



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

UNIVERSIDAD UCINF
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA

VIVIENDA ECONÓMICA
QUINTA NORMAL - SANTIAGO

PROYECTO PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

AUTOR: Diego Alberto Núñez Vásquez

PROFESORES GUÍA: Sergio Stange Toro
Jorge Morales Meneses

PROFESORES ASESORES: Isabel Zúñiga Lamarque
Morris Testa Santiago
Edwin Binda Comptom
Gabriela Peterseen

Santiago, Diciembre 2012

Agradecimientos

Toda esta etapa de mi vida estuvo marcada por muchos momentos de alegrías y momentos de alta tensión, que me sirvieron para prepararme hacia el futuro profesional. Había momentos donde el dormir no era una opción, donde los ojos solo permanecían abiertos por el hecho de saber que tenía que entregar el proyecto a tiempo. Todos esos momentos me enseñaron a madurar como persona y entender que la profesión que escogí es la que me llena por completo, el maquetear, el realizar proyectos de distintas índoles y ver los resultados me fueron enamorando de la carrera, así mismo, entendí que todos los esfuerzos y clases me sirvieron para un motivo principal, el darme las herramientas fundamentales para mi desarrollo como profesional. Gracias a todas las personas que me apoyaron en los momentos más desfavorables y en los momentos de felicidad.

Este fue el último paso de mi vida como universitario y el principio de mi vida como profesional, es por eso que doy las gracias. Además quiero darle las gracias a dos amigos que hice en la universidad, de esos de toda la vida, un saludo especial a Max Jara y Maximiliano Aylwin por ser dos pilares fundamentales en los momentos importantes de mi vida, gracias a mi familia por darme el aliento que a veces necesitaba para seguir adelante y apoyarme en todo momento, a los profesores Sergio Stange y Jorge Morales que me ayudaron a desarrollar mi proyecto de título y sobre todas las cosas muchas gracias e infinito agradecimiento a mi madre que me apoyó en todo ámbito, me dio fuerzas, me enseñó a ser profesional, me alentó y me dio todas las herramientas para surgir desde pequeño, gracias madre por todos tus esfuerzos y apoyos incondicionales por verme realizado como profesional.

Índice

Resumen	05
Objetivos	06
Introducción	07
Capítulo 1 – antecedentes	08
Vivienda económica – Origen	09
Capítulo 2 – contexto	10
Región metropolitana	11
Geografía	12,13
Clima	14
Vivienda económica – región metropolitana	15
Perfil del usuario	16
Quinta Normal	17
Historia	18
Evolución de la comuna	19,20
Demografía	21,22
Niveles socioeconómicos	23
Economía	24
Vialidad	25,26
Áreas verdes	27
Vulnerabilidad	28
Valor de suelo	29
Renovación urbana	30
Proyección inmobiliaria	31
Conclusiones	32

Capítulo 3 – emplazamiento

Elección del terreno	33
Objetivos-Estrategias	34
Partido general	35
Referentes	36,37
Contexto	38
Ubicación	39
Emplazamiento	40
Normativa	41
Estudio de cabida	42
Plantas	43
Tipologías	44,45
Carga de ocupación	46 a 52
Elevaciones	53
Cortes	54,55
Estructura	56
Escantillón	57,58
Detalles	59
Imágenes de proyecto	60 a 67
Conclusiones	68 a 72
Bibliografía	73
Anexo	74,75
	76 a 80

Resumen

El objetivo principal del proyecto fue realizar viviendas económicas en altura, cubriendo todas las necesidades e inquietudes de este tema. Es así como a través de un análisis morfológico de la comuna y del lugar escogido como emplazamiento se encontraron ciertos objetivos que se desarrollaron en función del proyecto, como por ejemplo: poner en valor la identidad del lugar, incorporar los usos propios del lugar y reconocer los actos y esencia que predominaban en esa zona de la ciudad. Es de esta forma que a través de análisis y propuestas se fue desarrollando el

proyecto con directrices y ordenamientos entorno al emplazamiento. El lugar escogido en su fachada norte posee un parque borde río donde el proyecto se enfrenta hacia el parque, abriéndose y generando un dialogo. Es así que el proyecto se emplaza con dos escalas principales respetando la escala micro de barrio del lugar y marcando la escala de macro de ciudad a través de los volúmenes. La principal idea del proyecto fue que el parque ingresara al lugar a través de un eje principal que ordenara los espacios de circulaciones y articulara los volúmenes, haciendo que el proyecto sea parte del parque y el parque sea parte del proyecto en comunión.

Objetivos

Objetivo Principal

El objetivo principal del proyecto es abarcar el tema vivienda económica en altura en toda su magnitud, desde la elección del terreno hasta el diseño propiamente tal. Es enfrentar la realidad de la vivienda económica dentro de la ciudad y entender como se han resuelto los problemas de diseño y funcionalidad de las viviendas en el transcurso de los años.

Objetivos secundarios

Para alcanzar el objetivo principal del proyecto los primeros pasos a seguir son al análisis completo del lugar o zona dentro la ciudad a proyectar. Luego de entender en una mirada macro el sector donde se emplazara el proyecto y su contexto mediato e inmediato se puede definir los puntos más importantes a trabajar.

Introducción

La vivienda económica en altura permite graficar como el mercado inmobiliario se va renovando actualmente, en cuanto a diseños y m² por departamentos, es usual ver que a medida que se va acercando a Santiago centro, los valores de suelo suben abruptamente, sin embargo, en los puntos estratégicos como Quinta Normal, comunas peri-centrales los valores son relativos permitiendo un acceso mayor a ciertas clases socioeconómicas de la ciudad a optar por estos bienes.

Los objetivos del proyecto son mezclar el diseño innovador de arquitectura moderna con los estándares de vivienda económica y generar soluciones a las problemáticas de terreno y contexto propiamente tal.

El proyecto se aborda desde un punto de vista macro entendiendo el terreno como un punto estratégico de la

comuna de Quinta Normal y la renovación urbana de la misma.

Es de esta forma que el proyecto se emplaza respondiendo a las escalas del lugar y al frente mayor hacia el norte, donde el contexto cambia debido a su enfrentamiento con el río Mapocho y el Parque Borde Río. La estrategia para emplazarse parte de determinar las escalas propias del lugar y de la ciudad, teniendo en cuenta eso, se entiende que la mejor forma de abrir el proyecto es hacia el Parque Borde Río, generando una gran puerta que deje entrar lo natural al proyecto y a través de estos elementos se pueda articular el conjunto y su ordenamiento. El conjunto se divide en cuatro torres en secuencia en altura, donde la más baja es la que se encuentra más cerca de la calle y la más alta es la que se relaciona con la escala de ciudad, esto es para aprovechar de sacar las mayores vistas posibilidades de departamentos hacia el norte o bien hacia el Parque de Borde Río.

Capitulo 1

Antecedentes

Vivienda Económica

Origen y términos legales

El Título VI11 del Proyecto Económico (Ley 13305), publicado en el D. Oficial el 6 de abril de 1959, concedió al Presidente de la República Facultades Administrativas. El Art. 207 de dicho Título lo autorizó para dictar, dentro del plazo de un año desde esa fecha, "disposiciones sobre realización de un Plan Habitacional de "Viviendas económicas" especificando de antemano las materias de orden social, económico, financiero, técnico, legal y administrativo que éste debería contemplar. El DEL 2, publicado en el D. Oficial de 31 de julio de 1959, vino a constituir un programa de acción en tales materias,

aunque impropriamente denominado Plan Habitacional en su mismo texto, toda vez que de su enunciado no se desprenden características que son básicas e inherentes al concepto de Planificación". Desde su publicación, el DEL 2 ha sido profusamente modificado por sucesivos Decretos con Fuerza de Ley. Otros Decretos y Acuerdos han aprobado, hasta ahora, la reglamentación de algunos de sus Títulos y artículos. Finalmente, el DFL 1101 de 18 de julio de 1960, fijó el texto definitivo de dicho DEL 2.(1)

(1) libro: el problema de la vivienda a través de su legislación - autor: Luis bravo heitmann

Capítulo 2

Contexto a Intervenir

Región Metropolitana

La Región Metropolitana presenta cinco frentes de
nuevo: la comuna de Las Condes, la comuna

19017 metros, volcán Parí, José (5.204 metros) todos
ellos ubicados en el límite con Argentina. De esta zona



La **Región Metropolitana de Santiago** es una de las quince regiones en las que se encuentra dividido Chile.

Limita al norte y al oeste con la Región de Valparaíso, al sur con la Región del Libertador General Bernardo O'higgins y al este con la República Argentina.

Con una superficie de 15 403,2 Km², es la más pequeña de todas las regiones pero es también la más habitada, con una población estimada para el año 2009 de 7.003.122 habitantes.

La región está compuesta por las provincias de Chacabuco, cordillera, Maipo, Melipilla, Santiago y Talagante, siendo la capital regional la ciudad de Santiago de Chile.(2)

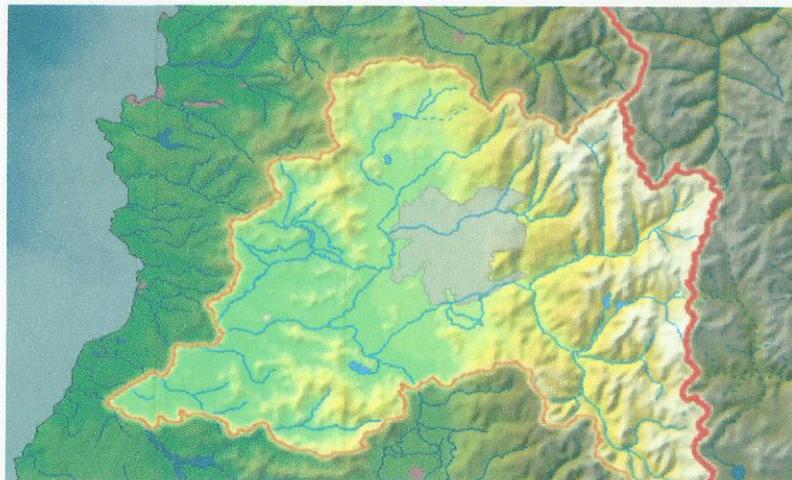
Geografía

La Región Metropolitana presenta cinco rasgos de relieve: la cordillera de los Andes, la depresión intermedia, la cordillera de la Costa, la precordillera andina y los lomajes al oeste.

Cordillera de los andes

Al este de la región, esta cordillera se presenta como una geoforma alta y maciza. Este sector del cordón andino presenta grandes alturas, muchas de las cuales sobrepasan los 5.000 msnm, como lo son el cerro Tupungato (6.570 msnm), cerro Marmolejo (6.108 msnm), Nevados del Plomo (6.050 msnm), Nevado de Los Piuquenes

(6.017 msnm), volcán San José (5.856 msnm) todos ellos ubicados en el límite con Argentina, De este alta cordillera provienen los materiales que rellenaron los valles andinos y, en gran medida, la depresión intermedia, tanto por las cenizas de los volcanes Maipo, Tupungato y San José, como por los productos de la erosión glacial, fluvial y aluvial que han sufrido los relieves andinos. Este cordón montañoso emite algunos contrafuertes que penetran con fuerza en el llano intermedio, como es el caso de las estribaciones del cerro Manquehue, que terminan en el cerro San Cristóbal, casi en el centro de la ciudad de Santiago.(3)



(3) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago -

Depresión intermedia

Al sur del cordón Chacabuco, que corresponde al límite meridional del último valle transversal (esto es, el del río Aconcagua), comienza la depresión intermedia, que se mantiene hasta Puerto Montt, para hundirse allí y formar los archipiélagos chilotes.

La depresión intermedia presenta rasgos de relieve que determinan una serie de cuencas. La primera de ellas es la del río Maipo, que ha sido modelada por el depósito de sedimentos glaciales, aluviales y fluviales, y por potentes capas de cenizas provenientes sobre todo de las erupciones del volcán Maipo, ubicado en el límite con Argentina. En ciertos sectores estas alcanzan los 20 m de espesor. Como cerros islas emergen las cumbres más prominentes de antiguos cordones montañosos preexistentes, como los

cerros Santa Lucía, Blanco y Renca, hoy insertos en la capital.

Cordillera de la Costa

Este accidente geográfico, que solo presentaba algunas serranías aisladas en la Región de Coquimbo, de nuevo adquiere continuidad y algunas alturas sobrepasan los 2.000 msnm. Hacia el sur, este cordón montañoso comienza a ser menos importante; va perdiendo altura y sus cumbres nunca más pasarán de los 2000 msnm. Los puntos más altos de la cordillera de la Costa son el macizo de Cantillana, donde destaca el cerro Cantillana, con 2.318 msnm, y el cerro El Roble, con 2.222 msnm, ubicado en el límite con la región de Valparaíso, en la localidad de Caleu.(4)

(4) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago

Clima

El clima de la Región Metropolitana es mediterráneo continentalizado (*Csb*), con veranos secos y templados, e inviernos lluviosos y frescos. Las precipitaciones se concentran en los meses de invierno; estas tienden a ser en forma de nieve sobre los 2.000 msnm.

Los meses de verano suelen ser sumamente secos y calurosos. La *Cordillera de la Costa* actúa como biombo

climático y se opone a la propagación de la influencia marina, lo que exagera el grado de continentalidad del clima. Esta situación queda de manifiesto si se comparan las precipitaciones promedio de una localidad costera como Valparaíso (90 Mm) con la de Santiago (60 Mm). Las precipitaciones medias anuales alcanzan en promedio los 67 Mm. La temperatura media anual llega a los 20,5 °C, con una media máxima de 28 °C y una media mínima de 13 °C.(5)



(5) Wikipedia commons - http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago

Vivienda Económica - Región metropolitana

Vivienda económica son aquellas viviendas que se construyen en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N°

2, del año 1959, según la ley general de urbanismo y construcción, es toda superficie edificada que no supere los 140m² y que su rango de valor no exceda los 2000uf según el mercado.



La vivienda económica va dirigida a ciertos segmentos específicos de la población, teniendo en cuenta los niveles económicos de ingreso de cada familia.(6)

Perfil de Usuario

Las viviendas económicas en Chile van dirigidas a un sector puntual, enfocándose en ciertas clases sociales que cumplen

los requisitos para postular a dichas viviendas, si bien en rango de población es bastante amplio, hay un sector específico que predomina en dichos proyectos.



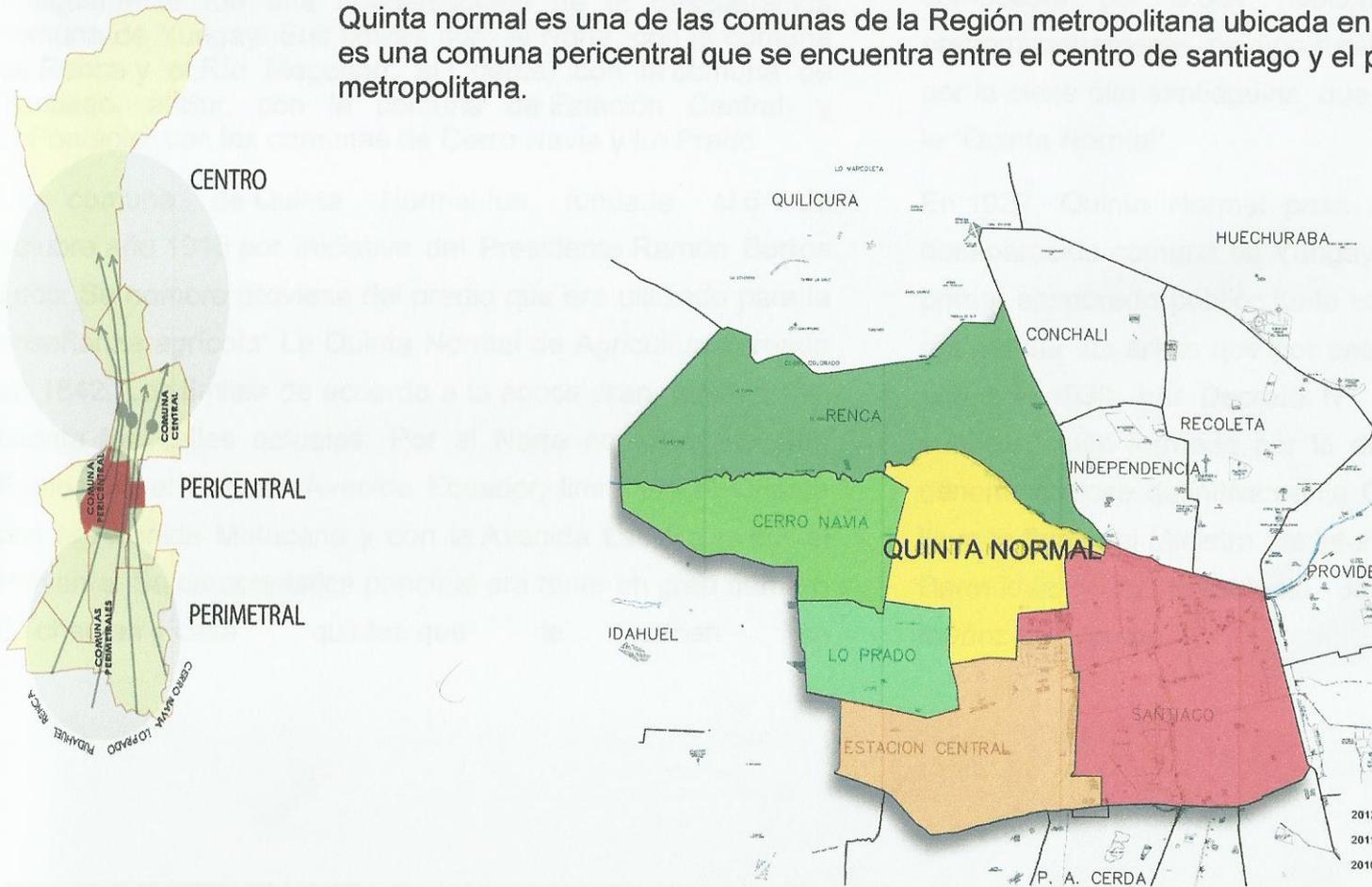
Modelo de clases sociales (8):

- A:** Que corresponde a la de los hombre inmensamente ricos
- B:** Normalmente los grandes empresarios
- C1:** Altos ejecutivos en cargos gerenciales
- C2:** Profesionales
- C3:** Técnicos especializados
- D:** Operarios especializados
- E:** Operarios no especializados
- F:** indigentes



Quinta normal – región metropolitana

Quinta normal es una de las comunas de la Región metropolitana ubicada en el pericentro de Santiago es una comuna pericentral que se encuentra entre el centro de Santiago y el perímetro de la región metropolitana.



Historia

Quinta Normal es una comuna de la ciudad de Santiago de Chile, ubicada en su sector centro poniente. Antiguamente fue una subdelegación de la desaparecida comuna de Yungay. Sus límites son: Al Norte, con la comuna de Renca y el Río Mapocho; al Oriente, con la comuna de Santiago; al Sur, con la comuna de Estación Central; y al Poniente, con las comunas de Cerro Navia y Lo Prado.

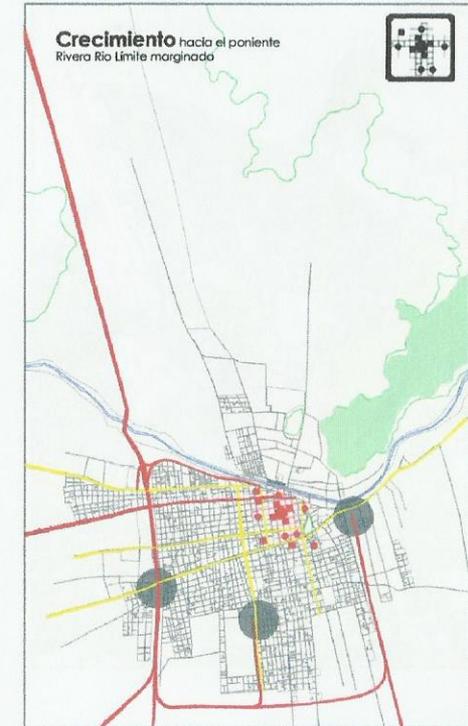
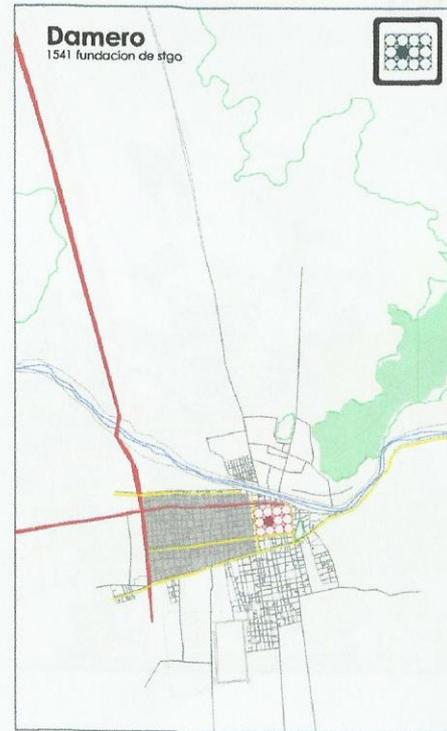
La comuna de Quinta Normal fue fundada el 6 de octubre año 1915 por iniciativa del Presidente Ramón Barros Luco. Su nombre proviene del predio que era utilizado para la enseñanza agrícola: La Quinta Normal de Agricultura, creada en 1842. Los límites de acuerdo a la época eran, tomando en cuenta las calles actuales: Por el Norte con Avenida San Pablo; por el Sur con Avenida Ecuador; limitando al Oriente con la Avenida Matucana y con la Avenida Las Rejas por el Poniente. Su característica principal era tener un gran número de chacras y casa quintas que le daban un

ambiente campestre. En aquella época se encontraba compuesta por 3.661 habitantes y su población era predominantemente de tipo rural. Además, era frecuentada por la clase alta santiaguina, que disfrutaba de los paseos en la "Quinta Normal".

En 1927, Quinta Normal pasa a ser subdelegación de la desaparecida comuna de Yungay y además es inaugurado el primer alumbrado público junto con la primera comisaría para resguardar las áreas que por entonces eran rurales. El 20 de enero de 1930, por Decreto N° 116 se fusionó la Comuna subdelegación formada por la de Yungay y Quinta Normal, denominándose definitivamente Quinta Normal, este Decreto lleva la firma del Ministro del Interior de la época, don Enrique Bermúdez y del Presidente de la República, don Carlos Ibáñez del Campo.

Evolución de la Comuna

Desde 1541 a 1930 la comuna paso de ser un camino a valparaíso o un lugar de paso a convertirse en una comuna con viviendas, estación ferrocarril, con industrias, llegando a crecer en forma permanente cada vez más.



1541

1857

1905

1930

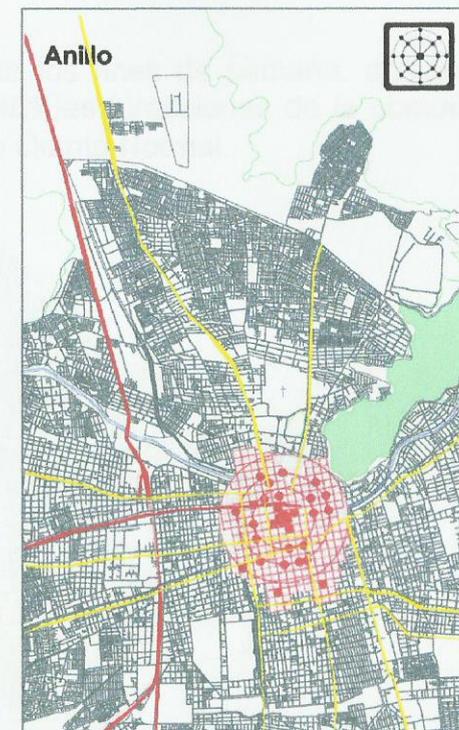
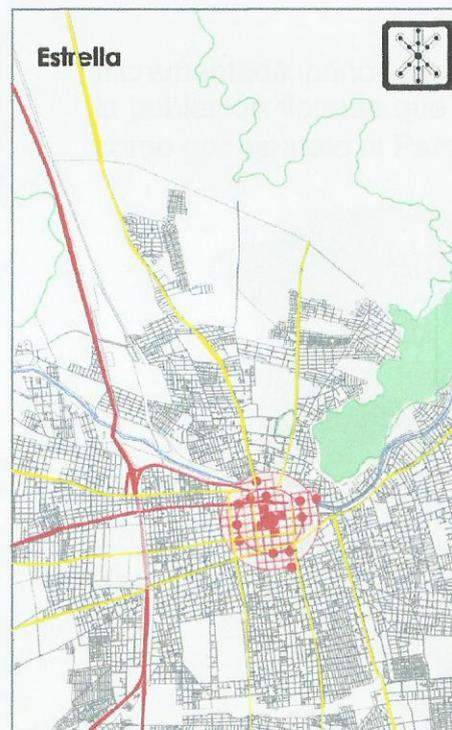
FUNDACION DE SANTIAGO
Rutas : " EL CAMINO DE LAS CUESTAS"
VALPARAISO - SANTIAGO
SAN PABLO

TRAZADO FERROCARRIL
VALPARAISO - SANTIAGO
AV. DEL RIO
DESARROLLO INDUSTRIAL

ECONOMIA AGRICOLA
PROVEEDORA DE LA CAPITAL
"ANILLO INDUSTRIAL"
SANTIAGO

FUNDACION COMUNA QUINTA NORMAL
FUSION CON YUNGAY
PRIMERAS INDUSTRIAS

Desde 1940 hacia el futuro, quinta normal comienza a ceder terrenos a nuevos comerciantes que se quieren imponer en la comuna y a la vez que siga creciendo. en 1950 se inauguran las redes de alcantarillado y agua potable, siendo este un recurso comunal indispensable para los ciudadanos.



1940

1950

2004

2005

QUINTA NORMAL CEDE TERRENOS
VIVIENDAS Y COMERCIO
PRESION DE CRECIMIENTO

INAGURACION
ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE
MUNICIPALIDAD EN PARQUE
EX LO FRANCO

INAGURACION
ESTACION DE METRO QUINTA NORMAL
EXTENSION L5 METRO

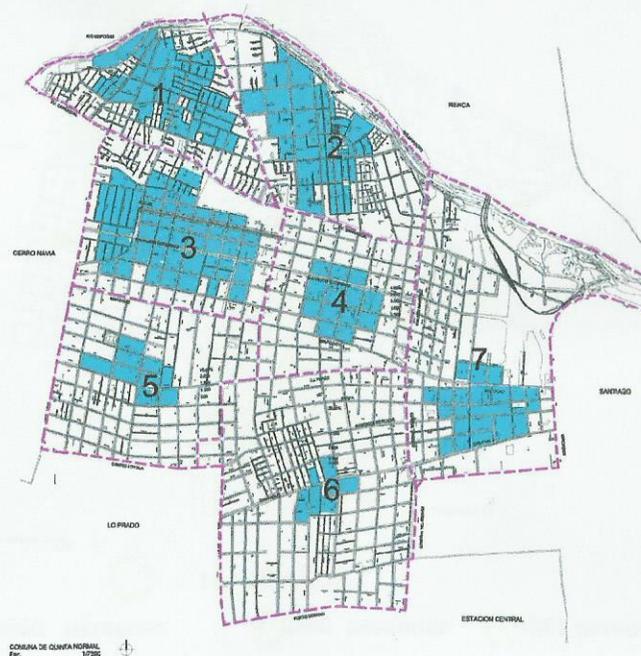
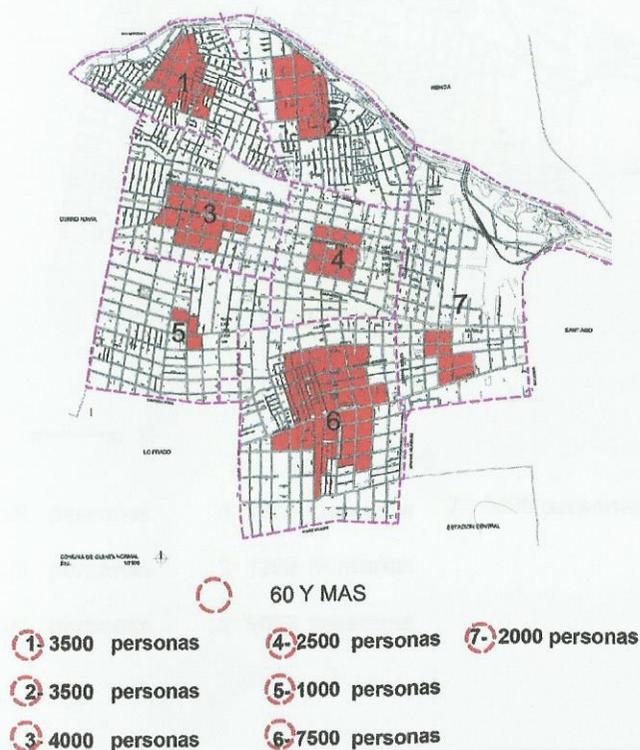
INAGURACION
AUTOPISTA COSTANERA NORTE
VIALIDAD SANTIAGO

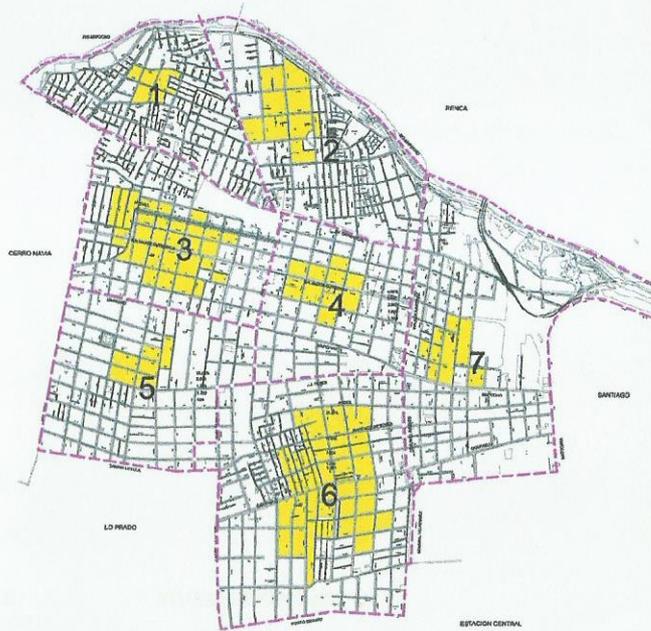
Demografía

Según el Censo 2002, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas, Quinta Normal cuenta con una población de 104.012 habitantes, de los cuales 50.509 son hombres y 53.503 son mujeres. Sin embargo, esta cifra se ve

incrementada principalmente los fines de semana, debido a la población flotante que visita las atracciones de la comuna, como por ejemplo el Parque Quinta Normal.

Población según tramo de edad por sectores

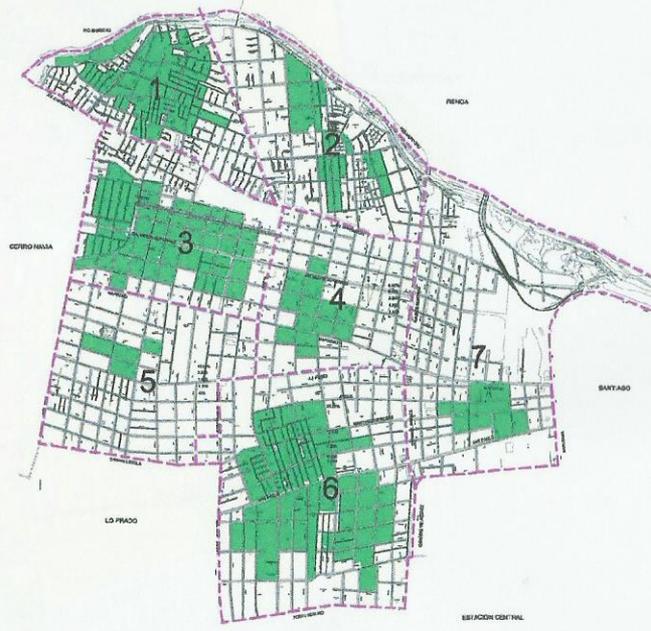




COMUNA DE QUINTA NORMAL
Escala

○ 0 - 14 AÑOS

- 1- 1200 personas 4- 1800 personas 7- 6000 personas
- 2- 3500 personas 2- 1200 personas
- 3- 4000 personas 3- 6000 personas

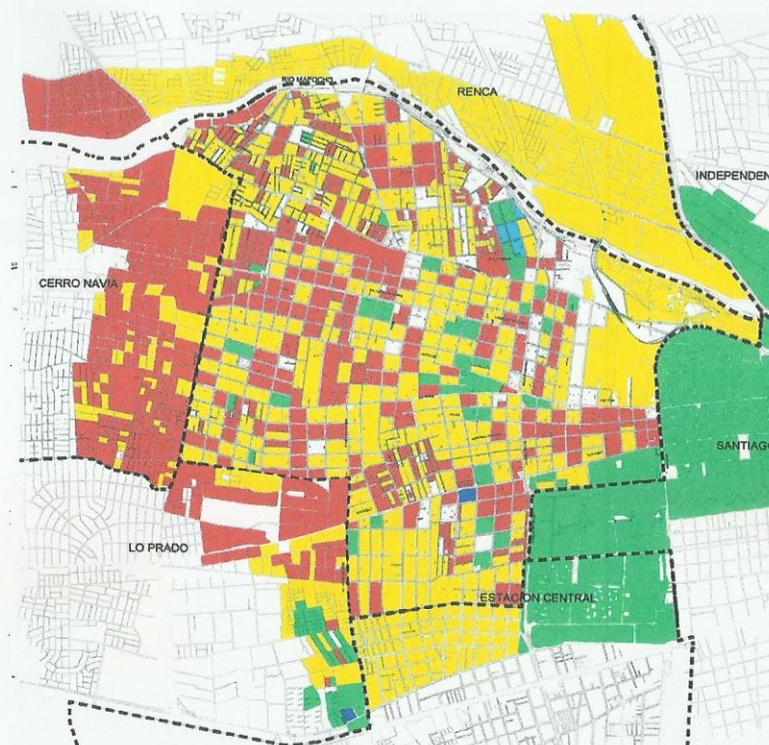


COMUNA DE QUINTA NORMAL
Escala

○ 15 - 29 AÑOS

- 1- 3800 personas 4- 2000 personas 7- 1800 personas
- 2- 3500 personas 2- 1500 personas
- 3- 4000 personas 3- 7500 personas

Nivel socioeconómico Quinta normal



INGRESOS ECONÓMICO

NIVEL ECONOMICO

140 UF.



ALTO

ABC1

PROFESIONALES CON CARRERAS UNIVERSITARIAS, VIVEN EN SECTORES EXCLUSIVOS CON AREAS VERDES BIEN ORNAMENTADAS.

35 a 140 UF.



MEDIO - ALTO

C2

PROFESIONALES QUE VIVEN EN SECTORES ALEJADOS DEL CENTRO DE SANTIAGO, GENERALMENTE EN CONDOMINIOS, MOVILIZACION PROPIA

25 a 50 UF.



MEDIO

C3

CLASE MEDIA QUE SE DISTINGUEN POR SER PERSONAS SIN UNA PROFESION UNIVERSITARIA SON EMPLEADO, COMERCIANTES, QUE SE UBICAN EN SECTORES MAS TRADICIONAL.

7 a 30 UF.



MEDIO - BAJO

D

CLASE MEDIA BAJA, SE CARACTERIZAN POR SER PERSONAS QUE NO CUMPLIERON SUS ESTUDIOS Y VIVEN EN SECTORES MAS POPULARES Y ANTIGUOS DE LA CIUDAD.

10 UF. VARIABLE



BAJO

E

CLASE BAJA, SE CONCENTRAN EN SECTORES POPULARES Y PELIGROSOS, SE DESEMPEÑAN EN TRABAJOS OCASIONALES Y LOS JEFES DE HOGAR NO SUPERAN LOS 5 AÑOS DE ESCOLARIDAD.

Análisis económico/laboral

ECONÓMICO/LABORA

Comuna	Otros	industrias manufactura	comercio	construcción	explotación minera	adminis publicas
Santiago	0,71	11,4	24,8	4,46	0,34	6,4
Estación Central	0,96	14,8	26	6,5	0,44	5,2
Cerro Navia	1,24	18,6	25,8	12,85	0,21	2,7
Quinta Normal	0,63	19,4	26,5	6,94	0,22	3
Renca	1,18	21,9	25,1	11,03	0,26	2,8
Lo Prado	0,82	16,4	26,4	9,23	0,18	3,7

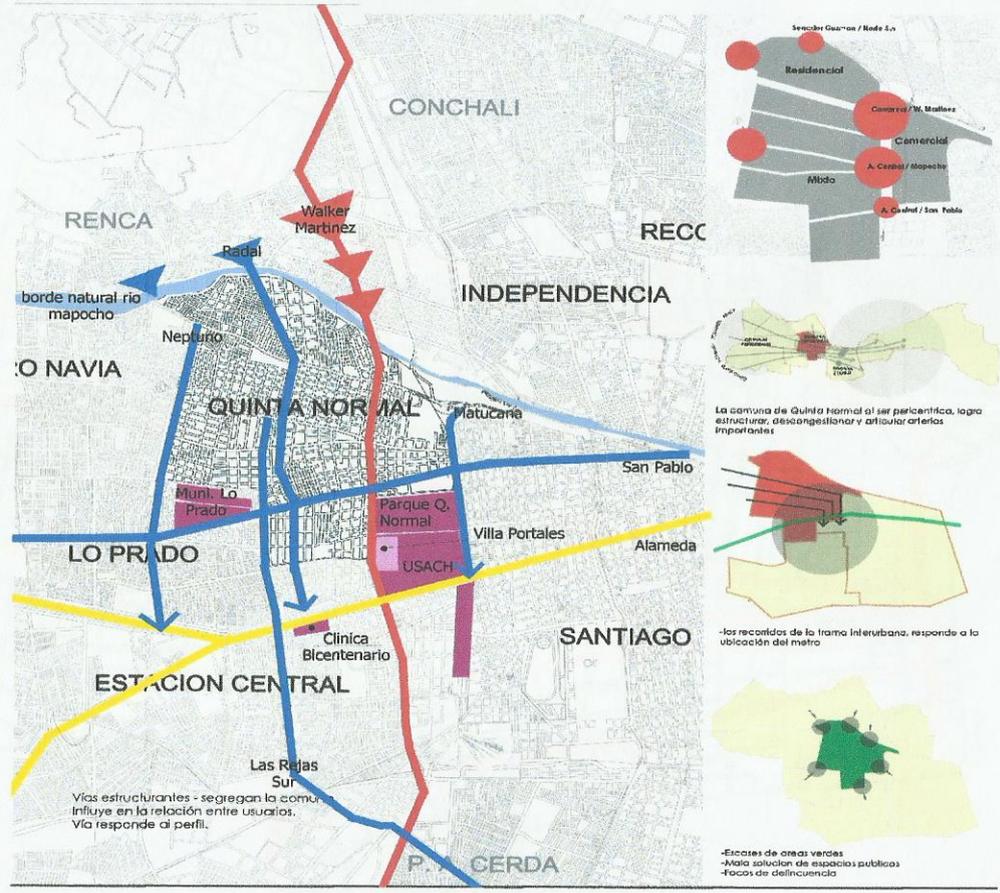
La comuna se caracteriza por una economía en su mayoría de comercio con un 26.5% del total de trabajos y con un 19.4% en industria manufacturera predominantes del sector.

VIALIDAD PREDOMINANTE

Vialidad de la comuna

Las Arterias principales de la comuna son Av. Carrascal, Av. San Pablo, Av. Walker Martínez y Av. Lo espinosa, estas vías

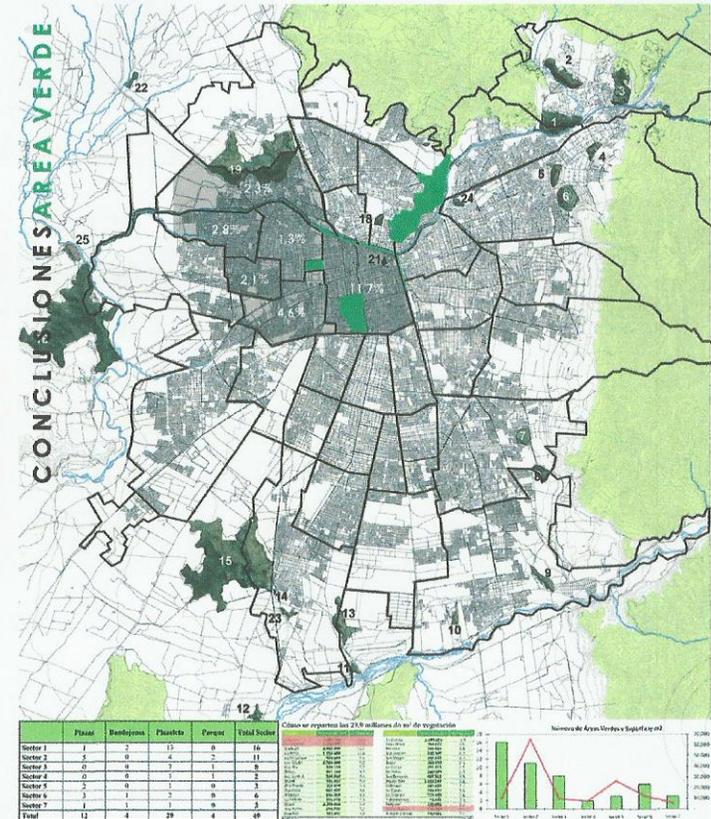
principales arman la comuna y conectan interiormente la comuna con las comunas colindantes.



Áreas verdes

Según análisis de áreas verdes de la comuna y dentro del entorno de Santiago la comuna presenta un déficit en el tema de áreas verdes siendo éste un Problema a resolver por la

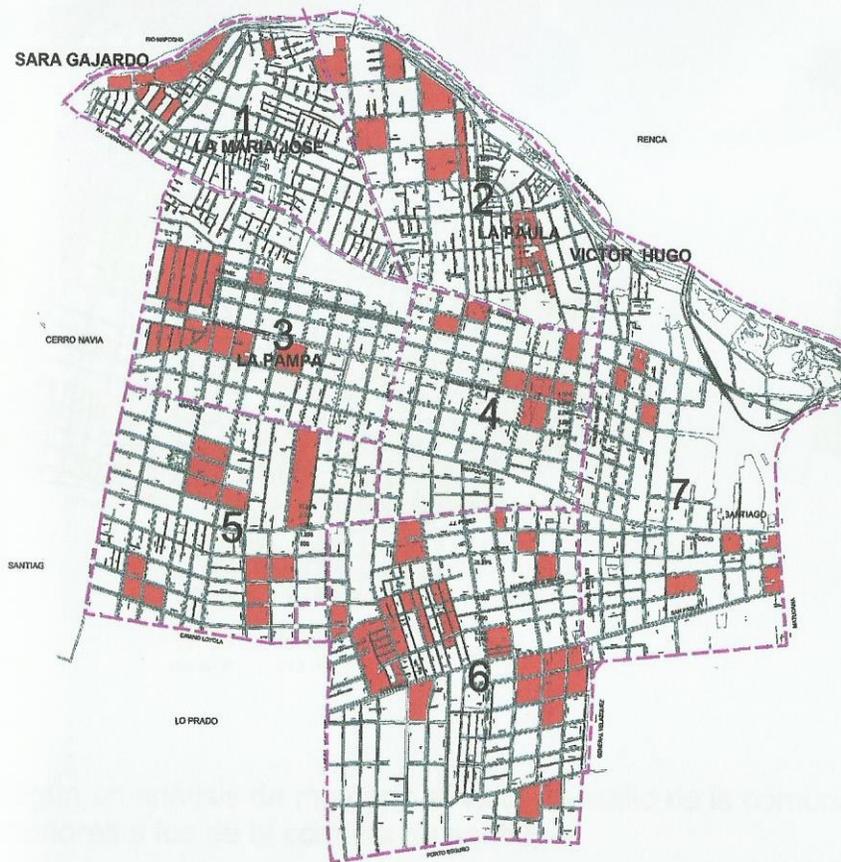
comuna, su índice de porcentaje de áreas verdes alcanza un 1.3% siendo de los mas bajos de la región metropolitana



Vulnerabilidad de la comuna

Según el análisis de zonas socioeconómicas vulnerables de la comuna, se incide que el sector 6 es el más vulnerable y que

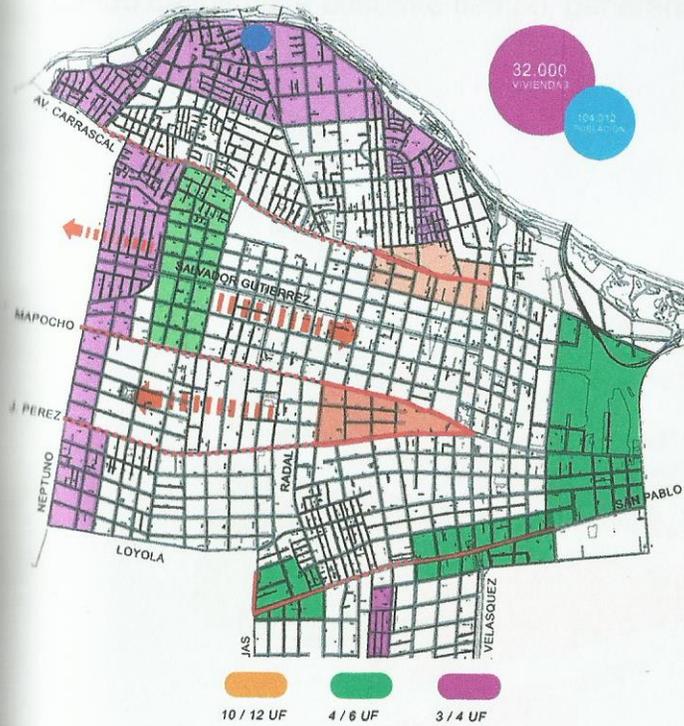
el sector 4 es el menos vulnerable de acuerdo a la zonificación del plan comunal de quinta normal.



Análisis sectores Vulnerables

SECTOR 1	12,10%
SECTOR 2	21,40%
SECTOR 3	16,80%
SECTOR 4	4,60%
SECTOR 5	15,10%
SECTOR 6	25,20%
SECTOR 7	4,60%

Valor de suelo

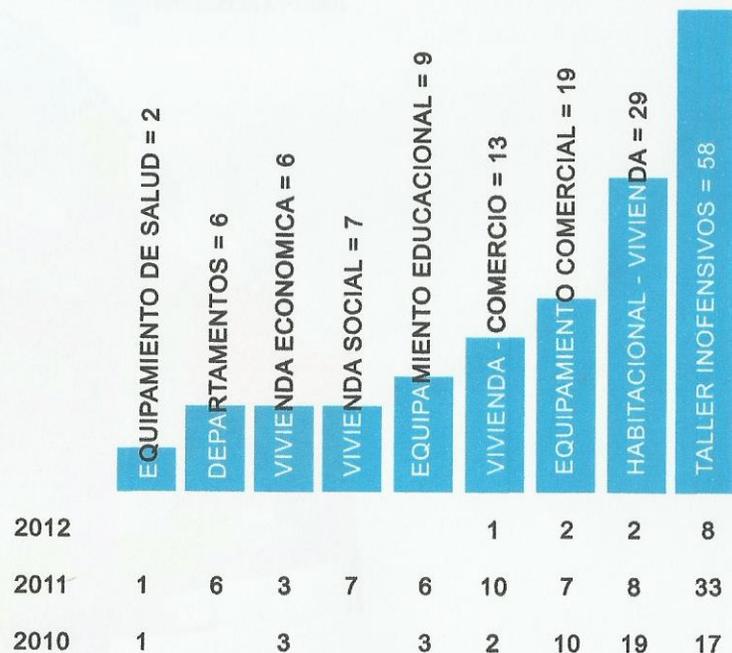


Según un análisis de mercado el valor de suelo de la comuna fluctúa entre los 3 uf a los 12 uf por m², siendo estos valores inferiores a los de la comuna de Santiago.

Renovación urbana

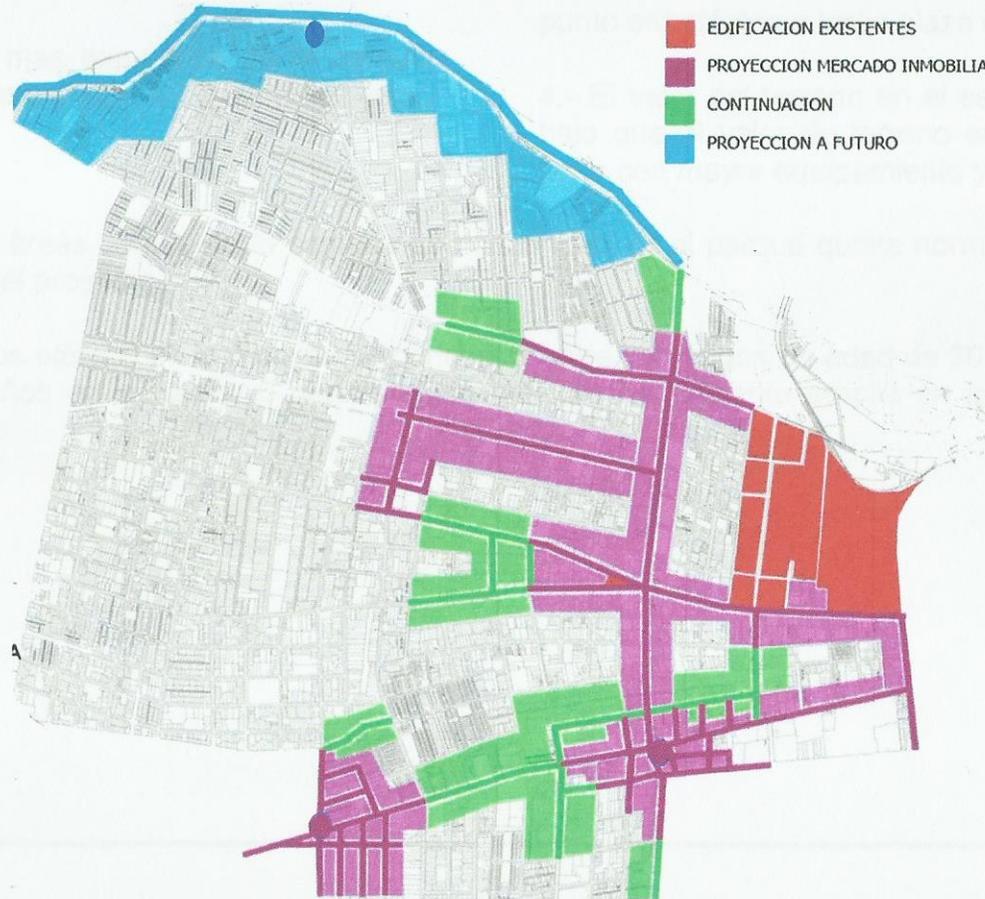
La renovación urbana de la comuna y su expansión se vienen dando desde hace bastante tiempo, generando un radio

mayor cada año, esto se manifiesta por los porcentajes de crecimiento en obras e infraestructura que la comuna a tenido.



Proyección urbana

La comuna muestra un crecimiento continuo en el sector inmobiliario, generando proyecciones a futuro que le darán un cambio a corto y largo plazo.



Conclusiones

1.- Los sectores mas predominantes socioeconómicos de la comuna pertenecen a las clases C3, D y E.

2.- Los sectores Vulnerables mas expuestos de la comuna son los sectores 6 y 4, quedando con un 21,4 % el sector escogido para el proyecto.

5.- Los Sectores con mayores áreas verdes de la comuna se concentran en el parque quinta normal y en el borde del río Mapocho, frente norte del proyecto.

6.- La mayor cantidad de grupos etáreos de la comuna se concentra entre los rangos de edad de 30 a 59 años en el sector dos y entre 15 a 29 años en el sector 6 generándose una brecha bastante amplia en las generaciones predominantes.

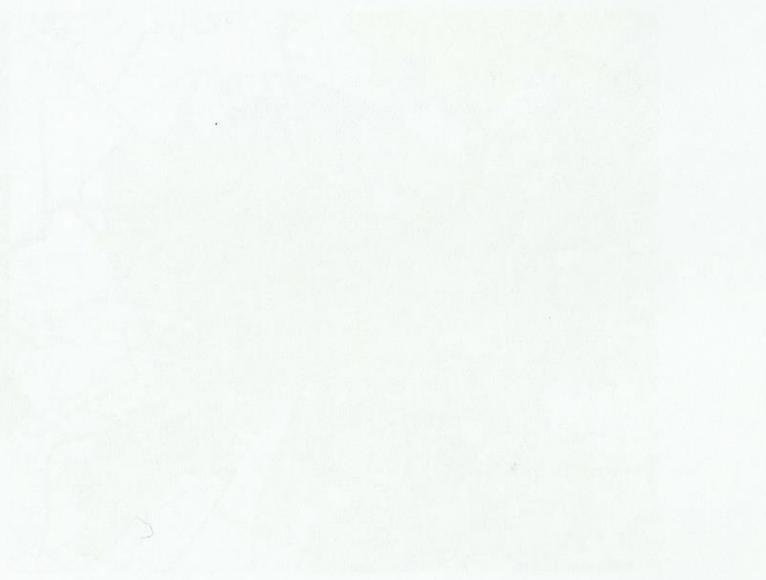
3.- el terreno de emplazamiento se encuentra dentro de la renovación urbana de la comuna, proyectándose como un punto estratégico a largo plazo de viviendas en altura.

4.- El valor del terreno en el sector 2 es profundamente mas bajo que el valor de terreno en el sector 4 siendo este una zona con mayor equipamiento y circulaciones.

El terreno situado al lado de la Av. 100 se proyecta con un
estacionamiento de vehículos del tipo Mercado. Es un punto
estratégico a largo plazo y se proyecta ordenar en la

zona, se proyecta la continuación del parque de los juegos
a largo plazo, transformándose en un parque de uso recreativo
en altura.

Capítulo 3 Emplazamiento



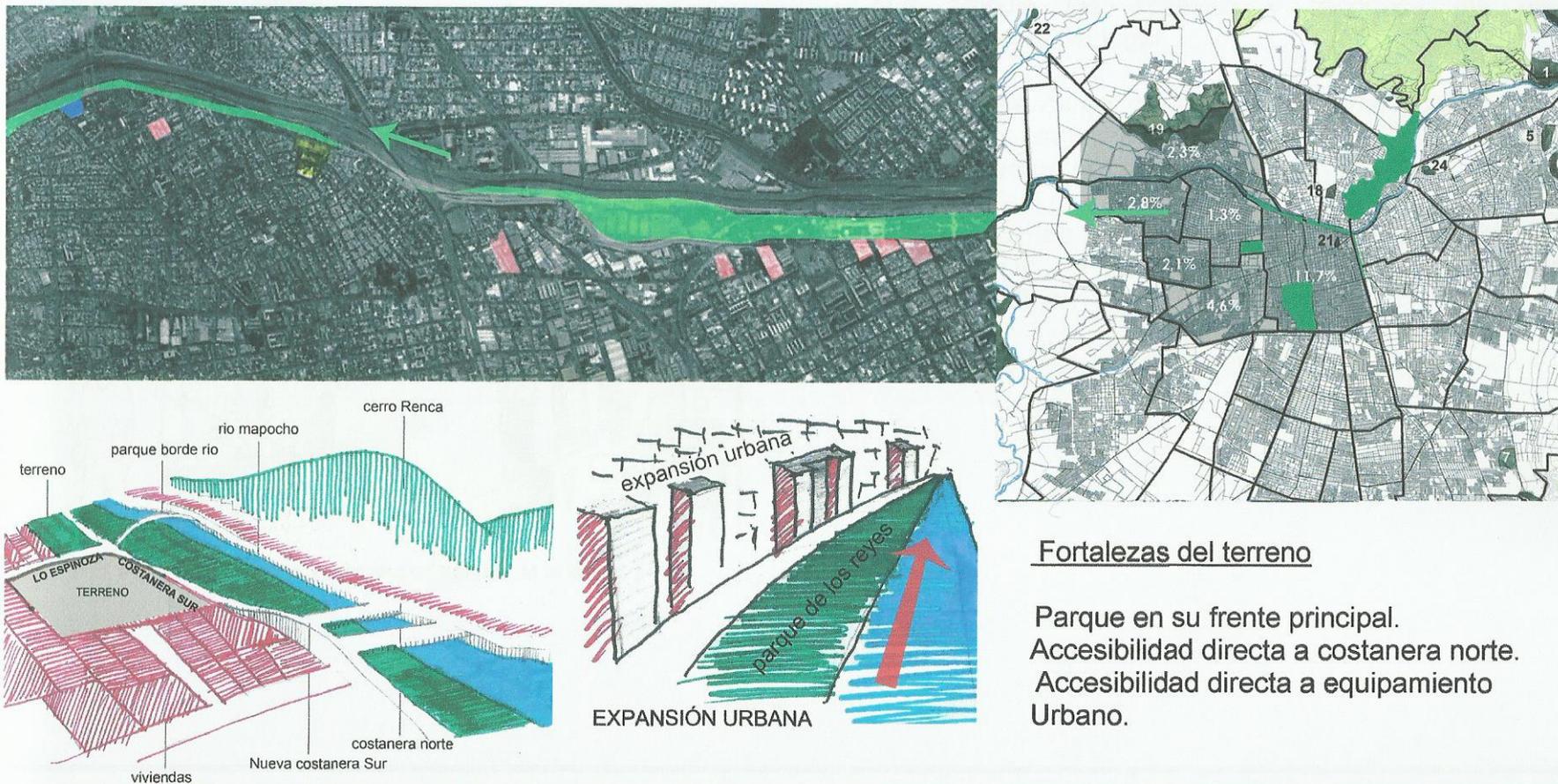
Características del terreno

- Parque en su límite principal.
- Acceso directo a costanera norte.
- Accesibilidad directa a equipamiento urbano.

Terreno

El terreno queda ubicado en Av. Lo espinosa con Av. Costanera sur, al costado del río Mapocho. Es un punto estratégico a futuro debido a la renovación urbana de la

comuna, se proyecta la continuación del parque de los reyes a largo plazo, transformándose en un borde río de viviendas en altura.



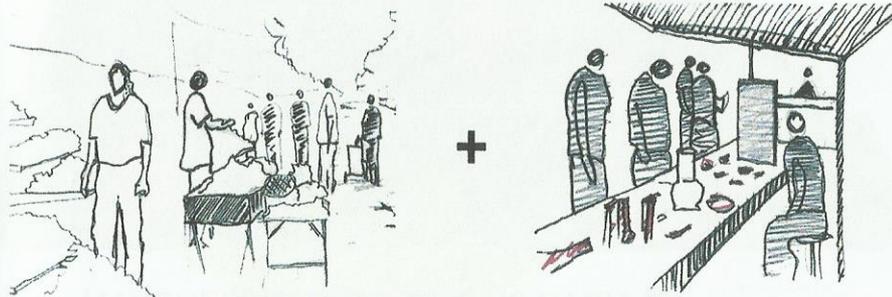
Fortalezas del terreno

Parque en su frente principal.
Accesibilidad directa a costanera norte.
Accesibilidad directa a equipamiento Urbano.

Objetivos y Estrategias

Objetivos

- 1.- Incorporar los usos propios del lugar de manera de potenciar la permanencia
- 2.- Reconocer los actos propios del lugar y esencia morfológica del terreno e incorporarlos al proyecto
- 3.- Reconocer la escala de barrio y de ciudad



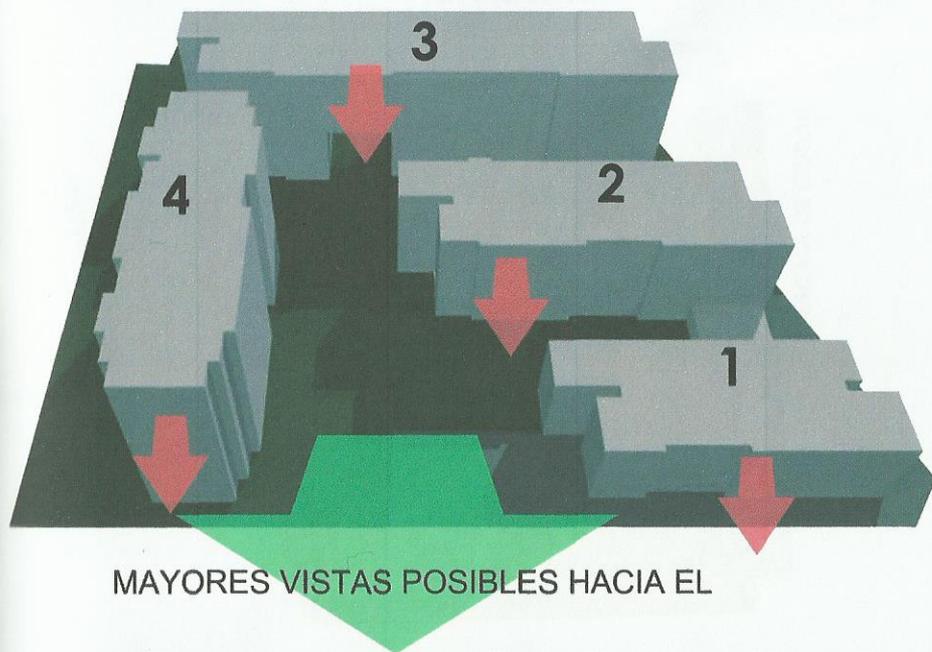
Ferias libres y artesanales propias de la zona

Estrategias

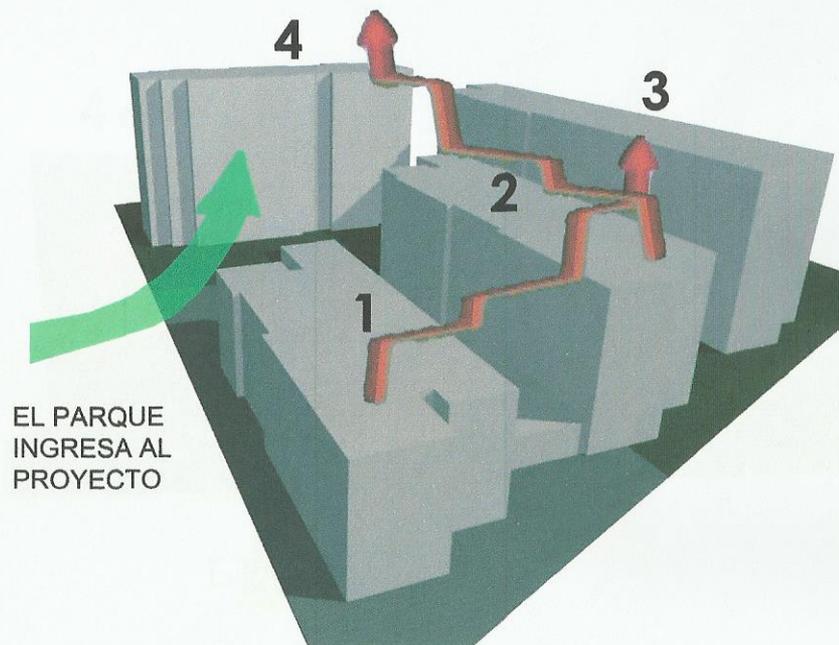
- 1.- El parque ingresa al proyecto a través de un eje principal que articula los espacios y reconoce las pausas y permanencias del lugar.
- 2.- Se hace cargo de la esquina y del contexto inmediato, generando continuidad de recorridos y las mayores vistas hacia el parque posible.
- 3.- Emplaza los volúmenes de tal manera que se respeta la escala micro de barrio y destacando la escala macro de ciudad en altura.

Partido General

El proyecto se abre hacia el parque, de manera de obtener las mayores posibilidades de vistas de los departamentos hacia



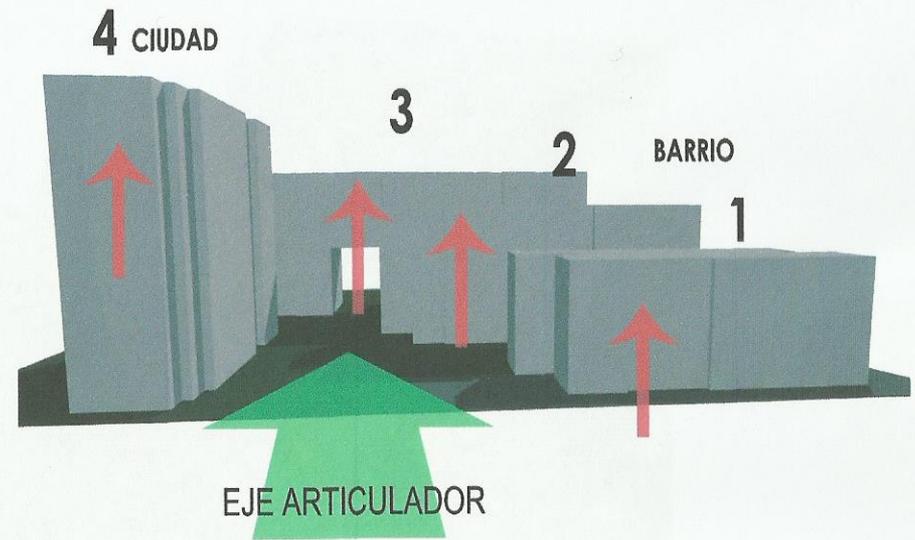
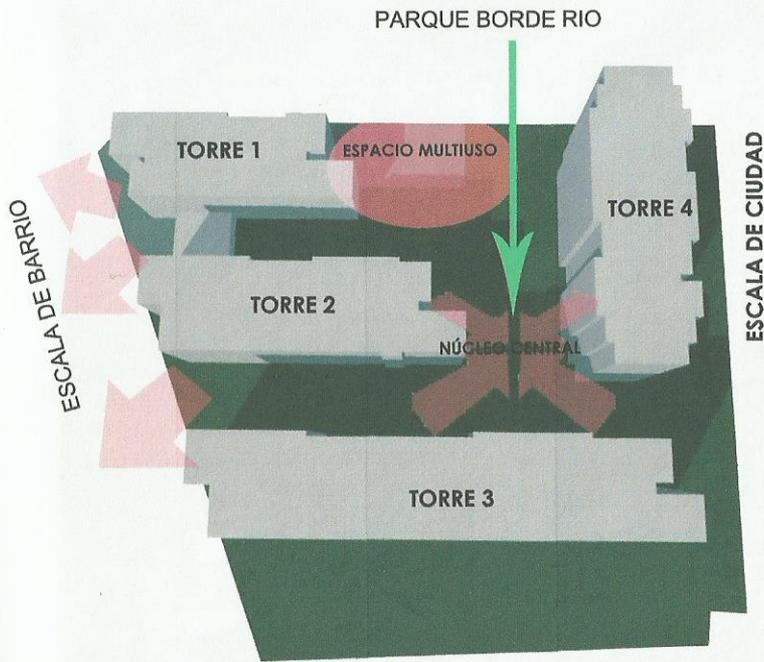
el norte. A su vez el parque ingresa al proyecto a través de un eje principal que articula los espacios dentro del conjunto de manera de potenciar el proyecto.



Partido General

Las torres van en una secuencia de ordenamiento en altura que responde a la escala de ciudad y a la escala de barrio desde 4 pisos hasta los 10 pisos. A su vez el proyecto

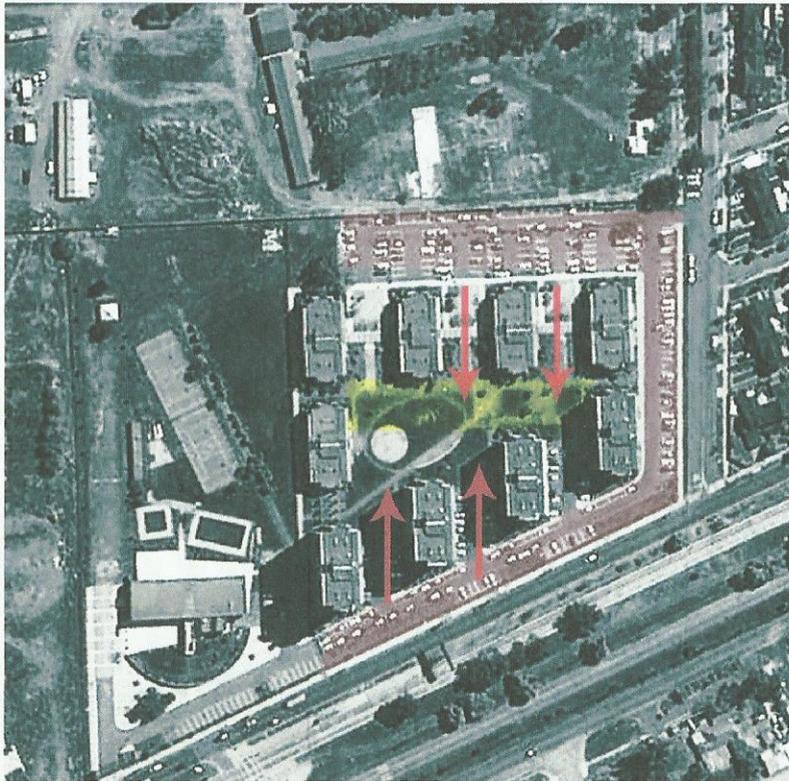
reconoce la esquina generando una situación de comercio en el primer nivel y viviendas en los pisos mas altos de la primera torre.



Referentes

Se tomo como referente el conjunto habitacional de carabineros de chile, ubicado en la comuna de Maipú, este conjunto desplaza los estacionamientos hacia los perímetros,

generando un único recorrido vehicular, a su vez genera traspasos entre cada torre que lleva a un núcleo central que articula los espacios interiores del conjunto.



CONJUNTO HABITACIONAL
CARABINEROS DE CHILE - IGLESIS PRAT



Contexto

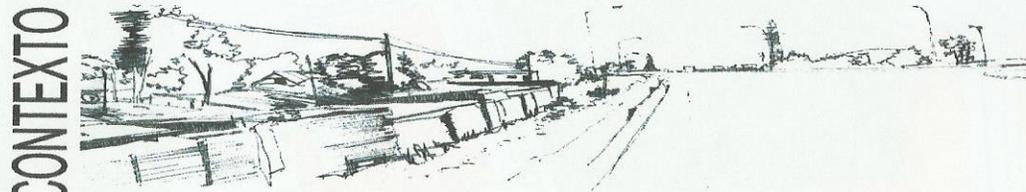
El contexto mas inmediato del lugar es el Borde del río Mapocho, donde se aprecia Un parque que abarca los mayores actos De permanencia y situaciones cotidianas De la zona.



AREAS VERDES - CONTEXTO INMEDIATO



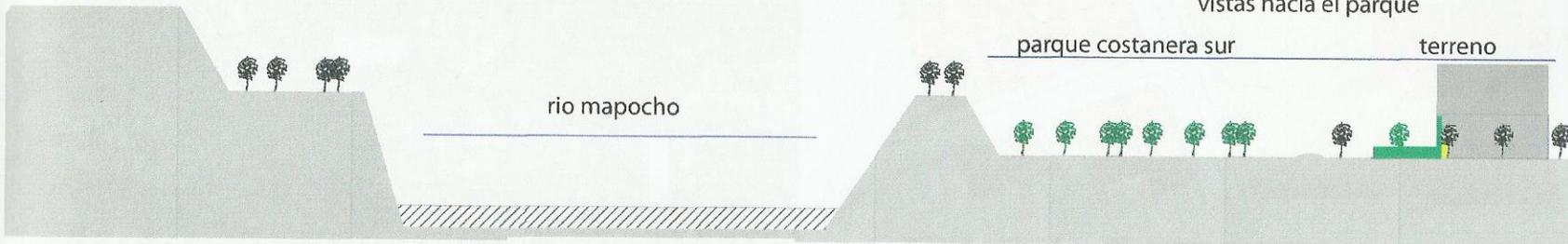
BORDE RIO - COSTANERA SUR



CONTEXTO

Escalas

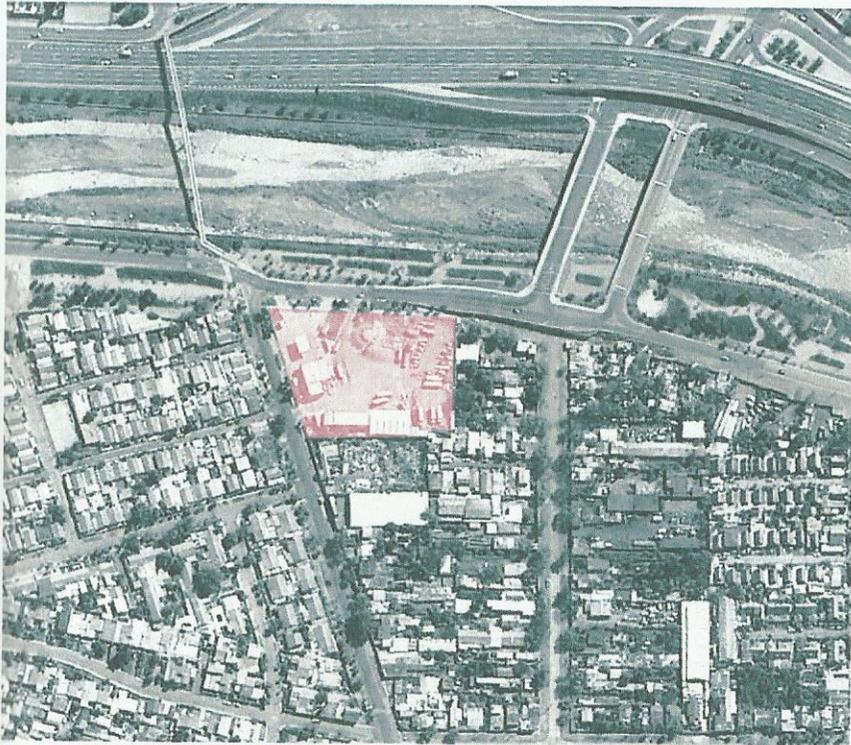
costanera norte



Ubicación

El terreno se encuentra ubicado en el borde río de la comuna, entre las calles Av. Lo Espinoza y Av. Costanera sur, esta dentro de una zona mixta de fabricas y viviendas.

Su situación de superficie se abre hacia dos bordes, teniendo dos frentes que enfrenar de distinta manera.

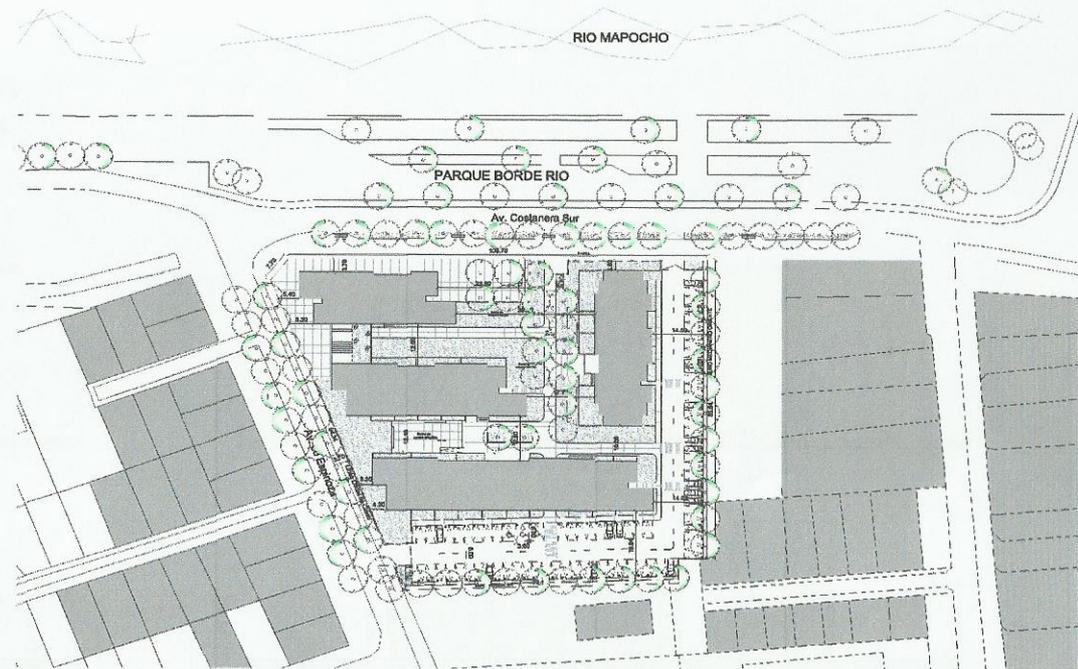


Barrio – manzana



Normativa

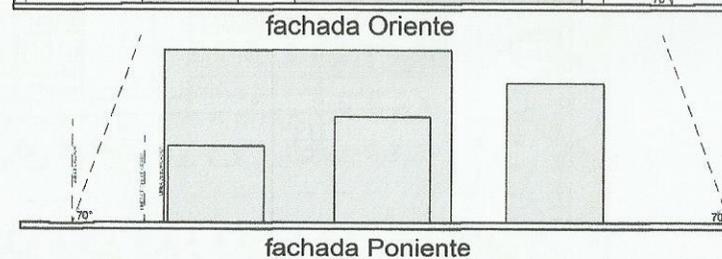
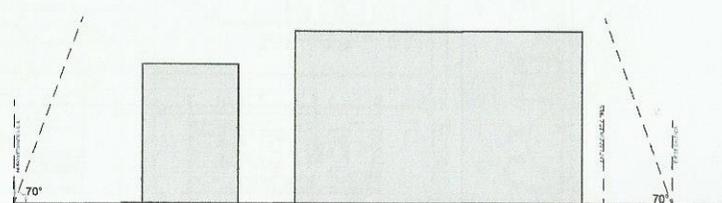
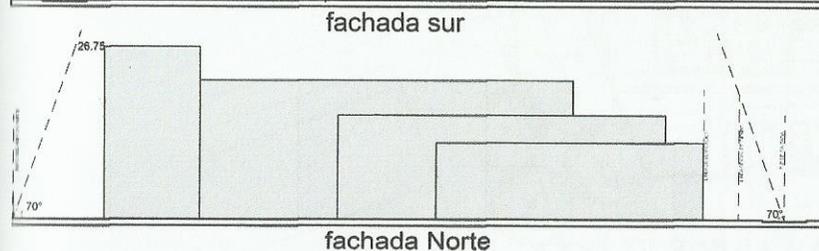
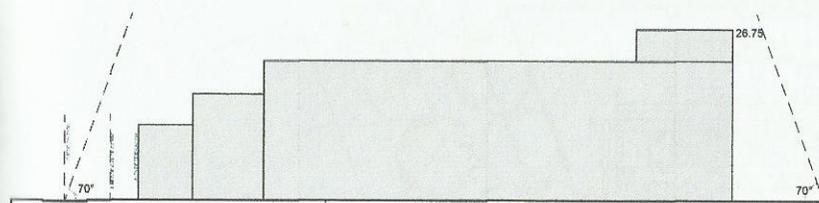
Superficie predial minima:	120m ²
Frente predial mínimo:	7mts
Ocupación de suelo máx. :	70%
Constructibilidad:	-----
Sistema de Agrupamiento:	aislado, pareado y continuo
Rasante:	70°
Distanciamiento:	3mts
Altura:	según rasante



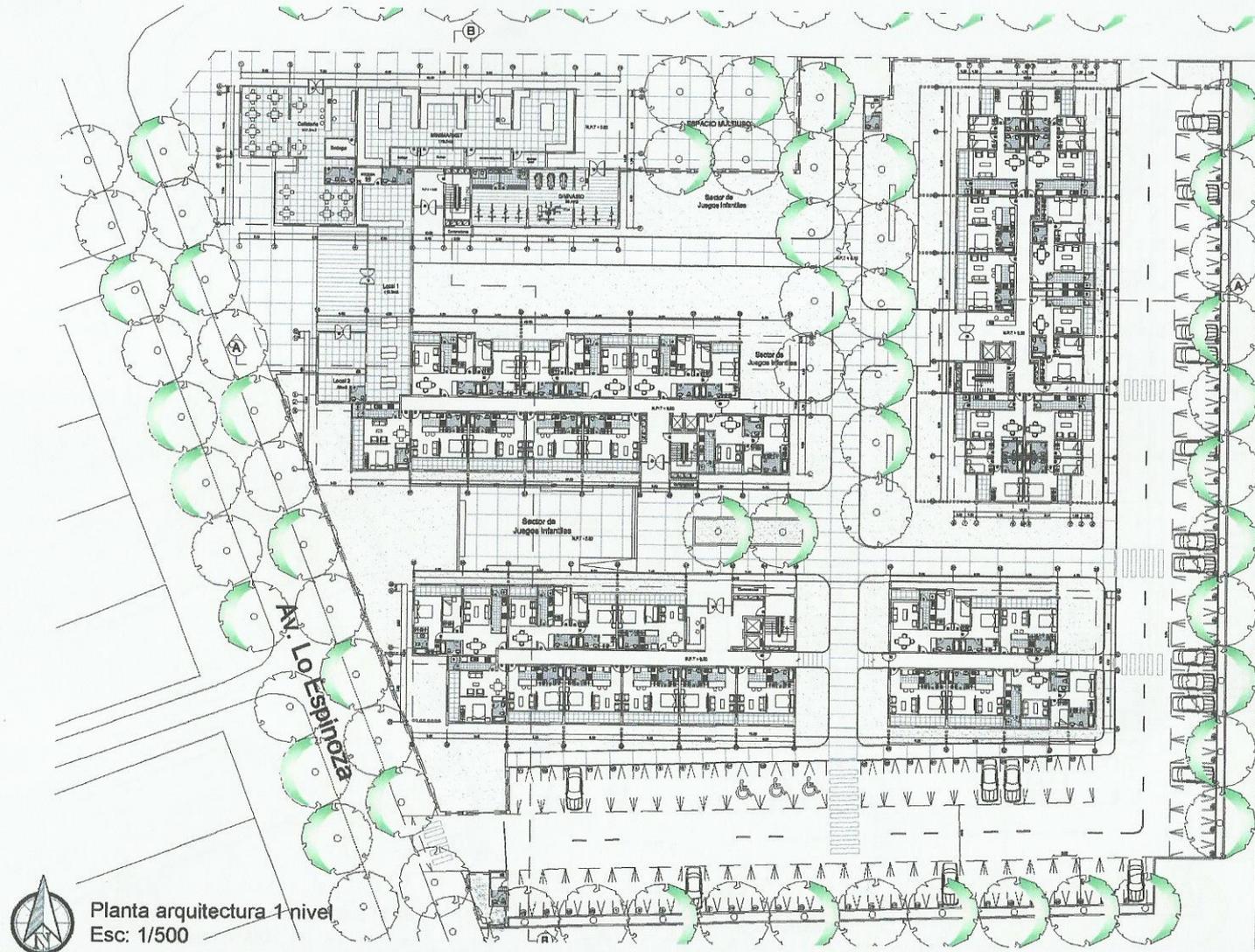
Estudio de cabida

Tabla de edificación

Terreno:	9068.8m ²
Ocupación de suelo:	2717.7m ² (1er piso)
Constructibilidad:	21306.2m ²
Altura máx. Proyectada:	28mts
Antejardín:	3mts
Rasante:	70°
Estacionamientos 1/5viv.:	69 estacionamientos
Visitas:	9 estacionamientos
Discapitados:	3 estacionamientos

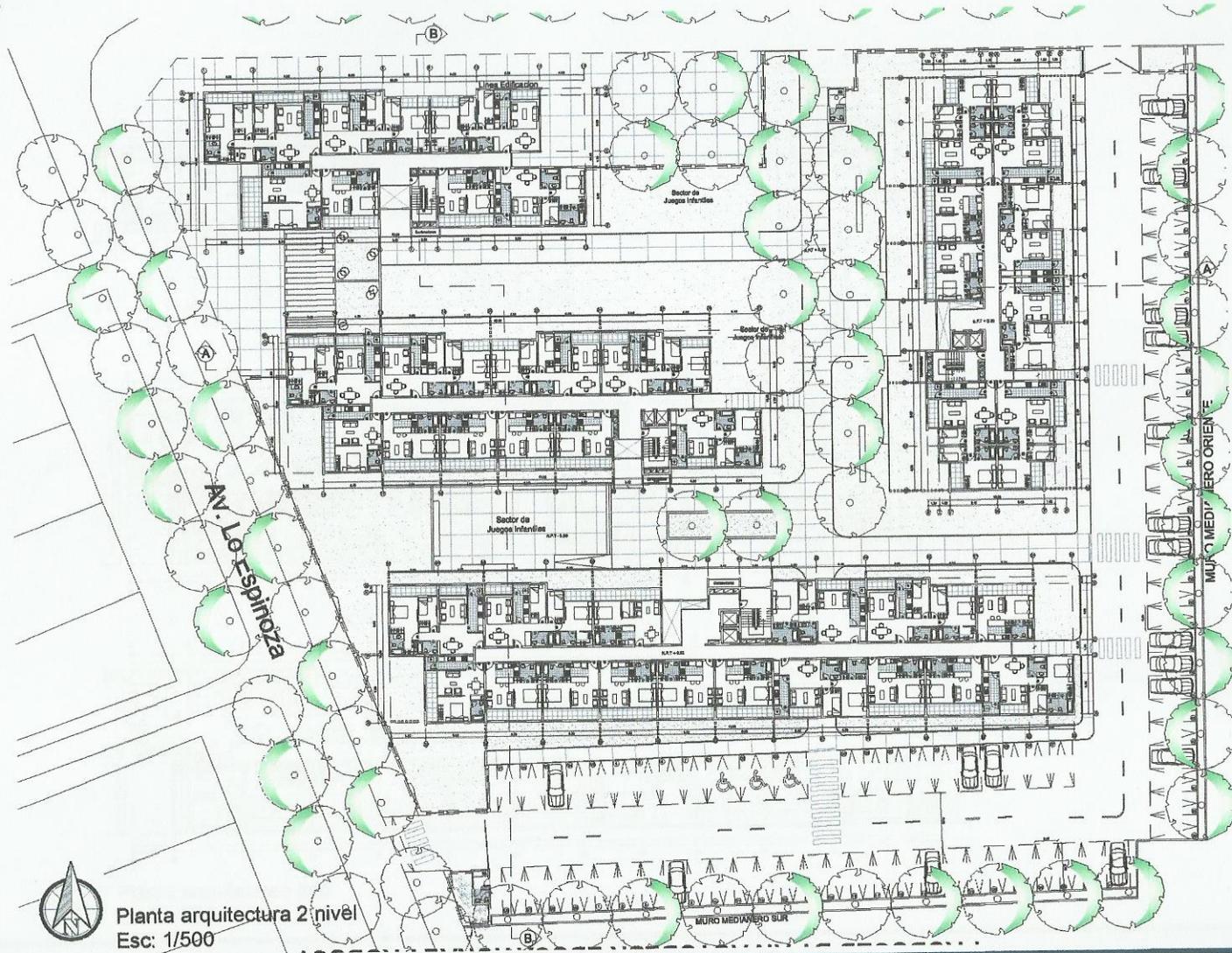


Planta 1 Nivel



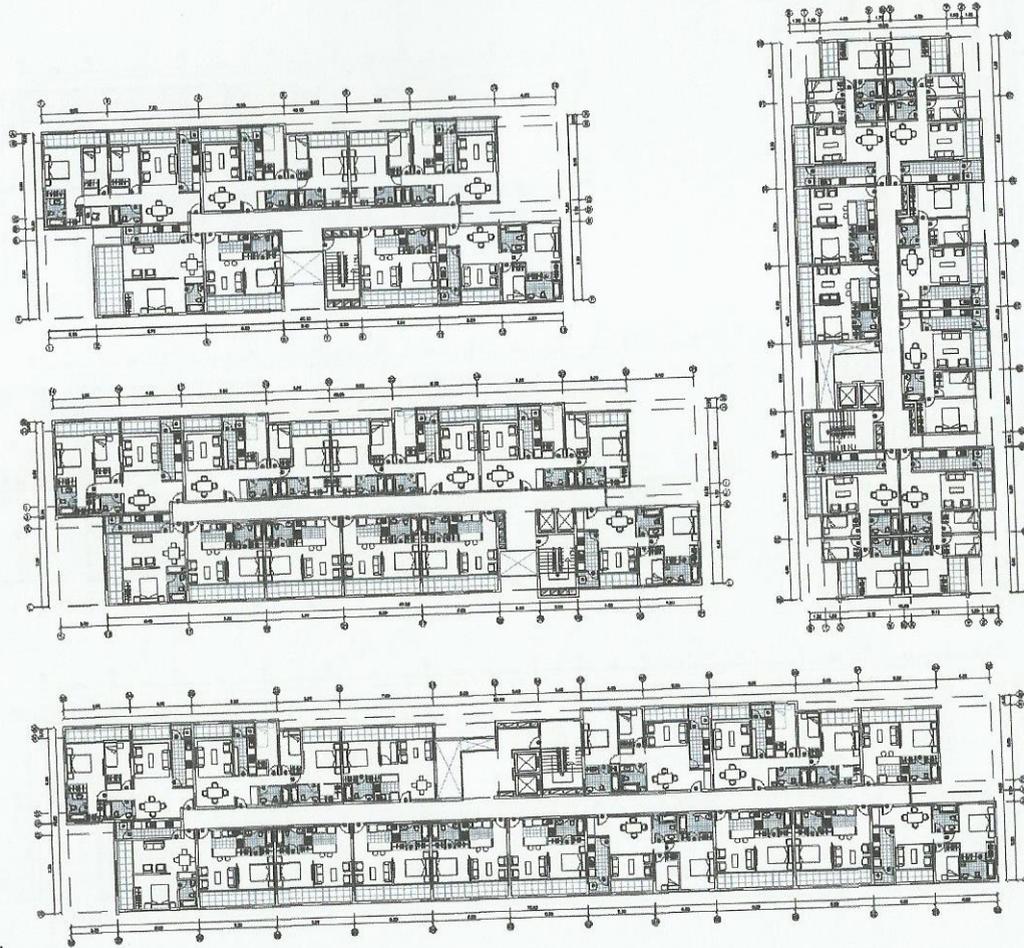
Planta arquitectura 1 nivel
Esc: 1/500

Planta 2 Nivel



Planta arquitectura 2 nivel
Esc: 1/500

Plantas tipo



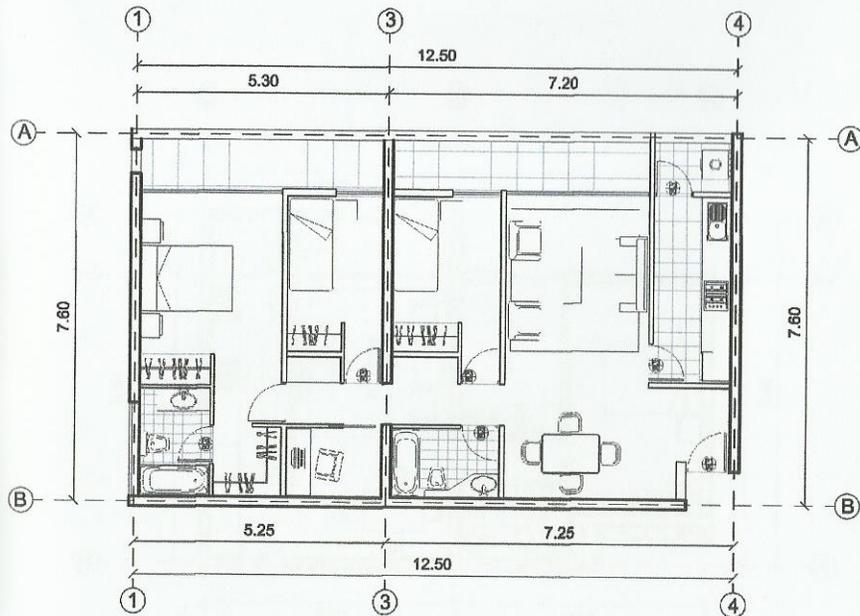
Planta arquitectura tipo
Esc: 1/500

Plantas tipo

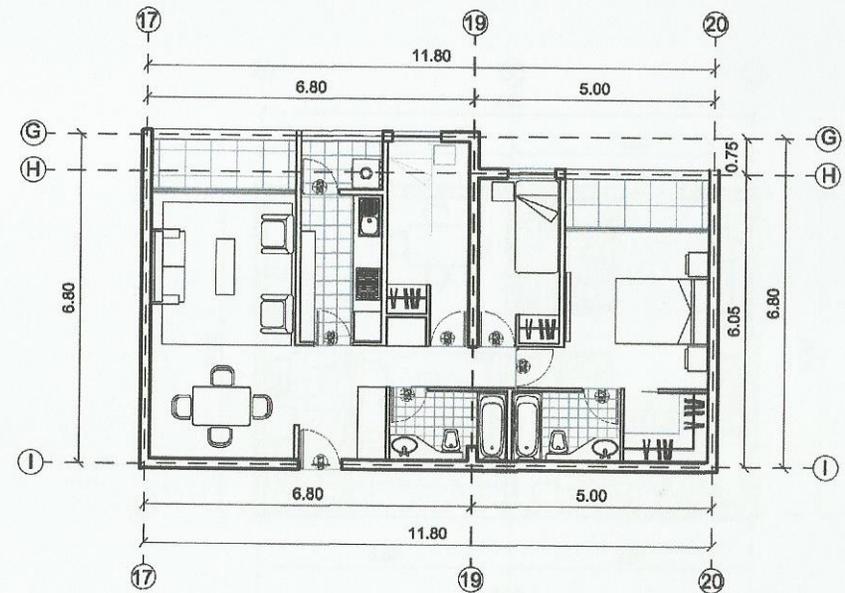


Planta arquitectura tipo
Esc: 1/500

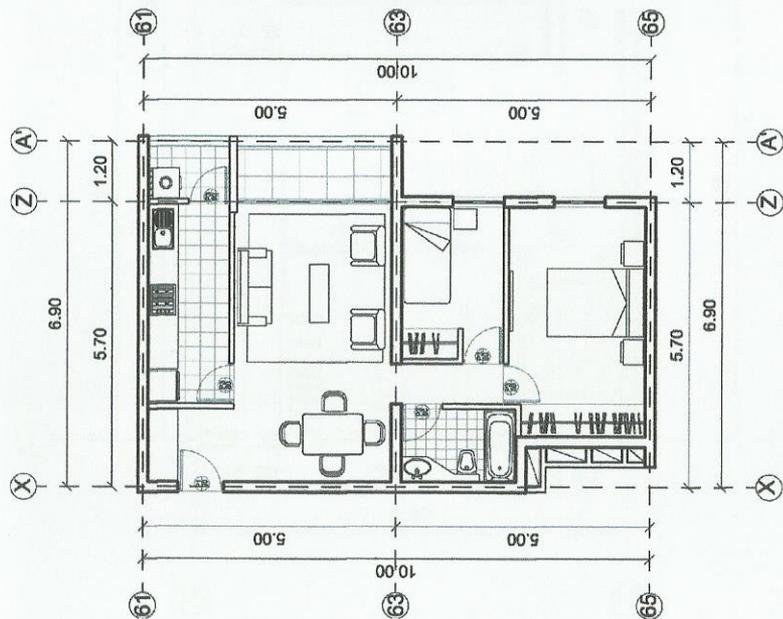
Tipologías de plantas



PLANTA TIPO 3 DORMITORIOS - 2 BAÑOS
 ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 95.0 M2
 M2 TERRAZA : 7.1 M2
 M2 ÚTIL : 85.5 M2

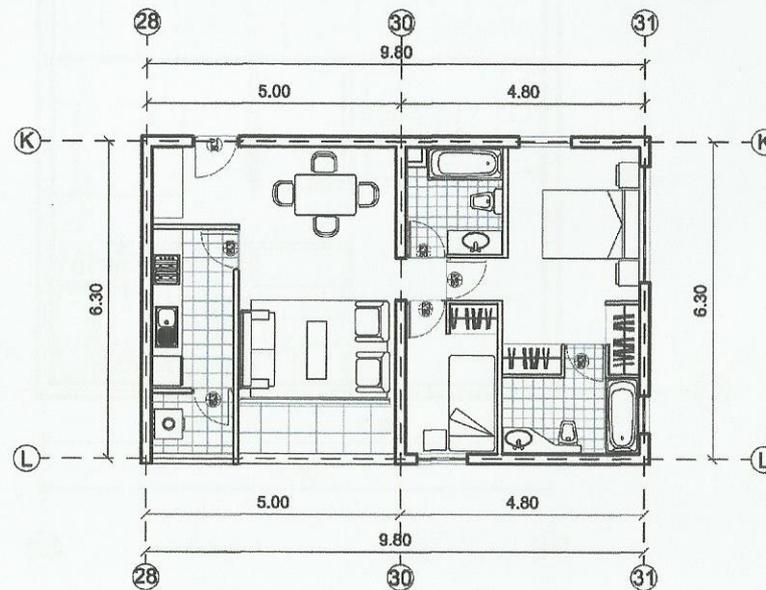


PLANTA TIPO 3 DORMITORIOS - 2 BAÑOS
 ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 80.2 M2
 M2 TERRAZA : 3.0 M2
 M2 ÚTIL : 74.3 M2



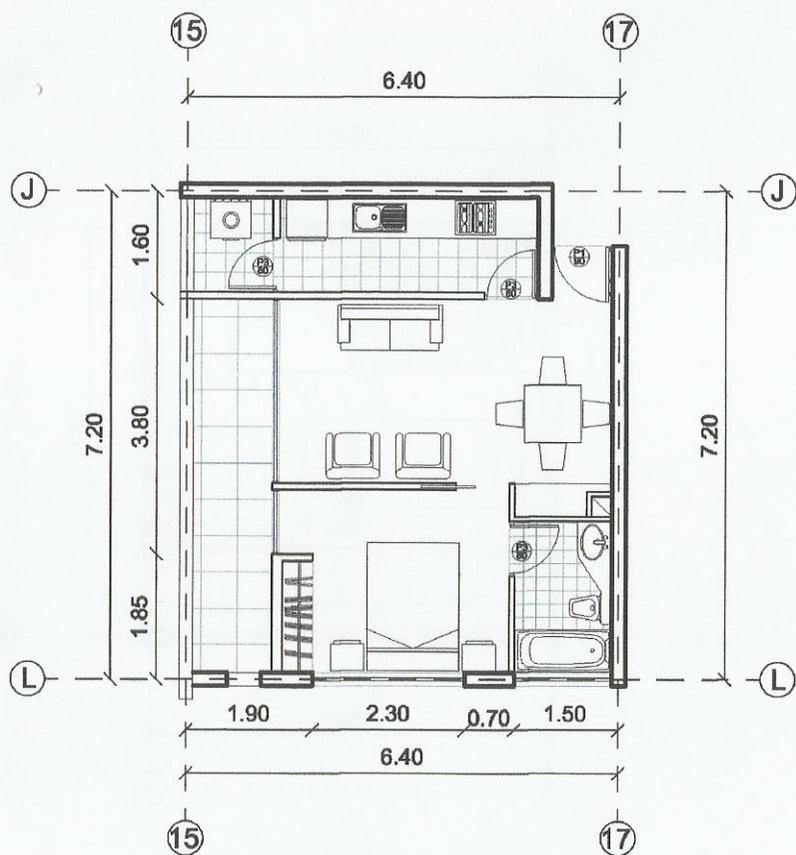
PLANTA TIPO 2 DORMITORIOS - 2 BAÑOS

ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 63.7 M2
 M2 TERRAZA : 1.6 M2
 M2 ÚTIL : 57.4 M2



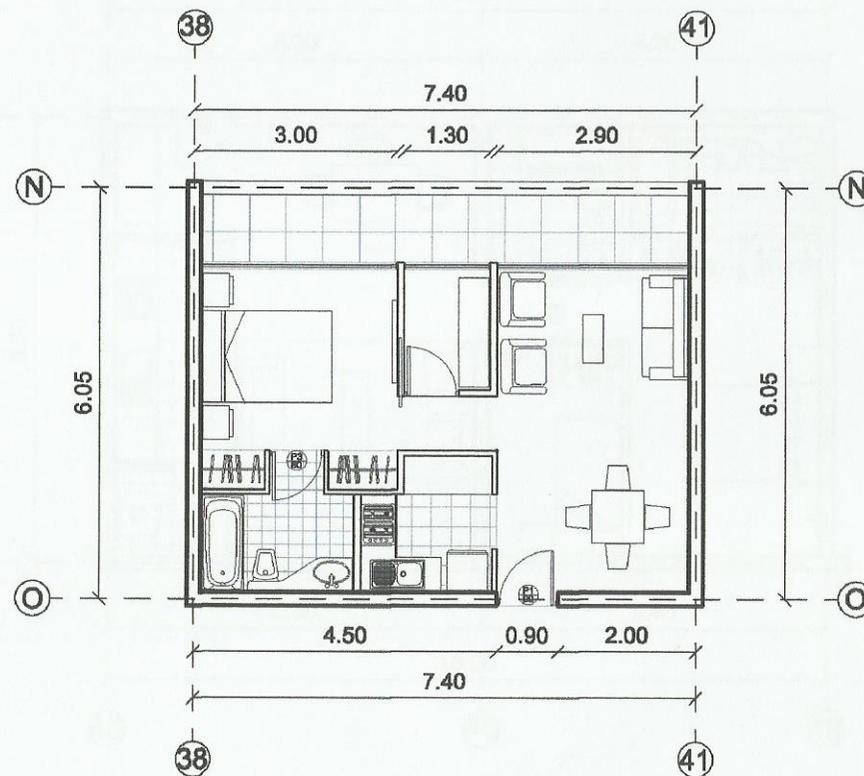
PLANTA TIPO 2 DORMITORIOS - 2 BAÑOS

ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 65.0 M2
 M2 TERRAZA : 1.5 M2
 M2 ÚTIL : 58.5 M2



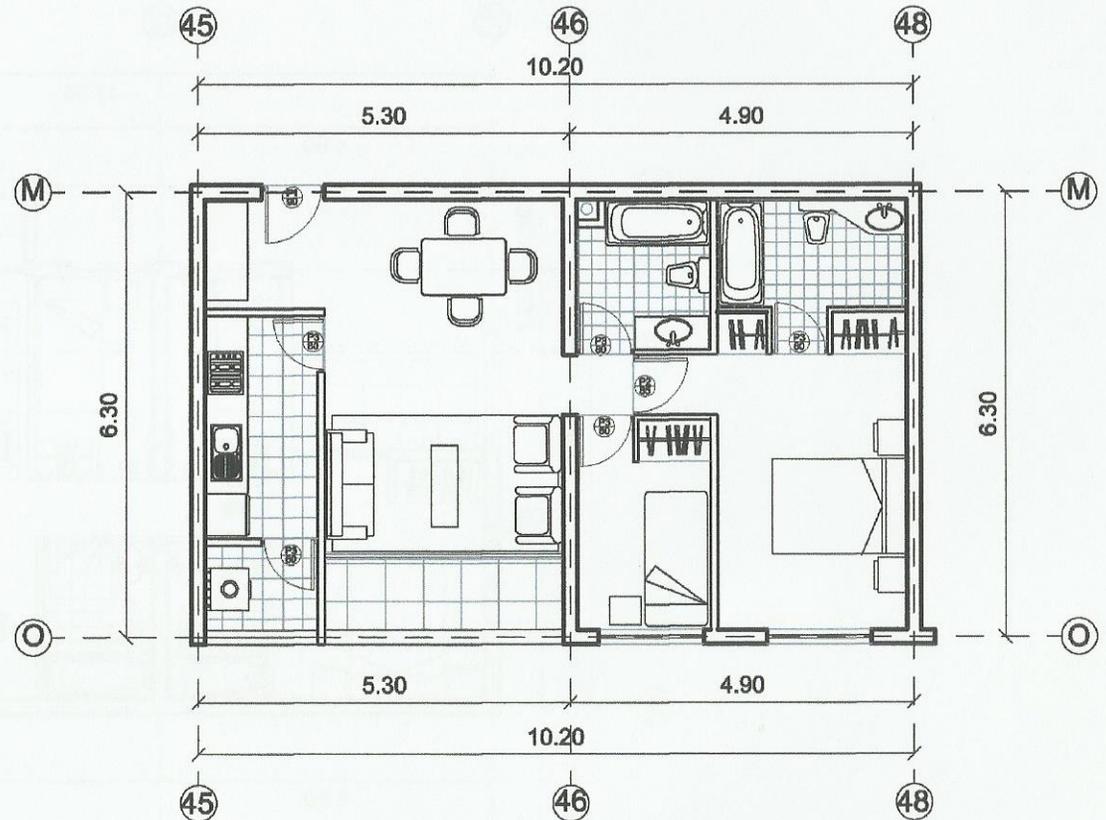
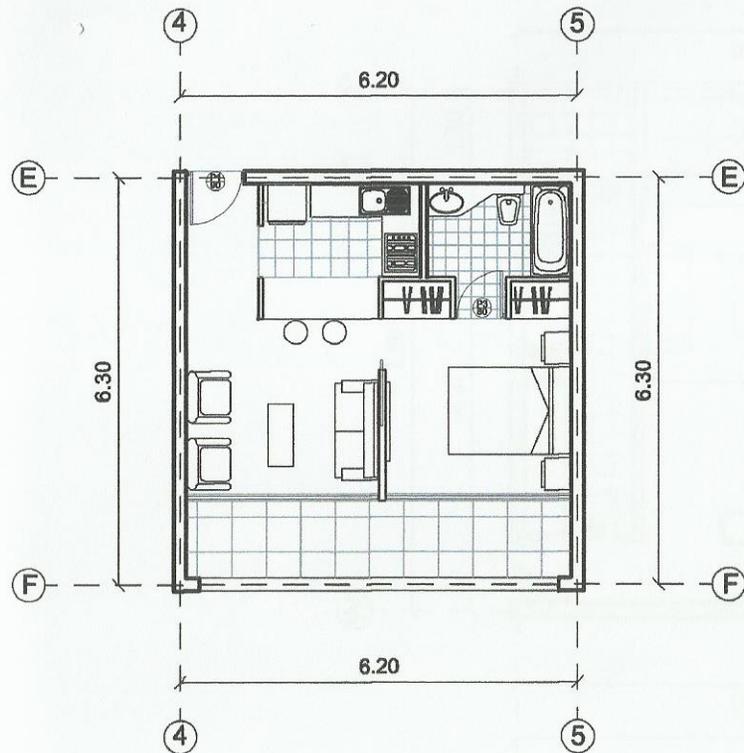
PLANTA TIPO 1 DORMITORIO

ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 41.6 M2
 M2 TERRAZA : 3.6 M2
 M2 ÚTIL : 37.0 M2



PLANTA TIPO 1 DORMITORIO

ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 47.5 M2
 M2 TERRAZA : 3.2 M2
 M2 ÚTIL : 42.8 M2



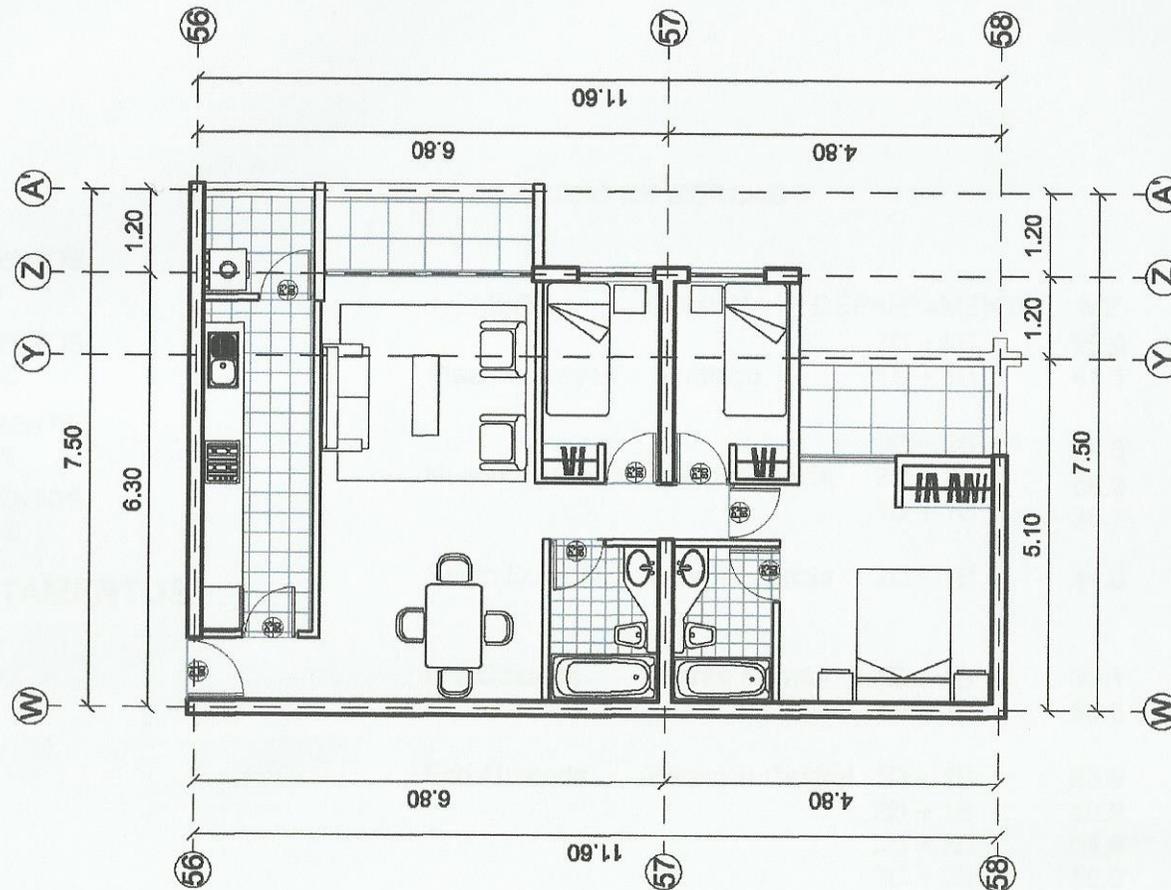
PLANTA TIPO 1 DORMITORIO

ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 47.9 M2
 M2 TERRAZA : 3.2 M2
 M2 ÚTIL : 43.2 M2



PLANTA TIPO 2 DORMITORIOS - 2 BAÑOS

ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 67.6 M2
 M2 TERRAZA : 1.5 M2
 M2 ÚTIL : 60.9 M2



PLANTA TIPO 3 DORMITORIOS - 2 BAÑOS

ESC: 1/100 M2 CONSTRUIDOS: 78.8 M2
M2 TERRAZA : 3.4 M2
M2 ÚTIL : 71.0 M2

Carga de ocupación

CARGA DE OCUPACIÓN

TORRE 1 : 21 DEPARTAMENTOS
51 PERSONAS

TORRE 2 : 60 DEPARTAMENTOS
138 PERSONAS

TORRE 3 : 128 DEPARTAMENTOS
240 PERSONAS

TORRE 4 : 80 DEPARTAMENTOS
205 PERSONAS

TOTAL: 289 DEPARTAMENTOS

ESTUDIO DE MERCADO

NOMBRE	COMUNA	DEPARTAMENTO	M2	UF
		3D + 2B	65.0	239C
Plaza los reyes	Santiago	1D + 1B	41.1	139C
		3D + 2B	74.5	229C
Nueva inglaterra	Independencia	2D + 2B	58.3	195C
		1D + 1B	36.7	1247
Santo Dumont	Independencia	2D + 1B	44.0	1150
		1D + 1B	33.1	863
Los Cesares	Quinta Normal	2D + 1B	38.8	105C
		1D + 1B	33.9	1112
Eco Alameda	Estación Central	2D + 1B	40.9	125C
		2D + 2B	54.9	165C
		3D + 2B	56.0	199C

Elevaciones



Elevación Sur
Esc: 1/500



Elevación Norte
Esc: 1/500

Elevaciones

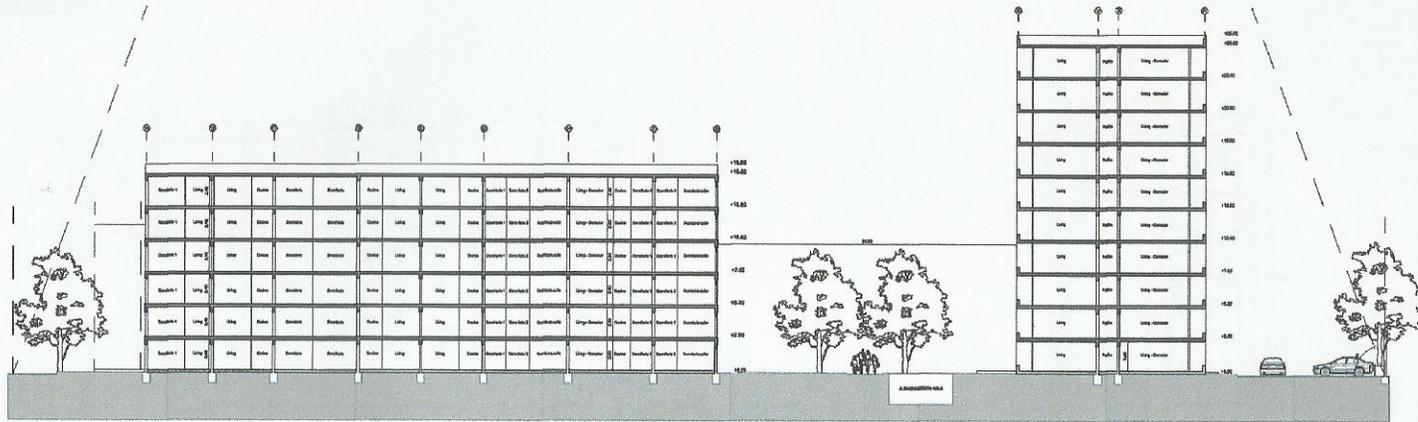


Elevación Oriente
Esc: 1/500



Elevación Poniente
Esc: 1/500

Cortes

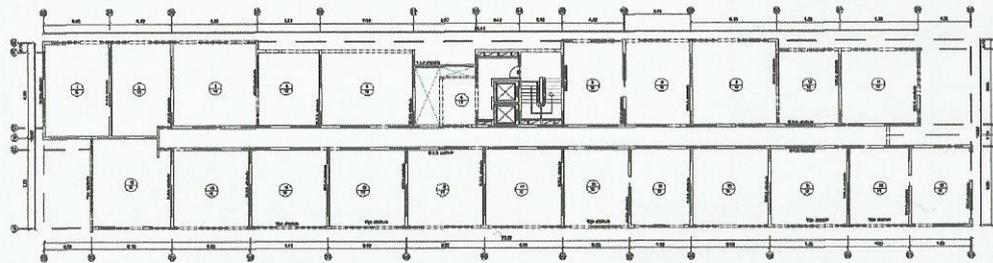
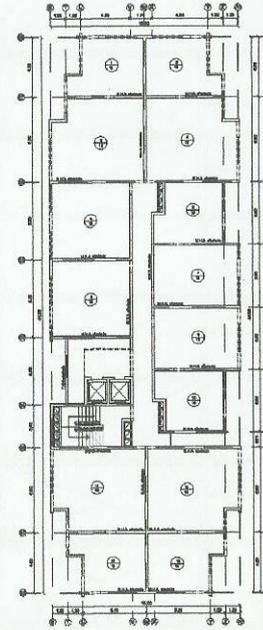
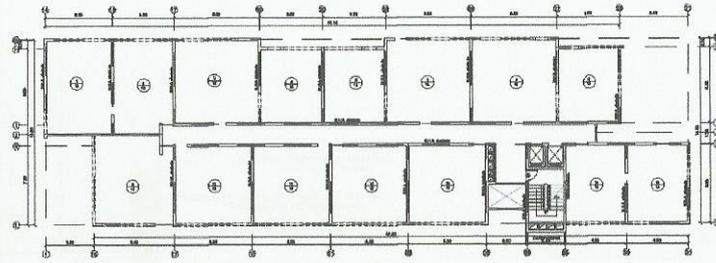
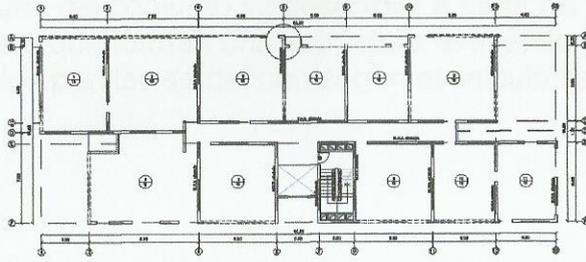


Corte A-A
Esc: 1/500



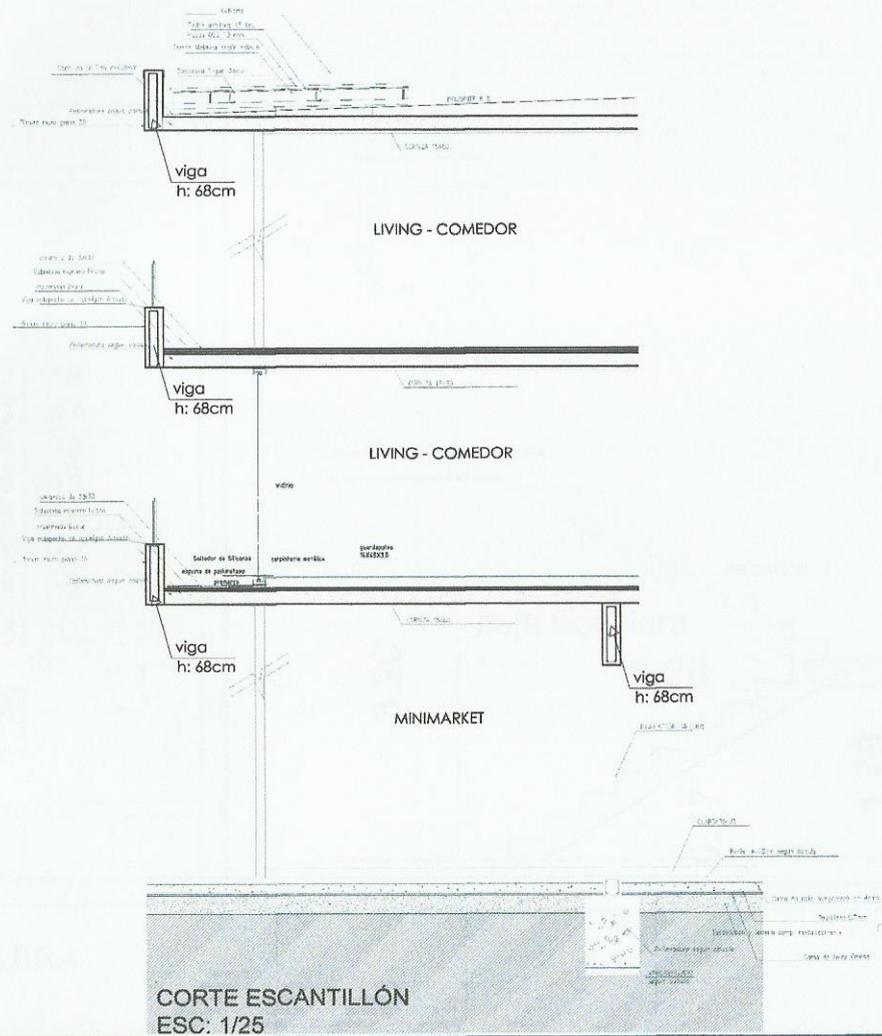
Corte B-B
Esc: 1/500

Plantas de Estructura

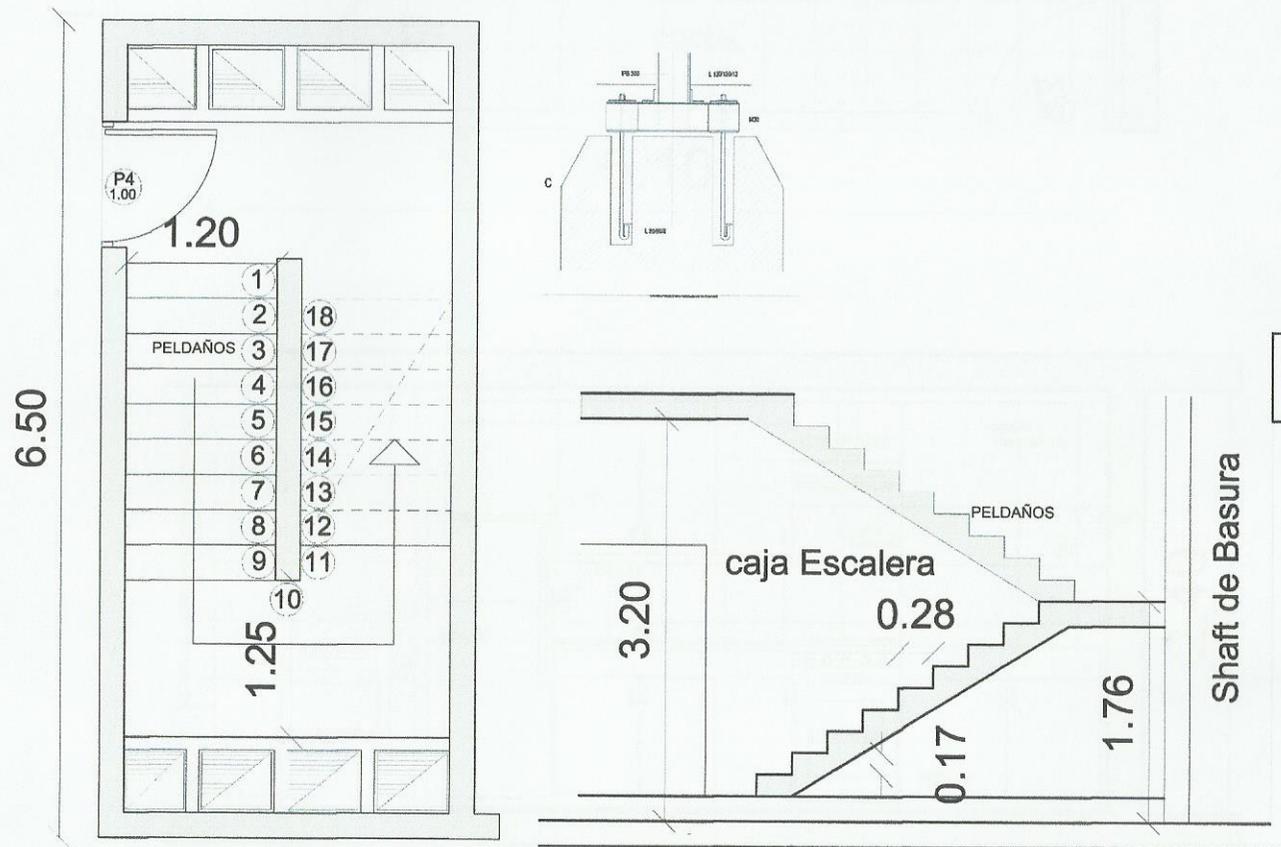


Planta de estructura
Esc. 1/500

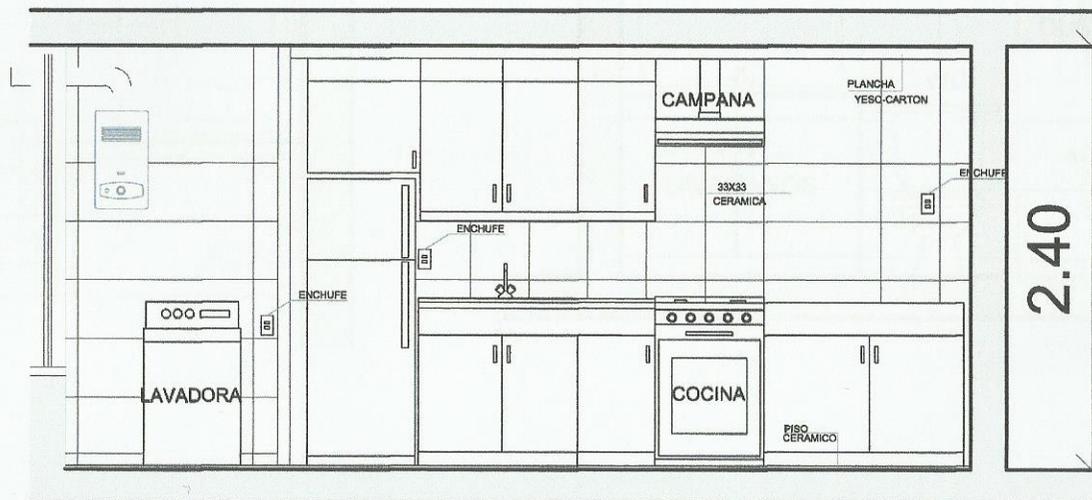
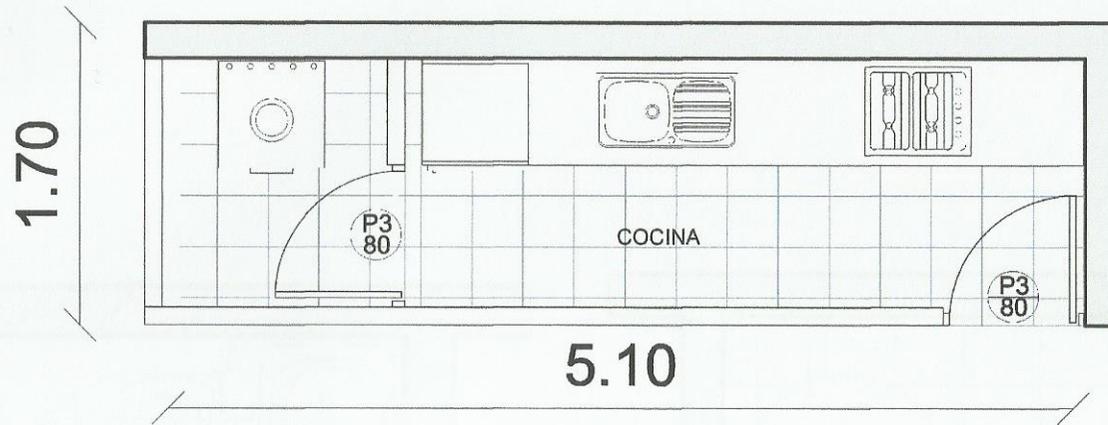
Corte Escantillón



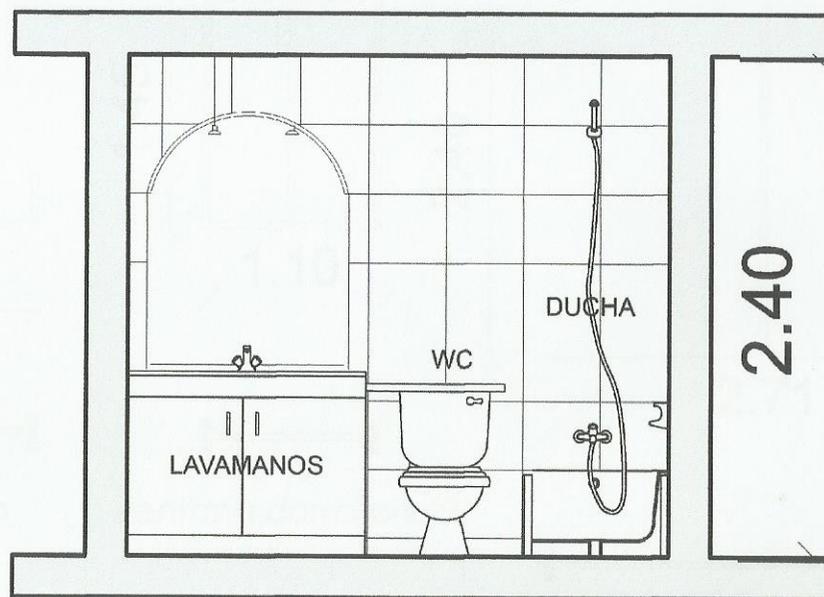
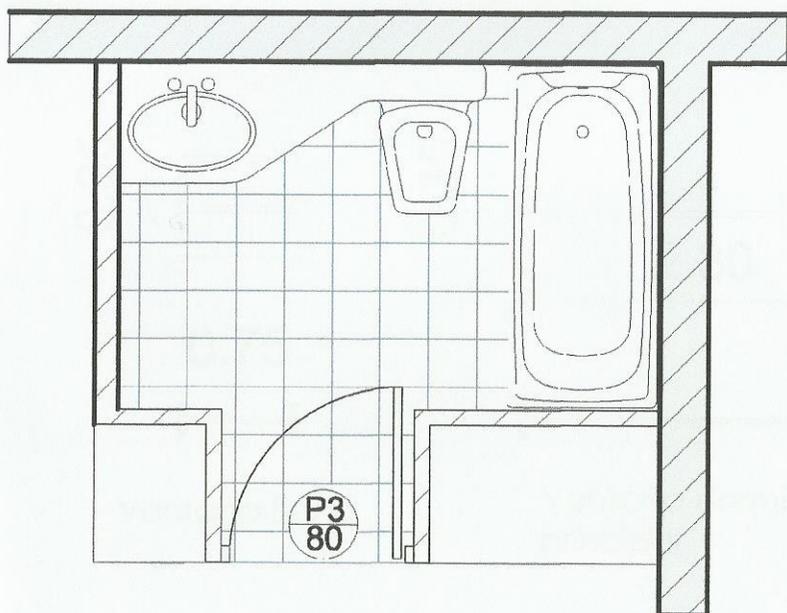
Detalles Constructivos



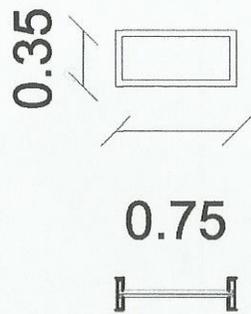
DETALLE ESCALERA
ESC: 1/25



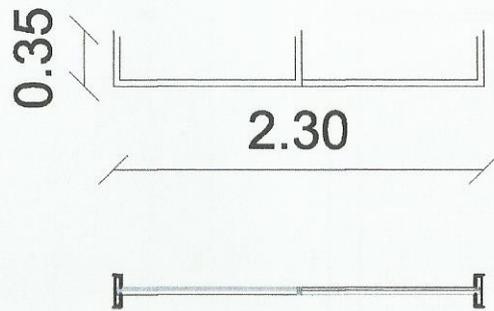
Detalle Cocina
Esc: 1/30



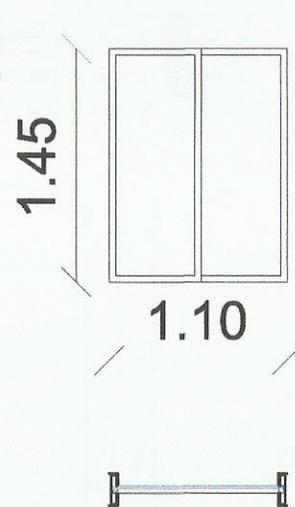
Detalle Baño
Esc: 1/30



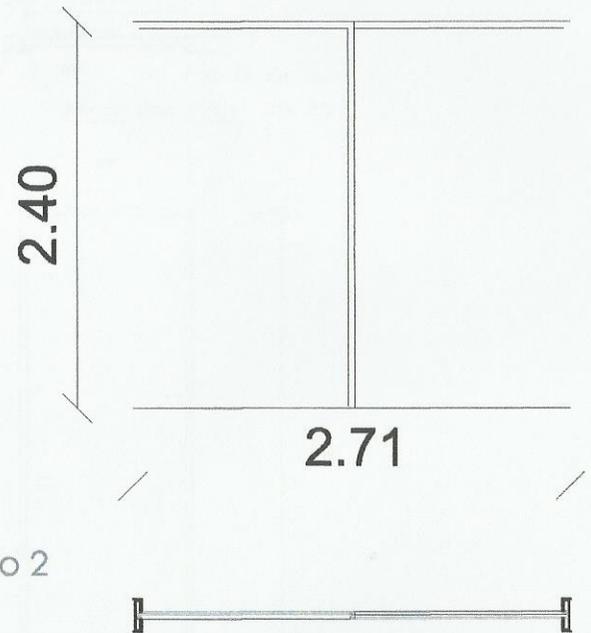
Ventana Baño



Ventana dormitorio principal

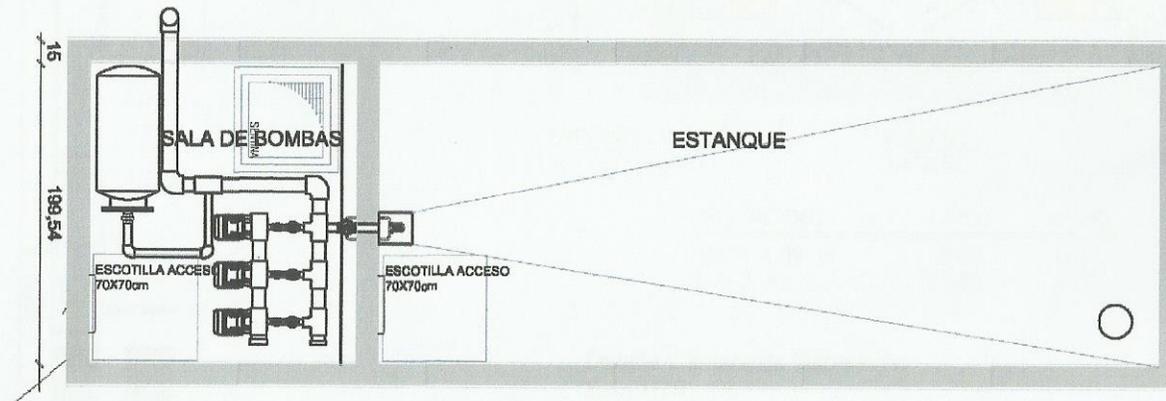
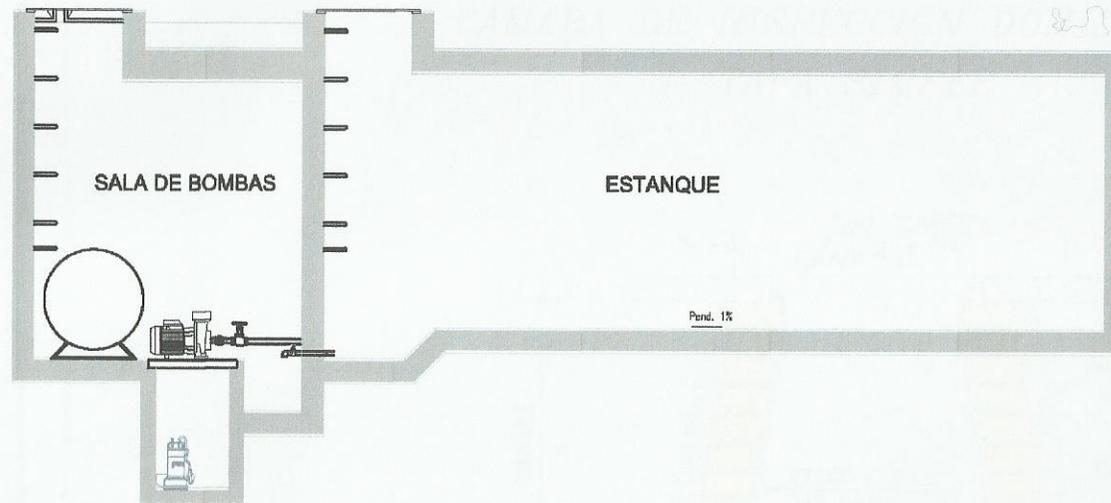


Ventana dormitorio 2



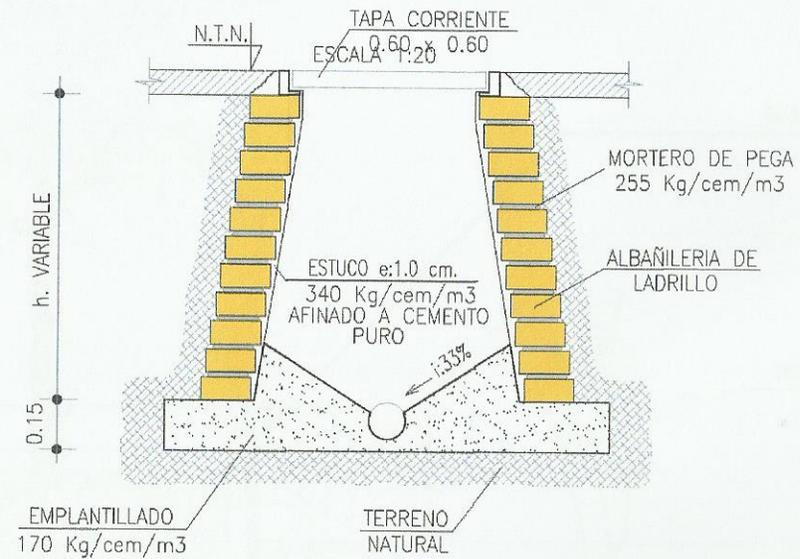
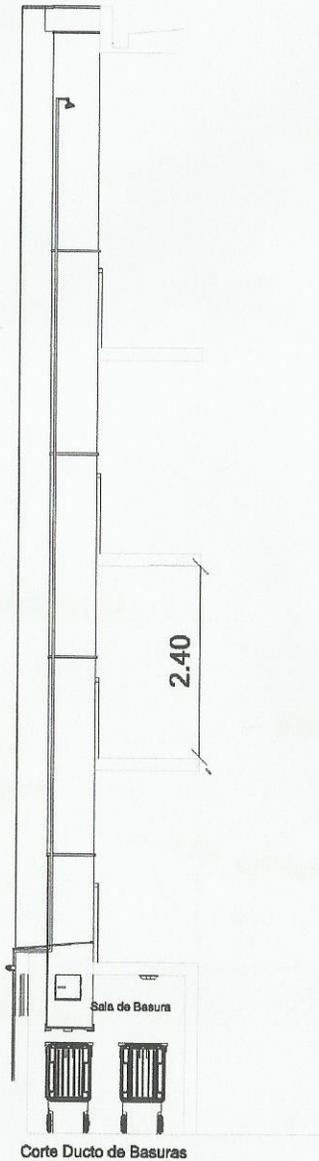
Ventana living-comedor

Detalle Ventanas
Esc: 1/25



Detalle Bomba agua
Esc: 1/75

CAMARA DE INSPECCION DOMICILIARIA - TAPA SIMPLE -

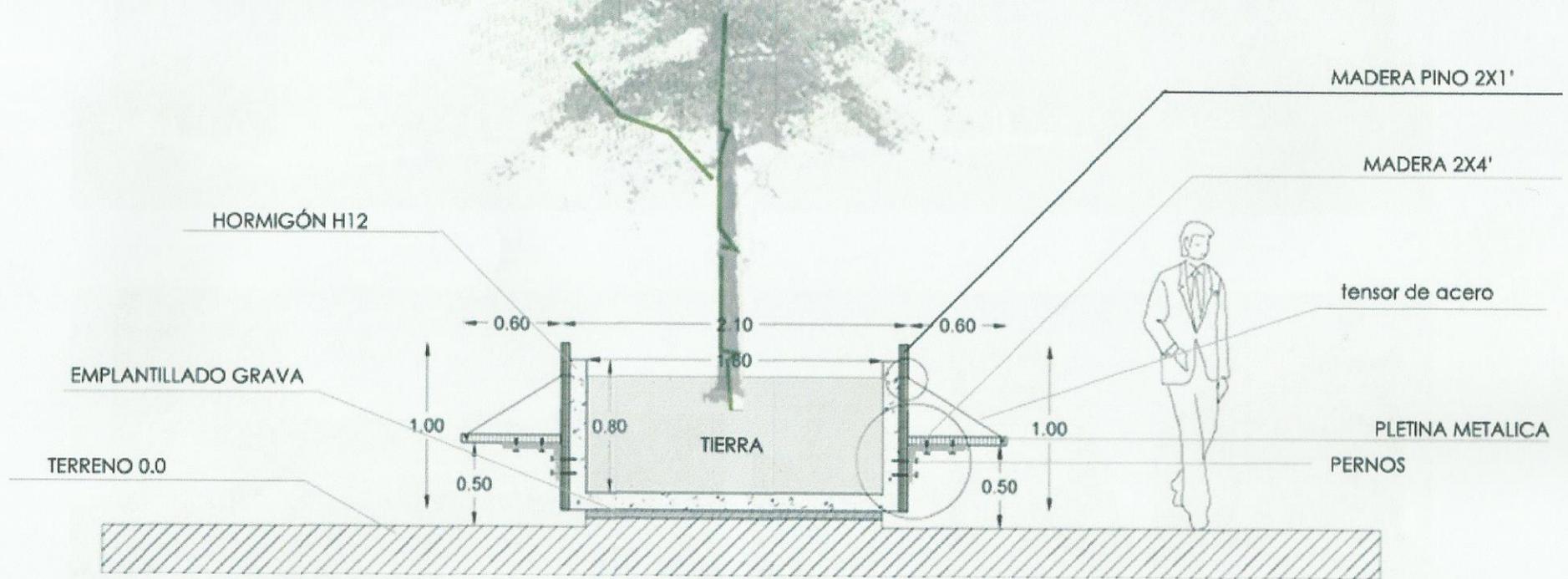


PROFUNDIDAD	:	LARGO	ANCHO
HASTA 1.00 m.	:	0.60	0.60
1 A 2 m.	:	1.00	0.70

Detalle Cámara de Inspección
Esc: 1/75

Detalle Macetero

2x4'



Detalle Macetero
Esc: 1/25

Imágenes de Proyecto





Vista norte del proyecto y eje principal que articula los espacios



Vista Norte – secuencia de alturas y comercio en el 1er nivel



Vista Poniente – imágenes conjunto exterior

Conclusiones

1.- El proyecto se emplaza orientado en su mayor amplitud hacia el norte, buscando las mayores vistas libres hacia el parque borde río.

2.- Las viviendas colindantes del contexto inmediato se mantienen a una escala uniforme que la torre 1 representa con su menor altura.

3.- Los ejes articuladores del conjunto en su parte exterior son realizados según las directrices de las calles colindantes

4.- El eje principal del proyecto permite que lo natural del parque ingrese al terreno en forma de articulador de espacios, transformándose en el eje ordenador del conjunto.

5.- El proyecto marca un núcleo central donde se concentran los accesos peatonales.

6.- El equipamiento se concentra solo en la torre uno que mantiene funciones de comercio en el 1er nivel y de vivienda en el 2do nivel.

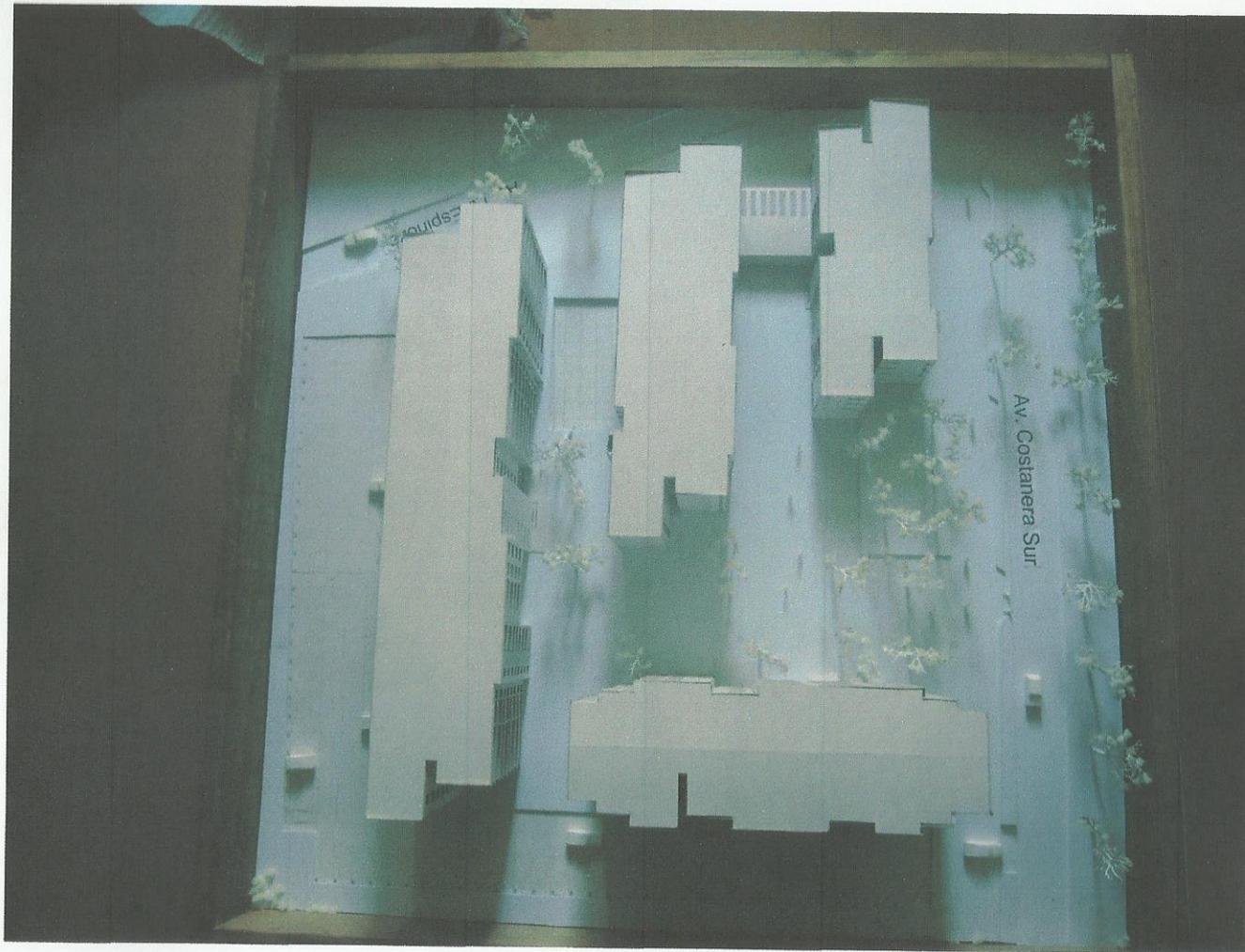
7.- Las viviendas de más número de dormitorios están orientadas hacia el norte y el oriente y las de menor cantidad de dormitorios están orientadas hacia el sur y poniente.

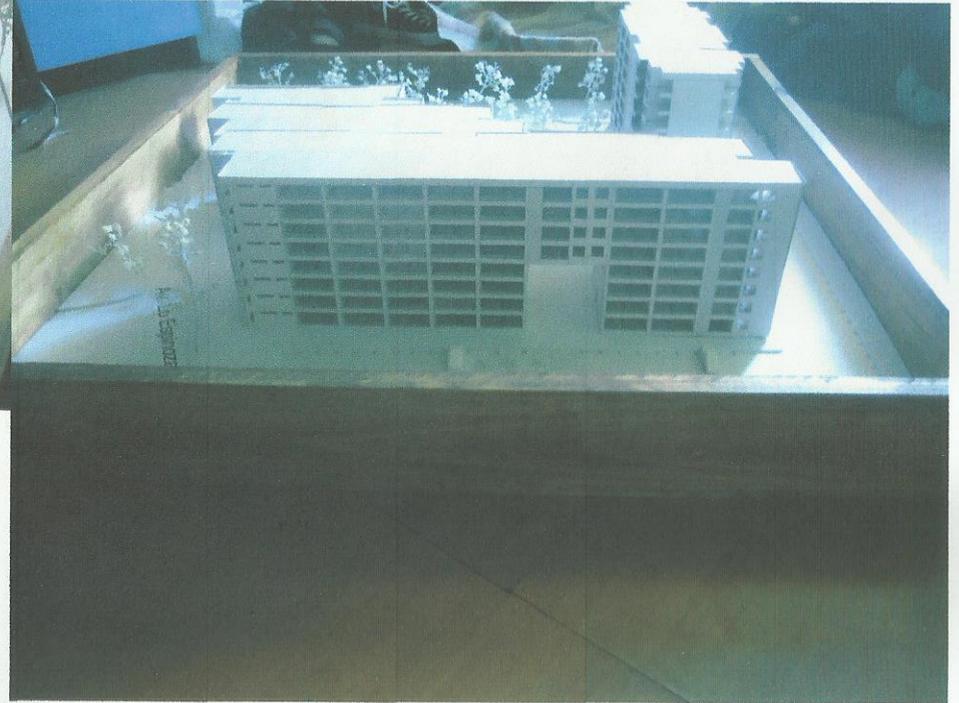
8.- Los estacionamientos se concentran en el perímetro de terreno, generando 2 accesos de llegada y salida por la nueva costanera sur.

Bibliografía

- (1) libro: el problema de la vivienda a través de su legislación - autor: Luis bravo heitmann
Fuente: <http://infoinvi.uchilefau.cl/index.php/revista-ca-no129-vivienda-economica/> , año 1990
- (2) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago
- (3) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago
- (4) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago
- (5) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago
- (6) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago
- (7) Wikipedia commons – http://es.wikipedia.org/wiki/Regi%C3%B3n_Metropolitana_de_Santiago
- (8) Pladeco – Dirección de Obras de Quinta Normal
- (9) Pladeco – Dirección de Obras de Quinta Normal
- (10) Pladeco – Dirección de Obras de Quinta Normal
- (11) Pladeco – Dirección de Obras de Quinta Normal
- (12) Cead - centro estratégico de análisis del delito
- (13) Pladeco – Dirección de Obras de Quinta Normal
- (14) Fuente: <http://www.iglesisprat.cl/> - autor: Iglesias Pratt – año: 2005

Anexo – fotos maquetas











Anexo

Generación 2012 título

