

DENSIFICACIÓN EN ALTURA EN BARRIOS CON DETERIORO  
INDUSTRIAL Y OBSOLESCENCIA PROGRAMÁTICA



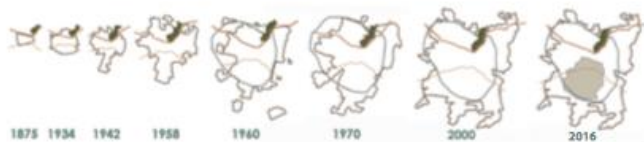
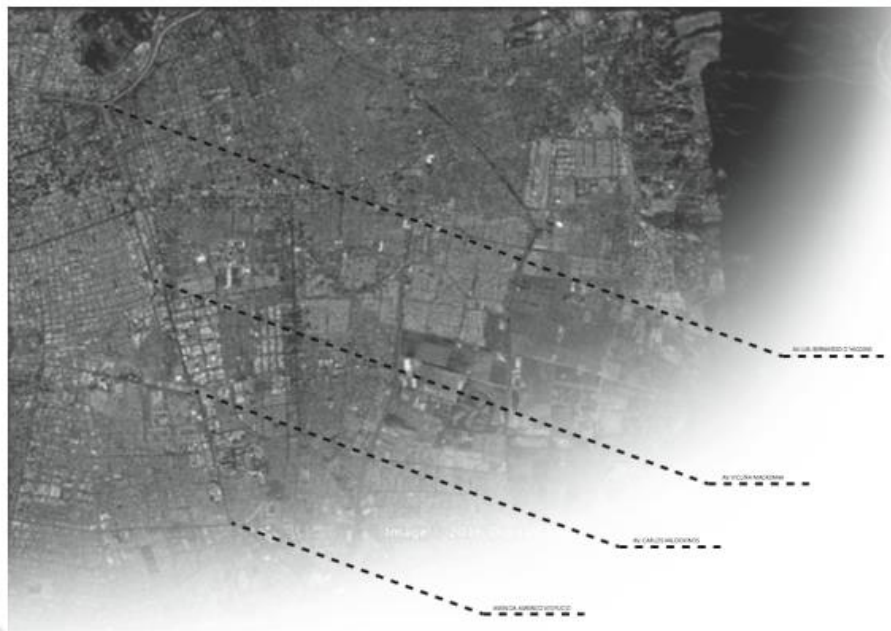
COMUNIDAD RESIDENCIAL DE OCIO E INTEGRACIÓN URBANA



UNIVERSIDAD FINIS TERRAE  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
ESCUELA DE ARQUITECTURA  
ALUMNA: HELENY VARAS ASTORGA  
PROFESORES: VÍCTOR VILLOBOS - JORGE NIETO  
20 DICIEMBRE 2016  
NOTA: 6.0



|   |     |
|---|-----|
| INTRODUCCIÓN AL TEMA : DENSIFICACIÓN                  | L1  |
| ANÁLISIS DE LUGAR: NODO CARLOS VALDOVINOS             | L2  |
| ANÁLISIS DE BARRIO                                    | L3  |
| PROBLEMÁTICA LUGAR                                    | L4  |
| ANÁLISIS PROYECTOS AUGE INMOBILIARIO : BORDES URBANOS | L5  |
| COMPARATIVA BORDES URBANOS ACTIVOS                    | L6  |
| TERRENO Y FACTIBILIDAD TÉCNICA                        | L7  |
| PROPUESTA   | L8  |
| PARTIDO GENERAL                                       | L9  |
| ESTRATEGÍA DISEÑO                                     | L10 |
| ESTRATEGÍA PROGRAMÁTICA                               | L11 |
| TIPOLOGÍA VIVIENDA                                    | L12 |
| CORTES  | L13 |
| PROCESO DISEÑO  | L14 |
| PLANTA GENERAL NIVEL 3                                | L15 |
| FOTOS MAQUETAS  | L16 |



El **crecimiento** desbordado de la ciudad y el **acelerado desarrollo económico e industrial** a punto en manifiesto el problema de la **segregación** socio espacial de la urbe, intensificado las necesidades de movilidad de la población y PUESTO en evidencia la falta de nuevos **nodos articuladores** del sistema de la ciudad.

Estos nuevos espacios urbanos son: zonas identificadas en la metrópoli y sus posibles puntos para generar **áreas de desarrollo e impacto social**, contribuyendo con ello a mejorar la calidad de vida del habitante del lugar donde se emplaza.



El proceso de **densificación**, por ende, duda nuestra manera de construir y pensar la ciudad, poniendo en evidencia casos como Santiago centro, en donde el **auge inmobiliario** dejó entrever el **negocio económico** detrás de la densificación, generando graves **impactos sociales y urbanos** en el lugar.

De este modo, nace como inquietud, resolver esta nueva urbenidad, mediante la posibilidad de **integrar** distintas variables a un proyecto arquitectónico, transformando este un aporte al barrio impulsando **posibles nodos de desarrollo** fomentando la **cohesión social** y la **integración** urbana.



## NODO CARLOS VALDOVINOS

El nodo Carlos Valdovinos pertenece a la escala metropolitana y se encuentra inserto dentro del **ax cordón industrial vicuña Mackenna**. Este eje metropolitano se encuentra consolidado solo en sus polos, mediante lugares de desarrollo urbano, comercial, áreas de esparcimiento, ocio, mixtura de habitantes y equipamientos, dejando todo su extensión sin un punto estratégico de desarrollo urbano que impacte en distintas comunas.

El nodo Carlos Valdovinos posee gran **potencial** para generar una rehabilitación urbana que impacte en los usuarios del lugar y en la escala metropolitana, mediante la **integración del proceso de densificación**, para rehabilitar el lugar que se encuentra en deterioro por la migración de la industria.

Este punto dentro del eje industrial se encuentra en **deuda** con los habitantes de sus comunas, ya que fue la industria la fuente de trabajo y la que generó el **auge comercial económico y bienestar social de las personas de las comunas** aledañas, por lo tanto, debe dar una respuesta a la **situación de deterioro** social y urbano que esta sufriendo el lugar.



VÍAS



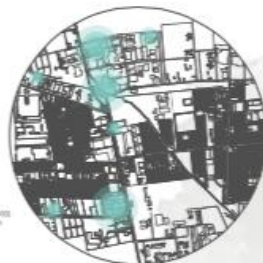
EQUIPAMIENTO



FLUJOS



DE TIPO INDUSTRIAL



ZONAS INDUSTRIAL



DE TIPO PROGRAMÁTICO







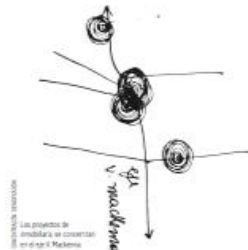
PROBLEMA: NODO

Parame- ción  
trazada en  
superficie, potencia  
para analizar



PROBLEMA: NODO

Parame- función de  
nueva integración



PROBLEMA: NODO

Proyecto de  
integración se conecta  
en el eje N. Madero



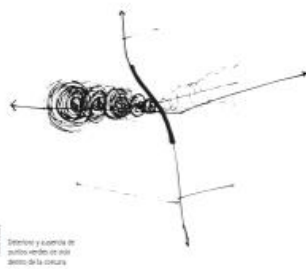
PROBLEMA: NODO

Determina industria de  
como consecuencia de  
de equipamiento



PROBLEMA: NODO

El problema como parte  
de un estudio a su  
sobre otros análisis



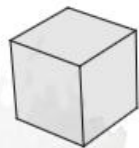
PROBLEMA: NODO

Integración y estudio de  
en un estudio en una  
de la ciudad

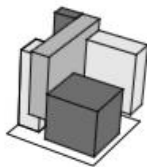




**¿POR QUÉ LAS ESTRATEGIAS DE LOS NUEVOS PROYECTOS DE RESIDENCIALES NO CONTRIBUYEN PARA GENERAR COMUNIDAD?**



REALIDAD

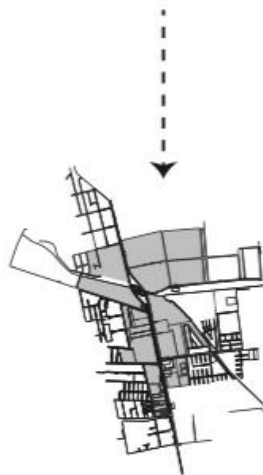
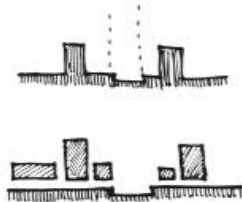


ESPECTATIVA

DESAFIO : Generar comunidad  
 AMENAZA : auge inmobiliario indiferente con la ciudad

El análisis del nodo Carlos Valdivinos evidencia a situaciones negativas que no son un aporte para el barrio en deterioro:

1. Migración y deterioro de la industria -> grandes patios industriales vacíos disponibles para un nuevo uso de suelo.
2. Incentivo por parte del gobierno para densificar zonas en deterioro cercanas a metro y medios de transporte -> concentración de nuevos edificios en altura sin medidas de mitigación para el barrio.
3. Especulación sobre el futuro de los barrios industriales dentro del anillo intermedio de Santiago -> discontinuidad de la trama y problemas de segregación socio espacial.



DETERIORO DE LA INDUSTRIA  
 SITIOS ERIZOS



AUGE INMOBILIARIO



ESPECULACIÓN ADICIÓN SITIOS INDUSTRIALES

## BORDES URBANOS ACTIVOS ¿CUALES SON SUS CARACTERISTICAS?

El eje Vía La Mackenna es una de las principales arterias de la ciudad, sin embargo en ciertas zonas de este eje, se encuentran zonas en deterioro, dando no establece vínculo al eje con los barrios adyacentes. ¿por que sucede esto?  
para esto se hace una comparativa con un tramo de proviđencia que comprende entre Tobalaba hasta Carlos Ancochea, un tramo similar en distancia a la zona de estudio

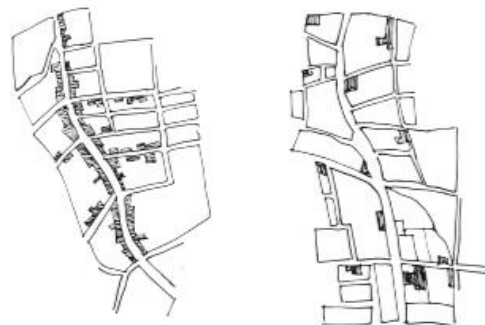
EXTERIOR ESPACIO PÚBLICO ZONA PRINCIPAL



COMERCIO INFORMAL



WALKING DISTRICTS

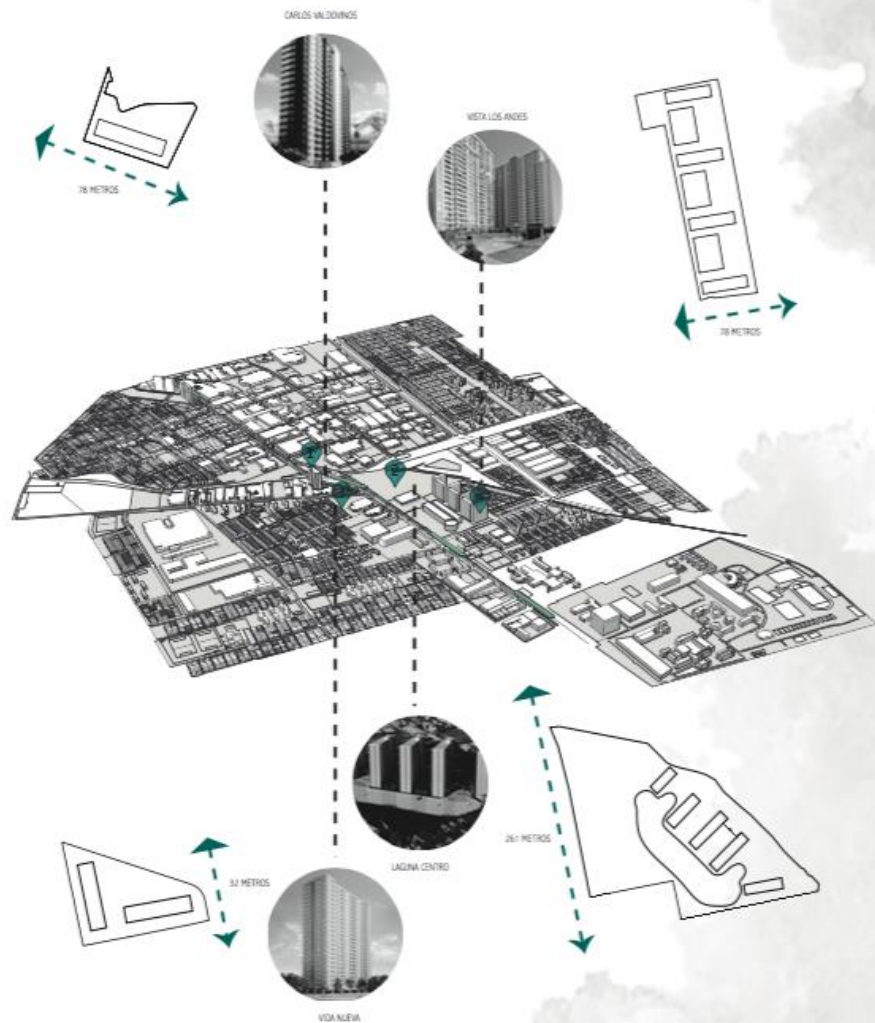


Se toma un tramo de proviđencia, comprendido entre las estaciones Tobalaba y Manuel Montt, en donde se evidencia una multiplicidad de variables que mantienen activo el lugar.  
los bordes se encuentran activos hacia el espacio público.

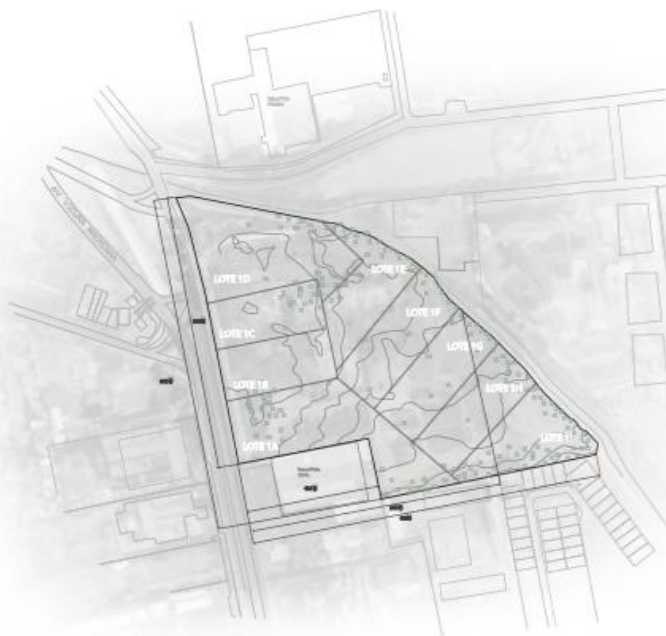


El tramo de análisis en Vía La Mackenna se toma desde Rúa de los pedreros en donde se evidencia en todo el eje, la falta de equipamiento y poco flujo peatonal, sin embargo en los grandes valles, las personas se apropian del espacio público, ya sea con comercio ambulante o solo como espacio de encuentro.

## ANÁLISIS BORDES PROYECTOS EN DENSIFICACIÓN



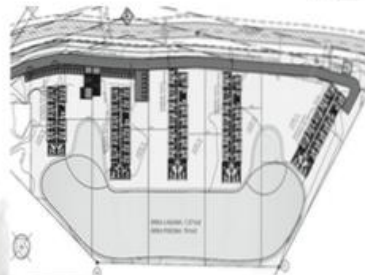




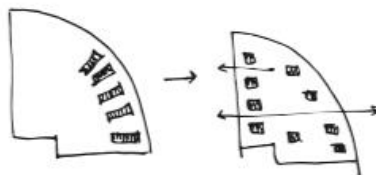
Se encuentra ubicado en el nudo vial comprendido por las avenidas Carlos Valdiviaos, vicuña Mackenna, Isabel Riquelme y Quilín desde 1850, destinado a la producción de tabos y bloques de hormigón encargados de la canalización del río Mapocho y la canalización del alcantarillado de Santiago

PROYECTO LAGUNA CENTRO  
INMOBILIARIA VITALIA  
CRISTIAN FERNANDEZ ARQUITECTOS

Se busca hacer una contrapropuesta al proyecto de 5 torres del proyecto Laguna Centro, que se encuentra indiferente con la ciudad y la comunidad alejada, haciendo un trabajo de un borde que vincule los espacios públicos y privados.



Distribuir todos los volúmenes en el proyecto y no concentrar todo en un solo punto



Tomar como oportunidad lo estipulado en el plan regulador sobre las tipologías programáticas que pueden funcionar en el terreno



ÁREA TERRENO: 57.000 M2 APROX.  
DUEÑO TERRENO: PENTA SEGUROS



coeficiente de OCUPACIÓN DE SUELO  
16.805 m<sup>2</sup> construcción primer piso



coeficiente de OCUPACIÓN SUELO  
27.247 m<sup>2</sup> construcción primer piso

coeficiente CONSTRUCTIBILIDAD  
134.440 m<sup>2</sup> construcción primer piso

coeficiente CONSTRUCTIBILIDAD  
217.976 m<sup>2</sup> construcción primer piso

número de viviendas  
1.240

densidad  
8.700 hab/ha

capacidad terreno  
9.870 m<sup>2</sup>

loggia  
7.571 m<sup>2</sup>

placita  
791 m<sup>2</sup>

Destinado a un condominio de vivienda en altura, comprendido por 5 torres de 25 pisos cada una, con 12 departamentos por piso

Es un proyecto de gran impacto en la comuna, en el ámbito social y de segregación y deterioro de la trama urbana.



Ubicación local por responder:

20 - 1 área residencial medio densidad alta

Uso: residencial

Categoría: alta

Densidad: alta

Signo: 20 - 1

Zona: residencial medio alta densidad

Uso: permisionada: Residencial

Áreas verdes:

Equipamiento:

PLU: oficina central

Actividades: vivienda, oficina, academia, instituto, colegio, escuela básica, jardín infantes, parvulario

Seguridad: centros de recreación, mercados de alimentos, centros

Centros: establecimientos de investigación y desarrollo

Café y público, comedores, templos, parques, capillas, museos, bibliotecas, salas de cine, teatro, casa de la cultura, cine

Comercio: centros comerciales, locales comerciales (incluye talleres artesanales), supermercados, mercados

Edificios: escuelas, hospitales, restaurantes, hoteles de lujo, hoteles

Deporte: gimnasios

Deportes: municipal, clubes, centros recreación pública, bares, oficinas profesionales

Social: parques de niños, sala social, centros de madres, centros abiertos



COEF. OCUPACIÓN DE SUELO: 0,10



COEF. CONSTRUCTIBILIDAD: 4,0



ALTURA: 25 PISOS



DENSIDAD: 2000 HAB/HA



INDICANTES: 70



## PROPUESTA

### VACÍO INDUSTRIAL COMO OPORTUNIDAD DE RECONFIGURAR EL TEJIDO URBANO

La propuesta, busca entender la problemática que se deja ver en el proceso de densificación de grandes patios industriales, en donde las estrategias de diseño urbano no son eficientes y se evidencia la **indiferencia de estos proyectos con la ciudad y el espacio colectivo.**

El proyecto busca resolver una tipología de comunidades, capaz de replicar sus ideales en otros procesos de densificación en zonas industriales, mediante el vacío como elemento generador de actos dentro de una comunidad y por la construcción de diferentes tipologías de borde, capaz de relacionar los espacios públicos privados y colectivo.



Vs



Se pretende construir un borde permeable, con el fin de que los grandes patios industriales dialoguen con la ciudad, buscando siempre el vacío como método de integración y encuentro colectivo.

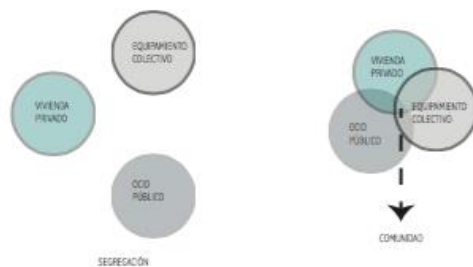
se idea un proyecto de desarrollo social progresivo, en donde en un mismo lugar existen distintas variables.



SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA



#### EL VACÍO Y LA TENSIÓN DE LOS BORDES COMO GENERADOR DE COMUNIDAD



VACÍO  
LUGAR  
INDEFINIDA.



VACÍO CONTENIDO  
GENERA ATRIBUTOS DE  
ORIGEN Y PROPORCIÓN



VACÍO DINÁMICO  
CONTENEDOR DE ACTOS



## PARTIDO GENERAL

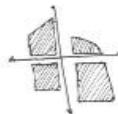
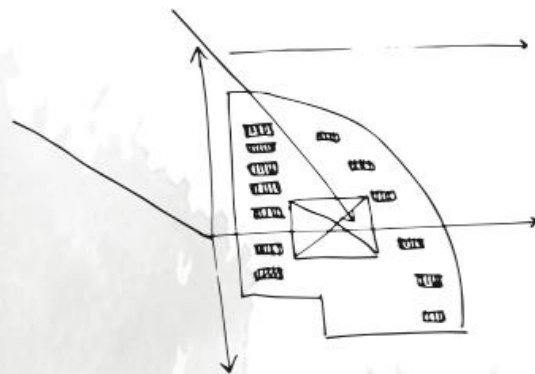
### COMUNIDAD RESIDENCIAL DE OCIO E INTEGRACIÓN URBANA



El proyecto busca recuperar los **vacíos de la trama urbana**, ya que se especula la ocupación máxima de estos vacíos para realizar proyectos de inmobiliaria, perdiendo nuestro lugares de encuentro y desahogo de la ciudad.

La idea base del proyecto es conformar un vacío de encuentro al interior de una manzana industrial que pretende ser un proyecto inmobiliario cerrado sin acceso a la comunidad.

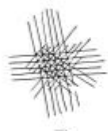
Este vacío se construye mediante la tensión de bordes programáticos capaces de soportar distintos actos. el eje principal del proyecto se basa en la continuación de las líneas que conforman la trama urbana, generando con esto acceso y espacio para recorridos peatonales dentro del proyecto



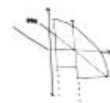
ESQUEMA DE TRAMA URBANA



ESQUEMA DE TRAMA URBANA



ESQUEMA DE TRAMA URBANA



ESQUEMA DE TRAMA URBANA



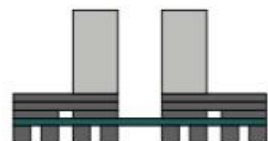
ESQUEMA DE TRAMA URBANA



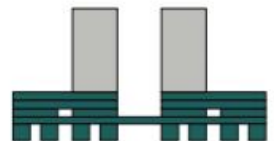
ESQUEMA DE TRAMA URBANA



VACIOS DE ENCUENTRO PRIVADOS - COLECTIVOS - PÚBLICOS



ESPACIO INTERMEDIO COLECTIVO, GRAN EXPLANADA RECORRIBLE



CONSTRUCCIÓN DEL BORDE EN TENSION CON LOS VACIOS



ESPACIOS DE ENCUENTRO

ESQUEMA PARTIDO GENERAL PROYECTO



REFERENTES VACÍO Y TENSIÓN DE BORDES



ESTRUCTURA DE BORDES



ESTRUCTURA DE BORDES



ESTRUCTURA DE BORDES

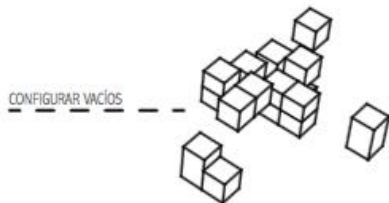
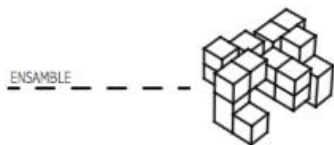
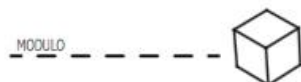
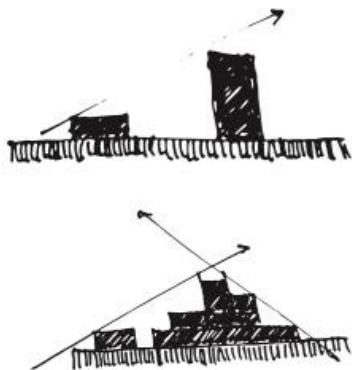
## ESTRATEGIA DISEÑO

La estrategia de diseños se basa en la continuidad de las líneas de la trama urbana, para encontrar un **núcleo dentro del terreno** que se transformara en un vacío de encuentro colectivo.

la segunda operación es configurar dos tipos de **bordes** que se relacionan con los espacios públicos, el primero mirando hacia el eje principal vial/ta Mackenna, y otro como soporte hacia el parque de escala barrial construido en la zona posterior del terreno alejado al zanjón de la aguada.

Hacia arriba se mantiene la idea de generar **pasarelas configurando un espacio semi público colectivo** de encuentro en altura.

Las torres se posicionan al interior de la manzana para controlar el cambio de escala en los bordes que se relacionan de la ciudad, manteniendo una volumetría **escalonada**.



### MÉTODO MODULAR

### DISTRIBUCIÓN EN PLANTA



EL VACÍO

TENSIÓN

BORDES

LUGARES DE DESAHOGO

CONSTRUCCIÓN DEL BORDE Y BÚSQUEDA DEL VACÍO



ZONA DE ENCUENTRO



PARQUE ELEVADO DE ENCUENTRO



BURQUES DE VENTILACIÓN



PROGRAMAS FACIL

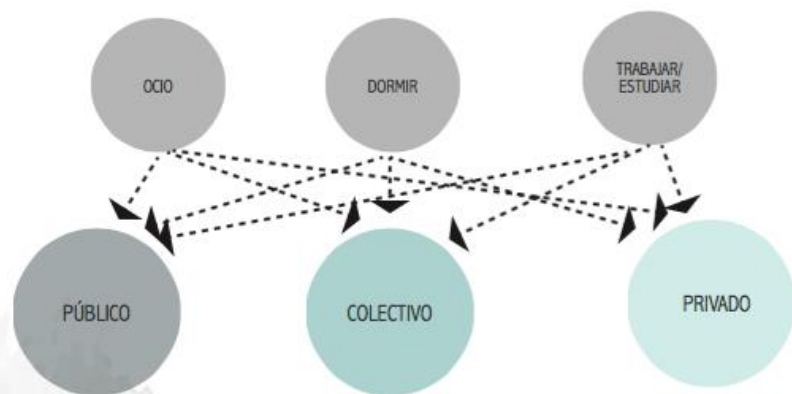
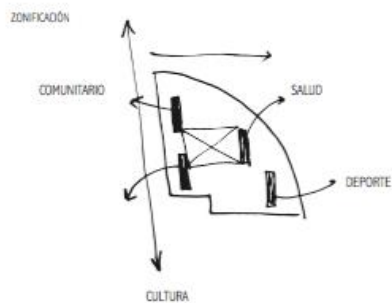


PROYECTO DE INTEGRACIÓN



## ESTRATEGIA PROGRAMÁTICA

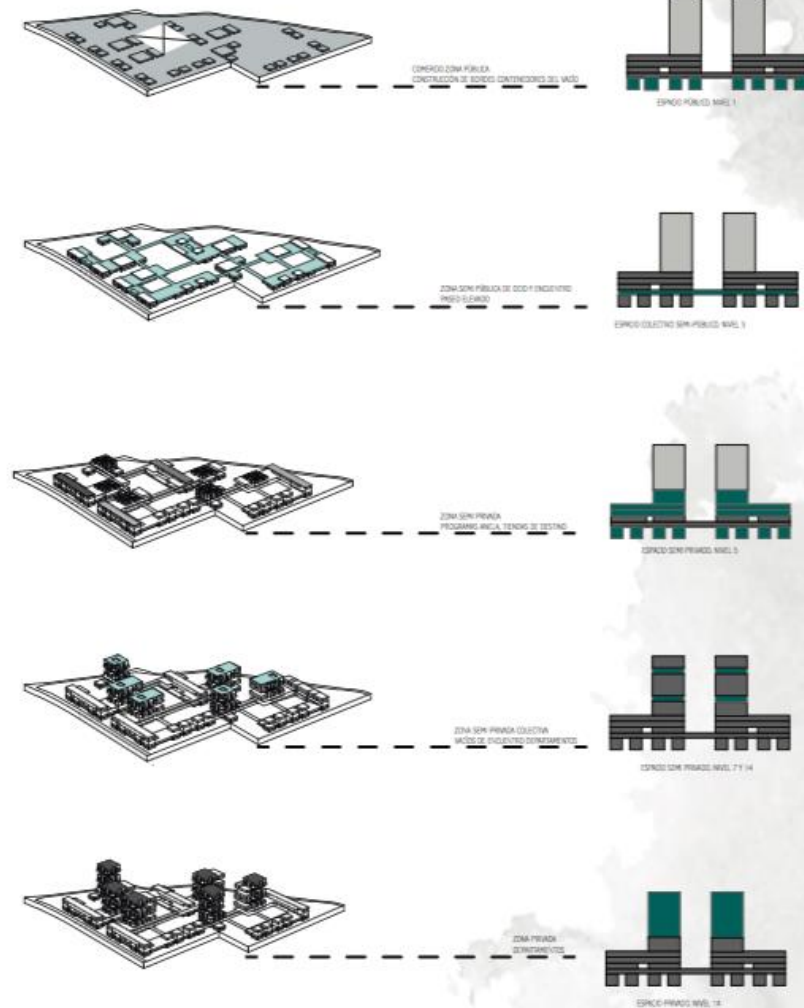
El proyecto se basa en la idea de **generar encuentros** mediante **vacíos** **construidos por la tensión de frentes**, para esto se propone la idea de que sea un proyecto de **mixtura programática** donde coexistan distintos actos. El proyecto se basa en 3 tipos de variables, que son actos cotidianos de un ser humano y como estos se relacionan con el espacio público, colectivo y privado. El **ocio, dormir, y trabajar o estudiar** se relacionan con los diferentes espacios con la finalidad de que todos los actos y por lo tanto programas se distribuyan en todo el proyecto.

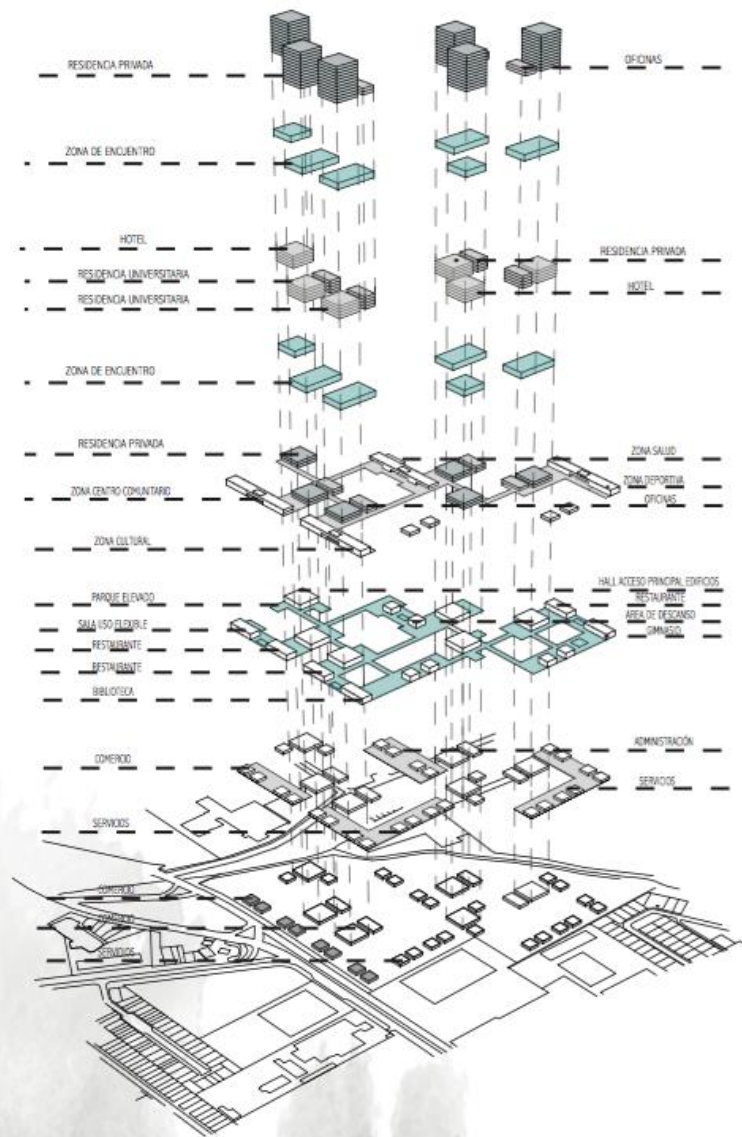


HOTEL  
SALUD  
CENTRO COMUNITARIO  
COMERCIO

RESIDENCIA UNIVERSITARIA  
BIBLIOTECA  
DEPORTE

RESIDENCIA PRIVADA  
OFICINA





## TIPOLOGÍAS VIVIENDA

La oferta de vivienda en el nodo Carlos Valderrama, sólo de base en la oferta de viviendas privadas, las destinadas a estratos medios de la sociedad, dejando en el ámbito el comercio universitario y su buena conectividad para usuarios temporales. Por este motivo se propone 3 tipologías de viviendas:

- 1- Vivienda privada -> Permanente, buscar la privacidad
- 2- Vivienda colectiva -> Semi permanente, buscar la común
- 3- Vivienda pública -> Temporal, buscar el encuentro público



1. TIPOLOGÍA VIVIENDA PRIVADA



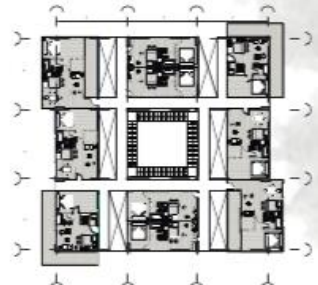
2. TIPOLOGÍA VIVIENDA TEMPORAL HOTEL



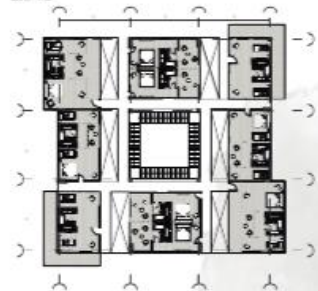
3. TIPOLOGÍA RESIDENCIA UNIVERSITARIA



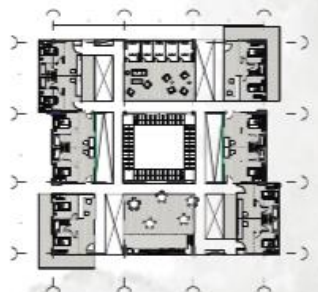
1. TIPOLOGÍA VIVIENDA PRIVADA  
ESCALA 1:100

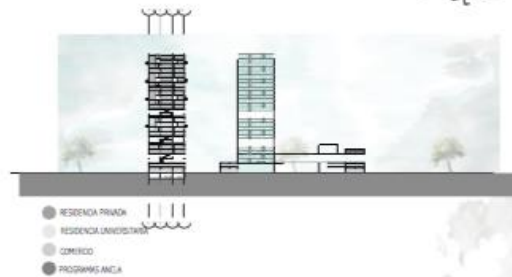
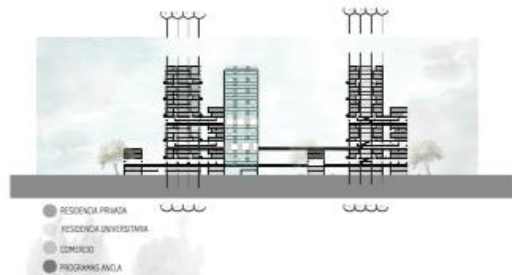
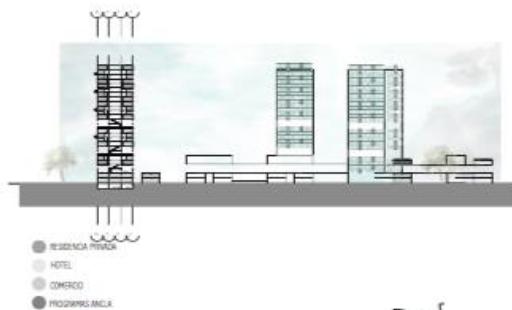
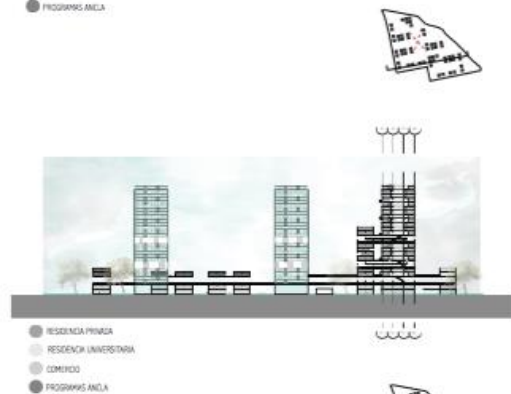
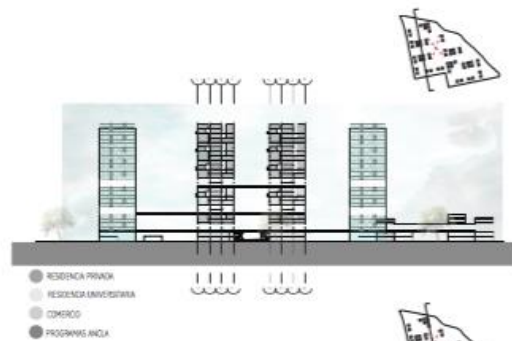
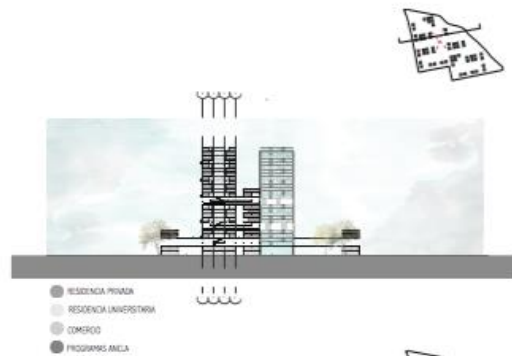


2. TIPOLOGÍA VIVIENDA TEMPORAL HOTEL  
ESCALA 1:100

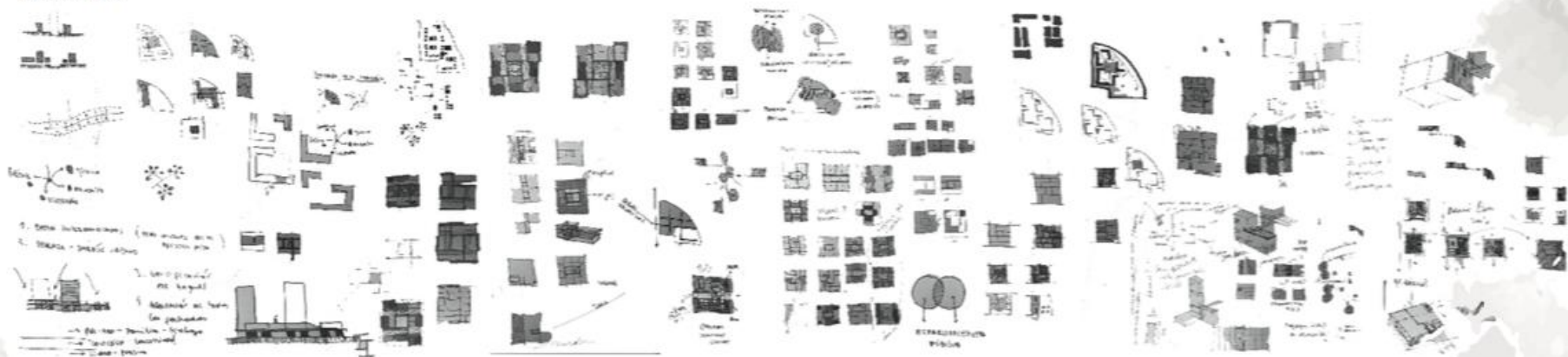


3. TIPOLOGÍA RESIDENCIA UNIVERSITARIA  
ESCALA 1:100





PROCESO DISEÑO



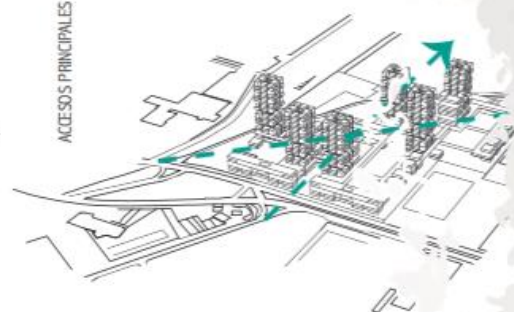
CIRCULACIÓN VERTICAL



PASEOS Y ZONAS DE ENCUENTRO



ACCESOS PRINCIPALES





PLANTA NIVEL 3  
ESCALA 1:500



