

/ RECONVERSIÓN DE LA EX SOMBRERERÍA GIRARDI

BARRIO ITALIA / SANTIAGO, CHILE



FAD
FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y DISEÑO

_PROYECTO DE TÍTULO 2012
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD FINIS TERRAE

_PROFESORES
MARIANA VERGARA
RODRIGO SANTA MARÍA

_ALUMNA
CAROLINA ZÓRIGA G.

_NOTA
5.2
27/07/12

_CASO
RECONVERSIÓN DE LA EX SOMBRERERÍA GIRARDI / FACTORÍA ITALIA

_CONTENIDO
PROYECTO DE TÍTULO



/ÍNDICE

/ANTECEDENTES	_03 a 12
/BARRIO ITALIA	_13 a 17
/PROYECTO	_18 a 37
/PLANIMETRÍA	_38 a 49

/ANTECEDENTES



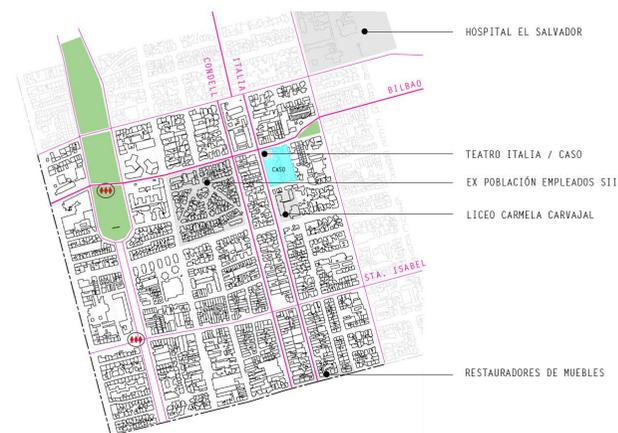
CIUDAD DE SANTIAGO



COMUNA DE PROVIDENCIA



BARRIO ITALIA



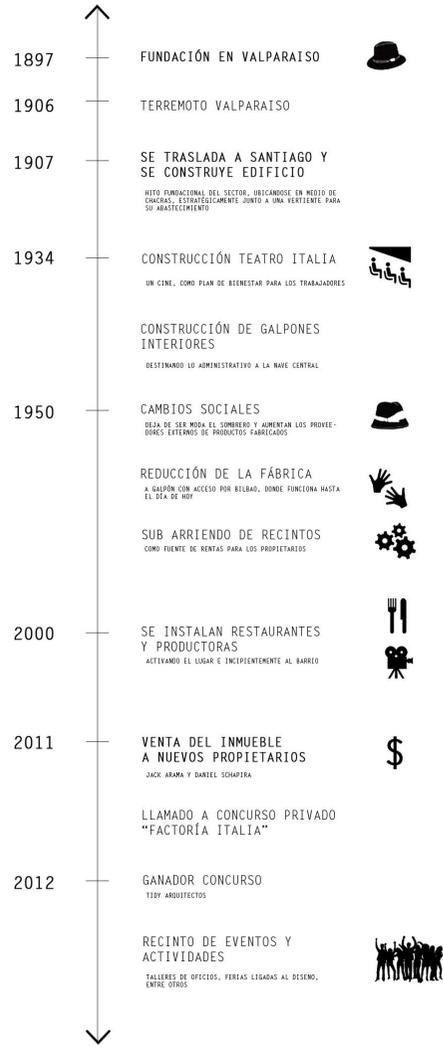


SIGLO XX

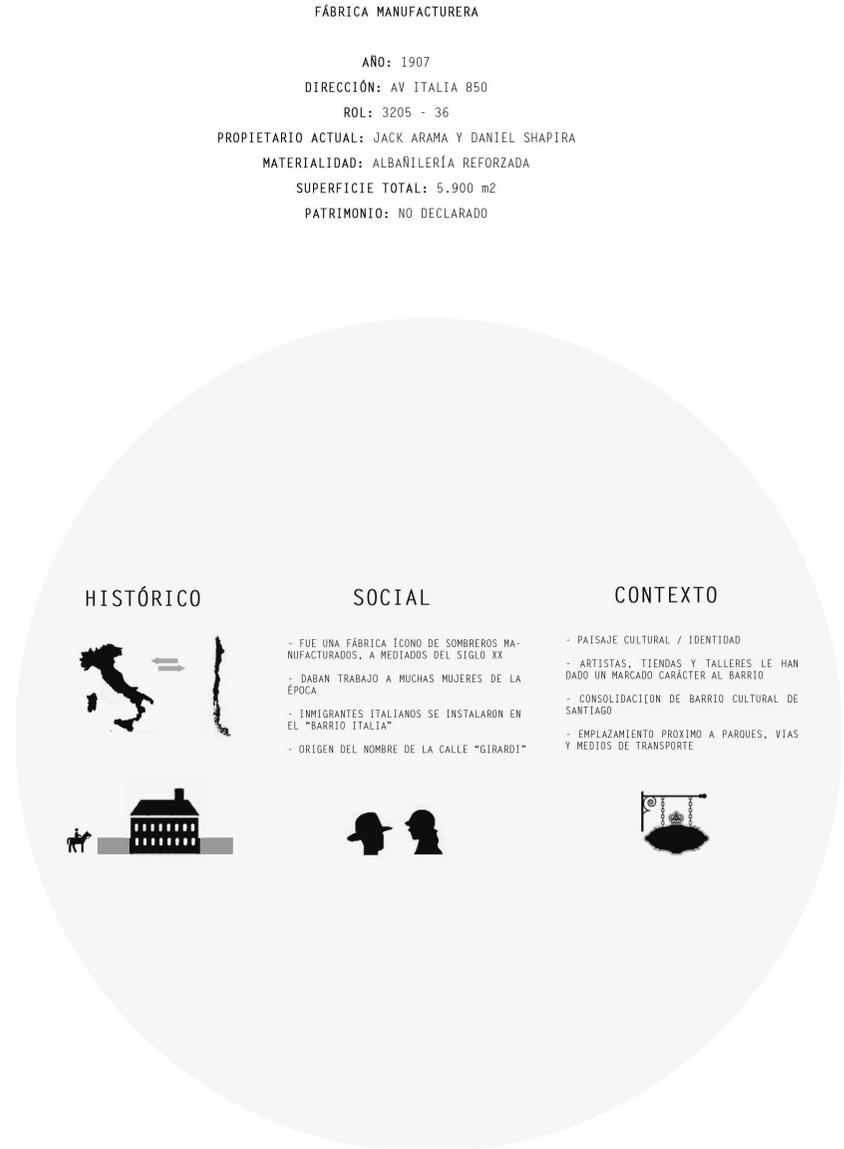


SIGLO XXI

LÍNEA DE TIEMPO



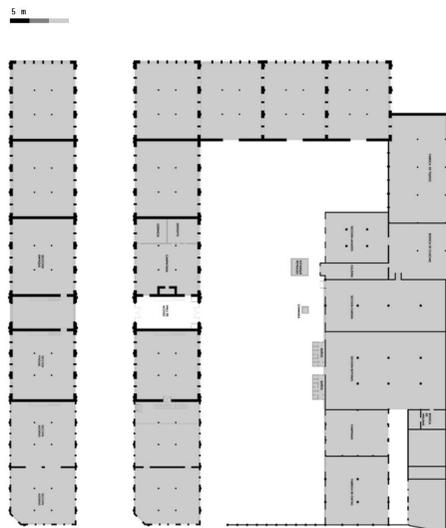
/ VALORES



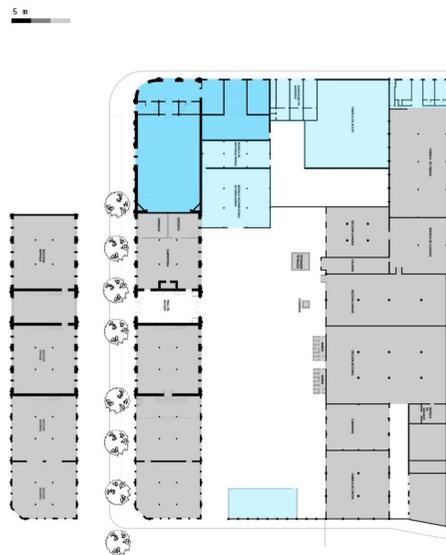


/ ORDEN CRONOLÓGICO

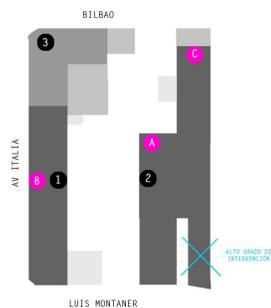
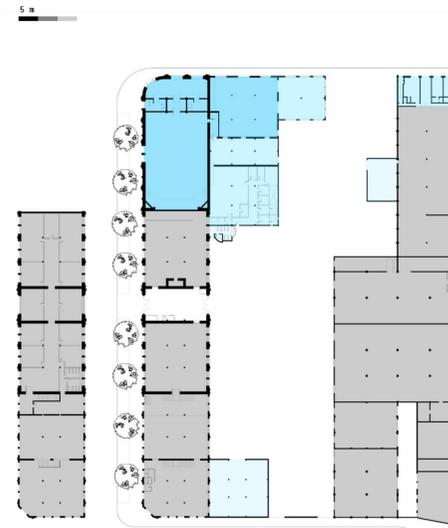
/ 1910



/ 1946



/ 2012

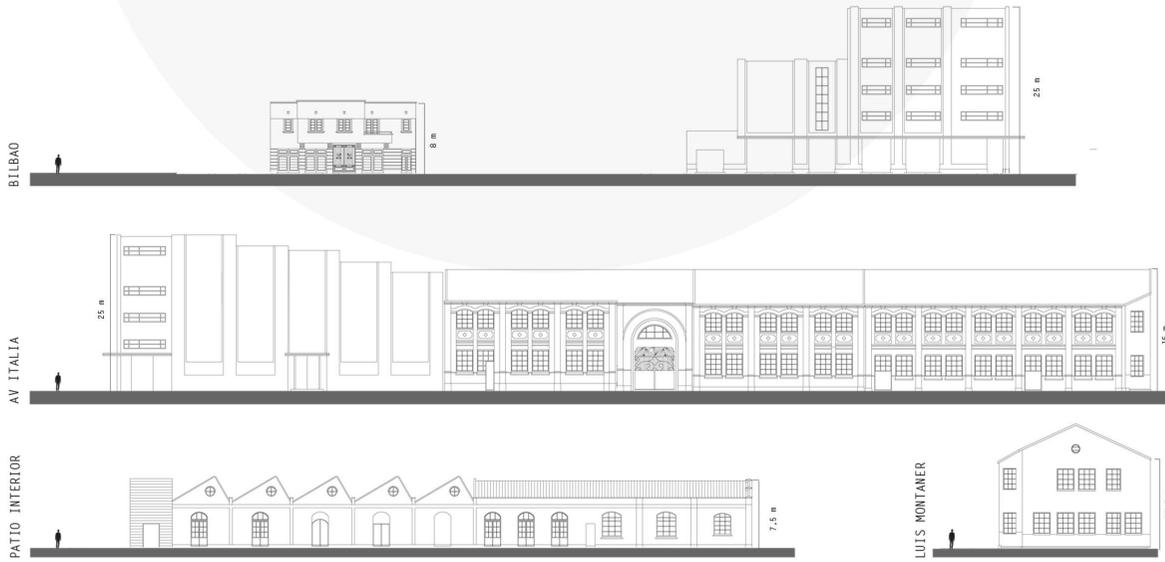
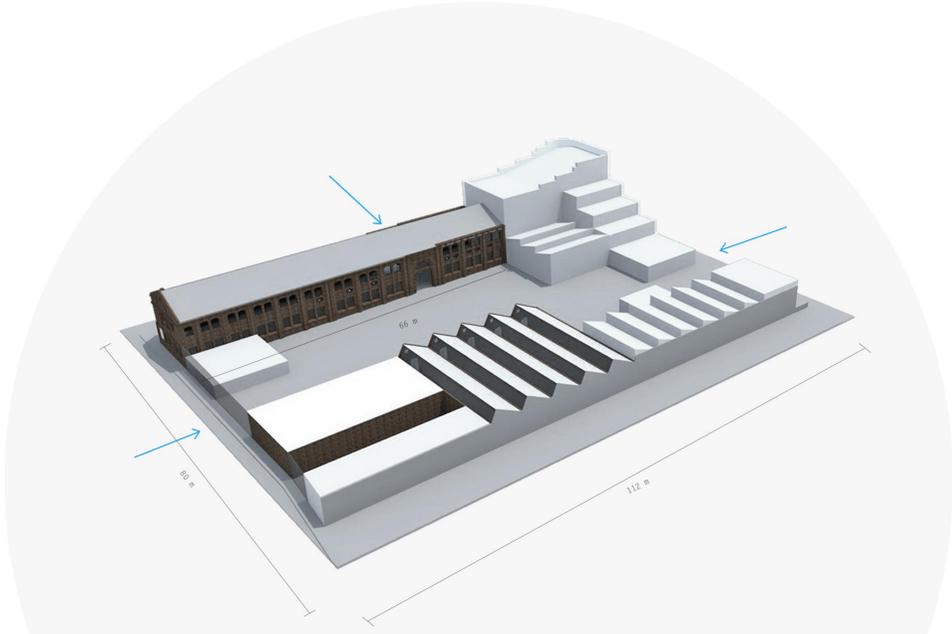


TIPO	ESTRUCTURA ORIGINAL	INTERVENCIÓN 1	INTERVENCIÓN 2	INTERVENCIÓN 3
AÑO	1929	1934	DÉCADA 40-50	DÉCADA 90-00
m2	3.748 m2	1.530 m2	1.911 m2	372 m2
PROGRAMA	FÁBRICA TALLER	TEATRO	BODEGA Y COMERCIAL	ALMACENAJE
ESTADO	BUENAS CONDICIONES	BUENAS CONDICIONES	MALAS CONDICIONES	PRECIARIAS CONDICIONES
REGISTRO FOTOGRÁFICO	<p>DENTRO DEL 70% DE LO CONSTRUIDO SE ENCUENTRAN DIVERSOS ESTILOS, QUE DELATAN LAS ETAPAS EN QUE SE HA IDO CONSTRUYENDO EL PREDIO</p>			

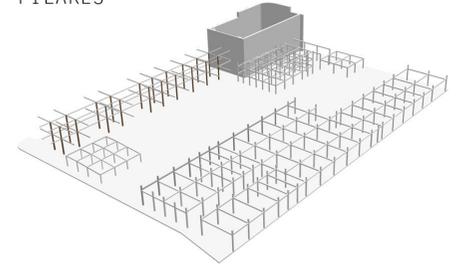
RECINTOS	1 NAVE CENTRAL	2 GALPONES	3 TEATRO
ESTILO	ECLÉCTICO		ART DECO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1910	1910	1934
MATERIALIDAD DE LA ESTRUCTURA	ALBAÑILERÍA, REFORZADO CON PILARES Y CERCHAS DE MADERA Y VIGAS DE ACERO	HORMIGÓN ARMADO, Y CERCHAS DE MADERA	ALBAÑILERÍA REFORZADA Y HORMIGÓN ARMADO EN SU INTERIOR
COMPOSICIÓN DE FACHADA	LADRILLO A LA VISTA, TEXTURADA, SIMÉTRICA, CON ACENTUACIÓN DE VANDOS	LADRILLO A LA VISTA, TERMINACIÓN TRIANGULAR, DETERMINADA POR VANDOS	ALERO CONTINUO, ACENTUACIÓN DE VANDOS, VENTANAS ALARGADAS

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

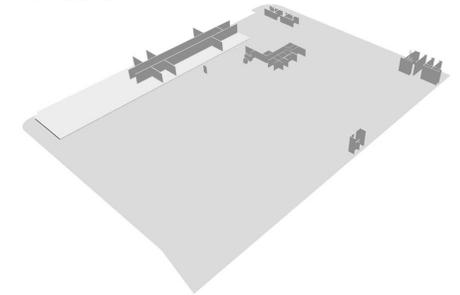
	2º PISO		1º PISO	
nº	2	44	4	53



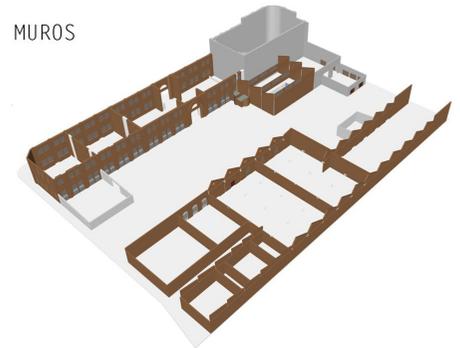
PILARES

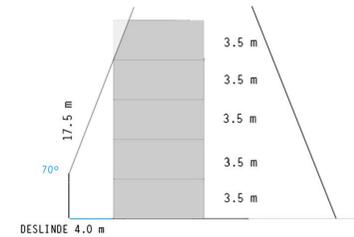
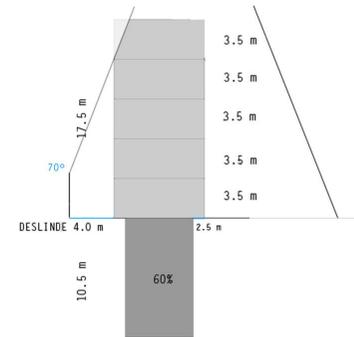


TABIQUES



MUROS





ESTADO LEGAL	
ESTADO	PRIVADO
PROPIETARIOS	JACK ARAMA DANIEL SHAPIRA
ROL	3205 - 36
ZONA DE EDIFICACIÓN	EA5/pa EC 2 + A5 EA5 EA7/pa
USO DE SUELO	UpR y ECr UpR UpR y E

/BARRIO ITALIA



Fotografía: Carolina Zúñiga

GENTRIFICACIÓN

1º ABANDONO



ACTORES

- 1º ARTISTAS
- 2º INVERSIONISTAS PARTICULARES
- 3º POBLACIÓN FLOTANTE ATRAÍDA POR ELLO

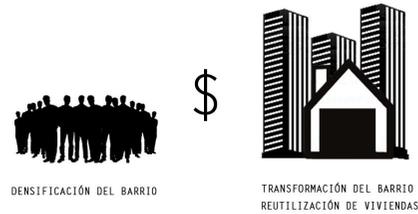
2º REVALORIZACIÓN



TIPOLOGÍAS DE INTERVENCIÓN

- 1º DE VIVIENDA PARA VIVIENDA (CASO YUNGAY)
- 2º REMODELACIÓN PARA COMERCIO (CASO BELLAVISTA E ITALIA)
- 3º REMODELACIÓN PARA UNIVERSIDADES (CASO REPÚBLICA)

3º GENTRIFICACIÓN

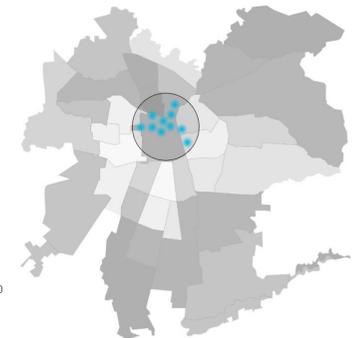


- 1 - LA GENTRIFICACIÓN HA DESPLAZADO A LA VIVIENDA.
- 2 - CUANDO LA VIVIENDA VUELVE A SER UN ACTIVO EN EL BARRIO, PROVOCA UNA MUTACIÓN GENERALMENTE DESFAVORABLE PARA SU ENTORNO, SI ESTE NO SE ENCUENTRA PROTEGIDO O REGULADO.
- 3 ¿PODRÍA LA RECONVERSIÓN HABITACIONAL ASEGURAR LA VIGENCIA DEL CASO Y LA DE TODO UN BARRIO?



BARRIOS CULTURALES

- BELLAS ARTES
- BELLAVISTA
- ESMERALDA
- LASTARRIA
- QUINTA NORMAL
- BRASIL
- YUNGAY
- ITALIA
- RUROA



EJEMPLO DE BARRIOS GENTRIFICADOS:

YUNGAY, BRASIL: SI ESTA PROTEGIDO
BELLAVISTA: NO ESTA PROTEGIDO

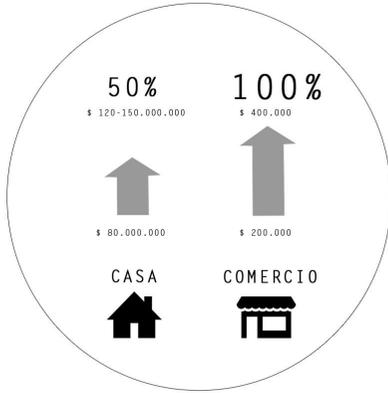
* BARRIO ITALIA: NO ESTÁ PROTEGIDO

SE ESTIMA QUE EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EMPEZÓ EL 2009

SITUACIÓN ECONÓMICA

AUMENTO DE VENTA Y ARRIENDOS ENTRE 2011 Y 2012

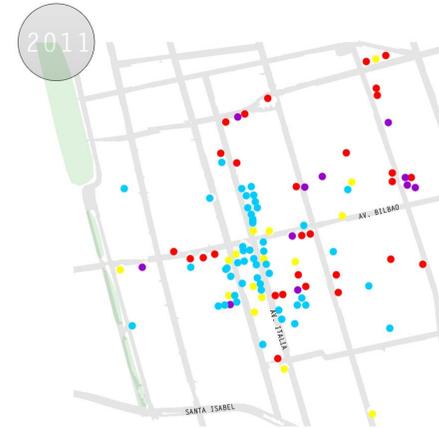
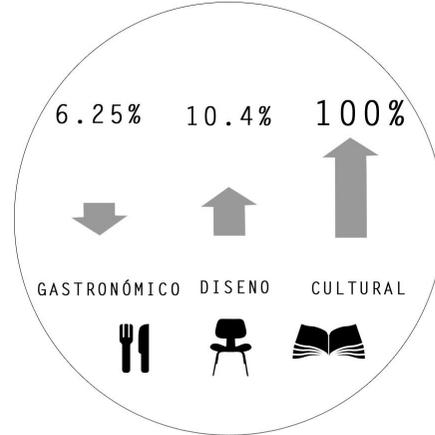
*Fuente: El Mercurio, pag 86, 8 de Julio 2012



CATASTRO DE EQUIPAMIENTO

AUMENTO SEGÚN EL RUBRO ENTRE 2011 Y 2012

*Fuente: barriotalia.cl



● DISEÑO	(48)	45.7%
● PATRIMONIO	(30)	28.5%
● GASTRONÓMICO	(16)	15.2%
● CULTURAL	(11)	10.4%

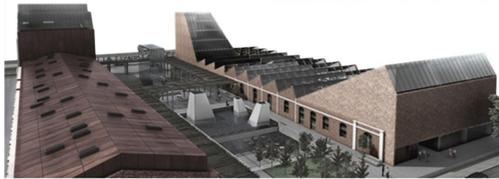
● DISEÑO	(53)	44.5%
● PATRIMONIO	(30)	25.2%
● CULTURAL	(21)	17.6%
● GASTRONÓMICO	(15)	12.6%



CONCURSO ARQ.



EQUIPO RODRIGO PÉREZ DE ARCE



EQUIPO ALBERT TIDY



TNG ARQUITECTOS



EVENTO CONVERSE



FERIA DE ANTIGÜEDADES



FERIA MASDECO MARKET



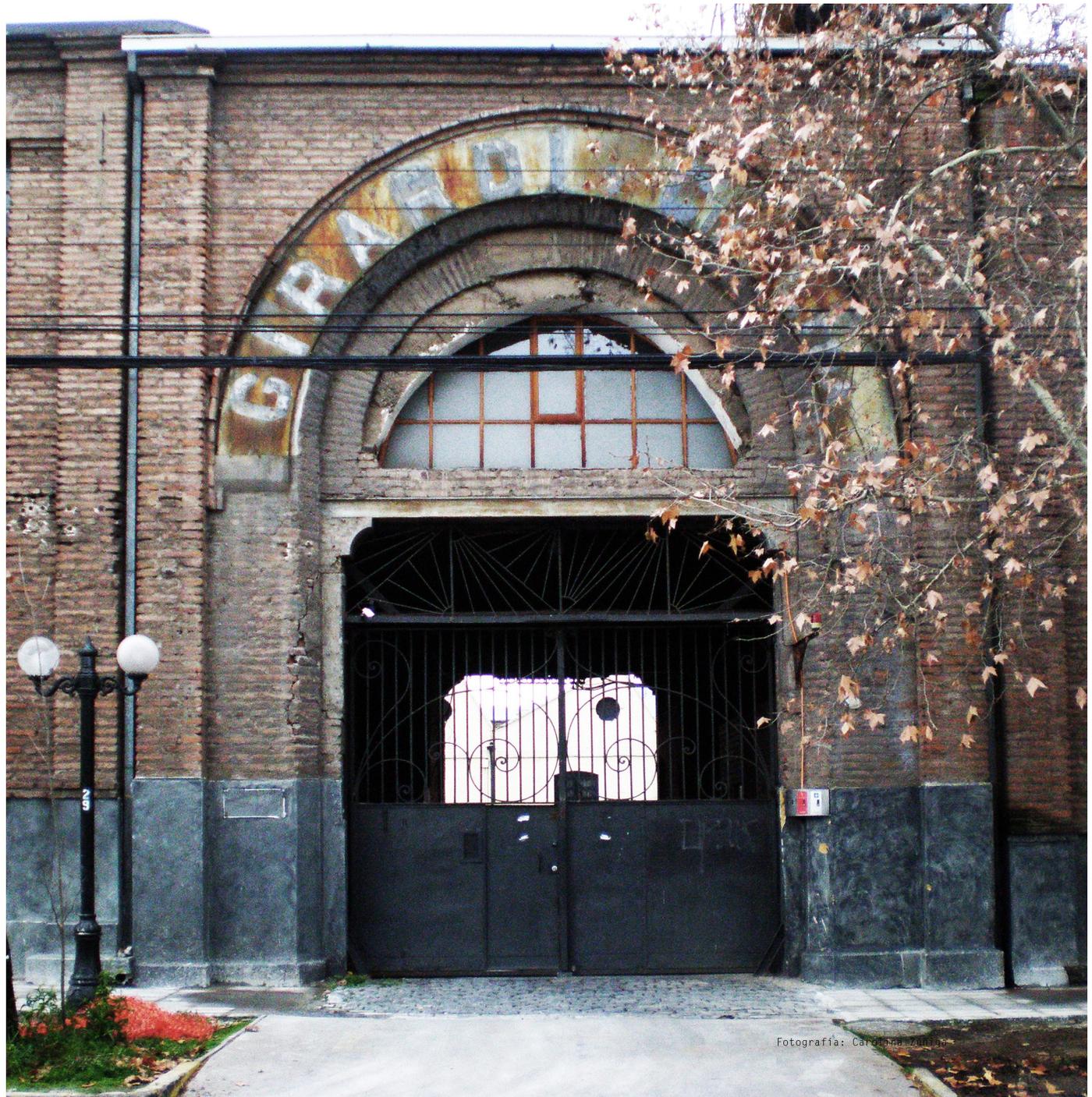
CIRCUITO PATRIMONIAL



● COMERCIO: HACE APROXIMADAMENTE UNA DÉCADA, EL COMERCIO QUE SE INSTALA EN EL BARRIO HA TENDIDO A ENFOCARSE AL DISEÑO INDEPENDIENTE COMO TEMÁTICA PRINCIPAL. AÚN PERSISTEN TALLERES DE RESTAURADORES O ANTICUARIOS REPARTIDOS POR EL BARRIO



/PROYECTO



Fotografia: Carolina Zuniga

PROBLEMA CENTRAL: LA FALTA DE UNA HABILITACIÓN PROGRAMÁTICA QUE ACTIVE EN SU TOTALIDAD EL FUNCIONAMIENTO DE ESTE HITO.

CAUSAS: EL SUB ARRIENDO DE RECINTOS PERMITE MUCHAS POSIBILIDADES DE USOS PROGRAMÁTICOS, VARIANDO CONSTANTEMENTE. INCLUSO ALGUNOS PERMANECEN ABANDONADOS.

OBJETIVO GENERAL: REHABILITAR SOSTENIBLEMENTE LO PREEXISTENTE, RESPONDIENDO AL FENÓMENO DE GENTRIFICACIÓN MEDIANTE UNA MIXTURA PROGRAMÁTICA CONTINGENTE AL LUGAR DONDE SE UBICA EL PROYECTO.

OBJETIVO ESPECÍFICO: REHABILITAR PROGRAMÁTICAMENTE EL CONJUNTO BAJO EL CONCEPTO DE "STYLE APARTMENT HOTEL" CON VIVIENDA, HOTEL BOUTIQUE, TALLER ESTUDIO / OFICINA, PLAZAS Y TEATRO.

LOGROS ESPERADOS:

- RECUPERAR UN HITO FUNDACIONAL DEL BARRIO QUE NO ESTE PROTEGIDO
- POTENCIAR EL VACÍO INTERIOR DE LA MANZANA
- DISPONER DE ESPACIOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO
- REDUCIR EL IMPACTO INMOBILIARIO DE ALTURA EN LA ZONA
- RESPONDER SUSTENTABLEMENTE A LA DEMANDA INMOBILIARIA DEL SECTOR
- PROPICIAR EL INTERCAMBIO CULTURAL Y COMERCIAL

F.

- SE CONSERVA EL HITO FUNDACIONAL
- VALOR HISTÓRICO Y CULTURAL
- GRAN PAÑO URBANO CON PATIO Y ACCESOS
- BUENA CONECTIVIDAD Y UBICACIÓN CÉNTRICA

O.

- POTENCIAR LA ACTIVIDAD DEL EJE DE AV. ITALIA
- PROPIEDAD PERTENECE A UNA SOCIEDAD PRIVADA
- CONTEXTO DE INTERÉS TEMÁTICO (DISEÑO Y OFICIO)
- EL BARRIO ATRAE PÚBLICO DEBIDO A SU ACTIVIDAD COMERCIAL Y CULTURAL

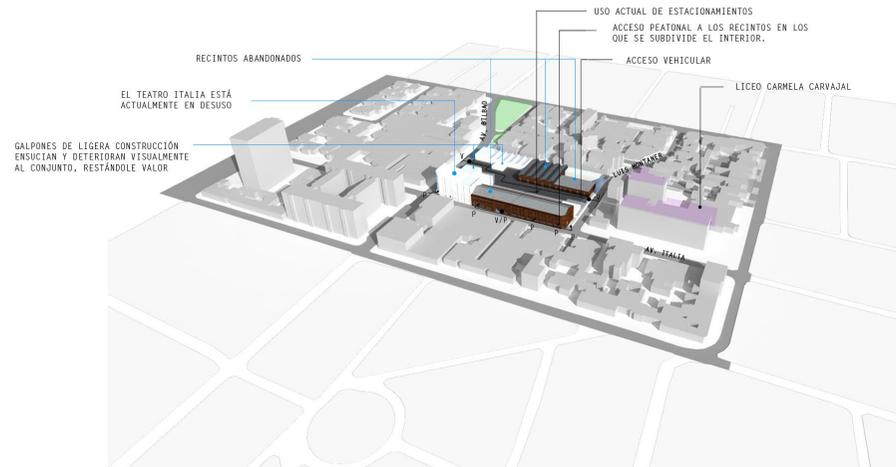
D.

- DETERIORO DEL RECINTO POR ESTAR ABANDONADO
- PATIO INTERIOR SIRVE DE ESTACIONAMIENTO Y ESPACIO DE DESAHOGO DE RECINTOS INTERIORES

A.

- AL ESTAR ABANDONADO, SE LE HA RESTADO VALOR
- ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES NO SE INTEGRAN AL BARRIO

SITUACIÓN TERRITORIAL ACTUAL



AV. BILBAO:

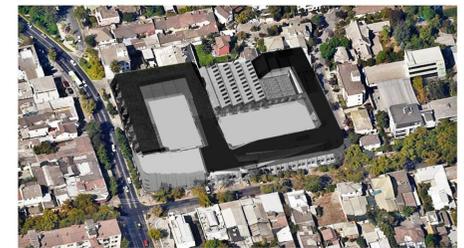
- ALTO FLUJO VEHICULAR
- SE CONCENTRA LA MAYOR EDIFICACIÓN EN ALTURA DEL SECTOR
- APARECE TEATRO ITALIA COMO HITO Y ANTESALA DE LA EX FÁBRICA
- FACHADA DE AL FRENTE, SE ENCUENTRA "VULNERABLE" DEBIDO A SU DEFICIENTE VALOR ARQUITECTÓNICO, POR LO QUE NO SE SOSTENDRÍA CON EL TIEMPO TAL COMO ESTÁ HOY.
- MEDIANTE UNA APERTURA DEL MURO QUEDA EXPUESTO EL INTERIOR DEL PREDIO
- CONTEXTO CORRESPONDIENTE A GRAN ESCALA

AV. ITALIA:

- BAJA ALTURA (Y HOMOGÉNEA) DE FACHADA A LA QUE SE ENFRENTA.
- USO MIXTO, PREDOMINA COMERCIO.
- SE IMPONE LA FACHADA CONTINUA DE LA FÁBRICA, SU ALTURA, MATERIALIDAD Y TEXTURA PREDOMINA Y CAMBIA LA ESCALA AL PEATÓN EN ESTE TRAMO.
- ATMÓSFERA LUMÍNICA DADA POR CALLE ARBOLADA
- CONTEXTO CORRESPONDE A MEDIANA ESCALA

CALLE LUIS MONTANER:

- BAJA DENSIDAD DEL GRANO URBANO EN ESTA MANZANA
- POCO TRÁNSITO VEHICULAR DE CALLE INTERIOR
- SE ENFRENTA A BLOQUES DE MEDIANA ALTURA EDIFICADA
- EQUIPAMIENTO PREDOMINANTE ES VIVIENDA Y ESTÁ EL RECINTO DE EDUCACIÓN MÁS CERCA A LA EX FÁBRICA
- FACHADA DONDE MENOS SE APPRECIA LA FÁBRICA YA QUE LE DA LA ESPALDA A ESTA CALLE CON UN MURO CONTÍNUO
- CONTEXTO CORRESPONDE A MENOR ESCALA



OBJETIVO GENERAL:

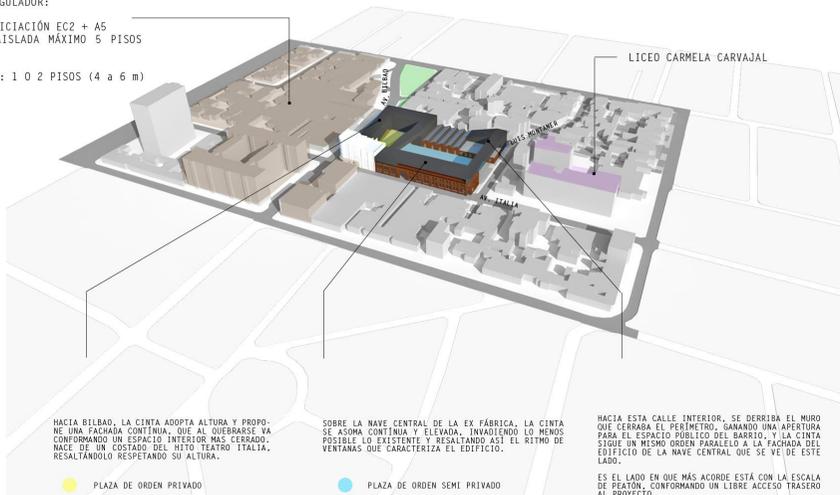
- 1 RELACIONAR LA VOCACIÓN PROGRAMÁTICA QUE ARROJÓ EL LUGAR, CON LA ESPACIALIDAD DEL RECINTO.
- 2 RECUPERAR EL VALOR DE ORIGEN CUYA FUNCIÓN ERA ACOGER LA CONVOCATORIA Y ENCUENTRO DE LA ACTIVIDAD SOCIAL DE LA FÁBRICA.
- 3 PARA CONFORMAR BORDES QUE CONTENGAN LA MIXTURA PROGRÁMÁTICA.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

SEGÚN PLAN REGULADOR:

NORMA DE EDIFICACIÓN EC2 + A5
EDIFICACIÓN AISLADA MÁXIMO 5 PISOS
(17,5 m)

ALTURA ACTUAL: 1 O 2 PISOS (4 a 6 m)

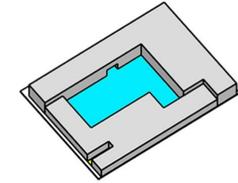


/ 1910



CONJUNTO URBANO AISLADO Y DENSO PARA SU CONTEXTO, RODEADO DE GRANDES PAÑOS SIN URBANIZAR

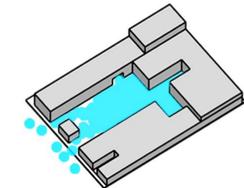
VALOR



/ 1946



AVANZA LA URBANIZACIÓN HASTA IRRARÁZABAL SEGÚN EL MODELO DE CIUDAD JARDÍN. SE CONECTA EL TEJIDO DEL BARRIO ITALIA AL RESTO DE LA CIUDAD

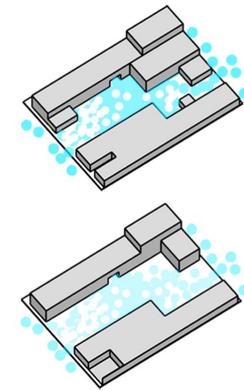


PÉRDIDA DE VALOR

/ 2012



EL HITO QUEDA INSERTO EN ESTE GRANO URBANO CADA VEZ MAS DENSIFICADO





Fotografía: Carolina Zúñiga



Fotografía: Carolina Zúñiga



Fotografía: Carolina Zúñiga

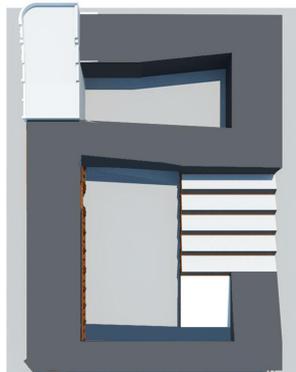
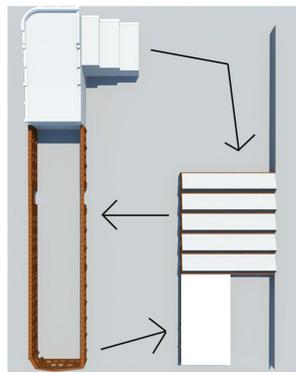
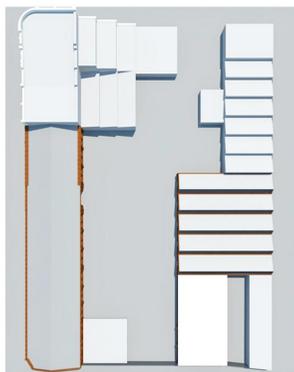
ACTUAL

1º RESCATAR PARTES E INTEGRARLAS ENTRE SI

2º GENERAR BORDES CON ELEMENTO CONTÍNUO

3º JERARQUIZAR

MANEJO ESCALAR TERRITORIAL



ESCALA MAYOR / AV. BILBAO

- DENSIFICAR EN ALTURA
- RESALTAR HITO RESPETANDO ALTURA Y COMPOSICIÓN DE FACHADA



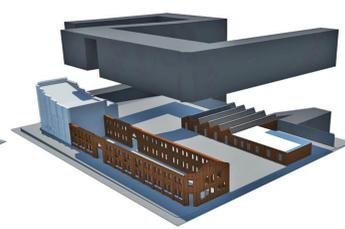
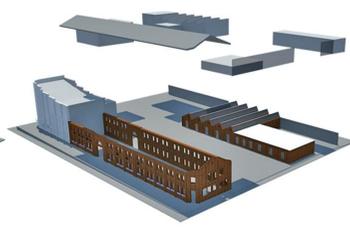
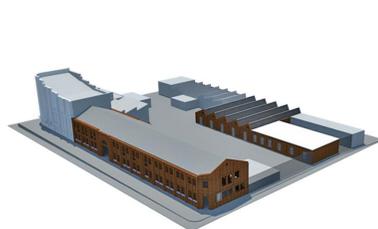
ESCALA INTERMEDIA / AV. ITALIA

- RESPETAR LO PREEXISTENTE
- MENOR INTERVENCIÓN
- POTENCIAR EL ACCESO PEATONAL PRINCIPAL



ESCALA MENOR / LUIS MONTANER

- MENOR JERARQUÍA DE LA ESTRUCTURA
- SIMETRÍA PARA CONSERVAR LA RELACIÓN ESCALAR



PROGRAMA DE REHABILITACIÓN:

CONCEPTO > *Style Apartment Hotel*



REFERENTE DE CONCEPTO PROGRAMÁTICO
STYLE APARTMENT HOTEL

City Park, Poznan, Polonia
Reconversión Industrial

PROGRAMA:
Hotel, Vivienda, Oficina, Gastronomía, Parque Público

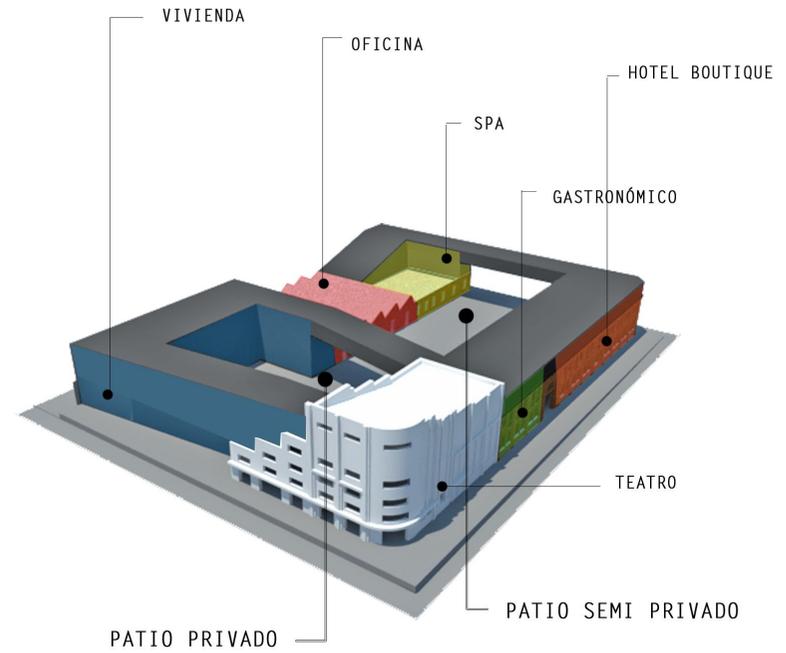


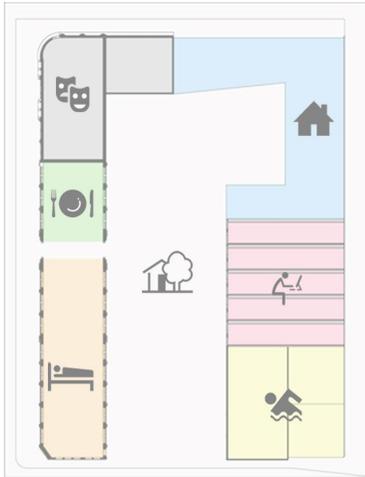
REFERENTES DE RECONVERSIÓN

SHOREHAM STREET / PROJECT ORANGE

ARQUITECTO: PROJECT ORANGE
LUGAR: SHOREHAM, ENGLAND
INGENIERIA ESTRUCTURAL: PROJECT DESIGN ASSOCIATES
AÑO: 2012

ESTE PROYECTO REHABILITA UN EDIFICIO SIGNIFICATIVO COMBINANDO UNA DOBLE ALTURA DEL RESTAURANTE CON LA FACHADA ORIGINAL, QUE SE COMBINA CON UNA OFICINA DE ESTUDIOS DUPLEX. ESTOS ESTAN UNIDOS EN UN RECTANGULO HACIA ADELANTE DEL EDIFICIO EXISTENTE PERO QUE COMPLEMENTA EL VOLUMEN Y REPLAZA EL TECHO ORIGINAL DE LA CONSTRUCCIÓN ANTIGUA.

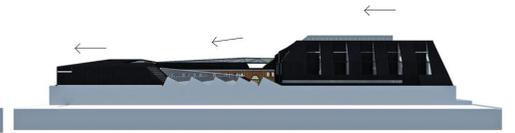
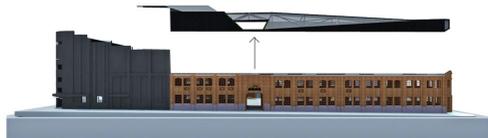
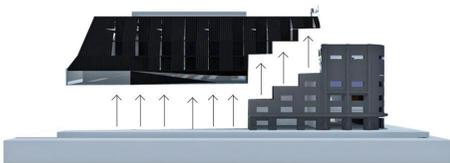




SUPERFICIES

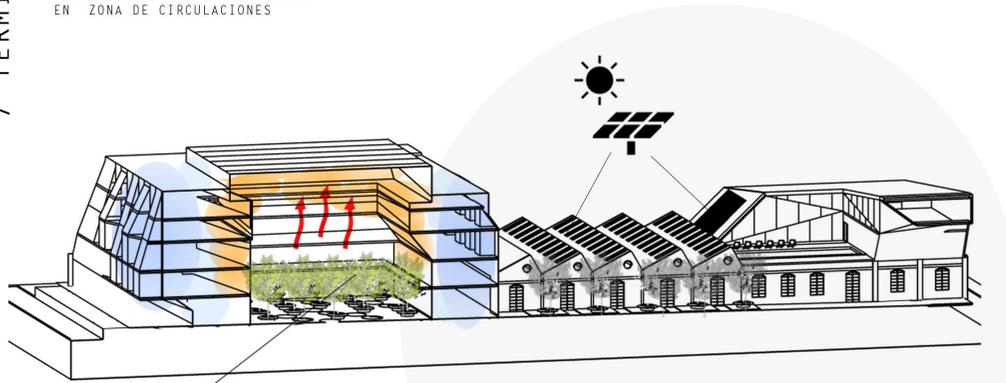
36%		7.002 m ²
6%		1.089 m ²
7%		1.388 m ²
15%		2.920 m ²
7%		1.456 m ²
11%		2.130 m ²
19%		3.620 m ²

TOTAL 19.605 m²



TERMICIDAD PATIOS CUBIERTOS

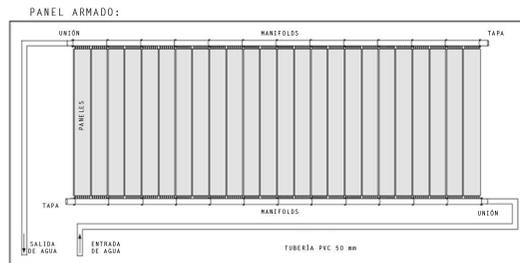
CONSERVACIÓN DE LA TEMPERATURA EN ZONA DE CIRCULACIONES



EL PATIO CUBIERTO, CONSERVA LA TEMPERATURA CÁLIDA EN INVIERNO, Y A LA VEZ TRANSFORMA LOS CORREDORES DE CIRCULACIÓN INTERIOR EN ESPACIOS DE AISLACIÓN TÉRMICA PARA LAS VIVIENDAS.

PANELES SOLARES ABASTECERÁN DE ENERGÍA A LAS OFICINAS

PANELES SOLARES APORTARÁN ENERGÍA PARA MANTENER LA TEMPERATURA DEL SPA ADECUADAMENTE.



PILAR TIPO HN

VIGA TIPO HN

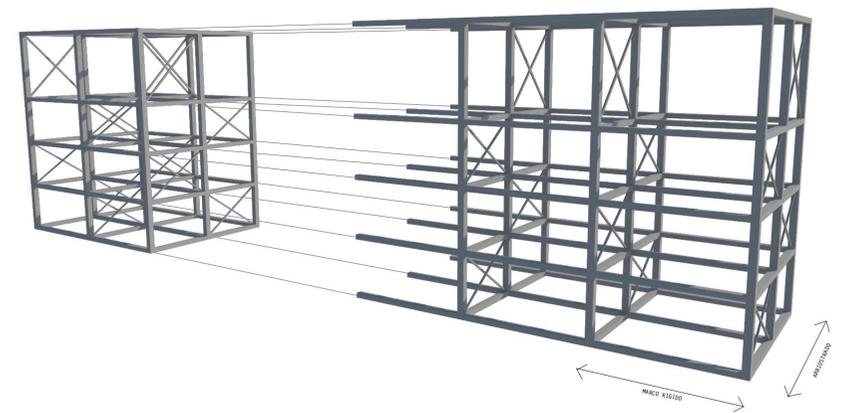


H=40



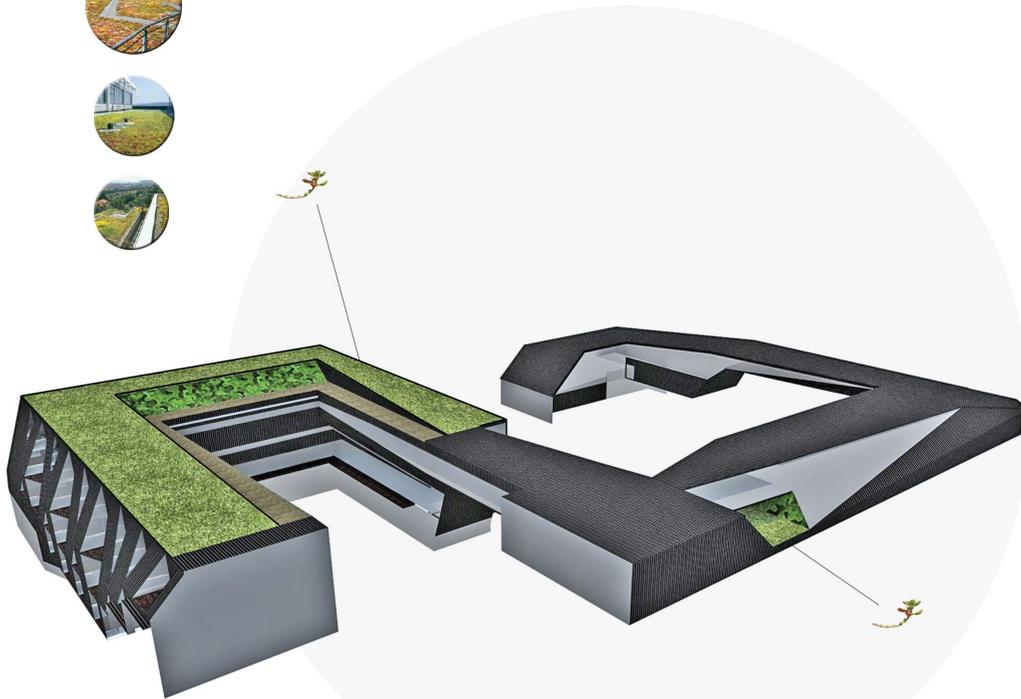
H=35

SISTEMA DE VIGAS Y PILARES DE ACERO.
MARCO RÍGIDO Y ARRIOSTRAMIENTO



/ REVESTIMIENTO CUBIERTA

CUBIERTA SISTEMA SEDUM TAPIZANTE

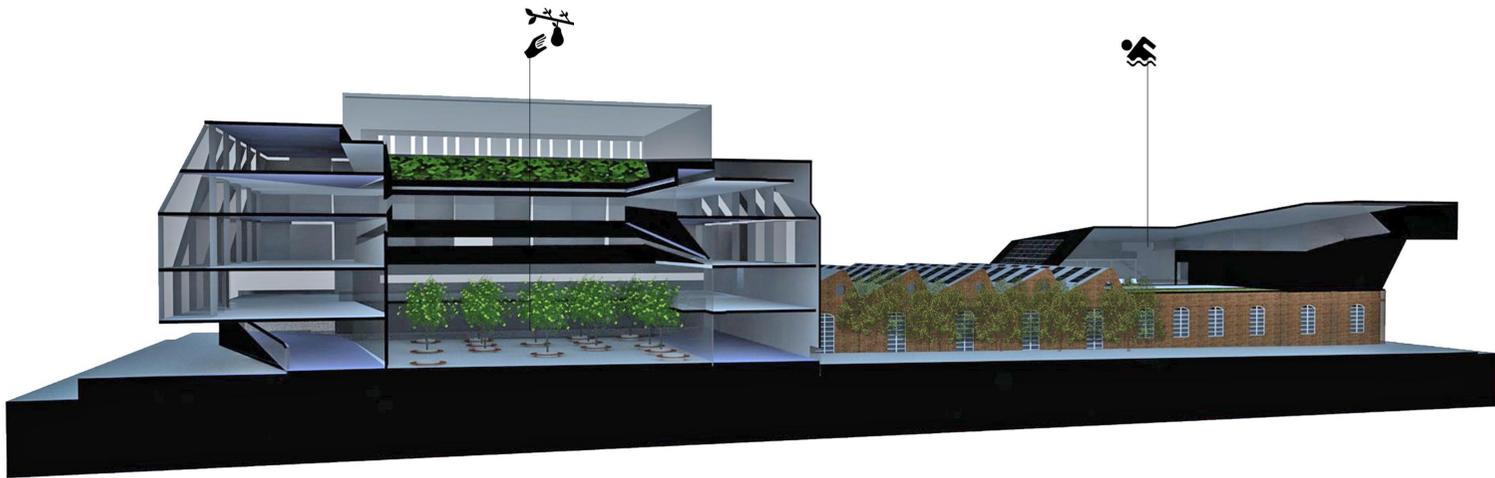


/ REVESTIMIENTOS

REVESTIMIENTO ZINC



Producto	Material	Espesor (mm.)	Peso (Kg/m ² .)	Largo máximo (m.)	Rendimiento (Paneles/m ² .)
QUADROLINES 30 x 15	ALUZINC	0,5	6,7	6,0	2,6



VISTA INTERIOR SPA



VISTA PATIO INTERIOR CUBIERTO, QUE PROPORCIONA TERMICIDAD A LAS VIVIENDAS

ÁRBOLES FRUTALES CÍTRICOS DE HOJA PERENNE.

PATIO ETAPA VIVIENDA



NARANJAS



LIMONES



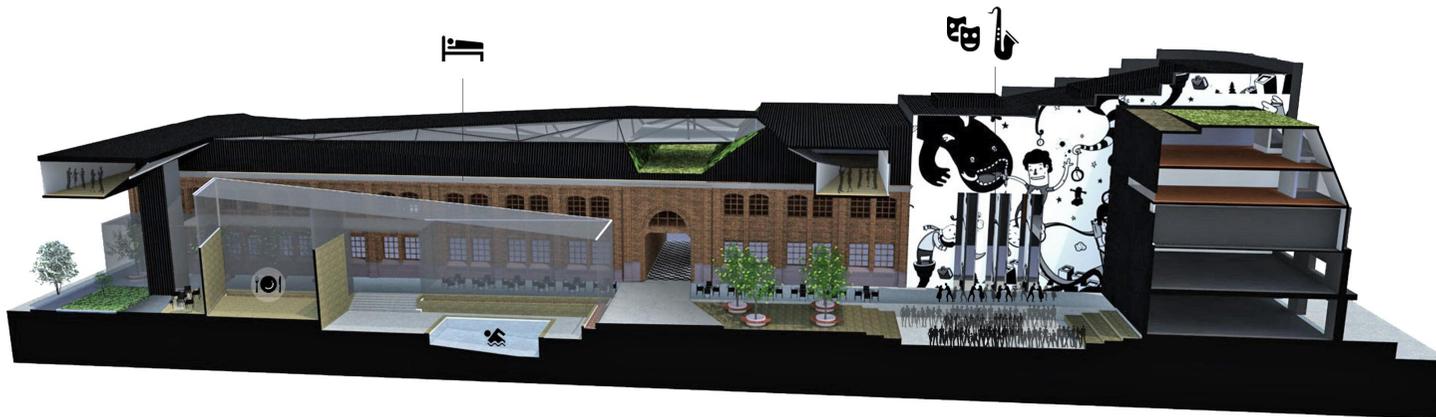
MANDARINAS



POMELOS



PATIO HOTEL
CORTE PATIO INTERIOR PRIVADO HOTEL BOUTIQUE
Y SEMIPRIVADO DE OFICINAS Y GASTRONÓMICO



PATIO HOTEL Y TEATRO



DOBLE ALTURA DENTRO DEL
PRIMER PISO DE LA FÁBRICA



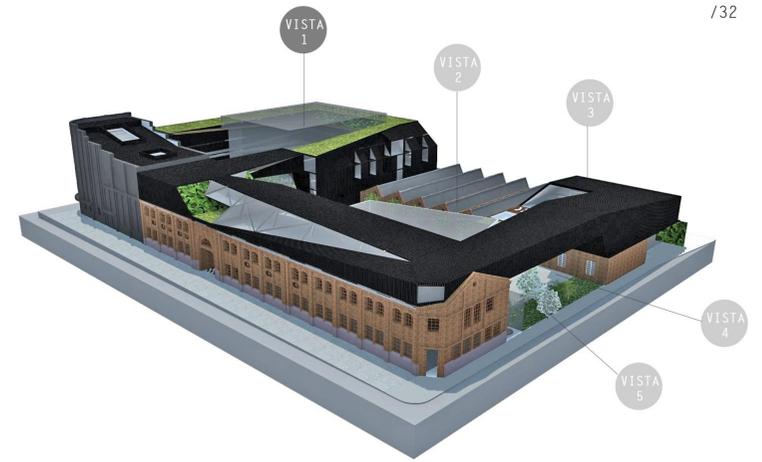
DORMITORIO LOFT

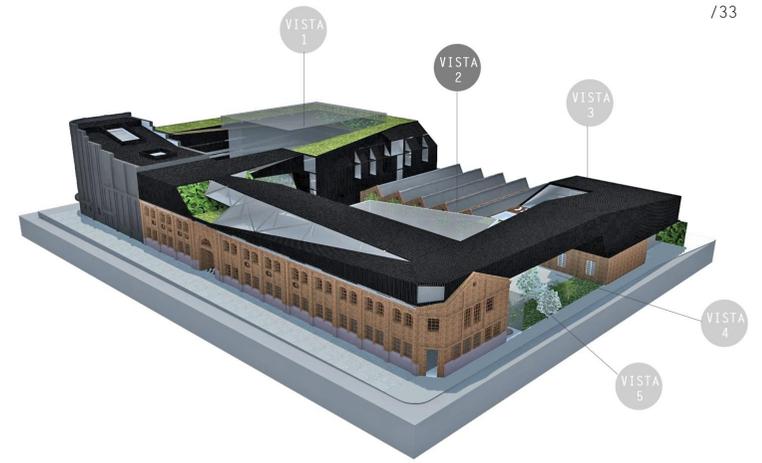


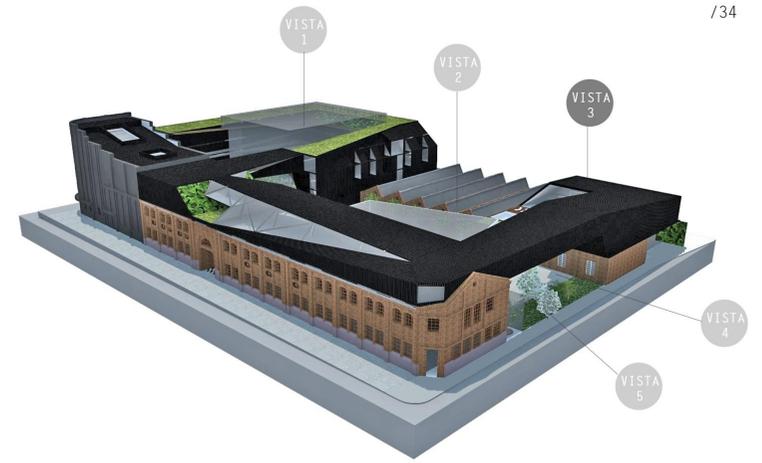
KITCHENETTE Y LIVING

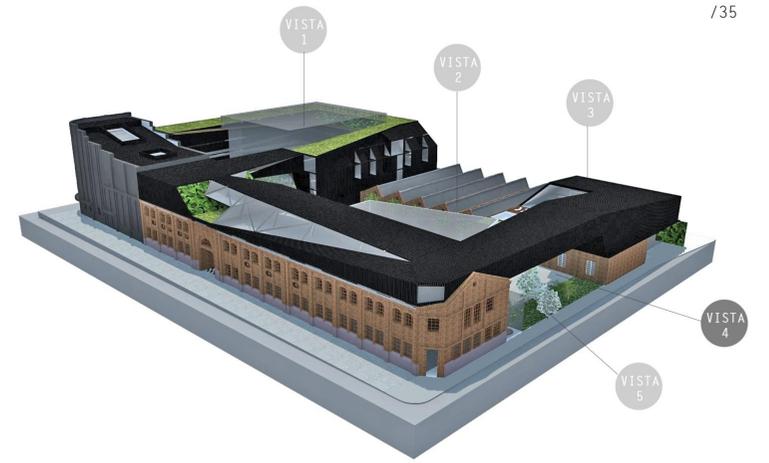


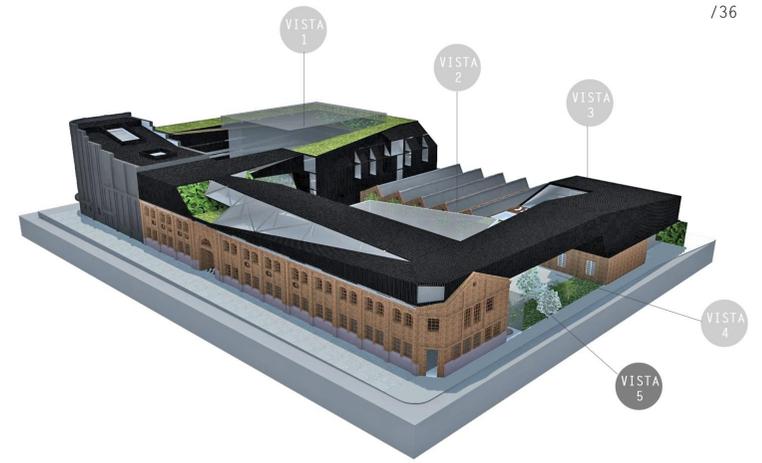
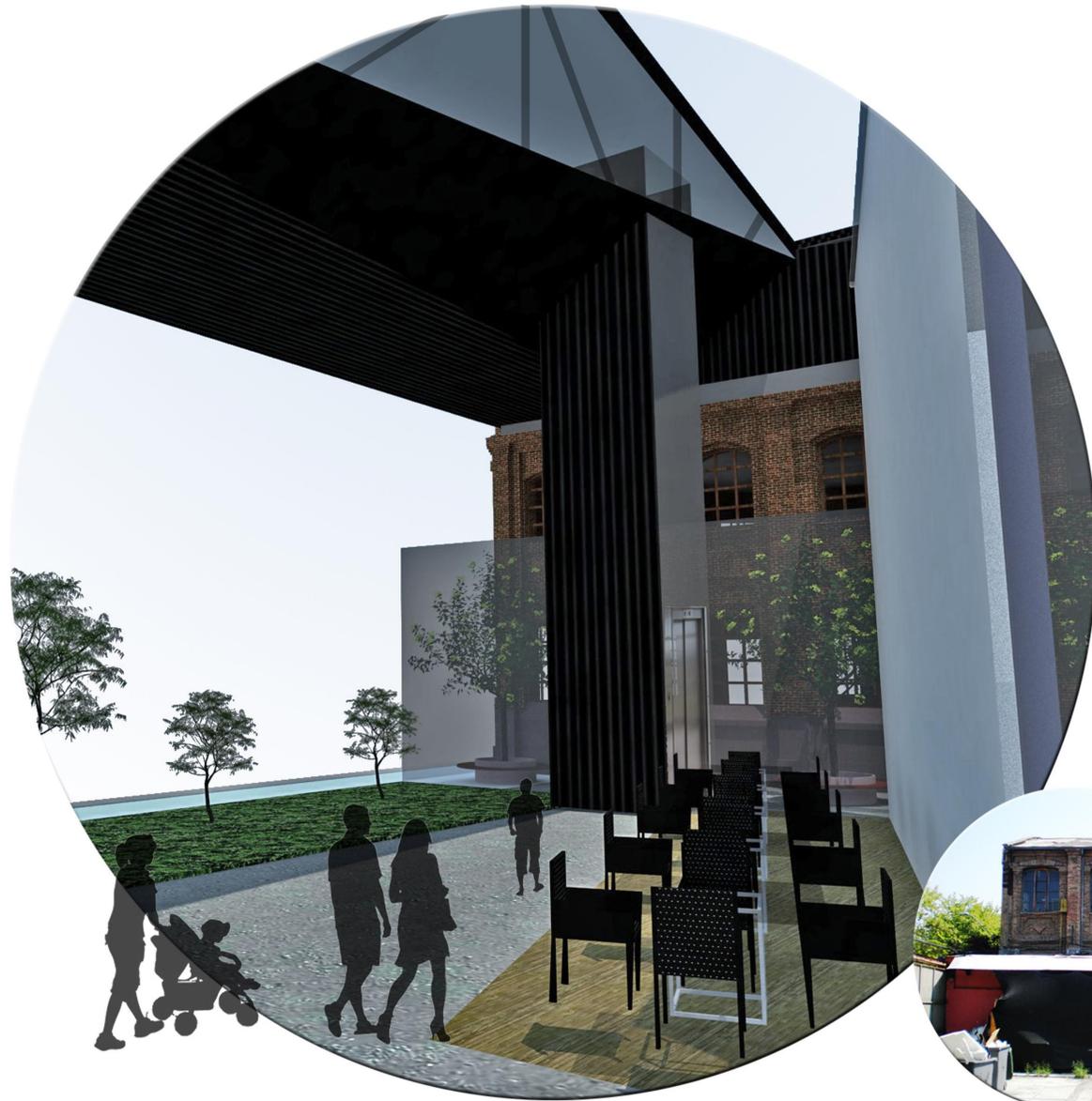
INTERIOR TEATRO













/PLANIMETRÍA



RAMON CARRICER

EJE PARQUE BUSTAMANTE

GENERAL BUSTAMANTE

SERTARIO

RET LARRAIN GARDRELLAS

AV. COQUELL

AV. TALAIA

AV. BILBAO

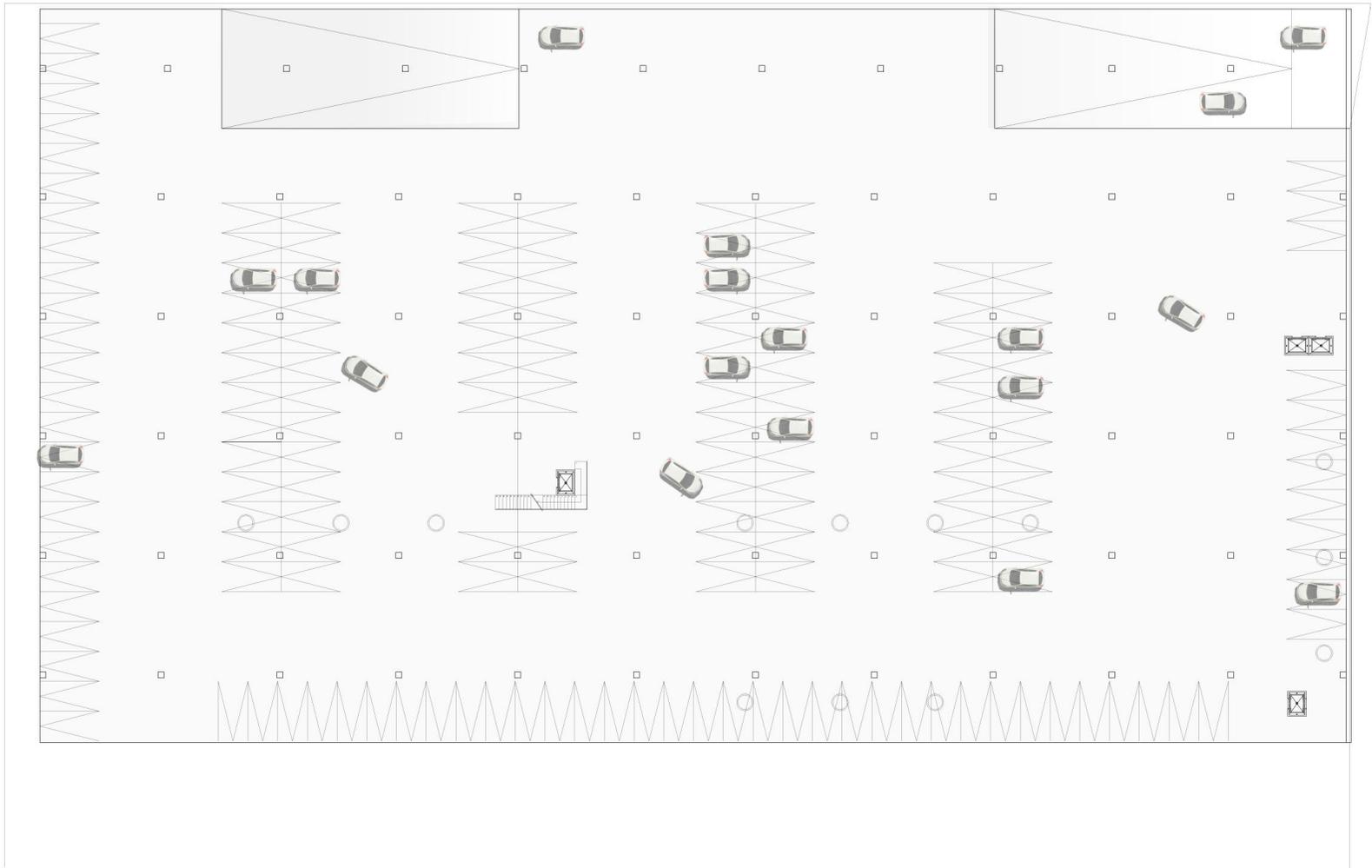
LUIS MONTANER

MARIN

SANTA ISABEL

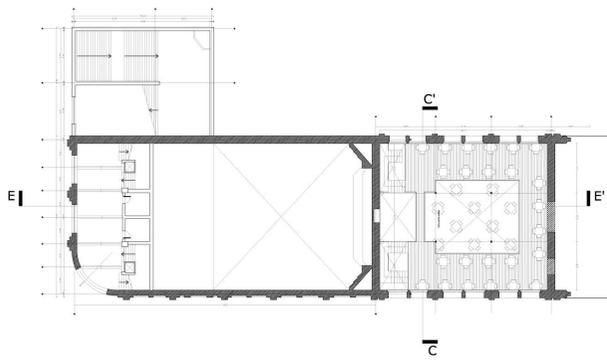
SUILO PRADO



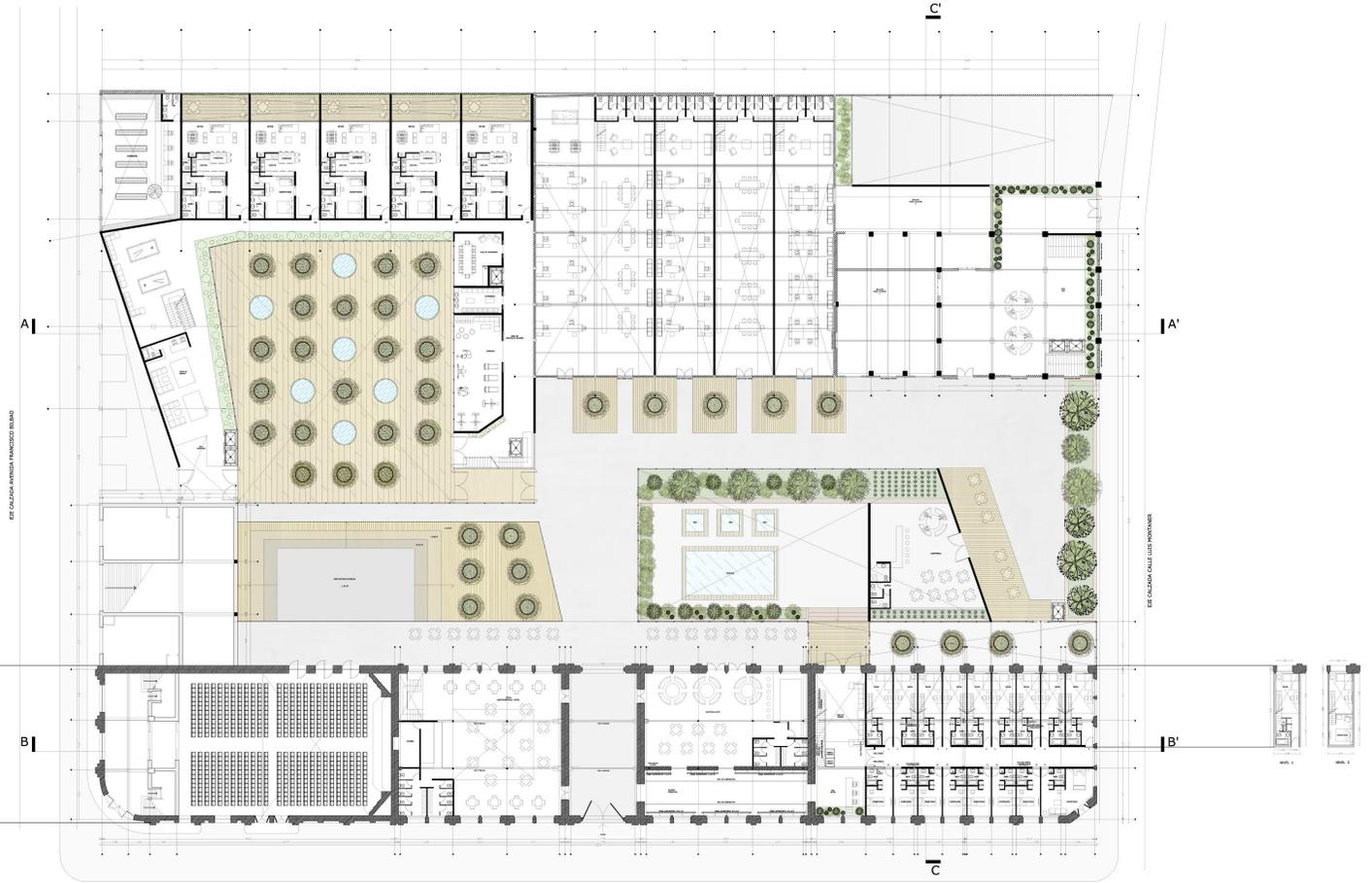


02

PLANTA EST. SUBTERRÁNEO -1 Y -2
ESC 1/200



03 PLANTA ENTREPISO
ESC 1/200



03 PLANTA PRIMER PISO
ESC 1/200

DE CALZADA AVENIDA ITALIA

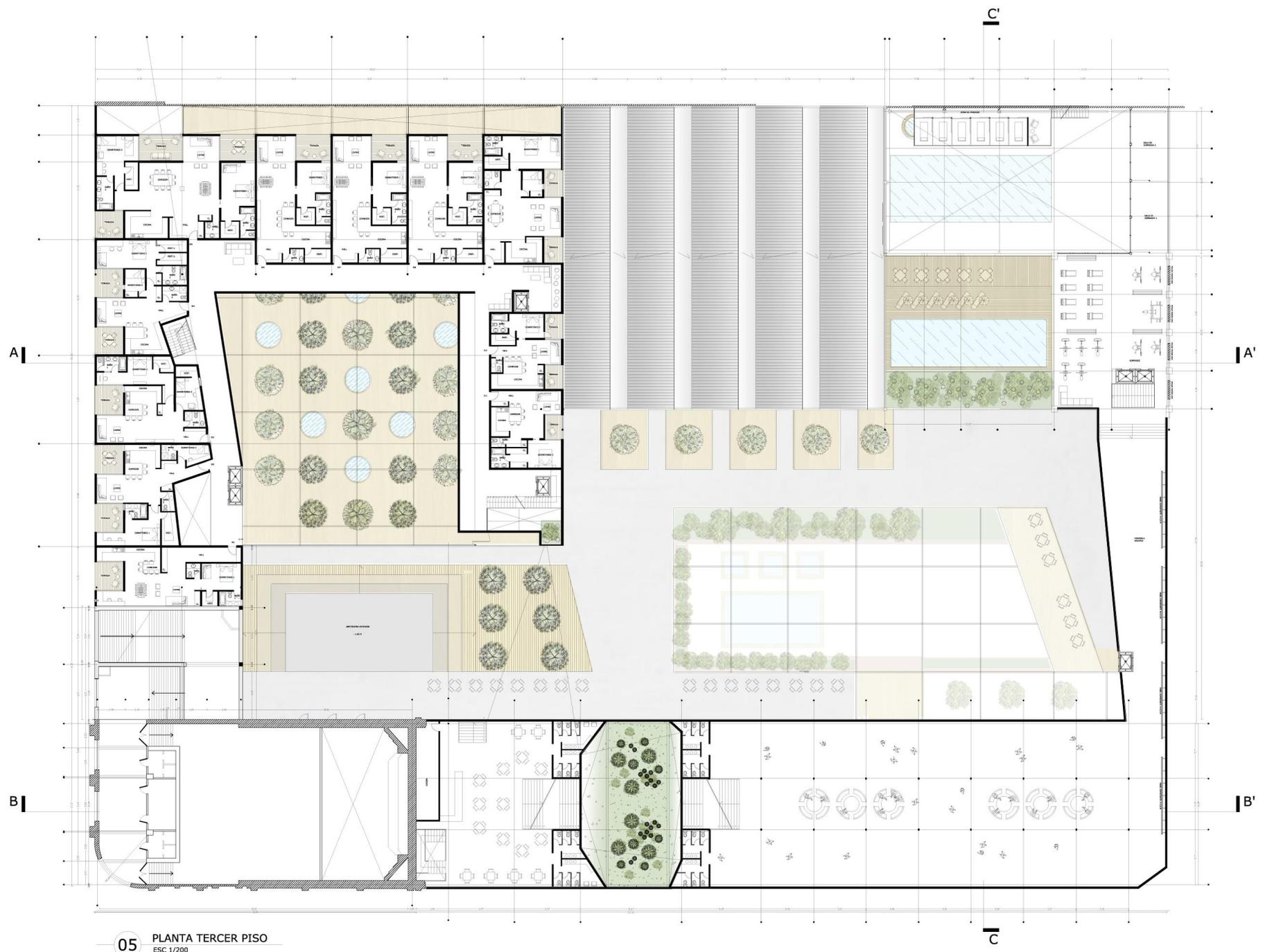
DE CALZADA CALLE INYENTARE

DE CALZADA AVENIDA FRANCISCO BUSTO



04

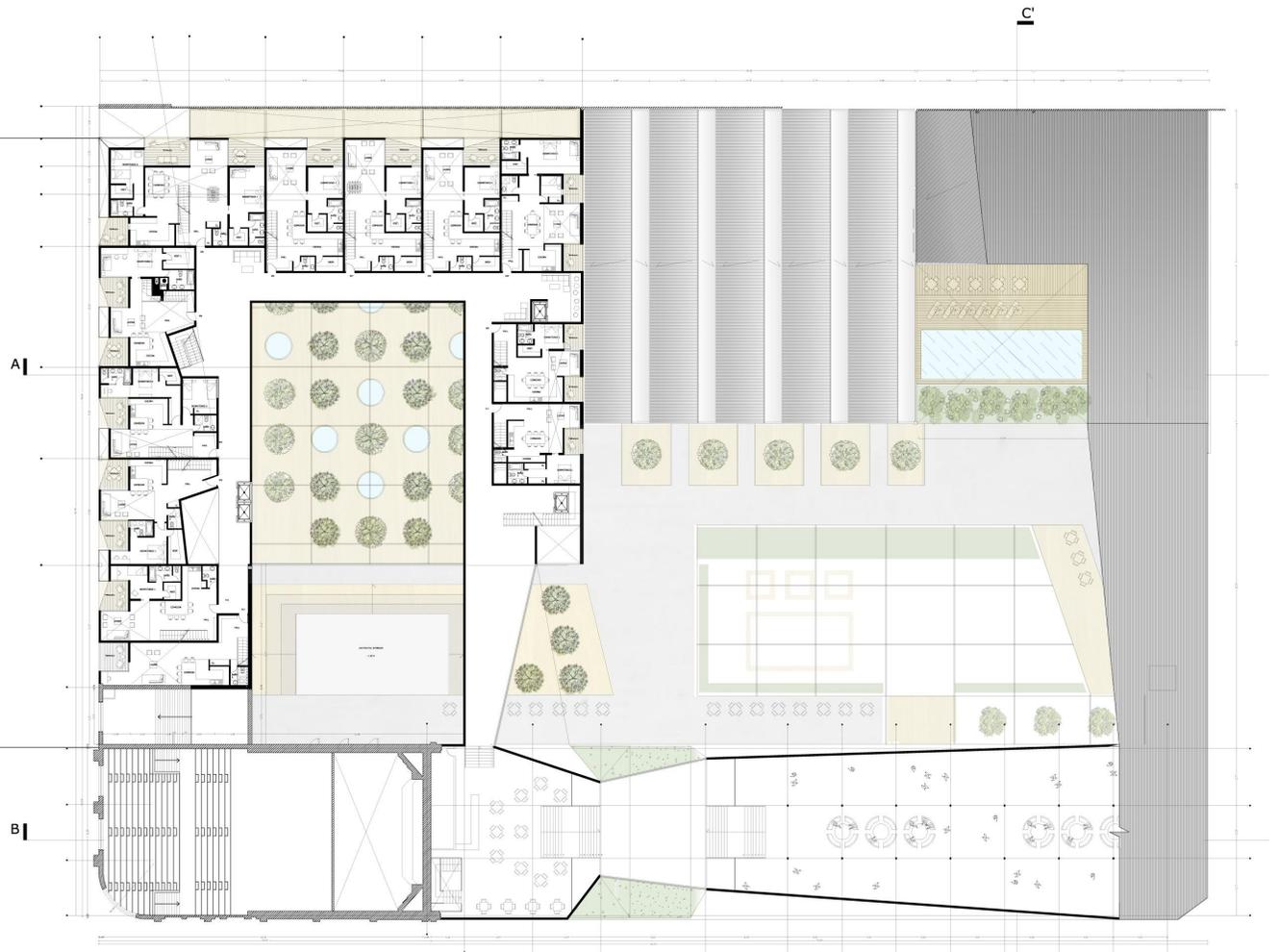
PLANTA SEGUNDO PISO
ESC 1/200



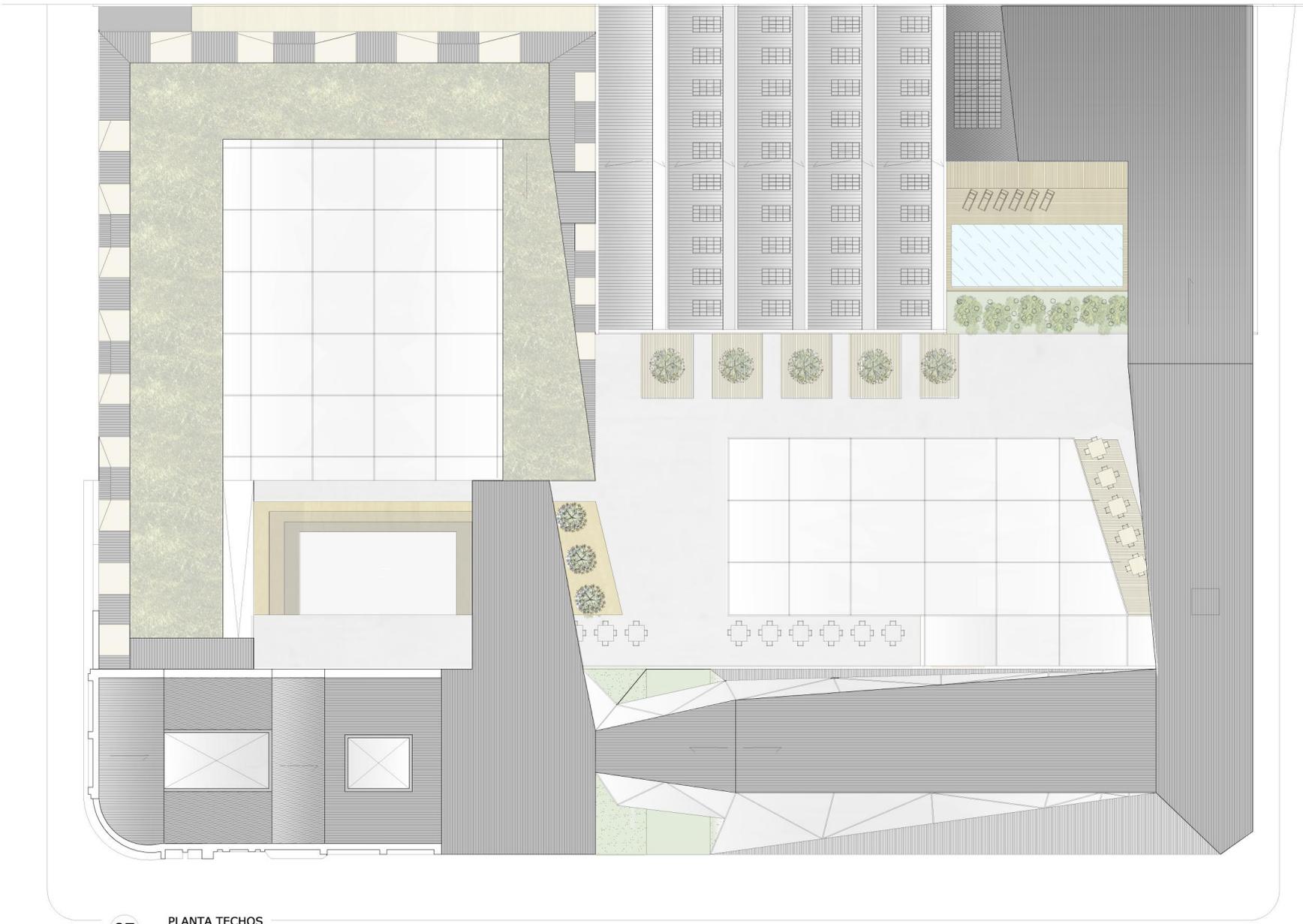
05 PLANTA TERCER PISO
ESC 1/200



06 PLANTA DUPLEX
ESC 1/200

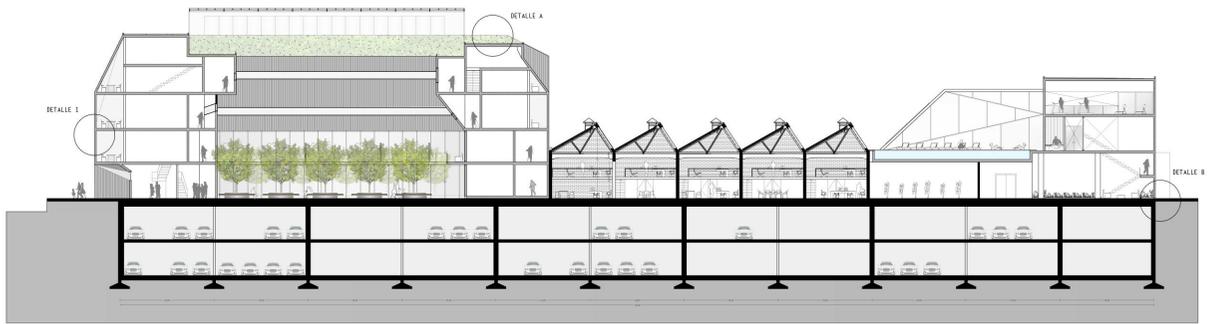


06 PLANTA CUARTO PISO
ESC 1/200

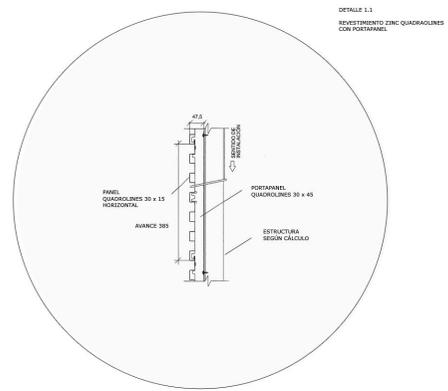


07

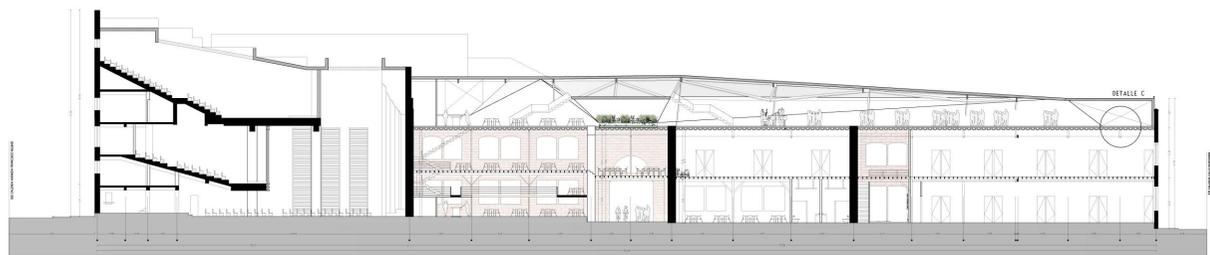
PLANTA TECHOS
ESC 1/200



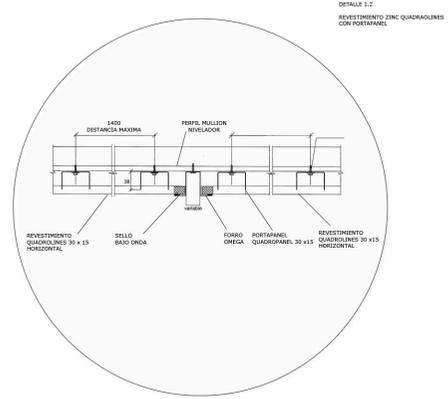
08 CORTE A-A'
ESC. 1/200



DETALLE 1.1
REVESTIMIENTO ZINC QUADROCLINES CON PORTAPANEL



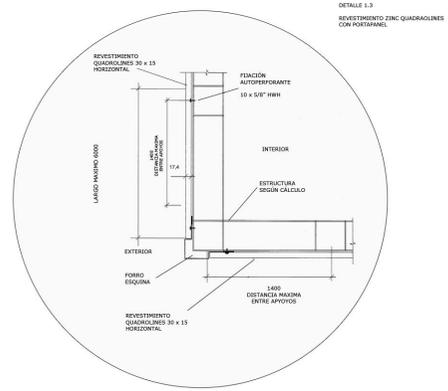
09 CORTE B-B'
ESC. 1/200



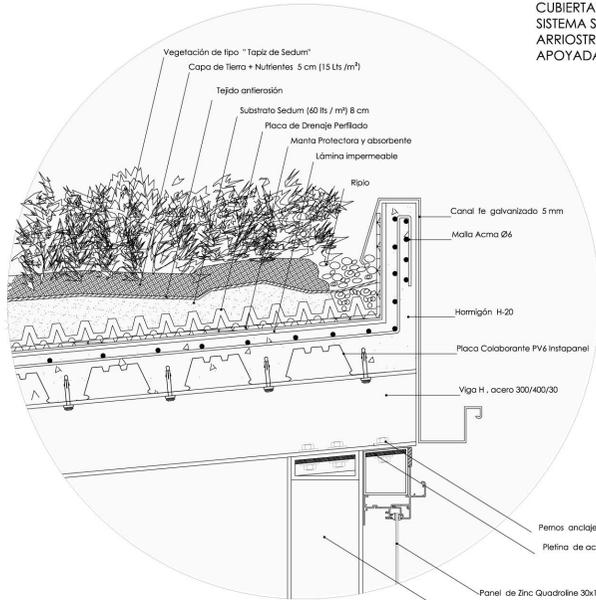
DETALLE 1.2
REVESTIMIENTO ZINC QUADROCLINES CON PORTAPANEL



10 CORTE C-C'
ESC. 1/200

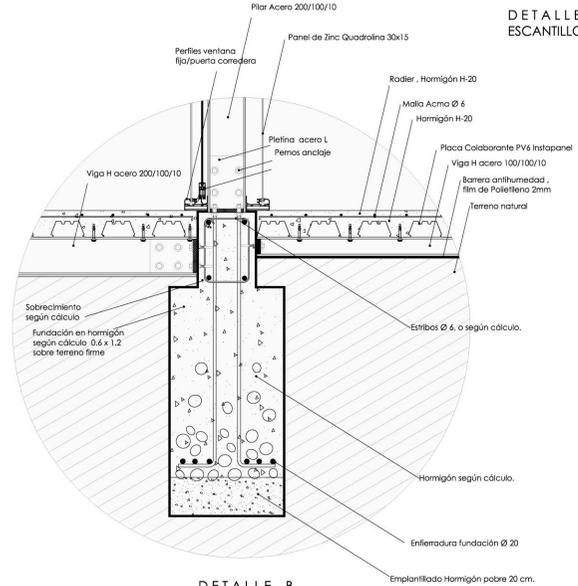


DETALLE 1.3
REVESTIMIENTO ZINC QUADROCLINES CON PORTAPANEL



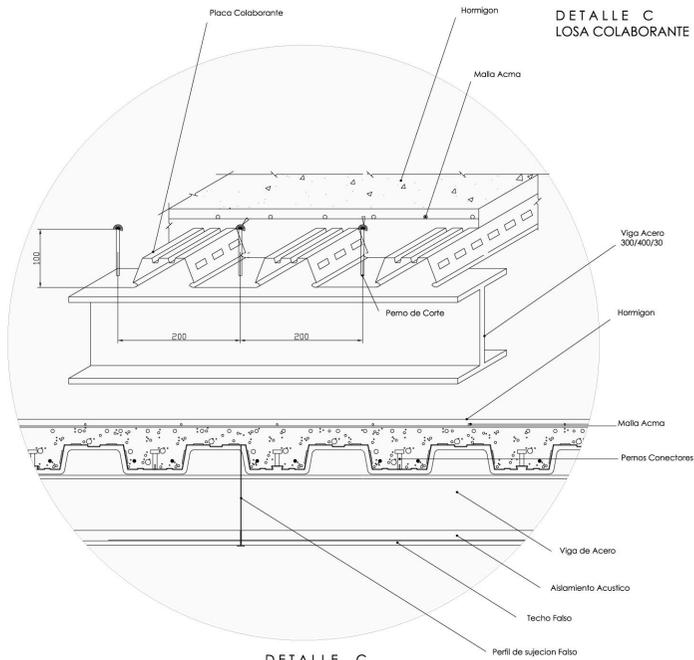
DETALLE A
 ESC 1:2

DETALLE A
 CUBIERTA ECOLÓGICA,
 SISTEMA SEDUM TAPIZANTE,
 ARRIOSTRAMIENTO CON LOSA COLABORANTE,
 APOYADA SOBRE PILARES H DE ACERO



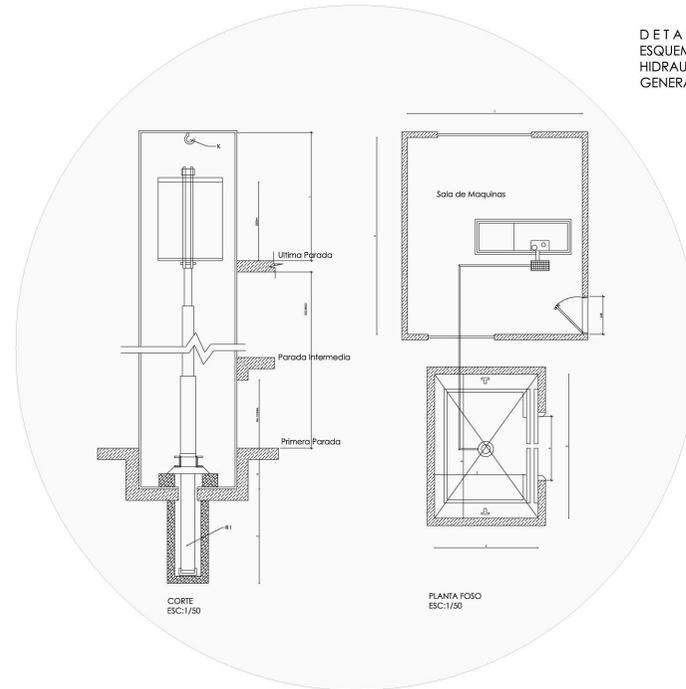
DETALLE B
 ESC 1:10

DETALLE B
 ESCANTILLON



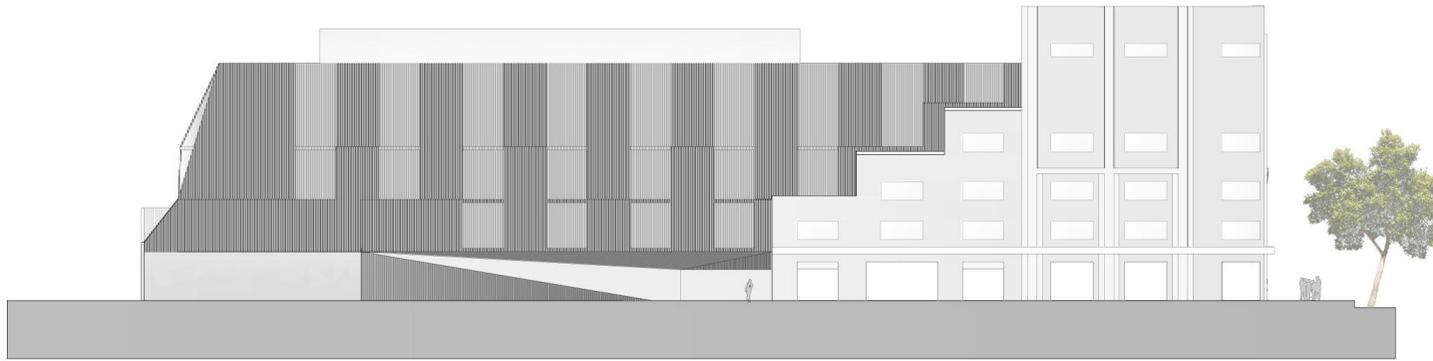
DETALLE C

DETALLE C
 LOSA COLABORANTE



DETALLE D
 ESC 1:20

DETALLE D
 ESQUEMA DE ASCENSOR
 HIDRAULICO DE PISTON CENTRAL
 GENERALIDADES



11

FACHADA NORTE
ESC 1/200



12

FACHADA PONIENTE
ESC 1/200

