



VIVIENDA HÍBRIDA PARA LAS NUEVAS NECESIDADES DE LOS HABITANTES

Antecedentes del Proyecto de Título
Semestre de Otoño 2023
Profesor Guía: Patricio Morelli U.
Estudiante: Felipe Castro

Abstract

En el presente documento se encuentra la investigación realizada y los antecedentes estudiados para llevar a cabo el proyecto de título de la carrera de arquitectura, el cual consistirá en un proyecto de propuesta habitacional.

El desarrollo de esta memoria se basa en la revisión de la producción de las políticas habitacionales en Chile junto con las variables de un buen habitar en el contexto de vivienda actual, se decide trabajar en el Parque Las Sales ubicado en la comuna de la Florida debido al potencial de la zona en la densificación de viviendas de interés público que respondan a las necesidades actuales de sus habitantes.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Capítulo 1: Presentación

- 1.1 Introducción
- 1.2 Motivaciones
- 1.3 Problemática
- 1.4 Objetivos

Capítulo 2: Antecedentes

- 2.1 Política habitacional
 - 2.1.1 Historial
 - 2.1.2 Nuevas políticas habitacionales
 - 2.1.3 Lucha por la vivienda
 - 2.1.4 Déficit habitacional
- 2.2 Variables del buen habitar
 - 2.2.1 Conectividad
 - 2.2.2 Área verde
 - 2.2.3 Comercio

Capítulo 3: Localización

- 3.1 Criterios de selección
- 3.2 Análisis social
- 3.3 Parque La Salle
 - 3.3.1 Historia del lugar
 - 3.3.2 Análisis Urbano
 - 3.3.3 Análisis Morfológico
 - 3.3.4 Análisis Normativo

Capítulo 4: Propuesta

- 4.1 Área de intervención
- 4.2 Relación programática de los espacios
- 4.3 Propuesta Plan Maestro
- 4.4 Público Objetivo
- 4.5 Estrategias de Intervención
- 4.6 Propuesta programática
- 4.7 Modelo de gestión

Capítulo 5: Cierre

Capítulo 6: Bibliografía

Capítulo 1: Presentación

1.1. Introducción

En los últimos años, la sociedad ha experimentado una serie de cambios profundos y diversos en varios aspectos, tanto económicos, sociales, culturales y demográficos. Estos cambios, impulsados por la globalización y la modernización actual, han generado un gran cambio en la sociedad chilena.

Estos también han dejado su huella en el campo de la arquitectura al alterar las formas de habitar los espacios. La manera en que las personas interactúan con los espacios y sus habitantes han evolucionado, adaptándose a las nuevas necesidades y demandas que exige la sociedad actual.

Se ha buscado dar soluciones para abordar estas nuevas necesidades a través de nuevas políticas habitacionales. Sin embargo, en gran medida, estas políticas se han centrado principalmente en abordar el déficit cuantitativo, lo que ha llevado a una gran insatisfacción por parte de los usuarios, al no dar respuesta a las necesidades que ellos poseen, llevando a darles un rechazo y desaprobación a estas nuevas políticas.

1.2. Motivaciones

A lo largo de mi carrera, he tenido la oportunidad de participar en una amplia variedad de proyectos, pero aquellos relacionados con la vivienda han despertado un especial interés en mí. Estos proyectos se han enfocado en encontrar soluciones que satisfagan las necesidades del usuario en sus diversas formas y variantes.

En los últimos años, he centrado mis estudios en el ámbito de la vivienda, especialmente durante la etapa final de mi carrera, que considero crucial y determinante. Durante este período, he participado en talleres y cursos optativos relacionados con la vivienda.

Además de esto, la vivienda ha adquirido una gran importancia y se ha convertido en un tema relevante en Chile gracias a las políticas habitacionales actuales, la pandemia, que nos ha obligado a adaptar nuestras viviendas a nuevas necesidades, y el déficit habitacional actual que enfrenta el país.

Teniendo en cuenta todos estos aspectos, he tomado la decisión de enfocar mi proyecto de titulación en el tema de la vivienda. He reconocido su importancia, así como su complejidad, y también he identificado las oportunidades y potencialidades que ofrece.

1.3. Problemática

El déficit habitacional en Chile es un problema social y económico, el cual ha aumentado significativamente estos últimos años, llegando al extraordinario déficit de 650 mil viviendas.

Esto se puede ver reflejado en que el déficit habitacional en Chile ha alcanzado el mismo nivel que en 1996, el artículo "Déficit habitacional: Chile vuelve al nivel de 1996" explica que desde el año 2015, cuando fue el déficit más bajo desde 1996, con 392 mil viviendas, a lo que es hoy en día con un déficit actual de 650 mil viviendas (Joaquín Riffo B, 2023).

Esto nos lleva a la principal solución actualmente, las Políticas Habitacionales, las cuales se refieren a estrategias, programas y medidas a implementar a partir del gobierno para abordar los problemas relacionados con la vivienda, con el fin de dar acceso a la población a una vivienda adecuada.

Sin embargo, la población preferentemente no acepta estas medidas, esto puede ser a causa de la percepción que se tiene por la dificultad de obtener un subsidio, ya que mucha gente considera que pueden ser restrictivos y excluyentes, lo cual deja afuera a la población que también tienen necesidades de una vivienda propia pero que no cumplen con los requisitos, además a esto se le suma el descontento por la falta de opciones de viviendas adecuadas, ya sea en términos de tamaño, ubicación y calidad, las cuales no se adaptan a las necesidades y preferencias que estos requieren, por lo cual se limita la capacidades que tienen estos de tomar decisiones sobre su propio hogar.

1.4. Objetivos

Es por esto que a partir de la problemática anteriormente explicada se busca llevar a cabo un proyecto habitacional el cual pueda dar una solución a una parte de las problemáticas generadas por el déficit habitacional y sus secuelas.

Por esto

Para esto el proyecto considerará 3 puntos importantes para la implementación de viviendas:

- Conectividad.
- Equipamiento económico.
- Equipamiento Social.

Lo que deriva en los siguientes objetivos:

- Generar vivienda en un punto estratégico el cual tome en consideración las rutas y extensiones del transporte público y privado.
- Incorporar el comercio junto a las viviendas, para el acceso a bienes y servicios básicos, junto con la generación de nuevos empleos y un desarrollo económico local.
- Implementación de área verde equipada para el uso de los nuevos y viejos pobladores del sector.

Capítulo 2: Antecedentes

2.1. Política Habitacional

2.1.1. Historia

Entendemos como política habitacional a directrices y acciones establecidas por el gobierno para guiar y dirigir el desarrollo de las viviendas, que se logra implementar a través de la definición de principios, estrategias y objetivos que se ven reflejados mediante planes y programas (Haramoto, 1988)

Según el documento, “POLÍTICAS Y LUCHAS POR LA VIVIENDA EN CHILE: EL CAMINO NEOLIBERAL” de *Walter A. Imilan*, la política habitacional chilena tiene su desarrollo desde la década de 1980, introducidas por la dictadura militar y el cual nos presenta la trayectoria de las políticas y luchas por la vivienda en Chile.

Este recorrido se organiza en cuatro momentos de desarrollos políticos, el periodo desarrollista que emerge por medio de la formación de la Corporación de la Vivienda (CORVI) en 1952 hasta el golpe de Estado en 1973, la etapa de la fundación del desarrollo neoliberal impulsado por la dictadura militar, seguida por la recuperación de la democracia y la llamada “política de los acuerdos”

También menciona que la cuestión de vivienda, su acceso y la provisión de condiciones dignas de habitar, ha sido abordada en Chile desde el 1906 basada en dos nociones. Por una parte la ambiciosa meta de construcción de unidades con el propósito de disminuir de forma activa el déficit habitacional, siendo esta sustentada primero por el interés de promover una industria de la construcción, y posterior a la dictadura expandir un mercado inmobiliario. Siendo el segundo elemento central en la provisión de soluciones habitacionales ha sido exclusivamente vinculada con la propiedad privada, y que recién en el 2011 se introdujeron mecanismos para apoyar el arrendamiento como una solución habitacional temporal. Además, se señala que formas de acceso a vivienda de propiedad estatal por medio del arriendo protegido o vivienda colectiva por medio de cooperativismo han estado excluidas en los 100 años de política habitacional del país. Estas características son relevantes para comprender cómo se ha construido políticamente el campo de la vivienda y dónde se insertan las luchas por ella.

“La Constitución Política de 1932 explícita la responsabilidad del Estado en la provisión de vivienda, es el primer reconocimiento de la vivienda como un derecho ciudadano para el cual el Estado desarrolla instituciones, especialistas y formas de

financiamiento. Paulatinamente desde la década de 1980 se consolida un proceso de mercantilización de la vivienda, pasando de ser un derecho a un objeto de consumo" (Walter A. Imilan 2016, p.2)

Como se mencionó anteriormente y como plantea Walter A. Imilan, la política habitacional se fraccionan en 4 periodos:

Primer periodo, momento desarrollista: El estado como promotor (1952-1973)

Periodo desarrollista que emerge con la formación de la CORVI en 1952 hasta el golpe de Estado de 1973: Durante este periodo, se creó la Corporación de la Vivienda (CORVI) para enfrentar el déficit habitacional en Chile. Se implementaron políticas públicas para construir viviendas sociales y mejorar las condiciones de vida de los sectores más vulnerables. Sin embargo, estas políticas no lograron solucionar completamente el problema habitacional y se generaron nuevas problemáticas como la segregación espacial.

Segundo periodo, momento fundacional neoliberal (1979-1985)

La dictadura militar que genera el momento fundacional del desarrollo neoliberal: Durante este periodo, se implementó un modelo económico neoliberal que redujo significativamente la intervención del Estado en la producción habitacional. Se promovió el mercado inmobiliario y se incentivó a los privados a construir viviendas sin considerar las necesidades reales de los ciudadanos.

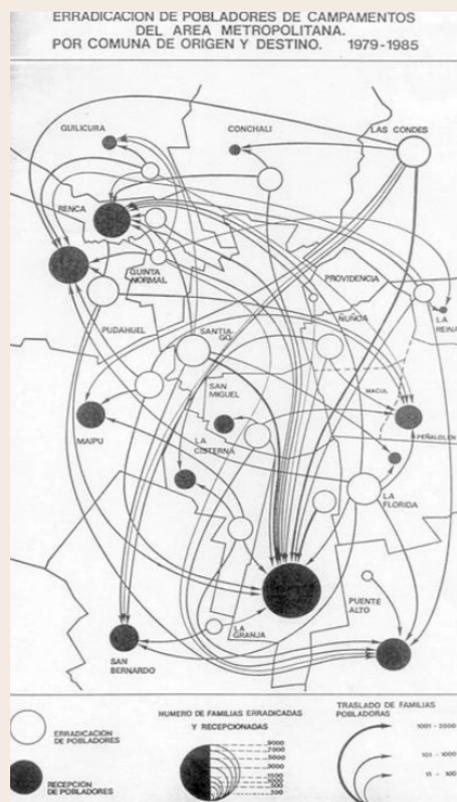


Figura 1: Erradicación de Pobladores de Campamentos del Área Metropolitana, por Comuna de origen y destino, 1979-1985.(Fuente: Molina, 1986)

Tercer Período, retorno a la democracia: Profundización del modelo (1990-2000)

La recuperación de la democracia y la llamada “política de los acuerdos” encabezada por la Concertación de Partidos por la Democracia que marca fuertemente la década de 1990: En esta etapa, se buscó recuperar el rol del Estado en la producción habitacional y se implementaron políticas públicas para mejorar las condiciones de vida en los conjuntos habitacionales existentes. Sin embargo, estas políticas no lograron solucionar completamente el problema habitacional y se generaron nuevas problemáticas que terminaron afectando el desarrollo y la gestión inmobiliaria.

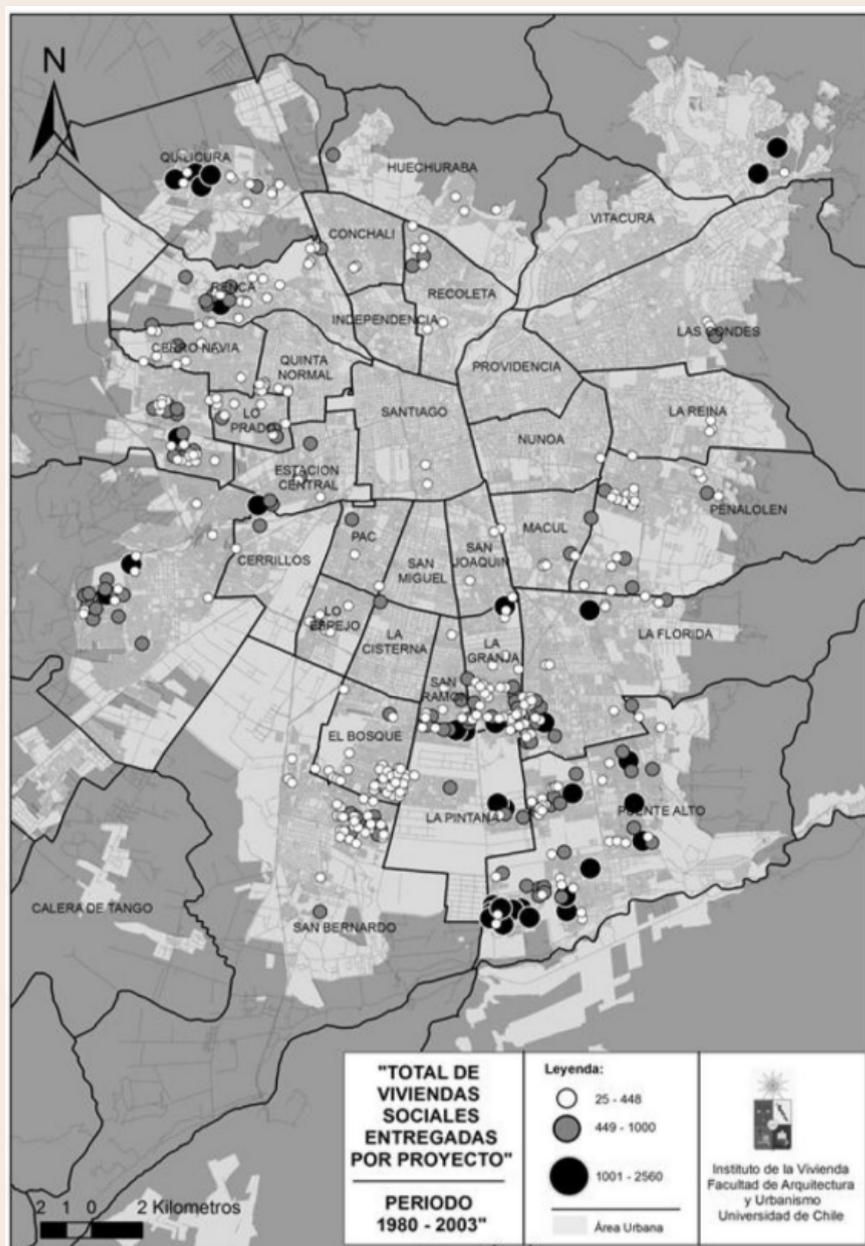


Figura 2: Total de viviendas sociales entregadas por proyecto. Período 1980-2002(Fuente: Tapia, 2012).

Cuarto periodo, crisis del modelo habitacional (2006-2016)

La crisis del modelo habitacional que desemboca en una serie de reformas desde el año 2006: En esta etapa, se reconoció la existencia de una crisis habitacional en Chile y se implementaron reformas para enfrentarla. Se crearon nuevos subsidios para mejorar la calidad arquitectónica de los conjuntos habitacionales y se estableció una política de desarrollo urbano que buscaba organizar las diferentes acciones y exponer un horizonte del tipo de ciudades que se deben promover. También se crearon programas como el Fondo Solidario de Elección de Vivienda y el Programa de Protección del Patrimonio Familiar para garantizar el acceso a vivienda a los sectores más vulnerables y se promovió la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano.

2.1.2. Nuevas políticas habitacionales

A raíz de estos cuatro periodos nace lo que se plantea cómo las nuevas políticas públicas, ya que en el año 2014 fue publicada la política nacional de desarrollo urbano.

La cual busca integrar los temas de vivienda con otros ámbitos del desarrollo urbano. Esta política propone una mayor regulación del mercado del suelo y plantea medidas para incrementar la sostenibilidad de los sistemas urbanos y la participación ciudadana.

En cuanto a la regulación del mercado del suelo, se busca evitar la especulación inmobiliaria y garantizar el acceso a terrenos para construir viviendas sociales. Para ello, se propone establecer un sistema de información sobre el mercado del suelo y crear un fondo para adquirir terrenos destinados a viviendas sociales.

Por otro lado, en cuanto a la sostenibilidad de los sistemas urbanos, se plantea promover una planificación territorial que considere aspectos ambientales, sociales y económicos. Se busca fomentar el transporte público y las energías renovables, así como también mejorar la calidad de vida en los barrios mediante espacios públicos de calidad.

Finalmente, en cuanto a la participación ciudadana, se busca involucrar a los habitantes en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano. Para ello, se propone crear mecanismos que permitan una mayor participación ciudadana en los procesos de planificación territorial y diseño urbano.

2.1.3. Lucha por la vivienda

Tras estos periodos y en los últimos 20 años, las luchas por la vivienda se han dado en un contexto de inclusión masiva a las políticas de acceso a la vivienda, pero en el que al mismo tiempo han surgido demandas más estructuradas debido a los problemas y efectos negativos de esta misma política.

En términos generales, se pueden identificar tres focos en torno a los cuales se organizan diferentes colectivos y agrupaciones. El primero es el acceso a la vivienda digna y adecuada para todos los sectores sociales, especialmente para aquellos más vulnerables. El segundo es la defensa del derecho a la ciudad, entendido como el derecho de todos los habitantes a participar en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano y a disfrutar de una ciudad justa e inclusiva. Y el tercero es la lucha contra la densificación desregulada y la gentrificación desorganizada, que afectan principalmente a los barrios históricos y populares.

Referente al acceso a la vivienda digna y adecuada, se han desarrollado diversas estrategias para desafiar este problema, algunas de estas siendo programas de construcción de viviendas sociales, subsidios habitacionales para familias vulnerables y cooperativas habitacionales, entre otras.

En cuanto al derecho a la ciudad, se han implementado iniciativas para fomentar una mayor participación ciudadana en los procesos de planificación territorial y diseño urbano, buscando involucrar a los habitantes en la toma de decisiones sobre su entorno urbano y promover una ciudad más justa e inclusiva.

Finalmente, en cuanto a la lucha contra la especulación inmobiliaria y la gentrificación, se ha buscado proteger los barrios históricos y populares por medio de la creación de zonas de protección patrimonial y la regulación del mercado del suelo.

2.1.4. Déficit Habitacional

La escasez de viviendas asequibles en Chile es resultado de una combinación de diversos factores. Entre ellos se encuentran los elevados precios de las viviendas, la falta de adaptabilidad a las necesidades de los diferentes grupos familiares, las restricciones financieras y la falta de políticas gubernamentales efectivas, factores

ya mencionados anteriormente los cuales dificultan el acceso a la vivienda para la mayoría de la población.

Específicamente en la Región Metropolitana el déficit habitacional es considerablemente alto, alcanzando la cifra de 245.213 viviendas faltantes. Esta situación resalta la urgente necesidad de abordar este problema y buscar soluciones para garantizar el acceso a viviendas adecuadas para todos.

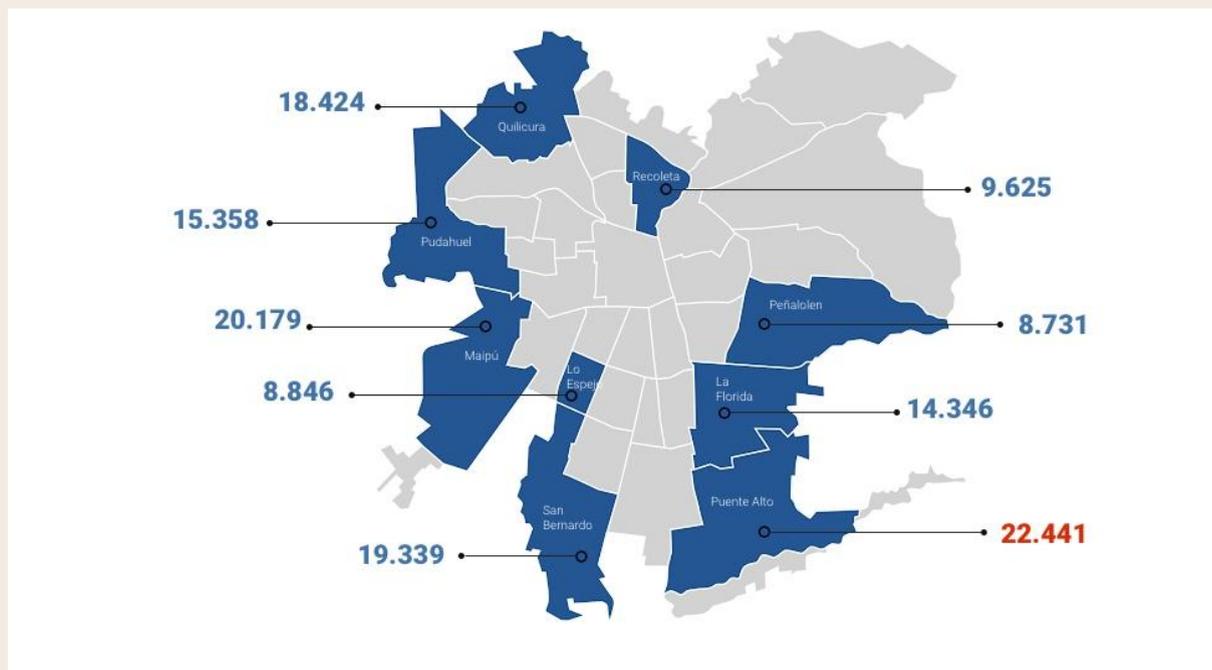


Figura 3: déficit habitacional respecto a cada comuna (CCHC, 2020)

Uno de los problemas a los que se afrontan las familias en la búsqueda de la vivienda propia es el precio de estas, ya que incluso el costo de una vivienda considerada para familias de pocos recursos supera el precio máximo establecido por el programa de vivienda social (Bárcena, A. & Ducoing, C., 2014)

A esto también se le suma que en las últimas décadas los departamentos construidos en la zona más céntrica de Santiago no solo se han encarecido, sino que al mismo tiempo han disminuido en sus dimensiones promedio, incrementando así las densidades habitacionales. (Hernández, M., Gaviria, M., & Gallo, A., 2021)

En la actualidad, se ha adoptado predominantemente una perspectiva cuantitativa en la concepción de viviendas, donde se busca producir en masa hogares diseñados para familias convencionales, sin tener en cuenta las necesidades individuales de cada grupo familiar ni las diversas demandas de los futuros ocupantes de estas viviendas. Esta falta de atención a la diversidad de la demanda ha generado un desequilibrio entre la oferta habitacional y las necesidades reales de la población.

Es fundamental comprender las diferentes tipologías de viviendas disponibles en el mercado inmobiliario y los desafíos que cada una puede plantear. En Chile, las viviendas multifamiliares son la opción más común en las zonas urbanas, seguidas de las viviendas unifamiliares y colectivas. Si bien la oferta inmobiliaria es diversa, ofreciendo opciones como departamentos, casas y conjuntos habitacionales, la accesibilidad y disponibilidad de estas opciones dependen en gran medida del nivel socioeconómico de los habitantes y de la ubicación geográfica.

Es esencial abordar esta falta de atención a la diversificación de la demanda habitacional para garantizar que las viviendas se adapten a las necesidades particulares de cada grupo familiar. Esto implica considerar aspectos como el tamaño, la distribución y la flexibilidad de las viviendas, así como la disponibilidad de servicios, espacios comunitarios y áreas verdes cercanas. Además, se debe buscar promover la accesibilidad y la inclusión en el diseño y la planificación de los proyectos habitacionales, teniendo en cuenta las distintas capacidades y necesidades de los habitantes.

2.2. Variables de el buen habitar

Resulta beneficioso para formular las bases de un proyecto de vivienda dirigirse a los puntos abarcados por las diferentes estrategias e iniciativas de la lucha por vivienda digna, el derecho a la ciudad y lucha contra la especulación inmobiliaria y la gentrificación. En este caso usaremos como foco tres puntos, siendo estos la conectividad, el área verde y el comercio.

2.2.1. Conectividad

En Chile uno de los factores importantes a la hora de elegir una vivienda es la conectividad que tendrá esta a los diferentes puntos de interés del ocupante, tanto para desplazarse hacia sus lugares de trabajo o estudio como para lugares recreacionales, entre otros. Estos desplazamientos tienden a hacerse por medio de dos tipos de transporte, el transporte privado, refiriéndose al uso del propio vehículo del habitante, y por el otro, el transporte público, refiriéndose, por ejemplo, al uso de buses de la línea de transantiago y más relevante para el caso a tratar, el transporte en las líneas de red metro.

Transporte Público

En una ciudad de Santiago con congestión vehicular y largos tiempos de traslado, el transporte público, y especialmente el metro, se presenta como una gran alternativa para el desplazamiento de las personas.

En el documento, "Transporte y su integración con el entorno urbano: ¿cómo incorporamos los beneficios de elementos urbanos en la evaluación de proyectos de transporte?", de Isidora Navarro, Patricia Galilea, Rocío Hidalgo y Ricardo Hurtubia, se nos deja entender que en Chile el transporte es un tema de gran relevancia por su impacto en la movilidad de las personas y en el desarrollo económico del país.

El transporte público es utilizado por una gran cantidad de personas en las ciudades por lo que su eficiencia y calidad son fundamentales para la calidad de vida de los ciudadanos. Gracias a esto, los proyectos de transporte tienen un considerable potencial para influir en la configuración y carácter del espacio público de nuestras ciudades.

Este documento también nos plantea los beneficios adicionales que entrega el transporte público al entorno urbano, los cuales son:

1. Mejorar la calidad del aire:

El transporte público emite menos gases contaminantes y partículas finas que los vehículos particulares, lo que puede contribuir a mejorar la calidad del aire en las ciudades al promover su uso por sobre el transporte privado.

2. Reducir la congestión vehicular:

Al fomentar el uso del transporte público, se reduce la cantidad de vehículos en las calles, lo que disminuye la congestión vehicular y mejora la fluidez del tráfico.

3. Aumentar la seguridad vial:

Los medios de transporte público suelen ser más seguros que los vehículos particulares, ya que están diseñados para transportar a un gran número de personas y cumplen con normas de seguridad más estrictas.

4. Mejorar la accesibilidad a servicios y lugares de interés:

El transporte público puede mejorar el acceso a servicios y lugares de interés para personas que no tienen acceso a un vehículo particular o no pueden conducir por alguna razón.

5. Contribuir a la creación de espacios públicos más amigables y atractivos para los ciudadanos:

Los proyectos de transporte pueden contribuir a crear espacios públicos más amigables y atractivos para los ciudadanos al mejorar el diseño urbano, aumentar las áreas verdes y peatonales, entre otros aspectos.

Además de esto, como menciona Andrés Ergas, gerente comercial de Ralei Grupo Inmobiliario en la revista TOC TOC, "Vivir en un lugar con buena conectividad es, en general, un factor determinante a la hora de escoger una vivienda, más aún cuando no se cuenta con movilización propia. Además, la llegada del Metro a diversas comunas trae consigo gran movilidad y comercio asociado, al considerarse un eje importante para el flujo de personas"(Andrés Ergas, 2016).

Es por estas razones que los sectores dentro del radio de las nuevas líneas del Metro son cada vez más requeridos por quienes buscan arrendar o comprar una vivienda, lo que genera gran rentabilidad a las viviendas a corto y largo plazo.

2.2.2. Area verde

Otro factor importante a tratar es el acceso al área verde, ya sea tanto para la recreación y el ejercicio como para la mitigación del cambio climático. De esta manera la preservación y creación de áreas verdes accesibles es esencial no solo para el bienestar de las comunidades sino que también para el desarrollo urbano sostenible.

Más específicamente, podemos encontrar más beneficios del área verde en la ciudad en el artículo de *Nathalie Röbbel* publicado en el año 2017 por la ONU, "*Los espacios verdes: un recurso indispensable para lograr una salud sostenible en las zonas urbanas*", donde menciona varios factores por su importancia en un clima urbano, destacando entre ellos:

1. Reducción de la contaminación atmosférica:

Los espacios verdes pueden ayudar a mitigar la contaminación atmosférica al absorber contaminantes y reducir las emisiones de carbono. Esto puede contribuir a mejorar la calidad del aire y reducir el riesgo de enfermedades respiratorias y cardiovasculares asociadas a la contaminación.

2. Mitigación del cambio climático:

Los espacios verdes pueden desempeñar un papel en la mitigación del cambio climático al absorber dióxido de carbono y reducir el efecto de isla de calor urbana. Además, la plantación estratégica de árboles puede

ayudar a reducir la demanda de energía para la refrigeración y, por lo tanto, disminuir las emisiones de gases de efecto invernadero.

3. Mejora de la calidad del clima urbano:

Los espacios verdes pueden moderar las temperaturas extremas en las ciudades, reduciendo los efectos de las olas de calor y mejorando el confort térmico. Esto puede reducir el riesgo de enfermedades relacionadas con el calor y mejorar la calidad de vida en entornos urbanos.

4. Reducción de desigualdades en salud:

Los grupos socioeconómicos desfavorecidos a menudo tienen menos acceso a espacios verdes urbanos. Al aumentar la disponibilidad de áreas verdes en áreas desfavorecidas, se pueden reducir las desigualdades en salud relacionadas con los ingresos, la pertenencia a minorías, la discapacidad y otros factores socioeconómicos y demográficos.

5. Promoción de la actividad física:

Los espacios verdes brindan oportunidades para caminar, andar en bicicleta y realizar actividades físicas al aire libre. Esto puede ayudar a combatir la inactividad física, que es un factor de riesgo importante para enfermedades no transmisibles y contribuye a millones de muertes al año.

6. Mejora de la calidad de vida y el bienestar:

Los espacios verdes ofrecen entornos agradables y atractivos para el ocio y la recreación. Estar en contacto con la naturaleza y tener acceso a áreas verdes puede mejorar la calidad de vida, el bienestar emocional y la satisfacción general de los residentes urbanos.

7. Contribución a la biodiversidad y la conservación de la naturaleza:

Los espacios verdes urbanos pueden albergar una variedad de especies de plantas y animales, lo que contribuye a la conservación de la biodiversidad y a la protección de los ecosistemas urbanos.

8. Creación de comunidades más saludables:

Los espacios verdes pueden ser puntos de encuentro para la comunidad, fomentando la interacción social y fortaleciendo los lazos comunitarios. Esto puede ayudar a crear comunidades más saludables y cohesionadas.

9. Apoyo a los procesos de educación y aprendizaje:

Los espacios verdes pueden ser utilizados como entornos educativos para niños y adultos. Proporcionan oportunidades para el aprendizaje sobre la

naturaleza, la ecología, la agricultura urbana y otros temas relacionados. Esto fomenta la conciencia ambiental y promueve prácticas sostenibles.

10. Aumento del valor de las propiedades:

La presencia de áreas verdes bien mantenidas en las cercanías puede aumentar el valor de las propiedades y mejorar la atracción de una comunidad. Esto puede tener un impacto positivo en la economía local y en la calidad de vida de los residentes.

11. Mejora de la estética urbana:

Los espacios verdes agregan belleza y atractivo visual a las áreas urbanas. La presencia de árboles, flores y vegetación en general puede mejorar el aspecto estético de una ciudad y hacerla más agradable para los residentes y visitantes.

12. Reducción del ruido y mejora del confort acústico:

Los espacios verdes pueden actuar como barreras naturales y absorber el ruido, ayudando a reducir la contaminación acústica en entornos urbanos. Esto contribuye a crear un ambiente más tranquilo y mejorar el confort acústico en las áreas cercanas.

13. Fomento de la sostenibilidad y la resiliencia urbana:

Los espacios verdes forman parte de un enfoque más amplio hacia la sostenibilidad urbana. Ayudan a crear ciudades más resistentes y adaptadas al cambio climático al proporcionar servicios ecosistémicos, mejorar la calidad ambiental y promover prácticas sostenibles.

Además de estos beneficios, es importante destacar la versatilidad de usos que tienen las áreas verdes, ya que al volver a referirnos al artículo de Röbbel podemos encontrar sugeridos los siguientes usos.

1. Recreación y esparcimiento.
2. Parques infantiles.
3. Zonas de picnic y áreas de descanso.
4. Jardines botánicos y educación ambiental.
5. Espacios para eventos y festivales.
6. Agricultura urbana.
7. Conservación de la biodiversidad.
8. Espacios para mascotas.

2.2.3. Comercio

El tercer factor importante a tratar se refiere al comercio, ya que su ubicación dentro de las nuevas áreas urbanas no solo le da a los habitantes de esta el acceso a diferentes productos y servicios, sino que al mismo tiempo tiene la capacidad de impulsar la economía local, la integración social y generar una mejora en la seguridad y la vida urbana, contribuyendo al desarrollo próspero de una zona.

Entre los puntos más importantes que existen en la relación de la vivienda y el comercio podemos encontrar:

1. Acceso conveniente a productos y servicios:

Tener comercios cerca de las viviendas de programas habitacionales brinda a los residentes un acceso conveniente a una variedad de productos y servicios. Esto les permite satisfacer sus necesidades diarias de manera rápida y eficiente, sin tener que desplazarse largas distancias. Poder encontrar alimentos, productos básicos, servicios de salud y otras necesidades básicas cerca de casa facilita la vida cotidiana de los residentes.

2. Generación de empleo local:

La presencia de comercios cercanos a los programas habitacionales implica la creación de empleo en la comunidad. Los negocios locales requieren personal para operar, lo que proporciona oportunidades de empleo para los residentes de la zona. Esto no solo contribuye a reducir el desempleo local, sino que también fomenta la creación de una economía más sólida y sostenible a nivel comunitario.

3. Impulso a la economía local:

El comercio cercano a los programas habitacionales puede estimular la economía local al fomentar el consumo interno. Cuando los residentes realizan sus compras en comercios locales, el dinero circula dentro de la comunidad, lo que beneficia a los propios negocios y a otros sectores económicos relacionados. Esto fortalece la economía local y promueve el desarrollo económico sostenible.

4. Promoción de la integración social:

Los comercios cercanos a las viviendas de programas habitacionales actúan como puntos de encuentro y promueven la interacción social entre los residentes. Estos lugares no solo brindan la oportunidad de realizar compras, sino que también pueden convertirse en espacios de socialización, donde las personas pueden conocerse, interactuar y fortalecer los lazos comunitarios.

Esto contribuye a la construcción de una comunidad más unida y cohesionada.

5. Seguridad y vitalidad urbana:

La presencia de comercios cercanos a los programas habitacionales puede contribuir a mejorar la seguridad y la vitalidad urbana. Estos negocios generan actividad económica y atraen a personas a la zona, lo que aumenta la vigilancia natural y disuade la delincuencia. Además, la actividad comercial constante crea un entorno más animado y dinámico, lo que beneficia a la comunidad en términos de oferta cultural, entretenimiento y opciones de ocio.

Capítulo 3: Localización

3.1. Criterios de selección

A partir de los temas abordados en los capítulos anteriores podemos definir ciertas variables del proyecto y su diseño, así como la selección del lugar y ubicación.

Se hará hincapié en el problema de la escasez de viviendas en el mercado inmobiliario y en la inflexibilidad que estas tienen. Esto se logrará mediante el diseño de una vivienda que tenga las características principales de adaptabilidad a las necesidades, flexibilidad, sostenibilidad y progresividad, de manera que se pueda entender como un proceso.

Iniciaremos con la región de elección, la cual al tener los índices mayores de déficit habitacional, seleccionaremos la región metropolitana, teniendo a nivel nacional un 51,53% según los datos extraídos de casen 2020.

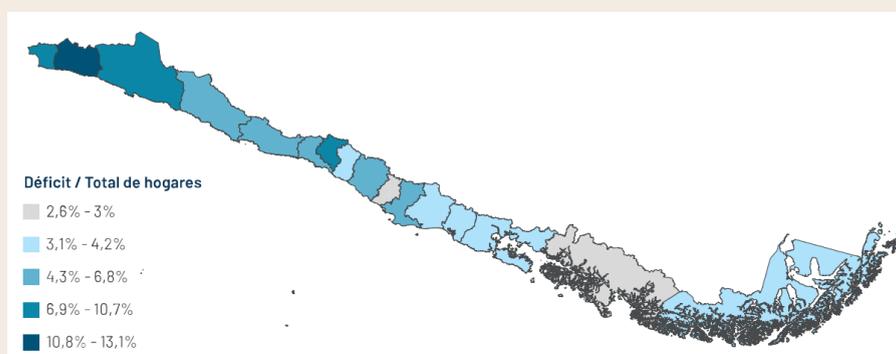


Figura 4: Déficit habitacional respecto a cada región (Fuente: CASEN, 2020)

Con esto ya establecido podemos tomar en consideración las comunas con el mayor déficit habitacional actualmente y al igual que con la selección de la región usaremos los datos entregados por la Cámara Chilena De La Construcción(CCHC).

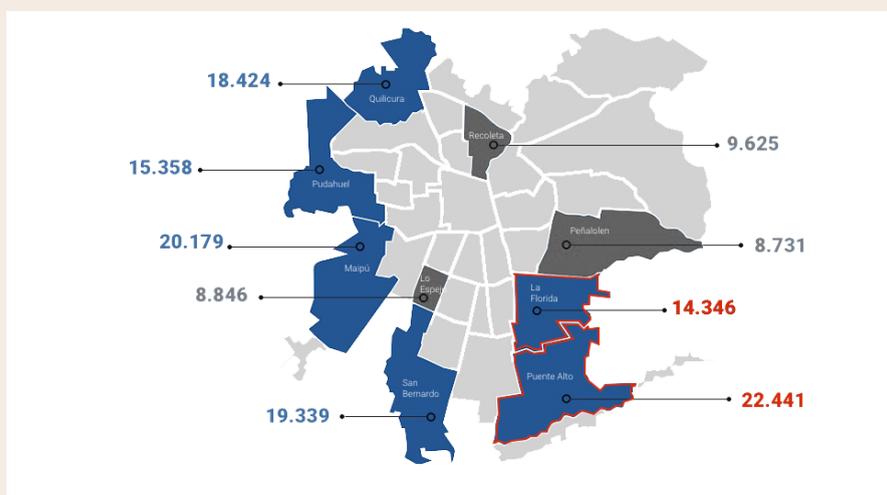


Figura 5: Déficit habitacional respecto a cada comuna (CCHC, 2020)

Podemos ver que las comunas de Puente Alto, Maipú, San Bernardo, Quilicura, Pudahuel y La Florida se muestran con el mayor déficit habitacional en la región Metropolitana. Además de esto, tomaremos en consideración el nuevo proyecto de expansión de la línea de Red de Metro, en específicamente la nueva línea 8, que recorrerá las comunas de La Florida y Puente Alto, precisamente a partir de Providencia hasta el Puente Alto.

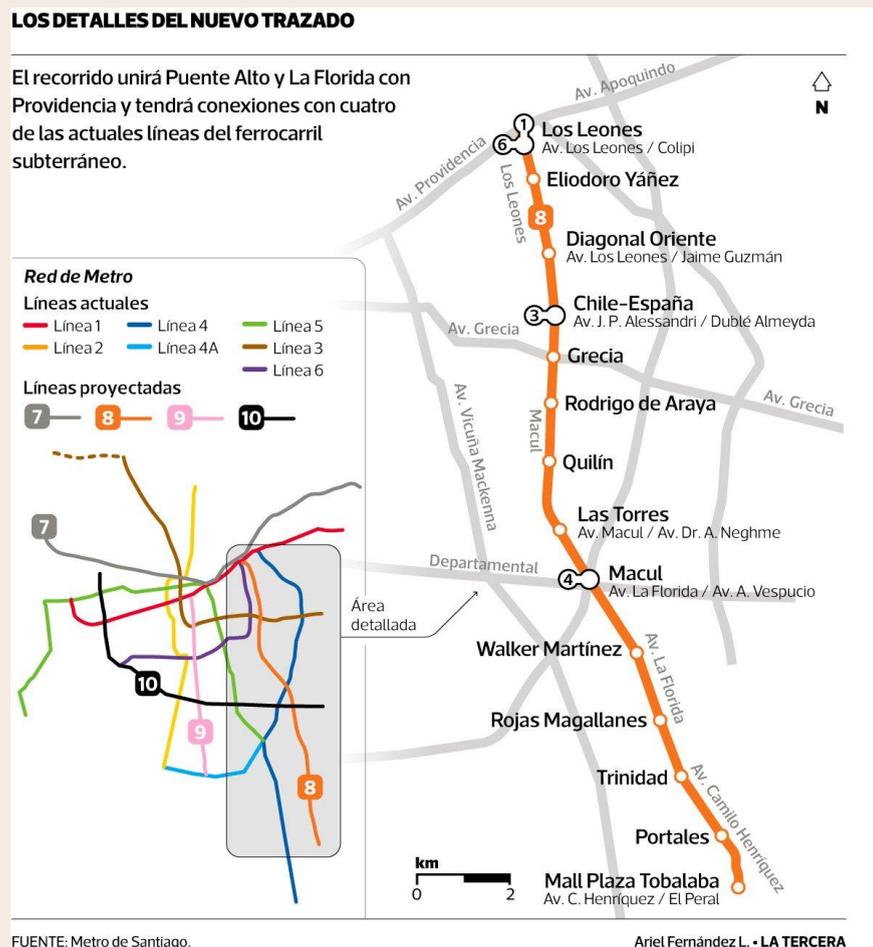


Figura 6: Trazado línea 8 (La tercera, 2019)

Como se mencionó anteriormente, una cercanía a las redes de metro termina siendo un gran atractivo para un proyecto de viviendas y sus futuros habitantes, además de traer consigo una gran movilidad, nuevo comercio y la posibilidad de transformarse en un eje importante para las personas.

Dentro de esta nueva línea, destaca la estación Nueva Trinidad, la cual estará establecida justo en los límites colindantes de estas comunas, donde además se encuentra un gran terreno baldío el cual tiene un gran potencial de vivienda, por su dimensiones y terreno colindantes.

3.2. Análisis Social

A nivel social, refiriéndose a la comuna de La Florida, según la encuesta casen del 2017 (censo 2017), esta corresponde como la cuarta comuna más poblada de la región metropolitana, con un total de 366.916 habitantes, de los cuales predominan en su mayoría, los jóvenes y adultos entre los 20 a 59 años, seguido de los menores entre 0 a 19 años, siendo en su minoría, los adultos mayores de 60 a más de 100 años.

Edad	Mujeres	Hombres	Total
0 - 19	45.129	47.008	92.137
20 - 59	106.738	100.201	206.939
60 - más de 100	39.356	28.484	67.840

Figura 7: Información grupo etarios en La Florida (Fuente elaboración propia a partir censo 2017)

Junto a esto las familias de la comuna pertenecen mayoritariamente a un nivel socioeconómico medio, existiendo 115.085 hogares en total, donde predominan los hogares nucleares de parejas con hijos/as con un total de 34.560 hogares y en menor cantidad, los hogares compuestos con un 3.135 hogares en total.

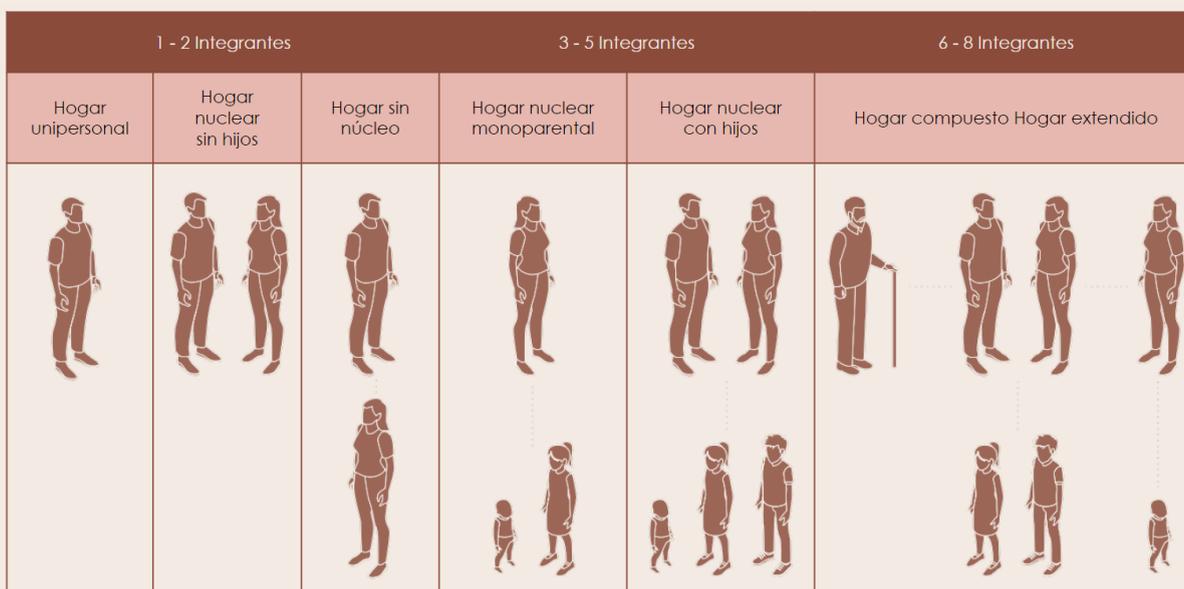


Figura 8: Tipos de hogares (Fuente elaboración propia)

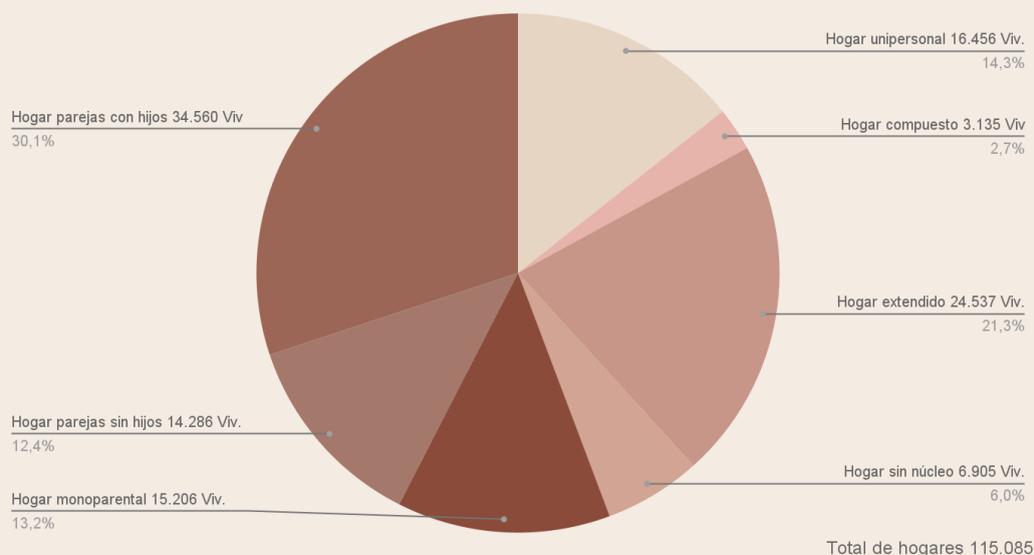


Figura 9: Gráfico tipos de hogares en La Florida (Fuente elaboración propia a partir censo 2017)

3.3. Parque La Salle

Ubicada en la comuna de La Florida, conocida antiguamente como Quinta El Vergel, la parcela perteneciente a La Salle ha permanecido abandonada durante muchos años y se utiliza únicamente para cultivar alfalfa. Sin embargo, la comunidad también la aprovecha para actividades recreativas. A pesar de tratarse simplemente de un terreno agrícola sin infraestructuras ni árboles, los residentes de La Florida y Puente Alto utilizan este espacio para el entretenimiento, a pesar de la exposición directa al sol, lo cual pone de manifiesto la gran carencia de parques públicos en el sur de Santiago.



Figura 10: Imágenes satelitales del parque La Salle (Tiuque Audiovisual, 2018)



Figura 11: Imágenes satelitales del parque La Salle (Google Earth)

3.3.1. Historia del lugar

Desde 1954, la congregación de La Salle ha sido propietaria de este terreno, el cual abarca un total de 61 hectáreas. Sin embargo, solo se ha construido menos del 10% de su extensión actualmente. En la esquina norponiente del terreno se encuentran edificios protegidos como parte del patrimonio histórico, que incluyen una capilla con torreones de cobre y un museo de la congregación, además de que en la parte sur oriente se encuentra la fundación Hogar Esperanza, la cual es un centro para la niñez y la familia hace más de 34 años y aún en funcionamiento.

En cuanto al uso del suelo, la información disponible es algo imprecisa. Hasta finales de los años 90, este terreno se clasificaba en su mayoría como área verde. Sin embargo, desde entonces ha habido un cambio significativo, permitiendo la construcción en altura, especialmente en los bordes que colindan con las calles Santa Amalia y Trinidad Oriente. Los propietarios tienen la intención de extender esta clasificación de uso residencial a toda la extensión del terreno.

Este interés de cambio de uso por parte de los propietarios los llevó a presentar al una carta en el municipio, la cual como nos informa la noticia "*Vecinos luchan por un parque intercomunal en terreno La Salle de La Florida*" de Cristina González, "Dicha solicitud busca reducir el área grabada como parque intercomunal (Av. 1.3) de 26 a 6 ha y lo protegido como Inmueble de Conservación Histórica (ICH) de 9 a 1 ha, reemplazándolos por la norma de edificación E-AA1, que da la posibilidad de construir torres de 22 mts de altura" (Cristina Gonzales, 2018).

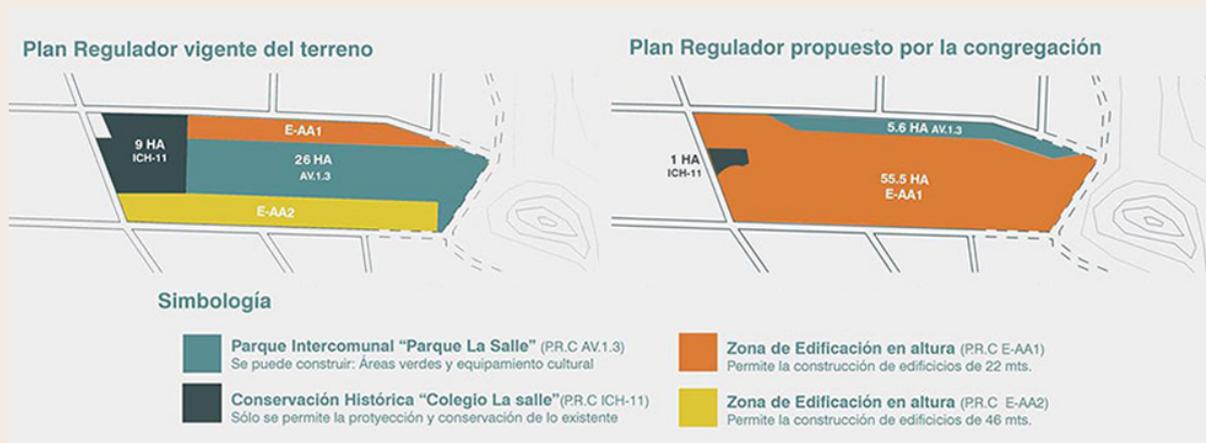


Figura 12: Plan regulador vigente y plan regulador propuesto (Cristina Gonzales, 2018).

Esta modificación al plan regulador no es algo por lo cual los vecinos y vecinas de la Florida hayan pedido, como se menciona en “Germina La Florida” en su artículo, “Levantemos el Parque La Salle”, donde dice; “Es necesario recalcar que esta no es una modificación al PRC que los vecinos y vecinas de La Florida están pidiendo, que no es una mejora a la calidad de vida de los floridanos, y que no trae ningún beneficio para quienes habitamos la comuna, sino más bien está impulsada abiertamente por el sector inmobiliario, sector privado que se está apoderando a pasos agigantados de nuestra comuna y que ya intentó colarse con una modificación al PRC que buscaba la construcción de edificios de gran altura en todo el eje Vicuña Mackenna, Avenida La Florida y Tobalaba, modificación que hasta el momento está detenida”(Germina La Florida, 2018).

Esto llevó a los vecinos del sector a impulsar una petición, la cual se menciona y por la cual toma nombre el artículo, “Levantemos el Parque La Salle”, el cual busca levantar un gran parque intercomunal la cual buscaría satisfacer el suelo de los vecinos cercanos.

3.3.2. Análisis Urbano

El terreno de La Salle delimitado por las calles de Av. Florida, Trinidad, Tobalaba y Sta Amalia, siendo Av. Florida y Trinidad, 2 ejes importantes en la comuna de La Florida, además de Trinidad conectar directamente con Av. Vicuña Mackenna, otro eje importante para la ciudad y por donde se ubica la línea 4 de la Red Metro.

En las cercanías del sector predomina el equipamiento enfocado al estudio, estando en las cercanías, colegios básicos, medios, liceos e institutos técnicos. Además cuenta con una gran variedad de servicios de pequeña, mediana y gran escala comercial en las cercanías.

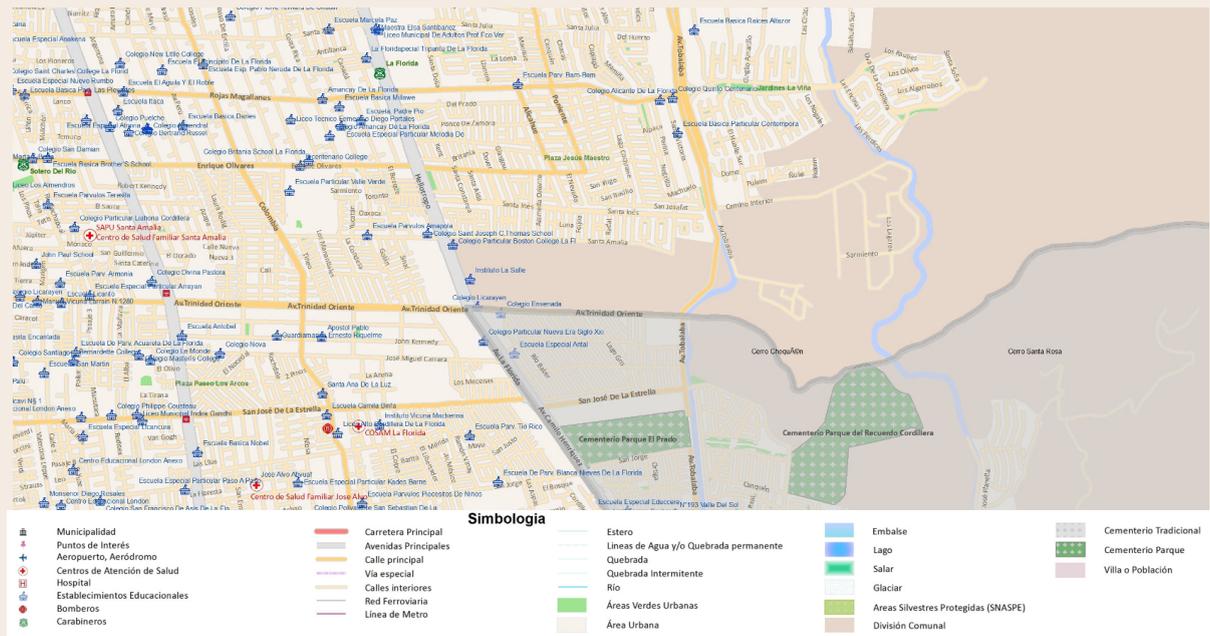


Figura 13: Información territorial(Fuente Congreso Nacional De Chile)

3.3.3. Análisis Morfológico

Dentro del análisis morfológico del lugar, se puede apreciar como el rango del terreno está conformado principalmente por viviendas de baja densidad, apreciando un cambio de esta trama en el perfil de la calle Av. de la Florida.



Figura 14: Plano Nollí del terreno y sus zonas aledañas (Fuente Elaboración propia)

3.3.4. Análisis Normativo

En cuanto al marco normativo, el plan regulador de la Florida se rige desde el año 2001, a partir de este plan y la Ordenanza Local, se han extraído todas las variables necesarias para considerar en el proyecto, tomando en consideración principalmente el artículo 30 y el artículo 31, los cuales se refieren a las condiciones de edificación y sus usos de suelos permitidos y prohibidos respectivamente. Además de esto, en los artículos se especifican aspectos como, los coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad, la altura de edificación, sistemas de agrupamiento, rasante, distanciamiento, antejardín, densidad bruta mínima y máxima, etc.

Dentro del sector de La Salle y como se mencionó anteriormente, se encuentran 4 tipos diferentes de usos de suelo, pero en lo que respecta a la propuesta solo tomaremos en consideración la zona, **E.AA-2**

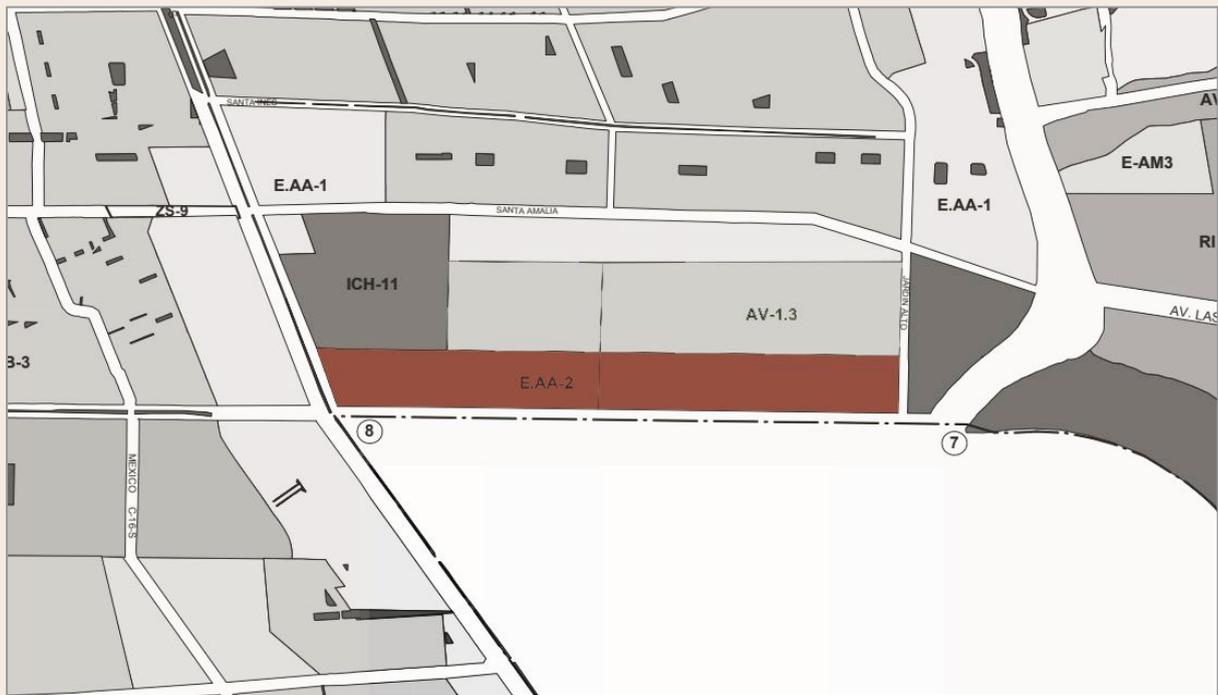


Figura 15: Información usos de suelos (Fuente municipalidad de La Florida)

Área E.AA-2 Edificación Aislada Densidad Alta 2						
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante
Residencial	2500	0,25 salvo vivienda existente 0,60	3,2	46,0	Aislada	60°
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			22,0	Aislada	
Equipamiento básico				22,0	OGUC	
Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad bruta máxima (viv/há)	Densidad bruta mínima (viv/há)	
12 salvo vivienda existente según OGUC	OGUC	3	Artículo 15 Ordenanza Local	425	35	
5	No	8				
OGUC	OGUC	3				

Figura 16: Información usos de suelos E.AA-2 (Fuente elaboración propia a partir de la ordenanza local)

Capítulo 4: Propuesta

4.1. Área de intervención

Para iniciar el proyecto primero se delimitará una área la cual será contenido dentro del terreno de Las Salle, como se mencionó anteriormente, en el terreno actualmente existen 2 edificios, los cuales por su carácter cultural y social por separado serán tomados como referencias dentro del área de intervención, estableciendo el terreno a intervenir en la esquina sur oeste del terreno completo, justo abajo del edificio de carácter cultural y la izquierda del edificio de carácter social.



Figura 17: Terreno a intervenir (Fuente elaboración propia a partir de google earth)

Además de esto y como se mencionó anteriormente, el terreno cuenta con varios usos de suelos según el plan regulador de La Florida, siendo en donde se ubicará el proyecto en la zona E.AA-2. Dentro de este terreno se establecerán nuevas vías las cuales ayudarán a ordenar el proyecto además de atribuirle parte del lugar a un área verde equipada.

4.2. Relación programática de los espacios

Dentro del área de intervención se plantea la inserción de varios programas que parten de la conexión con las nuevas estaciones a la conexión con el comercio y la vivienda.

Aunque el enfoque principal del proyecto es habitacional, a este se le complementaran varios programas los cuales por el espacio que aportan pueden ser de uso no solo a los habitantes de estas nuevas viviendas sino a los habitantes cercanos al terreno, es por esto que se propone un programa mixto en donde se incorporen programas y servicios de índole públicos, con el propósito de generar un interés de la comunidad para aportar a su crecimiento y uso.

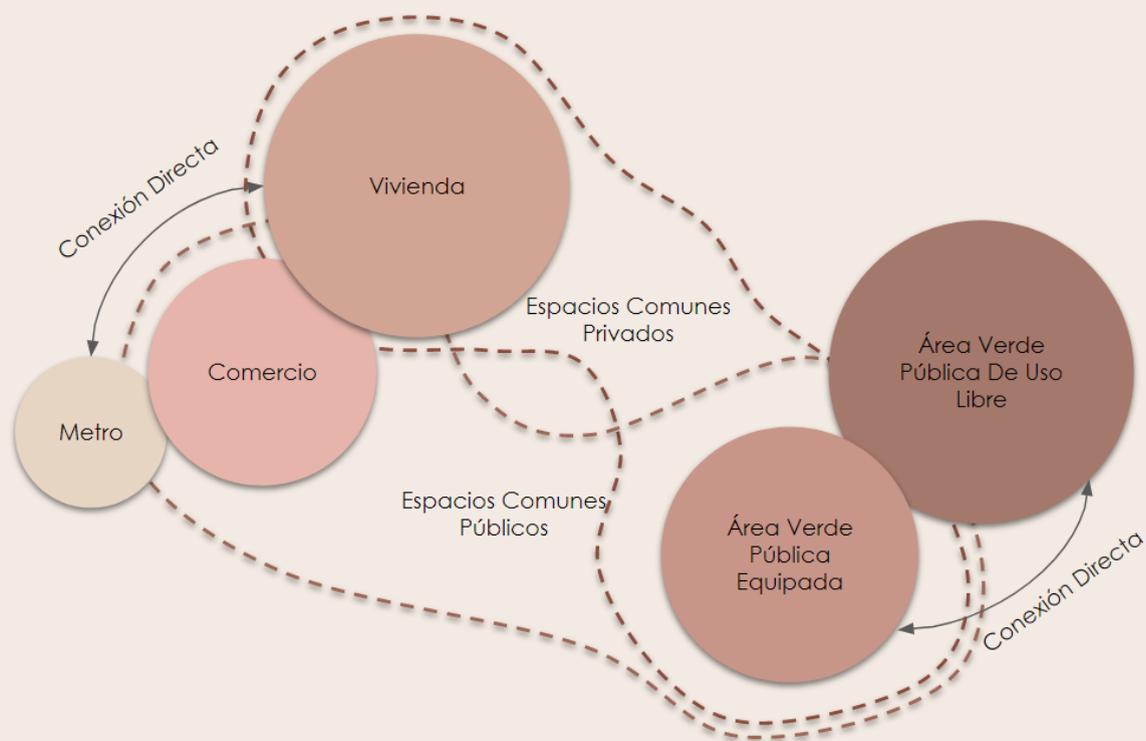


Figura 18: Esquemas de los programas (Fuente elaboración propia)

Dentro de este comercio se tomará en consideración al público objetivo que tendrá, destinando espacios para grandes empresas comerciales junto con espacios destinados para los propios habitantes del lugar, creando así variadas oportunidades de trabajo.

Además dentro de los espacios para el comercio se propone agregar espacios comunes, los cuales pueden ser utilizados como un área libre para tránsito, además de dar un espacio para futuras ferias de emprendimiento o eventos sociales que podrían surgir.

Junto con esto dentro de las viviendas se propondrá unos espacios comunes los cuales serán de uso exclusivo de los habitantes del lugar, que también serán para su tránsito y estarán pensados para juntas sociales, además de proporcionar un espacio de uso libre para ellos.

4.3. Propuesta plan maestro

Para iniciar con la intervención del lugar primero hay que darle una mirada territorial, para mejorar su integración urbana, este plan maestro servirá como una conexión entre las comunas, generando así espacios públicos y privados, los cuales fomenten los vínculos sociales de los viejos y próximos habitantes y asegurando al barrio con nuevos servicios.



Dentro de la trama urbana existente, se plantea la expansión de las 2 calles colindantes al área de intervención, de las cuales la primera recorre todo el sector sur del terreno, la segunda llegará hasta el Inmueble de Conservación Histórica, después se plantea la incorporación de 2 nuevas calles destinadas a conectar el sector norte y sur del terreno, que además siguen el plan vial del Plan Regulador del terreno, estas 2 nuevas calles estarán conectadas igualmente por un espacio de las vías existentes en su área norte, y se incorporaran otras 2 envolviendo la area de intervencion. Por último se plantea una serie de senderos peatonales que

acompañarán a las nuevas vialidades, además de conectar las zonas de actividades y reposo ubicadas en el terreno.

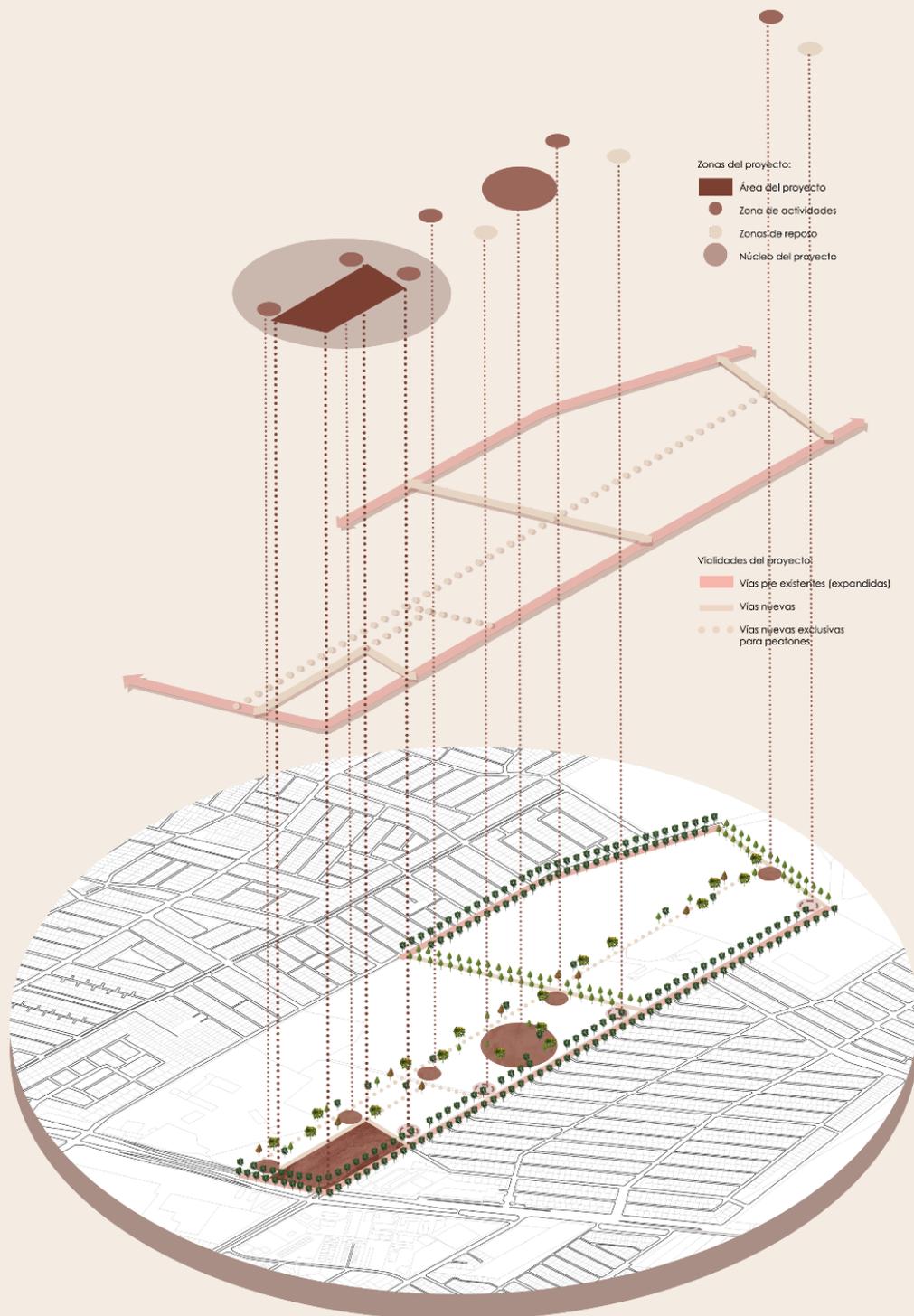


Figura 20: Plan maestro Explotado (Fuente elaboración propia)

4.4. Público Objetivo

Para definir el público objetivo, se tomará en consideración el análisis anteriormente hecho sobre los tipos de familias que actualmente están establecidas dentro de La Florida, con estos grupos familiares ya establecidos, conformamos 3 tipologías de vivienda considerando, el número de personas de cada núcleo familiar.

Tipología	Tipo de hogar	Sumatoria de %
Tipo A (1-2 Integrantes)	Hogar unipersonal (14,4%) + Hogar nuclear sin hijos/as (12,4%) + Hogar sin núcleo (6,0%)	32,8%
Tipo B (3-5 Integrantes)	Hogar nuclear monoparental (13,2%) + Hogar nuclear con hijos/as (30,0%)	43,2%
Tipo C (6-8 Integrantes)	Hogar compuesto (2,7%) + Hogar extendido (21,3%)	24%

Figura 21: Tabla tipología de vivienda según tipo de usuarios del hogar (Fuente elaboración propia)

Con esto establecida queda calcular cuántas viviendas se puede hacer en el terreno completo, por lo que con las medidas del terreno a intervenir junto con lo establecida en la ordenanza local se puede calcular el número de viviendas total que podría contener el proyecto.

- Área total: 22.560 m²
- Coeficiente de constructibilidad: 22.560 x 3,2 = 72.192m²
- Coeficiente de ocupación de suelo: 22.560 x 0,25 = 5640m²
- Densidad brut: 2.256 há x 425 viv/há = 958 viv

Por lo que juntándose con las tipologías antes establecidas, que cada tipo de vivienda quedaría con:

Tipología	Cálculo de viviendas por predio	Total
Tipo A (1-2 Integrantes)	32,8% X 958	314 viviendas
Tipo B (3-5 Integrantes)	43,2% X 958	414 viviendas
Tipo C (6-8 Integrantes)	24,0% X 958	230 viviendas

Figura 22: Tabla Número de viviendas según su tipología (Fuente elaboración propia)

4.5 Estrategias de intervención

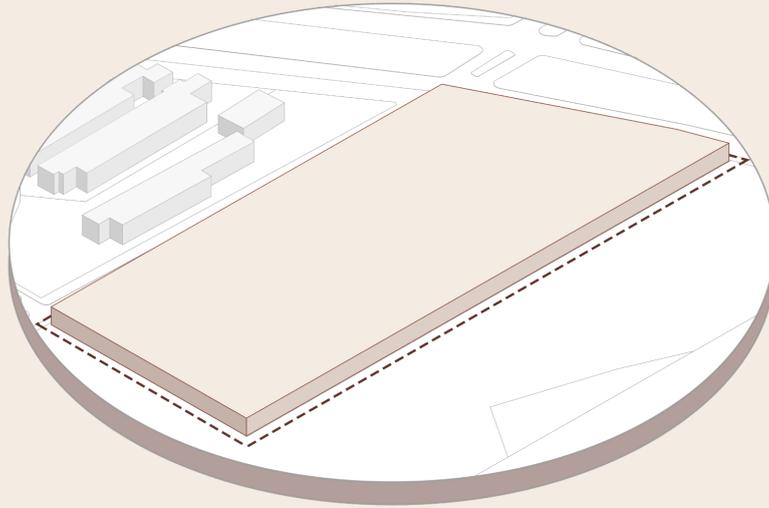


Figura 23: Primera estrategia de intervención del proyecto (Fuente elaboración propia)

1. Definir el área del proyecto:

Se determina el área aproximada en donde tomará lugar el proyecto tomando en cuenta las vialidades y conexiones preexistentes del lugar.

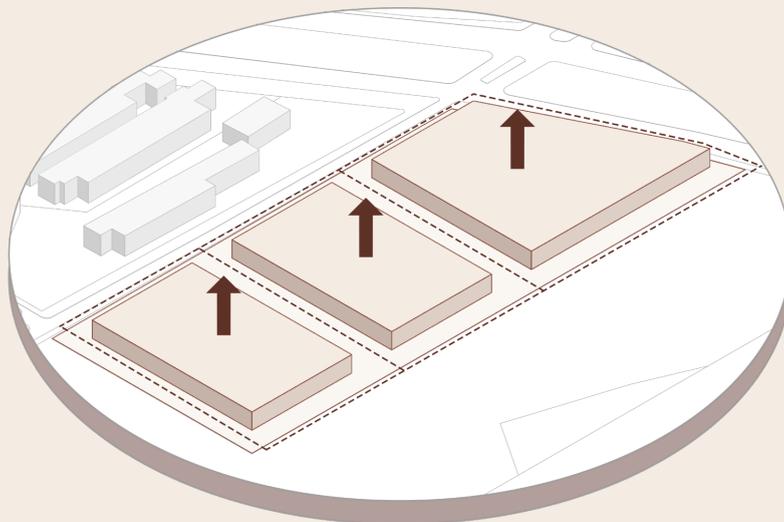


Figura 24: Segunda estrategia de intervención del proyecto (Fuente elaboración propia)

2. Consolidación de los volúmenes iniciales:

A nivel del primer piso se levantan los tres volúmenes iniciales tomando en cuenta el espacio necesario para la expansión de las calles preexistentes y el espacio necesario para el tránsito peatonal al interior del proyecto.

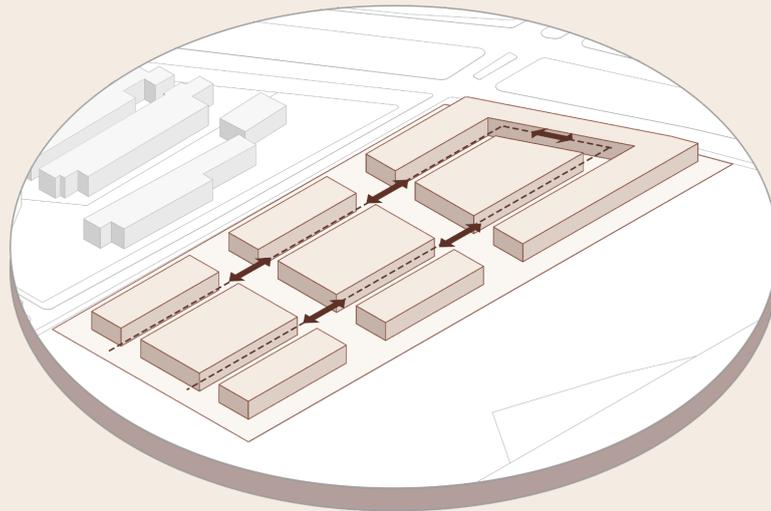


Figura 25: Tercera estrategia de intervención del proyecto (Fuente elaboración propia)

3. Crear los recorridos peatonales a nivel del primer piso:

Se definen los recorridos interiores del proyecto en el primer piso, tomando en cuenta la permeabilidad y accesibilidad de este por distintos lugares.

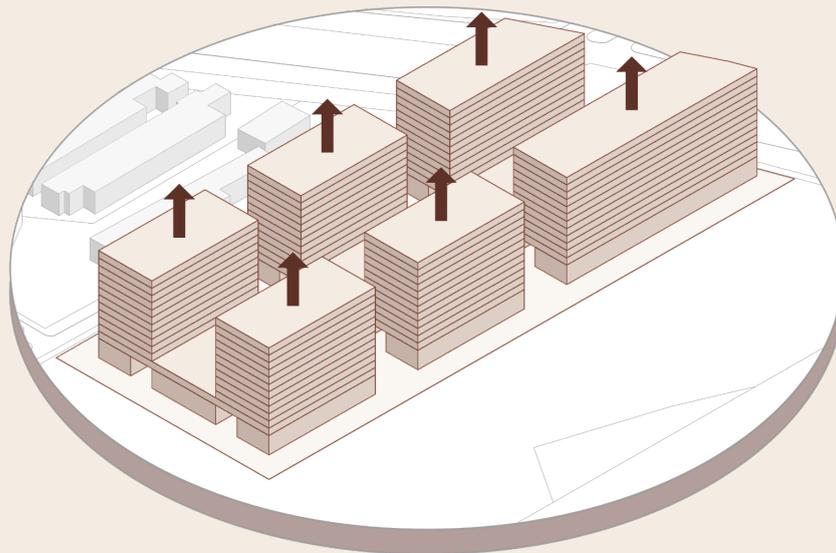


Figura 26: Cuarta estrategia de intervención del proyecto (Fuente elaboración propia)

4. Definir los volúmenes iniciales de vivienda:

Se levanta la primera aproximación de los niveles superiores del proyecto, consolidando los tres volúmenes iniciales.

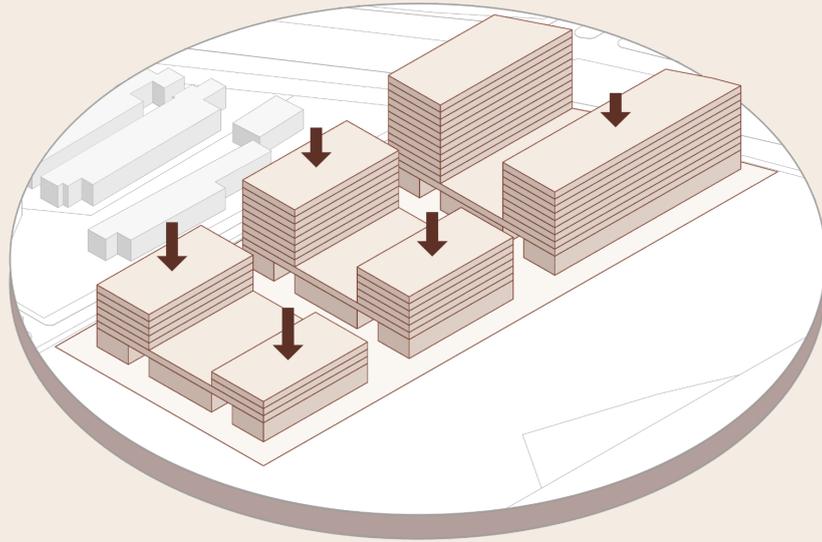


Figura 27: Quinta estrategia de intervención del proyecto (Fuente elaboración propia)

5. Jerarquización de los volúmenes:

Se genera una jerarquía entre los volúmenes mediante la altura de estos en base a la zona con mayor tránsito de personas en el área inicial, considerando además el asoleamiento del lugar en donde toma lugar el proyecto.

4.6 Propuesta programática

Dentro de la propuesta programática se establecen los espacios antes mencionados en la relación programática, estos inician desde la incorporación de un área para comercio, la cual está conectada directamente con el metro, seguido de 2 módulos enfocados en el equipamiento y de uso compartido de la vivienda, ubicados sobre las zonas de espacios comunes públicos, dejando sobre estas y sobre el comercio las zonas de espacios comunes privadas, destinadas para los habitantes de las viviendas, los cuales están emplazados en las zonas superiores del proyecto.

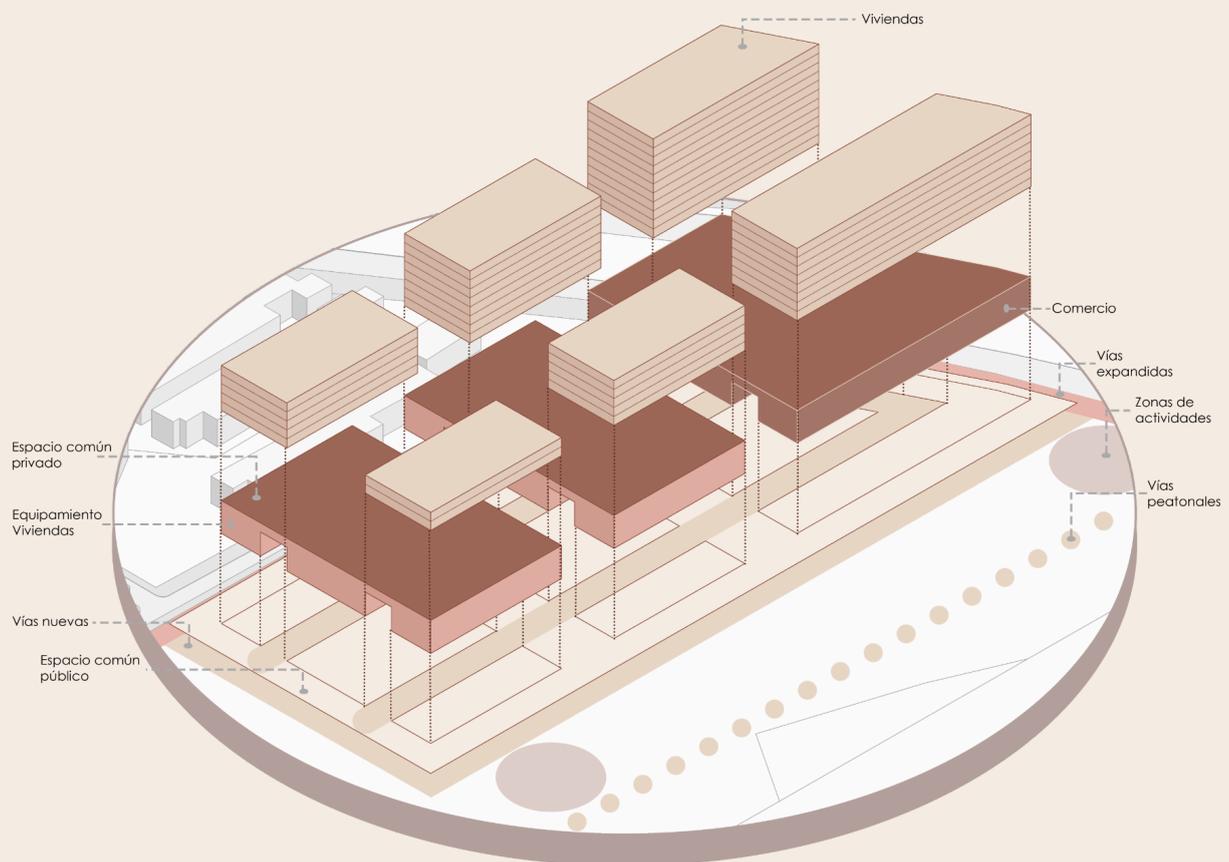


Figura 28: Axonométrica explotada de las partes que componen el proyecto (Fuente elaboración propia)

4.7. Modelo de gestión

Este proyecto pretende hacer uso de subsidios habitacionales tales como los establecidos en el Decreto Supremo N°19, y su uso se fundamenta con varios puntos de importancia, tales como:

1. Reducción del déficit habitacional:

Es posible disminuir la brecha entre la demanda y oferta de viviendas por medio del uso de subsidios habitacionales, ya que estos brindan apoyo a las familias que no tienen la posibilidad de acceder a una vivienda por sus propios medios.

2. Integración social:

En conjunto con la conexión con la próxima línea del metro, el subsidio tiene la capacidad de fomentar la integración social, reduciendo además la segregación socioespacial. En estos casos gracias al subsidio familias de diferentes niveles socioeconómicos pueden formar parte de la misma comunidad.

3. Reducción de inequidades:

De por sí, el subsidio habitacional tiene como objetivo reducir las inequidades al momento de acceder a una vivienda, pues brinda apoyo a las familias de bajos ingresos y garantiza que todos tengan la misma posibilidad de acceder a una vivienda adecuada para cada caso.

4. Fortalecimiento de la participación ciudadana:

Por medio de políticas, programas e iniciativas que buscan promover la participación ciudadana es la misma población la que tiene voz sobre la planificación y el desarrollo de proyectos a los cuales se podrá acceder por medio del subsidio habitacional.

5. Estímulo a la industria de la construcción y generación de empleo:

Otro objetivo que tiene el subsidio habitacional es el de contribuir a la generación de empleo y la activación de la industria de la construcción, ya que incentiva la ejecución de proyectos habitacionales tales como este proyecto.

Además de esto, para entender cómo el proyecto se busca utilizar el subsidio podemos observar el siguiente esquema.

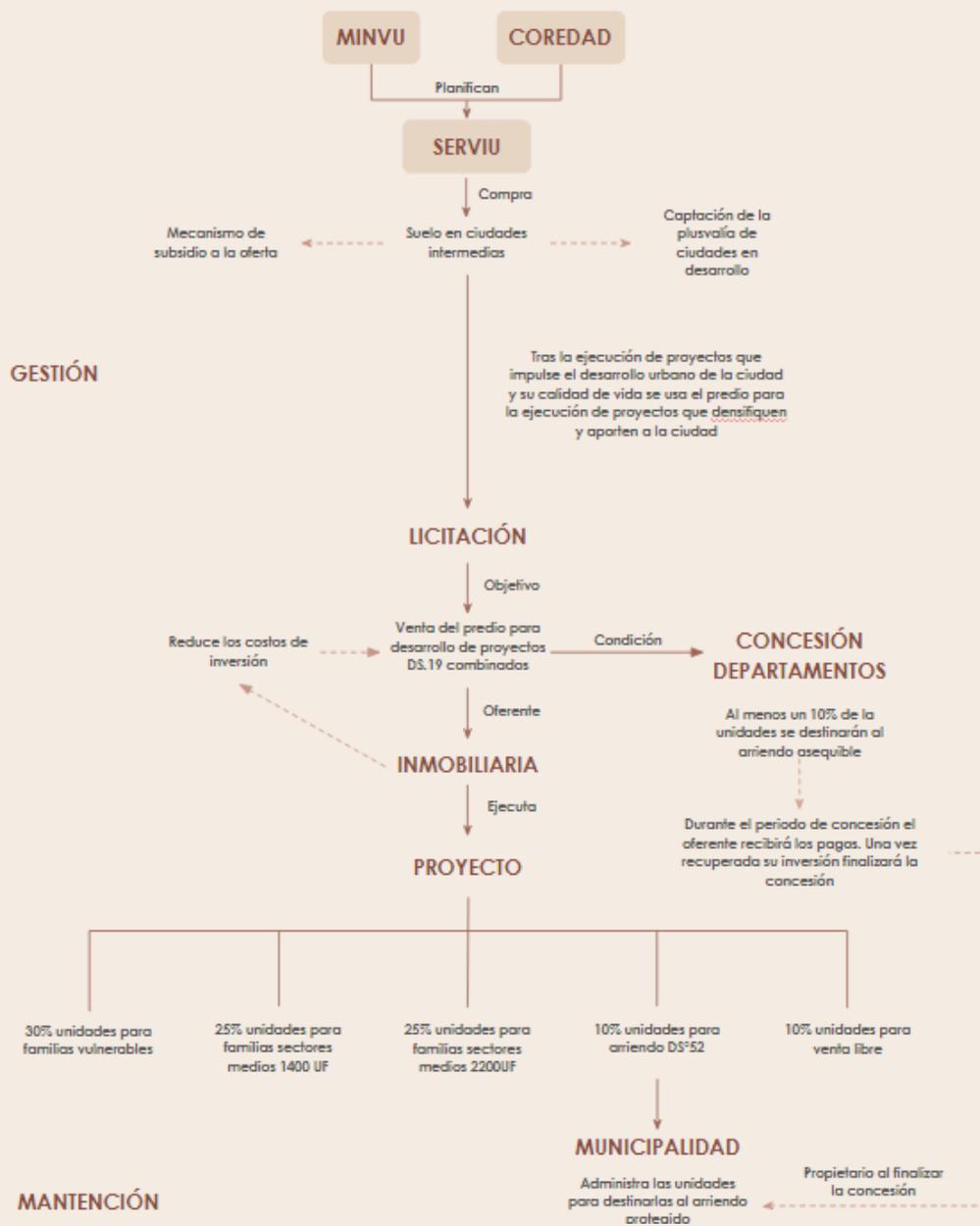


Figura 29: Esquemas Relación SERVIU / Proyecto (Fuente elaboración propia)

Capítulo 5: Cierre

Junto con el análisis del terreno, y los primeros lineamientos de intervención del terreno, tanto urbanos como habitacionales, se plantea retomar el próximo semestre enfocándose más en la exploración formal y espacial de la forma.

Al mismo tiempo, se plantea contemplar nuevas variables, las cuales pueden ser agregadas al proyecto, para llegar a un proyecto lo más arraigado a la realidad.

Capítulo 6: Bibliografía

Bárcena, A., & Ducoing, C. (2014). La compleja relación entre los planes reguladores y el acceso a la vivienda en Chile. *Estudios atacameños*, (47), 123-139.

Hernández, M. P., Gaviria, M. C., & Gallo, A. R. (2021). La producción de vivienda social en contextos de escasez de suelo urbano.

Haramoto, E. (1988). Resumen de las Políticas de Vivienda 1950-1985. Separata Revista C.A.

Walter, A. Imilan (2016) "POLÍTICAS Y LUCHAS POR LA VIVIENDA EN CHILE: EL CAMINO NEOLIBERAL"

Andrés, E. (2016) "Los beneficios de vivir cerca del metro" TOC TOC. Recuperada de:<https://blog.toctoc.com/los-beneficios-de-vivir-cerca-del-metro/#:~:text=Su%20mayor%20potencial%20de%20desarrollo,2%20dormitorios%20con%201%20ba%C3%B1o.>

Gonzales, C (7,12,2018) "Vecinos luchan por un parque intercomunal en terreno La Salle de La Florida". *Sustempo*. Recuperado de: <https://sustempo.com/vecinos-luchan-por-un-parque-intercomunal-en-terreno-la-salle-de-la-florida>

Germinal La Florida (2018) "Levantemos el Parque La Salle"

Riffo B, J. (2023) "Déficit habitacional: Chile vuelve al nivel de 1996". *Interferencia*. cl. Recuperado de: <https://interferencia.cl/articulos/deficit-habitacional-chile-vuelve-al-nivel-de-1996>