



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA**

**132 VIVIENDAS ECONOMICAS EN ALTURA EN EDISON Y
ALCERRECCAS, QUINTA NORMAL**

**PROYECTO PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE
ARQUITECTO**

AUTOR: Sebastián Vallejos Parra.

PROFESORES GUÍA: Sergio Stange Toro
Jorge Morales

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

SANTIAGO, DICIEMBRE 2012



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA**

**132 VIVIENDAS ECONOMICAS EN ALTURA EN EDISON Y
ALCERRECCAS, QUINTA NORMAL**

**PROYECTO PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE
ARQUITECTO**

AUTOR: Sebastián Vallejos Parra.

PROFESORES GUÍA: Sergio Stange Toro
Jorge Morales

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

SANTIAGO, DICIEMBRE 2012

Agradecimiento especiales a, cooperadores, Cristóbal morales y Mauricio duarte por un apoyo profesional, siempre dispuestos a escuchar y aportar en el ámbito de la arquitectura. A Don Alejandro Águila, quien confió en mi persona y como profesional.

A profesores guías que con dureza pero necesaria criticas han en mi demostrar mis grandes capacidades.

A mis Familiares Partiendo por mis padres y hermanos por su inmenso amor, paciencia y apoyo. Que han confiado en mi sin dudar en mis capacidades.

También un agradecimiento especial en mi querida Dayan y Simonna, mi Familia, por darme el privilegio de disfrutar de su amor e inmensa alegría, el poder de despertar y tener sus sonrisas que alegran mis días y noches difíciles, que sin esperar nada más que amor gracias por su apoyo, ayuda, paciencia y cariño.

¡¡¡Gracias a todos!!!

Página 1. Caratula

Página 3. Agradecimientos

Página 4. Índice

Página 5. Resumen

Página 6. Objetivos

Página 7. Introducción:

Página 8 a 15 **Desarrollo del proyecto**

Capítulo 1

Página 16 a 18

1.- caracterización del área de estudio y del problema a abordar

Página 19

2.- estudio de referentes

Capítulo 2

Página 20 a 28 caracterización del contexto

Capítulo 3

Página 29. Proceso de selección y ubicación del proyecto

Página 30 a 31. Caracterización del emplazamiento

Capítulo 4

Página 32 a 39. Partido general

Página 40. Programa arquitectónico

Página 41. Como se cumplen con el proyecto

las exigencias físico ambientales.

Página 42 a 65. Propuesta arquitectónica resultante

Renders, Fotos.

Página 66 Conclusiones

Las primeras intenciones que gestaron este proyecto, surgieron como necesidad de hacer frente a una de las problemáticas más dramáticas presentes en nuestras sociedades y en parte importante de nuestras ciudades: es la carencia de viviendas, La ciudad se expande hacia la periferia sin programas que acompañen este crecimiento, quinta normal por su ubicación peri céntrica, con buena conectividad, predios económicos y su cercanía con el centro de la ciudad hace una ubicación privilegiada y con buena calidad de vida.

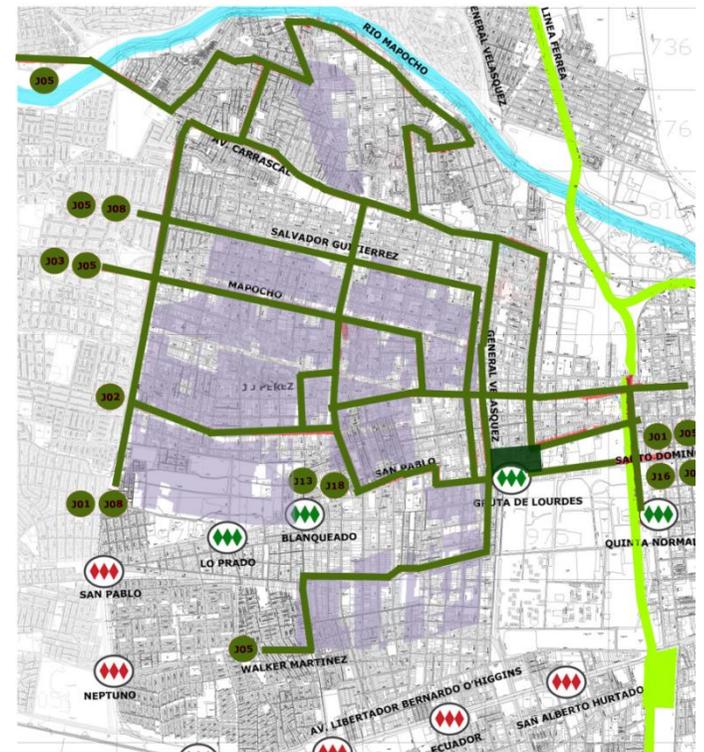
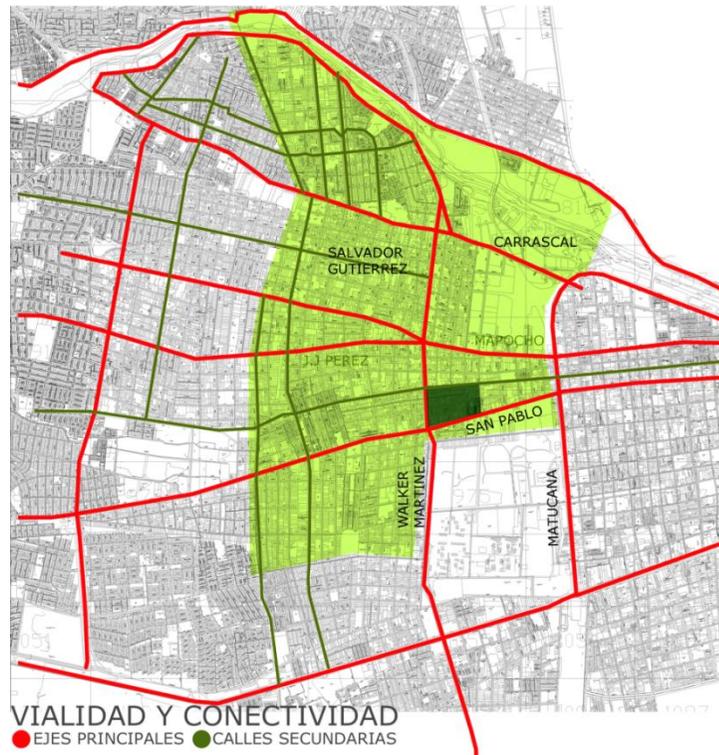
El plan regulador comunal, En el Pladeco, plantea la intención de generar un cambio en la comuna de un pasado industrial a un futuro residencial, Por lo mismo se expresa de manera clara en el SUBSIDIO DE RENOVACIÓN URBANA,

Gran parte de esta puede ser considerada como zona blanda factible de intervención, es decir, que actualmente existen terrenos con usos determinados que pueden ser reutilizados como residenciales. Se establece que la comuna posee grandes posibilidades de desarrollo inmobiliario más aún considerando que el 75% de ella se encuentra favorecida con este Subsidio.

Visualmente se crea una sola fachada, para conseguir una masa edificada y adaptarla al entorno; recuperando una imagen urbana más dinámica, con llenos y vacíos en su fachada, para poner en valor estos espacios situados en distintas plantas. se crean terrazas de encuentros comunes, Buscando un nuevo entendimiento de los espacios libres comunes, no como un espacio residual, sino como un espacio fundamental del proyecto, que se adapta a las necesidades funcionales de cada zona, y cuyas dimensiones acentúan el valor de estos espacios. Formando así, espacios de circulación abiertos, buscando la máxima permeabilidad posible, cuyos forjados están perforados, para optimizar la iluminación de estos espacios.

Objetivo SECTOR. Ubicada en el sector centro-poniente de Santiago, la comuna tiene los privilegios de encontrarse rápida y eficazmente conectada con el centro de la ciudad a través del funcionamiento de estaciones de Metro, y de autopistas urbanas como la Costanera Norte, y la Autopista Central.

Objetivo BARRIO. Resolver la carencia de vivienda e insertarla en un medio más centralizado con buena conectividad, con comercio y esparcimiento cercano, en busca de una Identidad de barrio y de una calidad en la impresión de horizontalidad de sus manzanas y mantener edificaciones continuas, Que da una imagen tradicional.



La Vivienda Económica

El escenario que se inserta el proyecto, fue encontrar en escenario donde el equipamiento y la conectividad sean parte del proyecto, pero a su vez no estar en vías estructurantes ni en lugares con mucho ruido y flujo de personas, se resolvió en un barrio más consagrado donde se mantienen la identidad de manzanas construidas desde su línea oficial y construcciones de canteo que son micro barrios consagrados dentro de cada manzana. A partir de estos criterios se resolvió en un proyecto más amable y contextualizado con su entorno, Que aprovechar metros cuadrados sin entender su contexto. Tiene soluciones que se contextualizan en su altura y escala y líneas de construcción

SANTIAGO Y SU REPOBLAMIENTO



Ya en los años 30, el incremento de población de la ciudad de Santiago, comienza a resolverse a través del crecimiento en extensión no planificado y de forma arbitraria. Registrándose desde entonces un cambio en el modelo de desarrollo: la introducción de un estilo de vida suburbano de ciudad jardín, facilitado por el auge del automóvil y de los sistemas de transporte público.

Estas nuevas urbanizaciones, atractivas tanto para las capas medias de la población como para grupos de altos ingresos, determinan la deserción de residentes, desde los antiguos barrios tradicionales, los que comienzan a sufrir un proceso de deterioro creciente. Antiguas mansiones, se transforman en inmuebles de alquiler que acogen a sectores de ingresos bajos; mientras se incrementa la instalación de actividades no residenciales de tipo productivo: talleres, industrias, bodegas.

El proceso de despoblamiento, abandono, deterioro y la pérdida de valor de las propiedades, en el centro de la ciudad. propician la instalación de actividades, que a su vez alientan la migración de habitantes hacia otras comunas, residencialmente más atractivas para quienes tienen la opción de hacerlo; o hacia aquellas donde se concentran los conjuntos de vivienda social, impulsados por las políticas públicas.



La experiencia de habitar permite a los habitantes transformar el espacio construido en lugar, es decir, se apropian de él y establecen la relación indisoluble que existe entre habitante y habitad.

Bibliografía Bienestar Habitacional, Guía de Diseño para un Hábitat Residencial sustentable. Santiago: Instituto de la Vivienda FAU

U. de Chile, 2004. Autores responsables de investigación y contenido de la guía: Paola Jirón M., Alejandro Toro B., Sandra Caquimbo S., Luis Goldsack J., Liliana Martínez M., Paula Colonelli P.-C., Nina Hormazábal P. y Pedro Sarmiento M.

DINÁMICAS URBANAS: El Contexto de la Vivienda

Según el Censo del año 2002, existe un total aproximado de 4,5 millones de viviendas en todo el país, de las cuales casi 2 millones han sido construidas en los últimos 20 años. Esta masiva producción habitacional ha logrado reducir el déficit acumulado y ha puesto a Chile como ejemplo a imitar dentro de la región Latino Americana.

Si bien es cierto que hemos logrado reducir el déficit habitacional y con esto solucionar el problema de los sin techo, también es cierto que muchas falencias en el sistema de producción habitacional, evidencian hoy, problemas relacionados con la calidad de las viviendas, de los servicios y equipamiento que las dotan, además de problemas relacionados con la falta de identidad y apropiación del espacio.

Durante los últimos 20 años la reducción del déficit habitacional ha sido la consigna de las políticas aplicadas en el campo de la vivienda, y lo hemos logrado. Sin embargo después de 20 años de hacer lo mismo, el objetivo de reducir el déficit ya no es suficiente. El problema ahora apunta hacia la calidad de vida: La vivienda en un hábitat adecuado.



Como resultado de un entendimiento productivo, las respuestas habitacionales para los más pobres se limitan a cubrir la necesidad del techo propio, sin tener en cuenta el terreno de la demanda –porque esta política localiza los conjuntos en función de la renta del suelo-, entregando por entorno una zona marginada de la ciudad. Configurando de este modo una nueva expresión de marginalidad.

“...la nueva pobreza urbana que se está consolidando en la ciudad contemporánea tiene una dimensión territorial que es de primera importancia.

La segregación espacial está en su nervio.

(...) La carencia fundamental no parece ser ni material ni de iniciativa propia, sino más bien de contacto social, de oportunidades de integración a la sociedad”.

Bibliografía Manuel Tironi, “Nueva pobreza urbana. Vivienda y capital social en Santiago de Chile”.

Históricamente las acciones en el campo habitacional han reforzado la forma e imagen de una ciudad desigual, socialmente fragmentada. Donde intereses económicos de rentabilidad, rapidez y cantidad, priman por sobre aquellos factores constituyentes de un ambiente, capaz de adquirir significados y generar acciones de apropiación y pertenencia.

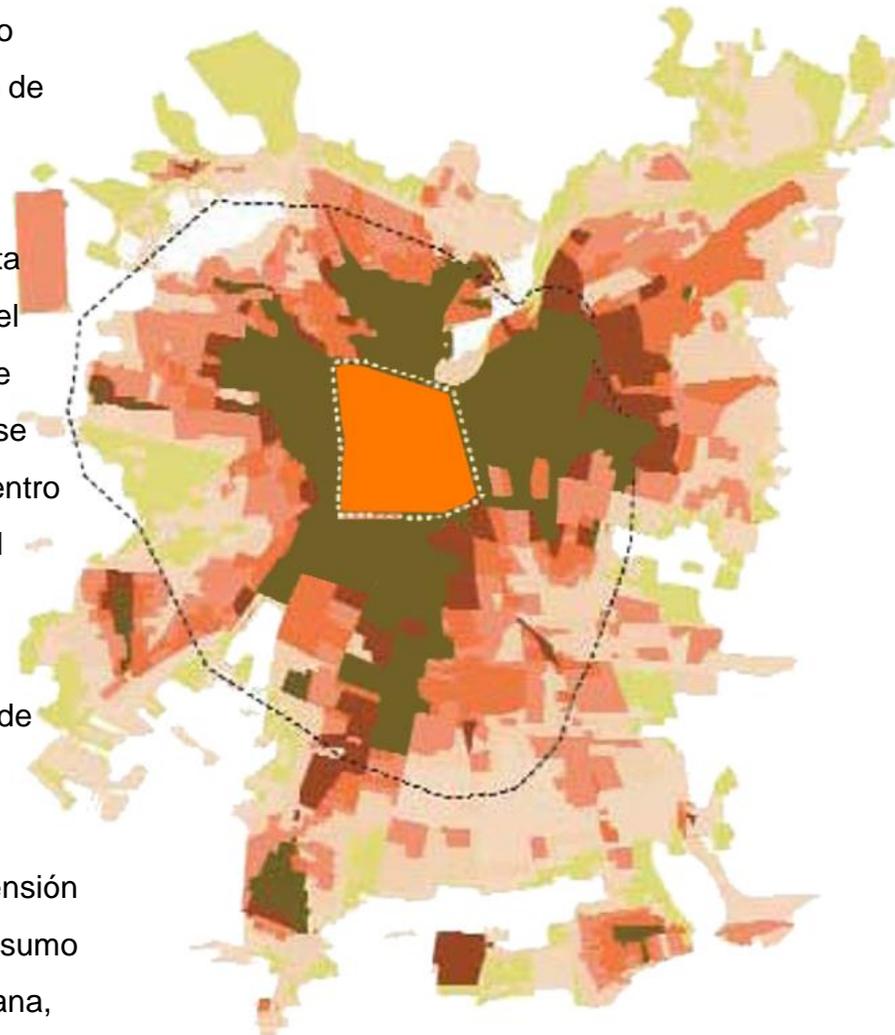
Desentendiendo la vivienda como sistema que involucra tanto aspectos físicos como psicológicos y sociales, como lugar para morar, para establecer raíces, para identificarse como individuo y grupo, con una historia pasada y por construir.

A finales de los años 70, durante el Régimen Militar, el MINVU crea el sistema enlazado de subsidio-ahorro-crédito, generando de esta forma una política de financiamiento a largo plazo.

Estimulando tanto el ahorro personal y familiar, como la destinación de recursos al sector habitacional por parte de los inversionistas. La respuesta empresarial fue rápida y durante la profunda crisis económica de principio de los 80 fueron adquiridos enormes paños de terreno en lo que era entonces la periferia de Santiago. Reservas de terreno que en los últimos 20 años han definido la localización de la vivienda social en un sistema de producción masiva.

La producción social masiva, presa de un mercado cautivo en el que sólo unos pocos se adjudican la construcción de estos conjuntos habitacionales, no conoce de aportes ni de innovación –la tecnología de la vivienda social no ha evolucionado en los últimos 20 años y no distingue entre norte, centro y sur-, tampoco conoce de cuestionamientos acerca del costo social y urbano que significa extender la ciudad en redes de infraestructura que doten de servicios y equipamiento la periferia.

Ya en la década de los noventa, se hicieron presentes en Santiago condiciones óptimas para el incremento de la demanda y la oferta de vivienda, -expansión y alta competencia del sistema de crédito bancario, incremento del presupuesto disponible para subsidios estatales, gran desarrollo del sector inmobiliario-. Logrando de esta forma un récord histórico de producción habitacional, reduciendo el déficit de 920.000 a 520.000 unidades, entre 1990 y 1998. En este sentido, cabe necesario hacer notar, que la provisión de vivienda se convierte en el principal agente de intervención urbana, -visible dentro del total de metros cuadrados aprobados en edificación dentro del Gran Santiago-. A modo ilustrativo: El crecimiento perimetral experimentado por Santiago durante el período 1991-2000 fue de 12.016,4 hectáreas, alcanzando para el final del período un total de 62.177 hectáreas. Expansión que es en un 65% producto de urbanizaciones habitacionales y en un 35% por emplazamientos industriales.² Proceso de crecimiento que va aumentando su extensión en la periferia en un promedio de 1.000 hectáreas anuales de consumo de terreno. Abarcando áreas rurales adyacentes a la mancha urbana, requiriendo la generación de nuevas infraestructuras y generando mayores externalidades.



Bibliografía Imagen: Crecimiento mancha urbana de Santiago (1950 – 1996),
Atisba Consultores
Fuente: Libro Web: Anillo Central.

Fuente: Libro Web: Anillo Central, pág 26.

En términos ambientales, la forma en cómo se está desarrollando el crecimiento de la ciudad genera impactos asociados al consumo de suelo agrícola, a la alteración en los índices de infiltración de aguas lluvias, al aporte al calentamiento de la superficie por efecto de la pavimentación, al aumento de la contaminación debido al incremento de viajes y la congestión vehicular.

La tendencia general de preferir, o dejar hacer expansivo el modelo de crecimiento de la ciudad, con la consiguiente extensión de servicios, redes de infraestructura y soluciones habitacionales periféricas, demuestran en la práctica sus altos costos tanto económicos como sociales.



Acentuando tanto la estratificación de la ciudad, como la exclusión de los beneficios del desarrollo para amplios sectores de la población, principalmente los referidos a la calidad de vida en hábitats de estratos socio-económicos bajos.

Donde es posible observar un reforzamiento de la segregación residencial al interior de la ciudad y las notables diferencias entre la calidad de los servicios y equipamientos urbanos entre los sectores más acomodados y los más empobrecidos de la sociedad.

Donde es posible observar un claro aumento en los tiempos de viaje y desplazamientos cotidianos, con efectos directos sobre la calidad de vida de los habitantes que tienen cada vez menos tiempo de ocio.

Durante todo el siglo XX el área metropolitana de Santiago experimentó un proceso de crecimiento y extensión sin precedentes. Producto tanto de las acciones del mercado como de las políticas aplicadas en el campo de la vivienda, que privilegiaron la localización de soluciones habitacionales periféricas. Las áreas centrales, a su vez, sufrieron cambios y transformaciones, destacando la pérdida de su población residente, el deterioro de muchos de sus barrios y un cambio de rol importante, debido a la mezcla excesiva de usos de suelo. Si bien estas áreas conservan buenas condiciones tanto en infraestructura como en equipamiento, la pérdida de población las deja subutilizadas, contrastando con las zonas periféricas, particularmente aquellas donde se concentra la población de menores ingresos, que presentan evidentes carencias tanto a nivel de infraestructura como de equipamiento.

En este contexto resulta fundamental asumir una postura crítica frente a lo que ha sido el modelo de desarrollo expansivo de la ciudad, en contraposición a un modelo de mayor racionalidad en el uso del espacio previamente construido. Paradójicamente la ciudad se desenvuelve entre periferias cada vez más extensas, carentes de servicios e infraestructura; y la subutilización y deterioro de zonas centrales y pericentrales, no obstante, la potencialidad de su cercanía al centro urbano. Se hace necesario crear las condiciones para generar un desarrollo integral y equilibrado del territorio, a través de la densificación de la ciudad como alternativa a su crecimiento en extensión. Tarea que implica el reconocimiento de un patrimonio urbano y arquitectónico, que hoy se encuentra abandonado, deteriorado o subutilizado, no obstante sus buenas condiciones generales de infraestructura, y del potencial que presentan para acoger a nuevos residentes.

**Bibliografía Imagen: Densidades de población Santiago 2002
Levantamiento Atisba Consultores
Fuente: Libro Web: Anillo Central**

ANTECEDENTES 2: Gestiones Urbana

La Renovación Urbana

La Renovación Urbana se refiere al esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano, a través de ajustes planeados a larga escala de áreas de la ciudad existente para los requerimientos presentes y futuros del trabajo y vida urbana. (...). El proceso envuelve el replanteamiento y el desarrollo del suelo, o a la conservación y rehabilitación de áreas tratadas como en «deterioro» que deben preservarse por su localización histórica y valor cultural, todo dentro de un plan mayor de desarrollo de la ciudad.

Walter Siebel, citado por el profesor Manuel Fernández en: La problemática de la Renovación Urbana

Durante las últimas décadas, los Centros Urbanos Latinoamericanos se han caracterizado por encontrarse en un proceso de deterioro y dispersión, en donde la tradición, la vida urbana, y la vida en comunidad se han visto reemplazadas por una organización que no se sustenta en el ser humano, sino más bien en valores económicos o administrativos.

El desencadenamiento de nuevas modalidades de extensión han dibujado una nueva geografía urbana en donde la sub-urbanización, la polarización social, la segregación residencial y la fragmentación de la estructura urbana, aparecen como rasgos destacados.

Hoy en día surge la necesidad de renovar las ciudades, pero este accionar no pasa por la simple costura a través de la reestructuración de vías y conexiones, la renovación urbana surge como una búsqueda hacia sanar la ciudad dañada.

A mediados de los años sesenta surge, en Bolonia, la cultura de la recuperación como una forma de renovación que apunta hacia la reorganización del espacio sobre la base de la recuperación del uso comunitario de la ciudad, de la dimensión colectiva, de la residencia. Poniendo énfasis en el papel protagónico de los actores públicos y sociales de la ciudad: “la ciudad es en su historia”.

Esta nueva forma de concebir el suelo urbano basado en la memoria colectiva y la imagen urbana, destaca el barrio como elemento fundamental en la reconstrucción de la ciudad para el hombre.

Retomar la escala humana en la morfología de la ciudad actual, que apunte a revertir la dinámica que se ha estado desarrollando, resulta fundamental. Una reestructuración de la ciudad en torno al barrio, no como centros de aglomeración de seres similares, sino como organización espacial en torno a las comunidades, comprendidas éstas como grupos heterogéneos que requieren de un medio propicio para desarrollarse y reconocerse dentro de la ciudad.

Bibliografía Fuente: Santiago Poniente, Desarrollo Urbano y Patrimonio. Dirección de Obras Municipales de Santiago – Atelier parisien d’urbanisme. Los desafíos de la gestión del centro de la aglomeración, pág 136

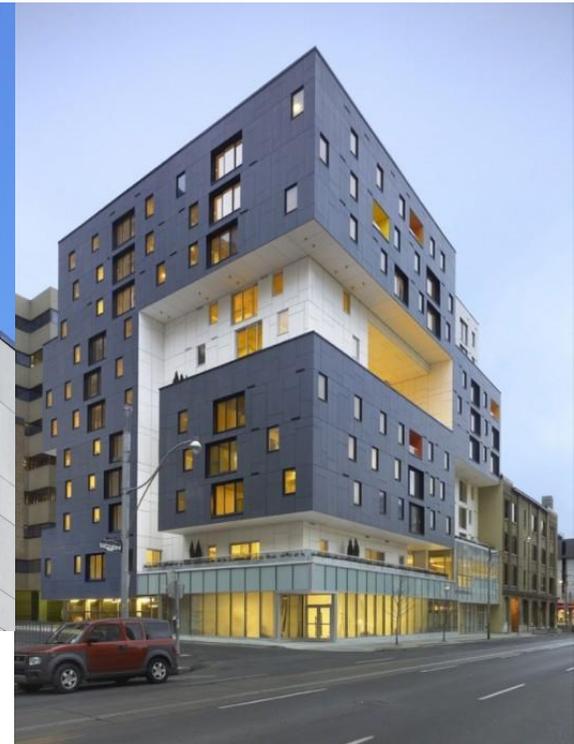
Durante todo el siglo XX el área metropolitana de Santiago experimentó un proceso de crecimiento y extensión sin precedentes. Producto del mercado de la vivienda, que privilegiaron la localización de soluciones habitacionales periféricas.

Las áreas centrales, a su vez, sufrieron cambios y transformaciones, destacando la pérdida de su población residente, el deterioro de muchos de sus barrios y un cambio de rol importante, debido a la mezcla de usos de suelo. Si bien estas áreas conservan buenas condiciones tanto en infraestructura como en equipamiento la pérdida de población las deja subutilizadas, contrastando con las zonas periféricas, particularmente aquellas donde se concentra la población de menores ingresos, que presentan evidentes carencias tanto a nivel de infraestructura como de equipamiento.



Arquitectos: Teeple Architects
Ubicación: Toronto, Canada
Área Proyecto: **30347 m2**
Presupuesto: **20.4M**
Año Proyecto: **2010**

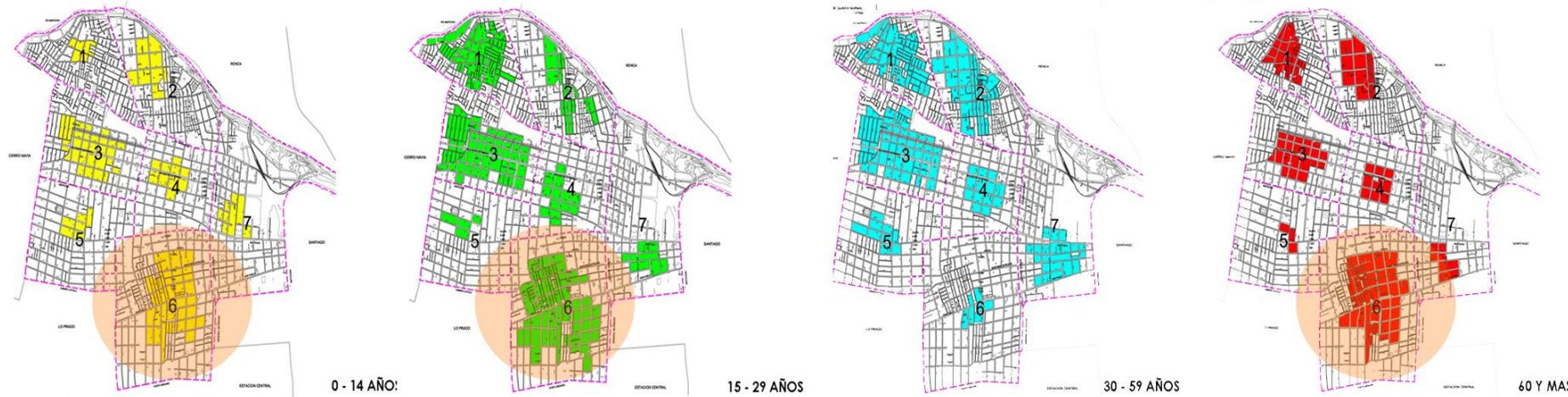
Con este diseño, los arquitectos crearon una forma urbana dinámica, la cual trae consigo áreas verdes para la ciudad sin el desmantelamiento de la forma urbana preexistente. Este proyecto demuestra la dedicación de la empresa a la creación de un urbanismo dinámico y creativo, donde las consideraciones de diseño sustentable se integran en la concepción del proyecto. También es un ejemplo de “permacultura urbana y una exploración del potencial de la cooperativa como una organización social adecuada para la provisión de vivienda asequible. 60 Richmond es un diseño icónico que muestra un enfoque innovador para la saturación urbana.



Te toma la relación de llenos y vacíos que genera fachada, proyectando las ventanas hacia el interior del edificio, con esto resaltar los muros de las fachadas



DESARROLLO QUINTA NORMAL.

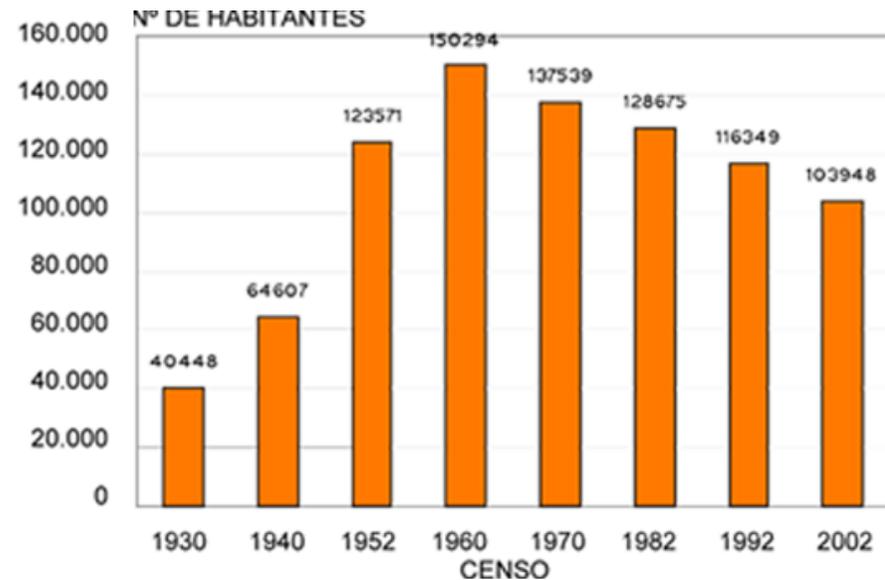


De esta forma la infraestructura existente al interior de la comuna se encuentra subutilizada. Con pocas viviendas por manzana y muchos habitantes.

El panorama generalizado que ofrece esta área de la ciudad, es la presencia de manzanas de grandes proporciones. La que se mantiene desde que se originó a partir de la subdivisión de predios agrícolas.

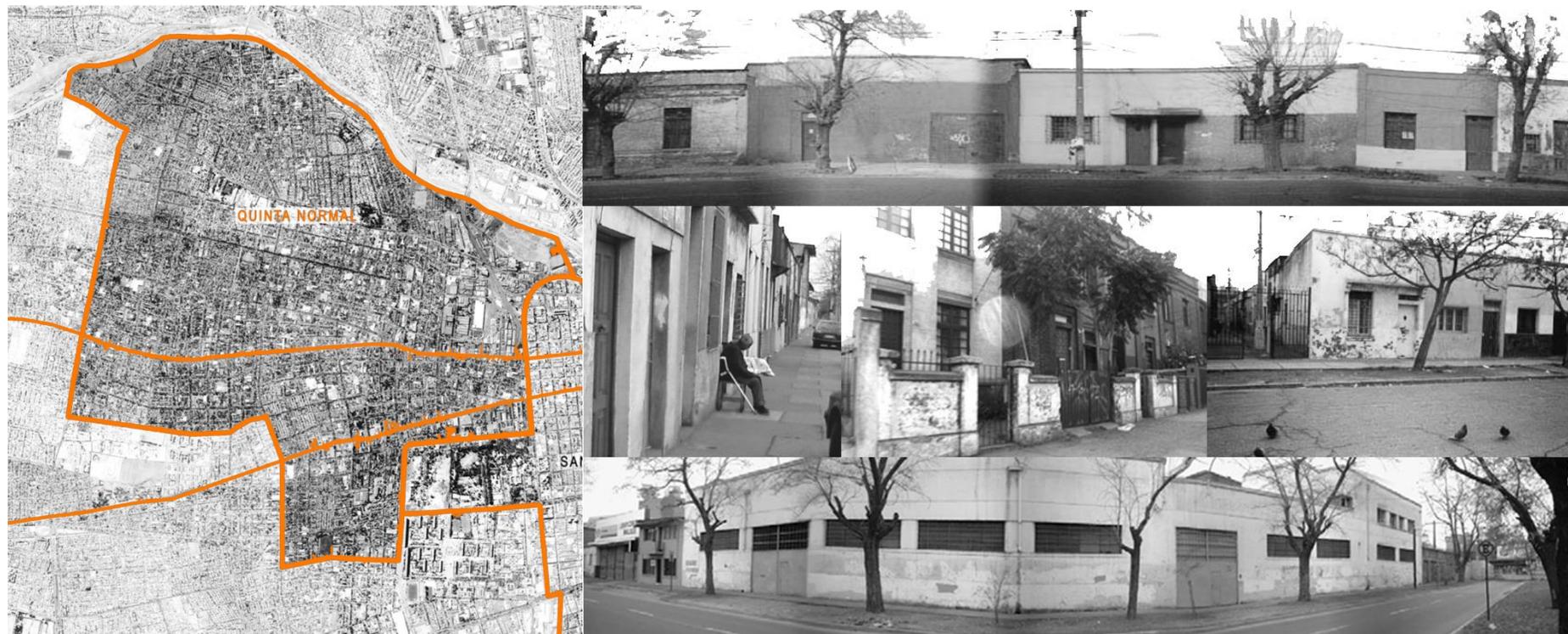
Por otra parte, esta zona se caracteriza por presentar una mixtura de usos de suelo, en donde conviven de manera desigual la vivienda y el bodegaje y la industria a menor escala.

La valorización del suelo, dentro de la comuna de Quinta Normal, fluctúa entre valores que van desde 3,81 UF/m².



DESCRIPCIÓN DEL CONTEXTO GENERAL A INTERVENIR:

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.

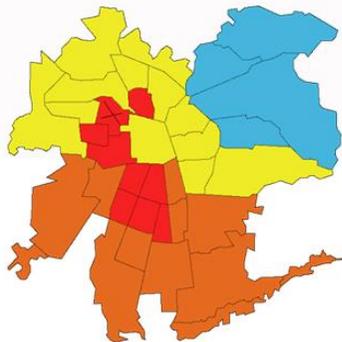


ESTRUCTURA ADMISTRATIVA URBANA

- CENTRO SANTIAGO
- COMUNAS INTERMEDIAS
- COMUNAS PERIFÉRICAS

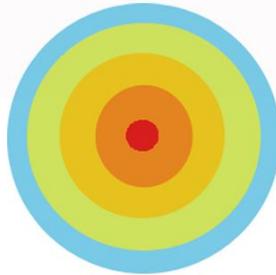


- BAJA
- MEDIA - BAJA
- MEDIO
- MEDIA . ALTA
- ALTA

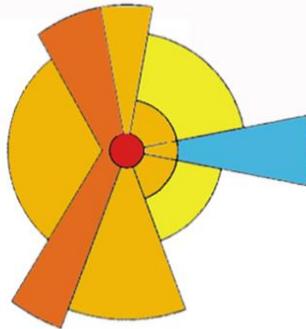


ESTRUCTURA RADIAL DE SANTIAGO

- 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



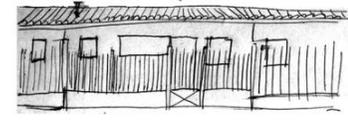
TIPOLOGÍAS CASAS POBLACIONES



VIVIENDAS FACHADAS ANTEJARDIN



CROQUIS : ANGELICA LOBOS



CROQUIS : ANGELICA LOBOS



VIVIENDAS EN ALTURA



CROQUIS : ANGELICA LOBOS



VIVIENDAS RENOVACION URBANA

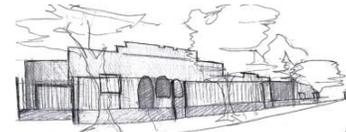


VIVIENDAS FACHADAS CONTINUAS

CROQUIS : ANGELICA LOBOS



CROQUIS : KATHERINE ZUÑIGA



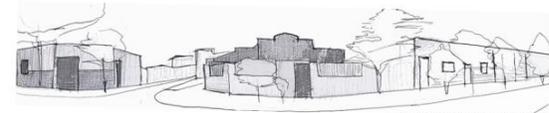
VIVIENDAS CASONAS ANTIGUAS

CROQUIS : KATHERINE ZUÑIGA



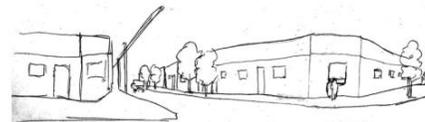
VIVIENDAS CASONAS - MICROEMPRESAS

CROQUIS : KATHERINE ZUÑIGA



VIVIENDAS COMERCIO NIVEL BARRIO Y TALLERES

CROQUIS : KATHERINE ZUÑIGA



CASONA REHABILITACION INDUSTRIA

CROQUIS : ANGELICA LOBOS

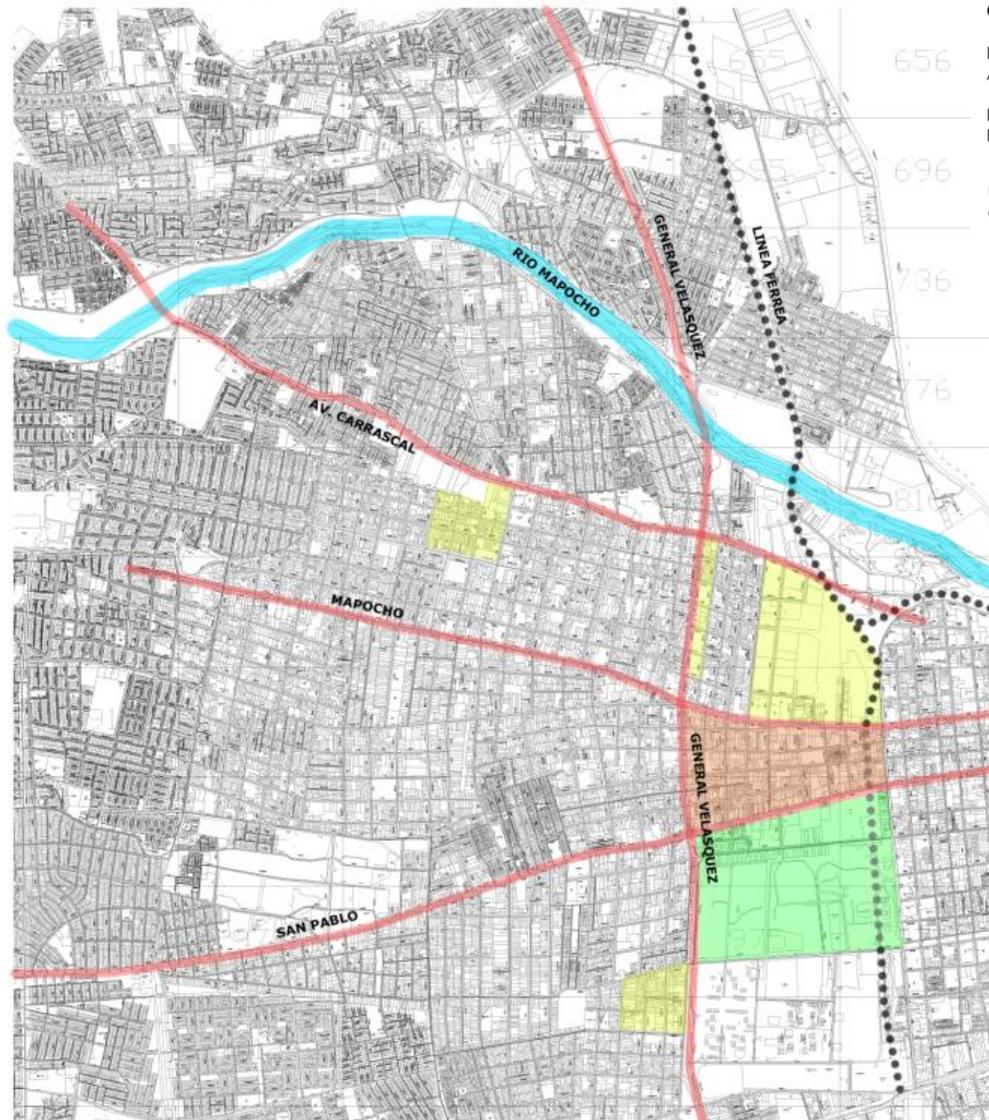


INDUSTRIAS



INDUSTRIAS
CROQUIS : KATHERINE ZUÑIGA

FORMACION Y CRECIMIENTO DEL USO DE SUELO COMUNAL



LOS PRIMEROS USOS DE SUELO: DESTINADOS A LA AGRICULTURA, LA FORMACIÓN Y CRECIMIENTO DE LA COMUNA.

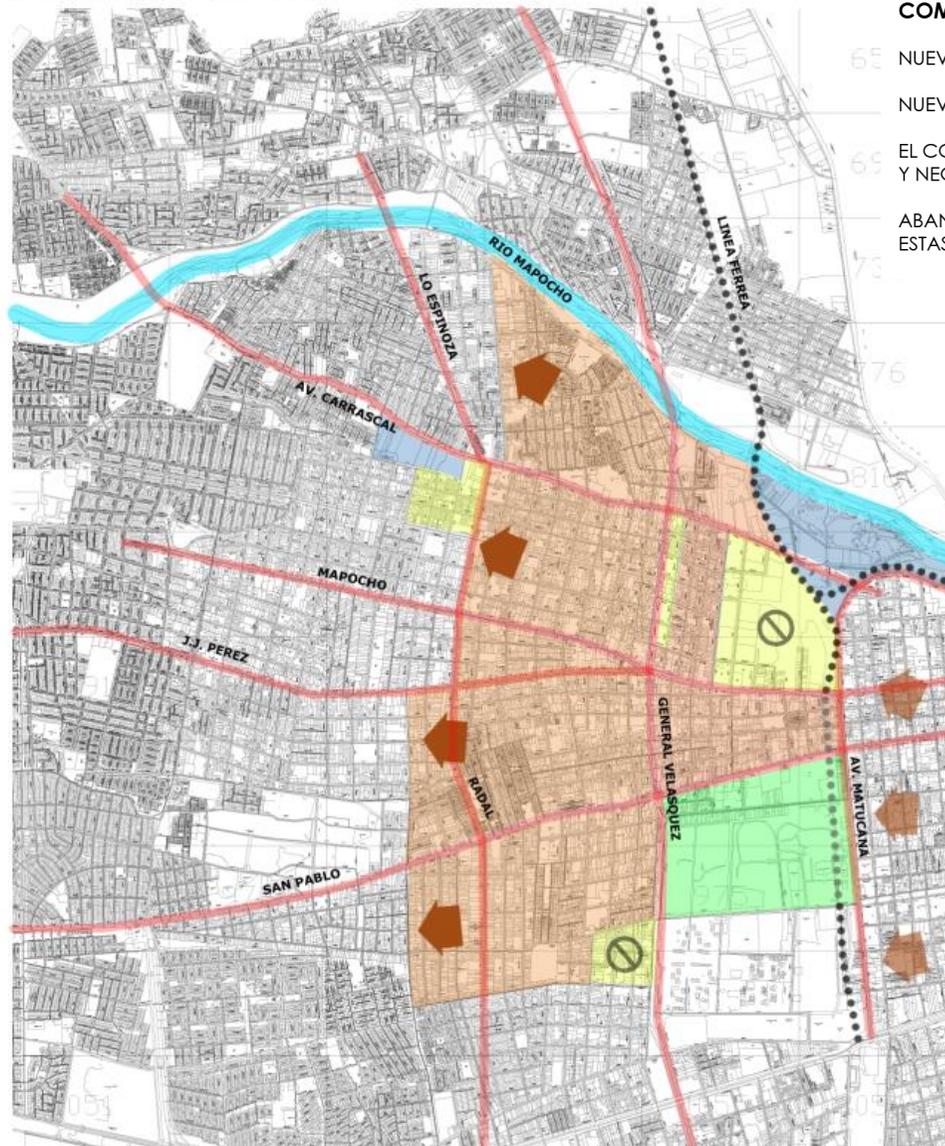
LAS INDUSTRIAS COMO NÚCLEO DE EXPANSIÓN PARA FORMACIÓN DE VIVIENDAS A SUS ALREDEDORES.

LA ZONA INDUSTRIAL SE MARCA POR EL PASO DEL TRANSPORTE, A TREAVES DE LOS EJES PREDOMINANTES - CONECTORES DE LA URBE A NIVEL REGIONAL COMO INTERESTATAL

UBICACIÓN ENTRE DOS POLOS (SANTIAGO Y SISTEMA PUDAHUEL-VESPUCIO) QUE SE POTENCIA COMO CENTRO DE SERVICIO PRE PERIFÉRICO DE ALTA CONECTIVIDAD.

-  ZONA INDUSTRIAL ANTIGUA
-  BARRIO LOURDES
-  PARQUE QUINTA NORMAL

EXPANSION DE VIVIENDAS EN LA COMUNA

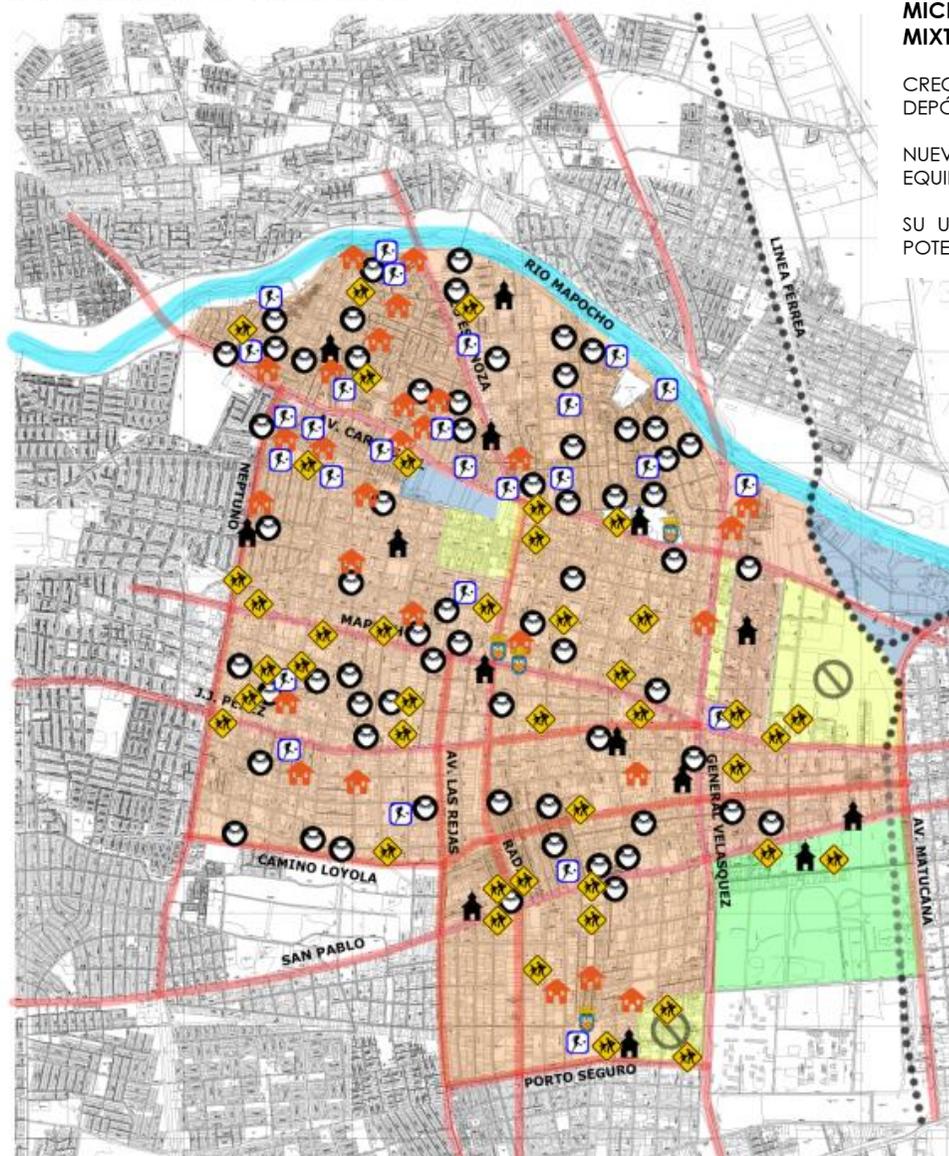


LA DENSIFICACIÓN DE LA COMUNA OBEDECE UN PATRÓN DE CRECIMIENTO DE LA COMUNA DE SANTIAGO.

- 65 NUEVAS ARTERIAS DE COMUNICACIÓN PARA LA CIUDAD EN SENTIDO ORIENTE – PONIENTE.
- NUEVAS VIVIENDAS ENLAZADAS CON LA INDUSTRIA.
- 65 EL COMERCIO DE MENOR ESCALA BORDEA LOS PRINCIPALES EJES HACIENDO MATIZ ENTRE VIVIENDA Y NEGOCIO.
- 76 ABANDONO DE INFRAESTRUCTURAS DE MUCHAS INDUSTRIAS DE GRAN ESCALA POR LA SALIDA DE ESTAS.

-  ZONA INDUSTRIAL ANTIGUA PROHIBIDA
PLANIFICACIÓN INTERCOMUNAL METROPOLITANA DE STGO. DE 1960
-  ZONA DE EXPANSION BARRIAL
CRECIMIENTO HACIA EL PONIENTE,
RIBERA DEL RIO COMO LIMITE MARGINAL
-  ZONA INDUSTRIAL NUEVA
-  PARQUE QUINTA NORMAL

USO DE SUELO ACTUAL DE LA COMUNA



MICROEMPRESAS, TALLERES ARTESANALES, LOCALES COMERCIALES FORMARON LA MIXTURA VIVIENDA/COMERCIO.

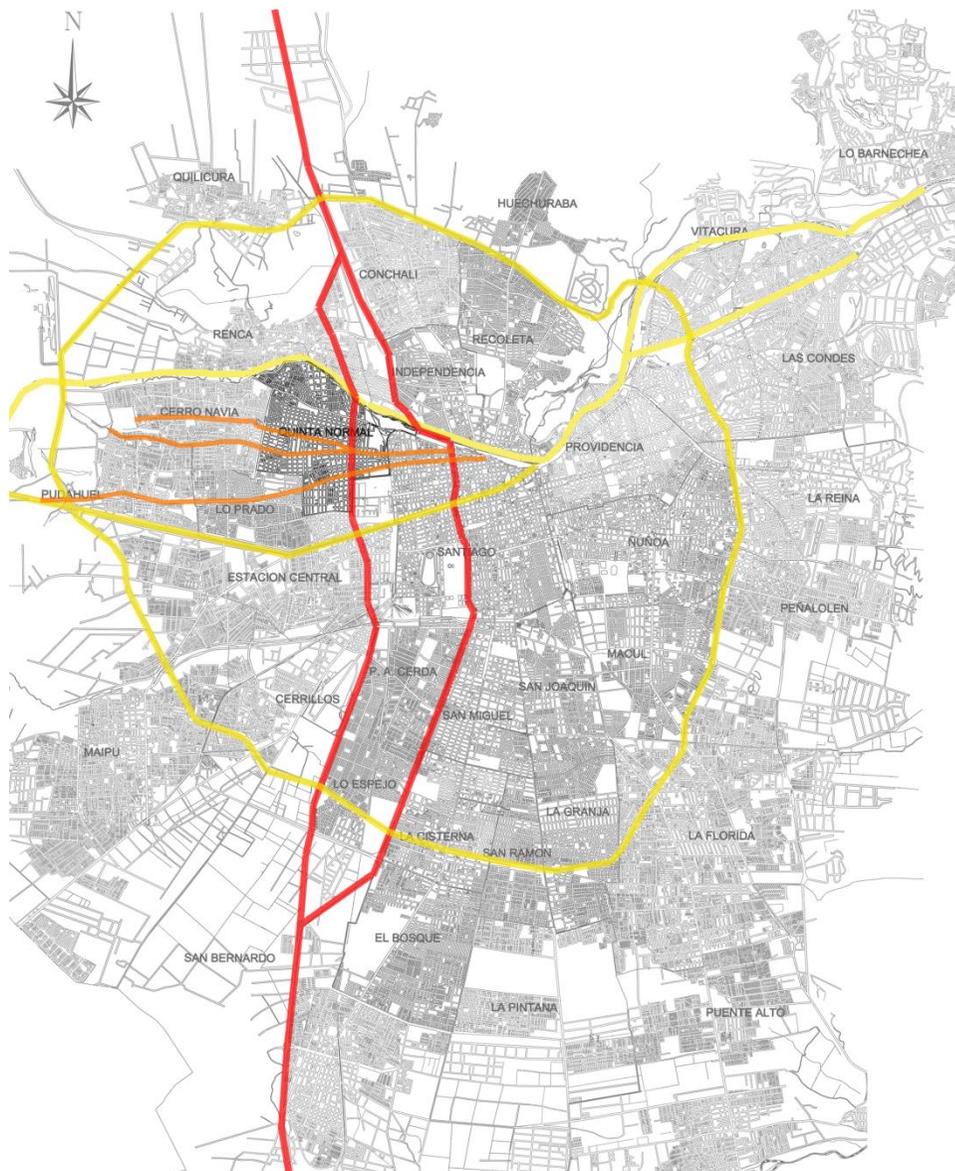
CRECIMIENTO DE VIVIENDAS, BODEGAS INOFENSIVAS, TERMINALES DE TRANSPORTE RODO VIARIO, DEPÓSITOS DE BUSES EN LAS ZONAS DE INDUSTRIAS ANTIGUAS.

NUEVOS CALLES EN SENTIDO NORTE-SUR, LA CRECIENTE POBLACIÓN DETERMINO NUEVOS EQUIPAMIENTO, COMO EDUCACIÓN, SALUD, CULTURA, PLAZAS, DEPENDENCIAS MUNICIPALES.

SU UBICACIÓN ENTRE DOS POLOS (SANTIAGO Y SISTEMA PUDAHUEL - VESPUCCIO) PUEDE SER POTENCIADA COMO CENTRO DE SERVICIO PRE PERIFÉRICO DE ALTA CONECTIVIDAD.

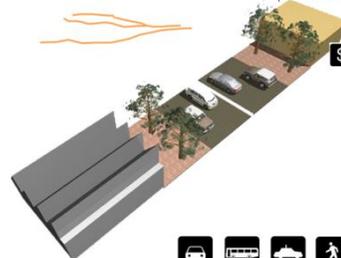
-  ZONA INDUSTRIAL ANTIGUA PROHIBIDA
PLANIFICACIÓN INTERCOMUNAL METROPOLITANA DE STGO. DE 1960
-  ZONA DE EXPANSION BARRIAL
CRECIMIENTO HACIA EL PONIENTE,
RIBERA DEL RIO COMO LIMITE MARGINAL
-  ZONA INDUSTRIAL NUEVA
-  PARQUE QUINTA NORMAL

-  COLEGIOS
-  ESTADIOS Y MULTICANCHAS
-  IGLESIAS
-  SEDES VECINALES
-  TALLERES ARTESANALES
-  MUNICIPALIDAD Y DEPENDENCIA



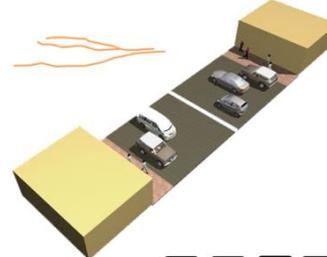
Mapocho - J.J. Perez

De carácter comercial al detalle, su contexto fabricas que ahora son ocupadas como bodegas, las mercaderías son compradas en el mismo sector ahorrando el transporte peajes combustibles. (Via Troncal)



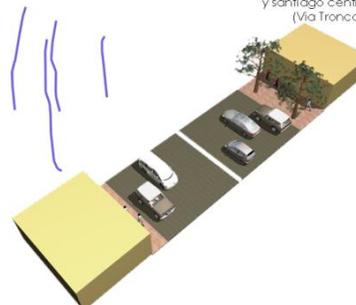
San Pablo

Eje comercial, dio pie a la formación de comunas tales como Fudahuel - Cerro Navia - Lo Prado Quinta normal - Santiago Centro. También cumple la función de descongestionar la alameda. (Via Troncal)



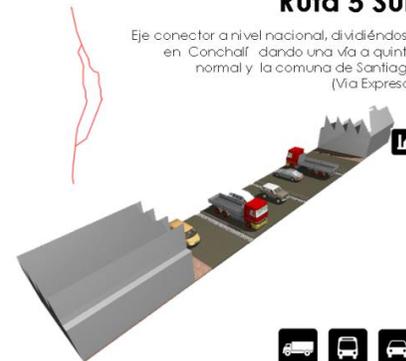
Matucana

Eje comercial y cultural que vincula las comunas de quinta normal, estación central y santiago centro (Via Troncal)



Ruta 5 Sur

Eje conector a nivel nacional, dividiéndose en Conchalí dando una vía a quinta normal y la comuna de Santiago (Via Expresa)



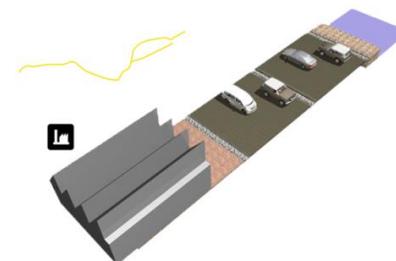
Américo Vespucio

Conforma el segundo anillo de la región metropolitana, eje distribuidor a vías Memores. Anillo sector nor-poniente predominantemente industrial, y su otra mitad un carácter económico y residencial. Se encarga de comunicar las comunas peri-centrales y perimetrales. (Via Expresa)



Costanera

Encargada de conectar las comunas del sector norte de la RM (de poniente a oriente). (Via Expresa)





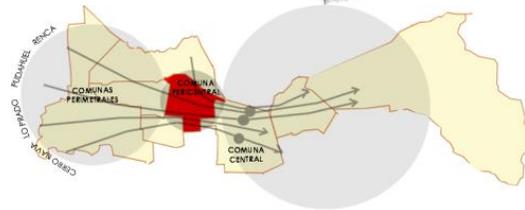
	Plazas	Bandejones	Plazoleta	Parque	Total Sector
Sector 1	1	2	13	0	16
Sector 2	5	0	4	2	11
Sector 3	0	0	7	1	8
Sector 4	0	0	1	1	2
Sector 5	2	0	1	0	3
Sector 6	3	1	2	0	6
Sector 7	1	1	1	0	3
Total	12	4	29	4	49

Cómo se reparten los 23,9 millones de m² de vegetación

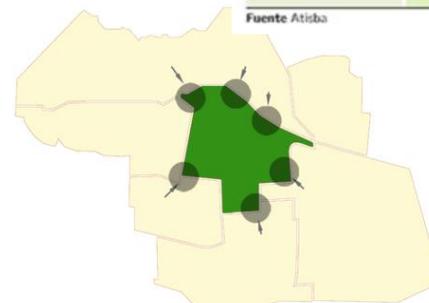
Comuna	Áreas verdes (m ²)	m ² /habitante	Comuna	Áreas verdes (m ²)	m ² /habitante
Vitacura	1.481.900	18,3	La Florida	1.184.419	3,0
Providencia	1.740.800	13,8	Cerro Navia	394.873	2,8
Santiago	2.053.496	11,7	Recoleta	363.454	2,8
La Reina	1.116.600	11,5	San Joaquín	225.309	2,7
Lo Barnechea	964.684	9,6	San Miguel	197.637	2,7
Las Condes	2.586.500	9,2	Renca	303.990	2,3
Cerrillos	529.119	7,7	La Granja	271.217	2,1
Nuñoa	891.166	5,9	Lo Prado	200.985	2,1
Est. Central	539.564	4,6	San Bernardo	557.115	1,9
Macul	446.917	4,4	Puente Alto	1.210.549	1,8
Huechuraba	357.659	4,3	El Bosque	287.946	1,7
Peñalolén	861.457	3,6	Lo Espejo	156.729	1,5
Quilicura	626.520	3,3	La Cisterna	113.492	1,5
La Pintana	656.776	3,3	Independencia	73.481	1,3
Maipú	2.343.036	3,2	Pudahuel	322.901	1,3
San Ramón	279.751	3,2	Quinta Normal	116.153	1,3
Conchalí	343.841	3,0	P. Aguirre Cerda	120.941	1,2

Fuente Atisba

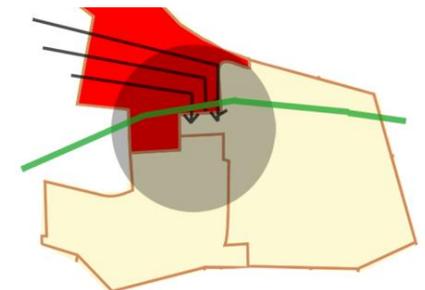
EL MERCURIO



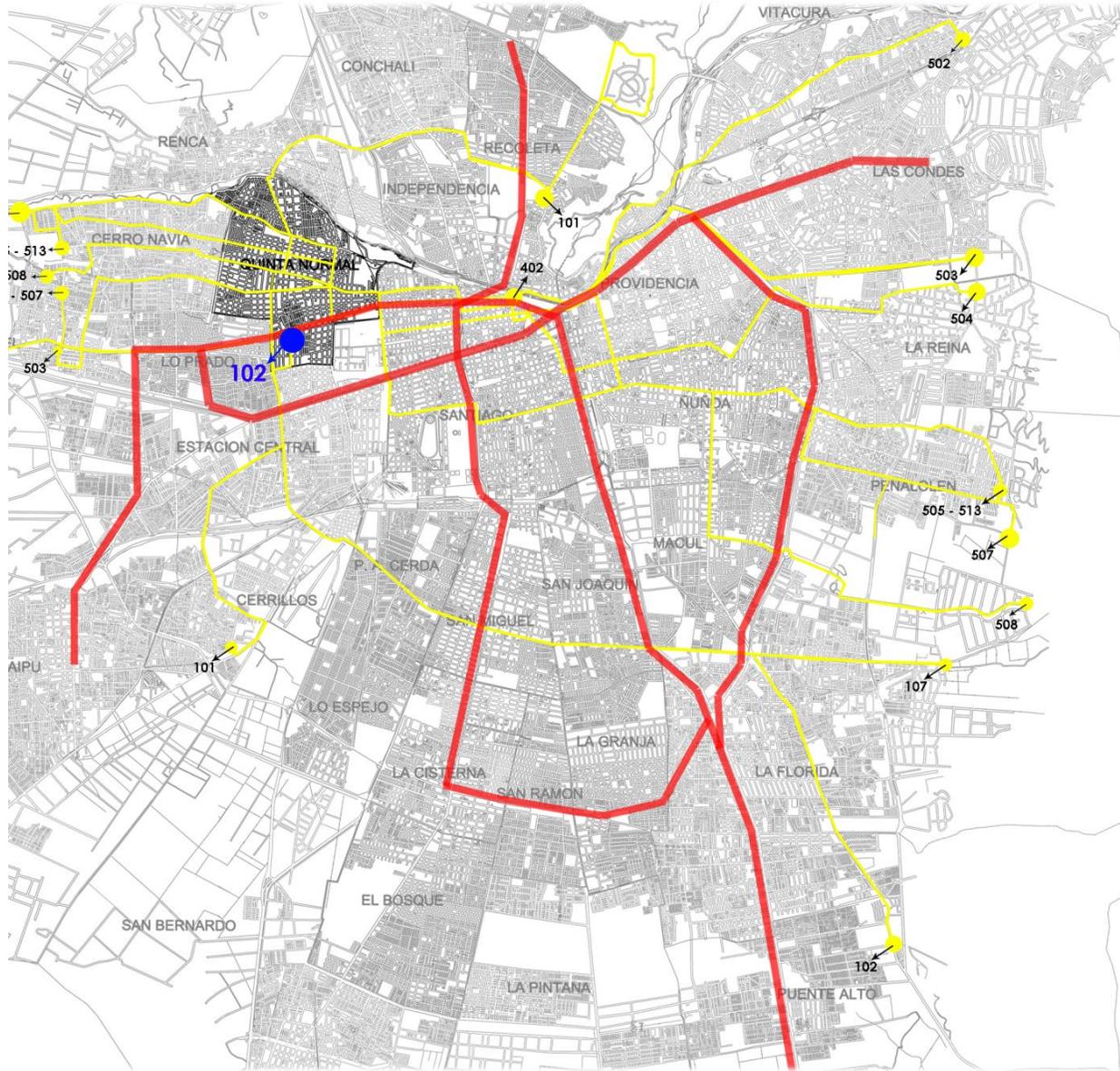
La comuna de Quinta Normal al ser pericéntrica, logra estructurar, descongestionar y articular arterias importantes

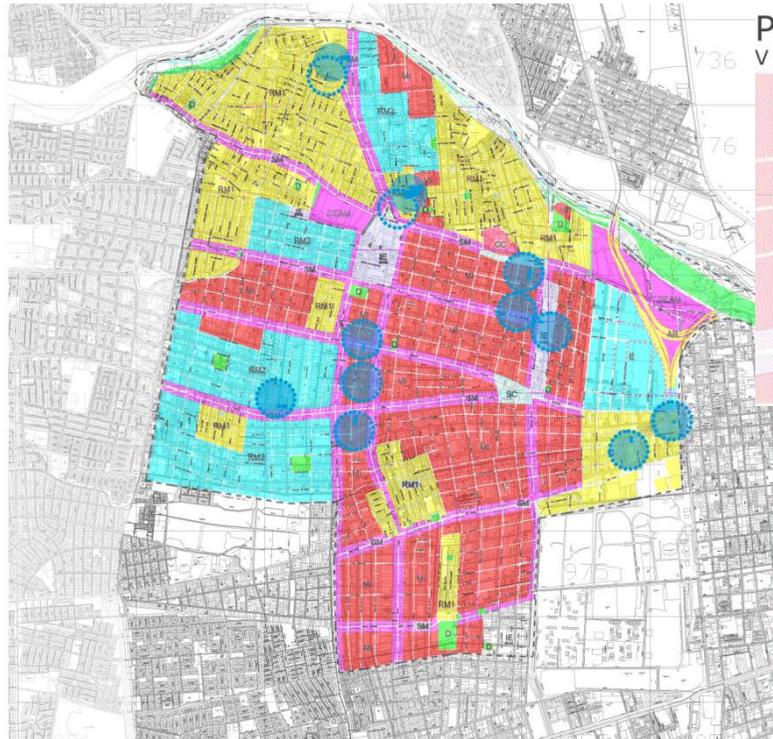


-Escases de áreas verdes
-Mala solución de espacios públicos
-Focos de delincuencia



-los recorridos de la trama interurbana, responde a la ubicación del metro





PLAN REGULADOR VIGENTE DESDE 1987



MI ZONA DE EDIFICACIÓN VIVIENDA MIXTA

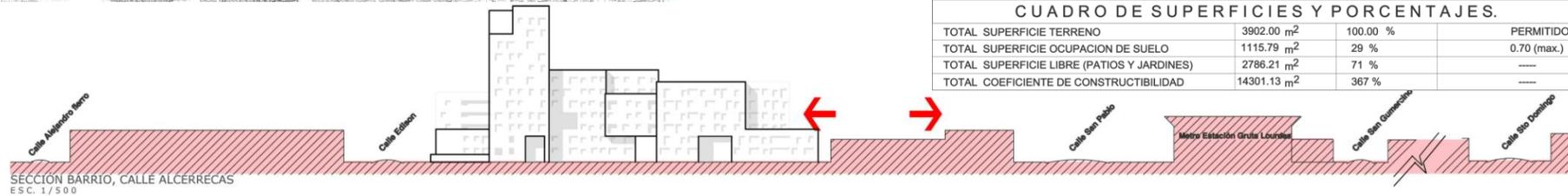
	EDISON	ALCERRECAS
Coefficiente Ocupación de Suelo	70 %	
Coefficiente de Constructibilidad	Libre.	
Altura Maxima	Aislada SEGUN RASANTE	
Anteardín	2 mts. MINIMO	3 mts. MINIMO
Sistema de Agrupamiento	Aislado, paredado, Continuo.	
Distancia a Medianero	O.G.U.C.	
Densidad Maxima	Libre.	

ESTUDIO DE SUPERFICIES.

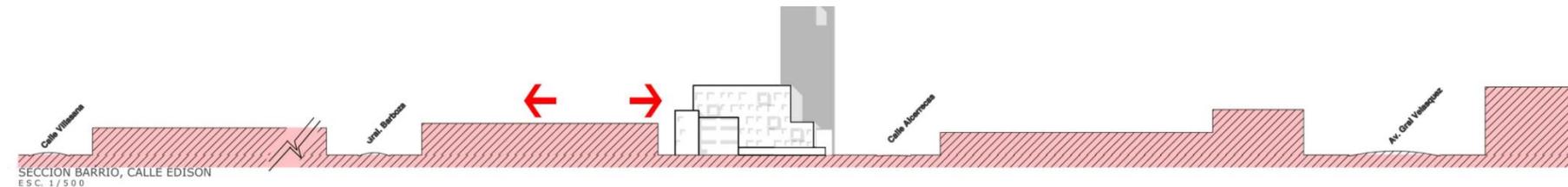
NIVEL TERRENO	SUPERFICIE					ESPACIOS COMUNES					TOTAL
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	
1 er PISO	88.37 M2	195.81 M2	---	206.20 M2	294.53 M2	73.77 M2	73.77 M2	90.40 M2	23.00 M2	130.30 M2	1115.79 M2
2 do PISO	88.37 M2	195.81 M2	---	206.20 M2	563.11 M2	73.77 M2	73.77 M2	90.40 M2	23.00 M2	162.67 M2	1477.10 M2
3 er PISO	88.37 M2	134.79 M2	79.93 M2	241.36 M2	332.00 M2	73.77 M2	125.55 M2	75.00 M2	59.78 M2	302.00 M2	7430.77 M2
4 to PISO	---	233.00 M2	79.93 M2	272.73 M2	320.25 M2	---	29.75 M2	75.00 M2	27.72 M2	72.00 M2	1110.38 M2
5 to PISO	---	233.00 M2	79.93 M2	272.73 M2	320.25 M2	---	29.75 M2	75.00 M2	27.27 M2	72.00 M2	1110.38 M2
6 to PISO	---	---	79.93 M2	242.80 M2	320.25 M2	---	---	75.00 M2	47.00 M2	72.00 M2	836.98 M2
7 mo PISO	---	---	79.93 M2	242.80 M2	---	---	---	75.00 M2	47.00 M2	---	444.73 M2
8 vo PISO	---	---	79.93 M2	---	---	---	---	75.00 M2	---	---	154.93 M2
9 no PISO	---	---	79.93 M2	---	---	---	---	75.00 M2	---	---	154.93 M2
10 mo PISO	---	---	79.93 M2	---	---	---	---	75.00 M2	---	---	154.93 M2
11 vo PISO	---	---	53.69 M2	---	---	---	---	101.24 M2	---	---	155.09 M2
12 vo PISO	---	---	53.69 M2	---	---	---	---	101.24 M2	---	---	155.09 M2
TOTAL EDIFICADO											14301.13 M2

CUADRO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES.

TOTAL SUPERFICIE TERRENO	3902.00 m ²	100.00 %	PERMITIDO
TOTAL SUPERFICIE OCUPACION DE SUELO	1115.79 m ²	29 %	0.70 (max.)
TOTAL SUPERFICIE LIBRE (PATIOS Y JARDINES)	2786.21 m ²	71 %	---
TOTAL COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	14301.13 m ²	367 %	---



SECCION BARRIO, CALLE ALCERRECAS
E.S.C. 1/500



SECCION BARRIO, CALLE EDISON
E.S.C. 1/500

APROXIMACION CONTEXTO DE BARRIO

Ubicado en un sector residencial, a media cuadra de avenidas principales y del metro gruta de Lourdes, Barrio residencial consolidado con comercio comunal e intercomunal seco.



MANZANA

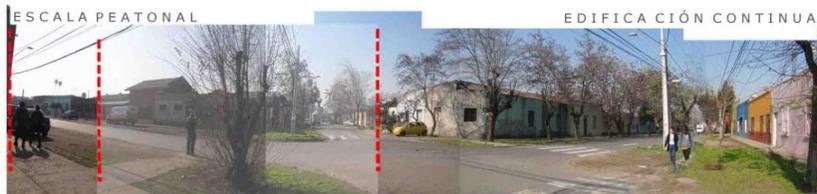
CONTEXTO DE CERCANO.

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 cerco 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.



TERRENO A INTERVENIR.

Fachada Poniente, calle Alcerrecas



ESCALA PEATONAL

EDIFICACIÓN CONTINUA.

Esquina Edison con Alcerrecas



EXPERIENCIA DE CITE.

Vista Oriente, Gral Barboza



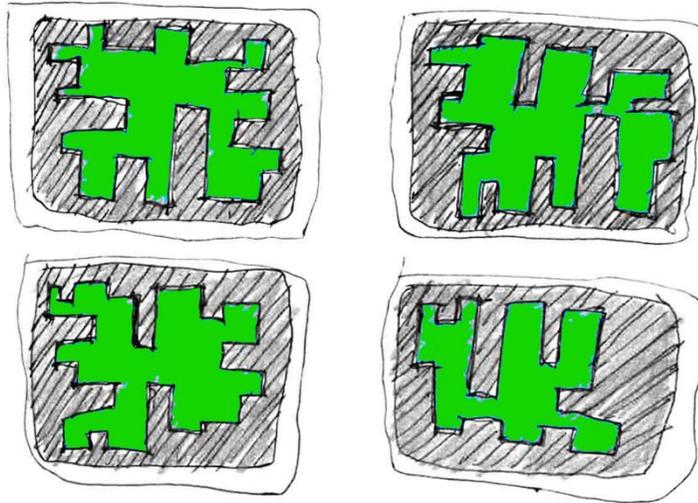
FORTALEZAS DEL BARRIO.

- Equipamiento educacional cercano.
 - Fácil acceso sin congestión de vías.
 - Central a vías estructurantes.
 - Insertado en un Barrio Residencial.
 - Predio con Orientación Norte-Sur.
 - A Media cuadra de metro Lourdes.
- Se caracteriza 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 cerco y sin antejardín, pero con patios posteriores



ESTRATEGIAS DE PROYECTO.

Los planos de llenos y vacíos, que generan las plantas de las Manzanas de Quinta Normal, Esto Reflejarlo como una identidad Comunal.

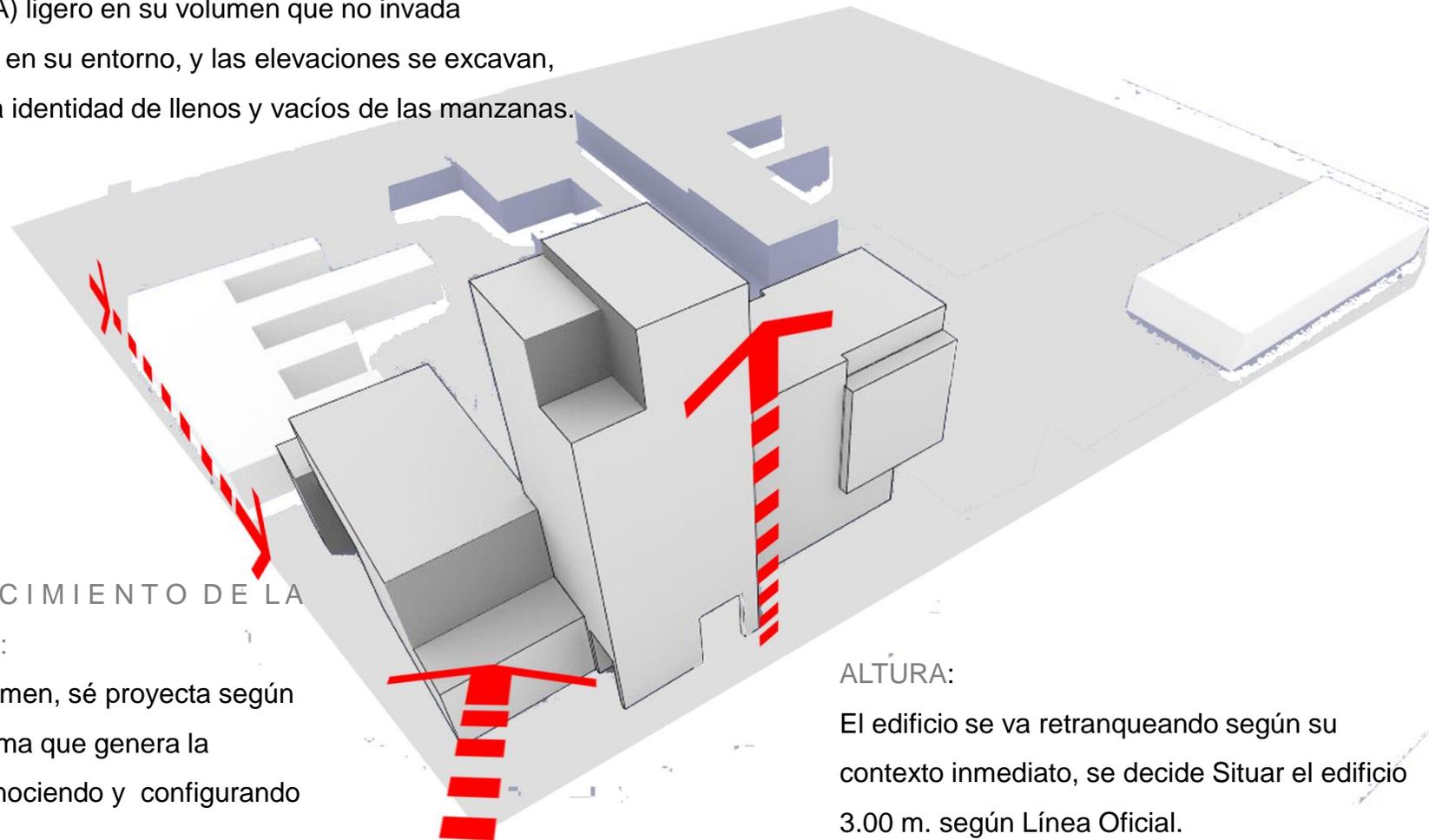


PARTIDO GENERAL.

MASA EXCAVADA: Son dos Volúmenes en Forma de “L”, que responden según su contexto logrando un edificio,(MASA) ligero en su volumen que no invada abruptamente en su entorno, y las elevaciones se excavan, para reflejar la identidad de llenos y vacíos de las manzanas.

RECONOCIMIENTO DE LA ESQUINA:

El primer volumen, se proyecta según la altura máxima que genera la rasante, reconociendo y configurando la esquina.

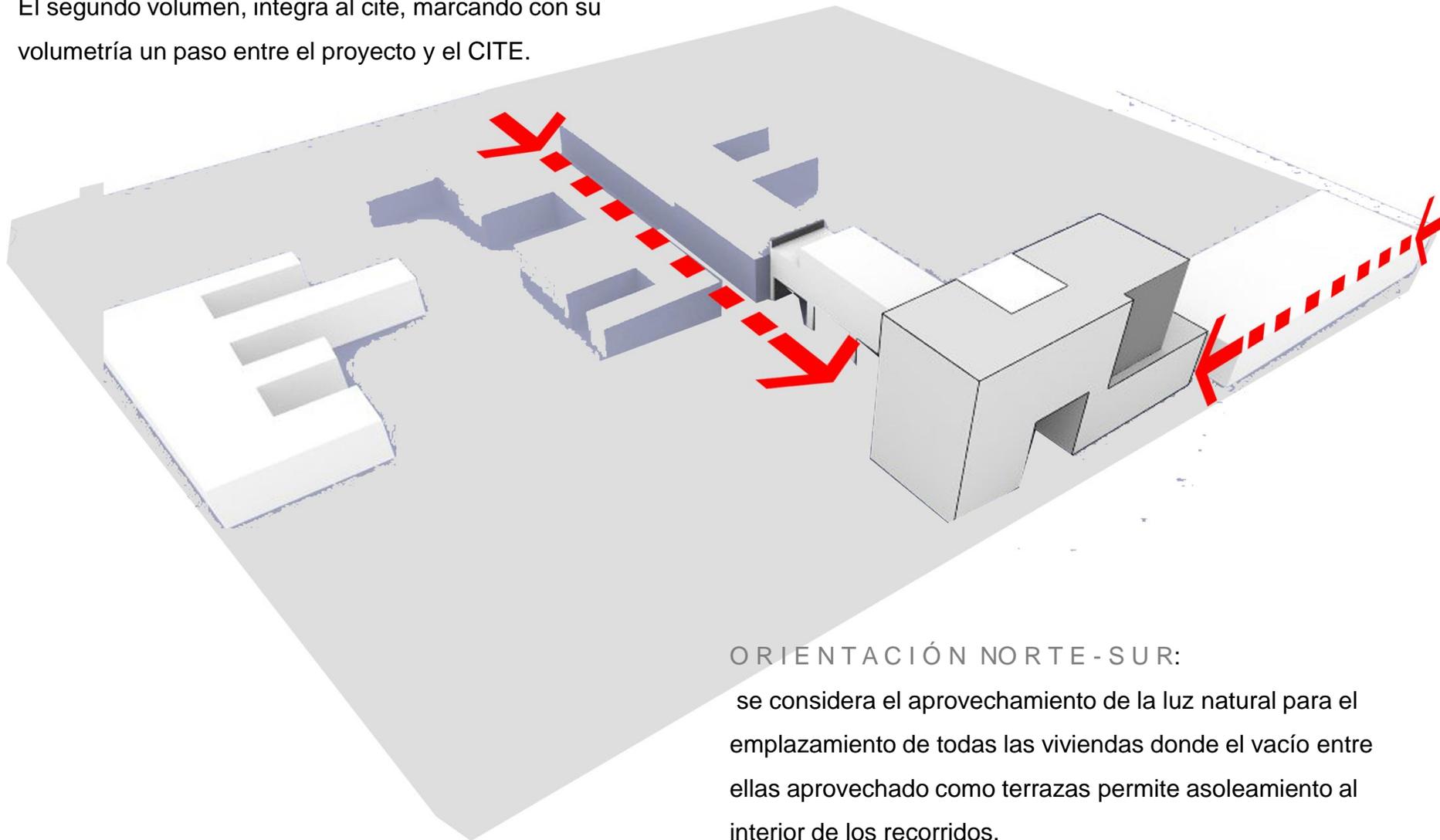


ALTURA:

El edificio se va retranqueando según su contexto inmediato, se decide Situar el edificio 3.00 m. según Línea Oficial.

INTEGRACIÓN CITE:

El segundo volumen, integra al cite, marcando con su volumetría un paso entre el proyecto y el CITE.

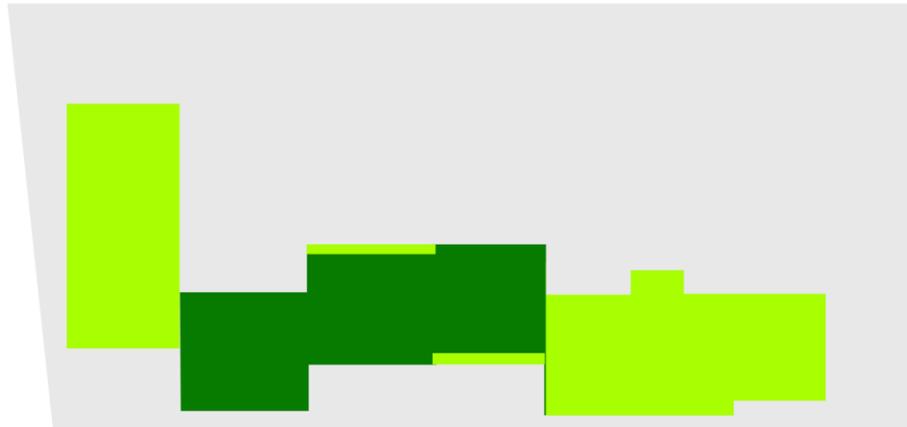


ORIENTACIÓN NORTE - SUR:

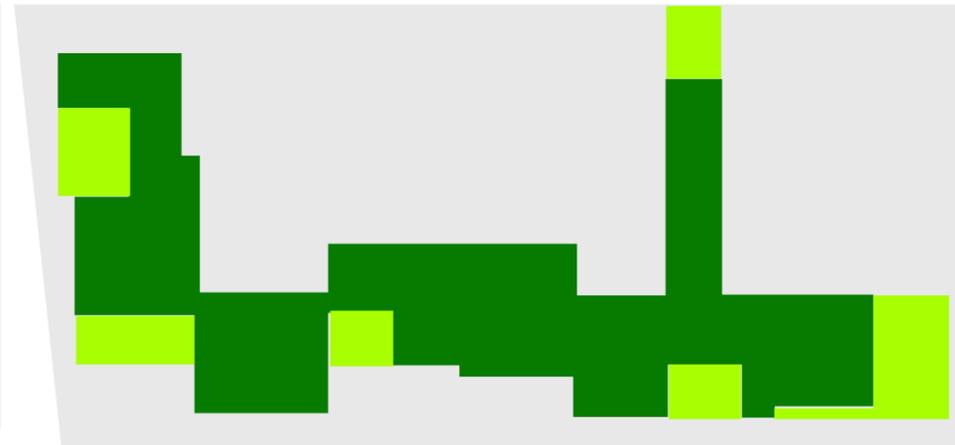
se considera el aprovechamiento de la luz natural para el emplazamiento de todas las viviendas donde el vacío entre ellas aprovechado como terrazas permite asoleamiento al interior de los recorridos.

LLENO Y VACIO:

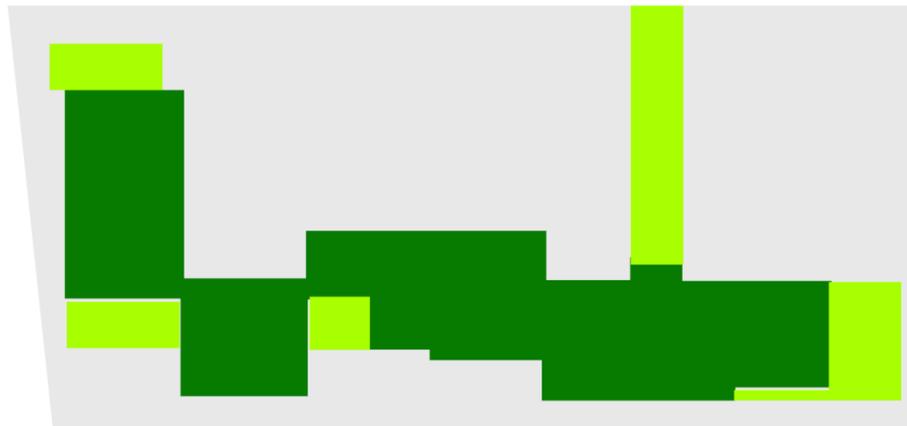
Se conservan los patios a distintas alturas, característicos de cada manzana, lo que permite más movimiento en la fachada.



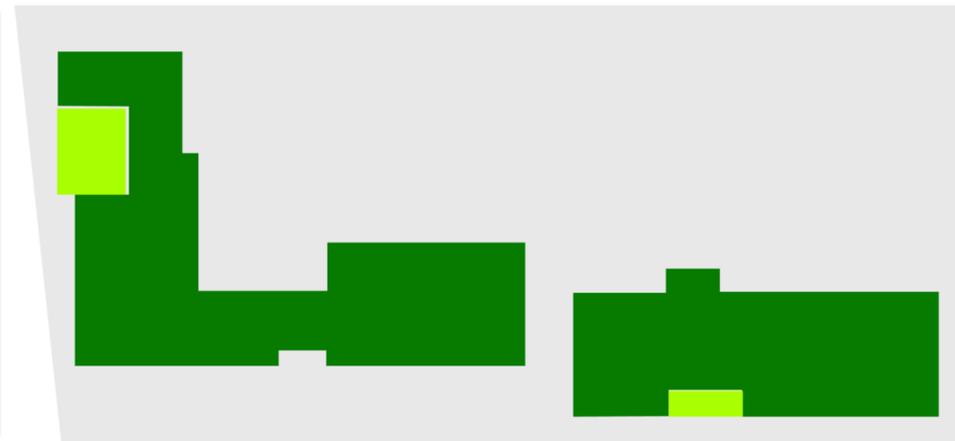
PLANTA ESQUEMATICA 7mo Piso.



PLANTA ESQUEMATICA 3er Piso

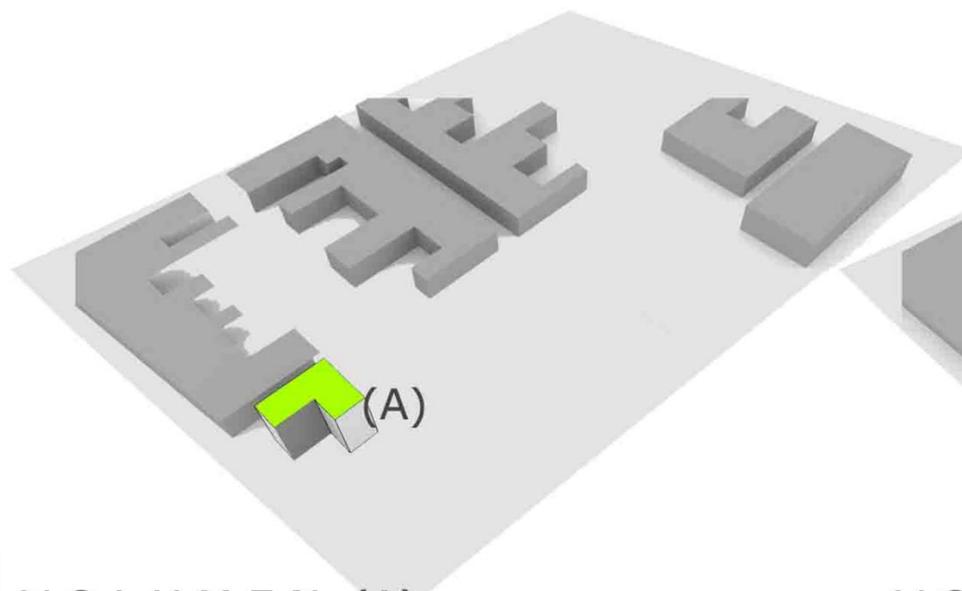


PLANTA ESQUEMATICA 4to Piso



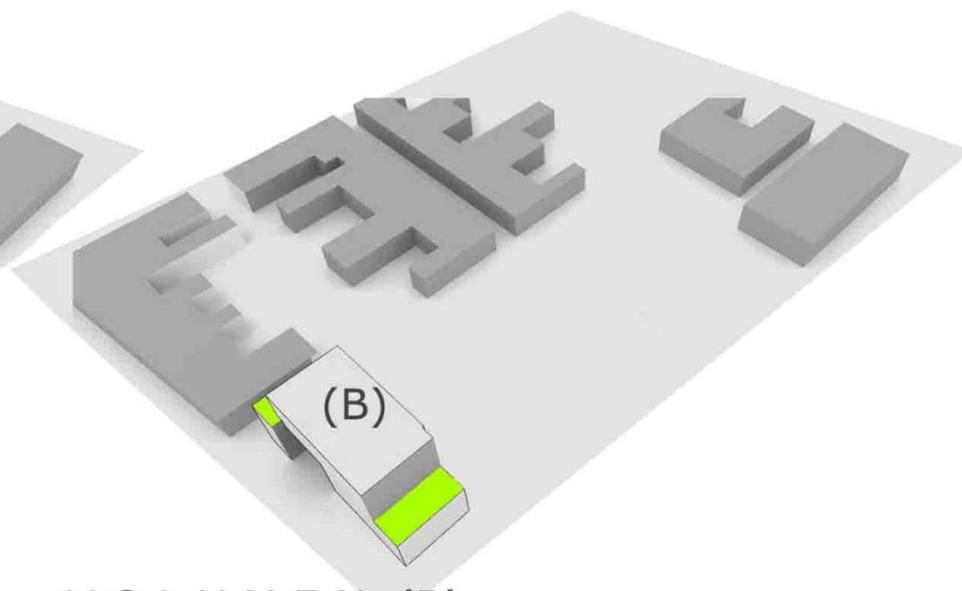
PLANTA ESQUEMATICA 1er Piso

MASA CONSTRUIDA.



VOLUMEN (A).

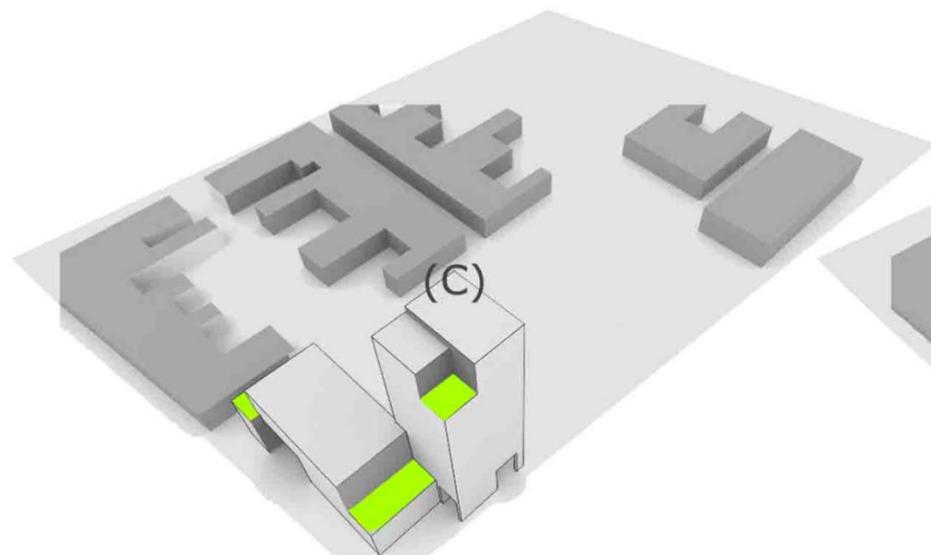
H=9.80 mts. Deptos de 1 y 2 D.



VOLUMEN (B).

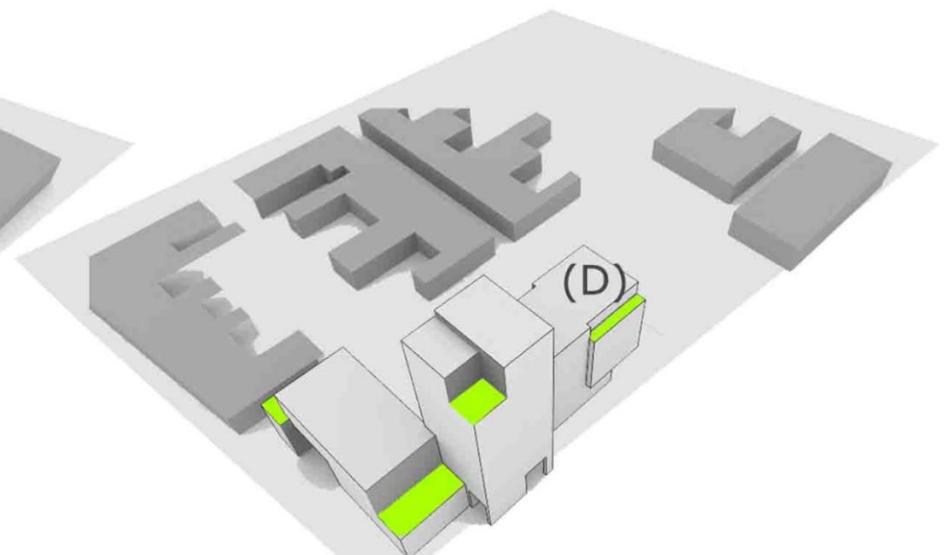
H=15.35 mts. Deptos de 1, 2, 3 D.

MASA CONSTRUIDA.



VOLUMEN (C).

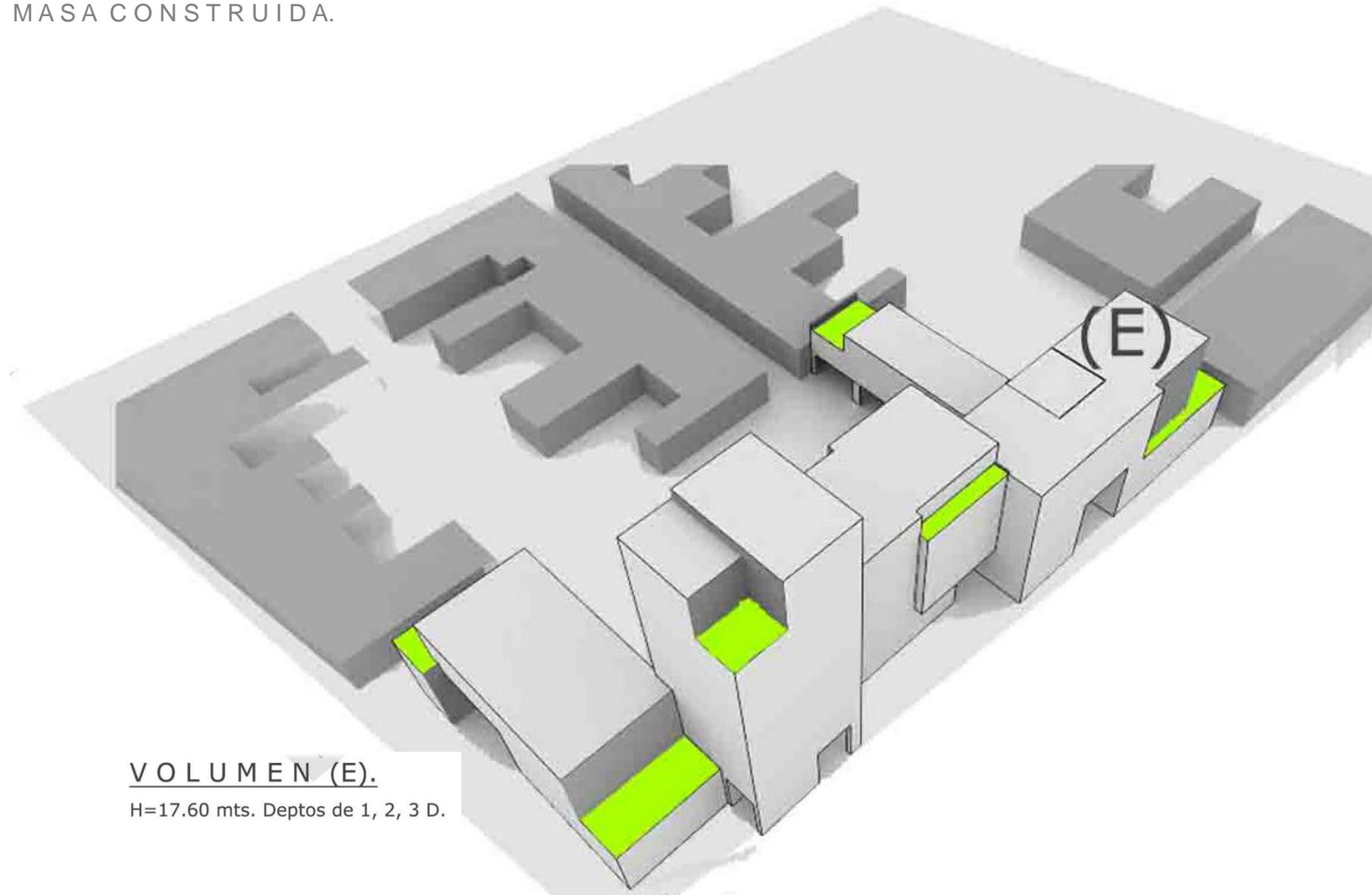
H=34.20 mts. Deptos de 1 D.



VOLUMEN (D).

H=21.20 mts. Deptos de 1, 2, 3 D.

MASA CONSTRUIDA.



VOLUMEN (E).

H=17.60 mts. Deptos de 1, 2, 3 D.

Visualmente se crea una sola fachada, para conseguir una masa edificada y adaptarla al entorno; recuperando una imagen urbana más dinámica, con llenos y vacíos en su fachada, para poner en valor estos espacios situados en distintas plantas. se crean terrazas de encuentros comunes, Buscando un nuevo entendimiento de los espacios libres comunes, no como un espacio residual, sino como un espacio fundamental del proyecto, que se adapta a las necesidades funcionales de cada zona, y cuyas dimensiones acentúan el valor de estos espacios. Formando así, espacios de circulación abiertos, buscando la máxima permeabilidad posible, cuyos forjados están perforados, para optimizar la iluminación de estos espacios.

Se pretende diluir el proyecto, fragmentando la fachada continua, consiguiendo así la máxima permeabilidad entre el bloque trasero, los espacios comunes y el espacio de la ciudad.

Las unidades de vivienda son de doble crujía, favoreciendo la ventilación en la doble orientación de las mismas. Las vivienda se genera a partir un espacio central (living/comedor/cocina), siguiendo un módulo al que se le suman consecutivamente otros módulos para obtener las diferentes topologías de 1, 2 y 3 dormitorios. Ésta se articulan para crear espacios con plantas libres y con una visión a futuro donde los tabiques interiores se pueden eliminar y crear recintos mas libres en su planta. El edificio cuenta con 132 departamentos de dormitorios mixtos. Y 5 terrazas en distinta altura las cuales son comunes y se conectan con los recorridos, y una terraza jardín de uso común.-

Este proyecto fue concebido como una masa sólida tallada para crear las aberturas y terrazas en los distintos niveles. El volumen construido crea espacios que se entrelazan y ponen en contraste hacia el exterior.

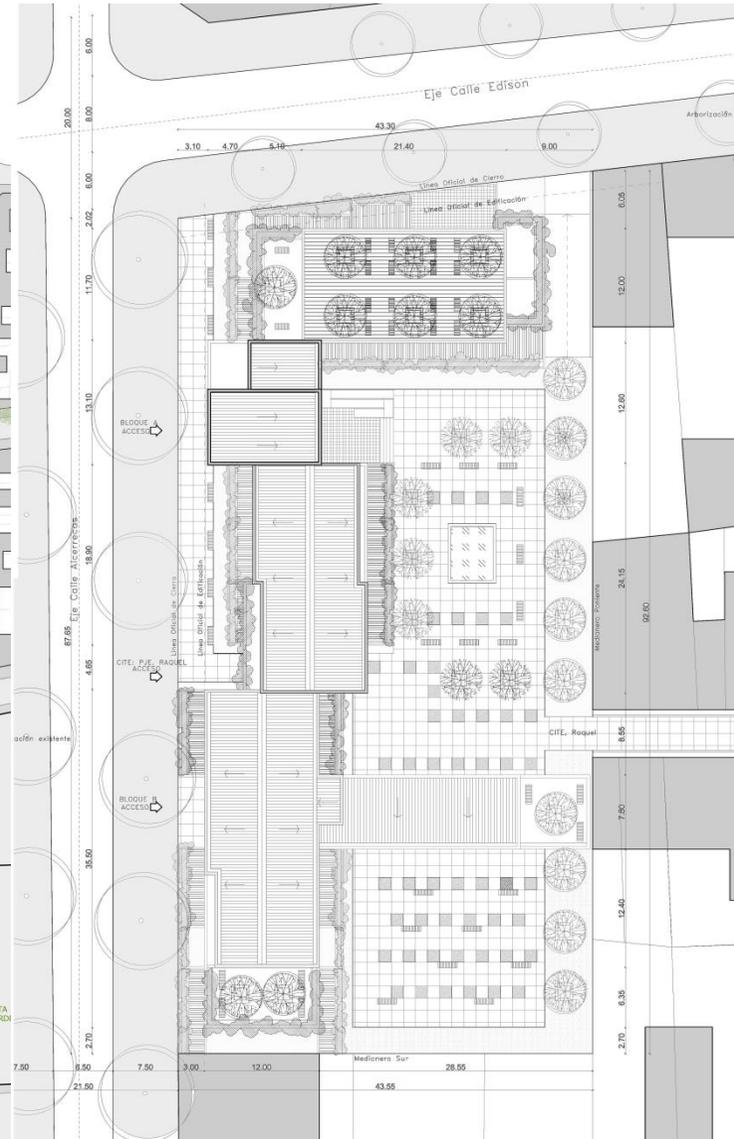
Esta solución visualmente dinámica fue fundamental en el logro de varios objetivos clave, tales como aprovechar la luz en el interior del edificio y proporcionar espacios verdes al aire libre. Las terrazas jardín, crean en este proceso también una ayuda para refrescar y limpiar el aire. intentó crear una composición innovadora, escultórica y espacial de tan manera que definiera y animara una esfera pública dinámica. El resultado es un edificio que se envuelve con su entorno desde la esquina del sitio, mientras que a la vez se perfora por un patio que llega hasta la calle (CITE); la conexión de lo semi-público al aire libre ameniza el espacio para el espacio público de la ciudad.

Esta solución crea espacios al aire libre con ciertas comodidades incluyendo el jardín en la sexta planta y proporciona la luz solar natural tanto para las unidades residenciales como para los espacios de circulaciones. Con este diseño, Se crea una forma urbana dinámica, la cual trae consigo áreas verdes para la ciudad sin el desmantelamiento de la forma urbana preexistente.

Se mantiene la continuidad de la construcción, manteniendo el lenguaje del barrio y el cite,



PLANO DE UBICACIÓN



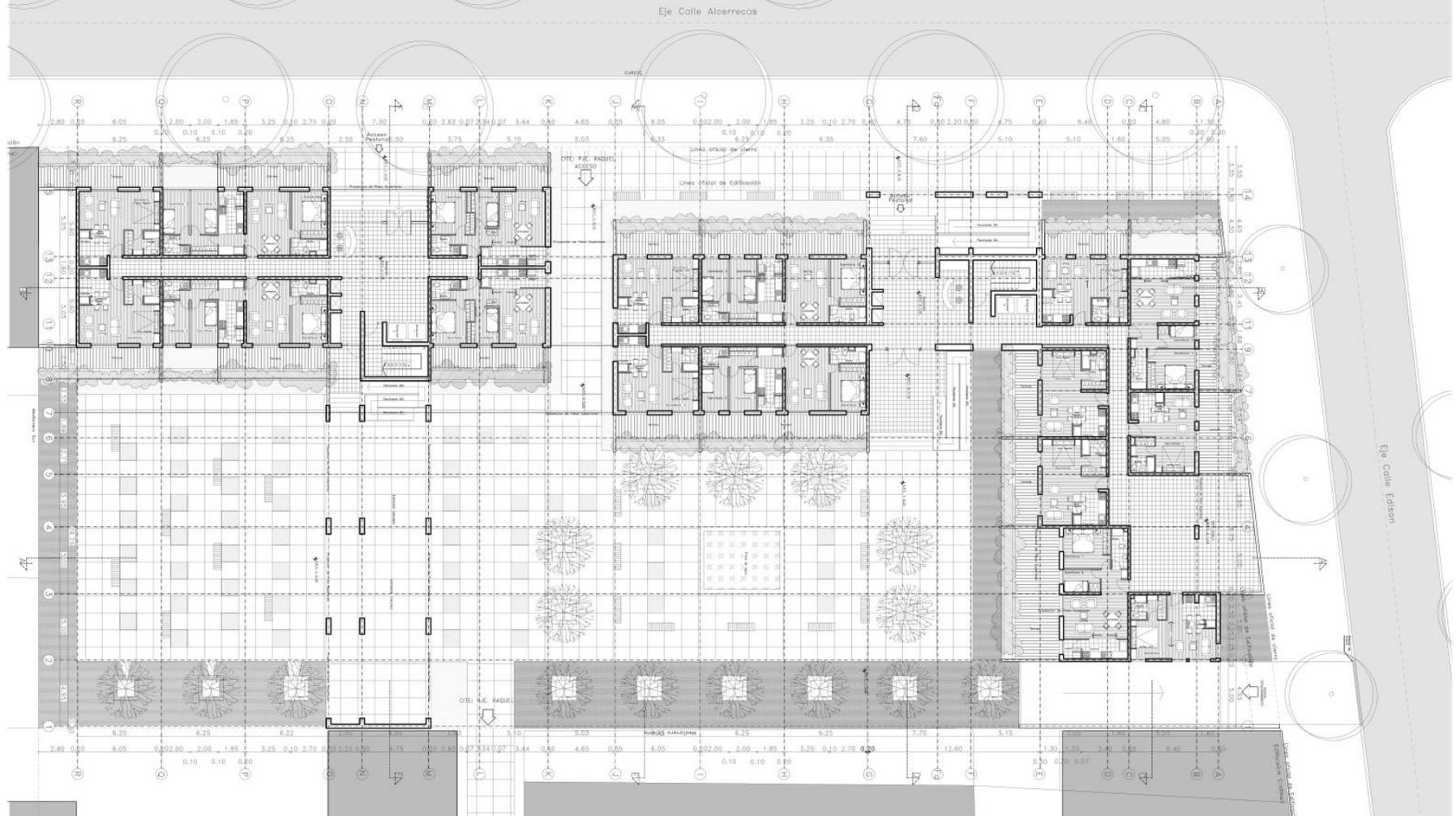
PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y TECHUMBRE



PLANO 1er PISO

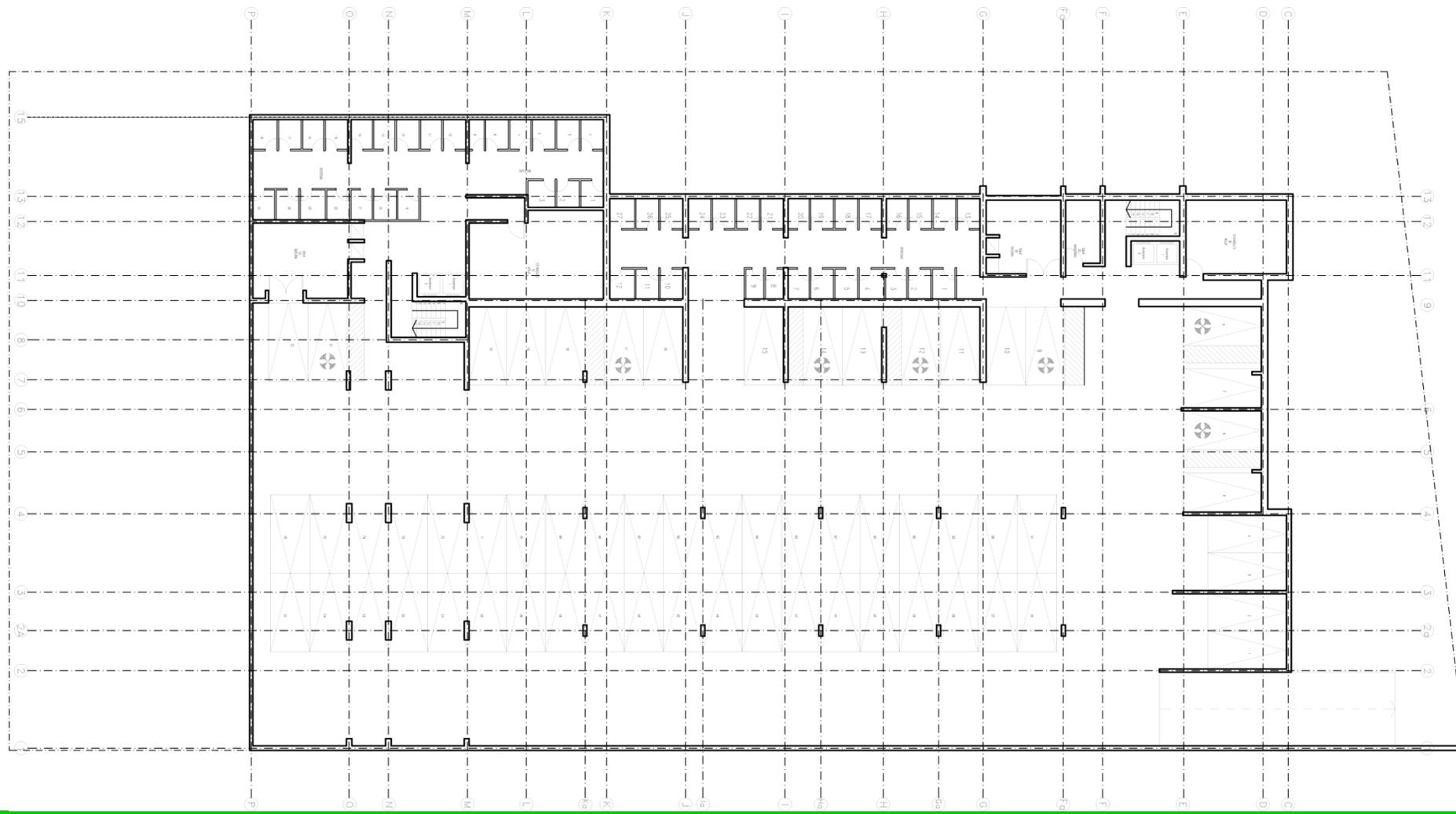


El edificio se retranquea 5 metros en la esquina de Alcerrecas con Edison, para que la construcción no sea tan invasiva en la esquina, donde el edificio tiene su mayor jerarquía de altura.



PLANO ESTACIONAMIENTO 

Los estacionamientos fueron proyectados en el espacio común del predio, para que las cámaras de inspección queden debajo del volumen proyectado y así ahorrar costos.



PLANO 2do PISO



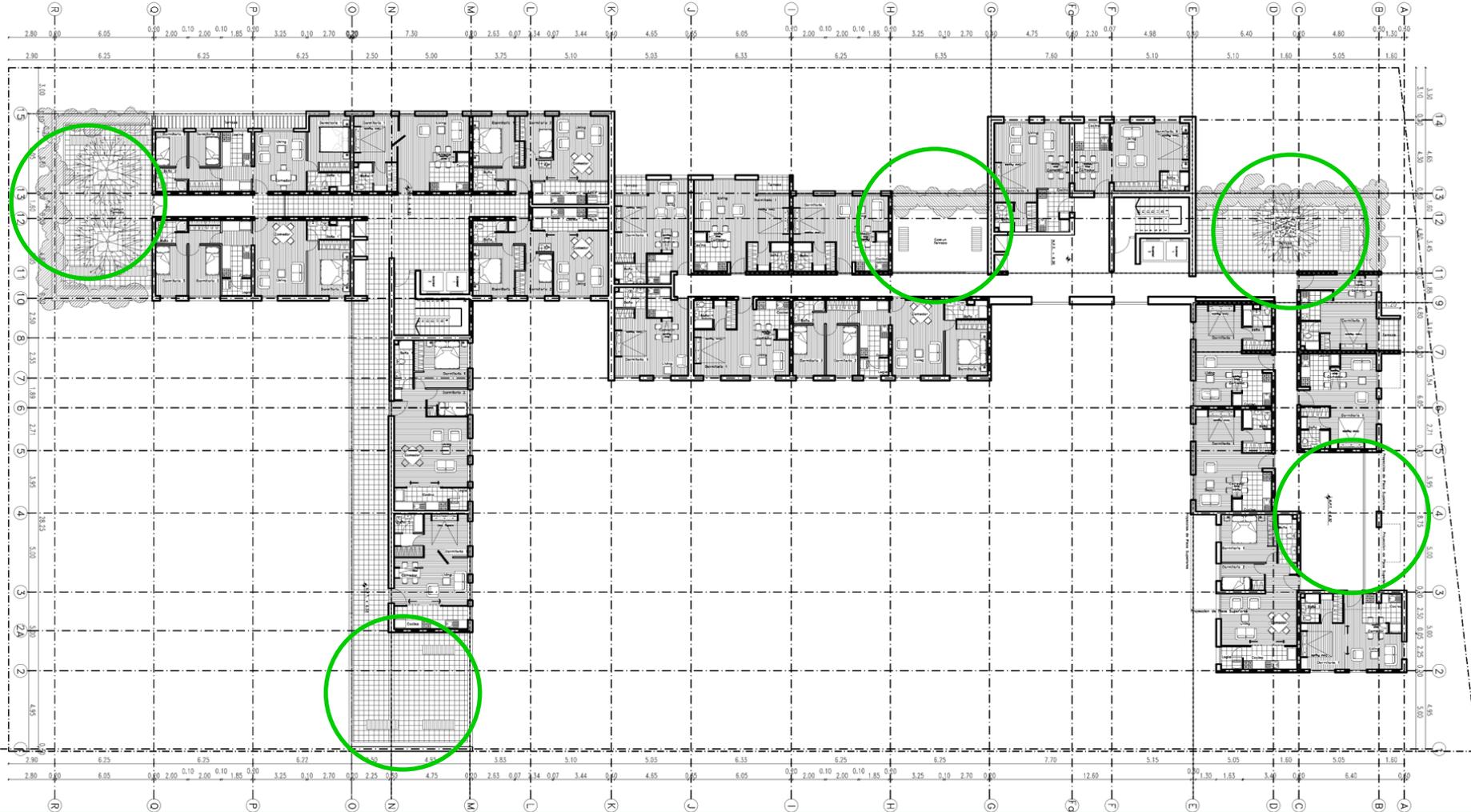
En la volumetría se genera dos espacios de doble altura, estos son los accesos a los departamentos. Los cuales llaman la atención por su propia jerarquía.



PLANO 3er PISO



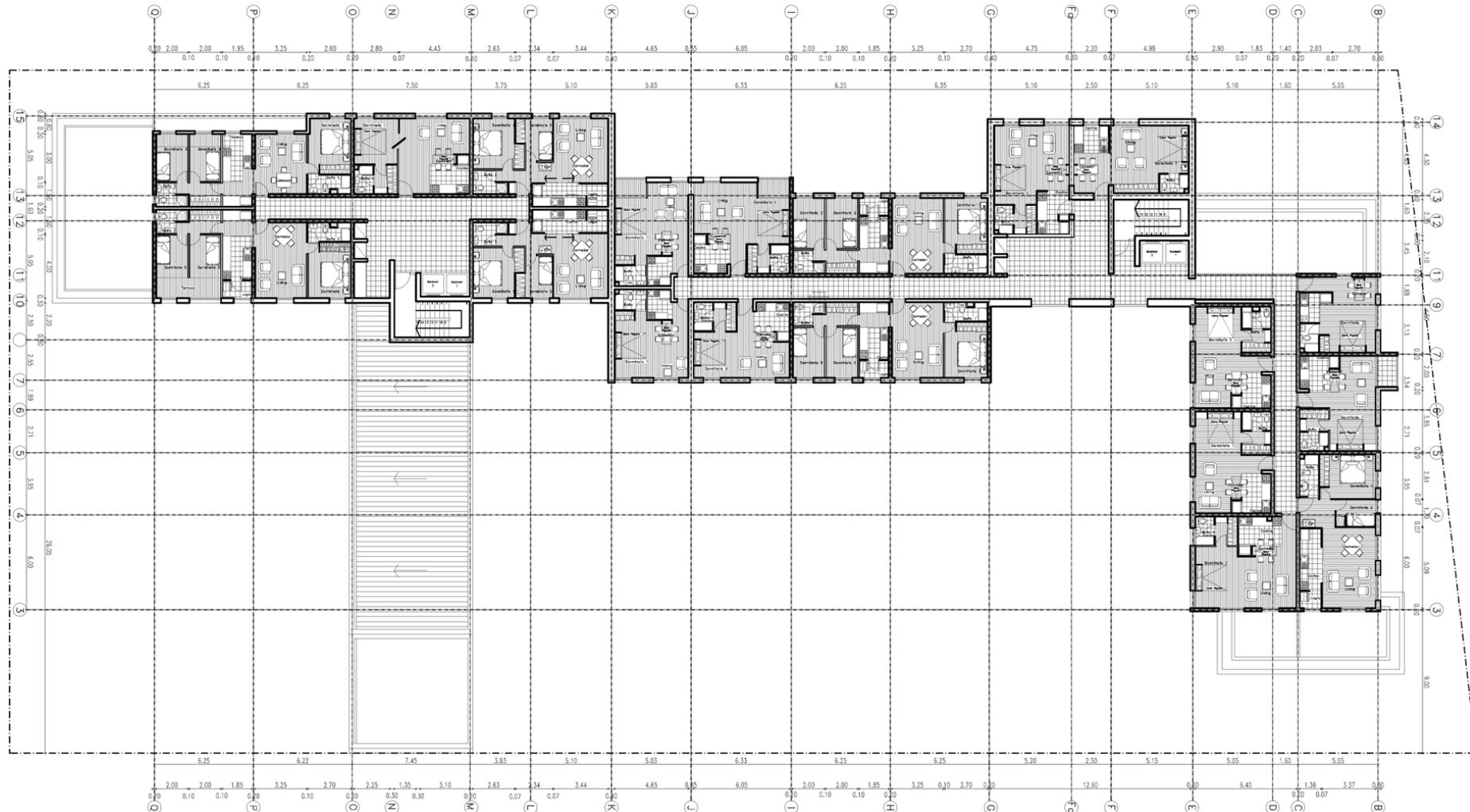
la planta se excava, para reflejar la identidad de llenos y vacíos de las manzanas, estos son espacios comunes de los habitantes del edificio, también sirven como lugares de encuentros.



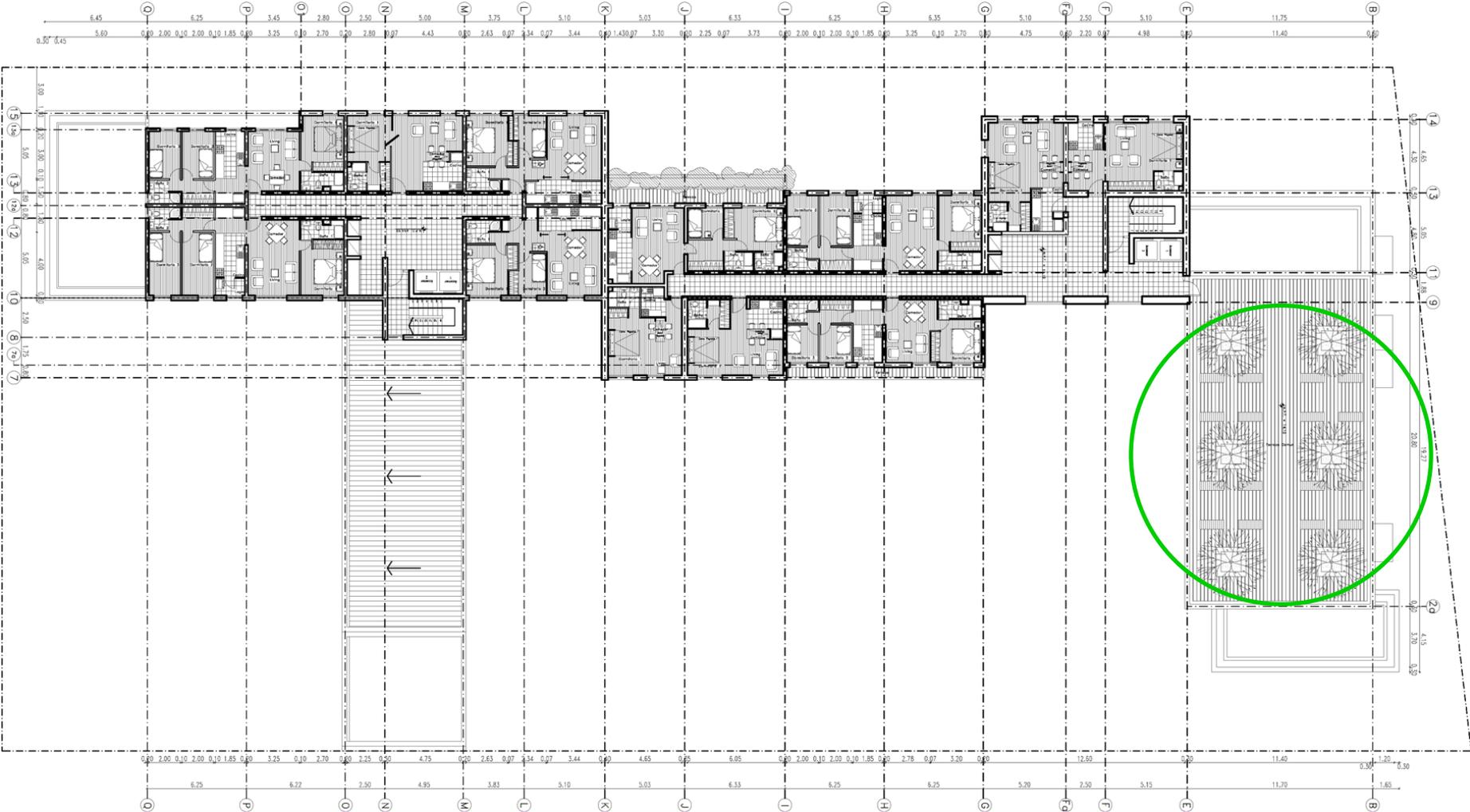
PLANO 4to PISO



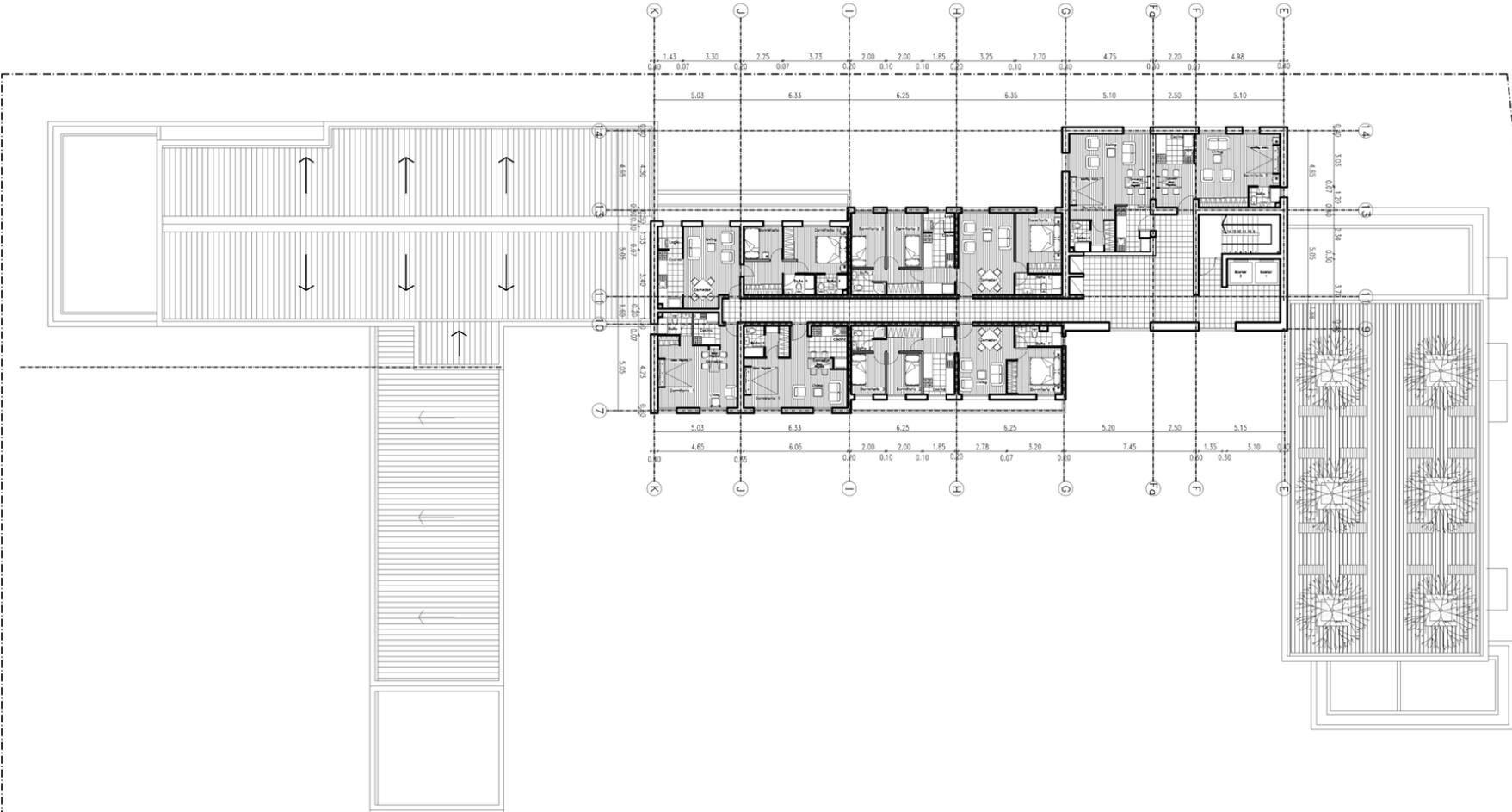
PLANO 5to PISO



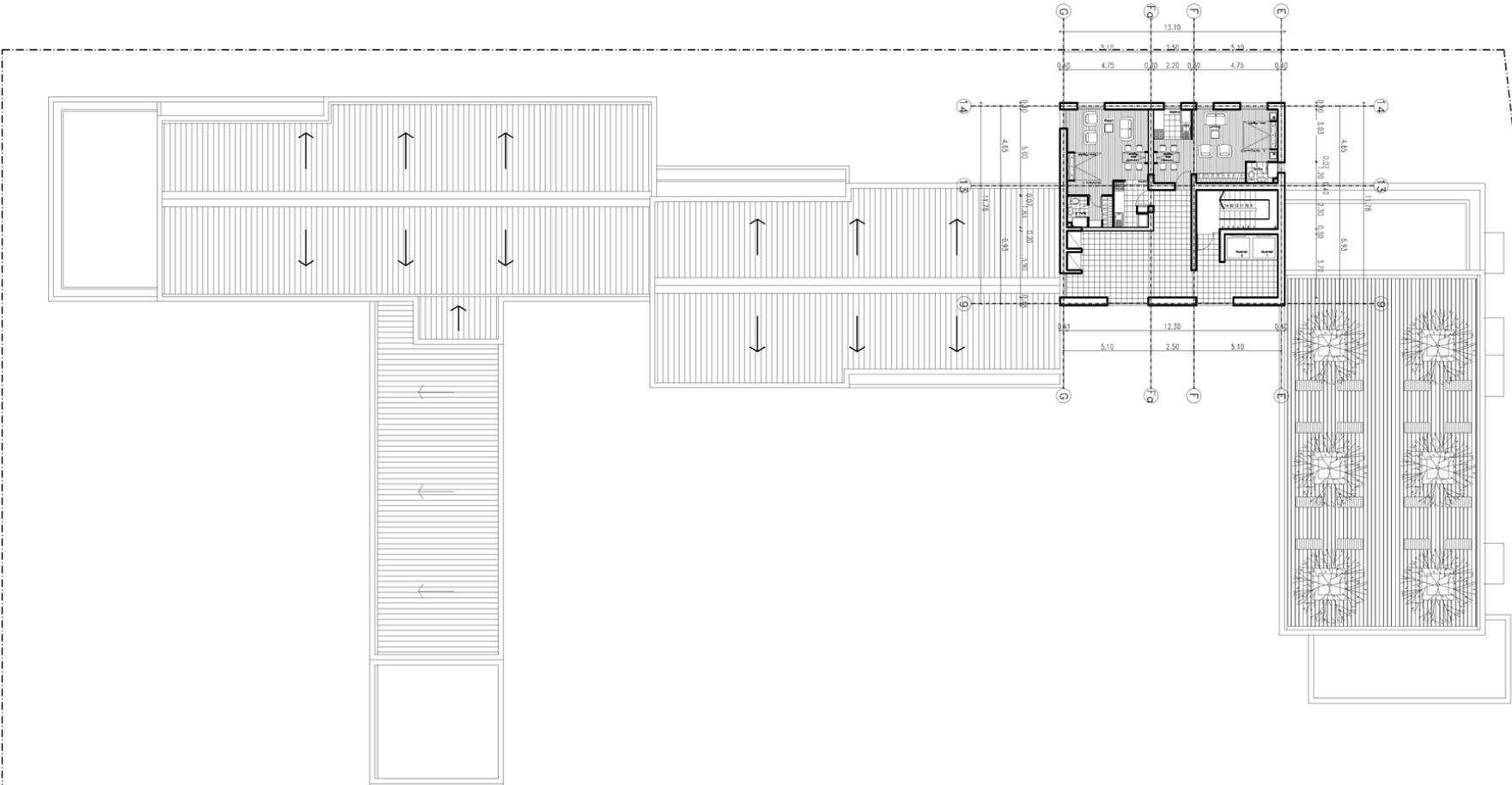
PLANO 6to PISO



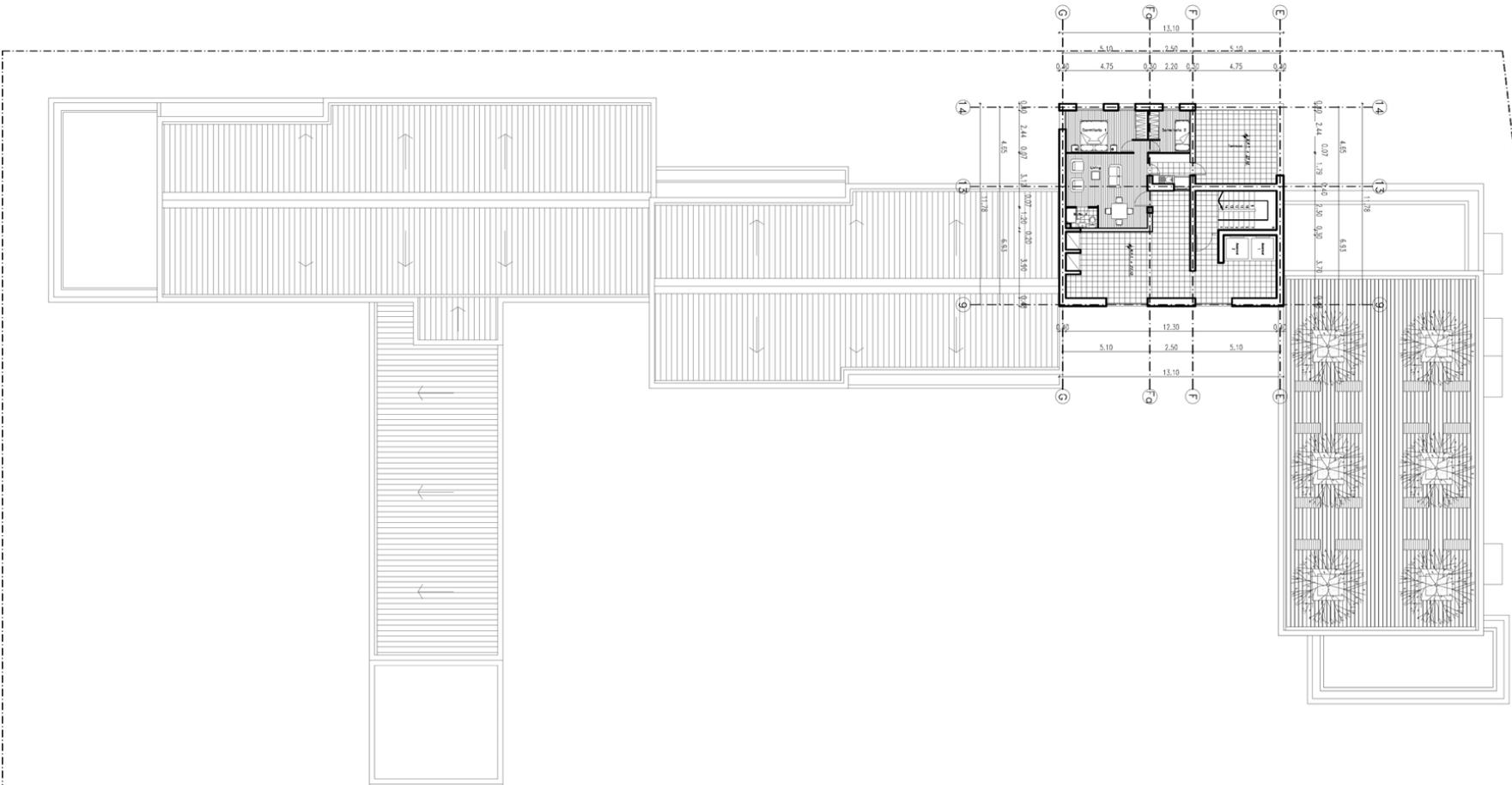
PLANO 7 y 8vo PISO

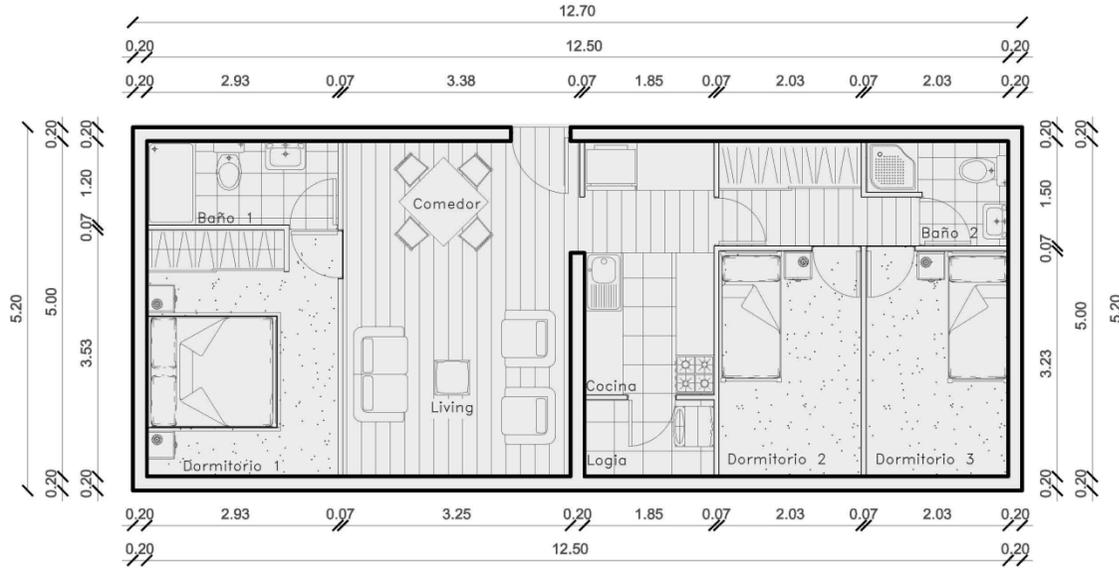


PLANO 9 y 10mo PISO



PLANO 11 y 12vo PISO





3D PERFIL USUARIO.

Vivienda para familias con más de dos hijos.

Donde living y comedor, funciona como espacio repartidor



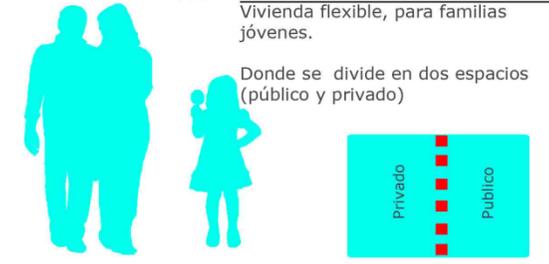
RESUMEN DE SUPERFIES	
Superficie Bruta	66.00 m2
Superficie Util	59.00 m2



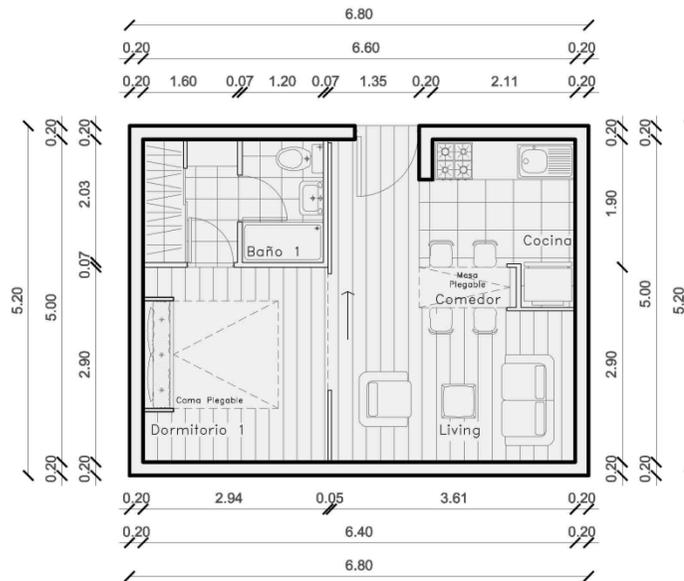
2D PERFIL USUARIO.

Vivienda flexible, para familias jóvenes.

Donde se divide en dos espacios (público y privado)



RESUMEN DE SUPERFIES	
Superficie Bruta	53.00 m2
Superficie Util	47.00 m2

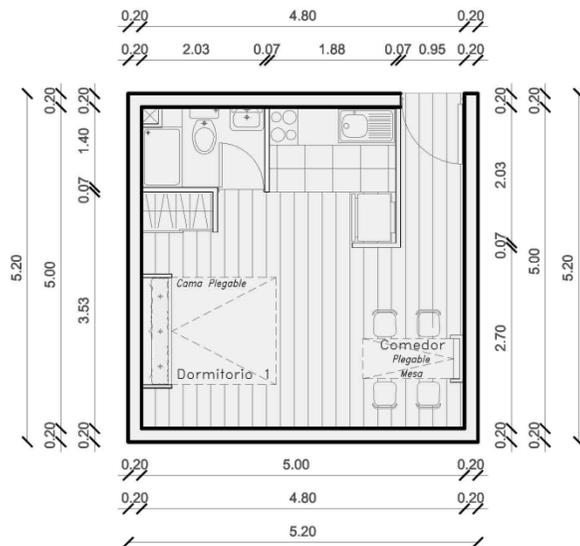


1D PERFIL USUARIO.

Vivienda flexible, para soltero o pareja.
espacios flexibles donde se puedes adaptar como planta libre.-



RESUMEN DE SUPERFIES	
Superficie Bruta	35.36 m ²
Superficie Util	30.70 m ²



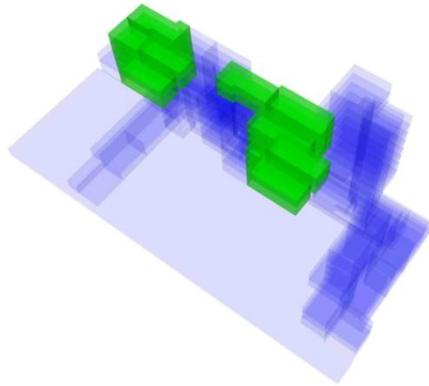
1D PERFIL USUARIO.

Departamento estudio, para soltero.
espacios flexibles donde se puedes adaptar como planta libre.-

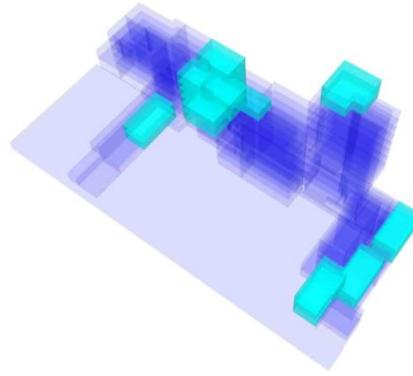


RESUMEN DE SUPERFIES	
Superficie Bruta	27.00 m ²
Superficie Util	23.00 m ²

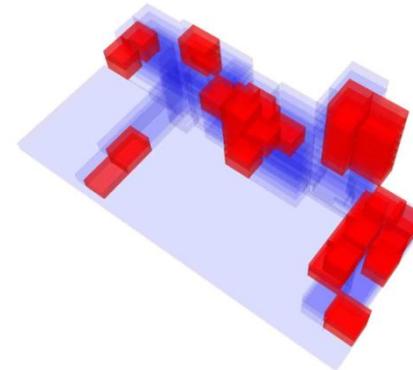
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LAS TIPOLOGÍAS DE LOS DEPARTAMENTOS, donde hay un total de 132 deptos. mixtos.



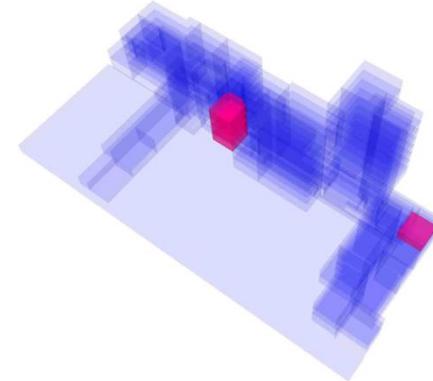
Departamentos de 3D, son 15 deptos.



Departamentos de 2D, son 20 deptos.

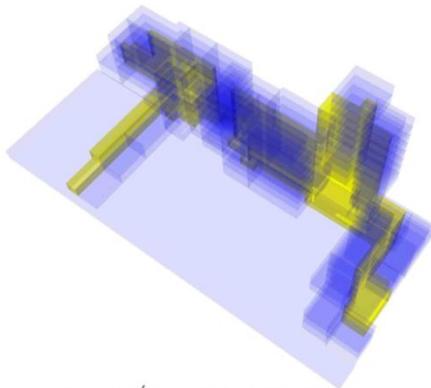


Departamentos de 2D, son 92 deptos.

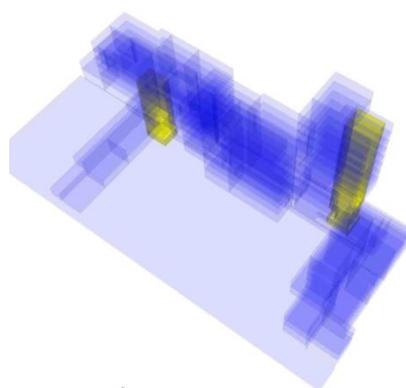


Departamentos de 1D, son 5 deptos.

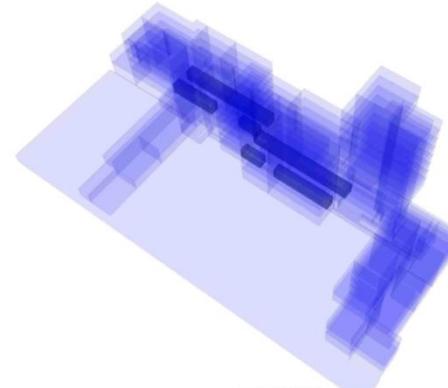
ESPACIOS COMUNES.



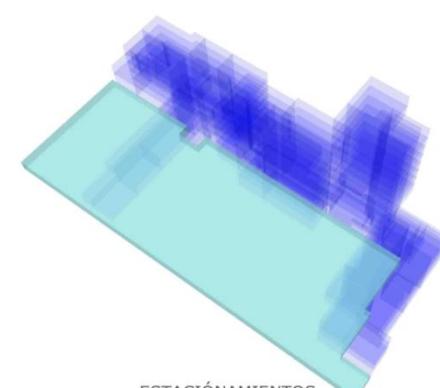
CIRCULACIONES HORIZONTALES



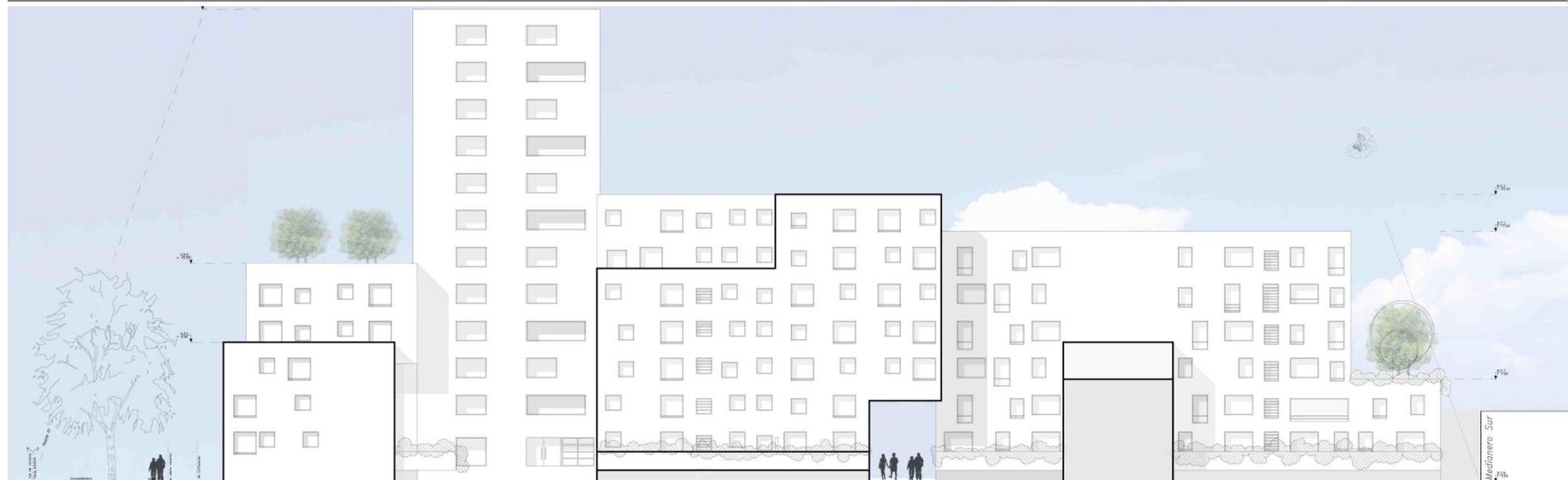
CIRCULACIONES VERTICALES

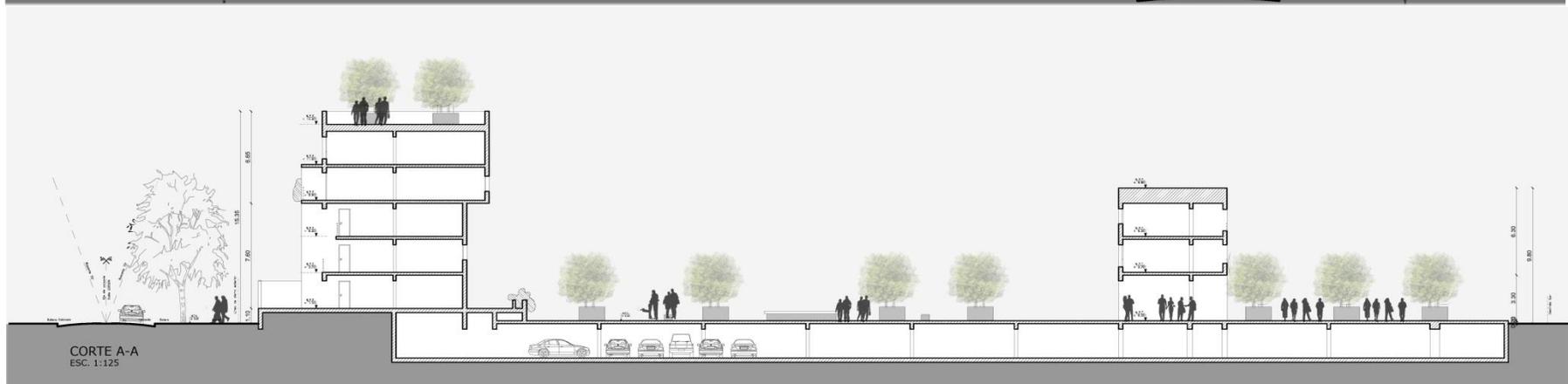


BODEGAS

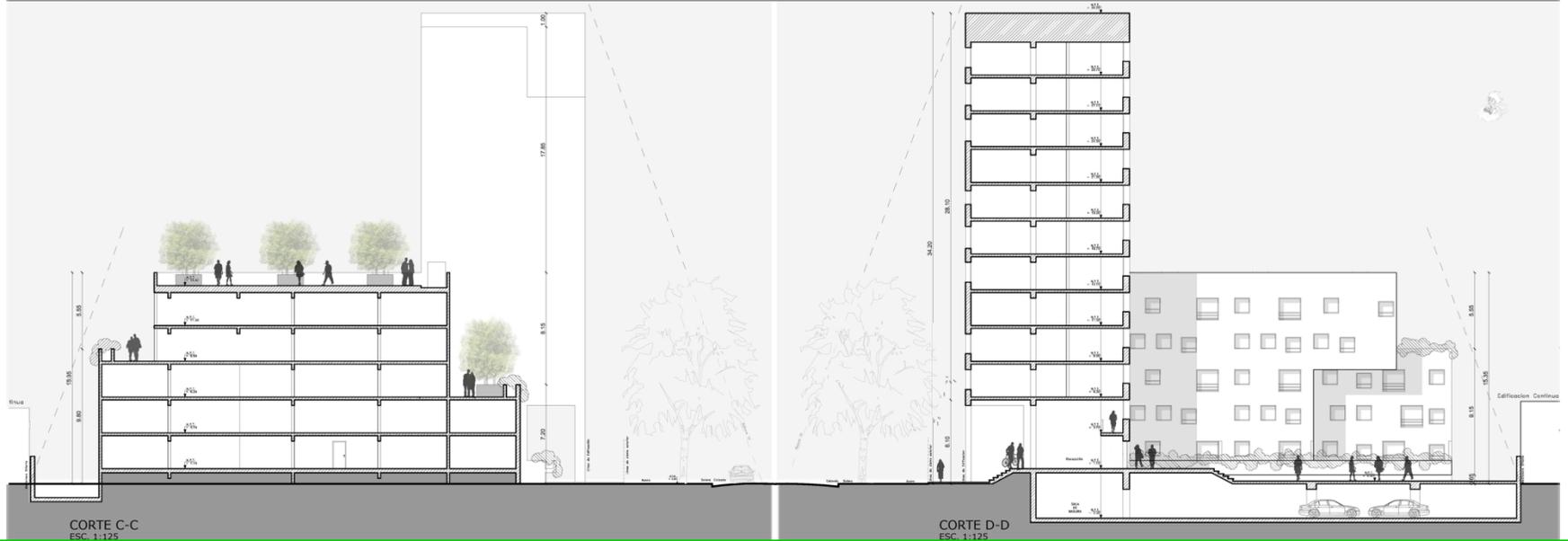
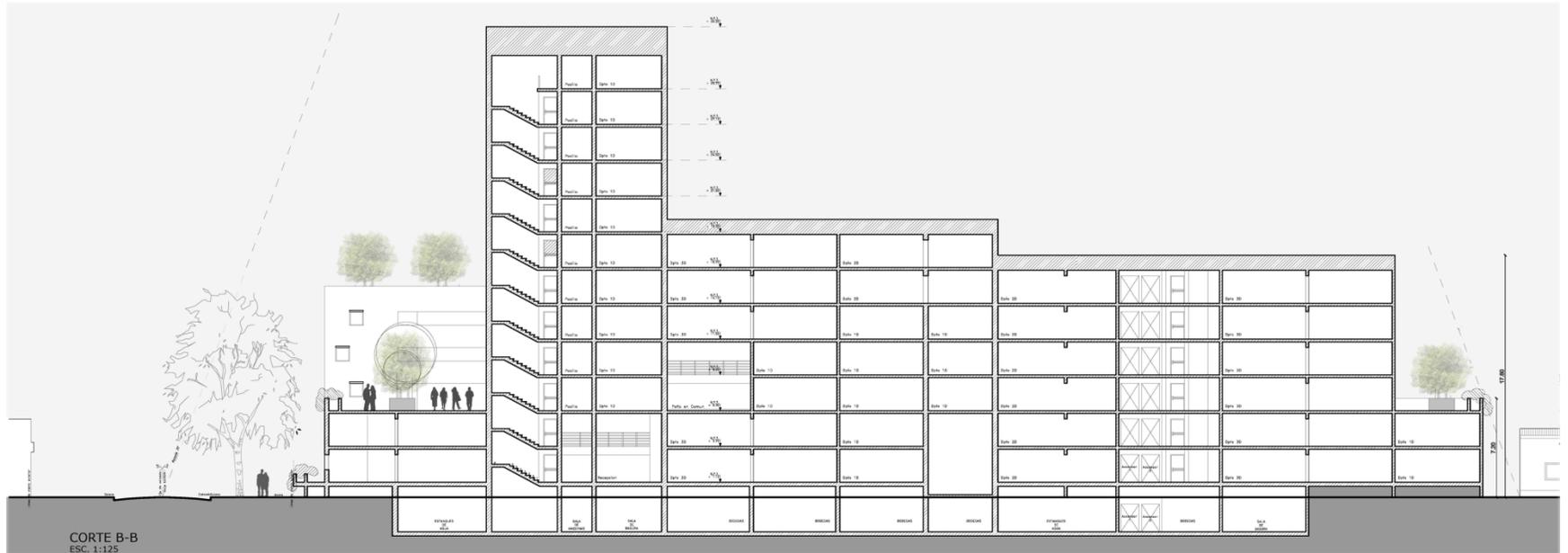


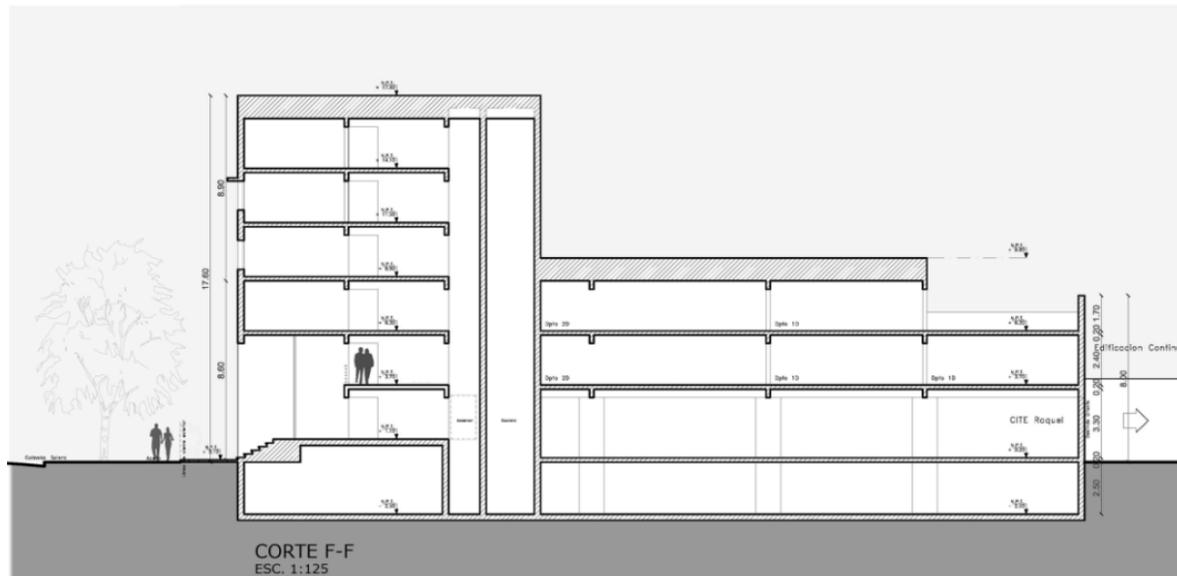
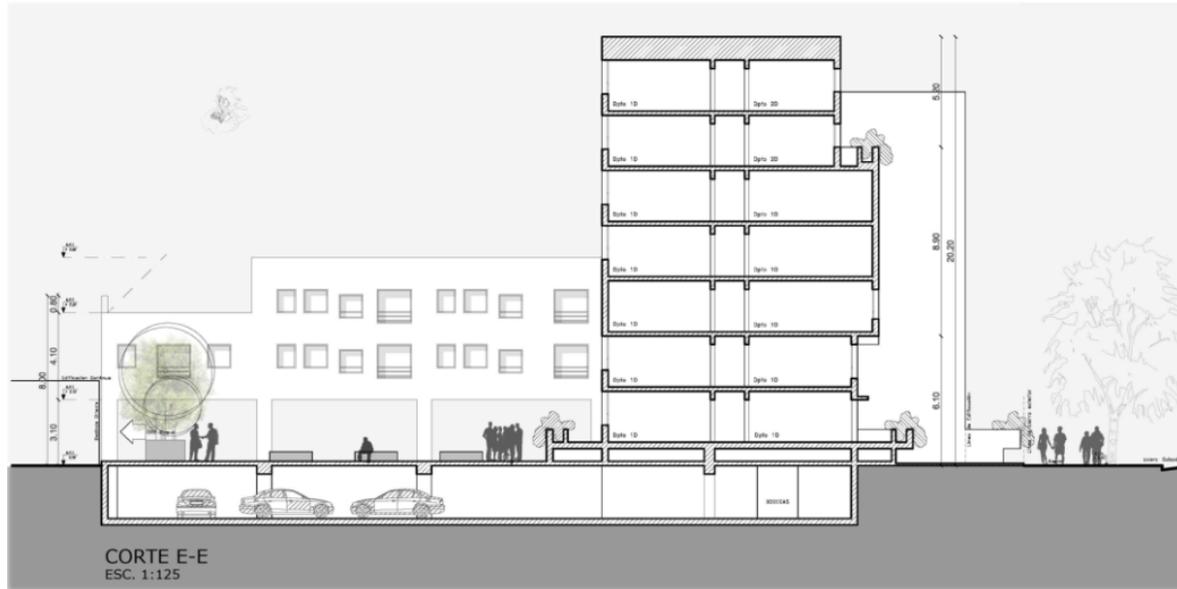
ESTACIONAMIENTOS

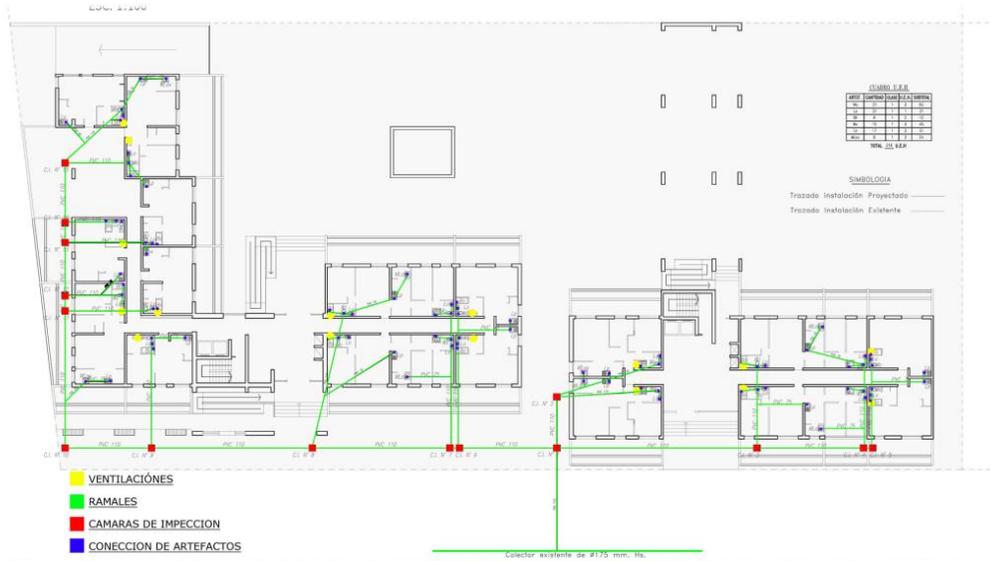




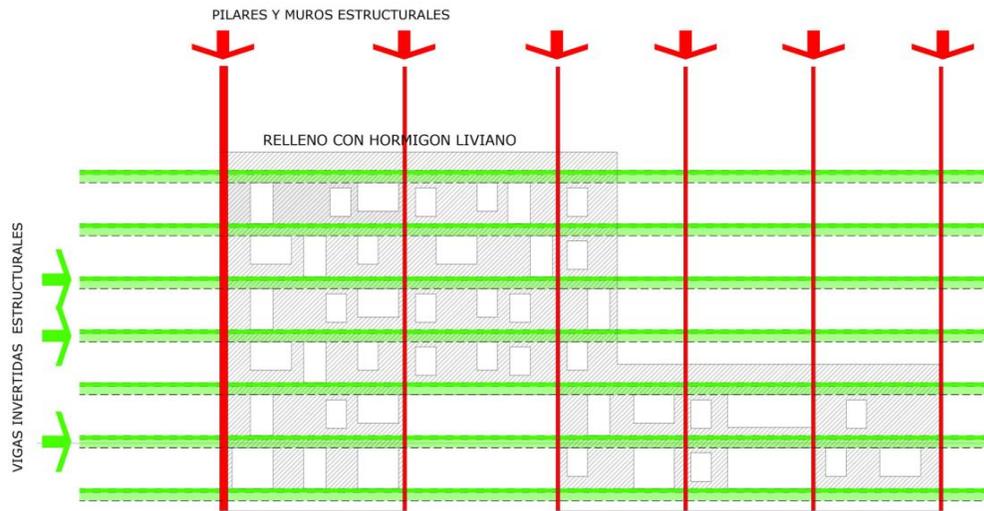
CORTE A-A
ESC. 1:125







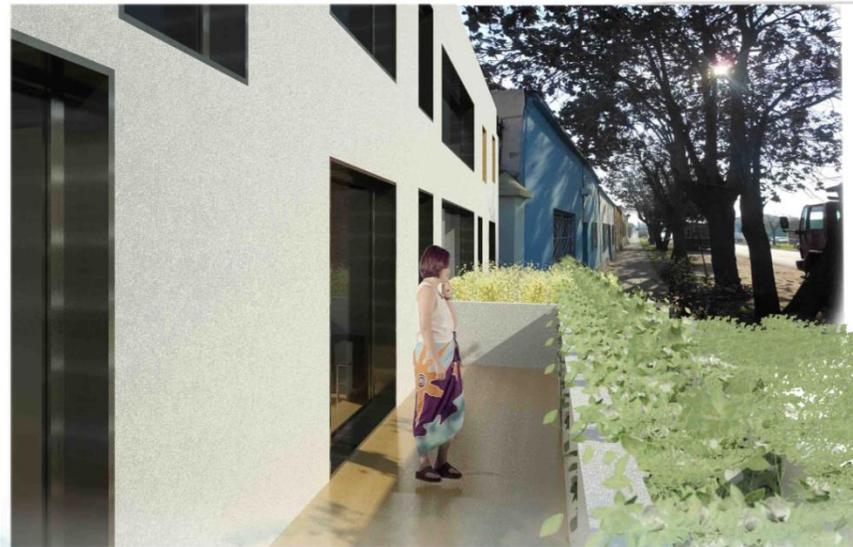
PLANO ESQUEMATICO INTALACIONES.
ESC. 1:200

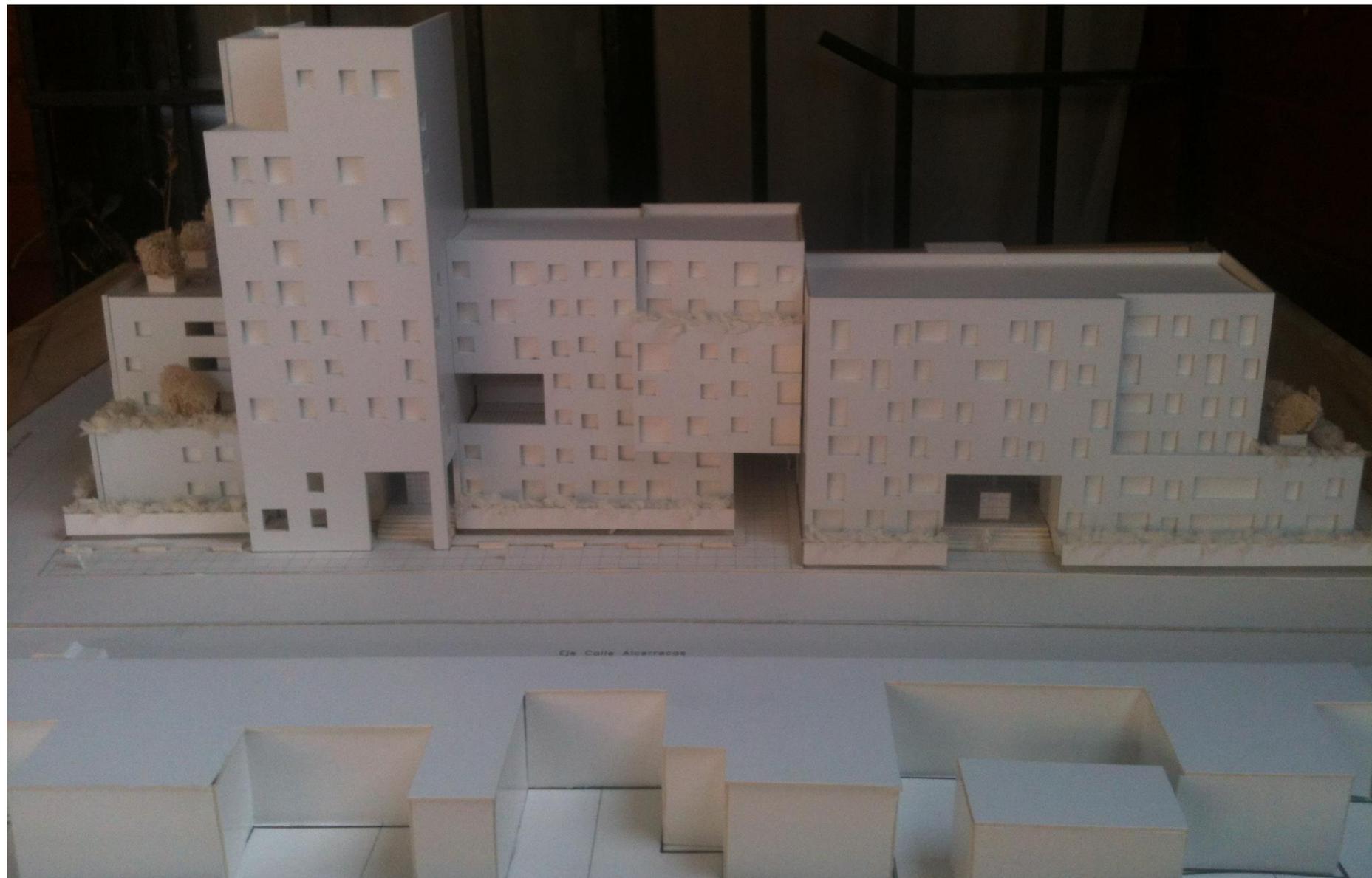


ESQUEMA ESTRUCTURAL FACHADA.
ESC. 1:100











Integración contextual.

Luego de intensos análisis del mercado inmobiliario e sacado como conclusión que la arquitectura colectiva que se genera actualmente en el centro de Santiago, su gran mayoría, carece estética , de compromiso con el lugar y respeto con el habitante. Cada vez son menos los M2, que se ofrecen, se busca un usuario diminuto con departamentos estudios, que son bien recibido, en sus remuneraciones, departamentos de 2 ó 3 dormitorios, que no crean calidad de vida al interior de la vivienda. Y lamentablemente es el estándar del mercado.

La edificación se pensó más en valorar su contexto, relación con el barrio y la manzana, versus los metros cuadrados construidos , que esto puede generar como ganancias a las inmobiliarias y privados.

Logias, terrazas y una nueva forma de vivir

Los nuevos habitantes de las ciudades de hoy en día aspiran el aire libre, el sol y el viento, para volver a estar en contacto con el mundo de las plantas y ayudar a su manera a mejorar el medio ambiente. Los invernaderos aumentan la superficie de los departamentos, lo que les permite beneficiarse de protección contra el sol poniente la fachada menos favorable.

Los techos son terrazas verdes en el piso 6 to, de la fachada norte por calle Edison, y los vacíos de las fachadas proporcionarán huertas para departamentos con vegetación que ofrece protección al aire libre en los vacíos en estas estancias. Estos son los conceptos mas rescatables en cuanto a sustentabilidad del edificio.