

Las Azudas de Peñaflor

Políticas de Vivienda Social en Chile

APRENDIZAJE + SERVICIO

Es una metodología pedagógica que promueve la adquisición de conocimientos y formación en valores a través de actividades docentes de servicio a la comunidad. Existen carreras universitarias que en el último año de su proceso formativo se vinculan directamente con el **ejercicio profesional real**, la que permite que el estudiante, en el caso de la arquitectura, pueda elaborar un proyecto que permita **responder a las necesidades concretas** de las comunidades locales.



SOCIO COMUNITARIO

Para poder satisfacer las necesidades reales de una comunidad en concreto y asegurar su participación en el proceso es necesario generar un vínculo con un **Socio Comunitario**, con el cual tendremos directa relación para realizar el proyecto en cuestión.

Socio Comunitario Municipalidad de Peñaflor
Contacto Israel Figueroa
Cargo Jefe de departamento de Asistencia Social



VIVIENDA SOCIAL EN PEÑAFLO

El tema a trabajar con la Municipalidad de Peñaflor es lograr la **Integración Social** dentro del territorio, para llevarlo a cabo surge la idea de materializarlo en un proyecto de **Vivienda Social** en la cual personas de diferentes estratos socioeconómicos puedan convivir y armonizar el espacio desde distintos enfoques. Se decide abordar el tema a través del **Subsidio DS 19**, que tiene como finalidad generar Viviendas de carácter social con integración territorial.



CONTEXTO HISTÓRICO

El origen de la vivienda social chilena se remonta a la última década del siglo XIX, en donde Chile experimentó un **fenómeno migratorio** hacia los centros urbanos.

Sus causas estuvieron relacionadas con **factores económicos**, el país inició un proceso de **industrialización** en algunas provincias. La acumulación de población 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 territorio.

Fue así como la 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.

- 1906 Ley de Habitaciones obreras
- 1910 Caja Nacional de ahorros
- 1925 Ley de habitaciones baratas
- 1931 Ordenanza General de construcciones y Urbanización
- 1937 Ley de venta por pisos

- 1936-1943 Caja de Habitación popular
- 1943-1953 Caja de Habitación
- 1944 Ordenanza de urbanización y construcciones económicas
- 1948 Ley Pereira
- 1952 Primer Censo Nacional de la Vivienda
- 1953 Actualización Ley general de Construcción y Urbanización
- 1953 Plan Nacional de la Vivienda
- 1953-1975 Corporación de la Vivienda [CORVI]
- 1959 Plan Habitacional de Chile [SINAP]

- 1965 Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU]
- Corporación de mejoramiento urbano [CORMU]
- Corporación de Obras Urbanas [COU]
- Corporación de Servicios Habitacionales [CORHABIT]
- 1965 Primer Plan Regulador de Santiago
- 1966 Programa de equipamiento comunitario de la dirección de Arquitectura del MOP
- 1967 Plan de Ahorro Popular
- 1971 Reglamento sobre comunidades de copropiedad de Edificios

- 1975 Programa de viviendas básicas para la marginalidad Habitacional
- 1976 Creación del SERVIU
- Ley General de Construcción y Urbanización
- Política nacional de desarrollo urbano
- 1979 Programa habitacional de vivienda básica
- 1981 DS N°168, Se establece el concepto de vivienda Social
- 1984

- 1997 Ley de copropiedad inmobiliaria
- 1998 Programa participativo de asistencia financiera en condominio de viviendas sociales
- Programa de asistencia financiera a condominios sociales
- 1998 Programa de recuperación de Barrios
- 2002 Secretaría ejecutiva de Barrios
- 2006 Programa de protección al patrimonio familiar
- 2007 Plan piloto de condominios sociales
- 2010 Plan de reconstrucción
- 2011 Programa de mejoramiento de condominios sociales
- 2012 Programa de reconstrucción de condominios sociales

1906

ENSAYO LEGISLATIVO

- Debido al fuerte fenómeno migratorio que sacudió a las ciudades las soluciones habitacionales en ese entonces eran los **ranchos y conventillos**.
- En 1906 aparece la **ley de habitaciones obreras**, promueve la producción de nuevas viviendas y la demolición o reparación de los ranchos o conventillos.
- Dentro de esta época se generan los **cités y pasajes**.
- Debido a que las nuevas producciones demoran más que la demolición la **solución** de en este período **resulta ineficiente**

1939

INSTITUCIONALIDAD DEL DESARROLLO

- Se **perfeccionan criterios y estándares** para la producción de nuevos proyectos marcando el inicio de una nueva forma de abordar el problema habitacional.
- El Estado es el responsable de la construcción de las viviendas, se consolida la **Vivienda como un derecho**.
- Se crean dos importantes iniciativas como el **Plan Nacional de Vivienda** y la **Corporación de la Vivienda**.
- El problema que se produce durante este período es que estos planes contemplan **sólo en la producción de las viviendas para las cajas**.
- La población más vulnerable se espesce y generan **poblaciones callampas**.

1964

PARTICIPACIÓN POPULAR

- Soluciones habitacionales no resolvían los problemas para toda la población por lo que se generan **diversidad protestas y manifestaciones**.
- Se crea el **MINVU**, la producción habitacional se regulariza.
- **Plan de ahorro popular**, que contempla líneas de acción dependiendo de la capacidad de ahorro de las familias.
- Dentro de esta línea se implementa el sistema de **viviendas prefabricadas y la autoconstrucción**.
- Las nuevas viviendas son identificadas como las edificaciones **residenciales de carácter estatal**.

1973

SEGREGACIÓN URBANA

- Se implementa proyecto refundacional, son modificados los **sistemas de asignación de los subsidios**, se implanta la **ficha CAS**.
- En este período se crea el **SERVIU**.
- Para sacar a la gente de las tomas el gobierno produce **estándares mínimos de habitabilidad** de viviendas de bajo costo.
- Se incrementó la **segregación a gran escala**, favoreciendo el crecimiento en la periferia mediante la localización de programas de vivienda básica en función de los menores costos de suelo.
- **Inversión privada** la encargada de construir.
- **Vivienda social pasa a ser un bien de consumo**.

1990

NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL

- Se **diversifican los subsidios habitacionales**, integrando programas de mejoramiento de barrios, conservación histórica de inmuebles patrimoniales, fondos concursables para obras en espacios públicos.
- Apunta a lograr avances en el **mejoramiento de la calidad e integración social** de las viviendas.
- **Se aumenta las superficies de las viviendas sociales**, asegurando además su calidad de construcción.
- Se busca **revertir la segregación social** en la ciudad, mejorando el stock de casas y barrios existentes, y ayudando a los sectores medios que necesitaban el apoyo de estado para obtener su vivienda propia.



CONVENTILLO: Construcción colectiva compuesta por pequeñas viviendas entorno a un pasillo central sin salida, las cuales cuentan con servicios higiénicos en común.



CITÉ: Tipología que toma como base el conventillo, viviendas en torno a un pasillo central, cada una de ellas cuenta con su propio servicio higiénico.



POBLACIÓN JUAN ANTORIO: Una de las primeras producciones masivas de vivienda pública. El conjunto considera 5.271 viviendas y departamentos para empleados y obreros, construidas en varias etapas.



TOMA SANTA CORINA: Población callampa, conocidas así por su rápida proliferación y capacidad de asentarse en cualquier parte.



POBLACIÓN CONCHALÉ: Se proponen sistemas prefabricados de tipo experimental, basándose en un diseño tipo entregado por CORVI.



COLECTIVOS 1010: En primera instancia se construyeron para albergar a los damnificados de las inundaciones del invierno de 1965. Son diseñados en el marco de talleres de arquitectura desarrollados por la CORVI.



BAJOS DE MENA: Ubicado en el extremo surponiente de Puente Alto, llegaron sin tener algún tipo de equipamiento, en viviendas de 42m².



POBLACIÓN EL CASTILLO: Ubicado en La Pintana, **co n s t r u c c i o n e s** caracterizadas por ser de bajo costo. Residentes no contaban con equipamiento ni servicios necesarios para satisfacer necesidades básicas.



CASAS COPEVA: Viviendas básicas construidas en Puente Alto, en el año 1997, luego de un temporal las viviendas se mojaron y debieron ser cubiertas por nylon, luego de 3 días tuvieron que ser demolidas.



QUINTA MONROY: Construido en 2006, bajo la consigna de Vivienda Social Dinámica. Viviendas de 30m² ampliables al doble y ubicadas en el mismo terreno donde vivían sus habitantes.

Las Azudas de Peñaflores

Antecedentes | Problemáticas



La Comuna de Peñaflores se ubica en la Región Metropolitana de Santiago y pertenece a la Provincia de Talagante. Esta última está conformada, además, por las Comunas de El Monte, Isla de Maipo, Padre Hurtado y Talagante.



VÍAS ESTRUCTURANTES



Población total
90.201
(Censo 2017)



Superficie total
69,20 km²



Población por sexo
Hombres 43.944 48,7%
Mujeres 46.257 51,3%



Población por grupos de edad
● 0-14 ● 15-29 ● 30-44 ● 45-64 ● +65



EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNALES

Salud, Educacional, Iglesia, Supermercado, Comercio, Municipalidad, Deportivo, Ferias Libres



Agrupación Viviendas
● Casas 24.364
● Departamentos 2.241
● Otros 565



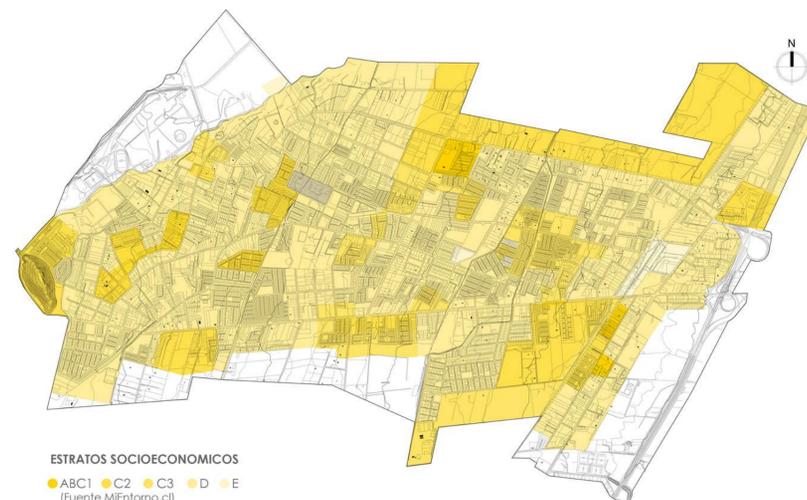
Precipitación promedio
294 mm anual



Temperatura promedio
Invierno 2,4 C°



Temperatura promedio
Verano 29,9 C°

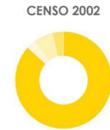


ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS
● ABC1 ● C2 ● C3 ● D ● E
(Fuente: MEntorno.cl)

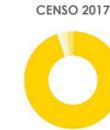
PROBLEMÁTICAS COMUNALES

DÉFICIT HABITACIONAL

Es la cantidad de viviendas nuevas que se necesitan para reemplazar las viviendas inhabitables y entregar vivienda a las familias allegadas. Dentro de la alcaldía comentaban que llegan personas con sus subsidios ganados pero sin proyectos para poder usarlos.



CENSO 2002
● Viviendas Inhabitables
● Hogares Allegados



CENSO 2017
● Viviendas Inhabitables
● Hogares Allegados

En el último año se han realizado solo dos proyectos en la comuna, uno que entregó viviendas definitivas a habitantes que se encontraban en el campamento Juan Pablo II, y el proyecto Los Artesanos, donde se podía utilizar subsidio DS. 1

SERVICIOS FOCALIZADOS

Los servicios principales que tiene la comuna se encuentran focalizados en dos puntos de la localidad, en el centro cívico de Peñaflores y en el de Malloco, dejando al resto del territorio debiendo desplazarse a estos.



ÚLTIMOS PROYECTOS EJECUTADOS



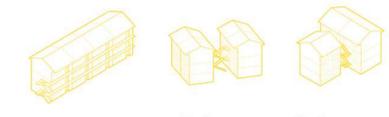
FOCOS DE SERVICIOS

RENOVACIÓN URBANA

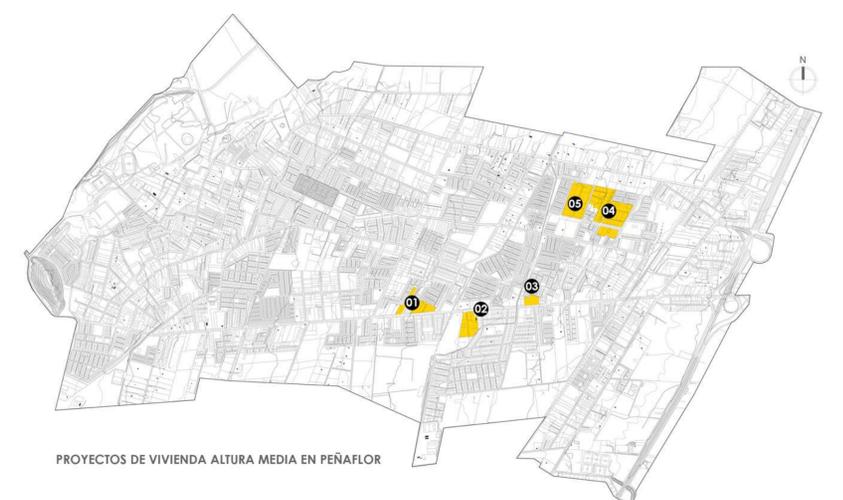
La comuna se destaca por tener una morfología baja, que no sobrepasa los 2 pisos de altura en gran parte del territorio. Dentro de Peñaflores se encuentran sólo 5 conjuntos de viviendas en altura media, los cuales no superan los 3 pisos de altura en su construcción original, estos son, Las Vertientes, El Bosque, El Romero, Los Rosales y Las Praderas. Se destacan por tener bajos niveles de habitabilidad por lo que tienden a ampliar las viviendas de forma irregular, poniendo en riesgo su seguridad y el de sus vecinos. Estos proyectos no consideran el espacio público ni la llegada de los departamentos a nivel de piso.

- 01_El Romero | 1985 | 123 Deptos | Sistema A2 | 36,71 m2 prom
- 02_Las Vertientes | 1991 | 348 Deptos | Sistema B2 | 40,27 m2 prom
- 03_Los Bosques | 1992 | 138 Deptos | Sistema B2 | 40,29 m2 prom
- 04_Las Praderas | 1994 | 1062 Depto | Sistema B2 | 43,77 m2 prom
- 05_Los Rosales | 1997 | 576 Deptos | Sistema B3 | 42,37 m2 prom

Sistemas de agrupamiento utilizado en la comuna



(Según catastro nacional de Condominios Sociales)



PROYECTOS DE VIVIENDA ALTURA MEDIA EN PEÑAFLORES

Las Azudas de Peñaflo

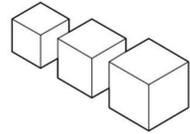
Fundamentación

ESTRATEGIAS DE DISEÑO

Estrategias base para el desarrollo del proyecto, el cual luego se divide en tres etapas, Vivienda, Bloque, Conjunto.

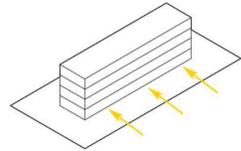
Tipologías de Viviendas

Generar diferentes tipologías de viviendas en concordancia a lo solicitado en Subsidio DS 19 el cual considera al menos 3 tipos que van según la clasificación socioeconómicas del registro social de hogares.



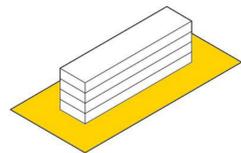
Morfología

Consolidar la trama urbana y los espacios públicos a través de edificaciones de hasta cuatro niveles de altura, con ello concentrar las viviendas en ellas y liberar espacio en el primer nivel.



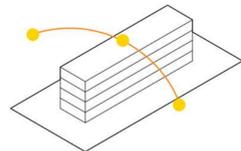
Nivel suelo como eje integrador

Concebir el espacio público del primer nivel como eje integrador principal, incentivando la relación de los habitantes en el territorio.



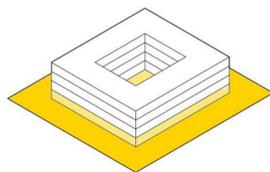
Medio Ambiente

Aprovechar los recursos naturales, como el asoleamiento y la circulación del viento, para generar espacios públicos gratos y disminuir el consumo energético en las viviendas.



Espacio público, comunitario, privado

Configurar un sistema de espacios de distintas escalas, conectados entre sí que articulan los diferentes conjuntos y los integran al entorno.



OPERACIONES DE DISEÑO

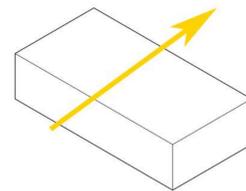
Primera operación de diseño es definir las viviendas cumpliendo con ello hacer las 3 tipologías de viviendas tomando como eje el diseño bioclimático.

Viviendas

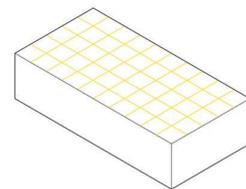
01_ Establecer relación entre habitaciones de una vivienda y su ubicación respecto al sol Norte. Favoreciendo principalmente Dormitorio Principal y Living.



02_ Fachada de doble frente para asegurar cruce de viento para ventilación.



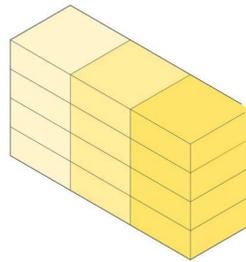
03_ Modulación de grilla a 1,2 metros para optimización de materiales.



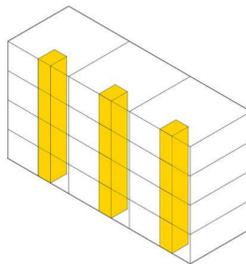
Teniendo como base las distintas tipologías de viviendas se configuran los bloques.

Bloque

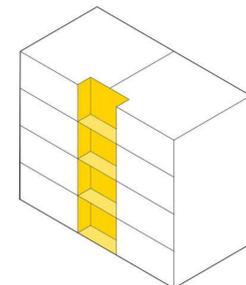
01_ Se organiza verticalmente viviendas de la misma tipología y se intercalan dentro del bloque para no generar segregación.



02_ Generación de núcleos húmedos para eficiencia de instalaciones de red de agua y sanitarias.



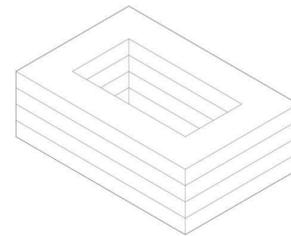
03_ Retranqueo de sector de viviendas para enfrenar accesos a estas y estrechar relación de vecinos.



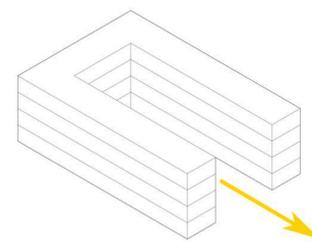
La configuración de los bloques delimitan el Espacio Público del primer nivel.

Conjunto

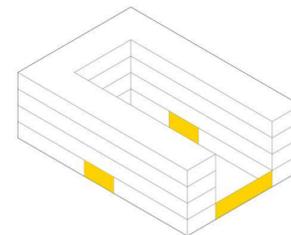
01_ Delimitar espacio comunitario mediante bloques de viviendas. Generando patio interior controlado.



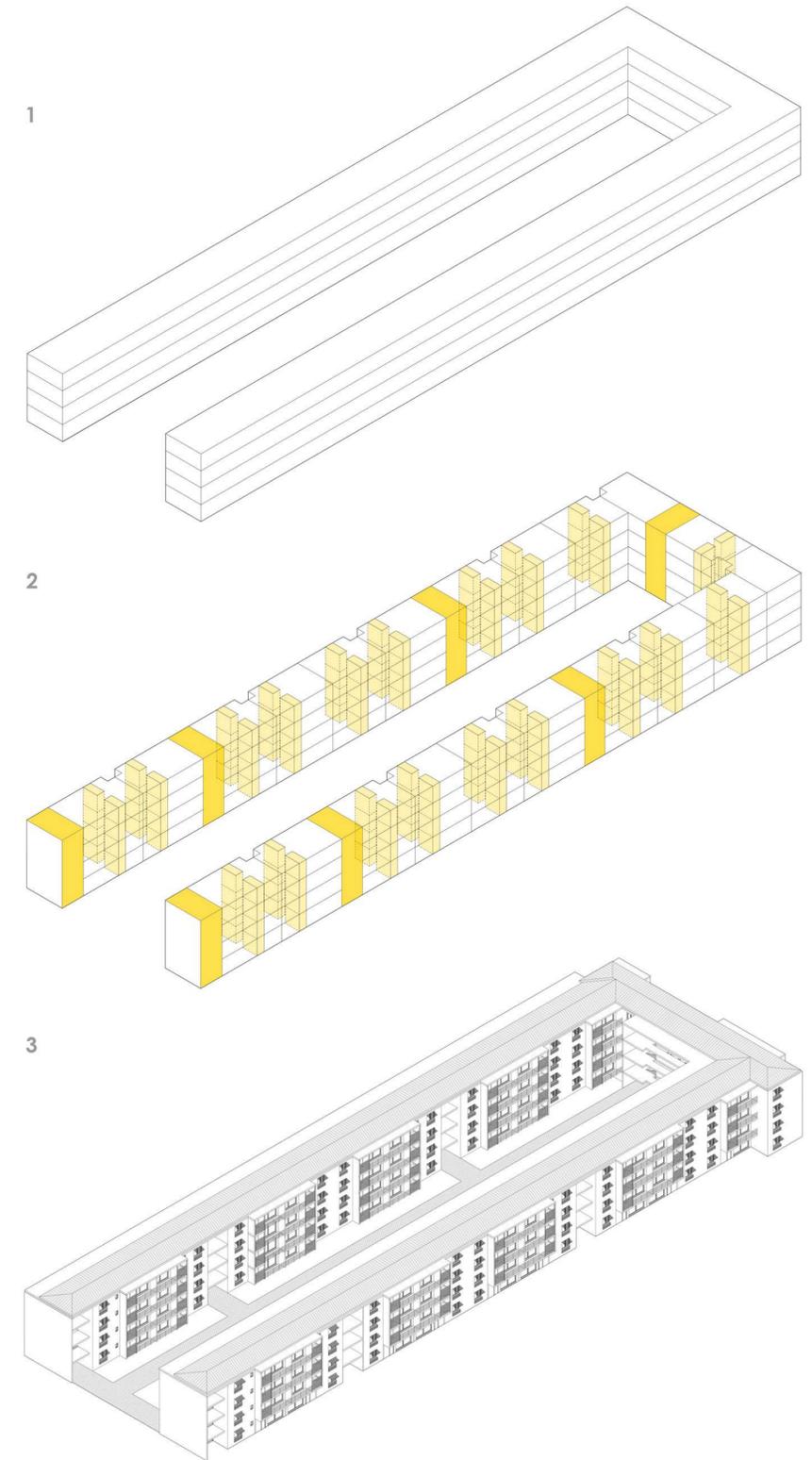
02_ Abrir un costado de bloque delimitado para conectar con espacio público central.



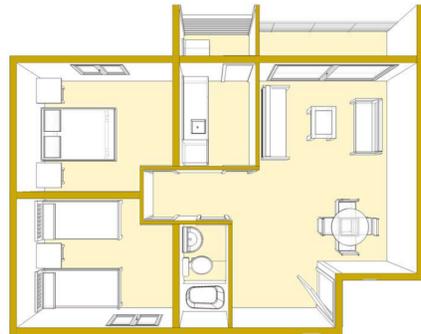
03_ Controlar acceso a patio interior mediante circulaciones.



DISEÑO CONCEPTUAL



VIVIENDAS



TIPO A | 1100 UF

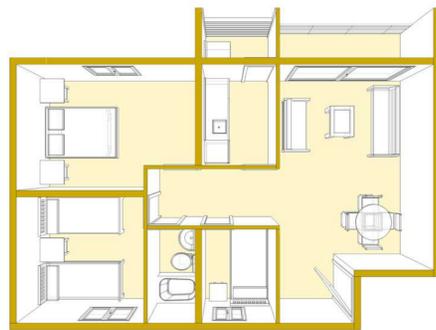
Tipología: 2 Dorm / 1 Baño

M² Totales: 58.31 m²
M² Útiles: 47.39 m²
M² Terraza: 3.90 m²

N° Personas



N° Camas



TIPO B | 1500 UF

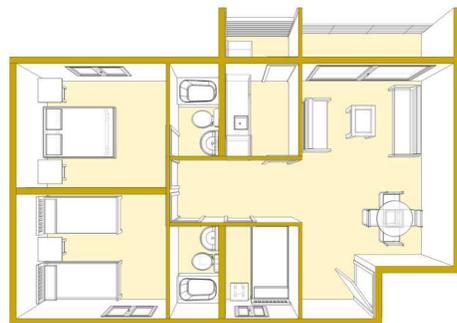
Tipología: 3 Dorm / 1 Baño

M² Totales: 61.91 m²
M² Útiles: 56.62 m²
M² Terraza: 3.90 m²

N° Personas



N° Camas



TIPO C | 2200 UF

Tipología: 3 Dorm / 2 Baños

M² Totales: 65.51 m²
M² Útiles: 59.94 m²
M² Terraza: 3.90 m²

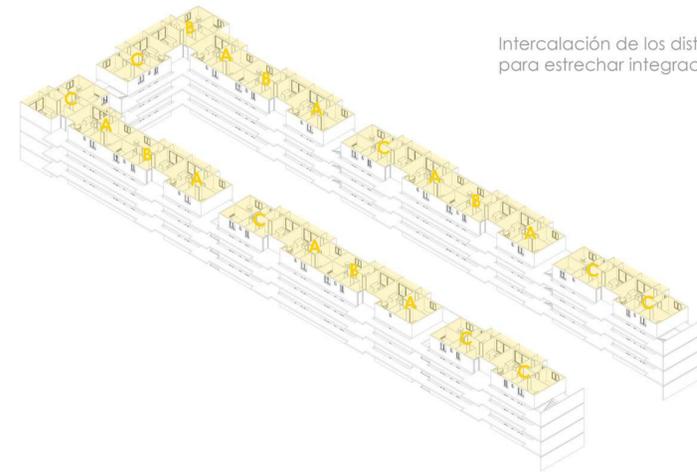
N° Personas



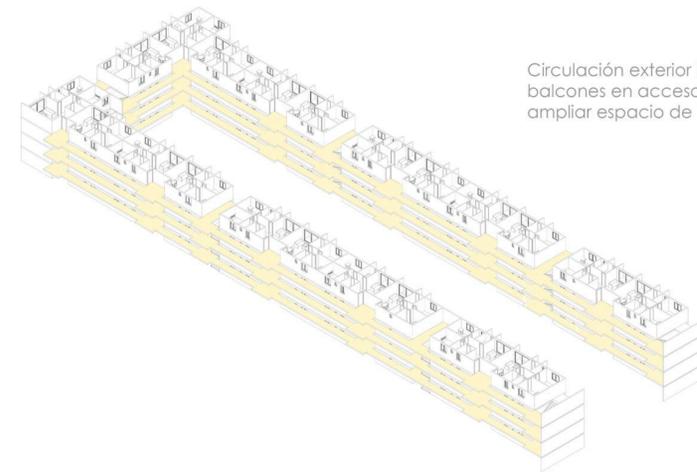
N° Camas



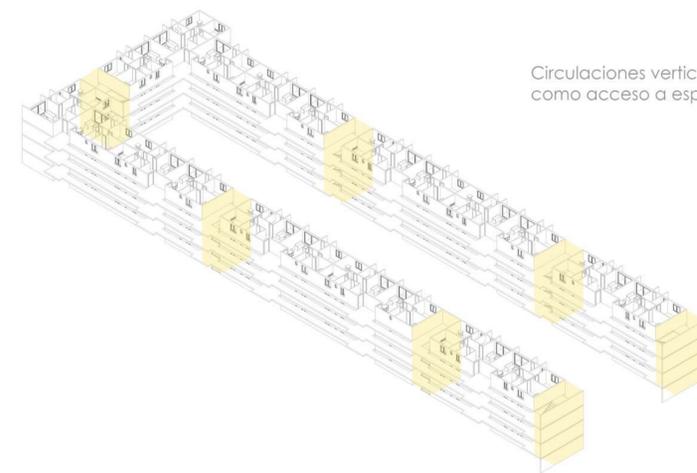
BLOQUES



Intercalación de los distintos tipos de Viviendas para estrechar integración

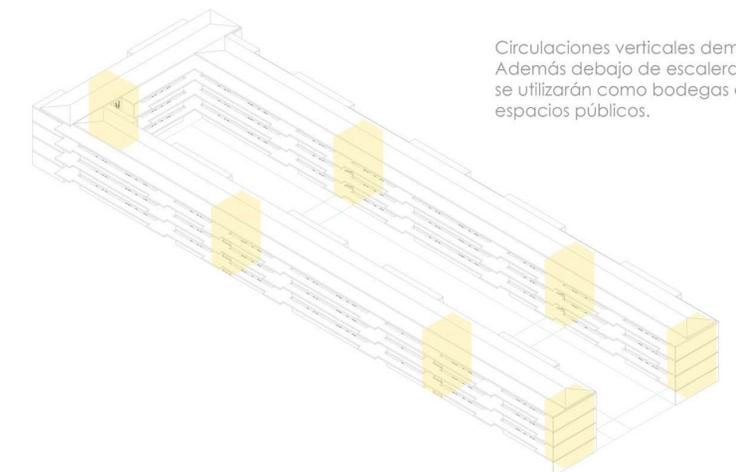


Circulación exterior hacia Fachada Sur con balcones en acceso a las viviendas para ampliar espacio de interacción.

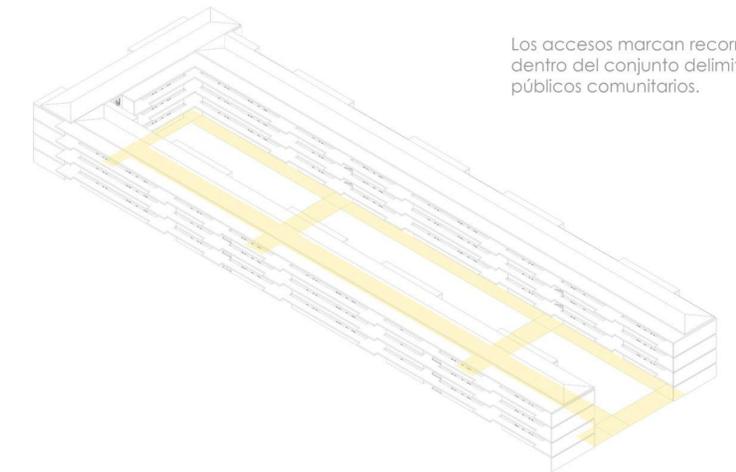


Circulaciones verticales funcionan además como acceso a espacio público interior

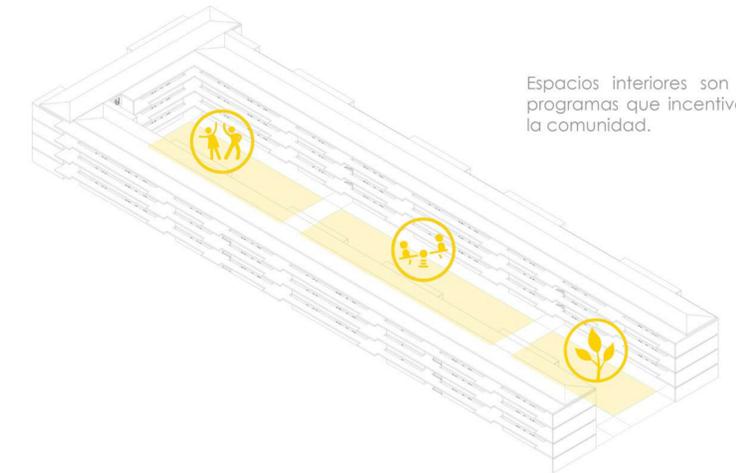
ESPACIO PÚBLICO INTERIOR



Circulaciones verticales demarcan accesos. Además debajo de escaleras de primer nivel se utilizarán como bodegas que sirven a los espacios públicos.



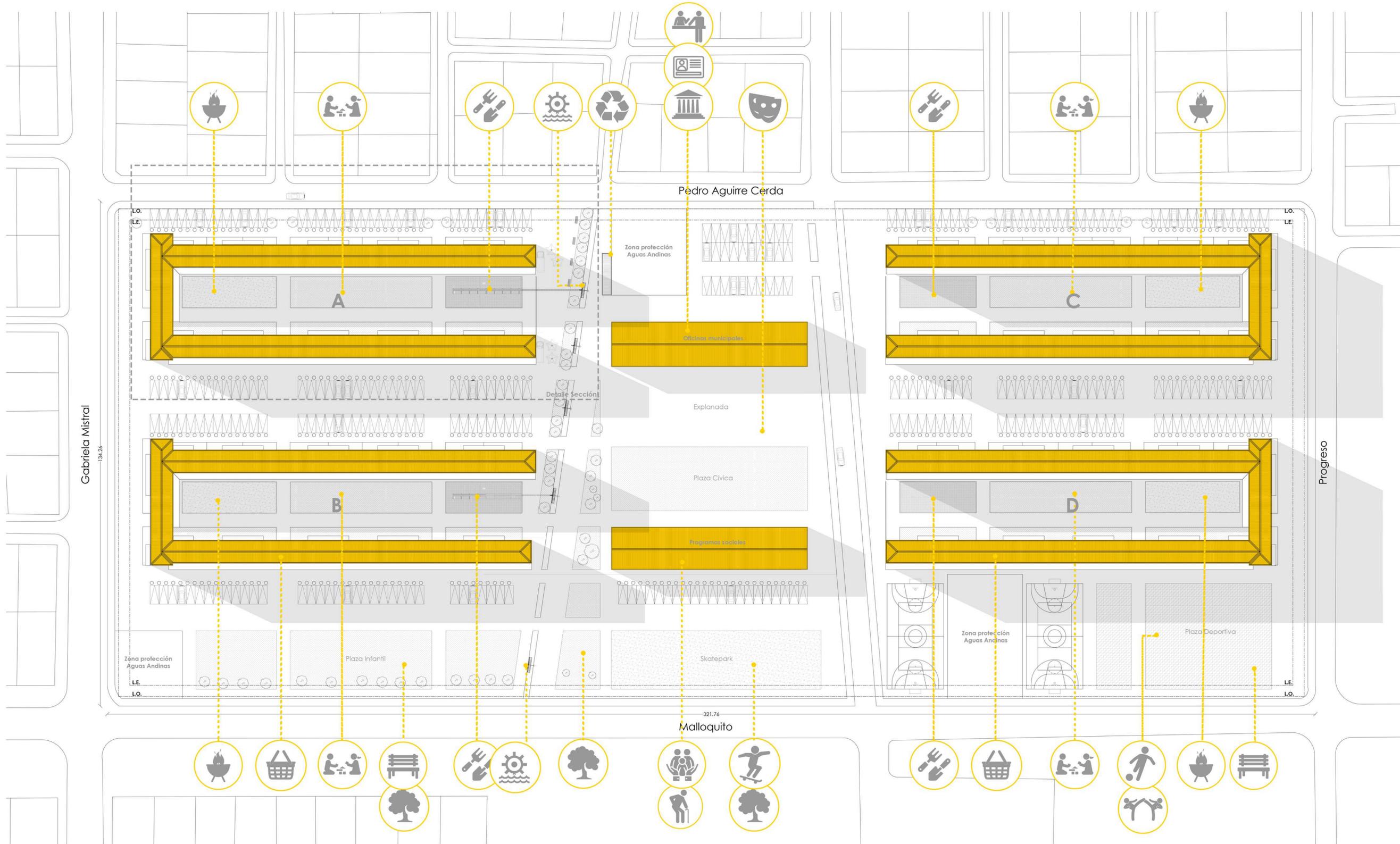
Los accesos marcan recorridos interiores dentro del conjunto delimitando espacios públicos comunitarios.



Espacios interiores son utilizados con programas que incentivan la unión de la comunidad.

Las Azudas de Peñaflores

Plan Maestro



Planta Plan Maestro
Es. 1:500
(Sombra proyectada Solsticio Invierno | 16:00 hrs)

A	Total viviendas	84
	Tipología A	32
	Tipología B	20
	Tipología C	32
	Estacionamientos	72
	Locales Comerciales	0

B	Total viviendas	74
	Tipología A	28
	Tipología B	25
	Tipología C	21
	Estacionamientos	71
	Locales Comerciales	10

C	Total viviendas	76
	Tipología A	32
	Tipología B	20
	Tipología C	24
	Estacionamientos	72
	Locales Comerciales	0

D	Total viviendas	66
	Tipología A	28
	Tipología B	17
	Tipología C	21
	Estacionamientos	71
	Locales Comerciales	9

T	Total viviendas	300	100%
	Tipología A	120	40%
	Tipología B	82	27%
	Tipología C	98	33%
	Estacionamientos	286	
	Locales Comerciales	19	