



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Arquitectura

Conjunto Habitacional para la Integración Social

Memoria para optar al Título de Arquitecto
Noviembre 2010

Alumno
Germán Valdés Arias

Profesor guía
José Camplá

Memoria de Proyecto de Título
Noviembre 2010

Agradecimientos.

A mis padres. Gracias a su sacrificio he llegado hasta acá.
A la guía y paciencia del profesor José Campla y a todos los
que me apoyaron.

CAPÍTULO UNO	
MOTIVACIONES	10
PROBLEMÁTICA	12
VIVIENDA Y HÁBITAT RESIDENCIAL	12
SEGREGACIÓN RESIDENCIAL	16
¿QUÉ ES LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL?	16
ESCALAS DE SEGREGACIÓN RESIDENCIAL	17
CAUSAS DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL	19
CONSECUENCIAS DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL	21
CAPÍTULO DOS	
TEMA	26
INTERACCIÓN SOCIAL	26
¿ES POSIBLE REDUCIR LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL?	27
INTERACCIÓN SOCIAL	27
MIXTURA SOCIAL	30
CAPITAL SOCIAL	31
¿QUE ES EL CAPITAL SOCIAL? ¿EN QUE SE BENEFICIAN LOS QUE LO POSEEN?	32
CONCLUSIONES	33
ESPACIO PÚBLICO COMO FACILITADOR DE LA INTERACCIÓN SOCIAL	35
EJEMPLOS DE ESPACIOS PÚBLICOS	38
CAPÍTULO TRES	
CONTEXTO OPERACIONAL	44
USUARIO	44
ESTRATEGIA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO	48
ELECCIÓN COMUNA	51
OFERTA DE SUELO POR COMUNA	52
DÉFICIT HABITACIONAL POR COMUNA	54
DISTRIBUCIÓN DE LOS SEGMENTOS ECONÓMICOS POR COMUNA	55
COMUNAS SELECCIONADAS	56
TERRENOS POSIBLES	57
Cobertura educacional	58
Cobertura de salud	58
Cobertura de comercio	59
Cobertura de áreas verdes	59
Cobertura de transporte (metro y bus)	60

CONTEXTO INMEDIATO	62
MORFOLOGÍA	62
RELACIONES	63
FLUJOS	64
ACCESIBILIDAD	65
NORMATIVA	66
CAPÍTULO CUATRO	
PROYECTO	70
DEFINICIÓN DEL PROYECTO	70
OBJETIVO	70
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	71
VIVIENDAS	71
TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS	71
PROGRAMA PÚBLICO	72
IDEA DE PROYECTO	74
PARTIDO GENERAL	74
ESPACIO PÚBLICO	75
ORIENTACIÓN	77
RELACIÓN CON EL CONTEXTO	78
CIRCULACIONES	79
MIXTURA SOCIAL	80
CAPÍTULO CINCO	
ASPECTO ECONÓMICO	84
OFERTA DE VIVIENDA EN PUENTE ALTO	84
ESTIMACIÓN DE VALOR POR VIVIENDA	87
PRE-EVALUACIÓN ECONÓMICA	88
BIBLIOGRAFÍA	

CAPÍTULO UNO

PROBLEMÁTICA

VIVIENDA Y HÁBITAT RESIDENCIAL
SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

¿QUÉ ES LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL?
ESCALAS DE SEGREGACIÓN RESIDENCIAL
CAUSAS DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL
CONSECUENCIAS DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

El proyecto de título es una oportunidad en la cual puedo desarrollar preocupaciones personales por temas sociales contingentes a la realidad en que vivimos, preocupaciones que han estado presentes incluso mucho antes de entrar a la carrera de arquitectura, ya que afectaban a personas cercanas e incluso a mi familia.

Desde el CENSO de 1952 que se cuantifico el déficit habitacional y hasta el día de hoy no se ha podido superar, por lo que siguen existiendo un gran número de familias sin vivienda. Según Observatorio Urbano, MINVU, 2008, Existe un déficit de 888 854 viviendas en todo el país, ya sea por carencia de ella o por viviendas irrecuperables. Este número se vio afectado por la catástrofe que afecto a nuestro país el 27 de febrero del presente año, por lo cual la carencia de viviendas se vio seriamente aumentada, dejando a un gran número de familias chilenas sin hogar.

También es interesante y pertinente abordar este tema debido a la falta de soluciones integrales que se han dado en las últimas décadas, en donde se ha primado la cantidad por la calidad y cualidad de los conjuntos residenciales, lo cual ha traído una serie de problemáticas en los proyectos de vivienda que sería interesante abordarlas e intentar buscar soluciones diferentes e innovadoras en el proyecto de titulación.

“...la vivienda representa el 90% de la construcción en cualquier país del mundo, es una de las cosas más importantes que se puede hacer en arquitectura. La vivienda tiene algo más, que es difícil encontrar en otros proyectos, que si creemos todavía que la arquitectura tiene una raíz social, la vivienda es donde más se hace patente esta condición...”¹

Por otro lado, el arquitecto posee una responsabilidad social que se debiera ver reflejada en sus proyectos, en especial en los de viviendas, ya que estos son los que mayor impacto tienen en la vida de las personas, por lo tanto es de suma importancia tener conciencia en la responsabilidad de la labor del arquitecto en este tipo de proyectos, lo cual lo hace más interesante.

1. FERRETER, Carlos. “Vivienda, Paisaje y Ciudad” Modulo 4- Conferencias. Laboratorio de la Vivienda del siglo XXI. Edición 2005-2006

VIVIENDA-HABITAT RESIDENCIAL

El tema de la vivienda en Chile es bastante complejo, si bien en las últimas décadas, los gobiernos han implementado una serie de políticas habitacionales para lograr superar el déficit habitacional, con las cuales se ha reducido considerablemente, pero aún así no han podido dar solución a gran parte de las problemáticas inherentes a la vivienda y a los conjuntos habitacionales.

Estas problemáticas que se han dejado de lado tienen que ver con un enfoque cualitativo, en donde no solo se centra la preocupación en la cantidad de viviendas que se construyen, sino que se enfoca en el cómo se hacen, en las características que poseen, es decir, en un ámbito CUALITATIVO.

Esta falencia que se ha tenido, parte de un error en el concepto de vivienda en donde se entiende solo como un objeto que da cobijo de las condiciones medioambientales a una familia, por lo cual las soluciones (la mayoría) solo se basan en dar un techo en el cual las familias se puedan resguardar de los factores climáticos, pero como he visto en el transcurso de la carrera, la vivienda aún una serie de otras variables que complejizan el concepto y que deben tomarse en cuenta a la hora de proyectar viviendas.

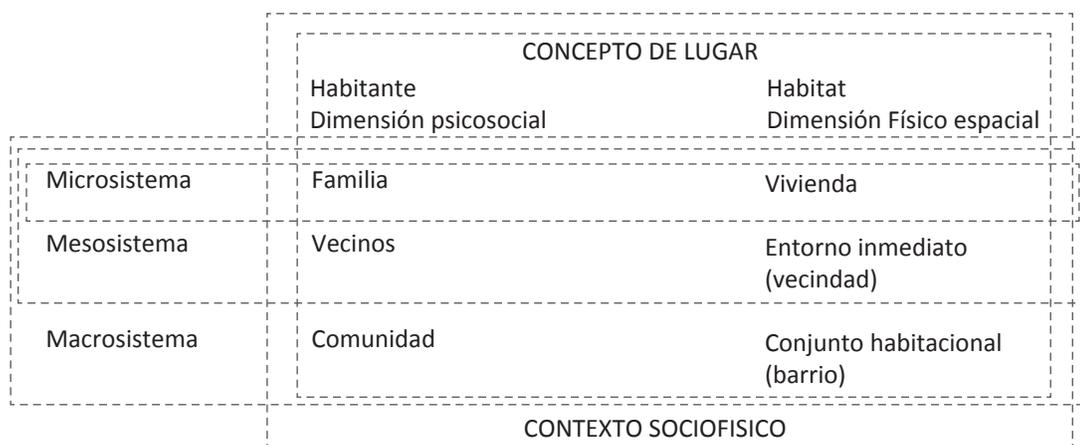
“En términos restringidos la vivienda es el lugar físico adecuado que aloja a la familia humana permitiendo su DESARROLLO pleno en cumplimiento de sus fines, necesidades y aspiraciones. En términos amplios, la vivienda no solo es el “techo”, sino un sistema que además incluye el terreno, la infraestructura y el equipamiento social-comunitario según la localización y dentro de un contexto social, cultural, económico, político, tecnológico y físico.”²

En esta definición se aprecia la amplitud del concepto, en donde la vivienda, como objeto, debe satisfacer las necesidades funcionales de las familias que las habitan tanto así como necesidades subjetivas “...permitiendo DESARROLLO pleno en cumplimiento de sus fines, necesidades y aspiraciones”. También se entiende a la vivienda como un sistema integrado en donde no puede funcionar por sí misma, debe contemplarse la relación con el

2 Producción Académica INVI, Glosario Habitat Residencial.

contexto, con el barrio y la ciudad, los servicios y el equipamiento, ya que la vivienda por sí sola no podría satisfacer el conjunto de necesidades de los usuarios.

Otra de las posturas en cuanto al concepto de vivienda y hábitat residencial se basa en relacionar el hábitat con el habitante mediante tres escalas, MICROSISTEMA donde ocurren las relaciones de la familia con la vivienda, MESOSISTEMA, corresponde al vecindario que es el lugar donde los vecinos interactúan y por último el MACROSISTEMA el cual incluye la comunidad y sus relaciones a nivel del conjunto habitacional.



Cuadro 1: Enfoque integral de la vivienda como sistema, Producción INVI

Este enfoque sistémico de la vivienda, también fue abordado por Joan Mac Donald en un estudio con base en el CENSO de 1992 y estimaciones de CELADE-CEPAL del año 1996 (Mac Donald, 2003).

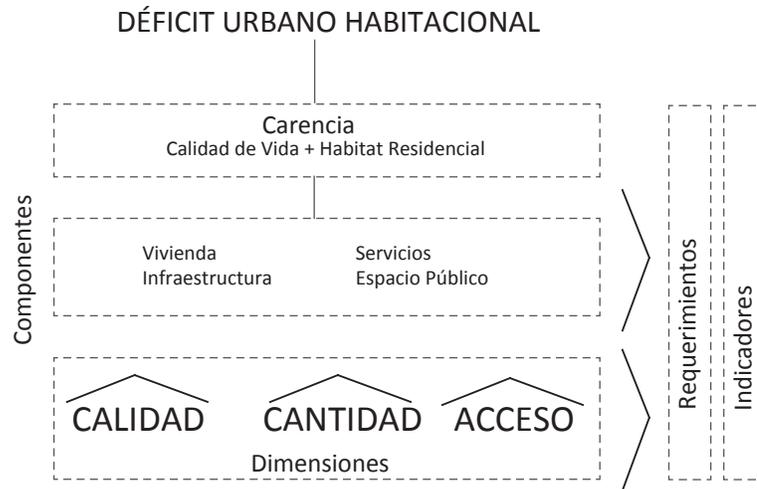
A partir de esta nueva manera de enfrentar la problemática de la vivienda surgen una serie de modificaciones y nuevos programas habitacionales enfocados a mejorar la calidad de vida de las personas de una forma más integral. De esta manera en el año 2009 se desarrolla el estudio “Déficit Urbano Habitacional, una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile” donde se elabora el concepto de DÉFICIT URBANO HABITACIONAL que trata de englobar y sintetizar las diferentes miradas con respecto a la problemática de la vivienda.

“El concepto de Déficit Urbano-Habitacional se comprende como el conjunto integrado de carencias urbanas y habitacionales que afectan significativamente el hábitat residencial y la calidad de vida de la población. Dicha definición mantiene continuidad con el enfoque tradicional de diagnóstico del MINVU, asignando prioridad a la identificación de carencias. Éstas, sin embargo, adquieren una expresión más compleja, abarcando la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad de bienes materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer necesidades de subsistencia y fomentar la calidad de vida de la población ante el desafío de producir un hábitat residencial sustentable.”³

Este concepto aborda el problema habitacional mediante 3 puntos, el ámbito CUNATITATIVO, CUALITATIVO Y ACCESOS. El aporte de este enfoque es que incorpora la variable de ACCESO como un punto más en la carencia de las viviendas. Bajo esta dimensión, se reconocen tres tipos de limitaciones, al acceso de la población a BIENES, SERVICIOS Y ESPACIOS PÚBLICOS⁵ que permiten satisfacer sus necesidades habitacionales y urbanas.

Gracias a estos estudios se han modificado las políticas de vivienda para tratar de mejorar los proyectos habitacionales, ahora, con una visión más integral del problema, donde se centra el esfuerzo en mejorar todos los ámbitos de la vivienda, CUANTITATIVA como CUALITATIVAMENTE.

3. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos (CEHU), “Déficit Urbano Habitacional, una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile”
Cuadro 1: Enfoque integral de la vivienda como sistema, Producción



Durante el Gobierno de Michelle Bachelet se agregaron nuevos subsidios que buscan dar solución a problemas derivados de la visión funcionalista del concepto de la vivienda, como el subsidio a la localización, al mejoramiento habitacional, a la renovación urbana, al mejoramiento del patrimonio familiar, etc. Estas medidas favorecen el diseño de futuros conjuntos como también ayuda a mejorar los que actualmente tienen falencias. Ya que se apoya

Cuadro 2_ Déficit Habitacional Urbano, CEHU – MINVU 2009

SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

en los conceptos integrales de vivienda y de hábitat residencial.

La segregación residencial ha sido el patrón de las ciudades latinoamericanas, incluidas las ciudades de Chile, donde las familias de elite se fueron concentrando en el centro histórico de las ciudades* mientras la población de clase baja se ubicaba en sectores periféricos generando bolsones de pobreza.

Esta tendencia, si bien se ha ido modificando con el tiempo, mantiene el patrón de segregación. La clase alta no solo se concentra en el centro de la ciudad, sino que ha migrado a diferentes zonas (nororiente) creando barrios exclusivos mientras los grupos de menos recursos se limitan a habitar los sectores en que el suelo tiene un precio más económico, por ende las viviendas que allí se construyen son más accesibles.

Esta forma de habitar la ciudad, en donde existe una segregación residencial a gran escala, existiendo comunas en donde sus habitantes pertenecen a determinados estratos sociales, ha ocasionado graves problemas. Los barrios de clase baja han sido estigmatizados y se han transformado en verdaderos guetos empobrecidos física y socialmente.

¿QUÉ ES LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL?

El concepto de segregación residencial “puede definirse, en términos generales, como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas, entre otras posibilidades.”⁴

Otra definición enfocada a la diferenciación socioeconómica, postula que la segregación residencial se entiende como la “Diferenciación social y espacial del territorio, según distribución de riquezas, dinero, poder, y estándar de las redes de infraestructura de servicios, transporte y telecomunicaciones; todo lo que condiciona distintos grados de inserción del habitante y conjunto habitacional en el sistema urbano- territorial.”⁵

4. SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue en “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción” EURE (Santiago) v.27 n.82 Santiago dic. 2001.

5 Producción Académica INVI, Glosario Habitat Residencial.

ESCALAS DE SEGRAGACIÓN RESIDENCIAL

Las ciudades Chilenas se caracterizan por presentar una segregación residencial en “gran escala”, mostrando como principal característica comunas de niveles bajos en la periferia de la ciudad y sectores preferenciales donde se aglomeran las clases altas. Esta característica es aceptada, pero si se mira más detenidamente esta realidad ha variado en una “escala más pequeña”. Ahora se dan casos en donde conjuntos habitacionales de habitantes de nivel medio y alto se ubican en sectores populares, los condominios cerrados. Este tipo de conjuntos ha ocasionado una segregación a una pequeña escala que es menos negativa.

Esta diferenciación de la segregación puede tener efectos opuestos dentro de la ciudad. Por un lado la segregación a una escala mayor, a nivel de ciudad, ocasiona muchos problemas sociales porque aísla completamente a sectores bajos que quedan desatendidos de infraestructura y servicios. “Cuanto mayor es el tamaño de las áreas homogéneas en pobreza, los problemas urbanos y sociales para sus residentes se agravan”.⁶ Entre algunos de los problemas sociales que este tipo de distribución espacial causa son inacción juvenil (deserción escolar, cesantía), drogadicción, embarazo adolescente, menos oportunidades laborales y de educación, mayores tiempos de viajes, etc.

Por otro lado la segregación a una escala menor, es decir, cuando existen grupos de estratos socioeconómicos herméticos en un espacio físico cercano, gatilla algunas situaciones ventajosas para las familias de estratos bajos, ya que existe una “mixtura” que atrae servicios y equipamientos que los habitantes de clase baja no hubieran atraído por sí solos.

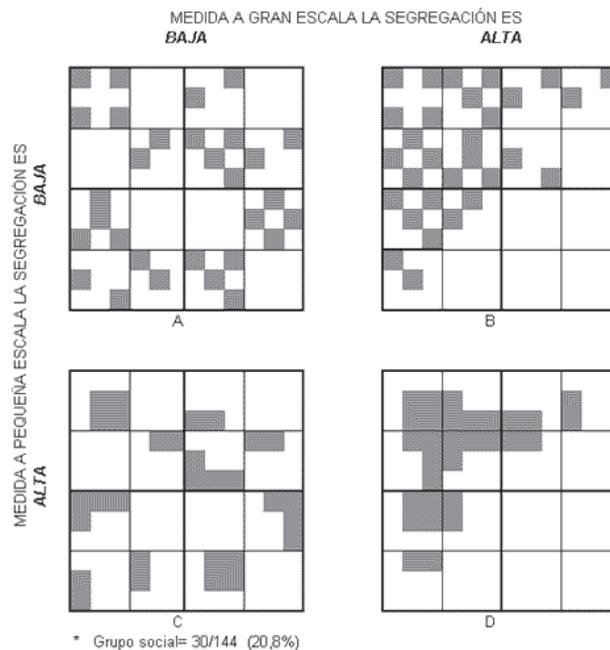
Existen Argumentos que hablan de que la segregación residencial es un efecto social natural, y que por lo tanto, resulta ineficiente, además de ilusorio, resistirla. Este argumento se basa en la “teoría del espejo”, la cual argumenta que la segregación espacial es un simple reflejo de las diferencias sociales. En otras palabras, la sociedad es la que construye el espacio, el territorio. Esta idea simplista deja de lado al territorio como un factor, una variable más

6 Op. Cit. SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue

Muestra cuatro situaciones de segregación espacial de un mismo grupo. Parece claro que la menor segregación corresponde a la situación A, y la de mayor a la situación D. En cambio, para decidir cuál es más segregada de las otras dos, B ó C, hay que precisar la escala espacial del análisis. En la escala reducida de la pequeña retícula, el grupo está más segregado en la situación C. Aparece aglomerado al interior de cada celdilla; mientras que en la situación D está disperso.

Si, en cambio, analizamos la escala correspondiente a la retícula más grande, concluiremos que el grupo está más segregado en la situación B. Al dividir la ciudad en cuatro celdas, el grupo aparece claramente segregado en B y disperso en C.

Diagrama 1
Intensidad de la Segregación Espacial
de un Grupo Social* según Escalas de Medición



Cuadro 3, Esquema sobre la escala de la segregación social. SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue en "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción" EURE (Santiago) v.27 n.82 Santiago dic. 2001.

CAUSAS DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

dentro de la construcción de la sociedad, son un complemento, no una causa y efecto.

Lo espacial se debe considerar como una dimensión “componente de los procesos que estructuran la realidad social”, entendiéndolo así que “El territorio no es un mero reflejo de las desigualdades sociales; es una dimensión de ellas que debemos conocer mejor para actuar con mejores posibilidades de éxito sobre esas desigualdades.”⁷

Por lo tanto, la conformación de la sociedad sí influye dentro de la manera de distribución espacial de la población, pero no es un reflejo directo, ya que existen casos que demuestran mixturas sociales que no siguen la regla de zonificación social “preestablecida”. Esto se debe porque existen otras variables que afectan la distribución de los habitantes, como la oferta inmobiliaria, el progreso económico del país que se ve reflejado en infraestructura y servicios que afecta constantemente las condiciones espaciales de diversos sectores de la ciudad, las cuales a su vez influyen en las tendencias de elección de un lugar para habitar de los diferentes actores sociales. Otras variables son las políticas habitacionales, el valor del suelo y en un ámbito social la creación de identidades de diversos grupos sociales.

El valor del suelo es una de las variables más discutidas y significativas de la segregación, ya que esta afecta directamente a la ubicación de los proyectos de vivienda dentro de la ciudad, a mejor ubicación en el paño urbano (centralidad, áreas verdes, transporte, establecimientos educacionales y de salud, etc.) mayor es el valor del suelo por ende a peor ubicación menor es el precio, por lo tanto es más lucrativo y rentable construir viviendas para sectores bajos en estos lugares. Esta tendencia es seguida por la mayoría de las inmobiliarias que construyen proyectos de viviendas sociales por lo cual se han ido agrupando (segregando) a las familias de estratos bajos creando sectores social y físicamente homogéneos.

7. SABATINI, Francisco, “Alicia en el País de las Estadísticas: Sobre Espejos, Escalas y Desigualdades”.

Otra causa de la segregación residencial se basa en los procesos sociales de la formación de grupos e identidades. Los sociólogos y antropólogos estudian la forma en que la segregación espacial influye en la creación de identidades, pero a diferencia de la teoría del espejo, los científicos sociales llegan a una conclusión opuesta y señalan que hay que “distinguir segregación residencial, un fenómeno espacial, de desigualdades sociales, un fenómeno social. En palabras de White (1983), no debemos confundir “segregación geográfica” con “segregación sociológica.””⁸

Esto se explica debido a que la sociedad contemporánea es dinámica y están en constante cambio, la movilidad social causa que las identidades sociales sean poco claras, lo que provoca que ciertos grupos establecidos sientan que sus “identidades colectivas pueden estar sobrellevando amenazas derivadas de la “penetración” de clases o estratos en ascenso social.” * SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue, Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción, Revista EURE (Santiago) v.27 n.82 Santiago dic. 2001. Por esta razón se resguardan agrupándose en sectores determinados de la ciudad.

En las sociedades pre-industriales donde existía una clara diferenciación social y donde casi no existía la movilidad social, la segregación espacial era leve. Como ejemplo está la “ciudad europea pre-industrial, donde se observaba una combinación entre proximidad física y vastas distancias sociales”. Siendo más riguroso, seguiría existiendo segregación social, pero a una escala menor, ya que los agrupamientos de las diversos estratos sociales burgueses se daba en lugares cercanos (en comparación con las de Santiago) a barrios de clase obrera.

La tendencia a la segregación no es un proceso natural como afirma la teoría del espejo, sino que es una construcción social en función de mantener y rescatar la identidad de los grupos sociales, pero si estos grupos no están en riesgo de perder su identidad, es posible una proximidad física evitando así la segregación residencial. Esto se aprecia en los nuevos proyectos inmobiliarios que se sitúan en barrios “populares” donde se evita la pérdida de identidad dando una imagen especial al proyecto, también mediante una densidad alta de habitantes

8. SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue, Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción, Revista EURE (Santiago) v.27 n.82 Santiago dic. 2001

que potencie la sensación de pertenencia a un determinado grupo.

En síntesis, se puede afirmar que las variables que afectan la distribución social y la segregación residencial son factores sociales, físicos-espaciales, políticos y económicos que determinan las tendencias de ubicación de los distintos sectores sociales, siendo así un complejo de variables.

CONSECUENCIAS DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

El fenómeno de segregación residencial produce variados efectos dentro de las ciudades, los cuales tienen una relación directa con la escala que ésta presenta. Como se mencionó anteriormente se puede hablar de dos escalas de segregación, a MAYOR ESCALA los efectos son MÁS NEGATIVOS y a MENOR ESCALA, MENOS NEGATIVO (en algunas ocasiones positivos en cuanto a una perspectiva social, como por ejemplo para proteger ciertos rasgos culturales de algunas minorías étnicas).

Los efectos negativos de la segregación afectan mayormente a los sectores vulnerables económicamente, produciendo una reacción en cadena que parte desde problemas funcionales-espaciales que desencadenan problemáticas más profundas como lo son las patologías sociales.

Estudios realizados por Sabatini revelan que la relación entre la segregación a mayor escala produce un aumento en los tiempos de viaje entre los habitantes, debido a que las zonas de origen y destino están muy distantes. Las zonas de destino corresponden a lugares en donde se concentra principalmente el trabajo (incluidas viviendas de otro estrato social), los servicios y la infraestructura.

Esta lejanía física funcional no solo afecta en los tiempos de viaje, sino que también, se produce lo que funciona como un “cerrojo espacial” que inhibe el acceso al trabajo, en parte porque no surgen allí redes de información laboral o porque ellas son débiles.”⁹

9. Op. Cit. SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue

Esta falta de oportunidades laborales se refleja en el nivel de cesantía de los sectores pobres, ya que a mayor la escala de segregación mayor es la cesantía y la inacción juvenil (no estudian, ni trabajan). Estudios realizados por el Observatorio Económico de la Universidad Alberto Hurtado dieron como principal resultado, que la segregación afecta principalmente en los resultados educacionales, siendo esto una de las consecuencias más nocivas de la segregación, ya que se postula que la educación es el principal medio para superar una situación de pobreza.

“Los resultados sugieren que la principal vía por la cual la segregación afecta las oportunidades de los más pobres es a través de la educación, afectando el desarrollo de niños y jóvenes en hogares pobres.”¹⁰

Uno de estos problemas educacionales es la deserción escolar en los jóvenes. Esta inactividad juvenil potencia que este sector caiga en la delincuencia y la pobreza, lo cual a su vez, crea una imagen negativa del barrio, estigmatizándolo y transformándolo en un verdadero gueto, aumentando aun más la brecha social y el prejuicio a la mixtura de clases o la segregación a una menor escala.

La inacción juvenil “Habla de efectos de desintegración social. Diversos estudios en Chile han demostrado su importancia como fenómeno precursor de la delincuencia y la drogadicción”.¹¹

La segregación de los sectores pobres, ya sea por su homogeneidad social, arquitectónica o económica, produce un efecto de guetización, estigmatizándola y aislándola física y psicológicamente. Esto causa una percepción negativa dentro de la población que habita estos barrios, una sensación de exclusión, produciendo un rechazo en el resto de la población. En otras palabras “el caso de personas y familias pobres, la dimensión subjetiva de la segregación consiste en sentimientos de marginalidad y de “estar de más”.”¹²

10. SANHUEZA Claudia, LARRAÑAGA, Osvaldo “Las consecuencias de la segregación residencial para los más pobres”, revista Observatorio Económico nº19 julio 2008

11. SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue, Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción, Revista EURE (Santiago) v.27 n.82 Santiago dic. 2001

Los efectos de la segregación residencial influyen en todos los aspectos de la vida de los habitantes de los barrios vulnerables, disminuyendo considerablemente su calidad de vida y las posibilidades de desarrollarse como personas. Por esta razón, debe entenderse el problema de la vivienda de una manera más integral, contemplando todas las variables que afectan a los usuarios de los proyectos de vivienda en especial, la segregación residencial.

12. SABATINI, Francisco y BRAIN, Isabel, "La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves", Revista Eure, Vol. XXXIV, Nº 103, pp. 5-26, diciembre 2008

CAPÍTULO DOS

TEMA

INTERACCIÓN SOCIAL

¿ES POSIBLE REDUCIR LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL?

INTERACCIÓN SOCIAL

MIXTURA SOCIAL

CAPITAL SOCIAL

¿QUE ES EL CAPITAL SOCIAL? ¿EN QUE SE BENEFICIAN LOS QUE LO POSEEN?

CONCLUSIONES

ESPACIO PÚBLICO COMO FACILITADOR DE

LA INTERACCIÓN SOCIAL

EJEMPLOS DE ESPACIOS PÚBLICOS

¿ES POSIBLE REDUCIR LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL?

Es común escuchar que a las personas no les gusta vivir al lado de otras de diferente condición social basándose en que es “antinatural” (teoría del espejo), que toda persona desea vivir cerca de gente parecida, “Los musulmanes con los musulmanes, los proletarios con los proletarios, los ABC1 con los ABC1, los negros con los negros”¹³.

Pero esta concepción no es correcta, actualmente se han dado pasos importantes en la interacción social. Hoy los conjuntos de viviendas para segmentos medios y medios altos se comienzan a ubicar en sectores como Puente Alto, San Bernardo, Peñalolén, la Florida, etc. que en un tiempo eran lugares preferentemente para sectores medios-bajos y bajos. Esto se debe en parte por las nuevas políticas habitacionales que buscan reducir la segregación espacial incentivando a los privados y a la población mediante subsidios como el de renovación urbana, a la localización, subsidio de interacción social y por proyectos de viviendas cerrados, que aportan a mantener la identidad del grupo que en él vive y generan una sensación de seguridad. Esto ha derivado en un cambio en la escala de la segregación social, existiendo barrios de estratos bajos próximo a barrios de estratos medios y medios alto, por lo cual la segregación es menos nociva y es un gran paso para lograr proyectos que contemplen una MIXTURA DE CLASES, una INTERACCIÓN SOCIAL REAL.

13. SABATINI, Francisco y BRAIN, Isabel, “La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves”, Revista Eure, Vol. XXXIV, Nº 103, pp. 5-26, diciembre 2008.

INTERACCIÓN SOCIAL

Como se mencionó anteriormente, en Chile, especialmente en Santiago, se aprecia una excesiva inequidad en la distribución de los ingresos, las oportunidades y los servicios. Basta mirar la distribución socio-espacial del Gran Santiago para visualizar lo segregada que se encuentra nuestra ciudad, donde los más pobres son prácticamente obligados a vivir en sectores desfavorables de la ciudad.

Es por esta razón que la nueva política habitacional (2006) tiene como objetivos fundamentales, el mejorar la calidad de las soluciones habitacionales y lograr una integración de los barrios de vivienda social en la ciudad.

Para poder comprender mejor que es lo que se busca cuando se habla de mejorar la integración social de los conjuntos habitacionales, es necesario dilucidar el concepto.

Se entiende por integración social “al proceso dinámico y multifactorial que supone que gente de diferentes grupos sociales (ya sea por cuestiones económicas, culturales, religiosas o nacionales), se reúna bajo un mismo objetivo o precepto.”¹³ También podría entenderse como “la consecuencia del principio de normalización, es decir, el derecho de las personas con discapacidad (en este caso desigualdad social) a participar en todos los ámbitos de la sociedad recibiendo el apoyo que necesitan en el marco de las estructuras comunes de educación, salud, empleo, ocio y cultura, y servicios sociales, reconociéndoles los mismos derechos que el resto de la población.”¹⁴

Este concepto cuenta de 3 maneras de verlo con diferencias en cuanto a su postura

1. como objetivo de inclusión (positivo), visión que se basa en la igualdad de oportunidades y derechos de los habitantes
2. como imagen de una imposición de uniformidad no deseada (negativo), en donde se impone una relación forzada entre diferentes actores sociales.
3. como forma de describir los patrones establecidos de las relaciones humanas en la sociedad¹⁵

13. Página web: www.definicion.de/

14. Página web: www.espaciologopedico.com

15. Véase United Nations Research Institute for Social Development, Social Integration: Approaches and Issues , March 1994

Yo entiendo este concepto como una visión positiva, en donde la inclusión se entiende por un proceso en el cual, diferentes actores tienen acceso a las mismas oportunidades y derechos, es decir, existe equidad.

Para efectos del quehacer arquitectónico, la inclusión se relaciona directamente con la conformación de la ciudad y con los proyectos de vivienda y como esta satisface las necesidades de los usuarios, no solo dando cobijo y un techo, sino siendo el pilar fundamental para el desarrollo de la familia, por lo cual la vivienda debe estar integrada dentro de la ciudad, sin segregar a los más pobres de los servicios, las fuentes de trabajo, los lugares de esparcimiento, el comercio, etc. Es por esta razón que la integración social es fundamental en una sociedad como la chilena, ya que mediante proyectos que tengan este objetivo se podrá crear ambientes adecuados para el desarrollo de las familias de bajos ingresos.

Según Èmil Durkheim¹⁶ lo que mantiene a la sociedad unida, integrada, es la SOLIDARIDAD. Esta la entiende de dos maneras, la primera la denomina solidaridad mecánica, refiriéndose a las relaciones que se establecen mediante valores comunes que acepta un grupo humano. Pero debido al desarrollo de la sociedad moderna, cada vez más densa y compleja, el consenso valorativo se hace cada vez más difícil. En este contexto contemporáneo, según Durkheim, la interacción se establece fuertemente mediante otro tipo de solidaridad, la que denomina orgánica. Ésta se basa en la diferenciación de individuos, pero que así y todo coexisten debido a una necesidad mutua. Esto se caracteriza en sociedades actuales donde existe una especialización de las funciones, es decir, unos trabajan para otros complementándose de esta manera.

Esta idea de Durkheim evoluciona en una idea más compleja de las relaciones personales, como se explicaba anteriormente la interacción se daba en dos planos, uno en donde los individuos tenían algo en común enfocado en cualidades más personales o humanas por llamarlas de algún modo, y otra que era más fría en base a las funciones del diario vivir, esto puede ser profundizado y sistematizado en donde la interacción se entiende en cuatro ámbitos los cuales son físico, funcional, humano-afectivo y simbólico territorial¹⁷. Estos cuatro ámbitos

16 Èmile Durkheim: Uno de los creadores de la sociología moderna, junto a Max Weber y Karl Marx. Fundador de la primera revista dedicada a la sociología, el *Année Sociologique*, con el cual también se identifica al grupo de estudiosos que desarrolló su programa de investigación sociológica. (www.wikipedia.org)

17. United Nations Research Institute for Social Development, "Social Integration: Approaches and Issues" , March 1994

cubren todos los aspectos que interrelacionan y afectan a los individuos, desde un ámbito frío y funcional como el uso del espacio físico y los servicios, como el lado emocional y afectivo de las personas, hasta la idea de una memoria colectiva común que los identifique como grupo abarcando la complejidad de las interrelaciones de los individuos.

Si se entiende la amplitud de este concepto y se ven las diferentes posturas estatales como el nuevo subsidio para la integración social y las propuestas de los proyectos de integración social en Chile y en el mundo, se busca la interacción solo mediante un ámbito físico y funcional, es decir, mientras más cerca los diferentes tipos de usuarios (casi siempre de niveles económicos disímiles) mejor se logrará la relación de los diferentes habitantes. Pero como se menciona anteriormente para lograr la interacción social se necesita abarcar los diferentes niveles, es decir físico, funcional, humano-afectivo y simbólico territorial.

De estos cuatro ámbitos el que trae serios problemas es el humano-afectivo, ya que escapa de la labor arquitectónica y pasa a un área de la sociología. Por lo tanto es necesario entender cuál es la principal causa de que exista una segregación espacial enfocada en un ámbito sociológico.

Si bien ya se tocó este tema en páginas anteriores, es necesario retomarlo y explicarlo en más profundidad.

Muchos argumentan que la integración espacial no es posible, ya que los grupos sociales no están dispuestos a convivir en sectores cercanos unos de otros, ya sea por un pensamiento clasista o por prejuicios formados por la misma segregación residencial que ha estigmatizado ciertas áreas de la ciudad. Un ejemplo que muestra que la segregación no es necesariamente producto de las desigualdades físicas es el caso de los países de Estados Unidos y Brasil, “El contraste entre Brasil y Estados Unidos es decidor. Ambos países tienen en común su gran tamaño y el tener una importante población negra originada en la esclavitud, pero difieren en que Brasil es uno de los más desiguales del planeta mientras que los Estados Unidos muestran una distribución del ingreso mucho más pareja. Sin embargo, la segregación es prácticamente el doble en las ciudades de los Estados Unidos comparada con la existente en las brasileñas”¹⁸

18. BRAIN, Isabel; SABATINI, Francisco, “Tres mitos y cinco claves de la segregación residencial en Chile” Revista ProUrbana

Por lo tanto la idea de que la segregación es causa directa de las desigualdades sociales y la actitud clasista de la sociedad chilena es un mito injustificado. Por lo tanto la proximidad física de diversos grupos sociales es posible siempre y cuando las identidades de los grupos no se vean amenazadas.

MIXTURA SOCIAL

La segregación residencial ha sufrido cambios en el último tiempo, presentando a una segregación a menor escala existiendo una mayor proximidad física entre diferentes grupos sociales, lo cual beneficiando a los sectores más vulnerables, ya que los sectores medios y altos atraen mayores inversiones de privados en cuanto a mejoras urbanas en general.

La idea del MIXSOCIAL, no solo se basa en los beneficios urbanos que esto conlleva, sino que a los beneficios sociales como el establecimiento de redes sociales entre los habitantes, un control social del comportamiento entre los grupos, un modelamiento de los roles sociales, y una amplificación de la geografía económica de oportunidades.

Aunque la cercanía pueda ser un factor determinante en la creación de redes y modelamientos sociales, no asegura que esto se dé, ya que existen muchas otras variables culturales que afectan las relaciones entre los individuos, pero a pesar de ello se han visto resultados positivos. En un estudio de condominios cerrados en Inglaterra se “encontró que en muchos casos sí se da tanto la interacción funcional como la interacción comunitaria. Sin embargo se plantea que no basta con disminuir la distancia espacial entre las personas, sino que es fundamental “empujar” a los nuevos vecinos a que interactúen.”

Para esto el diseño cumple un rol fundamental, los proyectos deben estar pensados en función del roce social, ya sea generando espacios de encuentro, la organización de las viviendas deben estar mezcladas para no generar

19. SAGREDO, María Paz. “Segregación Espacial e Integración social: ¿La proximidad física es suficiente?”

microzonas que estigmaticen a un grupo, de la misma manera el diseño de las viviendas debe estar pensado para que no se cree una imagen de personas pobres, etc.

Los MIXSOCIALES además de buscar los beneficios físico-funcionales que conlleva la cercanía, busca generar redes sociales, aumentando el CAPITAL SOCIAL de las familias de bajos recursos, lo cual es muy difícil lograr sin un proyecto que contemple un grado de cercanía como los de este tipo.

A pesar de este cambio de tendencia de la segregación urbana y de los beneficios que puede traer, existen muy pocos proyectos que integren “realmente” a grupos de diversas clases sociales debido a la complejidad que esto conlleva y del riesgo económico que significa, ya que existe el prejuicio de que las personas no están dispuestas a vivir cerca de otras de distinto estrato económico. Esto se desmiente con la encuesta del PNUD (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo) de 2002, la cual demostró que el 63,3% de la proporción de chilenos dice no tener problema en vivir cerca de familias más pobres que ellos.

Por lo tanto, las iniciativas estatales para fomentar este tipo de proyectos están bien justificadas y debieran proyectarse más conjuntos residenciales que se acojan al subsidio de interacción social, para lograr reducir la segregación socio-espacial tan predominante en nuestras ciudades.

CAPITAL SOCIAL

El capital social es un concepto que ha tomado fuerza en los últimos años y que ha tenido importantes repercusiones en diversas áreas del saber, entre ellas se encuentra la arquitectura enfocada especialmente en el estudio de la configuración de barrios, del diseño del hábitat residencial. El funcionamiento de este tipo de proyectos debe contemplar la forma de relacionarse de los habitantes, la creación de redes sociales, del cooperativismo entre vecinos, etc. En este sentido el capital social es un concepto que tiene gran relación con la

forma de funcionamiento social de los conjuntos habitacionales, ya que ésta se formaría gracias a la interacción de los habitantes, traduciéndose en oportunidades para la acción colectiva y el bienestar del grupo.

¿QUE ES EL CAPITAL SOCIAL? ¿EN QUE BENEFICIA A LOS QUE LO POSEEN?

El concepto de capital social se puede entender como “esas sustancias intangibles (que) cuentan para la mayoría en las vidas diarias de la gente: denominadas buena voluntad, compañerismo, simpatía y relaciones sociales entre los individuos y las familias que integran una unidad social... Si (un individuo entra) en contacto con su vecino y ellos con otros vecinos, habrá una acumulación de capital social, que puede satisfacer inmediatamente sus necesidades sociales y que puede tener una potencialidad suficiente para la mejora sustancial de las condiciones de vida en toda la comunidad”²⁰

Otro acercamiento al concepto fue desarrollado por Robert Putnam ²¹ que lo define como “los aspectos de las organizaciones sociales, tales como las redes, las normas y la confianza que permiten la acción y la cooperación para el beneficio mutuo (desarrollo y democracia)”.²²

Ahora bien, el fundamento del porqué el capital social genera un mejoramiento en la calidad de vida de las personas, estaría en que constituye un elemento de acceso de los agentes sociales de un grupo, a la información, bienes culturales y recursos materiales de la sociedad. En este planteamiento, subyace la idea que la acumulación de capital social puede conducir al desarrollo de un grupo determinado de individuos.

Por ende si existe una interacción social de familias de diversos estratos sociales, es mucho más factible que las familias de más bajos recursos se beneficien de esta interacción, pudiendo acceder a una cantidad de beneficios que sin poseer este grado de interacción nunca podrían haber adquirido. Es por esta razón que los proyectos que

20. PORTELA, Marta; NEIRA, Isabel, en “Capital social: las relaciones sociales afectan al desarrollo”

21. Robert Putnam es un sociólogo y politólogo estadounidense. Ejerce como profesor en la Universidad de Harvard. En su trabajo ha tratado especialmente los temas de la confianza social, conciencia cívica y el capital social.

22. PORTELA, Marta; NEIRA, Isabel, Op. Cit.

contemplan la mixtura de clases son potencialmente positivos para la superación de la pobreza y la mejora de la calidad de vida de los sectores más desfavorecidos.

CONCLUSIONES

La interacción social es una de las falencias que ha tenido la forma de organización espacial de los conjuntos residenciales en nuestras ciudades, en especial en Santiago, pero actualmente existen iniciativas que intentan dar solución a este tema, como las políticas habitacionales que buscan una mayor integración social beneficiando a las familias de bajos recursos. Con ellas se pretende dar solución a la falta de infraestructura y servicios en los sectores populares, mediante una mejor inserción de los proyectos en la ciudad y mediante el incentivo de proyectos de integración social.

Los proyectos de integración social intentan ir más allá de una mera cercanía física entre estratos sociales, apuntando a una verdadera interacción social -física, funcional, humana-afectiva y simbólico-territorial- destinada a mejorar en un sentido integral la situación de las familias más vulnerables. Dentro de estos cuatro pilares de la integración social, el más complejo es la variable humano-afectiva, ya que escapa en gran parte a la labor de la arquitectura y se inserta en la sociología, pero mediante ciertas variables psicosociales que afectan la interrelación entre los habitantes pueden influir directamente en el diseño de los conjuntos.

VARIABLES QUE INFLUYEN EN LA INTERACCIÓN SOCIAL

La idea de que exista una interacción social dentro de los proyectos de arquitectura, escapa al quehacer del arquitecto por ser un área de la psicología, pero existen documentos que muestran que las variables psicosociales de los individuos pueden interpretarse en el diseño arquitectónico para INCENTIVAR las relaciones sociales.

Existen tres variables que ayudan a lograr que un conjunto residencial sea saludable y facilite la interacción de sus habitantes. Estas son las normas sociales, la creación de identidades y la equidad.²³

Para la creación de las normas sociales debe existir confianza entre los diferentes integrantes de un grupo. Para que esto ocurra es necesario que se posibilite la comunicación entre las diferentes personas, ya que si no existe comunicación, no se pueden conocer, por ende no se comparte nada, no hay interacción social, NO HAY CONFIANZA.

Luhmann afirma²⁴ que “las decisiones acerca de la confianza generalizan experiencias, las extienden a otros similares y estabilizan la diferencia ante la variación en la medida que rinden satisfactoriamente la prueba”. En otras palabras la confianza es una actitud que se aprende por medio de la socialización, y se atribuye a otros mediante la generalización, esto es siempre y cuando se obtenga una respuesta positiva a esa confianza.

Las personas y las disposiciones sociales en las cuales se pone confianza, se convierten en complejos de símbolos que construyen expectativas de comportamiento generalizadas y cuando estas pasan a tomar formas simbólicas, se transforman en normativas aceptadas socialmente.

Las normas sociales son fundamentales a la hora de convivir en un conjunto habitacional, ya que los diferentes individuos deben coexistir en un mismo lugar con diferentes formas de vida. Estas normas controlan la diversidad de las diferentes personas buscando que la interacción de ellas sea lo más fácil posible.

Otra variable es la identidad, para que una comunidad coexista bien debe existir una diferenciación de los grupos. Esta variable tiene relación con lo que se explicó en páginas anteriores sobre la preservación de identidades. Si un grupo siente amenazada su identidad busca la segregación como un recurso de mantenerla, pero si no existe una amenaza para su identidad no existe ningún problema. Es por eso que algunas de las posturas sobre la interacción

23. Boletín INVI

24. Niklas Luhmann fue un sociólogo nacido en la ciudad de Lüneburg, Baja Sajonia en 1927. Falleció el 6 de noviembre de 1998. Se gradúa de sociología en Harvard

social hablan de que es más factible la integración social entre los grupos más disimiles, como lo sería un estrato bajo y uno alto, ya que existe una grado de diferenciación que no altere las identidades de cada grupo.

Por último, está la variable de la equidad, para que un conjunto sea saludable e incentive las relaciones sociales debe poseer los recursos necesarios para que sus habitantes se desarrollen, deben contar con la infraestructura y los servicios necesarios para poseer una buena calidad de vida. Esto se debe a que el ambiente afecta las conductas de los individuos, por lo tanto el contexto debe posibilitar una buena vida en comunidad.

EL ESPACIO PÚBLICO COMO FACILITADOR DE LA INTERACCIÓN SOCIAL

Si bien estas variables son de un ámbito social, pueden estimularse mediante elementos arquitectónicos y de diseño de los espacios de un conjunto habitacional, y cada una tiene un área específica de acción.

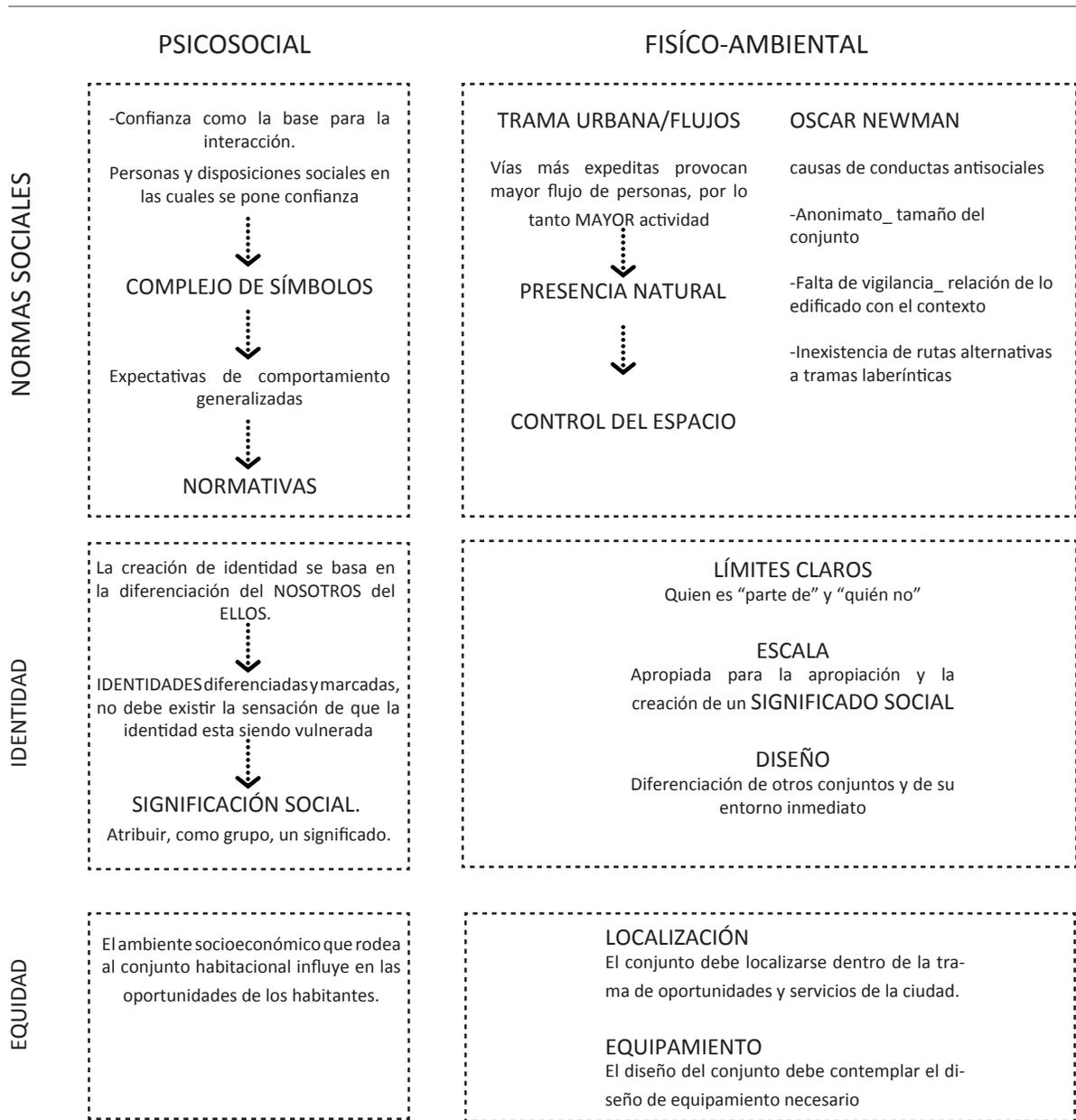
Las normas sociales se relacionan directamente con el CONTROL NATURAL del espacio, el cual se puede lograr mediante estrategias de diseño dentro de los conjuntos habitacionales, como un correcto diseño de la trama urbana en función de que los flujos peatonales y vehiculares estén enfocados en lograr una presencia de público, produciendo un control natural del espacio público. Esto se puede lograr mediante el diseño de vías más expeditas provocando un mayor flujo de personas, por lo tanto MAYOR actividad. Otra estrategia tiene que ver con la organización programática, donde se debe estudiar la ubicación adecuada de las diferentes viviendas y equipamientos en función de lograr puntos más atractivos y de mayor uso que estén en función de las diferentes circulaciones. De esta manera se busca que no existan puntos muertos dentro de la trama urbana, lo que ocasionaría la falta de control natural.

En el hábito de apoyar la creación de identidades existen varias estrategias como la creación de límites claros -quien es “parte de” y “quien no”- identificando y acentuando un nosotros de un ellos. De esta manera se crea una identidad más fuerte, ya que se identifican como un grupo establecido. Esto también ayuda a la apropiación del lugar, dado que, se deja en claro de quien es el espacio, por ende es más factible la apropiación de los usuarios.

La escala del conjunto también influye en la creación de identidad. Si un conjunto es demasiado extenso se pierde la noción de los límites y por ende de quienes son los que pertenecen a ese conjunto, también se pierden las relaciones sociales, ya que a una escala mayor, más personas y mientras más personas, más difícil es que estas se conozcan y creen lazos de confianza.

El diseño del conjunto, el tipo de la arquitectura, la organización, el color, los espacios públicos, etc, influyen en la diferenciación de los grupos cercanos al conjunto, facilitando la distinción y por ende la construcción de identidad.

Por último la variable de equidad se logra cuando el conjunto cuenta con los servicios y la infraestructura adecuada para satisfacer las necesidades de los habitantes, no segregándolos, sino que integrándolos en la gama de oportunidades que ofrece la ciudad.



ESPACIOS PÚBLICOS

Existen diversas formas de estructurar los proyectos residenciales y van desde los edificios de departamentos en altura hasta villas y poblaciones. Todas las variables de organización generan diversas instancias espaciales que pueden influir en el espacio público y en como los usuarios lo habitan. Como la interacción social entre los habitantes de un conjunto residencial se da mayormente en el espacio público, es pertinente conocer diferentes formas de configuración del espacio público en diferentes tipos de proyectos residenciales.

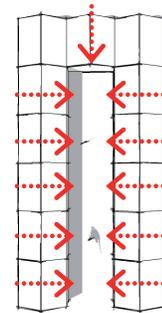
CITÉ

Si bien, esta forma de organización de la vivienda no es actual, cuenta con varias potencialidades que vale la pena tener en cuenta en cuanto al espacio público que configura.

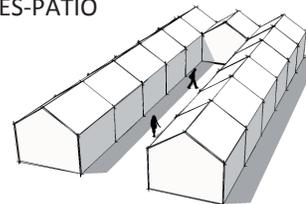
La proximidad de las viviendas, la escala del pasaje (patio) y del conjunto (nº viviendas) logran la apropiación del espacio común por parte de los habitantes.

La relación física y visual de las viviendas es directa con el espacio común, por lo cual genera una mayor posibilidad de uso y control del área común.

Generalmente cuenta con un solo acceso, lo cual permite que el acceso al “conjunto” sea más restringido. Además, al no relacionarse con la trama urbana evita el flujo de personas extrañas, configurando un PASAJE-PATIO.



PASAJES-PATIO



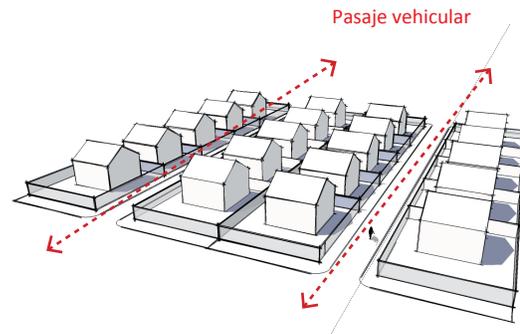
25. Estos ejemplos de espacios públicos son solo algunos dentro de las posibilidades que existen, aunque son los más típicos y usados por lo cual se toman como referentes.

VILLA O POBLACIÓN

En general existen tres tipos de configuraciones que pueden variar, pero aun así mantienen estos tres conceptos de espacios públicos.

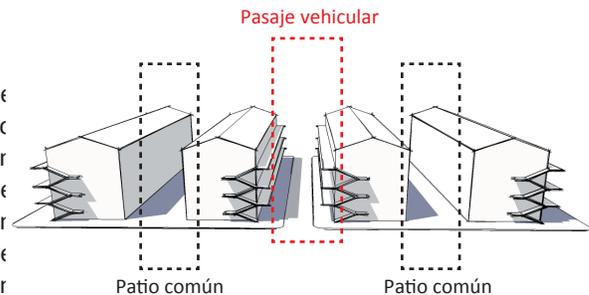
Pasaje vehicular

El pasaje es similar al cité pero en una escala mayor. Generalmente, este tipo de agrupamiento cada viviendas cuentan con un patio o antejardín privado. Esto, a diferencia del cité, disminuye la interacción de la vivienda con el espacio público, ya que cuenta con un espacio exterior privado dejando en desmedro el pasaje. Además por ser vehicular, el pasaje no funciona netamente como un espacio de permanencia o interacción, sino que está diseñado en función del flujo de vehículos.



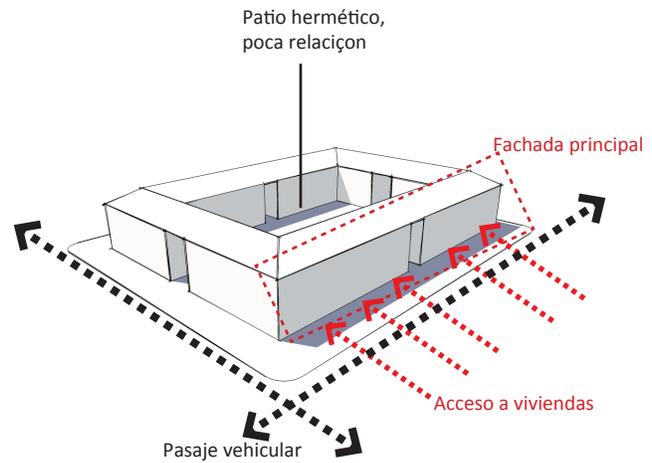
Pasaje vehicular y patio común

Otra configuración de las viviendas es en función de bloques de departamentos de media altura. En este caso también existe un pasaje vehicular que se relaciona con las viviendas con características parecidas a lo que se mencionó anteriormente, pero también contemplan un patio común cada dos bloques, el cual, en la mayoría de los casos está en desuso, ya que las viviendas se vuelcan hacia el pasaje (los accesos y ventanas en dirección a pasaje)



Patio central

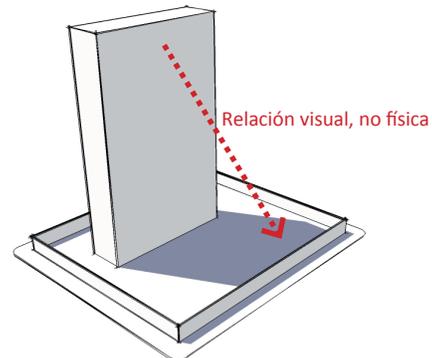
Otra forma de agrupamiento se basa en un patio central común, que en muchos casos, (ej. conjunto lo Ermita y los Quillayes) no funciona adecuadamente por la falta de relación de las viviendas y del contexto. Las fachadas principales de las viviendas no enfrentan al patio, sino que lo hace el patio de servicios, por lo que no existe una relación directa con la vivienda. Esto ocasiona una discontinuidad física-espacial que produce la poca apropiación del espacio común.



Plaza-parque

En condominios de edificios de altura se puede apreciar otra forma de espacio común, donde se proyectan plazas-parques en el nivel del suelo.

La ventaja de este tipo de condominios es que dentro del espacio común no existen vías para los automóviles, ya que el estacionamiento es subterráneo o está segregado. Por otro lado la relación física de las diversas viviendas con el espacio común (plaza-parque) es muy débil debido a la altura del edificio.



Estos ejemplos dan una idea de ciertos valores positivos que ayudan a que el espacio público funcione de una mejor manera, en pos de la interacción social y de la vida en comunidad y de calle.

Las ideas más rescatables, son la relación directa que tiene el cité con el espacio común que genera una apropiación y pertenencia mayor del espacio público, que a diferencia del ejemplo de la villa o población, donde los bloques de vivienda dan la espalda al patio, empobrecen el espacio por no estar apropiado y relacionado con los habitantes.

El patio común tiene una serie de características positivas, como el otorgar un espacio público amplio que permite un gran número de actividades. El ser un espacio peatonal, por lo tanto adquiere una cualidad de lugar de permanencia y de recreación por sobre un lugar netamente de circulación como lo es un pasaje.

El problema de los ejemplos descritos era que las viviendas no tenían una buena relación con el patio común, lo que causaba un deterioro, una falta de apropiación y la falta de circulaciones naturales que ayudaran al control del espacio.

La plaza como lugar central es bastante positiva, ya que ésta funciona como una extensión de la vivienda, como un patio que alberga diversas actividades. El problema era que el automóvil y la vialidad, cortaba la relación de las viviendas con la plaza, por lo cual era muy poco fluido.

La plaza-parque de los edificios en altura hace una diferenciación entre el espacio de esparcimiento y el de flujos, separando las vías vehiculares de la plaza, pudiendo diseñar en función del peatón y no del automóvil.

Todas estas formas de espacios públicos tienen cualidades rescatables, el problema es que no funcionan si no existe una complementariedad entre los elementos que integran un conjunto habitacional. El espacio público y la vivienda deben diseñarse en conjunto, entendiendo las relaciones y los efectos que estos tienen entre ellos. Solo de esta manera se puede diseñar espacios que influyan positivamente en la interacción social.

CAPÍTULO TRES

CONTEXTO OPERACIONAL

USUARIO

ESTRATEGIA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO

ELECCIÓN COMUNA

OFERTA DE SUELO POR COMUNA

DÉFICIT HABITACIONAL POR COMUNA

DISTRIBUCIÓN DE LOS SEGMENTOS SOCIOECONÓMICOS POR COMUNA

TERRENOS POSIBLES

Cobertura educacional

Cobertura de salud

Cobertura de comercio

Cobertura de áreas verdes

Cobertura de transporte

CONTEXTO INMEDIATO

CONTEXTO SOCIAL INMEDIATO

MORFOLOGÍA

RELACIONES

FLUJOS

ACCESIBILIDAD

NORMATIVA

USUARIO

En un proyecto de integración social existe una brecha económica y cultural muy amplia entre los diversos grupos sociales, lo que dificulta su convivencia. Por lo tanto, para que un proyecto residencial que contempla la mixtura de clases, se debe buscar la manera de aminorar las diferencias entre los grupos. Para esto se propone como idea, que este tipo de proyectos contemple a un grupo de individuos con redes sociales preexistentes y que posean diferencias socioeconómicas como posibles usuarios. De esta manera el grupo ya poseería cierta identidad y afinidad entre ellos.

En este caso se plantea como ejemplo a los funcionarios públicos por tres razones:

1_ al ser una red social en base al trabajo cuenta con:

- una jerarquía que permite encontrar trabajadores de diferentes estratos económicos.
- organización existente que facilita el proceso para acceder a un conjunto de vivienda. Es decir, la demanda es más organizada y fácil de identificar.

2_ existe un amplio campo de posibles clientes debido a la gran cantidad de trabajadores de este sector.

3_ el ser trabajadores públicos facilita el acceso a datos e información sobre los posibles usuarios.

Existe una amplia variedad de personas que trabajan en la municipalidad, van desde profesionales universitarios de una variedad de carreras como psicólogos, abogados, arquitectos, constructores, etc. hasta personas sin título, que tienen cargo como auxiliares. Esta variedad es ideal para efectos de un proyecto de integración social, ya que cubre diferentes estratos socioculturales.

La asignación de sueldos de los funcionarios se asigna mediante un sistema de grados, a cada funcionario se le otorga un grado dentro de la estructura de trabajadores que representa su posición dentro de la municipalidad y por ende la cantidad de dinero que se le paga, estos grados van desde el número 2 (más alto), hasta el número 19 (más bajo).

SUELDOS FUNCIONARIOS²⁶

GRADOS	nº trabajadores	SUELDO LÍQUIDO	
2	1	\$ 1.787.332	
3	---	\$ 1.600.106	
4	4	\$ 1.553.530	
5	28	\$ 1.400.396	
6	8	\$ 1.237.597	
7	16	\$ 982.606	4 QUINTIL→ 58 personas
8	16	\$ 787.173	
9	26	\$ 651.619	
10	45	\$ 540.933	3 QUINTIL→ 93 personas
11	12	\$ 452.674	
12	36	\$ 430.425	
13	30	\$ 371.921	2 QUINTIL→ 187 personas
14	47	\$ 328.032	
15	21	\$ 290.378	
16	18	\$ 282.244	
17	25	\$ 250.763	
18	45	\$ 239.017	
19	1	\$ 238.465	

26. Municipalidad de Puente Alto, Transparencia municipal en Tabla de Remuneraciones

La clasificación por quintiles es solo una estimación porque no se puede estar seguro si ese es el único ingreso que tiene el hogar.

CLASIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Dentro de los funcionarios públicos, en este caso los trabajadores de la Municipalidad de Puente Alto, hay personas pertenecientes a todos los quintiles, pero como usuarios se determina los pertenecientes al 2º, 3º y 4º quintil. Esta decisión se basada en buscar la mejor integración entre los diferentes estratos sociales por lo que no se integran el quintil más bajo y el quintil más alto.

Caracterización en base a la clasificación socioeconómica

La clasificación por quintiles de ingreso solo entrega datos económicos de la población, por lo tanto no sirve para caracterizar al usuario. Por esta razón es necesario clasificar a los segmentos objetivos en base a los segmentos socioeconómicos.

Segmento D²⁷

Proporción de la Población: Representa el 34,8% de la población total del país y 34,5% del Gran Santiago.

Educación: La educación de los jefes de hogar alcanza a 7,7 años promedio a nivel nacional, siendo ésta típicamente Media Incompleta.

Bienes: De un máximo de 10 bienes este segmento tiene 4,4 en promedio.

Rango de ingresos: Entre \$200.000 a \$300.000.

Segmento C3

Proporción de la Población: Representa el 22,4% de la población total del país y 25,6% del Gran Santiago.

Educación: La educación de los jefes de hogar alcanza a 11,6 años promedio a nivel nacional, siendo ésta típicamente Media Completa.

Bienes: De un máximo de 10 bienes este segmento tiene 5,7 en promedio.

Rango de ingresos: Entre \$400.000 a \$500.000.

Segmento C2

Proporción de la Población: Representa el 15,4% de la población total del país y 20,1% del Gran Santiago.

Educación: La educación de los jefes de hogar alcanza a 14,0 años promedio a nivel nacional, siendo ésta típicamente Técnica Completa o Universitaria Incompleta.

Bienes: De un máximo de 10 bienes este segmento tiene 7,2 en promedio.

Rango de ingresos: Entre \$600.000 a \$1.200.000.

Por último, se plantea como público objetivo a familias nucleares, por ser las de mayor número en Chile y por ser las que mayoritariamente compran viviendas definitivas. Por esta razón se cree que es el público objetivo más rentable y al cual se quiere apuntar el proyecto.

27. ADIMARK, Mapa Socioeconómico de Chile.

ESTRATEGIA DE ELECCIÓN DE TERRENO

UBICACIÓN

La primera escala que se determina para la elección del terreno en el cual se emplazará el proyecto es la geográfica. En este sentido se toman dos variables que determinan la región en la cual se trabajara.

DÉFICIT HABITACIONAL

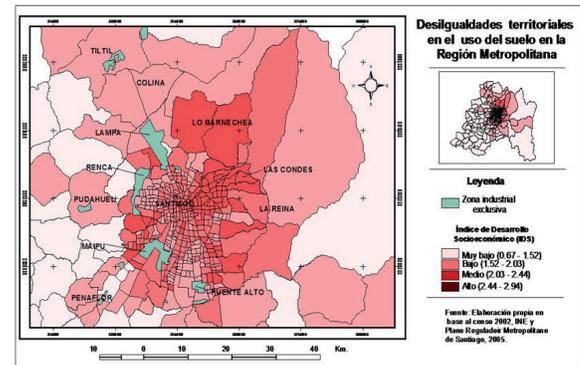
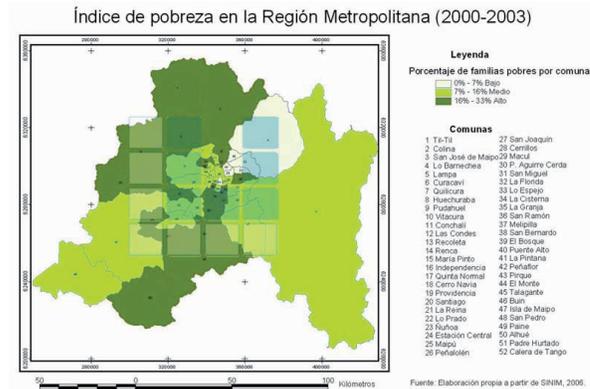
Si bien este dato a sido alterado por el terremoto y maremoto, la región metropolitana siempre ha sido la que cuenta con un mayor déficit habitacional siendo este de 299 277 hogares²⁸ que no son propietarios de vivienda, seguida de la región del Bio Bio con 117 043 hogares no propietarios.

REGIÓN	DÉFICIT DE VIV.
Metropolitana	299 277
Bio Bio	117 043
Valparaiso	81 236
Maule	58 929
Araucanía	57 929
Región del Libertador Bernardo O'higgins	53 981
Los Lagos	50 998
Coquimbo	38 005
Antofagasta	27 440
Región de los Ríos	23 680
Tarapacá	21 046
Atacama	18 890
Arica	17 090
Magallanes	16 379
Aisén del General Carlos Ibañez del Campo	7 923

28. Observatorio Urbano, MINVU. (2008). www.observatoriourbano.cl

INEQUIDAD

Una de las características de Santiago es que es la región más inequitativa en cuanto a la distribución de la población. Se han creado núcleos de pobreza debido a la mala distribución de las viviendas para las familias de más bajos recursos, que son destinados en la periferia de la ciudad, en donde los valores del suelo son menores.



Estos gráficos²⁹ muestran la distribución heterogénea de la población y de algunas inequidades en cuanto al uso de suelo. Se aprecia claramente que en el sector nororiente existe una población de mayor ingreso, mientras que en las comunas periféricas la población es de menos recursos. También se puede visualizar como se destinan zonas industriales que son nocivas para la imagen urbana en sectores de más bajos recursos como Lampa, Maipú, Puente Alto entre otros.

29. Laboratorio Urbano, Universidad Católica. www.laboratoriourbano.cl

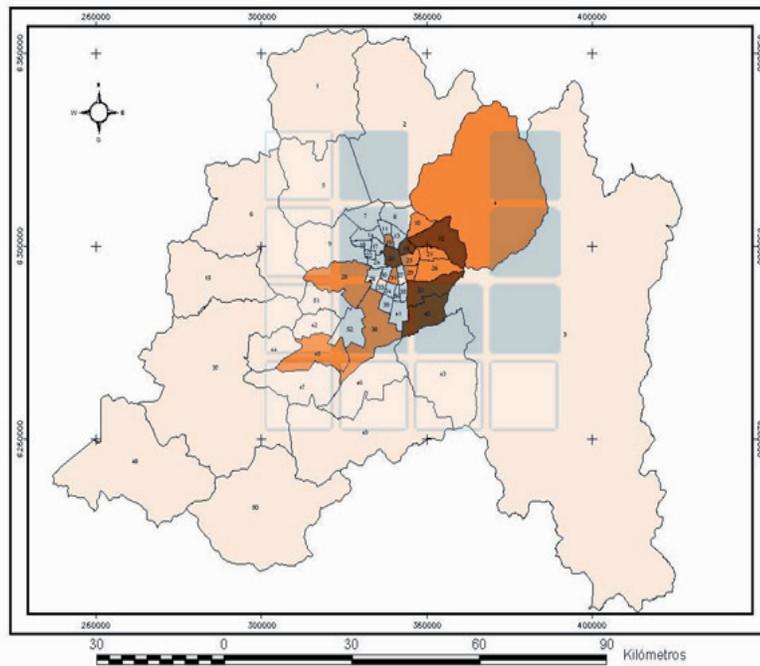
ELECCIÓN DE COMUNA

Un proyecto de interacción social, que debe albergar una variedad de usuarios de niveles socio económicos disímiles debe poseer ciertas cualidades que lo hagan atractivo y funcional, es decir que debe ubicarse en un entorno no marginado, con la infraestructura adecuada y poseer una centralidad dentro de la ciudad.

Considerando el número de farmacias, supermercados, hipermercados, hospitales, colegios y bancos, se ha calculado el índice de centralidad de Davis para cada comuna ($ICa = n^{\circ}$ de establecimientos de la comuna * CL), consiguiendo previamente el coeficiente de localización ($CL = 100 / N^{\circ}$ de establecimientos por actividad en el sistema) y sumando los valores finales por comuna. Los resultados se exhiben en el mapa³⁰; las comunas con mayor injerencia en el sistema urbano de la Región Metropolitana son SANTIAGO, PROVIDENCIA, LAS CONDES, LA FLORIDA Y PUENTE ALTO.

Las comunas de Independencia, San Miguel, Macul, Ñuñoa, San Bernardo, Lo Barnechea, Vitacura, Maipú, poseen una centralidad media. De estas comunas se eligen como posibles las de INDEPENDENCIA Y SAN MIGUEL por su ubicación dentro de la ciudad y por su bajo precio de suelo.

30. Fuente Laboratorio Urbano, Universidad Católica. www.laboratoriourbano.cl



Jerarquía urbana en la Región Metropolitana (2007)

ÍNDICE DE CENTRALIDAD DE DAVIS

- 0 - 12 Baja Centralidad
- 13 - 33 Centralidad Media
- 34 - 75 Centralidad Alta

COMUNAS

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1 Til-Til | 27 San Joaquín |
| 2 Colina | 28 Cernillos |
| 3 San José de M. | 29 Macul |
| 4 Lo Barnechea | 30 P. Aguirre Cerda |
| 5 Lampa | 31 San Miguel |
| 6 Curacaví | 32 La Florida |
| 7 Quilicura | 33 Lo Espejo |
| 8 Huechuraba | 34 La Cisterna |
| 9 Pudahuel | 35 La Granja |
| 10 Vitacura | 36 San Ramón |
| 11 Conchalí | 37 Melipilla |
| 12 Las Condes | 38 San Bernardo |
| 13 Recoleta | 39 El Bosque |
| 14 Renca | 40 Puente Alto |
| 15 María Pinto | 41 La Pintana |
| 16 Independencia | 42 Peñafort |
| 17 Quinta Normal | 43 Pirque |
| 18 Cerro Navia | 44 El Monte |
| 19 Providencia | 45 Talagante |
| 20 Santiago | 46 Buin |
| 21 La Reina | 47 Isla de Maipo |
| 22 Lo Prado | 48 San Pedro |
| 23 Ñuñoa | 49 Paine |
| 24 Estación Central | 50 Alhúe |
| 25 Maipú | 51 Padre Hurtado |
| 26 Peñalolén | 52 C. de Tango |

Fuente: Laboratorio Urbano.

ELECCIÓN DE COMUNA

OFERTA DE SUELO

En estas 7 comunas que poseen una mayor cantidad de infraestructura por habitante, que es uno de los factores más relevantes en proyectos de integración social. Se evalúan en base a ciertas variables para determinar que comuna es la más apropiada para el proyecto.

VALOR DE SUELO

Dentro de estas 5 comunas las que poseen un menor precio por m² son las comunas de Puente Alto con un promedio de 2.62 UF/m² y La Florida con 7.64 UF/m².

Las comunas de Independencia y San miguel, cuentan con una centralidad media siendo otras posibles opciones por su relativamente bajo precio.

SUELO URBANO OFRECIDO SEGÚN COMUNA

Segundo trimestre 2010

COMUNA	m2 OFRECIDOS	PRECIOS UF/m2
Cerrillos	21 872	2.86
Conchalí	2 610	4.43
El Bosque	9 028	2.58
Estación Central	27 737	13.15
Huechuraba	113 961	5.02
Independencia	4 067	8.65
La Cisterna	13 270	6.57
La Florida	8 916	7.64

31. Pablo Tribelli, El Mercurio, en www.emol.cl

COMUNA	m2 OFRECIDOS	PRECIOS UF/m2
La Granja	660	5.59
La Pintana	152 500	1.09
La Reina	144 966	4.94
Las Condes	151 049	24.27
Lo Barnechea	150 070	6.52
Lo Espejo	3 146	3.32
Lo Prado	1 450	5.26
Macul	6 350	13.91
Maipú	54 367	5.8
Ñuñoa	39.651	17.38
P. Aguirre Cerda	310	4.3
Peñalolén	51 378	3.12
Providencia	23 898	28.35
Puente Alto	129 450	2.62
Quilicura	94 355	1.33
Quinta Normal	5 246	4.68
Recoleta	22 138	8.72
Renca	12 282	3.22
San Bernardo	172 430	2.77
San Joaquín	406	9.53
San Miguel	19 300	8.01
Santiago	31 794	14.87
Vitacura	59 533	5.92
TOTAL	1 611 690	7.14

EL DÉFICIT HABITACIONAL POR COMUNA

El DÉFICIT HABITACIONAL también sirve como variable para determinar la comuna en que se emplazará el proyecto, ya que se intenta focalizar el proyecto a la comuna con mayor cantidad de familias sin vivienda para que así no tengan que migrar del lugar donde viven.

Dentro de las comunas seleccionadas las que poseen un mayor déficit habitacional son las de Puente Alto y La Florida.

COMUNA	DÉFICIT HABITACIONAL
Independencia	2 888
La Florida	12 496
Puente Alto	10 976
Las Condes	2 442
Santiago	9 385
San Miguel	3 095
Providencia	1 376

DISTRIBUCIÓN POR SEGMENTO ECONÓMICO

Un dato relevante para la elección de la comuna es el porcentaje de familias con respecto a cada nivel socio económico.

Según el informe “Mapa Económico de Santiago” realizado por ADIMARK, las comunas presentan una tendencia en donde el porcentaje de la población socio económico se distribuye mayoritariamente en los sectores de clase media y media baja (C2,C3 y D), lo cual es bastante favorable en cuanto a la visión de posibles usuarios para un proyecto de integración social.

COMUNA	ABC1	C2	C3	D	E
Independencia	6.2	22.4	30.3	34.6	6.4
La Florida	11.7	25	26.5	30.5	6.2
Puente Alto	4.3	19.8	31.8	36.9	7.2
Las Condes	48.6	30.7	12.9	6.8	0.9
Santiago	9.7	31.7	29.3	24.4	4.9
San Miguel	16.1	26.2	26.1	26.4	5.2
Providencia	35.9	38.3	18.2	7.0	0.6

32. ADIMARK, Mapa Socioeconómico de Santiago

COMUNAS SELECCIONADAS

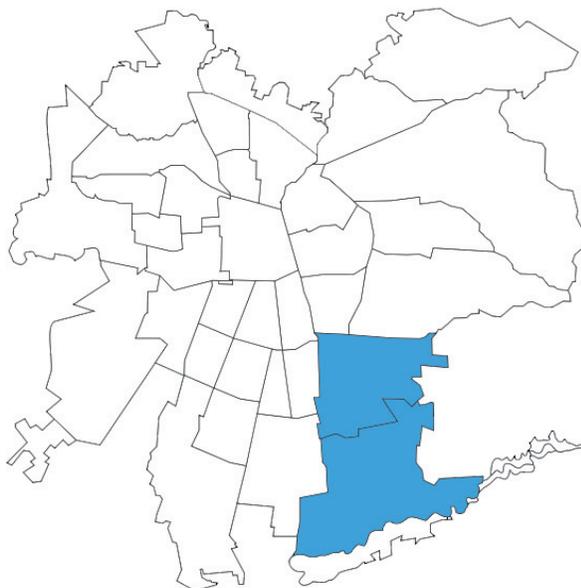
LA FLORIDA Y PUENTE ALTO

Dentro de las variables presentadas (buena localización, acceso, déficit habitacional, disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas y centralidad) la comuna de Puente Alto y la Florida aparecen como las que reúnen la mayor cantidad de cualidades positivas. Por lo tanto se eligen como posibles comunas en donde se emplazará el proyecto de vivienda e integración social.

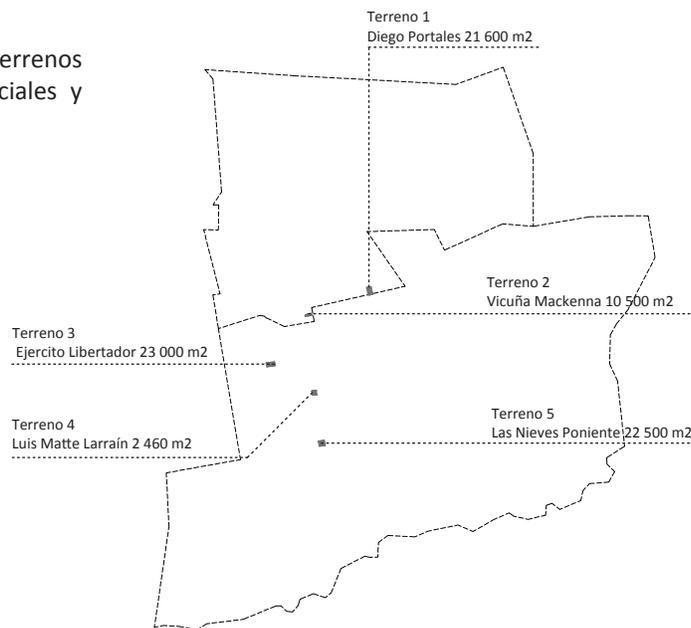
CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL TERRENO

Factores de localización considerados para otorgar subsidio localización en FSV:

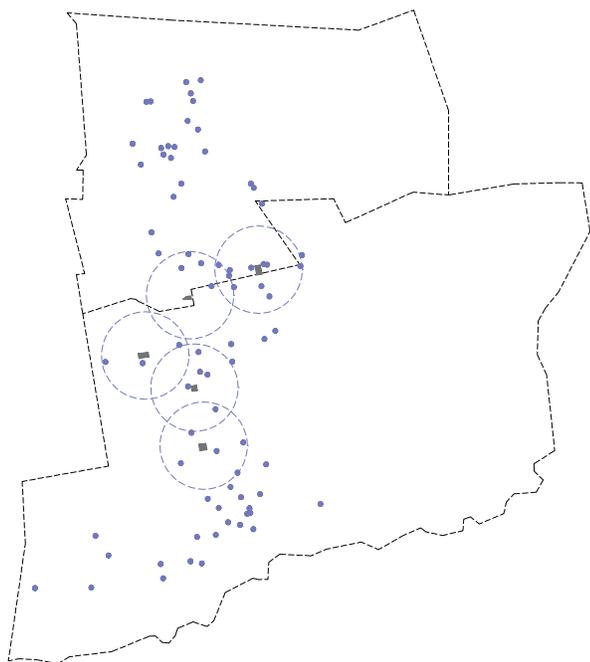
- Emplazamiento dentro del límite urbano
- Dentro de la concesión sanitaria
- A 2.500 mts o menos de un establecimiento de salud
- A 1.000 mts. o menos de un establecimiento educacional.
- A 500 mts. de acceso a transporte público.
- Dentro de ciudades de 5.000 habitantes o más.



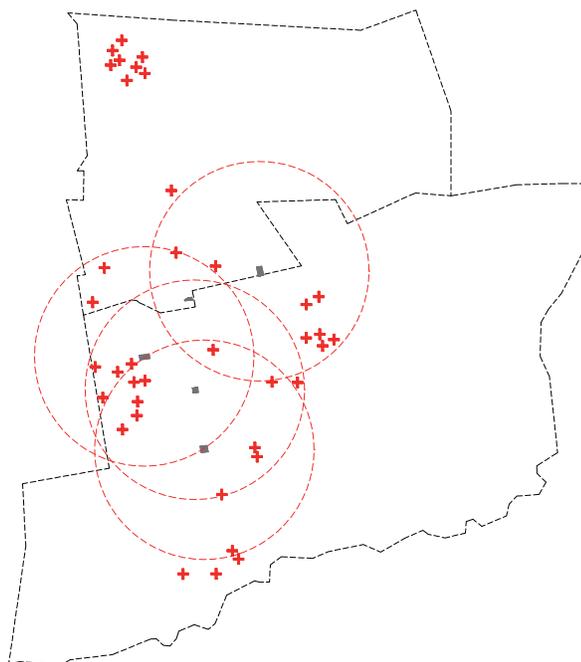
Dentro de la comuna se vieron algunos terrenos ubicados en zonas preferentemente residenciales y cerca de avenidas estructurantes.



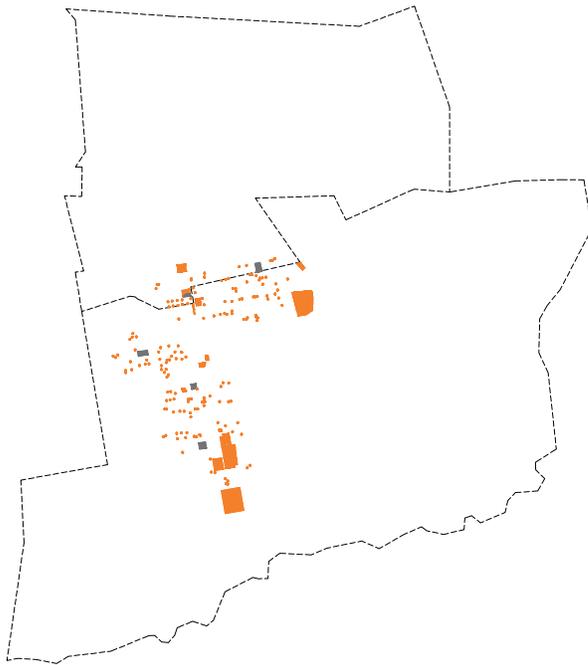
Cobertura Educación



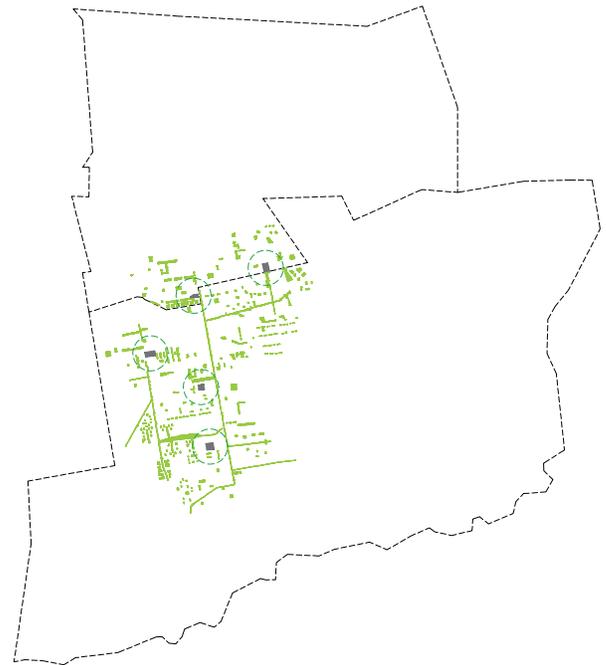
Cobertura Salud



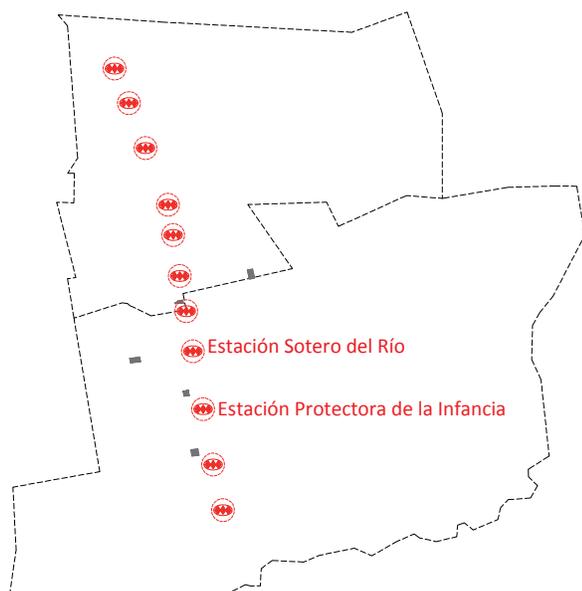
Cobertura Comercio



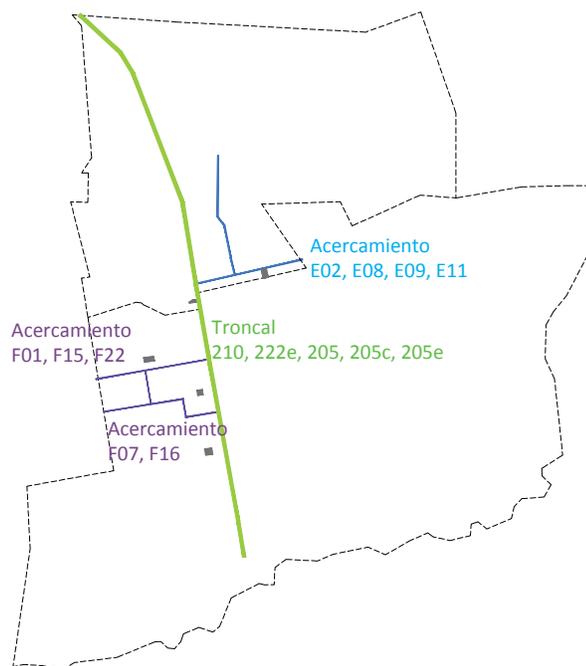
Cobertura Áreas verdes



Cobertura Metro



Cobertura Salud



33. Esquemas producción propia



TERRENO

Estos terrenos se evaluarán en base a la cercanía a servicios como, transporte, educación, comercio, salud, áreas de esparcimiento.

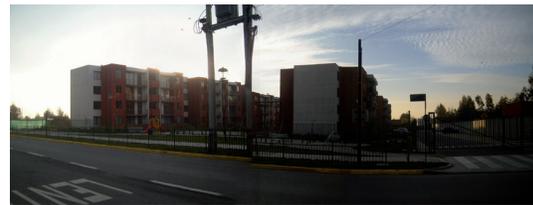
A pesar de que todos los terrenos contaban con las variables que se buscan en un proyecto de vivienda bien localizado, se escoge el terreno 3 ubicado en Luis Matte Larraín debido a su ubicación específica, su contexto inmediato y a su tamaño.



CONTEXTO INMEDIATO

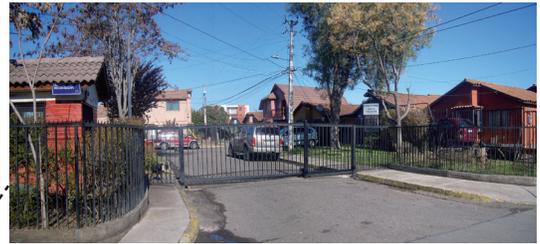
MORFOLOGÍA

El terreno está inserto en un sector residencial que se caracteriza por una granulometría densa de viviendas de 1 piso. Además de este tipo de viviendas existe un condominio de departamentos de mediana altura, 4 pisos, que limita al terreno en el sector oriente. En la esquina entre Luis Matte Larraín y Vicuña Mackenna Existen 2 edificios de departamentos, uno de 4 pisos y otro de 20 pisos.



RELACIONES ESPACIALES

El terreno limita en 3 de sus bordes a conjuntos de vivienda, al norte, oriente y poniente. No existe la posibilidad de conexión con el contexto en los 3 bordes mencionados, debido al carácter de estos. La única posibilidad se da hacia el sector sur mediante la calle Luis Matte Larraín la cual se relaciona directamente con la Av. Vicuña Mackenna.



Condominios cerrados, no permiten conexión vial.



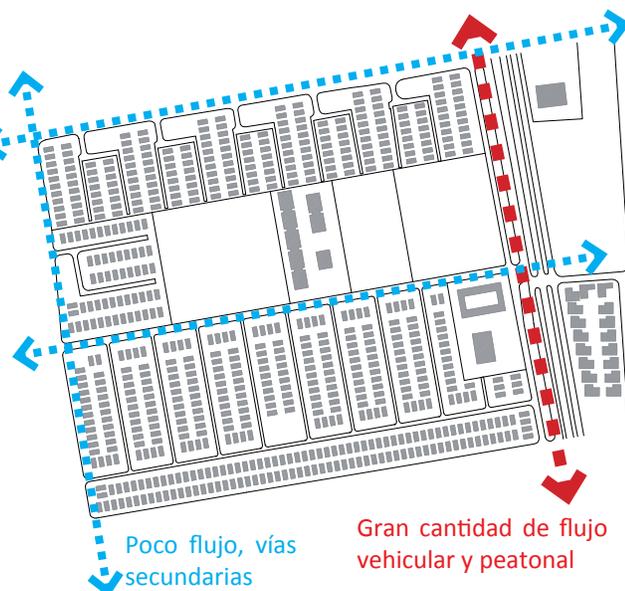
Límite con medianero de viviendas.



Límite a conjunto privado sin posibilidad de conexión

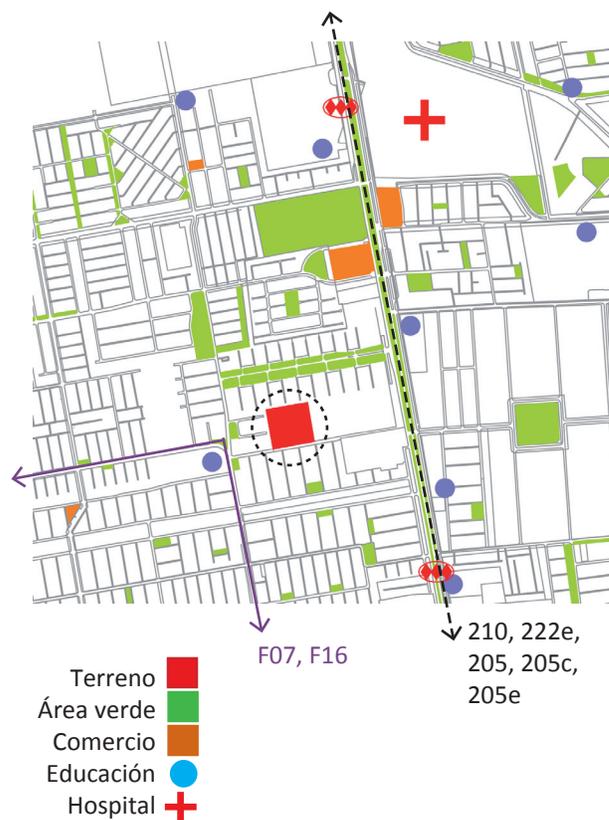
FLUJOS

El terreno solo tiene conexión directa con la avenida Luis Matte Larraín que es una avenida de doble vía y tiene conexión directa con CONCHA Y TORO que es la principal conexión del terreno con la ciudad. La conexión del terreno se dan solamente oriente-poniente mediante L.M.L.



ACCESIBILIDAD

El terreno se encuentra a media cuadra de una vía troncal (210, 222e, 205, 205c, 205e) y del metro estación Protectora de la Infancia Y Sotero del Río, por lo cual posee una importante accesibilidad al transporte público. También tiene una importante oferta de establecimientos educativos y de comercio, supermercados Ribeiro y Alvi. Algunas de las carencias del terreno es la falta de áreas de esparcimiento y equipamiento deportivo.



NORMATIVA

ZONA H1

Residencial y Equipamiento

Superficie Predial Mínima	150 m ²
Coefficiente Constructibilidad	0,90
Densidad Bruta Máxima	250 Hab/Há.
Tipo de Agrupación	Aislada, Pareada y
Continua	
Altura Máxima	No superar rasante
70º	
Porcentaje Máx. Ocupación	50%
Porcentaje Máx. de Adosamiento	40% de la longitud
total del deslinde común con el vecino.	



34. Municipalidad de Puente Alto, www.mpuentealto.cl

CAPÍTULO CUATRO

PROYECTO

DEFINICIÓN DEL PROYECTO

OBJETIVO

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

VIVIENDAS

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS

PROGRAMA PÚBLICO

IDEA DE PROYECTO

PARTIDO GENERAL

ESPACIO PÚBLICO

ORGANIZACIÓN VIVIENDAS

ORIENTACIÓN

RELACIÓN CON EL CONTEXTO

CIRCULACIONES

MIXTURA SOCIAL

Como se ha visto en el transcurso de la investigación la segregación residencial ha causado grandes problemas en la ciudad y especialmente en las familias de bajos recursos. En un contexto, en donde la segregación ha ido cambiando, las tendencias a vivir en sectores populares por parte de la clase media y alta, ha aumentado gracias a ciertas tipologías de proyectos residenciales y a las políticas habitacionales que incentivan la integración social. Por lo tanto, es factible proyectar un conjunto que busque más que la proximidad física y funcional entre las clases sociales, que este enfocado a la INTEGRACIÓN SOCIAL en sus cuatro aspectos físico, funcional, humano afectivo y simbólico territorial.

PROYECTO

Por lo tanto, se propone un conjunto habitacional para la integración social enfocado a los estratos bajos (E y D), medio (C3) y medios-altos (C2), en el cual se dará especial énfasis en la creación de un diseño enfocado a posibilitar el encuentro y roce social, posibilitando la interacción y la formación de redes sociales entre los habitantes.

OBJETIVO

Se busca lograr un hábitat residencial en que las familias de diversos estratos económicos puedan enriquecerse las unas de las otras por medio de la integración social, siendo los principales beneficiados las familias de más bajos ingresos, ya que contarán con viviendas insertas en un contexto urbano establecido, con infraestructura y servicios. Además la interacción social con otros estratos puede ayudar a generar un mayor capital social para estas familias. Obteniendo beneficios sociales de los otros estratos.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Viviendas

Como el proyecto contempla diversas clases sociales, las tipologías de viviendas deben responder a los requerimientos y expectativas de cada clase, siempre equitativamente, pero manteniendo una distinción entre ellas. Por lo que se proponen viviendas para los diversos estratos sociales diferenciándose en los m2 de estas, lo que se refleja en el número de recintos. A pesar de esta distinción, las viviendas contemplan todos los recintos básicos que una familia requiere para llevar una vida plena.

Vivienda según estrato social

Estrato social	Subsidio	m2 aprox.
D (grupo de clase media-baja)	F.S.V 2	48-51
C3 (grupo de clase media)	D.S.40	65-70
C2 (grupo de clase media-alta)	D.F.L. 2	86-93

Programa público

La idea base de este conjunto es la interacción social, el encuentro entre los diversos usuarios, por lo cual el proyecto debe contemplar equipamiento que este en función de esta premisa. Para ello se contemplan una serie de programas comunes que apuntan a generar actividad en el espacio público, buscando de esta manera, el encuentro y la interacción.

Para un conjunto de más de 70 viviendas es requerimiento contemplar equipamiento deportivo, una sede social y áreas verdes.

Si bien el proyecto no propone programas fuera de lo común, ya que el contexto en que se ubica el proyecto cuenta con una importante dotación de equipamiento y servicios, lo nuevo es la forma en como estos interactúan entre sí y con la vivienda, logrando que el espacio público se active y cobre vida.

Equipamiento deportivo

Una de las actividades deportivas que trasciende las clases sociales es el fútbol. Es verdad que es una de las infraestructuras deportivas más usadas en los proyectos habitacionales, pero en el caso de este proyecto contempla una justificación social en pro de la interacción social. Según Andrés Aguirre y Mónica Pinto, sociólogos de la Universidad de Chile, en “Asociatividad, Capital Social y Redes Sociales” afirman que “...fútbol traspasa fronteras políticas, sistemas sociales o culturales, convirtiéndose en multitudinario objeto de interés, pasión y práctica. Así, se determina que el fútbol se ha transformado en un hecho social total”. Por lo tanto, una multicancha resulta ser el equipamiento más adecuado en función del objetivo buscado, la interacción social.

Sede social

Uno de los lugares en que una comunidad puede interactuar y reunirse para tratar asuntos relevantes para las familias que pertenecen a ella, es la sede social. Esta infraestructura multifuncional da una gama de posibilidades programáticas que benefician a los habitantes de un conjunto residencial, ya sea dando un espacio físico para asambleas de las juntas de vecino o como actividades recreativas tales como eventos para fiestas (Navidad, 18 de Septiembre, año nuevo, etc.), salas de ensayo para jóvenes que practiquen instrumentos, talleres recreativos, etc.

Por esta razón es de gran importancia proponer una sede social que tenga la capacidad de adaptarse a una multiplicidad de actividades sociales.

Claro está, que la sede social por sí sola no puede lograr que las personas la utilicen. La apropiación del recinto solo se dará en medida que exista vida en comunidad, lo cual se logra con no solo con un lugar, sino con un diseño general del conjunto.

Áreas de esparcimiento

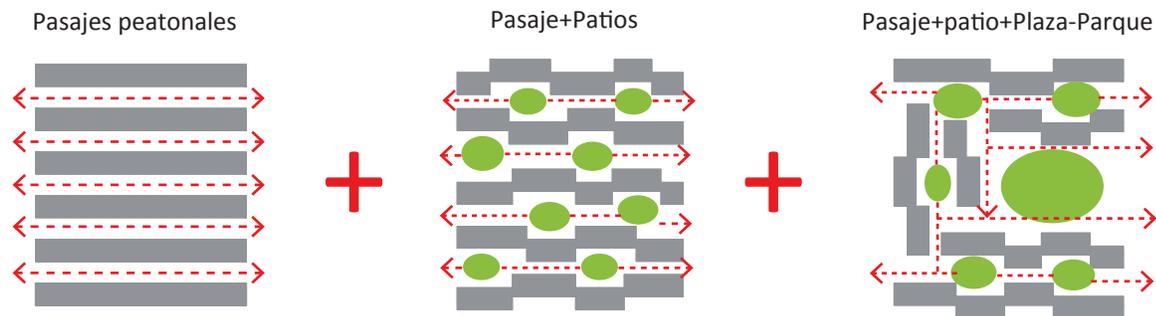
El espacio público es por excelencia el lugar de encuentro y de relaciones entre los integrantes de una comunidad, es en él donde se interactúan y se relacionan los individuos que posteriormente forman redes sociales y lazos de confianza, es por esto que en este conjunto se cambia la concepción típica de diseño del espacio público enfocada a ser un espacio funcional, de circulaciones. Se plantea que el espacio sea un lugar de permanencia, de actividades que incentiven la “vida de calle” y de comunidad. Para lograr esto se proyectan plazas de juegos y de permanencia directamente relacionadas con las viviendas.

Existen diversas formas de estructurar los proyectos residenciales que van desde los edificios de departamentos en altura hasta villas y poblaciones. Todas las variables de organización generan diversas instancias espaciales que pueden influir en el espacio público y en como los usuarios lo habitan. Como la interacción social entre los habitantes de un conjunto residencial se da mayormente en el espacio público, es pertinente conocer diferentes formas de configuración del espacio público en diferentes tipos de proyectos residenciales.

IDEA DE PROYECTO

Como la esencia de este proyecto es la interacción entre sus habitantes, la cual ocurre mayormente en el espacio público, la idea de proyecto nace de una mezcla de las cualidades positivas de diversos tipos de espacio público como el pasaje-patio del cité, el patio común, la plaza-parque y de cómo las viviendas se relacionan con este. De esta manera se intenta mejorar los espacios de interacción.

PARTIDO GENERAL



El conjunto se estructura mediante un continuo de pasajes peatonales que varían sus dimensiones para crear espacios de permanencia y recreación. Estos pasajes estarán configurados por bloques de viviendas que mediante su desfase van generando las variaciones espaciales.

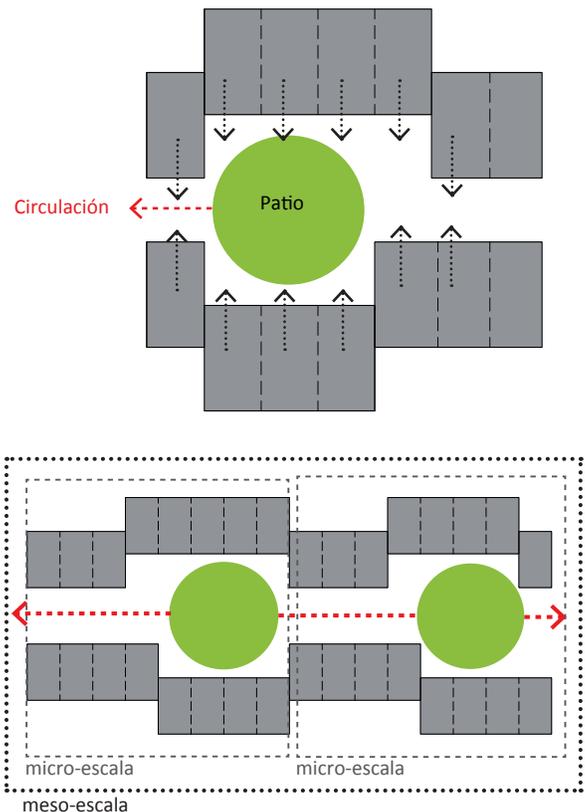
El pasaje peatonal y los bloques se organizan de tal manera que forman un espacio central que alberga las actividades a nivel de conjunto.

De esta manera se crean TRES instancias de espacio público adoptando las diversas escalas de relación que tendrán los habitantes entre ellos.

ESPACIO PÚBLICO

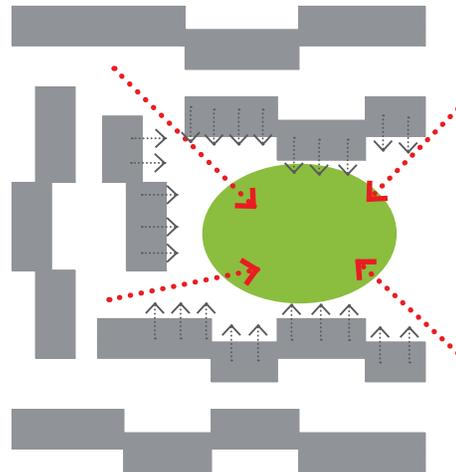
Micro-escala

El patio que se forma por el retranqueo de las viviendas, es la primera escala de relación. El patio tiene una escala que abarca solo un determinado grupo de viviendas, logrando de esta manera acotar la escala del espacio común y de las familias que interactuarán en él. Lo cual ayuda a que los habitantes se conozcan, tengan un roce social y que esto lleve a generar lazos de confianza.



Meso-escala

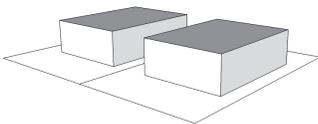
El pasaje es un espacio controlado, con límites definidos que permiten la asociación y pertenencia de las familias que lo habitan. Esta escala tiene un objetivo más funcional, de relacionar y comunicar las diferentes viviendas del conjunto.



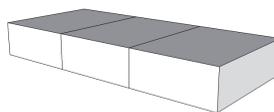
Macro-escala

El patio-parque alberga las actividades masivas como actos o fiestas del conjunto y de una mayor intensidad como el deporte.

Por su escala y el programa que contiene, es el lugar de interacción a nivel de conjunto. Los diversos pasajes se relacionan directamente con este espacio y además las viviendas también deben tener una relación directa con él, de esta manera se busca generar actividad y un control natural.



Viviendas con predio sin parear
Menos nº de viviendas
Menos espacio público



Viviendas pareadas sin predio
Mayor nº de viviendas
Mayor espacio público



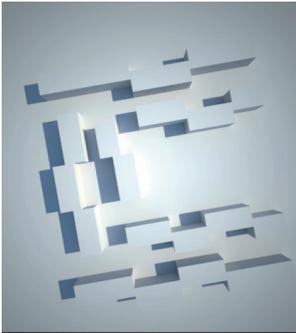
Viviendas departamentos
Doble nº de viviendas
Mayor espacio público

ORIENTACIÓN

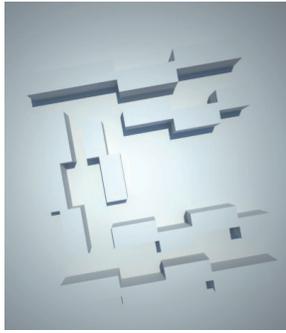
Para garantizar el bienestar y la habitabilidad de las viviendas, los bloques se plantean de crujía simple y se orientan de oriente poniente la (mayoría) y norte sur, de esta manera todas las viviendas reciben luz natural durante todo el día.

Gracias a la altura y a la distancia entre los bloques estos reciben luz en gran parte del día, la hora más desfavorable es en la tarde debido a la baja inclinación del sol.

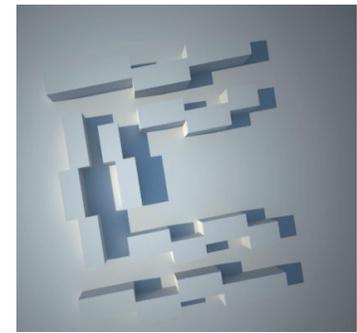
9:00 hrs.



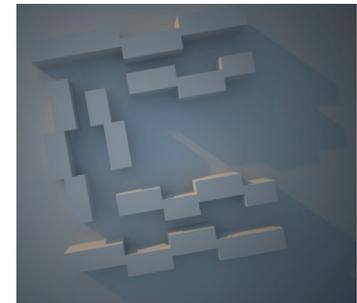
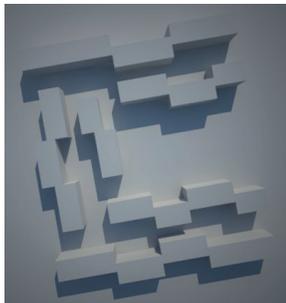
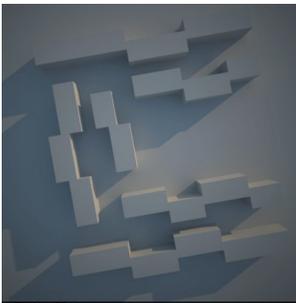
12:00 hrs.



18:00 hrs.



*Mes de diciembre (verano)



*Mes de Julio (invierno)

RELACIÓN CON EL CONTEXTO

El proyecto se relaciona con el entorno mediante cuatro límites de los cuales tres son medianeros de otros proyectos residenciales, por lo que no existe una relación espacial con el contexto inmediato. El único borde con el cual el proyecto se relaciona con el barrio es el perímetro sur, Av. Luis Matte Larraín. Por esta razón, el proyecto se plantea como una comunidad cerrada ayudando a la formación de una identidad del conjunto y al control de la circulación de personas externas a él, lo cual ayudará al sentido de pertenencia y a la relación entre los habitantes.

Por esta razón se plantea infraestructura comercial a pequeña escala (vivienda comercio), deportiva y áreas de esparcimiento dentro del conjunto, ya que éste no se relacionara directamente con la infraestructura del contexto.

Con respecto al límite sur se propone generar una fachada continua de viviendas que funcione como cierre al conjunto ayudando a controlar el acceso.

Pasajes cerrados, cero relación



CIRCULACIONES

Vías más expeditas provocan mayor flujo de personas, por lo tanto MAYOR actividad, generando un control natural del espacio.

Es necesario que los flujos generen presencia en la mayor parte del conjunto, por eso se deben crear en base a los recorridos naturales que adoptan las personas. Los recorridos naturales se forman por puntos de atracción, que en este caso serían las viviendas (accesos), los accesos al conjunto y las áreas de esparcimiento.

Si existe una presencia en la mayor parte del conjunto se generará un control natural del espacio, lo cual ayuda a mantener un barrio saludable.

La circulación automovilística se propone perimetralmente, separándola del resto de los espacios públicos.

Al separar la circulación peatonal de la automovilística se busca recuperar el espacio público que se utiliza generalmente solo como un espacio funcional de circulación. En este caso se propone que los pasajes peatonales funcionen como patios que incentiven la vida de calle.

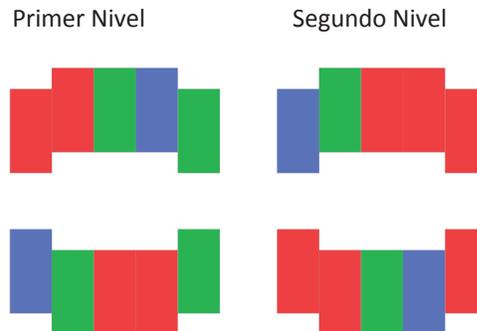


MIXTURA SOCIAL

ORGANIZACIÓN DE LA MIXTURA SOCIAL

Como estrategia para incentivar el roce y la integración social, se propone que las clases sociales estén mezcladas y se formen grupos de 20 viviendas como estructura básica.

30% Clase baja y media baja
50% Clase media y media alta
20% Clase alta



Esta proporción se justifica por dos razones:

- Para que un proyecto habitacional se acoja al subsidio de integración social debe contemplar 30% de viviendas sociales (F.S.V I y II) y un mínimo de 30% para el subsidio D.S.40.
- Como propuesta se aumenta a un 40% las viviendas para clase media y se proyectan un 20% para clase media alta y alta (DFL2). Con esto se busca que el proyecto tome como característica predominante el ser clase media-alta, de esta manera se amortigua el impacto de las viviendas sociales.

CAPÍTULO CINCO

ASPECTO ECONÓMICO

OFERTA DE VIVIENDA EN PUENTE ALTO
ESTIMACIÓN DE VALOR DE VIVIENDAS
SUBSIDIOS
PRE-EVALUACIÓN ECONÓMICA

OFERTA DE VIVIENDA EN PUENTE ALTO

Para estimar los valores aproximados de las viviendas del conjunto es pertinente realizar una comparación con la oferta inmobiliaria en el sector.

Para ello se registran datos sobre las dimensiones y los valores de las viviendas en conjuntos de vivienda y de departamentos en la comuna de Puente Alto.

Oferta departamentos M2 x Depto	 Inmobiliaria aconcagua		 Inmobiliaria ENACO		 Inmobiliaria PY	
	Promedio M2	Promedio valor UF	Promedio M2	Promedio valor UF	Promedio M2	Promedio valor UF
40-50	49	1025	47.8	1025	-----	-----
51-60	58	1188	53.96	1211	58.5	1230
61-70	66.7	1658	-----	-----	65	1600
71-80	74.3	1779	-----	-----	74	1910
81-90	84	2253	-----	-----	-----	-----

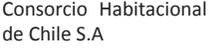
35. Inmobiliaria Aconcagua, en www.iaconcagua.com

36. Inmobiliaria Enaco, en www.enaco.cl

37. Inmobiliaria PY, en www.py.cl

38. Portal Inmobiliario, www.portalinmobiliario.com

	 Inmobiliaria aconcagua		 Inmobiliaria ENACO		 TERRACORP	
Oferta Casas						
M2 x Depto	Promedio M2	Promedio valor UF	Promedio M2	Promedio valor UF	Promedio M2	Promedio valor UF
40-50	-----	-----	47.8	1025	-----	-----
51-60	59.5	1395	53.96	1211	-----	-----
61-70	68.5	1798	-----	-----	69.6	1770
71-80	75.2	1928	-----	-----	77.8	1958
81-90	82.34	2257.8	-----	-----	83	2375
91-100	93.9	2666.3	-----	-----	-----	-----
101-110	108	3401	-----	-----	-----	-----

	 Constructora Vivienda Metropolitana		 Consortio Habitacional de Chile S.A		 Inmobiliaria Manquehue		 Consorcio MBI	
Oferta Casas								
M2 x Depto	Promedio M2	Promedio valor UF	Promedio M2	Promedio valor UF	Promedio M2	Promedio valor UF	Promedio M2	Promedio valor UF
40-50	50	930	45	592	-----	-----	-----	-----
51-60	-----	-----	53	874	55.5	1483.5	58.6	1534
61-70	-----	-----	61	1005	67	1740	69.4	1715
71-80	-----	-----	-----	-----	75	1831	75.9	1790
81-90	-----	-----	-----	-----	88.45	1905.5	86	2021.5
91-100	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
101-110	-----	-----	-----	-----	108	2265	-----	-----

39. Constructora Vivienda Metropolitana, en www.metropolitana.cl

40. Inmobiliaria Manquehue, en www.imanquehue.com

PROMEDIO TOTAL OFERTA DE VIVIENDA

Oferta Departamentos

Rango m2	m2 promedio	Valor UF
40-50	48.4	1025
51-60	56.82	1209.6
61-70	65.85	1629
71-80	74.15	1844.5
81-90	84	2253

Oferta Casas

Rango m2	m2 promedio	Valor UF
40-50	47.6	849
51-60	56.1	1299.5
61-70	67.1	1605.6
71-80	74.15	1876.7
81-90	84.9	2139.75
91-100	93.9	2666.3
101-110	108	2833

Del total de la oferta de vivienda analizada se puede comparar que existen grandes diferencias en los diversos proyectos, por ejemplo los proyectos de las empresas Consorcio Habitacional de Chile S.A, Constructora Vivienda tienen valores mucho menores a los proyectos de las otras empresas con diferencias de hasta 433 UF en proyectos de 40 a 50 m2. Esto se explica porque los proyectos de Consorcio Habitacional de Chile S.A, Constructora Vivienda están enfocados a un sector económico más bajo que el de los otros proyectos.

ESTIMACIÓN DE VALOR DE VIVIENDAS

Se plantea como precios para las viviendas sociales los máximos permitidos para poder acceder a los subsidios Fondo Solidario de Vivienda título 1 (F.S.V.) y el Decreto Supremo 40 título 1 (D.S.40), los cuales corresponden a 650 UF y 1000 UF respectivamente. Para el resto de las viviendas que se plantean a la venta se toma como referencia los precios de de las viviendas ofertadas en la comuna lo cual en promedio correspondería a 2100 UF para viviendas de entre 65 y 95 m².

SUBSIDIOS

Ingresos (en UF)	FSV II	DS40
Subsidio Habitacional	280	200
Ahorro	30	50
Subs. Equipamiento	5	-----
Fondo de Iniciativas	7	-----
Ahorro F. Iniciativas	0.5	-----
Subs. Localización	200	-----
Subs. Integración para Ds40	0	100
Crédito	127.5	650
Total	650	1000

41. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, www.minvu.cl

PRE-EVALUACIÓN ECONÓMICA

INGRESOS

Cantidad F.S.V. T1	36 viv	650 UF
Cantidad D.S.40 T1	36 viv.	1000 UF
Cantidad D.F.L.2	48 viv	1700-2500 UF
TOTAL	120 viv.	160 000 UF aprox

GASTOS

Terreno	15 814 m2	63 256 UF (4UF/m2)
Construcción viviendas	7 950 m2 aprox.	53 400 UF (7.5 UF/m2)
Construcción Urbanización	11 000 m2 aprox	22 000 UF (2UF/m2)
Honorarios profesionales		3 738 UF (7% costo de construcción)
Certificados y permisos		1 135 UF (2.5% costo de construcción)
Costos legales		1 068 (2% costo de construcción)
Gastos generales de empresa		2 670 (5% costo de construcción)
TOTAL		147 267 UF

Ingresos	160 000
Gastos	147 267
GANANCIA	12 733 (8% DE INVERSIÓN)

42. La pre-evaluación se basa en datos obtenidos de la memoria de título Vivienda Colectiva Integrada de Juan Pablo Urrutia. Los datos los obtiene de estimación de costos de construcción extraídos de encuestas realizadas a un grupo de EGIS en Levantamiento de información para estimar el estado constructivo actual de viviendas.

BRAIN, Isabel; SABATINI, Francisco, “Tres mitos y cinco claves de la segregación residencial en Chile” Revista ProUrbana

FERRETER, Carlos. “Vivienda, Paisaje y Ciudad” Modulo 4- Conferencias. Laboratorio de la Vivienda del siglo XXI. Edición 2005-2006

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos (CEHU), “Déficit Urbano Habitacional, una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile”

PORTELA, Marta; NEIRA, Isabel, en “Capital social: las relaciones sociales afectan al desarrollo”

SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo y CERDA, Gorgue en “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción” EURE (Santiago) v.27 n.82 Santiago dic. 2001.

SABATINI, Francisco, “Alicia en el País de las Estadísticas: Sobre Espejos, Escalas y Desigualdades”.

SABATINI, Francisco y BRAIN, Isabel, “La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves”, Revista Eure, Vol. XXXIV, Nº 103, pp. 5-26, diciembre 2008

SANHUEZA Claudia, LARRAÑAGA, Osvaldo “Las consecuencias de la segregación residencial para los más pobres”, revista Observatorio Económico nº19 julio 2008

SAGREDO, María Paz. “Segregación Espacial e Integración social: ¿La proximidad física es suficiente?”

United Nations Research Institute for Social Development, Social Integration: Approaches and Issues , March 1994

Urrutia, Juan Pablo. Memoria de Título Vivienda Colectiva Integrada.

www.minvu.cl

www.definicion.de

www.espaciologopedico.com

www.observatoriourbano.cl

www.laboratoriourbano.cl

Inmobiliaria Aconcagua, en www.iaconcagua.com

www.enaco.cl

www.py.cl

www.portalinmobiliario.com

www.metropolitana.cl

