



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

**UNIVERSIDAD UCINF
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA**

MEMORIA VIVIENDA ECONOMICA / QUINTA NORMAL / AV.CARRASCAL 4302

PROYECTO PARA OPTAR AL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

AUTOR: CRISTIAN ALBORNOZ VALDES

PROFESORES GUIA: SERGIO STANGE

JORGE MORALES

PROFESORES ASESORES: ISABEL ZUÑIGA

MORRIS TESTA

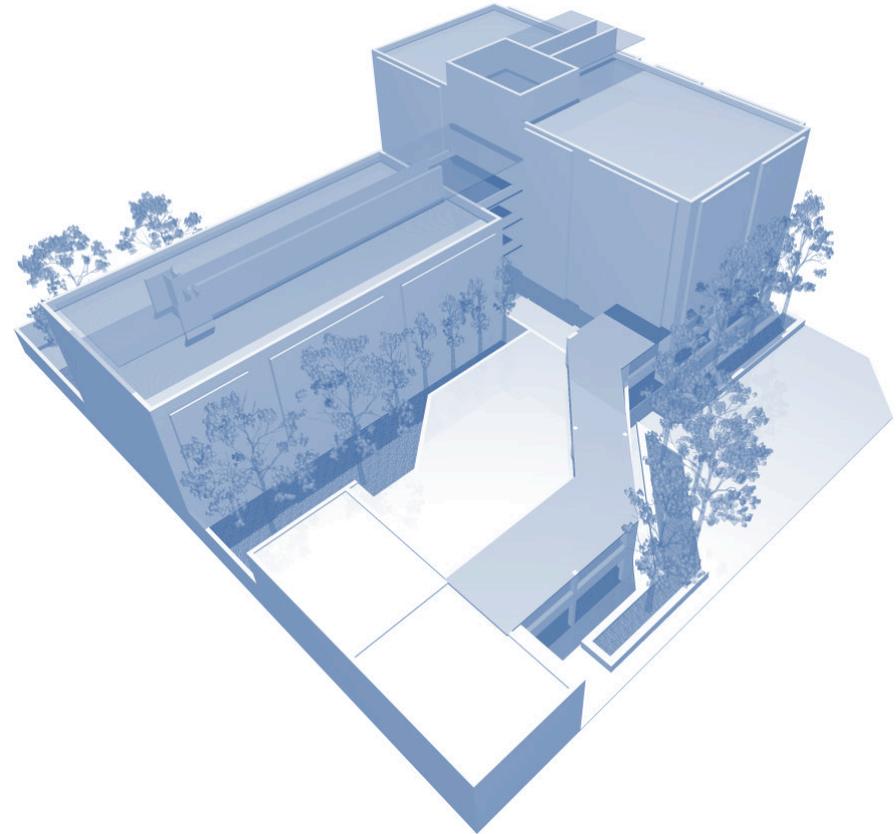
EDWIN BINDA

GABRIELA PETERSSEN

SANTIAGO, DICIEMBRE 2012

AGRADECIMIENTOS

Este proyecto culmina un proceso de estudio iniciado en colaboración con los arquitectos y profesores Sergio Stange, Jorge morales, Isabel Zuñiga, Morris Testa, Edwin Binda, Gabriela Peterssen, el año 2012 en la escuela de arquitectura de la Universidad de Ciencias de la Informática, que forma parte del desarrollo de investigación y incursión de los antecedentes, en el proyecto arquitectónico.



Santiago de Chile, diciembre de 2012

CONTENIDO

7		RESUMEN
8		OBJETIVOS
9	1	INTRODUCCIÓN
10 - 49	2	RECONOCIMIENTO DEL MEDIO / INTERVECCION
	2.1	Región Metropolitana De Santiago
	2.2	Ciudad De Santiago
	2.2.1	Estructura Administrativa Urbana
	2.2.2	Estructura radial de Santiago
	2.3	Comuna Sector Pericentral Poniente
	2.4	Quinta Normal
	2.4.1	Imagen Objetivo Para La Comuna De Quinta Normal
	2.4.2	Diagnósticos Comunal
	2.4.3	Diagnósticos Regional

2.4.4 Área De Caracterización Comunal.

2.4.4.1 Área Social Y Comunitaria

2.4.4.2 Área Salud

2.4.4.3 Área Educación

2.4.4.4 Área Económica

2.4.4.5 Área Territorial

2.4.5 Diagnóstico Sectorial

2.4.6 Diagnóstico Social

2.4.7 Diagnóstico Territorial

2.4.8 Lineamientos Estratégicos

2.5 Conclusiones

50 - 51 3 SITUACIÓN VIVIENDA

52 - 55 4 REFERENTES

4.1 Dificio En San Pablo . Sevilla

4.2 Viviendas Para Jóvenes . Córdoba

56 - 59	5	ELECCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO
60 - 62	6	NORMATIVAS (INFORMES PREVIOS) / ESTUDIO DE CABIDA
63 - 64	7	ESTRATEGIAS PROYECTUALES
65 - 67	8	PARTIDO GENERAL
68	9	PROYECTO
69 - 81	10	PLANIMETRIA

RESUMEN

Quinta Normal posee características y una realidad similar al resto de las comunas del centro de la provincia de Santiago, sin embargo, dentro de sus principales potencialidades se encuentra la localización estratégica que le ha permitido impregnarse del desarrollo urbano proveniente principalmente desde la comuna de Santiago con la cual limita, su vocación productiva caracterizada por la concentración de un gran número de pequeñas y medianas empresas, la cultura barrial representada por la identidad que se encuentra en varios sectores de la comuna.

Corresponde a una comuna urbana consolidada sin posibilidades de expansión de suelo urbano y posee una condición de comuna peri-central, por lo que el crecimiento comunal a través de la vivienda debería ser en altura.

Alguno de los puntos influyentes de la comuna; son el nuevo Barrio Cultural, y el Centro Cívico denominado el Tropezón.

Es por este punto anterior que se ha realizado la elección del lugar, ya que al ser un punto de influencia, es el punto natural de expansión de la comuna.

El terreno está ubicado dentro del centro cívico, entre las calles Mapocho y J.J. Pérez vías que estructuran de oriente a poniente; entre Mendoza y el pasaje Siegletz que limitan el terreno de norte a sur.

Se proyectan 3 volúmenes para identificar los diferentes tipos de contextos que contiene la manzana, un volumen (placa comercial) para dar cuenta de la situación del barrio donde se encuentra; el volumen mayor de viviendas para dar cuenta de la nueva tendencia en viviendas que se está presentando y el último volumen de oficinas, que da cuenta de la necesidad de darle un carácter de barrio cívico al emplazamiento.

OBJETIVOS

- rehabilitar el espacio cívico faltante en la zona
- Enfrentar el Plaza cívica municipal

Problemáticas

- continuidad de las falladas continuas crean una tensión visual y social en el barrio.
 - el espacio de los terrenos de la zona
 - romper la fachada continua y desarrollar un área comercial

Estrategias

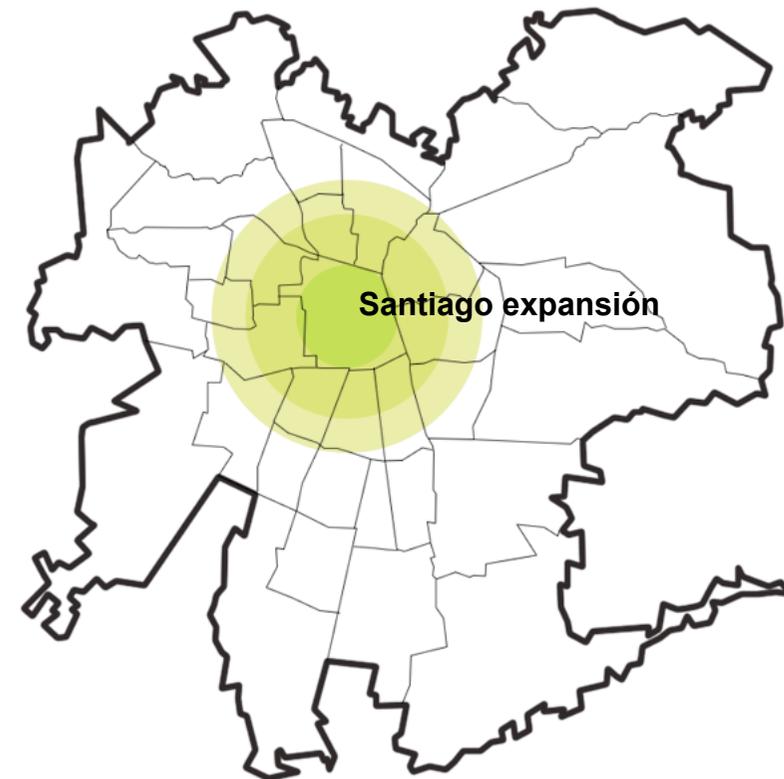
- expandiendo el entorno inmediato al interior de la propuesta.
- Escalonamiento espacial para el desarrollo del conjunto tipológico y el contexto de los terrenos colindantes.
- la volumetría resultante recoja la espacialidad del parque incorporando el espacio al proyecto.
- Enfrentar a la plaza y con un eje paralelo al municipio, los volúmenes desfasados, ampliando el espacio acceso público y favoreciendo la orientación.

1 INTRODUCCIÓN

La vivienda “espacio de interacción, el cual uno pasa gran parte de su vida”, proporcionando vínculos entre la edificación y la ciudad, el espacio crea las mediaciones que intervienen entre las áreas de intimidad y públicos. Y el genero habitacional a abordar es el de vivienda económica. la que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m² y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en la ordenanza general de urbanismo y construcción.

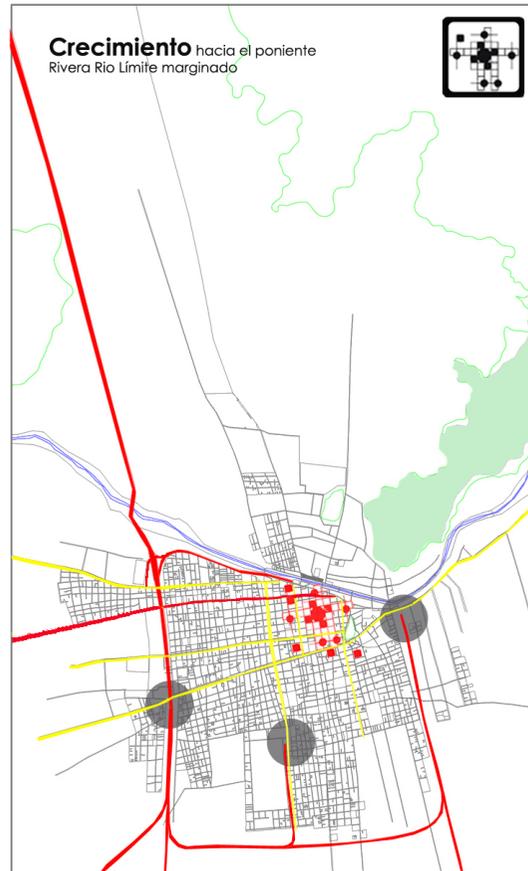
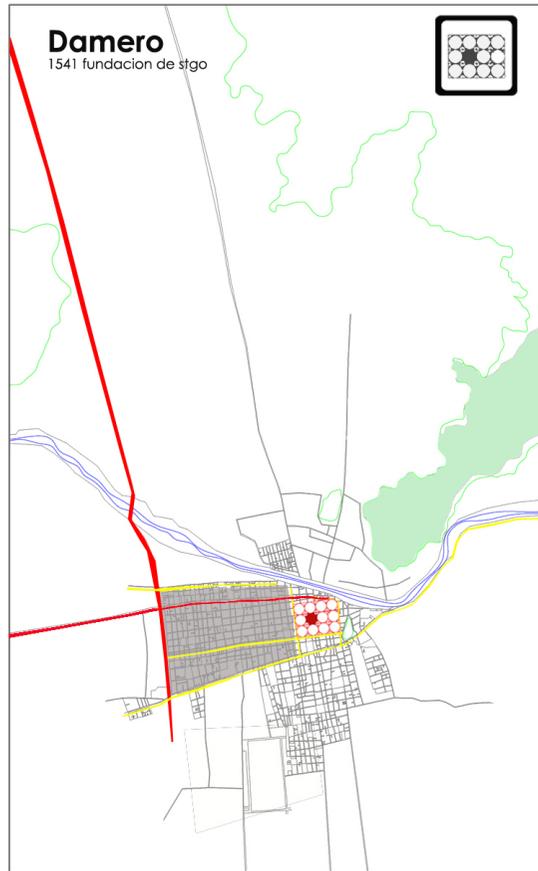
Generalmente el edificio de vivienda colectiva (vivienda social), representa un instrumento de renovación urbana, lo cual sugiere calidad individual y capacidad de configurar tejido o conjunto. en el entorno urbano proporcionando caracterizaciones espaciales, y que forma parte del núcleo central de mi argumento.

El encargo académico origino, el estudio de la Comuna de Quinta Normal impartiendo toda su extensión para encontrar el emplazamiento al proyecto relacionada con el diagnóstico/ situación del mercado inmobiliario.



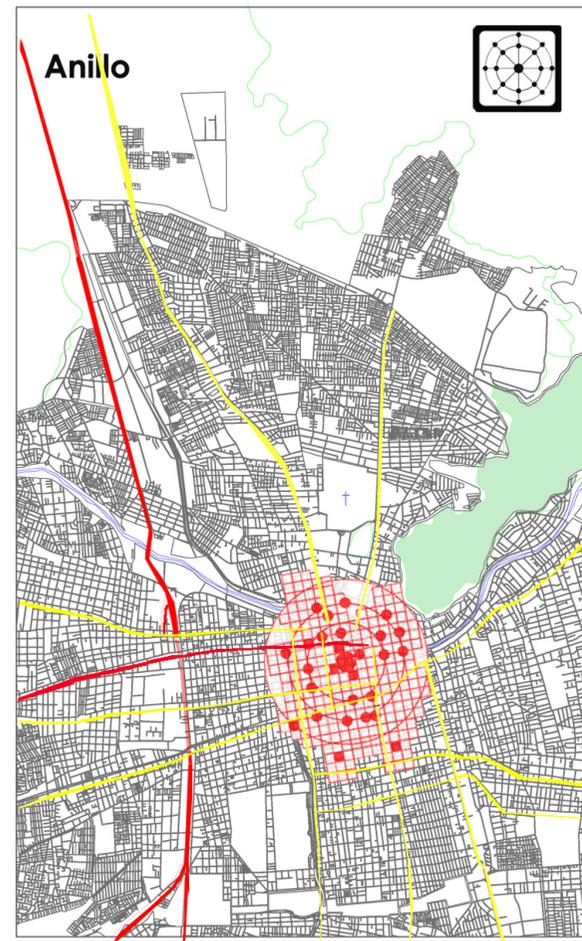
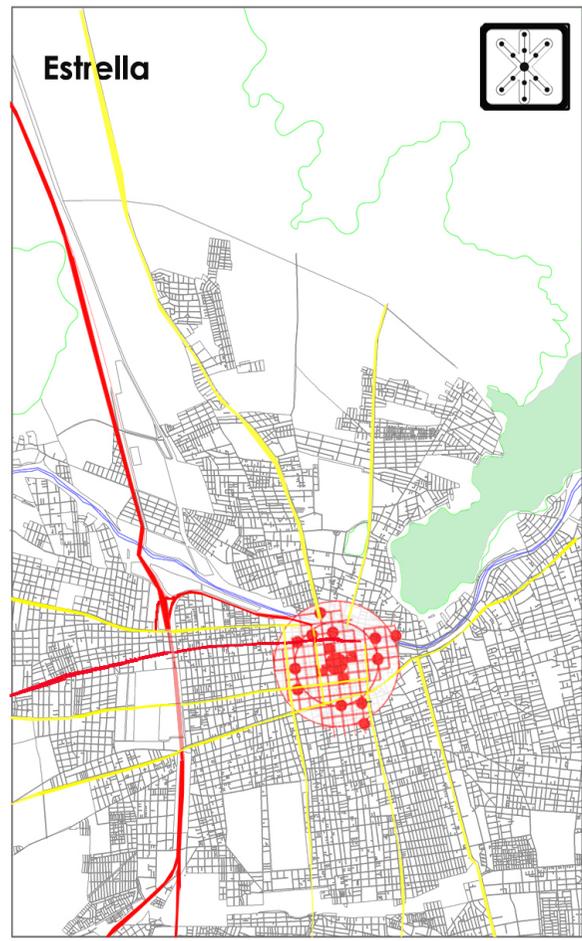
2 RECONOCIMIENTO DEL MEDIO / INTERVECCION

2.1 - Región Metropolitana De Santiago



Limites De Expansión Urbana

2.1 - Región Metropolitana De Santiago

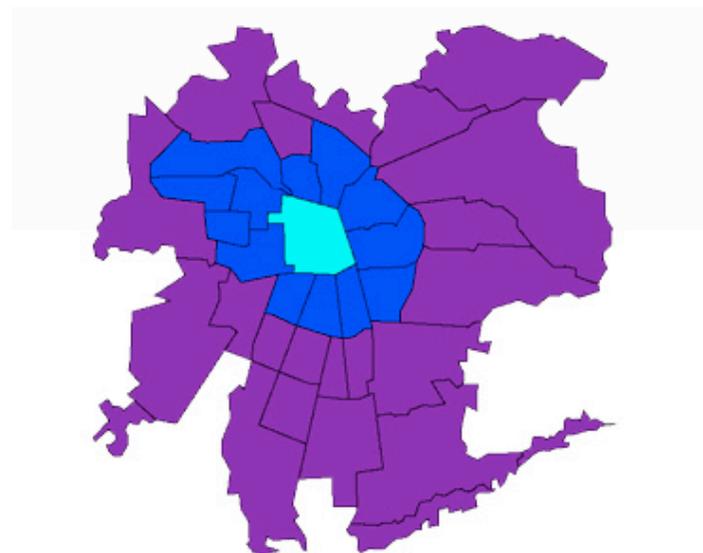


Limites De Expansión Urbana

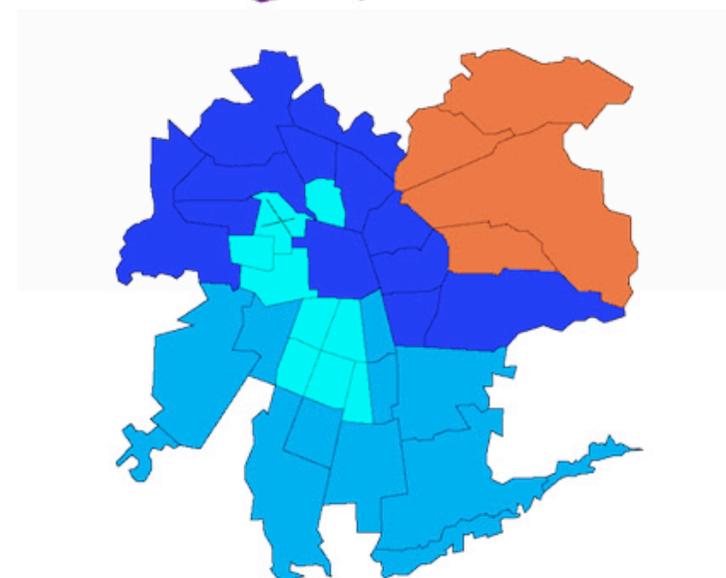
2.2 - Ciudad De Santiago

2.2.1 - Estructura Administrativa Urbana

- CENTRO SANTIAGO
- COMUNAS INTERMEDIAS
- COMUNAS PERIFÉRICAS



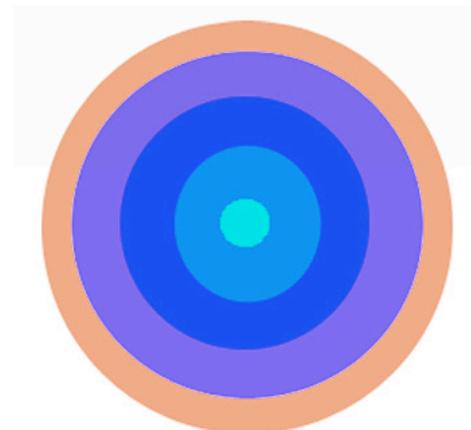
- BAJA
- MEDIA - BAJA
- MEDIO
- MEDIA . ALTA
- ALTA



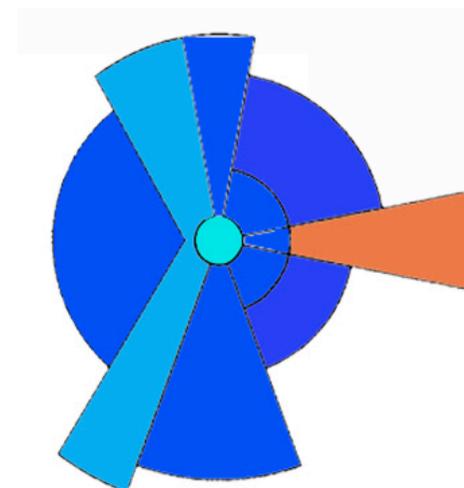
BAJA

2.2.2 - Estructura radial de Santiago

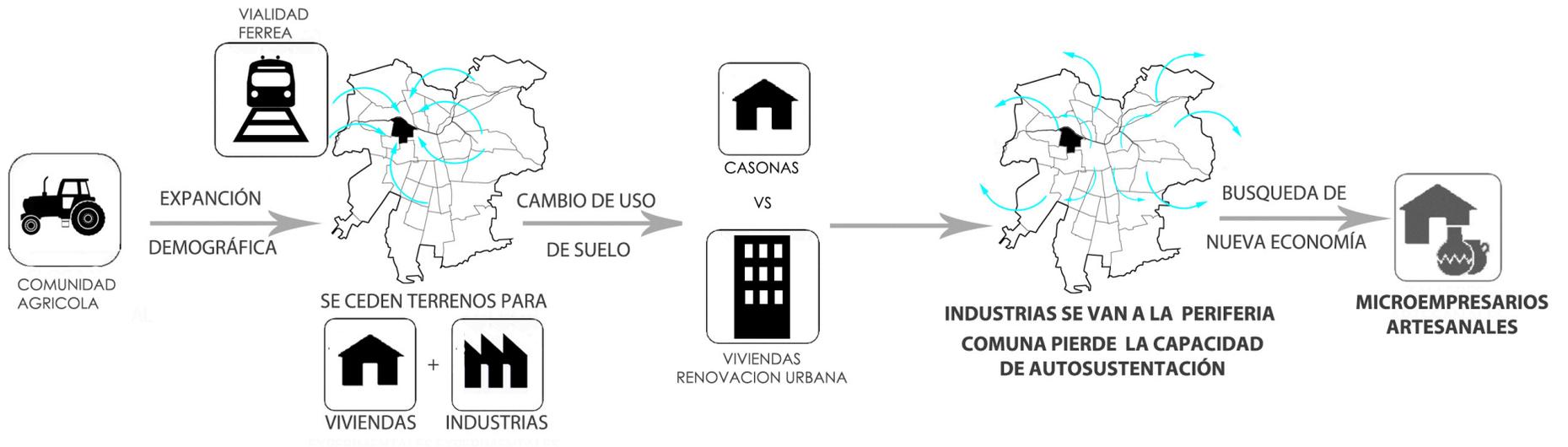
- Distrito Central de Negocios
- Zona de Transición
- Zona de viviendas de Obreros
- Zona de Residencias Mejores
- Zona Periférica



- Distrito Central de Negocios
- Industria Mayor y ligera
- Zona de Residencia clase Baja
- Zona de Residencia clase Media
- Zona de Residencia clase Alta



2.3 - Comuna Sector Pericentral Poniente



2.4 - Quinta Normal

La comuna de Quinta Normal fue creada el 6 de octubre de 1915 y se ubica en la sección central de la intercomuna de Santiago. Tiene como límites administrativos: Renca por el Norte, Estación Central y Lo Prado por el Sur, Santiago por el Oriente y Cerro Navia por el Occidente.

Corresponde a una comuna urbana consolidada sin posibilidades de expansión de suelo urbano, con una superficie que alcanza las 1.240 hectáreas (12.4 km²), que corresponde a un 0.0008% del total de la superficie de la Región Metropolitana, valor considerado bajo con relación a comunas vecinas: Santiago, Estación Central y Cerro Navia.

Posee una condición de comuna pericentral, en el contexto de las comunas del Gran Santiago, la cercanía al CBD (Central Business District) es un poderoso argumento para hablar de una localización privilegiada en el contexto de las comunas de la región, lo cual le da potenciales innegables en términos de beneficios y economías urbanas, de tal forma que en los aspectos relativos a población, actividades económicas y servicios son factores que potencian este espacio como de primer nivel para optar a una integración territorial al centro de Santiago.

Quinta Normal es un espacio de circulación en cuatro sentidos que tiende a consolidar el eje Norte Sur y es clave en la accesibilidad Centro poniente uniendo las comunas de Pudahuel, Cerro Navia y Lo Prado con el centro. Su

ubicación entre dos polos (Santiago y Sistema Pudahuel Vespucio) puede ser potenciada como centro de servicio pre-periférico de alta conectividad, es así como los ejes viales se transforman en un potencial al cual hay que prestar especial atención dado que uno de los efectos de continuidad espacial económica es una fuerte concentración del valor del suelo urbano, es decir un alto potencial de plusvalía o renta urbana. Además sus ejes viales y de transporte público permiten acceder con rapidez al centro de la capital. Por otra parte, la red vial permite una fácil conexión con ejes mayores o nacionales como Costanera Norte, Autopista Central y la Ruta 68.

La percepción sobre el destino y vocación de un espacio es fundamental en la generación de la gestión territorial, en tal sentido, Quinta Normal tiene por tradición una imagen claramente definida en dos sentidos: a) Comuna con vocación productiva y b) Comuna con vocación habitacional.

En cuanto a la población, Quinta Normal posee 104.012 habitantes, según el Censo 2002, de los cuales 50.509 son hombres y 53.503 mujeres, con un índice de masculinidad de 94.4 similar al de la Región Metropolitana. Una de las características más notables es la pérdida sistemática de población, de hecho en el período intercensal 1960 2002 el crecimiento ha sido negativo, llegando en el último periodo a menos un 10.6%. En cuanto a la distribución etaria, la

población menor de 15 años disminuyó en un 3.6% mientras que, el porcentaje de personas de 65 años o más aumentó sólo en 1.1%. Por otro lado el 51.1% de la población se concentra en el tramo de 30 años y más, lo cual asegura una población en creciente proceso de envejecimiento y por ende con una serie de nuevas demandas. Donde sólo un proceso de repoblamiento con familias jóvenes tendería a normalizar la estructura poblacional piramidal.

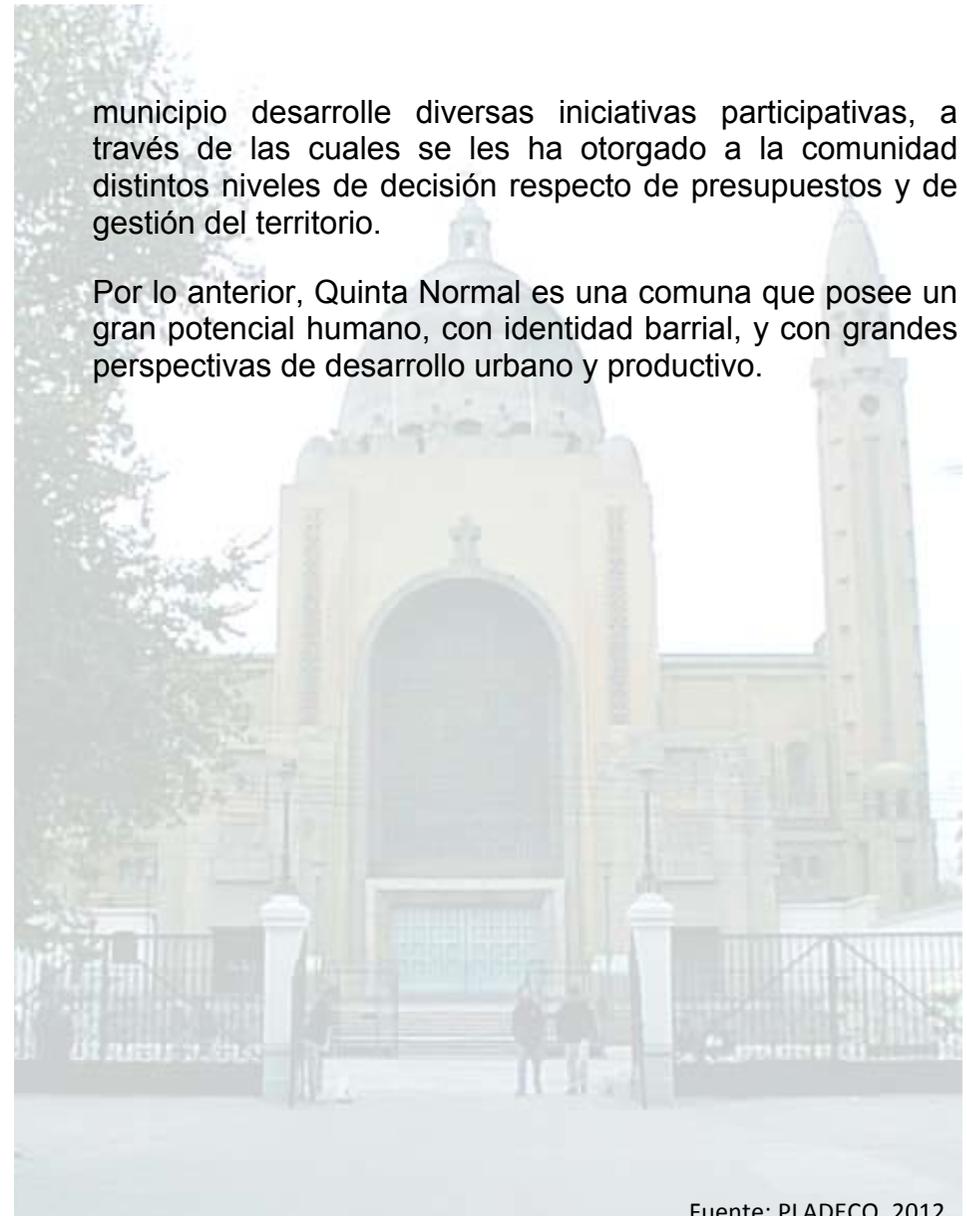
2.4.1 - Imagen Objetivo Para La Comuna De Quinta Normal

Quinta Normal posee características y una realidad similar al resto de las comunas del centro de la provincia de Santiago, sin embargo, dentro de sus principales potencialidades se encuentra la localización estratégica que le ha permitido impregnarse del desarrollo urbano proveniente principalmente desde la comuna de Santiago con la cual limita, su vocación productiva caracterizada por la concentración de un gran número de pequeñas y medianas empresas, la cultura barrial representada por la identidad que se encuentra en varios sectores de la comuna, y la participación activa de su comunidad.

Todas estas particularidades demuestran el gran potencial que existe dentro de la comuna y han permitido que el

municipio desarrolle diversas iniciativas participativas, a través de las cuales se les ha otorgado a la comunidad distintos niveles de decisión respecto de presupuestos y de gestión del territorio.

Por lo anterior, Quinta Normal es una comuna que posee un gran potencial humano, con identidad barrial, y con grandes perspectivas de desarrollo urbano y productivo.



Fuente: PLADECO, 2012.

2.4.2 - Diagnósticos Comunal

Quinta Normal, comuna pericéntrica y con buena accesibilidad respecto del resto de la ciudad, desde una perspectiva general del mercado inmobiliario, se ha quedado rezagada en cuanto a la dinámica de expansión de la industria que presenta Santiago. No obstante su cercanía al Centro de Santiago y las externalidades positivas que ésta ofrece. Podría pensarse que esas externalidades debieran permitir que la comuna tuviese un desarrollo inmobiliario atractivo y dinámico a futuro. Incluso a corto plazo.

Tal vez las razones que hayan evitado ese despegue estén en el actual Plan Regulador Comunal, que no es lo suficientemente "futurista" y no haya previsto soluciones atractivas para los inversionistas. O la falta de elementos "vendedores" en la comuna, como áreas verdes significativas, supermercados, colegios de elite, etc.

Desde un diagnóstico más local, la comuna se ha caracterizado por mantener cierto grado de homogeneidad en cuanto al tipo de edificación y la altura de ésta, primando una imagen horizontal, acentuada por la preponderancia de edificaciones continuas, levantadas directamente sobre la línea de cierre y sin antejardín, pero con patios posteriores. También da la impresión de homogeneidad en cuanto a la materialidad. Es una comuna que se percibe como "antigua". Aún cuando lo "tradicional" podría constituir un buen y atractivo gancho para capturar nuevos habitantes.

La realidad del mercado habitacional actual se puede catalogar de pasiva: no son muchas las ofertas que actualmente se ofrecen al mercado. Particularmente en cuanto a las viviendas usadas. En lo que respecta a viviendas nuevas, tampoco hay gran oferta en lo que sean casas unifamiliares. Sin embargo, ha ido surgiendo una serie de edificios habitacionales que concentran en este momento la oferta de viviendas nuevas. Estos edificios se han emplazado preferentemente en predios cercanos al límite con la comuna de Santiago (eje Matucana), para aprovechar el impacto comercial (precio de departamentos, se supone) que genera esa comuna. Pero también se han levantado en esa área aprovechándose de los grandes paños que han dejado las industrias que funcionaba allí, y que han decidido trasladar sus instalaciones hacia otros sectores de la capital. Preferentemente hacia el sector norte y nor-poniente.

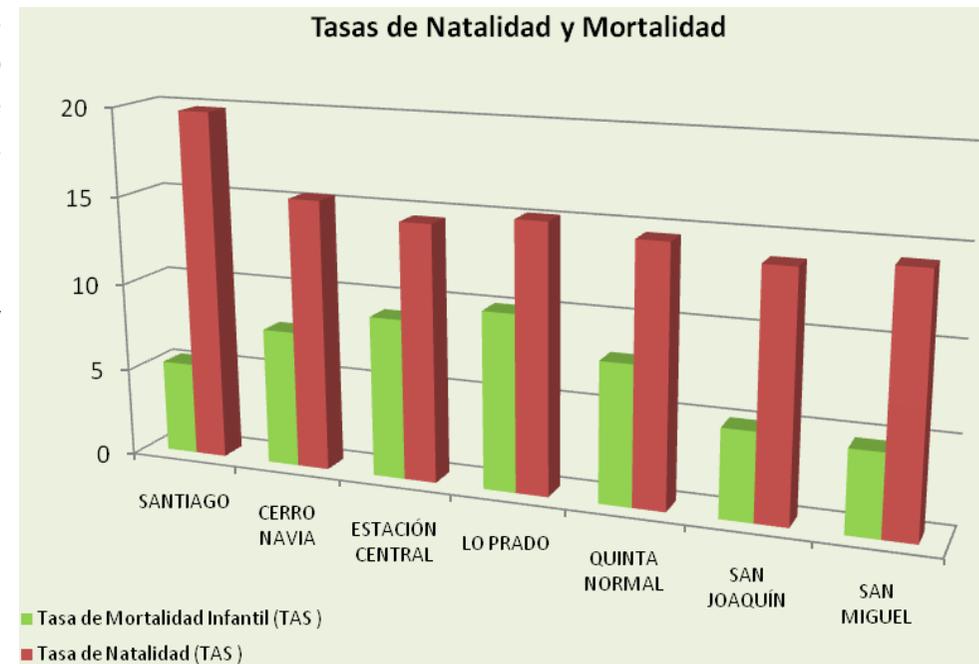
Por otro lado, un porcentaje significativo de la superficie de la comuna ha sido declarado bajo subsidio de recuperación urbana. Ello debiera atraer el interés de las inmobiliarias hacia esta zona de la ciudad, reemplazando las antiguas edificaciones por nuevas. Es - por lo menos- la imagen que tiene la Municipalidad respecto de su territorio urbano.

2.4.3 - Diagnósticos Regional

se confeccionaron cuadros comparativos por áreas temáticas considerando seis comunas del territorio metropolitano y que ayudaron a situar la comuna dentro de parámetros tangibles y medibles de acuerdo a estadísticas del año 2008, y a los datos entregados por el Sistema Nacional de Indicadores Comunales (SINIM): Santiago, Cerro Navia, Estación Central, Lo Prado, San Joaquín y San Miguel. Escogidas por su similitud geográfica, demográfica y presupuestaria.

2.4.4. Área De Caracterización Comunal.

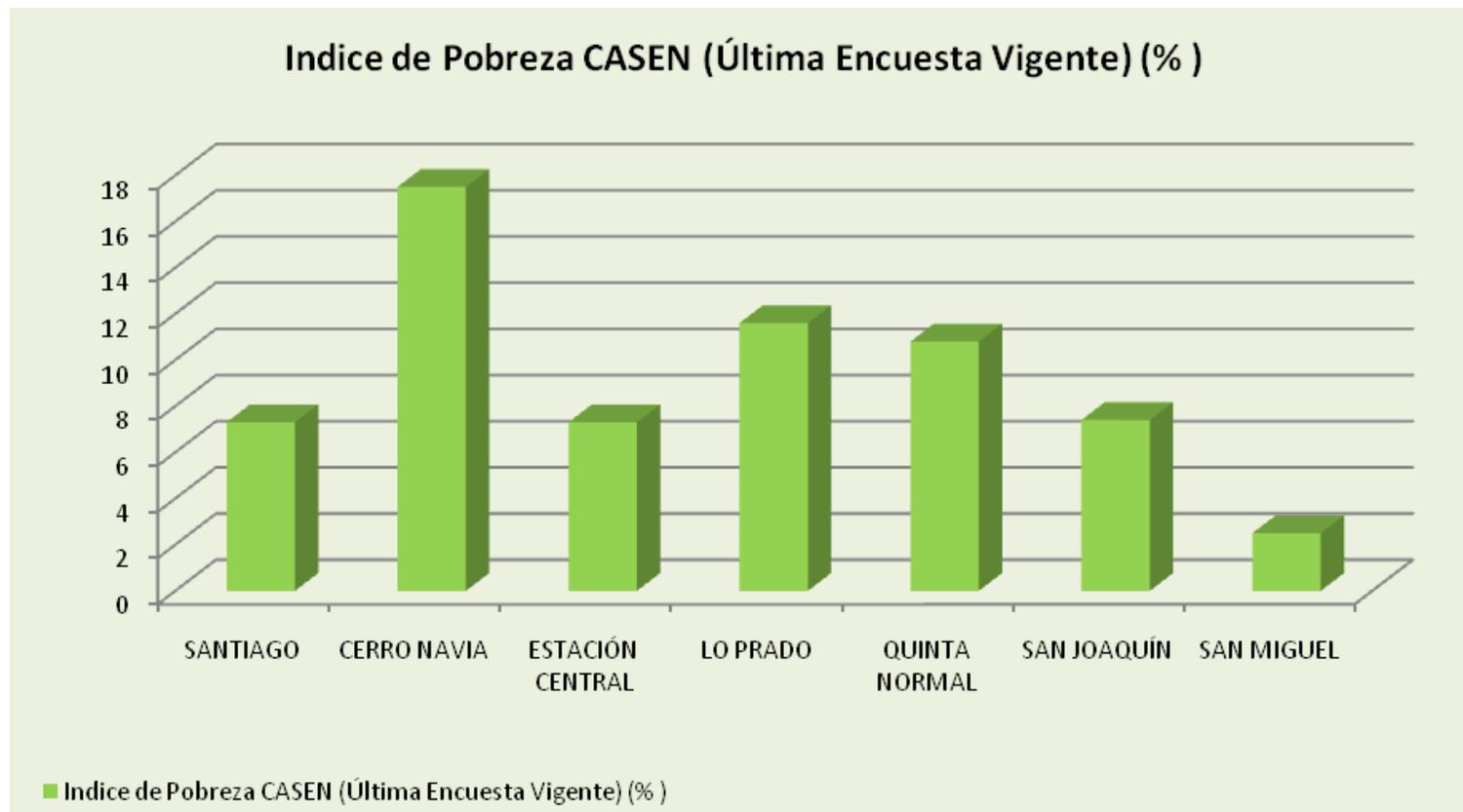
En esta área podemos destacar que la comuna posee la cuarta Tasa de Natalidad con un 14,55%, bajo el promedio de las comunas en estudio un 0,78%, y que su Tasa de Mortalidad Infantil se ubica en el quinto lugar con un 7,91%, un porcentaje de los más altos superada sólo por Estación Central y Lo Prado que poseen tasas de 9,09% y 10,02% respectivamente.



Fuente: SINIM, 2009.

2.4.4.1 - Área Social Y Comunitaria

Quinta Normal posee un índice de pobreza, según la última encuesta CASEN, de 10,8% lo que la sitúa dentro de las comunas más pobres, superando el promedio en 1,6%.



Fuente: SINIM, 2009.

En cuanto a la tasa formal de organizaciones comunitarias, Quinta Normal (9) posee una de las mayores tasas superada sólo por Estación Central (13).



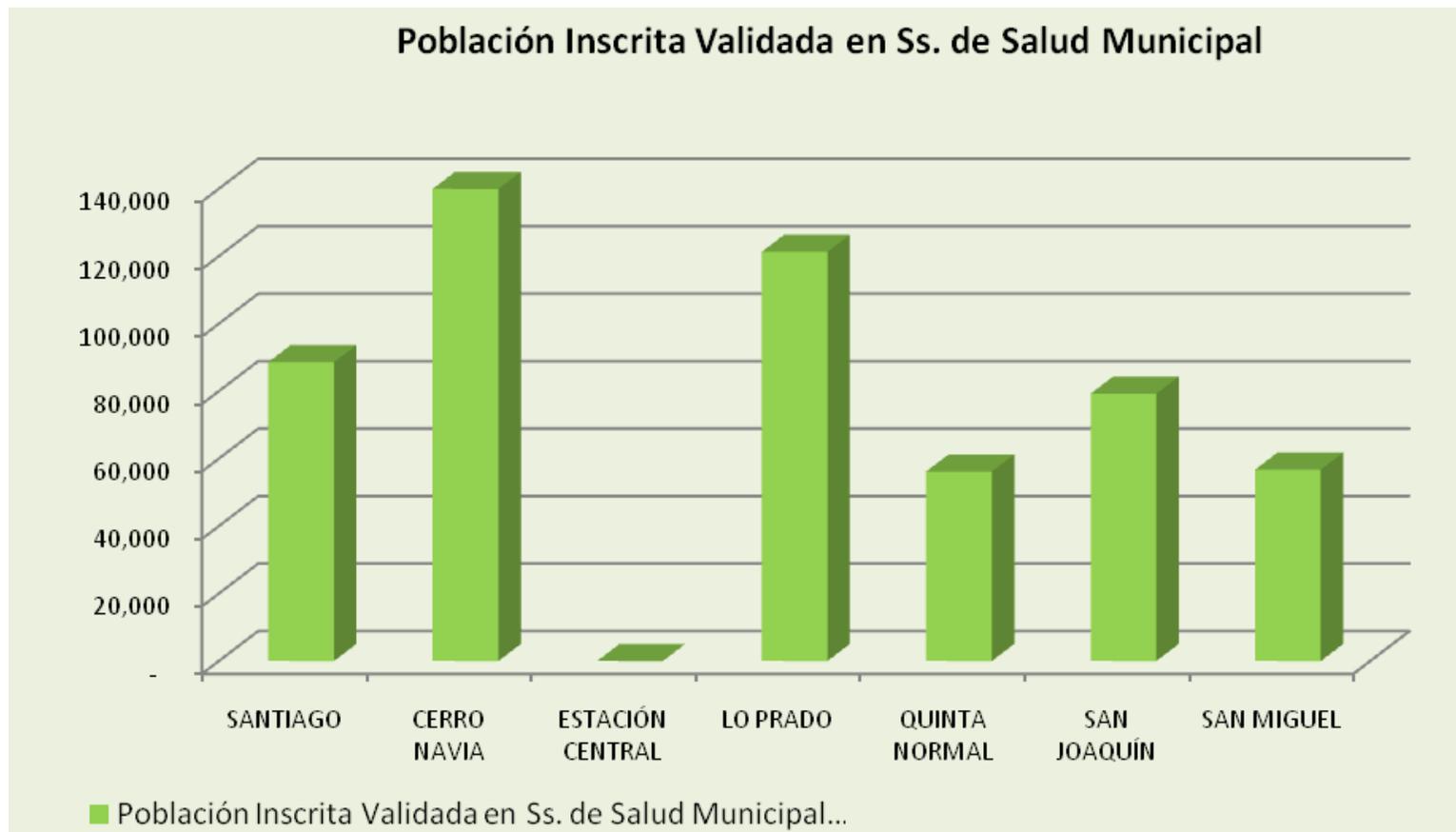
2.4.4.2 - Área Salud

Con respecto a esta área, Quinta Normal cuenta con seis establecimientos municipales (dos CESFAM, un COSAM, dos CECOF y un SAPU), con un total de Población Inscrita Válida de 56.167 personas. La Cobertura de Salud Primaria Básica es de un 60,93%, y aunque dentro de las comunas analizadas se encuentra con la mayor desventaja, es importante señalar que entre 2003 y 2008 la cobertura aumentó en un 50%.

MUNICIPIO	Población Inscrita Validada en Ss. de Salud Municipal (FONASA) (PERS)	Cobertura Salud Primaria (%)	Ppto. Salud Municipal (Ingreso Total Percibido Sector Salud) (M\$)	Aporte MINSAL (per cápita) respecto del Ingreso Total del Sector Salud (%)	Gasto Total (Devengado) del Sector Salud Municipal (M\$)	Gasto Anual Área Salud por Habitante Inscrito Validado (Población Según Decreto Anual MINSAL) (M\$)	Porcentaje de Inversión Real en Salud (%)
SANTIAGO	88,574	50.55	4,479,046	54.81	4,344,830	49	0
CERRO NAVIA	139,959	No informado	8,886,474	70.73	7,023,857	50	13.75
ESTACIÓN CENTRAL	Sin Servicio	Sin Servicio	Sin Servicio	Sin Servicio	Sin Servicio	Sin Servicio	Sin Servicio
LO PRADO	121,272	No informado	5,528,403	60.01	5,839,311	48	0.03
QUINTA NORMAL	56,167	60.93	2,539,330	51.06	3,056,966	54	0.86
SAN JOAQUÍN	79,238	95.31	3,198,568	67.38	3,197,650	40	0
SAN MIGUEL	56,721	76.92	2,620,046	69.93	2,870,437	51	0

Fuente: SINIM, 2009.

El Ingreso Total del área es el menor con M\$2.539.330. , pero su Gasto Total Devengado, aún cuando se encuentra entre los menores, supera a San Miguel con \$3.056.966. . En cuanto a la Inversión Real en Salud, se presenta la misma característica antes descrita con un 0,86%, superando en este índice a la comuna de Lo Prado.



2.4.4.3 - Área Educación

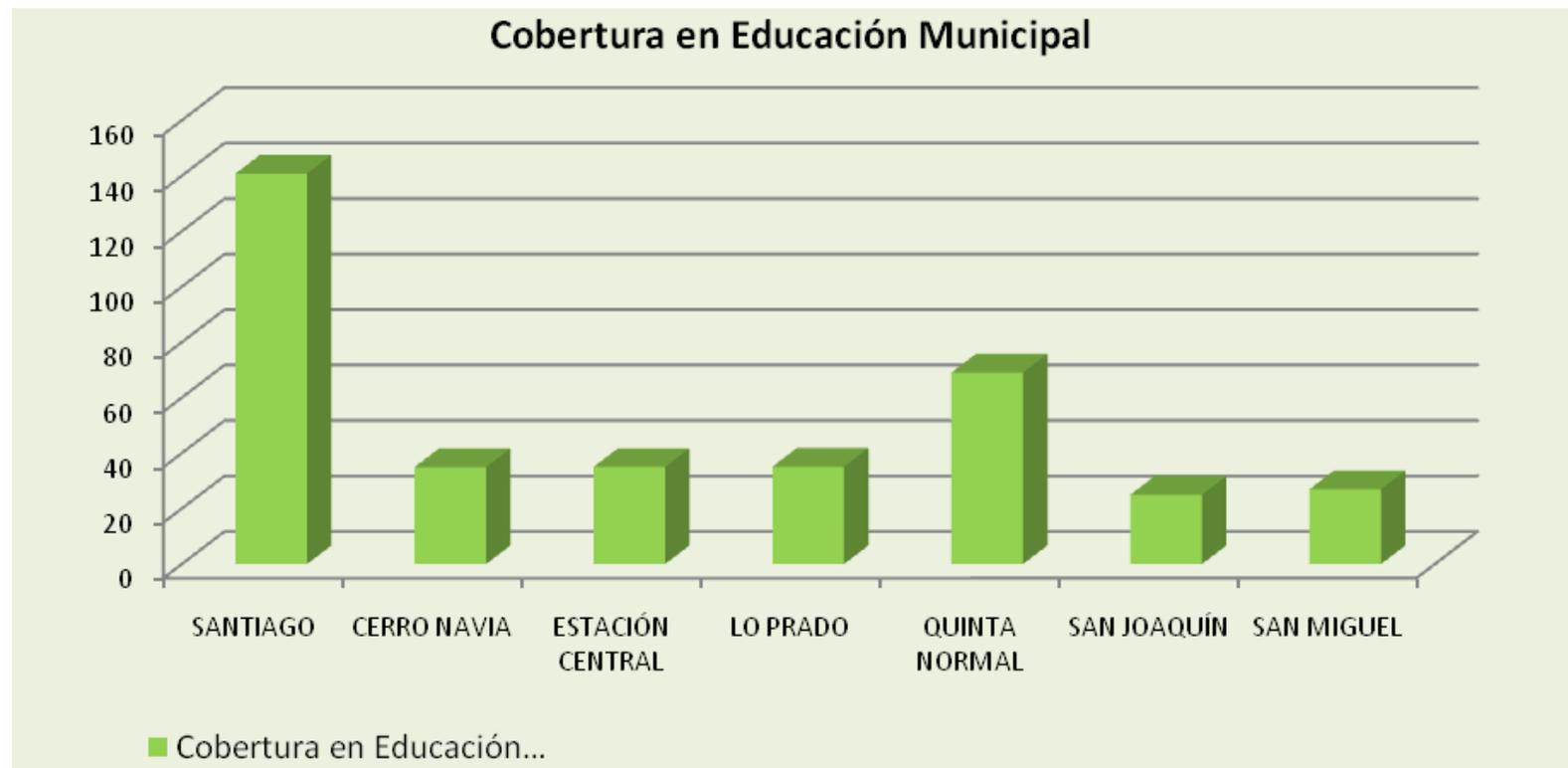
La comuna presenta altos índices de Cobertura en Educación Municipal (69,08%) y Porcentaje de Asistencia Escolar Comunal (90,44%), superados sólo por los índices de la comuna de Santiago.

La Matrícula de Enseñanza Municipal ocupa el segundo lugar de la tabla con 12.938 matrículas y los resultados porcentuales, en cuanto a los Puntajes de PSU igual o superior a los 450 puntos, son los más altos del sector poniente con un 39,66%.

MUNICIPIO	Cobertura en Educación Municipal (%)	Asistencia Escolar Comunal (%)	Matrícula Promedio Mensual Establecimientos de Educación Municipal (PERS)	Escolaridad Promedio de la Población (P Tj)	Puntajes PSU Igual o Superior a 450 Ptos. en Establecimientos Municipales de Educación (%)	Puntajes PSU Igual o Superior a 450 Ptos. en Establecimientos Particulares Subvencionados de Educación (%)	Subvención respecto al Ingreso Total Percibido Sector Educación (%)	Inversión Real Sector Educación (M\$)	Gastos en Personal del Área Educación respecto del Aporte Subvención MINEDUC (%)
SANTIAGO	140,79	82,02	38.541	11,80	76,02	71,13	49,75	820.627	157,66
CERRO NAVIA	34,96	83,79	12.343	8,84	17,09	34,19	62,50	377.14	118,40
ESTACIÓN CENTRAL	35,02	83,67	8.817	10,29	30,33	71,59	72,22	144.711	140,25
LO PRADO	35,14	85,03	7.848	9,66	18,57	63,01	78,69	95.328	110,56
QUINTA NORMAL	69,08	90,44	12.938	9,98	39,66	61,00	71,23	175.617	114,85
SAN JOAQUÍN	25,04	85,41	4.565	9,81	40,08	42,49	71,93	0	131,15
SAN MIGUEL	26,98	86,51	4.269	11,29	53,56	61,39	50,07	0	144,60

Fuente: SINIM, 2009.

En cuanto a la subvención percibida, Quinta Normal se encuentra dentro del promedio llegando a un 71,23%, sin embargo, el porcentaje de esta subvención que se debe utilizar en Gastos del Personal sobrepasa lo percibido alcanzando un 114,85%, realidad que se presenta en todas las comunas en estudio.



2.4.4.4 - Área Económica

Con respecto al área de gestión económica, Quinta Normal es una de las comunas con los mayores montos en cuanto a Ingreso Total Municipal Percibido y Gasto Total Municipal Devengado, superada sólo por las comunas de Estación Central y Santiago. En cuanto a los demás índices expuestos en la tabla comparativa, la comuna presenta montos y porcentajes que la sitúan como municipio promedio, que definidos por la Subdere, corresponde a una comuna de clase media baja.

MUNICIPIO	Ppto. Municipal (Ingreso Total Percibido) M\$	Disponibilidad Presupuestaria Municipal x Hab. M\$ (TAS)	Gasto Municipal (Gasto Total Devengado) M\$	Participación de Gastos Corrientes en el Gasto Total (%)	Participación Gasto en Personal en Gastos Corrientes (%)	Participación de la Inversión en el Gasto Total (%)	Participación de Transferencias Corrientes sobre los Gastos Corrientes (%)	Asistencia Social (M\$)
SANTIAGO	89.505.089	510,84	87.013.634	94,02	23,37	4,24	52,77	141.935
CERRO NAVIA	9.890.432	70,88	10.022.496	89,22	30,88	3,27	32,93	95.172
ESTACIÓN CENTRAL	11.107.994	94,49	13.086.526	86,80	31,53	2,07	22,54	35.098
LO PRADO	9.039.618	94,00	9.004.659	93,03	30,69	3,57	24,81	42.658
QUINTA NORMAL	10.537.720	114,31	11.413.688	86,41	31,26	5,73	43,90	57.491
SAN JOAQUÍN	7.517.027	90,41	8.144.138	89,11	32,83	9,07	27,13	70.504
SAN MIGUEL	8.415.935	114,12	8.379.376	96,76	38,92	1,26	36,48	53.691

Fuente: SINIM, 2009.

El nivel de desempleo que posee Quinta Normal en comparación con la Región Metropolitana es bastante similar llegando a un 9,7% y a un 9,9% respectivamente durante el 2008. Este porcentaje, aunque es bastante significativo para la comuna, sigue la misma tendencia regional, lo cual muestra la relevancia y el impacto que generan las políticas nacionales pro empleo. Ante esta situación, es de suma importancia incentivar y motivar el mercado comunal para poder revertir esta variable que tanto impacto genera en la comunidad.



Fuente: SINIM, 2009.

2.4.4.5 - Área Territorial

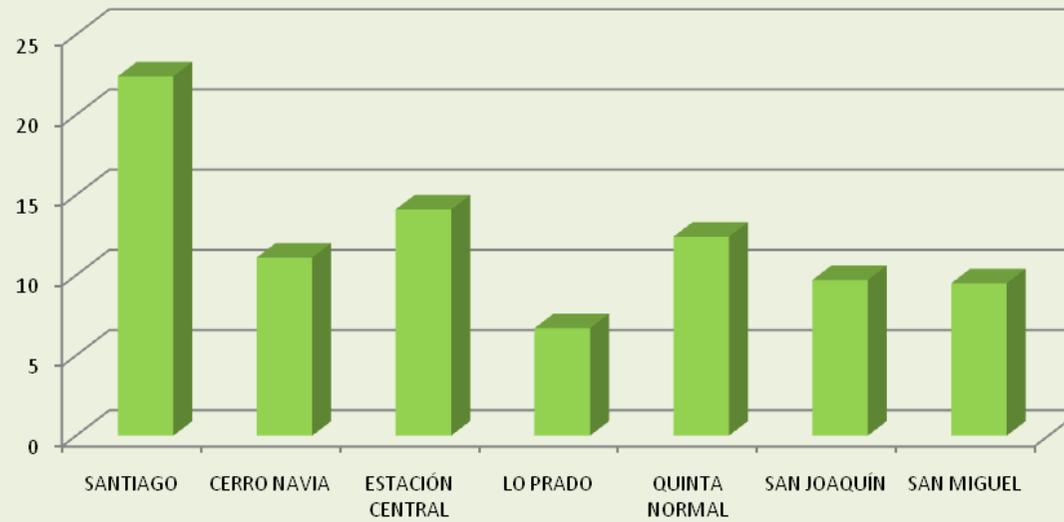
En este ítem se observa que Quinta Normal posee una superficie de 12,4 Km.², esto es, dentro del rango promedio comunal.

Considerando la cantidad de áreas verdes con mantenimiento por habitante, la comuna presenta la tasa más baja con 1,28 m² por habitante, lo que está muy por debajo del promedio comunal que llega a 2 m² y a lo recomendado por la Organización Mundial de la Salud, 9 m².

MUNICIPIO	Superficie Total Comunal en Km2	M2 de Areas Verdes con Mantenimiento por Habitante	Propiedades de Dominio Municipal N°	Avalúo Fiscal de las Propiedades de Dominio Municipal M\$	% Estimado de Construcciones con Recepción Definitiva sobre el Total de Roles de Predios, Informado por el SII
SANTIAGO	22,40	7,83	301	111.038.000.000	0,34
CERRO NAVIA	11,10	No informado	57	6.912.451.159	No informado
ESTACIÓN CENTRAL	14,10	5,01	239	11.279.740.248	0,22
LO PRADO	6,70	2,95	129	6.670.798.933	0,48
QUINTA NORMAL	12,40	1,28	56	6.705.933.172	0,42
SAN JOAQUÍN	9,70	3,89	16	7.569.703.203	0,36
SAN MIGUEL	9,50	0,00	30	13.178.360.654	0,14

Fuente: SINIM, 2009.

Superficie Total Comunal en Km2



M2 de Areas Verdes con Mantenimiento por Habitante



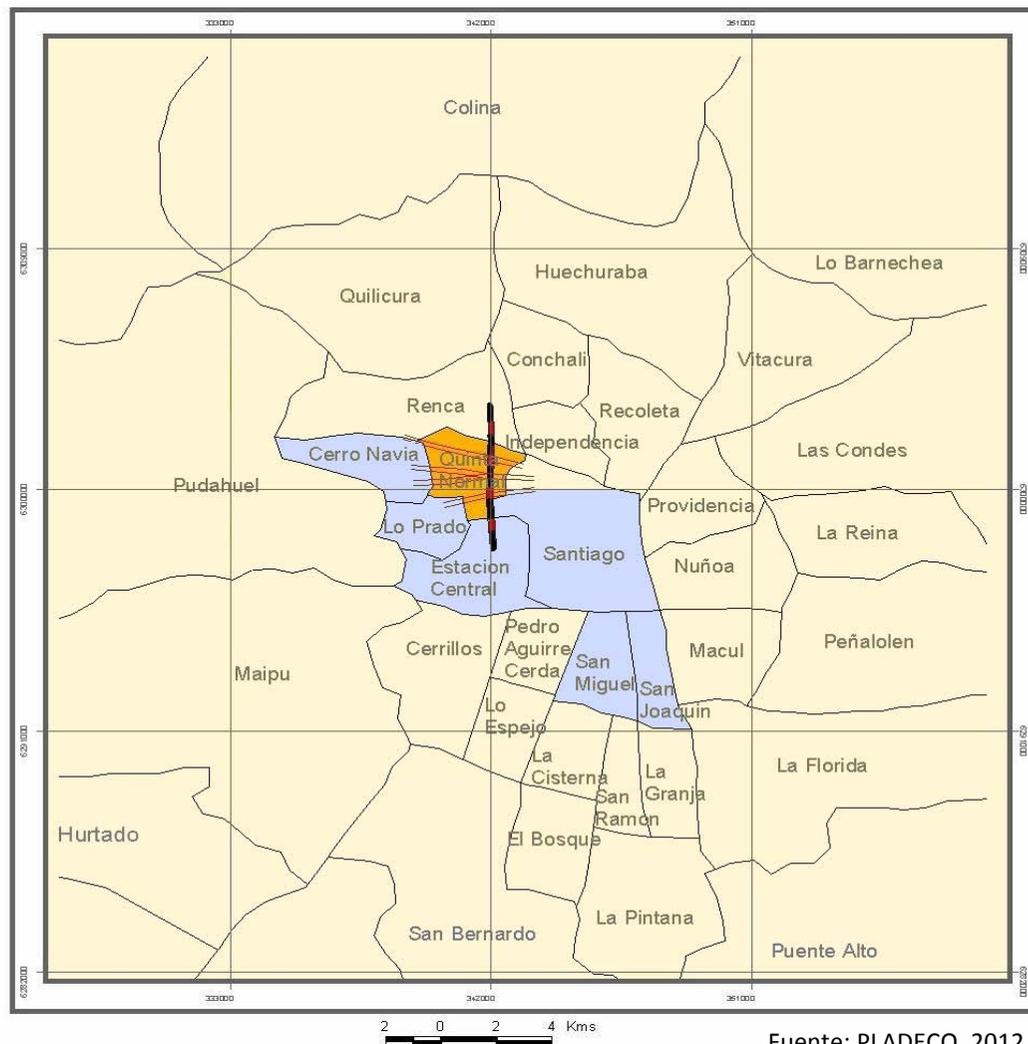
■ M2 de Areas Verdes con Mantenimiento por Habitante

Fuente: SINIM, 2009.

QUINTA NORMAL EN EL CONTEXTO REGIONAL

SIMBOLOGÍA

COMUNAS PARA COMPARACION



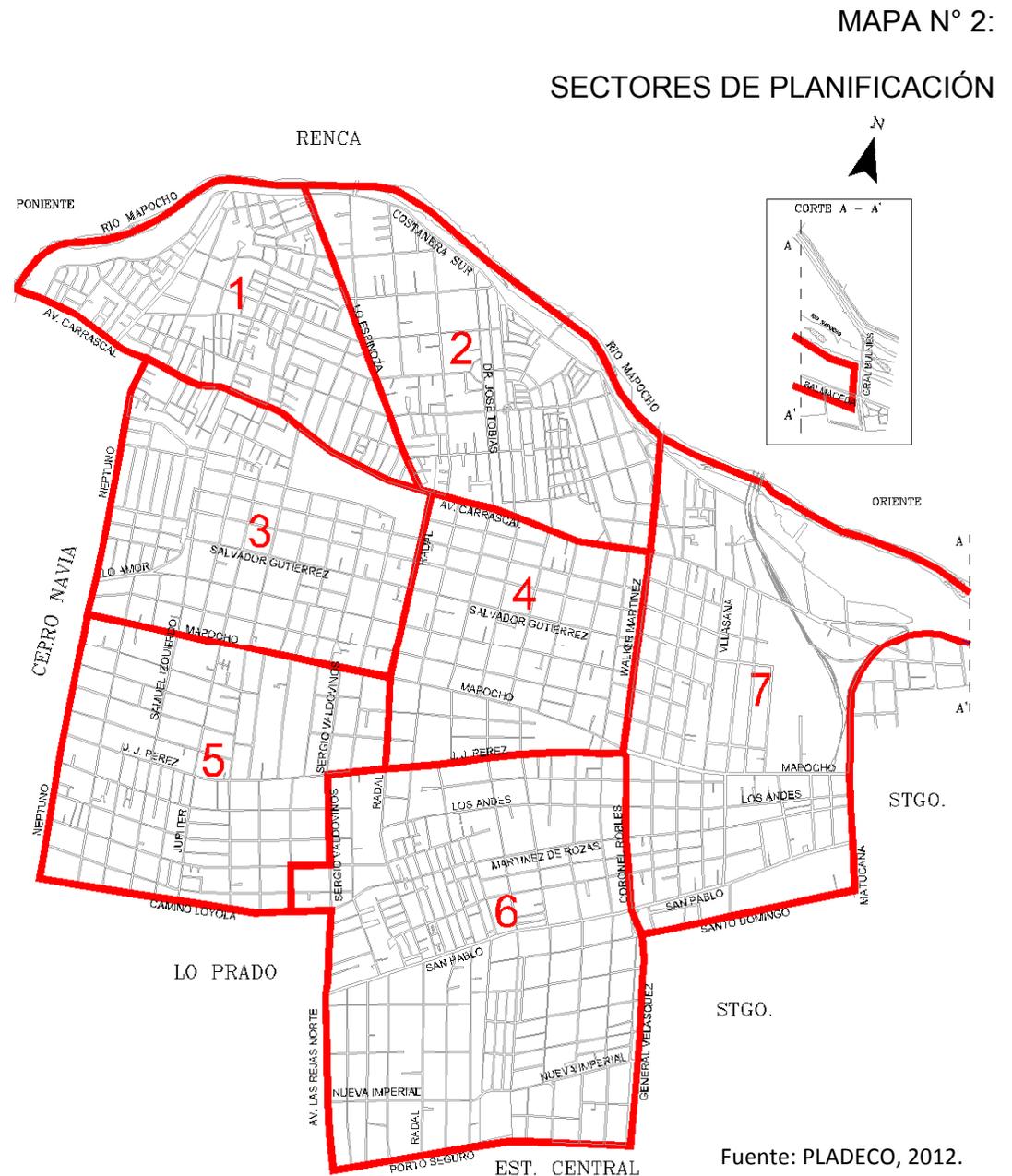
Fuente: PLADEC, 2012.

2.4.5 - Diagnóstico Sectorial

La comuna de Quinta Normal fue fundada el 5 de octubre de 1915. Se aproxima al cumplimiento del centenario de su fundación, acontecimiento que desde la actual visión tecno política constituye la oportunidad para potenciar la búsqueda de un desarrollo social, económico y territorial sustentable y armónico en el tiempo proyectado.

En este contexto, se realizó la recopilación de información pertinente, a través de fuentes documentales y directas, el procesamiento y análisis de datos, a objeto de obtener como productos los diagnósticos comunal, territorial y temático y las correspondientes conclusiones preliminares que entregaron una visión cuantitativa y cualitativa de la realidad comunal.

Para facilitar el análisis se utilizó la división de siete sectores predefinidos por el municipio y se definieron tres grandes áreas temáticas: social, económica y territorial. En cada una de ellas, se analizó una serie de variables con sus respectivos indicadores, a partir de los cuales se extrajo los principales elementos que, sirvieron de línea base para la elaboración de los lineamientos estratégicos comunales.



Fuente: PLADECO, 2012.

2.4.6. Diagnóstico Social

Aspectos Demográficos

La comuna de Quinta Normal posee un total de población de 104.012 habitantes, según Censo 2002, correspondiendo al 1,7% de la población de la Región Metropolitana, la cual asciende a los 6.061.185 habitantes.

Al observar la Tabla N° 1 se puede establecer que, conforme a los rangos de edad predefinidos, la mayor concentración de población a nivel comunal se ubica entre los 0 a 29 años con un 48% correspondiendo mayoritariamente a hombres. Enseguida, en el rango de 30 a 59 años se ubica el 39% siendo levemente superior la población femenina. Y, finalmente, en el rango de 60 y más, se ubica el 13%, también, con predominio de la población femenina.

Como ya es sabido, la comuna ha experimentado un significativo descenso de su población durante la última década, basta señalar que, al año 1992 la población comunal alcanzaba a los 116.349 habitantes, observándose una variación intercensal del -10,4%. Sin embargo, en los últimos tres años, y como consecuencia de la Renovación Urbana de la comuna, Quinta Normal ha experimentado un aumento de población debido a la creciente construcción de edificios habitacionales. Lamentablemente, se tendrá que esperar hasta la aplicación del próximo Censo para poder comprobar esta situación.

Tabla N°1

Edad	Hombre	Mujer	Total
0-29	24.047	23.362	47.409
30-59	19.694	20.696	40.390
60 y más	6.768	9.445	16.213
Total	50.509	53.503	104.012

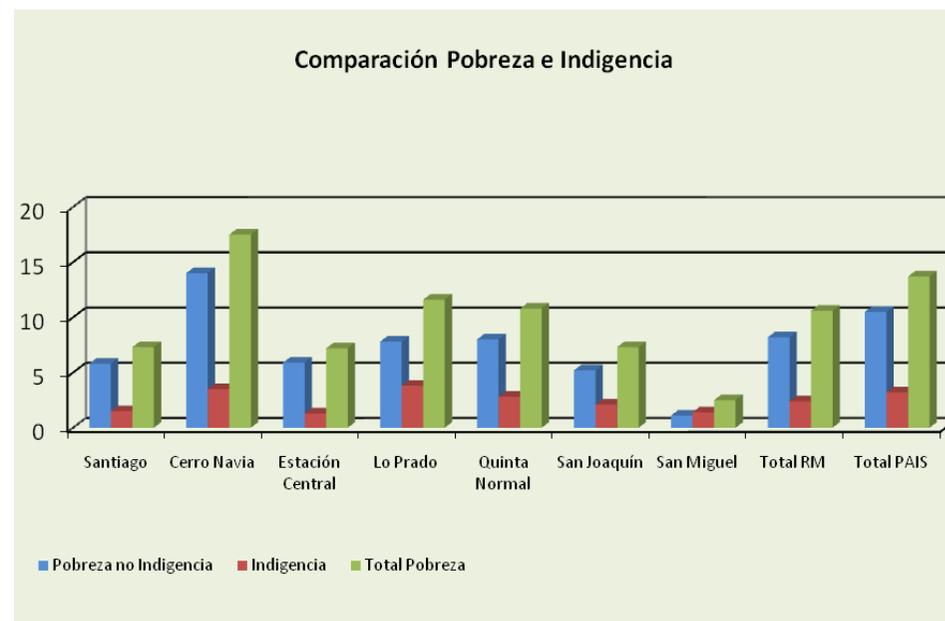
Fuente: INE, Censo 2002.

Distribución de la Pobreza

En lo relacionado con focalización de la pobreza en el ámbito comunal, conforme a la información obtenida en la encuesta CASEN 2006, se puede observar que un 2,8% de la población se ubica en el nivel de indigencia o extrema pobreza y un 8%, se concentra en el rango de pobreza no indigente.

Comparando los niveles de pobreza e indigencia, entre comunas y respecto de la Región Metropolitana y el País, es posible apreciar que todas las comunas muestran una tendencia proporcional homogénea, salvo San Miguel que presenta un nivel de indigencia mayor al de pobreza no indigente.

En el caso de Quinta Normal, es importante apreciar, que presenta niveles de pobreza bastante altos, sólo superados por las comunas de Cerro Navia y Lo Prado, que además, superan los niveles que existen en toda la Región Metropolitana.



Fuente: SINIM, 2009.

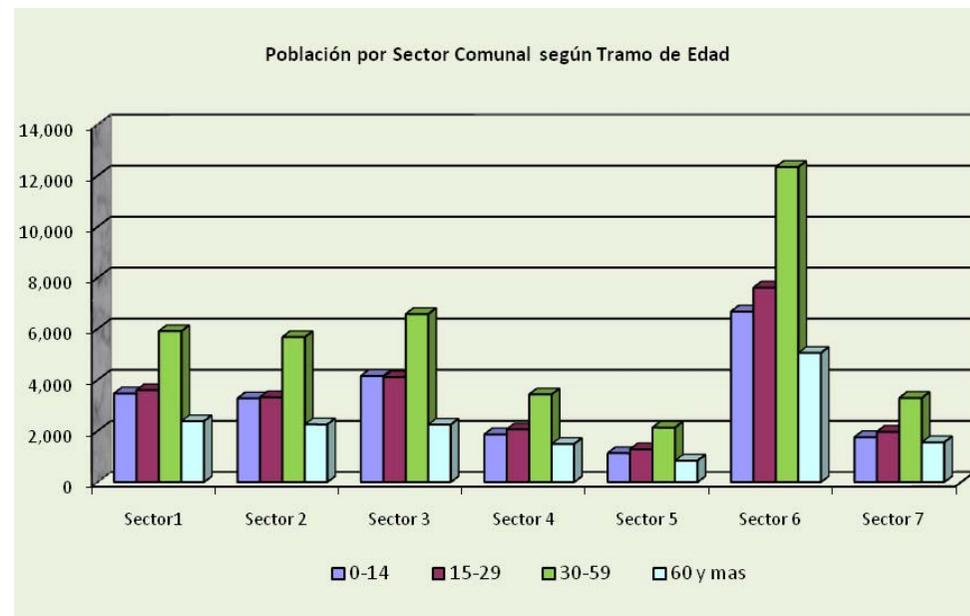
Grupos Prioritarios

En relación con la distribución de la población comunal por sectores, como se puede observar en el gráfico N° 1, el sector 6 posee la mayor concentración poblacional, es decir, 31% del total, seguido de los sectores 3 y 1, con 16,7% y 15% respectivamente.

Respecto a la tendencia observada por tramos de edad, según lo representado en el mismo gráfico, en todos los sectores se evidencia el predominio de los segmentos infanto juvenil y adulto. En tanto que, la población adulta mayor representa el menor porcentaje de la población, aunque, se puede inferir la existencia de una clara tendencia al aumento en las próximas décadas, (envejecimiento poblacional).

Finalmente, al hacer referencia a los grupos prioritarios se debe indicar, también, que la población discapacitada a nivel comunal, representa sólo un 2,6% del total. Lo mismo se observa en lo concerniente a las diversas etnias, principalmente, mapuche y otras, las que representan sólo un 2,84%.

Se debe destacar que, a nivel local corresponderá actualizar y evaluar permanentemente dicha información, buscando la pertinencia en el diseño de las próximas políticas comunales orientadas a los grupos etéreos predominantes.



Salud

La comuna conforme a lo observado en la tabla N° 2, cuenta con dos Centros de Salud Familiar (CESFAM), Garín y Lo Franco; un Centro de Salud Mental (COSAM); dos Centros Comunitarios de Salud Familiar (CECOF); un Servicio de Atención Primaria de Urgencia (SAPU); una Sala de Rehabilitación (SALA PAME); y una Unidad de Atención Oftalmológica (UAPO).

A lo anterior, se debe agregar la atención brindada por el Consultorio Andes y del Hospital Félix Bulnes, que se encuentran en la comuna pero dependen directamente del Servicio de Salud Occidente.

Cabe señalar que los establecimientos dependientes de la Corporación de Desarrollo Comunal, se encuentran implementado y funcionando como Centro de Salud Familiar (CESFAM) y Centro de Salud Mental (COSAM), con un enfoque preventivo más que curativo, es decir, la intervención del equipo de salud y es una perspectiva biosicosocial, de este modo, la percepción ciudadana de una mejor calidad de atención

Tabla N° 2

Tipo Establecimiento	Nombre	Dependencia	Ubicación
Hospital Base	Félix Bulnes	S.S.M.O.	Quinta Normal
Consultorio	Andes	S.S.M.O.	Quinta Normal
Consultorio-CESFAM	Lo Franco	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal
Consultorio-CESFAM	Garín	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal
COSAM	Quinta Normal	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal
CECOF	Catamarca	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal
CECOF	Antumalal	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal
SAPU	Garín	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal
SALA REHABILITACIÓN	Sala Pame	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal
ATENCIÓN OFTALMOLÓGICA	UAPO	Corp. Comunal de Desarrollo	Quinta Normal

Fuente: Corporación Comunal de Desarrollo, 2009.

Educación

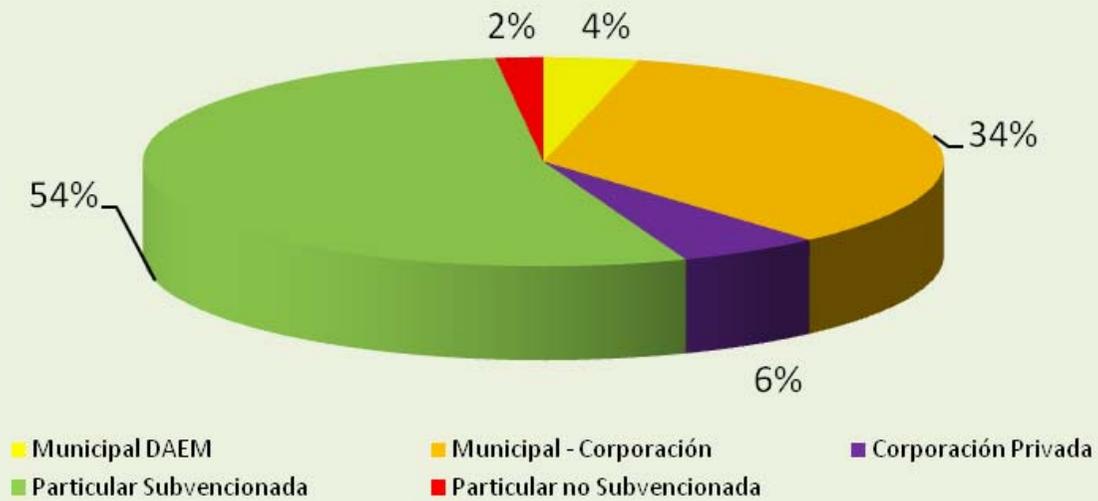
En el ámbito educacional comunal, se puede señalar que, existen 20 establecimientos educacionales municipales, los que representan el 38,5% del total comunal, 18 de ellos pertenecientes a la Corporación de Desarrollo Comunal y 2 al Departamento de Educación Municipal. En tanto que, la disponibilidad de establecimientos particulares subvencionados asciende a 28, representando el 53,8%; particulares no subvencionados a 1 con un 1,9%; y corporación privada a 3 con un 5,8%; tal como se observa en el gráfico N° 4. Es necesario señalar

que la comuna no posee Centros de Formación Técnica, ni Institutos Profesionales, ni Universidades.

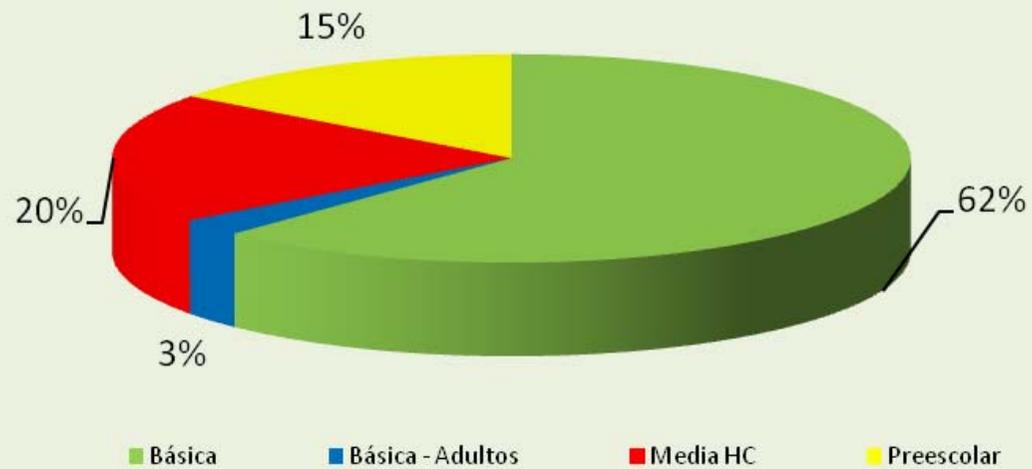
Respecto del Nivel Escolar que posee la oferta educativa en Quinta Normal, del total de 52 establecimientos educacionales existentes, y sumados los 11 establecimientos preescolares, se tiene que el Nivel de Educación Básica posee un 73%, la Educación Básica para Adultos un 3%, la Educación Media HC un 20% y el nivel Preescolar un 15%.

Por otra parte, en Quinta Normal el 60% de los establecimientos educacionales poseen vacantes, y de ellos, un 6% corresponde a establecimientos dependientes de la Municipalidad DAEM, un 48% de la Municipalidad Corporación, y un 45% de Particulares Subvencionados. Estos resultados junto con la disminución de matrículas que se observa año a año, demuestran que es necesario realizar una optimización de la oferta derivada de la municipalidad, que permita utilizar los recursos disponibles de manera más eficiente.

**Establecimientos Educativos según dependencia administrativa
Año 2009**



**Establecimientos Educativos según Nivel Escolar
Año 2009**



Fuente: SINIM, 2009.

Cultura

En la actualidad el desarrollo de proyectos y actividades culturales y artísticas de la comuna, se expresa en el trabajo que realizan dos dependencias municipales. Por una parte se encuentra el **Departamento de Cultura**, dependiente administrativamente de la Dirección de Desarrollo Comunitario, que en lo operativo cuenta con un profesional a cargo, su objetivo es contribuir al desarrollo artístico y cultural de la comuna.

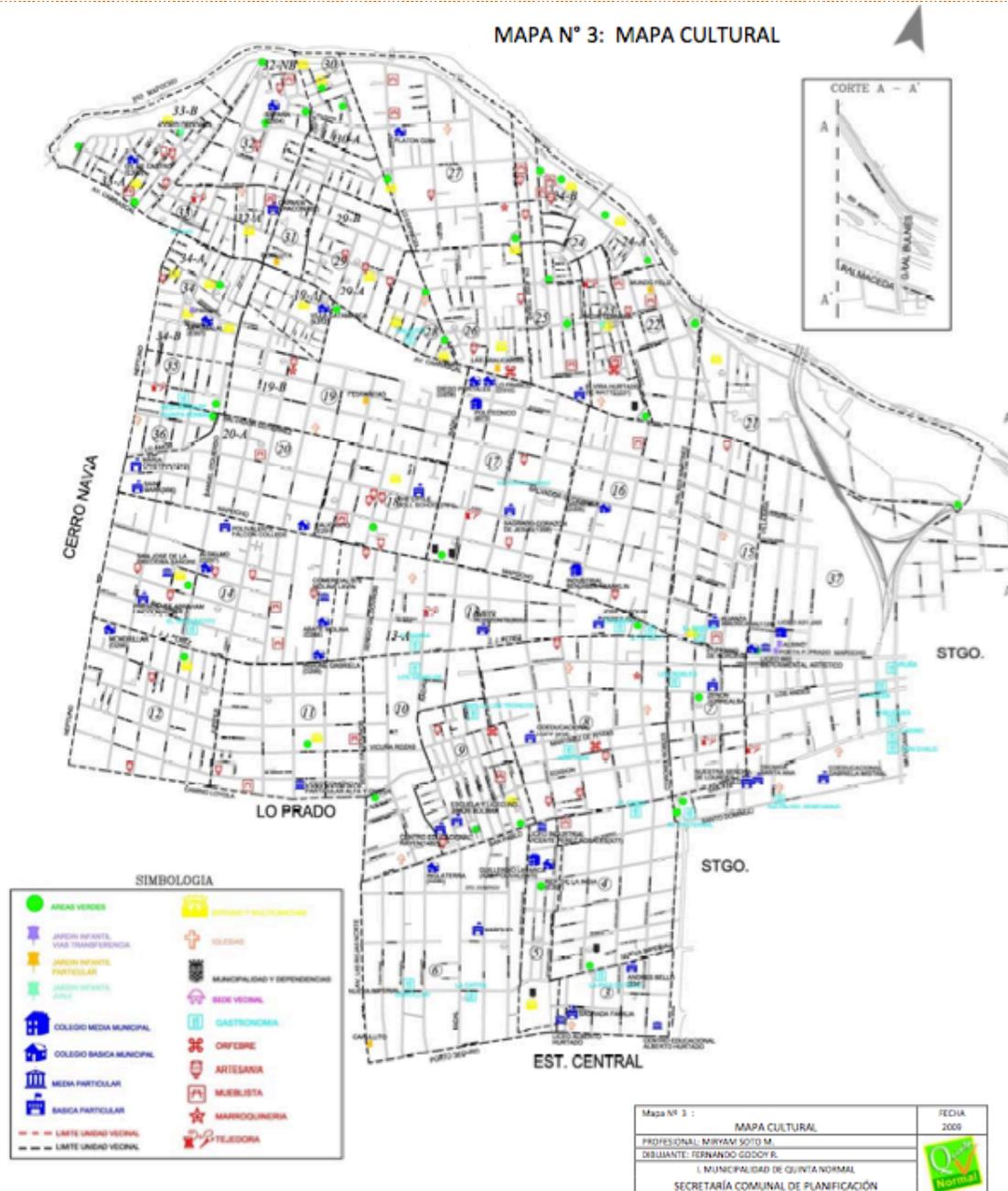
Las funciones son amplias, y en este corto período de funcionamiento se han centrado en tres de las líneas antes descritas: promover la creación artística y cultural, desarrollar espacios de formación y establecer contacto con otras instituciones. Cabe mencionar que el profesional a cargo no tiene exclusividad en las temáticas de cultura, puesto que desarrolla además funciones asociadas a la oficina de la juventud, y a proyectos sociales.

Por otra parte se encuentra el **Departamento de Relaciones Públicas**, con dependencia directa del Administrador Municipal, que si bien no planifica en forma conjunta todas las actividades con el Departamento de Cultura, ha desarrollado cooperación operativa y logística en actividades de carácter masivo.

En síntesis, se detectan dos líneas de acción, que apuntan a diferentes objetivos, una a través del Departamento de Relaciones Públicas referido a espectáculos masivos, eventos recreativos de convivencia y encuentro comunitario, orientado a diferentes grupos etéreos, coherente con el perfil de las actividades realizadas. Otra línea, a cargo del Departamento de Cultura, se enfoca a actividades de formación a través de talleres o encuentros, con un enfoque territorial y de fortalecimiento de la cultura local.

En cuanto a la información disponible, se cuenta con información catastral referida a la actividad artesanal de la comuna, a la actividad gastronómica, una base de datos de las organizaciones sociales, así como también, la información levantada en la jornada de participación referente a un mapeo de actores culturales realizada durante el año 2008.

MAPA N° 3: MAPA CULTURAL



Fuente: PLADECO, 2012.

Deportes y Recreación

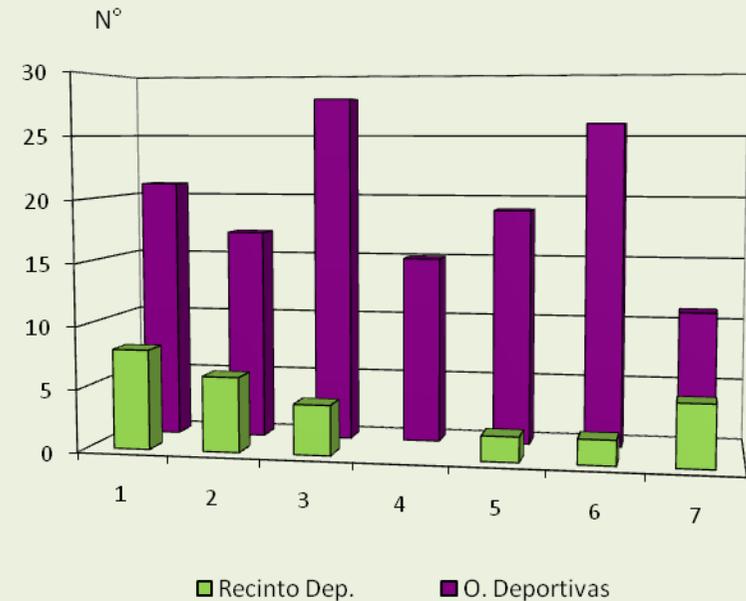
El deporte representa una de las prácticas humanas más saludables, sus beneficios se

materializan, tanto en el aspecto físico, como en el aspecto mental, traducido en el antiguo aforismo “mens sana in corpore sano”. En este sentido, el 01 de agosto de 2004 se creó la Corporación Municipal de Deportes, CORMUDEP, con un importante apoyo municipal.

En el ámbito comunal, existen un total de 27 recintos deportivo recreativos, de ellos un 27%

son administrados por el Municipio, en tanto que, el 73% restante se encuentran traspasados en como dato a diversas organizaciones deportivas locales.

Número de Organizaciones y Recintos Deportivos por Sector Comunal



2.4.7 - Diagnóstico Territorial

Plano Regulador Comunal

Respecto al Plano Regulador Comunal vigente, el cual data de 1987 y que –según la realidad

Actual se encontraría obsoleto, es necesario mencionar, en primera instancia que, se encuentra en proceso de actualización, dada la relevancia que posee en el ámbito de la planificación territorial y la existencia de un vínculo estratégico con el Plan de Desarrollo Comunal.

Según lo anterior, y conforme a la normativa establecida por el Plano Regulador

Metropolitano de Santiago actualmente en vigencia, es posible encontrar a nivel comunal dos macrozonas industriales autorizadas para el desarrollo de actividades molestas, así como también, otras zonas de anterior uso industrial, actualmente destinadas a uso habitacional, facilitándose con ello el desarrollo de un mercado inmobiliario incipiente.

Es importante mencionar, que la comuna posee un 75% de su territorio inserto en el Subsidio de Renovación Urbana, constituyendo un gran atractivo para inversionistas inmobiliarios, situación que debiera ser visualizada y explotada como una oportunidad por el municipio.

MAPA
PLAN REGULADOR

RENCA

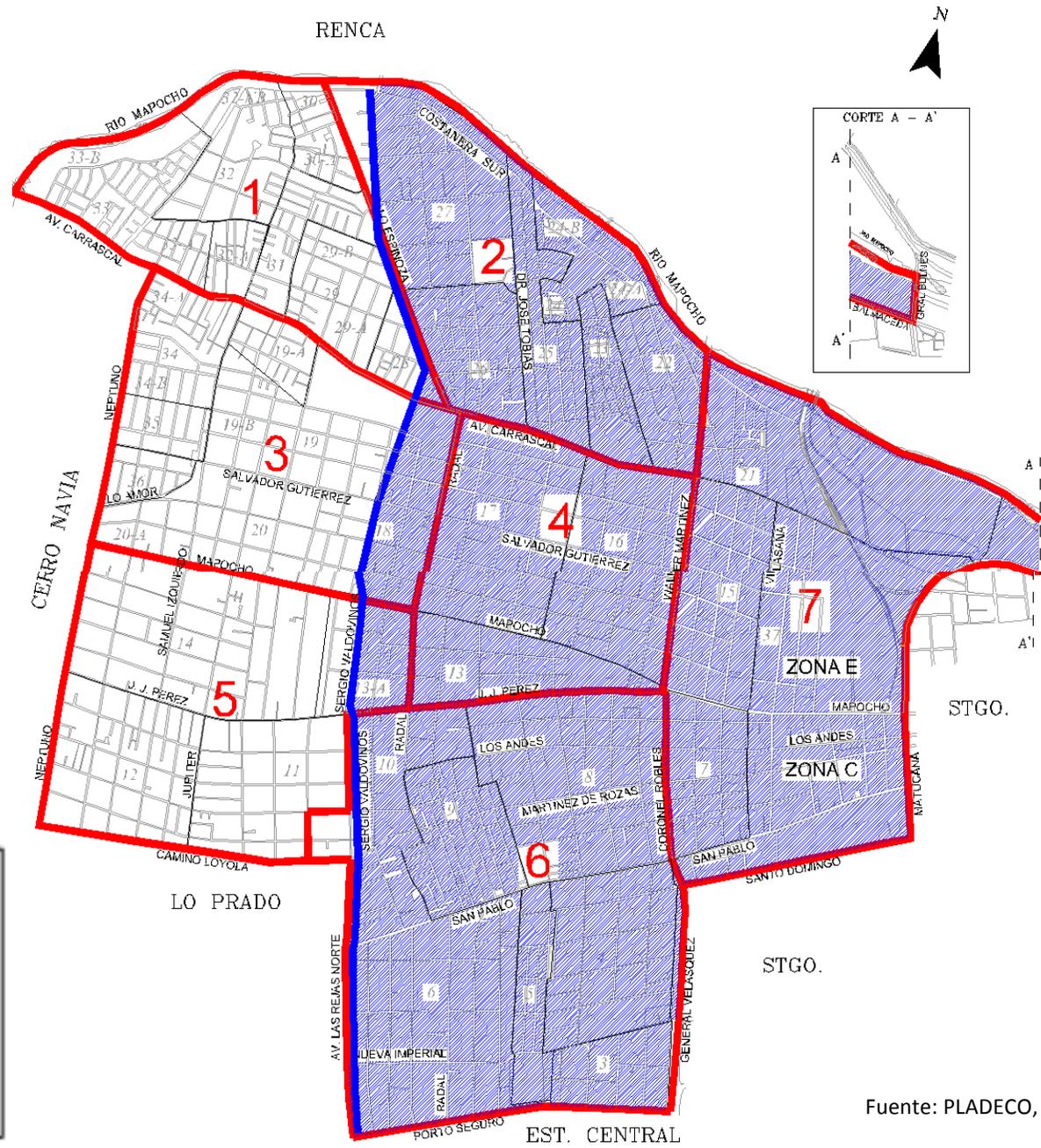


SIMBOLOGÍA	
	ZONA INDUSTRIAL ACTUAL
	ZONA INDUSTRIAL ANTIGUA
	USO DE VIVIENDA EXCLUSIVA
	CENTROS DE INFLUENCIA EQUIPAMIENTOS
	SECTORES
	UNIDAD VECINAL



Fuente: PLADECO, 2012.

MAPA
PLAN RENOVACIÓN URBANA



SIMBOLOGÍA	
	LIMITE RENOVACIÓN URBANA
	SUBSIDIO RENOVACIÓN URBANA
	SECTORES
	UNIDAD VECINAL

Fuente: PLADECO, 2012.

Áreas Verdes

Un aspecto importante en la evaluación de la calidad de vida de los habitantes de una

comuna, lo constituye la disponibilidad de espacios o áreas verdes junto a otro tipo de equipamiento comunitario que fomente la recreación y el esparcimiento de la comunidad.

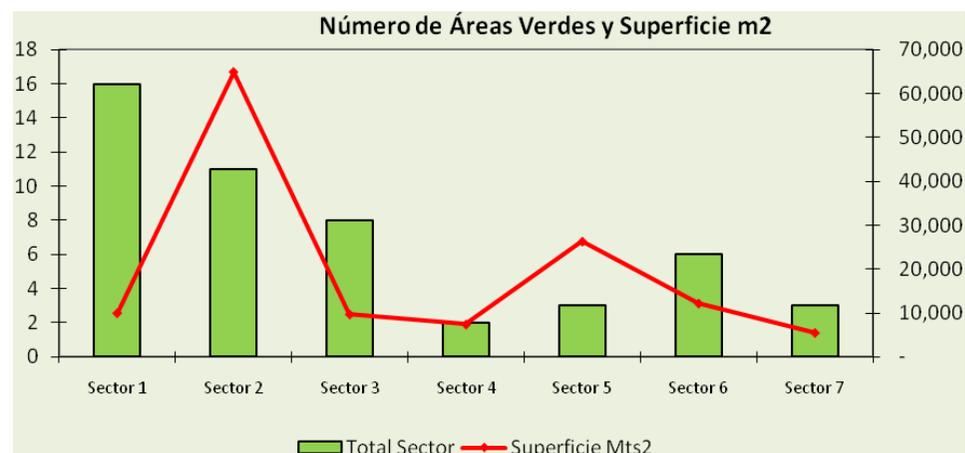
En relación con lo anterior, del análisis de la información presentada en la Tabla N° 5, es posible concluir que, a nivel territorial los sectores que disponen de la mayor cantidad de áreas verdes son el 2, con 64.884 mts²; el 5, con 26.308 mts² y el 6, con 12.229 mts².

A consecuencia de la aprobación de dos proyectos de inversión en vehículos, desde el año 2008, ha sido posible realizar una mejor mantención de las áreas verdes existentes.

Tabla N°3

	Plazas	Bandejones	Plazoleta	Parque	Total Sector
Sector 1	1	2	13	0	16
Sector 2	5	0	4	2	11
Sector 3	0	0	7	1	8
Sector 4	0	0	1	1	2
Sector 5	2	0	1	0	3
Sector 6	3	1	2	0	6
Sector 7	1	1	1	0	3
Total	12	4	29	4	49

Fuente: SECPLA, Dir. Aseo y Ornato, 2009.



Fuente: SINIM, 2009.

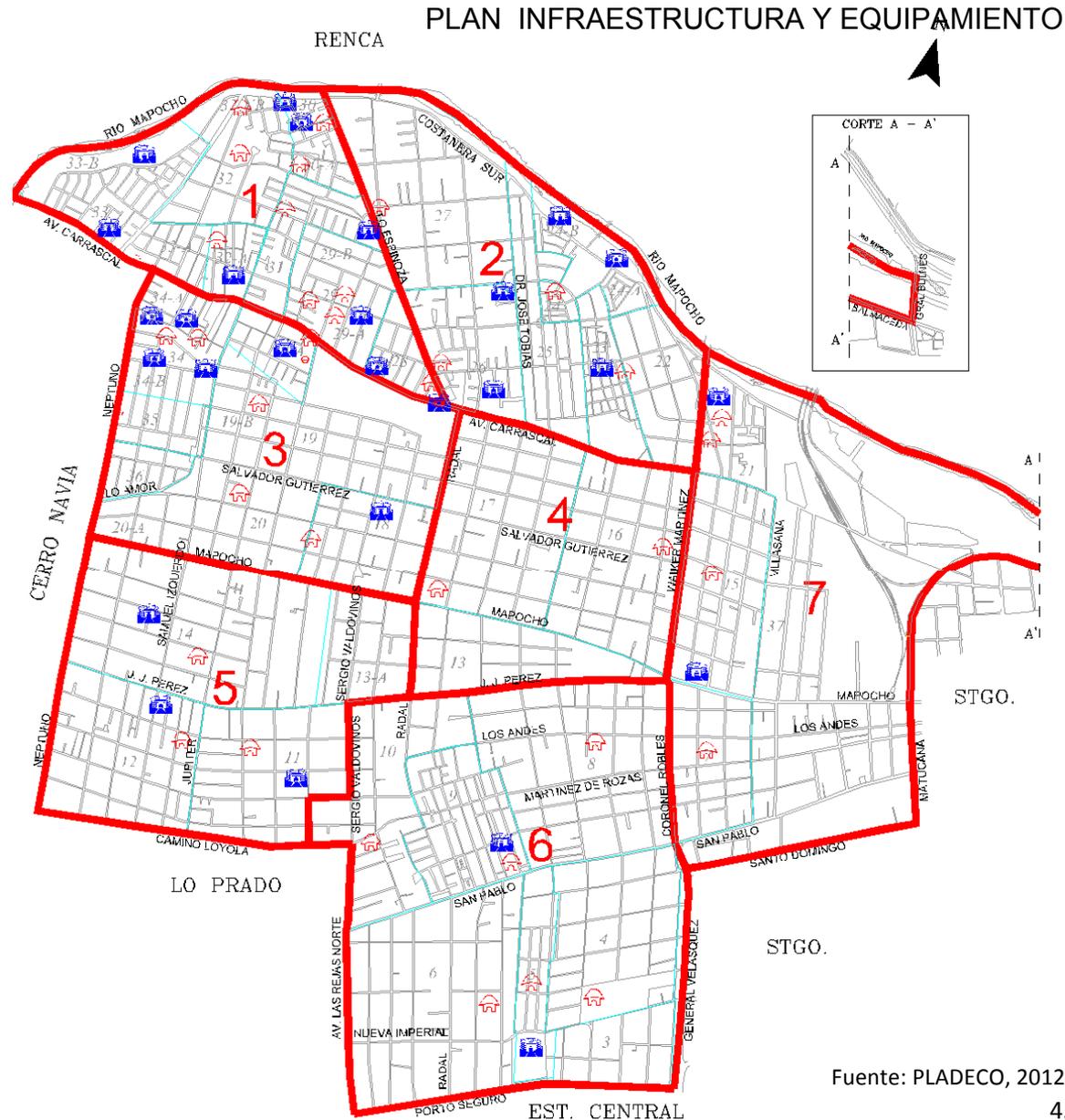
Infraestructura Y Equipamiento Comunitario

MAPA

En relación a esta variable, sólo se ha considerado la existencia de sedes vecinales, (salas multiuso) y recintos deportivo – recreativos, tales como canchas de fútbol, multicanchas y estadios. Respecto de las primeras, existe un total de 33 a nivel comunal, y se encuentran en distintas condiciones, esto es, algunas con construcciones sólidas y bien mantenidas, y otras que son de material ligero y sin mayor equipamiento.

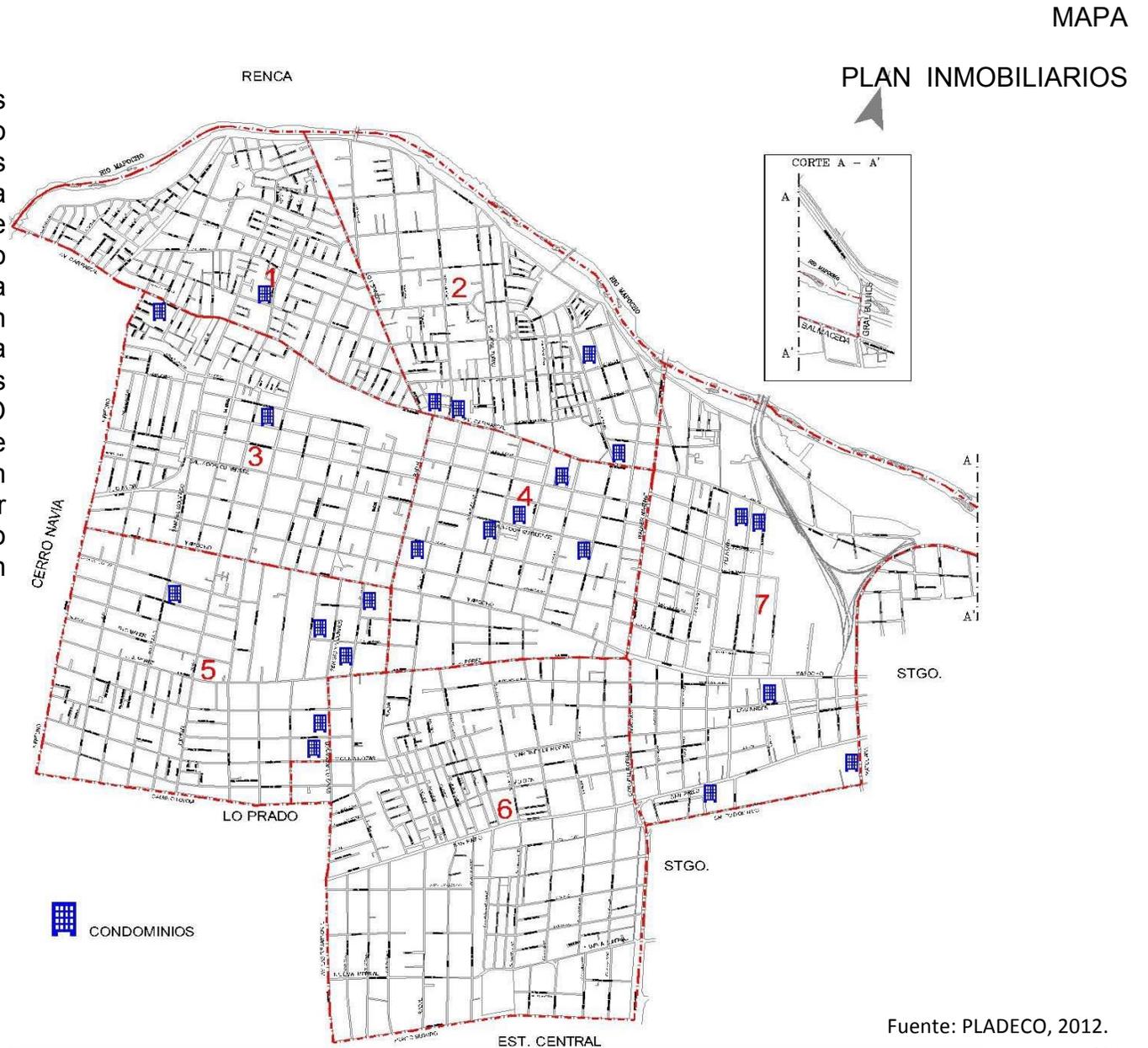
Es importante señalar, que existen algunas juntas de vecinos que no poseen cede, por lo que deben utilizar otros recintos.

En tanto que, los recintos deportivo – recreativos suman un total de 27, los cuales son mejorados constantemente producto de proyectos postulados a financiamiento del Gobierno Regional Metropolitano.



Proyectos Inmobiliarios

Sin duda una de las actividades que ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos cuatro años, ha sido la construcción. Esta actividad, que se generó a raíz del cambio de uso de suelo de algunos terrenos de la comuna y de la Renovación Urbana, y que fue considerada como una de las primeras medidas a desarrollar en el PLADECO anterior, ha permitido que se revierta el éxodo que ocurría con aquellos interesados en adquirir una vivienda nueva, aumentando así nuevamente la población comunal.



2.4.8 - Lineamientos Estratégicos

Dentro de cada uno de los ejes temáticos desarrollados en el PLADECO existen objetivos específicos que en mayor o menor medida han sido cumplidos, pero que siempre son susceptibles de ser mejorados. Sin embargo, existen ciertas materias que no fueron consideradas y que han comenzado a ser desarrolladas o demandadas por las crecientes necesidades de nuestra comunidad, y que quedarán plasmadas en la presente actualización.

Desarrollo Social

- Equilibrar la demanda de salud primaria, aumentando la cobertura y mejorando la calidad de los servicios existentes.
- Propender a la instalación de modelos integrales de salud en todos los consultorios municipales de atención primaria.
- Desarrollar estrategias tendientes a mejorar la convivencia escolar, ya sea entre alumnos, y entre alumnos y docentes.
- Promover y facilitar la incorporación de las mujeres madres en todas actividades deportivas, recreativas y culturales.
- Desarrollar una institucionalidad cultural comunal.
- Elaborar una política cultural comunal.
- Diseñar estrategias de seguridad ciudadana.
- Implementar mecanismos permanentes de participación ciudadana.
- Incorporar la perspectiva de género a todos proyectos y programas desarrollados por la municipalidad.

Desarrollo Económico

- Posicionar a la comuna dentro del contexto regional y nacional.
- Potenciar programas de empleabilidad para mujeres y jóvenes de la comuna.
- Elaborar políticas específicas para el desarrollo y fomento de los adultos mayores, las mujeres, los jóvenes y niños de la comuna.
- Desarrollar una plataforma de negocios para los emprendedores, micro y pequeños empresarios de la comuna.

Desarrollo Territorial

- Potenciar la identidad comunal.
- Desarrollar una política comunal medioambiental.
- Instalar un sistema de reciclaje a nivel comunal.

Modernización de la Gestión Municipal

- Desplegar redes de asociatividad intercomunales.
- Modernizar los procesos administrativos.
- Instalar un modelo de gestión de calidad en los servicios municipales.
- Implementar un sistema de gestión por objetivos.
- Modernizar las herramientas informáticas utilizadas por los funcionarios de la municipalidad.

2.5 - Conclusiones

Quinta Normal posee características y una realidad similar al resto de las comunas del centro de la provincia de Santiago, sin embargo, dentro de sus principales potencialidades se encuentra la localización estratégica que le ha permitido impregnarse del desarrollo urbano proveniente principalmente desde la comuna de Santiago con la cual limita, su vocación productiva caracterizada por la concentración de un gran número de pequeñas y medianas empresas, la cultura barrial representada por la identidad que se encuentra en varios sectores de la comuna, y la participación activa de su comunidad.

Todas estas particularidades demuestran el gran potencial que existe dentro de la comuna y han permitido que el municipio desarrolle diversas iniciativas participativas, a través de las cuales se les ha otorgado a la comunidad distintos niveles de decisión respecto de presupuestos y de gestión del territorio.

Por lo anterior, Quinta Normal es una comuna que posee un gran potencial humano, con identidad barrial, y con grandes perspectivas de desarrollo urbano y productivo.

3 SITUACIÓN VIVIENDA

Reglamento especial para viviendas económicas

Disposiciones generales y definiciones

Establece las condiciones que deberá cumplir una vivienda para que sea considerada vivienda económica, las normas por las cuales se regirá su urbanización y dispone los preceptos que se considerarán en la aprobación de los proyectos que las incluyen.

En todo lo que no aparezca expresamente regulado en el presente Título, las viviendas económicas se regirán por lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la presente Ordenanza y en los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos:

- El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble. el valor de construcción de la vivienda según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaborará dicha tabla y sus reajustes trimestrales, de acuerdo con las tablas de valores bases de construcción utilizadas por el Servicio de Impuestos Internos, excluyendo los factores relativos a clasificación comunal.

- Para el cálculo de la superficie edificada por unidad de vivienda o departamento, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. de la presente Ordenanza. Con todo, no se contabilizará como parte de la misma la superficie edificada que le corresponde en el prorrato de los bienes comunes, si ésta es inferior al 20% de la superficie de cada vivienda o departamento. Consecuentemente, cuando la superficie común habitacional del proyecto sea inferior al 20% de la superficie útil habitacional, dicha superficie común no se contabilizará para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.

En caso que la superficie común indicada en el inciso anterior sobrepase el porcentaje señalado, el excedente deberá prorratearse y sumarse a la superficie útil de los departamentos, además de contabilizarse para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.

- No obstante lo anterior, para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada en el inciso primero.

-
- En caso de proyectos que consulten superficies construidas destinadas a usos no habitacionales, conforme a lo señalado en el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se distinguirán dos tipos de superficie de uso común:

Superficie común habitacional, correspondiente a la directamente relacionada con las unidades de vivienda y superficie común no habitacional, referida a la superficie común que sirve a otros usos.

- A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:
 - Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto.
 - Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.
 - Zonas de riesgo.

- Uso de suelo.
- Dotación de estacionamientos.
- Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.
- Vialidad.

Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m.
- No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.
- Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m² por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.

4 REFERENTES

4.1 Dificio En San Pablo . Sevilla

Moho Arquitectos

Memoria De Intenciones

La generación de un proyecto con la capacidad de convertirse en un icono que cristaliza la voluntad de las empresas que lo ocupan, una voluntad de innovación y tecnología, de investigación y del Futuro emprendedor de la ciudad-Una volumen prismático tallado de 63x63x63m a partir del cual se conforma una propuesta que soluciona de manera rotunda y unitaria a los distintos condicionantes de su implantación y su programa con una construcción rica en matices .

Emplazamiento

La estrategia de partida es clara:

- Concentrar la edificación en altura y liberar el máximo espacio en la parcela para poder ofrecer al barrio una gran plaza pública que contribuya a paliar la escasez de este tipo de espacios en el distrito.

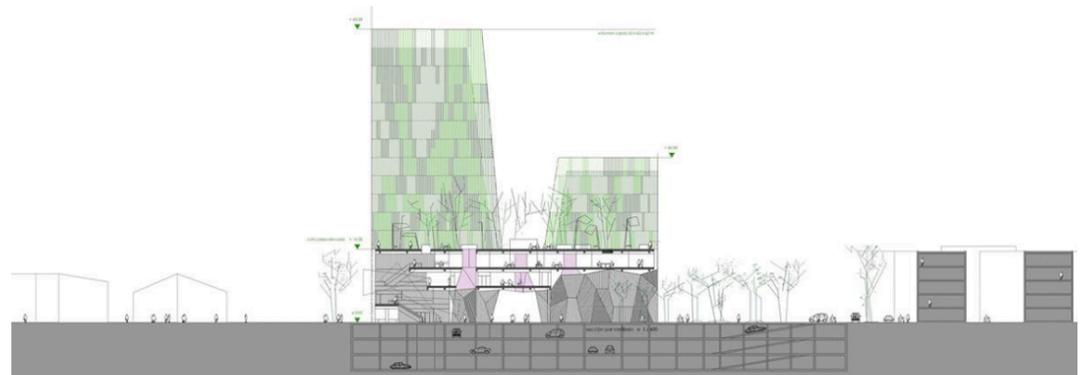
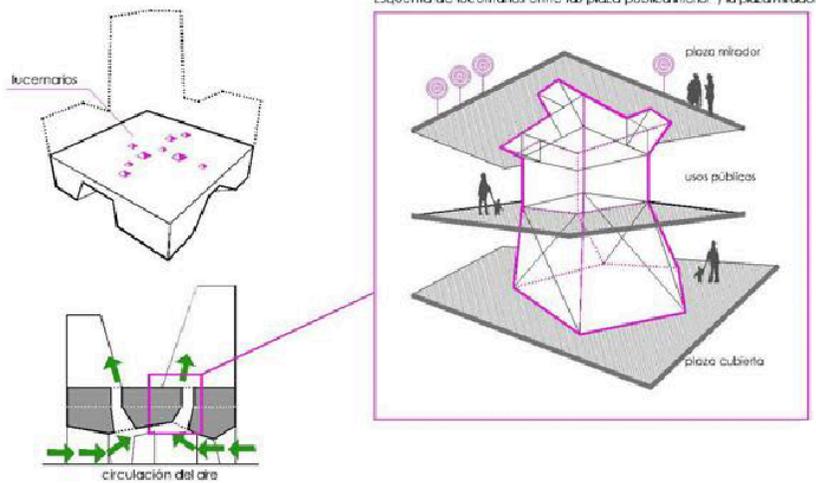
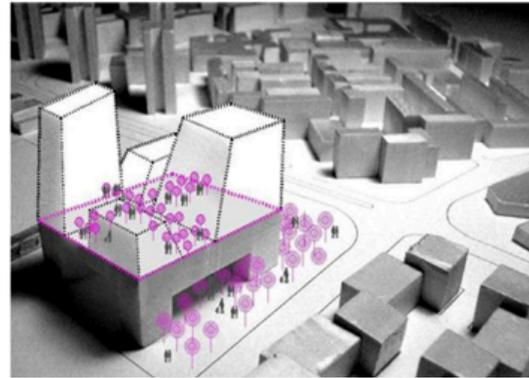
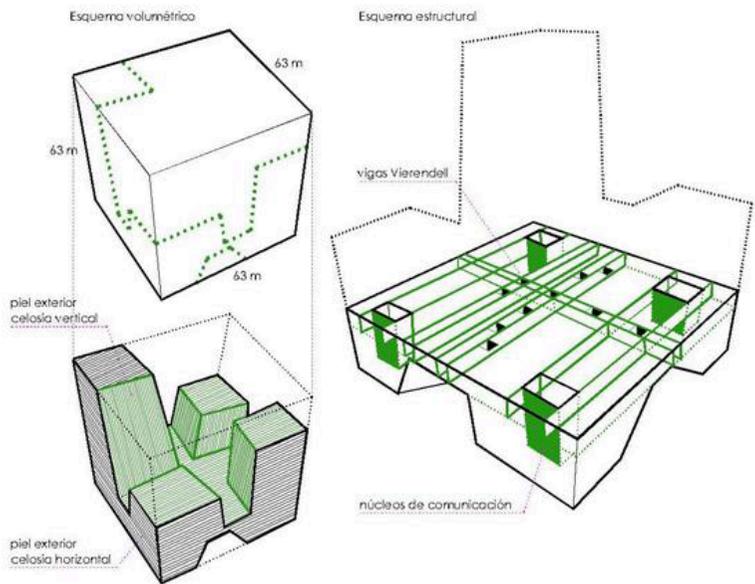
- Para ello se crea un edificio que , apoyándose puntualmente en el solar y definiendo un espacio de plaza semi-cubierta que funciona como gran atrio al aire libre , emerge, disgregado en cuatro torres de distintas alturas por encima de la cota de los edificios colindantes.

Programa / Usos

Un primer nivel, desarrollado en las primeras alturas de las "patas" o soportes del centro, accesibles desde la plaza y donde se desarrollan los equipamientos de barrio y los accesos principales al edificio.

Un nivel central, que sobrevuela la plaza dando idea de "panza" del edificio, donde se ubican , en dos alturas, las zonas de uso común o más público {auditorio, salas de formación, biblioteca...}, así como los espacios de acceso general a las torres de oficinas. Este nivel se corona con una plaza-mirador elevada , de uso de los trabajadores del centro, otro de los puntos clave de nuestra propuesta.

Un último nivel desarrollado en cuatro torres donde se ubica el programa destinado a oficinas para empresas.



4.2 Viviendas Para Jóvenes . Córdoba

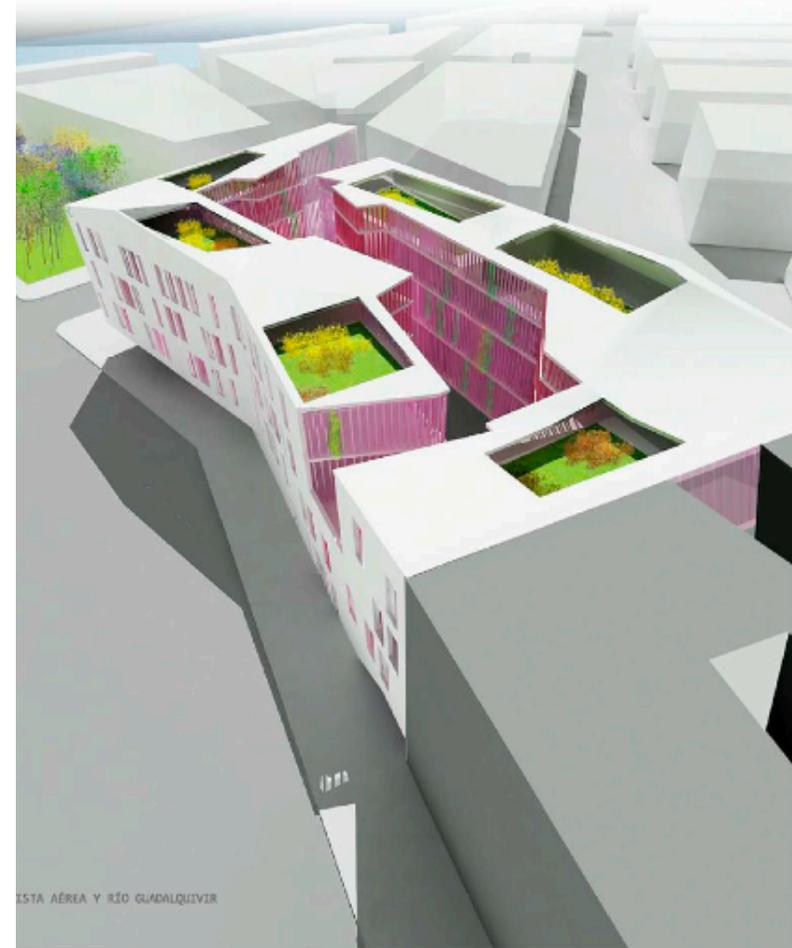
Bm2c-Arquitectos . Concurso

Let's Urbano

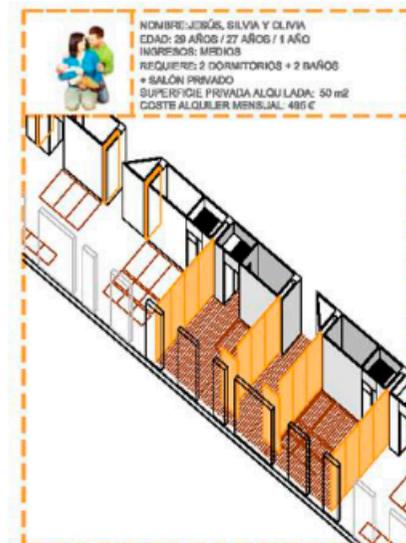
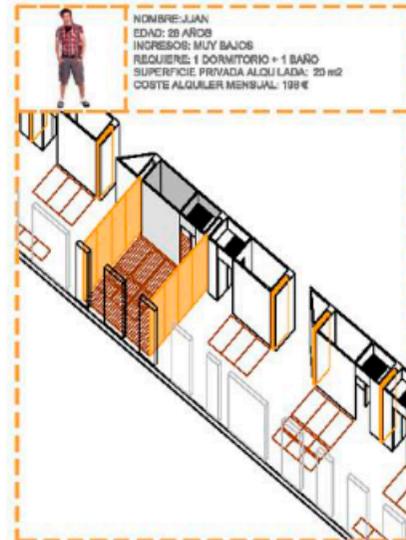
El edificio de viviendas para jóvenes se implanta en el contexto urbano respetando la tipología de manzana cerrada y considerando la calle tradicional como elemento arquitectónico primordial para el funcionamiento a nivel urbano, comunitario y climático.

La edificación se presenta a modo de muralla cubriendo el perímetro exterior y liberando el espacio interior para la calle interior. Los espacios más privados se orientan a fachada, mientras que las circulaciones y espacios colectivos participan de dicha vía interior. En el nivel de calle esta estructura se vuelve más porosa y abierta produciéndose el nexo con la ciudad de forma fluida.

La calle se convierte en centro del proyecto, configurada como patio de estancia y de encuentro común para todos los vecinos del edificio y a su vez, como elemento público de la ciudad que puede participar de esa relación.



Tipologías

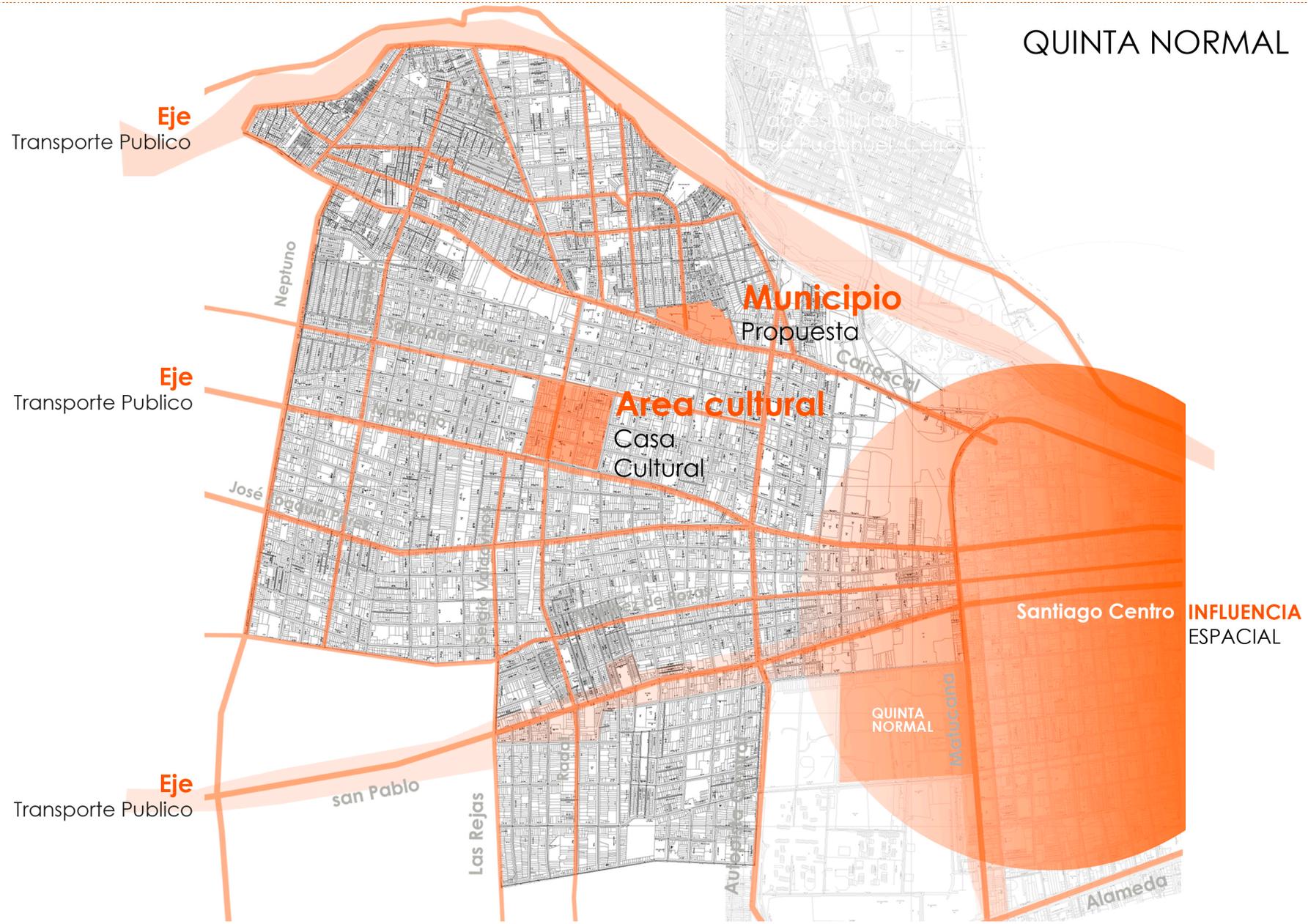


5 ELECCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

QUINTA NORMAL

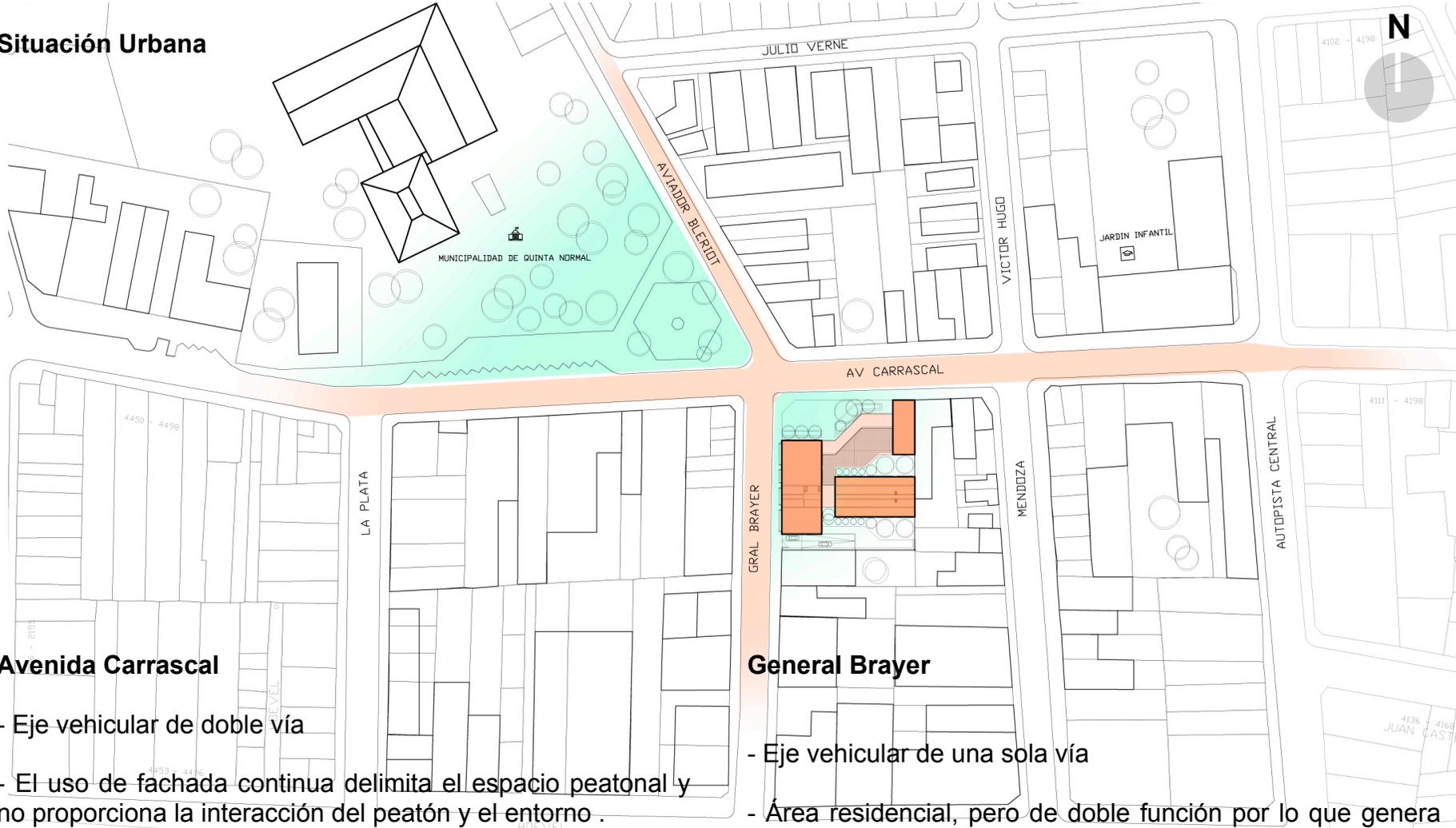
Es un espacio de circulación en cuatro sentidos que tiende a consolidar el eje Norte Sur y es clave en la accesibilidad Centro poniente uniendo las comunas de Pudahuel, Cerro Navia y Lo Prado con el centro.





Potenciales / Condicionantes

Situación Urbana



Avenida Carrascal

- Eje vehicular de doble vía
- El uso de fachada continua delimita el espacio peatonal y no proporciona la interacción del peatón y el entorno .
- No existe zonas orientadas al flujo peatonal, por lo que no generan espacios de pausas, orientadas al usuario comunal.

General Brayer

- Eje vehicular de una sola vía
- Área residencial, pero de doble función por lo que genera que espacio sea apoderado de fabricas y talleres artesanales.

**6 NORMATIVAS (INFORMES PREVIOS)
/ ESTUDIO DE CABIDA**

ZONA SC

Sup. Predial mínima	Frente predial mínima	Ocupación de suelo máximo	Sistema de agrupamiento	Rasante y distanciamientos	Altura máxima	Ante jardín	Estacionamientos
200 m ²	15 m	70 %	Aislado, pareado y continuo	Según Art 2.6.3 de la O.G.U.C	<ul style="list-style-type: none"> •Aislado y pareado (Según art. 2.6.3 de la O.G.U.C) •Continua 8 m 	Optativo y según Art. 13 de la Ordenanza Comunal	Según Art. 17 de la Ordenanza Comunal
2800 m ²	50 m X 56 m Y	1960 m ² 1615 m ²	continuo	70° a los 8 m	15 m o 17 m	Sin Ante jardín	



Estudio de superficie

Total Suoerficie de terreno

2.800 Mts2

100 %

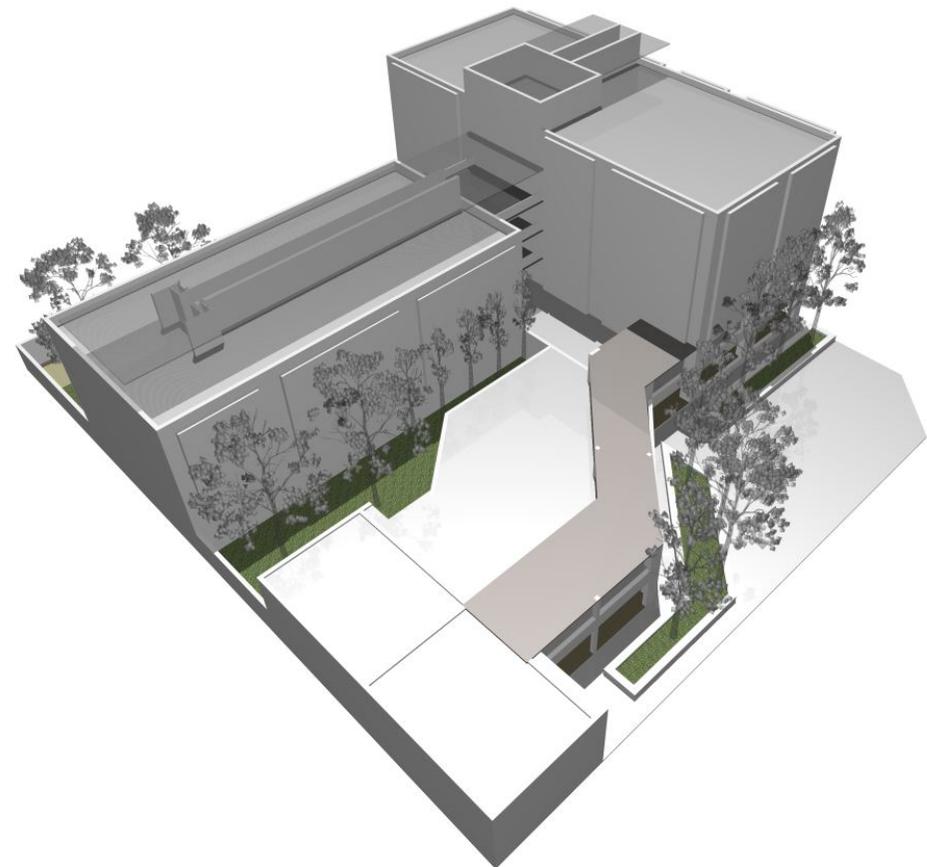
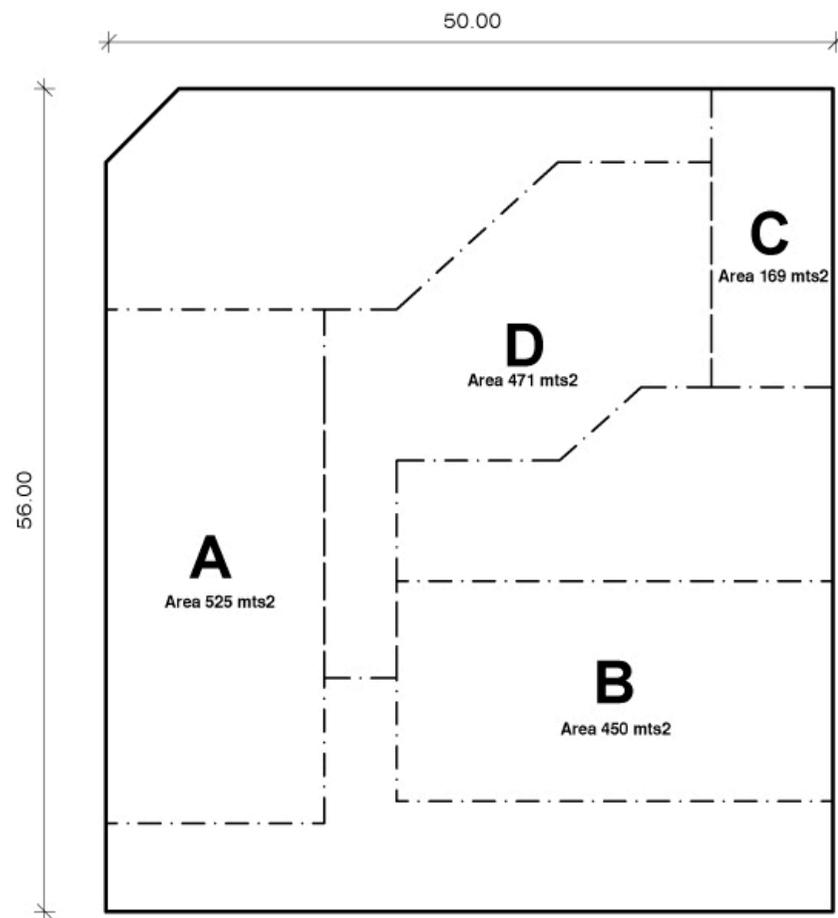
permitido

Total Superficie Ocupación de suelo

1.615 Mts2

0.65

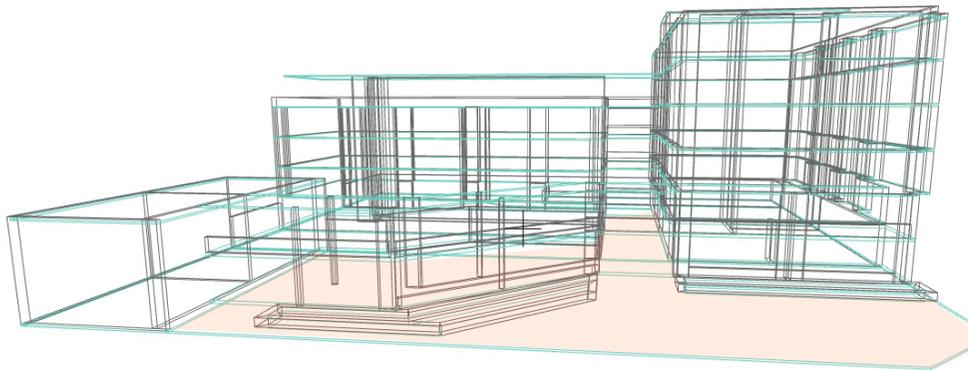
70 & (max.)



7 ESTRATEGIAS PROYECTUALES

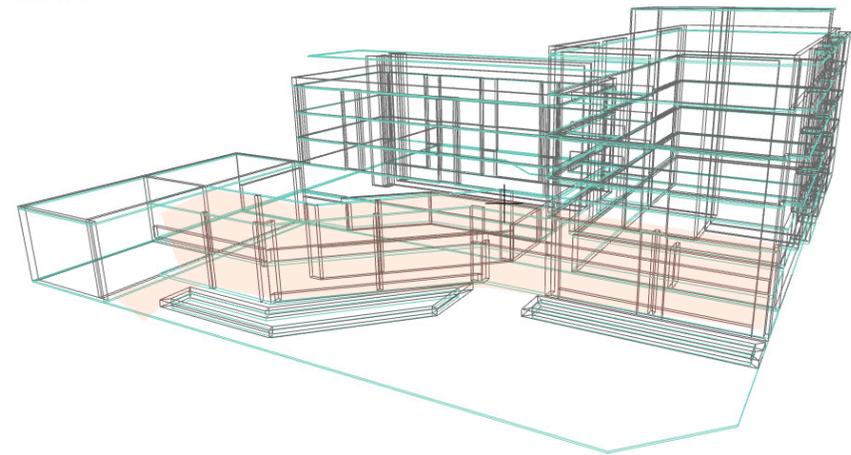
Objetivos

01 Vincular el atrio



01 General un espacio publico de congregación espacial publica y privada

02 Aprovechar el área patrimonial como foco y eje visual

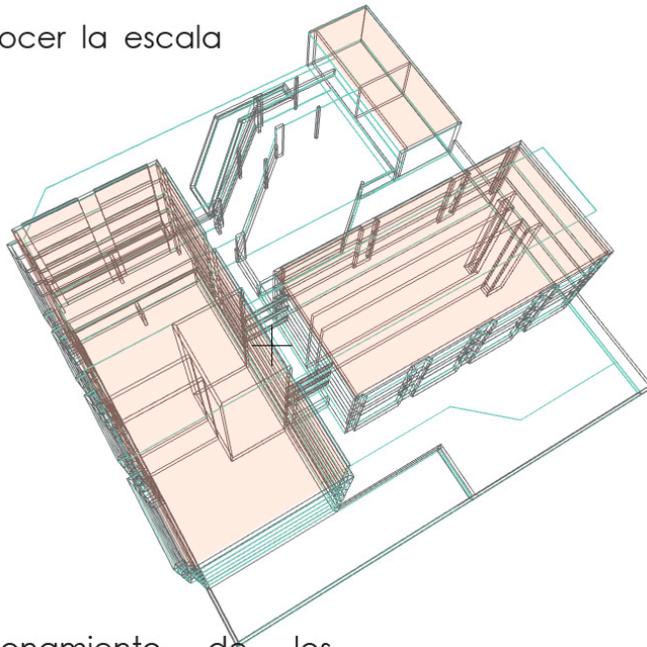


02 A través de las vistas y disposición de los 3 volúmenes

Estrategias

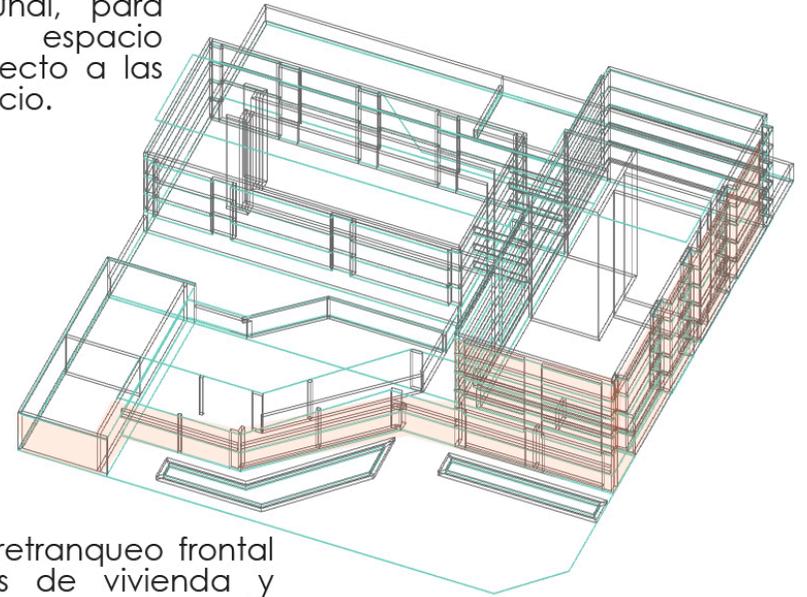
Objetivos

03 Reconocer la escala espacial



03 Escalonamiento de los volúmenes para unificar la escala de barrio y la forma de adosamiento.

04 Romper la fachada continua comunal, para incorporar el espacio público al proyecto a las zonas de comercio.



04 General un retranqueo frontal de los bloques de vivienda y general instancias espaciales de distancia escala y volumen espacial.

Estrategias

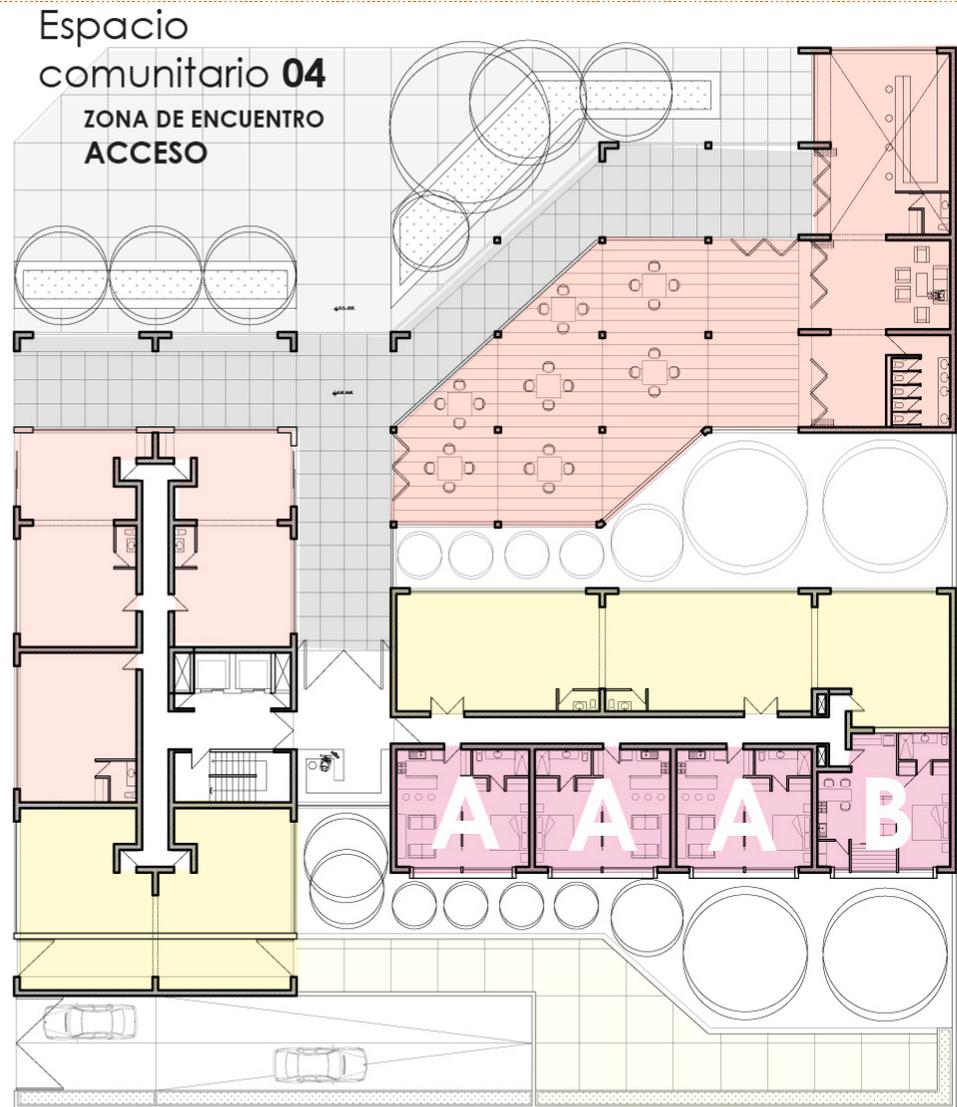
8 PARTIDO GENERAL

Propuesta

Vivienda Economica

-  Comercio
-  Comunitario
-  Vivienda

A - B - C
TIPOLOGIAS X BLOQUE

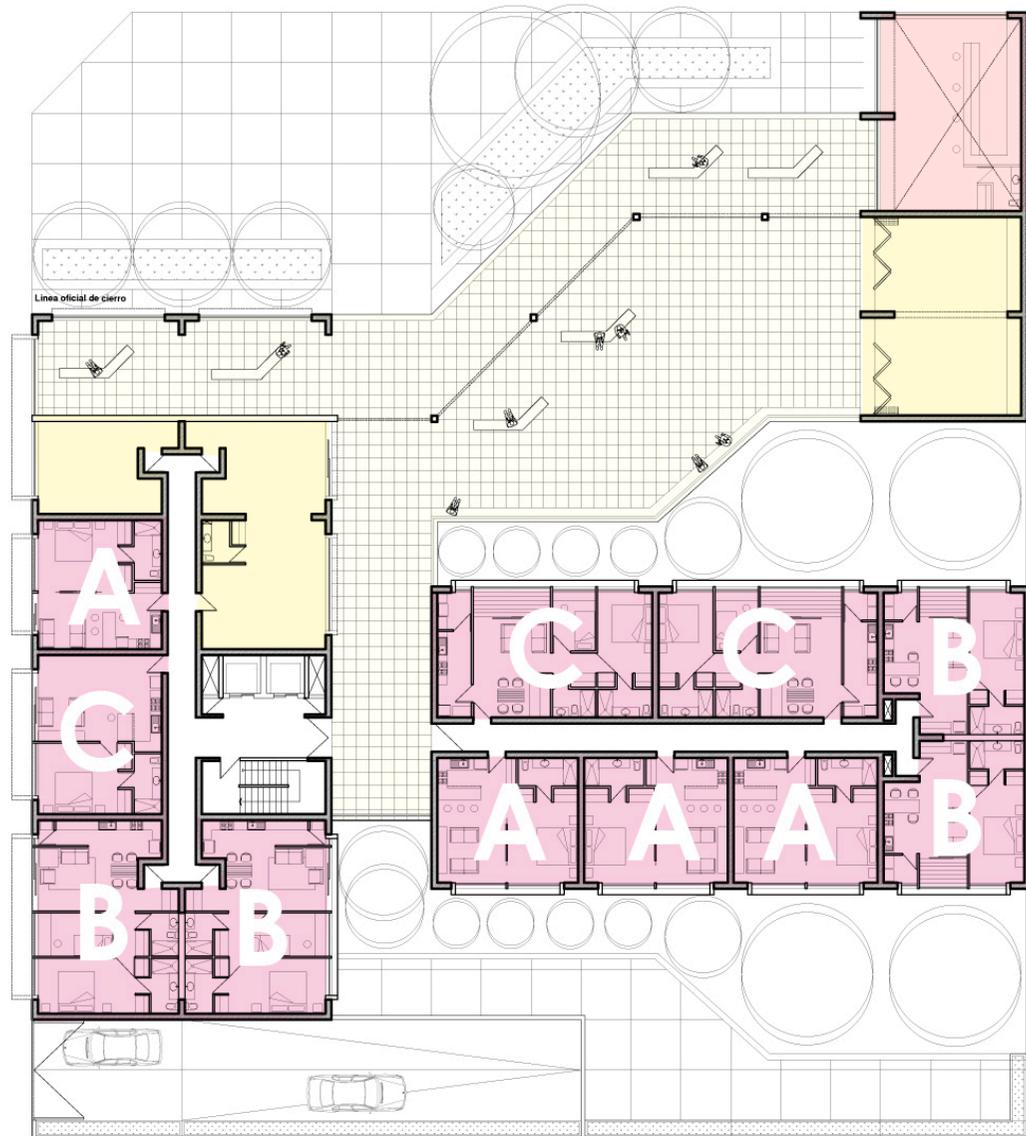


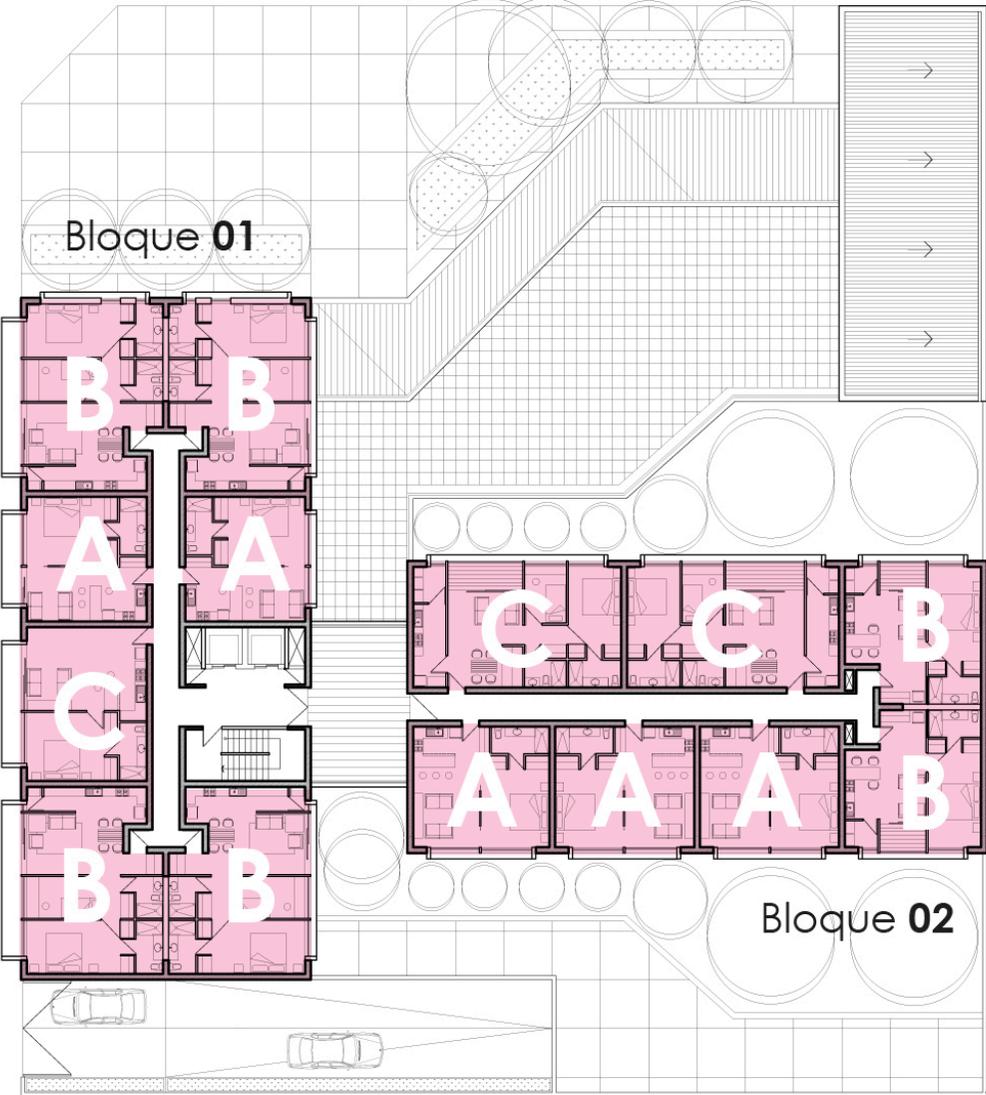
AGRUPACION
ESPACIAL

Bloque 03

- Comercio
- Comunitario
- Vivienda

A - B - C
TIPOLOGIAS X BLOQUE

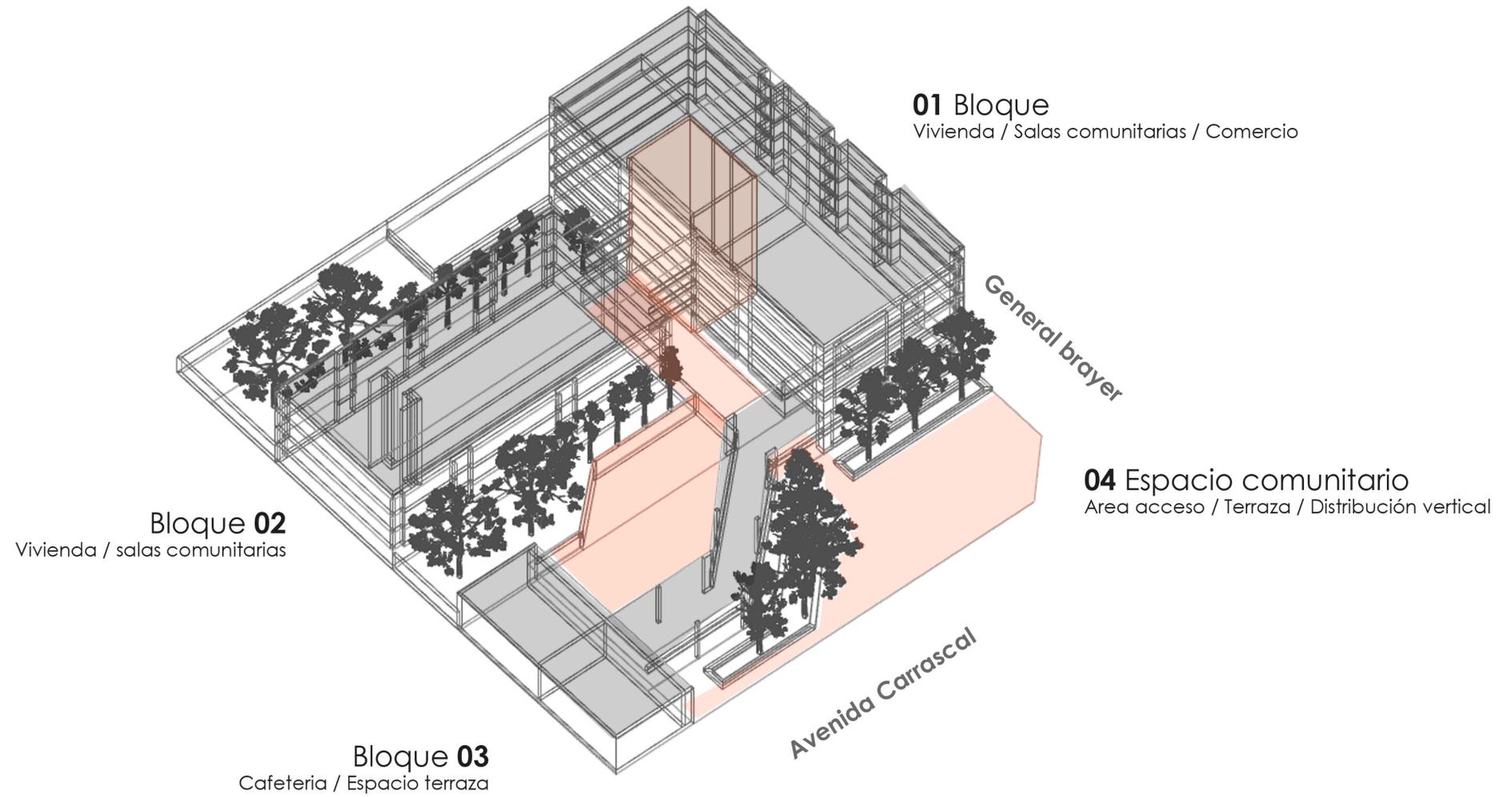


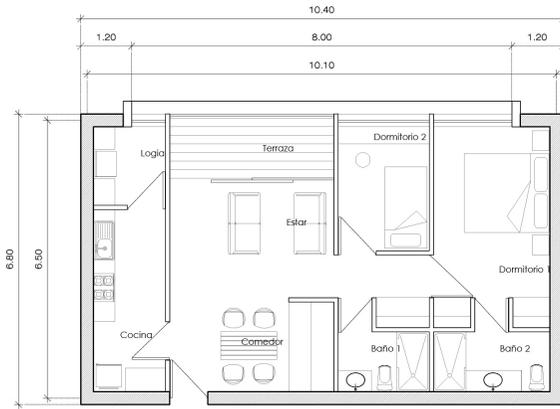


-  Comercio
-  Comunitario
-  Vivienda

A - B - C
TIPOLOGIAS X BLOQUE

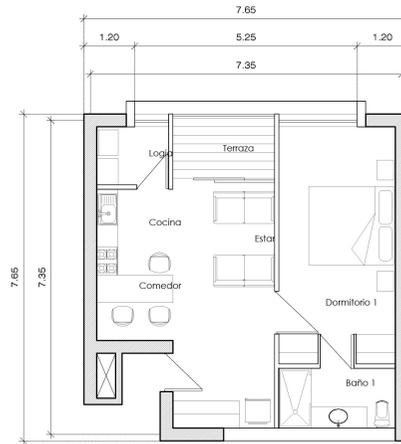
9 PROYECTO
Vivienda Colectiva





Tipologia 01
Esc 1/50

Mis2
71



Tipologia 02
Esc 1/50

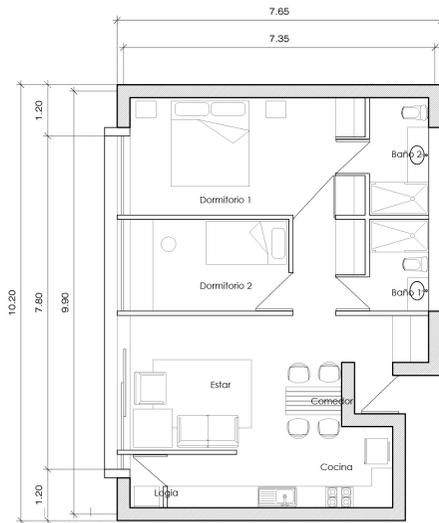
Mis2
55



Tipologia 03
Esc 1/50

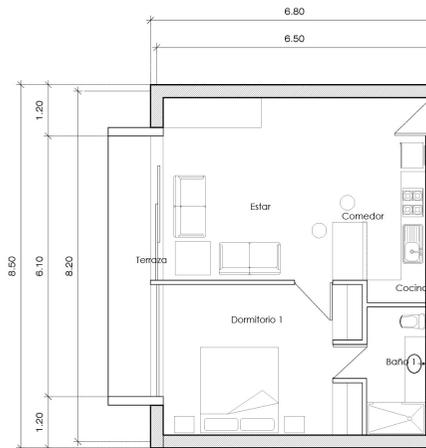
Mis2
52

Bloque 02



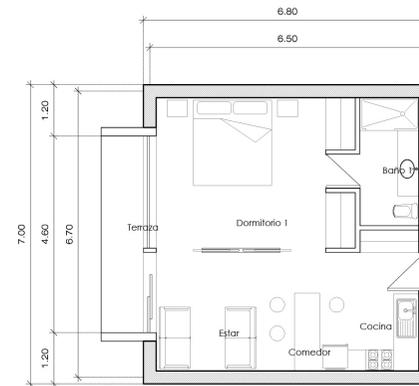
Tipologia 01
Esc 1/50

Mis2
75



Tipologia 02
Esc 1/50

Mis2
57



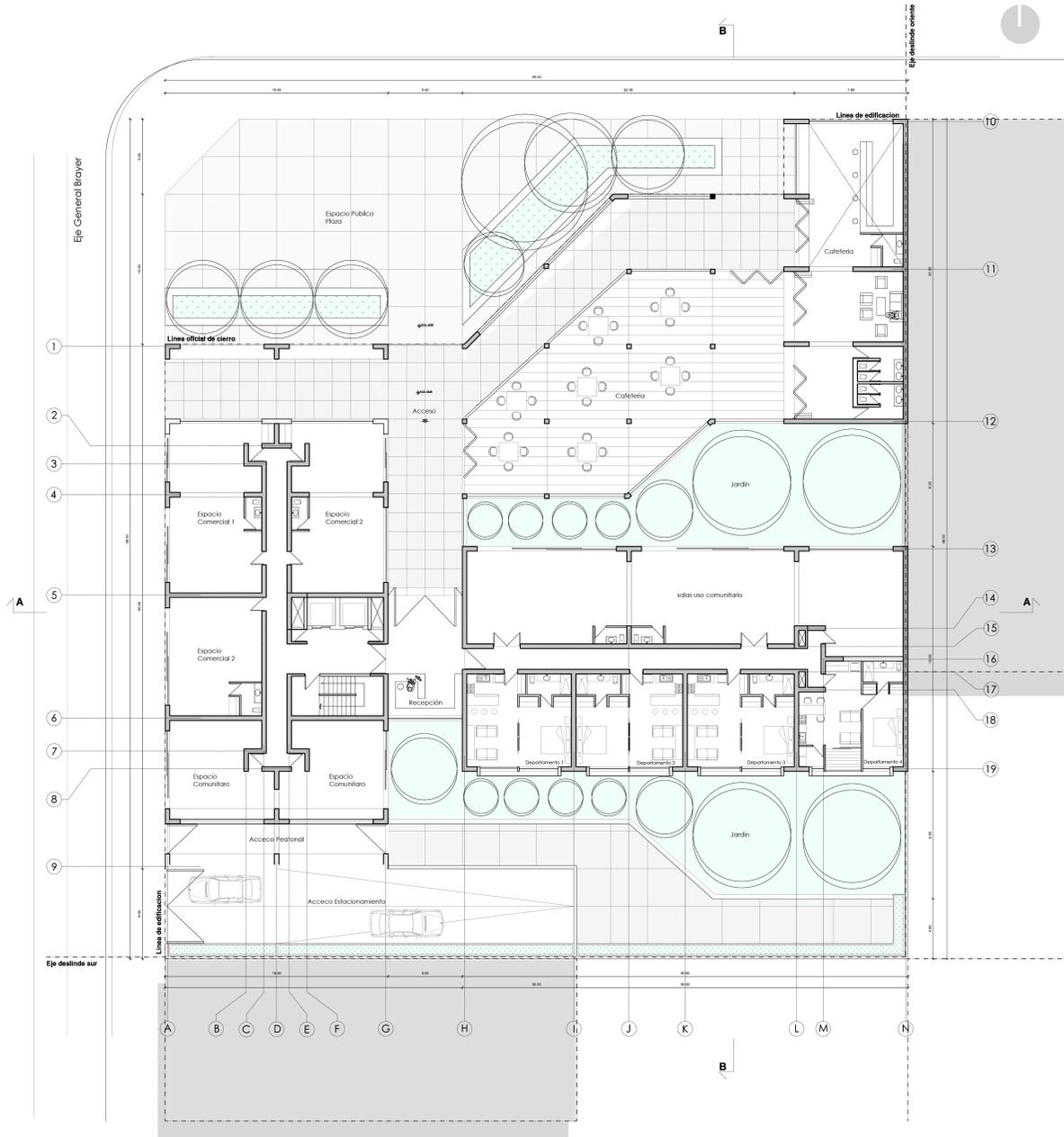
Tipologia 03
Esc 1/50

Mis2
47

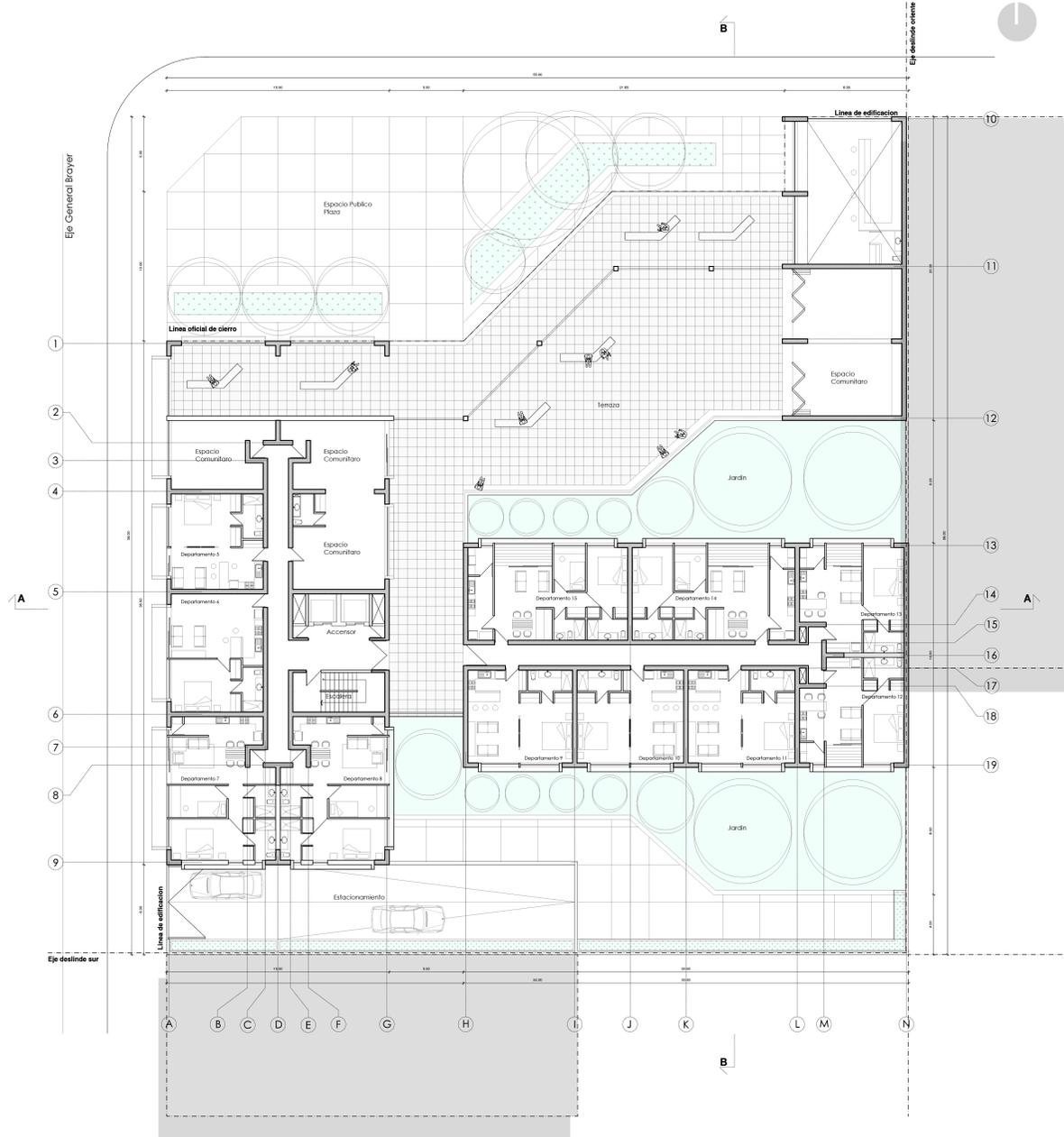
Bloque 01

Eje Avenida Carrascal

N

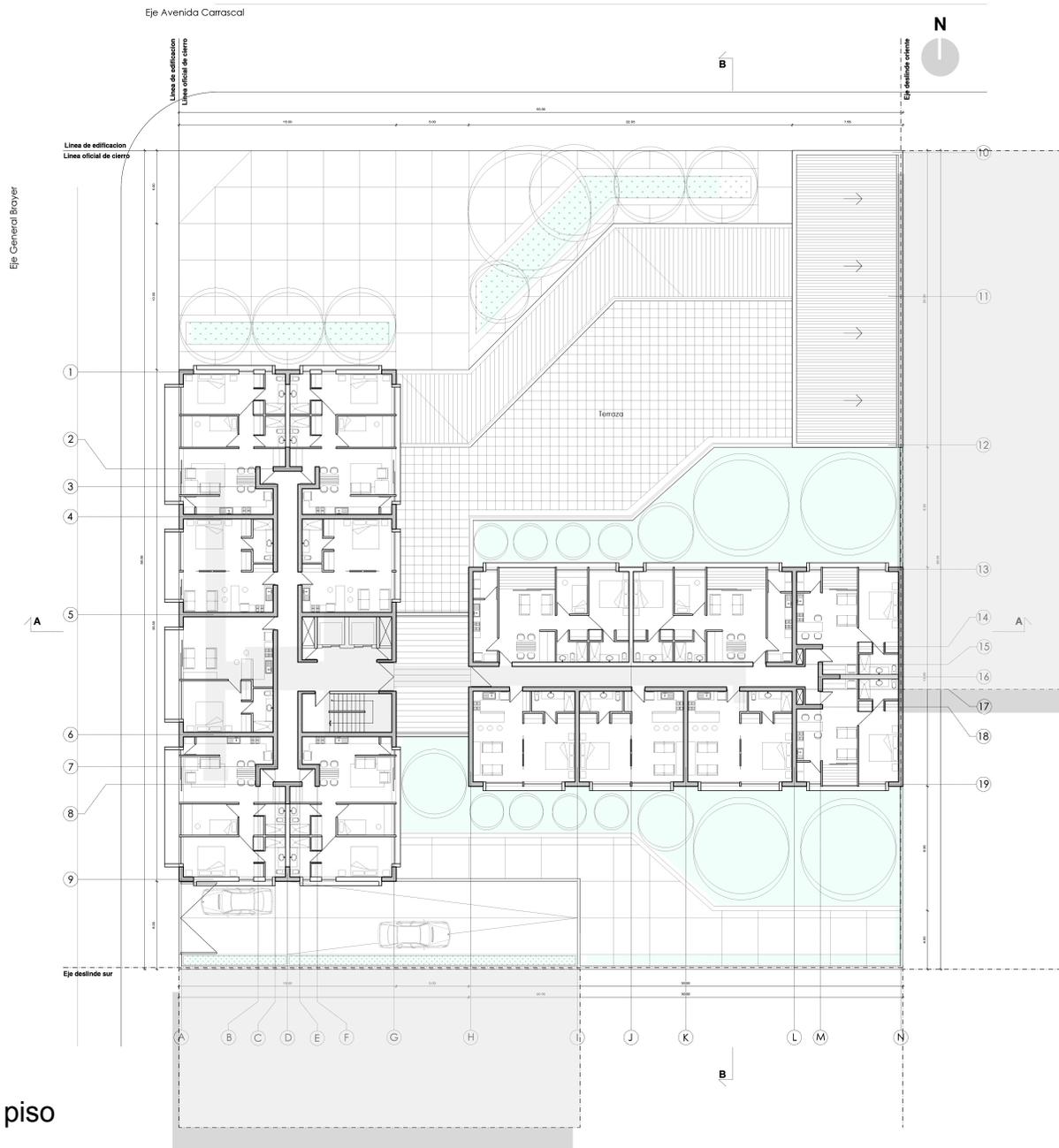


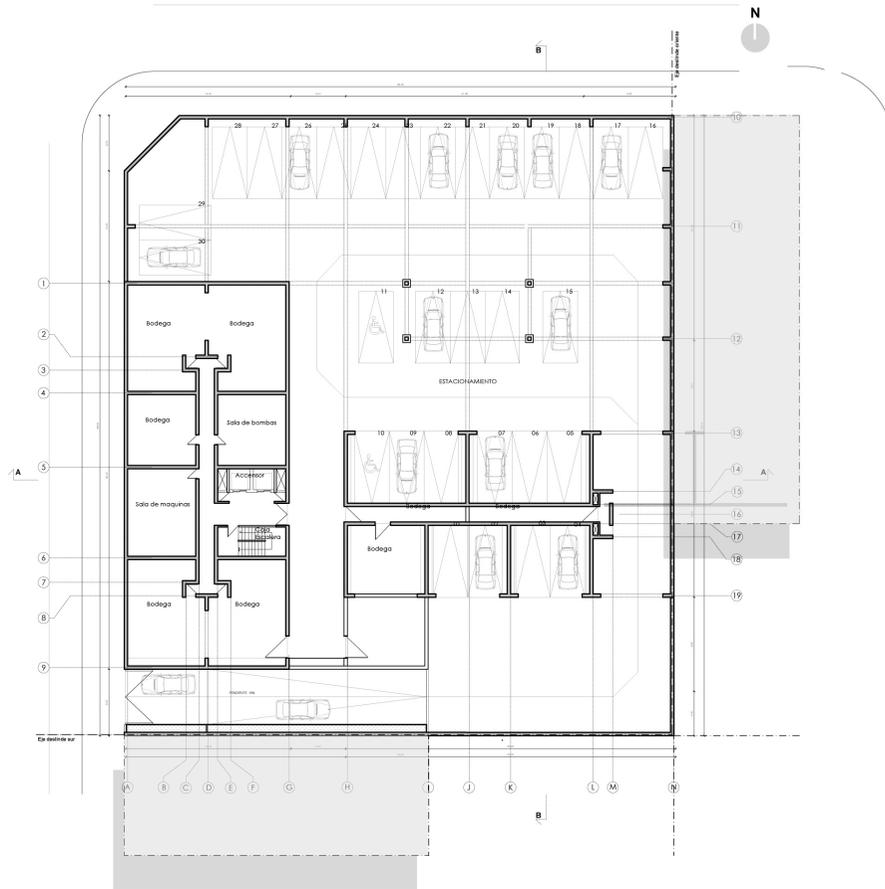
Planta Primer Piso



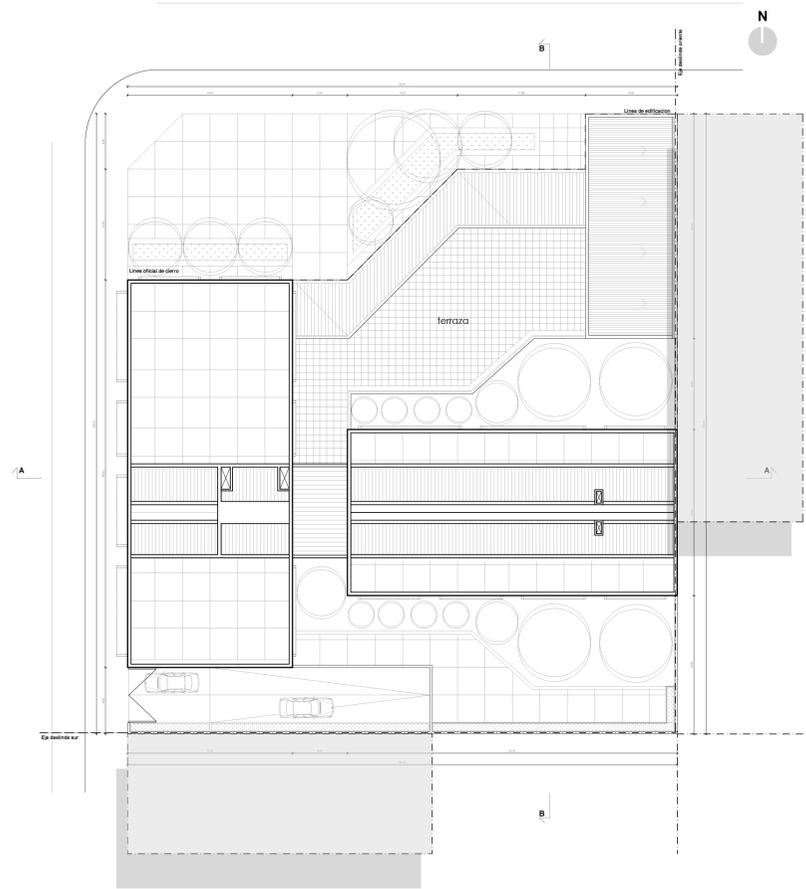
Planta segundo Piso

Planta tipo 3º Piso al 6º piso





Planta Estacionamiento



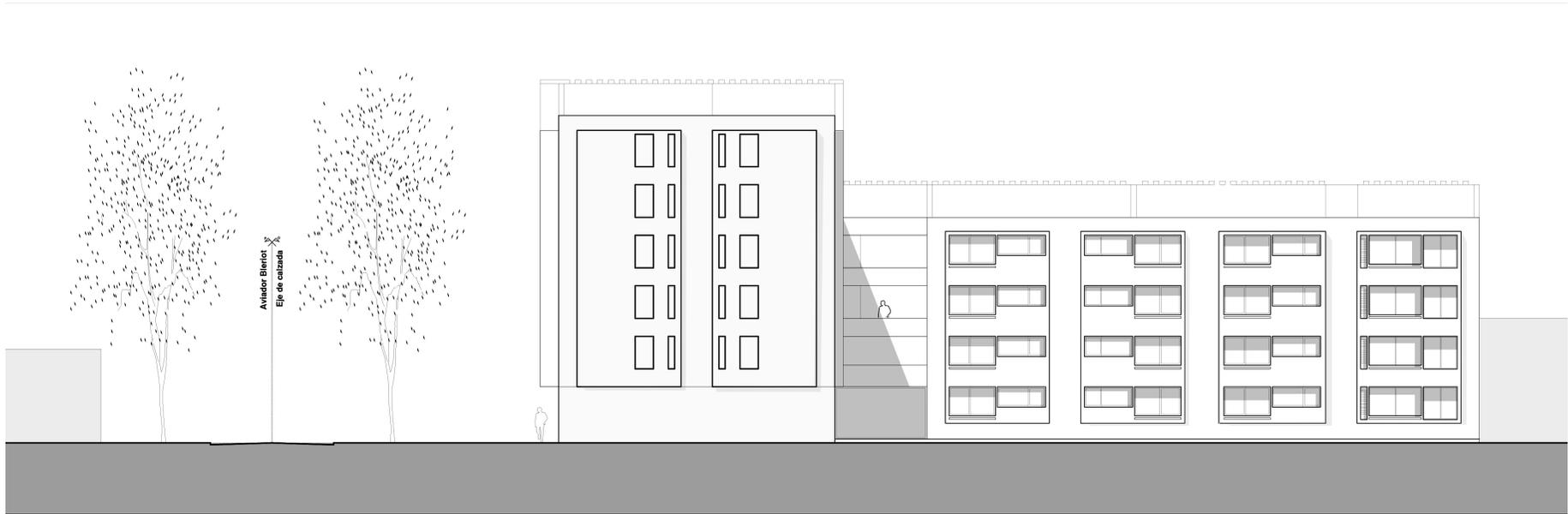
Planta Techo / Terraza



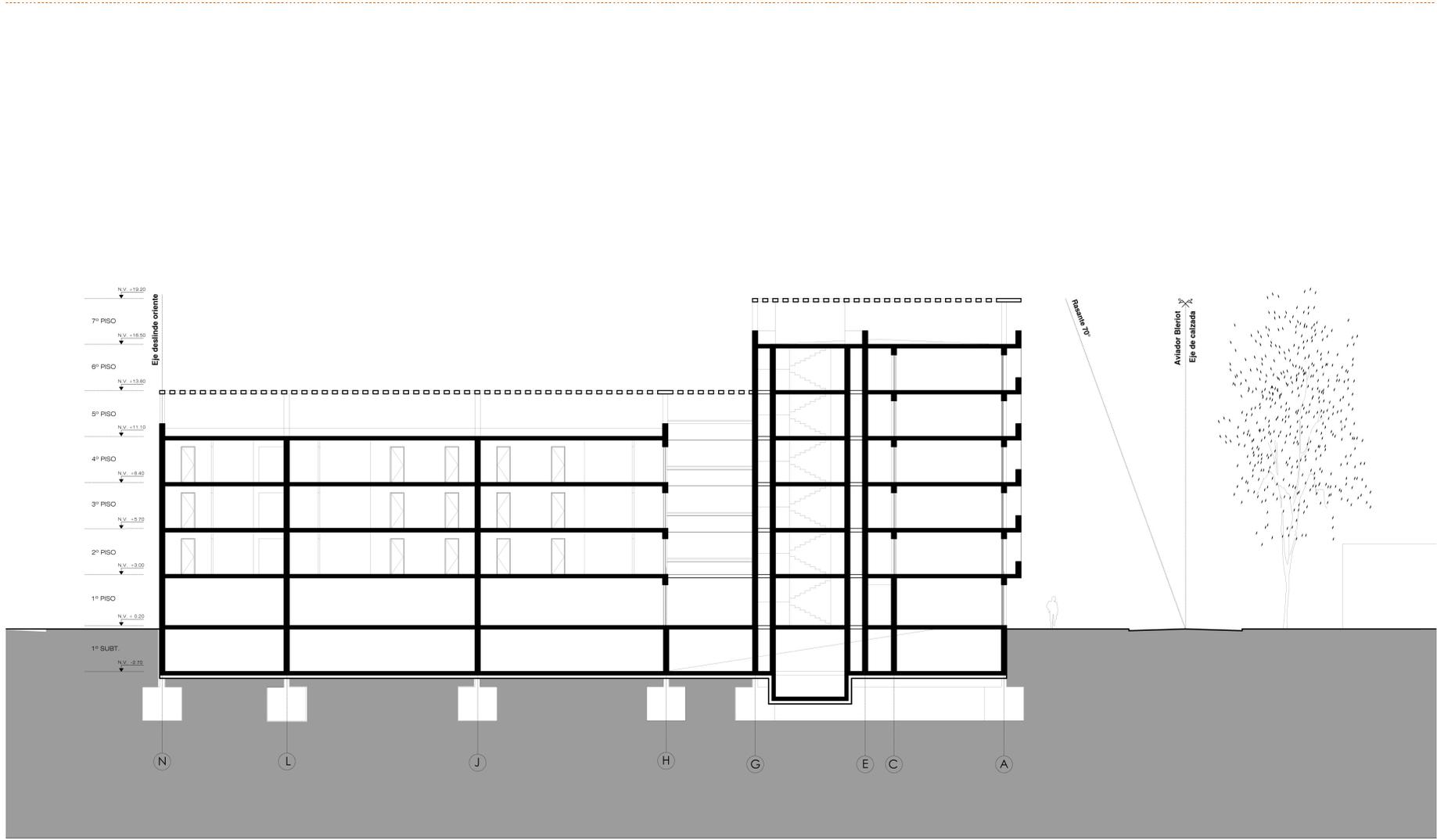
Elevación Norte



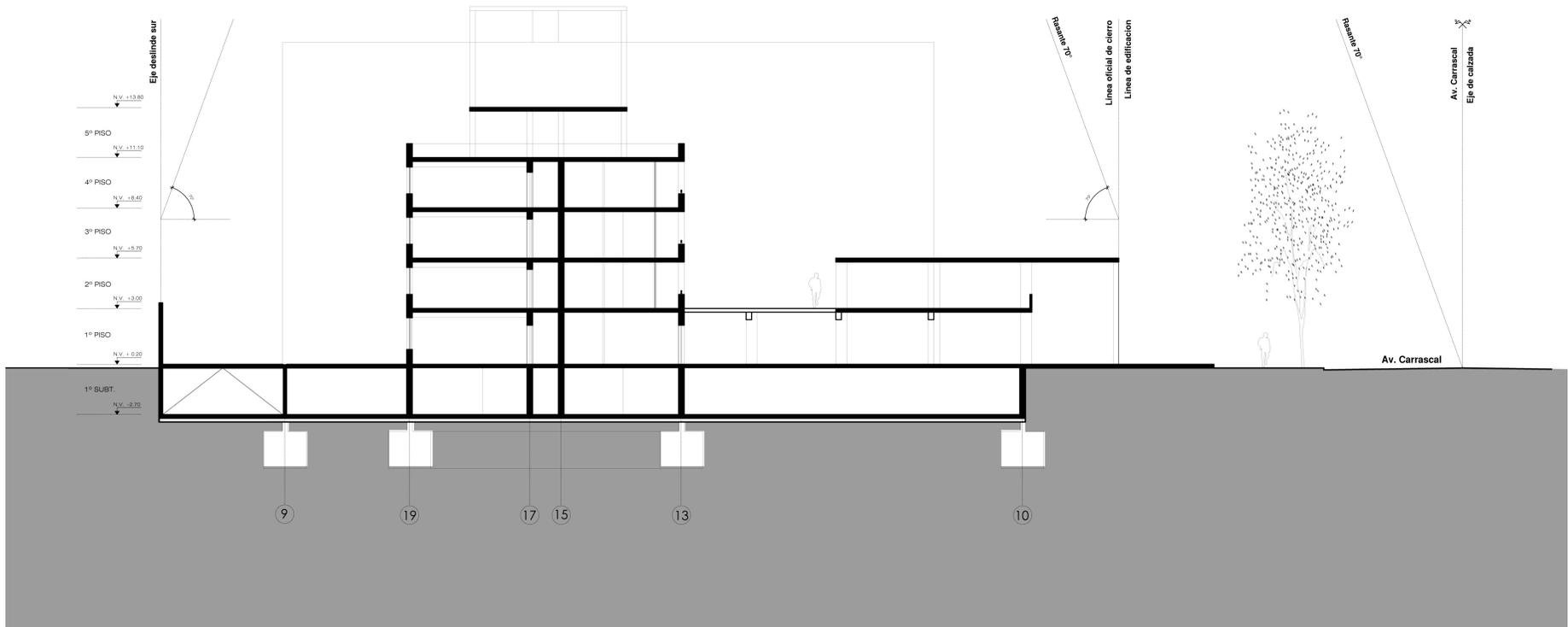
Elevación Pniente



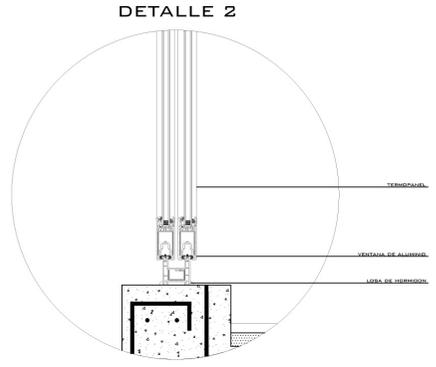
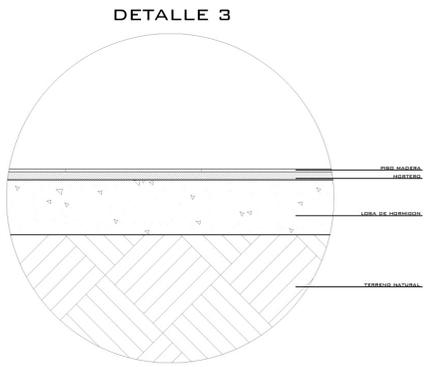
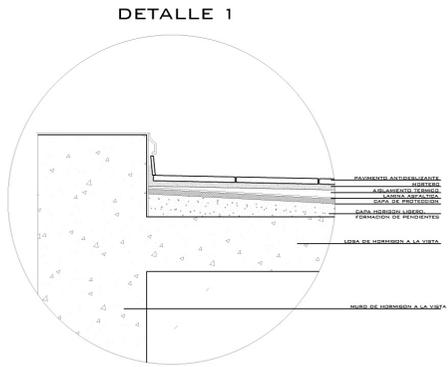
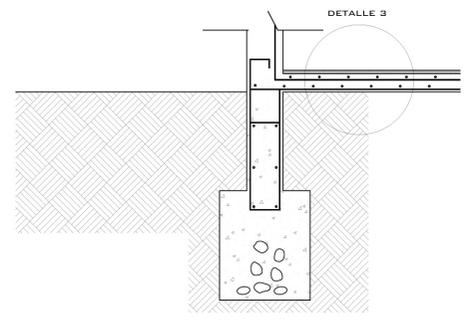
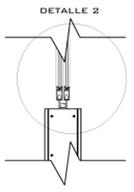
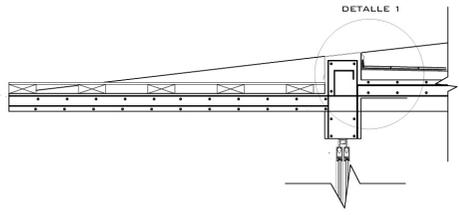
Elevación Sur



Elevación A-A

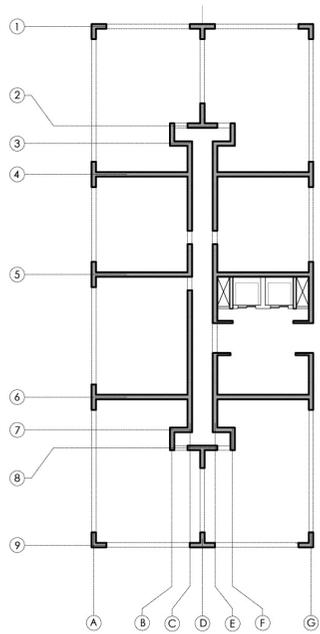


Elevación B-B

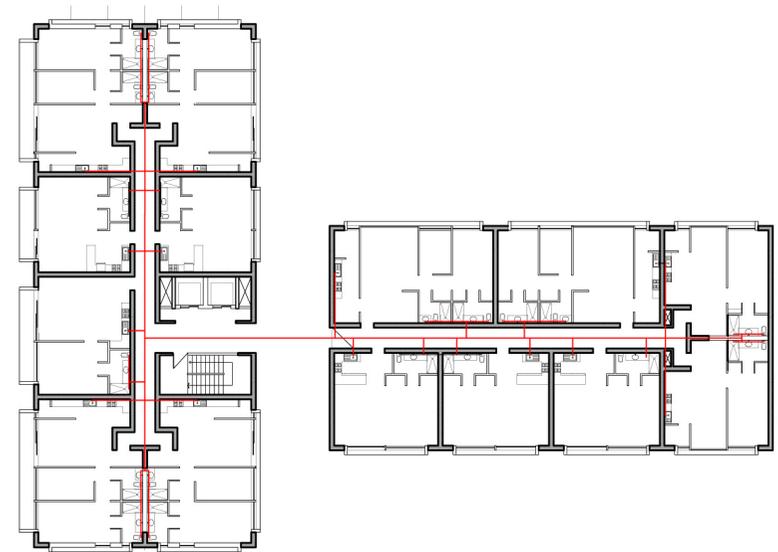
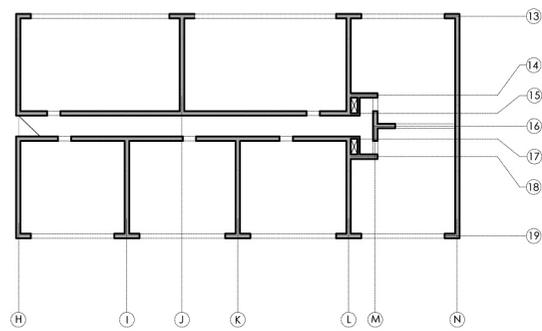


Escantillon

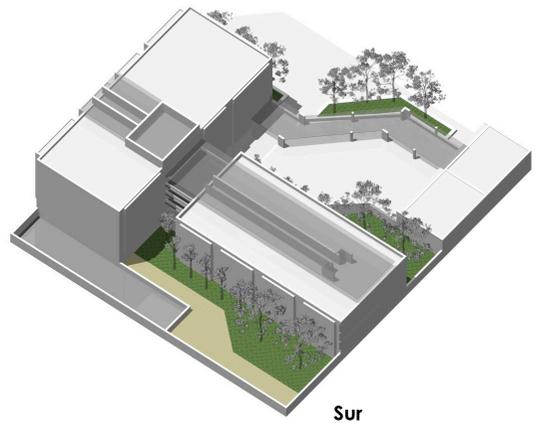
Detalle



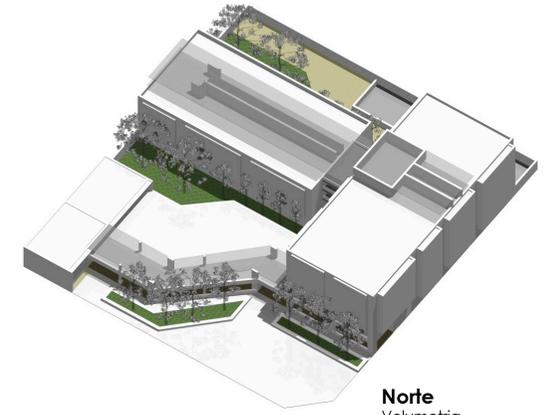
Planta Estructura



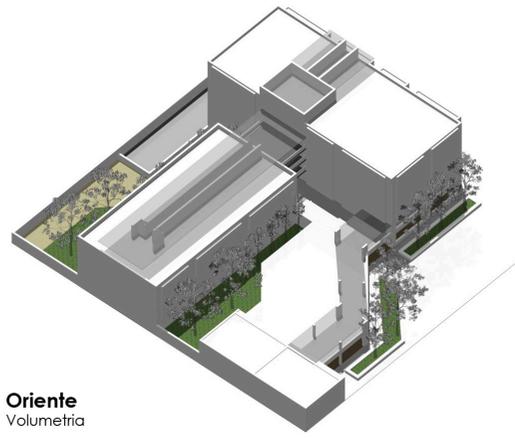
Planta Descargas



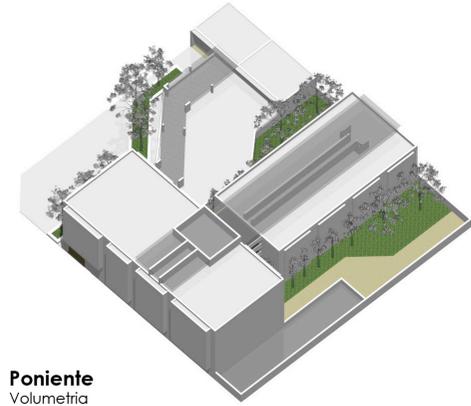
Sur
Volumetrica



Norte
Volumetrica



Oriente
Volumetrica



Poniente
Volumetrica





UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE