

“ATRAVIESO MIXTO DE LA MANZANA, EDIFICIO DE VIVIENDA Y COMERCIO EN EL BARRIO ITALIA”

“ATRAVIESO MIXTO DE LA MANZANA,  
EDIFICIO DE VIVIENDA  
Y COMERCIO EN EL BARRIO ITALIA”



# INDICE

1. INTRODUCCION.....	Pág. 03
2. CONCEPTO DE GENTRIFICACIÓN.....	Pág. 04 - 08
2.1 REFERENTE INTERNACIONAL..	
2.2 CONCEPTO RENOVACION URBANA	
3. ESTUDIO BARRIOS GENTRIFICADOS EN SANTIAGO.....	Pág 09 - 13
3.1 BARRIO YUNGAY	
3.2 BARRIO UNIVERSITARIO	
3.3 BARRIO BELLAVISTA	
3.4 BARRIO ITALIA	
4. ESTUDIO DE TIPOLOGIAS DE GENTRIFICACION EN LOS BARRIOS ESTUDIADOS.....	Pág 14 - 18
5. HIPOTESIS.....	Pág 19 - 23
5.1 PROPUESTA	
5.2 ESTRATEGIA	
6. ESTUDIO REFERENTES DE LA COMBINACION COMERCIO - VIVIENDA.....	Pág 24 - 27
6.1 PASAJE LASTARREA	
6.2 PUNTA DE DIAMANTE VITACURA CON NUEVA COSTANERA	
6.3 MANZANA EN BARRIO MITTE, BERLIN	
7. PLAN DE APLICACIÓN DE LA MATRIZ .....	Pág 28
8. CONSTRUCCION DE UN ATRAVIESO MIXTO.....	Pág 29 - 53
8.1 DESARROLLO CONCEPTUAL	
8.2 PLANIMETRIA E IMAGENES	
8.3 MAQUETAS	

# INTRODUCCIÓN

## ELECCION DE LUGAR Y TEMA

EL PROYECTO DE TITULO SE EMPLAZA EN EL BARRIO ITALIA DEBIDO A UN PRIMER ESTUDIO DE LOS BARRIOS CENTRICOS DE SANTIAGO, ESTE ESTUDIO SE BASA EN INDAGAR SOBRE EL FENOMENO QUE LOS ESTA HACIENDO MUTAR DE VOCACION URBANA (RESIDENCIAL, COMERCIAL, EDUCACIONAL, ETC..) EN LOS ULTIMOS AÑOS, GENERALMENTE CON TENDENCIA A TRANSFORMARSE EN NUEVOS POLOS DE ATRACCION PARA UN PUBLICO JOVEN Y UNA NUEVA CLASE SOCIAL.

DE ESTE ESTUDIO SURGE EL CONCEPTO DE **GENTRIFICACION**, SE ESTUDIA EL ORIGEN DE ESTE FENOMENO, EXPLICANDO LOS PROBLEMAS DE LA GENTRIFICACION EN LA CIUDAD ACTUAL Y LA FORMA DE ACCION URBANA CON REFERENTES INTERNACIONALES Y NACIONALES QUE SERAN LOS BARRIOS CENTRICOS DE SANTIAGO, DETECTANDO SUS VENTAJAS Y DESVENTAJAS, PARA ASI LLEGAR A LA ELECCION DEL LUGAR CON MAYOR OPORTUNIDAD DE ACCIÓN, ESPECIFICAMENTE EL BARRIO ITALIA.

## PROPUESTA

LA PROPUESTA SURGE DEL ESTUDIO DE COMO APROVECHAR LAS VENTAJAS DEL FENOMENO DE GENTRIFICACION Y EVITAR LOS PROBLEMAS ESTUDIADOS PARA UN DESARROLLO SANO DEL BARRIO, INTENTANDO GENERAR UNA MATRIZ QUE PROTEJA LA MIXTURA URBANA Y ACOJA LA LLEGADA DE NUEVOS HABITANTES.

LA MATRIZ CONSISTE EN UN ATRAVIEZO MIXTO DE LA MANZANA EN DISTINTOS PUNTOS DEL BARRIO, GENERANDO UNA ESPECIE DE ACUPUNTURA URBANA QUE PERMITA UN MEJOR DESARROLLO DE ESTE. LA MATRIZ SE VA CONFIGURANDO SEGUN EL ESTUDIO DE REFERENTES QUE COMBINAN LOS PROGRAMAS RESCATANDO LAS ESTRATEGIAS DE CADA UNO DE ELLOS PARA LOGRAR INTERCAMBIO SOCIAL Y CONFIGURAR UNA VIDA DE BARRIO.

LA CONSTRUCCION DEL PROYECTO SE VERA AFECTADO POR EL ESTUDIO DEL FENOMENO, EL LUGAR Y EL CONTEXTO Y REFERENTES, POR LO QUE SE IRA EXPLICANDO PASO A PASO EN LA RECOPILACION Y DESARROLLO DE LA INFORMACION.

## CONCEPTO GENTRIFICACION

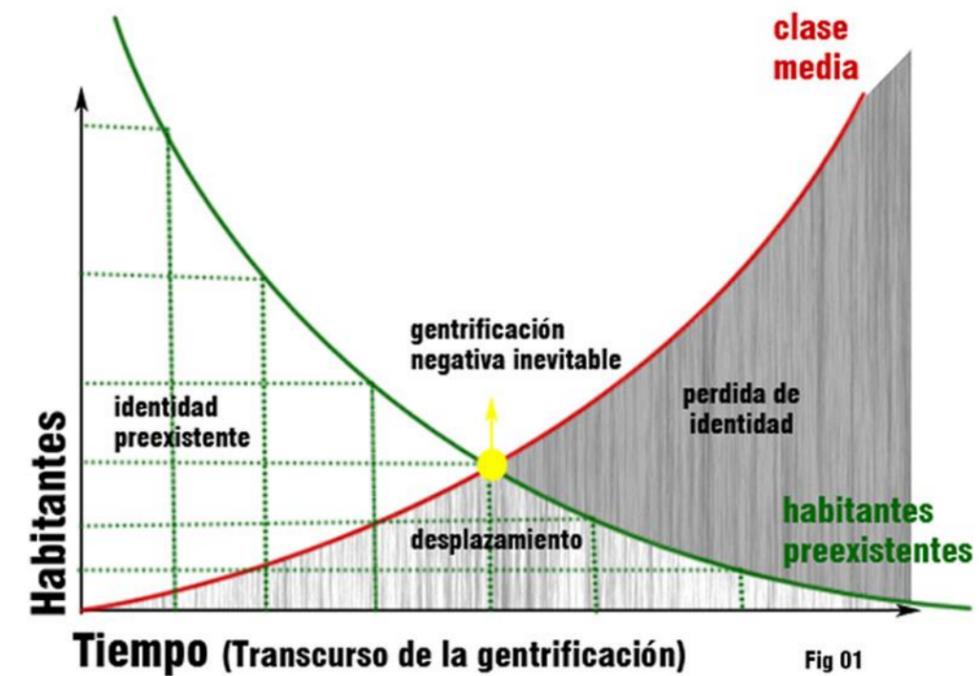
### ORIGEN

- EL TERMINO SE ACUÑA EN EL LIBRO "LONDON, ASPECTS OF CHANGE" ESCRITO POR EL SOCIOLOGO RUTH GLASS.
- EL TERMINO NACE DE LA PALABRA "GENTRY" (CLASE MEDIA ALTA).

### DEFINICION

PROCESO DE TRANSFORMACION URBANA EN EL QUE LA POBLACION ORIGINAL DE UN SECTOR O BARRIO DETERIORADO ES DESPLAZADA PROGRESIVAMENTE, EN SUSTITUCION POR UNA POBLACION CON MAYOR PODER ADQUISITIVO, LO QUE SUPONE UNA RENOVACION URBANA DE DICHO SECTOR O BARRIO. (\*1)

## MODELO DE ACCION



## AFICHES Y CARTELES SOBRE LA GENTRIFICACION EN EL EXTRANJERO



ahora los echarán a ELLOS, luego nos echarán a NOSOTROS, y al final, te ECHARÁN A TÍ

Fig. 02

Fig. 01: Elaboración propia.

Fig. 02: www.leftandrotation.com

(1) y Fig. 03 "Procesos de gentrificación de cascos antiguos de España" Universidad de Granada, departamento de sociología.

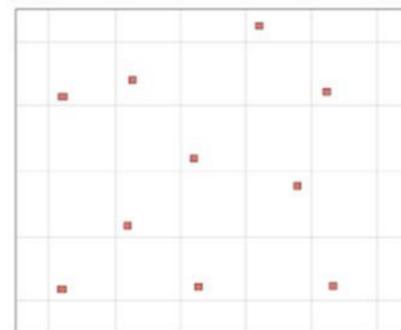
# TIPOLOGIAS

LAS TIPOLOGIAS DE GENTRIFICACION VARIAN SEGUN LA PRIMERA ETAPA DEL PROCESO: **LA SITUACION PREEXISTENTE CON RESPECTO A LA UBICACION, TRAMA URBANA, TIPOS DE VIVIENDA, COMPOSICION SOCIAL, ECONOMICA Y POLITICA**

## GENTRIFICACION CLASICA

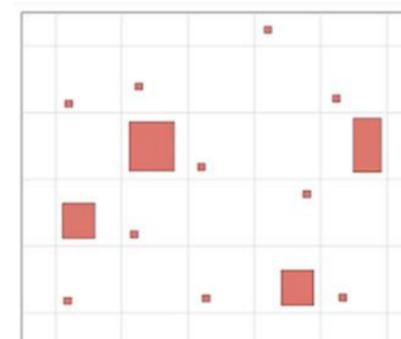
1. SIT. PREEXISTENTE

### 2. PRIMERAS INTERVENCIONES



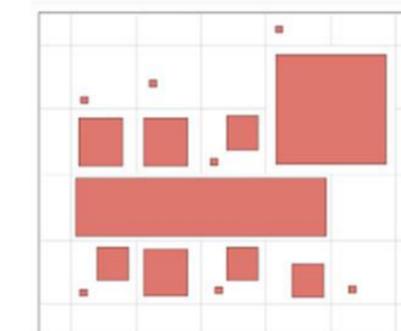
REHABILITACION DE ESPACIOS CON RECURSOS PROPIOS, USO DE ESPACIOS ABANDONADOS, NO HAY MAYOR DESPLAZAMIENTO, DESTACAN LOS ACTORES, ARTISTAS Y DISEÑADORES.

### 3. GRUPO DE INVERSIONISTAS



ADQUIEREN Y REMODELAN CONSTRUCCIONES, SUBE LA RENTA DEL INMUEBLE Y POR LO TANTO HAY MAYOR DESPLAZAMIENTO. ATRACCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

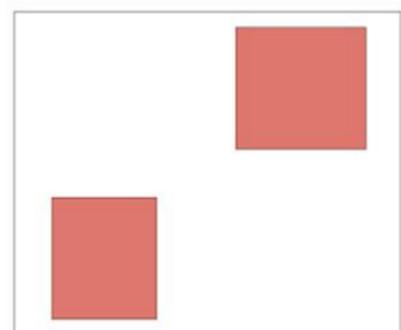
### 4. ATRACCION DEL INTERES PUBLICO



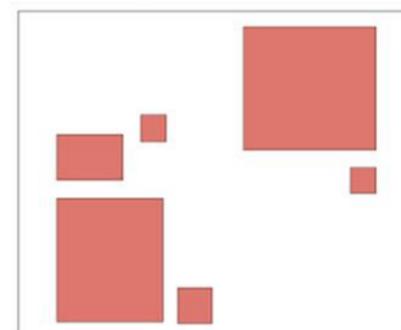
LAS ETAPAS ANTERIORES CONTINUAN DESARROLLANDOSE Y EL VALOR DEL SUELO SE DISPARA, COMIENZAN LAS ESPECULACIONES POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS (COMPRAR ES UNA INVERSION). SE GENERAN TENSIONES SOCIALES ENTRE VECINOS NUEVOS Y ANTIGUOS.

## GENTRIFICACION POR ADMINISTRACIONES PUBLICAS (EN BARRIOS ALTAMENTE DETERIORADOS Y DE DESARROLLO PRIORITARIO)

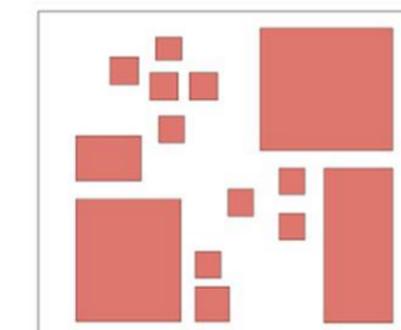
1. SIT. PREEXISTENTE



INTERVIENEN LAS AUTORIDADES PUBLICAS EN UN INTENTO DE MEJORAR LA IMAGEN CON GRANDES PROYECTOS RESIDENCIALES PARA LA CLASE MEDIA.



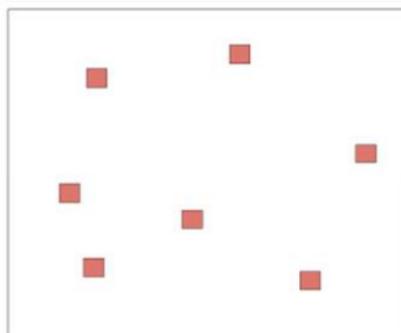
LOS INVERSIONISTAS SE SUMAN A LA INYECCION DE CAPITAL PROVOCANDO GRANDES RENOVACIONES DEL SECTOR.



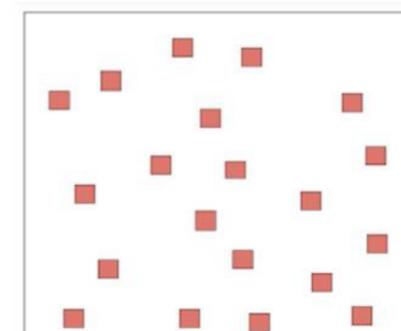
LOS PROYECTOS DIRIGIDOS A LA CLASE MEDIA COMIENZAN A DIFERENCIAR SECTORES DENTRO DE UN MISMO BARRIO, SE TRANSFORMA CASI COMPLETAMENTE PARA LOS NUEVOS HABITANTES.

## GENTRIFICACION ATOMIZADA (EN BARRIOS DE INTERES PATRIMONIAL O CONSERVACION HISTORICA)

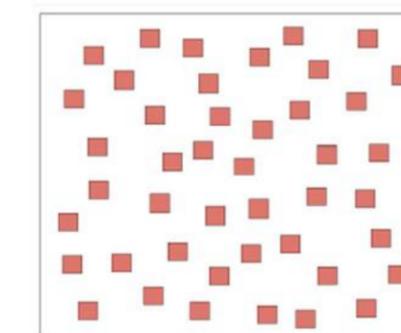
1. SIT. PREEXISTENTE



REMODELACIONES E INTERVENCIONES PARTICULARES



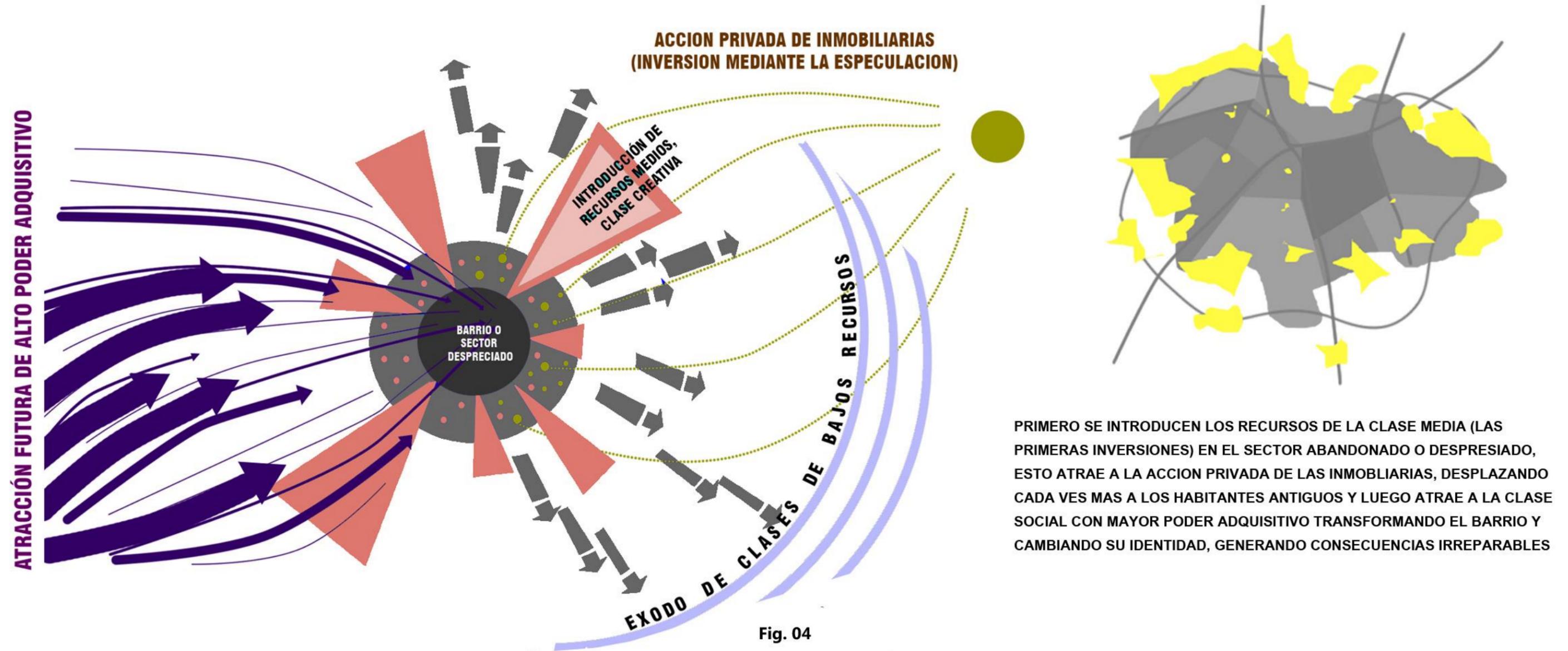
EXISTE UNA OBLIGACION DE RESPETAR LA TIPOLOGIA DE EDIFICACION, LA DENSIDAD DE LOS HABITANTES AUMENTA PERO EL TAMAÑO DE LOS PROYECTOS NO.



LA RENOVACION ES INTANGIBLE, LO QUE CAMBIA ES LA COMPOSICION SOCIAL, POR LO TANTO LOS NUEVOS USOS NO SE CONCENTRAN, SE DISPERSAN DENTRO DE PROYECTOS DE MENOR ESCALA.

Fig. 03

# ESQUEMATIZACION DEL PROCESO Y CONSECUENCIAS



PRIMERO SE INTRODUCEN LOS RECURSOS DE LA CLASE MEDIA (LAS PRIMERAS INVERSIONES) EN EL SECTOR ABANDONADO O DESPRECIADO, ESTO ATRAE A LA ACCION PRIVADA DE LAS INMOBILIARIAS, DESPLAZANDO CADA VES MAS A LOS HABITANTES ANTIGUOS Y LUEGO ATRAE A LA CLASE SOCIAL CON MAYOR PODER ADQUISITIVO TRANSFORMANDO EL BARRIO Y CAMBIANDO SU IDENTIDAD, GENERANDO CONSECUENCIAS IRREPARABLES

## CONSECUENCIAS:

- MIGRACIÓN URBANA NO PLANIFICADA HACIA LA PERIFERIA - HOMOGEINISACIÓN CULTURAL- EXCULSIÓN SOCIAL POR LOS NUEVOS VALORES DE SUELO, BAJAS POSIBILIDADES DE RENTA Y SEGREGACIÓN - MOVIMIENTO Y NO SOLUCIÓN DEL PROBLEMA EN LOS SECTORES DE DECAIMIENTO

### 1. LUGARES DE ATRACCION. SITUACION PREEXISTENTE

#### CONDICION GEOGRAFICA:

- RURAL PERIFERICA DURANTE EL S.XIV
- RURAL INTERIOR DURANTE EL S. XV
- INDUSTRIAL INTERIOR DESDE 1836
- CIUDAD OBRERA Y DE OCIO DESDE 1925 (BARRIO CHINO)



#### TEJIDO URBANO:

- SE ABREN CALLES RECTAS Y ESTRECHAS PARA LA INSTALACION DE FABRICAS DURANTE EL S. XVII. SE TRATA DE APROVECHAR AL MAXIMO EL SUELO PRODUCTIVO.
- NO EXISTEN PLAZAS, PATIOS NI ESPACIOS PUBLICOS.



#### TIPOLOGIA DE EDIFICACIONES:

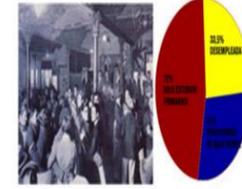
- 1836 DESAPARECEN LAS MURALLAS. EL BARRIO SUR SE CONVIERTE EN LA PRINCIPAL AREA INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO.
- SE GENERA UNA TIPOLOGIA DE CASAS - FABRICA
- SON CONSTRUCCIONES DE MAS DE 5 PISOS DEBIDO A LA DENSIDAD POBLACIONAL CRECIENTE.
- LAS FABRICAS SE CONVIERTEN EN VARIAS VIVIENDAS DIMINUTAS



#### COMPOSICION SOCIO ECONOMICA:

- MIGRAN HACIA RAVAL LOS CAMPESINOS PARA TRABAJAR EN LAS FABRICAS EN 1975.
- LA POBLACION SE COMPONE DE PROLETARIOS.
- DEBIDO AL DERRUMBSE DE LAS MURALLAS LAS INDUSTRIAS SE TRASLADAN, PERO EL PROLETARIADO SE QUEDA EN EL SECTOR.

(SITUACION ACTUAL)  
72% CORRESPONDE A LA POCA CAPACIDAD DE ADAPTACION DE LOS NUEVOS USOS.



#### SITUACION POLITICA:

- CON LA EXPANCION DE LA CIUDAD. EL SECTOR ADQUIERE CENTRALIDAD, PERO SIGUE SIENDO UN BARRIO DE BAJA CALIDAD DE VIDA.
- SE DEFINE COMO UN BARRIO CONFLICTIVO QUE ALBERGALOS USOS QUE EL RESTO DE LA CIUDAD DESECHA.



ZONA DETERIORADA QUE REQUIERE INTERVENCIONES DE REABILITACION POR PARTE DEL ESTADO

## GENTRIFICACION GATILLADA POR ADMINISTRACION PUBLICA

EN ESTE REFERENTE SE DEMUESTRA LA ATRACCION DE LOS DISTINTOS ACTORES A MEDIDA QUE EL BARRIO VA MUTANDO, ESTA ES UNA GENTRIFICACION QUE DESPLAZA A LOS HABITANTES ANTIGUOS Y GENERA NUEVOS USOS, PERO SI RESTAURA EL BARRIO EN DECAIMIENTO PARA LA CLASE MEDIA, LA MITIGACION MINIMA DE LA SEGREGACION SOCIAL QUE OCURRE EN ESTE REFERENTE SE VE EN ESE 25% DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA PROTECCION DE HABITANTES DE BAJOS RECURSOS PREEXISTENTES

### 2. PRIMERA INTERVENCION

ACTOR: ADMINISTRACION PÚBLICA.  
PERI 1983 (PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR).

-El ayuntamiento no puede pagar el total de la reforma por lo que se propone una estrategia que incluye grandes inversiones en zonas concretas.

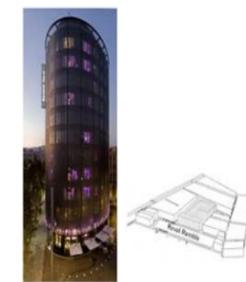
SE CREA UNA EMPRESA DE GESTION MIXTA

#### PLAN CENTRAL PARA LA REVITALIZACION DEL BARRIO



EJEMPLO DE INTERVENCION PARALELA POR LA ACCION PRIVADA.

#### APERTURA DE LA RAMBLA DEL RAVAL (Se demuelen 62 edificios, 1.384 viviendas)



Nuevo hotel 4 estrellas de 11.300 m2 de nuevas viviendas, 9.400 m2 de oficinas, 9.300 m2 de hotel y espacios comerciales, mas de 556 plazas de estacionamiento. el 25% de las viviendas construidas será para los arrendamientos protegidos de los habitantes preexistentes.

#### MAPEO GENTRIFICACION POR ETAPAS



Plan central debido a la situacion existente



Atraccion grupo de pequenos inversionistas para viviendas al rededor del plan central



Inversion en la mejora de espacios publicos (nuevas atracciones para inversionistas de viviendas)



Inversiones de escala metropolitana: museos y mercados (nuevas atracciones de invertir en la vivienda)

ESTA TIPOLOGIA ES MUY SIMILAR A LO QUE HOY SE CONOCE COMO "RENOVACION URBANA"

LA GENTRIFICACION ES UNA TIPOLOGIA DE LA RENOVACION URBANA, ESTA AFIRMACION SE VERA EXPLICADA EN EL CUADRO COMPARATIVO DE LA PAG. SIGUIENTE

### 3. GRUPO DE INVERSIONISTAS:

#### NUEVOS COMERCIOS PERSONALIZADOS

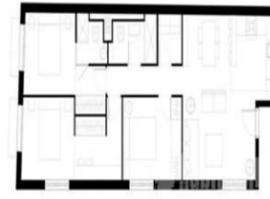


#### MAPA COMERCIO, PATRIMONIO Y CULTURA



#### REMODELACION DE VIVIENDAS

MAYOR INVERSION INMOBILIARIA, PARA LA ATRACCION DE NUEVOS HABITANTES



### 4. ATRACCION DEL INTERES PUBLICO:



#### RENOVACION DE ESPACIOS PUBLICOS QUE ALBERGAN CONSTRUCCIONES CULTURALES

#### MUSEO CCCB



#### CENTRO DE ARTE SANTA MONICA



#### MUSEO MACBA



**DEFINICION:**

ESFUERZO DELIBERADO PARA CAMBIAR EL AMBIENTE URBANO POR MEDIO DEL AJUSTE PLANIFICADO Y A GRAN ESCALA DE LAS AREAS URBANAS EXISTENTES, A LAS EXIGENCIAS PRESENTES Y FURURAS DE LA VIVIENDA Y AL TRABAJO FUNCIONAL DE UNA CIUDAD.

	<b>1. DESARROLLO O REESTRUCTURACION</b>	<b>2. REHABILITACION (DONDE OCURRE LA GENTRIFICACION)</b>
<b>MODELOS</b>		
<b>DEFINICION</b>	DEMOLICION , REORDENACION Y RECONSTRUCCION DE AREAS	INCREMENTO DE LA CALIDAD DE LAS ESTRUCTURAS HASTA UN STANDAR PREFIJADO POR LA ADMINISTRACIÓN O EL MERCADO DE LA VIVIENDA.
<b>ZONAS DE ACCION</b>	BARRIOS O ZONAS EN DETERIORO Y VACIOS URBANOS	BARRIOS O ZONAS EN DETERIORO CON REFERENTES PATRIMONIALES E HISTÓRICOS (HABITUALMENTE CÉNTRICOS)
<b>LO QUE SE REVALORIZA</b>	EL SUELO, LA UBICACION Y EL POTENCIAL DE FUTURAS CONSTRUCCIONES	LO CONSTRUIDO (EL VALOR ARQUITECTONICO Y ESPACIAL), LA COMPOSICIÓN URBANA Y LUEGO EL SUELO.
<b>MODELO DE ACCION</b>	DRASTICO: SUSTITUCION DE LA TRAMA EXISTENTE PARA EL CAMBIO DE ACTIVIDADES CORRESPONDIENTES A UNA CIUDAD FUNCIONAL	GRADUAL O CAPILAR: INFILTRACIÓN Y CONTAGIO. CONSERVACIÓN DE LA TRAMA EXISTENTE Y REESTRUCTURACIÓN INTAGIBLE PARA EL CAMBIO DE LAS ACTIVIDADES CORRESPONDIENTES A LA CIUDAD FUNCIONAL.
	REEMPLAZO DEL PAISAJE	MISMO PAISAJE
<b>ACTORES DETONANTES</b>	ADMINISTRACION PUBLICA QUE ATRAE A LA INVERSION PRIVADA	PARTICULARES CON ALTO CULTURAL QUE ATRAEN A UNA NUEVA CLASE MEDIA (YUPPIES, BOBOS (BOURGEOIS BOHEMIANS) DINKS) Y LUEGO LA INVERSIÓN PRIVADA.
	SANEAR Y DENSIFICAR	OBTENER CALIDAD Y MAYOR CONSUMO
<b>OBJETIVOS</b>	<b>CONSISTE EN REEMPLAZAR PAISAJES Y REVITALIZAR UN ESPACIO EDIFICABLE</b>	<b>CONSISTE EN REVITALIZAR LO CONSTRUIDO CON VALORES HISTÓRICOS (CONSTRUCCIONES DE LA ARISTOCRACIA PARA ACTIVAR EL CONSUMO CULTURAL)</b>

Cuadro comparativo: Elaboración propia con referencia de textos:

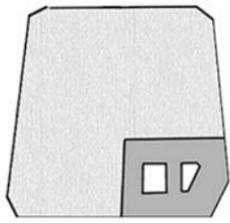
"Economía del Urbanismo" 1971 - Richardson

"CEPROMUR y los procesos de renovación urbana, una reflexión desde la práctica" - www.cepromur.org

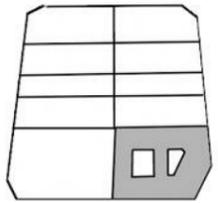


# 1. YUNGAY

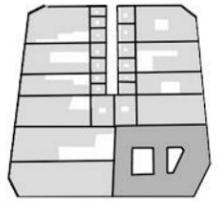
## EVOLUCIÓN DE LA MANZANA



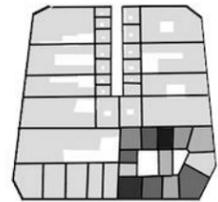
1840



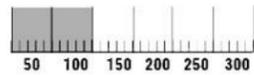
1850



1870



1950



MAPA VENTA Y ARRIENDO DE LOFTS EN EL BARRIO.



## OPERACION PUNTUAL

### GENTRIFICACION PUNTUAL B. YUNGAY

### INFRAESTRUCTURA RESUDECIAL A RESIDENCIAL



PLANTA CASONA RESIDENCIAL



PLANTA SUBDIVISION EN LOFTS

280 MTS CONSTRUIDOS 700 MTS DE TERRENO

1. CASA QUINTA CON HUERTO
2. LOTEO DE PARCELAS
3. SUBDIVISION DE PARCELAS: CITÉS
4. SUBDIVISION DE CONSTRUCCION: LOFTS

## PUNTOS DE INVERSION

CASONA EN VENTA ENTRE COMPAÑÍA Y HUERFANOS. 700 MTS CONSTRUIDOS:



- 17 HAB
- 6 BAÑOS
- 2 ACCESOS

CASONA EN VENTA PASAJE HURTADO RODRIGUEZ 700 MTS CONSTRUIDOS:



- 17 HAB
- 6 BAÑOS
- 3 COCINAS
- 3 LIVINGS, TERRAZA Y PATIO.

CASONA EN COMPAÑÍA: 720 MTS CONSTRUIDOS



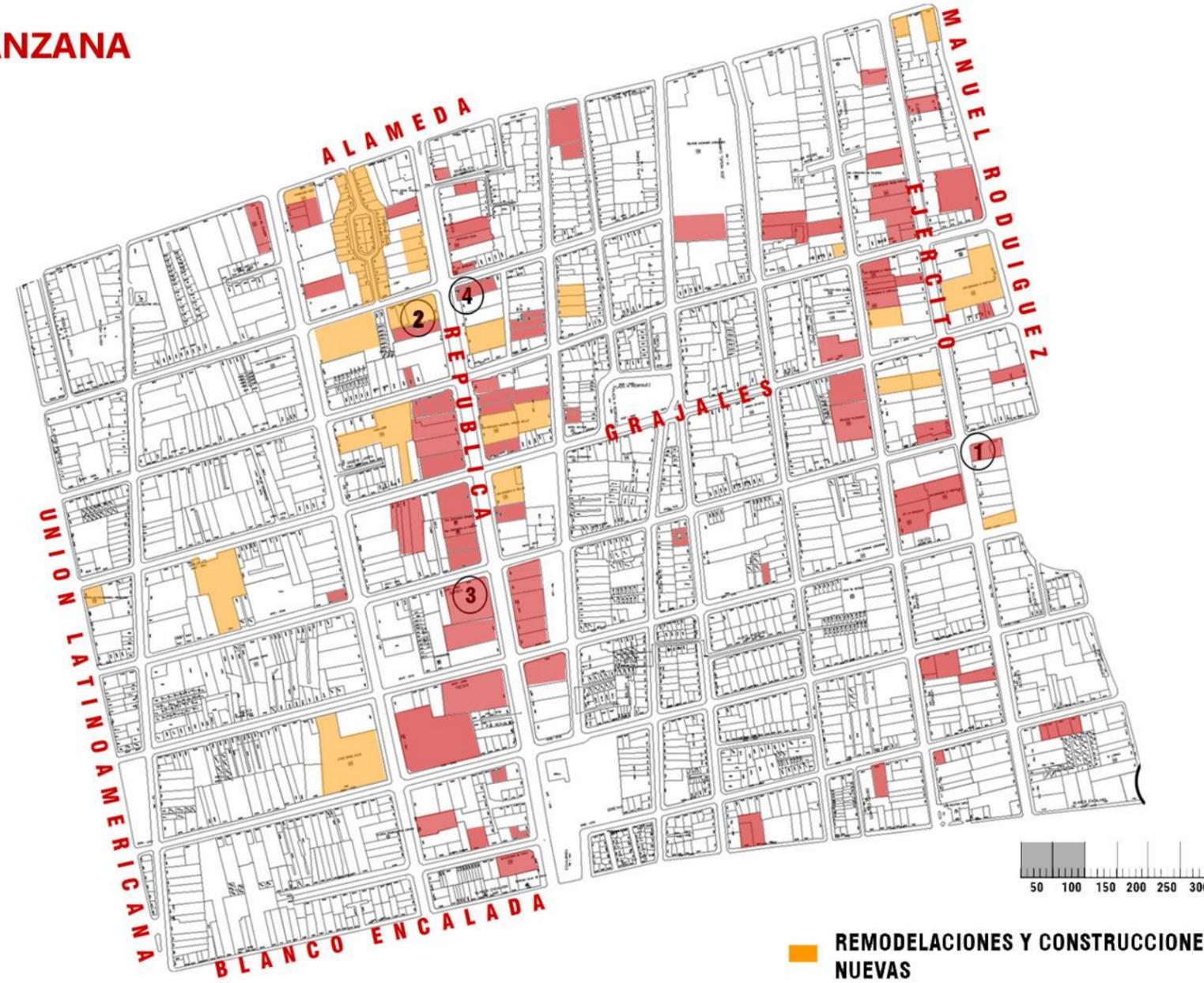
- 7 HAB
- 7 BAÑOS

CASONA CON ARRIENDO DE LOFTS CALLE HUERFANOS CON MAIPÚ: 47,22 m2



# 2. UNIVERSITARIO

## EVOLUCIÓN DE LA MANZANA



1. PALACETES EN MITAD DE MANZANA
2. LOTEEO DE PARCELAS
3. SUBDIVISION DE PALACETES
4. UNION DE CONSTRUCCIONES "MEDIANTE PATIOS DE LUZ EN UNA MISMA INFRAESTRUCTURA: SEDES UNIVERSITARIAS.

## PUNTOS DE INVERSION



1  
PALACIO PIWONKA (CALLE GORBEA CON EJERCITO) CONSTRUIDO EN 1918 Y HOY UTILIZADO POR LA CASA CENTRAL UDP.



2  
EJEMPLO REMODEACION DE MANZANA POR LA FACULTAD DE DERECHO UDP. NUEVA SEDE CON ESCASO RECICLAJE DE LA MANZANA.



3  
CASONA HOLLSTEIN (EN CALLES REPUBLICA CON GRAJALES) HOY UNIVERSIDAD DE LOS LAGOS.



4  
CASONA EN CALLES REPUBLICA CON SALVADOR SANFUENTES, HOY ES LA FACULTAD DE POSTGRADOS DE DERECHO DE LA UDP.

## OPERACION PUNTUAL

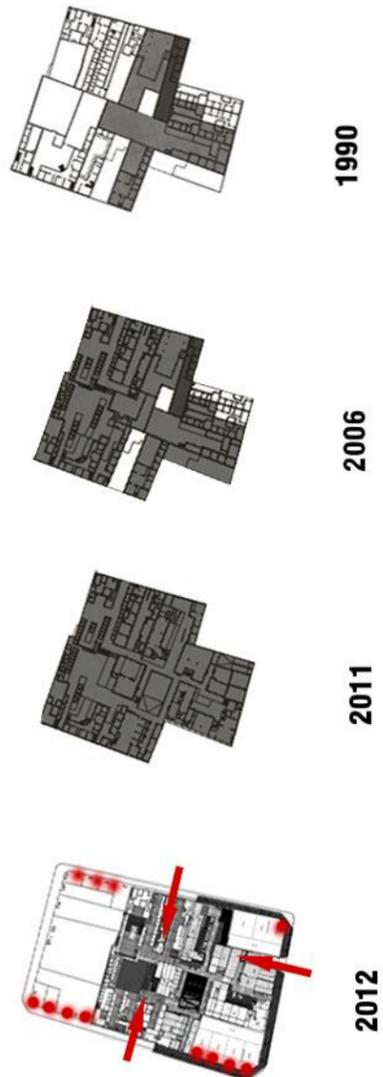
### GENTRIFICACION PUNTUAL B. REPUBLICA:

### INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL A UNIVERSITARIA



# 3. BELLAVISTA

## EVOLUCIÓN DE LA MANZANA



● RESTAURANTES PEQUEÑA ESCALA Y PICADAS  
 ● DISCOTEQUES Y RESTOBARES

## OPERACION PUNTUAL

### GENTRIFICACION PUNTUAL B. BELLAVISTA

### INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL A COMERCIAL



VUELCO DEL MAYOR PORCENTAJE DE COMERCIO AL INTERIOR, EN EL EXTERIOR AUMENTA EL TRANSITO DEBIDO A LA ATRACCION DEL INTERIOR Y EL PORCENTAJE DE COMERCIO RESTANTE EN LAS VEREDAS

## PUNTOS DE INVERSION

- PERTENECIENTE A ARTISTA
- PERTENECIENTE A DUEÑO PATIO BELLAVISTA
- VIVIENDA



1 "GALPON 9" RECILAJE DE CONSTRUCCION PREVIAMENTE INDUSTRIAL DE PEQUEÑA ESCALA PARA DISCOTEQUE. CERCA DE LA CASA DE PABLO NERUDA "LA CHASCONA"



2 BAR "LA NONA" EN CALLES DARDIÑAC CON PIO NONO (RECICLAJE DE VIVIENDA EN ABANDONO PARA USO COMERCIAL)



3 CALLE PIO NONO COMERCIO HACIA EL EXTERIOR (GENTRIFICACION DE LA CALLE Y VEREDAS)

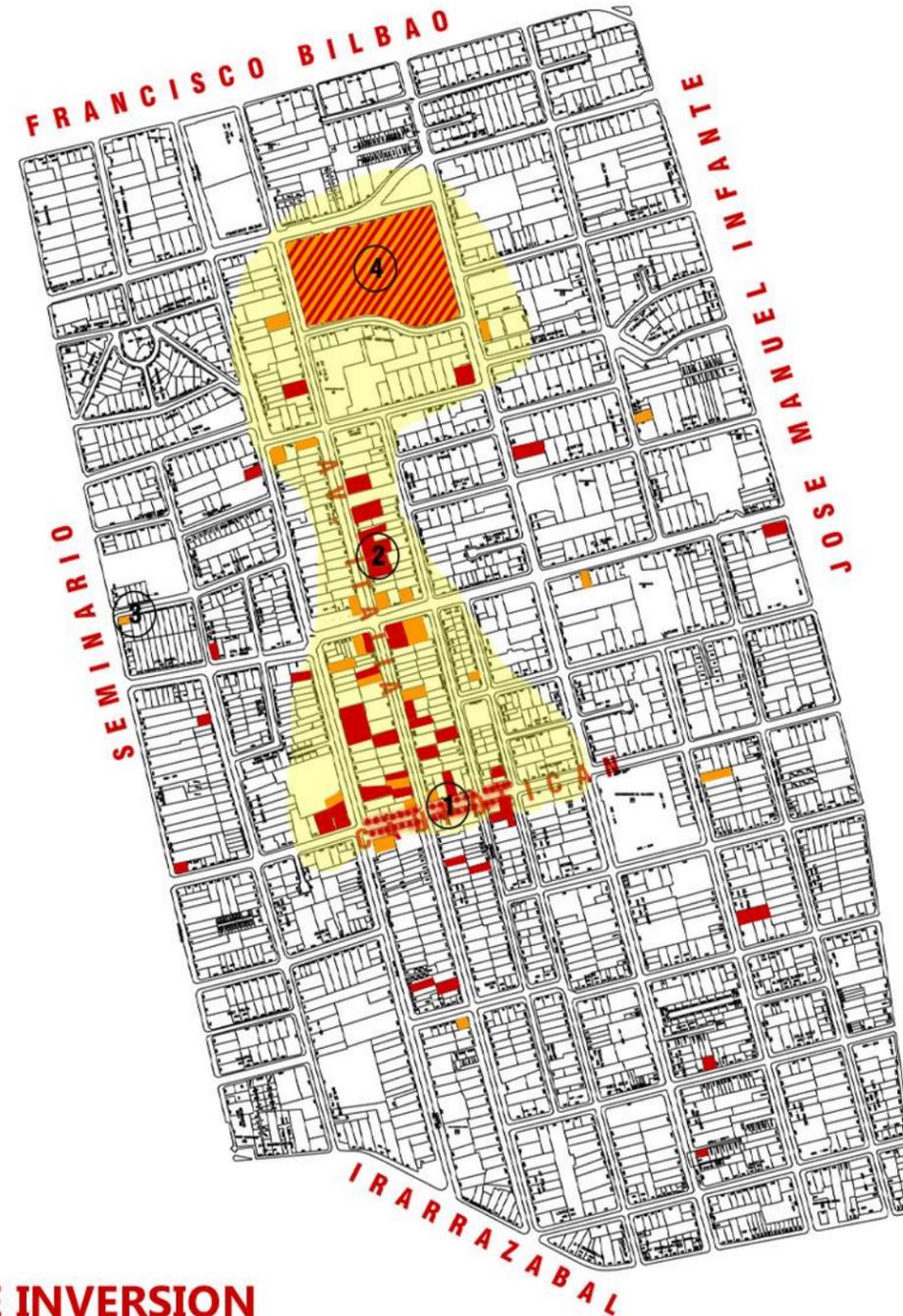
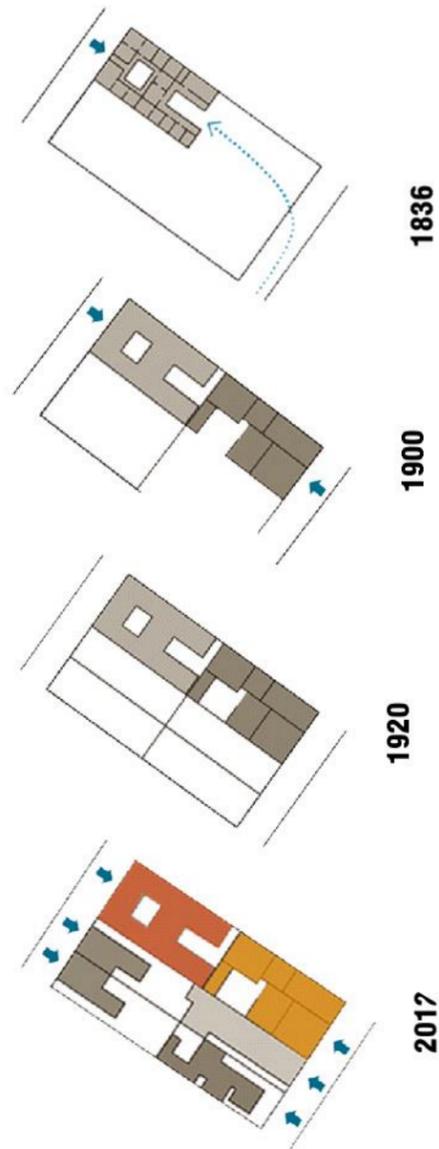


4 PATIO BELLAVISTA ROMPE LA MANZANA PARA CREAR UN ESPACIO CULTURAL Y GASTRONOMICO. PREVIAMENTE LA MAYORIA DE LOTES SE ARRENDABAN PARA TALLERES DE DISEÑO Y COMERCIO.

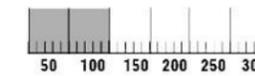
# 4. B. ITALIA

## OPERACION PUNTUAL

### EVOLUCIÓN DE LA MANZANA



SE LLAMA A LICITACION PARA RECICLAR EL EX TEATRO ITALIA JUNTO CON LA SOMBRERERIA GIRARDI Y CONVETIRLO EN UN CENTRO GASTRONOMICO CULTURAL Y DISEÑO DE ALTO NIVEL CULTURAL.



■ DISEÑO  
■ GASTRONOMIA



1. CASA QUINTA EN LOTI DE 36 X 60 MTS
2. SEGUNDA CASA PARA PARTE DE LA FAMILIA
3. SUBDIVISION DE PARCELAS
4. CAMBIO DE USO Y USUARIOS DE LA CONSTRUCCION

### PUNTOS DE INVERSION

1



ANTICUARIOS EN CALLE CAUPOLICAN SE TOMAN LA CALLE GRACIAS AL FLUJO QUE HA PROVOCADO LA GENTRIFICACION

2



RESTAURANT CIUDADANO EN CASONA RECICLADA.

3



PATIO ITALIA REUNE GASTRONOMIA, DISEÑO Y CULTURA EN 2 CASONAS, UNA DE ELLAS ES RECICLADA Y OTRA DE LA TIPOLOGIA DE LAS PRIMERAS RENOVACIONES DE NUÑA.

4



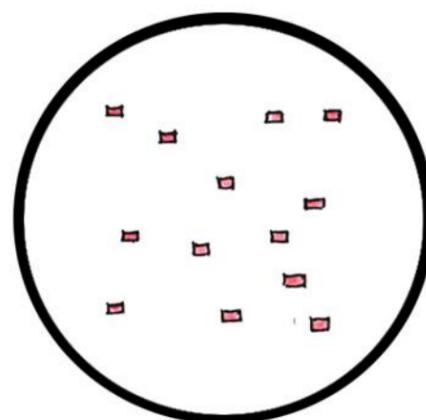
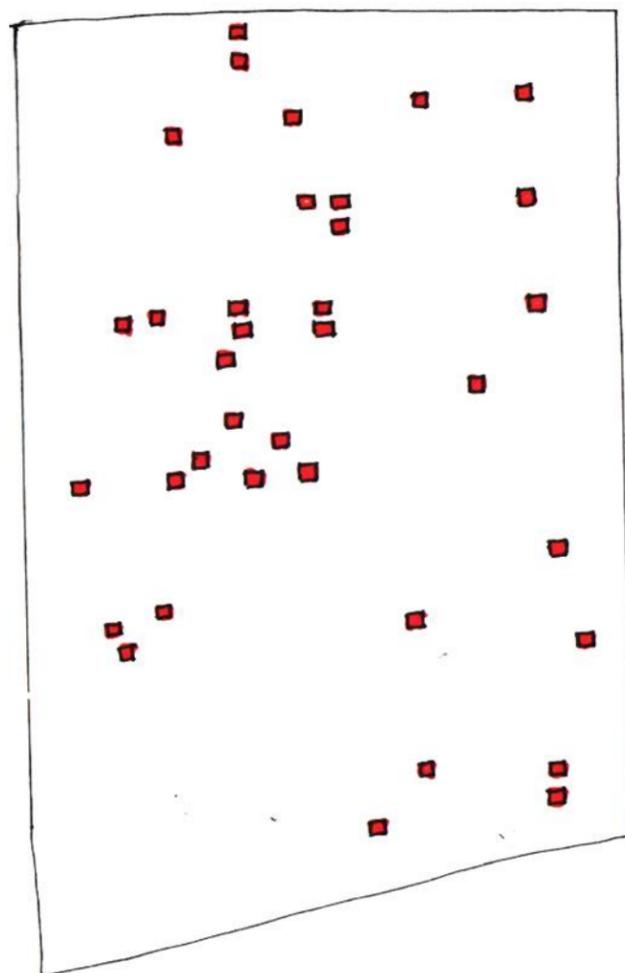
SI LA GENTRIFICACION BUSCA AUMENTAR LA **CALIDAD DEL SECTOR** MEDIANTE LA INSERCIÓN DE NUEVOS HABITANTES, LA CALIDAD DE VIDA DEL BARRIO DEPENDERA DEL GRADO DE **COHESIÓN SOCIAL** QUE SE GENERE EN ESTE PROCESO.

PARAMETROS PARA LA MEDICION DE LA COHESIÓN SOCIAL EN CADA TIPOLOGIA, SEGUN LOS USOS:

**INTERACCION - DIVERSIDAD - PERTENENCIA**  
(CONCEPTOS SUGERIDOS DE LA COHESION SOCIAL PARA LA MEDICION DE ESTA)

## 1. YUNGAY

### GENTRIFICACION POSITIVA



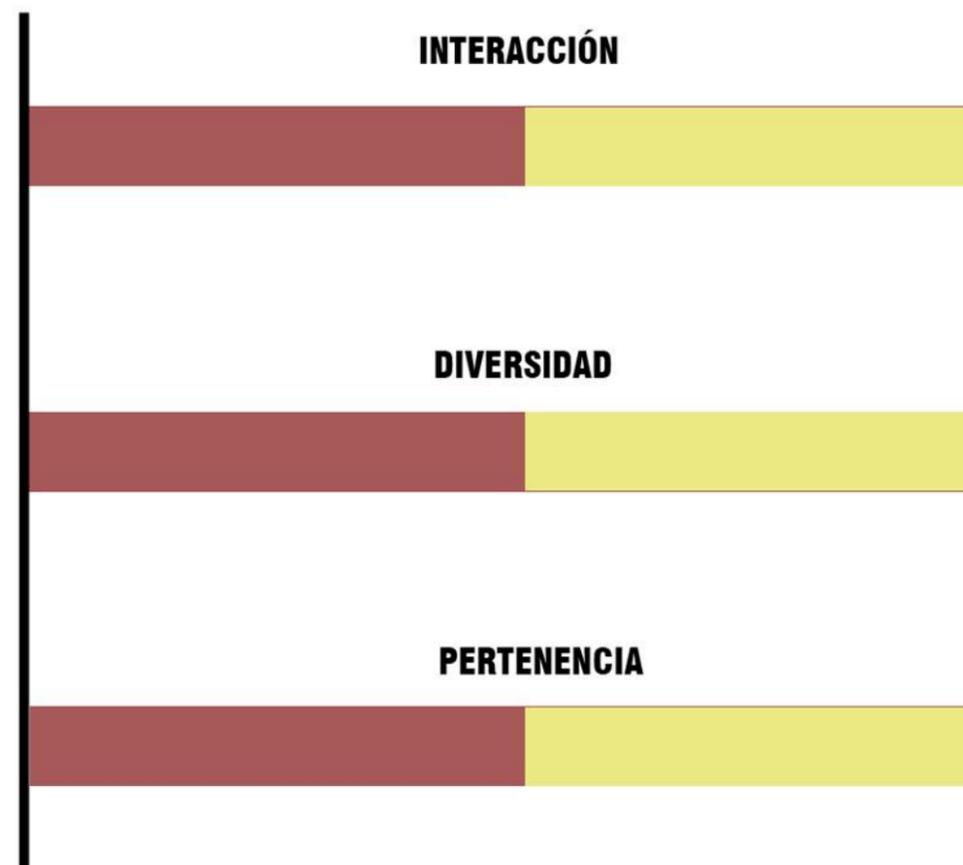
#### GENTRIFICACIÓN ATOMIZADA DE VOCACION RESIDENCIAL

#### CARACTERÍSTICAS DE LA INTERVENCIÓN:

- DISPERSA
- MENOR ESCALA
- . DESCONECTADAS

HAB NUEVOS

HAB ANTIGUOS



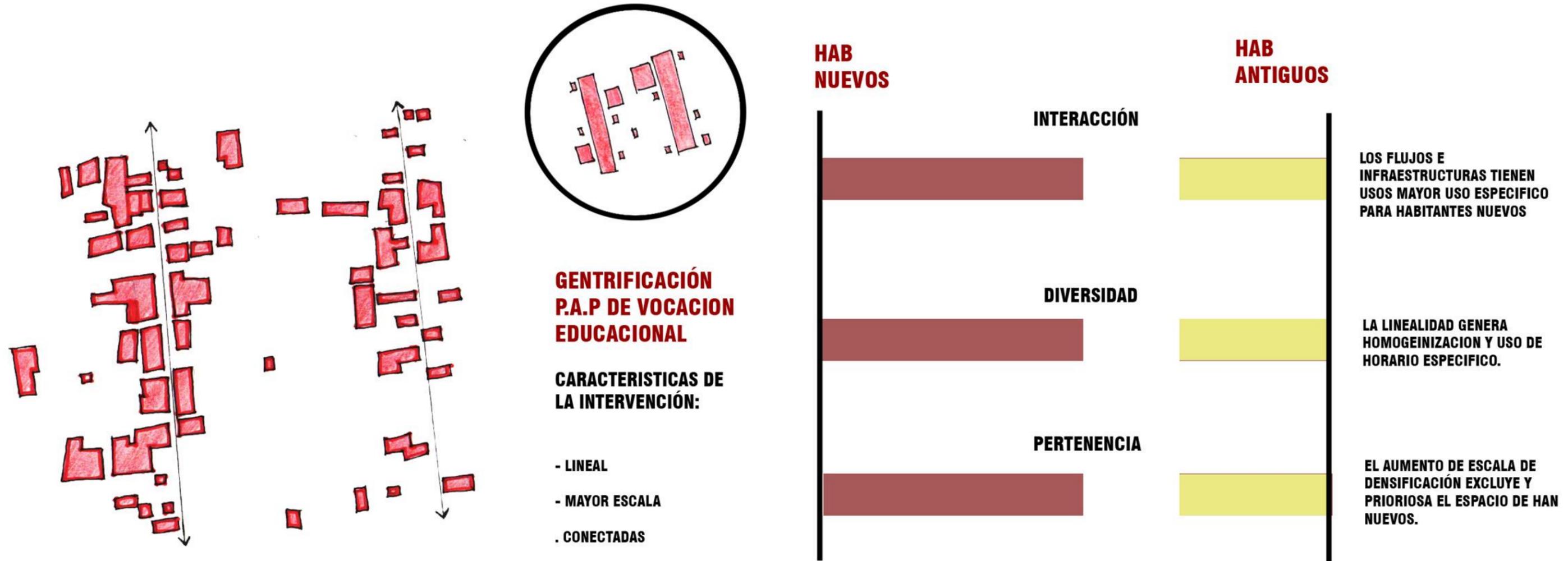
EXISTE UNA MENOR CANTIDAD DE USOS ESPECIFICOS, LOS FLUJOS E INFRAESTRUCTURAS SE COMPARTEN DE MANERA EQUITATIVA

LA LOCALIZACION DISPERSA GENERA DIVERSIDAD DE USUARIOS EN TODO MOMENTO

LA DENSIFICACION OCURRE EN MENOR ESCALA, HAY MENOR EXCLUSION YA QUE SE DENSIFICA LA CONSTRUCCION Y NO LA TRAMA URBANA

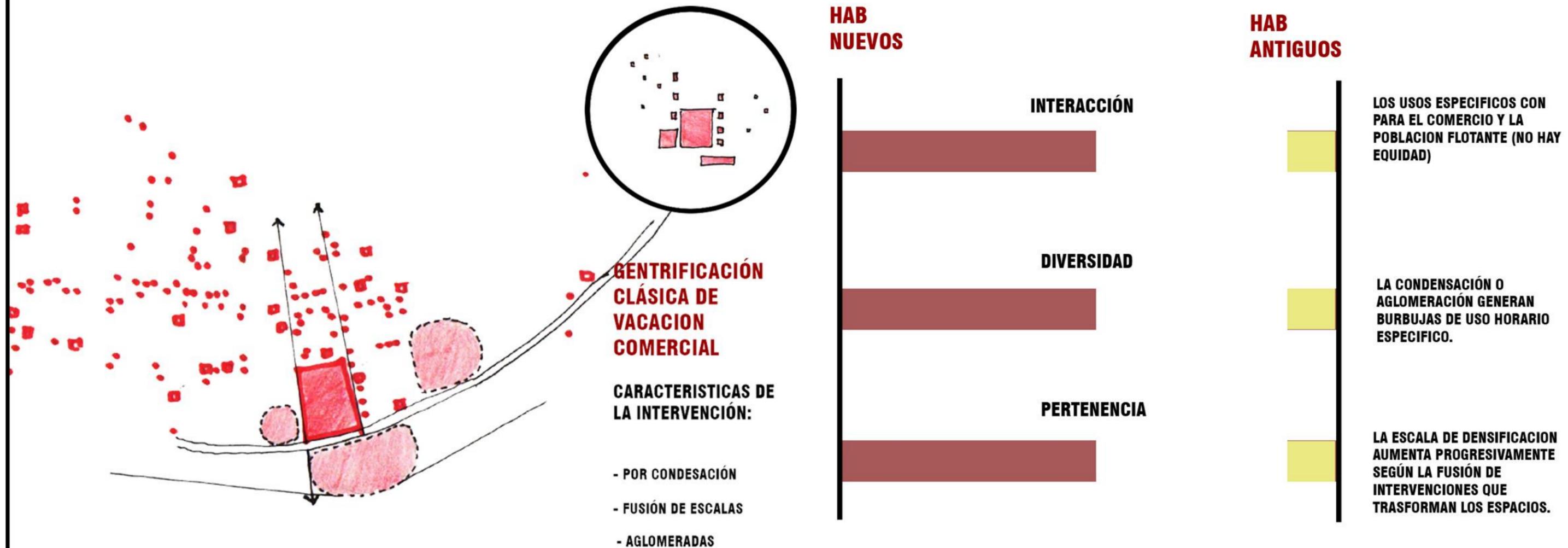
## 2. UNIVERSITARIO

### GENTRIFICACION REGULAR



## 3. BELLAVISTA

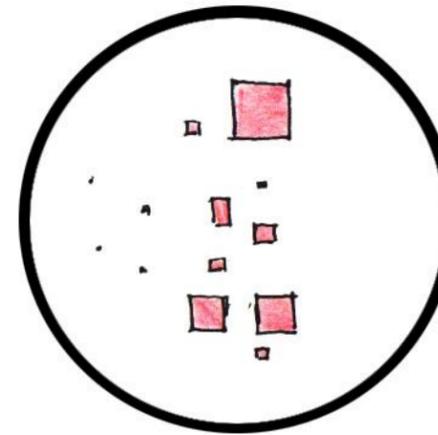
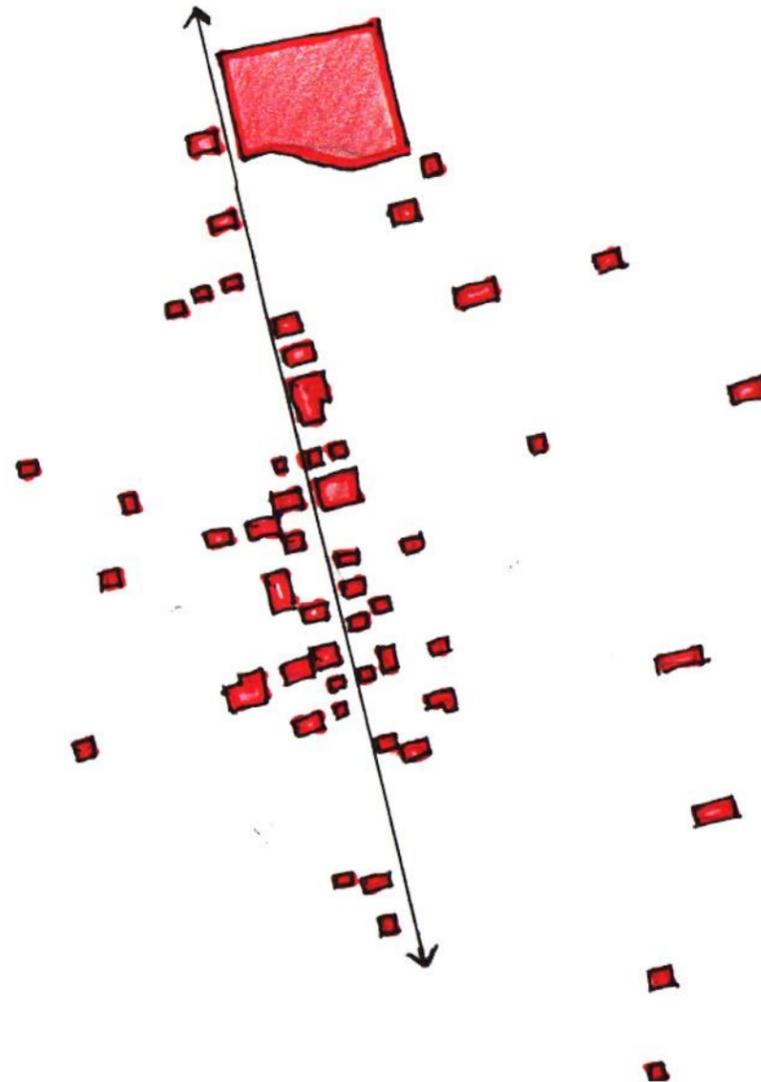
### GENTRIFICACION NEGATIVA



## 4. B. ITALIA

### GENTRIFICACION ???

OPORTUNIDAD DE ACCION PARA FRENAR HOMOGEINIZACIÓN, EXCLUSIÓN E INVACIÓN DE LA POBLACIÓN FLOTANTE Y PROTEGER LA MIXTURA PROGRAMATICA EXISTENTE QUE GENERA COHESIÓN SOCIAL Y MEJOR CALIDAD DE VIDA DEL BARRIO



**GENTRIFICACIÓN CLÁSICA EN PRIMERAS ETAPAS**

#### **GENTRIFICACION CLASICA INICIANDO**

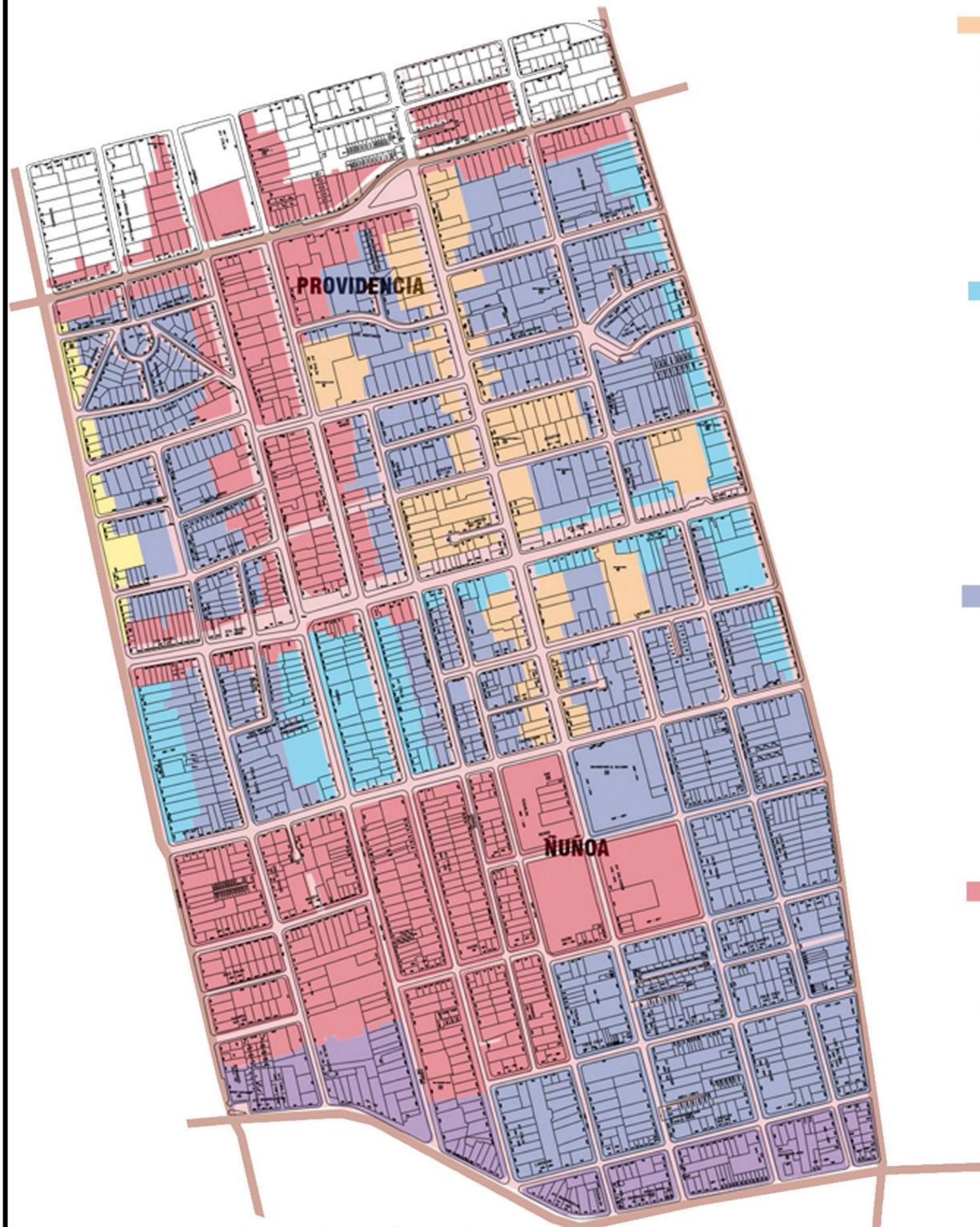
**VOCACIONES DISTINTAS:**

**DISEÑO, GASTRONOMIA, TALLERES, VIVIENDA...**

EL FENOMENO SE SE EXPANDE CON MAYOR LENTITUD SIN TOMAR PARTIDO POR UNA LINEA DE DESARROLLO

**LA GENTRIFICACIÓN NO SE PUEDE FRENAR, UN BARRIO AL CONTAGIARSE DE ESTE FENÓMENO NO PUEDE VOVLER ATRAS, AUN ASI, SE PUEDEN FRENAR LOS IMPACTOS NEGATIVOS QUE ESTO OCASIONA, **REPLANTEANDO LAS SIGUIENTES ETAPAS DE LA TIPOLOGÍA DE GENTRIFICACIÓN DEL BARRIO ITALIA** (SECTOR CON MAYOR OPORTUNIDAD DE ACCION)**

# USO DE SUELO - OBJETIVO PRINCIPAL



EDUCACIONAL



TALLERES MECANICOS Y ANTICUARIOS



RESIDENCIAL



COMERCIAL



**REPLANTEAR LA ETAPA SIGUIENTE (APROVECHANDO LOS BENEFICIOS DEL FENOMENO) COMO UNA OPORTUNIDAD DE REVITALIZAR EL BARRIO DE MANERA INCLUSIVA COMBINANDO ACTIVIDADES E INTERESES DE LOS HABITANTES NUEVOS Y ANTIGUOS PARA OBTENER UN MEJOR RESULTADO EN EL DERARROLLO DE SU ULTIMA ETAPA**



**MIXTURA PROGRAMATICA  
AGRUPACION DE ACCTIVIDADES**

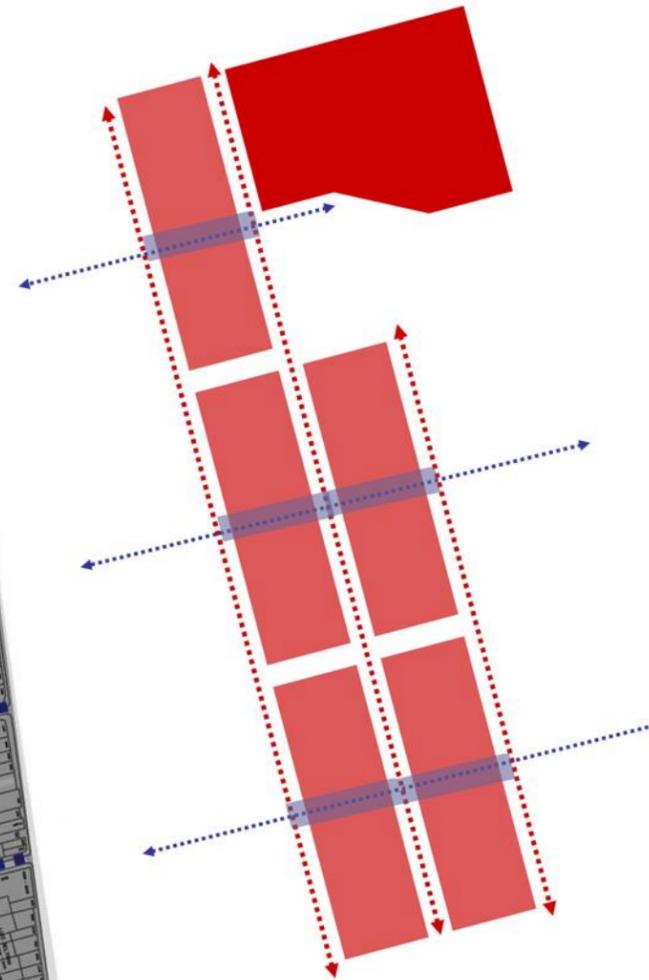


**CONVERGENCIA = PERTENECIA DEL BARRIO DE LOS HABITANTES NUEVOS Y ANTIGUOS**



## PASOS PARA LA PROPUESTA

1. IDENTIFICAR EJE LINEAL DE LA GENTRIFICACION COMERCIAL
2. IDENTIFICAR FURURA FRANJA DE GENTRIFICACION SEGUN LOS RECORRIDOS ACTUALES DE LA POBLACION FLOTANTE
3. (PROPONE EL SECTOR DE MAYOR ATRACCION PARA LA SEGUNTA ETAPA DE LA GENTRIFICACION, LOS INVERSIONISTAS)
4. IDENTIFICAR LOS RECORRIDOS COTIDIANOS DEL SECTOR RESIDENCIAL

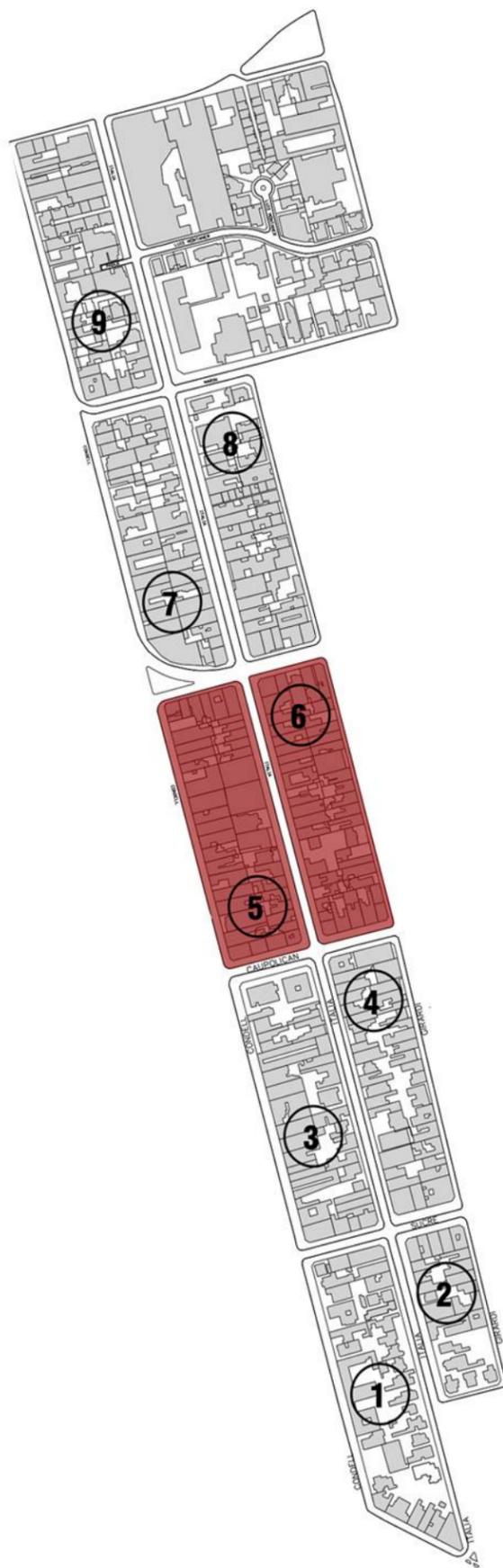


## IDEA DE FUERZA

ENTRELAZAR LOS RECORRIDOS DE LA POBLACION FLOTANTE CON LA RESIDENCIAL PARA UNA GENTRIFICACION INCLUSIVA Y

**LOGRAR EQUILIBRAR LA MIXTURA PROGRAMATICA MEDIANTE ATRAVESOS DEL EJE LINEAL DANDO ESPESOR A LA FRANJA DE LA FUTURA GENTRIFICACION.**

## RELACION ARQUITECTONICA DE USOS CON LA IDENTIDAD DE BARRIO



### COMERCIO

FACHADA CONTINUA CON ACCESO DE PEQUEÑAS DIMENSIONES HACIA UN PATIO DE LUZ



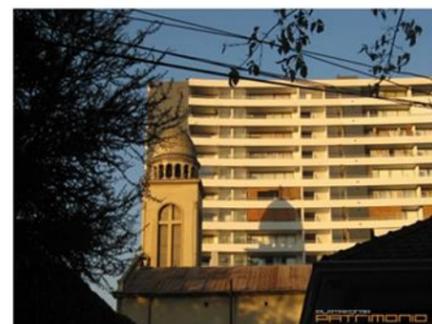
### OFICINA - TALLER

FACHADA CONTINUA Y HERMETICA (POCO USO DEL EXTERIOR)



### TALLER MECANICO

QUIEBRE DE LA FACHADA, BOLSONES URBANOS CON BASTANTE USO EXTERIOR



### VIVIENDA

QUIEBRE DE LA FACHADA AL DENSIFICAR Y RETRANQUEO DE LA LINEA OFICIAL EN NUEVAS VIVIENDAS DE 1 O 2 PISOS.

## EQUILIBRIO PORCENTUAL DE USOS DE LA MANZANA

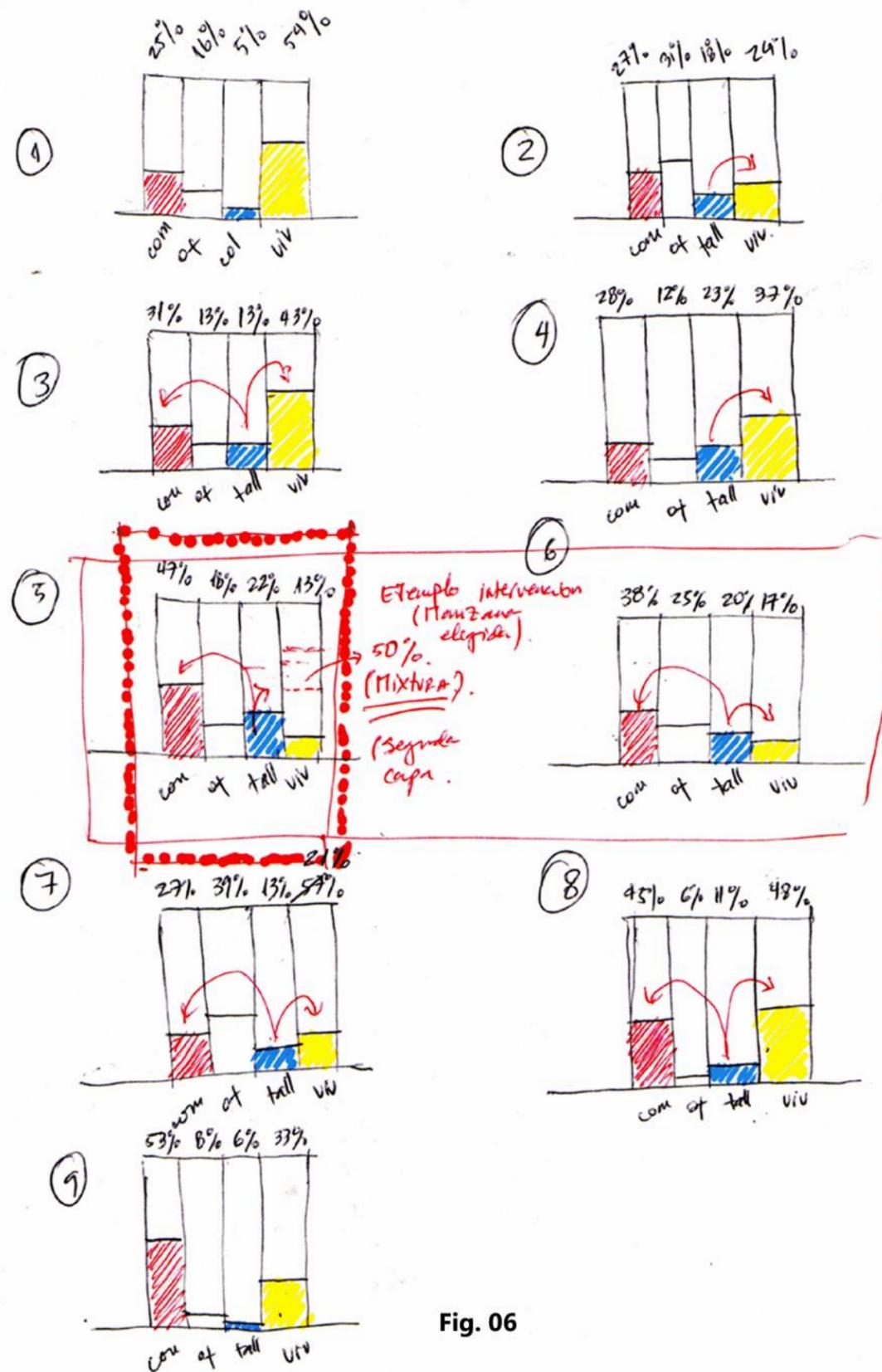


Fig. 06

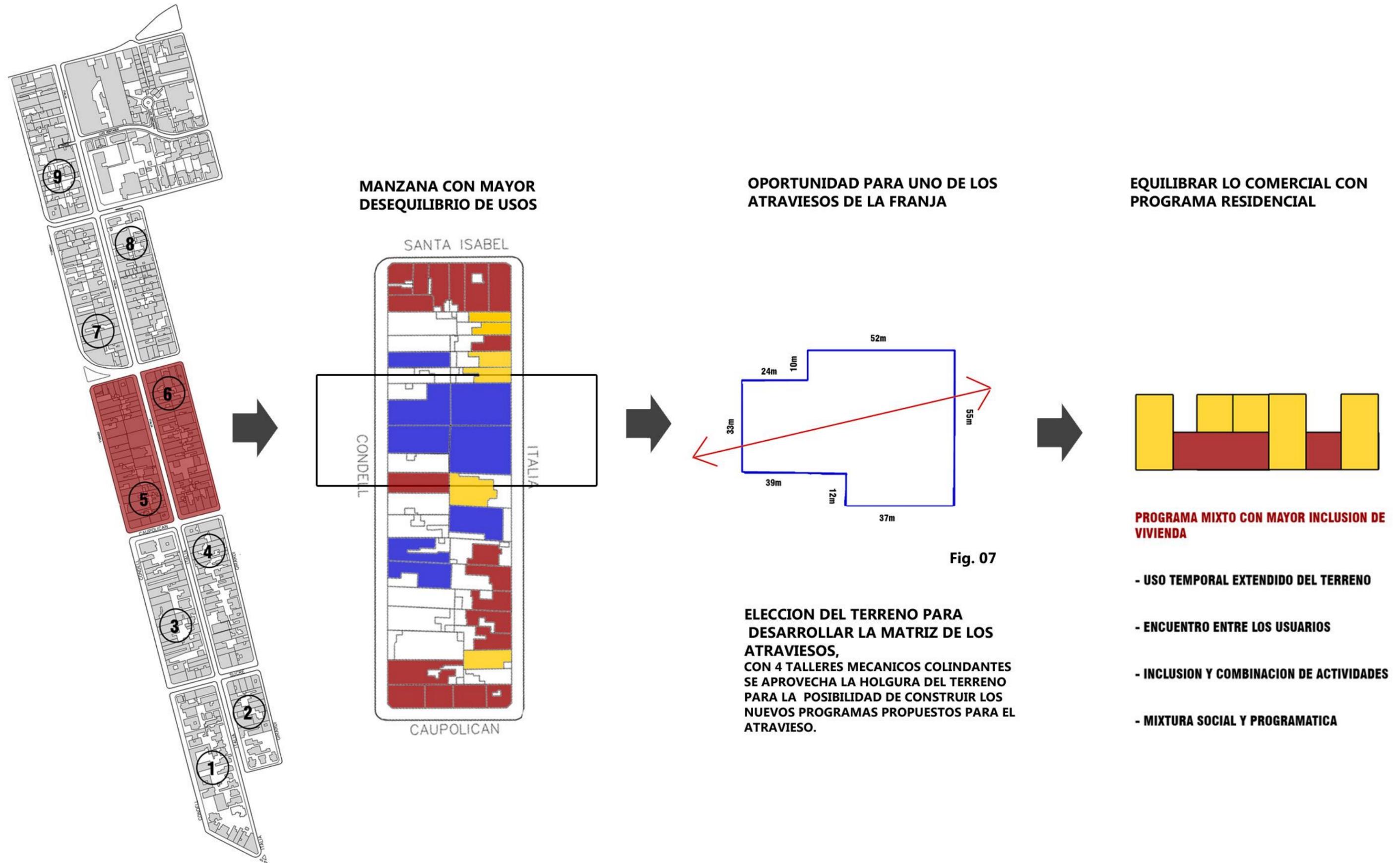
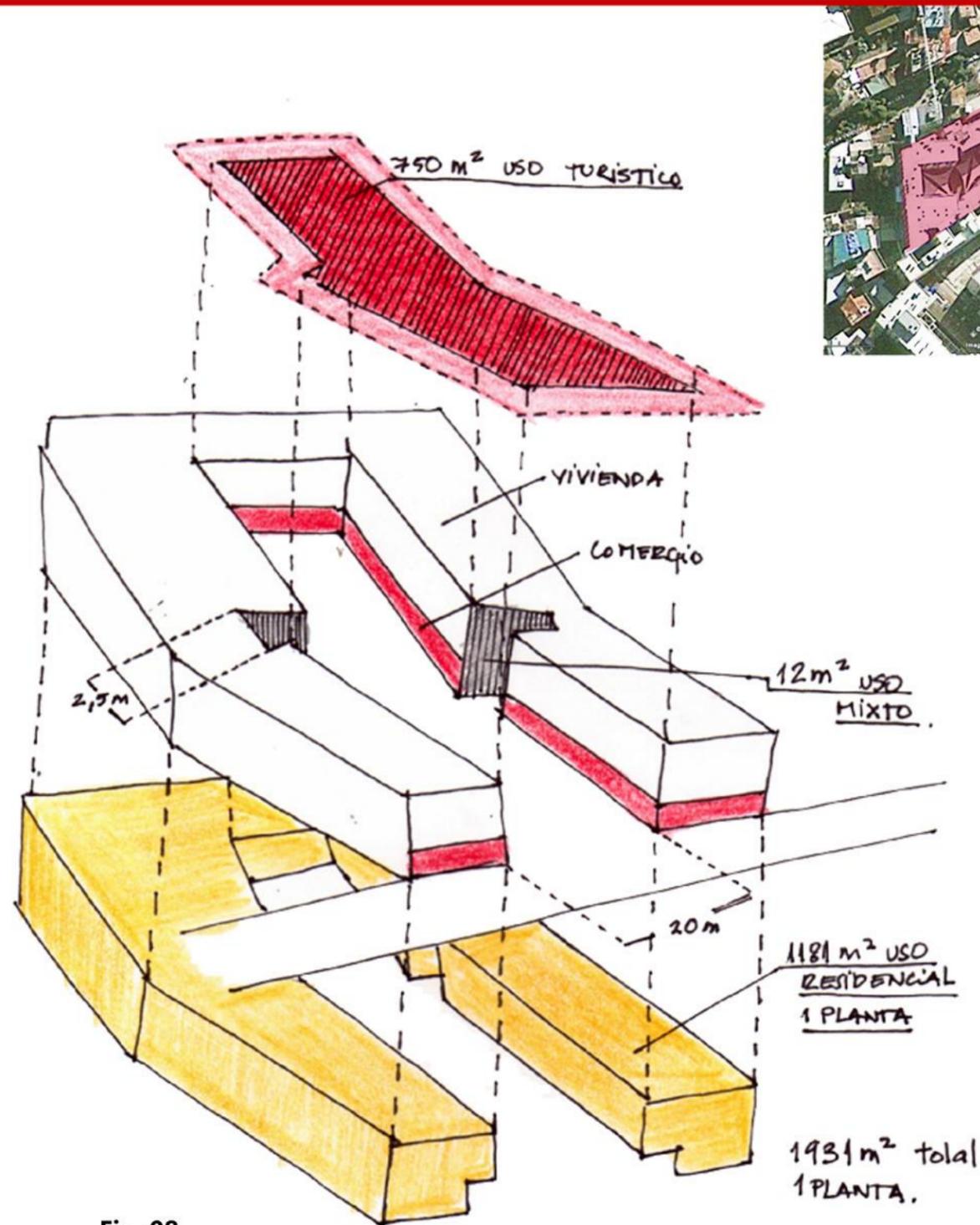


Fig. 07: Terreno escogido para proyectar la matriz de atraveso en la manzana N°5

## 1. PASAJE EN BARRIO LASTARREA



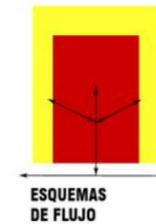
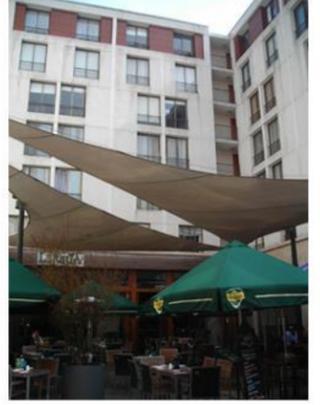
ACCESOS  
ESPACIO MIXTO



INTERIOR DE LA MANZANA  
ESPACIO TURISTICO



BORDES  
ESPACIO RESIDENCIAL



ESPACIO RESIDENCIAL 60%

ESPACIO TURISTICO 38%

ESPACIO MIXTO 2%

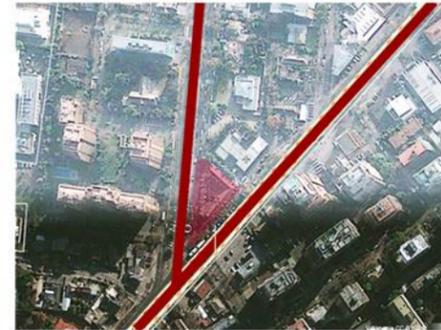
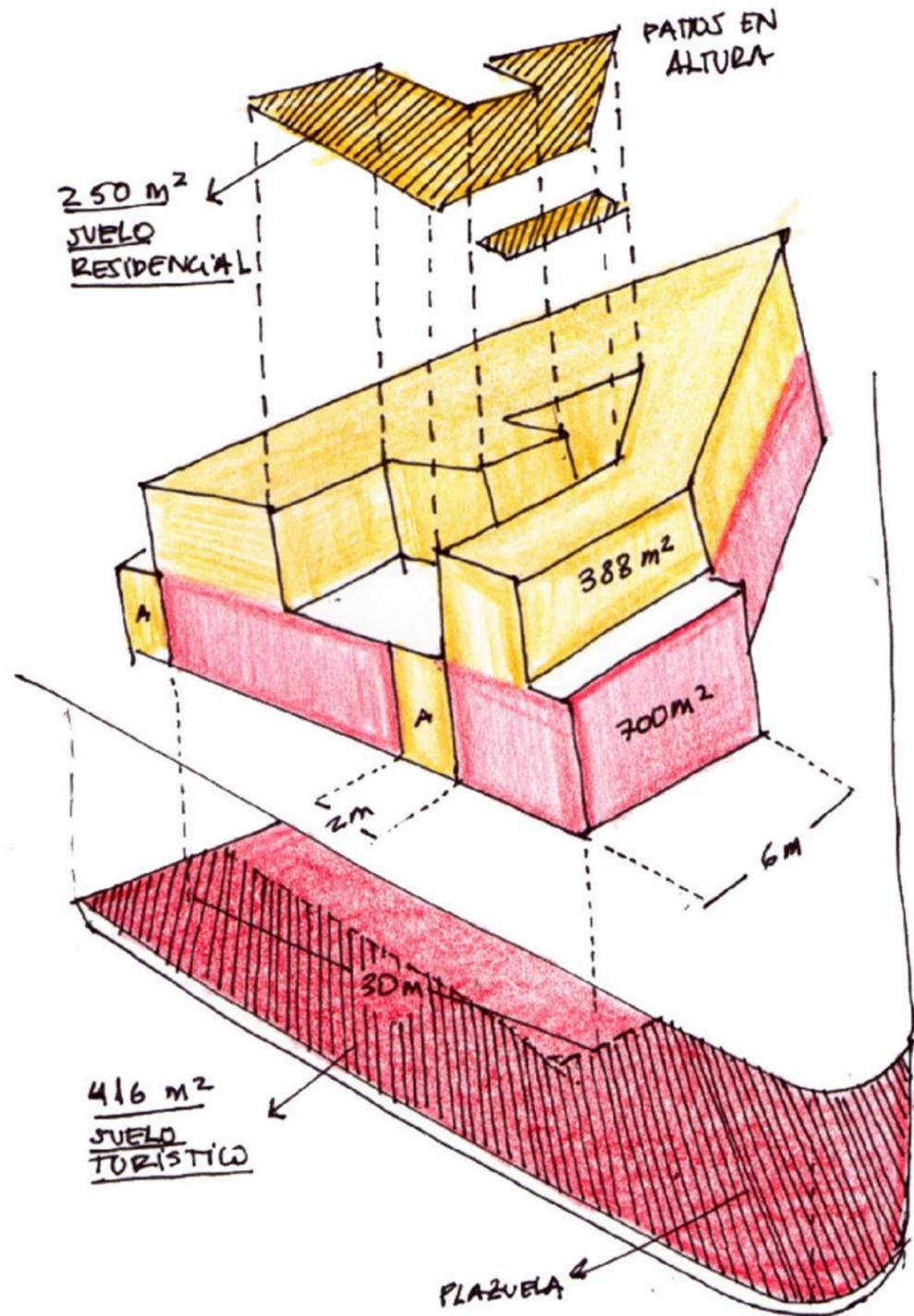
LAS PROPORCIONES DE LOS ESPACIOS ESTAN CONSIDERADOS PARA UN PUBLICO ESPECIFICO, EN ESTE CASO LOS ESPACIOS SE SEGREGAN EN 2 BLOQUES CON MUY Poca RELACION ENTRE ELLOS, SOLO MEDIANTE LOS ACCESOS, DESDE EL SUBTERRANEO A LA PLACA COMERCIAL Y HACIA LOS DEPARTAMENTOS, NO EXISTE UN ESPACIO COMUN PARA LOS RESIDENTES.

ESTE REFERENTE, AL TENER UN MUY BAJO PORCENTAJE EN MT2 DE ESPACIO MIXTO O USO COMUN (QUE SOLO ES EN FUNCION DE LOS ACCESOS) Y AL ESTAR SEGREGADO POR BLOQUES O CAPAS, SE TRANSFORMA EN UN BOLSON TURISTICO DONDE EXISTE UN MENOR GRADO DE COHESIÓN SOCIAL ENTRE RESIDENTES Y VISITANTES

LOS ESPACIOS RESIDENCIALES ESTAN PENSADOS COMO PIEZAS DE HOTEL BOUTIQUE

# REFERENTES DE LA COMBINACIÓN VIVIENDA - COMERCIO

## 2. PUNTA DE DIAMANTE (VITACURA CON NVA, COSTANERA)



NIVEL SUPERIOR  
ESPACIO RESIDENCIAL



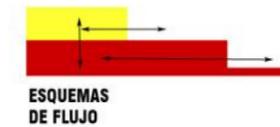
EXTERIOR DE LA MANZANA  
ESPACIO TURISTICO



ACCESOS  
ESPACIO RESIDENCIAL



ESPACIO RESIDENCIAL 48%    EXTERIOR RESIDENCIAL 32%    ESPACIO MIXTO 0%  
ESPACIO TURISTICO 100%



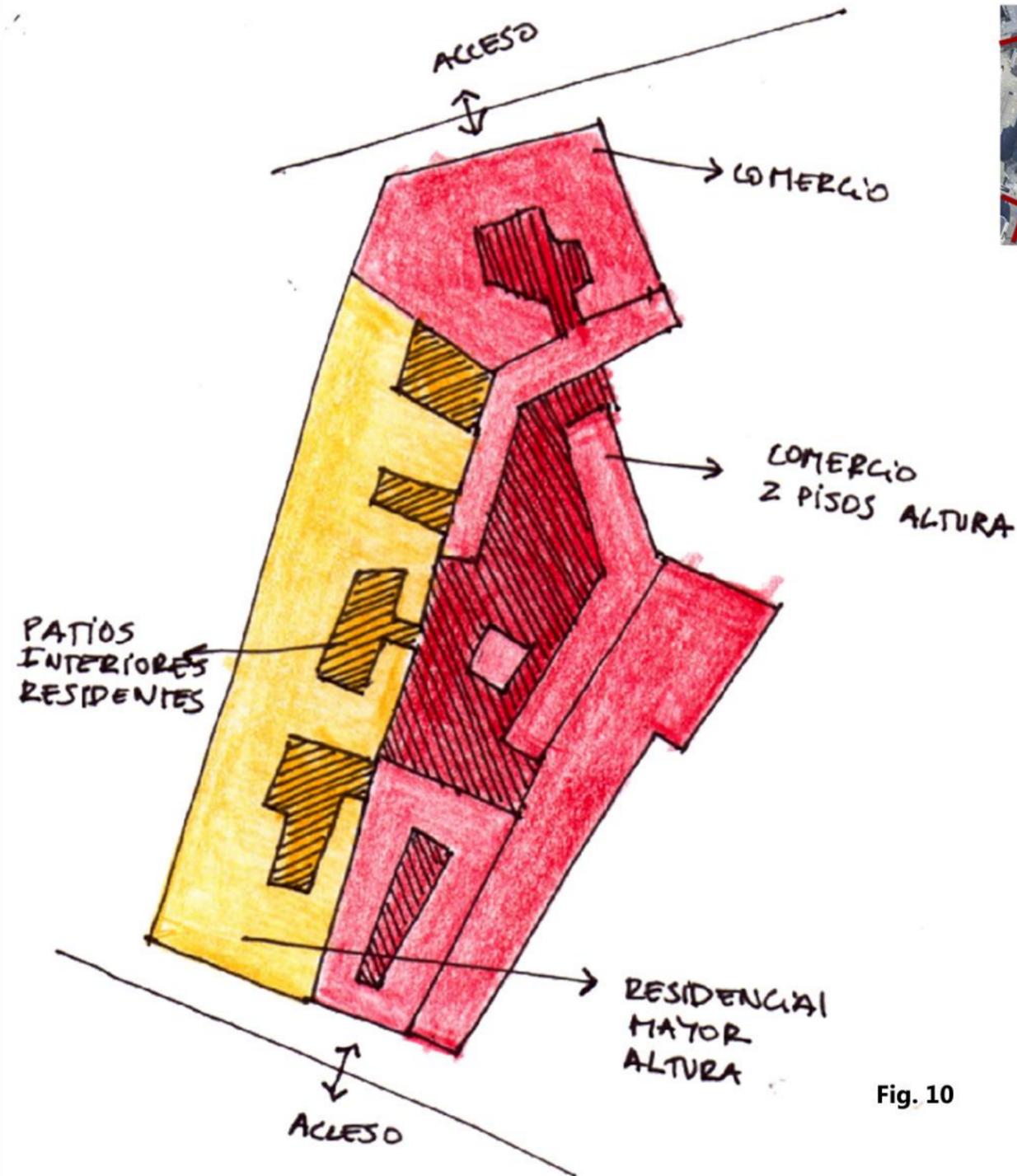
EN ESTE REFERENTE EXISTE UNA MAYOR CANTIDAD DE ESPACIO COMUN PARA LOS RESIDENTES, EL CUAL ESTA PROTEGIDO AL ESTAR EN UNA SEGUNDA ALTURA, Y EXISTE LA CONEXION CON EL ESPACIO PUBLICO DEBIDO AL ABALCONAMIENTO.

LA VIDA RESIDENCIAL SE SEPARA DEL SUELO Y ASI MISMO LA PERMANENCIA, EN ESTE CASO LA PLACA COMERCIAL SE COMPONE DE NEGOCIOS DE PASO DEJANDO EL FLUJO HACIA LOS BORDES, LO QUE PROVOCA UNA SEGREGACION ENTRE LOS RESIDENTES Y PEATONES, NO SE GENERA EL ROCE PARA QUE OCURRA UNA MEZCLA.

EL OBJETIVO ES PROTEGER EL ESPACIO RESIDENCIAL DEL FLUJO COMERCIAL

Fig. 09

## 3.MANZANA BARRIO MITTE, BERLIN



PATIOS INTERIORES  
ESPACIO RESIDENCIAL



FRANJA CENTRAL  
ESPACIO TURISTICO



ACCESOS  
ESPACIO MIXTO



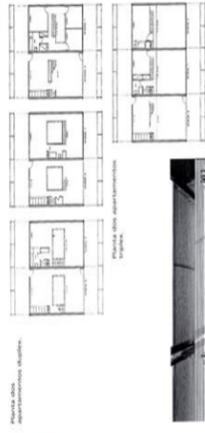
EL PROYECTO DE ESTE REFERENTE ABARCA TODA LA MANZANA, MEZCLANDO EN LA PRIMERA PLANTA LO RESIDENCIAL CON LO COMERCIAL O TURISTICO. AQUI LA FORMA DE PROTEGER LOS ESPACIOS RESIDENCIALES ES MEDIANTE LA CONFIGURACION DE UMBRALES QUE DEJAN ENTREVER LOS PATIOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS. POR LO TANTO EL ESPACIO TURISTICO ES UTILIZADO TANTO POR LOS RESIDENTES COMO LOS VISITANTES, GENERANDO MAYOR ROCE Y COHESIÓN SOCIAL ENTRE ELLOS.

LA MANERA DE **PROTEGER O FILTRAR** LOS ESPACIOS EVITA SEGREGAR LOS RECORRIDOS PARA QUE EXISTA EL **INTERCAMBIO Y MIXTURA SOCIAL** EN UN MISMO ESPACIO, EL EMPLAZAMIENTO ES CLAVE, YA EL ESPACIO COMERCIAL CONFIGURA UN **EJE COMUN DE ACCESOS Y PERMANENCIA** QUE LOGRA ORDENAR Y COMBINAR LAS DISTINTAS REALIDADES

Fig. 10

**EL EDIFICIO CONSTISTIRA EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN ATRAVIESO MIXTO CON UN CENTRO COMÚN (PLAZA, NODO O PUNTO DE REFERENCIA) DADO QUE EN EL BARRIO NO EXISTEN ESPACIOS PÚBLICOS CON LA TIPOLOGIA DE PLAZA.  
ESTA SERA PROYECTADA EN TORNO A UN EJE DE FLUJO QUE SIRVA AL ESPACIO MIXTO  
SE VINCULARAN LAS DIFERENTES ACTIVIDADES MEDIANTE UN **FILTRO** QUE PERMITA LA RELACION Y A LA VEZ PROTECCION DE LOS ESPACIOS**

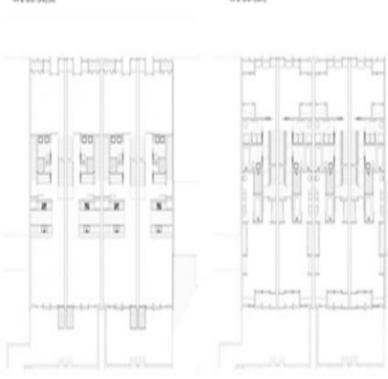
ELEMENTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL EDIFICIO TIPO:



1.



JEAN NOUVEL - NEMAUSUS



ADAMA, MEXICO - ONION FLATS

2.



JOSEPH FERRANDO - SANT CUGAT



3.

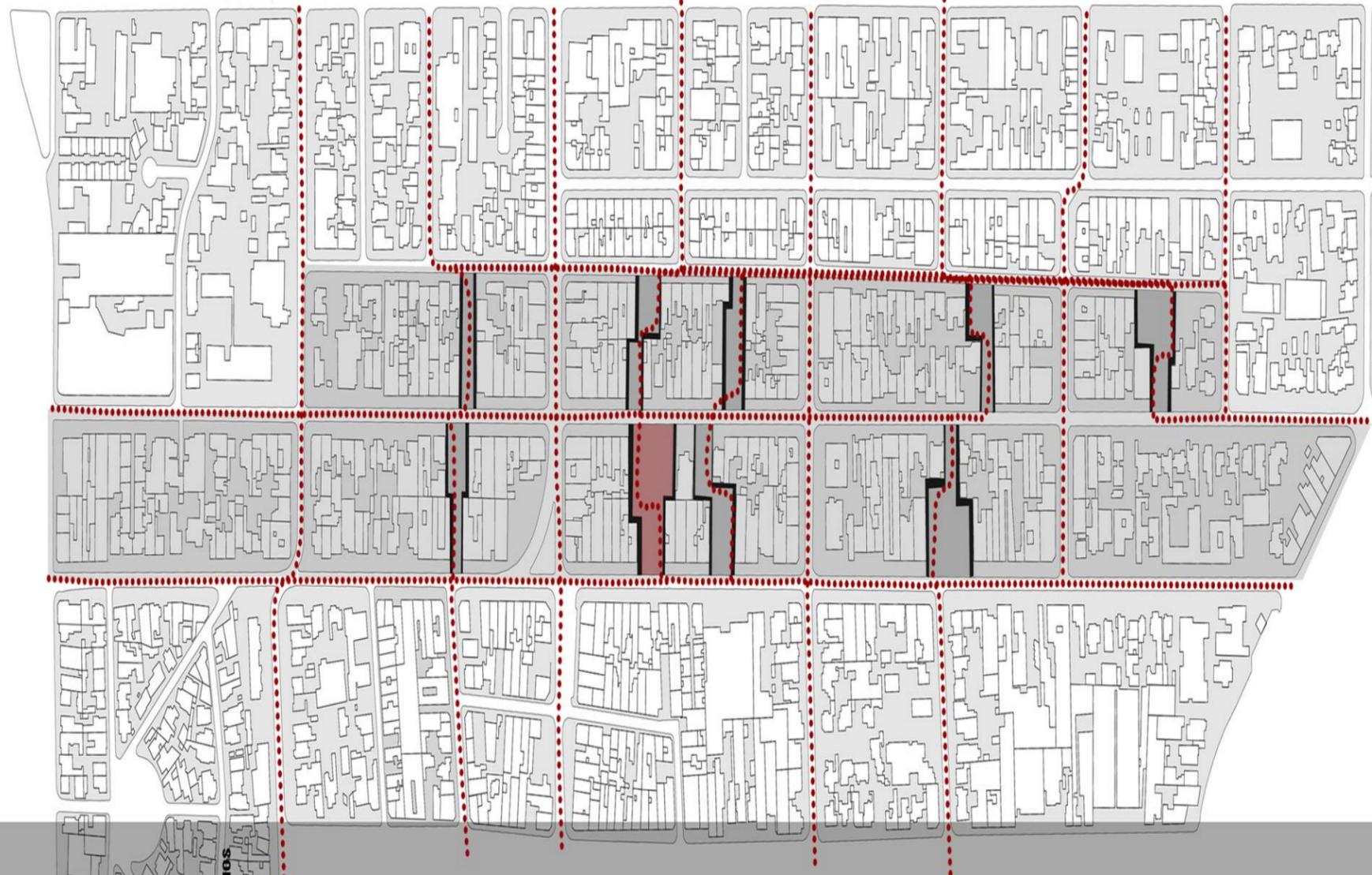
TECHOS VERDES, BUENOS AIRES

1. MAXIMA OCUPACION DEL ESPACIO RESIDENCIAL PARA EQUILIBRAR LA FUTURA FALTA DE VIVIENDAS. EL ESPACIO DEBE SER PENSADO COMO UN ESPACIO FLEXIBLE A FUTURO POR LAS CONTINUAS MUTUACIONES DEL BARRIO:

- APROVECHAR LA ESTRECHES DE UN ESPACIO RESIDENCIAL

- COMPOSER ESPACIOS MEDIANTE NUCLEOS HUMEDOS QUE SIRVAN A LOS ESPACIOS MOLDEABLES

- COMPARTIR NUCLEOS ENTRE LOS ESPACIOS RESIDENCIALES EN UN CENTRO PARA SER VERSATILES



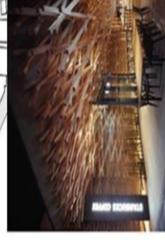
2. Y APROVECHAR LOS ESPACIOS INTERSICIALES COMO ACESOS, FUENTES DE LUZ O JARDINES. EVITAR LOS MUROS OPACOS QUE PRODRIAN AFECTAR LA VISTA DE FUTURAS CONSTRUCCIONES Y VISEVERSA.

3- APLICAR TECHOS O TERRAZAS AJARDINADAS PARA RECUPERAR EL VERDE URBANO DEL BARRIO, GENERANDO ESPACIOS DE PERMANENCIA NECESARIOS EN UN EN UN BARRIO CON MAYOR FLUJO COMERCIAL.

INTRODUCIR PLAZAS PARA LA POBLACION PERMANENTE Y LA POBLACION FLOTANTE

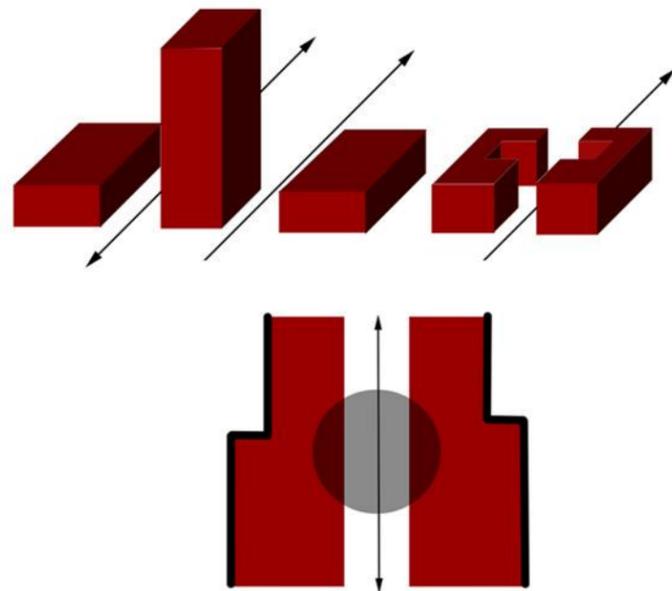
4- COMPOSER UN FILTRO QUE PROTEJA LA VIDA RESIDENCIAL DE LA VIDA COMERCIAL, UNA TEXTURA O TRAMA QUE VINCULE VISUALMENTE LOS ESPACIOS PARA VIGILANCIA DEL LUGAR Y UNA RELACION ESPACIAL QUE PERMITA LA COHESION SOCIAL ENTRE HABITANTES.

4. BLANCAFORT REUS - ESPAÑA, REMODELACION PAPELERIA



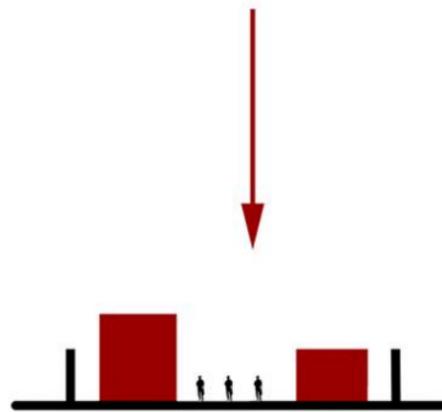
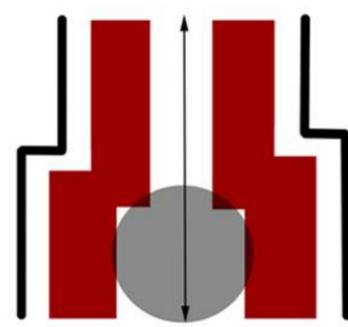
# CONSTRUIR UN ATRAVIESO MIXTO

1.



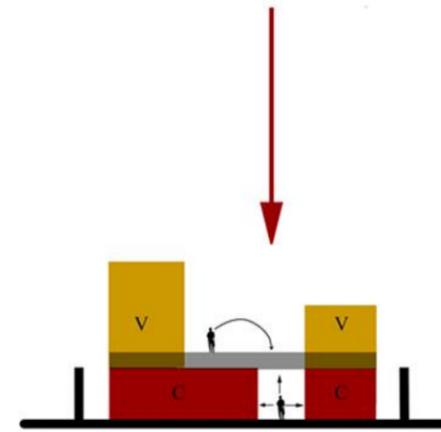
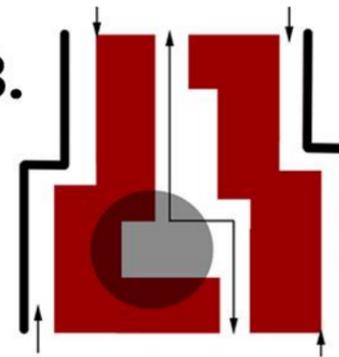
APROVECHAR LA MAYOR OCUPACION DE SUELO PARA FORMAR UN INTERIOR DENSIFICANDO LOS BORDES PARA ALCANZAR EL INDICE DE CONSTRUCTIBILIDAD CORRESPONDIENTE

2.



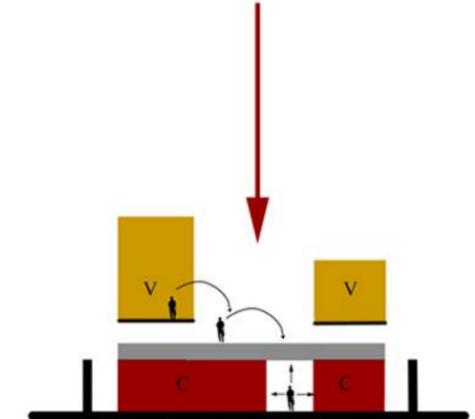
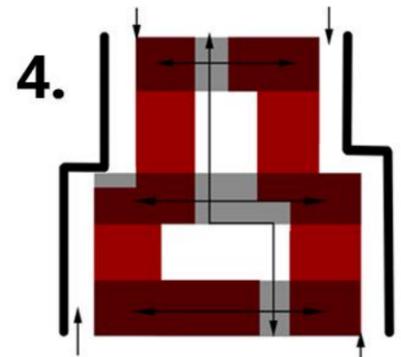
distancia a los medianeros permite protegerse de las construcciones futuras y aprovechar el soleamiento

3.



se diferencian los accesos aprovechando los espacios intersiciales v se contruye el filtro entre las do instancias

4.



se trabaja el filtro entre 3 situaciones:  
- espacio privado  
- espacio semiprivado  
- espacio publico



5. **FILTRO**

**ELEMENTO QUE ACOTA LAS VISTAS, GENERANDO PRIVACIDAD PERO SIN DESVINCULAR LOS ESPACIOS INCLUYENDO EL PASO CONTROLADO DE LA LUZ.**

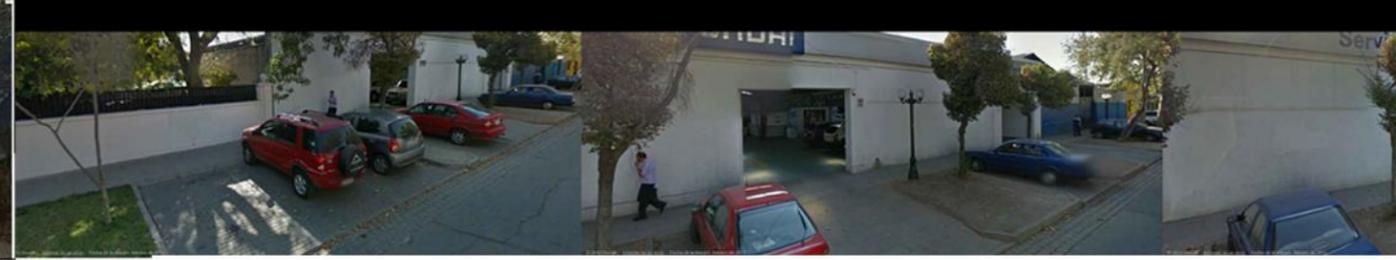
# PRIMERAS IMAGENES POSIBLES



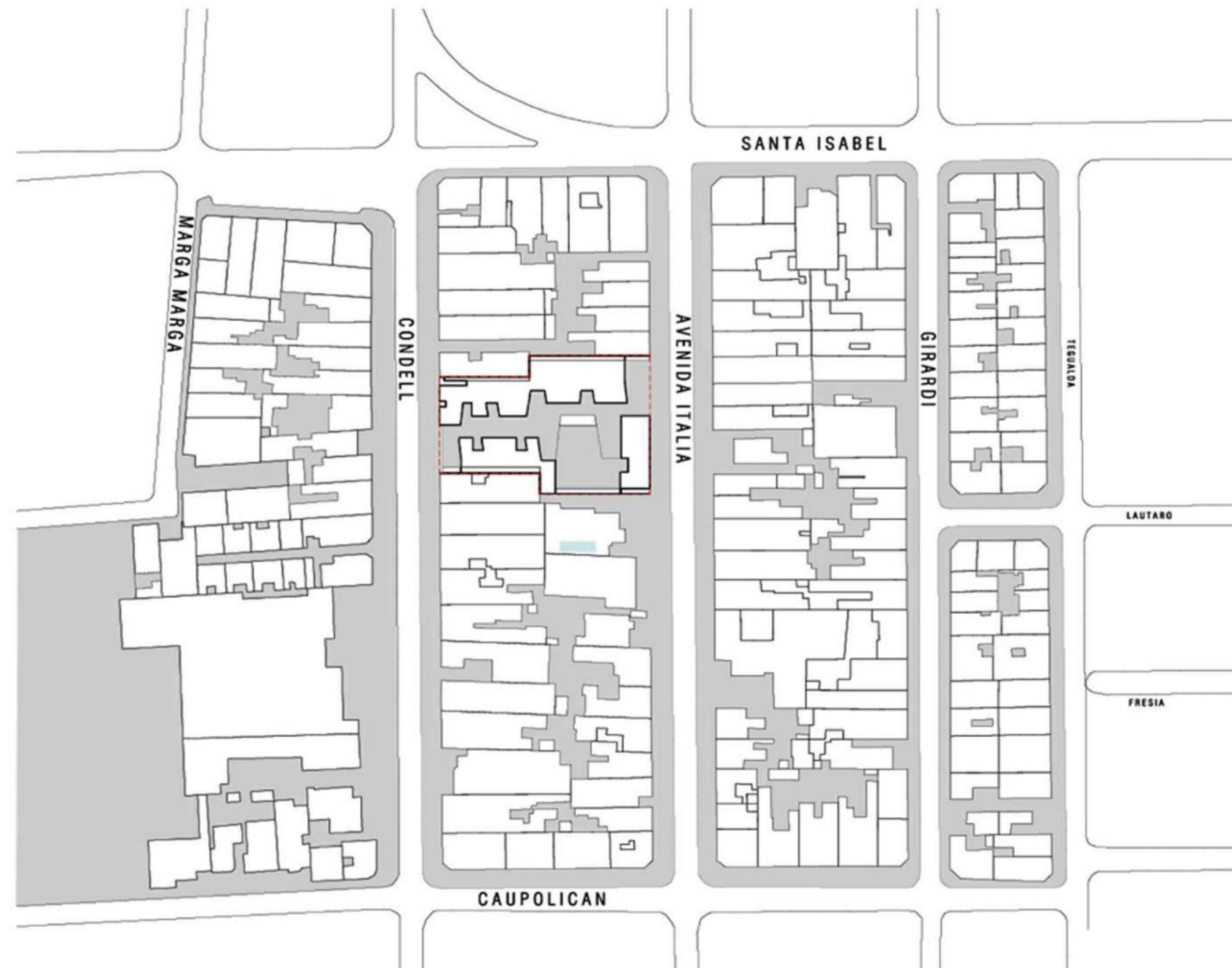
ACUARELAS INTERVENIDAS EN PHOTOSHOP MOSTRANDO EL POSIBLE TIPO DE FILTRO Y CONEXIÓN ENTRE EL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO UTILIZANDO EL CONCEPTO DE LA PERSIANA



FACHADA DE TALLERES MECANICOS CALLE CONDEL

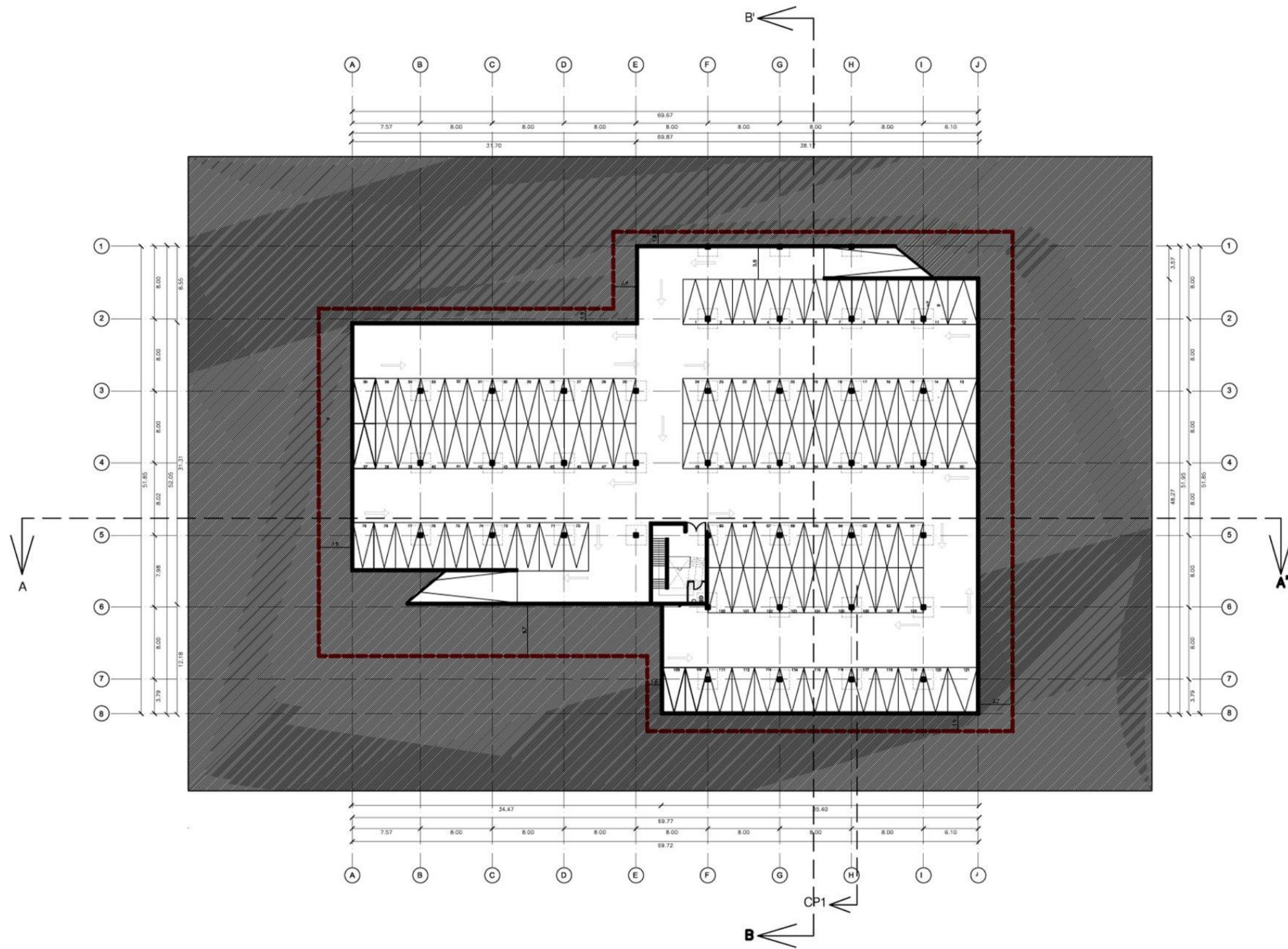


FACHADA DE TALLERES MECANICOS AV. ITALIA



**PLANTA EMPLAZAMIENTO ESC.**





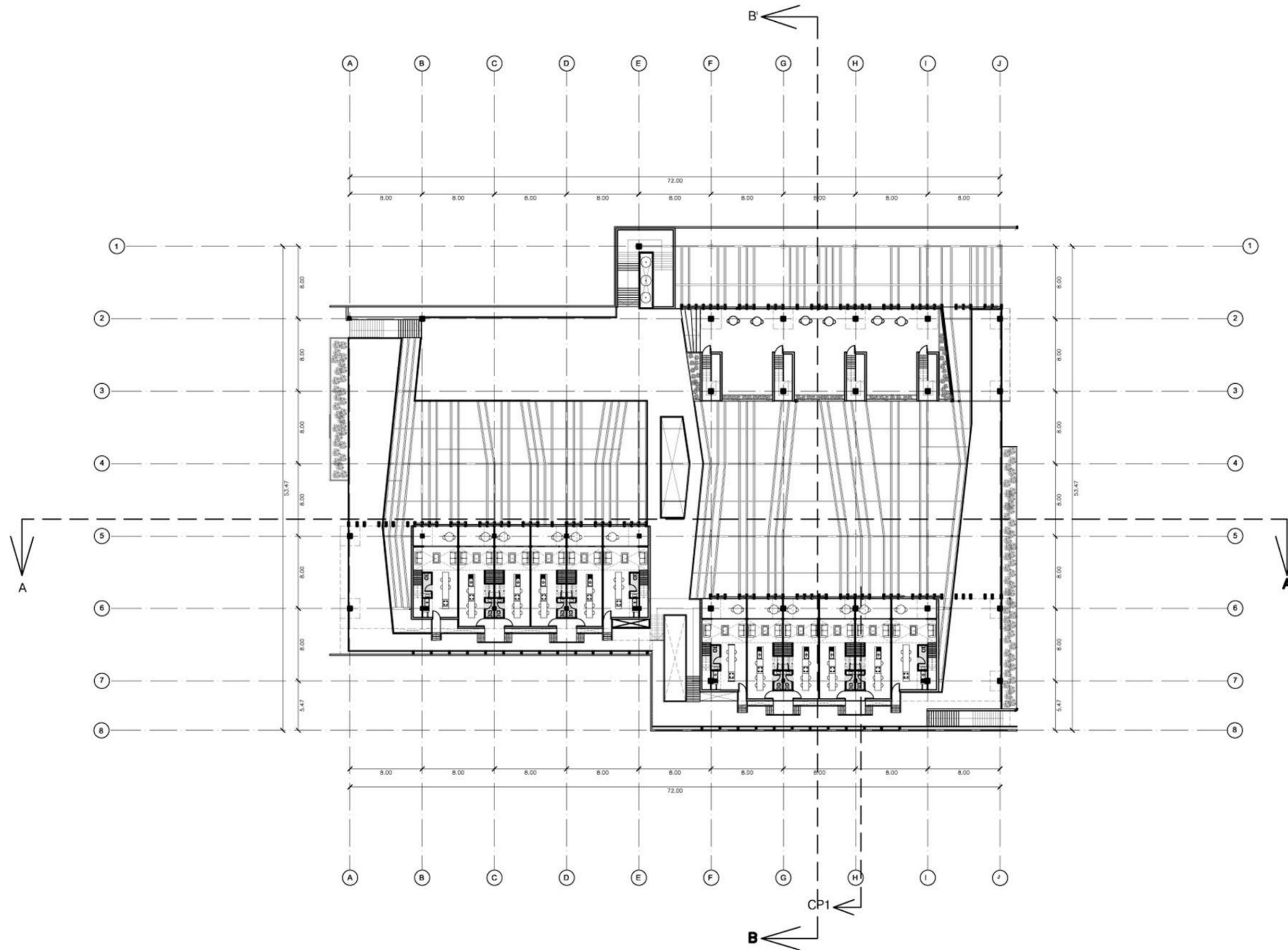
**PLANTA ESTACIONAMIENTO ESC.** 5mt 10mt





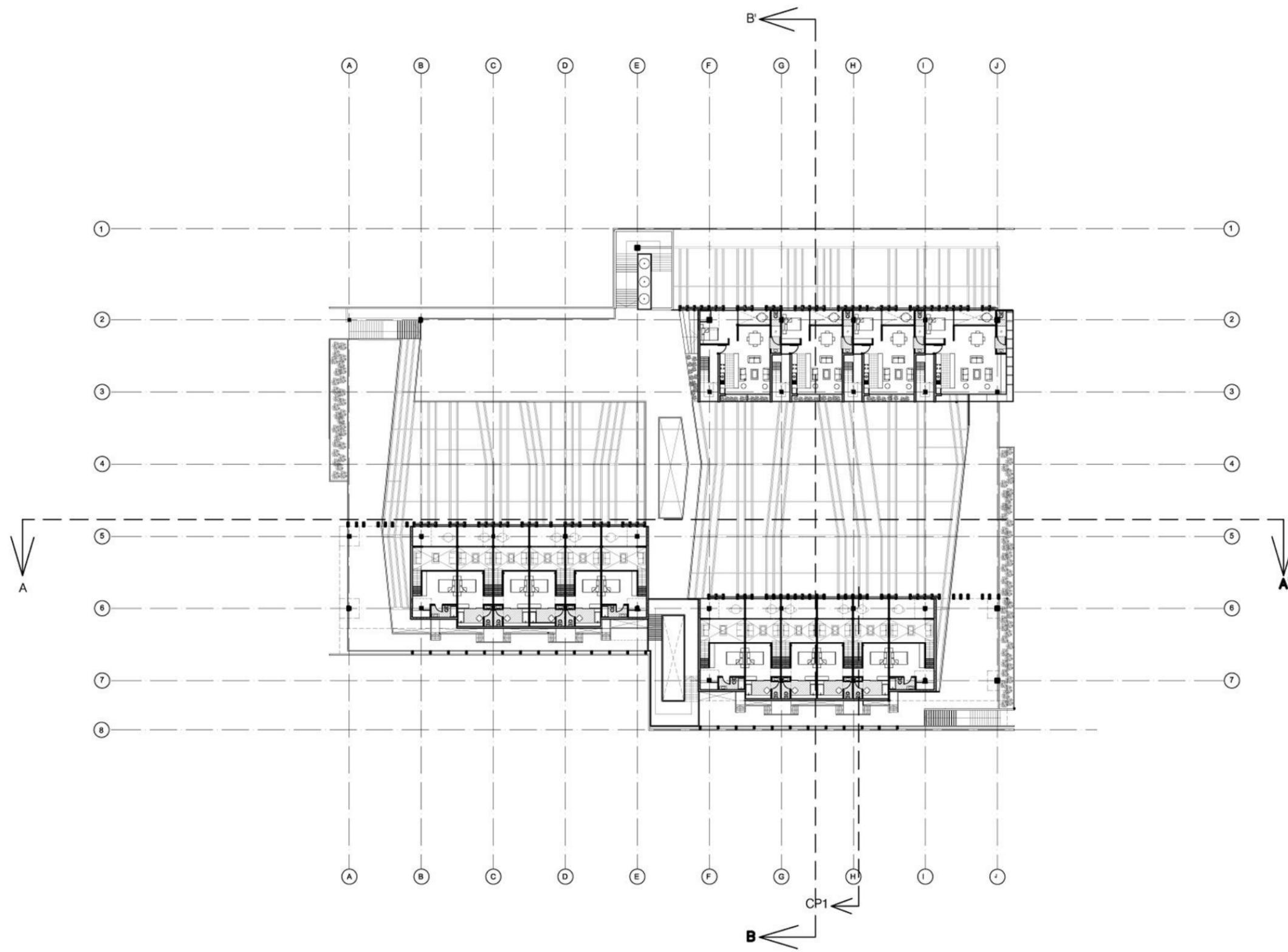
**PLANTA PRIMER NIVEL ESC.** 5mt 10mt



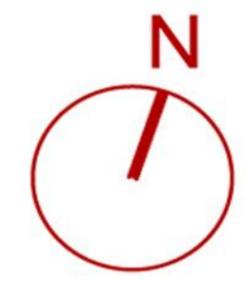


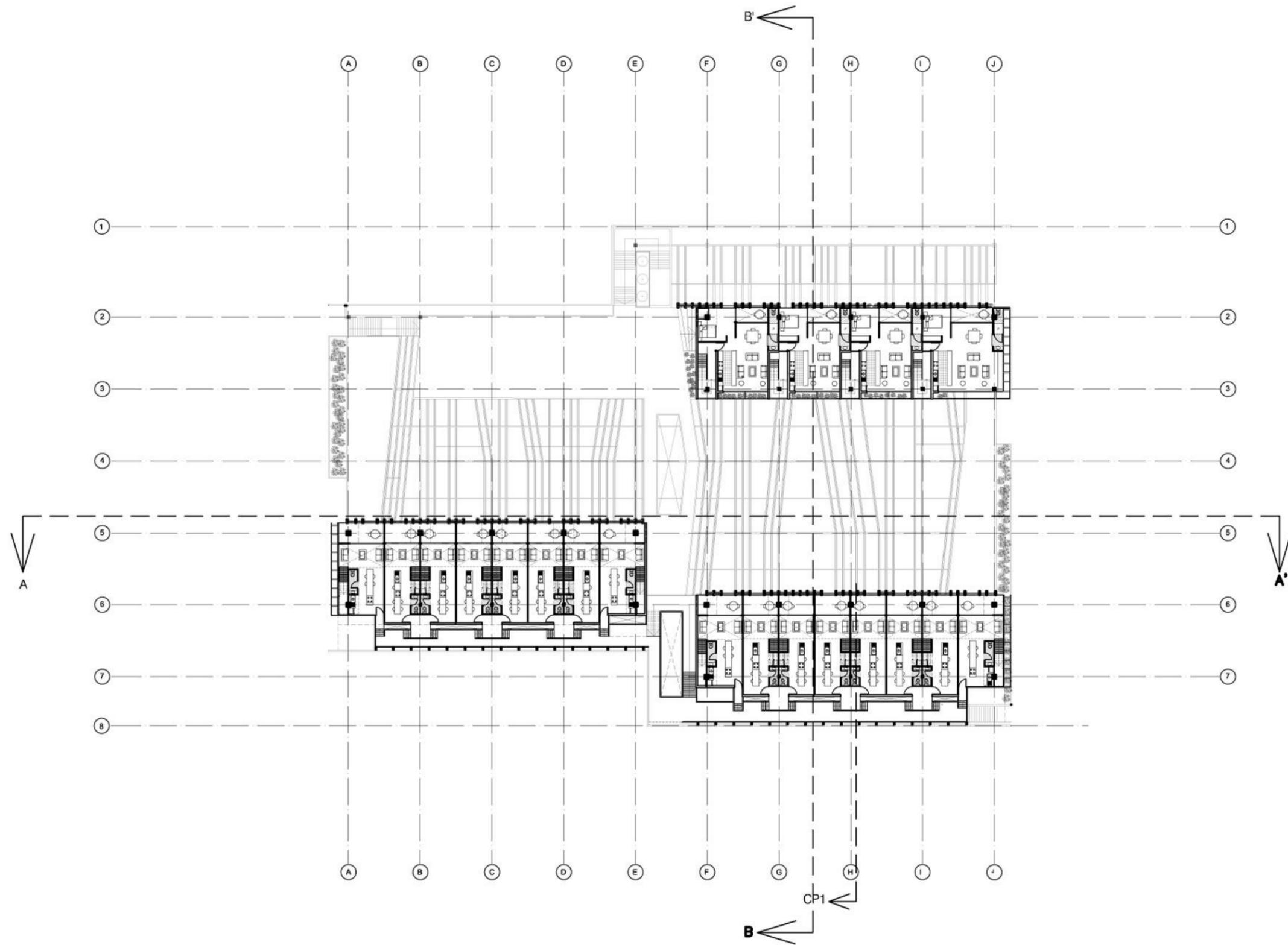
**PLANTA SEGUNDO NIVEL ESC.** 5mt 10mt





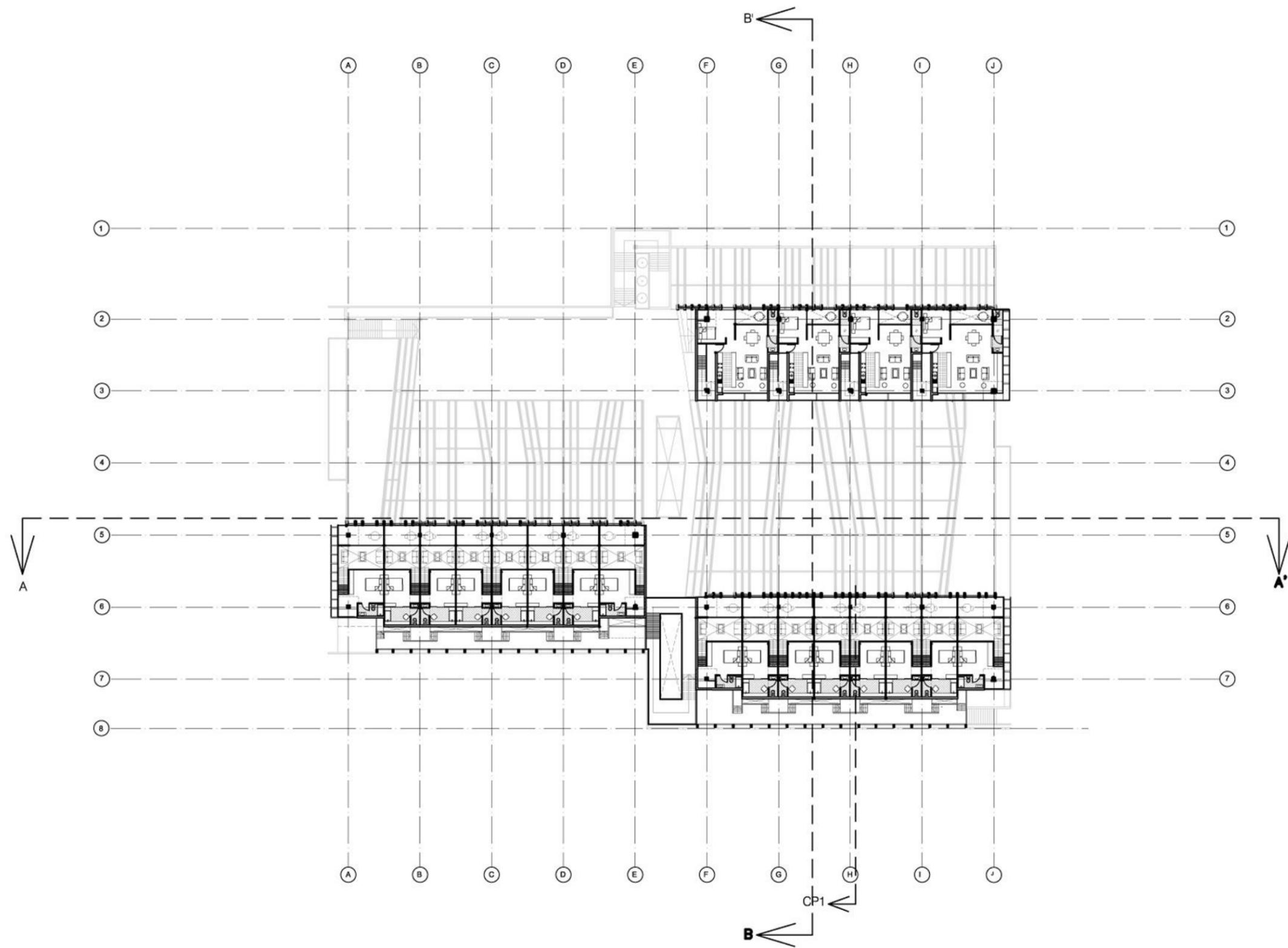
**PLANTA TERCER NIVEL ESC.**





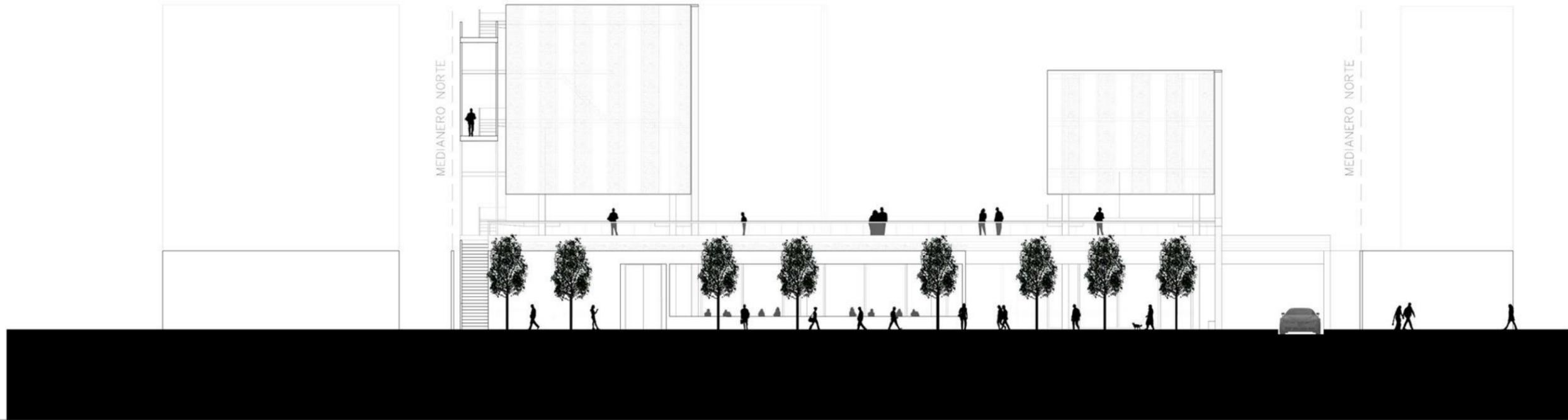
**PLANTA CUARTO NIVEL ESC.**

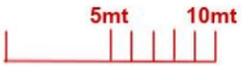


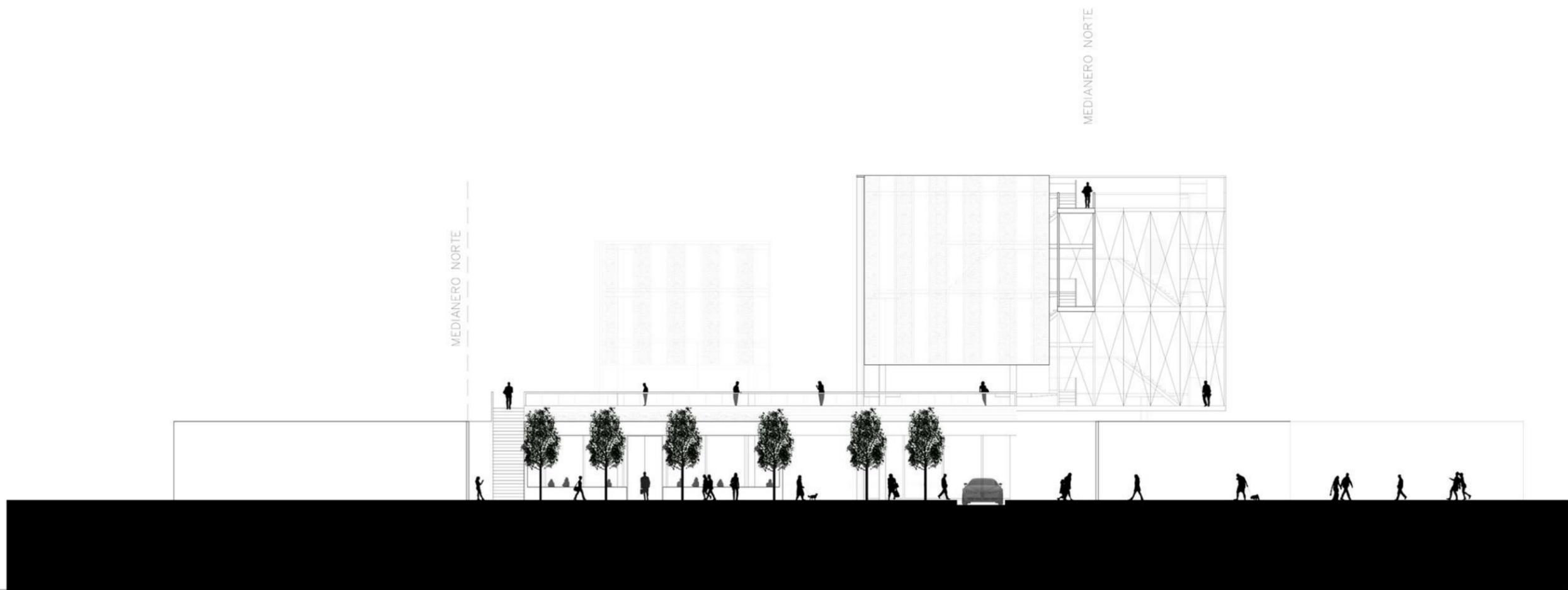


**PLANTA QUINTO NIVEL ESC.**



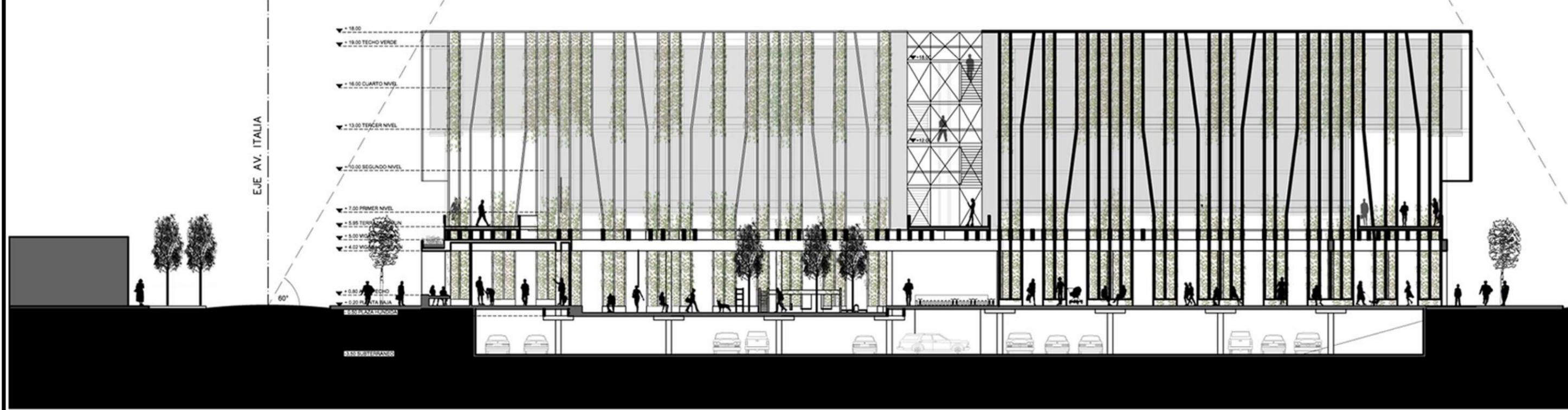


**ELEVACION AV. ITALIA ESC. 1:100** 

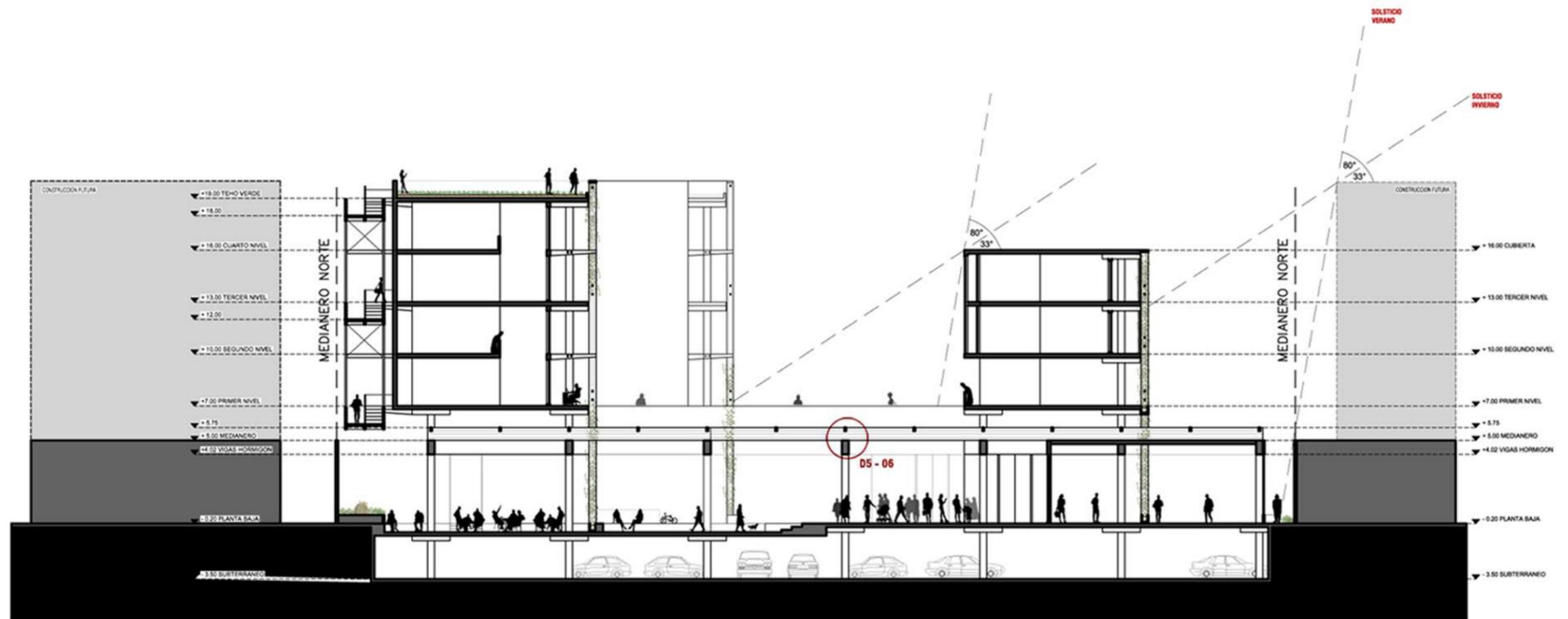


**ELEVACION CONDELL ESC.** 



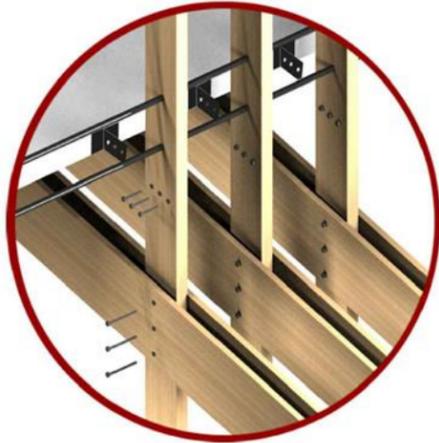


**CORTE AA' ESCALA** 5mt 10mt

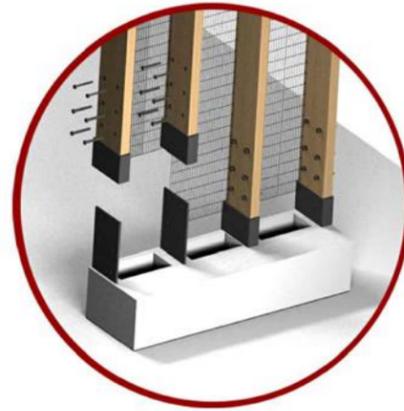


**CORTE BB' ESCALA** 5mt 10mt

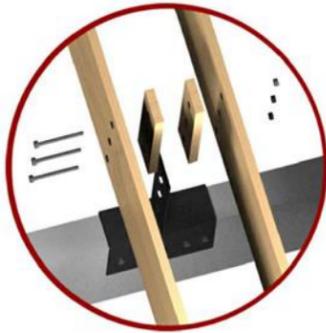
**DETALLE 03** UNION VIGA LAMINADA A PILAR LAMINADO - UNION PILAR A LOSA



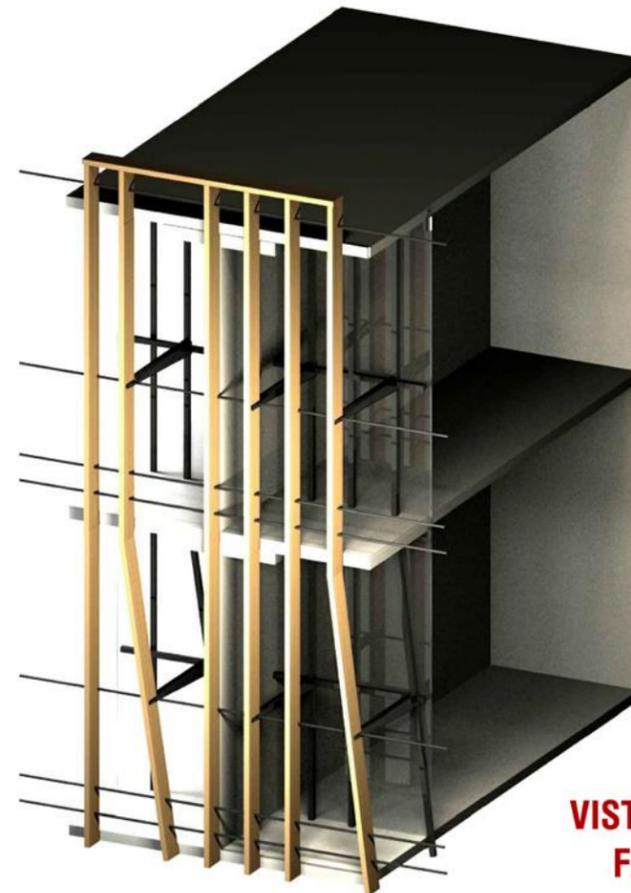
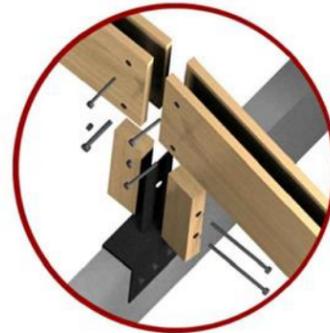
**DETALLE 04** UNION PILAR - JARDINERA - MALLA - BANCO



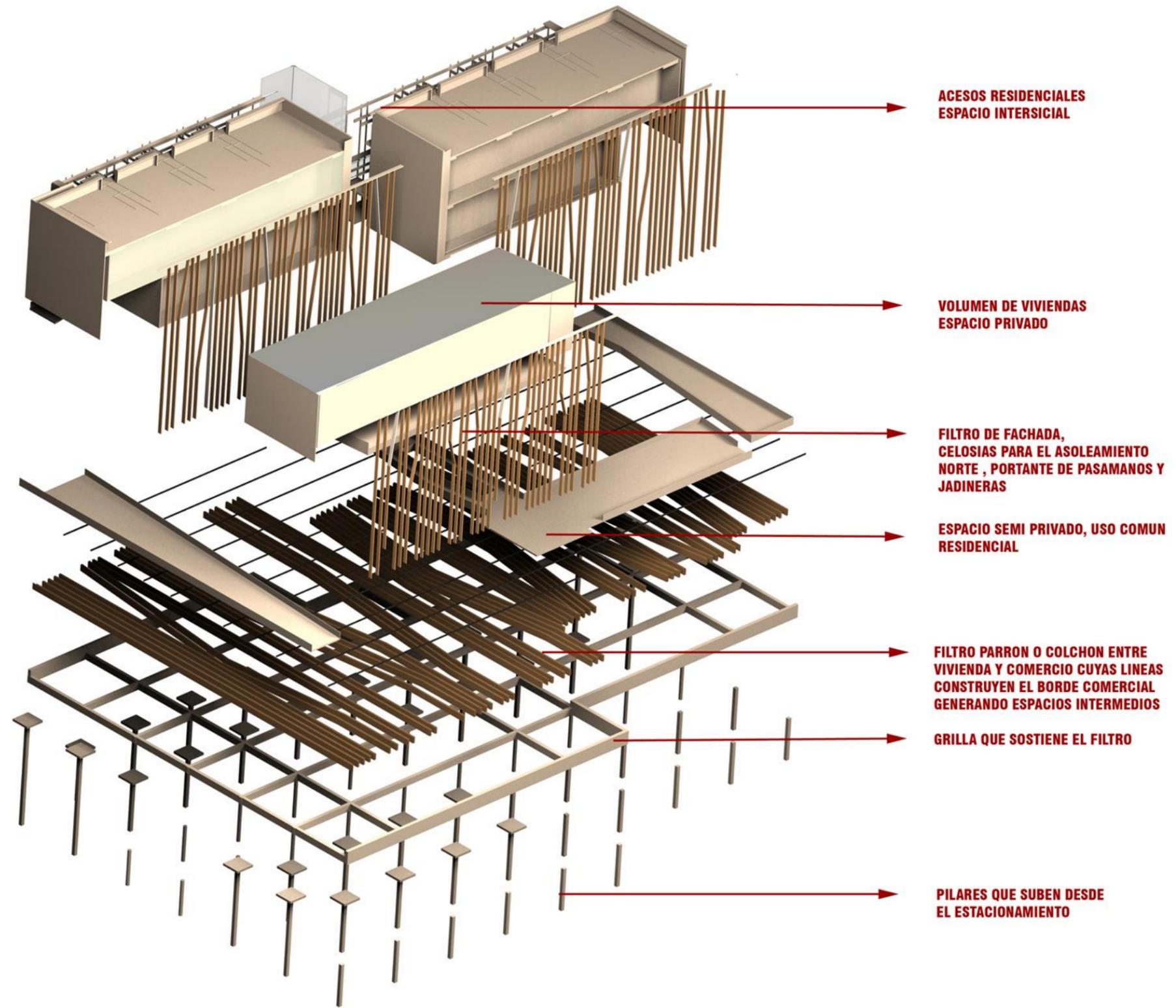
**DETALLE 05** UNION VIGA LAMINADA A VIGA DE HORMIGON

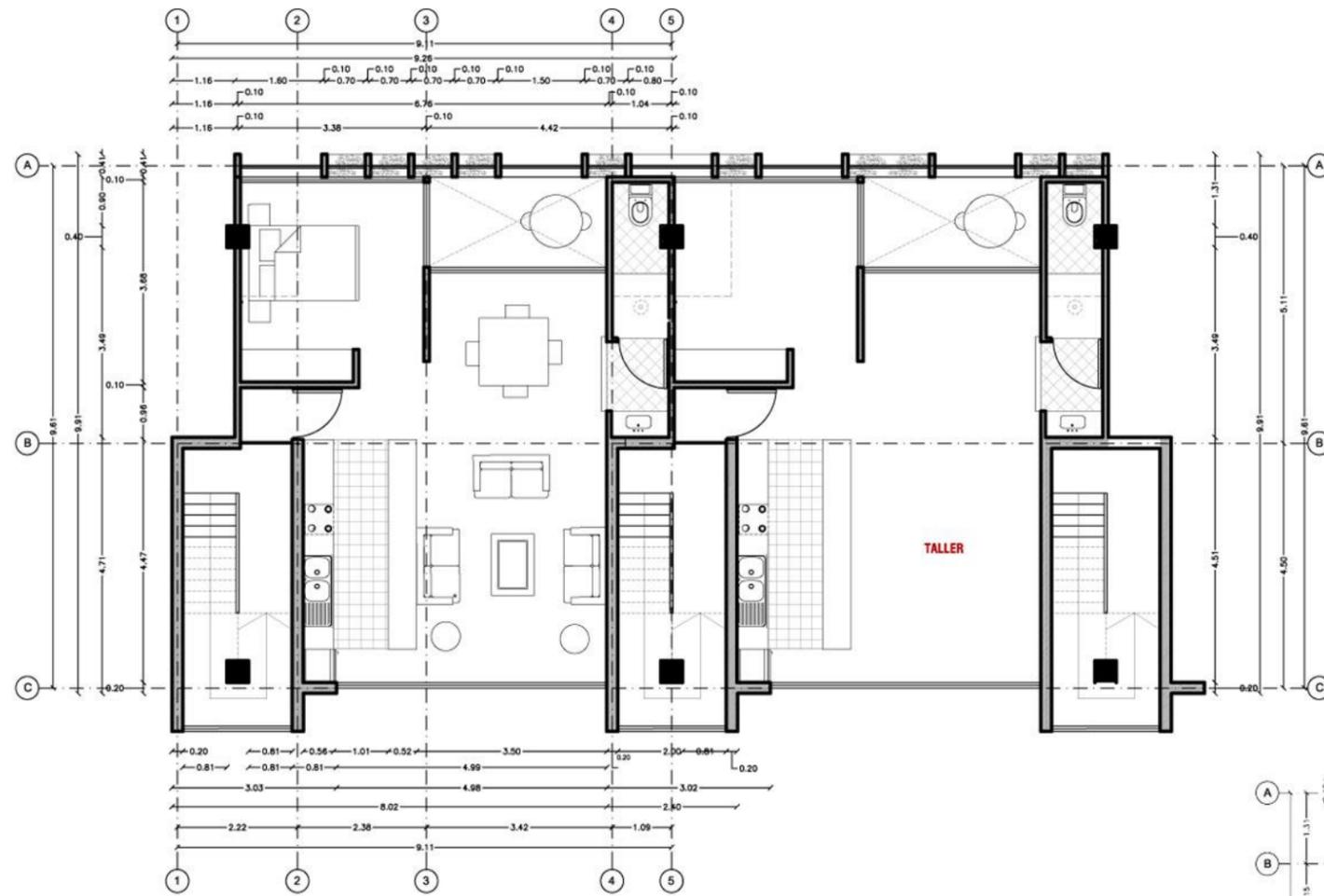


**DETALLE 06** UNION VIGA LAMINADA CON ANGULO A VIGA DE HORMIGON

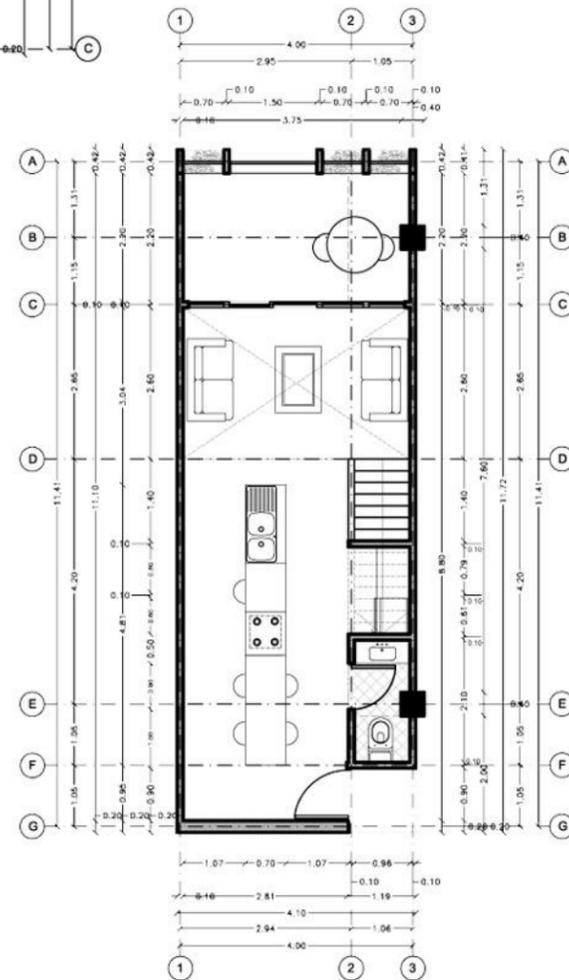


**VISTA DETALLE FACHADA**

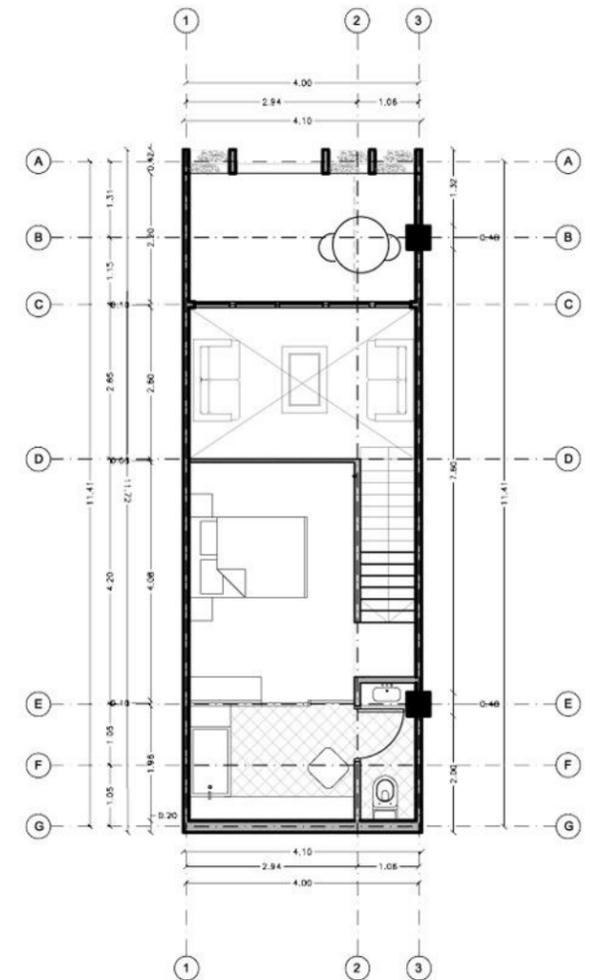




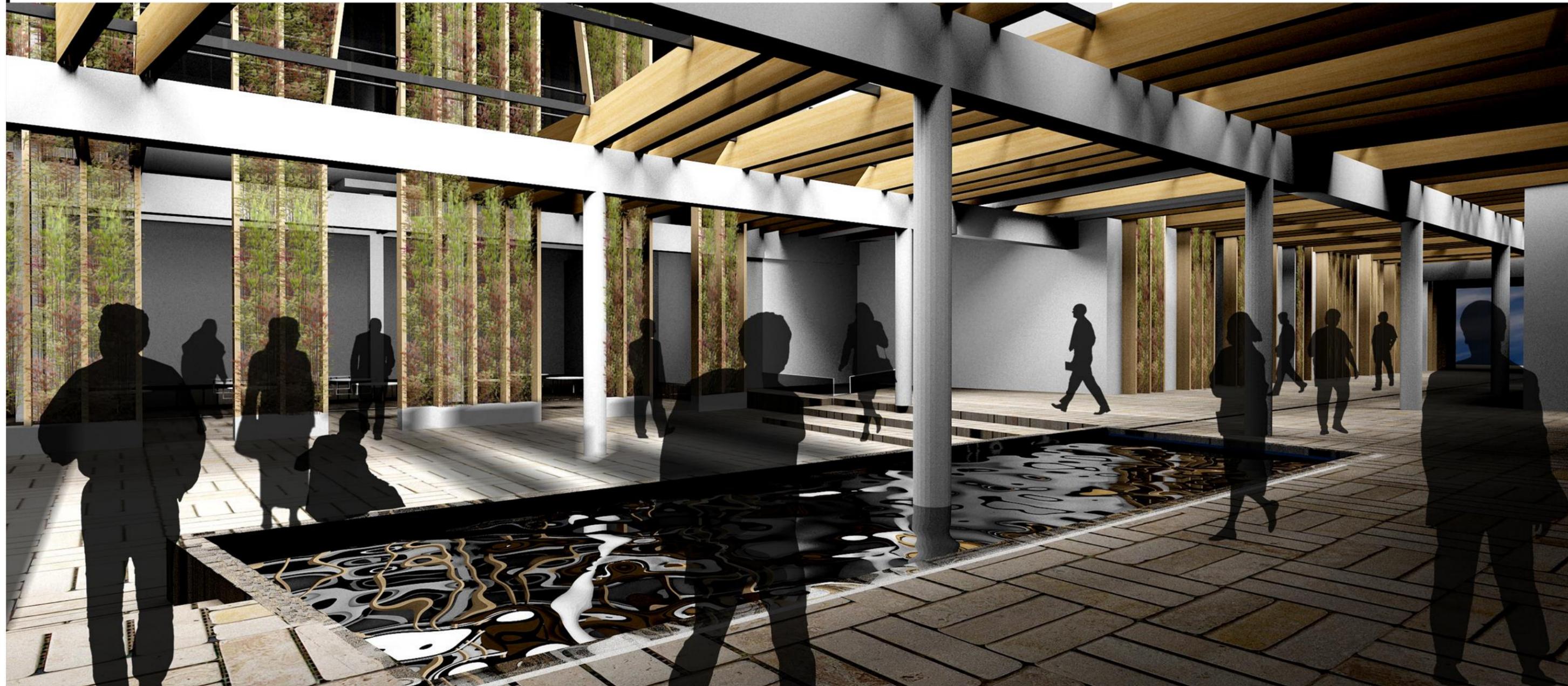
**DPTO EDIFICIO NORTE**



**DPTO 1°NIVEL EDIFICIO SUR**



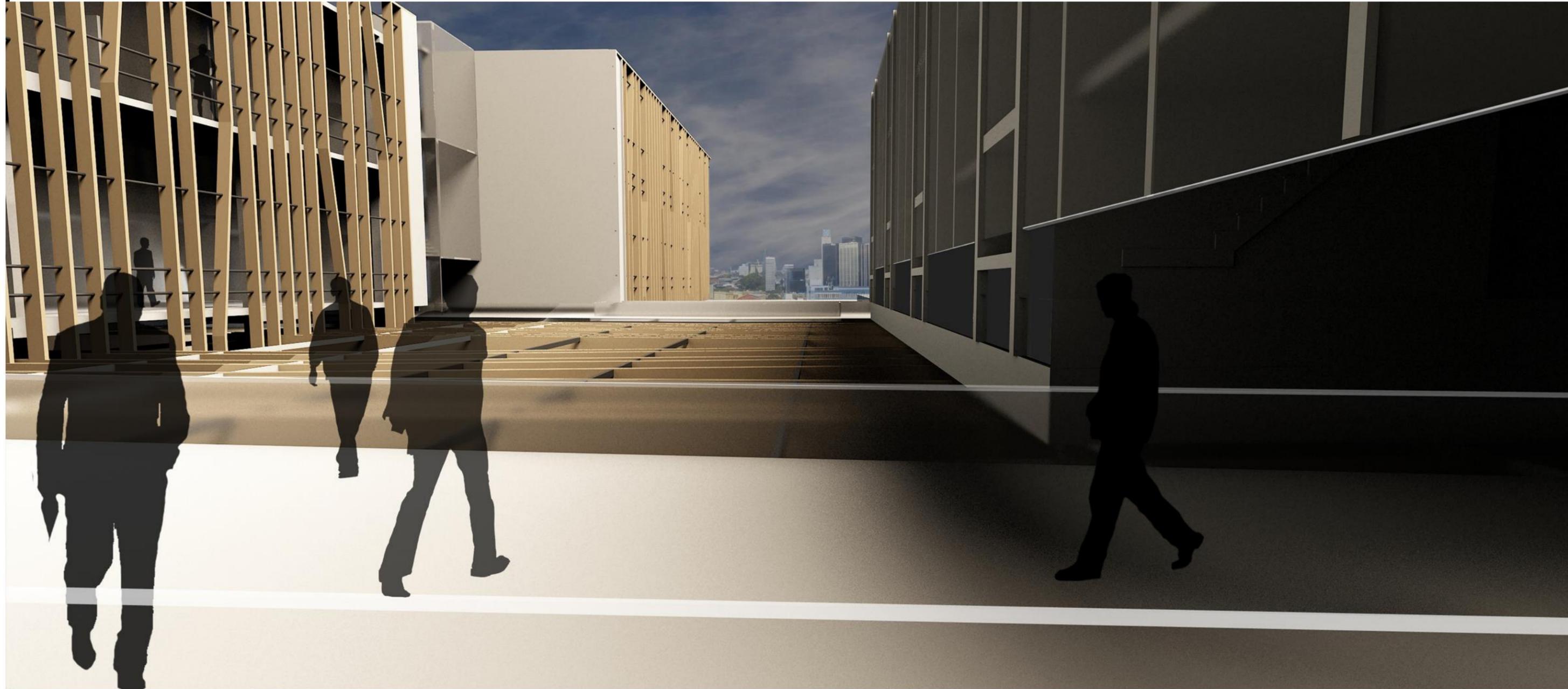
**DPTO 2°NIVEL EDIFICIO SUR**



ESPACIO COMÚN PLAZA CENTRAL



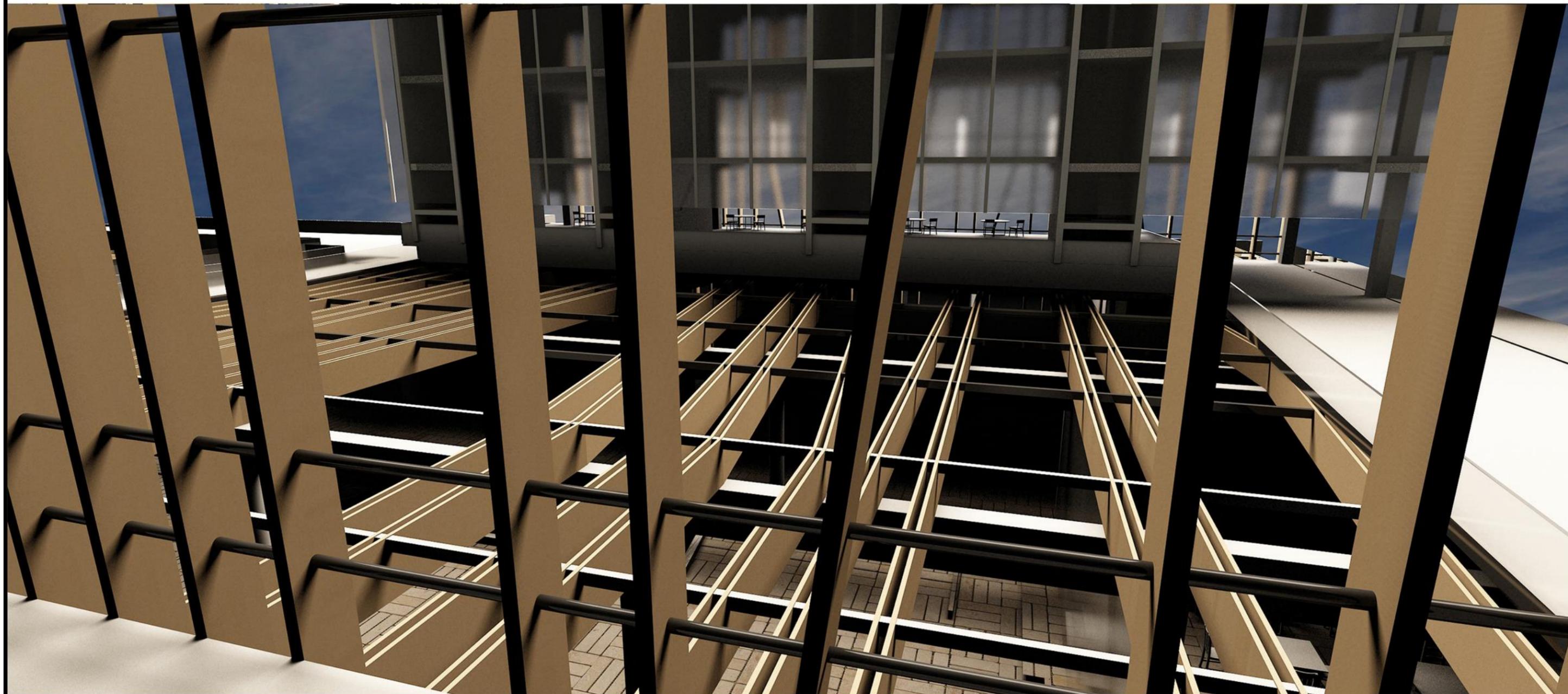
**ESPACIO COMÚN GALERÍA HACIA LA PLAZA**



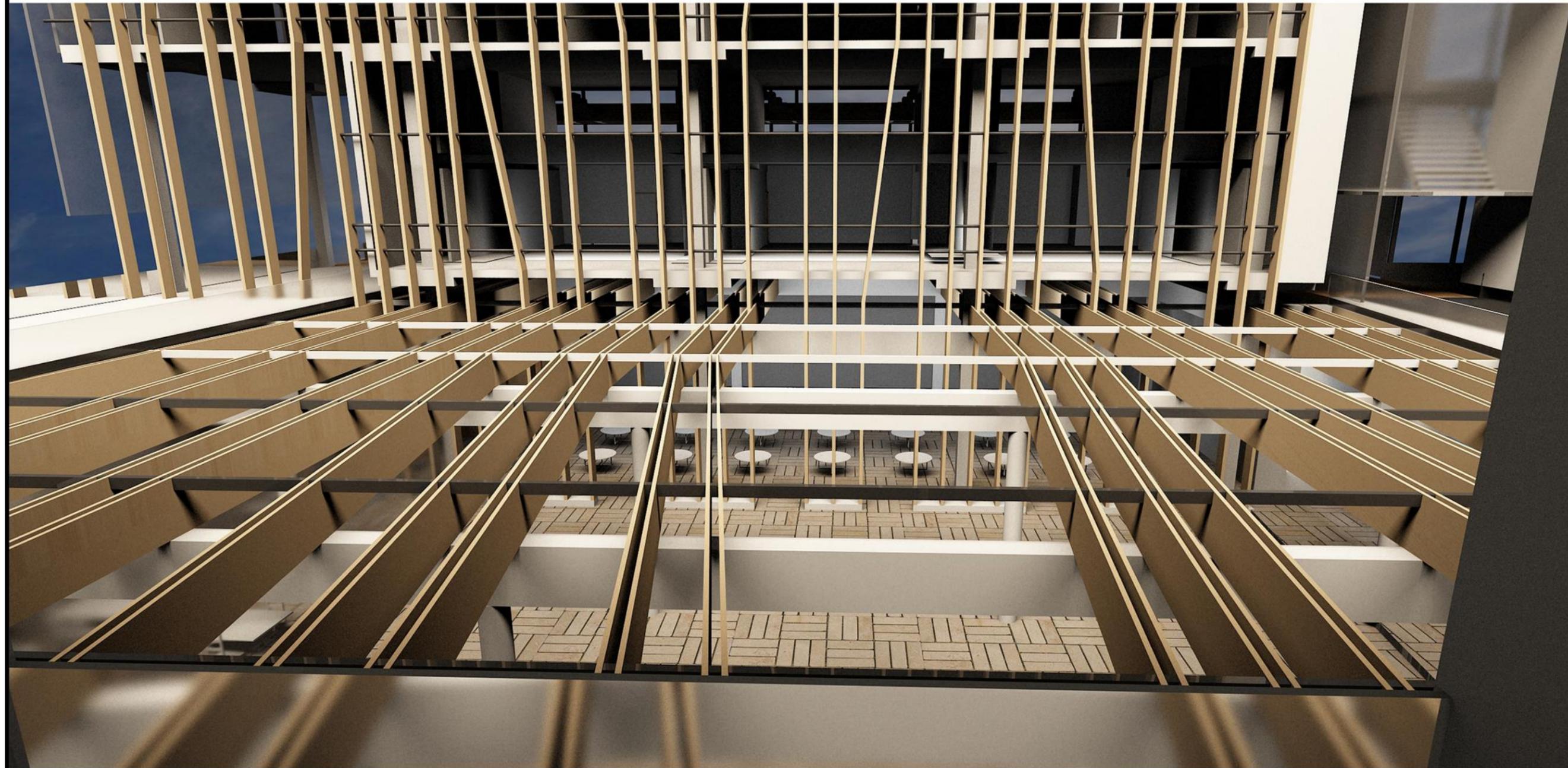
**ESPACIO COMÚN RESIDENCIAL VISTA HACIA EL PONIENTE**



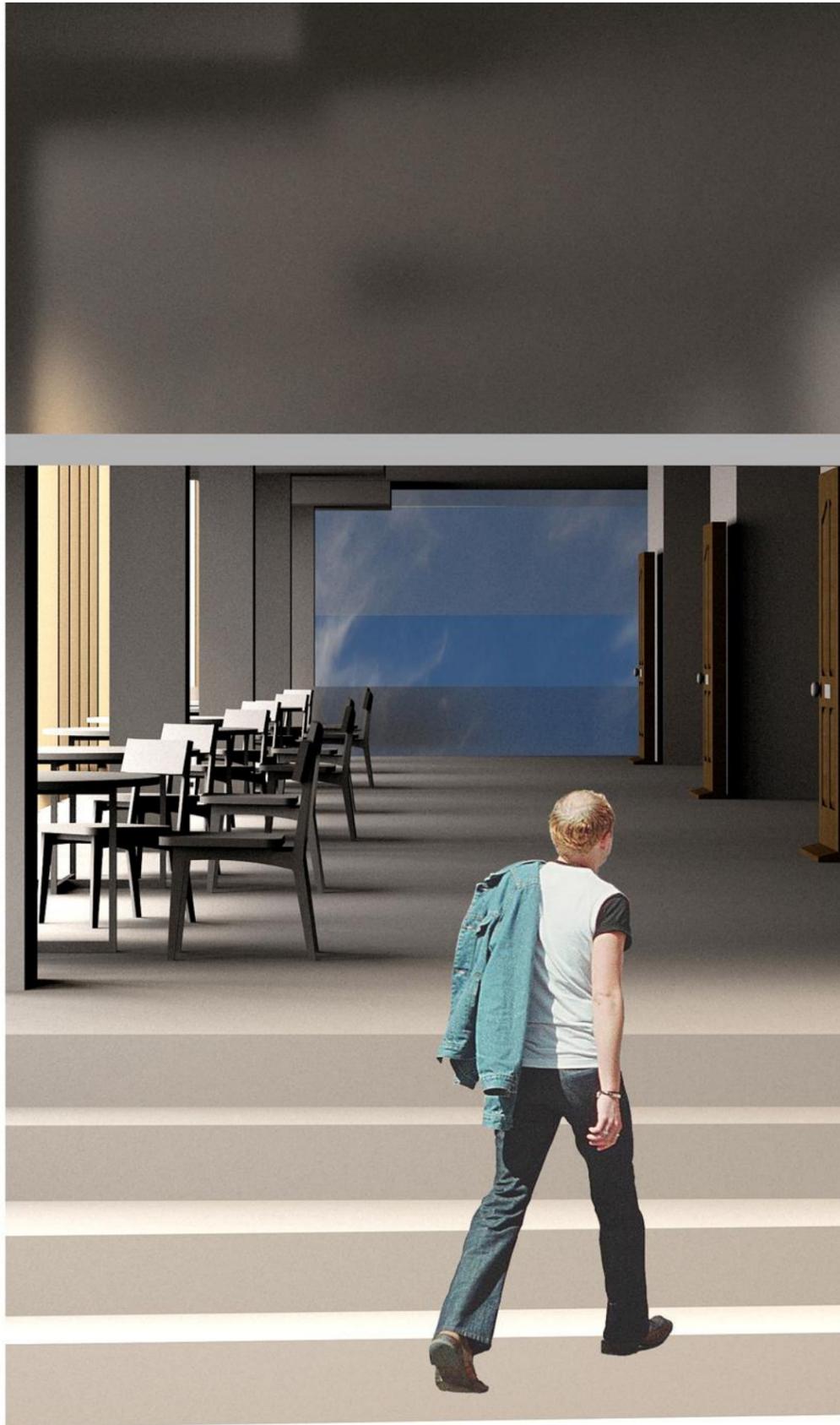
ESPACIO COMÚN RESIDENCIAL VISTA HACIA EL ORIENTE



VISTA DEPARTAMENTOS HACIA EL EDIFICIO NORTE



VISTA DEPARTAMENTOS HACIA EL EDIFICIO SUR



**ACCESOS EDIFICIO SUR Y EDIFICIO BORTE**

