

GENERANDO NUEVOS PATRIMONIOS, DESAFIO ENTRE LO HEREDADO Y LO NUEVO.
CONJUNTO HABITACIONAL DE USO MIXTO EN EL PARQUE BALMACEDA.



UNIVERSIDAD FINIS TERRAE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ESCUELA DE ARQUITECTURA

ALUMNO: IGNACIO QUIROZ TEUBER
PROFESORES: SERGIO MIRANDA - CARLOS SALINAS
NOTA: 5.4
18 JULIO 2017

INDICE

AGRADECIMIENTOS	3-4
ANTECEDENTES DEL TALLER	5
ANTECEDENTES HISTORICOS	6-7
ESTUDIO LUGAR	8-12
ESTUDIO BORDE RIO	13
PROPUESTA	14
PARTIDO GENERAL	15
ESTRATEGIA PROGRAMATICA	16
PLANIMETRIA	17-22
IMAGENES	23-24

EN MEMORIA A MI PADRE, LUIS ALBERTO QUIROZ, PRINCIPAL MAESTRO DURANTE MI CARRERA. SU VIDA COMO ARQUITECTO DESTACÓ POR SU PROPIO TRABAJO Y RIGOR.

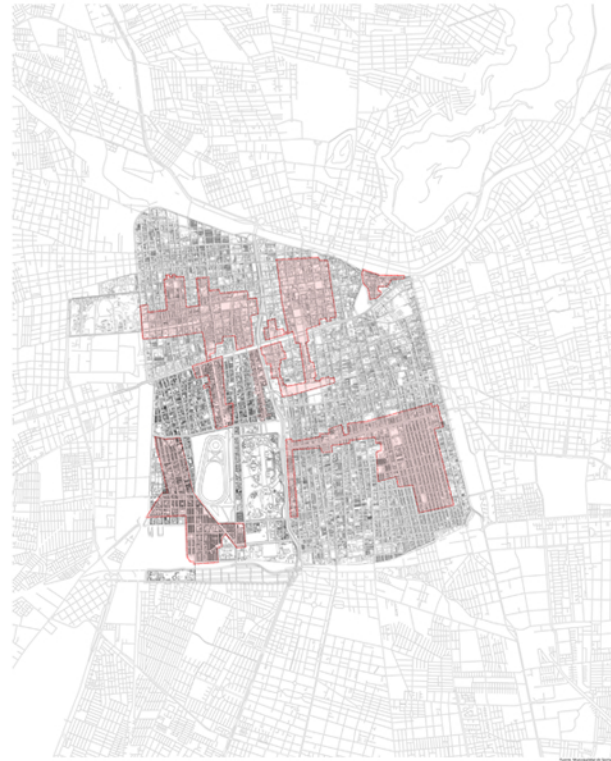
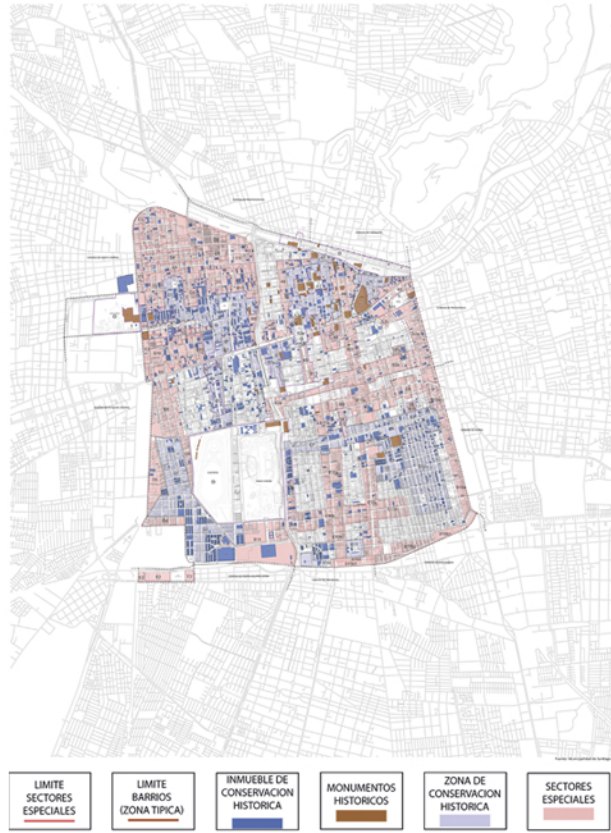
AGRADECIMIENTOS

A MI MADRE, SANDRA TEUBER, POR DARMER LA OPORTUNIDAD DE ESTUDIAR Y POR SU APOYO EN TODO MOMENTO, GRAN PERSONA. EN ESPECIAL A LOS QUE SIEMPRE ESTUVIERON AHI APOYANDO EN LAS BUENAS Y LAS MALAS, FRANCISCO QUIROZ, TRINIDAD SILVA, MATIAS BOTTO, JOSEFA RIESCO, CAMILA SILVA, MATIAS GONZALEZ.

A MIS PROFESORES DON SERGIO, CARLOS SALINAS Y RODRIGO, POR SU DISPOSICION DURANTE TODO EL PROCESO DEL TALLER.

ANTECEDENTES DEL TALLER

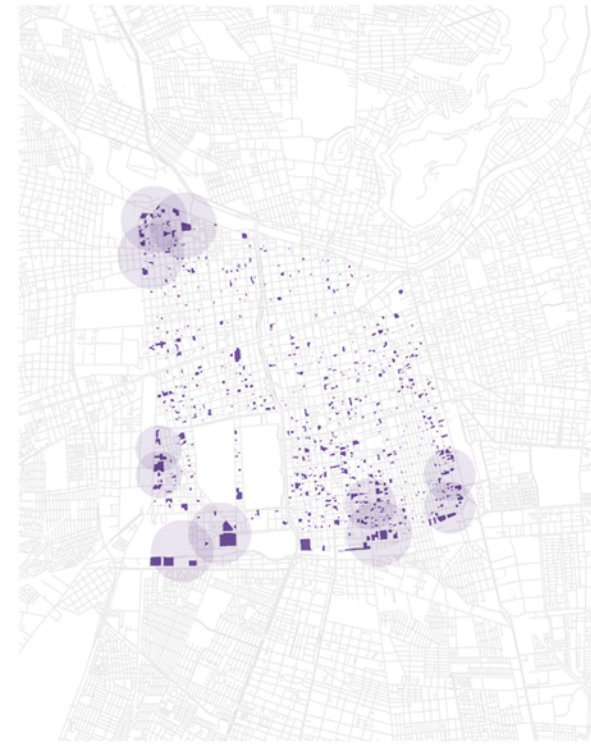
1.1 Plan Regulador



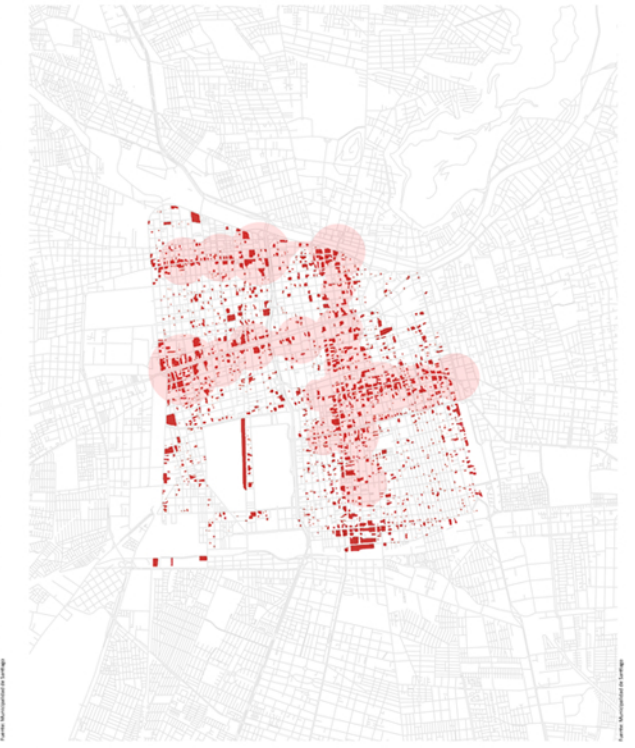
1.2 Usos



Vivienda_ Las zonas de vivienda dentro de la comuna de Santiago están marcadas por los barrios mas antiguos como son el barrio Brasil y Yungay que se consolidan a mediados del siglo XIX.



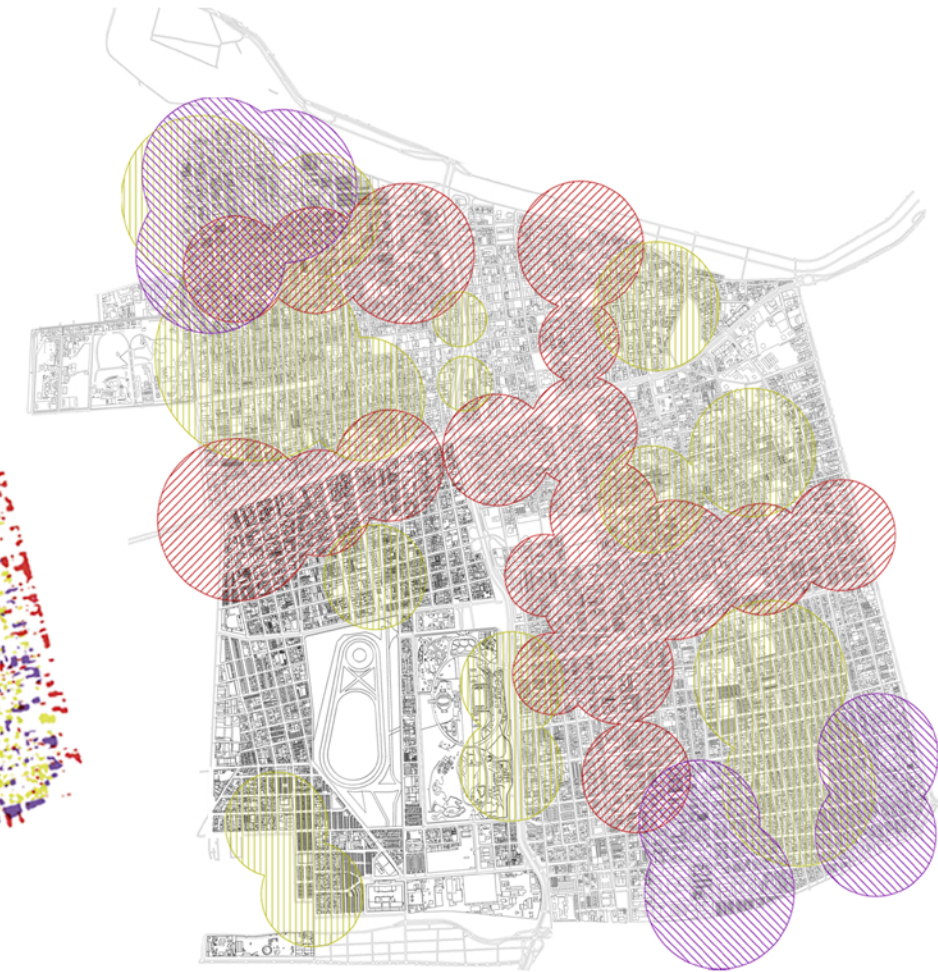
Industria y Bodega_ El desarrollo de la industria se desarrolla alrededor de 1923 cuando se consolida el "Anillo de Hierro", luego de las construcciones de la Estación Yungay y San Diego.



Comercio_ Asociado a lo que históricamente han sido las avenidas comerciales dentro de la comuna de Santiago como lo son Franklin, 10 de Julio, San Diego, San Pablo y Estación Central.

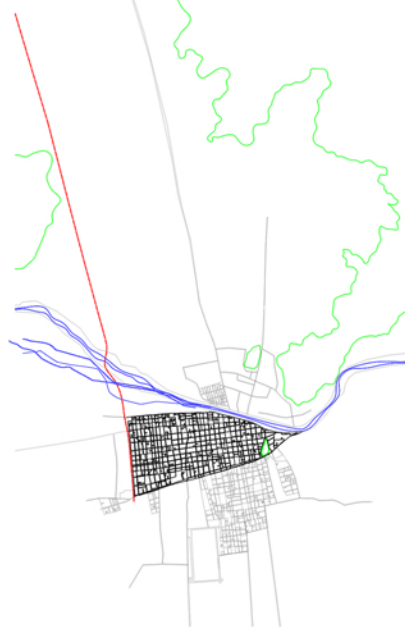
2 ZONA DE ESTUDIO

Al hacer el cruce de los datos duros previamente vistos, y el analisis del plan regulador, se identifica una zona dentro del casco histórico, la cual cuenta con una mixtura programática.

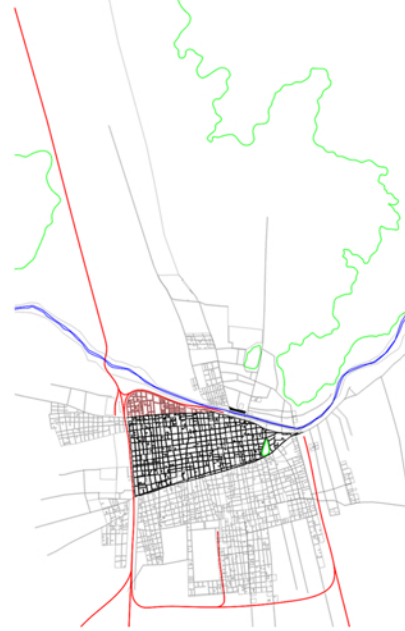


ANTECEDENTES HISTÓRICOS

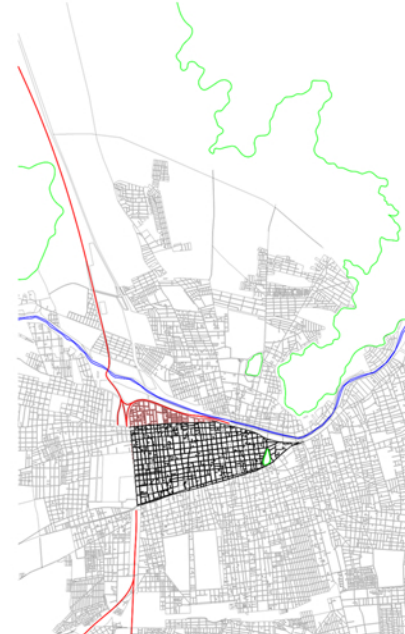
1863



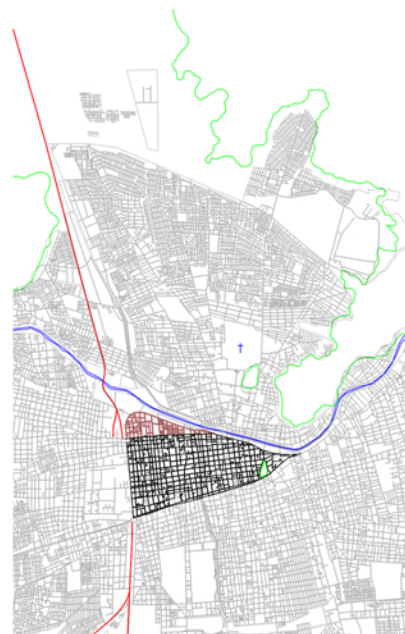
1910



1954



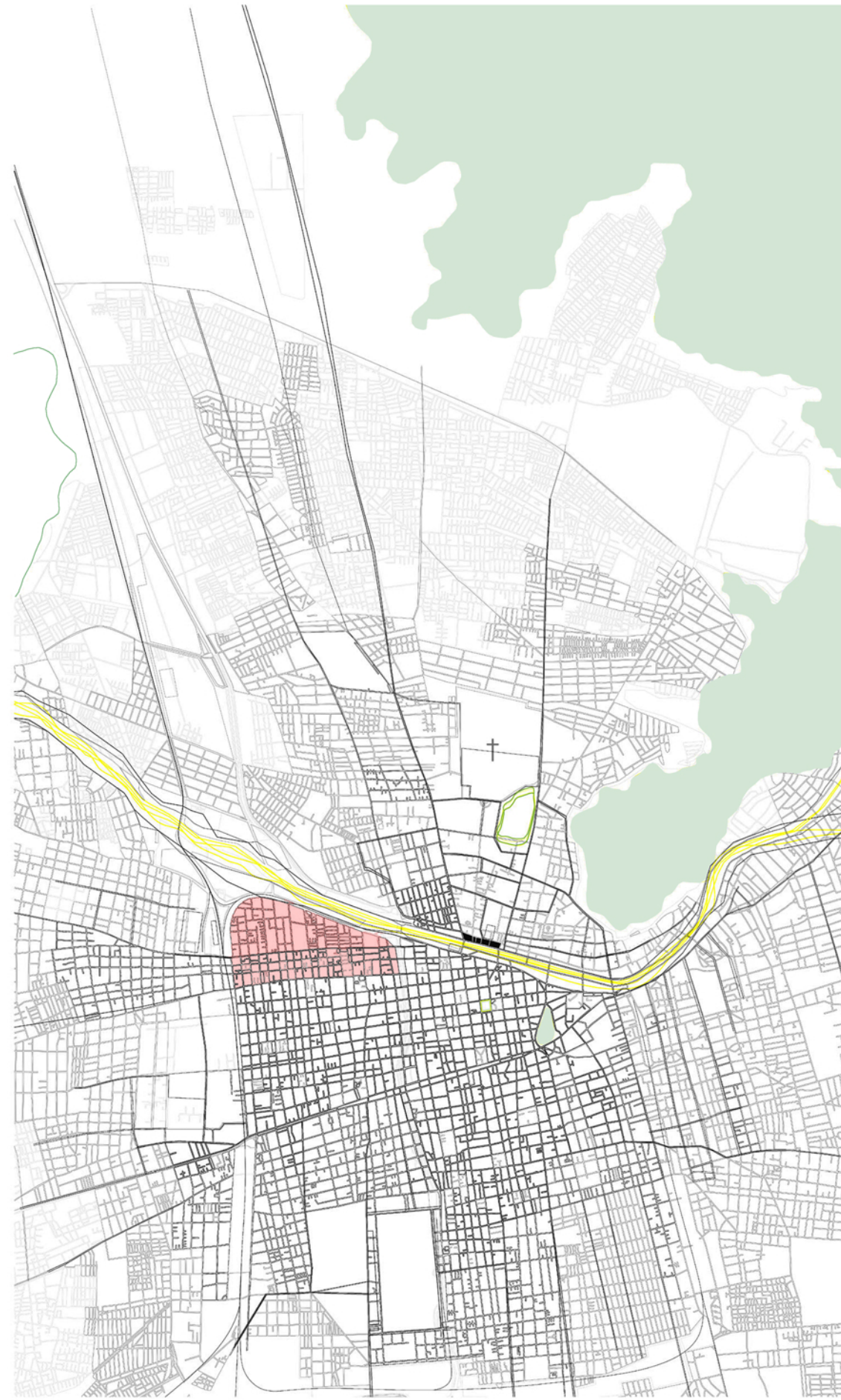
1996



2010



La evolución urbana de Santiago está directamente relacionada con el diálogo de los elementos que forman la ciudad, a partir de eso el **Rio Mapocho** se convierte en un eje estructurante y detonante dentro del desarrollo histórico urbano de Santiago. El crecimiento urbano constante, genera **CONFLICTO** entre la historia y el desarrollo, configurando situaciones de interés social y consolidación del patrimonio histórico y otras instancias de desconexión, abandono y deterioro de la identidad



1863 1891 1910 1954 1996

1550



1600



1865



1891

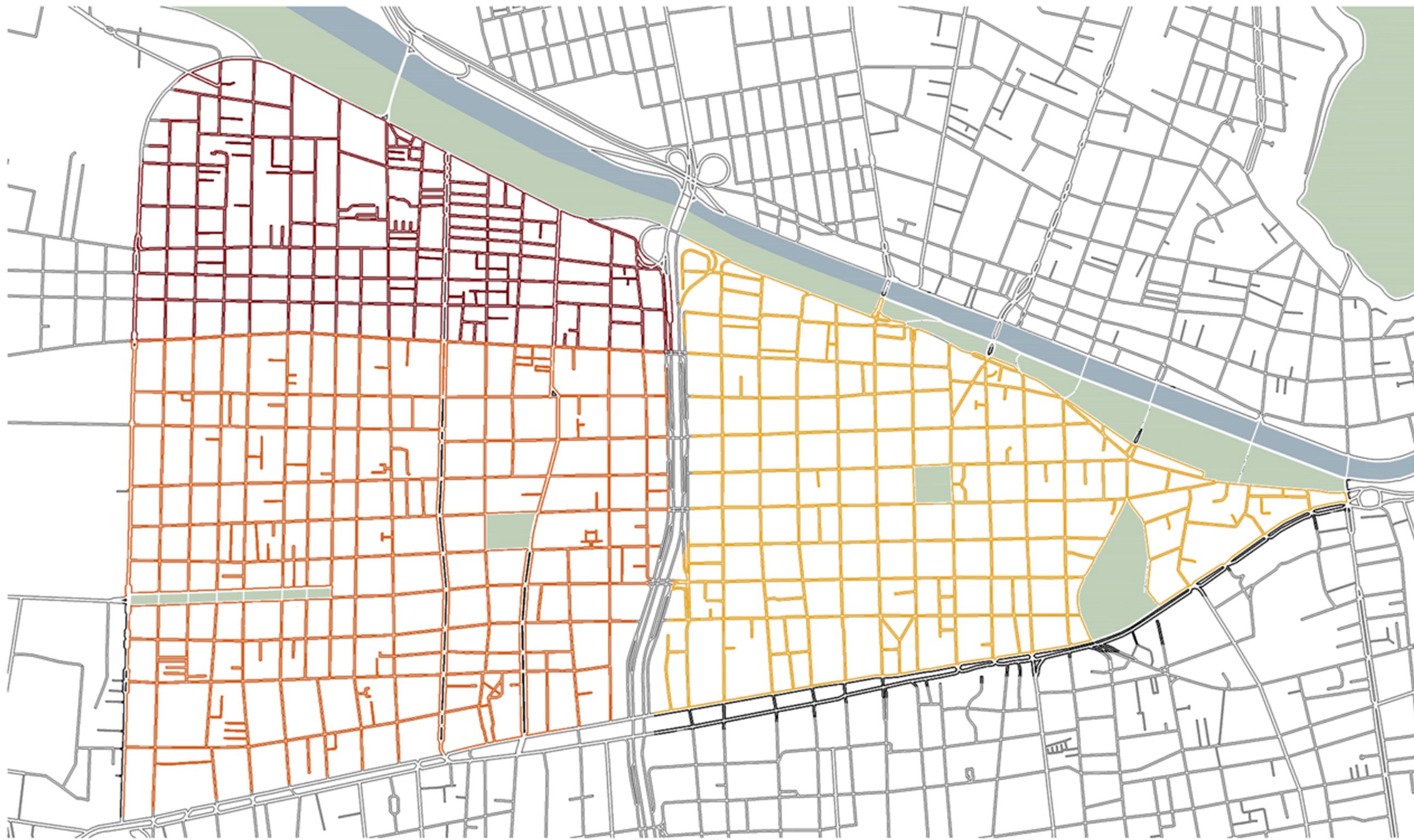


2000

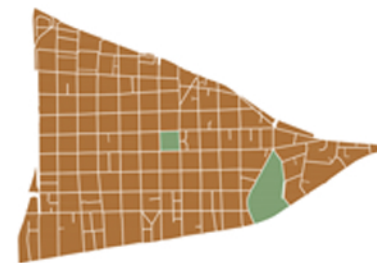


2010

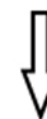




DAMERO FUNDACIONAL



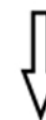
Centro Histórico de Santiago



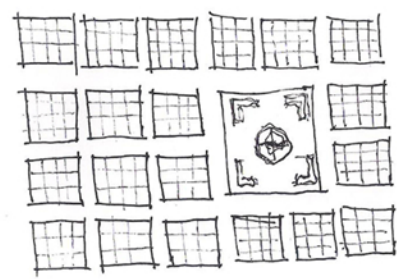
EXTENSIÓN DAMERO



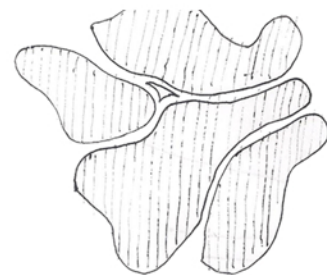
Barrio Brasil y Yungay



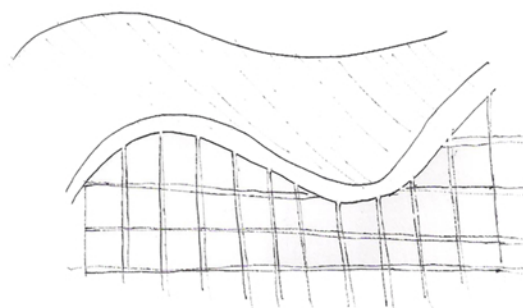
EXTENSION TRAMA CONFLICTO



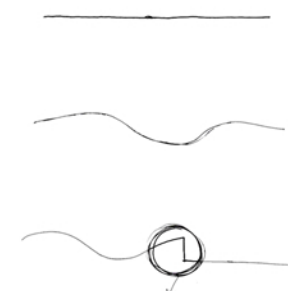
LO NUEVO-TRAMA



LO HEREDADO-RIO MAPOCHO



LO HEREDADO-LO NUEVO RIO+TRAMA



BRACIO A UN LADO

LUGAR BARRIO BALMACEDA

VIALIDAD NUTRIDA



- VIAS INTERCOMUNALES
- VIAS COMUNALES
- PASAJES

USO SUELO



- VIVIENDA
- COMERCIO
- SALUD - EDUCACION
- INDUSTRIA - BODEGA
- AREAS VERDES



CORTE 1



CORTE 2



CORTE 3



CORTE 4



CORTE 6.A



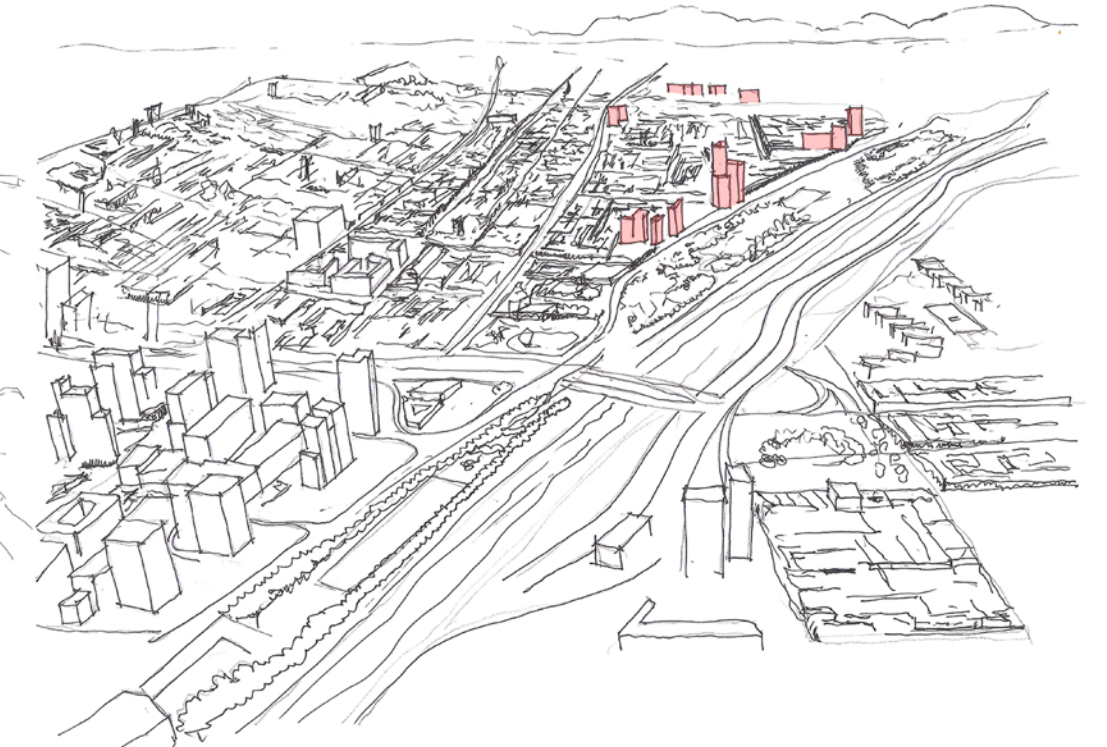
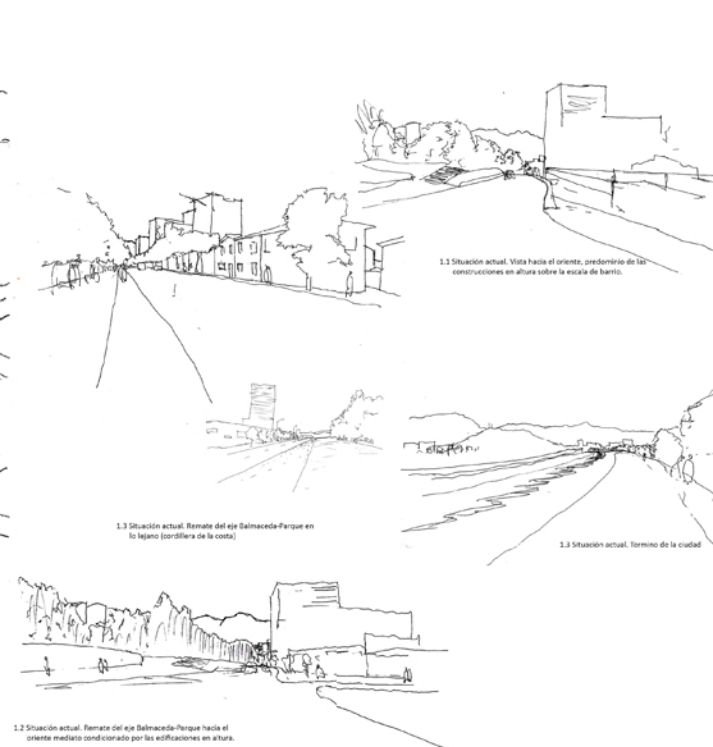
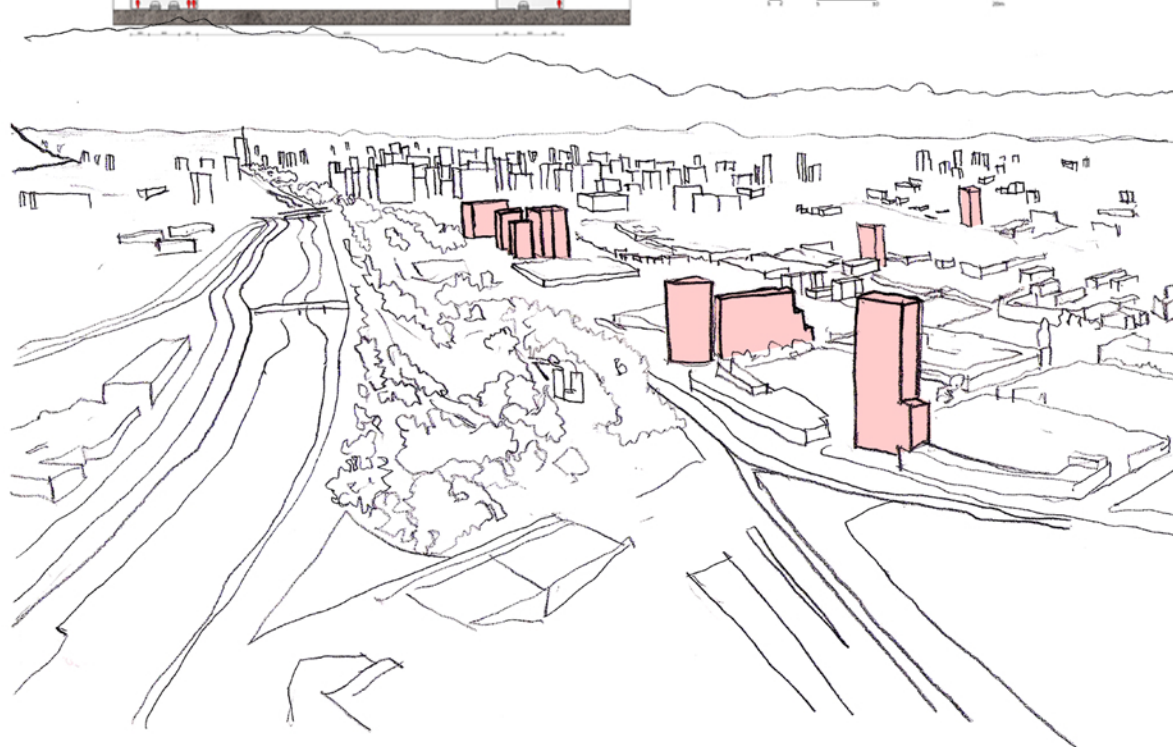
CORTE 6.C



CORTE 6.B



CORTE 6.D



Inmuebles de conservación histórica

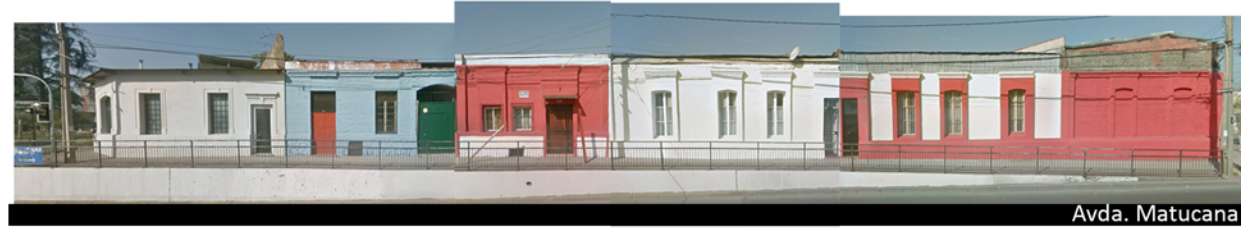
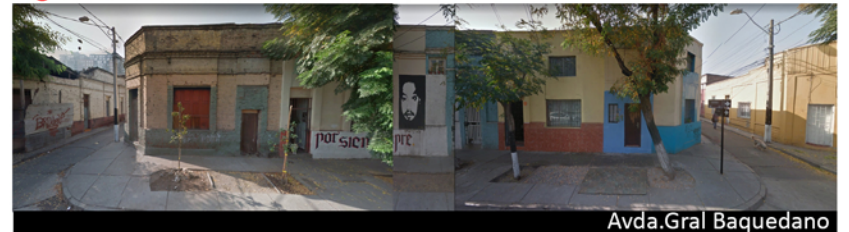


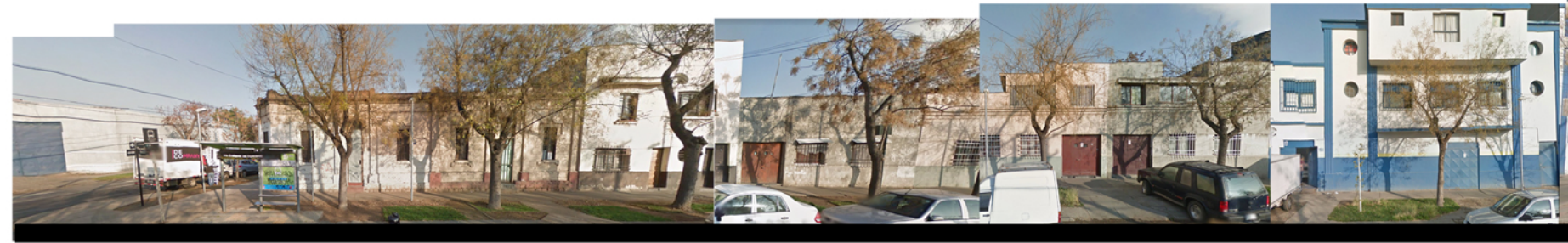
Imagen vivienda deteriorada



Industria abundana y bodegas



Nueva Imagen



En 1987 Santiago Poniente es declarado zona de **RENOVACIÓN URBANA**, es por esto que surge una notoria atracción del mercado inmobiliario por la ubicación privilegiada del barrio.



INMINENTE DENSIFICACIÓN

VIVIENDA COMO INVERSIÓN
Los principales compradores de departamentos en el Barrio Balmaceda son inversionistas o jóvenes.

~~COMUNIDAD~~

OFERTA



35m2

60m2

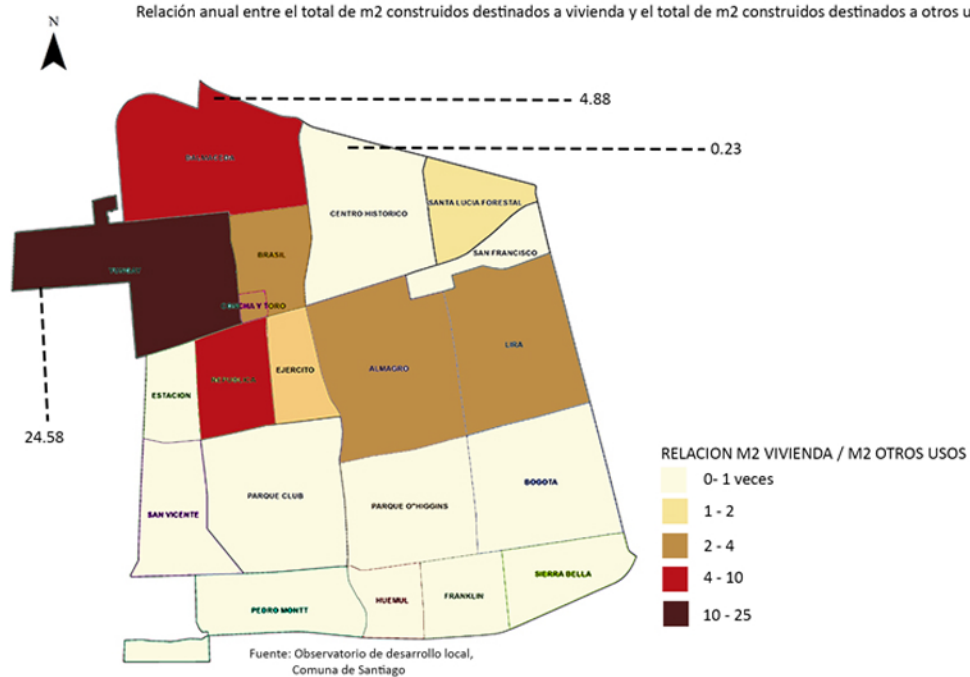
VECINOS TEMPORALES

El perfil de los nuevos y futuros vecinos, son jóvenes que estudian y trabajan, recién casados o matrimonios jóvenes con pocos hijos.

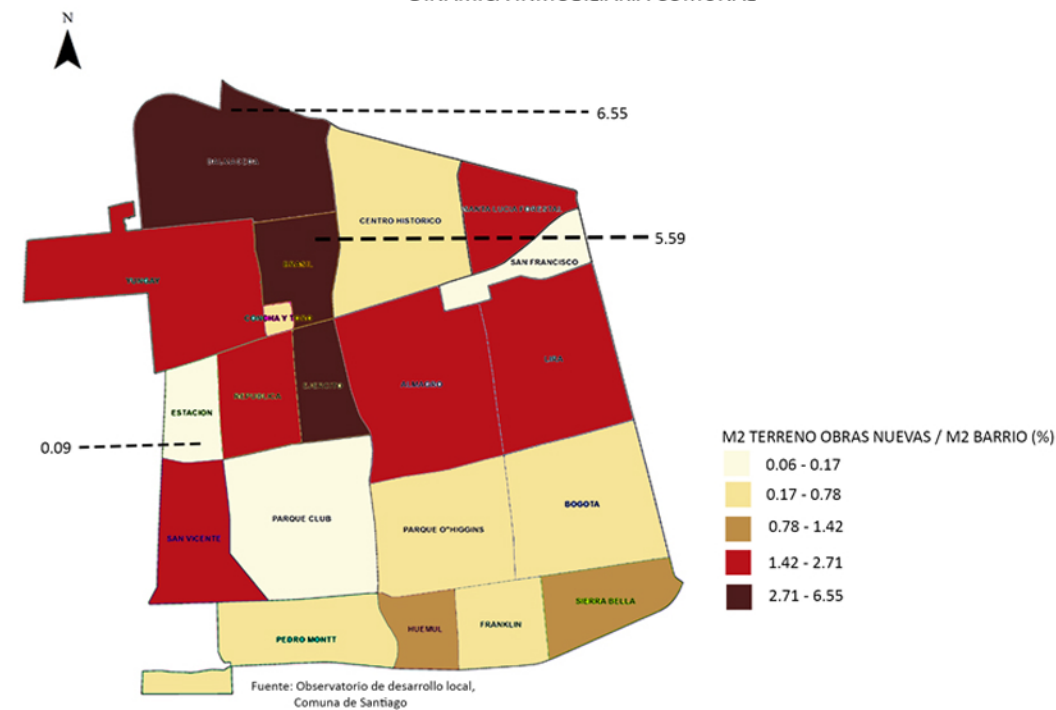


INTENSIDAD DEL REPOBLAMIENTO A NIVEL BARRIAL

Relación anual entre el total de m2 construidos destinados a vivienda y el total de m2 construidos destinados a otros usos



DINAMICA INMOBILIARIA COMUNAL



2017



Google Earth

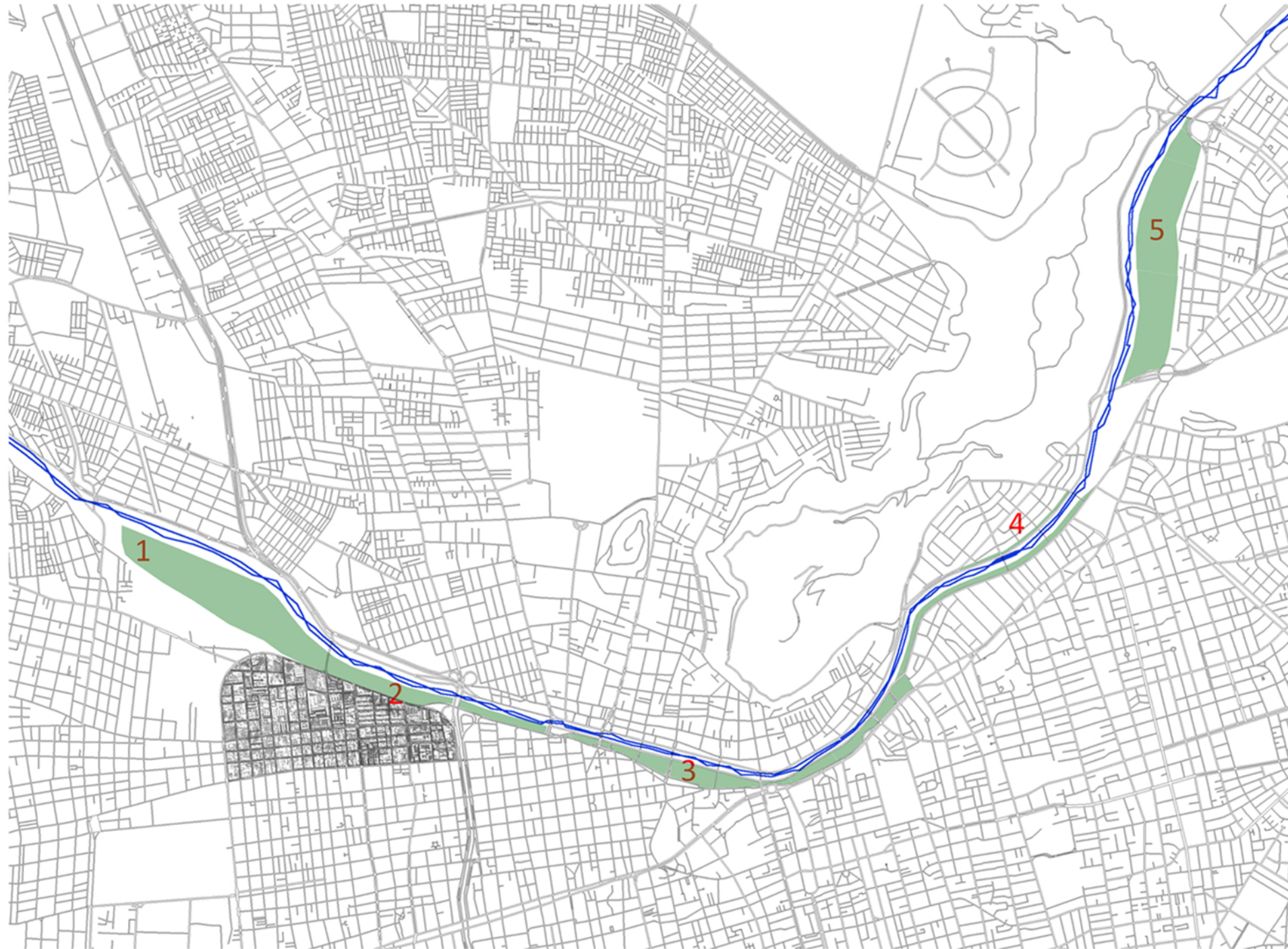
© 2017 Google
© 2017 Google
© 2017 Google

100 m

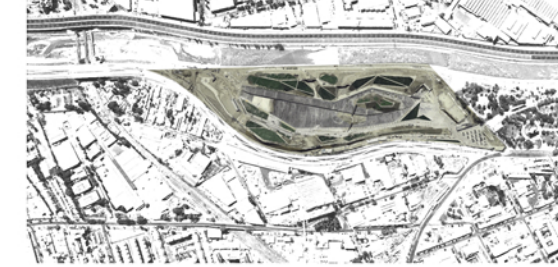
2030
escenario probable



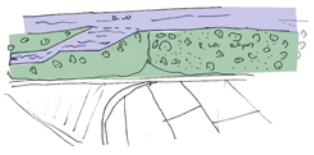
A escala macro urbana, el borde del Barrio Balmaceda pertenece a un eje de parques. En los cuales la ciudad al enfrentarlos se comporta de diferentes maneras.



1. Parque Fluvial Renato Poblete



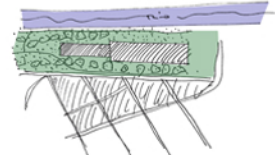
El Parque se inserta en un plan maestro que pretende transformar el patrimonio geográfico (río Mapocho), en un río navegable para la ciudad.



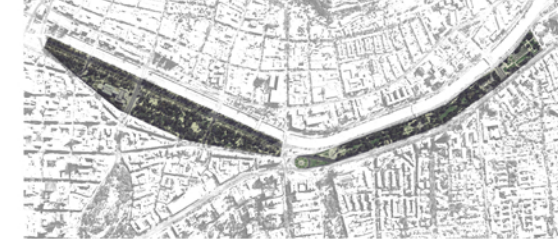
2. Parque Los Reyes



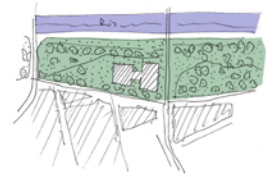
En el caso del sector del inicio del Parque Los Reyes, el programa queda inserto en el parque ya que este se construyó antes que el parque. Se genera un vínculo Trama-Parque



3. Parque Forestal



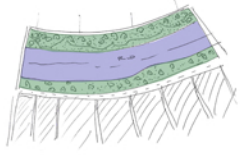
El parque nació desde los jardines del Museo de Bellas Artes, es por esto que el programa queda inserto en este, concentrando un gran flujo peatonal.



4. Andres Bello - Parque de las Esculturas



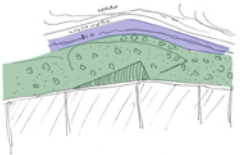
En este caso se generan parques hacia el río, ya que en este sector la C.Norte pasa por debajo del río, lo que da origen al Parque de las Esculturas en la ribera norte y la sur el Parque colindante a Andres Bello



5. Parque Bicentenario



Al igual que en el P. los Reyes y Forestal, el programa traspasa la trama y se inserta en el parque.



CRITERIOS DE ELECCION



La llegada del metro generará una flujo entre la futura estación de la línea 7 y el Parque los Reyes.

Plan reguladora Zona Residencial mixta alta



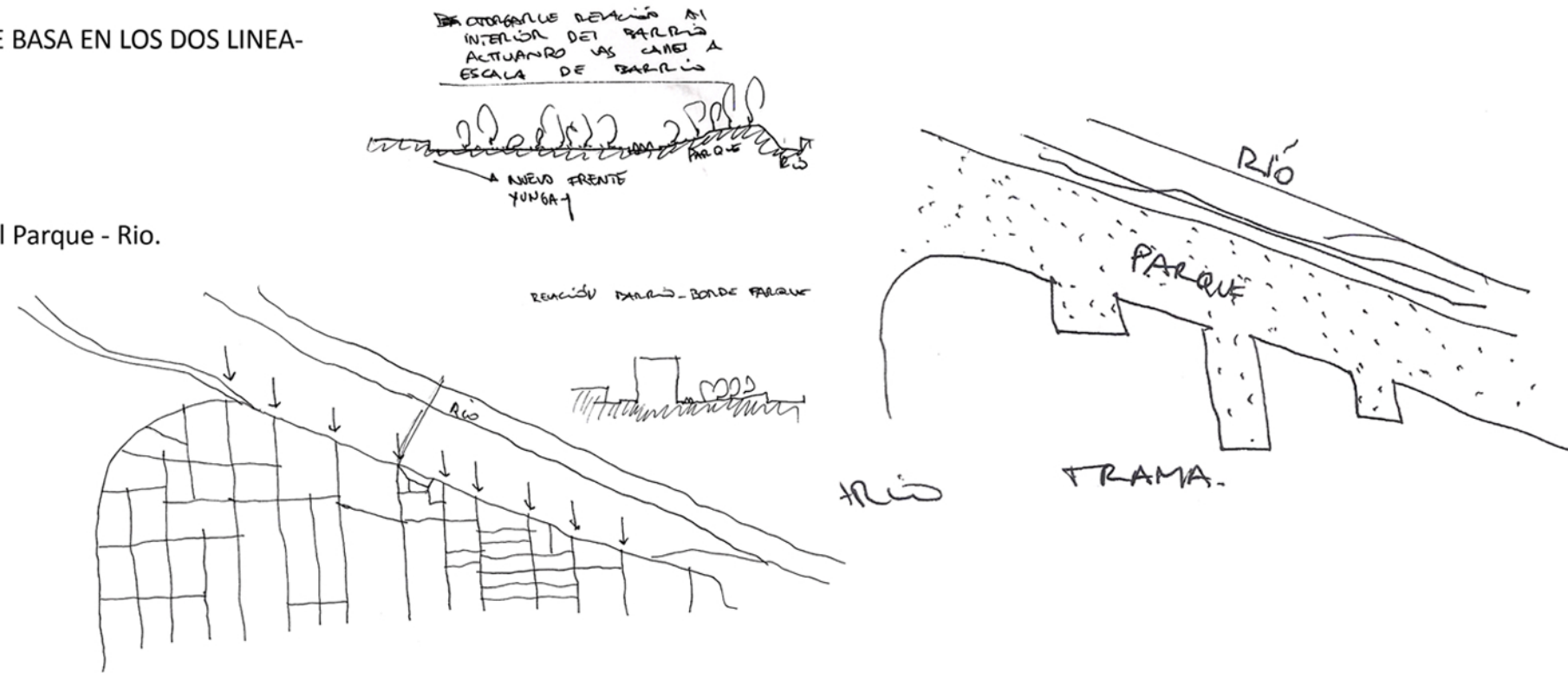
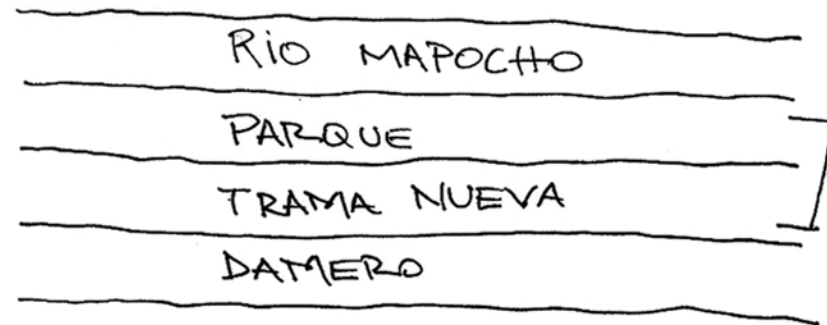
- MANZANA A _manzanas blandas
- MANZANA B _manzanas densificadas en altura
- MANZANA C _manzanas patrimoniales y conservación histórica

PROPUESTA

LA PROPUESTA SE ENMARCA EN EL BORDE DEL BARRIO BALMACEDA Y SE BASA EN LOS DOS LINEAMIENTOS PREVIAMENTE VISTOS.

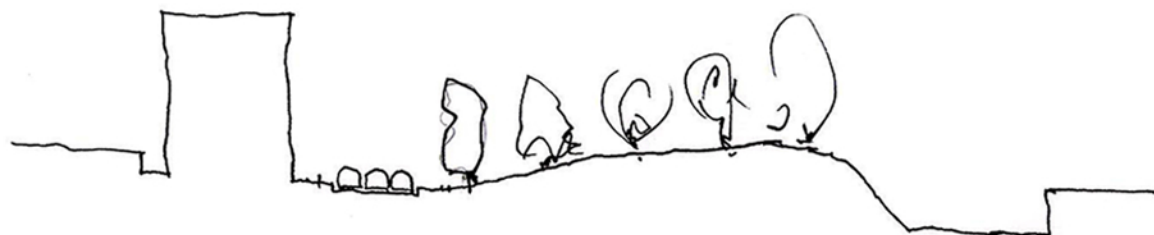
EL CONFLICTO DE LA TRAMA - PARQUE

Generar un nuevo ordenamiento en la frontera de la trama con el eje del Parque - Rio.



AUGE INMOBILIARIO

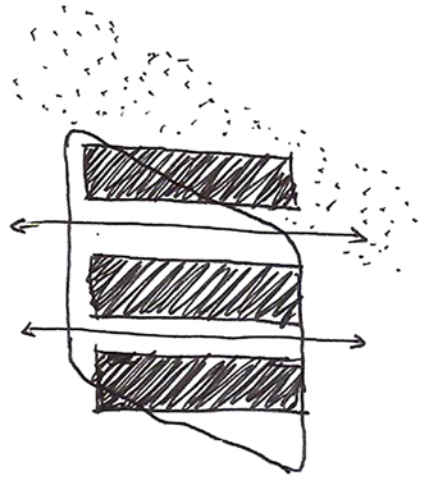
El proyecto busca hacerse cargo de la fuerte demanda inmobiliaria (densificación en altura) por medio de valores no solo económicos sino recuperar esos aspectos que hacen ciudad desde el espacio público y/o colectivos (parques, plazas).



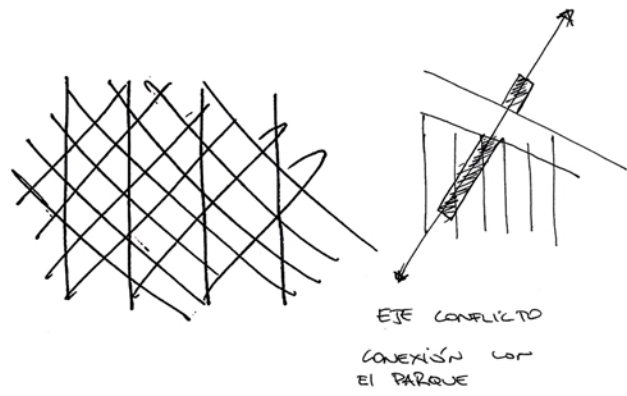
PARTIDO GENERAL

El proyecto tiene 3 ejes iniciales los cuales provienen de la TRAMA para el desarrollo de la zona

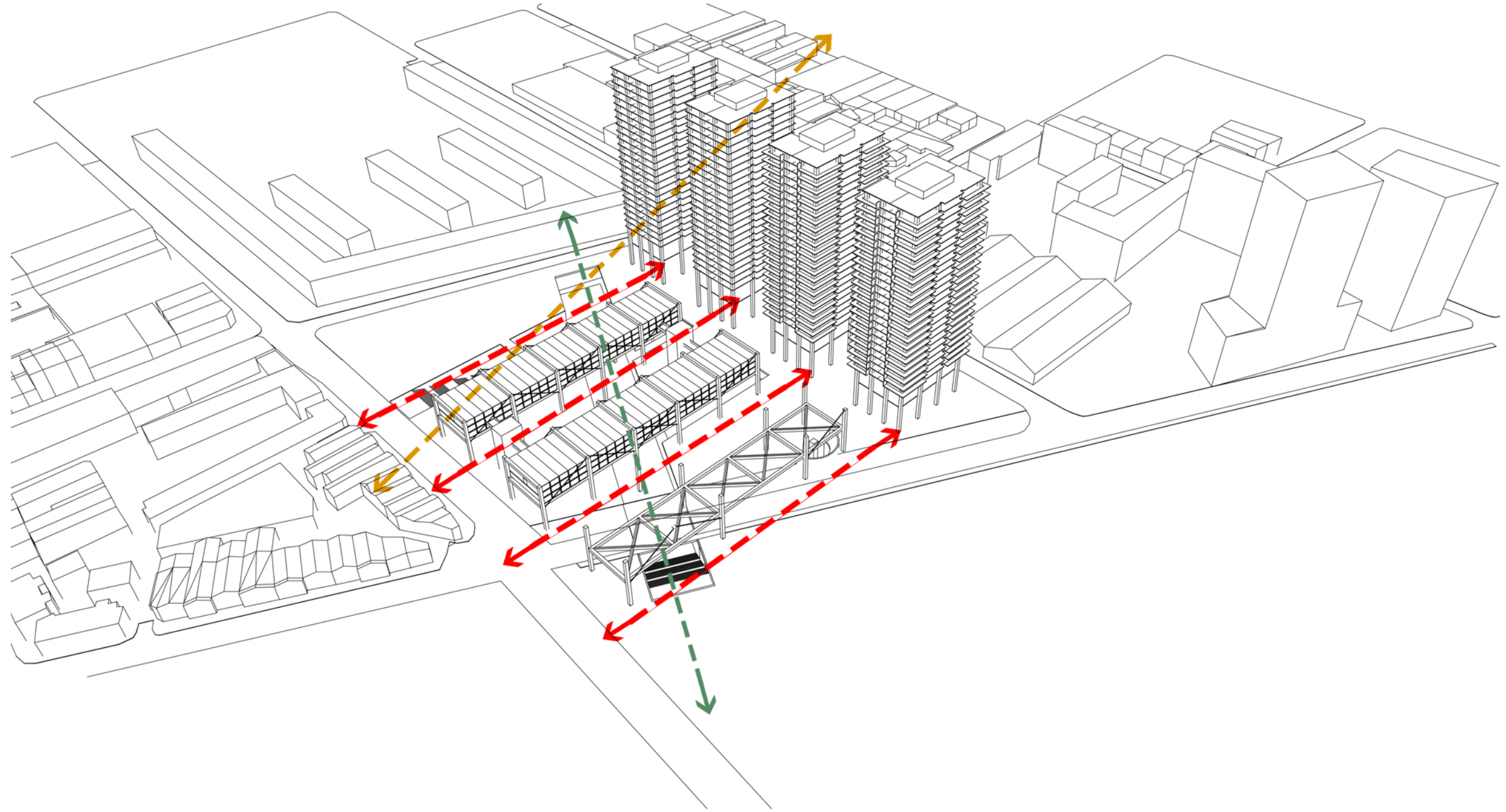
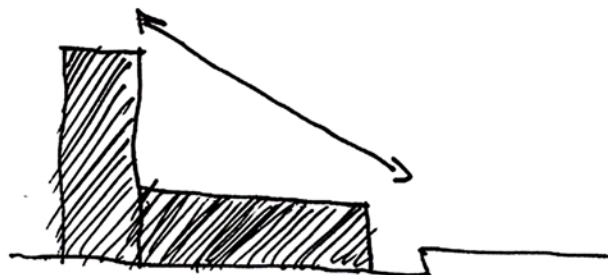
NUEVA TRAMA



EJE RESULTANTE DEL CONFLICTO



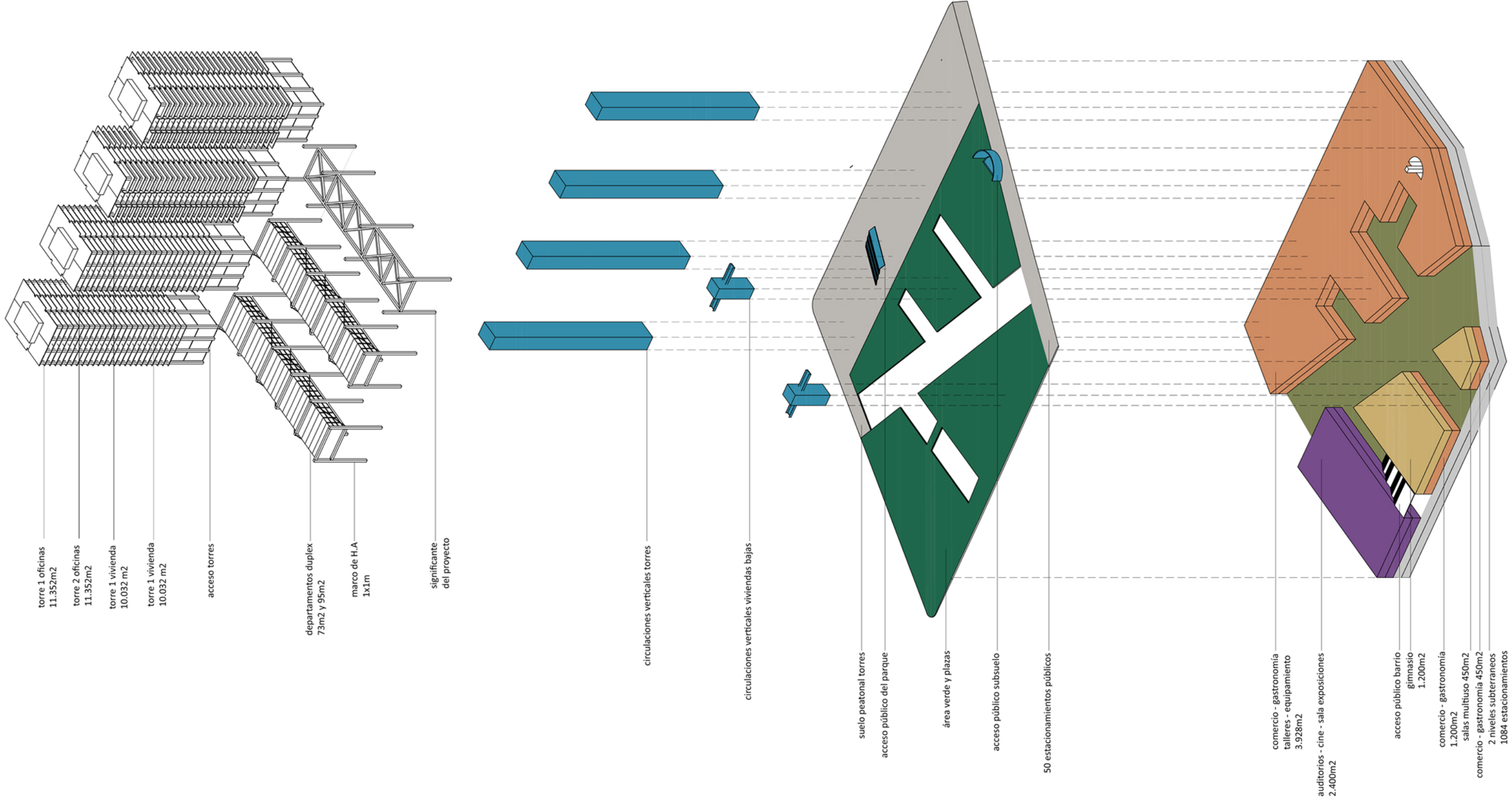
ESCALAS DEL BARRIO

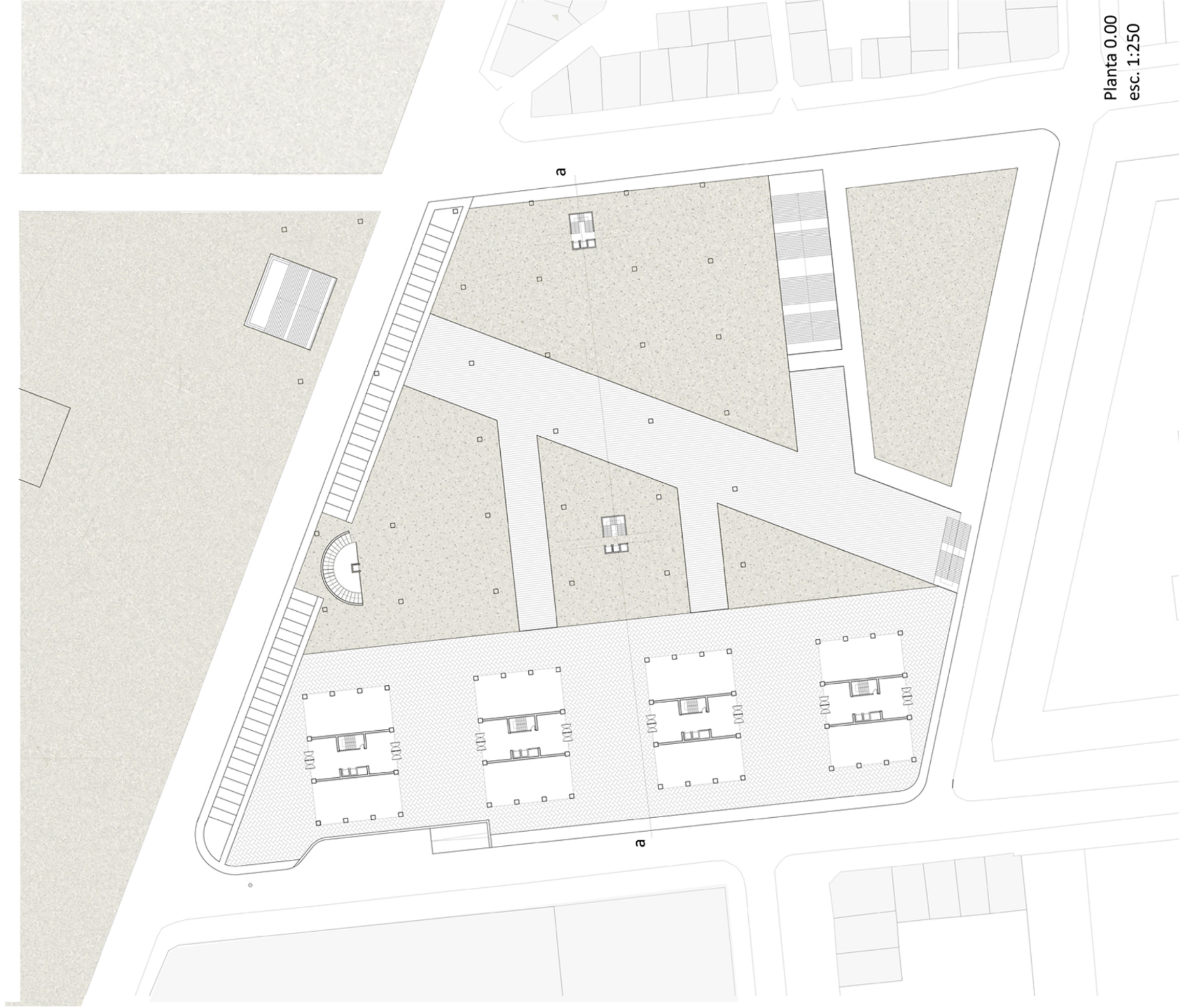


ESTRATEGIA PROGRAMÁTICA

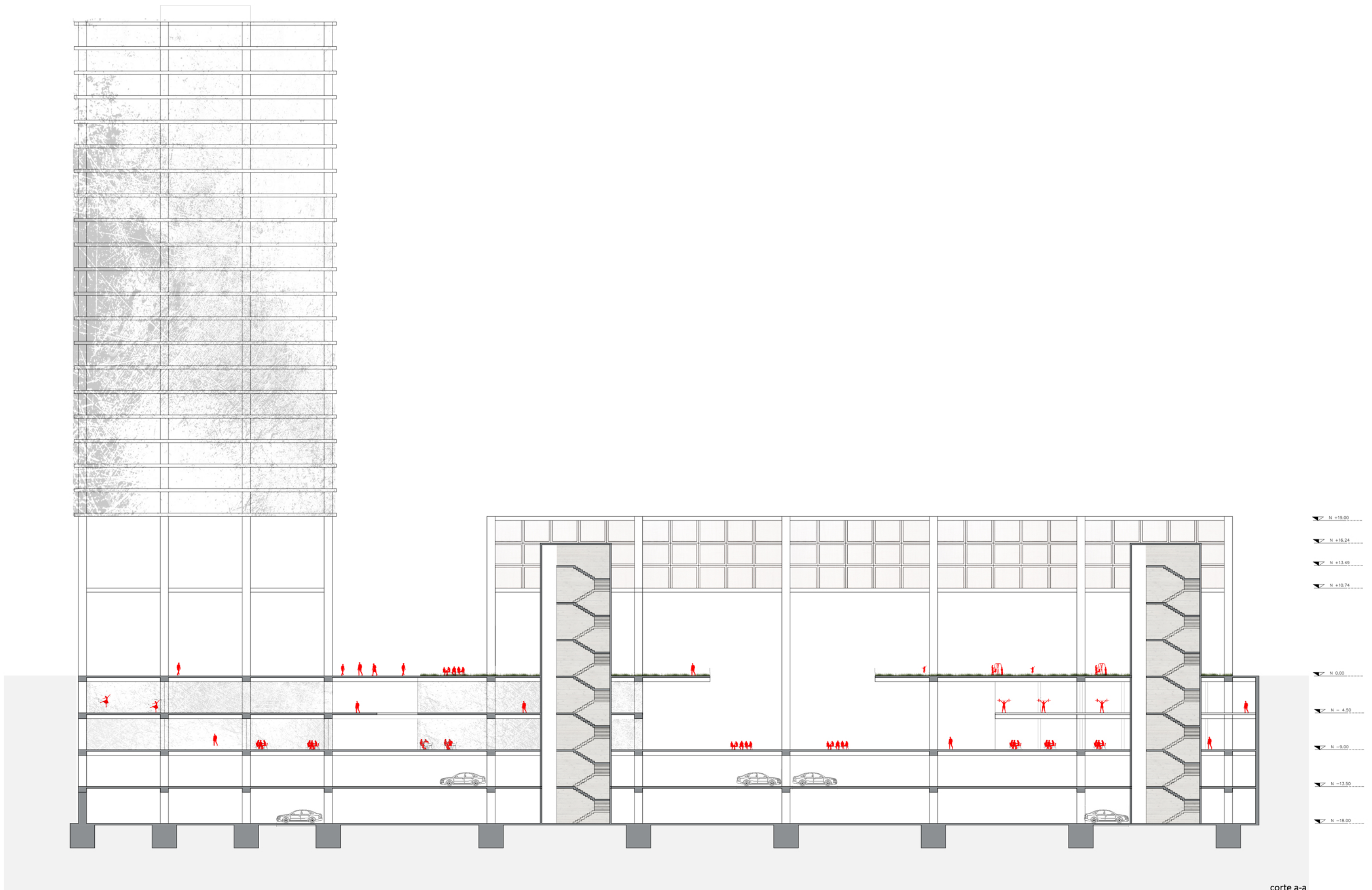
SE PROPONE UN PROGRAMA DE USO MIXTO, ES POR ESTO QUE SE BASA EN TRES ACTOS COTIDIANOS DEL SER HUMANO.

OCIO - DORMIR - TRABAJAR/ESTUDIAR



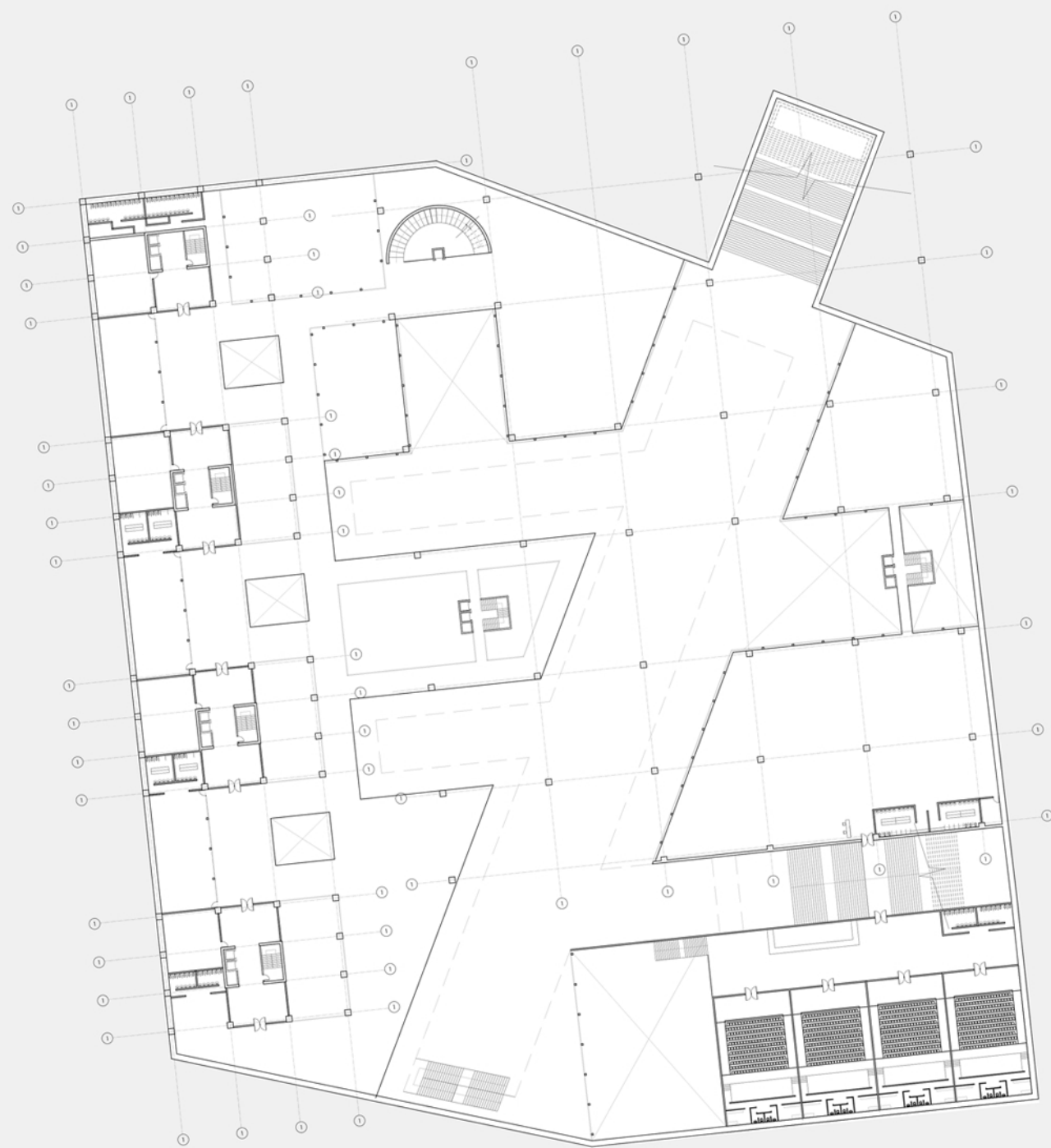


Planta 0.00
esc. 1:250

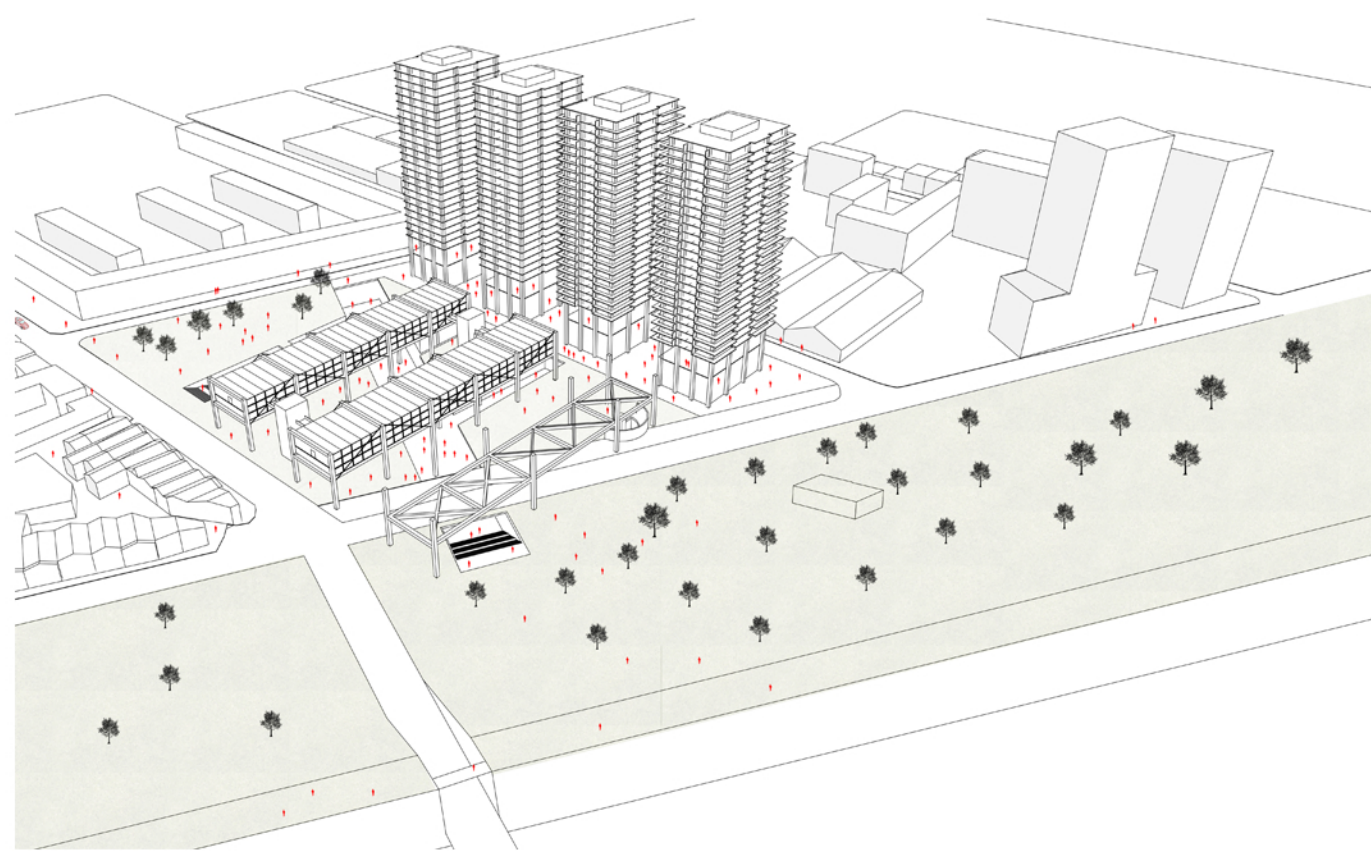


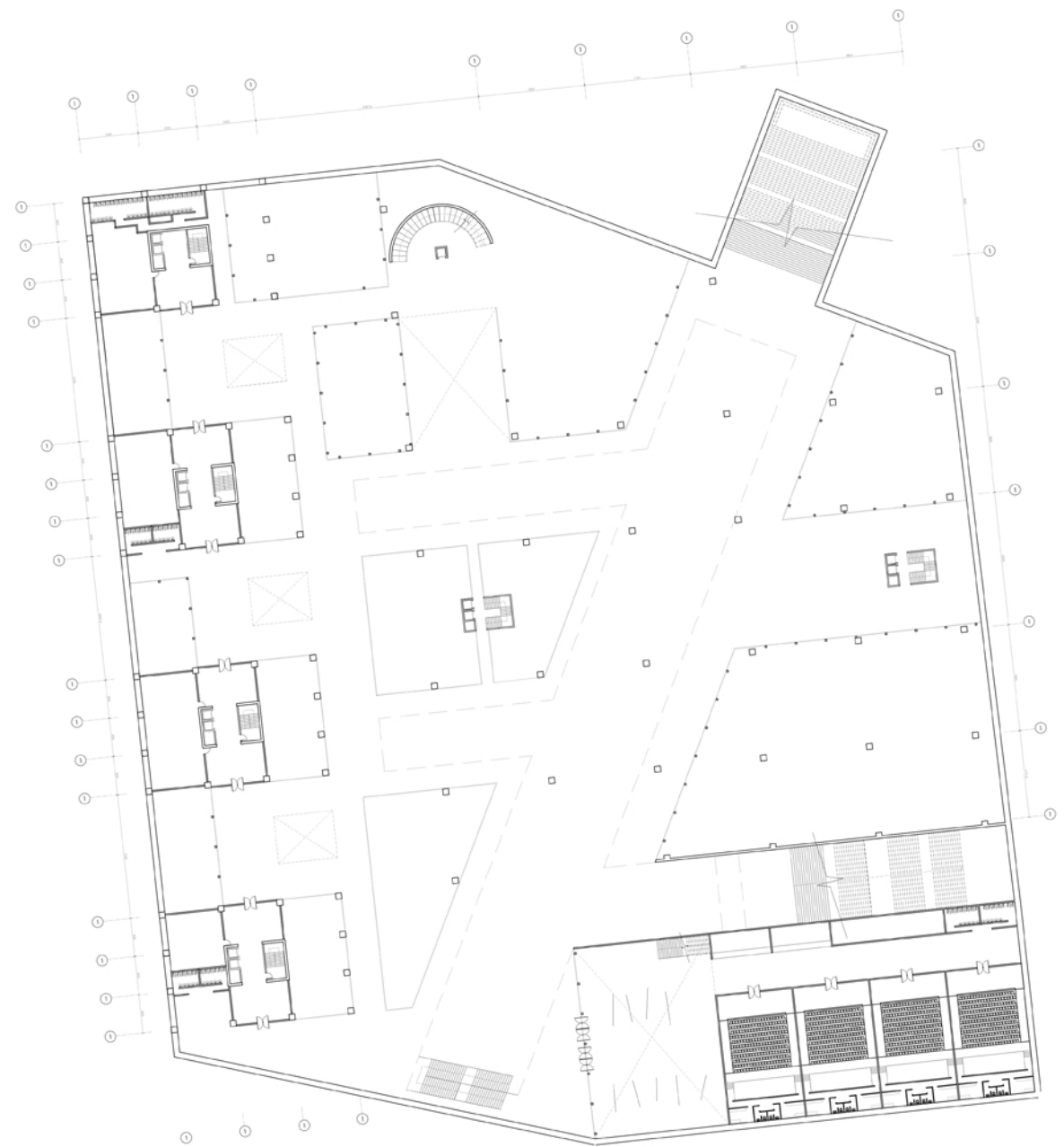
- N +19.00
- N +16.24
- N +13.48
- N +10.74
- N 0.00
- N - 4.50
- N - 9.00
- N -13.50
- N -18.00

corte a-a
esc. 1:200

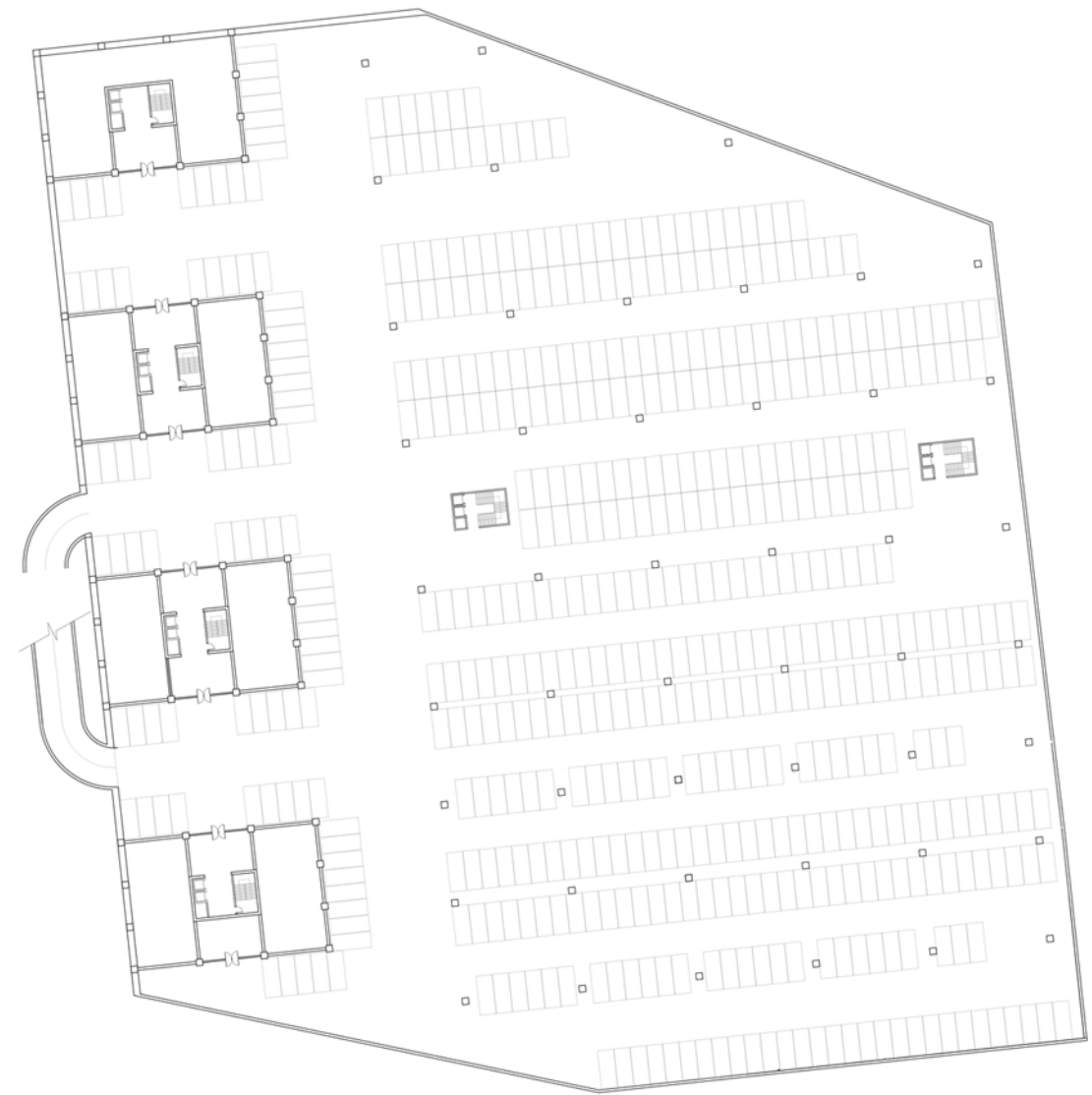


planta -4.50
esc 1:250

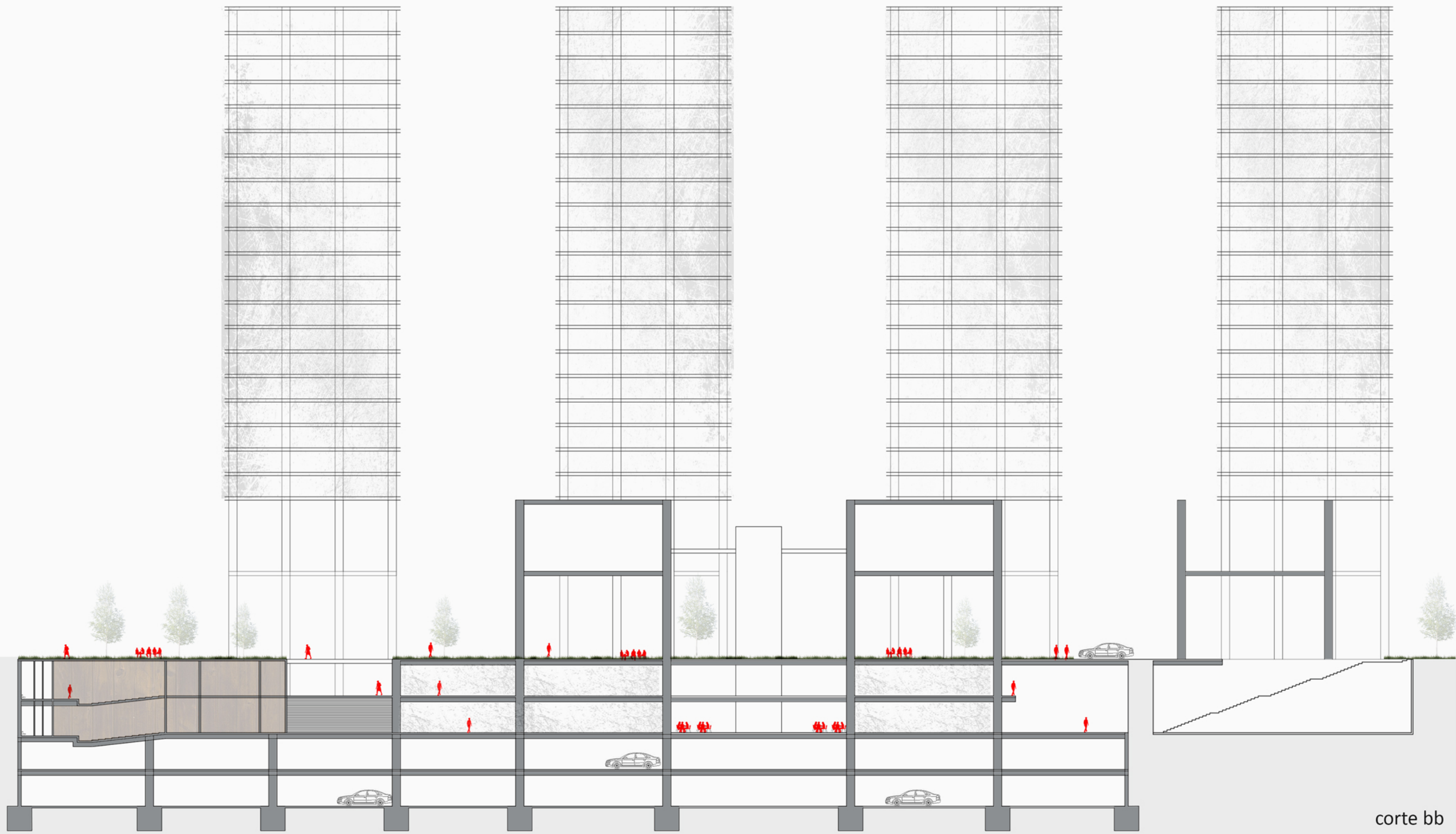




Planta Nivel -9.00

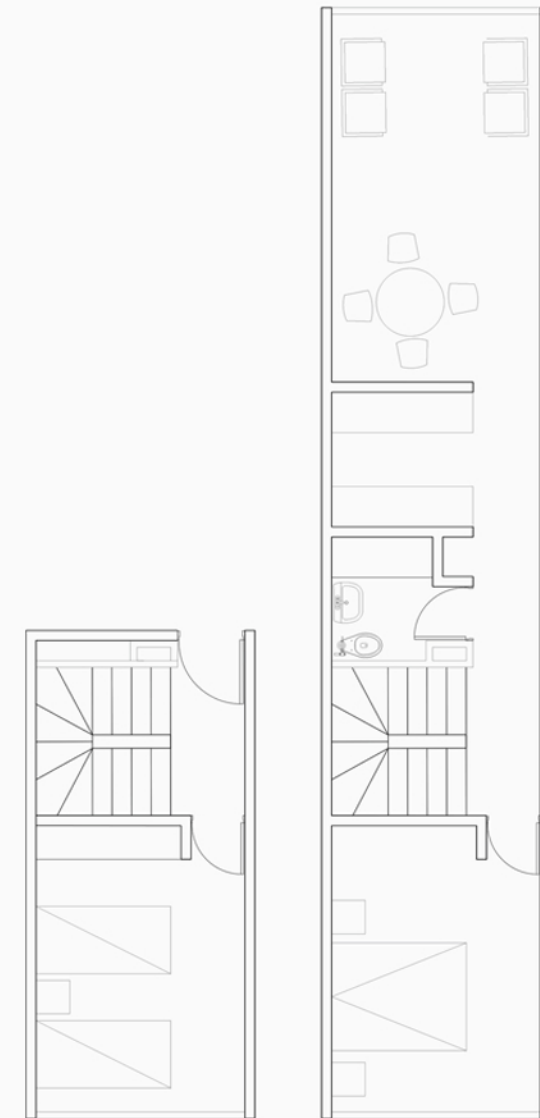
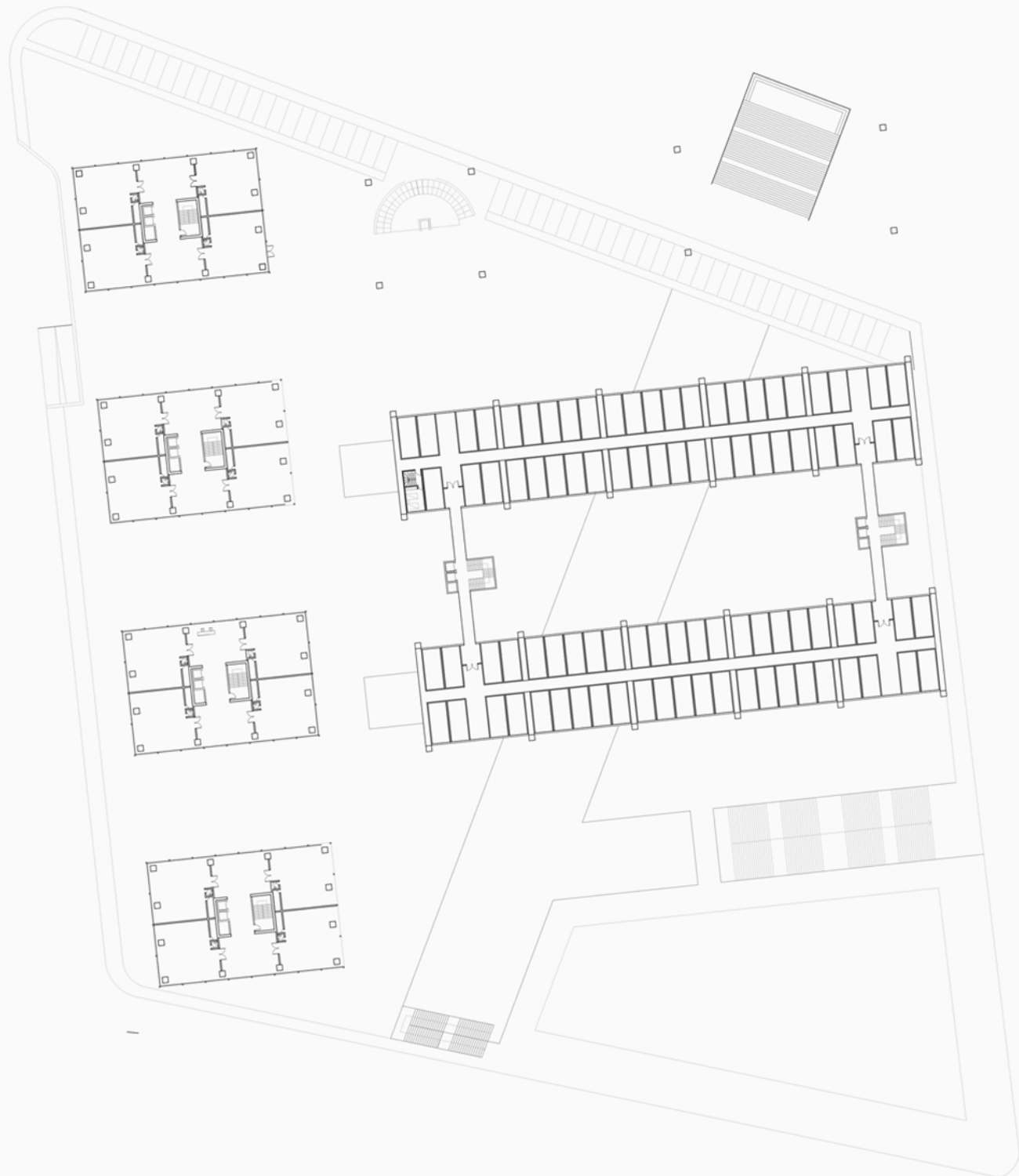


Planta Estacionamientos -13.50



corte bb

- ▼ N +19.00
- ▼ N +16.24
- ▼ N +13.48
- ▼ N +10.74
- ▼ N 0.00
- ▼ N -4.50
- ▼ N -9.00
- ▼ N -13.50
- ▼ N -18.00



DEPARTAMENTO DUPLEX 80.75 M2

