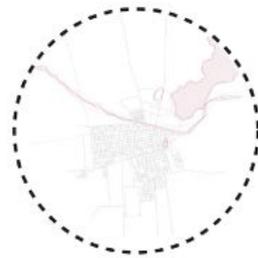
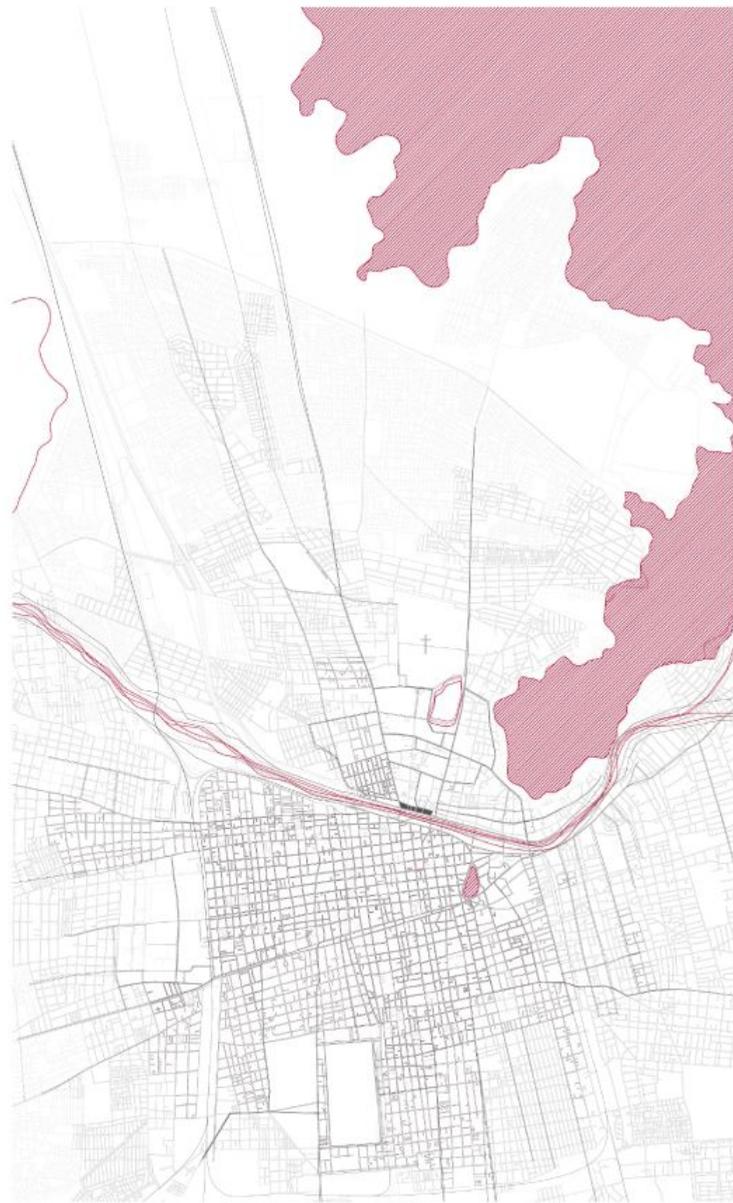




**UNIVERSIDAD FINIS TERRAE  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
ESCUELA DE ARQUITECTURA**

TEMA: NUEVAS FORMAS DE HABITAR EL TEJIDO HISTORICO DE SANTIAGO  
BORDES METROPOLITANOS Y BARRIOS LOCALES  
CASO: VIVIENDA USO MIXTO  
LUGAR: BARRI YUNGAI

# NUEVAS FORMAS DE HABITAR EL TEJIDO HISTORICO DE SANTIAGO



1863



1910



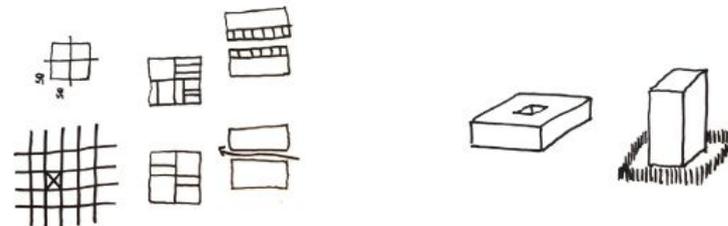
1954



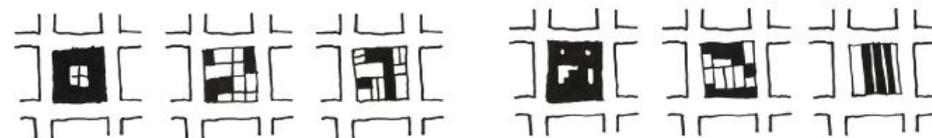
1996



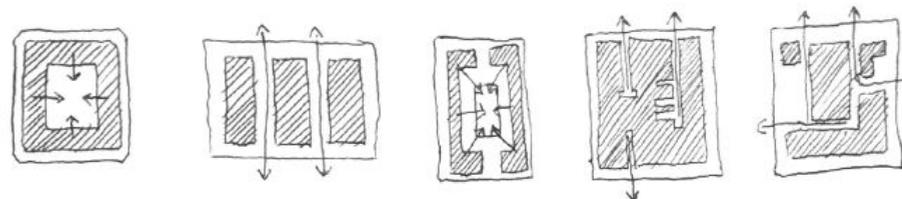
## SANTIAGO FUNDACIONAL - ALAMEDA



EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD FUE GENERANDO UNA NUEVA TRAMA EN LA CIUDAD.



## NACIMIENTO DE NUEVAS MANZANAS



1. CUADRICULA PATRIMONIAL Y SOLARES EN 4 PREDIOS

2. SUBDIVISION DE LA MANZANA EN PREDIOS ALARGADOS

3. VIVIENDA DE 3 PATIOS, S.XIX

4. FUSION DE PREDIOS PARA LOTEOS DE CITES, S.XX

6. DIVISION DE LA MANZANA POR LOTEOS DE PASAJES

## COMUNAS COMPROMETIDAS EN LA PRIMERA APROXIMACION



# TEJIDO HISTORICO DE SANTIAGO

EL TEJIDO HISTORICO DE SANTIAGO CORRESPONDE A LA EPOCA DE CRECIMIENTO DE 1910, DONDE EMPIEZAN A APARECER ESTOS BORDES VERSUS EL INTERIOR DE LA MANZANA, QUE ES LO QUE SE EVIDENCIA HASTA EL DIA DE HOY. SE PUEDE HABLAR DE BARRIOS QUE QUEDARON ENCAPSULADOS.

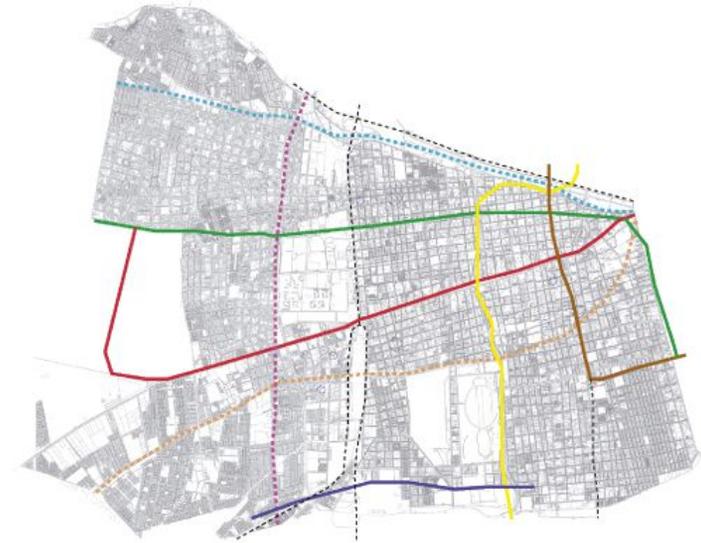
BORDES E INTERIOR DE MANZANAS



BARRIOS, CONJUNTOS HABITACIONALES, EQUIPAMIENTO DE GRAN ESCALA

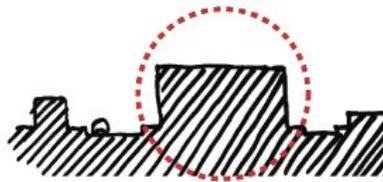
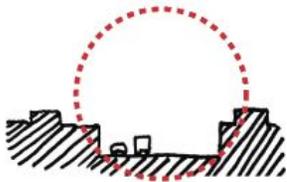


CONECTIVIDAD E INFLUENCIA A FUTURO



LIMITES URBANOS

BORDE PROGRAMATICO

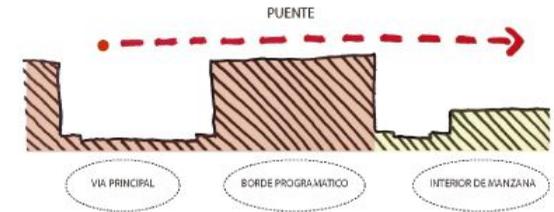


- VILLA PORTALES
- ESTACION CENTRAL
- REPUBLICA
- CONCHA Y TORO
- CENTRO HISTORICO
- PARIS LONDRES
- PARQUE QUINTA NORMAL
- CLUB HIPICO

- LINEA 1
  - LINEA 2
  - LINEA 3
  - LINEA 5
  - LINEA 6
  - LINEA 7
  - LINEA 8
  - LINEA 9
- SURGEN DOS NUEVAS LINEAS DE METRO (L7 Y L8) LAS CUALES CONECTAN AUN MAS A LA ALAMEDA CREANDO ZONAS DE FUTURO DESARROLLO PROGRAMATICO

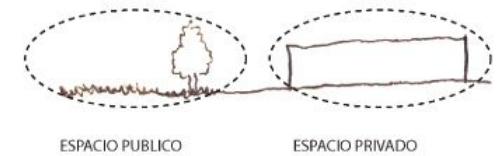
# TEMA: BORDES METROPOLITANOS Y LOS BARRIOS LOCALES

EL BORDE METROPOLITANO HA IDO CAMBIANDO Y EVOLUCIONANDO CREANDO UNA NUEVA TRAMA EN LA CIUDAD Y EL BARRIO INTERIOR QUE SE HA MANTENIDO IGUAL

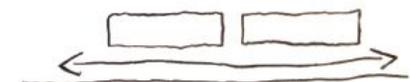


LOS BORDES URBANOS SON LA INVARIANTE QUE SE OBSERVA EN TODO EL TEJIDO HISTORICO DE SANTIAGO DONDE SE RECONOCE UNA MANZANA QUE QUEDA AISLADA

VIRTUDES Y LIMITACIONES DE LA MANZANA CON RESPECTO AL ESPACIO PUBLICO



MEJORAR EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO ENTRE MANZANAS



CONJUNTO DE MANZANAS PARA UN MEJOR VIVIR

ESTA NUEVA TRAMA ESTABLECE UN FRENTE URBANO QUE TIENE DIFERENTE ESCALA QUE EL INTERIOR

# PUNTOS DE EL TEJIDO HISTORICO DONDE OCURRE EL FENOMENO DEL BORDE Y EL INTERIOR

## ZONA 1 - BARRIO LAS REJAS



COMUNA: ESTACION CENTRAL  
VIAS PRINCIPALES: ALAMEDA - AV LAS REJAS - AV S DE ABRIL  
CONECTIVIDAD: METRO ENTRE L1 Y L7

### OFERTA INMOBILIARIA

DEPARTAMENTOS: 45, 65, 95 M2  
DORMITORIOS: 1, 2, 3 Y 4  
ALTURA: 25 Y 30 PISOS  
USUARIO: FAMILIAS



CONJUNTO DE VIVIENDAS CON VALOR PATRIMONIAL QUE SE ENCUENTRA EN PELIGRO

## ZONA 2 PILA DE GANSO



COMUNA: ESTACION CENTRAL  
VIAS PRINCIPALES: ALAMEDA - AUTOPISTA CENTRAL - AV S DE ABRIL  
CONECTIVIDAD: METRO ENTRE L1 Y L7

### OFERTA INMOBILIARIA

DEPARTAMENTO: 35 M2  
DORMITORIOS: 1  
ALTURA: 42 PISOS  
USUARIO: ESTUDIANTES



EL LUGAR ESTA INSERTO EN LA INTERSECCION DE DOS EJES CON FLUJO VEHICULAR, QUEDANDO DESCONECTADO DE SU ENTORNO.

## ZONA 3- BARRIO YUNGAI (EJE AV. PORTALES)



COMUNA: SANTIAGO  
BARRIO YUNGAI  
VIAS PRINCIPALES: ALAMEDA - MATUCANA - AV PORTALES  
CONECTIVIDAD: METRO ENTRE L1 Y L3

### OFERTA INMOBILIARIA

DEPARTAMENTOS: 45 M2	VIVIENDAS: 90 M2
1 Y 2 DORMITORIOS	3 Y 4 DORMITORIOS
ALTURA: 17 Y 21 PISOS	ALTURA: 1 Y 2 PISOS
USUARIO: FAMILIAS	USUARIO: FAMILIAS



SE PROPONE ESTE LUGAR PARA GENERAR UN REMATE AL PARQUE DEL EJE PORTALES.

## ZONA 4- EJE BULNES



COMUNA: SANTIAGO  
BARRIO EJE BULNES  
VIAS PRINCIPALES: ALAMEDA - EJE BULNES  
CONECTIVIDAD: METRO ENTRE L5 Y L7

### OFERTA INMOBILIARIA

DEPARTAMENTOS: 35 Y 55 M2	DEPARTAMENTOS: 35, 65 Y 105 M2
1 Y 2 DORMITORIOS	1, 2 Y 3 DORMITORIOS
ALTURA: 30 Y 40 PISOS	ALTURA: 25 PISOS



EQUIPAMIENTO Y CONECTIVIDAD

## ZONA 5- BARRIO YUNGAI (MATUCANA)



COMUNA: SANTIAGO  
BARRIO YUNGAI  
VIAS PRINCIPALES: ALAMEDA - MATUCANA - AV PORTALES  
CONECTIVIDAD: METRO ENTRE L1 Y L3

### OFERTA INMOBILIARIA

DEPARTAMENTOS: 45, 65 Y 80 M2	DENSIDAD POR HABITANTE:
1, 2 Y 3 DORMITORIOS	
ALTURA: 6, 17 Y 21 PISOS	VIVIENDAS (CITES): 55 M2
USUARIO: FAMILIAS	3 DORMITORIOS
	ALTURA: 1 PISO
	USUARIO: FAMILIA

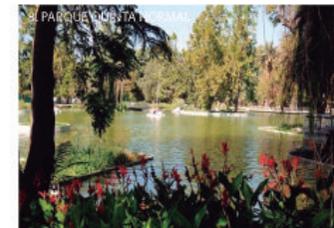
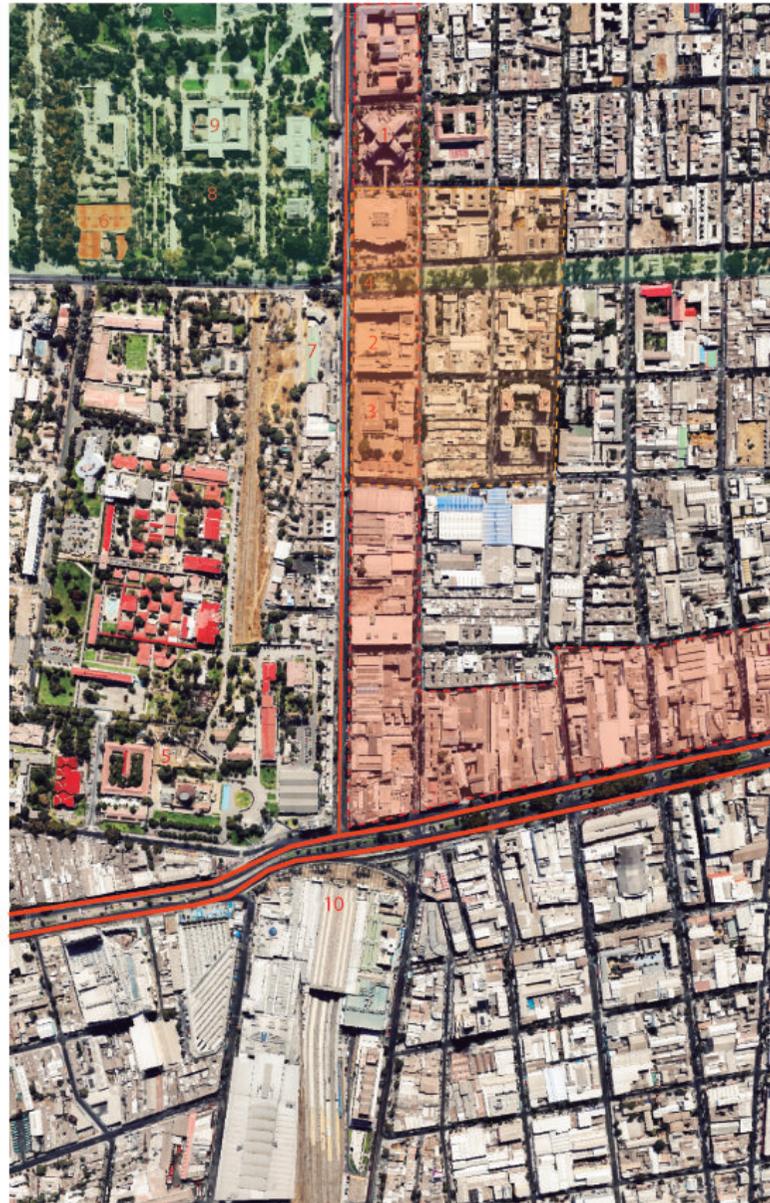


ZONA CON BUEN EQUIPAMIENTO DE AREAS VERDES, CULTURAL, EDUCACIONAL, COMERCIAL, SALUD Y TRANSPORTE.

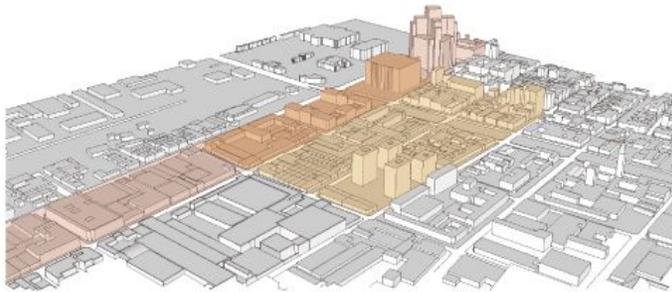
SI BIEN ESTA BIEN EQUIPADO NO TIENE VIDA DE BARRIO ACTIVA

### CONCLUSION:

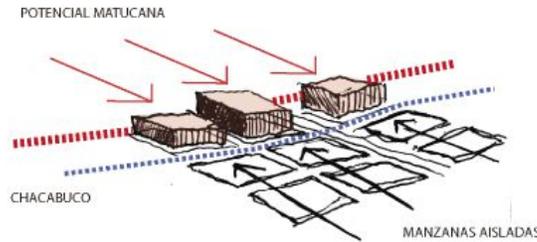
TRAS LA INFORMACION LEVANTADA DE ESTOS LUGARES SE PUEDE OBSERVAR QUE LOS BORDES ESTAN PRESENTES EN TODO EL TEJIDO HISTORICO DE SANTIAGO, DEJANDO MANZANAS AISLADAS Y CONVIRTIENDOSE EN OPORTUNIDADES PARA LA DENSIFICACION EN ALTURA (INMOBILIARIAS)



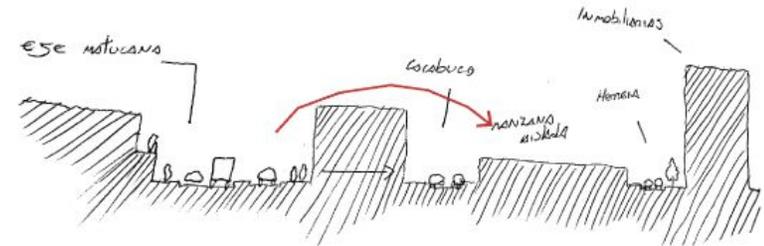
CONCLUSION:  
 SE ESCOGE ESTE LUGAR PARA TRABAJAR POR:  
 -GRAN EQUIPAMIENTO URBANO  
 -AV MATUCANA COMO BORDE URBANO Y EJE CULTURAL DE INTERES



SE MUESTRA UN CLARO PREDOMINIO DE LAS INSTITUCIONES PUBLICAS, QUE DAN SERVICIOS ESENCIALES A SU ENTORNO. ESTE BLOQUE DE INSTITUCIONES TOMA EL PROTAGONISMO EN EL SECTOR, DEJANDO A LAS MANZANAS POSTERIORES, AISLADAS DEL FLUJO PEATONAL DE GRAN ESCALA QUE TIENE ESTE EJE DE EDIFICIOS PUBLICOS



MATUCANA POSEE UN DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL Y HACIA EL INTERIOR SE ESTA EMPEZANDO A DESARROLLAR LA VIVIENDA, CON UNA TIPOLOGIA QUE NO ES LA MAS APROPIADA PARA EL BARRIO YUNGAI



## FLUJOS VEHICULARES



LOS PRINCIPALES FLUJOS TANTO PEATONALES COMO VEHICULARES SE ENCUENTRAN EN LAS VIAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS, PROVOCANDO QUE LAS CUADRAS DEL INTERIOR QUEDEN AISLADAS

## FLUJOS TRANSPORTE PUBLICO



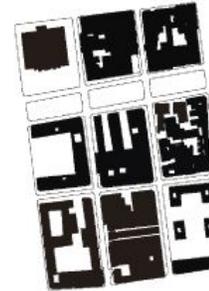
EL TRANSPORTE PUBLICO SE CENTRA EN LAS GRANDES AVENIDAS, Y SOLO UN RECORRIDO PASA POR LAS CUADRAS INTERIORES, DÁNDOLE PRIMACIA PERO A LA VEZ PERDIENDO CONEXION CON EL RESTO DEL SECTOR

## ZONIFICACION

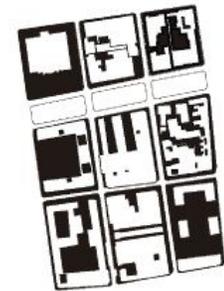


- ZONA D: INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA**  
NO TIENE RESTRICCION DE USO, CUALQUIER INTERVENCION A SU INFRAESTRUCTURA DEBE CONSERVAR LA MISMA ALTURA Y VOLUMETRIA QUE EL ORIGINAL, INDEPENDIENTE DE SUS RESTRICCIONES
- ZONA D: ZONA DE CONSERVACION HISTORICA D1**  
DEBE RESPECTAR EL USO DE REVESTIMIENTO PERTINENTE, LA MATERIALIDAD OPACA, COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DE SUELO 0.7 PARA VIVIENDA Y EDUCACIONALES Y 1.0 PARA OTROS
- ZONA D: SECTOR ESPECIAL D-4**  
NO HAY RESTRICCION DE USO, TIENE UN COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DE SUELO PARA VIVIENDA Y EDUCACIONAL DE 0.6 Y PARA OTROS DE 1.2, ALTURA MAXIMA DE 12.5 MT., DISTANCIAMIENTO MINIMO DE 5 MT. RESPECTO A LOS DESLINDES COLINDANTES

## PLANO NOLI



## PLANO VACIOS SOBRE LLENOS

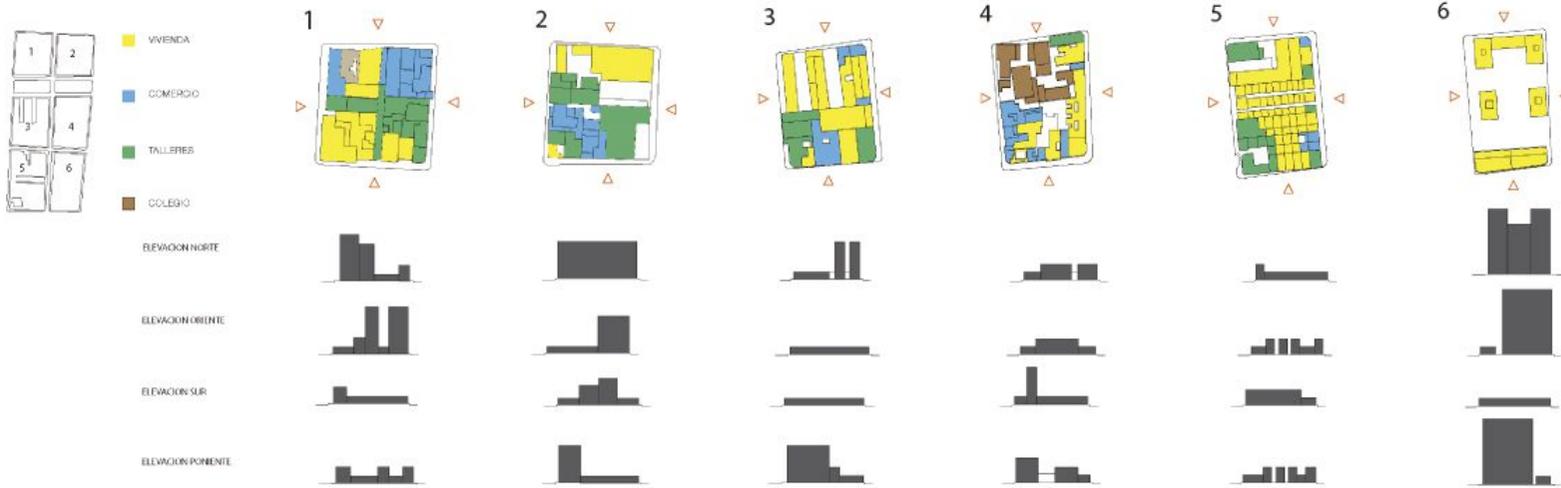


SE PUEDE VER EN EL PLANO DE LOS VACIOS SOBRE LLENOS, QUE EXISTE UNA RELACION ENTRE LOS DIFERENTES ESPACIOS SIN CONTRIBUIR, DEJANDO AL DESCUBIERTO UNA TRAMA INTERIOR A DESARROLLAR PARA ENTREGAR UNA NUEVA FORMA DE HABITAR EL INTERIOR DE LAS MANZANAS, DE UNA MANERA DIFERENTE A PASAJES O CITEES.

**CONCLUSION:**  
SE PUEDE VER QUE ESTA ZONA POSEE GRANDES ATRIBUTOS EN CUANTO A CONECTIVIDAD Y EQUIPAMIENTO, AL ESTAR TAN CERCA DE MATUCANA, LAS CUADRAS INTERIORES RECIBEN TODO EL POTENCIAL DE ESTE EJE CULTURAL

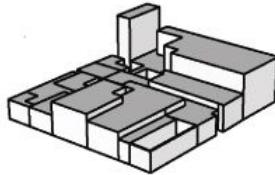
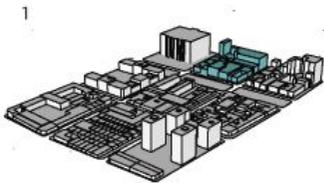


# ESTUDIO DE CUADRAS



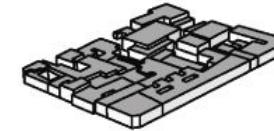
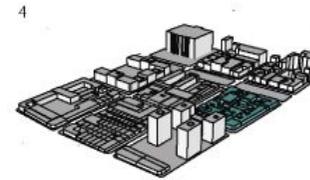
LOS DIFERENTES USOS QUE TIENEN LAS CUADRAS ESTUDIADAS, HACEN QUE ESTE BARRIO NO TENGA UNA CONSOLIDACION CON RESPECTO A UN PROGRAMA DEFINIDO.

SE PUEDE VER QUE EN LA MAYORIA DE LAS CUADRAS, LOS SECTORES DE VIVIENDA SE ENCUENTRAN RODEADOS POR COMERCIO.



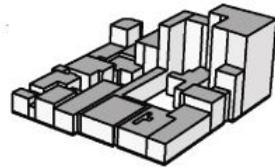
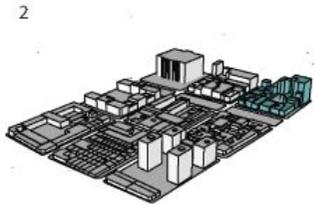
**TOTAL HABITANTES 418**  
**3%** 15 - 20 AÑOS  
**47%** 21 - 59 AÑOS  
**50%** 60 o MAS AÑOS  
**TOTAL VIVIENDAS**  
**57%** CASAS HABITADAS  
**5%** CASAS INHABILITADAS  
**38%** DEPARTAMENTOS

AREA TOTAL DE LA MANZANA:  
 8,075M<sup>2</sup>  
 COEFICIENTE OCUPACION DE  
 SUELO: 100%



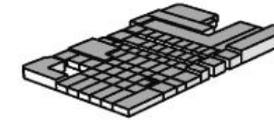
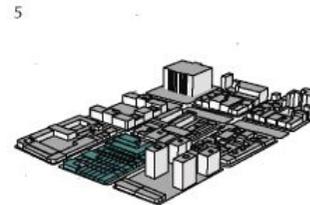
**TOTAL HABITANTES 180**  
**6%** 15 - 20 AÑOS  
**22%** 21 - 59 AÑOS  
**72%** 60 o MAS AÑOS  
**TOTAL VIVIENDAS 41**  
**42%** CASAS  
**58%** DEPARTAMENTOS

AREA TOTAL DE LA MANZANA:  
 9,550M<sup>2</sup>  
 COEFICIENTE OCUPACION DE  
 SUELO: 100%



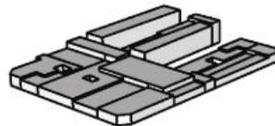
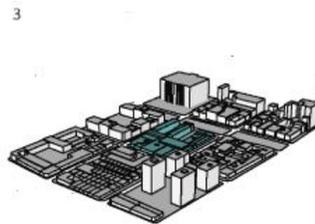
**TOTAL HABITANTES 232**  
**6%** 15 - 20 AÑOS  
**44%** 21 - 59 AÑOS  
**50%** 60 o MAS AÑOS  
**TOTAL VIVIENDAS 23**  
**95%** CASAS HABITADAS  
**5%** CASAS INHABILITADAS

AREA TOTAL DE MANZANA:  
 6,730M<sup>2</sup>  
 COEFICIENTE OCUPACION DE  
 SUELO: 96%



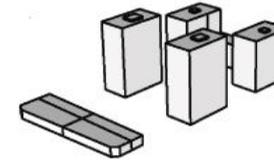
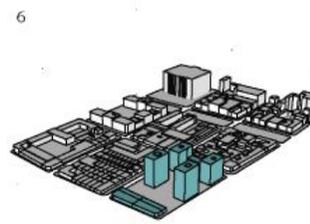
**TOTAL HABITANTES 288**  
**3%** 15 - 20 AÑOS  
**16%** 21 - 59 AÑOS  
**81%** 60 o MAS AÑOS  
**TOTAL VIVIENDAS 71**  
**97%** CASAS  
**3%** DEPARTAMENTOS

AREA TOTAL DE LA MANZANA:  
 10,400M<sup>2</sup>  
 COEFICIENTE OCUPACION DE  
 SUELO: 98%



**TOTAL HABITANTES 271**  
**8%** 15 - 20 AÑOS  
**14%** 21 - 59 AÑOS  
**78%** 60 o MAS AÑOS  
**TOTAL VIVIENDAS 64**  
**48%** CASAS  
**52%** DEPARTAMENTOS

AREA TOTAL DE MANZANA:  
 9,330M<sup>2</sup>  
 COEFICIENTE OCUPACION DE  
 SUELO: 80%



**TOTAL HABITANTES 931**  
**8%** 15 - 20 AÑOS  
**4%** 21 - 59 AÑOS  
**88%** 60 o MAS AÑOS  
**TOTAL VIVIENDAS 375**  
**4%** CASAS  
**96%** DEPARTAMENTOS

AREA TOTAL DE LA MANZANA:  
 10,300M<sup>2</sup>  
 COEFICIENTE OCUPACION DE  
 SUELO: 50%

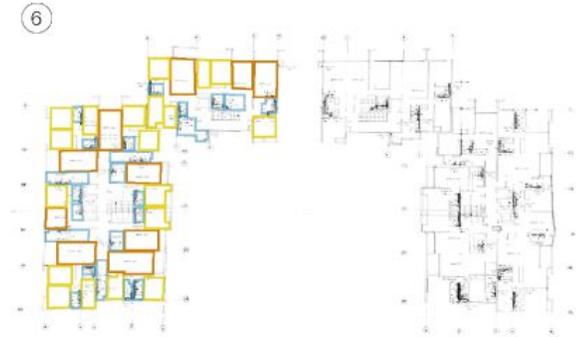
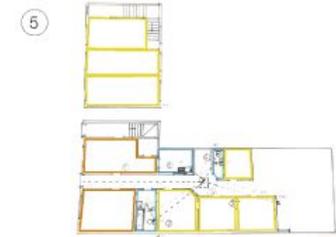
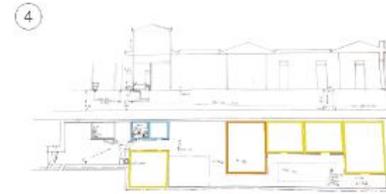
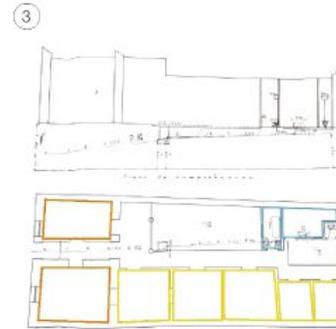
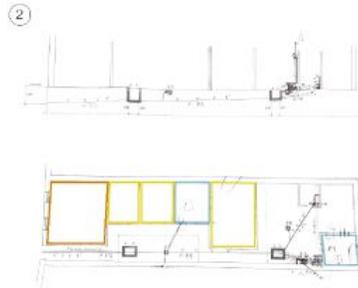
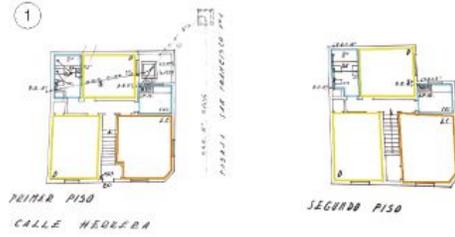
## CONCLUSION: DENSIDAD VERSUS OCUPACION DE SUELO

TRAS EL ESTUDIO DE LAS CUADRAS SE PUEDE VER QUE HAY MANZANAS QUE TODAVIA SE MANTIENEN EN 1 Y 2 PISOS CON BAJA DENSIDAD Y ALTA OCUPACION DE SUELO VERSUS UN DESARROLLO INMOBILIARIO CON ALTA DENSIDAD Y BAJO COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO, POR LO TANTO PODEMOS CONCLUIR QUE SE PUEDE INCORPORAR ALTA DENSIDAD DE HABITANTES CON BAJA OCUPACION DE SUELO, OTORGANDOLE AL NIVEL CERO UN MAYOR VALOR.

# ESTUDIO DE VIVIENDAS

- EDIFICACIONES DURAS
- EDIFICACIONES SIN VALOR PATRIMONIAL
- EDIFICACIONES CON VALOR PATRIMONIAL
- AREA VERDE

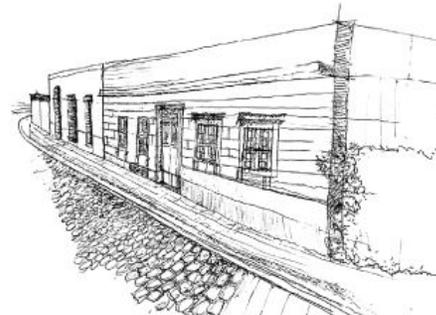
## VIVIENDAS EXISTENTES



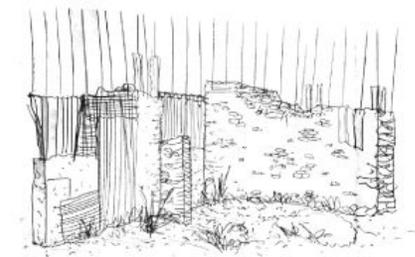
VIVIENDAS CON FACHADA ESTILO PATRIMONIAL



LA CIRCULACION DE CITES Y PASAJES NOS PERMITE HABITAR EL INTERIOR DE LA MANZANA DE MANERA TRANSVERSAL



SE RECONOCEN LAS VIVIENDAS QUE PERTENECEN A UN MISMO ORDEN, MANTENIENDO UNA FACHADA CONTINUA Y CALLE DE ADOQUINES



SITOS VACIOS, EN MAL ESTADO CON ADVERTENCIA DE DERRUBE

### CONCLUSION

SE IDENTIFICAN LAS EDIFICACIONES DURAS DE LAS BLANDAS, MARCANDO LAS ZONAS DE POSIBLE INTERVENCION PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO EN ESTA ZONA  
EL ESTUDIO DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES REFLEJA AL USUARIO QUE VIVE EN ESTA ZONA; LAS VIVIENDAS POSEEN ENTRE 1 A 4 DORMITORIOS, ENTENDIENDO QUE VIVEN FAMILIAS Y PERSONAS SOLAS.

# REFERENTES

STEVEN HOLL

**HORIZONTAL SKYSCRAPER - VANKE CENTER**  
SHENZHEN, CHINA, 2006-2009.

**PROGRAMA:** USO MIXTO, HOTEL, OFICINAS, DEPARTAMENTOS Y PARQUE PUBLICO

**TAMAÑO:** 400.000 M2

EL EDIFICIO SE PRESENTA APOYADO EN LO ALTO DE OCHO PATAS, HACIENDO QUE LA OCUPACION DE SUELO SEA MUY BAJA Y ASI PODER GENERAR EN LA PLANTA BAJA ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES, DENSIFICANDO EN LA ALTURA CON UN PROGRAMA DE VIVIENDAS, OFICINAS Y HOTEL



CHAMBERLING, POWELL Y BON

**BARBICAN**  
LONDRES, INGLATERRA, 1982

**PROGRAMA:** VIVIENDAS Y COMERCIO GALERIA DE ARTE Y TEATRO

**TAMAÑO:** 3.300 M2



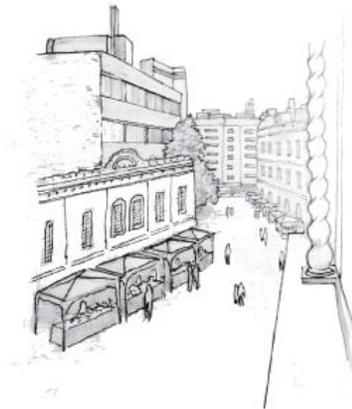
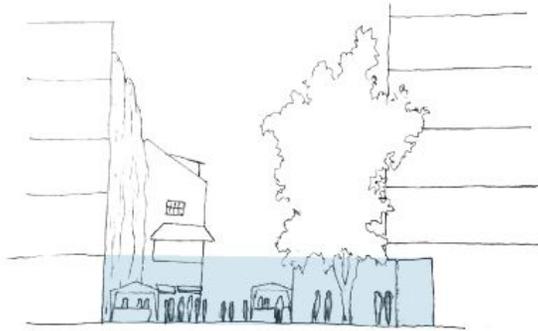
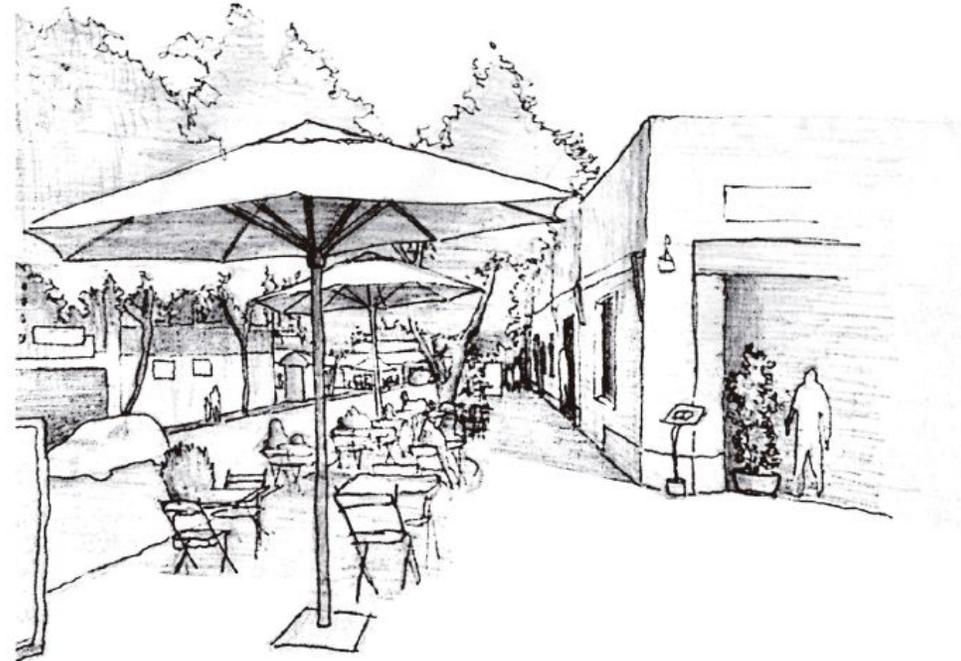
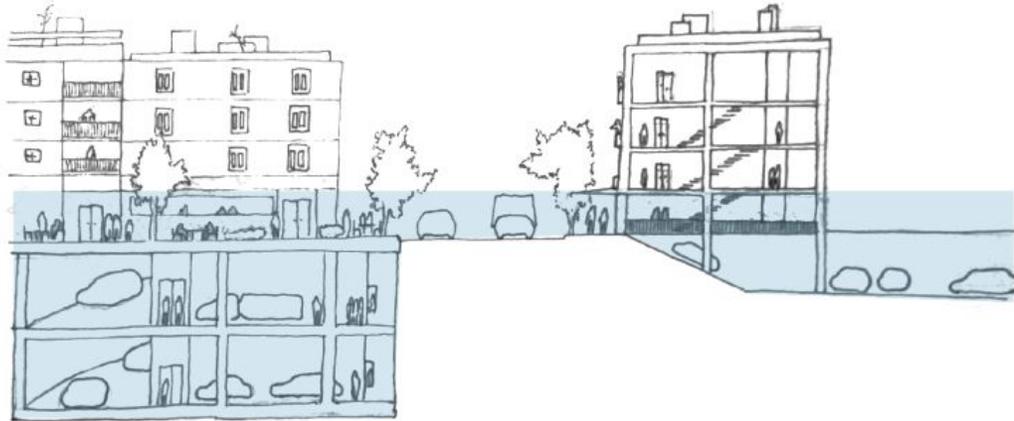
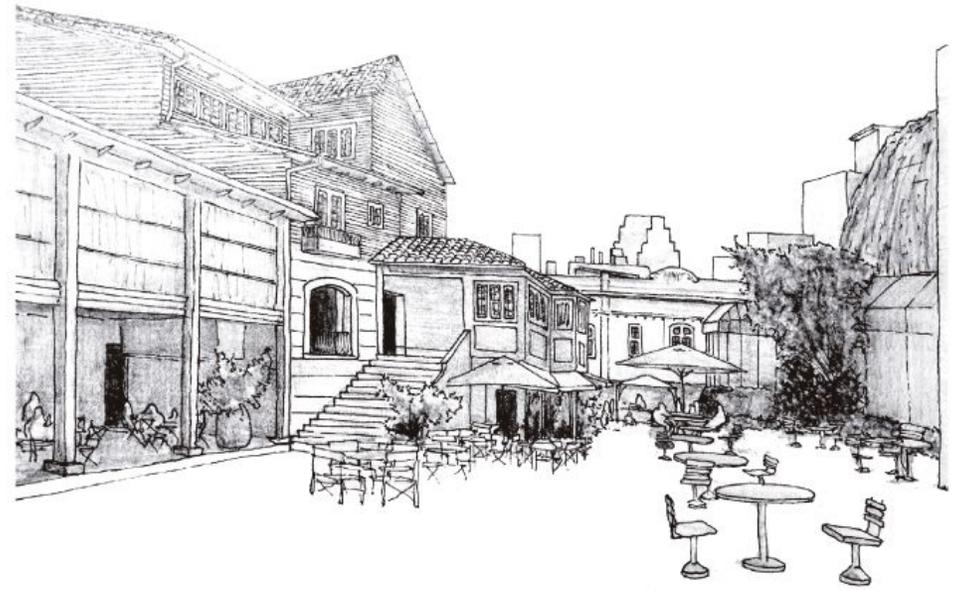
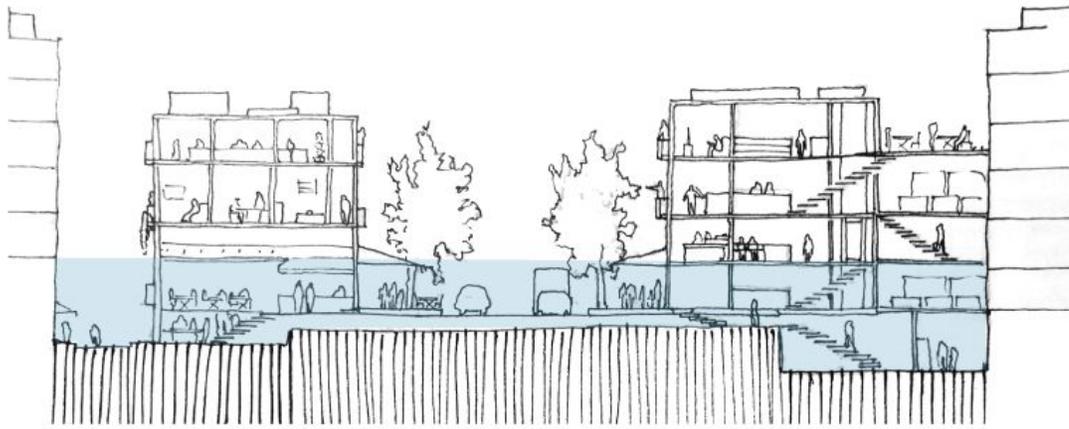
BARRIO LASTARRIAS

**PROGRAMA:** VIVIENDAS Y COMERCIO

LA POSIBILIDAD DE HABITAR LA MANZANA EN SU INTERIOR HACE QUE APAREZCA OTRA DIMENSION DEL ESPACIO PUBLICO, Y ESO ES GRACIAS AL PROGRAMA DE COMERCIO QUE EXISTE EN EL PRIMER NIVEL, DEJANDO LAS VIVIENDAS EN UN SEGUNDO NIVEL COMO ZONA PRIVADA.

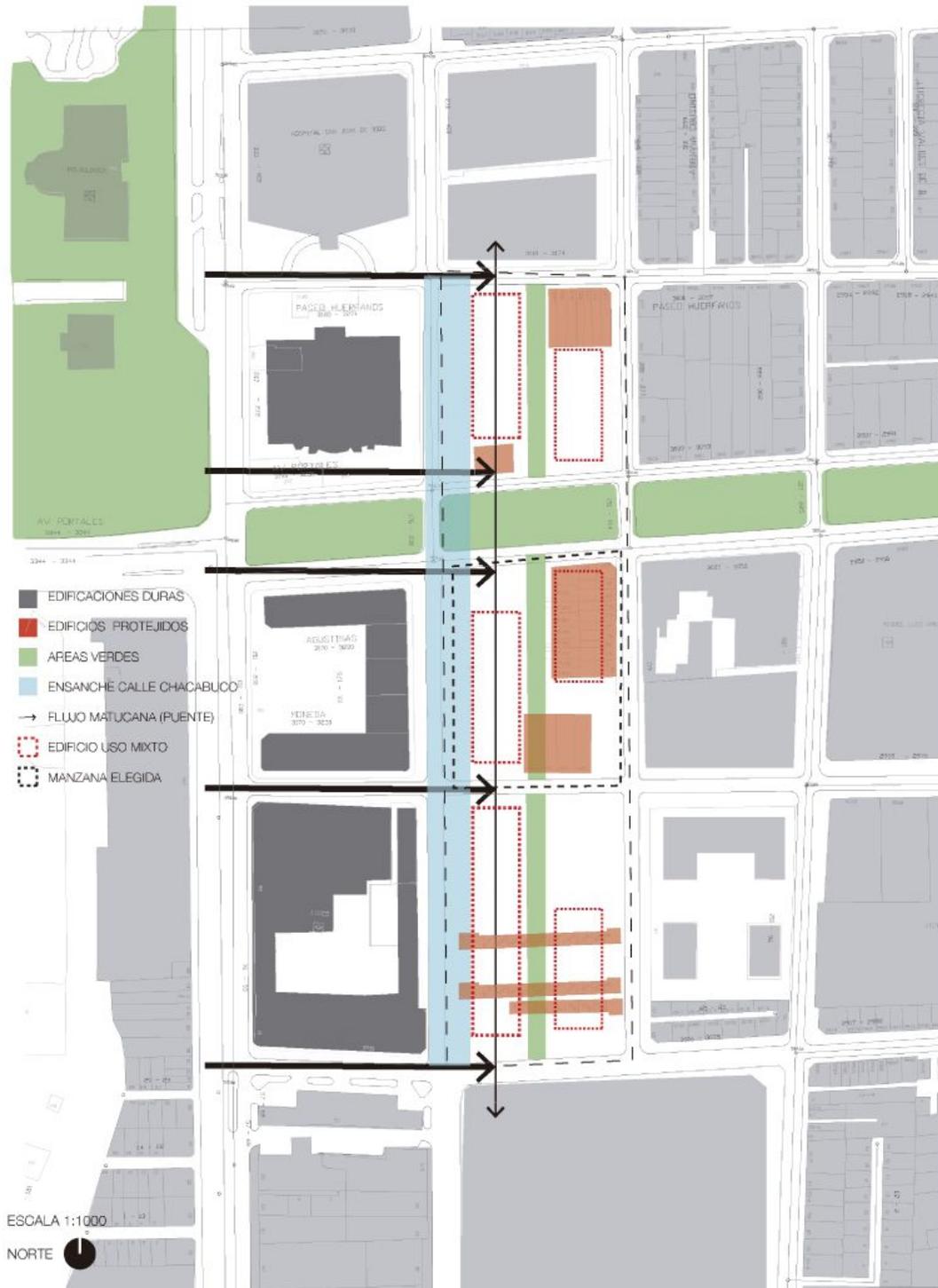


# REFERENTES



SE RESCATA INFORMACION CUALITATIVA DEL BARRIO, IDENTIFICANDO: FRONTERAS, RELACIONES DE CERCANIA, SOMBRAS, LUGARES DE ENCUENTRO, RECORRIDOS

# PARTIDO GENERAL

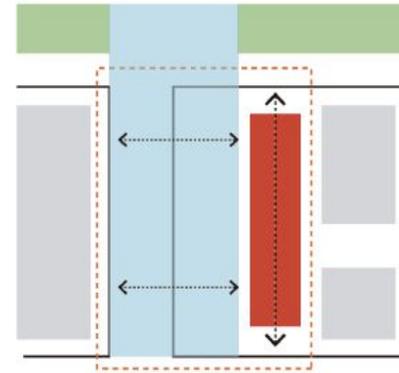


## PROPUESTA

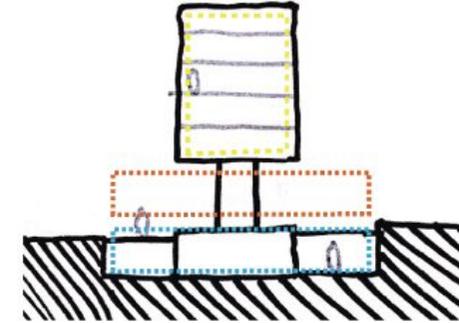
LA PROPUESTA ENTIENDE EL FRENTE DE CALLE CHACABUCO COMO POTENCIAL.

EL PROYECTO BUSCA SER UN PUENTE ENTRE AV MATUCANA (BORDE PROGRAMATICO) Y CALLE CHACABUCO (MANZANA INTERIOR); LA CUAL, ADOQUIERE RESONANCIA POR SER PARALELA A AV MATUCANA, INTERVIENIENDO LONGITUDINALMENTE EL EJE DE CHACABUCO HACIA EL INTERIOR DE LAS MANZANAS.

SE FORMA UN CORSO DE DOBLE VALENCIA DE LOS EDIFICIOS PROGRAMATICOS QUE TIENEN UN TRIBUTO SOLO PARA EL LADO PONIENTE QUE ES MATUCANA, LA DOBLE VALENCIA SE ENRIQUECE NUTRIENDOSE DE LA VIDA DE MATUCANA HACIA EL ORIENTE

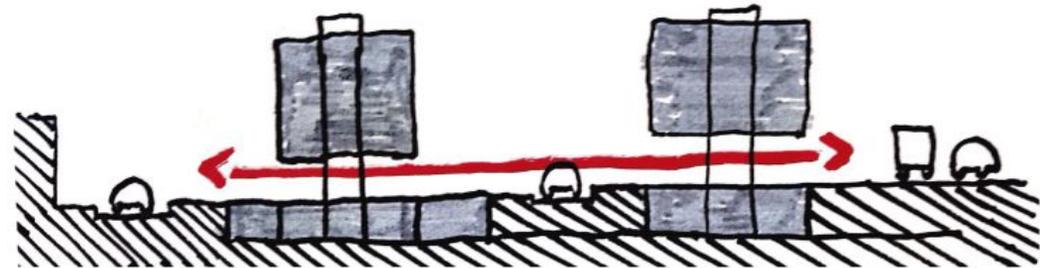


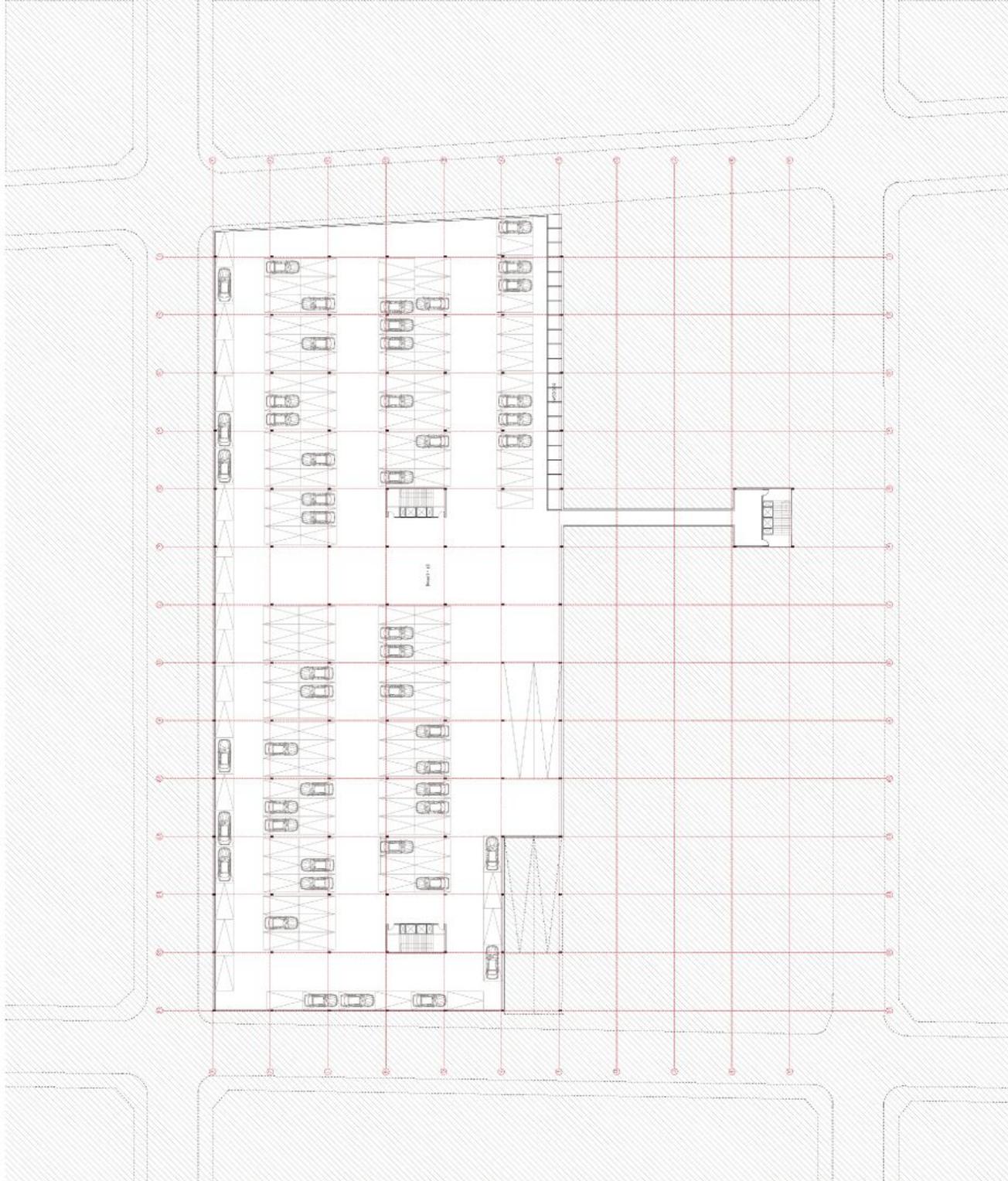
EL EJE DE CHACABUCO TOMA ESPESOR DANDO MAYOR PROTAGONISMO AL PEATON A TRAVES DEL COMERCIO Y AREAS VERDES

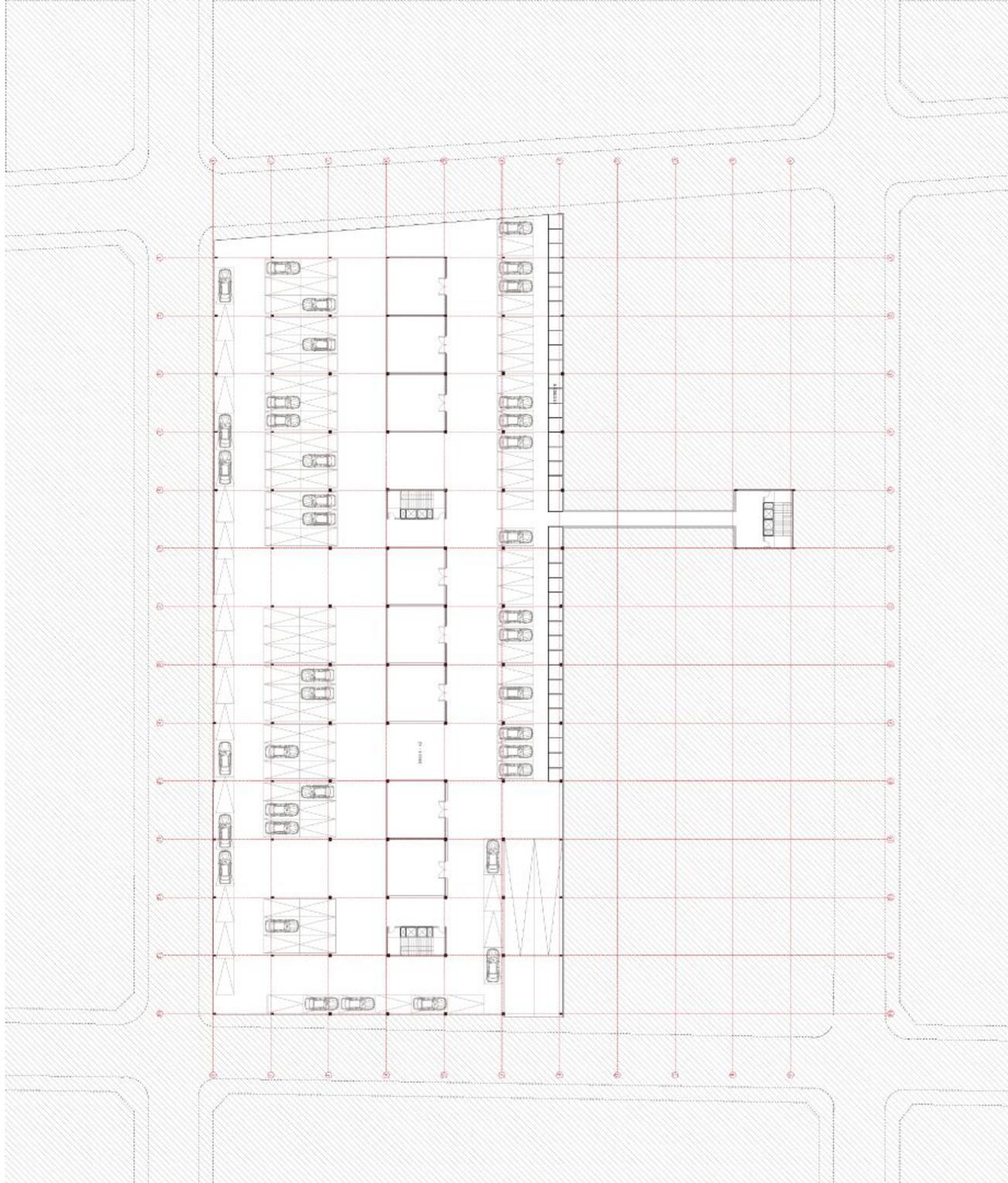


LOS ESPACIOS SON ORGANIZADOS DE TAL MANERA QUE EXISTA UNA RELACION ENTRE EL ESPACIO PUBLICO Y EL PRIVADO, CREANDO UN ESPACIO INTERMEDIO

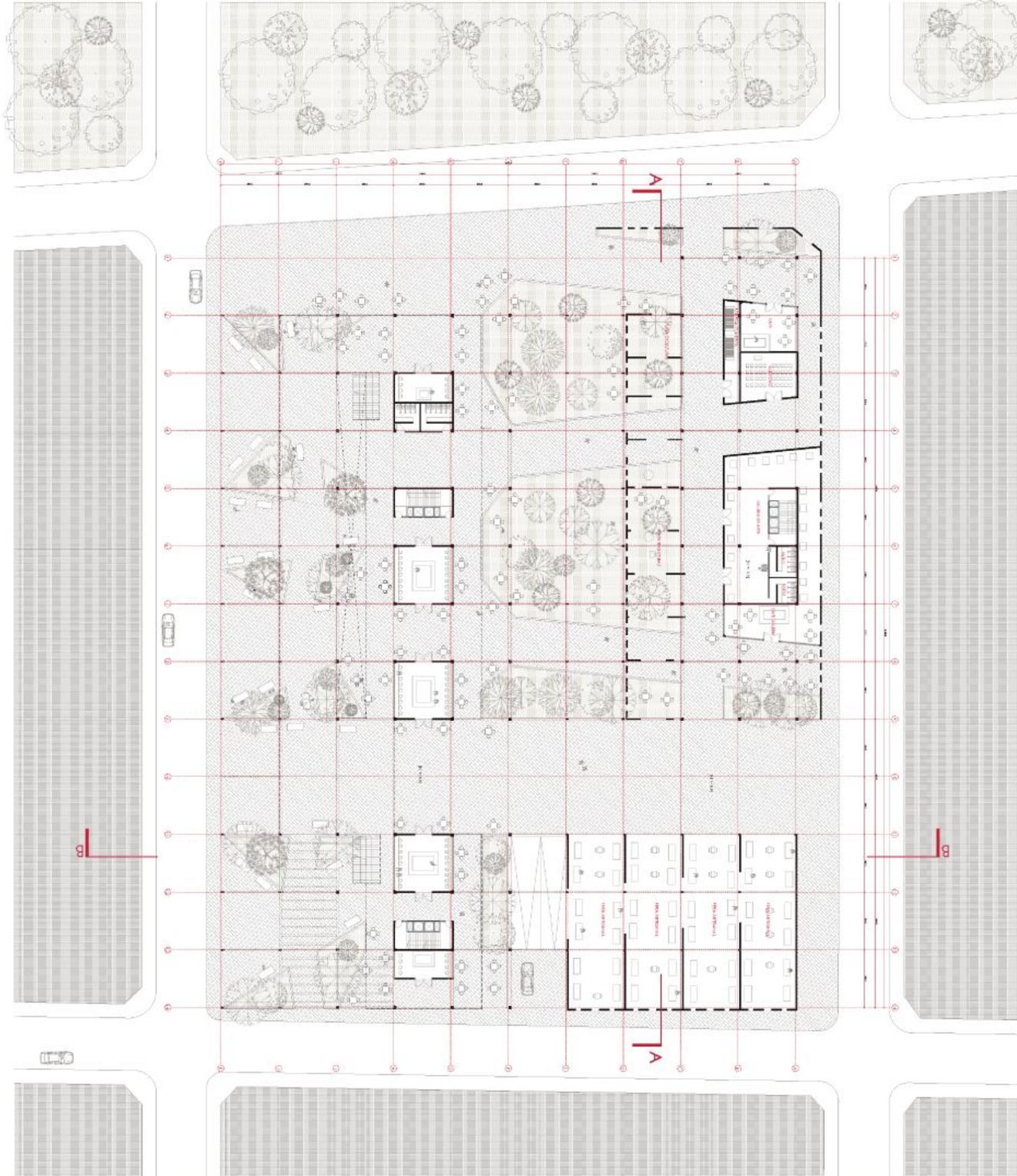
LA RELACION ENTRE MANZANAS SE DA A TRAVES DEL VACIO

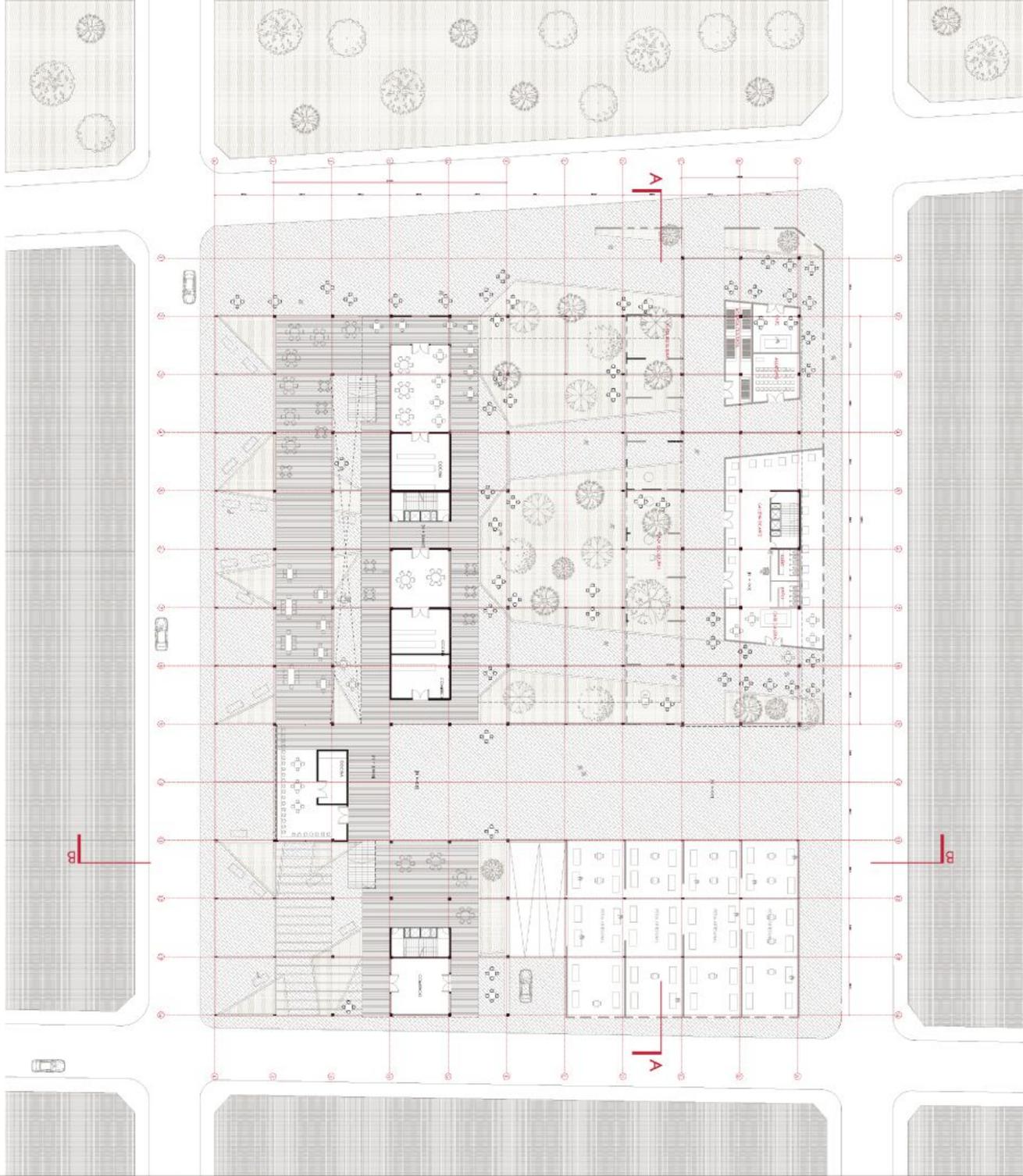


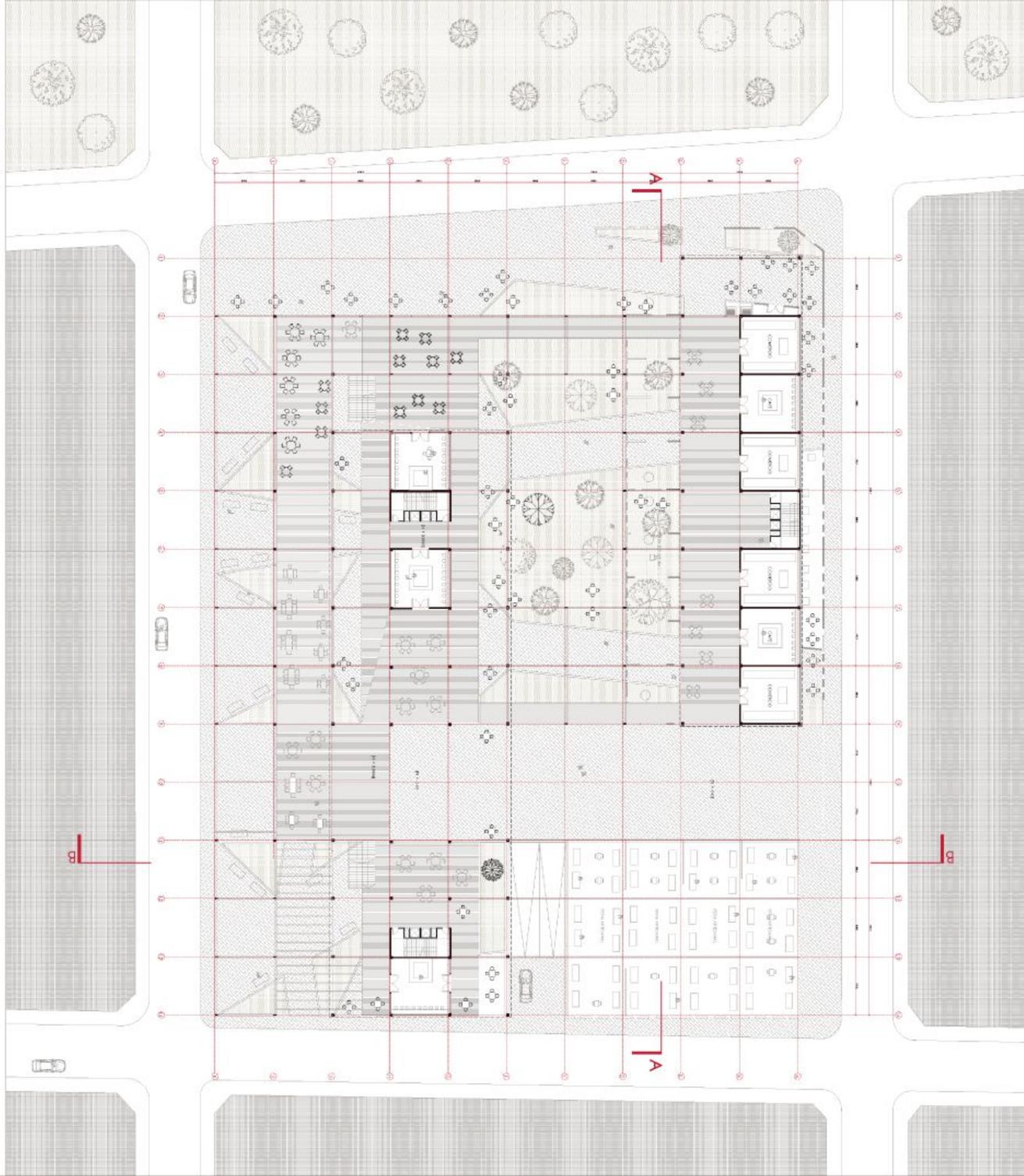


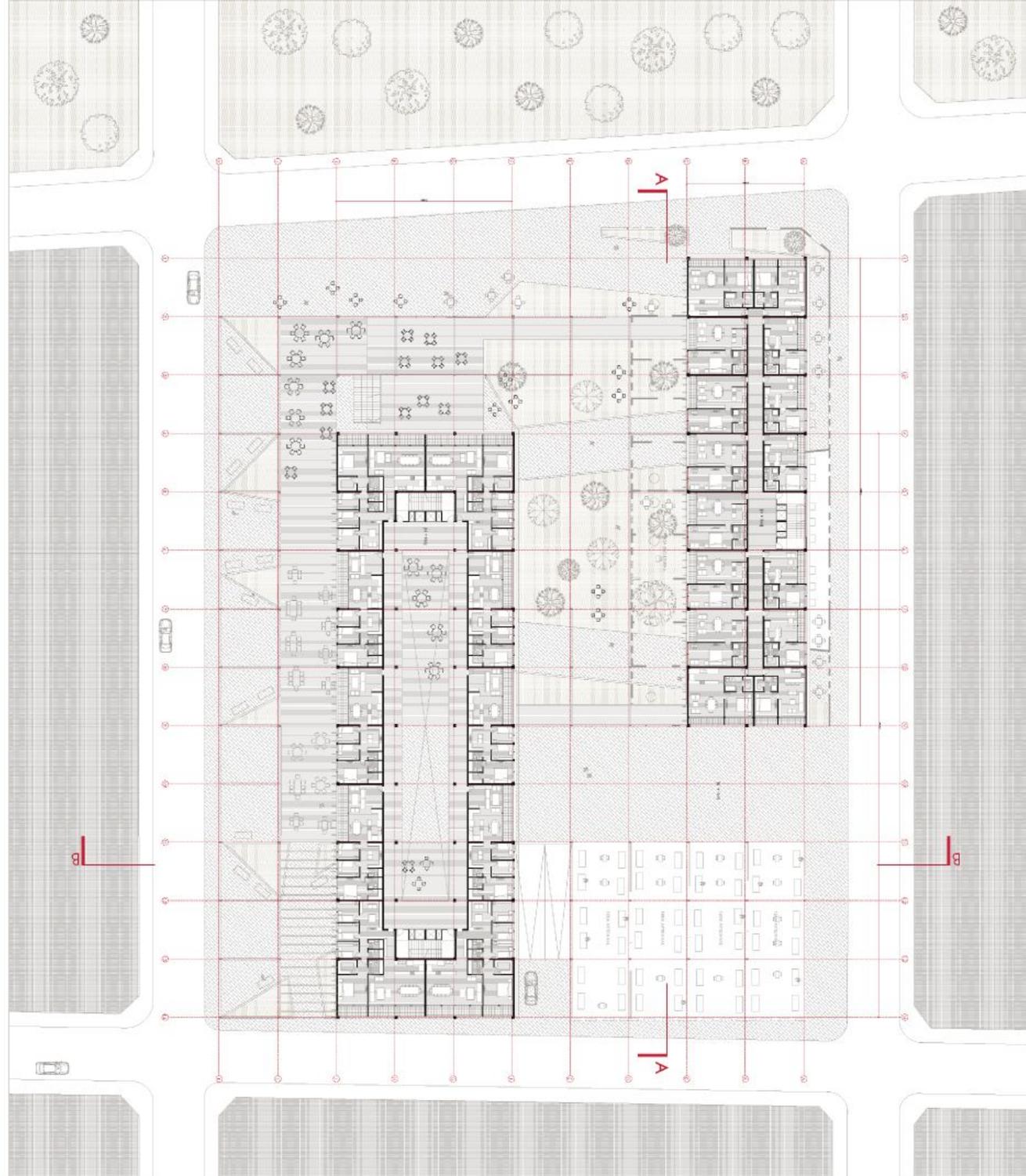


NIVEL 0.0  
COMERCIO MENOR, CAFE, FERIA ARTESANAL,  
GALERIA DE ARTE, PLAZA ESCULTURAS  
ESC. 1:200  
NORTE 

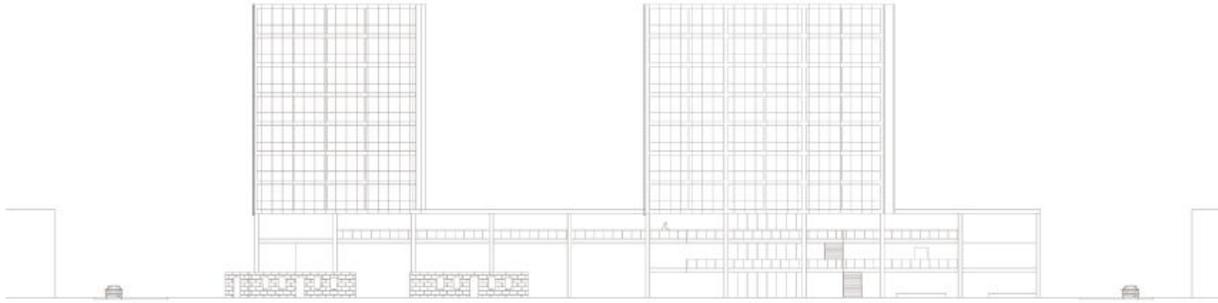




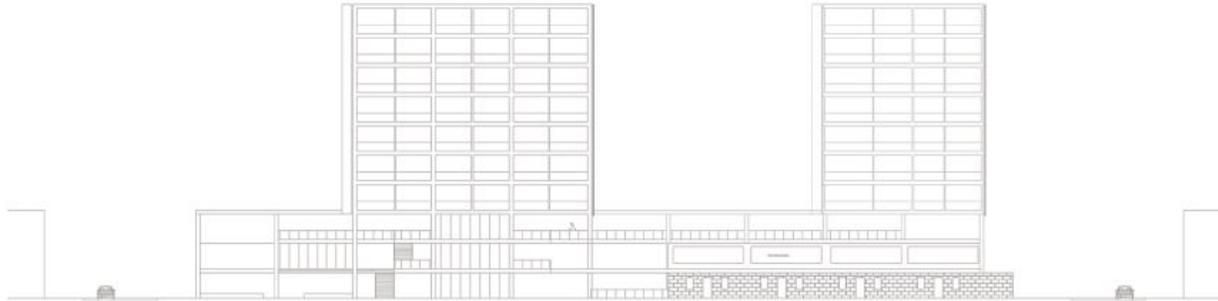




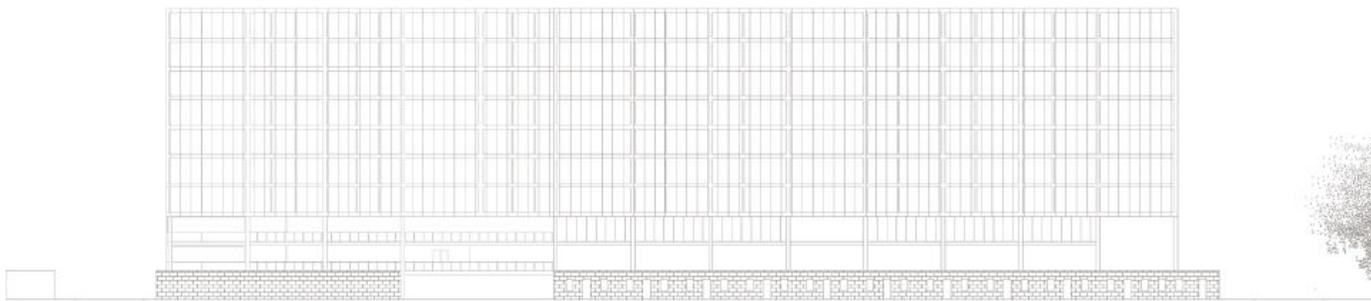
ELEVACION NORTE  
ESC: 1:200



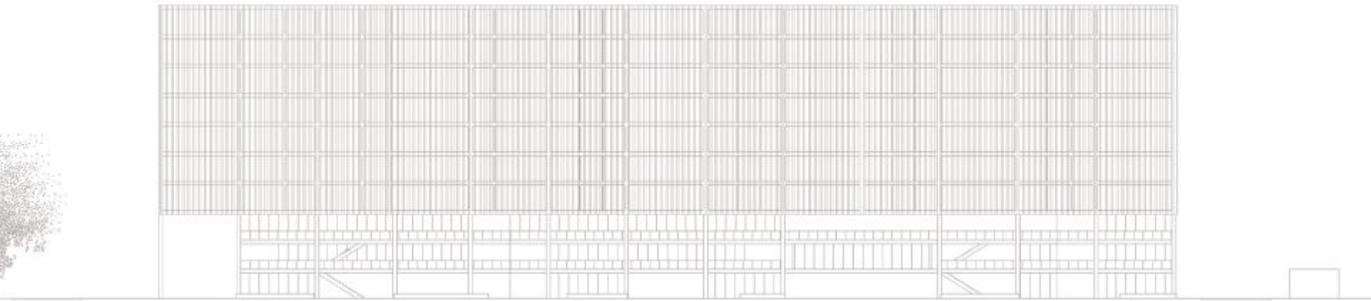
ELEVACION SUR  
ESC: 1:200



ELEVACION ESTE  
ESC: 1:200



ELEVACION OESTE  
ESC: 1:200



DETALLE CONSTRUCTIVO  
ESC: 1:25

