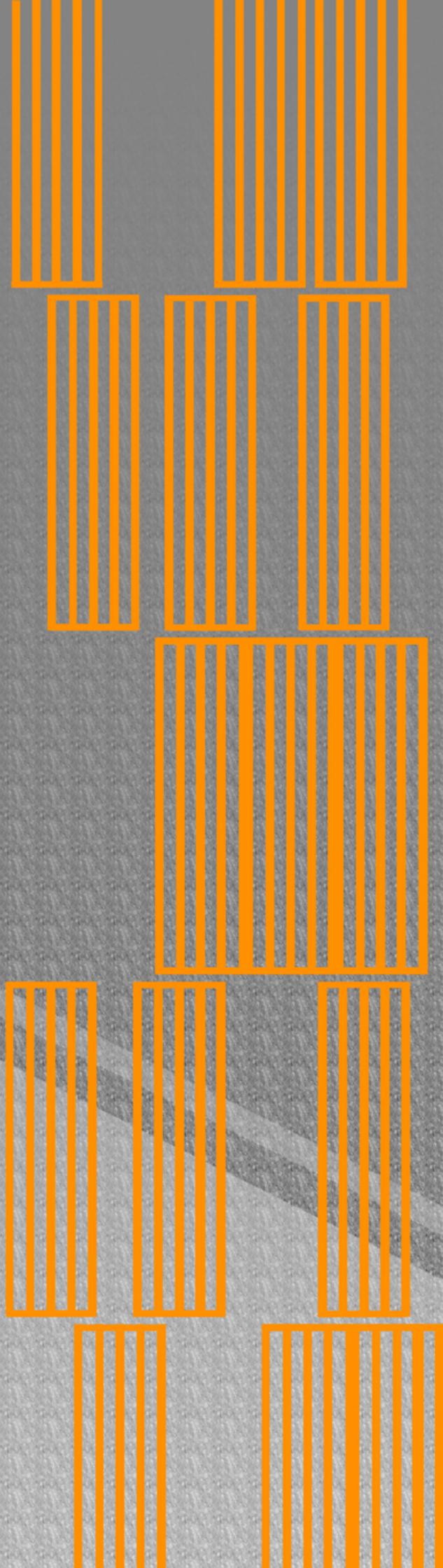


IDENTIDAD, COMUNIDAD Y HABITAR
Conjunto Habitacional de Integración Social
en Estación Central

Semestre Primavera 2020





UNIVERSIDAD DE CHILE

IDENTIDAD, COMUNIDAD Y HABITAR

Conjunto Habitacional de Integración Social en Estación Central

MEMORIA DE PROYECTO DE TÍTULO DE ARQUITECTURA

Carolina Cornejo Ponce
Prof. Guía: Gabriela Manzi Z.

Semestre Primavera 2020

*Para los que siempre me han apoyado en todo, mi familia,
y en especial a ti Toño, que te faltó poco para
ver a tu nieta como arquitecta.*

PROFESIONALES
CONSULTADOS

Asesores FAU
Francis Pfenniger
Jorge Larenas

Asesor MINVU
Valentina Avendaño

ÍNDICE

RESUMEN | 05

CAPÍTULO 0:

PRESENTACIÓN | 06

- Motivaciones | 07
- Planteamiento del Problema | 08

CAPÍTULO 1:

ANTECEDENTES | 09

1.1 Temas Sociales

- Integración Social como Concepto | 10

1.2 Temas Arquitectónicos

- Espacio Público en la Ciudad | 11
- Importancia de los Espacios Comunes en la Vivienda Colectiva | 12
- Referentes Arquitectónicos | 13

CAPÍTULO 2:

PROBLEMÁTICAS | 19

2.1 Desde el Espacio

- Segregación Residencial en la Región Metropolitana | 20
- Proyectos de Integración Social en Chile | 21
- Desigualdad de los Espacios Públicos en el Gran Santiago | 23

2.2 Desde los Habitantes

- Posibles Postulantes | 24

CAPÍTULO 3:

EMPLAZAMIENTO | 25

3.1 Contexto

- Ubicación Céntrica del proyecto | 26
- Comuna de Estación Central | 29

3.1 Terreno

- Análisis urbano del terreno | 32
- Características del lugar | 34

CAPÍTULO 4:

NORMATIVA | 36

4.1 Estudio de Cabida

- Zonificación | 00

4.1 DS n°19

- Características | 00

CAPÍTULO 5:

PROYECTO | 00

5.1 Proceso Previo

- Objetivos y desafíos | 00
- Propuesta de integración: Identidad, comunidad y habitar | 00
- Proceso de gestión | 00

5.2 Propuesta Formal

- Estrategias de Diseño | 00
- Propuesta Programática | 00

5.3 Desarrollo del Proyecto

- Planimetría y espacios | 00

CAPÍTULO 6:

REFLEXIONES | 67

BIBLIÓGRAFÍA | 00

La construcción de viviendas sociales en la periferia entre los años 80 y 90 de parte del Estado genera, que hasta el día de hoy la ciudad de Santiago esté marcada por una segregación social y residencial, que limita el buen funcionamiento de esta.

Es en el año 2006, con la intención de ponerle una solución a dicha problemática que se generan políticas públicas que dan paso a la creación de programas habitacionales que proporcionen una mezcla social en las diferentes ciudades de su territorio.

Lamentablemente el poco tiempo de dichos programas, sumada a una normativa muy flexible, no ha permitido el buen desarrollo de éstos, generando proyectos que no han logrado el objetivo principal de la integración. Esto demuestra la falta de una renovación en dichas políticas para que respondan de manera eficiente a las verdaderas necesidades de sus habitantes.

Sin desmerecer la puesta en importancia del concepto de integración, que habla de la necesidad de un nuevo habitar que exige la población, y se vuelve un eje fundamental para el buen funcionamiento de la ciudad.

Este proyecto queriendo dar respuesta a esas necesidades, comienza desarrollándose a partir de dichas problemáticas.

Palabras claves: habitar, comunidad, identidad, integración, políticas públicas.



CAPÍTULO 0:
PRESENTACIÓN

MOTIVACIONES

La aparición de nuevas políticas habitacionales en el país, que prometen mejor calidad de viviendas, toma en cuenta a la clase media y apunta a contrarrestar la segregación social, residencial y territorial existente en éste, genera un interés en el tema.

Sumado a la realización de un seminario de investigación, donde los proyectos habitacionales de integración social, en cuanto a la implementación física y administrativa, eran el tema focal, dio cuenta de diversas problemáticas en las políticas públicas gestoras de dichos proyectos.

Y es que la integración social, que es a la acción que apuntan dichos programas, se vuelve un eje esencial para la planificación y el buen desarrollo de toda ciudad. Lamentablemente el conocimiento de algunos proyectos realizados bajo estas políticas, que no han tenido buen resultado, ya sea por su ubicación o por el diseño de espacios no adecuados o simplemente por la falta de éstos, genera una inquietud en cuanto a la implementación de la normativa en dichos casos.

Razón por la que este proyecto de título apunta a la buena implementación de dichos programas, donde, tanto la ubicación, la vivienda y los espacios públicos trabajen en conjunto para que se genere la tan deseada integración.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La implementación de programas habitacionales destinados a la integración social, permitió la construcción de proyectos en la Región Metropolitana que finalmente presentan problemas similares a las que presentaban aquellas viviendas construidas para los más vulnerables en la periferia de la ciudad, hoy en día, la problemática de la segregación sigue patente en la población, y es que la construcción de estos nuevos proyectos sigue estando presente en dicha periferia y la ciudad aun no ha solucionado los problemas de conectividad que sufren dichos habitantes.

Y es que la implementación de normativa adecuada se vuelve necesaria para una ciudad marcada por su mala planificación, donde la ubicación de nuevos proyectos se vuelve una característica de real importancia cuando es la problemática de la segregación la que se quiere erradicar.

Normativa que también avala la falta de espacios públicos, espacios que permiten

que la integración se genere, por lo que corresponden a otra de las características fundamentales para el funcionamiento de las nuevas políticas.

Por otro lado, la falta de espacios atractivos para la implementación de nuevos proyectos dentro de la ciudad ha marcado un real desafío, ya que la ciudad que presenta “buenas oportunidades” para sus habitantes es limitada y los espacios libres en ésta se están acabando. Los espacios disponibles además de ser pequeños presentan características muy específicas y únicas que no compatibilizan con esos proyectos en masa con los que la ciudad está familiarizada.

Y es justamente la oportunidad que entregan dichos espacios los que se deben aprovechar para implementar un proyecto que verdaderamente responda a las necesidades que presenta la población, que por años ha sido postergada.

CAPÍTULO 1:
ANTECEDENTES

1.1 TEMAS SOCIALES

INTEGRACIÓN SOCIAL COMO CONCEPTO

Corre el siglo XIX, plena sociedad moderna europea, cuando las ciudades se enfrentan a las consecuencias de los procesos de industrialización y urbanización acelerada, donde se puede destacar la marginalización que experimentan algunas minorías debido a la formación de nuevas clases sociales que solamente generan una diferenciación en los habitantes de ésta. Es Emile Durkheim (1858 – 1917), sociólogo y filósofo francés, que da cuenta que, minorías como la étnica, la producida por la migración y los minusválidos, se concentran en los sectores más desfavorecidos de las ciudades, siendo focos de vulnerabilidad y exclusión, convirtiéndose en grupos segregados de la sociedad. Con esto, el sociólogo da lugar, por primera vez, al concepto de integración social, ya que se hace visible la necesidad de proyectos políticos que tengan el poder de transformar aquella acción de segregación en “solidaridad social” que permita la unión de los habitantes y por consecuencia la formación de una real “ciudad moderna” que ofrezca oportunidades que permitan el desarrollo de una sociedad integrada, con lazos que permitan un trabajo comunitario, ya que cada habitante, además de trabajar por el bien propio debe hacerlo también para el bien común, conformando así una ciudad sustentable (Chernillo, s.f. ; Espíndola, 2010).

Si en la actualidad se busca el concepto de integración social en un diccionario sociológico, este se define como “proceso de asimilación por el cual una sociedad integra los distintos elementos heterogéneos”. (Greco, 2008) Mientras que organizaciones como las Naciones Unidas lo describe como un proceso necesariamente dinámico, ya que para que se produzca la mezcla social se requiere el movimiento de la clase social más vulnerable a lugares con más oportunidades. Y es que, el que la segregación social aun sea un fenómeno presente en la sociedad, hace que el concepto de integración social

aun se encuentre vigente, ya que es utilizado como instrumento de planificación urbana para poder llegar a un ideal de ciudad, razón por la que existen gran cantidad de proyectos que se han realizado alrededor del mundo, con el propósito de encontrar aquellos objetivos que podrían convertir ese ideal en realidad (Ruiz-Tagle, 2019).

Objetivos dentro de los cuales se puede encontrar el de querer dar respuesta a las eternas demandas de viviendas de parte de aquellos grupos que constantemente son víctimas de discriminación y por consecuencia segregación, los más postergados dentro de la sociedad (Calavita, Grimes, y Mallach, 1997). Por otro lado, se busca evitar la homogeneidad socioeconómica en los barrios, generada por la concentración de viviendas sociales en éstos (Fraser, Oakley, y Levy, 2013) y es que ubicar viviendas destinadas a esos grupos, en sectores con más oportunidades, donde los equipamientos y servicios son de mejor calidad, mejoraría evidentemente el bienestar de dicha población y generando así una sociedad más eficiente y equilibrada (Joseph, 2006; Galster, 2013), y es que al generar mixtura social en un lugar, provoca que éste sea económicamente estable. También, con la mezcla social, se podrían generar comunidades diversas y sustentables que fomenten la formación de redes y conexiones y relaciones, las cuales permitan la conformación de barrios cohesionados que trabajen tanto para el bienestar propio como para el de los demás (Joseph, 2006).

Así, la importancia y principalmente la aceptación de este concepto alude a que su objetivo es mejorar la calidad de vida de los habitantes más vulnerables de la sociedad, y es que teóricamente este modelo de planificación es beneficioso en todas sus directrices. Lamentablemente en la práctica, este instrumento no ha generado los beneficios esperados debido a una falta de regulación que provoca que los objetivos de la integración no se cumplan, afectando la vida de las mismas minorías (Ruiz-Tagle y Romano, 2019).

1.2 TEMAS ARQUITECTÓNICOS

ESPACIO PÚBLICO EN LA CIUDAD

La existencia de los espacios públicos comienza en el mismo momento en que el hombre se asienta y comienza a formar comunidades y por consecuencia relaciones sociales, es decir con la formación de las primeras civilizaciones conocidas.

Los caminos, que luego pasan a ser calles, y aquellos espacios que quedan libres entre construcciones, conocidos como espacios intersticiales, pasan a ser la razón por la que las personas se pueden reunir y relacionarse. Son aquellos mismos caminos los que permiten satisfacer esa necesidad de intercambio que luego pasa a ser formalmente conocido como comercio, actividad que logra el desarrollo de estos espacios los cuales ahora sirven para comercializar, circular y socializar, conformando así una trama urbana.

Así, la importancia y necesidad de estos espacios llega a ser tal, que provoca la formación del rol del Estado, el cual desde ese mismo momento es el encargado de velar por su protección, ya que son estos espacios necesarios para el desarrollo de la ciudad. Desarrollo que también se ve reflejado en dichos espacios, los que con el tiempo son requeridos para actividades más diversas y de carácter más complejo, es decir el desarrollo y la evolución de estos espacios va de la mano de la transformación de las necesidades de los habitantes.

Las ciudades se conforman gracias a los espacios públicos, espacios como el Ágora o el Teatro de la Antigua Grecia, que dieron lugares a hitos históricos, y que principalmente fueron los responsables de saciar esa necesidad de ideales compartidos que provocaba la formación de comunidades (Amado, 2012).

Es en el siglo XIX, con la Revolución Industrial, que desaparece el carácter de las calles como espacios de relación, acción que genera el principio de una serie de problemas

sociales como el de la exclusión social (Asensi, 2015). También es en este periodo donde aparecen los espacios públicos verdes, los cuales se plantean como espacios para mejorar la calidad de vida de los europeos en contraste con las malas condiciones de trabajo existentes en la época y al no regulado crecimiento de las ciudades. Pero es en el siglo XX, cuando estos lugares además de necesarios socialmente cumplen una función estética.

Así, estos espacios siempre han sido elementos de importancia para el desarrollo urbano y los que otorgan identidad y sentido de pertenencia a sus habitantes, pero lamentablemente con la llegada de la globalización, el cambio de vida y el individualismo de las personas, estos espacios han sufrido abandono y deterioro, un simple ejemplo es con la llegada de los centros comerciales que provoca un cambio en la localización de los "paseos" familiares, o también se puede observar con los sistemas de privatización que afectó a los espacios públicos convirtiéndolos así, en elementos de segregación al transformarse en espacios donde no todos pueden acceder (Amado, 2012).

Esto habla de la necesidad de nuevas políticas a nivel global que permitan la recuperación del sentido de estos lugares, pero también que se entienda la necesidad de la transformación que deben tener estos espacios respondiendo a las necesidades actuales de los habitantes.

Imagen e identidad, diseño flexible, programación variada, confortabilidad, seguridad, estrategia de uso según diferentes periodos del año, accesibilidad universal, visibilidad, buena gestión, son algunas características que según la organización llamada *Project for Public Space (PPS)*, debe tener un espacio público para presentar la calidad adecuada para el bienestar del habitante.

IMPORTANCIA DE LOS ESPACIOS COMUNES EN LA VIVIENDA COLECTIVA

Si los espacios públicos son los encargados de estructurar la trama urbana, las viviendas son las construcciones que conforman la otra parte de dicha trama, la privada, siendo los primeros, los encargados de formar las relaciones entre los vecinos y el barrio. Pero dentro de dichas construcciones existen viviendas de carácter colectivo que genera la formación de un nuevo espacio en la ciudad.

A finales del siglo XIX, el crecimiento de las ciudades europeas producto de la Revolución Industrial provocó transformaciones urbanas que también se tradujeron en cambios sociales y económicos, generando importantes problemáticas para el periodo como lo fue el de la alta demanda de viviendas. Y es que dicha problemática fue una oportunidad que tuvo la arquitectura para explorar nuevas tipologías de viviendas, las cuales se deciden agrupar en un mismo terreno. Esta agrupación trae como consecuencia la alteración del orden social hasta ese momento conocido, la nueva forma de vivir permite la interacción entre sus habitantes, acción que genera requerimientos de nuevos espacios en la ciudad.

Es así que, en aquellos edificios donde se desarrolla la vivienda colectiva, se les adiciona un espacio denominado común, los cuales presentan condiciones y características óptimas para que se produzca el encuentro y la relación social entre los habitantes de dicho conjunto. Luego, aquellos espacios comienzan a funcionar como una especie de umbral, ya que se ubica entre el espacio público y el privado, por lo que es el encargado de relacionar a los habitantes del conjunto con el entorno urbano que lo rodea.

Interiorizando en el concepto "umbral", si se define la palabra la cual es una adaptación de la palabra "lumbre" y la cual proviene del latín "*liminaris*" que se traduce como "lo que está primero", se hace referencia a la entrada de algo, ya sea de una situación, como a la

entrada de algo físico, de ahí el asociar la palabra a la entrada de una vivienda, o, a aquellos lugares donde existe resguardo de sombra pero que se encuentra iluminado por la luz exterior. Y es que la palabra es utilizada en diferentes aspectos de la vida, por ejemplo, para la geología, el umbral representa un cambio leve en el terreno que provoca la separación de dos valles o cuencas, mientras que si se habla de sistemas ecológicos el umbral hace referencia a ciertas zonas de un hábitat donde se genera una mayor interacción entre los organismos, ya sea producto del contacto entre ellos o por la existencia de condiciones físicas específicas en el lugar que genera dicha actividad.

Por esta razón, en el diseño arquitectónico, se puede hacer referencia como umbral al espacio común que presenta un conjunto habitacional, el cual representa un espacio simbólico ya que corresponde a un espacio de transición entre lo público y lo privado, pero a la vez corresponde a un espacio físico donde se genera la interacción y actividad de sus habitantes, por lo que se puede decir que corresponde a un espacio privado, de propiedad de los habitantes del conjunto, pero que interpreta un papel de espacio público para el entorno urbano.

Estos espacios deben su carácter físico y morfológico, a la disposición en la que se ubican los volúmenes que conforman las viviendas, los que corresponderían a los "lentos" en el plano, por lo tanto, dichos espacios se conforman por los "vacíos" que se encuentran encajonados por los lentos, conocidos así como espacios intersticiales, espacio que finalmente es el encargado de vincular el conjunto con el resto de la ciudad.

Vacíos que se convierten en virtudes para la trama urbana, ya que son en donde ocurren aquellas prácticas propias de la forma de habitar colectiva y que le otorgan una función social, ya que es donde se logra conformar la comunidad, aquella que materializan ese tipo de vivienda y finalmente le otorga el nombre. Comunidad que se genera por la correcta configuración, dimensionamiento y

condiciones otorgadas al espacio común, lo cual también permite que dicha comunidad se pueda conectar con el resto del barrio para así conformar un ambiente propicio para lograr la integración entre la vivienda, la actividad colectiva y el espacio urbano circundante (Asensi, 2015).

Entonces, en resumen, en el diseño arquitectónico urbano, el umbral es el encargado de vincular cada elemento que compone la trama urbana e integrar a sus habitantes, por la misma razón, es el lugar donde se concentra aquella identidad colectiva fruto de la interacción, porque la formación de una comunidad también implica una apropiación de aquel espacio que se está habitando y ocupando, por lo tanto, la formación de una identidad que represente a todos los habitantes, y les permite ser parte de un conjunto.

Finalmente, será el conjunto en su totalidad, volúmenes de viviendas, pero principalmente el espacio común que se conforma tanto por el encajonamiento de éstos como por las interacciones que en éste de generan, el encargado de conformar un carácter identitario representativo para la comunidad a la cual le otorga habitabilidad y que les permita, además, la interacción, la integración y la comunicación con el resto de la ciudad.

REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

Las características antes nombradas, han sido parte de la historia de la vivienda y el comportamiento de sus habitantes, características presentes también en los referentes descritos a continuación:

1. **“Casa Bloc”**, Barcelona, España, 1932.
Vivienda Social
SUPERFICIE:
ARQUITECTOS: J. Lluís Sert, J. Torres Clavé, J. Baptista Subirana

Proyecto habitacional realizado bajo políticas sociales que nace para combatir el déficit habitacional de la época, específicamente para la población obrera que no tenía una solución habitacional digna en la cual vivir. Diseñado para darles a los catalanes una vivienda digna, con pocos metros cuadrados pero apropiada para una buena calidad de vida, generando así un nuevo estándar de vida y estableciendo una calidad mínima de vivienda.

Terreno rodeado por cuatro calles de distintas características, por lo que se opta por un volumen que enmarque el perímetro, pero dando real importancia a la convivencia y a la identidad colectiva que se puede generar entre sus habitantes, de ahí la realización de dos grandes espacios comunes constituidos por los volúmenes de las viviendas y que se abren hacia el espacio urbano que lo circunda. Dichos espacios explotan las cualidades del entorno, razón por la que presentan características distintas según al espacio público al cual se abren, mientras uno se abre hacia una vía principal con alto tráfico, el otro se abre a una calle secundaria casi sin actividad, obteniendo dos espacios con diferentes sensaciones. Además, para mantener una libre comunicación entre los espacios el primer piso de los volúmenes está posicionado sobre pilotes que aseguran la libre ocupación del espacio urbano y la conexión entre los vacíos.

Lamentablemente, luego de la Guerra Civil, dichas viviendas son otorgadas a militares y familia, perdiendo el sentido social de su realización y propiciando el deterioro de éstos.

Finalmente, con el retorno de la democracia, se logró que organismos del gobierno municipal se hicieran cargo del conjunto, lo rehabilitaran y se pudiera cumplir, en alguna medida, la conformación de comunidad e integración que es para lo que fue diseñada (Asensi, 2015 ; Ortíz, 2013).



FIGURA 1
FUENTE: Desde página web: www.barcelona.cat



FIGURA 2
FUENTE: Fotografía de A+t group

2. **“Future Solund”**, Copenhague, Dinamarca, 2016.
Complejo de viviendas y hogar de ancianos
SUPERFICIE: 37.895 m²
OFICINA: F. C. Moller – Tredje Natur

El proyecto se denomina como un edificio multigeneracional ya que va destinado, principalmente, a las personas de la tercera edad con la conformación de hogares de cuidado y viviendas para ancianos, pero también integra viviendas para jóvenes, y viviendas para personas con TEA.

Se ubica entre un barrio conformado y el lago Sortedam, pensado para integrarse a la ciudad mediante una planificación urbana que mejore el entorno en el cual se emplaza. La idea es generar un espacio urbano semipúblico que logre conformar comunidad tanto entre los nuevos habitantes como con los que ya habitan el barrio, razón de la realización, tanto en el interior como en el exterior, de una serie de espacios comunes que fomentan actividades para generar la interacción, la relación, la convivencia y la integración, tanto entre los habitantes pertenecientes a diferentes etapas de la vida, como la interacción de éstos con el barrio.

El proyecto se emplaza en un terreno poligonal rectangular, que les otorga la forma a los volúmenes de viviendas, los que a su vez presentan patios centrales que pasan a ser los espacios destinados a la interacción antes nombrados y por ende los protagonistas del conjunto, al ser los que le otorgan vida al proyecto.



1) **“Patio Cuadrado”**, Bondy,
Francia, 2010.
Vivienda Social
SUPERFICIE: 3.130 m²
OFICINA: Atelier Du Pont

El proyecto da origen a un edificio de viviendas sociales colectivas, el cual se ubica en un contexto suburbano heterogéneo marcado por la existencia de viviendas unifamiliares densas pero dispares en el entorno.

Aunque se opta por un diseño simple de figura compacta y sólida, tradicional de la manzana urbana, su planta en forma de “u” reconoce la importancia del espacio para la interacción de sus habitantes, razón de la disposición del volumen hacia un patio central ajardinado, el cual además se acentúa con la disposición de los balcones de todas las viviendas hacia éste.

Este proyecto presenta una variación, ya que en este caso cada vivienda tiene una entrada independiente, lo que demuestra que se entiende esa necesidad de interacción que los habitantes tienen en un conjunto, pero también entiende la necesidad de privacidad en el espacio propio.

Así, todos los proyectos confluyen en que el real protagonista de la vivienda colectiva es el espacio común, el cual permite la formación de comunidad, y la integración de ésta con la ciudad en la que se emplaza. Dicho espacio se vuelve sinónimo de la identidad que cada conjunto habitacional tiene, ya que es el responsable de que éste se desarrolle y prospere.



FIGURA 6
FUENTE: Desde página web: www.plataformaarquitectura.com



FIGURA 7
FUENTE: Desde página web: www.plataformaarquitectura.com

CAPÍTULO 2:
PROBLEMÁTICAS

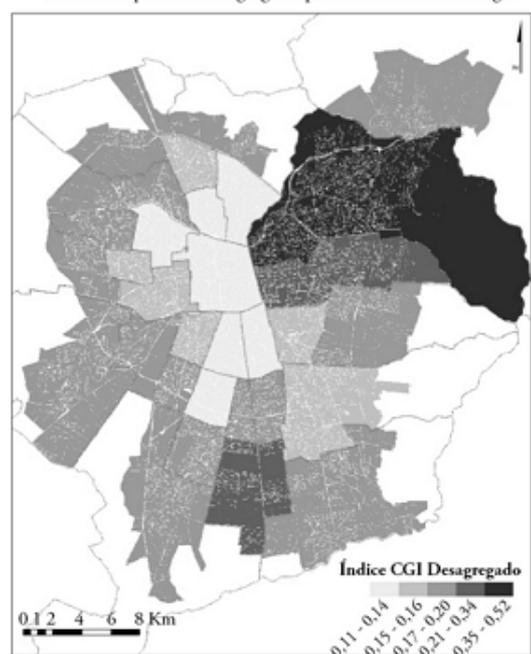
2.1 DESDE EL ESPACIO

SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN LA REGIÓN METROPOLITANA

No es un secreto la gran desigualdad social que presenta la Región Metropolitana, la cual se expresa en las diferencias en cuanto a las “oportunidades” que presentan sus habitantes, la dificultad al acceso a una educación y salud de calidad de la clase vulnerable es solo un ejemplo de ello, situación que también se extiende al acceso que se tiene a la vivienda y quizás donde se expresa de la peor forma. Y es que particularmente en el caso habitacional, la problemática se encuentra directamente relacionada con el contexto histórico y político que ha vivido el país (Ortega, 2016), ya que es en las décadas de los 80's y 90's, producto de una estrategia política de la dictadura militar sufrida por el país, el Estado construye una serie de viviendas destinadas para las familias vulnerables, pero en lugares donde el suelo tiene menor valor y es que se eliminan aquellas normativas, que en ese entonces, dictaban los límites urbanos, formando así la periferia de Santiago, conocida como la parte segregada de ésta haciendo comprender que a mayor distancia del centro, menor sería la calidad de vida de los habitantes. Y es que es desde esta época que el país se comienza a regir por un sistema neoliberal, por lo que es el mercado el encargado de resolver la problemática habitacional, así, “se consolida un sistema subsidiario y tercerizado al mundo privado” (Fuster-Farfán, 2019) donde la vivienda pasa a ser un bien y no un derecho por lo que se le da mayor importancia a la cantidad de viviendas que se construyen, que a la calidad de vida que tendrán sus habitantes. Como se muestra en la figura 8, dicho fenómeno solo ha ido aumentando a través de los años obligando a la población vulnerable habitar lugares con falta de conectividad y seguridad, atentando así con el adecuado desarrollo de dichos habitantes. (Ortega, 2016)

Es entonces que, en estos casos, el término se especifica al de Segregación Residencial socioeconómica, el cual se define como “la

Segregación residencial por ingresos del hogar 1992
Gentile Gap Index desagregado por comunas en Santiago



Segregación residencial por ingresos del hogar 2002
Gentile Gap Index desagregado por comunas en Santiago

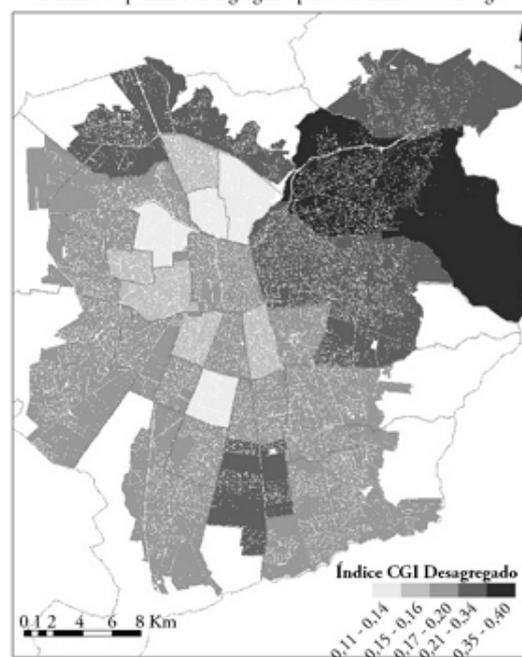


FIGURA 8

FUENTE: “Segregación residencial de ingresos en el Gran Santiago, 1992 – 2002”.

ausencia o la escasez relativa de mezcla socioeconómica en las subunidades territoriales de una ciudad” (2001) según las Naciones Unidas y la CEPAL. Dichas instituciones, además especifican que es una situación que genera limitaciones, desigualdad, estigmatización y una

insuficiencia de servicios para aquellos grupos mas postergados, atentando así contra la estabilidad social y la sustentabilidad de una ciudad. Es decir, que dicha segregación producida en la capital finalmente es el resultado de una mala planificación de la ciudad provocada por el Estado, el cual permite que la mancha urbana se siga expandiendo, el valor del suelo siga subiendo, pero que problemáticas, como la de la conectividad, aun no tenga solución, provocando un mal funcionamiento de ésta.

PROYECTOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL EN CHILE

Es con la necesidad de dar solución a dicha segregación expuesta en el punto anterior, sumado a las demandas habitacionales, tanto de las familias vulnerables como de la clase media, que desde el año 2006 se han creado proyectos y políticas relacionados con la integración social en Chile, con la idea de reordenar las ciudades en lo urbano para así, generar una estabilidad en lo económico y en lo social que permita, finalmente, una aproximación a ese ideal de planificación. (Cornejo, 2020)

Hay que mencionar, que estos programas se generan en un Estado ya no netamente neoliberal sino en la evolución de este sistema, en un Neoliberalismo Híbrido, el cual, a diferencia del anterior, teóricamente, se adapta a las diferentes demandas que pueda tener un habitante, y aunque el mercado sigue jugando un papel principal donde se mantiene un sistema habitacional subsidiario, dicho habitante se vuelve de mayor importancia ya que se generan estrategias con divulgación social. Y es justamente con la aparición de estos proyectos que se marca un punto de inflexión, ya que la normativa prioriza la cualidad antes que la cantidad, incrementan la cantidad de subsidios otorgados, las viviendas y los espacios públicos son de mejor calidad además de presentar una mejor ubicación que provoca una mayor



FIGURA 9
FUENTE: Elaboración propia.

conectividad y un mejor acceso a diferentes servicios. (Fuster - Farfán, 2019)

Es así que, con la intención de crear “ciudades más humanas y amables, ricas en diversidad y cercanas a las oportunidades” (MINVU, 2006) se crea el Proyecto de Ley de Integración Social, el cual fomenta la construcción de viviendas, las cuales, al ser habitadas por personas provenientes de diferentes realidades socioeconómicas, logren diversificar aquellos lugares en los que se emplacen.

Es en el mismo año, que bajo este proyecto nace la primera Política – Habitacional de Mejoramiento de la Calidad e Integración Social, que como principal motivación la cohesión social, le da vida a los primeros programas habitacionales que harán tangibles

esas ideas, el DS N°49, encargado de regular en Subsidio Fondo Solidario de Elección, y el DS N°1, ambos en el año 2011 (Ruiz – Tagle, y Romano, 2019).

Luego, es en el año 2014, cuando se crea la segunda política habitacional, Política Nacional de Desarrollo Urbano, Ciudades Sustentables y Calidad de Vida, la cual logra que finalmente el concepto de integración social se vuelva un eje principal en la planificación de las ciudades del país. Así en el año 2015 se aprueba el DS N°116, el cual nace como un proyecto piloto para regular los Proyectos de Reactivación Económica e Integración Social, el que actualmente no está vigente, y como evolución y continuación a dicho programa, es que en el año 2016 se crea finalmente el DS N°19 (Ruiz – Tagle, y Romano, 2019).

	DS N°1	DS N°116	DS N°19
AÑO INICIO	2011	2015	2016
NOMBRE SUBSIDIO	Subsidio Habitacional para Familias de Sectores Medios	Subsidio Habitacional Extraordinario Para Proyectos de Integración Social	Subsidio de Integración Social y Territorial
PROPÓSITO	Favorecer la integración y la participación comunitaria. Reducir la inequidad.	Generar oferta habitacional, contribuir a la reactivación económica del lugar en el que se emplaza y favorecer la integración social y la participación. Reducir la inequidad.	Revertir la segregación y el déficit habitacional existente, favorecer la integración y la participación. Reducir la inequidad.
POBLACIÓN OBJETIVO	Título I- tramo 1: Hasta 60% vulnerabilidad Título I- tramo 2: Hasta 80% vulnerabilidad Título II: Hasta 90% vulnerabilidad	Hasta 80% vulnerabilidad	Hasta 90% vulnerabilidad
MONTO SUBSIDIO	Título I- tramo 1: 500 – 700 UF Título I- tramo 2: 516 - 640 UF (adquisición) 520 – 700 UF (construcción) Título II: 350 – 525 UF (adquisición) 350 – 450 UF (construcción)	(SV): Entre 700 UF – 800 UF (SM): Entre 125 UF – 525 UF	(SV): Entre 800 UF – 900 UF (SM): Entre 125 UF – 338 UF
VALOR MÁX. VIVIENDA	(SV): Título I- tramo 1: Hasta 1.000 UF (SM): Título I- tramo 2: 1.400 – 1.600 UF Título II: 2.000 – 2.400 UF	(SV): Hasta 900 UF o 1000 UF (dr) (SM): Hasta 2.000 UF o 2.200 UF (dr)	(SV): Hasta 1.100 UF o 1200 UF (dr) (SM): Hasta 2.200 UF – 2.400 UF (dr)
% VIVIENDAS SOCIALES EN PROYECTOS	30% mín. 70% máx.	10% o 20% mín. (dependiendo del avance de la construcción) 40% o 60% máx. (dependiendo de la población comunal)	20% mín. 40% o 60% máx. (dependiendo de la población comunal)

FIGURA 10

FUENTE: Elaboración propia, realizado en base a la tabla de Ruiz Tagle y Romero (2019) y a información obtenida de los decretos analizados.

(SV): Familias Vulnerables
(SM): Sectores Medios
(dr): Depende de la región

Es un derecho de todo ciudadano tener una vida pública de calidad y que las instituciones estatales tengan el deber de otorgar los espacios adecuados para la realización de dicha vida, las estadísticas, como se puede ver en la figura 11 ejemplificando la cantidad de áreas verdes públicas de la ciudad, demuestra totalmente lo contrario, donde se puede observar dichas áreas totalmente concentradas en una pequeña porción de la capital. Y es que la falta de claridad en la normativa chilena encargada de regular estos espacios también ayuda a agravar aun más la problemática, y es que, para la legislación vigente, los espacios públicos corresponden a un bien nacional sobre los cuales no es necesario generar normas.

Consientes de esta problemática, en el año 2017, el MINVU publica “La Dimensión Humana en el Espacio Público”, como un documento de recomendación para el correcto diseño e implementación de dichos lugares dentro de la ciudad, en el que además se especifica que el éxito de cualquier proyecto lo determina su uso. Y es que ya es sabido, que la implementación de espacios que finalmente no satisfacen las necesidades de los habitantes a quienes van dirigidos, provoca una falta de identidad con dichos espacios que trae como consecuencia desde el no uso del lugar hasta la destrucción de éste. Situación que se produce principalmente en los sectores más vulnerables, los que se ven afectados con espacios insuficientes de mala calidad que realmente no logran satisfacer las demandas sociales de dicha población. De ahí la obligación de crear nuevas políticas que realmente respalden dichas necesidades y que regulen la realización, en cuanto a calidad y cantidad, de éstos para lograr un real proceso de integración urbana.

2.2 DESDE LOS HABITANTES

POSIBLES POSTULANTES

Los programas habitacionales en Chile que implementan la integración social se basan en la mixtura social dependiendo del nivel socioeconómico de sus postulantes, pero dicho concepto nace por la necesidad de aproximar geográficamente aquellas minorías existentes en la ciudad, Y es que pertenecer a alguna minoría significa discriminación, vulnerabilidad, falta de oportunidades lo cual va directamente relacionado con la pobreza, destinando a dichos grupos a ciertos estratos socioeconómicos.

Situación que en Chile se puede ejemplificar con lo que les sucede a las personas migrantes, con estudios actuales se ha evidenciado que existe una pobreza monetaria superior en estos grupos, y es que el desconocimiento de sus derechos, no estar inscritos en el sistema de seguridad social, carencias de apoyos, finalmente genera una marginalización que afecta directamente en su desarrollo (Hernando, 2019).

También es posible observar una situación similar en las personas con discapacidad que por carencias en la educación, en la salud, no pueden optar al mercado laboral, y es que la ciudad en general no se encuentra preparada para que sea utilizada por estas personas, privándolas así de desarrollar una vida “normal”. Se debe tener presente que una de cada cuatro familias pertenecientes al primer quintil tiene un integrante con alguna discapacidad (SENADIS, 2019).

Dicha falta de oportunidad también se extiende a las familias jóvenes y madres solteras, que tampoco se les brinda una oportunidad de salir de la pobreza en donde nacieron. Y así con otras minorías donde la falta de oportunidad se expresa principalmente en el acceso a la vivienda, razón por la que finalmente todo recae en una falta de refuerzos en las políticas públicas existentes.

CAPÍTULO 3:
EMPLAZAMIENTO

3.1 CONTEXTO

UBICACIÓN CÉNTRICA DEL PROYECTO

Lamentablemente dichas desigualdades en cuanto a recursos y oportunidades terminan invalidando la popular frase “Santiago no es Chile” en cuantos a los temas antes nombrado se refiere a nivel país, pero dicho fenómeno igual es posible observarlo dentro de la misma ciudad, ya que es sabido que toda la “actividad” ocurre en el centro de ésta, son las comunas ubicadas en el sector oriente de la capital las que al ser económicamente privilegiadas se les otorga una mayor repartición de recursos, presentando así una mayor opción de movilizarse, mejores ofertas educacionales, de salud y por consecuencia una mejor calidad de vida, pero también existen ciertas comunas pericentrales que no gozan del mismo privilegio económico pero que cuentan con una alta conectividad que les permiten, a diferencia de otras comunas, tener más accesos a dichas oportunidades

que entrega el centro, situación que se relaciona directamente con la problemática de la segregación social antes mencionada.

Por lo mismo, son dichos lugares los que se vuelven más atractivos a la hora de querer emplazar un proyecto donde el objetivo principal es la integración social, ya que son lugares compatibles con las necesidades de los posibles postulantes a dicho proyecto. Dentro de esos lugares se pueden encontrar la comuna céntrica de Santiago, que por falta de espacios disponibles sumado al elevado costo del suelo se descarta del análisis, y las comunas pericentrales de Providencia, Ñuñoa, Macul, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Estación Central, Quinta Normal, Lo Prado, Renca, Independencia, Recoleta, La Granja, San Ramón, La Cisterna, Lo Espejo, Cerrillos, Cerro Navia y Conchalí, que sin contar las dos primeras, según estudios, son las comunas que presentan un mayor potencial de densificación habitacional, mientras que las once primeras presentan mayor conectividad (Trivelli, 2017).



FIGURA 12
Comunas pericentrales analizadas.
FUENTE: Elaboración propia.

Por otro lado, como los programas destinados a la integración social tiene como objetivo la mixtura social, es importante analizar la composición social de las comunas antes nombradas, ya que es necesaria una heterogeneidad según nivel socioeconómico en éstas, heterogeneidad que oscila entre las familias más vulnerables y la clase media y que se especifican en el siguiente cuadro.

Grupo	Clasificación	Ingreso mensual
E	Pobre	\$ 324.000
D	Vulnerables	\$ 562.000
C3	Media	\$ 899.000
C2	Media alta	\$ 1.360.000

Las comunas que presentan mayor heterogeneidad, como se muestra en la figura 13 son, Quinta Normal, Estación Central, Independencia, Recoleta, San Miguel, La Cisterna y Macul.

Otro punto que también se debe analizar, corresponde al déficit habitacional que presentan dichas comunas, donde se observa que el déficit que presentan las comunas de San Miguel, La Cisterna y Macul es notablemente inferior al de las otras comunas analizadas, por lo que se vuelven poco probable para la selección.

Por último, es importante comparar el costo del suelo de las comunas, pero las cuatro comunas pericentrales que van quedando en la selección, Quinta Normal, Estación Central, Independencia y Recoleta, desde el 2008 han presentado en promedio una considerable alza en sus costos, situación que en la actualidad se ha estancado e incluso ha ido a la baja, aunque el precio en estas también es heterogéneo dependiendo de las zonas de cada comuna, como se puede observar en la figura 15, finalmente dejando a las cuatro en condiciones similares a la hora de querer emplazar un proyecto.

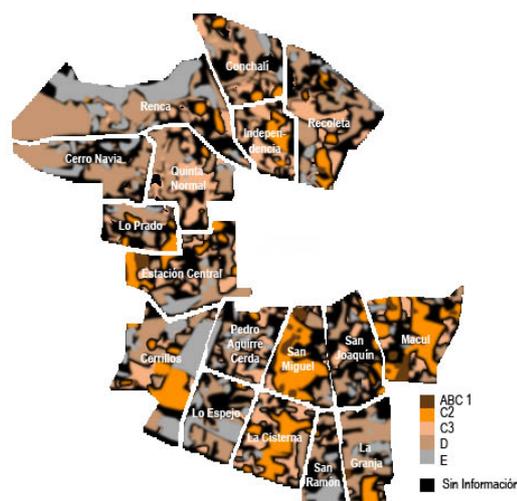


FIGURA 13
Heterogeneidad socioeconómica.
FUENTE: Elaboración propia.

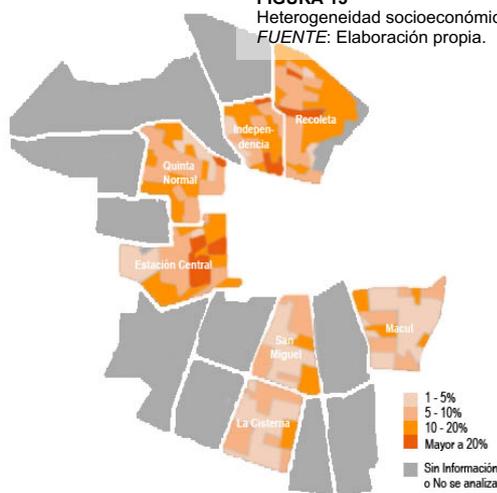


FIGURA 14
Déficit Habitacional.
FUENTE: Elaboración propia.

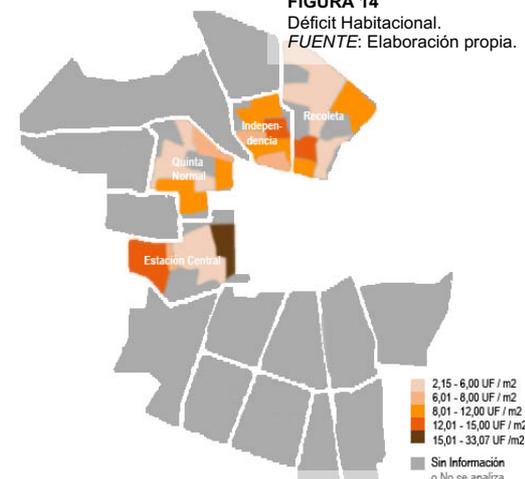
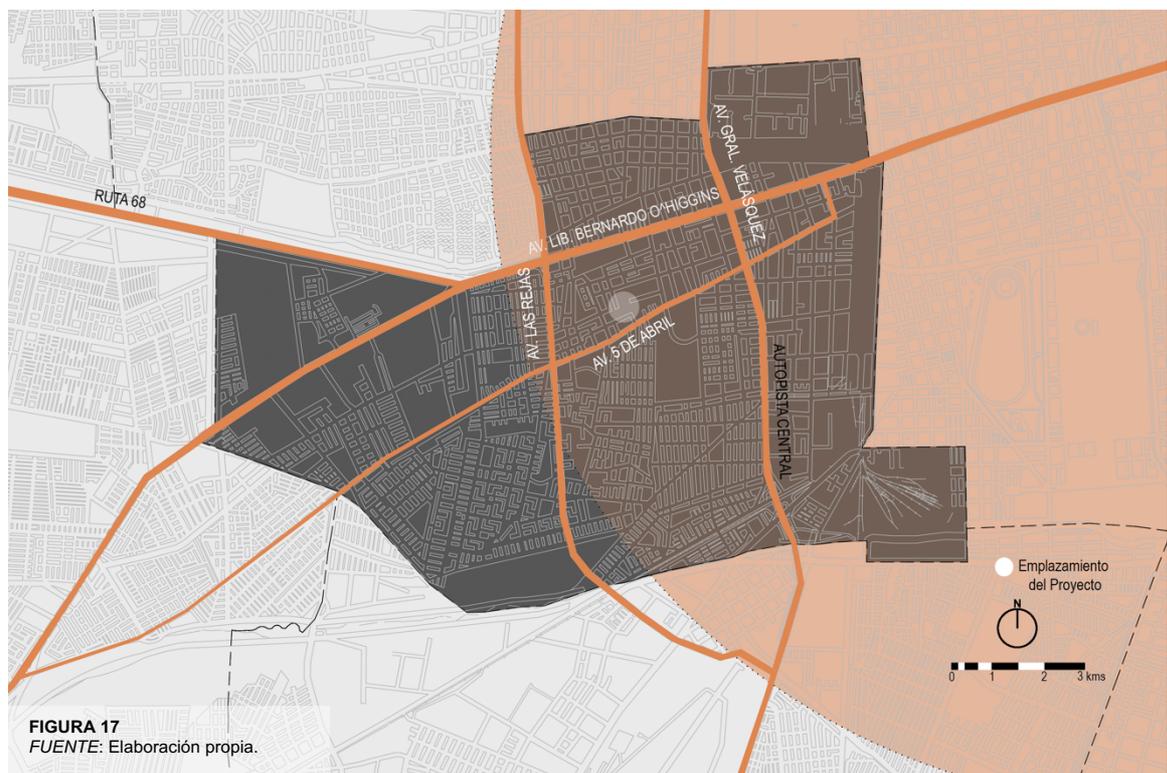
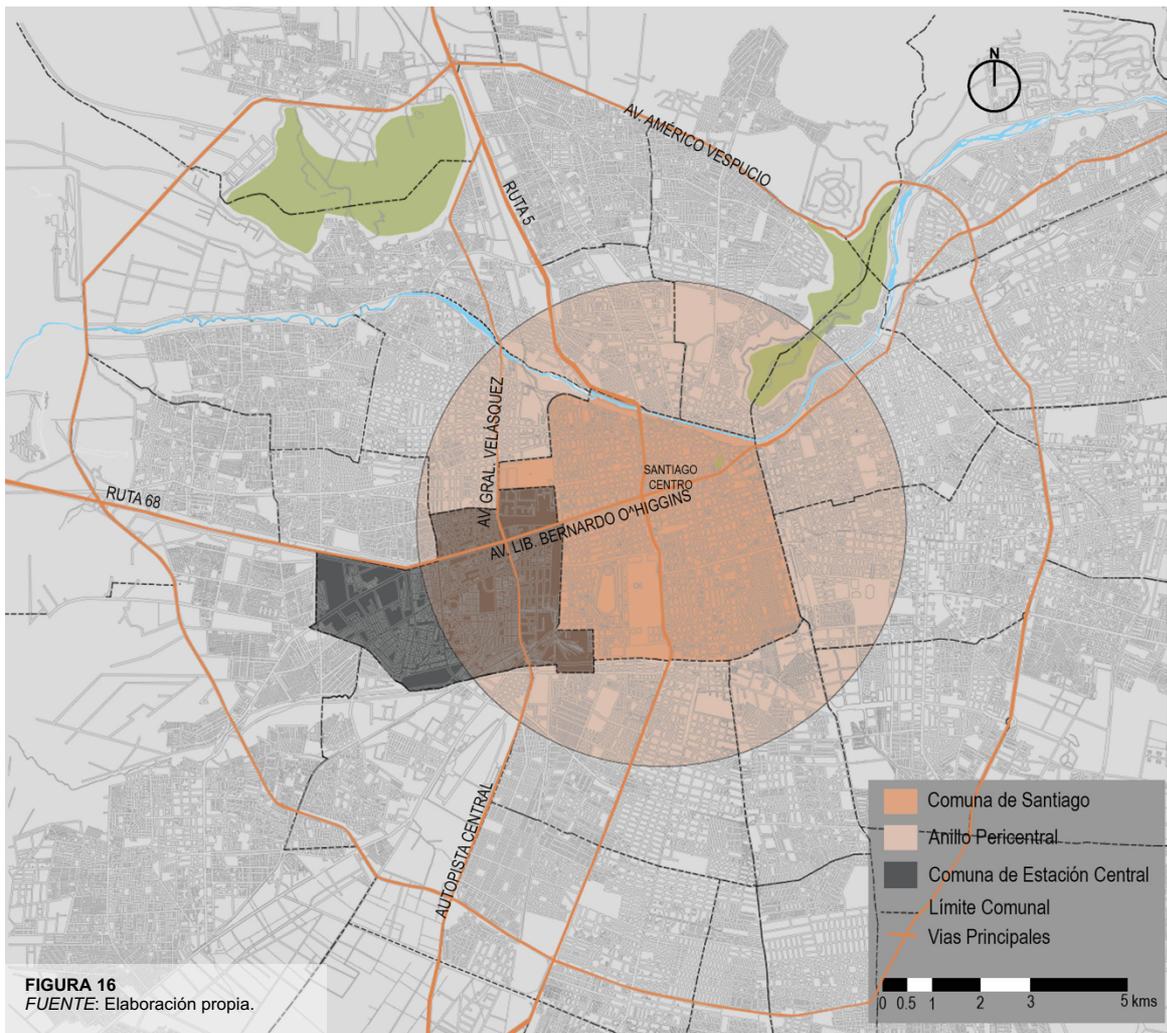


FIGURA 15
Costo de suelo.
FUENTE: Elaboración propia.

Buscando terrenos disponibles en dichas comunas, finalmente se encuentra un terreno adecuado en la comuna de Estación Central, específicamente en aquella zona donde el costo del terreno ha ido a la baja.



COMUNA DE ESTACIÓN CENTRAL

Ubicada en el sector sur-poniente de la ciudad, la historia de esta comuna comienza en el año 1857 con la construcción de la primera estación de ferrocarril que conectaba a la ciudad de Santiago con Valparaíso, el principal puerto del país, situación que le otorga el nombre a la comuna y que significa una transformación para la zona que hasta ese momento era agrícola. La llegada y el movimiento de los usuarios del tren provoca formación de nuevas poblaciones en el sector lo que implica un desarrollo para la zona y finalmente le da vida al nuevo barrio urbano.

Actualmente dicha estación es conocida como un hito urbano dentro de la ciudad, el cual está rodeado por un barrio principalmente comercial, Barrio Meiggs. También, en la comuna, se emplazan los terminales de buses más importantes de la región, sumado a que es atravesada por importantes avenidas (como se muestra en la figura 17), y por consecuencia tiene acceso directo a paraderos de transporte públicos e importantes estaciones de metro, lo que la hacen ser un punto neurálgico en cuanto a conectividad terrestre, generando así un constante movimiento que atrae a una gran población flotante (Memoria Chilena).

Con los años, ha presentado un acelerado proceso de modernización, mezclando construcciones nuevas con construcciones antiguas de carácter industrial, generando así una trama urbana heterogénea que deja a la vista la evolución de la ciudad. Lamentablemente la carencia de un instrumento normativo propio ha afectado la gestión de la comuna impidiendo su correcto desarrollo, permitiendo así construcciones como los tan conocidos “guetos verticales”, ejemplos claros de mala planificación.

La comuna cuenta con una superficie de 15 km² y con una población de 147.007 habitantes según el Censo del año 2017, pero con una proyección estimada de 206.792 para el año 2020. Y es que es

principalmente la inmigración reciente y acelerada la que ha provocado este notable aumento en la población, con la llegada de habitantes adultos jóvenes principalmente, que incluso han generado una renovación en ésta, ya que hasta hace unos años la población era predominantemente de la tercera edad, aunque no deja de ser una población con tendencia al envejecimiento.

Unidad Territorial	Población Censo 2017	Población Proyecc. 2020	% Aumento
ESTACIÓN CENTRAL	147.007	206.792	40.64%

(%) variación de la población entre censo 2017 y proyección 2020



Grupo Edad	Población Censo 2017	Proyección 2020	% Aumento
0 - 14	24.019	33.182	38 %
15 - 29	38.754	52.822	36%
30 - 44	33.227	50.924	53%
45 - 64	33.637	45.353	35%
65-más	17.404	24.511	41%

POBLACIÓN POR GRUPO ETARIO SEGÚN CENSO 2017



FIGURA 17 - 18
FUENTE: Elaboración propia desde información de Censo 2017

Dichos migrantes se emplazan en el sector motivados por el trabajo generando un aumento en la población económica activa, ocupando así a la comuna de paso, habitándola mientras su situación económica se estabiliza y puedan desplazarse a una vivienda más estable. Según encuestas comunales, se calcula que son 6000 extranjeros habitando la comuna correspondiente a un 4,1% de la población, aunque solo 3.789 están inscritas en la Ficha

de Protección Social (Municipalidad de Estación Central).

Por otro lado, el 6,5% de la población presenta alguna discapacidad, entre las cuales el 17% equivale a una dificultad física, y el 6,4 a una dificultad visual, lo que habla de la importancia de la accesibilidad universal en la comuna, sin mencionar que es en esta donde se emplaza el principal Centro Teletón.

En cuanto al nivel de pobreza, como se mencionó anteriormente, Estación Central posee una composición social heterogénea, pero éste ha ido en aumento a través de los años, aumentando de una tasa de un 9,6 en el 2009 a un 17,6 en el año 2011, siendo el 40% de la población perteneciente al sector más vulnerable (I, II quintil), población concentrada principalmente en el sector sur de la comuna delimitado por la Av. 5 de Abril.

Quintil	Puntaje de clasificación	% Comunal
I	2.072 - 8.500	48,75 %
II	8.501 - 11.734	22,56 %
III	11.735 - 13.484	14,13 %
IV	13.485 - 14.557	9,91 %
V	14.558 - 16.316	4,65 %

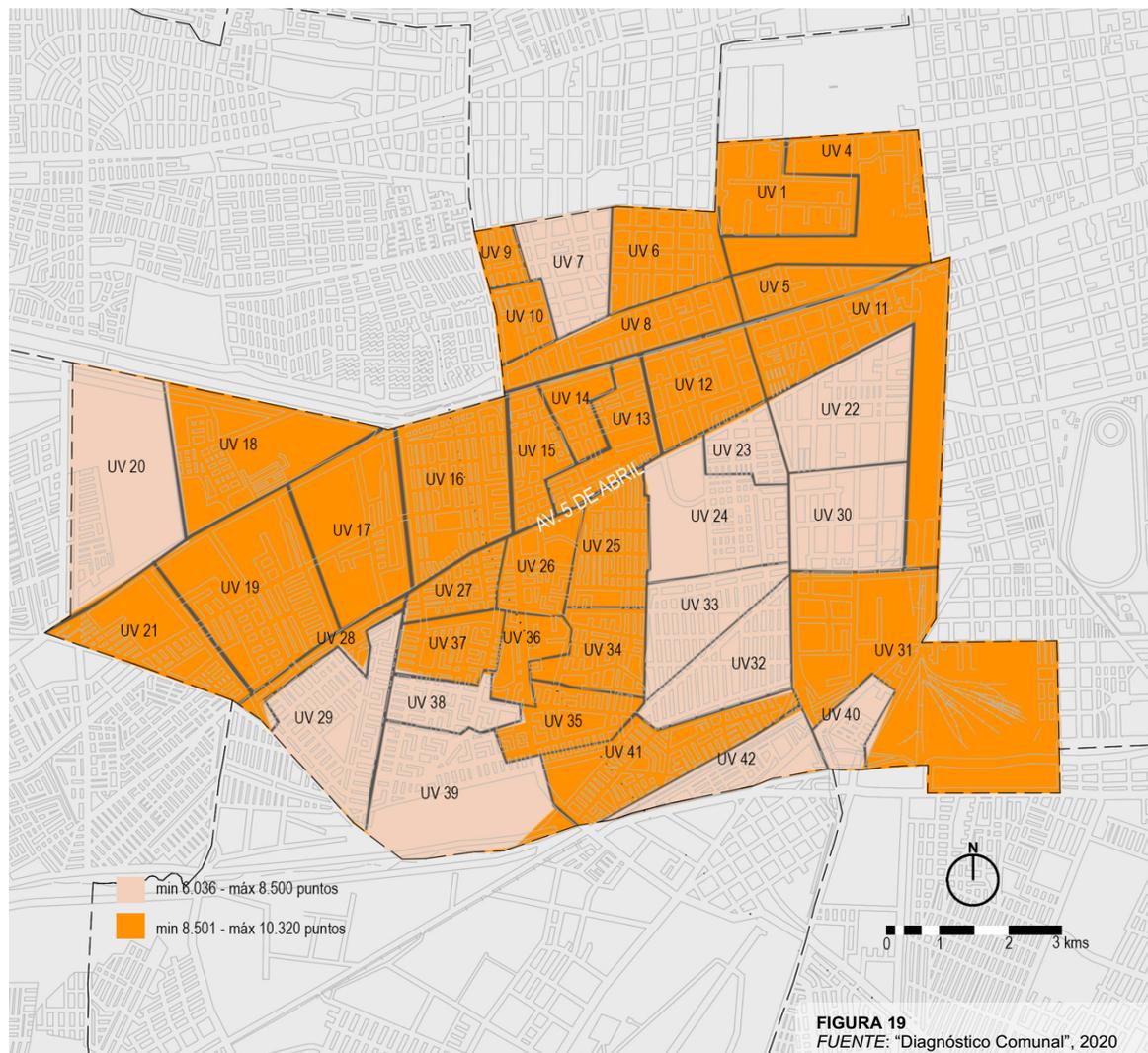
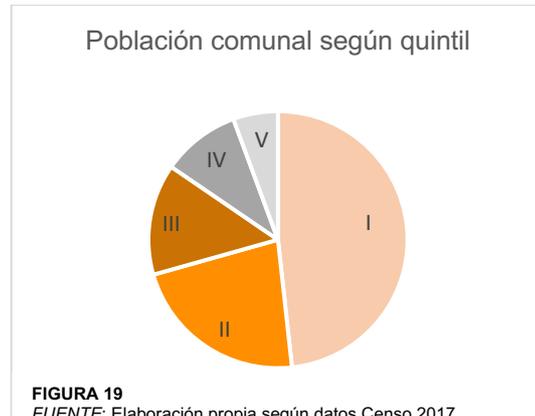




FIGURA 20
FUENTE: Imagen satelital del terreno sacada desde Google

3.2 TERRENO

ANÁLISIS URBANO DEL TERRENO

El terreno se emplaza en el sector poniente de la comuna, en la Unidad Vecinal 13, la cual se caracteriza por ser un barrio tradicional de villas y bloques cuyos habitantes pertenecen principalmente al grupo socioeconómico medio bajo, quintiles I y II y el 33,7% restantes a los quintiles III, IV y V.

Al estar cerca de varias avenidas de alto flujo, como la Av. 5 de abril con conexión directa, estaciones de metro, estaciones Las Rejas y Ecuador, paraderos de transporte público en general, además de gozar de una alta conectividad, el terreno se encuentra cercano a equipamientos de todo tipo, como establecimientos educacionales, establecimientos deportivos, centros comerciales, parque comercial, centro de salud públicos y privados, entre otros (figura 21).

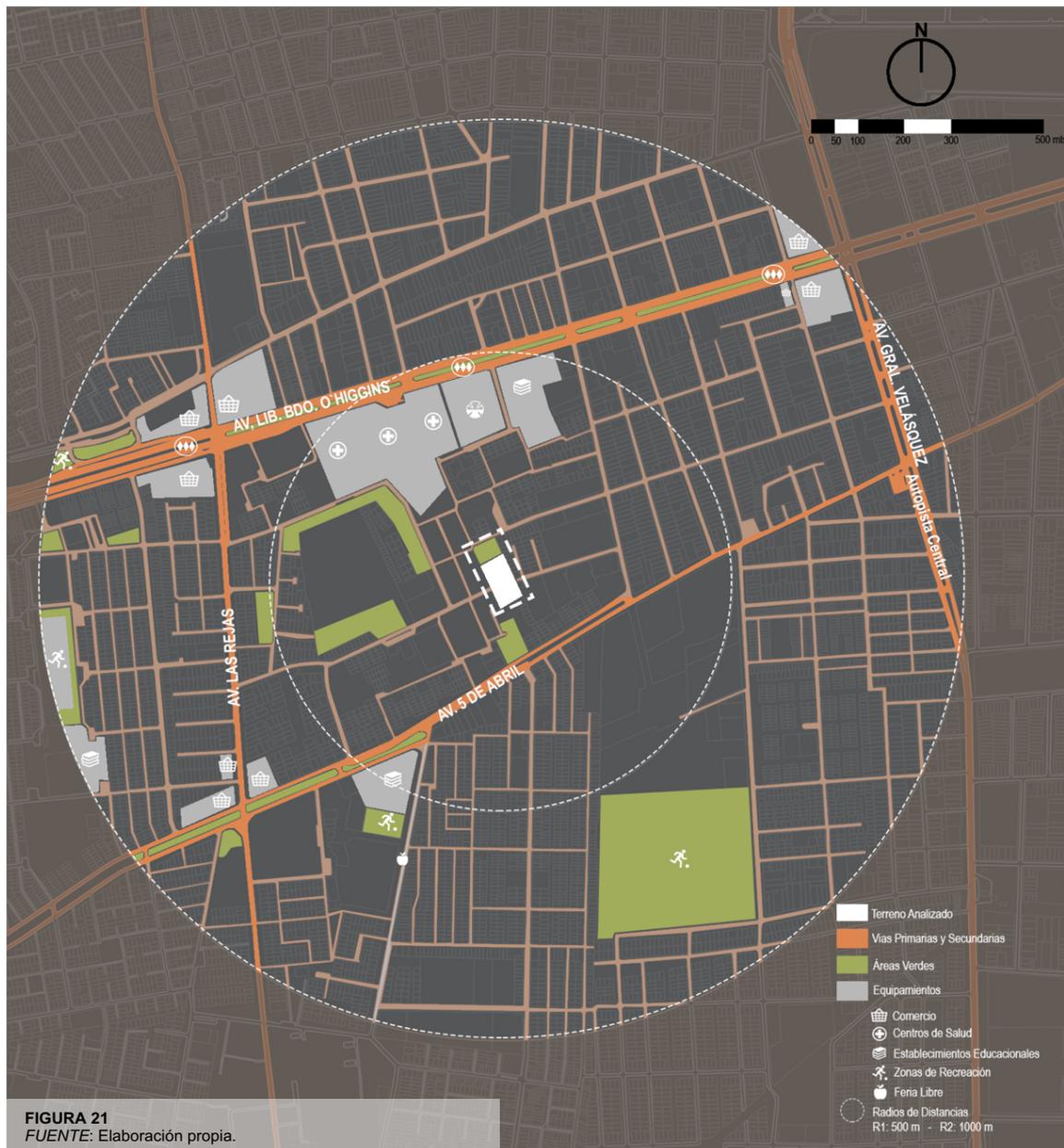


FIGURA 22
 Plano Nollí del sector
 FUENTE: Elaboración propia.



Dentro de las manzanas donde se ubica el terreno la aparición de las tipologías más antiguas existentes son las que resaltan, en el caso de la vivienda unifamiliar resalta la forma de adosamiento y el patio interior que ésta va conformando, y en el caso de los departamentos resalta la disposición de los volúmenes, otorgándole movimiento al suelo.



FIGURA 23
 FUENTE: Google Earth.



FIGURA 24
 FUENTE: Google Earth.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno presenta una superficie de 5.500 m² aproximadamente, de carácter privado, actualmente con un uso de suelo industrial con construcciones temporales, principalmente galpones, correspondiente a un taller mecánico.

Aunque está cercano a avenidas, el terreno se inserta en un barrio netamente residencial ya consolidado, con bloques de departamentos de cuatro a cinco pisos por un lado (figura 26), y de casas de uno o dos pisos por el otro (figura 27), por lo que el flujo y el movimiento es provocado únicamente por los residentes del sector.

El sector carece de lógica en cuanto a su planificación, demostrando que se fue conformando de a poco con el emplazamiento de cada proyecto habitacional. Aunque dentro del polígono resaltan dos tipologías de viviendas, que si bien, le otorgan carácter, no logra unificarlo (figura 22). Problemática que se extiende a los espacios públicos, que, si bien la cantidad no es menor dentro de estas manzanas, la mala calidad de éstos los hacen ser espacios poco atractivos y sin uso.

Es precisamente un espacio de este tipo el que antecede al terreno, el cual se presenta como una pequeña plaza en la cual se observa cierto nivel de deterioro en su equipamiento, razón por la que se decide que su recuperación será parte del proyecto.



CAPÍTULO 4:
NORMATIVA

4.1 ESTUDIO DE CABIDA

ZONIFICACIÓN

Según plano ilustrativo comunal vigente de la comuna de Estación Central, el terreno está emplazado en la zona Z-RI, en la cual se especifica lo siguiente:



ZONA Z - RI		
USOS DE SUELO		
Usos de Suelos Permitidos	Residencial	Vivienda, Hoteles
	Equipamiento	Científico, Comercio con excepción de las actividades prohibidas, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento con excepción de las actividades prohibidas, Salud, Seguridad, Servicios y Social.
	Actividades Productivas	Inofensivas
	Infraestructura	
	Espacio Público	
	Área Verde	
Usos de Suelo Prohibido	Residencial	Moteles
	Equipamiento Comercio	Bares, Discotecas
	Equipamiento Esparcimiento	Casinos
	Actividades Productivas	Molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas.
NORMAS URBANISTICAS		
Altura Máxima de Edificación		14,00 metros
Densidad Bruta Máxima		1.500 hab / há
Antejardines, con excepción de las vías correspondiente a Vialidad Intercomunal (PRMS) de la zona.		3,00 metros desde L.O.
Coefficiente de Ocupación de Suelo		Según OGUC.
Rasante		

FIGURA 31
FUENTE: Municipalidad de Estación Central

4.2 DS N°19

El subsidio DS N°19 llamado Subsidio de Integración Social y Territorial presenta una serie de características y requisitos tanto para el postulante como para la entidad desarrolladora del proyecto, dentro de las cuales se puede encontrar:

De parte del postulante (MINVU, 2016):

- Este programa solo admite postulación individual.
- El postulante debe tener los 18 años cumplidos y debe contar con su cédula de identidad vigente.
- Estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH).
- No ser propietario de una vivienda.
- Pertenecer hasta 90% más vulnerable de la población.
- En caso de ser extranjero, este debe tener la cédula de identidad para extranjero además de tener la permanencia definitiva.
- En caso de optar a una vivienda para movilidad reducida, la persona debe estar inscrita en el Servicio Nacional de las Discapacidad (SENADIS).
- Dependiendo del tramo socioeconómico en el que se ubica la familia, dependerá al tipo de vivienda que puede optar, el monto de subsidio que recibirá y el cómo se financiará la compra de la vivienda:

Familia	Precio de Vivienda	Monto de Subsidio
(1) Hasta el 50% CSE	Hasta 1.100 UF	800 UF
(2) Entre el 50% al 90% CSE	1.200 UF	275 UF
	1.400 UF	200 UF
	125 UF	125 UF

(1) Familias vulnerables con certificado de subsidio y sin deuda hipotecaria:

Ahorro min + subsidio + bonos = vivienda pagada

(2) Familia clase media con certificado de subsidio con deuda hipotecaria:

Ahorro min + subsidio + bono + crédito hipotecario o pago con recurso propio = vivienda pagada

- En el caso de que la familia tenga un subsidio anterior, la oferta de viviendas de 1.100 UF también estará destinada para ellas:

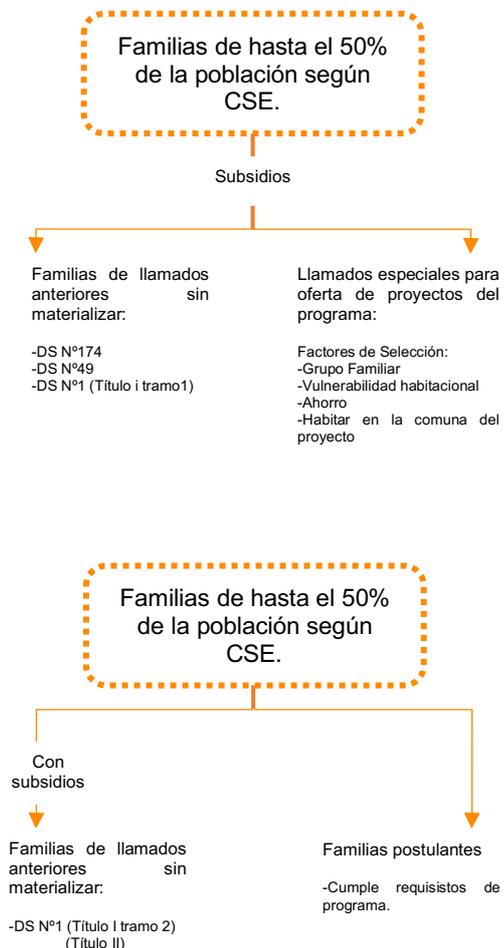


FIGURA 32
FUENTE: MINVU, 2016

En cuantos a los requisitos de calidad de la vivienda que se les exige a las entidades desarrolladoras se encuentran (MINVU, 2016):

- En cuanto a normativa, las viviendas deben cumplir con los estándares mínimos que dicta la Resolución Exenta nº4.832 (V. y U.) de 2012 y su modificación que aprueba el “Cuadro Normativo de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario” y el Itemizado Técnico destinado para el DS N°1.(*)
- Deben existir al menos tres tipologías de viviendas con diversidad de diseños y de precios.

20%	Viviendas hasta 1.100 UF
10%	Viviendas 1.200 –1.400 UF
20%	Viviendas de más 1.500 UF

- La superficie mínima exigida es de 47 m2 para viviendas unifamiliares y 52 m2 para departamentos.
- Incorporación de eficiencia energética con sistemas pasivos, sistema de paneles solares, etc.
- Viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, según espacios definidos por el cuadro normativo.
- En cuanto a estándares urbanísticos, generar áreas verdes que fomenten la integración, destinado para las distintas tipologías de viviendas, con accesibilidad universal y presencia de eficiencia energética. Además de equipamientos como ciclo vías, multicanchas, juegos infantiles, etc.
- Se deben emplazar los proyectos dentro del límite urbano, el cual está determinado por el instrumento de la planificación territorial, con acceso a diversos servicios y equipamientos. Los servicios básicos deberán cumplir ciertas distancias máximas determinadas:

- Establecimiento educacional (2 niveles) hasta 1.000 metros.
- Establecimiento de Salud (primario o superior) hasta 2.500 metros.
- Vía con transporte público hasta 500 metros.
- Equipamiento comercial, deportivo o cultural (escala media) hasta 2.500 metros.
- Área verde pública (superficie >5.000 m2) hasta 1.000m2.

A diferencia de otros programas, los proyectos del DS N°19 corresponden a proyectos seleccionados por el MINVU mediante concursos de arquitectura realizado por éste, donde, los requisitos antes nombrados, se van convirtiendo en puntajes que posteriormente vuelven un proyecto más o menos elegible. Dicho puntaje se puede complementar con ciertos incentivos o bonos que van desde la parte económica hasta cierta flexibilidad en la normativa.

(*) “Cuadro Normativo de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario” para DS N°1:

Dormitorio Principal	<p>Cama 2 plazas + 2 veladores</p>	<p>Cama 2 plazas + 2 veladores</p>																							
	-El área del velador no podrá superponerse con el área de circulación, closet y puerta.	-Se debe respetar el área delimitada para closet. -Área para el radio de giro (150cm).																							
Dormitorio Secundario	<p>Cama 1 plaza + 1 velador</p>	<p>Cama 1 plaza + 1 velador</p>																							
	-Cuando en un recinto se disponga de dos camas en forma paralela se pueden fusionar las áreas de circulación y velador, respetando ancho mínimo y la superficie y ancho del recinto. -Se debe considerar el espacio de al menos dos módulos de closet.	-Se debe respetar el área delimitada para closet. -Área para el radio de giro (150cm).																							
Clóset																									
	-Todos los closets deberán quedar conformados en fondo, altura y paramentos laterales. Se podrán fusionar hasta dos módulos de closet de ancho mín 100 cm, sin necesidad de división entre ambos.	-El closet tendrá puertas correderas con tirador. La barra para colgar ropa y cajones deberán ubicarse a un máx. de 1,20 m de altura según OGUC.																							
Puertas		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">UBICACIÓN</th> <th colspan="3">VIVIENDA</th> </tr> <tr> <th>SIN SUBSIDIO DISCAPACIDAD</th> <th>CON SUBSIDIO DE DISCAPACIDAD OTRO TIPO</th> <th>MOVILIDAD REDUCIDA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACCESO PRINCIPAL</td> <td>P1</td> <td>P1</td> <td>P1</td> </tr> <tr> <td>SALIDA PATIO / LOGIA</td> <td>P2</td> <td>P2</td> <td>P1</td> </tr> <tr> <td>BAÑO</td> <td>P3</td> <td>P2</td> <td>P1</td> </tr> <tr> <td>DORMITORIOS</td> <td>P3</td> <td>P2</td> <td>P1</td> </tr> </tbody> </table>	UBICACIÓN	VIVIENDA			SIN SUBSIDIO DISCAPACIDAD	CON SUBSIDIO DE DISCAPACIDAD OTRO TIPO	MOVILIDAD REDUCIDA	ACCESO PRINCIPAL	P1	P1	P1	SALIDA PATIO / LOGIA	P2	P2	P1	BAÑO	P3	P2	P1	DORMITORIOS	P3	P2	P1
	UBICACIÓN	VIVIENDA																							
SIN SUBSIDIO DISCAPACIDAD		CON SUBSIDIO DE DISCAPACIDAD OTRO TIPO	MOVILIDAD REDUCIDA																						
ACCESO PRINCIPAL	P1	P1	P1																						
SALIDA PATIO / LOGIA	P2	P2	P1																						
BAÑO	P3	P2	P1																						
DORMITORIOS	P3	P2	P1																						
		-Las puertas del baño se abren hacia afuera.																							
Estar - Comedor																									
	-El recinto de estar – comedor puede integrarse a la cocina.	-Área para el radio de giro (150cm).																							

Baño	<p>Inodoro + Lavamanos + Tina</p>	<p>Inodoro + Lavamanos + Tina + Espacio</p>
	<p>-Se consulta instalación de tina, solo salvo en las alternativas señaladas en el punto 4.1.6 del Itemizado, donde se permite la instalación de receptáculo para ducha respetando el espacio destinado para la ducha.</p>	<p>- El recinto de baño deberá contar con barras de seguridad o de apoyo a un costado del inodoro, en la ducha y al costado lateral del espacio de transferencia una de tipo abatible. -Área para el radio de giro (150cm).</p>
Cocina	<p>Lavamanos+mesa+ cocina + despensa + refrigerador</p>	<p>Lavamanos+mesa+ cocina + despensa + refrigerador</p>
	<p>-El área de la despensa puede estar en la cocina, estar – comedor o pasillo y no requiere quedar conformado.</p>	<p>-El área de despensa solo puede ubicarse en la cocina. -Mobiliario debe ubicarse con altura máx 70 cm. -Área para el radio de giro (150cm).</p>
Logia (No es necesaria su conformación)	<p>Lavadora + lavadero</p>	
	<p>-La lavadora puede ubicarse en la cocina, baño o en la logia.</p>	<p>-La lavadora puede ubicarse en la cocina, baño o en la logia.</p>
Circulaciones	<p>Circulación</p>	<p>Circulación</p>
	<p>-En el caso de balcón, este debe tener un área libre de mínimo 70 cm</p>	<p>-Circulaciones mínimas de 90 cm pero cuando están confinadas se exige una circulación de 110 cm.</p>

FIGURA 33

FUENTE: Adaptación del "Cuadro Normativo de Espacios y Usos mínimos para el Mobiliario".

CAPÍTULO 5:
PROYECTO

5.1 PROCESO PREVIO

OBJETIVOS Y DESAFÍOS

Como se mencionó anteriormente ciertos vacíos en la normativa de los programas de integración social, han permitido la construcción de proyectos que finalmente no solucionan las problemáticas generadas por las segregación de la capital, teniendo como ejemplo proyectos emplazados en las comunas periféricas o incluso en comunas satélites sin tener solucionado la problemática de la conectividad, ya que los habitantes de dichas viviendas siguen teniendo que trabajar, estudiar y/o atenderse en el sector céntrico de la ciudad, pero las vías y el transporte siguen siendo los mismos.

La falta de planificación y preparación de la ciudad deja con la necesidad de que el terreno, en el que se emplazará el proyecto, tenga ubicación con conectividad directa al centro como se expuso anteriormente. Pero a esa problemática se le suma que los terrenos con esas características dentro de la ciudad cada vez son menores por el crecimiento de ésta, esta es la razón que la propuestas, de solución de viviendas, se deben adaptar a los terrenos que van quedando dentro de esta zona, que mayoritariamente son pequeños y con condiciones muy específicas, por lo que el proyecto debe responder a eso.

Entonces, mientras que el desafío se centra en la ubicación y las condiciones del terreno, el objetivo se centra en dar solución a dichas problemáticas con una propuesta específica y particular para dichas condiciones, es decir una propuesta única para el lugar y su entorno.

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN: IDENTIDAD, COMUNIDAD Y HABITAR

Por las condiciones del lugar antes expuestas se propone la realización de un

Conjunto Habitacional de altura media con un Espacio Público adecuado que fomente la Integración Social del Barrio, que logre que el barrio en el que se emplaza encuentre una identidad, que los habitantes, tanto nuevos como antiguos, conformen una comunidad y finalmente que los nuevos habitantes habiten una vivienda de buena calidad que permita su desarrollo.

Identidad: Actualmente, el barrio en el que se emplaza el proyecto muestra una falta de identidad que impide que sus habitantes se sientan parte de éste. Esta es la razón de la necesidad de un espacio para que los habitantes del barrio lo sientan como propio y lo utilicen.

Comunidad: Será el espacio antes nombrado el encargado de que los habitantes, al utilizarlo y relacionarse, conformen comunidad, la cual finalmente será la encargada de generar esa tan esperada integración, integración tanto entre los nuevos habitantes como de éstos con los residentes del barrio.

Habitar: La necesidad de una vivienda digna, de buena calidad, tanto en materialidad como de espacios, que se adapte a las necesidades del habitante y que mantenga un diálogo con el espacio público antes conformado.

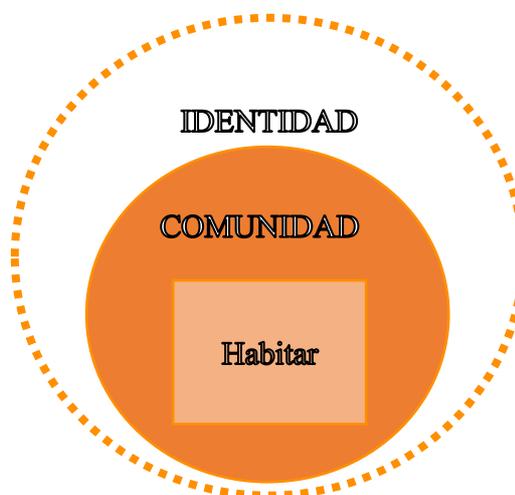


FIGURA 34
FUENTE: Elaboración propia.

PROCESO DE GESTIÓN

Como se mencionó anteriormente, el proyecto se realizará en un terreno privado el cual se gestionará según el formato del subsidio DS N°19, el cual consiste en llamados a concursos de arquitectura de parte del MINVU, propuesta de proyectos de parte de Entidades Desarrolladoras y fiscalización y supervisión de parte del SERVIU y de la SEREMI.

Se propone que la Municipalidad de Estación Central sea la Entidad Desarrolladora del proyecto como forma de hacerse cargo de los terrenos que están libres de construcciones en su territorio, y así evitar proyectos que alteren la armonía urbana del sector en el que se emplazan.

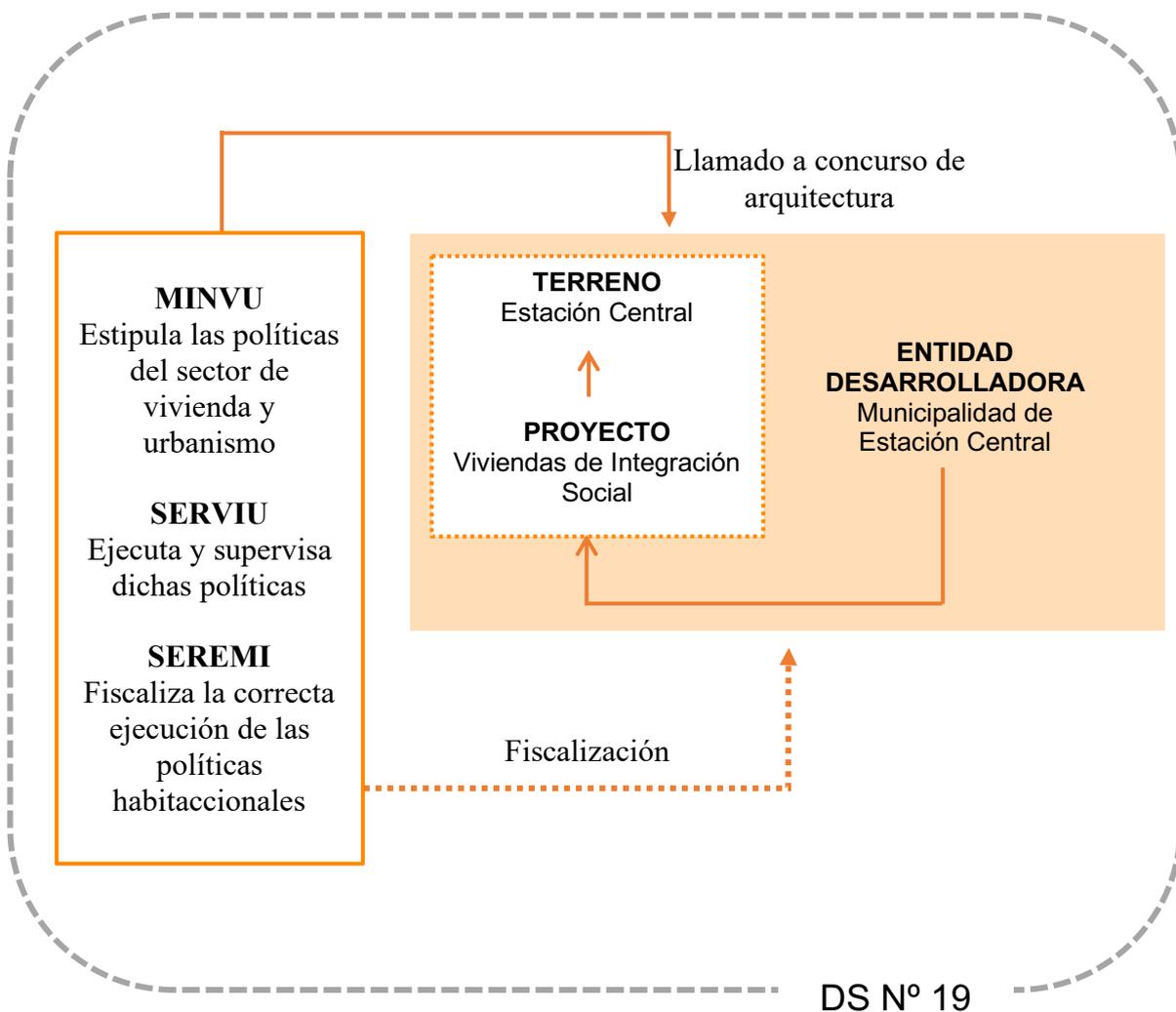


FIGURA 35
FUENTE: MINVU, 2016

En cuanto al proyecto se propone un Conjunto habitacional de altura media con un espacio de uso público y semipúblico, donde se pueda obtener la vivienda en propiedad, mediante subsidios, o se puede optar al arriendo de un cierto porcentaje de éstas.

Como la normativa del programa bajo el que se va a desarrollar el proyecto no permite la alternativa de arriendo, se propone la implementación de políticas que fomenten y regulen esta modalidad, en este caso se propone que sea la misma municipalidad la encargada de mantener dichas viviendas.



FIGURA 36
FUENTE: MINVU, 2016

Por último, se aplica la normativa antes descrita, tanto en el terreno como en la formación de la vivienda, para un mejor entendimiento se realizan cuadros informativos donde se expresan características de éstos:

VIVIENDAS	Densidad bruta residencial	1.500 hab / há	TERRENO	Precio del terreno (SII)	\$770.559.900 26.486 UF 4,8 UF / m2
	Nº de viviendas propuestas	96 viviendas		Superficie del terreno	5.500 m2
	Habitantes totales	374 hab.		Ocupación de suelo máxima	(30% predio 1.650 m2
				Ocupación de suelo propuesta	1.500m2

En cuanto a la distribución de las tipologías de vivienda y sus características se tiene:

TIPOLOGÍA	M2	CARACTERÍSTICAS	DESTINATARIO	%	Nº DE VIVIENDAS
Arriendo	40	-1 dormitorio -1 baño	Parejas jóvenes, migrantes	20,8%	12
	50	-2 dormitorios -1 baño			8
Vivienda Social (DS N°19 o subsidio homólogo)	55	-2 dormitorios -1 baño	Familias, parejas jóvenes, migrantes	27%	10
	60	-2 dormitorios -2 baños -logia			16
Vivienda clase media	65	-2 dormitorios -1 baño -logia		41,6%	20
	67	-2 dormitorios -1 baño -logia			20
Movilidad Reducida	56	-1 dormitorio -1 baño	Persona con discapacidad o adulto mayor	10,4%	2
	60	-1 o 2 dormitorios -1 baño			4
	65	-2 dormitorios -1 baño			4

FIGURA 36
FUENTE: Elaboración propia



FIGURA 38
FUENTE: Elaboración propia.

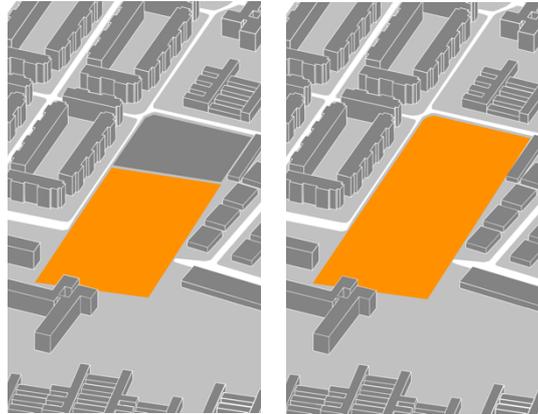
IMAGEN OBJETIVO PRESENTADA EN EL PASE

Se opta por una fachada con mayor movimiento y por un patio interior (espacio semipúblico) más acorde al interior de la vivienda y con espacios más útiles para el desarrollo de la vida de sus habitantes. Se mantiene la idea original de un espacio articulador que da vida del conjunto.

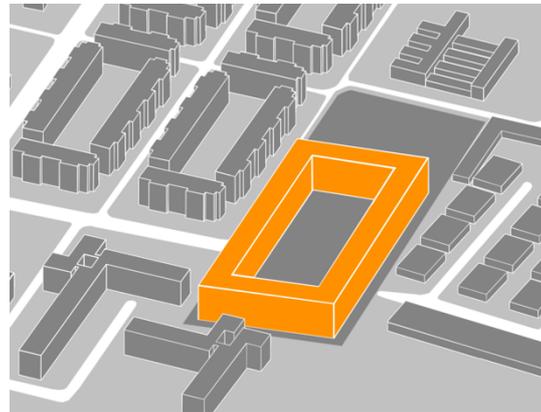
5.2 PROPUESTA FORMAL

ESTRATEGIAS DE DISEÑO

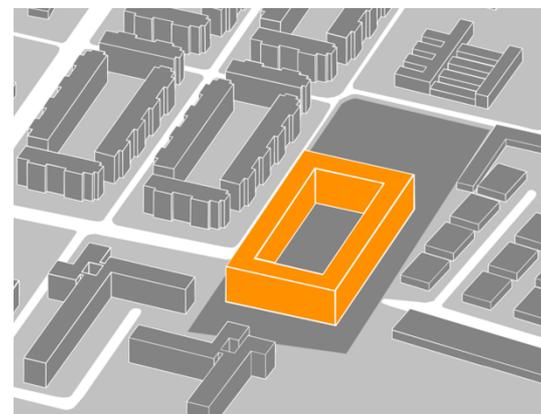
- 1) La plaza que se ubica delante del terreno presenta un grado de deterioro, razón por la que su recuperación se vuelve parte del proyecto.



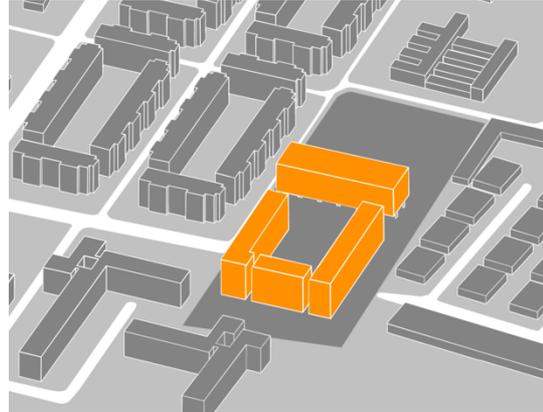
- 2) Se dibuja un volumen tentativo según los límites del terreno y de las restricciones según normativa. Se crea un patio interior.



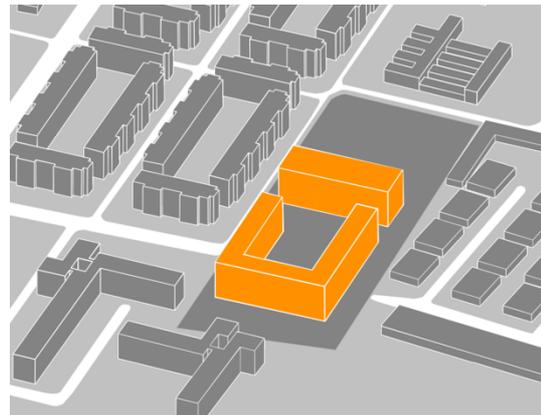
- 3) Se regulariza el volumen para evitar espacios con forma irregular e inservibles, pensando en la formación de viviendas.



- 4) Se divide el volumen para generar entradas según la ubicación de las vías exteriores que lo rodean. Se determina un volumen principal de doble crujía como la entrada del conjunto y un bloque de crujía simple que limita el patio interior.



- 5) Se levanta el volumen principal dejando una planta libre y se abre el bloque simple para que el espacio público (plaza) se extienda por todo el terreno haciendo el patio interior un espacio semipúblico. A la planta libre se le genera un cierre vidriado para limitar el paso de un espacio a otro, dicho espacio es destinado a la sala multiuso del conjunto.



- 6) Al volumen simple se le genera movimiento con la implementación de las circulaciones y de balcones,



PROPUESTA PROGRAMÁTICA

Como se mencionó anteriormente, se propone un conjunto habitacional, cuyas viviendas se puedan obtener en propiedad o se puedan arrendar, con la implementación de un patio interior de carácter semipúblico originado por la extensión del espacio público exterior y presentado como un umbral entre el proyecto y el barrio. Ambos espacios destinados tanto para los nuevos habitantes como para los vecinos del sector para fomentar la integración del proyecto y sus habitantes al vecindario y la formación de comunidad entre todos, con la salvedad de que el espacio interior tenga cierto control de acceso y un horario de uso de parte de las personas externas del conjunto.

Estos espacios contarán con elementos y vegetación necesaria para responder a las necesidades de los habitantes, como una cancha, ya existente en la plaza, pero reparada e integrada al espacio, una sala multiuso ubicada en la planta libre, además de diferentes tipos de mobiliarios.

El estacionamiento será subterráneo, a excepción de los estacionamientos de las viviendas para personas con movilidad reducida que estarán en la parte posterior del patio interior a nivel de suelo.

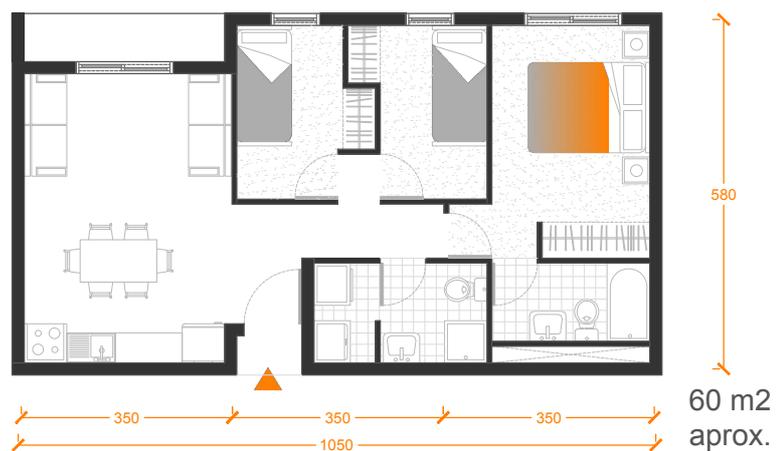
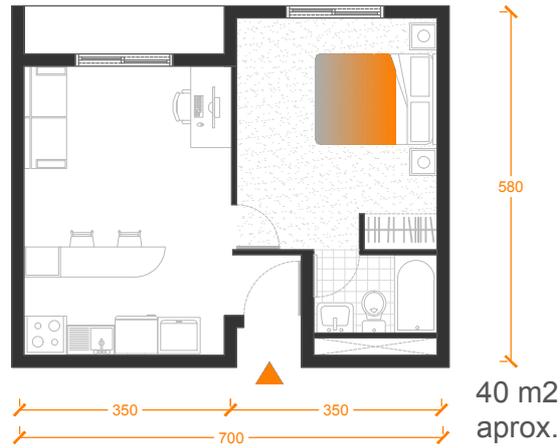
5.3 DESARROLLO DE PROYECTO

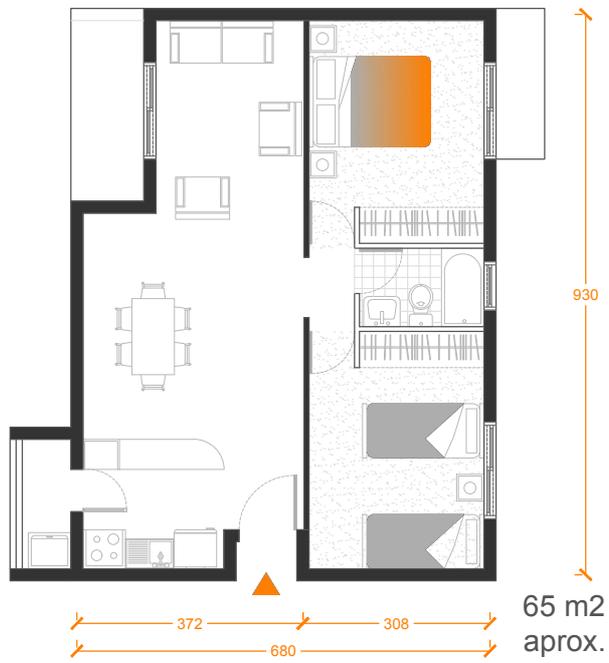
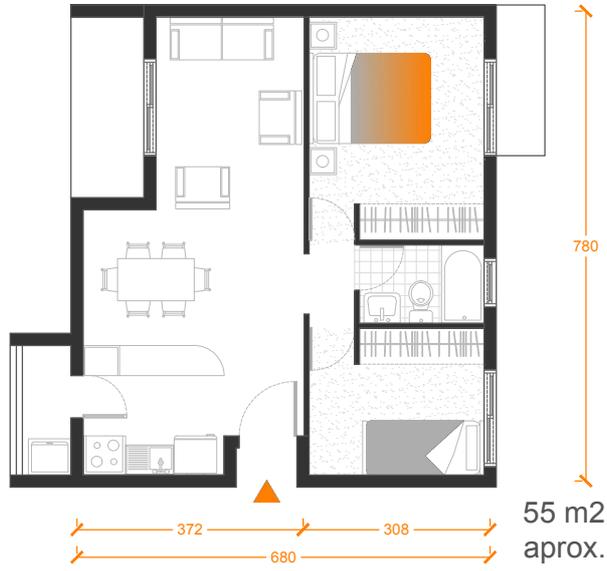
PLANIMETRÍA Y ESPACIOS

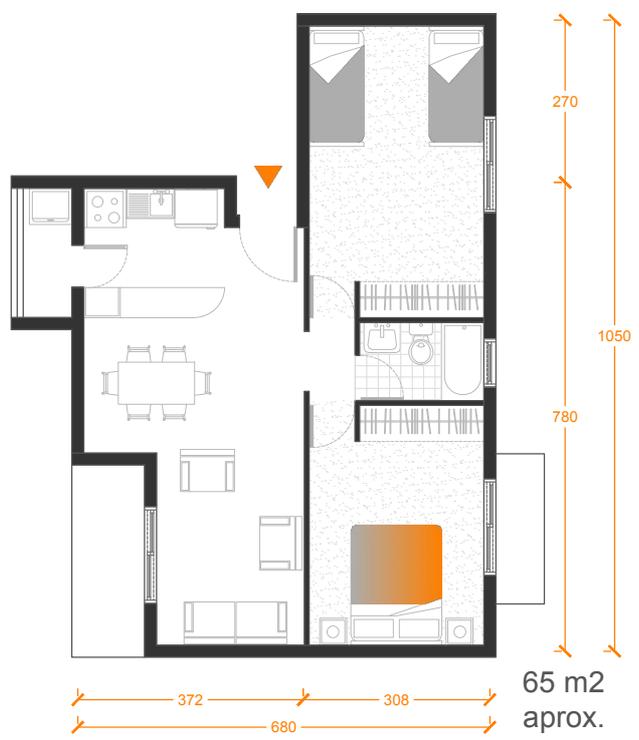
(Planimetría en proceso, pueden presentar cambios en la entrega final)

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS ESC 1:100

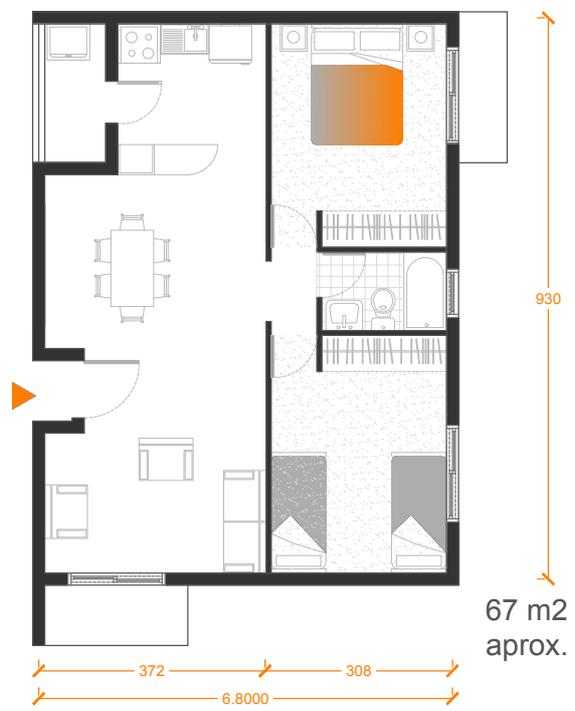
Se opta por una vivienda con espacios flexibles (respetando los espacios mínimos requeridos por la normativa) para que la vivienda se adapte a las necesidades de cada habitante como se muestra en la página 56.

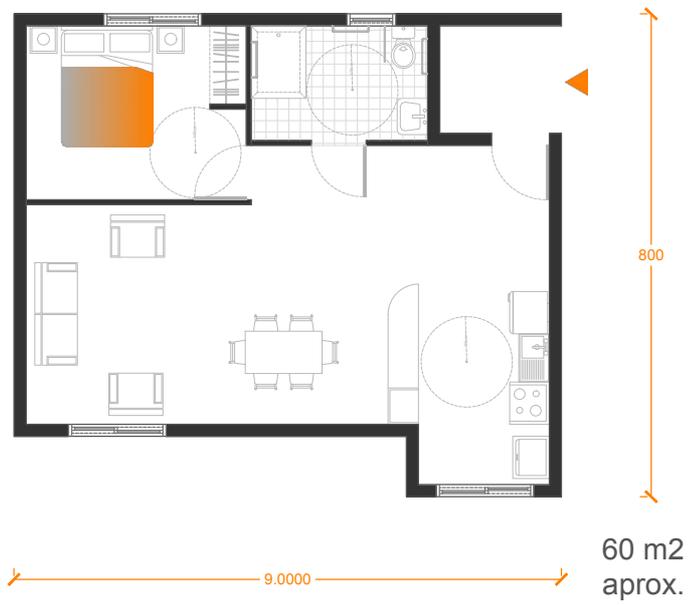
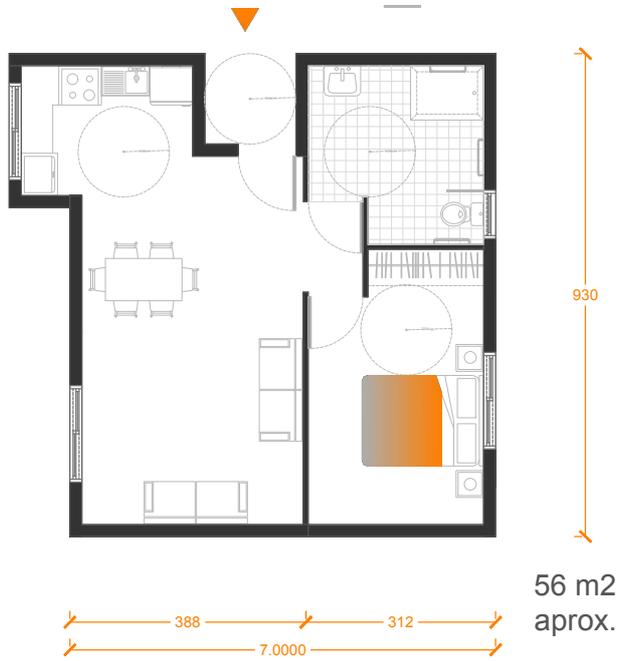


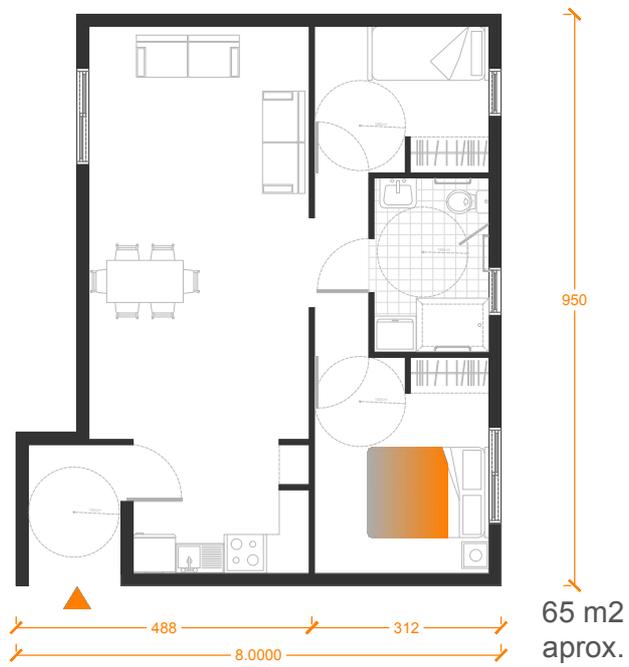




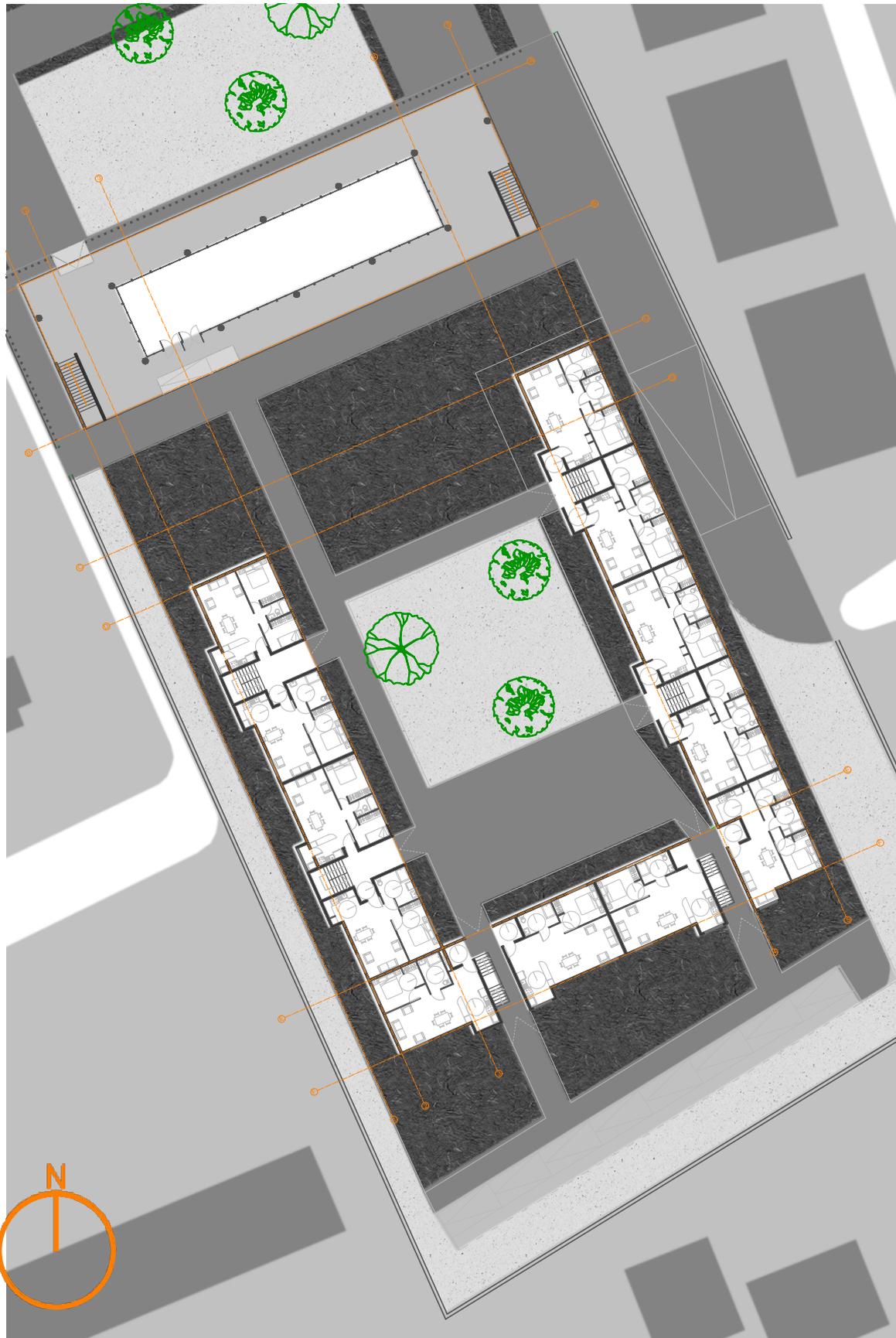




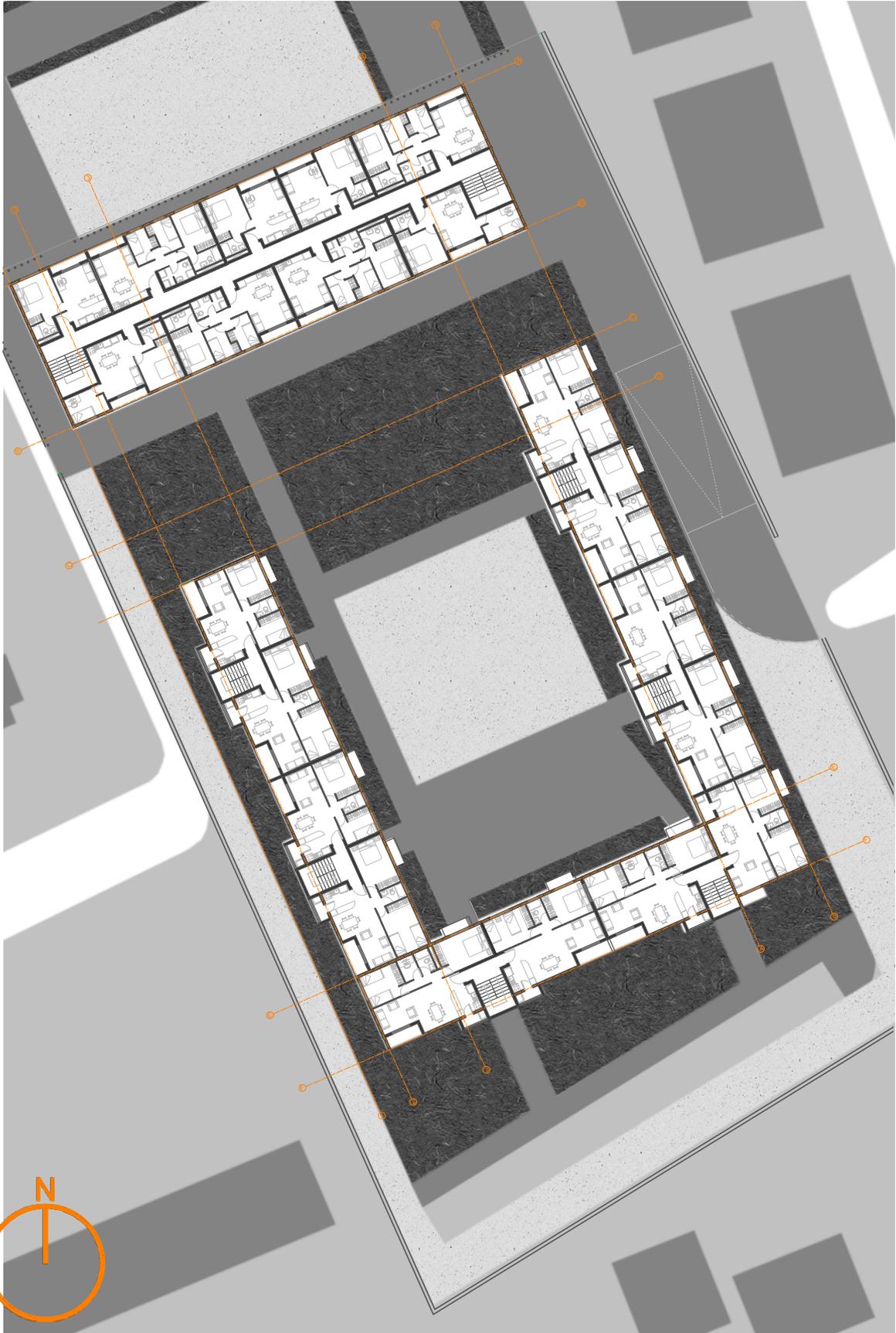




PLANTA DEL PRIMER PISO
ESC 1:500



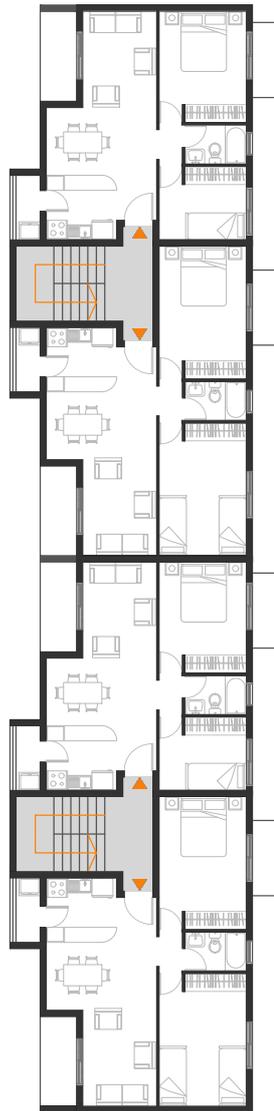
PLANTA TIPO DEL 2º AL 5º PISO
ESC 1:500



DETALLE ESCALRAS SEMIPRIVADAS ESC 1:200

El volumen que presenta crujía simple tiene una escalera destinada a dos viviendas por piso, como se muestra en el plano, contrastando con el carácter semipúblico del patio interior y entendiendo la necesidad de privacidad en la vivienda.

Por la distribución de los espacios y la planta libre, en el volumen principal de doble crujía la escalera es compartida, pero en ambos casos las viviendas presentan un espacio que antecede la entrada de la ésta, marcando la diferencia del paso de lo público a lo privado.



2º - 5º PISO



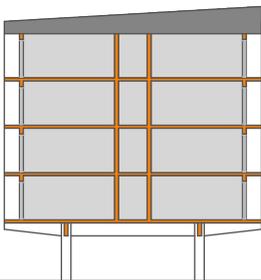
1º PISO

SISTEMA ESTRUCTURAL

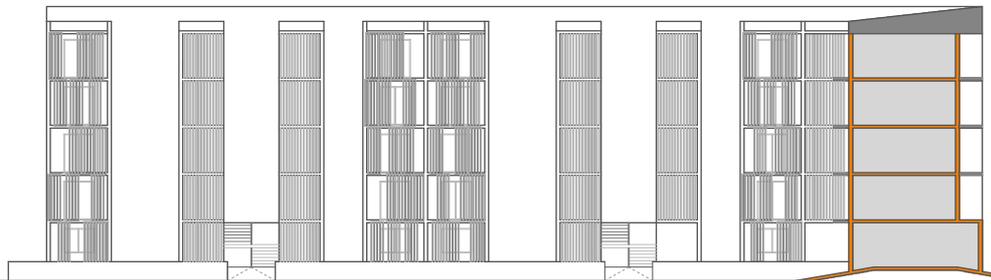
El sistema estructural se adapta a las condiciones del diseño, razón por lo que se emplean dos sistemas estructurales dependiendo del bloque. En el bloque principal, bloque "I", la necesidad de una planta libre provoca que el sistema ocupado

sea uno de muros, vigas y pilares de hormigón armado.

Mientras que en el bloque de crujía simple, bloque "U", el sistema constructivo solo sea uno de muros del mismo material.



BLOQUE "I"
Crujía Doble



BLOQUE "U"
Crujía Simple

PLANTA ESPACIO PÚBLICO
ESC 1:1000

Con lo referente al paisaje, se opta por un espacio simple que responda a la distribución de las viviendas y sea de bajo

mantenimiento, el cual estará a cargo de la municipalidad de Estación Central, ya sea la plaza pública como el patio interior.



En cuanto a la vegetación se escogen principalmente especies nativas con bajo mantenimiento hídrico y que florecen con facilidad en la zona central. Todas las especies varían entre colores rojizos y verdes en forma de contraste.

Se desestima la utilización de pasto y es reemplazado por cubresuelos resistentes al tránsito. (Está la intención de agregar más especies, pero éstas mantendrían las mismas características ya mencionadas).

FLOR DE MAYO
(*Oxalis*)
h: 25 cm



CHAMIZA BLANCA
(*Bahia ambrosoide*)
h: 30 - 100 cm



FLOR DEL GALLO
(*Alstroemeria ligtu*)
h: 100 cm



COLA DE ZORRO
(*Cortaderia atacamensis*)
h: 2 - 3 m



MOLLE
(*Schinus molle*)
h: < 10 m



QUILLAY
(*Quillaja saponaria*)
h: < 15 m

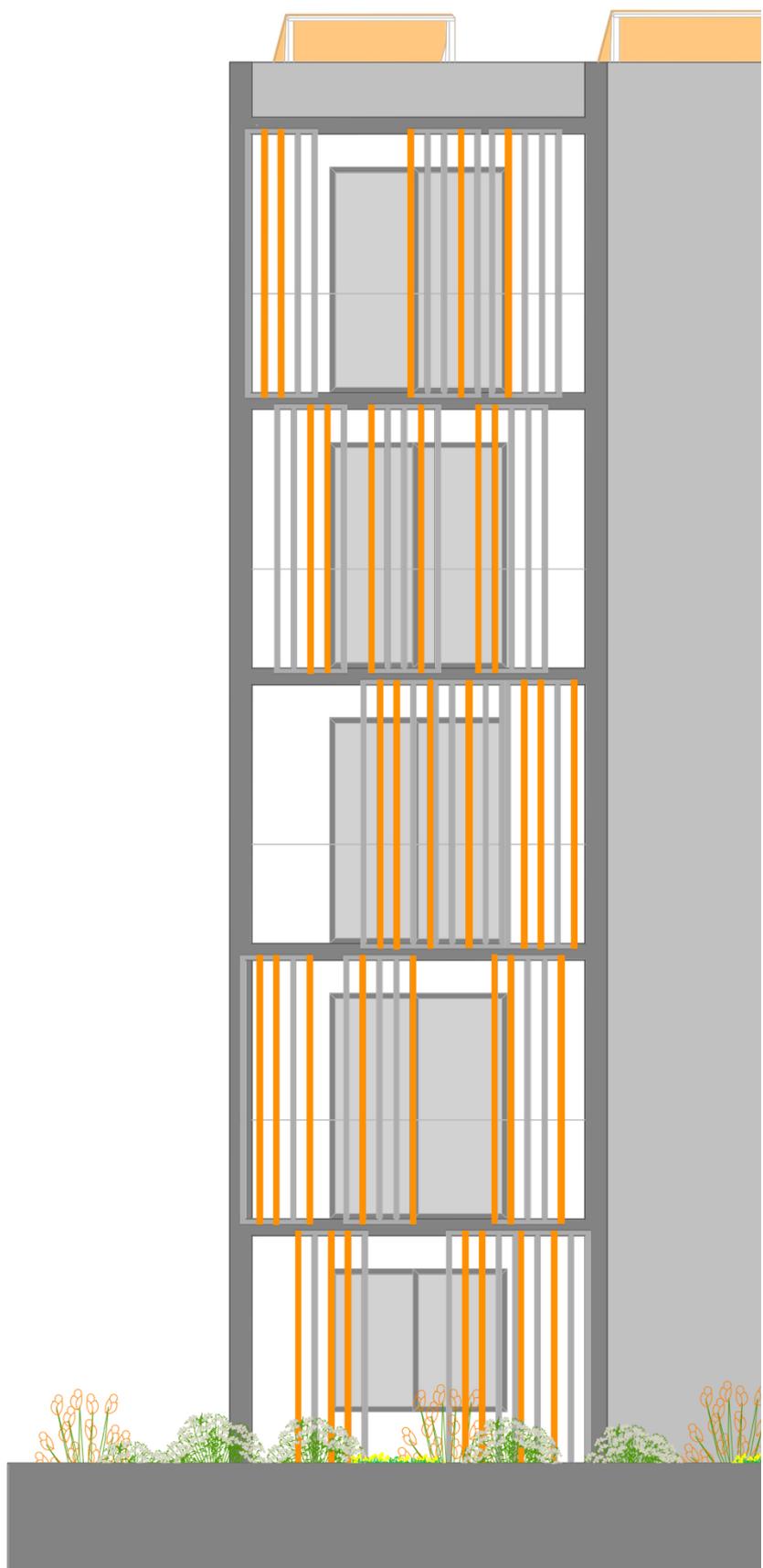


CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

Se le da importancia a la distribución de la vivienda según la orientación del sol, razón por la que se privilegia la ubicación de los dormitorios quedando con orientación nor-oriente. En el caso del volumen de doble crujía, se concentran las zonas húmedas hacia el pasillo interior con la misma orientación. En el caso del volumen de crujía simple se destina la cocina y la logia con orientación sur-poniente.

También, la fachada sur-poniente presenta menos cantidad de vanos para evitar pérdidas térmicas. Se propone la implementación de elementos que controlen la entrada de luz solar, en forma de paneles móviles estilo celosías, como se muestra en la imagen, que además cumplen una función estética dándole movimiento a la fachada.

Por último, se propone la implementación de paneles solares con dirección norte ubicados en el techo de los volúmenes.



CAPÍTULO 6:
REFLEXIONES

La integración social en políticas públicas habitacionales es un tema relativamente nuevo, por lo que su desarrollo e implementación es acotado, pero es inevitable no recalcar la normativa insuficiente que aun presentan estos programas.

Al parecer, olvidando que el país y sus ciudades aun no presentan un modelo descentralizado, dicha normativa, con bastante flexibilidad y vacíos, ha permitido construir proyectos que finalmente caen en lo mismo en lo que, con estos programas, se quería erradicar, en la segregación, llegando incluso a agravarla.

Y es que la normativa aun permite actuar desde la rentabilidad y no desde lo social, y es que la vivienda todavía sigue siendo un bien y no un derecho, generando así que se prefiera construir viviendas para vender y no para habitar.

Situación que sigue perjudicando a aquellos que se quiere, y realmente necesita, "ayudar", porque quizás los "pobres" que se

han visto "beneficiados" por alguno de estos programas viven en una vivienda física y materialmente de mejor calidad, pero en cuanto a calidad de vida siguen viviendo con las mismas condiciones que no le permiten desarrollarse, por lo que el objetivo de dicho beneficio, finalmente no se cumple, lo que influye tanto en el desarrollo de la sociedad como en el de la ciudad.

Por lo que hay que entender que dicha problemática es una situación que afecta a todo habitante, porque si no le afecta directamente, afecta el entorno en el que vive y se mueve por lo que solucionarla se vuelve de primordial importancia.

Mientras tanto, la situación de la segregación, en una ciudad como Santiago, se está volviendo insostenible, si es que aun no se encuentra ahí, razón fundamental para generar o renovar las políticas que fomenten la aparición de proyectos, tanto habitacionales como urbanos, que logren implementar la integración en la ciudad, para poder aproximarse a ese ideal de planificación, y que de a poco se vuelva una realidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Agostini, C., Hojman, D., Román, A., Valenzuela, L. (2016).** Segregación residencial de ingresos en el Gran Santiago, 1992-2002: una estimación robusta
- Arriagada, C., Rodríguez, J. (2003).** Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política (CEPAL).
- Asensi, J., (2015).** La regeneración urbana a partir de la vivienda colectiva. Espacios comunes como lugares de relación entre lo público y lo privado.
- Calavita, N., Grimes .(1997).** *Inclusionary housing in California: the experience of two decade.*
- Cornejo, C., (2019).** Situación de discapacidad en viviendas de integración social.
- Diario Uchile. (2014).** Hugo Romero: “La segregación social es un problema permanente en todo Chile”.
- Espíndola, F. (2013).** Por una praxis alternativa de alternativas: jóvenes montevideanos “rescatando” destinos.
- Fraser, J., Oakley, D., Levy, D. (2013).** *Policy assumptions and lives realities of mixed in come housing of both sides of the Atlantic.*
- Fuster – Farfán, X., (2019).** ¿Una política de excepción(es)? La producción de dispositivos de excepción en la política de vivienda social en Chile.
- Galster, G., (2013).** *Neighborhood Social Mix: Theory, evidence, and implications for Policy and Planning.*
- Greco, O., (2008).** Diccionario de Sociología.
- Hernando, A., (2019).** Un largo camino todavía: Inmigrantes, pobreza y vulnerabilidad en Chile
- Joseph, M. (2006).** *Is mixed-income development an antidote to urban poverty? Husing Policy Debate.*
- Link, F., Valenzuela F., Fuentes L. (2015).** Segregación, estructura y composición social del territorio metropolitano en Santiago de Chile. Complejidades metodológicas en el análisis de la diferenciación social en el espacio.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2010).** Cuenta pública 2006-2010.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014).** Política Nacional de Desarrollo Urbano hacia una nueva política urbana para Chile.
- Ortega, H., (2016).** La deuda de Chile: segregación, desigualdad y seguridad.
- Ortíz, D., (2013).** La Casa Bloc.
- Pontificia Universidad Católica de Chile (2016).** Estudio de casos de proyectos de integración social, parte 1 y 2.
- Ruiz-Tagle, J., Romano, S. (2019).** Mezcla social e integración urbana: Aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno.
- Trivelli, P., (2015).** “Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas pericentrales de Santiago”
- Villa, D., (2018).** Derecho a la vivienda: Derecho a la ciudad y producción social del hábitat.

