

PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

Edificio Gran Roble

 **Talca**

 **PACAL**


IntegraMás

TALLER INICIAL



¿Qué es el Programa de Integración Social y Territorial?

1

Permite acceder a una vivienda adecuada, bien localizada y con buen equipamiento, a grupos familiares de diversa composición, ingresos, intereses y actividades u oficios

2

Es un programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

3

Incentiva a entidades privadas (empresas constructoras; inmobiliarias; cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones y fundaciones) para que desarrollen conjuntos habitacionales

4

Especialmente en territorios (regiones; comunas; localidades) donde ha resultado más difícil la construcción de viviendas de interés social a través de los programas de subsidio habitacional tradicionales.



¿Quiénes pueden postular a los beneficios del Programa de Integración Social y Territorial?

✔ | Grupos familiares perteneciente a los sectores sociales más vulnerables

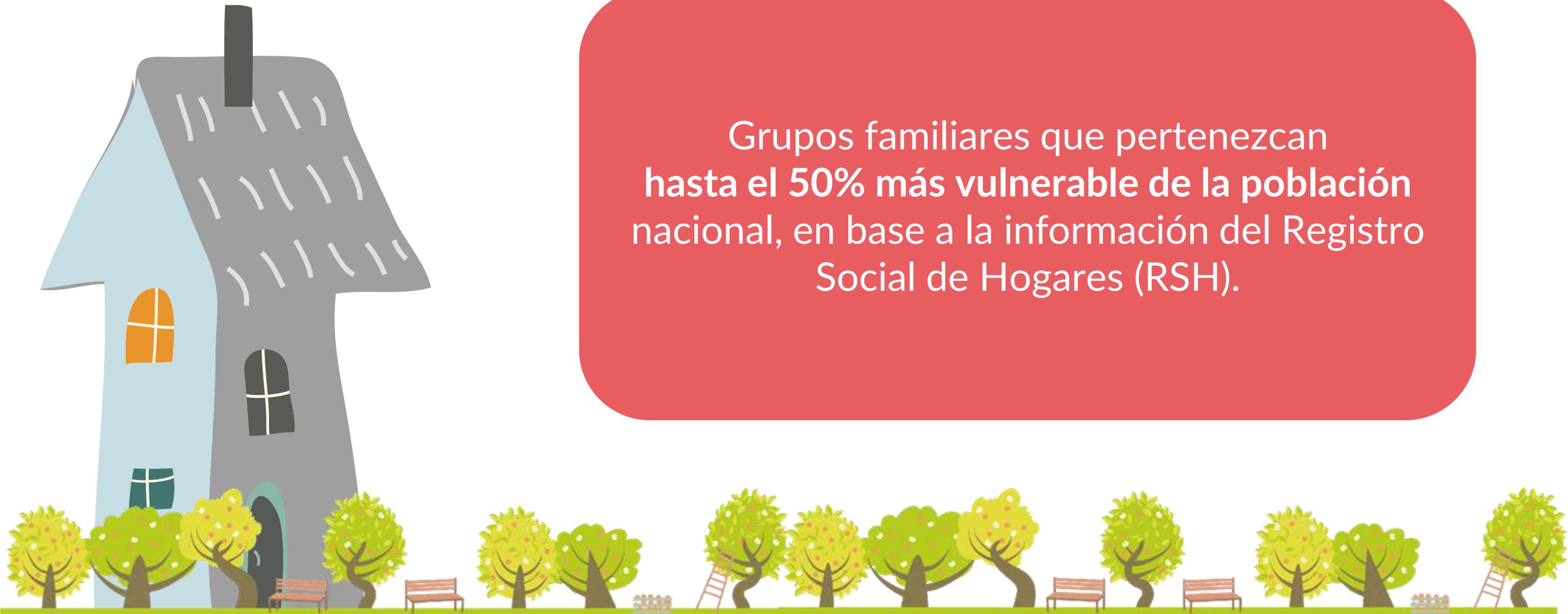
✔ | Grupos familiares pertenecientes a los sectores medios

Siempre que no sean propietarios de una vivienda y cumplan con los requisitos establecidos para el tipo de subsidio al cual postulen.



Pueden postular al subsidio destinado a los sectores sociales vulnerables:

Grupos familiares que pertenezcan hasta el 50% más vulnerable de la población nacional, en base a la información del Registro Social de Hogares (RSH).



Pueden postular al subsidio destinado a los sectores sociales vulnerables:

Grupos familiares que han sido beneficiados con uno de los siguientes subsidios habitacionales y que, hasta la fecha, no han podido aplicarlo para adquirir una vivienda:

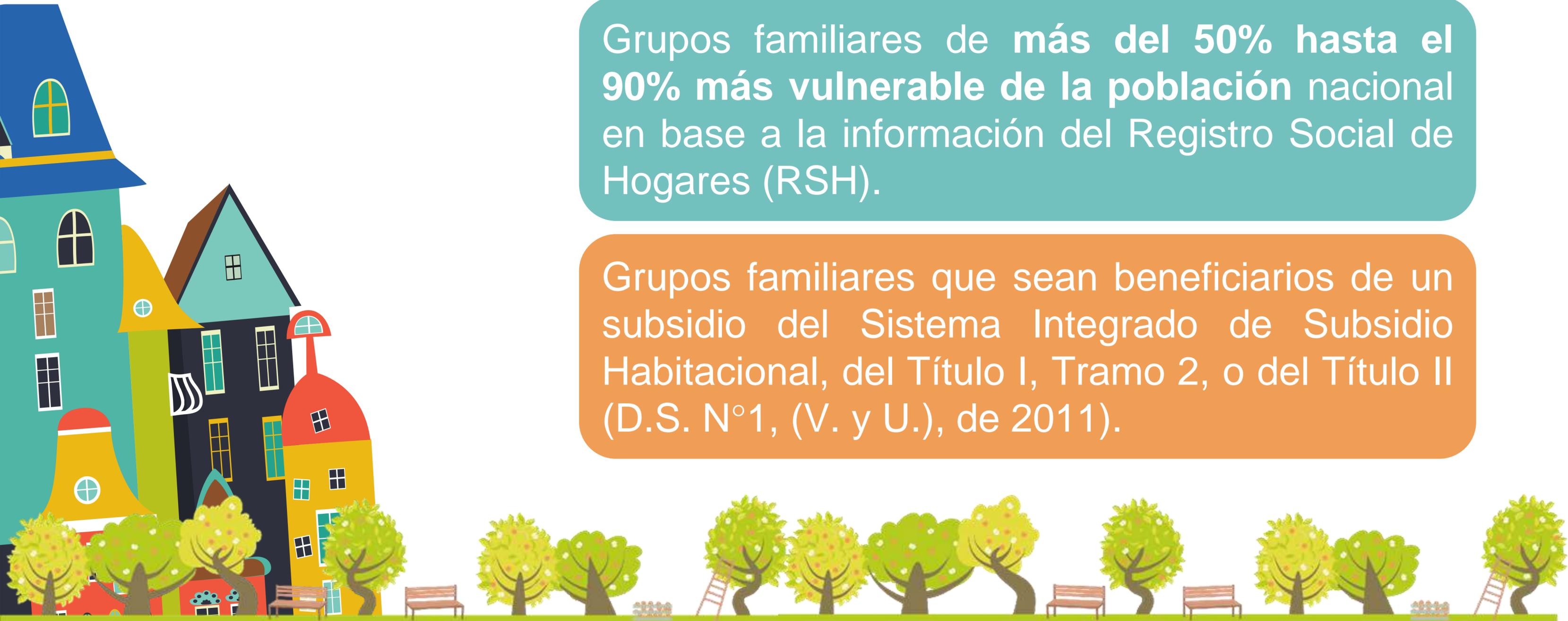
- Subsidio del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49, (V. y U.), de 2011);
- Subsidio del Título I tramo 1 del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (D.S. N°1, (V. y U.), de 2011);
- Subsidio del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales (D.S. N° 18, (V, y U.), de 2017), o del Programa de Segunda Oportunidad (Res. Ex. N°262 y N°8.761, (V. y U.), ambas del 2013)
- Subsidio de llamados efectuados a partir del año 2014, destinados a la atención de damnificados de sismos o catástrofes (conforme al D.S. N° 104, (Interior), de 1977).



Pueden postular al subsidio destinado a los sectores sociales medios:

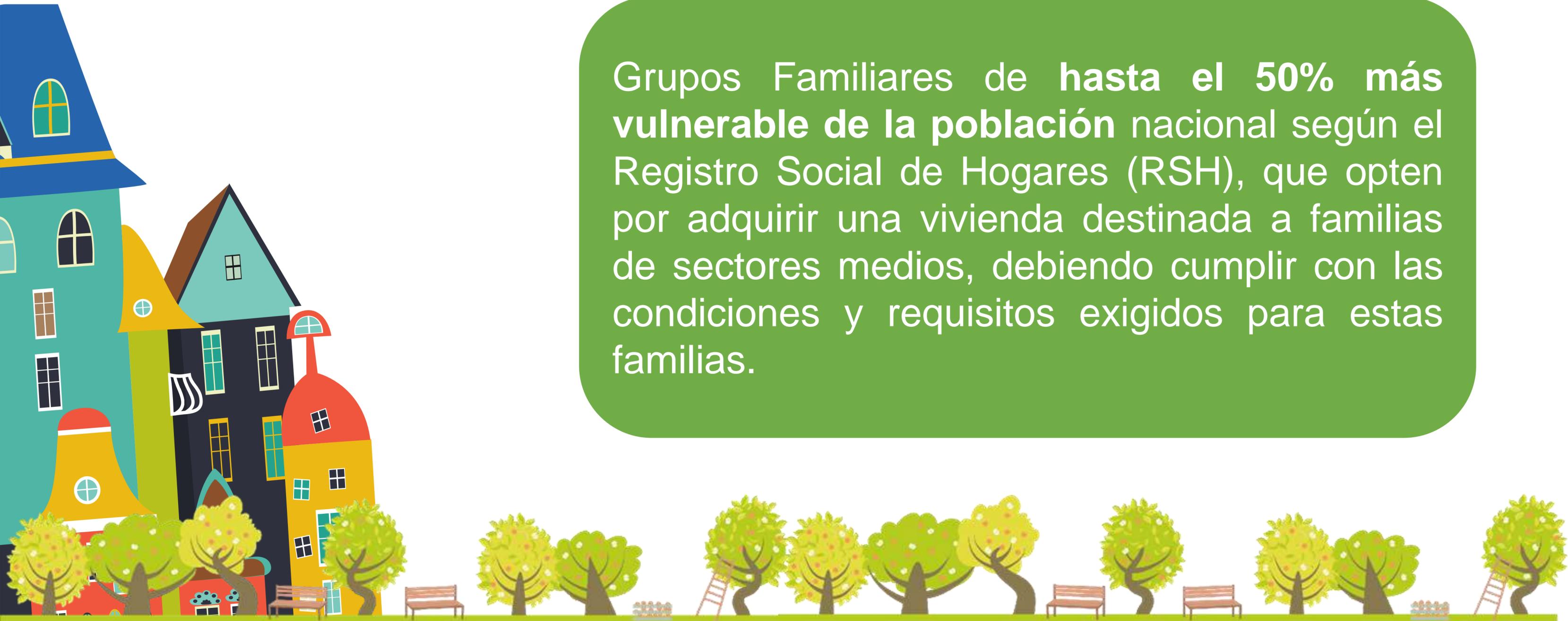
Grupos familiares de más del 50% hasta el 90% más vulnerable de la población nacional en base a la información del Registro Social de Hogares (RSH).

Grupos familiares que sean beneficiarios de un subsidio del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del Título I, Tramo 2, o del Título II (D.S. N°1, (V. y U.), de 2011).



Pueden postular al subsidio destinado a los sectores sociales medios:

Grupos Familiares de hasta el 50% más vulnerable de la población nacional según el Registro Social de Hogares (RSH), que opten por adquirir una vivienda destinada a familias de sectores medios, debiendo cumplir con las condiciones y requisitos exigidos para estas familias.



¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

1

El financiamiento de la vivienda

- El conjunto habitacional incorpora viviendas de distintos valores, permitiendo que familias de diversos ingresos accedan al proyecto.
- Todos los grupos familiares podrán acceder a subsidios habitacionales acordes a su situación socio económica (en base a la información del Registro Social de Hogares) las que se complementan con bonos adicionales destinados a favorecer la integración social.



¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

1

El financiamiento de la vivienda

BASE:

Subsidio habitacional + Ahorro Previo + Crédito Hipotecario (si corresponde)

COMPLEMENTARIO:

- Bono de Integración Social
- Bono por captación de subsidios
- Subsidio a la Originación
- Garantía Estatal por Remate
- Subsidio al Pago oportuno de Dividendos



¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?



2

Localización

- Estar ubicados dentro del límite urbano.
- Estar ubicados dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria y/o asegurar la prestación de servicios por dicha empresa .
- Estar ubicados en zonas con acceso a servicios de la comuna.
- Acceso urbanizado.

¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

3

Diseño de los conjuntos habitacionales

- No exceder de 300 viviendas.
- El equipamiento y áreas verdes, deben ser adecuados
- y pertinentes a las condiciones geográficas, climáticas, culturales y de uso y seguridad.
- No deben haber diferencias de diseño ni de estándares del equipamiento, áreas verdes y urbanización entre las distintas tipologías de viviendas, independiente de sus financiamientos asociados.



¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

3

Diseño de los conjuntos habitacionales

- Se promueve la integración social a través de emplazamientos entremezclados de viviendas, para diversos tipos de familias.
- Debe favorecer los espacios comunes para todas las familias logrando así la integración de la comunidad.
- Los proyectos deben contemplar un abastecimiento eficiente de agua en las áreas comunes o de equipamiento.
- Deben garantizar accesibilidad universal.



¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

4

Calidad de las viviendas



- Deben ejecutarse al menos 3 tipologías de viviendas y cumplir con los mismos Requisitos Técnicos aprobados por el Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- El proyecto desarrolla viviendas de distintas superficies, asegurando un metraje mínimo para las distintas tipologías.
- El estándar de los cierros debe ser idéntico para todas las viviendas del proyecto (considera perimetrales).

¿Qué atributos tienen los conjuntos habitacionales construidos a través del Programa de Integración Social y Territorial?

4

Calidad de las viviendas

- Las viviendas deben proporcionar confort a sus usuarios, incluyendo criterios de eficiencia energética y algunos elementos de sustentabilidad.
- Las viviendas deben proveer abastecimiento interno eficiente de agua en todas las viviendas (sanitario de doble descarga, griferías eficientes con aireadores).



Obligaciones y Prohibiciones de quienes se benefician del Programa de Integración Social y Territorial:



La vivienda deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar, a lo menos durante 20 años, en el caso de viviendas adquiridas con subsidio para familias vulnerables, y a lo menos durante 10 años, en el caso de viviendas adquiridas con subsidio para familias de sectores medios.

Obligaciones y Prohibiciones de quienes se benefician del Programa de Integración Social y Territorial:



Durante un plazo de 20 años o de 10 años, según el precio de la vivienda que se adquiriera, el beneficiario no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión del uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso.

Obligaciones y Prohibiciones de quienes se benefician del Programa de Integración Social y Territorial:



Al momento de incorporarse o postular al Proyecto Habitacional, el interesado deberá declarar su compromiso con el proyecto y obligarse a participar en el Plan de Integración Social que llevará a efecto la Entidad Desarrolladora.

¿Qué es el Plan de Integración Social?

Objetivos

- ✓ Apoyar a las familias en el proceso de instalación en sus viviendas
- ✓ Favorecer su integración en el nuevo barrio
- ✓ Fortalecer la cohesión social entre todas las familias.



¿Qué es el Plan de Integración Social?

El Plan de Integración Social considera:

- ✓ El conocimiento y seguimiento del proyecto habitacional
- ✓ El conocimiento y promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios y como vecinos
- ✓ La promoción de la organización comunitaria, de la identidad barrial y la seguridad del barrio
- ✓ El apoyo a los vecinos en el proceso de vinculación con las redes comunitarias.



El éxito del proceso de Integración Social depende de cada uno de nosotros.



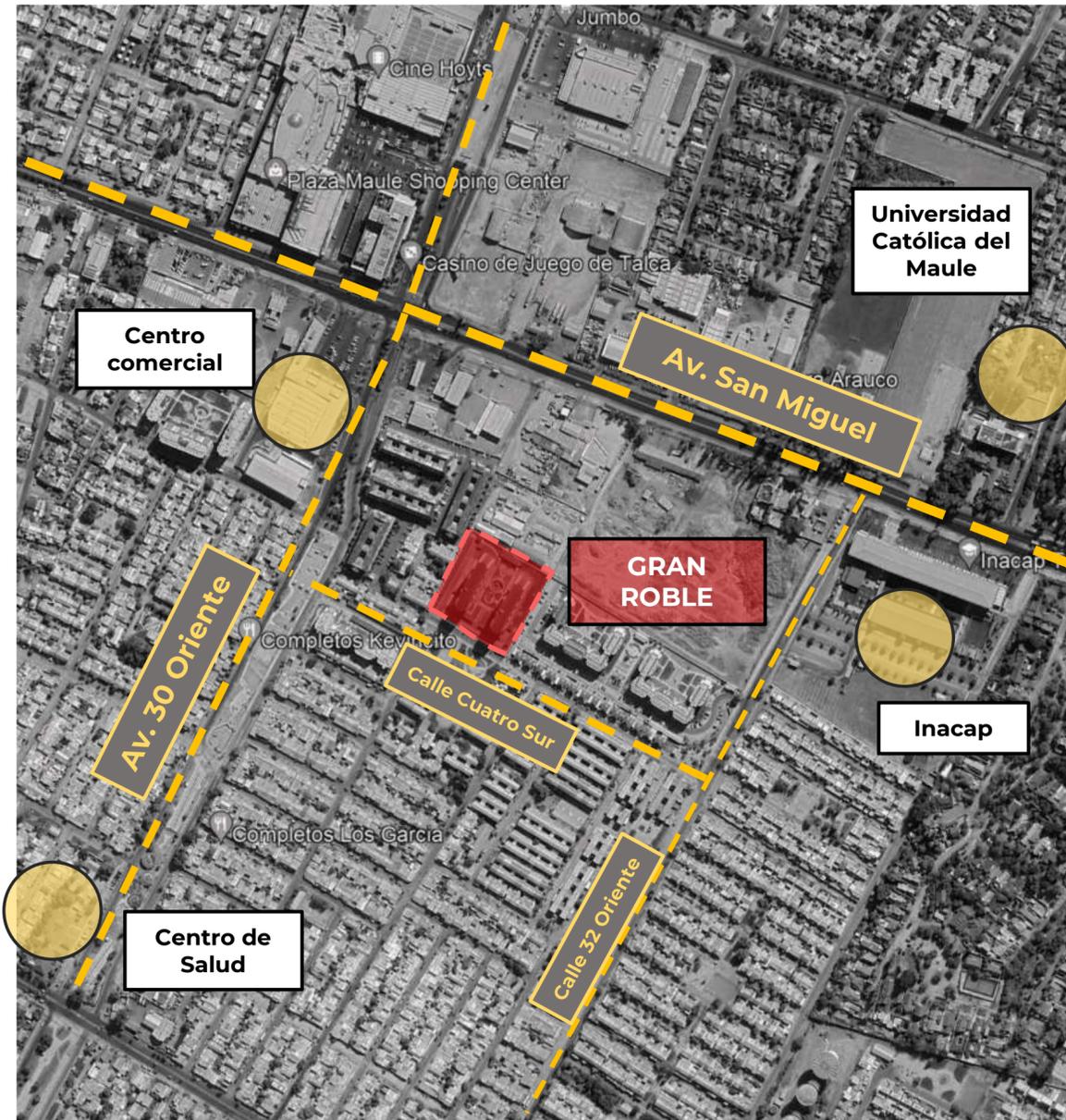
TALLER
Información General del
Proyecto y Visita a Obra



UBICACIÓN



Dirección: Cuatro Sur 3215,
Talca



PLANO GENERAL PROYECTO EDIFICIO GRAN ROBLE

1

El proyecto contempla 2 torres de 12 pisos, cada una con 9 tipologías de departamentos por piso, logrando un total de 216 unidades



TIPOLOGIAS



Proyecto consulta 9 tipologías de departamentos

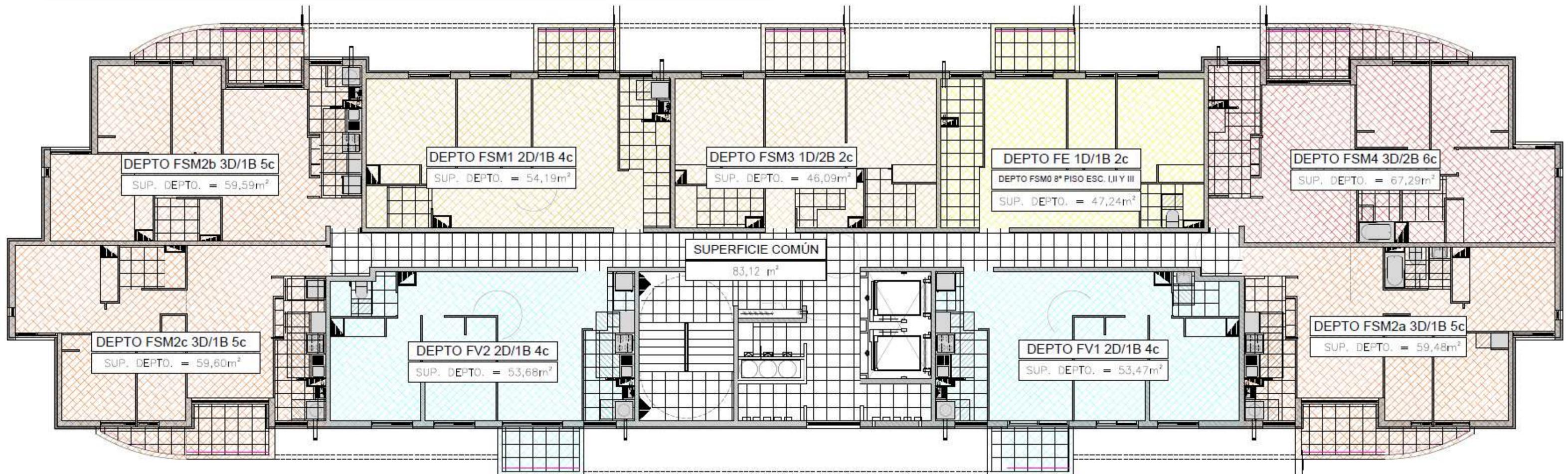
Nº DE VIVIENDAS DEL PROYECTO

216



DEPARTAMENTOS - TIPOLOGÍAS

El proyecto contempla 9 tipologías de departamentos



CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO



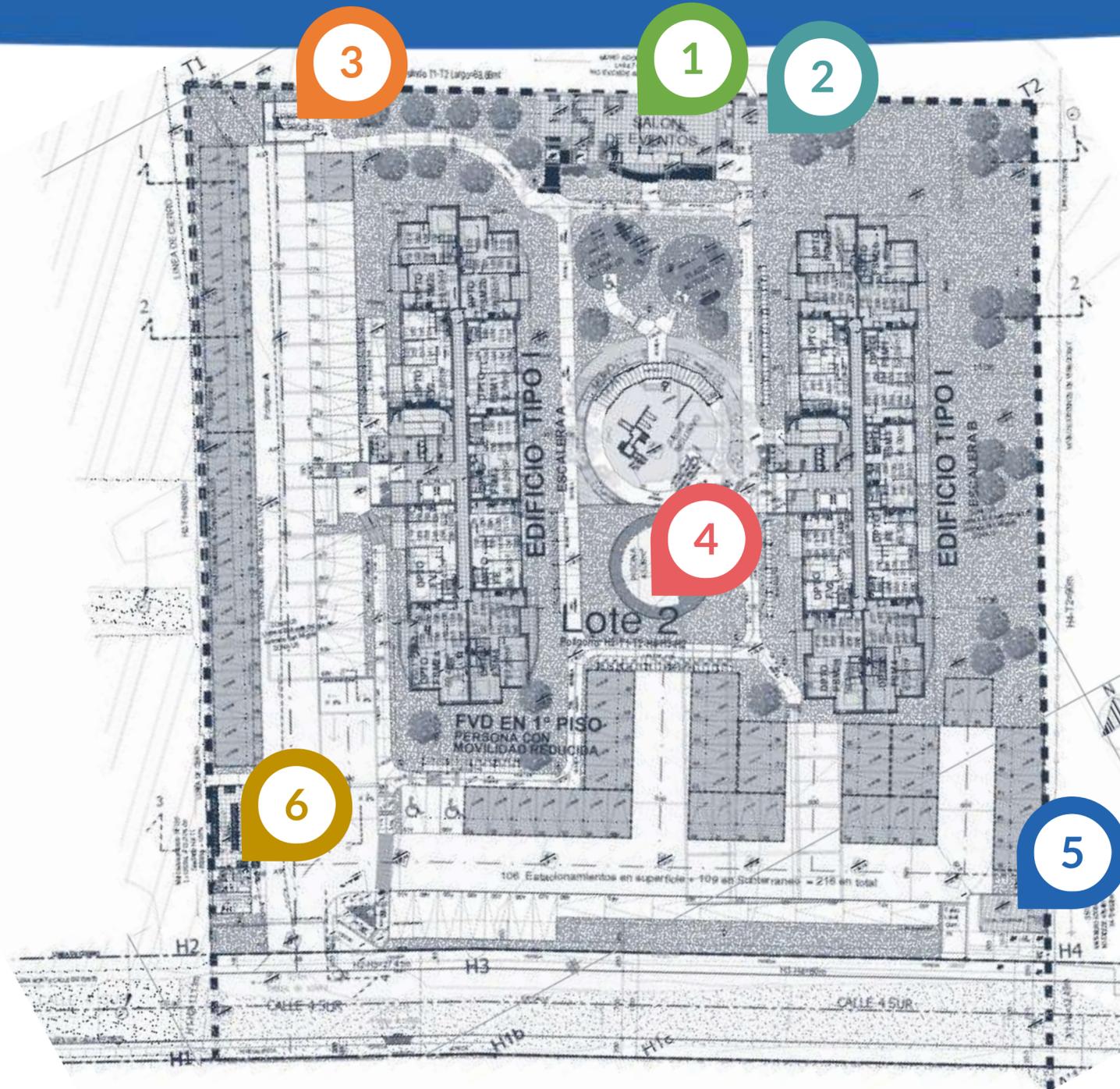
SALÓN MULTIUSO,
QUINCHOS, PORTERÍA,
LOCAL COMERCIAL

AREAS VERDES CON JUEGOS
INFANTILES

AREAS VERDES CON
MÁQUINAS DE EJERCICIOS

EQUIPAMIENTO

El proyecto Edificio Gran Roble cuenta con completo equipamiento, entre los que se cuentan:



1

Salón multiuso

2

Quinchos

3

Grupo electrógeno

4

Piscina

5

Local comercial

6

Portería y Sala
basuras



ÁREAS VERDES

El proyecto Edificio Gran Roble cuenta con zonas de áreas verdes con diversa infraestructura, entre las que se cuentan:

1

Pavimentos táctiles

2

Juegos infantiles (inclusivos)

3

Máquinas de ejercicio (inclusivas)

4

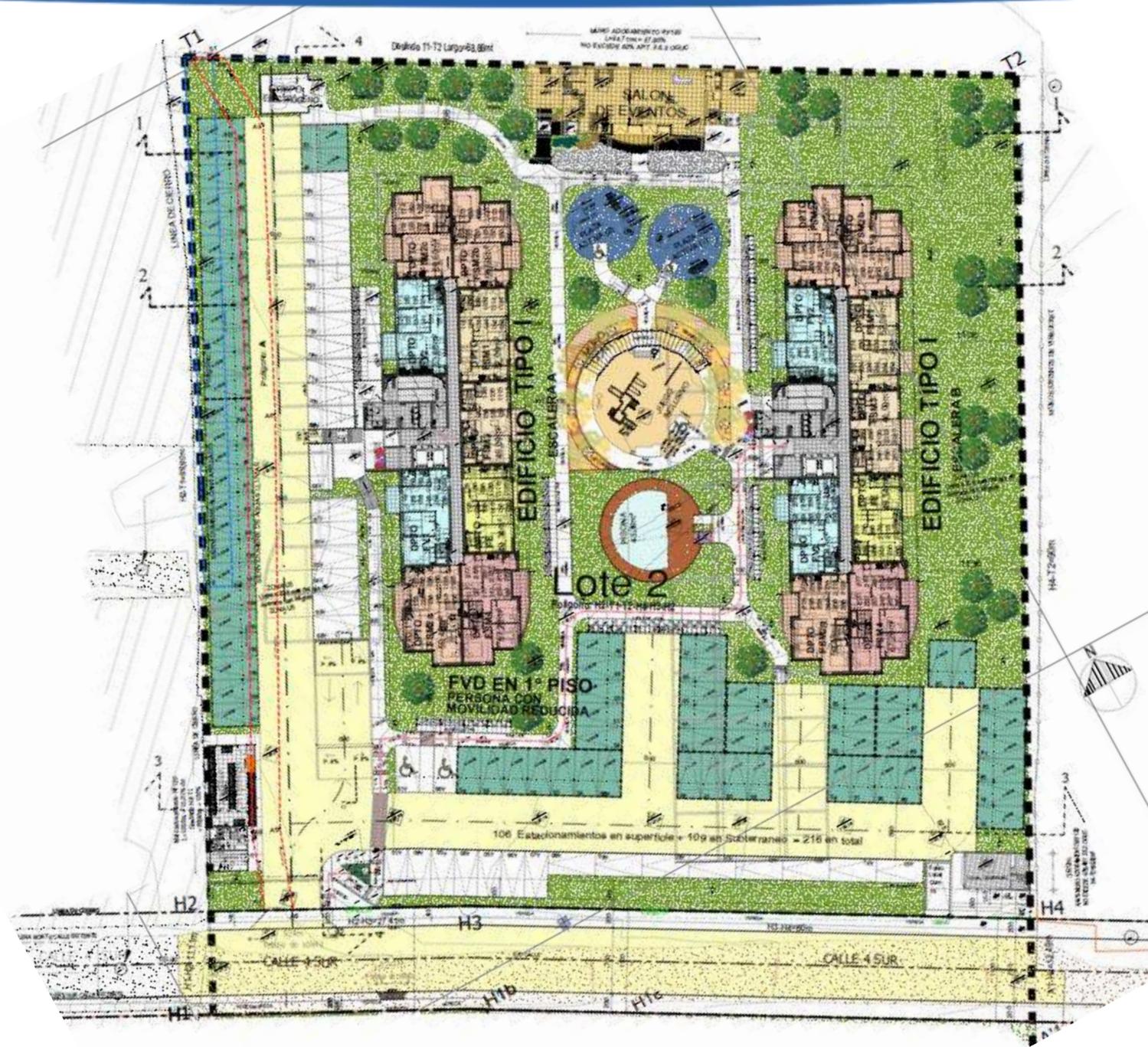
Iluminación led fotovoltaica

5

Vegetación y arborización



Además todas las áreas verdes cuentan con riego automático.



ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS

El proyecto Edificio Gran Roble cuenta además con estacionamientos y bodegas para la venta.



- 1 179 estacionamientos vendibles
- 2 36 estacionamientos visitas
- 3 138 estacionamientos bicicletas
- 4 126 bodegas vendibles



VISITA A OBRA



EDIFICIO GRAN ROBLE - TALCA



ESTRUCTURA DE LOS DEPARTAMENTOS



Los muros soportantes de los departamentos del proyecto están contruidos con hormigón armado, así como todas sus losas, incluida la del cielo del piso 12.



La estructura de techumbre está proyectada con cerchas y costaneras de Metalcon estructural (Perfiles de acero galvanizado), recubierta de planchas de acero emballetado.



OTROS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS



Las tabiquerías interiores no estructurales son en base a perfiles de acero galvanizado revestidas en planchas de yeso cartón.



Se consultan puertas en MDF. Las ventanas se consultan de Termopanel de PVC en todos los recintos habitables (comedor, estar, dormitorios)



INSTALACIONES SANITARIAS



AGUA POTABLE:
Se consulta red de agua potable en PPR (Polipropileno)



ALCANTARILLADO. Se consulta la instalación necesaria para servir los artefactos indicados con cañería de PVC.



BAÑO

LAVAMANOS
WC
TINA

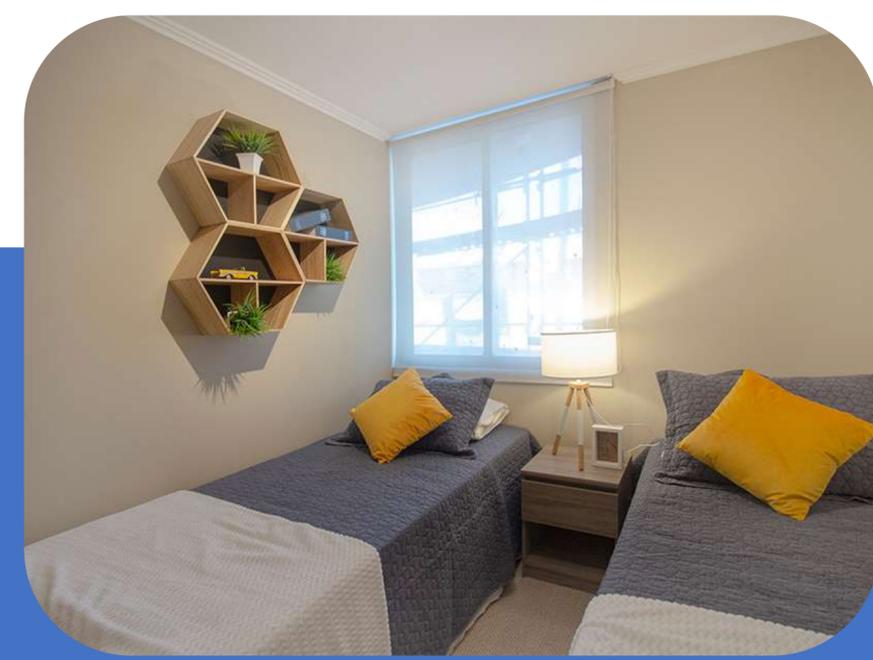


RED HÚMEDA Y SECA: Se consulta red húmeda integrada al proyecto de agua potable, así como red seca para cada torre de forma independiente.

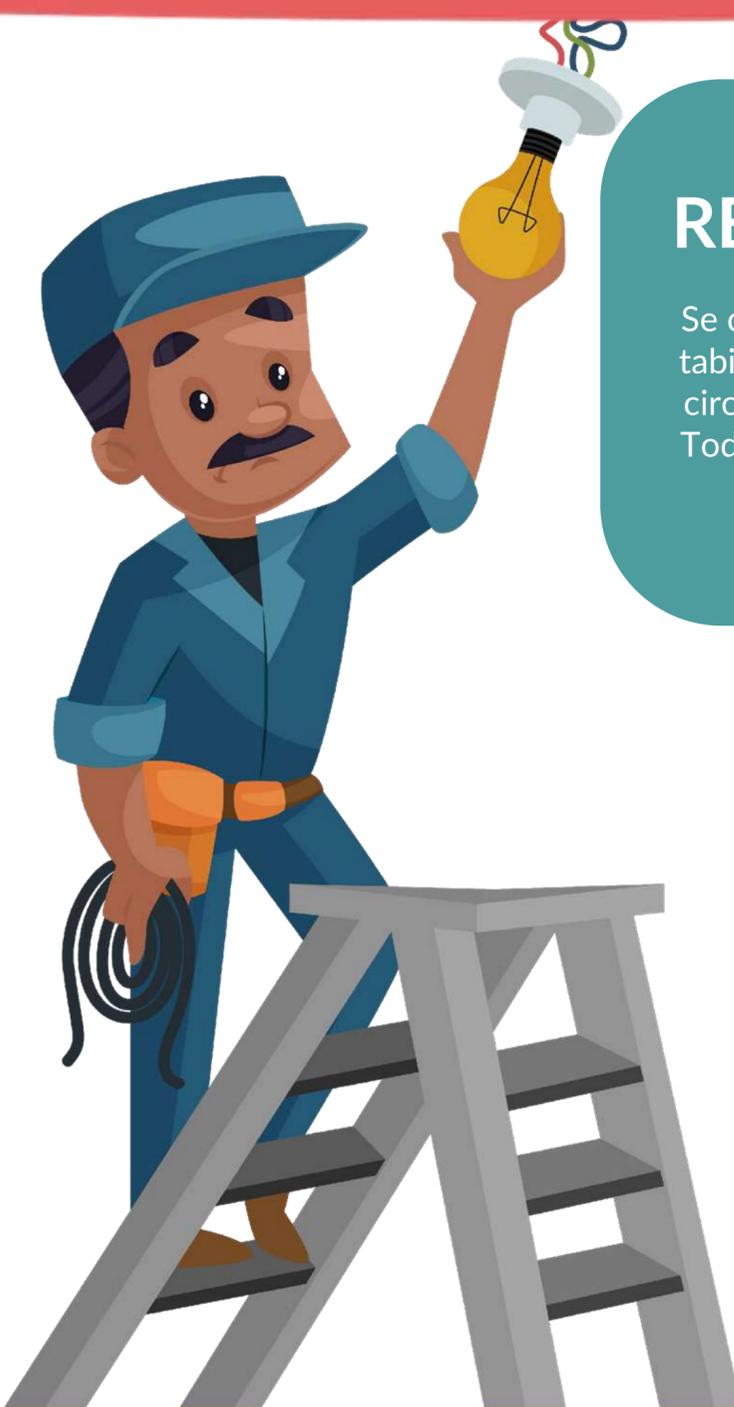


COCINA

LAVAPLATOS
ESPACIO LAVADORA



INSTALACIONES ELECTRICAS Y GAS



REDES ELECTRICAS

Se consulta canalización embutida en los tabiques, cielos y muros. Se consideran 3 circuitos, iluminación, enchufes y fuerza. Todas las instalaciones están autorizadas por la SEC.

CORRIENTES DÉBILES

Se considera sistema de citofonía por cada departamento conectado a portería.

Se considera red de telefonía y TV cable al interior de cada departamento,

ACCESORIOS ELECTRICOS

2 enchufes dobles en áreas de veladores del dormitorio principal, dos enchufes dobles en segundo dormitorio y un enchufe doble en el tercer dormitorio. El estar-comedor, considera un centro de iluminación y un enchufe doble. La cocina, también considera un centro de iluminación y un enchufe doble. Se consideran 2 centros de iluminación exterior, uno logia y otro en terraza.



GAS NATURAL

Cada departamento tiene su propio medidor de gas, considerado para abastecer a calefón y cocina.

Se considera un estanque de gas bajo tierra al interior del condominio.

INSTALACIONES ASCENSORES Y EXTRACCIÓN DE BASURAS

ASCENSORES

Cada torre cuenta con dos ascensores que recorren desde el subterráneo al piso 12.

Según indica la norma, cada torre cuenta además con su escalera de emergencia construida en hormigón armado con una resistencia al fuego F-180

EXTRACCIÓN DE BASURAS

Cada torre cuenta con ductos de extracción de basuras con acceso en cada piso.

Los ductos son de material resistente al fuego F-60 y cuentan con ducha para su lavado.

TERMINACIONES

Se consulta muebles interiores de melamina para lavaplatos y lavamanos de baños.
Se consideran closet en cada dormitorio.

PINTURAS

- ✓ Cielo áreas secas: Pintura Látex
- ✓ Cielo áreas húmedas: Esmalte al agua hidrorrepelente
- ✓ Muros áreas secas: Pintura Látex
- ✓ Muros áreas húmedas: Esmalte al agua hidrorrepelente
- ✓ Elementos metálicos: 2 manos de antióxido y esmalte sintético como terminación
- ✓ Puertas de madera: esmalte al agua en zonas secas y esmalte al agua hidrorrepelente en zonas húmedas

Se consultan pavimentos cerámicos 60x60 cms con acabado impermeable y antideslizante en áreas comunes y alfombra en dormitorios.



NORMATIVA TECNICA

Resistencia al fuego

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN	EXIGENCIA NORMA	ESTÁNDAR PROYECTO	DETALLE
MUROS ZONAS VERTICALES DE SEGURIDAD Y CAJA ESCALERA	F-120	F-180	Muro hormigón
MURO CAJA ASCENSORES	F-120	F-180	Muro hormigón
MUROS DIVISORIOS ENTRE UNIDADES	F-120	F-180	Muro hormigón
ELEMENTOS SOPORTANTES VERTICALES	F-120	F-180	Muro hormigón
ELEMENTOS NO SOPORTANTES Y TABIQUES	F-30	F-30	Tabiques volcometal 6cm
ESCALERAS	F-60	F-180	Muro hormigón
ELEMENTOS SOPORTANTES HORIZONTALES	F-120	F-180	Losas hormigón Armado 14cm
TECHUMBRE INCLUIDO CIELO FALSO	F-60	F-180	Losas hormigón Armado 14cm + complejo cubierta



NORMATIVA TECNICA

Acondicionamiento térmico

Zona Térmica N° 5.
Comuna de Talca
Región del Maule

1

COMPLEJO TECHUMBRE

La solución, corresponde a lana de vidrio de $12,1 \text{ kg/m}^3$ de 100 mm de espesor sobre losa de hormigón armado, equivalente a un R100 de 238. (la zona requiere R100 de 235)

2

MUROS PERIMETRALES

Se consideran muros de hormigón armado de 15cm de espesor con aislante térmico de poliestireno expandido de 15 kg/m^3 de 65 mm de espesor (EIFS), equivalente un R100 de 157 (la zona requiere R100 de 125).

3

COMPLEJO VENTANAS

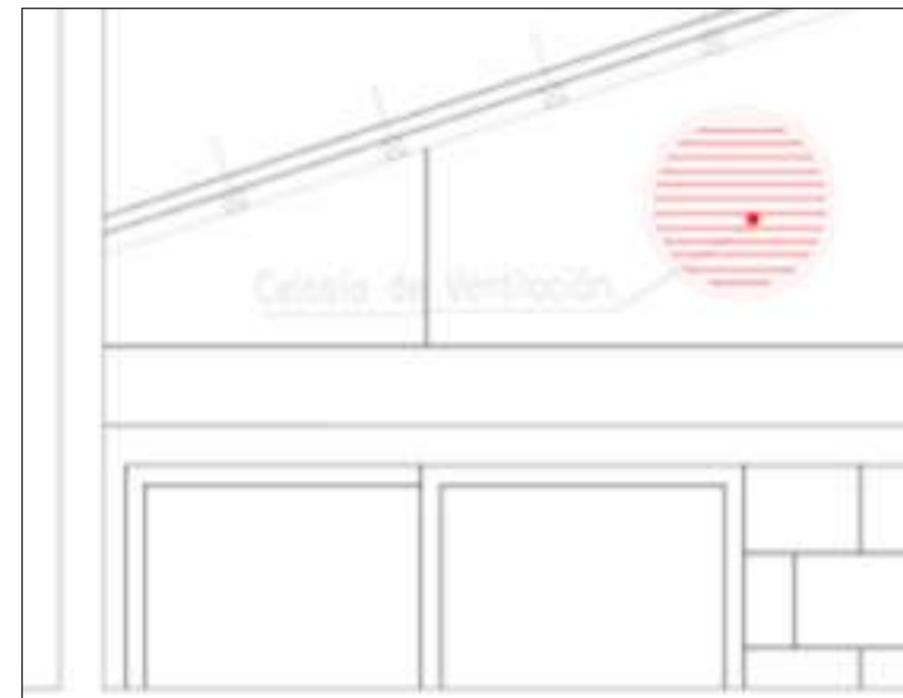
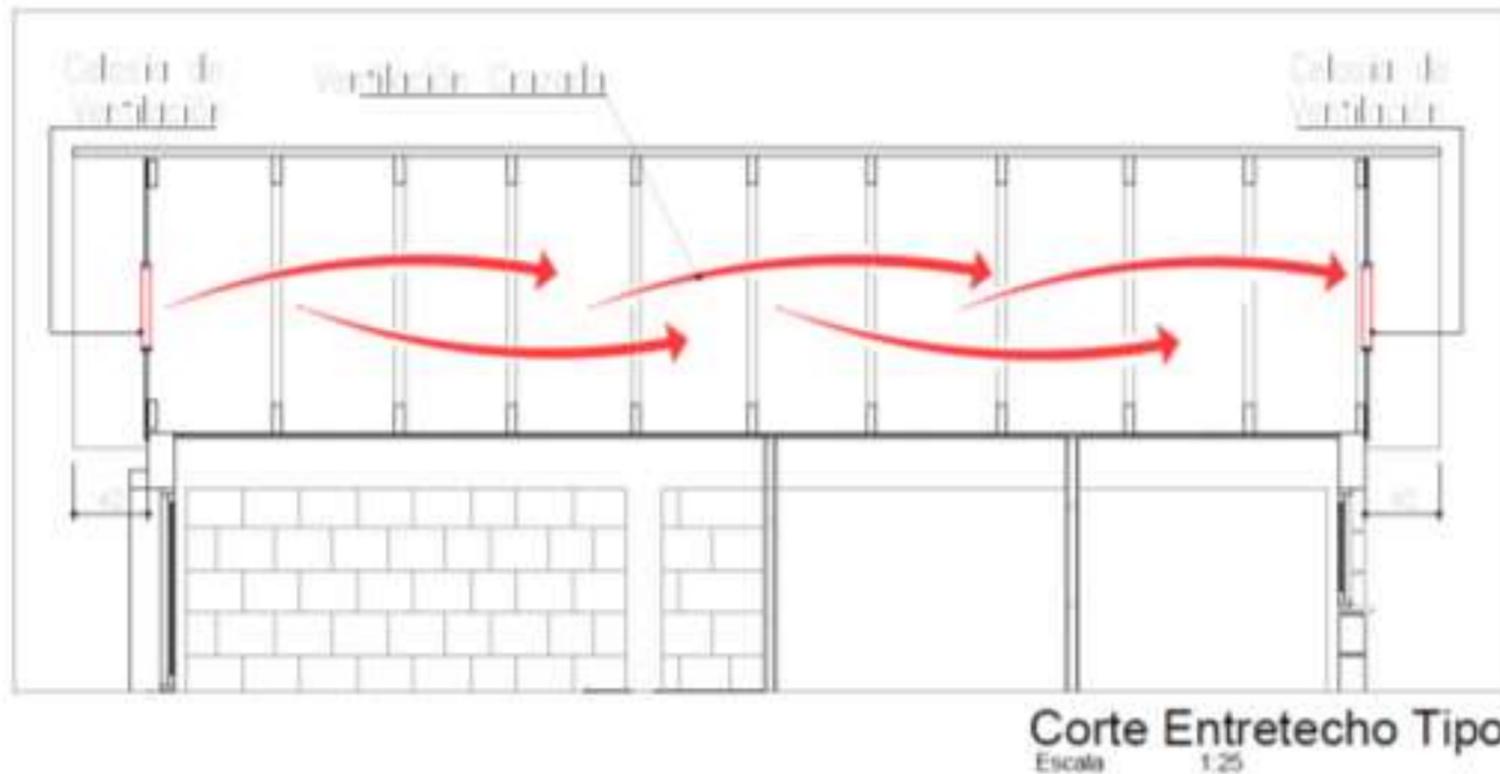
Todas las ventanas de recintos habitables (Estar, comedor y dormitorios) serán de Termopanel de PVC doble vidriado hermético 4mm+12mm+4mm.



NORMATIVA TECNICA

CRITERIOS DE EFICIENCIA ENERGETICA.

- ✓ Ventilación cruzada en entretecho



Detalle Celosía de ventilación.



NORMATIVA TECNICA

Acondicionamiento Acústico

1

MURO MEDIANERO

“Los elementos constructivos verticales o inclinados que sirvan de muros divisorios o medianeros deberán tener un índice de reducción acústica mínima de 45dB(A)”.

Muros de hormigón de 15cm cumple con 45db(A),
Losa de hormigón 14cm cumple con 45db(A).



MUCHAS GRACIAS

Esta información será enviada por correo electrónico y whatsapp y podrán verla en:

https://tepuedeinteresar.com/integramas_gran-roble

Desearles que tengan una buena vida y grata convivencia en el
Condominio Edificio Gran Roble

