

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



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

VLADIMIR TATLIN



ANÁLISIS VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO A NIVEL METROPOLITANO.

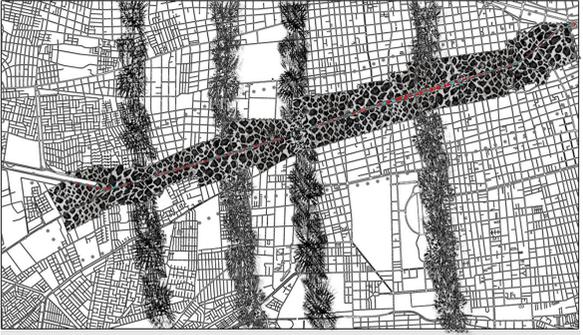
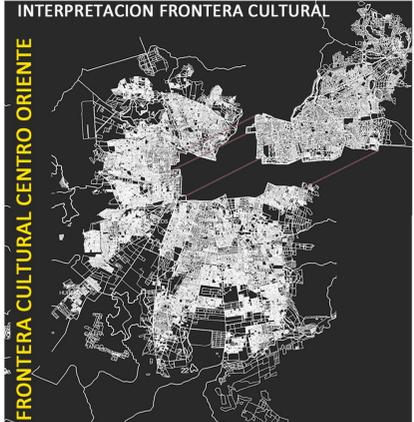
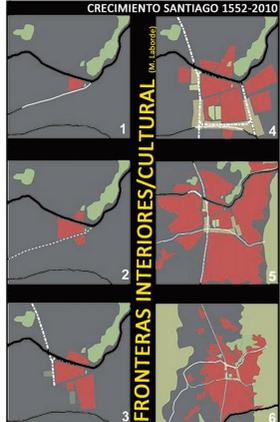
TALLER DE TÍTULO
-NUEVAS FORMAS DE HABITAR EL TEJIDO HISTÓRICO

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

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

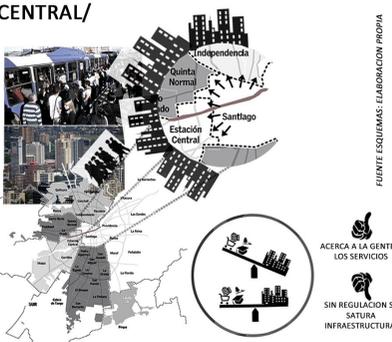
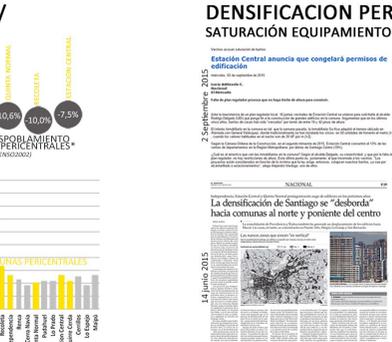
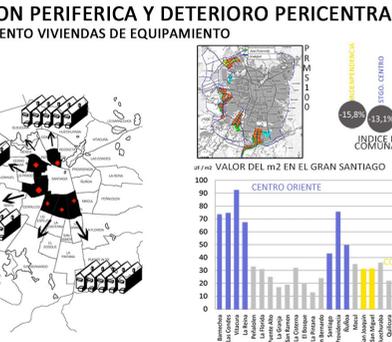
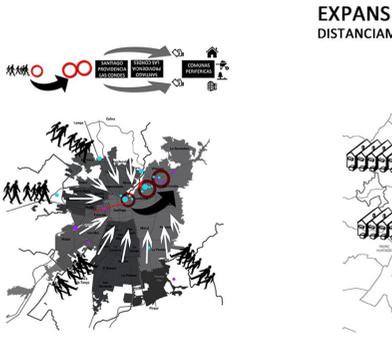
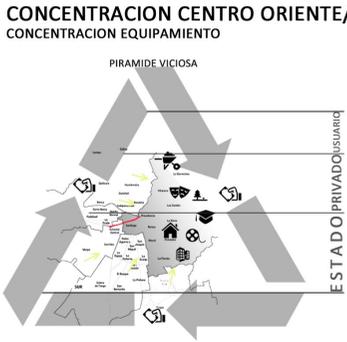
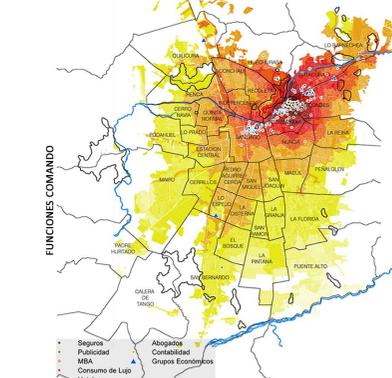
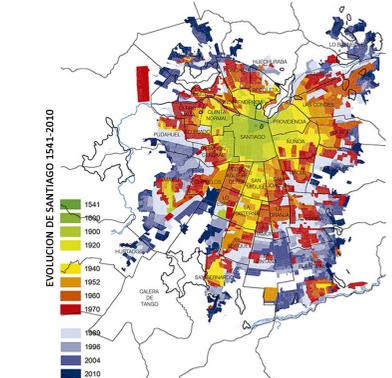
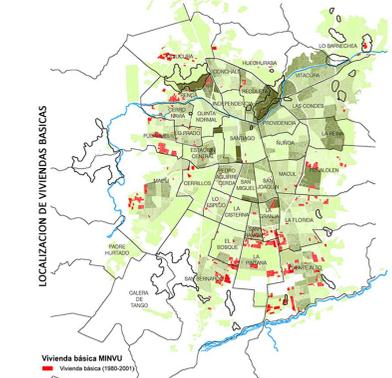
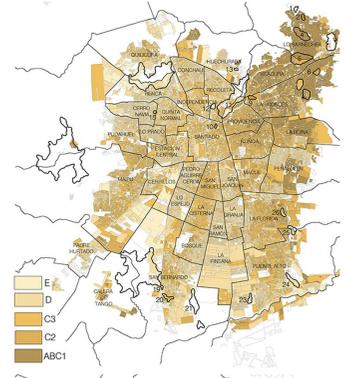
SISTEMA DE ESTUDIO
-LA ALAMEDA, LUGAR DONDE SE BUSCA GENERAR UN PROYECTO EN BASE AL PROPOSITO.
-BUSQUEDA EN SU ESPESOR
-MIRADA PROSPECTIVA

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



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

CONCENTRACION CENTRO ORIENTE / EXPANSION PERIFERICA / DENSIFICACION PERICENTRAL



SEGREGACION SOCIO ECONOMICA
Malta política pública en materia de desarrollo urbano y territorial. Relegó las viviendas sociales a zonas con bajos recursos urbanos. En otras palabras, las Familias con mayores carencias socioeconómicas fueron concentradas territorialmente en sectores carentes de servicios, recursos y oportunidades.
Otros ejemplos:
América Viequesur Sur: US\$ 340 millones y se construyó con una zanja abierta que dividió el sector.
A.V. Oriente : US\$ 300 millones, porque su trazado subterráneo busca preservar íntegros los barrios residenciales de Vitacura, Los Condes y Ñuñoa.
Diario El Mercurio

CENTRO Y ORIENTE, POLOS ECONOMICOS.
Se han generado dos polos de atracción uno ADMINISTRATIVO-PUBLICO en el Centro y uno PRIVADO en el oriente. Esto debido a la alta concentración de empleos y al alto nivel de servicios que brinda a considerarlo como par ejemplo Nueva las Condes. Falta incentivos, política pública y una institucionalidad metropolitana para diversificar esta concentración.
Luis Fuente, Estudios Urbanos UC.
86% de la población Centro-Oriente no necesita salir de la zona por trabajo u otras actividades. 60% Sur-Poniente sí debe hacerlo.
Cenozo 2002

EXPANSION Y DETERIORO
Amplios sectores centrales con infraestructura y servicios pierden población a tasas crecientes y se deterioran.
Por ejemplo, Estación Central, el último censo muestra que 33.000 personas abandonaron la comuna.
La Regeneración Urbana y Los Espacios Públicos.
El Caso de la Comuna de Estación Central.
Situación de abandono que se podría incrementar con el PIMS100 que el Colegio de Arquitectos se apone por, entre otras cosas, no aprovechar oportunidad de terrenos en comunas pericentrales.
www.plataformaurbana.cl

"La tendencia del crecimiento negativo en las comunas pericentrales puede ser una agravante en el desarrollo económico de dichos territorios, al no poseer recursos suficientes para revertir el deterioro e incentivar el reemplazamiento, además no poseen las ventajas comparativas de las comunas del centro, por lo que sus condiciones son mucho más desventajadas".
"La Regeneración Urbana y Los Espacios Públicos.
El Caso de la comuna de Estación Central".
Nicolé San Martín, Instituto Estudios Urbanos y Territoriales UC

AUGE INMOBILIARIO
Crecimiento poblacional en zonas centrales, 7 factores:
1-Implementación tramplazo. La congestión hace ver como una penalización irse a vivir lejos del centro.
2-Cambios RSC: Comunas flexibilizan normas para regrabar comunas con atributos.
3-Cambios RSC: Comunas flexibilizan programas Area Finco, Promoción Inicial "vivienda".
Auge Inmobiliario:
-Estación Central: Cercanía Santiago Centro.
-Conducta: Usuarios buscan mayor cercanía a los servicios y su trabajo, en habitaciones más pequeñas.
Consultora Inmobiliaria Toc-Toc 14.06.2015

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



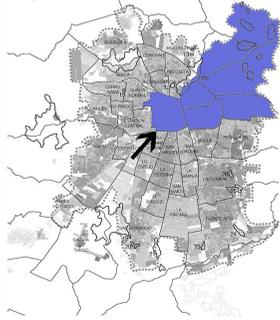
AREA DE INTERES: ESTACION CENTRAL

CRITERIOS DE UBICACION/ESCALA COMUNAL:

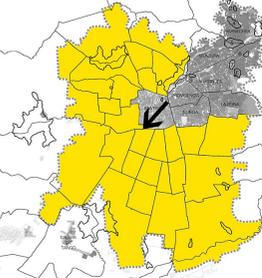
- a- CONTRAPROPUESTA CONCENTRACION EQUIPAMIENTO ZONA CENTRO ORIENTE
- b- ESPESOR ALAMEDA.

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

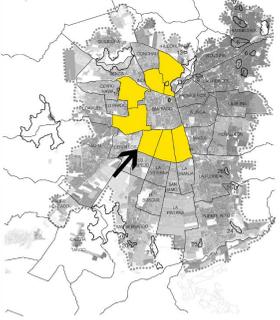
CONCENTRACION EQUIPAMIENTO CENTRO ORIENTE



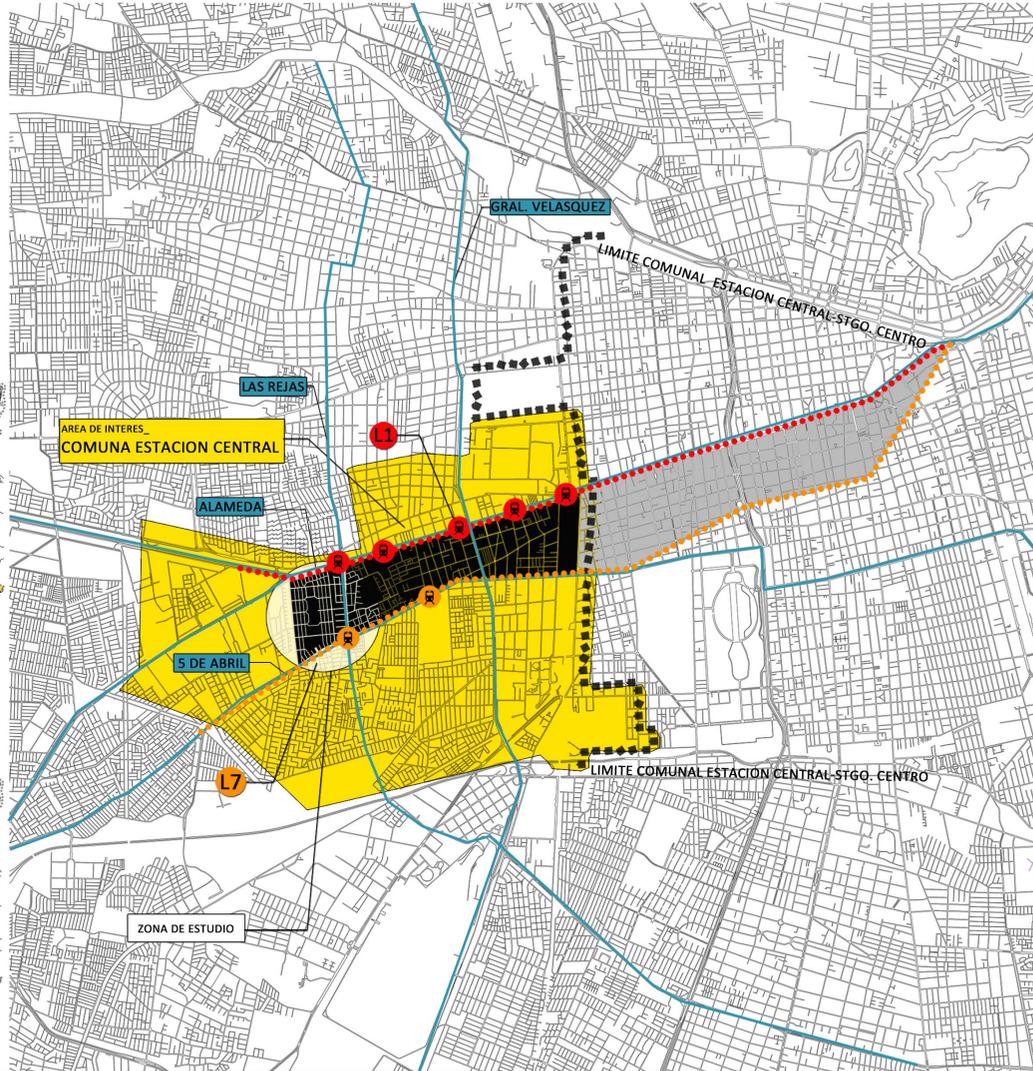
CONTRAPROPUESTA CONCENTRACION EQUIPAMIENTO



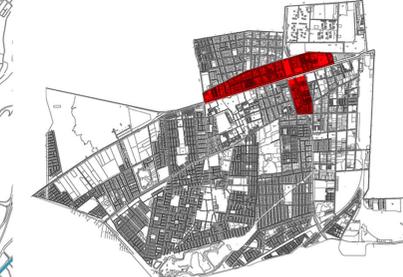
POTENCIAR COMUNA PERICENTRAL



AREA DE INTERES: COMUNA ESTACION CENTRAL

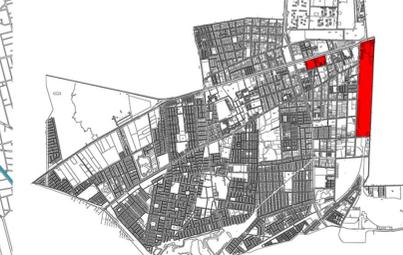


ESTACION CENTRAL/ EQUIPAMIENTO E INVERSION



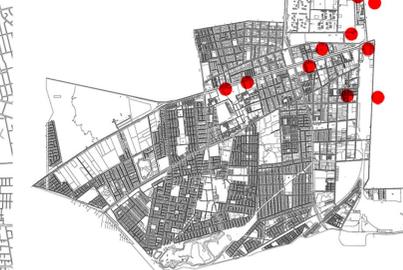
-Auge Inmobiliario ubicado en la zona norte y oriente de la comuna, entre las calles Ecuador-Alameda y General Velásquez edificios de 19 a 42 pisos
-PERMISOS DE EDIFICACION CONGELADOS, falta PRG actualizado.

EPICENTRO TRANSPORTE Y TRABAJO



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

EDIFI. DE IMPORTANCIA REGIONAL Y COMUNAL



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

OBSERVACIONES ESQUEMA:



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

REFERENTES TEORICOS

SUB CENTROS

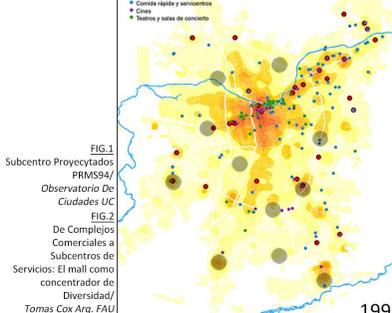
PRMS94
"Se quiso promover la descentralización de los centros cívicos y de servicios, pero de los 11 sub-centros propuestos sólo dos se implementaron, afectando la política de acercar los servicios a la gente, para garantizar un crecimiento más equilibrado de la periferia."
Ministra de Infraestructura,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

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

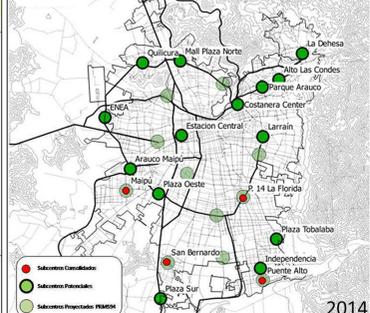
ZONAS SATURADAS
"A su juicio, resulta complejo, desde la planificación, reducir la carga de un eje tan consolidado(Alameda, Providencia y Las Condes por Apoquindo), "pero si se favorece la instalación de más actividades comerciales o educacionales en subcentros, se pueden disminuir los viajes fuera de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

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

Tipología de equipamientos



POTENCIALES SUBCENTROS EN SANTIAGO



NODO PAJARITOS

NUEVA ALAMEDA PROVIDENCIA
Se proyecta la entrega del nudo Pajaritos en 2018, por lo que la construcción del bulevar completo debiese terminar en 2020.
Esta presupuestada una inversión total de US\$ 223 millones

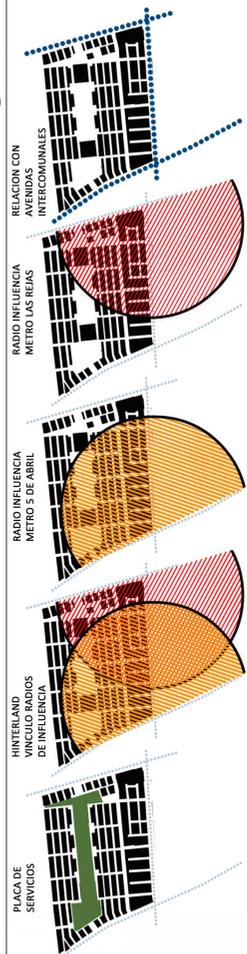
"Es en la zona poniente de la Alameda donde se pueden realizar mayores intervenciones que contribuyan al equilibrio urbano y social de la ciudad."
Propuesta chilena "Centro extendido, Erihanche Alameda Providencia", de URBE Diseño y Gestión Urbana Ltda

VALOR ZONA PONIENTE



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

ZONA DE ESTUDIO/ POTENCIAL DE DENSIFICACION INTERES INMOBILIARIO.



METRO: INTENSIFICACION VARIABLES

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

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

zonal/hinterland, gerente de estudios de la CCNC

HINTERLAND: RADIOS DE INFLUENCIA

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

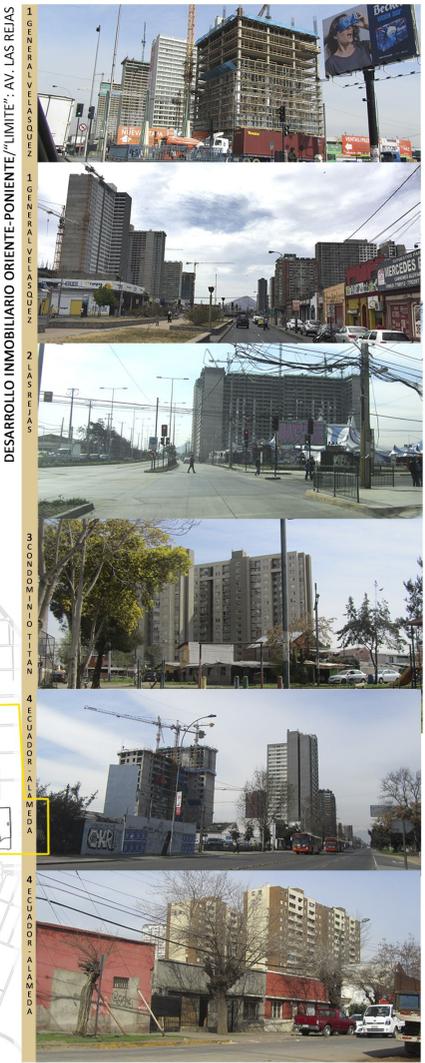
"A fines del año pasado, la CCNC hizo un estudio para identificar el potencial de densificación en el entorno de la red de Metro, en un radio de 500 metros a la redonda."

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

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

(CITAS DE DISTINTOS ARTICULOS PERIODISTICOS)

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



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

3 CONDOMINIO TIPIANO

4 ECUADOR ALAMEDA

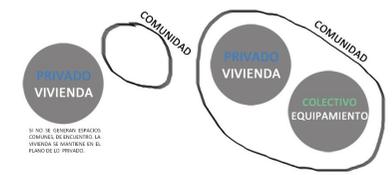
4 ECUADOR ALAMEDA

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



DESAFIO:
ENFRENTAR LA FALTA DE DIALOGO ENTRE ESPACIOS COLECTIVOS Y LOS ESPACIOS QUE PROVEEN LA VIDA: LA VIVIENDA.

OPORTUNIDAD:
EQUIPAMIENTO COMO GENERADOR DE COMUNIDAD.



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



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

BORDES

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

-ORIENTE:
CALLE AEROPUERTO
PONIENTE:
AV. LAS REJAS



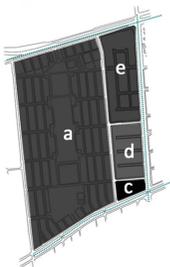
AVENIDAS

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

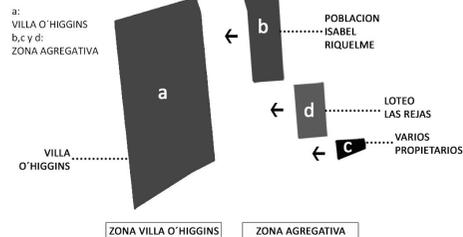


CONJUNTOS

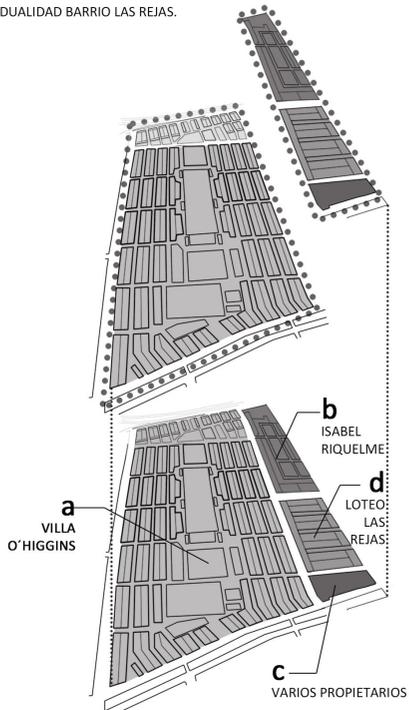
EN LA ZONA DE ESTUDIO SE OBSERVAN DISTINTOS CONJUNTOS HABITACIONALES QUE EVIDENCIAN ESTE CRECIMIENTO AGREGATIVO MARCADOS POR CLARAS TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS, ANCHOS DE CALLES Y RELACION CON ESPACIO PUBLICO.



CRECIMIENTO Y ZONAS



OBSERVACIONES CATASTRO: DUALIDAD BARRIO LAS REJAS.



OBSERVACION GENERAL:

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

OBSERVACION ZONA VILLA O' HIGGINS:

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

OBSERVACION ZONA AGREGATIVA.

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

ZONA VILLA O' HIGGINS: VILLA O' HIGGINS

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

ZONA AGREGATIVA: POBLACION ISABEL RIQUELME

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

ZONA AGREGATIVA: LOTEO LAS REJAS.

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

ZONA AGREGATIVA: VARIOS PROPIETARIOS

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

SIMBOLOGIA:

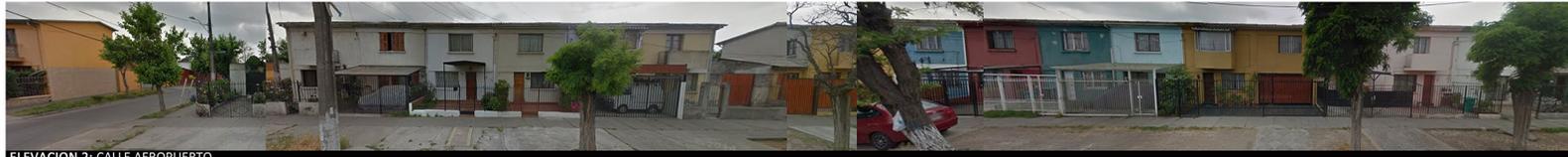
TIPOLOGIA:	USOS:
-VIV. 1 A 2 PISOS. 2°PISO AMPLIACIONES	-VIV. Y COMERCIO 2 PISOS, PRIMER NIVEL COMERCIO SEGUNDO NIVEL VIVIENDA.
-VIV. 1 A 2 PISOS. EN AVANZADO ESTADO DE DETERIORACION	-EQUIPAMIENTO VARIADO: PLAZAS, EDUCACION, RELIGION ETC
-VIV. 1 A 2 PISOS TRANSFORMADA EN COMERCIO	-VIV. 1 A 2 PISOS
-VIV.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

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





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



VILLA O'HIGGINS



ELEVACION 1: CALLE LOS JAZMINES



ELEVACION 2: AV. LAS REJAS



ELEVACION 3: AV. LAS REJAS



ELEVACION 4: CALLE JUAN DE DIOS RIVERA



ELEVACION 5: AV. LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS



IMAGEN VIVIENDA DETERIORADA



ELEVACION 6: AV. 5 DE ABRIL



IMAGEN VIVIENDA DETERIORADA



ELEVACION 7: AV. 5 DE ABRIL CON LAS REJAS



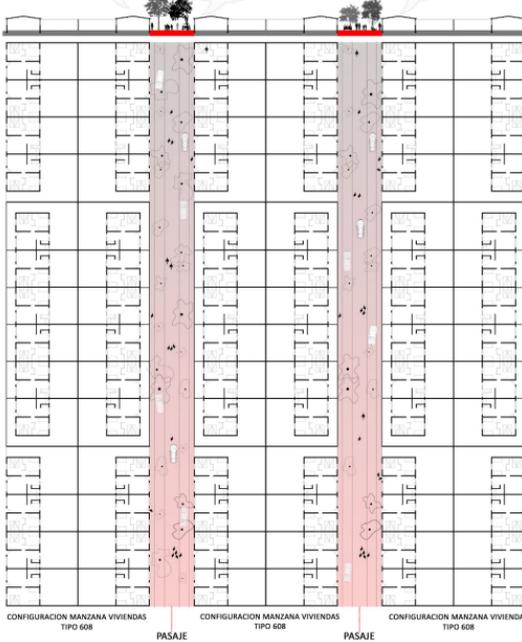
IMAGEN LAS REJAS CON ALAMEDA

ZONA AGREGATIVA

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

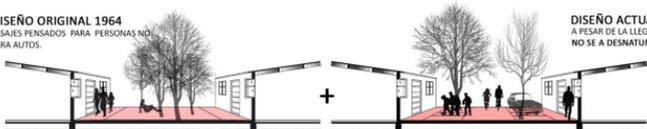
CONFIGURACION MANZANA RELACION VIVIENDAS Y PASAJES

BARRIO TIPO TRANSFORMADO EN LOS PASAJES AMERICAN COLEGIALES Y VERBALES. BARRIO CON MEMORIA RECONSTRUIDO, INTERIORES TRANSFORMADOS, RECONSTRUCION CARACTERISTICA DE LA DOMINANTIA. BARRIO CENTRADO ANCHO VIAL 30m, PASAJES VIAL 30m, 3.4m, TRANSFORMACION, MANEJO, USOS, PLANTAS.



CONFIGURACION MANZANA VIVIENDAS TIPO 60B PASAJE CONFIGURACION MANZANA VIVIENDAS TIPO 60B PASAJE CONFIGURACION MANZANA VIVIENDAS TIPO 60B PASAJE

DISEÑO ORIGINAL 1964 PASAJES PENGADOS PARA PERSONAS NO PARA AUTOS.



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



1- PASAJE LOS BOLEDOS. 2- PASAJE LAS ACACIAS. 3- PASAJE EL ROBLE. 4- PASAJE EL LINGUE. 5- PASAJE SOCIAL. 6- PASAJE LOS DURAZNOS.

= APROPIACION DE LA CALLE: LUGAR DE ENCUENTRO.



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

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

VIVIENDA TIPO 60B PLANO DEMOLIR/CONSTRUIRE



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

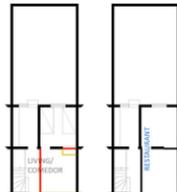
DORMITORIO PRINCIPAL TRANSFORMADO EN ALMACEN



FACHADA VIVIENDA TRANSFORMADA EN ALMACEN



VIVIENDA TIPO 125 PLANO DEMOLIR/CONSTRUIRE



LIVING Y DORMITORIO TRANSFORMADO EN RESTAURANT



FACHADA VIVIENDA TRANSFORMADA EN RESTAURANT

VIVIENDA TIPO 3 PLANO DEMOLIR/CONSTRUIRE



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



FACHADA ESPACIO COMERCIAL EN 1° PISO TRANSFORMADO EN VIVIENDA.

BARRIO LAS REJAS



¿QUE HACE BARRIO?



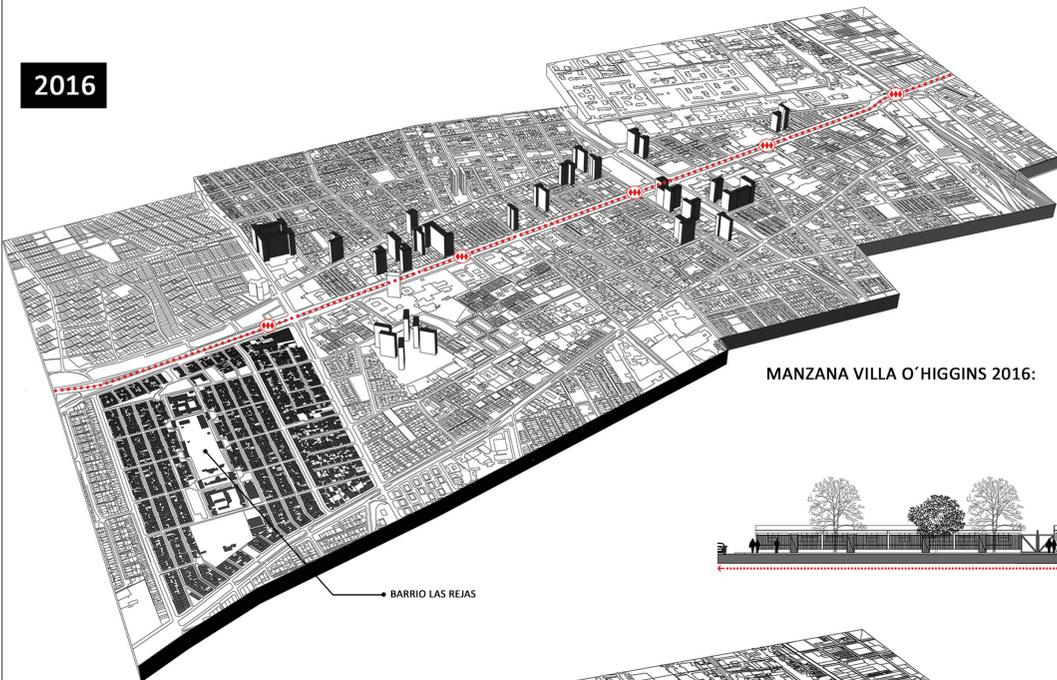
VIVIENDA: EL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS (23m2 POR PERSONA) Y LA POSIBILIDAD DE AMPLIARLAS O TRANSFORMARLAS EN COMERCIO GENERAN ARRAIGO EN EL BARRIO Y PROYECCION FAMILIAR. IMAGEN DE BARRIO: EL DISEÑO ARCHITECTONICO GENERA IDENTIDAD Y SUS POSIBILIDADES DE VARIACION DAN RIQUETZA A LA VIDA DE BARRIO. EQUIPAMIENTO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

¿ QUE DESINTEGRA EL BARRIO?



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

2016



MANZANA VILLA O'HIGGINS 2016:

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

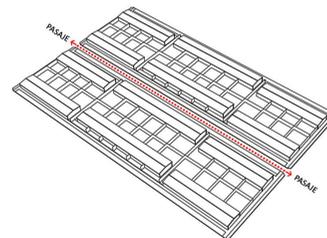
← VIVIENDAS COMO INVERSION
LOS PRINCIPALES COMPRADORES DE DEPARTAMENTOS EN ESTACION CENTRAL SON INVERSIONISTAS Y JOVENES.

COMUNIDAD

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

←

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



PASAJE VILLA O'HIGGINS



PASAJE VILLA O'HIGGINS



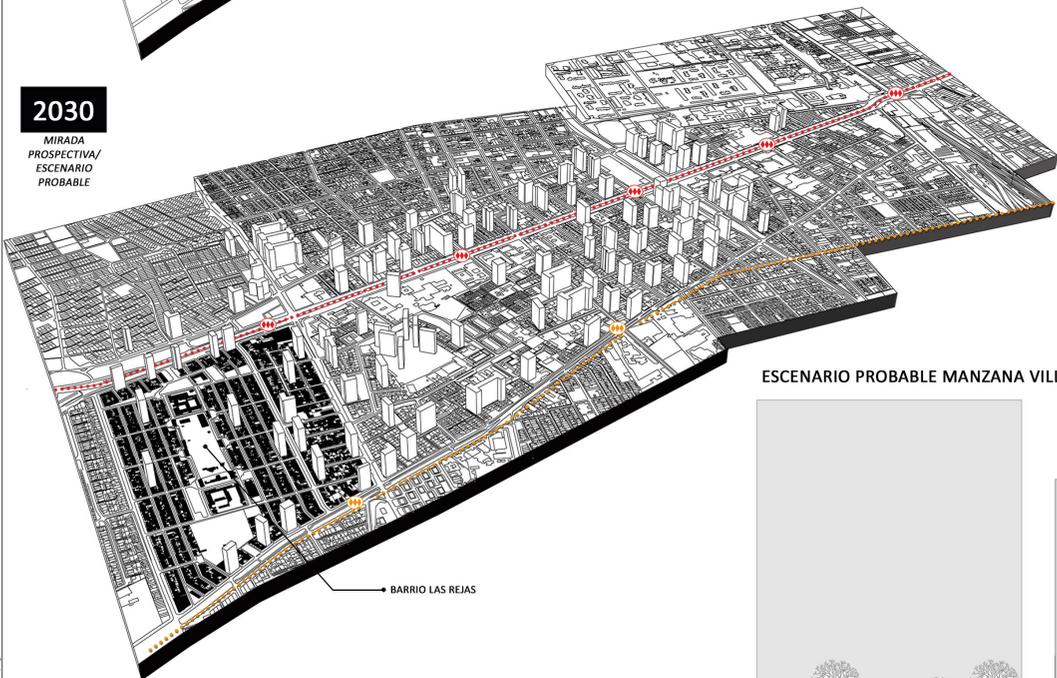
ELEVACION PASAJE VILLA O'HIGGINS



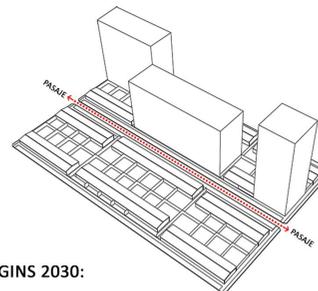
CORTE PASAJE VILLA O'HIGGINS

2030

MIRADA PROSPECTIVA/
ESCENARIO PROBABLE



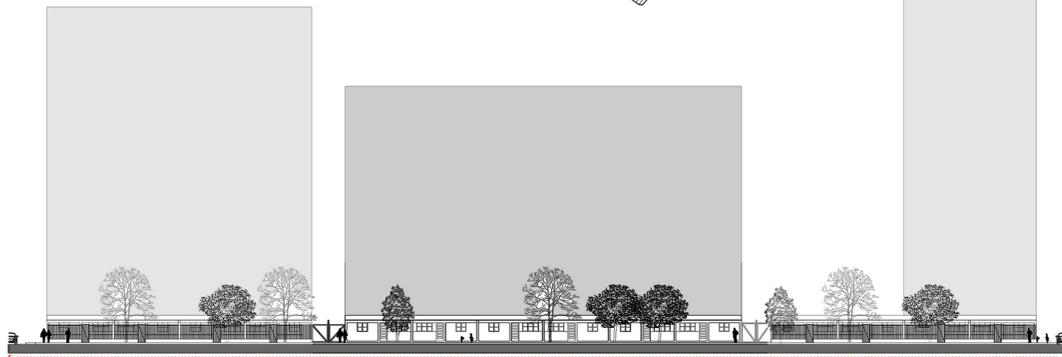
ESCENARIO PROBABLE MANZANA VILLA O'HIGGINS 2030:



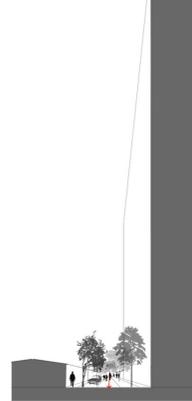
PROYECTO EN CALLE ECUADOR



PROYECTO EN CALLE TORO MAZOTE



ELEVACION PASAJE VILLA O'HIGGINS



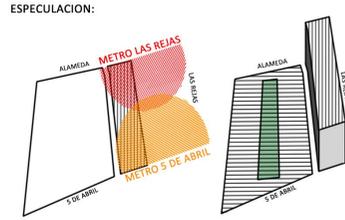
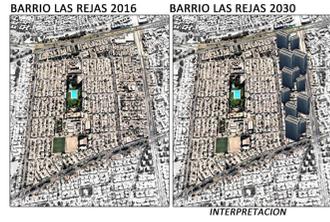
CORTE PASAJE VILLA O'HIGGINS

1-ZONAS BARRIO LAS REJAS



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

2-MIRADA PROSPECTIVA Y ZONA A DESARROLLAR



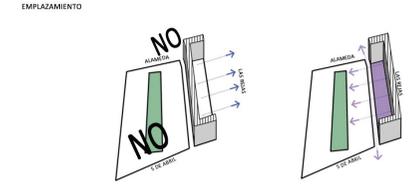
DENSIFICACION ZONA AGREGATIVA
 ANTE EL INMINENTE PROCESO DE DENSIFICACION PLANTEADO LA ZONA LAS REJAS APARECE COMO LA MÁS VULNERABLE O ATRACTIVA PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO OBSERVADO EN LA COMUNA.
VILLA O'HIGGINS/ZONA DE CONSERVACION
 SE PROPONE DESARROLLAR LA ZONA AGREGATIVA Y ESTABLECER LA VILLA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

ESCENARIO PROBABLE: REFERENTE DENSIFICACION GENERAL VELASQUEZ

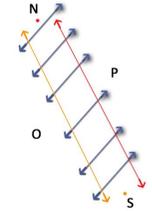


ATRATIVOS ZONA AGREGATIVA MIRADA INMOBILIARIA
 -RELACION DIRECTA CON RADIO INFLUENCIA METROS
 -PAÑOS MAS GRANDES 130m2 VILLA O'HIGGINS 250 ZONA LAS REJAS.
 -VIALIDAD: RELACION CON TRES VIAL INTERCOMUNALES.
 -RELACION CON VIAS AMPLIAS (RASANTES)
 -DETERIORO VIVIENDAS.
 -CONSTRUMART
 "NO HACER NADA O DAR MAS FACILIDADES AUN A LA LOGICA DEL MERCADO O HIPERREPLICATIVA DE LA ESPECULACION ES UNA AGRESION A LA CIUDADANIA PARA CONSERVAR HAY QUE INTERVENIR EN LOS PROCESOS DE CAMBIO..."
 COMO EL URBANISMO ESPECULATIVO RECORDAR LA CIUDAD Y EMPODERACE LA CIUDADANIA.

3-EJES DE PROYECTO



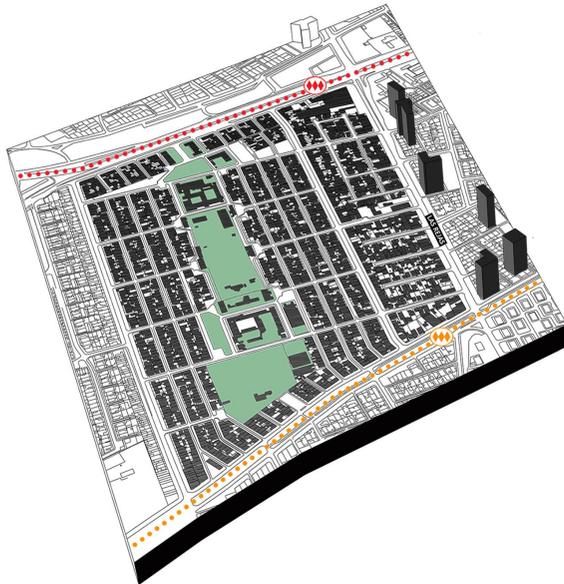
SE PROPONE EMPLAZAR LOS PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO HACIA LOS PERFILES QUE DAN A LAS AVENIDAS PRINCIPALES.(EVITAR SITUACION CORTE ESPECULATIVO)



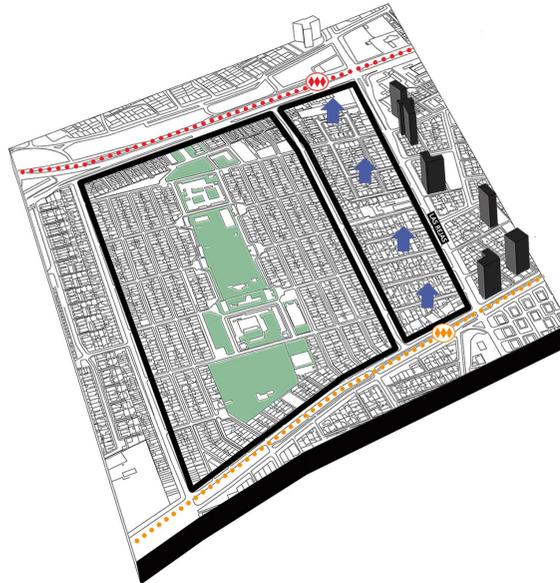
LA PROPUESTA SE COMPONE DE DOS EJES.

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

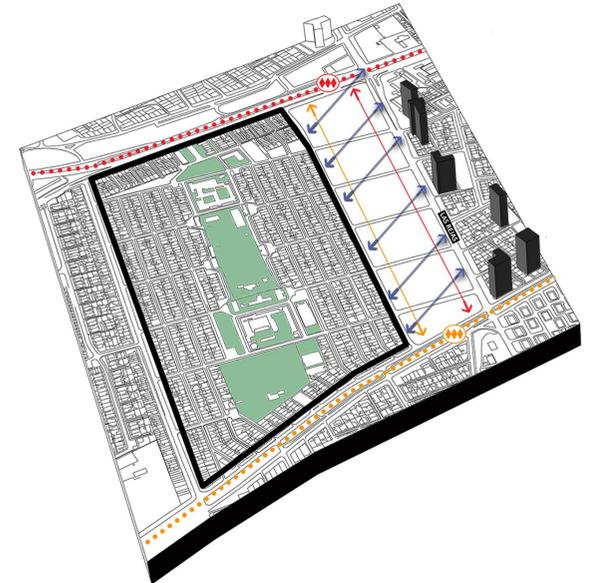
1-ZONAS BARRIO LAS REJAS



2-MIRADA PROSPECTIVA Y ZONA A DESARROLLAR



3-EJES DE PROYECTO



EJES DE PROYECTO:

OPERACION ORIENTE-PONIENTE:

INTERMEDIARIO BARRIO EXISTENTE-DESARROLLO COMUNA.



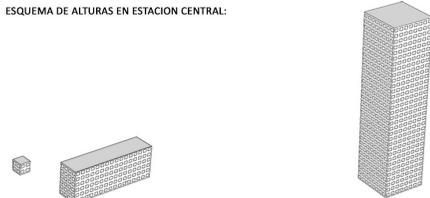
EN EL EJE ORIENTE-PONIENTE SE **PROPONEN TRES ESCALAS:**

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

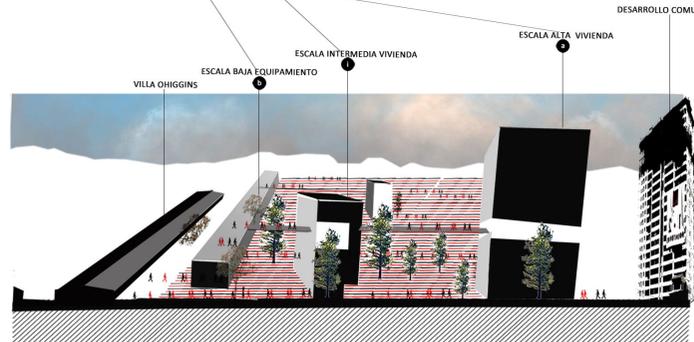
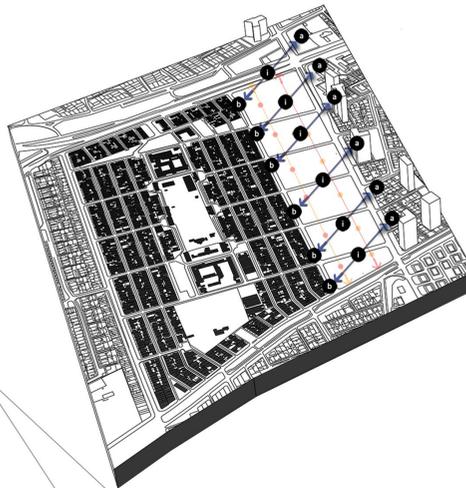
-INTERMEDIA DE VIVIENDA:
EN RELACION A LA ESCALA ALTA. Y PROPONIENDO UNA ESCALA PRACTICAMENTE INEXISTENTE EN LA COMUNA. SE EMPLAZA ENTRE LA ESCALA BAJA DE EQUIPAMIENTO Y LA ALTA DE VIVIENDA.
ESQUEMA ALTURAS: CRECIMIENTO VERTICAL SEGÚN ESCALA INTERMEDIA.

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

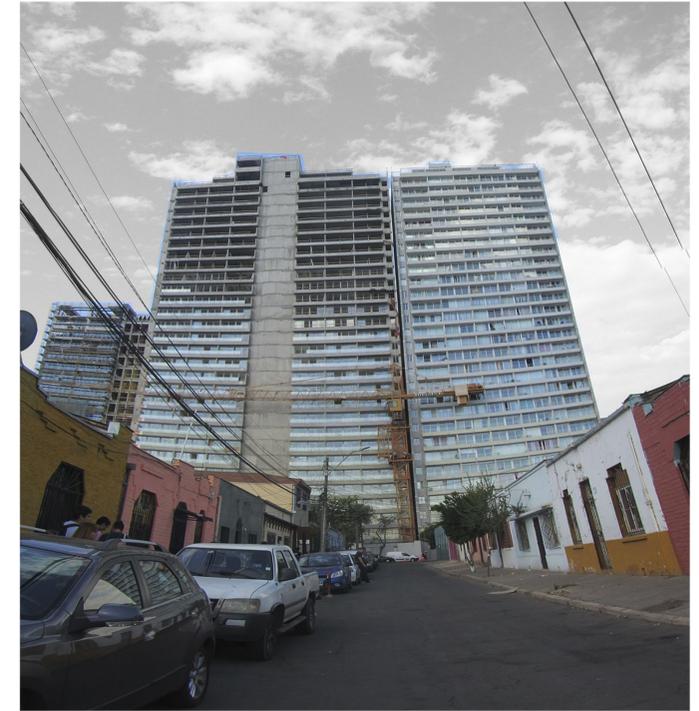
ESQUEMA DE ALTURAS EN ESTACION CENTRAL:



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



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



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

ESCALA ALTA
VIVIENDA

AUGE
INMOBILIARIO

ESCALA DESARROLLO COMUNA!



LAS REJAS



VILLA O'HIGGINS

LOS ALERCES

VILLA O'HIGGINS ESCALA EXISTENTE!

ESCALA BAJA
EQUIP.

ESCALA INTERMEDIA
VIVIENDA

PASAJES PEATONALES-ZOCALO COMERCIAL-CONEXION HINTERLAND



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

ESTRATEGIA DE UBICACION:

MODELO DE GESTION

CRECIMIENTO AGRGATIVO A PARTIR DE PROYECTO DETONANTE



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

2-ELECCION MANZANA SEGUN SECTOR VILLA O'HIGGINS:

a-MANZANAS Y SECTORES.

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

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

MANZANA 6 - SECTOR 5 DE ABRIL:

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

b-MANZANAS SECTOR INTERMEDIO

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

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

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

3-ELECCION MANZANA PROYECTO DETONANTE:

c-MANZANA 2

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

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

ADEMAS ESTO GENERA UN ALTO FLUJO PEATONAL (ATRACTIVO COMERCIAL)

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

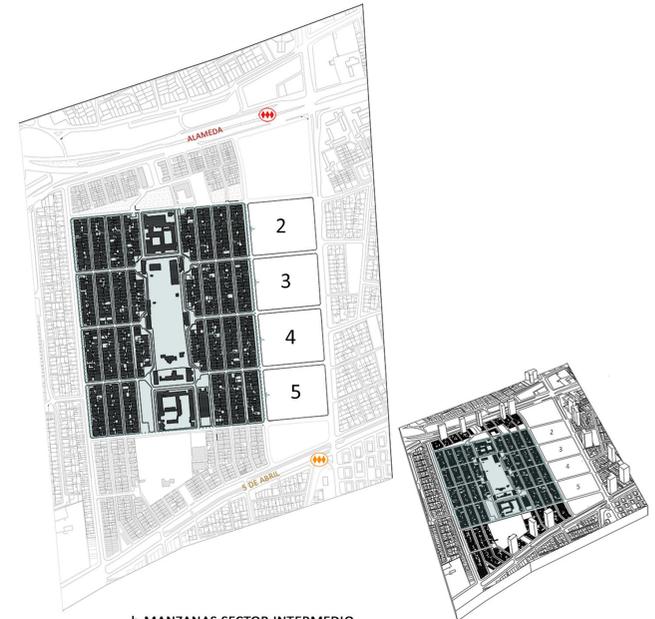
FACTOR 3: EL SKYLINE DE ESTA ZONA YA PRESENTA UN CRECIMIENTO VERTICAL YA QUE SE ENCUENTRA ENFRETE DEL CONDOMINIO TITAN.

d-RELACION CON ACCESOS

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

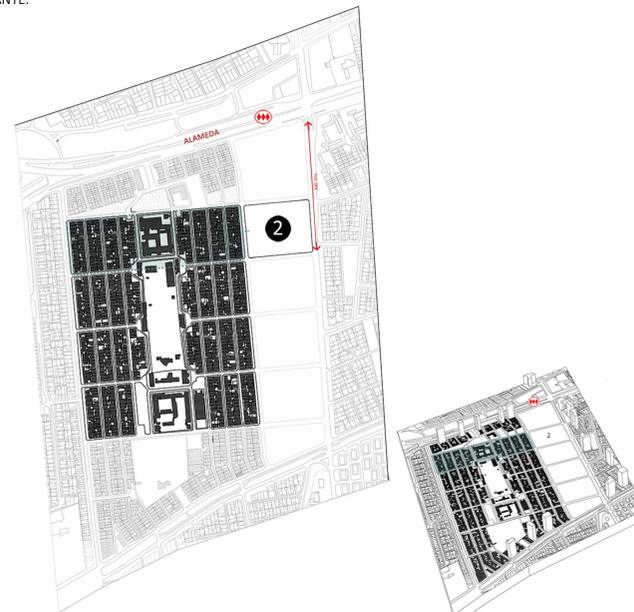


a-MANZANAS Y SECTORES VILLA O'HIGGINS

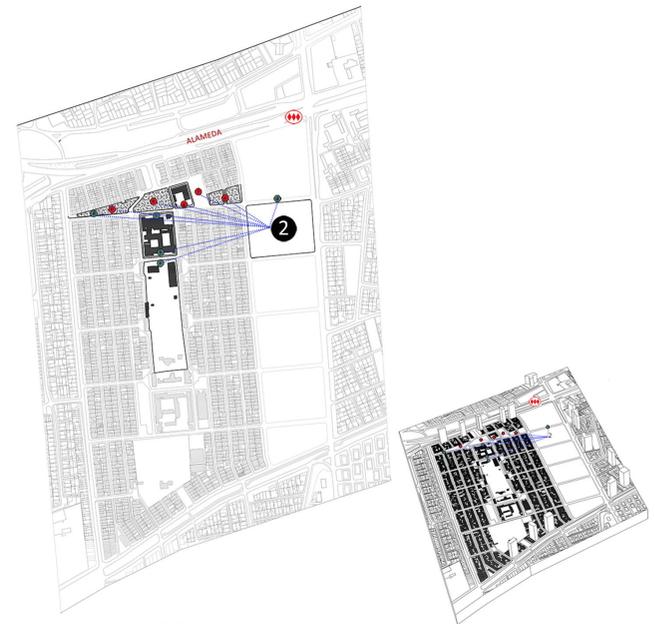


b-MANZANAS SECTOR INTERMEDIO

ELECCION MANZANA SEGUN SECTOR:
ELECCION MANZANA PROYECTO DETONANTE:



c-MANZANA 2



d-RELACION CON ACCESOS A EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA



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

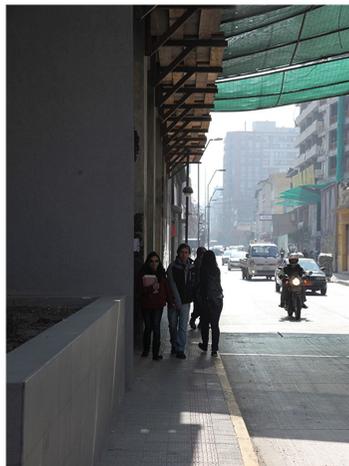
ESTRATEGIA

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

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



PASAJES VILLA O'HIGGINS.



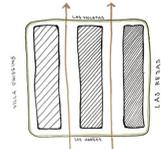
CALLE SANTIAGO CENTRO.

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

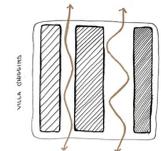
4-CONFIGURACION/ PASAJES
SE PROPONEN 3 PASAJES:

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

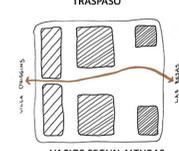
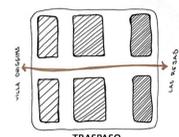
EJES PARTIDO GENERAL
N-S Y O-P



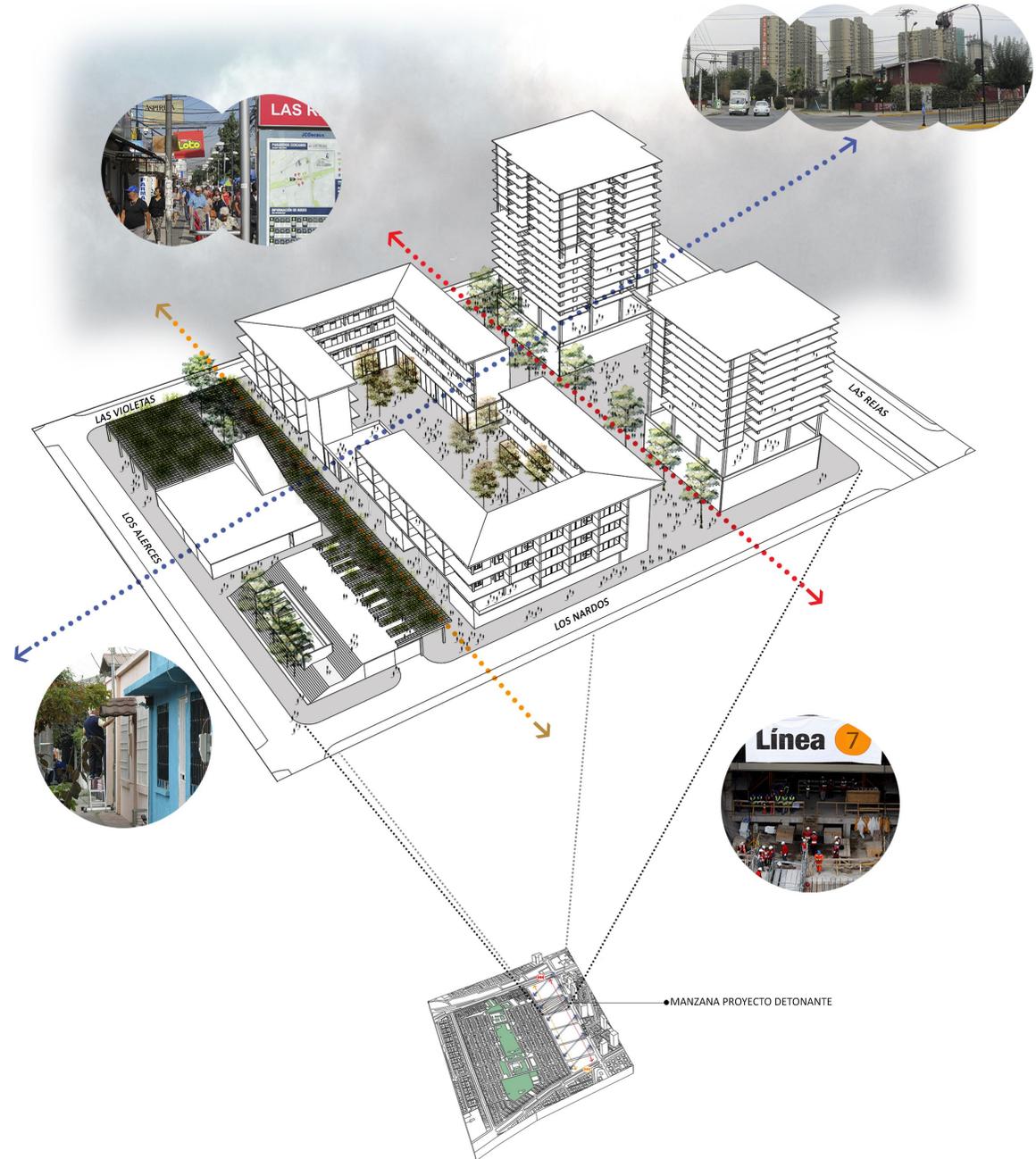
PASAJE DEL PARRON Y
PASAJE VERTICAL.



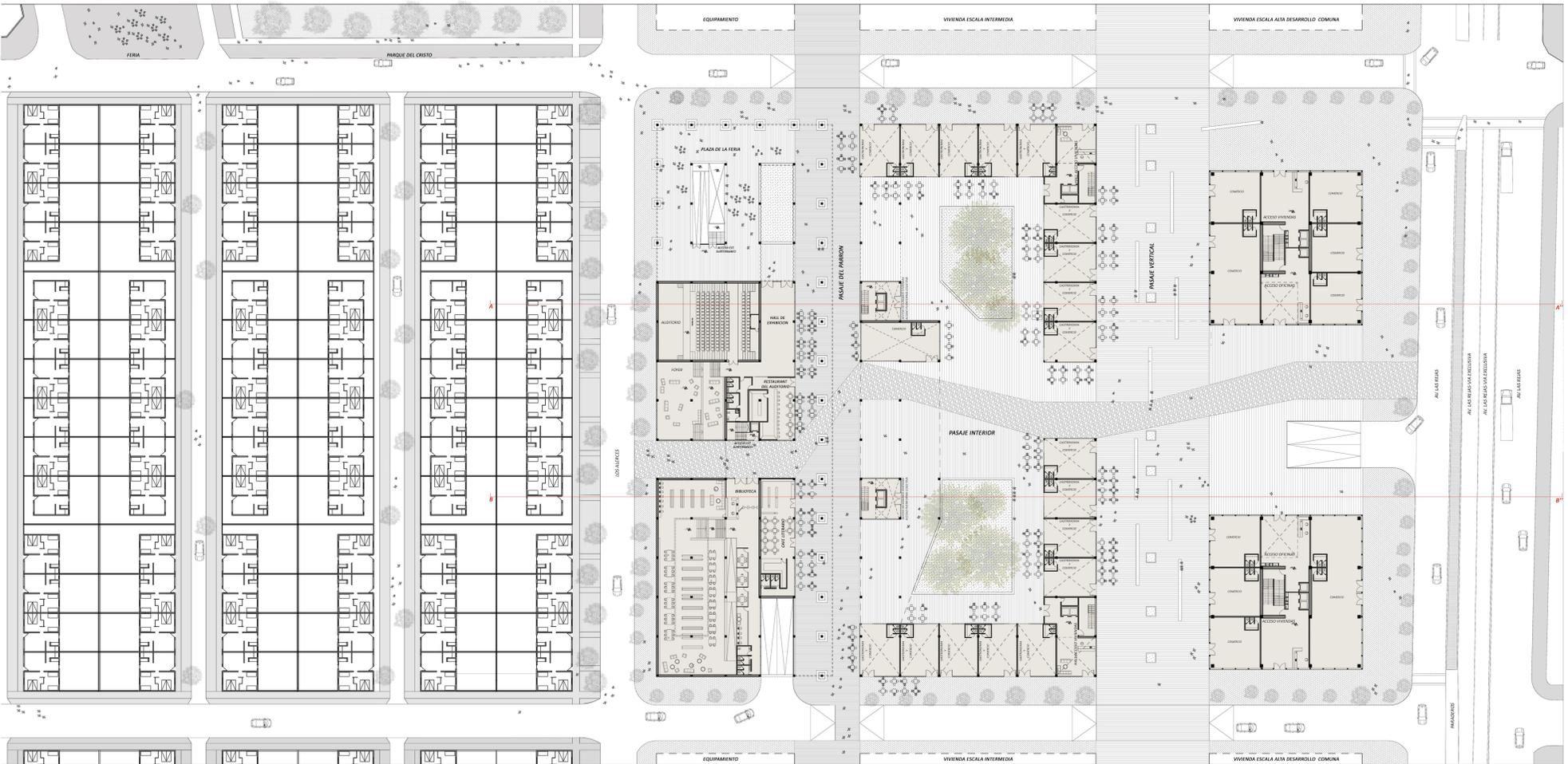
PASAJE INTERIOR



HABITAR EL INTERIOR



MANZANA PROYECTO DETONANTE

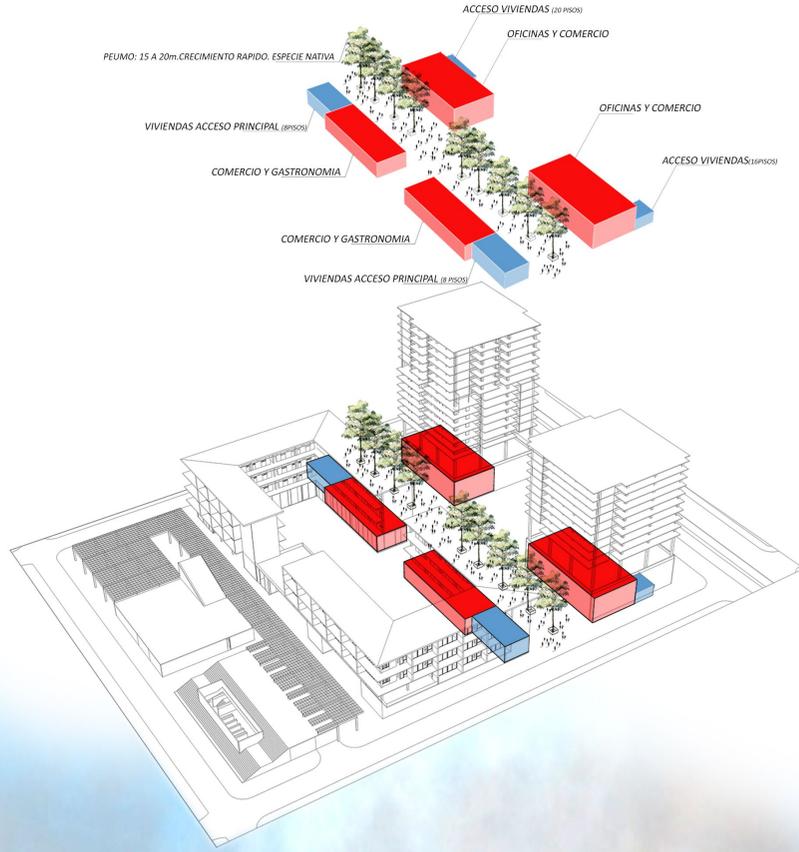


PROPUESTA MANZANA: ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE/ REINTERPRETACION DEL PASAJE EN UN NUEVO CONTEXTO URBANO.



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

PASAJE VERTICAL



IMAGENES REFERENCIALES



PASAJES VILLA O' HIGGINS



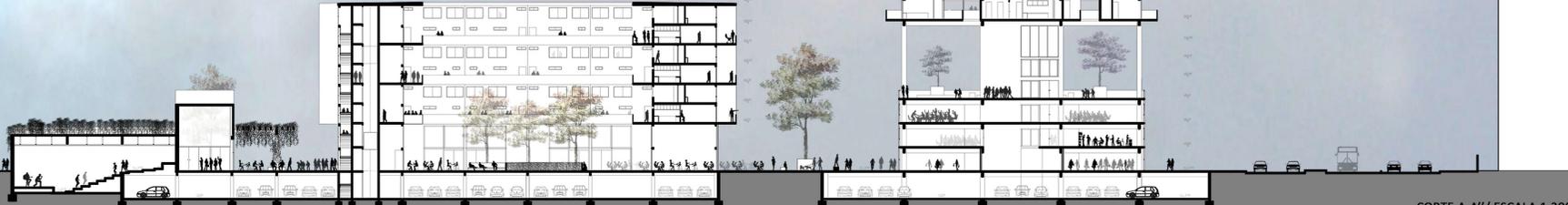
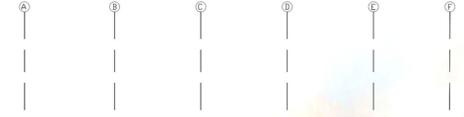
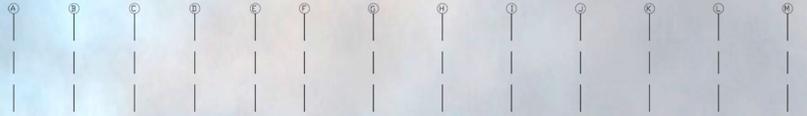
CONTENCIÓN ARBOREA



ZOCALO COMERCIAL

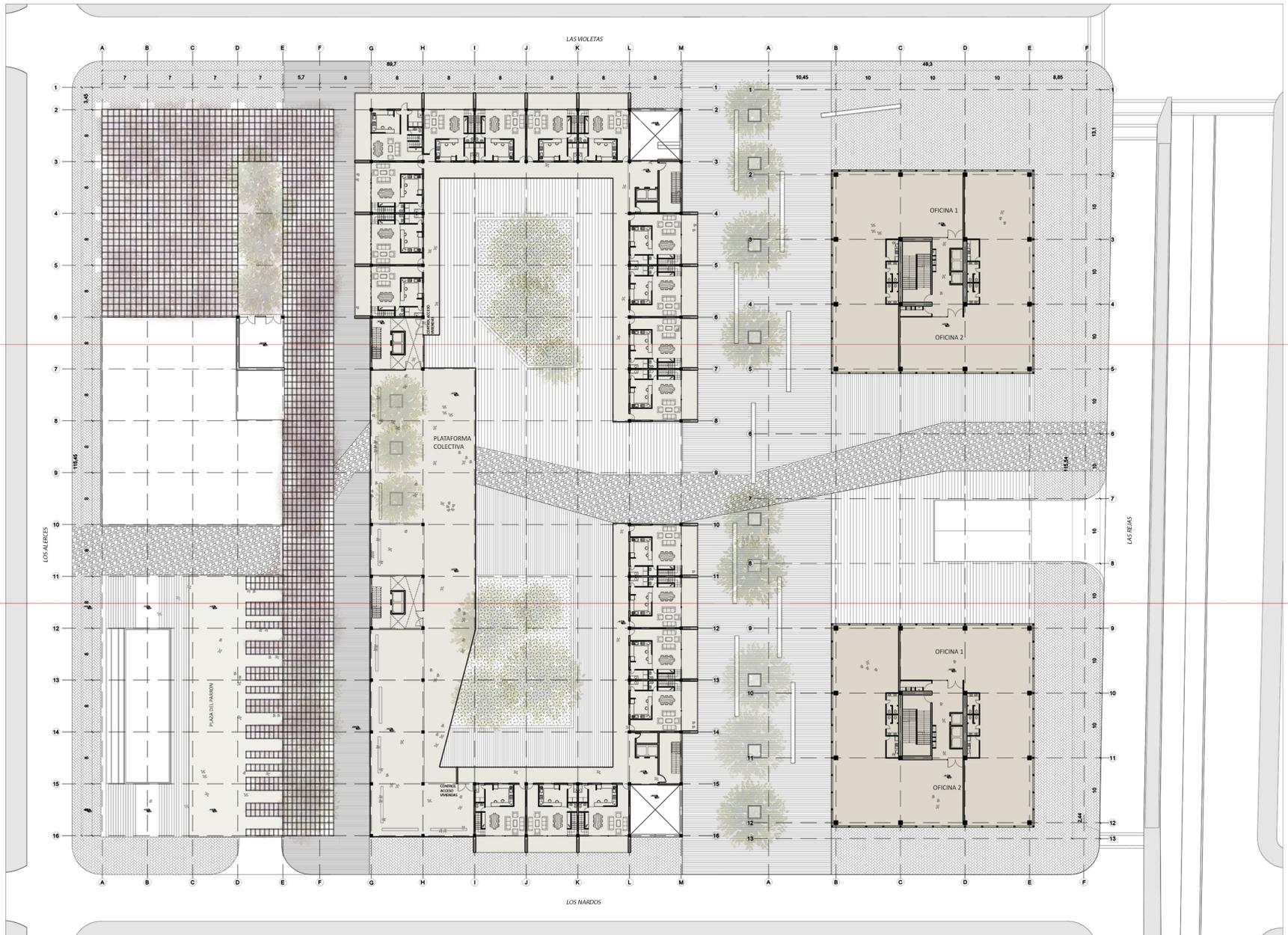


ZOCALO COMERCIAL





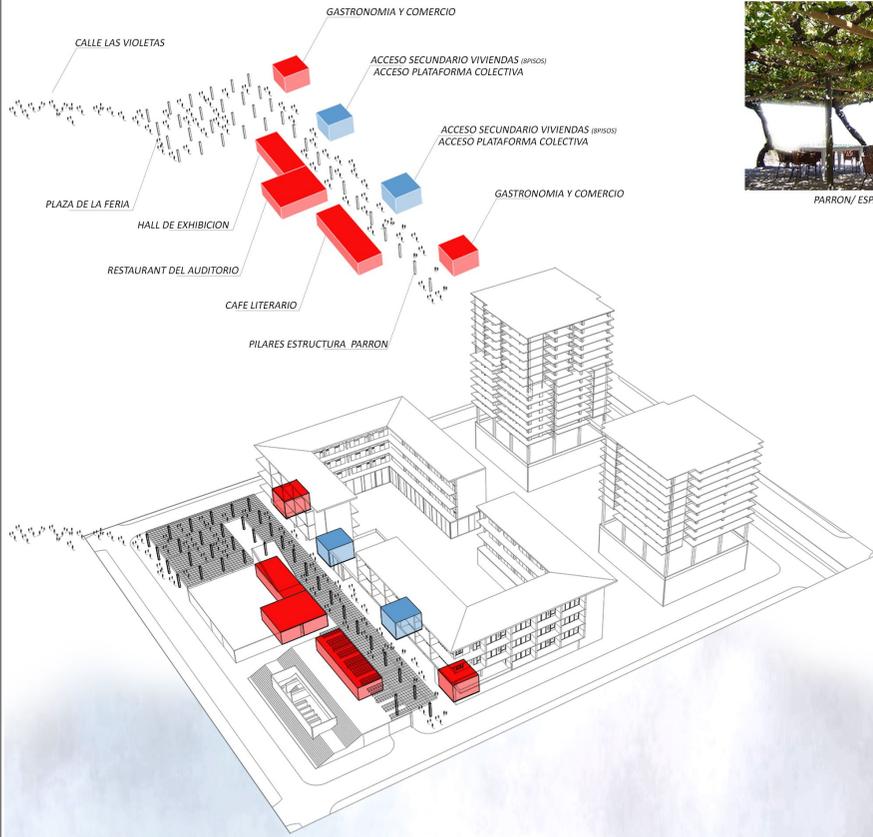
PROPUESTA MANZANA: ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE/ REINTERPRETACION DEL PASAJE EN UN NUEVO CONTEXTO URBANO.



PLANTA NIVEL_ +6.12m
ESCALA_ 1:200



PASAJE DEL PARRON



IMAGENES REFERENCIALES



PARRON/ ESPACIO DE PERMANENCIA



PARRON/ ESPACIO DE PASEO



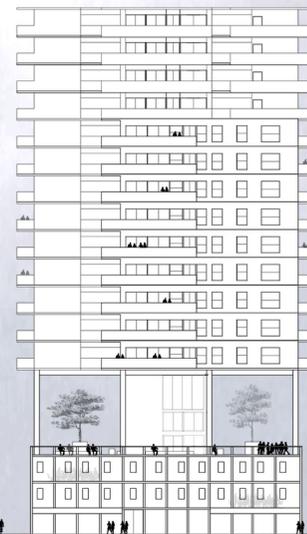
CAFE LITERARIO EN RELACION A BIBLIOTECA Y PASAJE.



RAMIFICACION FERIA VILLA OHIGGINS A TRAVES DE CALLE LAS VIOLETAS



IMAGEN PARRON/ ESPECIE PLUMBAGO



10m
9m
8m
7m
6m
5m
4m
3m
2m
1m

