

Estudio sobre un Plan de la Vivienda para la ciudad de Santiago de Chile

Study on Housing Plan for the city of Santiago de Chile

Muñoz Maluschka, Luis

[Ponencia en el Primer Congreso Nacional de Arquitectura y Urbanismo, 1934.]

Filiación

Luis Muñoz Maluschka (1896-1974). Arquitecto U. de Chile, y Planificador Territorial, Jefe de la Sección de Urbanismo de la D.G.O.P. – Chile entre c. 1936, y 1953.

Resumen

El punto de partida en la solución del problema de la vivienda en una ciudad, debe ser ante todo el aprovechamiento racional de los terrenos urbanizados disponibles en el área urbana que, en cuanto a la formación de poblaciones en el área de extensión o no urbanizada, debe obedecer a un plan bien meditado en relación con la posibilidad de extender los servicios urbanos a esa área de extensión. Se expone luego lo que debiera ser un plan de la vivienda técnicamente concebido. Se describe las clasificaciones previas de los interesados (adquirentes y arrendatarios); se establece luego grupos, en relación con los lugares de trabajo.

Palabras clave

Luis Muñoz Maluschka, Plan de vivienda urbana, aprovechamiento racional de los terrenos urbanos.

Abstract

The beginning of a solution to housing problems in a city is the rational use of the existing urbanized land that must obey a plan that has considered the possibility that there are areas not yet urbanized to which infrastructures and housing may be located in the future. In this article the author presents the type of housing plan developed technically, and also describes the groups concerned with the project (future owners and tenants), then organizes them into groups in relation to where they are employed.

Key words

Luis Muñoz Maluschka, urban housing plan, rational use of urban land.

Sumario

Introducción

1.- Zonas de reparcelación con edificación continua de dos y tres pisos con edificación individual o en departamento.

2.-Sector de edificación continua o mixta de dos pisos

3.- Población jardín para empleados en edificación urbana

4.- Poblaciones obreras y de artesanos en edificación individual de uno y dos pisos en forma continua

5.- Huertos obreros

Conclusiones

Introducción

El punto de partida en la solución del problema de la vivienda en una ciudad, debe ser ante todo el aprovechamiento racional de los terrenos urbanizados disponibles en el área urbana que, en cuanto a la formación de poblaciones en el área de extensión o no urbanizada, debe obedecer a un plan bien meditado en relación con la posibilidad de extender los servicios urbanos a esa área de extensión.

Toda población por establecer debe considerar el lugar de trabajo de los pobladores en relación con su residencia.

Obreros industriales deben quedar cerca de las zonas de las industrias; obreros del gremio de la construcción deben ubicarse cerca del área de extensión residencial más importante, y obreros artífices, sastres, mueblistas, tapiceros, zapateros, deben ubicarse en sectores mixtos residenciales, establecidos en toda ciudad que cuenta con un plan regulador.

Obreros del rodado deben quedar ubicados cerca de las líneas de recorrido de su respectivo servicio. La edificación con los llamados huertos obreros, corresponde a una forma de población en que debe intervenir el problema de subsistencia parcial de los moradores por medio de cultivos agrícolas intensivos o de pequeñas industrias agropecuarias, establecidos en una acción dirigida desde puntos de vista técnicos y científicos.

Cada ocupación del asalariado genera, de por sí, una ubicación determinada de su vivienda dentro de la ciudad, y esta ubicación determina si debe irse o no a una edificación continua de varios pisos, o a una edificación diseminada, aislada y de escasa altura.

En la ciudad de Santiago existen numerosos terrenos vacíos para formar poblaciones obreras de vivienda mínima y sería un error imperdonable establecer actualmente poblaciones de carácter urbano en las afueras de la ciudad.

El huerto obrero a que aspira una gran mayoría de la clase trabajadora, queda excluido de terrenos, que no se adquieran como terrenos de carácter agrícola.

La técnica de parcelación para estos huertos, debe formar núcleos de vivienda, con las parcelas dispuestas radicalmente alrededor de esos núcleos como solución económica de trazado.

Las poblaciones de obreros de ocupación permanente deben construirse dentro de los sectores urbanizados o en su contacto inmediato; y, en todo caso, como edificación continua, y para su eficiencia económica, con el menor frente posible dentro de la mayor altura de pisos.

Las casas de arrendamiento y las viviendas individuales dentro del sector urbano, y en sus inmediaciones, deben edificarse: las primeras con tres pisos, y las segundas con dos pisos para que sean económicas, dentro del frente mínimo admisible.

Los departamentos de vivienda mínima, destinados al arrendamiento a obreros o trabajadores de ocupación nómada, o de ocupaciones no permanentes, deben

edificarse en tres pisos, en forma continua y en ningún caso deben formar los cuerpos, edificios recintos cerrados o patios no abiertos.

La parcela tipo de 10 x 20 metros adoptada por el Seguro Obrero para sus poblaciones fuera de la ciudad, a fin de edificar tipos pareados de un piso, forma manzanas de 40 metros de ancho por 150 metros de largo, y es a la simple vista, una solución antieconómica por el exceso de calles que genera esta parcelación.

Una parcela de cinco metros de frente con 40 metros de fondo, como lo recomienda la técnica contemporánea en materia de vivienda mínima, permite ahorrar el 50% a 60% en terrenos inútilmente dedicados a calles, aparte de los gastos de urbanización que se reducen a la mitad, y del menor costo de la vivienda, al edificarse en forma continua y en dos pisos.

El plan esquemático de la vivienda en la ciudad de Santiago, que se analiza en el presente estudio, señala en forma global las siguientes zonas de población, correspondientes a determinados sistemas de edificar.

Señalamos las siguientes zonas o sectores de edificación:

- Zonas de sectores urbanos de carácter insalubre o edificación inadecuada, con edificación continua de dos y tres pisos destinados preferentemente al arrendamiento.
- Casas individuales en edificación continua o mixta de dos pisos.
- Sectores de edificación aislada de uno o dos pisos.
- Sectores de edificación continua de uno o dos pisos.
- Sectores de Huertos Obreros.

A continuación analizaremos separadamente los antecedentes de ubicación y características de la edificación que hemos considerado para cada sector.

1.- Zonas de reparcelación con edificación continua de dos y tres pisos con edificación individual o en departamento

Manzanas de 60 x 140.- Parcelas de 6,80 x 30 en edificación individual y 25 x 30 en edificación colectiva.

Las zonas de edificación se han determinado en relación con sus buenas comunicaciones con los sectores de trabajo previstos para el futuro, ya sean industriales como comerciales y en aquellos sectores donde existe edificación insalubre o inadecuada en relación con su ubicación y valor.

En los sectores de mayor valor se edificarían departamentos de tres pisos para el arrendamiento, con un canon máximo de \$200 mensuales, y medio de \$150 a \$100, sin instalaciones comunes de calefacción, y agua caliente. Estas viviendas estarían destinadas a empleados y artífices de una renta mensual hasta de \$1000. En los sectores de menor valor se edificarían viviendas mínimas colectivas en tres pisos con un canon de arrendamiento de \$40 a \$60 mensuales por pieza.

Los sectores de reparcelación de menor valor, se edificarían con edificación individual de dos pisos, de costo máximo de \$10.000 a \$30.000 la unidad y en conjuntos homogéneos.

En cada uno de estos sectores, dentro de la reparcelación por efectuar, correspondería establecer nuevas áreas en relación con la densidad de la población resultante de la nueva forma de edificar en el sector.

En los sectores de valor mínimo, entrarían los colectivos de tres pisos para obreros nómades y trabajadores de temporada, con amplios espacios libres y que mejoran notablemente el tipo usual absurdo e insalubre de nuestros conventillos.

El edificio colectivo de tres pisos de vivienda mínima, lo deberían edificar ciertas instituciones de previsión y Municipios, para cumplir con la función que a este respecto les corresponde ejercer.

2.-Sector de edificación continua o mixta de dos pisos

Se trata de sectores previstos en el área de extensión urbana, en contacto directo con zonas urbanizadas, y preferentemente de carácter residencial.

Corresponderían a edificios de empleados, con capacidad para edificar en forma individual, tipos análogos a los dispuestos en las zonas de reparcelación urbana, pero con la ventaja de que puede disponerse edificación y trazados más perfectos desde el punto de vista de la economía, por no existir obras de urbanización de carácter definitivo como en las zonas de reparcelación. En todo caso, la edificación de esos sectores sólo debería emprenderse después de realizada la acción de reparcelación y saneamiento en los sectores urbanizados de la ciudad.

3.- Población jardín para empleados en edificación urbana

Dentro de un plan de vivienda económica y eficiente, este tipo de edificio debería quedar eliminado. El tipo de edificio y parcela que se recomienda en este caso, es análogo a los huertos obreros, pero para empleados de rentas modestas que pueden aumentar sus ingresos con el producto de cultivos intensivos de subsistencia parcial pero en mayor escala que e los huertos obreros.

Aquí correspondería formar lotes de 2.000 a 5.000 metros con poco frente y mucho fondo y una edificación agrupada en núcleos centralizados, con las parcelas dispuestas en forma radial alrededor de estos núcleos de vivienda. Estos sectores al estar ubicados en el área de extensión de sectores residenciales de primer orden, como el de Comuna Providencia, comprendiendo entre Margarita, Almagro y Canal San Carlos, en una segunda etapa de subdivisión, prevista de antemano en el trazado, puede llegarse a parcelas normales de chalets residenciales, correspondientes a la cuarta parte de estas parcelas de carácter utilitario.

4.- Poblaciones obreras y de artesanos en edificación individual de uno y dos pisos en forma continua

Parcela 5 a 10 metros de frente y 50 a 60 metros de fondo. Manzana 100 a 120 por 200 a 250 metros.

Por su ubicación, estos sectores están en la extensión urbana, pero, en contacto con sectores de población artesana y que pueden mantener este carácter en su zona de extensión. Se trata, ante todo, de sectores reservados a obreros de la construcción y dentro o cerca del área de la extensión residencial de la ciudad. En estos sectores, se recomienda en todo caso, la edificación continua, pero con gran fondo de las parcelas, para que pueda establecerse un huerto hortícola y frutícola, ya que se trata de obreros sin ocupación estable.

5.- Huertos obreros

Los huertos obreros y sus zonas, no quedan establecidos en forma completa en este estudio, por cuanto su posible ubicación va más allá de sus límites.

El huerto obrero, es la forma de vivir que más agrada al gran porcentaje del obrero agrícola, que busca ocupación en la ciudad, ya sea como artesano improvisado, obrero industrial, de oficial de artesano o peón.

Todos los obreros de ocupación inestable, prefieren esta manera de vivir, por lo cual, prácticamente la población obrera más difundida es la de huertos, eso sí, mal dispuestos, mal trazados y de viviendas improvisadas por los mismos operarios con los desechos de demolición, latas, cajonerías y otros despojos.

Es, sin embargo, admirable el esfuerzo individual gastado por estos operarios en su vivienda y si existiera una acción técnica bien definida en su beneficio, los alrededores de la ciudad, formados por estos huertos improvisados, particularmente en su costado Norte y Poniente, presentarían otro aspecto.

Como vivienda cabe aquí la "Casa que Crece", ejecutada en parte por los mismos operarios y en sistemas de edificación que lo permitan.

Como parcela cabe la extensión desde 500 metros hasta media o más hectáreas, según el grado de subsistencia que, quiera alcanzarse por medio de cultivo agrícola y de las industrias derivadas y del número de familiares del obrero.

La acción encaminada en este sentido en Europa, para resolver parcialmente la cesantía obrera, ha dejado enseñanzas útiles y procedimientos técnicos especiales de trazado de parcelas y de agrupamiento de las viviendas.

Este movimiento se ha denominado la "Colonización Urbana" en un estudio especial del infrascrito, y nosotros estimamos que este tema merece un estudio largo y especial, por la importancia que este problema adquiere entre nosotros.

Conclusiones

En un plan de la vivienda técnicamente concebido, debe clasificarse a los interesados en adquirentes y arrendatarios. Esta clasificación se basa en la capacidad adquisitiva y

estabilidad de sus adquisiciones. Una segunda clasificación debe establecer grupos, cuya ubicación sea la más conveniente en relación con los lugares especiales de trabajo".

En la primera clasificación se separa, desde luego, a los trabajadores de ocupaciones estables de las inestables, correspondiéndoles a estos últimos, ya sea la casa de arriendo, en caso de tratarse de trabajo nómada, y un huerto obrero, en el caso de una ocupación inestable que se mantiene en un mismo lugar (Artesanos de la Construcción). En principio se considera que la renta máxima de arrendamientos debe corresponder al 20% del total de los ingresos de un obrero, en lo cual debe considerarse, en caso de huertos, el producto probable de su explotación.

Una vez que a base estadística se establezca la necesidad de viviendas, de acuerdo con el estado actual de la vivienda insalubre e inadecuada, podrá establecerse el plan total; la distribución de tipos de poblaciones y de edificios se establecería de acuerdo con la clasificación de los postulantes, hecha de acuerdo con las directivas anteriores. Terminaremos este trabajo llamando la atención sobre la necesidad de que la política en materia del fomento de la vivienda, siga normas de carácter técnico-económico, más que a pretendidas razones sociales, ya que la acción de fomento no puede llegar a ser una acción de beneficencia.

Por otra parte, el afán socializante de llegar a instalaciones comunes de cocinas, lavanderías, agua caliente y calefacción en la vivienda popular, aparte de jardines parvularios, gimnasios, etc., no es posible, con el grado de cultura actual de nuestras clases populares, y aún de las más elevadas, formadas en un ambiente francamente individualista y por educación, negadas a cooperar en cualquier acción que requiere subordinación de ciertas libertades individuales a un interés colectivo, superior. Estos progresos realizados en países de cultura media superior a la nuestra, los alcanzaremos tan pronto como nosotros hayamos alcanzado el mismo grado de cultura.

A nuestro juicio, el fomento de un plan adecuado de habitación, sería la acción indicada más importante con la preparación de la ciudad para el cuarto centenario de su fundación.

Para financiar esta obra en favor de una política de vivienda racional, debería realizarse una acción coordinada de todas las instituciones de previsión social, bajo la dirección de la nueva Caja de la Habitación Barata y del Departamento respectivo del Ministerio del Trabajo.

Fte.: ASOCIACIÓN DE ARQUITECTOS DE SANTIAGO DE CHILE. 1934. *Publicaciones de los principales acuerdos y conclusiones habidas en el Primer Congreso Nacional de Arquitectura y Urbanismo celebrado en diciembre de 1934*. Santiago, pp.57-63.