

Vivienda pública en arriendo

Patrimonio y acceso a la ciudad de Valparaíso
a través del Arriendo protegido



Memoria de título

Estudiante Paz Yolín
Profesor guía Cristián Yutronic

Semestre Primavera
2022

Vivienda pública en arriendo

Patrimonio y acceso a la ciudad de Valparaíso a través del Arriendo protegido

Resumen:

La ciudad de Valparaíso alberga una gran cantidad de edificios patrimoniales en estado de abandono y deterioro, al mismo tiempo el déficit de vivienda en la región se acrecienta y se evidencia en la expansión de los límites de la ciudad, por medio de tomas de terreno. El proyecto busca promover la diversificación de del acceso a la vivienda, a través del arriendo protegido, utilizando la estrategia de reciclaje de un inmueble patrimonial en desuso. Es así como el municipio puede hacerse cargo de la protección del patrimonio urbano de la ciudad, a la vez que ofrece el acceso a la vivienda en lugares privilegiados, con acceso a bienes y servicios a personas con menor acceso a recursos económicos.

Palabras Clave:

Reciclaje arquitectónico, arriendo protegido, vivienda social, Valparaíso.



1. Presentación | 4

Motivaciones | 6

Introducción | 7

Planteamiento del problema | 8

Tema arquitectónico | 12

Objetivos | 13

2. Antecedentes Generales

Política habitacional | 14

Breve resumen de la política habitacional en Chile | 14

El problema de la vivienda en Valparaíso | 15

Constitución de los hogares en la región de Valparaíso | 17

Política habitacional

Marco Normativo

Normativa subsidio de arriendo D.S. 52 | 19

Normativa subsidio D.S 49 | 21

Ejemplos de viviendas de arriendo social | 22

Justicia Social | 22

Tassara | 24

Sobre el patrimonio | 25

4. Marco teórico | 27

Perspectivas contemporáneas sobre la vivienda social | 27

Rehabilitación arquitectónica | 29

Interseccionalidad en el acceso a la vivienda y ciudad | 32

Espacialidad del cuidado | 33

5. Caso de estudio

Comuna de Valparapiso y Viña Del Mar | 35

Criterios de Localización | 36

Elección y análisis del lugar | 41

Valores patrimoniales | 45

Levantamiento arquitectónico | 46

Levantamiento crítico | 48

Criterios patrimoniales de intervención | 52

Modelo de gestión | 54

6. Estrategias de reciclaje arquitectónico para su uso en vivienda social | 56

7. Bibliografía | 63

En mi experiencia de formación académica me he interesado por incluir miradas interseccionales, y como incluir perspectivas de género en la arquitectura. Me he integrado a algunos colectivos, y asambleas territoriales, para aportar a las comunidades con los conocimientos arquitectónicos y urbanos que he aprendido en la academia, además de adquirir conocimientos desde comunidades con conciencia ecológica feminista y de clase. En un taller realizado por el colectivo La Fragua, conocí la realidad de un **grupo de mujeres chilenas y migrantes sin casa, quienes buscan un lugar donde habitar en la región de Valparaíso**. En su desesperación por acceder a una vivienda, me señalan la **existencia de varias edificaciones en desuso, las cuales sueñan con arreglar y habitarlas en comunidad**. Las historias y realidades que atraviesan, han inspirado parte de este proyecto de título, por ende se explora la pregunta ¿Es posible gestionar el uso de un inmueble en desuso para vivienda social?.

La ciudad es fuente de muchas problemáticas a diferentes niveles (social, medioambiental, etc) **contenerla dentro de su progresiva expansión hacia los ecosistemas naturales, es un desafío necesario de afrontar en la planificación urbana**. Las políticas de vivienda se deben enfocar en facilitar el acceso a bienes y servicios que entrega la ciudad. En la región de Valparaíso las personas, al no contar con solución habitacional otorgada por el estado, deciden ocupar espacios marginados e informales, expandiendo paulatinamente los límites urbanos. Contradictoriamente, hay una cantidad considerable de lugares y edificios abandonados, deshabitados y/o deteriorados en centros urbanos e históricos de la ciudad.

La vivienda es la unidad primordial desde donde nos realizamos como seres humanos, aún así, su déficit ha ido en un amento progresivo, evidenciado en las miles de familias que habitan tomas de terreno, las personas en situación de calle y el allegamiento, expresado en casas y viviendas sociales tugurizadas. Procesos que derivan de la lentitud del acceso a la vivienda, prefieren destinar sus recursos a soluciones, muchas veces precarias, a través de la autoconstrucción. Una opción para transversalizar el acceso a la vivienda en Chile, es trabajar desde los márgenes a través de el **acompañamiento técnico en la autoconstrucción. Lo cual es inviable, desde el punto de vista legal y financiero**, ya que no existen programas ni fondos destinados a esto. La regularización viene después, cuando se consolidan como campamento. Años de espera para una solución habitacional estatal.

Por otro lado, la opción institucional, que como sabemos tiene un tiempo de 10 años de espera aproximadamente, y mientras tanto ¿Cómo accedemos a una vivienda de calidad?. Una de las posibles respuestas a esto puede ser el **desarrollo de proyectos de menor escala, como por ejemplo los pequeños condominios o proyectos en arriendo social**. Este último otorga al estado la **capacidad de administrar edificaciones, lo cual puede ser beneficioso para ciudades con edificaciones de alto valor patrimonial como Valparaíso**.

La presente memoria aborda el desarrollo del proyecto de título “vivienda pública en arriendo: recuperación del patrimonio de la ciudad de Valparaíso a través del Arriendo protegido”, realizado durante el período académico 2022 bajo la guía del académico de la Universidad de Chile Christian Yutronic.

Se revisarán antecedentes e indicadores generales sobre datos demográfico, socioeconómicos, de vivienda y acceso a servicios, con el fin de comprender el panorama nacional y será focalizado en la Región de Valparaíso. Esta región presenta cruces relevantes sobre algunas cifras que parecen atingentes para el desarrollo del proyecto: **un alto grado de déficit habitacional, presencia importante de jefaturas de hogar femeninas y una gran cantidad de edificaciones históricas en estado de deterioro.**

La revisión bibliográfica se estructura a partir de tres aspectos de investigación: las **perspectivas contemporáneas sobre la vivienda social**, se estudiará el caso del proyecto “*Communal Villa*” de la oficina DOGMA. En segundo lugar, el habitante en relación a las brechas de acceso a la vivienda y por ende, **la importancia de integrar la espacialidad del cuidado a los ámbitos comunes de la vida**. Por último, lo relativo al lugar en el que se emplazará el proyecto, se estudiará la opción de la **rehabilitación de un inmueble patrimonial deteriorado**, en donde se revisarán algunas perspectivas sobre rehabilitación patrimonial.

Dentro de las perspectivas sobre la vivienda social se incorpora el programa de arriendo protegido, el cual es uno de los ejes de diversificación que el estado pretende emplear para incluir a mayor cantidad de personas y sectores a las políticas subsidiarias de acceso a la vivienda. Para esto se considera el **estudio de las políticas habitacionales y ejemplos de proyectos de arriendo social desarrollados en Chile**. Poner en relevancia esta opción, contiene beneficios para la ciudad y para los sectores de menores ingresos, ya que podrán optar a vivir en lugares centrales con mayor accesos a equipamientos, trabajo y transporte. A su vez, promueve la regeneración urbana y el resguardo del patrimonio, siendo el estado responsable por la preservación del patrimonio urbano de la ciudad.

Por último, se desarrolla la elección del lugar a través de una revisión de tipologías de edificios deteriorados o abandonados de la Región de Valparaíso. Se define el edificio La Española, ubicado en Barrio Puerto, debido a su conectividad y la posibilidad de regenerar un barrio patrimonial en decadencia.

El problema se plantea desde tres aspectos: En primer lugar el **objeto de estudio, que en este caso será la vivienda social subsidiada**, la exploración de una forma de acceso a la vivienda, poco incluida como proyecto habitacional, el **arriendo protegido**.

En segundo lugar se conceptualiza al rededor del **habitante**, por medio de la revisión de estadísticas e indicadores de vulnerabilidad que posicionan la **brecha de género como un componente que dificulta el acceso a la vivienda, se exploran por ende espacios intermedios entre lo productivo, lo reproductivo y lo común**.

Por último, se observa la existencia de suelo urbano sin uso de la ciudad, **con edificaciones patrimoniales deterioradas. La reutilización de estas** como forma de acceso a centros equipados de la ciudad.

El objeto de estudio: La vivienda social

El desarrollo de la vivienda en Chile ha estado marcado, desde la dictadura, por la extracción de renta desregulada del suelo, la vivienda social no ha logrado dar abasto para todas las familias que necesitan acceder a una vivienda. Este problema se agudiza cada vez más debido al aumento demográfico en cuanto a la exponencialidad de nacimientos e incremento de la inmigración latinoamericana.

La respuesta del estado ha sido siempre la entrega de más subsidios habitacionales, aún así no se ha logrado superar las cifras del déficit. El cual ha alcanzando los 650.000 hogares que requieren de una vivienda (Plan de emergencia habitacional, 2022), el cual atraviesa múltiples situaciones, como el **allegamiento, el hacinamiento, la situación de calle, las más de 70 mil familias viviendo en campamentos, etc.** Por tales motivos, ha habido un interés desde el sector público de *“garantizar la tenencia segura ya sea en propiedad individual, colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación”* (PEM, 2022. pág. 25). Siendo uno de sus ejes primordiales promover la diversificación de formas de acceder a la vivienda.

Estas políticas sobre vivienda en arriendo son conocidas en países principalmente en países desarrollados y en menor porcentaje en Colombia. Actualmente en Chile han surgido varios proyectos, de los cuales solo uno ha sido desarrollado.

El/La/Le habitante: Brecha de género y cuidados

La vivienda se debe pensar para - y por - quienes la habitan, en este caso se torna relevante trabajar en función de quienes presentan mayores índices de vulnerabilidad y dificultad de acceder a la vivienda -en propiedad o en arriendo-. Según cifras relacionadas:

“del 20,73% de los hogares del quintil de menores ingresos que viven en situación de allegamiento (fig. 1), el 63,95% son familias lideradas por mujeres (Casen 2020); la asequibilidad a una vivienda se dificulta para aquellos hogares con jefatura femenina, aumentando en más de 1,5 años el tiempo que demoraría en acceder a una vivienda destinando el 100% de sus ingresos (CES Chile); más del 55% de los hogares viviendo en campamento tiene como jefe/a de hogar a una mujer; y más del 80% de las dirigentas de comunidades con las que trabaja TECHO son mujeres.” (Vergara, F & Dastres, P. 2022. Noticia Invi Uchile).

Es por lo anterior que se pretende abordar el destino del proyecto desde un **enfoque de género y de cuidados**. Por lo general, los subsidios habitacionales trabajan desde la dinámica del enfoque o la focalización hacia ciertos grupos con mayores índices de vulnerabilidad, dicho desde la perspectiva estatal *“se promueve la construcción de edificaciones comunitarias multipropósito destinadas a las actividades sociales y comunitarias, con enfoque de derechos, **enfoque de cuidados, enfoque de género** y de reducción de riesgo de desastres”.* (PEM, 2022. pág. 32)

La espacialidad del cuidado ha sido un concepto recientemente estudiado en investigaciones sobre arquitectura, por ende nos preguntamos **¿De que formas se incluye el enfoque de género y desde la espacialidad del cuidado en la arquitectura de la vivienda social contemporánea?**. El punto de partida para el desarrollo de esta pregunta es el acceso a la ciudad y a los servicios que esta ofrece, favoreciendo la movilidad y el desarrollo óptimo de las labores cotidianas y productivas.

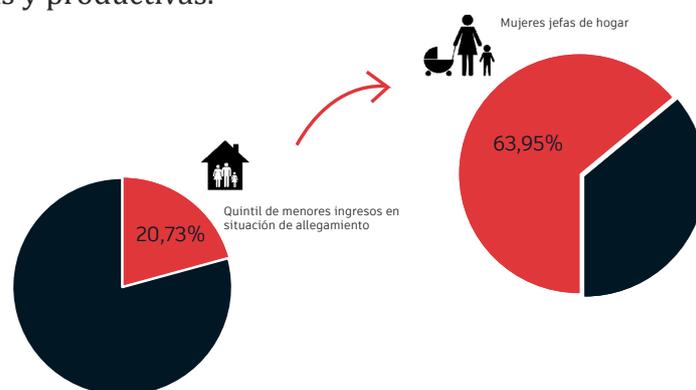


Fig. 1

Fuente: Elaboración propia con datos de Vergara, F & Dastres, P. 2022. Noticia Invi Uchile. (ENCUESTA CASEN, 2020)

El suelo: Recuperación de inmuebles patrimoniales en desuso

Debido a lo anterior, es que se torna relevante la recuperación de la ciudad construida, debido a su capacidad para resolver los problemas en torno a los déficits y las carencias que se expresan en la ciudad (Gonzalez Tamarit, 2001).

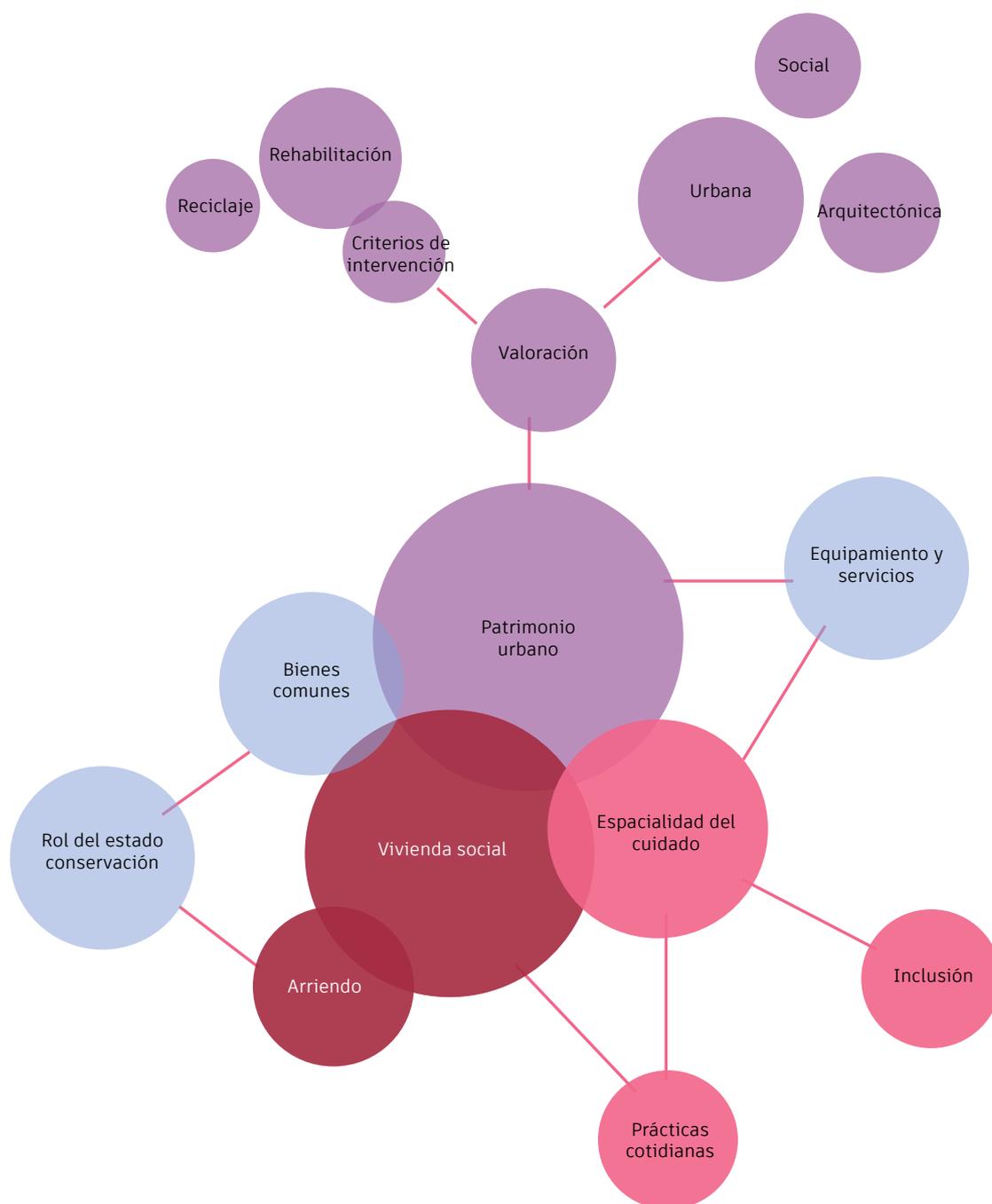
“...el centro histórico es un espacio público por excelencia, y por tanto, un elemento articulador de la ciudad lo cual le convierte –por sí y ante sí- en un GPU (Gran proyecto urbano)”
(Carrión, F. 2005. Pág. 89)

En el caso de las grandes ciudades, el acceso a suelos bien localizados plantea el mayor desafío, debido a las características del modelo de desarrollo de la ciudad, el cual se basa en la especulación inmobiliaria y la extracción de rentas máxima del suelo. Bajo estos términos la ciudad histórica se presenta como una oportunidad de desarrollo turístico, lo cual ha provocado procesos de transformación y “reciclaje” de los barrios históricos, adaptando las estructuras urbanas y físicas y las dinámicas sociales y económicas (González, T. 2001. pág. 13).

La gentrificación derivada del turismo y la especulación ha traído consecuencias tanto simbólicas, en cuanto a la pérdida de la riqueza cultural urbana, como también físicas, tales como la subutilización de espacios y edificaciones en barrios de alto valor urbano y arquitectónico, dejándolos en estado de abandono y deterioro, generando así una espiral de degradación de los centros urbanos históricos de la ciudad. (Ibid).

En un contexto donde la ciudad se expande continuamente, es preciso promover acciones sustentables y concientes con los ecosistemas, regenerar los espacios urbanos consolidados en estado de decadencia, desde la disciplina arquitectónica expresado en la reutilización de infraestructuras existentes, puede contribuir a liberar los espacios naturales de la acción humana dominadora y asumir la responsabilidad sobre la ciudad e historia que hemos construido.

Conceptos



El proyecto posiciona sobre la atención al histórico déficit de viviendas en Chile, lo cual implica, enmarcándonos en los límites que permite el estado subsidiario. Últimamente diversificar las formas de acceso a la vivienda ha tomado mayor relevancia, por ende la creación de viviendas en arriendo social es una realidad cercana en Chile, teniendo como ejemplo el conjunto habitacional Justicial Social I. Aunque en Chile el desarrollo de estas tipologías no ha sido explorado, en otros países esta tipología representa un gran porcentaje de acceso.

Por otro lado se busca abrir el campo de observación hacia aspectos relacionados con las perspectivas de género, especialmente hacia las espacialidades del cuidado aplicadas específicamente a la vivienda social, lo cual implica dimensiones de visibilización de las prácticas cotidianas, domésticas y reproductivas, a la vez la implementación de prácticas productivas.

Por último, nos situamos dentro del patrimonio urbano de la ciudad debido las condiciones y servicios que puede ofrecer a sus habitantes. La región de Valparapiso, es considerada como una de las tres grandes áreas metropolitanas del país, esta tiene una conformación cultural la cual es atravesada por procesos importantes de transformación urbana, en relación a su condición portuaria, procesos de inmigración internacional que derivo en un paisaje urbano reconocible y una gran legibilidad urbana. Hoy en día existe una gran cantidad de edificios en estado de deterioro y/o de abandono, debido a la falta de mantención de estas edificaciones, entre otras razones. El patrimonio urbano de la ciudad puede ser considerado como un bien común, por ende la rehabilitación de un inmueble patrimonial para su uso en vivienda social, con la figura de arriendo protegido, permite al municipio hacerse cargo de su rehabilitación y sobre todo su mantención en el tiempo.

Objetivo general

Desarrollar vivienda social en arriendo en barrios consolidados de la ciudad, a través de la reutilización de una infraestructura en estado de deterioro o en desuso.

Objetivos específicos

- 1) Promover el rol estatal en la mantención y conservación de los bienes comunes, en este caso el patrimonio de la ciudad, a través del arriendo social.
- 2) Regenerar un barrio a través de la reutilización de una infraestructura preexistente en estado de deterioro y abandono.
- 3) Sugerir tipologías y programas que se adapten a las prácticas socioespaciales de productivas y reproductivas (del cuidado) contemporáneas.

Política habitacional

Breve resumen de la política habitacional en Chile

Entre los años 30 y 40, el arriendo era la principal forma de acceder a la vivienda, el estado entonces fomentó políticas que protegían a los arrendatarios de las especulaciones y regulaba el mercado de arriendo. Por otra parte también se promovió la creación de cooperativas de vivienda y alojamientos para los más necesitados. (Hidalgo, 1999 en Fuster-Farfán, 2019) En los años 50 surgen las primeras tomas de terreno debido a la migración campo-ciudad y la dificultad de acceso a vivienda existentes. Se produjeron las primeras experiencias de construcción masiva de vivienda producidas por la CORVI (ibidem) Estas apuntaban a trabajadores insertos en la economía formal, es decir personas con ingresos estables y capacidad de ahorro (Imilan, Olivera & Beswick, 2016)

En la época del 1970 bajo el gobierno de Salvador Allende, la vivienda se consideraba como un derecho, el cual no se podía regir por las reglas de la economía. El estado por ende se volvió más activo, planteando la necesidad de propiedad y control del suelo, encargado de construir y controlar la edificación. Sectores empresariales y de mayores recursos económicos se vieron afectados por el modelo socialista, y con el apoyo de Estados Unidos fue desatada en 1973 la dictadura cívico-militar.

“1980 se introduce la subsidiaridad del Estado, el cual focaliza la política de vivienda sólo en los segmentos sociales que no pueden participar por sí mismos en el mercado privado de vivienda. Se restringe todo tipo de participación ciudadana. Durante este período los estándares de calidad de la vivienda subsidiada caen a su mínimo histórico, en tamaño, calidad y acceso a servicios e infraestructura” (Imilan, Olivera & Beswick, 2016).

Fuster & Farfán proponen que en la actualidad vivimos bajo el contexto de un neoliberalismo híbrido, el cual se basa en principios de plasticidad y capacidad de adaptación a los distintos contextos. Se profundizan las reformas neoliberales promovidas en dictadura a través de las políticas sociales hiperfocalizadas. A fines de los 90' se toman en cuenta las problemáticas de las viviendas en dictadura, llamado el problema de los con techo (Rodríguez & Sugranyes, 2005). La introducción del programa “Quiero mi barrio” implementa ciertas características de participación ciudadana en la producción de vivienda. Este programa mantiene bajo el alero del estado subsidiario pero incluye lógicas de promoción social.

Las características de este modelo se basan en la “ individualización de lo social, la selectividad del público, de sus prestaciones y del territorio y, finalmente, la responsabilización de sus beneficiarios” (Hamzaoui, 2002, pp. 41-42, en Fuster-Farfán, 2019).

Los programas de vivienda social actuales no buscan una transformación profunda al sistema neoliberal, más bien se enfocan a solucionar problemáticas y fallas derivadas del sistema.

El problema de la vivienda en Valparaíso

La región de Valparaíso, al igual que todas las grandes ciudades chilenas, presentan altos índices de déficit habitacional. Concentra el 5% del déficit nacional y el 10% de los habitantes de la región se encuentra en esta situación (Encuesta CASEN, 2017). En la fig. 3 podemos observar que las zonas con mayor déficit se encuentran por lo general fuera de la ciudad consolidada. Por otro lado en las fig 6 y 8 vemos que los equipamientos de salud y educación superior se encuentran justamente en sectores consolidados, como el plan y barrio puerto. Por el contrario establecimientos de educación escolar y educación parvularia se encuentran más dispersos en el territorio.

La dificultad que han tenido las personas para acceder a una vivienda, ha llevado a una proliferación de asentamientos informales. En el caso de la región de Valparaíso, cuenta con 255, lo que representa el 71% de las tomas del país, las cuales se ubican por lo general en los cerros hacia las zonas de extensión urbana (fig. 3). Según el ministro de vivienda, esto se debe a los altos costos de los arriendos y los bajos salarios de los habitantes (Cabrera, M. 2022). Frente a esto se ha buscado entregar condiciones mínimas de habitabilidad en estos asentamientos. Por otro lado también se han impulsado obras de integración social y mejoramiento cualitativo de viviendas.

Total déficit de vivienda en Valparaíso : 34.615 hogares

- Vivienda irrecuperable
- Hogares allegados
- Hogares allegados con hacinamiento

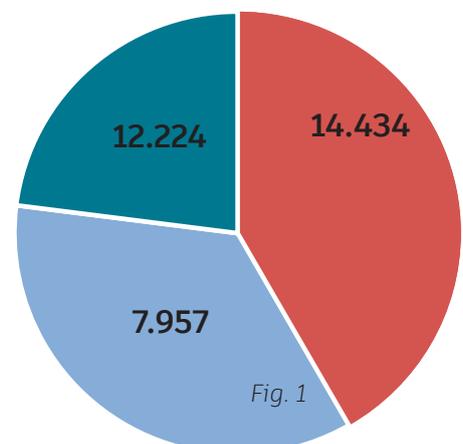
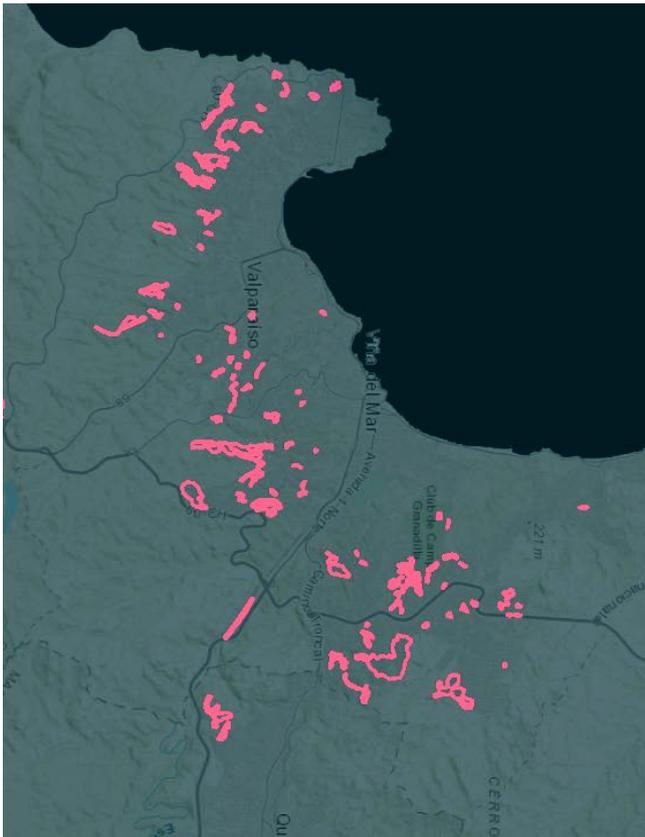


Fig 2. Fuente: Elaboración propia con datos de Observatorio urbano, 2022

Fig. 3 Campamentos Región de Valparaíso

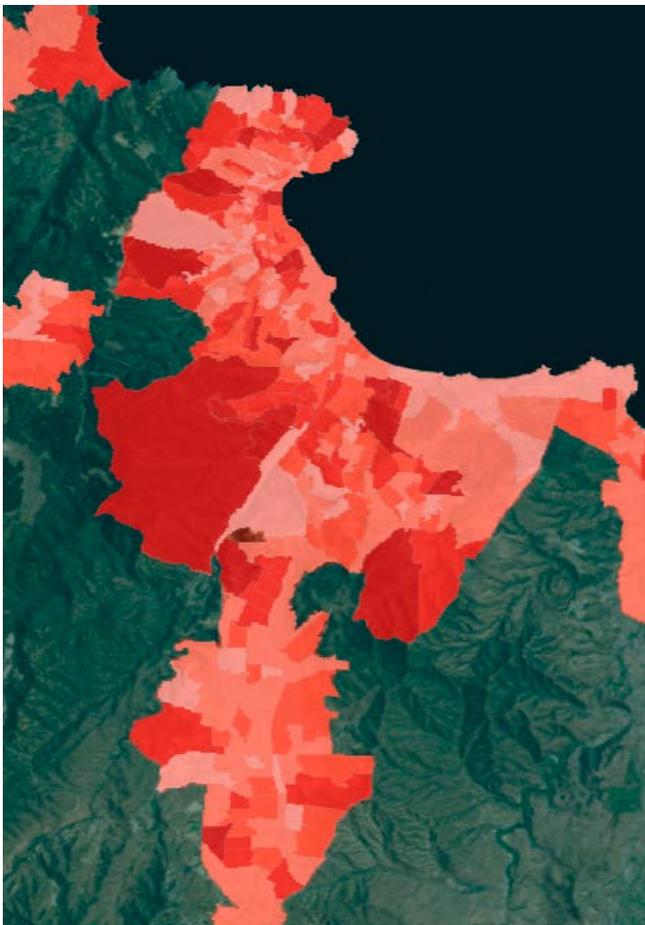


En Valparaíso la zona céntrica se encuentra en el borde costero. Por ende se observa que los campamentos se ubican fuera de los límites del plan y el puerto, hacia las zonas pericentrales y periféricas de la región.

Simbología

□ Campamentos

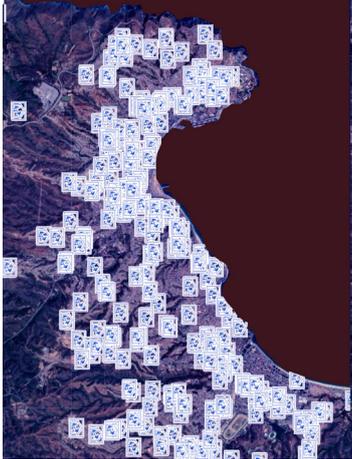
Fig. 4 Déficit habitacional



Simbología

Requerimiento de nuevas viviendas

- entre 124 - 257
- entre 76 - 124
- entre 47 - 76
- entre 24 - 47
- hasta 24

Fig. 5 Jardines infantiles**Fig. 6 Educación superior****Fig. 7 Establecimientos escolares****Fig. 8 Establecimientos de salud**

En los mapas se observa que hay una mayor cantidad de establecimientos escolares y jardines infantiles, a la vez que tienen un nivel mayor de dispersión en la región. Por otro lado, las universidades y centros de salud tienen una menor cantidad y se encuentran por lo general en el borde costero, ya que es ahí donde se concentran los servicios y el comercio.

Constitución de los hogares en la región de Valparaíso

Los hogares en la región se componen principalmente por hogares nucleares, es decir, familias compuestas por un núcleo familiar de padres e hijos. Es importante destacar la diversidad de tipos de hogares existentes tales como el hogar unipersonal, el hogar extendido y el hogar monoparental.

La composición familiar actualmente ha vivido ciertos cambios, la monoparentalidad femenina ha ido en alza, debido a cambios en patrones culturales que y la participación femenina en la fuerza laboral. Por otro lado los hogares extendidos también han tomado relevancia, son asociados generalmente una estrategia frente a los requerimientos de cuidado al interior de las familias (Panorama CASEN, 2015) Es importante considerar estas distinciones dentro de los proyectos habitacionales, de esta forma dejar de pensar en un tipo de familia ideal, y tener en cuenta la realidad a la que nos enfrentamos.

Por otro lado, como mencionamos anteriormente, los hogares monoparentales con jefatura femenina han aumentado en America Latina. En la fig. 9 observamos que 5 regiones del país sobrepasan el 40% de jefatura de hogar femenina. La región de Valparaíso alcanza el puesto número 3 de las regiones con mayor cantidad de jefaturas de hogar femeninas. Los datos mencionados con anterioridad, indican la brecha de género que existe para acceder a una vivienda, sobre todo para los quintiles de menores ingresos.

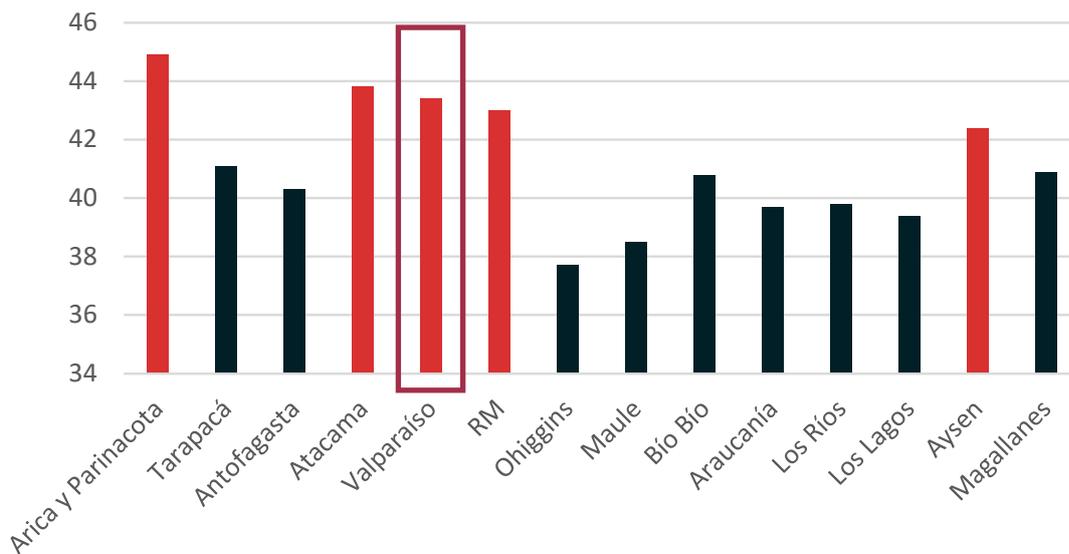


Fig.9
 Elaboración propia en base a datos de Observatorio urbano

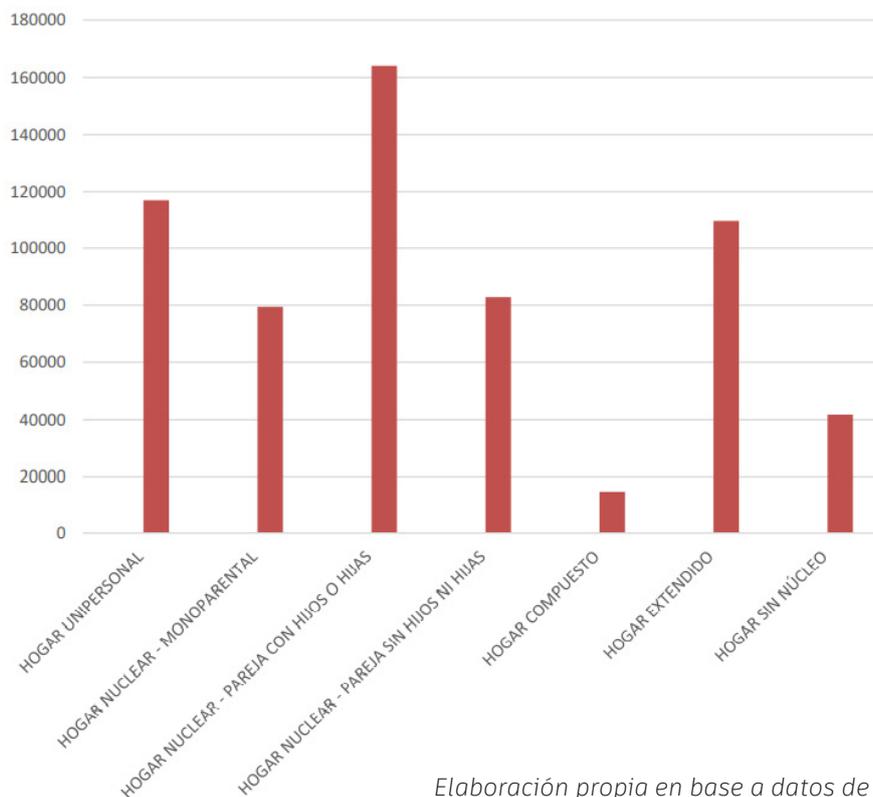


Fig.10
 Elaboración propia en base a datos de Observatorio urbano

3.2.1 Normativa subsidio de arriendo D.S. 52

El llamado sueño de la casa propia juega un rol central en las aspiraciones en el acceso a la vivienda, (...) desmontando y desincentivando otras formas de propiedad, ya sean de tipo cooperativa, pública o colectiva. En esos términos, la propietarización opera en el fortalecimiento de una episteme que incentiva la propiedad privada individual como único horizonte deseado (Imilan, Olivera, & Beswick, 2016, pp. 163-190)

La política de subsidio de arriendo en Chile se comienza a gestar el año 2013 con el programa llamado “Chao suegra” que invita a jóvenes menores de 30 años a postular a un subsidio que financia un porcentaje del valor total del arriendo de una propiedad, con el objetivo de disminuir los altos índices de allegamiento en las familias de sectores de menores ingresos. Por otro lado se observa en la fig. 12 se que la mayoría de las personas que postulan a este beneficio son mujeres.

El gráfico de la figura x ilustra la diferencia de cantidad de beneficios entregados por cada subsidio. Se observa que la mayoría de subsidios entregados por el estado son, en primer lugar el D.S. 1, destinado a la adquisición de vivienda en propiedad para personas vulnerables y con capacidad de ahorro. El segundo lugar es para el subsidio D.S. 49 destinado también a la vivienda en propiedad, incluidas las del parque habitacional de viviendas sociales construidas por el estado. En tercer lugar se encuentra el subsidio de arriendo D.S. 52. Esto quiere decir que la tendencia de los subsidios entregados por el estado sigue siendo la vivienda en propiedad.

La política de arriendo no ha sido bien explorada en el contexto nacional, dejando en manos del mercado inmobiliario y la especulación el destino de los precios del arriendo. En países de Europa occidental, el panorama es distinto, si bien existen problemáticas de distinta índole, estos contemplan políticas de arriendo privado y público regulado por el estado y por ende el arriendo en tales países alcanza el 50% (Díaz, 2015), mientras que en Chile el porcentaje de arriendo es del 22% (Encuesta CASEN, 2017).

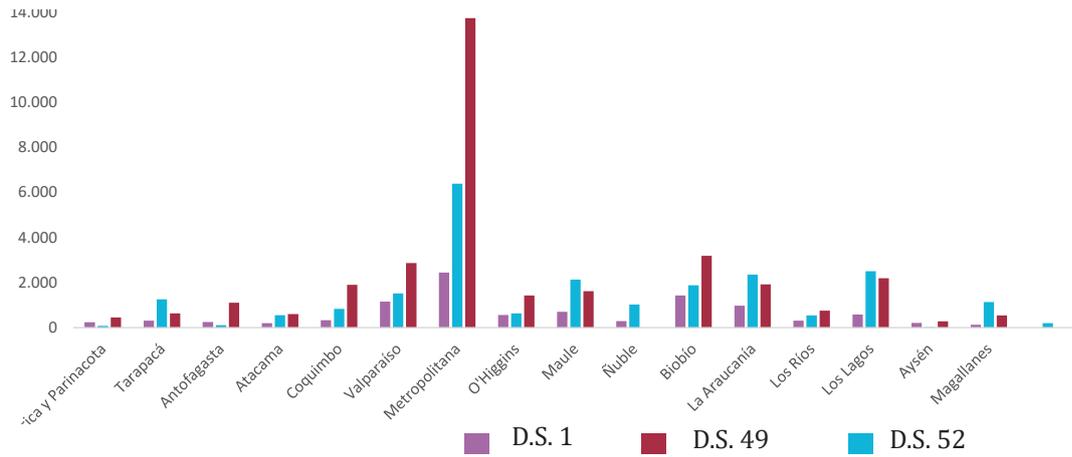


Fig. 11
 Beneficios entregados por tipo de subsidio
 Fuente: Elaboración propia con datos de estadísticas habitacionales del Observatorio Urbano

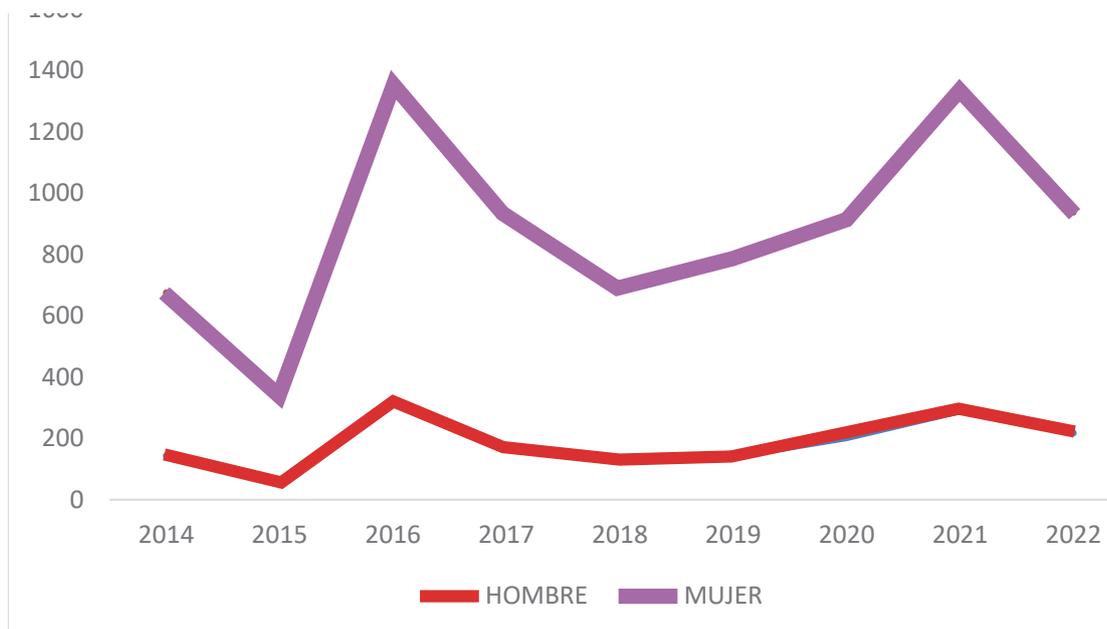


Fig. 12
 Diferencia de postulación hombres y mujeres a D.S. 52
 Fuente: Elaboración propia con datos de estadísticas habitacionales del Observatorio Urbano

3.2.1 Normativa subsidio D.S. 49

El objetivo de esta normativa el acceso de familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado, la cual debe cumplir ciertos requisitos mínimos respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad.

Para acceder al subsidio se requiere ser mayor de edad, formar parte de un grupo familiar, acreditar -de existir- situación especial como discapacidad, y cumplir con un ahorro mínimo determinado. Para el caso de inmigrantes se debe contar con Certificado de Permanencia Definitiva. El subsidio otorga la posibilidad de postular individual o colectivamente, por postulación individual las familias pueden acceder a una solución habitacional construida nueva o usada y en el caso de postulación colectiva se puede optar por la construcción de viviendas vinculándose a un proyecto habitacional por una entidad patrocinante el cual puede presentar las siguientes tipologías:

- *Construcción en nuevos terrenos*
- *Megaproyecto*
- *Densificación predial*
- *Construcción en sitio propio*
- *Pequeño condominio*

A pesar de que exista una construcción previa, la tipología que se utilizará en este proyecto es la de construcción en nuevo terrenos, por ende el requisito para optar a este subsidio es contemplar un mínimo de 10 viviendas de 42 m² como mínimo y un máximo de 160, equipamiento y áreas verdes.

Por otro lado existen subsidios complementarios para algunos casos:

- *Subsidio diferenciado a la localización + 200 UF*
- *Comunas con población mayor o igual a 5.000 habitantes.*
- *Terreno que deslinda en al menos un punto con una vía local o de mayor rango*

Además, se deben cumplir con al menos 3 de los siguientes requisitos:

- *Establecimiento de educación <1.000 metros*
- *Establecimiento de salud primaria < 2.500 metros.*
- *Vía con transporte público < 500 metros.*
- *Equipamiento comercial, deportivo o cultural <2.500 metros.*
- *Área verde pública de 5.000 m² a menos de 1.000 m*
- *Subsidio de factibilización: + 120 UF + 120 UF 80% del grupo de postulantes proviene de la comuna en que se desarrollará el proyecto*

Ejemplos de vivienda de arriendo social en Chile

Justicia Social, Recoleta

Si bien existen múltiples formulaciones de proyectos para la construcción de vivienda social en arriendo, la materialización parece ser más complicada, debido a la falta de referentes concretados. Quizás el único proyecto de vivienda social en arriendo que se ha construido en Chile es el condominio Justicia Social I, de Recoleta.

El proyecto del condominio justicia social 1 se realiza mediante la figura de la EGIS municipal Inmobiliaria Social de Recoleta y la corporación municipal. Fue financiado mediante la incorporación de un llamado especial en el subsidio D.S. 49 a través de la tipología de construcción en nuevos terrenos a personas jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro (Llamado Especial CNT Glosa Arriendo), para instituciones el año 2014. El diseño fue donado por el arquitecto Juan Sabbagh. Este proyecto alberga 38 departamentos de entre 43,87 m² y 57m². (Hermosilla, A. & Pantoja, M. 2021)

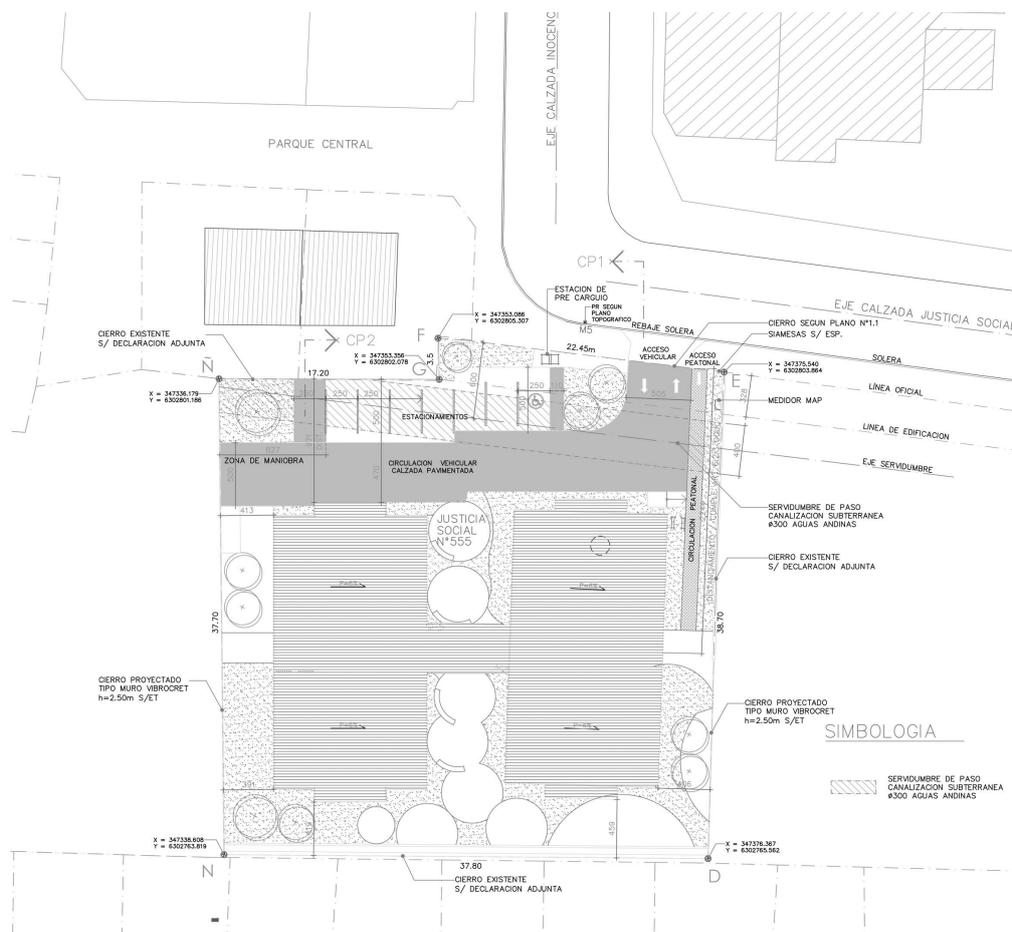


Fig. 13
Plano emplazamiento Condominio Justicia Social, Recoleta.
Fuente: Municipalidad de Recoleta

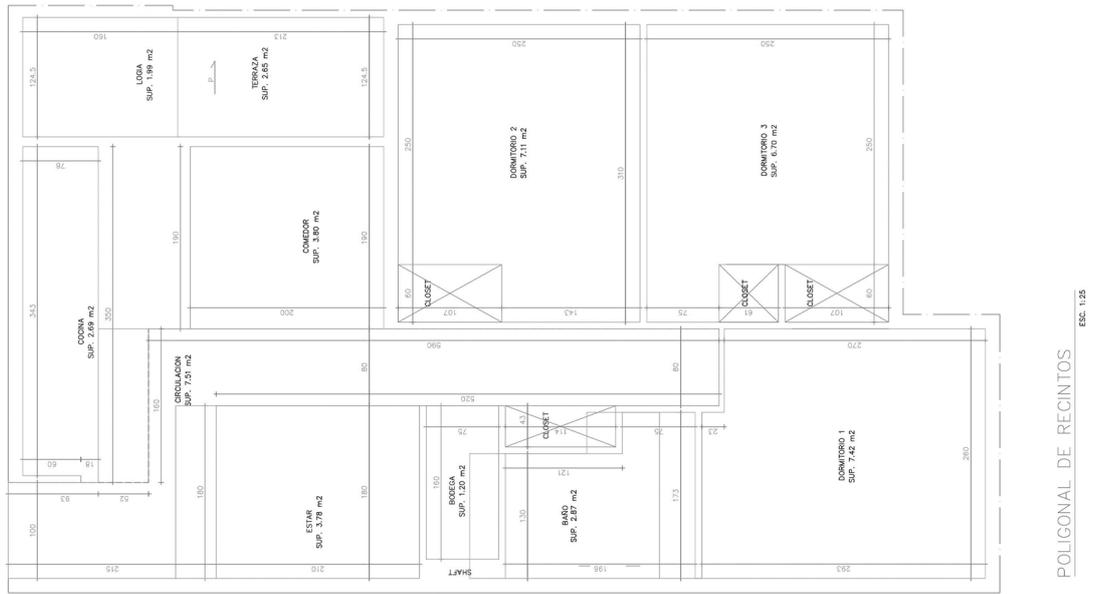


Fig. 14
 Tipología departamento Condominio Justicia Social, Recoleta.
 Fuente: Municipalidad de Recoleta

Recintos	M2 mínimos por normativa	M2 propuestos
Estar	3,4 m2	3,78 m2
Comedor	4,0 ≥ 3,6 m2	3,80 m2
Dormitorio principal	14,3 m2	14,53 m2
Segundo dormitorio		
Tercer dormitorio	4,5 m2	6,70 m2
Cocina	5,3 m2	2,69 m2
Baño (con lavadora)	3,2 m2	2,87 m2
Logia	1,2 m2	1,99 m2
Circulación	Variable	7,51 m2
Total	42 m2	43,87 m2
Se permite una reducción del 2% en la superficie mínima de los recintos		

Fig. 15
 Tabla de m2 por recinto. Elaboración propia con datos de D.S 49 y planimetría Condominio justicia social, municipalidad de Recoleta.

Edificio Tassara, Valparaíso

La rehabilitación del edificio Tassara, busca incorporar 24 viviendas en modalidad de subsidio de arriendo protegido, 2 locales para centros comunitarios y 7 locales comerciales. Se encuentra en el Barrio Puerto de Valparaíso. Actualmente se encuentra con la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales, pero aún esta en la etapa de proyecto a la espera de su ejecución. Este proyecto se pretende financiar a partir de las mesas de trabajo en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, el Ministerio de Obras públicas, instituciones quienes comprometieron capital para la realización de este proyecto, finalmente la situación fue declarada inadmisibles, or lo tanto se encuentra a la espera de una nueva resolución.

El interés arquitectónico de este proyecto es el espacio público integrado en el primer piso, el cual se consolida como un paseo para los transeúntes, a la vez los pasillos de los pisos superiores otorgan a los habitantes espacios de uso común. Cuenta además con un cerramiento que da hacia el interior de los departamentos y hacia los espacios comunes del edificio, con terminaciones en madera.



Fig. 16
Render Rehabilitación Edificio Tassara, vivienda en arriendo social, Valparaíso
Fuente: Municipalidad de Valparaíso

3.2.3 Sobre el patrimonio

“El patrimonio cultural es un conjunto determinado de bienes tangibles, intangibles y naturales que forman parte de prácticas sociales, a los que se les atribuyen valores a ser transmitidos, y luego resignificados, de una época a otra, o de una generación a las siguientes. Así, un objeto se transforma en patrimonio o bien cultural, o deja de serlo, mediante un proceso y/o cuando alguien -individuo o colectividad-, afirma su nueva condición”

(Dibam, Memoria, cultura y creación. Lineamientos políticos. Documento, Santiago, 2005).

La protección de los inmuebles con valoración patrimonial de la ciudad son protegidos mediante su inclusión a clasificaciones sobre patrimonio, según el grado de protección que requieren, en relación a sus valores urbanos, arquitectónicos y sociales.

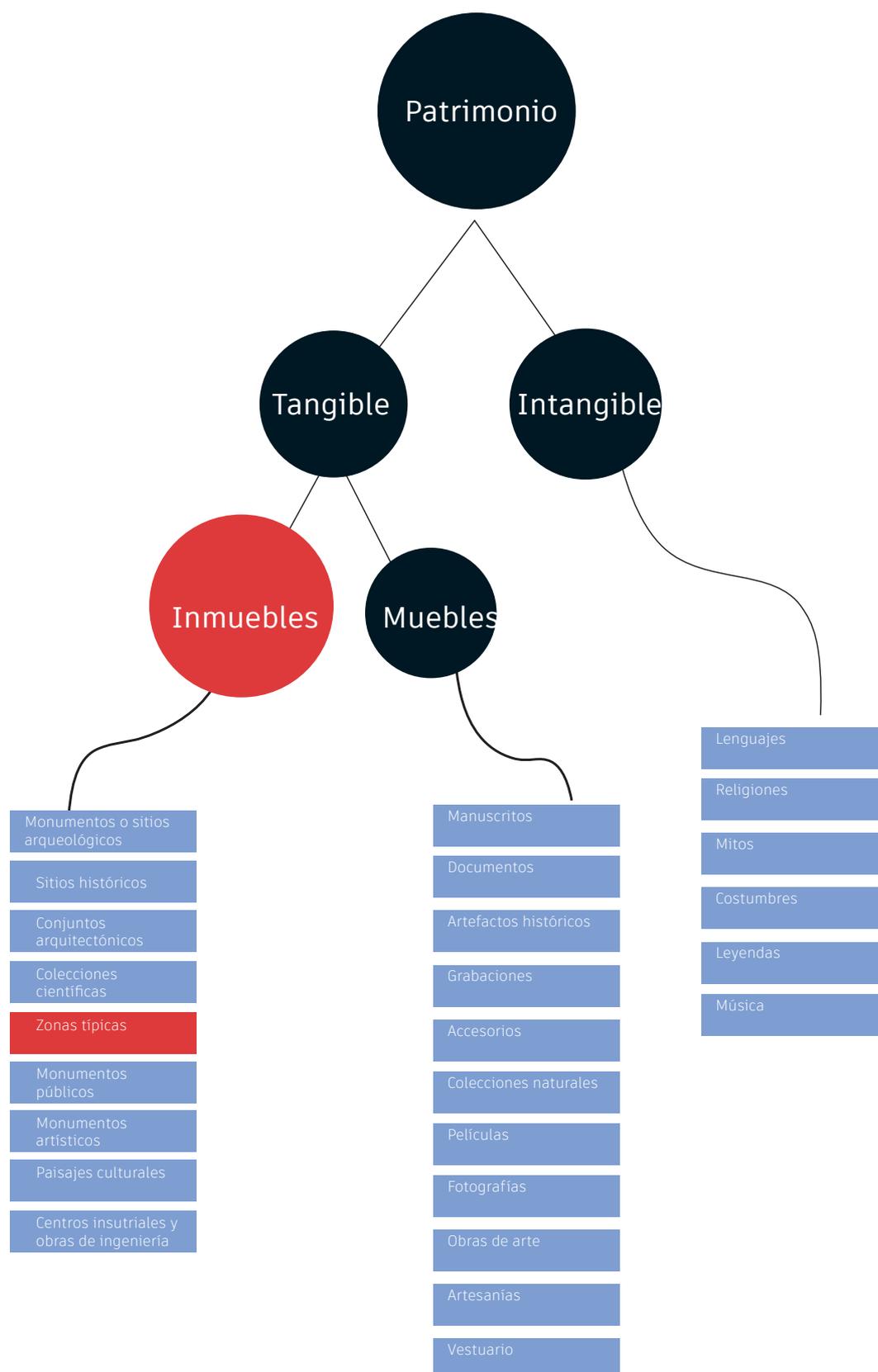
La normativa que se aplica sobre el patrimonio son la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales y a través del Artículo 60, inciso 2 de la Ley general de Urbanismo y construcción (LGUC). La primera tiene una connotación de interés a nivel nacional, es decir, Monumentos históricos y zonas típicas o pintorescas. La gestión es responsabilidad del consejo de monumentos nacionales. Por otro lado, la LGUC, regula el patrimonio a nivel local, es decir a través de los municipios. Regula inmuebles de conservación histórica (ICH) y zonas de conservación histórica (ZCH).

Inmueble de conservación histórica: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

Zona de conservación histórica: área o sector identificado como tal en un Instrumento de planificación territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

Monumento Nacional: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.

Zona Típica: agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas.



Esquema normativa patrimonio.

Fuente: Elaboración propia, en base a ley 17.288

4.1 Perspectivas contemporáneas sobre la vivienda social

“Hoy en día, las nuevas formas de producción implican una superposición entre el trabajo y la vida, a tal punto que se vuelven indistinguibles. Lejos de regirse por la jornada tradicional de 9 a 5, las formas contemporáneas de producción involucran la totalidad de la vida de los trabajadores y su espectro de relaciones sociales. El trabajo - pero también la vida en general - es más móvil, más precario, y ya no puede ser contenida dentro de tipologías rígidas”

(Aureli, P.V. Tattara, M. 2018)

La política de vivienda social en Chile ha sido producto del negocio inmobiliario, algunos autores suelen llamar la producción de la vivienda social, por parte del estado en conjunto a agentes privados como un complejo inmobiliario financiero (Dattwyler et. al, 2017). Tales consideraciones han devenido en la profundización del modelo neoliberal y la tendencia a individualizar las soluciones habitacionales. La forma en que se produce la vivienda social es un acto político, expresado en el espacio geográfico, el espacio público y en lo individual.

Sobre lo anterior podemos observar la producción masiva de vivienda social, con parámetros rígidos sobre los espacios, sin tener en cuenta aspectos de diversidad en cuanto a la composición de las familias y prácticas socioespaciales, productivas y reproductivas.

Frente a esta forma de producción de ciudad, Comunal Villa pretende desafiar estructuras. En primer lugar desafía la propiedad individual de la vivienda y apuesta por la propiedad colectiva. Dentro de su conformación aplica espacios intermedios entre el espacio productivo, el espacio reproductivo y el espacio privado. Cada conjunto cuenta con celdas (individuales) y espacios colectivos. Cada celda, a su vez, contiene muros habitables, un objeto que se desplaza entre la arquitectura y el mobiliario, este contiene las necesidades vitales. Este muro habitable a la vez permea el espacio común del espacio individual. Lo que pretende es maximizar los espacios comunes y espacios colectivos y reducir el espacio individual, así invitar a las personas a habitar por más tiempo los espacios colectivos frente a los espacios individuales.

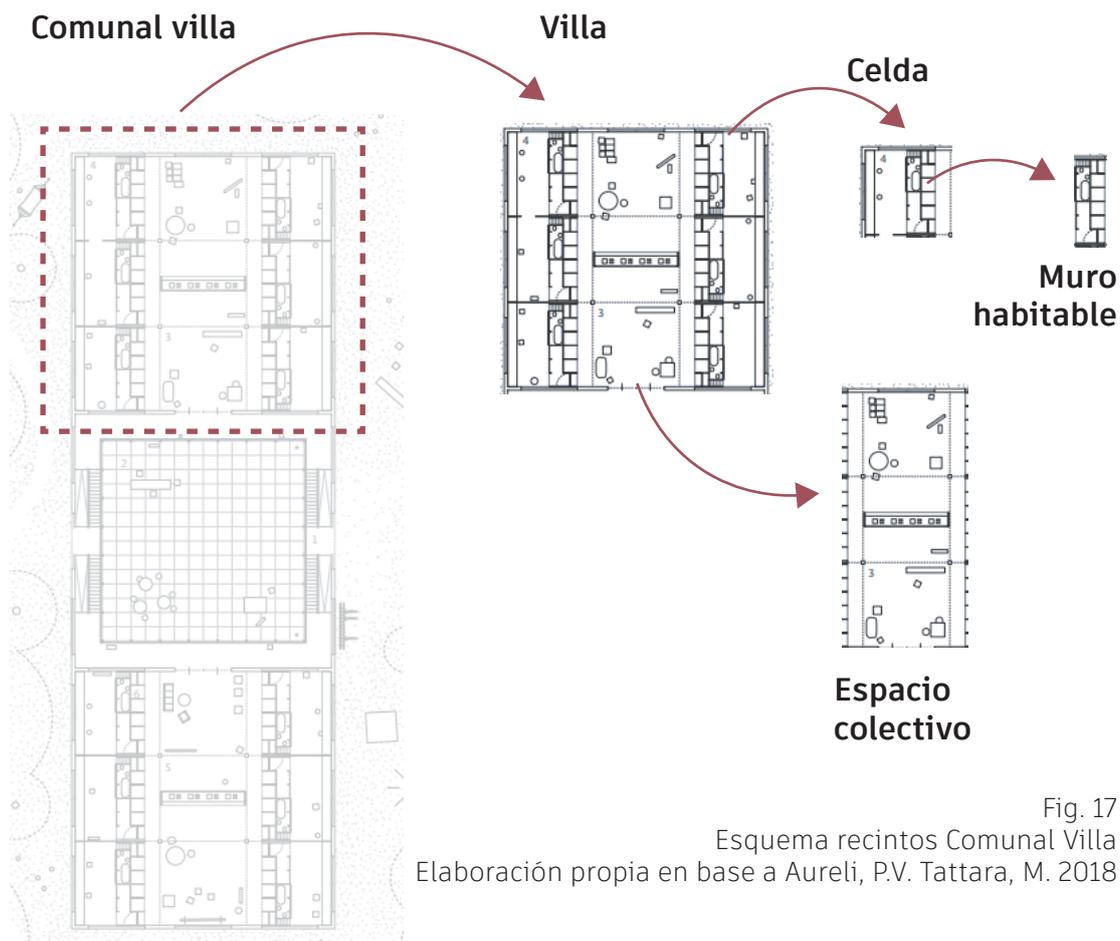


Fig. 17
Esquema recintos Comunal Villa
Elaboración propia en base a Aureli, P.V. Tattara, M. 2018

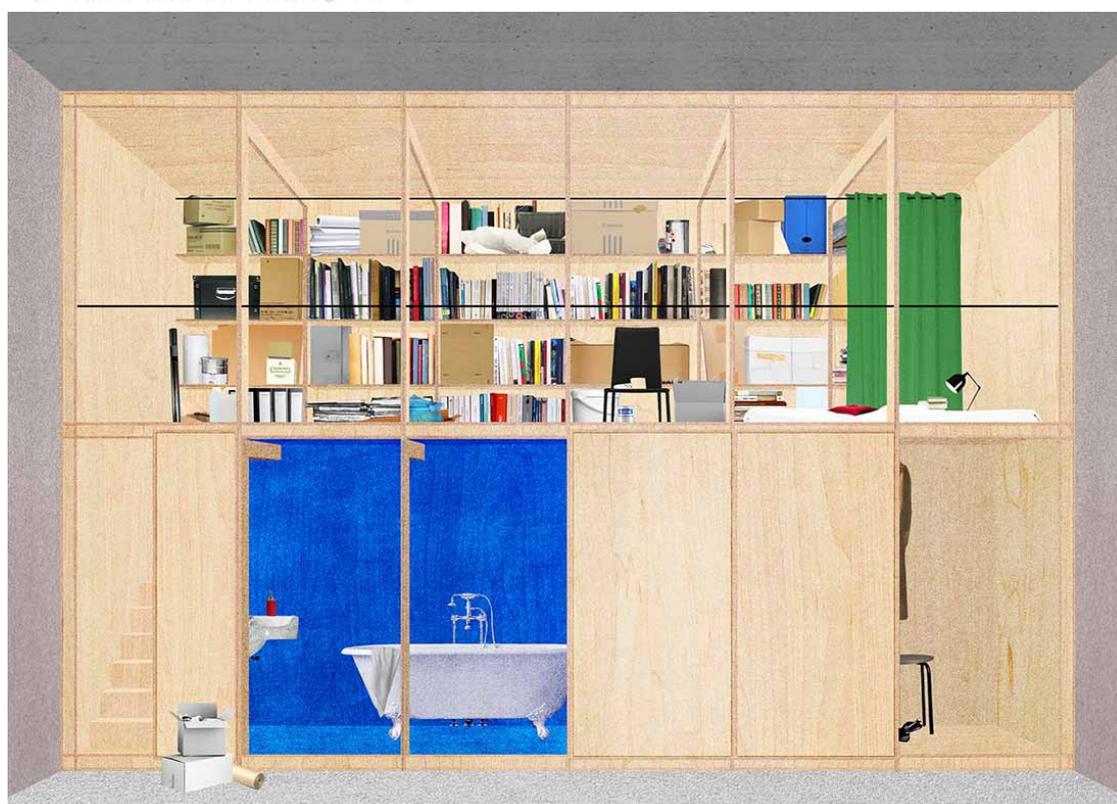


Fig. 18
Muro habitable
Fuente: Aureli, P.V. Tattara, M. 2018

4.2 Rehabilitación arquitectónica

“La mayor gloria de un edificio no está en sus piedras ni tampoco en su oro. Está en su edad (Ruskin 1981, en Bigas Vidal, M., Bravo Farré, L. & Contepomi, G., 2011)

Considerar la condición multidimensional de una realidad en continua mutación, es el verdadero objeto de la acción transformadora del arquitecto. Se espera de éste, en consecuencia, una respuesta basada en la observación sensible, curiosa y receptiva de todas las circunstancias, relaciones y cualidades –físicas, culturales, técnicas, psicológicas e históricas– que afectan al objeto y al entorno en que se quiere actuar. (Ibid)

La diferencia entre el presente y el pasado es fundamental. En la rehabilitación arquitectónica, existen dos posturas formales: la de mimetizarse y la de contrastar.

En primer lugar, la derivada de las ideas de Ruskin, tiene que ver con el mantenimiento y la mimesis de las intervenciones en edificios antiguos, preservando al monumento de cualquier operación que no tienda exclusivamente a su conservación, respetando las aportaciones posteriores a su estado original, y diferenciando con claridad las intervenciones si es que fuera necesario realizarlas (Humanes, A. 1994). Esta postura tiende a cristalizar el edificio en el tiempo, otorgándole valor al desgaste por el paso del tiempo.

Por otro lado, la postura de Viollet Le Duc, entiende la restauración como la restitución del monumento - en su sentido etimológico- a “un estado acabado”, actual y funcional a los parámetros de lo contemporáneo, en su momento. Para Viollet, restaurar no significa devolver a la obra su vieja condición, sino transformar el edificio en algo nuevo, llevarlo a un estado que puede no haberse dado antes en ningún momento. (Bigas Vidal, M., Bravo Farré, L. & Contepomi, G., 2011)

Dentro de esta última concepción, podemos encontrar ideas más radicales, como por ejemplo la rehabilitación del Castillo Garcimuñoz (fig. 19), por Isazkun Chinchilla, el cual negocia entre lo radical y contrastante de la propuesta y lo portable de la misma

Una tercera vía concilia las visiones de la mimesis y el contraste a través de la “analogía formal”. Se basa en la abstracción de las formas que se utilizaban en el pasado, desprendiéndolas de los detalles para obtener la forma pura del objeto. De esta forma, trae al presente lo antiguo a través de la memoria de lo fundamental. Aldo Rossi utiliza este método para proyectar sus edificios, recordando la identidad de antiguos edificios, con estrategias contemporáneas (fig. 20)



Fig. 19
Contraste portante
Rehabilitación Castillo Garcimuñoz, Isazkun Chinchilla, 2013.



Fig. 20
Analogía Formal. Abstracciones del pasado
Escuela de enseñanza elemental Fagnano Olona, Aldo Rossi

Interseccionalidad en el acceso a la vivienda y ciudad

“Una gran parte de las viviendas producidas durante las últimas décadas en España han sido proyectadas desde una perspectiva tradicionalista de la forma de habitar y enfocar la cotidianidad, de modo que las tareas relacionadas con los cuidados se han relegado de forma habitual a los espacios residuales; es decir, a aquellos lugares con peor calidad espacial, mal orientados, con una iluminación pobre y/o alejados de los lugares centrales de la casa, lo que ha contribuido claramente a su invisibilización.”
(Reus, Blancafort & Camacho, 2022. Pág. 172)

Según las cifras revisadas con anterioridad podemos observar que Valparaíso es una de las regiones que alberga mayor cantidad de migrantes, después de Antofagasta y la Región Metropolitana, a su vez es una de las regiones con mayor cantidad de mujeres jefas de hogar en el país, es en estas cifras donde se entrelazan ciertos ejes de desigualdad y exclusión territorial, además de que ha sufrido un aumento en los índices de pobreza.

Actualmente existe variada bibliografía sobre vivienda y género/migración/clase social, lo cual se unifica en el concepto de interseccionalidad, término acuñado en la década de los 80 por la abogada Kimberly Crenshaw al observar distintas formas de opresión y discriminación en procesos jurídicos, en donde se entrelazaba el sexismo, el racismo, y la discriminación por clases sociales (Molina, Galleguillos & Grundström, 2022). Se incorpora este concepto como relevante en el proyecto con el fin de lograr una visión integral y centrada en quienes habitarán el lugar.

Este concepto se refiere a las intersecciones en los ejes de desigualdad generalmente referidos al género, la racialización y las clases sociales, aunque existen muchas otras variables que pueden ser intersectadas como la nacionalidad, la orientación sexual, la edad, etc. Las categorías interseccionales se comprenden como procesos dinámicos y fluidos, insertos en un contexto social, espacial, temporal y geográfico (Magliano, 2015) lo cual construye relaciones y posiciones de poder, situados en contextos específicos y vividas por sujetos a partir de la construcción social de su posición.

Si bien el objetivo material del proyecto es la rehabilitación de un inmueble en deterioro para darle un uso como vivienda social en arriendo, el objetivo intangible es proporcionar un espacio para el desarrollo y desenvolvimiento pleno de quienes habiten el lugar, a través de la incorporación de espacialidades seguras y de cuidado, también de instancias y espacios que promuevan la interacción equitativa y el diálogo entre las diversas culturas que habiten el lugar.

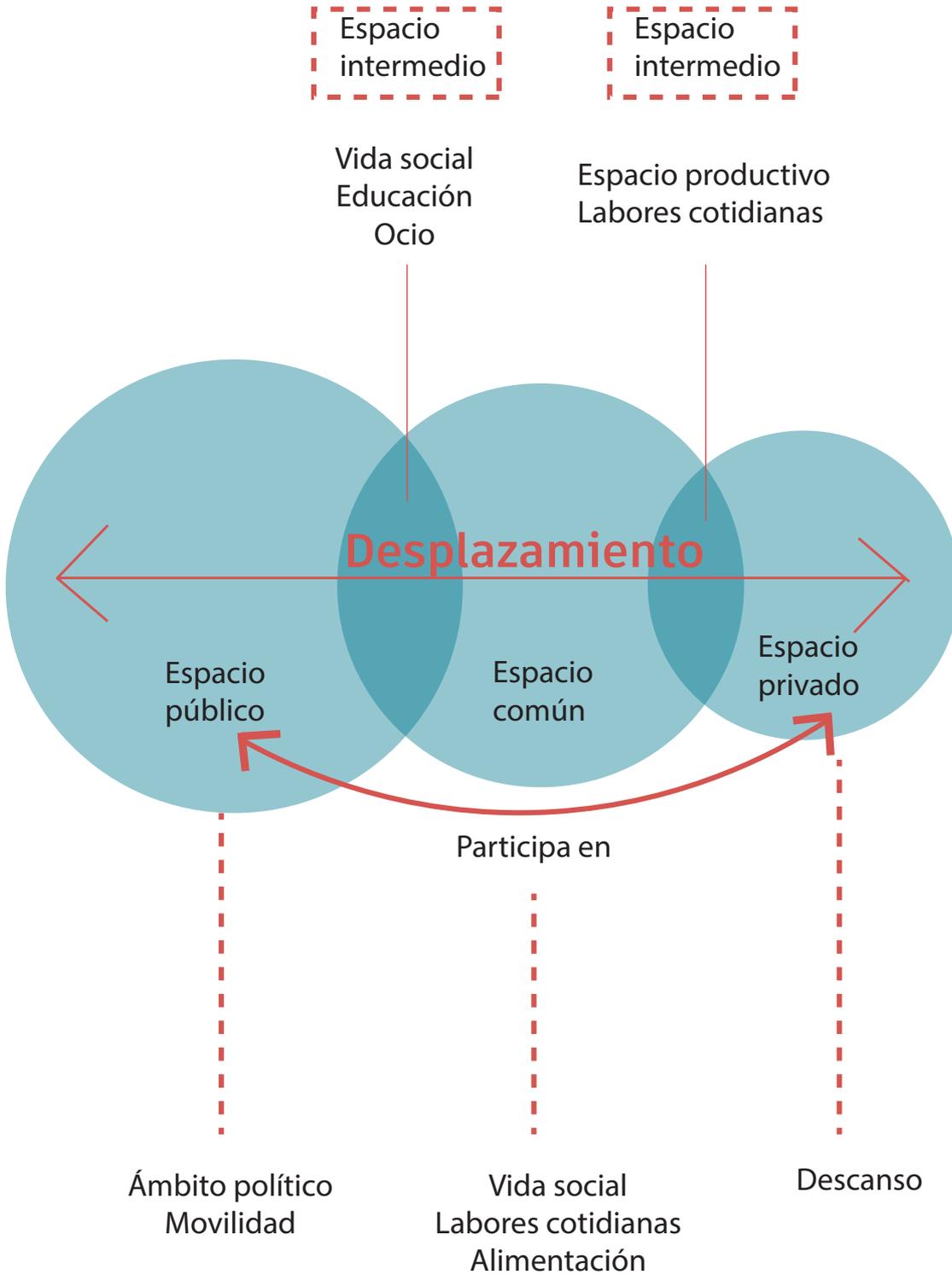
Espacialidad del cuidado

Históricamente la ciudad se ha concebido en base a dos aspectos: el trabajo y la vivienda. La educación, la salud, el ocio y la recreación se han considerado aspectos secundarios (Tapia, M. 2021) La autora reflexiona sobre repensar las jerarquías que le otorgamos a los diferentes aspectos dentro del diseño de los espacios. Actualmente las discusiones sobre la arquitectura y la producción de espacios que pongan en valor las labores de cuidado han tomado relevancia, a partir de autoras como Isazkun Chinchilla, Paola Jirón, etc. quienes han teorizado sobre como los espacios (a nivel geográfico, urbano y arquitectónico) soportan estas actividades. Existe actualmente el interés por el desplazamiento de las actividades realizadas en el ámbito privado (labores domésticas y de cuidado) hacia los espacios comunes y espacios públicos, con el fin de visibilizar estas prácticas tan cotidianas y que han sostenido las sociedades.

Es sabido que la ciudad esta pensada para el desarrollo de actividades productivas. A nivel histórico, la división sexual del trabajo posiciona al hombre blanco hetero patriarcal como el sujeto al cual esta destinada la ciudad. “La representación universal de la persona que habita la ciudad ha sido sesgada y coincidente con el actor principal de las actividades productivas” (Chinchilla, I. 2020). Siendo las actividades reproductivas relegadas al ámbito privado. La espacialidad del cuidado por su lado, pone el acento en quienes cuidan y en quienes son sujetos de cuidado, por ejemplo niños, adultos mayores o personas con capacidades diferentes, quienes son sujetos de vulnerabilidad. El diseño arquitectónico y el diseño urbano es político y por ende es responsable de responder a las necesidades y anhelos de la diversidad de habitantes.

Las espacialidades a las cuales se busca poner la atención se desarrollarán bajo los parámetros referidos a la alimentación, la educación y la reproducción social; aspectos fundamentales en la dimensión del cuidado

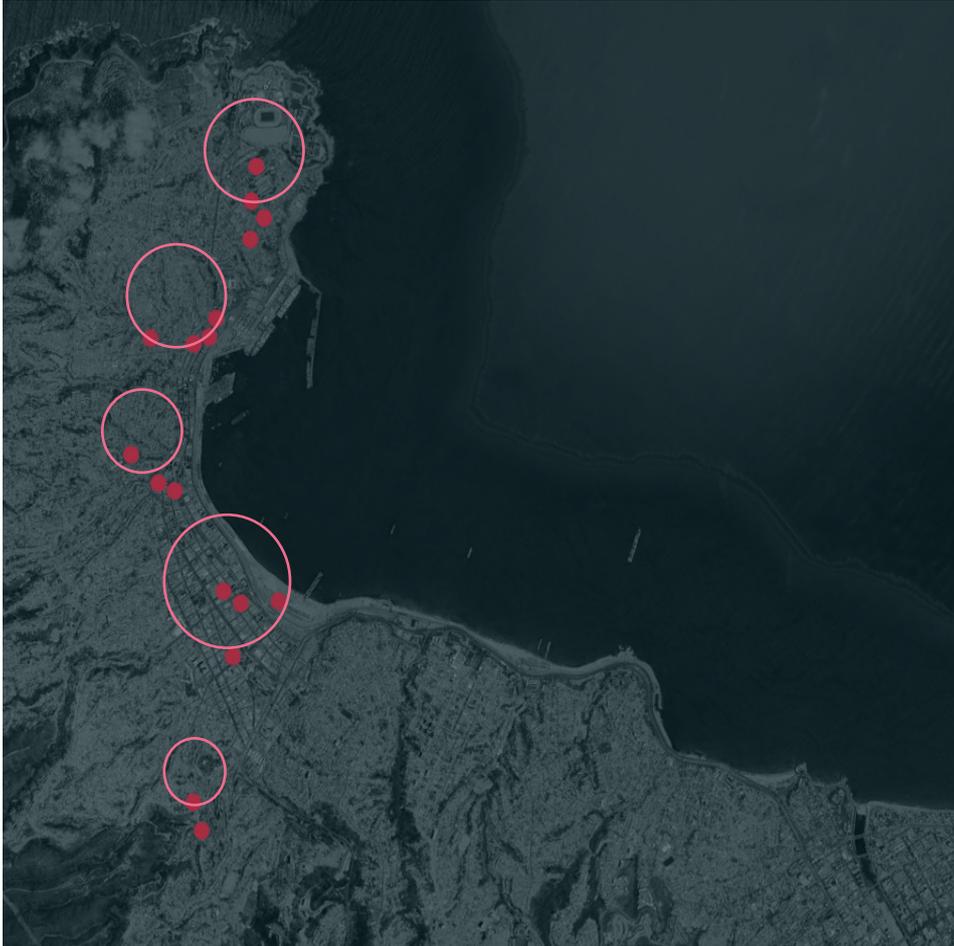
“Desde una perspectiva aún más amplia, pensar el cuidado desde las espacialidades aquí planteadas, permite ampliar estos espacios que han sido inscritos social y espacialmente en la vivienda/hogar hacia las espacialidades interdependientes de la comunidad y la sociedad en general, en espacios que se relacionan entre sí.” (Jirón, P. et. Al, 2021)



Fuente: Elaboración propia

Comuna de Valparaiso y Viña Del Mar

Caso de estudio



Mapeo edificios deteriorados, Valparaíso.

Fuente: Elaboración propia.



Plano de Valparaíso. 1838.

Fuente: Dominio público

Criterios de Localización

“El notorio proceso de despoblamiento del Plan de Valparaíso constituye un antecedente central para comprender las amenazas que enfrenta actualmente este sector, y ponen en tensión el futuro de un área patrimonial.”

(A. Marín, F. Link, F. Valenzuela, 2017. Pág. 131)

Diversos barrios e inmuebles componen las comunas de Valparaíso y Viña del Mar, en los cuales existen edificios en estado de abandono. Los materiales y técnicas constructivas utilizadas en las épocas de construcción, la mantención y el uso de los inmuebles, definen diferentes tipos de deterioro en cada barrio, de los cuales podemos reconocer al menos 3 tipologías de edificios abandonados y/o deteriorados, los cuales fueron localizados a través de google earth y con consultas aleatorias a vecinas y vecinos de las ciudades de Valparaíso y Viña del Mar.

1.- El Plan y Barrio Puerto

Los inmuebles y barrios pertenecientes datan desde la segunda mitad del siglo XIX, en donde la ciudad se comienza a poblar de inmigrantes, principalmente ingleses, alemanes, franceses, italianos, yugoslavos y norteamericanos (Sanchez, A. Bosque, J. Jiménez, C. 2009). La arquitectura con mayor presencia en la ciudad es de tinte historicista con influencias de las culturas europeas que habitaban estos lugares. Los principales motivos del deterioro son los incendios que afectan a las construcciones y terremotos. En un recorrido por la ciudad podemos dar cuenta de algunos inmuebles con estas características en estado de deterioro, algunos de estos son:

- 1.- Palacio Subercaseaux
- 2.- Palacio Astoreca
- 3.- Edificio La Española
- 7.- Escuela Ramón Barros Luco



1.- Palacio Subercaseaux

Estado físico: Permanece solo la cáscara

Estado legal: Adquirido por la municipalidad

Destino: Archivo Regional

Estado de proyecto: A ejecutar
m2:



2.- Palacio Astoreca

Estado físico: permanece la cáscara y el interior

Estado legal: Adquirido por empresa Ultramar

Destino: Oficinas

Estado de proyecto: A ejecutar desde el 2013

m2: 1200



2.- Edificio La Española

Estado físico: Solo permanece la cáscara.

Estado legal: Privado

Destino: Comercial-habitacional

Estado de proyecto: Sin proyecto

m2: 656



2.-Escuela Ramón Barros Luco

Estado físico: Deteriorado por terremoto

Destino: Educativo

Estado de proyecto: En ejecución

m2: 2200

2.- Playa Ancha

Las primeros barrios de este sector datan del 1870, cuando empresarios adquieren lotes y desarrollan el proyecto urbanístico del cerro que caracteriza al sector bajo de Playa Ancha, entre ellos Joshua Waddington, un empresario inglés (Huellas de Playa Ancha, 2014). La arquitectura de Playa Ancha se caracteriza por una fuerte influencia inglesa, con grandes casonas de madera. También existen edificios neo-clásicos e historicistas. Una de las razones más presentes del deterioro son los incendios, algunos de ellos intencionales. Ejemplos de edificios en estado de deterioro son los siguientes:

2.1.- Casona Plaza Waddington

2.2.- Hospital Naval

2.3.- Casona cultural



1.- Casona Plaza Waddington

Estado físico: Tercer piso siniestrado

Estado legal: Privado

Destino: Habitacional

Estado de proyecto: Sin proyecto



1.-Casona Gran Bretaña

Estado físico: Destruída

Estado legal: Estatal

Destino: -

Estado de proyecto: -



1.- Hospital Naval

Estado físico: Una de las naves está abandonadas

Estado legal: Estatal

Destino: Hospital

Estado de proyecto: No tiene proyecto

- Se descarta por dificultad normativa -

3.- Industrias

Grandes construcciones modernas han quedado obsoletas para la función que fueron concebidas, pese a esto, algunas han sido rehabilitadas y han sido dotadas de otro uso. El principal motivo de deterioro son los terremotos. Ejemplos de edificios en estado de abandono son

3.1.- Fábrica Huke

3.2.- Fábrica Costa

3.3.- La Tía Rica



1.- Fábrica Huke

Estado físico: Permanece solo la cáscara

Estado legal: Adquirido por la Universidad de Valparaíso

Destino: Facultad de ingeniería Universidad de Valparaíso

Estado de proyecto: Ejecutado



1.- Fábrica Costa

Estado físico: Permanece solo la cáscara

Estado legal: Adquirido por la municipalidad

Destino: Archivo Regional

Estado de proyecto: A ejecutar



1.- La tía Rica

Estado físico: Permanece solo la cáscara

Estado legal: Estatal

Destino: Oficinas DICREP

Estado de proyecto: En ejecución

A pesar de que algunas edificaciones fueron incluidas en la clasificación, no fue posible justificar su factibilidad. Aun así se deciden incluir para proponer una crítica hacia los proyectos privados que llevan más de 10 años de espera, y a la vez plantear posibilidades de emplazamiento de vivienda social, en lugares que no son posibles desde el punto de vista legal y normativo del plan regulador.

Edificio La Española

Elección y análisis del lugar



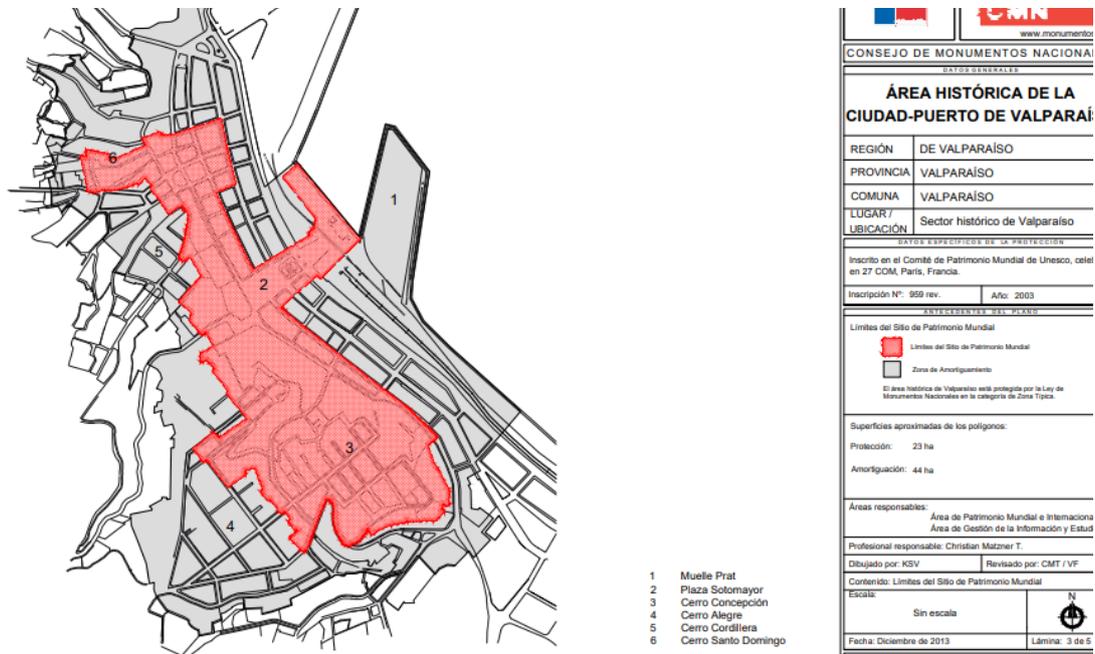
El edificio La Española presenta múltiples oportunidades de desarrollo de proyecto arquitectónico, el cual contiene una presencia urbana preponderante, en uno de los barrios más deteriorados de Valparaíso.

Las razones:

1.- En función de la vivienda social:

- **Accesibilidad:** Al encontrarse en un barrio histórico de la ciudad presenta alto grado de accesibilidad, teniendo a menos de 500 m² una estación de metro, plazas, establecimientos de salud y establecimientos educacionales, lo cual es contemplado para los subsidios complementarios de localización.

Normativa aplicada al edificio



Área Histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso

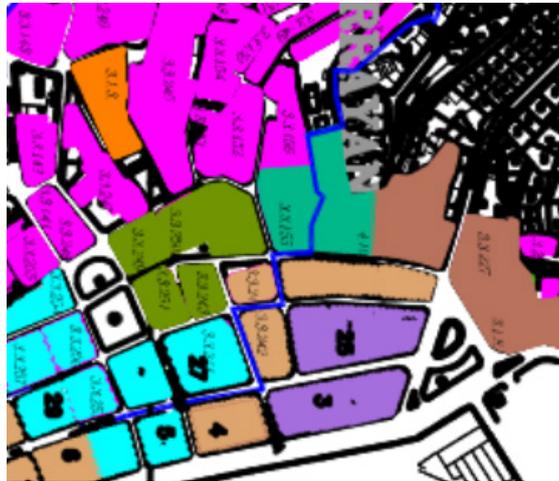
Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

El edificio se encuentra en una zona típica decreto 605, 2011, Sector Plaza Echaurren y calle Serrano

Se trata de un “Conjunto edificado o ruinas de valor histórico, arquitectónico, urbanístico y/o social, gestado como un modelo de diseño integral, con construcciones que combinan, repiten y/o representan un estilo propio” (CMN).

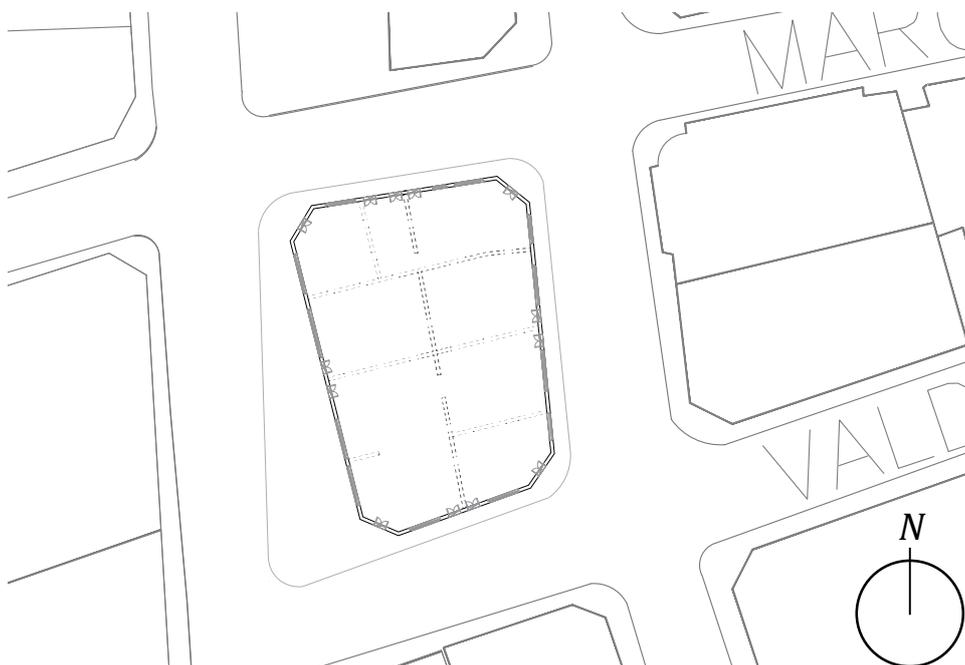
“La plaza Echaurren es un testimonio excepcional del desarrollo histórico de Valparaíso desde el siglo XVI al XIX, a través de sucesivos rellenos que buscaron ganar espacio al mar, a través de los diferentes roles de la plaza, desde su condición de Plaza Mayor, sede del gobierno municipal, hasta su condición actual de plaza ornamentada, escenario de encuentro para los habitantes del barrio puerto. Tanto la Plaza Echaurren como la calle Serrano presentan edificaciones monumentales de fines del siglo XIX y comienzos del XX, testimonios del período de esplendor de Valparaíso, tales como el Mercado Puerto, El edificio Astoreca, el Edificio Subercaseaux, el Edificio Guillermo Rivera, etc., y que además, en la calle Serrano se encuentra el centenario Ascensor Cordillera, Monumento Histórico, el segundo construido en la ciudad.” (Ibid)

Plan regulador



Zona:
ZCHAL - B
Ordenanza:
Área V-2 h máx 21 mts

AREA V - 2 ALTURA MAXIMA 21 METROS



Valores patrimoniales

El Edificio La Española, también llamado Edificio Ross Santamaría está declarado como **monumento de conservación histórica**. El plan regulador de Valparaíso cataloga el sector de emplazamiento del edificio como Zona de Conservación Histórica, en donde se permiten hasta 21 metros de altura máxima de construcción.

“Corresponde a las áreas consolidadas a partir de 1890 hasta 1930 con sus trazados urbanos monumentales de grandes avenidas en terrenos ganados al mar, colindante por el Sur con la anterior y por el Norte con la vía férrea”

(Ordenanza local del Plan Regulador de Valparaíso, 2005)

Corresponde a una **tipología de edificio manzana**, de **edificación continua**. El estilo arquitectónico se define como **tardo-historicista**. Se destaca por su **volumetría** dada por el trazado de las vías que conforman el predio y por su presencia urbana articuladora, la cual se percibe desde sus calles perimetrales y desde la lejanía, en donde la **quinta fachada** toma relevancia. El estilo del edificio se expresa como historicista-tardío, está ejecutado con materiales de la zona como la piedra, el ladrillo y la madera, lo evidencia la “apropiación portuaria del estilo” (Jimenez, C. Ferrada, M., 2007).

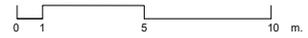
Por lo mencionado con anterioridad podemos destacar los siguientes elementos arquitectónicos relevantes de considerar: La Fachada y el coronamiento. De la fachada se destaca el trabajo de la cantería, el orden de las ventanas. Del coronamiento podemos destacar las lucarnas y pináculos que resaltaban la verticalidad de la obra. Su mayor contribución al espacio urbano del Barrio Puerto es su **condición urbana**, debido a que **provee actividades hacia sus 4 calles perimetrales**, permite articular la quebrada Márquez con el plan de la ciudad, refuerza los paseos y circuitos derivados de la **actividad comercial** de baja escala, **manteniendo vida de barrio** a pesar de encontrarse en un barrio consolidado (Íbid).

Levantamiento arquitectónico

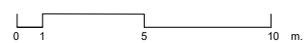




FACHADA COCHRANE

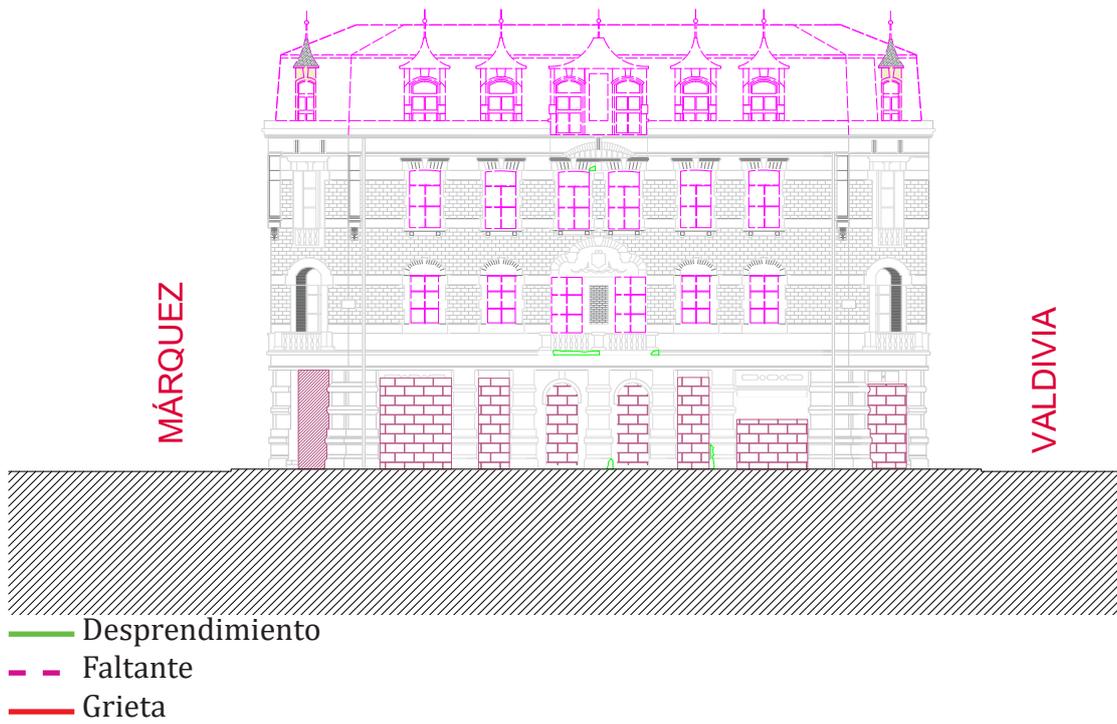


FACHADA VALDIVIA

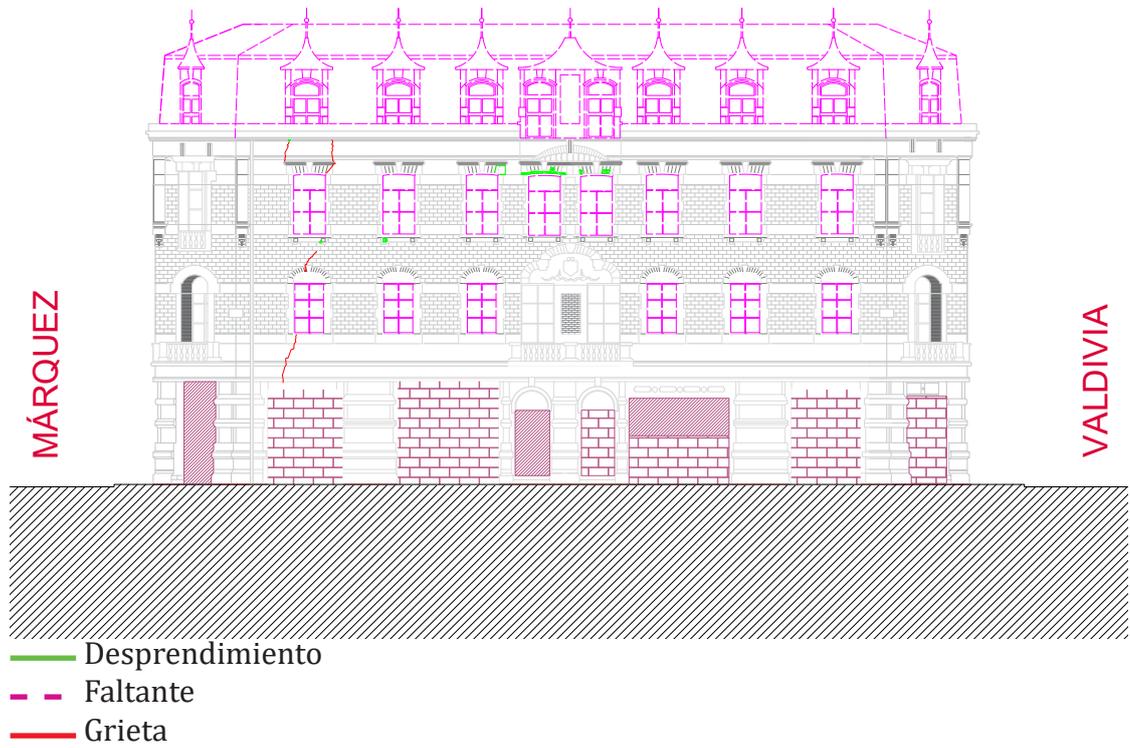


Levantamiento crítico

Fachada Cochrane



Fachada Bustamante



Fachada Valdivia



Fachada Márquez



Criterios patrimoniales de intervención

Fachada

Desprendimientos:

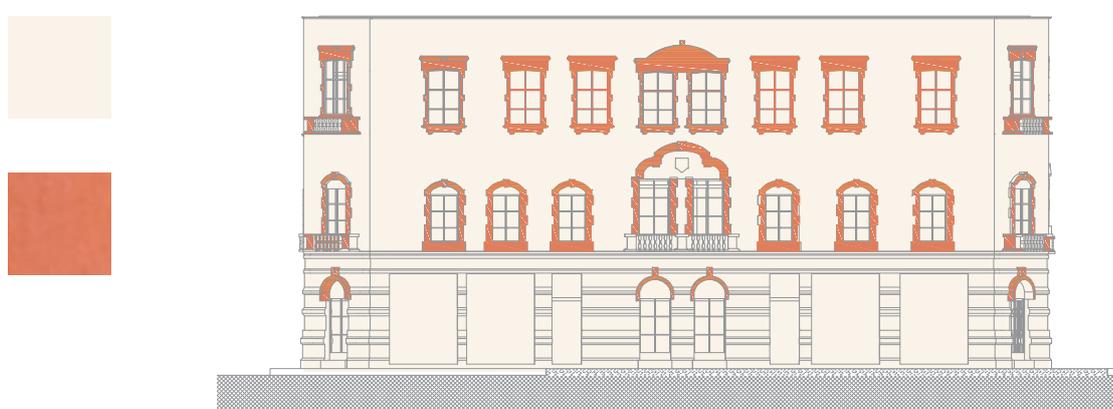
Se propone la reconstitución de los elementos ornamentales de la fachada que se han desprendido por la humedad, sismos e incendios, a través de la utilización del hormigón, como elemento que diferencia lo antiguo y lo nuevo.

Grietas:

Reparar grietas y fisuras causadas por la humedad, sismos e incendios, a través de la incorporación de un estuco armado con malla de fibra de vidrio.

Pintura:

Se propone mantener el color blanco marfil, y se propone la utilización del color terracota en los relieves de las ventanas y cornisas, rmemorando los colores antiguos de la fachada.



- Marcos de ventanas y puertas

Se propone la liberación de los marcos de madera de las ventanas, que se encuentran en estado de deterioro y reemplazarlas por una nueva perfilera de madera, que responda a criterios actuales de aislación térmica.

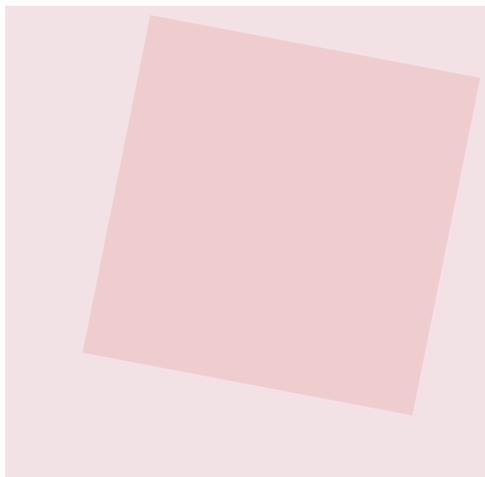
2.- Techumbre:

Se propone reintegrar la antigua manzarda con criterios arquitectónicos contemporáneos. Se toma como ejemplo la rehabilitación del Palacio Cousiño para la sede del DOUC UC de Valparaíso, por el arquitecto Juan Sabbagh.



3.- Interior:

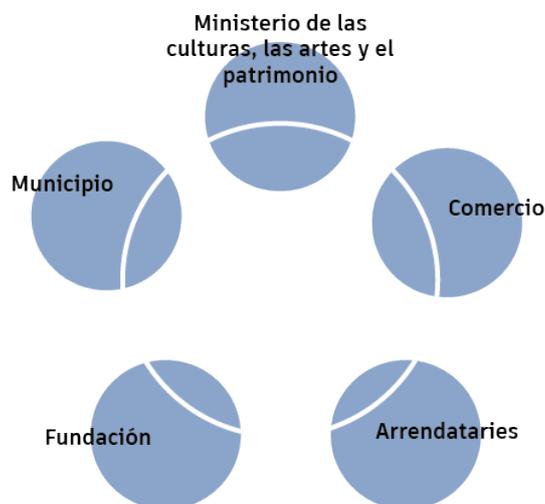
Se propone la liberación del interior siniestrado e integrar un volumen independiente en el interior

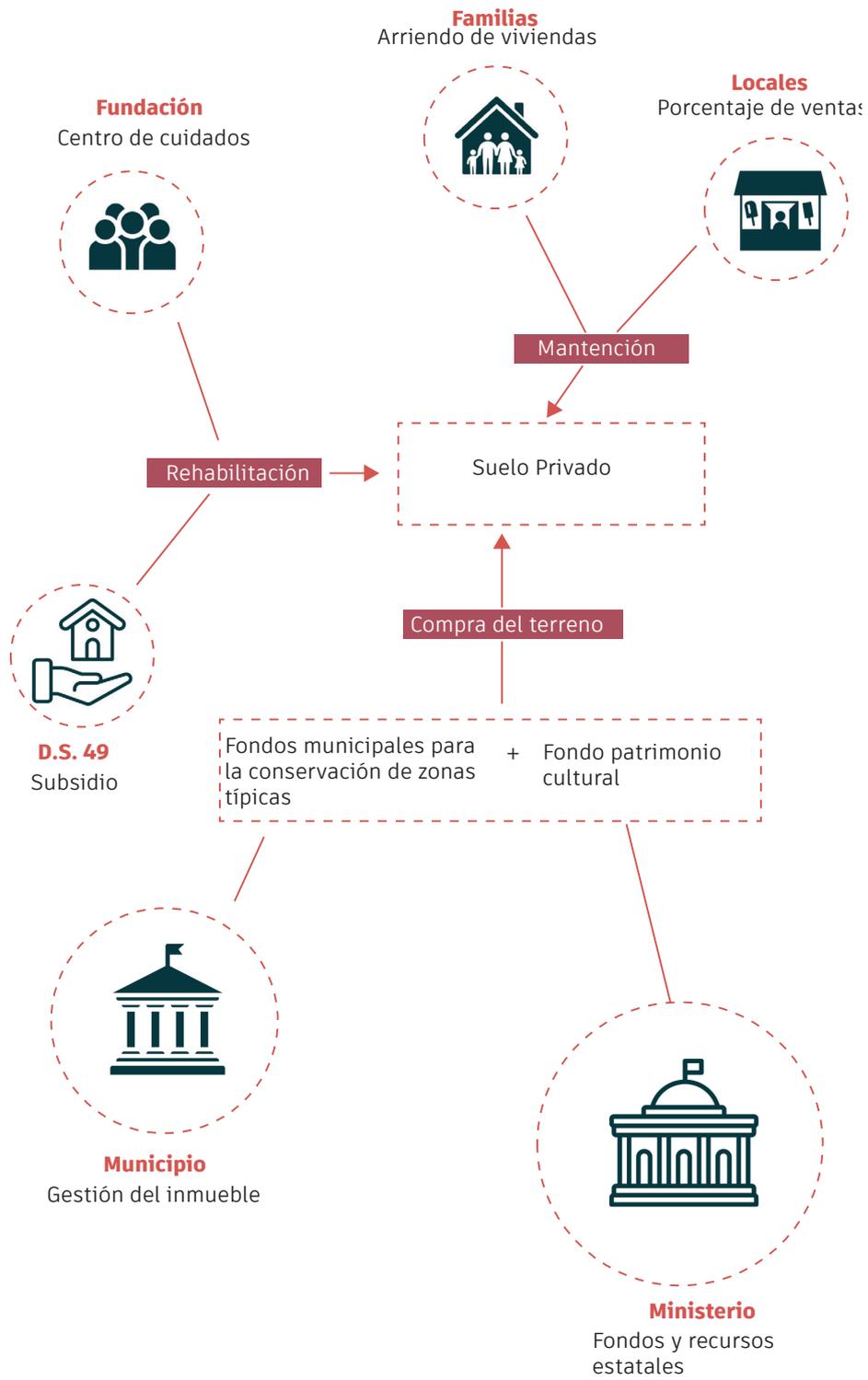


Para el modelo de gestión se propone utilizar el método de la inmobiliaria popular de Recoleta y sobre todo la experiencia de recuperación del inmueble Tassara, ya que se ubican en el mismo barrio y región.

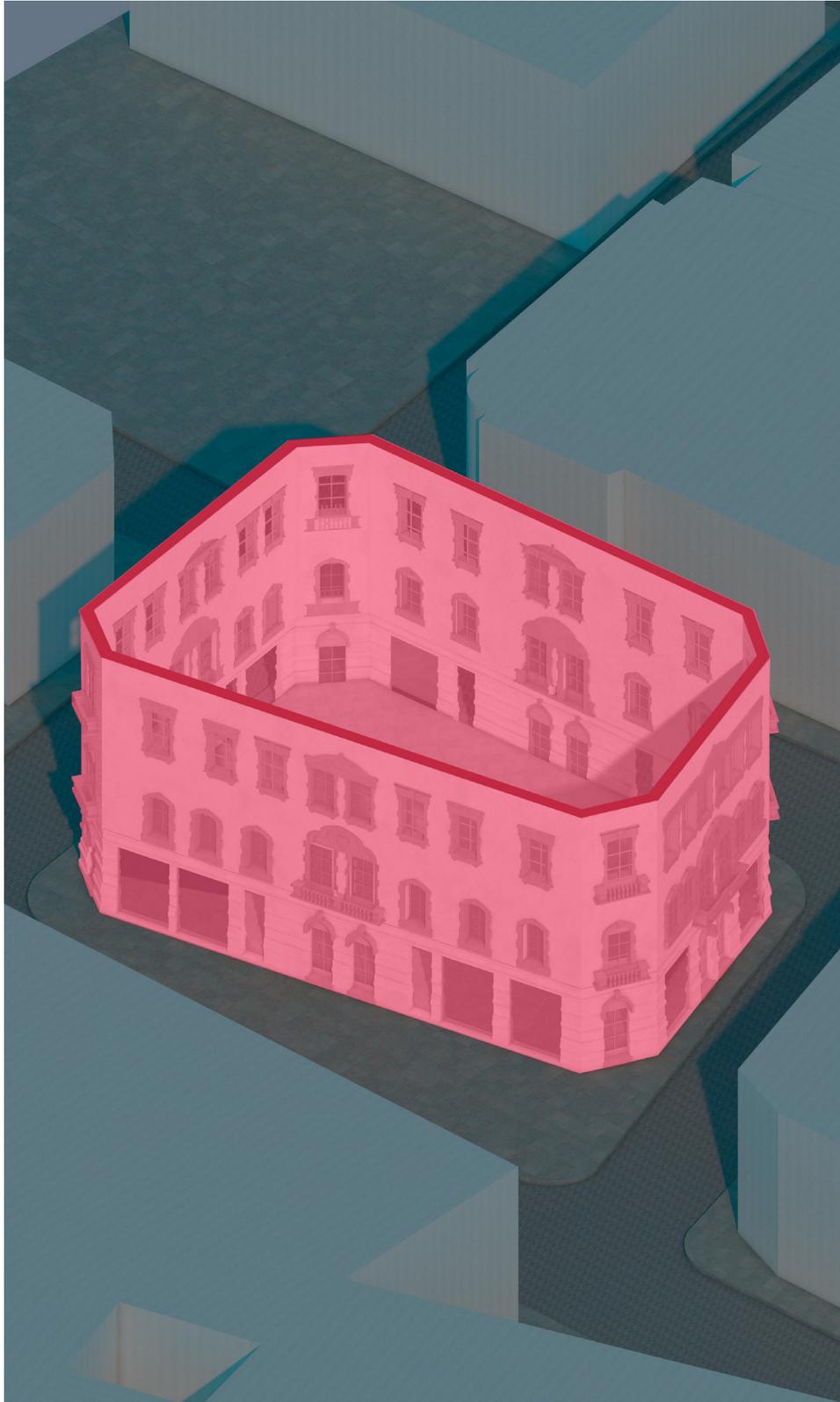
Para lograr una gestión conjunta entre habitantes, instituciones y comunidades organizadas se propone un porcentaje destinado a viviendas en arriendo, locales comerciales y un centro de cuidados a cargo de una fundación, lo cual se detalla en la tabla xx.

Espacios	Porcentaje	m2
1er nivel		
Locales comerciales	30%	194.1
Centro de cuidados	30%	194.1
Circulaciones y espacios comunes	40%	258
Total	100%	647
2do - 7mo nivel		
Viviendas	56%	2.180
Espacio común y circulaciones	12%	498
Vacío	32%	1.242
Total	100%	3.882
Total	100%	4.529





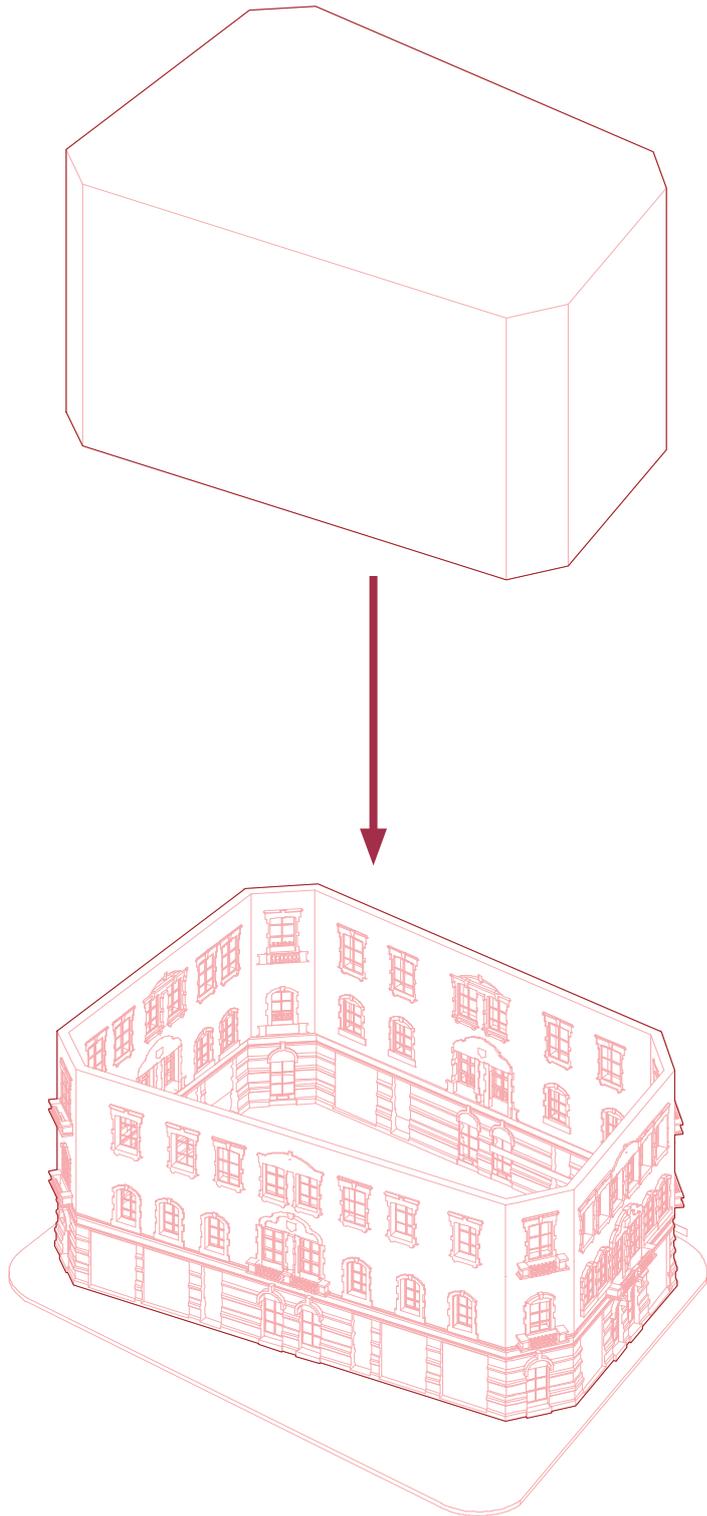
Axonométrica general



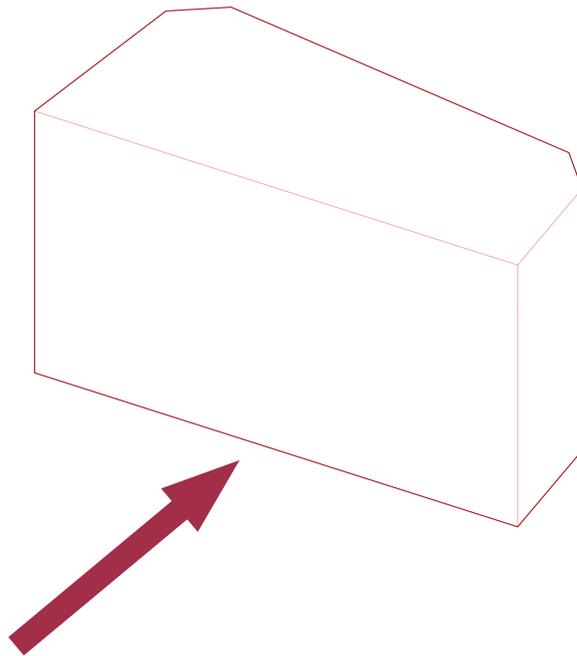
Estrategias interiores

1.- Un volumen dentro de otro

La primera estrategia consiste en generar un volumen independiente de la cáscara original

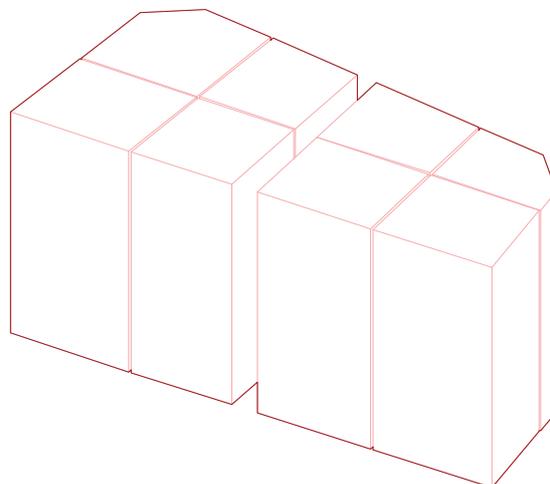


2.- Retranqueo



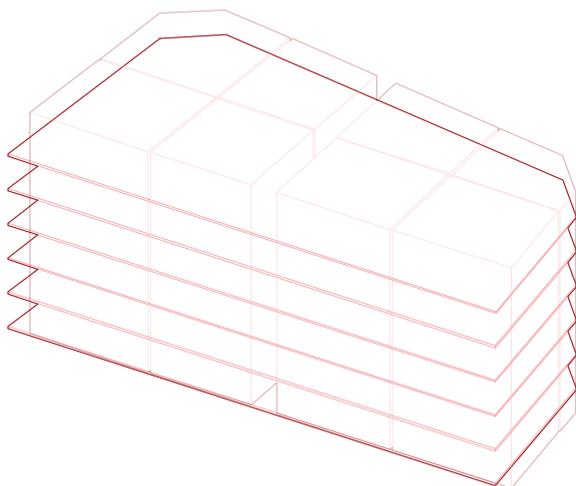
Se retranquea el volumen para potenciar el espacio público preexistente. Generando una continuidad entre el espacio espacio común del edificio y los hitos urbanos, como la plaza Echaurren, el Mercado Puerto y el conjunto habitacional Márquez.

3.- Compartimentar



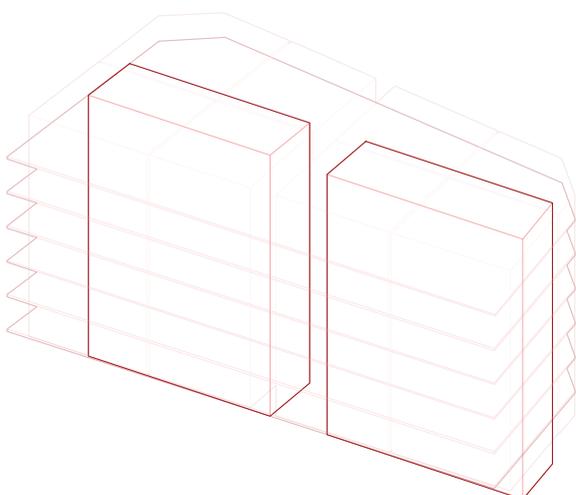
Se divide el volumen para dar cabida a los departamentos. En la mitad se genera una circulación, que a su vez coincide con una de las entradas del edificio original.

4.- Abalconamiento interior



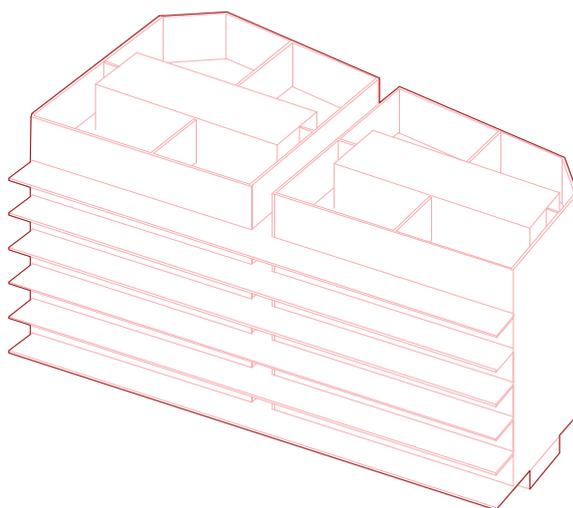
Se generan balcones que dan hacia el espacio común interior, para dar cabida a distintos espacios comunes en cada nivel

5.- Incorporación de muros habitables



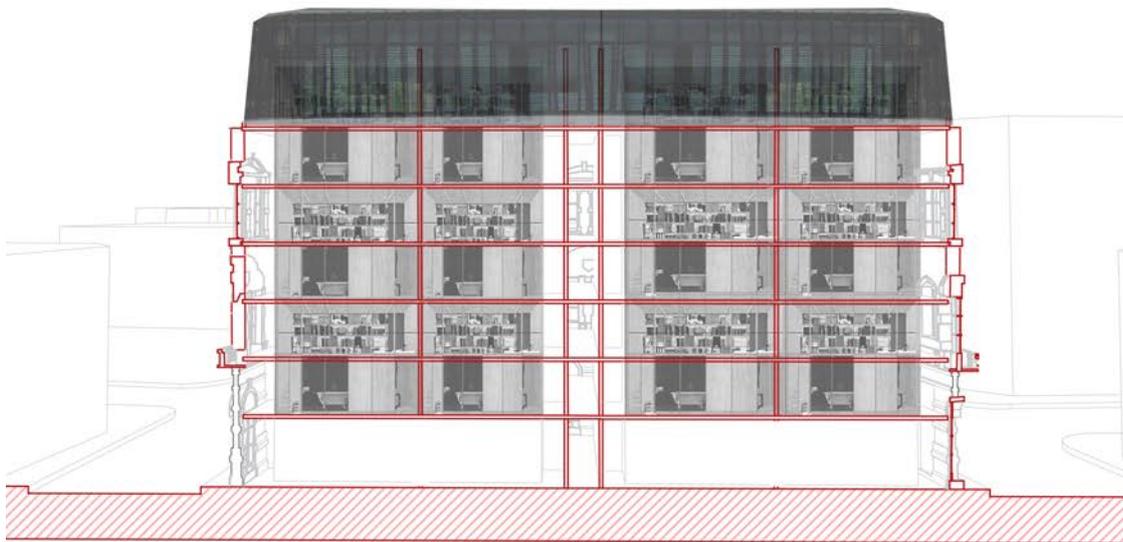
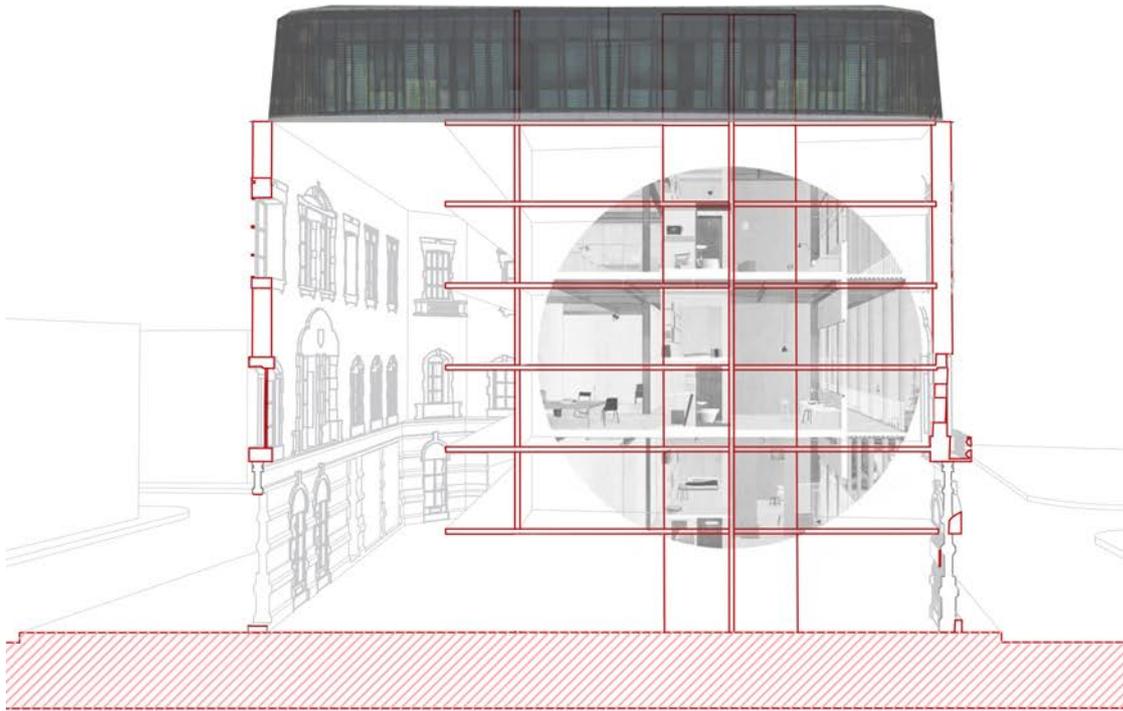
Se generan balcones que dan hacia el espacio común interior, para dar cabida a distintos espacios comunes en cada nivel

Volumen final interior



Volumen final interior - exterior





Ministerio de vivienda y urbanismo, Plan de Emergencia Habitacional, 2022.

Carrión, Fernando. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. EURE (Santiago), 31(93), 89-100.

Ducci, María Elena. (2006). Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (eds.) (2005) Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social. EURE (Santiago), 32(95), 124-125.

Ministerio de Desarrollo Social y Familia sobre la base de datos de la Encuesta Casen 2017

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2011). PROGRAMA HABITACIONAL FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA. Santiago, Chile.

Dibam, Memoria, cultura y creación. Lineamientos políticos. Documento, Santiago, 2005

Ley 17.288 legisla sobre monumentos nacionales, 2020.

Aureli, Pier Vittorio, & Tattara, Martino. (2018). Communal Villa. Producción y reproducción en viviendas para artistas. ARQ (Santiago), (98), 44-53

Reu, P. Blancafort, J. Camacho, M. Vivienda colectiva y cuidados. Metodología para el análisis proyectual desde una perspectiva de género. Revista INVI, vol. 37, núm. 104, pp. 169-198, 2022. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Instituto de la Vivienda.

Molina, I., Galleguillos, X. y Grundström, K. 2022. Ciudad, vivienda y género desde una mirada incluyente e interseccional. Revista INVI. 37, 104. 2022)

Magliano, María José Interseccionalidad y migraciones: potencialidades y desafíos Revista Estudios Feministas, vol. 23, núm. 3, septiembre-diciembre, 2015, pp. 691-712 Universidade Federal de Santa Catarina Santa Catarina, Brasil.

Bigas, M, Bravo, L, & Contepomi, G. (2011). Proyectar en contexto. sobre la evolución reciente del concepto de rehabilitación en arquitectura. EGA.
Chinchilla, I. (2020). La ciudad de los cuidados.

Ferrada, M, & Jimenez, C. (30 de Mayo de 2016). La destrucción del patrimonio arquitectónico de Valparaíso y su área histórica UNESCO. El Matutino.

Fuster-Farfan, X. (2019). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. EURE.

Gonzalez Tamrit, L. (2001). El regreso a la ciudad construida. La recuperación de la ciudad. En F. Carrión, La ciudad construida.

Hermosilla, Y. &. (2021). Política pública local: Inmobiliaria popular Municipalidad de Recoleta.

Huellas de Playa Ancha. (2015). Valparaíso: Universidad de Playa Ancha.

Imilan, W, Olivera, P, & Beswick, J. (s.f.). Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: Un análisis comparativo de los 31(88): 163-190, noviembre de 2016 165.

Jirón, P., Solar-Ortega, M, Rubio, M, Cortes, S, Aguayo, B, & Carrasco, J. (2022). La espacialización de los cuidados. Entretejiendo relaciones de cuidado a través de la movilidad.

Marín, A, Link, F, & Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. Revista INVI.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022). Plan de Emergencia Habitacional.

Vergara, F, & Dastres, P. (10 de Marzo de 2022). Políticas habitacionales con enfoque de género: una tarea urgente. Vivienda al día.

1.1. DORMITORIOS

REQUISITOS			
TIPO DE DORMITORIO	MOBILIARIO MINIMO	Superficie Mínima	Ancho Mínimo
1- PRINCIPAL	1 Módulo A + 1 Puerta + 2 Closet Simple o 1 fusionado	14,3 m ²	260
2- SEGUNDO	2 Módulos B + 1 Puerta + 2 Closet Simple o 1 fusionado		220
3- CONSTRUIDO ADICIONAL	1 Módulo B + 1 Puerta + 1 closet Simple	4,5 m ²	160
4- PROYECTADO	2 Módulos B + 1 Puerta+ 1 closet Simple	8 m ²	220

Modulo A (cama de 2 plazas y 2 veladores)	Módulo B (1 cama de 1 plaza y 1 velador)

1.2. CLOSETS

REQUISITOS	
La cantidad de módulo de closet dependerá de los dormitorios de la vivienda, salvo en viviendas con 1 sólo dormitorio conformado en su etapa inicial, donde se deberán considerar 4 módulos de closet como mínimo.	
DIMENSIONES Y ÁREAS DE USO MÍNIMAS	
Modulo simple	Modulo doble o fusionado

1.3. ESTAR – COMEDOR

REQUISITOS		
Se debe considerar la cabida de módulo de comedor, más el módulo de estar		
MOBILIARIO BÁSICO Y ÁREAS DE USO MÍNIMAS		
COMEDOR		ESTAR
Alternativa 1	Alternativa 2	

1.4. COCINA

REQUISITOS		
<ul style="list-style-type: none"> En la cocina, integradas o no, los artefactos y mobiliario deberán disponerse como una agrupación, que permita reconocer el espacio cocina como una unidad, el que se entenderá como el polígono donde se inscribe el mobiliario requerido y sus respectivas áreas de uso. Se debe incluir área para los siguientes mobiliarios/artefactos y sus respectivas áreas de uso: 		
MOBILIARIO BÁSICO Y ÁREAS DE USO MÍNIMAS		
Lavaplatos	Mesa de Cocina	Artefacto cocina
Refrigerador	Despensa	Lavadora

1.5. BAÑO

REQUISITOS			
Se plantean dos alternativas de baño, ambas consideran los mismos artefactos, se puede utilizar cualquiera pero no deben mezclarse entre sí:			
MOBILIARIO BÁSICO Y ÁREAS DE USO MÍNIMAS ALTERNATIVA "A"			
Inodoro	Lavamanos	Tina	Lavadora
MOBILIARIO BÁSICO Y ÁREAS DE USO MÍNIMAS ALTERNATIVA "B"			
Inodoro	Lavamanos	Tina	Lavadora

1.6. LOGIA

REQUISITOS	
<ul style="list-style-type: none"> Este recinto se exige para edificaciones en que se aplique el subsidio complementario de densificación en altura, señalado en la letra d) del artículo 35 del D.S. N°49, (V. y U.), 2011. Se debe acceder desde la cocina y deberá separarse de ésta mediante una puerta-ventana. La superficie mínima debe ser de 2,0 m², debiendo incluir: 	
MOBILIARIO BÁSICO Y ÁREAS DE USO MÍNIMAS	
Lavadora	Lavadero

RECINTO	SIN APLICAR SUBSIDIO DE DENSIFICACION EN ALTURA	CON APLICACIÓN DE SUBSIDIO DE DENSIFICACION EN ALTURA
ESTAR-COMEDOR-COCINA	SI	SI
BAÑO	Baño con Inodoro, Lavamanos, Tina o receptáculo de ducha y espacio para Artefacto Lavadora*	Baño con Inodoro, Lavamanos, Tina o receptáculo de ducha y espacio para Artefacto Lavadora**
DORMITORIO PRINCIPAL	Dormitorio con cabida para una cama de 150 cm x 200 cm	Dormitorio con cabida para una cama de 150 cm x 200 cm
SEGUNDO DORMITORIO	Dormitorio con cabida para dos camas de 90 cm x 200 cm Debe considerar pasillo entre camas	Dormitorio con cabida para dos camas de 90 cm x 200 cm Debe considerar pasillo entre camas
TERCER DORMITORIO	NO	Dormitorio con cabida para una cama de 90 cm x 200 cm
LOGIA	NO	Recinto Logia para instalación de 1 lavadero y 1 lavadora***.
CLOSETS	Al menos dos closets de 50 cm x 60 cm x 140 cm de altura.	Al menos tres closets de 50 cm x 60 cm x 140 cm de altura.
SUPERFICIE MÍNIMA	42 m2	50 m2