

5 CONDICIONES DE DISEÑO PARA UNA BUENA VIVIENDA

- 1. Localización: más que seguir tratando de entregar un metro cuadrado más de vivienda, hay que gastar los fondos públicos en metros cuadrados de terreno mejor localizados. La pregunta clave en vivienda social no es "cuánto" sino "dónde"; esto es algo que una familia nunca va a poder cambiar y a la vez lo que más influye en la valorización (o desvalorización) de esa vivienda. Un aumento de valor en el tiempo no es sólo algo deseable para la familia propietaria, sino un indicador que esa casa probablemente está inserta y no segregada de las oportunidades de trabajo, educación salud y recreación que algunos sectores de la ciudad concentran.
- 2. Diseño del conjunto urbano: introducir entre lo publico y lo privado, el espacio colectivo. Esta unidad vecinal que no debiera exceder las 30 familias es clave para tomar acuerdos y que luego se puedan mantener en el tiempo: ¿vamos a plantar arboles y cuidarlos entre todos? ¿Vamos a estacionar autos en el espacio común? ¿Ponemos sólo una reja a la entrada del condominio en vez de que cada uno se encierre en su casa? ¿Compramos entre todos una piscina inflable para el verano? El espacio publico en ciertas partes de la ciudad es de todos o sea en el fondo no es de nadie, nadie lo cuida y acuerdos como este son difíciles de mantener. Esta estructura urbana una vez definida, no la puede cambiar una familia por si misma, y la calidad del entorno es fundamental en la valorización de la vivienda.
- 3. Estructura para el estándar final de clase media (80m2) y no sólo para el inicial de vivienda social (40m2). La estructura es de las cosas más difíciles y más caras de una construcción. Hemos propuesto varias veces al Minvu que las constructoras e inmobiliarias entreguen un presupuesto de cuánto les costaría a las familias pasar del tamaño inicial "social" al de "clase media"; esto con los mismos diseños que ellos presentan y con los mismos precios de partidas que hayan usado en las licitaciones. Esa información el Minvu se la debería entregar a las familias para que cuando tengan su subsidio en la mano sepan que proyectos preferir.
- 4. ADN de clase media. Esto significa que el potencial de la vivienda no quede hipotecado por la escasez inicial. El estándar de los recintos y sus relaciones debiera ser acorde al de una vivienda de 80 metros no a una de 40. Que los dormitorios permitan camas matrimoniales, que se pueda hacer la cama. Que no haya que pasar por el living para ir al baño. Que en el futuro se pueda tener un segundo baño. Que se pueda tener living-comedor y no living o comedor.
- 5. Que las partes mas difíciles de la casa queden bien hechas: baño, cocina, escalera, muro medianero cortafuego, techo. Si esto queda bien, sumar más recinto es comparativamente más fácil.

ELEMENTAL



Guía Práctica para evaluar la Oferta Habitacional

ADN de clase media para los tamaños:	
1. Dormitorios que puedan tener camas matrimoniales,	
2. en los que se pueda hacer la cama	Ö
3. Living-comedor y no, living "o" comedor	Ö
4. Ancho mínimo 4,5 metros (3metros para recintos y 1,5 metros para circulación y servicios)	Ö
ADN de clase media para las relaciones de los recintos:	_
5. No circular por el living para ir al baño	0
6. Posibilidad de crecer hacia el patio	
7. Sin bloquear baños ni cocina	0
ADN de clase media para el programa:	
8. Posibilidad de segundo baño	
9. Si no tiene living ahora, que pueda tener en el futuro	
10. Posibilidad de extender living comedor hacia terraza	0

ELEMENTAL