

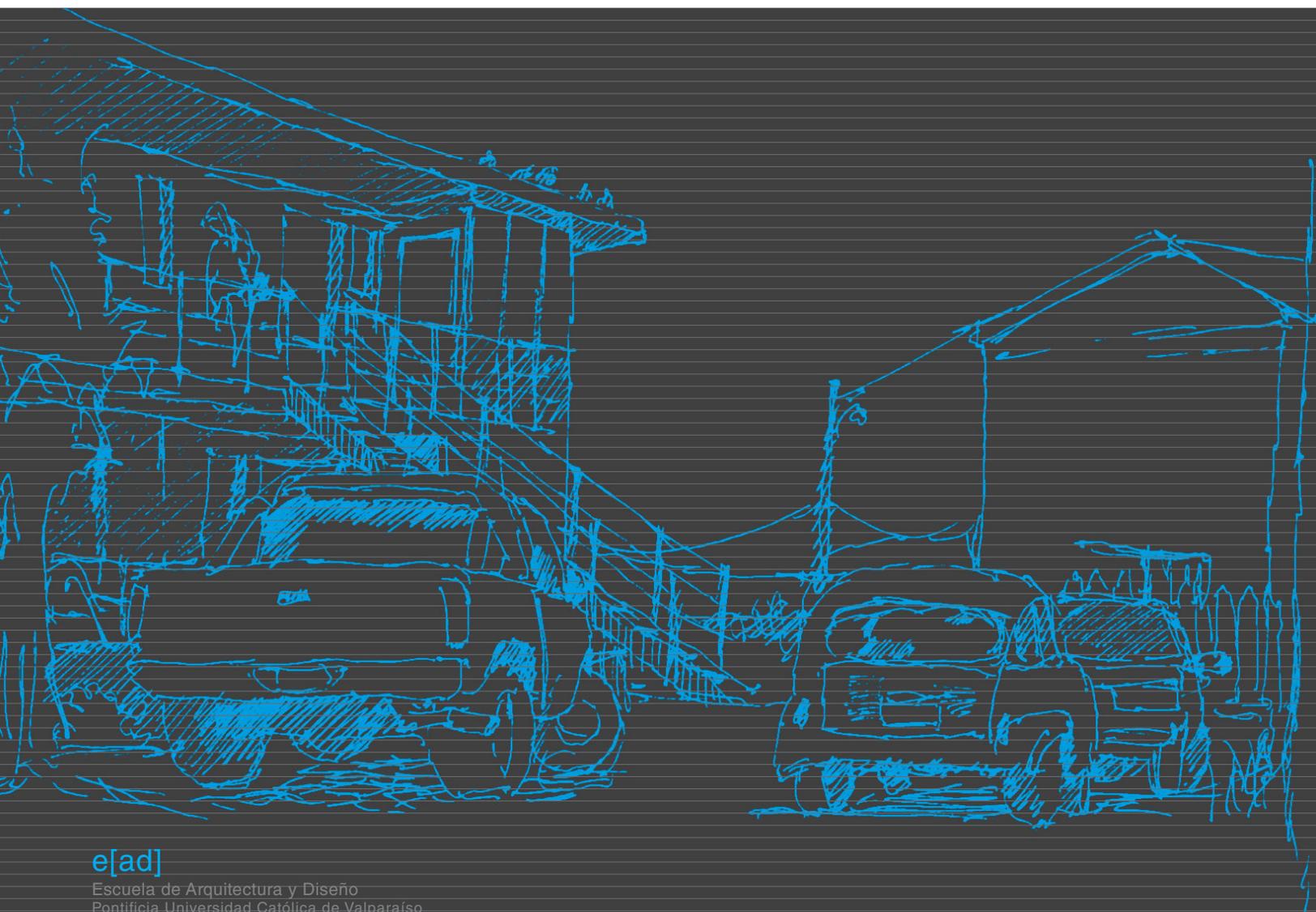
# VIVIENDA MÍNIMA Y ESPACIOS COMUNITARIOS

MAURICIO ALEJANDRO GONZÁLEZ CÉSPED

PROFESOR GUÍA . JUAN PURCELL FRICKE

ARQUITECTURA

2010



e[ad]

Escuela de Arquitectura y Diseño  
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

El espacio comunitario construido, aún habiendo pasado una muestra de los que a la altura de la  
límite de un espacio de apropiación, del espacio por lo que se hace propio y se apropia a lo



# VIVIENDA MÍNIMA Y ESPACIOS COMUNITARIOS

MAURICIO ALEJANDRO GONZÁLEZ CÉSPED  
PROFESOR GUÍA . JUAN PURCELL FRICKE  
ARQUITECTURA

2010

e[ad]

Escuela de Arquitectura y Diseño  
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso



*...Recoge esa piedad que coloca flores y velas y planchas de acción de gracias en el nicho y que hace arreglos de novenas y teje manteles en el interior. Recoge esa piedad de todos. Con esa fealdad intrínseca a las cosas de todos. La piedad de todos en el blanco cubo de luz. Cubo de la situación de luz. Cubo de forma, por eso.*

A. Cruz

# Indice

		<b>Antecedentes históricos del caso</b>		
Prologo	6	1	Europa	11
Introducción	8	1.1	La Revolución Industrial	12
		1.2	Walter Gropius	16
		2	Chile	21
		2.1	Auge económico y migración campo - ciudad	22
		2.2	Síntesis de la vivienda mínima en Chile	24
		2.3	Fernando Castillo Velasco	28
2.4	Villa La Reina	32		

## Investigación

<b>Casos estudiados</b>	<b>37</b>
Condominio Vista Al Mar II	40
Comunidad El Cerro De Apoquindo	54
Comunidad El Espino	64
Conjunto habitacional Las Condesas	72
Conjunto habitacional Elemental Valparaíso	78
Conjunto habitacional Antumapu	84
Villa 15. Misión Sueños Compartidos	90
<b>Casos referenciales</b>	<b>95</b>
Casa Kauffman, Frank Lloyd Wright	98
Villa Tugendhat, Mies Van Der Rohe	108
Proyecto de 30 Casas en Valparaíso	116
<b>Conclusiones generales</b>	<b>122</b>

## Proposición

<b>Contexto y Caso</b>	<b>125</b>
Proyecto Parque Pajonal / El hinojo, fundamentos	128
Zona de proyecto, topografía y equipamiento	129
Presentación del caso y el lugar	130
Topografía del lugar	134
<b>Proyecto</b>	<b>137</b>
Primeras directrices	138
Progresión de la propuesta	140
Propuesta Final	144
Maquette	146
Planimetría	148

## Prologo

## PRESENTACIÓN A LA ESCUELA

### Taller Titulación Tres

*La vivienda social es un producto de la gestión social y habitacional sostenida por el Estado con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los más pobres.*

*¿Cuál es la lectura universitaria y arquitectónica de esta voluntad política?*

*Hay un conjunto de familias de un perfil socio-económico identificado que postulan a tener una casa propia, y un programa habitacional que se las asigna... y, que existiendo todo esto, la finalidad política no se cumple porque las casas asignadas no corresponden a las expectativas y anhelos de las familias.*

*Este "problema" abre la investigación iniciada en el año 2005, orientada al estudio de un modelo arquitectónico que cumpla con las necesidades y anhelos de estas familias, para luego aplicarlo a un caso de 30 familias con un terreno de 4.000 m<sup>2</sup> en Playa Ancha. Hicimos el estudio psico-social de las familias conjuntamente con un estudio arquitectónico de los lugares donde viven actualmente, del modo de habitarlos, y de sus muebles.*

*¡Para hacerles su casa tenemos que conocerlos, conocer su identidad! ¡para que su casa sea propia! Las casas que estudiamos son casas mínimas, que se extienden en la figura del condominio. Tienen entonces una parte que es familiar y otra que es comunitaria: la que correspondería al jardín y al patio, al salón, al estacionamiento, de la casa tradicional.*

*De esta segunda parte de la casa, la parte comunitaria, es de la que nos hemos ocupado en este taller*

*de titulación, formado por Pamela González, Mauricio González y Rodrigo Calderón.*

*Estudiamos muchos condominios, aquí, en Santiago, en Buenos Aires, en Río de Janeiro, en Lima... para tener una visión latinoamericana.*

*También las casas mínimas y sus entornos... para saber como se habitan... como se extienden estas casas a estos espacios comunes y como éstos se integran o no al barrio.*

*Pamela González, Mauricio González y Rodrigo Calderón propusieron un condominio que tenía que integrarse a una plaza con un policlínico y un teleférico propuesto por Sebastián Díaz y Pablo Martínez en etapas anteriores, y también al barrio existente en torno a la calle Rogers, y a la vez, integrar el bosque del condominio propuesto, "con pertenencia" al entorno.*

*Estamos hablando aquí del tránsito entre el espacio familiar, el espacio comunitario y el espacio público. Una vez se dijo en la casa que sólo había espacio íntimo y espacio público, no había espacio privado.*

*Creo que eso es lo que intentamos hacer aquí: una permeabilidad entre el espacio comunitario y el espacio público, y creo también que hay que ir más allá en este tema de la extensión del espacio familiar, en el próximo taller y con otras disciplinas, como lo hicimos antes con la casa.*

Juan Purcell

11 De diciembre del 2009.

## Introducción

*La presente carpeta contiene el trabajo de investigación realizado durante el año dosmilnueve en los talleres de titulación uno, dos y tres, a cargo del profesor sr Juan Purcell Fricke.*

*El Taller se ocupó principalmente de entender los distintos factores que inciden en la problemática de la vivienda mínima, poniendo énfasis en el tema de los espacios comunitarios, lo que finalmente culminó en una proposición de un anteproyecto en Valparaíso.*

La problemática de la vivienda mínima se arrastra desde la segunda mitad del siglo XVIII, a partir del periodo conocido como Revolución Industrial, primero en Europa y luego en el resto del mundo; y está directamente vinculada con las amplias desigualdades socioeconómicas que existen en la población. Esto, necesariamente alberga el tema de la pobreza, que es el sujeto central del caso.

La pobreza se presenta y percibe particularmente en las ciudades, donde la desigualdad y marginalidad son características que se dejan ver con mayor fuerza comparado a lo que sucede en las zonas rurales.

El hecho que cada vez sea mayor el número de personas que vive en ciudades ha mantenido el tema de la pobreza como uno de los principales problemas de las diferentes naciones. Si tomamos el caso de Latinoamérica en la actualidad, los índices de pobreza son elevados y se encuentran entre los principales desafíos de las naciones. Países como Perú, (40 %), Brasil (30 %), Argentina (20 %) y Chile (13 %) mantienen altos porcentajes de población viviendo bajo la línea de la pobreza.

En términos generales, la pobreza ha sido afrontada por los distintos gobiernos a través de planes o políticas sociales, las cuales, incluyen entre otros, programas habitacionales para intentar cambiar la calidad de vida de los más vulnerables.

Si nos referimos a la situación de Chile con respecto a los programas habitacionales, la progresión de las soluciones desde finales del siglo XIX hasta el presente, aunque con altibajos, ha sido favorable; no obstante, aún conservan aspectos que no pertenecen a soluciones satisfactorias o definitivas. La política de vivienda social enfocada en lo cuantitativo, que ha tenido lugar en las últimas dé-

cadass, ha generado un enorme parque residencial, pero de estándares insuficientes, donde todavía se traslada a la población más vulnerable a la periferia de la ciudad, lo que por supuesto, acarrea problemas urbanos y sociales de segregación y marginalidad.

En este estudio, lo que nosotros tratamos de hacer es ver este problema desde el punto de vista arquitectónico, para eso, hemos constatado cuatro aspectos fundamentales dentro del caso:

“Es imprescindible conocer a la comunidad a la cual se le va a dar casa”; “saber de la importancia de la integración del proyecto a la red urbana y social de la ciudad”; “entender la significancia de los espacios comunes para reforzar la conectividad social a partir de estos”; y “comprender las variables que inciden en la vivienda propiamente tal”.

“Entender a la comunidad que se le va a dar casa”, fue uno de los ítems que más resonó a lo largo de las etapas y con el que se logró una mayor aproximación al revisar el “estudio de las 30 casas” durante el segundo trimestre. Este ítem, involucra la destinación final de la obra, y en definitiva al habitante, que es sujeto central y donde finalmente se verifica la arquitectura. Todo esto trae consigo el tema de “lo estándar”, el que ha sido un icono de la solución habitacional desde los primeros días. Comprender cuál es el estándar adecuado para cierta comunidad, involucra saber cuáles son los mínimos y máximos que debe guardar una determinada proposición para un determinado caso, por ello necesariamente, requiere de un conocimiento de los anhelos, necesidades y costumbres, como también las fantasías del grupo de personas al cual va dirigida la vivienda. Todo esto nos conduce a comprender el valor del trabajo interdisciplinario como camino para aproximarse a un entendimiento del caso de las familias vulnerables.

El espectro de las variables que el arquitecto no alcanza abarcar en un caso de múltiples matices como lo es la vivienda mínima, son abordados por las disciplinas específicas correspondientes, ya sean psicólogos, sociólogos, abogados etc.; quienes logran acceder y luego compartir la información necesaria para lograr capitalizar una pro-

puesta que alcance el mínimo suficiente para satisfacer las necesidades y anhelos reales de las personas. Por otro lado, “entender la significación de los espacios comunes para reforzar la conectividad social a partir de estos”, es el tema específico que nos convoca en el taller, y desde donde se plantea el proyecto al final del estudio. En cada uno de los casos investigados, se observa la situación de ellos, ya sea estado de uso, conservación, o en los proyectos nuevos, criterios de proyección, especulaciones sobre su uso en el futuro, etc.

Por este motivo también se eligió al arquitecto Fernando Castillo Velasco y sus obras como objetos de la investigación del taller, debido a su clara postura en el tema de los espacios y la vida comunitaria, además de su compromiso social y respeto por el entorno humano y urbano; características que se ven reflejadas en sus obras de vivienda colectiva y sus acciones en política.

Es el tema de los espacios y vida comunitaria, uno de los aspectos pendientes en el caso de la vivienda mínima; se pudo constatar a lo largo del estudio la falta de “voluntad” de proyectar el espacio interior en conjunto al exterior, o de construir los espacios intermedios que sostienen la vida en comunidad.

Si bien contamos con una norma que indica entre otras cosas, cierto porcentaje del área total de un proyecto para espacios de uso común y equipamiento comunitario, la deuda se inclina hacia el lado del diseño de los conjuntos, en donde la ajustada ecuación de economía y  $m^2$  parece dejar de lado la proyección e incorporación de estos espacios, situando mayormente el eje de los esfuerzos al diseño de una unidad económica.

Parece ser que las relaciones humanas de convivencia y comunicación social aún no logran ser parte cabal de la “canasta habitacional”, el bienestar del habitante buscado por la arquitectura, da la impresión que por ahora y salvo unos excepcionales casos, todavía no encuentra la completitud entre interior y exterior, quedándose casi exclusivamente dentro de “la casa” y dejando el espacio intermedio o exterior al alero de la legislación, y con eso, a la vivienda mínima más próxima a la economía de mercado que la economía de la forma.

Por último, es importante señalar que este estudio no ha

sido llevado adelante de forma individual, por el contrario, el trabajo completo corresponde a la labor en conjunto de los tres alumnos que componíamos el taller. Por tanto, el total de la investigación “concluye” junto a las carpetas personales de Pamela González Gallo y Rodrigo Calderón Allendes, quienes, poseen los casos que fueron estudiados con mayor proximidad por ellos y que aquí no se incluyen. Por este motivo, las conclusiones generales que nos fue reportando el estudio, corresponden a cavilaciones realizadas en forma colectiva al interior del taller. No obstante, el trabajo aquí presentado, corresponde a la información recolectada y juicio personal sobre los distintos casos y situaciones que fueron abordadas a lo largo de las tres etapas del Taller de Titulación.

## Antecedentes históricos

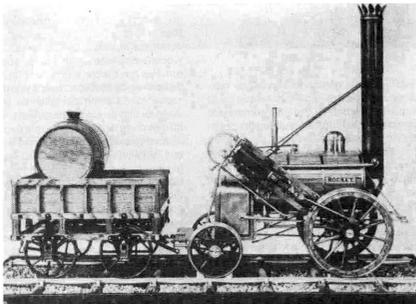
EUROPA

## 1.1 La Revolución Industrial

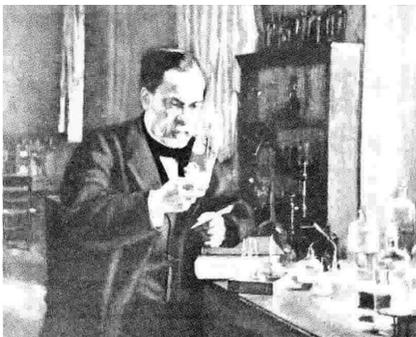
El problema de la vivienda aparece por primera vez durante el periodo conocido como Revolución Industrial, el cual se extendió desde la segunda mitad del siglo XVIII a principios del XIX. En este periodo Inglaterra en primer lugar, y el resto de Europa continental después, sufren el mayor conjunto de transformaciones socioeconómicas, tecnológicas y culturales de la Historia de la humanidad, desde el Neolítico.

En general, la revolución industrial provocó:

- a. La industria progreso.
- b. La producción se hizo en serie.
- c. Los precios de los productos bajaron.
- d. Se formaron 2 clases sociales: *Burguesía*: Compuesta por los dueños de fábricas y grandes comerciantes; y los *Proletariados*: Compuesta por obreros.
- e. Hubo desempleo, porque con las máquinas no eran necesarios tantos trabajadores.
- f. Aumento la delincuencia.
- g. Algunos obreros culparon a las máquinas de ser la causa de su desempleo y las destruyeron. (*Ludismo*)
- h. La *burguesía* explotó a los *proletariados*.
- i. Los *proletariados* formaron organizaciones llamadas "*Trade Unions*" (*sindicatos*, para defender sus derechos")
- j. Fueron logrando que la jornada de trabajo diario se fuera reduciendo, que se le pagara un salario adecuado y que se le diera derecho a huelga.
- k. En la economía hubo un gran auge porque surgen los grandes capitales, las operaciones financieras y los cambios.



La locomotora "Rocket", desarrollaba la velocidad record de 45 km por hora. En el acoplado iba instalado un tanque con agua.



Retrato de Luis Pasteur en su laboratorio. Cuadro de Edelfeld.

Uno de los fenómenos más importantes durante este periodo y el más significativo con respecto al tema de la vivienda, fue el masivo desplazamiento de población que se produjo en Europa. Este movimiento y reasentamiento fue acompañado por otro hecho de gran importancia: el portentoso aumento de la población.

Los avances en la tecnología que ocurrieron durante este periodo llevaron, entre otros, a una revolución agrícola; aumentando progresivamente la producción y la calidad de los alimentos gracias a la inversión de los propietarios en nuevas técnicas y sistemas de cultivo, además de la mejora en el uso de fertilizantes.

Con la llegada de las máquinas y el crecimiento de las industrias, la ocupación en labores agrícolas disminuyó al tiempo que crecía la demanda de trabajo en las ciudades, ello produjo una fuerte inmigración interna que llevó a grandes masas de población a las ciudades industrializadas. Las fábricas podían pagar sueldos más altos en comparación a los jornales agrícolas que anteriormente percibían, dado que la productividad del trabajo era mayor como resultado de estos avances tecnológicos. Todo esto produjo cambios notables en la densidad de la población, que pasó del sudeste al noroeste y en el aumento de la urbanización.

También la población creció aceleradamente, en este periodo, la tasa de natalidad aumentó en parte gracias a la disminución de la fecha de matrimonio que se produjo en las parejas; ya no debían esperar a poseer una granja para casarse, pues el trabajo en las fábricas les permitía obtener el dinero necesario para instalarse. Más importante aún fue el descenso de la mortalidad debido a varios factores interrelacionados, como la vacunación desde 1798, los avances en el conocimiento de la medicina, el establecimiento de nuevos hospitales, el incremento de la producción agrícola, etc.

Estos cambios tuvieron un profundo impacto social, produciéndose dos nuevos grupos: la *Burguesía industrial* y el *Proletariado urbano*. Estos últimos, son el segmento más desvalido de la sociedad, y quienes sufren directamente los problemas de escasez de vivienda. El *Proletariado*, ante la falta de viviendas y capital para construir las, vivían en casas destaraladas y miserables en las que se hacían sus familias, con cuatro e incluso cinco personas por habitación y donde las instalaciones sanitarias eran casi inexistentes.

### Burguesía y Proletariado

Estos dos nuevos grupos sociales son completamente diferentes y albergan unas ideas y expectativas que los distinguen fácilmente. Por un lado, la *Burguesía* (propietaria de los medios de producción: tierras, fábricas, empresas de servicios, etc.) quienes impondrán su poder económico y su nuevo poder político; y por el otro lado vemos al *Proletariado* (que no posee los medios de producción y trabaja en ellos: jornalero, obrero o empleado de una empre-

sa). Los conflictos entre ambas, entre el capital y el trabajo, son el comienzo de una historia que nace en este momento.

La lucha de las clases sociales fue un problema que apareció con el surgimiento de una clase de obreros de fábricas, cuyos únicos medios de producción eran sus manos y sus hijos. Estos, frente a las normativas liberales existentes, trataban de instaurarse como clase para tener fuerza frente a los burgueses, propietarios de los medios de producción y participes del poder político. Los burgueses a su vez, a través de su poder político, intentaban frenar la formación de una conciencia de clase en los obreros mediante la prohibición de las manifestaciones colectivas, como los sindicatos o las huelgas. A pesar de estos intentos, a partir de 1785, los obreros se agruparon y declararon huelgas, todo ello de manera ilegal, que iban acompañadas de violencia contra las máquinas y contra las personas (lo que fue conocido como el ludismo), y exigieron que el parlamento dictase una legislación protectora para los trabajadores y que fuese más permisiva con la formación de organizaciones sindicales.

Así, las formas más usuales de solidaridad de las clases trabajadoras fueron los sindicatos y, más tarde, los partidos políticos de clase. En la primera mitad del s. XIX los sindicatos eran débiles de carácter local y generalmente de vida limitada al tiempo que durara la oposición de patronos concretos y legislación represiva específica.

La mayoría de las naciones occidentales han pasado al menos por tres fases en su actitud oficial hacia los sindicatos, la primera fase, la de prohibición o supresión inmediata, con penas de prisión para aquellos que los organizaran o perteneciesen. La segunda fase, en la cual los gobiernos fueron tolerantes con la formación de los sindicatos, pero a los cuales persiguieron por implicarse en algunas acciones públicas como las huelgas. Y una tercera fase, en el s. XX, en la cual el derecho a la sindicación se convierte en un derecho constitucionalmente reconocido, permitiendo a los trabajadores la capacidad de organizarse y tomar parte de actividades colectivas.

#### La ciudad industrial.

El crecimiento de la población presentó dos rasgos característicos durante esta época: una concentración general en las regiones carboníferas, donde florecieron las nuevas industrias pesadas, la minería del hierro y el carbón, las fundiciones, las cuchillerías, la producción de ferretería, la fabricación de vidrio y la construcción de máquinas. Y, por otra parte, un aumento de la densidad de la población a lo largo de las nuevas vías férreas, con una notoria coagulación en los centros industriales situados a lo largo de las grandes líneas troncales y una segunda acumulación en las principales poblaciones de confluencia y terminales de exportación. Con esto coincidió una disminución de población y de actividades en el interior del país: el cierre de minas, canteras y hornos locales y el uso decreciente de carreteras, canales, fabri-



Ejemplo de familia burguesa



"Los comedores de patatas" del artista Van Gogh realizada en 1885.



La Industria ubicada junto al río

cas pequeñas y molinos locales. La fábrica se convirtió en el núcleo del nuevo organismo urbano. Todos los demás elementos de la vida estaban supeditados a ella. Por lo común, la fábrica reclamaba los mejores lugares: en el caso de la industria del algodón, de las industrias químicas y de las industrias del hierro, generalmente los sitios próximos a una ribera; porque ahora se requerían grandes cantidades de agua en los procesos de producción, para abastecer las calderas de vapor, enfriar las superficies calientes y hacer las soluciones químicas y los tintes necesarios. Por sobre todo, el río o el canal desempeñaba aún otra función importante: constituía un vertedero más barato y más conveniente para todas las formas de desperdicios solubles o flotantes .

El vapor trabajaba con más eficacia en grandes unidades concentradas, al no estar las diversas partes de la fábrica a más de medio kilómetro del centro energético: cada máquina de hilar o cada telar tenía que sacar energía de las correas y los ejes de transmisión accionados por la máquina de vapor central. Cuanto más unidades había en un punto determinado, más eficaz resultaba la fuente de energía y de aquí la tendencia al gigantismo. Las grandes fábricas, como las que se desarrollaron en Manchester y New Hampshire a partir de la década de 1820 —reiteradas en New Bedford y Fall River—, podían utilizar los instrumentos más nuevos para la producción de energía, en tanto que las fábricas más pequeñas se hallaban en una situación de desventaja. Una sola fábrica podría emplear doscientos cincuenta operarios. Una docena de fábricas de estas dimensiones, con todos los instrumentos y servicios necesarios, constituía ya el núcleo de una población considerable .

Las viviendas estaban situadas a menudo dentro de los espacios sobrantes entre las fábricas y los cobertizos y las estaciones del ferrocarril. Se consideraba una delicadeza afeminada prestar atención a problemas como los de la suciedad, el ruido y las vibraciones. Las casas para los obreros, y a menudo también las de la clase media, solían edificarse pegadas a una función de



hierro, un establecimiento de tinturas, una fábrica de gas o un desmonte de ferrocarril . Tanto en las viejas como en las nuevas viviendas se alcanzó un grado tal de inmundicia como no se lo conoció.

El capitalismo renaciente del siglo XVII trató el lote y la manzana, la calle y la avenida como unidades abstractas para la compra y venta, sin respeto alguno por los usos históricos, las condiciones topográficas o las necesidades sociales. Si el trazado de una ciudad no tiene relación con ninguna necesidad humana, fuera de los negocios, el plano urbano puede simplificarse: el trazado ideal para el hombre de negocios es aquel que puede reducirse a unidades monetarias uniformes para la compra y venta .

Ya el vecindario o el distrito no constituye la unidad fundamental sino el lote para la edificación independiente, cuyo valor puede medirse en términos de metros de frente: esto hace ventajoso el oblongo de frente angosto y gran profundidad, que proporciona una cantidad mínima de luz y aire a los edificios, los lotes hacían ventajosa la manzana de edificios rectangular, que volvió a ser la unidad corriente de extensión de la ciudad .

La tierra urbana se convirtió ahora en un mero artículo de consumo, como ya había ocurrido con la mano de obra: su valor comercial expresaba su único valor. Concebida como una aglomeración puramente física de edificios arrendables, la ciudad proyectada con este criterio podía extenderse en cualquier dirección, limitada tan sólo por insuperables obstáculos físicos y por la necesidad de transporte público rápido. Toda calle podría convertirse en una calle de tránsito; todo barrio podría convertirse en una calle comercial .

#### Las condiciones de vida de los obreros

Precisamente en algunas de estas ciudades el crecimiento rápido, desordenado y sin criterios surgirán enormes suburbios superpoblados, sucios y conflictivos donde las epidemias de tifus o cólera se convierten en algo habitual. Estos suburbios surgían muchas veces en torno a una fábrica: estaban formados por los barracones donde vivían los operarios de esa fábrica.

La situación en la que vivían estos obreros, puede calificarse en general como muy mala, así como sus condiciones laborales habría que describirlas como espantosas: fábricas sucias, húmedas, oscuras, poco ventiladas y ruidosas (condiciones causadas por la presencia en ellas de las máquinas de vapor y por la nula preocupación de los patrones por las condiciones laborales de sus empleados). En estas fábricas poco sanas y peligrosas era habitual que sus obreros pasasen de doce a catorce horas diarias, trabajándose incluso sábados en jornada completa, y domingos hasta mediodía. La concentración de obreros en las fábricas es la que hace posible que estos trabajadores tomen conciencia de su situación y vean que mediante acciones colectivas podrían tratar de mejorar sus condiciones de vida. El sistema de fábricas se encuentra por tanto en el origen del movimiento obrero.

La industrialización impulsó también el trabajo de mujeres y niños de muy corta edad, pues si antes en muchos oficios la fuerza del trabajador era un factor clave, ahora la fuerza la realizan las máquinas. Los empresarios fomentaron el trabajo infantil y femenino porque mujeres y niños recibían salarios dos y tres veces inferiores a los de los hombres. Los niños fueron empleados en la industria textil, en las minas, en la industria siderúrgica: durante el siglo XVIII no hubo normas que regulasen el empleo infantil. Para hacerse una idea de las dimensiones alcanzadas por esta explotación basta con citar la existencia de una ley del parlamento británico que en 1833 ("The Factory Act", 1833) dejaba la jornada laboral de los niños de nueve a trece años en "sólo" nueve horas diarias, y de trece a dieciocho años el trabajo estaba fijado en diez horas y media (la jornada duraba para ellos doce horas, pero con hora y media reservada para las comidas). Todavía en 1.891, una ley que pretendía luchar contra abusos en la explotación infantil se limitó a elevar la edad mínima de trabajo de los diez a los once años.



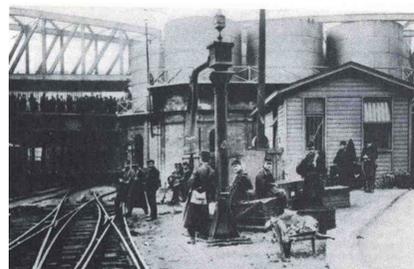
Barrio obrero



Niños trabajando



Mujer trabajando en la fábrica



El derecho a huelga fue una conquista obtenida por el movimiento obrero. La fotografía muestra un paro ferroviario en la estación parisense de San Lázaro

## 1.2 Walter Gropius



*Gropius nació en Berlín y estudió arquitectura en Múnich y en Berlín. Muchas de sus obras se convirtieron en pioneras de la arquitectura moderna. Fue el fundador de la famosa escuela de diseño Escuela de la Bauhaus, en la que se enseñaba a utilizar materiales modernos e innovadores para crear edificios, muebles y objetos originales y funcionales. A partir de 1926, se dedicó intensamente a los grandes bloques de viviendas, en los que veía la solución a los problemas urbanísticos y sociales. También abogó en favor de la racionalización de la industria de la construcción, para permitir construir de forma más rápida y económica. Diseñó numerosos complejos de viviendas, en los que aplicó sus ideas.*

El problema de la vivienda en la sociedad que vive la revolución industrial es abordado por el arquitecto Walter Gropius de manera metódica. En esta época nacen las bases de su concepción arquitectónica, las que más tarde lo llevarían a Inglaterra y luego a Estados Unidos.

Gropius sabe que la estructura familiar ha cambiado muy fuertemente sobretodo en esta época, el patriarcado quedó atrás y los fenómenos que predominan en la nueva familia son el control natal, debido a la aparición paulatina del individuo, el que tiende al control de nacimiento principalmente por motivos económicos; y el hecho de que el estado proporcione soporte al jefe de hogar, la educación de los niños y la asistencia a los ancianos. Con esto disminuye gradualmente la importancia de la unidad familiar dentro del cuadro sociológico.

La invención de la máquina conduce a la socialización del trabajo, los bienes se producen ya no solo para la familia sino que para el intercambio dentro de la sociedad.

La familia pierde así su carácter de unidad productiva contenida en sí misma.

El departamento arrendado reemplaza al hogar familiar ancestral, comienza la era de los individuos nómadas, alentada por el desarrollo del transporte. La sociedad se hace cargo de la mayoría de las antiguas funciones familiares, y la importancia de la familia disminuye.

El otro fenómeno social relevante, tanto como lo fue en la era familiar el surgimiento del hombre, lo es en esta era individual, el despertar y la progresiva emancipación de la mujer. Muchas de las labores de la mujer ahora pasan a ser carga de las maquinarias, por lo que la mujer busca ocupación, ingresa al mundo de los negocios y la industria.

Con todo este panorama, Gropius reconoce las limitaciones que presenta la vivienda unifamiliar para hacerse cargo de la demanda de este nuevo concepto de sociedad, de la sociedad individual y de la población trabajadora, por lo que despierta pensamientos sobre nuevas formas de casas con servicios centralizados. Las pautas existentes sobre vivienda que no dan abasto a la demanda, basan sus políticas en la medida de la antigua familia, y por sí misma no es capaz de definir los problemas actuales. Por lo que afirma:

*“la vivienda con servicios centralizados es necesaria para aliviar la carga de las mujeres, y conservarlas para el matrimonio y la reproducción.”*

Plantea entonces que debemos establecer normas mínimas y estándares a partir de los hechos sociológicos, biológicos y climáticos, para la vivienda mínima, la cual no debe limitarse a disminuir el número de habitaciones y superficie efectiva. “El problema de la vivienda básica consiste en establecer el mínimo elemental de espacio, luz, aire y calor”.. El mínimo efectivo varía según las características locales de la ciudad o país, paisaje y clima.

Dadas buenas condiciones de ventilación y asoleamiento, las necesidades humanas de espacio vital son muy pequeñas desde el punto de vista biológico, sobretodo si el espacio esta correctamente organizado. Así la provisión de luz aire y calor es culturalmente más importante que un aumento de espacio, así que lo que se debería hacer es: aumentar las superficies de ventanas, disminuir el tamaño de las habitaciones, economizar en alimento y no en calor.

Gropius insiste en este concepto tan básico de asegurar luz aire y calor, porque por esos días la clase obrera no contaba ni siquiera con las mínimas condiciones de higiene en sus habitaciones y fabricas, así que este aspecto se tornaba algo de primera preocupación para el arquitecto.

Los medios usados en pos de disminuir la densidad de población en la ciudad apuntaban a la vivienda unifamiliar, pero Gropius afirma que este modelo no es capaz de satisfacer las necesidades de la población industrial, porque la estructura de la familia industrial tiende a la casa de departamentos con muchos pisos, al edificio residencial con servicios centralizados. Además de la facilidad de transporte que genera el tener altas concentraciones de gente en sectores céntricos, puesto que el transporte es un tema del urbanismo, y más que mejorar los sistemas de transportes, se debe disminuir la necesidad de éste. En este contexto, la vivienda unifamiliar, y su extensión horizontal no favorece para nada.

Sostiene así que el modelo de casa departamento es el más adecuado para satisfacer los requisitos sociológicos y económicos de las poblaciones industriales, controlando la densidad y dejando vastas áreas verdes entre los bloques a modo de parque.

Económicamente sabe que existe un abismo entre el costo de producción de las viviendas y los ingresos de las familias, lo que genera que el estado ayude a las familias con subsidios, y sabiendo que la construcción de viviendas económicas no ofrece tentación a la banca, y que la tecnología opera dentro del marco de las finanzas y toda disminución en el costo debe ser explotada para el beneficio de la industria privada, señala que solo será posible suministrar viviendas mas baratas y diversas si el estado aumenta el interés de los privados en la construcción de viviendas mediante medidas de bienestar social.

*“la vivienda racionalizada debe llegar a constituir el requisito mínimo de toda persona empleada en una ocupación lucrativa, corresponde entonces a la comunidad hallar los medios para que esta vivienda sea accesible a todos los empleados”*

En resumen, aun cuando Gropius reconoce el valor de la vivienda unifamiliar absolutamente, (la casa con jardín ofrece mayor tranquilidad, aislamiento, mejores posibilidades de esparcimiento, y mayor espacio en el jardín propio,

mejor supervisión de los niños), sabe que no es una vivienda económica, mantenerla es costoso, significa mayores distancias para la civilidad y liga a sus ocupantes al lugar de residencia. En cambio la casa de departamentos es completamente adecuada para el nuevo estándar de familia trabajadora, que es la nueva problemática social urbana que enfrenta Europa en esos días.

La vivienda en una casa de departamentos asegura distancias breves en cuanto a movilidad y suministra servicios centralizados económicos para el cuidado de la casa y el esparcimiento; ocasiona algunas dificultades en la vigilancia de los niños fuera de la casa debido a las distancias verticales, pero es económica como vivienda mínima y promueve el espíritu de comunidad.

Los edificios de departamentos de pocos pisos y sin ascensor presentan la desventaja de las distancias inadecuadas entre ellos, el asoleamiento insuficiente, franjas de césped estrechas y espacios abiertos inadecuados. El gran edificio de departamentos, en cambio, es mucho más aireado, más soleado y más separado; suministra zonas de parque anchurosas en las cuales, por sobre todo, los niños pueden satisfacer su necesidad de juego y bullicio. También es más favorable en lo que respecta a la repartición del costo de los servicios centrales.

Sus ventajas son decisivas para ciudades sanas.

Por consiguiente, las casas individuales no son un remedio, y su consecuencia lógica sería la desaparición de las ciudades. El objetivo es desconcentrar, no disolver la ciudad. Los extremos de ciudad y campo deben reconciliarse haciendo uso de todos nuestros recursos técnicos y creando parques en todos los espacios disponibles sobre el suelo y los techos, para que la naturaleza llegue a constituir una experiencia cotidiana, no una mera excursión dominical.

La construcción de casas y de grandes edificios de departamentos debe desarrollarse en forma simultánea, cada una en la medida de su demanda real. Donde sea posible, la primera deberá tomar la forma de una estructura de una o dos plantas, en suburbios zonificados con miras a una baja densidad de población, mientras los segundos deberán tener una altura económica de diez o doce pisos, con servicios centralizados, y deberán ser construidos dondequiera resulte probada su efectividad, particularmente en distritos zonificados para una densidad de población elevada.

Las casas de departamentos intermedias —tres o cuatro pisos sin ascensor—, no ofrecen las ventajas de la casa individual, y tampoco las de los grandes edificios, a los cuales son interiores social, psicológicamente y en algunos aspectos incluso económicamente; su eliminación será un progreso bien recibido por todos. En último análisis, la futura aceptación relativa de los dos tipos restantes de vivienda dependerá de las tendencias sociales y políticas en desarrollo.

### **Sobre las comunidades**

La ausencia de una pauta comunitaria nueva y bien integrada, adaptada a las nuevas condiciones de vida de la era maquinista, es la más seria limitación con que tropieza el fomento del auténtico crecimiento democrático. El cuerpo llamado “sociedad” es una unidad indivisible que no puede funcionar cuando algunas de sus partes no están integradas o son descuidadas; y cuando no funciona adecuadamente, enferma,

Pauta Comunitaria Básica Para El Futuro Inmediato:

La más pequeña unidad contenida en sí misma —básica tanto para las zonas urbanas como para las rurales, debe ser la “unidad vecinal” con cinco a ocho mil habitantes, población suficientemente amplia para asegurar el funcionamiento eficiente de una escuela elemental.

La unidad administrativa siguiente debe ser una circunscripción o distrito en la ciudad, o un municipio en la campaña, cada uno de los cuales comprendería un grupo de cinco a diez unidades vecinales —digamos de 25.000 a 75.000 personas, con una escuela secundaria en su centro.

Finalmente, la unidad mayor debiera ser la ciudad entera o metrópolis, con facilidades superiores en cuanto a educación y esparcimiento.

Para ser bien equilibrada en sí misma, la unidad básica requiere lugares de trabajo para sus habitantes en segmentos comerciales e industriales separados, así como su propia administración local, un centro comercial donde abastecerse de artículos de consumo, y facilidades para educación, esparcimiento y culto. Ninguno de estos elementos debe olvidarse, pues el conjunto de viviendas un mero conglomerado de personas— no crea por sí solo una comunidad orgánica. Sin embargo, provista de facilidades comunales, cada una de las partes de la unidad bien relacionada en cuanto a tamaño y ubicación, sus habitantes contarían con una buena probabilidad de mejorar sus contactos sociales, cuya perspectiva hacía deseable originariamente a la vida urbana.

*“Una comunidad no está formada por una mera acumulación de personas unidas por la conveniencia de sostener alguna finalidad ulterior, como es el caso en la construcción de viviendas para el personal de una gran planta industrial. Por el contrario, una comunidad es resultado de una organización natural y funcional de la sociedad. A medida que crece, determina su propia anatomía y fisiología, conforme a la ley biológica. Así, una comunidad es un “órgano” específico del cuerpo social, formado por células vivas y en crecimiento — los hogares que la componen”.*

El corazón del organismo comunal, que coordina las potencialidades para una vida abundante y diversificada, es el centro cívico vecinal del cual se desprenden las arterias sociales que determinan el carácter y la fuerza del grupo entero

#### **El centro comunal**

*“Dado que estos pequeños centros comunales son instrumentos de tanta importancia vital para el desarrollo humano del grupo, debieran tener prioridad sobre todo otro proyecto de rehabilitación, incluso sobre la construcción de viviendas”.*

En todas partes, el mejoramiento de la comunidad puede ser acelerado adoptando una sucesión orgánica en el proceder de la planificación, esto es, creando dos condiciones previas esenciales: el establecimiento de nuevas unidades vecinales urbanas y rurales y sus límites, contando cada unidad con su gobierno local independiente; y la erección, en una posición central, de un pequeño, centro comunal dentro de cada una de estas unidades, de preferencia en conexión con el edificio escolar. Esto establecería un sano marco de referencia de escala humana y de significación política inmediata.

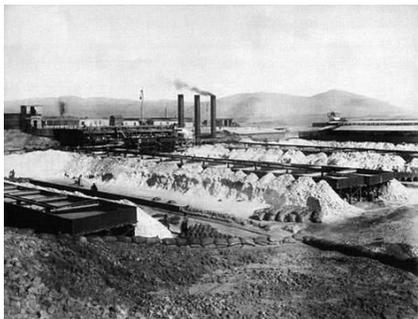
## Antecedentes históricos

CHILE

## 2.1 Auge económico y migración campo ciudad



Hombres y mujeres llegando a la ciudad en carreta, 1906



Vista general de la Oficina Ramírez, 1880



Afiche en Francia, la propaganda chilena del salitre. 1959

El problema de la vivienda en Chile nace durante el último tercio del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, periodo en el cual se experimentó un auge económico importante debido principalmente al florecimiento de la minería del salitre y al impulso industrial.

El crecimiento económico que experimenta Chile por esos días, implicó el surgimiento de una serie de oleadas migratorias, desde el campo a las oficinas salitreras del norte y también hacia las áreas urbanas de Santiago y Valparaíso, que era el puerto de salida del mineral.

Este despegue económico provocó un crecimiento de la inversión extranjera y nacional, permitiendo que el aumento de la acumulación de capital expandiera el mercado interno. De esta forma, el Estado incrementó su tamaño y funciones y, a principios del siglo XX, el país inició un proceso de industrialización en algunas provincias. La acumulación capitalista, sin embargo, se concentró sólo en los grandes centros urbanos -fundamentalmente Santiago-, por lo que éstos fueron creciendo a una tasa más elevada que el resto del país. Fue así como su demanda por mano de obra calificada para nuevos servicios, los transformó en polo de atracción laboral en actividades tales como la construcción de obras públicas, el servicio doméstico, el empleo público y el servicio militar.

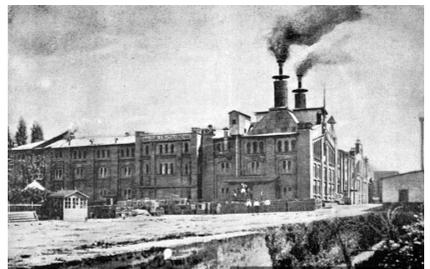
Este fenómeno, asociado al surgimiento de economías de escala, fomentó un aumento de la especialización productiva, que muchos migrantes apreciaron como una gran oportunidad laboral. Se desarrolló así una migración heterogénea y fluctuante, en la que las ciudades de pequeño o mediano tamaño fueron escala necesaria para los desplazamientos. Las grandes urbes chilenas absorbieron gran cantidad de mano de obra, sin embargo, no estaban preparadas para recibir los repentinos y vastos flujos de población proveniente del campo. Esto provocó, sobre todo en la capital del país, un fenómeno de sobrepoblación y saturación urbana, lo que implicó lógicamente escasez de vivienda. Así, los recién llegados a los centros urbanos se debieron instalar en las inmediaciones de las industrias utilizando habitaciones precarias y deficientes. Surge aquí, el problema del acceso a viviendas dignas para la clase obrera.

Las pésimas condiciones habitacionales y el extremo hacinamiento eran factores que elevaban considerablemente las posibilidades de multiplicación de enfermedades pandémicas, a lo que se agregaban problemas de alcantarillado, dificultades para la evacuación de aguas servidas, y complicaciones severas en la extracción de la basura. Esta compleja situación en materia de salubridad pública derivó en la aparición de enfermedades asociadas a las malas condiciones higiénicas como la peste bubónica, la tuberculosis, la difteria, la neumonía y otras. El delicado panorama que debían enfrentar los bolsones de campesinos era completado con la propagación de enfermedades de contagio sexual y con una alta tasa de alcoholismo en la población. Los mineros del salitre a su vez, en las oficinas del norte del país, enfren-

taban condiciones habitacionales igualmente deplorables, de hecho, sus precarias habitaciones eran construidas con un componente metálico denominado calamina, el que hacía a las viviendas de los mineros casi inhabitables puesto que por el día no aislaban las altas temperaturas, y por las noches no protegían a los trabajadores y sus familias de los inclementes fríos desérticos. La situación sanitaria también era deficiente debido a la carencia de profesionales de la salud para atender a una masa de población en constante aumento.

Bajo este contexto se ubican algunas de las tradicionales viviendas chilenas como los “cuartos redondos”, los “conventillos” y los “ranchos”. Los primeros de ellos, eran habitaciones sin luz ni ventilación en las que se ubicaban todos los miembros de un grupo familiar; los “conventillos” eran complejos de viviendas compuestos por un conjunto de habitaciones que se disponían a ambos lados de una calle interior que servía de pasillo; finalmente, los “ranchos” eran precarias construcciones realizadas a base de abobe y con techumbres de paja.

Buscando remediar este problema, en 1939, el gobierno de Pedro Aguirre Cerda creó la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), base de un programa estatal de industrialización para la sustitución de importaciones. No obstante, el costo político de la creación de CORFO fue mantener inmutable la legislación sindical en el agro, por lo que las condiciones de vida de los campesinos, el principal grupo atraído por la migración, continuaron tan desmejoradas como en el pasado. Además, las motivaciones de este sector social no eran una cuestión fácil de determinar. En efecto, muchos emigraron por falta de trabajo o poca capacitación laboral; mientras otros, por una búsqueda de ascenso social, y para asimilar los valores urbanos. En consecuencia, la migración campo ciudad se mantuvo en ascenso durante la década de 1950, provocando en la capital las primeras tomas ilegales de terreno, origen a su vez de los barrios marginales.



Fachada principal de la Fábrica de Cerveza Carlos Cousiño, Providencia, Santiago, 1902



Fábrica de calzado Álvarez, Yarza y Cia, Talca, 1933



Conventillo de lavanderas, hacia 1900

## 2.2 Síntesis de la vivienda mínima en Chile

### Antecedentes generales

La vivienda social en Chile es un proceso que comenzó a principios del siglo XX con los Consejos de Habitaciones Obreras que construyeron "Cités" y "Conventillos", sentando las bases sobre los estándares higiénicos y habitacionales, lo que se tradujo en la reducción de enfermedades y mortandad infantil. En los años 30' aparece la Caja de la Habitación Popular y los sistemas de ahorro y crédito que se consolidan en los años 60' gracias a la "Alianza para el Progreso" (programa de ayudas sociales y económicas de EE.UU. para Latinoamérica en el marco de la guerra fría). La década de los 60' es uno de los períodos de mayor tasa de crecimiento de la ciudad de Santiago por efectos de la migración campo-ciudad, esta explosión demográfica desencadenó la aparición de "tomos" y ocupaciones ilegales de terrenos, a los que se les buscó solución a través de la Operación Sitio. Una de las características relevantes de la producción de viviendas sociales en el periodo que se enmarca entre principios de los años 60' y 1973 es la calidad de las propuestas de diseño arquitectónico desarrolladas desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), CORVI y CORHABIT, como los bloques de los programas "1010" y "1020", La villa Frei, la población Diego Portales y la Remodelación San Borja por mencionar algunos.

El denominador común de las políticas de vivienda social en Chile ha sido un modelo centralizado amparado por el fuerte desarrollo institucional chileno que ha garantizado una participación sostenida del estado en la producción del parque de viviendas sociales. Estas sin embargo cambiaron continuamente según la ideología de los gobernantes de turno, ejemplo de esto es como en 1964 cuando asume Frei Montalva se desecha la política de erradicación seguida por el gobierno de Alessandri para potenciar la autoconstrucción asistida, que a su vez es borrada en 1970 cuando asume el gobierno de la Unidad Popular el que potenció la construcción estatal. Con el golpe militar de 1973 comenzó un proceso de ocupación y control militar de todo el país y refundación de la institucionalidad. La política de vivienda social no sufrió un cambio automático, sino que tardó un periodo de 5 años. En 1978 y con el objetivo principal de terminar con el déficit habitacional acumulado, el MINVU al alero de los "Chicago Boys", elaboró el instrumento que hasta el día de hoy garantiza la producción masiva y sostenida de viviendas sociales: El subsidio habitacional.

El subsidio es un incentivo a la participación de empresas constructoras en la construcción del parque habitacional, un subsidio a la demanda y orientado al mercado, que en la practica subsidia a la oferta, ya que es el Estado quien paga directamente a las empresas constructoras. Los requisitos de postulación al subsidio pasan por ser jefe de familia, no ser propietario de vivienda o no haber obtenido nunca una vivienda, tener una capacidad de ahorro o la propiedad de un terreno y disponer de una renta familiar que permita destinar el 20% a pagar dividendo, en caso de recurrir a un crédito

hipotecario. En resumen el subsidio implica componentes de subsidio, ahorro y crédito, en un enfoque de aportes complementarios entre Estado, usuario y el mercado financiero. Los programas habitacionales impulsados por el MINVU se dividen en dos categorías básicas:

a.- La “vivienda pública”, que es licitada por el SERVIU a empresas privadas, esta modalidad representa el 40% de las viviendas construidas con subsidio estatal.

b.- La “vivienda con subsidio”, donde la ejecución y gestión es delegada a privados.

Durante la primera mitad de los años 80' la producción de viviendas sociales con el subsidio habitacional se aplicó casi exclusivamente en la erradicación de campamentos, principalmente en las comunas del centro-oriente de Santiago, con el objetivo de terminar con las distorsiones que crean asentamientos irregulares sobre el valor del suelo en sectores centrales. Lo que provocó una fuerte segregación socio-espacial. Las soluciones entregadas en su mayoría correspondieron a viviendas de 25 m<sup>2</sup> en terrenos de 100 m<sup>2</sup> emplazadas en comunas periféricas.

El arranque de la producción masiva y sostenida de viviendas públicas se dio en 1985 de la mano de un puñado de empresas, que aprovechando las condiciones de la crisis del 82 se hicieron de grandes predios agrícolas en las afueras de Santiago a precios muy bajos. En 1985 el modelo de desarrollo exportador se consolida provocando un periodo general de crecimiento de la economía nacional, que se extendió sin mayores sobresaltos hasta 1997. La capacidad anual de producción en este período tuvo un alza sostenida, la que aumento de 50.000 unidades por año en 1985 a 100.000 en 1996.

En 1990 y con el retorno a la democracia, la nueva administración optó por mantener los principales instrumentos creados en el gobierno militar en materia de vivienda social, introduciendo algunas novedades, como el Programa de Vivienda Progresiva (PVP), programa que no tuvo éxito en ciudades grandes, y la postulación colectiva al subsidio habitacional, programa que tiene el objetivo de subsidiar realmente a la demanda. En general la política habitacional de los gobiernos de la concertación ha sido un perfeccionamiento del modelo instaurado en la dictadura.

Durante los primeros 7 años de gobierno de la concertación la política de vivienda social fue considerada exitosa, ya que la capacidad de producción anual aumentaba cada año, con lo que muchos chilenos fueron beneficiados con “el sueño de la casa propia” gracias a lo cual los políticos de la concertación se vieron electoralmente beneficiados. Hasta que en 1997 una crisis en el SERVIU de la VIII región dejó ver serias falencias administrativas propias de un aparato estatal sobre exigido. También en 1997 y debido a las cuantiosas lluvias de ese invierno, numerosos conjuntos de viviendas sociales construidos 2 o 3 años antes en el sur de Santiago se inundaron, transformándose

esta tragedia en un fenómeno mediático el que fue conocido como “las casas de nylon”, el impacto de este caso evidenció nuevos problemas de gestión en los SERVIU, que por mantener el interés de grandes empresas en la producción de viviendas sociales, redujo la exigencia en las especificaciones técnicas, también y producto de la sobre demanda las empresas proveedoras de materiales relajaron sus estándares de calidad. Estos problemas al interior del MINVU sumados a la recesión económica provocada por la “crisis asiática” quebraron la tendencia al crecimiento sostenido de producción de viviendas en el país.

En Santiago las principales empresas constructoras comenzaron a desertar de las propuestas que exigían aporte de terreno para la construcción de unidades de bajo costo, principalmente porque el valor del suelo aumentó rápidamente durante la década de los 90'. Por esto el MINVU tomó la decisión de aumentar el valor de las ofertas de las licitaciones de vivienda social provocando un incremento en el valor de las viviendas básicas. Las personas en situación de pobreza ya no tuvieron acceso a esta solución habitacional.

En el año 2000 el MINVU lanza su “nueva política habitacional”, para dar acceso a la vivienda a los más pobres y así corregir el modelo de subsidio habitacional. Básicamente esta “nueva política” consiste en crear dos nuevos instrumentos los que se suman a los ya existentes:

a.- El Programa de Vivienda Social Dinámica sin deuda (VSDsD), para responder a la demanda de los más pobres. Básicamente este programa es muy similar al Programa de Vivienda Progresiva, está basado en una combinación de ahorro y subsidio la que no recurre a crédito, con un valor de 300 UF con un 95% de subsidio.

b.- El fondo solidario, es un instrumento flexible que permite elaborar proyectos desde la especificidad de cada contexto local, sumando apoyos de las municipalidades e instancias no gubernamentales.

Pese a la incorporación de estos nuevos instrumentos, La política habitacional conserva las mismas características: la producción masiva de unidades nuevas, el silencio sobre el tema de la ubicación, y una gestión principalmente enfocada en la oferta. En resumen tenemos un proceso centralizado que se remonta a principios del siglo XX. Donde se siguió una política de vivienda social, sostenida pero cambiante en sus objetivos y métodos hasta que en 1978 inspirado por las políticas neoliberales de la escuela de Chicago y amparado por el control militar de las instituciones del país se instaura el subsidio habitacional, instrumento que hasta el día de hoy garantiza la producción masiva de viviendas sociales. Producto de una visión cuantitativa la aceleración de la capacidad anual de producción de viviendas tocó su límite en 1997, producto de fallas administrativas aumentadas por una recesión económica. El MINVU creó la “nueva política habitacional” para perfeccionar el sistema del subsidio habitacional que incorpora algunos instrumentos nuevos, pero mantiene la base y objetivos de la “antigua política”.

Tendencias generales.

La flexibilización en las formas de subsidio habitacional es una tendencia que se puede leer desde la aparición de los sistemas de postulación colectiva a comienzos de los 90' hasta la implementación del fondo solidario. Son nuevos instrumentos que trabajan en lo general a escalas más pequeñas, logrando dar solución a problemas habitacionales que no eran satisfactoriamente atendidos por los sistemas de subsidio tradicionales, como los de las familias monoparentales, el de las parejas homosexuales o el de las minorías étnicas, entre otros. También mayor flexibilidad a la hora de entregar subsidios ha propiciado soluciones de mejor estándar, logrando captar más recursos de otras instituciones, y la concepción de estas desde una escala local. La segregación socioespacial que comenzó a principios de los 80' con la erradicación de asentamientos irregulares en las comunas del centro-oriente

de Santiago dando soluciones habitacionales en comunas periféricas se ha mantenido producto que los mecanismos de subsidio habitacional son administrados por los SERVIU a una escala regional y no comunal, esto ha generado problemas urbanos y sociales como el desarraigo y la segregación, con un costo social altísimo. Una política excepcional, pero que en una segunda lectura puede ser interpretada como una tendencia, es la seguida con los pobladores de la emblemática “toma de Peñalolen” en 2005, a estos se les gestionó soluciones habitacionales en su comuna de origen, permitiendo que conservaran sus redes sociales y facilidades de acceso a equipamiento y fuentes laborales. Otra tendencia es la que deja ver la incorporación de los programas de mejoramiento y mantención de viviendas incorporados por el MINVU en 2005, los que son subsidios que se otorgan a los anteriores beneficiarios de los programas de vivienda social para mejorar las condiciones estructurales y de habitabilidad de la vivienda y su entorno. Estos programas son una respuesta oficial que busca hacerse cargo de la baja calidad del parque habitacional creado en las últimas dos décadas. En este sentido también se puede destacar el trabajo que esta realizando el programa Chile-barrio para solucionar el problema de los asentamientos irregulares con un enfoque adecuado a las condiciones particulares de cada asentamiento, interviniendo a una escala social y otra habitacional, que consulta la radicación y la erradicación según corresponda en cada caso. Las tres tendencias generales de la política habitacional son: la flexibilidad, la localización, y el mejoramiento del parque existente. Como los instrumentos que las regulan son relativamente nuevos no existe la perspectiva para evaluar su éxito y consecuencias, pero sí la necesidad de su estudio y aplicación.

### **Conclusiones**

Dos décadas de la aplicación de una política de vivienda social muy exitosa en lo cuantitativo ha generado un parque residencial gigantesco de viviendas de muy bajo estándar en la periferia de las ciudades, esto ha traído nuevos problemas urbanos y sociales de segregación y marginalidad. Existen nuevas tendencias en vivienda social que nacen de la crítica y constatación de las fallas del actual sistema de subsidio habitacional, las que se han materializado en nuevos programas del MINVU y acciones de otros actores como instituciones gubernamentales, universidades y ONGs. Las que en general tienen 3 tendencias básicas: flexibilidad, localización y mejoramiento del parque habitacional existente.

## 2.3 Fernando Castillo Velasco



### *Premios y distinciones*

1977 *Bienal de arquitectura chilena, Santiago.*  
1983 *Premio nacional de arquitectura. Colegio de arquitectos de Chile, Santiago.*  
1989 *Premio América otorgado por los seminarios de arquitectura latinoamericana.*  
2008 *Premio bicentenario del gobierno de Chile.*

### *Obras en colecciones públicas*

- *Obras públicas*  
- *Edificio del Banco del Desarrollo, Santiago*  
- *Convento de las Religiosas Adoratrices, Santiago*  
- *Remodelación de la Universidad Arcis, Santiago*  
- *Comunidad Andalucía, Santiago*  
- *Casa conjunto Bacigalupo, Santiago*  
- *Comunidad El Canelo, Santiago*  
- *Conjunto El Nogal, Santiago*  
- *Comunidad Quinta Jesús, Santiago*  
- *Casino Cap, Huachipato, Concepción, Chile*

Es un destacado arquitecto chileno que estudió en la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile entre los años 1937 y 1947. Su actividad profesional está estrechamente ligada al mundo de la política, fue alcalde de la reina (1964, 1996, 2000) e intendente de Santiago (1994); y el de la docencia, fue rector de la Universidad Católica de Chile, docente de la Universidad de Cambridge de Inglaterra, Universidad Central de Venezuela y Arcis de Chile. En su primer período como Alcalde de La Reina destacaron sus innovadoras políticas públicas, dentro de las cuales se inscribe la construcción de la Villa La Reina y la creación de múltiples programas de ayuda a personas en riesgo social. Ambas marcaron un hito en la administración de Castillo Velasco en la comuna, al punto que se le considera el fundador de lo que hoy se conoce como La Reina.

Recién titulado en 1947, junto a algunos de sus compañeros de universidad, Carlos Bresciani, Héctor Valdés y Carlos Huidobro, montan uno de los estudios más importantes del siglo en Chile, del cual será integrante por más de 20 años. Se destacará por consolidar una arquitectura moderna, contundente, radical, polémica y desafiante. Muchas de las obras de este estudio, tales como el Casino de Arica, las hosterías de Chañaral y San Felipe, las Torres de Tajamar, la Unidad Vecinal Portales, el campus de la Universidad Técnica del Estado, etc., han quedado como piezas testimoniales de la mejor arquitectura ortodoxamente moderna del país en las décadas del 50 y 60. Su vocación por la vida pública lo llevó a postergar su actividad privada para asumir, primero como alcalde de la recién creada comuna de La Reina en 1964, y luego como rector de la Universidad Católica de Chile conductor de la reforma de 1967 hasta que fue expulsado del cargo por el golpe militar de 1973.

Tras unos años de exilio en Inglaterra y Venezuela, que constituyeron para él una suerte de post-grado renovador y tonificante, volvió a Chile en 1977 a desarrollar una intensa labor profesional que mantiene hasta hoy día. En 1983 con motivo de la IV Bienal de Arquitectura el Colegio de Arquitectos de Chile le entregó el Premio nacional de Arquitectura y el 1989, los SAL (Seminarios de Arquitectura Latinoamericana) le entregaron el Premio América. Despojado de sus cargos y descontextualizado del medio profesional postgolpe militar, que cambió radicalmente el ejercicio de la arquitectura, montó una oficina de diseño y construcción de comunidades para grupos de personas que deseaban sacrificar algo de su privacidad para socializar parte de su vida cotidiana. Si bien gran parte del espíritu que configura la arquitectura de las comunidades ya estaba presente de algún modo en el sistema de agrupación de la Villa Brasilia (1961-63), en la materialidad de la hostería de Chañaral (1960) y en el esquema participativo de la Villa La Reina (1966), él se sintetiza y se proyecta a partir de la Quinta Michita\* (1977-74) en la comuna de La Reina de la ciudad de Santiago de Chile.

En efecto, el proyecto de la Quinta Michita, que agrupa 28 casas, reúne la

mayoría de los conceptos que configuran la acción de las comunidades y que serán el eje de su práctica profesional por los siguientes 20 años:

- la gestión habitacional a partir de un grupo humano que decide compartir un territorio físico y una organización colectiva un lugar “donde sea posible vivir en democracia en plena dictadura”.
- que la agrupación de la vivienda sea concebida de un modo tal que minimice los espacios privados y maximice los espacios abiertos de uso comunitario. Es esa también una forma de tener ciertos “lujos” como piscina, parque, plazas de juegos, que individualmente para una familia de clase media sería imposible sostener.
- el respeto de la arquitectura por el patrimonio paisajístico del entorno.

A partir de entonces, el sistema de vivir en comunidades obtendrá gran aceptación, logrando hasta la fecha construir más de 40, totalizando más de 1.200 viviendas repartidas en los faldeos precordilleranos de La Reina y Las Condes y también en Concón y Cau-Cau, balnearios del litoral central. En los últimos años la actividad arquitectónica de Fernando Castillo Velasco se ha diversificado abordando temas como sucursales bancarias (Banco del Desarrollo), casas unifamiliares (casa Máximo Pacheco), el convento para las Religiosas Adoratrices, la remodelación y ampliación de la Universidad ARCIS, etc. Pero quizás el proyecto más querido del último tiempo es la Comunidad Andalucía (1991). Se trata de un conjunto de vivienda social, financiado con aportes de la Junta de Andalucía y el Ministerio de la Vivienda de Chile, que consiste en un grupo de 120 casas de ladrillo en 2 y 3 niveles ubicadas la comuna de Santiago a partir del año 2003, en compañía de sus socios originales y asociado, además, con el constructor civil Miguel Angel Espinoza, retomó el diseño y construcción de las comunidades. Bajo el alero de la sociedad Alpinku, Fernando Castillo Velasco, ha diseñado durante estos últimos años varias comunidades en la parte alta de la comuna La Reina, una comunidad en la costa central cercana a Algarrobo, la primera comunidad en altura en un pequeño edificio en la calle Bustos de la comuna de Providencia. Los primeros pasos para la primera comunidad Castillo Velasco en provincia, específicamente en la ciudad de Punta Arenas. Asociado con el arquitecto Mario Zanzi, arquitecto magallánico que realiza una experiencia novedosa e innovadora: llevar a climas punta una arquitectura de comunidades.

#### De su pensamiento

Castillo Velasco concibe al ser humano como sujeto central de su visión arquitectónica y es a partir de allí que proyecta su ideal de vivienda, barrio, comuna, ciudad y país. En su concepción, la arquitectura se entrelaza a la política, y la estética a la ética.

Recoge y lleva adelante los postulados centrales y más radicales de la



Unidad Habitacional Portales



Torres de Tajamar



Comunidad Cau Cau

época: la integración social a la ciudad y a las fuentes laborales; la participación, la organización y la autoconstrucción. En Villa La Reina se inspira también de la constatación de una sociedad que tiende a segregar y marginalizar.

Fernando Castillo resume en estos seis puntos la arquitectura que profesa:

1. La arquitectura deberá siempre colaborar a desarrollar y perfeccionar la convivencia democrática.
2. La arquitectura debiera procurar aportar algo en beneficio de las grandes mayorías postergadas del desarrollo urbano.
3. La arquitectura y el urbanismo debieran ser valorados como una clave fundamental para ordenar y armonizar el crecimiento y desarrollo de las ciudades.
4. La arquitectura deberá ser aprehendida como una actividad humanizadora y comprensible, tanto en sus valores estéticos como funcionales por la sociedad que la goza.
5. La arquitectura debiera fluir como arte y técnica innata y propia de todos los seres humanos y no como secreto escondido de los arquitectos.
6. Si el arquitecto se nutre de estos principios, le será imposible mantenerse alejado de la reflexión y del quehacer político, único instrumento que la sociedad posee para definir los grandes postulados de la vida y del desarrollo económico y social.

Palabras de Castillo Velasco inscritas en el contexto de Villa La Reina, que dan cuenta de su modo de pensar apropiado de la arquitectura y la sociedad:

#### **Sobre la ubicación de la comunidad en el espacio urbano**

*“Soy plenamente responsable, de haber postulado y emprendido la misión de proteger a las familias más desamparadas, ubicándolas para vivir en Villa La Reina, en un lugar importante de nuestro espacio urbano. No, como generalmente ocurre, que se ubican desplazándolos a sectores marginales y lejanos, que provocan una insostenible segregación que trae graves consecuencias para una sana y solidaria convivencia entre todos los chilenos”.*

*“El Parque Industrial complementa muy eficazmente, nuestra visión de lo que debe ser el desarrollo de la vida comunal, y que coinciden con los principios del urbanismo moderno: de contar con viviendas y fuentes de trabajo dignas a distancias adecuadas, con espacios y edificios para el cultivo del cuerpo y el espíritu, y la capacidad de circular en forma fácil y fluida, por todo el territorio comunal”.*

#### **Vivienda y la autoconstrucción**

*“ No pienso que constituya un sueño imposible el de concebir como un hecho natural en la conciencia del pueblo que las obras surjan de una propia tecnología y una propia tradición. Movilizadas las energías de la gente y con plena participación en la elección del lugar, y en el diseño de la casa, esas obras serían amadas por cada miembro de la comunidad, como sus propias obras. Tendrían vigencia y serían parte integrante en las distintas etapas de la evolución social y económica. El patrimonio estaría constituido por todos los bienes de la comunidad que los estaría usando, readecuando, reparando y complementando con nuevas obras cada vez que el desarrollo lo hiciera necesario”*

*“Con la participación se aportan cosas fundamentales... (se) pueden hacer terminaciones, pueden hacer ampliaciones, pueden pintar cosas, en fin. Hay*

*mucho donde pueden participar, con el ánimo de interesar, la casa puede ser chica y aceptarla porque conocen el plano, y saben que al lado está pensado hacer el dormitorio que les falta. La autoconstrucción y la participación crean "voluntad" y sentido de pertenencia".*

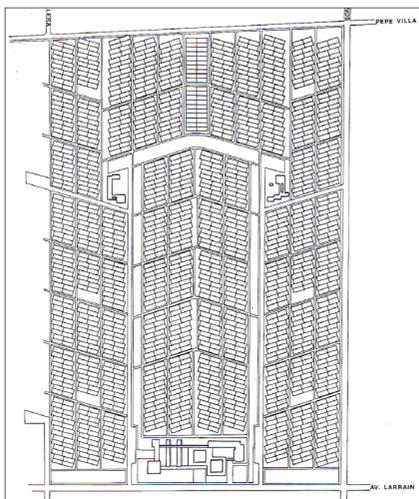
### **Espacios comunitarios y convivencia**

*"Es difícil pretender la convivencia cuando el elemento de unión y comunicación entre vecinos es la calle pública tradicional por donde pasan incesantemente los vehículos que atropellan, el ruido que ensordece, el sol que quema; el peatón extraño y ajeno. En cambio, cuando la convivencia se realiza en espacios grandes y abiertos, plantados y equipados para uso y goce de todos. Cuando la comunicación se establece por senderos, parrones, avenidas y jardines, la gente aprende a conocerse, respetarse y hacer amistad. La "zonificación armónica entre lo construido y lo libre es "la concentración de las áreas no construidas para dar lugar a espacios destinados al ocio, al deporte, a la cultura, a la convivencia".*

*Castillo Velasco advierte que el urbanista en Chile "no se preocupa de los perjuicios que provoca en el plano social al ligar la casa directa y únicamente a la calle. Esta no sirve para comunicar a los vecinos entre sí, por el contrario, los separa, porque la calle no es un lugar de encuentro sino de tránsito ruidoso, peligroso, violento y ajeno. Así, nos acostumbramos a la soledad de nuestra casa, a carecer de amigos. Los niños, a vivir acorralados en el pequeño reducto familiar sin contacto con otros niños ni con espacios para el juego y la distracción compartida"*

*"Hoy, el espacio público es ajeno a la vida humana, es el predominio del automóvil, los gases, el ruido, por tanto se hace necesario crear un espacio intermedio. Si cada construcción fuera previendo ese espacio intermedio la ciudad se haría más vivible... Hoy un municipio no saca nada con hacer más parques, pues son espacios no nobles por la gente, porque entremedio está el espacio público que es antiurbano y antihumano. En Santiago veo parques, como el Juan XXIII, desocupados, encerrados por una reja, vacíos, entonces es en el espacio intermedio donde está la vida de la gente en comunidad; 100, 40, 50, 30, 500 familias que tienen espacios intermedios con guardería infantil, juegos de niños, cultura y de ahí salen cuando tienen que ir a otra parte... si se organiza el espacio urbano con un área intermedia, una bisagra entre lo público y lo privado, un área donde densificas, construyes una torre en el centro, dejas unas casas, abres espacios, creas los lugares de estar, guarderías, le pones un puente de comunicación entre una manzana y otra para que los niños pasen, es decir, permaneces en lo más cotidiano en ese dominio acorralado, desplazando al espacio público. Entonces el amurallamiento que hoy es de protección a los asaltos, podría llegar a ser de protección al espacio intermedio con respecto al espacio público, nada más. Hay que ajustar la vida en comunidad a la vida urbana en general".*

## 2.4 Villa La Reina



Plano del conjunto



Faenas de fundaciones



Pobladores en obra



Viviendas terminadas



Familia recibiendo la casa

Es un proyecto de autoconstrucción de 712 viviendas en una primera etapa y 880 en una segunda en terrenos expropiados al fundo La Reina del Servicio de Seguro Social. La organización en 16 Comités de pobladores con asignaciones de sectores de trabajo funciona con eficiencia y en los primeros 18 meses de labor se financia con fondos Municipales hasta obtener un crédito Corhabit para terminar las etapas programadas. El sistema cooperativo permite extender la auto fabricación a obras comunitarias y de urbanización. La Empresa Constructora de Trabajadores nace de ésta Cooperativa de autoconstrucción.

A mediados de los años sesenta la premisa era "construir viviendas dignas, pero ajustadas a la capacidad de pago de sus asignatarios", viviendas más pequeñas en comparación a las cifras históricas, pero que contarían con el equipamiento indispensable para la vida familiar y el desarrollo comunitario. La creciente movilización social se fue constituyendo crecientemente en una presión que obligó a la continua redefinición de los planes propuestos. La demanda de vivienda aumentó de manera progresiva: si en 1968 hubieron 8 tomas de terreno; en 1969 fueron 23 y en 1970 llegaron a 220. El aparato administrativo no logró finalmente operar a gran escala. Luego de 1967, las luchas de los pobladores escaparon al control institucional, las ocupaciones ilegales de terreno se multiplicaron. Luchas de pobladores que se entremezclaron con la política nacional populista de la promoción popular. La ideología y las organizaciones promovidas por el mismo Estado dieron lugar a una demanda popular creciente que la sociedad no pudo absorber.

En La Reina había un fuerte poder económico de la gente que vivía en las parcelas, pero también habían pobladores que vivían a lo largo del Canal San Carlos en verdaderas poblaciones callampas, lo que planteaba sin duda una crisis porque la gente de los sectores altos quería limpiar la comuna y sacar de allí a los pobladores. Esta situación generó reticencias entre los vecinos más acomodados de la comuna hacia el proyecto de Villa La Reina, la instalación de pobladores en la avenida central (Larraín) no solo "afeaba" el entorno, también bajaba la plusvalía de los suelos comunales.

Evitar la erradicación de los más pobres y marginales a la periferia de la ciudad constituía para Castillo Velasco un principio básico de política social y diseño urbano.

El proyecto de Villa La Reina no puede comprenderse sin la participación de los pobladores en el proceso de construcción de sus viviendas. La autoconstrucción está a la base del proyecto, no solo permitió abaratar los costos de mano de obra, y crear un sentido de pertenencia y compromiso con el proyecto, sino que por sobre todo, asentó la confianza en las propias capacidades.

En éste procesos de integración y a la vez de ruptura con los patrones clásicos de segregación urbana, se concibe el Parque Industrial como pieza clave a este proyecto. El barrio industrial nace con el objetivo de incrementar los ingresos municipales y ser una fuente laboral importante para la comunidad, en particular para los trabajadores de Villa La Reina. El proyecto original planteaba la integración del Parque Industrial al desarrollo comunal y a su vez satisfacer las expectativas de los trabajadores no sólo en lo laboral, sino que también en actividades afines como la capacitación técnico-profesional, recreación, atención médica y servicio social.

Villa La Reina responde, por sobre todo, a un anhelo de la época de pensar las políticas habitacionales de manera articulada a la planificación urbana y a una ciudad más amable y capaz de contener en si misma los principios de una sociedad más convivial.

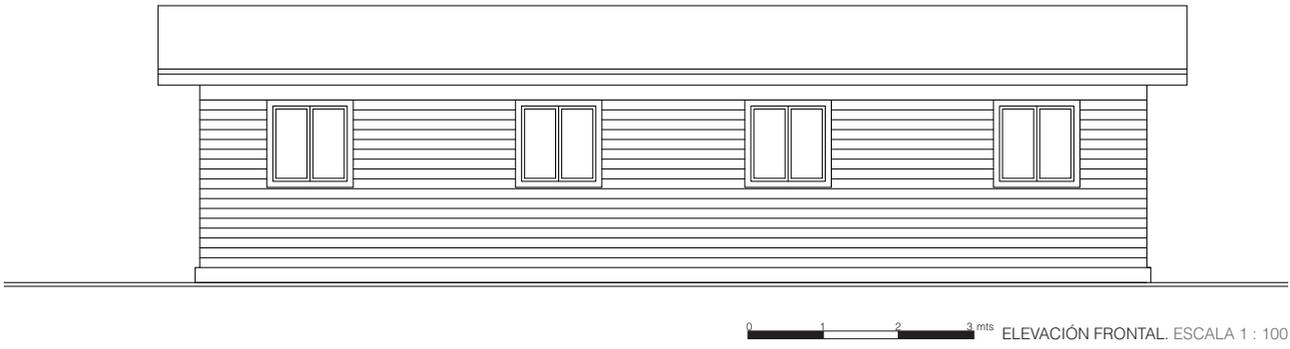
## MAPA DE CONCEPTOS DEL CASO

### A. Contexto político social

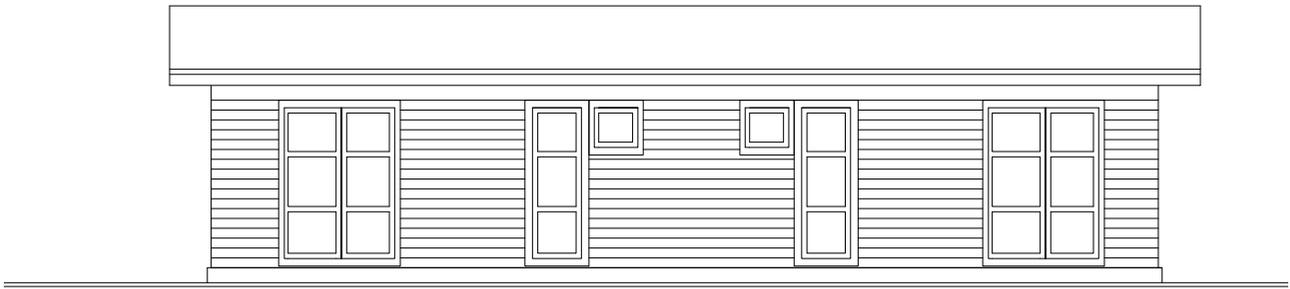
- Gobierno de Frei Montalva (DC) > CEPAL
  - "Revolución en libertad" > Reforma Agraria  
> Construcción de viviendas (por el crecimiento demográfico y la migración campo ciudad)
  - Política habitacional > Integración y Participación social > Autoconstrucción  
> Organización de sus condiciones de vida  
> Ley de juntas de vecinos  
> Estrecho vínculo entre vida comunitaria y política
  - CORMU > Estudios de preinversión en municipios en áreas de vivienda y desarrollo urbano  
> Villa La Reina

### B. El proyecto del arquitecto alcalde

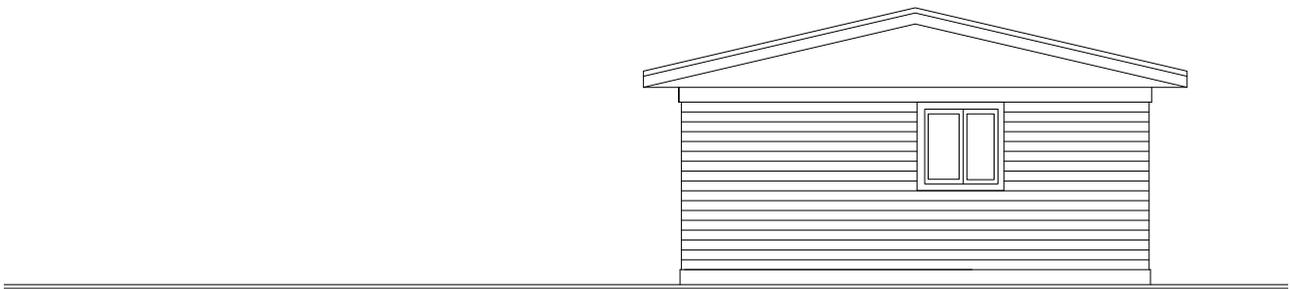
- Fernando Castillo Velasco > Humanismo Cristiano > Concibe al ser humano como sujeto central de su visión, a partir de allí proyecta su ideal de vivienda, barrio, comuna, ciudad y país.
  - > Promueve la integración social a la ciudad y las fuentes laborales; la participación, organización y autoconstrucción.
- La Reina
  - Existencia de un poder económico > buscan erradicar a los pobres de su comuna
  - Pobreza, pobladores viviendo en el canal San Carlos
- El Proyecto
  - Busca evitar la erradicación de los mas pobres y marginados a la periferia urbana
  - Se concibe el parque industrial como pieza clave del proyecto
    - > incrementar ingresos municipales
    - > fuente de trabajo para los pobladores
    - > capacitación, recreación, servicios sociales.
  - Diseño urbano y preocupación por los espacios comunitarios, cuatro arterias principales que desembocan en Avenida Larraín y pasajes que dan a esquinas que forman pequeñas plazoletas, contiene elementos que reflejan este objetivo de articular el diseño urbano a la vida comunitaria.
    - > trazado de calles zigzageantes que conforman pequeñas plazoletas
    - > casas giradas 30°, entre cuatro forman la plazoleta
    - > cuadras de 20 casas, unidad social del proyecto
    - > ampliaciones, aceptan la casa "chica", porque conocen la posibilidad de ampliación futura
  - Participación, autoconstrucción y tradición
    - > la autoconstrucción es la base del proyecto, permitió abaratar costos en mano de obra, y crear un sentido de pertenencia y compromiso.
    - > uso de materiales disponibles en el lugar, se fabricaba ladrillos de sobra para vender y comprar otros materiales con el dinero
    - > creación de comités con cierta autonomía, cuadrillas de trabajo que actuaban por etapas, en todas las casas por igual. La acumulación de horas de trabajo significaba la posibilidad de elegir la casa.
  - Las transformaciones del proyecto
    - > golpe militar 1973 > pérdida de terrenos de la Villa destinados a espacios publicos; se anexan seis poblaciones mas.
    - > casas de dirigentes allanadas, aparecen las rejas en los antejardines
  - Reección de Castillo Velasco (1992)
    - > nuevos proyectos con participación de vecinos
    - > problemas de hacinamiento > proyecto vivienda fondo de patio
    - > Traslado de algunos habitantes a la comuna de Peñaflor



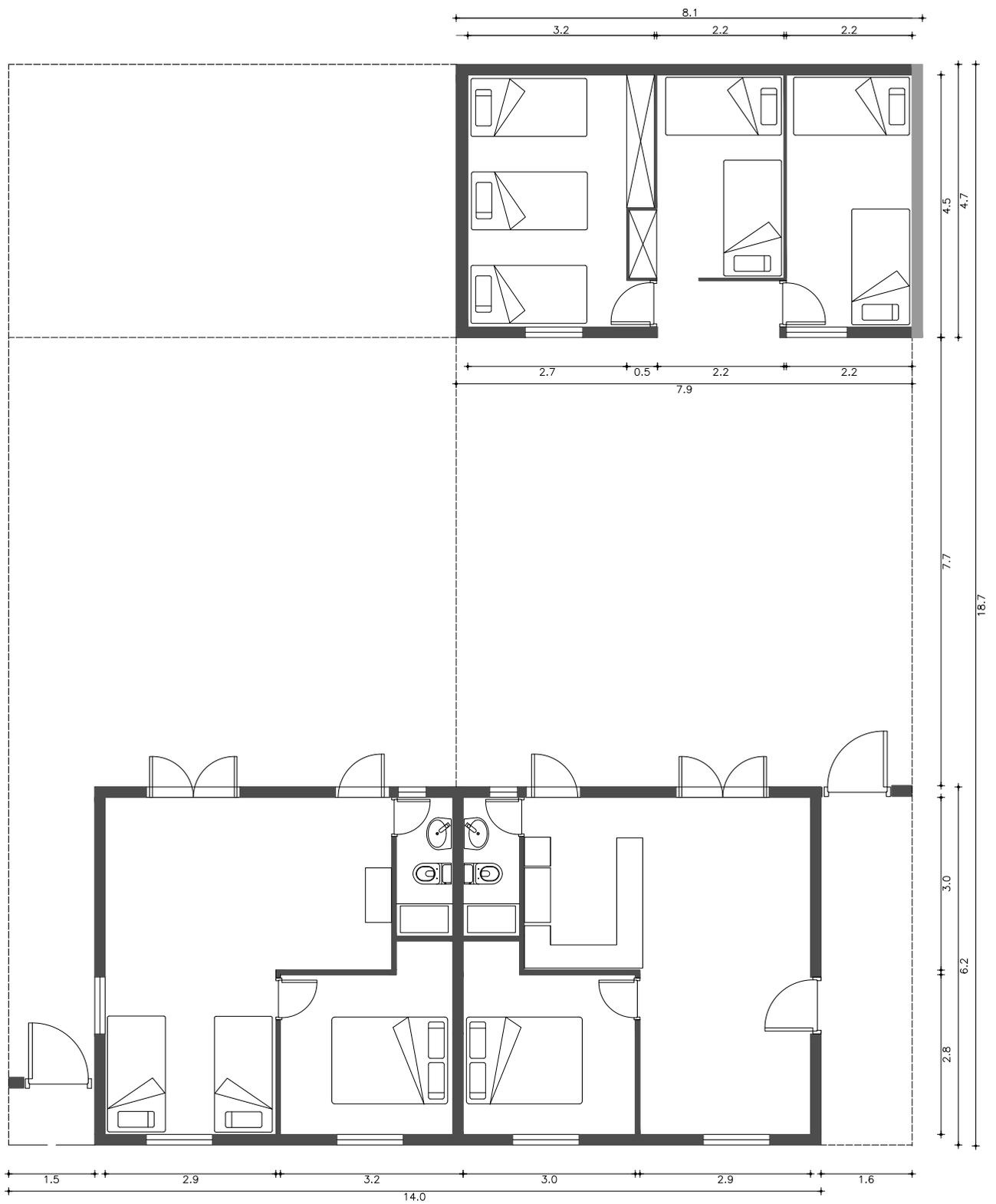
0 1 2 3 mts ELEVACIÓN FRONTAL. ESCALA 1 : 100



0 1 2 3 mts ELEVACIÓN POSTERIOR. ESCALA 1 : 100



0 1 2 3 mts ELEVACIÓN LATERAL. ESCALA 1 : 100



PLANTA CON AMPLIACIÓN PROPUESTA. ESCALA 1 : 100

Investigación

## CASOS ESTUDIADOS



Esta primera parte del capítulo "investigación", recoge el análisis de las referencias nacionales e internacionales que se tomaron para lograr comprender los factores que inciden en la problemática de la vivienda mínima. se compone de dos partes:

La revisión de cada uno de los casos estuvo rodeado de circunstancias distintas, por lo que, la aproximación a cada cual no es equivalente entre ellos.

Como primera referencia se tiene un conjunto habitacional en Concón, el que debido a su cercanía, facilitó su visita en más de una oportunidad, además de contar con el soporte de los profesionales que trabajaban en ese momento en él, lo que permitió tener la posibilidad de acercarse fácilmente a la gente, y finalmente poder recoger y analizar mayor cantidad de información.

Tres de los condominios de Castillo Velasco en Santiago fueron visitados en el mismo día, situación que redujo el margen de acción a una experiencia de observación breve, pero que aun así, y auxiliados por las referencias anteriores de ellos, fueron de gran importancia.

La configuración o estado general de los casos, nos permite visualizarlos en pares o grupos semejantes; así los ejemplos de Castillo Velasco (a excepción de la comunidad Andalucía) se inscriben en su calidad de condominios de un nivel socioeconómico relativamente acomodado, cuestión que traslada el eje de la observación a los espacios comunitarios, en desmedro de la vivienda, aspectos sociales u otros, al no pertenecer al segmento de vivienda mínima.

Los casos de Elemental Valparaíso, Antumapu y Las Condesas, corresponden a soluciones habitacionales de vivienda mínima bajo construcción, condición que las coloca en un estado muy distinto al de los anteriores para los efectos que nos interesan, la inexistencia de habitantes, desplaza el análisis a una especie de constatación de lo que se proyecta, el modelo de vivienda, ubicación en la ciudad, trabajo con las familias etc.; y desde ahí tomando lo proyectado, se lanza la especulación de que podría pasar cuando estén habitados, o los distintos matices de las propuestas, de acuerdo a la experiencia acumulada hasta la fecha. Por último, a los casos extran-

jeros se pudo acceder básicamente mediante información documentada en diversos medios y la experiencia personal; no obstante esto, precisamente lo más relevante de ellos tenía que ver con aspectos de gestión social y transformaciones históricas, de lo que se pudo obtener una cantidad de datos suficiente. Distinto es el caso de las Favelas, donde la visita hubiese sido de gran interés, de acuerdo a la particularidad de ese caso, a pesar de esto, se pudo tener un acercamiento a una realidad muy valiosa.

Las referencias tomadas corresponden a las siguientes:

Condominio Vista Al Mar II  
Concón, Chile

Comunidad El Cerro De Apoquindo  
Las Condes, Santiago, Chile

Comunidad El Espino  
La Reina, Santiago, Chile

Conjunto habitacional Las Condesas  
Las Condes, Santiago, Chile

Quinta Michita, Santiago, Chile <sup>(1)</sup>

Comunidad Andalucía, Santiago, Chile <sup>(1)</sup>

Conjunto habitacional Elemental Valparaíso  
Valparaíso, Chile

Conjunto habitacional Antumapu  
Quillota, Chile

Villa 15, Misión Sueños Compartidos  
Buenos Aires, Argentina

Favela Barrio <sup>(2)</sup>  
Río de Janeiro, Brasil

Previ <sup>(2)</sup>  
Lima, Perú

<sup>(1)</sup> ver carpeta de Rodrigo Calderón. <sup>(2)</sup> ver carpeta de Pamela González Gallo.

**ARQUITECTOS**  
Gaston Forno [proyecto original]  
Matias Rosenstock [proyecto de mejora-  
miento 2009]

**UBICACIÓN**  
Barrio Vista al Mar, Concón, V región,  
Chile.

# Condominio Vista Al Mar II

Concón, Chile



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

Albañilería Reforzada

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN**

1993

**NUMERO DE VIVIENDAS**

108

**SUPERFICIE DE VIVIENDA**38 m<sup>2</sup>**NUMERO DE HABITANTES**

350 Aprox.

**SUPERFICIE TERRENO**7.380 m<sup>2</sup>**M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS**4.343 m<sup>2</sup>**DENSIDAD**

154 Viviendas /há

LATITUD 32°56' S LONGITUD 71°32'30" O



El condominio Vista Al Mar II se trata de un caso de vivienda mínima inscrito en el Programa de Vivienda Básica de los años 90. Este programa fue la alternativa de vivienda más significativa desde 1978 y se basa en estándares mínimos, que van desde la caseta sanitaria hasta unidades básicas con baño, cocina, sala de estar y dormitorios.

El conjunto se compone a partir de la tipología del block de departamentos, en este caso son 7 unidades de tres pisos cada uno. En total son 108 departamentos de ajustados 38 m<sup>2</sup> y sin posibilidad de ampliación, en los que viven actualmente 350 personas aproximadamente.

Fue entregado sin ningún tipo de obras exteriores, tampoco se contó con una gestión de apoyo a nivel social, por lo que no hubo información previa para lo habitantes ni organización tipo comité u otro; era un grupo de personas desconocidas. Desde esa fecha hasta ahora (marzo 2009), el condominio no ha experimentado mejoras de parte del estado, y debido a las dificultades que han tenido los pobladores para organizarse, solo se registran algunas iniciativas de carácter menor y otras que no llegaron a concretarse del todo. Junto a esto, los habitantes han tenido poco o nulo apego a un reglamento de copropiedad, de modo que las irregularidades en ampliaciones y uso del espacio abundan. Así, el condominio presenta un notorio estado de deterioro, desorganización y abandono, particularmente en las aéreas de uso común.

El Condominio Vista al Mar II se encuentra en el sector nor poniente del Barrio Vista al Mar de la Comuna de Concón que desde el año 2006 se encuentra acogido al

Programa Estatal "Quiero mi Barrio". En el contexto del Barrio, el condominio se presenta como un conjunto de 7 edificios, siendo estas las edificaciones más prominentes y deterioradas del sector, producto de la falta de mantenimiento.

Por este motivo, el condominio contará con la implementación de un proyecto de mejoramiento, del cual se espera pueda disminuir o subsanar los problemas más urgentes de esta comunidad.

Según el equipo de profesionales que trabajó en este caso, la propuesta fue concebida con la participación de la gente, y es la expresión de lo que ellos consideran más importante.

La obra de mejoramiento consistirá en un cierre perimetral para el condominio y la cancha, con disminución y control sobre los accesos, además de la postura de iluminación, esto en virtud de la seguridad; la construcción de veredas que conectan los bloques, estuco y nueva pintura para los bloques, además de algunos arreglos en barandas y techumbres, postura de árboles en ciertos sectores y algunas mejoras en lugares comunitarios como escaleras barandas etc. Temas conflictivos dentro de la comunidad como lo son la basura, la ropa tendida, los perros vagos y la delincuencia, estructuraron la propuesta, la cual también suponía el anhelo de superar el desgano y falta de motivación de la gente, más aún, cuando el proyecto se encuentra en proceso de tramitación desde agosto del 2008 y no tienen mucha confianza en su realización.

*Las obras se llevaron a cabo a finales del 2009.*

# Observación

Las observaciones para este conjunto pusieron el acento en los espacios de uso comunitario, de donde se pudo distinguir tres “tipologías” distintas, de acuerdo a características como son: el uso, función, conformación y destinación distintamente en cada caso. Estas tipologías de espacio se nombran como: el espacio constituido, quien

corresponde al que se estructura de acuerdo a su destinación; el espacio parcelado, es el que la gente se ha apropiado para darle un uso mas o menos particular; y el tercero es el espacio eriazado, el cual está en abandono de cuidado y conformación adecuada.

## A. EL ESPACIO CONSTITUIDO

### La cancha

El condominio cuenta con una multicancha y una sede social, las cuales se ubican en una esquina, junto a la intersección de la calle El Cafeto y el pasaje El Ciprés, de modo que está expuesta y conectada completamente al acontecer del barrio.

A diferencia de la sede que se utiliza muy poco, la cancha si se utiliza cotidianamente por los niños y jóvenes del conjunto, para jugar o como punto de reunión en su perímetro. Tiene la cualidad de cierto retiro del propio conjunto al estar en un desnivel considerable, que la acota y la constituye como un “lugar”, al cual se llega.

Permanece en un estado original de uso, o sea que no ha sufrido modificaciones que vayan en desmedro de su destinación, el hecho de ser un espacio constituido la conserva con sus límites intactos.

### Las pasarelas

En las pasarelas de acceso a las casas de los pisos superiores, la gente a multiplicado su uso, de forma de no ser solo un pasillo sino que además es el lugar en donde se tiende la ropa, se ornamenta la fachada de la casa con plantas, se dejan bicicletas y otros artículos, es un patio; similar a lo que ocurre en los pasajes de los cerros

de Valparaíso, donde el espacio es semi privado, y en ellos existen cosas como la casa del perro y otros artículos domésticos, un espacio de copropiedad espontáneo. Aunque ellos no se ocupan en general como espacios para permanecer, sino que solo de tránsito, acá se da el encuentro con el vecino.

Estos elementos son visibles claramente desde el exterior, además del perfil de las ventanas y la propia gente, conformando a la vista una especie de friso denso en la fachada de los bloques, que es resultado de la demanda de espacio de un habitar confinado en una vivienda que no es capaz de satisfacer las necesidades de sus moradores. Así la densidad del habitar y el confinamiento, se hacen visible en esta nueva fachada, la cual se constituye en un uso que es urgencia.

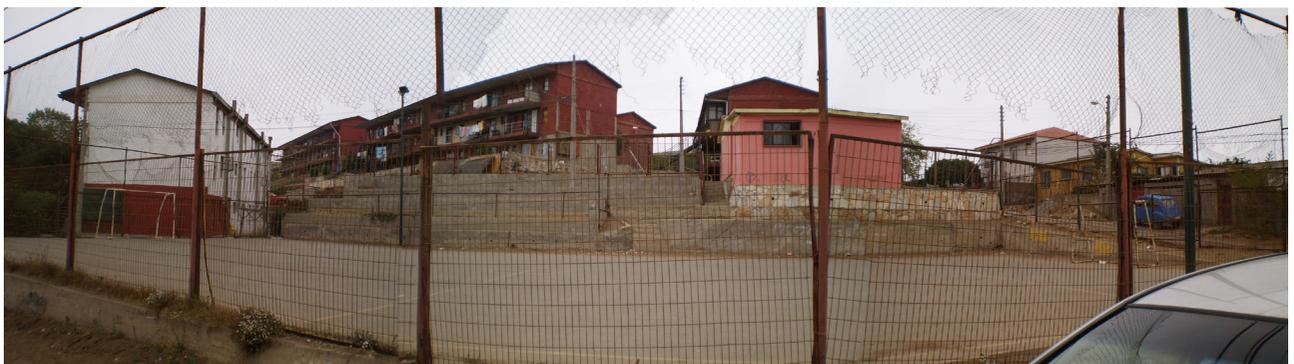
Con respecto los límites de las pasarelas, los cuales están muy acotados con respecto a su destinación de ser acceso, su nuevo uso espontáneo se transforma en un artificio en el caso de la ropa, la cual está ubicada en colgadores salientes de la baranda, y el de las ampliaciones de las de los extremos, los que son remates de la pasarela, ambos no interfieren su uso, pero son una solución particular en espacios comunes.



Las pasarelas a modo de antejardín en los pisos superiores, recogen la ropa y elementos de bodega; es un espacio de uso puntual por donde se llega y no de permanencia. En el último departamento una solución de ampliación. La urgencia.



Acceso a las viviendas [pasarelas]

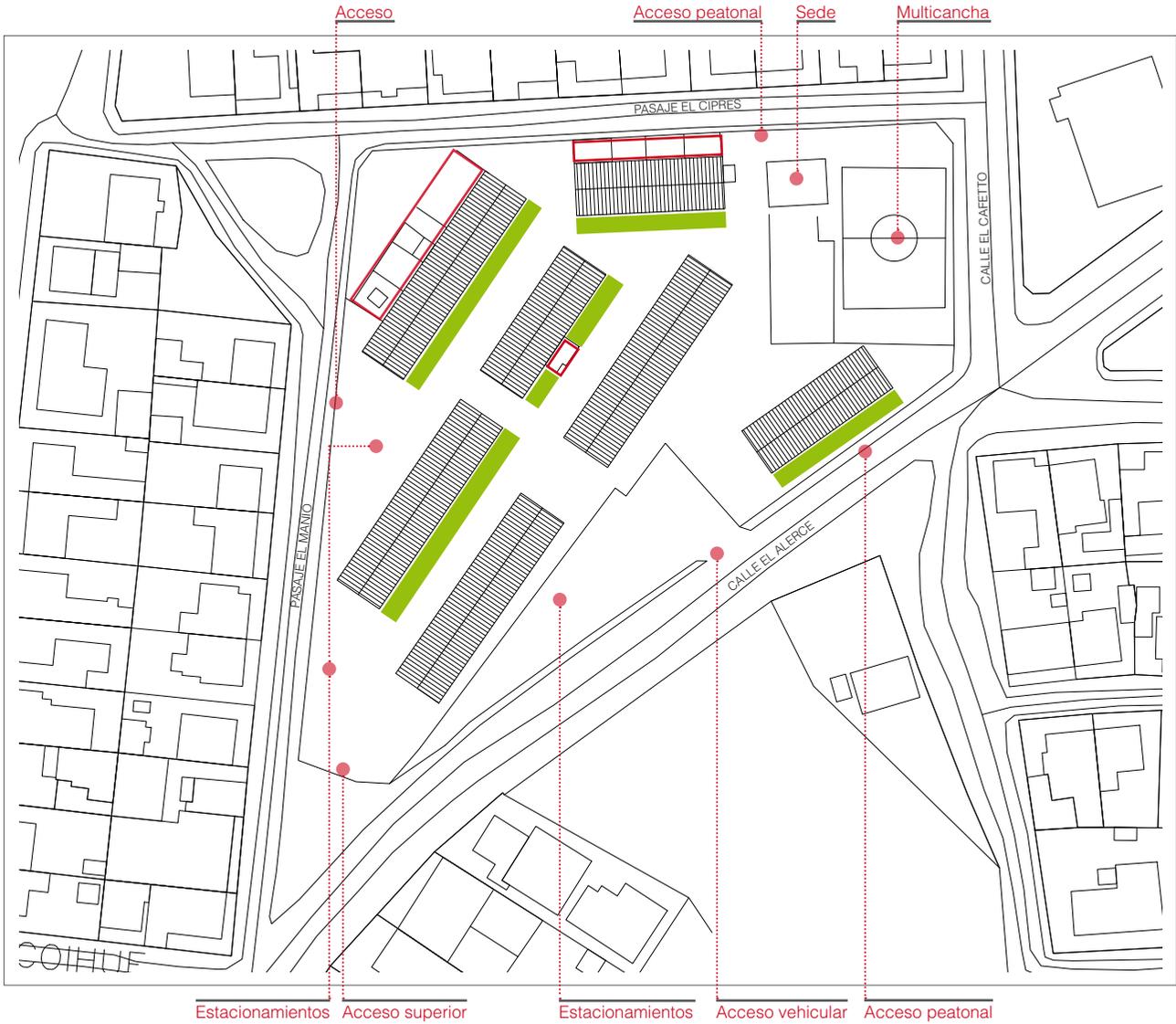


Cancha y sede vista desde la calle



Cancha y sede vista desde el condominio

● ZONA INDICADA □ CUERPO EDIFICIOS □ ZONA BODEGAS APROP. ■ ZONA ANTEJARDINES



**B. EL ESPACIO PARCELADO**

Generalmente junto al acceso de las casas del piso inferior, se ubica una larga explanada paralela a la fachada del bloque, que podría ser un antejardín común, pero aparece delimitado por diferentes cercas o señas, que coinciden con los límites de las fachadas de cada casa. Estas “parcelas” se constituyen como un jardín o terraza en la mayoría de los casos, en algunos esta sin destina- ción y en los menos y peores con alguna construcción del tipo bodega, que genera oscuridad, limita la circula- ción, la vista y son focos de desorden. Si bien no es lo óptimo, esta situación de la “parcela”, resulta una solución aceptable en los casos que se man- tiene como un jardín, dada la falta de organización de la gente para mantener áreas verdes comunes. Aun cuando el hecho que estén delimitados impide el libre acceso a ellos, la gente se hace cargo y otorga un cuidado que es favorable a todos, al ser espacios abier- tos, donde crecen árboles, plantas, etc. que favorecen notablemente la vista, saneamiento y bienestar en el conjunto.

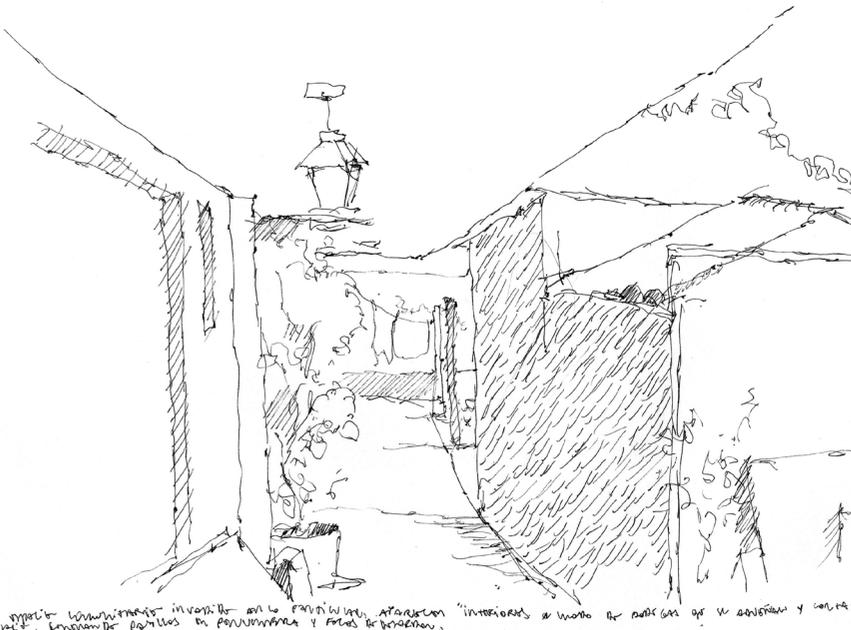


En este caso se ve cómo, en un espacio común, aunque parcelado, aparece un interés. Por la impresión que la situación y la forma de uso de este espacio, es motivo para mantener este espacio en un cuidado mayor.

El block justo antes de la calle, el antejardín, aunque parcelado encuentra un interés, un cuidado. Da la impresión que su situación pública y lo aislado de este block, con carácter de vecindad, es motivo para mantener cuidado este espacio.



Apropiación tipo bodega en los accesos



Este tipo de apropiación invade por lo particular, aparecen interiores tipo bodegas que se adueñan y cortan el espacio, confinando el acceso a la penumbra y el desorden.

El espacio común invadido por lo particular, aparecen interiores tipo bodegas que se adueñan y cortan el espacio, confinando el acceso a la penumbra y el desorden.



Antejardines en pisos inferiores

### **C. EL ESPACIO ERIAZO**

En este conjunto de amplio terreno, existen variados espacios sin destinación, y otros sin ordenación, de los cuales reconozco por un lado los retazos resultantes entre la arquitectura, la urbanización interior y la geografía; y los espacios de estacionamientos sin orden ni constitución.

#### **Los espacios retazos**

Son sectores resultantes, de poca extensión, los cuales están sin intervenir, y en general no se usan; muchas veces son foco de basura, y se transforman en sectores negativos para el conjunto.

#### **Los estacionamientos**

No están constituidos como tal, y carecen de todo orden, en ellos los autos se emplazan sin orientación determinada, y el hecho de que su extensión supere a lo que se necesita, favorece la aparición de basura, garajes precarios, etc, desvirtuándolo, y dejándolo en un estado de abandono.

Todo esto favorece un fenómeno particularmente crítico que son las ampliaciones "ilegales" que se dan en ellos, o espacios de toma.

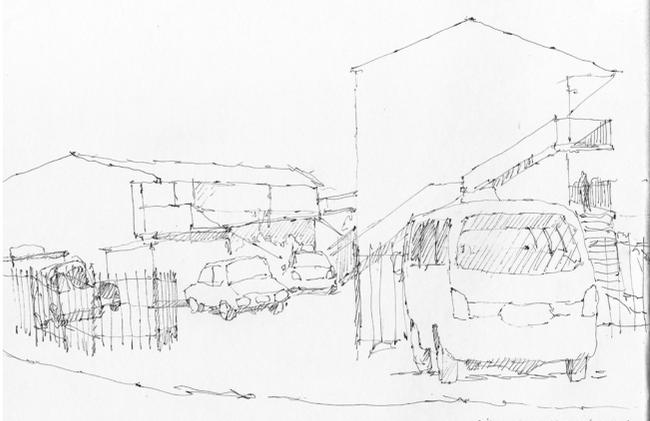
### **C'. LA TOMA**

Las "tomas" son particiones del espacio mediante construcciones precarias en algunos casos o cierres perimetrales con latones, planchas etc, que proliferan en las zonas de estacionamientos, en respuesta a la necesidad de un patio para colgar ropa o bodega de las viviendas. De este modo, con este espacio expropiado del patrimonio común, y constituido de un modo precario y desordenado, los bloques adquieren una situación de "atrás", el cual naturalmente, al estar el condominio rodeado de calles, no poseen; perturbando la vista el conjunto y dejando mas aun segregados del acontecer cotidiano a estas zonas.

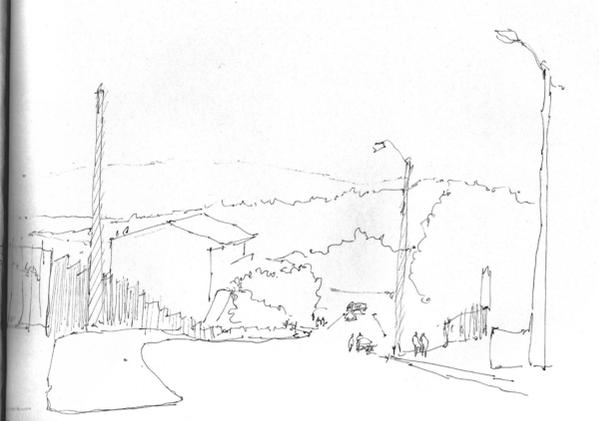
#### **Las ampliaciones**

Surgen a lo largo del tiempo como respuesta al espacio insuficiente de la vivienda.

En los pisos superiores, los departamentos de los extremos han utilizado el pasillo como soporte para este fin.



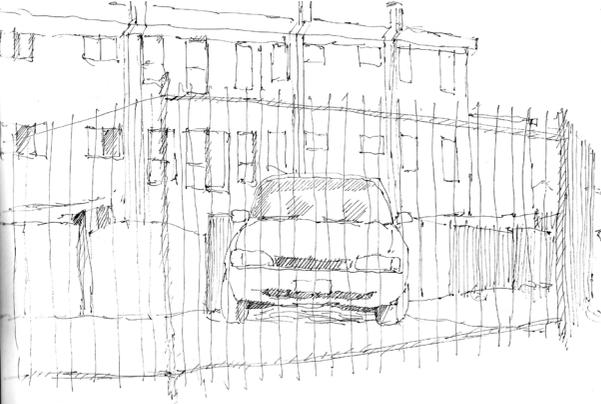
El acceso superior del conjunto es una esquina abierta al barrio, un atrio, que sin embargo, acoge una serie de garages y escombros. La no constitución como espacio de estas áreas culmina en el desorden, aun siendo un espacio cotidiano, queda en un estado de abandono.



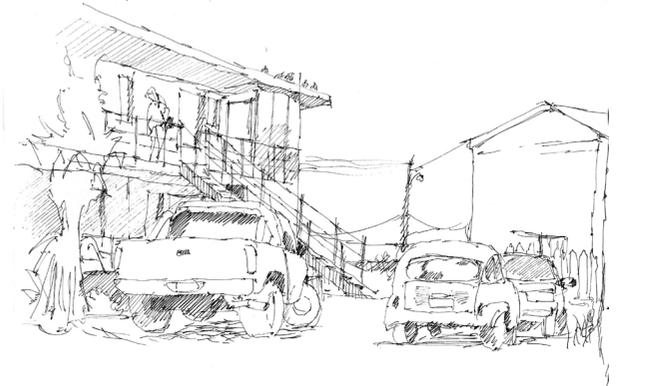
El espacio destinado a estacionamientos de uno de los blocks, dada la necesidad de espacio de las viviendas, se ha ido componiendo de ampliaciones tipo bodegas precarias. La fachada se constituye ahora como un atrás, particionado, y no habitado.



El automóvil invade el espacio comunitario desierto, el retazo. Aun habiendo áreas de estacionamiento, éste llega casi a la casa. Da cuenta de afán de apropiarse y del cuidado de lo propio por sobre lo común.



Espacio entre calle y casas, parcelado por los propietarios para hacerlo particular. Particularidad para la primera planta privando del uso a las demás.



Bodegas en zonas "traseras" de estacionamientos [pje. El Maño]



Bodegas en zonas "traseras" de estacionamientos [pje. El Maño]

## Entrevista

PREG. ¿Hasta que punto es favorable o es lo que la gente quiere vivir en comunidad?. Yo lo que veo en la sociedad actual es lo contrario, la búsqueda de la individualidad, llegar del estacionamiento directo al departamento, y no saber nada de la vida del vecino, acá en el conjunto veo que la vida de vecindad prácticamente no existe, se limita a la cancha de fútbol y a los encuentros en las pasarelas, cosas esporádicas. ¿Qué piensan de eso?.

RESP. La gente evidentemente en este caso tiende a individualizarse, a tener lo propio, su antejardín etc., Esto motivado entre otras cosas por la falta de seguridad y la desesperanza. El hecho de que tengan tantas entradas, que algunos estacionamientos estén cerrados para la libre circulación, las puertas ilegales para accesos particulares, etc. Dan cuenta de una voluntad de separar su vida de la realidad colectiva.

Lo que nosotros buscamos es que aprendan a convivir, porque es la realidad que tienen, y queremos que entiendan que cada árbol, cada cosa que es del conjunto también les pertenece, que tengan esa concepción. Por otro lado yo creo que el hombre por naturaleza es un ser sociable, por lo que necesita espacios de sociabilidad.

*OPINIÓN: Esta situación no creo que tenga que ver con tratar de que la gente se encuentre en todo momento, no creo que sea algo favorable hacer escaleras para encontrarse con todos los vecinos a toda hora, me parece valiosa la posibilidad de circulaciones mas privadas, de poca gente. Creo que la vida comunitaria se apega a otorgar espacios gratos anexos en donde exista el contacto, pero no espacios inmediatamente próximos a la casa, que amenazan la privacidad. Es algo elemental, es como los parques en las ciudades, un ofrecimiento que se torna parte de lo cotidiano de una manera benévola, como salir a colgar la ropa a la pasarela de acceso y saludar a la vecina, tal como lo es un espacio común dentro de una casa.*

PREG. Me he fijado que los blocks que dan a la calle principal mantienen el antejardín mas ordenado, incluso

con divisiones casi imperceptibles, uno de ellos constituye una especie casi de boulevard, con amplitud de mirada y vista al mar, por el cual es grato transitar. ¿Cual es el problema real que presenta el asunto de la ropa tendida y las cosas en el pasillo?, A mi me llama la atención este espacio con estas cosas como un espacio favorable en donde se da vida de vecindad, y las cosas otorgan un carácter de pertenencia, incluso las ampliaciones me parecen una respuesta ingeniosa a sus carencias.

RESP: Si, a pesar de todo, la gente tiene un cuidado por la fachada del conjunto, los sectores mas “deteriorados” dan hacia las calles traseras.

Inclusive, el asunto de las ampliaciones ilegales se ajusta a esto, se ubican en los blocks interiores o los que dan hacia estas calles, para pasar más desapercibidos.

La ropa tendida es un problema en el sentido de que las barandas no fueron diseñadas para soportar esa carga extra y comienzan a ceder. En el caso de las ampliaciones de los pisos superiores el problema es solo de que no se apegan a la legalidad, pero para la familia la ampliación resulta muy favorable.

*OPINIÓN: la ropa tendida y las cosas en los pasillos otorgan un carácter de espesura en la fachada que distingue los conjuntos. Dejando de lado lo pintoresco, la situación de pertenencia que genera esta espesura o densidad de un habitar, que saca sus pertenencias a los espacios comunitarios, me parece rescatable, y da cuenta también de esta necesidad de otorgar limites a lo que le es propio a cada familia.*

PREG. ¿Porque existen tantos espacios eriazos?, Este terreno es muy grande pero no se aprovecha, existen muchos espacios resultantes en donde se producen vicios, basura y desorden, ¿de donde viene esto?.

RESP: Es muy difícil que la gente adquiera una conciencia de vivir en comunidad, para nosotros las reuniones con ellos han sido difíciles, uno les muestra una situación anómala por ejemplo, y a ellos les cuesta razonar que eso que se les muestra es algo que esta mal, y se

preocupan de cosas sin importancia. Acá en este conjunto la escolaridad es muy baja, entonces este trabajo es muy complejo. Ellos recibieron los blocks sin nada más, sin veredas ni nada, la gente ha tenido problemas para organizarse, puede que sea porque son muchos, los máximos logros han sido de organización por blocks, pero siempre les cuesta concretar lo que emprenden, nunca ha habido una junta de vecinos proactiva. Al principio cuando llegamos citábamos a reunión para informar, pero nadie prestaba atención, la gente está ocupada en sus trabajos, o no tienen interés, no creen en estos proyectos porque siempre se les ha prometido mejoras y nunca obtiene resultados. Por este motivo también la gente está desmoralizada y no se organiza. Incluso para la votación sobre este proyecto, hubo gente que votó en contra. Tuvimos que ubicarnos en los lugares de circulación para que la gente nos prestara atención, de este modo los habitantes fueron conociendo la iniciativa y a nosotros, de a poco fueron haciendo preguntas y mostrando sus inquietudes.

*OPINIÓN: no está claro porque la gente no se ha organizado, puede ser la falta de líderes o el exceso de habitantes. Lo concreto es que esta falta de organización ha sido cómplice de las iniciativas particulares y también por consiguiente del deterioro del conjunto. La burocracia que es propia en este país para sacar adelante estos proyectos, quizás no se tome en cuenta al momento de analizarlos, pero es evidente que afecta considerablemente la confianza y participación de la gente.*

PREG. ¿Creen Uds. que el programa de mejoramiento que están llevando adelante va a ser un aporte real a la situación que padece de este conjunto habitacional, que creen pasará con los pobladores?

RESP. La idea es que la gente al ver que se está haciendo algo, que hay más seguridad, que se ponen luminarias etc., tome una actitud más positiva y más comunitaria, que suban el ánimo y logren organizarse para mejorar

sus condiciones de vida.

Hay gente que estudia estos temas y que sostiene que planes de capacitación comunitaria como éste no son sostenibles en el tiempo. La gente mientras dura el programa, se organiza y se ordena, pero una vez que el profesional se ha ido, retoman su antiguo modelo de malas costumbres. Ellos no son capaces de hacerse cargo y delegan toda la organización en el profesional, una vez que esta imagen ya no está, desaparece el programa y lo aprendido.

Probablemente sea esto lo que pase acá, cambiar la mentalidad de la gente es difícil, si somos realistas seguramente en pocos años este condominio se va a demoler, y quizás esto sea lo mejor que le pase a la gente, que se vayan a otras viviendas, porque este modelo de blocks no es viable.

*OPINIÓN. El proyecto además de estar unido a la seguridad, está pensado directamente al impacto psicológico. El hecho de que contemple estucar y pintar los blocks alude directamente a este aspecto. También la presencia de arboledas y luminarias, aunque con otras funciones, está implícito directamente en el cambio de la cara del conjunto y otorgar una vista más alegre y por consiguiente generar un cambio positivo en el estado de ánimo de la gente. La posibilidad que plantean, sobre que el proyecto probablemente termine demoliéndose, y que quizás sea lo mejor que pueda pasarles, resulta sorprendentemente coincidente con lo que uno comienza a pensar luego de pasar cierto tiempo observando este conjunto. Es evidente la incomodidad de una vivienda de estas características, y la insuficiencia de este modelo habitacional. Más aun si pensamos que se emplaza en un terreno muy favorable, y aun así, no logra ser una solución adecuada para las familias.*

*De La Entrevista Con La Psicóloga Y El Arquitecto Del Proyecto De Mejoramiento.*

# Síntesis

## UBICACIÓN

### Modificación de la ubicación con el paso del tiempo

Desde el punto de vista de la localización de los asentamientos de vivienda social, estos tradicionalmente se han ubicado en la periferia de las ciudades. Actualmente, gracias al crecimiento físico natural de la ciudad, este condominio se ubica dentro del área urbana consolidada, perdiendo su condición periférica pasando a tener una ubicación muy favorable.

## ORGANIZACIÓN

### Inexistencia de una comunidad

No existe una constitución previa de una comunidad, ni tampoco un trabajo de apoyo social con las personas, las políticas no lo contemplan, es solo un conjunto de personas sin relación entre sí que necesitaba una casa. Aun cuando la presencia de la sede social ya está proyectada en estos programas, no responden a una preocupación por las necesidades del grupo de personas que los habitará.

Tampoco existió una voluntad de inserción a la trama urbana del conjunto y la comunidad, así que el emplazamiento de las viviendas se lleva a la periferia de la ciudad.

### Carencia de organización

Aun cuando hubo iniciativas para mejorar el condominio, es evidente la falta de organización de esta comunidad, por lo que las propuestas para mejorar el conjunto son escasas, así lo que se ha hecho en 16 años es muy poco. La falta de organización persiste hasta hoy, y ha generado problemas de convivencia y falta de preocupación por el conjunto en general.

## ESPACIOS COMUNES

### Espacios resultantes

Este condominio fue entregado sin espacios comunitarios constituidos, solo se entregaron los blocks encima de la duna. Tampoco hubo una voluntad arquitectónica para ellos cuando se proyectó el condominio. Así, los espacios comunitarios son espacios "resultantes", o residuales en algunos casos.

Con el tiempo han ocurrido algunas mejoras, pero en general el estado que presentan no es bueno.

## EVOLUCIÓN EN EL TIEMPO

Hay cuatro hechos fundamentales que surgen de este caso con el paso del tiempo.

1. Modifica su ubicación en la ciudad. (mencionado)
2. Desorganización como comunidad.(mencionado)
3. Apropiación y abandono de espacios comunes.
4. Iniciativas de gobierno

La insuficiente extensión de la vivienda, a generado ampliaciones, principalmente en el primer piso, apropiándose de espacios comunes ya sea para antejardines en el mejor de los casos, patios traseros cerrados y como para bodegas. Otros en los pisos superiores, han extendido la vivienda ocupando el pasillo de acceso.

También la falta de seguridad, y falta de espíritu comunitario ha llevado a la gente a un afán de cerrar su propio espacio, ya sea un piso de un block, o incluso un block completo.

Muchas áreas comunes, a pesar de tener algún grado de constitución han quedado en el abandono, siendo en algunos casos foco de basura y escombros.

Han surgido iniciativas gubernamentales que han favorecido este conjunto. Actualmente se desarrolla el plan piloto para mejorar y regularizar condominios de vivienda social. El cual en este caso apunta al ámbito de la seguridad (cierre perimetral, iluminación) y embellecimiento de los blocks.

## VIVIENDA

La gestión de la vivienda está muy ajustada a entregar una solución pronta, los programas habitacionales de esos años apuntan a entregar viviendas con estándares mínimos para solucionar una carencia básica, no poseen ellos una intención arquitectónica.

Así la tipología de la vivienda entregada es solo el resultado de una ecuación económica ajustada que deja fuera la arquitectura propiamente tal.

Lo que se entrega es una vivienda departamento de un piso inserta en blocks de tres pisos, de tamaño muy reducido(38m<sup>2</sup>), que tiene un carácter de solución de corto plazo.

- sin posibilidad de crecimiento
- carente de patio
- con accesos comunes poco favorables.

En General una vivienda insuficiente, que solo satisface

los aspectos higiénicos y de habitabilidad básicos y que ha sido motivo de prácticas anti comunitarias.

#### F.O.D.A

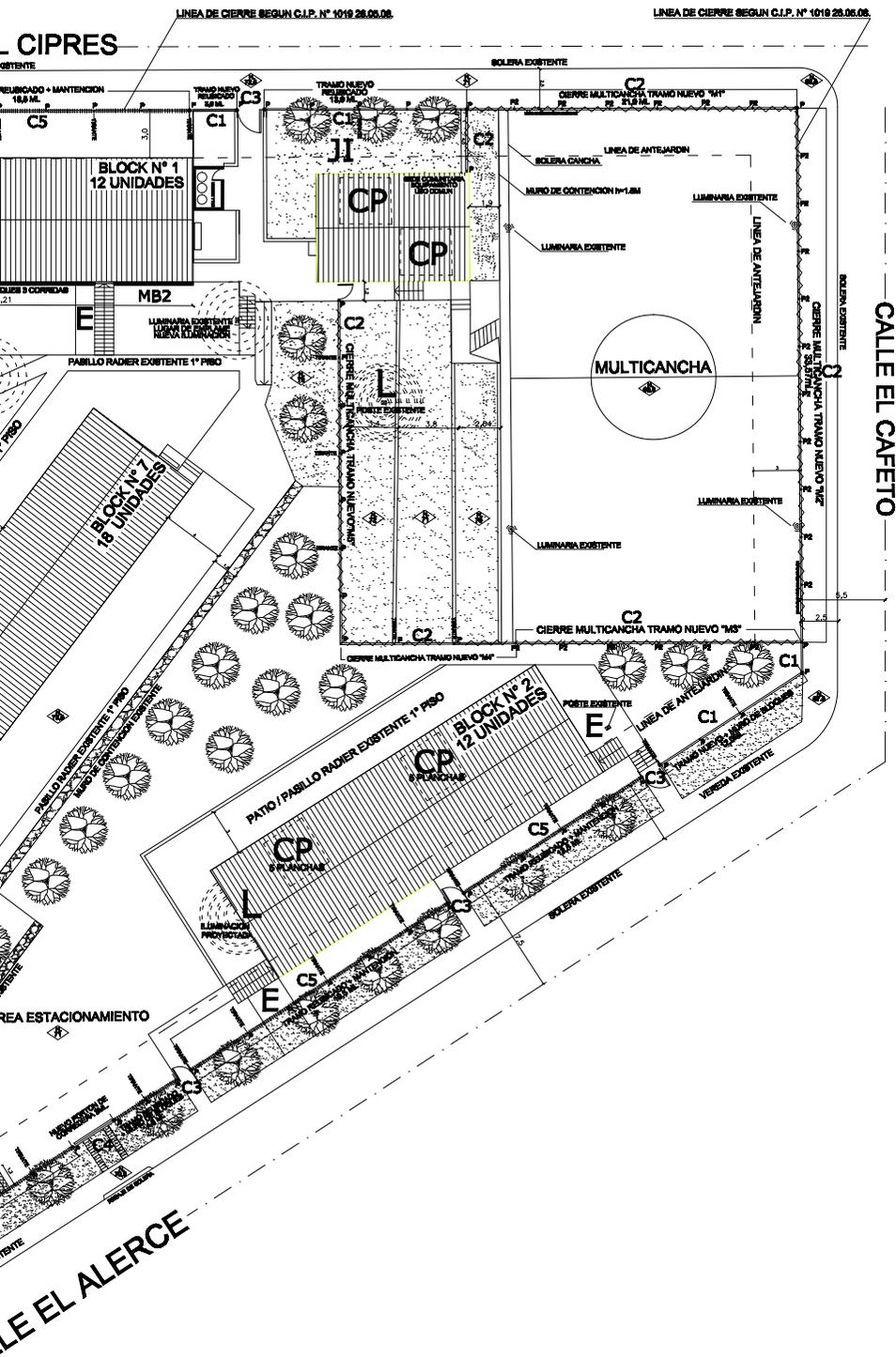
**FORTALEZA** Porcentaje de área comunitaria [densidad].

**OPORTUNIDAD** Ubicación privilegiada.

**DEBILIDAD:** Vivienda insuficiente, distribución del conjunto, organización.

**AMENAZA** Abandono, demolición





SIMBOLOGIA	
	C1 CIERRE PERIMETRAL NUEVO
	C2 CIERRE MULTICANCHA
	C3 PUERTA PEATONAL
	C4 PORTON VEHICULAR
	C5 CIERRE PERIMETRAL EXISTENTE
	L ILUMINACION
	E MANTENCION DE ESCALERAS
	JI JUEGOS INFANTILES
	CP CAMBIO DE PLANCHAS EN AREAS SEÑALADAS SEGUN EE.TT
	VEREDAS DE HORMIGON
	EH ESCALERA DE HORMIGON
	MB1 MUROS DE BLOQUES
	MB2 MUROS DE BLOQUES
	CANALIZACION DE AGUAS LLUVIA
	PAVIMENTO MAICILLO
	ARBORIZACION

<p>PLAN PILOTO CONDOMINIOS SOCIALES GOBIERNO DE CHILE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO MUNICIPALIDAD DE CONCON</p>	<p>CONDOMINIO VISTA AL MAR II</p> <p>CALLE EL ALERCE / P.S.E. CIPRES / P.S.E. MAÑIO / CALLE EL CAFETO</p>		<p>VILLA VISTA AL MAR II</p>	<p>PLANO 1 DE 2</p>
	<p>MICHEL CLAVIERE I SECOPLAC MUNICIPALIDAD CONCON</p>		<p>REGION V - VALPARAISO COMUNA CONCON</p>	<p>PPCVS</p>
	<p>MARIA EUGENIA ROJAS ORTEGA REPRESENTANTE LEGAL / ADMINISTRADOR CONDOMINIO VISTA AL MAR II</p>		<p>MATERIA <b>OBRAS DE MEJORAMIENTO CONDOMINIO VISTA AL MAR II</b></p>	<p>01</p>
	<p>MATIAS ROSENSTOCK B. ARQUITECTO</p>		<p>DIBUJO: MATIAS ROSENSTOCK B. FECHA: AGOSTO 2008</p>	<p>PLANTA DE ARQUITECTURA Y EMPLAZAMIENTO DE OBRAS</p>

**ARQUITECTOS**  
F. Castillo, J. Pérez de Preda, E. Castillo.  
**ARQUITECTO ASOCIADO**  
P. Labbé

**UBICACIÓN**  
Av. Fleming 11020, Las Condes, San-  
tiago, Chile

# Comunidad El Cerro De Apoquindo

Las Condes, Santiago, Chile



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**  
Albañilería Reforzada**AÑO DE CONSTRUCCIÓN**  
1988 - 1990**NUMERO DE VIVIENDAS**  
32 [I etapa] ; 68 [II etapa]**SUPERFICIE DE VIVIENDA**  
80 m<sup>2</sup>, + ampliación 140 m<sup>2</sup>**SUPERFICIE COMÚN**  
30.000 m<sup>2</sup> [I etapa]  
30.000 m<sup>2</sup> [II etapa]**M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS**  
3.202 m<sup>2</sup> [I etapa]  
5.000 m<sup>2</sup> [II etapa]**DENSIDAD**  
16.6 viviendas /há

LATTUD 33°25'22" S. LONGITUD 70°31'28" O



Este proyecto consiste en dos comunidades, Apoquindo I y Apoquindo II, compuestas por 32 y 68 casas respectivamente, desarrolladas en la pendiente de un faldeo precordillerano entre la comuna de Las Condes y La Reina. La comunidad Cerro Apoquindo II continúa la idea de ocupar el pie de monte, al igual que la primera, pero en mayor densidad, utilizando la tipología de casas escalonadas, con niveles de privacidad obviamente menores que en el primer conjunto, donde las casas aisladas "flotan" en medio del bosque. El resultado es un gran anfiteatro natural que se abre al valle de Santiago. Este conjunto habitacional corresponde a una comunidad de un nivel socioeconómico acomodado, lo que se evidencia en el estado actual del condominio, particularmente llamativo en las áreas de uso comunitario. El diseño de las casas construidas de ladrillo, asume las condicionantes del terreno en pendiente: se trata de volúmenes articulados que permiten tanto el acomodo a los desniveles del terreno, como el crecimiento de las viviendas. Desde el punto de vista de la subdivisión del terreno, se ha minimizado la superficie de patios privados, entregando el uso y goce del cerro, al conjunto de familias.

Paisajísticamente ello implica un dominio de la vegetación sobre las áreas construidas, conservando su valor como referencia geográfica para el resto de la ciudad. Estas dos comunidades en su conjunto conforman un territorio urbano de grandes dimensiones cuyo impacto urbano no ha sido eludido al menos en el proyecto original: en efecto, en la base del cerro, donde confluyen las entradas a los conjuntos y la avenida de acceso, se ha previsto un gran espacio articulador que contaría con servicios de uso común, equipamiento deportivo y comercial. Esto permitiría además su integración con el resto del tejido urbano - en este caso conjuntos de vivienda de clase media y un terminal de buses urbanos - dando un nuevo aporte al tema de las comunidades. Sin embargo, el estado actual de esa zona del proyecto, donde se intentó desarrollar la idea de espacio intermedio entre lo público de la ciudad y lo privado del condominio, difiere del planteo original y este espacio articulador no llegó a concretarse; en vez de eso, por motivos como la seguridad o simplemente buscar aislarse del acontecer de la ciudad, se ha optado por un cierre perimetral y cerco eléctrico, relegando en este caso, solo al papel las ideas de integración urbana proyectadas por Castillo Velasco.

# Análisis

## UBICACIÓN

Este conjunto al emplazarse en la falda de un cerro, toma distancia del acontecer urbano más próximo. Aun cuando esta zona, que si bien está relativamente cerca de zonas de servicios, no tiene un carácter de vida céntrica; por el contrario, solo existen algunos edificios habitación y circulaciones vehiculares de tráfico regular a buena distancia, lo que se traduce en un lugar muy tranquilo. Solo un camino llega a la entrada del conjunto (Av. Fleming), que al aproximarse a la entrada, permite ver a un costado el terreno erizado que lo antecede y al otro, algunos condominios; por su parte espacio que circunda al condominio es el cerro natural.

El hecho de enclavarse en este faldeo, con frondosa vegetación y arboleda, tiende a ocultar las construcciones al mirar desde abajo, y la verticalidad del cerro maximiza su distanciamiento.

Con todo, la ubicación de este conjunto parece ser muy conveniente desde el punto de vista en que se sitúa en un estado intermedio de estar próxima a la periferia acomodada de la ciudad, la periferia deseada, al encaramarse en un cerro de Las Condes; pero también estar próxima a la red de servicios de la comuna, lo que la deja en una ubicación con carácter central; centralidad que se ve acrecentada por la disponibilidad de transporte particular con que cuentan los habitantes de este condominio, lo que disminuye el factor tiempo con respecto a la distancia de desplazamientos necesarios.

## CIRCULACIONES

La separación de los lugares de circulación y estacionamiento de vehículos con respecto a las áreas de viviendas y de estar es tajante y definitiva, al igual que en los otros conjuntos habitacionales de Castillo Velasco.

La jerarquía de la circulación es muy clara: primero un recorrido principal de vehículos con vereda que es la columna vertebral del condominio, es el ordenador del conjunto. Desde él se desprenden tanto los espacios comunes como los pasajes peatonales que se comunican finalmente con los accesos a cada casa.

El recorrido del camino vehicular, que se interna en la falda del cerro llega a una rotonda que se comunica con la segunda parte del conjunto, ahí uno puede desviarse hacia esa ala, es un camino que da una larga vuelta y llega al acceso principal. En caso de seguir derecho, el camino zigzaguea por el cerro hasta llegar en la parte superior a una pequeña rotonda que otorga la posibilidad de devolverse.

## ÁREAS COMUNES

La mayor parte del área del conjunto corresponde a espacios en estado natural de uso comunitario, en los que predomina la vegetación inherente. De ellos se desprende una fracción que corresponde a las áreas verdes constituidas y al equipamiento comunitario con que cuenta este condominio.

Este equipamiento se compone de un jardín infantil



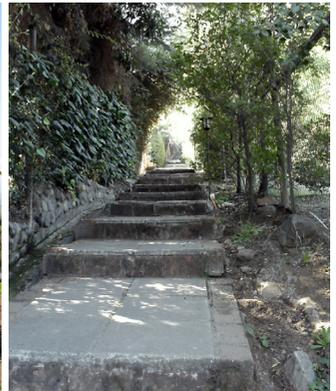
Vista del condominio desde AV. Fleming



Vista frontal de un sector del conjunto



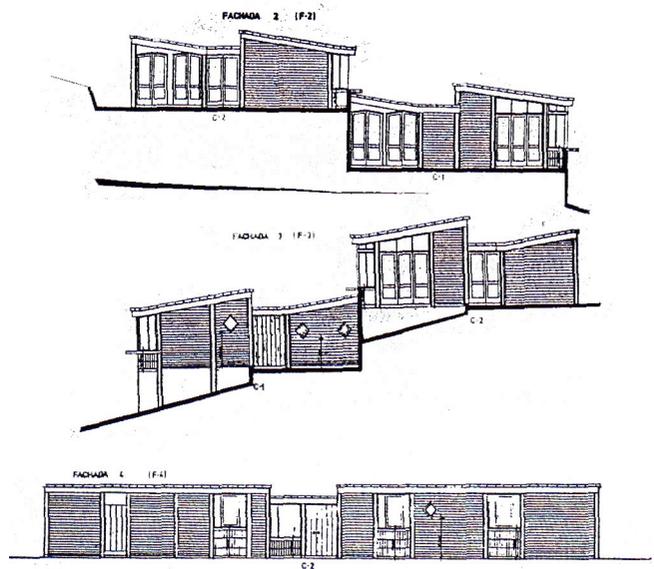
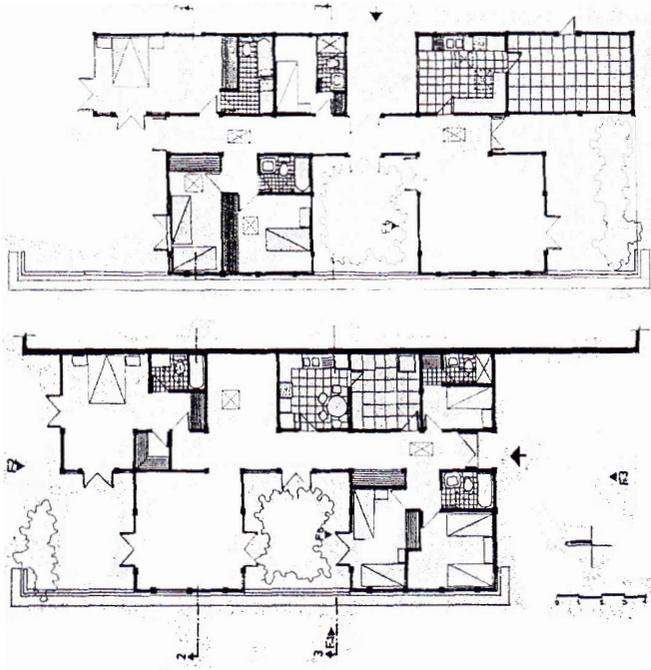
Zona silvestre con juegos



Circulación peatonal [pasajes]



Circulación vehicular y una zona de juegos



PLANIMETRÍA VIVIENDAS APOQUINDO II

funcionando plenamente, canchas deportivas y juegos infantiles. Estos espacios parecen no tener gran diferencia con los que podría tener un condominio de vivienda mínima, solo resalta la existencia de este jardín infantil dentro del conjunto.

Los espacios y equipamiento comunitarios, al igual que los antejardines y los jardines de las viviendas están en excelentes condiciones, muy cuidados; misma condición para las plazuelas con juegos para niños.

Se nota la organización de la comunidad para mantener, usar y cuidar de estos espacios, ya sea por propia acción o la contratación de terceros.

Esta situación no sorprende pensando en el nivel cultural que muy probablemente tengan los vecinos, independiente de si son o no espacios arquitectónicamente eficientes, al ser ésta una comunidad de un nivel socioeconómico muy superior a lo que podría ser por ejemplo un conjunto de vivienda mínima.

#### VIVIENDA

Al ser este un conjunto de dos etapas, existen dos tipologías de viviendas, las cuales, sin embargo, son equivalentes en los aspectos generales.

Lo que llama la atención primero es el uso de un lenguaje austero y sencillo, contrapuesto a la ostentación de lujos, materiales o imágenes importadas, la cual podría

asumirse como condición primera de un condominio de estas características; contrario a esto, aparece una arquitectura de ladrillos, como surgida de la propia tierra, que nada tiene que ver con el “mundo brillante” y efímero de formas y materiales experimentales. Así el modelo de vivienda se sostiene en una base tipológica más profunda y un lenguaje más atemporal.

Las viviendas se emplazan en el cerro a través de desniveles articulados que se acomodan a la pendiente del terreno y son capaces de incorporar sus crecimientos.

Así, la vivienda del condominio II por ejemplo, puede pasar de 80 a 140 m<sup>2</sup>.

Estos crecimientos y modificaciones han sido parte de la mayoría de las viviendas, sin embargo, es difícil constatar como y cuanto se ampliaron, por un lado por la dificultad que proponen para ser vistas al “ocultarse” entre la vegetación, pero principalmente por este uso de técnicas constructivas casi artesanales, que posibilitan la posterior modificación de las casas con tecnologías al alcance del habitante común; además de un respeto por la tipología original de la vivienda, lo que hace casi imperceptible la frontera entre lo propuesto por el arquitecto y lo modificado por los habitantes. Todo esto finalmente permite mantener cierta uniformidad y consonancia con el total del condominio.



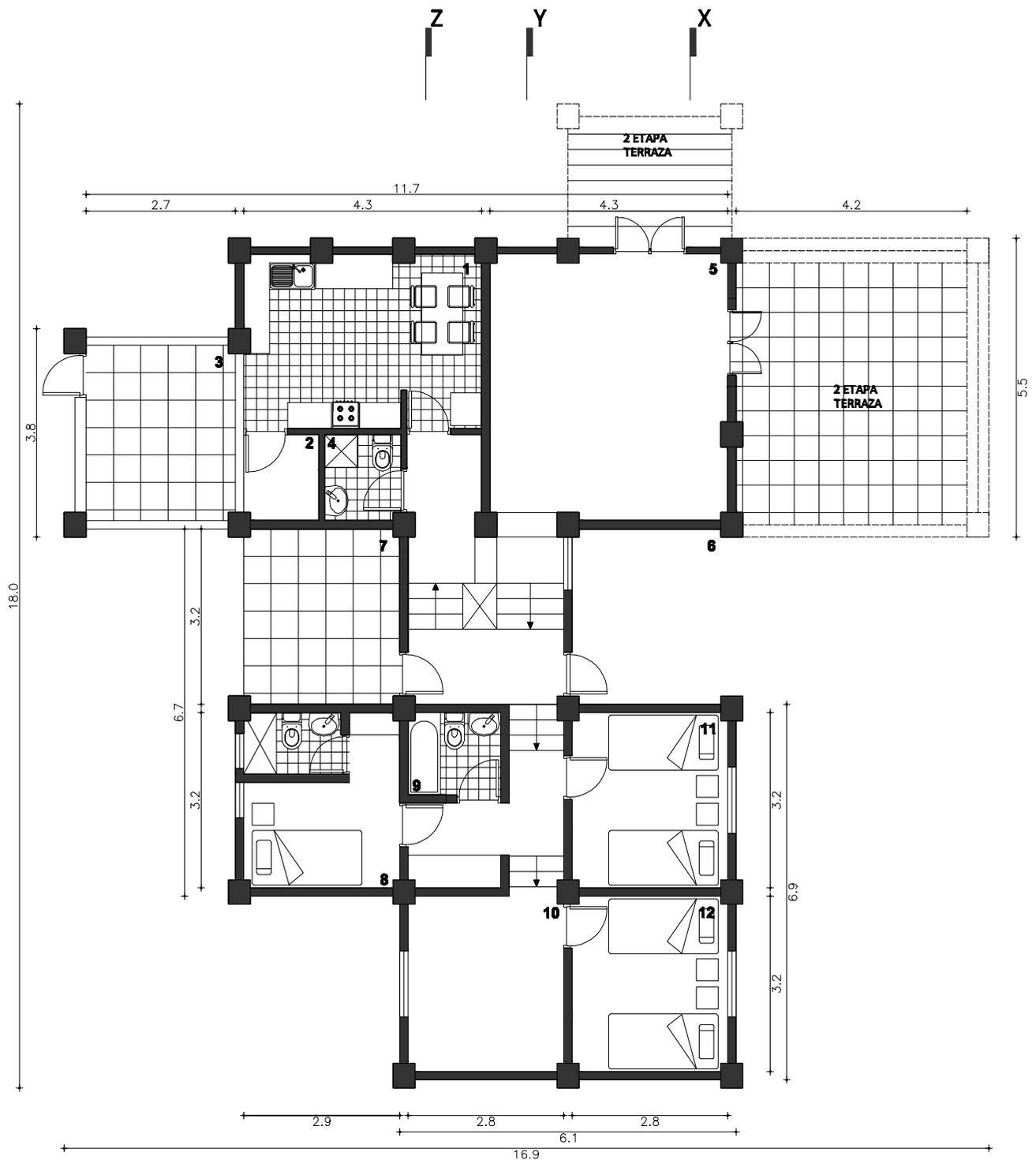
PLANO GENERAL E IMAGEN  
AÉREA DEL CONDOMINIO

Plaza proyectada para la comunidad no realizada, hoy sitio eriazos y mas viviendas; Acceso , portería; Jardín infantil; Rotonda vinculo de Apoquindo I y II; Cancha y área silvestre comunitaria mayor; Rotonda



Viviendas





PLANTA PRIMER PISO . ESCALA 1 : 250

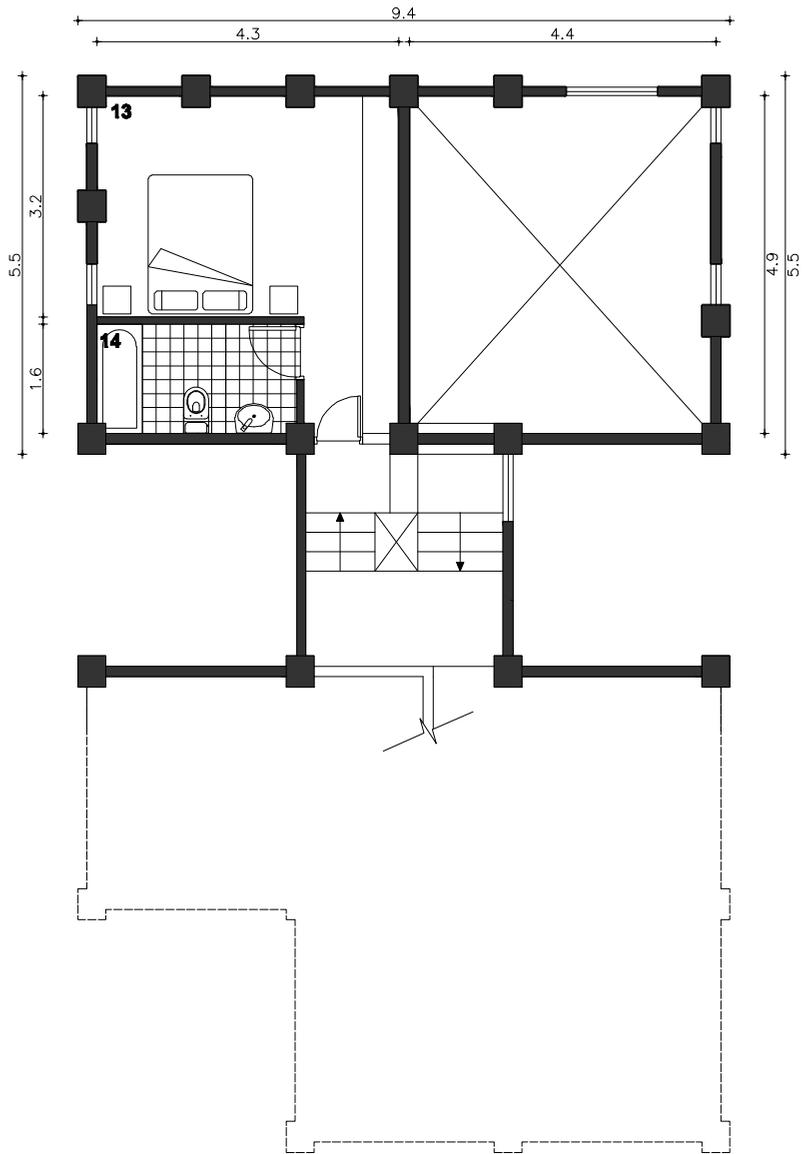
PROGRAMA

Primer piso

1. Cocina
2. Despensa
3. Patio servicio
4. Baño 2
5. Estar / comedor
6. Patio interior
7. Patio de acceso
8. Dormitorio servicio
9. Baño 3
10. Estar niños
11. Dormitorio 2
12. Dormitorio 3

Segundo piso

13. Dormitorio 1
14. Baño 1



PLANTA SEGUNDO PISO . ESCALA 1 : 250





0 1 2 3 mts ELEVACIÓN SUR . ESCALA 1 : 100



0 1 2 3 mts ELEVACIÓN NORTE . ESCALA 1 : 100

**ARQUITECTOS**  
F. Castillo, J. Pérez de Preda, E. Castillo.

**UBICACIÓN**  
Av. Las Perdices, La Reina Santiago,  
Chile

# Comunidad El Espino

La Reina, Santiago, Chile



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

Albañilería Reforzada

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN**

1984

**NUMERO DE VIVIENDAS**

26

**SUPERFICIE DE VIVIENDA**163 m<sup>2</sup>**SUPERFICIE TERRENO**

2.2 há

**SUPERFICIE COMÚN**

1.1 há

**M<sup>2</sup> CONSTRUIDOS**4 300 m<sup>2</sup>**DENSIDAD**

11.8 viviendas /há

LATTUD 33°27'27" S. LONGITUD 70°31'40" O



La comunidad El Espino corresponde a una pequeño condominio emplazado en la zona central de la comuna de La Reina, en un sector netamente residencial. Posee directrices iguales que El Cerro De Apoquindo; como lo son una buena ubicación en la ciudad, privilegiar el uso de suelo para áreas de uso comunitario por sobre el tamaño de la vivienda; una tipología austera y el uso de materiales sencillos, de fácil reparación y ampliación, y una disposición bien definida de las circulaciones. No obstante las similitudes de partido y lenguaje arquitectónico, las condiciones particulares del terreno y el

emplazamiento muy diferentes al anterior condominio, presentan características interesantes de estudiar. Su relación con el entorno, el ordenamiento de las viviendas y su disposición con respecto a los espacios comunitarios; el emplazamiento de los espacios comunitarios, además del trazado y ubicación de las circulaciones; son aspectos muy decisivos del de modo de vida que se persigue construir en este condominio; donde, al ser éste un conjunto pequeño, pareciera ser que Castillo Velasco lleva a la mínima extensión la máxima expresión de sus ideales de comunidad.

# Análisis

## UBICACIÓN

Situado en una zona residencial de La Reina, rodeado de condominios y junto a la Avenidas Las Perdices, El Espino se oculta tras su cerco verde, delegando su nexo con el exterior solo a una de sus dos puertas de acceso. Ésta situación lo confina a sus límites, de forma concéntrica, las vistas se limitan con su extensión física, extrayéndolo completamente del acontecer urbano.

## CIRCULACIONES

Las circulaciones se construyen de una forma neta y sencilla. Dos vías, una vehicular y una peatonal paralelas que recorren el sector del perímetro del terreno correspondiente a los accesos de las viviendas. A un costado se ubican estacionamientos y al otro los antejardines de las casas. Esta vía recorre de modo que va de un acceso del condominio al otro, comunicando la calle Julia Bernstein y la avenida Las Perdices, siendo así una vía simétrica en su longitudinal.

Si bien la vía peatonal va paralela a la vehicular, ella responde a una calidad espacial que se apega a “la puerta” de la casa mas que a la calle de autos, de este modo su nivel siempre se ajusta al nivel de la casa y no se inscribe necesariamente en el nivel de la calle, lo cual, junto a la estructura emparronada que la cobija, le otorga una calidad de sendero, dejando de manifiesto y acrecentando el distingo y distanciamiento de un espacio con otro.

## ESPACIO COMUNITARIO

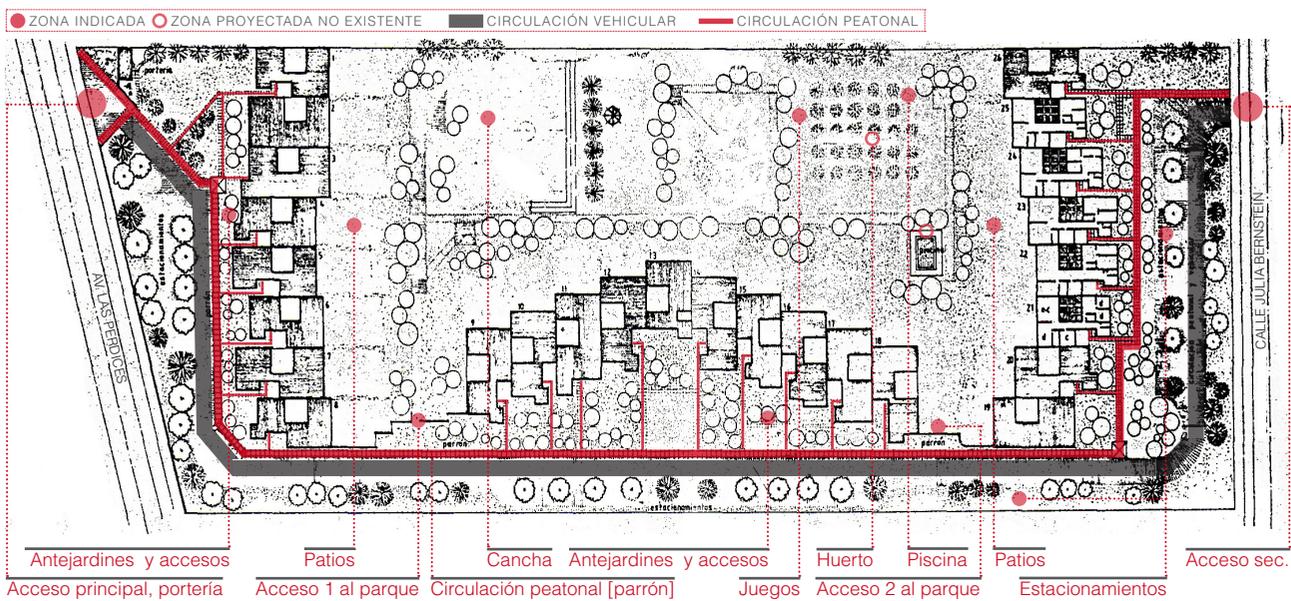
El área comunitaria se compone de una gran y única área verde central, a la cual se accede desde las viviendas, quienes la rodean; aunque también tiene accesos desde la calle interior, pero no posee una vista de él.

En esta área se ubica el equipamiento, el que consiste en una piscina, un cancha deportiva y juegos de niños. La proyección inicial también contemplaba un huerto.

Ésta área amplia, bien cuidada, verde, con árboles grandes, como un parque; es el centro del condominio, a través suyo se recibe el sol y a ella, las viviendas comunican sus fachadas y patios casi sin cierre, que aún así resguardan su intimidad. Es una extensión natural del patio y la propia casa, a la cual confluye las vistas y el ocio.

Viviendas y área común son complementarias, de forma tal que la primera es el límite del parque y el parque es la extensión de la vivienda. Así ambos son el factor ordenador del conjunto, dejando lo demás ajustado a este orden original

Es este parque el corazón del conjunto, el cual devuelve la amplitud de la exterioridad, a la cual renuncia al aislarse del exterior, encontrando de esta forma en su centro la holgura.



Circulación peatonal



Parque comunitario



Acceso a parque comunitario

## VIVIENDA

Al igual que en otros condominios de Castillo Velasco, la vivienda responde a una arquitectura de ladrillos que surge de la tierra y que rápidamente es “devorada” por los jardines.

Las viviendas de El Espino son pareadas, y se ubican en tres paños que rodean casi completamente el parque comunitario. Cada unidad se articula como un bloque longitudinal entre el “parque” y la circulación, resolviendo el acceso por su parte “posterior” y ubicando las áreas de estar y comedor hacia el patio con vista al “parque”. Sus exteriores son por un lado un antejardín abierto, que construye la distancia entre circulación y vivienda, aún

cuando llama la atención que la disposición de algunas casas se acercan peligrosamente a esta circulación lo que favorece la pérdida de intimidad en algunos recintos de esas viviendas; luego, en el interior de la casa existe un patio de luz ; y por último se ubica el patio principal de la casa, que es el que se conecta al parque y que acoge una situación de terraza, con un carácter más íntimo como de patio trasero, quien recibe cosas y actividades como la casa del perro , la parrilla y tendederos. La evolución de la vivienda con el tiempo es difícil de cuantificar, por su uniformidad y traslape con la naturaleza, pero es evidente los crecimientos verticales, siendo ellos medidos y armónicos con el total.



Piscina



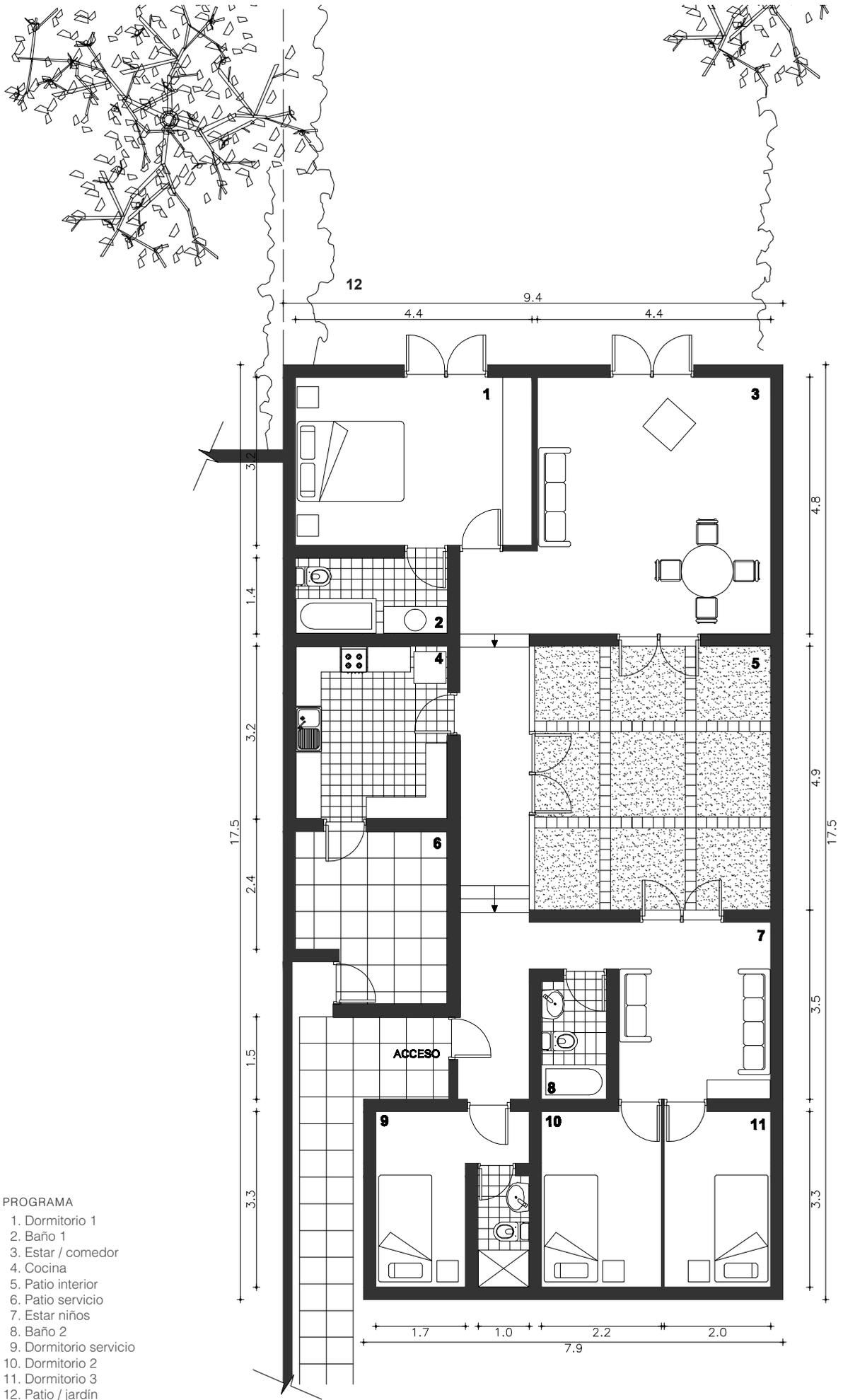
Viviendas vistas desde la circulación vehicular



Patios vistos desde el parque



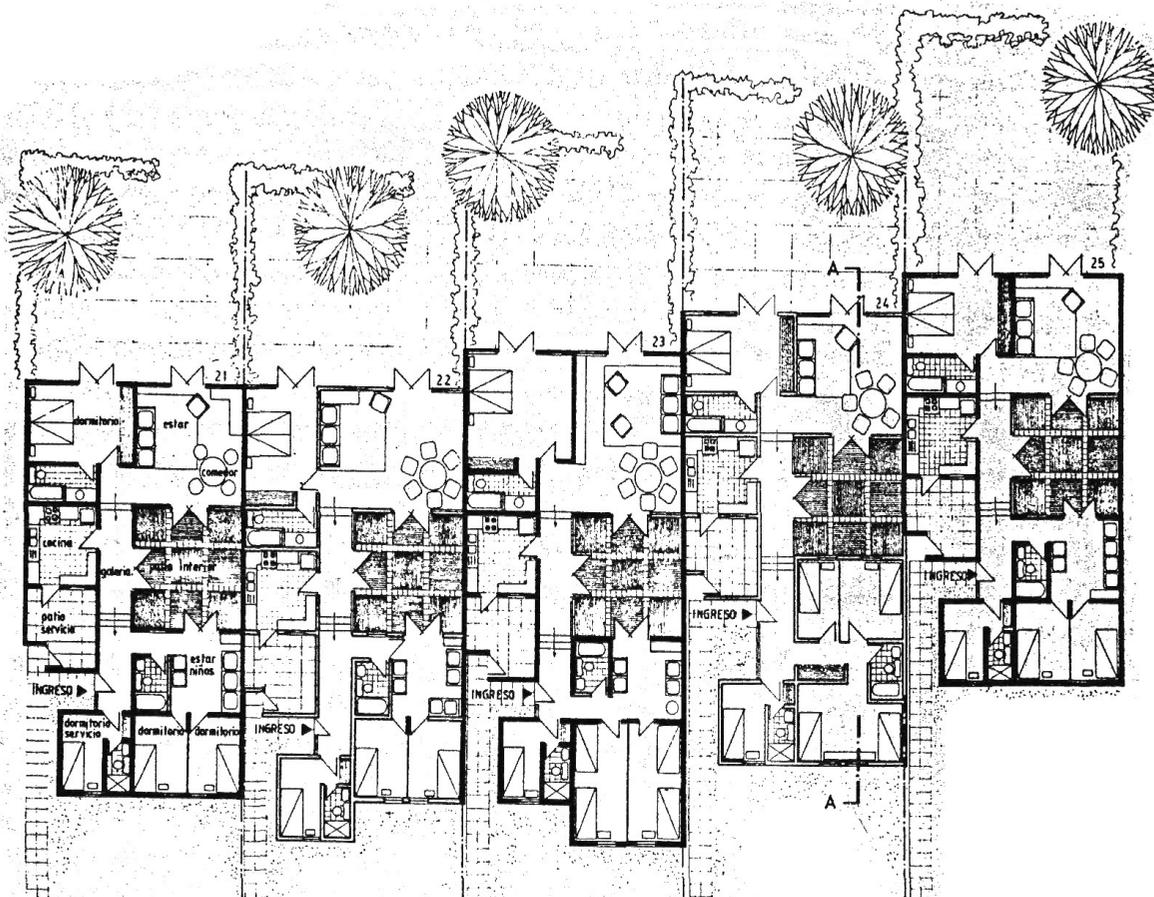
Antejardín



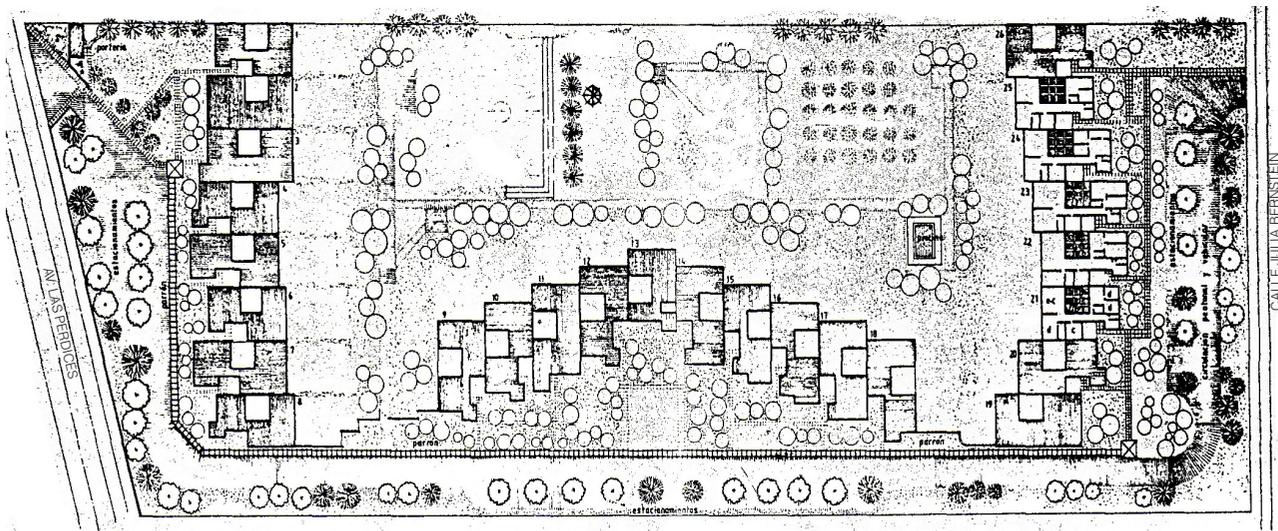
PROGRAMA

- 1. Dormitorio 1
- 2. Baño 1
- 3. Estar / comedor
- 4. Cocina
- 5. Patio interior
- 6. Patio servicio
- 7. Estar niños
- 8. Baño 2
- 9. Dormitorio servicio
- 10. Dormitorio 2
- 11. Dormitorio 3
- 12. Patio / jardín

PLANTA PRIMER PISO . ESCALA 1 : 100



0 5 10 mts VIVIENDAS PAREADAS . ESCALA 1 : 300



0 5 10 15 30 45 mts PLANTA GENERAL . ESCALA 1 : 1500

**ARQUITECTOS**  
Pablo De Le Llera M - Felipe Recabarren  
M.

**UBICACIÓN**  
Av. Vital Apoquindo 1750, Las Condes,  
Santiago, Chile.

# Conjunto habitacional Las Condesas

Las Condes, Santiago, Chile



**CONSTRUCCIÓN**  
Constructora CVP Ltda.

**SISTEMA CONSTRUCTIVO**  
Hormigón armado

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN**  
2008 - 2009

**INVERSIÓN**  
376.000 UF

**NUMERO DE VIVIENDAS**  
645

**SUPERFICIE DE VIVIENDA**  
51 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE TERRENO**  
3.1 há

**SUPERFICIE COMÚN**  
6.000 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD**  
208 viviendas /há

LATITUD 33°25'28" S. LONGITUD 70°31'39" O



Actualmente en construcción, Las Condesas corresponde a una iniciativa de vivienda social inédita, debido a sus estándares superiores comparados con la solución de vivienda mínima comúnmente entregada, tanto en ubicación, como en calidad de materiales y estado de terminaciones de las unidades, entre otros.

El conjunto se compone de cuatro "condominios" donde cada uno tiene una organización independiente manteniendo una reglamentación general para los 4 condominios.

Cada condominio se ordena a través de un gran área verde central comunitaria, rodeada por los edificios de departamentos de 5 pisos de altura cada uno.

Este proyecto beneficiará a 645 familias que vivían como allegados en la misma Comuna, lo que permitirá que

personas y familias que han vivido por años en la comuna puedan integrarse socialmente a través de sus casas propias en su misma comuna de origen. La última vez que se construyeron viviendas para familias vulnerables en Las Condes fue en 1997, a través del proyecto "Bosques de la Villa" que está justo al frente de "Las Condesas".

La inversión total de UF 376.000, un monto que supera los 7.500 millones de pesos; fue financiada por el Fondo Solidario de Vivienda, además del aporte de los futuros propietarios y la colaboración del municipio de Las Condes, quien también donó el terreno.

Dada sus características, éste conjunto se presenta como una solución habitacional con carácter de definitiva.

# Análisis

## UBICACIÓN

Ubicado en un sector residencial privilegiado de las condes (justamente junto a la comunidad el Cerro de Apoquindo), este proyecto se plantea como un ejemplo de auténtica integración social, en el cual los residentes podrán conservar su lugar de origen; además la presencia de un número importante de vecinos con un alto nivel de ingresos se constituye en una importante fuente de acceso al mercado laboral. Así mismo los vecinos de "Las Condesas" aumentarán sus oportunidades de acceder a escuelas, consultorios y servicios públicos de alta calidad.

## ESPACIOS COMUNITARIOS

El partido arquitectónico para los espacios comunes en este proyecto es claro y legible. Se compone básicamente por un área verde central por cada "unidad o condominio", un gran patio dominado desde los bordes por las viviendas.

Los estacionamientos se emplazan en el perímetro de cada "condominio", dejando el área verde comunitaria solo de acceso peatonal.

En total los espacios recreativos, como canchas multiuso, juegos de niños y áreas verdes alcanzan los 1500 m<sup>2</sup> aproximadamente para cada "unidad" de 160 viviendas.

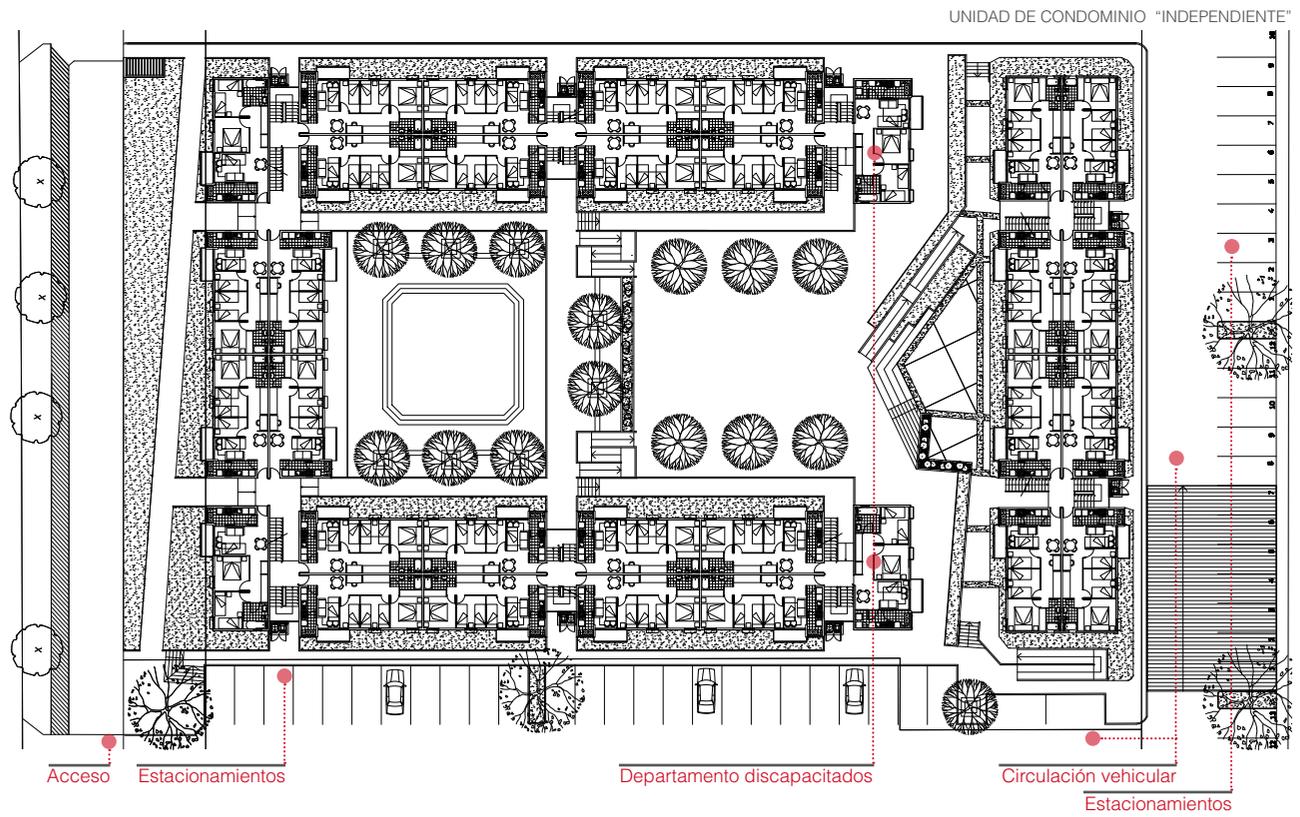
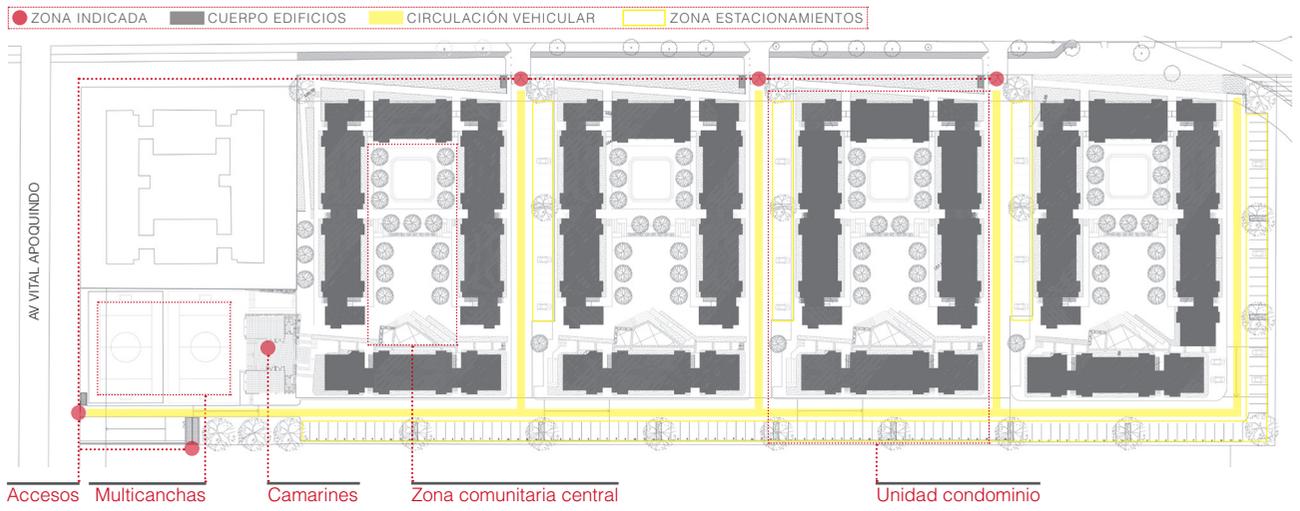
## VIVIENDA

**La tipología** de vivienda de este condominio es un departamento de un piso inserto en un block de cinco pisos.

**El tamaño** de este departamento es de 51 m<sup>2</sup>, con posibilidad de ampliarse a 53, 8 sobre el balcón junto al estar. Cada unidad de departamentos incluye sala de estar con balcón, comedor, tres dormitorios, cocina y baño con artefactos como tina de acero, logia, lavaplatos, secador y calefón, algo completamente inusual en los casos de viviendas mínimas revisados.

**Los accesos** son comunes por una caja de escaleras interior con vistas, el cual recorre discretamente por las puertas de los departamentos, los que no poseen ventanas hacia ellos, cuidando así la intimidad de la casa.

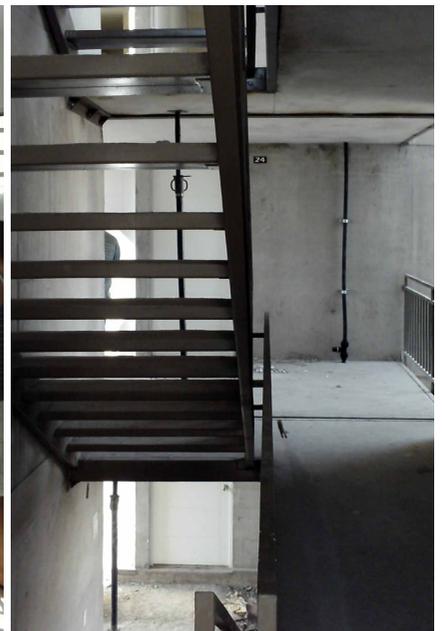
**La estructura** completa en hormigón armado, con divisiones interiores de tabiques se presenta como una solución sólida a la altura de los edificios habitación actuales, escapando a la clásica albañilería armada de la vivienda mínima convencional.



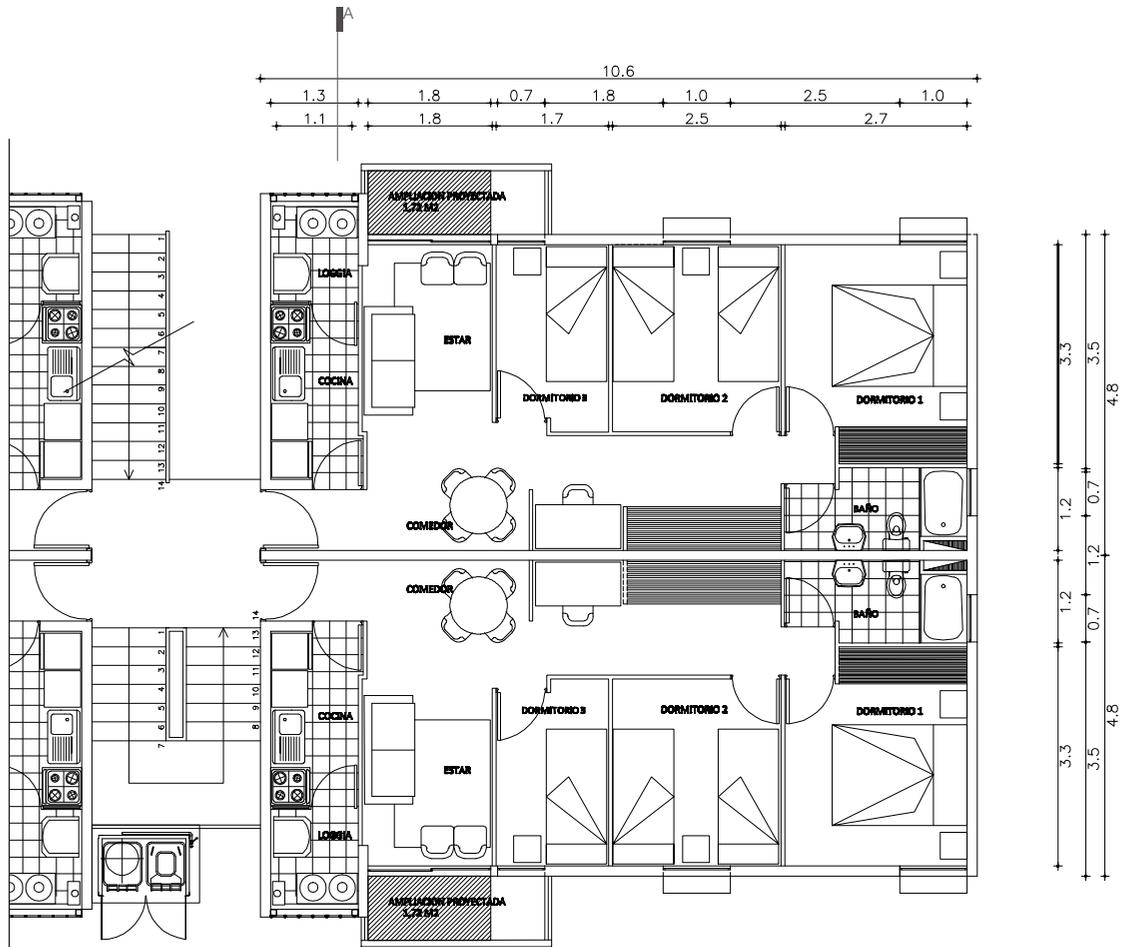
Dormitorio principal



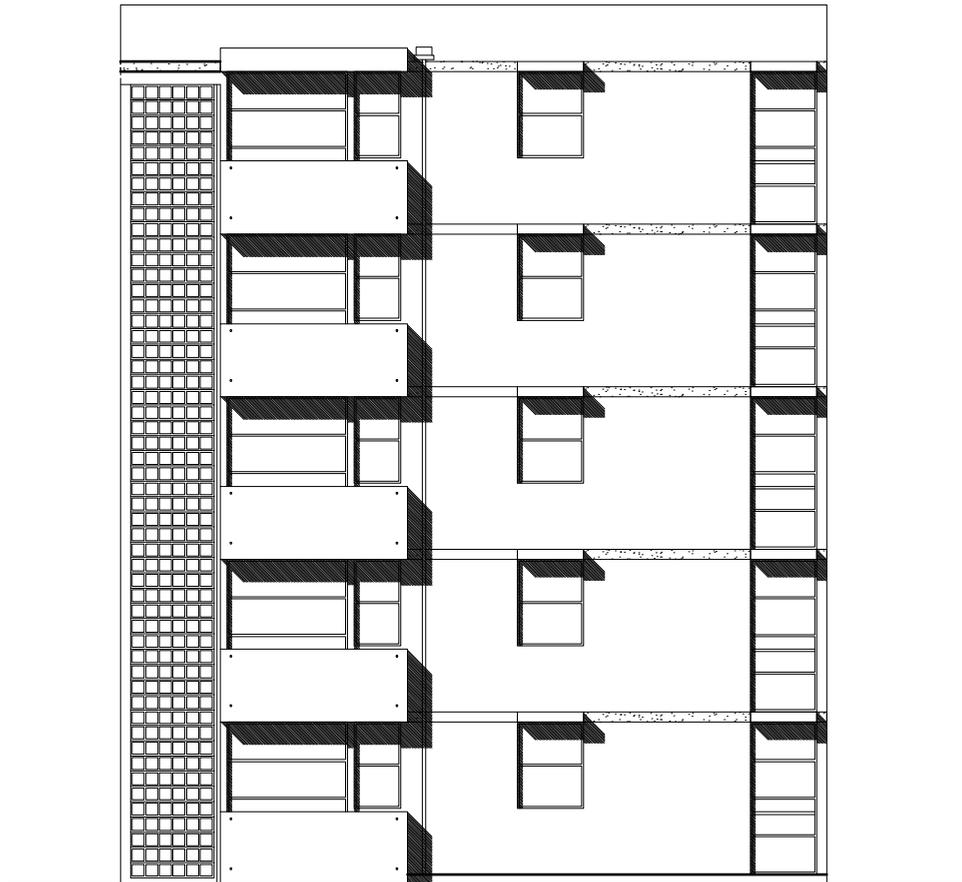
Cocina con logia



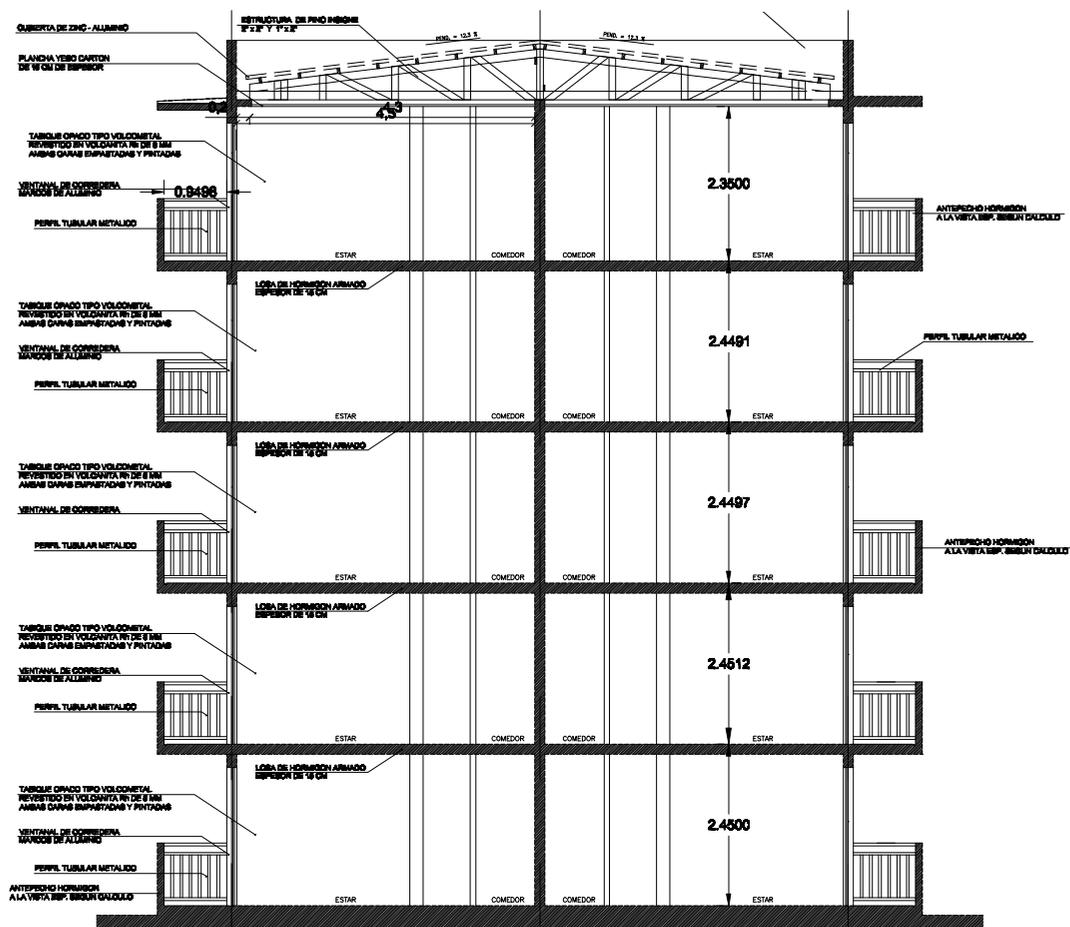
Accesos escaleras



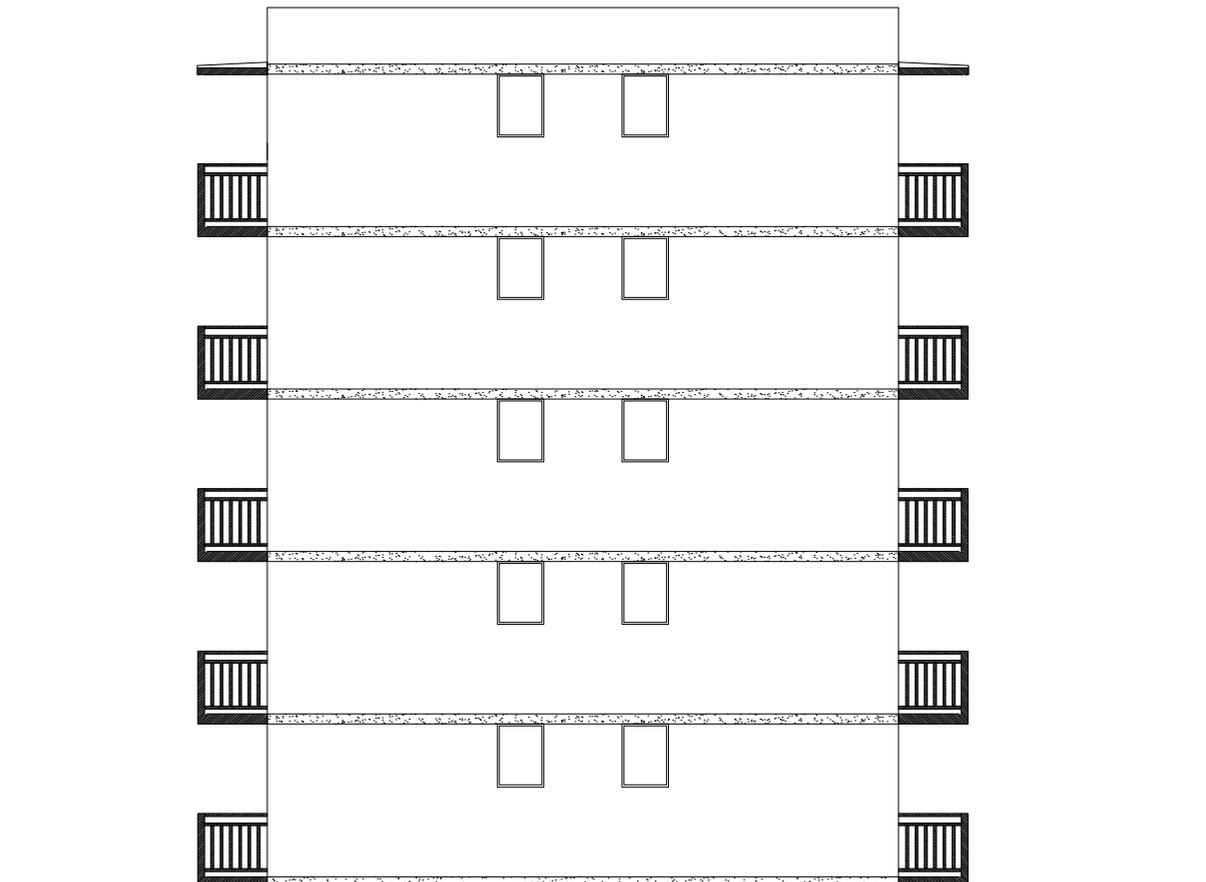
PLANTA DEPARTAMENTO PAREADO TIPO A . ESCALA 1 : 100



0 1 2 3 mts ELEVACIÓN FRONTAL . ESCALA 1 : 100



0 1 2 3 mts CORTE A-A' . ESCALA 1 : 100



0 1 2 3 mts ELEVACIÓN LATERAL . ESCALA 1 : 100

ARQUITECTOS  
Elemental y Office dA.

UBICACIÓN  
Playa Ancha, Valparaíso, Chile.

# Conjunto habitacional Elemental Valparaíso

Valparaíso, Chile



**CONSTRUCCIÓN**

Constructora Valle Mar

**SISTEMA CONSTRUCTIVO**

Albañilería Reforzada, madera.

**INGENIERÍA**

Hans Beck

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN**

2008

**INVERSIÓN**

\$ 551.000.000

**NUMERO DE VIVIENDAS**

150 + sede social

**SUPERFICIE DE VIVIENDA**

Proyecto A. 65.1 m<sup>2</sup>

Proyecto B. 44.1 m<sup>2</sup>, + ampliación  
66.6 m<sup>2</sup>

**NUMERO DE HABITANTES**

600 [estimados]

**SUPERFICIE TERRENO**

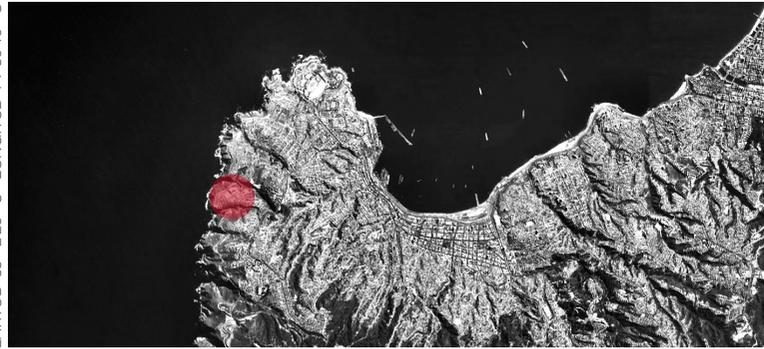
22.152 m<sup>2</sup>

**DENSIDAD**

Proyecto A: 94 viviendas /há

Proyecto B: 42 viviendas /há

LATITUD 33° 2'25" S. LONGITUD 71°39'19" O



El conjunto habitacional Elemental Valparaíso se trata de un proyecto de vivienda básica que se encuentra actualmente en etapa de construcción, inscrito dentro del programa estatal denominado Vivienda Social Dinámica sin Deuda, el cual está orientado a los sectores más vulnerables de la población que no tienen capacidad de endeudamiento.

El comité que habitará el conjunto está compuesto por dos comunidades bastante distintas: un grupo proveniente de campamentos y un grupo de familias mapuche. Esto implicó requerimientos muy disímiles para la vivienda, y que finalmente llevó a desarrollar dos proyectos. De ellos, para desarrollar el estudio, se tomó el proyecto más grande, el cual consta de 128 viviendas y corresponde al que se le entregará al grupo de familias proveniente de campamentos.

Este conjunto habitacional está proyectado por la oficina de arquitectura Elemental, quien por sí sola, plantea una inquietud arquitectónica para la vivienda mínima, la que busca diseñar una vivienda de impacto urbano/arquitectónico, y generar valor a partir del diseño. En este contexto, esta solución habitacional da cuenta de una mayor preocupación por el diseño; por un tamaño de vivienda que sea capaz de satisfacer por sí misma las necesidades de espacio de una familia; y por una ubicación no segregada, para poder conservar las redes sociales, el acceso a servicios centralizados y beneficios propios de la ciudad.

Parte de la gestión de Elemental que toca este caso, es

el Concurso Mundial de arquitectura Elemental, proyecto FONDEF de CONICYT, el cual convoca a los mejores arquitectos del mundo para diseñar nuevos modelos de vivienda elemental que se construirán el 2004 y 2005. El Concurso Internacional Elemental es llamado en conjunto por la Pontificia Universidad Católica de Chile, la Harvard Design School, el Harvard University David Rockefeller Center for Latin American Studies (Estados Unidos) y el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de Chile. Este último financiará la construcción de cada uno de los proyectos ganadores que estén dentro del marco específico del programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda.

En general, la gestión de este proyecto apunta primero al tema de la solución de la vivienda, pensando a largo plazo, no como un gasto sino como una inversión. Los dos aspectos principales que quedan fuera de esta proposición es una partida arquitectónica para los espacios comunitarios y su constitución, esta última probablemente será desarrollada en una etapa posterior. El segundo aspecto descartado es la integración de la comunidad a la obra, ya sea en proceso constructivo, diseño, capacitaciones, etc.

Es entonces una propuesta que se compone de una proposición arquitectónica junto a una proposición urbanística, buscando con ellas la correcta integración de los habitantes con la ciudad y el incremento de su valor en el tiempo.

# Análisis

## UBICACIÓN

*La ciudad como recurso de para construir equidad.*

Parte fundamental en los postulados de Elemental, entendiendo su propuesta como proyectos que cobran valor en el tiempo dejando de ser un mero “gasto social”, es la ubicación no segregada de los condominios de viviendas mínimas, lo que asegura accesos rápidos a los servicios de la ciudad y mantener redes sociales preexistentes. Si bien no está en el centro de la ciudad [20 mins del centro], posee una buena ubicación en la zona de Playa Ancha, zona que tiene cierto grado de autonomía con respecto al propio Valparaíso.

Se accede a él a través de la calle Quebrada Verde, por donde circulan los microbuses de la línea 600, esta calle le queda muy cerca, así que el acceso a la locomoción colectiva es muy bueno.

Se ubica muy próximo a los sectores céntricos (está ubicado en el primer sector) de Playa Ancha, en donde existen distintos tipos de servicios como banco, universidad, supermercado, centro de salud, colegio etc, y mas localmente, en el sector que se emplaza, existe un numero importante de otros conjuntos habitacionales, por lo que este sector esta urbanizado, y posee servicios básicos de comercio propios de un barrio.

## COMUNIDAD

Como este condominio está aun en construcción, no es posible reconocer el comportamiento que ha tenido la comunidad. Tuvimos acceso a una breve entrevista

con una persona que habitará este lugar. Nos contó que él condominio es fruto de las gestiones que un grupo de personas había llevado adelante desde hace bastante tiempo. Debido a esto, él tenía conocimiento de quienes lo habitarían, de cual sería su departamento e inclusive quien sería su vecino.

También nos comento que habían gestionado unos dineros a través de la intendencia con el fin de instalar placas solares en los blocks; que luego vendrían a plantar árboles y constituir las áreas comunitarias.

Esto da luces de que la gente que recibirá estas viviendas pertenecen a una comunidad constituida y organizada, y que como tal, ya han logrado alcanzar objetivos planteados en beneficio de todos.

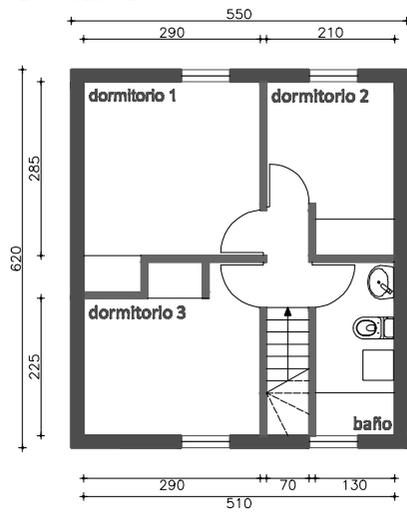
**Los espacios comunitarios** aún no están constituidos, no sabemos de su uso, solo constatamos su extensión en la ladera, la cual es bastante generosa y puede prestarse para proyectar espacios comunes convenientes.

Dentro del proyecto está contemplada una multicancha y una sede social.

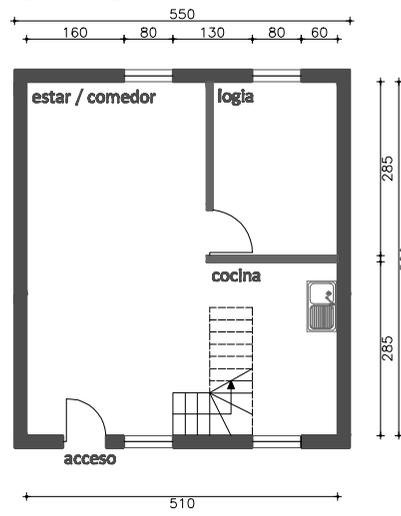
## VIVIENDA

La vivienda de este condominio se compone de un departamento duplex inserto dentro de un block. Un block está compuesto de seis u ocho “fracciones estructurales”, donde cada fracción contiene dos departamentos duplex, uno sobre otro. Así, un block de ocho “frac

PLANTA SEGUNDO PISO

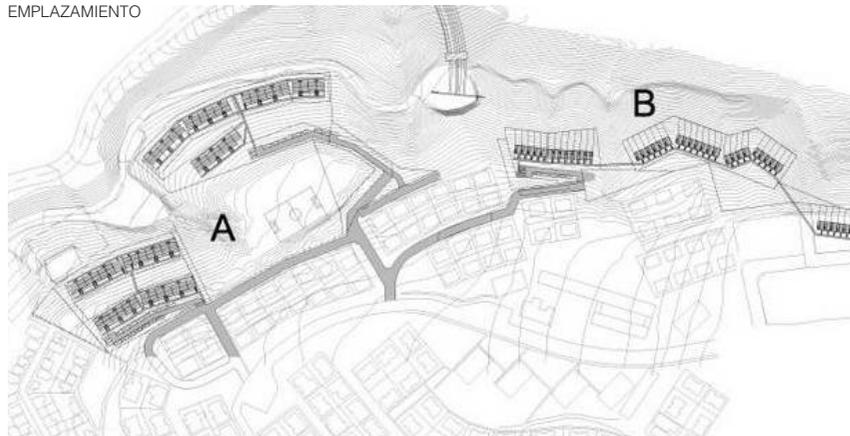


PLANTA PRIMER PISO

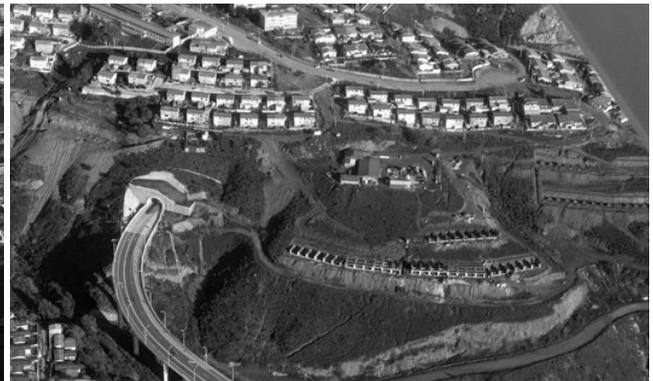


<b>Segundo piso</b>	
Dormitorio 1 .....	8.77 m <sup>2</sup>
Dormitorio .....	2.53 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3 .....	7.6 m <sup>2</sup>
Baño .....	3.7 m <sup>2</sup>
<b>Primer piso</b>	
Estar - comedor .....	17.4 m <sup>2</sup>
Cocina .....	6.1 m <sup>2</sup>
Logia .....	5.8 m <sup>2</sup>

EMPLAZAMIENTO



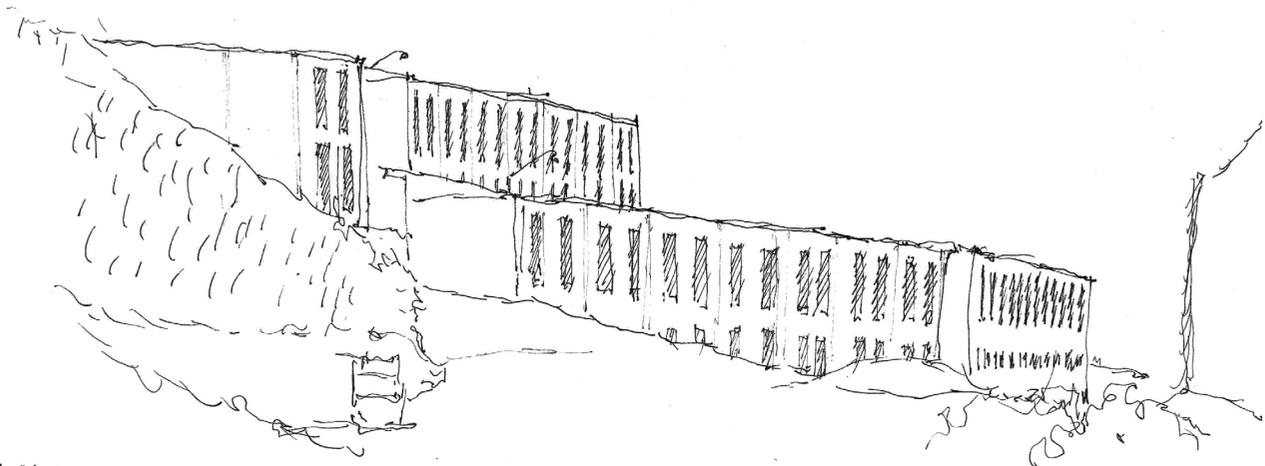
Zona de Emplazamiento



Blocks del sector oeste



El departamento duplex inserto dentro de un block de cuatro pisos es una tipología eficiente desde el punto de vista del uso del suelo, pero produce la pérdida del patio y generalmente la imposibilidad de crecimiento.



Las naves próximas entre ellas, una extensión horizontal rasante, la fachada aparece unitaria como forma, con fracciones verticales equivalentes que distinguen tramos en la forma, así la ventana es el ordenador de la fachada y del bloque.

Las naves próximas entre ellas, una extensión horizontal rasante, la fachada aparece unitaria como forma, con fracciones verticales equivalentes que distinguen tramos en la forma, así la ventana es el ordenador de la fachada y del bloque.

ciones" contiene 16 departamentos y una altura de cuatro pisos.

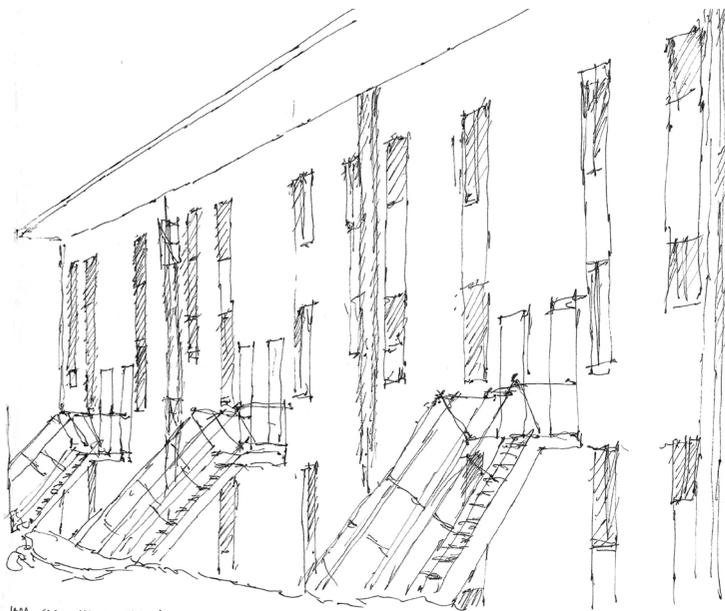
**La estructura** del block consiste en una construcción con diafragma rígido central (losa). Muros estructurales de albañilería reforzada perpendiculares al largo del block distanciados por el ancho de un departamento. Todo atado con vigas y pilares de hormigón armado. El piso del segundo nivel del departamento es de un entramado de vigas de madera; las divisiones interiores son de tabiquería y gran parte de las caras externas también. El revestimiento externo de esta tabiquería es de internit, el cual en algunas partes ineludiblemente se encuentra directamente con el hormigón. Esta situación fue apuntada por un ingeniero que se nos acercó a conversar. Él nos señaló la deficiencia constructiva en ciertos aspectos del diseño y puso como ejemplo esto, ya que esos encuentros no tenían más opción que ser sellados con silicona, material que con el tiempo se deteriora y que probablemente ocasione goteras y filtraciones en esas zonas en el futuro.

**El programa** se distribuye emplazando los sectores comunes en el primer piso: living comedor, un baño y la cocina, y el segundo piso, los espacios más íntimos, un dormitorio matrimonial, dos dormitorios más pequeños, todos con espacio para clóset y un baño con espacio para lavadora y tina. Se entrega sin terminacio-

nes, solo la obra gruesa, privilegiando un mayor tamaño y dejando las terminaciones a los propios habitantes.

**El tamaño** total es una vivienda de 65.1 m<sup>2</sup>, muy superior al metraje promedio visto hasta ahora en vivienda mínima, pero sin posibilidad de ampliación ni patio. Esto que en un principio parece ser negativo, se ve atenuado por la extensión relativamente generosa de la superficie, proyectada como tamaño definitivo para satisfacer las necesidades de una familia promedio.

**El acceso** a cada unidad es particular a través de una escalera que sube al departamento superior o bien baja a los departamentos del primer piso (en este caso se comparte). El acceso se soluciona utilizando la pendiente natural del terreno, las escaleras se conectan a una vereda de altura intermedia que recorre horizontalmente el block. Las escaleras no son holgadas (70 cms), en el caso del acceso al primer piso, es un poco más amplio, pero remata en un espacio ajustado, lo que da la impresión que ingresar objetos grandes sería muy complicado. Con este sistema de altura intermedia se construye un distanciamiento entre lo íntimo y lo "público", aun cuando la vivienda ubica solo la ventana de cocina hacia esta cara, y deja en forma conveniente las ventanas de los espacios más íntimos hacia la fachada opuesta, la cual recibe luz del norte y tiene la mejor vista.



El uso que se hace de la geometría de la vivienda por parte de los habitantes, y el poder con los otros. Los espacios nuevos con accesos independientes a las viviendas con un elemento exterior que los separa de los otros.

Los accesos independientes a las viviendas construyen el distanciamiento necesario entre lo íntimo de la casa y lo público de las circulaciones del conjunto.



Dar prioridad al tamaño de la vivienda por sobre otros aspectos como las terminaciones, que pueden ser realizadas por la propia gente con mayor facilidad que construir estructuras aldañas, resulta ser un partido positivo. Un buen tamaño propicia las particiones adecuadas para un correcto desarrollo psicológico de una familia.

ARQUITECTOS  
Ricardo Beneyto C.

UBICACIÓN  
Av Valparaíso 1370, Quillota, Chile.

# Conjunto habitacional Antumapu

Quillota, Chile



**CONSTRUCCIÓN**  
Constructora CVP Ltda.

**SISTEMA CONSTRUCTIVO**  
Albañilería reforzada

**INGENIERÍA**  
VMB ingeniería estructural

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN**  
2009

**INVERSIÓN**  
83.000 UF

**NUMERO DE VIVIENDAS**  
1.050

**SUPERFICIE DE VIVIENDA**  
43.5 m<sup>2</sup>

**NUMERO DE HABITANTES**  
4.197 [estimados]

**SUPERFICIE TERRENO**  
15.1 há

**DENSIDAD**  
69.5 viviendas /há



El conjunto habitacional Antumapu es una extensa urbanización para vivienda mínima ubicada en las proximidades del centro de Quillota . Este consta de siete etapas, dos de las cuales están próximas a ser entregadas, y tres se encuentran en construcción.

Destaca en este caso la buena ubicación con respecto a las zonas céntricas; también la vivienda, en lo que se refiere a sus superficies interior - exterior.

Por otro lado, dado su gran tamaño, asemejándose más

a una pequeña ciudad que un conjunto habitacional propiamente tal; albergara a varias comunidades con diversos tipos de personas, por lo que también es interesante observar el modo en que han sido ubicados los espacios comunitarios y el equipamiento.

Es un proyecto que evidencia los progresos que se han alcanzado en la vivienda social, y se presenta indudablemente como una buena solución con carácter de vivienda definitiva.

# Análisis

## VIVIENDA

La respuesta a la vivienda viene de la mano con la estandarización respecto a la forma propiamente tal, como a su vez con el normar los futuros crecimientos de cada casa.

Se encuentran dos tipologías, una de dos pisos y pareadas, y otras de un piso, estas últimas en menor número ya que son destinadas para discapacitados.

Todas las viviendas constan de antejardín y patio, como a su vez, la posibilidad de ampliarse.

Dentro de su programa, estas proyectan un espacio living-comedor-cocina, un baño, y dos dormitorios, todo esto en 43,5 m<sup>2</sup>, pero con la posibilidad de ampliarse en una primera etapa en 16 m<sup>2</sup>. La casa puede llegar a tener 75,5 m<sup>2</sup>, sumando a éste un patio.

La estructura destaca por ser un sistema constructivo sólido y sencillo: Albañilería reforzada por los contornos, tabiquería en las particiones interiores, una losa de hormigón entre los pisos y una techumbre ordinaria a base de cerchas.

Lo más significativo de esta solución, ya que si bien tiene una buena extensión (menor que la de Elemental Valparaíso que tenía 65.1 m<sup>2</sup>), tiene la posibilidad de ampliarse en el primer y segundo piso, pudiendo lograr

una vivienda de 75,5 m<sup>2</sup>. con antejardín y patio trasero. Con esto, la vivienda propuesta da la impresión de ser una solución definitiva, sólida, con proyección en el tiempo.

## ESPACIOS COMUNITARIOS

Poseen una tipología típica, espacios abiertos con árboles y bancas.

Estos espacios abiertos, se insertan junto a las calles principales o ejes de circulación, con el objetivo claro de revitalizar estos lugares por medio del uso cotidiano de los habitantes, y a su vez, la de generar un carácter de pertenencia a estos espacios construyendo ese espesor entre la calle y las casas.

Los espacios comunitarios dejan de estar en una dimensión de "atrás", con lo que se aprecia que el espacio comunitario no es un mero resultado de la proyección de las viviendas, y tiene una voluntad y un tamaño que le es propio.

Este conjunto habitacional también está dotado de equipamiento tal como jardín infantil, sede, multicancha. También ellos ubicados en espacios abiertos, junto a las calles principales y las plazas.



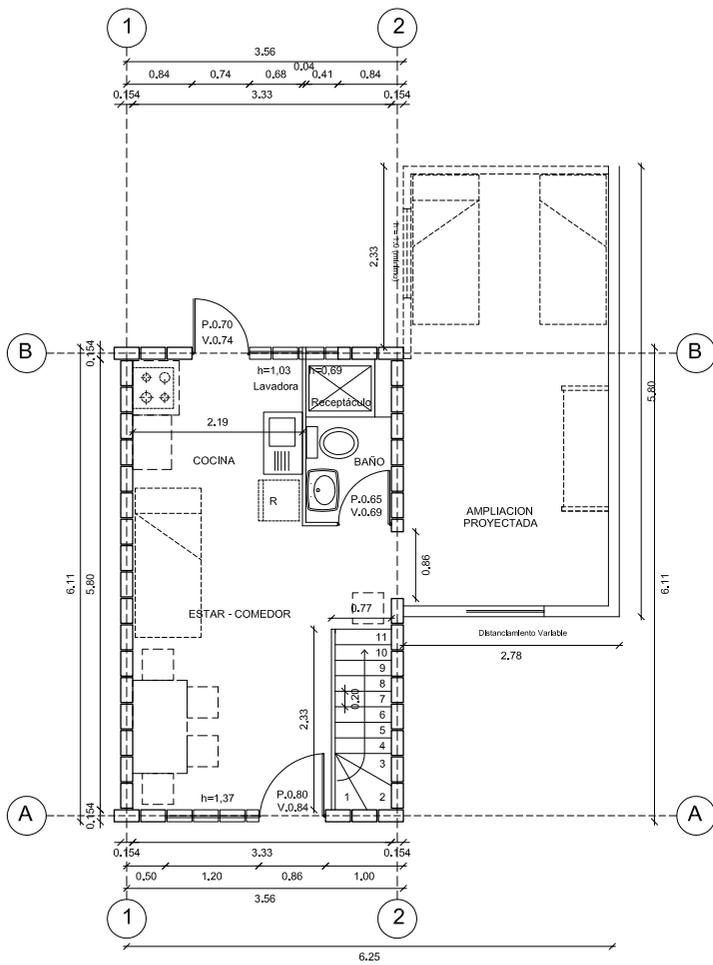
El conjunto desde la esquina aparece como una crujía continua de fachadas, de intersticios es la de la ampliación (propuesta)  
 El conjunto desde la esquina aparece como una crujía continua de fachadas, donde los intersticios son el espacio de las ampliaciones.



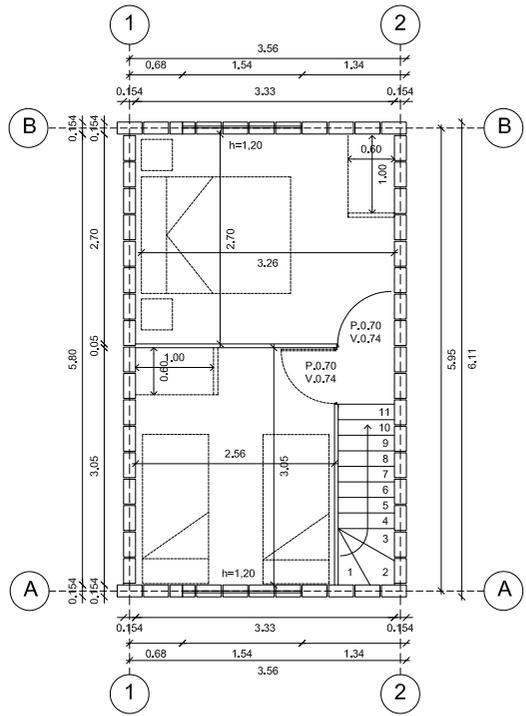
Desde la placita, aparecen en perfil de las casas superponiéndose, se multiplica la tipología, no la unidad del bloque, la partición que  
 ubica al conjunto. La placita junto a las calles. Como una situación de ciudad, separa sectores.  
 Desde la placita, aparecen las casas superponiéndose, se multiplica la tipología y no la unidad del bloque; la partición que vuelve dinámico el conjunto. La placita junto a las calles, como una situación de ciudad, separa sectores.



Panorámica de viviendas y jardín infantil



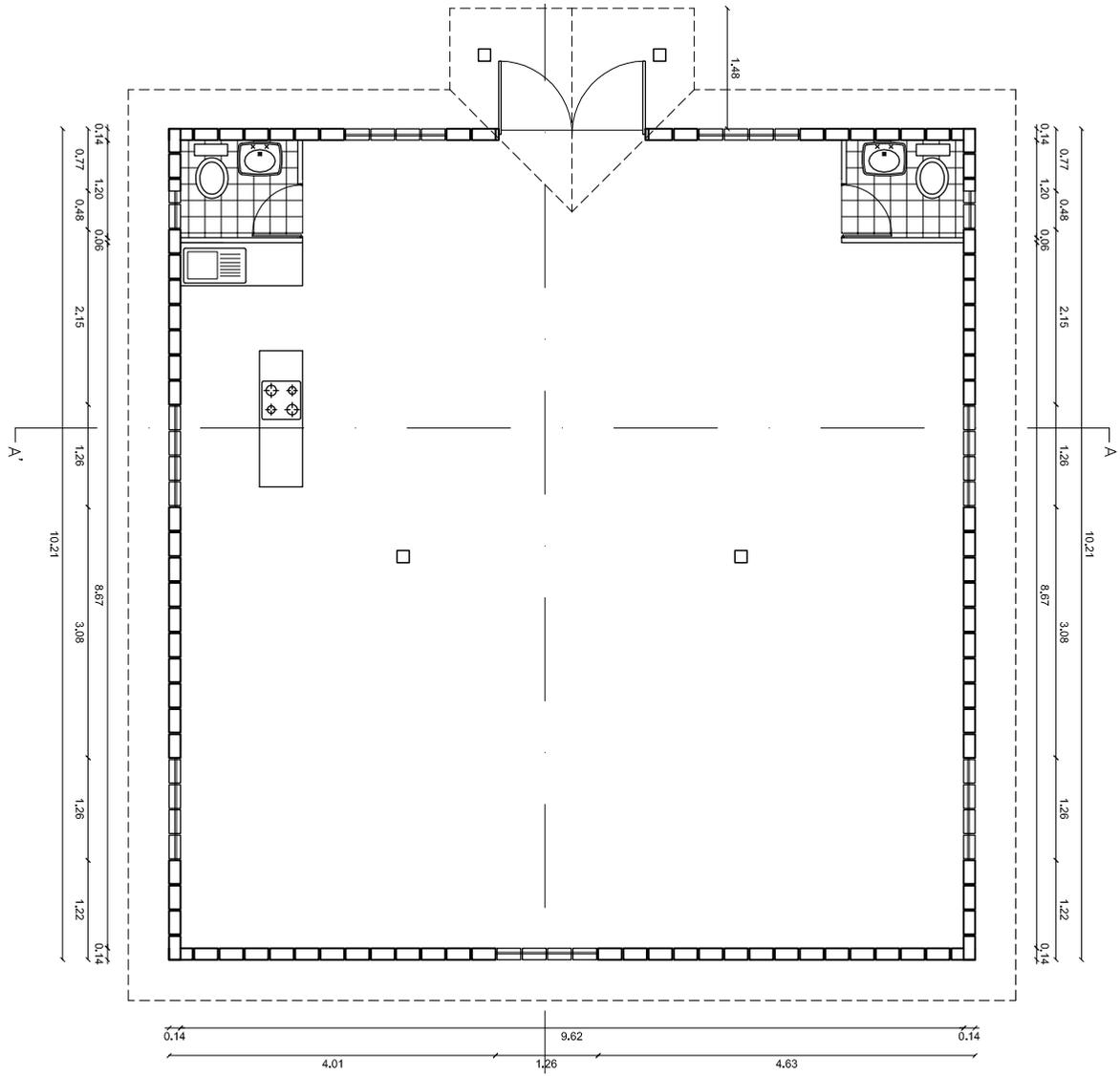
PLANTA PRIMER PISO CON AMPLIACIÓN . ESCALA 1 : 100



PLANTA SEGUNDO PISO . ESCALA 1 : 100



Pasaje y viviendas



SEDE COMUNITARIA . ESCALA 1 : 100



Sede comunitaria

**LÍNEA DE ACCIÓN**  
Fundación Madres De Plaza De Mayo

**UBICACIÓN**  
Av. Eva Perón 6600, Buenos Aires,  
Argentina.

## Villa 15. Misión Sueños Compartidos

Buenos Aires, Argentina



**SISTEMA CONSTRUCTIVO**  
M2

**AÑO DE CONSTRUCCIÓN**  
2006 - 2009

**NUMERO DE VIVIENDAS**  
1000

**SUPERFICIE DE VIVIENDA**  
82 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE TERRENO**  
2.9 há

**NUMERO DE HABITANTES**  
5.137 Aprox.



Las Madres de Plaza de Mayo es una asociación formada durante el último gobierno militar de la República Argentina (1976 - 1983) con el fin de recuperar con vida a los detenidos desaparecidos, inicialmente, y luego establecer quienes fueron los responsables de los crímenes de lesa humanidad y promover su enjuiciamiento. Posteriormente tratan de continuar lo que ellas entienden como la lucha que intentaron llevar a cabo sus hijos, mediante la ONG Asociación Madres de Plaza de Mayo, con su Radio, Universidad, Café literario, Plan de vivienda social, Guardería infantil y Programa de televisión.

La Fundación Madres de Plaza de Mayo comenzó su tarea de construcción de viviendas en el marco del proyecto denominado "Misión Sueños Compartidos" en el mes de octubre de 2006.

Sustentada con los fondos aportados por la Subsecretaría de Obras Públicas, Misión Sueños Compartidos es un proyecto integral de inclusión social, laboral, educativa y cultural, mediante la construcción de viviendas, jardines de infantes, escuelas y centros de salud en villas y asentamientos precarios.

La Misión busca fortalecer la organización social desde el trabajo, generar conciencia para el pleno cumplimien

to de los derechos, desarrollar la capacidad creativa de las comunidades donde se desarrolla el proyecto, articular el hábitat desde la exclusiva necesidad de sus habitantes, elaborar los proyectos respetando las formas de organización que los actores locales se dan para sí. El proyecto contempla la contratación directa de personas que habitan los barrios donde se llevan a cabo las distintas obras. Esta contratación no hace diferencias entre quienes tienen conocimientos previos o aquellos que no tienen experiencia laboral. Todos reciben capacitación adecuada para llevar a cabo su tarea, son inscritos en una "Aseguradoras de Riesgos del Trabajo", reciben su sueldo en blanco y son afiliados a UOCRA (Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina), reciben su libreta de desempleo y se constituyen como obreros formales de la construcción. Tampoco se hacen diferencias de género: se contratan en igual número hombres y mujeres.

La construcción de viviendas se entiende como un sistema general de urbanización, el trabajo como herramienta de reinserción, la educación como derecho inalienable de todos, y la cultura como formadora central del ideario humano.

# Antecedentes

## CIUDAD OCULTA

Ciudad Oculta es el nombre con que es conocida la Villa 15, un asentamiento informal o villa de emergencia localizada en la Ciudad de Buenos Aires, Argentina.

Se comenzó a denominar así, a partir de la Copa Mundial de Fútbol de 1978, cuando la dictadura militar comandada por el presidente de facto Jorge Rafael Videla aprobó la construcción de un muro que escondiera la villa de emergencia de los ojos de los turistas extranjeros. Con una población aproximada de 16.000 habitantes (2005), esta villa es considerada una de las más grandes y peligrosas dentro de la ciudad. Perteneció al barrio porteño de Villa Lugano.

Actualmente en proceso de mejora por intermedio de la Asociación Madres de Plaza de Mayo, se ha propuesto el cambio de nombre a Ciudad Luz.

## COMUNIDAD

En el área social de la Misión Sueños Compartidos trabajan sociólogos y trabajadores sociales que, desde una mirada interdisciplinaria, se vinculan a su vez con profesionales de otras disciplinas.

Encuentros, jornadas y charlas bajo la modalidad de taller se realizan para el abordaje de temáticas y problemáticas vinculadas con lo social. Este trabajo se inicia con un diagnóstico del barrio en el que se trabajará, de forma tal de determinar cuáles son las problemáticas sociales preponderantes. Los talleres que se implementan son de grupos reducidos y sobre un tema específico, con partici-

pación optativa, y según sea la demanda, se realizan tantos talleres como sea necesario para que todos puedan acceder a ellos.

La Misión Sueños Compartidos trabaja desde una profunda concepción de los derechos humanos, entiende a la educación como la posibilidad a la inclusión social. Los centros de alfabetización, capacitación profesional, deportes y educación inicial, generan condiciones para fortalecer la identidad de los trabajadores y ofrecer herramientas para que la participación sea consciente y organizada, desde una propuesta integral de educación para toda su familia.

## VIVIENDAS

Desde el punto de vista constructivo, en las distintas obras de construcción que se desarrollan, se utiliza un sistema de paneles de poliestireno expandido denominado internacionalmente M2 (Emmedue). Este es un moderno sistema constructivo integral de paredes modulares. La Fundación produce estos paneles en su fábrica de Barracas y obtuvo el Certificado de Aptitud Técnica General otorgado por la Subsecretaría de Vivienda de la Nación para construir viviendas en todo el país mediante este sistema (M2).

En lo que respecta a un planteamiento arquitectónico, el proyecto Sueños Compartidos Las casas o bloques de departamentos solo responden modelos estándar con pequeñas modificaciones dependiendo del caso.



Ciudad Oculta



Integración comunitaria



Viviendas y sistema Enmedue

Investigación

## CASOS REFERENCIALES



La segunda parte del capítulo “Investigación” corresponde a un breve estudio de proyectos importantes realizados por algunos de los grandes arquitectos modernos. Él nos permite acercarnos a los diferentes pensamientos que cada cual tenía sobre la vivienda, los espacios comunes, la ciudad y la arquitectura propiamente tal. Con esto, establecemos comparaciones, verificaciones e hipótesis en relación a lo que ha sucedido a lo largo del tiempo y en la actualidad con respecto a estos temas.

Las obras y arquitectos vistos en este punto son:

Casa Kauffman, Frank Lloyd Wright, 1939  
Villa Tugendhat, Mies Van Der Rohe, 1930  
Casa Gropius, Walter Gropius, 1937 <sup>(1)</sup>  
Villa Savoye, Le Corbusier, 1929 <sup>(1)</sup>  
Unité d'Habitation de Marsella, Le Corbusier, 1952 <sup>(2)</sup>  
Fabrica de Sunila, Alvar Aalto, 1936 <sup>(2)</sup>

Junto a ellos, se estudia el “Proyecto de 30 casas” en Playa Ancha. Consiste en un minucioso estudio realizado a las familias postulantes a la vivienda básica; en forma interdisciplinaria entre psicólogos y arquitectos, con el objetivo de lograr desarrollar un modelo de vivienda adecuada a las necesidades y anhelos reales de cada una de las familias, mediante una interpretación arquitectónica de los resultados obtenidos del estudio. Este proyecto nos aproxima a la realidad actual del caso en Chile, las necesidades y aspiraciones, costumbres, modos de vida y conflictos de las personas pertenecientes al grupo social más vulnerable.

---

<sup>(1)</sup> ver carpeta de Rodrigo Calderón. <sup>(2)</sup> ver carpeta de Pamela González Gallo.



## ANTECEDENTES

Diseñada entre 1934-1935 y construida durante 1936-1937 en Pennsylvania, Fallingwater fue la casa de campo para Edgar Kaufmann, su esposa Liliane y su hijo Edgar Jr., dueños de unos grandes almacenes en Pittsburgh. Hoy en día Fallingwater es un monumento nacional en Estados Unidos que funciona como museo y pertenece al Western Pennsylvania Conservancy.

Fallingwater sigue los principios de "arquitectura orgánica" enfatizados por Wright en su escuela y estudio Taliesin. Básicamente consiste en integrar en una unidad (edificación) los factores ambientales del lugar, uso y función, materiales nativos, el proceso de construcción y el ser humano o cliente.

Los Kaufmann compraron una parcela boscosa fuera de Pittsburgh con una cascada del arroyo del Oso y algunas cabañas de madera. Cuando las cabañas de su finca se deterioraron tanto que tuvieron que ser reconstruidas, el señor Kaufmann entró en contacto con Wright. Inicialmente, los Kaufmann asumieron que Wright diseñaría una casa con vistas a la cascada.

Frank Lloyd Wright pidió un estudio topográfico del área alrededor de la cascada, e incluyó todas las rocas, árboles y curvas de nivel. Posteriormente, Wright creó un nuevo mapa en que precisaba el diámetro de los troncos de los árboles y la especie a la que pertenecían. Cuando Wright comunicó que la casa iba a estar sobre la cascada la familia se negó en un primer momento, aunque después el arquitecto les convenció de que esa era la mejor opción. La Casa de la Cascada se convirtió en la casa de los fines de semana para la familia desde 1937

a 1963.

Analizando el sitio Wright observó que no son una sino dos cascadas que cortan el sentido de la corriente en diagonales opuestas. De la misma forma estableció sus volúmenes rotando la dirección de sus voladizos 90 grados y logrando un escalonamiento progresivo de los volúmenes horizontales, que parecen flotar libremente sostenidos por la rígida pureza del volumen vertical de la chimenea que los sostiene.

Nueve meses transcurrieron desde la primera vez que Wright viera el terreno hasta que plasmara que el proyecto viera la luz en un plano. Durante ese tiempo, se han documentado por los menos 3 visitas de Wright a Bear Run, en las que el maestro concibiera el edificio en su cabeza. Ni una sola línea fue dibujada en ese tiempo, ya que Wright solía decir "Concibe el edificio en la imaginación, no en el papel sino en la mente"... Luego, fue dibujada en tan sólo 140 minutos.

Cuando el matrimonio Kaufmann murió, el hijo vendió la Casa de la Cascada a la Fundación Frank Lloyd Wright porque se vio incapaz de afrontar los elevados impuestos que el edificio imponía. Gracias a Edgar Kaufmann hijo, la Casa de la Cascada pudo conservar intacta su arquitectura, su mobiliario y tapicería (también diseñados por Wright específicamente para la casa), su fina colección de arte, y el entorno natural que los Kaufmann tuvieron a bien recuperar y proteger.

Desde 1964, año en que se abrió al público, la Casa de la Cascada ha recibido casi cuatro millones de visitas (datos de julio de 2006)



## ESTRUCTURA Y PROGRAMA

### Basamentos

Wright basó su composición en el arreglo de volúmenes horizontales y verticales dispuestos dinámicamente. Debido a las características del terreno, decidió anclar la estructura en una gran roca próxima a la cascada justo sobre el riachuelo. Para lograr una sensación de ligereza, dispuso las terrazas en voladizo, apoyadas sobre macizos soportes de sección trapezoidal empotrados en la roca. Asoció este concepto estructural a la forma cómo un mesero carga una bandeja sobre sus dedos. Sobre los soportes, dispuso unas vigas de concreto armado en el piso de aproximadamente un metro de ancho, las que, junto a unas viguetas transversales formaron una parrilla sobre la que se sostiene la terraza en voladizo. Al parecer E.J. Kaufmann desconfió del cálculo estructural de Wright y secretamente aumentó acero en la estructura, lo que motivó la ira del arquitecto quien le recriminó su falta de confianza. Sin embargo, Wright se equivocó en el cálculo estructural. Gracias a ese acero extra los voladizos no colapsaron, sin embargo ya en los años 90 se observaba una deflexión de hasta 20 cm. Trabajos de postensado en el 2001 lograron estabilizar la estructura, pero costaron 11,5 millones de dólares, unas 100 veces el costo original de la casa.

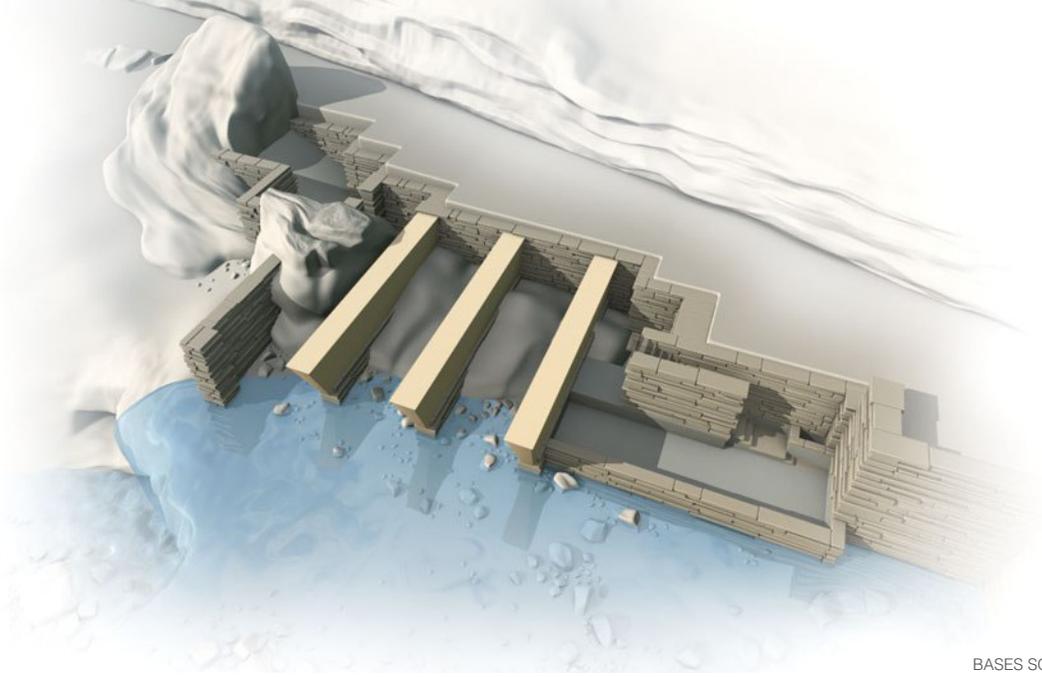
### Primer piso

Lo primero que llama la atención de la casa de la cascada es su ausencia de un “gran ingreso” como era costumbre en la residencias de la época. Por el contrario, la puerta principal se encuentra casi escondida en la parte posterior de la casa. Al ingresar, los bajos techos, las grandes ventanas y la ausencia de paredes al interior de la sala conducen la vista hacia el paisaje. El sonido de la cascada es omnipresente aunque la misma es invisible al interior de la casa. El piso de piedra y el enchapado pétreo de la chimenea se fusiona con la roca viva en la que la construcción está inserta. El diseño interior parece salir de la propia casa y la colección de arte, preferentemente basada en arte asiático y

latinoamericano, ayuda en otorgarle un aire de misterio al interior.

Al entrar en la casa por principal, situada en la cara norte, accedemos a una pequeña habitación con función de recibidor ubicada bajo las escaleras que conducen a la segunda planta. Pasada dicha habitación se entra en la sala de estar, el habitáculo más grande de la casa desde el que se divisan unas vistas espléndidas del bosque que rodea la vivienda. Al entrar, frente por frente está el llamado “rincón de la música”, cuya etimología se desconoce, a la derecha está la zona con sofás y detrás del “rincón de la música” está la “escalera del agua”, llamada así porque baja a una pequeña plataforma que está junto al arroyo. Para bajar por ésta es necesario abrir unas mamparas correderas de vidrio. Los escalones de la “escalera del agua” están colgados de unos cables en tracción unidos al primer forjado.

Las paredes de la sala de estar, al igual que las del resto de la casa, son iguales que las de fuera, con partes de mampostería de piedra del lugar. El suelo es de piedra marrón y el techo tiene un diseño que envuelve a las lámparas incluidas en el mismo, diseñadas expresamente para esta casa. Según se entra al comedor, a mano derecha, está la chimenea, rodeada de piedras naturales que afloran del suelo. A su izquierda está la “bola del vino”, un contenedor rojo circular provisto de una bisagra que posibilita colocarlo sobre el fuego para calentar la bebida que contiene. A ambos lados de la habitación hay una puerta que conduce a una terraza. La del lado este tiene a su vez una escalera exterior que lleva a la terraza del dormitorio del hijo de los Kaufmann. A la izquierda de la chimenea está la puerta que conduce a la cocina, una habitación más pequeña que la sala de estar con muebles diseñados por Wright y exclusivos para esta casa, al igual que sucede con el resto de mobiliario de la vivienda. Entre la puerta de la cocina y la escalera está la mesa para comer, empotrada a la pared norte de la sala de estar.



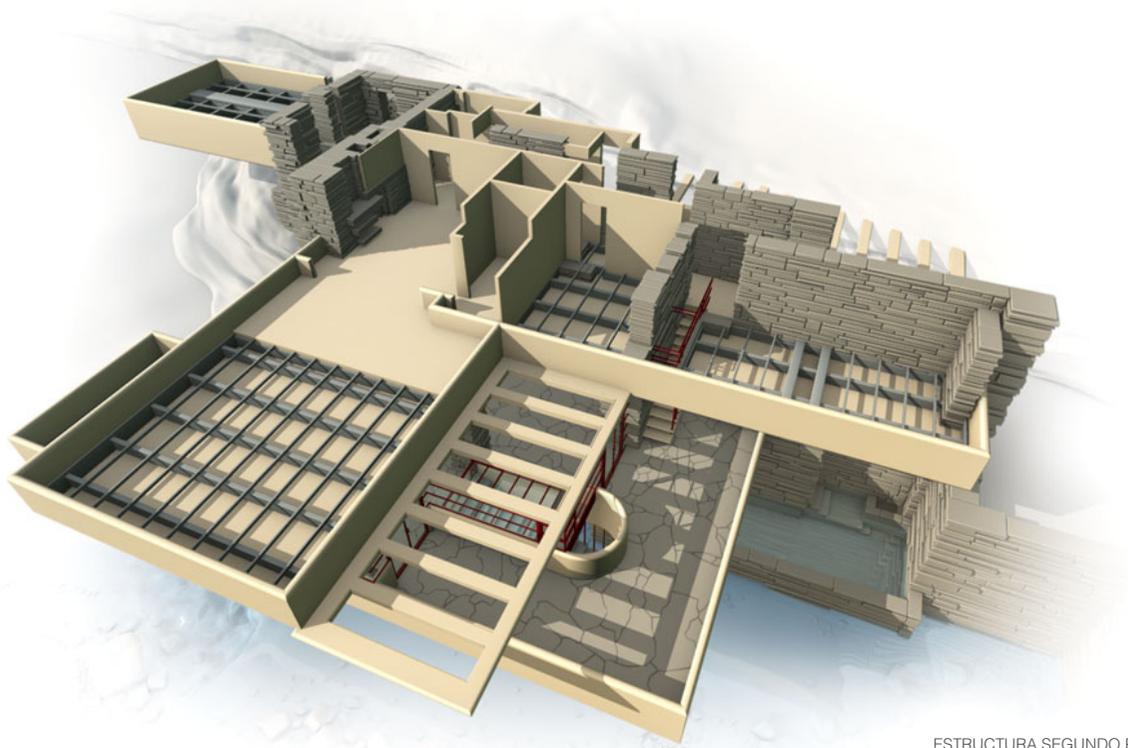
BASES SOBRE LA ROCA



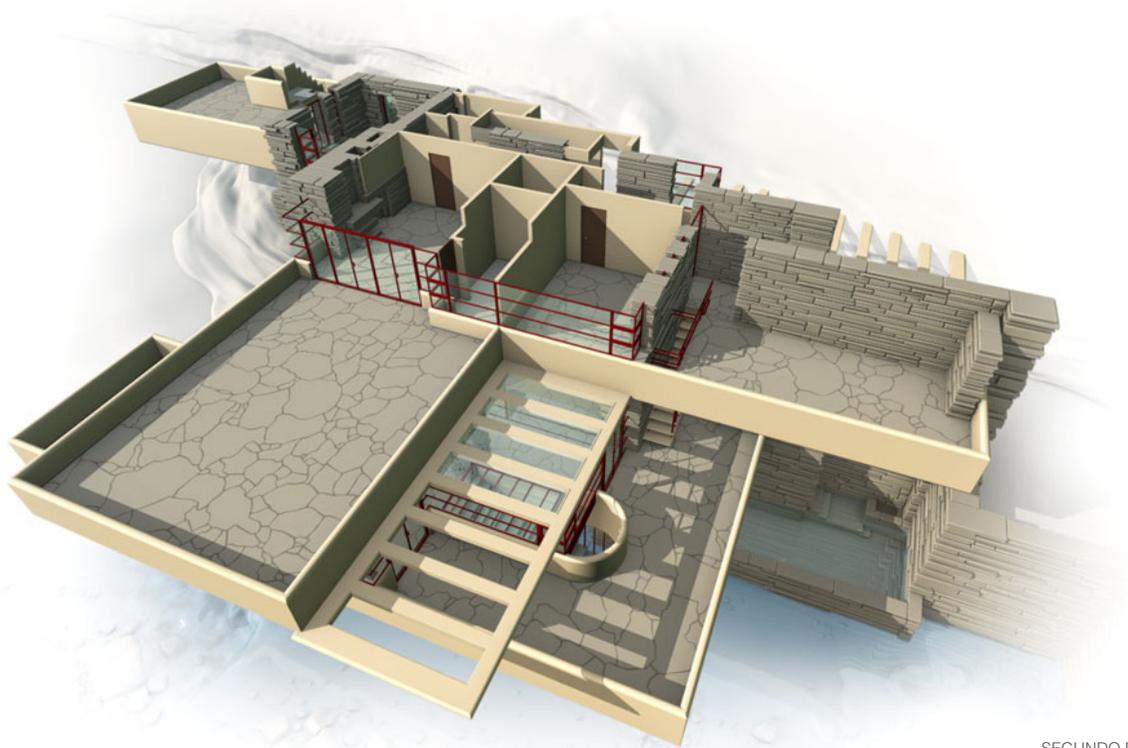
ESTRUCTURA PRIMER PISO



PRIMER PISO



ESTRUCTURA SEGUNDO PISO



SEGUNDO PISO

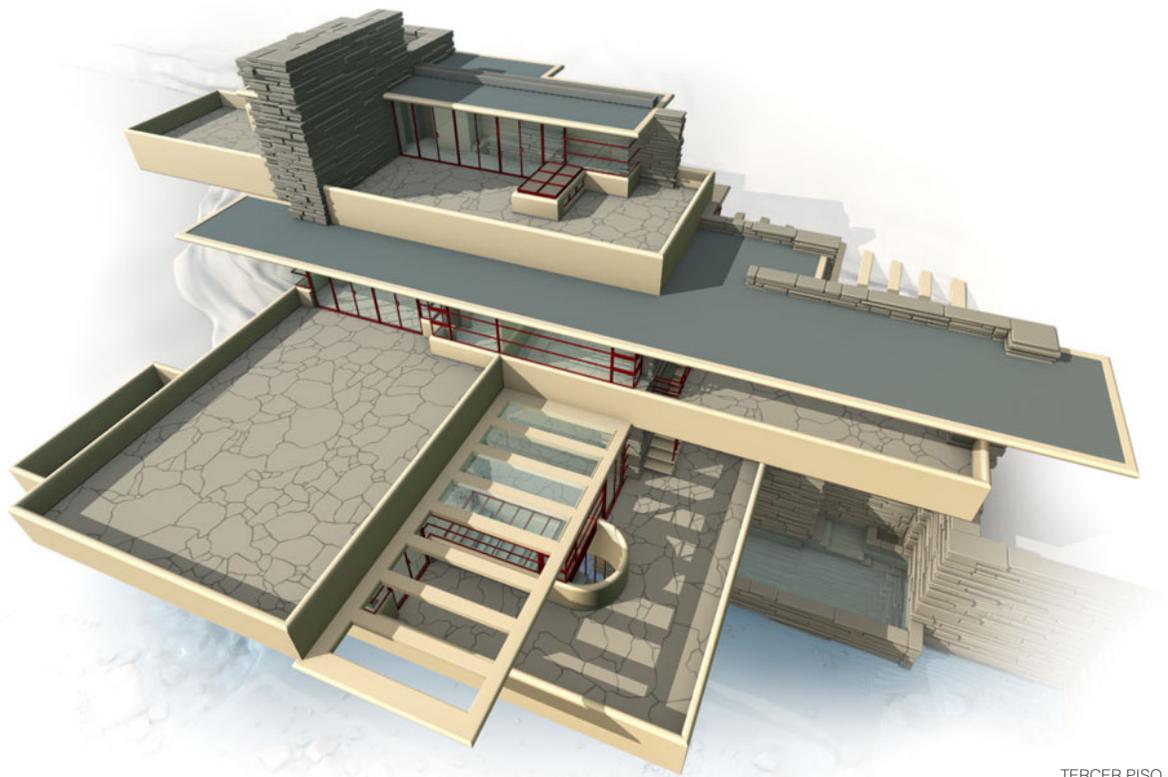
### Segundo piso

En la segunda planta hay dos dormitorios, dos cuartos de baño y el despacho del señor Kaufmann, así como tres terrazas y las escaleras que conducen al mirador de la tercera planta. Según se accede a esta planta se entra en un pequeño pasillo que distribuye las dependencias. El dormitorio del hijo Kaufmann está sobre el “rincón de la música” de la primera planta, el cual tiene un pequeño cuarto de baño. Al este de este dormitorio está la terraza individual del hijo, en la que hay una escalera exterior que baja a la primera planta. Sobre la zona de sillones de la sala de estar está el dormitorio del matrimonio, el cual

cuenta con un pequeño cuarto de baño y una extensa terraza que se extiende en voladizo en dirección sur. En la parte oeste de la segunda planta está el despacho del señor Kaufmann. En esta habitación hay una cama y una escalera que conduce al mirador que hay sobre la segunda planta. La chimenea asoma tanto en el dormitorio del matrimonio como en el despacho. En esta última habitación está la ventana acristalada corrida que se prolonga hasta la cocina. En la pared oeste del estudio hay una puerta que lleva a la terraza del mismo, en la que originalmente había dos árboles que atravesaban el forjado.



ESTRUCTURA TERCER PISO



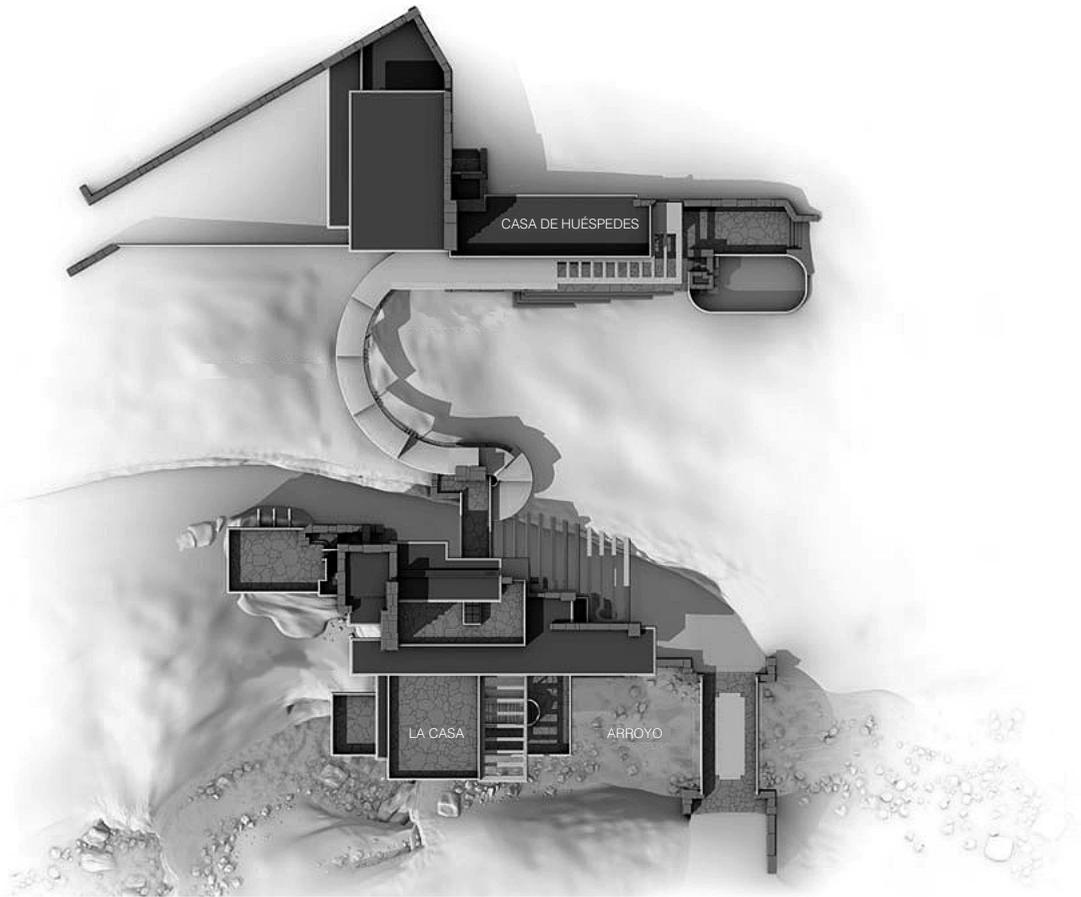
TERCER PISO

### Tercer piso

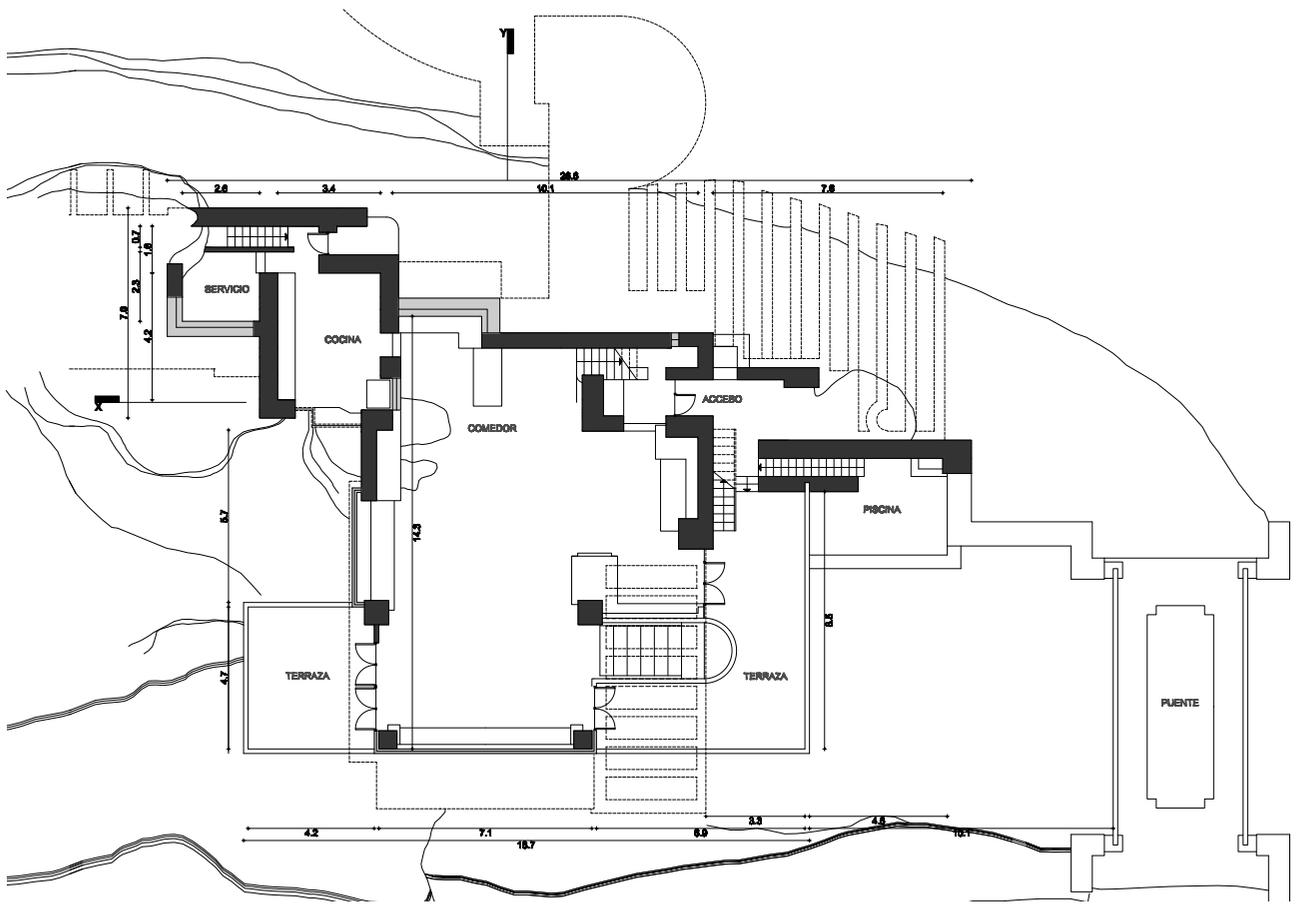
Mucho más pequeño es el tercer nivel, que alberga las habitaciones de Edgar Kaufmann hijo. Estas son básicamente un pequeño espacio para la cama al lado de la terraza, también ampliamente iluminada por ventanales (las ventanas no tienen marco en la esquina, lo que le da una transparencia notable para la época) y el estudio, al que finalmente Edgar se mudó ya que su "dormitorio" era muy pequeño. Hay también una conexión entre ambas terrazas, aunque probablemente haya sido poco usada.

### La casa de huéspedes

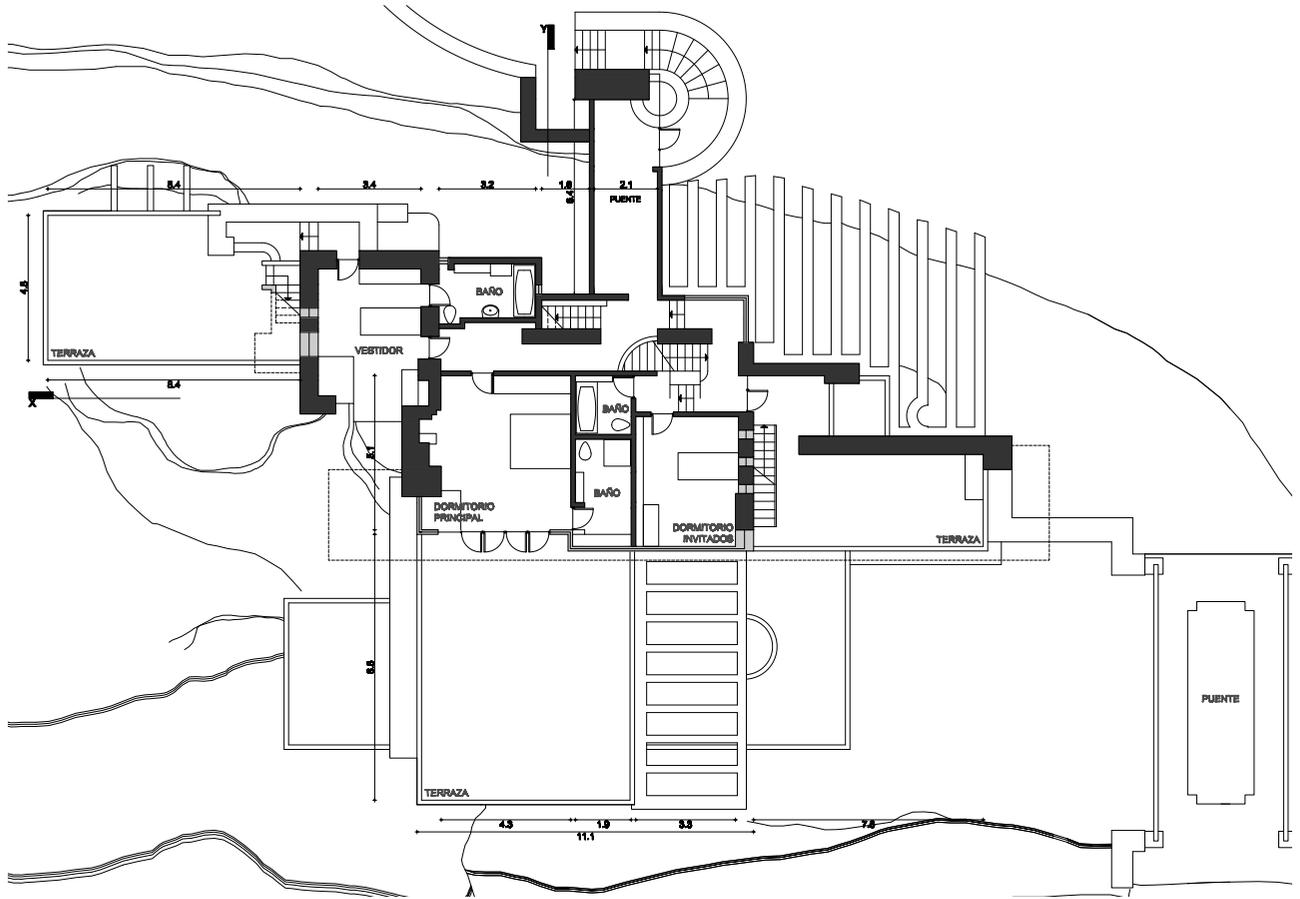
Luego de inaugurada Fallingwater, la habitación de Huéspedes en el segundo nivel resultó insuficiente para los frecuentes visitantes a la casa, por lo se encomendó a Wright una casa para huéspedes, un poco más arriba que la casa principal. Ésta se halla conectada por una escalinata semicircular cuyo techo se pliega conforme se va ascendiendo en el terreno. La casa de visitas mantiene el estilo de la casa principal, cuenta también con magníficas vistas y con una piscina propia.



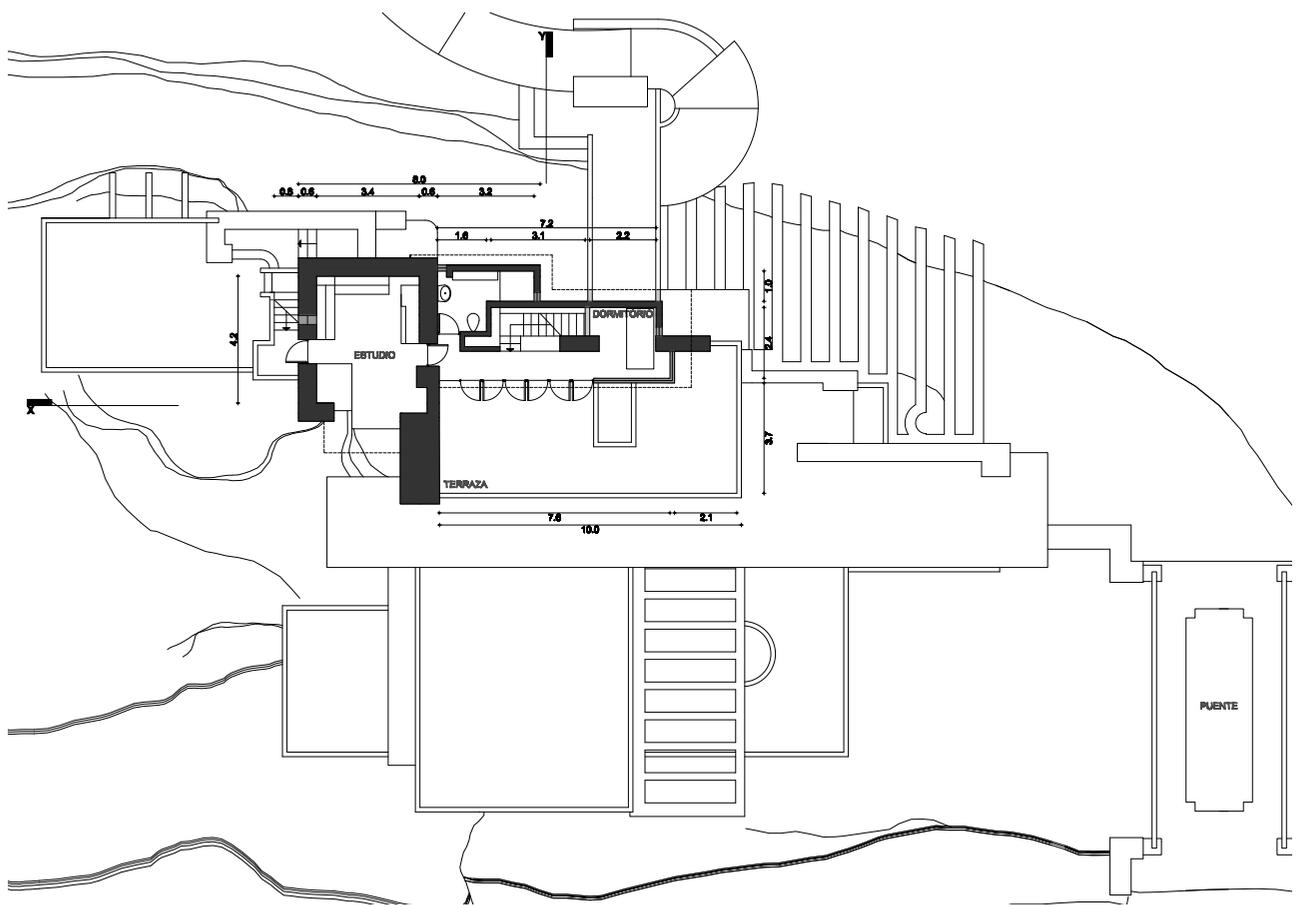
0 5 10 15 mts PLANTA EMPLAZAMIENTO . ESCALA 1 : 600



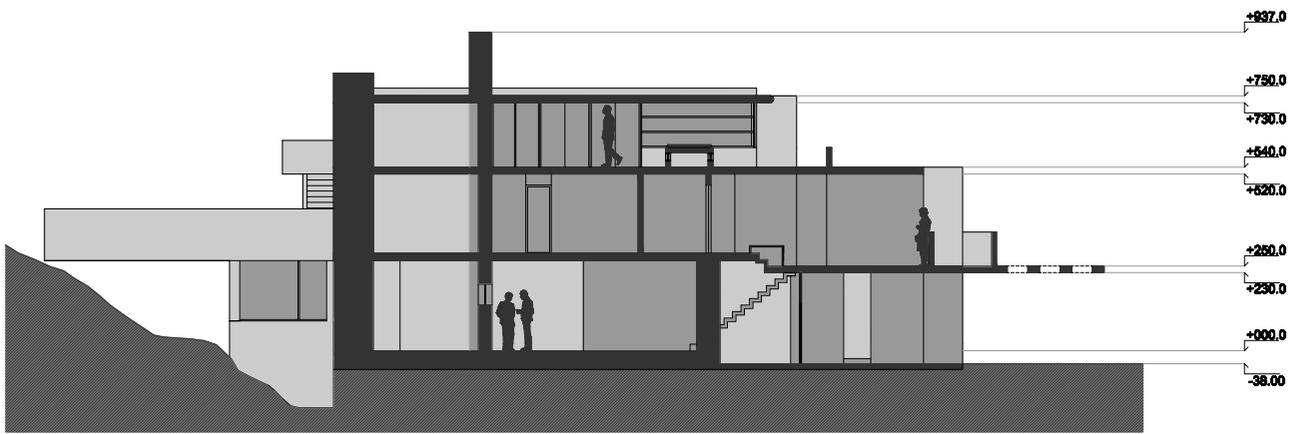
0 1 2 3 4 5 mts PLANTA PRIMER PISO . ESCALA 1 : 250



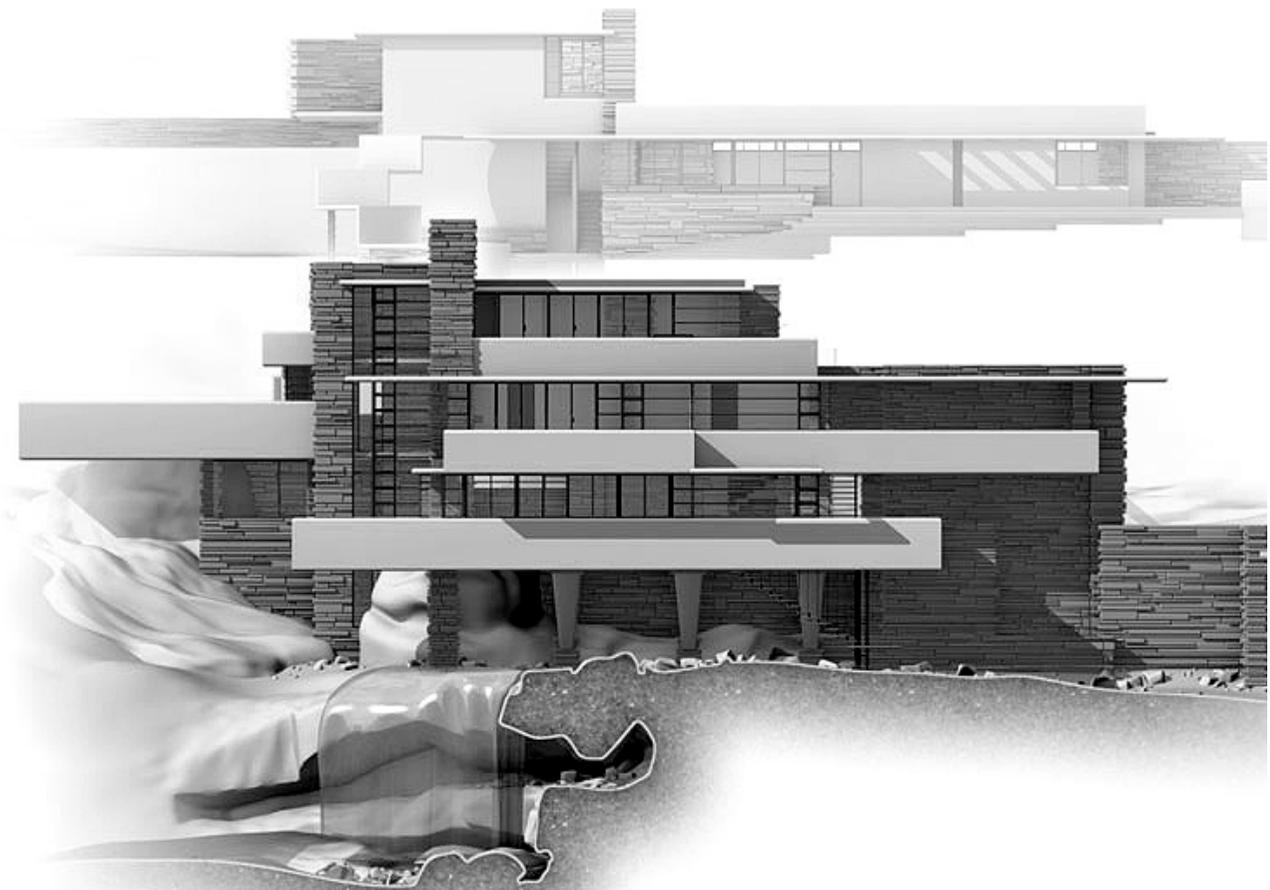
0 1 2 3 4 5 mts PLANTA SEGUNDO PISO . ESCALA 1 : 250 (1)



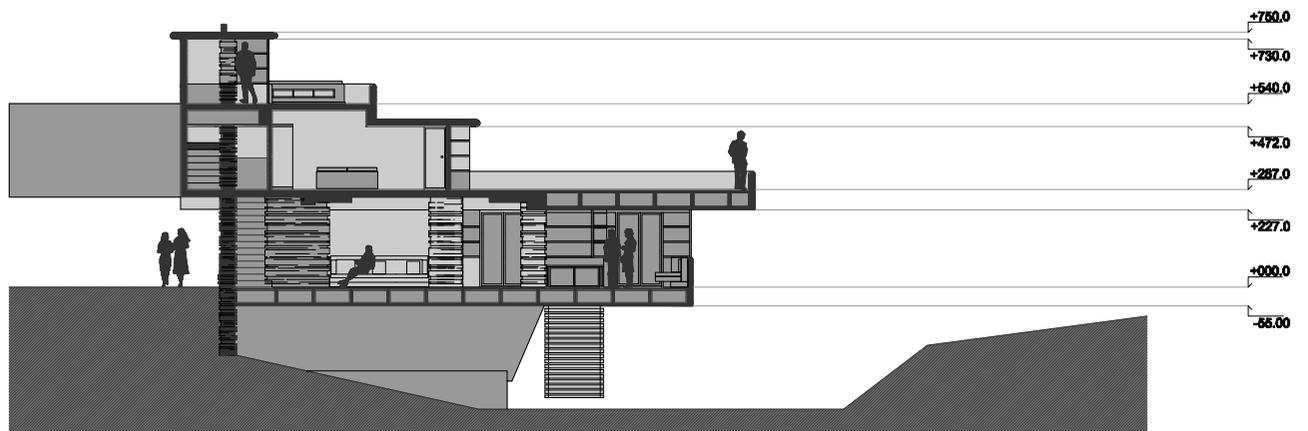
0 1 2 3 4 5 mts PLANTA TERCER PISO . ESCALA 1 : 250 (1)



0 1 2 3 4 5 mts SECCIÓN X - X' . ESCALA 1 : 250



0 1 2 3 4 5 mts ALZADO SUR . ESCALA 1 : 250



0 1 2 3 4 5 mts SECCIÓN Y - Y' . ESCALA 1 : 250



0 1 2 3 4 5 mts ALZADO ESTE . ESCALA 1 : 250



## ANTECEDENTES

### Origen del proyecto

Grete Weiss Low-Beer y Fritz Tugendhat, ambos procedentes de familias adineradas de Brno dedicadas a la producción textil-habían conocido a Mies van Der Rohe en Berlín en el año 1927, es decir, antes de su boda. Las obras del arquitecto en esa ciudad, especialmente la casa que el historiador Eduard Fuchs había hecho edificar en Zehlendorf, con su clara estructura y su pérgola de cristal, habían causado una impresión tal en ambos, que decidieron encargar a Mies la construcción de su propia residencia. El joven matrimonio hacía gala de un gusto moderno para la época, como evidencian las palabras de Grete Tugendhat: "Siempre he deseado vivir en una casa amplia y moderna con formas claras y sencillas. Y a mi esposo simplemente le horrorizaban esas habitaciones atestadas hasta el techo de figuritas y tejidos ornamentales que recordaba de su niñez." ] Antes de adjudicar el proyecto de la villa, el matrimonio visitó también algunos edificios de Arnost Wiesner. Wiesner era uno de los arquitectos modernos de Brno de más renombre, y ya había construido varias residencias de lujo para clientes acaudalados. Sólo después de establecer las pertinentes comparaciones se decidieron definitivamente por Mies van der Rohe.

El solar en el que se debía construir la casa era una parcela que Grete Tugendhat había recibido de su padre como regalo de boda. El inclinado terreno había formado parte del jardín de los Low-Beer. El declive, que empieza junto a la calle se extiende en dirección sudoeste, es decir, hacia el centro de la ciudad dominado por el castillo Spilberk. Mies examinó la parcela en septiembre de 1928, completando ya en diciembre los primeros bocetos (no se conservan). El día 31 de dicho mes se los presentó al matrimonio en Berlín. Sobre los primeros planos se desarrolló una conversación tan intensa que los Tugendhat no se despidieron de Mies hasta pasada la medianoche, en lugar de dar la bienvenida al nuevo año en compañía de unos amigos, como tenían pensado. A ambos

les gustaron las propuestas, pero sugirieron tres cambios. Por ejemplo, las tres columnas exentas del piso superior debían trasladarse a la pared porque, en su opinión-, podían limitar la movilidad dentro de la casa. El cuarto de baño debía dotarse de una entrada separada en vez de poderse acceder a él sólo a través de los dormitorios del matrimonio. La tercera modificación hacía referencia a la protección del salón frente a los rayos solares.

Poco después, Mies van der Rohe elaboró los nuevos planos, que aunque tenían en cuenta algunos de los deseos expresados por sus clientes, reflejaban sobre todo el modo de ver del arquitecto. La posterior sugerencia de Fritz Tugendhat de no hacer llegar las puertas hasta el techo -temiendo que pudieran caerse- fue rotundamente rechazada por Mies, puesto que la clara definición de la superficie constituía uno de los pilares de su proyecto. Mientras que la planta de cada uno de los pisos se mantuvo sin grandes cambios, la configuración de las dos fachadas presentó algunas dificultades. Este hecho queda patente sobre todo en la del jardín, en la que se integraron diversos elementos formales heterogéneos. El diseño definitivo se completó probablemente poco después, dado que la construcción se inició ya en junio de 1929.

Durante la misma se introdujeron también algunas modificaciones de carácter técnico.

El concepto de este edificio exento, cuyas tres plantas difieren en cuanto a su estructuración y a su fachada, se orientó en primer lugar a las condiciones impuestas por la pendiente del terreno.

### Distribución y programa

"Al sótano dan acceso dos entradas desde el exterior; desde el interior, una escalera de caracol a la que se llega a través de la cocina. En él encontramos habitaciones de servicio necesarias para la organización técnica y económica de la



casa. Vista desde fuera, esta planta conforma un zocalo cerrado para el conjunto del edificio, solo articulado por las puertas, una estrecha hilera de ventanas y las escaleras instaladas ante él. El segundo nivel constituye la planta baja, formada por tres partes, a la que se puede acceder desde la galería de entrada y, desde la fachada noroccidental, por una escalera de caracol que discurre en sentido contrario a las agujas del reloj. La primera parte es el salón con invernadero, cuya subdivisión funcional -vestíbulo, despacho con biblioteca y área de asiento, zona de estar y área de comedor- apenas queda insinuada. En la segunda parte se encuentran la cocina, la recocina, la despensa y pequeñas, estancias de servicio. A continuación se accede a la tercera parte, con habitaciones para el personal y los utensilios. La fachada lateral, orientada al sudeste, y la principal están cubiertas de cristal en toda su altura. La superficie del mismo continúa en la terraza con una banda de vidrio opalino. La segunda fachada lateral está determinada por las puertas y ventanas. [El salón se comunica con la terraza, parcialmente cubierta y parcialmente al aire libre, y con la escalera interior. De este piso sólo son visibles desde la fachada principal la parte superior del muro y la estrecha banda de ventanas.

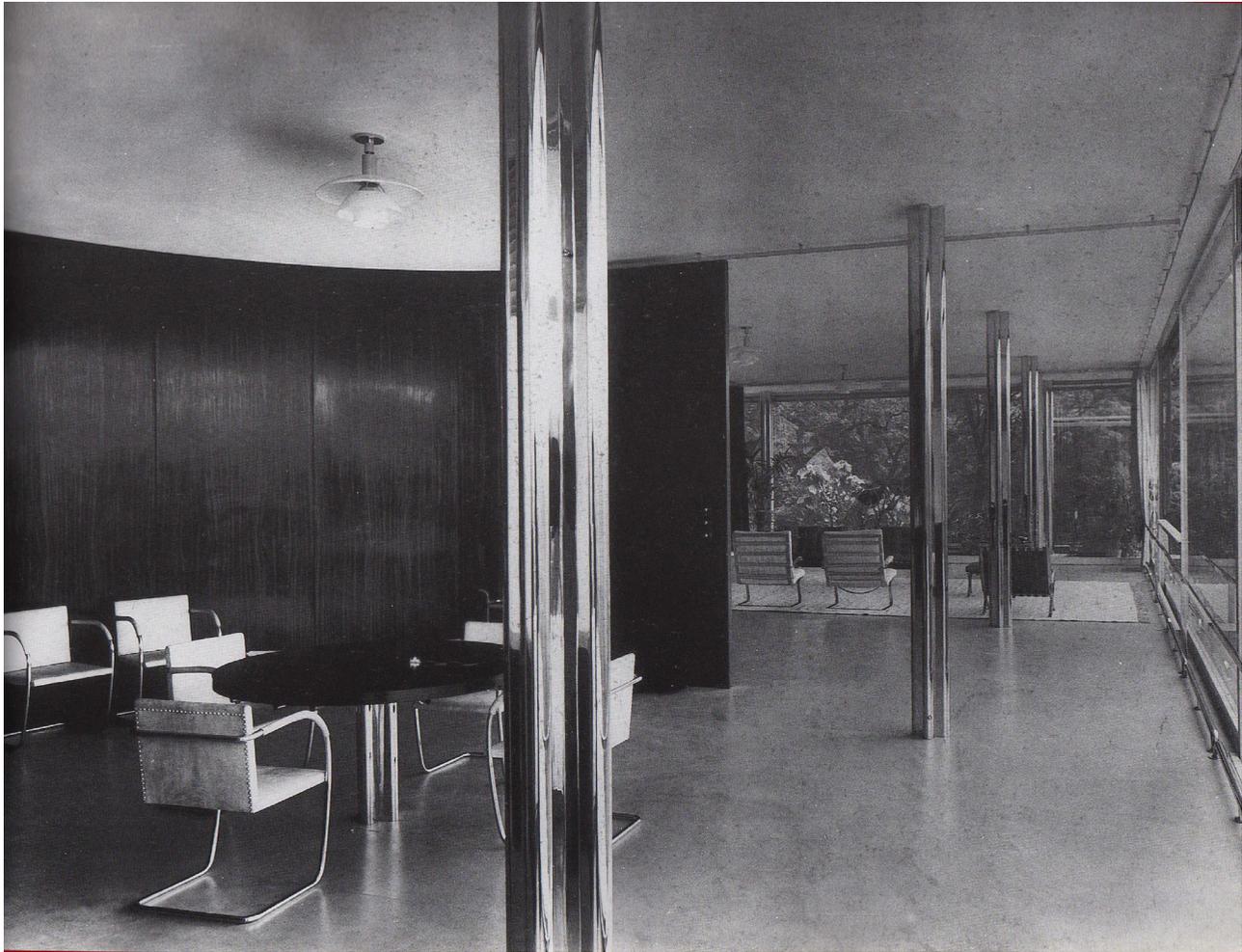
En la tercera planta, es decir, en el piso superior, se halla la entrada oriental, que constituye al mismo tiempo el verdadero centro de la vivienda. A la fachada principal dan las dos habitaciones de los niños, la de la niñera y el cuarto de baño común. Al jardín, los dormitorios del matrimonio y su cuarto de baño. Éste enlaza con el vestíbulo, y en el lado opuesto se encuentra una salida a la terraza. Desde la galería de entrada, un ramo recto de las escaleras conduce al piso principal. A la terraza se puede salir también desde las habitaciones de los niños o a través de un estrecho corredor que parte de las habitaciones de los propietarios. Dicha terraza continúa bajo la zona de entrada, en parte cubierta, y conecta con la

planta baja y el sótano por medio de escaleras. Al otro lado de la terraza se alzan la vivienda del guarda y el garaje, único cuerpo constructivo que linda directamente con la calle. El jardín, cuya superficie presenta una leve inclinación, es accesible desde la planta baja y desde el invernadero, así como atravesando el espacio libre que queda en el lado occidental de la casa.

#### Decoración y mobiliario

Mies van der Rohe no fue el único implicado en las tareas de decoración de la villa. No cabe ninguna duda de que él mismo determinó la localización de los muebles, en especial la de los incorporados -como los armarios en el piso superior- y la del banco, la mesa y las sillas en la zona de biblioteca. También la de la mesa desmontable con ocho sillas en el área del comedor. De los recuerdos de Grete Tugendhat se deduce que Mies se encargó personalmente de la elección y la realización del panel de ónice, así como de la placa de mármol verde (vert antique) que se utilizaría en el comedor como mesa auxiliar. Para buscar la chapa de ébano del panel semicircular que se dispondría entorno a esa misma zona, Mies se desplazó expresamente a París. En el diseño de los demás muebles participaron especialistas como Lilly Reich, Hermann John y Sergius Ruegenberg, que ya habían colaborado anteriormente con el arquitecto. En la elección de los tejidos se puede suponer una intervención fundamental de Lilly Reich, en el diseño del mobiliario, la ayuda de Sergius Ruegenberg.

Comparando el lugar que ocupan los muebles en el plano con su posición en las fotografías de la época, apreciamos que, o bien la localización del mobiliario no era tan estricta como se suele creer, o simplemente no se respetó. Pero lo que sí conseguía la disposición de dichos elementos era demarcar las distintas áreas de actividad en el salón prin



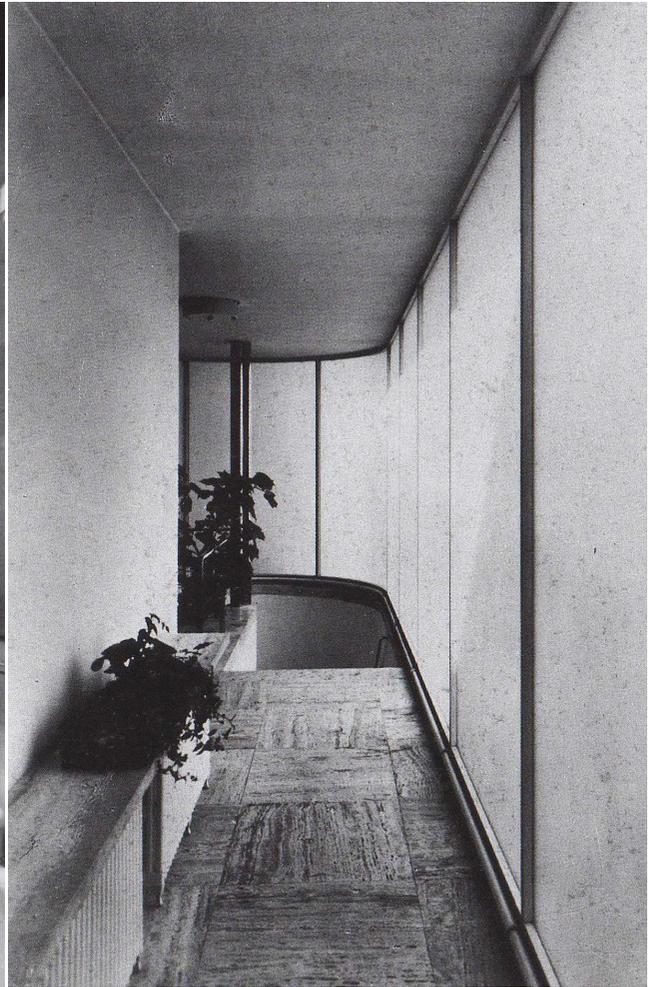
cial. Algunos objetos -por ejemplo la escultura de Wilhelm Lehmbrock que representa el torso de una joven que vuelve la cabeza, originariamente instalada en el "Salón en cristal de espejo" de Stuttgart- se incorporaron posteriormente a la residencia de los Tugendhat. La mayor parte de los muebles estaban colocados sobre alfombras nuevas con una base de goma de color claro. También se cree que éstas, por ejemplo la de lana que yace ante el tabique de ónice, pudieron ser diseñadas por un colaborador de Mies van der Rohe. El resto de la decoración quedaba definido por las cortinas de terciopelo o seda que colgaban de rieles cromados. Las cortinas interiores contribuían a separar los distintos ambientes funcionales, mientras que las de la fachada de cristal, en tanto que se iluminaban por medio de lámparas "Hanning", contribuían a la división óptica entre la luna y el jardín.

#### Construcción y aspectos técnicos

La edificación de la villa corrió a cargo de la constructora Arthur und Moritz Eisler, de Brno. Sin embargo, la estructura de acero y el aislamiento del tejado se encomendaron a empresas de Berlín. La calefacción central y el tabique de ónice se importaron respectivamente de Austria y de Alemania; el resto era de origen checoslovaco.<sup>5</sup> La mayor parte del mobiliario de madera fue fabricada en Brno por la empresa Standart bytová společnost<sup>6</sup>; los muebles de acero tubular y de fleje de acero, por Joseph Müller, de Berlín, responsable por entonces de la producción de los muebles de metal de Mies van der Rohe. El diseñador de lámparas de techo fue el danés Poul Henningsen, su fabricante, la empresa L. Poulsen, con sede en Copenhague. El equipamiento técnico era muy moderno. La misma calefacción central representaba por entonces una instalación muy avanzada, pero el dispositivo calefactor de las ventanas del gran salón constituía una auténtica rareza en una vivienda privada. La barrera térmica producida evitaba una excesiva pérdida de calor a través de las altas ventanas. Según Grete Tugendhat, el sistema

funcionaba muy bien, y en invierno era posible caldear la gran sala común en tan sólo media hora. Otras peculiaridades de la casa eran las ventanas, dotadas de un mecanismo eléctrico,<sup>7</sup> y la célula fotoeléctrica que, al anochecer, cerraba automáticamente las puertas que separaban la calle de la terraza. Aparte de esto, en la cocina se instaló una campana de salida de humo sobre los fogones.

No se conoce el coste total de la obra, pero en un cálculo realizado en los años ochenta se estimó que habrían sido aproximadamente cinco millones de coronas checoslovacas de la época. Si la valoración es correcta, por ese precio podrían haberse construido casi treinta viviendas unifamiliares de menor tamaño. El empleo de una estructura de acero, por entonces poco habitual en un edificio privado, tenía numerosas ventajas. Se requerían menos piezas de sustentación, podía reducirse el espesor de los muros y configurar la planta de cada nivel de forma independiente. La construcción en esqueleto permitió también que el salón fuera una estancia diáfana, ya que de otro modo no hubiera sido posible sustituir una parte de las paredes exteriores por lunas de cristal, debido a su función de soporte. De este modo, Mies van der Rohe pudo aplicar su concepción espacial abierta, puesta en práctica ya en el pabellón de Barcelona, a un edificio residencial de tres plantas. Por motivos prácticos, este principio sólo se realizó en lugares de uso común, donde se desarrollaba la vida familiar. La tradicional adición de las distintas funciones en el espacio se sustituyó aquí por continuidad. La supresión de la frontera entre el interior y el exterior se acentuó por medio de la posibilidad de escamotear las ventanas en el suelo. Esta estética se realizó también por otros medios. Especialmente las columnas, de aspecto desmaterializado, con su perfil "goticista" en cruz y su superficie de brillo cromado. O el panel de ónice y el área del comedor con su madera de ébano. Para no interrumpir la uniformidad de los planos del techo y del suelo respectivamente, el escalonamiento de los raíles de las cortinas es muy leve, el suelo se compone de



goma blanca lisa, sin costuras y sin umbrales para las puertas. La impresión de espacio como continuo impregna la casa en su conjunto. En la cocina se consigue poniendo azulejos las paredes hasta el techo; en el piso superior, acristalando o revistiendo las paredes de la entrada en toda su altura. Las puertas y los armarios ya fueran de pared o empotrados-presentaban también una altura homogénea. A medida que se pasa de un piso a otro, el edificio va pareciendo . menos compacto, conforme al carácter único de la parcela. Ésta gustó tanto a Mies que diseñó la fachada del jardín a semejanza de un poderoso buque que, en una vista panorámica, se destaca en la silueta de la ciudad. No se trataba solamente de materializar las exigencias básicas del funcionalismo, de componer una vivienda saludable y cómoda. Con esta casa debía crearse, además, un entorno en el que no existiera el antagonismo entre “dentro” y “fuera”. Esta dimensión psicológica va unida a otra de naturaleza estética: el carácter abierto de la casa provoca una intensa percepción espacial y estimula la imaginación. La función estética queda subrayada también por los lujos materiales, que sustituyen a la decoración figurativo tradicional

#### La crítica

En el momento de la construcción de la villa, Brno era ya un importante centro de la arquitectura moderna. Mientras en Praga se formulaban manifiestos y programas, aquí se edificaban obras arquitectónicas vanguardistas. Sólo hay que pensar en los trabajos de Fuchs, Wiesner, Polásek y Grunt a lo largo de los años veinte. O en la “Exposición de cultura contemporánea” (1928), que debe valorarse como manifestación del nuevo modo de construir.

Pese al clima cultural favorable, la Casa Tugendhat recibió una fría acogida por parte de la vanguardia checoslovaca. Además de los posibles celos y animosidades profesionales contra Mies van der Rohe como extranjero y sucesor de Meyer en la Bauhaus, la laboriosidad y la lujosa decoración

constituyeron los principales motivos de crítica. No debemos olvidar que la casa se ultimó en una época de fuerte crisis económica. Por tanto, tampoco resulta sorprendente el hecho de que los ataques proviniesen fundamentalmente de los vanguardias de izquierdas. Siempre que surgía el tema del edificio, la actitud que tomaban era mayoritariamente negativa. Sólo una revista checa escribió sobre él. La ignorancia relativa a Villa Tugendhat por parte de los medios especializados del país queda reflejada en ese artículo, publicado en la revista “Architekt SIA”. En el número de febrero de la revista suiza “Das Werk” sólo se la mencionaba dentro de un breve resumen de prensa. El portavoz de la vanguardia y teórico Karel Teige expresó su rechazo más absoluto. En su tratado Nejmensí byt (La vivienda minimalista) se alude a la villa, junto a obras de Loos, Le Corbusier y Wright, entre otros, como ejemplo del camino equivocado dentro de la arquitectura moderna. La denominó “cumbre del esnobismo modernista” y “una reedición de un espléndido palacio barroco, residencia de la nueva aristocracia financiera”. El libro de Teige trataba principalmente el aspecto del problema social de la vivienda, cuestión que no permitía atribuir a las villas cualidades precisamente positivas. El arquitecto Jaromír Krejcar, amigo del anterior, expresó el rechazo de la izquierda más detalladamente en su ensayo “Hygiena bytu” (Higiene en la vivienda). Krejcar reconocía el excelente nivel de las instalaciones técnicas y del confort higiénico. Pero el carácter exclusivo de este edificio no concordaba, en su opinión, con la intención de la arquitectura moderna: en el contexto de ésta, la cuestión de la higiene en la vivienda sólo podía plantearse como cuestión social. Mientras no se satisficieran las exigencias mínimas en este aspecto para las grandes masas de población, él no podía ver en los avances de Villa Tugendhat más que un costoso juguete para una minoría privilegiada, nunca una contribución para la resolución del cometido principal de la arquitectura moderna. Los arquitectos más importantes de Brno no se pronunciaron públicamente, pero su postura era,



con escasas excepciones, negativa. Estas excepciones estaban representadas por algunos integrantes de la generación más joven (como Rozehnal), o los que habían tomado parte en la construcción: Otto Eisler, familiar de los propietarios de la empresa adjudicataria de las obras, y Jan Vanek, director de la fábrica de los muebles de madera de la villa. El único que verdaderamente tematizó el edificio, sin subordinar su calidad técnica y artística a una reivindicación social, fue el arquitecto y publicista Wilhelm Bisóme, natural de Brno y germanohablante, por lo demás de orientación izquierdista. Tras una descripción de la casa, preguntaba por los criterios según los cuales se debía juzgar el edificio, dando seguidamente respuesta a esta pregunta. Sólo podían buscarse dichos criterios en el contexto de la valoración general de la arquitectura a través de la historia. Bisóme señalaba el hecho de que aún se admiraban las obras edificadas por los romanos, pese a que la mayor parte de la población de entonces no pudiera disfrutar de ellas. El mismo principio debía regir para Villa Tugendhat: "un edificio de relevancia mundial es fruto de la energía y las capacidades personales, y descubre posibilidades que actualmente no se aprovechan para la gran masa de población."

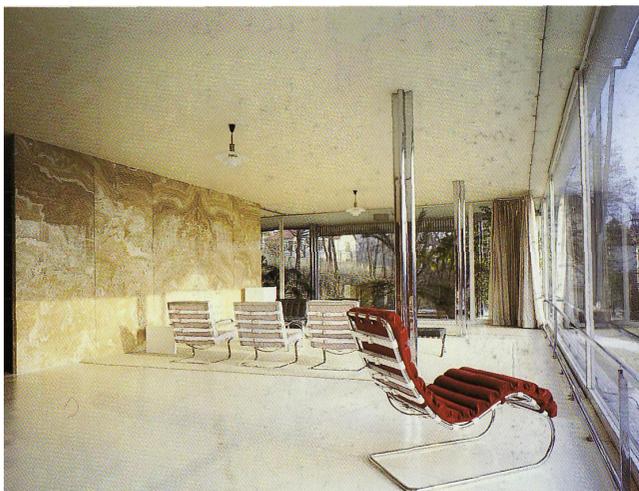
En Alemania fue la revista *Die Form* la que más atención dedicó a Villa Tugendhat. Walter Riezler, menos preocupado por las cuestiones sociales de la arquitectura moderna que sus colegas checos, describía y documentaba la obra. Lo que más valoraba era la realización consecuente de nuevas ideas artísticas, algo que no daba lugar a una funcionalidad meramente útil, sino también a la satisfacción de modernas necesidades intelectuales. Para Riezler, el proyecto de Mies superaba con creces la concepción de una "máquina de vivienda", concentrada únicamente en las acciones prácticas. Con ello hacía referencia al aspecto en que se concentraba la crítica general. Justus Bier, por ejemplo, se preguntaba si un concepto tan absoluto no repercutiría en la calidad de vida de sus habitantes. Además de objeciones prácticas, referentes

por ejemplo al comedor abierto, Bier criticaba la intensidad inevitablemente vinculada a una totalidad artística como la de la villa, por la que sus habitantes quedaban subordinados al edificio: "Hay que dar la razón a Riezler cuando dice que es imposible escapar a la impresión de encontrarse en estancias de una espiritualidad especial de muy alto grado. Pero cabe preguntarse también si sus habitantes podrán soportar por mucho tiempo este grandioso patetismo sin rebelarse ante él."<sup>16</sup> Los habitantes reaccionaron, como podía esperarse, con una enérgica defensa de su vivienda en el siguiente número. Aceptaban que la concepción de la casa imponía algunas limitaciones -como la conveniencia de no realizar cambios en la unidad de la decoración interior. Dentro de la propia familia, el edificio fue causa de gran agitación y dio lugar a acalorados debates en una ocasión, el matrimonio llegó a invitar a todos sus parientes a "examinar" la casa.

#### El uso

La oportunidad de convivir durante un largo periodo de tiempo con el concepto espacial proyectado por Mies van der Rohe se vio frustrada por las circunstancias: la familia tuvo que emigrar a Venezuela en 1938.

Después de su salida de Villa Tugendhat, la casa no volvió a utilizarse para su fin originario, como vivienda. Hasta 1939 permaneció deshabitada, aunque no totalmente vacía. La familia únicamente había llevado consigo algunos sillones y mesas, dejando en la casa la mayor parte de los objetos que componían la decoración, entre ellos la escultura de Wilhelm Lehmbruck. Supuestamente, durante la ocupación alemana albergó una vivienda o algunas oficinas de la Gestapo; posteriormente, tras los bombardeos sufridos en el norte de Alemania y en Sajonia, la oficina de construcción de los proyectistas de aviones Messerschmitt. A causa de los ataques aéreos a Brno, en noviembre de 1944, quedó destruida la mayor parte de los cristales. La casa volvió a quedar vacía hasta abril de 1945, momento en que se acantonó allí un grupo de soldados



del Ejército Rojo con sus caballos. En esta época se destruyó el linóleo y se quemaron algunos libros y muebles de madera. Como consecuencia de su utilización durante la guerra se produjeron algunas modificaciones en la construcción, aunque sin que ésta se viera afectada en su sustancia. El imperfecto aislamiento del tejado, por ejemplo, se mejoró; la pared de ópalo de la entrada, hoy sustituida por una de vidrio opalino, fue dañada y tapiada; la terraza volvió a subdividirse. Mucho más sufrió la decoración original. El linóleo y las lámparas danesas quedaron tan dañados que resultaron inutilizables; los muebles, con numerosas deformaciones, fueron robados después de la guerra, al igual que el panel semicircular de ébano, que fue serrado en varios trozos. Sólo las piezas fijas, integradas en el edificio, se conservaron sin gran deterioro.

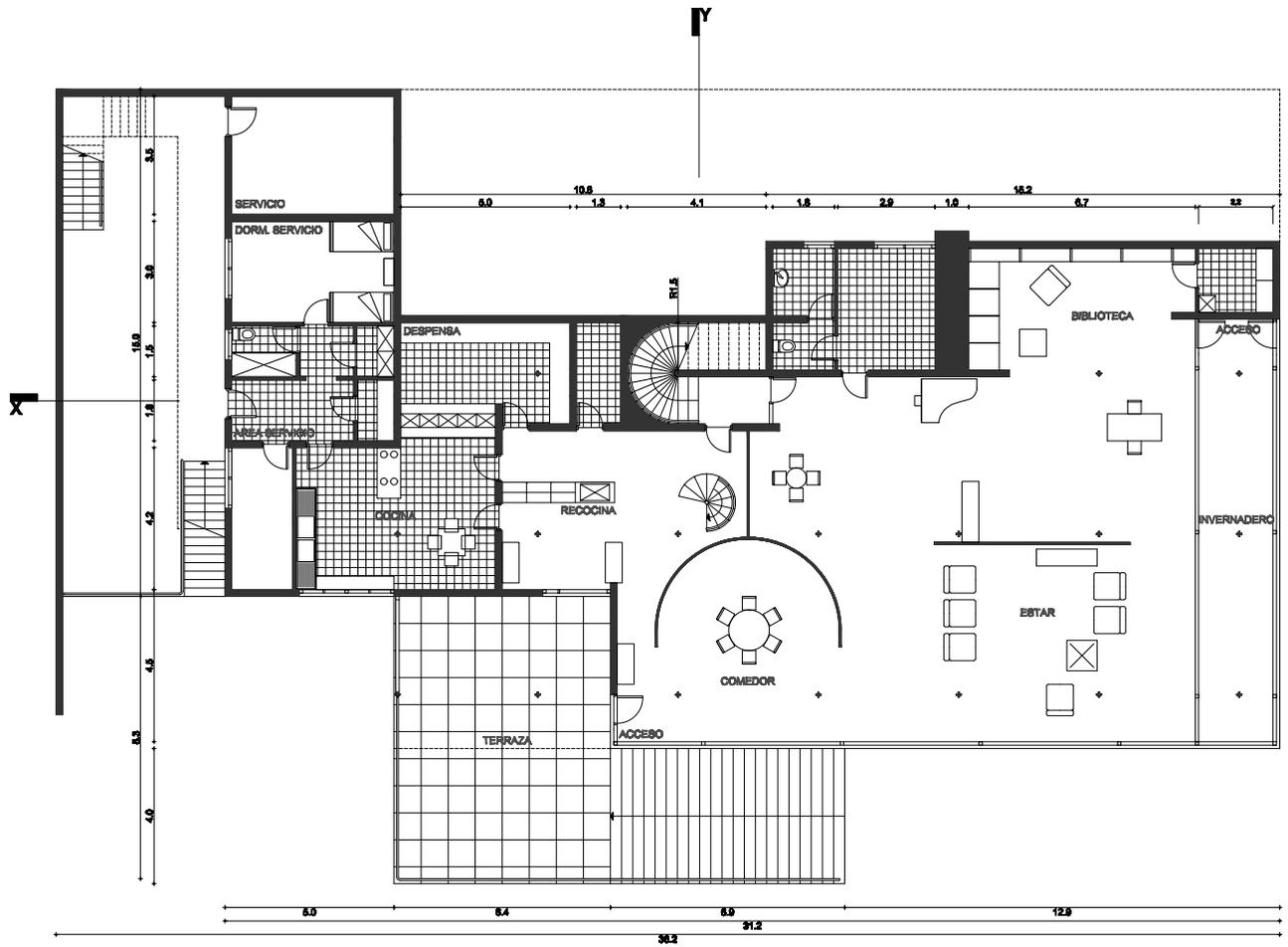
Una vez finalizada la guerra, la villa se convirtió en sede de una escuela de rítmica; en 1950 pasó a alojar la sección de gimnasia de rehabilitación del hospital infantil de la ciudad. Este hecho no originó demasiadas transformaciones, aunque en ningún caso puede hablarse de la protección del edificio como monumento de la arquitectura moderna. En aquella época, este tipo de manifestación se consideraba en Checoslovaquia tan “degenerada” como anteriormente en el Tercer Reich. Finalmente, la villa quedó protegida como parte del patrimonio nacional tras la era estalinista, por iniciativa de algunos arquitectos y escritores de Brno.

#### Estado actual, recuperación

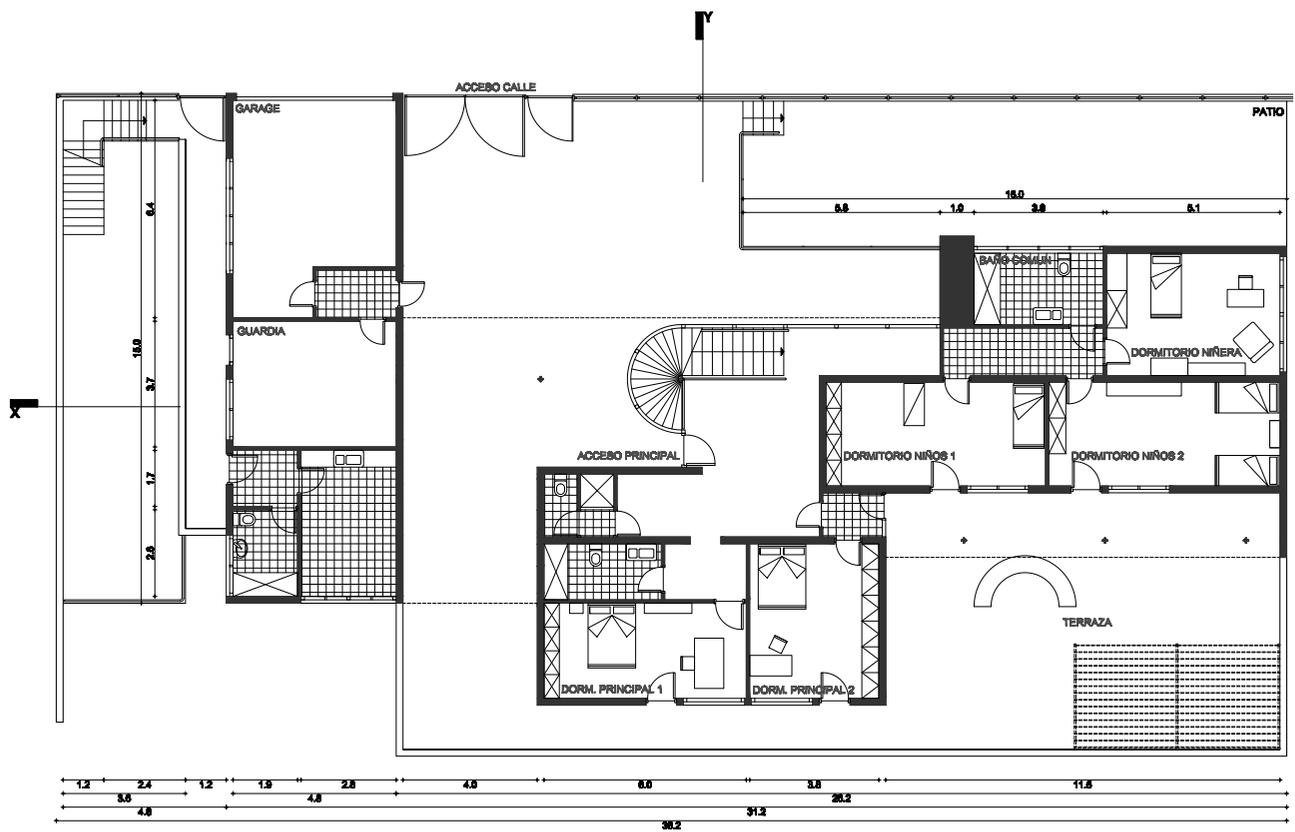
Las primeras ideas entorno a una restauración iban orientadas más a la nueva función del edificio que a su protección como monumento. En 1969, durante la fase previa a la planificación, se celebró en Brno una conferencia centrada en el tema de la reforma. En ella intervino también Grete Tugendhat. El ayuntamiento de Brno se hizo cargo de la administración de la villa en 1970, pero el proyecto de reconstrucción se paralizó ya durante la planificación por dos razones. Una era

la escasez de medios económicos; la otra, la creciente represión política, consecuencia de la “normalización” que siguió a la Primavera de Praga. Hasta 1983 no se dio comienzo a las obras, que concluyeron puntualmente en 1986, coincidiendo con el centenario del nacimiento de Mies Van Der Rohe, se sustituyeron algunas de las piezas de la decoración interior, otras se conservaron en su estado original. La calefacción no se mantuvo como monumento técnico sino que fue reemplazada por una nueva instalación, al igual que la grifería y los azulejos de la cocina y los cuartos de baño. La sustancia del edificio fue “liberada” de los elementos añadidos a posteriori, por lo que, a grandes rasgos, volvió a presentar su aspecto original.

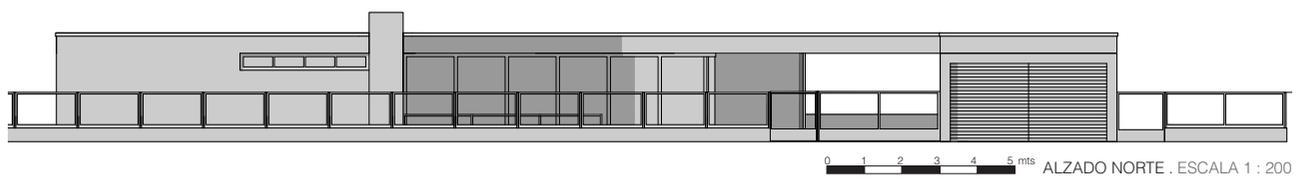
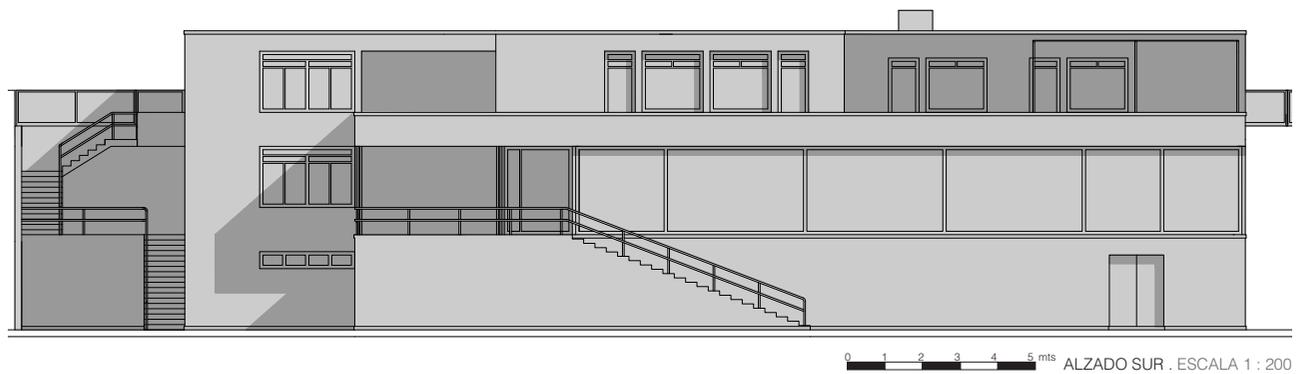
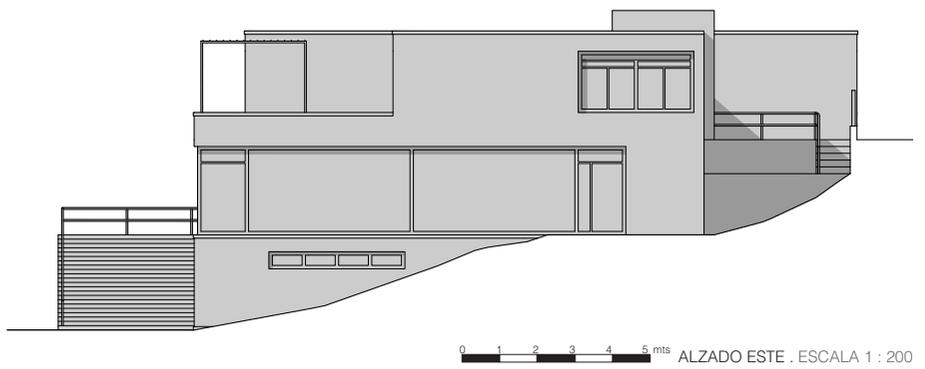
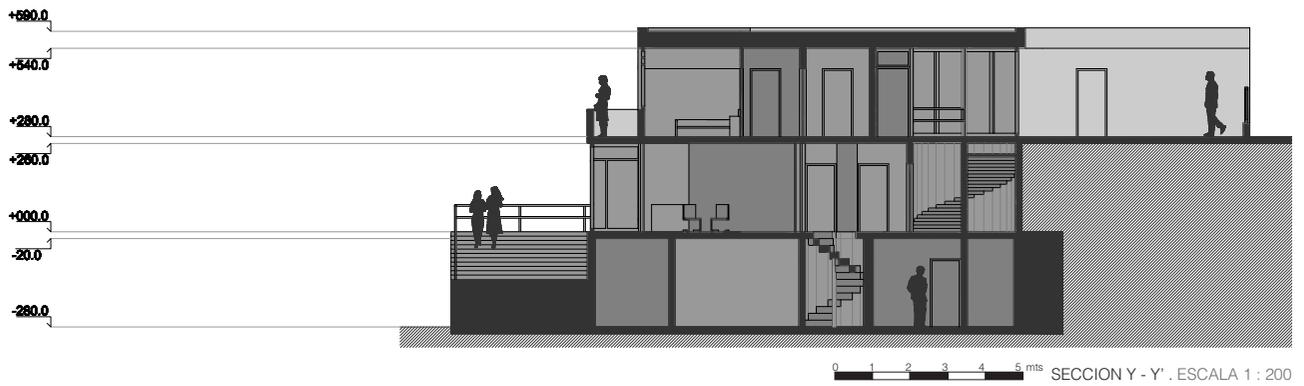
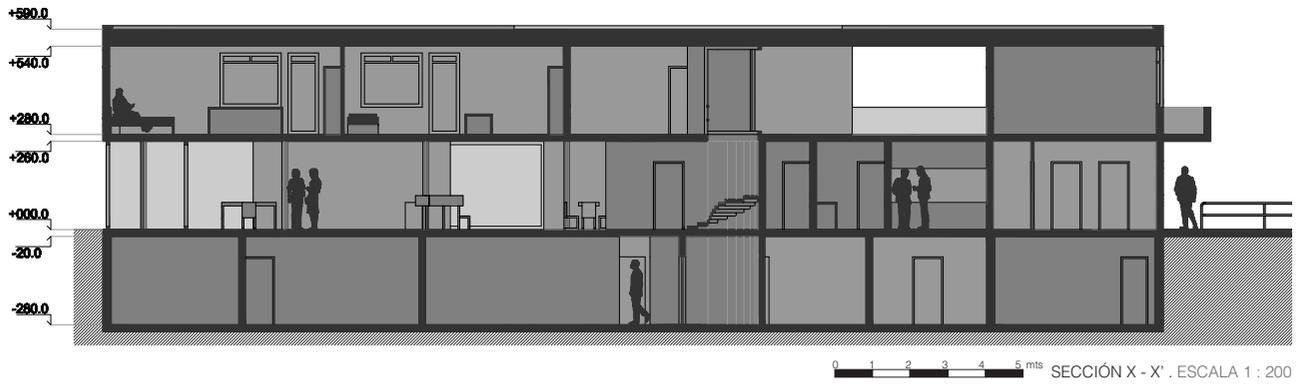
Villa Tugendhat, propiedad del ayuntamiento de Brno desde 1980, pasó a convertirse seis años más tarde en sede de representación de la autoridad municipal, con lo que quedó cerrada al público. Las conversaciones previas a la división de la república en dos estados tuvieron lugar en 1992 en este edificio. En 1993 se fundó el “Fond Vily Tugendhat” por iniciativa de los arquitectos de la ciudad, que consiguieron también apoyo en el extranjero a través de la asociación “Friends of Tugendhat”. Ambas organizaciones se marcaron dos objetivos: que se volviera a permitir el acceso público al edificio y que éste fuera restaurado. Finalmente, el ayuntamiento transfirió la Casa Tugendhat al Museo de la ciudad de Brno en 1994, poniendo a su disposición un millón de coronas checas para la adquisición de mobiliario nuevo en 1995. La empresa italiana Alivar llevó a cabo una reedición de los muebles de metal originales, que se incorporaron al edificio en 1996. La disposición del mobiliario se basa en la que se determinó en septiembre de 1930 y en las fotografías tomadas en mayo de 1931 por el fotógrafo Rudolf de Sándalo, afincado en Brno. Actualmente, la villa puede volver a ser visitada por el público como monumento arquitectónico.

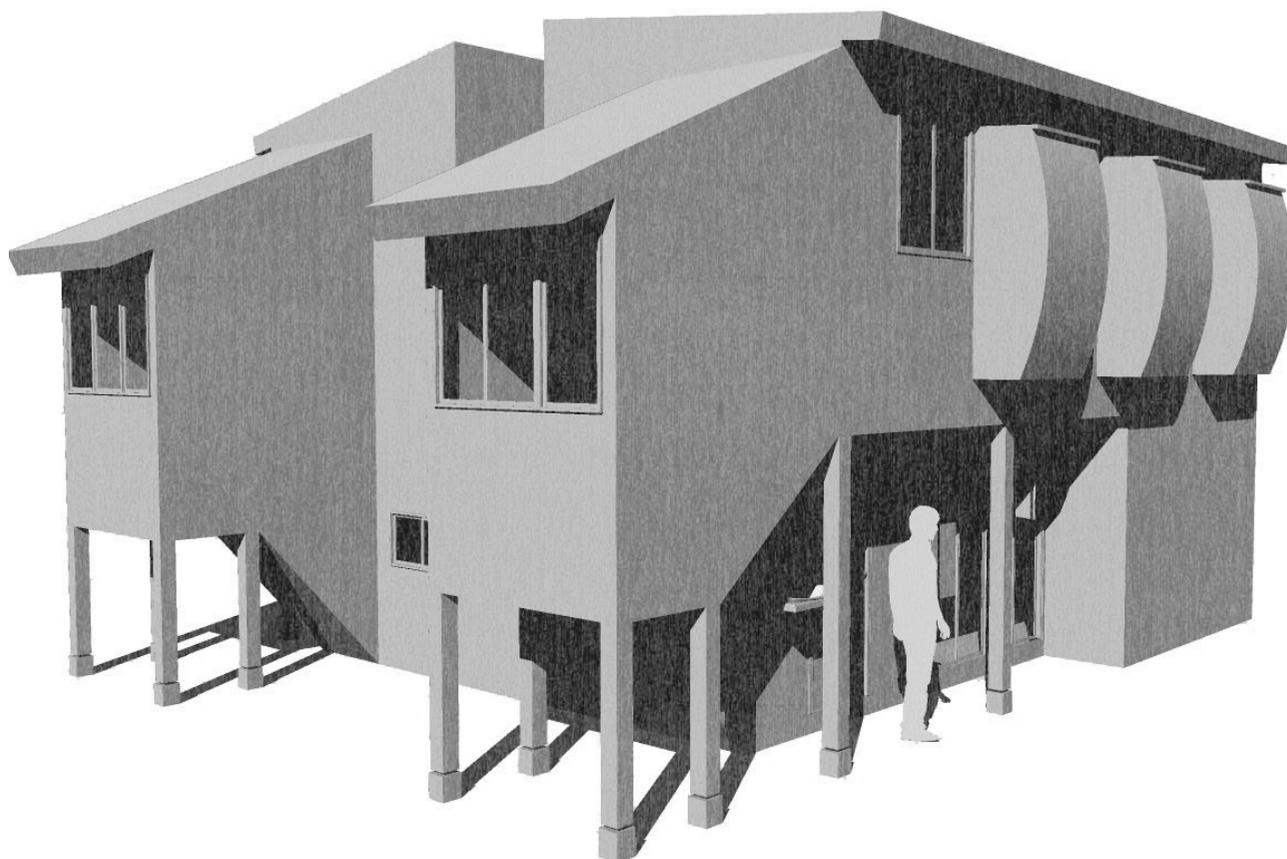


PLANTA PRIMER PISO . ESCALA 1 : 200



PLANTA SEGUNDO PISO . ESCALA 1 : 200





## 30 Casas

*Estudio de modelos arquitectónicos de vivienda social que den cabida a las necesidades y anhelos de los grupos postulantes y su aplicación a un caso en Valparaíso.*

El proyecto de "30 Casas" en Playa Ancha, Valparaíso, se desarrolla desde la hipótesis de que mediante un estudio psicosocial de las familias beneficiadas, a través de metodologías cualitativas y cuantitativas, junto a una interpretación arquitectónica de ese estudio, se puede desarrollar un modelo de vivienda adecuado para las necesidades y anhelos reales de cada una de las familias. El estudio psicosocial aparece desde el relato y desde las encuestas, es decir, lo que ellos dicen de la situación en que viven, por otro lado, el estudio arquitectónico encuentra desde la observación y el catastro, necesidades esenciales no planteadas verbalmente por los usuarios, lo que permite una interlocución y complemento entre las dos visiones.

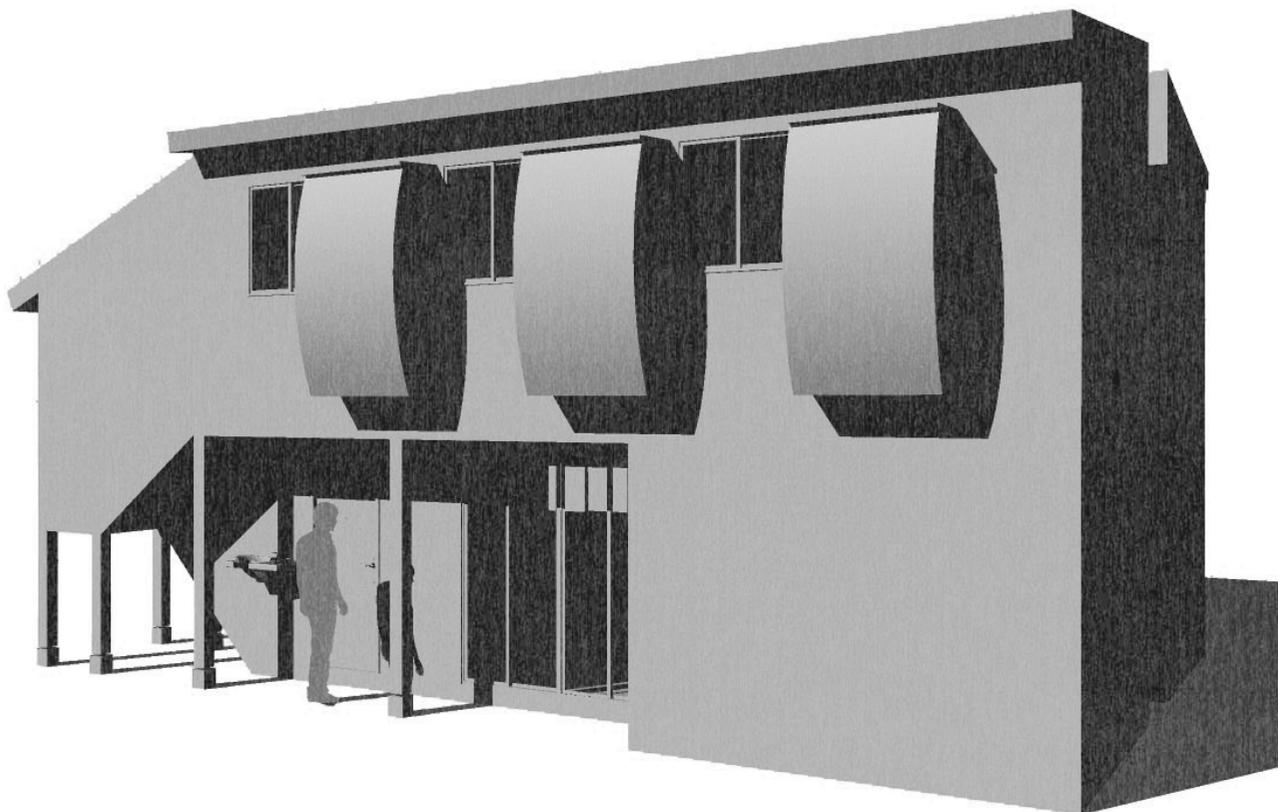
El proyecto de las "30 Casas" comienza en el proyecto de título de Paulette Thiers Juzan, a cargo del profesor Juan Purcell F, en el año 2005.

El estudio en este proyecto de título tiene como primer objetivo identificar los criterios utilizados en la proyección y construcción de viviendas con diferentes grados de subsidios del estado, para así poder realizar el proyecto del Parque de la Cima, ubicado en el Camino de la Pólvora, con conocimiento de la proyección y gestión de los programas habitacionales.

Pero, el estudio, que se centraba de la realidad habitacional chilena, toma un giro al enfocarse no en lo impuesto, sino en donde realmente las voluntades constructivas se dan de manifiesto. Es por esto que se vuelve hacia la observación de las Tomas y de la forma de habitar en

estas "casas". De todo esto, se propone una nueva forma de casa, una especie de representación formal de lo deseado, donde esta "nueva casa" es una respuesta a la forma de vida de los habitantes de las Tomas, en otras palabras, la "nueva casa" (interior + entorno inmediato) reemplaza a la casa flexible de la toma, ya que se considera como un departamento vacío (en el cual solo se ubica el baño y la cocina), lo que permite que las particiones del interior respondan a las necesidades y aspiraciones de cada habitante por medio de la auto-construcción. La nueva casa se plantea como un "vacío o un interior, mas un jardín y/o un patio y un salón, siendo algunos de estos espacios comunitarios".

Nace así un primer modelo de vivienda, destinado a los sectores mas vulnerables de la población, la denominada "Casa Rural" que sería la base al desarrollo de posteriores modelos arquitectónicos de vivienda mínima, dentro de los cuales se encuentra la "Casa Galería", la cual fue evolucionando en años posteriores, sumándole otras variables como el estudio arquitectónico de los muebles, el trabajo con la misma comunidad que sería beneficiada y un trabajo conjunto referido al ámbito de la psicología.



Casa Galería, unidades pareadas.

## A. ESTUDIO PSICOSOCIAL

Se estudian 30 familias, conformadas por 2 comités: Los Pinos y Estrellita Naciente. Este estudio tiene 2 momentos:

1. Diagnóstico del grupo (cualitativo y cuantitativo)
2. Plan de habilitación social

### 1. Diagnóstico cuantitativo y cualitativo

El diagnóstico del grupo se hace con el objetivo de obtener una realidad física y síquica de cada una de las familias, saber cuáles son sus necesidades y anhelos a nivel individual, familiar y comunitario para poder obtener la mejor aproximación posible a las características del grupo y así poder proyectar viviendas con soluciones coherentes a una situación específica.

Dentro de este diagnóstico aparecieron anhelos y necesidades importantes para los futuros postulantes a nivel individual, familiar y comunitario, cada uno de estos fueron tratados posteriormente con el plan de habilitación y fueron los que guiaron el proyecto arquitectónico. Los más importantes fueron:

**Limites:** había que hacer entender que debían vivir con lo que se tiene, aceptarlo y darle un sentido, entender el valor del diseño: todo tiene una razón.

**Fantasías:** El grupo nota la diferencia entre anhelar-necesitar y fantasear.

**Privacidad:** se necesitaba aumentar el grado de intimidad, necesitan espacios diferenciados estableciendo límites internos y externos, piso para otorgar la seguridad

que necesita un humano para poder desarrollarse como un individuo y como ser social.

**Relaciones con la familia y amigos:** durante los fines de semana la se reúnen en torno a un asado en el patio, necesitan un espacio para esta actividad.

**Autonomía:** el ser dueño de la casa significaba tener poder de decisión, se sienten presionados, buscan valerse por si mismos.

**Logros:** obtener vivienda es indicador de logro, de cumplimiento de metas, la casa propia se ve como oportunidad de generar cambios en las condiciones de vida.

**Cuidado de los hijos:** red de apoyo para cuidar a sus hijos en horas de trabajo. Así pueden acceder al mundo laboral.

A nivel comunitario los más importantes fueron:

**Seguridad:** la mayoría ve su barrio peligroso y suple con el apego hacia la familia.

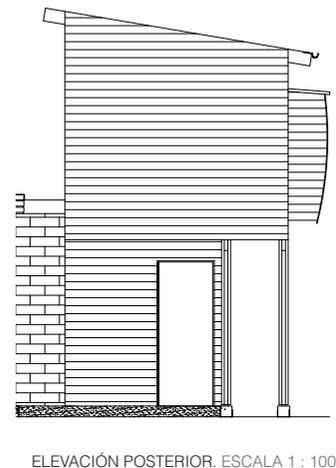
**Secado de ropa:** problema constante, robo de ropa, lluvias, falta de patio. Adentro de la casa genera mal olor, humedad, desorden.

**Basura:** descuidan la limpieza de su entorno.

**Animales:** el problema que tienen es de aseo por la cantidad de mascotas existentes.

**Mantenimiento de viviendas:** tienen la "necesidad" de hacer arreglos de manutención o ampliación, piensan que en sus casas puedan hacer o construir lo que quieran..

**Falta de alternativas recreativas en el barrio:** la alternativa más común son los clubes deportivos, las mujeres con las menos provistas de alternativas de esparcimiento.



**Organización comunitaria:** problemas de organización y participación: dependencia del líder.

## 2. Plan de habilitación social

Luego del diagnóstico se plantea un plan de habilitación social, el cual tiene como Objetivo general:  
Promover en los participantes el desarrollo de los factores protectores a nivel comunitario y familiar con el fin de mitigar riesgos psicosociales y facilitar la adaptación de las familias a su nuevo hogar y barrio.

Objetivos específicos

1. Capacitar a los líderes en estrategias y técnicas de participación y planificación social.
2. Instruir a los participantes en las reglas del condominio y facilitar la toma de decisiones.
3. Aumentar el conocimiento de la red de apoyo social
4. Taller para padres acerca del desarrollo de niños sobre educación sexual, autonomía y límites en la familia.

Temas a trabajar

Este plan se concretiza con reuniones para lograr acercamiento con las familias y tratar los temas con falencias en el diagnóstico, se trabaja con dirigentes y directivas para guiarlos en la conducción del grupo, se tratan temas de los hijos, la sexualidad, los hábitos de estudio, la comunicación, los límites, la vida comunitaria, etc.

El modelo de la vivienda

Cuando se planteó el modelo de vivienda, ellos querían cambiarla hasta distorsionarla, era recurrente fijarse en las posibles ampliaciones más que en lo que se proponía, es por esto que el grupo investigador decide asumir y trabajar con las fantasías, en ese momento se afianzó el estudio.

Se les explica el porqué de cada lugar, se hacen observaciones y luego se va modificando el modelo, según como ellos van reconociendo y modificando la vivienda.

## B. ESTUDIO ARQUITECTÓNICO

Este estudio está desarrollado en 3 partes:

1. Un registro arquitectónico, de objetos y muebles de las viviendas actuales de los postulantes, más un registro cuantitativo, cualitativo y planimétrico.
2. La identificación de las cosas, objetos y muebles de las viviendas actuales de los postulantes.
3. La proposición de un proyecto urbano y arquitectónico.

### 1. Registro arquitectónico de las viviendas actuales de los postulantes.

De un universo de familias A, hay un conjunto B, que vive en mediaguas y tomas. Las 30 familias postulantes (C) pertenecen al conjunto B, donde B y C son semejantes y B y C son distintos de A.

Del recuento se puede afirmar que la vivienda es una respuesta arquitectónica a una cultura, donde la diversidad



0 1 2 3 mts ELEVACIÓN FRONTAL [2 VIVIENDAS]. ESCALA 1 : 100

cultural requiere diversidad habitacional. Los conjuntos B y C requieren por lo tanto el mismo tipo de vivienda, aun cuando C tiene su propia identidad.

La identidad es lo que define la forma arquitectónica para cada caso del conjunto C, y cada caso requiere una vivienda.

Los objetos se estudian porque representan una identidad de la casa, una identificación de las personas con el lugar, y los arquitectos deben considerar esta representación de cada familia, persona o comunidad, la comprensión de su forma de vivir, lo que lleva de la mano también y de igual importancia al de la identidad el concepto de pertenencia.

Dentro de las cualidades del espacio arquitectónico estudiado aparece el concepto de “ancho y holgura”, el que se relaciona a la multiplicidad de funciones de los objetos, muebles, esquinas y sectores, optimizando la especialidad de la casa. La casa se hace habitable cuando se pone a disposición del uso de los habitantes.

Orden = Amplitud.

También el concepto del “largo y la privacidad”, en el que aparece con las particiones de la casa, donde en los largos se da con mayor plenitud gracias al recorrer una distancia.

Esto se relaciona a los objetos, porque estos son usados para particionar levemente y distinguir áreas en la casa pasando a ser elementos arquitectónicos importantes.

Por último el concepto de “la frontalidad y lo práctico y bello”, que plantea que en la irregularidad y asimetría aparece el orden, de lo práctico se da lugar a la orna-

mentación y con ello asoma lo bello. Lo bello es finalmente la evidencia de apropiación de la familia con su casa, lo propio = la pertenencia. Este asunto se reconoce finalmente con el término de “no mueble”, “es una especie de ropaje que da cuenta de una identidad, es como si la propia ropa tuviera un espesor que se extiende a través de los muebles y queda prendada a las paredes.”

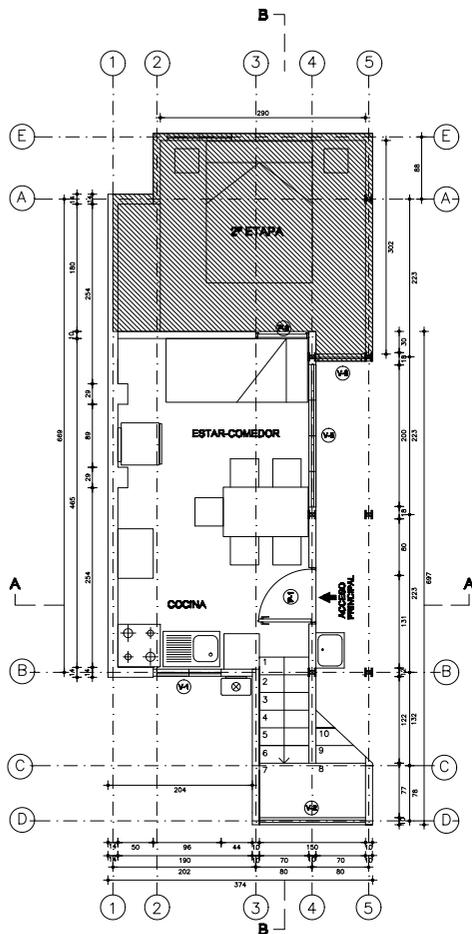
Es lo que escapa a lo formal y tiene un carácter espontáneo y práctico.

## 2. Identificación de las cosas, objetos y muebles de las viviendas actuales de los postulantes

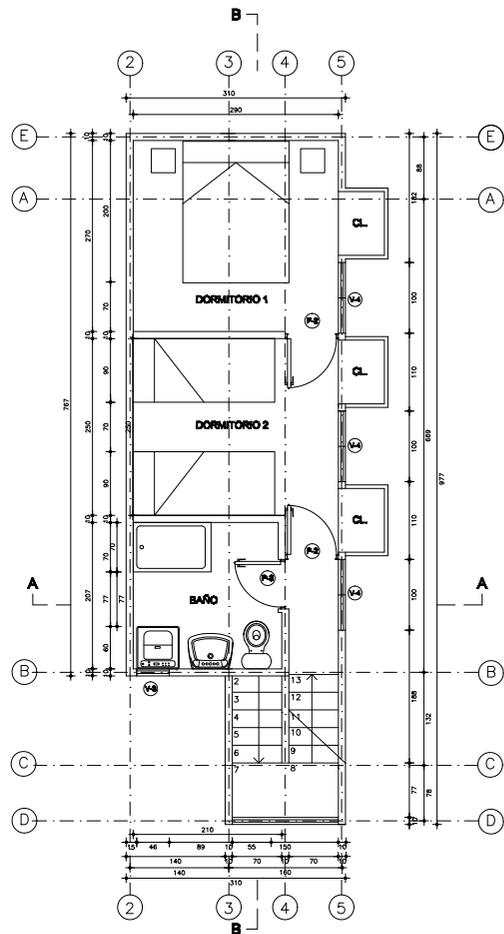
Un aspecto importante es el reconocimiento del espacio de la cocina como el que contiene mayor cantidad de funciones, se optimiza el espacio al máximo en lo práctico y es lugar de encuentro de la mayor cantidad de dimensiones de privacidad de la casa (lo público; comunitario – familiar; lo íntimo e individual).

El living comedor se reconoce como lugar que se relaciona en mayor medida con el exterior, como el recibir visitas, y en donde se expone la vida e identidad de la familia.

En el caso de los dormitorios, ellos son el lugar de lo auténtico, propio e íntimo de cada integrante de la familia, en donde se llevan a cabo acciones tales como descansar, reposar y guardar.



PLANTA SEGUNDO PISO [1 Y 2 ETAPA]. ESCALA 1 : 100



PLANTA SEGUNDO PISO [1 ETAPA]. ESCALA 1 : 100

### 3. La proposición de un proyecto urbano y arquitectónico.

La proposición de modelo de casa consiste en una casa de dos pisos, pareada de 45.3 m<sup>2</sup> construidos en la primera etapa, y llegando a los 55.4 m<sup>2</sup> al añadir una segunda etapa en los casos requeridos. Para ella están definida una paleta de muebles donde las propias familias pueden elegir cuales creen ellos son los mas apropiados.

#### Programa

El programa se organiza en el primer piso con un espacio "dormitorio" que corresponde a la segunda etapa, este espacio está pensado para darle otros usos como taller, comercio etc, de acuerdo a las necesidades de cada caso; el living comedor (8 m<sup>2</sup> aprox), en contacto directo al exterior y la galería de la casa, siendo así el espacio de recibo, encuentro, estar y que exterioriza la vida de la familia.

La galería es un espacio con cierto resguardo junto a la vivienda que permite colgar la ropa, tener una casa de perro, plantas etc.

La cocina (3 m<sup>2</sup> aprox) está ubicada en un lugar estratégicamente central de la vivienda, donde el espacio alrededor puede volverse parte del cocinar, y también desde donde se tiene dominio visual del acontecer de prácticamente toda la casa. Esta cocina tiene la posibilidad de ser cerrada o bien, con un mesón separador de ambiente de acuerdo la necesidad de la familia.

En el segundo piso se encuentra el baño, un dormitorio pequeño habilitado para dos camas, y al fondo el dormitorio principal.

### ANÁLISIS

Si analizamos la proposición con respecto a los puntos considerados por nosotros como los mas importantes en el primer trimestre en una vivienda, que son: tamaño, ampliación y accesos, está proposición de casa mínima esta en el siguiente estado.

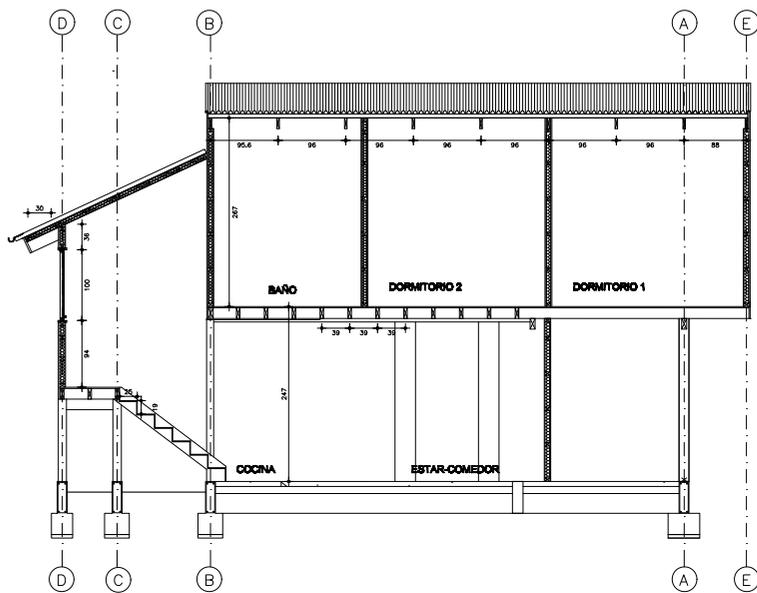
#### A. Tamaño

El énfasis de esta proposición con respecto al tamaño está en los dormitorios y el baño, dos dormitorios de 10 m<sup>2</sup> cada uno y un tercero mas pequeño de 5.3 m<sup>2</sup>. Siendo tamaños mas que suficientes en el caso de los dos primeros para cumplir su función y albergar el correspondiente clóset, o también para la posibilidad de uno de ellos ser usado con otro fin.

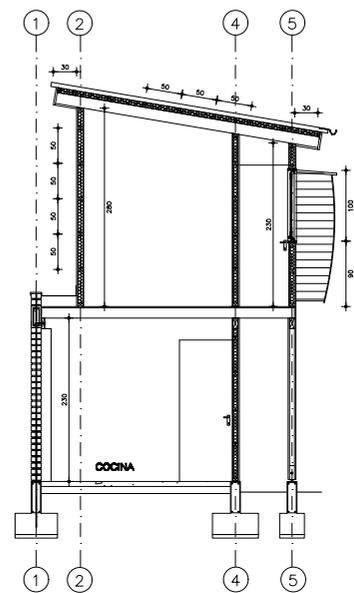
El caso del baño de 4.3 m<sup>2</sup>, es muy favorable y mas amplio de lo común, otorga la posibilidad de una tina de baño en vez de un receptáculo de ducha, además de espacio para una lavadora, tema complicado en algunos casos estudiados.

La situación se pone mas ajustada en el caso de la cocina, la cual no tiene el limite claro, pero alcanza del orden de los 3 m<sup>2</sup> aprox, si bien está pensada para extender su uso hasta la mesa del comedor, el tamaño es muy reducido, mas aun en el caso en que esta sea cerrada y teniendo en cuenta que es el espacio de mayor cantidad de funciones.

El caso del estar comedor es mas critico, su extensión de 8.7 m<sup>2</sup> parece ser insuficiente para albergar los muebles y la circulación longitudinal entre dormitorio y escalera y



CORTE B - B': ESCALA 1 : 100



CORTE A - A': ESCALA 1 : 100

transversal del acceso. Esta situación debería verse atenuada por el ventanal y la puerta que comunica directamente a la galería exterior del patio, la cual le daría desahogo.

### B. Ampliaciones

El diseño de esta casa no contempla espacio de ampliación, se sostiene que el tamaño es lo suficiente para desarrollar la vida de las familias estudiadas, además de considerarse una amenaza al diseño de la vivienda, por cuanto pueda perderse su forma original, con el consiguiente deterioro de una imagen de identidad del conjunto para los habitantes.

### C. Accesos

Como primera cosa, las viviendas tienen accesos independientes y distanciados de forma conveniente del espacio "público", ambos aspectos fundamentales para resguardar la intimidad de la vivienda.

El acceso a la casa es desde el patio galería, por el espacio de la cocina comedor, quedando así en un lugar central de la casa, práctico, a la mano, adquiriendo una doble función de acceso principal y puerta de cocina.

El caso de la comunicación con el segundo piso, es una escalera emplazada en una caja que se "sale" de la vivienda. Este elemento arquitectónico viene a concluir la forma de la casa y proporciona un espacio "elegante" de circulación, pero es poco eficiente desde el punto de vista de los  $m^2$ , al ser un espacio de función única.

# Conclusiones generales

Una vez hecha una mirada transversal al estudio de los casos y las vistas a las obras, distinguimos cuatro ítems significativos para concluir este estudio preliminar sobre

## A. UBICACIÓN

El emplazamiento de la vivienda mínima dentro de la ciudad es el ítem más importante dentro del campo de las relaciones e integración urbana que sostienen los individuos. Una ubicación que aproxime a los servicios centralizados que ofrece felizmente la ciudad y a sus lugares de trabajo, es de gran importancia, favoreciendo notablemente las oportunidades, calidad de vida y economía de los residentes y de la propia ciudad.

### Integración social

Parte de los postulados esenciales de Castillo Velasco era precisamente la integración social a la ciudad y a las fuentes laborales. Evitar la erradicación de los más pobres y marginales a la periferia de la ciudad constituye un principio básico de política social y diseño urbano. La inclusión de conjuntos de viviendas sociales, dentro de la ciudad es un factor gravitante al momento de que los habitantes se sientan parte de la vida urbana, integrados social y cívicamente, y no desplazados hacia la periferia. El alejamiento de los servicios y comodidades de la ciudad produce una sensación de desapego a la propia ciudad, generando un aislamiento que se refleja en el ánimo y calidad de vida de los mismos habitantes.

### Alta densidad y transporte

Gropius plantea la integración desde un punto de vista más técnico práctico, acorde a la realidad de su época. Afirma que la estructura de la familia industrial tiende a la casa de departamentos, al edificio residencial de varios pisos, el tener altas concentraciones de gente en sectores céntricos significa facilidad de transporte. El transporte es un tema del urbanismo, más que mejorar los sistemas de transportes, disminuir la necesidad de transporte.

Este asunto de la ubicación con respecto a la necesidad de transporte es el causante de la presencia de las favelas en sectores céntricos de la ciudad, es la respuesta espontánea ante una necesidad.

Contemplar la posibilidad de concentrar altas cantidades de personas, dentro de las ciudades, o en sectores donde preferentemente se cuente con la posibilidad de tener fáciles accesos a los servicios que la ciudad ofrece, se vuelve una necesidad imperiosa vista desde la perspectiva de los conjuntos habitacionales de viviendas mínimas.

Debido al escaso presupuesto con el que cuentan las familias en un estado de vulnerabilidad, se precisa aliviar costos relativos a su vida en ciudad, como pueden ser el referido a la locomoción, disminuyendo considerablemente las distancias, lo que puede mermar las necesidades de transporte; como a su vez el referido al gasto en cuanto a tiempo de transporte, entre los lugares de trabajo y los hogares, ya que por el carác-

el tema de la vivienda mínima. Ellos son : ubicación, comunidad, espacios comunitarios y vivienda.

ter de vulnerabilidad de la familia, cualquier tiempo extra que dispongan los sostenedores, es un bien para el núcleo familiar completo.

*Una ubicación pensada conforme a las necesidades de un grupo de familias, debe entregar soluciones de integración a la ciudad y de conectividad a los servicios.*

## B. COMUNIDAD

Con respecto a lo visto en relación a la comunidad, la variable que adquiere mayor notoriedad al momento de observar el proceso de consolidación, que un determinado grupo de personas logran medida el tiempo, recae en el grado de identidad que estas poseen.

De estos grados de identidad cabe hacer dos distingos, en relación a la génesis de una determinada comunidad.

### Los vínculos previos

Por un lado esta el factor de los vínculos previos, donde las familias que se encuentran en un estado de vulnerabilidad, tienden a apoyarse mutuamente, con lo que se da una primera identificación con el vecino, lo que posteriormente origina lazos afectivos y de identificación, lo que trae consigo un sentido de pertenencia, como lo que ocurre en las Favelas o en el caso de Andalucía que anteriormente era un Cíté.

Como contraejemplo encontramos el caso de Vista al Mar, en Concón, donde este vínculo previo es inexistente, lo que conduce a una desaprensión por lo de los demás y por lo común a todos.

### El objetivo común

El segundo factor que construye una identidad de comunidad, y que puede ir o no de la mano de este lazo socio-afectivo, es lo que denominamos el objetivo común.

Este objetivo común, que nace del deseo de superación, conlleva a un apoyo mutuo entre los pares, generándose fuertes lazos afectivos y de identificación por la causa y por una determinada comunidad.

De esto podemos nombrar el proyecto Sueños Compartidos, en el cual el objetivo común de dignificar e integrar a los excluidos socialmente, es la piedra angular de todo el proyecto. Así también Villa La Reina, con su política de integrar a los pobladores de la toma a las orillas del canal San Carlos, da como resultado, la consolidación de una comunidad que se identifica con algo y que perdura en el tiempo.

*Una Comunidad consolidada, debe entenderse como un ente vivo, la cual tiene vínculos afectivos con un lugar y/o con un determinado número de personas, donde la causa u objetivo común que la comunidad posee, se vuelve el espíritu de ésta.*

### C. ESPACIO COMUNITARIO

Los espacios y equipamiento comunitario son parte fundamental de la “vivienda mínima”, cumplen múltiples funciones de conectividad social y también de amortiguación del encuentro de lo público con lo privado.

Así el espacio común debe estar proyectado a la par con la vivienda, y no una resultante de la arquitectura de ellas.

#### Debe ser característico de la comunidad

Tal como la vivienda, los espacios comunitarios deben estar pensados para una comunidad particular, con su propia realidad sociológica y situarla bien en el contexto social de la ciudad y el país en que ella se emplaza. Cada comunidad, tiene sus propias costumbres y formas de vida, por lo tanto es un espacio comunitario particular.

#### Plataforma para hacer comunidad

Los espacios y equipamientos comunitarios son parte fundamental de una comunidad, así como lo son las propias viviendas, cuando estos están consolidados pasan a ser unas plataformas o soportes para generar momentos de esparcimiento, socialización, participación y organización de la comunidad.

Esta potencialidad, que da cabida al desarrollo de la comunidad, conlleva a la perdurabilidad de estos espacios en el tiempo, ya que representa un soporte importante en la vida de los habitantes, lo que los transforma en propios.

#### Pertenencia desde la forma

Escala, ubicación y límites son los 3 aspectos importantes para que esto suceda, la escala tiene incidencia en el tamaño abarcable para una familia o un grupo de familias, siendo esto importante para no dejar abandonado un espacio por lo inabarcable que sea. La ubicación del espacio comunitario es importante en relación de este con las vías rodadas, los espacios comunitarios integrados a las viviendas, con una escala menor de calles y con privilegio hacia el peatón ayudan a fortalecer la comunidad. Por último están los límites, los cuales cuando son claros benefician el entendimiento y delimitan los espacios comunitarios de los espacios privados, sin dejar a interpretación y malos usos que atenten contra la vida comunitaria.

El proyecto debe lograr generar desde la forma una pertenencia natural en la comunidad sobre los espacios comunitarios.

*Los Espacios Comunitarios deben ser junto a la vivienda, una unidad indisoluble, donde mediante la forma se construya una simbiosis entre ambas, con el fin de consolidar la comunidad.*

### D. VIVIENDA

La casa como parte de este conjunto de elementos que integran la “vivienda mínima”, es la unidad principal. A partir de ella que es el espacio íntimo, se desprenden muchos factores que inciden en la totalidad del conjunto. Independiente de su tipología, hay aspectos fundamentales que son las variables que componen su estructura, y portan ítems claves para su planteamiento.

#### Tamaño acorde al caso

El tamaño de una vivienda es el aspecto básico, una vivienda de tamaño insuficiente, además de generar hacinamiento de la familia y los conflictos psicológicos que eso trae al interior del núcleo familiar, genera apropiaciones indebidas, que afectan directamente la relación comunitaria. Un tamaño insuficiente ineludiblemente lleva a invadir espacios comunitarios

#### La transformación como instrumento

Si la vivienda que se proyecta no es capaz de entregar un tamaño satisfactorio, es favorable que ellas contemplen la posibilidad de transformación y ampliación. así se otorga una plusvalía y proyección futura de la vivienda, logrando satisfacer a mediano o largo plazo la necesidad de espacio de una familia. Sin embargo, es necesario que este previamente concebida y por lo tanto acotada, de modo que no se extienda innecesariamente y pueda ser inconveniente desde el punto de vista del conjunto. Se corre el riesgo de que el aspecto físico del conjunto desaparezca, lo cual genera una pérdida de la identificación y pertenencia de la comunidad a un lugar.

#### Accesos e intimidad

Los accesos son una parte sensible en la constitución de la casa, independiente de su tipo, ellos debe salvaguardar los límites de intimidad. Así los accesos independientes son una buena solución y entregan un distanciamiento o un espesor entre lo netamente familiar y lo que es más de orden público. También los antejardines proporcionan esta especie de espesor de puerta, que distancia lo íntimo y lo más público.

Los límites de intimidad bien definidos favorecen la vida comunitaria y familiar. Al tener estos límites, los espacios están bien definidos y lo comunitario no invade a lo íntimo.

*La vivienda mínima debe de dar respuestas a necesidades y anhelos específicos, que van desde un apropiado tamaño, hasta una apropiada delimitación entre lo privado y lo público. Teniendo estos “círculos de intimidad”, la casa puede abrirse a lo comunitario y transformar estos espacios en una extensión de la vivienda.*

## Proposición

## CONTEXTO Y CASO



El siguiente capítulo, comprende el tramo que viene a dar cierre del presente estudio. Esto se realiza a través de una proposición (\*) que es la respuesta a un caso planteado por el profesor del taller. El caso consiste básicamente en descubrir la destinación de la punta norte del fundo El Pajonal, la que corresponde a una quebrada boscosa eriaza que se encuentra conectada en la trama urbana.

El proyecto que se plantee se insertará dentro de otros proyectos de estudio que se han realizado en el Fondo con alumnos de talleres anteriores, como parte del *Proyecto Parque Pajonal/El Hinojo*, que el profesor está llevando adelante desde hace algún tiempo.

Como primera cosa, se presenta el entorno urbano en donde se inscribe el lugar designado, esto a través de una extensa lamina que contiene la topografía, servicios o equipamiento de la ciudad y recorridos de locomoción colectiva; además incorpora proyectos significativos anteriores de otros alumnos.

Luego se presenta el área particular, la quebrada donde remata el fundo El Pajonal y sus áreas contiguas, las que tendrán un carácter de “zonas de influencia en el proyecto”.

Finalmente, se expone la proposición de un anteproyecto para el lugar. Ello se inicia con una aproximación a ciertas directrices generales, distinguiendo zonas programáticas; para luego dar paso al transcurso de la propuesta a través de dibujos lineales a mano que muestran la progresión del trabajo. Por último el avance finiquita en el anteproyecto definitivo, el que representa la conclusión del estudio.

---

(\*) la proposición es personal, por tanto, el taller se cierra con tres proposiciones distintas. Ver carpeta de Rodrigo Calderón y carpeta de Pamela González Gallo.

## Proyecto Parque Pajonal/El Hinojo

A El fundo Pajonal/El Hinojo está ubicado en Valparaíso entre los cerros Ramaditas y Las Cañas, y se extiende desde la avenida Alemania (cota 100) hasta el Camino La Pólvora (cota 500).

B El proyecto Pajonal/El Hinojo, conjuntamente con la Proposición de Desarrollo Habitacional en torno al camino La Pólvora, hoy Terminal del Corredor Bioceánico Atlántico-Pacífico, proponen incorporar las cimas de los cerros a la ciudad, y vincular el Borde Cima con el Borde Costa a través de un Parque Urbano y un teleférico, creando una nueva transversal que integra al Valparaíso patrimonial con el Valparaíso del siglo XXI.

C De este modo, Valparaíso recupera su vínculo histórico cerro-mar, antes constituido por las callejuelas de adoquines, las escaleras y los ascensores, y ahora, con el aumento de la velocidad y el nuevo tamaño de la ciudad, por las autopistas y los teleféricos.

D Estamos hablando, entonces, de dos Valparaíses: uno, es el Valparaíso histórico, hoy Patrimonio de la Humanidad, que debemos cuidar y conservar, y el otro, es el Valparaíso que quiere incorporarse nuevamente a los grandes circuitos comerciales, y que está destinado a ser el gran puerto de transferencia entre el Asia-Pacífico, América del Sur y el Atlántico-Europa, junto con San Antonio y Quintero.

E Con el propósito de generar una integración de los cerros, hemos considerado un Área de Mitigación de diferencias socio-económicas y culturales entre el condominio Parque Pajonal y las poblaciones del cerro Las Cañas. Esta área consiste en una franja de 30 hectáreas para edificios habitacionales, y de un sector de servicios básicos en torno al Camino del Agua (cota 300), entre el Parque Pajonal y el Cerro Las Cañas.

F A esta área se accede desde la avenida Alemania por el fondo de la quebrada hasta el camino del Agua. Por el costado izquierdo del camino de acceso, hemos propuesto edificación de 4 pisos, y por el derecho, cruzando la quebrada, pasajes paralelos a la cota por los que se accede a edificios de 7 pisos. Los primeros acompañan el camino, y los segundos miran el parque en la ladera opuesta.

G Tanto los edificios de 4 pisos como los de 7 pisos, son distinguibles al ir subiendo, de modo que cada familia puede identificar su condominio y su casa desde lejos. Son por esto, las fachadas de los nuevos palacios de Valparaíso.

H Los departamentos los hemos diseñado siguiendo las indicaciones de la investigación trans-disciplinaria que nos condujo al modelo "Casa Galería", interpretadas esta vez para el caso de departamentos. Estas indicaciones llevan a una concepción arquitectónica flexible que permite variables programáticas en los departamentos, las que dan lugar a su vez, a las variables sociales y culturales de los grupos familiares.

I La escuela, el policlínico, el retén, el comercio, constituyen el equipamiento básico de los condominios. Hemos estudiado, hasta ahora, la escuela, por considerarla la de mayor incidencia en la proyección de la calidad de vida de las familias que integrarán los condominios.

Junio 17, 2008

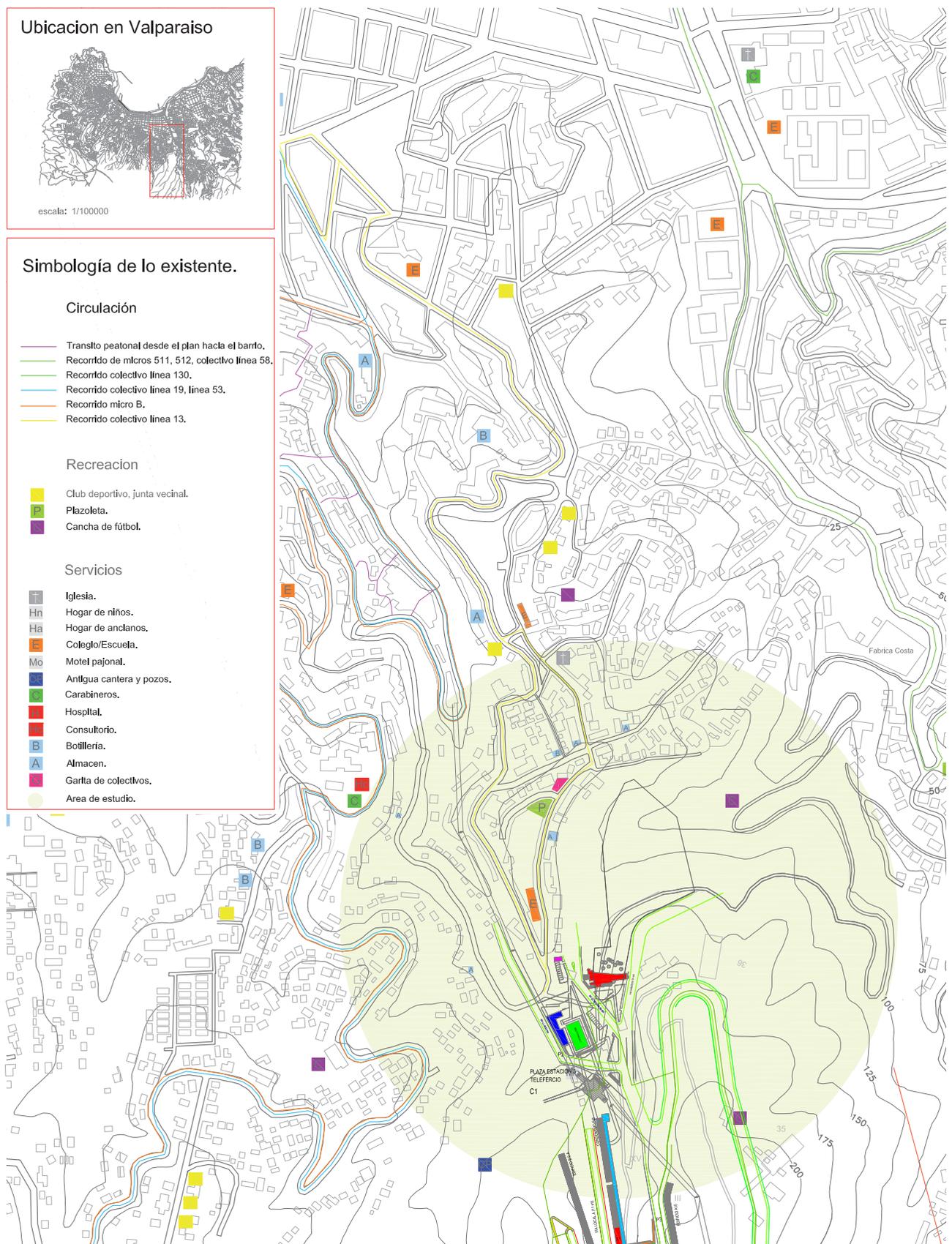
## Zona de proyecto

Esta lamina muestra lo existente actualmente en la zona de proyecto, y luego, en la capa transparente, muestra los proyectos realizados en talleres anteriores que involucran esta área y que son parte del Proyecto Parque Pajonal/El Hinojo.

Para el efecto de nuestro trabajo, estos son tomados como "existentes", pero no inmodificables.

En los talleres anteriores se propone una "Franja de Mitigación", la que consiste en una área de 30 hectáreas para edificios habitacionales y de un sector de servicios

básicos en torno al Camino del Agua (cota 300), entre el Parque Pajonal y el Cerro Las Cañas. Esta franja tiene el propósito de generar una integración entre el condominio Parque Pajonal y las poblaciones del cerro Las Cañas. También se han propuesto proyectos de equipamiento básico ( plaza, policlínico, zonas deportivas) que se ubican en la entrada del fundo, ellos tienen impacto directo en el acontecer del barrio de ese sector al funcionar como unión entre lo existente y lo propuesto.





## Simbología de lo propuesto

-  Senderos por la cima.
-  Senderos por la quebrada.
-  Multibanchas (20 x 36 mt)
  - Multibancha 1:  
Capacidad 150 personas
  - Multibancha 2:  
Capacidad 150 personas
  - Multibancha 3:  
Capacidad 144 personas
-  Pato Balcón

### Unidad Habitacional

Proyecto de Escuelas Básicas

-  Club deportivo  
Centro comunitario
-  Sala cuna  
Centro comunitario.
-  Jardín infantil  
Centro comunitario
-  Sala cuna  
Centro comunitario
-  Jardín Infantil  
Centro comunitario
-  Club deportivo  
Centro comunitario
- A1 Almacén uno.
- A2 Almacén uno.
- A3 Almacén uno.

Se proyectan 6 paraderos.  
Siete desde el fin de la red de eslipistas.  
Dos en la Bogaña desde la ciudad.

- P1 Via colectora trayecto Av. Central
- P2 Via local trayecto Av. Alemania
- P3 Via de servicio edificio A10
- P4 Via de servicio / Via local A
- P5 Via de servicio edificio A5
- P6 Via de Servicio / Via local C
- P7 Via de servicio edificio A1
- P8 Via de servicio / Via local E

-  Edificios
-  Teleférico
-  Líneas Teleférico  
5.7 m ancho de línea  
150 m separación promedio  
de los cables
-  Estaciones teleférico  
( 60 m diámetro)
-  Sede social
-  Policlínico
-  Garita de Colectivos

ESCALA 1 : 6500



## El Caso

*El encargo Consiste en proponer un programa para la punta inferior del fundo El Pajonal, de suerte que mediante el programa propuesto, éste espacio encuentre el cuidado suficiente para subsistir como un bien dentro de la ciudad y se pueda ofrecer como tal a una comunidad, barrio o la propia ciudad.*

### 1. EL LUGAR

El lugar de proyecto es el final de la quebrada del fundo El Pajonal, en el cerro Merced, que comprende aproximadamente desde los pies del cerro Las Cañas hasta la antigua Fabrica Costa en sentido longitudinal, y desde la calle Carlos Rogers hasta el camino de acceso que sube desde Av Argentina, en el sentido transversal.

La quebrada propiamente tal es abrupta, con tupida vegetación, grandes Eucaliptos, arbustos y hierba. Un bosque. El lugar como imagen topológica aparece como

parque, con el valor de poder aislarse en la cercanía de la ciudad y en un contexto natural de absoluto contraste. Este Bosque que es un bien, no es utilizado por la gente, y tampoco su existencia es "visible" desde los espacios publicos, pese a la proximidad, está en una situación de atrás.

### 2. RELACIÓN CON LA CIUDAD

Si bien se ubica en distancia lineal cerca del centro, existe un distanciamiento espacial con " la ciudad", El camino que sube no recorre mucha distancia pero si altura, lo que hace quedar distante visual y auditivamente. Por otro lado, el barrio junto al bosque, posee una vista hacia el plan y el mar, que da cuenta de su cercanía, aun cuando la ciudad no aparece ni en sonido no acontecer, es el distanciamiento vertical de Valparaíso.



Interior del bosque, zona de un claro



Interior del bosque, zona de un claro



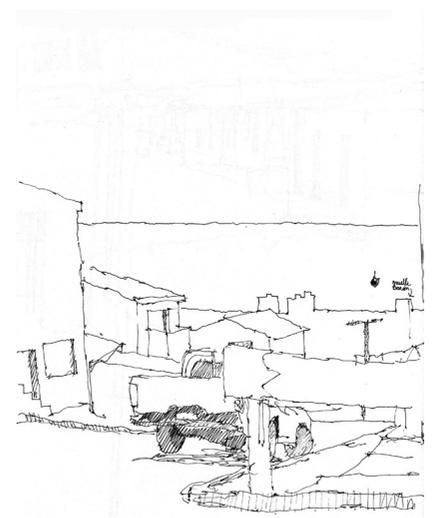
Camino Central, acceso secundario



Bosque visto desde Rogers con Bruno Hernandez



Hacia el fondo el horizonte de la ciudad, siguiendo la línea de la quebrada aparece la amplitud, esta abertura otorga también cierto dominio, ya no se está dominado por el tamaño del bosque que envuelve.



La vista hacia el mar y la ciudad, este barrio queda "ante", en un retiro del ruido y el tráfico. El barrio residencial que parece ser un interior, con cierta distancia, como podría ser un condominio. Lo de algunos.

### 3. ENTORNO PRÓXIMO.

El lugar se ubica en un vórtice de una “macro-zona”, la que esta compuesta por tres “partes distintas”, donde naturalmente, y a través de las vías de circulación ellas convergen. De este modo, el área de influencia que tiene el lugar de proyecto alcanza a comprender los tres sitios de la “macro-zona”, los cuales, no son continuos entre sí:

1. Un barrio consolidado
2. Una toma
3. El fundo El Pajonal. Que para los efectos del actual trabajo, se consideran los proyectos anteriores de otros alumnos, (dos proyectos habitacionales que concentrarían cerca de 6000 personas, una plaza deportiva con una sede junto a la toma y un policlínico próximo al barrio)

Así el acontecer del barrio y la toma es lo mas significativo desde el punto de vista existencial.

### El Barrio

El barrio es de poca extensión, la cima de este cerro es una vecindad que se recorre en poco tiempo. Ésta planicie se ve delimitada por la calle Pajonal que sube desde el plan y la propia geografía, dos quebradas. Todo esto resalta un cierto retiro de la vecindad con el acontecer próximo a ella, con el bosque y también del centro de la ciudad, el barrio esta ante la ciudad, pero retirado, hay en él una calma, un sosiego y sus limites son claros. Parte del barrio fue una toma hace 35 años, los cuales tienen una carga socio - histórica importante de arraigo con el lugar, ellos en este momento tienen vivienda propia y regularizada ahí mismo. La gente de este barrio, se conoce, se saluda, y reconoce a quienes no pertenecemos, tienen un sentido de identificación y pertenencia.



Calle Carlos Rogers, en dirección al cerro



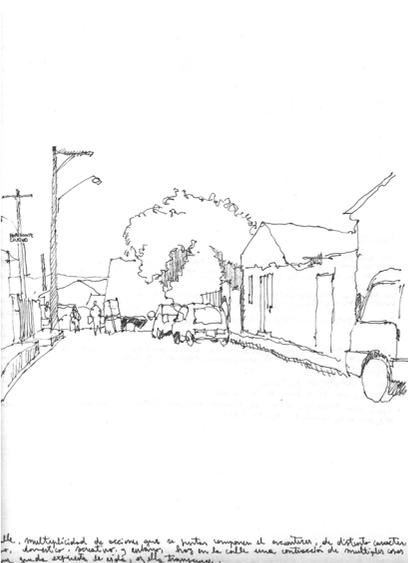
Calle Carlos Rogers, en dirección al mar



Fachada de las casas hacia el bosque



Calle Carlos Rogers, vista al mar



En la calle multiplicidad de actividades que juntas componen el acontecer. Hay en la calle una contracción de ellas. Ahí que queda expuesta la vida, en ella transcurre.



Al final del recorrido, un quiebre en la hondonada dobla y se hunde, en este hundirse aparece el claro. Desde acá se puede “ver” la quebrada y el bosque, hay una holgura, ya no se esta inmerso sino que contenido.

## La Toma

Un poco más arriba se ubica la gente de la toma actual. Las casas de esta toma se descuelgan por la falda, y tiene un amplio dominio visual y auditivo del sector, hay un dominio que se percibe en el resonar.

La gente de la toma se ha vuelto problemática para esta vecindad, por lo que no son gente deseada para ellos. Existe entonces un retiro social del barrio con respecto a la toma, un cierre que no solo es espacial sino que social.

## Circulaciones

La circulación se compone de una calle principal (Carlos Rogers) y dos calles secundarias que se adentran a las casas. Carlos Rogers es la que la separa del cerro Las cañas y además se conecta a la Avenida. Mediante esta se accede a la locomoción, la cual esta dominada por

calle principal y las secundarias tienen una dimensión espacial de pasaje. Los peldaños que salen de la casa caen directamente a la calle, sin una vereda y no es extraño porque la medida pequeña de la calle lo permite, ya que la velocidad baja.

El peatón domina y las calles adquieren un carácter de patio común.

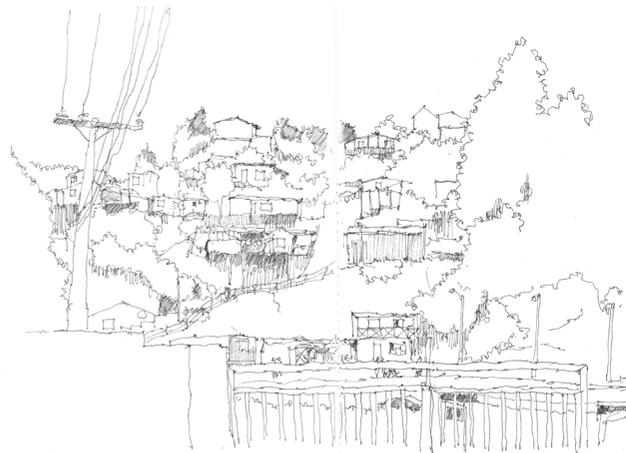
El auto aquí esta a otra escala, sobredimensionado, lo que predomina es la escala del peatón, inclusive el negocio concuerda con esta escala, no hace alarde de su carácter y es solo una casa mas que cuesta distinguir. Hay una concordancia, un ritmo, con cierta armonía entre las partes.



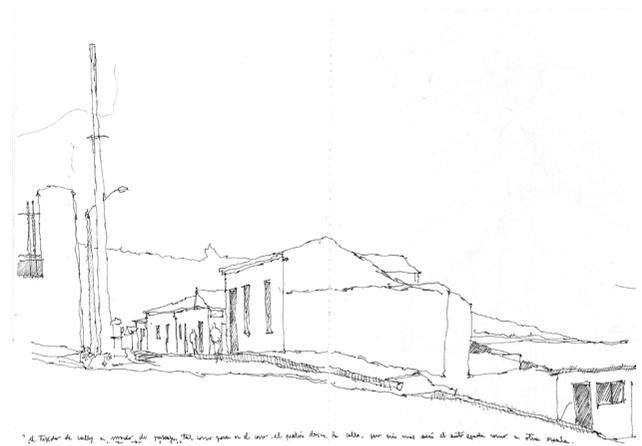
Toma y cancha del cerro Las Cañas, vista desde las palmeras



Toma y cancha del cerro Las Cañas, vista desde Rogers

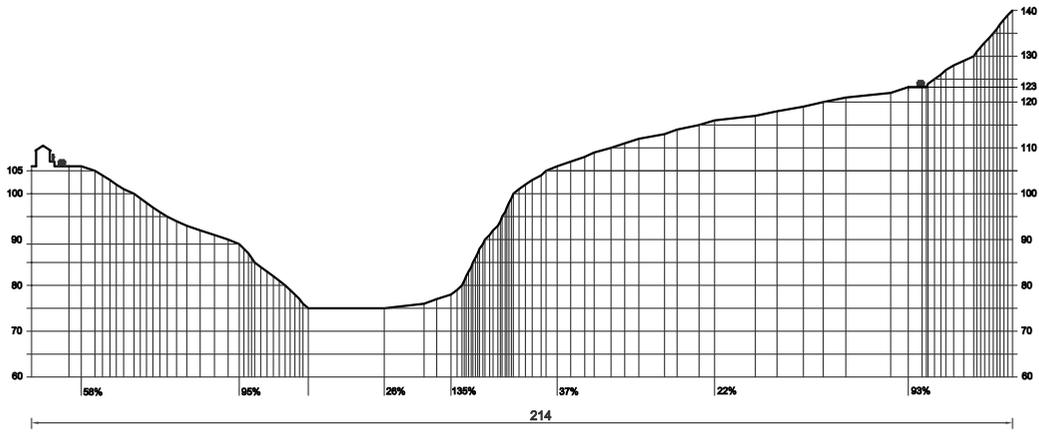


Los sonidos se escuchan en el resonar, hay un dominio visual y auditivo del sector, hay un dominio que se percibe en el resonar. La casa aparece en la ventana y el color, la línea se compone entre varias. La toma domina una gran zona bajo ella, la cancha, la calle de tierra y la calle del colectivo, los sonidos son evidentes. El dominio se percibe en un resonar.

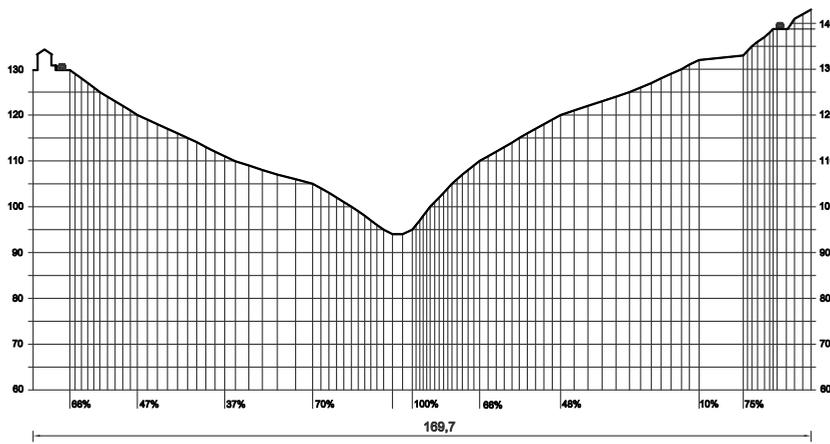


El tejido de la calle a modo de pasaje. El peatón domina la calle, es a su tamaño, mas aun acá, quedando el auto a otra escala.

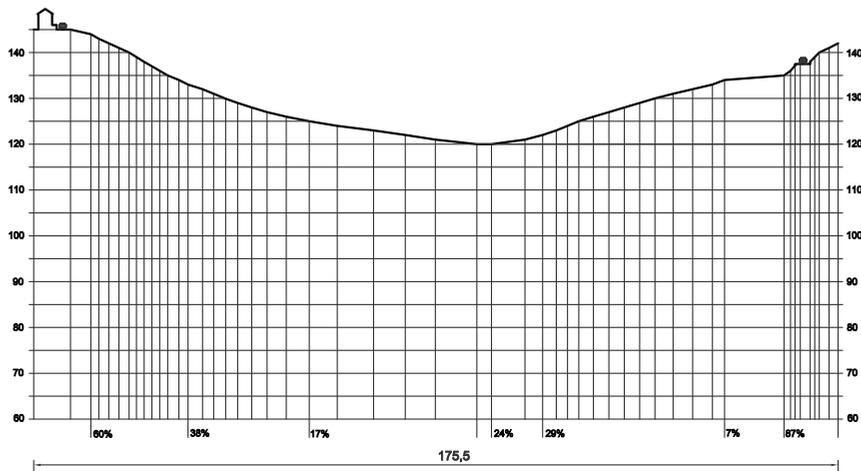
# Topografía del lugar



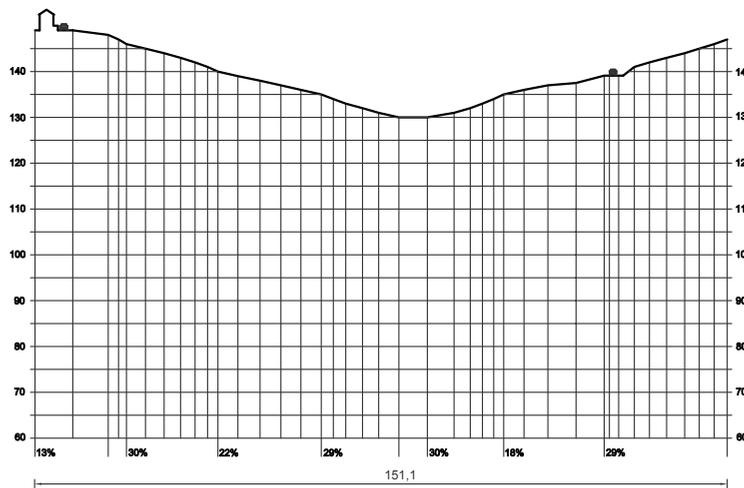
CORTE F - F'



CORTE D - D'

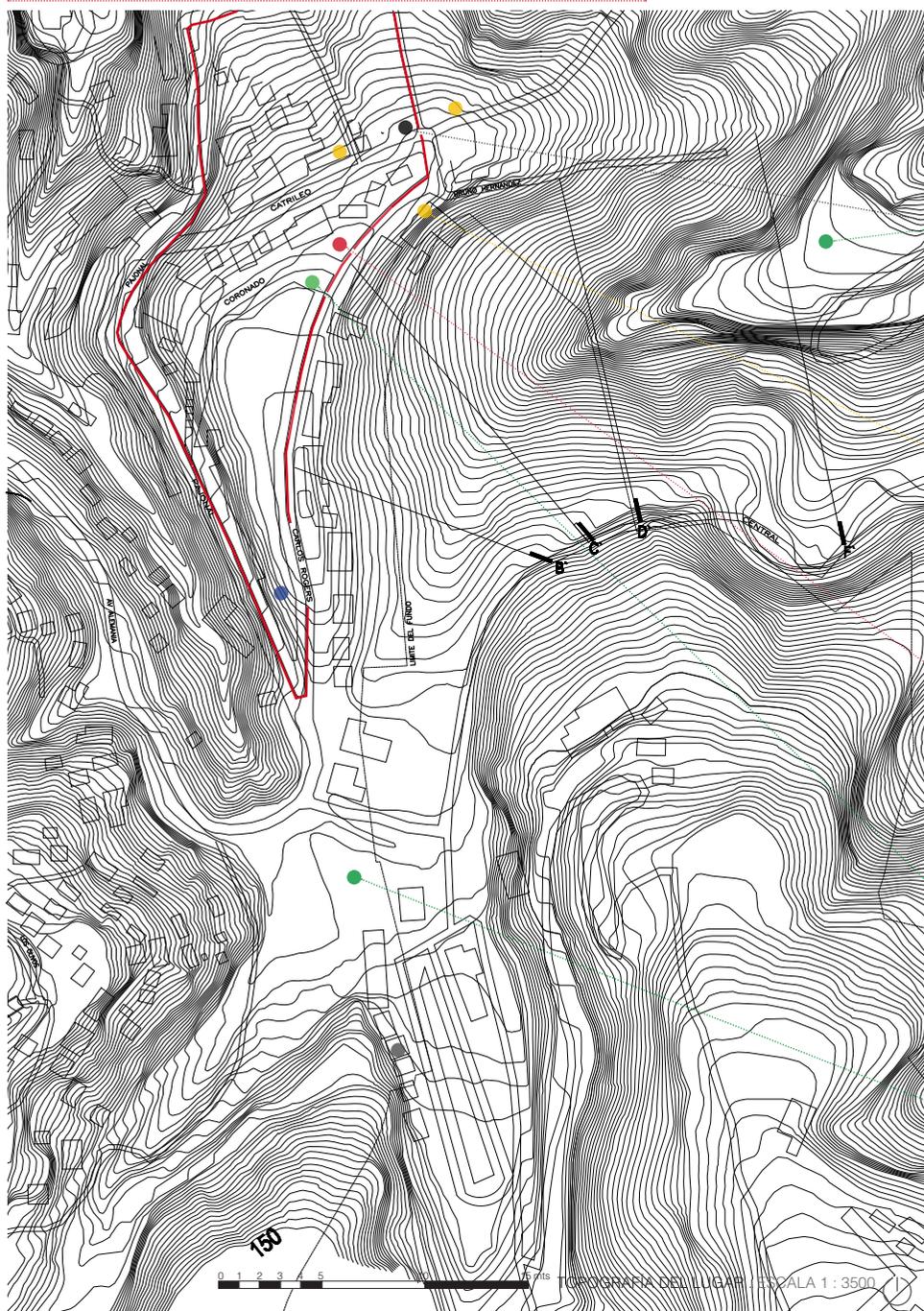


CORTE C - C'



CORTE B - B'

● MOTEL ● ESCUELA BÁSICA ● ALMACÉN PEQUEÑO ■ RECORRIDO COLECTIVO



Botillería, calle Catrileo



Cancha de fútbol Cerro Merced



Almacén



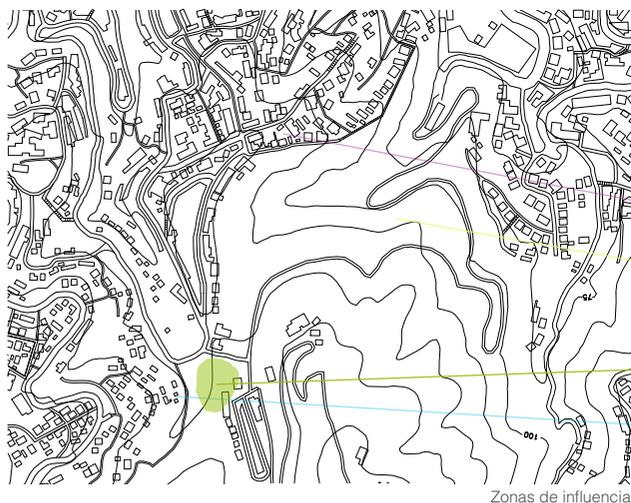
Garita de colectivos



Plazuela



Cancha futbol cerro Las Cañas



- A. Barrio consolidado del cerro merced, vecindad.
- B. Zona de proyecto, el bosque.
- B'. Zona de proyecto, vortice de convergencia y amortiguación
- D. Toma del cerro Las Cañas.
- E. Fundo Pajonal, acceso

## Proposición

EL PROYECTO

## Primeras directrices

La propuesta se encargará de otorgar el espacio del bosque a su entorno próximo, convirtiéndose en plataforma que genera una interacción de tipo social entre las cinco virtuales comunidades que lo rodean, dos de ellas existentes, y las otras tres parte del Proyecto Pajonal. Es así entonces, el proyecto de un gran espacio comunitario. La vida de barrio en el ir, en él el encuentro, el demorarse, en el ocio y el negocio. Se busca un estar yendo por este gran jardín, en el ojo, en el pie o inmerso. Es un "ir en paseo", el modo que se propone para habitar este lugar y desde ahí generar la vinculación social de estas distintas comunidades.

Este espacio comunitario se piensa como un lugar Parque, porque esa es su naturaleza, un pulmón que ahora, mediante la proposición, tendrá un carácter de jardín común, el cual es soporte de la vida cotidiana y también de la extraordinaria.

*Toda la propuesta programática se sostiene y anuda mediante las conexiones dentro de este "paisaje". La circulación cotidiana en paseo.*

El modo en que se aborda el caso es primero y principalmente generando un "área verde continua y central", que se extiende desde el fondo de quebrada hasta los pies del cerro Las Cañas, con variaciones programáticas

en su extenderse, pero con la característica recreacional y la escala peatonal como ejes principales, confinando así las circulaciones vehiculares al contorno de esta nueva área. Y segundo, construyendo los recorridos "obligados" de la vida cotidiana inmersos en la belleza de esta área verde comunitaria.

Se deja lo mas liberado posible de programa el área mas boscosa, solo emplazando en él, infraestructura leve de parque (recorridos) para mantener su estado actual, el cual reconocemos como una virtud, y proponiendo programa habitacional en el perímetro del sector mas despejado (hacia el norte).

También es de importancia entregar esta área verde a través de la vista, para lo cual, se modifica la franja de casas de la calle Carlos Rogers, creando una franja permeable que permite a ese sector estar ante, que en definitiva, lo hace "aparecer" en la vida de la gente. Lo que antes era un atrás es ahora un frente.

Se proyectan dos accesos portales al bosque, el principal desde la punta alta, la cual es plaza de equipamiento comercial, y otro inferior que es espacio recreativo deportivo.

Todo esto es en virtud de generar un co - dominio de él, una presencia del bosque en el lugar, pasando a ser un espacio comunitario central.

## UNIDADES DE PROGRAMA

### Unidades de circulación

Las circulaciones vehiculares se dejan en un estado contiguo, privilegiando la escala del peatón en la proposición, son externas a la quebrada, rodeando y quedando con áreas estacionamientos próximos de las viviendas y servicios. Las circulaciones peatonales son conexiones internas entre el programa que recorren la cota en un espacio holgado de poca pendiente o en atajos con pendientes mayores.

### Unidades de recreación

El espacio comunitario queda entre las viviendas y entre los servicios, en una zona central.

En la zona inferior, como punto de entrada, este espacio cuenta con una multicancha, una sede vecinal descolgada en la ladera y con infraestructura leve de Parque para poder recorrer, circular y habitar el bosque con cierta pertenencia.

### Unidades de paisaje

Estas son desde las cuales abrimos el proyecto, todo esta hecho con el afán de integrar un lugar natural a la vida de barrio, el lugar en donde los recorridos "obligados" de la vida cotidiana son con el paisaje. IR EN PASEO

### Unidad de habitación

Se proponen 3 zonas de viviendas, una primera de reubicación de las existentes, las cuales tienen un fin de permeabilizar el borde para integrar el bosque al barrio, y dos zonas de viviendas nuevas.

Según lo visto anteriormente, desde el punto de vista sociológico, proponemos que estas viviendas conformen 2 comunidades de 150 viviendas en total que queden enfrentadas en la quebrada.

### Unidades de servicio

Se ubican servicios en la cima de este lugar, una plaza de comercio como punto de amortiguación e integración social entre las comunidades, por ser el comercio un foco de encuentro y vida barrial. También en esta zona se reubica el policlínico. Converge acá también el bosque, el cual se abre mediante un portal que guía quebrada abajo a través del circuito de conexión del programa propuesto y existente.

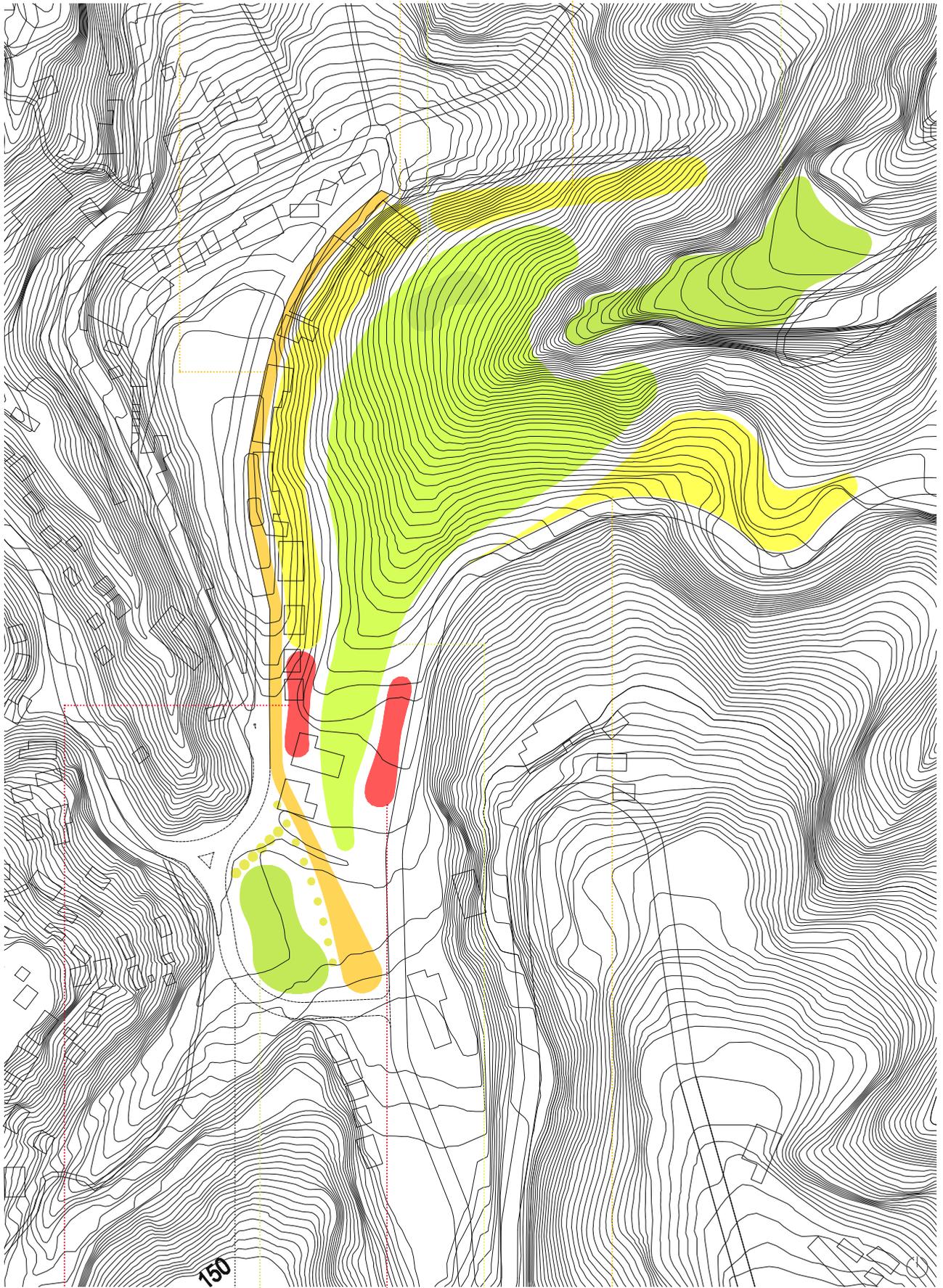
Circulación peatonal, Paseo

Viviendas reubicadas

Sede social

Zona nuevas viviendas

Área recreativa, canchas



Comercio

Nueva trazado vehicular

Plaza deportiva

Policlínico

Bosque

Zona nuevas viviendas

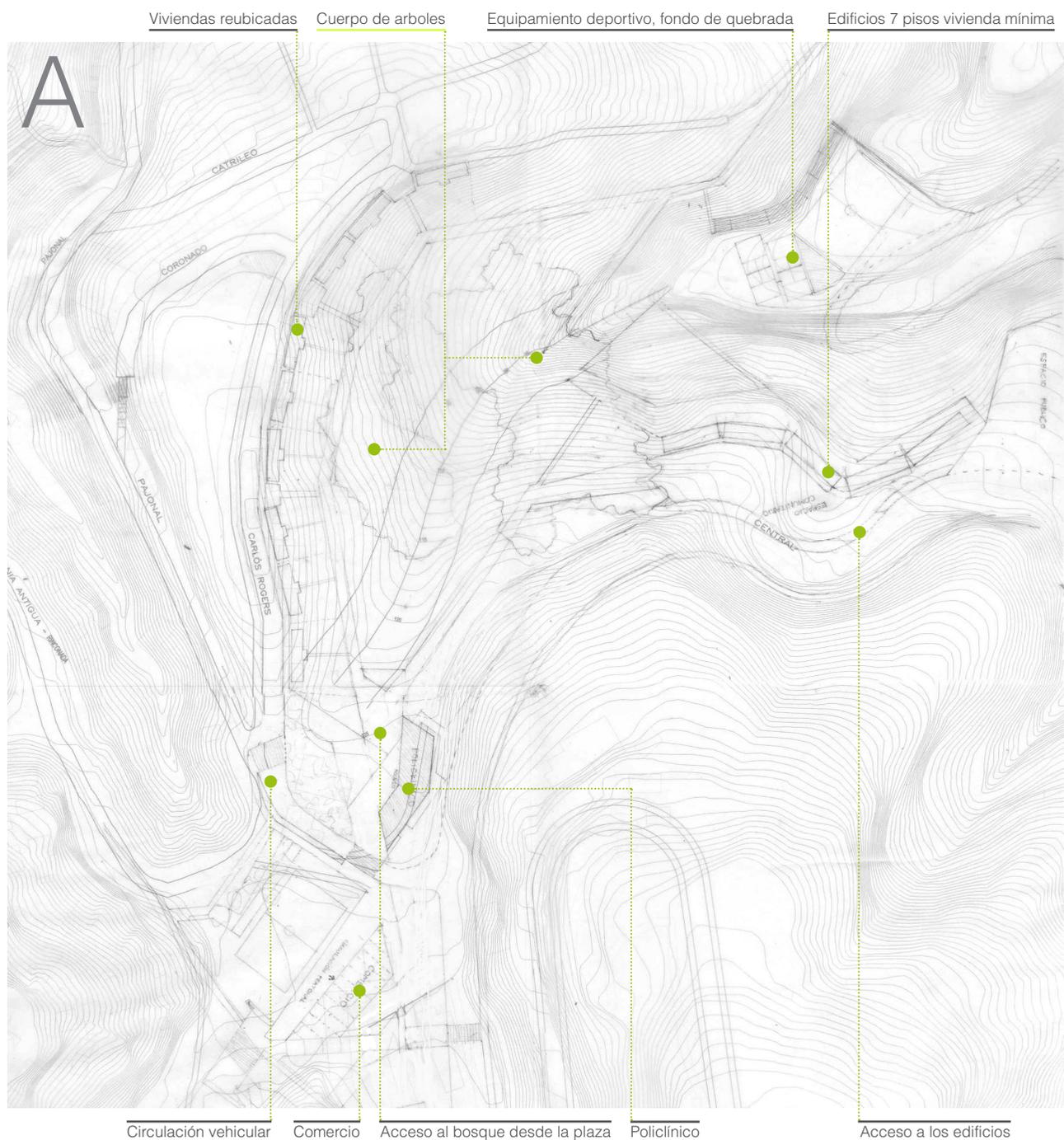
## Progresión de la propuesta

En este trazado, como primera determinación, se toma partido sobre el emplazamiento del condominio, el cual es situado en la zona mas abrupta de la quebrada, que es donde se distingue la mayor potencia espacial para “generar un proyecto que se construya con el bosque”. Se toma así distancia del sector mas “central” correspondiente a la Toma del cerro Las Cañas y las canchas. Para este “sector central”, se opta por utilizar una de las plazas proyectadas por alumnos anteriores, pero que sin embargo, se le incorporan ciertas modificaciones, como lo son una zona de comercio y una nueva ubicación para el policlínico, con el fin de dar continuidad entre plaza y bosque. Con esto también se abandona la idea de dejar esa zona totalmente peatonal, manteniendo la circula-

ción vehicular como estaba propuesta en el proyecto original de plaza.

También se traza la reubicación para las viviendas de calle Rogers en unidades pareadas y distanciadas entre ellas, las cuales se comunican con una camino peatonal al interior del bosque; y se plantea un grupo de edificios habitacionales a un costado de la ladera con equipamiento deportivo en el fondo de la quebrada.

Hay en esta propuesta una primera voluntad de hacerse cargo del espacio del bosque generando vinculos peatonales a través del bosque e incorporando el fondo de quebrada. Vinculos trazados entre los 4 “bordes” que acotan el espacio: las casas reubicadas, la plaza policlínico, los nuevos edificios y el equipamiento deportivo.



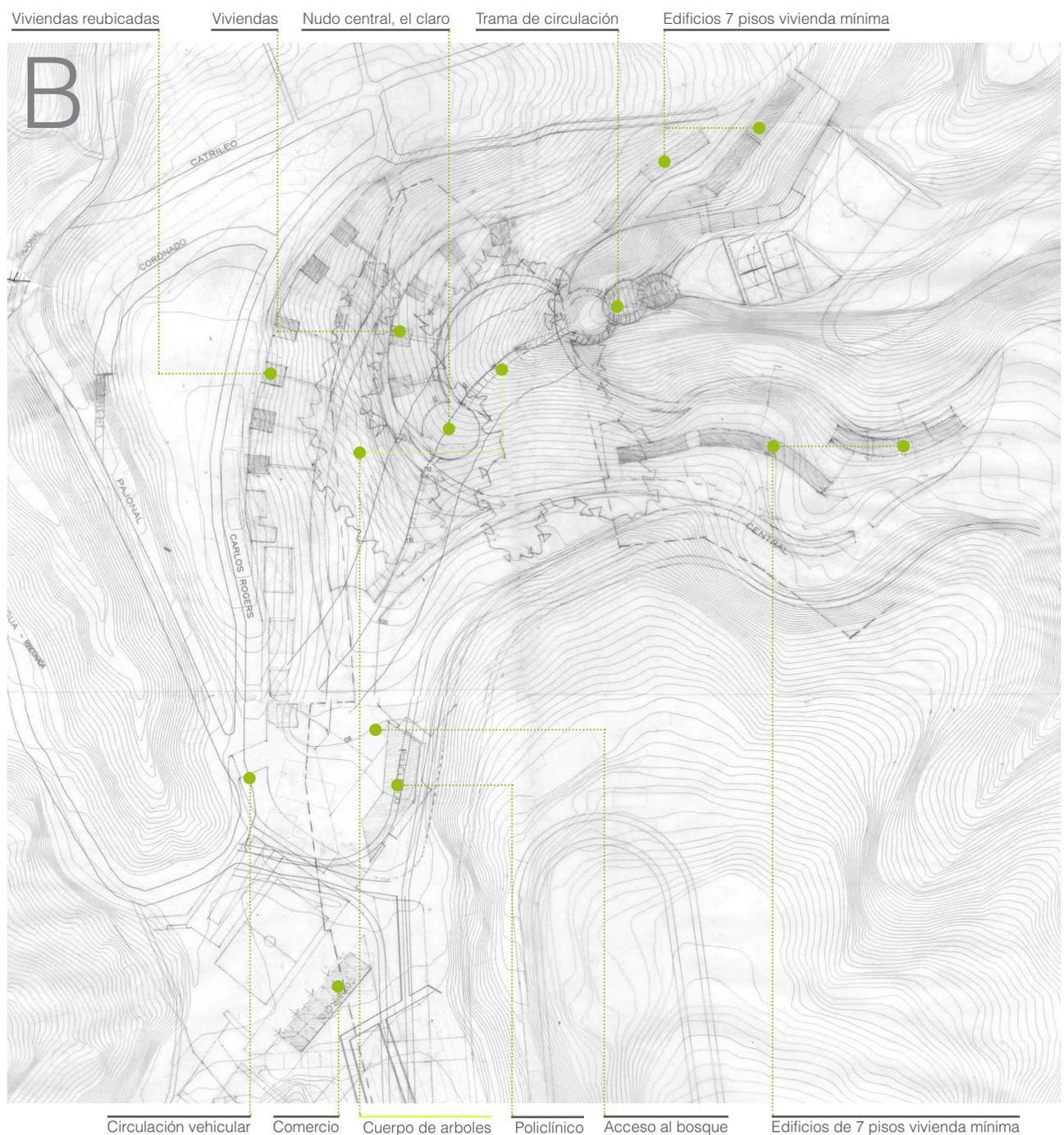
En este paso, la proposición busca consolidar las conexiones al interior del bosque, la geometría de los trazados se encuentra con la topografía del lugar, encuentra simbiosis con el paisaje.

De los aspectos mas relevantes, está la identificación del sector de un "claro" dentro del bosque, ente los dos cuerpos mayores de arboles, como un lugar importante y de carácter central en el interior. Se traza ahí una especie de nudo que recoge y a la vez proyecta las circulaciones peatonales. Desde acá mismo, aparece otro aspecto relevante, se descuelga un elemento arquitectónico que, a través del fondo de quebrada, busca conectar la zona deportiva con el conjunto. Así se comienza a articular un eje transversal o trama de circulación como columna

vertebral de lo que será el espacio comunitario y la configuración del espacio paseo en el proyecto.

Por otro lado, el programa básicamente se mantiene, pero se le incorpora mas densidad, para ello se emplazan cuatro nuevos edificios en el costado que se comunica con la calle Bruno Hernández; como también diez unidades de viviendas en esa misma zona.

Hasta este punto, el proyecto se sostiene con conexiones vehiculares externas provenientes desde las calles existentes, Central por un lado y Rogers con Hernández por el otro, dejando el interior del bosque solo de tránsito peatonal. Aparece en esta etapa la situación de las circulaciones peatonales obligadas y las recreativas.



# C

El tercer punto de avance, marca un salto con respecto a los anteriores, se toman determinaciones importantes que modifican lo antes esbozado y ajustan la proposición. Uno de los requerimientos fue ampliar la densidad habitacional al interior del terreno, por lo que, se propuso una nueva zona de edificios en el sector norte y se suprime el grupo de casas, enterando con esto 112 viviendas. Esto demanda una conectividad vehicular adecuada, además del espacio para estacionamientos, cosas que la calle Bruno Hernandez por su complicada topografía y reducido tamaño no puede entregar; por tanto, se traza una vía vehicular interior, de doble sentido sin salida, que se conecta a la Av. Central.

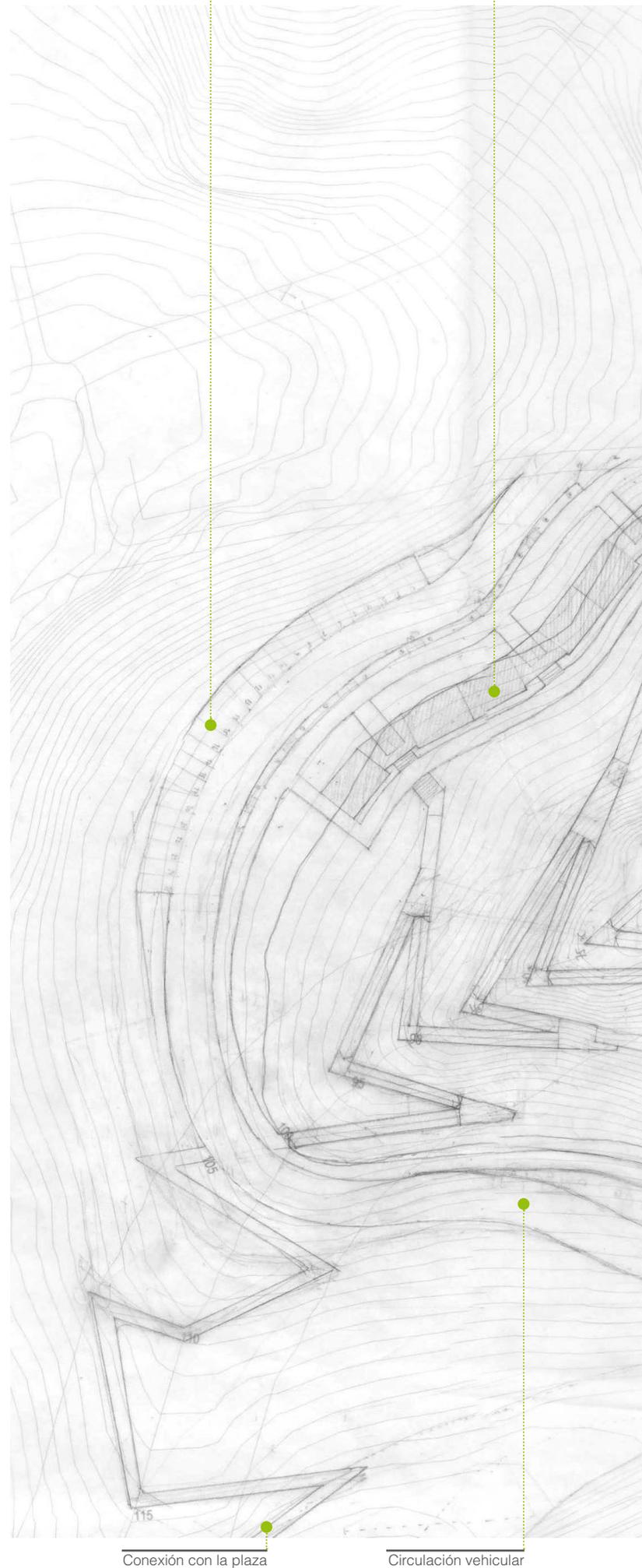
Se conforma y consolida el elemento arquitectónico en medio de la quebrada a modo de paseo peatonal, mediante “puentes aéreos” que trepan por la pronunciada pendiente, entreverandose con los árboles y conectando de forma versátil los puntos principales en la propuesta: las áreas de edificios, la zona central y la zona inferior deportiva y el acceso desde la plaza. Se busca que esta trama aérea encuentre no solo la base al árbol como es habitualmente, sino que también el tronco y su follaje, su altura; que el cuerpo del árbol sea parte del paisaje mas próximo de quienes transitan por ciertas zonas del paseo, incorporando ancho, alto y largo del bosque y la quebrada al habitar. El propósito es que sea un paseo de carácter público, donde la trama de circulación es el equipamiento para el parque comunitario. En la zona deportiva se emplaza la sede social, que es a su vez, el espacio que recibe al que circula por esta trama y conecta a lo mas publico, se busca con ello potenciar esta zona y el transito hacia ella. Vivir la quebrada no solo con el ojo.

Por otro lado, se tomó la decisión de abandonar la idea de modificar la plaza propuesta<sup>(\*)</sup>, por lo tanto, se considerará ese proyecto como si fuera existente en la realidad; misma cosa para la reubicación de las casas de calle Rogers, por escapar en cierta medida al caso en que se esta trabajando, quedando solamente enunciado y considerado como un proyecto aparte

(\*) Ver carpeta de Pablo Martinez.

Estacionamientos

Edificios de 7 pisos vivienda mínima (3)

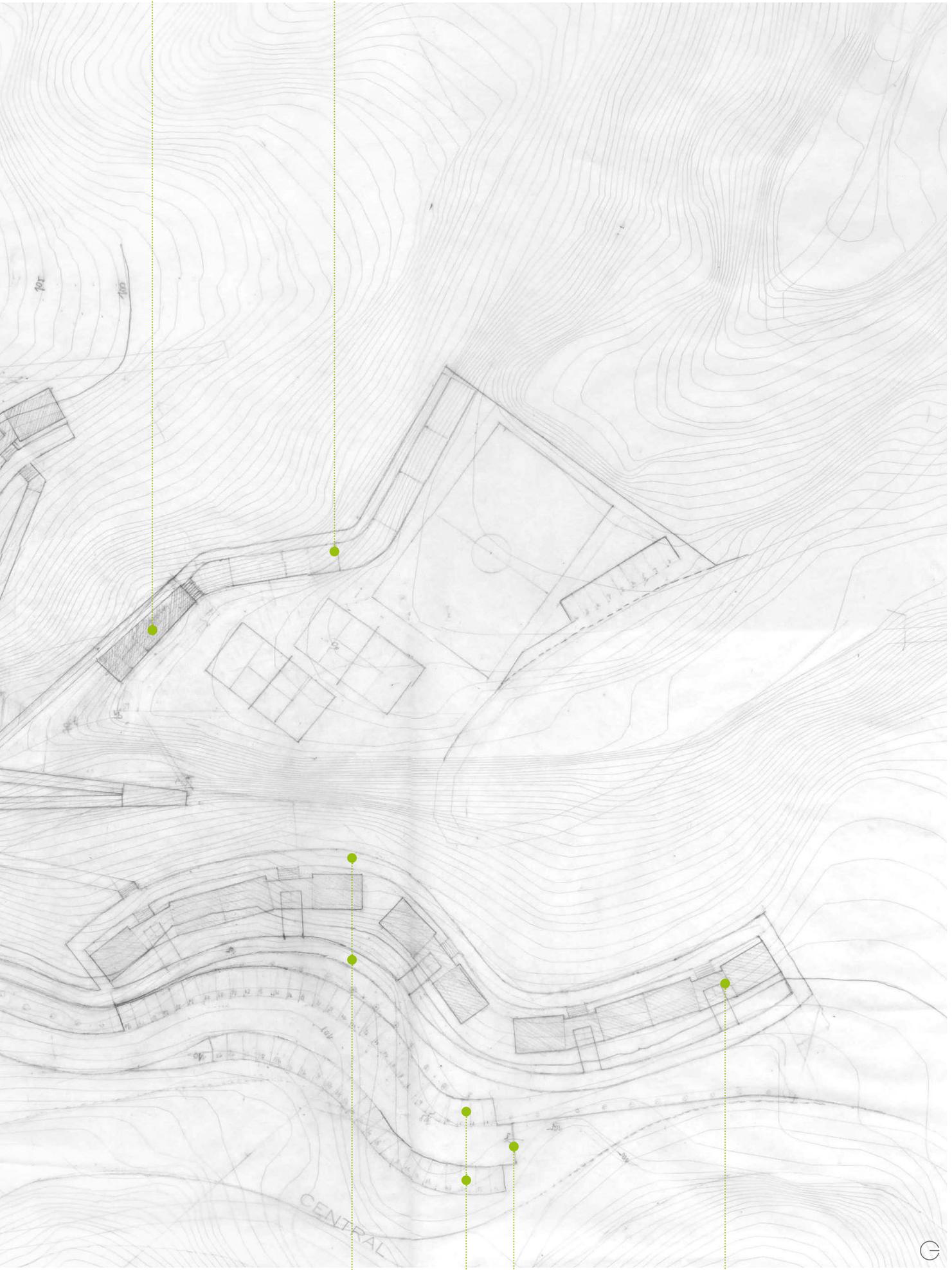


Conexión con la plaza

Circulación vehicular

Sede comunitaria

Graderías canchas



Circulación peatonal y acceso a edificios

Estacionamientos

Acceso vehicular

Edificios de 7 pisos vivienda mínima (5)

### A. PROPÓSITO GENERAL

Se propone emplazar un proyecto de viviendas en el bosque, de suerte que el encuentro entre vivienda y bosque sea simbiótico. Esta simbiosis se configura desde la perspectiva que el bosque y su topografía, serán la generatriz estricta y donde se sostendrá la forma de los espacios comunitarios de las viviendas; y por otro lado, la presencia de las viviendas, generará la posibilidad de entregarle a este bosque, el equipamiento necesario que le asigne características de Parque, procurando con esto, darle un valor agregado mediante un uso determinado del espacio; y a su vez con ello, un cuidado.

Es entonces, este paso de “sitio” a “lugar”, un proceso simbiótico que logra proyectar y abrir un espacio hacia su entorno más próximo y la ciudad, conformando bajo estos conceptos, espacios comunitarios que son espacios de la posibilidad de encuentro e interacción de ciudad barrio y condominio.

### B. EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento del proyecto responde al reconocimiento de un sector del terreno con una potencia y complejidad espacial mayor para dar respuesta al encargo. Se toma distancia del sector más “central” de la plaza, para adquirir la intimidad necesaria del condominio sin quedar aislado; situándose en la zona donde la quebrada se vuelve abrupta apareciendo como un fondo, y a la vez, donde se abre en un claro que permite “ver” el bosque, entender el “tamaño del árbol”, reconocer el perfil de la ciudad, ver el cielo y recibir la luz del sol; es el lugar en donde aparecen las lejanías y horizontes, la zona en donde ya no se está “inmerso” sino que se está “contenido”. El corazón del terreno.

### C. PROPÓSITO FORMAL

Formalmente se persigue volver la quebrada y el bosque propiamente tal habitable en sus tres dimensiones, desde su fondo hasta y entre el follaje de los árboles, y que este espacio sea la columna vertebral del espacio comunitario y del condominio en general. Esto se plantea conformar a través de una trama o red de circulaciones peatonales “aéreas” que recorre la profundidad de la quebrada, y desde la cual se desprenden los distintos equipamientos comunitarios propuestos. Una trama que vincula cima y sima e incorpora la espesura del espacio comprendido entre ambas, siendo la plataforma en donde se sostienen la mayor combinación de conexiones peatonales dentro del conjunto, tiñendo el ir cotidiano con un ir en paseo.

### D. EJES FUNDAMENTALES DE LA PROPUESTA

El proyecto tiene cuatro ejes fundamentales que lo constituyen: primero, situar las viviendas a los costados del terreno enfrentadas mirando un espacio central que es núcleo del espacio comunitario, el que mediante esto queda bajo una especie de tutela de las viviendas; Un único eje principal de circulaciones de vehículos y peatones que conecta con la vía pública y atraviesa todo el condominio; un segundo eje longitudinal central que es el espacio comunitario y conecta en vertical el condominio, a través del fondo de quebrada; un “nudo central” que conjunta las circulaciones del condominio como “espacio terminal”; y un espacio comunitario deportivo inferior que finiquita el territorio del condominio y comunica con lo público de la ciudad.

## E. PROGRAMA Y FUNCIONAMIENTO

### Ubicación de los edificios

Los edificios se agrupan en dos tandas (5 y 3 unidades), que se enfrentan y configuran un espacio “central”. Su ubicación responde al propósito de situar el espacio comunitario principal en el centro del conjunto, de tal forma que queda tutelado por ellos y con una constante proximidad a la vida cotidiana de la gente.

Por otro lado esta disposición se adecua de buena manera a la topografía del terreno y ofrece una conectividad eficiente a las vías de circulación propuestas.

### Accesos y circulaciones

Se proyecta un acceso principal único vehicular desde la Av. Central, en donde se emplazan paraderos para el servicio de locomoción colectiva. Desde esta vía se conecta vehicularmente todo el conjunto.

Se proyecta un acceso secundario desde la plaza policlínico con un “carácter de sendero” recorriendo el inicio del bosque. Llega a la zona central del espacio comunitario y se extiende hasta la conexión peatonal con la calle Bruno Hernández, constituyéndose en un atajo diagonal natural entre el barrio existente y la plaza policlínico. Es el recorrido del distanciamiento que guarda la intimidad del propio condominio. También se conecta peatonalmente al condominio con la calle Bruno Hernández, constituyéndose este como un tercer acceso o extensión del acceso secundario.

Las circulaciones peatonales tienen dos matices: la circulación paralela a la calle de automóviles, que tiene un carácter de obligatoria; y las circulaciones asociadas al paseo, las cuales están en una situación tendiente a lo recreacional. En ambos casos, se cuida el distanciamiento entre vehículos y peatones, y entre peatones y viviendas. Así, ya desde el acceso, se toma distancia entre automóviles y peatones, para encontrarse solamente en el sector céntrico de la proposición, en la zona de comercio. Por otro lado, se cuida que las circulaciones peatonales no invadan la privacidad de las viviendas mediante distanciamiento horizontal con antejardines y vertical a través de desniveles.

### Equipamiento comunitario.

El espacio comunitario como se apuntó, se articula y sostiene fundamentalmente en la trama de circulación entre cima y sima que se emplaza en la profundidad de la quebrada. Esta trama tiene su inicio en la plaza policlínico, encontrando su primera estación en el “nudo central del espacio comunitario” que es donde se reúnen las circulaciones peatonales de ambas zonas de edificios, la circulación vehicular, el acceso desde el policlínico, la zona de comercio y la plazuela de acceso que retoma la trama.

El paseo se remata con estaciones conformadas a modo de “muelles” en la pendiente, de los cuales posee tres; ellos son espacios para permanecer, como pequeñas plazuelas o balcones, que reciben la circulación y a la vez son punto de acceso a continuar.

El equipamiento comunitario se compone de las circulaciones y estacionamientos; áreas verdes ornamentales tipo bandejones en la calle y antejardines en el zona inferior de los edificios; un área de comercio; juegos infantiles; paseo peatonal y “muelles de abordaje”; canchas deportivas y sede comunitaria; además del terreno natural del bosque.

La zona de comercio se ubica en este nudo central para favorecer la vida social que proporciona el comercio, al ser punto natural de reunión y encuentro entre los vecinos. Consta de seis divisiones de construcción leve modificables para instalarse y un zócalo terraza exterior que da cabida a la retención que propicia el comercio. La cubierta del comercio es un balcón o primer muelle que recibe la circulación proveniente desde el policlínico. A nivel de calle, en esta zona central se ubica también el segundo muelle de abordaje que retoma la trama, y se compone como una pequeña plaza vecinal, desde donde se domina el paisaje y el acontecer del condominio. Ambos muelles y el comercio se ubican como cabezal del eje longitudinal del paseo.

El paseo se compone de puentes modulares de estructura liviana de madera, que recorren con leve inclinación la quebrada (no mayor a 5°) para ofrecer un tránsito cómodo. La conformación de los puentes tiene como finalidad invadir lo menos posible el entorno natural y que a la vez se incorpore al color y textura natural del lugar en la medida del el paso del tiempo.

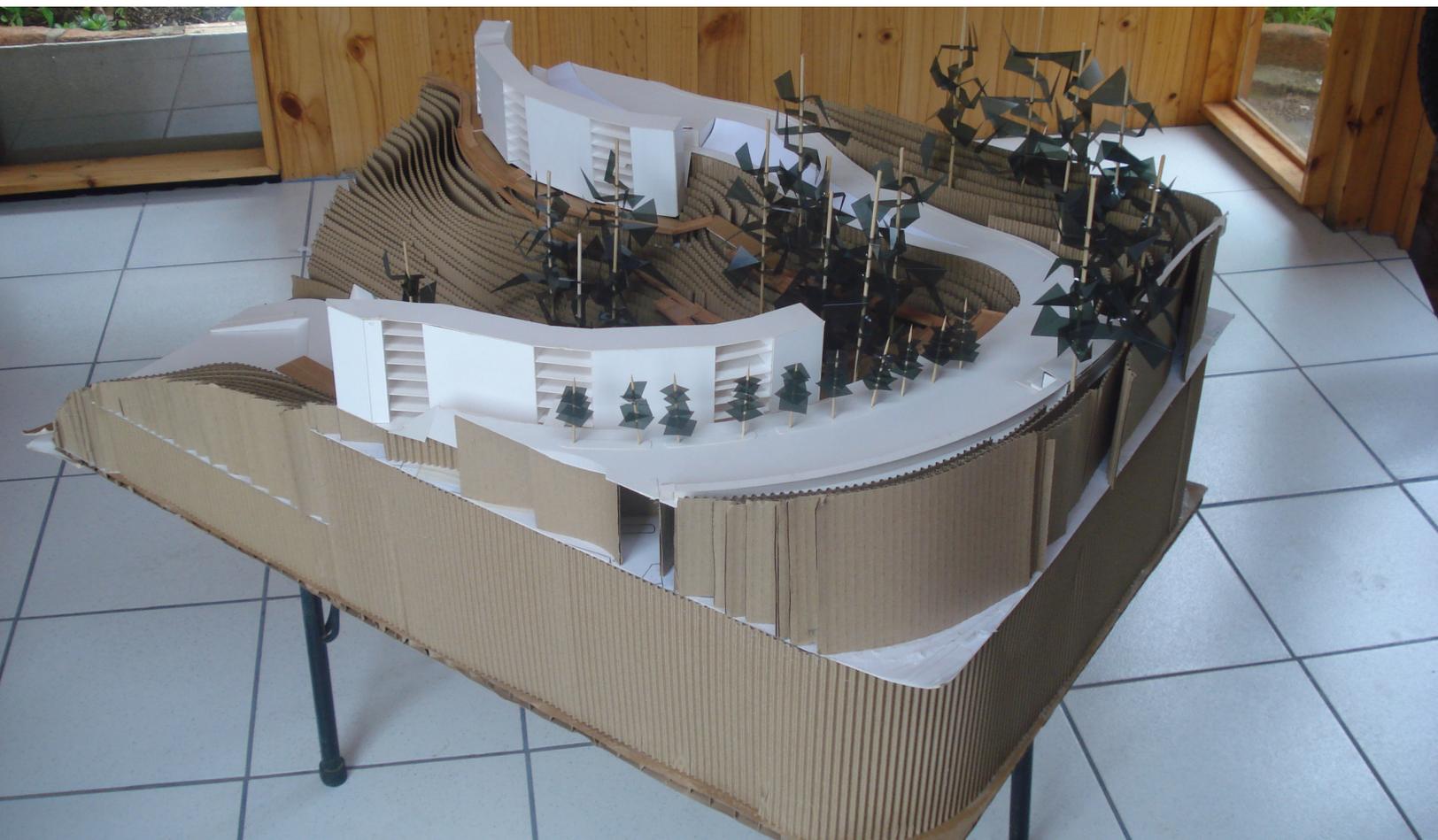
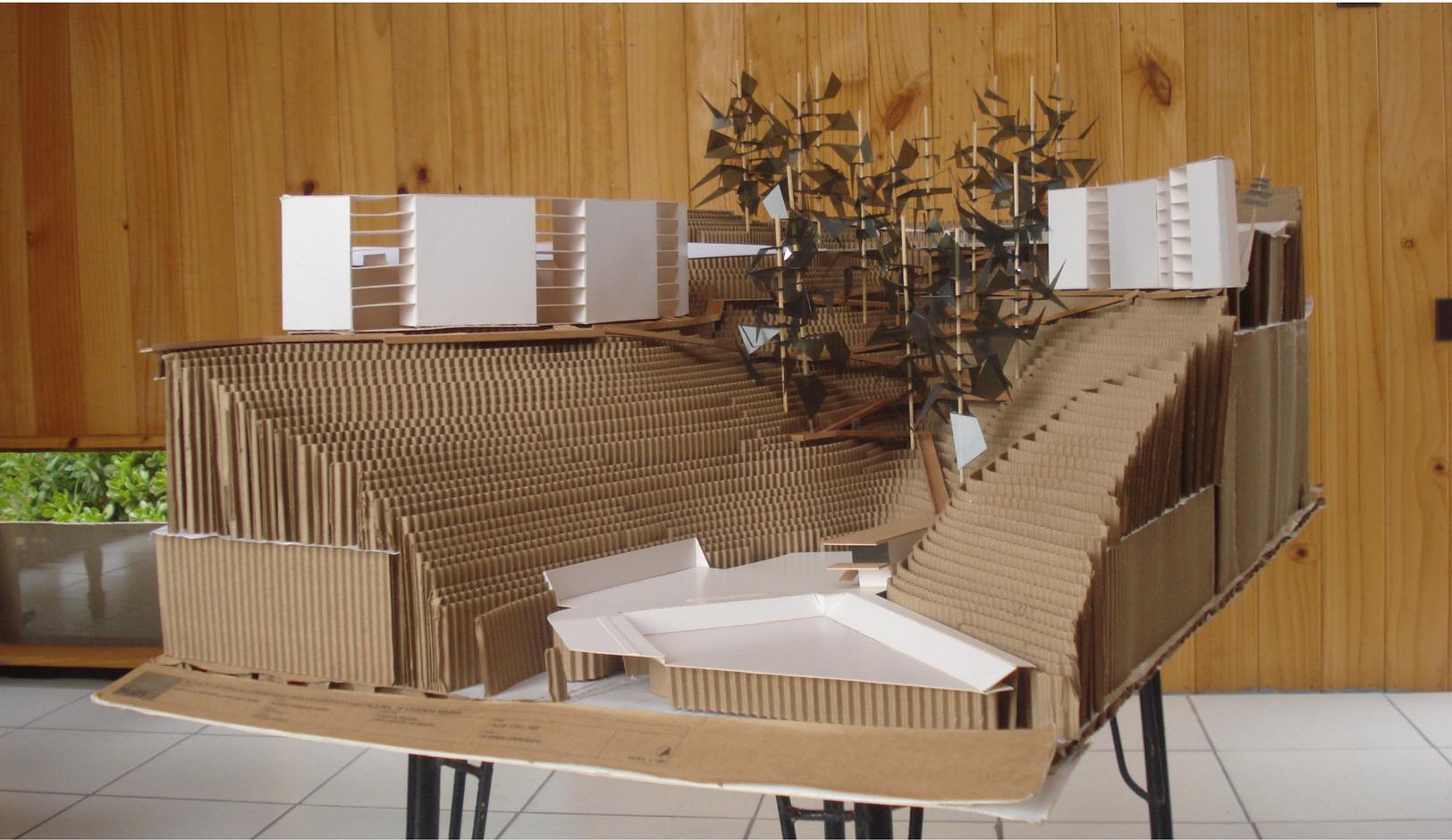
Está pensado como el lugar y equipamiento que permite habitar y recorrer este “parque” que es el bosque, por lo que, no solo está concebido para los habitantes del conjunto de viviendas, sino que puede recibir a otro. Así, el acceso superior a nivel de calle corresponde a la vecindad, y la sede y la zona deportiva tiene una destinación más pública. De él se desprende el equipamiento comunitario del orden recreativo; juegos de niños, estaciones mirador y de descanso, además de las conexiones inferiores a los edificios.

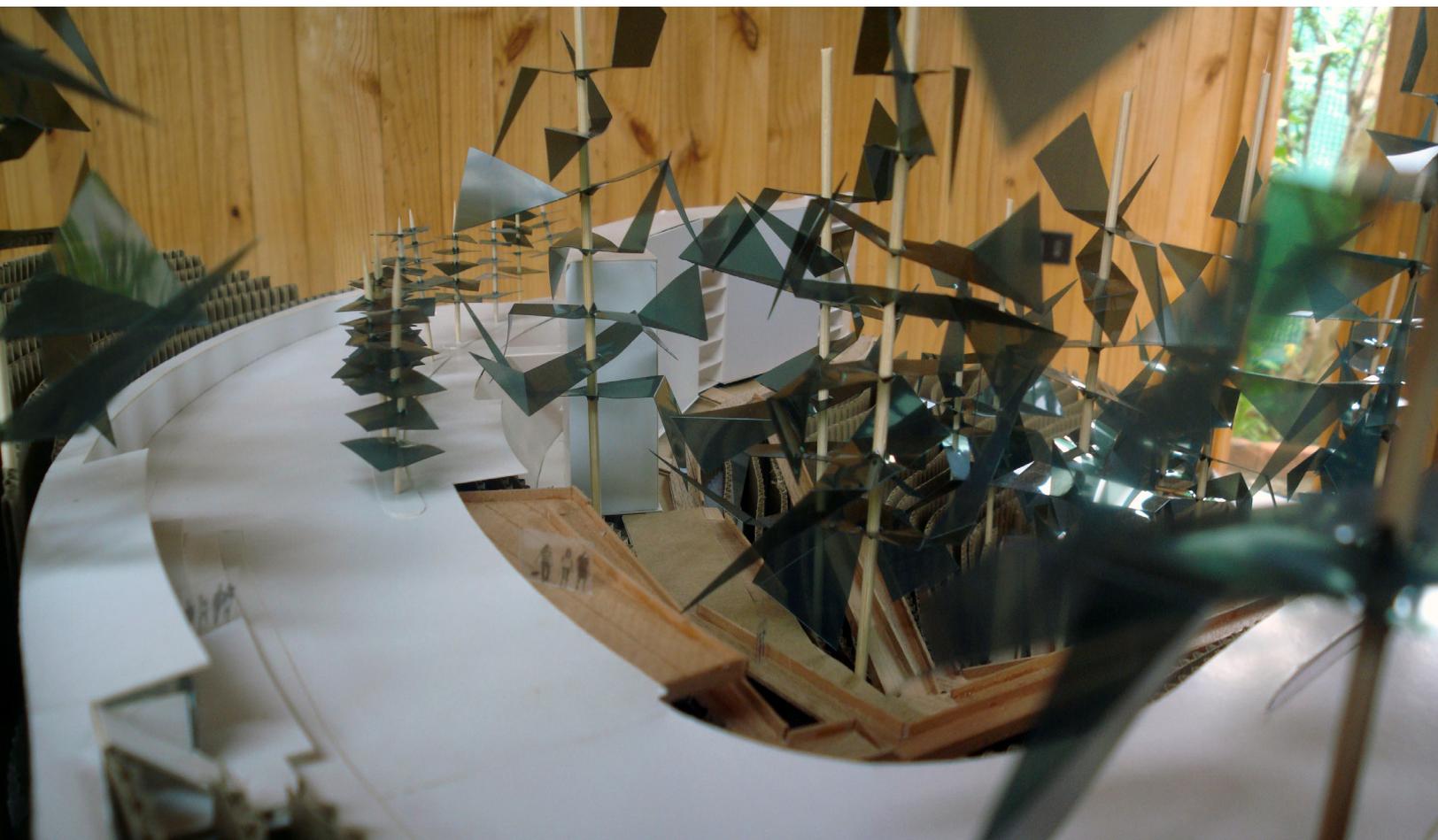
Concluye en el techo de la sede comunitaria, en la zona más baja del conjunto; es esta formalmente el muelle final de la trama y está pensado para ser un lugar de paso hacia la sede y canchas o también espacio para contemplar el deporte.

*Es el paseo una trama de combinación de circulaciones y actividades, no es lineal.*

Por último, el equipamiento comunitario finiquita con la sede social la cual está asociada al equipamiento deportivo. La sede y el equipamiento cuentan con un programa sobredimensionado para este conjunto habitacional. Esta zona es la que se proyecta y conecta a la ciudad y por tanto, está pensada como un bien con potencia económica para la gente del conjunto habitacional, pudiendo recibir y ser usada por personas externas, convirtiéndose además en punto de encuentro.

Maquette  
fragmento escala 1 : 200







#### COLOFÓN TÉCNICO

Para la elaboración de este documento se trabajó con el programa Adobe Indesign CS5; la edición de imágenes se realizó en el programa Adobe Photoshop CS3; la creación y edición de planos se desarrolló en el programa Autodesk AutoCAD2008.

La tipografía presente en todo el documento es Helvética, en sus versiones Light, Light Oblique, Roman y Oblique.

El cuerpo de paginas está impreso sobre papel hilado N° 6, en impresora de tinta HP Photosmart B209; la portada se imprimió sobre papel hilado N°180 en impresora de tinta HP Designjet 110 plus.

La encuadernación estuvo a cargo de Adolfo Espinoza.

Se imprimieron dos ejemplares en Agosto del dosmildiez en Valparaíso