

NEO-CITÉ SAN FRANCISCO

UNA ALTERNATIVA DE VIVIENDAS MASIVAS

PATRICIA AVARIA R.
PERIODISTA REVISTA BIT

■ Construido como experiencia piloto en la comuna de Santiago, este proyecto se constituye como el primero de su tipo en uno de los barrios tradicionales del casco antiguo de la capital, a partir de una iniciativa que busca revertir la segregación social presente en diversas ciudades del país.

CON EL OBJETIVO de entrelazar y conjugar la arquitectura con lo social, en el año 2014 se construyó la obra Neo-cité San Francisco, ubicada entre las calles Maule y Ñuble, en lo que se conoce como el barrio Sur de Avenida Matta, en Santiago Centro. El proyecto se enmarca dentro de la modalidad Fondo Solidario de Vivienda del Servicio de Vivienda y Urbanización, Serviu, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Minvu, y corresponde a una gestión de la Ilustre Municipalidad de Santiago, que contempló la construcción de viviendas para familias vulnerables de la comuna, con el fin de que puedan permanecer en ella y no tengan que emigrar a la periferia.





FICHA TÉCNICA

NEO-CITÉ SAN FRANCISCO

UBICACIÓN: San Francisco N° 1666, comuna de Santiago

ARQUITECTO: Iván Theoduloz, arquitecto de la Universidad Católica de Chile

CALCULISTA: Cyl Consultores.

CONSTRUCTORA: HyM

MANDANTE: Municipalidad de Santiago y Ministerio de Vivienda y Urbanismo

SUPERFICIE TERRENO: 1.352 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.078 m²

PRESUPUESTO: 48.982,72 UF (aprox. \$ 1.151.093.920).

AÑO CONSTRUCCIÓN: 2013-2014



Neo-cité San Francisco se encuentra en un terreno de 17 metros de frente por 72 metros de fondo con un patio interior, que da cabida a 8 viviendas de entre 55 y 70 metros cuadrados.

Diseñado por Iván Theodulóz, arquitecto de la Universidad Católica de Chile y construido por la constructora Hepner y Muñoz, HYM (actual Inmobiliaria THOR), este proyecto tuvo un costo total de 48.982,72 UF (aprox. \$ 1.151.093.920), de los cuales el 68,65% fue financiado por subsidio Minvu. El 1,25% fue financiado por aporte de los beneficiarios (614 UF, aprox. \$ 14.429.000) y el 30,10% fue financiado por Municipalidad de Santiago (14.742,72 UF, \$346.453.920), desglosados en 5.142.72 UF para la construcción y 9.600 UF por el terreno. De este modo, “el costo promedio de construcción por vivienda fue de 820,4 UF”, detallan desde la Municipalidad de Santiago.

¿Cómo nace esta iniciativa? el arquitecto relata que desde que se tituló en el año 92´ se ha dedicado a proyectos que tengan que ver con los distintos procesos de renovación en los cascos históricos, principalmente en la comuna de Santiago. “He desarrollado varias obras de esta índole, las cuales en su mayoría han sido destinadas a la construcción de viviendas, donde siempre me hecho cargo lógicamente de la creación de una obra contemporánea dentro de un territorio patrimonial”. A esto, agrega que “siempre me han interesado las problemáticas sociales desde la arquitectura, entonces gran parte de los proyectos que he realizado han sido siempre viviendas de bajo costo, intentando llegar a los estratos económicos más vulnerables para que se puedan insertar dentro y no fuera de la ciudad”, destaca.

El proyecto San Francisco fue pensado como una experiencia piloto, con el objeto de que en el futuro, este tipo de iniciativas emanen del Estado como una práctica constante, “lógicamente, había que hacer la primera experiencia para poder identificar todos los pro-



El proyecto destaca por su dúplex y triplex que permitió obtener una mayor cantidad de viviendas.

blemas que podríamos encontrar y las distintas variables que podrían estar en juego, es decir los costos asociados, los problemas constructivos, etcétera. De esa manera fue muy relevante esta práctica, porque nos dio muchas luces respecto de todos los temas que están involucrados”, afirma el arquitecto.

Es gracias a este proyecto que este año 2016, se ejecutará la segunda etapa de dicho emprendimiento de innovación. Desde la Municipalidad de Santiago afirman que para ello, y con el apoyo de empresas constructoras y entidades patrocinantes, se construirán en la comuna siete de estos proyectos, que significará acoger en pleno centro de la ciudad a cerca de 300 familias socialmente vulnerables. Para esto, dice el arquitecto, “ya tenemos los terrenos, donde en algunos casos las propiedades vecinas son patrimoniales, como también en otros hay inmuebles que vamos a reciclar o rehabilitar; para reposicionarlos hacia un futuro entrelazándolos con nuevos diseños”.

“Actualmente, se están haciendo gestiones para también desarrollar esta iniciativa

de densificación e integración, con vivienda social en otras comunas centrales de Santiago y en el centro y pericentro de la ciudad de Concepción”, cuenta Theoduloz.

PROYECTO

El Neo-cité San Francisco se emplaza en un terreno de 17 metros de frente por 72 metros de fondo con un patio interior, dando cabida a 48 viviendas de entre 55 y 70 metros cuadrados. Cuenta con un diseño que busca reinterpretar al típico cite, compatibilizando en un terreno pequeño la máxima cantidad de viviendas, las que dan a un patio central común, accediendo todas de manera individual a este. El edificio se adosa a los bordes del terreno lo que hace que posea la prototípica fachada continua de la comuna de Santiago con un único acceso. El patio central, de 455 m², es un área verde diseñada con bancas, naranjos y jardineras. Cuenta con dos salas de equipamiento comunitario, pensadas como talleres productivos para las familias para que así, puedan optar a una fuente laboral directa. También, tiene una

stretto[®]

TECNOLOGÍA technoflex



Stretto presenta su línea de flexibles technoflex con tecnología de vinilo resistente a agentes corrosivos y cambios de temperatura, facilitando la instalación y evitando daños en la conducción de agua.

- **Resistencia a agentes corrosivos y oxidación.**
- **Resistencia a presión constante** de 8,8kg/cm.
- **Facilita la instalación** debido a su máxima flexibilidad y torsión sin daños.
- Resistente a cambios de temperatura.
- Garantía extendida de 10 años desde fabricación.



FLEXIBLE DE ACERO COMÚN: MENOR RESISTENCIA A:



Encuentra más información sobre este y otros productos en www.stretto.cl



GENTILEZA IVÁN THEODULOZ



GENTILEZA IVÁN THEODULOZ

Todas las ventanas que estaban expuestas al sol se diseñaron de manera reducida para producir un equilibrio de la radiación que la vivienda podría sufrir. Además, se tuvo como objetivo controlar la cantidad de vidrio, para producir un mejor confort térmico.

El proceso constructivo fue avanzando gradualmente a partir de una crujía (en forma de anillo), donde la faena de construcción se instaló en el punto final para luego moverla a medida que se iba avanzando y continuar por la otra crujía.



Con respecto a la materialidad de las viviendas se constituyen de albañilería reforzada y ladrillo.

bodega para los contenedores de basura, una portería y no contempla estacionamientos para automóviles en su interior, por cuanto se ha optado por un tipo de vida eminentemente peatonal que por su centralidad utiliza todos los sistemas de transporte público.

Desde la Municipalidad destacan que el edificio posee todas las ventajas de estar ubicado en la comuna de Santiago, pues tiene acceso a establecimientos educacionales y de salud, está a tres cuadras del barrio comercial Franklin, a los pies del Centro Comunitario de la IMS "Carol Urzúa" y muy próximo a la futura Línea 6 del Metro y corredores Transantiago como San Francisco, Santa Rosa y Carmen.

MATERIALIDAD

Respecto de la materialidad de las viviendas, el arquitecto relata que estas son de albañilería reforzada de ladrillo, los cuales cumplen con la normativa térmica y a la vez son eficientes en el comportamiento energético. En esta línea, se estudiaron los vanos de las fachadas, para obtener una mayor luminosidad

y ventilación, entre otros aspectos. Del mismo modo la techumbre consulta la aislación necesaria para obtener el confort térmico al interior de cada vivienda. "Todos los materiales fueron escogidos con la idea de cumplir con estos requisitos de eficiencia energética", señala Theoduloz.

Asimismo, las viviendas fueron pensadas como una obra gruesa habitable. Esto quiere decir que tanto el pavimento la pintura interior de las viviendas y otras partidas de terminación, fueron implementadas por las mismas familias. El arquitecto cuenta que el radier de hormigón en el primer piso lo dejaron afinado como una opción de piso terminado. Sin embargo, todo lo que fuera común, como las fachadas y el patio, se entregaron en un 100% terminados. Allí se utilizó pintura impermeabilizante para evitar futuros problemas de humedad.

En tanto, todas las ventanas que estaban expuestas al sol se diseñaron de forma reducida para producir un equilibrio de la radiación que la vivienda podría sufrir, además se estudió la proporción de vanos, que tuvo

EXCAVACIÓN LLAVE EN MANO Y FUNDACIONES HOTEL NOVOTEL, VIÑA DEL MAR.



ENTIBACIÓN DE TALUDES Y FUNDACIONES TERRAZAS DE COCHOA, REÑACA.



**LA OFERTA
GEOTÉCNICA
MÁS COMPLETA
EN BENEFICIO
DE SUS PROYECTOS**



SOLETANCHE BACHY

50 AÑOS EN CHILE
desde 1966

www.soletanche-bachy.cl

NIBSA



ELECTRÓNICA

GRIFERÍA Y ACCESORIOS institucional



TEMPORIZADA



...calidad y diseño
al mejor precio



Véalas en www.nibsa.com
Tel.: 2 2489 8100 - ventas@nibsa.com

GENTILEZA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO



Todas las viviendas
cuentan con estar,
comedor, cocina y un
baño con ventana.

como objetivo controlar la cantidad de vidrio, para producir un mejor confort térmico junto con el máximo posible de iluminación y ventilación.

DESAFÍOS

La complejidad constructiva en proyectos como este tiene que ver básicamente con el emplazamiento, que no es lo mismo que en una edificación aislada. El arquitecto cuenta que hubo una logística muy distinta a una obra que cuenta con grandes terrenos. "Que este proyecto este adosado a construcciones de valor patrimonial y generalmente de adobe o albañilería trabada, significa que cualquier movimiento realizado en el terreno afecta de forma inmediata a las propiedades vecinas. Por lo tanto, es un construir que tiene que ser mucho más cuidadoso y prudente respecto de los impactos que pueda generar en el entorno", señala Theodulóz. "Si colocas estructuras muy rígidas adosadas 100% a una construcción de adobe o de albañilería trabada, lógicamente que ante un movimiento sísmico esta última inevitablemente se podría ver afectada, por lo tanto, se deben tomar esos resguardos", agrega.

En general, estos terrenos son angostos y profundos, porque pertenecen a la subdivisión tradicional de la manzana histórica del centro de la ciudad, que pueden ir de entre unos 50 a 70 metros de fondo, por 7 a 20 metros de frente. Es por esto que el proceso constructivo fue avanzando gradualmente a partir de una crujía (en forma de anillo), donde la faena de construcción se instaló en el punto final para luego moverla a medida que se iba avanzando y continuar con la otra crujía. "Con esta manera de ejecutar la obra no tuvimos grandes inconvenientes y pudimos salir en un plazo bastante razonable para las complejidades que esto tenía, es decir en 12 meses", explica Theodulóz.

VIVIENDAS

Hay de tres tipos de viviendas: unas que son de dos dormitorios, de tres y otras de cuatro. Sin embargo, todas se destacan por su estilo dúplex y triplex, concepto que permite mayor cantidad de viviendas y menos circulaciones comunes. "porque si las hubiéramos desarrollado de un solo piso, no habríamos podido hacer tantas, ya que el dúplex permite una frente angosto pero duplicado o triplicado en la altura y como no requiere circulaciones verticales comunes, resultan más unidades en un mismo largo", señala el Theodulóz.

Los cités antiguamente estaban constituidos por viviendas que eran llamadas "casas de alto" (una sobre la otra), lo que también se aplicó en este proyecto. Todas tienen acceso desde el nivel de suelo, es decir, desde el patio interior. Para ingresar a "las casas de alto" se construyeron escaleras interiores que dan al segundo piso. "Entonces todas están vinculadas y eso tiene una connotación y un sentido muy potente del convivir. Esto permite vivir como lo era antiguamente, lo que todavía se ha mantenido en los cités tradicionales. De alguna forma la arquitectura es una consecuencia de voluntades formales, programáticas y estilos de vida", dice el arquitecto.

Por último, las viviendas abren sus servicios hacia patios de luz que se construyeron con el concepto clásico de vacíos hacia las medianerías. Todas cuentan con estar comedor, cocina, un baño con ventana y dormitorios.

Una obra que en lo arquitectónico presenta una propuesta que mezcla la estética de las primeras viviendas del Gran Santiago junto con las ventajas habitacionales propias de los elementos contemporáneos. Todo ello sumado a la búsqueda de una perspectiva de carácter social, que pretende tener una relevancia esencial a la hora de apreciar el valor arquitectónico de este proyecto. ■

DEJA EL FRÍO

AFUERA DE TU OBRA



✓ CUMPLE LA REGLAMENTACIÓN TÉRMICA ✓ EXCELENTE TERMINACIÓN ✓ FÁCIL DE PREPARAR

Presec®

CONSTRUYE CON MORTERO, CONSTRUYE CON PRESEC®.

Contáctanos para información técnica y comercial de este producto al:
Teléfono: 22 490 9000 • Email: presec@melonmorteros.cl

melón
MORTEROS