

* PROYECTO DE UNA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DE DESARROLLO PROGRESIVO PARA COOPERATIVAS

AUTORES: Arquitectos : Leopoldo Prat, Orlando Sepúlveda, Ma. Teresa Pellard
Calculista : Arqto. Julio Chesta, Colaboradora : Arqto. Luz A. Cárdenas

R ESUMEN

Este proyecto surge de un convenio entre la Federación Nacional de Cooperativas y Servicios Habitacionales FENACOVILtda.* y nuestro Instituto. La Federación tiene el fuerte propósito de revitalizar su sector y debido a esta necesidad nos encarga un proyecto para sus cooperados en la Región Metropolitana, con el fin de ofre-

cerles una alternativa superior en calidad a las que ofrece el mercado, por un valor de 150 UF de subsidio habitacional, más 24 UF de ahorro previo de cada familia.

Nuestro estudio parte con la convicción de que la solución más acertada para vivienda social en Chile, se da a través del "desarrollo progresivo de la vivienda" en el tiempo de acuerdo a la capacidad económica y a los cambios que van surgiendo en la familia; condición que es muy compatible con el trabajo colectivo de las cooperativas.

* Ponencia presentada al 3º Congreso de la Construcción.- Escuela de Construcción Civil - U. Católica de Santiago y Valparaíso. Vía del Mar, Abril 1990.

Leopoldo Prat : Director Depto. Diseño Fac. Arquitectura y Urbanismo U. de Chile
Orlando Sepúlveda : Director Instituto de la Vivienda. Fac. Arquitectura y Urbanismo U. de Chile
Ma. Teresa Pellard : Académico Instituto de la Vivienda Fac. Arquitectura y Urbanismo U. de Chile
Julio Chesta : Director Académico Fac. de Arquitectura y Urbanismo. U. de Chile
Luz A. Cárdenas : Académico Dpto. Urbanismo Fac. de Arquitectura y Urbanismo U. de Chile.

(*) La Federación Nacional de Cooperativas y Servicios Habitacionales, FENACOVILtda., se fundó el 27 de Agosto de 1958, de acuerdo al Decreto del Ministerio de Obras Públicas Nº 1887. La fundaron 34 cooperativas; 25 de Santiago, 5 zona norte, 2 zona sur; siendo su primer gerente el arquitecto don Adriano Rossi Rabattino.

Se rige por la ley general de Cooperativas y no tiene fines de lucro.

Servicios que prestan a sus cooperativas afiliadas: Asesorías Contables, Jurídicas, Administrativas, Arquitectónicas, en compras de terreno, en gestión bancaria, subsidios habitacionales y también proporcionan cursos de educación cooperativa.

PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PROBLEMA

Se han dado muy variadas experiencias en soluciones habitacionales de interés social en Chile, a lo largo de su historia y a consecuencia de este hecho se ha podido llegar a determinar que para nuestra realidad económica la solución está en considerar la vivienda como un proceso, en el cual se

parte de un mínimo programa que al menos cumpla con la necesidad básica de cobijo y seguridad, para a través del tiempo lograr la solución más adecuada a la familia; dependiendo esta consolidación del esfuerzo y recursos de sus moradores, como también del Estado que apoye a través de sus políticas

el modelo de la "vivienda de desarrollo progresivo".

Bajo esta concepción de solución habitacional, se proyectó una vivienda de interés social solicitada por la Federación Nacional de Cooperativas de Viviendas y Servicios Habitacionales, para la región Metropolitana.

Cabe destacar que el "desarrollo progresivo de la vivienda" se ajusta adecuadamente a la forma de "participación" colectiva de las cooperativas, para resolver problemas, teniendo en cuenta que existe un recurso humano durante todo el proceso.

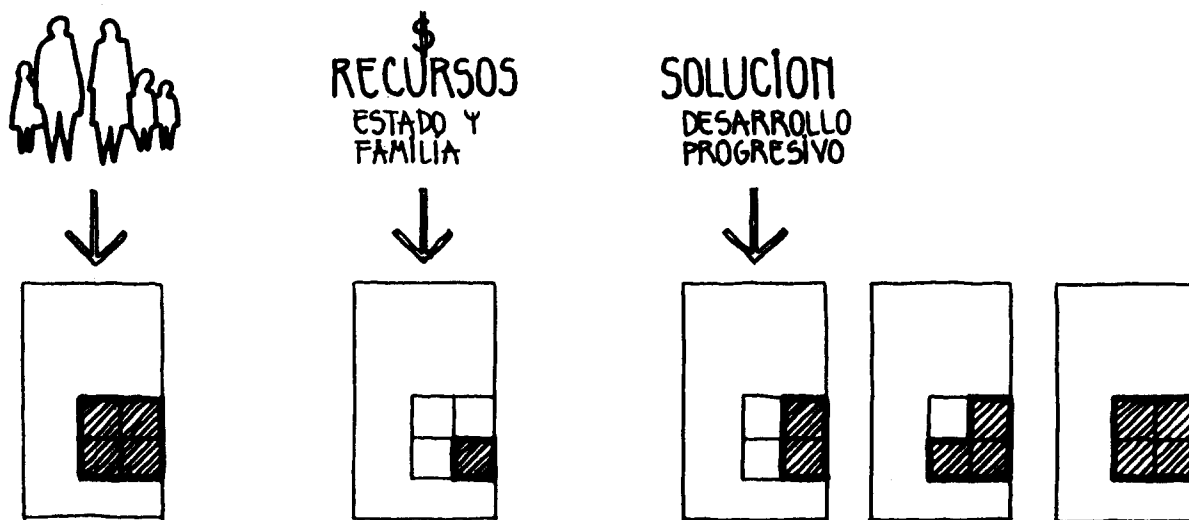


FIG. Nº 1: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

PROCEDIMIENTOS

- 1.- BASES CONCEPTUALES DE DISEÑO
- 2.- ANTEPROYECTO
- 3.- PROYECTO

1.- BASES CONCEPTUALES DE DISEÑO

Introducción: se inició el trabajo, conformando las bases conceptuales de diseño, las cuales debía cumplir el proyecto para lograr su objetivo: un diseño acorde a la concepción del modelo de Desarrollo Progresivo.

FENACOVI encargó el proyecto al Instituto de la Vivienda, sin tener aún definida la cooperativa a la cual se les diseñaría sus viviendas, por lo tanto fue necesario estudiar un prototipo en base a ciertos condicionantes proporcionados por FENACOVI, tales como superficie del terreno mínimo, composición de la familia, y necesidades habitacionales de los cooperados.

Se deja constancia que este punto de partida no es el ideal, ya que consideramos que la solución habitacional conlleva las siguientes etapas:

- a) el diseño del conjunto en términos de la creación de espacios públicos, semi públicos, y privados.
- b) la participación del usuario a través del proceso habitacional, partiendo por definir sus necesidades.

Una vez avanzado el proyecto. FENACOVI, definió la cooperativa y se realizaron varias reuniones con sus cooperados, con el fin de analizar si el anteproyecto cumplía efectivamente con sus necesidades y expectativas, llegándose a determinar su validez. (Cooperativa La Higuera, Maipú).

Las Condicionantes definidas en las bases conceptuales de diseño son las siguientes:

1.1.- Vivienda de Desarrollo Progresivo

La vivienda es una creación arquitectónica dinámica. Su transformación y modificación es permanente, más si se la concibe a partir de una unidad inicial.

Se definió la unidad inicial mínima de acuerdo a los recursos disponibles y las necesidades básicas de la familia; la cooperativa era propietaria del terreno y cada familia disponía del subsidio habitacional de 150 UF, más 24 UF de ahorro previo, llegando a un total

disponible de 174 UF para la construcción de la unidad inicial. Dicha unidad llegó a una superficie de 34,4 m² y se propusieron varias etapas de crecimiento, intentando resolver las diferentes necesidades de cada familia, llegando finalmente a una superficie de 74 m².

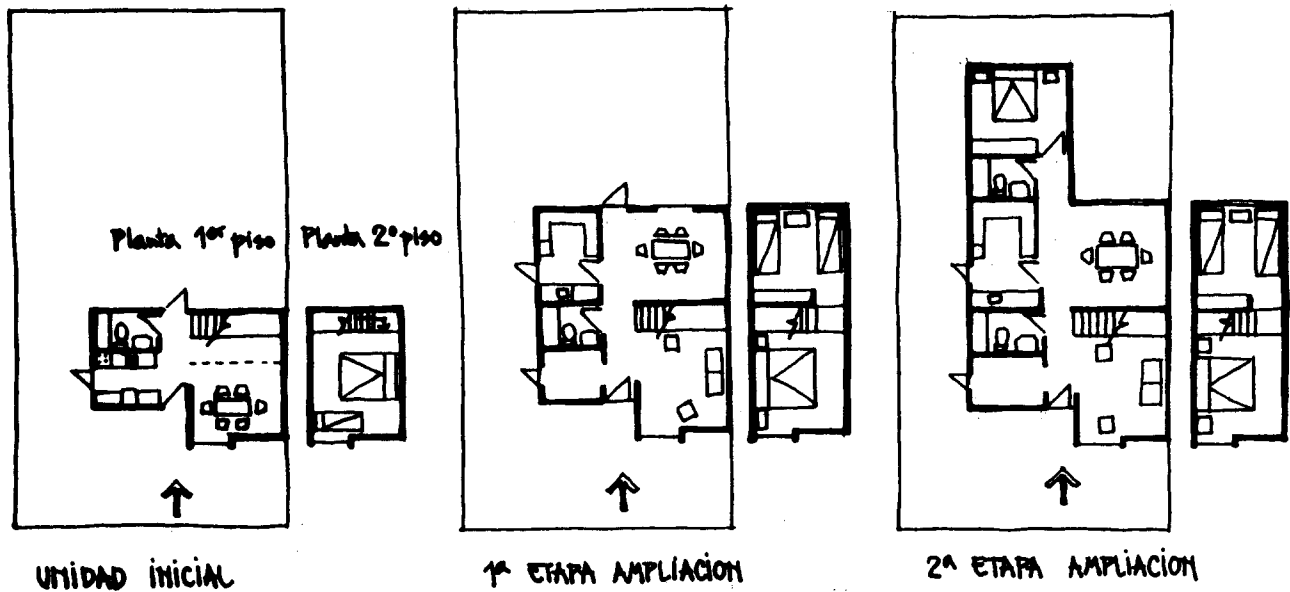
Concebir una vivienda de 34.00 m² para una familia tipo, plantea en primer lugar, tomar una decisión muy precisa con respecto al criterio con que se determinarán los espacios.

Creemos que debe buscarse una gran flexibilidad de los recintos sin por ello dejar de caracterizarlos.

Es así como los recintos húmedos por su rigidez deben ser concebidos como terminados, con un dimensionamiento óptimo y definitivo, especialmente el baño pues en un futuro crecimiento de la vivienda este se mantendría, sumándose otro si es necesario. La idea básica con respecto a los recintos y espacios fue generar dos espacios de uso funcional en primero y segundo nivel y una zona húmeda de cocina y baño en primer nivel con cierta independencia planimétrica.

La generación de esta unidad está comprometida con un futuro crecimiento en etapas, sin embargo debe dar la imagen externa de unidad y consolidación especialmente hacia la calle o pasaje.

FIG. Nº 2: DESARROLLO PROGRESIVO



1.2.- Unidad inicial mínima y etapas

La unidad básica de 34,40 m², de un costo de 174 UF consta de:

Espacio multiuso (comedor, dormitorio niños), Dormitorio padres, Baño, Cocina.

Se adoptan los siguientes criterios de diseño para cumplir con

las exigencias de costo y las premisas de diseño.

- Disminuir al máximo el perímetro de las viviendas.

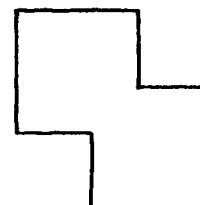
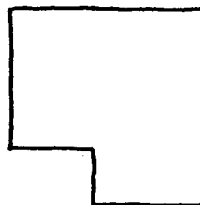
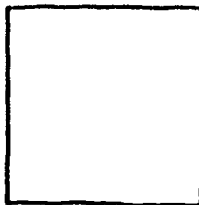


FIG. Nº 3: PERIMETRO DE LA VIVIENDA

- Concentrar y dejar en forma clara y expedita la evacuación de aguas servidas de la zona húmeda.

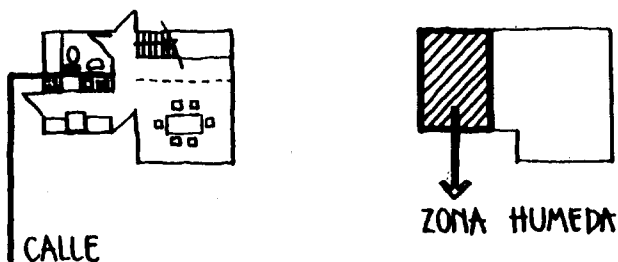


FIG. Nº 4:
UBICACION ZONA HUMEDA

- Disminuir al máximo las divisiones internas.

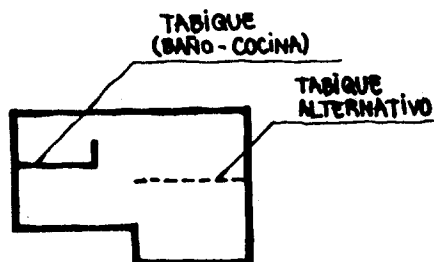


FIG. Nº 5:
RACIONALIZACION DE
DIVISIONES INTERIORES

- Llegar a dimensionamiento standar de puertas, maderas, ventanas, planchas de cubierta etc.

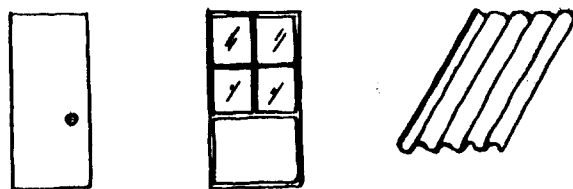


FIG. Nº 6:
USO EFICIENTE DE LOS
MATERIALES

Con respecto al crecimiento y etapas, estas se conciben fundamentalmente hacia el interior del predio, zona posterior de la unidad inicial.

1.3.- Tipología del Terreno y de la unidad Vivienda.

La tipología del terreno fue propuesta y definida por FENACO-VI, de 8,5m de ancho x 17 m de profundidad, medidas apropiadas para el proyecto.

La tipología de vivienda que

se propuso es en 1 y 2 pisos en respuesta a:

- a) un uso eficiente del terreno (de 180 m²)
- b) la consolidación y la riqueza espacial de la calle, se logra en forma óptima en 2 pisos o en una combinación de 1 y 2 pisos.

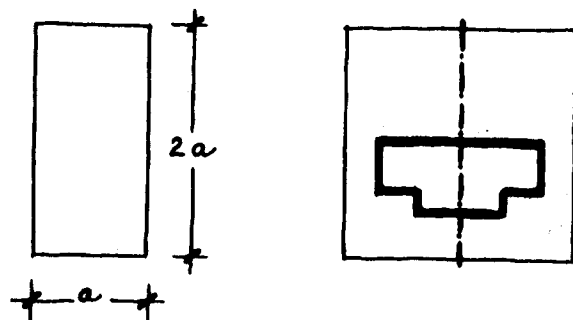


FIG. Nº 7:
TIPOLOGIA DEL LOTE Y
DE LA VIVIENDA

1.4.- Identidad del Conjunto y de la Vivienda

Uno de los principios que mayor preocupación nos motivó, fue el de buscar la identificación y caracterización de las viviendas situación que generalmente no es exigida y que el usuario se ve obligado en forma espontánea o natural a realizar.

Pensamos, que la labor del

proyectista es dar ciertas orientaciones que deben nacer de las condiciones intrínsecas que el proyecto presenta.

No debemos olvidar que la variable económica esta siempre presente y debe ser considerada.

Las viviendas buscan individualizarse a pesar de que el pareo pretende sumar las dos viviendas y mostrarse como una sola.

La jerarquización de las

ventanas con un pequeño saliente pretenden generar la identificación de la unidad.

Para dar respuesta a la identidad del conjunto se propuso que la fachada hacia la calle fuera consolidada; el crecimiento de la vivienda se desarrolló hacia atrás de la unidad inicial.

De esta manera se asegura una imagen homogénea e interesante del conjunto.

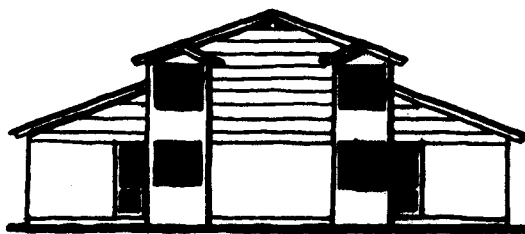


FIG. Nº 8:
IDENTIDAD DEL CONJUNTO A
TRAVES DE LA FACHADA

1.5.- Normas.

El diseño del prototipo consideró las siguientes normas:

Ordenanza general de construcciones y Urbanización.

Ordenanza local de Maipú
DFL. Nº 2, 1959.

1.6.- Materialidad

Los criterios con respecto a la materialidad de la vivienda se adoptaron preferentemente en relación a la mantención y la imagen de durabilidad. Es así como se optó por albañilería armada de ladrillos para todo el primer nivel y madera en el segundo nivel. Las ampliaciones se consideran en tabiquería de madera con forro de pino machiembrado, por ser este un sistema fácil de autoconstruir, alternativa factible en el caso de cooperativas.

1.7.- Financiamiento

El proyecto contempla el financiamiento de cada vivienda (sin

terreno ni urbanización), en base a la suma del subsidio habitacional de 150 UF más 24 UF de ahorro previo de cada familia.

Cabe destacar que los costos de construcción, variarán significativamente, en relación al Nº de viviendas a construir, de ésta manera la construcción de una a dos viviendas tendrá un valor mayor "como unidad" en relación a la construcción de una cantidad superior (100 viviendas) por lo tanto, el presupuesto exacto deberá darse cuando se defina la forma y cantidad a construir.

2.- ANTEPROYECTO

En base a las condicionantes de diseño antes señaladas se estudiaron los primeros bosquejos, de los cuales se eligió el que mejor respondía al problema, dando origen ésta alternativa al Anteproyecto.

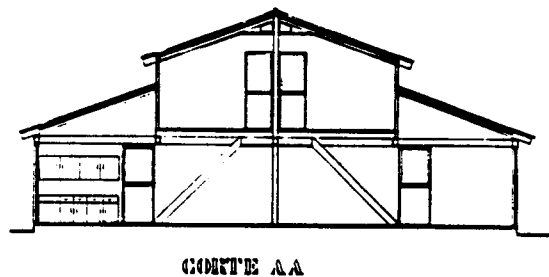
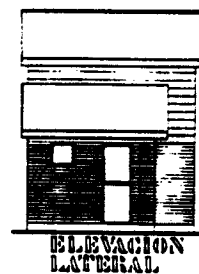
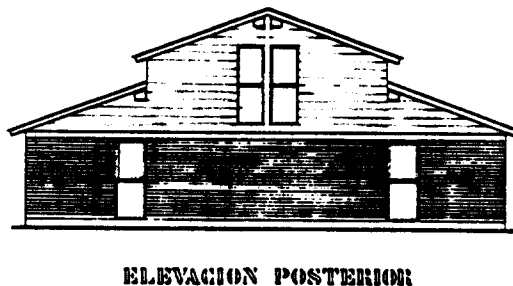
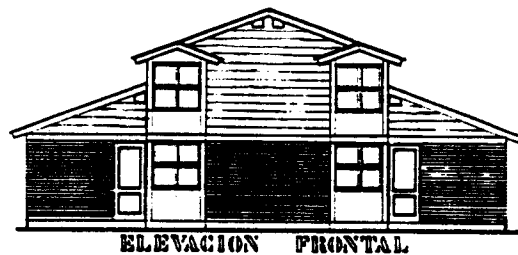
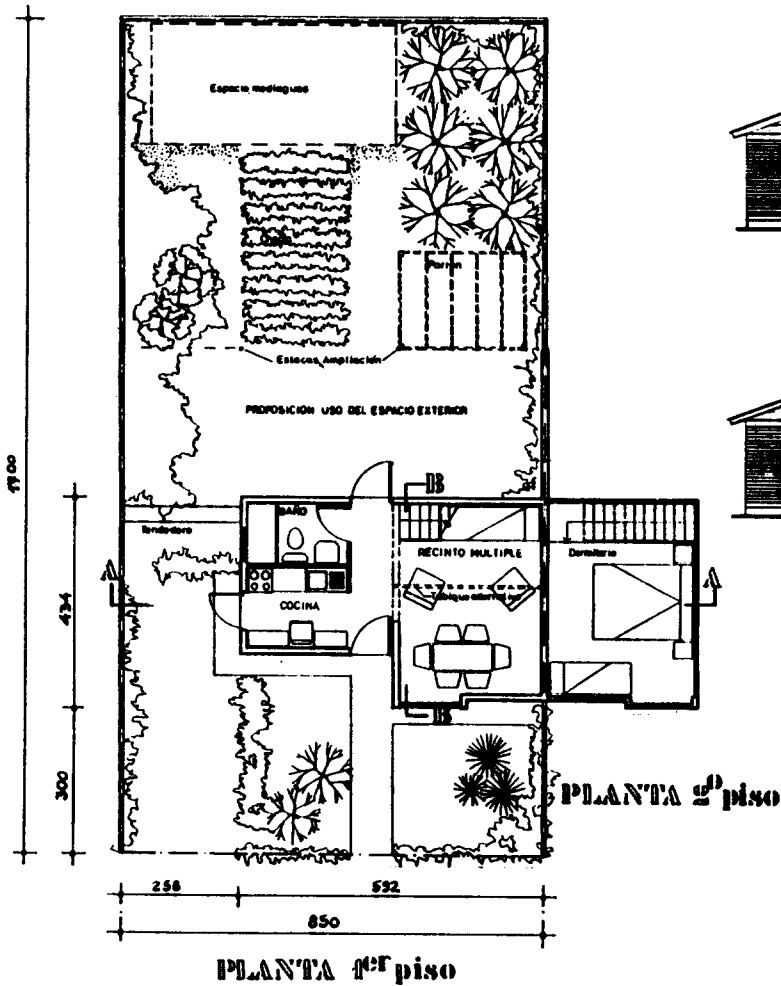
Entre el anteproyecto y proyecto no existieron cambios importantes y debido al límite de espacio de esta ponencia, pasaremos inmediatamente al proyecto.

3.- PROYECTO

El proyecto es el resultado arquitectónico basado en conceptualizaciones teóricas y para efectos de esta ponencia, este capítulo se analizará en el punto: "RESULTADOS Y DISCUSION".

4.- RESULTADOS Y DISCUSION

En este punto se presenta el proyecto que responde a la conceptualización teórica ya descrita, en el punto "PROCEDIMIENTOS".

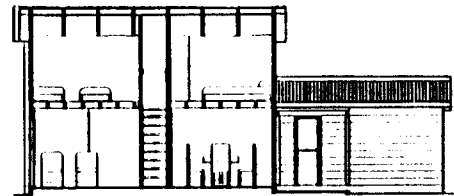


PROYECTO DE UNA VIVIENDA
DE INTERES SOCIAL, DE DESARROLLO
PROGRESIVO PARA COOPERATIVAS
- ETAPA INICIAL
Esc: 1/100

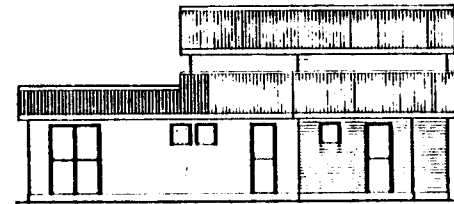
**DESARROLLO
PROGRESIVO**

Esc: 1/100

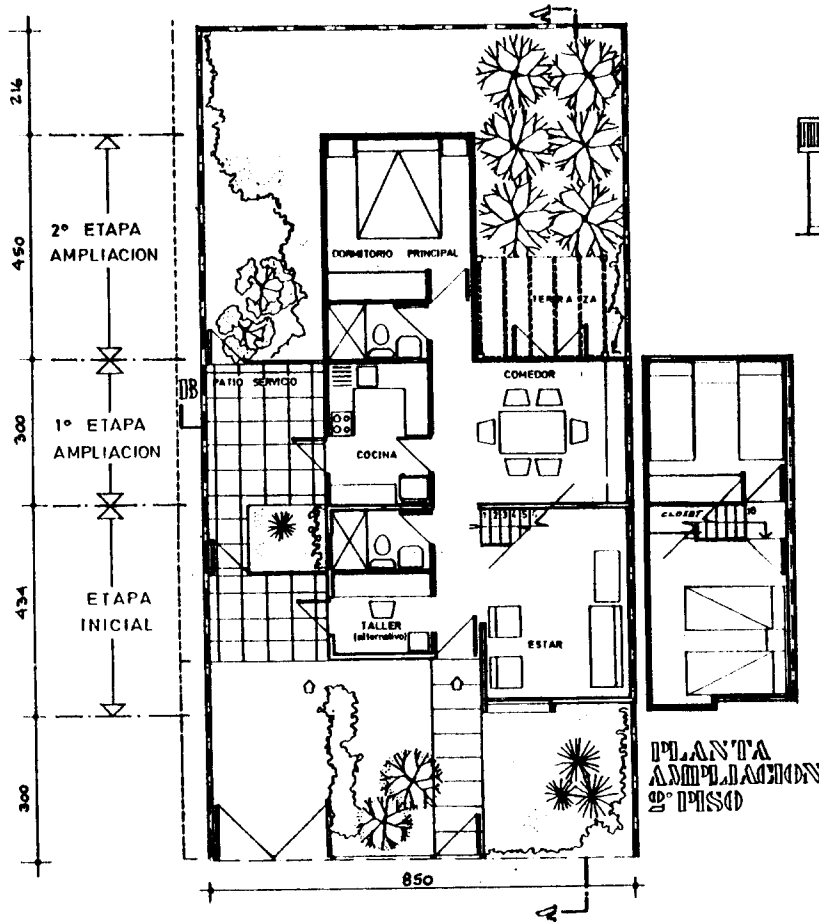
CUADRO DE SUPERFICIES	
ETAPA INICIAL	34,4 M ²
1a ETAPA AMPLIACION	26,4 M ²
2a ETAPA AMPLIACION	130 M ²
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA	73,8 M ²
TOTAL SUPERFICIE DEL LOTE	144,5 M ²



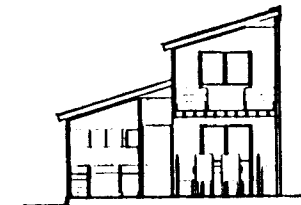
02000'02 A-A



02000'02 B-B



PLANTA AMPLIACION 1° ETAPA



02000'02 C-C



02000'02 D-D

CONCLUSIONES

El proyecto cumplió con las premisas de diseño contempladas: desarrollo progresivo, unidad inicial mínima y etapas de desarrollo, identidad del conjunto y de la vivienda, normativa, materialidad y financiamiento. Como así mismo respondió a las inquietudes planteadas por FENACOVÍ al inicio del proyecto. Sin embargo, cabe mencionar la necesidad de estudiar sistemas constructivos alternativos a los tradicionales, que respondan efectivamente a los diferentes climas de Chile, al uso racional de materiales y que conlleven a una real productividad en el proceso de construcción.

BIBLIOGRAFIA

Mac Donald, Joan. Vivienda Progresiva. Santiago. Chile Editado por Corporación de Promoción Universitaria 1987.

Brieva, Amador, Bastías, Lionel. Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Ley de Propiedad Horizontal Quinta Edición. Santiago. Chile. Editorial: Jurídica de Chile 1986.

Brieva, Amador, Bastías, Lionel. DFL. Nº 2 de 1959. Leyes y reglamentaciones para la construcción de viviendas económicas. Stgo. Chile, Edit. Jurídica de Chile.

Haramoto E., Chiang P., Kliwadenko I, Sepúlveda R. Proyecto Conjunto habitacional San Ramón de Pirque. Edit: Centro de Estudios de la Vivienda. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes U. Central. 1989.

Santiago, Abril 1990