

CO-HABITAR EN EL SIGLO XXI

**PROYECTO DE DENSIFICACIÓN EN EL ANILLO
PERICENTRAL DE SANTIAGO. SAN JOAQUÍN**

Proceso 2017-2018

Memoria de Título

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Estudiante
Carolina Flores Fenieux
Profesor Guía
Humberto Eliash

Profesores consultados
Mónica Bustos
Juan Pablo Urrutia
Gabriela Manzi

Agradecimientos.

A mi familia y amigos por siempre inspirarme a dar lo mejor de mí. Por escucharme y darme fuerza y energía cuando lo necesité.

A mi profesor guía, Humberto Eliash, por siempre darme el espacio para crear. Y el criterio para diseñar.

A los profesores que consulté. Quienes me dieron además de una buena corrección, una visión, una perspectiva, para ir más allá.

ÍNDICE

I. PRESENTACIÓN

| | |
|---------------------------------|----|
| Introducción | 10 |
| Problemática y objetivos | 11 |

II. MARCO TEÓRICO

| | |
|--|----|
| Urbanización en el siglo XXI | 16 |
| Cambios en el siglo XXI: | |
| Estructura de la sociedad en Chile | 18 |
| Mercado inmobiliario en el Gran Santiago | 20 |
| Tendencias en el habitar en Chile y el Gran Santiago | 22 |
| Arriendo en el Gran Santiago | |
| Viviendas más pequeñas y precios más altos | 24 |
| Arriendo compartido: | |
| Caso en Chile | 26 |
| Tendencia internacional | 28 |
| Co-housing / Co-residencia: | |
| Una alternativa en el habitar | 30 |
| Razones para compartir | 32 |
| Breve historia del Co-habitar | 34 |
| Potenciales usuarios en el Gran Santiago | 35 |

III. ESTUDIOS PRELIMINARES PARA EL DISEÑO

| | |
|--|----|
| Diseño urbano: | |
| Principios | 38 |
| Diseño de conjuntos habitacionales: | |
| Principios | 40 |
| Diseño de una unidad residencial: | |
| Principios | 42 |
| Diseño de una co-residencia: | |
| Áreas de conflicto | 44 |
| Principios | 45 |
| Gestión de proyecto | |
| Estudio de casos | 46 |
| Políticas habitacionales en Chile | 48 |

IV. EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO

| | |
|--|----|
| Elección lugar, Estudio MINVU densificación del anillo pericentral de Santiago | 52 |
| Polígono escogido Atributos del lugar | 56 |
| Contexto del emplazamiento Comuna de San Joaquín | 58 |
| Edificaciones cercanas | 66 |
| Predio escogido para proyecto Caracterización | 70 |
| Contexto inmediato | 72 |

V. PROYECTO

| | |
|--|----|
| Descripción del proyecto | 76 |
| Estrategias de Diseño | 77 |
| Programa: Uso de suelo | 82 |
| Privacidad/publicidad e Instancias programáticas | 84 |
| Usuarios: familias / estudiantes/ trabajadores | 92 |
| Criterios de diseño Estructura y sustentabilidad | 94 |
| Modelo de gestión | 96 |

VI. REFERENTES 99

VII. BIBLIOGRAFÍA 105

VIII. ANEXOS 109

I. PRESENTACIÓN

Introducción
Problemática y objetivos

INTRODUCCIÓN

¿Qué significa co-habitar?

El concepto de co- habitar enfatiza que en la vivienda colectiva, cierta porción del espacio privado se invierte en un espacio común, generando mayor acceso a instalaciones a través de un gasto compartido.

La idea de compartir espacios supone una sustentabilidad económica, social y ambiental, pues persigue una economía de espacios “hacer más con menos” (Plataforma arquitectura, 2012). Ésto no sólo sería más conveniente y ayudaría a reducir los costos de vida, también favorecería a generar un sistema más sustentable para el planeta (Space10, 2018).

¿Porque en el siglo XXI?

A medida que más personas se desplazan a zonas urbanas en busca de mejores oportunidades, nuestras ciudades crecen como nunca antes.

La población urbana del planeta actualmente es de 3.9 mil millones y se proyecta que será de casi 7 mil millones en el 2050, lo que significa que nuestras ciudades están proyectadas a casi el doble (Space10, 2018).

En metrópolis como Santiago, cada vez más personas buscan un lugar adecuado y asequible para vivir. Pero siendo el espacio cada vez más escaso y mayor el costo de la vivienda, nos vemos enfrentados a un gran desafío inmobiliario.

Hoy, el debate está estrechamente centrado en encontrar formas de construir más casas. Sin embargo, también necesitamos pensar en potenciales nuevas formas de vida y utilizar esta problemática como una oportunidad para volver a imaginar ¿Cómo podríamos vivir mañana?

La vida compartida no es solo un retroceso moderno a un utópico ideal del pasado. Puede ser más bien una respuesta a algunos de nuestros mayores retos contemporáneos. No solo la falta de viviendas asequibles, sino que también para enfrentar temas como la soledad y el envejecimiento de la población.

El presente Proyecto de Título, propone explorar desde la tendencia del co-habitar, condiciones de habitabilidad, accesibilidad a la vivienda y eficiencia de recursos, buscando posibilitar una mejor y más sostenible forma de vida para muchas personas, considerando sus necesidades y cambios en los estilos de vida.

PROBLEMÁTICA Y OBJETIVOS

Chile esta viviendo un proceso de transformación. Menos matrimonios y cada vez más tardíos, familias más pequeñas que se traducen en hogares de menor tamaño (Fernández, 2018).

Por otro lado, cambios sociales y culturales, así como un mayor acceso a la educación superior y a servicios, han permitido más facilidades para los grupos socio-económicos medios y bajos (Sepúlveda, 2018).

Las nuevas generaciones, entonces, buscan formas de vida más flexibles que les permitan invertir tiempo y recursos en estas oportunidades y también en nuevas experiencias.(Arce, 2018).

Así, estudiantes, trabajadores e inmigrantes, aspiran desarrollar su vida cercanos a centros urbanos, en donde existe una mayor actividad (Trivelli, 2015)

Pero la falta de vivienda asequible es un tema apremiante.

La aglomeración en grandes ciudades como Santiago, ha acelerado la eficiencia de la vida, haciendo cada vez más difícil encontrar un lugar que responda a las necesidades de movilización, seguridad, entre otros y que a su vez, sea acorde al presupuesto promedio del habitante - sin mencionar a los estudiantes.

En segunda instancia, la densidad de la urbe no previene la soledad. Mudarse a una ciudad, divorciarse, perder un trabajo, estudiar fuera, son cambios significativos en la vida que pueden hacernos sentir aislados (Space10, 2018).

El mercado, sin embargo, ofrece alternativas limitadas y a dar prioridad a la privacidad e individualidad, proyectando cada vez más hogares unipersonales y loft (Space10, 2018) (Fernández, 2018).

Ante un limitado presupuesto y el acotado abanico de posibilidades que el mercado inmobiliario ofrece, nuevas prácticas en el habitar se están gestando. Por ejemplo, el sub-arriendo de habitaciones y el arriendo compartido en viviendas unifamiliares que no están proyectadas para ello.

Entonces nos preguntamos, ¿Estamos proyectando alternativas que respondan a las nuevas tendencias y problemáticas del siglo XXI?

¿Existen nuevas soluciones para responder a la creciente demanda de vivienda? ¿Cómo podría ser más sustentable social y económicamente?

Co-habitar es una solución basada en la compartir los espacios que implican la posibilidad de comunidad. Ésto, para desafiar los altos precios que constituye la vivienda, y a su vez, combatir la soledad, el aislamiento y desarrollar las relaciones interpersonales y el sentido de comunidad.

Esta tipología ha demostrado prevalecer en distintas partes del mundo y que a aumentado en los últimos años, consolidándose como una futura tendencia (Space10, 2018) (Tao & Zhang, 2013)

Así, para el desarrollo de este proyecto de título, se busca primero estudiar y exponer las nuevas tendencias socio-culturales, modos de habitar, y la oferta del mundo inmobiliario en Chile y específicamente, en su ciudad más poblada, Santiago.

En un segundo capítulo, se pone en evidencia el estudio realizado para el diseño del proyecto, abarcando distintas escalas. La primera, urbana, luego una segunda, entendida como el conjunto habitacional, para continuar con la casa como unidad y finalmente, la co-residencia.

En este apartado, también se busca hacer un estudio de gestión, basado en otros proyectos y en actuales políticas habitacionales.

Por otro lado, el lugar de emplazamiento, se escogió a través de un informe realizado por el MINVU en donde se da cuenta del potencial del anillo pericentral de Santiago, y se muestran áreas prioritarias para la densificación.

Objetivos del proyecto de título

Objetivo general

* Se busca densificar a través de una solución habitacional alternativa a las actuales opciones del mercado inmobiliario, destinada al arriendo compartido, y orientada a fortalecer el sentido de pertenencia y de comunidad.

Objetivos específicos

* Generar un equilibrio entre lo privado y lo común

* Generar pertenencia en el conjunto residencial a través de la gradualidad de espacios desde lo más privado a lo más público

* Generar comunidad a través de espacios comunes que potencien y faciliten la interacción social entre los distintos usuarios

Mudarse a una ciudad,
divorciarse, perder un trabajo,
estudiar fuera, son cambios
significativos en la vida que
pueden dejar sintiéndonos
aislados. (Space10, 2018)

Imágenes: Charlotte Ager de la
selección de dibujos personales de la
artista ilustradora
Fuente: <https://www.charlotteager.co.uk/>



II. MARCO TEÓRICO

Urbanización en el siglo XXI

Cambios siglo XXI

Arriendo

Arriendo compartido

Co-housing/ Co-Residencia

URBANIZACIÓN EN EL SIGLO XXI

La densificación y expansión urbana son un desafío para la planificación de las ciudades. Así como el mundo está cambiando, debemos cambiar nuestra forma de construir y pensar en nuevas alternativas que permitan mejor habitabilidad, accesibilidad y eficiencia de recursos (Space10, 2018).

La vida compartida no solo podría ser una tendencia de estilo de vida. Sino, que también tiene el potencial de abordar algunos de los problemas más acuciantes del mundo.

Urbanización a nivel mundial

La población mundial no solo será más grande, sino que será más compacta que nunca debido a que el proceso de urbanización se está acelerando.

El año 1950 la población urbana era de 751 millones. En el año 2018 pasaron a ser 4,2 mil millones de personas (Space10, 2018).

Según datos de un informe de la ONU, proporcionalmente, hoy, la cantidad de personas que residen en áreas urbanas conformarían un 54% de la población mundial actual y se prevé que para 2050 llegará al 66% (Centro de Noticias ONU, 2014).

Esto significaría que alrededor de 2.500 millones más de personas vivirán en ciudades en 2050. En otras palabras, casi siete de cada 10 de nosotros viviremos en un área urbana (Space10, 2018).

Urbanización caso Chile y Gran Santiago

A pesar de que la tasa de crecimiento de la población en Chile este disminuyendo, se espera que la población del país siga aumentando dentro de las próximas tres décadas.

Según un reporte de la ONU, en 2050 Chile tendrá alrededor de 21 millones de habitantes. Entre estos, el 93% vivirá en zonas urbanas y sólo el 7% lo hará en áreas rurales (Moraga, 2018).

“Santiago se va a convertir en una megametrópolis, la que estará integrada con Valparaíso y Rancagua. Eso se traducirá en desafíos en materia de movilidad y planificación”, explica Dante Contreras, director del Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social (COES) y académico de la Universidad de Chile.

Migración campo ciudad, Chile

■ urbano ■ rural

1992



2002



2017



2050



Fuente: elaboración propia a partir de INE.

CAMBIOS EN EL SIGLO XXI

ESTRUCTURA DE LA SOCIEDAD EN CHILE

Proceso de individualización

Ante un contexto de globalización, se han masificado las oportunidades que entrega el mercado. Esto ha generado una mayor accesibilidad a estudios, grados académicos, capacitaciones, facilidades para viajar, entre otros.

Sergio González, antropólogo y psicólogo, habla de un proceso de individualización. Situación presente en zonas urbanas con un progresivo crecimiento económico (Fernández, 2018).

“Esto lleva a que las personas hayan roto con la tradición de tener una familia establecida con los cánones antiguos. De esta manera, buscan opciones libremente, de acuerdo a sus intereses”.

Menos matrimonios y más tardíos

Conformar familia, adquirir una propiedad y asentarse son prioridades que han ido quedando atrás, incompatibles con las nuevas generaciones. Antes de amarrarse a un crédito hipotecario, prefieren invertir en experiencias, viajes y estudios académicos (Arce, 2018).

Antiguamente, hombres y mujeres se casaban y pasaban directamente de la casa de los padres a la casa conyugal.

Las últimas generaciones han ido extendiendo la etapa de transición entre dejar su familia de origen y conformar una propia (Sepúlveda, 2016).

En este margen de tiempo tienden a vivir solos, o en compañía una pareja u otros pares.

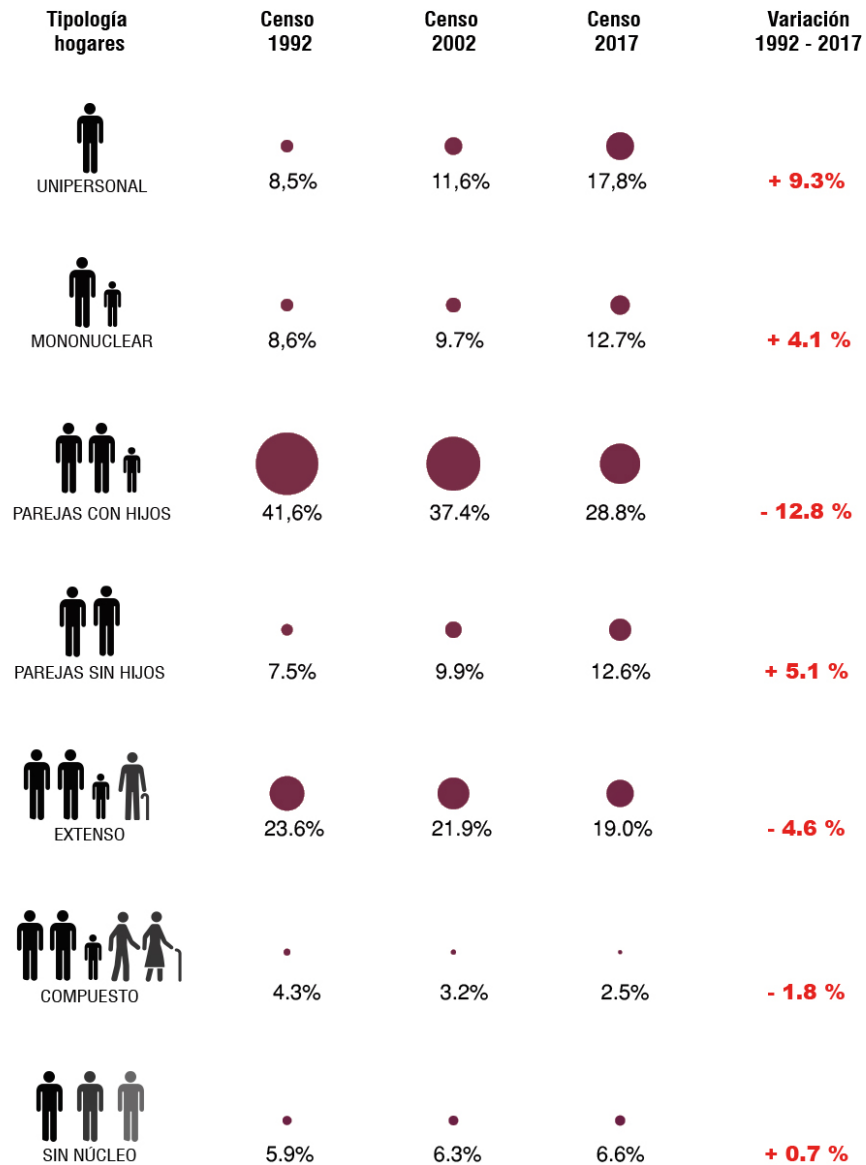
Menos hijos, familias más pequeñas

La disminución y postergación del matrimonio y la mayor participación de las mujeres en el mundo laboral, ha tenido también como consecuencia menores tasas en la natalidad, incidiendo en el tamaño de las familias (Sepúlveda, 2016).

Así también, el tamaño de los hogares ha variado. Los censos nos demuestran que existe una tendencia a que estos disminuyan en cantidad de integrantes, decreciendo así el tamaño de los hogares.

En tan solo 20 años la familia biparental con hijos ha disminuido en un 3,2% en favor del aumento de las familias monoparentales con hijos en un 5,5%, los matrimonios y parejas con- vivientes sin hijos y los hogares unipersonales en un 6,6% (Familia; tipología y evolución en Chile, 2012).

Tipologías hogares según censos 1982, 2002 y 2012



Fuente: elaboración propia a partir de iconografía de Memoria de Título "Vivienda colectiva integrada, Densificar bajo la idea del Cohousing" por Pía Miranda Dasati.

CAMBIOS EN EL SIGLO XXI

MERCADO INMOBILIARIO EN EL GRAN SANTIAGO

Mayor cantidad de hogares, constituidos por cada vez menos personas y ubicados en centros urbanos, están generando la densificación y aglomeración de Santiago centro.

“La reducción del tamaño de los hogares en un contexto de rápido crecimiento económico y expansión metropolitana, hacen cada vez más atractivo un producto inmobiliario antes mencionado, viviendas pequeñas y localizadas preferentemente en la proximidad de espacios en donde se concentran las oportunidades urbanas”. (Pérez-Cueto, 2018)

Hogares más compactos y en mayor cantidad

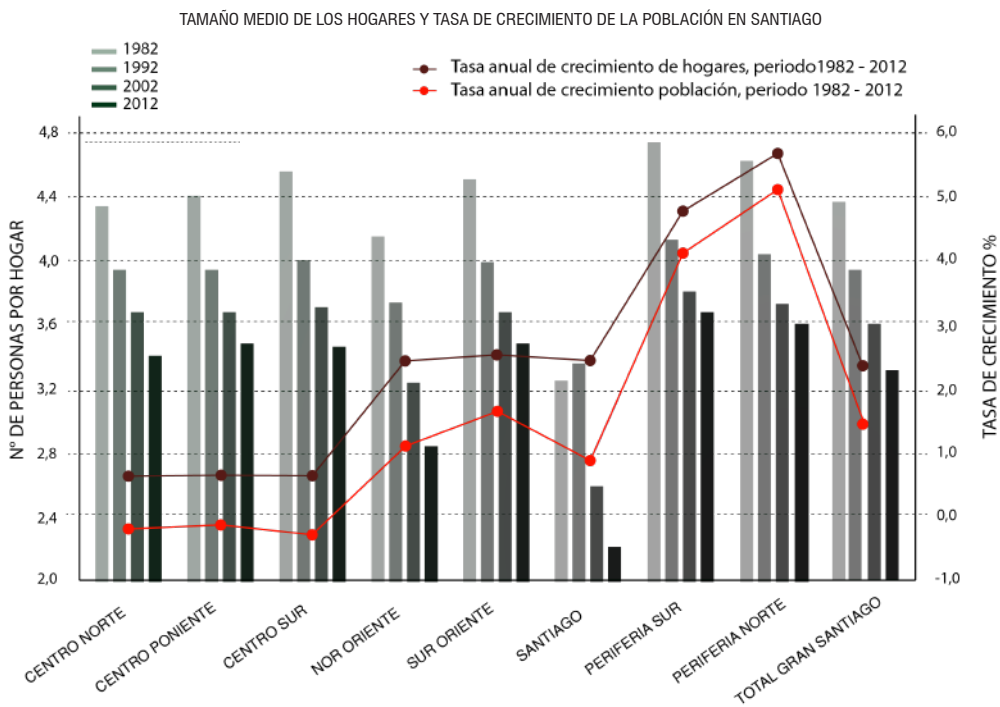
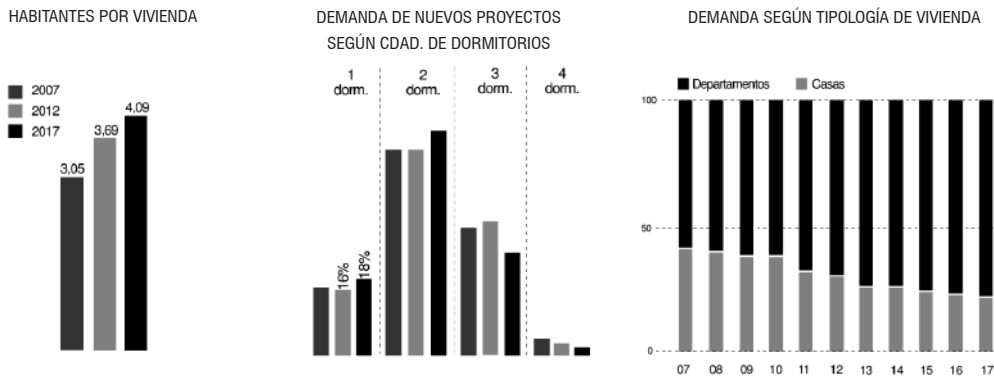
Las nuevas tipologías de vivienda en altura ofrecen departamentos más compactos orientados a núcleos pequeños, varían entre los 30 y los 75 m². La mayoría de estos departamentos son estudios de un solo dormitorio, muy distinto a la realidad de algunos años atrás (Pérez-Cueto, 2018).

“El balance oficial muestra que de los 6,4 millones de inmuebles existentes, 1,1 millón corresponde a departamentos (con menor metraje disponible por persona). Además, 833 mil propiedades tienen solo un dormitorio y 1,9 millones, un máximo de dos habitaciones”. (Fernández, 2018)

Y a pesar de que la tasa de crecimiento de la población este disminuyendo, el stock de viviendas dentro del Gran Santiago ha tenido un crecimiento sostenido, aumentando en 365.915 unidades en el período 2002-2012 (Trivelli, 2015).

Lo anterior guarda relación con que, los hogares han disminuido en tamaño y aun cuando muestran una tasa de crecimiento decreciente, es mayor que la población. Igualmente, aun cuando la tasa de crecimiento bajó, un 1,88% acumulativo anual es aún bastante alto. Significa que, si esa tasa se mantuviera, la cantidad de hogares de la Región Metropolitana aumentaría en un 50% en los próximos 22 años (Trivelli, 2015).

Iconografía referente a datos del Gran Santiago, 2015



1, 2, 3. Fuente: Techo Chile y Mercado Libre Clasificados / Centro de Investigación Social CIS / Casen 2015
 4. Fuente: Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para capitales regionales” Pablo Trivelli y CIA.

CAMBIOS EN EL SIGLO XXI, TENDENCIAS EN EL HABITAR EN CHILE Y EL GRAN SANTIAGO

Arriendo como modalidad

En 2009, la encuesta CASEN mostraba que un 18% de los hogares chilenos arrendaba. Para el 2017, la VIII Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) del INE muestra que ya un 25% de los hogares del país habitaba en esa modalidad. Como consecuencia, la propiedad pagada o pagándose disminuyó en el total país: desde 53,8% en 2009 a 50,9% en 2015 (Morales & Herrera, 2018).

Son el grupo etario joven quienes están aumentando estas cifras. Según estadísticas del INE, el grupo etario de 30 o más años ha mantenido las cifras de arriendo desde 2013 al 2015, mientras que el grupo más joven entre 15 y 25 años ha aumentado esta cifra en los tres años indicados de un 50 a 58 por ciento.

Según el Director de Estudios Urbanos de la UC, Luis Fuentes Arce, geógrafo, Doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos, esta tendencia guarda relación con causas del orden económico y cultural. Factores como: el incremento del valor de las viviendas, el pie que se debe dar para obtener este bien y los elevados créditos hipotecarios, son grandes limitantes para la obtención de una casa (Arce, 2018).

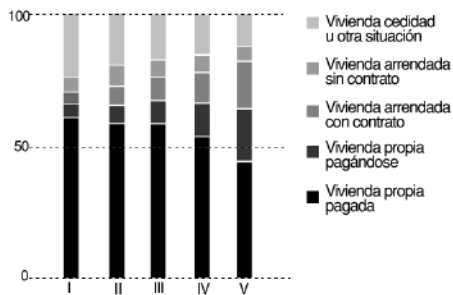
A su vez, el sueño de la casa propia, según el geógrafo, se ha aplazado. Esta generación que hoy tiene entre 25 y 40 años, prefiere viajar, tener experiencias antes de amarrarse a un crédito hipotecario y una vez establecidos económicamente, buscan adquirir un bien.

Localización

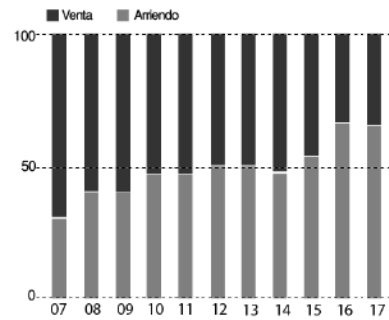
La comuna de Santiago concentra la mayor cantidad de oportunidades de empleo, servicios y otros usos no residenciales. Esto lo convierte en un lugar atractivo para jóvenes estudiantes, trabajadores, personas separadas y para la tercera edad, grupos que crecen en proporción a la población total (Trivelli, 2015).

Si consideramos que la región Metropolitana concentra un total de 1,6 millones de hogares que arriendan, esto sería equivalente a un 20% del total de hogares de la región. Específicamente la distribución física de estos hogares se concentra en las comunas centrales. Santiago es la comuna con mayor porcentaje (48%), seguida por comunas del anillo pericentral del Gran Santiago (Pablo Trivelli y CIA Ltda, 2016).

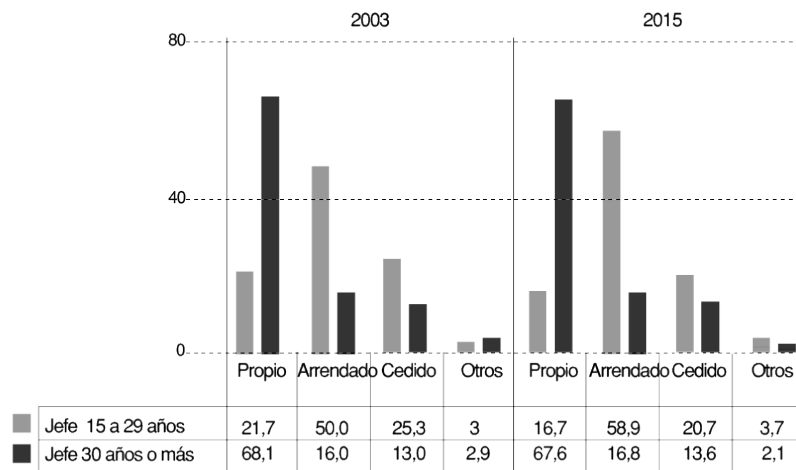
Tendencia de la vivienda según quintil, 2013. Total país



Desarrollo de la venta y el arriendo en nuevos edificios Gran Santiago



Distribución de los hogares según tendencia de la vivienda por grupo de edad del jefe/a de hogar 2013-2015



1. Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para capitales regionales" Pablo Trivelli y CIA.
2. Techo Chile y Mercado Libre Clasificados / Centro de Investigación Social CIS / Casen 2015
3. Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para capitales regionales" Pablo Trivelli y CIA.

ARRIENDO EN EL GRAN SANTIAGO

VIVIENDAS MÁS PEQUEÑAS Y PRECIOS MÁS ALTOS

La vivienda es un bien durable, un bien material, a diferencia del dinero. Por esta razón, los inversionistas están optando por la adquisición de este bien, destinándolo para el arriendo (Arce, 2018).

Los cobros de arriendo han aumentado en el valor del metro cuadrado asegurando rentabilidad para los inversionistas, dificultando el acceso a la vivienda, particularmente de los sectores económicos más carenciados (Morales & Herrera, 2018).

“Así, existe un altísimo número de hogares de ingresos medios y bajos que se quedan “fuera del mercado de la vivienda, acceden a éste a través de la multi-ocupación con condiciones precarias de hacinamiento y/o con precios de arriendo por encima de sus posibilidades económicas” (Morales & Herrera, 2018).

Según Encuesta de Barrios 2015-2018 de la Universidad de Chile, en el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS), los segmentos socioeconómicos D y E se encuentran prácticamente ausentes entre los residentes de departamentos construidos en torno a la red de Metro desde 2005; y más de un 25% de los arrendatarios de estos departamentos deben asumir un costo de vivienda (arriendo más gastos comunes) superior al 35% de los ingresos del hogar (Morales & Herrera, 2018).

Como dato, entre 2009 y 2015 el precio promedio de arriendos en zonas urbanas aumentó en un 31,2% (de UF 5,8 a UF 7,7). En el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS), el incremento fue de un 18% (de UF 7,3 a UF 8,6) (Morales & Herrera, 2018).

Si se consideran precios de arriendo por cada metro cuadrado útil de vivienda (UF/m²), estos incrementos son aún mayores. Esto se debe a que como bien se ha explicado anteriormente, la vivienda en Chile no sólo se ha encarecido, sino también, se ha reducido de tamaño.

Por ejemplo, en la comuna de Santiago Centro el 2009 un arriendo promedio de vivienda de 25 m² en esa comuna costaba UF 2,5, pero en 2015 su valor se elevó a UF 6 (Morales & Herrera, 2018).

Precio del arriendo: zonas urbanas Chile



Precio del arriendo: Gran Santiago



Vivienda de 30 a 40 m2 en AMGS



Vivienda de menos de 30 m2 en AMGS



Vivienda de menos de 30 m2, Comuna Santiago



Vivienda de menos de 30 m2, Comuna Independencia



Figuras: Elaboración propia a partir de texto 'Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad 25.07.2018 / <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad/>

ARRIENDO COMPARTIDO

CASO EN CHILE

Los altos precios de arriendo, en contraste con un presupuesto limitado o la necesidad de ahorro, hacen difícil la autonomía económica. Así, estudiantes y trabajadores, algunos fuera de su lugar de procedencia, han buscado arrendar de forma compartida.

Esto, les permite flexibilidad y temporalidad en la vivienda, lo que acomoda a quienes tienen la exigencia de una permanencia temporal.

Plataformas virtuales que facilitan arriendo compartido

Este fenómeno es algo que se ha empezado a manifestar en diferentes partes del mundo, incluyendo las principales zonas urbanas de Chile.

Así plataformas virtuales han comenzado a facilitar esta forma de habitar.

Plataforma Dada Room

La plataforma tiene ya 60 mil departamentos publicados para el arriendo y 500 mil "roomies". Permite publicar piezas, o buscar una. Filtrando preferencias, contactar a los usuarios, y tener eventuales entrevistas entre inquilinos.

Plataforma Comparto Depto

Al igual que Dada Room, Comparto Depto sirve a quienes quieren poner su pieza en arriendo o buscar una. Actualmente es la red de pisos compartidos más grande del mundo con 2,520 piezas en arriendo en Chile.

"Con nosotros encontrarás inquilinos y compañeros de piso fiables de manera rápida y sencilla. Gracias a nuestros servicios, más de cinco millones de personas desde 1999 han encontrado compañeros de piso por todo el mundo". (Comparto Depto, 2019)



Estadísticas de personas interesadas en Chile

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Compañeros de piso (hombres) | 54% |
| Compañeras de piso (mujeres) | 46% |
| Profesionales que buscan habitación | 63% |
| Estudiantes que buscan habitación | 25% |



Estadísticas de pisos compartidos en Chile

| | |
|---|--------------|
| Anuncios de habitaciones con fotografías | 80% |
| Personas dispuestas a vivir en un piso compartido mixto | 59% |
| Presupuesto medio del compañero de piso | CH\$ 216.079 |
| Precio medio de las piezas | CH\$ 240.171 |



Precios mensuales según el tipo de alquiler en Chile

| | |
|--|--------------|
| Arrendar una pieza doble en Chile | CH\$ 20.388 |
| Arrendar una pieza amueblada en Chile | CH\$ 116.799 |
| Arrendar una pieza por un período corto de tiempo en Chile | CH\$ 74.177 |

Fuente: <https://www.dadaroom.com>

ARRIENDO COMPARTIDO

TENDENCIA INTERNACIONAL

El arriendo compartido es un mercado inmobiliario que está creciendo a nivel mundial, involucra un considerable número de personas, llegando establecerse una importante futura tendencia (Tao, Zhang, 2013).

A continuación se expone información sobre mercado de vivienda compartida en Londres, Nueva York, Sydney y Tokio, ciudades de gran escala, diversidad cultural y geográfica con una economía que activa el mercado inmobiliario.

Londres

Según la plataforma Easyroommate ¹, Reino Unido tiene los precios más altos en arriendo de Europa Occidental. El elevado valor de las rentas ha impulsado a más gente a compartir residencia.

En Londres, según la plataforma de arriendos Easyroommate, el 2012 habían 22.000 usuarios, actualmente, ese número ha subido a 653.000 usuarios.

Según Jonathan Moore, director de la plataforma, ante una creciente demanda a nivel general de arriendo, la demanda específica de arriendo compartido también sigue creciendo, he incluso ha llegado a superar la oferta de la misma (Tao, Zhang, 2013).

Nueva York

Existe una creciente y alta demanda de arriendo compartido en la ciudad de Nueva York. Desde el 2005 al 2011 el porcentaje de personas que comparte arriendo dentro del total de arrendatarios subió en un 1.3%, de un 1.5% a un 2.9%, lo que significa que 108.345 personas se sumaron (Tao, Zhang, 2013).

Sydney

Poseer una propiedad en Australia está valorado como el Gran sueño Australiano, sin embargo, los elevados precios de renta provocan que casi un 1/3 del total de arrendatarios comparta residencia (Tao, Zhang, 2013).

¹ Easyroommate: sitio web fundado en 1999 por Yannick Pons, provee una plataforma para arrendar de forma compartida. Hoy esta operando en 31 países, y en 12 idiomas.

Sydney es la ciudad con precios más altos en vivienda. Con 4.6 millones de habitantes, tiene el mayor mercado de arriendo compartido, que además está creciendo más que cualquier otra tendencia de habitar. (Tao, Zhang, 2013)

Tokio

Es área metropolitana más grande del mundo y también la ciudad más cara desde hace 14 años.

En Tokio, el número de unidades disponibles que administran las agencias, es casi 10 veces más grande que el número desde privados. El mercado entregado por las agencias distingue a Tokyo en el arriendo compartido de las otras tres ciudades.

El arriendo compartido, en Tokio nace como una Gesuto Hauso “casa de huéspedes” para inmigrantes en 1990. Los primeros grupos de japoneses en compartir vivienda fueron aquellos que querían aprender inglés con extranjeros. Las agencias, notando que más y más japoneses se mudaban a casas compartidas, comenzaron a ocupar frases como “vive con japonés” y “Aprende japonés” para atraer inquilinos extranjeros hoy (Tao, Zhang, 2013).

CO-HOUSING / CO-RESIDENCIA UNA ALTERNATIVA EN EL HABITAR

Los análisis realizados explican que en una vivienda existen un mínimo de trece funciones básicas relacionadas con el hecho de habitar. Una de ellas son claramente privadas (dormir, asearse, etc.) y otras, pueden tener un carácter semi-público o más bien, compartido (comer, ocio, trabajar digitalmente, lavar, etc).

Cohousing busca externalizar aquellas actividades que se pueden hacer de manera compartida, aprovechando los espacios y fortaleciendo las relaciones sociales.

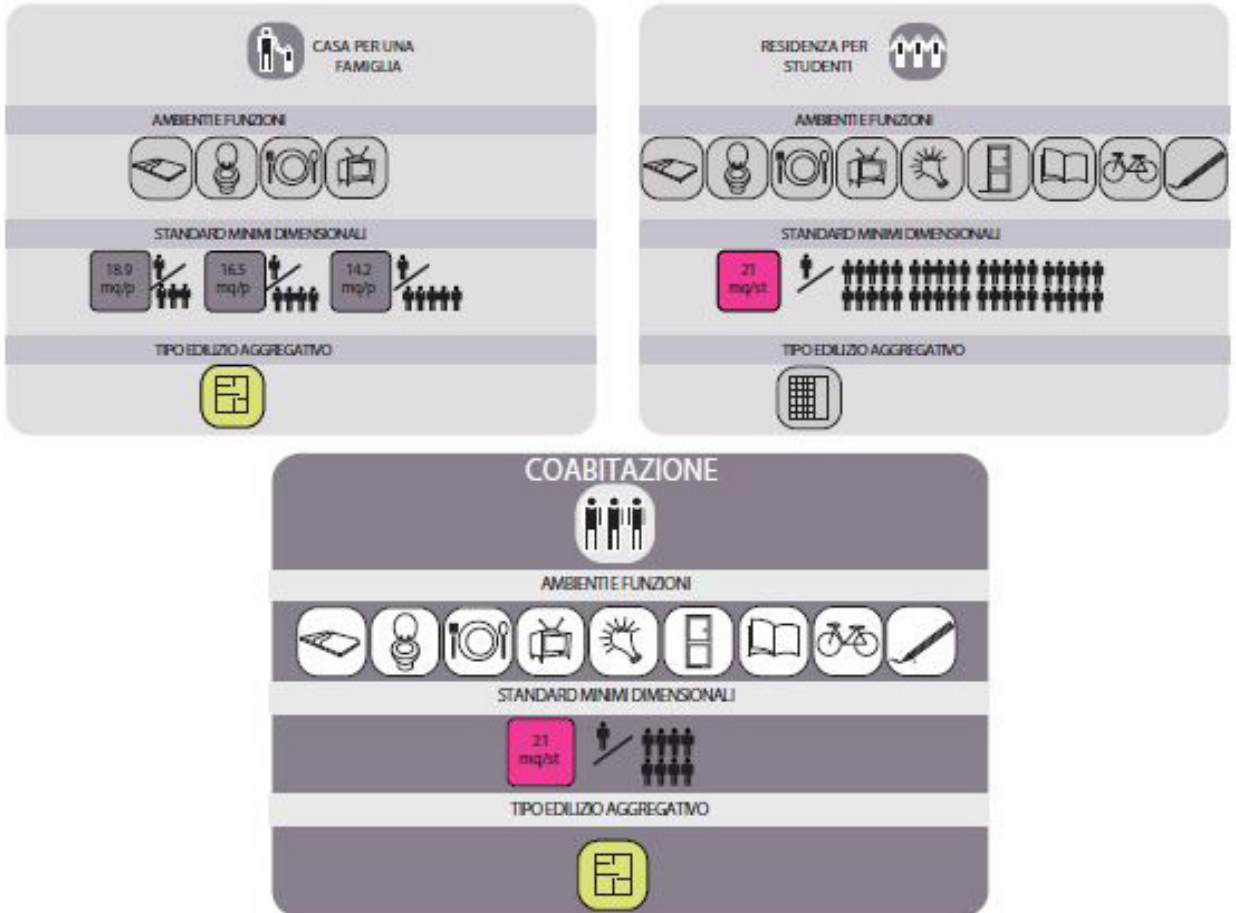
El Cohousing o co-residencia es una tendencia actual, que funciona como solución habitacional, para quienes buscan la economía y flexibilidad en la vivienda con un contexto residencial entorno a la comunidad.

La idea de compartir espacios supone una sustentabilidad económica, social y ambiental, pues persigue una economía de espacios: “hacer más con menos. Permite acceder a espacios comunes más grandes y más equipados.

Así, entendiendo el funcionamiento de estos nuevos grupos generacionales, los actuales proyectos de co-residencia, buscan generar una solución habitacional más económica con espacios comunes que potencien y faciliten la interacción social entre los distintos usuarios, fortaleciendo además el sentido de pertenencia y de comunidad.

Esto, además de fortalecer las relaciones sociales, trae consigo beneficios en la economía, la seguridad y la sustentabilidad del conjunto residencial, por lo que este tipo de viviendas colaborativas se convierte en un modelo asequible y sostenible en el tiempo.

Representación del concepto de Co-habitar



Fuente: Sintesi Co-residence, S+L, Milano, Italia

CO-HOUSING / CO-RESIDENCIA

RAZONES PARA COMPARTIR

Generar comunidad

Ya no tenemos el mismo sentido de comunidad, rara vez saludamos a nuestros vecinos. Fuentes de solidaridad, asociaciones cívicas, organizaciones vecinales y grupos religiosos están en declive. Cada vez más, en más sociedades, las personas sienten que están solas (Space10, 2018).

Los científicos creen que la soledad prolongada tiene un gran impacto en nuestra salud mental y física, y podría incluso ser un peligro para la salud mayor que la obesidad o el tabaquismo. Por otro lado, los estudios en marcha demuestran que la calidad de nuestras relaciones es a menudo el mejor predictor de si estamos contentos o no. Incluso, se ha informado que las personas que lideran sus vidas sociales son más sanas y tienen más expectativa de vida (Space10, 2018).

Capital humano

Estudios realizados sobre el allegamiento- fenómeno en el cual más de un hogar comparte un sitio o vivienda - en Chile, indican que éste no solo se concentra en los grupos más vulnerables, sino que se presenta como una estabilidad variable en todos los quintiles de ingreso. Esto significaría, que esta condición se da más allá de la imposibilidad de acceder a una vivienda. Así, el capital social, podría explicar la existencia y actual aumento del allegamiento (Urrutia, 2019).

Combatir la soledad

“Con el aumento global de la prosperidad económica parece haber una disminución en la felicidad general. Entendemos la dificultad de medir “Felicidad” en una métrica, pero esta pérdida de capital social es significativa, especialmente cuando evaluamos datos de personas que viven solas”, explica Birkjær Michael Birkjær, analista de la felicidad en el Instituto de Investigación (HRI) en Copenhague, en donde buscan mapear cambios en el bienestar nacional a través del uso de informes y “*big data*”, con el objetivo de influir en la política pública para el bien común.

Un estudio de la Cruz Roja Británica encontró que nueve millones de británicos “a menudo o siempre” se sienten solos, mientras que la Estadísticas nacionales de la Oficina del Reino Unido mostró que las personas de 16 a 44 años de edad, inquilinos y los menos fuertemente vinculados a su barrio, fueron más susceptibles a sentirse solos.

Dentro de este relato Ingles, no es de extrañar que Gran Bretaña nombrara a su primer ministro para hacer frente a lo que Theresa May apodó como Llamada la “triste realidad de la vida moderna”



Sustentabilidad

“Estamos en pleno Antropoceno lo que suceda en el Planeta depende de una sólo especie y nuestro futuro depende, sobre todo, de cómo organicemos las ciudades” (Salvador Rueda, 2015).

Salvador Rueda, científico y ex miembro del Grupo de Expertos de Medio Ambiente Urbano de la Unión Europea, considera que un sistema es un conjunto de elementos que entran en relación. Desde esta perspectiva, él entiende como sistema una habitación, un edificio, un barrio, una ciudad o una metrópoli.

Por otro lado, cuando un sistema tiene organismos vivos entre sus componentes se denomina “ecosistema”. Considerando esto, el autor plantea la ciudad como el ecosistema más complejo creado por la especie humana. Por lo tanto, al construir una ciudad como realidad, somos responsables de las consecuencias de esta en el planeta.

Parte de los objetivos que busca el co-habitar es reducir los gastos y economizar los espacios. Esto funciona desde la primicia de esta tipología; hacer más con menos, compartir espacios e instalaciones de un edificio.

De esta manera, si comparamos un loft, que es uno de los productos más construidos hoy, en donde una persona o dos tienen una cocina, versus una cocina compartida entre seis, implica que existe una reducción de las instalaciones. Lo mismo ocurre con el resto de los espacios. De esta manera, la co- residencia, como se ha dicho anteriormente, apunta a una economía de los espacios, de las instalaciones, y por lo tanto de los recursos.

CO-HOUSING / CO-RESIDENCIA

BREVE HISTORIA DEL CO-HABITAR

“La vida compartida no es de ninguna manera un fenómeno nuevo: ha sido practicada en diferentes culturas a lo largo de la historia.” (Space10, 2018)

La vivienda unifamiliar de una sola unidad es algo bastante reciente. A lo largo de la historia los humanos han vivido colectivamente por muchas razones y propósitos.

Las pensiones americanas de los siglos XIX y XX, son un ejemplo. Fueron un paso transitorio entre la vida familiar y la independencia.

Por otro lado, en Japón, los servicios sanitarios e instalaciones compartidas se han practicado desde principios del siglo XVII cuando los distritos poblados fueron el centro de la vida urbana. Los medievales, no tenían designadas habitaciones para dormir, solo un espacio habitable para todos.

Hace decenas de miles de años, todo el vivir era en comunidades, por supuesto, que se soportaba la falta de privacidad porque no había otras alternativas.

A través de los siglos, las civilizaciones buscaron nuevas maneras de compartir casas y vivir en comunidad, respondiendo a diferentes épocas socioculturales, retos y necesidades del tiempo (Space10, 2018).

Solo hace relativamente poco tiempo nos hemos alejado de la vida en comunidad. La vida colectiva y comunitaria reapareció en los años 60 y en la década del 70 como una forma de sacudir los roles familiares tradicionales y romper con lo convencional.

A partir del siglo XIX en los últimos 200 años han surgido diferentes situaciones de co-vivienda. Ejemplo de ello, son las comunidades del movimiento Kibbutz y el más reciente movimiento de co-vivienda de la años 60.

Hoy en día se está desarrollando un nuevo movimiento de convivencia, con ejemplos de convivencia urbana que son en parte impulsados por el aumento del costo de la vivienda en las ciudades, pero también se cree que se basan en la idea de que una vida más sociable creará comunidades mejores y más felices (Space10, 2018).

CO-HOUSING / CO-RESIDENCIA

POTENCIALES USUARIOS EN EL GRAN SANTIAGO

Una encuesta realizada en Chile declaró que el 20% de los jóvenes que se trasladan a Santiago a estudiar o trabajar, prefiere comprar una casa o departamento. El 35% prefiere arrendar algo en forma individual y el 26% busca un compañero para abaratar los costos. El 19% restante, anda en búsqueda de pensiones completas o casas de familia (Comparto Depto, 2019).

Se han identificado, dos diferentes potenciales usuarios, que están optando por compartir arriendo.

Adulto joven

Entre los 25 y 35 años, cuando se decide dejar la familia de origen y vivir de forma independiente. Actualmente estas generaciones, hoy, utilizan sus viviendas solo como dormitorio y realizan su vida fuera. Buscan flexibilidad en la vivienda, que les permita cierta temporalidad (Arce, 2018).

De acuerdo a los datos obtenidos por la plataforma DadaRoom, existe una alta demanda en arriendo compartido de parte de este perfil. Según expone el sitio de internet, son jóvenes profesionales, solteros, con una edad promedio de 27.5 años. Componen el 60% de los usuarios de la plataforma.

Estudiantes

La Región Metropolitana es la que tiene el mayor número de universidades importantes a nivel país. Debido a esta situación, cada año miles de estudiantes deben cambiar de ciudad para continuar con sus estudios superiores. Esto implica gastos importantes y la búsqueda de un nuevo lugar donde vivir. Año a año el número de matrículas de las diferentes universidades aumenta y se hacen necesarios más lugares de alojamiento, para aquellos estudiantes de regiones y también para estudiantes de intercambio internacional. Esta cantidad de alumnos, asimismo, ha ido aumentando.

Manuel Maneiro, gerente general de Capitalizarme Rent indica que apoderados y estudiantes buscan inmuebles para rentar cerca de la universidad, para a llegar a ésta caminando, en bicicleta, o con locomoción colectiva cercana.

III. ESTUDIOS PRELIMINARES PARA EL DISEÑO

Diseño urbano
Diseño de conjuntos habitacionales
Diseño de la unidad residencial
Diseño de una co-residencia
Gestión de proyecto

DISEÑO URBANO

PRINCIPIOS

1. Densidad

Hay densidades bajas o altas, no buenas o malas. No existe una relación directa entre baja densidad como sinónimo de buena calidad de vida urbana, o alta densidad equivalente a mala calidad. Ahora bien, existen requerimientos en el diseño urbano para que una determinada densidad funcione bien (Eliash, 2019):

- a.- Promover una densificación eficiente, que evite la subutilización de la infraestructura y controle aquellas en que se sobrecarga.
- b.- Impulsar una densificación equitativa, que promueva el acceso a oportunidades de forma asequible.
- c.- Procurar una densificación armoniosa, que a través de la forma urbana impulse el uso sustentable del suelo urbano y el espacio público.
- d.- Favorecer una densificación cohesionada, que reduzca situaciones de conflicto urbano y fortalezca el capital social.

Por otro lado, las viviendas de baja altura y densidad media intentan combinar los mejores elementos de planes de desarrollo, tanto urbanos como suburbanos. Buscan una multitud de opciones de transporte público, acceso a servicios urbanos, escala moderada, espacios abiertos públicos y vivienda. Por lo tanto, se puede reducir la constructibilidad y utilizar de manera eficiente el espacio urbano (Architizer, 2006).

2 . Compacidad versus dispersión:

En este principio se propone reutilizar el reciclaje de tejido urbano y la recuperación de suelos en desuso para favorecer la construcción de una ciudad compacta.

Salvador Rueda, propone tejidos entre 100 y 160 viviendas/ha (con una ocupación media de 2,5 personas por hogar) que se traduce en una masa crítica de personas de más de 250 habitantes/ha y un óptimo de 400 habitantes/ha.

3. Complejidad versus. simplificación:

Una planificación con mixtura de usos con espacios de actividad económica de pequeña escala: oficinas, pequeños negocios, locales comerciales de pequeño formato; y actividad económica compatible con los usos residenciales; ha de fomentar la transformación de los tejidos industriales.

Tratar de conseguir un nivel de mezcla de usos que permita una vida cotidiana fácil en el entorno próximo es uno de los objetivos de un urbanismo más sostenible, que cumpla simultáneamente objetivos ambientales y sociales. Permite acoger los servicios básicos para los residentes y también una parte importante de los puestos de trabajo locales (Rueda, 2018).

4. Cohesión social versus exclusión social:

Hacia la convivencia social mezclando rentas, culturas y edades.

La acción sobre la vivienda es el punto estratégico para asegurar la cohesión social de un territorio. La diversidad de ciudadanía es la garantía para evitar una tendencia a la creación de guetos, en los que se agrupan grupos homogéneos de habitantes. Para garantizar la mezcla social de rentas, edades, etnias, etc, es conveniente que la administración pública se haga con un porcentaje elevado de viviendas en régimen de alquiler (en Austria es del 50%).

Se propone destinar las plantas bajas de las viviendas a comercios y a espacios de uso comunitario que generan momentos de relación entre sus habitantes: huertos o jardines comunitarios, aparcamiento de bicicletas y en general espacios interiores que actúan como una continuidad de la calle (Rueda, 2018).

DISEÑO DE CONJUNTOS HABITACIONALES

PRINCIPIOS

1. Estructura física

“La estructura física del conjunto refleja y apoya la estructura social deseada”(Gehl, 2009)

La jerarquía de los espacios en un conjunto residencial define la configuración social y el rol de los habitantes en cada una de las instancias. Cada agrupación está dentro de una agrupación mayor; la casa, en un conjunto habitacional, el conjunto habitacional en un barrio y el barrio en la ciudad. Así, es importante que en cada una de las instancias exista un espacio de reunión acorde a la escala.

2. Privacidad versus Publicidad

“La privacidad es opuesta a la comunidad. El equilibrio entre ambos puede lograrse mediante la arquitectura” (Fernández Per & Mozas)

La idea de distintos grados de intensidad en el contacto humano, es clave para entender las distintas formas de relaciones (Gehl, 2009).

Es posible definir una transición entre los espacios públicos y privados, esto a través de una gradualidad de espacios. En el extremo más privado, se encuentra la vivienda particular con su respectivo jardín o terraza.

En segunda instancia, espacios de acceso público, pero con un carácter semi-público, para que se mantenga como un espacio correspondiente con estrecha conexión a un limitado número de viviendas. Los espacios comunitarios de un barrio son aún más públicos. Finalmente, existirían los espacios públicos de bienes nacionales, entre ellos calles, plazas, puentes, caminos, etc (Gehl, 2009).

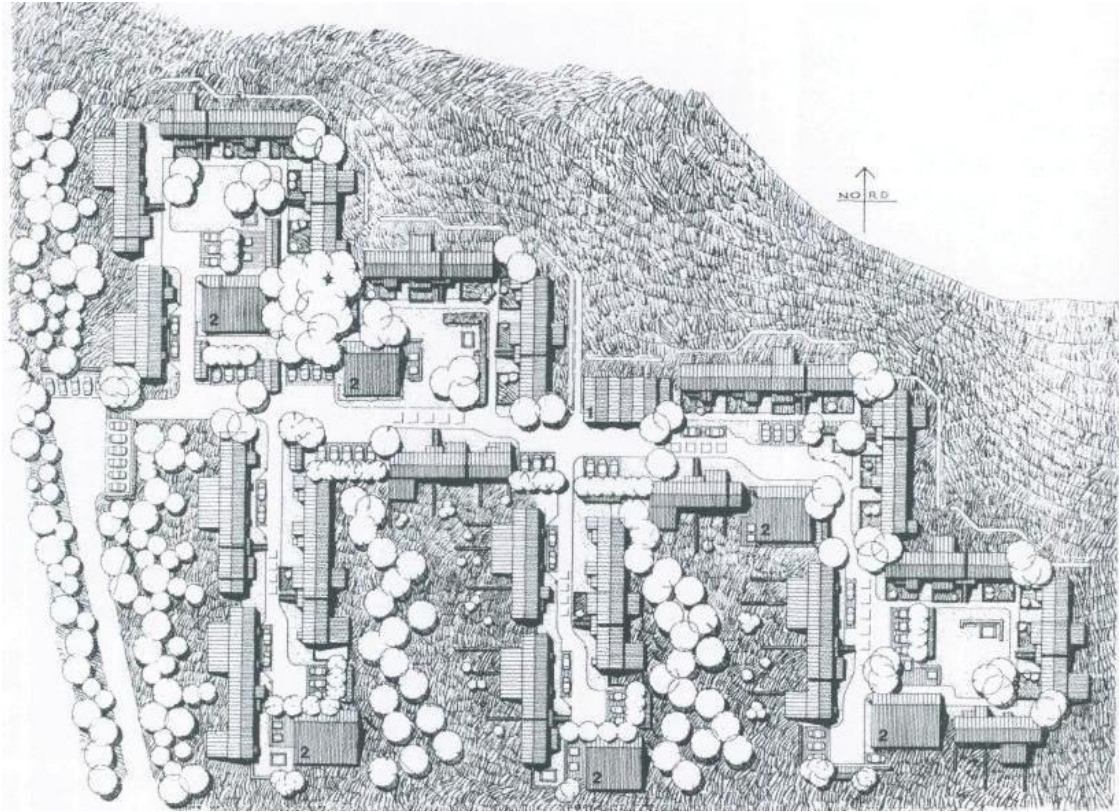
La clara estructura de una zona residencial, con espacios organizados de manera jerárquica, favorece la organización entre las personas y así como la posibilidad de tomar decisiones para los habitantes (Gehl, 2009).

3. Seguridad y sentido de pertenencia

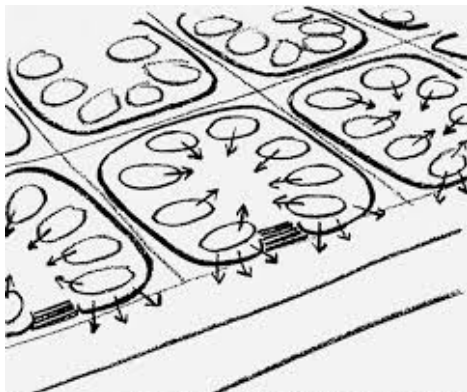
La estructura y organización de un espacio con distintos grados de privacidad, facilita la unión de grupos, generando cohesión social.

A su vez, permite que grupos pequeños de personas se desplacen desde espacios menores y más íntimos, a otros mayores y más públicos. Una transición suave y fluida, ofrece una mayor sensación de seguridad y sentido de pertenencia fuera de la zona privada.

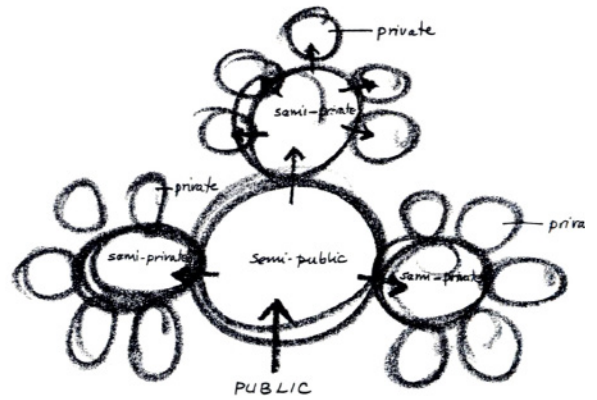
Por otro lado, incorporar áreas de carácter íntimo dentro del espacio público, otorga un ambiente más familiar en éste. Favorece, la pertenencia y seguridad, y por tanto, la utilización y activación de los distintos espacios (Gehl, 2009).



Conjunto residencial organizado en torno a los espacios comunes. Cooperativa de viviendas Tinggardens, sur de Copenhague.



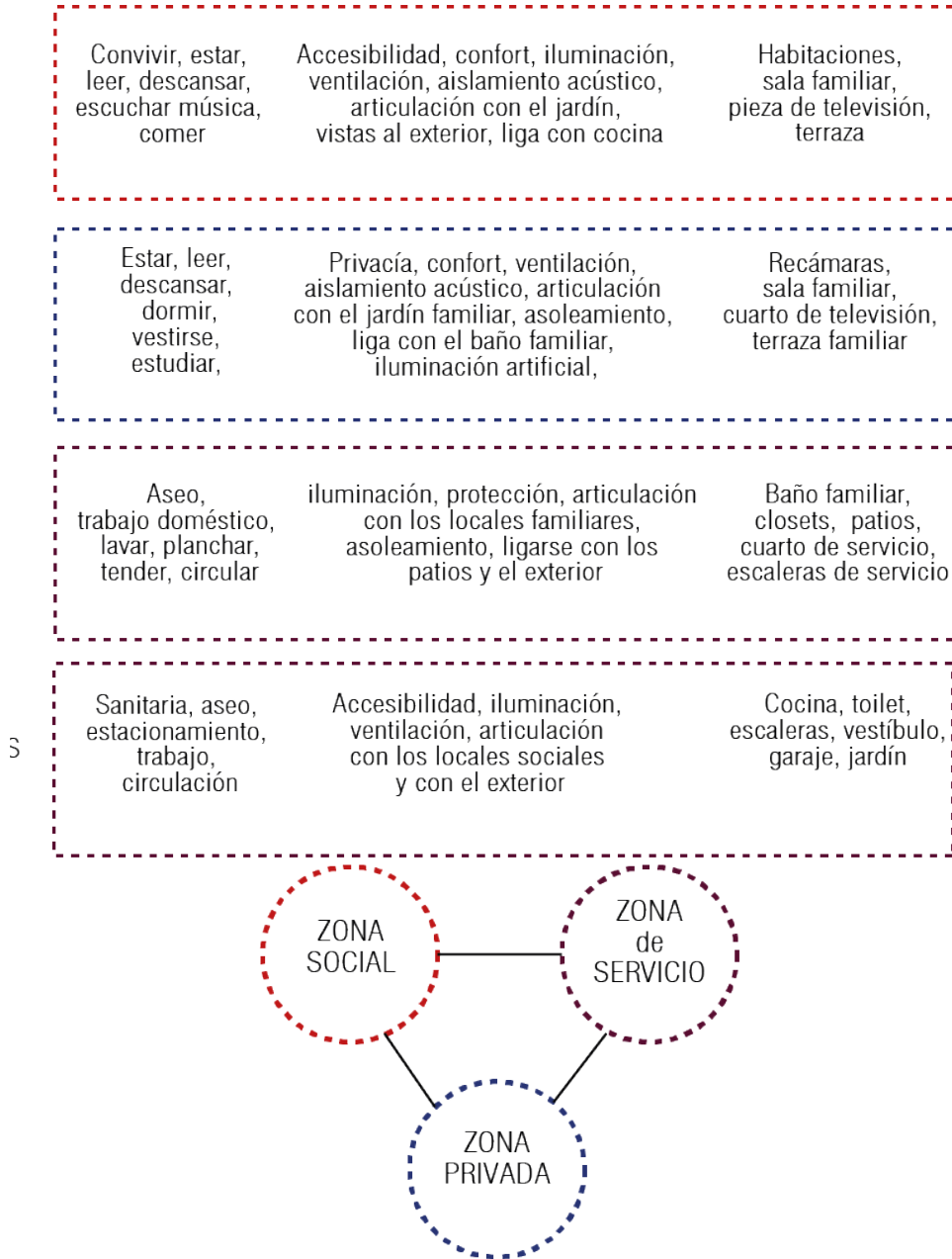
Esquema de Oscar Newman, Defensive Space. Fuente: La humanización del espacio urbano de Jan Gehl



Esquema de Oscar Newman, Defensive Space. Fuente: La humanización del espacio urbano de Jan Gehl

DISEÑO DE UNA UNIDAD RESIDENCIAL

PRINCIPIOS

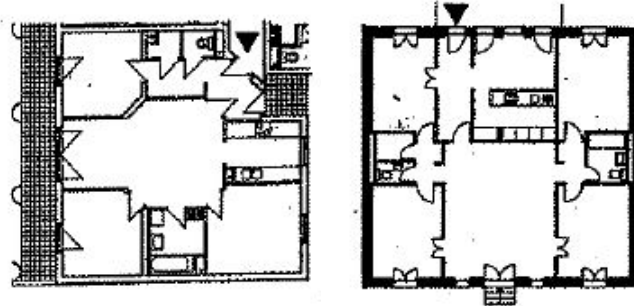


Elaboración propia a partir de "Las medidas de una casa, antropometría de la vivienda" por Xavier Fonseca

Algunos tipos de planta en la vivienda

Sala de estar central

La planta se desarrolla entorno a la sala de estar, que funciona a demás como distribuidora de las unidades. Permite aumentar el área común ya que se ahorra en espacios de distribución, pudiéndose reducir el tamaño de las habitaciones en beneficio de esta.



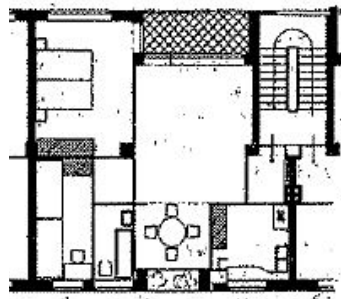
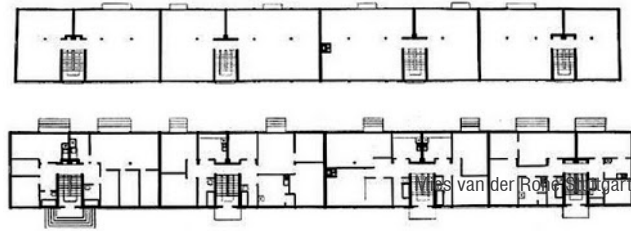
Anton Schweighofer, Viena, 1989

D. Shbnail, Egli, Rohr Baar, Munich 1985

Flexibilidad

Mies Van der Roe desarrolló una planta con un esqueleto estructural con pocos elementos constructivos fijos y divisiones de tabiques lo que permite movilidad en el programa.

La flexibilidad, también se le puede adjudicar a la neutralidad de los espacios, pudiendo atribuirle un carácter distinto.



Patios interiores

Se busca la relación con el exterior a través de patios y un mayor perímetro con el exterior

La planta de Hans Scharoun, por ejemplo, consta de una sala de estar continua, totalmente iluminada por la luz natural que entraba por dos de sus lados, con una galería

Hans Scharoun: Planta Orgánica para un conjunto residencial, Berlin 1930

DISEÑO DE UNA CO-RESIDENCIA

ÁREAS DE CONFLICTO

La siguiente información se hizo a partir de el estudio “Better Shared House” (Milan 2013) de Zui Tao & Yezi Zhang, en donde a partir de informes, encuestas realizadas por agencias inmobiliarias, y noticias publicadas sobre espacios compartidos, en distintas partes del mundo, se manifestaron principales puntos de conflicto al compartir una residencia:

Cuentas

El pago de facturas fue discutido en la guía de Pluhar (2011) como una de las áreas de conflicto.

- Los pagos del alquiler como Internet, gas, agua, electricidad.
- Cambios en el costo inicial, la forma de pago y retraso en el pago, causaron complicaciones.

Cocina

Los compañeros pueden tener comidas juntos, o se prepararse y comer por separado. Entonces, en la casa compartida, el uso del espacio en la cocina y comedor es un bien reconocido. La limpieza de este lugar, también es un problema.

Baño

Compartir baño es otro de los problemas identificados. Esperar para utilizarlo, sobre todo en los horarios en donde hay más demanda, como en la mañana, genera conflicto.

Instalaciones

Limitado espacio, pocas instalaciones, lavadora y secadora.

Ruido

- El mal desempeño acústico de los tabiques genera que, el ruido en el espacio común, afecte el descanso de otros. Esto finalmente, desafía la intimidad.

DISEÑO DE UNA CO-RESIDENCIA

PRINCIPIOS

Estudios realizados por arquitectos han determinado estrategias para el diseño de Co-housing. (STAR Strategies + Architecture, 2004)

1. Mantener la estructura de una casa

2. Escala humana

Mantener núcleos pequeños entre 6 y 12 personas, asegurando un diseño en donde las personas se conozcan y puedan organizarse.

3. El área de distribución de las unidades es utilizable:

Se refiere a que el espacio de los pasillos, los espacios de circulación y distribución sean habitables. Permitir que se exterioricen las actividades, hacer partícipes a otros, y que ocurran diferentes cosas en este espacio común de distribución. Como sucede al ver a gente en la calle.

4. Buffer entre piezas, y espacios privados y espacios comunes

Para aislar del ruido y aumentar privacidad.

5. Posibilidad de revertimiento

Que el conjunto pueda revertirse en departamentos unifamiliares, con ingresos independientes.

6. Incorporar viviendas unifamiliares

Para que existan residentes que sean permanentes.

7. La co-residencia puede tomar la forma de cualquier edificio

GESTIÓN DE PROYECTO

ESTUDIO DE REFERENTES

Estudio de gestión en proyectos de título de Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile

| Autor | Título | año | Lugar | Terreno | gestión y administración | financiamiento |
|---------------------------|--|-----------|--------------------|-----------|---|---|
| Pía Miranda Dasati | Vivienda Colectiva integrada | 2018 | Talca | Privado | empresa privada | <p><u>Compra vivienda</u> Privado: financiamiento privado con crédito hipotecario Público: Subsidio a sectores medios DS01 / Subsidio densificación DU por terreno</p> <p><u>Arriendo</u> Privado: Subsidio del arriendo Público: Subsidio del arriendo</p> |
| Claudio Carnevali Pacheco | Vivienda Pública para el alquiler | 2015 | Santiago | Estatal | Inversión inicial: SERVIU + MINVU + empresas privadas | Subsidio del arriendo: 70% del valor - Proyecto piloto |
| Joselyn Ponce Pailacura | Vivienda colectiva inclusiva con el adulto mayor, con espacios de encuentro comunitarios | 2016-2017 | Comuna de Santiago | Municipio | MINVU, SENAMA y Municipalidad de Santiago | <p><u>Compra vivienda</u> compra + subsidio MINVU</p> <p><u>Arriendo:</u> Espacios y algunas unidades en manos de la Municipalidad - gastos y mantenimiento de espacios</p> |

Elaboración propia a partir de Memorias de Proyecto de Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile

Estudio de gestión en proyectos en otros países

| Usuario | Empresa | Descripción | Servicios y comodidades | Gestión | Servicio limpieza | Comunidad | Financiamiento |
|--|--|--|--|---|---|--|---|
| usuario no determinado | Caper Co-Living's Sydney | 16 estudios . Se inaugurará a principios de 2019 | <ul style="list-style-type: none"> Estudios dobles y simples arueblado Cocinas privadas Gastos comunes incluidos wifi Lavandería Suministros básicos incluidos Espacios comunitarios Mini estaciones de co-working Terraza con vista | <p>24/7 gestión de sitio.</p> <p>Cada propiedad emplea un administrador de la casa dedicado, encargado de supervisar todos los asuntos relacionados con la propiedad y el inquilino. Los gerentes de casa viven en el lugar.</p> | limpieza semanal de las zonas comunes y los dormitorios / baños privados. Mantenimiento rutinario de las propiedades, así como las reparaciones de emergencia. | Canales digitales, por lo que permiten controlar la experiencia de los miembros y comercializar su propiedad de la manera más efectiva. | 6-10% inversionistas Hasta 20% en asignaciones de espacio de suelo extra (FSR) Arrendamiento garantizado a través de 10-15YRS acuerdos a propietarios |
| estudiantes | Roomrs. Nueva York | Diferentes edificios antiguos en Nueva York, remodelados para co-residencia y administrados por una plataforma Digital | <ul style="list-style-type: none"> Arueblado contrato flexible desde 3 meses wi-fi, electricidad, gas y agua incluidos servicio de limpieza áreas comunes eventos: networking, talleres, etc | <p>Gestión derivada desde la empresa a la comunidad a través de cargos pagados:</p> <ul style="list-style-type: none"> Corredor de propiedades conjunto: full time, mostrar a interesados apartamentos y funcionamiento de la comunidad y aplicación. Embajador del conjunto: difundir en redes contenido social, eventos y facilidades de la comunidad, coordinar con los asociados comerciales. Marketing interno: asistencia creativa, fotografía, blogs | servicio de limpieza mensual, aparte | comunidad digital | Inversionistas y asesores, Asociados comerciales. Descuentos, ofertas, etc |
| Proyecto inclusivo: edad, estatus socioeconómico, co edad, capacidades diferenciadas | Ollie Nueva York Próximamente en : Pittsburgh. Los Ángeles. Boston | Edificios nuevos y antiguos en Nueva York, adaptados para co-residencia y administrados por una plataforma Digital | <ul style="list-style-type: none"> piscinas en la azotea, espacios de entrenamiento, cafés, salones Unidades completamente aruebladas Ropa de cama y toallas Vajilla provista | <p>Administrador comunitario dedicado: Eventos sociales y conferencias invitadas, brunch de fin de semana y yoga.</p> | limpieza semanal, que incluye ropa de cama limpia, toallas y un reabastecimiento regular de artículos de baño de la marca de boticario, Malin + Goetz. | <p>Membresía social</p> <ul style="list-style-type: none"> Eventos en el edificio Salidas de fin de semana oportunidades de voluntariado, excursiones, beneficios; bebidas de cortesía y descuentos exclusivos para eventos | Servicios técnicos a través de un contrato con Ollie, los Equipos de Diseño y Corporativos de Ollie trabajan en colaboración con el cliente a través de las fases de reconstrucción y construcción para optimizar una propiedad para la distribución. |

Elaboración propia a partir de información encontrada en páginas web de los referentes expuestos

GESTIÓN DE PROYECTO

POLÍTICAS HABITACIONALES EN CHILE

Hoy en día la acción del mercado inmobiliario, proyecta, ejecuta y desarrolla vivienda a lo largo de todo Chile. Por su parte, el Estado, tiene un rol solo normativo y subsidiario en el desarrollo habitacional.

En este contexto existen un serie subsidios entregados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a través del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU).

Los subsidios son estímulos a la economía, en donde el Estado financia parte del precio de mercado de algún bien con el propósito de beneficiar a una persona natural o empresa que no puede pagarlo. En el caso de los subsidios habitacionales, son fondos estatales que se utilizan para el financiamiento total o parcial para la adquisición o arriendo de una vivienda.

Subsidio de arriendo

Programa destinado a familias vulnerables y de sectores medios que necesitan una solución habitacional flexible. Las familias beneficiadas reciben del Estado un subsidio único y total de 170 UF, el cual puede ser utilizado mensualmente de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de 8 años. De esta forma, las familias deberán pagar solamente una parte del valor de su arriendo cada mes, porque la otra es cancelada con el subsidio obtenido.

Este beneficio permite el cambio de vivienda a cualquier región del país, así como postular en un futuro a un programa para comprar una vivienda. El aporte mensual que entrega el Estado es de hasta 3,2 UF y el valor máximo de la vivienda a arrendar no podrá superar las 9,2 UF. (MINVU.)

DS 49 / Fondo Solidario.

Está destinado a financiar la totalidad de una vivienda para familias que no pueden optar a ella con recursos propios. Orientado al 40% más pobre según el Registro Social de Hogares.

Este subsidio permite comprar un departamento o casa de hasta 950 UF sin posibilidad de complementar con un crédito hipotecario en sectores urbanos, rurales ó integrarse a la nómina de proyectos del Serviu.

La composición de este subsidio son 314 UF de base + 200 UF de localización al encontrarse en zonas urbanas o de 120 UF en el caso de zonas rurales + 110 UF por densificación (construcciones desde 3 pisos) + 80 UF por discapacidad + 50 UF en el caso de ser una vivienda de más de 37,5 m² + 30 UF ahorro adicional a quienes tengan un monto mayor a las 10 UF que se solicita como ahorro mínimo familiar.

DS1 / Sectores Medios.

En el caso del subsidio para sectores medios, está destinado a familias que tengan capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de una vivienda con un crédito hipotecario.

Que, por tanto, no puedan financiar en su totalidad la adquisición de una vivienda. La unidad habitacional debe ser económica y su valor no podrá exceder las 2.200 UF y podrá ser nueva o usada.

Está dirigido al 80% más vulnerable de la población y el monto del financiamiento varía entre las 500 UF (\$13.217.000) y las 300 UF (\$3.304.250) y el ahorro mínimo varía entre las 30 UF (\$794.000) y las 80 UF (\$2.115.000) pudiendo complementarse ambos montos con crédito hipotecario o más ahorros de las familias.

DS19.

Existe un Programa de Integración Social y Territorial, que incorpora familias de distintas realidades socioeconómicas en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con altos estándares de diseño, equipamiento y áreas verdes. A diferencia de los anteriores, es gestionado por la empresa a cargo de la construcción (Inmobiliaria o Constructora). La ayuda estatal está dirigida a quienes no han podido hacer válido su subsidio habitacional desde el año 2015 o quienes no posean uno vigente, deben estar dentro de los tramos de vulnerabilidad socioeconómica (50% más vulnerable) o familias de los sectores medios (Hasta 90% más vulnerable) contar con ahorros mínimos y ser capaz de financiar un crédito hipotecario. Además existen dos bonos complementarios.

Bono por Integración Social: destinado a las familias de sectores medios, quienes reciben un monto que varía dependiendo de la cantidad de personas en condición socioeconómica vulnerable.

Bono por Captación de Subsidios: destinado a complementar el bono anterior. Esta ayuda estatal, se basa en la cantidad de subsidios (DS1 o DS 49) de la totalidad del proyecto, premiando a familias vulnerables y a las de Sectores Medios al integrar al menos un 5% de viviendas financiadas con subsidio en la totalidad del conjunto.

| % de familia vulnerables incorporadas al proyecto | Bono por integración para familias de sectores medios uf | % de subsidios captados respecto del total de viviendas del proyecto | Bono por captación de subsidio para familias vulnerables U.F | Bono por captación de subsidio para familias sectores medios U.F |
|---|--|--|--|--|
| Desde 20% hasta un 25% | 100 UF | Desde 5% hasta un 20% | | 50 UF |
| Más de 25% hasta un 30% | 200 UF | Más de 20% hasta un 30% | 50 | 100UF |
| Más de 30% hasta un 30% | 250 UF | Más de 30% hasta un 40% | | 150 UF |
| Más de 35% hasta un 60% | 300 UF | Más de 40% | | 200 UF |

IV. EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO

Elección del lugar
Polígono escogido
Contexto del emplazamiento
Predio escogido para proyecto

ELECCIÓN LUGAR, Estudio MINVU densificación del anillo pericentral de Santiago por Pablo Trivelli, 2015

Dentro de los problemas urbanos en la Región Metropolitana, Santiago, destaca la presencia de una gran cantidad de terrenos vacíos o edificios en diversos grados de abandono. Éstos están ubicados en áreas preferentes, bien dotadas de infraestructuras, servicios y espacios públicos urbanos.

Podría decirse que son una serie de activos urbanos, con amplio potencial de desarrollo, pero que actualmente están siendo desaprovechados.

En el territorio de las 18 comunas del Pericentro de Santiago, hay 130 terrenos que tienen una superficie de más de una hectárea. Además de gozar de buena conectividad, están bien equipados, pudiendo ser utilizados para programas de densificación e integración social.

El estudio llamado “Densificación del anillo pericentral de Santiago” realizado por Pablo Trivelli, busca identificar, analizar y caracterizar estas áreas, proponiendo finalmente 24 para el emplazamiento de viviendas. Para el presente proyecto de título se seleccionó uno de los polígonos identificados para el desarrollo de co-residencia.

El estudio consta de tres partes que permiten la selección de 24 áreas; Preselección de áreas de interés, depuración de zonas que presentan una dificultad para el habitar y priorización de las zonas equipadas

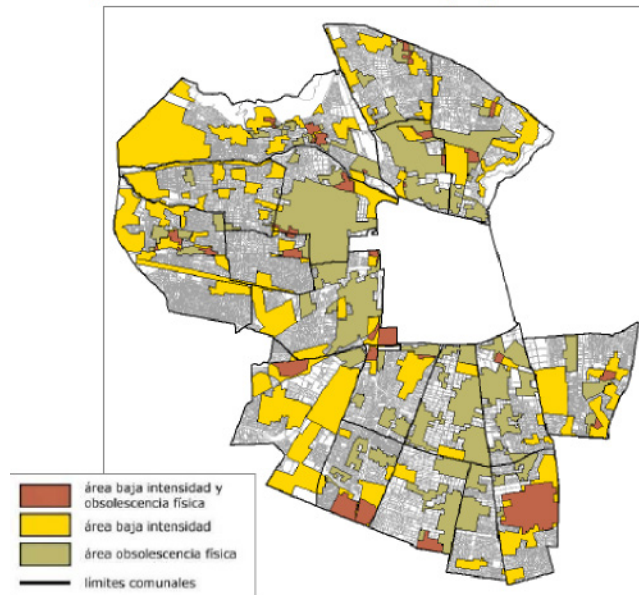
Preselección: Identificación de sitios eriazos, áreas de baja intensidad y de obsolescencia física. Para estos efectos el estudio utilizó la base catastral del Servicio de Impuestos Internos (SII) y se identificaron todos los terrenos eriazos de más de una hectárea, así como los que tuvieron baja intensidad de uso, es decir, con una superficie edificada inferior al 20% de la superficie del terreno (Trivelli, 2015).

Se realizaron cartografías de espacios con baja intensidad de uso y/o eriazos y también una con obsolescencia física. Luego de superponer los planos, se identificó en el territorio una primera versión de las áreas de interés (Trivelli, 2015).

Depuración: Se descartaron aquellas zonas que presentan una dificultad para la realización de un proyecto habitacional de integración y densificación (Trivelli, 2015).

Priorización: Se agregó al análisis la cartografía con los factores de priorización, como cercanía al metro, áreas verdes, baja densidad poblacional, cercanía a la educación escolar, equipamientos comerciales (Trivelli, 2015).

Preselección



Fuente: Estudio "Caracterización de Zonas con Potencial para Densificación en Comunas Pericentrales de Santiago", Pablo Trivelli y cia. Ltda.

La versión preliminar del área de interés consta de 8.974 ha, de las cuales un 47% presenta baja intensidad, un 43% de presenta obsolescencia física y un 10% presenta las dos condiciones.

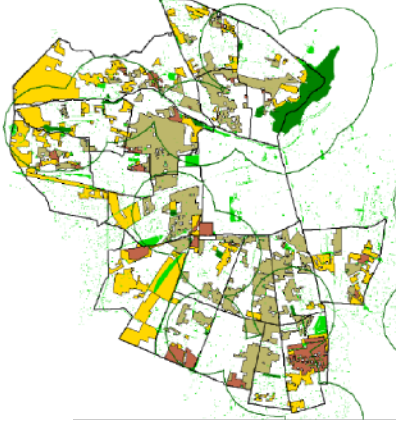
Depuración

Luego de la preselección, se descartaron aquellas zonas que presentan una dificultad. Como por ejemplo:

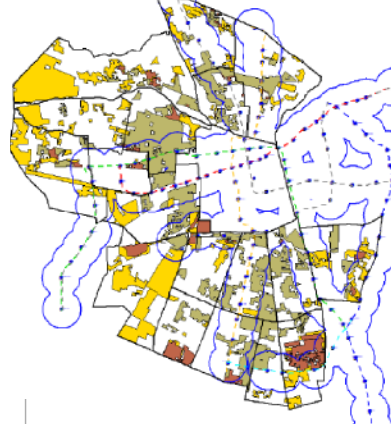
- Áreas que presentaran restricciones en cuanto a normativa PRMS/PRC
- Valores de suelo muy altos
- Mayores densidades de población
- Concentraciones de población de estrato muy bajo (Trivelli, 2015)

Priorización

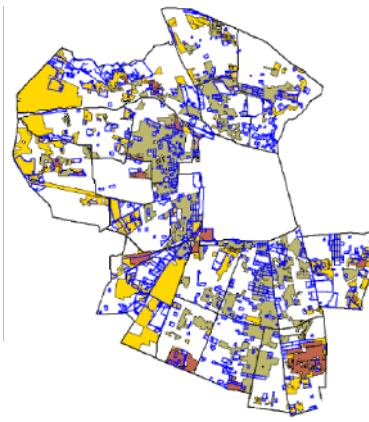
ÁREA DE INTERÉS FINAL Y ÁREA DE INFLUENCIA
ÁREAS VERDES CON 2KM DE RADIO



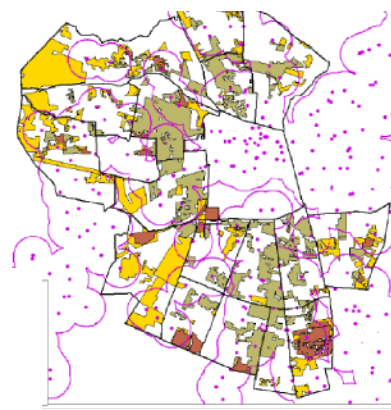
ÁREA DE INTERÉS FINAL Y ÁREA DE INFLUENCIA
RED DE METRO CON 1KM DE RADIO



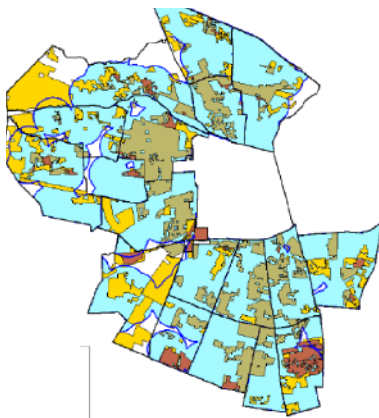
ZONAS CON BAJA DENSIDAD POBLACIONAL



COBERTURA PRINCIPALES SUPERMERCADOS EN 1KM



COBERTURA RED DE EDUCACIÓN ESCOLAR 1KM

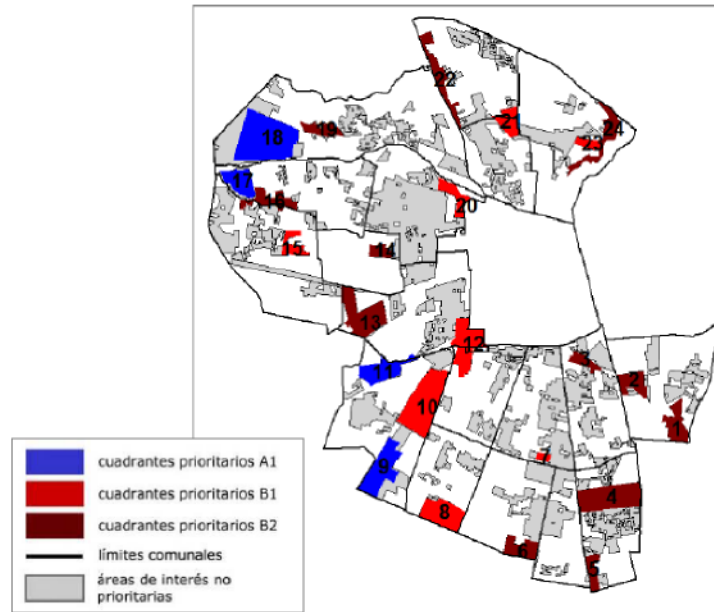


COBERTURA PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS
COMERCIALES EN 2KM



Figuras. Estudio "Caracterización de Zonas con Potencial para Densificación en Comunas Pericentrales de Santiago", Pablo Trivelli y cia. Ltda.

Áreas prioritarias para la densificación



Fuente: Estudio "Caracterización de Zonas con Potencial para Densificación en Comunas Pericentrales de Santiago", Pablo Trivelli y cía. Ltda.

Las áreas finales de interés para el desarrollo de vivienda son 24 cuadrantes prioritarios. Se clasifican a nivel general en 3 grupos: primero, áreas aun no desarrolladas, emplazadas en los bordes de la ciudad; Segundo, áreas desarrolladas con un destino específico con algún grado de obsolescencia funcional y un potencial de renovación. En general estos dos grupos poseen grandes dimensiones y un bajo fraccionamiento de la propiedad; el tercero, áreas desarrolladas con uso mixto, con baja intensidad de uso y/o obsolescencia física. estas muestran un alto fraccionamiento de la propiedad (Trivelli, 2015)

POLÍGONO ESCOGIDO, ATRIBUTOS DEL LUGAR

Emplazamiento del polígono escogido

Norte de la comuna de San Joaquín, constituido principalmente por las manzanas ubicadas entre el eje Carlos Valdovinos y el Zanjón de la Aguada.

Actualmente, en el área hay gran presencia de industria, que sin embargo, está migrando para darle espacio a proyectos inmobiliarios de media y de alta densidad, considerando que son grandes predios los que se liberan.

El eje Carlos Valdovinos, cuenta con un excelente equipamiento de áreas verdes, en donde se encuentra el parque Isabel Riquelme, el estadio Municipal de San Joaquín y una porción del parque inundable la Aguada.

San Joaquín corresponde a una comuna mediterránea, localizada al interior del anillo Américo Vespucio.

Históricamente, la comuna se ha consolidado mediante el desarrollo de áreas industriales y residenciales. Las últimas décadas ha recibido una serie de equipamientos de educación superior en torno al límite oriente.

Conectividad

- Buena conectividad con comuna de Santiago, calles Vickuña Mackenna y Santa Rosa
- Cercanía a metro Carlos Valdovino línea 5 y Metro Bio Bio de la línea 6

Mixtura de usos

- Eje cívico con equipamiento comunal
- Presencia de universidades
- Comercio: Persa Bio bio, centro comercial Patio Outlet
- Barrio Industrial

Morfología urbana

- Grandes predios para desarrollo de proyecto-

Actual regeneración de la zona

- Migración de la industria y nuevo auge inmobiliario
- Nuevos equipamientos en el eje cívico: Piscina y estadio municipal
- Ciclovía incorporada al recorrido de la infancia
- Nuevo mall Patio Outlet – anterior fabrica



Fuente: elaboración propia a través de estudio: "actualización plan regulador comunal de san Joaquín"

CONTEXTO DEL EMPLAZAMIENTO

COMUNA DE SAN JOAQUÍN

Conectividad

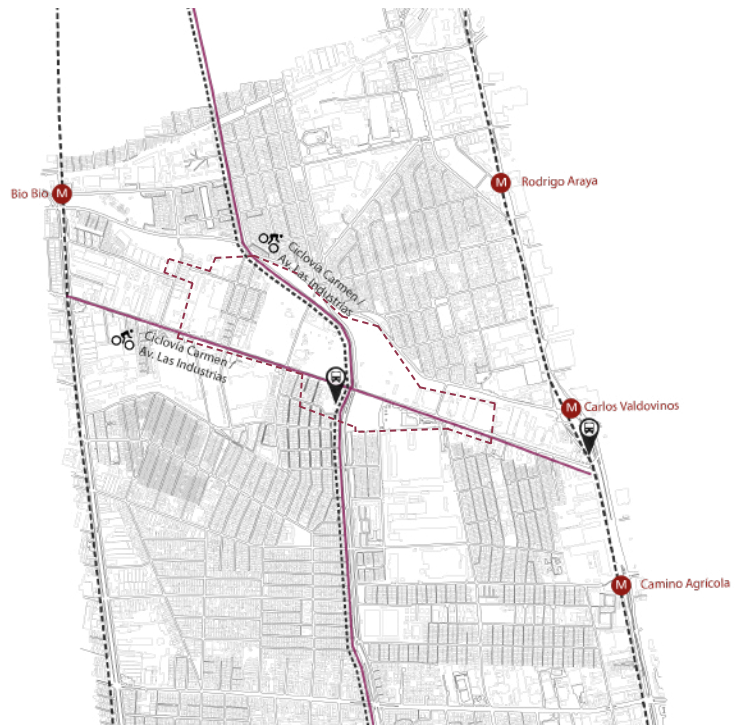
La ubicación estratégica en el contexto del Gran Santiago, otorga ventajas de conectividad con el territorio metropolitano, a través de sus principales vías estructurantes de nivel intercomunal. En sentido norte-sur, principalmente el eje Vicuña Mackenna, y Avda. Santa Rosa. Ambos corredores con transporte público Transantiago; en sentido oriente-poniente, las vías que mejor conectan a esta comuna son Av. Isabel Riquelme y Av. Departamental. Todas estas tienen continuidad con vías de importancia regional, es decir, desde los extremos comunales se tiene acceso a parte importante del sistema metropolitano.

Adicionalmente, están las estaciones de metro, en Av. Vicuña Mackenna (línea 5). En el eje Santa Rosa, la estación Biobío (línea 6), cercana al extremo norte de la comuna.

Av. Las Industrias, un corredor de transporte público, contempla vías segregadas. Se desarrolla desde Av. Ovalle hasta Av. Isabel Riquelme, siguiendo hacia el norte como Sierra Bella – Carmen. Otras vías con dirección oriente-poniente que funcionan como ejes comunales son avenidas de la comuna, como: Carlos Valdovinos, Lo Ovalle y Presidente Salvador Allende (Habiterra Ltda., 2017).



E



Fuente: elaboración propia a través de estudio: "actualización plan regulador comunal de San Joaquín"

Historia y poblamiento de San Joaquín

La comuna San Joaquín nace en 1981 de la subdivisión de la comuna San Miguel . Cuando integraba San Miguel, dada la ubicación al sur del Zanjón de la Aguada el territorio presentaba un carácter rural. Eran terrenos agrícolas, de un solo dueño destinados para la siembra de trigo, cebada y talaje para animales.

Con el tiempo, muchos de estos terrenos se transformaron en viñas, que se fueron subdividiendo con nuevos propietarios. Así, la población de la actual comuna fue aumentando, y con esto, el movimiento en sus caminos y las construcciones.

La posterior evolución y estructuración urbana se relaciona con el rol industrial que cumplía el territorio perteneciente a San Miguel. Eran industrias metalmecánicas, textiles y de calzados instaladas en los años 40 y propulsadas por el fomento a la industrialización del país y la Corporación de Fomento de la Producción. De este proceso, se crearon también sectores habitacionales asociados a la industria.

De manera paralela, y debido a la migración campo-ciudad, tomas de terreno se desarrollaron a las orillas del Zanjón de la Aguada. Es así como a mediados de los años 50, la Corporación de la Vivienda construye las primeras viviendas sociales con cooperación de la Municipalidad de San Miguel. Durante ésta época se construye la Legua, otras poblaciones alledañas, y conjuntos habitacionales de Cooperativas y Cajas de empleados.

En los años 60 y 70 la edificación se multiplicó junto con la necesidad habitacional relacionada con la segunda ola migratoria que ocurrió en Santiago. Se construyó el 54% de los conjuntos habitacionales de San Joaquín, constituyendo la mayoría de los barrios actuales. Se registra también en este periodo la ocupación del sector sur oriente por conjuntos habitacionales de carácter privado.

Con la evolución de la industria tecnológica, y crisis económicas mundiales, varias industrias de San Joaquín comenzaron a cerrar entre los años 80 y 90, dejando amplios terrenos desocupados o destinados a bodegas.

En 1994 el nuevo plan regulador Metropolitano de Santiago limita la expansión geográfica de la ciudad y congela las actividades industriales y calificadas como molestas al interior del anillo Américo Vespucio, dificultando la permanencia de varias industrias.

Así, el 2000 la Municipalidad inicia un proceso de reconversión de los terrenos industriales, destinándolos a residencias y equipamientos.

De esta manera, desde el 2005 hasta el 2009, se materializaron proyectos de vivienda, reconvirtiendo un 18% de los terrenos de origen industrial. El año 2014 se caracterizó por construcciones en altura, principalmente en los ejes de Vicuña Mackenna y Santa Rosa.

Luego del inicio de dicha construcción habitacional, las edificaciones se diversificaron con la instalación de establecimientos de educación superior y centros comerciales. Ello de la mano con la ejecución de infraestructuras como los corredores de transporte público en Sta. Rosa y las

Industrias, las líneas de metro 2, 5 y 6, los parques intercomunales de La Catrina, Parque Brasil y Parque la Aguada, proyectos culturales y deportivos como son el Centro Cultural San Joaquín, Museo Interactivo Mirador y Estadio Municipal de San Joaquín.

En la actualidad el territorio comunal de San Joaquín tiene un uso mixto asociado a la residencia, con la permanencia de algunas actividades económicas, siendo históricamente más predominante la industria, la conformación de sus poblaciones, seguida por microempresas y el comercio.

Demografía

La población de la comuna al año 2017, se estima que era de 104.837 habitantes, según la proyección INE 2002-2020 (Biblioteca del Congreso, 2015). Al igual que otras aproximaciones realizadas en mediciones parciales, como la encuesta CASEN, señalan que la población comunal se ha estancado en el umbral de los 100.000 habitantes.

De esta manera, San Joaquín, alcanza una densidad promedio de 200 Hab/Ha, con una tolerancia de 30 Hab/Ha, lo que implica que puede oscilar entre los 170 y 230 Hab/Ha.

Ámbito socio-económico

La Ilustración 2-6 Estratificación socioeconómica principal por manzana 2002, San Joaquín Ilustración 2-6 muestra un predominio a nivel de manzanas del estrato D, que dispone de un ingreso per cápita de \$180 mil pesos; luego el estrato C3, que dispone de \$285 mil pesos per cápita de ingresos promedio; y luego los estratos C2 y E, con un ingreso per cápita de \$120 mil pesos y \$450 mil pesos, respectivamente. No se identifican grupos ABC1 predominantes a nivel de manzana.

Se identifican tres situaciones: a) predominancia del estrato D (sobre 40%) y C3 (sobre 25%), correspondientes a las áreas más densas de los territorios 1, 4, 6 y 7; b) homogeneidad entre los estratos C2, C3 y D, pese al predominio de este último en casi todas las manzanas; y c) el territorio 3 muestra un claro predominio de los estratos D (49,4%) y mayor presencia del estrato E (21,1%).

Deficit habitacional

Entre los años 1996 y 2015 solo se ha disminuido en un 30% el déficit cuantitativo de vivienda avanzando desde los 536.988 a 391.546 (ministerio de desarrollo social, 2015)

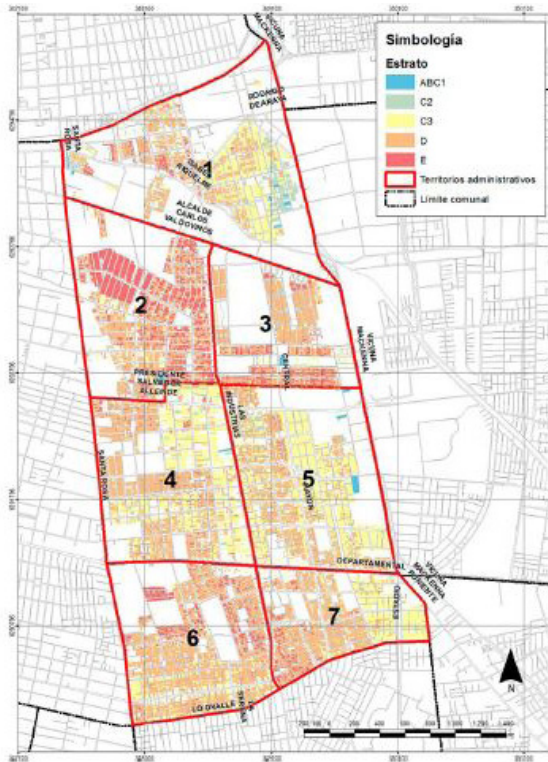
La Región Metropolitana es el caso más crítico a lo largo de Chile, concentra el 52,9% del déficit nacional, es decir 207.000 unidades. (Gómez & Correa, 2019)

En términos generales, al año 2002 la comuna de San Joaquín contaba de un déficit cuantitativo de 6.019 viviendas, el cual corresponde a un 26% del número de viviendas (23.430 viviendas). Esta proporción es considerablemente mayor del requerimiento habitacional del 16% de las viviendas de la Región Metropolitana, y del 14% del total país.

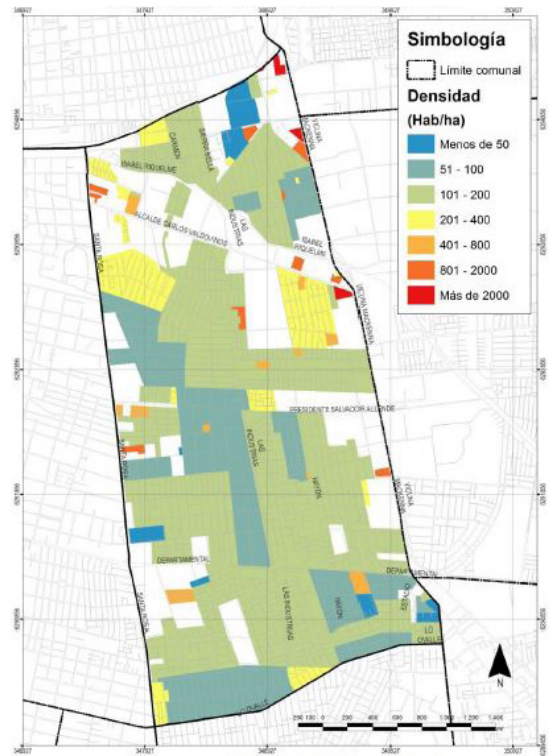
Por otro lado, con respecto a la demanda de vivienda proveniente de los espacios de organización comunitaria de la comuna como son los Comités de Allegados, a la fecha hay un total de 2.230 hogares afiliados, según registro al año 2017.

Contrastando la demanda con la oferta, se estima los proyectos entregados hasta el Abril del 2018, junto con otros en estado pendiente, podrían absorber una demanda de 404 hogares, esto se traduce en que un total de 848 socios contarían con proyectos asignados, esto es el 38% del total de socios de comités de allegados.

**Estratificación socio-económica por predio
2017, San Joaquín**



Densidades por conjuntos habitacionales



Fuente: Diagnóstico actualización plan regulador comunal de San Joaquín"

Diversidad arquitectónica

Como se explicó anteriormente, la ubicación estratégica de San Joaquín dentro del Gran Santiago, a sido un motivo para el emplazamiento de viviendas a lo largo de los años.

Considerando que el poblamiento de la comuna se ha visto enfrentado a distintas épocas, actualmente, existe una convergencia entre diferentes tipologías arquitectónicas. Las cuales se podrían clasificar en tres.

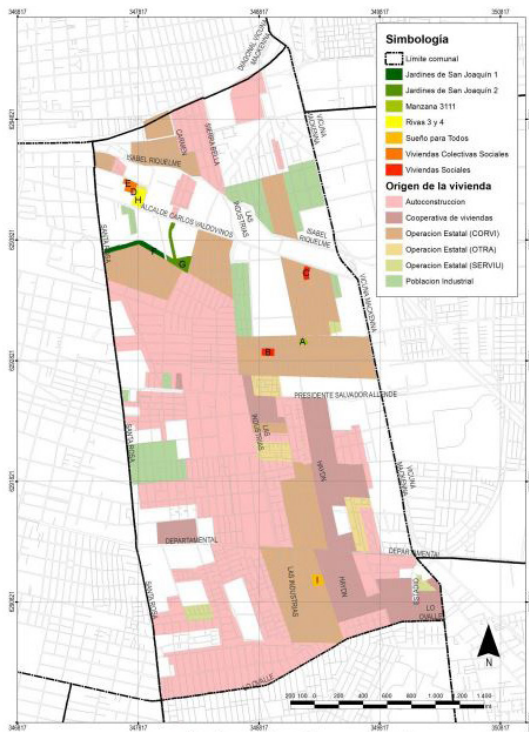
Las más antiguas, están en poblaciones relacionadas a la migración campo ciudad, y relacionadas a la industria, son los establecimientos de baja altura, de uno o dos pisos, algunas poblaciones fueron construidas por los mismos habitantes, mientras que otras fueron obra del estado, posteriormente en su mayoría ampliadas a través de la auto-construcción.

En segunda instancia, los bloques habitacionales de cuatro a cinco pisos, relacionados a subsidios del estado.

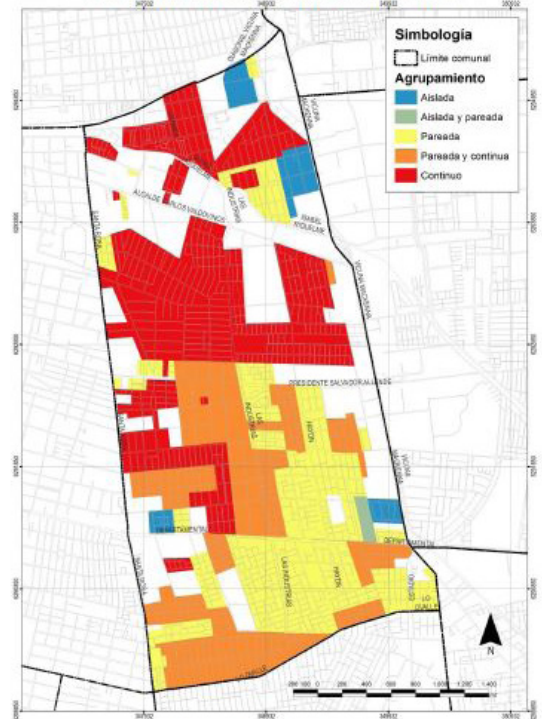
Finalmente, una serie de edificios en altura principalmente ubicados en las vías principales de la comuna, Santa Rosa y Vicuña Mackenna.

Las dos últimas tipologías mencionadas corresponden a edificaciones realizadas desde el año 2002 en adelante.

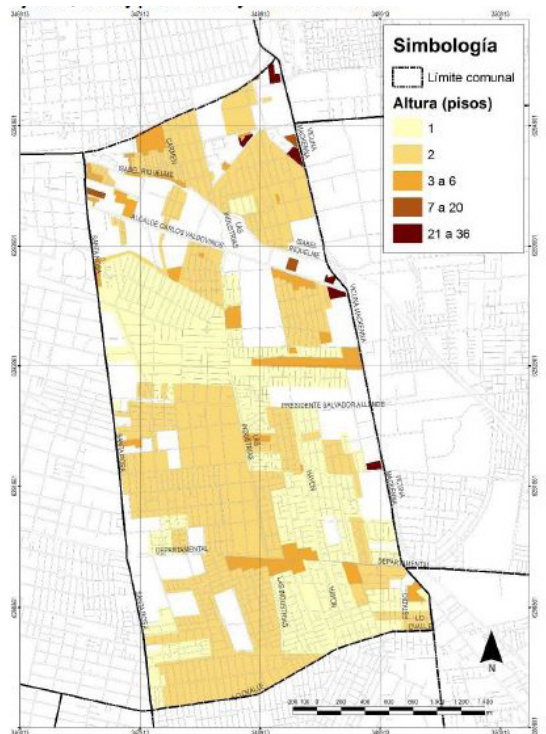
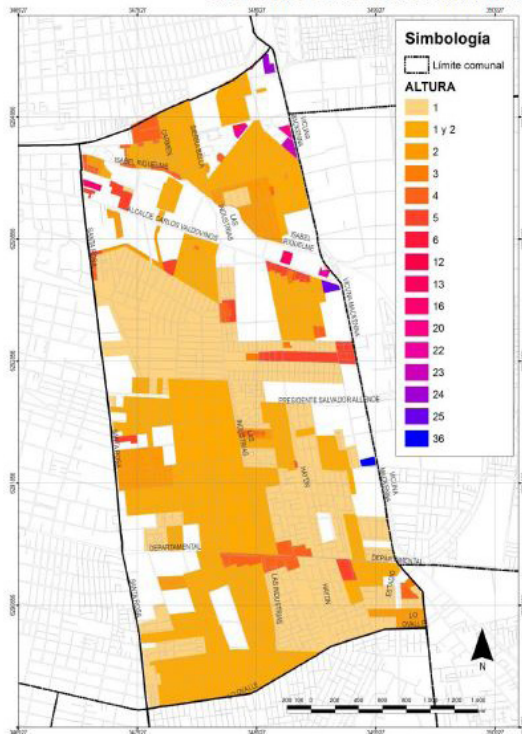
Conjuntos habitacionales



Tipo de agrupamiento de conjuntos, villas y poblaciones



Altura de edificación de conjuntos, villas, poblaciones, y edificios recientes



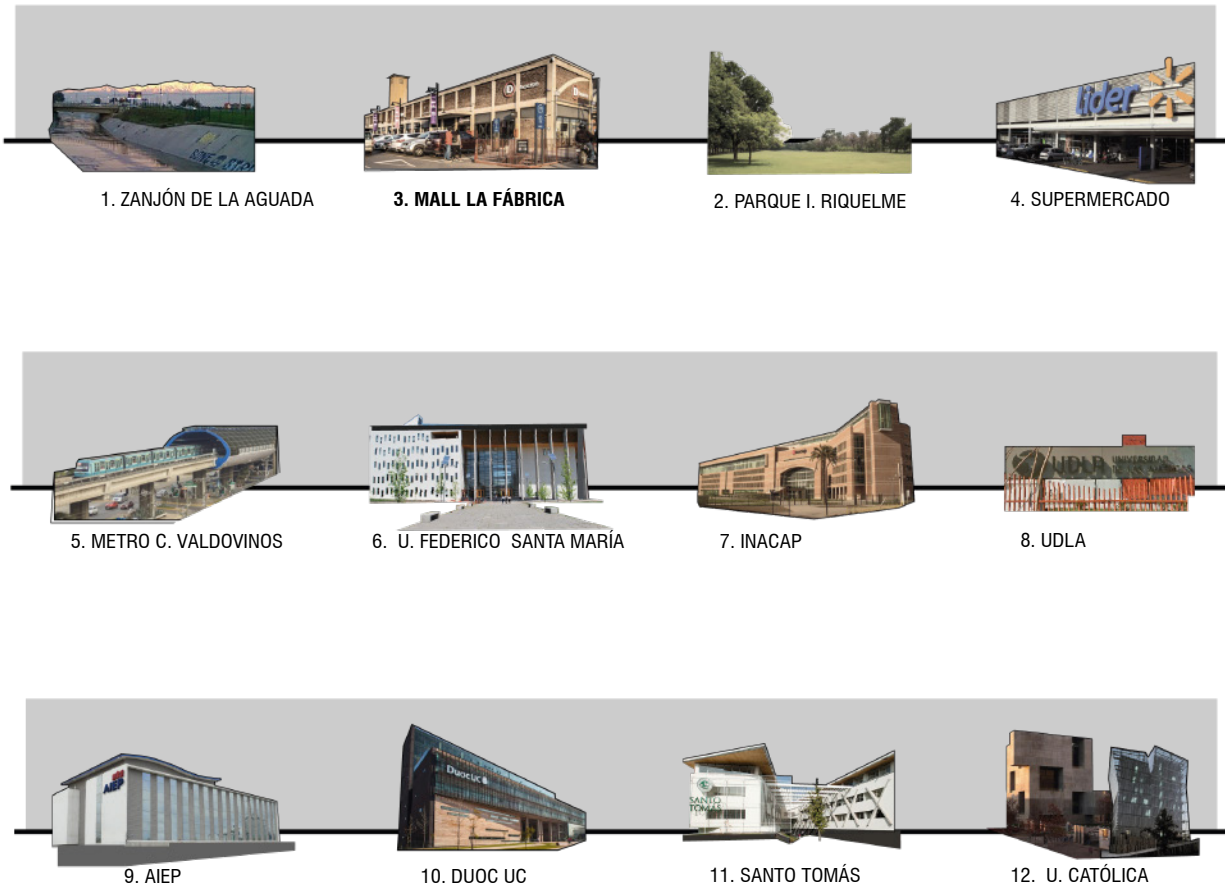
Fuente: Diagnóstico actualización plan regulador comunal de San Joaquín”

CONTEXTO DEL EMPLAZAMIENTO

EDIFICACIONES CERCANAS

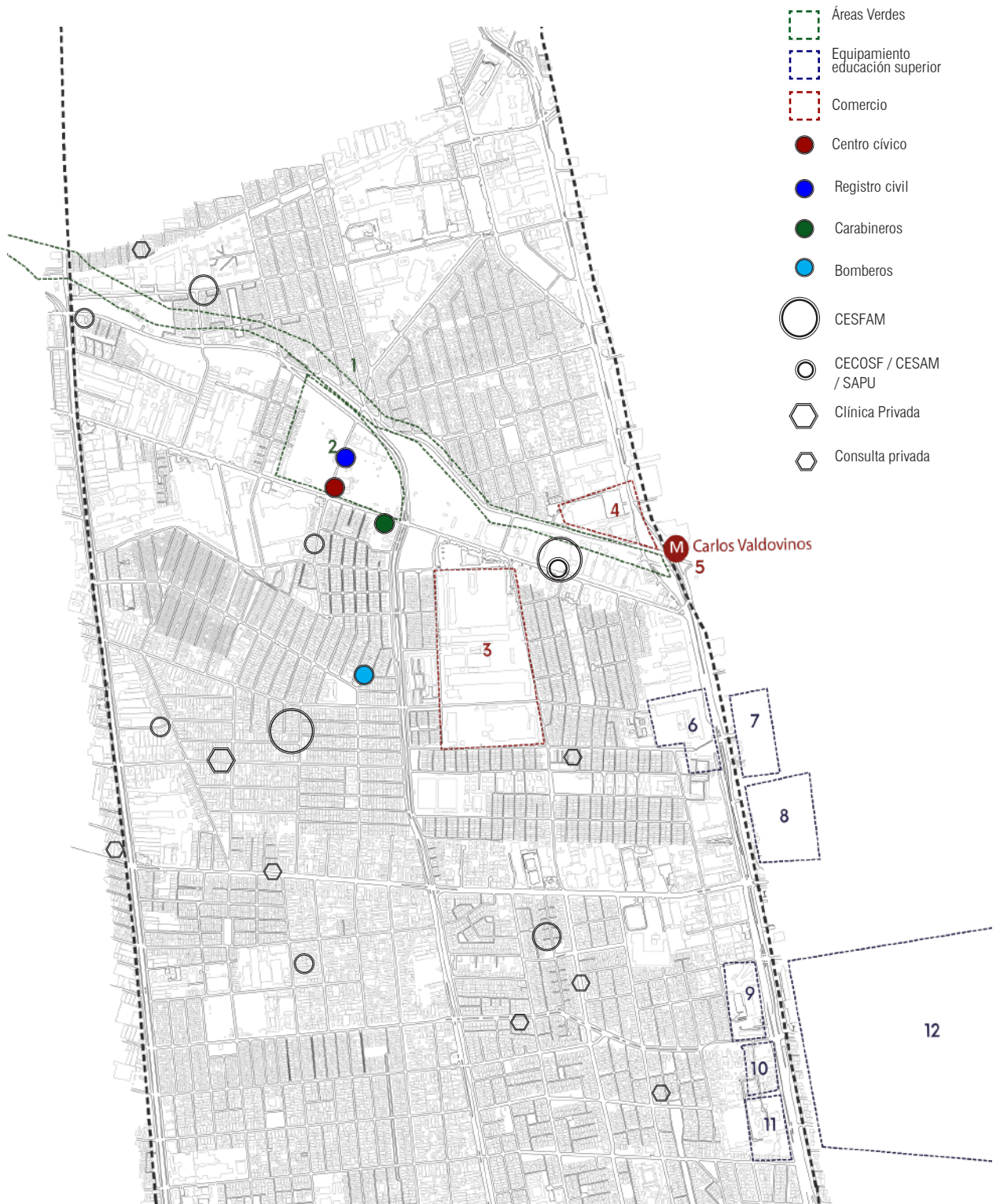
Equipamiento

Destacan usos educacionales. Además de algunos establecimientos de salud y equipamiento cívico los cuales proporcionan grandes beneficios para usos habitacionales, como seguridad, actividad, facilidades en servicios.



Fuente: elaboración propia a través de estudio: "actualización plan regulador comunal de San Joaquín"

Equipamiento de interés cercano al proyecto



Fuente: elaboración propia a través de estudio: "actualización plan regulador comunal de San Joaquín"

Edificios, conjuntos habitacionales y poblaciones.

La ubicación estratégica en el contexto del Gran Santiago, es un atributo que atrae para la localización de viviendas. Así hoy co-existen tipologías de vivienda en la comuna.



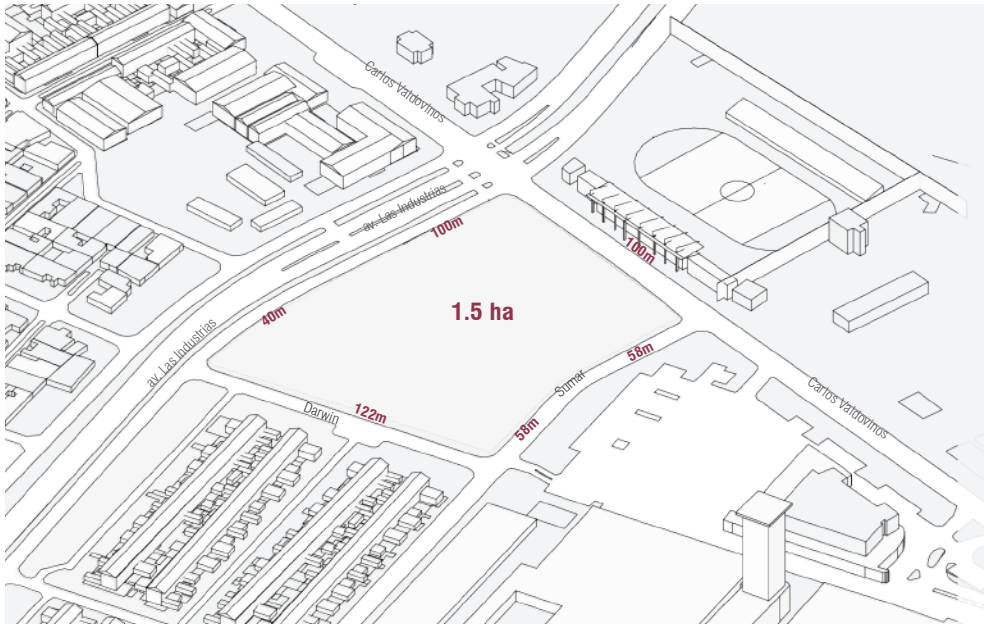
Fuente: elaboración propia a través de estudio: "actualización plan regulador comunal de San Joaquín"

Conjuntos habitacionales; Poblaciones y villas, conjuntos edificados, proyectados y en planes de proyecto



Fuente: elaboración propia a través de estudio: "actualización plan regulador comunal de San Joaquín"

PREDIO ESCOGIDO PARA PROYECTO CARACTERIZACIÓN



PREDIO ESCOGIDO

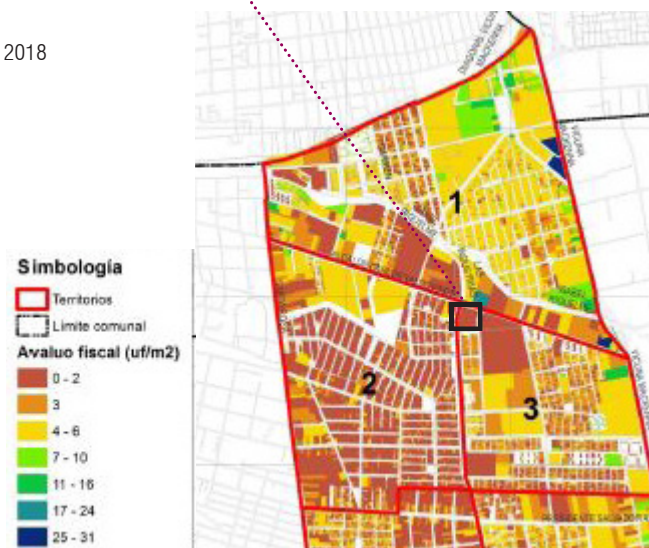
Dirección: S SUMAR 3385

Ubicación : URBANA RAV NO AGRICOLA 2018

Destino Área Homogénea: Vivienda

Catastro Valorizado

Avalúo Total: \$987.873.730 (SII, 2019)



Fuente: Diagnóstico actualización plan regulador comunal de San Joaquín"



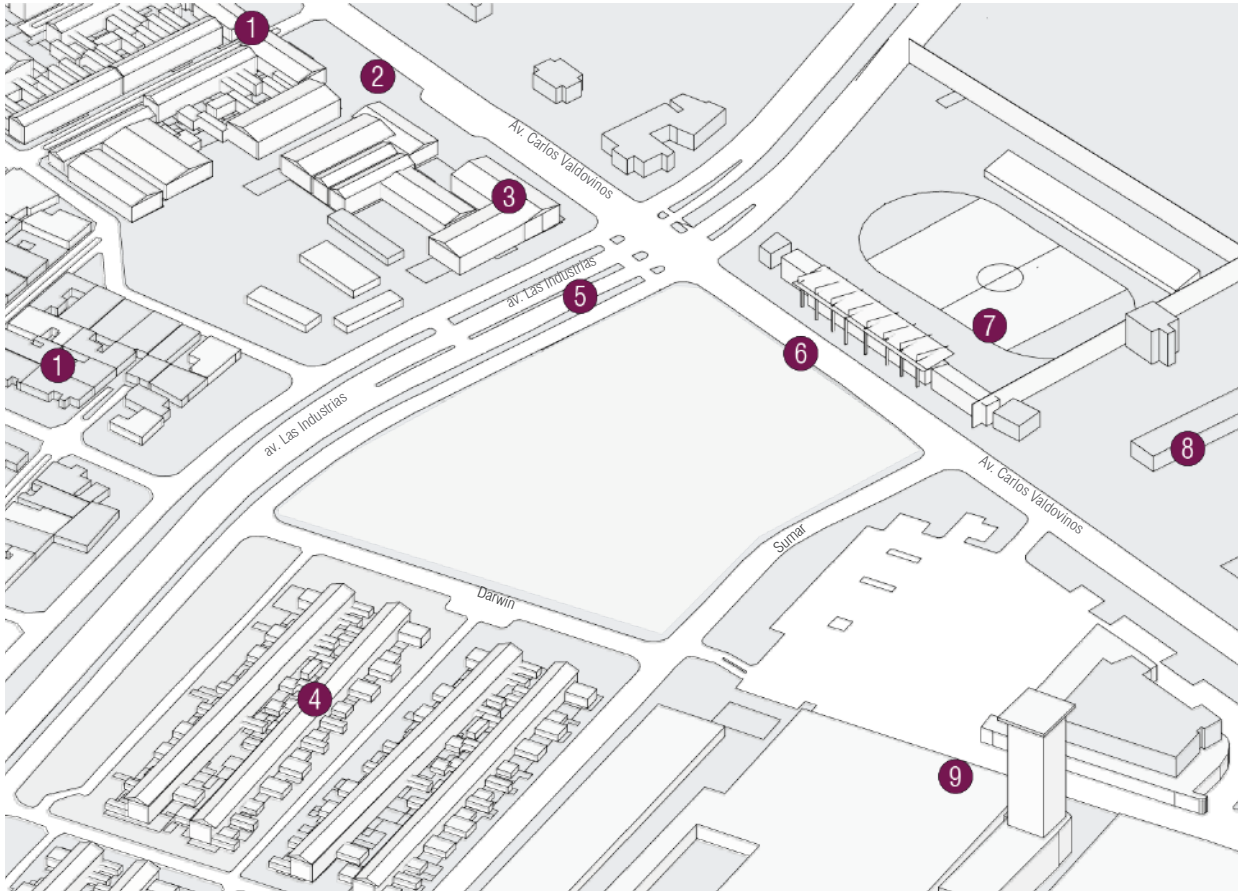
Fuente: Documentos de Anteproyecto de Actualización Plan Regulador Comunal y Evaluación Ambiental Estratégica

NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN Y/O SUBDIVISIÓN

| | | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| ZONA | ZU8. ZONA RESIDENCIAL MIXTA | ZU10. ZONA RESIDENCIAL MIXTA |
| DENSIDAD BRUTA | 1.200 habitantes / ha. | 1.500 habitantes / ha. |
| COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD | 2,5 | 3,2 |
| COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO | 0,6 | 0,5 |
| ALTURA MÁXIMA | 28 metros / 8 pisos | 42 metros / 12 pisos |
| SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MIN. | 1.000 M2 | - |

* Debido a que el plan regulador de San Joaquín está en modificación se consideró la normativa correspondiente a el ante proyecto del mismo.

PREDIO ESCOGIDO PARA PROYECTO CONTEXTO INMEDIATO



1. Vivienda unifamiliar Población Anibal Pinto / 2. Avenida Carlos Valdovinos / 3. Carabineros / 4. Población Sumar / 5. Paradero / 6. Acera proyecto por avenida Carlos Valdovinos / 7. Estadio Arturo Vidal / 8. Infraestructura urbana/ 9. Mall Patio Outlet



1. Vivienda unifamiliar



2. Avenida Carlos Valdovinos



6. Acera proyecto / Avenida Carlos Valdovinos



7. Estadio Arturo Vidal



8. Infraestructura



9. Mall Patio Outlet

Imágenes: Elaboración propia

V. PROYECTO

Descripción
Estrategias de diseño
Programa
Usuarios
Tipologías habitacionales
Constructibilidad y densidad
Criterios de diseño
Gestión

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Solución a problemática planteada

El proyecto de co-residencia busca visibilizar la problemática de los altos precios del arriendo. Entregando una solución habitacional, en donde la unidad privada es la habitación y el resto de los espacios son compartidos a modo de dividir gastos.

Este sistema permitiría mayor asequibilidad a la vivienda, y a otras instalaciones.

Hogares mononucleares, entonces, podrían acceder a áreas verdes, zonas de estudio, espacios de estar, lavandería, gimnasio, entre otros y por tanto una mejor calidad de vida, con un bajo presupuesto.

Por otro lado, es importante destacar que la gestión es municipal, lo que permite una regulación de los precios, que no compite con el mercado, sino más bien busca solventar los mismos gastos del mantenimiento del proyecto.

Por otro lado, el proyecto de co-residencia, está inserto en un conjunto habitacional mayor, que cuenta además con viviendas unifamiliares. Ésto a modo de generar integración con diferentes usuarios, y solventar parte de la demanda habitacional referente a la RM y/o a la comuna de San Joaquín.

Diseño

El proyecto habitacional busca trabajar con diferentes escalas de diseño, traducidas en diferentes grados de publicidad y privacidad.

Partiendo por la primera planta de carácter público, a patios semi-públicos que dan el ingreso a los edificios. Desde una circulación vertical, se articulan terrazas que actúan como un espacio de distribución para los departamentos y a su vez como una transición entre exterior y el interior del edificio. Y, finalmente la unidad de vivienda.

La vivienda destinada a la co-residencia, además, a través de su distribución interior, cumple con el mismo principio de transición de espacios privados y compartidos.

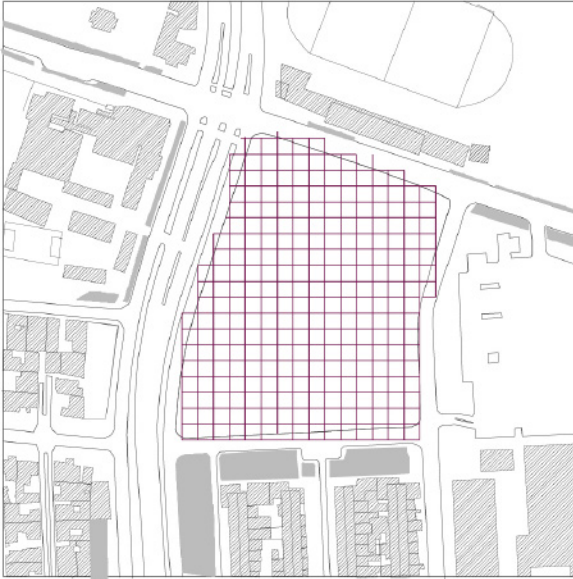
Cabe decir, que referente a lo anterior, el nivel de detalle y aproximación a las diferentes escalas fue diferente. El proyecto fue comprendido en dos diferentes escalas. La escala macro que comprende la manzana completa, el primer y la vivienda colectiva para familias, fueron desarrollados de manera a modo de dar un soporte al principal proyecto de co-residencia. Por otro lado, éste último, fue desarrollado en mayor detalle.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, ACCIONES

| | OBJETIVOS | ESTRATEGIAS | ACCIONES |
|-----------------------|---|--|--|
| ESCALA URBANA | Activar | Densificar entregando una masa crítica al barrio | Edificación de altura media con una densidad bruta de 900 hab/ha aprox. |
| | | Destinar primera planta del proyecto al uso público. | Programa de recreación al interior de la manzana. Servicios y comercio hacia las calles de Carlos Valdovinos y Darwin. |
| CONJUNTO HABITACIONAL | Integración social | Mixtura social dada por diferentes usuarios | Diversidad en tipologías de viviendas -Para familias de distintos tamaños - Diversidades en espacialidad - Para la renta y para la compra |
| | | Variadas instancias de encuentro para los residentes, en las diferentes escalas | Diversidad programática en: - Espacios de recreación - Área libre -Áreas orientadas a los servicios domésticos |
| | Generar pertenencia y seguridad | Integración en el espacio compartido y público | Transición gradual y fluida desde la vivienda al espacio común y el público, con espacios intermedios de orden semi-privado y semi-público. |
| | | Generar control y apropiación del área de uso público | Disposición de las viviendas en torno a patios |
| CO- RESIDENCIA | Opción alternativa al actual mercado inmobiliario | Solución habitacional más asequible y que permita la permanencia temporal. | Vivienda destinada al arriendo de piezas a modo de compartir gastos Precios regulados por la municipalidad |
| | Integrar y generar comunidad | Espacios comunes que potencien y faciliten la interacción social entre los distintos usuarios | Instancias: - Cocina y comedor para cada unidad de vivienda - Espacios de estar entre dos viviendas - Zonas de estudio, lavandería - Patio central |
| | Generar un equilibrio entre lo privado y lo común | Menos habitantes en instancias de más privacidad y diseño acorde al número de usuarios en espacios de uso común. | Instancias: Dormitorio: máximo dos personas Baño: Equipados y diseñados según la cantidad de personas. Cocina y comedor: Seis personas |

ESTRATEGIAS DE DISEÑO

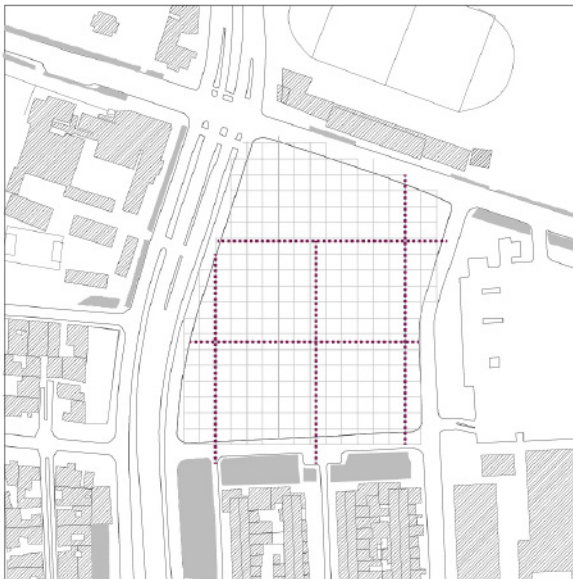


Grilla articuladora

El proyecto tomará como referencia la trama urbana perteneciente al sur de la manzana escogida.

Así, se articula una grilla base para desarrollar el proyecto.

A su vez, el ángulo generado por la trama, permitirá una posición en escorzo del proyecto con respecto a Av. Carlos Valdovinos y Av. Las Industrias.



Trazado de los principales ejes del proyecto

Para trazar los principales ejes organizadores del proyecto, se reconocen lineamientos pertenecientes a la morfología urbana.

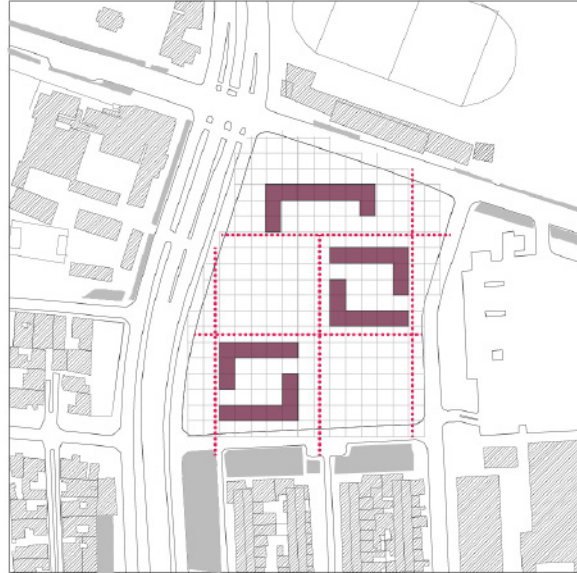
Entre estos, se consideran, pasajes, la forma de la manzana y bandejoneras.

Además se proyecta un eje al norte de la manzana, que reconoce la ubicación de un paradero de transporte público en Av. Las industrias.

Bloque como elemento

Considerando que existe una diversidad de tipologías arquitectónicas en San Joaquín, se escoge el bloque, como forma de agrupamiento.

Estos, serán edificios de mediana altura, y estarán agrupados, generando un espacio contenido, protegido y central entre ellos.

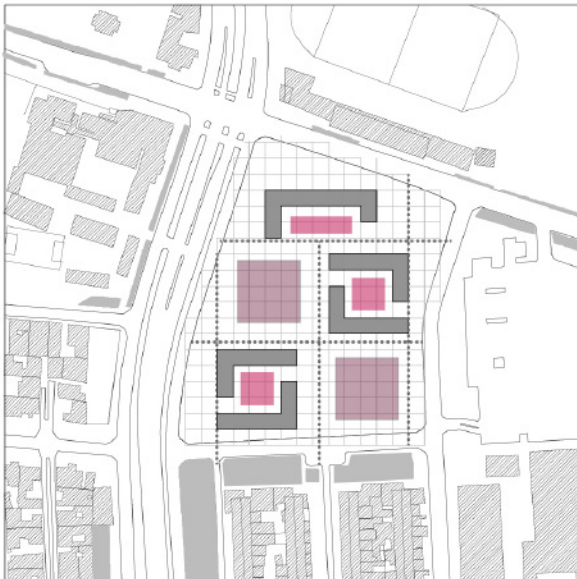


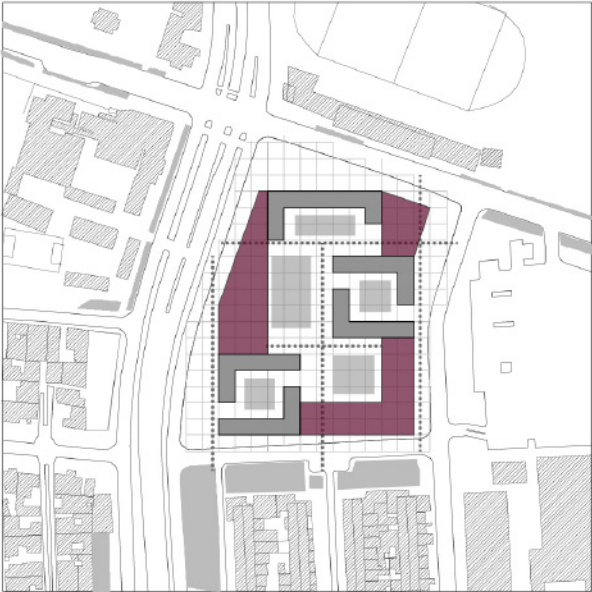
Formación de Patios

A través de la disposición de los bloques anteriormente descrita, se generan patios de distinta escala y calidad espacial.

Aquellos entre dos edificios en forma de L, estarán más contenidos, y por lo tanto tendrán la cualidad de ser más íntimos y privados que el resto.

Los otros patios, tendrán un carácter más público, con un programa relacionado a su contexto.



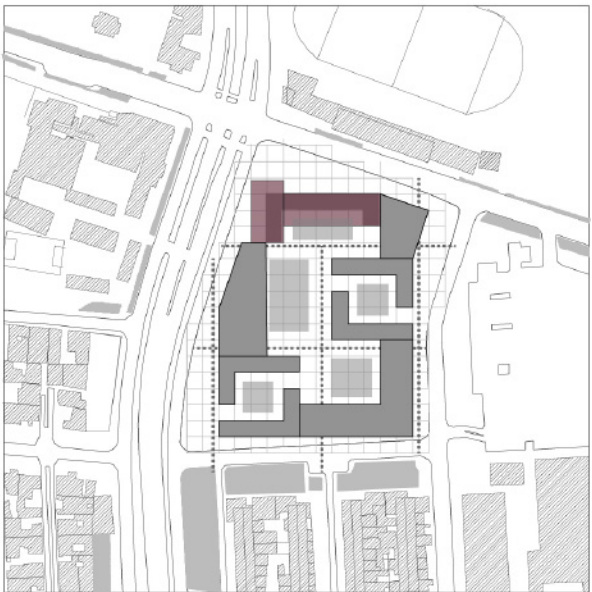


Delimitación de la manzana

Para generar un límite entre la manzana y su exterior se configura una estructura perimetral. Esto con el fin de controlar el espacio, contenerlo.

Esta además de delimitar, tendrá distintas situaciones generando o no un vínculo con el exterior.

Accesos, relación y control visual a través de fachadas permeables o cerradas y un programa relacionado con el interior o exterior de la manzana.



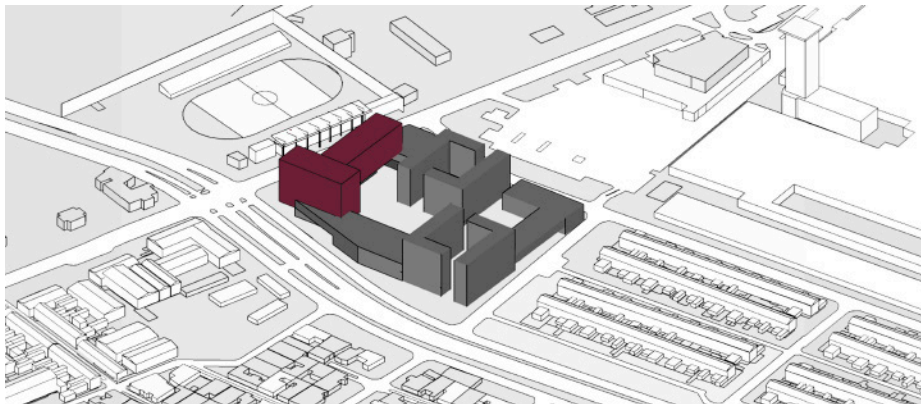
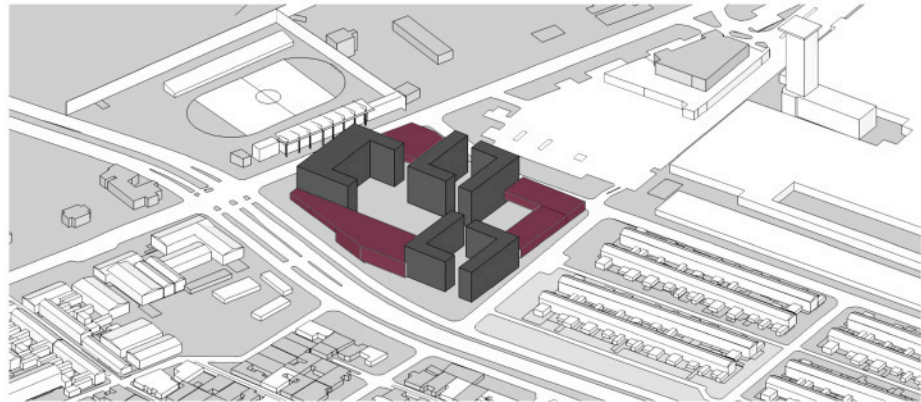
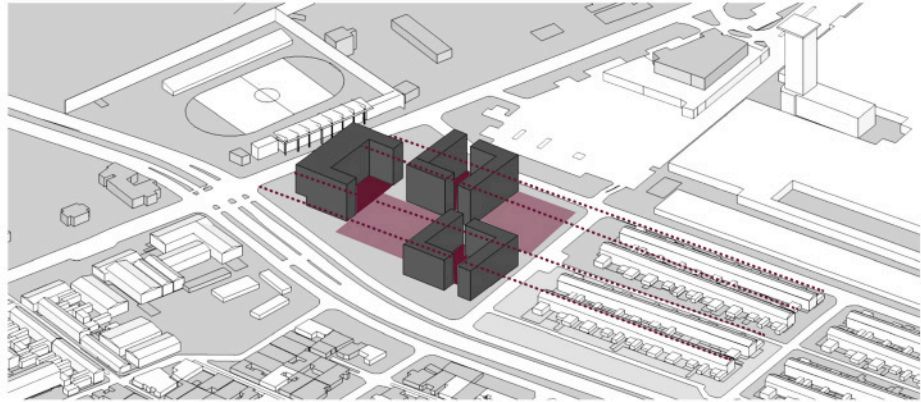
Aumento de escala en bloques que dan hacia vías con mayor flujo

Se aprovecha la normativa menos restrictiva del norte de la manzana, establecida en el plan regulador de San Joaquín. De esta manera, es posible aumentar la densidad.

Por otro lado, se enfatiza la esquina del proyecto, desde Av. Carlos Valdovino y Av. Las Industrias.

ESTRATEGIAS DE DISEÑO

RESUMEN



PROGRAMA

USO DE SUELO

A. Residencial:

Vivienda y funcionamiento de locales destinados esta, como lavandería, gimnasio, espacios de trabajo, sala multiusos, para uso preferente de los residentes.

- 1 Vivienda destinada para la co-residencia
- 2 Vivienda colectiva de carácter unifamiliar

*El primer nivel corresponde a locales del conjunto habitacional

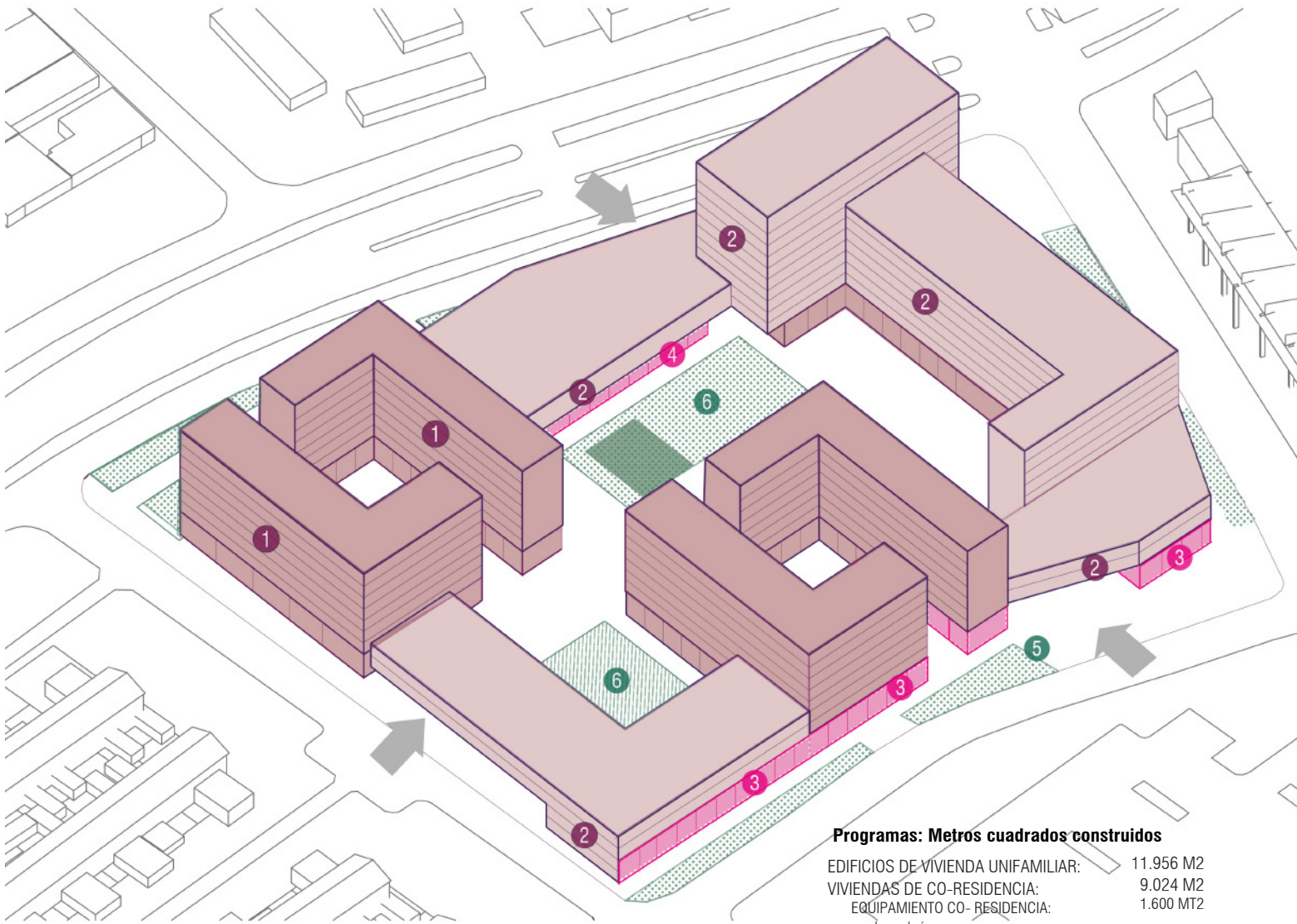
B. Equipamiento:

Construcciones destinadas a servicios y comercio, necesarios para complementar el resto de las actividades. Incluyen las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

- 3 Comercio y servicios: Orientados hacia la calle, activando la misma.
- 4 Casino y café literario: Destinado tanto a residentes del conjunto habitacional, como a trabajadores del mismo, o de la zona.

C. Espacio Público y Área verde:

- 5 Espacio Público: Área libre fuera del conjunto habitacional, es decir, sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público. La O.G.U.C. lo define como bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.
- 6 Área Verde: espacios definidos como plazas y áreas libres destinados al esparcimiento. El propietario es la municipalidad de San Joaquín. Y aunque no están dentro de los Bienes Nacionales, en este caso, esta destinado al uso público. Dentro de este programa, se encuentran áreas libres como, parque, áreas de picnic, paseo, área lúdica.



Programas: Metros cuadrados construidos

| | |
|------------------------------------|-----------|
| EDIFICIOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: | 11.956 M2 |
| VIVIENDAS DE CO-RESIDENCIA: | 9.024 M2 |
| EQUIPAMIENTO CO-RESIDENCIA: | 1.600 MT2 |
| Lavanderías | |
| Espacios de trabajo | |
| Salas de eventos | |
| Sala de reciclaje | |
| LOCALES COMERCIALES: | 372 MT2 |
| CASINO: | 532MT2 |
| CAFÉ LITERARIO: | 192 MT2 |

PROGRAMA

PRIVACIDAD/PUBLICIDAD E INSTANCIAS PROGRAMÁTICAS

A. **División jerárquica:** Desde la unidad vivienda, al conjunto de unidades, al proyecto

B. **Diferentes grados de privacidad y publicidad**

* Privado: unidad vivienda conformada por un espacio interno, con piezas privadas y espacio común. En este último, se encuentra el baño, la cocina y el comedor.

*Semi-privado y Semi-público: espacios comunes entre agrupaciones residenciales, constituidos para un número limitado de viviendas. Las instancias de este carácter son la lavandería, espacios de trabajo, gimnasio, sala multi-uso y el área libre orientada al esparcimiento.

*Público: Espacio compartido entre residentes y gente exterior.
Conecta el proyecto habitacional al resto de la comuna, integrando otros actores.

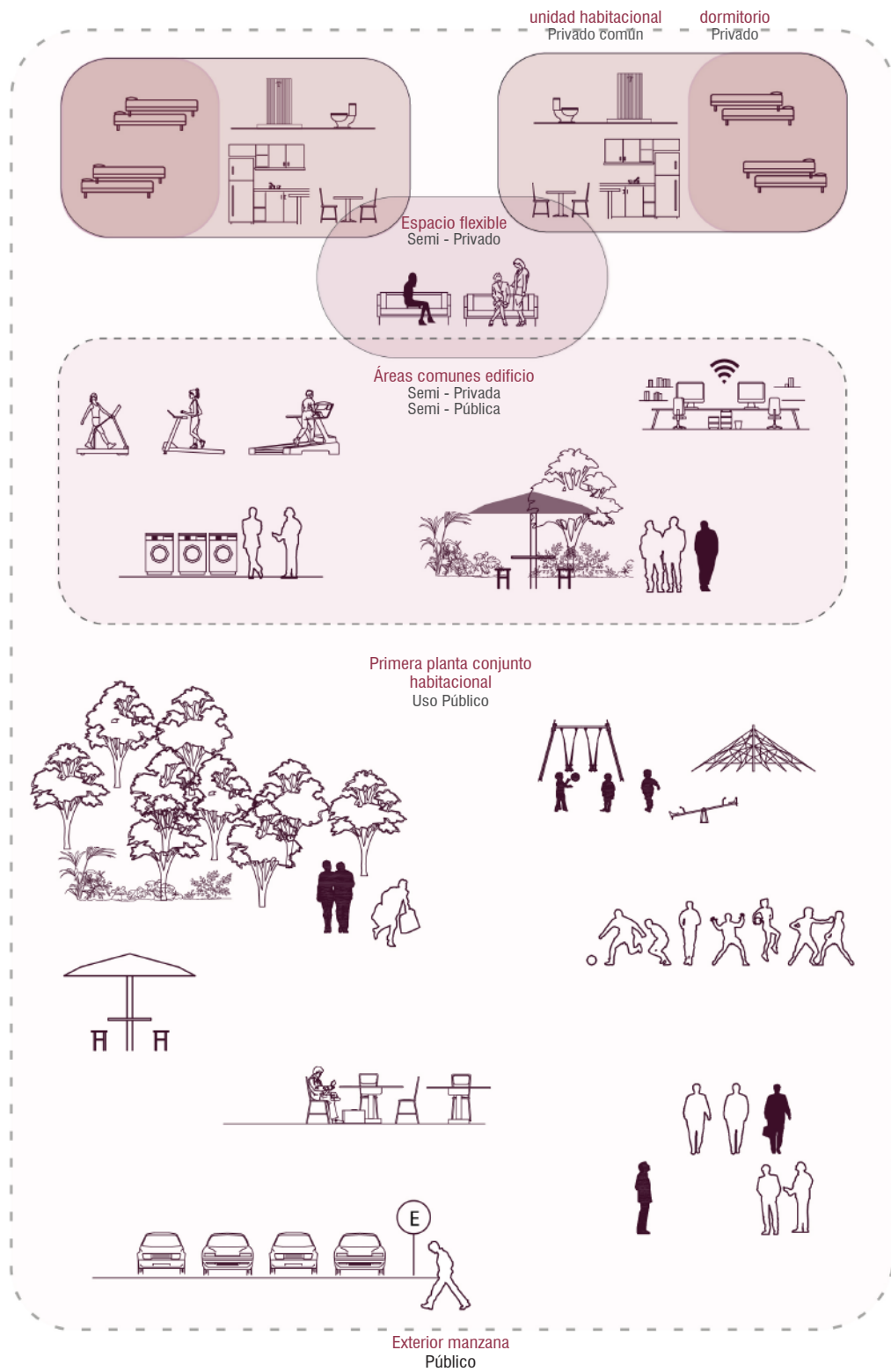
C. **Transición gradual:** de espacios más pequeños y privados a espacios más grandes y públicos.

D. **Seguridad y apropiación** En las diferentes escalas, el espacio más privado se proyectará en torno a un espacio común mayor.

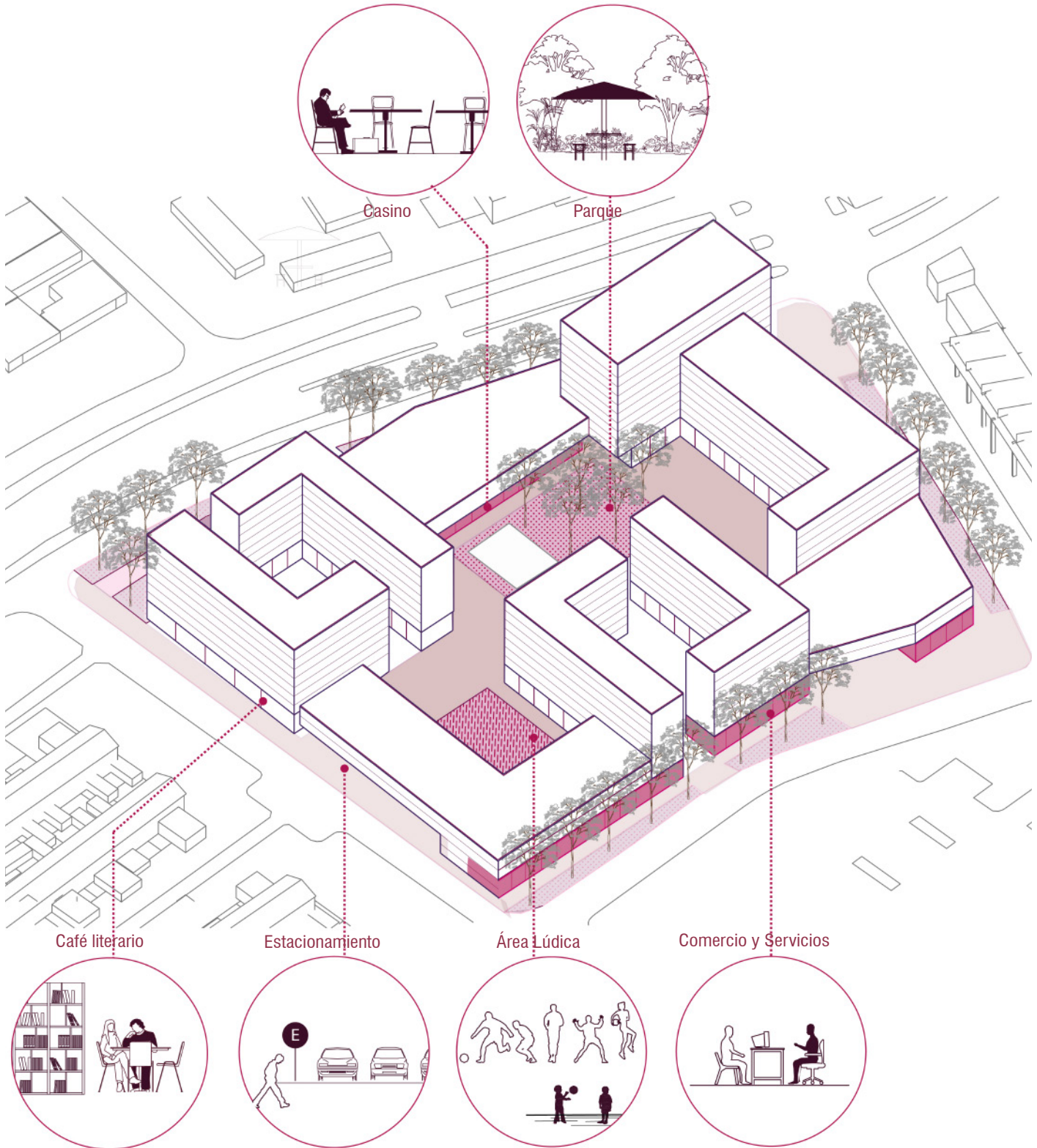
*En la escala macro: Espacios comunes semi-privados se ordenan en torno a un espacio semi-público de mayor escala

*En la escala micro: Unidades privadas se ordenan entorno a un espacio común semi-privado

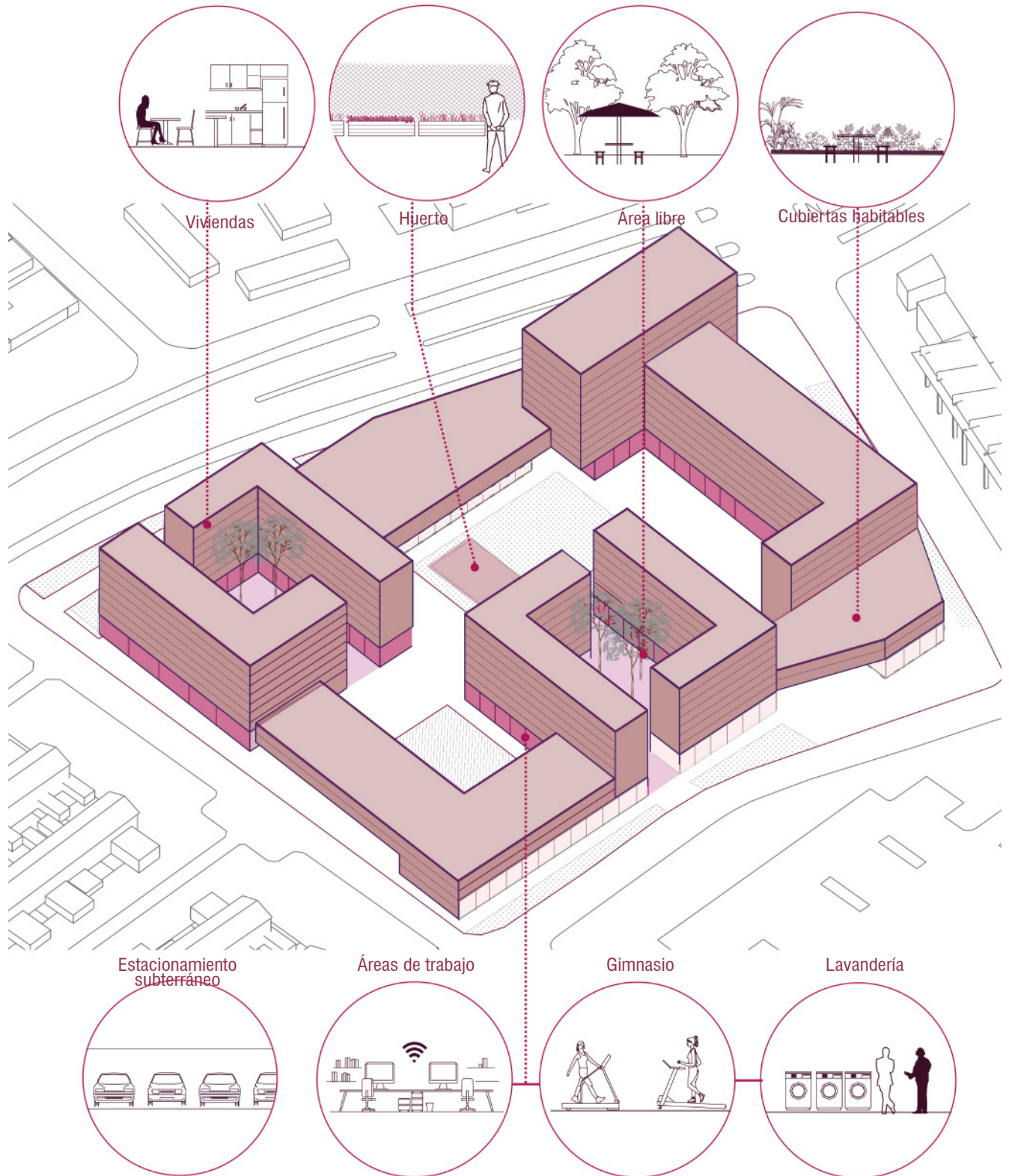
Esquema de gradualidad: de instancias programáticas de lo privado a lo público



Esquema de programa: instancias de uso público



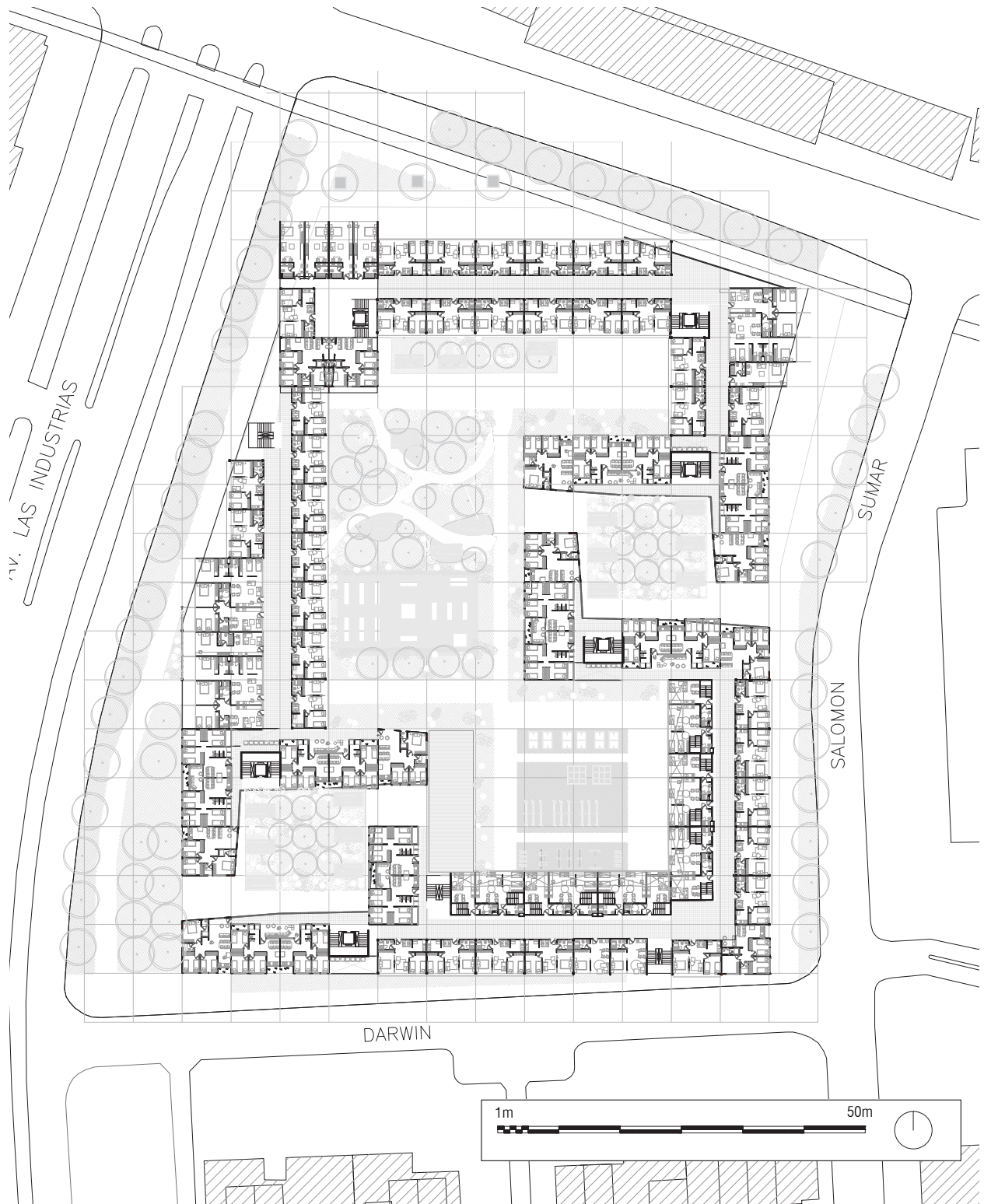
Esquema de programa: instancias semi-privadas y privadas



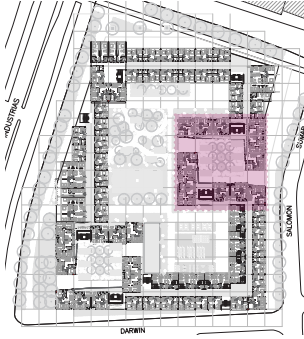
Planta del primer nivel



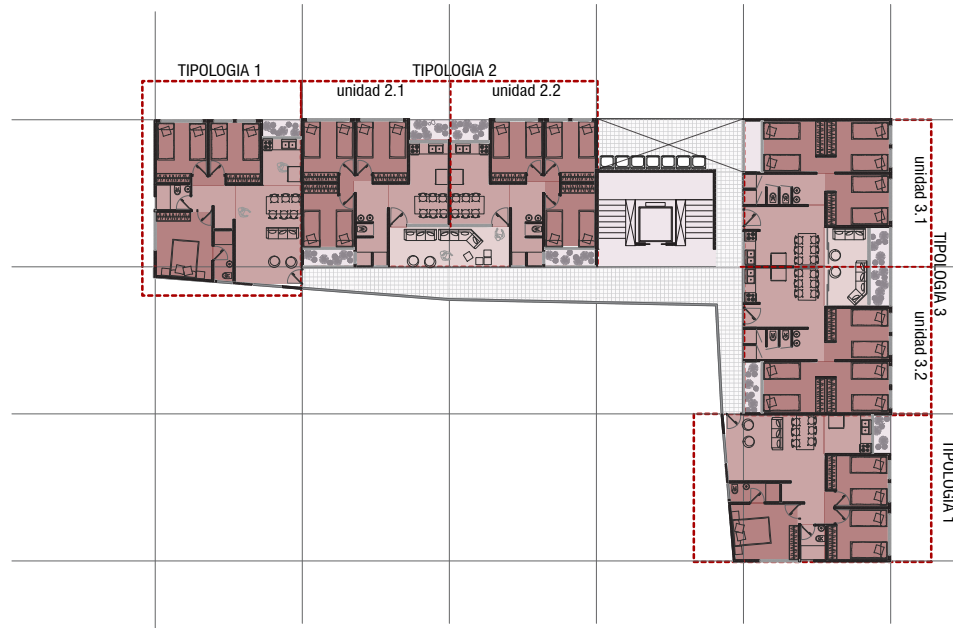
Planta de tercer nivel




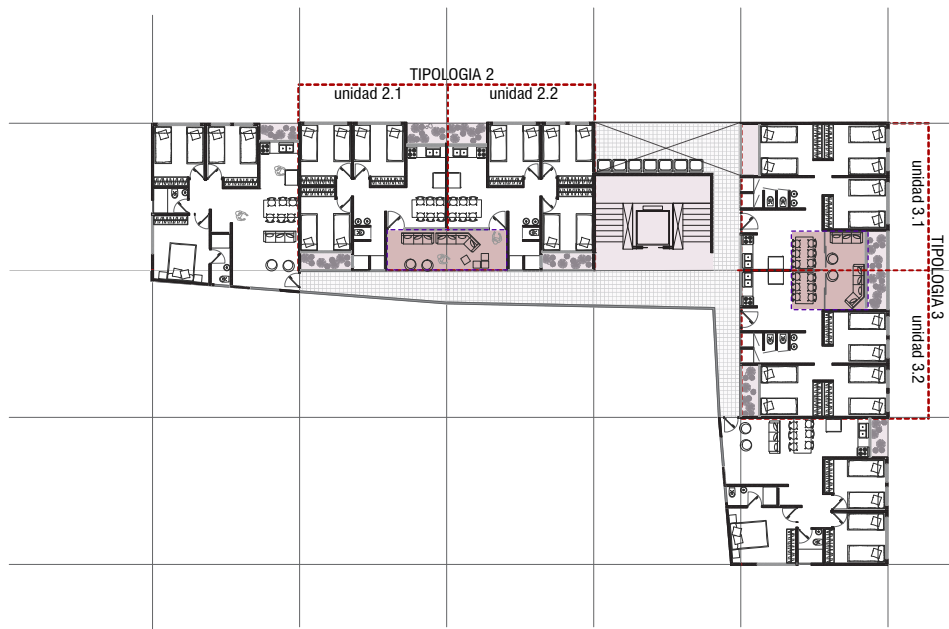
Planta de conjunto de viviendas destinadas a la Co-residencia



privado  colectivo



 Espacios flexibles



USUARIOS

FAMILIAS / ESTUDIANTES/ TRABAJADORES

El proyecto busca generar un modelo de ciudad orientado a la integración. Esto a través de una mixtura social dada por diferentes usuarios, solventando así también la demanda de vivienda correspondiente a grupos económicos bajos y medios.

Dicho lo anterior, si bien, principalmente se busca responder a la demanda del arriendo, también se proponen diversas tipologías habitacionales que son para la venta.

De esta manera, conviven residentes temporales, que tienen una alta rotación, y otros permanentes.

1. Usuarios vivienda unifamiliar

La manzana cuenta con 1.5 hectáreas a disposición para la creación de nuevas viviendas. Se destinará un porcentaje a viviendas unifamiliares para hogares de grupos socio-económicos bajos y medios, pertenecientes a la comuna y a otras de la Región Metropolitana.

2. Usuarios del la co-residencia

Usuarios que buscan compartir un departamento para aminorar sus gastos. Dispuestos a compartir espacios, por necesidad, ahorro y/o para tener una red de apoyo. Ésta tipología tendría una alta rotación.

Estudiantes

El eje Av. Vicuña Mackenna, en la actualidad es en uno de los principales polos de la educación superior en Santiago.

Se trata del nivel educacional de mayor crecimiento en los últimos años en la comuna, aumentando de 16.500 matrículas al año 2013 (Consejo Nacional de Educación) hasta una matrícula aproximada de 21.500 alumnos a la fecha; siendo evidente que este crecimiento se trata de una demanda de nivel metropolitano y no de carácter comunal.

Estos establecimientos corresponden a: 2 Campus Universitarios; 4 Institutos Profesionales y un Centro de Formación Técnica, que albergan programas de formación tanto diurnas como vespertinas.

Dentro de este perfil se consideran estudiantes que viven fuera de la Región Metropolitana, para que puedan acceder a vivir en zonas cercanas a Institutos y Universidades en la comuna de San Joaquín o cercanas a estas. Dependientes o independientes económicamente, pertenecen a grupos económicos medios y bajos con un presupuesto es menor al valor promedio de los arriendos orientados a hogares mononucleares del sector de San Joaquín.

Jóvenes trabajadores

Jóvenes entre 25 y 35 años que buscan compartir para ahorrar. Son solteros o viven en pareja. A pesar de querer más privacidad que los estudiantes, están dispuestos a compartir ciertos espacios para ahorrar.

Trabajadores san Joaquín: Particularmente la infraestructura industrial existente corresponde en un gran porcentaje de inmuebles de la comuna.

Trabajadores comunas aledañas: Interesados en la ubicación estratégica de San Joaquín,

Viviendas unifamiliares del conjunto

| Tipología | Cantidad viviendas | m2 por unidad | Habitantes por unidad | Total m2 tipología | Total habitantes de la tipología | % de Unidades en relación al conjunto total | % de m2 en relación al conjunto total | % de Habitantes en relación al conjunto total |
|-----------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| 1 | 170 | 48 | 4 | 8160 | 680 | 52,0% | 38,9% | 38,2% |
| 2 | 6 | 60 | 2 | 360 | 12 | 1,8% | 1,7% | 0,7% |
| 3 | 9 | 80 | 4 | 720 | 36 | 2,8% | 3,4% | 2,0% |
| 4 | 12 | 65 | 4 | 780 | 48 | 3,7% | 3,7% | 2,7% |
| 5 | 10 | 40 | 2 | 400 | 20 | 3,1% | 1,9% | 1,1% |
| 6 | 24 | 64 | 5 | 1536 | 120 | 7,3% | 7,3% | 6,7% |
| Total | 231 | | | 11956 | 916 | 70,6% | 57,0% | 51,5% |

Viviendas Co-residencia

| Tipología | Cantidad viviendas | m2 por unidad | Habitantes por unidad | Total m2 tipología | Total habitantes tipología | % de Unidades en relación al conjunto total | % de m2 en relación al conjunto total | % de Habitantes en relación al conjunto total |
|-----------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|---|---------------------------------------|---|
| 1 | 48 | 122 | 12 | 5856 | 576 | 14,7% | 27,9% | 32,4% |
| 2 | 48 | 66 | 6 | 3168 | 288 | 14,7% | 15,1% | 16,2% |
| Total | 96 | | | 9024 | 864 | 29,4% | 43,0% | 48,5% |

Total del conjunto

| Total conjunto | Viviendas | m2 | habitantes | Densidad Neta hab/ha | Densidad Bruta hab/ha |
|----------------|-----------|-------|------------|----------------------|-----------------------|
| | 327 | 20980 | 1780 | 1148,4 | 903,6 |

La cantidad por tipología de de viviendas unifamiliares y sus metros cuadrados están sujetos a cambios.

CRITERIOS DE DISEÑO ESTRUCTURA Y SUSTENTABILIDAD

Propuesta estructural

El proyecto se articula bajo una grilla estructural de 8x8m, lo que permite flexibilidad con respecto a la disposición de las tipologías y las dimensiones de otros recintos del primer nivel.

Se propone un sistema mixto de pórticos y muros de carga, donde las cargas verticales y horizontales son resistidas por un pórtico (pilar y viga).

El sistema será combinado y reforzado en algunos sectores con muros estructurales. Los muros de hormigón armado, en otras situaciones, se evitarán para mantener la flexibilidad del edificio, con excepción de los pasillos.

Propuesta de sustentabilidad

Manejo de Basura

- Reducción de la producción de basura mediante la clasificación en orgánicos, reciclables y desechos.

Se podría gestionar de manera interna y colectiva el transporte de estos elementos separados en diferentes instancias de reciclaje. Para esto, se capacitará a los habitantes para que puedan realizarlo ellos mismos.

Huerto Urbano.

- Compost. Incorporar una zona para la producción de compost a partir de desechos vegetales que pueden ser reutilizados en los jardines.

Electricidad

El proyecto tendrá un sistema eléctrico mixto, esto quiere decir, dependiente de la red eléctrica pública, combinado con un sistema independiente a base de paneles fotovoltaicos. Este último, brindaría un 10% de la energía utilizada en el proyecto.

Pavimentos permeables

Se prioriza la utilización de pavimentos permeables en el primer nivel del proyecto.

Estos, permiten que el agua se infiltre por el terreno o sea captada y retenida en capas subsuperficiales para su posterior reutilización o evacuación.

Concreto permeable: estructura compuesta por una capa superior de concreto permeable (hormigón sin arena), una base como cualquier pavimento, que en este caso tiene capacidad de almacenamiento y gestión del agua, opcionalmente un sistema de drenaje que en función de las necesidades puede ser más o menos complejo, y el suelo natural de soporte, que en función de sus propiedades puede infiltrar el agua.

Caucho

Para área lúdica y recreativa del primer nivel. Esta superficie es apta para absorción de impactos y prevención de golpes por caídas.

Vegetación

Se evita la utilización de césped. Se proponen cubrir suelos herbáceos y la utilización de arbustos de bajo consumo de agua y fácil mantención.

Transporte sustentable

Se implementan estacionamientos para bicicletas dentro del conjunto. Además, el terreno cuenta con una ciclo vía hacia Carlos Valdovinos, la cual se conecta posteriormente con la ciclo vía del eje en Vicuña Mackenna, incorporada al recorrido de la infancia.

Acústica

Mitigación de las fuentes de ruido externas a través del uso de vegetación.

MODELO DE GESTIÓN

Terreno

Municipal
Dirección según SII: calle Sumar 3385
Destino Área Homogénea: Vivienda
Catastro Valorizado
Avalúo Total: \$987.873.730
(Servicio de Impuestos internos, 2019)

Inversión

Para poder realizar el proyecto, se requiere de un acuerdo entre la empresa privada y la Municipalidad, en donde la primera construye y vende las unidades de viviendas unifamiliares, obteniendo un margen de estas ganancias y la segunda se queda operando los arriendos de locales y espacios para la co-residencia.

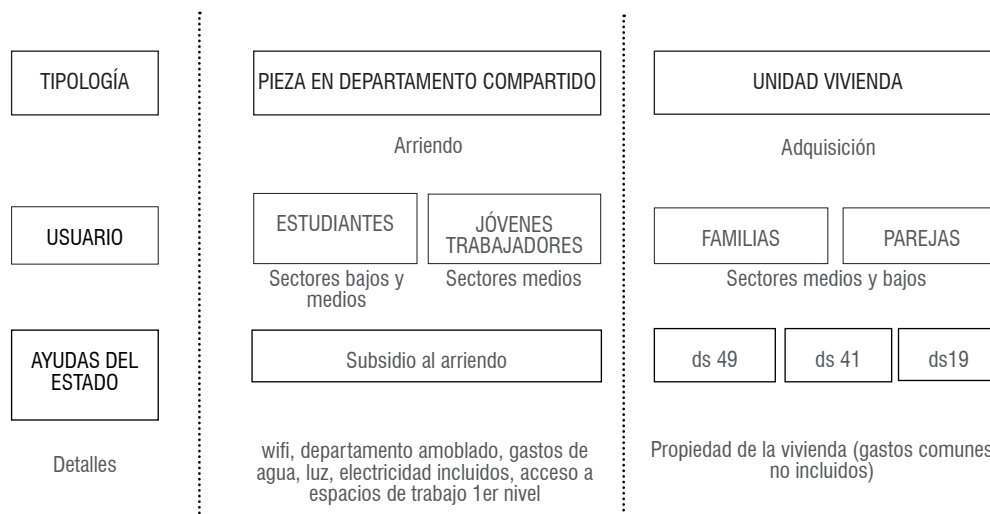
Mantenimiento

Primer nivel y áreas comunes del conjunto

La mantención de los espacios del primer nivel, considerando áreas verdes y construcciones de uso colectivo, será a través de los ingresos obtenidos del arriendo de locales comerciales, servicios y equipamientos del primer nivel. Esto bajo la lógica de generar un ciclo económico sin fines de lucro, en donde la municipalidad, es la encargada de administrar y gestionar.

Áreas comunes de departamentos de la co-residencia

La idea del proyecto, es generar comunidad, de esta manera, los residentes deben mantener los espacios comunes de los departamentos. Esto sería posible gracias a que cada agrupación de unidades esta compuesto por un numero limitado de personas, siendo las piezas y baños, compartidos por menos personas, las cocinas por 6 personas y el espacio de estar por 12.

Modelo de compra y venta de unidades**Co-residencia**

Los residentes podrán encontrar una pieza y postular a ella a través de una plataforma virtual, la cual será financiada a través de un porcentaje del dinero de los arriendos. Tendrán la facultad de elegir una pieza que se acomode a sus necesidades; piezas individuales, compartidas con otra persona más o piezas matrimoniales.

Se propone que los estudiantes tengan la alternativa de financiar su estadía con trabajos *freetime* en la misma comunidad donde viven o con convenios con empresas cercanas.

Viviendas unifamiliares conjunto habitacional

Dirigidas a familias de dos, tres o cuatro personas, las viviendas del conjunto pueden ser adquiridas a través de los subsidios mencionados anteriormente destinados tanto a sectores vulnerables como es el caso del DS 49 o Fondo Solidario de Vivienda, subsidio que financiará en su totalidad las viviendas. En el caso de los sectores medios existe el DS01 que financia en parte la vivienda junto con ahorros personales o crédito hipotecario.

Además de lo anterior, los montos serán complementados con el DS19 o Programa para la Integración Social y Territorial que permitirá construir viviendas de mejor calidad y superficie.

VI. REFERENTES

Ser parte de algo grande, mediano y pequeño

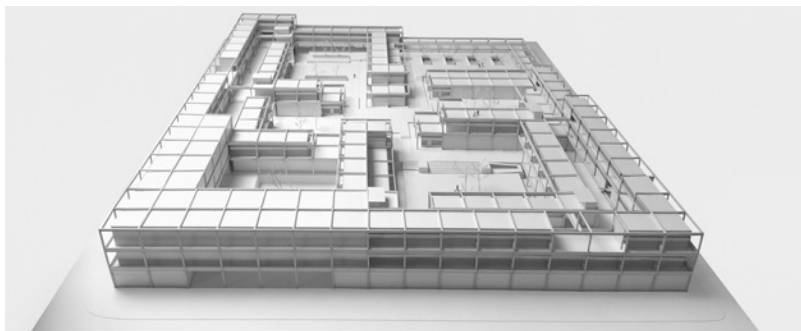
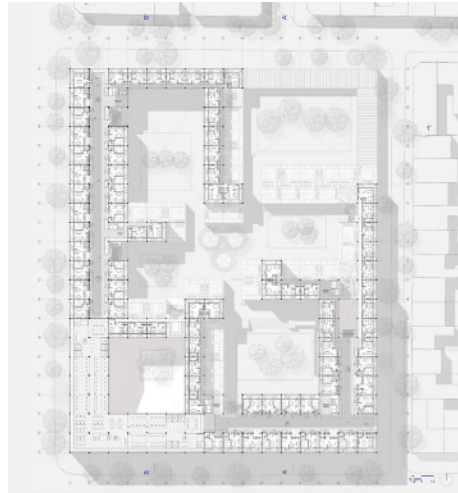
Arquitecto: Andrés Lira / País: Chile

El proyecto se emplaza en el barrio de la Maestranza de San Eugenio ubicada en el límite de las comunas de Santiago Centro y Estación Central, en la esquina de las calles Exposición y Ramón Subercaseaux.

El proyecto constituye un perímetro continuo consolidando el sitio como una “manzana” más del barrio. Este tiene dos usos, vivienda hacia el barrio obrero, y comercio al enfrentarse el nuevo Seccional.

Por otro lado, la composición de las viviendas del edificio propone un sistema de plazas de distintas cualidades y tamaños ubicadas en su interior, enfocadas a acoger la vida colectiva de sus habitantes.

Propone además otra instancia colectiva, la distribución de las viviendas. A través de pequeños pasajes elevados que replican la organización existente en los antiguos cités, permitiendo otro tipo de vida comunitaria, dando pie a una agrupación menor y de mayor intimidad.

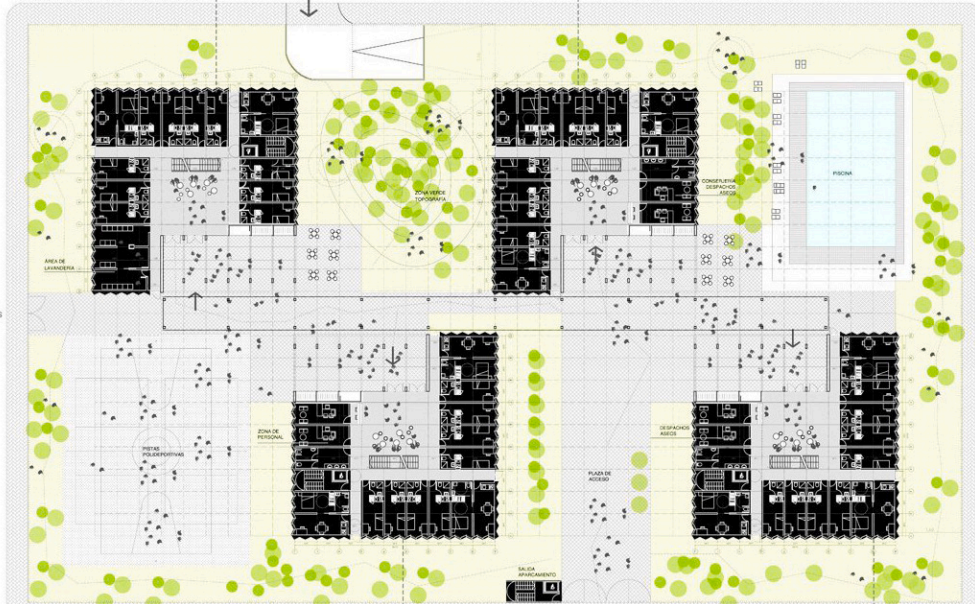




Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl>

Residencia de Estudiantes en Campus de la U.L.E./ España / MACA + VIRAI Arquitectos

El partido general del proyecto, propone edificios independientes que a través de su forma, configuran patios en su primera planta. Estas luego se articulan a un espacio mayor, generando diferentes instancias de privacidad.



Fuente: <https://www.plataformaarquitectura.cl>

Guallart architects, Valencia España, 2011.

Proyecto de 102 viviendas, propone distintas alternativas de departamento, diferenciados por la cantidad de habitantes que utilizan los espacios comunes y el tamaño de estos.

Los espacios comunes son de 108, 72, 36, 24 y 12 m² para 18, 12, 6, 4 ó 2 personas.

En una escala mayor de 306 m², en la planta baja, una sala de estar, lavandería, acceso a internet y una biblioteca.



Plantas de Residencias de Estudiantes en Alemania, Weimar

Estas, dan cuenta de una arquitectura orientada a la colectividad. Con instalaciones compartidas como el baño y la cocina, diseñadas para la cantidad de habitantes.



Fuente: Studierenden Thueringen. Obtenido de www.stw-thueringen.de

VII. BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

a+t architects publishers. (s.f.). Why Density.

Habiterra Ltda. consultores. (Octubre de 2017). ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN JOAQUÍN. Santiago.

(20 de 04 de 2019). Obtenido de Comparto Depto: <https://www.compartodepto.cl/>

Ager, C. (s.f.). City Life. Dibujos personales de Charlotte Ager, Londres.

Anonimo. (s.f.). Co-residence sintesi S+L.

Arce, L. F. (12 de Noviembre de 2018). Voces de la gran ciudad. (R. Paula, Entrevistador)

architizer. (s.f.). www.architizer.com. Obtenido de <https://architizer.com/blog/inspiration/collections/low-rise-high-density/>

Centro de Noticias ONU. (10 de Julio de 2014). Naciones Unidas, Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. Obtenido de <https://www.un.org/es/development/desa/news/population/world-urbanization-prospects-2014.html>

Gómez, Valeska & Correa, Juan (2019). Geografía del Déficit Habitacional en Santiago. En J. P. Urrutia, Estrategias de Co-residencia (págs. 31-36). Santiago: LOCAL.

Eliash, H. (2019 de 04 de 16). Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. Obtenido de <https://cndu.gob.cl/de-que-densidad-hablamos-cuando-hablamos-de-densidad/>

Fernández, O. (8 de Mayo de 2018). La nueva familia: un millón de personas solas, casas más chicas y mujeres a cargo. La Tercera.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Obtenido de <http://www.minvu.cl/>: <https://beneficios.minvu.gob.cl/arrendar-una-propiedad/arrendar-una-vivienda/>

Moraga, E. (Viernes 9 de Noviembre de 2018). Santiago 2050: ¿Cómo será la ciudad y sus habitantes a mediados de siglo? La Tercera.

Morales, E. L., & Herrera Castillo, N. (25 de 07 de 2018). CIPER. Obtenido de <https://ciperchile.cl/2018/07/25/arriendos-por-las-nubes-efecto-de-la-creciente-concentracion-de-la-propiedad/>

Pablo Trivelli y CIA Ltda. (2016). Estimación y análisis de precios de arriendo residencial para capitales regionales.

Pérez-Cueto, C. (16 de 02 de 2018). Estudio revela cómo cambió el mercado inmobiliario en Santiago en 10 años. La Tercera.

Plataforma arquitectura. (2012). Viviendas universitarias / guallart Architects. Publicaciones Plataforma Arquitectura.

Rueda, S. (2018). Carta para la planificación ecosistémica de las ciudades. Barcelona.

Sepúlveda, P. (17 de 10 de 2016). Edad para casarse llega cifra récord . La Tercera.

Sepulveda, P. (Viernes 4 de Mayo de 2018). Censo 2017 muestra baja en fecundidad y alza de chilenos con estudios universitarios. La Tercera.

Servicio de Impuestos internos. (2019). www.sii.cl.

Space10. (2018). Exploring the brave new world of shared living. IMAGINE.

STAR strategies + architecture. (2004). Video 2 - Welcome to the Co-Residents. Welcome to the Co-Residents. Francia. Obtenido de [http: https://vimeo.com/user7365019](https://vimeo.com/user7365019)

Studierenden Thueringen. (s.f.). Stw-Thueringen. Obtenido de <https://www.stw-thueringen.de/deutsch/wohnen/wohnanlagen/weimar/index.html?fbclid=IwAR0AV>

STAR strategies + architecture. (2004). Video 1 - Why Co-Residence™ ? Francia. Obtenido de [http: https://vimeo.com/user7365019](https://vimeo.com/user7365019)

Trivelli, P. (2015). Caracterización de Zonas con Potencial para Densificación en Comunas Pericentrales de Santiago. Santiago: Pablo Trivelli y cía.ltda.

Urrutia, J. P. (2019). Estrategias de Co-Residencia. Santiago: LOCAL editores.

Zui Tao, Yezi Zhang. (2013). Better Shared House. Milan.

VIII. ANEXOS

CONSTRUCTIBILIDAD Y DENSIDAD

TABLA COMPARATIVA ENTRE EL PROYECTO Y NORMATIVA

| | Normativa | | Propuesta | % proyecto con respecto a normativa | |
|----------------------------|-----------|------|-----------------------------|-------------------------------------|------|
| | ZU8 | ZU10 | | ZU8 | ZU10 |
| densidad bruta hab/ha | 1200 | 1500 | 903 | 75% | 60% |
| Coef de ocupacion de suelo | 0,6 | 0,5 | 0,3 = 4.305 m ² | 46% | 56% |
| coef de constructibilidad | 2,5 | 3,2 | 1,5 = 23.245 m ² | 60% | 47% |

REFERENCIAS DE PRECIOS EN SAN JOAQUÍN

TABLA COMPARATIVA DE PRECIOS DE ARRIENDO EN SAN JOAQUÍN; PARA HOGARES MONO-NUCLEARES 1 DORMITORIO 1 BAÑO

| Ubicación | Precio | gastos comunes | Precio total |
|---|-----------|----------------|--------------|
| Pintor Cicarelli - Metro Carlos Valdovinos | 250.000 | 50.000 | 300.000 |
| Av. Vicuña Mackenna 2935, 1309, San Joaquín | 270.000 | 70.000 | 340.000 |
| Vicuña Mackenna 2935 | 280.000 | 45.000 | 325.000 |
| Pintor Cicarelli - Metro Carlos Valdovinos | 300.000 | 50.000 | 350.000 |
| Diagonal Santa Elena / Rodrigo de Araya | 360.000 | 80.000 | 440.000 |
| Avenida Vicuña Mackenna 3635 | 260.000 | 55.000 | 315.000 |
| Metro rodrigo de araya | 290.000 | 45.000 | 335.000 |
| Vicuña Mackenna 2935 | 300.000 | 40.000 | 340.000 |
| Santa elena 2120 | 310.000 | 50.000 | 360.000 |
| Metro El Llano | 350.000 | 50.000 | 400.000 |
| Metro Carlos Valdovinos | 260.000 | 50.000 | 310.000 |
| | 3.230.000 | 585.000 | 3.815.000 |

| Precio | gastos comunes | Precio total |
|-------------|----------------|--------------|
| 269166,6667 | 48750 | 317916,6667 |

REFERENCIAS DE PRECIOS EN SAN JOAQUÍN

TABLA COMPARATIVA DE PRECIOS DE ARRIENDO EN SAN JOAQUÍN; PARA HOGARES MONO-NUCLEARES 1 DORMITORIO 1 BAÑO

| Ubicación | Precio | gastos comunes | Precio total |
|---|-----------|----------------|--------------|
| Pintor Cicarelli - Metro Carlos Valdovinos | 250.000 | 50.000 | 300.000 |
| Av. Vicuña Mackenna 2935, 1309, San Joaquín | 270.000 | 70.000 | 340.000 |
| Vicuña Mackenna 2935 | 280.000 | 45.000 | 325.000 |
| Pintor Cicarelli - Metro Carlos Valdovinos | 300.000 | 50.000 | 350.000 |
| Diagonal Santa Elena / Rodrigo de Araya | 360.000 | 80.000 | 440.000 |
| Avenida Vicuña Mackenna 3635 | 260.000 | 55.000 | 315.000 |
| Metro rodrigo de araya | 290.000 | 45.000 | 335.000 |
| Vicuña Mackenna 2935 | 300.000 | 40.000 | 340.000 |
| Santa elena 2120 | 310.000 | 50.000 | 360.000 |
| Metro El Llano | 350.000 | 50.000 | 400.000 |
| Metro Carlos Valdovinos | 260.000 | 50.000 | 310.000 |
| | 3.230.000 | 585.000 | 3.815.000 |

| Precio | gastos comunes | Precio total |
|-------------|----------------|--------------|
| 269166,6667 | 48750 | 317916,6667 |

