

ANTECEDENTES

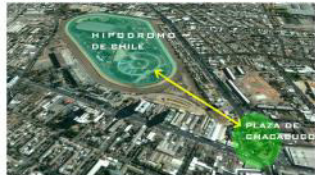
DETECCION DEL PROBLEMA

ANALISIS

LA COMUNA DE INDEPENDENCIA TIENE UNA UBICACION ESTRATEGICA DENTRO DE LA MANCHA URBANA, POSEE UNA CONECTIVIDAD CON EL CENTRO ASI COMO UN ACCESO RAPIDO A LAS PRINCIPALES VIAS DE LA CAPITAL. ESTO ARTICULADO POR HITOS HISTORICOS COMO LA PLAZA DE CHACABUCO Y EL HIPODROMO DE CHILE.

DIMENSION: 7 KM2
 POBLACION: 65.479 HABITANTES
 HOMBRES: 34.486
 MUJERES: 30.633

OCUPA AL 1.08% DE LA POBLACION TOTAL DE LA REGION Y UN 100% DE SU POBLACION URBANA (DATOS SEGUN CENSO 2002)



LA VIABILIDAD EXISTENTE CONFORMADA POR UNA TRAMA, EN LA CUAL DESTACAN VIAS QUE CRUZAN LA COMUNA Y OTRAS QUE LA EXPANDEAN.

- PRINCIPALES AVENIDAS:**
- AV. DOMINGO SANTA MARIA
 - AV. SALOMON SACK
 - COSTANERA NORTE
 - AV. EINSTEIN
 - SANTOS DUMONT
 - AV. 14 DE LA FAMA

- SENTIDO NORTE - SUR:**
- AV. PRESIDENTE EDUARDO FREI MONTALVA
 - AV. INDEPENDENCIA
 - AV. LA PAZ
 - AV. FERMIN VIVACETA



DESTACANDO AV. INDEPENDENCIA COMO EL EJE PRIMORDIAL DE LA COMUNA SIENDO EL DE MAYOR FLUJO, ADEMAS DE SER UN EJE DE COMERCIO MIXTO.

FERMIN VIVACETA ES UN EJE MENOS FLUIDO QUE INDEPENDENCIA Y QUE POSEE INDUSTRIA INDEFENSIVA, VIVIENDA Y COMERCIO DE MENOR ESCALA QUE INDEPENDENCIA.

SINTESIS

SE ANALIZAN LAS PRINCIPALES VIAS DE LA COMUNA DE DONDE SE OBTIENE:

- LA COMUNA NO POSEE UN CENTRO DE SERVICIOS COMO UN POLO SI NO QUE ESTOS SE ENCUENTRAN DISPERSOS POR EL EJE DE AV. INDEPENDENCIA.
 - SE HACE REFERENCIA A SERVICIOS COMO BANCOS, FARMACIAS, SERVICIO, AGUAS ANDINAS, CHILECTRA, CORREOS, ETC.
- ARTERIAS PRINCIPALES DE LA COMUNA:**
- FERMIN VIVACETA.
 - AV. INDEPENDENCIA.



IDENTIFICACION DE LOS PRINCIPALES SERVICIOS EXISTENTES EN LA COMUNA.

CATASTRO

- SUPERMERCADO - BANCO - FARMACIA
- AGUAS ANDINAS - CHILECTRA
- BANCO ESTADO - SERVICIO
- FARMACIAS - CREDI CHILE
- CORREO - SUPERMERCADO



ZONA DE RENOVACION URBANA, RELACIONANDOSE CON EL HIPODROMO DE CHILE, GENERA UN CONO DE VISION PARA ESTA RENOVACION SOBRE TODO LOS TERRENOS ADYACENTES A ESTE Y DE ORIENTACION NORTE.

ZONA QUE CONTEMPLA VIVIENDAS EN ALTURA DE 16 A 19 PISOS.

RECONOCIMIENTO DEL ENTORNO

UNIDAD VECINAL 3

DELIMITADA POR

- AV. INDEPENDENCIA - FERMIN VIVACETA - CAÑETE - LOS NIDOS

- CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 72.7 H6
- DENSIDAD DE 61 HAB/H6

UNIDAD VECINAL CON MAYOR DENSIDAD DENTRO DE LA COMUNA. UNIDAD QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL SECTOR DE RENOVACION URBANA DE LA COMUNA.



DENTRO DE LA UNIDAD VECINAL TRES SE TOMA EL SECTOR DE LA PLAZA DE CHACABUCO, YA QUE CONSTITUYE UN PUNTO NEURALGICO DENTRO DE LA COMUNA, EMPLAZADA EN UNA DE LAS PRINCIPALES VIAS DE CIRCULACION EN DONDE CONFLUYEN LAS COMUNAS DE CONCHALI, HUECHURABA, COLINA Y LAMPA.

ES EL REMATE ORIENTE DE AV. HIPODROMO CHILE, SECTOR EN EL CUAL SE CONCENTRA LA RENOVACION URBANA (VIVIENDA EN ALTURA), RENOVACION QUE AUMENTARA NOTORIAMENTE LA DENSIDAD POBLACIONAL DE LA UNIDAD VECINAL Y DE LA COMUNA.



ZONIFICACION DE LA COMUNA DE INDEPENDENCIA, EN DONDE EL COLOR PREDOMINANTE (NARANJO), REPRESENTA LOS SECTORES DE RENOVACION URBANA DE LA COMUNA.

RENOVACION URBANA QUE CONSISTE EN INCENTIVAR A LAS FAMILIAS QUE VIVEN EN LA COMUNA A QUEDARSE DENTRO DE ESTA O INCORPORAR NUEVAS FAMILIAS A LA COMUNA. CATASTRO UNIVERSIDAD DE CHILE ENERO 2009



EL AREA DE LA COMUNA
 42.000 7 PISO
 6 A 14 PISOS 16.000 A 17.000 M2

RESERVA
 ALTURAS MAXIMAS DE EDIFICACION

- 16-20 PISOS
- 14-16 PISOS
- 12-14 PISOS
- 8-12 PISOS
- 6-8 PISOS
- 4-6 PISOS

- AREAS VERDES
- REPOSICION DE VIALIDAD

ANTECEDENTES

DEFINICIÓN DEL OBJETIVO PROYECTUAL CONCEPTO: SERVICIO

LOS SERVICIOS SON UN CONJUNTO DE ACTIVIDADES QUE BUSCAN RESPONDER A NECESIDADES ESPECÍFICAS DE LAS PERSONAS.

CUALIDADES

- POSEEN ESPACIOS DE PERMANENCIA.
- SON PERMEABLES Y SE VUELCAN HACIA LOS FLUJOS PRINCIPALES.
- MANTIENEN ESPACIOS JERARQUIZADOS SEGUN SU USO.
- FACIL ACCESIBILIDAD.
- POSEEN ESPACIOS ESTÁTICOS.
- ESPACIOS CONTENIDOS.
- ESTAN INSERTOS EN PUNTOS ESTRATÉGICOS DENTRO DE LA TRAMA VIAL.



PROPUESTA URBANA
SE PROPONE UNA CONTINUIDAD DEL BORDE COMERCIAL ORIENTE DE LA PLAZA DE CHACABUCO, A TRAVÉS DE UN CENTRO DE SERVICIOS.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA
VINCULACIÓN DEL COMERCIO CON LOS SERVICIOS.

USUARIO

SON TODAS LAS PERSONAS QUE BUSCAN SATISFACER UNA NECESIDAD ESPECÍFICA, IDENTIFICADO DOS TIPOS DE USUARIO:
-EL QUE VIVE DENTRO DEL RADIO DE ACCIÓN DEL PROYECTO Y ACCEDIENDO CAMINANDO A LOS SERVICIOS DE FORMA INMEDIATA.
- USUARIO QUE TRANSITA VEHICULARMENTE POR LA COMUNA, Y OCUPA ESTOS SERVICIOS DE FORMA TRANSITORIA.



SE TOMAN COMO DENOTANTES PARA LA PROPUESTA LO DISPERSO DE LOS SERVICIOS, LA DENSIDAD DE LA UNIDAD VECINAL TRÉS Y LA PLAZA DE CHACABUCO.

ANTECEDENTES

- ZONA C
USOS PERMITIDOS:
A) VIVIENDA
B) EQUIPAMIENTO DE ESCALA METROPOLITANA, COMUNAL Y VECINAL.
- SALUD.
- EDUCACIÓN.
- SEGURIDAD.
- CULTO.
- ORGANIZACIÓN COMUNITARIA.
- ÁREAS VERDES.
- DEPORTES.
- ESPARCIMIENTO Y TURISMO.
- COMERCIO MINORISTA.
- SERVICIOS PÚBLICOS.
- SERVICIOS PROFESIONALES.
- SERVICIOS ARTESANALES INDEFENSIVOS.
C) INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO INDEFENSIVO.
D) BOMBAS DE BENCINA Y CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ.
E) VIALIDAD Y TRANSPORTE.
F) USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO MOLESTO.



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

-LÍNEA OFICIAL Y DE EDIFICACIÓN: AV. INDEPENDENCIA, DEBERÁ DEJAR FRANJA ENTRANTE DE 13,00 MTS.
EN DESLINDE NORTE Y 11,50 MTS. EN DESLINDE SUR, DESTINADA A ENSANCHE DE LA AVENIDA.
-SUPERFICIE TOTAL TERRENO: 521,6
-CÁLCULO OCUPACIÓN DE SUELO 80%: 417,28
-TOTAL PROYECTADO: 938,88 M2.
-ALTURA PAREADO: 14 M2

BORDE EXISTENTE DE LA PLAZA DE CHACABUCO, EL CUAL TAMBIÉN FUNCIONA COMO REMATE DEL EJE AV. HIPÓDROMO CHILE EN SU SENTIDO ORIENTE - PONIENTE, POSEE UN SUPERMERCADO, FARMACIA Y UN BANCO.

ESTE BORDE DE LA PLAZA GENERA UNA CONTENCIÓN DEL ESPACIO, PERO CARECE DE UN REMATE NORTE (DENTRO DEL BORDE), ACTUALMENTE SE CONFIGURA POR LOCALIDADES PEQUEÑAS, ALGUNOS EN DESUSO.



BANCO ESTADO



SUPERMERCADO MONTSERAT

ESCENARIO DE GESTIÓN

EL PROYECTO PLANTEA UNA GESTIÓN EN BASE A INVERSIÓN PRIVADA, POR TRATARSE DE UN PROYECTO COMERCIAL, EL TIEMPO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN ES MÁS REDUCIDO. POR ESTE MOTIVO SE OPTA POR SOLICITAR CRÉDITOS BANCARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO.

EL PROYECTO SE PROPONE EN ESTRUCTURA METÁLICA POR SU RÁPIDA EJECUCIÓN REDUCIENDO ASÍ LOS TIEMPOS DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN SIENDO ESTE PUNTO RELEVANTE A LA HORA DE SOLICITAR INVERSIÓN PRIVADA.



DESLINDE NORTE: 21,8 M2
DESLINDE SUR: 16,9 M2
DESLINDE PONIENTE: 27,4 M2
DESLINDE ORIENTE: 25,2 M2
SUPERFICIE TOTAL TERRENO: 521,6 M2

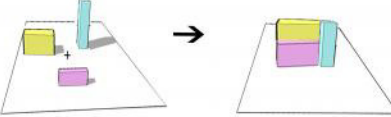
BAJO ESTE CRITERIO LOS COSTOS ESTIMATIVOS SON:

VALOR DEL TERRENO: 8 UF POR M2 X 521,6 M2 = 87.628.800

VALOR DE LA DEMOLICIÓN: 4 UF POR M2 X 521,6 M2 = 43.814.400

COSTO ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN: 18 UF POR M2 X 1093.138 = 413.206.164

VALOR ESTIMATIVO TOTAL = 544.649.364 PESOS

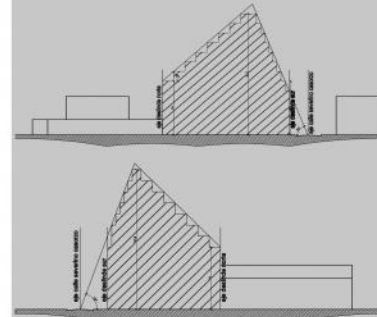


ESTRATEGIAS PROYECTUALES NORMAS DE EDIFICACION

SISTEMA DE AGRUPACION, ALTURA Y DISTANCIAMIENTOS :

-AISLADO, PAREADO O CONTINUO. ESTOS DOS ÚLTIMOS CON UN SISTEMA DE AGRUPAMIENTO CON ALTURA MÁXIMA DE 14M2.
-ESTA ALTURA SOLO SE PERMITIRÁ LA EDIFICACION AISLADA, CUYA ALTURA TOTAL SE DELIMITARÁ DE ACUERDO AL ART. 2.6.3 OGUC.

-ART. 2.6.3 OGUC: EL NIVEL DE APLICACION GENERAL DE LAS RASANTES CORRESPONDE AL NIVEL DE SUELO NATURAL, EXCEPTO CUANDO EL PLAN COMUNAL O SECCIONAL PERMITE CONSTRUCCION AISLADA. POR SOBRE TODO LA CONSTRUCCION CONTINUA, EN CUYO CASO EL NIVEL DE APLICACION DE LAS RASANTES SERÁ EL DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA PARA LA CONSTRUCCION CONTINUA.



ESTUDIO DE CABIDA

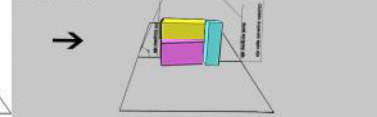
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMO: 300 M2.
FRENTE PREDIAL MÍNIMO: 12 M2.
PORCENTAJE DE OCUPACION DE SUELO: 80%.
RASANTE: 70°

USOS DE SUELO PERMITIDO

VIVIENDAS, EQUIPAMIENTO, EDUCACIONAL, SERVICIOS ARTESANALES, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO INDEFENSIVOS, BOMBAS DE BENCINA Y CENTROS DE SERVICIOS AUTOMOTRIZ, VIALIDAD Y TRANSPORTE (CAP. 5 O.L. DE SANTIAGO).

AGRUPAMIENTO

-AISLADO SEGUN O.G. DE U. Y C.
-PAREADO Y CONTINUO ALT. MÁX. 14 M.
-ADOSAMIENTO 40%



PARTIDO GENERAL

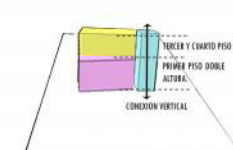
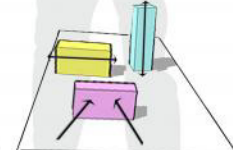
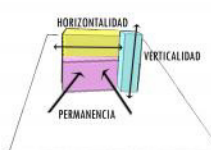
PROPUESTA URBANA
SE PROPONE UNA CONTINUIDAD DEL BORDE COMERCIAL ORIENTE DE LA PLAZA DE CHACABUCO, A TRAVÉS DE UN CENTRO DE SERVICIOS.



IMAGENES DEL BORDE COMERCIAL



PROPUESTA ARQUITECTONICA
VINCULACION DEL COMERCIO CON LOS SERVICIOS.

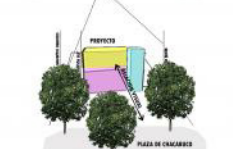


SE PROPONE REPRESENTAR LA HORIZONTALIDAD DEL FLUJO DE AV. INDEPENDENCIA Y LA PERMANENCIA GENERADA POR LA PLAZA DE CHACABUCO.

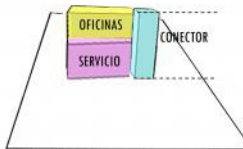
PRIMER PISO REPRESENTA LA PERMANENCIA CONFIGURADO POR LOCALES COMERCIALES DE PUBLICO CAUTIVO.



PLAZA DE CHACABUCO ESTE SECTOR CONFORMA UN POLO DENTRO DEL CUAL EXISTEN ALGUNOS SERVICIOS ESTABLECIDOS Y OTROS NO ESTABLECIDOS.



RELACION ENTRE LA PLAZA DE CHACABUCO Y PROYECTO.

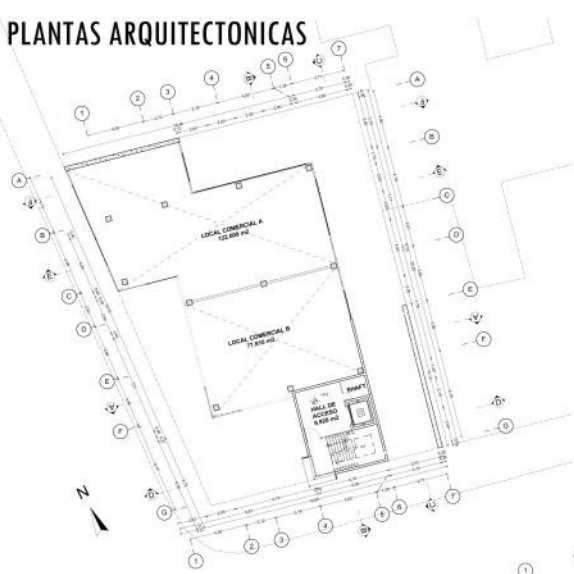


INTERVENCION DEL BORDE ORIENTE DE LA PLAZA CHACABUCO A TRAVÉS DE UN EDIFICIO DE USO MIXTO QUE GENERA UNA CONTINUIDAD CON EL BORDE COMERCIAL DEL CONTEXTO MEDIATO DEL LUGAR.

ZONIFICACION PROYECTO



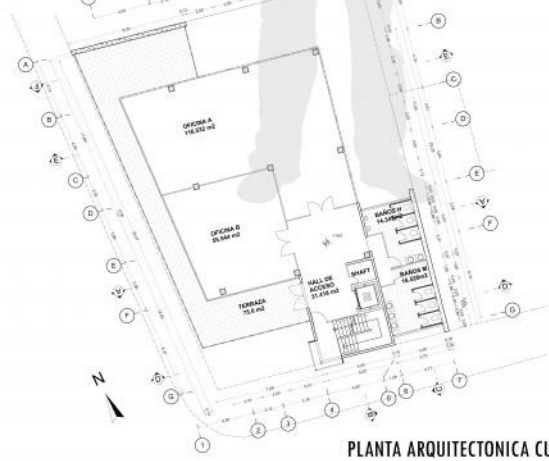
PLANTAS ARQUITECTONICAS



PLANTA ARQUITECTONICA SEGUNDO NIVEL ESC: 1/100

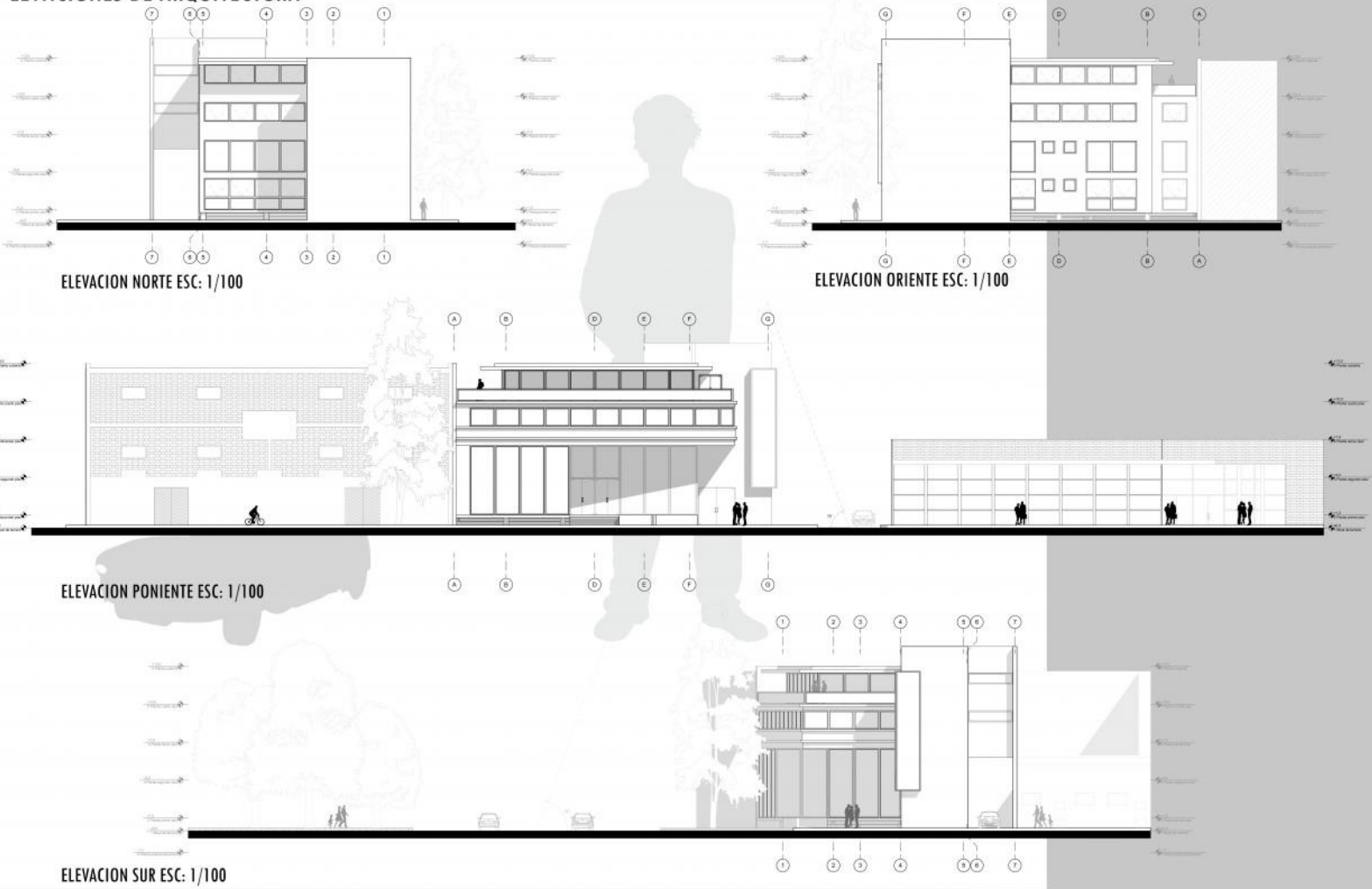


PLANTA ARQUITECTONICA TERCER NIVEL ESC: 1/100

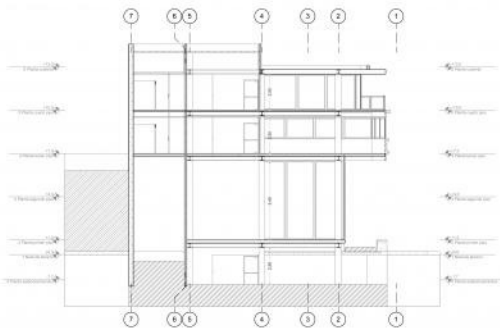


PLANTA ARQUITECTONICA CUARTO NIVEL ESC: 1/100

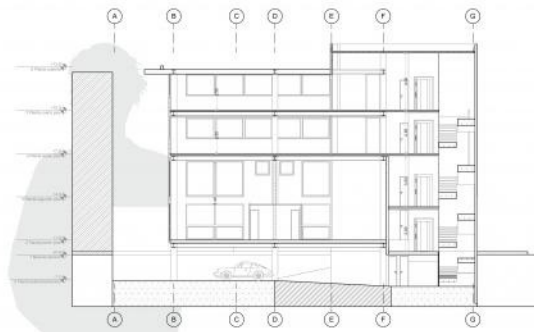
ELVACIONES DE ARQUITECTURA



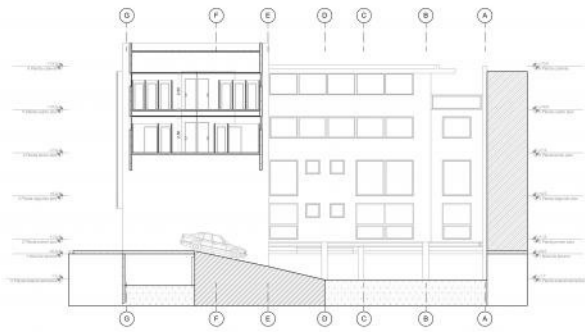
CORTES ARQUITECTONICOS



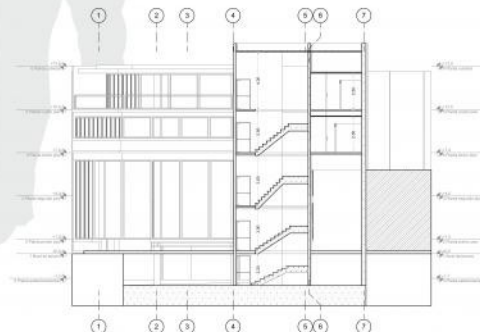
CORTE A-A' ESC: 1/100



CORTE B-B' ESC: 1/100

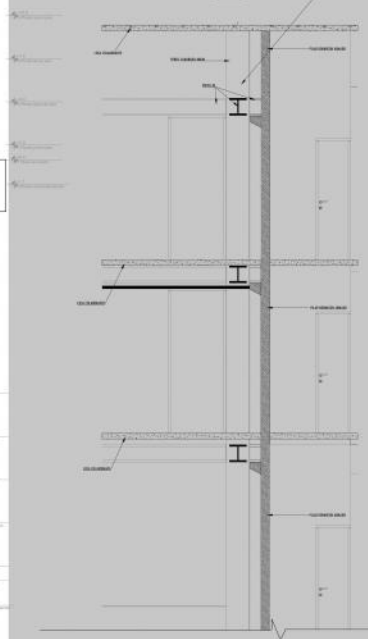
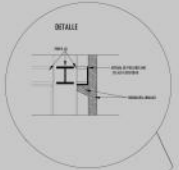


CORTE C-C' ESC: 1/100



CORTE D-D' ESC: 1/100

DETALLE JUNTA DE DILATAcion



ESCANTILLON ESC: 1/25

INSTALACIONES



PRIMER PISO

TERCER PISO

CUARTO PISO

PRIMER PISO

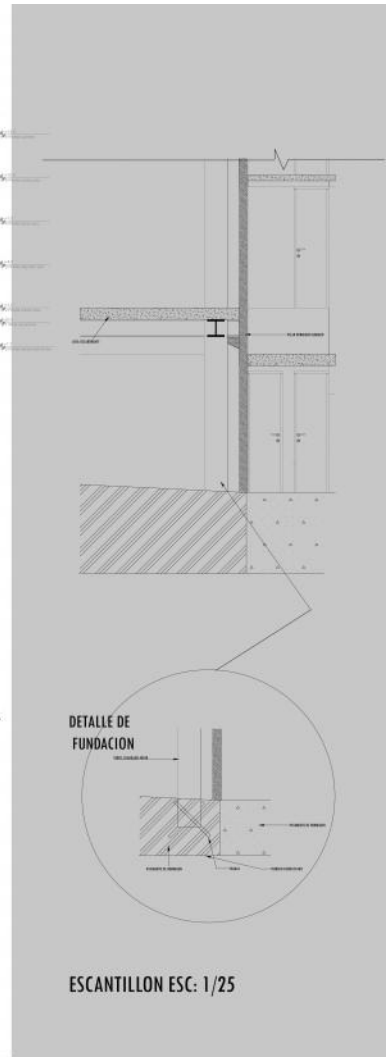
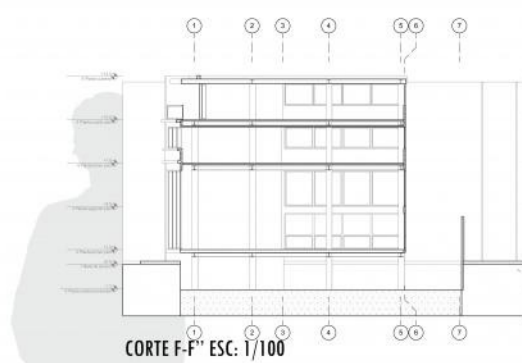
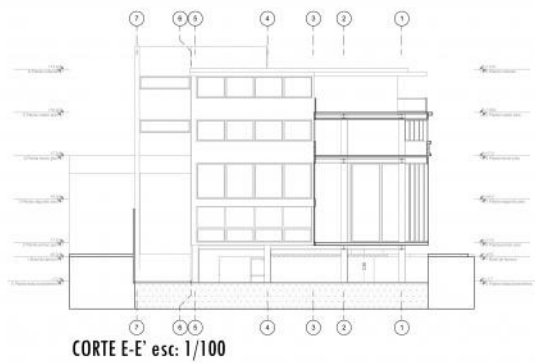
TERCER PISO

CUARTO PISO

SIMBOLOGIA:

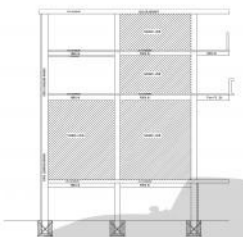
	INTERRUPTOR 9/12
	INTERRUPTOR 9/15
	FOCO NORMA 60W
	FOCO PL 26W
	FOCO DICROICO 50W
	EQUIPO FLUORESCENTE 1x40W
	EQUIPO FLUORESCENTE 3x40W
	ENCHUFE SIMPLE 10A
	ENCHUFE DOBLE 10A
	ENCHUFE COMPUTACION 16A

CORTES ARQUITECTONICOS - ELEVACION ESTRUCTURAL - DETALLES CONSTRUCTIVOS



CORTE E-E' esc: 1/100

CORTE F-F' ESC: 1/100



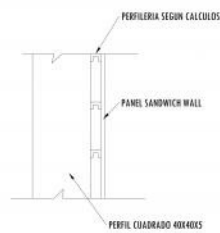
**ELEVACION EJE ESTRUCTURAL D
ESC: 1/100**



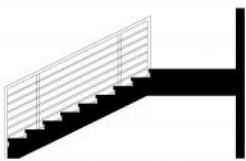
**DETALLE BARANDA
CUARTO PISO ESC: 1/10**



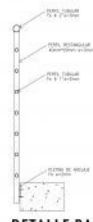
**DETALLE VIGA-PILAR
ESC: 1/10**



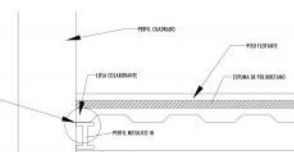
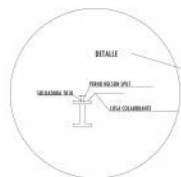
**DETALLE REVESTIMIENTO TIPO SANDWICH WALL
ESC: 1/10**



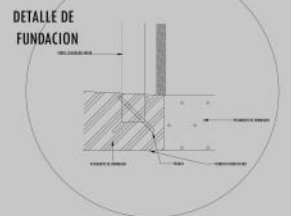
**DETALLE ESCALERA TIPO
PISO ESC: 1/25**



**DETALLE BARANDA
ESC: 1/10**



**DETALLE PISO TIPO
ESC: 1/10**



ESCANTILLON ESC: 1/25

IMAGENES PROYECTO



PLANTAS ARQUITECTONICAS



PLANTA ARQUITECTONICA PRIMER NIVEL ESC: 1/100

CUADRO SUPERFICIES

PRIMER PISO	259,14 M2
SEGUNDO PISO	259,19 M2
TERCER PISO	321,114 M2
CUARTO PISO	216,114 M2
TERRAZA	75 M2 1/2 SUPERFICIE: 37,4 M2

TOTAL HABITABLE: 1093,138 M2

SUPERFICIE NO HABITABLE ESTACIONAMIENTOS: 431,6 M2

CARGA DE OCUPACION

SEGUN ARTICULO 4.2.4 DE LA O.G.U.C.
OFICINAS (SUPERFICIE UTIL): 10,0 M2 X PERSONA

COMERCIO (LOCALES EN GENERAL)
SALAS DE VENTAS NIVELES -1,1 Y 2 : 3,0 M2 X PERSONAS

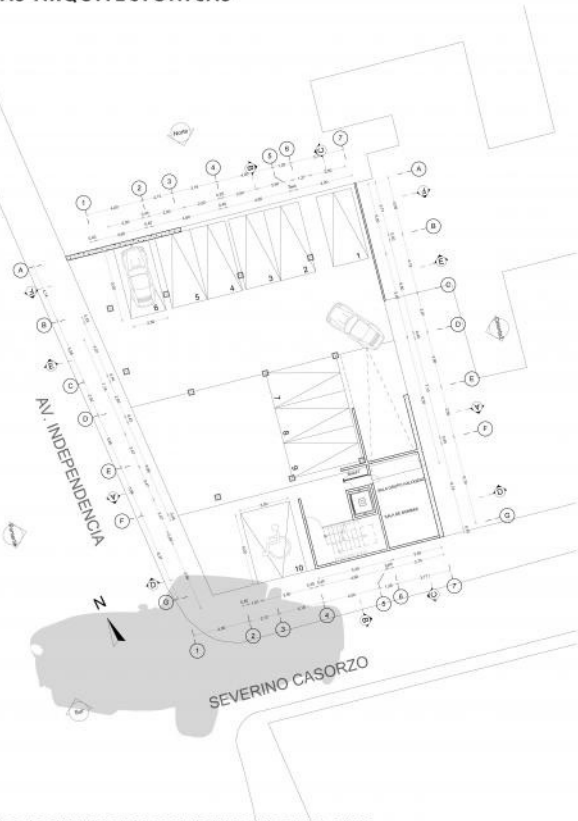
LOCALES COMERCIALES PRIMER PISO: 67 PERSONAS

OFICINAS TERCER PISO: 23 PERSONAS

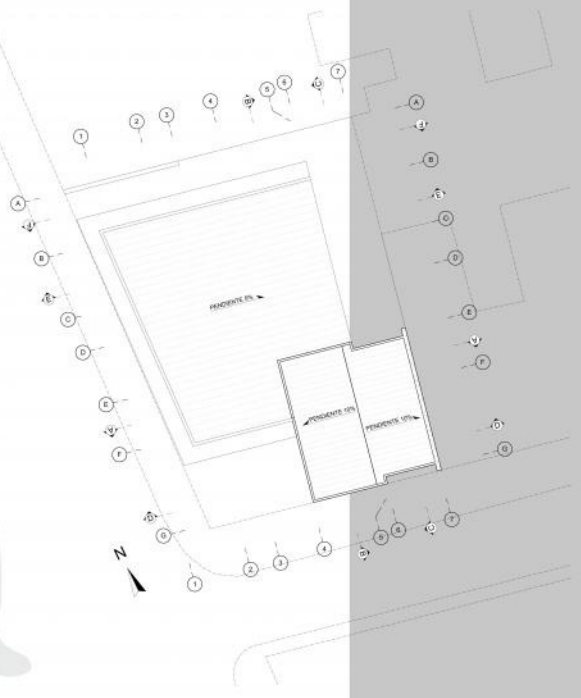
OFICINAS CUARTO PISO: 17 PERSONAS

CARGA TOTAL DEL PROYECTO: 107 PERSONAS

PLANTAS ARQUITECTONICAS



PLANTA ARQUITECTONICA ESTACIONAMIENTOS ESC: 1/100



PLANTA ARQUITECTONICA DE CUBIERTAS ESC: 1/100

IMAGENES PROYECTO

