

MEMORIA TÍTULO PROFESIONAL ARQUITECTURA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile

REHABILITACIÓN

CONJUNTO VALLE DE LA LUNA

Quilicura, RM



AUTOR _ Yessenia Millones Segovia
PROFESOR GUÍA _ Orlando Sepúlveda Mellado

Santiago de Chile, Enero 2017

PROFESORES Y PROFESIONALES CONSULTADOS

Rubén Sepúlveda _ Arquitecto _ FAU

Francis Pfenniger _ Arquitecto _ FAU

María Eugenia Pallarés _ Arquitecto _ FAU

Ricardo Tapia _ Arquitecto _ INVI

Jorge Larenas _ Sociólogo _ INVI

José Paulsen Brito _ Coordinador Regeneración Urbana,
Departamento de Planes y Programas Seremi de
Vivienda y Urbanismo RM

01

Temática

1.1 PLANTEAMIENTO DEL TEMA	11
1.1.1 El legado habitacional	11
1.1.2 Condominios sociales	14
1.1.3 La tipología de block	15
1.2 LA VIVIENDA SOCIAL	17
1.3 HÁBITAT RESIDENCIAL	19
1.3.1 Dimensión territorial	20
1.3.2 Dimensión socio cultural	21
1.3.3 Dimensión político económica	22

02

El lugar

2.1 QUILICURA	25
2.1.1 Contexto histórico	26
2.1.2 Expansión urbana	28
2.2 ZONA DE INTERVENCIÓN	31
2.2.1 Sector Parinacota	32

03

Valle de la Luna

3.1 ANTECEDENTES RELEVANTES	35
3.2 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	38
3.2.1 Contexto urbano	39
3.2.1.1 Vialidad existente	39
3.2.1.2 Accesibilidad	40
3.2.2 Conjunto habitacional	41
3.2.2.1 Antecedentes	41
3.2.2.2 Análisis	46
3.2.3 Block	47
3.2.3.1 Antecedentes	47
3.2.3.2 Análisis	51
3.2.4 Vivienda	52
3.2.4.1 Antecedentes	52
3.2.4.2 Análisis	54
3.3 DIAGNÓSTICO SOCIO CULTURAL	55
3.3.1 Grupo social	55
3.4 DIAGNÓSTICO POLÍTICO ECONÓMICO	56
3.4.1 Actores involucrados	56
3.5 CONCLUSIONES	56

Contenidos

04

Propuesta

4.1 ANTECEDENTES	59
4.1.1 Criterios de Intervención	59
4.1.2 Áreas programáticas	60
5.1.2.1 Situación actual	60
5.1.2.2 Situación propuesta	61
4.2 ANTEPROYECTO	62
4.2.1 Plan Integral	62
4.2.2 Propuesta de conjunto	63
4.2.3 Propuesta de block	64
4.2.3.1 Patios comunitarios	64
4.2.4 Propuesta de vivienda	65
4.2.4.1 Redistribución planimétrica	65
4.2.4.2 Tipologías	65
4.5 MODELO DE GESTIÓN	66
4.5.1 Variables consideradas	66
4.5.2 Propuesta de financiamiento	66
4.5.2.1 Propiedad de los departamentos, del espacio común y público	67
4.5.2.2 Planificación por etapas	67
4.5.3 Propuesta de organización	67
5.5 REFERENTES	68

05

Bibliografía

5.1 BIBLIOGRAFÍA	73
5.2 SEMINARIOS Y MEMORÍAS DE TÍTULO FAU	76

06

Anexos

6.1 ANEXOS
6.1.1 Anexo 1
6.1.2 Anexo 2

Presentación

La presente memoria sintetiza mi proyecto de título desarrollado durante el año 2016, en el cual se transmite el proceso de trabajo llevado a cabo, exponiendo en primera instancia mi enfoque arquitectónico y político en relación a la temática a desarrollar, que durante el proceso académico me motivo a cumplir con las diversas etapas de la carrera y actividades extra programáticas que me ayudaron en el desarrollo profesional y personal.

Como contextualización se desarrolla el capítulo 1, siendo una primera aproximación a la temática a desarrollar en relación a la Política habitacional en Chile, su transición en el tiempo, con sus modificaciones y nuevos programas, que han llevado a desarrollar nuevas propuestas de intervención en sectores de vulnerabilidad social, que van a determinar la tipología de block tijera como uno de los modelos de vivienda de menor calidad arquitectónica y que representan hoy en día un gran número de familias viviendo en este contexto, que constantemente están en búsqueda de nuevas propuestas e intervenciones para mejorar su hábitat.

El capítulo 2 profundiza sobre los fundamentos teóricos en que basa el desarrollo y diseño del proyecto, desde el ámbito de la vivienda social en sí, como de la conformación del

hábitat residencial que se genera a partir de sus distintas dimensiones y cómo estas se interrelacionan a lo largo del proceso habitacional.

A continuación, en el capítulo 3 se presenta el lugar a intervenir desde la escala macro a lo micro, en su escala metropolitana, comunal y de conjunto habitacional, siendo esta la información preliminar para conocer el contexto en el cual se inserta la propuesta de rehabilitación. Con esta información, en el capítulo 4 se realiza un diagnóstico físico espacial, social y político económico que permitirá definir los puntos claves de la intervención.

Con este desarrollo, se presenta el capítulo 5 que contiene la propuesta, primero sus antecedentes y objetivos, para luego definir el partido general que permitirá generar el anteproyecto, con una propuesta integral y en las diversas escalas de intervención, sumado al desarrollo del modelo de gestión propuesto, para lograr llevar a cabo esta rehabilitación. Finalmente se presenta el capítulo 6, que contiene toda aquella bibliografía que fue revisada con fines académicos para el desarrollo de este archivo, y el capítulo 7 con los anexos y documentación que respaldan la información contenida en esta memoria de título.

Introducción

A lo largo del territorio nacional, especialmente concentrado en la periferia de nuestras ciudades, se encuentra la mayor concentración de block de vivienda social masiva construida a lo largo de diferentes programas de las políticas habitacionales intentando resolver el problema del déficit habitacional, donde la gran demanda por una vivienda llevo a tomar decisiones como la liberación del mercado de suelo, teniendo como resultado una construcción de vivienda donde se priorizara la cantidad, dejando en segundo plano la calidad arquitectónica, constructiva y la planificación urbana integrada en las ciudades del país.

Es en este contexto, donde se construyó descontroladamente la tipología de vivienda en block de 3 pisos, definidas como tipo C, agrupadas por el criterio de optimización de la superficie del terreno a construir, es lo que ha provocado hoy en día grandes problemas en conjuntos habitacionales segregados y estigmatizados por una suma de consecuencias físico espaciales y sociales que han generado un deterioro progresivo con los años.

Como se menciona en una amplia literatura al respecto y tal como se observó en trabajo en terreno durante la práctica

profesional en la Fundación Proyecto Propio en diversos conjuntos habitacionales en comunas como El Bosque, Quilicura y San Bernardo, existe una serie de problemáticas que se van repitiendo en la tipología antes mencionada, como grandes espacios residuales y extensiones de terreno en abandono, que son foco de inseguridad, delincuencia, consumo de drogas y narcotráfico, donde el deterioro progresivo acumulado, tanto de los conjuntos como de la vivienda, ha venido afectando la calidad de vida de sus habitantes, a nivel personal, familiar y de relaciones vecinales.

En los últimos años, debido a la problemática presente en una gran cantidad de departamentos construidos en la década de los noventa, la política habitacional ha creado Programas y Planes de recuperación de barrios para mejorar la calidad de los habitantes y apuntar a mejorar la ciudad, pero debido a una falta de integración en la planificación de diversos actores, la problemática sigue vigente tanto a nivel urbano, del conjunto, del entorno inmediato y de la vivienda, debido a una gran cantidad de familias que siguen en la misma situación, por lo que se hace imprescindible la búsqueda de propuestas para rehabilitar estas zonas de concentración de vivienda que no han tenido solución por años.

Motivaciones

El proceso de Título si bien es la etapa final para obtener el título profesional de Arquitecto, también se percibe como una oportunidad previa a la etapa profesional, llevando a cabo un proyecto arquitectónico, pero principalmente con propuestas aun dentro del mundo académico, que permitan plantear soluciones innovadoras, creativas y sobre todo propositivas, que respondan a demostrar los conocimientos académicos recibidos durante 5 años, donde si bien no se busca la ejecución de una obra, es el resultado de una trayectoria universitaria.

De esta forma, la elección de la temática para el desarrollo del proyecto, nace del interés personal por desarrollar propuestas relaciones a mejorar la calidad de vida de las personas en su hábitat residencial, especialmente en casos donde la elección de la vivienda no es una opción libre, sino que un resultado del límite presupuestario familiar.

En los años académicos en la FAU, siempre sentí el interés por temas en vivienda, cursando asignaturas y talleres relacionados que fueron un aporte a la hora de darme cuenta que área de la arquitectura tenía más sentido para mi desarrollo profesional. Con esta primera etapa de licenciatura cumplida, tome la decisión de cursar el Diplomado de Hábitat residencial en contextos de vulnerabilidad social perteneciente al departamento de postgrado de la FAU, para comprender y analizar de manera teórica las problemáticas y situaciones que se generan en este contexto, complementado en paralelo con la experiencia real de realizar mi práctica profesional en la Fundación Proyecto propio, por un período prolongado en más de 18 meses, dedicando esta instancia a trabajar en el desarrollo de proyectos de mejoramientos de barrios, de conjuntos habitacionales y de vivienda social, especialmente en comunas como El Bosque, Quilicura y San Bernardo, que cuentan con altos niveles de concentración de

deterioro, observando en terreno y desde la experiencia de los vecinos como se viven las problemáticas físico espaciales y sociales, que estigmatizan sus barrios y observando cómo los programas habitacionales enfocados en mejoramientos al parque habitacional existente se llevan a cabo a través del diseño y la ejecución de obras.

Como respuesta a este proceso de aprendizaje, la segunda instancia, nace en base a cuestionamientos durante el proceso anterior, que intentaron ser resueltos en la realización del Seminario de Investigación, a través del estudio de casos de vivienda social en diferentes contextos, que me permitieran entender cómo el proceso habitacional influye en la conformación del hábitat residencial, entendiendo las diferentes dimensiones que se involucran a lo largo de todo este proceso para la obtención y posterior habilitación de la vivienda, y cómo el proyecto de arquitectura puede aportar a mejorar la calidad de vida de sus habitantes, donde los resultados dejan en claro que más que entregar a las familias una solución arquitectónica en sí, se debe trabajar interdisciplinariamente y en las distintas escalas involucradas para que un proyecto sea exitoso tanto por la inversión como en entregar calidad de vida a sus habitantes, y que esta no se deteriore con el tiempo, para que la propiedad obtenida, por una vez en la vida para muchas familias, se convierta en un patrimonio familiar.

Este largo proceso me ha permitido desarrollar aún más el interés y preocupación por las temáticas de la vivienda social, poniendo especial atención en dar soluciones a la altura de las necesidades actuales, donde la arquitectura puede proponer soluciones que cumplan con la habitabilidad necesaria para una familia, a nivel de vivienda, de barrio y de ciudad, dentro del contexto político económico actual.

01

Temática

1.1 PLANTEAMIENTO DEL TEMA

1.1.1 El legado habitacional

1.1.2 Condominios sociales

1.2.3 La tipología de block

1.2 LA VIVIENDA SOCIAL

1.3 HÁBITAT RESIDENCIAL

1.3.1 Dimensión territorial

1.3.2 Dimensión socio cultural

1.3.3 Dimensión político económica

El siguiente capítulo pretende dar cuenta del origen de la problemática arquitectónica y social a abordar en la presente memoria, contextualizando a través de la política habitacional chilena los hechos que dieron paso a una construcción masiva de vivienda que actualmente se encuentra en una compleja situación de deterioro. Lo expuesto tiene la finalidad de entregar los primeros lineamientos y justificaciones de la necesidad de abordar esta temática, detectando e identificando las falencias y potencialidades de un desarrollo habitacional que constantemente está en la búsqueda de nuevas propuestas de intervención para responder tanto al mejoramiento de lo existente, como a la construcción de nuevas viviendas.

Luego, se definen los conceptos relevantes que serán la base teórica sobre cómo intervenir en el territorio, para lograr generar un impacto en sus distintas dimensiones, que finalmente se traducen en una serie de interrelaciones entre el individuo y su entorno.

1.1 PLANTEAMIENTO DEL TEMA

¹MINVU 1997. Pág. 74

²Balance de Vivienda 2003-2009. Cámara Chilena de la Construcción.

³Proceso por el cual la población de las ciudades se va localizando en espacios de composición social homogénea. CEPAL 2001. Pág. 178.

1.3.1 El legado habitacional

A lo largo de la política habitacional en Chile y los procesos vividos, el estado ha ejecutado una serie de acciones para tratar de dar solución al problema de la vivienda, desde las grandes migraciones campo-ciudad hacia Santiago durante el siglo XX, que impulsaron la formación de poblaciones callampas, con problemas de habitabilidad derivados del hacinamiento, la falta de servicios básicos, entre otros, propiciando la propagación de enfermedades, donde el estado cumplió un papel de intervención directa con políticas para mejorar las condiciones de higiene en las viviendas hasta 1965.

Debido a este fenómeno, es que las tomas de terreno en los años posteriores superaron el accionar del estado en su cobertura y planificación del crecimiento urbano, dando paso a la necesidad de crear el primer Plan Regulador Intercomunal de Santiago, definiendo un límite urbano, estableciendo un uso de suelo definido para cada actividad productiva y habitacional.

En los años posteriores, debido a los bajos recursos disponibles, la crisis económica y la escasez de recursos humanos e instituciones calificadas, más la meta cuantitativa para disminuir el déficit habitacional se crea el sistema de subsidio a la demanda y el Estado se convierte en proveedor de subsidios (Haramoto et al. 1997), entregando la función de construir vivienda al sector privado, marcado por la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, en el año 1965, que buscaba “responder a necesidad de los distintos estratos para un mejor acceso a la vivienda para las familias de bajos ingresos, que representa el 70% de la población”¹, entregando casi la totalidad de las funciones a entidades

de gestión habitacional privadas, donde el estado paso a cumplir un rol facilitador en una modalidad centralizada con una función subsidiaria y los privados tomaron protagonismo.

Esto se da en el marco del Plan Nacional de Desarrollo Urbano de 1979, planteando una expansión en la política habitacional, amplía su campo de acción, por medio de la liberación del mercado de suelo, impuesta por la dictadura militar como una política de erradicación, esquema 2, provocando una gran expansión de la zona urbana, con un crecimiento descontrolado en relación a lo que se venía realizando. Donde la construcción de vivienda de bajo costo estaría dirigida por la empresa privada, que para construir la tipología de vivienda social en altura, busco los suelos de menor valor, donde la especulación de suelo en zonas centrales fomento la erradicación de campamentos, donde alrededor de 30.000 familias ubicadas en sectores de altos ingresos en Santiago, fueron relocalizadas hacia comunas periféricas, esquema 1, generando grandes zonas homogéneas de concentración de sectores vulnerables hasta llegados los años 90, donde la producción masiva de vivienda, se da en un contexto de maximización de recursos donde los estándares de superficies mínimas quedan establecidos a través del Cuadro Normativo, entregando una respuesta cuantitativa a los sectores de menor ingreso, a nivel de vivienda y con una serie de problemas de accesibilidad, servicios y equipamientos, como se detallara más adelante.

Si bien estas decisiones políticas disminuyeron el déficit habitacional acumulado, el bajo estándar en la calidad de las viviendas construidas y su localización, ha venido provocando un aumento progresivo en el ámbito cualitativo² y una mayor segregación residencial³ viviendo en un contexto de vulnerabilidad social que limita en muchas ocasiones

⁴Movilidad dentro de las ciudades, que permite ir mejorando la situación social, ya sea cambios de comuna, opciones de mejor empleo, entre otros.

⁵Desde 2013 se entrega como subsidio estatal, que permite sustituir la actual vivienda por una nueva, para las familias que viven en departamentos deteriorados en condominios sociales de alta vulnerabilidad.

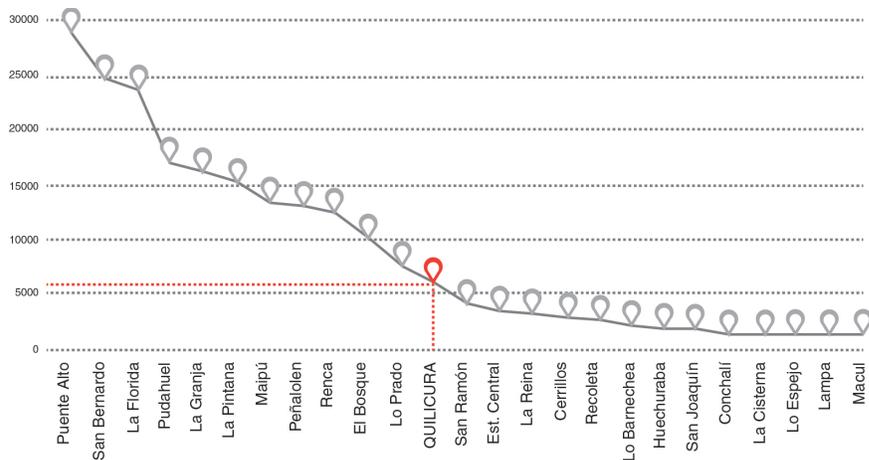
la movilidad urbana⁴ de las familias, debido al creciente deterioro de la calidad residencial (Fadda y Ducci, 1993).

Por lo tanto, cuando se realiza un análisis en retrospectiva del impacto físico, territorial y social de las políticas habitacionales, se ha creado una ciudad en caos, centralizada y homogénea, donde la vivienda se ve como un objeto en vez de contemplarse como un acto de habitar el entorno, provocando que hoy en día se estén demoliendo viviendas construidas hace 20 años, que requieren de una gran inversión, subsidiando la entrega de una hipoteca social a las familias afectadas, dándoles la opción de instalarse en nuevas localizaciones, pero que debido a las relaciones creadas y por el monto entregado, en su mayoría, alcanza para nuevas viviendas en los mismos sectores periféricos, entonces cabe preguntarse ¿Por qué no es posible que las familias encuentren soluciones en el mismo sector donde residen? Siendo esta, una de las mayores motivaciones para realizar una propuesta de rehabilitación en un parque habitacional existente, que da cuenta de un capital social invaluable, y que además debido al desarrollo de las ciudades, su localización en la mayoría de los casos, ya se ha integrado a las ciudades, por lo tanto, queda por desarrollar propuestas integrales que sean beneficiosas para la calidad del habitante y de la comunidad, implementando en un trabajo a largo plazo los programas habitacionales y la inyección de financiamiento estatal para mejorar estos conjuntos habitacionales.

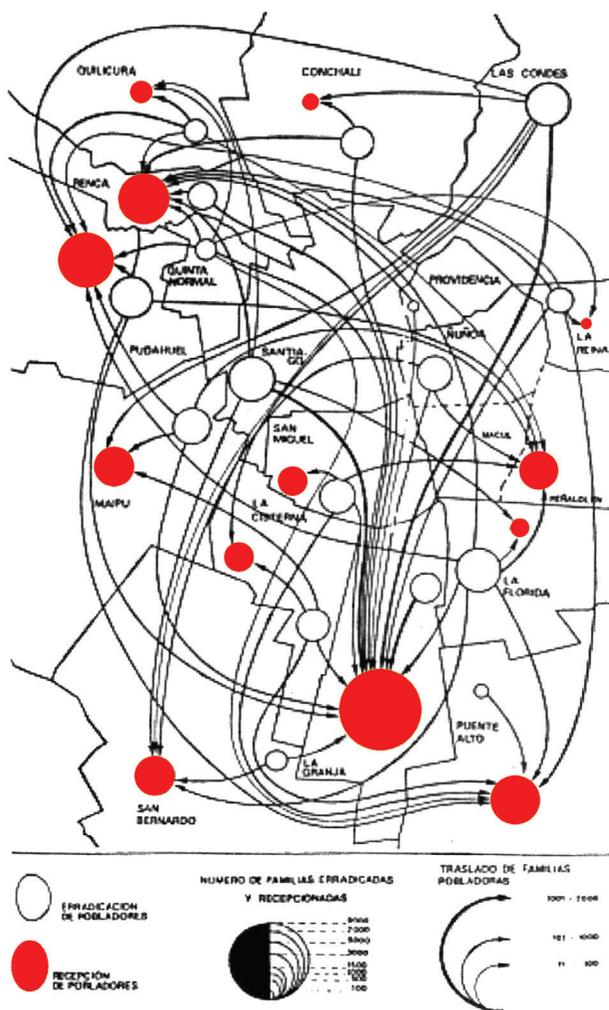
Teniendo en consideración que el tema a abordar en la presente memoria es una problemática instalada a nivel nacional, es que desde el MINVU existe el compromiso de construir obras que mejoren la calidad de vida de las personas, que en palabras de la Ministra Paulina Saball en el Seminario por los 50 años del Ministerio, llevado a cabo en el mes de diciembre de 2015 en el auditorio de la FAU, se están

realizando los esfuerzos en abordar “un gran desafío de equidad” para que las familias puedan “tener una vida mejor, un desarrollo más equilibrado y sustentable”. Además recalca que “No hay duda que a nuestro ministerio y a las políticas de vivienda y urbanismo les caben importantes desafíos. Ya no es el tiempo de hablar sobre proveer y producir viviendas, es el tiempo de hablar de bienestar, de calidad de vida, de incorporación a las ciudades. Ya no es el tiempo de hablar o simplemente contar lo que hacemos por la cantidad, sino que estamos requeridos a hablar de la calidad y ésta se mide en el bienestar de las personas que habitan nuestras ciudades”.

Ahora, si bien es cierto la visión actual del ministerio se enfoca en el mejoramiento del parque habitacional existente, rescatando el patrimonio familiar, cabe preguntarse si ¿Con la entrega de subsidios de mejoramiento de lo existente o un subsidio de segunda oportunidad⁵ es factible solucionar la problemática general del hábitat?, ya que, no sólo es la vivienda de la que se debe hablar, sino más bien del hábitat relacionado a esta, las redes de apoyo y familiares creadas con los años, la localización educacional y laboral con respecto a la ubicación actual de los propietarios, teniendo un costo aun mayor para las familias una relocalización, por lo cual es necesario, y es una deuda impostergable debido a los malos resultados obtenidos en los años anteriores, que además de entregar subsidios de mejoramiento, éstos cumplan los estándares de calidad para el beneficio de todos actores involucrados, donde tanto el estado como facilitador, los privados que ejecutan un proyecto y las comunidades que reciben estas intervenciones, deberían complementarse y trabajar por un proyecto común, para que el costo a largo plazo se reduzca al mínimo y se obtenga un impacto social en las comunidades, con una intervención de actores locales, comunales y regionales, que permitan generar una planificación a nivel ciudad que beneficie las tres dimensiones



ESQUEMA 1. Comunas receptoras de vivienda social en el Gran Santiago entre 1979-2002. Fuente: Elaboración propia.



ESQUEMA 2. Erradicación de campamentos en Santiago. Origen y destino. 1979-1985. Fuente: Morales y Rojas.

del hábitat, en el ámbito territorial, socio cultural y político económico.

Esta visión de trabajo interdisciplinario, si bien permite en un futuro entregar mayor calidad de vida, se puede transformar en un aporte para las ciudades, para que el acceso a la vivienda y la ciudad, vuelva a ser un derecho irrenunciable (Sepúlveda, R., 2015) dejando de ser visto como un bien transable en el mercado, sino que se transforme a través del desarrollo de alianzas y articulaciones entre actores del sector estatal y local, mediante una voluntad política sea el factor determinante para mejorar el acceso a la vivienda de los sectores vulnerables. Implementando estos objetivos tanto en la entrega de nueva vivienda, como en recuperación de toda aquella vivienda que fue entregada sin cumplir con los estándares mínimos de habitabilidad, especialmente aquellas construidas entre los años 1990 y 2006, siendo más de 615.000 viviendas de bajo estándar con una superficie entre 18 y 32 m², y que por lo tanto requieren de una mayor superficie, de mejorar la materialidad y estructura, mejorando además los espacios comunes, el equipamiento y los servicios, transformándose en una gran demanda a nivel nacional, que se encuentra a la espera de soluciones que les entreguen calidad de vida.

1.1.2 Condominios sociales

Identificado como conjuntos habitacional en altura, es la tipología residencial conformada por estructuras residenciales de alta densidad, configurada a partir de varias unidades habitacionales insertas en edificios de mediana altura (blocks) o torres, bajo la relación legal de ser copropiedad, vinculados a través de ésta, por la existencia de un conjunto de bienes y espacios de dominio común, que deben ser administrados por la comunidad.

Según la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria que rige a las edificaciones en altura del país, los condominios se definen como construcciones y/o terreno acogidos al régimen de copropiedad, que implica la coexistencia de bienes exclusivos - viviendas o inmuebles, principalmente, de los cuales se es propietario/a- y bienes comunes -de los cuales se es copropietario/a -estos últimos corresponden a aquellos elementos que resultan necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las unidades de vivienda; aquellos destinados a servicios, recreación y esparcimiento o, en definitiva, los espacios, mobiliarios y construcciones definidos como tales en el reglamento de copropiedad. Según esto, se hace la diferenciación del concepto de conjunto habitacional y de copropiedad inmobiliaria, como dos dimensiones funcionales de la noción de condominio, teniendo funciones distintas, por una parte el primero hacer referencia a una agrupación de viviendas de igual o distinta tipologías, construidas muchas veces bajo el mismo nombre, mismo período de tiempo y/o terreno, y el segundo en cambio implica la existencia de una propiedad común que vincula legalmente a sus copropietarios/as. Así un conjunto habitacional dependiendo del caso, puede estar dividida en más de una copropiedad, debido al tamaño y/o por su complejidad interna, distribuyendo la administración en subunidades a cargo de un grupo de familias desde el punto legal.

Por lo tanto la especificación de condominio social o condominio de vivienda social en altura, se define como aquellas construcciones o terrenos que se encuentran acogidos al régimen de copropiedad, con el objetivo de facilitar la administración y organización vecinal, definiendo un límite de 150 unidades por condominio, para poder tener un control del manejo administrativo.



IMAGEN 1. Concentración de condominios sociales, Bajos de Mena, Puente Alto. Fuente: La Tercera.

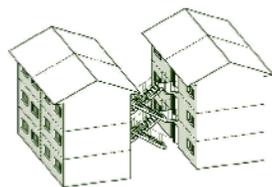


IMAGEN 2. Condominio social de media altura, El Almendro, El Bosque. Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN 3. Condominio social en altura, Remodelación República, Santiago. Fuente: Felipe Fontecilla, Barqo.cl

1.1.3 La tipología de block



Dentro de las tipologías con mayores problemas a nivel histórico del desarrollo residencial en el país, se encuentran la tipología C o block tijera, clasificación de tipologías detallada en el anexo 1, siendo esta la tipología más representativa, correspondiente a naves de 3 pisos con escaleras “tijera” que enfrentada una a otra conforma un block, con un espacio central que configura la concentración de circulaciones hacia el patio interior y a los departamentos, en un espacio con serios problemas de dimensionamiento para albergar las relaciones diarias de los vecinos.

La organización de estos bloques, responde principalmente a una maximización del terreno, donde la excesiva regularidad y rigidez de los volúmenes los ubica en el terreno generando espacios sin jerarquías, que respondían inicialmente a espacios destinados para equipamiento y uso público, pero que al momento de entregar los proyectos nunca fueron consolidados, transformándose en espacios residuales fugados por todas direcciones, que dificultan el control visual y espacios.

Dentro de su configuración espacial generalizada, es posible definir el espacio público y residual que queda sin consolidación, configurado por pasajes, calles y zonas sin uso, un espacio de acceso hacia los blocks, el patio interior que contiene las circulaciones verticales y horizontales, y los patios posteriores conformados por el enfrentamiento de las fachadas posteriores, y que más adelante se detalla de manera más específica.

Esta disposición difusa y la maximización de los terrenos, se concentra en conjuntos catalogados de escala mayor (entre 301 y 1500 departamentos) y los de gran escala con más de 1500 departamentos, concentrados en su mayoría en la Región Metropolitana, en comunas periféricas como Puente Alto, Maipú y Quilicura, por la su disponibilidad de grandes paños a bajo costo en la década de máximo auge de la producción masiva de esta tipología.

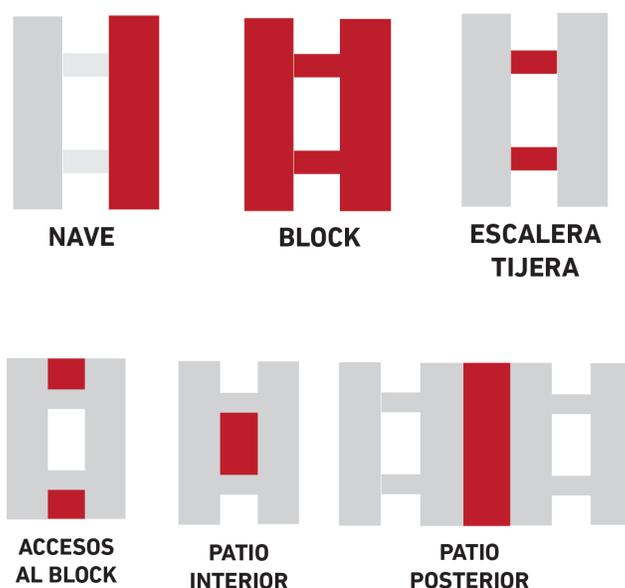


IMAGEN 4. Configuración espacial.
Fuente: Elaboración propia.

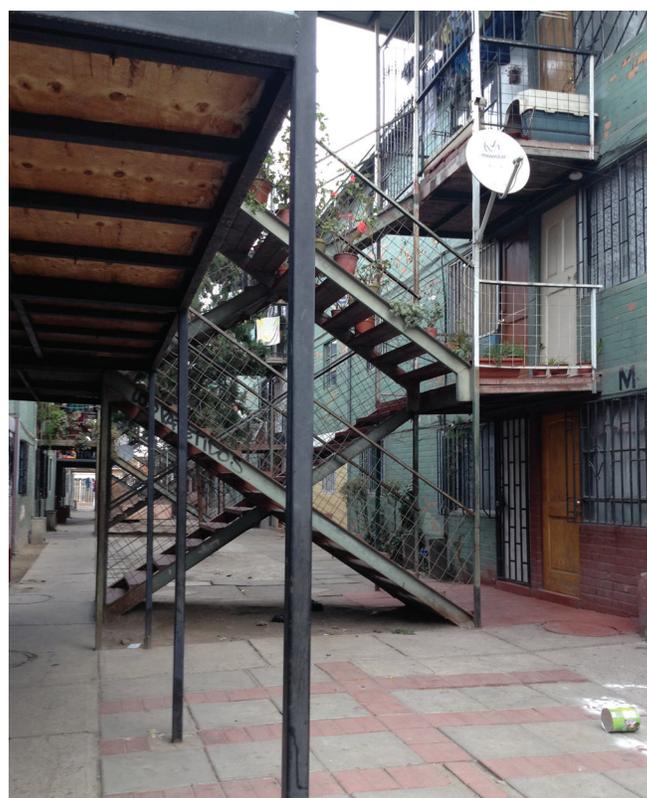


IMAGEN 5. Patio interior y escalera tijera, Pucara, Quilicura.
Fuente: Elaboración propia.

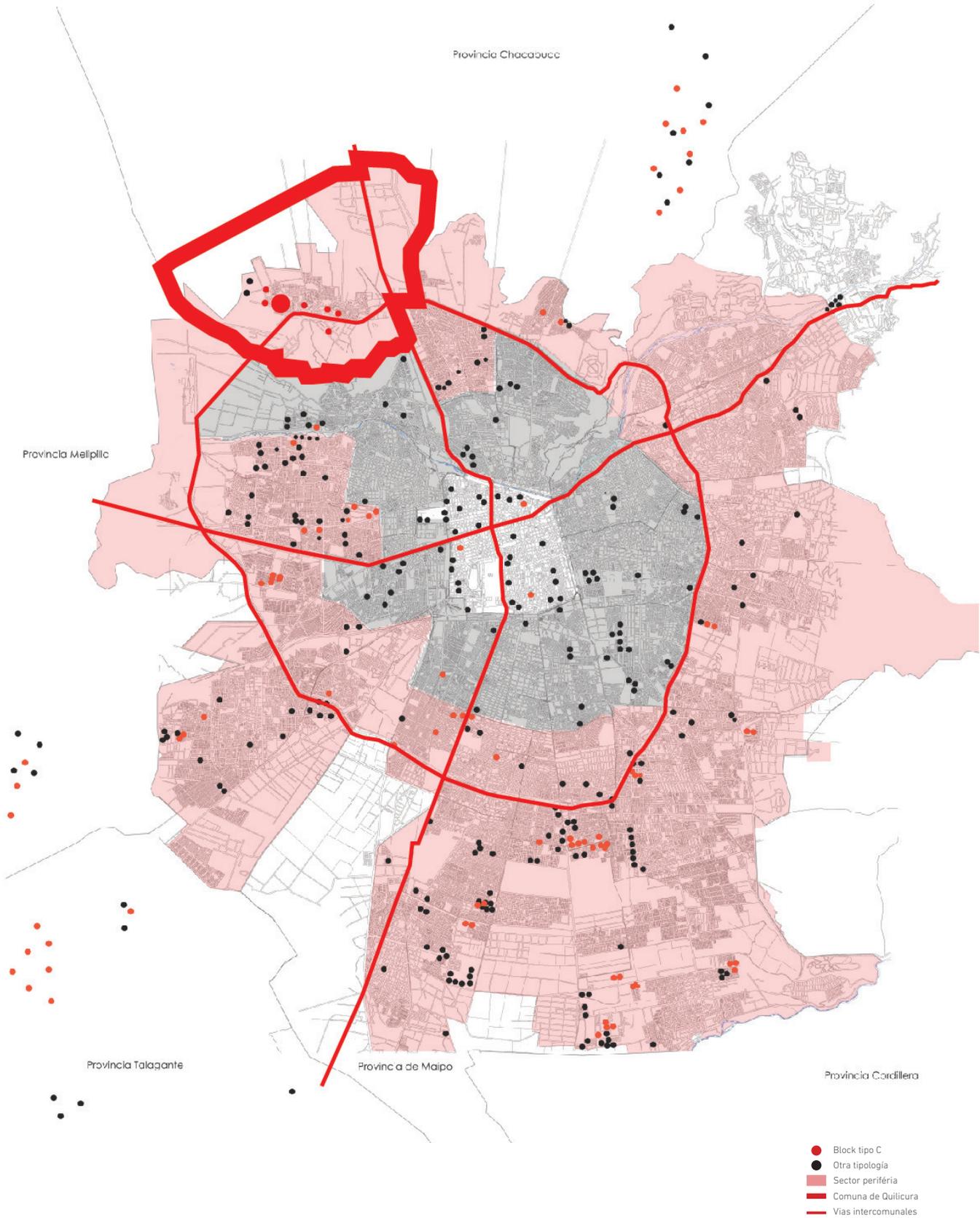


IMAGEN 6. Localización de block tipo C en la Región Metropolitana
Fuente: Elaboración propia.

1.2 LA VIVIENDA SOCIAL

⁶Vivienda social: es una vivienda económica de carácter definitivo, cuyas características técnicas se señalan en este título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%. Ministerio de Urbanismo. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Título 6. Cap. I. Art. 6.1.2.

⁷Vivienda económica: la que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m² y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el presente Título. Ministerio de Urbanismo. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Título 6. Cap. I. Art. 6.1.2.

⁸Conceptos básicos sobre vivienda y calidad. Pág. 3. Edwin Haramoto.

Como la unidad básica de habitar, la vivienda como tal se define como un lugar protegido y construido para que vivan personas, un lugar permanente y seguro, siendo un derecho fundamental de toda persona, siendo un lugar de encuentro y de descanso para la familia, de uso exclusivo.

La vivienda no es sólo un bien material, un objeto transable y de consumo (Sepúlveda, O. 2009); sino que más bien se debe considerar como un derecho, donde las manifestaciones realizadas con el habitar son parte de un entorno, que proyecta el carácter e identidad de la familia que habita, siendo la base receptora del crecimiento, transformación, declinación y extinción de las familias, conteniendo una historia a lo largo del tiempo, siendo parte de una sistema y de un proceso de habitar dinámico.

Con esta definición, es necesario incluir el concepto de **vivienda social**⁶, siendo esta la unidad básica que se entrega a familias de sectores vulnerables y con situación socioeconómica más precaria, diferenciándose de la **vivienda económica**⁷ como tal, esta debe entenderse como un “sistema integrado, además por el terreno, la infraestructura de urbanización y servicios y el equipamiento social comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político y físico referencial”⁸. Definidas con la idea de que la vivienda pase de ser un objeto de mercado dentro de una producción masiva y controlada por un desarrollador privado con propósitos lucrativos en el ámbito de la construcción, a entender como parte de este sistema integrado, sin comprometer los aspectos cualitativos, para impulsar soluciones integrales y definitivas que vayan en beneficio al desarrollo familiar y comunitario.

En relación a la vivienda social y la vivienda económica antes mencionada, se distingue además la conceptualización

de vivienda pública, entendida como toda la producción de vivienda en altura desarrollada a consecuencia de distintos programas y políticas públicas y el concepto de vivienda social antes definido, ligado a toda aquella producción de vivienda posterior a la creación de SERVIU, donde se define como tal.

Tal como existen definiciones para la vivienda social, esta al ser destinado a los sectores de mayor vulnerabilidad socioeconómica, también deben cumplir siendo una necesidad básica de la vida, donde su materialización al estar limitada de recursos, requiere de un esfuerzo más racional, que logre un rendimiento, eficacia y economía, pero que a su vez garantice la realización de funciones y actividades de la vida cotidiana en el menor espacio posible, pero que no por este motivo, de menor calidad, sino que el diseño si bien tiene umbrales mínimos, estos no se conviertan en rasgos patológicos que perjudiquen el hábitat, y que por otro lado, se eviten los máximos sobrepasados en exceso, debe ser un diseño equilibrado y de calidad para la utilización de los espacios programáticos definidos sin que ellos interfieran de manera negativa en el desarrollo familiar diario, entregando satisfacción a las aspiraciones personales y familiares.

De esta forma, es que la vivienda como unidad habitacional debe garantizar una vida donde el individuo perciba su calidad de vida a nivel individual, familiar y comunitario, pudiendo desarrollar sus necesidades físicas e intelectuales en relación al crecimiento dinámico de la vida.

Ahora bien, estas necesidades habitacionales no logran satisfacer de manera completa a sus habitantes con el sólo hecho de recibir una vivienda, independientemente del programa estatal que provenga, las soluciones habitacionales



IMAGEN 7. Villa Portales 1956, Estación Central. Fuente: Elaboración propia.



ESQUEMA 3. La vivienda como un sistema integrado. Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN 8. Tipología 1010, La Portada 1986, San Bernardo. Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN 9. Heróes de la Concepción 1996, Iquique. Fuente: Elaboración propia.

son una solución promedio para una amplia gama de familias donde sus necesidades no coinciden con la vivienda de características estándar que se entrega. Hecho por el cual estas manifestaciones de individualizadas se observan desde el momento que el propietario y su familia habita la vivienda, incorporando su identidad y necesidades, mediante intervenciones que, dependiendo del tipo de vivienda, como en el caso de la vivienda definitiva, se realizan modificaciones de manera formal o informal dentro de su propiedad o bien en espacios comunes evidenciando los errores, o bien a partir de la entrega de la primera mitad de vivienda, para autoconstruir la otra mitad, como el caso actual de las viviendas incrementales diseñadas por Elemental.

La vivienda social como tal, siendo parte de un sistema y proceso, debe cumplir con los requerimientos mínimos que aseguren la habitabilidad de sus usuarios, en armonía con las relaciones que se den en el contexto, satisfaciendo los anhelos y aspiraciones, ejerciendo su derecho de propiedad, y que esta como tal sea un patrimonio familiar, haciéndose participe de todas las etapas involucradas por un beneficio mayor, transformándola a medida que exista una evolución familiar y económica, pero siempre mejorando la calidad de la vida.

1.3 HÁBITAT RESIDENCIAL

Entendido como un sistema que en su contexto diario genera particularidades que individualizan cada hábitat, donde componentes, dimensiones, los intercambios y las características del territorio se van reformulando de acuerdo a cómo se usa y cómo se habita, entendiendo que la vivienda es más que un producto, sino que va de la mano del contexto en el que se genera, siendo la base identitaria de cada sector.

Según define De la Puente (1989), el hábitat es el proceso de acondicionamiento que el hombre realiza sobre un espacio o ambiente natural a fin de desarrollar sus actividades en él, transformándose en manos del habitante en un espacio intervenido según sus necesidades en relación a las reacciones e interacciones que se van desarrollando, siendo “el ambiente físico espacial y social generado por el asentamiento de un conjunto de personas en un área específica de la ciudad”, complementado por lo desarrollado por el Instituto de la Vivienda (INVI) como un sistema que se reformula según cómo se usa y cómo se habita, traducido en el hábitat diario que va generando la identidad a cada sector, donde esta identidad, la permanencia e integración, dependen del habitante y lo que interviene y configura.

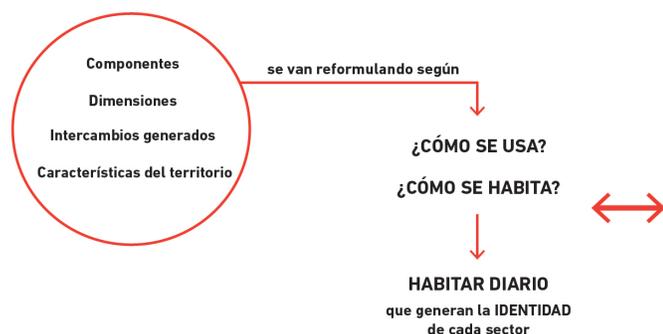
De este modo, los habitantes son la intervención directa y activa del lugar que habitan, siendo ellos los que definen en base a sus necesidades como van humanizando el espacio habitado, transformándose en un sistema complejo de lectura multiescalar y dinámico, pero donde sus variables pueden ser agrupadas en tres dimensiones: territorial, sociocultural y política económica (INVI, 2005), donde cada una de éstas se encuentra relacionada de manera directa.

Dentro de la dimensión territorial se pueden determinar varias escalas (Jirón, Paola; et al, 2004); la vivienda, el entorno inmediato, el conjunto habitacional y barrio, y en contexto

urbano. Relacionadas directamente con la dimensión socio-cultural, referida a la relación del habitante y su entorno, que determinarán la percepción de lo que ocurre. Siendo por último la dimensión político-económica, que involucra los procesos sociales, políticos y económicos que inciden en su configuración, relacionando la normativa, leyes, decretos y acuerdos, en un contexto económico y cultural del país, siendo una dimensión determinante a la hora de desarrollar soluciones habitacionales que respondan y se relacionen con las demás dimensiones, impactando de manera positiva o negativa según lo que se logra desarrollar.

Un atributo que interrelaciona estas dimensiones, es la variable de habitabilidad, definida como “la relación y adecuación entre el hombre y su entorno, referida a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas” (Jirón et al. 2004:113), siendo ésta la cualidad de habitable que tiene un lugar o vivienda con arreglo a normas legales (RAE, 1992). Este atributo, en caso de no estar presente en las distintas propuestas de vivienda, durante su evolución en el tiempo, debido a que no se ha respondido a las necesidades y expectativas del habitante, ponen en riesgo la habitabilidad del conjunto con el tiempo, ya que se vive un proceso de deterioro progresivo, donde el habitante al no sentirse identificado, no siente un apego hacia el lugar donde vive, por lo tanto, pone en riesgo su calidad de habitabilidad.

Este deterioro del hábitat residencial se vería relacionado con la respuesta entregada por el estado en cuanto a las soluciones habitacionales y su producción masiva, que han disminuido la calidad de las propuestas para las familias más vulnerables del país, sin considerar las demás dimensiones que influyen en los procesos de habitar una nueva vivienda y vivir en comunidad.



ESQUEMA 4. Hábitat residencial como un sistema que en su contexto diario genera particularidades que individualizan cada hábitat.
Fuente: Elaboración propia.



ESQUEMA 5. Variables del hábitat residencial.
Fuente: Elaboración propia.

1.3.1 Dimensión territorial

Referida a las distintas formas de apropiación espacial sobre el espacio habitado, y su jerarquización e interrelaciones que van desde el contexto mayor de ciudad a la vivienda, siendo necesario definir las distintas escalas como variables que influyen en la calidad de vida de las familias, especialmente para el desarrollo de un enfoque integral que debe abarcar las distintas dimensiones y escalas interrelacionadas como un sistema.

Contexto urbano

En el caso del acceso a la ciudad dentro de la dimensión territorial, este juega un rol determinante a la hora de definir dónde se ubicará la vivienda, cuál será su relación con su entorno inmediato, y cómo será el conjunto habitacional en el que se ve enmarcado, donde la localización engloba las respuesta a estos cuestionamientos previos al diseño, siendo un factor clave para definir si la vivienda estará dentro del radio de segregación o de integración urbana.

Las ciudades latinoamericanas no son territorios homogéneos de ninguna manera y en ningún lugar, pero la tendencia a la segmentación social, económica, cultural y territorial, presenta un aumento en las brechas de los sectores con mayores ingresos, en relación a los que perciben menos. Con esto se define la segregación espacial de las ciudades, como la existencia de distintos sectores internamente homogéneos social y económicamente, desvinculados territorialmente entre sí, según lo que menciona Paula Rodríguez y Alfredo Rodríguez en el texto *La ciudad para la Educación de Sur*, Corporación de estudios sociales y Educación.

Por lo tanto, es necesario ordenar y planificar el espacio urbano por medio del diseño urbano, que proponga soluciones en relación a las necesidades de los habitantes y además entregue un beneficio colectivo, de modo que se definan usos, destinos y reservas del suelo, previsiones y expansiones urbanas (Camacho, 2001), tomando en consideración donde se localizará la vivienda social, para entregar los servicios necesarios para que los habitantes se sientan parte de la ciudad.

Conjunto habitacional

Esta relación permite pertenecer y sentirse identificado con el conjunto donde el habitante y su familia reside, conformado por el equipamiento e infraestructura comunitaria que presente el conjunto, siendo el soporte para el nivel de relaciones que se den el contexto sociocultural, como un macro sistema que involucra a todos los actores que se ven incluidos en un determinado sector.

El conjunto habitacional queda definido como un agrupamiento de vivienda, equipamiento, vialidad, áreas verdes con límites administrativos establecidos (Jirón, P., 2004), donde su calidad espacial y física interactúa con el contexto social, siendo el barrio el lugar de interacción mayor, a nivel de comunidad, incluyendo al grupo humano que no habita en el conjunto habitacional en sí, pero que en el día a día tiene una relación directa con las actividades realizadas.

Entorno inmediato

Siendo la base del sistema integrado, la vivienda permite construir un entorno inmediato que permite generar las relaciones vecinales en el día a día, donde las interacciones que suceden en este espacio, permitirá o no, la generación de comunidad, en temas de ayuda mutua, de control, seguridad, limpieza, por nombrar algunos, que van ir en directo beneficio con la generación de comunidad y buenas relaciones.

La configuración del entorno inmediato se dará a medida que un grupo logre hacer efectivas sus normas, refuerce la confianza y con ello el desarrollo de las capacidades comunitarias, para superar sentimientos de frustración, inacción y finalmente adoptar una conducta comunitaria por sobre lo individual. Esto viene a ser fundamental a la hora de habitar el entorno inmediato, donde la relación con los vecinos se ve afectada de una u otra manera, por la disposición que tiene cada individuo a relacionarse en comunidad, respetando y siendo tolerante de las decisiones y/o reglas determinadas por un grupo comunitario (Gallardo, F. 2001).

Vivienda

Con los diversos significados mencionados anteriores, la vivienda como sistema integrado es aquella que contempla el terreno, la infraestructura de urbanización y servicios y el equipamiento social comunitario, en un contexto cultural, socio-económico, político y físico referencial que se manifiesta en diferentes escalas y lugares como la localización, el barrio y vecindario, el conjunto habitacional, el entorno inmediato y la unidad de vivienda. (Haramoto, 1998). Los distintos atributos que se consideran, se expresan en aspectos funcionales, espaciales, formales (estéticos y significado), materiales y ambientales (INVI-MINVU, 2001).

Dentro del proceso habitacional es de vital importancia el concepto de temporalidad, referido a la experiencia residencial, que considera los aspectos anteriores al acceso a la vivienda, y su situación dinámica desde el momento que llega el habitante, tal como es definida por Haramoto en 1997 “toda vivienda es evolutiva y dinámica,

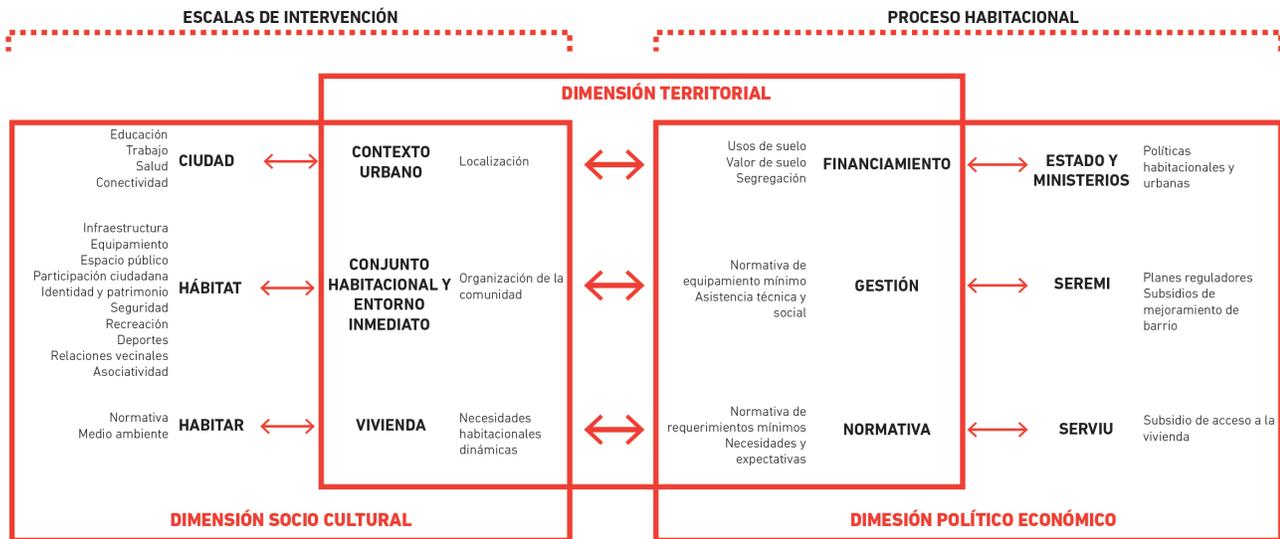
porque es una entidad ecológica cuyo habitante está en proceso de desarrollo; las familias y los grupos humanos van modificándose con el transcurrir del tiempo y sus requerimientos en cuanto a calidad de vida también cambian, lo que hace necesario el adecuar el hábitat que lo cobija en mayor o menor grado, según sea su capacidad de adaptación. A su vez los materiales sufren desgaste por su calidad, el uso a que está sometido, por efectos climáticos, falta de protección y mantención, como a su vez por actos de vandalismo que afectan el hábitat residencial” siendo entonces el habitante un actor determinante en el proceso de desarrollo, al que se debe tener en cuenta en los procesos posteriores para no deteriorar la vivienda.

1.3.2 Dimensión socio cultural

Esta dimensión permitirá entender la relación que presenta el habitante y su entorno, las relaciones sociales construidas en un determinado territorio, sumado a los valores, creencias, prácticas, representaciones culturales que se viven, que según la diversidad de familias, su relación con el entorno puede variar de manera considerable, según las costumbres y creencias de cada una.

Dentro de las variables que se consideran en esta dimensión, se encuentra la diversidad de género, etaria o generacional y socioeconómica (Sepúlveda, R., 2006), que determinarán el cómo se vive, ya que por ejemplo, de existir una gran cantidad de niños, es imprescindible considerar equipamiento e infraestructura para este usuario, como de igual manera para los adultos mayores, y que dependerá de la diversidad tanto de género como socioeconómica, relacionándose en forma paralela, según las acciones que se realizarán en el día a día.

Siendo a la vez una forma de poder determinar un proyecto común, que sea de interés de todos los habitantes del conjunto, donde según Emilie Durkheim, la memoria colectiva, la identidad, los hijos, el sentimentalismo, el sentido territorial y el lenguaje son algunos atributos que mantendrían unidas a las sociedades, como lo fue anteriormente con la religión, hoy en día es el mercado el que provoca cohesión, donde el proyecto común debe ser el resultado social, traducido en que al trabajar por un objetivo les permitiría reunirse y organizarse por un fin compartido, en total beneficio de la cohesión social y la conformación del hábitat.



ESQUEMA 6. Dimensiones del hábitat residencial
Fuente: Elaboración propia

1.3.3 Dimensión político económica

Relacionado con los procesos sociales, políticos y económicos que se viven en el hábitat, donde el sistema subsidiario, la normativa, leyes y acuerdos entre habitantes y actores relevantes insertos en los procesos de producción del hábitat, van a permitir generar soluciones en torno a demandas propuestas o impuestas.

Cabe destacar que esta dimensión, por su carácter político y su relación con el tema económico, va a definir cuáles serán las restricciones a la hora de proponer soluciones habitacionales, y de alguna manera, entender por qué se han realizado una cantidad innumerables de conjuntos habitacionales, que responden a ciertas visiones de producción de vivienda según el contexto políticoeconómico vivido, siendo relevante al momento de realizar una propuesta, la flexibilidad política necesaria para llevar a cabo ciertos proyectos, donde muchas veces la realización de soluciones habitacionales, responde a una voluntad política, pero en relación a una presión social de un grupo humano con la necesidad de acceder a una vivienda que no tiene opciones de adquirir una vivienda dentro del marco de programas estatales.

Como se ha mencionado, el hábitat residencial en sus tres dimensiones y las interacciones entre éstas, requiere de un trabajo multidisciplinario en la relación de actores, siendo la principal motor, la generación de respuestas a las necesidades del habitante, pero más allá del acceso a la

vivienda, sino que por un trabajo a largo plazo, que permite a las familias sentirse acompañadas en la resolución de las problemáticas que van surgiendo tanto a nivel de comunidad como económicas a nivel familiar, que tienen repercusión en la evolución arquitectónica de la vivienda y su entorno.

Con esto, si bien se determina el habitante como el actor principal que debe estar involucrado en todas las dimensiones, la cualidad evolutiva del grupo familiar debe tomarse en consideración a la hora de diseñar una vivienda, su entorno, el conjunto y la planificación urbana, ya que el dinamismo familiar es traspasado con el tiempo a la necesidad de realizar modificaciones a la propiedad.

Si bien es cierto, el costo para realizar una vivienda que responda completamente a las necesidades de una familia, se vuelve más complejo, es necesario pensar el diseño de la vivienda y de las variables que se mencionan en su contexto, como un problema arquitectónico, donde la resolución de este, se da un marco de limitantes espaciales, superficiales, financieras, de tiempo, pero que no por eso debe ser una vivienda de menor calidad, sino que el diseño debe responder con flexibilidad y funcionalidad, para entregar una vivienda de calidad que permita la evolución natural de cada familia.

Este diseño de la unidad, se debe visualizar según sus las relaciones con el espacio exterior, que marcarán las jerarquización de las interacciones entre el espacio construido y el espacio residual.

02

El lugar

2.1 QUILICURA

2.1.1 Contexto histórico

2.1.2 Expansión urbana

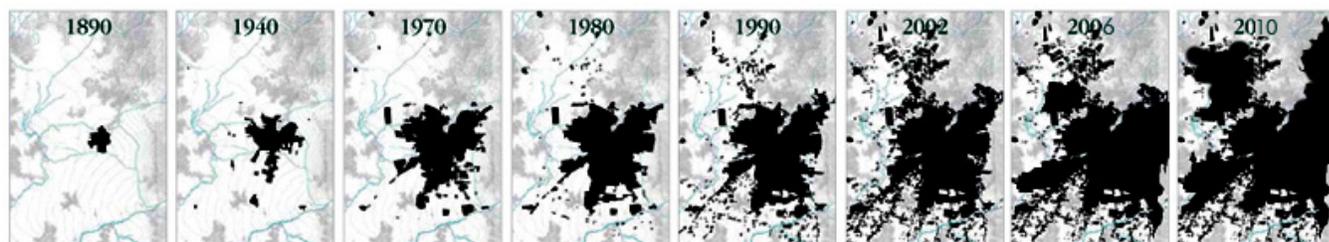
2.2 ZONA INTERVENCIÓN

2.2.1 Sector Parinacota

Como el primer acercamiento al lugar, desde su escala macro, se entregan los antecedentes históricos y urbanos de la comuna de Quilicura, realizando un análisis de lo que ha ocurrido en ella, siendo, este el precedente para comprender su crecimiento explosivo en los últimos años, configurando una zona periférica que si bien presenta falencias en términos urbanos, de accesibilidad, de transporte e infraestructura, a su vez se ha ido integrado a la ciudad y se ha convertido en un atractivo polo de desarrollo inmobiliario, aumentando su crecimiento demográfico rápidamente.

Las variables y potencialidades identificadas darán el punto de inicio al desarrollo de una propuesta de rehabilitación para el Valle de la Luna, ubicado en el sector Parinacota, donde sus características urbanas, podrían transformarlo desde un barrio segregado hace más de 20 años, a un barrio potencialmente integrado a la ciudad con acceso a distintos servicios, equipamiento e infraestructura, que se ha ido desarrollando en su entorno.

2.1 QUILICURA



ESQUEMA 10. Expansión de la Región Metropolitana 1890 -
Fuente: Elaboración propia.

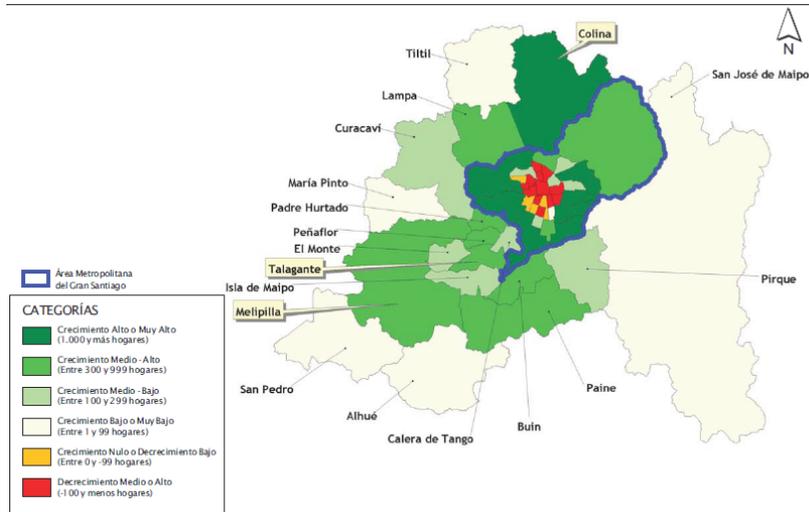


ESQUEMA 11. Evolución de las vías estructurantes de Quilicura entre 1997-2012.
Fuente: Memoria de título Geografía. Catalina Escudero. 2013.

Como parte del desarrollo de las ciudades latinoamericanas, están se encuentran en procesos de grandes cambios, donde las configuraciones se tornan dispersas, fragmentándose, aumentando la desigual (De Mattos, 2010). Esta situación se presenta a lo largo del territorio nacional, pero especialmente en la Región Metropolitana que concentra a la gran mayoría de la población por sus características de capital nacional, siendo un polo de desarrollo empresarial e industrial, que genera una gran cantidad de oportunidades laborales y educacionales, culturales, recreativas, turísticas, que convierten a Santiago en una ciudad atractiva tanto para turistas como para sus habitantes.

Este rápido crecimiento, ha experimentado que las ciudades sufran la tercerización del empleo, la desvinculación espacial de este y la residencia (Rodríguez, 2008), la polarización social, la fragmentación urbana y la segregación residencial (DeMattos, 2002), causando problemas de movilidad, conectividad y accesibilidad en la ciudades.

Esto, se puede atribuir a factores como el desarrollo de la política de libre mercado antes mencionada, que termino afectando la calidad de la vivienda y su localización, coincidiendo con la extensión de los límites urbanos producto de la implementación del PNDU en 1979, donde se libera el uso de suelo urbano, con un modelo económico neoliberal, que permite ampliar los límites residenciales a zonas con bajo valor de suelo en beneficio de los intereses de empresas privadas, dejando como consecuencia que proyectos residenciales urbanizaran sectores antes rurales, construyendo una gran cantidad de viviendas en sectores aislados y sin consolidación urbana, alejada de servicios y equipamiento, generando una problemática urbana que hoy afecta a gran parte de los habitantes de comunas periféricas, donde Quilicura no queda ajena a esta situación.



ESQUEMA 11. Variación promedio anual de hogares por comuna (2008-2012).
Fuente: MINVU.

2.1.1 Contexto histórico

Quilicura se ha caracterizado históricamente por ser una comuna periférica al norte de la ciudad, concentrando por un lado la localización de un consolidado parque industrial que ocupa gran parte del territorio y por considerarse una de las comunas receptoras de conjuntos de condominios sociales, identificados por el Catastro Nacional de Condominios Sociales realizado por el MINVU en 2013, donde la comuna presenta una mayor construcción de departamentos con una diferencia considerable entre la cantidad de departamentos y de conjuntos, indicador de una concentración de altas densidades habitacionales configuradas a partir de la extensión del área metropolitana de la década de los 90.

Actualmente, Quilicura se encuentra dentro de las comunas urbanas localizadas en áreas metropolitanas o grandes ciudades y conurbaciones de 100.000 y más habitantes, donde si bien el CENSO 2002 define una población de más de 126.000 habitantes, pasados estos últimos 14 años el número debería ser considerablemente mayor, debido a una explosión demográfica con un crecimiento promedio de 1.000 o más hogares por año en el período 2008-2012, siendo la 3° comuna a nivel nacional, después de Maipú y Puente Alto, con la mayor variación de crecimiento a nivel de hogares en un ranking comunal realizado por el MINVU.

Este incremento coincide con lo ya mencionada sobre cómo la política habitacional y la no planificación de la

localización de vivienda, ha permitido al mercado, desarrollar la actividad inmobiliaria incrementando el stock habitacional, especialmente en estas comunas metropolitanas correspondientes a áreas periféricas de expansión urbana. Que justamente coinciden con un alto porcentaje de población joven, que augura la aceleración de los procesos de formación de hogares.

Ahora bien, este alto crecimiento demográfico, se relaciona directamente con la expansión de Santiago, Quilicura presenta una tendencia al crecimiento en los últimos 20 años, que actualmente se ve potenciado por el desarrollo del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS-100) que amplía el territorio en 1.800 hectáreas, identificando Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZDUC), para la consolidación de grandes paños habitacionales, pero que aún parece sujeto a las dinámicas de suelo urbano, respondiendo a los factores de mercado y las posibilidad de ocupación y densificación que permite el territorio. Por otro lado, a nivel metropolitano se considera sólo un 8% para viviendas sociales, siguiendo con una histórica falencia de planificación que incorpore la necesidad de vivienda para familias de bajos recursos. Por lo tanto, la intervención en conjuntos habitacionales con características socioeconómicas vulnerables es sumamente relevante para incorporar sectores segregados históricamente, que con la actual expansión de la ciudad, hoy se encuentran dentro de los límites urbanos en desarrollo, quedando insertos en una comuna que sigue creciendo a pasos agigantados.

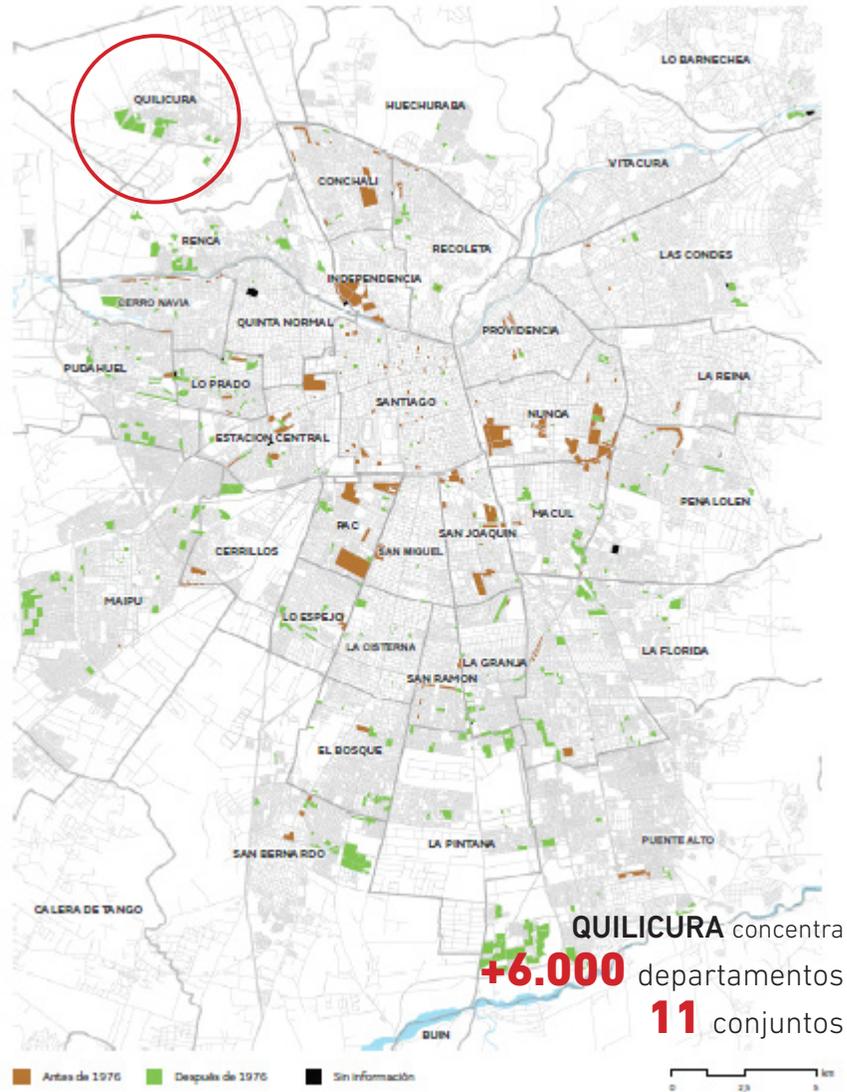


IMAGEN 10. Localización de conjuntos contruidos desde 1976, Región Metropolitana.
Fuente: MINVU. 2013.

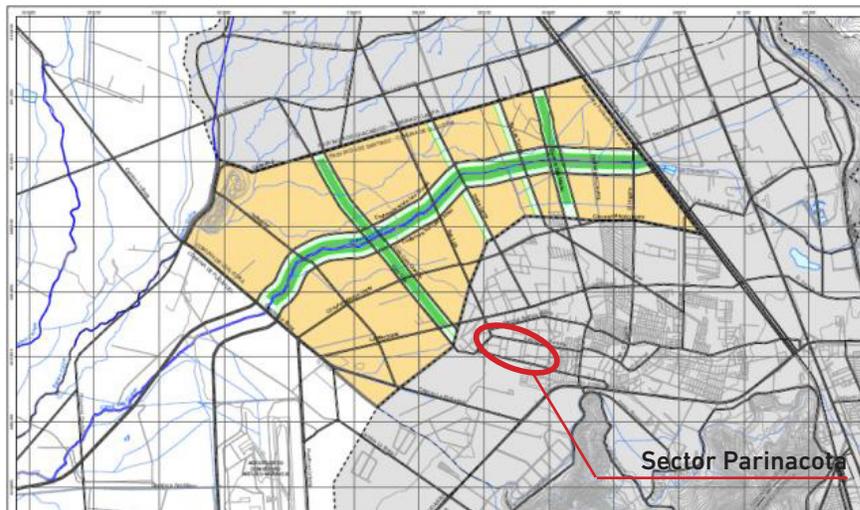


IMAGEN 11. Zonificación de la zona de expansión urbana PRMS-100.
Fuente: MINVU.



IMAGEN 12. Enlace vial Américo Vespucio y ruta 5 Norte.
Fuente: Google Earth.



IMAGEN 13. Intersección Américo Vespucio y acceso por San Martín.
Fuente: Google Earth.

2.1.2 Expansión urbana

La comuna de Quilicura, con el crecimiento desmedido y poco planificado antes mencionado, consolidándose hoy en día como un lugar con graves problemas de infraestructura vial, afectando la calidad de vida de sus vecinos. Transformándose en una de las comunas con mayor crecimiento de la región en los últimos años, observándose un gran interés y desarrollo inmobiliario en el sector como se menciona anteriormente. Sin embargo, en lo que respecta a transporte y planificación vial, no ha avanzado de la misma manera, afectando los accesos y ejes estructurales de la comuna con grandes aglomeraciones durante todo el día, especialmente en el enlace vial de Américo Vespucio con la ruta 5 Norte, siendo un punto estratégico de acceso tanto hacia Quilicura como a otros puntos estratégicos a nivel regional e interurbano, esquema X, generando una gran aglomeración debido a la alta concentración de vehículos y transporte público. Esto como respuesta a que el sistema de transporta hacia y desde la comuna, se limita al transantiago, taxis y colectivos, que potencian aún más el uso de automóvil debido a los largos trayectos, al costo monetario y de tiempo fomentando la congestión vehicular, especialmente en los accesos a la comuna desde los ejes metropolitanos.

A nivel ciudad, si bien se encuentra conectado a través de líneas de transporte metropolitana, las distancias afectan la calidad de vida, principalmente debido a que las relaciones de vivienda/trabajo, vivienda/educación y vivienda/servicios, que se encuentran mayoritariamente en comunas del sector

oriente, transformando los tiempos de viajes de 1 hora como mínimo hacia el centro fundacional, a pasar a demorar 1.30 – 2 horas de trayecto, en horas peak (entre 07.00 – 09.00 y 18.00 – 20.00), tiempos de desplazamientos variables dependiendo de la comuna de destino, ya que a pesar de estar conectado por medio de vías estructurantes a nivel metropolitano, el crecimiento demográfico y automovilístico de la ciudad ha transformado la comuna de Quilicura en una zona de expansión urbana, donde en los últimos años se han ubicado grandes proyectos inmobiliarios en sectores antiguamente rurales, aumentando el interés por el desarrollo de proyectos en la comuna, que han propiciado aún más el colapso actual para acceder o salir de la comuna.

La situación crítica de accesibilidad a la comuna, ha llevado a autoridades a desarrollar la futura conexión del metro de Santiago con la plaza de Quilicura, a través de la Línea 3, que potenciara la integración de la comuna a la ciudad, lo que aumentaría aún más el interés por el desarrollo inmobiliario de la comuna y el crecimiento progresivo de hogares, tal como los casos de Puente Alto y Maipú, que hoy en día con la llegada del metro, desde su inauguración en los años 2006 y 2009 respectivamente han sufrido grandes cambios urbanos y un crecimiento explosivo hasta el día de hoy, que ha mejorado la accesibilidad y los tiempos de desplazamientos de sus vecinos. Pero que a su vez, debe trabajarse en conjunto con autoridades locales para incentivar el desarrollo comunal, en términos de conectividad, sustentabilidad ambiental, educacionales, laborales, de equipamiento y recreación que ayuden a mejorar la calidad de vida de una comuna alejada del centro capitalino.



ESQUEMA 12. Accesibilidad actual y tiempos de viaje hacia la comuna de Quilicura, y su relación con el conjunto.
Fuente: Elaboración propia.

- Límite comunal
- Américo Vespucio
- Centro fundacional
- Valle de la Luna
- Plaza Quilicura
- Ruta en vehículo entre 30 - 40 min
- Ruta en Transantiago entre 1 hr - 1 hr 30 min
- Ruta combinada Metro - Transantiago entre 1 hr - 1 hr 20 min



ESQUEMA 13. Conectividad proyectada con la llegada del metro y su relación con el conjunto. Fuente: Elaboración propia.

- Límite comunal
- Américo Vespucio
- Centro fundacional
- Valle de la Luna
- Plaza Quilicura
- 1 2 3 4 5
- Líneas Metro Santiago 2016
- 3 5
- Líneas Metro Santiago Proyección 2017-2018

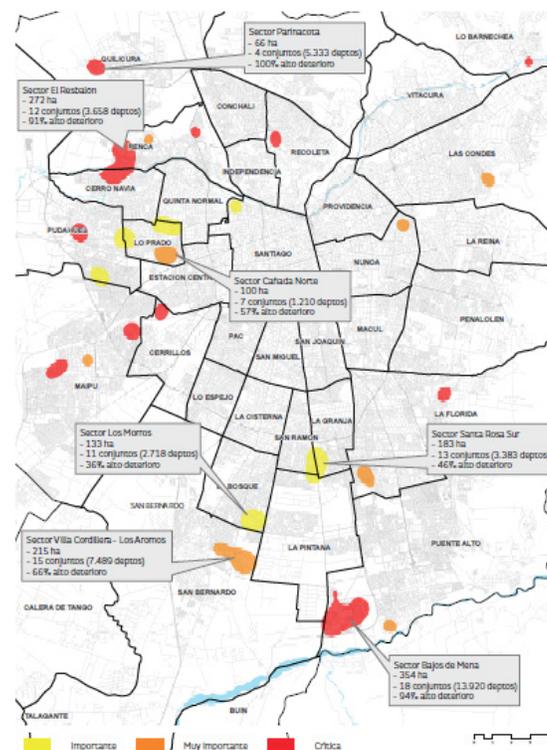


IMAGEN 14. Zonas prioritarias de intervención con niveles críticos en rojo. Fuente: MINVU.

2.2 ZONA DE INTERVENCIÓN

Debido a las grandes concentraciones ya mencionadas a nivel nacional, especialmente identificadas en la comuna de Quilicura, el MINVU en su catastro de condominios sociales define zonas prioritarias de intervención de los programas ministeriales por su alta vulnerabilidad al deterioro.

Dentro de las condiciones críticas de habitabilidad, se encuentran los conjuntos con altas densidades, con mala accesibilidad, con superficies de vivienda insuficiente (42 m² promedio) y por estar configurados espacialmente dentro de un terreno de gran tamaño, trazados con una compleja configuración urbana, que ha provocado estigmatización y segregación social, generando un descontento social por la mala calidad de la vivienda y de sus barrios, donde su alcance a nivel nacional supera las 100.000 unidades de viviendas construidas bajo el peor período de producción masiva en relación al estándar entregado.

De la amplia diversidad de tipologías que fueron construidas, la C, más conocida como block tijera, no sólo destaca por concentrarse en la mayor cantidad de condominios a nivel nacional, sino que además presenta la situación con más alta vulnerabilidad al deterioro una vez construidos, ya que al no entregar una vivienda que respondiera a las necesidades familiares, es común ver hoy en estos conjuntos, grandes modificaciones a la propiedad original, en su mayoría autoconstruidas, y al deterioro de sus espacios residuales y públicos, que al no ser configurados y jerarquizados, han sido terreno de nadie durante muchos años.

Producto de estas condicionantes, a nivel metropolitano se evidencia la situación en niveles críticos de 7 micro zonas, localizadas en comunas periféricas de la ciudad, donde las problemáticas en términos arquitectónicos y urbanos, se concentran y emplazan en localizaciones que hoy en día presentan niveles de desarrollo en su contexto muy diferentes a lo que fueron hace 20 años.

ZONA CON 100% DE
VULNERABILIDAD AL DETERIORO

4 conjuntos

5.333 departamentos



Beato Padre Hurtado

Block especial configurado en torno a patios centrales

Cardenal Silva Henríquez

Block tijera paralelo configurado en torno a espacios centrales

Parinacota 1 y 2

Block tijera paralelo configurado en torno a espacios centrales

Valle de la Luna

Block tijera paralelo configurado ortogonalmente sobre el terreno

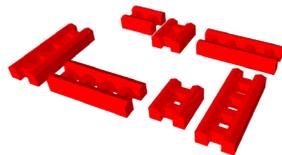
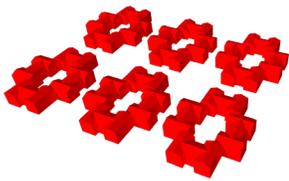


IMAGEN 15. Conjuntos que conforman sector Parinacota y su configuración espacial.
Fuente: Elaboración propia.

2.2.1 Sector Parinacota

El sector de intervención concentra 4 conjuntos de condominios de vivienda en altura, dentro de los cuales se encuentra Valle la Luna, que destaca por su configuración espacial, siendo la más rígida y repetitiva en la localización de los volúmenes sobre el terreno, que acentúa aun más los niveles críticos de vulnerabilidad, transformándose en un desafío de intervención arquitectónica y urbana, que con respecto a los antecedentes presentados del desarrollo comunal, su localización respecto a las futuras expansiones en términos residenciales y de infraestructura que mejorará

la accesibilidad, dan cuenta del potencial que posee este conjunto, para ser rehabilitado de manera integral, que tome en cuenta las distintas variables y escalas territoriales, socioeconómicas y político económicas, donde si bien es cierto, se desarrollará para este conjunto específico, también se propone como un modelo replicable de trabajo a largo plazo, debido a la gran cantidad de conjuntos que se encuentran en iguales o peores condiciones de deterioro a nivel nacional, donde las intervenciones propuestas respondan a la directa relación con el desarrollo tanto a nivel comunal como metropolitano que esta ocurriendo con la expansión de la comuna de Quilicura.

03

VALLE DE LA LUNA

3.1 ANTECEDENTES RELEVANTES

3.2 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

3.2.1 Contexto urbano

3.2.1.1 Vialidad existente

3.2.1.2 Accesibilidad

3.2.2 Análisis del Conjunto habitacional

3.2.2.1 Antecedentes

3.2.2.2 Análisis

3.2.3 Análisis del Entorno inmediato

3.2.3.1 Antecedentes

3.2.3.2 Análisis

3.2.4 Análisis de la Vivienda

3.2.4.1 Antecedentes

3.2.4.2 Análisis

3.3 DIAGNÓSTICO SOCIO CULTURAL

3.3.1 Grupo social

3.4 DIAGNÓSTICO POLÍTICO ECONÓMICO

3.4.1 Actores involucrados

3.5 CONCLUSIONES

Este capítulo se presenta como el diagnóstico del Valle de la Luna, en sus distintas dimensiones y escalas, entregando los antecedentes actuales del conjunto, que dan luces de las patologías arquitectónicas y urbanas mencionadas para esta tipología de vivienda en altura tan construido en Chile, pero que al analizarse en profundidad, entregan las falencias y potencialidades del conjunto para el desarrollo de una propuesta de rehabilitación, en base al diagnóstico realizado.

3.1 ANTECEDENTES RELEVANTES

Valle de la Luna, como conjunto de tipología C o block tijera, fue construido en 1994, por la empresa COPEVA, dentro del contexto de producción masiva de vivienda, que presenta los niveles de vulnerabilidad al deterioro más críticos a nivel nacional, siendo su envergadura y disposición sobre el terreno, los factores más destacables en relación a otros conjuntos del sector Parinacota, ya que su configuración, como se detallara en este capítulo, da cuenta de una no planificación con consecuencias negativas en las tres dimensiones del su hábitat, presentando un gran desafío en términos urbanos y

⁶Empresa Constructora Copeva Limitada, ejecutora de diversos proyectos habitacionales, en 1997 es protagonista de poner en evidencia las deficiencias de la producción masiva de vivienda, donde los block construidos por ellos se inundaron por las lluvias ocurridas en Santiago.

arquitectónicos, que logre revertir las consecuencias de su diseño original.

En conjunto se encuentra ubicado al nor poniente de la plaza de Quilicura, entre las calles longitudinales de San Luis al norte y Las Violetas al sur, y entre las calle transversales de Toconao y Toconce, sus límites son: al norte Av. San Luis y los demás colindan al poniente con infraestructura urbana, al sur con la Población El Maño y al este con la Población El Sauce.

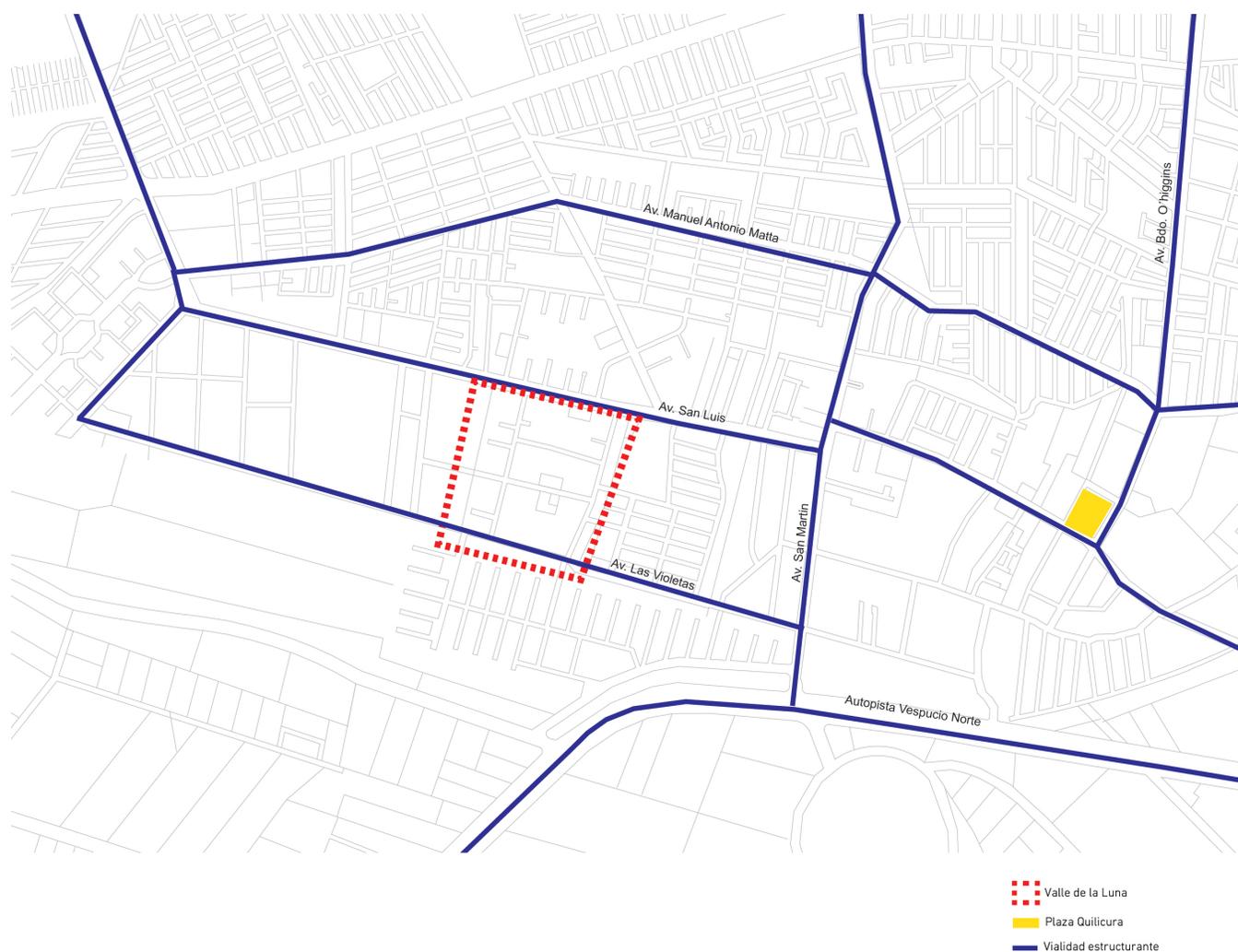
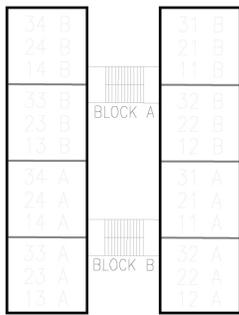


IMAGEN 16. Localización de Valle de la Luna. Esc 1.1500
Fuente: Elaboración propia.

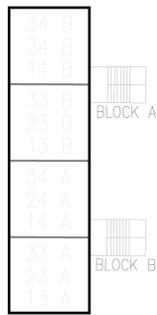


IMAGEN 17. Límites del conjunto Valle de la Luna. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.

 Límites del conjunto
 Block



Block doble



Block simple



62 Block
 distribuidos en
120.000 m² de terreno

1.356 departamentos
42 m² superficie

ESQUEMA 14. Características generales.
Fuente: Elaboración propia.

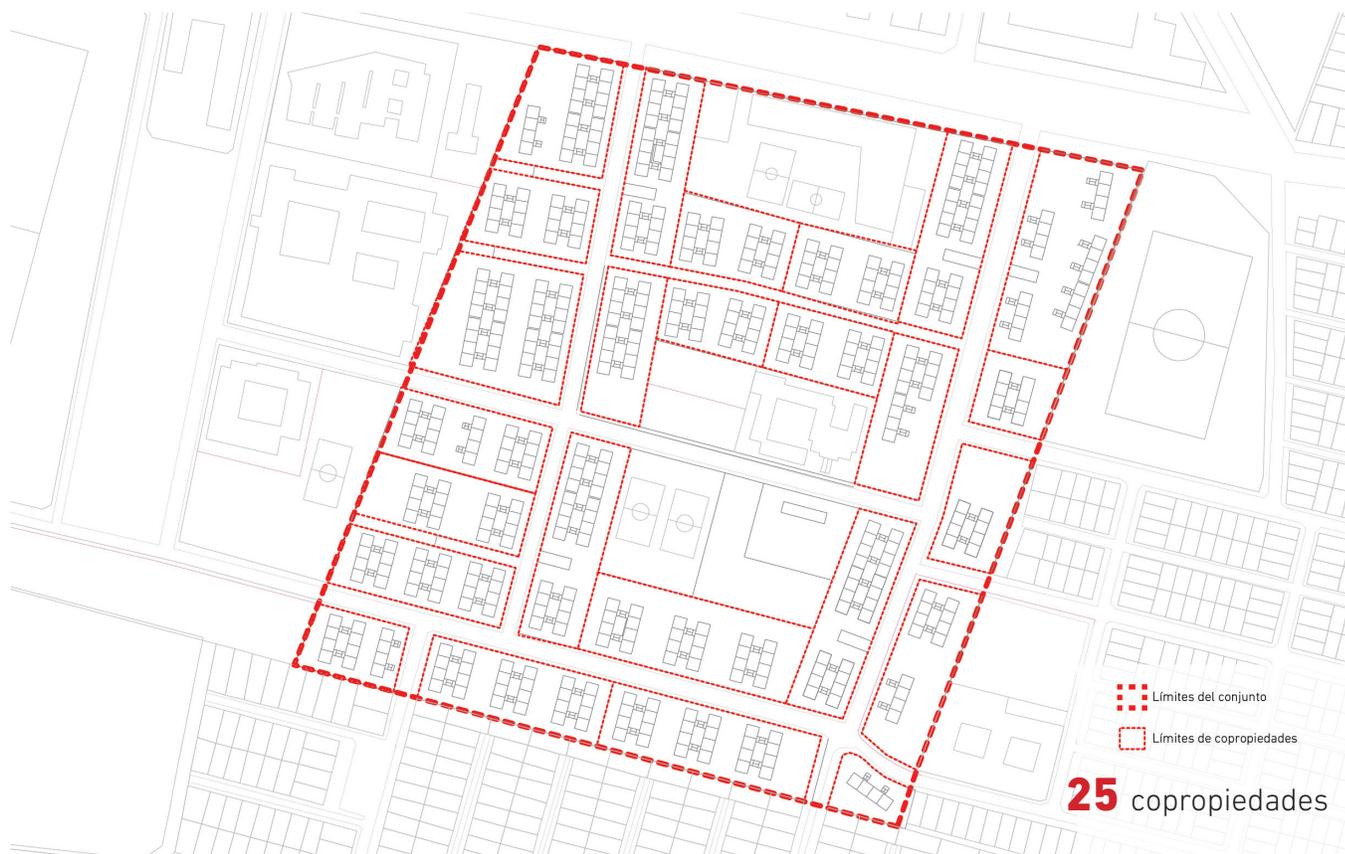


IMAGEN 18. Conformación de copropiedades. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.

3.2 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

A pesar del desarrollo de la comuna, los problemas en torno al conjunto en términos urbanos y sociales, el conjunto se presenta como un gran potencial de rehabilitación. Quedando actualmente inserta en la ciudad debido a la expansión territorial de Santiago hacia el sector norponiente de Quilicura, además de la proyección de nuevos elementos urbanos como la extensión del Metro (Línea 3), que le permitirán vincularse de manera más eficiente con su contexto, con el

centro fundacional y de esta manera con otras comunas de la región. Así mismo, la comuna se encuentra en proceso de crecimiento, siendo el Valle de la Luna uno de los primeros conjuntos desde la plaza hacia la zona de intervención, por lo que el interés por el desarrollo del sector daría pie a mejorar desde la rehabilitación del conjunto en sí, a mejorar las distintas escalas territoriales en relación con el crecimiento explosivo de la ciudad.

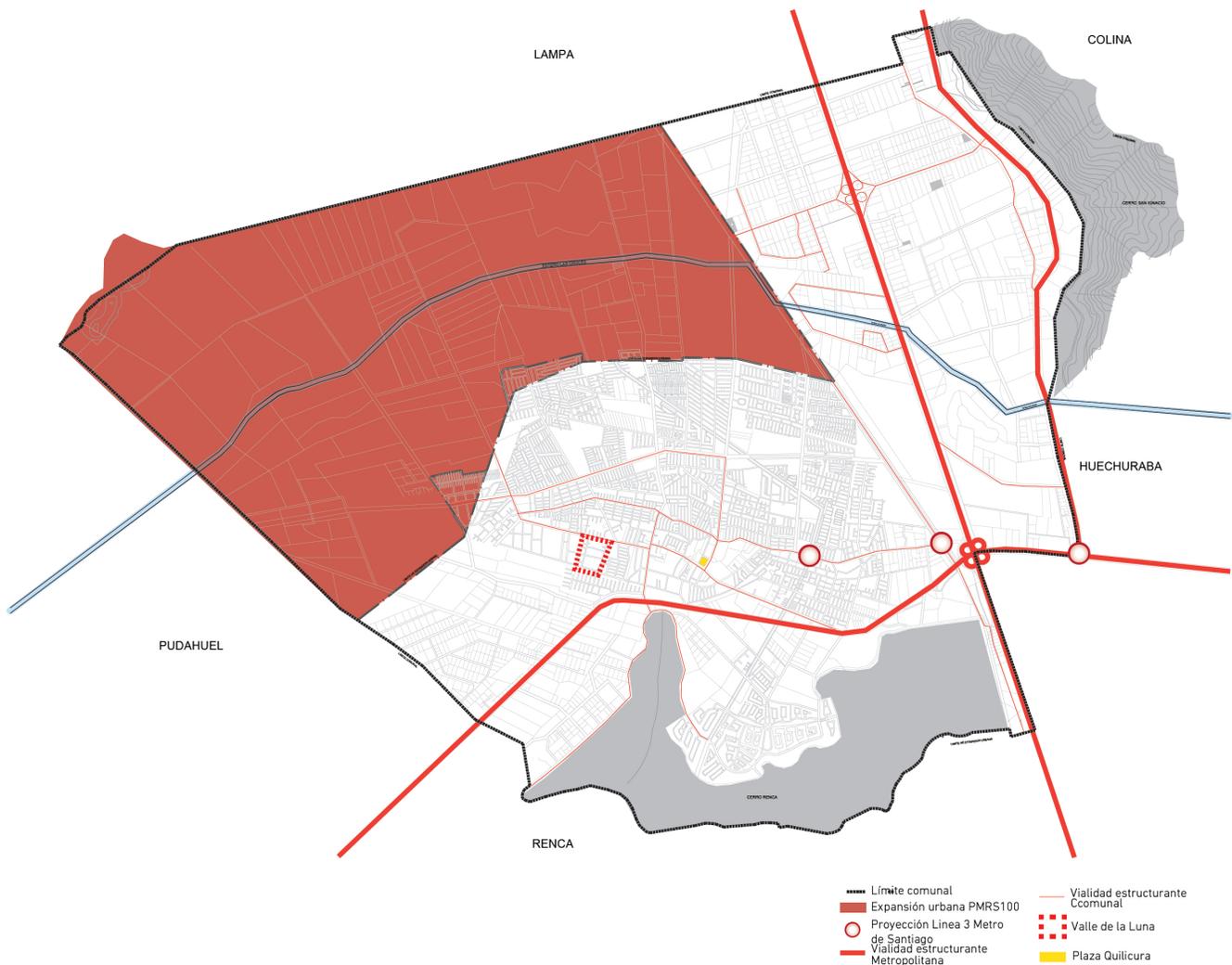


IMAGEN 19. Potencialidades de localización en la comuna.
Fuente: Elaboración propia.

3.2.1 Contexto urbano

3.2.1.1 Vialidad existente

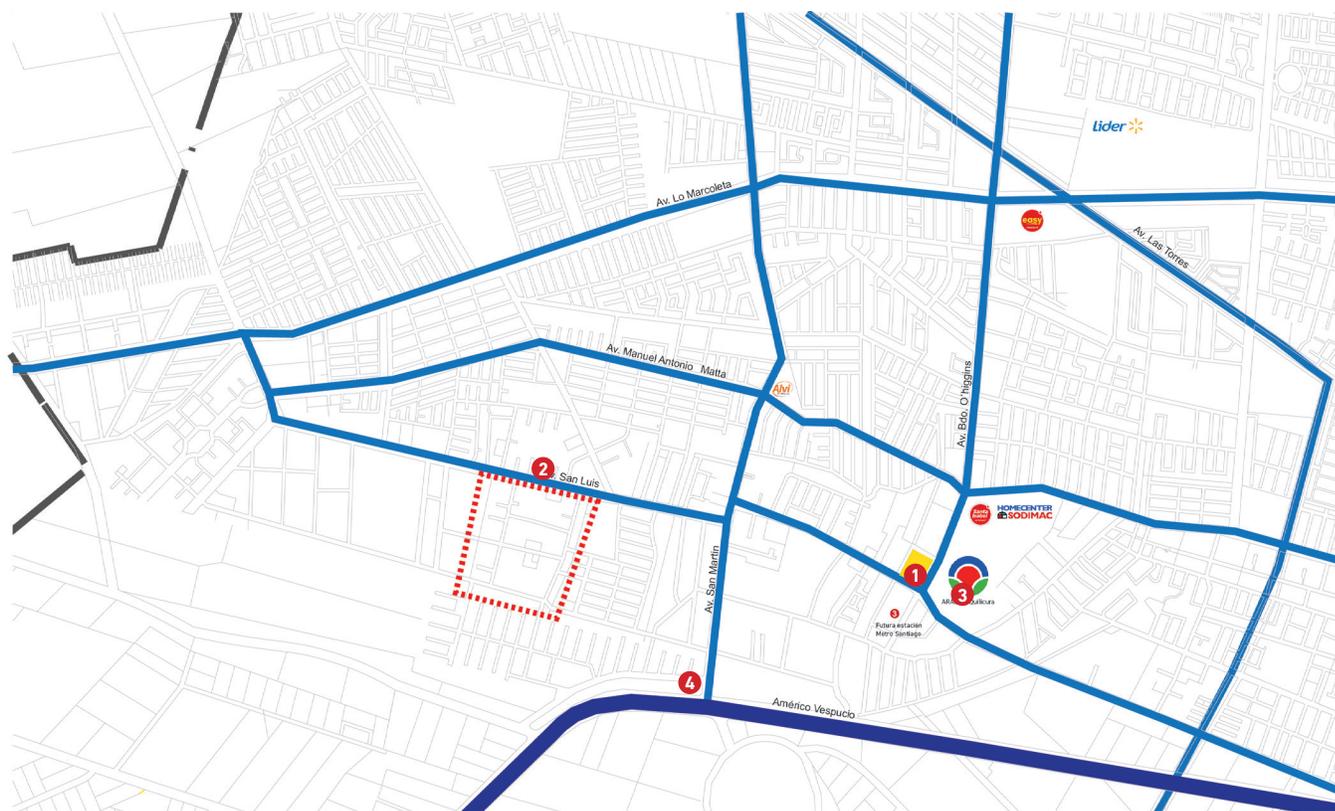


IMAGEN 20. Vías principales y comercio. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.

- Recorridos 400 Quilicura - Las Condes
- Recorridos 300 Quilicura - Santiago
- Recorridos B00 Quilicura - Huechuraba
- Paraderos Transantiago
- Valle de la Luna
- Plaza Quilicura



3.2.1.2 Accesibilidad

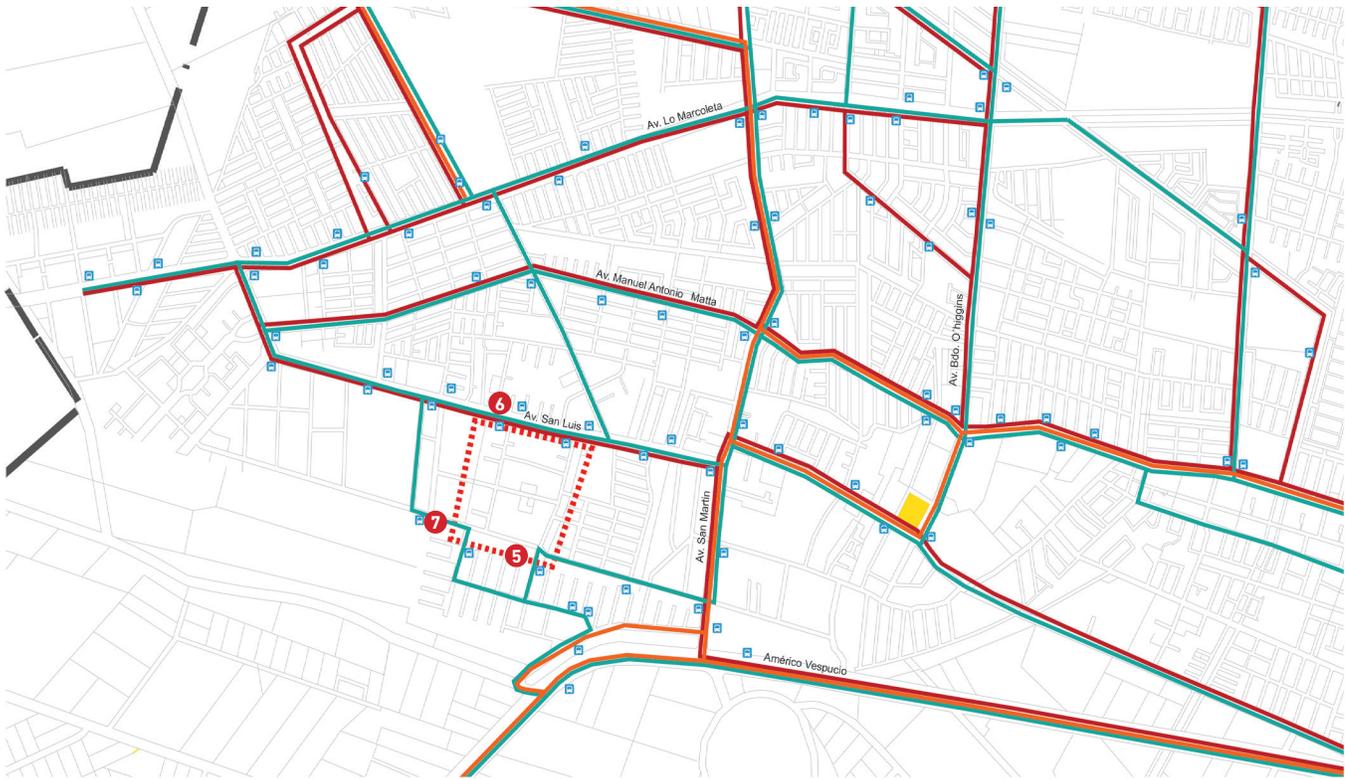


IMAGEN 21. Principales líneas de transporte. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.

- Vialidad estructurante Metropolitana
- Vialidad estructurante Comunal
- Valle de la Luna
- Plaza Quilicura



3.2.2 Conjunto habitacional

3.2.2.1 Antecedentes



ÁREAS VERDES

- Valle de la Luna
- Plazas de barrio existentes
- Multicanchas de barrio
- Sitios eriazos
- Juegos infantiles

IMAGEN 22. Espacios consolidados y sitios eriazos. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.





EQUIPAMIENTO URBANO

IMAGEN 23. Equipamiento consolidado en entorno inmediato. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.

- Valle de la Luna
- Educación
- Consultorio
- Canchas de fútbol
- Comisaría de Carabineros





- Valle de la Luna
- Sede social
- Comercio de barrio
- Organizaciones sociales

EQUIPAMIENTO DE BARRIO

IMAGEN 24. Comercio local y organizaciones. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.



16%
Ocupación formal en 1° piso

13%
Ocupación informal en 1° piso



AMPLIACIÓN INFORMAL EN 1° PISO

IMAGEN 25. Ampliaciones.
Fuente: Catastro Fundación Proyecto Propio

- Vivienda
- Comercio
- Trabajo
- Patio
- Estacionamientos
- Capilla
- Bodega



IMAGEN 26-27. Ampliaciones.
Fuente: Catastro Fundación Proyecto Propio



■ Vivienda

AMPLIACIÓN INFORMAL EN 2° PISO

IMAGEN 28. Ampliaciones.
Fuente: Catastro Fundación Proyecto Propio



AMPLIACIÓN INFORMAL EN 3° PISO

IMAGEN 29. Ampliaciones.
Fuente: Catastro Fundación Proyecto Propio



IMAGEN 30-31-32. Ampliaciones.
Fuente: Elaboración propia.



INFRAESTRUCTURA URBANA

IMAGEN 33 a 36. Infraestructura urbana existente
Fuente: Catastro Fundación Proyecto Propio

3.2.2.2 Análisis

En respuesta a la máxima densificación, junto a la regularidad y rigidez del diseño, la disposición sobre el terreno carece de unidad con una identificación clara sus espacios, generando inseguridad y deterioro, sin existir una jerarquización en relación al uso público/privado, donde los límites no están establecidos, y que debido a la gran extensión en el territorio, van generando sitios eriazos con cerramientos a distintas dimensiones, no pavimentados ni iluminados que carecen de control visual y se transforman en laberintos que propician la acumulación de basura, delincuencia y narcotráfico.

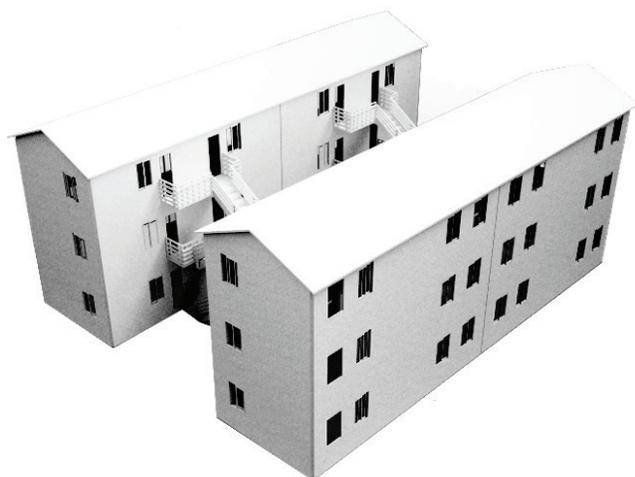
Su estructura monótona de volúmenes sobre el terreno, no se relaciona con las actividades realizadas en su entorno inmediato, sin generar una relación espacial, siendo segregado por los bordes, pero que con el crecimiento demográfico y la expansión urbana de la ciudad, el conjunto quedo inserto dentro de una trama urbana que hoy cuenta con equipamiento urbano de buena calidad, como consultorios, comisarías, recintos educacionales de enseñanza media y

básica, jardines infantiles, que da cuenta de la accesibilidad a servicios en un contexto inmediato que facilita la vida de barrio, pero que debe ser desarrollado de manera integral y en desarrollo a las relaciones internas para hacer una diferenciación en las distintas escalas intermedias que permita el control social de los distintos espacios a nivel de conjunto que hoy se encuentra en abandono.

Esta vida de barrio se potencia a través de la gran cantidad de locales de barrio, como peluquerías, verdulerías, minimarkets, que entregan a la comunidad, todo lo necesario para su día a día, transformándose en puntos comerciales, de encuentro y pasan a ser, un sustento económico o complementario para las familias que lo administran, transformándose en una actividad que ya es parte de la imagen y cultura del conjunto, pero que se ha construido con el tiempo de manera informal, en las mismas viviendas, o ampliaciones, careciendo de una infraestructura destinada para tales actividades que podrían potenciar aún más la vida comunitaria del conjunto e incorporar la de vecinos del entorno inmediato a los límites del conjunto.

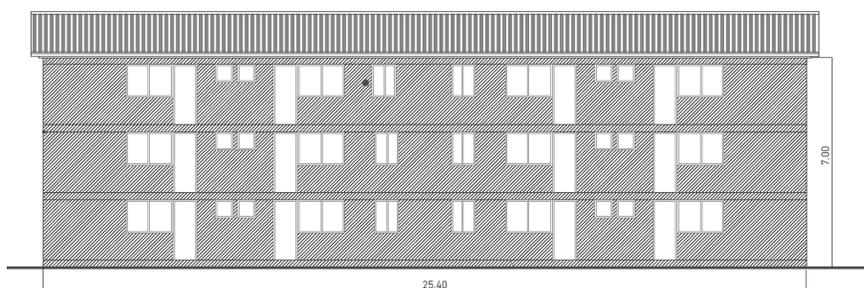
3.2.3 Block

3.2.3.1 Antecedentes

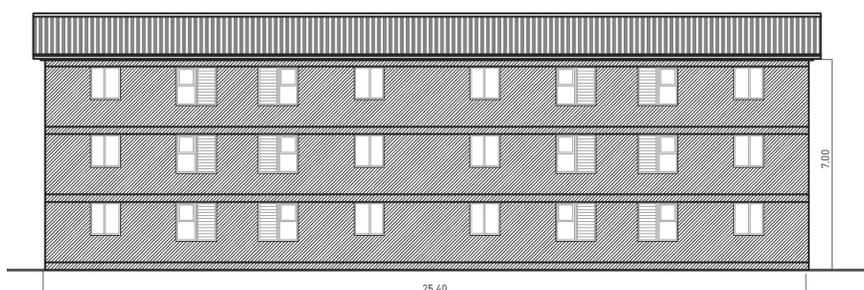


VOLUMETRÍA

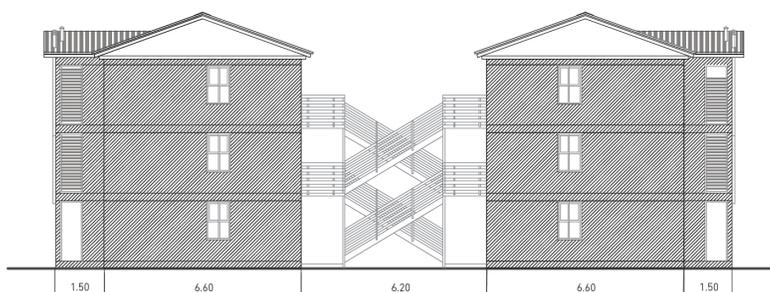
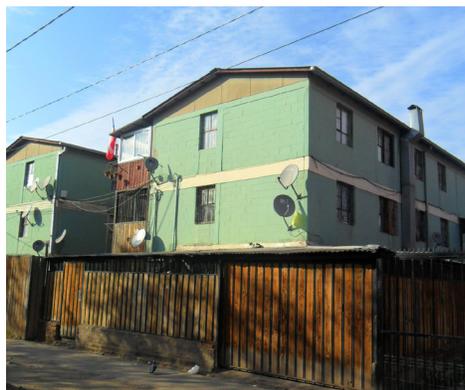
ESQUEMA 15. Volumetría y estructura del block.
Fuente: Fundación Proyecto Propio



FACHADA DE ACCESO



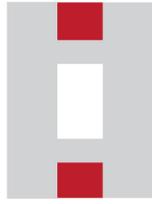
FACHADA POSTERIOR



FACHADAS LATERALES

IMAGEN 37-38-39. Fachadas actuales.
Fuente: Fundación Proyecto propio

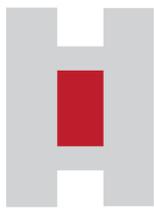
ESQUEMA 16. Planimetría de fachadas
Fuente: Elaboración propia



ACCESOS

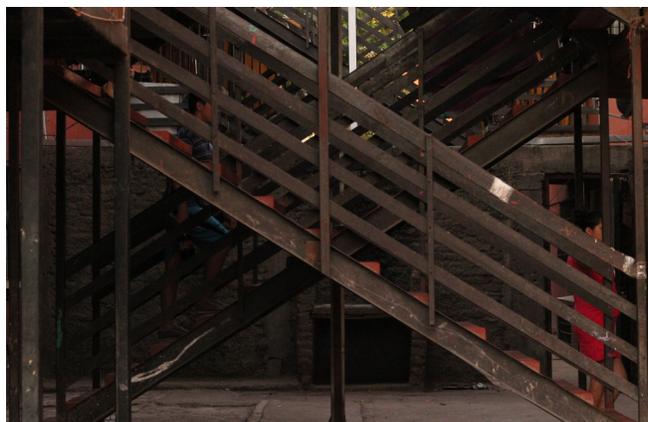
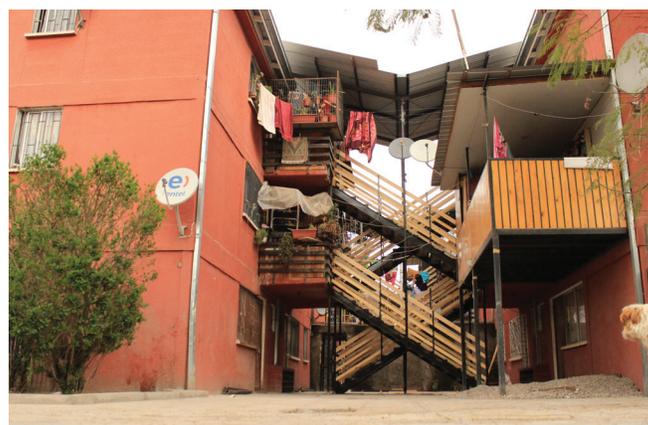
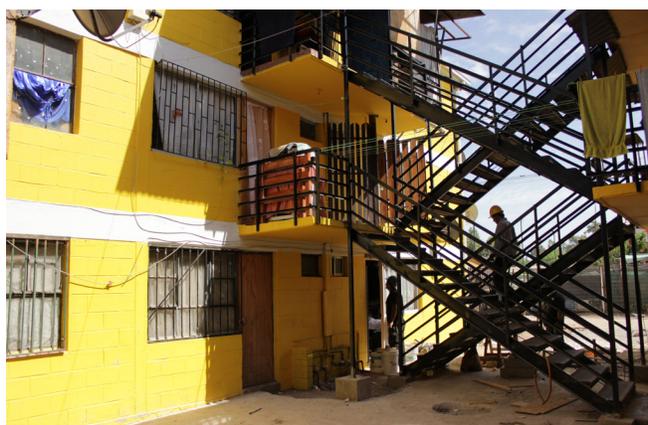
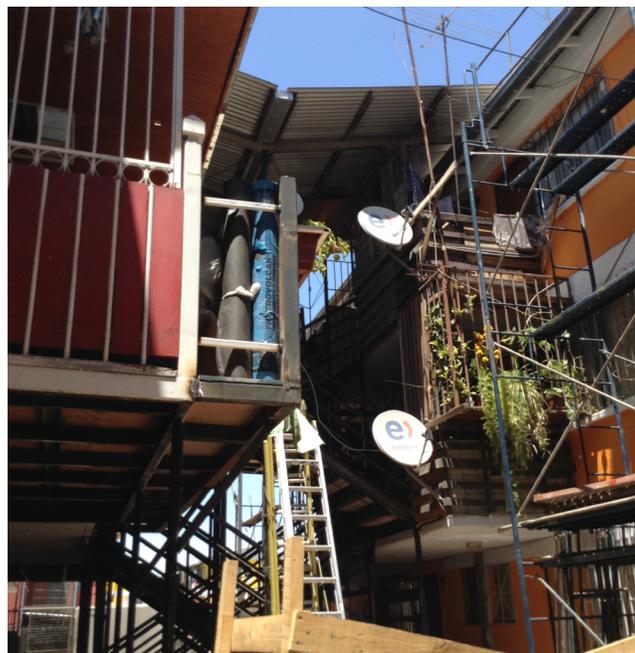
IMAGEN 40 a 45. Acceso a los block.
Fuente: Elaboración propia.





PATIOS INTERIORES

IMAGEN 46 a 51. Patios interiores del block.
Fuente: Elaboración propia.





PATIO POSTERIOR

IMAGEN 52 a 56. Patios posteriores del block.
Fuente: Elaboración propia.

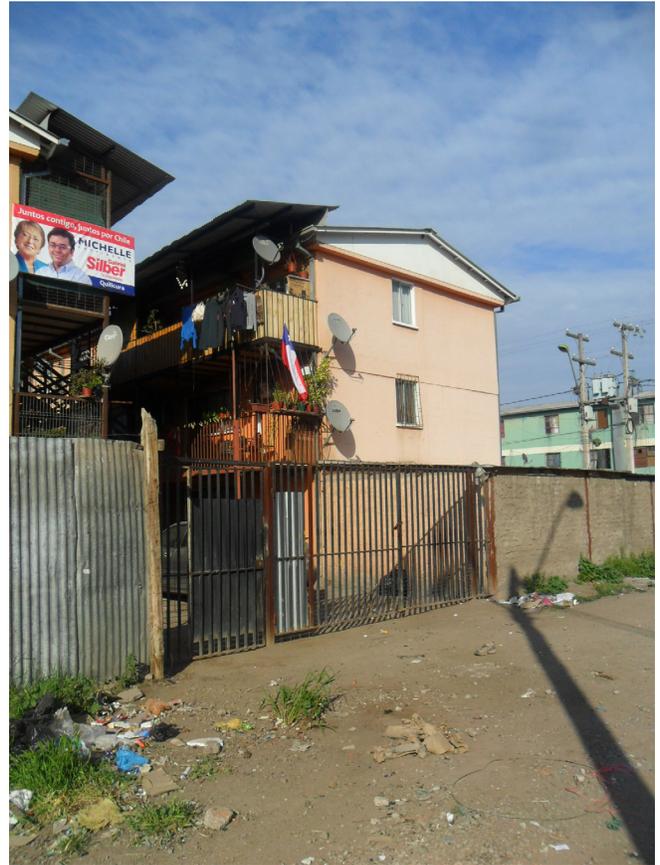




IMAGEN 57. Espacios no consolidados.
Fuente: Fundación Proyecto Propio.

3.2.3.2 Análisis

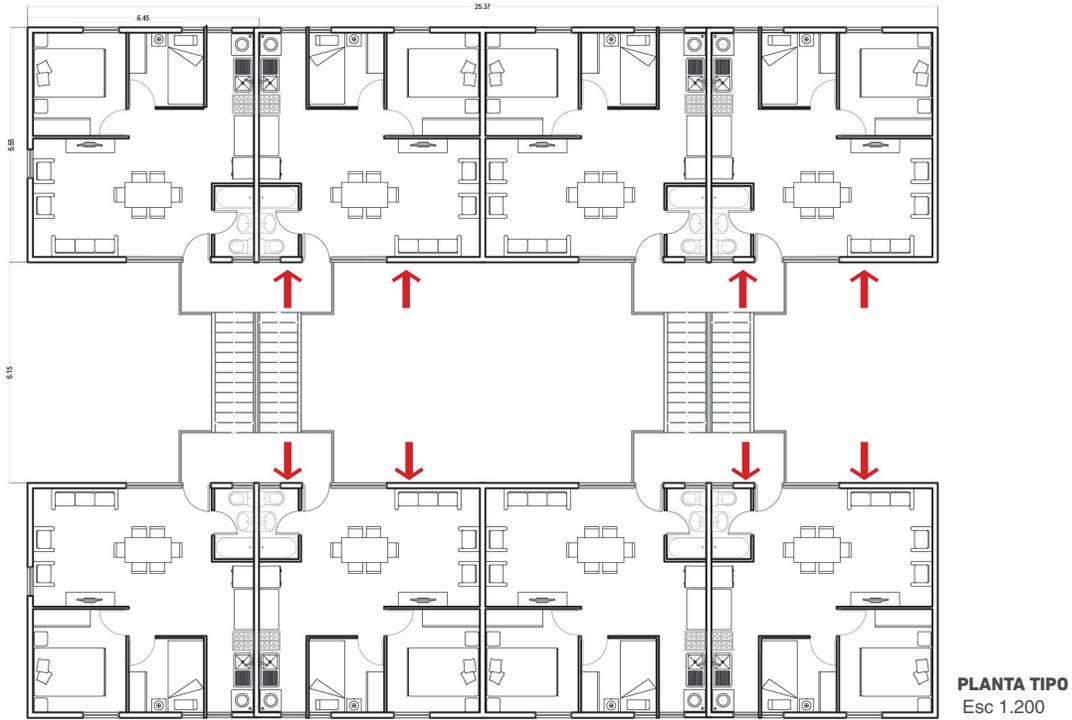
La conformación de límites entre lo público y semi público, se ve afectada por una falta de jerarquización en lo que respecta a distanciamientos, de 6 metros en entre fachadas frontales, y de extensión volumétrica de los blocks con diferenciaciones de blocks con 1 nave, block con 2 nave que conforma un block y los que conforman un block extendido de 2 block unidos por la fachada lateral de casi 50 metros, que propicia la estructura laberíntica de este entorno inmediato a los blocks, siendo para de un espacio residual que al no tener planificación ha sido transformado con el tiempo debido a una necesidad de mayor superficie de los departamentos, mediante la apropiación del espacio comunitario para el beneficio individual que afecta a largo plazo las relaciones vecinales, donde la apropiación se da mayoritariamente en los patios posteriores, que es “terreno de nadie” con una fachada repetitiva de ventanas, sin infraestructura urbana, que fomenta la apropiación de un espacio que no tiene funcionalidad ni programa.

Sumado a esto, el diseño original, no contempla accesos a los bloques, por lo que se han ido formando con el tiempo según los cerramientos que coloca la misma comunidad, sin generar una imagen con identidad, sin poder identificar fácilmente uno de otro, situación que se agrave por la gran cantidad de intervenciones a través de ampliaciones sólidas, bodegas, patios semi cerrados, estacionamientos, entre otros.

Por otro lado, el patio interior como lugar de acceso a los departamentos y lugar de encuentros vecinales, no se define jerárquicamente en su configuración, existiendo una incompatibilidad de usos privado/semi público que afecta las relaciones, siendo la escalera tijera un impedimento visual que divide el espacio central generando un sector cerrado, espacialmente sin funcionalidad, rodeado por circulaciones que están directamente conectadas con la vivienda, generando un problema de privacidad hacia el interior de ésta.

3.2.4 VIVIENDA

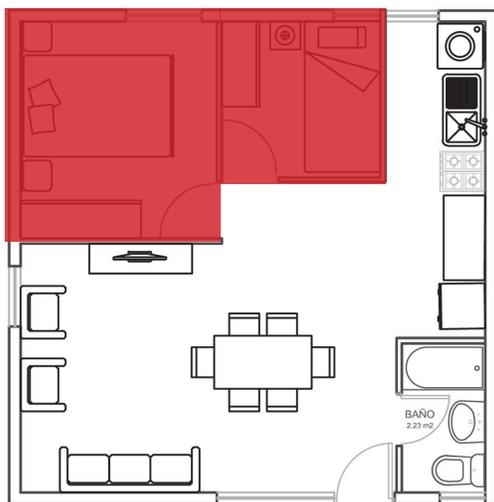
3.2.4.1 Antecedentes



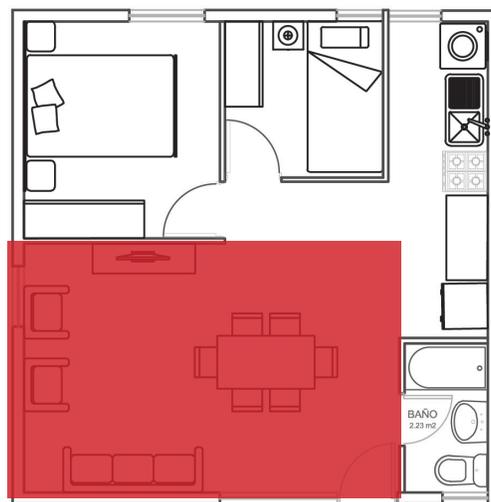
ACCESO A LA VIVIENDA

IMAGEN 57 a 60. Modificaciones de accesos.
Fuente: Elaboración propia.

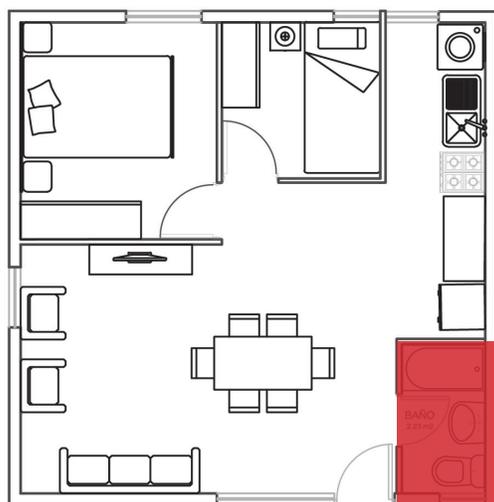




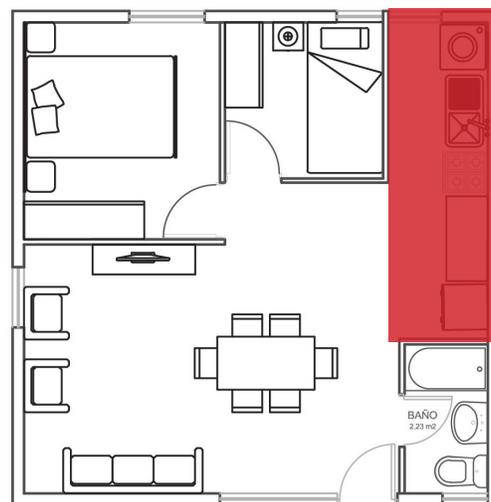
2 Dormitorios



Estar comedor



Baño



Cocina

PROGRAMA

ESQUEMA 17. Programa original. ESC 1.100
Fuente: Elaboración propia.

ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

IMAGEN 61 a 64. Interiores de la vivienda.
Fuente: Fundación Proyecto Propio.



3.2.4.2 Análisis

Los departamentos del conjunto son de igual superficie e idénticos en su entrega original, con 42 m², concentrando los accesos hacia el patio interior, donde el enfrentamiento de sólo 6 metros, afecta la privacidad de las actividades ocurridas al interior, provocando en algunos casos el cerramiento completo de accesos, para crear una mayor privacidad hacia el sector interior inmediato al acceso y para dar mayor seguridad a la vivienda.

Esta privacidad, en primera instancia, se ve afectada programáticamente por la ubicación del baño inmediatamente al acceso, con ventilación hacia el balcón de acceso, que afecta directamente, tanto a cada familia, como a los vecinos. Esta disposición espacial y funcional del baño como espacio privado, además esta inmediatamente conectada con el estar comedor, que difiere de la funcionalidad del día a día familiar, por las relaciones que se dan entre recintos, provocando una disfuncionalidad en las actividades diarias, que afecta la privacidad de cada espacio, donde la funcionalidad se ve afectada tanto por las interacciones entre espacios y por el dimensionamiento de cada una de éstos, que no

permite flexibilidad alguna para responder a las necesidades particulares que tenga cada familia, ya que al hacer el cálculo de m² por habitante pensando que viven 4 personas, el espacio individual es de 10.5 m²/HAB, siendo insuficiente pero sobre todo, discrepa de la realidad, ya que las familias se conforman en general, por 5-6 personas, hacinamiento y necesidad de nuevos recintos que se ve reflejada en la gran cantidad de ampliaciones informales por el conjunto realizadas por ellos mismos.

Esta situación se acrecienta con la construcción de ampliaciones irregulares, que si bien suplen la cantidad de superficie no entregada en un inicio, el acondicionamiento ambiental de la vivienda se ve afectado por los nuevos espacios sin ventilación, sin iluminación natural, que afectan a su vez, habitabilidad de las familias.

Por otro lado, la ausencia de balcones o terrazas, hace que tareas como colgar ropa, sean trasladadas a las circulaciones interiores a vista de todos los vecinos o bien ser colgadas al interior de la vivienda, o a través de ampliaciones hacia el patio interior que responden a este uso, pero que afectan la seguridad y dimensionamiento de un espacio comunitario que se va transformando.

3.3 DIAGNÓSTICO SOCIO CULTURAL



IMAGEN 65-66. Reuniones de organización de copropiedad.
Fuente: Elaboración propia.

3.3.1 Grupo social

El grupo social que reside en Valle de la Luna, en origen fueron familias de escasos recursos, donde su vivienda fue designada sin opciones a elegir, naturalmente esta realidad, en relación al desarrollo de la ciudad y a niveles demográficos de la comuna, hoy tiene una diversidad de familias, pero la situación socioeconómica no ha variable.

Por la antigüedad del conjunto, con más de 20 años, hoy residen familias con sus propietarios originales y 2da. generación de éstas, que viven en la misma vivienda o bien las nuevas generaciones han buscado quedarse en el conjunto, arrendando o comprando un departamento a propietarios que ya se han ido, a esto se suma la llegada masiva de inmigrantes a la comuna en general, que alberga a los nuevos habitantes por el interés en bajos precios de arrendamiento y por su localización.

Ahora bien, en relación a la organización y generación de diálogo entre vecinos, en el conjunto existe una junta de vecinos para organizar a más de 1.300 familias, que por la envergadura y desinterés, la participación se reduce a hechos puntuales de actividades, pero que como grupo social destaca la solidaridad con los vecinos.

La transformación y evolución que ha sufrido su grupo social con el tiempo, sumado al diseño arquitectónico y urbano del conjunto, ha provocado que actividades ilegales como el narcotráfico y la delincuencia, sean una de las problemáticas más negativas y de estigmatización que sufre el conjunto, ya que presenta las condiciones apropiadas para desarrollar estas actividades, fomentado por los problemas sociales de desempleo, vulnerabilidad, carencias afectivas y sociales.

Por otro lado, la conformación de organizaciones sociales, se ha dado de manera espontánea, formando clubes de fútbol, centros de madres, club de la 3° edad, pero sin contar con un espacio definido para uso de organizaciones, éstas se desarrollan principalmente en los mismos departamentos, afectando la participación por falta de espacio y también por un desactivación a nivel general de ser parte de éstas.

El conjunto si bien ha tenido desde sus inicios una organización social debido a su gran escala, en términos de organización ha traído resultados positivos la organización de las copropiedades para desarrollar proyectos de mejoramiento al espacio común, debido a un trabajo en conjunto con la Fundación Proyecto Propio, de formalizar las copropiedades buscando fortalecer la participación y generar proyectos comunes en su beneficio, proceso del cual también esta siendo parte la Municipalidad de Quilicura, entregando programas y beneficios a estas nuevas organizaciones.

Esto indica una disposición de las familias a querer trabajar por mejorar su vivienda y sus barrios, para mejorar la calidad la vida familiar y vecinal, que apoyaría la generación de un plan de rehabilitación integral que permita planificar las intervenciones estatales, municipales y locales, en relación al desarrollo de un proyecto común que genere interés de los vecinos para poder llevarlo a cabo.

A este interés de rehabilitación, se suma las potencialidades organizacionales que se podrían generar para invitar a los vecinos a participar de un proyecto a largo plazo, pero que sobretodo beneficiaría la carencia histórica de actividades, recreación y vida de barrio que nunca ha sido consolidada.

3.4 DIAGNÓSTICO POLÍTICO ECONÓMICO

3.4.1 Actores involucrados

Desde unos inicios el conjunto ha estado históricamente segregado en términos de ayuda financiera de actores estatales y locales, es recién en 2013, con la implementación del PPF con programas estatales de mejoramiento, que comienza a intervenir por mejorar la calidad de vida del sector, contando con intervenciones puntuales en los años anteriores, especialmente post-terremoto del 2010, que permitió intervenir a los blocks que estaban en peores condiciones.

Además, el conjunto cuenta con el Programa Quiero Mi Barrio, que está realizando proyectos de desarrollo de infraestructura urbana puntuales, que no responden a los mejoramientos realizados por el programa PPF, generando discrepancias por la sobreintervención de actores y una utilización de recursos económicos a gran escala por las dimensiones del conjunto, que no reflejan un cambio considerable en todas sus dimensiones, ya que se realizan de manera independiente, sin la planificación de intervención a largo plazo, sino que respondiendo a una lógica de financiamiento de postulación que depende de los recursos anuales, distribuidos a nivel nacional, sin un objetivo a nivel ministerial de invertir en recursos planificados en torno a un objetivo común de mejorar las distintas escalas territoriales.

3.5 CONCLUSIONES

El conjunto por su condición histórica de segregación en ámbitos arquitectónicos, urbanos y sociales, ha permitido que sean sus propias familias las encargadas de consolidar un barrio sin planificación y de mala calidad, que ha provocado:

La monotomía en la disposición en el terreno de los volúmenes, no responde a las relaciones que se dan con el entorno inmediato al conjunto.

La ausencia de escalas de relaciones espaciales entre la vivienda y lo que ocurre en su entorno inmediato, es decir, entre lo construido y lo no construido.

04

PROPUESTA

4.1 ANTECEDENTES

4.1.1 Criterios de Intervención

4.1.2 Áreas programáticas

5.1.2.1 Situación actual

5.1.2.2 Situación propuesta

4.2 ANTEPROYECTO

4.2.1 Plan Integral

4.2.2 Propuesta de conjunto

4.2.3 Propuesta arquitectónica block

4.2.3.1 Patios comunitarios

4.2.4 Propuesta arquitectónica vivienda

4.2.4.1 Redistribución planimétrica

4.2.4.2 Tipologías

4.5 MODELO DE GESTIÓN

4.5.1 Variables consideradas

4.5.2 Propuesta de financiamiento

4.5.2.1 Propiedad de los departamentos, del espacio común y público

4.5.2.2 Planificación por etapas

4.5.3 Propuesta de organización

4.6 REFERENTES

Este capítulo contiene la propuesta de rehabilitación, presentando en primera instancia los antecedentes que darán los principales lineamientos para generar un anteproyecto. Para luego desarrollar este, que se encuentra en proceso de diseño, pero que presenta las principales decisiones que conducirán al diseño final de la propuesta integral de rehabilitación del conjunto en sus distintas escalas.

Esta propuesta además, se une al modelo de gestión para llevar a cabo un proyecto de estas dimensiones, con una propuesta de financiamiento a largo plazo y por etapas.

4.1 ANTECEDENTES

Se busca que el desarrollo de las estrategias de diseño, sean parte de un modelo de rehabilitación replicable en los conjuntos habitacionales de tipología de block tijera, considerando las escalas territoriales de estos y su relación entre sí, donde las variables sociales y político-económicas entregan las particularidades al conjunto a intervenir.

Para la generación del Plan Integral de Rehabilitación se tomarán en cuenta dos escalas:

ESCALA URBANA _

Teniendo en cuenta el contexto urbano en el que se inserta el proyecto de rehabilitación.

ESCALA DE CONJUNTO _

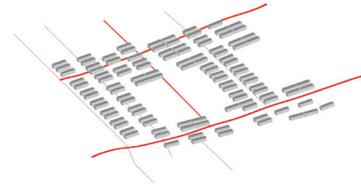
Teniendo en cuenta un sistema de relaciones entre el espacio no construido y el espacio construido.

4.1 .1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN



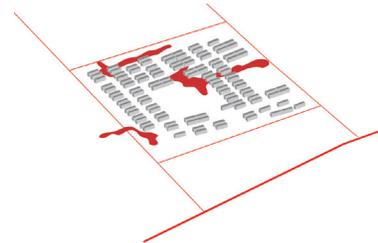
El principal criterio de intervención es entregar unidad al conjunto, para que su volumetría y estructura responda, tanto a las situaciones del contexto urbano inmediato por su localización dentro de la comuna, como a las condiciones de emplazamiento y a su disposición volumétrica en el terreno. Visibilizando las relaciones que se generan en el espacio construido con las situaciones generadas en el espacio no construido o residual, que potencien la vida en comunidad y entreguen una nueva imagen al barrio.

La propuesta general, busca generar a través del control visual y espacial la conformación de relaciones entre el espacio construido y el espacio residual, mediante cuatro lineamientos claves:



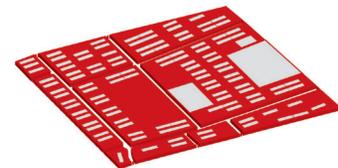
REESTRUCTURACIÓN urbana del conjunto

Potenciar las vías principales del contexto urbano inmediato de la villa, para generar aperturas e integración hacia el interior del conjunto.



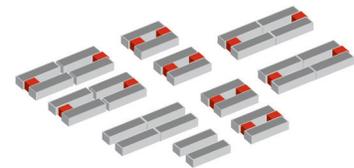
REDEFINIR el espacio público, semipúblico y privado

Se determina la diferenciación entre espacio construido y no construido. Este último, incluye trama urbana, espacio público y el espacio entre bloques, definiéndose en adelante como espacio residual.



JERARQUIZACIÓN de los espacios residuales en relación a los espacios construidos

Reconfigurar espacialmente el conjunto, mejorando la conexión interna de pasajes y calles, activar y escalar los espacios residuales a través de equipamiento e infraestructura de barrio y generando accesos definidos a los bloques y sus departamentos.



RECONFIGURACIÓN de la vivienda.

Intervenir los bloques existentes para mejorar su habitabilidad y programa, demoler en casos justificados para el beneficio de la configuración espacial del conjunto y construir nueva vivienda en puntos estratégicos de potencial desarrollo.

4.1.2 ÁREAS PROGRAMÁTICAS

4.1.2.1 Situación actual

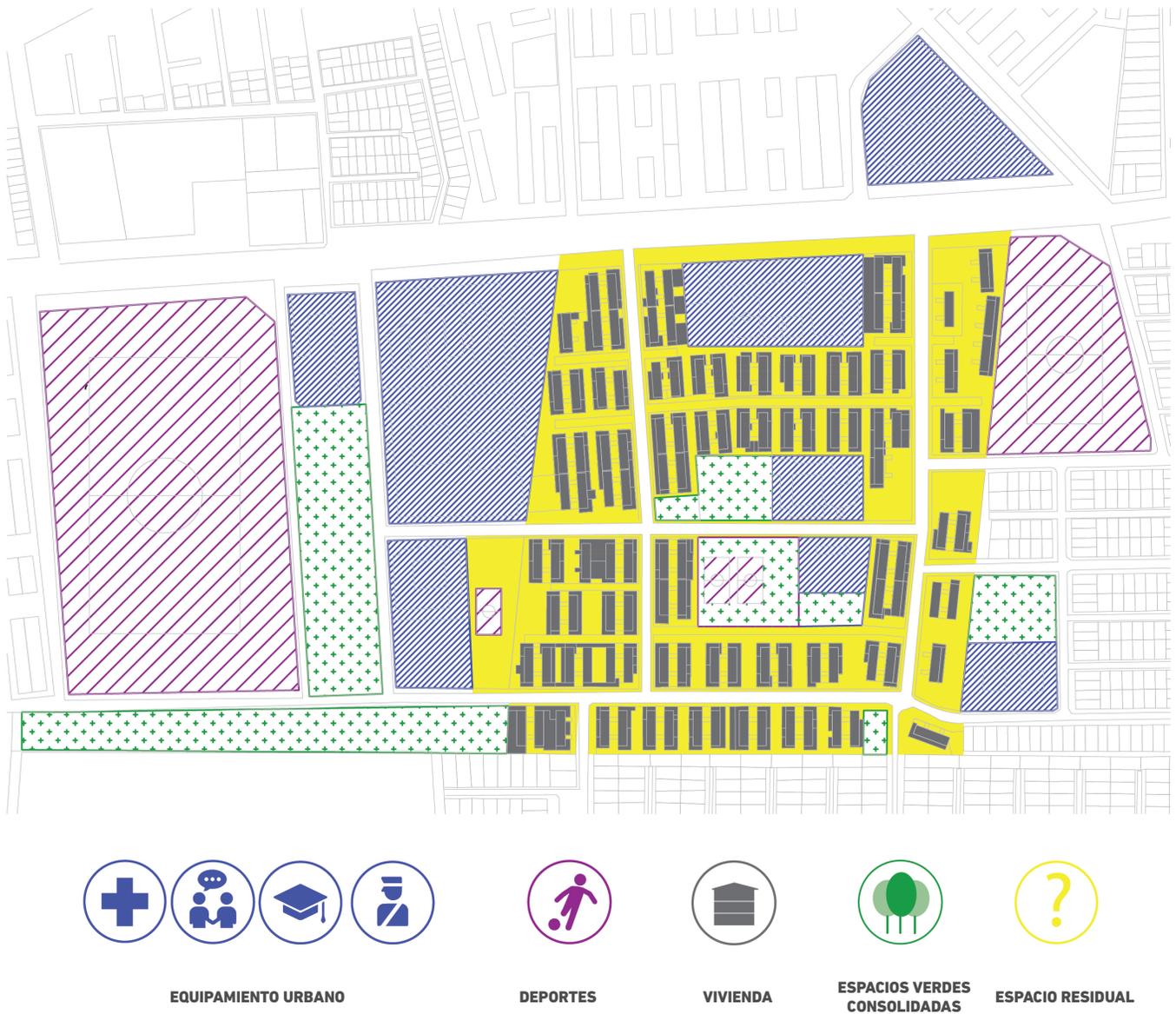


IMAGEN 67. Zonificación actual Valle de la Luna. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.

4.1.2.2 Situación propuesta



DEPORTES



EDUCACIÓN



COMUNITARIO



VIVIENDA



ESPACIO RESIDUAL

IMAGEN 68. Zonificación propuesta Valle de la Luna. Esc 1.400
Fuente: Elaboración propia.

4.2 ANTEPROYECTO

4.2.1 PLAN INTEGRAL

Estructura interna

Integrar las vías principales y secundarias al contexto de ciudad a través de:

- 1** Entregar continuidad al eje Las Violetas, en su calidad de parque lineal.
- 2** Potenciar las vías transversales Toconao y Toconce, integrándolas a lo que sucede en las vías longitudinales Las Violetas y San Luis.
- 3** Reorganización y subdivisión de manzanas para mejorar la conectividad interna.

Densificación

Si bien es cierto, el Valle de la Luna presenta una alta densidad habitacional, 553.4 hab/ha, el espacio público no configurado, no responde a las necesidades de sus habitantes.

Por otro lado, como se mencionó anteriormente, la localización del conjunto respecto del desarrollo de la comuna, hacen que el sector sea un punto estratégico de interés para el sector inmobiliario: la plusvalía de terreno puede subir considerablemente, por estar en el eje de conexión entre el centro y la nueva zona de expansión urbana.

Por lo tanto, este desarrollo a nivel comunal, descarta las opciones de demolición del conjunto, sino que, se desarrolla la idea de redistribución volumétrica, para generar integración de nueva vivienda, que permita una mixtura y una jerarquización a las diferentes escalas territoriales.

Activación barrial

A partir de las situaciones internas y de borde del conjunto y su entorno inmediato, se consolidan las actividades de barrios por medio de:

- 1** Generar una zona central de equipamiento y recreación.
- 2** Desarrollar un sistema de conectividad barrial de tipo peatonal que conecte las áreas del conjunto.

Nuevos cuadrantes

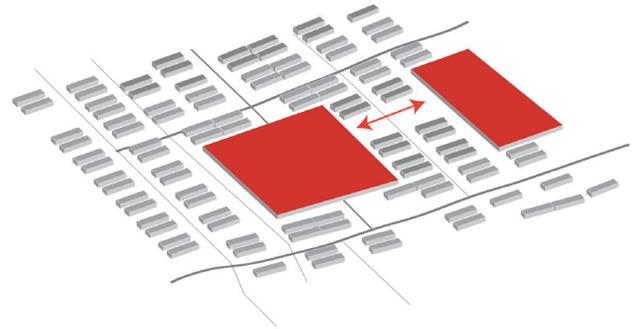
Debido a la configuración espacial existente, no hay un diseño y control de accesos en los espacios residuales del entorno inmediato a los blocks, por lo que se desarrollan nuevos cuadrantes que permiten crear accesos al espacio semi público, además de generar un control hacia a este en sus distintos bordes.

4.2.2 PROPUESTA DE CONJUNTO

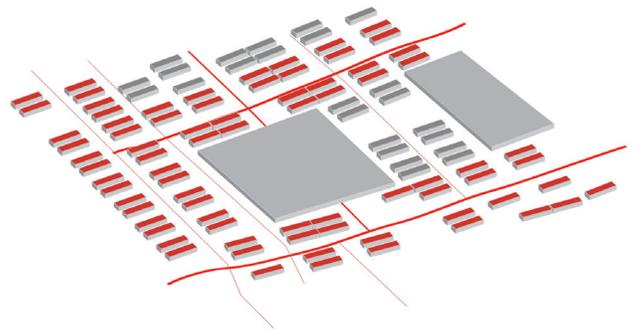
Equipamiento comunitario

El diseño del espacio central de conjunto, se piensa para contener el equipamiento comunitario existente y nuevo, entregado como un espacio de reunión barrial:

- 1** Mejorar superficie, accesos y visibilidad de la sede social existente
- 2** Localización de un jardín infantil colindante con la sede comunitaria
- 3** Localización de una biblioteca de apoyo para niños y jóvenes en sus distintas etapas educacionales, ubicado entre los 2 recintos educacionales.
- 4** Mejoramiento de zonas deportivas, con nuevo equipamiento de apoyo a estas actividades, para dar carácter de unidad al conjunto en sus ejes principales.



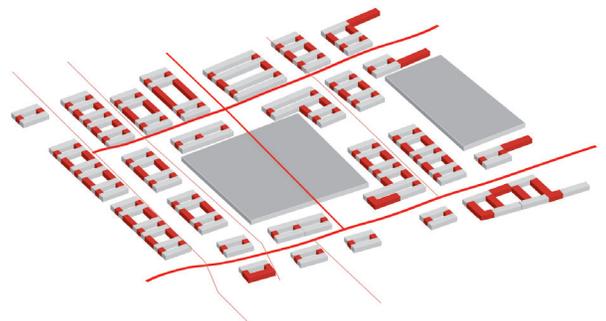
ESQUEMA 18. Equipamiento comunitario.
Fuente: Elaboración propia.



ESQUEMA 19. Aumento de densidades en vías principales
Fuente: Elaboración propia.

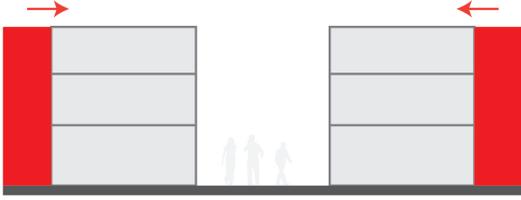
Vías principales

- 1** Aumento de densidades y continuidad de fachadas para dar carácter de unidad al conjunto en sus ejes principales.
- 2** Incorporación de nueva vivienda entre naves, para dar continuidad y contención al espacio comunitario semi público.
- 3** Incorporar dúplex en 4to y 5to piso al block existente en zonas de mayor densidad.
- 4** Incorporación de dúplex elevados entre naves para generar acceso definidos y controlados

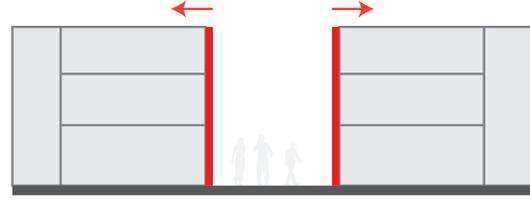


ESQUEMA 20. Nueva vivienda para configurar espacios interiores.
Fuente: Elaboración propia.

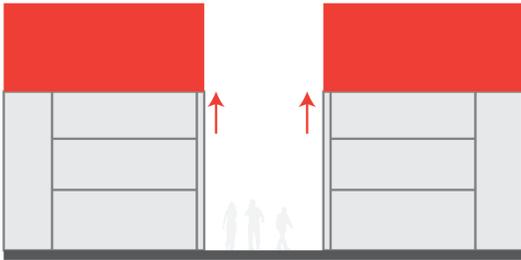
4.3.3 PROPUESTA DE BLOCK



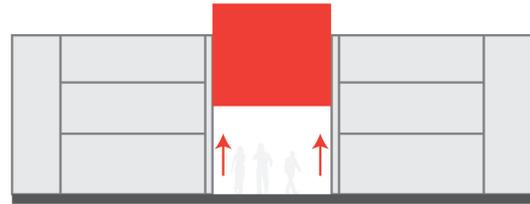
ESQUEMA 21. Volumen que genere nueva fachada y entregue nuevos espacios al interior de la vivienda.
Fuente: Elaboración propia.



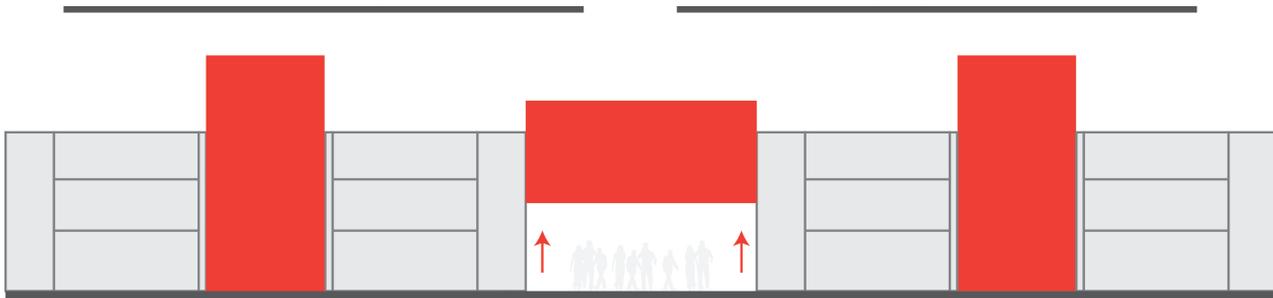
ESQUEMA 22. Por el mínimo distanciamiento del patio interior, se propone una doble fachada que defina una nueva imagen y además ésta contiene los accesos a la vivienda, para tener un control espacial por los desplazamientos.
Fuente: Elaboración propia.



ESQUEMA 23. Se densifica hacia los pisos superiores, en tipología duplex.
Fuente: Elaboración propia.



ESQUEMA 24. Se proponen volúmenes elevados para contener los accesos definidos al interior de los block
Fuente: Elaboración propia.



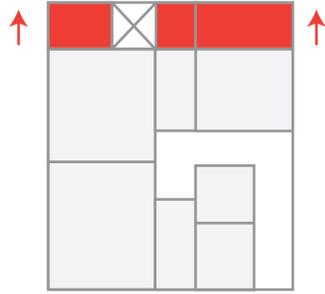
ESQUEMA 24. Se densifica entre bloques, en los extremos del patio interior, para generar una continuidad de fachadas y dar unidad en la imagen de barrio.
Fuente: Elaboración propia.

Patios comunitarios

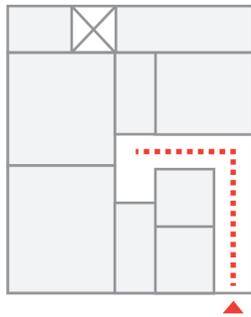
De acuerdo a la volumetría en en bloques existentes, se deja el mayor distanciamiento posible en patios de acceso a la vivienda, para que sea un lugar de encuentro y a la vez de circulación constante, reubicando una nueva circulación vertical hacia los extremos, entregando jerarquía al espacio central.

Por otro lado, los patios posteriores se diseñan como espacios de recreación dentro del espacio comunitario, como juegos, descanso, ejercicios, entre otros. Además se considera estacionamientos interiores para algunos casos particulares.

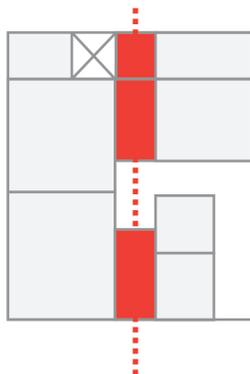
4.3.4 PROPUESTA DE VIVIENDA



ESQUEMA 26. Nuevas superficies, con expansión hacia el patio posterior.
Fuente: Elaboración propia.

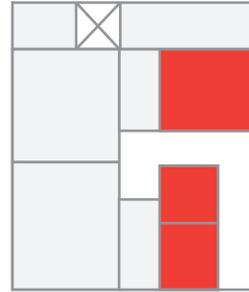


ESQUEMA 27. Acceso desde patio interior, que genere una circulación interior clara y de distribución a los demás espacios.
Fuente: Elaboración propia.

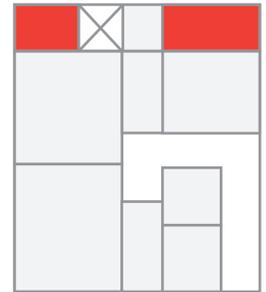


ESQUEMA 30. Redistribución planimétrica. Baño y lavadero enfrentados para generar ventilación cruzada de los recintos húmedos.
Fuente: Elaboración propia.

Redistribución planimétrica



ESQUEMA 29. Redistribución planimétrica, comedor cocina y estar que genere con ventilación desde el patio interior y posterior.
Fuente: Elaboración propia.



ESQUEMA 31. Redistribución planimétrica, Terrazas hacia patios posteriores del estar y del dormitorio, con generación de vacíos para entregar dinamismo a la nueva fachada.
Fuente: Elaboración propia.

Tipologías

La propuesta de ampliación para la vivienda existente, se contempla para entregar un mín de 55 m² para cumplir con los estándares actuales, que entreguen habitabilidad a la familias que residen. Esto, se toma en consideración definir las distintas tipologías:

TIPOLOGÍAS REHABILITADAS

Vivienda centrales del block de 55 m² para 4 integrantes
Vivienda de esquina de block de mín 60 m² para entregar la flexibilidad de espacios para 5-6 integrantes generando un dormitorio más, o otro recinto de libre uso.

TIPOLOGÍAS NUEVAS

Vivienda sobre existente mantiene las dimensiones del volumen existente, pero se trabaja en duplex para aumentar superficies sobre los 70 m² para albergar familias de mayor tamaño.

Vivienda entre blocks en duplex, que a partir de la circulación vertical, permita acceder a ella en los medios pisos, para crear una diferenciación espacial y volumétrica de lo nuevo y lo existente.

4.5 MODELO DE GESTIÓN

Se entregan los principales factores que inciden en el diseño de un modelo de gestión para llevar a cabo proyectos de rehabilitación en torno a la vivienda en altura, que debido a sus problemáticas en temas arquitectónicas, urbanos y sociales, requieren de una intervención a largo plazo, bajo la participación de distintos sectores y actores, ya que la envergadura del proyecto, tanto financiera como profesional, se da a una gran escala, pero que refuerzan la idea propuesta de rehabilitar barrios que hoy en día se encuentran insertos en el desarrollo comunal y a su vez generar una mixtura social entregando nueva vivienda en sectores rehabilitados y consolidados a nivel urbano.

4.5.1 Variables consideradas

Las intenciones ya en desarrollo de la rehabilitación del conjunto Parinacota, como Plan Integral del Programa de Recuperación de Barrios del MINVU, da lineamientos para generar una intervención a mucha mayor escala de todo un sector históricamente segregado y en constante deterioro. Pero que en el caso de las demoliciones ya realizadas en dicho conjunto, las familias que han optado a subsidios de segunda oportunidad, vendiendo la propiedad a SERVIU y recibir un nuevo subsidio, han decidido quedarse en el mismo sector o en conjuntos contiguos, para mantener principalmente las redes creadas con los años, lo que reforzaría la idea de rehabilitar generando una nueva configuración espacial, que mantenga a las familias en el sector, ya sea siendo relocalizadas o entregándoles una nueva vivienda dentro del mismo conjunto.

El desarrollo exponencial de la comuna, destacando la expansión urbana y la futura llegada del metro, reforzaría

la idea de potenciar las vías principales a través de infraestructura urbana que permitiera entregar calidad tanto a los habitantes residentes como a la nueva población proyectada para el sector norponiente de la comuna.

4.5.2 Propuesta de financiamiento

Actualmente la iniciativa de la Secretaría Ejecutiva Desarrollo de Barrios, SEDB en adelante, perteneciente al MINVU, a través del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, que opera desde 2008 como programa piloto, y que desde 2011 es un programa regular de la gestión MINVU, en conjunto con el Programa de Recuperación de Condominios Sociales, en marcha desde 2013, se enfocaron, el primero en mejorar los bienes y espacios comunes estimulando la formalización de las copropiedades para tener una garantía teórica de la sostenibilidad de las inversiones, y el segundo en proponer intervenciones integrales que incluye demoliciones y rehabilitación en conjuntos de vivienda que no cumplen con los estándares adecuados de habitabilidad, que si bien da cuenta de una preocupación por la mejora de estos barrios, hoy en día en la mayoría de ellos existe una sobre intervención de programas y recursos, que al no responder a una planificación a largo plazo, mejorar la vivienda y el barrio momentáneamente pero el problema de fondo sigue ahí.

Este financiamiento estatal, en sus distintos programas y subsidios, debe ser potenciado por intervenciones municipales en términos del mantenimiento y seguimiento de los proyectos, sumado a la responsabilidad de actores locales por la rehabilitación de sus sectores.

4.5.2.1 Propiedad de los departamentos, del espacio común y público

En lo que respecta a los propietarios de departamentos, la mayoría de ellos son propietarios originales o 2da. generación, pero además existe una cantidad de arrendatarios y familias residentes en propiedades de SERVIU que fueron entregados como Comodato. Esto si bien es cierto, complejiza la intervención de la vivienda y los espacios comunes, ya que todas las modificaciones deben ser aprobadas por sus propietarios, la propuesta debe incentivar a los vecinos para mejorar su vivienda a través de la generación de plusvalías a nivel de conjunto, que a través de las estrategias de diseño mencionadas anteriormente, entreguen una solución atractiva e integral

4.5.2.2 Planificación por etapas

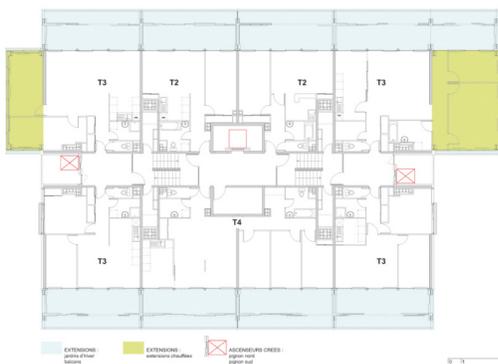
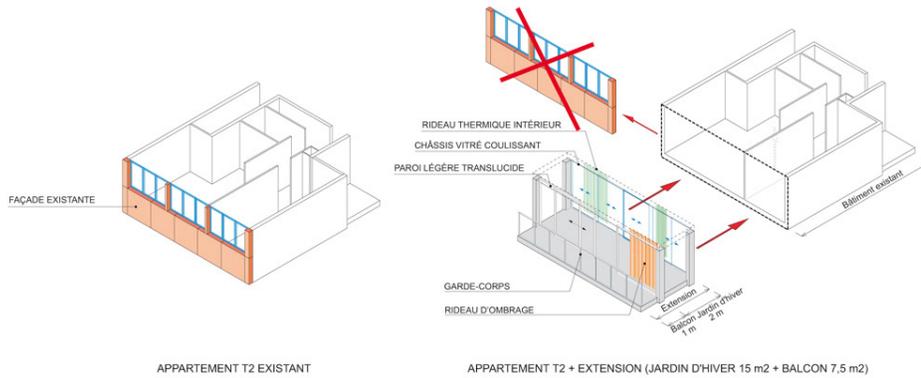
Dicha planificación, debido a la gran escala de la intervención se propone como un plan de construcción e intervención a largo plazo, que cumpla con etapas de desarrollo según la escala territorial, que interfiera lo menor posible en las actividades de las familias, con una programación estructurada en relación a las intervenciones realizadas, acompañada de un acompañamiento de gestión a nivel administrativa para la generación de financiamiento en las distintas etapas del proceso de rehabilitación.

4.5.3 Propuesta de organización

Debido a la gran escala del proyecto, el plan propuesto subdivide el conjunto en cuadrantes, que contengan interiormente una cantidad determinada de departamentos, para generar un espacio común controlado por sus vecinos, conformando una nueva organización de 12 sub sectores, que permita la organización de este espacio contenido, administrado por juntas de vecinos, cada una constituida por alrededor de 100 familias para generar un mayor control y participación de los vecinos, con una subadministración por las copropiedades definidas en un inicio, que conformen cada una de estos cuadrantes.

Ahora, naturalmente existe hoy en día un interés, por comodidad y confianza, de reunirse y conocer más a las personas que viven en el mismo block, por lo que a la subadministración de copropiedad, la organización por block se toma en cuenta para contemplar espacios de reunión dentro de los mismos por todo el conjunto, que además beneficia el sentimiento de identidad y apropiación por el espacio común, trabajado bajo la organización y administración de un proyecto común a mayor escala que involucra la imagen barrial de todo el conjunto.

4.6 REFERENTES



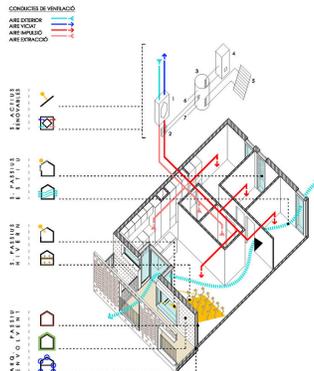
Bois Le Prete, Druot Lacaton & Vassal

La rehabilitación de un edificio es la que destaca de este proyecto, que rescata lo existente sumando superficie en las fachadas exteriores de la torre, mediante estructura modular prefabricada que permite adherir una superficie de 3 metros de ancho, para el uso flexible que le entregue cada familia, mejorando las condiciones ambientales del departamento y generando una nueva imagen esta extensión de superficie.



De Peus a Terra

UNTERCIO & Miel Arquitectos



Esta propuesta de vivienda social se da en el contexto de promover vivienda a precio asequible de la ciudad de Barcelona.

Incorporación de sistemas de eficiencia energética que son traducidos en la fachadas a través de la incorporación de terrazas semitranslúcidas, que potencian la imagen del edificio con el movimiento entre el lleno y vacío.

Por otro lado, se generan distintas tipologías de 2 y 3 dormitorios para responder a las distintas necesidades de las familias que habitan.

05

BIBLIOGRAFÍA

5.1 BIBLIOGRAFÍA

5.2 SEMINARIOS Y MEMORIAS DE TÍTULO FAU

Se entrega la bibliografía de referencia para realización de esta memoria, en cuanto a la lectura que se ha desarrollado desde libros en general y la de seminarios y memorias de título desarrolladas por estudiantes de la Facultad.

5.1 BIBLIOGRAFÍA

Aravena, Alejandro; Iacobelli, Andrés (2012). Manual de vivienda incremental y diseño participativo.

Atisba (2010). Guetos en Chile.

Atisba (2013). Propuestas para la integración social.

Barreto, Miguel (2015). Vivienda social y estrategias de sobrevivencia. Soluciones adecuadas a partir de un estudio de caso (Resistencia, Argentina). Argentina, 2013.

Beytía, Pablo (2014) Barrios de vivienda social: tres focos para revertir su deterioro urbano. Instituto de Políticas públicas, Universidad Diego Portales.

Bravo, Luis; Martínez, Carlos (1993) Chile: 50 años de Vivienda Social 1943-1993. Facultad de Arquitectura, Universidad de Valparaíso.

Castillo, María José; Hidalgo, Rodrigo (2007) 1906-2006 Cien años en política de vivienda en Chile. Santiago de Chile: Fac. de Arquitectura y Diseño de la Universidad Nacional Andrés Bello e Instituto de Geografía de la Facultad de Historia, Geografía y Ciencia Política de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 2007, 325 p.

Chamorro, Claudia (2013) Política habitacional en Chile: Historia, resultados y desafíos. N° 72. Santiago, Chile: Documentos de trabajo Cámara Chilena de la Construcción. Desarrollo de Barrios, MINVU. (2014). Vivienda Social en Copropiedad, Memoria de Tipologías en Condominios Sociales (Primera Edición). Chile.

De Stefani, Patricio (2009). Reflexiones sobre los conceptos de espacio y lugar en la arquitectura del siglo xx. Revista

Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje Volumen V N°16. Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje. Universidad Central de Chile. Santiago, Chile. Diciembre.

Ducci, María Elena (1997). Chile, el lado oscuro de una política de vivienda exitosa. EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales, 23, no. 69: 99–115. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, P. Universidad Católica de Chile.

FNSP (2009) Umbrales sociales para Chile; hacia una futura Política social. Fundación para la Superación de la Pobreza: Santiago, Chile.

García, Alejandro (2005) Vivienda, familia, identidad. La casa como prolongación de las relaciones humanas. En: Trayectorias, vol. VII, n° 17, enero-abril, 2005, pp. 43 - 56. Universidad Autónoma de Nuevo León Monterrey, Nuevo León, México.

García Huidobro, Fernando; Torres, Diego; Tugas, Nicolás (2008). El tiempo construye. El proyecto experimental de vivienda (PREVI) de Lima: génesis y desenlace. Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona, 2008.

Gilbert, Alan (2003) Poder, Ideología y el Censo de Washington: Desarrollo y expansión de la Política Chilena de vivienda. Boletín INVI n°47, Mayo 2003, Volumen 18: 133-156. Santiago de Chile.

Haramoto, Edwin (1990). Un enfoque cualitativo del entorno inmediato a la vivienda social. En: Boletín N°9 Instituto de la Vivienda (INVI), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Haramoto, Edwin (1994) Incentivo a la calidad de la vivienda social. INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Santiago de Chile.

Haramoto, Edwin (1995). Vivienda social: Un desafío para sustentabilidad del desarrollo. Boletín del Instituto de la Vivienda 24: 18–33. Santiago de Chile.

Haramoto, Edwin (1998) Conceptos básicos sobre Vivienda y calidad. INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Santiago de Chile.

Hidalgo, Rodrigo (2013) La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del Siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales.

Iglesias, Rafael (2010). Habitar, Diseñar. ISBN 978 987 584 262 5, Ed. Nobuko. Buenos Aires.

Instituto de la vivienda (2004). Bienestar Habitacional. Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable. Santiago: Instituto de la Vivienda/ FAU. Universidad de Chile.

López, Juan Ignacio; Duran, Pablo; González, Enrique (2012) Vivienda social Media altura. Cero Daño Cero deterioro. Proyecto de investigación CORFO INVOVA Chile. Pontífice Universidad Católica de Chile.

Mac Donald, Joan (2006). Política de vivienda, carencias del hábitat y pobreza en Chile. Seminario 100 años de política de vivienda en Chile, Tema: La política habitacional chilena en un contexto internacional. Santiago de Chile.

Max-Neef (1998). Desarrollo a Escala Humana: Una opción para el futuro. Santiago, Chile: CEPUR.

Mc Guirk, Justin (2015). Ciudades Radicales: un viaje a la nueva arquitectura latinoamericana. ISBN 978 84 16142 13 2. Editorial Turner Noema. Madrid, España.

MIDEPLAN (2011). Mujer y familia. Casen 2011. Gobierno de Chile.

MINVU. (n.d.). Memoria MINVU 1984. Santiago.

MINVU. (n.d.). Memoria MINVU 1997. Santiago.

MINVU (2006) Atlas de la evolución del Déficit Habitacional en Chile 1992-2002. Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios. Disponible en: www.minvu.cl.

MINVU, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (2011). Informe Final Programa de Protección del Patrimonio Familiar. Santiago, Chile.

MINVU (2014) Vivienda Social en Copropiedad, Catastro Nacional de Condominios Sociales. Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios. Disponible en: www.minvu.cl.

MINVU (2014) Vivienda Social en Copropiedad, Memoria de Tipologías en Condominios Sociales. Secretaría Ejecutiva de Desarrollo de Barrios. Disponible en: www.minvu.cl.

Pelli, Victor Saúl (2007). *Habitar, Participar, Pertener. Acceder a la vivienda, incluirse en la sociedad*. ISBN 9789875840775, Ed. Nobuko. Buenos Aires.

Programa Regional de Vivienda y Hábitat CCS (2011). *El camino posible. Producción social del Hábitat en América Latina*. Programa Regional de vivienda y Hábitat. Centro Cooperativo Sueco. Ediciones TRILCE. ISBN 978-9974-32-583-8. Montevideo, Uruguay. Septiembre 2011. 258 Pág.

Reyes S. y Figueroa, I. (2010) Distribución, superficie y accesibilidad de las áreas verdes en Santiago de Chile. *Eure*, N° 109.

Rodríguez, Alfredo; Sugranyes, Ana (2005) Los con techo. Desafíos de la política de vivienda social. En: SUR Corporación de Estudios Sociales y Educativos. En línea. Disponible en: www.sitiosur.cl.

Sabatini, Francisco (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales* 26, no. 77 (mayo): 49–80. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, P. Universidad Católica de Chile.

Sepúlveda, Rubén; Martínez, Liliana; Tapia, Ricardo (2005). *Mejoramiento del Parque Habitacional*. Santiago: Instituto de la Vivienda/ FAU. Universidad de Chile.

SUR, Corporación de Estudios Sociales (2011) *Investigación del funcionamiento de las Entidades de Gestión Inmobiliaria y Social en la Política Habitacional*. Santiago, Chile.

Tapia, Ricardo (2011) Artículo: Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980-2001. *Revista INVI N° 73 FAU U de Chile*.

Tarchópulos S., Doris (2005). *Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá*. Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.

Toro, Alejandro; Jirón, Paola; Goldsack, Luis (2003). Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial. *Revista INVI N°46* pág. 9-21. Santiago: Instituto de la Vivienda/ FAU. Universidad de Chile.

Universidad de Chile (2009). *Diálogos sobre política, pobreza y exclusión social con organizaciones sociales*. Actas Seminario Subprograma Domeyko Sociedad y Equidad. Santiago de Chile.

5.2 SEMINARIOS Y MEMORIAS DE TÍTULO FAU

Arévalo, Francisco (2004) Rehabilitación de la Población Parinacota, Quilicura. Memoria de Título Arquitectura, Universidad de Chile.

Millones, Yessenia (2015) Gestión técnica en mejoramientos a la vivienda, su entorno inmediato y barrios. Proyectos con comunidades, empresas privadas y organismos públicos. Informe de práctica profesional Arquitectura, Universidad de Chile.

Millones, Yessenia (2015) El Proceso habitacional para la conformación del hábitat residencial. Remodelación El Morro y Quinta Monroy, Iquique. Seminario de Investigación Arquitectura, Universidad de Chile.

Pino, María José (2015) Estación Intermodal Quilicura, Núcleo de desarrollo urbano para una comuna periférica. Memoria de Título Arquitectura, Universidad de Chile.

Poblete, Carolina (2002) Rehabilitación del conjunto Lo Sierra II, Comuna de Lo Espejo. Memoria de Título Arquitectura, Universidad de Chile.

Toro, Fernando (2014) Conjunto de viviendas de integración y mixtura social en el centro de La Serena. Memoria de Título Arquitectura, Universidad de Chile.

Quilaqueo, Danilo (2012) Rehabilitación Conjunto Villa La Fundación de Macul, Santiago. Memoria de Título Arquitectura, Universidad de Chile.

06

ANEXOS

6.1 ANEXOS

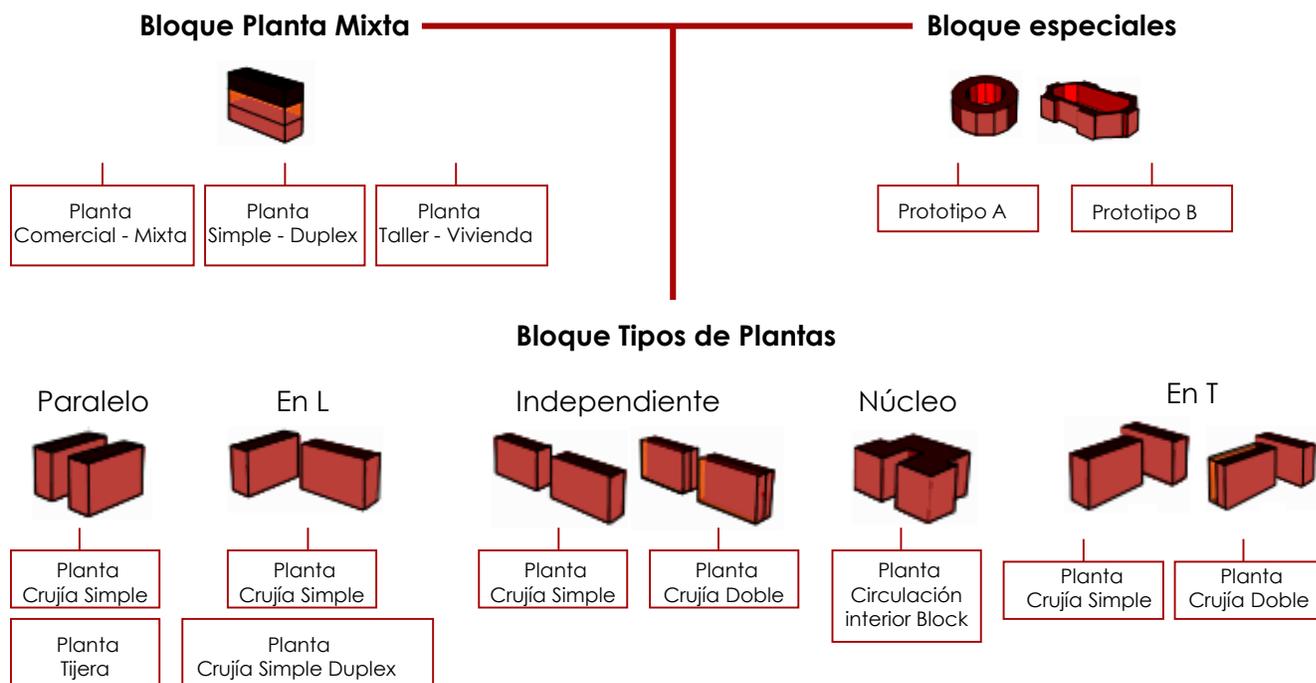
6.1.1 Anexo 1

6.1.2 Anexo 2

Se presentan los anexos para tener de referencia sobre la información entregada en esta memoria.

6.1 ANEXO 1

CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS MINVU

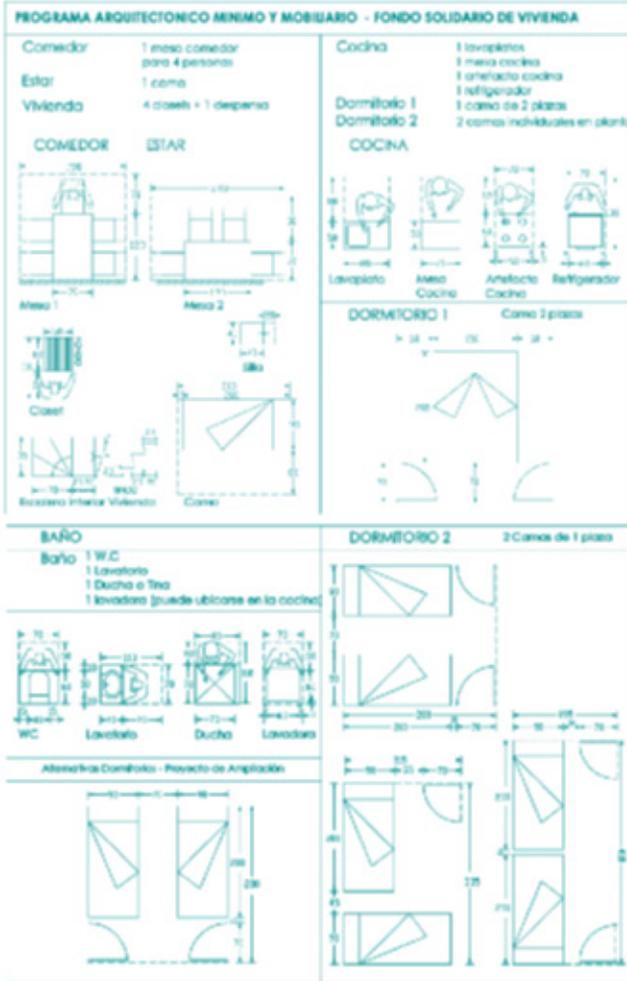


6.2 ANEXO 2

CUADRO DE SUPERFICIES MÍNIMA MINVU

Vivienda de 45 a 50m²

CUADRO NORMATIVO



*Módulo incluido en el cuadro base año estándar referencial.