

ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE: REINTERPRETACIÓN DEL PASAJE EN UN NUEVO CONTEXTO URBANO. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO EN EL BARRIO LAS REJAS, ESTACIÓN CENTRAL, R.M.



“NI HACIA LO NUEVO NI HACIA LO VIEJO, SINO HACIA LO NECESARIO”

VLADIMIR TATLIN



ANÁLISIS VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO A NIVEL METROPOLITANO.

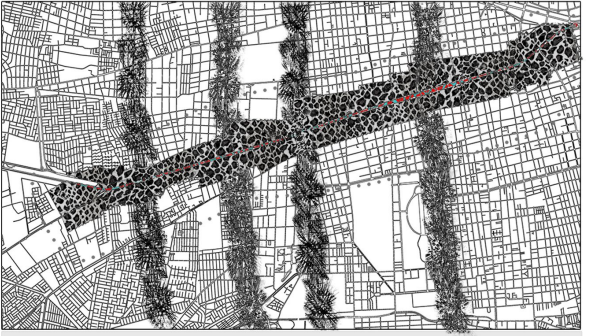
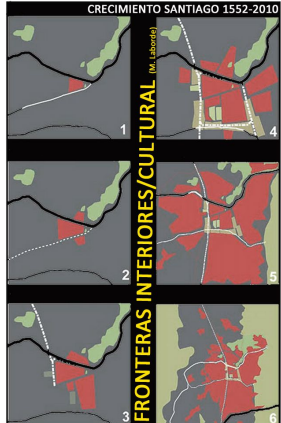
TALLER DE TÍTULO
-NUEVAS FORMAS DE HABITAR EL TEJIDO HISTORICO

DIALECTICA ESPECIFICA
-CONVIVENCIA ENTRE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO A NIVEL METROPOLITANO.

PROPOSITO
-HACER CONFIABLE EL VIVIR COMO UN TODO LA CIUDAD DEL NEGOCIO, DEL OCIO Y LA VIVIENDA.

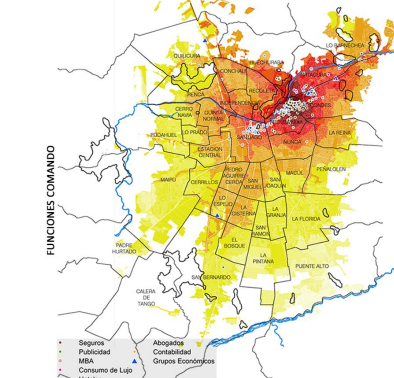
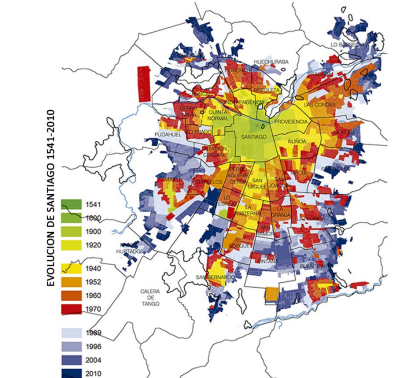
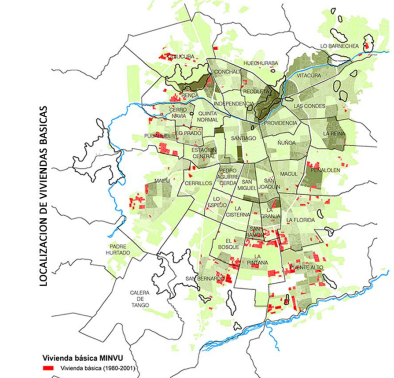
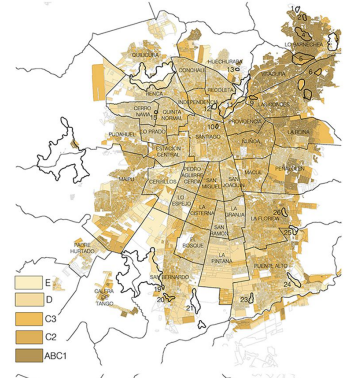
SISTEMA DE ESTUDIO
-LA ALAMEDA, LUGAR DONDE SE BUSCA GENERAR UN PROYECTO EN BASE AL PROPOSITO.
-BUSQUEDA EN SU ESPESOR
-MIRADA PROSPECTIVA

"Es notable la amplitud del valle para el habitar humano. Pero, por su gran extensión, sus fronteras no son naturales. Han sido escogidas por el hombre. Son culturales".
M. Laborde

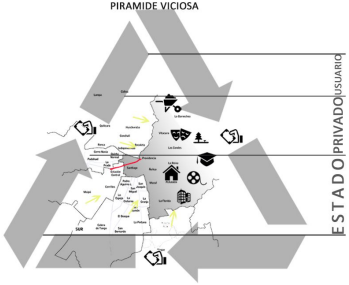


"Santiago fluye a lo largo del río. Del valle a lo precordillera aparecen los barrios modestos, la Estación Central, el Barrio Brasil, el Centro Cívico, el Santa Lucía, la Plaza Baquedano, Providencia y así hasta tomar el camino de la montaña. La ciudad se lee fácil y se entiende en su trazado e historia. No es lo mismo en la vertical. Desde el norte se atraviesan barrios industriales, poblaciones, uno que otro templo religioso que no alcanza a configurar un mundo urbano; bene sabor a perifera hasta que el río aparece como el portal de la ciudad. Es casi lo mismo para el viajero del sur, que antiguamente se detenía en el actual Parque Almogro, puerta también, anuncio de una ciudad que recién se deja ver en el poderoso ojo de la Alameda con sus edificios patrimoniales y monumentos".
M. Laborde

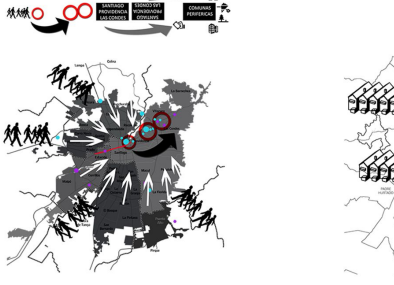
CONCENTRACION CENTRO ORIENTE / EXPANSION PERIFERICA / DENSIFICACION PERICENTRAL



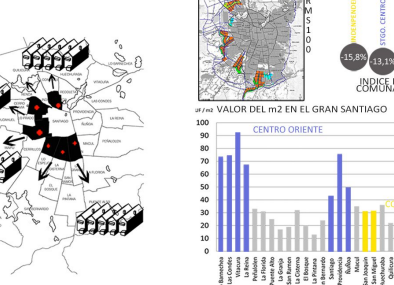
CONCENTRACION CENTRO ORIENTE / CONCENTRACION EQUIPAMIENTO



EXPANSION PERIFERICA Y DETERIORO PERICENTRAL / DISTANCIAMIENTO VIVIENDAS DE EQUIPAMIENTO



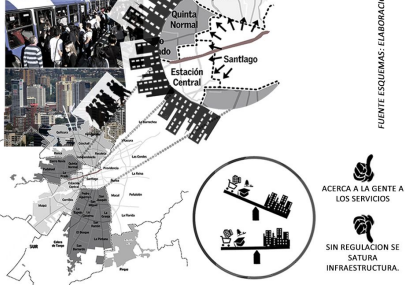
EXPANSION PERIFERICA Y DETERIORO PERICENTRAL / DISTANCIAMIENTO VIVIENDAS DE EQUIPAMIENTO



DENSIFICACION PERICENTRAL / SATURACION EQUIPAMIENTO



DENSIFICACION PERICENTRAL / SATURACION EQUIPAMIENTO



SEGREGACION SOCIO ECONOMICA
Malta política pública en materia de desarrollo urbano y territorial. Relegó las viviendas sociales a zonas con bajos recursos urbanos. En otras palabras, las familias con mayores carencias socioeconómicas fueron concentradas territorialmente en sectores carentes de servicios, recursos y oportunidades.

CENTRO Y ORIENTE, POLOS ECONOMICOS.
Se han generado dos polos de atracción uno ADMINISTRATIVO-PUBLICO en el Centro y uno PRIVADO en el oriente. Esto debido a la alta concentración de empleos y al alto nivel de servicios que brinda a considerarlo como par ejemplo Nueva las Condes. Falta incentivos, política pública y una institucionalidad metropolitana para diversificar esta concentración.

EXPANSION Y DETERIORO
Amplios sectores centrales con infraestructura y servicios pierden población a tasas crecientes y se deterioran. Por ejemplo, Estación Central, el último censo muestra que 33.000 personas abandonaron la comuna.

AUGE INMOBILIARIO
Crecimiento poblacional en zonas centrales. 3 factores:
1- Implementación franquicias La congestión hace ver como una penalización irse a vivir lejos del centro.
2- Cambios RRC-Comunas flexibilizan normas para regrabar comunas con subsidios.
3- Cambio RRC-Comunas flexibilizan programas Area Fines, Promoción Inicial "voluntad".

"El mayor desafío es lograr que esas áreas y barrios que tienen posibilidad de crecer en altura manejen el proceso sin que se produzca hacinamiento o sobrecarga sin servicios urbanos en el entorno".
Pablo Allard Decano UDD.





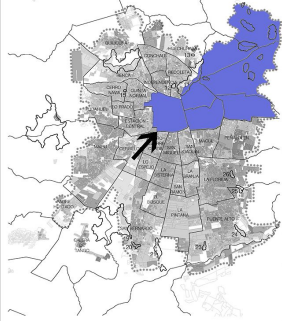
AREA DE INTERES: ESTACION CENTRAL

CRITERIOS DE UBICACION/ESCALA COMUNAL:

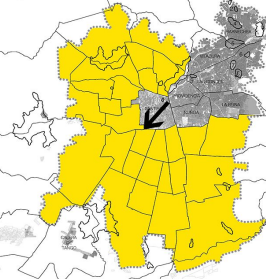
- a- CONTRAPROPUESTA CONCENTRACION EQUIPAMIENTO ZONA CENTRO ORIENTE
- b- ESPESOR ALAMEDA.

SE FIA EL "ESPESOR DE LA ALAMEDA" COMO UN SECTOR ATRACTIVO PARA DENSIFICAR Y DONDE SE BUSCA REALIZAR EL PROYECTO SEGUN EL PROPOSITO. SE ESTABLECE UNA MIRADA PROSPECTIVA EN DONDE SE DA POR HECHO EL INMINENTE PROCESO DE DENSIFICACION Y SE ASUMEN PROYECTOS COMO POR EJEMPLO LA LINEA 7 QUE INTENSIFICARA LAS VARIABLES DE TRANSFORMACION URBANA.

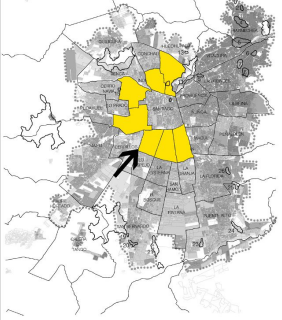
CONCENTRACION EQUIPAMIENTO CENTRO ORIENTE



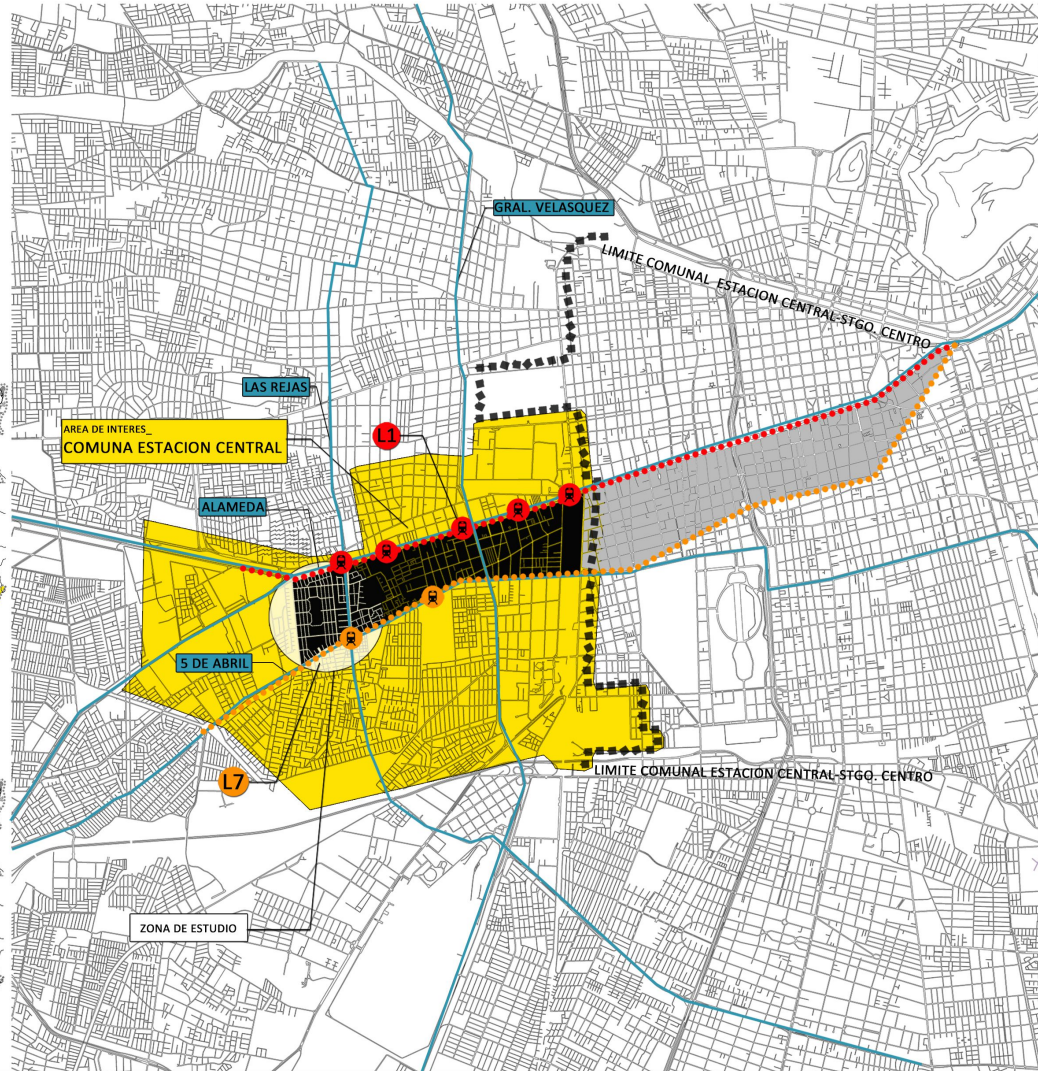
CONTRAPROPUESTA CONCENTRACION EQUIPAMIENTO



POTENCIAR COMUNA PERICENTRAL



AREA DE INTERES: COMUNA ESTACION CENTRAL



ESTACION CENTRAL/ EQUIPAMIENTO E INVERSION



-Auge Inmobiliario ubicado en la zona norte y oriente de la comuna, entre las calles Ecuador-Alameda y General Velásquez edificios de 19 a 42 pisos
-PERMISOS DE EDIFICACION CONGELADOS, falta PRC actualizado.

EPICENTRO TRANSPORTE Y TRABAJO



-TERMINALES DE BUSES: Alameda, Sur y San Borja (3000 PERSONAS DIARIAS EN TEMPORADA BAJA)
-ESTACION DE FERROCARRILES: 1.533 pasajeros arriban hoy al sector cada hora.
-METRO ESTACION CENTRAL: Una de las que más contribuye al colapso que diariamente vive Linea 1
-FUENTE DE TRABAJO: 20% de la población trabaja en la Estación Central.

EDIFI. DE IMPORTANCIA REGIONAL Y COMUNAL



-ESTACION CENTRAL, MUSEO ARTEQUINI, ESCUELA DE ARTES Y OFICIOS (CONSERVACION HISTORICA)
-HOSPITAL DEL PROFESOR Y TELETON (CENTROS DE SALUD)
-USACH PLANETARIO (EDUCACION)
-CALLE MATUCANA (CULTURA)
-SANTUARIO PADRE HURTADO, PARROQUIA APOSTOL SANTIAGO Y CATEDRALA EVANGELICA (RELIGION)

OBSERVACIONES ESQUEMA:



1- CONCENTRACION EQUIPAMIENTO Y SATURACION GENERADA POR AUGE INMOBILIARIO.
2- IMPORTANCIA DE GENERAR NUEVOS EQUIPAMIENTOS ANTE INMINENTE DENSIFICACION EN ZONA PONIENTE DE ALAMEDA.
3- EMPALMAMIENTO CENTRAL LO QUE PERMITE UN ACCESO MAS DEMOCRATICO A EQUIPAMIENTOS.

REFERENTES TEORICOS

SUB CENTROS

PRMS94
"Se quiso promover la descentralización de los centros cívicos y de servicios, pero de los 11 sub-centros propuestos sólo dos se implementaron, afectando la política de acercar los servicios a la gente, para garantizar un crecimiento más equilibrado de la periferia."
Ministra de Infraestructura, Vivienda y Urbanismo, Liliana Poblete.

INTERVENCION PUBLICA
"Se debiera combinar una fuerte intervención en los barrios más vulnerables, y eso implica recuperar espacios públicos, equipamiento y viviendas, posibilitando la integración social y la revalorización de amplios sectores. También, el diseño y construcción de grandes obras de transporte, espacios públicos y equipamiento urbano con alto estándar de diseño capaces de igualar las condiciones de las zonas más desiguales y segregadas de la ciudad."
Agrega que otra política urbana es volver a reactivar la promoción de subcentros urbanos en los cuales se localicen comercio, servicios y educación, basados en lugares estratégicos de transporte público.
Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, Luis Eduardo Bresciani

ZONAS SATURADAS
"A su juicio, resulta complejo, desde la planificación, reducir la carga de un eje tan consolidado(Alameda, Providencia y Las Condes por Apoquindo), "pero si se favorece la instalación de más actividades comerciales o educacionales en subcentros, se pueden disminuir los viajes fuera de esta zona más saturada"
Es subsecretaria de Transportes Gloria Hurt

ACCESOS DEMOCRATICOS PARA UN DESARROLLO EQUITATIVO
"La única forma de lograr un desarrollo equitativo y justo es desarrollar proyectos enlazados entre sí, en armonía, bajo estándares comunes que permitan accesos democráticos a los espacios públicos de la ciudad, y así mejorar la calidad de vida de los santiaguinos."
Intendente metropolitana, Claudia Orrego.

Tipología de equipamientos

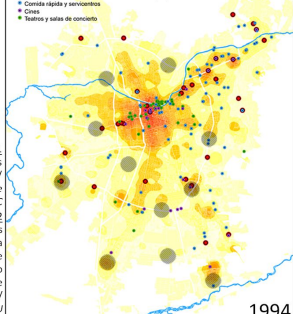
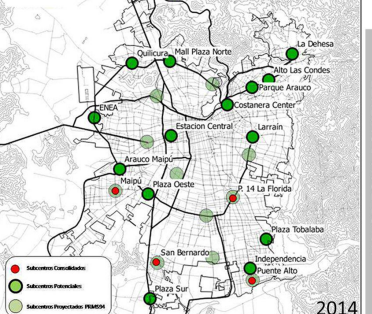


FIG.1 Subcentro Proyecto PRMS94/ Observatorio De Ciudades UC
FIG.2 De Complejos Comerciales a Subcentros de Servicios: El mall como concentrador de Diversidad/ Tomas Cox Arq. FAU

POTENCIALES SUBCENTROS EN SANTIAGO



NODO PAJARITOS

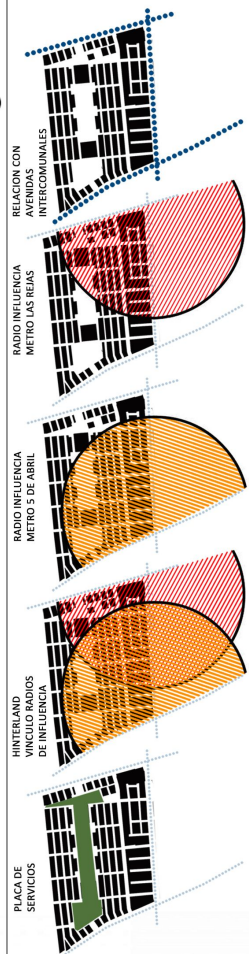
NUEVA ALAMEDA PROVIDENCIA
Se proyecta la entrega del nudo Pajaritos en 2018, por lo la construcción del bulevar completo debiese terminar en 2020.
Esta presupuestada una inversión total de US\$ 223 millones
"Es en la zona poniente de la Alameda donde se pueden realizar mayores intervenciones que contribuyan al equilibrio urbano y social de la ciudad."
Propuesta chilena "Centro extendido, Erihanche Alameda Providencia", de URBE Diseño y Gestión Urbana Ltda

VALOR ZONA PONIENTE



ZONA DE ESTUDIO: BARRIO LAS REJAS/ INMINENTE PROCESO DE DENSIFICACION.

ZONA DE ESTUDIO/ POTENCIAL DE DENSIFICACION INTERES INMOBILIARIO.



METRO: INTENSIFICACION VARIABLES

- 1 EL MERCURIO 28/07/2015
Precios de inmuebles cercanos a líneas 3 y 6 del Metro suben 20% en promedio desde anuncio de su construcción
- 2 EL MERCURIO 14/12/2015
Líneas de Metro atraen a 3.414 comercios, y bancos son los que más rodean las estaciones.
- 3 EL MERCURIO 22/01/2014
Ocho estaciones de nuevas líneas 3 y 6 del Metro concentran los futuros proyectos en altura.

"Se deberían convertir estos puntos cercanos a las estaciones de metro en polos de desarrollo con mucha actividad y donde concentres la altura. Donde no hay transporte no tiene sentido densificar"

zonal: trabajo gerente de estudios de la CCHC

HINTERLAND: RADIOS DE INFLUENCIA

300 metros influencia directa y 600 metros influencia indirecta.
Parámetro usado por varios estudios comerciales e inmobiliarios:

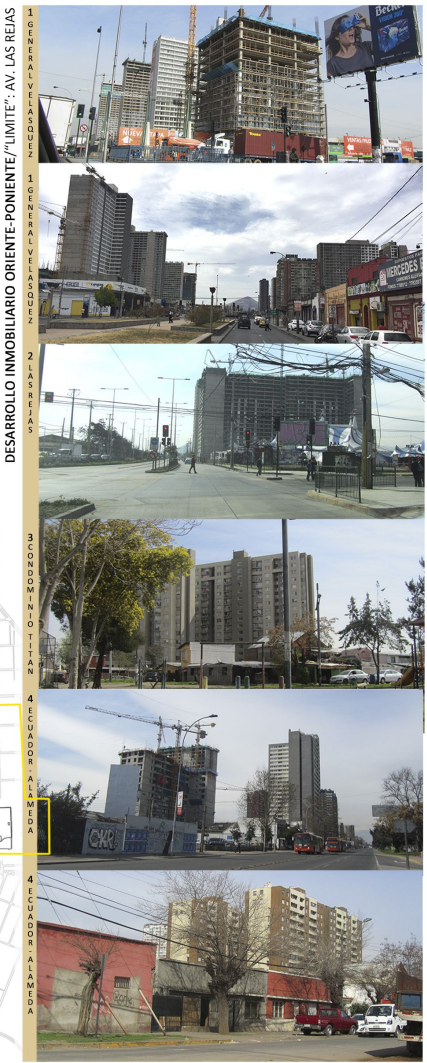
"A fines del año pasado, la CCHC hizo un estudio para identificar el potencial de densificación en el entorno de la red de Metro, en un radio de 500 metros a la redonda."

"El objetivo del informe fue calcular el incremento de precios de los inmuebles por línea, considerando radios de influencia directa de 300 metros en el caso de las estaciones e indirecta de 600 metros en los tramos ubicados entre estaciones."

"El informe contabilizó todos los locales existentes a 600 metros o menos de las estaciones, debido a que está demostrado que esa es la máxima distancia que está dispuesta a caminar una persona para adquirir un producto"

(CITAS DE DISTINTOS ARTICULOS PERIODISTICOS)

ZONA DE ESTUDIO: BARRIO LAS REJAS
 NORTE: ALAMEDA
 SUR: AV. 5 DE ABRIL
 ORIENTE: AV. LAS REJAS
 PONIENTE: CALLE AEROPUERTO



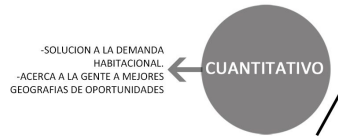
DESARROLLO INMOBILIARIO ORIENTE-PONIENTE/ "LÍMITE": AV. LAS REJAS

3 CONDOMINIO TIPIANO

4 ECUADOR ALAMEDA

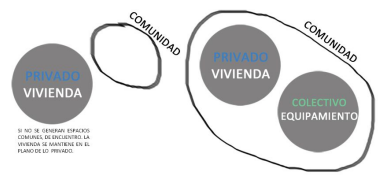
4 ECUADOR ALAMEDA

DESAFIO: REENCANTAR AL HABITANTE CON LA CIUDAD/GENERAR COMUNIDAD
AMENAZA: ARQUITECTURA INDIFERENTE.



-SATURACION Y DETERIORO DE EQUIPAMIENTO SI SE SIGUE DENSIFICANDO SIN PLANIFICACION.
 -LA LIMITADA OFERTA INMOBILIARIA PARA LA CLASE MEDIA, GENERA HACINAMIENTO, DETERIORO Y DESARRAJO ENTRE OTRAS COSAS.

DESAFIO:
ENFRENTAR LA FALTA DE DIÁLOGO ENTRE ESPACIOS COLECTIVOS Y LOS ESPACIOS QUE PROVEEN LA VIDA: LA VIVIENDA.
 OPORTUNIDAD:
EQUIPAMIENTO COMO GENERADOR DE COMUNIDAD.



"La densificación no es bienvenida por vecinos y municipios, porque los proyectos residenciales que pueden alcanzar 1000 viviendas/ha hacen uso de los atributos de localización y, muchas veces, de la calidad de los barrios en que se insertan, pero a cambio introducen impactos y externalidades negativas de los cuales no se hacen cargo."



ZONA DE ESTUDIO: BARRIO LAS REJAS/ ¿QUE HACE BARRIO?

BORDES

-NORTE Y SUR:
ALAMEDA Y 5 DE ABRIL.
SE CONSIDERA EL AREA INTERMEDIA O HINTERLAND COMO ZONA DE ESTUDIO POR LA INTENSIFICACION DE VARIABLES QUE SE GENERARÁ AQUI.

-ORIENTE:
CALLE AEROPUERTO
PONIENTE:
AV. LAS REJAS



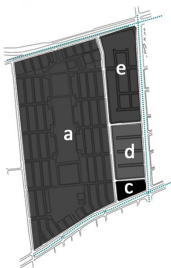
AVENIDAS

LAS REJAS EJE PRINCIPAL, CONECTOR DE ALAMEDA CON 5 DE ABRIL.

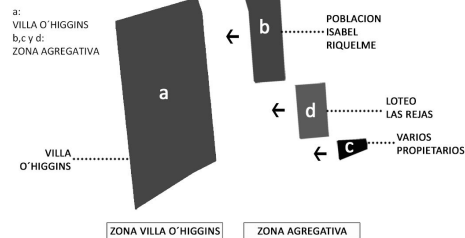


CONJUNTOS

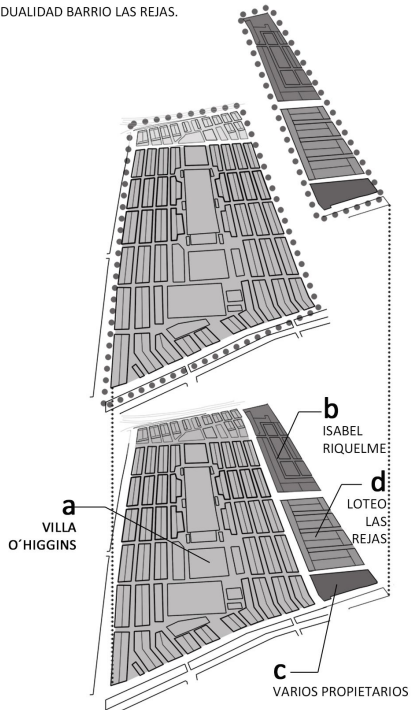
EN LA ZONA DE ESTUDIO SE OBSERVAN DISTINTOS CONJUNTOS HABITACIONALES QUE EVIDENCIAN ESTE CRECIMIENTO AGREGATIVO MARCADOS POR CLARAS TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS, ANCHOS DE CALLES Y RELACION CON ESPACIO PUBLICO.



CRECIMIENTO Y ZONAS



OBSERVACIONES CATASTRO: DUALIDAD BARRIO LAS REJAS.



OBSERVACION GENERAL:

- VIVIENDA: ZONA RESIDENCIAL, VIVIENDAS DE UNO Y DOS PISOS.
- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS: BUENA CALIDAD Y CANTIDAD DE SERVICIOS (PLAZA): COLEGIOS, PISCINA MUNICIPAL, IGLESIA, JARDINES INFANTILES, CENTRO COMUNITARIO, FERIAS, COMERCIO AL POR MENOR Y MAYOR.
- ESPACIOS PUBLICOS: ESPACIOS DE RECREACION COMO PLAZAS Y CANCHAS

OBSERVACION ZONA VILLA O' HIGGINS:

- ZONA QUE PRESENTAN UNA CLARA TIPOLOGIA Y ORDEN ARQUITECTONICO GENERANDO UNA IDENTIDAD.
- VIVIENDAS SE CONSERVAN EN BUEN ESTADO.
- EN ESTA ZONA ES DONDE SE CONCENTRAN LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

OBSERVACION ZONA AGREGATIVA.

- ZONA DE TIPOLOGIA MIXTA DE VIVIENDA. SIN IDENTIDAD MORFOLOGICA.
- GRAN PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRESENTAN UN ESTADO DE DETERIORAZION AVANZADO.
- LAS MANZANAS SE ABREN HACIA LAS REJAS Y SE CIERRAN HACIA LA VILLA O'HIGGINS.
- SU CARACT. DE ZONA RESIDENCIAL SE DEGRADA AL ESTAR EN CONTACTO CON UNA VIA DE ALTO TRANSITO VEHICULAR (PERFILES) Y AL GENERAR COMERCIO DE CONSTRUCCION DE BAJO PRESUPUESTO.

ZONA VILLA O' HIGGINS: VILLA O' HIGGINS

a IMAGEN AEREA PERSPECTIVA: USO: TRAZADO PERSPECTIVA: TIPOLOGIA:

ZONA AGREGATIVA: POBLACION ISABEL RIQUELME

b IMAGEN AEREA PERSPECTIVA: USO: TRAZADO PERSPECTIVA: TIPOLOGIA:

ZONA AGREGATIVA: LOTEO LAS REJAS.

d IMAGEN AEREA PERSPECTIVA: USO: TRAZADO PERSPECTIVA: TIPOLOGIA:

ZONA AGREGATIVA: VARIOS PROPIETARIOS

c IMAGEN AEREA PERSPECTIVA: USO: TRAZADO PERSPECTIVA: TIPOLOGIA:

SIMBOLOGIA:

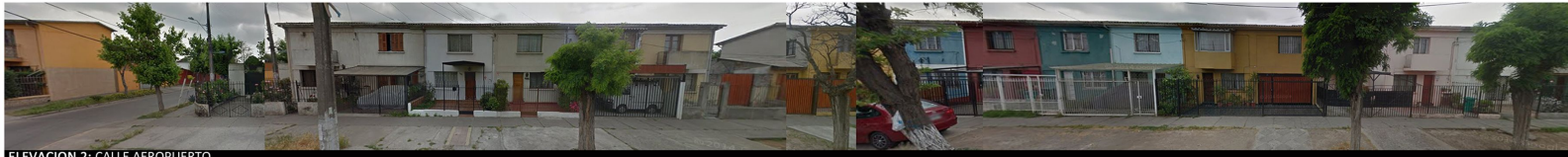
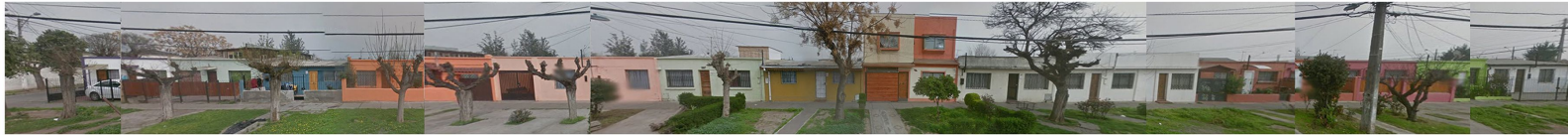
- TIPOLOGIA:**
- VIV. 1 A 2 PISOS. 2°PISO AMPLIACIONES
 - VIV. 1 A 2 PISOS. EN AVANZADO ESTADO DE DETERIORACION
 - VIV. 1 A 2 PISOS TRANSFORMADA EN COMERCIO
 - VIV. 2 PISOS
 - VIV. Y COMERCIO 2 PISOS, PRIMER NIVEL COMERCIO SEGUNDO NIVEL VIVIENDA.
 - EQUIPAMIENTO VARIADO: PLAZAS, EDUCACION, RELIGION ETC
 - VIV. 1 A 2 PISOS

- USOS:**
- VIVIENDA
 - VIVIENDA+COMERCIO-SERVICIOS
 - AREA VERDE
 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 - EDUCACIONAL
 - RELIGION
 - FERIA LIBRE
 - COMERCIO MAYOR Y MENOR
 - CENTRO COMUNITARIO
 - PISCINA MUNICIPAL

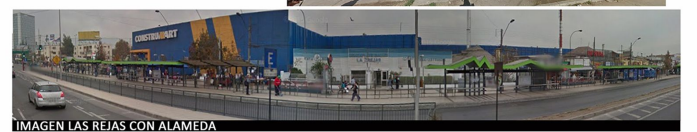
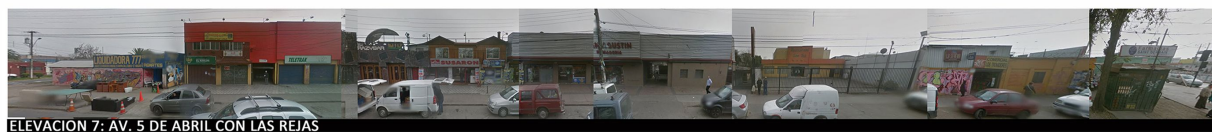
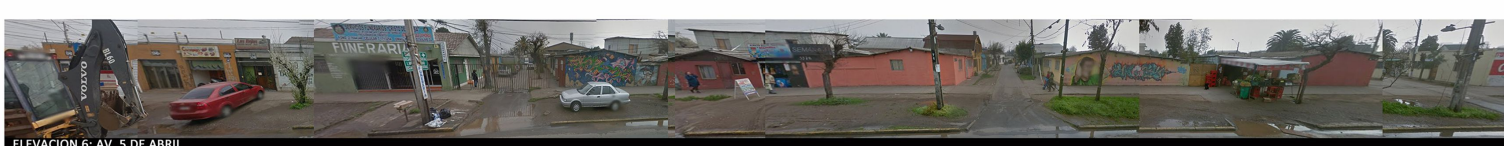
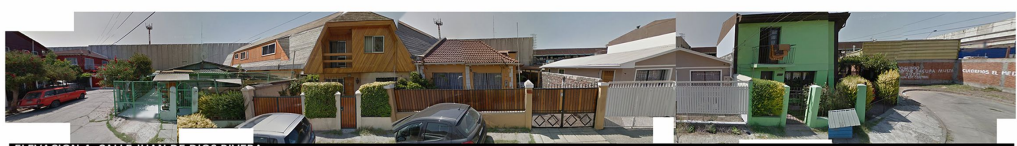
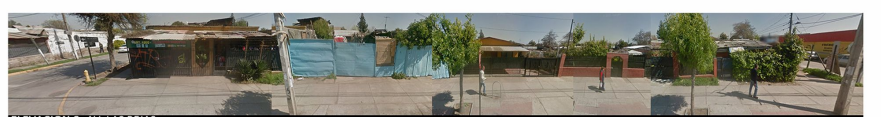




ZONA DE ESTUDIO: BARRIO LAS REJAS/ ¿QUE HACE BARRIO?



VILLA O'HIGGINS



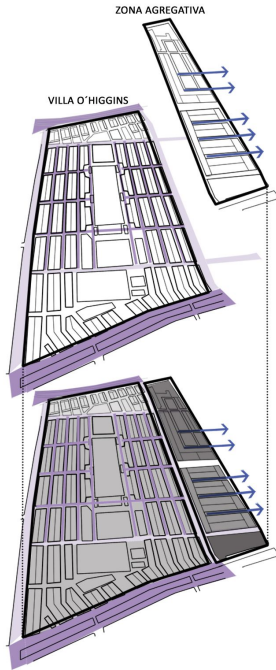
ZONA AGREGATIVA



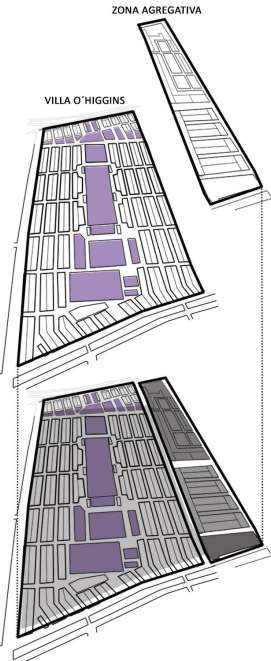
ZONA DE ESTUDIO: BARRIO LAS REJAS/ ¿QUE HACE BARRIO?

DUALIDAD BARRIO LAS REJAS: VILLA O'HIGGINS Y ZONA AGREGATIVA.

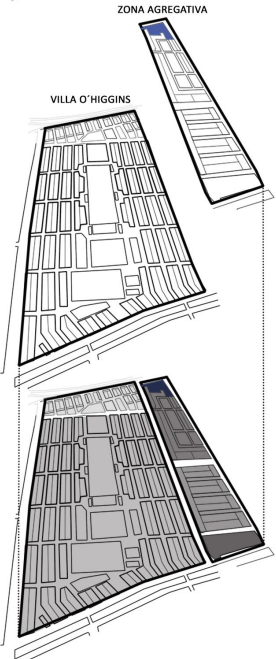
CALLES SERVIDAS Y SERVIDORAS: INTERIORIZACION Y EXTERIORIZACION



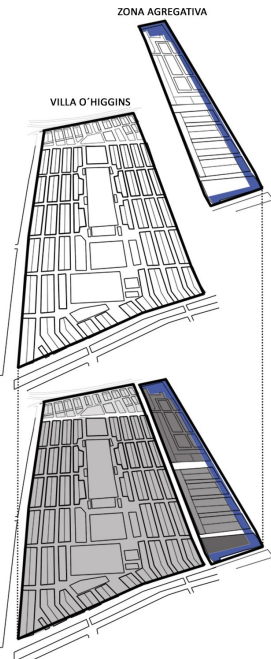
PLACA EQUIPAMIENTO: INTERCAMBIO SOCIAL Y COMERCIAL



ARQUITECTURA INDEPENDIENTE: DISECCIONES DE BARRIO



PERFIL AVENIDAS PRINCIPALES: DETERIORO_ VIVIENDAS DESNATURALIZADAS



COMUNA PROVEEDORA

TIPO DE VIVIENDA, CARACTERISTICA HOGAR, JEFE DE HOGAR

INTERVALO 4: SECTORES BÁSICOS, EDUCACIÓN MEDIA Y HOGARES EQUIPADOS

El 51,2% de los hogares, 2.321.915 en total, se sitúan en este intervalo. Su vivienda es, proporcionalmente, una casa sola, aunque totalmente pagada, con paredes de ladrillo y techo de cemento. El tipo de suelo que más se repite es el plástico (hervido o frozado).

La mayor parte de los hogares dedicados en esta intervalo ocurren con gas licuado, están conectados a las redes públicas de electricidad, agua y alcantarillado y cuentan con una ducha.

El rango de edad más frecuente de la población hogar es entre 41 y 59 años, con una edad promedio de 47,2 años. Predominan aquellos que han finalizado la Educación Media con un promedio de 10,7 años de estudios. La mayoría está casado y su trabajador asalariado. En los más de una cuarta parte de los hogares, siendo el promedio de 3,7.

Dominan los hogares sin vehículo, pero su equipamiento es superior al de los casos anteriores, una mayoría tienen televisión a color, lavadora, refrigerador, equipo de alta fidelidad, calentador, teléfono fijo.

Puerto Alico es comuna que aporta la cantidad más alta de hogares a esta categoría, con relación a las demás comunas del país.

INE - CLASIFICACION SOCIOECONOMICA DE HOGARES EN CHILE - MAYO 2005

COMUNA	DATA	1	2	CATEGORIA (E INTERVALO DE BONA ESPERANZA)	3	4	TOTAL
EL BOSQUE	POBUCION	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ESTACION CENTRAL	POBUCION	4	213	5.041	39.762	3.570	39.580
MECHUPE	POBUCION	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MECHUPE	POBUCION	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

CLASE MEDIA: INGRESOS Y OCUPACION

Se puede señalar que las clases medias corresponden a agregados amplios, grupos heterogéneos que se encuentran entre los sectores más pobres y los más ricos. Desde el punto de vista laboral, sus integrantes suelen estar adscritos, por un lado, a **ocupaciones asalariadas no manuales de rutina; y por otro, a profesiones liberales e independientes, o actividades que ejercen con pocos empleados a su cargo.**

OFICIOS: INTEGRACION Y ESTILO DE VIDA

"Para caracterizar la distribución espacial de las desigualdades y de las clases medias en Chile adoptamos en este artículo la perspectiva de que **el trabajo de las personas es central no solamente para definir su pertenencia a clases sociales, sino también para describir su integración a los territorios.** Se trata de una postura usual en sociología, donde se considera que la ocupación ofrece una información mucho más rica sobre lo que son las personas en otras variables - como, por ejemplo, los ingresos -, debido a que **el empleo está en general asociado a un determinado nivel de estudios, a un nivel de ingreso y a un estilo de vida.**"

Desigualdad, clase media y territorio en Chile: ¿clase media global o múltiples minorías según territorio?
Oscar Mac Clure, Emmanuelle Barozet, Victor Maturana

ESTACION CENTRAL: LUGAR DE LOS PEQUEÑOS EMPRESARIOS

Quiénes se declaran Empleador o Patrón con dependientes, en un establecimiento de menos de diez trabajadores. Bastante más numerosos en el caso chileno, los Trabajadores independientes abarcan a personas que declaran ser Trabajadores por Cuenta Propia y que no son profesionales. Se trata de personas que poseen una tienda, un almacén o un puesto de venta, taxistas y diversos prestadores de servicios personales a particulares, quienes en gran parte también pueden ser considerados de clase media.

Desigualdad, clase media y territorio en Chile: ¿clase media global o múltiples minorías según territorio?
Oscar Mac Clure, Emmanuelle Barozet, Victor Maturana

También hay una fuerte presencia de lo que en el artículo citado se define como Rutinas no manuales: **Vendedores de tiendas, cajeros y camareros.**

"Estación Central alberga cuatro terminales de pasajeros - Ferrocarriles, San Borja, Estación Central (ex Santiago) y Alameda, los que en su conjunto generan más del 20% de los empleos de la comuna, entre conductores, inspectores, venta de pasajes, mecánicos, talleres menores y una serie de actividades indirectas relacionadas con ellos."

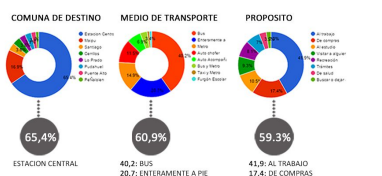
www.municipalidadestacioncentral.cl

NUMERO DE EMPRESAS POR RAMA DE ACTIVIDAD 2011

- 3.255 COMERCIO AL POR MAYOR Y MENOR, REPUESTOS, VEHICULOS, AUTOMOTORES/ENSERES DOMESTICOS.
- 852 TRANSPORTE ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES
- 467 INDUSTRIAS MANUFACTURERAS METALICAS
- 447 INDUSTRIAS MANUFACTURERAS NO METALICAS

NUMERO DE TRABAJADORES POR RAMA DE ACTIVIDAD 2011

- 33.834 TRANSPORTE ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES
- 15.388 COMERCIO AL POR MAYOR Y MENOR, REPUESTOS, VEHICULOS, AUTOMOTORES/ENSERES DOMESTICOS.
- 6.636 INDUSTRIAS MANUFACTURERAS METALICAS
- 5.366 INDUSTRIAS MANUFACTURERAS NO METALICAS



5.5 Número de empresas por rama de actividad 2007-2009-2011

Rama	2007	2008	2009	2010	2011	Pais
Agricultura ganadería caza y silvicultura	0	0	0	0	0	0
Industria extractiva	1	1	1	1	1	1
Industria de transformación	1	1	1	1	1	1
Comercio al por mayor y menor, reparaciones, vehículos, automotores/enseres domésticos	3.255	3.255	3.255	3.255	3.255	3.255
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	852	852	852	852	852	852
Industrias manufactureras metálicas	467	467	467	467	467	467
Industrias manufactureras no metálicas	447	447	447	447	447	447

5.6 Número de trabajadores por rama de actividad 2007-2009-2011

Rama	2007	2008	2009	2010	2011	Pais
Agricultura ganadería caza y silvicultura	0	0	0	0	0	0
Industria extractiva	1	1	1	1	1	1
Industria de transformación	1	1	1	1	1	1
Comercio al por mayor y menor, reparaciones, vehículos, automotores/enseres domésticos	15.388	15.388	15.388	15.388	15.388	15.388
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	33.834	33.834	33.834	33.834	33.834	33.834
Industrias manufactureras metálicas	6.636	6.636	6.636	6.636	6.636	6.636
Industrias manufactureras no metálicas	5.366	5.366	5.366	5.366	5.366	5.366

CONCLUSION SOCIO-ECONOMICA

LA COMUNA DE ESTACION CENTRAL ES UNA PROVEEDORA DE SERVICIOS. ESTO GENERA UN GRAN INTERCAMBIO ENTRE SUS HABITANTES Y UNA FUERTE INTEGRACION EN SU TERRITORIO EN EL CUAL PUEDEN SERVIR Y SER SERVIDOS, GENERANDO UN CIRCULO VIRTUOSO.



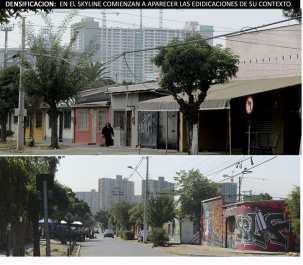
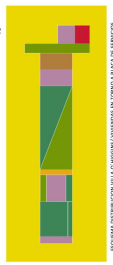
"Cortazar definía el puente como "una persona caminando por el puente". Lo mismo ocurre con la ciudad, sus calles y plazas. Es la gente en la calle. Para lo cual el comercio es indispensable."

ZONA DE ESTUDIO: BARRIO LAS REJAS / ¿QUE HACE BARRIO?

VILLA O'HIGGINS: BARRIO AUTOSUFICIENTE/ BARRIO CON MEMORIA E IDENTIDAD/ BARRIO VIVO Y FAMILIAR/ BARRIO CONTENIDO.

SUPERFICIE VILLA O'HIGGINS: 392.450m²
SUPERFICIE VIVIENDAS: 183.063
SUPERFICIE PLACA DE SERVICIOS: 92.050m²

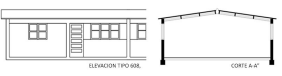
- USOS:**
- VIVIENDA
 - VIVIENDA+COMERCIO SERVICIOS
 - AREA VERDE
 - EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 - EDUCACIONAL
 - RELIGION
 - FERIA LIBRE
 - COMERCIO MAYOR Y MENOR
 - CENTRO COMUNITARIO
 - PSICINA MUNICIPAL



PROGRAMA

VIVIENDA TIPO 608

CANTIDAD: 1055
VIVIENDAS: 85m²
SUPERFICIE TERRENO: 11.50m² aprox.
TOTAL CONSTRUIDO: 54m²
PISOS: 1
CAMAS: 4
M² POR PERSONA: 21.2m²



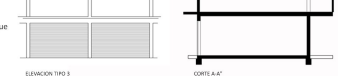
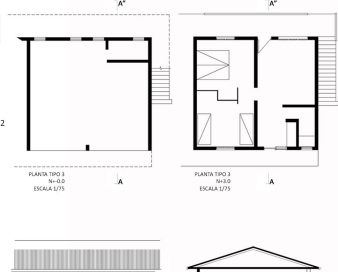
VIVIENDA TIPO 125

CANTIDAD: 445
VIVIENDAS: 109m²
SUPERFICIE TERRENO: 11.50m² aprox.
TOTAL CONSTRUIDO: 72m²
PISOS: 2
CAMAS: 6
M² POR PERSONA: 18m²

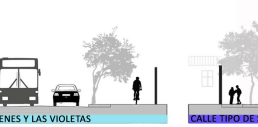
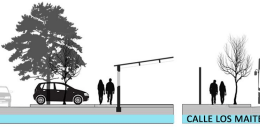
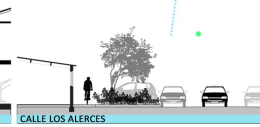
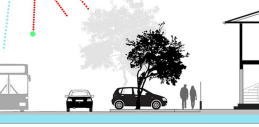
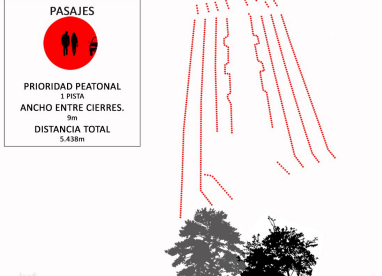
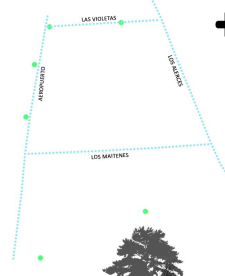
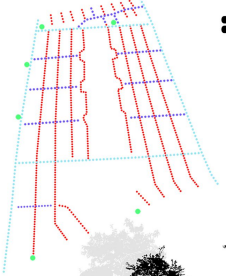
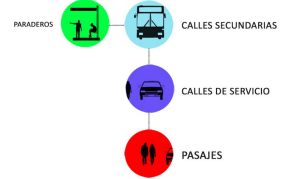


VIVIENDA TIPO 3

LOCAL COMERCIAL EN 1° PISO+ 408 EN 2° PISO
CANTIDAD: 40
VIVIENDA: 108m²
SUPERFICIE TERRENO: 54m²
TOTAL CONSTRUIDO: 108m²
PISOS: 2
CAMAS: 4
M² POR PERSONA: 27m²*



TIPOLOGIA



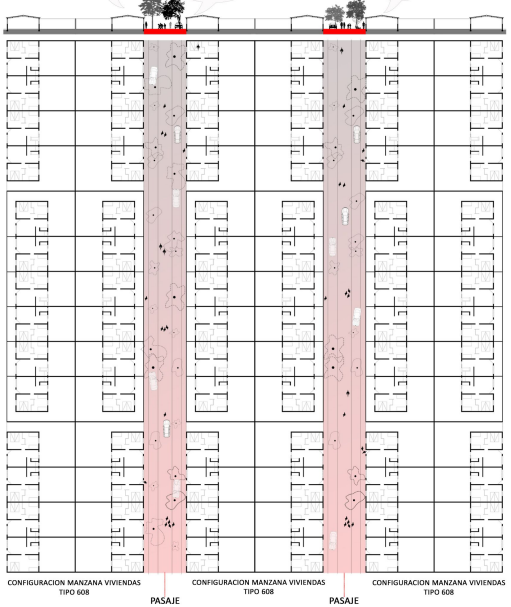
PASAJES VILLA O'HIGGINS: REFLEJOS DE LA VIDA DE BARRIO.

CONFIGURACION MANZANA RELACION VIVIENDAS Y PASAJES

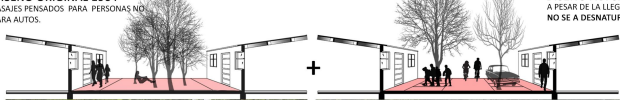
BARRIO TIPO TRANSFORMADO EN LOS PASAJES AMERICAN COLEGIOS Y VERANOS

BARRIO CON MEMORIA RECONSTRUIDO, INTERIORES TRANSFORMADOS, RECONSTRUCION CARACTERISTICA DE LA DOMINANTIA

BARRIO CENTRADO ANCHO VIAL 9m, PASAJES VIAL 3.4m, VERANOS, COLEGIO, PLAZA, TIPOLOGIA



DISEÑO ORIGINAL 1964 PASAJES PENGADOS PARA PERSONAS NO PARA AUTOS.



DISEÑO ACTUAL 2016 A PESAR DE LA LLEGADA DEL AUTO EL PASAJE NO SE A DESNATURALIZADO, SIGUE PERTENCIENDO AL PEATON.



1- PASAJE LOS BOLEDOS, 2- PASAJE LAS ACACIAS, 3- PASAJE EL ROBLE.

4- PASAJE EL LINGUE, 5- PASAJE SOCIAL, 6- PASAJE LOS DURAZNOS.

= APROPIACION DE LA CALLE: LUGAR DE ENCUENTRO.



7- PASAJE LOS ROBLES, 8- PASAJE LAS ACACIAS.

TRANSFORMACION E INCREMENTACION: INTERCAMBIO Y ARRAIGO. LA POSIBILIDAD DE TRANSFORMAR LAS VIVIENDAS YA SEA PARA TRABAJO O PARA MAYOR ESPACIO PARA VIVIR, GENERA ARRAIGO E INTERCAMBIO EN EL BARRIO.

VIVIENDA TIPO 60B PLANO DEMI-DELE/CONSTRUYE

DORMITORIO PRINCIPAL TRANSFORMADO EN ALMACEN

FACHADA VIVIENDA TRANSFORMADA EN ALMACEN

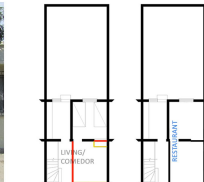
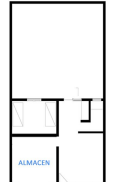
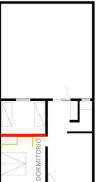
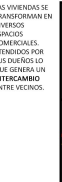
VIVIENDA TIPO 125 PLANO DEMI-DELE/CONSTRUYE

LIVING Y DORMITORIO TRANSFORMADO EN RESTAURANT

FACHADA VIVIENDA TRANSFORMADA EN RESTAURANT

VIVIENDA TIPO 3 PLANO DEMI-DELE/CONSTRUYE

ESPACIO COMERCIAL TRANSFORMADO EN VIVIENDA Y APROPIACION DE ESPACIO PUBLICO PARA ANTE-JARDIN



LAS VIVIENDAS SE TRANSFORMAN EN DIVERSOS ESPACIOS ATENDIDOS POR SUS DUEÑOS LO QUE GENERA UN INTERCAMBIO ENTRE VECINOS.

ALMACEN

RESTAURANT

ESPACIO COMERCIAL

VIVIENDA ANTE-JARDIN

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA FEDERAL DE SANTA TERESA



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA FEDERAL DE SANTA TERESA

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA FEDERAL DE SANTA TERESA

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA FEDERAL DE SANTA TERESA

BARRIO LAS REJAS



¿QUE HACE BARRIO?



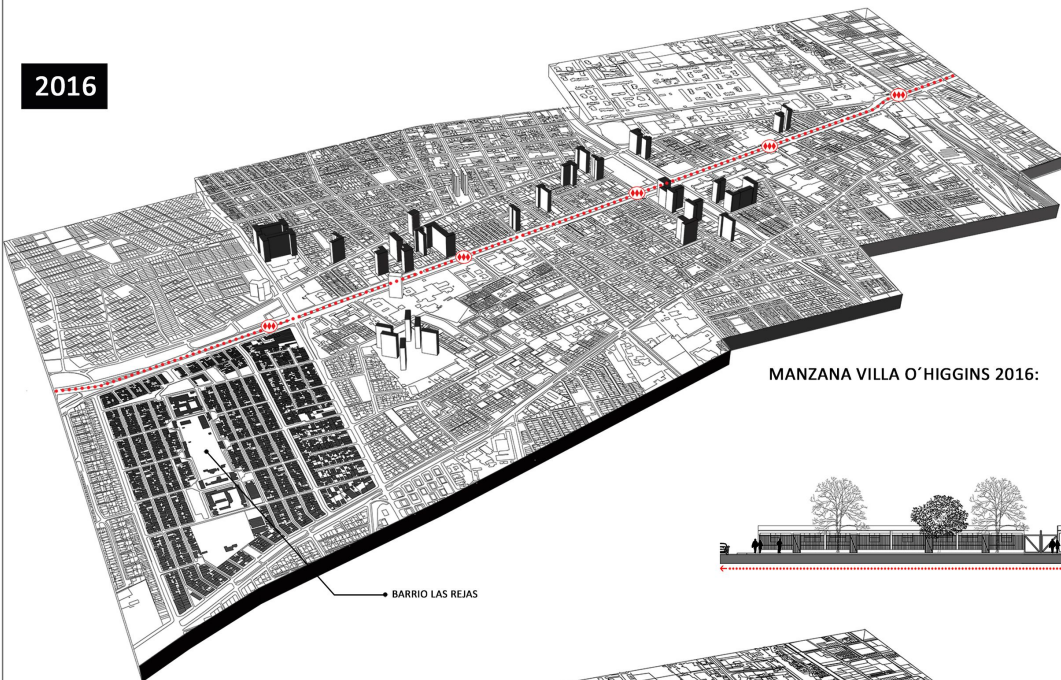
VIVIENDA: EL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS (23m2 POR PERSONA) Y LA POSIBILIDAD DE AMPLIARLAS O TRANSFORMARLAS EN COMERCIO GENERAN ARRAGO EN EL BARRIO Y PROYECCION FAMILIAR. IMAGEN DE BARRIO: EL DISEÑO ARCHITECTONICO GENERA IDENTIDAD Y SUS POSIBILIDADES DE VARIACION DAN RIQUETZA A LA VIDA DE BARRIO. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS: ALMACENES, TALLERES, PINTA, LIBRERÍA, CANTINAS, PLAZA, COLEGIO, PISCINA, TODOS ESTOS ELEMENTOS GENERA ENCUENTRO E INTERCAMBIO ENTRE SUS HABITANTES. ESPACIO PUBLICO: LA ESCALA PEQUEÑA DEL BARRIO(DENSIDAD) PERMITE QUE LA GENTE SE APROPIE DE ESPACIOS COMO LOS PASAJES.

¿ QUE DESINTEGRA EL BARRIO?



ARQUITECTURA INDIFFERENTE: IMPLANTACION ECONOMICAMENTE ESTRATEGICA PERO QUE NO CONSIDERA CONTEXTO. GRANDES FLUJOS VEHICULARES: EN CASOS COMO ESTE, LOS GRANDES FLUJOS EN ZONAS RESIDENCIALES DESNATURALIZAN A LAS VIVIENDAS Y DETRIERAN EL INTERCAMBIO, HACIENDO QUE LA GENTE HAGA SU VIDA DE LA PUERTA HACIA ADENTRO.

2016



MANZANA VILLA O'HIGGINS 2016:

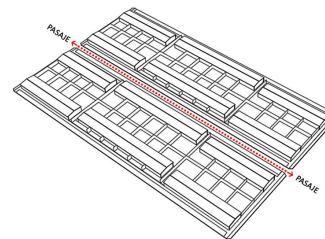
COMUNIDAD

INMINENTE DENSIFICACION:
EN NOVIEMBRE DE 2015 YA HABIAN 29 PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CURSO

VIVIENDAS COMO INVERSION
LOS PRINCIPALES COMPRADORES DE DEPARTAMENTOS EN ESTACION CENTRAL SON INVERSIONISTAS Y JOVENES.

OFERTA
ESTACION CENTRAL CONCENTRA EL 80% DEL TOTAL DE VIVIENDAS DE MENOR TAMAÑO. MENOS DE 50m²

VECINOS TEMPORALES
EL PERFIL DE LOS NUEVOS Y FUTUROS VECINOS SON JOVENES QUE ESTUDIAN Y TRABAJAN, RECIENTE CASADOS O MATRIMONIOS JOVENES SIN MUCHOS HIJOS.



PASAJE VILLA O'HIGGINS



PASAJE VILLA O'HIGGINS



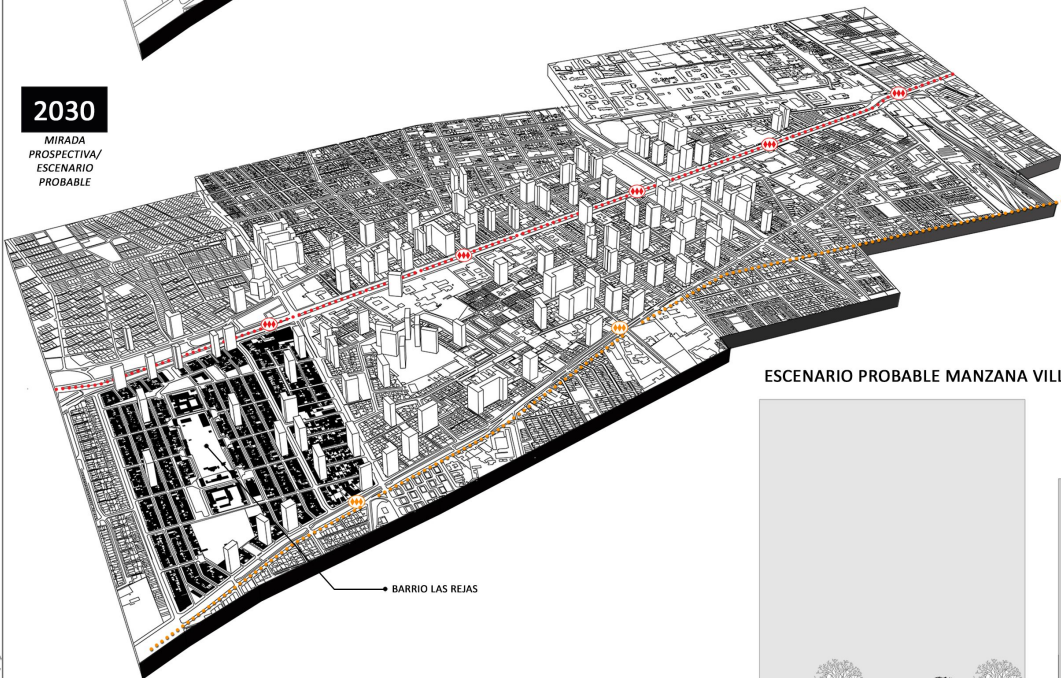
ELEVACION PASAJE VILLA O'HIGGINS



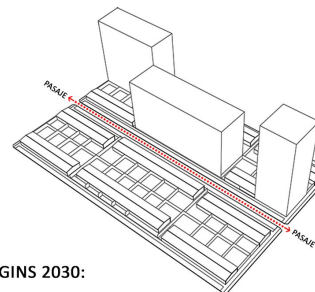
CORTE PASAJE VILLA O'HIGGINS

2030

MIRADA PROSPECTIVA/
ESCENARIO PROBABLE



ESCENARIO PROBABLE MANZANA VILLA O'HIGGINS 2030:



PROYECTO EN CALLE ECUADOR



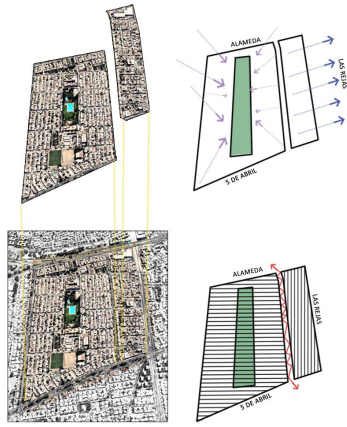
PROYECTO EN CALLE TORO MAZOTE



ELEVACION PASAJE VILLA O'HIGGINS

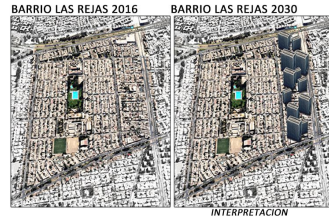
CORTE PASAJE VILLA O'HIGGINS

1-ZONAS BARRIO LAS REJAS

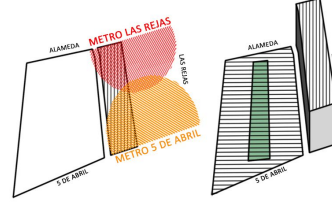


- ANÁLISIS BARRIO**
- ZONA VILLA O'HIGGINS AREA RESIDENCIAL DE BUENAS CARACTERÍSTICAS QUE GENERA INTERIORIZACIÓN ENTORNO A UNA PLACA DE EQUIPAMIENTO.
 - ZONA LAS AGREGATIVA MANZANAS DETERIORADAS QUE SE CIERRAN HACIA LA VILLA Y SE EXTERIORIZA HACIA LA AVENIDA LAS REJAS.

2-MIRADA PROSPECTIVA Y ZONA A DESARROLLAR



ESPECULACION:



- DENSIFICACION ZONA AGREGATIVA**
ANTE EL INMINENTE PROCESO DE DENSIFICACION PLANTEADO LA ZONA LAS REJAS APARECE COMO LA MÁS VULNERABLE O ATRACTIVA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO OBSERVADO EN LA COMUNA.
- VILLA O'HIGGINS/ZONA DE CONSERVACION**
SE PROPONE DESARROLLAR LA ZONA AGREGATIVA Y ESTABLECER LA VILLA O'HIGGINS COMO UNA ZONA DE CONSERVACION.

ESCENARIO PROBABLE: REFERENTE DENSIFICACION GENERAL VELASQUEZ



GENERAL VELASQUEZ ENERO 2015

AVENIDA LAS REJAS ENERO 2015

GENERAL VELASQUEZ DICIEMBRE 2015

AVENIDA LAS REJAS DICIEMBRE 2025

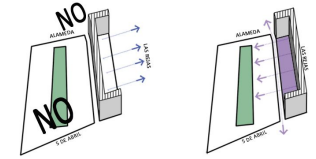


- ATRATIVOS ZONA AGREGATIVA MIRADA INMOBILIARIA**
- RELACION DIRECTA CON RADIO INFLUENCIA METROS
 - PAÑOS MAS GRANDES 130m2 VILLA O'HIGGINS 250 ZONA LAS REJAS.
 - VIALIDAD: RELACION CON TRES VIAL INTERCOMUNALES.
 - RELACION CON VIAS AMPLIAS (RASANTES)
 - DETERIORO VIVIENDAS.
 - CONSTRUMART

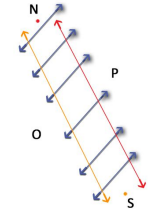
"NO HACER NADA O DAR MAS FACILIDADES AUN A LA LOGICA DEL MERCADO O HIPERREPLICATIVA DE LA ESPECULACION ES UNA AGRESION A LA CIUDADANIA PARA CONSERVAR HAY QUE INTERVENIR EN LOS PROCESOS DE CAMBIO..."
JORDI BORJA. COMERCIO, CIUDAD Y CULTURA. O COMO EL URBANISMO ESPECULATIVO DEGRADA LA CIUDAD Y EMPOBRECIE LA CIUDADANIA.

3-EJES DE PROYECTO

EMPLAZAMIENTO



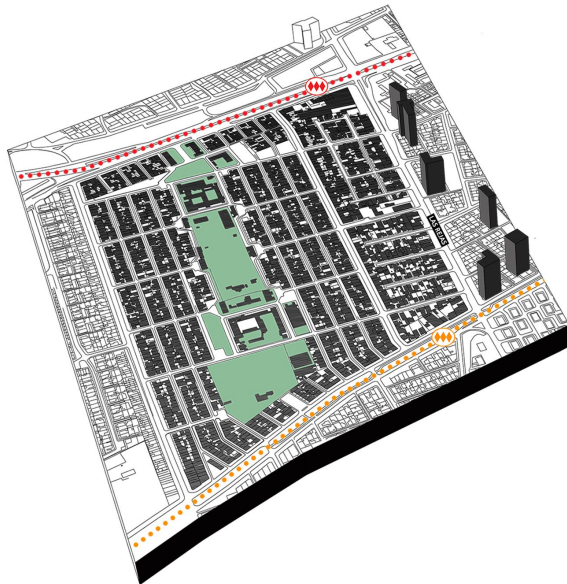
SE PROPONE EMPLAZAR LOS PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO HACIA LOS PERFILES QUE DAN A LAS AVENIDAS PRINCIPALES.(EVITAR SITUACION CORTE ESPECULATIVO)



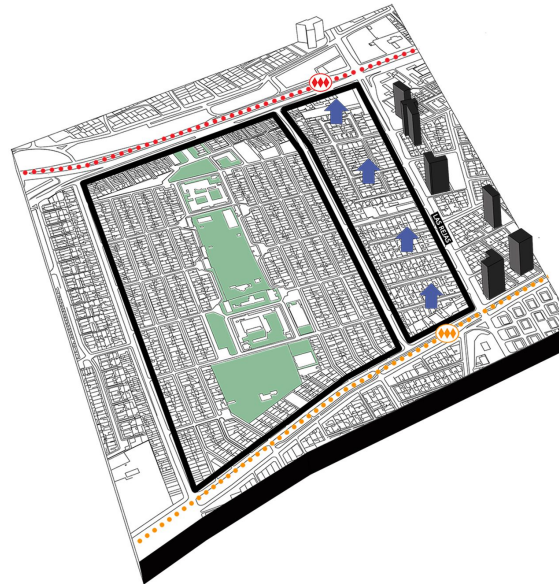
LA PROPUESTA SE COMPONE DE DOS EJES.

- EJE NORTE-SUR:**
CONECTOR DEL NUEVO HINTERLAND.
- EJE PONIENTE-ORIENTE**
INTERMEDARIO BARRIO EXISTENTE Y LA NUEVA DENSIFICACION DESARROLLADA EN LA COMUNA.

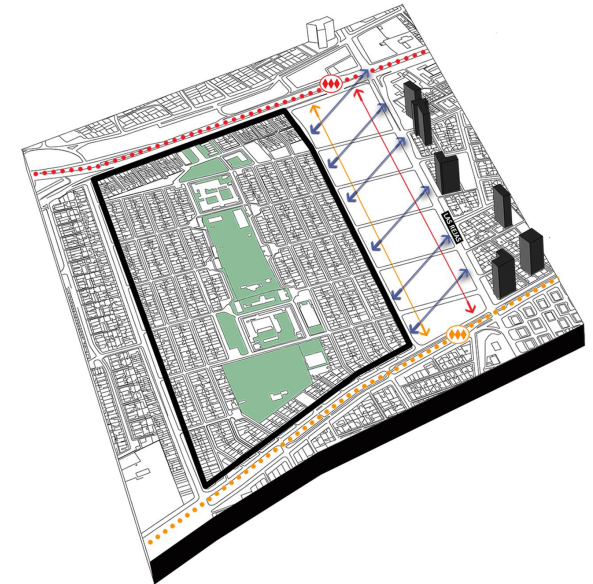
1-ZONAS BARRIO LAS REJAS



2-MIRADA PROSPECTIVA Y ZONA A DESARROLLAR



3-EJES DE PROYECTO

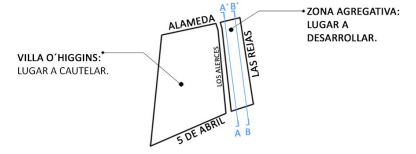


PROPUESTA BARRIO LAS REJAS: ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE/ EJES PARA UN DESARROLLO INTEGRADO.

EJES DE PROYECTO:

OPERACION NORTE-SUR:

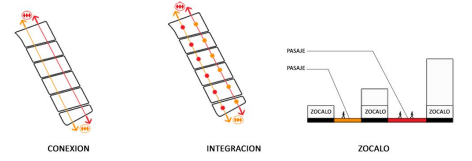
CONEXION HINTERLAND ALAMEDA-5 DE ABRIL



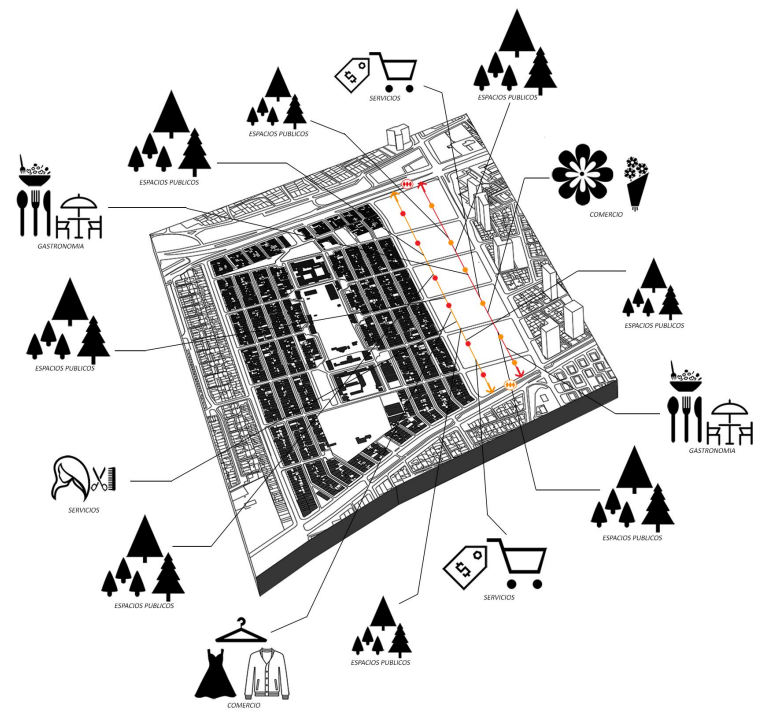
CONEXION:
EN EL EJE NORTE SUR SE PROPONE CONECTAR ESPACIALMENTE EL NUEVO HINTERLAND GENERADO POR LA ESTACION LAS REJAS(ALAMEDA) Y LA ESTACION 5 DE ABRIL (AV. 5 DE ABRIL)

INTEGRACION:
ESTA CONEXION SE GENERA A TRAVES DE DOS PASAJES PEATONALES QUE VAN INTEGRANDO EN SU RECORRIDO LOS DISTINTOS PROGRAMAS QUE SE VAYAN GENERANDO EN CADA MANZANA. REFERENTE: RAMBLA, BARCELONA.

ZOCALO
SE ESTABLECE EL NIVEL +0.0 POR EL CUAL ATRAVIESAN LOS PASAJES COMO UN NIVEL DONDE SE UBICAN PIEZAS DE COMERCIOS, SERVICIO Y AREAS VERDES.



ENTENDIENDO EL IMPACTO POSITIVO QUE PUEDE GENERAR UN AUMENTO EN LA DENSIDAD, EL BARRIO, LUGAR DE ABUNDANTE COMERCIO (FERIA, ALMACENES, SERVICIOS) PUEDE ACOGER UNA DEMANDA ASOCIADA A ESTE AUMENTO POBLACIONAL.



CONEXION: RECORRE DESDE LA PLAZA DE CATALUÑA, CENTRO NEURALGICO DE LA CIUDAD, Y EL PUERTO ANTIGUO.
INTEGRACION: ESTE EJE LINEAL GENERA E INTEGRAR TRAMOS CON DISTINTAS IDENTIDADES. ESTOS TRAMOS SON: RAMBLA DE CANALETES/ RAMBLA DE LOS ESTUDIOS/ RAMBLA DE LAS FLORES/ RAMBLA DE LOS CAPUCHINOS/ RAMBLA DE SANTA MONICA.
ZOCALO: BARES, RESTAURANTES, FLORERIAS, ARTISTAS CALLEJEROS, TERRAZAS, QUIOSCOS, MERCADO.

PASAJES PEATONALES_ ZOCALO COMERCIAL_ CONEXION HINTERLAND.



5 DE ABRIL

ALAMEDA

PASAJES PEATONALES-ZOCALO COMERCIAL-CONEXION HINTERLAND

EJES DE PROYECTO:

OPERACION ORIENTE-PONIENTE:

INTERMEDIARIO BARRIO EXISTENTE-DESARROLLO COMUNA.



EN EL EJE ORIENTE-PONIENTE SE **PROPONEN TRES ESCALAS:**

-BAJA DE EQUIPAMIENTO:
EN RELACION A LA VILLA O'HIGGINS, LO EXISTENTE. SE EMPLAZA ENTRE LA VILLA Y LOS NUEVOS PROYECTOS DE VIVIENDA.
ESQUEMA DE ALTURAS: CRECIMIENTO VERTICAL SEGÚN ESCALA TRADICIONAL.

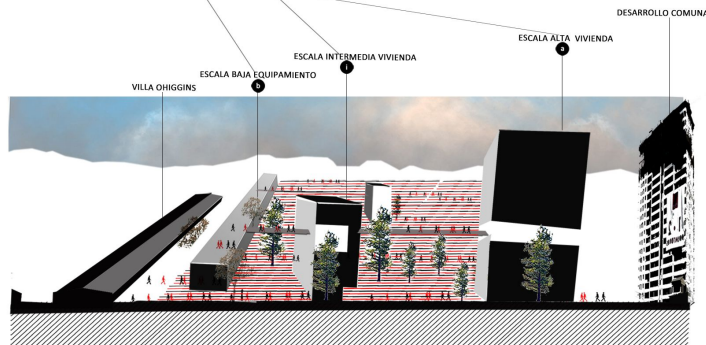
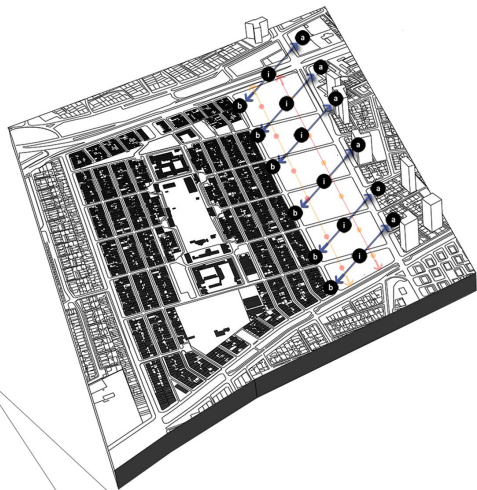
-INTERMEDIA DE VIVIENDA:
EN RELACION A LA ESCALA ALTA. Y PROPONIENDO UNA ESCALA PRACTICAMENTE INEXISTENTE EN LA COMUNA. SE EMPLAZA ENTRE LA ESCALA BAJA DE EQUIPAMIENTO Y LA ALTA DE VIVIENDA.
ESQUEMA ALTURAS: CRECIMIENTO VERTICAL SEGÚN ESCALA INTERMEDIA.

-ALTA DE VIVIENDA:
EN RELACION A LA ALTURA OBSERVADA EN LOS PROYECTOS DEL AUGE INMOBILIARIOS DESARROLLADOS EN LA COMUNA. SE EMPLAZA EN RELACION A UNA VIA DE ALTO FLUJO: LAS REJAS(B-M-I).
ESQUEMA ALTURAS: CRECIMIENTO VERTICAL SEGÚN ESCALA DESARROLLO COMUNA.

ESQUEMA DE ALTURAS EN ESTACION CENTRAL:



ESCALA TRADICIONAL COMUNA	ESCALA INTERMEDIA	ESCALA DESARROLLO COMUNA
1 A 2 PISOS: VIVIENDAS, TALLERES, GAIPONES, COMERCIO	8 A 12 PISOS: ESCALA PRACTICAMENTE NO UTILIZADA EN LA COMUNA. ESTA ESCALA SE UTILIZA EN EL PROYECTO PARA RESGAR ENTRE LO NUEVO Y LO EXISTENTE, GENERANDO UN LUGAR QUE MEDIARA ENTRE LAS DOS ESCALAS ACTUALES, INTERVIENIENDO EN TEMAS CALITATIVOS COMO EL AISLAMIENTO Y LA PROTECCION INVASIVA DE ESTOS ELEMENTOS VERTICALES.	16 A 32 PISOS: VIVIENDAS ALISE INMOBILIARIO



VILLA O'HIGGINS

LOS ALERCES

ESCALA BAJA EQUIP.

ESCALA INTERMEDIA VIVIENDA



VILLA O'HIGGINS ESCALA EXISTENTE!

PASAJES PEATONALES-ZOCALO COMERCIAL-CONEXION HINTERLAND

NO-REFERENTE: EDIFICIO VIVIENDAS, CALLE TORO MAZOTE, ESTACION CENTRAL.



EL CRECIMIENTO EN GENERAL VELAQUEZ NO GENERA ELEMENTOS QUE INTEGREN Y BENEFICEN A LA COMUNIDAD EXISTENTE Y NUEVA. ESTOS EDIFICIOS TOMAN UN CRECIMIENTO VERTICAL Y DE DENSIDAD FRENTE CALLES SECUNDARIA LO CUAL GENERA PROBLEMAS VIALES ANTE LA FALTA DE ESTACIONAMIENTOS Y EL ANCHO DE LA CALLE.

ESCALA ALTA VIVIENDA

AUGE INMOBILIARIO



LAS REJAS

ESCALA DESARROLLO COMUNA!

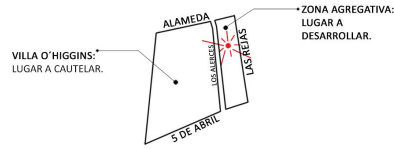




ESTRATEGIA DE UBICACION:

MODELO DE GESTION

CRECIMIENTO AGRGATIVO A PARTIR DE PROYECTO DETONANTE



1-MODEL DE GESTION: SE PLANEA UN CRECIMIENTO AGRGATIVO A PARTIR DE UN PROYECTO DETONANTE. ESTE DESARROLLO VA GUIADO POR LOS EJES DE PROYECTO NORTE-SUR Y ORIENTE-POINIENTE PARA INTEGRAR Y VINCULAR LAS DISTINTAS MANZANAS.

2-ELECCION MANZANA SEGUN SECTOR VILLA O'HIGGINS:

a-MANZANAS Y SECTORES.

LAS 6 MANZANAS DE LA ZONA AGRGATIVA SE RELACIONAN CON 3 SECTORES DE LA VILLA O'HIGGINS.

MANZANA 1 - SECTOR ALAMEDA: MANZANA RELACIONADA CON UN SECTOR DE LA VILLA O'HIGGINS QUE SE ESPERECULA QUE AL MENOS SU PERFIL HACIA ESTA AVENIDA AUMENTE EN DENSIDAD.

MANZANA 6 - SECTOR 5 DE ABRIL:

MANZANA 2,3,4 Y 5 - SECTOR INTERMEDIO: MANZANAS RELACIONADAS CON UN SECTOR QUE SE ENCUENTRA CONTENIDO, RESGUARDADO DEL FLUJO DE AVENIDAS INTERCOMUNALES Y DONDE SE ENCUENTRA LA MAYOR CANTIDAD DEL EQUIPAMIENTO.

b-MANZANAS SECTOR INTERMEDIO

FACTOR 1: EL SECTOR INTERMEDIO DEL BARRIO SE CONSIDERA COMO UNA ZONA DE INTERES YA QUE ES AQUI DONDE SE UBICA LA MAYOR CANTIDAD DE EQUIPAMIENTOS:

- PISCINA MUNICIPAL CON EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y AREAS VERDES.
- PLAZA.
- CANCHA TECHADA.
- IGLESIA.
- CENTRO COMUNITARIO.
- CENTROS EDUCACIONALES (DOS)

FACTOR 2: EL CARACTER RESIDENCIAL GENERADO POR SUS PLAZAS Y PASAJES (PRIORIDAD PEATONAL, APROPIACION DE LA CALLE) SE CONSERVA MEJOR YA QUE SE ENCUENTRA RESGUARDADO DE LAS VIAS INTERCOMUNALES.

3-ELECCION MANZANA PROYECTO DETONANTE:

c-MANZANA 2

SE ELIGE ESTA MANZANA AL UBICARSE EN UNA POSICION ESTRATEGICA QUE AUMENTA SU ATRACTIVO.

FACTOR 1: ESTA MANZANA SE ENCUENTRA EN RELACION A LOS ACCESOS A LOS EQUIPAMIENTOS DEL BARRIO (ATRACTIVO RESIDENCIAL POR CERCANIA).

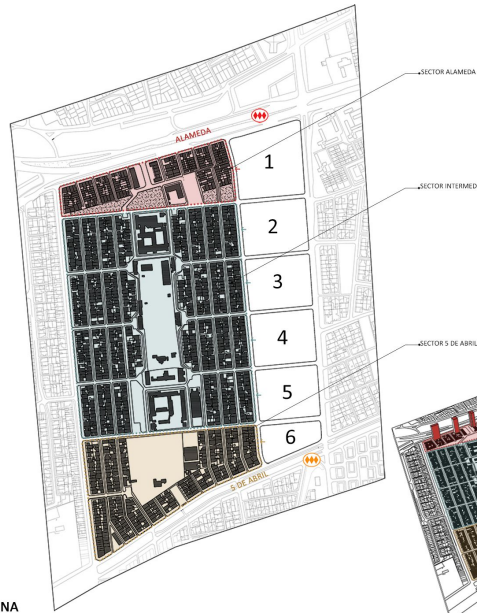
ADEMAS ESTO GENERA UN ALTO FLUJO PEATONAL (ATRACTIVO COMERCIAL)

FACTOR 2: DENTRO DEL GRUPO DE MANZANAS DEL SECTOR INTERMEDIO ES LA QUE SE UBICA MÁS CERCA DE LA ALAMEDA EN EL LIMITE DE INFLUENCIA DIRECTA DEL METRO (300mts).

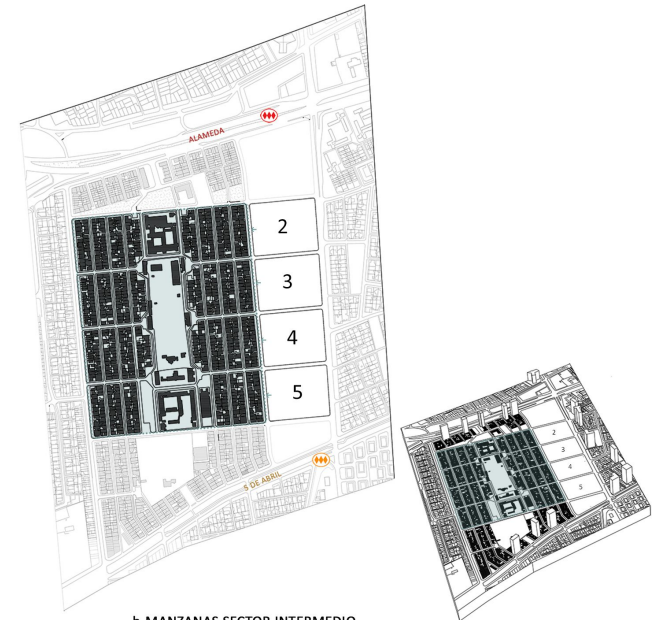
FACTOR 3: EL SKYLINE DE ESTA ZONA YA PRESENTA UN CRECIMIENTO VERTICAL YA QUE SE ENCUENTRA ENFRETE DEL CONDOMINIO TITAN.

d-RELACION CON ACCESOS

- a-PISCINA MUNICIPAL CON EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y AREAS VERDES
- b-LICEO MADRE VICENCIA: 1° BASICO A IV MEDIO.
- c-IGLESIA
- d-PARADEROS.
- e-PARQUE DEL CRISTO.
- f-FERIA
- g-ESCUELA DE PARVULOS LOS PAISES BAJOS N655: EDUCACION PRE BASICA.

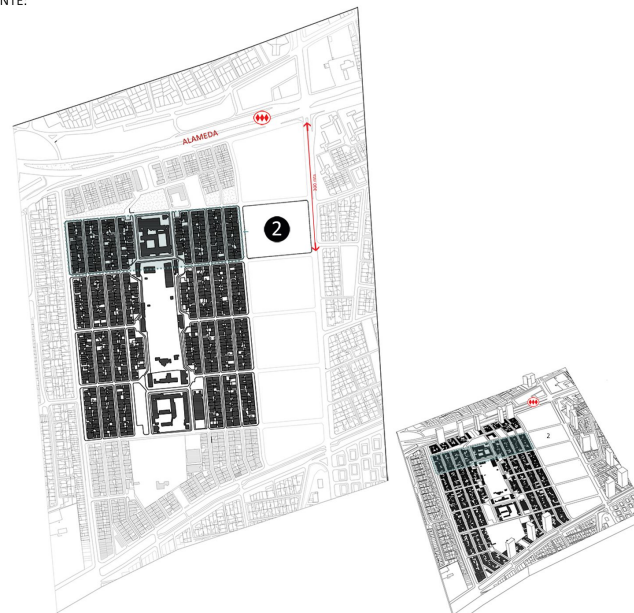


a-MANZANAS Y SECTORES VILLA O'HIGGINS

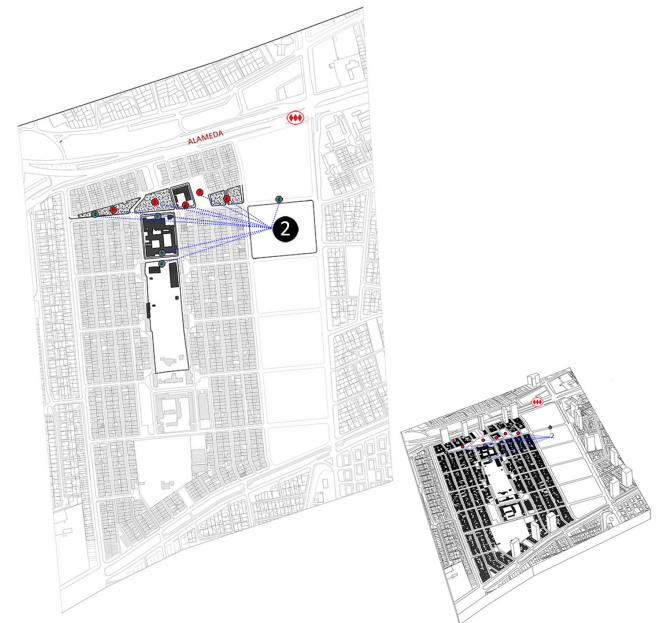


b-MANZANAS SECTOR INTERMEDIO

ELECCION MANZANA SEGUN SECTOR:
ELECCION MANZANA PROYECTO DETONANTE:



c-MANZANA 2



d-RELACION CON ACCESOS A EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA



PROPUESTA MANZANA: ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE/ REINTERPRETACION DEL PASAJE EN UN NUEVO CONTEXTO URBANO.

ESTRATEGIA

1-IDENTIDAD DEL LUGAR/PASAJES DE BARRIO
LA PROPUESTA BUSCA PONER EN VALOR EL PASAJE DE BARRIO. LUGAR DE PRIORIDAD PEATONAL DONDE LA GENTE SE APROPIA DE LA CALLE. HACIENDO DE ESTA NO SOLO UN LUGAR DE PASO, SINO UN LUGAR DE PASEO, ENCUENTRO E INTERCAMBIO.

2-MIRADA PROSPECTIVA/ PASAJES VILLA O'HIGGINS
ESTOS PASAJES SE VEN AMENAZADOS EN UN CONTEXTO DE DESARROLLO ACCELERADO Y SIN PLANIFICACION (CASO E.C) QUE NO CAUTELA LOS ESPACIOS PEATONALES Y DONDE LOS AUTOS Y MICROS INVADEN LOS ESPACIOS PUBLICOS.



PASAJES VILLA O'HIGGINS.



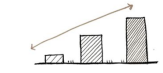
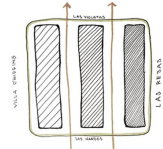
CALLE SANTIAGO CENTRO.

3-CONFIGURACION/ PARTIDO GENERAL- EJES.
EL PROYECTO TIENE 3 EJES INICIALES LOS CUALES PROVIENEN DE LA PROPUESTA PARA EL DESARROLLO DE ESTA ZONA.

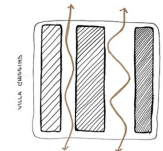
4-CONFIGURACION/ PASAJES
SE PROPONEN 3 PASAJES:

- 1-PASAJE DEL PARRON.
- 2-PASAJE VERTICAL.
- 3-PASAJE INTERIOR.

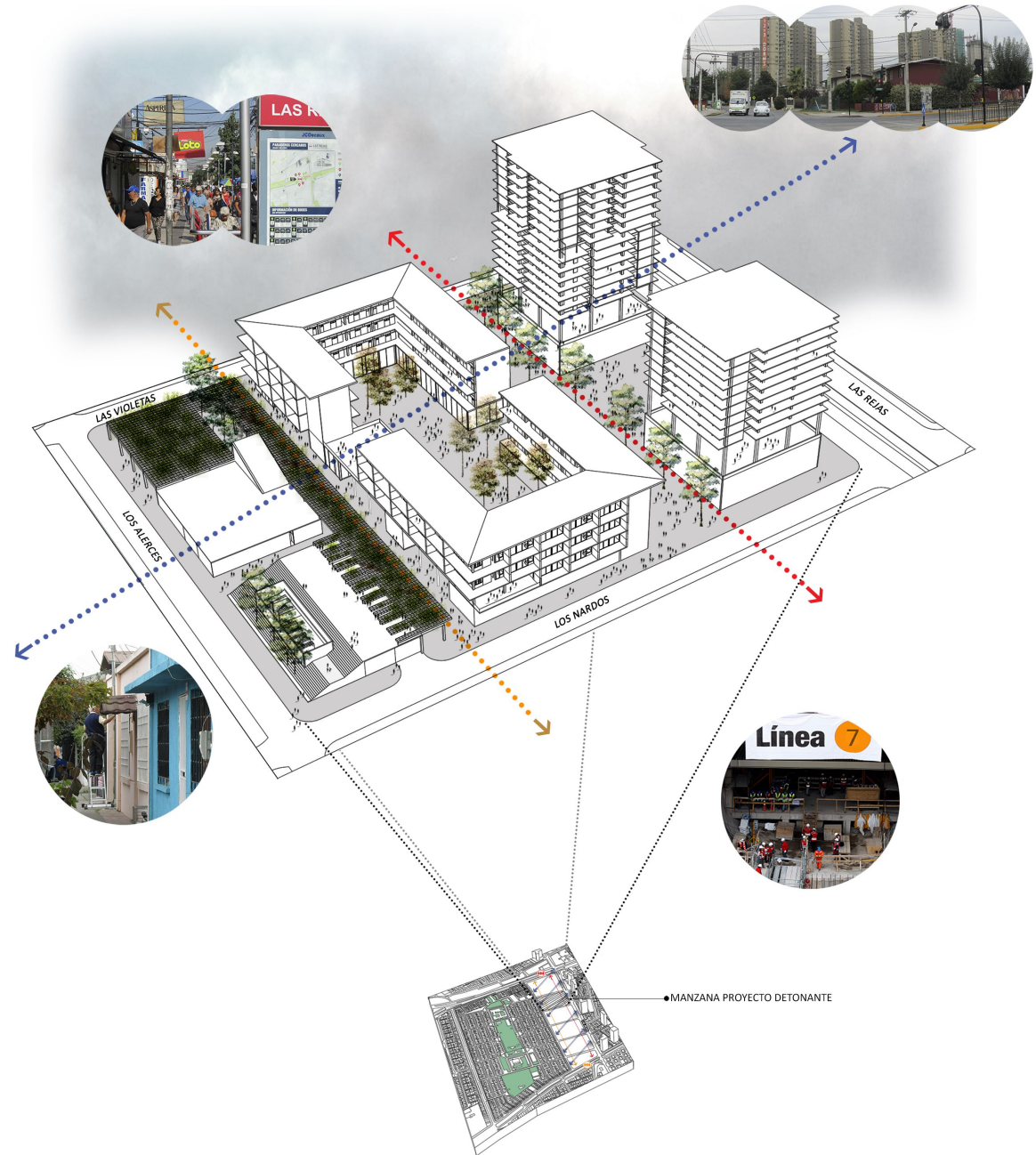
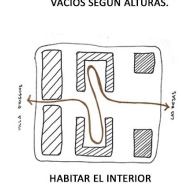
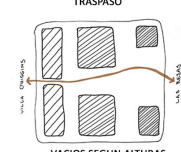
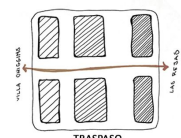
EJES PARTIDO GENERAL
N-S Y O-P



PASAJE DEL PARRON Y
PASAJE VERTICAL.



PASAJE INTERIOR



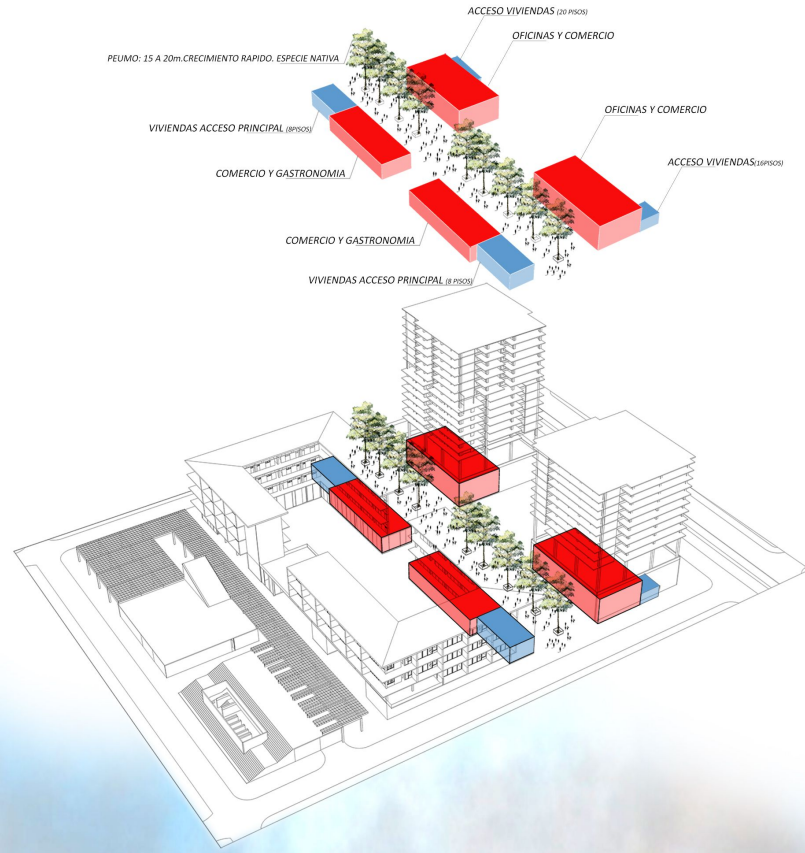
MANZANA PROYECTO DETONANTE





PROPUESTA MANZANA: ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE / REINTERPRETACION DEL PASAJE EN UN NUEVO CONTEXTO URBANO.

PASAJE VERTICAL



IMAGENES REFERENCIALES



PASAJES VILLA O' HIGGINS



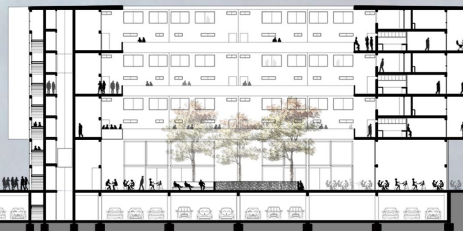
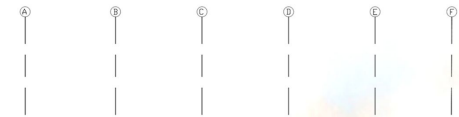
CONTENCIÓN ARBOREA



ZOCALO COMERCIAL

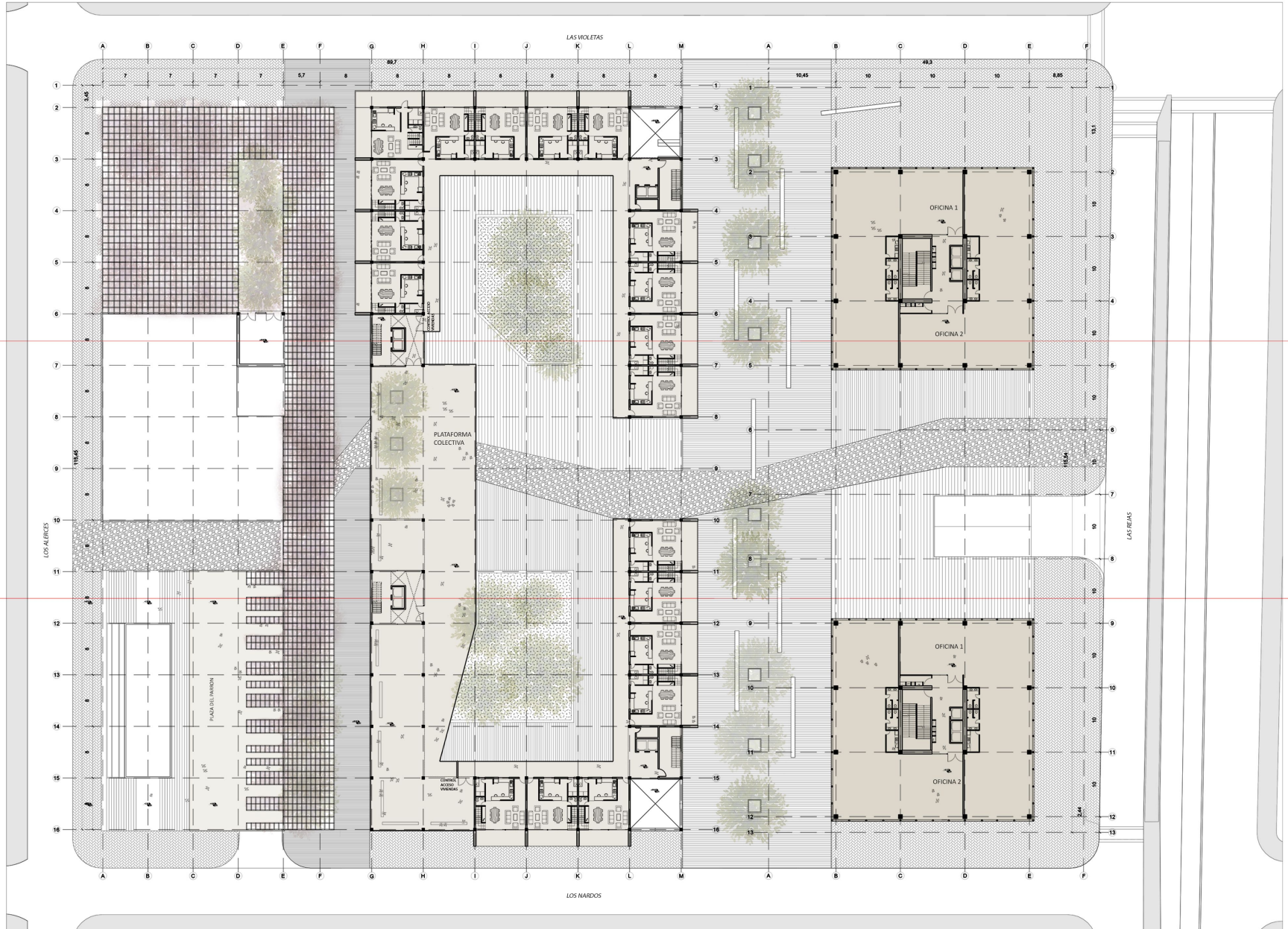


ZOCALO COMERCIAL





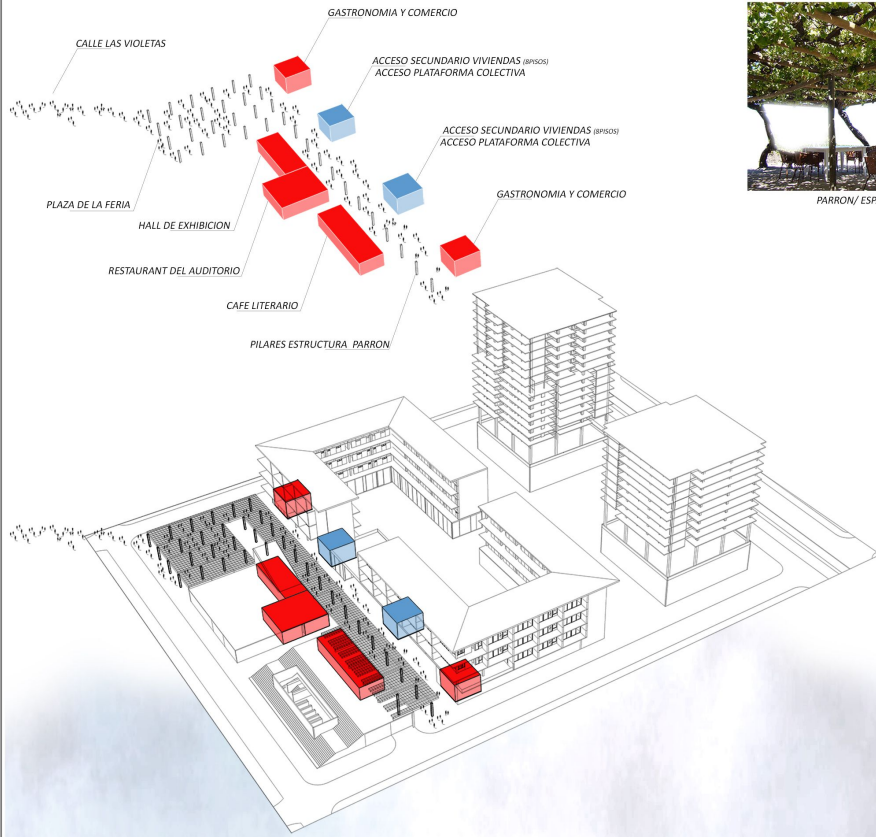
PROPUESTA MANZANA: ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE/ REINTERPRETACION DEL PASAJE EN UN NUEVO CONTEXTO URBANO.



PLANTA NIVEL_ +6.12m
ESCALA_ 1:200



PASAJE DEL PARRON



IMAGENES REFERENCIALES



PARRON/ ESPACIO DE PERMANENCIA



PARRON/ ESPACIO DE PASEO



CAFE LITERARIO EN RELACION A BIBLIOTECA Y PASAJE.



RAMIFICACION FERIA VILLA OHIGGINS A TRAVES DE CALLE LAS VIOLETAS



IMAGEN PARRON/ ESPECIE PLUMBAGO

