

VIVIENDA EN COMUNIDAD

CONJUNTOS HABITACIONALES
EN LA REINA

Arquitecto:
FERNANDO CASTILLO

Arquitectos Asociados para diversos
proyectos;

Felipe Cabezas
Pablo Labbé
Lucía Pena
José Pérez de P.



Construir en Comunidad

Construir en comunidad trae importantes consecuencias en el crecimiento y transformación del medio urbano; en las formas de vida social y en el valor o precio de las viviendas.

Diariamente podemos constatar que la ciudad, al ocupar nuevas zonas en la periferia de ella, destruye a su paso el paisaje natural, la vegetación existente y, a veces, hasta la geografía del lugar.

Por otra parte, en los procesos de transformación de la trama urbana, no se respetan las obras del pasado y se destruyen, sin contemplaciones aquellas que poseen valores y que pudieran ser adecuadas a nuevas circunstancias y funciones.

Una política basada en construir en comunidad, (varios dueños de un predio construyen sus viviendas conservando la propiedad del suelo en común) por su propia e intrínseca condición, tiende a resolver de mejor manera los aspectos desfavorables descritos más arriba.

Es distinto enfrentar el proyecto de construir viviendas, cuando se busca solamente el lucro en toda sus posibilidades, que cuando el proyecto se define por quien va a construir su propio hogar. En esto radica la gran diferencia en el planteamiento urbanístico: la obra hecha con espíritu mezzquino y mercantilista de quien pretende "sacar el jugo" al terreno, al cliente, al dinero, al municipio y que solamente conquista enclaves en un desierto de cemento y fealdad en contraposición con quien anhela un lugar de vida donde conquiste la paz, la armonía familiar, el silencio, la solidaridad compartida. En el primer uso es la destrucción del suelo natural por la pulverización de este mediante el loteo.

En el 2º caso es 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.

La primera de las posiciones trae como consecuencia tragedias urbanas mucho más graves que el mero perjuicio provocado al comprador de una vivienda.

Es la ciudad misma, es la cultura, es la alegría de vivir de todo un pueblo, lo que se pone en juego, cuando el especulador vende un producto que siendo intrínsecamente malo, lo ofrece como la panacea, como el último avance, como la expresión máxima de belleza, como el lugar idílico de vida.

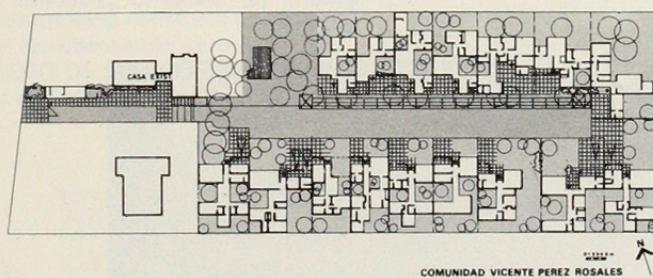
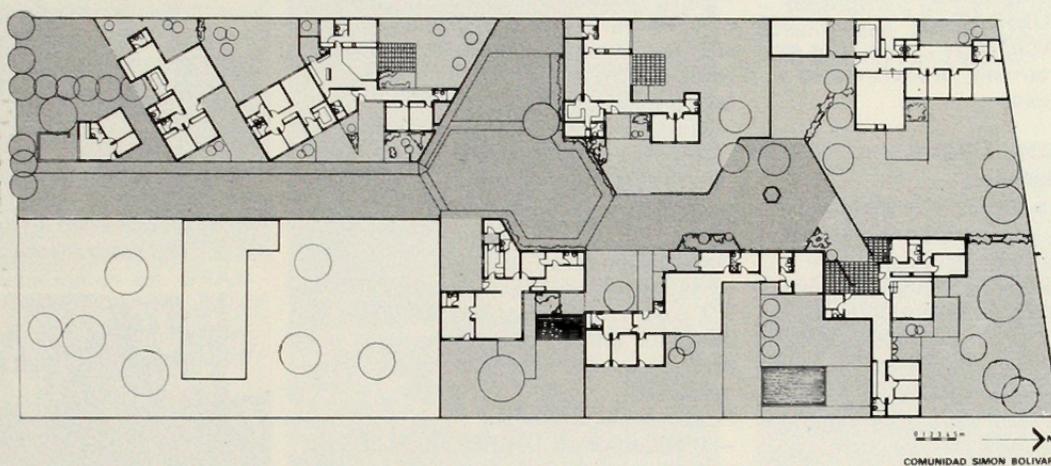
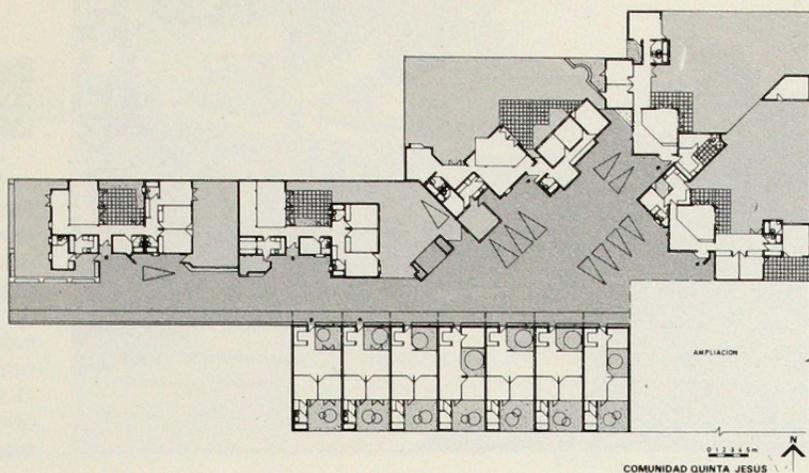
Mirados estos dos enfoques (construir en comunidad versus negocio de construir y vender) desde el punto de vista de la convivencia social, las contraposiciones saltan a la vista. Es difícil pretender la convivencia cuando el elemento unión y comunicación entre vecinos es la calle pública tradicional 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.

Por último, cuando la empresa de construir la vivienda es un negocio, el empresario tomará todas las medidas para construir cuán barato sea posible y vender cuanto más caro mejor. Los honorarios profesionales rebajados más allá de los mínimos aceptables obligarán a absurdas repeticiones; a escasos detalles, y mala inspección.

Por el otro lado, cuando el cliente existe en carne y hueso, cuando es parte protagónica en la gestión y creación de la obra; cuando aporta sus anhelos de vida al programa y al proyecto que se va a resolver, el arquitecto funda su obra sobre bases más sólidas y será, entonces, un valioso intérprete de la cultura y esperanzas de todo un pueblo.

Encargados de artículo:
Arquitectos:
Edwin Haramoto
Rossana Meschi

FERNANDO CASTILLO VELASCO

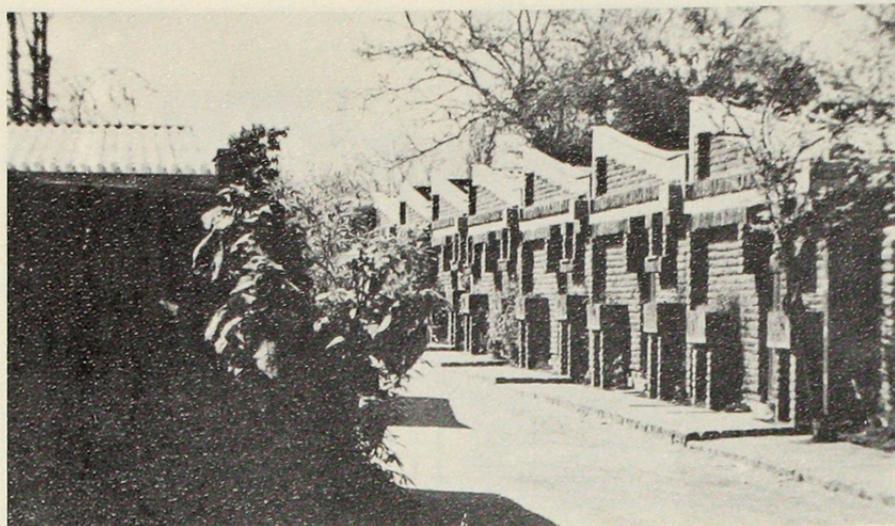


Desde 1979 la oficina de Servicios de Ingeniería, Arquitectura y Construcción, SIAC Ltda., donde es uno de los socios el arquitecto Fernando Castillo, ha ideado y operado una modalidad de acción habitacional para comunidades de propietarios de clase media, constituyendo un aporte valioso en el quehacer de la arquitectura en Chile.

Mediante un sistema de Administración Delegada, la oficina programa, estudia, proyecta, dirige, fiscaliza y ejecuta obras de ingeniería, arquitectura, construcción y urbanización relativas a conjuntos

habitacionales. Con dicho sistema ha realizado hasta el momento 8 comunidades ubicadas casi todas en la Comuna de La Reina, que fluctúan entre 12 y 41 viviendas por conjunto.

Lo interesante de su manera de operar, es que al manejar conjunta y equilibradamente los hilos de un proceso tan complejo, obtiene resultados que difícilmente se dan en otras situaciones. Para ilustrar lo que se quiere decir se acompaña a continuación un cuadro, en el cual se sintetizan algunas de las características más significativas de dicha experiencia.



DISEÑO HABITACIONAL: CONJUNTO

Idea de Conjunto

- búsqueda de un lugar de vida donde se logre la relación armónica de grupos familiares expresada mediante la creación del ESPACIO COMUNITARIO recobrando la escala humana, el dominio del espacio y la calle.
- equilibrio e interrelación entre lo construido y lo libre utilizando un sistema de EDIFICACION CONTINUA QUEBRADA conformando un borde que define los espacios privados y comunitario.

NECESIDAD Y USO HABITACIONAL

- conformación y organización previa de los futuros habitantes ya individualizados en COMUNIDAD
- PARTICIPACION de los usuarios en la compra de terreno, financiamiento y diseño habitacional

PLANIFICACION: URBANA

Principios y Objetivos

- RESPECTO a la geografía del lugar, al paisaje natural y a las obras valiosas del pasado
- obtener la MAYOR DENSIDAD dentro de la MENOR ALTURA de acuerdo a la ordenanza local y al seccional del lugar

PLANIFICACION: HABITACIONAL

Principios y Objetivos

- una ARQUITECTURA TELURICA que tiene su raíz en la tierra y crece de ella para completarse gradualmente en el tiempo

Marco Legal

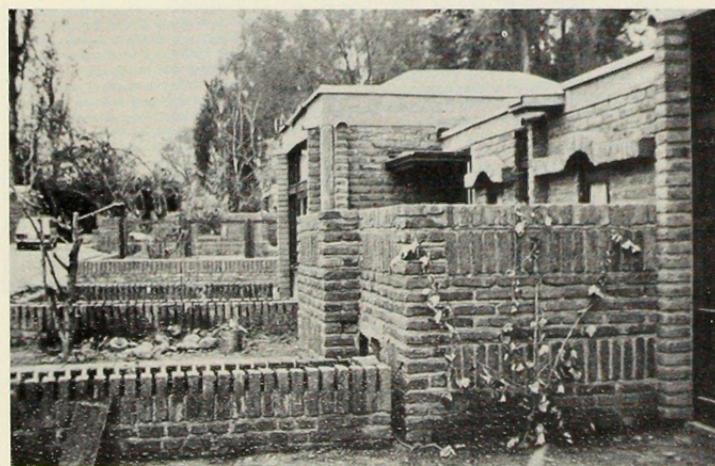
- aprovechamiento de una mayor flexibilidad que ofrece la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL en cuanto a normas de diseño, complementado con el D.F.L. 2

Marco Financiero

- obtención de facilidades de CREDITO para la construcción por el hecho de existir una comunidad formada por propietarios individualizados de antemano.

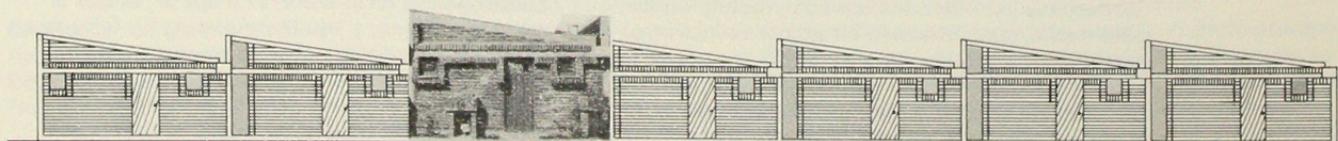
Programa Habitacional

- PROGRAMAS DIFERENCIADOS de terrenos y viviendas definidos según las necesidades y aspiraciones de cada familia, compatibles con sus posibilidades financieras y de acuerdo a la idea general de conjunto propuesta por el arquitecto

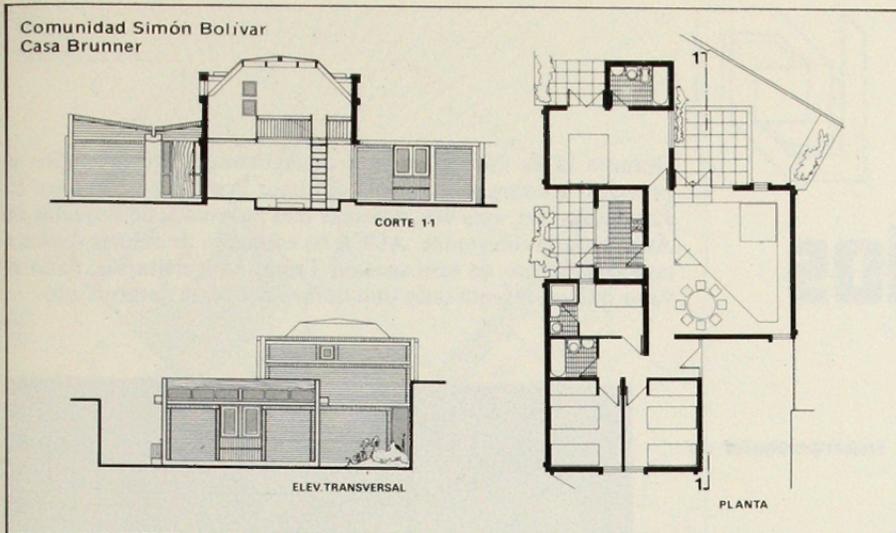


Racionalización Diseño

- diseño de conjunto y de unidades dentro de un TRAZADO REGULADOR en cuadrícula.



ELEV. ACCESO



DISEÑO HABITACIONAL: UNIDAD

Idea de Privacidad

— delimitación de AREAS PUBLICAS Y PRIVADAS en la vivienda permitiendo diferenciar la necesidad de relación social de la necesidad de PRIVACIDAD familiar e individual.

Tipología de Vivienda

— obtención de DISEÑOS DIFERENCIADOS por grupo familiar y por ende por vivienda.

— solución formal de casas con PATIOS PRIVADOS interrelacionados con espacios interiores determinan un GRAN PERIMETRO.

— cierto grado de TIPIFICACION en los resultados de diseño de cada vivienda.

Estandar Espacial

— logro de SUPERFICIES MAYORES comparativamente a las de viviendas de precios equivalentes en el mercado al reducir el costo por m².

— obtención de ALTURAS VARIADAS en los recintos, algunas más altas que las habituales.

— utilización de recursos de ILUMINACION NATURAL incluyendo la cenital.

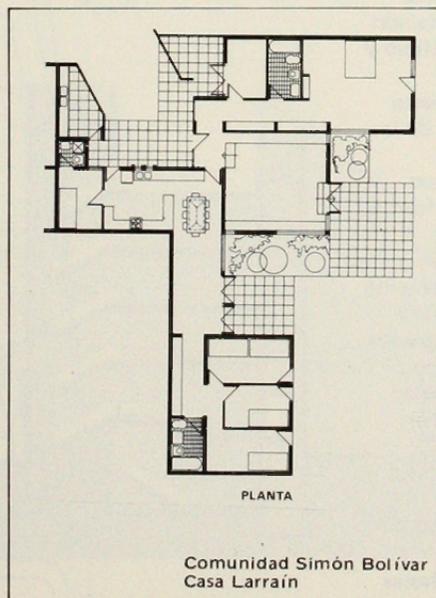
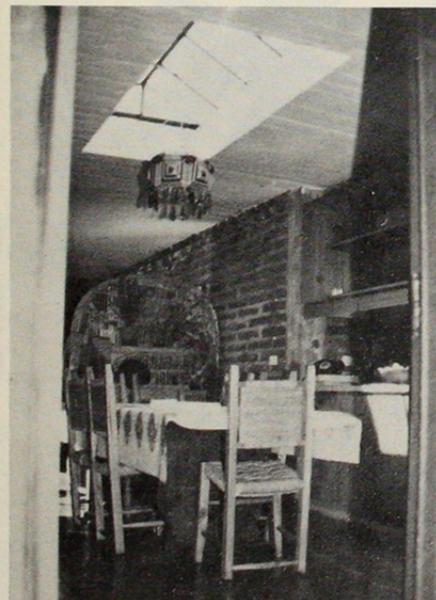
Expresión Formal

— expresión DIRECTA DE MATERIA-



LES utilizados en la construcción

— uso de ornamentación correspondiente al DISEÑO DE DETALLES que aprovecha los materiales y sistemas constructivos.



PRODUCCION HABITACIONAL

Productividad - Costos

— obtención de costos más bajos al controlar toda la gestión desde el comienzo mediante un sistema de ADMINISTRACION DELEGADA.

Sistema Constructivo

— muros de ALBAÑILERIA DE LADRILLOS reforzado y a la vista

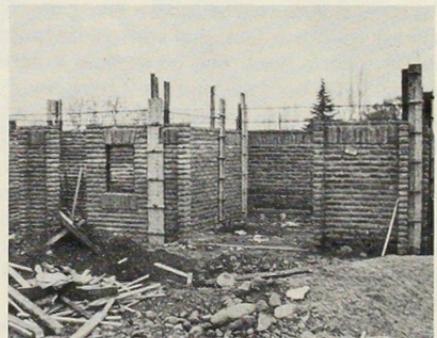
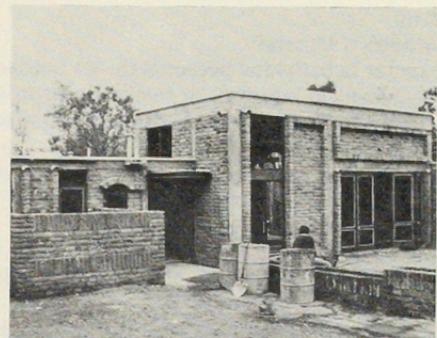
— TECHUMBRE DE MADERA plana e/o inclinada revestida de planchas que sirven de cielo, aislación y estructura cubierta

Sistema Producción

— sistema TRADICIONAL Y RACIONALIZADO

— uso de OBRA DE MANO INTENSIVA

— subcontrato de ciertas partidas directamente con OBREROS ORGANIZADOS en empresas propias.



PROVISION HABITACIONAL

Sistema de Propiedad

— la tenencia del conjunto habitacional es mixta: COPROPIEDAD del terreno y PROPIEDAD INDIVIDUAL de las casas

Sistema Asignación

— de COMUN ACUERDO con participación de todos los usuarios desde el comienzo.