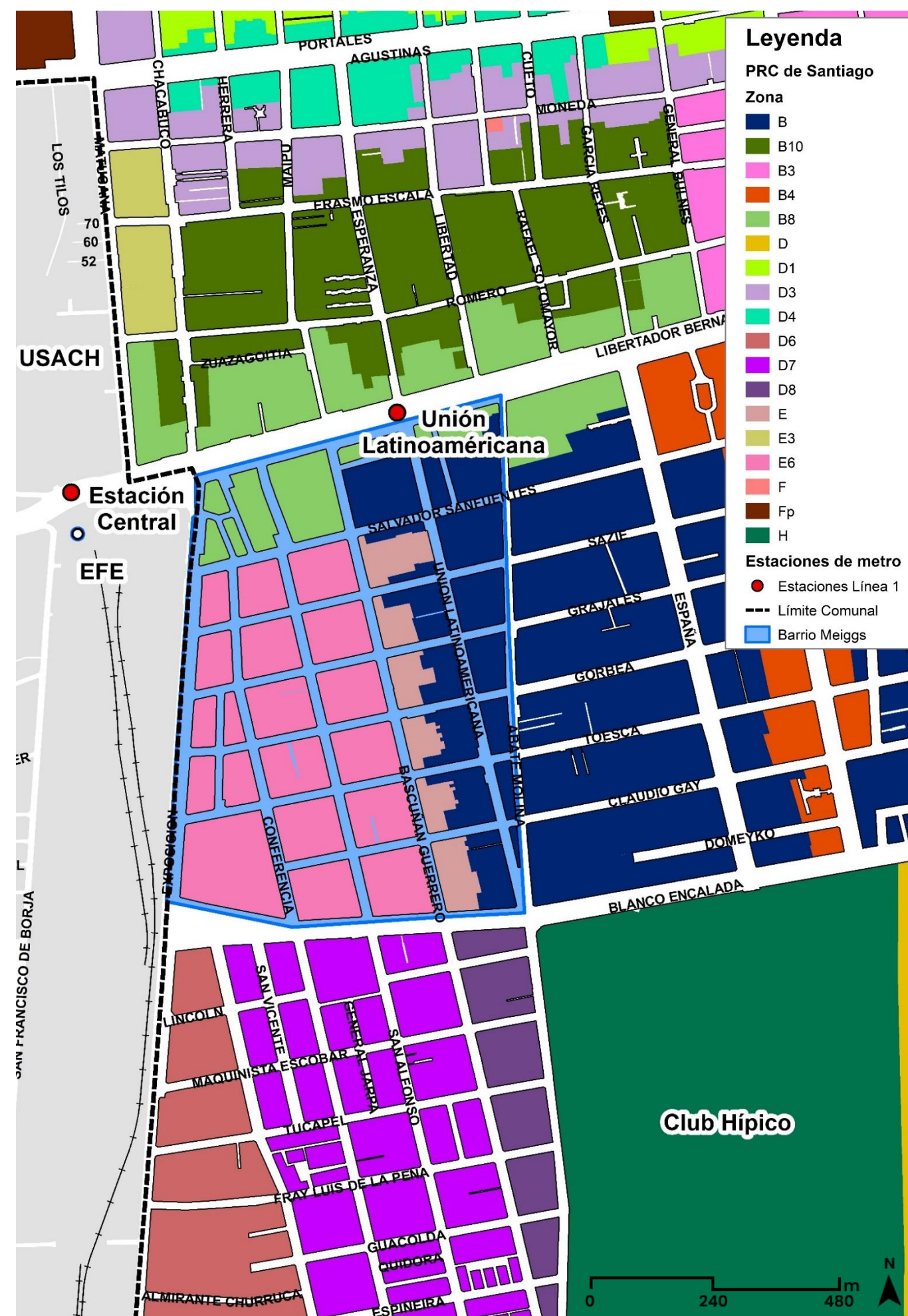
ANÁLISIS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO (PRCS)

El Plan Regulador Comunal de Santiago (PRCS), en el Barrio Meiggs, fue modificado en los años 2011 (zona 3) y 2012 (zona 6). El polígono de Meiggs cuenta con cuatro zonas del plan regulador, B, B8, E y E6, siendo la última la que ocupa el mayor porcentaje del polígono. Todas las zonas presentan un uso mixto de suelo, lo que favorece la reactivación, especialmente en vivienda, teniendo en cuenta la baja ocupación del barrio fuera de los horarios comerciales. Las actividades productivas en las zonas son la mayor diferencia entre ellas, ya que las tipologías varían en cada zona, pero siempre enfocadas en el comercio. Sumado a esto, el PRCS cuenta con una zona de incentivos normativos, específicamente para la zona E, la cual permite aumentar a 0,8 la constructibilidad y a 5 metros la altura, lo que iría en favor del desarrollo del barrio.

Las condiciones normativas del sector son bastantes favorables con respecto a la inversión, específicamente con las condiciones de edificación, además de contar con incentivos normativos que permiten construir en altura, con coeficientes de ocupación de suelo cercanos al 100% en la mayoría de los casos y coeficientes de constructibilidad de hasta 5,5.

La zona E6, Bascuñán Guerrero, es la zona que más aborda el polígono del Barrio Meiggs. Esta zona normativa abarca tanto la zona comercial de la parte norte del barrio como la zona sur, que abarca un aumento en el bodegaje y venta mayorista. Con respecto a las normativas de edificación, la altura máxima de edificación es de 17,5 metros, pudiendo aumentar a 22,5 con incentivos normativos del PRCS. El coeficiente de constructibilidad es de 2,7 para vivienda y 3,9 para otros usos, mientras que el coeficiente de ocupación de suelo es de 0,7 para vivienda o educación superior y 1 para otros usos.

Fuente:
Elaboración propia a
partir del PRCS, 2023.



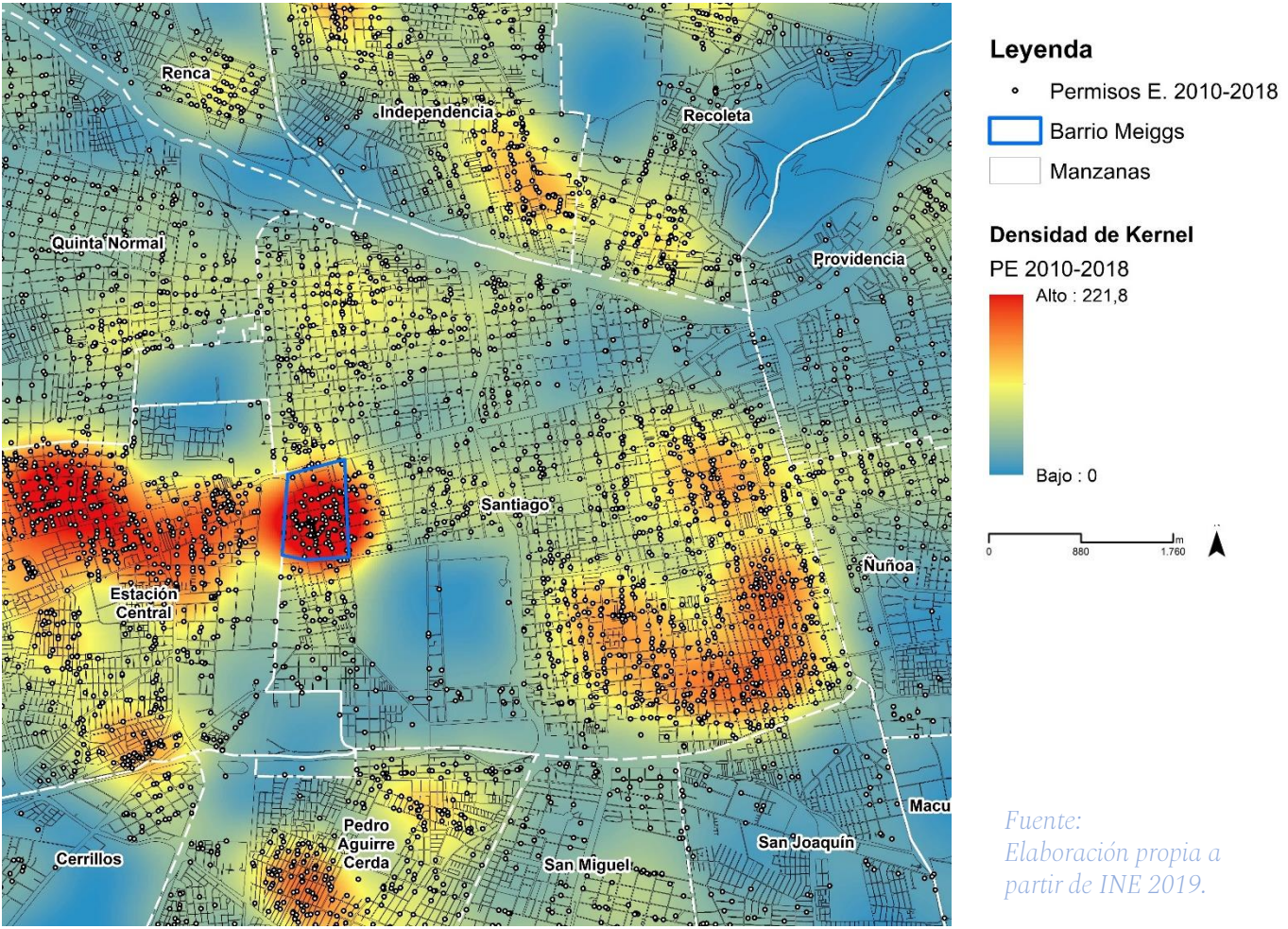
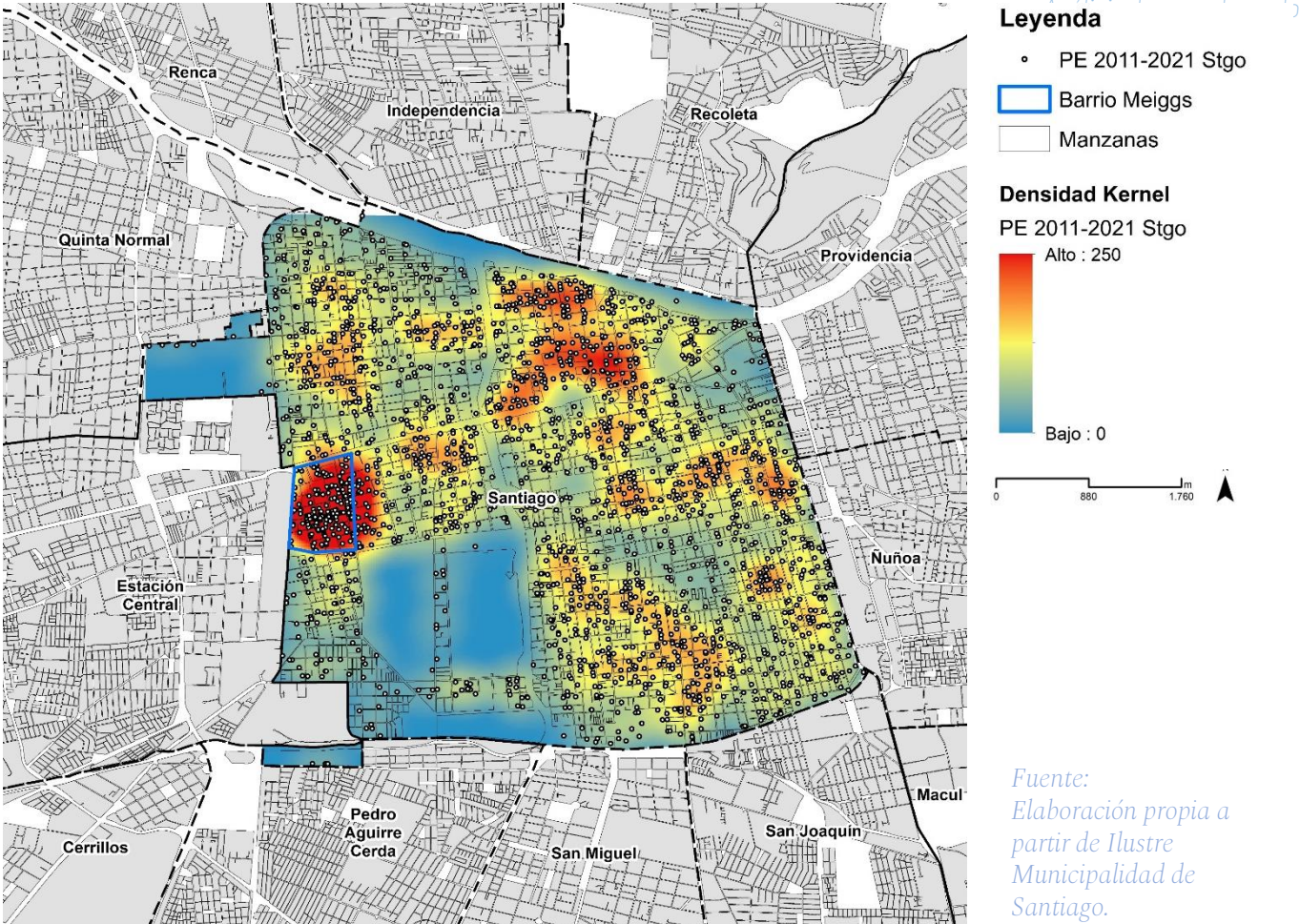
ANÁLISIS PERMISOS DE EDIFICACIÓN

La densidad de permisos de edificación nos muestra una concentración importante de energía inmobiliaria en el sector del Barrio Meiggs entre los años 2011 y 2021. De hecho, es el sector con más densidad de permisos en toda la comuna de Santiago. Además, se debe tener en cuenta que este análisis contempla permisos de edificación de todo tipo de uso.

Al revisar una comparativa de los permisos con otras comunas, entre los años 2010 y 2018 también se puede observar que los permisos en el Barrio Meiggs tuvieron una densidad mayor al de otras comunas del pericentro. Un aspecto interesante es lo que ocurre en la comuna de Estación Central, en el eje Alameda, en el cual la energía inmobiliaria y la densidad es continua y similar a la del Barrio Meiggs.

Al revisar con más detalle, se observa que se han solicitado un total de 203 permisos de edificación durante el periodo 2011-2021, el 91% correspondiente a comercio y solo el 2% a vivienda. Esto da cuenta, en primer lugar, de una inversión constante en el Barrio Meiggs y, en segundo lugar, de la vocación comercial que tiene el barrio.

Los años con mayor cantidad de permisos son 2012, con 26, 2014 y 2015, con 21 permisos cada uno, y 2019, con 28. Los años posteriores presentan menos permisos de edificación, influenciados principalmente por elementos externos, como el estallido social y la pandemia.



ANÁLISIS DE USOS DE SUELO SII Y ESPECÍFICO

Al revisar los usos de suelo en la base de información del SII, se puede observar un barrio con mucha mixtura de usos, donde el comercio es el que mayor porcentaje de uso presenta. Los predios de mayor tamaño están vinculados generalmente a usos educativos —cultura, deporte—, recreación, bienes comunes y algunos comercios.

Con respecto a los usos específicos del comercio en el barrio, hay una gran variedad de tipos y no tienen un patrón claro de distribución en el territorio. Hay ciertas manzanas, al norte, donde se concentra el comercio de ropa, y algunas manzanas en el centro, entre Salvador Sanfuentes y Grajales, que concentran comercio de electrónica.

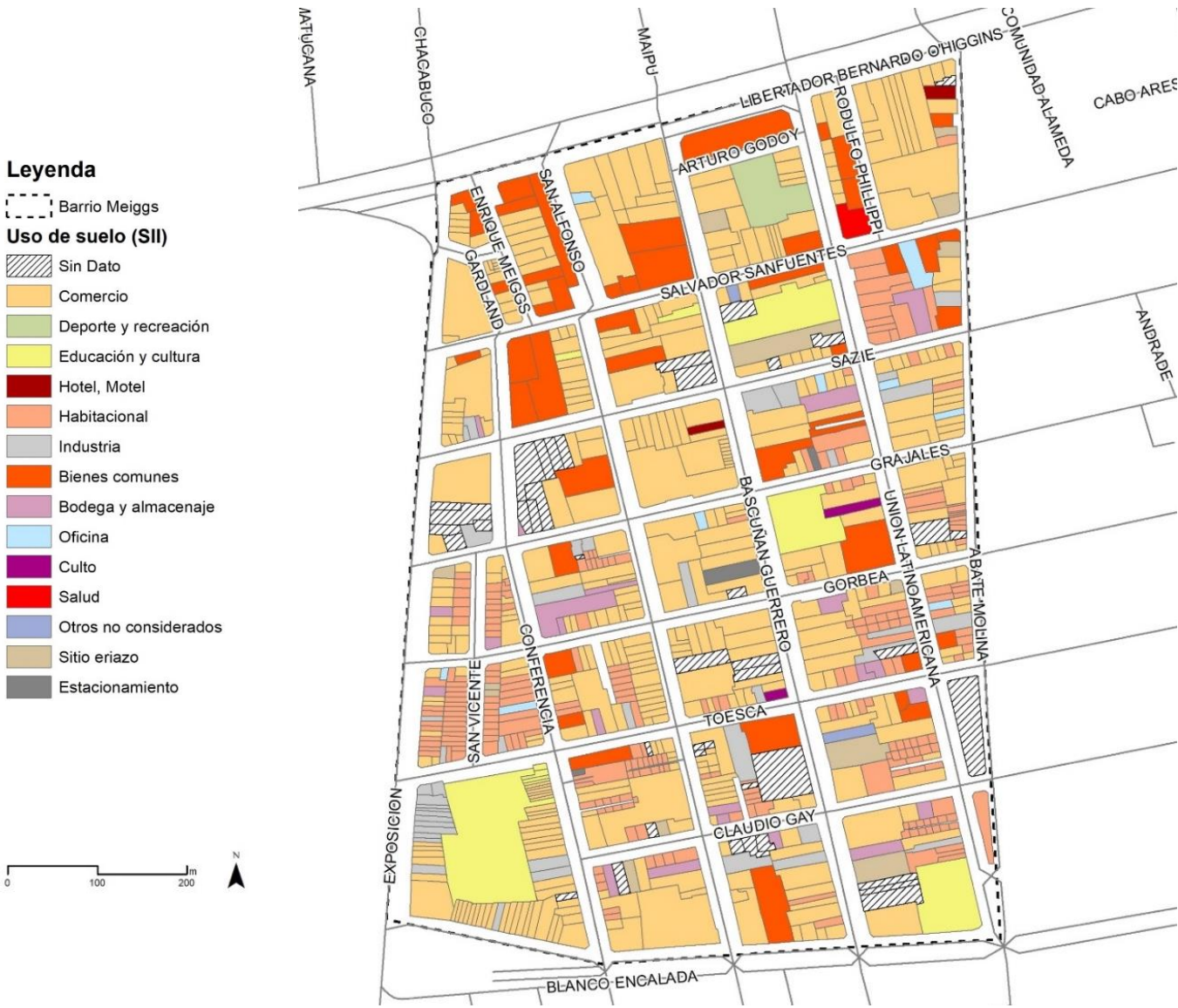
Mapa de uso de suelo.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de SII.

El uso comercial se encuentra distribuido en todo el polígono, a diferencia de la vivienda, que en su mayoría se encuentra ubicada en el sector sur, luego de la calle Grajales, donde convive, a su vez, con el uso de bodegaje, que usualmente también se emplaza en esta zona del polígono.

Mapa de uso de suelo
comercial.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
en terreno.

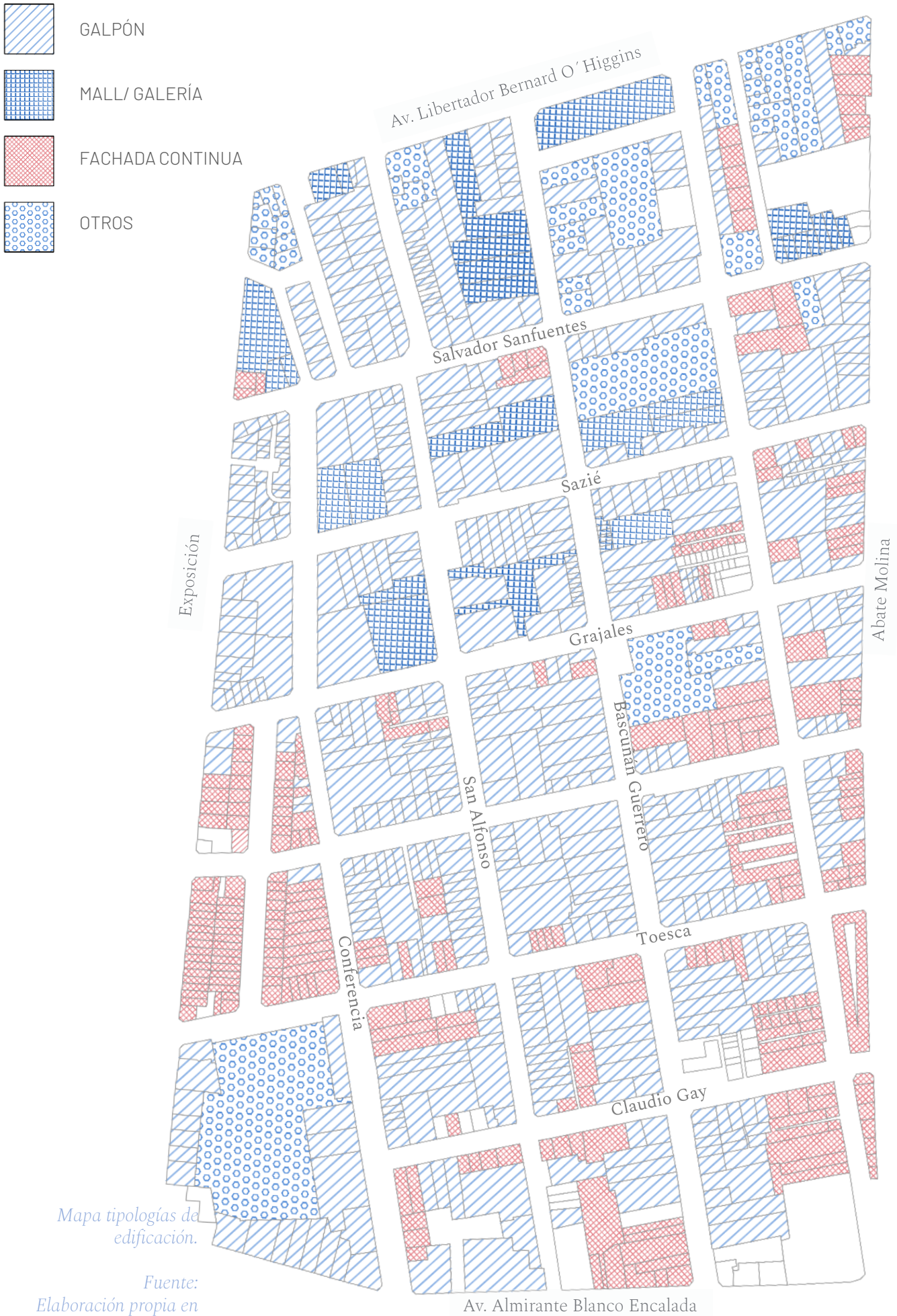
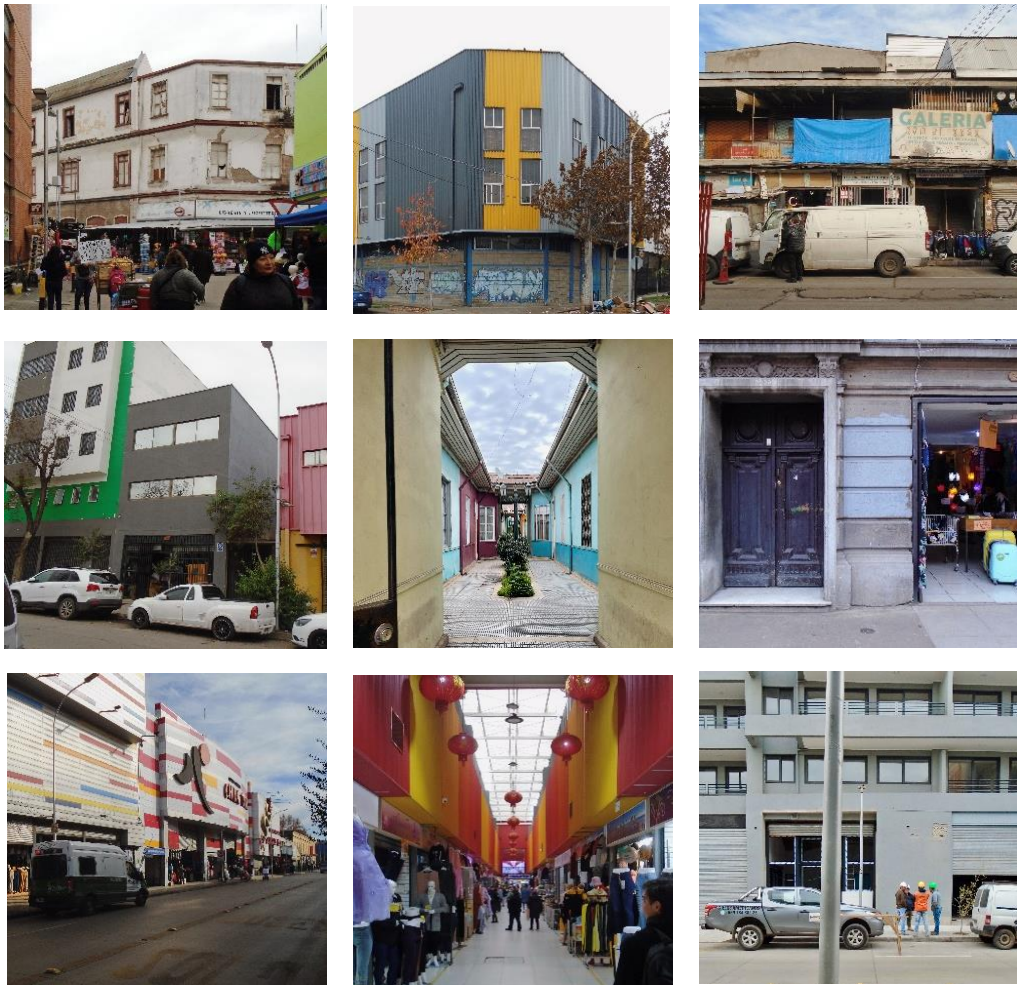


TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

El Barrio Meiggs presenta una complejidad respecto a sus morfologías y usos, dadas las múltiples formas arquitectónicas, las cuales conviven agrupadas por el uso comercial y la normativa urbana, siendo en general un barrio de baja altura, pero que actualmente tiene nuevas alturas debido a los edificios residenciales. Así es como se pueden encontrar cuatro categorías generales respecto a la tipología de edificación. Estas son: el galpón, el mall o galería, la fachada continua y otras tipologías específicas. El uso comercial está en directa relación con estas tipologías, donde el galpón es la más utilizada en el barrio, tanto para bodegaje como para venta, a la cual se suma el mall o galería, que permite albergar en un mismo lugar distintos productos. La fachada continua también responde al comercio, pero también al uso residencial en el barrio, tanto en altura, a través de edificios residenciales, como en baja altura, con cités. En su mayoría, la ubicación de esta tipología se da hacia el sur del polígono, coincidiendo con la ubicación del uso residencial que se logró identificar en el barrio. Por último, se debe agregar la categoría de otras tipologías, que corresponden a colegios y al estadio Víctor Jara.

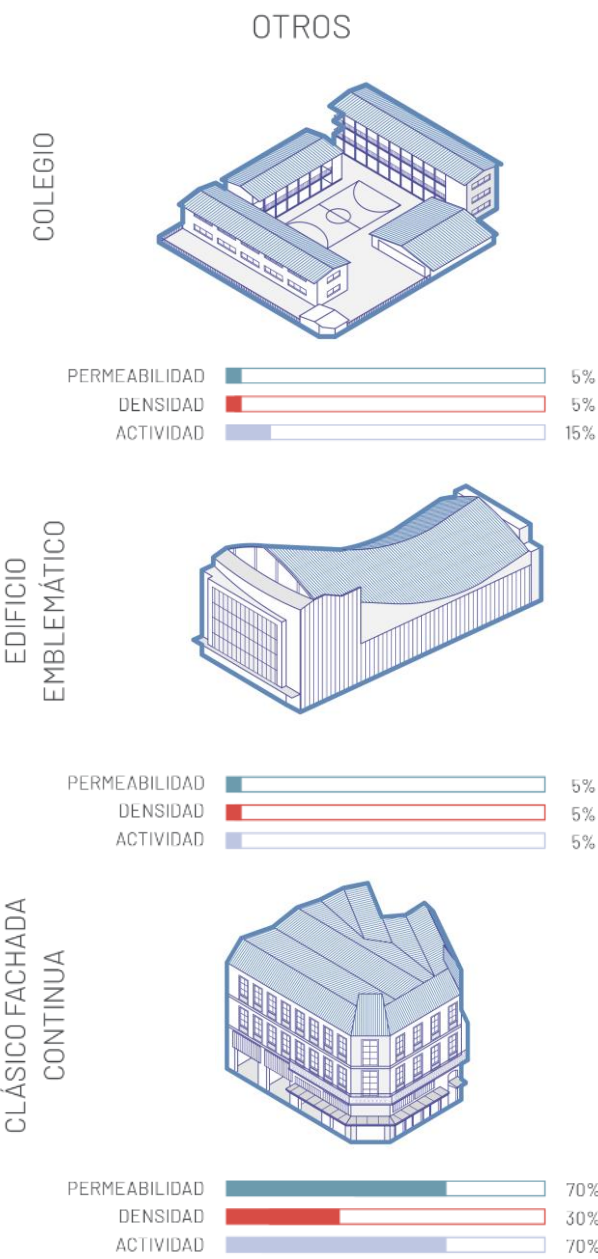
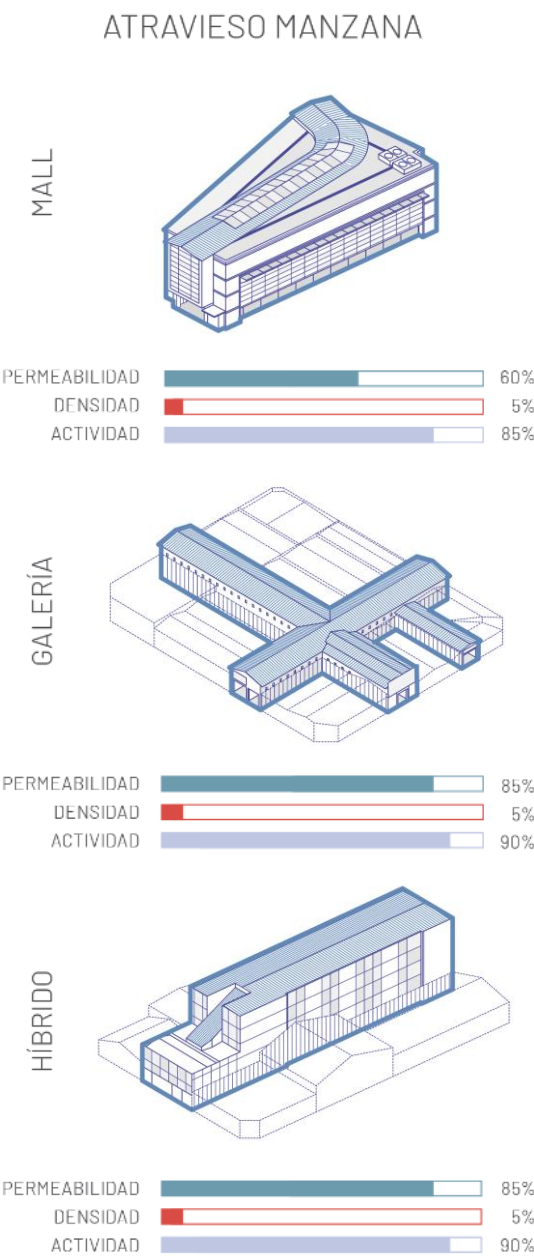
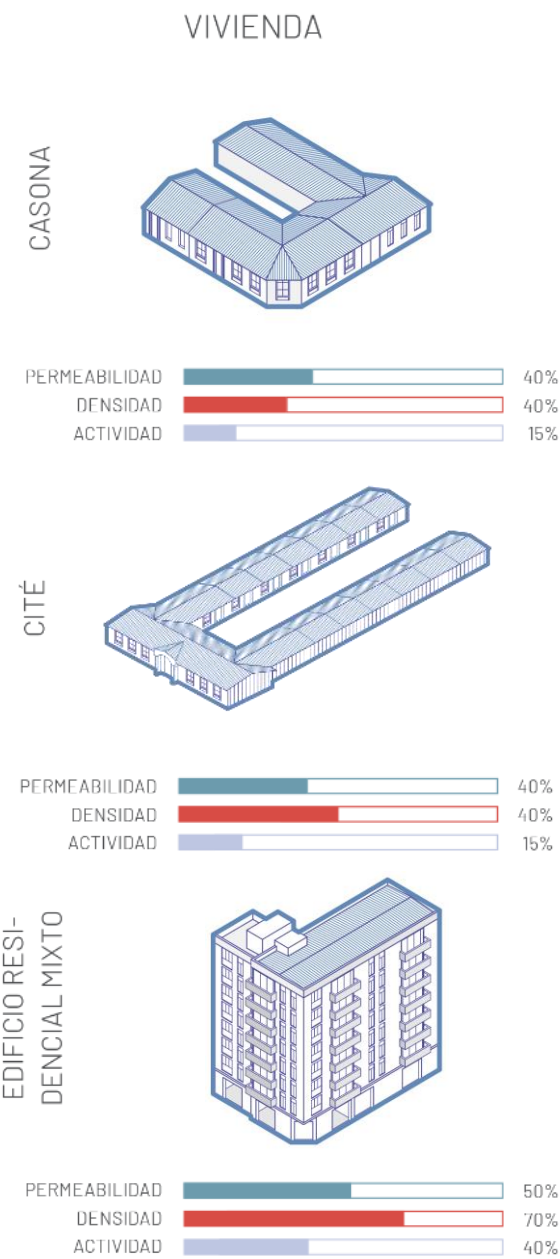
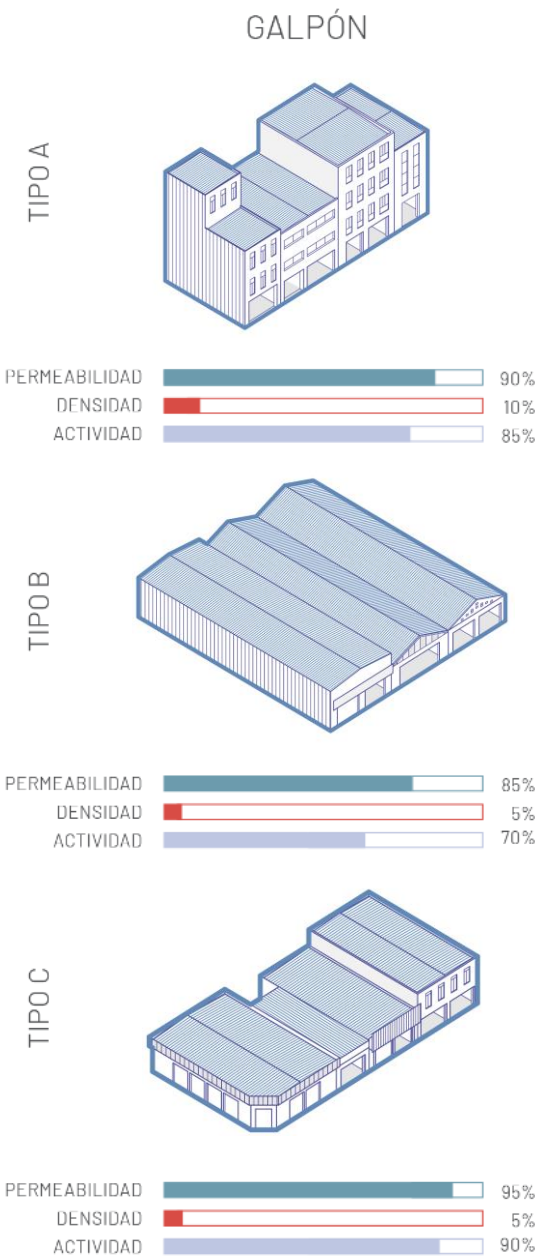
Fotografías de tipologías de edificación.

Fuente:
Elaboración propia.



Mapa tipologías de edificación.

Fuente:
Elaboración propia en base a visita en terreno.



ESTADO Y PERMEABILIDAD DE LAS FACHADAS

Mapas que grafican la ubicación del comercio informal, el estado de veredas, fachadas y su permeabilidad.

Fuente:
Elaboración propia en base a visita en terreno.

Imágenes ejemplos de estado de fachadas.

Fuente:
Elaboración propia, visita en terreno.

El estado de las veredas, fachadas y su permeabilidad están vinculados tanto al comercio formal como informal. Si bien no hay una tendencia o un patrón que permita establecer una relación lineal entre ambos, sí hay indicios de que, en las zonas más densas de comercio, el estado de las fachadas y de las veredas tiende a ser malo o regular, a diferencia de lo que ocurre en los usos más residenciales del barrio. Asimismo, las veredas tienden a tener un estado malo o regular en las calles de menor perfil.

En general, la permeabilidad de las fachadas es baja (regular o mala), no permite un control social adecuado en las zonas comerciales, lo que puede generar inseguridad tanto para la población flotante como para los residentes del barrio.

BUEN ESTADO



ESTADO INTERMEDIO



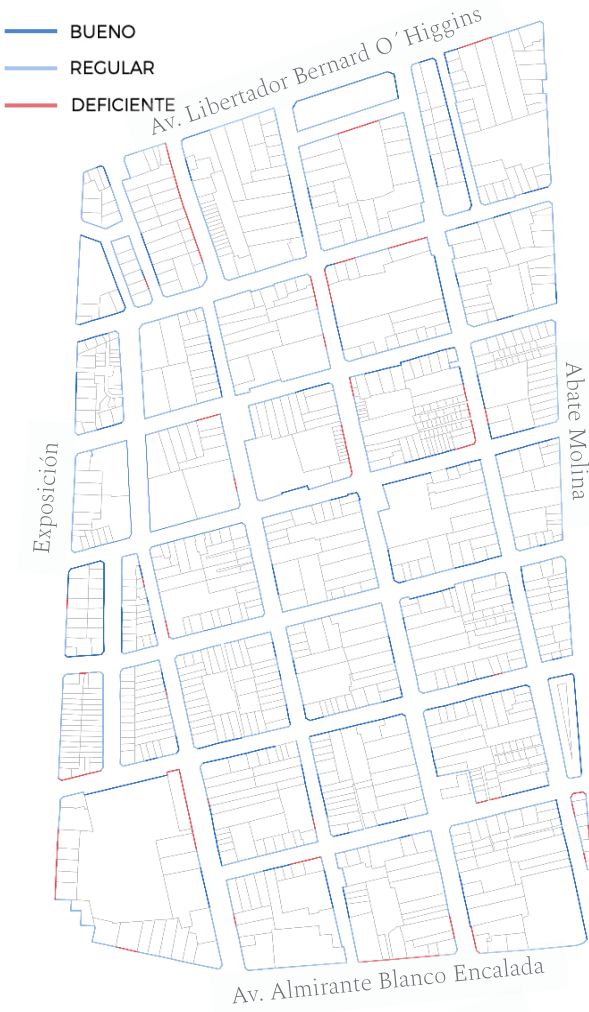
MAL ESTADO



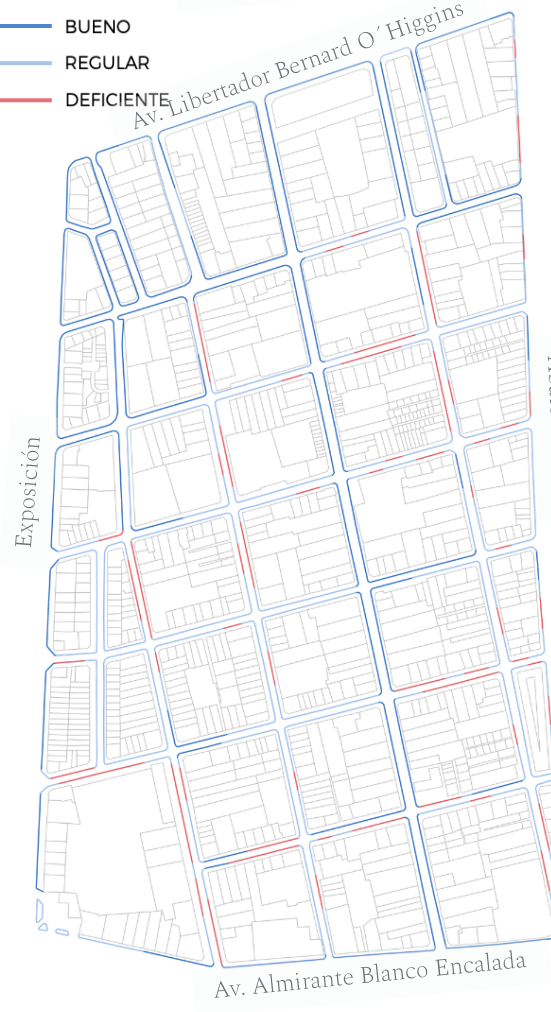
CAPÍTULO V: CARACTERIZACIÓN URBANA



UBICACIÓN COMERCIO INFORMAL



PERMEABILIDAD



ESTADO DE VEREDAS



ESTADO DE FACHADAS

PROYECTOS EN CARPETA, TRANSFORMACIONES VIALES E HITOS CIRCUNDANTES

En el último tiempo han surgido iniciativas a cargo de entes, tanto públicos como privados, que buscan potenciar este punto neurálgico de la ciudad a través de intervenciones en el espacio público, en los alrededores del Barrio Meiggs y Estación Central.

Los proyectos de Eje Alameda-Providencia y Edificio EFE, en conjunto con el tramo proyectado para el Tren Melipilla, a pesar de estar fuera de los límites del polígono en estudio, repercuten directamente en este en la medida que buscan transformar las condiciones de movilidad y orden urbano. Esta interacción en dos de los ejes externos estructurantes del barrio tiene directa relación con la forma de habitar el territorio y los flujos que este albergará en un futuro.

En cuanto a los proyectos al interior del polígono, desde que existe la Corporación para el Desarrollo de Santiago – CORDESAN (1985), esta ha sido el ente encargado del Barrio Meiggs, en conjunto con la Municipalidad de Santiago. No obstante, en palabras de las mismas autoridades, son los comerciantes quienes impulsan los cambios. Ejemplo de ello son los tramos de calle Meiggs y San Alfonso convertidos en ejes peatonales a fines del año 2006, producto de la gestión y organización de tales gremios empresariales.

En general, el proceso consiste en que el o los empresarios se dirigen a CORDESAN presentando las necesidades o ideas de proyecto, para que luego la corporación desarrolle un anteproyecto —a veces en relación con proyectos de la Municipalidad—. Luego, a partir de la presentación de dicho anteproyecto a los comerciantes, y en caso de ser aprobado, son los mismos empresarios involucrados quienes financian el proyecto.

A pesar de la falta de claridad respecto a la continuidad de los proyectos levantados en diferentes periodos detallados a continuación, se revela la multiplicidad de intereses puestos en el barrio y la disposición a desarrollarlos, lo que, a su vez, introduce el cuestionamiento del mecanismo que se necesita establecer en el presente y a futuro para hacer converger estos múltiples intereses y potencialidades que están en juego.



Estado de avance de cada proyecto.

Fuente:
Elaboración propia.

	1. San Alfonso	2. EFE	3. Eje Alameda-Providencia
IMAGEN OBJETIVO			
ANTEPROYECTO			
OPERACIÓN			

EJE SAN ALFONSO

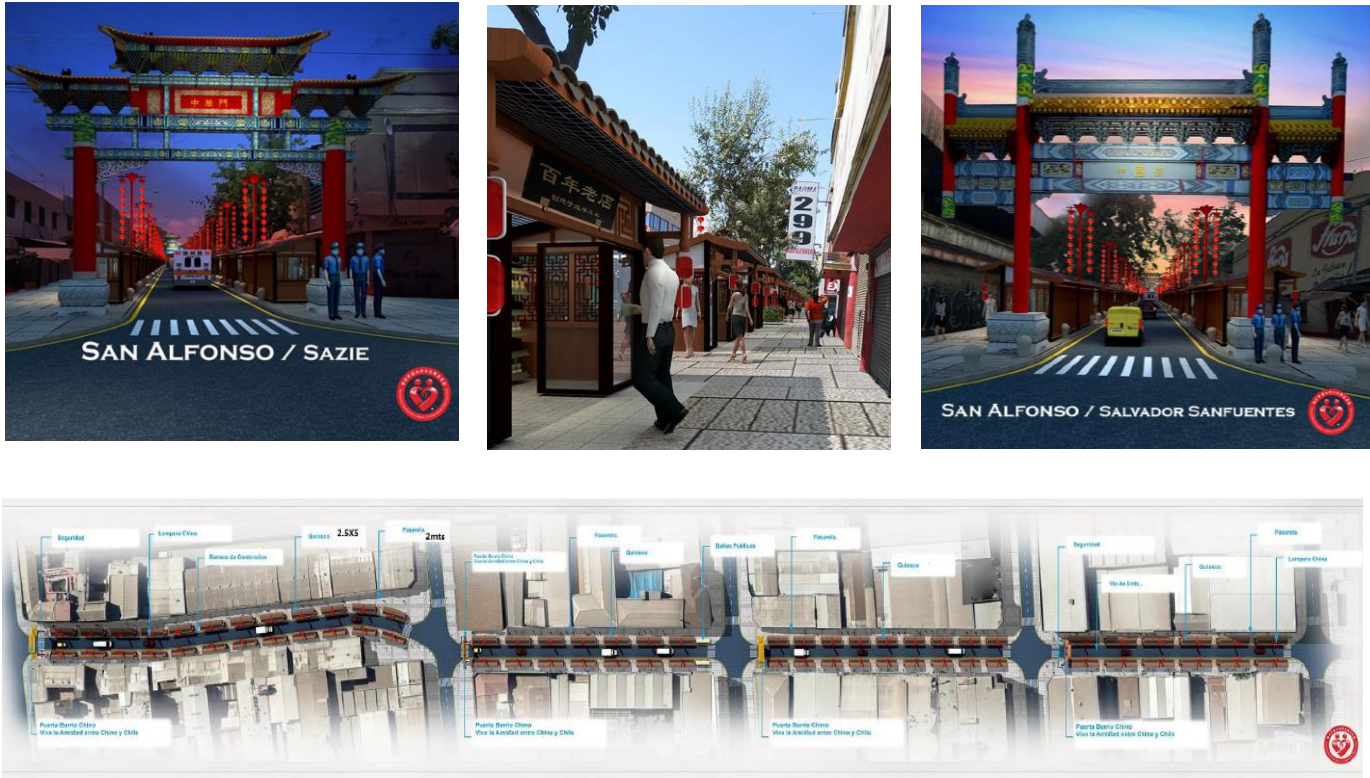
Mandante: Agrupaciones comerciales del sector
Desarrollador: CORDESAN

Desde 2006, CORDESAN ha liderado la mejora del espacio público en el eje San Alfonso, un área en crecimiento dentro del barrio. Un grupo de propietarios chinos, con intereses en Meiggs, ha promovido la idea de convertirlo en un barrio chino. Esta visión comenzó a tomar forma en 2018, con un proyecto que propuso transformar la calle y fortalecer la identidad china a través de la colocación de leones en la entrada del eje, así como pórticos, lámparas, quioscos y un sistema de vigilancia. Sin embargo, la pandemia interrumpió las obras, y los comerciantes chilenos expresaron su deseo de participar más activamente en el diseño. En 2020, CORDESAN retomó el proyecto para reducir la calzada vehicular, ampliar y mejorar las aceras, y agregar quioscos, pero los gremios comerciales se opusieron debido a la falta de inclusión de ciertos elementos. La corporación sugirió que los comerciantes presentaran su propia propuesta para su evaluación conjunta con Obras Municipales.

Esta fase de búsqueda y replanteamiento define la situación actual del eje San Alfonso. El proyecto original, liderado por CORDESAN, buscaba transformar la zona en un barrio chino, pero se ha encontrado con desafíos debido a la pandemia y a las discrepancias con los comerciantes locales.

Imagen objetivo del proyecto eje San Alfonso.

Fuente: CORDESAN.



NUEVA LÍNEA TREN MILIPILLA

Mandante: Empresa de los Ferrocarriles del Estado (EFE)
Desarrollador: Licitación actualmente abierta, presentada el 31 de agosto de 2023.

Este proyecto, de antigua data, se origina en los años 90, a través del Ministerio de Obras Públicas (MOP) y EFE. Busca conectar Melipilla con el Gran Santiago. En los años 2000 se comienza a considerar como un proyecto en carpeta, durante el gobierno de Ricardo Lagos, y luego, en 2012, bajo el gobierno de Sebastián Piñera, se compromete su ejecución.

Este largo recorrido ha implicado diversas etapas. Entre paralizaciones y reformulaciones, actualmente se encuentra abierto el proceso de licitación para construir los tramos ferroviarios Melipilla-Mallico y Mallico-Lo Errázuriz. Este proyecto busca beneficiar a más de un millón de pasajeros, los cuales estarán directamente conectados a Estación Central. Lo anterior implica que un gran flujo de pasajeros y visitantes estarán en estrecha relación con el Barrio Meiggs.

Siendo testigos de la influencia que actual e históricamente ha tenido la estación de ferrocarriles sobre el barrio y su conformación, podemos formarnos un imaginario sobre la incidencia que en un futuro tendrán estos nuevos tramos, atrayendo más público y generando nuevas relaciones espaciales de acuerdo a la definición de circulaciones y flujos.

Infografías proyecto Tren Melipilla.

Fuente: EFE.



EDIFICIO EFE (ANTIGUO EDIFICIO CORREOS DE CHILE)

Imágenes objetivo
Edificio EFE.

Fuente:
ArchDaily.

Mandante: Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE)
Desarrollador: UMWELT – PRODUCTORA – LANDMRX (Oficinas de Arquitectura).

El proyecto, convocado a concurso por EFE, buscó convertir el antiguo edificio de Correos de Chile en su nuevo edificio corporativo. La propuesta ganadora tiene como principal eje activarlo públicamente, intensificando su uso público mediante la interiorización del acceso a la estación de Metro y sus espacios comerciales. Comprende, a su vez, una gran plaza pública, oficinas y espacios panorámicos que se ofrecerán al público.

Esta propuesta destaca por su integración urbana, su valorización del patrimonio arquitectónico y por la innovación que se espera introducir al sector en cuanto a espacio y funcionalidad.



EJE ALAMEDA - PROVIDENCIA

La renovación del eje se da en el marco de la articulación entre el Gobierno Central, el Gobierno Regional Metropolitano y las municipalidades de Estación Central, Lo Prado, Providencia y Santiago. Actualmente está activo el proyecto de reestructuración del nodo Alameda-Providencia, mediante la articulación entre la SUBDERE, el MTT, el MINVU, el MOP, el Gobierno Regional, la Municipalidad de Providencia y el Metro de Santiago.

El proyecto Nueva Alameda-Providencia se encuentra en etapa de definición de un nuevo trazado, basado en la propuesta ganadora del concurso internacional convocado en 2015. Al ser la “columna vertebral” de la ciudad, busca ser un espacio de encuentro, disminuyendo la superficie destinada a tránsito vehicular privado y privilegiando los modos de transporte público y activo, dando así mayor cabida al peatón y reconfigurando las actividades comerciales en sus bordes.

Actualmente se trata de un plan de reactivación integral de la zona. Se irán impulsando progresivamente actividades e hitos de carácter cultural que acompañarán los trabajos de infraestructura, renovación y remodelación. Más próximo al Barrio Meiggs, se destaca la intervención prevista para 2024 en la intersección del eje Alameda con General Velásquez, en la comuna de Estación Central, incrementando aún más la conectividad del sector.

Imagen objetivo Eje
Alameda.

Fuente:
Gobierno de Chile.



MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO VI

Por la condición comercial propia del Barrio Meiggs, caracterizado por una presencia importante del comercio de calle, la movilidad y el espacio público se vuelven categorías clave de análisis en la construcción del diagnóstico del sector.

Este capítulo desarrolla así, en primer lugar, una aproximación a la inserción del barrio en la red de movilidad, destacando su nivel de conexión no solo con el Área Metropolitana de Santiago, sino que también con las regiones. Esta condición específica contribuye a posicionarlo como un barrio comercial y popular conocido a nivel nacional.

Posteriormente, se presenta un análisis tanto de la red vial del sector como de las condiciones relativas al transporte público y a la movilidad activa (ciclovías y peatones). El análisis de los distintos flujos revela la condición eminentemente peatonal del Barrio Meiggs, sin que esta sea reconocida en el tratamiento general de las distintas tipologías de calles que conforman el sector de estudio.

La gran superficie de espacio público disponible entre fachadas se ve sumergida por el uso informal generalizado en el barrio. Estas apropiaciones informales del comercio ambulante impactan el flujo peatonal y desbordan sobre las calzadas y las ciclovías, impidiendo así una circulación fluida y aumentando el riesgo de accidentes de tránsito. Además, dificultan la correcta mantención y gestión del espacio y participan de su proceso de deterioro. Como veremos a continuación, esto afecta la imagen general del barrio y su atractivo.

El espacio público del barrio emerge, entonces, como un espacio en conflicto entre formalidad e informalidad, sintetizando las problemáticas urbanas que enfrenta el sector en la actualidad.

La organización y gestión del espacio público se destaca como un componente clave de renovación urbana del sector. Esto no solo en términos de flujos, sino también respecto de los usos que acoge y la identidad que el barrio quiere proyectar.

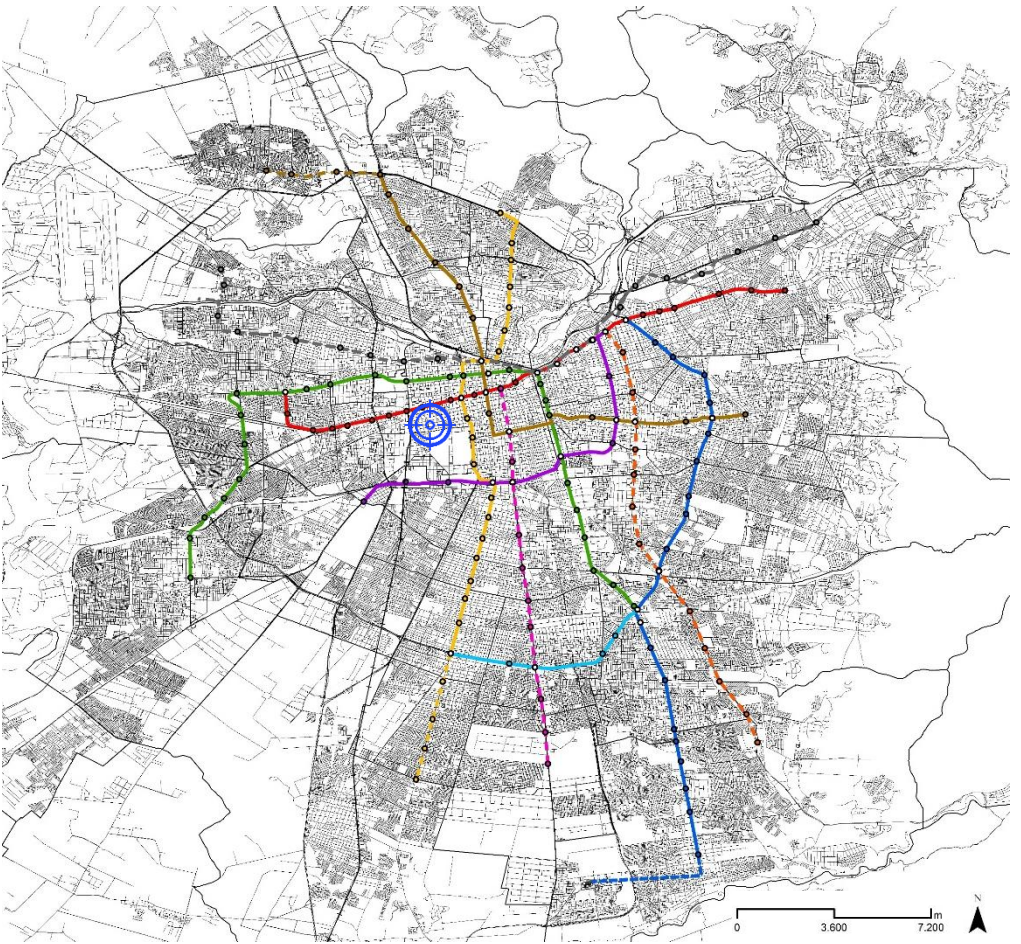
*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

EL BARRIO EN LA RED DE MOVILIDAD METROPOLITANA

Si bien a nivel administrativo el Barrio Meiggs se ubica en la comuna de Santiago, se sitúa más bien en una posición bisagra entre el borde poniente de la comuna de Santiago y el borde oriente de la comuna de Estación Central.

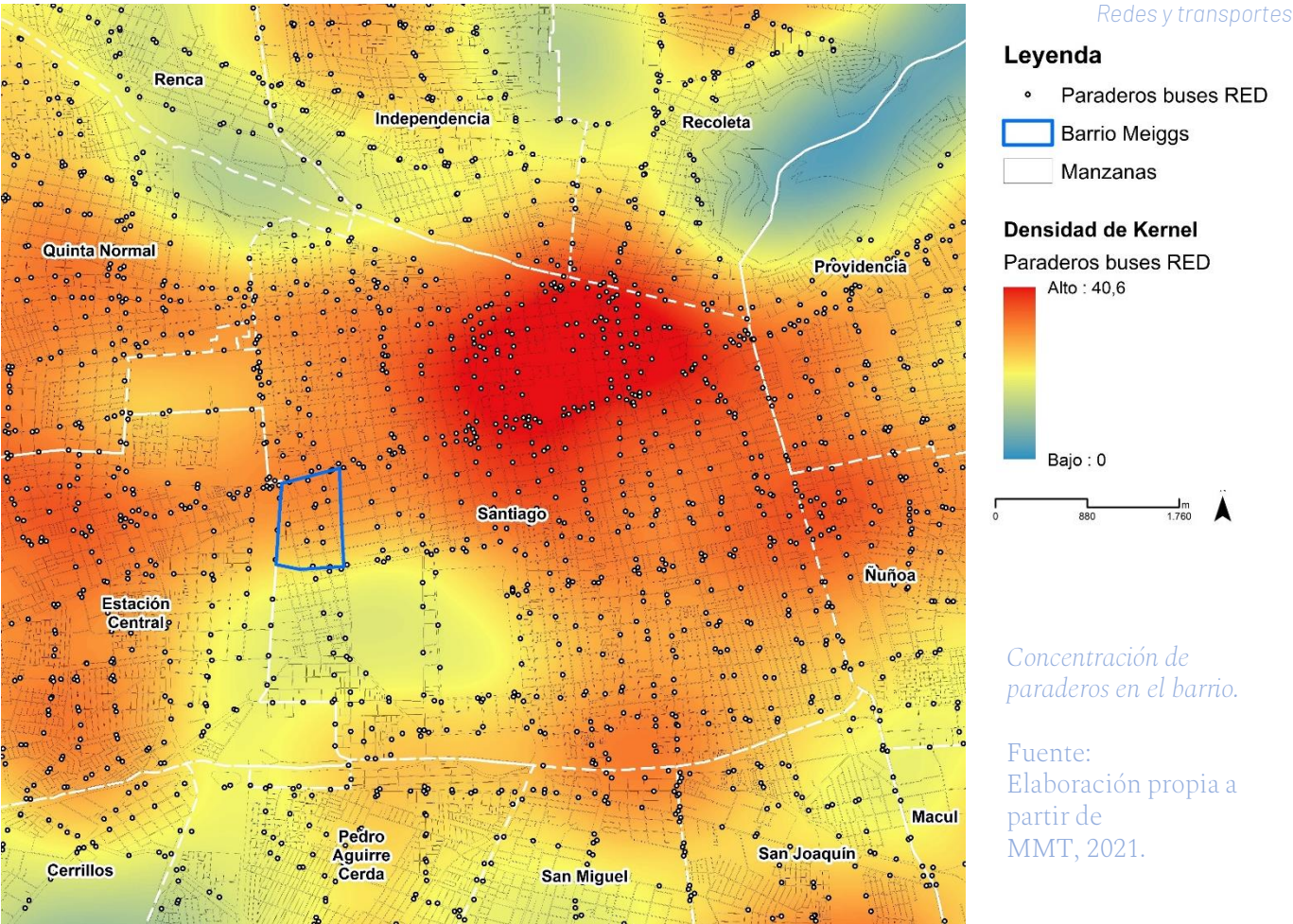
El barrio está bordeado al norte por la Alameda, eje histórico del Área Metropolitana de Santiago, que corresponde también al trazado de la línea 1 del Metro de Santiago. Desde esta línea se puede acceder al Barrio Meiggs por las estaciones Unión Latinoamericana y Estación Central, conformándose esta última como uno de los nodos estructurantes de la red de movilidad metropolitana.

Estación Central constituye, en efecto, un nodo de intercambio modal entre la estación de tren, el Metro, el terminal de buses y varios puntos de parada del Transantiago. La presencia del nodo Estación Central en las cercanías de Meiggs le confiere al barrio una accesibilidad que va más allá del Área Metropolitana de Santiago, atrayendo históricamente a un público que viaja también desde regiones. Esta característica posiciona al Barrio Meiggs como un barrio comercial y popular que se destaca dentro de la historia no solo de Santiago, sino que también de Chile.



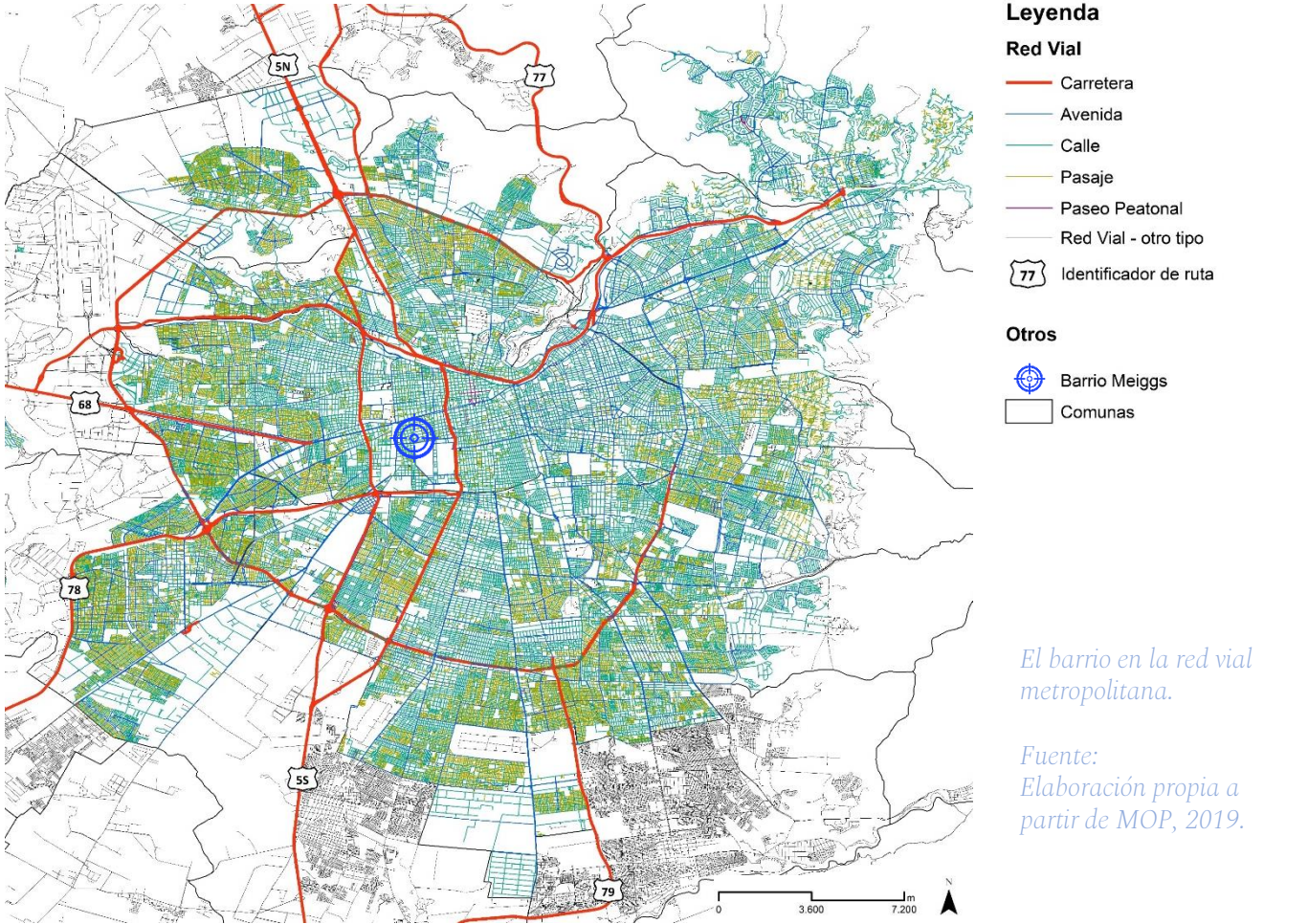
El barrio en la red de trenes urbanos y suburbanos.

Fuente:
Elaboración propia a partir de MTT, 2021.



Concentración de paraderos en el barrio.

Fuente:
Elaboración propia a partir de MMT, 2021.



El barrio en la red vial metropolitana.

Fuente:
Elaboración propia a partir de MOP, 2019.

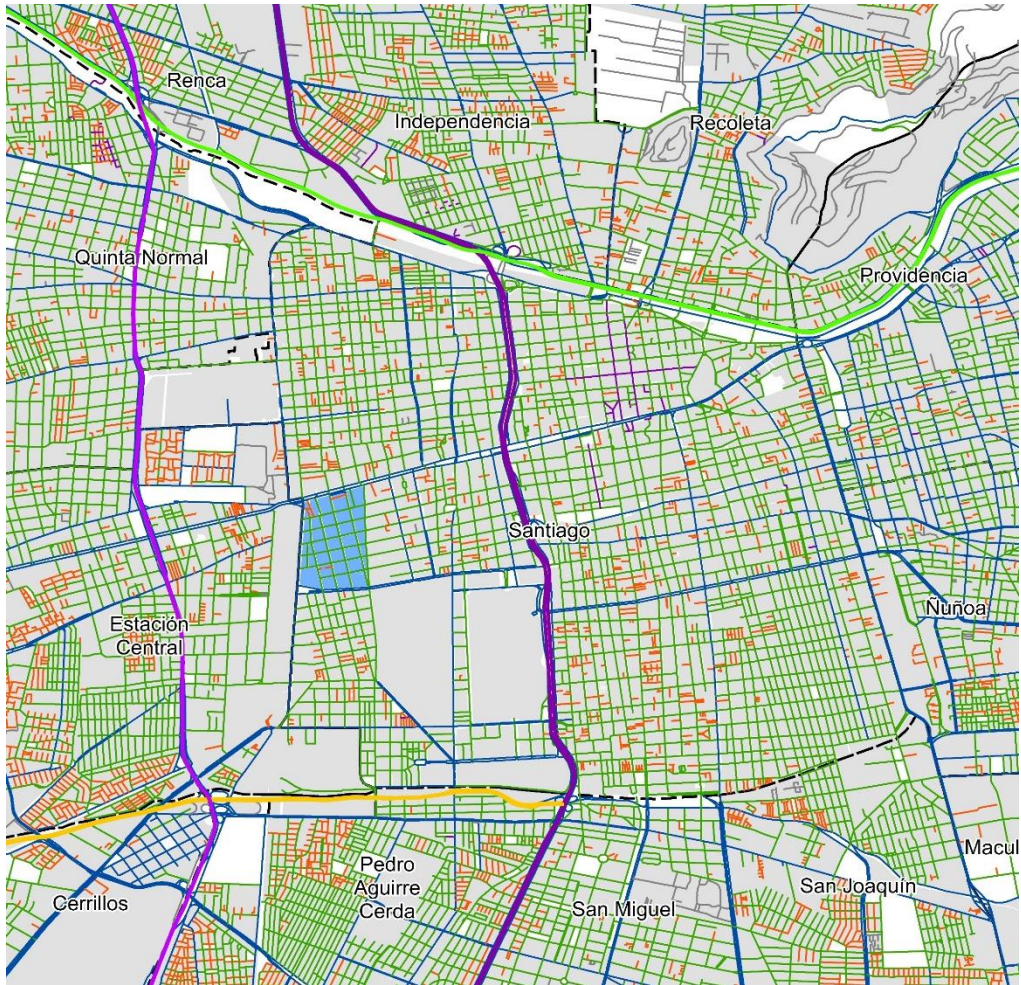
RED VIAL

En términos de accesibilidad desde la red vial, se destaca, como ya lo hemos mencionado, la presencia de la Alameda por el límite norte, uno de los principales ejes viales que atraviesa la ciudad de poniente a oriente. El sector de estudio está delimitado al poniente por la calle Exposición, que bordea también la estación de tren de Estación Central. Al oriente y al sur, los límites del barrio son más difusos, pero se puede considerar la calle Abate Molina como límite oriente y la Avenida Almirante Blanco Encalada como límite sur. También se puede destacar la presencia de la Autopista Central en las cercanías del sector, como eje estructurante norte-sur de la red vial regional.

La red vial interna del Barrio Meiggs se caracteriza por su escala de calles locales, conformando una trama urbana que en sus proporciones corresponde a la trama tradicional del centro de Santiago.

El sector de estudio se conforma así, aproximadamente, por siete cuadras de largo (entre la Alameda y la Avenida Almirante Blanco Encalada) y por cinco cuadras de ancho (entre las calles Exposición y Abate Molina).

- Leyenda**
- Red Vial**
- Autopistas Consecionadas
 - Costanera Norte
 - Av. General Velásquez
 - Ruta 5
 - Ruta 78
- Clase Urbana**
- Avenida
 - Calle
 - Pasaje
 - Paseo Peatonal
 - Red Vial - otro tipo
- Límite Comunal
- Barrio Meiggs



Red Vial a escala
comunal.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de MOP, 2020.



- Leyenda**
- Red Vial**
- Red Vial - otros
 - Avenida
 - Calle
 - Pasaje
- Red de Trenes**
- Estaciones Metrotren
 - Recorrido Metrotren
 - Línea 1
- Barrio Meiggs
- Manzanas
- Límite Comunal

Red Vial a escala barrial.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de MOP, 2020.

TRANSPORTE PÚBLICO Y PARADEROS

Las calles Exposición, San Alfonso, Bascuñán Guerrero y Unión Latinoamericana se constituyen como los ejes norte-sur del Barrio Meiggs, recibiendo recorridos de Red Movilidad. A su vez, en el sentido oriente-poniente, los recorridos pasan por las calles Sazié y Grajales, siendo estas últimas, más bien, vías secundarias en comparación con los ejes norte-sur, a través de los cuales los recorridos atraviesan, en general, la totalidad del barrio.

Respecto a la ubicación y la densidad de los paraderos de Red Movilidad, el sector cuenta con 35 puntos de paradas en su cercanía directa, de los cuales 27 se ubican en los ejes que bordean el perímetro de estudio, destacando una densidad en la Avenida Libertador Bernardo O’Higgins por su condición de eje metropolitano asociado a la presencia del nodo de transporte de la Estación Central y, en menor escala, se presencian paraderos en la Avenida Almirante Blanco Encalada. Los 8 paraderos restantes se encuentran dentro de los límites del barrio, en su mayoría, en Bascuñán Guerrero, único eje interno que cuenta con vía exclusiva para transporte público.

Leyenda

Sistema de Micros Urbanas

- Puntos BIP
- Paraderos de Micro
- Zonas Pagas
- Recorridos Transantiago

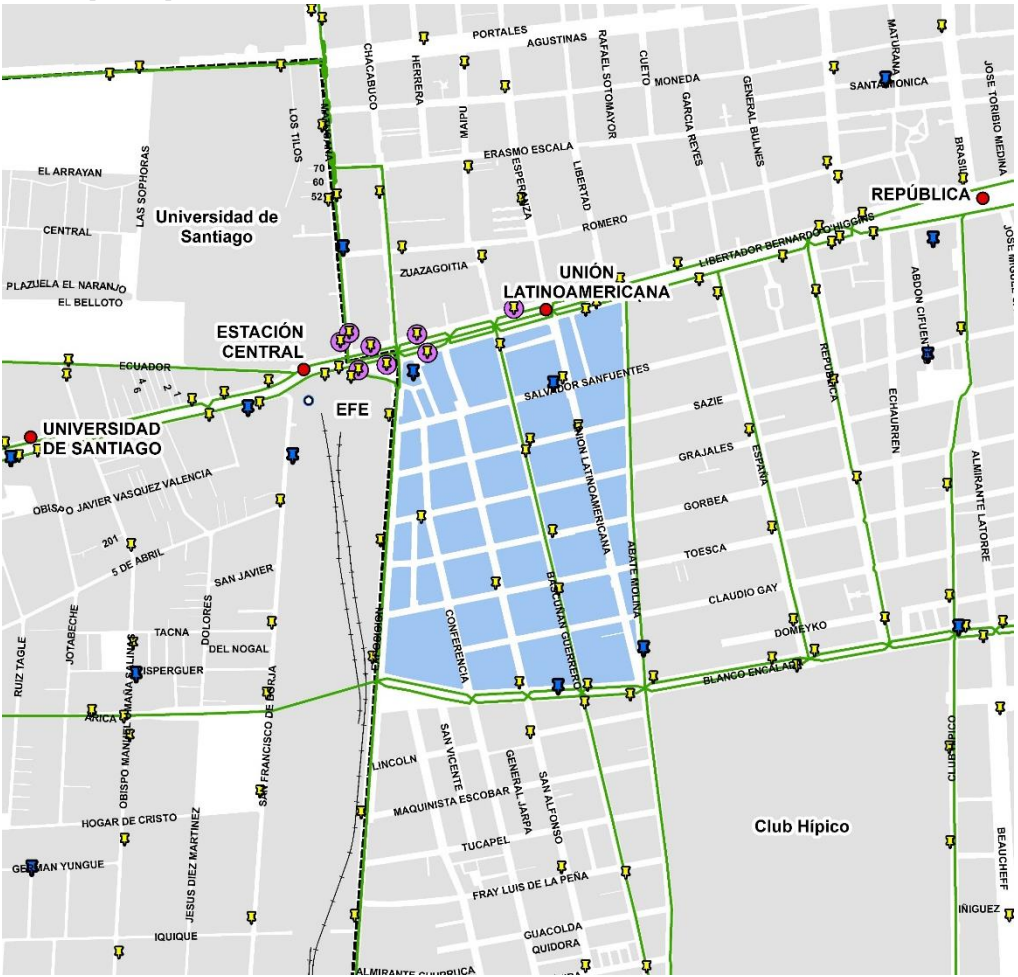
Red de Trenes

- Estaciones Metrotren
- Recorrido Metrotren
- Estaciones Línea 1

Barrio Meiggs

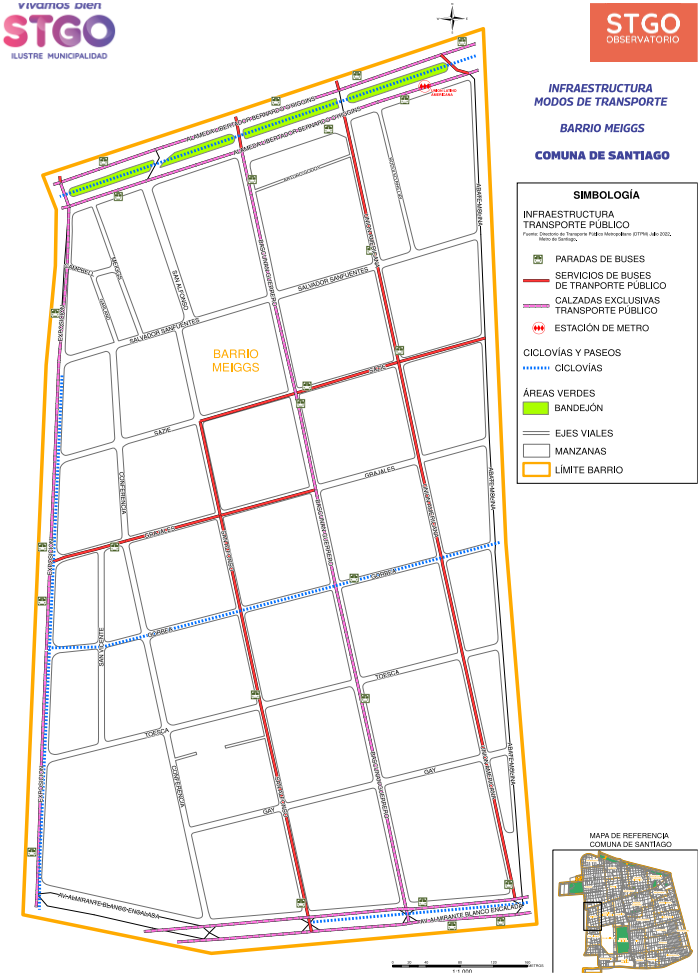
Manzanas

Limite Comunal



Mapa del sistema de Micros Urbanas.

Fuente:
Elaboración propia a partir de MTT, 2018, 2019 & 2021. CChC, 2020.



Infraestructuras y recorridos del transporte público de RED.

Fuente:
I. Municipalidad de Santiago

Leyenda

Ruta Taxis Colectivos

Recorrido

- Trazados
- Trazados Nocturnos
- Vías Alternativas

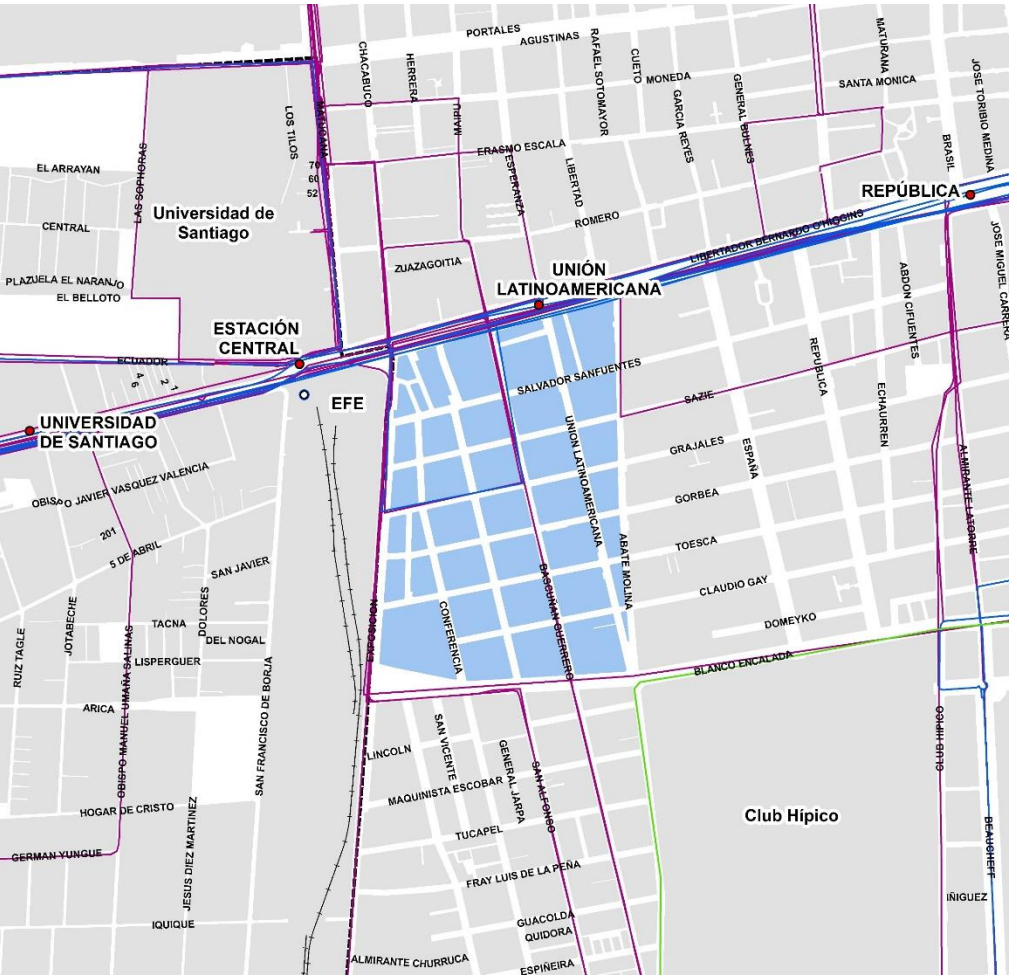
Red de Trenes

- Estaciones Metrotren
- Recorrido Metrotren
- Estaciones Línea 1

Barrio Meiggs

Manzanas

Limite Comunal



Mapa de ruta de taxis colectivo.

Fuente:
Elaboración propia a partir de MTT, 2023.

CICLOVÍAS

Existen dos ciclovías en el sector: en la calle Exposición (doble sentido, norte-sur) y en la calle Gorbea (un sentido, oriente-poniente). Los trazados de estas dos ciclovías permiten, en teoría, conectar el barrio a la red de ciclovías de la comuna de Santiago, abriendo la posibilidad a los modos activos de acceder a Meiggs.

Sin embargo, se puede observar en terreno la obstrucción del tránsito en estos espacios debido al uso informal de la ciclovía, tanto en la calle Exposición como en la calle Gorbea. Ambas ciclovías se transforman así en espacios que el comercio ambulante se apropia para extender su superficie de venta y/o como zona de estacionamiento/bodega. En el caso de Gorbea, el trazado de la ciclovía (pintado en el suelo) carece, además, de continuidad en varios tramos.

Las apropiaciones informales impactan la continuidad física de las ciclovías e impiden su uso como eje de movilidad eficiente para desplazarse hacia y por dentro del barrio.

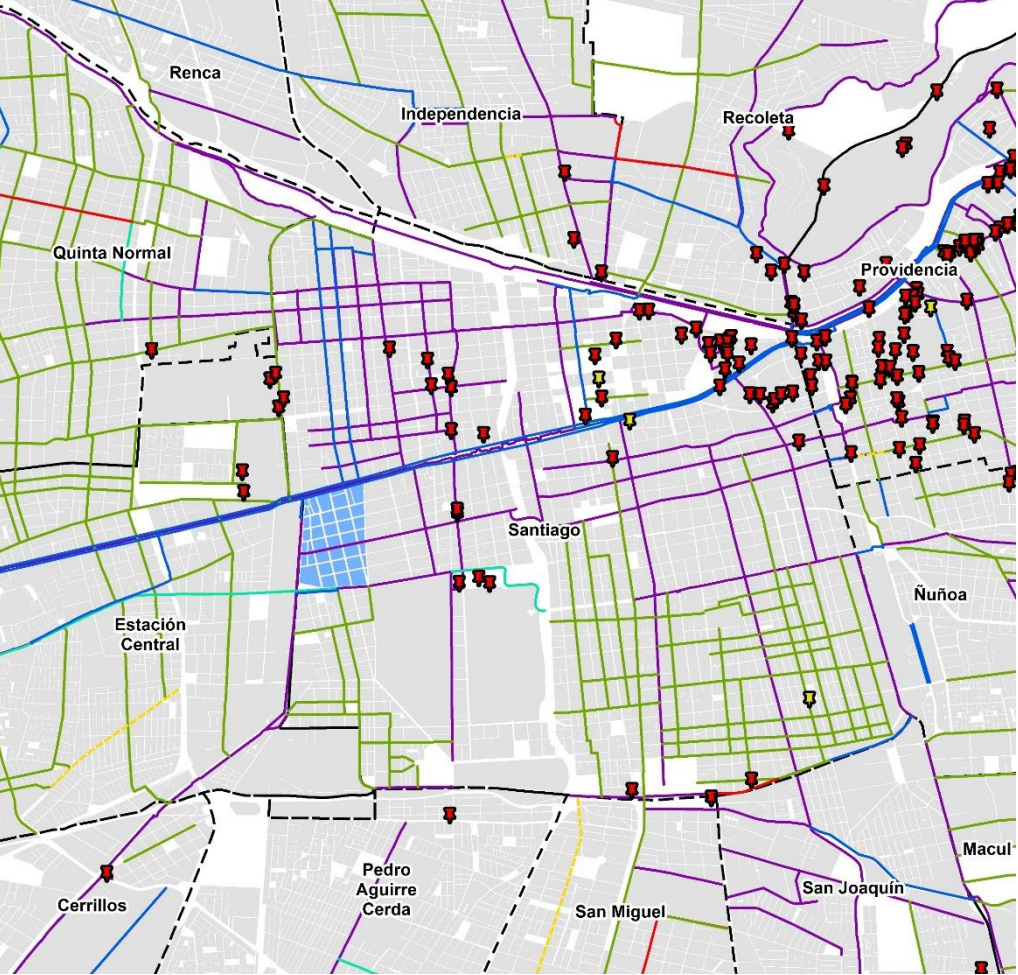
Leyenda

- Estacionamiento B.
- Arriendo de Bicicletas
- Barrio Meiggs
- Manzanas

Ciclovías

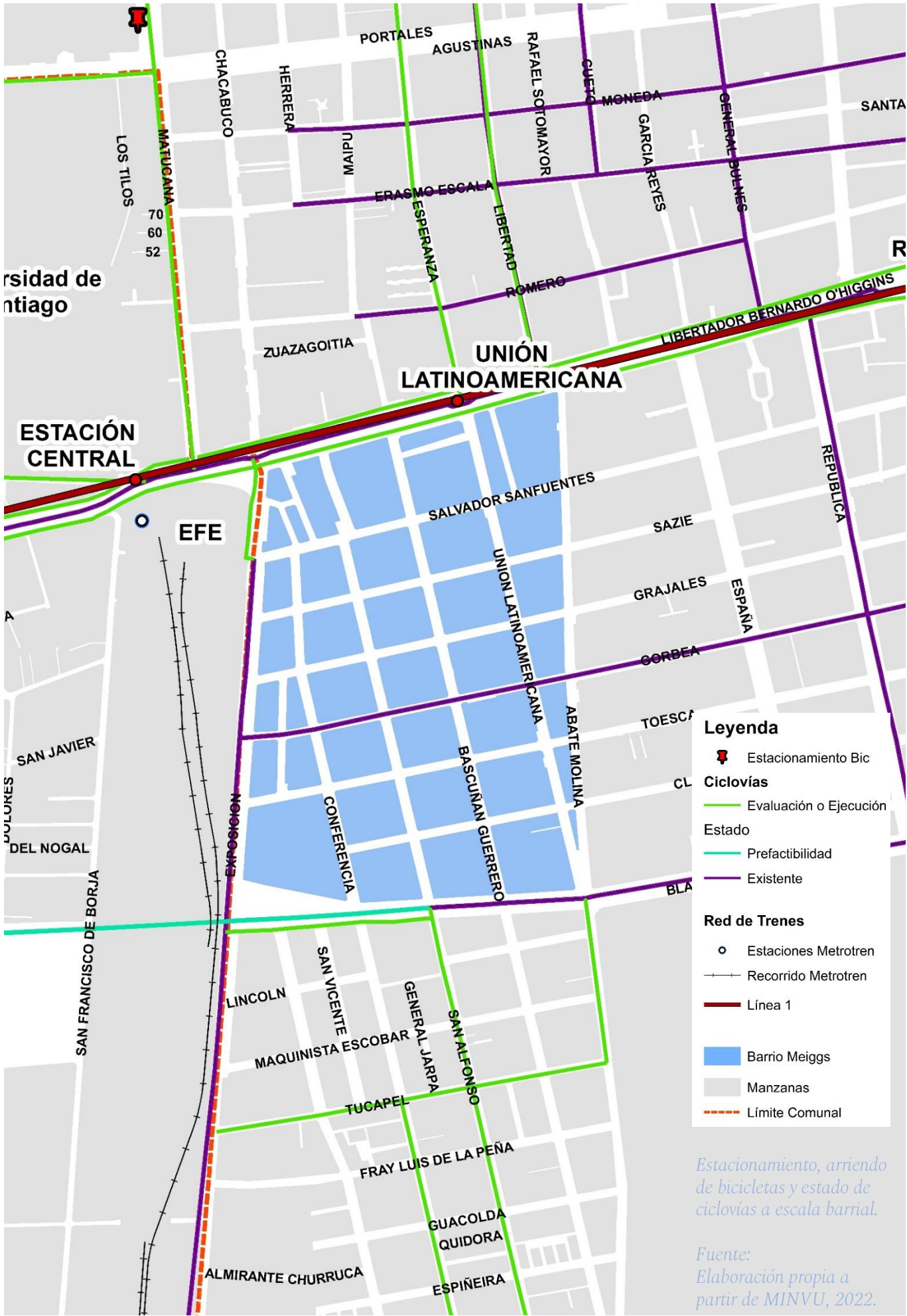
Estado

- Existente
- En Ejecución
- Diseño
- Idea
- Planificadas
- Proyectada
- Prefactibilidad
- Factibilidad



Estacionamiento,
arriendo de bicicletas y
estado de ciclovías a
escala barrial y
comunal.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de MINVU, 2022.



Leyenda

- Estacionamiento Bic
- Ciclovías
- Evaluación o Ejecución
- Estado
- Prefactibilidad
- Existente

Red de Trenes

- Estaciones Metrotren
- Recorrido Metrotren
- Línea 1

Barrio Meiggs

Manzanas

Límite Comunal

Estacionamiento, arriendo
de bicicletas y estado de
ciclovías a escala barrial.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de MINVU, 2022.

FLUJO PEATONAL

Debido a su condición de barrio comercial asociado a la presencia de comercio ambulante, el Barrio Meiggs se caracteriza por tener un alto flujo peatonal en los horarios de apertura del comercio. Fuera de estos horarios — al final del día y los domingos— la intensidad de flujo baja de forma drástica. El conteo de flujos muestra un promedio de cerca de 4.000 personas/hora transitando en las calles. A modo de referencia se puede citar:

- El eje calle Puente-Puente La Paz (hacia La Vega), que cuenta con un flujo peatonal de cerca de 2.000 personas/hora.
- La calle Huérfanos, entre Miraflores y Ahumada, que cuenta con un flujo peatonal de cerca de 4.000 personas/hora.
- El Paseo Ahumada, entre Alameda y Providencia, que cuenta con un flujo peatonal de cerca de 6.000 personas/hora.*

El Barrio Meiggs posee una condición eminentemente peatonal que no está reconocida en el tratamiento general de las calles, lo que se ve reflejado, entre otros aspectos, en la baja densidad de pasos de cebra en comparación con el sector del centro histórico de Santiago.

También cabe destacar que el perfil del peatón se asocia muchas veces a una movilidad que implica llevar y cargar mercancías, lo que requiere de una espacialidad adaptada a estas condiciones específicas.

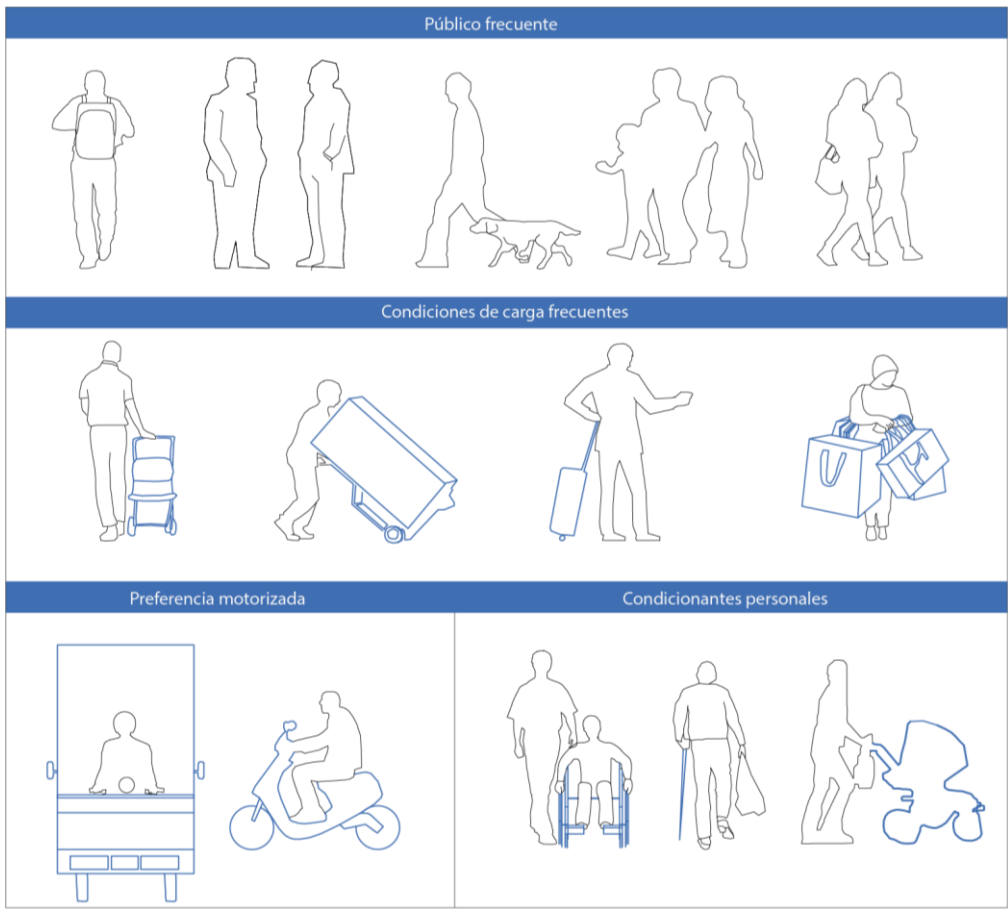
* Fuente:

Gehl, J. (2017), «Santiago Camina. La calle como espacio público». BID-Intendencia de la Región Metropolitana.

Caracterización del perfil de transeúntes.

Fuente:

Elaboración propia.

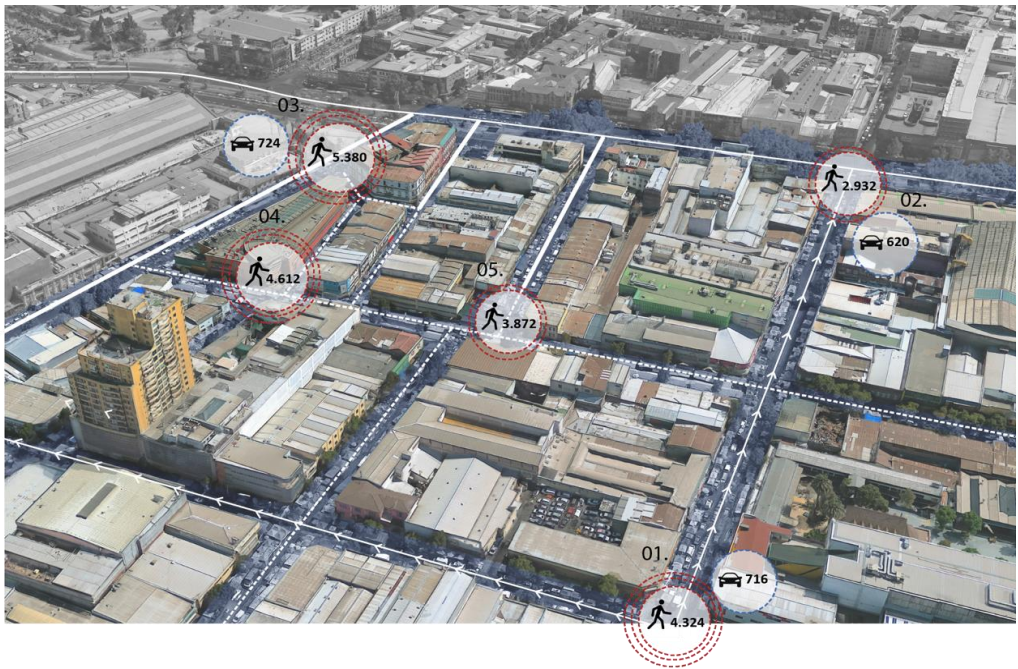


Concentración de pasos peatonales en la escala meso.

Fuente:
Elaboración propia a partir de OSM, 2023.

Conteo de flujos vehiculares y peatonales.

Fuente:
Elaboración propia.



TIPO A

Franja de aproximadamente dos metros al centro de la calzada. Se desarrolla en ejes Salvador Sanfuentes (de manera oficial, por puestos que fueron instalados por la Municipalidad) y en San Alfonso (de manera informal, con toldos azules movibles).

TIPO B

Tramos que adquieren el ancho de la vereda (aproximadamente un metro), quedando reducida a 80 centímetros cuando los puestos exceden el límite oficial. En estos tramos se destaca la (casi) imposibilidad de salir y el “tapiz” de paredes con artículos, tomadas por vendedores ambulantes que se enfrentan al borde edificado. Se da en casi todas las manzanas, entre Salvador Sanfuentes y Grajales.

TIPO C

Situación similar a la de los tramos B. Estos se diferencian en la mayor cantidad de accesos a locales, los cuales suelen estar relacionados con una mayor afluencia de personas hacia la carga/descarga de productos, lo cual se asocia, a su vez, al tipo de comercio presente en el eje. También se da en manzanas entre Salvador Sanfuentes y Grajales.

Caracterización de
circulaciones.

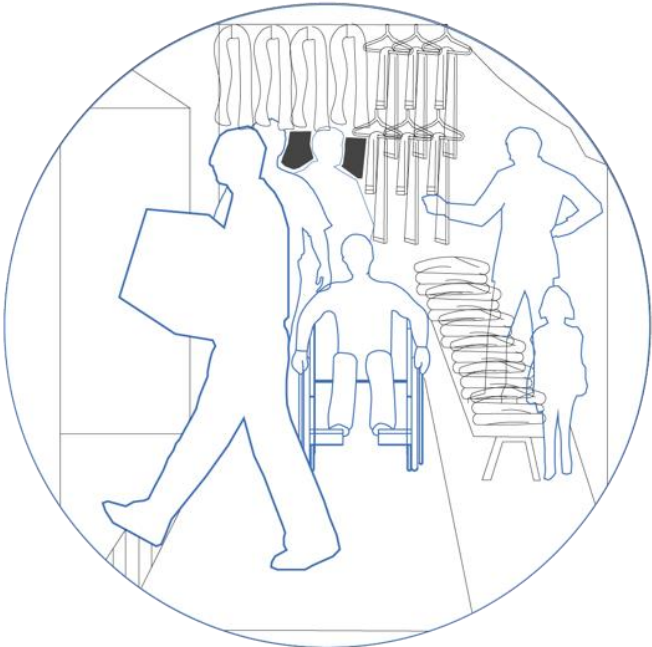
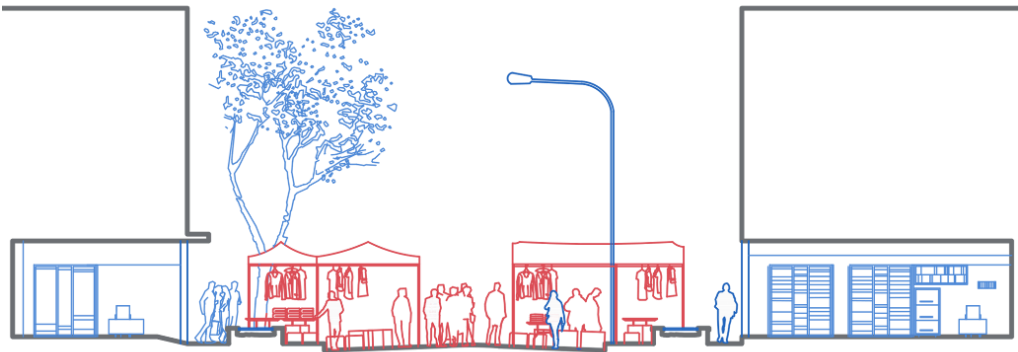
Fuente:
Elaboración propia en
base a visita en terreno.

Ejemplos fotográficos
sobre la caracterización
de circulaciones.

Fuente:
Elaboración propia en
base a visita en terreno.

Caracterización de
circulaciones.
Visualización en corte de
de locales comerciales,
veredas y calle.

Fuente:
Elaboración propia en
base a visita en terreno.



TIPOLOGÍAS DE PERFIL DE CALLE

Mapa con la ubicación
de toldos azules y
perfiles de calle.

Fuente:
Elaboración propia.

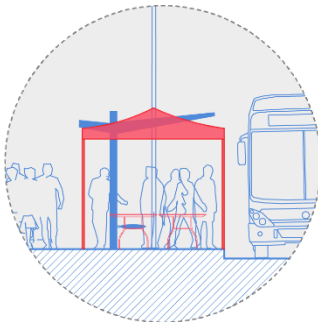
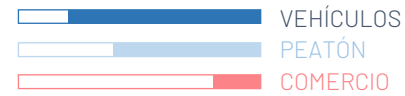
Descripción resumen de
las 3 tipologías de
situaciones.

Fuente:
Elaboración propia.

A partir del levantamiento del barrio que se realizó en terreno, se identificaron tres tipologías de situaciones producidas por la interacción entre peatones, automovilistas y comercio ambulante, tanto formal como informal. Estas tipologías se diferencian según al grado de extensión y apropiación del comercio ambulante de los espacios públicos. Las tres tipologías de perfiles de calle que se detallarán a continuación se pueden categorizar de la siguiente manera:

- (1) Comercio ambulante en vereda
- (2) Comercio ambulante expansivo
- (3) Comercio ambulante preponderante

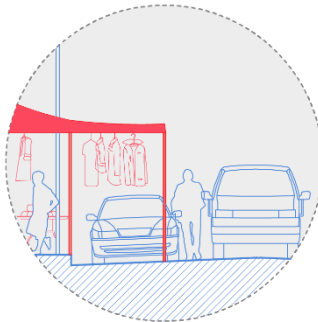
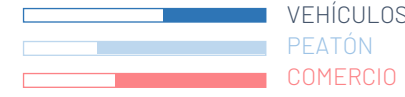
(1) Comercio ambulante en vereda



	AUTO	PEATÓN	COMERCIO
VEREDA	1	3	3
CALLE	3	0	0

Nivel de intensidad

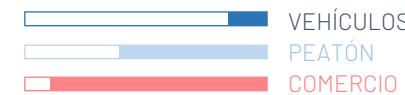
(2) Comercio ambulante expansivo



	AUTO	PEATÓN	COMERCIO
VEREDA	1	2	3
CALLE	2	2	2

Nivel de intensidad

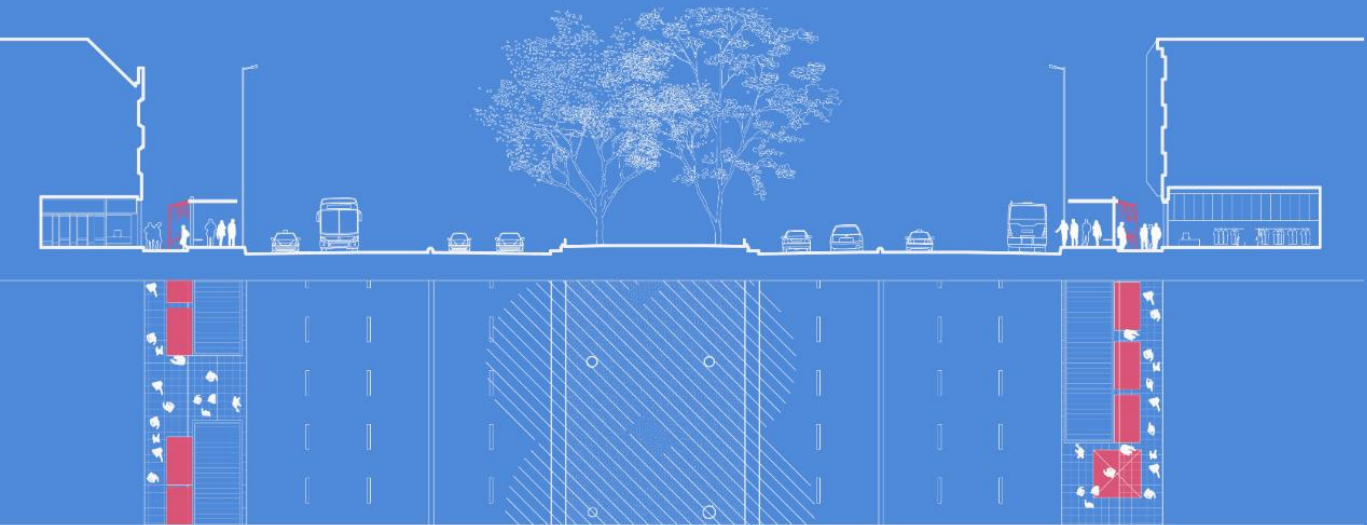
(3) Comercio ambulante preponderante



	AUTO	PEATÓN	COMERCIO
VEREDA	1	3	3
CALLE	1	3	3

Nivel de intensidad





CORTE A-A' - Av. Libertador Bernardo O'Higgins



CORTE B-B' - Av. Libertador Bernardo O'Higgins

(1) COMERCIO AMBULANTE EN VEREDA

Se refiere a los puestos ambulantes que se instalan solo en las veredas, sin interferir con el tránsito motorizado en la calzada.

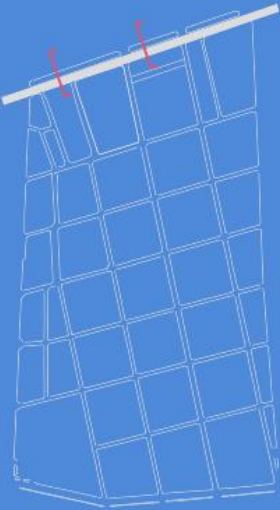
Esta tipología se da en el caso de los ejes viales estructurantes que soportan un importante flujo de vehículos motorizados. El comercio ambulante puede generar conflictos de uso con el flujo peatonal, pero se limita al espacio de las veredas sin desbordar hacia la calle.

ALAMEDA

La Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, más conocida como la Alameda, alberga distintas densidades y apropiaciones del espacio público. El caso más crítico sería el tramo emplazado entre las calles San Alfonso y Bascuñán Guerrero (corte A-A'), donde la presencia de los grandes paraderos, junto con la instalación del comercio informal, dejan un promedio de 1.5 metros de ancho para los flujos peatonales, lo cual genera una gran dificultad para transitar de forma normal y cómoda.

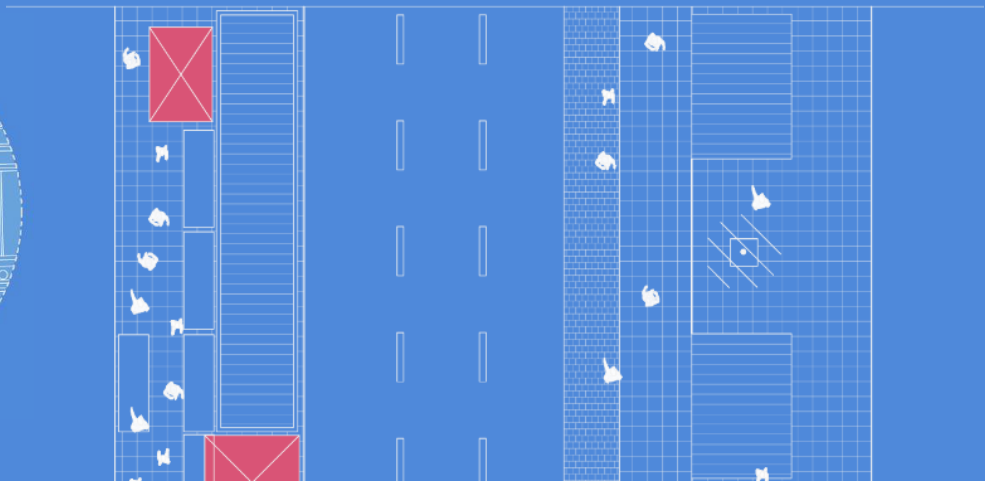
Cortes transversales a la Alameda.

Fuente:
Elaboración propia en base a visita en terreno.

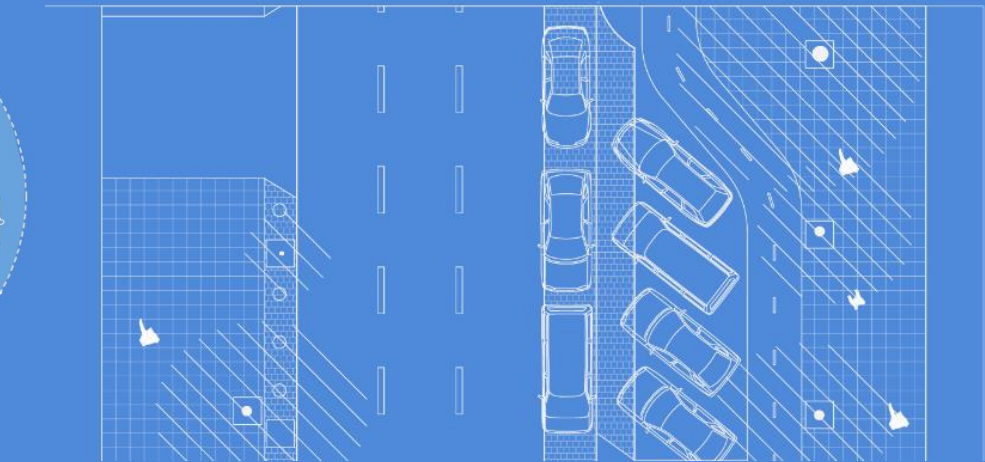




CORTE C-C' - Exposición



CORTE D-D' - Exposición



(1) COMERCIO AMBULANTE EN VEREDA

EXPOSICIÓN

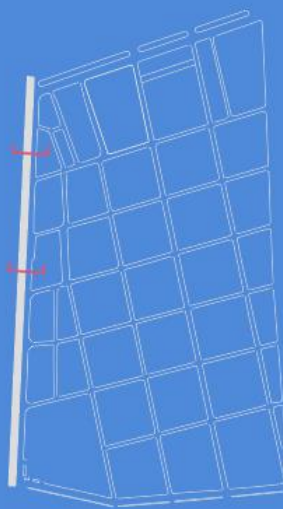
El caso de la calle Exposición refleja una situación similar a la de la Alameda. Se trata de otro eje estructurante con gran flujo vehicular y con presencia de transporte público. El comercio queda relegado a los bordes, lo cual produce una gran dificultad para transitar en ciertos tramos, siendo esta situación más crítica entre la Alameda y Salvador Sanfuentes (corte C-C').

Tanto la vereda poniente —correspondiente a la comuna de Estación Central— como la vereda oriente —correspondiente a la comuna de Santiago— cuentan con un gran ancho, que va entre los 5 y 11 metros, conteniendo la segunda una ciclovía de dos sentidos, ancha y en buen estado, pero utilizada preferentemente como estacionamiento, condición que se repite a lo largo del eje.

Por lo tanto, una condición usual y recurrente de la calle Exposición sería el uso informal de espacios peatonales como estacionamientos, sumándose a los espacios destinados a estacionamientos en la calzada poniente.

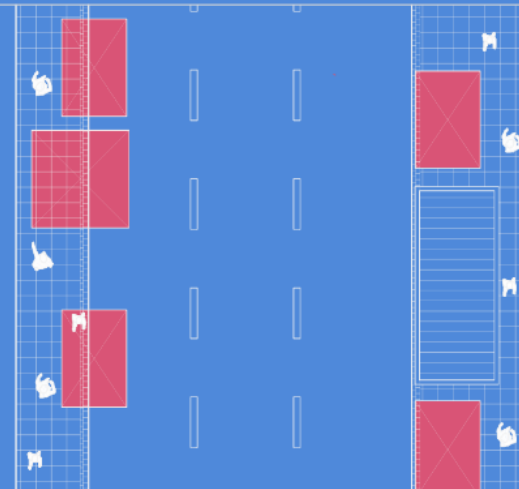
Cortes transversales a la calle Exposición.

Fuente:
Elaboración propia en base a visita en terreno.

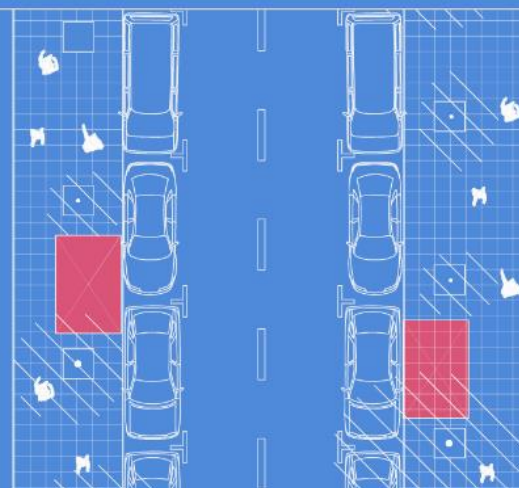




CORTE E-E' - Bascuñán Guerrero



CORTE F-F' - Unión Latinoamericana



(1) COMERCIO AMBULANTE EN VEREDA

BASCUÑÁN GUERRERO

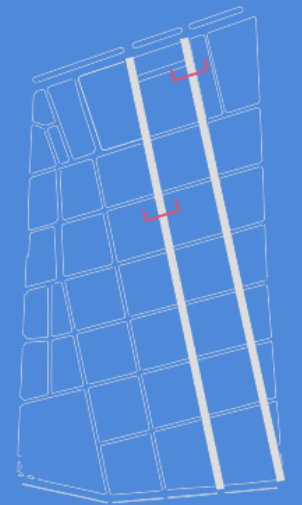
El caso de Bascuñán Guerrero se asemeja al de Exposición en cuanto a que, tratándose de otro eje de transporte público, el tránsito vehicular sigue siendo preponderante en los espacios destinados a este tipo de transporte. Si bien el comercio informal obstruye en menor medida una de las pistas, este comenzó a adquirir una mayor presencia, teniendo momentos de auge, por ejemplo, en el periodo 2021-2022, cuando el comercio informal tuvo su mayor expansión en el barrio, reflejándose en una mayor apropiación tanto de las vías vehiculares como peatonales.

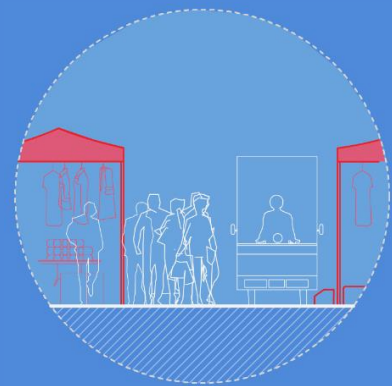
UNIÓN LATINOAMERICANA

Aunque el comercio informal se mantiene en ULA, este se caracteriza por ser disperso y mantener su presencia solo en algunos tramos de la calle, de acuerdo al flujo de visitantes, siendo mayor en el tramo entre Salvador Sanfuentes y Sazié. De forma similar a las calles mencionadas anteriormente, el flujo peatonal y su circulación se ven afectados al dificultarse el tránsito, pero en esta calle, sucede en menor medida. Por último, la calle Unión Latinoamericana se caracteriza por presentar una composición más residencial en comparación con el resto de los ejes norte-sur del barrio.

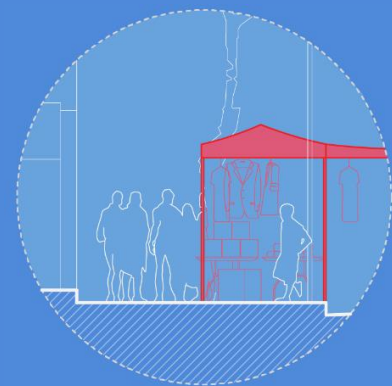
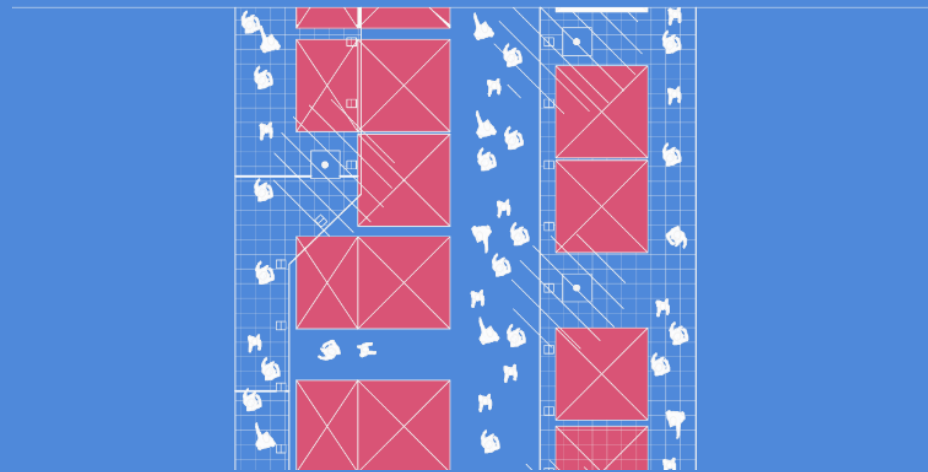
Cortes transversales a las calles Bascuñán Guerrero y Unión Latinoamericana.

*Fuente:
Elaboración propia en base a visita en terreno.*

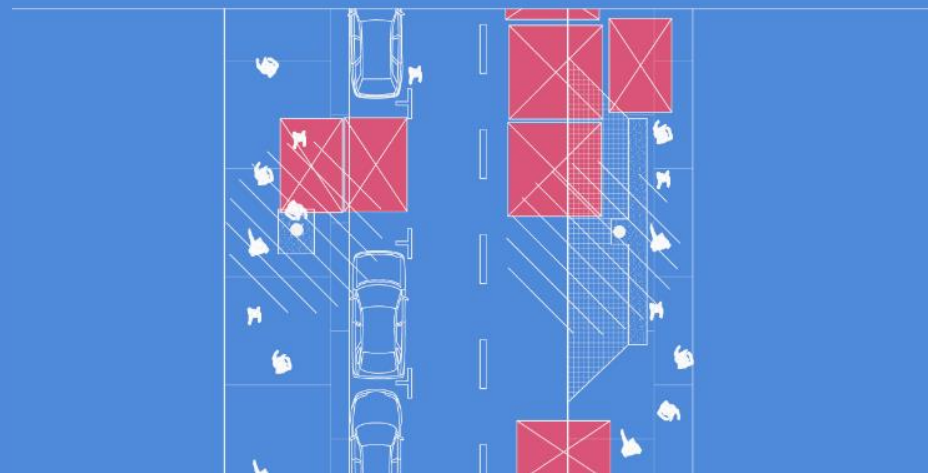




CORTE G-G' - Conferencia



CORTE H-H' - Sazié



(2) COMERCIO AMBULANTE EXPANSIVO

En esta segunda tipología, los puestos ambulantes se expanden de forma exponencial hacia el espacio de la calzada. Tal como se ve en los cortes correspondientes, ciertos puestos se instalan en la calle, produciendo conflictos con el tránsito de vehículos motorizados. Si bien los autos logran pasar esquivando los puestos y con velocidades reducidas, se produce una situación de apropiación expansiva de la calzada.

CONFERENCIA

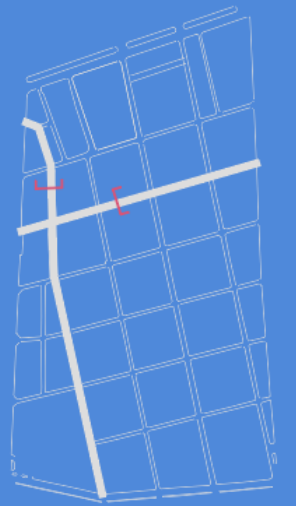
En el caso de la calle Conferencia, la interrupción del tránsito vehicular es prácticamente total. En los horarios de funcionamiento del comercio ambulante, la calle se transforma en un “paseo peatonal” entre Salvador Sanfuentes y Sazié. El comercio ocupa parcialmente veredas y calles. Mientras en la vereda se transita con dificultad por espacios estrechos, en la calzada se imposibilita el flujo vehicular, dando cabida principalmente al peatón.

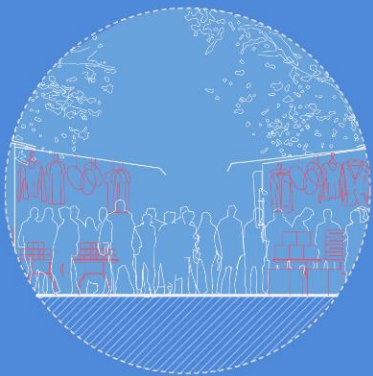
SAZIÉ

En esta calle, la existencia de espacios de estacionamiento para vehículos en la misma calzada permite que se mantenga cierta fluidez en el tránsito vehicular, al funcionar como una especie de barrera que impide la expansión física del comercio hacia la calle. Sin embargo, esta fluidez se ve parcialmente interrumpida entre Conferencia y Bascañán Guerrero a causa del comercio ambulante que ocupa, en primera instancia, veredas y, en algunas secciones, veredas y partes de la calle, alternándose con vehículos estacionados.

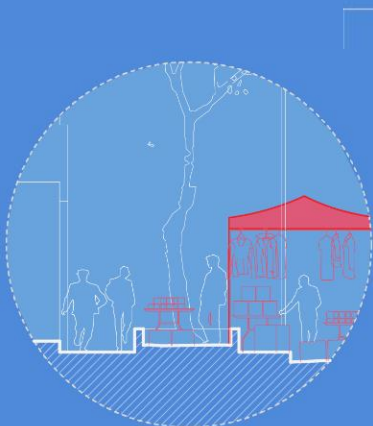
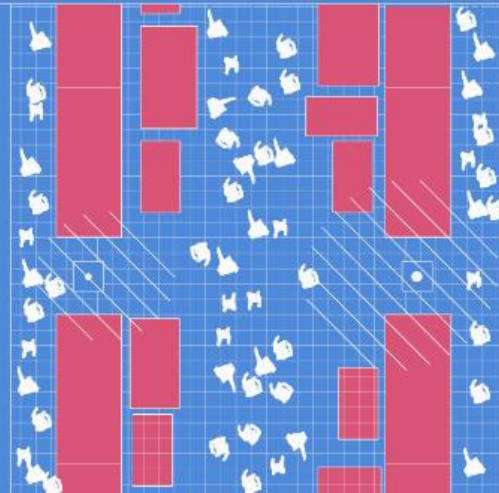
Cortes transversales a las calles Conferencia y Sazié.

*Fuente:
Elaboración propia en base a visita en terreno.*

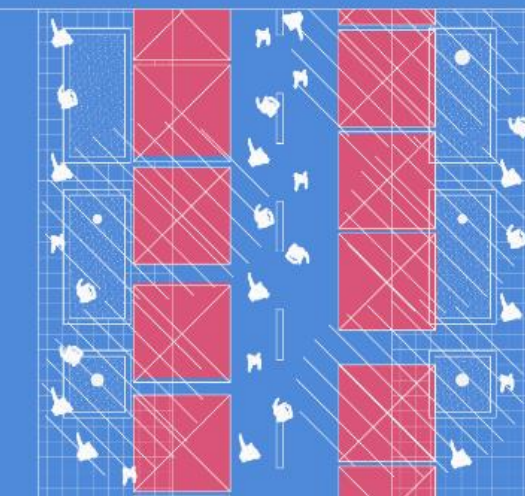




CORTE I-I' - Salvador Sanfuentes



CORTE J-J' - Salvador Sanfuentes



(3) COMERCIO AMBULANTE PREPONDERANTE

Esta tipología corresponde a la situación más extrema que presenta el barrio. Ocurre cuando el tráfico motorizado no puede transitar por la calle bajo ningún término, generando de facto una condición peatonal de la calle, aunque esta no se reconozca formalmente.

SALVADOR SANFENTES

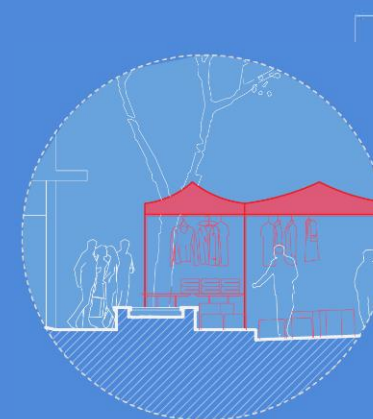
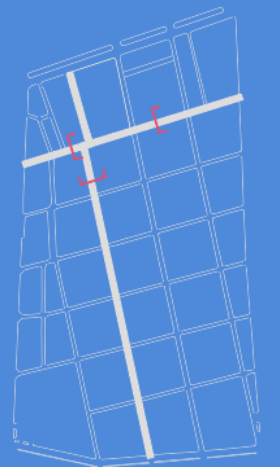
En el caso de Salvador Sanfuentes, la interrupción del tránsito vehicular es importante. Formalmente, el tramo entre Exposición y Bascuñán Guerrero alberga quioscos establecidos y es de carácter peatonal, pero desde Bascuñán Guerrero hacia el oriente se mantiene esta condición debido a la apropiación del espacio público por parte del comercio ambulante que extiende sus puestos de venta hacia la calle.

SAN ALFONSO

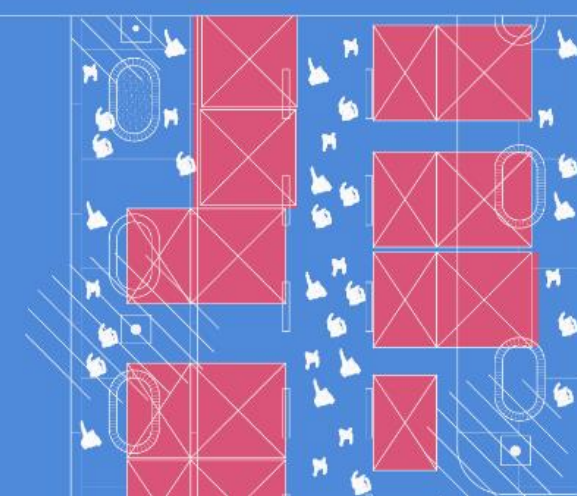
En San Alfonso se puede visualizar una condición similar a la anterior. El tránsito de vehículos se encuentra prácticamente ausente en los horarios en que el comercio ambulante se encuentra presente, adquiriendo la categoría de paseo peatonal entre las calles Gorbea y Salvador Sanfuentes.

Cortes transversales a las calles Salvador Sanfuentes y San Alfonso.

*Fuente:
Elaboración propia en base a visita en terreno.*



CORTE K-K' - San Alfonso



USO DEL ESPACIO PÚBLICO

Como se ha mencionado anteriormente, en el Barrio Meiggs existe una apropiación del espacio público. Esta apropiación puede categorizarse en distintas tipologías, todas en directa relación con la informalidad en algún grado o forma:

- Fachadas, veredas y calzadas ocupadas por el comercio ambulante.
 - Veredas ocupadas como estacionamiento.
 - Veredas ocupadas como áreas de almacenamiento.
 - Veredas ocupadas como zonas de permanencia.
 - Existencia de microbasurales.
- Áreas (puntuales) de cuidado en zonas residenciales del barrio.
- Los usos mencionados corresponden, en la mayoría de los casos, a apropiaciones informales que dificultan la correcta mantención y gestión del espacio público y participan de forma activa y relevante en su deterioro, impactando en la imagen del barrio y su atractivo.



Fotografías ejemplo de
usos del espacio público
en el barrio.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.



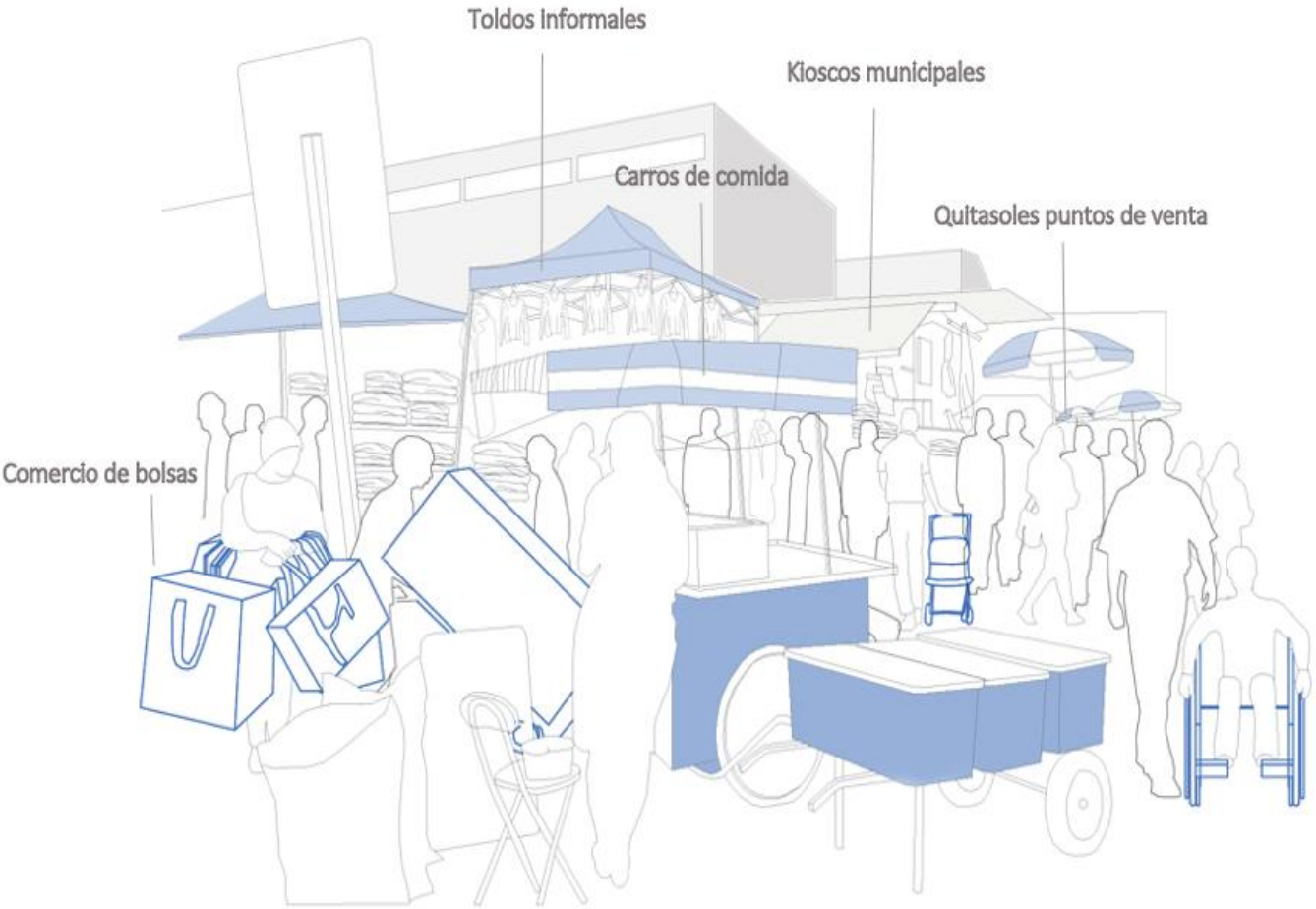
La informalidad generalizada se refleja aún más en el nivel de densidad del comercio ambulante, siendo cada vez más complejo identificar el comercio formal del informal. Se produce así un efecto de “desbordamiento” del comercio, que termina ahogando al espacio por la intensidad de uso que se le da, tanto en las veredas como en las calzadas.

Por falta de espacio de circulación en las veredas, el flujo peatonal se ve empujado hacia la calzada. Esto dificulta el tráfico motorizado y da pie a situaciones sumamente peligrosas para las personas, generando una sensación de un espacio con un sinnúmero de conflictos de uso.

En este contexto, las esquinas emergen como puntos particularmente colapsados y conflictivos. En estas zonas se observan aglomeraciones de elementos y comercios, generando puntos ciegos para las personas que transitan tanto en vehículos motorizados como a pie.

Caracterización
de las esquinas.

Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.



Fotografías ejemplos de
la caracterización
de las esquinas.
Fuente:
Elaboración propia.

ESTADO DE LAS VEREDAS

Debido a la intensidad de uso, las apropiaciones informales y la falta de mantención, las veredas del barrio en general no se encuentran en buen estado, a excepción de la calle Bascuñán Guerrero que presenta mejores índices. El catastro realizado muestra una cantidad importante de puntos deficientes —falta de continuidad, desniveles, baldosas rotas, entre otros— que no permiten asegurar un tránsito peatonal correcto, seguro, ni universal dentro del barrio.

En otras palabras, el estado de las veredas no es capaz de responder a la condición peatonal del barrio y a la alta intensidad de flujos que esto implica, en conjunto con los distintos medios de transporte que los visitantes utilizan para movilizar los elementos adquiridos en el barrio.

Fotografías ejemplo del estado de las veredas.

Fuente:
Elaboración propia a partir de levantamiento fotográfico en el barrio, 2023.



Levantamiento del estado de las veredas.

Fuente:
Elaboración propia.

CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO VII

El Barrio Meiggs representa uno de los principales núcleos comerciales de la ciudad. Su localización central, la excelente conectividad urbana y una tradición histórica respecto a ofrecer buenos precios, han transformado a este barrio en un eje clave del comercio santiaguino. No obstante, su complejidad territorial y socioeconómica, influenciada por factores como la economía informal, la delincuencia y las intervenciones gubernamentales recientes, ha dado lugar a una dinámica urbana en constante evolución.

Este barrio ha experimentado recientemente una serie de cambios significativos. Por ejemplo, el retorno del transporte público al área después de casi dos años ha facilitado la conectividad y la movilidad. A su vez, este hecho ha reactivado en cierta medida la actividad económica local, estimulando el comercio y aumentando la afluencia de clientes. Además, se ha observado una importante presencia de comerciantes ambulantes, en particular mujeres y jóvenes, con una significativa participación de inmigrantes venezolanos y colombianos. Este fenómeno pone de manifiesto la diversidad y el dinamismo del comercio informal en la zona, a la vez que evidencia desafíos relacionados con la seguridad y la regulación.

Este territorio ha enfrentado desafíos importantes, entre ellos la violencia y la inseguridad. Asimismo, la presencia de comercio ilegal y ambulante, que obstaculiza el tránsito y la operación de los comercios regulados, ha sido una cuestión problemática para la zona. Se han realizado esfuerzos para abordar estos desafíos. Las recientes intervenciones por regular el comercio informal han significado avances tanto en la dinámica económica como social. Sin embargo, estos no han logrado ser sostenibles en el tiempo.

En el siguiente capítulo se analizan las patentes comerciales existentes. Asimismo, se realiza un análisis de valores de suelo para entender las dinámicas del mercado inmobiliario. Finalmente, se presenta una caracterización del comercio.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

ANÁLISIS DE PATENTES COMERCIALES

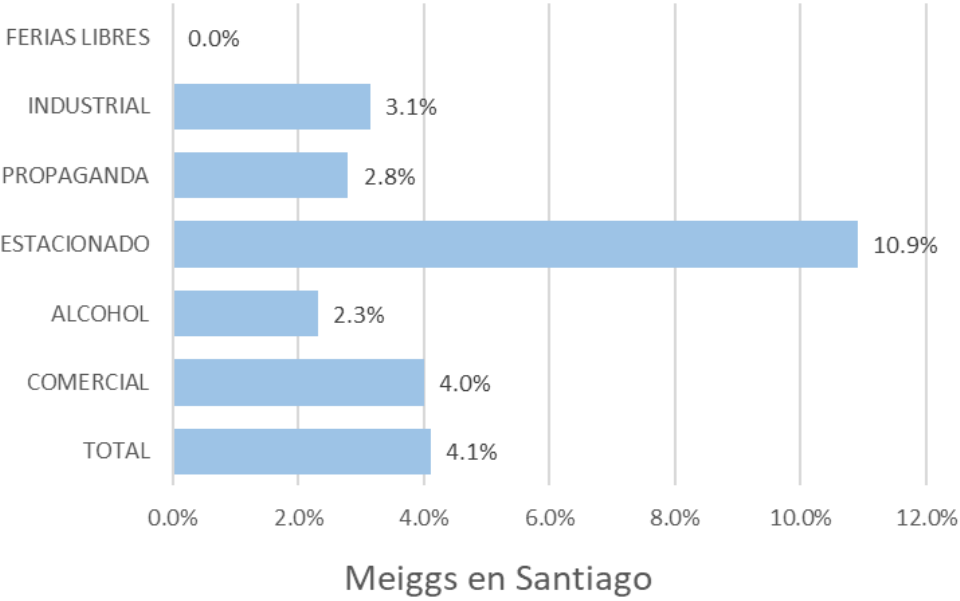
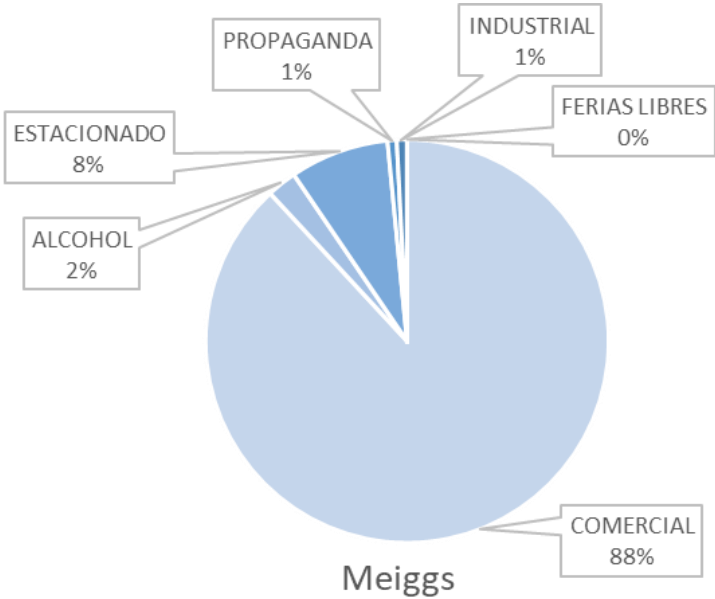
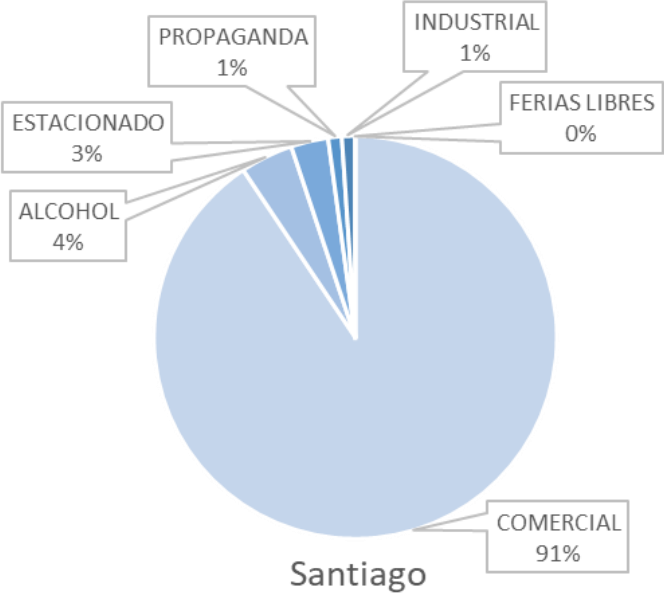
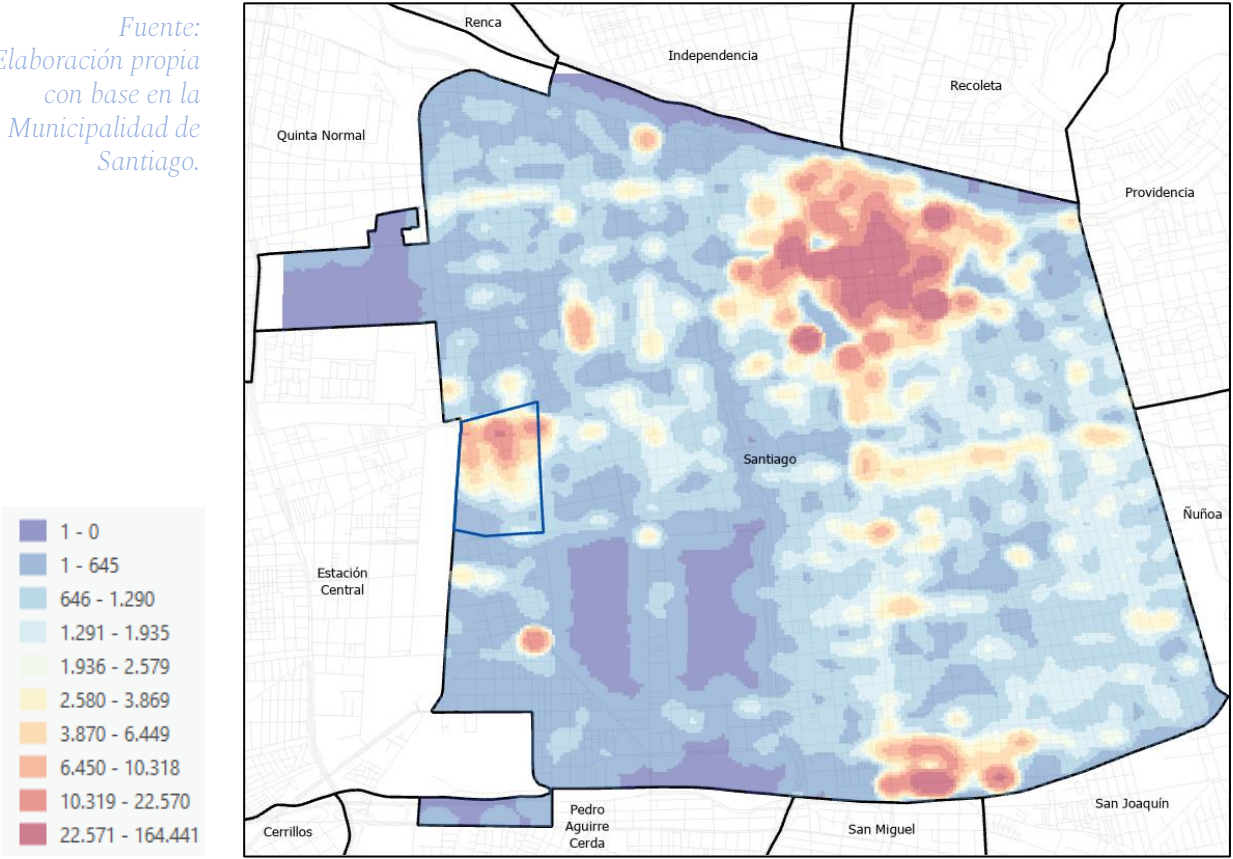
Según información de las patentes municipales, Meiggs es uno de los tres grandes núcleos comerciales de la comuna. En el mapa inferior se puede observar la densidad de patentes, donde destaca principalmente el centro fundacional y los barrios Franklin y Meiggs.

La proporción del tipo de patentes es similar entre la comuna de Santiago y el Barrio Meiggs, donde es predominante la patente de tipo comercial. El barrio contiene el 4% de patentes comerciales del total de la comuna, al igual que el 3,1% de patentes industriales, el 2,8% de propaganda y el 2,3% de alcoholes. Asimismo, en este barrio la patente tipo estacionado representa un 8% frente al 3% comunal. De hecho, Meiggs contiene casi el 11% del total de patentes estacionado de la comuna. Todos estos establecimientos suman 2.556 patentes, lo que representa un 4,1% del total comunal.

Finalmente, según los datos de patentes municipales, Meiggs da trabajo a más de 6.500 personas, esto sin contar las dinámicas comerciales y de logística que se generan alrededor de este tipo de barrios.

Densidad de patentes comerciales.

Fuente:
Elaboración propia con base en la Municipalidad de Santiago.

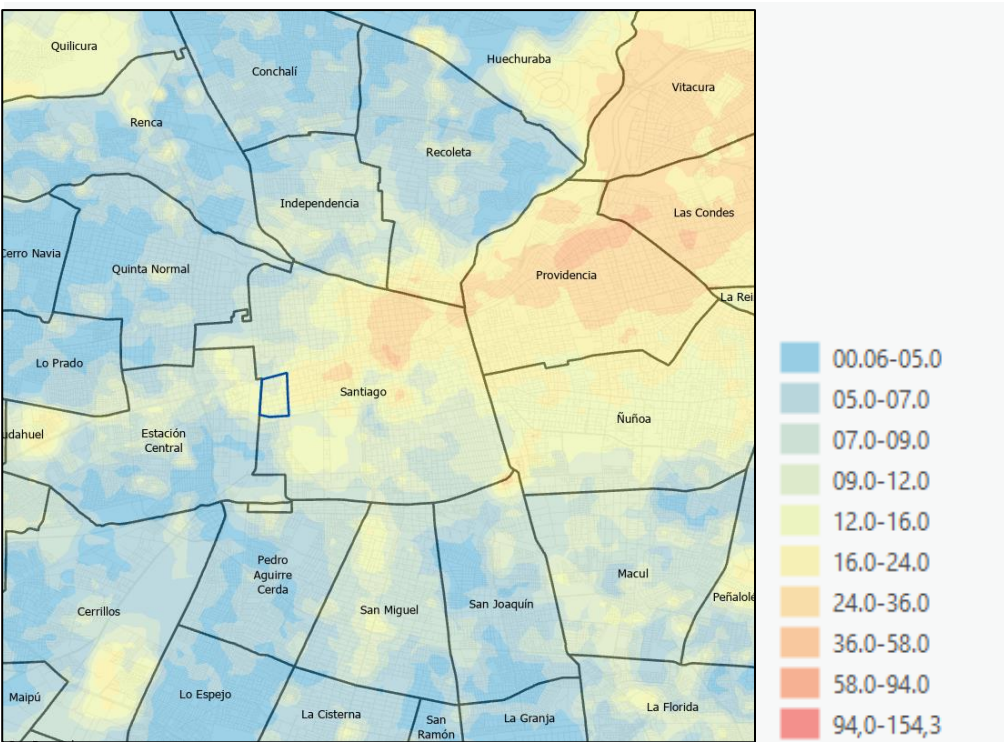


Porcentaje del tipo de patentes en Santiago, Meiggs y Meiggs en Santiago, 2020.

Fuente:
Elaboración propia con base en la Municipalidad de Santiago.

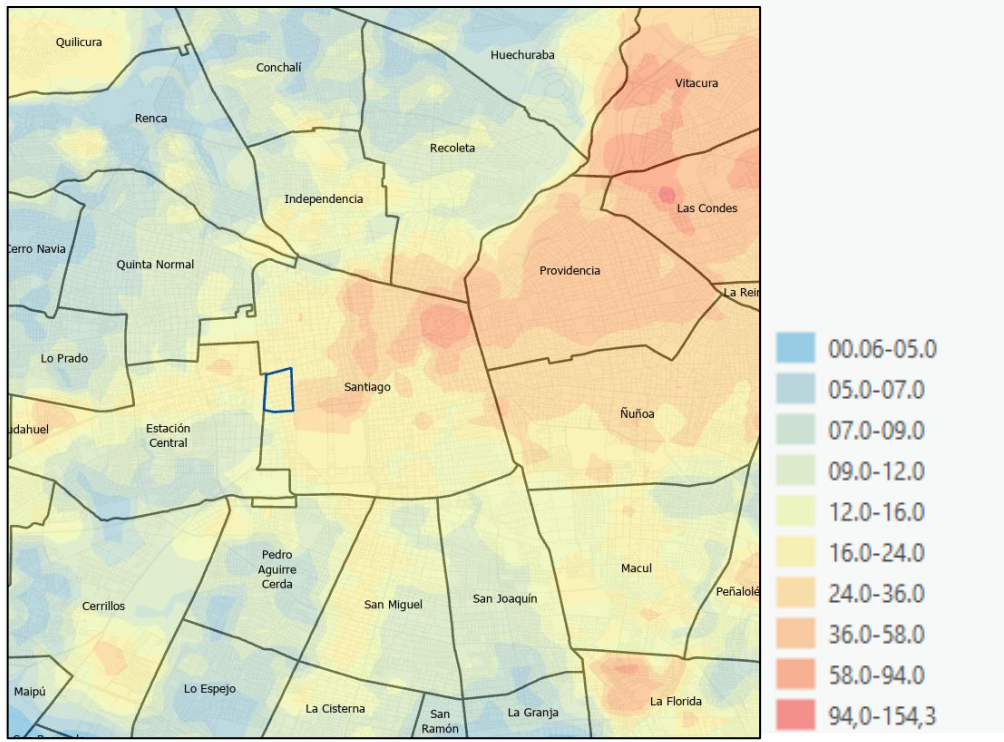
ANÁLISIS VALORES DE SUELO

Con la información del Conservador de Bienes Raíces (CBD), se estima el valor comercial del suelo en UF/m2. En el Gran Santiago y en la comuna central, el valor medio ha sido creciente desde el año 2010, como se observa en las gráficas inferiores: comenzó en 11 UF/m2 hasta llegar a casi 18 UF/m2 en 2021. Asimismo, se observa, a medida que avanzan los años, el aumento de los valores máximos (de 31 a 62 UF/m2) y el incremento de la desviación estándar (de 7 a 14 UF/m2), prácticamente doblegándose. Para el caso de la comuna de Santiago, el incremento ha sido mayor, a pesar de que tuvo una leve baja en el año 2020. En esta comuna, se pasó de 10 a 24 UF/m2 entre los mismos años, con valores máximos (de 26 a 108 UF/m2) y desviación estándar (de 6 a 18 UF/m2) cada vez mayores, superando a las cifras del Gran Santiago.



Valor de suelo para el Gran Santiago (UF/m2) 2010-2013.

Fuente:
Elaboración propia con base en CBD.

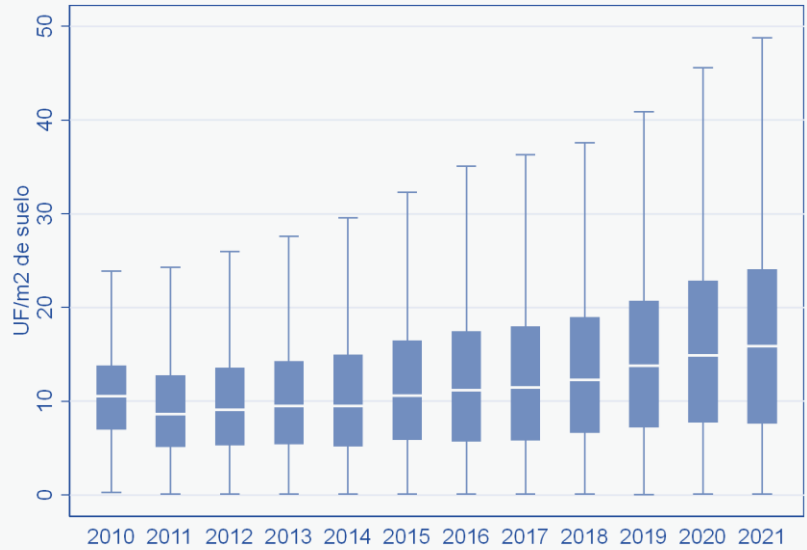


Valor de suelo para el Gran Santiago (UF/m2) 2018-2021.

Fuente:
Elaboración propia con base en CBD.

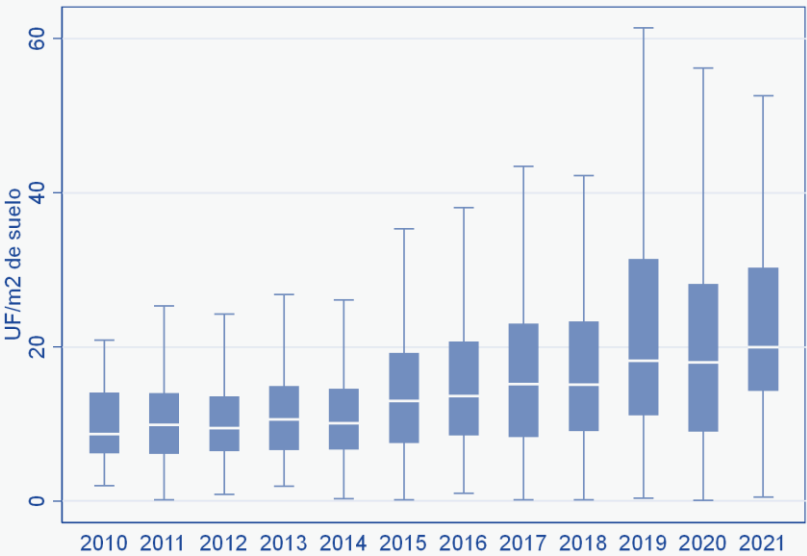
Evolución del valor de suelo para el Gran Santiago.

Fuente:
Elaboración propia con base en SII.



Evolución del valor de suelo para la comuna de Santiago.

Fuente:
Elaboración propia con base en SII.



Se debe mencionar que para el Barrio Meiggs no se observan casi operaciones respecto a compra y venta de inmuebles o terrenos en el periodo analizado. A pesar de esto, a través de un análisis denominado Empirical Bayesian Kriging (EBK), es posible estimar el valor de suelo comercial del barrio. Entre los años 2010 y 2013, se estima que el valor rondaba entre 4 y 18 UF/m2, mientras que para los años 2018 y 2021 estos subieron a un rango entre 14 y 27 UF/m2.

La información anterior se contrasta con la del Observatorio del Mercado de Suelo del Servicio de Impuestos Internos. Como se observa en la tabla inferior y en las dos figuras de la siguiente página, el barrio se divide en cuatro zonas homogéneas, cada una con un valor comercial de suelo expresado en UF/m2. Se observa que los valores son algo superiores a los estimados por EBK. Las cuatro zonas vieron incrementado su valor al menos en un 10% y máximo en un 145,5%. Los valores rondaban en 2018 entre 18,41 y 26,67 UF/m2, mientras que en el año 2022 el rango se encontraba entre 25,89 y 47,72 UF/m2.

Lo anterior refleja un importante incremento del valor del suelo en el barrio, principalmente en su costado sur-poniente. Esto se constata con una entrevista realizada a un locatario de Meiggs, quien, si bien no menciona valores, señala desde su percepción que “San Alfonso tiene al menos 100 locatarios aprox. Es multicultural. También, es el sector de la ciudad con mayor coste del suelo, desplazó al centro. No hay dueño pobre en Meiggs”.

Se realizó una búsqueda de posibles terrenos en venta en el barrio. Se encontró uno en Portal Inmobiliario, publicado en abril de 2023, el cual tiene un área de 1.700 m2 por 88.474 UF, es decir, unos 51,94 UF/m2. Este valor es cercano al que establece la zona homogénea más cara del SII. Se debe explicitar que la información del CBD solo llega hasta 2021 y la del SII hasta 2022. Lo anterior implica que no es una información actualizada al segundo semestre del año 2023, pero sí es relativamente cercana a la propiedad tipo terreno en venta encontrada en el barrio. Si se habla del valor comercial de locales u otro tipo de propiedades construidas, este es mucho más elevado.

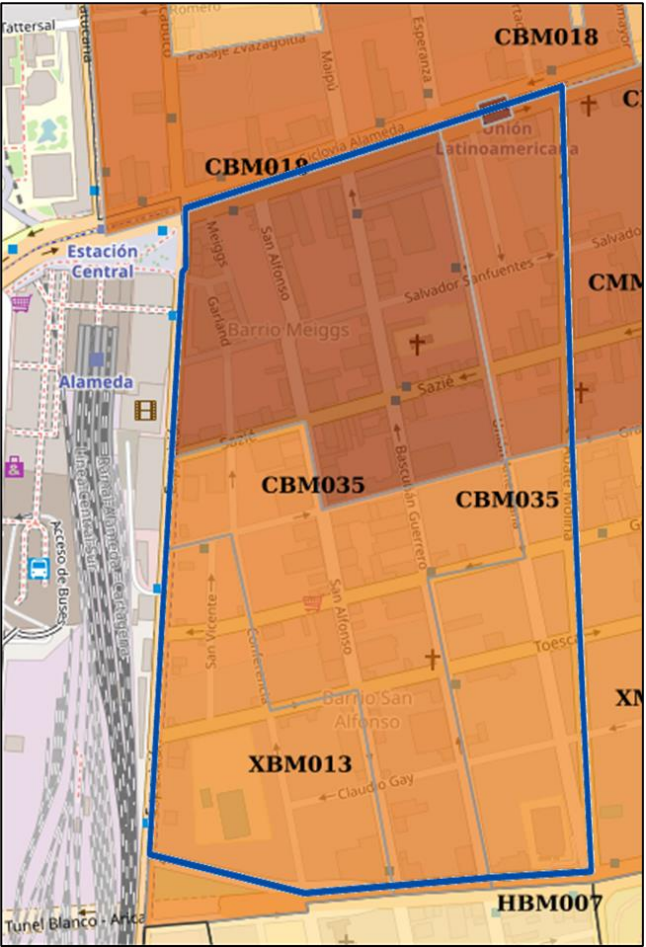
Zonas homogéneas según el valor comercial del metro cuadrado(UF/m2) 2018-2022.

Fuente:
Elaboración propia con base en SII.

ZONA	UF/M2		
	2018	2022	Incremento %
CMM014	26,67	29,49	10,6%
CMM036	25,17	29,96	19,0%
XBM013	19,44	47,72	145,5%
XMM012	18,41	25,89	40,6%

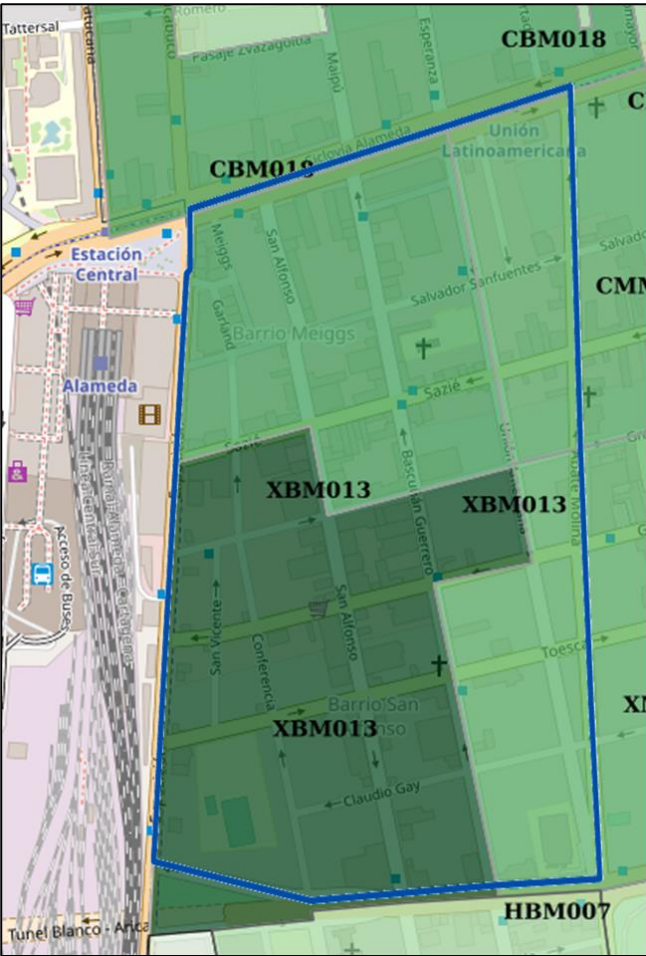
Zonas homogéneas según el valor comercial del metro cuadrado(UF/m2) 2018.

Fuente:
Elaboración propia con base en SII.



Zonas homogéneas según el valor comercial del metro cuadrado(UF/m2) 2022.

Fuente:
Elaboración propia con base en SII



CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA DEL COMERCIO

Actividad principal

El Barrio Meiggs es famoso por ser un epicentro del comercio en Santiago, particularmente para la venta de ropa, juguetes, artículos para el hogar y decoración navideña. Tiene una mezcla de tiendas al por mayor y al por menor, que atraen a clientes tanto locales como de otras regiones. Según las patentes del barrio, existen negocios tipo almacén, bazares, comercios, paqueterías e importadoras con una gran diversidad de productos. Asimismo, según las patentes del barrio tipo estacionario, se observan negocios que venden distintos tipos de accesorios, comida, paquetería, ropa, entre otros, siguiendo una lógica similar al comercio establecido en locales.

Economía local

Dado que gran parte de la economía del Barrio Meiggs está basada en ventas estacionales (por ejemplo, navidad, vuelta al colegio, etc.), es posible que haya una gran variabilidad en los ingresos a lo largo del año. Los comerciantes de la zona dependen, en gran medida, de estas ventas estacionales y de las fluctuaciones en la demanda del consumidor.

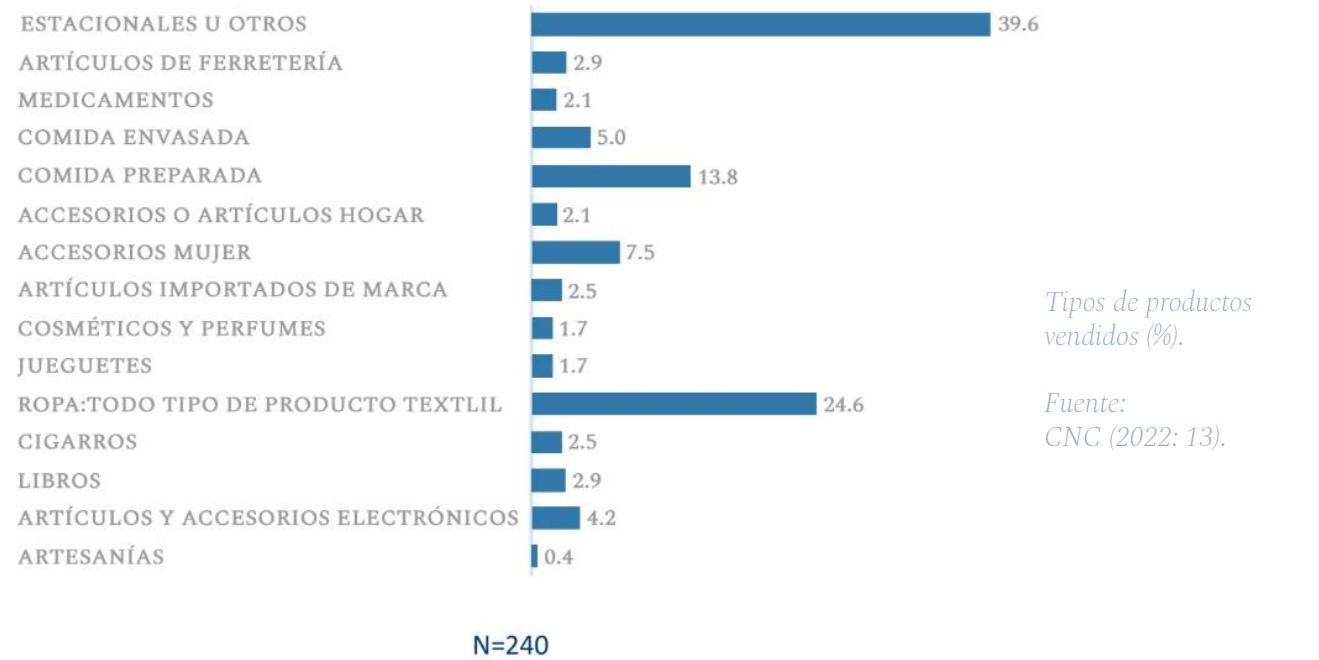
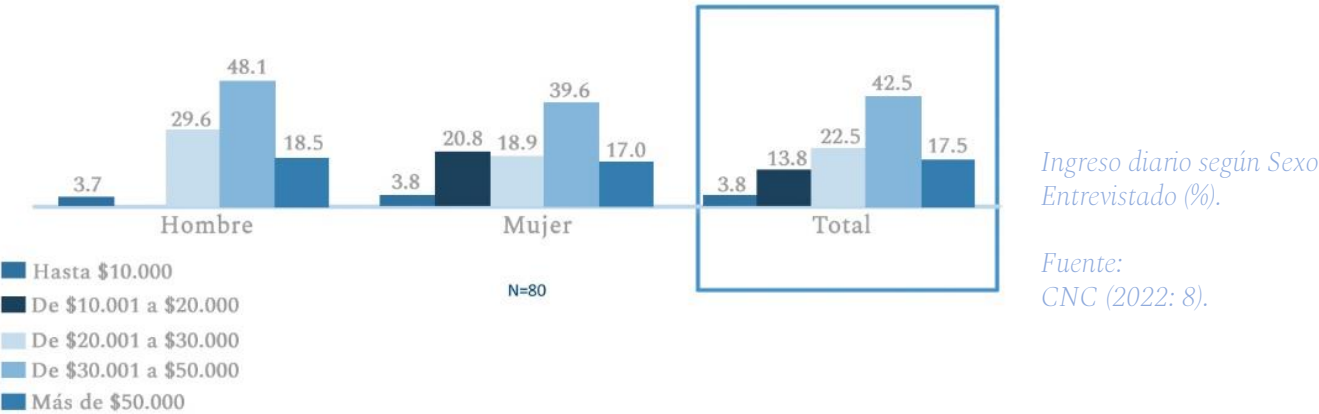
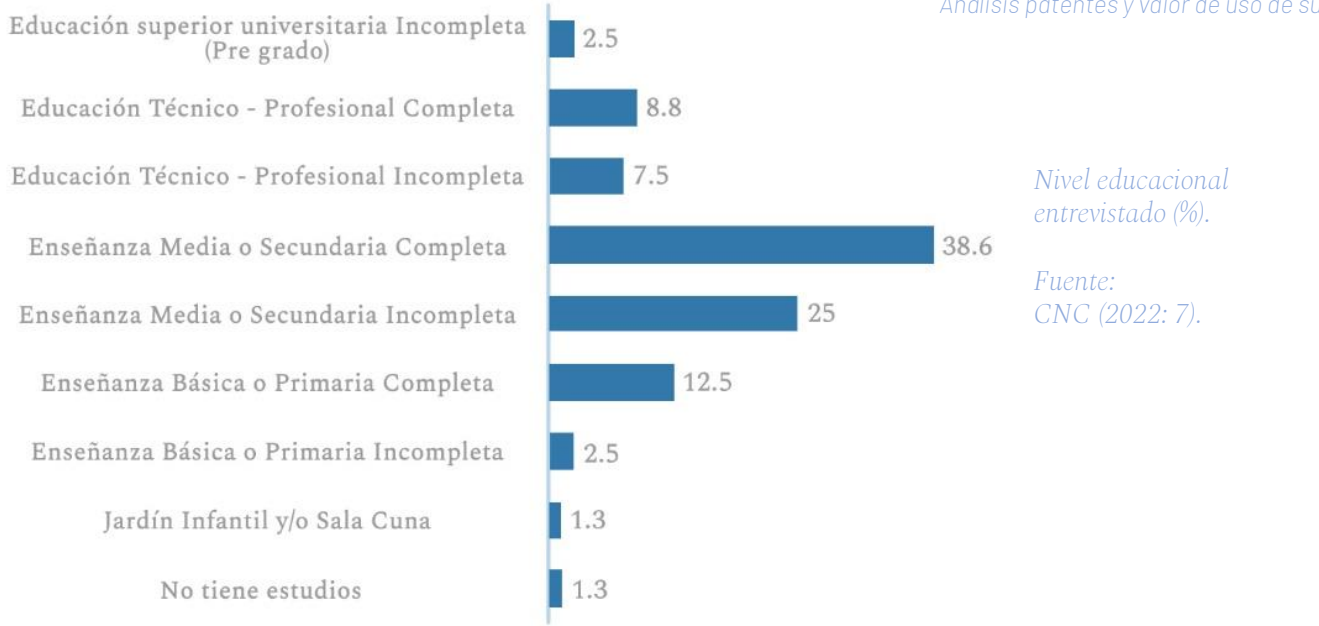
Impacto de la economía global y nacional

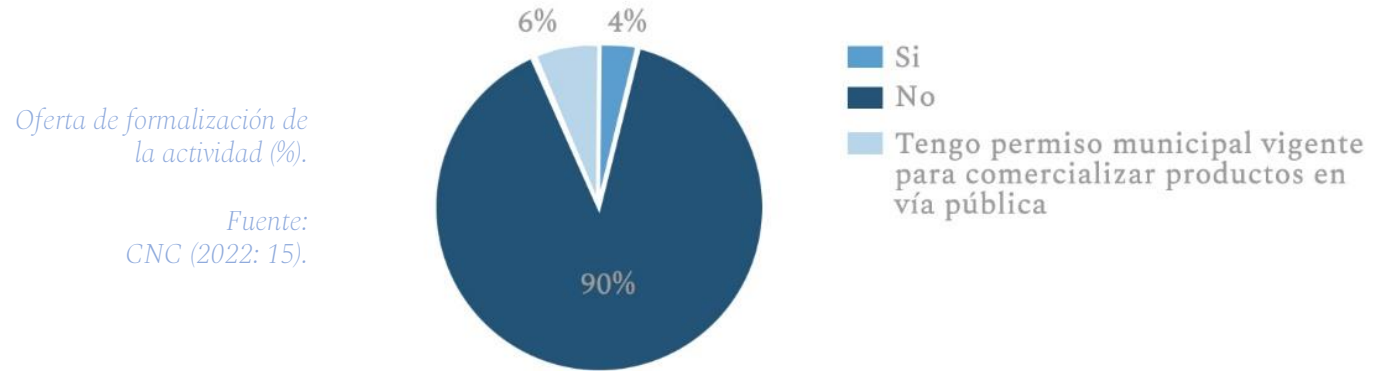
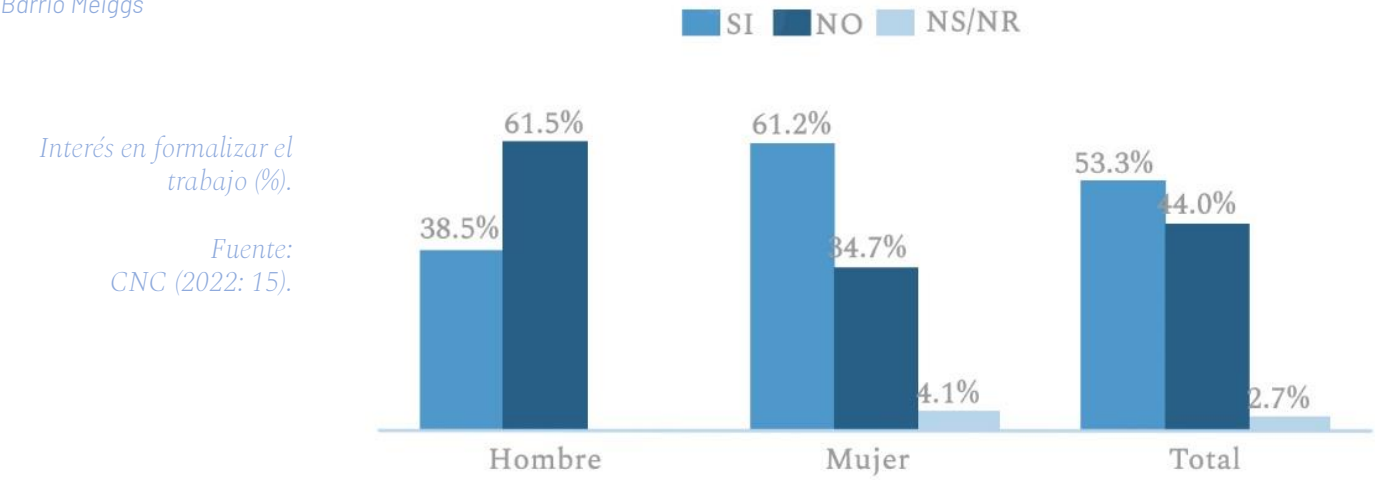
El comercio en Meiggs puede verse afectado por factores macroeconómicos, como la tasa de cambio, ya que muchos de los bienes vendidos allí son importados. Además, la economía nacional y el estado financiero general de la población también pueden afectar la demanda de bienes.

Comercio Ambulante No Autorizado en el Barrio Meiggs

Aunque hay una gran cantidad de comercio establecido en locales e inmuebles, en el Barrio Meiggs también existe una importante presencia de comercio formal e informal en el espacio público. Los vendedores ambulantes también juegan un papel en la economía local, aunque esto puede llevar a tensiones con los comerciantes formales y a problemas con la regulación y el cumplimiento de las leyes.

En el año 2022, la Cámara Nacional de Comercio (CNC) publicó un estudio que se realizó en base a 80 entrevistas realizadas a vendedores ambulantes informales del barrio, además de 240 observaciones registradas en terreno. El propósito central de este estudio consistió en describir y caracterizar el comercio informal del Barrio Meiggs, con el fin de entender las particularidades de los comerciantes de la zona y sus negocios. A continuación se presentan los principales resultados del estudio mencionado, vinculados con la caracterización económica y comercial:





VARIABLE	2015	2022
Nivel de educación	13% básica incompleta 19% básica completa 43% media incompleta 19% media completa	2,5% básica completa 12,5% básica completa 25% media incompleta 38,8% media completa
Antigüedad laboral	Menos de 3 años un 25% de 3 a 5 años un 33% De 5 a 10 años un 28% Más de 10años un 14%	Menos de un año 32,5% De 1 a 3 años un 25% De 4 a 5 años un 21,3% De 6 a 10 años 6,3% Más de 10 años 15%
Días de "trabajo"	Todos los días un 0% Lunes a sábado un 60% Lunes a viernes un 25% \$10 mil a \$20 mil 43% \$21 mil a \$30 mil 31% \$31 mil a \$50 mil 10%	Todos los días un 15% Lunes a sábado un 73,8% Lunes a viernes un 10% \$10 mil a \$20 mil 13,8% \$21 mil a \$30 mil 22,5% \$31 mil a \$50 mil 42,5%
Ingreso extra	46% no tiene 34% subvención estatal 7% pensión 14% no responde	48% no tiene 13,8% subvención estatal 3% pensión 31,3% no responde
Monto por el cual dejaría de ser vendedor ambulante	No estaría dispuesto a dejar de ser vendedor ambulante 49% Por un sueldo líquido entre 350 mil y 500 mil al mes 11% Por un sueldo líquido entre 501 mil y 700 mil al mes 27%	No estaría dispuesto a dejar de ser vendedor ambulante 32,5% Por un sueldo líquido entre 350 mil y 500 mil al mes 2,5% Por un sueldo líquido entre 501 mil y 700 mil al mes 21,3% Por un sueldo líquido entre 701 mil y 850 mil al mes 23,8% Por un sueldo líquido por más de 850 mil al mes 20% Por un suelo líquido entre 501 mil y más de 850 mil al mes 65%
Víctimas de delito	13%	22,50%
Percepción de peligrosidad del sector	Poco peligroso 41% Medianamente peligroso 33% Bastante peligroso 20% Muy peligroso 2%	Poco peligroso 6,3% Medianamente peligroso 10% Bastante peligroso 27,5% Muy peligroso 55%
Otra nacionalidad que no sea chilena	11%	37,50%
Reside en la comuna de trabajo	10%	20%

Tabla comparativa de los estudios 2015 y 2022.
Fuente: CNC (2022: 18).

La mayor proporción de entrevistados corresponde a personas con enseñanza media o secundaria completa (38,75%). El ingreso promedio diario del 42,5% de los encuestados es entre \$30.001 a \$50.000. Si cerca del 74% de los entrevistados señala trabajar de lunes a sábado, el ingreso mensual sería entre \$720.024 y \$1.200.000. Se comercializan principalmente productos estacionales y otros, como mascarillas, huevos de chocolate y bebidas (39,6%), ropa o productos textiles (24,6%) y comida preparada (13,8%).

Respecto a la formalización, un 53,3% de los encuestados tiene interés en hacerlo, siendo en su mayoría mujeres. Asimismo, la mayoría señala no haber recibido alguna oferta para formalizar (90%). Finalmente, el 32,5% señala que no está dispuesto a dejar la actividad de vendedor ambulante. Sin embargo, un 65% estaría dispuesto a aceptar un empleo formal como trabajador independiente si el sueldo líquido fuera de entre \$500.001 hasta más de \$850.000.

Según la CNC, el estudio concluye que los vendedores ambulantes no autorizados son mayoritariamente mujeres, operan de lunes a sábado y provienen de familias donde múltiples miembros trabajan en dicha actividad. Tienen horarios fijos, generan altos ingresos y han ejercido su labor en las calles por menos de tres años. Además, residen cerca de su lugar de trabajo, tienen poco interés en formalizar su situación y el 90% desconoce cómo hacerlo. Comparado con el estudio de 2015, se observa un incremento en la presencia de extranjeros, un aumento del 50% nominal en el ingreso diario promedio, un mayor porcentaje de víctimas de delito y una notoria percepción de inseguridad en el barrio, la cual ha aumentado significativamente.

ASPECTOS DE GESTIÓN A CONSIDERAR

INTRODUCCIÓN AL CAPÍTULO VIII

En complemento al diagnóstico urbano del Barrio Meiggs que detalla las características sociales, espaciales y económicas del sector de estudio, el presente capítulo se enfoca en las consideraciones a tomar en cuenta en materia de gestión del barrio.

Para este efecto, se revisaron casos de modelos de gestión de barrios comerciales. Dicha revisión consideró un total de seis casos de gestión nacionales y tres casos de gestión internacionales, en base a aspectos tales como la escala de la iniciativa, la vocación del barrio, el tipo de uso y densidad, los líderes de las iniciativas, los actores involucrados, las problemáticas y desafíos asociados, las metas establecidas, los modelos de gestión desarrollados, los resultados e impactos obtenidos y el interés del caso en el contexto del presente estudio.

Con el objetivo de sistematizar la información recolectada, se armó una ficha de cada caso con el detalle de los aspectos anteriormente mencionados, destacando, además, aquello que se rescata o bien, que no se debería replicar. Las fichas se encuentran en el anexo del presente informe.

A continuación, se presentan de forma sintética los aspectos clave de gestión y gobernanza del barrio, los cuales emergieron de la revisión de casos y deberían ser tomados en cuenta en la construcción de un plan de gestión y gobernanza del Barrio Meiggs, que, a su vez, acompañe las propuestas de desarrollo urbano.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio,
2023.*

IDEAS CLAVES EN MATERIA DE GESTIÓN

A partir de la revisión de casos nacionales e internacionales, se revela, como primer aspecto clave, la necesidad de contar con una asociación gremial local como ADBM, consciente de las problemáticas urbanas que enfrenta el Barrio Meiggs y que cuente con capacidad de liderazgo.

Para liderar un desarrollo urbano y comercial coherente del sector, la asociación gremial debe contar a mediano plazo con alto nivel de representatividad de los distintos stakeholders del barrio y con financiamiento dedicado.

Además, debe tomar en cuenta los siguientes aspectos claves:

- **Posicionarse como actor urbano relevante:** el fortalecimiento de un barrio comercial requiere que los stakeholders del sector construyan una mirada integral que considere no solo los aspectos comerciales, sino también los aspectos urbanos y sociales del barrio.
- **Desarrollar y liderar alianzas público-privadas:** en cuanto a actor urbano, los stakeholders deben liderar el desarrollo de iniciativas público-privadas junto con la municipalidad y otros posibles actores, trabajando de forma complementaria y coordinada.
- **Identificar y fortalecer el potencial comercial del barrio:** el éxito de los casos revisados se fundamenta en la construcción de una imagen comercial coherente con la identidad del barrio, que, al mismo tiempo, permite crear nuevas ofertas complementarias para fortalecer su potencial comercial y ampliar su público general a nuevos sectores.
- **Generar una interacción efectiva entre el espacio público y privado:** desarrollar circuitos peatonales que permitan abrir las manzanas y crear circulaciones continuas y efectivas entre el espacio público y las galerías privadas.
- **Consolidar el tejido comunitario del barrio:** se requiere implementar iniciativas y actividades alternativas en el espacio público que involucren a la comunidad del barrio y que permitan atraer a nuevos usuarios en horarios específicos (por ejemplo, el cierre de calles para actividades familiares o deportivas los domingos).



Cierre de calles para usos alternativos en los BIDs (Nueva York, EE.UU.).



Organización espacial del comercio de calle en King's Cross (Londres, R.U.) y Patronato (Chile).



Oferta cultural y gastronómica complementaria a la oferta comercial en barrio Franklin (Chile).

CONCLUSIONES



*Edificio placa torre,
residencial – comercial,,
esquina nororiente de
Conferencia con Sazié.*

*Fuente:
Elaboración propia.*

CONCLUSIONES

Como uno de los tres grandes núcleos comerciales de la comuna de Santiago, que da trabajo a más de 6.500 personas, el Barrio Meiggs se caracteriza por tener condiciones normativas y de edificación bastante favorables. Tal como se destaca en el diagnóstico, la densidad de permiso de edificación demuestra la vigencia de un mercado inmobiliario dinámico en el sector.

Esta dinámica se relaciona de cerca con la ubicación privilegiada del Barrio Meiggs en las cercanías de Estación Central, lo que permite al barrio disfrutar históricamente de una alta conectividad no solo con el Área Metropolitana de Santiago, sino que también con las regiones. La ubicación y la conectividad del barrio contribuyen, así, desde sus orígenes, a posicionarlo como un barrio comercial y popular conocido a nivel nacional.

En efecto, esta identidad popular y comercial del barrio, que se caracteriza por su mezcla de comercio formal e informal, es parte de su historia. El Barrio Meiggs nace vinculado a la Estación Central, bajo una tradición de comunidades ligadas a la inmigración. El barrio ha crecido en la multiculturalidad. La convivencia de comunidades provenientes de distintos países representa la base de su actividad comercial y de su vitalidad cultural.

La actividad comercial se vincula de forma estrecha con una escala de operación que sobrepasa los límites regionales o nacionales. En efecto, dado que muchos de los productos que se venden en el sector son importados, el barrio está sujeto tanto a las fluctuaciones del mercado nacional y sus ventas estacionales, como a las del mercado internacional.

Esto se ve reflejado en un aumento importante del comercio de calle en los últimos años en el contexto de la pandemia de COVID-19. Si bien el comercio de calle es parte de la identidad del barrio y participa de una dinámica general que atrae al público, se ha perdido el frágil y necesario equilibrio entre tiendas formales y comercio ambulante. El fuerte crecimiento del comercio de calle estos últimos años es cada vez más problemático.

Como se ve en el diagnóstico, la densidad creciente del comercio de calle termina “tapando la vista” a las tiendas formales. Se crea así un fenómeno de barrera que no solo complejiza la legibilidad general de las fachadas comerciales, sino que también impide el acceso a las tiendas desde la calle. La expansión permanente del comercio de calle impacta de forma negativa en el volumen de ventas de las tiendas y reduce de forma drástica el espacio disponible para la circulación del flujo peatonal en el barrio. Este desborde del comercio de calle constituye hoy el problema mayor del barrio, generando situaciones de atochamiento, así como problemas de circulación y seguridad.

La gestión de la movilidad y el espacio público es un componente clave para el Barrio Meiggs. En efecto, el análisis muestra la condición eminentemente peatonal del barrio, sin que esta sea reconocida en el tratamiento general de las distintas tipologías de calle que conforman el sector de estudio. La gran superficie de espacio público disponible entre fachadas se ve sumergida por el uso informal generalizado del barrio, lo que contribuye a su proceso de deterioro tanto a nivel material como en términos de imagen y atractivo.

En el diagnóstico, el espacio público del barrio sintetiza las problemáticas urbanas que enfrenta el sector, caracterizado por un conflicto espacial entre formalidad e informalidad. La organización y gestión del espacio público se destaca, así, como un elemento clave para la renovación urbana del barrio. En efecto, requiere de una mirada integral que debe abarcar no solo una reflexión sobre los flujos, sino también sobre los usos que acoge y la identidad del barrio que se desea proyectar.

Más allá de la necesaria mejora del diseño del espacio público, un proyecto de renovación urbana del Barrio Meiggs debe asumir una mirada que incorpore una multiplicidad de acciones de gestión complementaria, tales como identificar y fortalecer el potencial comercial del barrio, posicionar la imagen del barrio y su cultura, desarrollar y liderar alianzas público-privadas, generar interacciones efectivas entre el espacio público y el interior de las manzanas, y consolidar el tejido comunitario del barrio.

Para ello, es clave que los stakeholders del barrio se coordinen y se posicionen como un actor urbano relevante, que sea capaz de llevar a cabo una hoja de ruta que considere no solo la dimensión comercial del barrio, sino también las dimensiones sociales y urbanas. Además, es necesario liderar, junto con los distintos actores públicos involucrados hoy en la gestión y planificación del sector, las distintas iniciativas que se desarrollen a mediano y largo plazo, para velar por una visión y proyección urbana coherente del Barrio Meiggs.

ANEXO

CASOS DE ESTUDIO

ASPECTOS CLAVES

REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

En el siguiente apartado, se presenta una serie de fichas de referentes arquitectónicos que fueron seleccionados para brindar una visión amplia y detallada de diversos proyectos de interés. Se recopiló información relevante sobre el tipo de proyecto, tipo de fachada y emplazamiento geográfico.

Además, se incluye una breve descripción que hace mención a los aspectos destacables a nivel arquitectónico o de infraestructura y que se podrían replicar, dando una idea general sobre las lecciones aprendidas de los proyectos ya realizados, tanto nacionales como internacionales, que podrían ser un primer acercamiento en materia de diseño urbano y espacio público

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio*

BARRIO BELLAVISTA

Tipo de proyecto: espacio público-comercial; renovación urbana.

Vocación: gastronómica; turística diurna-nocturna.

Arquitectura y fachada: fachada continua e interior de manzana.

Recursos: locales en infraestructuras que antes eran viviendas; arquitectura temporal perteneciente a los locales que exteriorizan su rubro; proyecto arquitectónico al interior de la manzana.

Emplazamiento: Bellavista, Loreto, Dominica, Carlos Reed.

Aspectos destacables: barrio cercano al cerro San Cristóbal, con una vida nocturna que nace desde el Barrio La Chimba y sus viviendas, luego de una época de deterioro y abandono, adquiriendo también en los años 80 un tono cultural al albergar talleres de arte, galerías y teatros. Como fortaleza, se puede mencionar el proyecto Patio Bellavista que le otorga un carácter comercial interno, aislado y protegido del exterior, utilizando espacialmente distintas formas de vivir el barrio. De forma paralela, existe una configuración de infraestructuras externas que toman espacios en veredas para extender el espacio comercial. Como recursos en infraestructura, se utiliza mobiliario, rejas, maceteros y otros elementos para exponer, por ejemplo, la oferta de artesanías, pubs, restaurantes, cafeterías, joyerías, vestuario, etc.

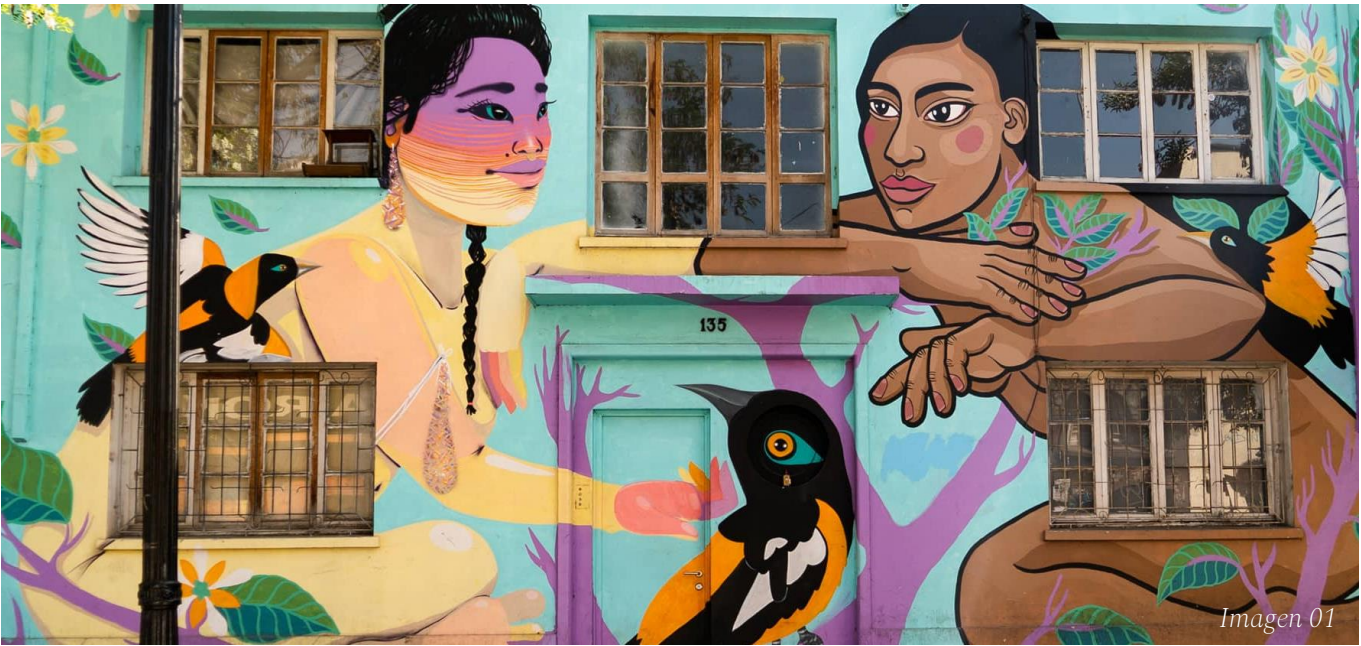


Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04

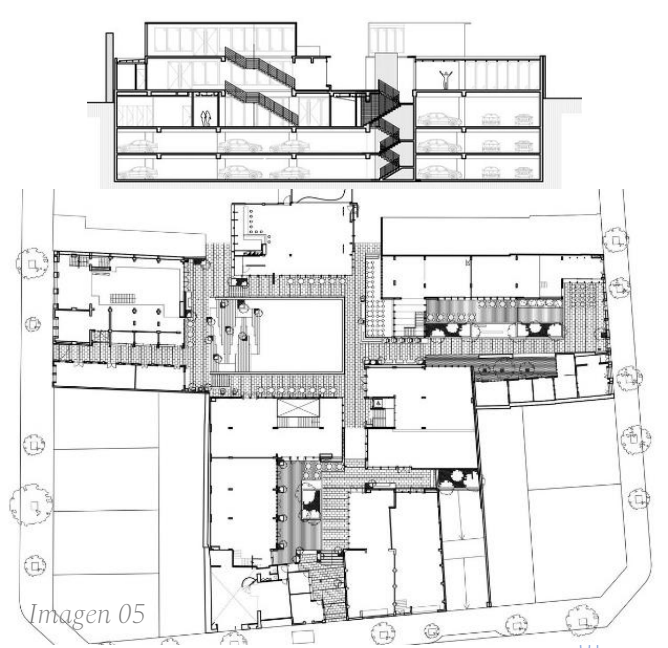


Imagen 05



FACHADA ORIENTE SITUACION PROPUESTA



FACHADA PONIENTE SITUACION PROPUESTA

Imagen 06

BARRIO ITALIA

Tipo de proyecto: espacio público-comercial; renovación urbana.

Vocación: gastronómica; turística diurna-nocturna.

Arquitectura y fachada: fachada continua e interior de manzana.

Recursos: locales en infraestructuras que antes eran viviendas; arquitectura temporal perteneciente a los locales que exteriorizan su rubro; proyecto arquitectónico al interior de la manzana.

Emplazamiento: Francisco Bilbao, Av. Salvador, Av. Irarrázaval, Av. General Bustamante.

Aspectos destacables: barrio tradicional de antiguas edificaciones que alberga diversos rubros, como la gastronomía, artesanía, talleres, entre otros. Es un barrio que utiliza alguna de sus calles para exteriorizar programas y exponer emprendimientos. Alberga comercio en infraestructuras como galpones o expone sus productos en las veredas del barrio. Utiliza recursos como toldos, paraguas, mobiliario liviano, bicicletteros, maceteros y rejas provisionales para delimitar espacios en el horario de actividad. En comparación con sus años de origen, hoy es una fortaleza la utilización de sus edificaciones para los nuevos usos que alberga el barrio, generando una puesta en valor no solo de la oferta de productos y actividades, sino también de sus edificaciones patrimoniales, su arquitectura y su renovación de espacios, transformándose en un lugar atractivo y con un espacio público a disposición de sus visitantes.



BARRIO PATRONATO

Tipo de proyecto: espacio público-comercial.

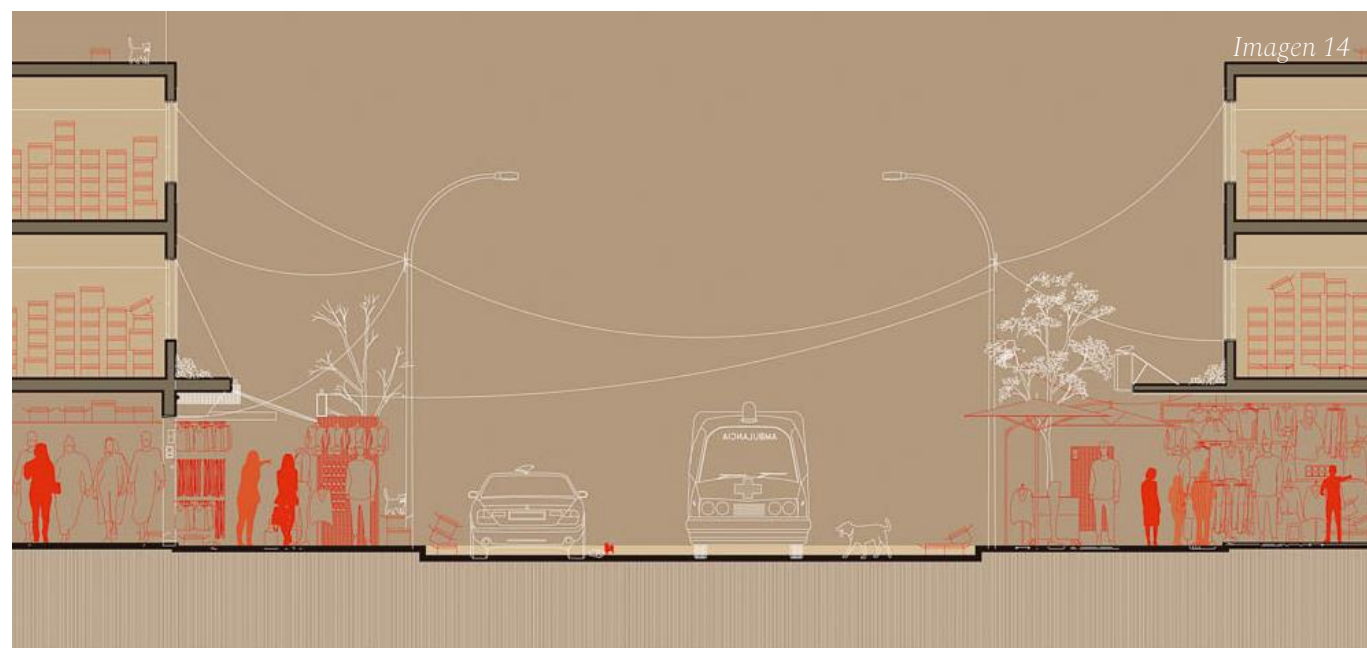
Vocación: comercio textil y gastronómica.

Arquitectura y fachada: fachada continua e interior de manzana.

Recursos: arquitectura temporal perteneciente a los locales de menor tamaño; implementos comerciales para extender la superficie comercial.

Emplazamiento: Bellavista, Av. Recoleta, Dominica, Loreto..

Aspectos destacables: barrio anteriormente llamado La Chimba. Hoy se caracteriza por su identidad de comercio textil, su forma de exhibir y la multiculturalidad que alberga. Recurre a arquitectura liviana característica, como quioscos y paraguas, que permite almacenamiento, exhibición y cobijo, lo que se transforma en debilidad cuando se excede en la utilización del espacio permitido y correspondiente. Paralelamente, los locales establecidos muestran sus productos con implementos que también salen hacia el espacio público, como maniquíes, rejillas de colgado, entre otros. De esta forma, la vereda se transforma en una vitrina vivible y tangible, pero también desordenada y atochada, siempre manteniendo su identidad y cultura como barrio.



BARRIO LASTARRIA

Tipo de proyecto: espacio público-comercial.

Vocación: gastronómica, cultural, turística, artística y artesanal.

Arquitectura y fachada: fachada continua y espacios interiores..

Recursos: arquitectura temporal perteneciente a los locales de menor tamaño; implementos comerciales para extender la superficie comercial.

Emplazamiento: Av. Libertador Bernardo O'Higgins, Merced, Santa Lucía, Av. Vicuña Mackenna.

Aspectos destacables: barrio comúnmente conocido por su historia, gastronomía y oferta artística. Cuenta con lugares públicos como plazas y parques y la apropiación de calles y veredas. Tiene edificaciones de antigua data y edificaciones orientadas a programas culturales y museos. Cuenta con actividad diurna y nocturna y utiliza recursos como rejas, mobiliario liviano, toldos, paraguas y maceteros para delimitar el espacio y expandir su uso más allá de lo referido a los locales generalmente gastronómicos. Otros artículos en venta son dispuestos, por lo general, en ferias artesanales. De esta manera, sus fortalezas se refieren a cómo se utilizan los espacios con los que se cuenta, generando identidad y atractivo a través de ello.



Imagen 20

Imagen 21

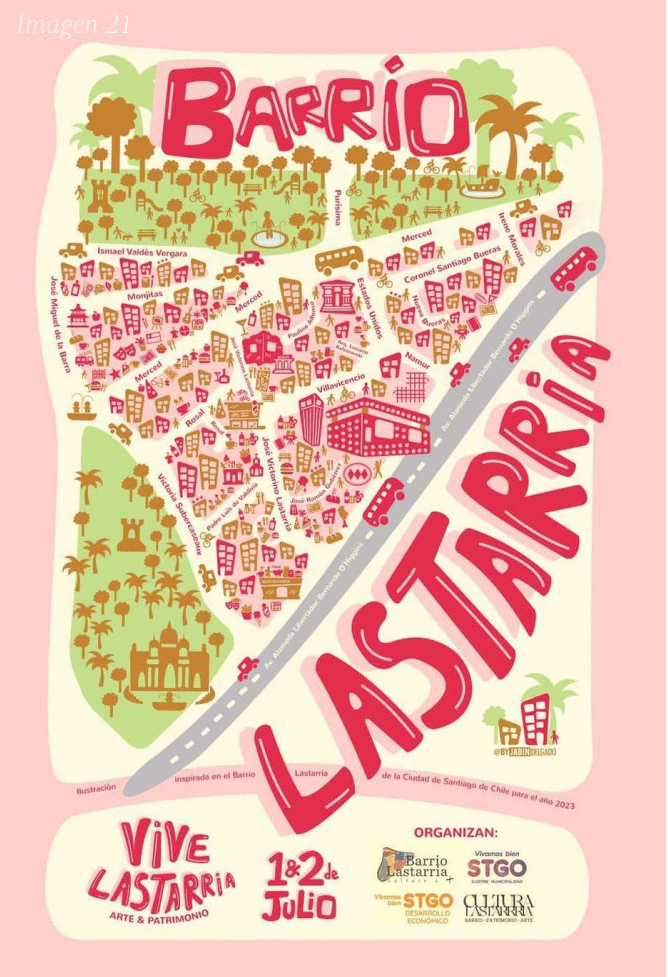


Imagen 23



Imagen 19: gastronomía en espacio público

Imagen 25

27 y 28 de mayo
Día de los Patrimonios
¡Ven a recorrer el Barrio!



Imagen 22



Imagen 24

BARRIO FRANKLIN

Tipo de proyecto: espacio público-comercial.

Vocación: comercial, gastronómica, cultural, turística y tradicional; comercio de antigüedades.

Arquitectura y fachada: fachada continua y espacios interiores.

Recursos: arquitectura temporal perteneciente a los locales de menor tamaño; implementos comerciales para extender la superficie comercial.

Emplazamiento: Centenario, Carmen, General Gana, Av. Viel.

Aspectos destacables: histórico barrio comercial que cuenta con talleres, emprendimientos, depósitos, locales gastronómicos, venta de ropa, antigüedades, mueblerías, entre otros. Actualmente es parte de un proceso que busca mejorar las condiciones tanto espaciales como de uso y seguridad del barrio. Al igual que en casos anteriores, se recurre a distintos medios para ello. Algunos de estos recursos espaciales se utilizan para apropiarse de algunas de sus calles y darles un carácter peatonal, situación que también ocurre en sus veredas. Algunos de estos elementos son toldos, carpas livianas, mallas para el cobijo de transeúntes, artículos en venta, mobiliario liviano, food trucks, entre otros. Una de sus fortalezas ha sido la puesta en valor de sus espacios, tanto de forma estética como en lo referente al cambio de uso. Así, por ejemplo, podemos encontrar galpones que albergan actividades culturales y gastronómicas. También, por un lado, se puede acceder a una oferta de productos ordenada por zona y categoría, mientras que, por el otro, a una oferta variada en donde convergen distintos rubros.



PASEOS PEATONALES

Tipo de proyecto: paseo peatonal; espacio público-comercial.

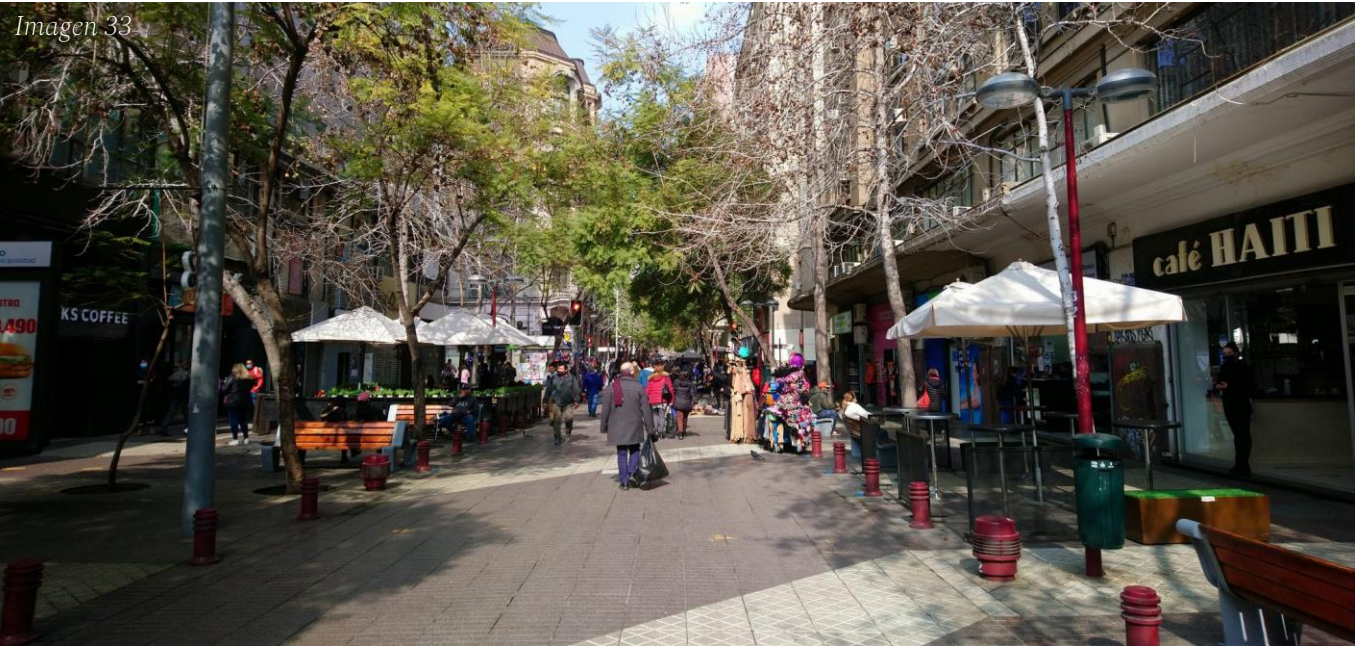
Vocación: tránsito, comercial, gastronómica y artesanal; emprendimientos (PYMES).

Arquitectura y fachada: fachada continua e infraestructura liviana.

Recursos: locales comerciales en edificaciones del centro de la ciudad y puestos de menor tamaño en el espacio público; locales comerciales de retail; locales comerciales con mobiliario que sale al espacio público.

Emplazamiento: Huérfanos, Bandera, Ahumada, Estado y Paseo Bulnes.

Aspectos destacables: los paseos peatonales de Santiago son calles tradicionales enfocadas al tránsito público y de un carácter exclusivamente peatonal. Cuentan con comercio diverso de lunes a sábado: comida rápida, locales comerciales, tiendas de *retail*, gastronomía, ferias artesanales y de PYMES, y carritos de menor tamaño. Se utilizan recursos para delimitar el espacio, como rejas, toldos, paraguas, mobiliario pesado de descanso, maceteros de distintas dimensiones, diversos tipos de quioscos y bicicleteros. Una debilidad de estos espacios es que actualmente han sido sujetos de abandono y deterioro, dando paso a diversas problemáticas de seguridad, limpieza, desorden urbano, entre otros, lo que implica generar estrategias de gestión para evitar estos escenarios.



METRO ESCUELA MILITAR

Tipo de proyecto: espacio público-comercial.

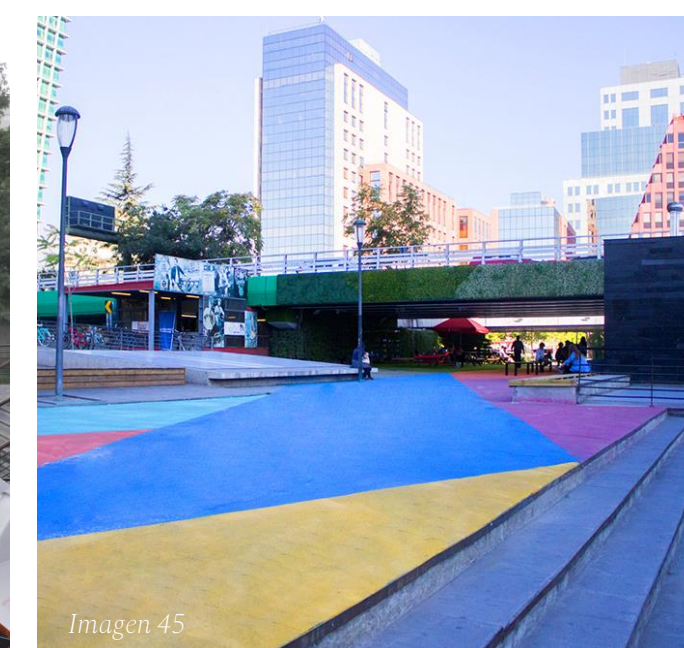
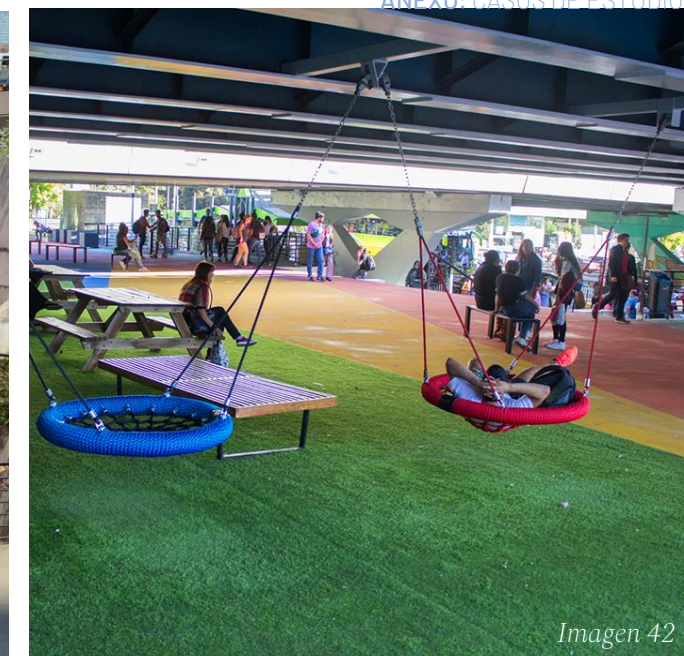
Vocación: tránsito, gastronomía, artesanías.

Arquitectura y fachada: fachada continua y espacios interiores.

Recursos: arquitectura temporal perteneciente a los locales de menor tamaño; implementos comerciales para extender la superficie comercial.

Emplazamiento: Av. Apoquindo con Av. Américo Vespucio.

Aspectos destacables: en el caso de Escuela Militar, el espacio se caracteriza por emplazar locales comerciales, principalmente gastronómicos. Estos utilizan su mobiliario y toldos para expandir su superficie al exterior, en donde también hay, en las rutas de conexión y tránsito peatonal, mobiliario de descanso. Además, su diseño de espacio público contempla áreas verdes, servicios, espacios de ocio y espera, la mayoría de forma subterránea, generando una relación topográfica con su entorno inmediato, la escala urbana en la que se ve inserta y los medios de transporte público de la zona.



PROYECTO PARKLETS

Tipo de proyecto: intervención urbana temporal, año 2016; espacio público.

Vocación: descanso; laboratorio de uso del espacio público.

Arquitectura y fachada: arquitectura temporal enfocada a usar el espacio público que ocuparían autos estacionados.

Recursos: módulos con material reciclado y temáticas diversas, de fácil construcción y montaje.

Emplazamiento: calle Bolívar, ciudad de Ibarra, Ecuador.

Aspectos destacables: en un contexto de alta afluencia de público y en la necesidad de visibilizar la carencia de espacios verdes y públicos, se realiza una intervención por parte de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador para usar de forma distinta el espacio equivalente a un auto estacionado. Así, se propone mobiliario urbano con materiales reciclados-reutilizados, creando principalmente espacios de descanso, sombra, vegetación y *biciparking*. Ideas como estas pueden generar fortalezas respecto a la implementación de actividades en un barrio, sobre todo, cuando se considera la apropiación del espacio público por parte de la comunidad, teniendo especial cuidado en la correcta adaptación según el contexto y la situación espacial de su emplazamiento.



BARRIO PRENZLAUER BERG

Tipo de proyecto: espacio público-comercial.

Vocación: gastronómica, turística diurna-nocturna, artística y comercial.

Arquitectura y fachada: edificaciones de fachada continua que datan del siglo XIX.

Recursos: locales en primeros pisos; uso del espacio público.

Emplazamiento: el barrio se caracteriza por ser de grandes dimensiones, limitándose por diversas calles de Berlín, Alemania. Algunas son Wisbyer Str., Gürtelstraße 4, Schwedter Str. 40, Am Friedrichshain 4 y Eldenaer Str. 13-15.

Aspectos relevantes: barrio de edificaciones que datan de la segunda mitad del siglo XIX (pre-guerra), restauradas y revaloradas. Cuenta con diversas plazas que reúnen ofertas gastronómicas y culturales, venta de productos frescos, salas de concierto, renta de bicicletas, galerías de arte, mercadillos, cafés, bares, restaurantes, entre otros. Se utilizan recursos similares a los casos anteriores, como toldos, food trucks, bicicleteros, etc. Sus fortalezas radican en la identidad que se ha formado durante los años y la apropiación del espacio público por parte de la oferta y las actividades, siendo un espacio de cultura, recreación, familiar y de ocio. Por su parte, una de sus debilidades radica en la gentrificación que ha sufrido —como ha ocurrido en el Barrio Lastarria, por ejemplo—, pero que de todas formas puede tener lados positivos y negativos que ofrecer.



Imagen 52



Imagen 53



Imagen 55



Imagen 57



Imagen 54



Imagen 56



Imagen 58

BARRIO CAMDEN LOCK MARKET

Tipo de proyecto: espacio público-comercial.

Vocación: comercial, gastronómica y turística; mercado callejero.
comercial, gastronómica y turística; mercado callejero.

Arquitectura y fachada: Arquitectura de fachada continua, infraestructura temporal y locales fijos. Infraestructura liviana.

Recursos: pórticos que delimitan entradas y salidas para formar el límite barrial; arquitectura temporal perteneciente a los locales de menor tamaño; implementos comerciales para extender la superficie comercial; toldos y puestos para vendedores más pequeños o temporales.

Emplazamiento: 211 Chalk Farm Rd, London NW1 8QX, Reino Unido.

Aspectos destacables: el mercado de Camden se caracteriza por conformarse como un espacio que reúne distintos mercados minoristas emplazados juntos, uno al lado de otro. Los rubros que se trabajan en este mercado abarcan la venta de artesanías, ropa, baratijas y gastronomía. Inicialmente, la arquitectura se trataba de infraestructuras temporales, pasando hoy a ser una mezcla de estas con locales fijos, siendo los fines de semana los días más concurridos.



Imagen 59



Imagen 60



Imagen 62



Imagen 63



Imagen 61



Imagen 64

CASOS DE ESTUDIO

FORTALEZAS Y DEBILIDADES

FICHAS DE GESTIÓN

En el siguiente apartado se presenta una serie de fichas de gestión. Para su elaboración, se seleccionaron casos de estudio, recopilando información sobre su ubicación; escala de la iniciativa; tipo de usos y densidad; líder de la iniciativa; actores involucrados; año de inicio de la iniciativa; problemática, contexto y desafíos; metas establecidas; modelo de gestión del barrio y del espacio público; y resultados obtenidos.

Al final de cada ficha, se sintetizan las fortalezas y/o debilidades de cada caso en términos de gestión. Estas pueden servir de aprendizaje en el marco del desarrollo de iniciativas de gestión adaptadas al contexto específico del Barrio Meiggs.

*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio*

BARRIO BAQUEDANO - Iquique, Chile

País y región del mundo:
Chile, Sudamérica

Escala de la iniciativa:
Paseo bulevar, local, barrial

Vocación del barrio:
Múltiple, abarcando las dimensiones histórica, cultural, gastronómica y comercial.

Tipo de usos y densidad:
Densidad media, con predominio de usos comerciales (tiendas, restaurantes, mercados) e importantes espacios residenciales y culturales.

Líder de la iniciativa:
SERCOTEC y Municipalidad de Iquique.

Actores involucrados (públicos y privados):
Centro Social y Cultural Agrupación de Empresarios Barrio Baquedano Boulevard, SERCOTEC (Programa de Fortalecimiento de Barrios Comerciales), Municipalidad de Iquique y Subsecretaría de Desarrollo Regional.

Año de inicio de la iniciativa:
2004-2005, 2015 y 2019.

Problemática, contexto y desafíos:
La creciente presión de modernización y desarrollo pone en riesgo el patrimonio arquitectónico y cultural del barrio. Por lo tanto, el principal desafío es equilibrar la modernización y revitalización con la preservación de su patrimonio. También se enfrenta al desafío de mantener la vitalidad comercial y atraer turistas, mientras se proporcionan servicios y comodidades para los residentes. En resumen, los desafíos incluyen preservar el carácter histórico, mejorar la calidad del espacio público y adaptar el barrio a las necesidades contemporáneas de comercio y residencia.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:
Preservar y valorar el patrimonio arquitectónico, potenciar y aumentar la actividad comercial, mejorar la calidad del espacio público, y preservar el patrimonio cultural. Los indicadores incluyen el aumento en el número de visitantes, el crecimiento de las ventas comerciales, y la conservación de edificios históricos.

Imagen. 65:
Paseo Baquedano
Fuente:
Visita Iquique



Imagen 65

Modelo de gestión general del barrio:

El modelo de gestión incluye una cooperación estrecha entre la Municipalidad, los comerciantes y los residentes, con comités de gestión participativos que permiten la toma conjunta de decisiones.

Modelo de gestión del espacio público:

El espacio público se gestiona con un enfoque integral, considerando aspectos de movilidad, accesibilidad, seguridad, vegetación y equipamiento, en un proceso de co-gestión entre la Municipalidad y los actores locales. Por lo tanto, el espacio público es gestionado a través de un enfoque de “espacios compartidos”, donde las calles y las plazas son utilizadas tanto para actividades comerciales como recreativas, y se promueve la participación de la comunidad en su mantenimiento y programación.

Resultados e impactos obtenidos:

La iniciativa ha logrado preservar y valorizar el patrimonio arquitectónico, revitalizar la actividad comercial y mejorar la calidad del espacio público. También ha logrado atraer un mayor número de visitantes al barrio, ha impulsado la economía local y ha fortalecido la identidad del barrio.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

Este caso es interesante para el estudio del Barrio Meiggs debido a su enfoque exitoso en la revitalización urbana, a través de la participación de la comunidad y la promoción de un uso mixto del suelo. Las lecciones aprendidas en Baquedano podrían ser aplicables al Barrio Meiggs, especialmente en términos de preservación patrimonial y desarrollo comercial.

Fortalezas:

El modelo de gestión se basa en una cooperación estrecha entre el municipio, los comerciantes y los residentes, que incluye instancias de participación vinculantes.

El espacio público se gestiona como “espacio compartido” en base a una mirada integral, incorporando actividades tanto comerciales como recreativas y promoviendo la participación de la comunidad en su mantenimiento y programación (co-gestión).

Se ha logrado un desarrollo equilibrado del sector, potenciando la actividad comercial y preservando su patrimonio arquitectónico

Debilidades:

La iniciativa fue desarrollada por la Municipalidad de Iquique, lo que puede fragilizar su continuidad a mediano y largo plazo, debido a los posibles cambios de mandatos políticos que pueden conllevar ajustes en términos de prioridades y/o enfoques.

BARRIO ITALIA - Ñuñoa y Providencia, Chile

País y región del mundo:
Chile, Sudamérica

Escala de la iniciativa:
Local, Barrial

Vocación del barrio:
Barrio de comercios y viviendas. Predominan tiendas de diseño y talleres de muebles, artesanías, objetos de arte y restaurantes exclusivos.

Tipo de usos y densidad:
Barrio consolidado, de carácter patrimonial, de las comunas de Providencia y Ñuñoa, insertado en un tejido más bien de carácter residencial y de baja altura, aunque su entorno está actualmente sometido a un proceso de densificación en altura.

Líder de la iniciativa:
Asociación Gremial (AG) de Barrio Italia.

Actores involucrados (públicos y privados):
Municipalidades de Providencia y Ñuñoa, SERCOTEC y las Cámaras de Comercio.

Año de inicio de la iniciativa:
La AG de Barrio Italia se funda en el año 2014.

Problemática, contexto y desafíos:
En un contexto de densificación paulatina del sector, la AG de Barrio Italia se conforma con el propósito de mejorar y revitalizar el barrio y posicionarlo como un sector de galerías comerciales y restaurantes, atrayendo un público complementario al público tradicional, conformado por la oferta de anticuarios y restauradores de muebles.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:
El objetivo principal de la AG es otorgar valor al barrio, por medio de acciones que ayuden a promover la cultura, el comercio, la gastronomía, la creatividad y el turismo. Mediante un desarrollo sustentable y un trabajo colaborativo y asociativo de sus miembros, la iniciativa busca promover y proteger el desarrollo de cada negocio en particular y del barrio como un todo, trabajando de la mano con las municipalidades de Providencia y Ñuñoa, SERCOTEC y las Cámaras de Comercio.

Imagen. 66:
Barrio Italia.
Fuente:
Homeurbano.



Modelo de gestión general del barrio:

Como asociación gremial, la organización está conformada con el objeto de promover y velar por el desarrollo y la protección de las actividades comerciales y de oficios de sus miembros. Barrio Italia cuenta hoy con cerca de 500 emprendedores, de los cuales 300 son miembros de la asociación.

Modelo de gestión del espacio público:

La gestión del espacio público se hace mediante un trabajo colaborativo con los municipios de Ñuñoa y Providencia. La AG no gestiona directamente los espacios públicos ni su mantención.

Resultados e impactos obtenidos:

A lo largo de los últimos diez años, Barrio Italia se ha transformado en un sector comercial cuya imagen e identidad es clara en términos de oferta y público, logrando el objetivo propuesto inicialmente por la AG. La oferta no se limita solo a comercios, sino que además se fue ampliando con el tiempo a restaurantes y actividades culturales que mantienen al sector como un barrio atractivo a lo largo de la semana, tanto de día como de noche, procurando cierta seguridad en el uso de los espacios públicos. También se ha vuelto un hito turístico de Santiago.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

El interés del caso radica en la capacidad que tuvo la AG de Barrio Italia para identificar la identidad y el tipo de oferta comercial del barrio (talleres de muebles y anticuarios), para luego lograr fortalecerla y ampliarla hacia una oferta enfocada de manera más general en el diseño.

El carácter patrimonial fue también puesto en valor como parte de la identidad del Barrio Italia, así como el desarrollo de una oferta gastronómica que atrae público a lo largo de la semana. La estrategia logró posicionar al barrio como una marca dentro del paisaje cultural y turístico de Santiago, ampliando de forma importante su público objetivo.

Fortalezas:

La iniciativa es liderada por la asociación gremial del barrio, lo que permite asegurar una cierta continuidad en el tiempo, más allá de los cambios de mandatos políticos.

Se establecen cooperaciones con las municipalidades de Providencia y Ñuñoa, SERCOTEC y las Cámaras de Comercio.

Se logra fortalecer y diversificar la oferta comercial del barrio, poniendo además en valor el carácter patrimonial del sector.

Se logra generar una marca como barrio, que destaca el paisaje cultural y turístico de Santiago, lo que también permite aumentar la cantidad y la variedad de su público objetivo.

Debilidades:

No se establecen procesos vinculantes de participación con los vecinos del barrio.

No se desarrolla una reflexión sobre el diseño y la gestión de los espacios públicos del barrio.

BARRIO PATRONATO - Recoleta, Santiago de Chile

País y región del mundo: Chile, Sudamérica

Escala de la iniciativa: Local, Barrial

Vocación del barrio: barrio de comercios. Predominan tiendas de ropa para mujeres.

Tipo de usos y densidad: barrio tradicional de la comuna de Recoleta, de baja altura, aunque su entorno está actualmente sometido a un proceso de densificación en altura.

Líder de la iniciativa: Cámara de Comercio de Patronato (CCP) y Municipalidad de Recoleta.

Actores involucrados (públicos y privados): CCP y Municipalidad de Recoleta.

Año de inicio de la iniciativa: 2010.

Problemática, contexto y desafíos:

En el contexto de un barrio patrimonial y comercial que es parte de la historia de la ciudad de Santiago y de las distintas olas de inmigración asociadas a esta, la CCP se conforma en 2003 con el objetivo de velar por los intereses comerciales de los dueños de los locales del barrio, resguardando la protección de la identidad local y la oferta comercial del sector. En 2010 se lanza, en conjunto con la Municipalidad de Recoleta, un concurso público para la elaboración del Plan Maestro Urbano y de Gestión del Barrio Patronato.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:

La CCP tiene como objetivo velar por los intereses comerciales y el quehacer de las distintas empresas y los dueños de los locales comerciales del barrio, promoviendo y posicionando al Barrio Patronato y su oferta comercial como un hito de la ciudad de Santiago. El objetivo radica en definir los ejes clave del desarrollo urbano sustentable del barrio para consolidar su identidad multicultural y comercial.



Modelo de gestión del espacio público:

El plan maestro entregaba una visión de mejoramiento integral del barrio a través de propuestas de diseño urbano de los espacios públicos del sector, propuestas de cambios normativos para asegurar una densidad controlada, así como propuestas de gestión de los espacios públicos.

Resultados e impactos obtenidos:

Por los cambios de mandato y la falta de continuidad en el desarrollo de la iniciativa, el proyecto no logró entrar en fase de ejecución. En la actualidad, el sector no posee un modelo de gestión urbana.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

El caso muestra la necesidad de desarrollar una iniciativa que sea liderada de forma privada por una asociación gremial conformada por los principales *stakeholders* involucrados. Si bien debe existir una estrecha colaboración con el municipio, el enfoque y la visión en términos de gestión urbana, así como de financiamiento, se debe liderar desde los propios dueños de locales comerciales para asegurar su continuidad y eficiencia en el tiempo.

Fortalezas:

Se logró desarrollar y consensuar un plan maestro integral del barrio que incluía propuestas de diseño urbano, cambios normativos y propuestas de gestión de los espacios públicos.

La iniciativa incorporó un amplio proceso de participación de los comerciantes, ambulantes y vecinos del barrio.

Debilidades:

Si bien la iniciativa fue levantada desde la CCP, el plan maestro se desarrolló en base a un concurso público liderado por la Municipalidad de Recoleta, lo que no permitió asegurar su continuidad después del cambio de mandato a nivel municipal.

BARRIO BELLAVISTA – Recoleta – Providencia, Chile

País y región del mundo: Chile, Sudamérica

Escala de la iniciativa: Barrial

Vocación del barrio: bohemio y cultural, famoso por su vida nocturna, su escena de arte y teatro, sus boutiques y su diversidad gastronómica.

Tipo de usos y densidad: el barrio es altamente densificado, con usos mixtos que incluyen residencias, comercio, galerías de arte, restaurantes, bares y teatros.

Líder de la iniciativa: la revitalización del barrio en los años 80 fue liderada por artistas y comerciantes locales. En proyectos específicos como Patio Bellavista, se destaca la figura de Juan Álvaro Jadue.

Actores involucrados (públicos y privados):
Municipalidad de Providencia, comerciantes locales, artistas y desarrolladores de proyectos urbanísticos como Patio Bellavista.

Año de inicio de la iniciativa: el barrio desde la década de 1980; el Patio Bellavista desde el año 2006.

Problemática, contexto y desafíos:
Tras un periodo de decadencia y abandono por parte de las familias adineradas que se mudaron más hacia el oriente de la ciudad, Bellavista se transformó y se desarrolló urbanísticamente como un barrio bohemio y cultural. El contexto está marcado por la convivencia de lo antiguo y lo nuevo, de lo público y lo privado, de la bohemia y el comercio. Los desafíos enfrentados incluyen la preservación del patrimonio y la identidad local, el mantenimiento de la actividad económica y cultural en tiempos de agitación social, y la regeneración urbana que aporta al desarrollo de la ciudad sin obstaculizar su legado histórico.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:
Para el Barrio Bellavista, las metas se centran en los siguientes aspectos:
Valor cultural: Este barrio tradicional posee un valor cultural e histórico para Chile, con una intensa vida artística que incluye salas de teatro, talleres de arte y tiendas de artesanías. Este barrio también se destaca por sus murales que realzan la estética de la ciudad.

Residencial y turístico: Bellavista es también un barrio residencial y turístico de gran valor, que ha atraído a numerosos artistas y escritores que han encontrado refugio e inspiración en sus coloridas casas.

Preservación del patrimonio: La conservación del legado histórico y cultural del barrio es fundamental. Ejemplo de ello es la famosa casa de Pablo Neruda, “La Chascona”, que se ha convertido en un museo.

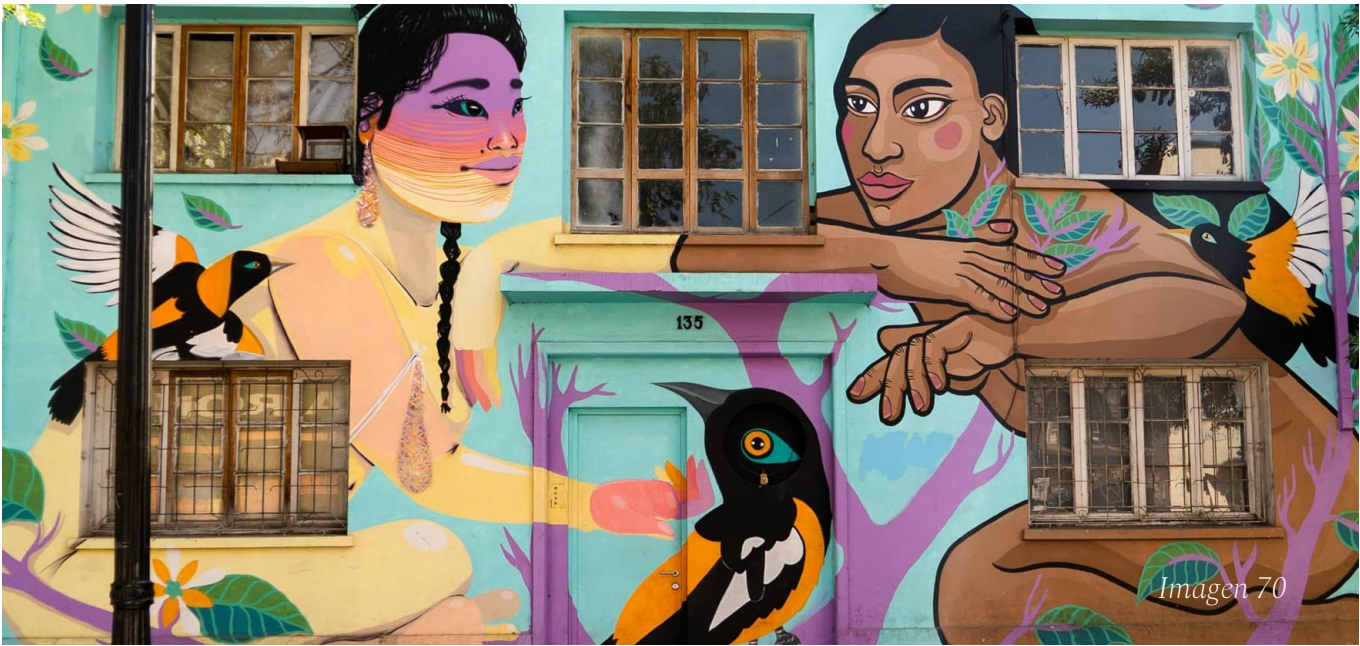
Para el Patio Bellavista, las metas se centran en los siguientes aspectos:
Ampliación y mejoramiento: Una de las metas era la ampliación de la superficie de Patio Bellavista a más del doble de la existente, debido al éxito comercial de la primera etapa del proyecto. El objetivo era proporcionar más espacio para el comercio, bares, restaurantes y tiendas, y resolver el problema de estacionamiento en el Barrio Bellavista.

Revitalización: Otro objetivo importante del proyecto fue la revitalización del espacio interior para uso privado, dando a la zona un nuevo destino y uso.

Cultura y gastronomía: Patio Bellavista aspira a ser un punto de encuentro donde convergen la gastronomía, la cultura, la vida nocturna, el arte, la artesanía fina, el vestuario, los accesorios y el diseño. Actualmente alberga a 27 restaurantes de variados estilos, además de distintas tiendas, proporcionando un espacio para la actividad cultural, con ciclos de música en vivo, danza, pintura, escultura, teatro y literatura.

Seguridad y satisfacción del cliente: La seguridad de los visitantes y su satisfacción son primordiales, como se refleja en las reseñas de Tripadvisor, que destacan la importancia de sentirse seguro en el lugar.

Imagen 70:
Barrio Bellavista.
Fuente:
Patio Bellavista.



Modelo de gestión general del barrio:

La gestión del barrio es una mezcla de intervenciones públicas y privadas, con actores locales que juegan un papel importante en su desarrollo. El modelo se basa en la promoción de la cultura, el arte y la gastronomía, creando un espacio vibrante y activo que atrae a un gran número de visitantes. A su vez, la inclusión de soluciones prácticas, como los estacionamientos subterráneos, ha permitido a estos espacios adaptarse a las necesidades de sus visitantes y residentes. Este modelo ha resultado ser un exitoso negocio con un impacto significativo en la economía local.

Modelo de gestión del espacio público:

Se han emprendido proyectos de regeneración y rehabilitación urbana. El modelo de gestión del espacio público en Barrio y Patio Bellavista se basa en la participación activa de los ciudadanos en el desarrollo del barrio y en una fuerte apreciación del valor cultural y patrimonial del área.

Resultados e impactos obtenidos:

Bellavista se ha convertido en un importante punto de encuentro cultural y bohemio, atractivo para turistas y residentes locales. Su desarrollo ha resultado en una vitalización de la economía local y en un aumento de la actividad cultural.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

Este caso es un ejemplo de cómo un barrio puede transformarse y adaptarse a nuevas circunstancias, redefiniendo su carácter y vocación. La interacción entre los actores locales, la gestión del espacio público y privado, y la integración de la cultura y el comercio en su revitalización pueden proporcionar valiosos aprendizajes para la evaluación y planificación de otros barrios.

Fortalezas:

Se logró desarrollar un proyecto de regeneración urbana con densidad equilibrada y con nueva oferta comercial en los espacios privados interiores de las manzanas del barrio.

Los proyectos de desarrollo permitieron revitalizar la economía del barrio y fortalecer la oferta cultural y gastronómica, atrayendo a un amplio público.

Debilidades:

No se ha logrado generar una interacción efectiva y continua (tanto en términos de usos como de seguridad) entre los espacios públicos del barrio y los espacios comerciales privados al interior de las manzanas.

No se desarrolló una reflexión sobre el diseño y la gestión de los espacios públicos del barrio.

Imagen 71



Imagen. 71



Imagen. 72

El modelo del Business Improvement District (BID) – Estados Unidos

País y región del mundo: EE.UU., Norteamérica

Escala de la iniciativa: Local, Barrial

Vocación del barrio: la iniciativa se desarrolla, en general, para fortalecer barrios comerciales o patrimoniales.

Tipo de usos y densidad: se desarrolla en sectores y barrios céntricos y consolidados de ciudades que cuentan con una actividad comercial o con el potencial de desarrollar una actividad comercial.

Líder de la iniciativa: dueños de los locales comerciales y el municipio.

Actores involucrados (públicos y privados):
Dueños de los locales comerciales y el municipio.

Año de inicio de la iniciativa: los primeros BID surgen en la década de 1970 y se implementaron de forma masiva desde la década de 1990.

Problemática, contexto y desafíos:

Los BID o “Distritos de Mejoramiento de Negocios” son distritos o barrios de una ciudad gestionados por una entidad sin fines de lucro. En EE. UU., los BID suelen financiarse mediante aportes de los dueños de los locales del distrito. Los aportes se destinan a la gestión del distrito, enfocada en el mejoramiento del entorno urbano y su mantenimiento. Los BID se han utilizado en cerca de 1.000 ciudades a lo largo de todo EE. UU. En la ciudad de Nueva York se contabilizan un total de 76 BID.

Los BID pretenden mejorar los servicios existentes en la ciudad, no sustituir a los departamentos de obras públicas o de desarrollo económico del municipio. Prestan una serie de servicios para mantener los distritos limpios y gestionados con el fin de favorecer el *mixed use*, el transporte y la calidad de los espacios públicos.

Los BID se hicieron conocidos tras su éxito en la transformación de *Times Square* y *Union Square*, en Nueva York. Estos pasaron de ser lugares abandonados, con importantes problemas de delincuencia, a barrios comerciales dinámicos y atractivos.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:

La meta de los BID radica en regenerar o potenciar barrios o distritos comerciales y convertirlos en lugares dinámicos y atractivos, atrayendo a los compradores y fomentando el desarrollo económico en entornos que provean un cierto nivel de *mixed use* (oferta comercial y cultural), calidad urbana y seguridad a sus usuarios.

Modelo de gestión general del barrio:

Un BID se constituye como una organización privada integrada por los distintos *stakeholders* interesados en un determinado sector urbano. Se conforman cuando la mayoría de los empresarios o dueños de locales de negocio de un área delimitada acuerdan, mediante un proceso de votación, gestionar, gracias al pago de contribuciones de carácter obligatorio, una mayor oferta de servicios dirigida a la promoción económica y regeneración del área urbana.

A través de este sistema de financiamiento, se posibilita la provisión de servicios al distrito. En este sentido, un BID no reemplaza al municipio, sino que lo complementa, haciéndose cargo de proveer servicios, como limpieza y seguridad, desarrollar inversiones en el espacio público y las infraestructuras, o gestionar planes de marketing urbano en el sector.

Imagen 73:
Downtown Jamaica.
Fuente:
FY22.



Imagen 73

Modelo de gestión del espacio público:

Las actividades típicas de un BID se pueden concentrar en alguna o en todas las siguientes actividades, dependiendo de la necesidad y financiamiento, estando la mayoría enfocada en un modelo de gestión del espacio público:

- Promoción y marketing, coordinando la promoción de empresas locales y del distrito como un todo, organizando festivales y eventos públicos, generando atracción de nuevas empresas e inversiones privadas, desarrollando mapas, publicidad e instalaciones de marketing en la vía pública.
- Mantenimiento de los BNUP (Bienes Nacionales de Uso Público), haciéndose cargo de la basura, grafitis y mantenimiento de las obras de paisajismo.
- Seguridad, mediante la instalación de equipamiento de seguridad y el apoyo con personal especial (algunos BID tienen un cuerpo de seguridad propio —por ejemplo, el BID de *Times Square*—).
- Inversiones en el espacio público, financiando mejoras que potencien el atractivo del distrito. Las obras suelen incluir señalética, arborización, ciclovías, mobiliario urbano y restauración de fachadas.
- Otras potenciales actividades, como gestión de estacionamientos, gestión de vendedores ambulantes, programas juveniles, capacitación laboral, asistencia a emprendedores, desarrollo de estudios y encuestas.

Resultados e impactos obtenidos:

Esta forma de colaboración público-privada en el ámbito del gobierno local se ha expandido por todo el mundo. Los BID han demostrado ser un mecanismo creativo y eficiente de gobernanza urbana, capaz de articular satisfactoriamente los intereses públicos y privados.

La clave de la eficiencia del modelo reside en su fuente de financiamiento, que otorga inversiones suficientes y sostenidas en el tiempo, lo que permite mejorar la prestación de servicios urbanos.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

El principio rector de un BID es la provisión de servicios complementarios a los entregados por el municipio. El primer paso para la instalación de un BID es establecer, entonces, una clara división entre compromisos municipales y compromisos privados.

Los BID constituyen una alternativa interesante para empujar un mejoramiento de los espacios públicos en el Barrio Meiggs, otorgando una fuente de financiamiento estable asociada a una gobernanza urbana perenne, con visión de largo plazo en cuanto a la gestión del barrio como un distrito urbano comercial, con entidad e imagen propia.

Fortalezas:

Establece las condiciones de una gobernanza urbana perenne, con alto nivel de representatividad y con visión de largo plazo.

Las contribuciones obligatorias aseguran un financiamiento dedicado y permiten dar continuidad en el tiempo a las distintas iniciativas de diseño, marketing, gestión y/o planificación urbana del barrio.

Un BID provee servicios complementarios a los entregados por el municipio, entre otros, en la gestión del espacio público.

El modelo incorpora actividades que permiten fortalecer vínculos con los vecinos, generando un tejido comunitario que participa de la cohesión social y urbana del barrio.

Debilidades:

Su implementación requiere de un acuerdo consensuado muy fuerte entre la mayoría de los empresarios y/o dueños de los locales.



Imagen. 74



Imagen. 75

Imagen. 74: Catrina

Fuente:
FY22

Imagen.75: Envisioning a
"New" New York

Fuente:
FY22

CITY IMPROVEMENT DISTRICTS- Johannesburgo y Ciudad del Cabo, Sudáfrica

País y región del mundo: Sudáfrica, África

Escala de la iniciativa: Barrio, área geográfica determinada

Vocación del barrio: la vocación se centra en mejorar la calidad de vida en estas áreas, promoviendo los negocios, la seguridad, la limpieza y el desarrollo económico. Esta vocación puede variar dependiendo del barrio, su contexto socioeconómico y los intereses específicos de los grupos involucrados.

Tipo de usos y densidad: los usos dependen del tipo de actividades existentes en las áreas, pero generalmente son residenciales, comerciales, industriales o mixtos, y la densidad es variable.

Líder de la iniciativa: en Johannesburgo, los propietarios de negocios y propiedades establecieron el predecesor de los CID sudafricanos: propusieron, como un proyecto piloto voluntario en la ciudad, la Central Johannesburg Partnership (CJP), lanzado en 1992. En cuanto a Ciudad del Cabo, el primer CID, conocido como Central City Improvement District (CCID), fue establecido en el año 2000 por la Cape Town Partnership (CTP), una estructura sin fines de lucro dominada por intereses comerciales locales que resultó de la iniciativa conjunta de la Asociación de Propietarios de Propiedades de Sudáfrica (SAPOA) y la Cámara Regional de Comercio e Industria.

Actores involucrados (públicos y privados): son formas de asociación público-privada que buscan la renovación urbana. Las empresas y los propietarios de propiedades desempeñan un papel importante en la adopción y adaptación de los CID, mientras que las autoridades públicas brindan apoyo a los CID a través del recaudo de un impuesto cobrado a los propietarios, que luego se transfiere al CID.

Año de inicio de la iniciativa: década de 1990 y 2000.

Problemática, contexto y desafíos:

Los CID, también conocidos como Special Ratings Areas (SRA), fueron establecidos en Ciudad del Cabo y Johannesburgo con el objetivo de mejorar áreas comerciales y residenciales en declive, mediante la prestación de servicios adicionales financiados por los propietarios de propiedades en las áreas designadas. Los desafíos que enfrentan los CID en estas dos ciudades incluyen la obtención de financiación sostenible, la mitigación de los efectos de la criminalidad y la mejora de las condiciones económicas y sociales.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:

Las metas de los CID incluyen:

- Mejorar el entorno físico y social de la zona: Los CID proporcionan servicios complementarios y suplementarios que están diseñados para mejorar el entorno físico y social del área. Estos servicios pueden incluir mejoras de infraestructura, limpieza y mantenimiento de las áreas públicas, y programas de mejoramiento social.
- Repartir los costos de los servicios suplementarios entre todos los propietarios de propiedades: Los propietarios de propiedades dentro del área del CID acuerdan pagar un impuesto especial para financiar estos servicios suplementarios. Los costos se reparten de acuerdo con el valor de la propiedad.
- Proporcionar una mejora holística del distrito: La aproximación de los CID es holística, apuntando a mejorar todos los aspectos de la zona, no solo a incrementar su valor económico.
- Mejorar el valor de las propiedades: Una de las metas de los CID es mejorar el valor de las propiedades en el área, al hacerla más atractiva para los residentes, negocios y visitantes.
- Crear una identidad positiva para el área: Los CID trabajan para crear una identidad positiva del área, que pueda atraer más inversión y visitantes.
- Proporcionar administración y rendición de cuentas del sector privado: Los CID proporcionan una estructura de administración del sector privado que puede responder a las necesidades y preocupaciones de los propietarios de propiedades de una manera más efectiva y eficiente que la administración municipal.
- Proporcionar un canal para presentar ideas de cambio al consejo municipal: Los CID también pueden actuar como un canal para que los propietarios de propiedades presenten ideas y propuestas al consejo municipal para cambios en la zona.

Modelo de gestión general del barrio:

Los CID son modelos de renovación urbana basados en alianzas público-privadas. En estos distritos, las empresas locales y los propietarios de inmuebles juegan un papel activo en la administración de la ciudad. Estos forman organizaciones de asociación público-privada auto tributantes que se dedican a mantener, promover y desarrollar áreas dentro de un perímetro específico, en particular a través de la mejora de los servicios públicos.

Modelo de gestión del espacio público:

Bajo el mismo modelo de asociación público-privada, el espacio público puede ser uno de los objetivos del CID para intervenir y mejorar.

Resultados e impactos obtenidos:

La adopción del modelo CID ha permitido enfrentar problemas de vitalidad empresarial y residencial comunes a muchas ciudades: un centro de la ciudad en declive afectado por la industrialización en descenso, el desarrollo de centros comerciales suburbanos, la descentralización de parques de oficinas y el “éxodo blanco” de áreas residenciales internas. Las altas tasas de desempleo y pobreza, los crecientes índices de criminalidad y el auge de una economía informal son factores adicionales cruciales que han influido en este proceso.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

El Barrio Meiggs puede aprender de esta experiencia en cuanto a cómo se abordó la revitalización de las áreas urbanas en declive, mediante la participación activa y económica de los propietarios. En este sentido, se puede aprender cómo movilizar la participación y la inversión del sector privado en proyectos de mejora del barrio y cómo atender a un barrio en el que coexisten distintos grupos socioeconómicos.

Fortalezas:

- Establece las condiciones de una gobernanza público-privada para la revitalización de sectores urbanos, movilizandoinversiones del sector privado.
- El modelo permite canalizar ideas y levantar no solo proyectos inmobiliarios, sino también de renovación de los espacios públicos, desde una mirada urbana integral que vela por el fortalecimiento de la economía local.

Debilidades:

- Su implementación requiere de una gobernanza público-privada muy estable y consensuada en el tiempo.

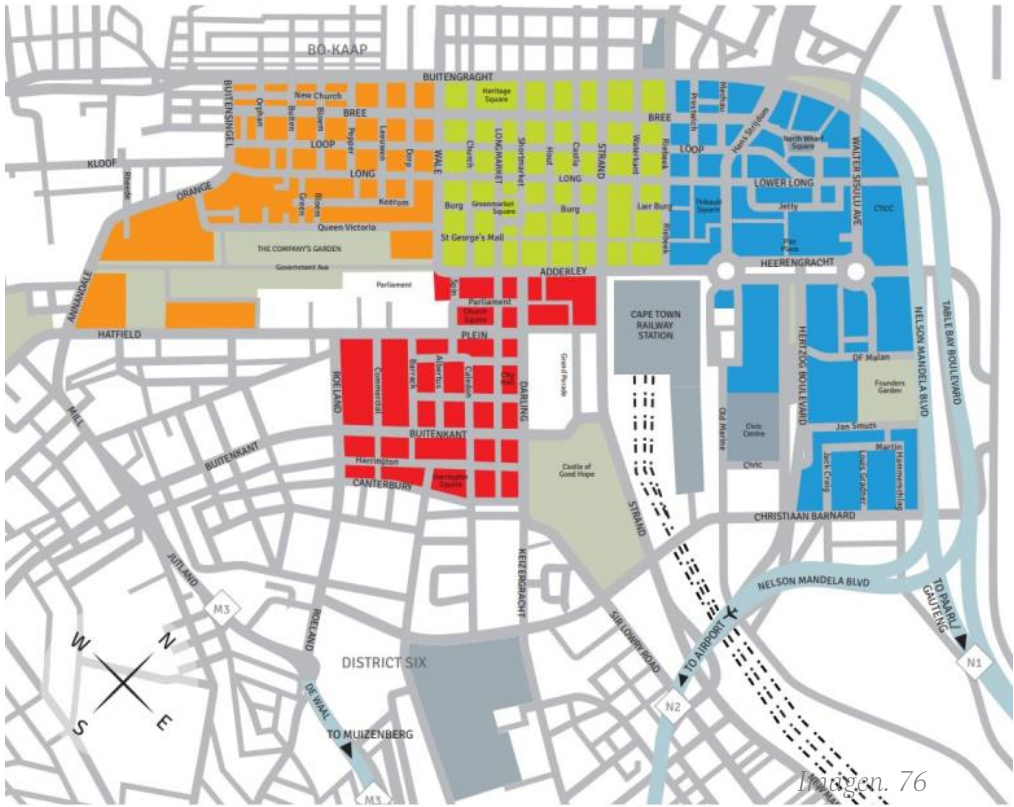


Imagen. 76: Central City Improvement District (CCID)

Fuente: Cape Town CCID
Imagen. 77: Hotels Cape Town CBD

Fuente: Cape Town CCID

BARRIO FRANKLIN – Santiago, Chile

País y región del mundo: Chile, Sudamérica

Escala de la iniciativa: Local, Barrial

Vocación del barrio: ser un importante centro comercial con una amplia variedad de establecimientos y una rica oferta cultural.

Tipo de usos y densidad: comercios, talleres, pequeños negocios, tiendas minoristas, almacenes de fábricas, puestos de comida tradicional, muebles, ropa y antigüedades. Se cuenta con entre 27 y 187 hab./ha., 25 viv./ha., más de 8.000 patentes/km2 y más de 27.000 trabajadores/km2.

Líder de la iniciativa: Municipalidad de Santiago y varias organizaciones comunitarias.

Actores involucrados (públicos y privados): Ministerios, Programas Ministeriales, Municipalidad de Santiago, Carabineros, Juntas de Vecinos, Club de Adultos Mayores, Comités de Seguridad y de Vivienda, Administradores de persas y galerías, Asociaciones Gremiales, Sindicatos, Agrupaciones de Artesanos, Agrupaciones de Comerciantes, Fundaciones, Organizaciones Patrimoniales y Culturales.

Año de inicio de la iniciativa: 2014.

Problemática, contexto y desafíos:

La problemática principal a la que se enfrenta el Barrio Franklin radica en conservar su patrimonio mientras se promueve su revitalización cultural y comercial. Asimismo, se consideran otras problemáticas y desafíos, como la inseguridad y la delincuencia, el deterioro urbano, la coexistencia de iniciativas comerciales, y la gentrificación y aumento de precios de la vivienda.

La historia del barrio nace en el siglo XVIII, bajo los usos del matadero y del mercado. Franklin se convirtió en un importante centro comercial en el siglo XIX y siguió creciendo en el siglo XX. Es un barrio con una larga historia y una fuerte presencia en la actividad comercial de la ciudad. El barrio se caracteriza por albergar alrededor de 4.500 establecimientos, que incluyen talleres, pequeñas empresas y comercios minoristas. Estos establecimientos ofrecen una amplia gama de productos y servicios, como comida, muebles, ropa y antigüedades. Gracias a esto, se estima que alrededor de 30.000 personas visitan diariamente el barrio. Asimismo, ha adquirido una relevancia cultural y patrimonial.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:

Como metas establecidas, se incluye el fomento al desarrollo económico, a través de la actividad comercial y el apoyo a pequeñas empresas y emprendedores para la generación de empleo. Asimismo, se pretende conservar el patrimonio cultural, reconociendo la importancia de las tradiciones, la historia y la identidad. A lo anterior se suma el fomento de la calidad de vida de sus residentes, así como la cultura y el turismo. Como indicadores, se considera el número de establecimientos comerciales, el empleo generado, el flujo de visitantes, el grado de preservación y la puesta en valor del patrimonio, los eventos culturales, la tasa de criminalidad, entre otros.

Modelo de gestión general del barrio:

El modelo de gestión del Barrio Franklin se enmarca en el Programa de Fortalecimiento de Barrios Comerciales, una iniciativa integral del Gobierno de Chile, particularmente del Ministerio de Economía. Este programa tiene como objetivo dinamizar la gestión comercial y mejorar el entorno urbano de más de 60 barrios comerciales en todo el país. El programa es ejecutado por el Servicio de Cooperación Técnica (SERCOTEC) y cuenta con la colaboración de diferentes actores públicos y privados. El modelo de gestión asociativa del Barrio Franklin busca involucrar a la comunidad y a los negocios locales en la toma de decisiones y en la implementación de acciones para el desarrollo del barrio.

Modelo de gestión del espacio público:

Un desafío para el barrio son los conflictos por el espacio público. Hay presencia de comercio ambulante y ocupación de la calle a modo de estacionamiento. Para tratar esto, se han formalizado varios comercios que quedan en la vía pública, alrededor de otros mercados, generando pasillos comerciales. Asimismo, se llevan a cabo ferias los sábados, domingos y festivos desde las nueve de la mañana, abarcando desde la calle Franklin hasta la calle Biobío.

Resultados e impactos obtenidos:

Los logros e impactos son variados. El primero de ellos es el desarrollo económico, incrementando el número de negocios y empleos. Otro logro se vincula con la relevancia y conservación del patrimonio artístico y cultural del barrio, el cual ha sido objeto de regeneración urbana y desarrollo de polos creativos, lo que a su vez fomenta el turismo. Otros impactos son la mejora en la calidad de vida, la renovación comercial y reconfiguración del barrio, la valoración del patrimonio material e inmaterial, y la promoción del comercio y la identidad local.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

Las principales conclusiones se relacionan con la importancia del legado tangible, ya que ambos barrios se benefician de reconocer y valorar el legado intangible y la identidad de cada lugar. También se reconoce la significación social del patrimonio, considerándolo no solo como un elemento arquitectónico sino también como una expresión local. Se valora el desarrollo de iniciativas comerciales y culturales, como las implementadas en Franklin con guías y rutas para fomentar la riqueza de las experiencias en el barrio. Fomentar la participación activa de la comunidad es otro elemento a rescatar, para fortalecer el arraigo y el compromiso con la mejora y la preservación del barrio. Finalmente, aprovechar el potencial económico y el reconocimiento como barrios comerciales, que sirve para establecer actividades propias y diversificar la oferta para atraer nuevos visitantes.

Fortalezas:

- El modelo de gestión del Barrio Franklin busca involucrar a la comunidad y a los negocios locales en la toma de decisiones y en la implementación de acciones para el desarrollo del barrio.
- Se ha logrado incrementar el número de negocios y empleos, diversificando la oferta en los galpones.
- Se valorizó el patrimonio artístico y cultural del barrio, generando guías y rutas, lo que permitió atraer a nuevos visitantes.

Debilidades:

- La iniciativa fue desarrollada por la Municipalidad de Santiago, lo que puede fragilizar su continuidad a mediano y largo plazo, debido a los posibles cambios de mandatos políticos que pueden conllevar ajustes en términos de prioridades y/o enfoques.
- El comercio informal sigue siendo una problemática importante del barrio.
- No se ha logrado organizar de forma ordenada el comercio ambulante en los espacios públicos del barrio.



Imagen. 78



Imagen. 79

Imagen. 78: Persas de muebles

Fuente:
Plataforma urbana
Imagen. 79: Mercado
Fuente:
Plataforma urbana

EL PROYECTO URBAN PARTNERS FOR KING'S CROSS, EUSTON AND ST PANCRAS - Londres, R.U.

País y región del mundo: Reino Unido, Europa

Escala de la iniciativa: Local, Barrial

Vocación del barrio: barrio de oficinas, comercios y viviendas en torno a una de las principales estaciones de trenes de Londres.

Tipo de usos y densidad: barrio céntrico y, en la actualidad, consolidado de Londres

Líder de la iniciativa: Principales empresarios y *stakeholders* del barrio.

Actores involucrados (públicos y privados):
Municipio y *stakeholders*.

Año de inicio de la iniciativa: 2015

Problemática, contexto y desafíos:

En el contexto del proyecto de regeneración urbana del barrio en torno a una de las principales estaciones de trenes de Londres, *King's Cross Station*, la iniciativa *Urban Partners for King's Cross, Euston and St Pancras* se constituye como una asociación voluntaria de empresas conformada por los principales empresarios y *stakeholders* del sector. Entre sus miembros se cuenta con grandes empresas internacionales hasta negocios locales independientes, agrupando a sectores de diversas actividades, tales como transporte, tecnología, medios de comunicación, hotelería, entre otros. *Urban Partners* se esfuerza por fomentar un espíritu de comunidad urbana en el barrio, relacionando las empresas más antiguas de la zona con las empresas más nuevas o recientemente implementadas.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:

Urban Partners pretende implicar a las empresas, mantenerlas informadas sobre los problemas locales que les afectan y desarrollar programas para apoyarlas. El objetivo es ofrecer una voz colectiva para mejorar la conectividad y la accesibilidad del barrio y abordar las preocupaciones medioambientales de la comunidad.

Modelo de gestión general del barrio:

Organización privada de socios conformada por los principales empresarios y *stakeholders* del sector, que financia las actividades mediante membresía anual. Entrega una oferta de actividades culturales, sociales, deportivas y de esparcimiento, apoyándose en el potencial urbano del sector y fomentando su uso, visibilidad y atractivo urbano.



Imagen. 80: King Cross
Fuente:
Londonist

Imagen. 80

Modelo de gestión del espacio público:

En cuanto al espacio público, se desarrollan iniciativas de paseos alternativos por el barrio, actividades culturales y pedagógicas al aire libre, implementación de terrazas de café al aire libre y actividades nocturnas.

Resultados e impactos obtenidos:

En su reporte anual del año 2022, *Urban Partners* informó que el 45% de los ingresos por membresía del año 2021 fueron invertidos directamente en proyectos comunitarios locales. A lo largo de los años estos proyectos se han enfocado en:

- Apoyo financiero a escuelas del barrio.
- Apoyo financiero a empresas que ofrecen experiencia laboral para jóvenes y estudiantes.
- Organización de sesiones voluntarias en el barrio de sensibilización y educación sobre medioambiente.
- Creación de rutas caminables para fomentar la actividad física y el bienestar en el barrio.
- Fortalecer la seguridad del barrio.
- Fortalecer el tejido comunitario y el apoyo a organizaciones locales.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

El interés del caso radica en la construcción por parte de los stakeholders de una visión urbana para el sector. Se posicionan no solo como empresarios o dueños de locales, sino también como actores urbanos capaces de realizar una gestión del barrio complementaria a la del municipio.

Esto permite asegurar de forma perenne ciertas actividades destinadas a fortalecer el tejido comunitario y mejorar la calidad del espacio público, condiciones que generan también un retorno positivo para el desarrollo económico del barrio a largo plazo.

Fortalezas:

- La iniciativa es liderada por una organización privada de socios conformada por los principales *stakeholders del* sector, que financia las actividades mediante membresía anual, lo que asegura una continuidad y coherencia en el tiempo.
- Los *stakeholders* no se posicionan solo como empresarios o dueños de locales, sino también como actores urbanos capaces de levantar una gestión perenne del barrio complementaria a la del municipio.
- Las distintas iniciativas que se desarrollan en el espacio público (paseos alternativos, actividades culturales y pedagógicas al aire libre, terrazas de café al aire libre, actividades nocturnas, entre otras) buscan activar el espacio y fortalecer el tejido comunitario del sector.

Debilidades:

Su implementación requiere de un acuerdo consensuado muy fuerte entre la mayoría de los *stakeholders* del barrio.

BARRIO LASTARRIA – Santiago, Chile

País y región del mundo:
Chile, Sudamérica.

Escala de la iniciativa:
Barrio.

Vocación del barrio:
Activo centro cultural, gastronómico y turístico.

Tipo de usos y densidad:
Amplia gama de usos culturales, residenciales y comerciales. El barrio es un área densamente poblada debido a que contiene una alta densidad de usos.

Líder de la iniciativa:
Asociación Gremial de Empresarios y Emprendedores del Barrio Lastarria.

Actores involucrados (públicos y privados):
Municipalidad de Santiago, SERNATUR, establecimientos comerciales y CORDESAN.

Año de inicio de la iniciativa:
1996: Declaración de Zona Típica; 2010: Nace la Asociación Gremial; 2022: Barrio comercial protegido a raíz del estallido social.

Problemática, contexto y desafíos:
Barrio Lastarria es conocido por sus restaurantes, sus hoteles boutique, sus cafés, sus espacios culturales y su arquitectura patrimonial. Además, es uno de los primeros rincones de Latinoamérica que ha neutralizado sus emisiones de carbono, gracias a la colaboración del sector público y privado, lo que le añade un atractivo medioambiental. Varias problemáticas y desafíos se relacionan con el estallido social y la pandemia reciente, al igual que con la presencia de comercio ambulante.

Metas establecidas y eventuales indicadores asociados:
Las metas se vinculan con mantener y potenciar el rasgo bohemio, ser un referente gastronómico con una amplia oferta de restaurantes y cafés, ser un espacio cultural vibrante que albergue diversos centros culturales y arquitectura patrimonial y, finalmente, ser un referente turístico. En síntesis, potenciar su identidad única y multifacética.

Modelo de gestión general del barrio:
La gestión nace desde el sector privado, particularmente desde las diversas actividades comerciales, culturales, gastronómicas y turísticas, promoviendo una atmósfera creativa y artística a través de eventos que articulan circuitos dentro del barrio.

Imagen. 81: Barrio Lastarria
Fuente: Blog Chile



Modelo de gestión del espacio público:

La gestión del espacio público se relaciona con el uso de este por parte de diversos establecimientos gastronómicos y comerciales, ampliando consigo la capacidad para atender más personas. También es común el establecimiento de ferias artísticas autorizadas, tanto dentro como fuera de algunos edificios patrimoniales, que alimentan la circulación por el barrio.

Resultados e impactos obtenidos:

Consolidación del barrio como un hito o centro cultural, bohemio y gastronómico, siendo reconocido nacional e internacionalmente. Actualmente está recuperando el público turístico post pandemia. El barrio ha dado un paso importante al neutralizar sus emisiones de carbono, con un total de 23 establecimientos —incluyendo restaurantes, hoteles boutique, cafés y espacios culturales— que se han sumado a esta iniciativa, convirtiéndose en uno de los primeros rincones de Latinoamérica CO2 neutral.

Interés del caso para el estudio del Barrio Meiggs (conclusiones y aprendizajes):

El estudio del Barrio Lastarria puede proporcionar una serie de conclusiones y aprendizajes para el estudio del Barrio Meiggs, considerando su historia, su estructura urbana y sus dinámicas sociales y culturales. Respecto al patrimonio cultural, esto puede ser útil para explorar cómo se manifiesta en el Barrio Meiggs y cómo se informan o dan a conocer las identidades y estilos de vida que se albergan en este lugar. Respecto a la seguridad, destaca considerar las percepciones de seguridad y el papel del entorno físico para promover mayor circulación. Respecto a la cultura y la economía local, el modelo de Lastarria puede ser un referente para mantener comercios exitosos y potenciar nuevas actividades.

Fortalezas:

La iniciativa es liderada por la Asociación Gremial de Empresarios y Emprendedores del Barrio Lastarria, lo que asegura una continuidad y coherencia en el tiempo.

Se logró consolidar el barrio como un hito o centro cultural, bohemio y gastronómico, siendo reconocido nacional e internacionalmente. La densidad del comercio de calle permite a los locales operar correctamente.

La Asociación Gremial trabaja de forma colaborativa con la Municipalidad de Santiago, SERNATUR y CORDESAN.

Debilidades:

No se establecen procesos vinculantes de participación con los vecinos del barrio.

BIBLIOGRAFÍA



*Fuente:
Elaboración propia a
partir de levantamiento
fotográfico en el barrio*

BIBLIOGRAFÍA DE IMÁGENES – REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

Imagen 01: Barrio Bellavista. (2020, diciembre 2). Patio Bellavista. <https://patiobellavista.cl/barrio-bellavista/>

Imagen 02: Instagram. (s/f). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de <https://www.instagram.com/p/Bsf0iM4nYJA/>

Imagen 03: Instagram. (s/f-b). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de <https://www.instagram.com/p/BsnidIZnF3J/>

Imagen 04: Pastorelli, G. (2010, enero 14). Patio Bellavista Segunda Etapa / Lira y Tuckerman Arquitectos. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-35363/patio-bellavista-segunda-etapa-plan-3-arquitectos>

Imagen 05: Pastorelli, G. (2010, enero 14). Patio Bellavista Segunda Etapa / Lira y Tuckerman Arquitectos. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-35363/patio-bellavista-segunda-etapa-plan-3-arquitectos>

Imagen 06: Pastorelli, G. (2010, enero 14). Patio Bellavista Segunda Etapa / Lira y Tuckerman Arquitectos. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-35363/patio-bellavista-segunda-etapa-plan-3-arquitectos>

Imagen 07: Guía de tiendas en Barrio Italia. (s/f). Barrioitaliachile.com. Recuperado el 28 de julio de 2023, de <https://www.barrioitaliachile.com/comercio>

Imagen 08: Instagram. (s/f-f). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de https://www.instagram.com/p/Cda_2TKPAug/

Imagen 09: Instagram. (s/f-c). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de <https://www.instagram.com/p/CjdUjRdOOXz/>

Imagen 10: Instagram. (s/f-d). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de <https://www.instagram.com/p/CeGycz6NiZ4/>

Imagen 11: Instagram. (s/f-e). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de <https://www.instagram.com/p/CiDZ65aOeJG/>

Imagen 12: Instagram. (s/f-g). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de https://www.instagram.com/p/CclJllpMobO/?img_index=1

Imagen 13: Instagram. (s/f-h). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de https://www.instagram.com/p/CemP_4dt3pW/?img_index=1

Imagen 14, 15 y 16: 004_barrio patronato. (s/f). Arquitecturas Inusuales. Recuperado el 28 de julio de 2023, de https://inusuales.cl/004_barrio-patronato/

Imagen 17 y 18: Instagram. (s/f-i). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de https://www.instagram.com/p/CJEPAbllK1/?img_index=1

Imagen 19: Instagram. (s/f-j). Instagram. Recuperado el 28 de julio de 2023, de <https://www.instagram.com/p/CVdER0QllK1/>

Imagen 20: Imagina Santiago. (2021, octubre 28). BARRIO LASTARRIA - BELLAS ARTES | Imagina Santiago. <https://imagasantiago.com/que-ver/barrios/barrio-lastarria/>

Imagen 21: Instagram. (s. f.). <https://www.instagram.com/p/Ct7Ocihuoay/>

Imagen 22: Instagram. (s. f.-b). <https://www.instagram.com/p/CswUcjHOK4t/>

Imagen 23: Anavarro. (2022, diciembre 5). Barrio Lastarria - Santiago Disfruta. Santiago Disfruta. <https://disfrutasantiago.cl/barrio-lastarria/>

Imagen 24: Instagram. (s. f.-c). <https://www.instagram.com/p/CpdC5iHOFXS/>

Imagen 25: Anavarro. (2022, diciembre 5). Barrio Lastarria - Santiago Disfruta. Santiago Disfruta. <https://disfrutasantiago.cl/barrio-lastarria/>

Imagen 26: Zambra, D. (2021, julio 22). Así está funcionando el Persa Bio Bío y sus galpones en su reapertura. Finde. <https://finde.latercera.com/cultura-pop/persa-bio-bio-esta-abierto-horarios-fase-3/>

Imagen 27: Mi STGO | Barrio Franklin. (s. f.). <https://www.clubbarriosantiago.cl/barriofranklin.html>

Image 28: Instagram. (s. f.-d). <https://www.instagram.com/p/BszIWa0DXnv/>

Imagen 29: <https://mangomerken.com/propuestas-gastronomicas-barrio-franklin/>

Imagen30:Instagram.(s.f.-e).
https://www.instagram.com/p/CrLvNyDoH56/?img_index=1

BIBLIOGRAFÍA DE IMÁGENES – REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

Imagen 31: Zambra, D. (2023, julio 27). Una feria Barbie con muñecas de colección y accesorios llega este fin de semana a Barrio Franklin. Finde. <https://finde.latercera.com/cultura-pop/barbie-expo-feria-2023-santiago/>

Imagen 32: Instagram. (s. f.-f). https://www.instagram.com/p/CrLvNyDoH56/?img_index=1
Imagen 33: <https://www.santiagoturismo.cl/paseo-estado/>

Imagen 34 y 35: Paseo Bandera - Barrio Bandera Aillavilú / Santiago de Chile. (s. f.). <https://barrio-bandera-aillavilu.cl/paseo-bandera/>

Imagen 36: Nuku. (2012, enero 15). Fussgängerzone Paseo Huerfanos - Santiago de Chile, Chile, Südamerika - Südamerika 2011. nuku. <http://www.nuku.de/archives/2012/01/15/fussgaengerzone-paseo-huerfanos.html>

Imagen 37: Paseo Huérfanos - Santiago Turismo. (s. f.). <https://www.santiagoturismo.cl/paseo-huerfanos/>

Imagen 38: Rubio, B. (2019, marzo 15). ¿Por qué el Paseo Ahumada es la calle más cara de Latinoamérica? Pudahuel. <https://www.pudahuel.cl/noticias/2019/03/por-que-el-paseo-ahumada-es-la-calle-mas-cara-de-latinoamerica/>

Imagen 39: Instagram. (s. f.-g). <https://www.instagram.com/p/CvDkPMFOpAL/>

Imagen 40: Nuestras plazas - subcentro. (s. f.). <https://www.subcentro.cl/nuestras-plazas/>

Imagen 41 y 42: Nueva zona Bajo Puente - subcentro. (2018, marzo 23). <https://www.subcentro.cl/nueva-zona-bajo-puente/>

Imagen 43: MAPA - subcentro. (s. f.). <https://www.subcentro.cl/mapa/>

Imagen 44 y 45: Nuestras plazas - subcentro. (s. f.-b). <https://www.subcentro.cl/nuestras-plazas/>

Imagen 46 a 51: Team, A. (2017). Estudiantes diseñan y construyen parklets en el centro de Ibarra, Ecuador. ArchDaily México. https://www.archdaily.mx/mx/789984/estudiantes-disenan-y-construyen-parklets-en-el-centro-de-ibarra-ecuador?ad_medium=gallery

Imagen 52 y 53: Tripadvisor. (s. f.). PRENZLAUER BERG (Berlín) - Qué saber antes de ir (2023). https://www.tripadvisor.es/Attraction_Review-g187323-d191044-Reviews-Prenzlauer_Berg-Berlin.html

Imagen 54: Prenzlauer Berg: Family-Friendly neighborhoods in the Northwest. (s. f.). berlin.de. <https://www.berlin.de/en/districts/prenzlauer-berg/920613-6361316-family-neighborhood-in-the-northwest.en.html>

Imagen 55: Tripadvisor. (s. f.-b). PRENZLAUER BERG (Berlín) - Qué saber antes de ir (2023). https://www.tripadvisor.es/Attraction_Review-g187323-d191044-Reviews-Prenzlauer_Berg-Berlin.html

Imagen 56: Stadterlebnisse, K. (2023). Prenzlauer Berg Tour Berlin durch das angesagte Szeneviertel. k3.de. <https://k3.de/berlin/prenzlauer-berg-tour>

Imagen 57: Prenzlauer Berg: Trendy neighborhoods in the South. (s. f.). berlin.de. <https://www.berlin.de/en/districts/prenzlauer-berg/920610-6361316-trendy-neighborhoods-in-the-south.en.html>

Imagen 58: Prenzlauer Berg • BerlijnBlog.nl. (2015, marzo 15). BerlijnBlog.nl. <https://berlijn-blog.nl/wijken-van-berlijn/prenzlauer-berg/>

Imagen 59: Joshua. (2022). Camden Lock: guía para descubrir uno de los mercadillos de Londres. Trucos Londres. <https://trucoslondres.com/turismo/londres/mercado-camden-lock/>

Imagen 60: Camden Market. (2023, marzo 2). 3 Locks Brewing Company | Camden Market. <https://www.camdenmarket.com/things-to-do/3-locks-brewing-company>

Imagen 61 a 64: Oscar & Sonia. (2023). 7 imprescindibles que ver y hacer en el barrio de Camden Town (Londres). Viajando por el Mundo Mundial. <https://www.viajandoporelmundomundial.com/que-ver-en-camden-town-londres/>

BIBLIOGRAFÍA DE IMÁGENES – FICHAS DE GESTIÓN

Imagen 65: Paseo Baquedano - Visitaiquique. (2022, abril 15). Visitaiquique. <https://visitaiquique.cl/paseo-baquedano/>

Imagen 66: Homeurbano. (s. f.). Barrio Italia - Santiago, Chile - Homeurbano. Homeurbano. <https://www.homeurbano.com/es/chile-santiago/barrio-italia>

Imagen 67: Barrio Patronato - Santiago de Chile. (s. f.). <https://www.santiagoregion.com/es/ver/4/682/barrio-patronato>

Imagen 68: Alejandrog. (2021, febrero 10). De compras en el barrio Patronato de Santiago - Guía de Santiago. Guía de Santiago. <https://www.laguiadesantiago.com/de-compras-en-el-barrio-patronato-de-santiago/>

Imagen 69: Colaboradores de Wikipedia. (2023). Barrio Patronato. Wikipedia, la enciclopedia libre. https://es.wikipedia.org/wiki/Barrio_Patronato

Imagen 71: Finde La Tercera. (2023, julio 22). Barrio Bellavista: la guía con sus mejores bares y restaurantes. Finde. <https://finde.latercera.com/etiqueta/barrio-bellavista/>

Imagen 70 y 72: Barrio Bellavista | Cultura y Gastronomía | Patio Bellavista. (2021, marzo 3). Patio Bellavista. <https://patiobellavista.cl/barrio-bellavista/>

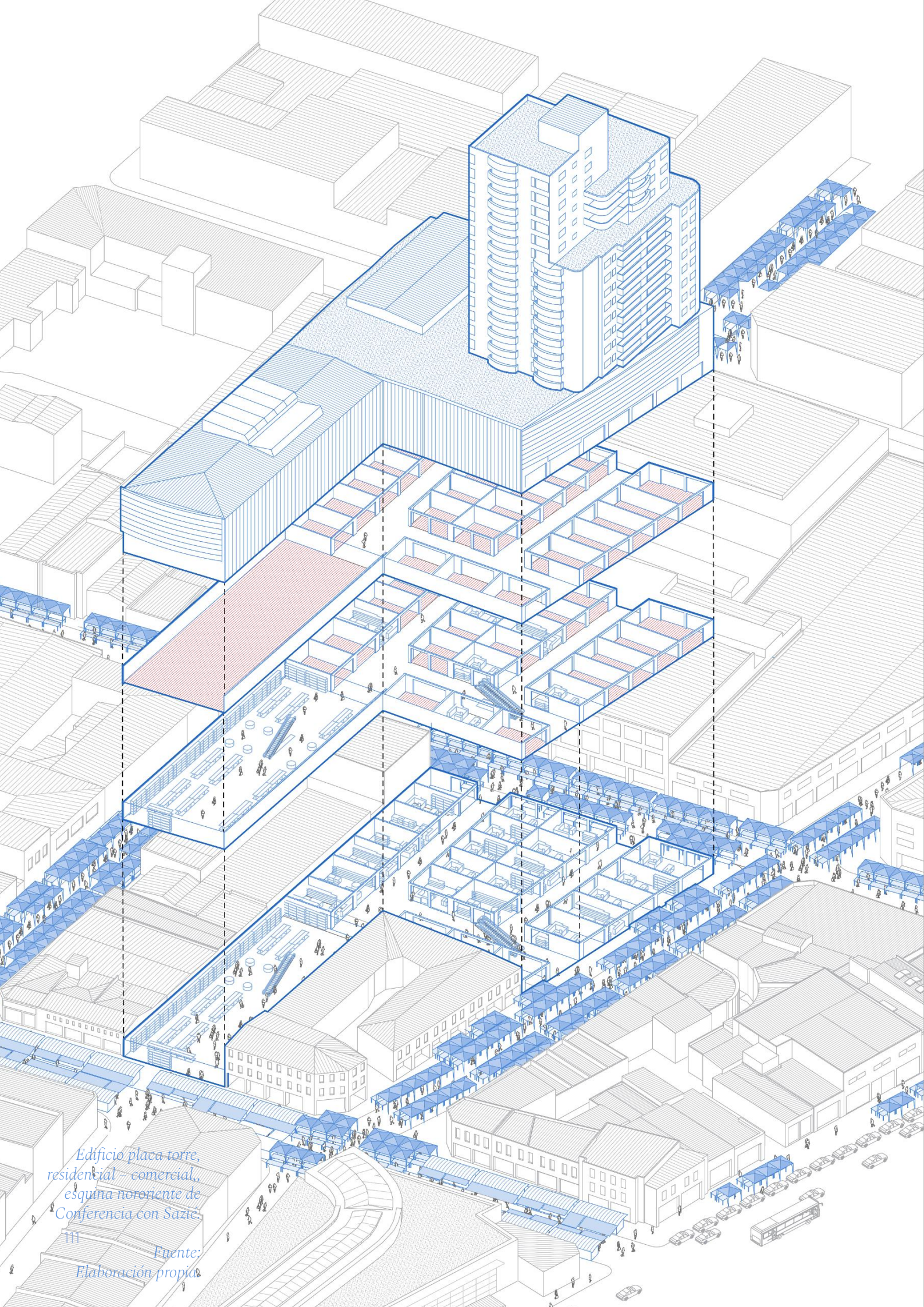
Imagen 73 a 75: <https://www.nyc.gov/assets/sbs/downloads/pdf/neighborhoods/fy22-bid-trends-report.pdf>

Imagen 76 y 77: Talking Boundaries | CCID. (s. f.). <https://www.capetownccid.org/news/talking-boundaries>

Imagen 78 y 79: Codoceo, F. (2012, julio 24). Guía urbana de Santiago: Barrio Franklin. Plataforma Urbana. <https://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/07/24/guia-urbana-de-santiago-barrio-franklin/>

Imagen 80: Londonist. (2015, mayo 12). What next for our public spaces? <https://londonist.com/2015/05/what-next-for-our-public-spaces>

Imagen 81: ContactChile. (2019, octubre 2). Barrios de Santiago: Barrio Lastarria | Chileando. Chileando. <https://www.contactchile.cl/es/chileando-blog/2019/08/01/barrios-de-santiago-barrio-lastarria/>



Edificio placa torre,
residencial - comercial,
esquina nororiente de
Conferencia con Sazie.
Fuente:
Elaboración propia

PLAN MAESTRO DE GESTIÓN URBANA BARRIO MEIGGS

TU·BM
TERRITORIO URBANO BARRIO MEIGGS

DESE
Dirección de Extensión
y Servicios Externos
UC



FACULTAD DE ARQUITECTURA,
DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CHILE

INFORME FINAL 01