



FACULTAD DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

UNIVERSIDAD DE CHILE

# Descentralización a partir de la ejecución de vivienda colectiva de interés social

Planteamiento integral del problema de título

Alumna: Josefina Saldaña Catalán  
Profesora Guía: Margarita Troncoso Montégu

Semestre Otoño 2021

### Gracias..

*a mi madre, por su apoyo incondicional, eres una inspiración y ejemplo de esfuerzo.*

*a mi hermano, por acogerme en Santiago durante estos años de estudio.*

*a Mauro, por su comprensión, apoyo y amor incondicional. Por darme fuerza y energía. Sabes cuanto a costado este camino.*

*a Pablo, por escuchar mis quejas, mis preocupaciones, y compartir mis alegrías, eres el amigo que esta carrera me regaló.*

*Por último, un cariño especial a quienes fueron mis guías en el último ciclo de la carrera;*

*a María Eugenia Pallares, quien me motivo a enfocarme en mi comuna durante el seminario y la práctica profesional.*

*a Margarita Troncoso, por orientarme y apoyarme con sus conocimientos en esta última etapa dentro de mi proceso de formación.*

*A ambas, gracias por su vocación, entrega y humanidad.*

*El futuro es femenino.*

# 0. Índice

## 1. Presentación

1. Motivaciones	8
2. Introducción	9

## 2. Problemática y tema arquitectónico

1. Diagnóstico del tema	12
2. Conceptos clave	14
3. Políticas habitacionales en Chile	18
4. Estudio de referentes	
4.1. El caso del arriendo estatal en Corea del Sur	20
4.2. La perspectiva de género en Viena, Austria	23
5. El problema arquitectónico	26

## 3. Localización

1. Elección del lugar: Melipilla	30
2. Contexto urbano	31
3. Antecedentes sociales	34
4. Revisión normativa	35
5. Emplazamiento	36

## 4. Propuesta arquitectónica

1. Reconocimiento del usuario	40
2. Referentes	42
3. Programa	44
4. Estrategias de diseño	46

## 5. Bibliografía y anexos

1. Bibliografía	50
2. Anexos	52



# 1. Presentación





## 1. Motivaciones

Durante la carrera las y los estudiantes exploramos las diversas ramas que tiene la arquitectura, entre las que se encuentra la vivienda social, un área que no suele ser la más popular y que tampoco es estudiada obligatoriamente, por lo que suele pasar desapercibida entre las demás opciones.

Mi primer acercamiento a esta temática fue durante un curso de taller, donde vi problemáticas y expectativas de vida que eran similares a las mías, y a las que me expresaban mis amigos y familiares en conversaciones, por lo que me sentí identificada con esta área de la arquitectura, y en los siguientes semestres preferí tomar los pocos cursos electivos que me permitían seguir aprendiendo de la importante relación que se da entre arquitectura y bienestar social.

Fue así como desarrolle un interés por la reflexión que se puede llevar desde la academia entorno a la vivienda social, y las distintas aristas que pueden ser

exploradas, como las reformas en su diseño, la innovación, la gestión, o la adaptación a nuevas dinámicas sociales.

Frente al último punto, es que destaco la reflexión del arquitecto John Turner, quien postulaba que la vivienda es un verbo.

El comprender la vivienda como una acción, como un proceso del vivir y no como un mero producto, nos permite entender de mejor manera las exigencias que nacen desde la población vulnerable y reconocer la deuda que hay para lograr cumplirlas.

## 2. Introducción

Desde hace décadas las grandes ciudades vienen experimentado el aumento de su población, tal es el caso del Gran Santiago y la alta demanda que existe por vivir en su territorio, lo cual se ha traducido en un aumento del valor de suelo y con ello la dificultad para que los proyectos sociales puedan localizarse cerca del centro de servicios.

Paralelamente a lo anterior, las ciudades intermedias tienen un crecimiento más lento, principalmente porque reciben un menor nivel de inversión.

Así, el proyecto toma como problemática el déficit de vivienda cruzado con el territorio de oportunidades que puede ser una ciudad intermedia, cuando cuenta con una variedad de equipamiento al mismo tiempo que ofrece mayores posibilidades de estar cerca de estos servicios.

Al preferir incentivar el crecimiento de ciudades intermedias, se debe tener

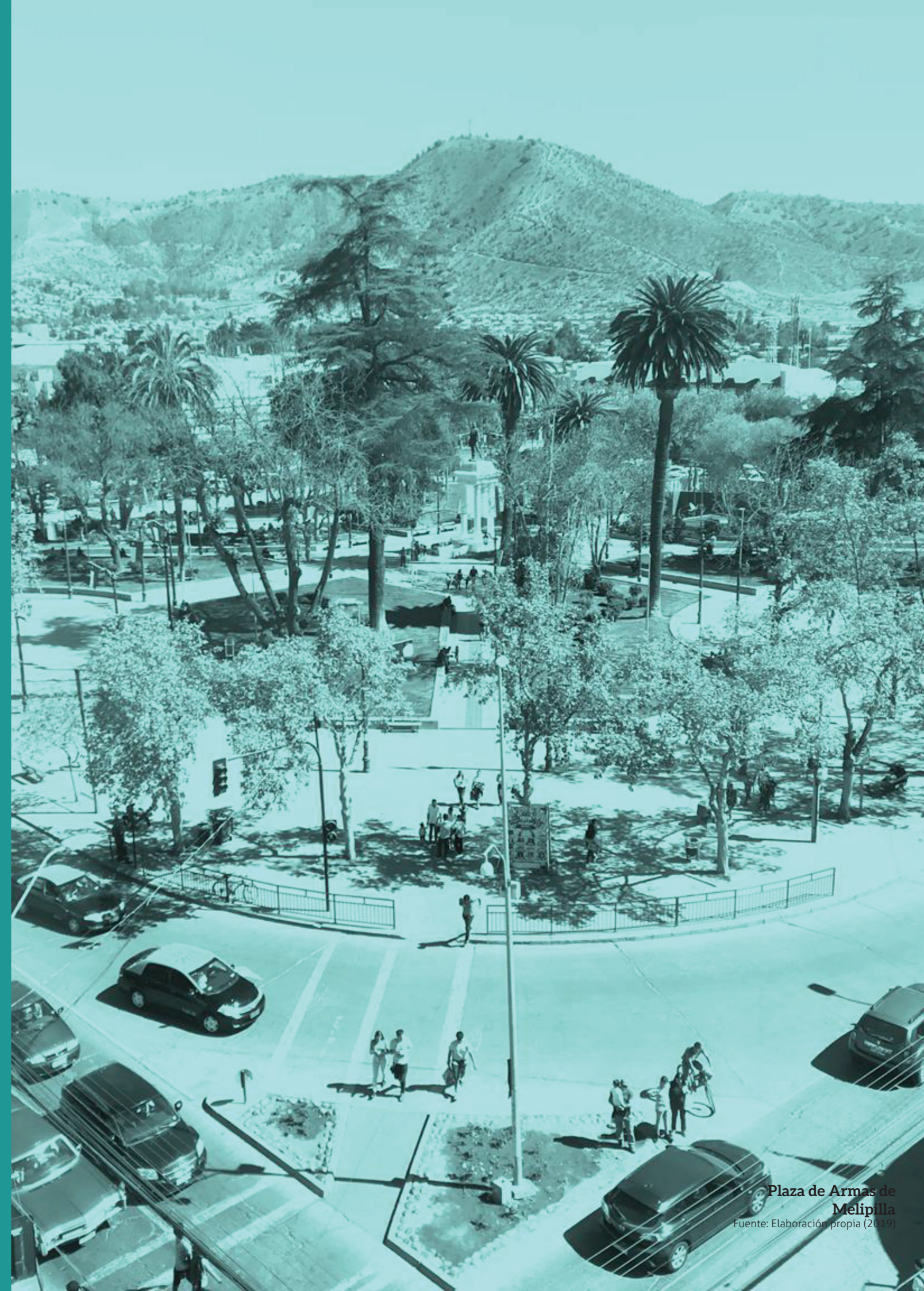
en consideración la pertinencia de los proyectos, tanto con el contexto como con las características actuales del déficit habitacional.

Por ende, la reflexión avanza a cuestionar la gestión de la vivienda social, abordando la posibilidad de generar proyectos que combinen tenencia y arriendo como una nueva estrategia de integración social.

Por último, se reconoce que dentro de la demanda por vivienda existe una marcada presencia de la jefatura femenina, particularmente en los núcleos monoparentales, por lo que el proyecto visibiliza la necesidad de considerar dentro del diseño programas que faciliten las labores de cuidado.



## 2. Problemática y tema arquitectónico





## 1. Diagnóstico del tema

En Chile, según datos del Censo 2017, nueve de cada diez personas viven en ciudades, es decir un 87,8% vive en zonas urbanas, pero detrás de estas cifras se esconde un problema particular, y es que esta población urbana no se distribuye de manera homogénea entre las grandes urbes y ciudades intermedias (aquellas que tienen entre cincuenta mil y un millón de habitantes).

Entre la Región Metropolitana, Región de Valparaíso, y la Región de Biobío se concentra el 59% de la población, cada una de estas regiones superan el millón quinientos de habitantes en su territorio, destacando entre ellas fuertemente la Región Metropolitana, que concentra el 45% de la población del país.

Dentro de las tres grandes regiones del país, el crecimiento de sus comunas tampoco ha sido homogéneo, y el fenómeno de la concentración de la población se ha repetido dentro de las ciudades que cuentan con mayor equipamiento y desarrollo de oportunidades laborales.

El Gran Concepción se compone de 10 comunas que juntas concentran el 62,4%

de la población, en lo que equivale a un 8,8% de la superficie de la Región del Biobío

El Gran Valparaíso se compone de 5 comunas, las que representan el 52,4% de la población y un 8% del territorio regional.

Dentro de la Región Metropolitana existen 52 comunas, de las cuales 34 conforman el Gran Santiago, sumando entre ellas un 86% de la población de la región sobre tan solo un 4,1% del territorio, mientras que las restantes 18 comunas contienen solo un 14% en un 95,9% del territorio.

Lo anterior a significado que el Gran Santiago se transforme en un territorio en disputa, de alto valor para la inversión inmobiliaria e imposible de adquirir para clase media y baja. Este fenómeno implica una serie de efectos negativos para la ciudad, como lo son el hacinamiento, la segregación, la contaminación, etc.

Por ende, se vuelve crucial enfrentar este desequilibrio comenzando por resolver la situación de la Región Metropolitana, que es la que presenta niveles más críticos de concentración, a través del fomento

al crecimiento de otras comunas para conseguir objetivos como:

- Reactivar la economía local, desarrollando su potencial latente
- Mejorar las condiciones de empleo, salud, educación, cultura, infraestructura y conectividad
- Superar las desigualdades sociales y territoriales
- Frenar el deterioro ambiental del Gran Santiago y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

- Descentralizar la gestión de la vivienda social
- Fortalecer los gobiernos locales y su rol en el equipamiento del entorno habitacional
- Cubrir el déficit habitacional de las ciudades intermedias localizando las viviendas en el centro y no en la periferia
- Producir viviendas de mayor estándar al aminorar los costos de adquisición de suelo

### 1.1 Las otras comunas de la Región Metropolitana

Fuera del Gran Santiago existen un total de 18 comunas, teniendo cuatro de ellas un déficit habitacional cuantitativo superior a las 1500 viviendas: Colina, Lampa, Buin y Melipilla.

Para conocer las carencias de cada una de estas comunas críticas se revisó el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) desarrollado por el Observatorio de Ciudades UC (OCUC).

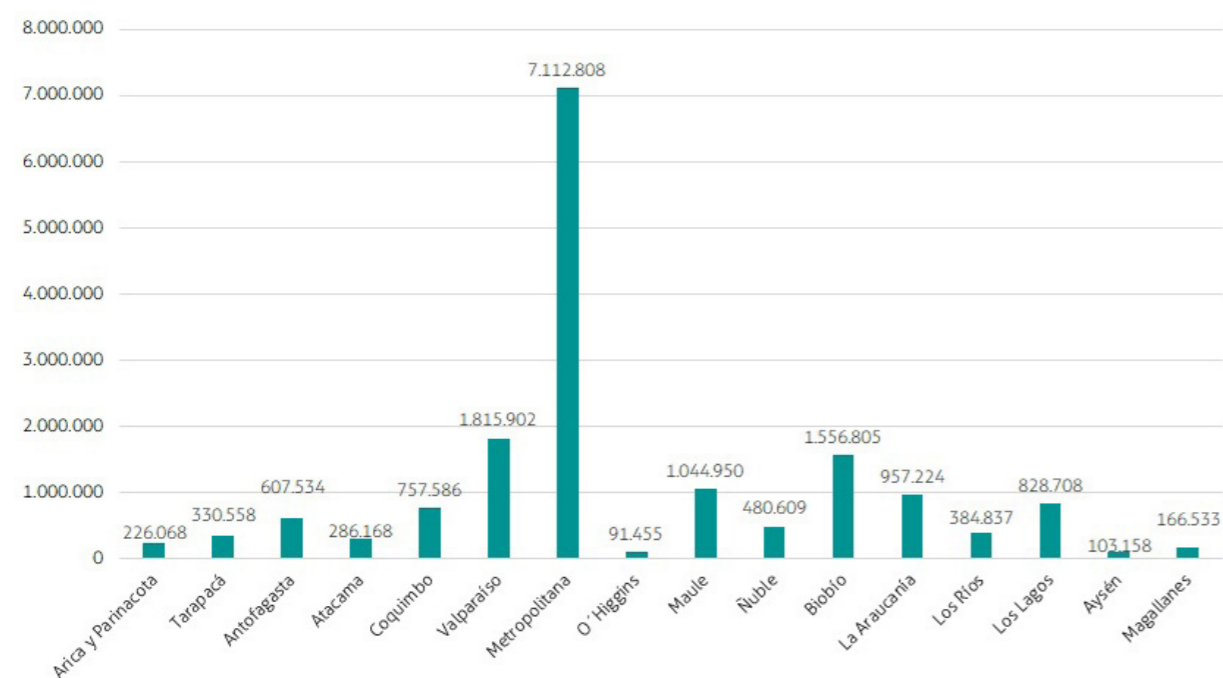
El ICVU establece un índice sintético que mide en términos relativos la calidad de vida en las comunas de Chile, que corresponden a: vivienda y entorno, nivel de precariedad de vivienda y espacio público; condiciones socioculturales, relativo a la oferta y resultados en educación, participación ciudadana y convivencia social; ambiente de negocios, que corresponde a la capacidad de atraer actividad económica; condiciones laborales, que considera ingresos y costo de vida; salud y medioambiente, que es el acceso y proximidad a la red de salud; y conectividad y movilidad; que es el acceso y proximidad a los servicios asociados al transporte público.

A partir del ICVU, se puede establecer que entre las cuatro comunas con mayor

déficit habitacional, las que requieren una focalización de recursos para mejorar la calidad de vida son Buin, con peores índices de conectividad y salud, y Melipilla, con peores índices de vivienda/entorno, condiciones laborales, y ambiente de negocios.

**Fig. 1. Concentración poblacional en Chile**

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2017



**Fig. 2. Comunas fuera del Gran Santiago, según déficit habitacional cuantitativo y ICVU**

Fuente: Elaboración propia a partir de icvu.cl (2019)

	Déficit habitacional	ICVU
Colina	2139	39,2
Lampa	1992	44,7
Til Til	427	-
Pirque	421	-
San José de Maipo	416	-
Buin	1850	35,8
Calera de Tango	510	-
Paine	1496	33,5
Alhué	123	-
Curacaví	682	-
María Pinto	285	-
Melipilla	1917	36,5
San Pedro	266	-
El Monte	541	-
Isla de Maipo	617	-
Padre Hurtado	1304	41,8
Peñaflor	1353	32,5
Talagante	1097	31,7



## 2. Conceptos claves

### Ocupación equilibrada del territorio

La concentración de la población en ciudades que ofrecen una amplia oferta de oportunidades y equipamiento es una constante que ha perdurado en el tiempo, desde que ocurrió la migración campo-ciudad durante la revolución industrial. El problema entorno a esta situación radica en que los gobiernos han enfocado la inversión en estas grandes ciudades, dado que es donde más población se verá beneficiada, pero mientras estos siguen disfrutando de los beneficios de la urbe, las demás ciudades se ven relegadas a un crecimiento lento y/o estancado, y si se encuentran cercanas a las metrópolis, toman el papel de ciudad dormitorio.

Esta situación afecta y perjudica la calidad de vida de los habitantes de dichas ciudades secundarias, quienes deben viajar a las metrópolis para cubrir necesidades de salud, educación, trabajo, ocio, etc. Paralelamente a esto, la permanente demanda de la población por residir en estas urbes fomenta la especulación del valor de suelo, siendo solo la inversión privada y, por ende, los estratos altos, capaces de adquirir una vivienda bien localizada, lo cual finalmente se escapa de la capacidad de inversión del Estado y como consecuencia, se reducen las oportunidades de los estratos medios y bajos de vivir en un ambiente bien equipado y desarrollado.

Frente a los grandes espacios metropolitanos, otras ciudades podrían constituirse en una alternativa para una ocupación más equilibrada del territorio, de manera de aprovechar en plenitud sus distintos potenciales y, a su vez, generar un mejor acceso a diferentes bienes y servicios, aspecto importante para mejorar las condiciones de vida de las personas. (Maturana & Rojas, 2015: 10)

Al ser la gran ciudad un espacio en disputa, es que aparecen las ciudades intermedias como una opción con gran potencial para resolver la demanda habitacional,

ya que cuentan con una completa oferta de equipamiento y servicios, que va en aumento de manera paralela al de su población.

El equilibrar la distribución demográfica requiere de una activa política de Estado, que se enfoque en mejorar la calidad de vida urbana de las ciudades medias, para que de este modo sea mucho más interesante y beneficioso vivir en ellas.

### Densificación equilibrada

La densidad se define como la cantidad de personas o viviendas que se encuentran dentro de una determinada superficie. Dicha cantidad puede distribuirse de diversas maneras, como lo sería en viviendas o en torres de departamentos. Ambas opciones son maneras de densificación.

Actualmente, frente a la alta demanda de vivienda la opción de densificar en altura se ha vuelto la más popular, ya que permite construir más unidades de viviendas en superficies más pequeñas.

Esta densificación en altura se ha desarrollado de tal manera que genera diversos efectos negativos, como lo son el impacto visual en barrios patrimoniales, la disminución de la privacidad, el atochamiento de las vías, e incluso problemas micro climáticos, como túneles de viento, reflexión solar, sombras permanentes y contaminación lumínica.

A pesar de lo anterior, la densificación en sí misma no es algo negativo, sino que es la forma en que se lleva a cabo la que genera estos problemas, en conjunto con la normativa desactualizada que lo permite (Herrmann y van Klaveren, 2013).

Si se ejecuta de una manera más controlada, puede traer diversos beneficios, como el dejar de ejercer presión sobre las zonas agrarias cercanas, reducir el consumo energético y el uso del automóvil, lo cual se traduce en el aumento del uso del

transporte público y, por lo tanto, le da una mayor sostenibilidad al sistema (Mora, Greene, Figueroa & Rothmann, 2017).

La idea de densificar equilibradamente constituye la materialización de una ciudad más armónica. Supone el desafío de equilibrar el bien particular con el bien común. Implica además un "hacer ciudad" pensando en el entorno y las comunidades donde se desarrollan proyectos. Y se traduce, concretamente, en una densidad mejor normada y en una mayor coordinación entre gobierno central y local, actores privados y sociedad civil (Santa Cruz et al., 2015)

Como plantean los autores Herrmann y van Klaveren (2013), tradicionalmente se ve como única opción de densificación las torres aisladas de gran altura, pero si se estuviera dispuesto a sacrificar 1/3 de la densidad, se podrían lograr soluciones muchos más amigables, que liberen espacio a nivel de suelo y tengan menor altura, lo que finalmente equivale a aumentar la densidad 8 veces más de lo que existiría con viviendas aisladas, siendo esto suficiente para aprovechar las ventajas de una mayor densidad y sin

provocar impactos negativos.

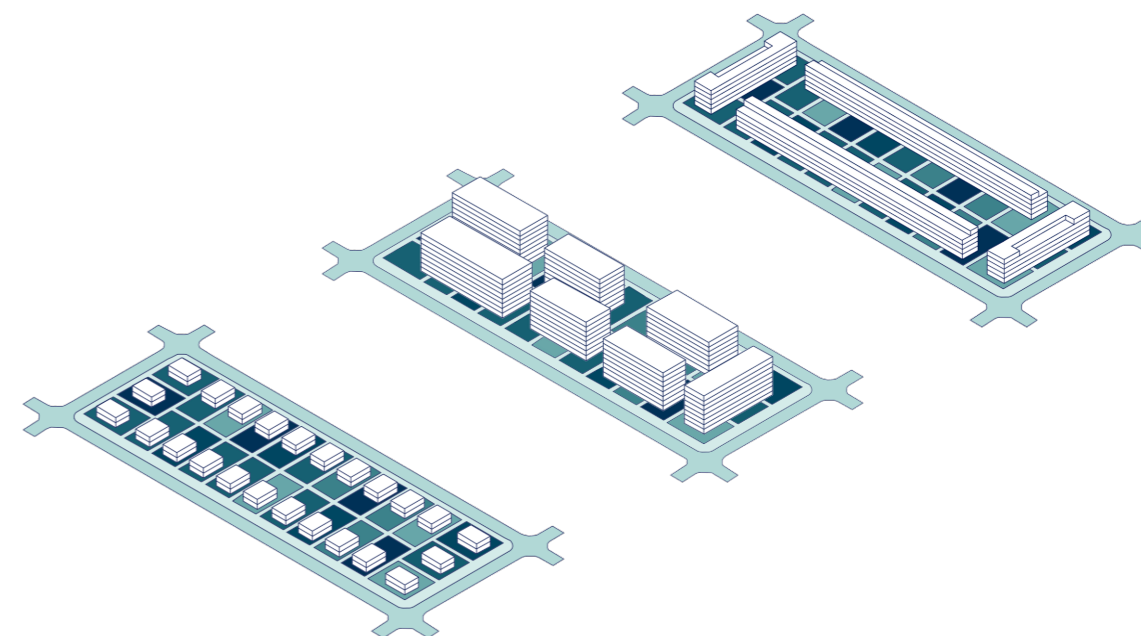
"Es necesario resituar el debate acerca de la densidad en un contexto más arquitectónico, haciéndolo parte de un proyecto de ciudad que incorpore la vitalidad urbana como aspecto esencial" (Schlack y Vicuña, citado en Mora et al., 2017: 14).

### Hábitat Residencial

Tradicionalmente se ha intentado resolver el déficit habitacional mediante la construcción de viviendas con criterios de calidad que sólo consideran la materialidad o dimensiones mínimas, y no el hábitat en que se insertan, siendo este un lugar que integra diversos factores que anteceden a la vivienda, y se enmarcan dentro de una escala mayor como la de barrio, y la de ciudad, los que finalmente determinan en gran medida el cómo mejora o no la calidad de vida de las familias.

Tal como plantea Haramoto (ver fig. 4) la vivienda forma parte de un sistema interrelacionado que comienza con concepto de lugar, el cual "no concierne exclusivamente a las actividades o

**Fig. 3. Modelos de densificación en una cuadra de Santiago**  
Fuente: Herrmann y van Klaveren (2013), intervenido por la autora.



Tal como plantea Haramoto (ver fig. 4) la vivienda forma parte de un sistema interrelacionado que comienza con concepto de lugar, el cual "no concierne exclusivamente a las actividades o edificaciones que lo conforman, sino también a aquellas unidades de experiencia dentro de las cuales las actividades y las formas físicas se amalgaman" (Canter, citado en Toro, Martínez & Goldsack, 2003:16). En este sentido, el lugar se conforma por la relación inseparable entre habitante y hábitat, y este vínculo se desarrolla dentro de tres niveles territoriales:

Estas son, desde un punto de vista sistémico, el micro-sistema donde ocurren las relaciones de la familia y la vivienda, el meso-sistema donde se relacionan los vecinos a nivel de los entornos inmediatos a la vivienda (escaleras, pasajes) y el macrosistema el cual incluye la comunidad y sus relaciones a nivel del conjunto habitacional. Todo esto se produce dentro de un

gran contexto socio-físico, donde el sistema interactúa (Toro et AL., 2003).

En este sentido, se comprende el habitar como un concepto complejo que según las condiciones que se brinden en cada etapa del sistema puede ser negativo o positivo para el desarrollo del día a día de las personas.

Cuando el Estado propone entregar viviendas que sean de calidad, capaces de mejorar la vida de las familias, debería entender que dicha calidad pasa también porque es lo que le puede ofrecer esta vivienda al habitante en su vida, como por ejemplo, seguridad, oportunidades laborales, redes familiares, espacios de ocio, accesibilidad a servicios, etc.

### Integración

El concepto de integración puede aplicarse como respuesta frente a situaciones de desigualdad en el acceso a derechos y oportunidades, como por ejemplo la desigualdad territorial.

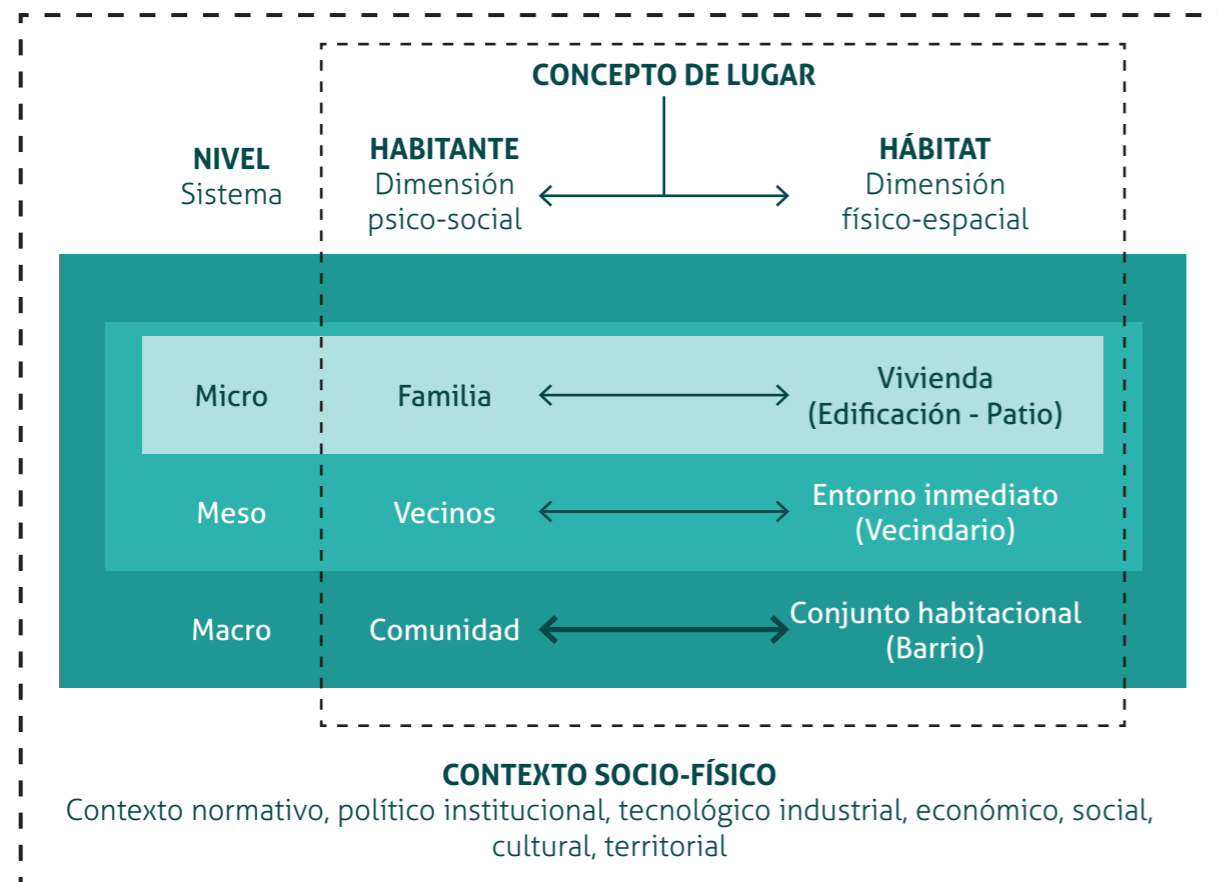
Dependiendo de la comuna e incluso de la región de origen, las personas tienen, desde el punto de vista del desarrollo humano, oportunidades radicalmente distintas (Maturana & Rojas, 2010:10). El poder vivir en un sector urbanamente consolidado siendo parte de la población vulnerable, se ha vuelto cada vez más difícil, a causa de la especulación de suelo que merma sobre el poder de inversión del estado.

Al tender hacia una integración socio-espacial, se busca detener la reproducción de la desigualdad socioeconómica mediante la segregación, permitiendo que las familias vulnerables y de clase media accedan y compartan los mismos espacios.

Es por esto que la integración se trata de que las personas con menos alcance a bienes puedan ser integrada en segmentos de mayor alcance, y con esto ir revirtiendo la tendencia de exclusión. Como la escala de dichas problemáticas es cada vez mayor, la integración además es una condición que hoy en día debe ser promovida por el Estado con el fin de incorporar como una obligación ciudadana para que los más beneficiados sean capaces de integrar a los menos beneficiados y viceversa (Troncoso, 2020).

**Fig. 4. Enfoque integral de la vivienda como sistema**

Fuente: Edwin Haramoto (2000), intervenido por la autora.



### 3. Políticas habitacionales en Chile

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) cuenta con una serie de subsidios y programas orientados a cubrir las necesidades del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, los cuales van en ayuda de las familias de estratos bajos, emergentes y medios.

Los subsidios que cubren el déficit cuantitativo se pueden clasificar en dos tipos: para compra, que financian la obtención de una vivienda con o sin deuda; y para arriendo, cubriendo una parte del costo de arriendo durante un periodo de tiempo, siendo una solución transitoria.

Entre las opciones para la adquisición de vivienda, destaca el programa DS. 19 de integración social y territorial, ya que permite agrupar en un mismo proyecto a familias vulnerables, principalmente del programa fondo solidario de elección de vivienda DS. 49, y a familias de clase media beneficiarias del sistema integrado de subsidios DS. 01.

Los objetivos principales del programa DS. 19 son reducir la segregación social que caracterizaba a los proyectos de vivienda dirigidos exclusivamente a los estratos bajos, y evitar la segregación espacial,

con la intención de que los proyectos se localicen en zonas centrales, cercanas a diversidad de equipamiento y servicios.

Entre las debilidades que presenta el programa DS. 19, nos encontramos con que los criterios que establece para determinar una buena localización son muy amplios y generales. Establece como distancia máxima a servicios de salud y comercio 2 km, es decir 25 min a pie, lejos de los 15 minutos ideales de una ciudad caminable, donde el radio de acceso a equipamiento sería de 1 km.

Además, no considera la capacidad de los recintos de salud o educacionales, bastando con que exista solo uno, por lo que finalmente no puede asegurar el acceso a un cupo, generando en las familias la necesidad de buscar opciones en otras zonas, perdiendo la lógica de lo que significa una buena ubicación.

De este modo, tampoco se plantea la necesidad de que los proyectos estén acompañados de una cartera de inversión estatal capaz de reducir el impacto y colapso que se puede producir en el equipamiento existente.

Otro punto discutible es que, al tratarse en teoría de proyectos muy bien localizados, también existe una plusvalía a la que no se le está reconociendo su potencial para generar beneficios económicos.

De haber valor en la localización, siempre existirá un interés por establecer negocios en la zona o encontrar la oportunidad de arrendar alguno de los departamentos del edificio, por lo que si se generaran las instancias para acoger estas demandas se podrían percibir ingresos, que sean para el municipio o para la mantención del conjunto habitacional.

Por su parte, el subsidio de arriendo DS. 52 surgió como una innovación en la forma de hacer política habitacional en Chile. Su objetivo inicial era dar una solución transitoria al allegamiento de las familias jóvenes, pero luego se amplió hasta los/as adultos mayores. Su finalidad es facilitar el acceso a una solución habitacional que se adecue a los requerimientos de flexibilidad y movilidad de las familias actuales.

La mayor debilidad que presenta el subsidio al arriendo, es que no es capaz de garantizar la integración territorial y más bien mantiene los niveles de marginación, ya que los montos que entrega, no son capaces de cubrir los costos de una

vivienda bien localizada, mientras que, en el caso de los proyectos estatales para arriendo protegido, se diseñan conjuntos habitacionales que van dirigidos exclusivamente a la población vulnerable, produciendo una segregación similar a la de los proyectos DS. 49.

Además, los beneficiarios tienen que enfrentar la dificultad de encontrar viviendas en las que sea aplicable el subsidio, ya que establece como exigencia que la propiedad este regularizada, debiendo cumplir con una serie de documentos, además de tener que encontrar propietarios dispuestos a participar de esta dinámica de financiamiento.

Por ende, se plantea la posibilidad de dar solución a las debilidades de cada subsidio mediante la generación de una propuesta que integre ambas dinámicas de tenencia, es decir, potenciar las cualidades del DS. 19 con la dinámica de arriendo del DS. 52.

**Fig. 5. Evaluación del subsidio de integración social y territorial DS. 19**

Fuente: Elaboración propia a partir de Sabatini & Vergara (2018)

Permanencia	Cuando la vivienda se encuentra distribuida de manera heterogénea es difícil que las familias vulnerables sean desplazadas por las de clase media. Cuando existe una micro segregación separándolas unidades en zonas, se produce una estigmatización de escala local.
Trayectoria hogar-destino	Largos trayectos desde las zonas de expansión urbana a las fuentes de trabajo en el centro del Gran Santiago.
Localización residencial	Ubicación periférica en Santiago, el aumento del subsidio no garantiza la cercanía a equipamiento. Percepción positiva cuando se esta aledaño al área central.
Geografía de oportunidades	Cercano a los proyecto surgieron colegios y centros de salud y almacenes, pero los lugares de trabajo permanecen en el gran Santiago. La familias pasan fuera del edificio y no interactúan.
Integración social	El 40% de los vecinos declara que no existen conflictos y un 46% de las discusiones se resuelven fácilmente (Ruidos molestos, uso de espacios).
Financiamiento	Para ser un proyecto económicamente sustentable en el tiempo se debe conectar con la riqueza que produce la revalorización del suelo.

**Fig. 6. Evaluación del subsidio de arriendo DS. 52**

Fuente: Díaz (2015), intervenido por la autora.

Movilidad residencial	Reducida, impacta favorablemente en la capacidad de ahorro de quienes ya arrendaban. Se limita a las comunas y zonas del de origen, y es poco relevante en el entorno, ya que los barrios son similares, sino iguales.
Trayectoria hogar-destino	Se mantiene la distancia a las fuentes laborales. Se valoran la cercanía a los servicios comunales, redes familiares y no se considera posible apostar por una trayectoria más lejana.
Localización residencial	Es evaluada como positiva por parte de los beneficiados. Las comunas centrales son valoradas, pero no se confía en la capacidad económica ni de ofertas laborales para correr el riesgo de alejarse de las redes familiares.
Geografía de oportunidades	La geografía de oportunidades no cambia, más que por el acceso a algunos servicios, y en la mayoría de los casos es invariable, e incluso perjudicial para quienes salen del allegamiento cuando no pueden sostenerse.
Integración social	Se piensa en la integración como respuesta a una segregación residencial de tipo histórica, lo que es difícil de revertir vía subsidio a la demanda, y el subsidio, al ser utilizado en localizaciones similares, no impacta ni favorece mayor integración.



## 4. Estudio de referentes

### 4.1 El caso del arriendo estatal en Corea del Sur

Teniendo en consideración las debilidades de integración del subsidio DS. 52 y las potencialidades del programa DS. 19, surge como hipótesis la idoneidad de generar proyectos que combinen la tenencia y la renta de departamentos en un mismo edificio, para así obtener recursos al mismo tiempo que se genera integración social.

Al investigar ejemplos de políticas que desarrollen esta clase de proyectos combinados, se evidencio que no parece ser una tendencia en los países occidentales, mientras que en Corea del Sur la vivienda combinada es la principal estrategia de inversión estatal.

En Corea se da la particularidad de que desde 2002 la oferta de vivienda ha superado el 100%, lo cual significa que a nivel nacional hay viviendas suficientes para todos. Por ende, en los últimos años ha aumentado el interés por mejorar el bienestar residencial y reducir la fuerte segregación.

Tras finalizar la Guerra de Corea (1950-1953) el gobierno enfocó la inversión en la reconstrucción de industrias, teniendo una mínima acción en el campo de la vivienda, desarrollo que fue conducido en su mayoría por el sector privado. A medida que mejoró la situación económica del país, el gobierno empezó a aumentar su nivel de intervención y en la década de los 70' se estableció una serie de políticas y leyes para impulsar la vivienda estatal, pasando de representar un 12,5% en 1970 a ser un 39% en 1980. El problema fue que la nueva política habitacional consistía en entregar viviendas con deuda hipotecaria, por lo que las familias más vulnerables no podían acceder. A inicios de 1980, un 13 % de la población de Seúl vivía en asentamientos precarios (Calderón, 2019).

En 1989 se presenta como solución la vivienda pública permanente de alquiler, orientada a los grupos más vulnerables, con dimensiones de 20 a 36 m<sup>2</sup>. El resultado de esta política fue impresionante, pasando de existir una oferta capaz de

cubrir al 72,4% en 1990, a 112,9% en el 2010. La estrategia consistía en adquirir grandes extensiones de terrenos agrícolas, cambiar su uso de suelo y habilitarlos con infraestructura, para posteriormente ofrecerlos en venta a un precio más bajo a los inversores privados a cambio de producir un 25% de unidades de alquiler social a precio controlado (Calderón, 2019).

Como explican los autores Lee y Kim (2014) en su estudio sobre los proyectos que mezclaban tenencia y arriendo, con estos se logró proporcionar vivienda para la clase baja, pero los proyectos de vivienda en arriendo a gran escala se convirtieron en áreas residenciales pobres, la separación física reflejaba el poder jerárquico de cada residente del complejo, estigmatizándolos como espacios de mala calidad y de comportamientos antisociales, por lo que la clase media y alta no interactuaba con dichas zonas.

Por ende, la política coreana se ha opuesto a la construcción de proyectos destinados únicamente al arriendo, y ha decidido implementar una parte de la mirada de occidente, que enfatiza la necesidad de construir complejos de vivienda colectiva que acojan al mismo tiempo a distintos segmentos socioeconómicos, para formar una comunidad con integración social.

El sistema se implementó con fuerza a partir de 2005, proporcionando unidades de vivienda para arriendo dentro de los mismos edificios que tienen unidades para su venta o preventa, consiguiendo que las personas de estratos bajos vivan en áreas centrales a la vez que se mezclaban distintos grupos sociales.

Estudios señalan que el comportamiento antisocial, el sentimiento de desvalorización, y la segregación se dan mucho menos en edificios mixtos (es decir, un mismo edificio) que en complejos mixtos (distintas torres en un mismo condominio). También se identifica como un actor relevante en la integración a la administración para promover las

actividades comunitarias y así eliminar los prejuicios.

Dentro de su estudio LeeyKim entrevistaron a administradores y residentes de tres complejos habitacionales para documentar la experiencia de residir en los edificios mixtos. Dentro de los aspectos negativos la administración del edificio destacó la dificultad que representaba el tener que aplicar legislaciones distintas según el tipo de vivienda, por lo que generalmente los encargados estaban poco capacitados. También se generan conflictos de intereses entorno a la representatividad, ya que por normativa tienen mayor poder de voto los propietarios.

Entre los beneficios, la administración resaltó la generación de excedentes por parte del pago de arriendos, lo cual se podía invertir en mejoras de los espacios comunes. Los propietarios se mostraban indiferentes sobre la presencia de familias vulnerables que arrendaban, y aunque reconocían diferencia en los modos de vida y que ellos no veían beneficios de vivir con personas de clase baja, un 50% tenía una

buen impresión de este tipo de edificios, ya que mejoraban la calidad de vida de las familias vulnerables. Algunos indicaron que eran reacios a vivir en edificios donde más de la mitad fueran viviendas en arriendo.

Las familias beneficiadas de los arriendos económicos valoraron la buena localización y comunidad, señalaron que se sentían acogidos y sus hijos no eran discriminados en la escuela, concluyendo que 4 de cada 5 permanecerían viviendo en el edificio.

En conclusión, este tipo de proyectos de vivienda mixta para venta y arriendo en Corea han sido una exitosa tendencia y se enfrenta a cuatro desafíos:

Primero, el sistema está centrado en los arrendatarios, sin existir factores que beneficien a los propietarios y los incentiven a preferir las opciones mixtas, por ende, se debe fortalecer el valor social y socioeconómico de los proyectos para responder satisfactoriamente a los propietarios.

En segundo lugar, el mayor problema en

**Fig. 7. Leyes relacionadas con la mezcla social y construcción Obligatoria de vivienda de alquiler**  
Fuente: Elaboración propia a partir de Lee & Kim (2014)

Base legal	División	Construcción obligatoria de vivienda para arriendo
Ley de Desarrollo y Renovación del entorno construido	Tamaño de la vivienda y proporción de unidades	Las unidades de vivienda de arriendo son menos del 30% del total de unidades
	Negocio de reurbanización	Del total de viviendas al menos un 17% debe ser para arriendo, o en su defecto un 35% de los residentes deben ser arrendatarios
Ley de Vivienda y Norma de Ejecución	Tasa obligatoria de viviendas pequeñas	Obligación de construcción de viviendas nuevas de menos de 85 m <sup>2</sup>
Nuevos lineamientos de planificación urbana sostenible	Guía de procesos de negocio de desarrollo de terrenos para viviendas	Mínimo un 30% de viviendas de menos de 60 m <sup>2</sup>
		Mínimo un 70% de viviendas entre los 60 - 85 m <sup>2</sup>
		Máximo un 30% de viviendas de 85 m <sup>2</sup>

términos de gestión es la normativa dual, las leyes y regulaciones para la venta y arriendo son diferentes, afectando la toma de decisiones prácticas frente a conflictos. A pesar de que existe una normativa para edificios mixtos esta no se hace cumplir, por lo que debe reconsiderarse la ley.

En tercer lugar, los administradores de complejos mixtos deben conocer bien las características de los residentes que componen el complejo para realizar una gestión adecuada a sus estilos diversos estilos de vida, y poder predecir cambios en sus necesidades,

En cuarto lugar, la aceptación social sobre la mixtura es variable, no había preocupación cuando las unidades de renta representaban un bajo porcentaje, pero si existía un rechazo a la idea de vivir en edificios donde predominaban los arriendos. Por ende, es necesario mantener el equilibrio para que la vivienda en arriendo no destaque por sobre la en venta.

En quinto lugar, siguen existiendo percepciones negativas sobre los arrendatarios, por lo que es necesario aumentar la conciencia sobre la importancia

del mix social. Para ello es necesario generar programas que ayuden a formar una cultura comunitaria viva que aprecie la mezcla social. Sin embargo, este no es un tema que se pueda solucionar en un corto período de tiempo, por lo que también se requiere de un esfuerzo por parte del gobierno, la industria y la academia para expandir las percepciones positivas sobre la mezcla social.

## 4.2 La perspectiva de género en Viena, Austria

En 1998 la ONU incorporó la "perspectiva de género" dentro de las prácticas esenciales para garantizar que las mujeres y los hombres se vean igualmente beneficiados por la asignación de recursos, legislación y políticas. En Viena esta perspectiva venía siendo aplicada desde mucho antes, siendo pionera en la planificación urbana con perspectiva de género desde hace más de 30 años.

Entre los años 70' y 80' se generaron intensos debates sobre los problemas que sufrían las mujeres en los entornos tanto privados como públicos, culminando con un seminario donde la urbanista Eva Kail expuso fotografías de mujeres de distintas edades realizando sus actividades cotidianas en la ciudad, la actividad fue un éxito y tras realizar un cuestionario sobre la seguridad de las mujeres a las asistentes, se recibieron más de cuatro mil respuestas, con ideas que implicaban pequeños cambios en la ciudad pero tenían un gran significado para el día a día de las mujeres, reflejando que existía otra perspectiva de cómo era vivir la ciudad.

Lo anterior impulsó un debate político que resultó en la creación de la oficina de la mujer, espacio donde se canalizarían estas demandas y sus soluciones. En 1992 Viena se encontraba en un periodo de rápido crecimiento, por lo que se fijó como meta construir diez mil departamentos cada año, y entre los contratos adjudicados por oficinas, ninguna mujer había participado. Por lo que Eva Kail, quien había asumido la dirección de la oficina, propuso crear un proyecto solo convocando a mujeres.

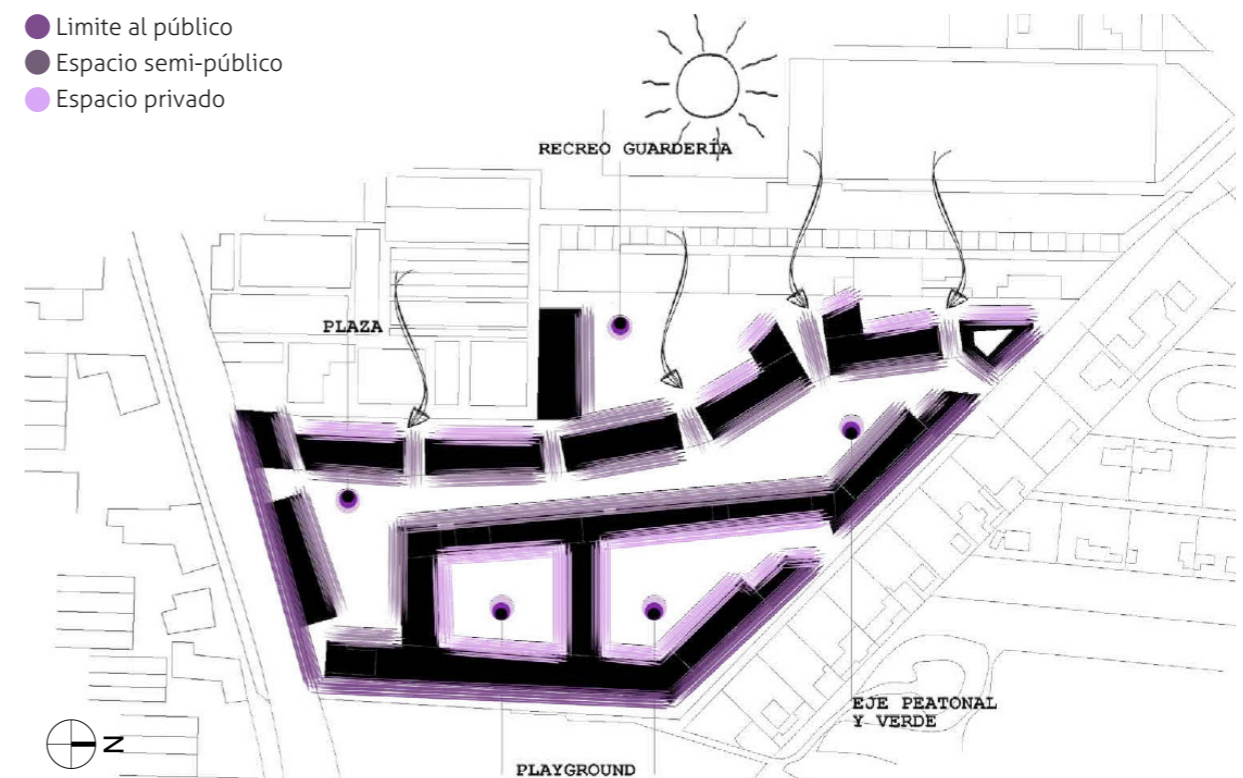
### Proyecto piloto Frauen-Werk-Stadt I

Fue gestionado en su totalidad por mujeres, desde las funcionarias en la gestión hasta la contratación de la única cooperativa de construcción de Austria que era gestionada por una mujer. El proyecto consistió en 350 viviendas cuyas directrices de diseño fueron las necesidades de las mujeres en su vida cotidiana, teniendo como principio que no se trataba de tener condiciones especiales, ni hacer algo más costoso, si no que buscaba demostrar que la corriente del proyecto era producir con calidad.

Fig. 8. Masterplan proyecto Frauen-werk-stadt I

Fuente: Ramírez (2017)

- Limite al público
- Espacio semi-público
- Espacio privado



El proyecto definió una serie de principios para el diseño basados en la opinión de las mujeres sobre la vida cotidiana, entendiéndose que con ellos también se lograba mejorar la calidad de vida de hombres y niños (Gilroy & Booth, 2004). Algunos de estos aspectos son:

**Flexibilidad espacial:** tanto en los departamentos como en los espacios comunes, para garantizar que nadie será excluido de los espacios.

**Interacción:** Generar espacios para hacer una pausa y pasar el rato con los vecinos. Poner fin al anonimato para crear una red de vínculos en el vecindario.

**Servicios comunitarios:** Incluir farmacias, tiendas, centro educativo para mujeres, y una comisaría local.

**La importancia del juego:** Privilegiar el diseño de las áreas para niños y niñas, siendo visibles y amplias.

**Seguridad:** Evitar diseñar espacios oscuros y sin visibilidad. Tener sensibilidad al temor a la delincuencia.

**El centro del hogar:** reconocer que el centro de las labores domésticas es la cocina, por lo que no se puede concebir un diseño aislado y mal iluminado.

El resultado de este proyecto piloto fue un éxito sin precedentes, que luego sería replicado en el proyecto Frauen-Werk-Stadt II.

La guardería propuesta no solo sirvió para generar comunidad entre las madres, sino que también otras familias han buscado mudarse al proyecto para poder acceder al servicio.

Por su parte, el centro de educación para mujeres no pudo prosperar dada la falta de financiamiento, a su vez las tiendas tampoco se concretaron.

En ese sentido, aunque se lograron viviendas sensibles al género, varios factores que habrían satisfecho necesidades de la cotidianidad no prosperaron. No obstante, los logros son considerables, transformándose en un símbolo tangible de la planificación sensible a las mujeres (Gilroy & Booth, 2004).

**Fig. 9. Plantas flexibles con las etapas de la vida, proyecto Frauen-werk-stadt I**  
Fuente: Palit (2019)





## 5. Problema arquitectónico

En los últimos años la política habitacional en Chile se ha enfocado en fomentar la integración tanto urbana como social, poniendo el énfasis en cubrir el alto déficit del Gran Santiago, dejando en un segundo plano el incentivar iniciativas que vayan orientadas al crecimiento de otras ciudades.

Al reconocer que las ciudades intermedias son un espacio de oportunidad por el menor costo del suelo, se pueden aprovechar estos espacios para desarrollar iniciativas innovadoras que aporten al desarrollo urbano de estas urbes emergentes, y que la población no sienta que vive en territorios olvidados.

Es por esta razón que se requiere reorientar la política habitacional a objetivos más amplios, para que más que dar una vivienda, se den oportunidades.

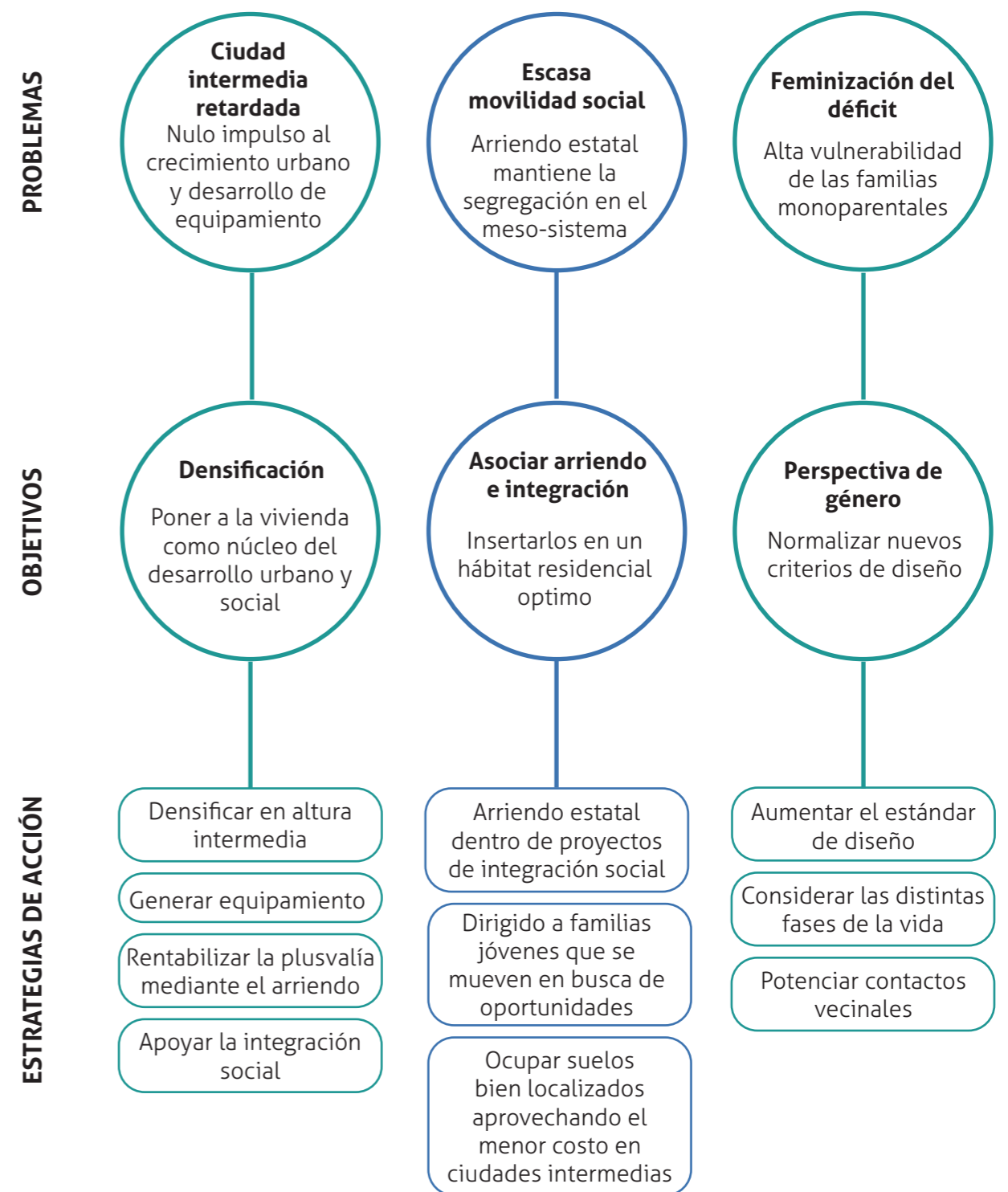
El esquema fig. 11 sintetiza las principales problemáticas identificadas durante el análisis del contexto habitacional y las posibles estrategias para dar una solución desde el proyecto mismo.

Por un lado, al densificar el territorio en localizaciones cercanas a servicios se consigue potenciar el desarrollo urbano por el aumento de la demanda, pero esto se debe acompañar de equipamiento que permita aminorar el impacto en el entorno y aporte al desarrollo cotidiano de las nuevas familias.

Al integrar unidades para arriendo se facilita la oportunidad de que las familias sin capacidad de ahorro se inserten en entornos con una comunidad consolidada y cercanas a las fuentes laborales o de transporte.

Por último, al reconocer el aumento de la jefatura femenina, se plantea que las decisiones de diseño se tomen con perspectiva de género de tal modo de responder de manera eficiente a sus necesidades.

**Fig. 11. Problemas y objetivos**  
Fuente: Elaboración propia





### 3. Localización





## 1. Elección del lugar: Melipilla

En el diagnóstico del tema se abordó la necesidad de incentivar el desarrollo de viviendas en comunas fuera del Gran Santiago, para descentralizar la población e impulsar el crecimiento de otras urbes de tal modo que atraigan la inversión, desarrollen equipamiento, y mejoren la calidad de vida de sus habitantes, a la vez que se reduce el efecto de migración hacia el Gran Santiago.

Dentro de la Región Metropolitana existen cuatro comunas que superan el déficit habitacional de 1500 viviendas, pero dos de estas tienen un ICVU de rango inferior, es decir, su índice está bajo el promedio nacional de 50,6 puntos. Como se ve en la fig. 14, la diferencia de puntaje con el promedio nacional no es tan grande, pudiendo inferir que en estas comunas existe en general un buen nivel de equipamiento y servicios, pero que es débil en rubros específicos o tiene una mala distribución en el territorio.

Para definir la comuna más idónea, es necesario retomar el concepto de ciudad intermedia, ya que resaltan factores que van más allá de la población entre los cien mil y trescientos mil habitantes que estipula el MINVU. Este tipo de ciudades pueden jugar un rol primordial a la hora de descentralizar el sistema urbano, ya que constituyen un tipo de nodo que se articula con otras urbes de menor escala, pudiendo equilibrar las relaciones en el territorio. Por ende, una comuna que este muy cercana a la capital regional, tiene menor influencia

en la descentralización porque funciona de una manera dependiente, pudiendo incluso transformarse en una conurbación.

Por ende, la comuna de Melipilla es la que reúne las cualidades de aportar a la descentralización a la vez que requiere atraer la inversión e innovación para desarrollarse aún más, lo que ya está ocurriendo con el proyecto Melitren.

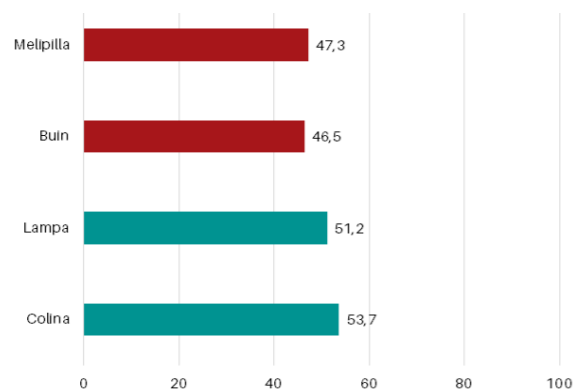
### La conectividad

Para el año 2025 se espera que este operativo el proyecto del tren Alameda - Melipilla, que conectará la comuna en tan sólo 45 min con Estación Central, lo cual mejorará enormemente la calidad de vida de la población, que durante los horarios punta veía duplicados los 60 min que normalmente dura un viaje. Además, se espera que aumente la plusvalía de la comuna considerando que ya ha tenido un aumento sostenido a lo largo del tiempo, la firma de tasación inmobiliaria Arenas y Cayo estima que el valor de suelo aumentaría principalmente en Talagante y Melipilla, en un 15%.

El valor urbano de Melipilla radica en el estilo de vida que puede ofrecer a sus habitantes, ya que mantiene una escala más humana, y en el caso de los condominios de inmobiliarias, se ofrece la idea de una vida más natural, sin renunciar a los beneficios de la ciudad, ni a los del Gran Santiago, al mismo tiempo que se ofrece una superficie de vivienda mayor y a un costo mucho menor que en Santiago.

**Fig. 12. ICVU en comunas con déficit habitacional sobre las 1500 viviendas**

Fuente: Elaboración propia a partir de icvu.cl (2019)



## 2. Contexto urbano

Melipilla es una comuna y capital de la provincia homónima, que se localiza al suroeste del Gran Santiago, en medio de la ruta que conecta con la ciudad puerto de San Antonio.

Posee una ubicación privilegiada y estratégica, que le brinda a su población facilidades para viajar a la capital o al puerto por razones de salud, educación, laborales, o de ocio, existiendo un flujo constante de buses interurbanos a estas ciudades principales, además de recibir una población flotante proveniente desde San Antonio y otras urbes menores cuya población trabaja o estudia en Melipilla, como por ejemplo desde María Pinto, San Pedro, Talagante, entre otras.

La comuna se caracteriza por dedicarse principalmente a la agricultura, teniendo solo un 1% de su superficie como área urbana, la cual concentra un 68,5% de la población de Melipilla, que según datos del Censo 2017 alcanzaba los 123627 habitantes.

### Morfología

La comuna ha desarrollado un acelerado crecimiento de baja altura y en extensión, urbanizando lentamente los predios que alguna vez tuvieron fines agrícolas, implicando una erosión del territorio y la necesidad de acercar los servicios a las zonas residenciales.

El casco histórico mantiene una baja densidad y un estado deteriorado de las edificaciones de uno a dos pisos, concentrando la renovación urbana en las calles comerciales con edificios que llegan a los dos, tres y hasta cinco pisos.

### Accesibilidad

Melipilla tiene tres vías que lo estructuran, de norte a sur la calle Pardo, y de poniente a oriente la Av. Vicuña Mackenna (ruta g-78) actúa como el principal eje de ingreso a la comuna, mientras que la calle Merced conecta los barrios más periféricos.

La oferta de servicios se concentra en torno a cuatro ejes, el primero es la Avda. Vicuña

**Fig. 13. Ubicación de Melipilla y su relación con otras ciudades**

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth (2021)





Mackenna, con una actividad comercial enfocada en servicios automotrices y ferreterías, mientras que más al oriente se encuentran restaurantes y supermercados, manteniendo un alto flujo vehicular.

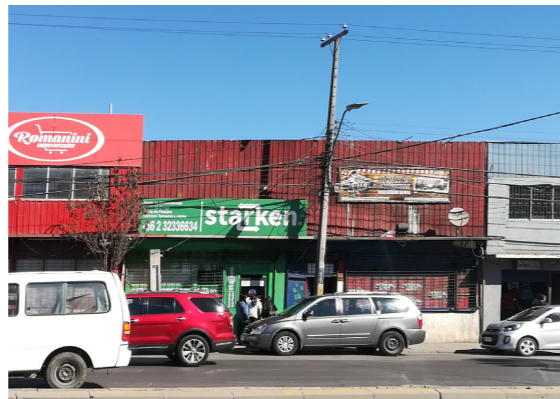
El segundo eje es Ortúzar, que concentra una variada actividad comercial de tiendas de vestir, artículos del hogar, perfumerías, heladerías etc. Por lo que es frecuentado diariamente y concentra un alto flujo peatonal.

El tercer, eje comercial es la calle Serrano, que se caracteriza en su tramo norte por ser un "boulevard financiero", concentrando las sedes de bancos y otros servicios administrativos. En su tramo central hay actividad comercial de todo tipo, destacando el *mall* Espacio Urbano y el Teatro Serrano, único espacio cultural de la comuna, mientras que en su tramo sur disminuye la actividad comercial y aumenta la antigüedad de las edificaciones.

Por último, la calle Manso ofrece locales mayoristas y un supermercado, además de concentrar las paradas de la locomoción colectiva rural.

**Fig. 14. Av. Vicuña Mackenna**

Fuente: Elaboración propia (2019)



**Fig. 15. Calle Ortúzar**

Fuente: Elaboración propia (2019)



**Fig. 17. Calle Serrano**

Fuente: Elaboración propia (2019)



**Fig. 18. Plaza de Armas**

Fuente: Elaboración propia (2019)



**Fig. 19. Calle Manso**

Fuente: Elaboración propia (2021)



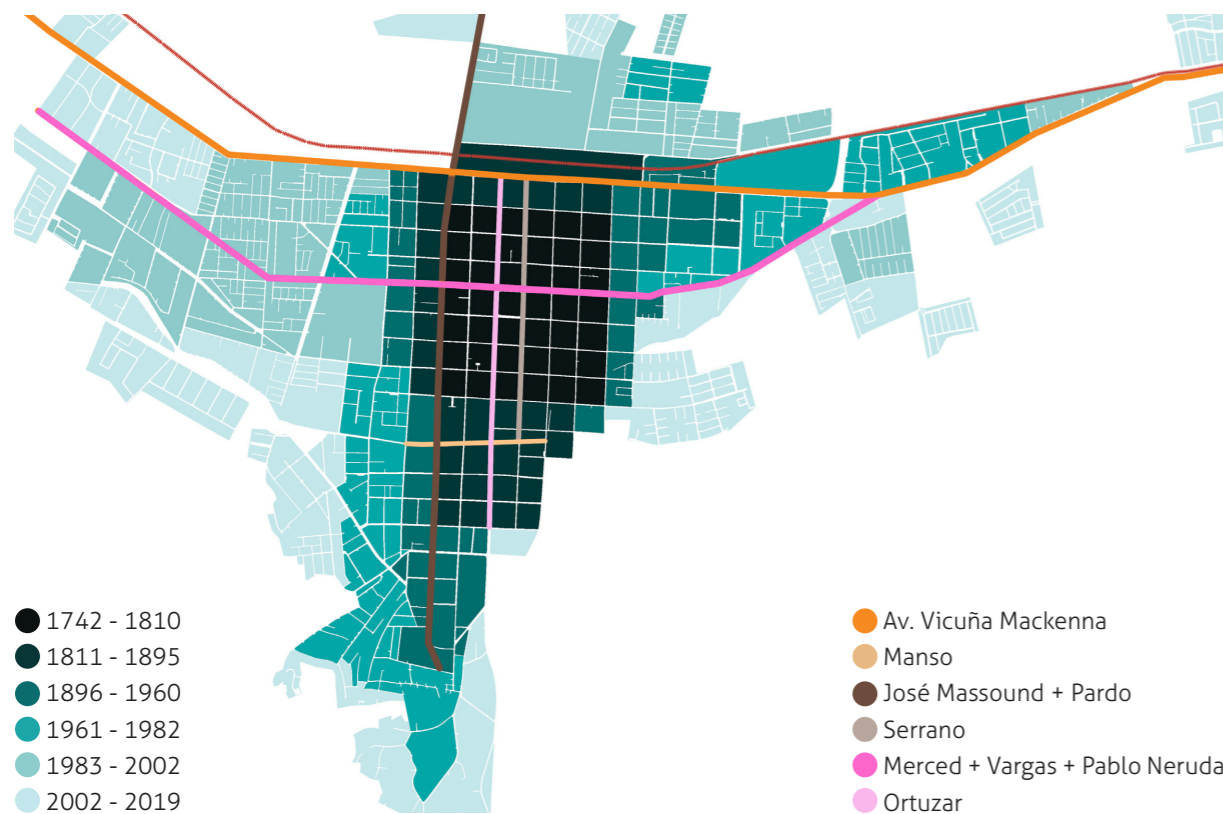
**Fig. 20. Calle Merced**

Fuente: Elaboración propia (2019)



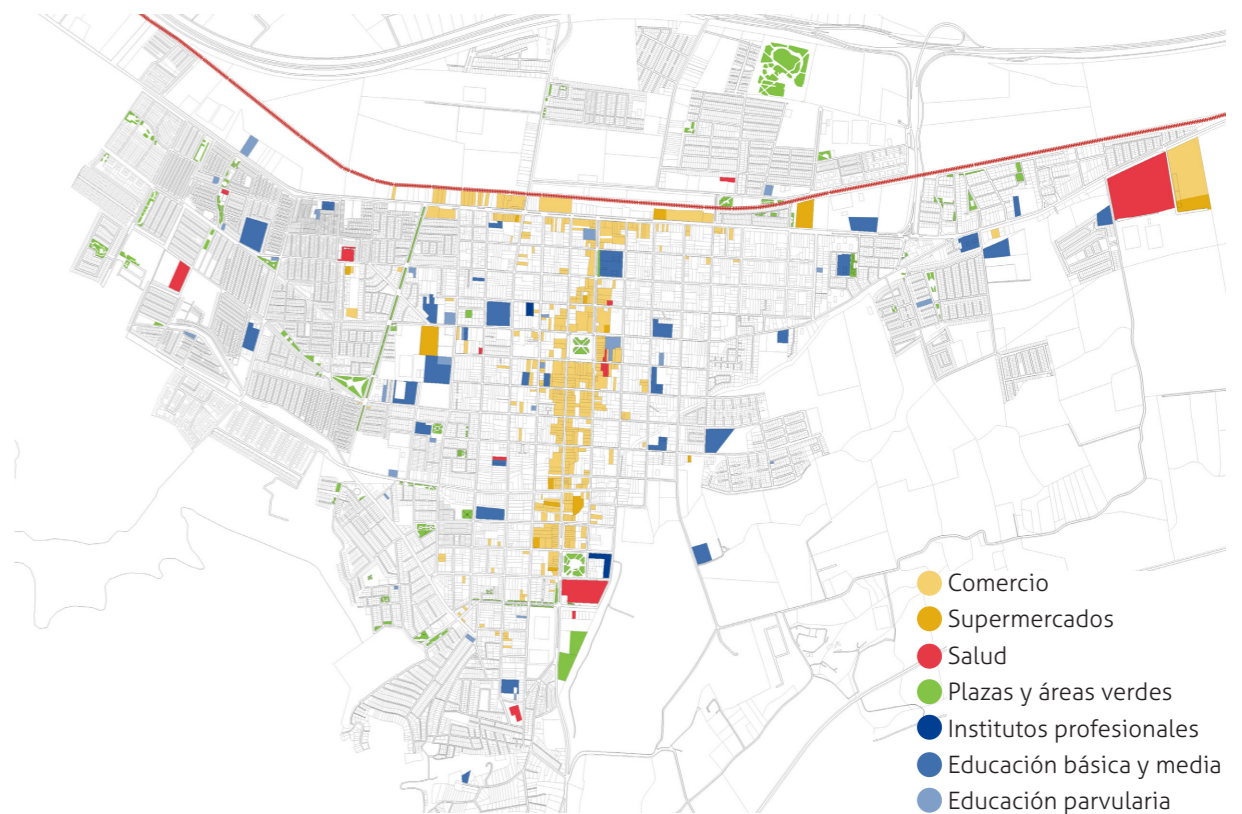
**Fig. 16. Crecimiento histórico y estructura vial**

Fuente: Elaboración propia a partir de Castañeda (2004)



**Fig. 21. Catastro de servicios y equipamiento**

Fuente: Elaboración propia (2020)





### 3. Antecedentes Sociales

Según datos del censo 2017 un 68,5% de la población vive en la zona urbana, dando como resultado una densidad de aproximadamente de 83 hab/ha.

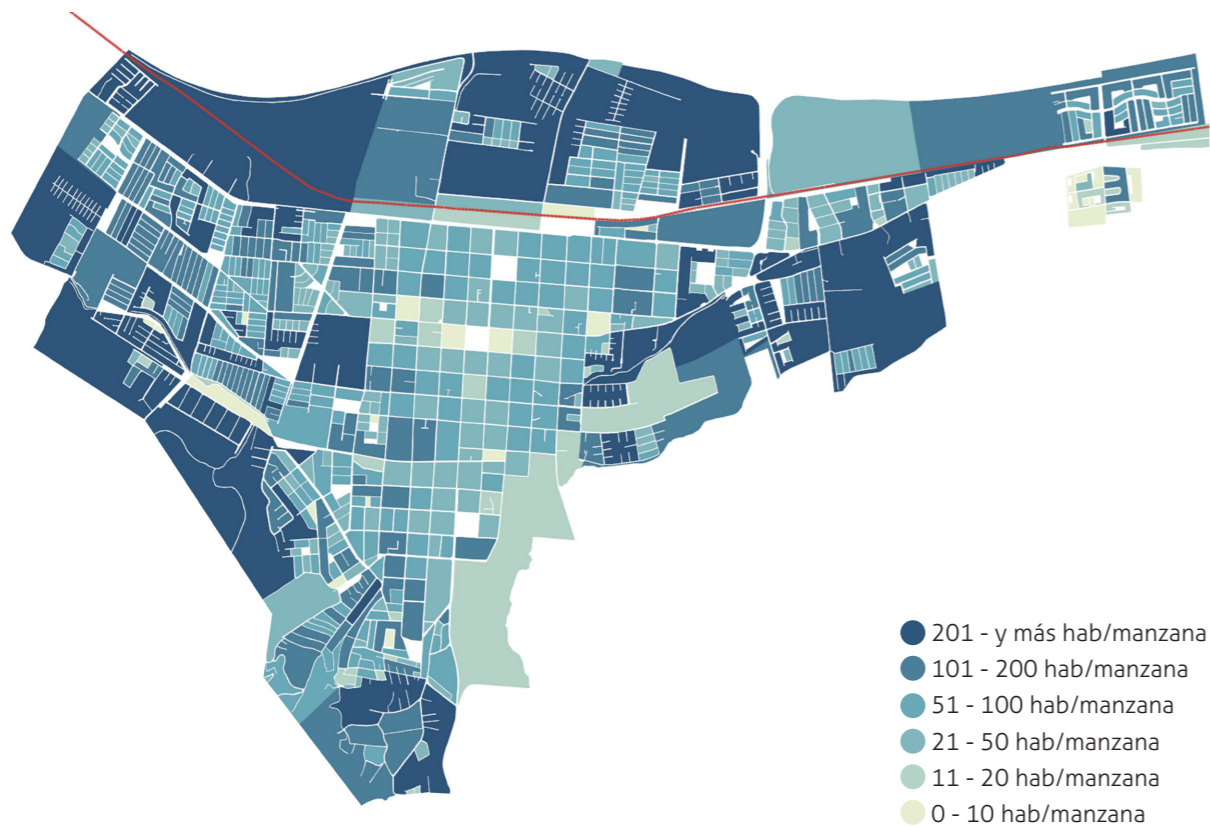
Para el censo de 2002 podía hablarse de una comuna joven, ya que el 75,6% de su población tenía menos de cuarenta y cinco años, pero para el censo de 2017 este número se redujo a un 65,9%, reflejando dos situaciones: Primero, el envejecimiento que está sufriendo la población a nivel nacional, y por otra parte, existe el fenómeno de migración de la población joven hacia la capital, en busca de continuar sus estudios o de oportunidades laborales, siendo una pequeña parte la que retorna a la comuna, lo cual podría cambiar con la llegada del metrotrén.

Socio-económicamente se caracteriza por componerse mayoritariamente de sectores de ingresos bajos y medios, existiendo también sectores empresariales de altos ingresos que se encuentran generalmente hacia la zona rural. En la zona urbana

la distribución es heterogénea en el centro histórico, pero existe una marcada diferencia entre las viviendas nuevas, donde al poniente y norte se concentra la población vulnerable, mientras que al oriente existe una masiva presencia de ingresos medios.

En lo que respecta a la composición de los hogares, un 13,2% corresponde a familias monoparentales, y un 31,5% a hogares biparentales con hijos.

**Fig. 22. Distribución de la densidad**  
Fuente: ArcGIS Municipalidad de Melipilla en base al Censo (2017)



### 4. Revisión normativa

El Plan Regulador Comunal (PRC) de Melipilla fue promulgado el 4 de mayo de 1988 por el Decreto Supremo MINVU N°77, y publicado en el Diario Oficial el 6 de junio del mismo año. Posteriormente, el PRC ha sido constantemente modificado, incorporando nuevos instrumentos regulatorios o adaptándose a las sucesivas modificaciones al artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

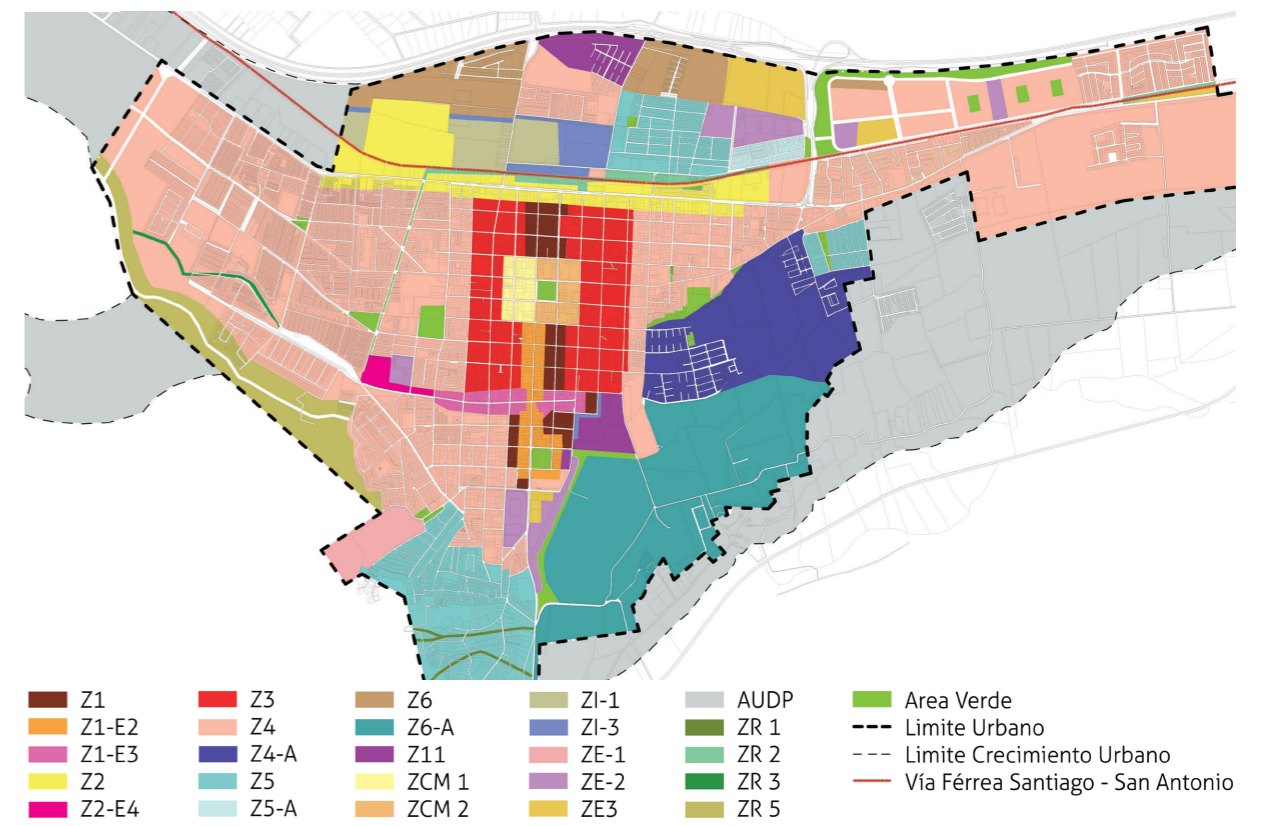
En primer lugar, la mayoría de las zonas no declara una densidad mínima o máxima, lo que significa una gran libertad a la hora de densificar el territorio, esta norma sólo se encuentra establecida en cinco zonas a la periferia de la comuna, lo cual muestra que existe una preocupación por la densificación en expansión, pero no por la posibilidad de una densificación en altura en zonas constituidas.

La normativa que resulta más restrictiva es el coeficiente máximo de constructibilidad, teniendo los valores más altos las zonas que conforman a el casco histórico y una zona

de la periferia, oscilando con coeficientes de 1,8 a 3, mientras que en el resto de la ciudad se aplica un coeficiente bajo el 1,4, por lo que en la mayoría del territorio no es posible hacer grandes construcciones.

Actualmente se encuentra en proceso de licitación el desarrollo de un nuevo PRC, por lo que en los próximos años se espera tener una nueva normativa que logre fijar los lineamientos adecuados para el crecimiento de Melipilla.

**Fig. 23. Zonificación del Plano Regulador Comunal de Melipilla y sus modificaciones**  
Fuente: Elaboración propia a partir de transparencia.melipilla.cl (2020)





## 5. Emplazamiento

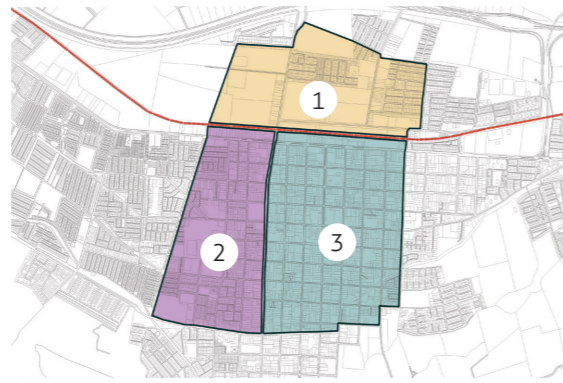
Dentro de Melipilla se pueden definir tres zonas de interés a partir de su cercanía a los ejes que concentran servicios: zona norte, zona poniente, y casco histórico (ver fig. 27)

La zona 1 carece de suelo disponible y tiene edificaciones antiguas, por lo que podría desarrollar una renovación urbana. La zona 2 cuenta con sitios eriazos y equipamiento educativo. Por último, la zona 3 colinda con la futura estación del metrotrén, pero carece de conectividad y equipamiento.

Se opta por la zona 2 a partir de tres criterios: economía, ya que al haber suelo disponible no merma en los costos de inversión; accesibilidad, que es contar con vialidad estructurante y ser cercano a servicios y equipamiento; y capital social, ya que al ser una zona residencial se puede potenciar la integración de la comunidad.

Finalmente, entre los predios disponibles

**Fig. 24. Posibles zonas de intervención**  
Fuente: Elaboración propia (2021)



de la zona poniente destaca el de merced #1050 por su ubicación privilegiada, estando colindante a un supermercado, cercano a colegios, frente a la feria libre de los miércoles, y a una distancia de tan sólo cinco cuadras de la plaza de armas.

Normativamente se rige por la zona Z-4, que no establece ni densidad ni altura máxima, pero que si determina un

coeficiente de constructibilidad de 1,4, mucho más estricto que los 2,5 o 2,8 que fijan algunos planes seccionales en otras vías estructurantes de la comuna.

El terreno tiene una superficie original de 4565,3 m<sup>2</sup>, pero se propone su fusión con el predio que se encuentra en la esquina a partir de dos razones: Primero, para aumentar el coeficiente de constructibilidad y así poder considerar dentro del proyecto los equipamientos necesarios para realizar una propuesta integral; y en segundo lugar, la vivienda del predio al estar rodeada por otro terreno quedaría inmersa y se produciría el fenómeno de la casa isla, lo cual no sería un aporte a la imagen del barrio.

Por lo tanto, este nuevo sitio esquina alcanza una superficie total de 6039,1 m<sup>2</sup>.

**Fig. 25. Radio de distancia caminable**  
Fuente: Elaboración propia (2021)



**Fig. 26. Posibles zonas de intervención**  
Fuente: Google Earth (2021)



**Fig. 27. Edificio en calle Correa**  
Fuente: Elaboración propia (2021)



**Fig. 28. Supermercado en calle Merced**  
Fuente: Elaboración propia (2021)



**Fig. 29. Colegio en calle Polcarpo Toro**  
Fuente: Elaboración propia (2021)



**Fig. 30. Vivienda en calle Merced**  
Fuente: Elaboración propia (2021)





---

## 4. Propuesta arquitectónica





# 1. Reconocimiento del usuario

Tras identificar la necesidad de descentralizar la inversión y comenzar a potenciar el desarrollo de otras ciudades mediante la densificación, se requiere definir a qué tipo de población se deberá responder.

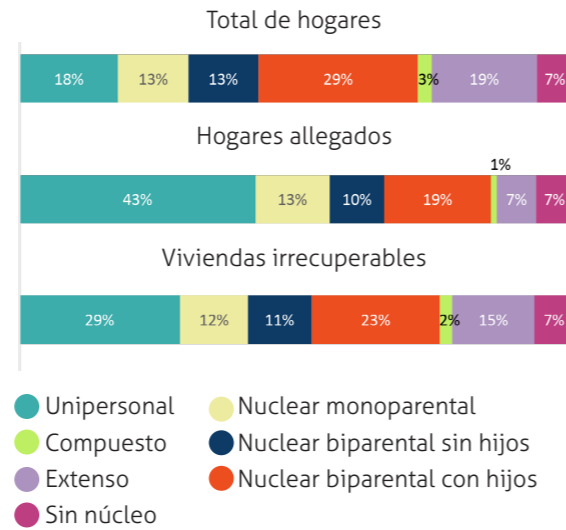
En lo que respecta a vivienda, un déficit habitacional que asciende a 739603 viviendas para 2,2 millones de personas, de este total se necesita un 58% de viviendas para eliminar el allegamiento y un 42% de viviendas para reemplazar a las unidades deterioradas (Casen, 2017). Este déficit está presente en familia de bajos ingresos (72%), medios (25%), y altos (3%).

Por lo tanto, es posible señalar que es urgente generar proyectos orientados a la población vulnerable, incluso sin conocer estas cifras, se vislumbra como un desafío motivante el deber dar respuesta a los anhelos y temores de las personas de bajos ingresos, ya que existe una segregación sistemática que atacar y que hasta el momento, no ha logrado ser resuelta.

Si se compara el déficit habitacional de la Encuesta Casen de los años 2015 y 2017 es posible identificar que las familias de ingresos medios han aumentado su déficit en un 28%, equivaliendo a 1/4 del total, por lo tanto se vuelven un grupo de interés al estar considerando la integración social, ya que son un factor que permite disminuir la estigmatización que sufren los proyectos enfocados solo en estratos bajos.

**Fig. 31. Tipologías de hogar según situación de déficit habitacional**

Fuente: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, MINVU (2018), intervenido por la autora.



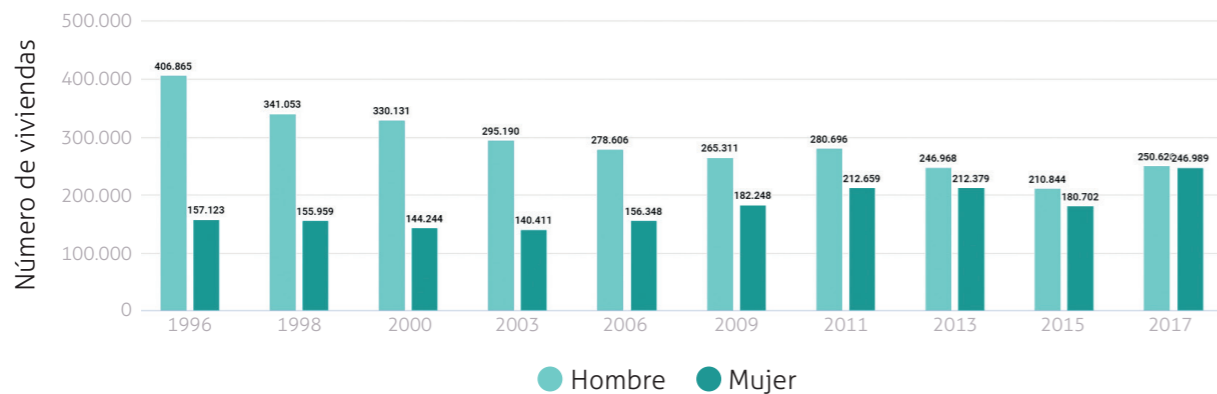
Por otra parte, al revisar los tipos de hogar que componen el déficit habitacional, se observa una distribución variada de cada tipología dentro del total nacional, destacando con un 29% los núcleos biparentales con hijos, y tras estos los núcleos extensos con un 19%.

Para determinar el tipo de hogar objetivo es importante no solo guiarse por las mayorías que serían beneficiarias, si no también reconocer que según el tipo de núcleo se están abordando realidades distintas, y con ello, vulnerabilidades distintas.

En este sentido, se reconoce que a habido un aumento de la participación femenina

**Fig.32. Déficit cuantitativo según sexo del jefe/a de hogar**

Fuente: datasocial.ministeriodesarrollosocial.gob.cl (2021). Intervenida por la autora.



en la jefatura del hogar, puesto que la jefatura masculina ha ido en una constante disminución hasta igualarse con la participación de la mujer, que ha ido en aumento, principalmente en las familias monoparentales representado el 85%, y el 45% y 44% en hogares extendidos y compuestos (INE, 2018). Estas cifras son de gran relevancia al determinar bajo qué criterios se localiza un proyecto y que programas debe considerar, ya que es más probable que tras una jefatura masculina exista una familia nuclear, mientras que tras una mujer jefa de hogar es probable que exista un núcleo monoparental o extenso, estando generalmente a cargo del cuidado de otros familiares adultos mayores, en este sentido, comprender la carga extra que deben enfrentar las mujeres dentro de la sociedad es fundamental para generar propuestas integrales, que tengan como prioridad ser funcionales a estas necesidades, como lo son la accesibilidad y la cercanía a equipamiento que facilite las labores de cuidado, como por ejemplo supermercados, farmacias, guarderías, centros de salud, etc.

Por ende, se define como un tercer hogar objetivo los núcleos monoparentales, que representan un 13% del déficit nacional.

Por último, se caracterizan los tres tipos de hogares que componen el déficit cuantitativo.

### Hogares hacinados

Torres (2017) señala en su estudio "Los Rostros del Hacinamiento en Chile" que dentro de la población que sufre hacinamiento existe una alta presencia de personas jóvenes entre los 0 y 17 años, llegando a ser 1/3 del déficit por hacinamiento. El jefe/a de hogar se encuentra entre los 30 a 44 años, y la mayoría de los hombres tiene pareja ya sea legal o de hecho, mientras que en el caso de las mujeres jefas de hogar (que representan el 62% de los hogares hacinados) más de la mitad encabeza un núcleo monoparental, es decir, casi 1/4 del déficit son mujeres que requieren un hábitat residencial que les facilite el llevar una familia solas.

(...) nos parece indispensable que se tenga como población preferente a las mujeres jefas de hogar y a los niños, niñas y adolescentes en situación de hacinamiento, puesto que sus vulnerabilidades pueden tener repercusiones en el largo plazo (Torres, 2020)

### Hogares Allegados

La caracterización realizada por la comisión de estudios habitacionales y urbanos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en 2018, describe que las familias con allegamiento son mayoritariamente jóvenes, donde el jefe/a de hogar tiene una edad entre los 20 a 24 años. La presencia de jóvenes y niños/as es menor que en la de hogares hacinados, mientras que los adultos mayores representan un 10%. Con respecto a la jefatura del hogar, las mujeres representan un 51%

### Hogares irrecuperables

Dentro del mismo informe elaborado por el MINVU, se detalla que las familias que viven en viviendas irrecuperables tienen un jefe/a de hogar entre los 50 a 54 años, mientras que lo integrantes jóvenes son un poco más que en los hogares allegados, pero además existe una mayor cantidad de adultos mayores, que equivale al 24%. Por último, la jefatura del hogar suele estar presidida por hombres en un 62%.



## 2. Referentes

Anteriormente se estudiaron referentes de gestión habitacional, como Corea del Sur y Viena, este último con el proyecto Frauen-Werk-Stadt I, que se constituye como el primer referente arquitectónico de diseño con perspectiva de género, estableciendo lineamientos básicos como el privilegiar las vistas a espacios comunes o el optar por integrar equipamiento que sea complementario y este en respuesta a las necesidades de las familias.



Siguiendo esa línea, se reconoce que cada vez más personas deciden emprender: tras el comienzo de la pandemia aumento en un 28% la inscripción de emprendimientos (El Mostrador, 2020). Así es que destaca el Centro de Creación Infante 1415, un espacio que surgió desde la Dirección de Desarrollo Económico Local de Providencia, que apoya a emprendedores/as de la comuna, siendo un 73% de los beneficiados mujeres (Menz, 2015).

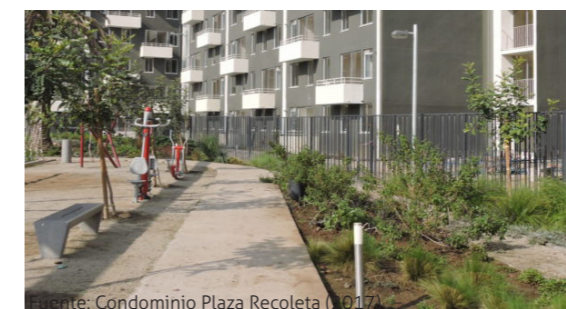
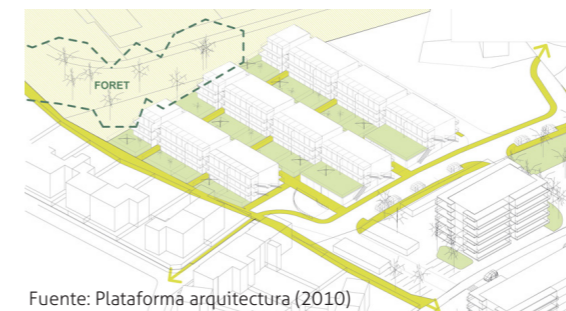
### Frauen-Werk-Stadt I Franziska Ullman

El proyecto establece como principio para un diseño de calidad la preocupación por estar al servicio de la vida cotidiana de las mujeres. Se define que la vivienda debe ser flexible con las distintas etapas de la vida, a la vez que se debe fomentar los espacios e instalaciones comunitarias, prestando siempre atención a la seguridad.

### Centro de Creación Infante 1415 Municipalidad de Providencia

Sede que materializa el proyecto HUB Providencia, iniciativa que tiene por objetivo apoyar a los emprendedores de la comuna con asesorías ya talleres formativos, ampliándose a este espacio que les permite dar salas de libre uso y en un futuro talleres con maquinaria para la materialización de proyectos

A nivel de diseño, es importante considerar que el contexto en que se inserta el proyecto es el de una ciudad intermedia, que no cuenta con muchos ejemplos de edificación en altura, por lo que es importante lograr un diseño que no sea invasivo y pueda generar una buena relación con el entorno y la comunidad existente, lo cual se puede conseguir aportando a la imagen urbana como en el caso de las 53 Viviendas de Lacaton & Vassal.



Por último, considerando el contexto chileno, es que resulta relevante el Condominio Plaza Recoleta, ya que fue pionero en la aplicación del subsidio DS. 19, y su diseño responde a las exigencias que establece el programa, a la vez que se adapta a las características de la demanda habitacional chilena.

### 53 Viviendas Lacaton & Vassal

Consiste en seis bloques que se integran al entorno mediante la permeabilidad de su organización paralela, generando amplios espacios para la comunidad con áreas verdes que responden a los recorridos de los residentes. La fachada sur posee "jardines de invierno", que actúan como colchón térmico y amenizan el entorno.

### Condominio Plaza Recoleta Inmobiliaria Parque Recoleta SpA

El edificio consta de ocho pisos, y dentro de las unidades de vivienda existe una amplia diversidad de tipologías que van desde uno a tres dormitorios. Por otro lado, el modelo de gestión considera un local comercial mediante el cual se subsidia parte de los gatos comunes de las familias más vulnerables.

### 3. Programa

Reconociendo la necesidad de reformular la manera en que se está desarrollando la vivienda social, es que se establece como primer criterio programático, el considerar dentro del proyecto equipamiento comunitario que sea un aporte al desarrollo de la ciudad intermedia en que se inserta, y que cubra necesidades del diario vivir de las familias que residan en el proyecto y vecindario.

Se propone destinar parte del proyecto a la generación de un Centro de Creación destinado a apoyar a los trabajadores/as independientes, esto considerando que un 38% de los emprendedores son mujeres y un 44,8% de ellas desarrolla su actividad dentro de la vivienda (Ministerio de Economía, 2020).

Se busca brindar un espacio que les permita planificar sus proyectos y desarrollar sus pymes en talleres enfocados para fines comerciales y de servicios, que son las principales áreas en las que se desarrollan las mujeres emprendedoras (Ministerio de Economía, 2020), siendo este un servicio abierto a toda comunidad.

También se contempla el contar con una guardería que abarque desde lactantes a menores de 4 años. De este modo el proyecto estaría al servicio de la vida cotidiana de las mujeres, mientras que paralelamente se estaría minimizando el impacto que se puede generar sobre los cupos existentes en el barrio.

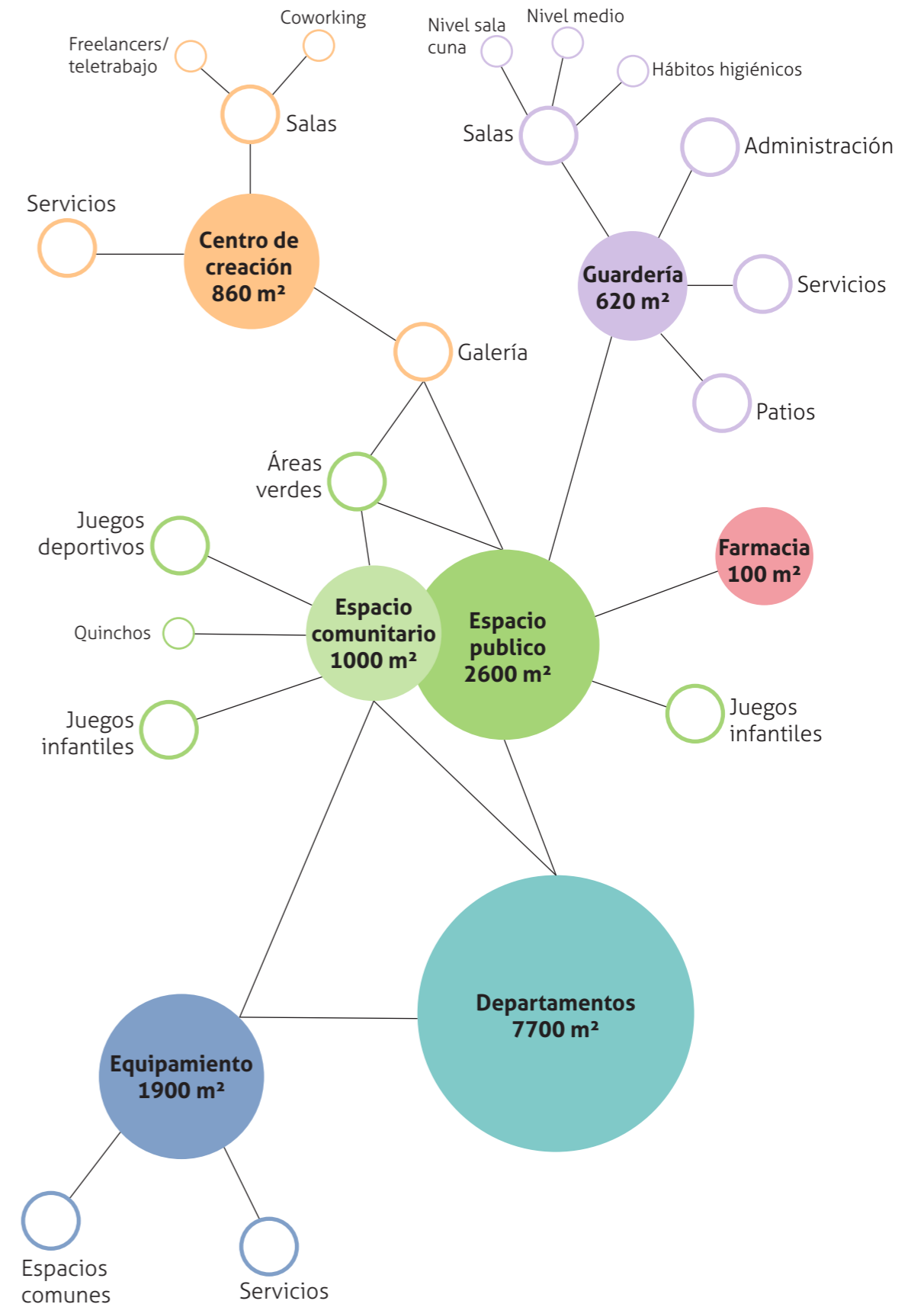
Además, se considera generar un local comercial que tenga como destino ser una farmacia, lo cual sumado al tener aledaño un supermercado permite suplir las necesidades básicas en plenitud.

Para que el proyecto sea un aporte al barrio y se fomente la integración de la comunidad, se proponen espacios públicos que apunten a distintas formas de uso, ya sea para deporte o recreación y a distintos rangos etarios.

Dentro del programa privado destinado a los residentes, se potenciará la formación de comunidad con espacios de distinto carácter, como áreas verdes, juegos infantiles, juegos deportivos, quinchos, y puntos de reunión al aire libre que permitan el desarrollo de actividades.

En lo que respecta a las unidades de departamento, anteriormente se definieron como usuarios objetivo las familias monoparentales, biparentales con hijos, y extensas, por lo que se diseñaran distintas tipologías que respondan a cada tipo de familia.

**Fig. 33. Relaciones programáticas**  
Fuente: Elaboración propia





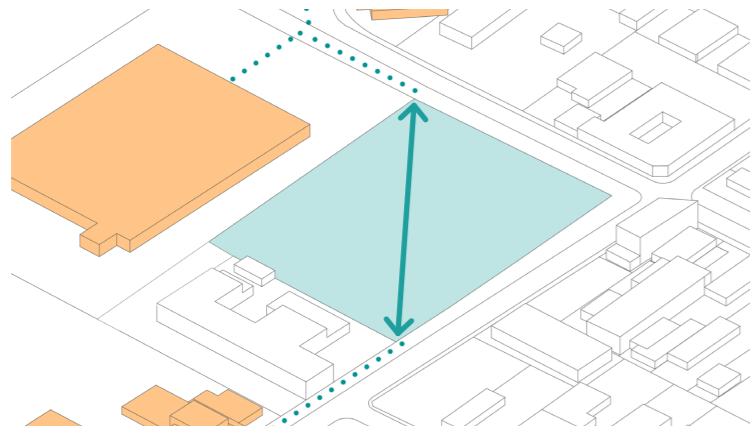
## 4. Estrategias de diseño

El entorno inmediato tiene como primera característica la cercanía a distintos servicios de uso frecuente, como los colegios, comercio y ferias libres, por lo que es en base a ello que se puede definir una circulación que responda a estas necesidades.

Otra particularidad del contexto es que posee un grano construido pequeño y con vacíos dispersos, por lo que resulta

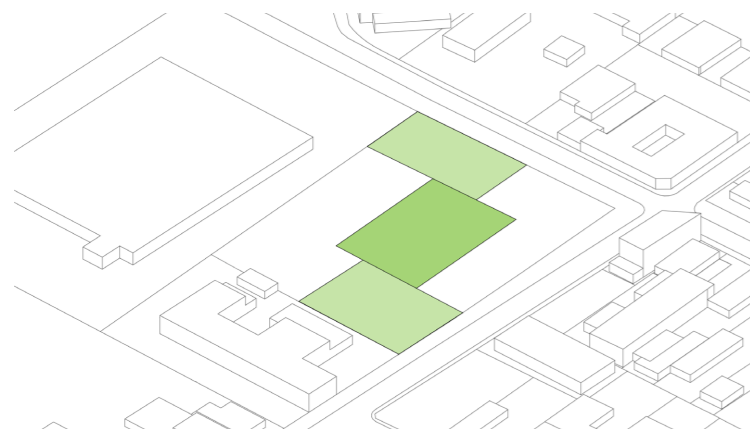
pertinente el mantener una imagen permeable y dinámica, que diste de lo que ocurre en los dos frentes de calle que enfrenta el predio, donde las edificaciones son de fachada continua o simplemente panderetas que no aportan la vida en vereda.

De este modo, la propuesta responde a la imagen urbana y a las dinámicas del día a día de los residentes.



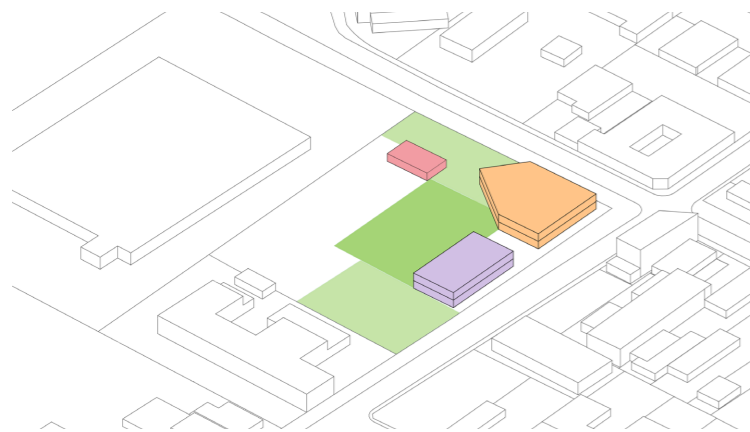
### Circulación

Reconocimiento del potencial recorrido que se genera entre los servicios comerciales y el equipamiento educacional.



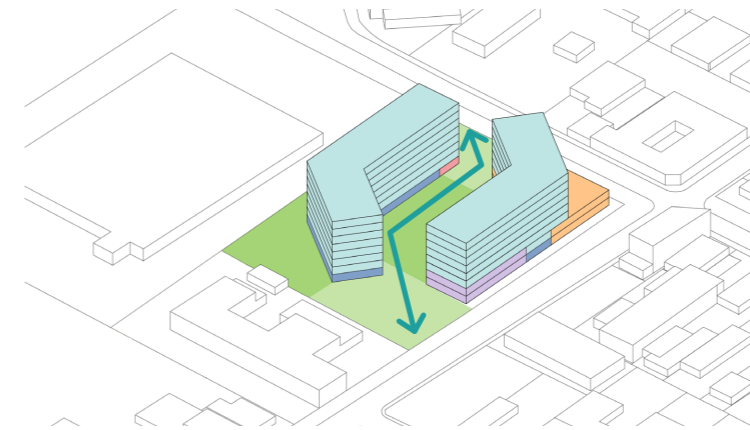
### Espacios comunitarios

Orientar el recorrido entorno a espacios comunitarios que estén conectados a espacios públicos, relacionándose con el entorno.



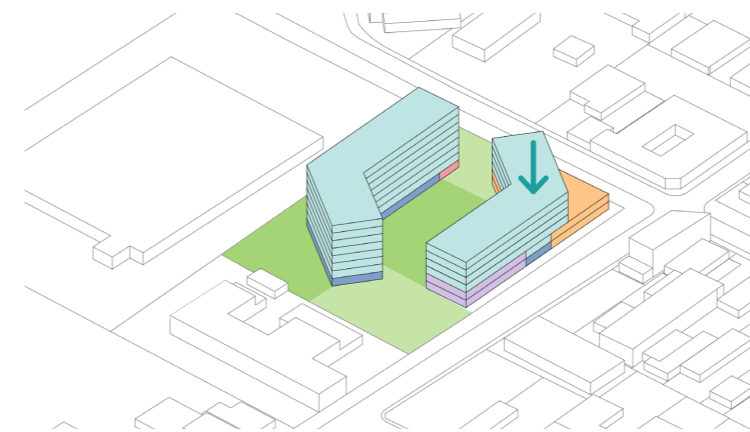
### Relación exterior

Para resguardar los departamentos de una interacción directa con las calles se localiza el equipamiento en los bordes.



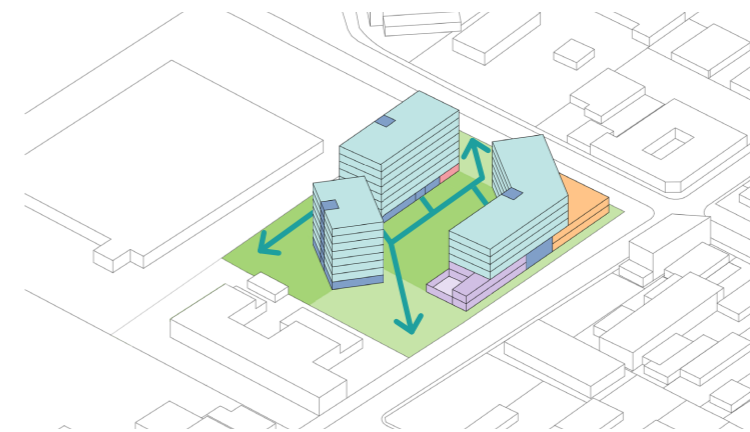
### Contención del espacio

Las unidades de vivienda se organizan entorno al espacio comunitario, conteniendo el recorrido.



### Altura variable

Para minimizar el impacto del proyecto sobre el barrio y su imagen, se disminuye la altura en el volumen oriente.



### Circulaciones secundarias

Se realiza una apertura en el volumen poniente para que el espacio comunitario permee en el proyecto.



## 5. Bibliografía y anexos



Tren llegando a Melipilla, 1900  
Fuente: Archivo de Miguel Plaza (2013),  
intervenida por la autora

## 1. Bibliografía

Toro, A., Jirón, P., & Goldsack, L. (2003). Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial. *Revista INVI*, 18(46).

Maturana, F. & Rojas, A. (2015). Ciudades intermedias en Chile: territorios olvidados. Universidad Autónoma de Chile.

Herrmann, G., & van Klaveren, F. (2013). ¿Cómo densificar? Problemas y desafíos de las tipologías de densificación en la ciudad de Santiago. *Revista 180*, (31).

Ministerio de Desarrollo Social. (2018). Resultados vivienda CASEN 2017.

Medel, C. A. (2017). El Arranque de la Descentralización: Desatando las Amarras del Centralismo Chileno. *Fundación Chile Descentralizado... Desarrollado. Revisión de libros Journal Economía Chilena (The Chilean Economy)*, 20(3), 144-149.

Troncoso, Margarita (2020), Documento de Trabajo Defensa de Tesis Generación de Proyectos de Integración Social y Territorial en comunas pericentrales de Santiago de Chile. Santiago de Chile.

Mora, R., Greene, M., Figueroa, C., & Rothmann, C. (2017). La arquitectura de la densidad. *Revista 180*, (39).

Santa Cruz, J., Poduje, I., Martínez, J. & Jobet, N. (2015). *Infilling Como Cambio Santiago y Nuestra Forma de Vivir la Ciudad*. Editorial Hueders. Chile

Toro, A., Martínez, J., & Goldsack, L. (2003). Análisis e incorporación de factores de calidad habitacional en el diseño de las viviendas sociales en Chile. Propuesta metodológica para un enfoque integral de la calidad residencial. *Revista Invi*, 18(46), 9-21.

Torre, M. (2017). Los rostros del hacinamiento en Chile. *IdeaPaís*

Instituto Nacional de Estadísticas (INE), (2018). Síntesis de resultados censo 2017.

Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos (MINVU). (2018). Caracterización déficit habitacional cuantitativo censo 2017.

Henoch, P. (2017). Desafíos actuales del déficit habitacional: inhábiles y extranjeros. *Serie informe social*, 169.

Sabatine, F. & Vergara, L. (2018). ¿Apoyo a lugares o apoyo a personas? Dos proyectos chilenos de vivienda socialmente integrada. *Revista INVI*, 33(94), 9-48.

Díaz, C. (2015). Tesis "Chao Suegra": El subsidio de arriendo y los efectos en la movilidad. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Lee, S., & Kim, Y. (2014). Perception on social mix of managers and residents in the mixed housing complexes for sale and rental apartment. *Journal of the Korean housing association*, 25(6), 27-37.

Calderón, J. (2019). Política de vivienda y gestión de suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015). *territorios*, (40), 201-226.

Palit, N. (2019). Visit to Frauen-werk-stadt 1. Medium

Gilroy, R., & Booth, C. (2004). Cambiando el molde: el proyecto-piloto Frauen-Werk-Stadt. *Zehar: revista de Arteleku-ko aldizkaria*, (52), 44-49.

Henkel, D. (2020). FRAUEN-WERK-STADT. <https://www.openhouse-wien.at/en/frauen-werk-stadt.html>

Gea21. (2007). Viviendas que concilian: la perspectiva de género aplicada a las viviendas de nueva construcción. Concejalía de Igualdad y Empleo. Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Castañeda, L. (2004). Ciudad de Melipilla: Un caso de estudios de crecimiento demográfico y expansión urbana. Periodo 1982-2002, Región Metropolitana de Santiago. Santiago: Universidad de Chile.

Ilustre Municipalidad de Melipilla & Centro Latinoamericano para el Desarrollo Rural RIMISP. (2016). Plan de Desarrollo Comunal de Melipilla PLADECO 2015 – 2019.

Arce, M. (2019, junio 17). Tren a Melipilla provocaría alzas de hasta 15% en valor del suelo en comunas rurales de la R. Metropolitana. *Diario Financiero*, 10-11.

Valencia, M. (2016, enero 7). Tren a Melipilla será el de mayor demanda del país y podría iniciar obras este año. *El Mercurio*, C10.

El Mostrador. (2020). Tras meses de pandemia la creación de empresas aumentó, pero la participación de las mujeres es solo del 39%. *El Mostrador Braga*.

Menz, E. (2015). Tesis Desarrollo económico local: análisis de caso del Barrio Italia, comuna de Providencia. Universidad de Chile.

Ministerio de Economía. (2020). Informe de resultados: El microemprendimiento femenino en Chile. Unidad de Estudios. División política Comercial e Industrial.

Condominio Plaza Recoleta. (2017). <https://www.plazarecoleta.cl>

Arquitectura Viva (s/f). 53 unidades de vivienda, Saint-Nazaire. <https://arquitecturaviva.com/obras/53-unidades-de-vivienda>

Plataforma Arquitectura. (2015). Centro de Creación Infante 1415: El rescate de una industria textil para fomentar la creatividad colectiva. <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/773067/centro-de-creacion-infante-1415-el-rescate-de-una-industria-textil-en-la-promocion-de-la-industria-creativa>

Plataforma Arquitectura. (2010). 23 unidades de vivienda semi colectivas / Lacaton & Vassal. [https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/958485/23-unidades-de-vivienda-semi-colectivas-lacaton-and-vassal?ad\\_medium=office\\_landing&ad\\_name=article](https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/958485/23-unidades-de-vivienda-semi-colectivas-lacaton-and-vassal?ad_medium=office_landing&ad_name=article)



## 2. Anexos

### Anexo 1. Estimación de superficies para Guardería

Fuente: Elaboración propia

ÁREA	RECINTO	SUPERFICIE
Aprendizaje	Sala de actividades sala cuna	62,0 m <sup>2</sup>
	Sala de mudas y hábitos higiénicos sala cuna	11,3 m <sup>2</sup>
	Sala de expansión sala cuna	20,0 m <sup>2</sup>
	Sala de actividades nivel medio	64,4 m <sup>2</sup>
	Sala hábitos higiénicos nivel medio	11,3 m <sup>2</sup>
	Sala de expansión nivel medio	24,0 m <sup>2</sup>
Administrativa	Oficina de dirección	8,4 m <sup>2</sup>
	Oficina de educadoras	8,4 m <sup>2</sup>
	Hall de espera	8,4 m <sup>2</sup>
	Sala multiuso docente	12,0 m <sup>2</sup>
	Sala comunitaria	8,4 m <sup>2</sup>
	Sala de amamantamiento	3,6 m <sup>2</sup>
	Baño accesible	3,6 m <sup>2</sup>
	Baño docente	3,0 m <sup>2</sup>
	Baño personal de servicio	3,0 m <sup>2</sup>
	Bodega de material didáctico	5,5 m <sup>2</sup>
	Bodega general	5,5 m <sup>2</sup>
	Bodega de aseo	5,5 m <sup>2</sup>
	Servicios	Cocina general
Cocina sala cuna		9,0 m <sup>2</sup>
Cocina de leche		5,0 m <sup>2</sup>
Sala multiuso párvulos		5,5 m <sup>2</sup>
Bodega de alimentos no perecibles		6,0 m <sup>2</sup>
Bodega de alimentos perecibles		4,0 m <sup>2</sup>
Bodega de aseo unidad de alimentación		1,0 m <sup>2</sup>
Baño manipuladoras de alimentos		4,0 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>316,8 m<sup>2</sup></b>
Circulaciones y patios	Circulaciones	57,0 m <sup>2</sup>
	Patio cerrado	0,0 m <sup>2</sup>
Área cubiertas	Patio cubierto	48,0 m <sup>2</sup>
No construidas	Patio expansión sala cuna	30,0 m <sup>2</sup>
	Patio expansión nivel medio	42,0 m <sup>2</sup>
	Patio general	72,0 m <sup>2</sup>
	Patio servicio	18,0 m <sup>2</sup>
	Huerto	30,0 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>613,8 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>	<b>493,8 m<sup>2</sup></b>

### Anexo 2. Estimación de superficies para Centro de Creación

Fuente: Elaboración propia

ÁREA	RECINTO	TAMAÑO
Espacios de Trabajo	Coworking	300,0 m <sup>2</sup>
	Talleres	400,0 m <sup>2</sup>
	Baños públicos	30,0 m <sup>2</sup>
	Baño accesible	3,4 m <sup>2</sup>
Espacio comunitario	Patio galería	100,0 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>833,4 m<sup>2</sup></b>

### Anexo 3. Estimación de unidades de departamentos

Fuente: Elaboración propia

Superficie habitable del volumen = 7783,9 m <sup>2</sup>					
	Superficie	Cantidad %	Unidades	Para renta (30%)	Para venta
1D 1B	32,0 m <sup>2</sup>	20%	49	15	34
2D 1B	43,0 m <sup>2</sup>	30%	54	16	38
3D 1B	52,0 m <sup>2</sup>	30%	45	14	32
3D 2B	55,0 m <sup>2</sup>	20%	28	9	20
	<b>TOTAL</b>		<b>177</b>	<b>53</b>	<b>124</b>