

MEMORIA DE PROYECTO DE TÍTULO

CONJUNTO RESIDENCIAL SOLIDARIO:

Construcción de un nuevo hábitat residencial mediante la interpretación de la tipología Cité



Cité Porvenir 345. Fuente: Programa de Recuperación de Cités y Pasajes

Agradecimientos

En primer lugar, a los funcionarios del Programa del Cités y Pasajes, en conjunto con los residentes de los Cités que tuve el agrado de conocer, que ayudaron a fortalecer este proyecto.

A mi familia y amigos, que me contuvieron y estuvieron presente en toda mi formación académica, en especial durante este proceso.

A mi profesor guía, que sin su dominio del tema, apoyo incondicional y contención esto no hubiera sido posible.

4 | *CONJUNTO RESIDENCIAL SOLIDARIO: Construcción de un nuevo hábitat residencial mediante la interpretación contemporánea de la tipología Cité*

CAPÍTULO 1 PRESENTACIÓN	09
1.1 Resumen	09
1.2 Introducción	10
1.3 Planteamiento del problema	11
1.4 Motivaciones personales	13
1.5 Metodología de trabajo	14
1.5 Propósitos del proyecto	15
CAPÍTULO 2 MARCO CONTEXTUAL	17
2.1 Cité y Pasaje	17
2.1.1 Origen	17
2.1.2 Caracterización de la tipología	19
2.1.3 Condiciones actuales de la tipología	23
2.1.4 Condiciones legales	25
2.1.5 Factores intrínsecos y del entorno.	27
2.1.6 Importancia de la tipología	31
CAPÍTULO 3 LUGAR	33
3.1 El territorio	33
3.1.1 Comuna de Santiago	33
3.1.2 Elección del terreno	35
3.1.3 Los cités a trabajar	36

3.1.3.1	Caracterización de los Cités	36
3.1.3.2	El habitante	46
3.1.3.3	Estado de conservación	49
3.1.3.4	Normativa aplicada al proyecto	52
CAPÍTULO 4 PROPUESTA		55
4.1	Propuesta conceptual	55
4.1.1	Urbano	55
4.1.2	Barrial	55
4.1.3	Conjunto	55
4.1.4	Espacio intersticial	56
4.1.5	Unidad	56
4.2	Partido general	57
4.2.1	Propuesta programática	57
4.2.2	Criterios y estrategias de diseño	59
4.2.3	Propuesta arquitectónica	64
4.2.4	Materialidad	72
3.4	Plan de gestión	73
3.4.1	Fases de ejecución	73
3.4.2	Propuesta de financiamiento	74
3.4.3	Tenencia de la vivienda	75
3.4.4	Mantenimiento y Sustentabilidad	76

CAPÍTULO 5 | REFLEXIONES FINALES

77

5.1 Sobre el proyecto

77

5.2 Sobre el proceso

78

CAPITULO 6 | BIBLIOGRAFÍA

79



Cité Ejército 756. Fuente: archivo digital personal.

1.1 Resumen

El presente documento contiene los principales antecedentes teóricos, que sumado a toda la experiencia adquirida en las diferentes instancias en las que he participado con los residentes de cada uno de los Cités, sirvieron de base conceptual para construir una serie de criterios de diseño que permitieron llevar cabo el proyecto.

La propuesta de intervención de la manzana Santa Rosa - Eleuterio Ramírez - San Francisco - Cóndor, comprende ser un proyecto piloto en la manera de abordar la problemática que poseen gran cantidad de conjuntos inmuebles de la tipología Cité, siendo un precursor de las mejoras cualitativas de estas unidades, claramente entiendo las complejidades que cada emplazamiento enfrenta.

En términos generales, la propuesta busca ser una respuesta a la gran cantidad de factores que intervienen en el deterioro y/o pérdida de esta tipología en el tiempo a través de la creación de un proyecto que propone, a través de la reinterpretación de las características espaciales de los Cites, una nueva tipología de viviendas con mejores estándares de habitabilidad.

La idea central del proyecto busca poner en valor la tipología Cité, rescatando la forma de vida que se acoge y presenta en este tipo de agrupaciones de viviendas colectivas, frenando de esta manera la pérdida que han experimentado en las últimas décadas a raíz del proceso de densificación en el centro de nuestra ciudad.

El proyecto se emplaza en un terreno de 13.387 m², siendo la sumatoria de los cinco Cités ubicados en la manzana anteriormente descrita, contando en la actualidad con un total de 154 viviendas y una cifra aproximada de 600 habitantes.

1.2 Introducción

La memoria de título resulta ser una demostración de la formación vocacional adquirida con el aprendizaje durante la vida universitaria de la carrera de arquitectura que culmina en el sexto año académico. Este proceso fue guiado por el profesor Orlando Sepúlveda Mellado, arquitecto adscrito a la Universidad de Chile.

El presente documento está compuesto de seis capítulos que buscan ser la síntesis conceptual y gráfica de los diferentes procesos desarrollados en la elaboración del proyecto con que se busca poner en valor las características socio-espaciales que poseen los Cités y replicarlos en una versión acorde a los requerimientos residenciales de la sociedad actual. En el capítulo uno se realiza una presentación de los principales aspectos introductorios que dan origen a este proyecto de título, entregando las bases iniciales de este proceso.

En el segundo capítulo se expondrán aquellos elementos que fueron necesarios profundizar para desarrollar la propuesta de arquitectura, contextualiza la tipología Cité en todos los detalles relevantes que ésta posee: origen, caracterización, condiciones de

mantención en la actualidad, importancia de la tipología y las problemáticas existentes en él; con el fin de constituir la base teórica en la elaboración de los diferentes criterios de diseños empleados en la propuesta.

En el siguiente capítulo se desarrolla la propuesta de arquitectura que plasma integradamente los antecedentes anteriormente tratados. Estos aspectos van desde la elección de lugar, explicando la elección de los Cités a trabajar y las condiciones normativas del terreno; el programa propuesto, si bien está claro que se desarrollarán unidades de vivienda, el proyecto contempla usos complementarios que nutren el conjunto inmueble; y las estrategias de diseño trabajadas para desarrollar el partido general. Adicionalmente se agrega el plan de gestión que se propone para la materialización de la propuesta.

A modo de cierre se llevan a cabo reflexiones que surgieron en el desarrollo del proyecto de título en sí, como también aquellas recogidas de el proceso formativo.

1.3 Planteamiento del problema

El patrimonio arquitectónico en nuestro país ha estado constantemente en riesgo de ir lentamente desapareciendo producto del deterioro generado por el abandono que muchos inmuebles presentan a la fecha. Hemos sido testigos como edificaciones de alto valor arquitectónico, histórico y patrimonial han sido complemente demolidos para ser remplazados por edificaciones de la época, generalmente buscando una mayor rentabilidad del suelo al ser un bien escaso en la comuna de Santiago.

Siguiendo esta misma lógica, los Cités y Pasajes de Chile, en especial los de la comuna de Santiago, han experimentado un gran abandono desde su época de construcción, dejando de lado el innegable valor patrimonial al ser el primer aporte de densificación armónica y solución habitacional para los estratos sociales más bajos, siendo precursora de variadas tipologías de la era moderna. Si bien la cantidad que se ha logrado mantener en el tiempo es considerable, esta tipología ha debido soportar una completa despreocupación por parte del Estado, con casi nulo apoyo de su mantención y alta desprotección al no considerarse inmuebles con valor arquitectónico, sucumbiendo bajo las diferentes amenazas a las que se enfrentan.

Dentro de los principales riesgos a los que se ve expuesta esta tipología se encuentran el alto nivel de deterioro de sus instalaciones, generando desde emergencias sanitarias hasta incendios que afectan a la totalidad, o gran parte, de estos conjuntos inmuebles producto de sus bajas medidas de protección. El ser viviendas de alta data, los diversos riesgos naturales también se transforman en un detonante por el mal estado de las edificaciones. Esta condición empeora al entender al tipo de habitante de estos conjuntos, generalmente personas de estratos sociales bajos, migrantes y tercera edad, que no pueden hacer frente a la correcta mantención y/o modificación de los elementos que se han ido deteriorando en el tiempo.

Sumado a lo anterior, los Cités y Pasajes han debido enfrentar como una amenaza latente el proceso de densificación que han experimentado las zonas urbanas centrales de nuestra ciudad, siendo uno de los blancos más apetecidos producto de su emplazamiento privilegiado y el alto metraje de sus predios. Esta condición ha mermado no solamente con la pérdida de conjuntos completos, si no también el entorno en el que se encuentran ubicados. Estas situaciones han generado que muchos residentes originarios

de los Cités hayan migrado de sus viviendas, generalmente a la periferia, buscando preservar la vida que tenían en sus antiguas residencias.

Por otro lado, las viviendas de los Cités en la actualidad no presentan buenos estándares de habitabilidad, esta condición se debe principalmente a que gran parte de estas edificaciones fueron construidas bajo normas de constructibilidad distintas a las actuales, teniendo que ir adecuándose parcialmente y en la medida de lo posible, a las condiciones de habitabilidad de los tiempos modernos. Esto ha generado que gran parte de los recintos no presenten soleamiento ni ventilación, ampliaciones que no se encuentran bajo la norma actual de construcción, generando que sus habitantes no estén conformes con el nivel de vida que llevan. Sumado a lo anterior, la tipología Cité presenta condiciones socio-espaciales que no se ajustan a los requerimientos de la sociedad actual de Chile, la carencia de privacidad es uno de los factores detonantes de conflictos entre sus habitantes generando que muchos no estén dispuestos a vivir en esta tipología.

Lo anteriormente señalado ha generado que una gran parte de los residentes de los Cités y Pasajes de la comuna, en algunos casos más del cincuenta por ciento de la población, sea migrante, que producto de sus necesidades de

alojamiento y condiciones de irregularidad legal, han debido aceptar estas malas condiciones de habitabilidad, empeorando aún más con alto nivel de hacinamiento, mostrándonos el mismo deterioro de tipologías pasadas: el conventillo.

Las condiciones señaladas anteriormente han generado pérdida del patrimonio intangible que esta tipología le entrega a la sociedad: La pérdida de la riqueza de vida en comunidad.

1.4 Motivaciones personales

Desde el comienzo de mi etapa formativa universitaria, e incluso con anterioridad a esto, me surgió un gran interés por la práctica y disciplina de la construcción, cursando gran parte de mis ramos electivos apuntando a reforzar los diferentes campos de investigación que se entregan de esta área en nuestra universidad. “Análisis patológico de edificios”¹ fue el primero de los ramos que me acercó al área del patrimonio y en reconocer el nivel de deterioro y abandono que han tenido diferentes inmuebles con un alto valor arquitectónico e histórico. Esta situación incluyó que mi tema de investigación en el proceso de seminario estuviera relacionado con el patrimonio.

Sumado a lo anterior, la preocupación por “lo social”² siempre ha estado presente en mi formación como persona y profesional, interesándome en conocer las diferentes realidades de los estratos sociales más bajos de nuestro país y cómo desde la arquitectura es posible contribuir a resolver el hábitat de éstos.

Durante el período de Práctica Profesional tuve la oportunidad de ser parte del equipo de trabajo del Programa de Recuperación de Cités y Pasajes de la comuna de Santiago

(con su sigla PRCP) en donde logré profundizar mis conocimientos teóricos sobre la tipología, entender la problemática existente en ellos, y principalmente comprender la forma de habitar de sus residentes. El tener la posibilidad de lograr descubrir esta tipología desde el interior de ella me hizo reflexionar en la importancia que estos conjuntos inmuebles poseen y el abandono al que se han enfrentado durante décadas: fue muy deprimente, como persona y futuro profesional, el hecho de entender la gran importancia que poseen como tipología y como se ha ido perdiendo este patrimonio en el tiempo.

Me enfrento de esta manera, en mi proceso de cierre universitario, a un conjunto de vivencias que he ido recopilando durante mis estudios en esta carrera y que culminan con la proyección de lo realizado en el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes, siendo a manera personal, el resumen de todas mis inquietudes y anhelos a desarrollar como profesional. Sumado a lo anterior, considero que es impensado, habiendo pasado por esta universidad, dejar de lado a este patrimonio, que, a juicio personal y profesional, tiene tanto valor.

1 | Ramo de estructura av1 y construcción av1 impartido por los profesores Luis Goldsack, Verónica Veas y Gabriela Muñoz.

2 | Entiéndase “lo social” como los problemas que poseen los estratos sociales más bajos

1.5 Metodología de trabajo

Para llevar a cabo el proyecto de título tuve que emplear un gran abanico de estrategias con el fin de obtener los resultados esperados en la propuesta de vivienda. Si bien durante el proceso de construcción de este proyecto hubo un orden correlativo de ejecución de las acciones detalladas en los siguientes párrafos, en muchas circunstancias tuve que volver a materias ya antes desarrolladas para profundizar o reforzar algún elemento que no estaba del todo abordado, o incluso, incorporar nuevas dimensiones antes no observadas.

Teórico: Esta dimensión es fundamental para entender la importancia de la tipología en el contexto local. Recurrí a ésta desde que me encontraba realizando mi Práctica Profesional y profundicé los puntos necesarios a la hora de enfrentarme en este proceso formativo, especialmente en el momento de definición de las estrategias de diseño a utilizar. La información obtenida de este proceso fue a través de bibliografía pertinente al tema, gran parte de ella sugerida por los profesionales del Programa de Recuperación de Cités y Pasajes como también de profesores de la facultad expertos en el tema.

Terreno: Junto con el Programa de Recuperación de Cité y Pasajes logré conocer aproximadamente 300 unidades, de las cuales logré recoger una gran cantidad de información sobre las diferentes realidades existentes en cada una. Esta base de datos que adquirí me ha ayudado a complementar la información teórica, reforzando algunos puntos o incluso escapándose de otros, como también a entender las características socio-espaciales que poseen los Cités. El comprender las dinámicas de funcionamiento de los residentes de los Cités fue fundamental a la hora de enfrentarme de buena forma a este proyecto de título, pues la destaco como uno de los valores fundamentales, incluso por sobre la teórica, de la tipología Cité. Si bien gran parte de la información obtenida es a través de la observación, ésta se complementa con encuestas de aspectos relevantes considerados para entender los atributos socio-espaciales de la tipología y entrevistas personales que realicé a residentes de los Cités que estoy trabajando, con el fin de entender sensorialmente la tipología.

Reflexión: De la información anteriormente señalada, se extraen todos los elementos necesarios para la confección de una respuesta a los problemas observados. Con

esta dimensión es que logro establecer si es requerido profundizar en algún punto, si es necesario incorporar algún otro, o incluso si es necesario descartar alguna decisión.

Práctico: Es en esta dimensión que llevo a cabo todo lo absorbido en las otras. Es la culminación del proceso en base a la coherencia de los puntos anteriores y que debe incluso ser cuestionada bajo las dimensiones anteriormente señaladas, con el fin de establecer si lo desarrollado es lo óptimo y se condice con una reinterpretación de la tipología Cité.

1.6 Propósitos del proyecto

En el cumplimiento de las condiciones requeridas para el proceso de título y en respuesta a los puntos tratados anteriormente, el propósito general del proyecto es diseñar una propuesta de conjunto habitacional que reinterprete las características socio-espaciales de la tipología Cité con estándares de habitabilidad actualizados, potenciando los espacios comunes, pero sin la pérdida de la identidad.

Para lograr llevar a cabo el propósito general, es necesario en primera instancia identificar e interpretar los conceptos de habitabilidad de la tipología Cité para valorar y preservar la forma de vida que se da en estos conjuntos inmuebles. Este propósito será la base fundamental con el fin de tener claridad en la toma de decisiones del proyecto de título.

Uno de los problemas planteados que presentan estos conjuntos inmuebles es el impacto que han generado en su deterioro y mantención producto del proceso de densificación que han tenido nuestros centros urbanos, es por ello que con esta propuesta se busca diseñar un conjunto que unifique la trama existente en la manzana para con ello lograr amortiguar el impacto que ha generado este proceso en la tipología.

Adicional a lo anterior, la tipología se encuentra obsoleta, tanto en infraestructura como espacialmente, por lo cual esta propuesta busca concebir un modelo de vivienda propio y representativo de la tipología Cité que se diferencie a los convencionales y que potencie la vida en comunidad.



Imagen de conventillo en 1900. Fuente: Memoria Chilena



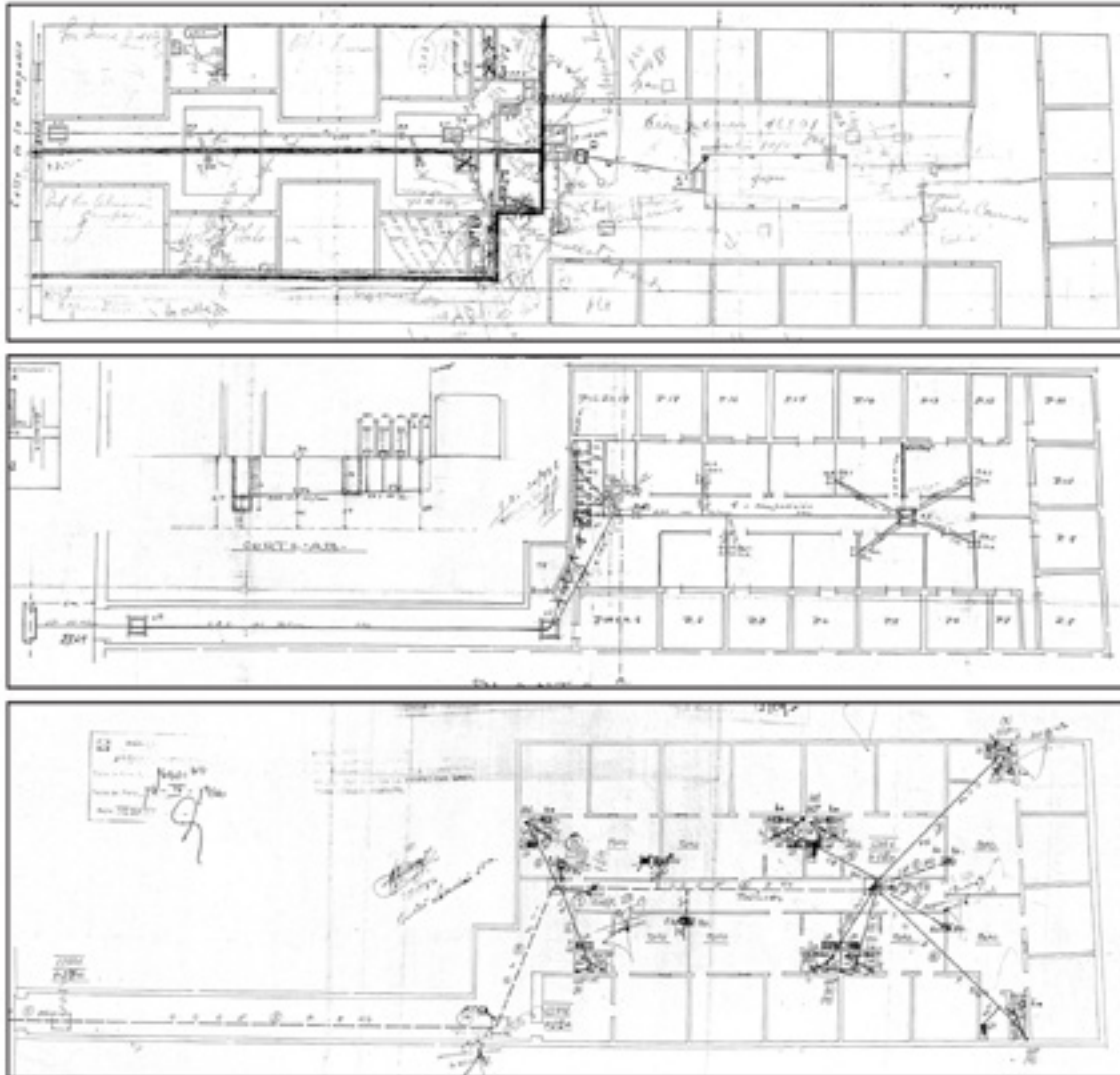
Imagen de conventillo en 1900. Fuente: Memoria Chilena

2.1 Cité y Pasaje

2.1.1 Origen

Los Cités y Pasajes tienen su origen desde el último tercio del siglo XIX y fueron construidos hasta mediados del siglo XX. Su denominación tiene como origen esta forma especial de relacionarse con el espacio público que recuerda la “cité” o ciudadela medieval amurallada (Ortega, 1985; 18).

En Chile esta tipología tuvo auge a raíz del proceso migratorio campo-ciudad de población obrera ocurrido en la ciudad de Santiago, impulsado principalmente por la mano de obra requerida por el crecimiento industrial que se encontraba en alza en las zonas urbanas. Esta condición configuró la base social de los barrios populares, caracterizados por viviendas de estatus constructivos bajos y el mínimo de servicios sanitarios básicos. De esta manera, la vivienda para los estratos sociales bajos se clasificaba en tres categorías: “los ranchos”, construidos en la periferia de la zona urbana, siendo un derivado de las “rucas” indígenas, las cuales se levantaban con materiales precarios,



Evolución de la vivienda colectiva popular frente al proceso de higienización. Superior, se aprecia la tipología "cuarto redondo", en medio la tipología "conventillo", e inferior la tipología "Cité". Elaboración propia en base a planos obtenidos en Aguas Andinas del Cité Compañía de Jesús 2479.

generalmente desechos, y techo de paja; “los cuartos redondos”, sumatoria de habitaciones, que no poseían iluminación ni ventilación más que la entregada por la puerta de acceso a éste, articuladas por una calle o patio común, utilizado por sus residentes como estar, cocinería, comedor y lavadero; y “los conventillos”, viviendas de carácter colectivo alineadas en torno a un espacio común, las que ocasionalmente poseían una fuente de agua y servicios higiénicos colectivos (Ortega, 1985; 19).

Las autoridades públicas e instituciones privadas que lideraban la sociedad chilena de esos entonces, comenzaron a centrar su mirada en dar solución a las condiciones de habitabilidad de la población más vulnerable del país. Es así como las instituciones de beneficencia católica fueron las primeras en propulsar la construcción de viviendas de bajo costo con buenas condiciones de salubridad, generando los primeros barrios construidos especialmente para obreros: uno de los principales es la villa León XIII. Sumado a lo anterior, el Estado de Chile promulgó en 1906 la Ley de Habitaciones Obreras, normando las condiciones de salubridad de las viviendas para los trabajadores, como también la estimulación de la construcción de conjuntos que contaran con las condiciones estructurales básicas, servicio de evacuación de aguas servidas y suministro de agua potable (Hidalgo, 2002). Según datos del

Estudio de Rehabilitación de Cités y Pasajes en la Región Metropolitana durante este proceso se calcula que 1600 viviendas precarias fueron declaradas insalubres y demolidas, 614 viviendas fueron rehabilitadas y el sector privado construyó 3.243 viviendas nuevas.

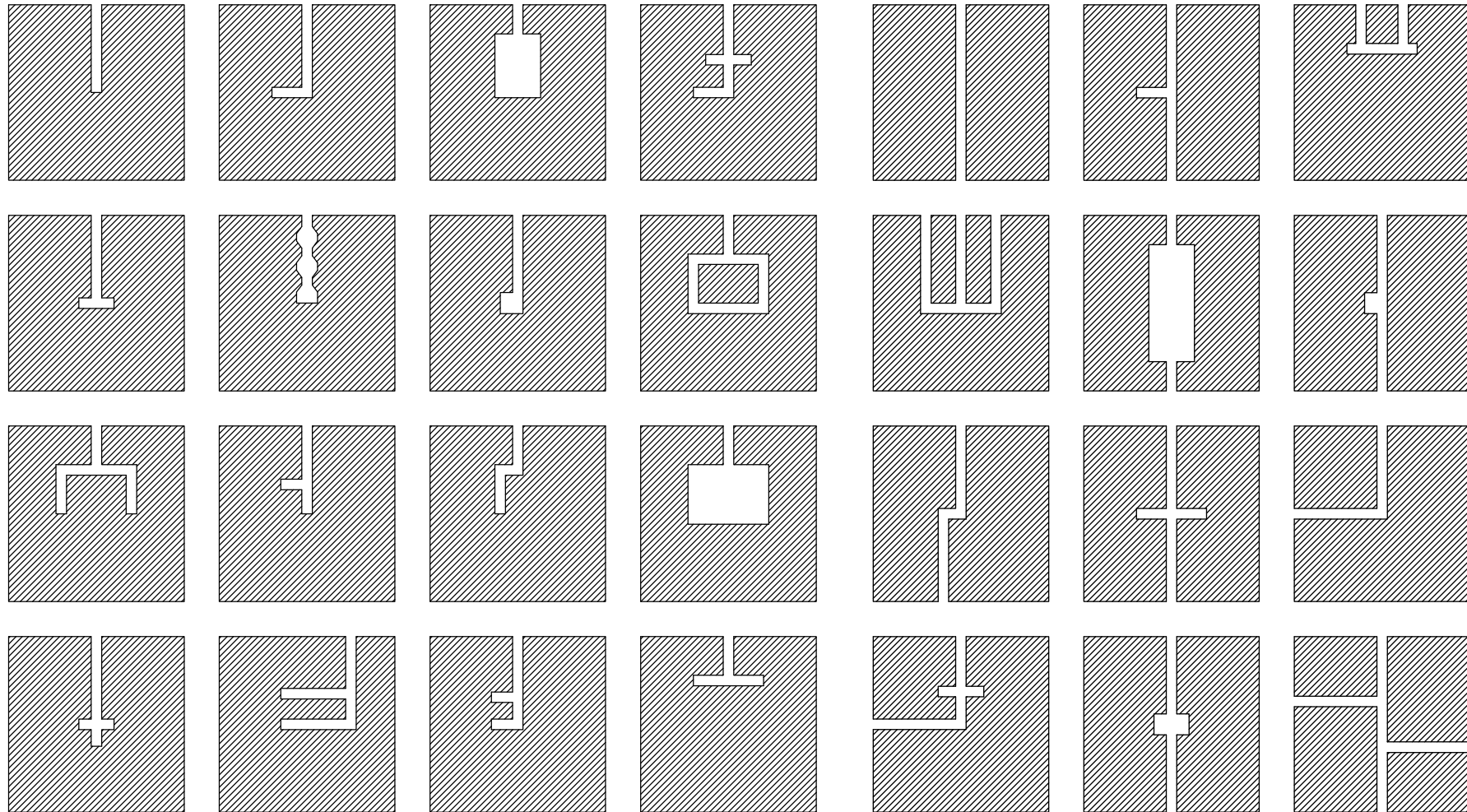
Muchos conjuntos inmuebles modificaron sus condiciones de insalubridad pero no mejoraron las condiciones de habitabilidad de éstas, manteniendo su conformación socio-espacial y generando sus transformaciones en el transcurso del tiempo. De esta forma es complejo encontrar un Cité que sea realmente concebido como tal, más bien, la mayor parte de ellos han sido modificaciones de tipologías anteriores adecuándose a las condiciones de habitabilidad de la época.

2.1.2 Caracterización de la tipología

La definición de Cité como tipología arquitectónica corresponde a “*un conjunto de viviendas, generalmente de edificación continua, que enfrentan un espacio común, privado, el que tiene relación con la vía pública a través de uno o varios accesos*”³, diferenciándose Cité a aquel que posee un solo acceso y Pasaje aquel que presenta más de uno.

A nivel urbano, la tipología Cité toma una real importancia al ser la primera solución habitacional que rompe con la manzana tradicional de damero colonial y logra densificar, de manera armónica, las manzanas de los centros urbanos. Si bien la ruptura es realizada respetando las condiciones de ortogonalidad y linealidad de la cuadrícula urbana, no existe una forma única de abordarla, teniendo un gran abanico de posibilidades.

3 | Hidalgo D., Rodrigo. Patrimonio urbano y vivienda social en Santiago de Chile. El legado de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906. Revista Geográfica de Chile Terra Australis. (2002).



Diferentes composición de las unidades de Cités y Pasajes en la comuna de Santiago. A la izquierda, los tipos de Cités. A la derecha, las posibilidades de Pasajes presenten en la comuna. Elaboración propia en base a información en terreno y del Programa de Recuperación de Cités y Pasajes.

Al analizar la estructura urbana de los Cités y Pasajes, es posible concluir que este modelo logra sacar el mayor partido del terreno: la utilización de la fachada continua al interior de ésta y la división predial con tal de obtener la menor pérdida de espacio en las circulaciones comunes. Según datos obtenidos del Estudio de Rehabilitación de Cités y Pasajes de la Región Metropolitana, se estima que la cantidad de vivienda por hectárea podría llegar a 150 unidades.

fachada urbana, pero resguardando una vida interior controlada, cercana y asimilable a un pequeño barrio dentro del barrio. Su tratamiento arquitectónico puede ser fastuoso o discreto, generalmente dependiendo del entorno en donde se encuentran emplazados (Gobierno Regional Metropolitano, 2002). De esta forma, la tipología Cité se inserta en la trama urbana de manera discreta, buscando la protección de sus espacios interiores entregándoles a sus residentes contención de los agentes externos del entorno.

Corte esquemático de Cité Santa Rosa 349. Ilustración de la escala y forma de habitar el espacio común. Elaboración propia en base a visita a terreno e información planimétrica

Los accesos a estas unidades definen un umbral con el exterior, integrándose a la

La característica central de la tipología Cité radica en las proporciones entre la altura de sus fachadas y el espacio común, que generalmente, mantienen una relación 1:1. Este juego de lleno y vacío le brinda al espacio de circulación una condición particular, un dramatismo a raíz de su carácter alargado, potenciado mayormente con el ritmo de los elementos constructivos de sus fachadas. Adicionalmente, la presencia de pasillos interiores y/o espacios con carácter de pequeños ensanches y/o dilataciones que brindan una condición particular de intimidad, quietud e introversión que pocos lugares en Santiago pueden brindar. Estas características le entregan al residente el control absoluto del espacio, le brinda la opción de encuentro, interacción y diálogo entre sus vecinos, los juegos de los niños, el control y seguridad de un espacio medido, pensado y diseñado para el peatón.

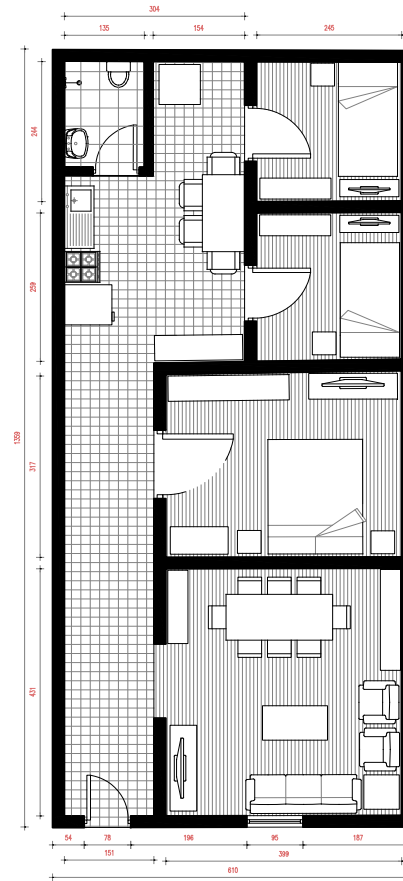


Esta condición es responsable de los grandes problemas existentes entre los residentes de estos conjuntos inmuebles, pues al tener control absoluto de lo que ocurre en su interior, sobresalen ocasionalmente personas que no respetan las condiciones de habitar este tipo de agrupaciones residenciales.

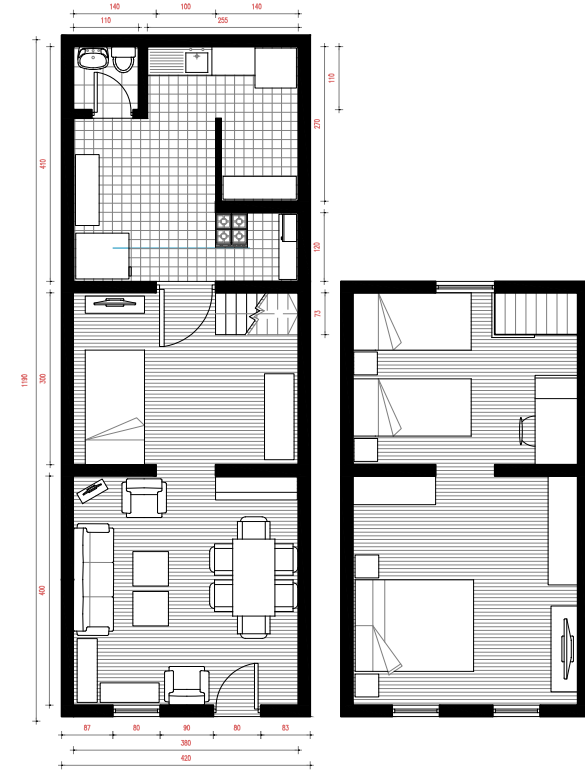
La tipología Cité termina siendo una construcción de arquitectura simple, destacada por la repetición de sus elementos constructivos, logrando continuidad como unidad formal. La repetición de puertas y ventanas, la altura uniforme de los volúmenes, los elementos arquitectónicos que mantienen una continuidad de líneas constructivas, cornisas, frontones, zócalos, entregan unidad al conjunto (Gobierno Regional Metropolitano, 2002).

Los Cités y Pasajes funcionan como un sistema interdependiente, es imposible entender la tipología centrando la mirada en la unidad. Cada elemento, espacio y forma, posee un rol y sentido determinado en el conjunto; la vivienda cobra sentido sólo asociándose al conjunto. Es así como esta última no toma protagonismo a la hora de caracterizar estos conjuntos inmuebles, por el contrario, las condiciones de habitabilidad que posee, distan mucho de ostentar estándar, sólo destacando su alto metraje, una superficie construida por habitante que ronda los 14,4 m²,

llegando hasta los 21,2 m² como máximo, se escapa de los estándares actuales de superficie de tipologías contemporáneas que oscilan entre los 9,2 m²/hab. hasta los 15,6m²/hab., encontrando incluso casos críticos de 8m²/hab.



Plantas representativas de la distribución interior de las unidades de vivienda en el Cité Cónдор 745 (izquierda) y Santa Rosa 349 (derecha).
Elaboración propia por terreno y planos existentes.



2.1.3 Condiciones actuales de la tipología

En la ciudad de Santiago, existe un aproximado de 800 Cités y Pasajes, de los cuales la mayor parte de ellos están en la comuna de Santiago, con un total de 588 según el último catastro realizado por el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes de la comuna el 2014.

Desde el proceso de higienización realizado con la promulgación de la Ley de Habitaciones Obreras en 1906, una gran cantidad de cuartos redondos y conventillos fueron modificados y adecuados a la tipología Cité, adicionalmente de la construcción de muchos nuevos conjuntos. Cabe destacar que a la fecha no existe ningún conventillo ni cuarto redondo, al menos en la comuna de Santiago.

Si bien gran parte de la totalidad de Cités y Pasajes modificados o construidos en esa época aún se mantienen, existe un porcentaje, que se desconoce, del total de conjuntos que fueron demolidos a la fecha producto de la carencia de un registro de la totalidad existentes en la época de construcción, entendiéndose que la importancia

de cuantificar la tipología surge en la década pasada.

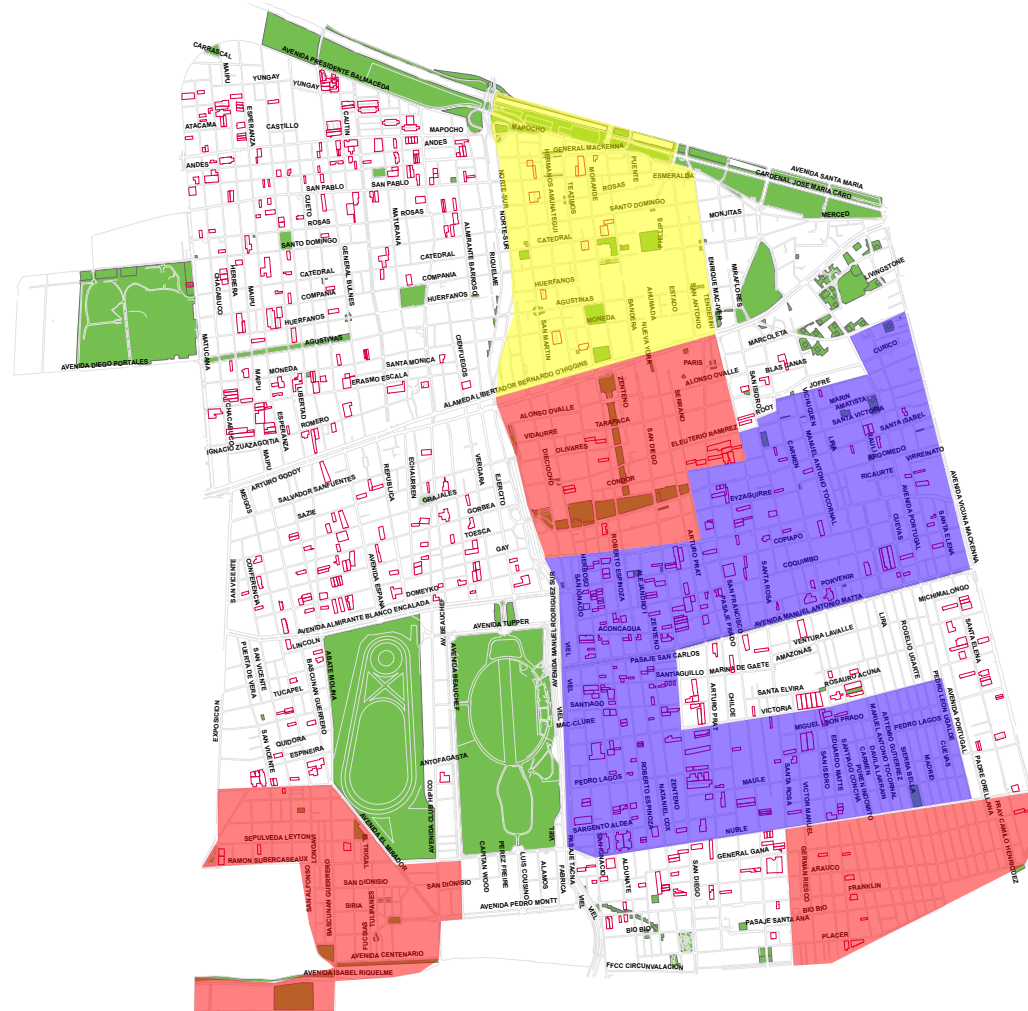
Según información obtenida desde el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes de la comuna de Santiago, a través del catastro realizado en 2014, 32 unidades fueron demolidas desde el último registro realizado por la Dirección de Obras Municipales en 2007. En los predios de los Cités que fueron demolidos fue posible observar edificaciones contemporáneas. Adicionalmente es posible observar en el gráfico del costado la inclusión de unidades que no habían sido catastradas en los registros anteriores, principalmente ya que los Cités son muy herméticos y complejos de identificar a simple vista.

En el plano del costado se destacan las zonas que presentaron mayor diferenciación entre los registros comparados:

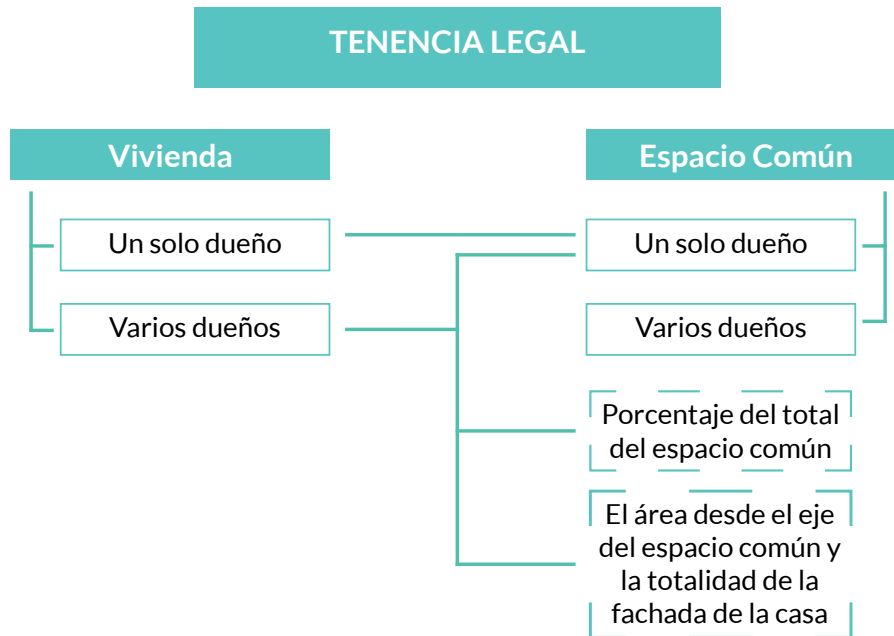
En amarillo las zonas que presentaron un mayor aumento de Cités, debido a la inclusión de nuevas unidades.

En rojo, las zonas que no se encontraron las unidades, pero con presencia de edificaciones de larga data.

En celeste los Cités que fueron demolidos con presencia de edificaciones en altura, siendo afectados principalmente los barrios Sierra Bella, Santa Isabel, Almagro, Diez de Julio y San Borja.



Plano de zonas más afectadas en la pérdida de unidades de Cités, en donde se aprecian nuevas edificaciones en altura. Fuente: Programa de Recuperación de Cités y Pasajes



Esquema resumen de la tenencia existente en los Cités de la Comuna. Elaboración propia.

2.1.4 Condiciones legales

El régimen de tenencia de las propiedades de Cités y Pasajes ha ido cambiando el tiempo. Si bien en un comienzo, estos conjuntos inmuebles pertenecieron a uno o dos propietarios que entregaban en arriendo o cesión a las familias obreras, con el transcurso del tiempo las sucesiones, traspasos o compras no fueron realizadas correctamente, o en muchos casos, nunca existieron. En otros casos existe una dicotomía con respecto del espacio común y de las unidades de vivienda, presentando diferencia en su tenencia.

Por otro lado, las viviendas de los Cités presentan una serie de irregularidades legales que generan dificultad postular a algún tipo de aporte estatal para realizar obras de mejoramiento.

Falta de regularización de título de dominio: Es común en los Cités que las viviendas no se encuentren regularizadas en su título de dominio. Esta situación puede deberse a varios factores, pero generalmente son la ignorancia y/o no necesidad de realizar la correspondiente inscripción.

Falta realización de posesiones efectivas: Producto de la larga data de estos conjuntos inmuebles, los dueños originales de las propiedades se encuentran fallecidos y sus herederos no han actualizado las legalizaciones correspondiente. Al ser, generalmente, personas de estratos sociales bajos, no realizan los trámites de posesión efectiva.

Abandono: Principalmente se debe a personas que no tienen interés en vivir en estos conjuntos inmuebles producto de los problemas existentes en ellos; en segundo lugar, corresponde a personas que vivían allí y que sus herederos, o carencia de ellos, no toman posesión de la vivienda. Esta condición genera que sea incluso un foco de riesgo para el resto de las unidades ubicadas en el Cité: incendio, plagas, deterioro, etc.

Tomas de viviendas: En base al punto anterior, al fallecer una persona que no posee herederos, los bienes inmuebles pasan automáticamente a Bienes Nacionales. En la tipología Cité ocurre en gran medida la obtención de viviendas a través de la regularización de la unidad por medio de Bienes Nacionales, por lo cual es frecuente encontrar personas que, sin tener relación con sus dueños originarios, ocupan viviendas que se encuentran abandonadas para, posteriormente, regularizar su tenencia.

Subarriendo: Es una de las condiciones más recurrentes en la tipología Cité y que termina siendo uno de los principales riesgos de deterioro de estos conjuntos inmuebles. La gran dimensión de sus predios facilita la opción de realizar subdivisión de la unidad, transformando la vivienda en un montón de piezas con baño común. Uno de los estratos sociales que recurre mayormente a este tipo de situación son los migrantes.



Vivienda en abandono en Cité Grajales 2496. Fuente: archivo fotográfico personal



Cité Maturana 865. Fuente: archivo fotográfico personal

2.1.5 Factores intrínsecos y del entorno en el estado de conservación

En base a la información recopilada de los terrenos que realicé durante mi estadía en el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes de la comuna de Santiago y el Estudio de Rehabilitación de Cités y Pasajes en la Región Metropolitana se comprueba la existencia de una gran variedades de factores que han influido en el proceso de conservación de esta tipología.

En términos generales se manifiesta un gran nivel de deterioro de los Cités y Pasajes de la comuna de Santiago, encontrándose gran parte de ellos entre regular a mal estado de conservación. Para lograr definir de mejor manera los riesgos que han influido en el deterioro de éstos, serán desglosados en dos factores centrales, los que detallaran a continuación:

Factores intrínsecos: los principales problemas que se manifiestan en la tipología Cité tienen que ver con lo que sucede al interior de ellos,

A) Mal estado general de los servicios básicos

Alcantarillado: En general se encuentra en mal estado producto de la obsolescencia

y saturación de su capacidad de uso, gran parte de los Cités poseen ductos de cemento, y que producto del tiempo de construcción, se encuentran completamente destruidos produciendo deterioro en los cimientos y asentamiento de los suelos tanto del espacio común como al interior de las viviendas.

Sistema de agua potable: si bien ninguna vivienda de las catastradas posee problemas de abastecimiento de agua potable, existen muchos Cités que aun no poseen un sistema individualizado de abastecimiento, teniendo que juntar el dinero entre vecinos para cancelar la única boleta que llega al Cité. Esta situación ha generado muchos conflictos entre vecinos. Por otro lado, y al igual que el sistema de alcantarillado, existen muchas viviendas que poseen problemas con roturas de cañerías del sistema de abastecimiento, o producto de la cantidad de edificios construidos a su alrededor, han perdido presión dejando sin funcionar algunos artefactos en sus viviendas.

Sistema eléctrico: Gran parte de las instalaciones eléctricas en los Cités no han tenido mantenimiento y/o modernización (gran cantidad de unidades aún poseen sistema de tapones), el nivel de hacinamiento existente en algunos conjuntos ha producido que muchas viviendas sobrecarguen el sistema, no respetando las normas vigentes. Estas condiciones han sido detonantes de la gran cantidad de incendios que sufre esta tipología, y que sumado a la inexistencia de muros cortafuegos que permitan el control del incendio,

sean uno de los factores de mayor vulnerabilidad de la tipología.

B) Deterioro general de los espacios comunes

Tenencia del espacio común: El deterioro de este espacio se debe principalmente al desconocimiento de sus residentes, donde ellos creen que la responsabilidad de mantenimiento de los espacios comunes es por cuenta de la Municipalidad de Santiago, desconociendo que la tenencia de los espacios es de los propietarios, siendo ellos los que deben hacerse cargo de la mantenimiento de estas áreas. Entre los factores que intervienen en el deterioro, sumado a los problemas de la red de alcantarillado, es la utilización de automóviles al interior de los Cités y Pasajes, generalmente en los de ancho suficiente, provocando mayor deterioro al no estar diseñados para alto tonelaje. Adicionalmente, la falta de mantenimiento de los accesos ha generado mayor deterioro: zonas podridas, materiales desprendidos, ausencia de algunas partes, rejas en mal estado, etc.

Falta de organización de la comunidad: esta condición genera que muchos residentes en Cité solo se hagan cargo de su metro cuadrado, considerados por ellos su vivienda, y dejen a la deriva el espacio común. Carencia de iluminación común (generando desde accidentes hasta robos), nula mantenimiento y/o limpieza de los sumideros del sistema de recolección de aguas lluvias, suciedades de animales, mantenimiento del



Acumulación de cableado eléctrico en Cité Grajales 2496. Fuente: archivo fotográfico personal



Cité Cautín 962 con serios problemas de pavimento debido al deterioro del alcantarillado. Fuente: archivo fotográfico personal



Cité General Bulnes 1439 con problemas de aposamiento, humedad en sus muros, autoconstrucción, etc. Fuente: archivo fotográfico personal

pavimento, etc., van mermando la imagen que se tiene del espacio común y deteriorando al Cité.

C) Deterioro de las viviendas

Estratos sociales bajos de sus residentes: la condición de pobreza los enfrenta a la imposibilidad de realizar obras de mejoramiento, pensando que gran cantidad de ellos pertenecen a estratos sociales bajos de la población, migrantes o personas de tercera edad. Sumado a esta situación, las familias no pueden postular a beneficios de fondos públicos para el mejoramiento de su vivienda a raíz de la informalidad de la tenencia, incumplimiento con la normativa de construcción y urbanismo, o la carencia de subsidios adecuados a esta tipología.

Autoconstrucción: esta condición es uno de los factores de mayor riesgos que presentan los Cités. Las intervenciones realizadas en las viviendas, en su gran mayoría, carecen de normas de seguridad o no están conforme a la norma chilena de construcción, por lo cual son detonantes de grandes tragedias producidas en los Cités, principalmente incendios. Por otro lado, estas modificaciones generan deterioro en varios elementos constructivos de la vivienda, presentando en muchos casos daños estructurales.

Factores del entorno

A) Auge inmobiliario

Uno de los mayores problemas que ha presentado esta tipología se debe al alto valor del suelo en donde se emplazan, sumado al alto metraje de la totalidad de las unidades de un conjunto. Estas condiciones han generado que una gran cantidad de inmobiliarias hayan puesto sus ojos en la compra, para posterior demolición, y luego la construcción de edificios que rentabilicen el suelo en cuestión. Producto del descontento por el deterioro que presentan los Cités y los altos montos que ofrecen las constructoras, una gran cantidad de unidades han sucumbido, dando pasos a edificios que hoy superan los veinte pisos. Las unidades que han logrado mantenerse hasta la actualidad, especialmente en zonas donde el proceso de densificación fue más fuerte, lo hicieron únicamente producto de lo engorroso que implicaba comprar la totalidad del Cité (gran cantidad de unidades, problemas legales de tenencia, etc.).

B) Protección patrimonial

Si bien el nivel de protección de un inmueble es una condición a favor en su mantención producto de la imposibilidad de realizar modificaciones y/o demoliciones sin el permiso del organismo responsable, para los

residentes de los Cités es un gran problema. El mantener una edificación que presenta protección es símbolo de altos costos que los propietarios no están en condiciones de poder absorber, ya que no presentan ningún tipo de aporte a la hora de realizar mejoramiento, por el contrario, son multados si los inmuebles no son reparados. Esta condición genera que los residentes sean reticentes a vivir en viviendas con algún tipo de protección y prefieran vender sus viviendas.

C) Carencia de apoyo estatal

La situación anteriormente expuesta se entiende de mejor manera al constatar las carencias que posee esta tipología a la hora de postular a algún beneficio estatal de apoyo para realizar algún mejoramiento. Hasta hace un par de años, la tipología Cité carecía de subsidios que apoyaran a los residentes para la mantención de éstos, situación generada al no estar amparadas por la ley de copropiedad (oficializada posteriormente a la fecha de construcción de la tipología Cité) y menos ser considerada vivienda social, producto de su alto metraje. Esto genera que sus residentes debían hacerse cargo de los mantenimientos de la totalidad del conjunto: red de alcantarillado (Aguas Andinas sólo se hace responsable hasta la primera cámara de inspección en la zona de acceso), tendido eléctrico en caso de encontrarse los medidores en el acceso del Cité, pavimentación del espacio común, etc. Sumado a lo anterior, las familias no pueden beneficiarse de

fondos públicos o subsidios para el mejoramiento de sus viviendas a causa de la informalidad de la tenencia de sus inmuebles y del incumplimiento con la normativa de construcción y urbanismo.



Cité Lord Cochrane 178, encajonado por dos edificios de altura en los predios colindantes. Fuente: archivo fotográfico personal

2.1.6 Importancia de la tipología

A pesar de lo señalado en los puntos anteriores, es imposible no otorgar importancia a la tipología Cité, siendo la primera solución habitacional para los estratos sociales más bajos de nuestro país. Si bien los valores arquitectónicos en la gran mayoría de ellos no se encuentran presentes, el valor socio-espacial que le entrega a la ciudad y sus habitantes es innegable: el habitar en comunidad. Sumado a lo anterior, existe una gran parte de ellos que fueron construidos hace más de un siglo, por lo cual presentan de por sí un valor histórico para la arquitectura chilena.

Otro aspecto a considerar de la tipología es la estrategia que adopta para lograr optimizar los metros cuadrados de los predios y generar una mayor cantidad de unidades de vivienda. La perforación de la manzana tradicional colonial fue una de las revoluciones de la época y marcó un antes y después a la hora de enfrentar el problema de densificar las zonas urbanas. Gran parte de las actuales tipologías rescatan esta estrategia y la aplican para densificar sus predios: los conjuntos de vivienda residencial (villas, poblaciones, condominios, etc.), edificaciones en altura; todos utilizan un espacio de circulación secundario, privado, para articular las unidades de vivienda.

Si bien las condiciones de habitabilidad y el estado de conservación de estas edificaciones en general no es el óptimo, la opción de vivir en el centro de Santiago, con todos los beneficios que eso implica en una vivienda de alto metraje, es un valor que muchas personas no están dispuestas a perder.

Uno de los factores de mayor importancia radica en la importancia de vivir en comunidad y que en la actualidad se ha ido perdiendo, volcándose cada vez con tipologías que buscan el individualismo. Las personas que habitan este tipo de conjuntos son personas con necesidad de apoyo, generalmente de escasos recursos, tercera edad, migrantes; es la manera que ellos tienen a su alcance para un mejor vivir: una señora de tercera edad necesita de sus vecinos para poder vivir tranquila en que si le ocurre algo, alguien la podrá ayudar o apoyar. Existe una supervivencia en base a redes, de esta forma, personalmente, los denomino “conjuntos solidarios”.



Imagen aérea de la manzana a trabajar. Fuente: Google Earth

3.1 El territorio

3.1.1 Comuna de Santiago

Santiago es una comuna ubicada en el centro de la ciudad homónima y capital de nuestro país, cuenta con una extensión de 22,40km², una población de 311.414 habitantes, según el censo de 2012, y una densidad de 139 habitantes por hectárea. Fue fundada con el nombre de Santiago de Nueva Extremadura el 12 de febrero de 1541, siendo la comuna origen de desarrollo de Chile.

La comuna de Santiago es un territorio urbano que cuenta con una gran mixtura de usos, alberga organismos gubernamentales, administrativos, comerciales (de menor y mediana escala), financieros, entidades educacionales, culturales y un gran parque habitacional. Todas estas condiciones hacen que posea una gran cantidad de población flotante a diario, cercana a 1.800.000 habitantes.

Con respecto a la población de la comuna, ésta ha tenido un comportamiento variado en el tiempo. Con el proceso de migración campo-ciudad, la comuna de Santiago alcanzó su peak de población en 1940, teniendo un total de 440.196 habitantes. Esta condición cambió por completo con la entrega de soluciones habitacionales y

crecimiento de la ciudad a la periferia, llegando en 2002 a 200.792 de habitantes. Desde esa fecha, y tras el proceso de repoblamiento a través del desarrollo inmobiliario en altura, se logró revertir la disminución de la población de las décadas pasadas.

Este incremento de la población se explica principalmente a raíz de la gran cantidad de inmigraciones que ha presentado nuestro país en las últimas décadas. Según datos de la Ilustre Municipalidad de Santiago, entre el año 2002 y el 2012 llegaron a Santiago 117.355 personas, de los cuales el 19% provenía del extranjero. De la población residente en Santiago de origen extranjero (38.737 personas), el 53,7% son peruanos, 13,7% colombianos, 5,1% son argentinos y 4,4% son ecuatorianos.

Al tener una larga data desde su fundación, Santiago presenta gran variedad de estilos arquitectónicos que, en su gran mayoría, logran dialogar entre sí y entregan riqueza espacial y cultural a su territorio. Edificaciones del movimiento moderno dialogan con arquitectura neoclásica, construcciones eclesiásticas del movimiento gótico se enfrentan con edificios contemporáneos de oficinas, edificios de habitaciones de gran altura se emplazan con modestas soluciones habitacionales del siglo pasado, los Cités.

La comuna de Santiago es la que alberga la mayor cantidad de unidades de la tipología Cité, cuenta con un total de 588 Cités y Pasajes según el último catastro realizado por el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes de Santiago, de un total de 800 aproximados en la región Metropolitana. La mayor parte de esta tipología se encuentran en la periferia de la comuna, entendiendo al ser soluciones habitacionales para los estratos sociales bajos, los que se localizaban principalmente en los bordes del Santiago fundacional.



Plano de georreferenciación de las unidades de Cités y Pasajes en la Comuna de Santiago. Fuente: Programa de Recuperación de Cités y Pasajes.

3.1.2 Elección del terreno

Como fue señalado el capítulo anterior de esta memoria, los sectores más afectados en la pérdida de unidades de Cités han sido los barrios ubicados entre Av. Libertador Bernardo O'Higgins y Av. Manuel Antonio Matta. Esta condición se debe principalmente al gran crecimiento del parque inmobiliario que presentó esta zona en la década pasada. La imagen del costado muestra georeferenciado las unidades que fueron demolidas y que hoy se encuentra edificación en altura.

Por otro lado, la mayor parte de los Cités y Pasajes fueron construidos en la periferia de la ciudad de Santiago, por lo cual la cantidad de unidades existentes en la zona fundacional de Santiago es

bastante reducida.

En base a lo anterior, se determina la utilización el cuadrante ubicado entre las calles Santa Rosa – Eleuterio Ramírez – San Francisco – Cóndor, ya que presenta una condición particular dentro del sector, e incluso de la totalidad de las unidades existentes en la comuna, albergando a cuatro Cités y un Pasaje en una misma manzana. Los conjuntos se encuentran colindantes entre ellos, e incluso, según información obtenida desde diferentes fuentes, cuatro de ellos se encontraban conectados originalmente.

Esta condición genera que sea un lugar interesante para llevar a cabo una propuesta de conjunto de vivienda a los estratos sociales medio – bajo, entregando una solución habitacional en el centro de la ciudad y que ponga en valor los atributos socio-espaciales de la tipología Cité.



Plano Nolly esquemático de las alturas existentes en el entorno del terreno escogido. En negro las mayores alturas. Elaboración propia.

Elevación esquemática de calle Santa Rosa que muestran las alturas existentes en el entorno del proyecto. Elaboración propia.



3.1.3 Los Cités a trabajar

3.1.3.1 Caracterización de los Cités

Pasaje San Francisco 328 | Eleuterio Ramírez 752:

El Pasaje es también conocido como “El Palto”, es uno de los Cités con mayor dimensión dentro de la comuna de Santiago. Es un conjunto de mediana altura y arquitectura simple con reducida ornamentación. A nivel estético destaca la reiteración de los elementos constructivos de vanos (ventanas y puertas), adicional del zócalo y aleros que unifican la totalidad del conjunto. Originalmente este pasaje se encontraba conectado al sur con el Cité Santa Rosa 349 a través de un estrecho pasillo, teniendo acceso desde calle Cóndor.

Año de edificación: 1912

Número de Viviendas: 64 Unidades

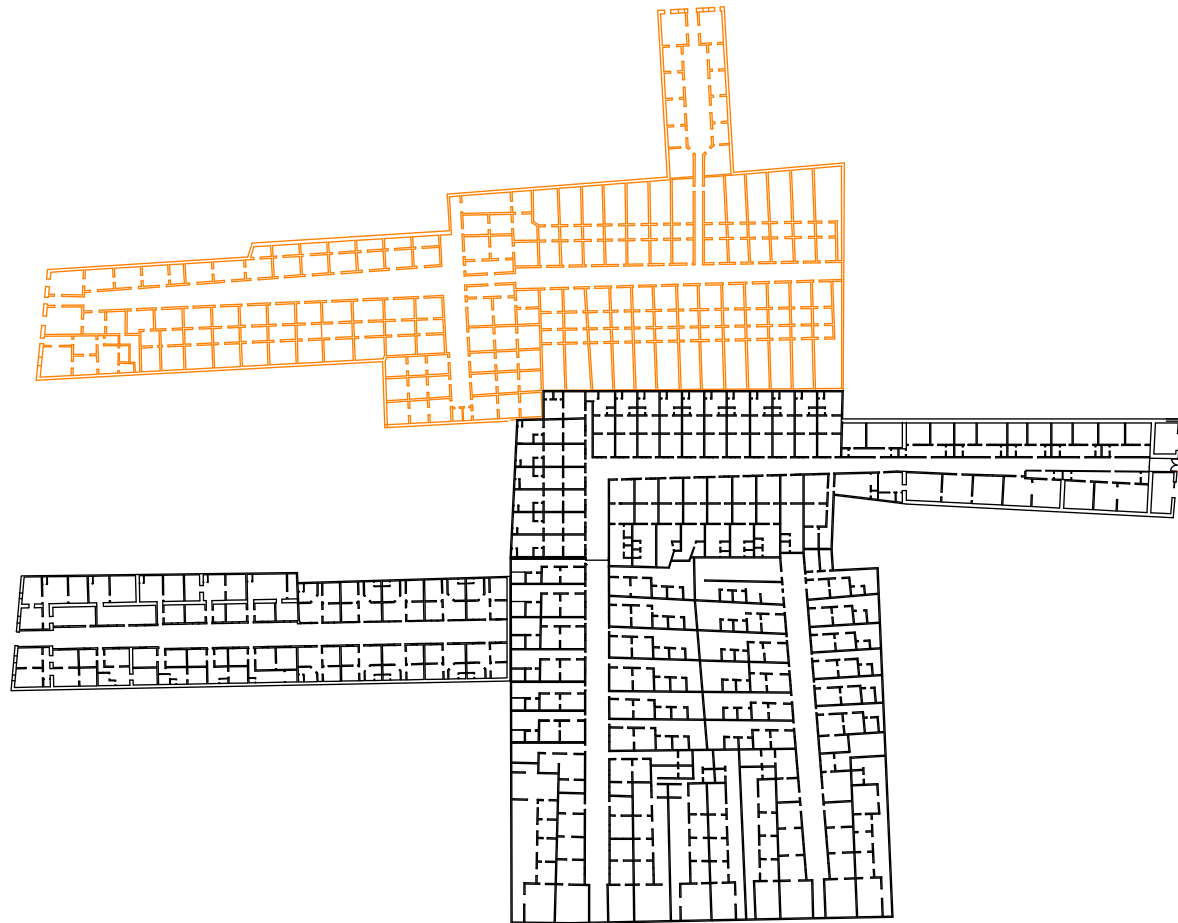
Superficie total del conjunto : 4694 m²

Superficie de Espacio común: 735 m²

Densidad Bruta: 136,34 Un./hect.

Superficie de la vivienda: 50 m²

Superficie construida por habitante: 12,5 m²/hab.





Fuente: Registro fotográfico personal

Cité Santa Rosa 349:

El Cité es también conocido como “Pasaje Winhter”, en honor a su primer propietario. Es un conjunto de mediana altura con aproximadamente de 5m de alto. Si bien la totalidad de la tipología fue construida de un nivel, todas las viviendas presentan formalizado un altillo en su interior, a raíz de la doble altura y la carencia de recintos. Su arquitectura es simple, destacando la reiteración de los elementos constructivos, la conformación del zócalo como elemento unificador y la escasa alteración de las fachadas interiores. Originalmente se conectaba al norte con el Pasaje San Francisco 328 | Eleuterio Ramírez 752 y al Sur con dos Cités: Poniente con Cité Cóndor 745 (hoy es posible encontrar una pandereta divisora del espacio común) y al Oriente Cóndor 731 (en esta conexión se construyó una nueva vivienda).

Año de edificación: 1920

Número de Viviendas: 34 Unidades

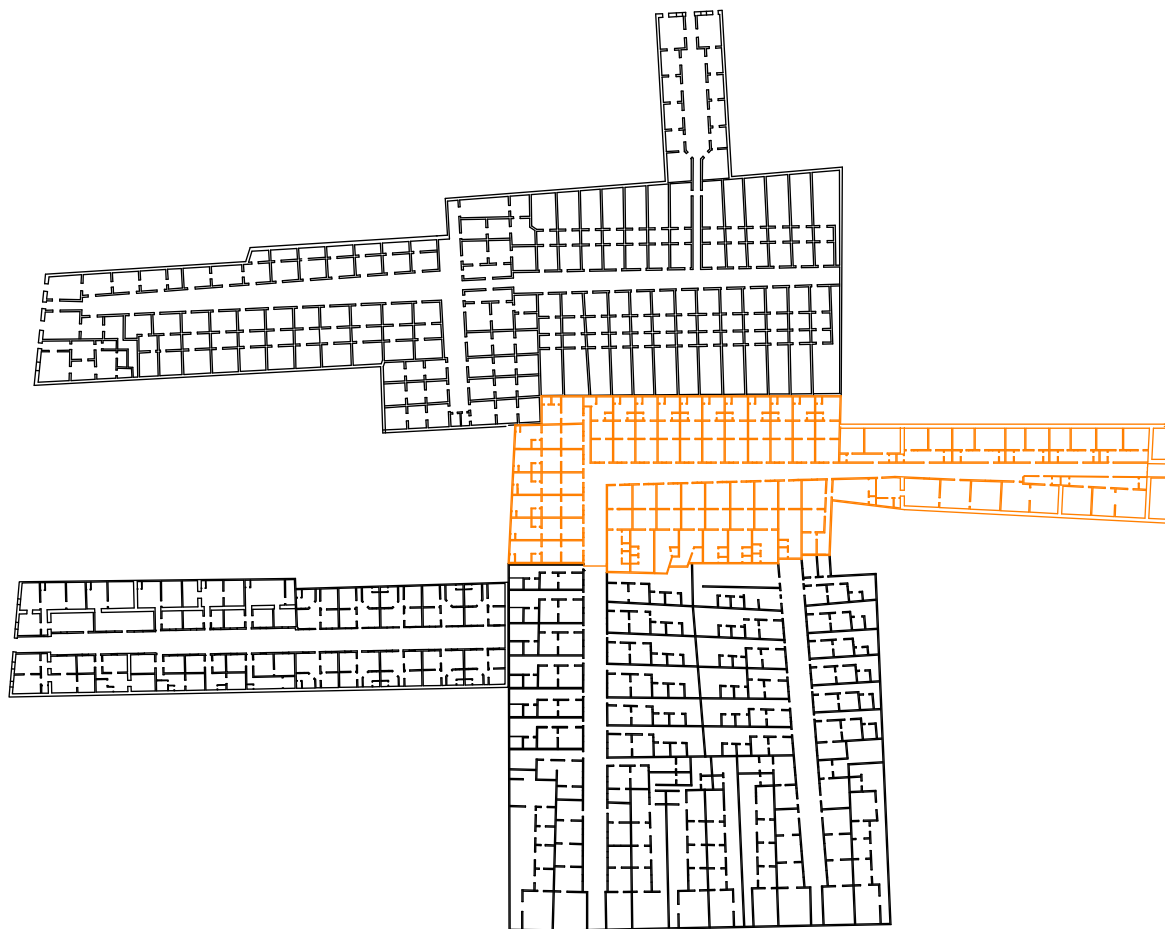
Superficie total del conjunto : 2671 m²

Superficie de Espacio común: 370 m²

Densidad Bruta: 127,29 Un./hect.

Superficie de la vivienda: 70 m² (considerando altillo)

Superficie construida por habitante: 17,5 m²/hab.





Fuente: Registro fotográfico personal

Cité Cóndor 731:

El Cité Cóndor 731, en conjunto con el Cité Cóndor 745, se presentan como unidades gemelas, por la gran similitud de sus espacios comunes y distribución interior de las unidades. Es un conjunto de mediana altura, similar al resto de los Cités existentes dentro de la manzana. No presenta grandes atributos arquitectónicos, por el contrario, carece de elementos relevantes, manteniendo unidad de conjunto a través de la misma altura en su totalidad y en la actualidad, por el trabajo de pintura de fachada unificador.

Año de edificación: 1890

Número de Viviendas: 18 Unidades

Superficie total del conjunto : 2064 m²

Superficie de Espacio común: 246 m²

Densidad Bruta: 87,21 Un./hect.

Superficie de la vivienda: 60 m²

Superficie construida por habitante: 15 m²/hab.





Fuente: Registro fotográfico personal

Cité Cóndor 745:

Al igual que su gemelo, presenta una altura cercana a los 5m. De los Cités con los que estoy trabajando, es el que presenta mayor nivel de intervención, incluso modificando la morfología de fachada (incorporación de balcones en algunas viviendas, cambio de la altura en algunas unidades, presencia de estilos arquitectónicos diferentes, elementos decorativos eliminados e incorporados otros, etc.). Presenta postes del tendido eléctrico que fragmentan el espacio común central. En el interior de la vivienda, los espacios de living-comedor y dormitorios se articulan a través de un espacio exterior cubierto, que muchos lo utilizan como cocina – comedor de diario.

Año de edificación: 1900

Número de Viviendas: 18 Unidades

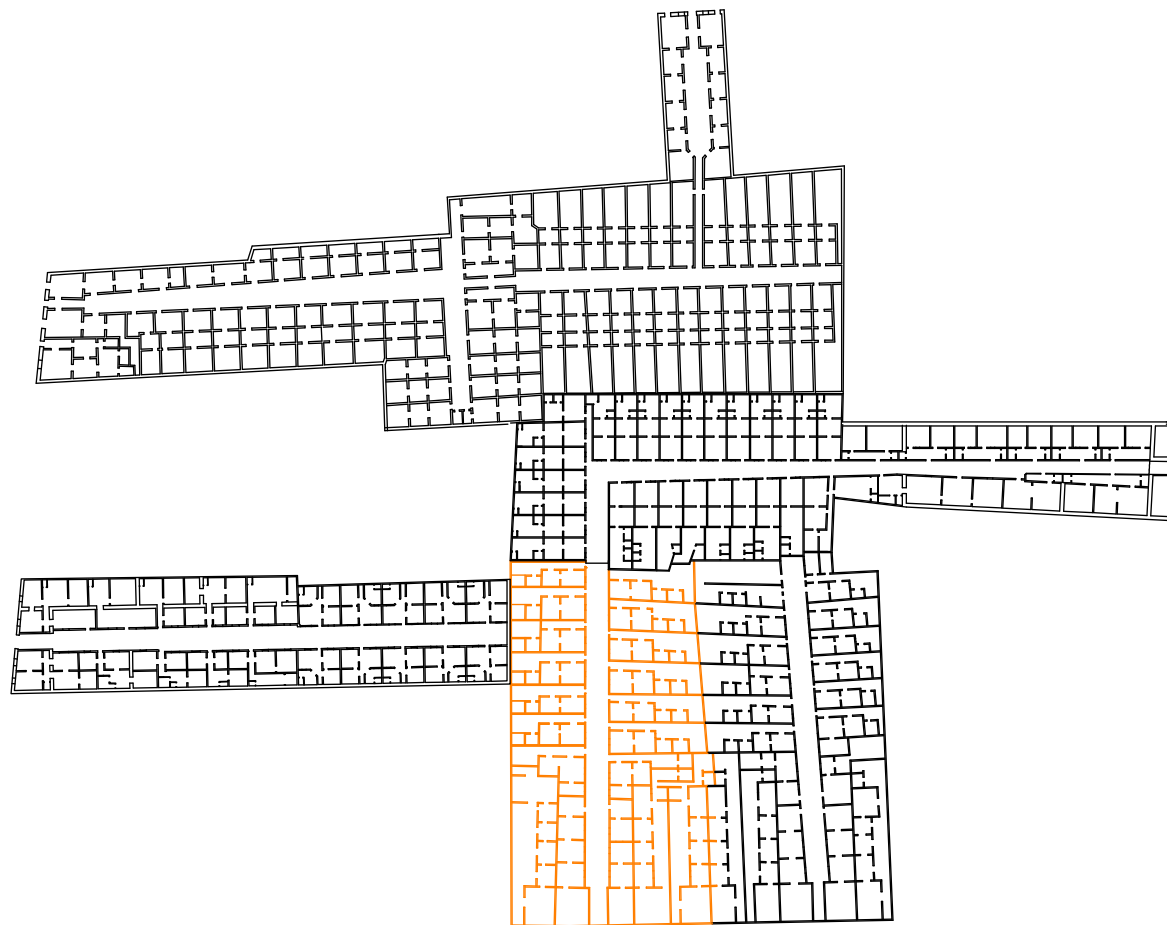
Superficie total del conjunto : 2231 m²

Superficie de Espacio común: 259 m²

Densidad Bruta: 80,68 Un./hect.

Superficie de la vivienda: 65 m²

Superficie construida por habitante: 16,25 m²/hab.



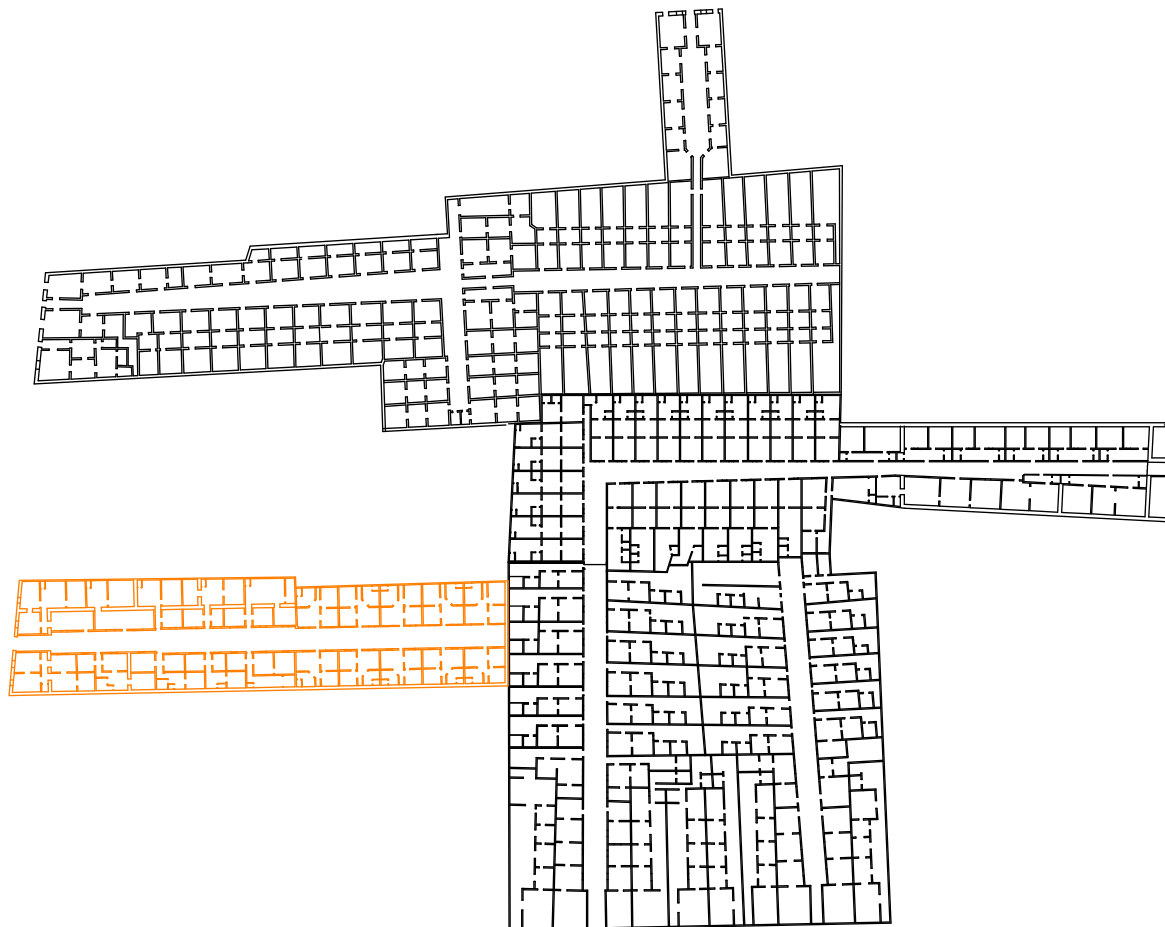


Fuente: Registro fotográfico personal

Cité San Francisco 366:

De los cinco Cités con los que estoy trabajando es el que presenta mayor valor arquitectónico, teniendo protección patrimonial de Inmueble de Conservación Histórica. El estilo arquitectónico que presenta es clasicismo popular de materialidad albañilería. La altura de la edificación es similar al resto de los conjuntos aledaños, con elementos ornamentales en sus fachadas: todas las vanos presentan molduras de considerable espesor, cornisa en la coronación de su fachada, ventanas y puertas con elementos decorativos, etc. Presenta bajo nivel de intervención de fachada.

Año de edificación: 1906 - 1930
Número de Viviendas: 20 Unidades
Superficie total del conjunto : 1727 m²
Superficie de Espacio común: 346 m²
Densidad Bruta: 115,81 Un./hect.
Superficie de la vivienda: 58 m².
Superficie construida por habitante: 14,5 m²/hab.





Fuente: Registro fotográfico personal

3.1.3.2 El habitante

Como hemos señalado anteriormente, los Cités y conventillos eran conjuntos habitacionales construidos por familias adineradas para la clase obrera y sus familiares que fueron construidos a finales del siglo XIX y principios del siglo XX con la finalidad de dar albergue a los trabajadores, eminentemente a quienes migraban de otras regiones del país buscando mejores oportunidades laborales y de vida.

Aproximadamente entre los años 40 y 60, las familias propietarias de los predios completos comienzan una venta por loteo, es decir, de las viviendas como inmueble habitacional individual, permitiendo a las familias obreras o personas de recursos medios y bajos adquirir una vivienda propia dentro del Cité. Es así, como la tenencia legal de las viviendas y espacios comunes de estos inmuebles varía en cada Cité, ya que dependerá de lo estipulado en las escrituras de venta.

Llegando a la actualidad, los residentes de Cités se pueden clasificar en dos grandes grupos: los residentes históricos de la comuna, y nuevos residentes o arrendatarios. Los primeros, corresponden en su gran mayoría a residentes históricos de la comuna, es decir, habitantes que

son descendencia de los primeros residente de cités. Han vivido por décadas, siendo hijos, nietos y bisnietos que han adquirido las viviendas por herencias de sus padres y abuelos. Este grupo posee un arraigo con el espacio, la comuna y forma de vida del cité, que si bien no es valorada de manera explícita y espontánea, al ser consultados indican que no se irían de sus viviendas aunque les ofreciesen buenas ofertas económicas por sus viviendas. Los segundos, corresponden a residentes nuevos o con gran movilidad, como lo son los arrendatarios. Éstos últimos se componen de personas de nacionalidad chilena y migrantes, principalmente peruanos, haitianos, venezolanos y colombianos, quienes han llegado al país con la creciente globalización y han encontrado en cités condiciones de arriendo aptas a su situación socioeconómica y laboral.

Dentro del cuadrante conformado por las calles San Francisco-Cóndor-Santa Rosa-Eleuterio Ramírez existen en la actualidad 4 Cités y 1 Pasaje, conformados por un total de 154 viviendas, y se estima que habitan un total de 550 habitantes, donde se estima que cerca del 20% corresponde a población migrante.

En base a encuestas realizadas a residentes de los Cités pertenecientes al predio a trabajar e información obtenida por el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes, los habitantes de estos conjuntos inmuebles manifiestan cosas positivas y negativas a la hora de vivir en esta tipología:

A) Positivas:

Cercanía de los servicios: Está dado por la céntrica ubicación del polígono de estudio, el cual está a 4 cuadras de la avenida principal de la comuna capital del país. Esta cercanía les permite movilizarse a pie principalmente dentro de la comuna, teniendo fácil y rápido acceso a medios de transporte, instituciones estatales, tiendas comerciales, centros de salud, centros educativos e instituciones financieras.

El conocer a sus vecinos: está dado por la familiaridad que se genera convivir con las mismas personas por años. Si bien no reconocen tener redes de apoyo ni de amistad con su entorno, si les genera sentimiento de confianza y sensación de seguridad el reconocer a los transeúntes del entorno.

Espacio común: Se refiere a la valoración eminentemente positiva de contar con un espacio común de tránsito y permanencia, como lo es el pasillo de estos conjuntos habitacionales, ya que no existen áreas verdes cercanas al polígono en cuestión, lo que implica que ese espacio es el principal espacio para niños y adultos mayores.

Vivienda de alto metraje: Si bien las condiciones de habitabilidad de las viviendas no son las óptimas, y sumado al primer punto, los residentes de los Cités valoran la posibilidad de vivir en casas en el centro de Santiago con un alto

metraje.

B) Negativos:

Creciente presencia de residentes nuevos: El sector en las últimas dos décadas ha vivido un importante proceso de densificación, poblándose de edificios de departamentos habitacionales en altura. La gran mayoría de estos edificios está habitado por residentes arrendatarios, quienes presentan una alta rotación y bajo arraigo con el espacio y el barrio. Esto ha conllevado una serie de dificultades en términos de vialidad, seguridad, convivencia, deterioro de espacios públicos y tranquilidad del barrio. Sumado a lo anterior, las bajas condiciones de habitabilidad que hoy presentan estos conjuntos se exagera con la proliferación de dos nuevos edificios en la manzana en cuestión.

Creciente llegada de personas migrantes al sector: La gran cantidad de migración existente en la comuna y en el cuadrante, ha modificado las formas de convivencia del sector. De esta forma, se ha generado una dicotomía y pugna entre estas dos fuerzas, quienes presentan críticas constantes hacia el otro por las diferencias culturales, costumbres y formas de utilización del espacio público/común. Esta situación de igual manera es extraña, ya que un buen porcentaje de los residentes son extranjeros, manifestando que el Peruano es el más aceptado.

Creciente inseguridad en el entorno:

Ligado al punto anterior, se observa que durante las noches existe una gran cantidad de migrantes que se dedican a la venta ambulante de diversos elementos, como ropa, accesorios, comida frita, etc. Esto conlleva una sensación de inseguridad para transeúntes generando un rechazo de ciertos sectores a la presencia de migrantes de escasos recursos en el sector. Además, residentes del sector indican que han aumentado número de asaltos con sorpresa, robo de automóviles y partes de éstos, y tránsito de personas con actitudes sospechosas.

Dificultad en la mantención de las viviendas y espacios comunes: Estos inmuebles tienen cerca de 100 años de antigüedad lo que implica la construcción en materiales obsoletos en la actualidad, redes eléctricas, de agua potable y alcantarillado con graves daños o riesgos. Entre ellos, el alto riesgo a incendios por desperfecto en redes eléctricas y emergencias sanitarias por obsolescencia del sistema de alcantarillado, y baja presión de agua en las viviendas por las construcciones en altura aledañas. Cabe mencionar que aún existen cités que comparten un solo medidor de agua potable para todas las viviendas que conforman el conjunto inmueble.

Se debe considerar que los residentes de este conjunto presentan características de vulnerabilidad social y económica en diferentes niveles, ya que un alto porcentaje corresponde a residentes con bajos y medios recursos

económicos, personas de la tercera edad, grupos familiares con dificultades internas, y comunidades con bajo nivel organizacional lo que dificulta la mantención de las viviendas por cuenta propia. Además, las actividades laborales que predominan son las actividades con un nivel bajo y medio en sus remuneraciones, existiendo familias con trabajos informales y/o precarios.

Ligado al punto anterior, se debe mencionar la alta tasa de irregularidad en la tenencia legal de las viviendas, no teniendo las posesiones efectivas vigentes, existiendo información poco clara sobre los propietarios actuales y viviendas en situación de toma y de abandono, lo que dificulta e impide la postulación a subsidios estatales de reparación de viviendas. Además, por las características arquitectónicas de la construcción, son más vulnerables a desastres naturales y a riesgos cotidianos.

Estos puntos han conllevado que en la actualidad sean viviendas con gran deterioro, con dificultades en su reparación, con gran cantidad de propietarios y enredos legales lo que dificulta la venta de los terrenos y/o propiedades. Esto conlleva a que los propietarios se desentiendan de sus inmuebles y los mantengan en estado de abandono, o lucro desnaturalizado de la dignidad humana, arrendando viviendas o piezas en estados deficientes de mantención.



Fuente: Programa de Recuperación de Cités y Pasajes

3.2.3.3 Estado de conservación

Desde el año 2014, los cinco Cités en donde se emplaza el proyecto de título han sido intervenidos por el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes y/u otras instituciones municipales. Principalmente las obras realizadas en estos conjuntos han estado evocadas a mejorar la apariencia de los Cités y generar obras de mitigación de los riesgos latentes a los que se enfrentan. Hoy todos se encuentran con las fachadas en óptimas condiciones y sistema de red húmeda, esta última situación producto del incendio que afectó a los Cités Santa Rosa 349, Cóndor 745 y 731, en este último encontrándose a la fecha una vivienda que no fue reconstruida.

Si bien lo realizado por el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes ayudó en el hermosteamiento del hábitat de los residentes de estos conjuntos, los Cités siguen con graves problemas en el sistema de alcantarillado (el Pasaje San Francisco 328 presenta condición de insalubridad con posibilidad de clausura de algunas viviendas por parte del SEREMI), pavimentos en pésimo estado (mal escurrimiento de las aguas lluvias y riesgos de caídas de sus residentes), ninguna vivienda presenta muros cortafuegos, los recintos interiores no todos poseen ventilación e iluminación natural, han debido improvisar con recintos que no fueron

considerados en su construcción (la mayoría de las viviendas poseen la cocina en los patios interiores realizando cierros improvisados para mejorar la habitabilidad del recinto), problemas con la obsolescencia del sistema eléctrico (existencia de viviendas aún con sistema de tapones), espacios comunes de reducida dimensión, no cuentan con áreas verdes cercanas, ausencia de iluminación de los espacios comunes, etc.



Fotografía del incendio del 2014 que afectó a tres Cités utilizados como caso de estudio. Fuente: Programa de Recuperación de Cités y Pasajes.



Antes y después de las mejoras realizadas por el Programa de Recuperación de Cités y Pasajes en Cité Santa Rosa 349. Fuente: Programa de Recuperación de Cités y Pasajes



Fotografía del interior de la vivienda Santa Rosa 349. Fuente: archivo fotográfico personal



Fotografía del interior de la vivienda Santa Rosa 349. Zona de cocina y acceso a baño. Fuente: archivo fotográfico personal

3.1.3.4 Normativa aplicada al proyecto

La manzana en donde se emplazan los cinco Cités y se desarrolla el proyecto de título pertenecen a la “Zona B” según la zonificación del PRC01 vigente de Santiago. Si bien el contenido de la Ordenanza Local establece una serie condicionantes a la hora de diseñar un proyecto, los siguientes puntos fueron los que aplicaban en base a las características del proyecto:

Permite el uso residencial .

Permite el uso comercial.

Permite el uso de áreas verdes (público).

Superficie subdivisión predial mínima: 500m².

Coficiente máximo de ocupación de suelo: 0,7 para uso de vivienda.

Coficiente máximo de opción de pisos superiores: 0,7 para uso de vivienda.

Coficiente máximo de constructibilidad para uso de vivienda: 3,6

Sistema de agrupamiento: Continuo

Altura máxima de edificación: 22,5m

Sumado a lo anterior, el PRC02 establece algunas condiciones especiales para el terreno en cuestión, las que se detallan a continuación:

Inmueble de Conservación Histórica:

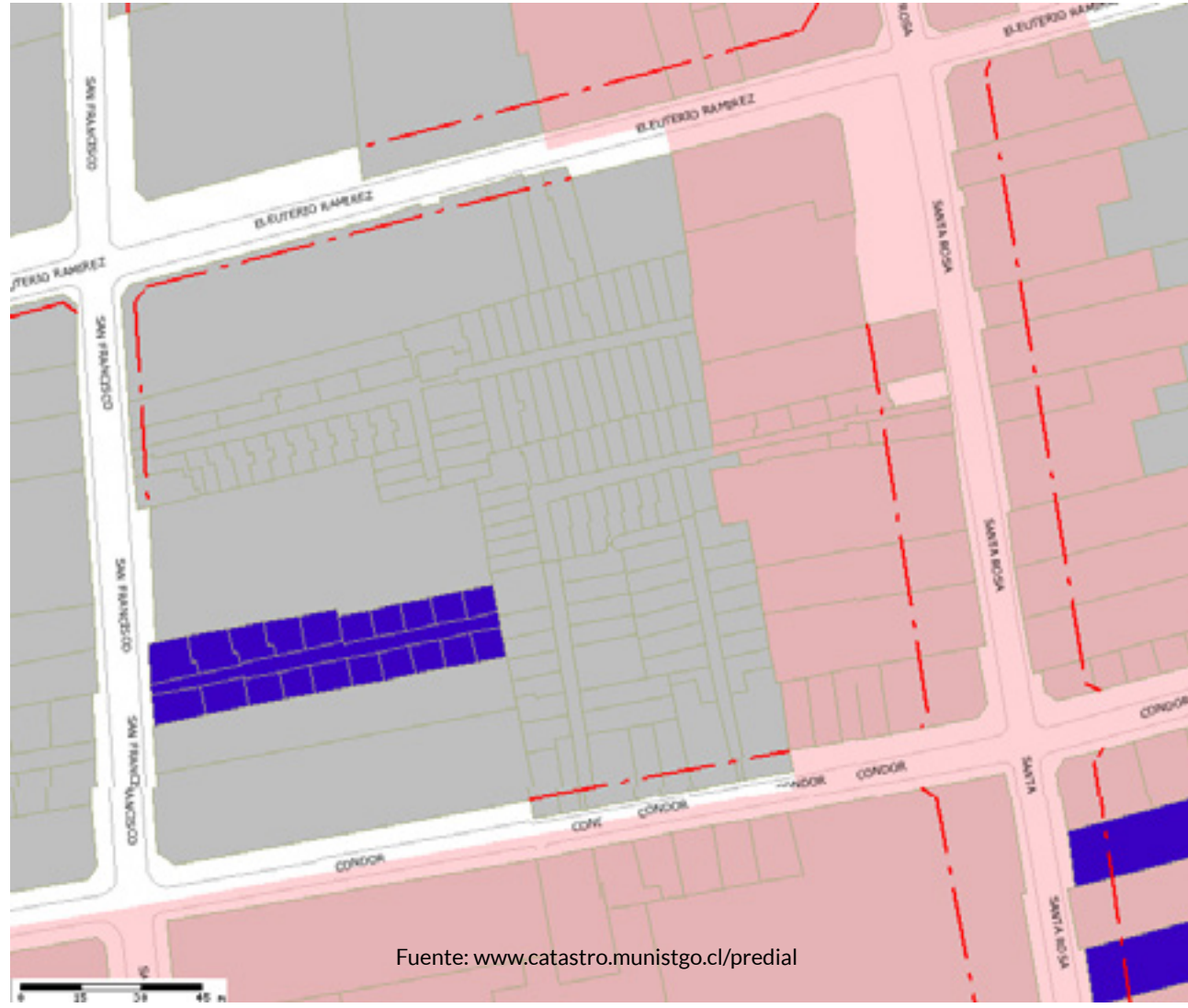
El Cité ubicado en San Francisco 366 en su totalidad corresponde a un ICH, por lo cual adicional al PRC01 se deben tener en cuenta las consideraciones que la protección patrimonial establece. De esta manera se permite la restauración, rehabilitación, remodelación y ampliación del conjunto, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la O.G.U.C.

Colindante a Inmueble de Conservación Histórica: Los predios que están ubicados colindantes al ICH deberán mantener la misma altura de la edificación protegida en una franja de 6m de profundidad de la línea oficial del conjunto.

Zona Especial B2b: En rasgos generales esta zona permite aumentos de la constructibilidad en 0,7 y números de pisos adicionales, 5m o 2 pisos (los que deben estar distanciados 3m de la línea oficial). Por otro lado condiciona construir un mínimo de 65% de departamentos con superficie útil superior o igual a 50m², destinar el 40% de la restante de la aplicación de ocupación de suelo para jardines y considerar un mínimo de 30% de la superficie de fachada que enfrenta la calle en primer piso a vanos.

Por otro lado, a la hora de enfrentar el diseño de las unidades de viviendas, se tomó en consideración el Cuadro Normativo y Tabla de Espacios y Usos Mínimos para el Mobiliario para

Viviendas del Fondo Solidario de Elección de vivienda regulado por el D.S. N°49 (V. Y U.) del 2011.



Fuente: www.catastro.munistgo.cl/predial



Cité Cuevas 1016. Fuente: Archivo fotográfico personal

4.1 Propuesta conceptual

La propuesta conceptual plantea la creación de un nuevo habitar residencial que rescate la identidad y forma de vida de la tipología Cité, potenciando la vivencia colectiva con el fin de crear un conjunto residencial solidario, que posea estándares de habitabilidad actuales, dejando de la lado el individualismo que promueve el parque inmobiliario en altura. Diseñar un conjunto de viviendas que potencie los espacios comunitarios, que proteja los privados y que brinde a sus residentes un lugar de tranquilidad y seguridad. Se expondrá en todas sus escalas los alcances que se pretender tener con esta propuesta.

creando nuevos parques inmobiliarios que se acojan a esta forma de habitar.



Propuesta Barrial

4.1.2 Barrial

En primer lugar, se pretende unificar los Cités existentes en la manzana a trabajar, con el fin de reducir a cero la especulación inmobiliaria sobre este paño, consolidándose como un todo.

Crear estrategias de diseño que protejan la vida vecinal al interior del conjunto de los agentes externos negativos del entorno inmediato, pero que a la vez, mejoren la relación con éste.

4.1.1 Urbano

Con la gran cantidad de unidades de Cités existentes en Chile en malas condiciones de habitabilidad, ser un detonante en el proceso de actualización de la tipología Cité. Si bien las realidades existentes en otras unidades son muy diferentes, y difícilmente habrán manzanas de estas dimensiones, las estrategias de diseño utilizadas pueden ser replicadas en otros conjuntos, considerando la particularidad de cada predio.

4.1.3 Conjunto

A nivel de conjunto se plantea el otorgar a los habitantes de estas unidades espacios de esparcimiento de calidad en el interior del recinto que potencien el encuentro entre los residentes, dejando de lado la circulación como un mero lugar de tránsito. Adicionalmente, abastecer a los residentes de espacios y equipamiento que en la actualidad no poseen estos conjuntos inmuebles, con el fin de potenciar la vida en comunidad.

Por otro lado, ser una posible solución habitacional para estratos sociales medios-bajos,

En base a las condicionantes del terreno, y la necesidad de hacer más rentable este

conjunto inmueble, se busca densificar el predio, pero sin perder los atributos de la tipología y los valores señalados con anterioridad. Por esta razón, se propone la construcción de un conjunto que mezcle la forma de habitar de la tipología cité con el bloque de departamentos.

Con el diseño interior de la unidad de vivienda se propone que la distribución y dimensionado maximicen los recintos de encuentro de sus residentes, con espacios de mayor tamaño, y apoyen la privacidad necesaria de algunos recintos.

4.1.4 Espacio intersticial

En base a la carencia de un espacio intermedio entre el espacio común y la vivienda, se propone la construcción de un espacio intersticial que cumpla la función de proteger la privacidad de los residentes de la unidades pero sin perder la relación con el resto del conjunto y vida en comunidad. Adicionalmente se considera la creación de este espacio producto del problema que presentan las actuales viviendas, carencia de ventilación e iluminación natural de los recintos habitables.

4.1.5 Unidad

Generar una unidad de vivienda con estándares de habitabilidad actualizados que sea capaz de permitir la replicación en el conjunto y ser articulada por un espacio común central sin perder la privacidad que algunos recintos habitables requieren.

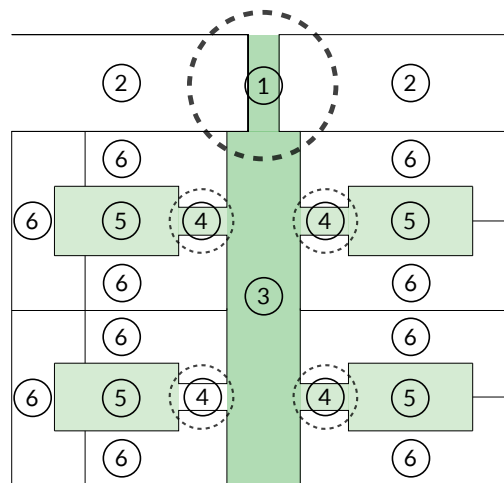
4.2 Partido general

4.2.1 Propuesta programática

En base a los requerimientos planteados, se considera el conjunto en su totalidad sea de carácter privado, con diferentes énfasis de privatización de los espacios a través de un trabajo de disminución de escala. Esta situación genera la necesidad de trabajar cinco zonas programáticas en el proyecto que nutren y potencian el carácter de la propuesta.

Acceso: Los diferentes accesos que posee el conjunto se proyectan como umbrales de la realidad existente en el interior del proyecto, para eso se propone comercio de menor escala en estas zonas y que funcionen como biombo de las externalidades existentes en el exterior.

Espacio común de uso público: Es el espacio articulador del proyecto, el que unifica la totalidad del conjunto. Se conecta con el espacio público (calle) a través de zaguán en los diferentes accesos y distribuye a los espacios comunes privados existentes en el proyecto. Se propone que en este espacio se encuentren diferentes puntos de reunión para sus residentes, los que dispondrán de huertos con mobiliario urbano y sistema de abastecimiento energético a través de



1. Acceso a Conjunto
2. Comercio
3. Espacio Común de Uso Público
4. Acceso a Unidades
5. Espacio Común de uso Privado
6. Unidad de Vivienda

paneles solares para casos de emergencia.

Núcleo: En el núcleo del proyecto se encuentra el programa recreacional de la propuesta. Se considera la incorporación de salas para el uso de las organizaciones existentes en los cités, lavandería, sala multiuso, zona de juegos, áreas de descanso, vegetación de mayor altura que el resto del conjunto, entre otras. De igual manera se consideran pequeñas áreas adicionales con equipamiento que complementarán el funcionamiento de este espacio.

Espacio común de uso privado: Es la zona de articulación de las viviendas, conectada a través de un zaguán con el espacio común de uso público. La idea es que sea un espacio flexible para los residentes de las viviendas que alberga, siendo lo único proyectado, una pequeña área verde.

Vivienda: En base a la recopilación obtenida de la población existente en los Cités en cuestión, se estableció la necesidad de tener diversas tipologías, pues la composición familiar en estos conjuntos es muy variada. La existencia de personas solas (generalmente de tercera edad), familias compuestas por tres generaciones, matrimonios de avanzada edad, familias conformadas recientemente, etc. Frente a esta situación se desarrollaron 4 tipologías de viviendas: de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, de 37 m² hasta los 75 m², pudiendo albergar núcleos familiares de 1 a 6 personas en óptimas condiciones.



4.2.2 Criterios y estrategias de diseño

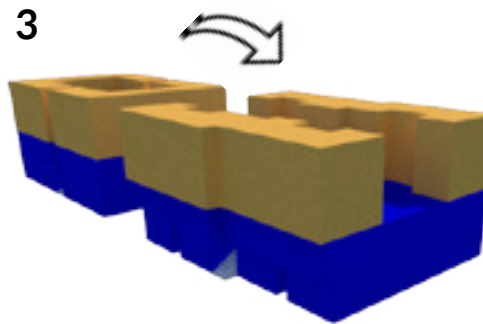
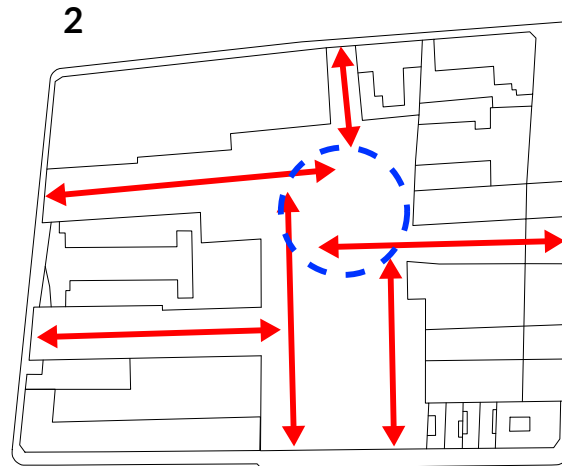
En este apartado se mencionarán las decisiones arquitectónicas específicas que determinaron el diseño del proyecto. Producto de las necesidades de trabajar con diferentes escalas de diseño, de lo público a lo privado, la exposición será realizada de la misma forma.

Conjunto

1. Accesos de menor dimensión: En base a la propuesta conceptual, la intención es que los accesos al conjunto sean más controlados que el resto de los espacios comunes. Para ello, se disminuye el ancho del pasillo que da acceso al conjunto y se propone que estos lugares sean techados, a diferencia del resto del espacio común.

2. Unificación de los cinco Cités: a través de las circulaciones pre existentes, se realizan proyecciones de los trazos con el fin de vincular a los cinco Cités. En el encuentro de la mayor cantidad de Cités, se considera la ubicación del núcleo del proyecto, el que tendrá el programa anteriormente descrito.

3. Desfase de la unidades: Con el fin de generar diferentes experiencias en el recorrido del espacio común de uso público y entendiendo



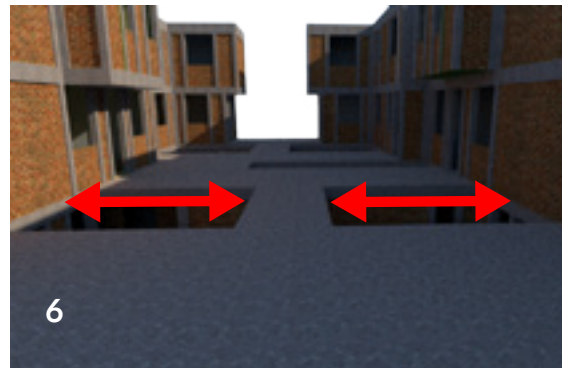
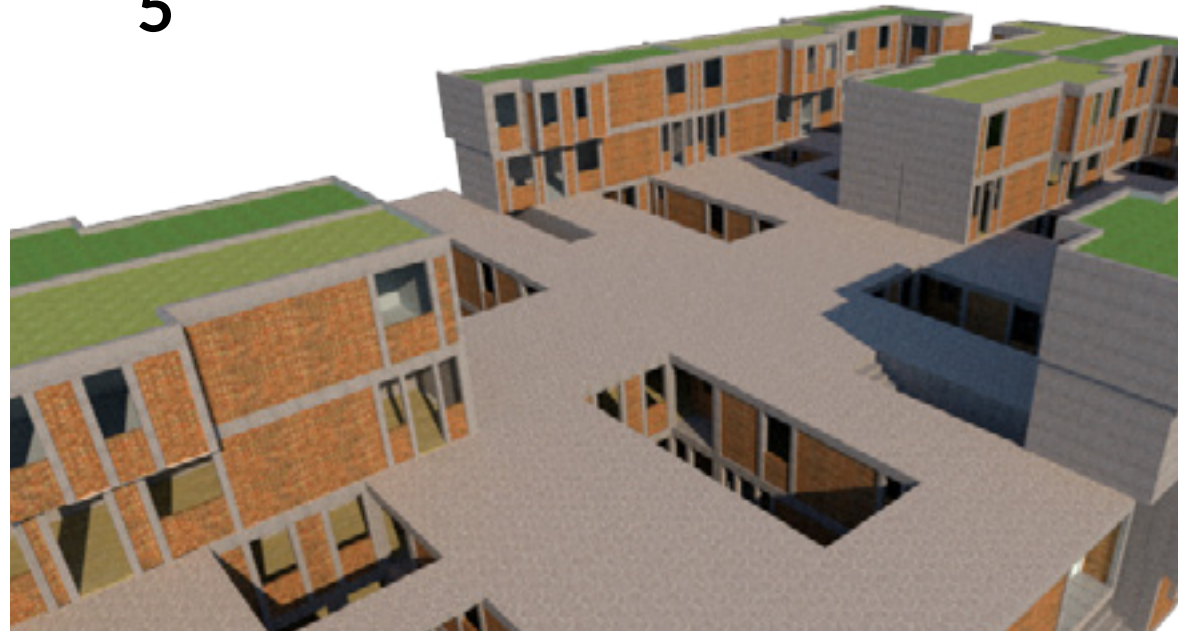
la condición espacial diferente en el encuentro de los flujos de los accesos, las unidades presentan desfases de la línea de edificación.

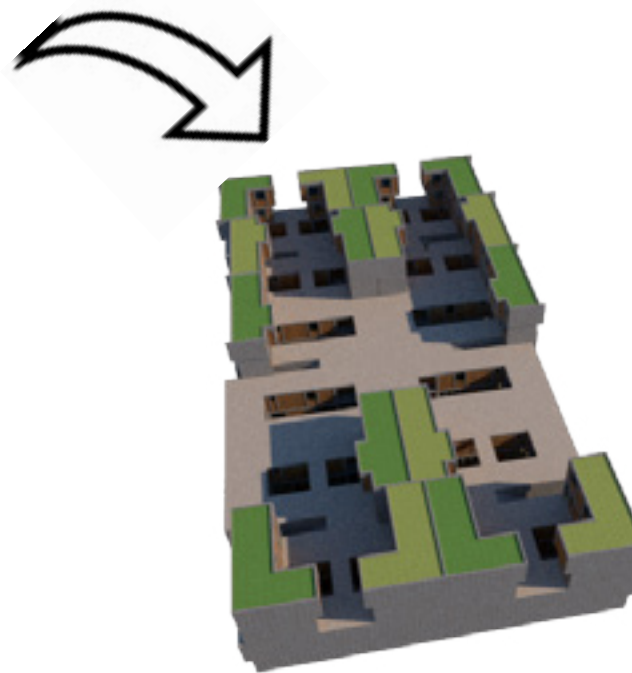
4. Delimitación vehicular: Los espacios están diseñados para el peatón, por lo cual para cumplir con la normativa de mínimo de estacionamientos, se considera la utilización del subsuelo.

5. Construcción de espacio común en niveles superiores: con el fin de no quitar beneficios de iluminación y ventilación a las viviendas de primer nivel y generar una mayor cantidad de unidades en base a la posibilidad que entrega el paño elegido, se considera un espacio común en niveles superiores que sea el articulador de las viviendas de tercer y cuarto nivel. Este espacio seguirá las mismas intenciones que el proyecto general y vinculará, a través de las perforaciones necesarias del espacio común privado, las unidades de los diferentes niveles.

6. Pasarelas que conectan el espacio común en nivel superior: Para poder brindar mayor privacidad a las viviendas de los niveles superiores, las circulaciones del espacio común en nivel superior cruzan el vacío generado del patio privado de las viviendas de primer nivel. Esta situación potencia la privacidad de las unidades de los pisos superiores al desplazarse del eje constructivo de la vivienda.

5





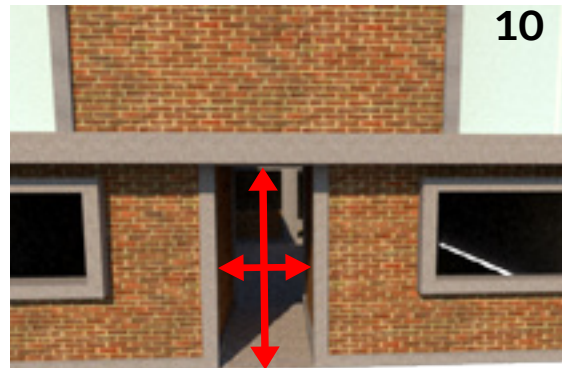
7

7. Utilización de techos verdes: Buscando tener una mejor relación con el entorno y mejorar las condiciones térmicas las viviendas de niveles superiores, se considera la utilización de techos verdes para las viviendas en el cuarto nivel. Éstos se consideran con vegetación autóctona con el fin de evitar altos costos en la mantención.

8. Vegetación del conjunto: Sumado al punto anterior, se considera el trabajo de especies de baja, mediana y alta altura, con el fin de aportar a la relación con el entorno y mejorar las condiciones térmicas de las unidades del conjunto.

Módulo

9. Incorporación de espacio común privado: Con el fin de no aumentar la cantidad de pasajes al interior del conjunto y brindar ventilación e iluminación natural a todos los recintos habitables de la vivienda. Si bien este espacio no posee gran dimensión, busca principalmente ser un espacio intersticial entre lo público y más privado del conjunto.



10

10. Acceso del espacio común privado: siguiendo la lógica propuesta de los accesos al recinto, se propone la reducción de la dimensión del pasillo que conecta el espacio común privado con el público. Adicionalmente se propone que éste sea techado.

11. Agrupación de las unidades: En la conformación del espacio común privado, las viviendas se agrupan de dos o tres unidades, dependiendo de la zona en donde se emplacen: las viviendas de adosadas a la línea oficial predial se agrupan de dos unidades, mientras las viviendas en el centro, se agrupan de a tres.

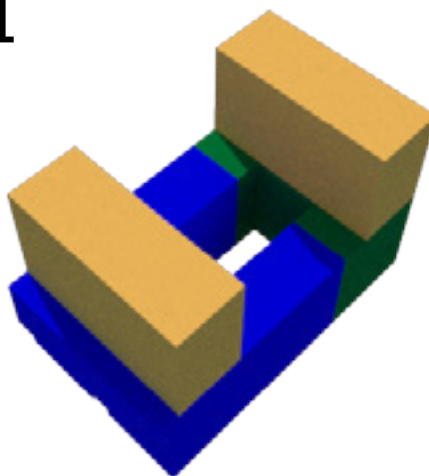
12. Orientación Oriente-Poniente de las viviendas en pisos superiores: Para no perjudicar el funcionamiento del espacio común privado y de las viviendas de primer nivel, las unidades de los pisos superiores no enfrentan vista norte y sur. Esta decisión permite que el espacio común privado no pierda por completo la iluminación natural.

Unidad

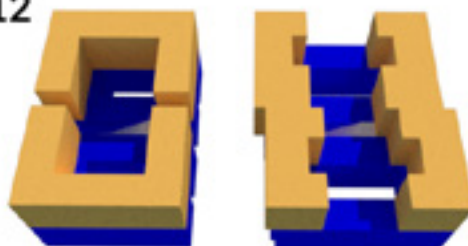
13. Pasillos de las viviendas por muro ciego: Con el fin de brindar una mejor calidad lumínica y de ventilación de los recintos habitables, éstos se encuentran adosados al muro colindan al espacio común privado

14. Metraje mayor de los recintos comunes: uno de los principales puntos de la propuesta es poner en valor la vida en comunidad, por lo cual los recintos habitables comunes de la vivienda fueron desarrollados con un mayor metraje que el resto de los recintos de la unidad. Los recintos de dormitorio fueron basados en las condiciones mínimas establecidas en el D.S. N°49

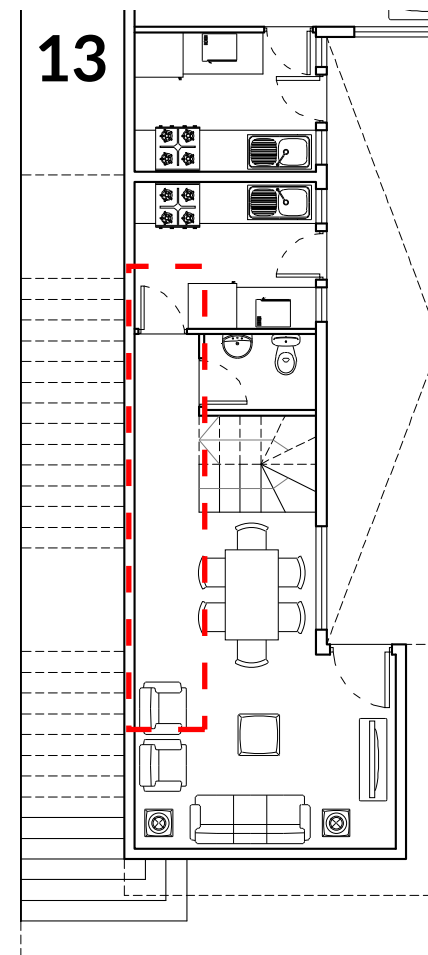
11

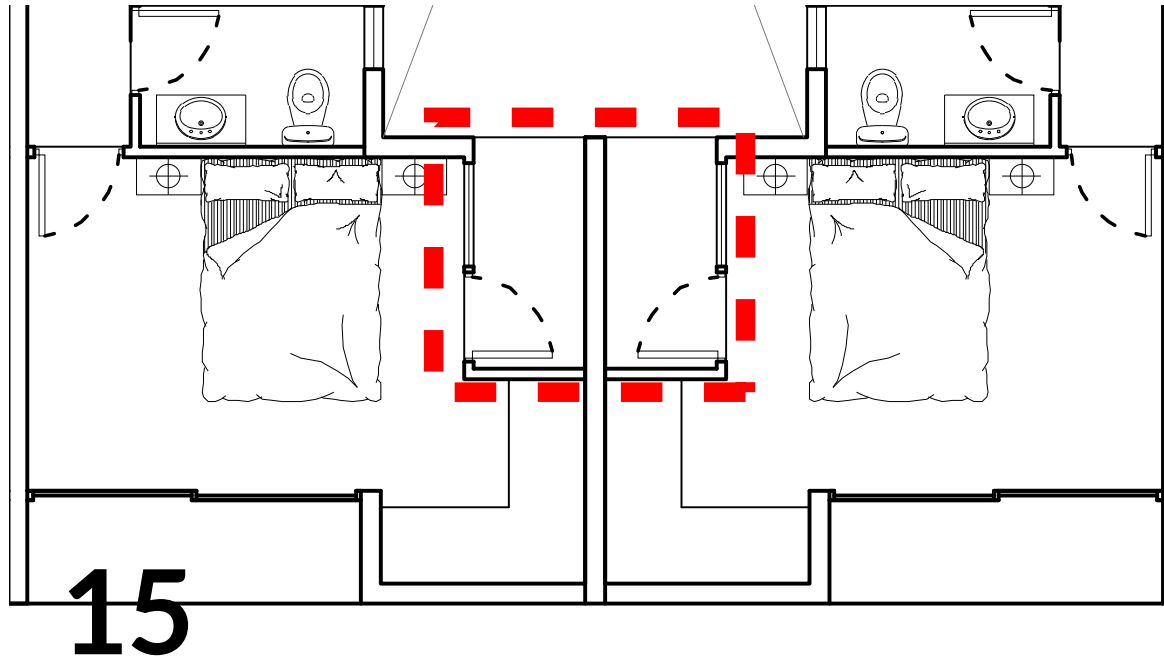


12



13





para vivienda social.

15. Retranqueo y balcón de los dormitorios principales en viviendas de primer piso: producto de tener visual directa desde el espacio común en nivel superior los dormitorios principales de las viviendas en primer piso poseen balcones para generar una mayor privacidad de ese recinto.

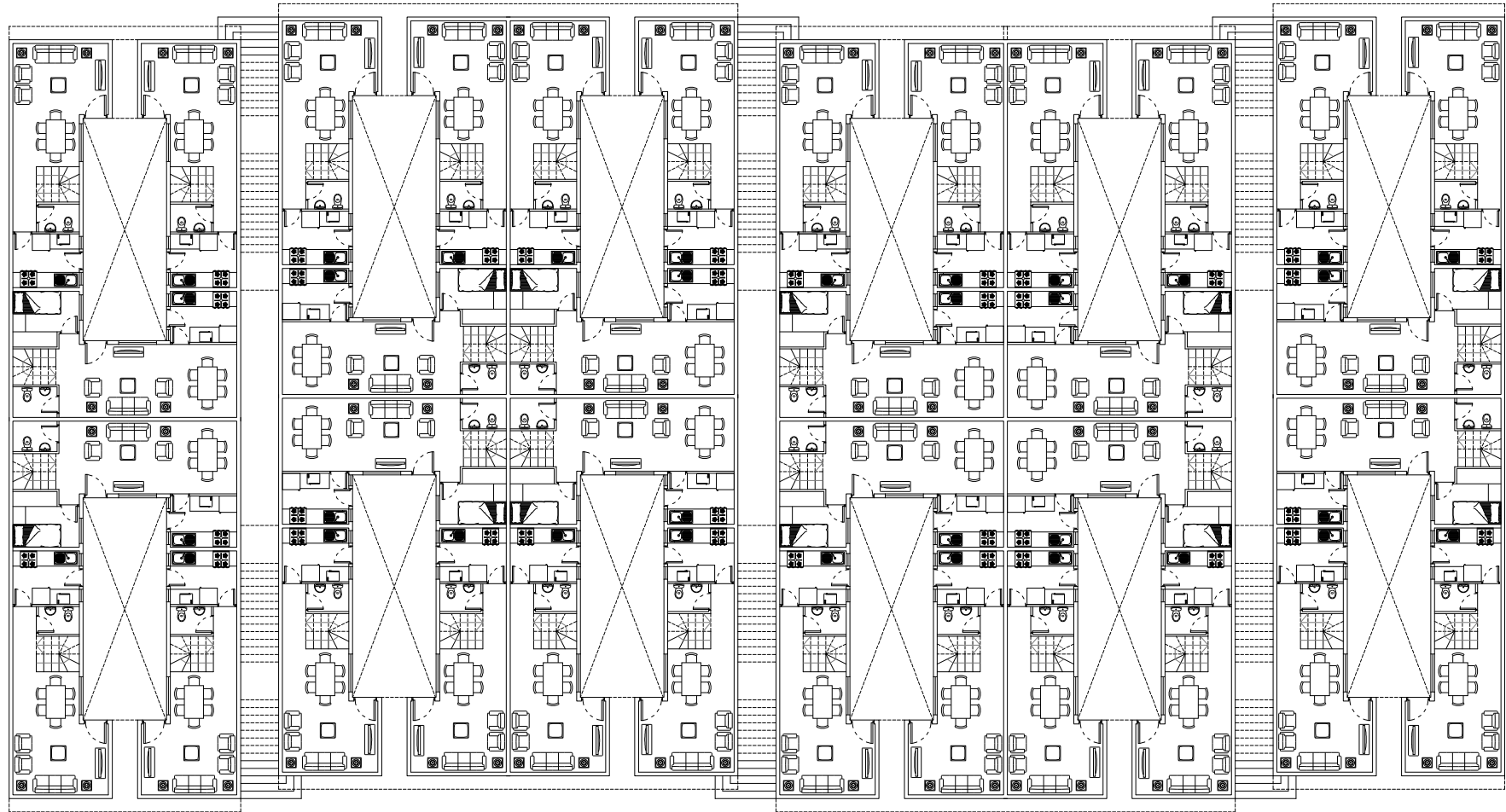
16. Distribución programática de la vivienda: sumado al punto anterior, todos los recintos de dormitorio se encuentran en los segundos niveles de las viviendas, exceptuando el caso de la unidad de 1 nivel, el que se ubica al fondo del predio.

17. Unidades en sectores estrechos o protegido: en las áreas del terreno en donde la unidad base no es factible incorporar, se considera otra morfología de unidad, la que se considera de uno o dos niveles, con un máximo de 5 m. Esta situación es para evitar la disminución de soleamiento de las fachadas sur y espacio común público.

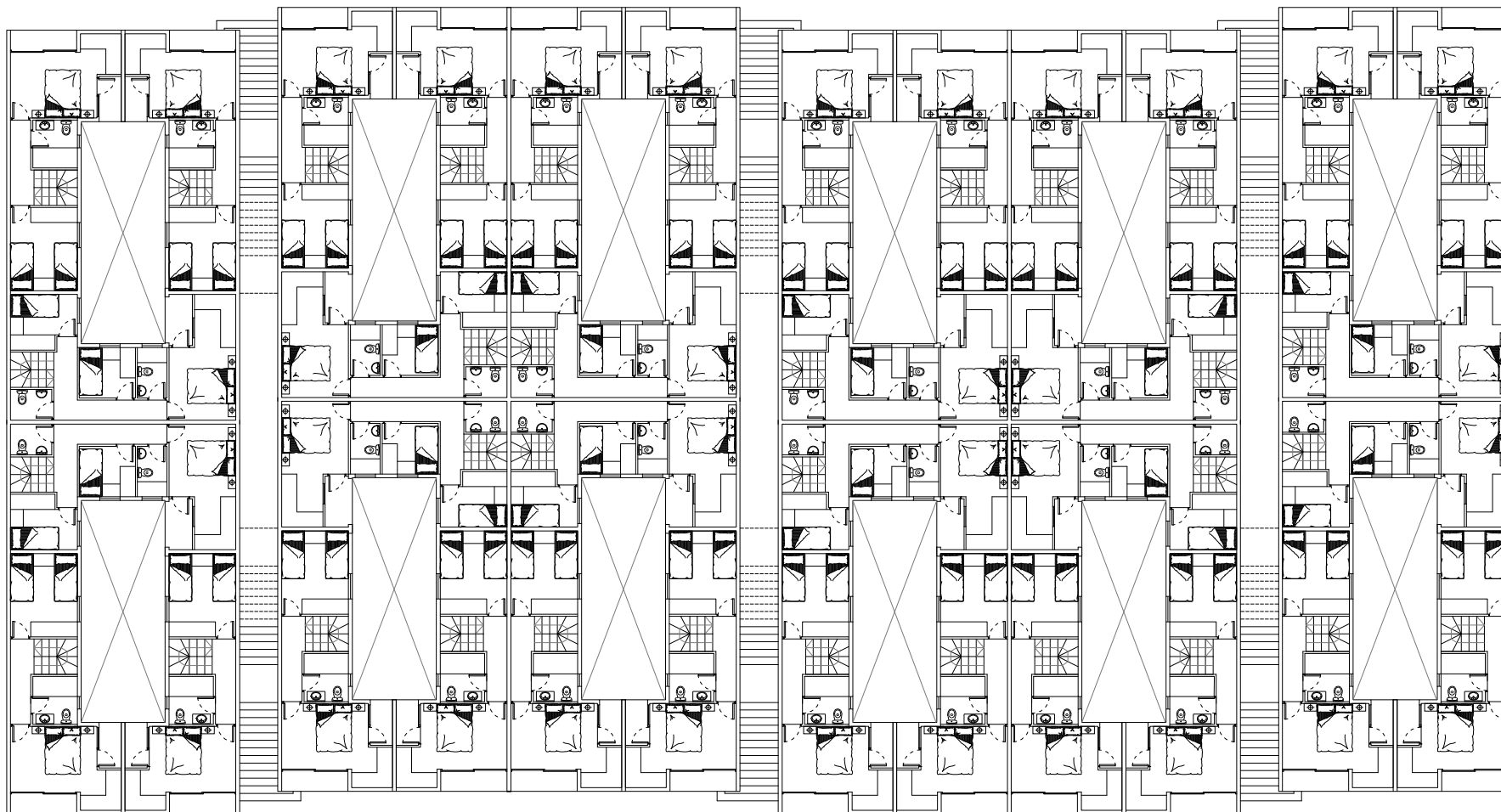
4.2.3 Propuesta arquitectónica



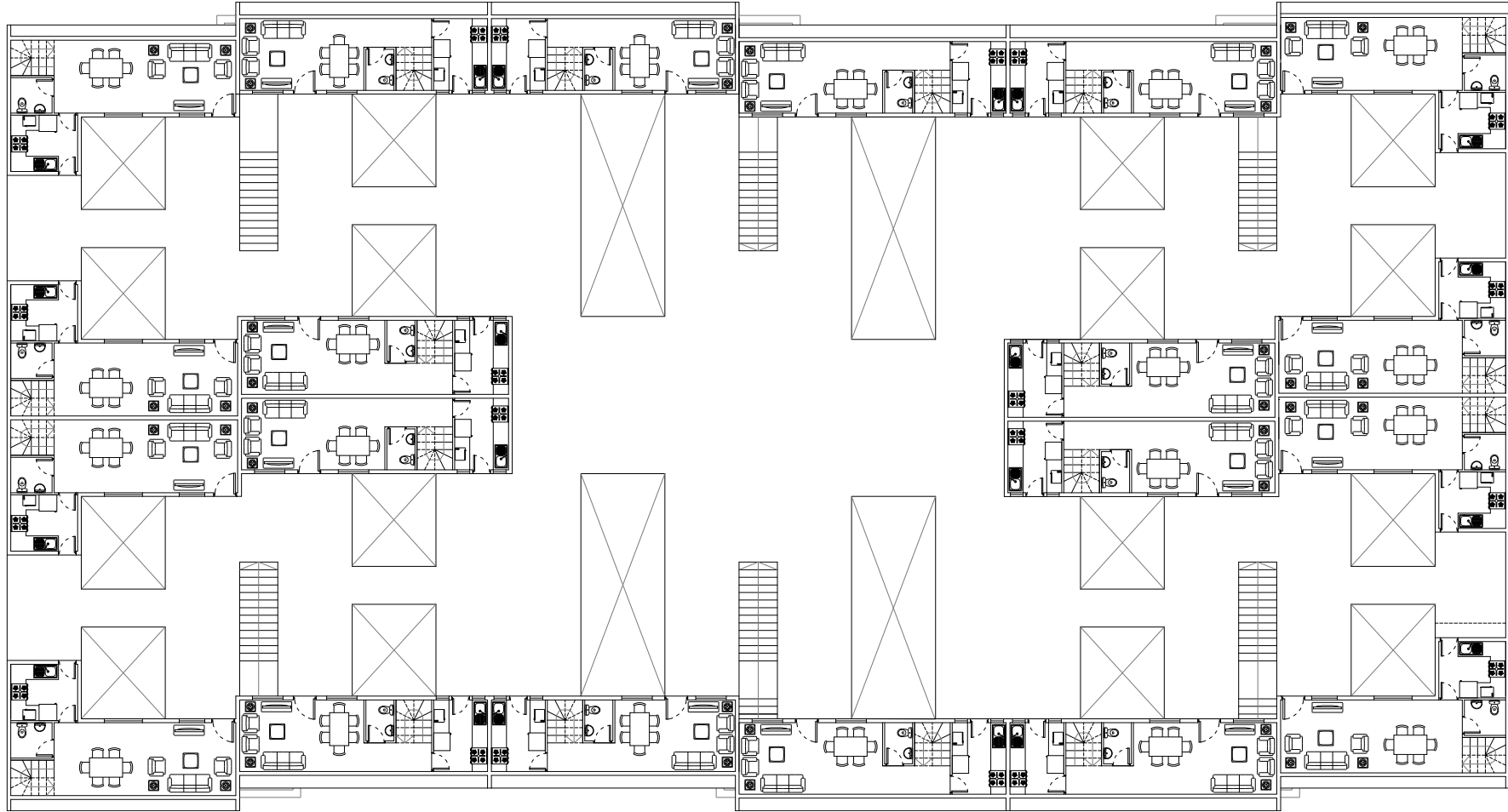
Planta de conjunto. Avance de proyecto.
Elaboración propia.



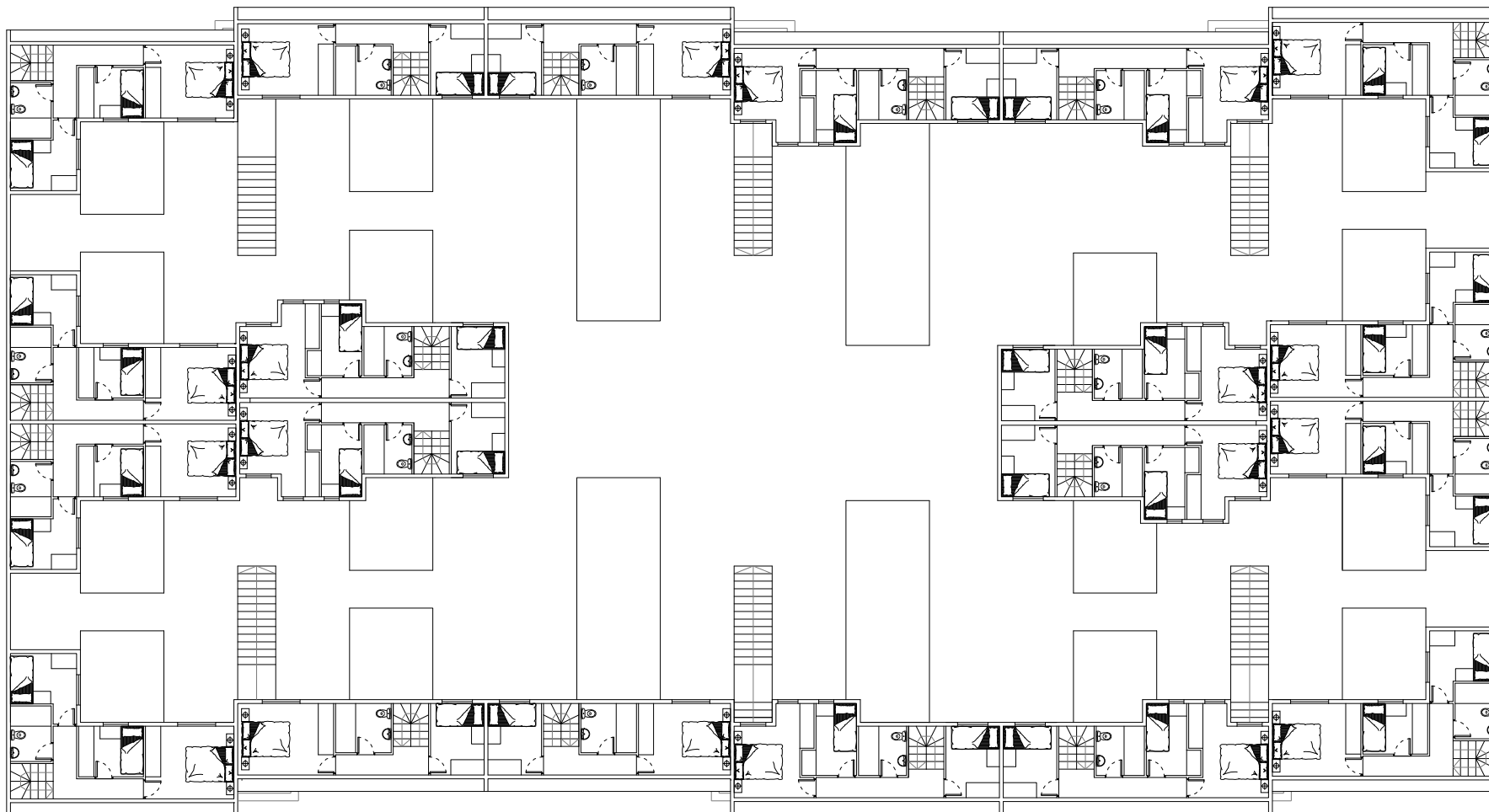
Planta de primer nivel. Bloque central. Avance de proyecto.
Elaboración propia.



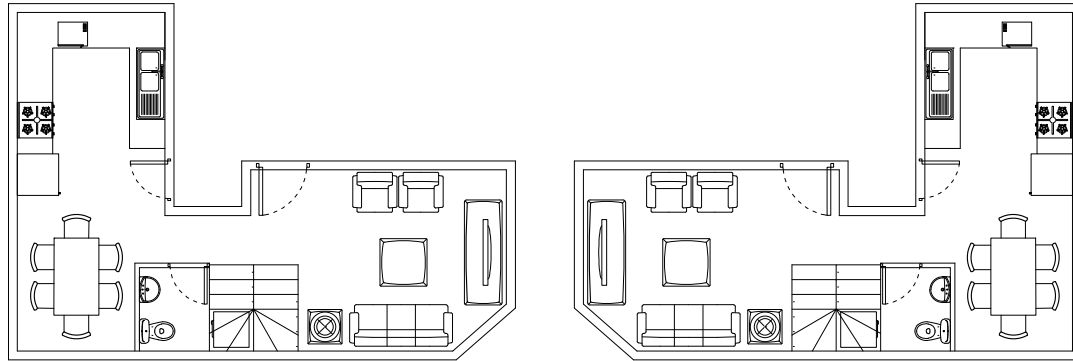
Planta de segundo nivel. Bloque central. Avance de proyecto.
Elaboración propia.



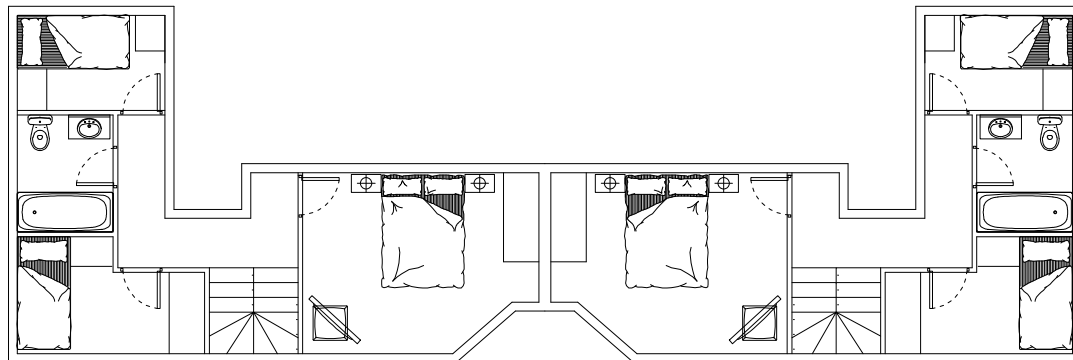
Planta de tercer nivel. Bloque central. Avance de proyecto.
Elaboración propia.



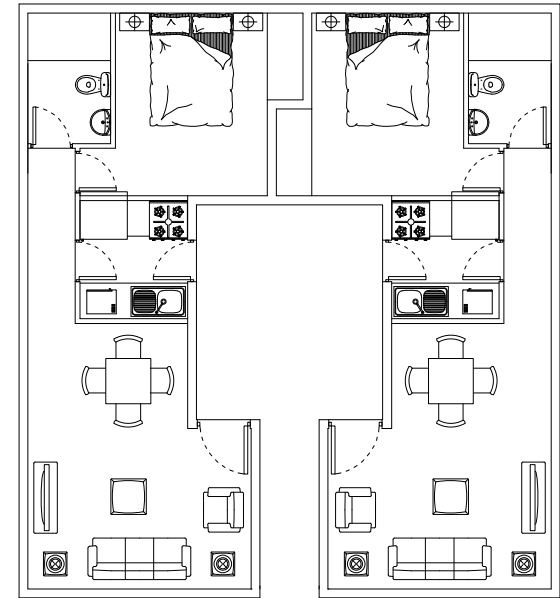
Planta de cuarto nivel. Bloque central. Avance de proyecto.
Elaboración propia.



Planta primer nivel. Unidad de vivienda en sector estrecho.
Avance de proyecto. Elaboración propia.



Planta segundo nivel. Unidad de vivienda en sector estrecho.
Avance de proyecto. Elaboración propia.



Planta primer nivel. Unidad de vivienda de deslinde.
Avance de proyecto. Elaboración propia.



Imagen objetivo. Elaboación propia



Imagen objetivo. Elaboración propia

4.2.4 Materialidad

Con respecto a la materialidad del conjunto, en el proceso actual se considera de tipo dual, esto quiere decir, que los elementos estructurales serán de albañilería confinada, pero al interior de la vivienda, las divisiones interiores, serán de tabiquería.

La decisión de utilizar este material se debe por dos razones. En primera instancia, debido a los estratos sociales a los que está apuntando el proyecto, la utilización de este sistema constructivo facilitaría la posibilidad de materialización de la propuesta, cumpliendo incluso con las normas exigidas por la OGUC. Por otro lado, la utilización de este material potencia la estética del conjunto, le brinda un grano a escala humana. Sumado a lo anterior, la utilización de elementos básicos en la arquitectura se asemejan al lenguaje que presenta la tipología Cité.



Propuesta de materialidad y composición de fachada. Avance de proyecto. Elaboración propia

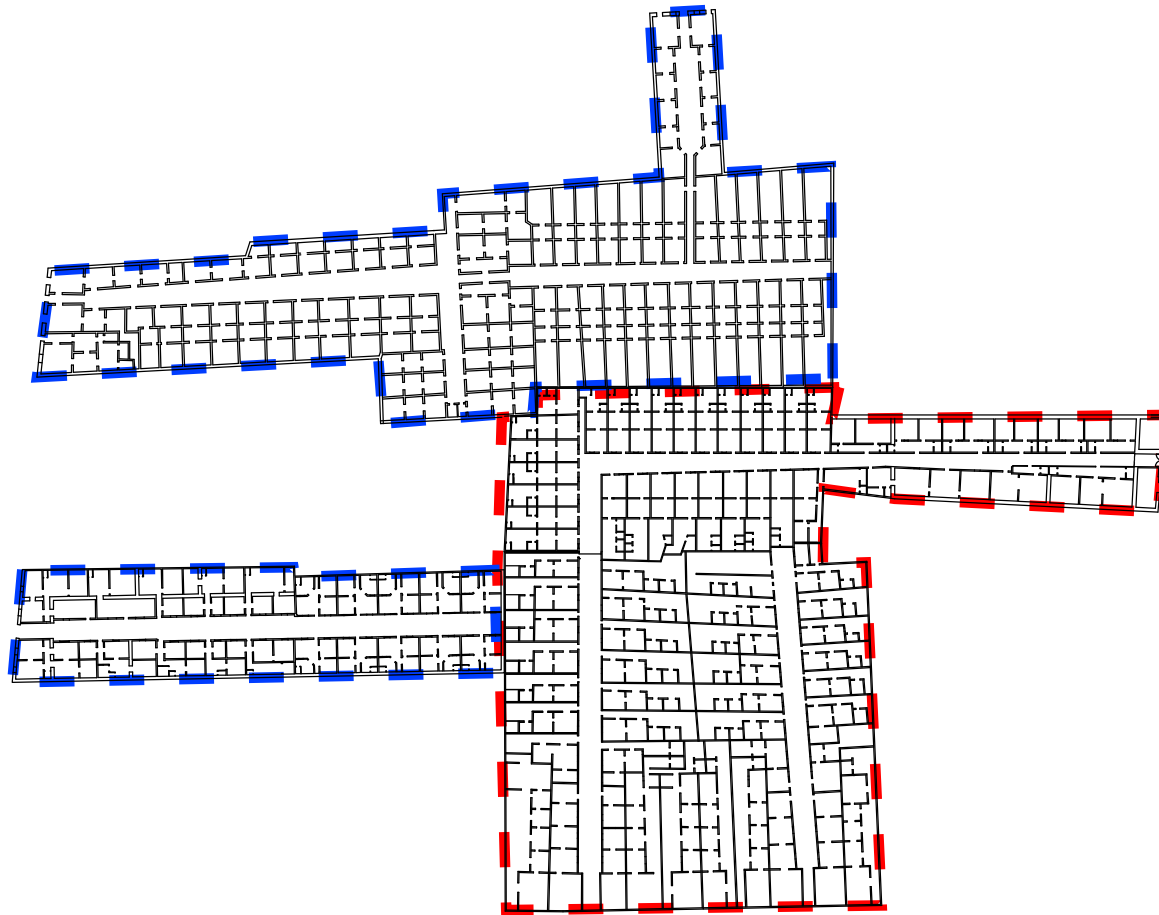
4.3 Plan de gestión

4.3.1 Fases de ejecución

Producto de la gran cantidad de unidades de viviendas existentes, cercano a 150, y la necesidad de dar una solución provisoria en el proceso de ejecución del nuevo conjunto, es necesario realizar la materialización del proyecto a través de dos fases.

La primera fase (en rojo) comprende la demolición de los Cités Santa Rosa 349, Cóndor 731 y 745. Esta decisión se considera producto de ser el área en donde existe una mayor densidad de viviendas en el proyecto (100 aproximadamente), así es posible dar solución habitacional a los residentes del Pasaje San Francisco 328 y San Francisco 366. Adicionalmente en estos paños se encuentra el área común central, pudiendo de esta forma funcionar el conjunto de manera óptima al realizar esta fase primeramente.

La segunda fase (en azul) comprende la demolición del Cité San Francisco 366 (Inmueble de Conservación Histórica) y Pasaje San Francisco 328. El primero se considera en esta fase producto de ser el Cité más aislado del conjunto y tener mayor complicaciones a la hora de intervenir a raíz de su nivel de protección.



Plano esquemático de fases de ejecución. En rojo Fase 1, en azul Fase 2. Elaboración propia

4.3.2 Propuesta de financiamiento

En base a la propuesta detallada anteriormente, y entendiendo al público objetivo expuesto anteriormente, para llevar a cabo la materialización del proyecto, se considera la postulación al Programa de Integración Social y Territorial D.S. N°19 (V. Y U.). De igual forma, se considera la opción de utilizar fondos complementarios debido al costo elevado que implica desarrollar un proyecto de este tipo.

Tabla de montos entregados por el Programa de Integración Social y Territorial D.S. N19

Viviendas para familias vulnerables	Precio vivienda	Ahorro	Valor Subsidio	Subsidio Máximo
Todas las comunas de Chile, excluidas las localidades del punto siguiente	Hasta 1100 UF	20 a 30 UF	-	800 UF
Todas las comunas de las regiones de Aysén y Magallanes, provincia de Palena y Chiloé, comuna Isla de Pascua y Juan Fernández	Hasta 1200 UF		-	900 UF

Viviendas para familias de sectores medios	Precio vivienda	Ahorro	Valor Subsidio	Subsidio Máximo
Todas las comunas de Chile, excluidas las localidades del punto siguiente	Hasta 2200 UF	40 a 80 UF	725 - 0,375 * P	275 UF
Todas las comunas de las regiones de Aysén y Magallanes, provincia de Palena y Chiloé, comuna Isla de Pascua y Juan Fernández	Hasta 2400 UF		775 a 900 - 0,375* P	287 a 412 UF

Bono a Integración para familias de sectores medios	Porcentaje familias vulnerables	Monto subsidio
	20% a 25%	100 UF
	25% a 30%	200 UF
	30% a 35%	250 UF
	35% a 60%	300 UF

Bono por Captación de Subsidios	Porcentaje subsidios captados	Monto bono FV	Monto bono SM
	5% a 20%	50 UF	50 UF
	20% a 30%		100 UF
	30% a 40%		150 UF
	Más de 40%		200 UF

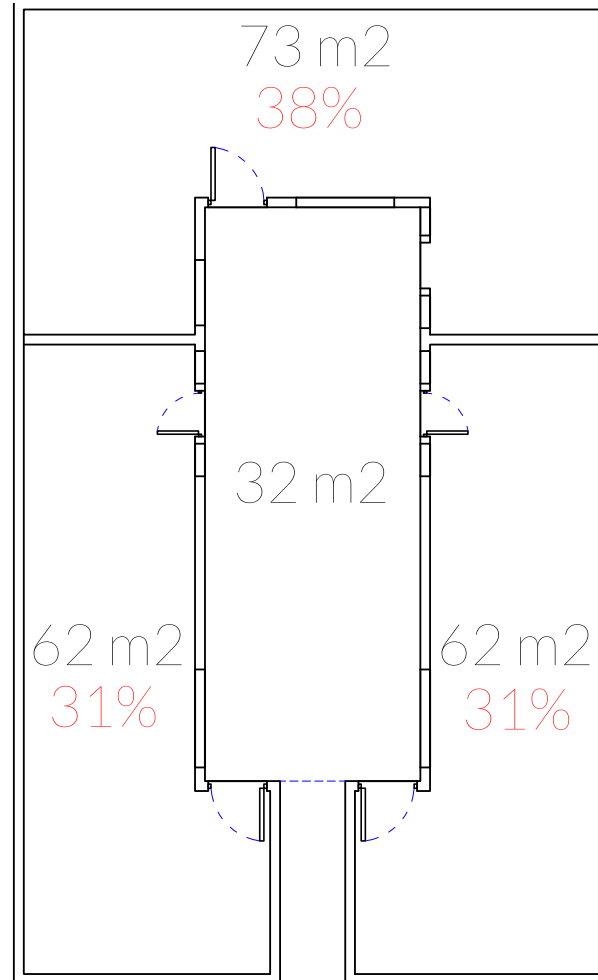
4.3.3 Tenencia de la vivienda

A diferencia de las unidades de Cité que el Conjunto Residencial Solidario propone acogerse a la Ley de Copropiedad, por lo cual todos los espacios comunes del conjunto serán repartidos en porcentaje a los residentes. Para llevar a cabo esta gestión se consideran dos niveles de tenencia, en base a la condición de privatización de algunos espacios.

Espacio común privado: Será distribuido entre las familias que enfrentan sus accesos al espacio. Se considera la tenencia en porcentajes según metraje de la vivienda. Como muestra el esquema del costado, teniendo como el 100% los 32m², y 197m² como el 100% de la sumatoria de los metros cuadrados de las viviendas, a la unidad "C" le corresponde 38%, mientras las viviendas en "L" a cada una le corresponde el 31% de la tenencia del espacio común privado.

Espacio común público: Para este espacio se considera la distribución de la tenencia en partes iguales, esto quiere decir, que el total de metros cuadrados que posee el conjunto será dividido por la cantidad de viviendas existentes.

Se considera la utilización de porcentajes de tenencia para evitar la apropiación y privatización de los espacios.



Esquema resumen de la distribución de tenencia del espacio común privado dentro del conjunto. Elaboración propia.

4.3.4 Mantenimiento y Sustentabilidad

Como se ha señalado en capítulos anteriores, uno de los problemas en la mantención de las unidades de Cités es la imposibilidad de los residentes a realizar las mejoras correspondientes a las instalaciones y/o elementos constructivos a raíz de los altos costos y la imposibilidad de postulación a ayudas estatales al ser edificaciones construidas con anterioridad a la promulgación de la Ley de Copropiedad. Si bien el proyecto mantiene la condición de espacio privado, situación compleja al ser responsabilidad de sus residentes la mantención de los espacios comunes, el proyecto contempla acogerse a la Ley de Copropiedad, con el fin de poder ser una herramienta a la hora de postular a beneficios en la mantención del conjunto.

Sumado a lo anterior, se considera la posibilidad de entregar algunas unidades del conjunto a las organizaciones existentes en la actualidad en los Cités que están siendo intervenidos, con el fin de poder mermar la situación compleja de mantención de los espacios comunes, entendiendo que el habitante corresponde a los niveles medios – bajos de la población.

Finalmente, el proyecto considera algunos elementos de sustentabilidad que

ayudan a reducir los costos de funcionamiento de las unidades:

Techos verdes: Utilización de la quinta fachada con vegetación para mejorar las condiciones de habitabilidad de las unidades.

Vegetación: Se considera la utilización de vegetación autóctona, con el fin de reducir los costos de mantención de las especies.

Iluminación común por panel solar: Si bien no todo en todo el conjunto se considera la utilización de este tipo de iluminación, edificaciones en altura en el entorno inmediato que reducen el soleamiento, se consideran para reducir el costo de mantención del conjunto.

Termos de almacenamiento de agua: Al igual que el resto, buscando la reducción del costo de funcionamiento de las unidades.

Terminaciones: Uno de los puntos importantes, es la preocupación por las terminaciones y que las unidades queden herméticas, evitando las pérdidas de calor.

5.1 Sobre el proyecto

Frente al gran deterioro que han presentado los Cités y Pasajes en el tiempo y la ausencia de proyectos que impulsen un mejoramiento real de las malas condiciones que habitan sus residentes, considero que el atreverme a realizar un nuevo modelo de vivienda es un gran salto de superación de dicha problemática desde su raíz.

Fue un desafío grande el buscar una solución habitacional que rescatara la forma de habitar de los residentes de la tipología Cité y, a la vez, que fuera una propuesta interesante como solución habitacional contemporánea. De esta manera, me encuentro conforme con lo desarrollado en este proyecto de título, que si bien podría profundizarse en varios puntos, considero que hay un avance en la manera de diseñar un conjunto residencial, saliéndome de los cánones actuales de densificación.

Uno de los puntos más complejos en el desarrollo del proyecto, fue el enfrentarme a la normativa que el terreno presentaba. Considero que es lamentable como estas condiciones segregan a la población y expulsan a los más vulnerables a tener que vivir en la periferia.



Cité Conferencia 1380. Inauguración de las obras de mejoramiento.
Fuente: Programa de Recuperación de Cités y pasajes.

5.2 Sobre el proceso

Situado en la última fase de un largo proceso académico, es necesario manifestar una postura -bajo una perspectiva personal- de cómo entender el momento culmine de un difícil camino. Uno que se inició a través de pasos tentativos, y que finalmente, se logró recorrer para consolidar una maduración y un pensamiento propio frente a diversos aspectos tanto arquitectónicos, como de otras disciplinas.

El proyecto de título se presenta como la bisagra entre el ejercicio académico y el ámbito profesional, una instancia investigativa y experimental frente a una temática nacida a partir de cuestionamientos personales acerca de una circunstancia particular. Es en esta instancia, donde es posible aplicar y poner en práctica los distintos aprendizajes y reflexiones acumulados durante años, los cuales, a través de un proyecto arquitectónico, logran ser capaces de expresar una forma de hacer arquitectura y de dar a entender una mirada personal frente a la disciplina.

Es importante, comprender este momento como una oportunidad única de conjugar una postura crítica frente a una temática específica, poniendo en discusión un tema contingente, ya sea social, cultural, político o cualquier otro, con el propósito de lograr

un debate enriquecedor frente al desarrollo constante de la sociedad. Por último, es relevante recordar que el proyecto de título, es un ejercicio que debe abordar al máximo las condiciones arquitectónicas reales, al mismo tiempo que es un ejercicio académico, por lo cual debe ser capaz de generar ámbitos y aspectos propositivos e innovadores, los cuales pueden derivar en una mayor libertad a la hora del diseño, que siendo fundamentada logre ser capaz de manifestar una idea arquitectónica clara e interesante.

Para finalizar, respecto de las debilidades de este proceso formativo, puedo destacar que durante el desarrollo del presente ejercicio académico se evidenciaron vacíos en algunas metodologías y/o aprendizajes, particularmente respecto de la capacidad de expresarme por escrito en contextos de investigación académica. En este sentido, invito a los lectores de esta memoria a centrarse en el contenido de la propuesta más allá de su presentación.

Académicos Consultados:

- Antonio Sahady Villanueva, Profesor titular del Instituto de Historia y Patrimonio
- Rodrigo Chauriye Stäger, Profesor asistente del departamento de Arquitectura
- María Eugenia Pallarés Torres, profesora asociada del departamento de Arquitectura.

Otros Profesionales:

- Gabriela Castro, Coordinadora del Programa de Recuperación de Cité y Pasajes.
- Cristina Toro, Asistente Social del Programa de Recuperación de Cité y Pasajes.
- Wilma Riquelme, Abogada del Programa de Recuperación de Cité y Pasajes y de la unidad de vivienda de la Ilustre Municipalidad de Santiago.

Entrevistas:

- Patricia Araya, Presidenta comité Cité Santa Rosa N°349
- Natalia Silva, Presidenta comité Cité San Francisco N°366
- María Ascuy, Presidenta comité Cité Esperanza N°44

Libros o artículos consultados:

- **Carreño R., Karina (2012).** Cuartos redondos, ranchos y conventillos: la génesis de la vivienda popular en Chile (1840-1906). Tesis para optar al grado de Licenciado en Historia, mención Estudios Culturales.

- **Contreras G., Yasna (2012)**. Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes.

- **Contreras G., Yasna (2016)**. Nuevos habitantes del centro de Santiago

- **De Ramón A. (1985)**. Santiago de Chile: Características histórico ambiental 1891-1924. Vivienda.

- **Folchi D., Mauricio (2007)**. La higiene, la salubridad pública y el problema de la vivienda popular en Santiago de Chile, 1843-1925. En perfiles habitacionales y condiciones ambientales. Historia urbana de Latinoamérica siglos XVII – XX.

- **Gobierno Regional Metropolitano (2012)**. Estudio de rehabilitación de Cités y Pasajes en la Región Metropolitana. Informe final y entrega final.

- **Guzmán, Nicomedes (2014)**. Los hombres oscuros. Segunda edición.

- **Hidalgo D., Rodrigo (1999)**. La vivienda social en Chile: la acción del Estado en un siglo de planes y programas.

- **Hidalgo D., Rodrigo (2002)**. Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. EN revista EURE (Santiago) V. 28 n. 83.

- **Hidalgo D., Rodrigo (2002)**. Patrimonio urbano y vivienda social en Santiago de Chile. El legado de la ley de Habitaciones Obreras de 1906. Revista Geográfica de Chile Terra Australis.

- **Hidalgo D., Rodrigo, Errázuriz I., Tomás y Booth P., Rodrigo (2005)**. Las viviendas de la beneficencia católica en Santiago: instituciones constructoras y efectos urbanos (1890-1920).

- **Ilustre Municipalidad de Santiago (2014)**. Ordenanza local del plan regulador comunal.

- **Ilustre Municipalidad de Santiago, Junta de Andalucía y Embajada de España en Chile (2004)**. Recuperar Santiago: Intervenciones en el patrimonio residencial de Santiago de Chile.

- **MINVU (2014)**. Ley General de Urbanismo y Construcción.

- **MINVU (2014)**. Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

- **MINVU (2016)**. Decreto Supremo N°19. Programa de integración social y territorial.

- **MINVU (2017)**. Decreto Supremo N°49. Subsidio Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

- **Ortega S., Oscar (1985)**. El Cité en el origen de la vivienda chilena, en Ciudad y Arquitectura (CA) N°41.

- **Programa de Recuperación de Cités y Pasajes (2014)**. Informe preliminar catastro 2014.

- **Programa de Recuperación de Cités y Pasajes (2016)**. Memoria Programa de Recuperación de Cités y Pasajes (2013-2016) comuna de Santiago. Elaboración proyectuales, intervenciones organizacionales y levantamientos de antecedentes sociales, legales y administrativos, en 95 cités.

- **Programa de Rehabilitación de Cités y Programa de Mejoramiento de Viviendas en Población Centenario (2004).** Recuperar Santiago: Intervenciones en el patrimonio residencial de Santiago de Chile
- **Urmeneta, Roberto (1984).** Condiciones físicas y sociales de conventillos, cités y pasajes y residenciales en la zona centro de Santiago. Análisis descriptivo.

Paginas Web

- **Plataforma Urbana (2006).** Fragmentos de ciudad: el Cité. www.plataformaurbana.cl/archive/2006/09/22/fragmentos-de-ciudad-el-cite/
- **Biblioteca Nacional de Chile . Memoria Chilena.** www.memoriachilena.cl
- **Ilustre Municipalidad de Santiago.** www.munistgo.cl
- **Catastro Ilustre Municipalidad de Santiago.** www.catastro.munistgo.cl/predial
- **Instituto de Nacional de Estadística (INE).** www.ine.cl