UNIVERSIDAD
Finis Terrae

JOSÉ LUIS POBLETE PARRAGUEZ

Revitalización de la Obsolescencia: Preservar la Identidad de un Barrio.
Club Matadero Unidad Social. Barrio Huemul
Docentes: Victor Villalobos + Jorge Nieto
21 de Diciembre de 2016 | Nota Final: 6.8

CLUB MATADERO UNIDAD SOCIAL

EX INDUSTRIA RECOGE UNA NUEVA INDUSTRIA

Es difícil encontrar todas las palabras necesarias para expresar mi gratitud por todo lo recibido durante este período de titulación. Es un orgullo haber conseguido un exitoso proceso y resultado para un proyecto que desde su comienzo tuvo la voluntad permanente de desarrollo y aprendizaje, y al mismo tiempo, un honor obtener distinción máxima como resultado. La arquitectura me premio gracias a una dedicación absoluta por buscar la excelencia, y de vivir un año inolvidable para mi formación como arquitecto, tanto en lo humano como en lo profesional. Creo que he comprendido las herramientas, valores y una forma de pensar tan necesaria para el arquitecto de hoy, que con sus problematicas, devela un camino de aprendizaje que nunca se detendrá.

La mención honrosa obtenida en el XXVIII Concurso CAP en 2014 me llevo a reflexionar como en este lugar se podía soñar con un proyecto que iba más allá de la vivienda social, tema del concurso. En un mundo basado en la cooperación, el Club Matadero Unidad Social nace de la idea de recuperar una ex industria que recoge a una nueva industria: un zócalo continuo de trabajo en donde el oficio tradicional junto con el profesional contemporáneo, tienen un encuentro social de gran valor en un nuevo núcleo de desarrollo comunal para el barrio Huemul, ícono de la vivienda social en Chile. La revitalización de este predio al mismo tiempo recupera un inmueble de conservación histórica, una ex r efinería de azúcar olvidada en la memoria industrial de este barrio, lo cual evoca a la conciencia de reforzar el cuidado y respeto de nuestra historia y patrimonio.

Toda esta experiencia es invaluable, y así como tal, agradezco la posibilidad de haber ejecutado este proyecto en compañía de Victor Villalobos y Jorge Nieto, quienes con su conocimiento y experiencia, fueron los mentores adecuados para el desarrollo y la perseverancia de ir siempre más allá de lo establecido. Al mismo tiempo hago mención a la Escuela, su dirección, y mi familia, por haber estado en los momentos necesarios en todos estos años de formación. A las futuras generaciones, queda un breve registro de lo que fue este proyecto en su resultado final. Nunca dejen de perseguir sus ideas. Vivan y proyecten sus sueños.

BARRIO HUEMUL
REVITALIZACIÓN DE UN BARRIO

1897 — Luz María Goyenechea vende al fisco, el ministerio de guerra, el terreno de su propiedad: la "Hacienda de los cuatro miradores"

1910

1911 — **HUEMUL I** — ARQ. RICARDO LARRAÍN BRAVO



1912 — La compañía azucarera internacional de Santiago compra el terreno al fisco

1920

1922 — Quiebra refinería de azúcar. Fisco compra el terreno para uso militar

1930

1930-1935 — Construcción Escuela Hermanos Matte, Italia y Ocampo

Arturo Alessandri dona casa a la profesora Doña Lucía Godoy Alcayaga (Gabriela Mistral)

1940

1946 — Se anexan viviendas del ejercito lado Lord Cochrane en terreno a la Refinería

Construcción Carretera Norte Sur (1950)

1943-45 — **HUEMUL II-III** — ARQ. JULIO CORDERO



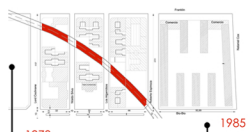
1950

1960 | OBSOLECENCIA DEL EQUIPAMIENTO

Gota de Leche, Maternidad, Asilo de las Creches pierden su objetivo beneficio. Caja de Ahorros y Biblioteca usada como habitación de un particular. Teatro y Sala de Conferencias sin recursos de mantención

1970

1972 — El terreno pasa a ser un depósito de artillería y elementos de campaña del Ministerio de Guerra



1978 — Nueva línea 2 del Metro comienza su construcción. Arrasa con casas Huemul I

1980

1985 | TERREMOTO — Deterioro Barrio Huemul

1988 — CORFO gana subasta pública del terreno

1990

1994 — Barrio se establece como sitio de conservación histórica



CORFO vende terreno a Bodetek de Francisco Javier Errazuriz

POBLACIÓN HUEMUL
ÍCONO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN CHILE



PARROQUIA SANTA LUCRECIA | TEATRO HUEMUL | POBLACIÓN HUEMUL | EX GOTA DE LECHE | PLACER

❶ TEMA: **REVITALIZACIÓN DE LA OBSOLECENCIA PARA PRESERVAR LA IDENTIDAD DE UN BARRIO**



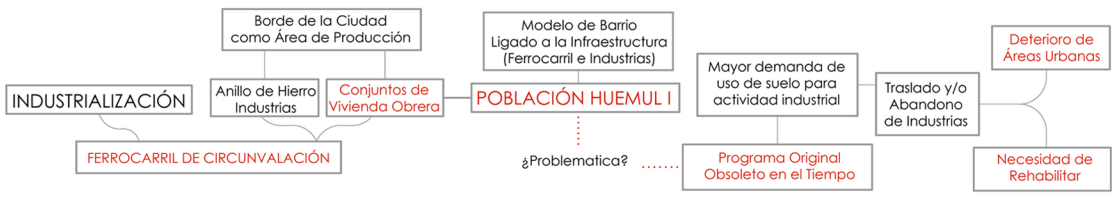
❷ CASO: **PREDIO EX REFINERÍA DE AZÚCAR**

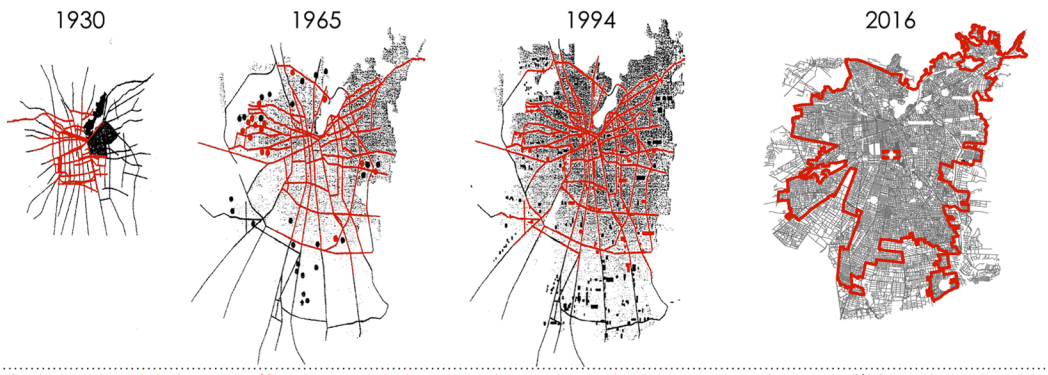
❸ LUGAR: **BARRIO HUEMUL**

¿Qué hacer con una industria obsoleta?
Reconversión que apunta hacia posibles intenciones:
> Impulso Comercio
> Crecimiento urbano de vivienda
> Revitalización de un barrio

Forma parte del conjunto industrial que rodeaba a la Poblacion Huemul Actualmente usada como bodegaje, desvinculada de su entorno.

Las actividades que actualmente existen alrededor de este barrio son el Mercado Matadero, Persa Bio Bio y comercio minorista de todo tipo, sumado a actividades recreativas y culturales de carácter popular, como la Cueca Brava y Club Matadero





Producto del crecimiento demográfico el encarecimiento del uso de suelo, la necesidad de mayor espacio para las fábricas y el reemplazo del ferrocarril, las industrias fueron trasladadas, dejando un importante area de deterioro, afectando directamente a los conjuntos de vivienda

BARRIO FRANKLIN
CULTURA POPULAR Y PATRIMONIO

140 carros distribuidos en pleno comercio en un mercado donde se pueden encontrar herramientas, muebles de antigüedad, ropa, artículos de computación, abarrotes, verduras y de un cuanto hay.

5,000 personas y hasta 50 mil durante el fin de semana, desde las 8 de la mañana a 9 de la noche de cada día



CONSTRUCCIÓN DEL BARRIO MATADERO

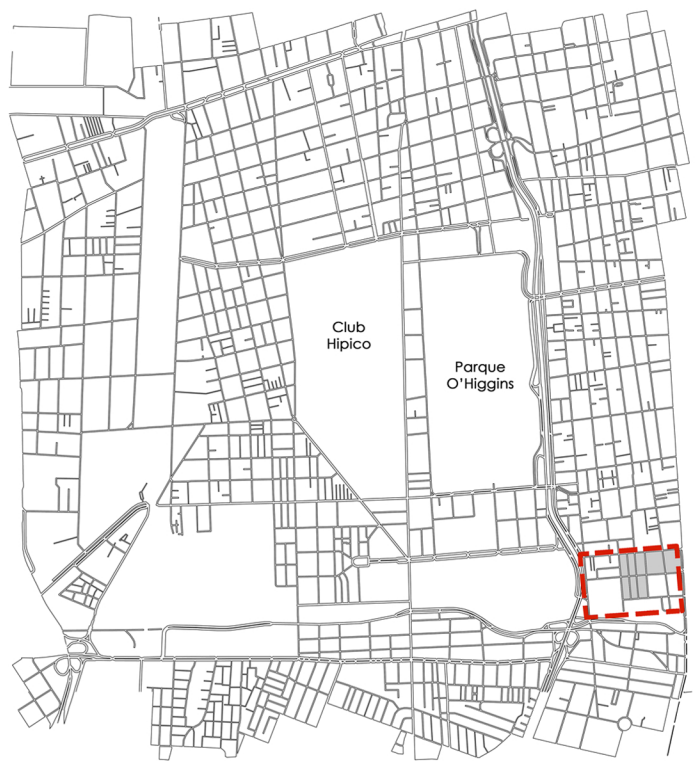
Construido en 1847, está dividido en cuatro galpones. Dos dedicados a la carne, y el resto para verduras, abarrotes y lácteos. El corazón de este barrio lo constituye el original "Matadero de Santiago" (1847). Si bien ya no se realizan tareas de faenación de carnes, es un gran centro de abastecimiento de estos productos y todo tipo de comestibles relacionados.

CENTRO CULTURAL
"Porque aún tenemos patria"

> Fiesta de la Primavera
Cueca Brava, "reina y señora del barrio", parte del patrimonio vivo en sus calles, vendedores, comerciantes y artistas.

> Taller el Club de los Poetas
Herramientas literarias, ideas y formas de poesía popular chilena.

> Taller de Guitarra Básica y Campesina
Piezas tradicionales de estilo campesino: Escalas, arpegios, rasgueos tipo Vals, la Tonada y la Cueca Brava.

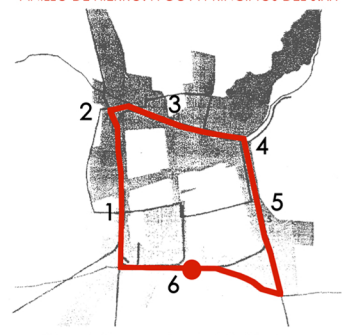


EX REFINERIA DE AZÚCAR

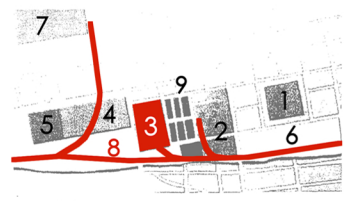


1911

ANILLO DE HIERRO: FFCC A PRINCIPIOS DEL S.XX



1 Estación Alameda o Central
2 Estación Yungay
3 Estación Mapocho
4 Providencia
5 Estación Santa Elena
6 Estación San Diego

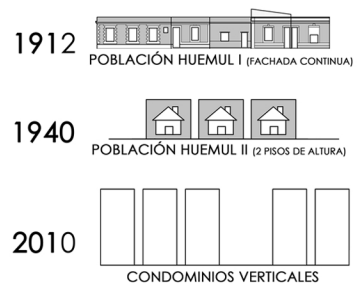


1 Matadero
2 Fabrica de Vidrios
3 Refinería de Azúcar
4 Fábrica de Cartuchos
5 Penitenciaría
6 Estación San Diego (Matadero)
7 Parque Cousiño (O'Higgins)
8 Línea de FFCC de Circunvalación
9 Población Huemul



Hoy, dentro de esta área encontramos algunos predios asociados al ferrocarril abandonados,y construcciones ferroviarias en desuso con la excepción de la Estación Alameda, que aún se mantiene en pie ofreciendo su servicio original. En el sur de Santiago es donde se concentro la mayor cantidad de población (artesanos,comerciantes y población agrícola)

COMPOSICIÓN MORFOLOGICA DEL BARRIO



Aparición de la vivienda vertical ha resultado en un crecimiento urbano del cual el barrio ha quedado desvinculado y fuera del desarrollo dado a la obsolecencia de su equipamiento.



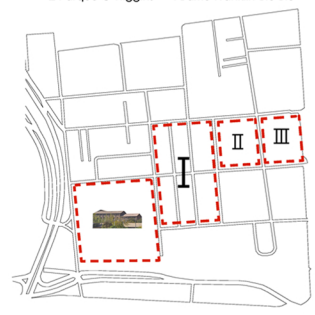


2016

ZONIFICACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

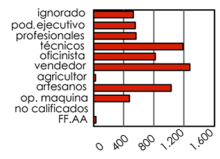


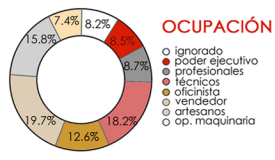
1 Club Hipico
2 Parque O'Higgins
3 Centro de Justicia
4 Barrio Franklin-Bio Bio

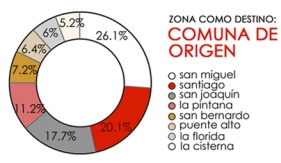


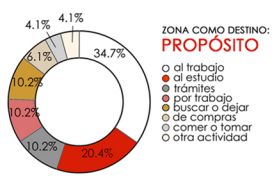


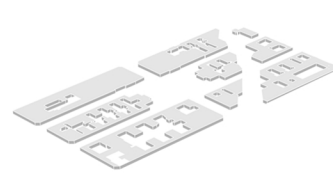
COMPOSICIÓN SOCIAL





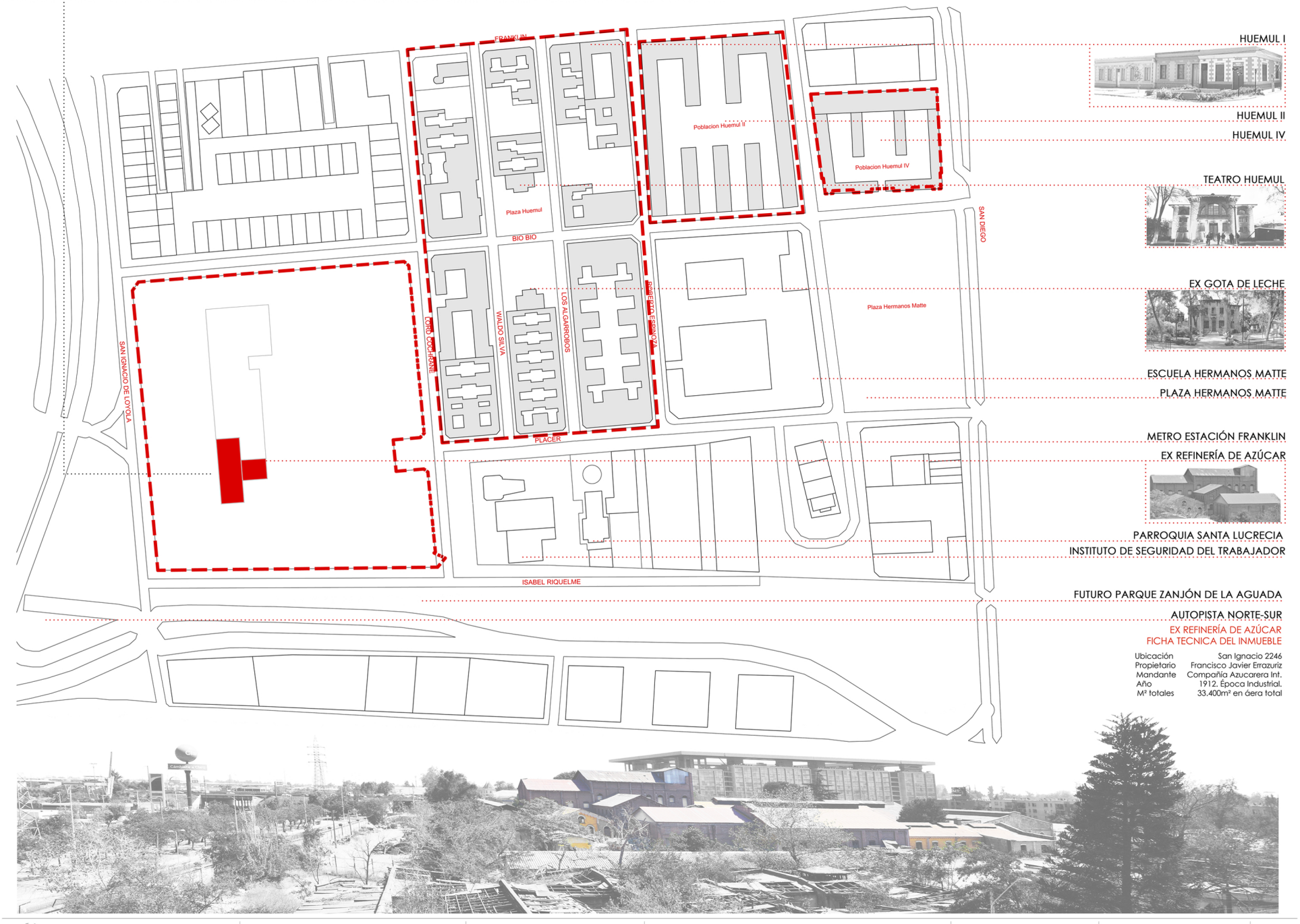






POR LO TANTO

Las industrias fueron paulatinamente abandonadas dejando importantes áreas urbanas en deterioro.
El predio de la Refinería se presenta como una oportunidad de presentar un nuevo tipo de densidad para replantearse el avance inmobiliario vertical en un barrio de conservación histórica y además, rescatar un inmueble con un equipamiento obsoleto y desvinculado de su entorno.



EX REFINERÍA DE AZÚCAR
FICHA TECNICA DEL INMUEBLE

Ubicación	San Ignacio 2246
Propietario	Francisco Javier Errazuriz
Mandante	Compañía Azucarera Int.
Año	1912. Época Industrial.
M² totales	33.400m² en área total

Karl Marx –HOF AUSTRIA

KARL EHN, 1927-1930

Con el final de la Primera Guerra Mundial se termina el Imperio austro-húngaro y se proclama la república de Austria. La capital se convirtió también en estado federal de la nueva república democrática. La victoria en las elecciones de Viena del Partido Socialdemócrata Obrero Austriaco dio inicio al periodo de la "Viena Roja" (Rotes Wien).

Una de las prioridades del gobierno fue resolver el grave problema de la vivienda, para lo cual desarrolló un ambicioso Plan de Vivienda Pública que, entre 1923 y 1933, construyó más de 65.000 viviendas. El modelo seleccionado para ello fue el de los grandes complejos multi-familiares de vivienda social pública (Höfe). Una nueva generación de arquitectos, de la Escuela de Otto Wagner, abordaron este encargo. No obstante, las Höfe buscaron trascender los límites de la arquitectura pretendiendo ser la expresión de un nuevo orden social.

PRIMERA REPÚBLICA DE AUSTRIA: EL CONTEXTO HISTÓRICO DE LA VIENA ROJA

Con el final de la Gran Guerra, en 1918, el Imperio Austro-húngaro se desintegra y sus fragmentos sufrirán evoluciones diversas. La inicial declaración de la república austriaca, marcada por su vocación de integración con Alemania, será rechazada por la Sociedad de Naciones, lo cual forzó una nueva composición territorial y política denominada Primera República de Austria, con prohibición de unión con Alemania. Esta nueva Austria se configuró en 1919 como un estado democrático y federal. Viena se convirtió en capital y en estado federal a la vez.

Tras la guerra, Viena se enfrentaba a una situación económica con desequilibrios sociales, especialmente en la última fase imperial. Con una población de dos millones de personas y su territorio drásticamente reducido, Viena se encontraba arruinada. Desempleo, refugiados de guerra, una burguesía desorientada y movimientos obreros de una clase trabajadora muy numerosa. Una de las más urgentes necesidades era solucionar el problema de la vivienda: el alojamiento de la masa obrera que vivía en malas condiciones. Hasta entonces la respuesta a la demanda de viviendas estaba en manos de inmobiliarias privadas que construyeron numerosos Mietkasernen (Cuarteles de alquiler). Casi el 95% de las viviendas carecían de agua y aseo y eran habitaciones de 5 metros cuadrados con una pequeña cocina, ubicadas en galerías mal iluminadas y ventiladas. El hecho de ser un estado federal otorgó al gobierno municipal una autonomía importante sobre todo en soberanía fiscal para desarrollar sus políticas. Viena se convirtió en una isla política ya que el resto del estado austriaco estaba gobernado por el conservador Partido Social-Cristiano, sustentado por la burguesía y el campesinado. Viena era la única metrópolis gobernada por la socialdemocracia y ese hecho, hizo de ella un foco de atención internacional. Los gobernantes sabían que Viena era un ejemplo para mostrar una nueva forma de política, el austromarxismo.

EL NUEVO PLAN DE VIVIENDA

En 1923, el gobierno de Viena instauró impuestos que le permitiría financiar la construcción de esas viviendas sociales. Los Impuestos Breitner, (Breitner-Steuern), en referencia al entonces concejal de finanzas Hugo Breitner, se asignaron a la propiedad de viviendas privadas (Wohnbausteuer) y al lujo (Productos, posesión de coches de caballos, el número de sirvientes en las residencias, e incluso algunos espectáculos). Con esta importante aportación económica, Viena contó con los recursos económicos necesarios para un plan de vivienda social revolucionario para la época. El municipio no necesitó endeudarse ya que los nuevos impuestos permitieron la financiación de todo el programa de construcción (que, además, logró reducir el desempleo).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos de las nuevas viviendas no fueron significativos. Los criterios de selección de inquilinos favorecían a las clases de menor poder adquisitivo. El precio de arriendo que se cobraba rondaba el 4% de los ingresos familiares (que en viviendas privadas era de alrededor de torno al 30%).Entre 1923 y 1934 se construyeron más de 65.000 viviendas. Concretamente fueron 61.175 pisos (Wohnungen) en 348 grandes bloques residenciales (Wohnhausanlagen) y 5.257 casas unifamiliares (Siedlerhäusern) en 42 colonias (Siedlungsgruppen). También 2.155 locales comerciales de negocio (Geschäftslokale). En 1934 una décima parte de la población de Viena residía en viviendas sociales. El concepto de vivienda planteado fue más allá de dar alojamiento a la clase obrera. Se pretendió crear comunidades que fueran núcleos de la nueva sociedad naciente, con inclusión de infraestructuras de salud, educación o cultura. La arquitectura debía potenciar esta idea de la nueva sociedad frente al capitalismo.



KARL MARX-HOF

Construidas por Karl Ehn entre 1927 y 1930, proponía 1.382 viviendas de entre 30 y 60 metros cuadrados en una longitud de 1.100mts. Su dotación de equipamientos y una baja ocupación del primer piso liberaba amplios jardines interiores (la edificación solamente ocupa el 18,5% de las 15,6 hectáreas totales), marcaron la pauta de una nueva fórmula de producción urbana que caracterizó la periferia vienesa.

Innovaciones urbanas y arquitectónicas de las Höfe de la Viena Roja

Las Höfe redefinen la noción de manzana como estrategia de construcción de ciudad. Son grandes complejos de viviendas públicas en arriendo, que siguiendo el modelo de manzana urbana y que tenían como propuesta un gran patio comunitario (Hof). Este patio, conectado con el exterior por accesos monumentales, es la expresión de una nueva utopía social, donde se compartían distintos programas para la comunidad.

Utopía social: Un manifiesto ideológico construido que pretende dignificar la forma de vida de la clase obrera.

Tipología privilegiada y mayoritaria: Aunque en la época se realizaron colonias de viviendas unifamiliares, estas representaban individualidad y no eran coherentes con el carácter colectivo que subyacía en las ideas sociales del austromarxismo.

Tamaño-Monumentalidad: Las Höfe eran una propuesta social. Las clases obreras tenían un bajo poder adquisitivo, por lo tanto, se agruparon en comunidades para facilitar la organización del colectivo y la gestión de servicios.

Patios Interiores: Las Höfe se plantearon como "palacios obreros" y en el intento de dignificar las edificaciones se recurrió a una monumentalidad que mezclaba tradición y modernidad. Algunas rememoran grandes jardines de grandes palacios como de Schönbrunn o Belvedere. La extensión es de gran tamaño, dando cabida a nuevos usos para complementar aspectos vitales de la comunidad. Eran verdaderos centros sociales. Cada conjunto disponía de equipamientos como guarderías infantiles, lavanderías, bibliotecas o teatros en una mezcla que pretendía atender tanto las necesidades básicas como también recreativas y sociales de la clase obrera.

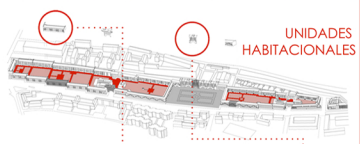
A destacar: Autonomía arquitectónica respecto de la ciudad, cuya expresión se centró en la edificación de bloques abiertos y exentos. Consideradas referentes en el renacimiento de la manzana como estrategia de desarrollo urbano, a fines del siglo XX.

Crítica: Desvinculada de su entorno y equipamiento sólo comunitario.



DESVINCULACIÓN POR AUTONOMÍA

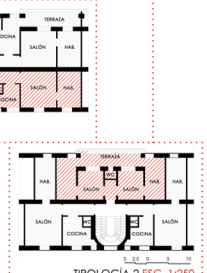
>HOF (Patio Comunitario) propone esparcimiento con equipamiento
>Dignificación de vivienda con una mezcla de tradición-modernidad
>Autonomía de la Ciudad con capacidad para 5.000 personas
>Su autonomía la desvincula completamente de su entorno.



UNIDADES HABITACIONALES



TIPOLOGÍA 1 ESC. 1:250



TIPOLOGÍA 2 ESC. 1:250

Arquitecto Karl Ehn. 1927-1930
30-60m² en 4 tipos de vivienda
1382 Viviendas construidas
20 Salas de Baño. 30 Duchas
Total de 15.6h. de Terreno
Capacidad 5.000 personas
1.100mts de Longitud total

Unidad Vecinal DIEGO PORTALES CHILE

B.V.C.H, 1954-1966

Arquitectos	:	B.V.C.H (Bresciani, Valdés, Castillo, Huidobro)	Área Construida	:	6,2 Hectáreas Superficie
Construcción	:	1954-1968	Espacios Públicos	:	80% de superficie total
Ubicación	:	Estación Central	1940 viviendas	:	1638 departamentos, 302 casas:
Propietario	:	EMPART-CORVI	Equipamiento	:	Parroquia, minimarket, verdulería, jardín infantil y áreas verdes
Área Terreno	:	31 Hectáreas			

CONTEXTO SOCIAL-POLITICO

En los años '50 impulsó la población estaba creciendo, Santiago contaba con 2 millones de habitantes y comenzaba la inmigración campo-ciudad en busca de oportunidades laborales, creando las "poblaciones callampas". Es en esta época cuando comienza el ideal por una casa propia y por una vida más digna. En el año 1954 la Universidad de Chile vende sus terrenos limítantes con la Quinta Normal, dividiéndose el terreno, en donde el proyecto de edificación se le entregó a 3 sociedades EMPART. Una de las sociedades EMPART encargó el proyecto a la oficina de Bresciani, Valdés, Castillo, Huidobro (B.V.C.H.), la que propuso realizar un proyecto unitario para todo el paño del terreno. En Chile, la arquitectura seguía en las construcciones de casas patronales de siglos pasados, pero con los cambios que estaban ocurriendo demográfica, política y económicamente comenzaron a surgir propuestas de arquitectura moderna.

POSTULADOS BÁSICOS Y CRÍTICA

El primero consiste en que la U.V.P resume escalas espaciales que responder a escalas urbanas: la escala de metrópolis, la escala de conjunto habitacional y la escala proximidad de la vida cotidiana.

Un segundo principio es la ocupación del espacio verde como un capital social. Un espacio verde que constituye el 80% de la superficie del terreno desde el paisaje de la cordillera, el diálogo con el entorno de la Quinta Normal y el verde desde las viviendas unifamiliares de dos pisos en primer nivel.

Un tercer principio es el acceso controlado del automóvil para hacer del suelo un dominio del peatón y el encuentro ciudadano, lo cual no termina sucediendo dado a que no suceden actos en su interior, provoando que muchas personas eviten cruzar por la villa.

AISLACIÓN Y DESVINCULACIÓN

A pesar de tener una posición estrategica, con un terminal de buses, estación del metro, equipamientos públicos y culturales como el Parque Quinta Normal, la Biblioteca Metropolitana, la Universidad de Santiago, entre otros, se aisla en si misma y nadie cruza su interior. Fue construida entre 1954 y 1966.

El terreno tenia un leve relieve, permitió levantar la propuesta y crear una circulación elevada entre los bloques logrando así más pisos construidos sin infringir la Ley Pereira, que en ese momento no permitía la construcción de viviendas sociales con más de 3 pisos desde el acceso principal.

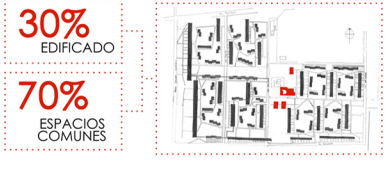
El terreno tenía una gran vegetación, por lo que decidieron conservarla y proponer un recorrido en esta. En 1970 la Municipalidad de Santiago, las declaró "Bienes Nacionales de Uso Público", intentando establecer una responsabilidad de mantención. La idea era mantener la mayor cantidad de áreas verdes posibles y consolidar el espacio exterior como un parque público. De las 31 hectareas disponibles para realizar el proyecto solo el 30% fue la ocupación de suelo, pero hoy su mantención no se ha hecho efectiva.





30% EDIFICADO

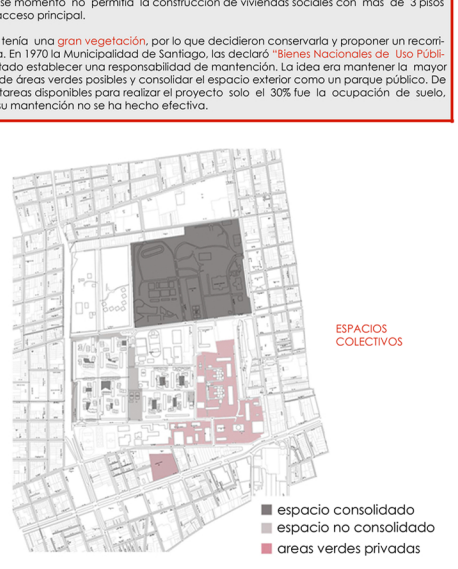
70% ESPACIOS COMUNES





PLANO NOLIE
ISLA VERDE
OLVIDADA





ESPACIOS COLECTIVOS

- espacio consolidado
- espacio no consolidado
- areas verdes privadas

CABIDA + ESTUDIO DE REFERENTES

ESTUDIO DE CABIDA Y REGULACIONES

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Nº	Nombre	Dirección
144	Ex Depósito de Artillería y Elementos de Campaña y Ex Refinería de Azúcar	San Ignacio 2202 al 2370 y Lord Cochrane 2377 - 2379

NORMAS GENERALES PARA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA, MONUMENTOS HISTORICOS Y ZONA TÍPICA

ARTICULO 27

a) Condicionantes de subdivisión y edificación:
Para las Zonas Típicas, regirán las normas de edificación de la zona en que se emplacen y para las Zonas de Conservación Histórica, regirán las normas establecidas en el Artículo 30. Para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica rige el siguiente cuadro:

Cuadro de normas de edificación para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica

Zona de Emplazamiento	Superficie Subdivisión Predial Mínima (m²)	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Coeficiente máximo de ocupación del suelo		Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad máxima (Hab/Há)
				Vivienda y/o educación	Otros usos		
ZONA E ZCH E1 SE E6 ZCH E7 SE E9 SE E10a SE E10b	300	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla

CONDICIONANTES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

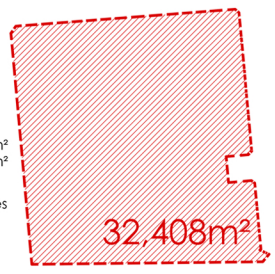
1	Superficie subdivisión predial mínima (m2)			300
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior		0,7
		Otros usos		1,0
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior		0,7
			Hasta 7m	1,0
			Sobre 7m	0,7
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda		2,0
		Otros usos		3,1
5	Densidad máxima (Hab/Há)			1.140
6	Sistema de agrupamiento			Aislado Pareado Continuo
7	Altura máxima (m)			17
8	Edificación aislada sobre la continua			No contempla

c) Condiciones generales:
Respecto a normas específicas para Zonas de Conservación Histórica, rige lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.

CALCULO DE ÁREAS TOTALES

Area EX REFINERÍA = 820m²
Area TOTAL = 33,228m²
Area TOTAL - Area REF. = 32,408m²

DENSIDAD máxima: 1.140 Habitantes
ALTURA máxima: 14mts.



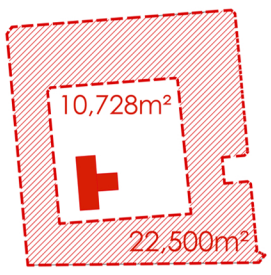
COEFICIENTE OCUPACIÓN DE SUELO

0,7 | Vivienda y/o Eduación Superior

TOTAL CONSTRUIDO / TERRENO

NUMERO VARIABLE
32,408m² (Terreno)

22.500m² / 32,408m² = 0,69



COEFICIENTE OCUPACIÓN CONSTRUCTIBILIDAD

2,0 | Vivienda y/o Eduación Superior

TOTAL CONSTRUIDO / TERRENO

NUMERO VARIABLE
32,408m² (Terreno)

64,816m² / 32,408m² = 2



POR LO TANTO

El estudio de cabida dio 64,816m² de constructibilidad, 22,500 m² de ocupación de suelo, con una densidad máxima de 1,140 habitantes por hectárea, resultando en 200 viviendas de 324 m² cada una, lo que indica inmediatamente que para este barrio el producto que estaría resultando esta equivocado.

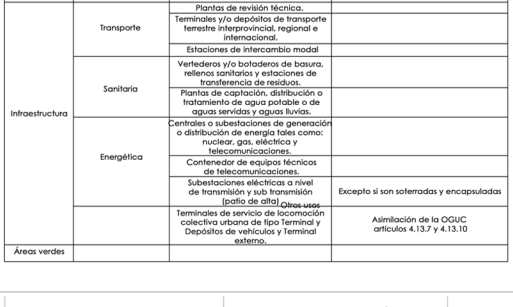
Frente a esta situación, existen dos opciones:
> Buscar si la normativa permite tener vivienda con comercio o equipamientos asociados
> O, la normativa vigente en este lugar NO funciona

Por lo tanto, existen dos opciones para un resultado acorde al lugar:
1. Aumentar la cantidad de habitantes por hectáreas
2. Permitir otros usos

La opción uno se descarta ya que no se busca una unidad vecinal como se muestra en los referentes, ya que estas al ser solo viviendas comprenden un solo tipo de programa que no esta relacionado con la ciudad, por lo tanto, queda aislada en si misma.

Para que no suceda esto, se pretende hibridizar con un mix use, lo cual pretende cambiar la normativa en:

VIVIENDA TALLER:
Zocalo de Oficio (A)
+ Vivienda Superior (B)



ZONA E

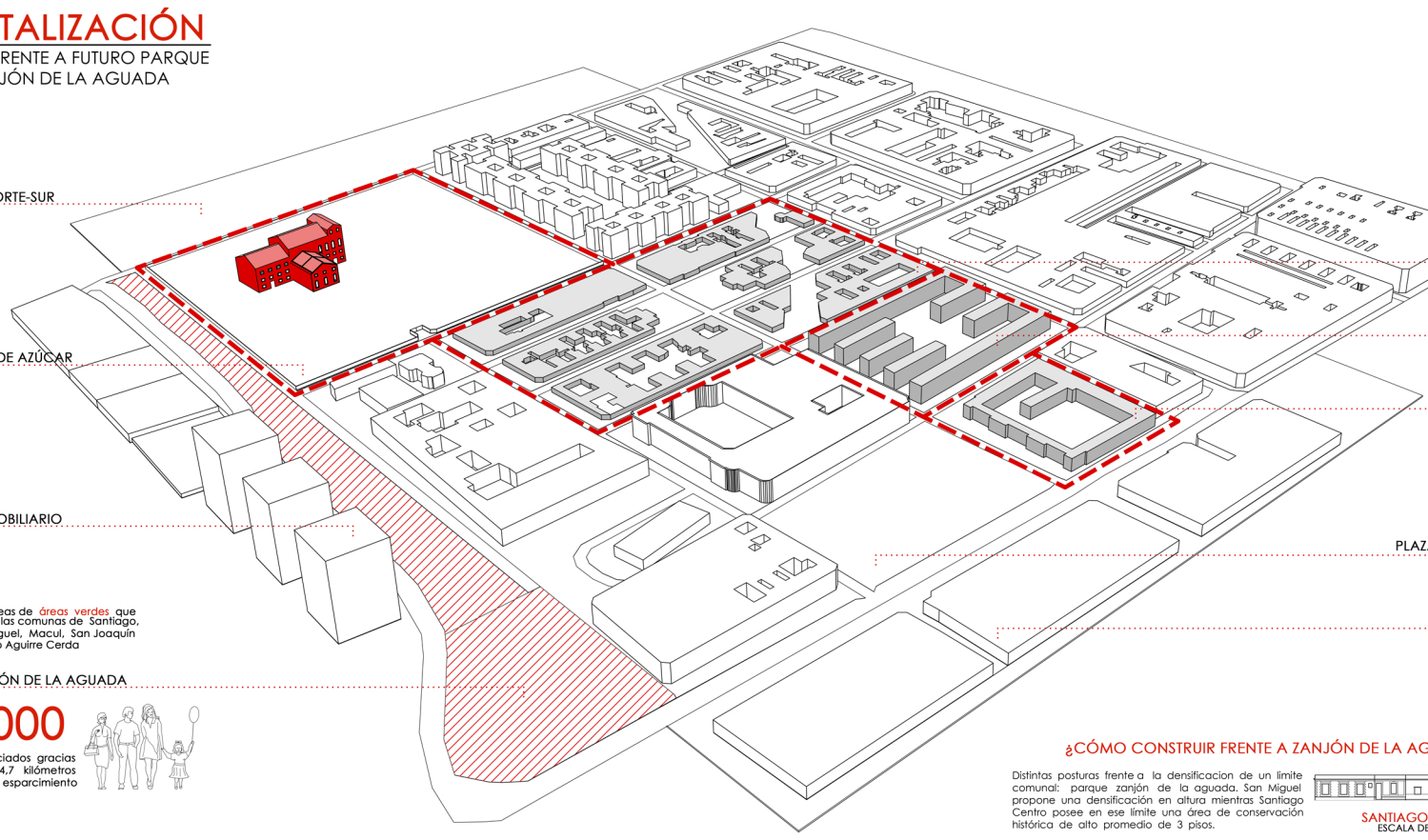
a) Usos de suelo:
Para los predios emplazados en la Zona Típica rige el cuadro CUS 1 del artículo 27 y para los predios fuera de ésta, los establecidos en el siguiente cuadro CUS 3:

CUS 3 (ZONA E, Sectores Especiales SE E10a, E10b, E10c y E14)

USOS PERMITIDOS		USOS PROHIBIDOS	OBSERVACION
Residencial	Vivienda		
	Edificaciones y locales destinados al hospedaje.		
Equipamiento	Científico		
	Comercio	Discoteca, salón de baile o similar	
		Bares y Pubs	
		Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados/similares.	
		Venta de maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos.	Excepto las de uso doméstico y oficina.
		Compra y/o Venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmaduría)	
		Supermercados	Salvo si cumplen con las siguientes condiciones: superficie predial máxima de 1.000 m2, estacionamientos subterráneos, carga y descarga al interior del predio y superficie total edificada de 2.000m2 como máximo. Podrán admitirse excepciones a las condiciones anteriores, cuando el recinto destinado a supermercado (incluido sus estacionamientos), no supere el 20% de la superficie total construida del inmueble.
		Compra, venta y/o reciclaje de: papeles, cartones, fierros, latas, plásticos, botellas y/o envases de cualquier tipo.	
		Estacionamiento comercial no edificado	
		Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio, servicentros y/o centros de servicio automotriz.	Excepto lavado de vehículos
		Usos asimilados por la OGUC artículo 2.1.28	
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo Terminal y Depósitos de vehículos y Estaciones de intercambio modal.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.12
	Culto		
	Cultura	Equipamiento, Mediano y Mayor	
	Deporte	Equipamiento Mediano y Mayor	
	Educación	Educación superior	
	Esparcimiento	Locales de apuesta hípica	
		Juegos de azar	
		Casinos de juegos	
		Maquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos.	Excepto los juegos no mecánicos (pin pon , pool, billar, taca taca)
		Maquinas de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada, ruleta y/o similares.	
		Parque y recintos cerrados de entretenciones.	
	Salud	Cementerios	
		Morgues	Salvo las asociadas a hospitales
		Crematorios y/o cinerarios	
	Seguridad	Bases militares, cuarteles, cárceles y/o centros de detención	
	Servicios	Usos asimilados por la OGUC artículo 2.1.28	
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal y Depósitos de vehículos y Estaciones de intercambio modal.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.12
	Social		
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo Terminal externo, para todos los tipos de equipamiento.	Asimilación de la OGUC artículo 4.13.10.
Actividades Productivas	Taller artesanal del listado de giros CIIU 4a, en la Zona E y SE E14.	Taller Industrias Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial	
	Industria, Taller y Taller artesanal del listado de giros CIIU 5a, sólo en los SE E10a, E10b y E10c.	Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial	
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal y Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10
Infraestructura	Transporte	Plantas de revisión técnica.	
		Terminales y/o depósitos de transporte terrestre interprovincial, regional e internacional.	
		Estaciones de intercambio modal	
	Sanitaria	Vertederos y/o botaderos de basura, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de residuos.	
		Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas y aguas lluvias.	
	Energética	Centrales o subestaciones de generación o distribución de energía tales como: nuclear, gas, eléctrica y telecomunicaciones.	
		Contenedor de equipos técnicos de telecomunicaciones.	
		Subestaciones eléctricas a nivel de transmisión y sub transmisión (patio de alta) Otros usos	Excepto si son soterradas y encapsuladas
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal y Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10
Áreas verdes			

REVITALIZACIÓN
PREDIO FRENTE A FUTURO PARQUE
ZANJÓN DE LA AGUADA

BARRIO
HUEMUL
REVITALIZACIÓN DE UN BARRIO



41 hectáreas de áreas verdes que cruzan las comunas de Santiago, San Miguel, Macul, San Joaquín y Pedro Aguirre Cerda

600.000
habitantes beneficiados gracias a su aporte de 4,7 kilómetros de áreas verdes y esparcimiento

¿CÓMO CONSTRUIR FRENTE A ZANJÓN DE LA AGUADA?

Distintas posturas frente a la densificacion de un limite comunal: parque zanjón de la aguada. San Miguel propone una densificación en altura mientras Santiago Centro posee en ese límite una área de conservación histórica de alto promedio de 3 pisos.

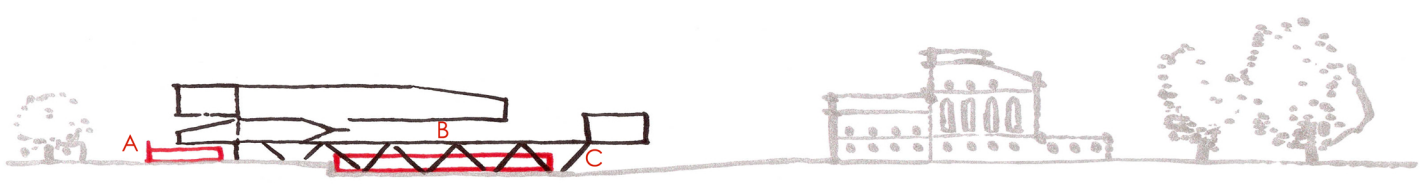


SANTIAGO CENTRO
ESCALA DE BARRIO
vs.
SAN MIGUEL
CONDOMINIOS VERTICALES

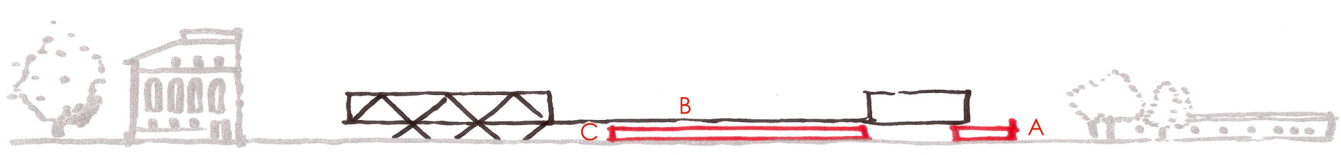
ESCALA DE BARRIO
UNA PIEZA URBANA DESCONECTADA



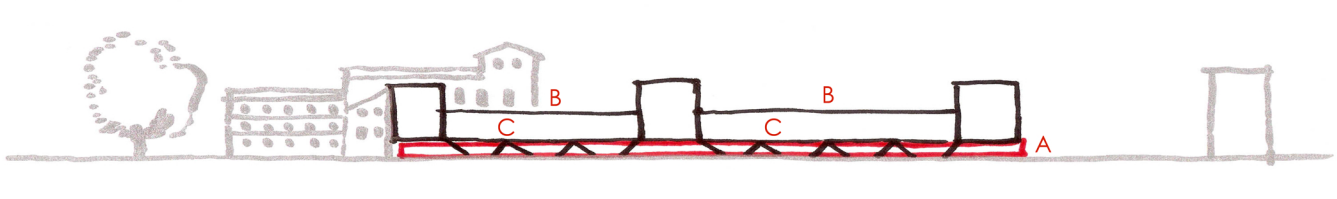
PARTIDO GENERAL
ESQUEMAS DE AGRUPAMIENTO
VIVIENDA TALLER



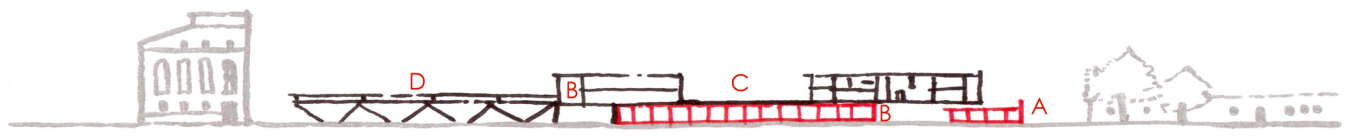
01
A. FRENTE COMERCIAL LORD COCHRANE
B. VIVIENDA SUPERIOR + PLATAFORMA PRIVADA
C. ZOCALO TALLER EN RELACIÓN A REFINERÍA



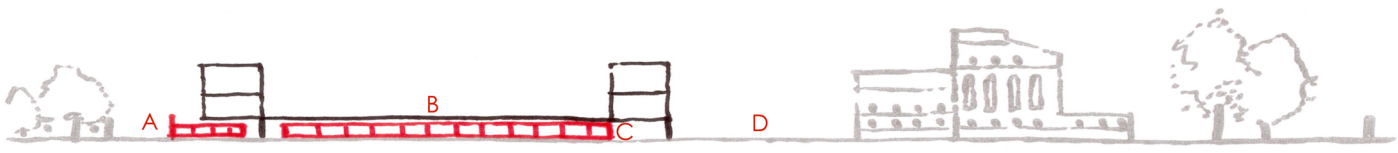
02
A. FRENTE COMERCIAL LORD COCHRANE
B. VIVIENDA SUPERIOR + PLATAFORMA PRIVADA
C. COMERCIO PRIMER PISO



03
A. COMERCIO PRIMER PISO
B. VIVIENDA LONGITUDINAL + PATIOS SEPARADOS
C. TALLERES SEGUNDO PISO



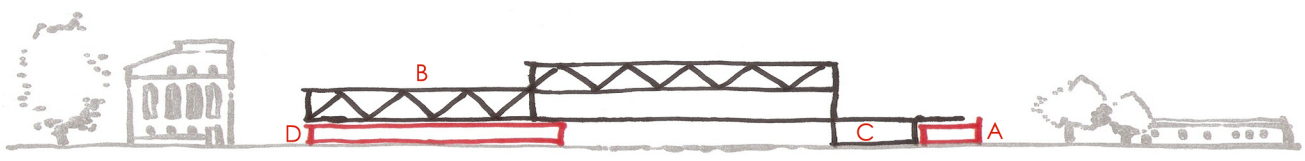
04
A. FRENTE COMERCIAL LORD COCHRANE
B. VIVIENDA SUPERIOR + TALLERES PRIMER PISO
C. PATIO PRIVADO
D. PLATAFORMA ABIERTA DE EXPOSICIÓN



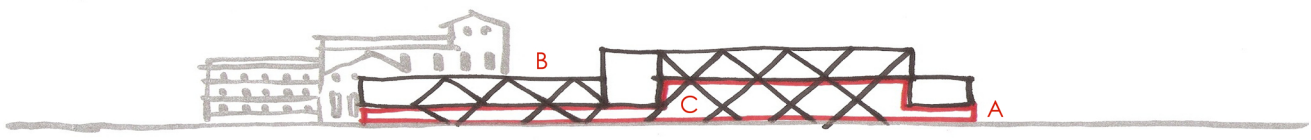
05
A. FRENTE COMERCIAL LORD COCHRANE
B. VIVIENDA SUPERIOR + PATIO PRIVADO
C. TALLERES PRIMER PISO
D. CALLE PÚBLICA: DIVISIÓN DEL PREDIO



06
A. FRENTE COMERCIAL LORD COCHRANE
B. VIVIENDA SUPERIOR + PATIO PRIVADO
C. TALLERES PRIMER PISO
D. PATIO TECHADO DE TALLERES



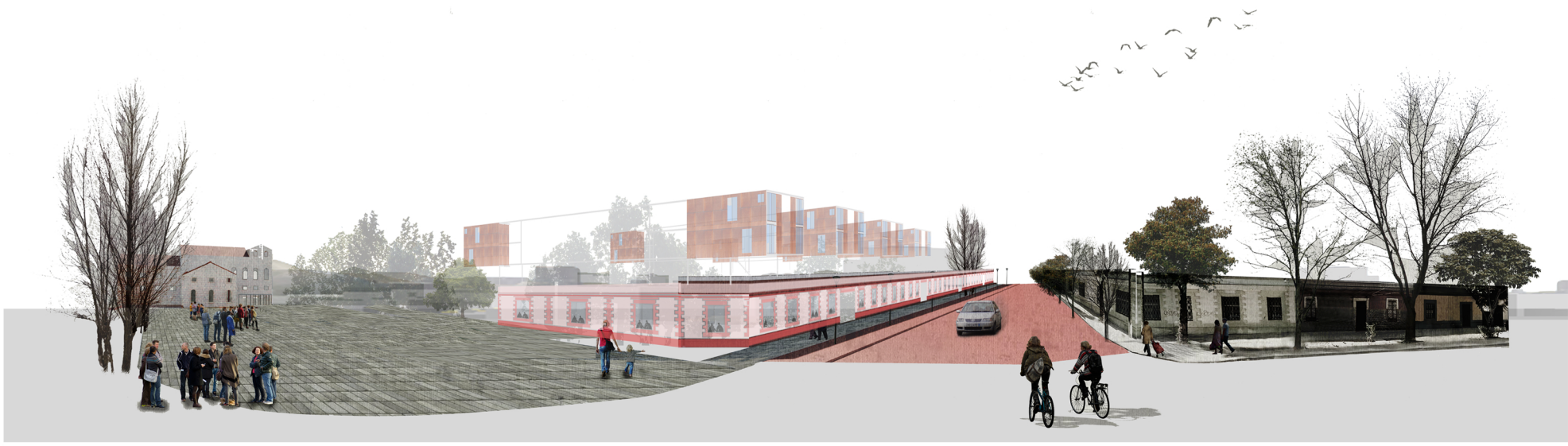
07
A. FRENTE COMERCIAL LORD COCHRANE
B. VIVIENDA SUPERIOR + PLATAFORMA PRIVADA
C. VIVIENDA PRIMER PISO
D. TALLERES EN RELACIÓN A LA REFINERÍA



08
A. FRENTE COMERCIAL BIO BIO
B. VIVIENDA SUPERIOR + PLATAFORMA PRIVADA
C. COMERCIO PRIMER PISO

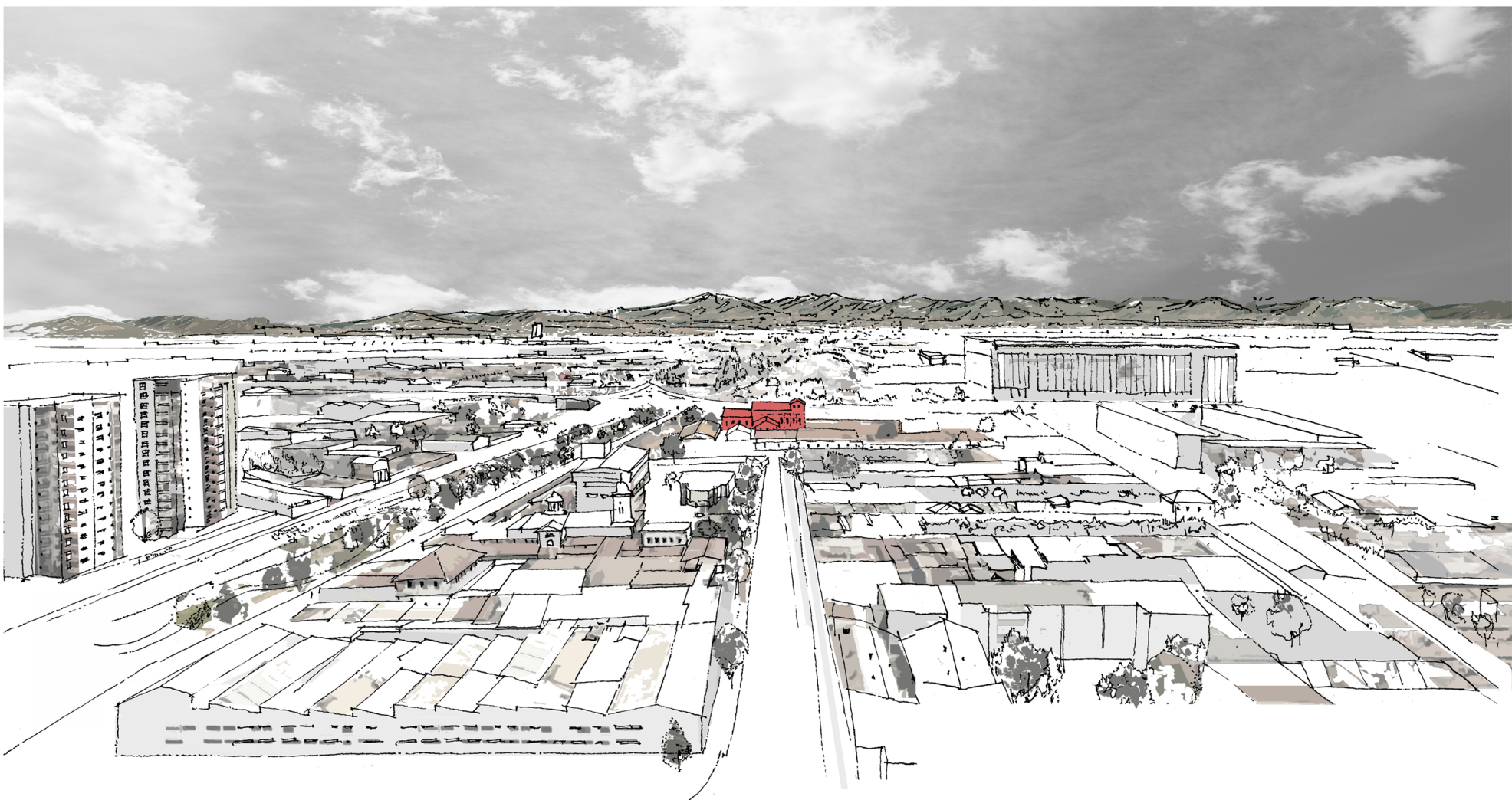


09
A. GALERIA INTERIOR
B. VIVIENDA SUPERIOR + PLATAFORMA PRIVADA



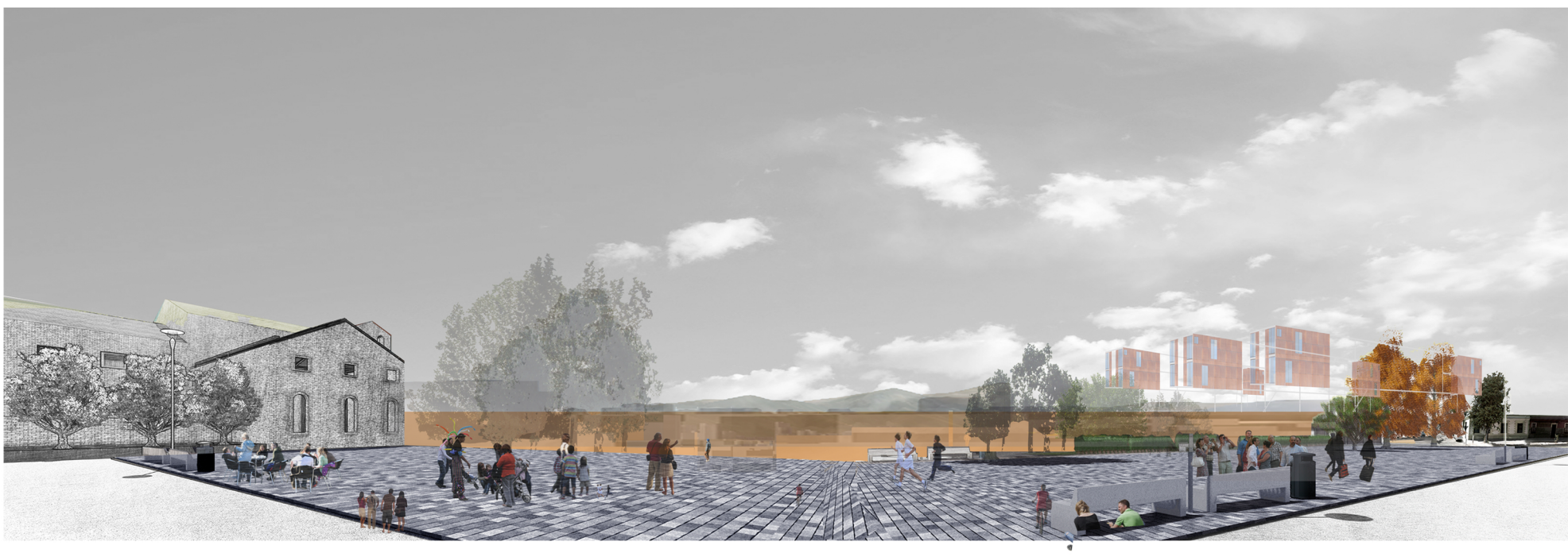
EX REFINERÍA + BARRIO HUEMUL

REHABILITAR UNA PIEZA URBANA DESCONECTADA:
Desencuentro cultural entre la vida de barrio y la obsolecencia de una Industria



ESCALA DE BARRIO

ESPECULACIÓN IMOBILIARIA vs. ESCALA DE BARRIO
Predio desvinculado en un barrio de conservación histórica



POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EN BENEFICIO DE UN BARRIO:
Posibilidad de readaptar un predio industrial a un nuevo nucleo de desarrollo comunal

REVITALIZACIÓN URBANA



OPCIÓN DE PRESERVAR UNA ESCALA BARRIO CON VIVIENDAS TALLER + INMUEBLE HISTÓRICO:
Rehabilitar un predio urbano inadaptado y en deterioro

UNIDAD SOCIAL DEL s. XXI

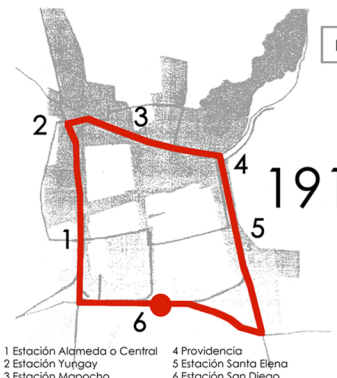
CLUB MATADERO UNIDAD SOCIAL

EX INDUSTRIA RECOGE UNA NUEVA INDUSTRIA

⓪ RECAPITULACIÓN DE INTENCIONES

INDUSTRIALIZACIÓN
- Borde de la Ciudad como Área de Producción
  - Anillo de Hierro Industrias
  - Conjuntos de Vivienda Obrera
- Modelo de Barrio Ligado a la Infraestructura (Ferrocarril e Industrias)
  - POBLACIÓN HUEMUL I
    - Mayor demanda de uso de suelo para actividad industrial
      - Traslado y/o Abandono de Industrias
        - Deterioro de Áreas Urbanas
    - ¿Problematica?
      - Programa Original Obsoleto en el Tiempo
      - Necesidad de Rehabilitar

FERROCARRIL DE CIRCUNVALACIÓN



1 Estación Alameda o Central
2 Estación Yungay
3 Estación Mapocho
4 Providencia
5 Estación Santa Elena
6 Estación San Diego


1930


1965


1994


2016

Producto del crecimiento demográfico el encarecimiento del uso de suelo, la necesidad de mayor espacio para las fábricas y el reemplazo del ferrocarril, las industrias fueron trasladadas, dejando un importante area de deterioro, afectando directamente a los conjuntos de vivienda

2016



1 Club Hipico
2 Parque O'Higgins
3 Centro de Justicia
4 Barrio Franklin-Bio Bio

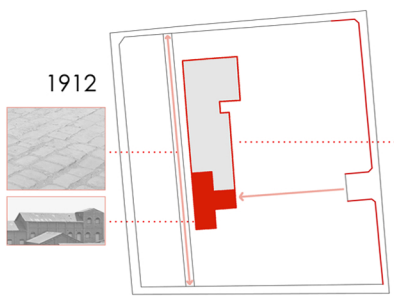
¿COMO REALIZARLO?

REHABILITACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS — RECALIFICACIÓN DEL SUELO — NUEVAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS = NUEVA UNIDAD SOCIAL S.XXI
COMERCIO-VIVIENDA-ESPACIO PÚBLICO

① LO QUE HABÍA | CÓMO TERMINO EN EL TIEMPO | LO QUE EXISTE HOY

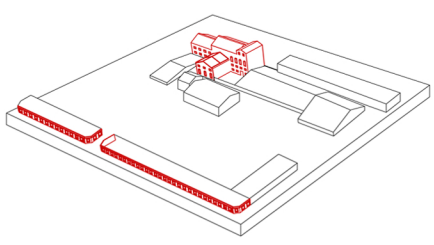
EX REFINERIA + Muro Histórico | Forman parte de la memoria industrial de Santiago y de la imagen del Anillo de Hierro

Porqué recuperar el muro > Define el criterio de Patio para todo el proyecto:
Uso común privado (cerrado) uso público (abierto)
> Huella del conjunto original.
> Organiza los espacios.
> Declara accesos.

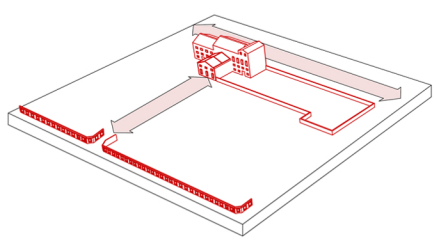


1950 | Construcción Carretera Norte Sur
1960 | Obsolecencia equipamiento Huemul
1978 | Construcción Línea 2 (Casas arrasadas Huemul)

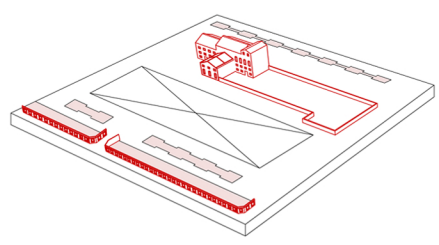
② ESTRATEGIAS DE PROYECTO: CONFIGURAR UN VACÍO



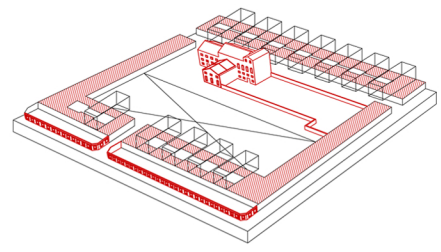
ACTUALIDAD | Edificio patrimonial en desuso y obstruido por bodegaje



RECUPERACIÓN | Refinería y muro perimetral e interior declaran los accesos originales del proyecto.

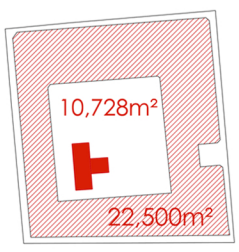


PATIOS INTERIORES | Recuperación de muros define el criterio de Patios para todo el proyecto de uso común privado y público



FACHADA CONTINUA | La fachada continua, como siempre ha sido en este barrio, alberga plaza interior de programas itinerantes

③ PARTIDO GENERAL



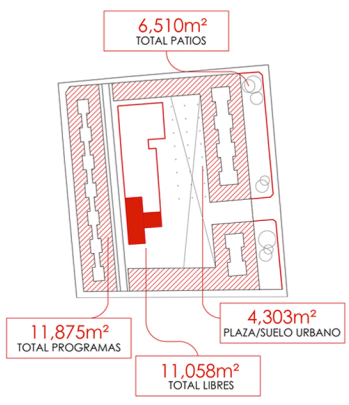
COEFICIENTE OCUPACIÓN DE SUELO PERMITIDO

0,7 | Vivienda y/o Educación Superior

TOTAL CONSTRUIDO / TERRENO

NUMERO VARIABLE
32,408m² (Terreno)

22.500m² / 32,408m² = 0,69



COEFICIENTE OCUPACIÓN DE SUELO PROPUESTO

0,7 | Vivienda y/o Educación Superior

TOTAL CONSTRUIDO / TERRENO

NUMERO VARIABLE
32,408m² (Terreno)

11,875m² / 32,408m² = 0,37



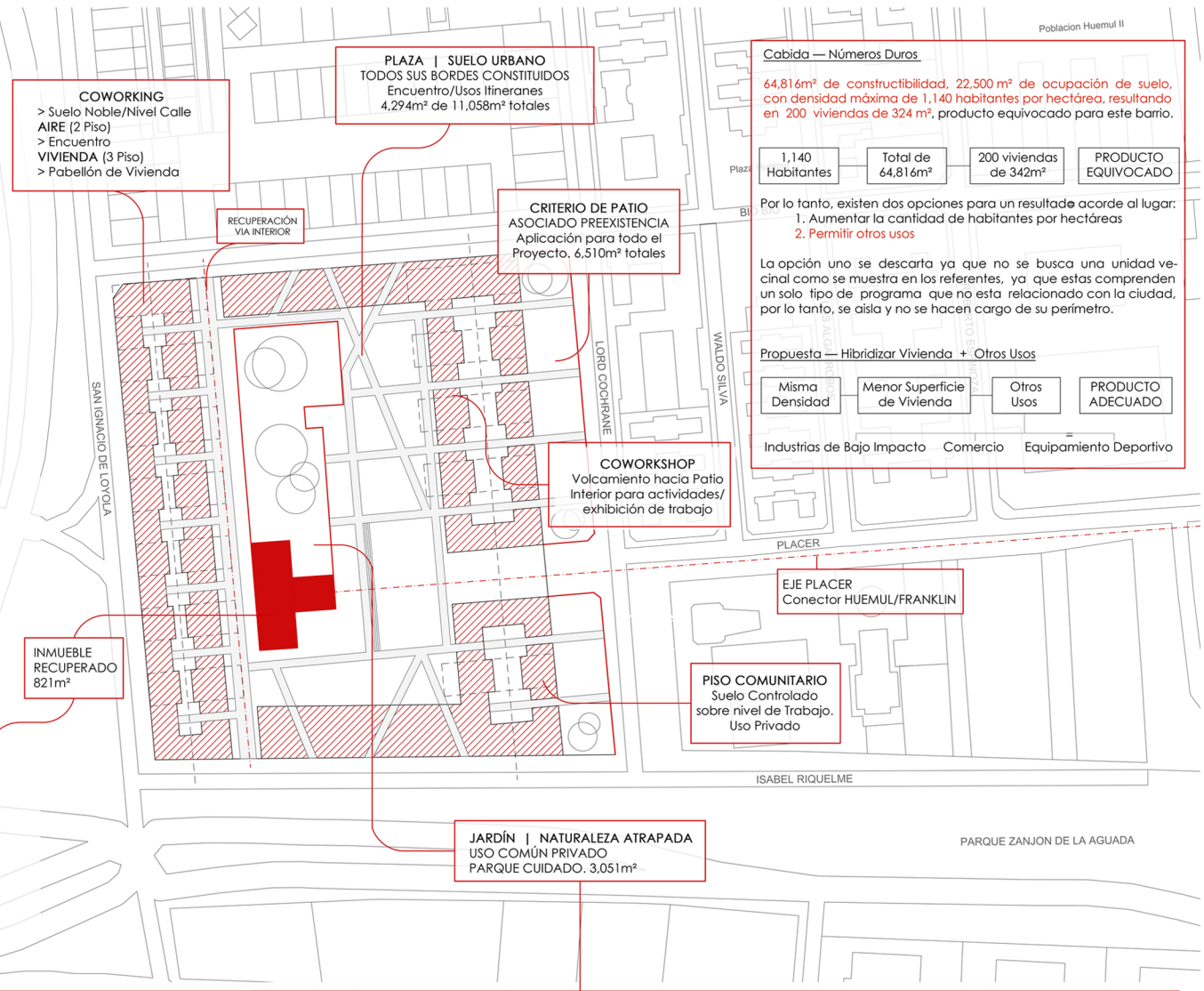
COEFICIENTE OCUPACIÓN CONSTRUCTIBILIDAD

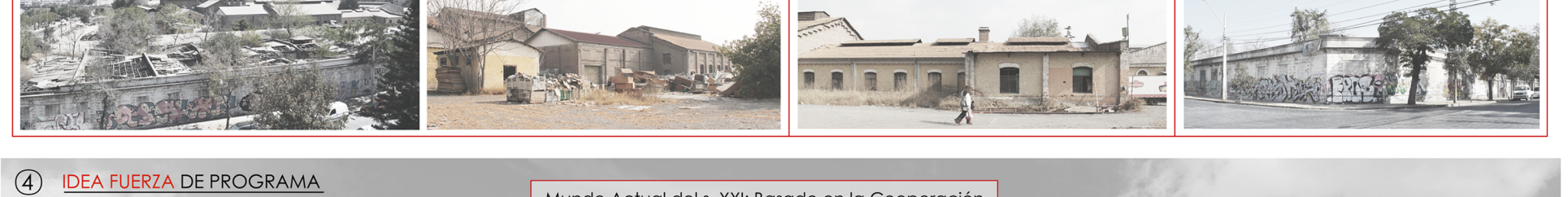
2,0 | Vivienda y/o Educación Superior

TOTAL CONSTRUIDO / TERRENO

NUMERO VARIABLE
32,408m² (Terreno)

47,339m² / 32,408m² = 1,5





④ IDEA FUERZA DE PROGRAMA

Mundo Actual del s. XXI: Basado en la Cooperación

Cultura Popular y Patrimonio Chileno



Franklin 1911

CLUB MATADERO UNIDAD SOCIAL

CoWorking 2016

Visión de Futuro



Ex Refinería+ Primera Planta

> Talleres Tradicionales de Oficios
> Cocina Típica: Nueva Maestranza
> Cueca Brava: Fiesta de la Primavera
La Cueca, Reina y señora del barrio,
> Club de los Poetas: Herramientas literarias, y formas de poesía popular chilena.
> Taller de Guitarra Básica y Campesina
Payadores y cantautores campesinos.
> Taller de Baile de Cueca Chilena
> Taller de Canto Cuequero
> Taller de Poesía Popular
> Feria Bazar de la Cueca Chilena

Nuevo Núcleo de Desarrollo Comunal

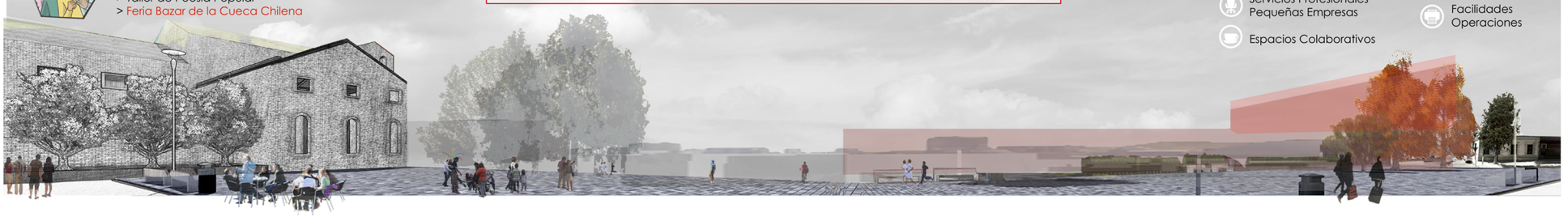
Sinergia Comunitaria

—Ex Industria que recoge a la Nueva Industria—

Edificio de Talleres Compartidos

Los espacios de Coworking se han convertido en un fenómeno que ha cambiado el tejido productivo mundial. Permite a profesionales independientes, de distintos sectores, compartan un mismo espacio, dónde se fomenta la colaboración, el trabajo en un espacio comunitario y multidisciplinario. Esta independencia e informalidad se mezcla con la heterogeneidad de los oficios tradicionales de Franklin, produciendo un nuevo núcleo de desarrollo comunal para la zona de Santiago Centro Sur.

- Tecnología y Desarrollo Social
- StartUps Emprendimientos
- Servicios Profesionales Pequeñas Empresas
- Facilidades Operaciones
- Espacios Colaborativos



Proyecto de Título
2° semestre 2016

SANTIAGO INDUSTRIAL

Lugar:
Santiago Centro,
Región Metropolitana

Docentes:
Victor Villalobos + Jorge Nieto

Estudiante:
José Luis Poblete

Escala:
1:750

Lámina
05

Profesionales Independientes
Oficinas Compartidas
Emprendimientos

Colaboraciónes
Tecnología
StartUps

Visión de Futuro

CoWorking + CoWorkshop

Nuevas Oportunidades de Desarrollo de Negocios y Colaboraciónes

Proximidad como un valor en la colaboración

Flexibilidad con quien y cuando trabajar

Formar nuevas relaciones. Perseguir ideas. Resolver problemas

Industria de Menor Escala

Taller Tradicional
Costuras/Hechuras
Mueblería

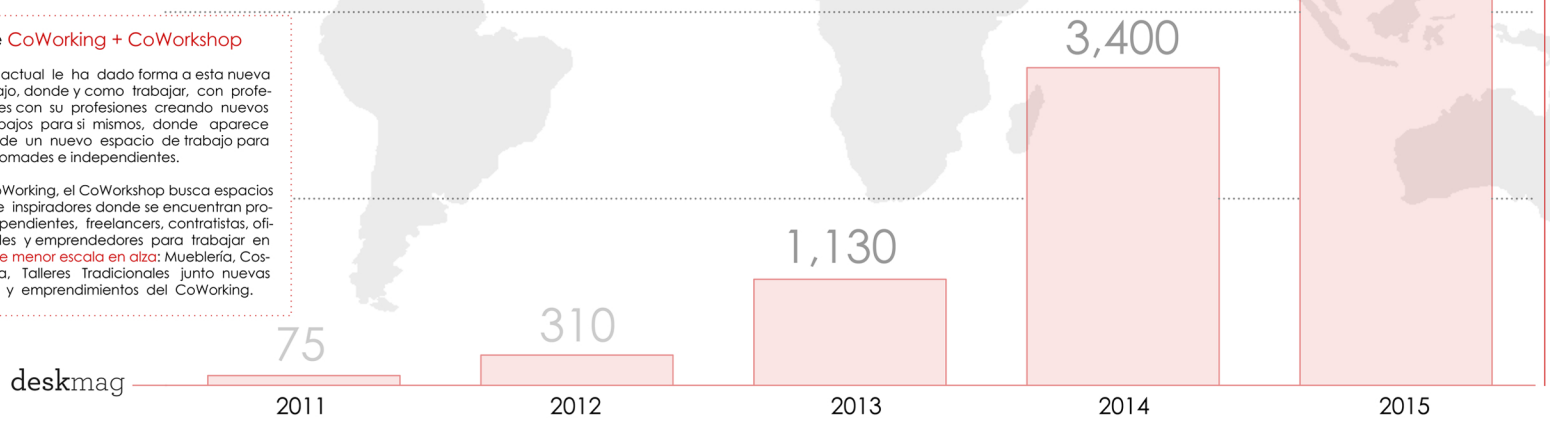
Cocina Típica
Zapatería
PYMES

Idea de CoWorking + CoWorkshop

La economía actual le ha dado forma a esta nueva fuerza de trabajo, donde y como trabajar, con profesionales flexibles con su profesiones creando nuevos negocios o trabajos para si mismos, donde aparece la necesidad de un nuevo espacio de trabajo para trabajadores nomades e independientes.

Así como el CoWorking, el CoWorkshop busca espacios colaborativos e inspiradores donde se encuentran profesionales independientes, freelancers, contratistas, oficios tradicionales y emprendedores para trabajar en una Industria de menor escala en alza: Mueblería, Costura, Zapatería, Talleres Tradicionales junto nuevas oportunidades y emprendimientos del CoWorking.

deskmag



7,800
COWORKING SPACES A NIVEL MUNDIAL

19
COWORKING SPACES A LO LARGO DE CHILE

40% de la fuerza mundial de trabajo serán free lancers, contratistas independientes y emprendedores para 2020

64% del CoWorking cumple sus trabajos en el tiempo asignado

92% de las personas se sienten satisfechas al trabajar en un CoWorking.

91% de las personas mejora su interacción con otros al trabajar en un CoWorking

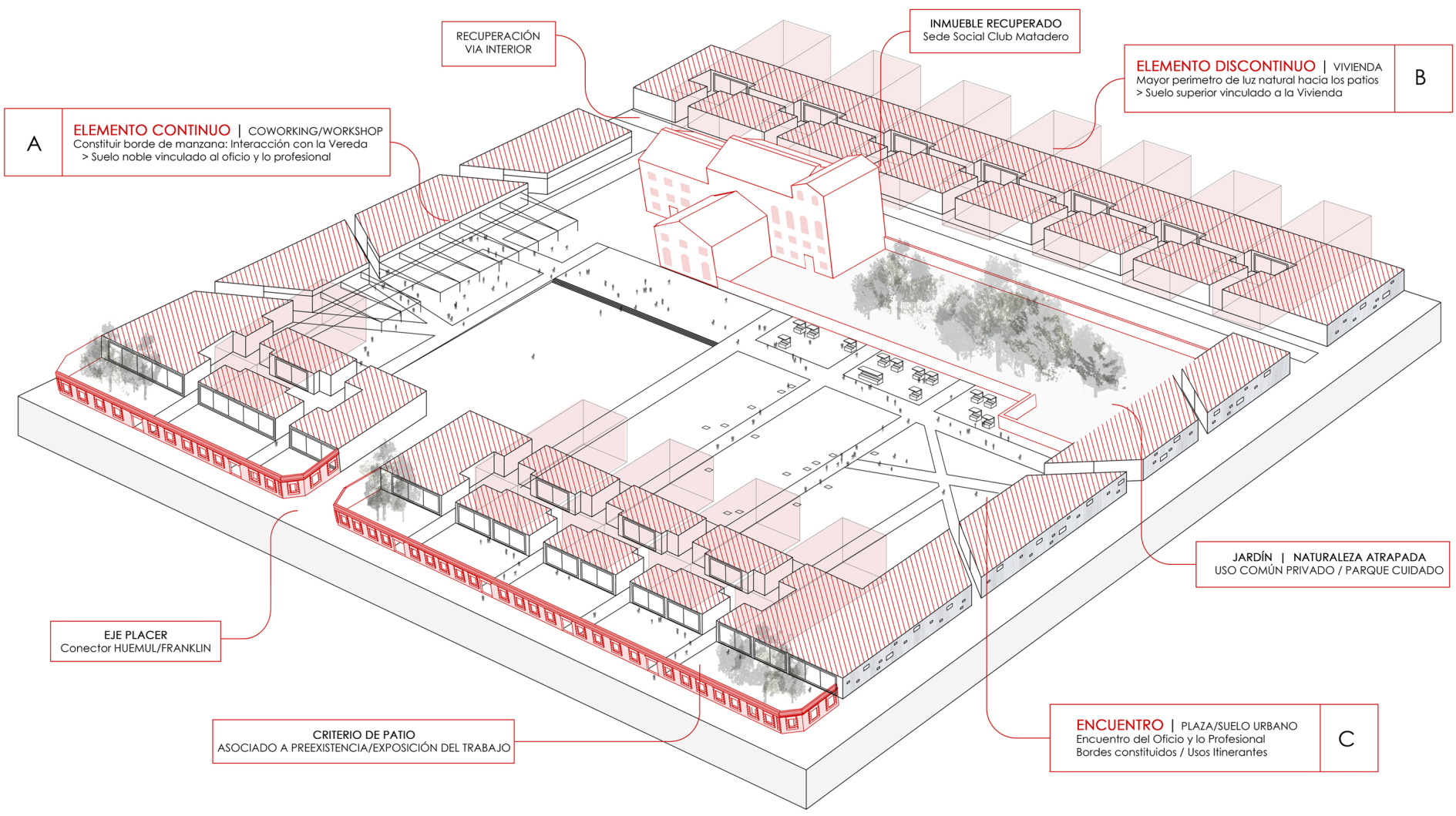
50% de los trabajadores reportaron un alza en su total de ingresos.

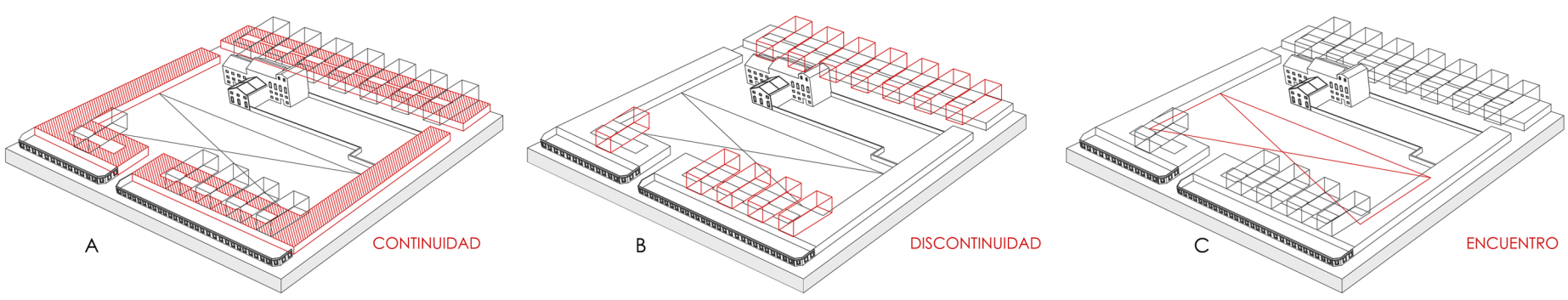
Forbes | BLS BUREAU OF LABOR STATISTICS U.S. DEPARTMENT OF LABOR

MATADERO CLUB
UNIDAD SOCIAL
EX INDUSTRIA RECOGE UNA NUEVA INDUSTRIA

ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN

Encuentro del oficio tradicional con el profesional contemporáneo





ORGANIGRAMA

Trabajo | Vivienda | Encuentro

TRABAJO | Base Continua de Sustento

CoWorking | CoWorkshop

> Sede Social
> Servicios Profesionales
> Tecnología
> PYMES
> Oficios Tradicionales

> Industria de Menor Escala:
> Zapaterías
> Costura
> Mueblería
> Alimentos
> Corte CNC

ENCUENTRO | Nueva Industria - Ex Industria
Vivienda - Trabajo

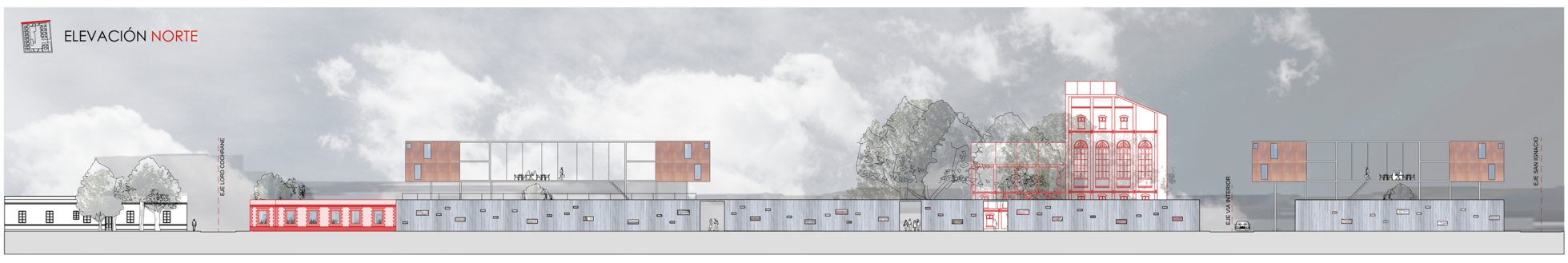
> Atrio/Suelo Hundido
> Canchas Deportivas
> Actividades Itinerantes
> Concurso de Ideas

> Identidad Nacional
> Ferias Bazares
>Cocinería Típica
> Teatro/Cueca Brava

VIVIENDA | Suelo Controlado

> Vivienda Unifamiliar
> Vivienda CoWorking





Proyecto de Título
2° semestre 2016

SANTIAGO INDUSTRIAL

Lugar:
Santiago Centro,
Región Metropolitana

Docentes:
Victor Villalobos + Jorge Nieto

Estudiante:
José Luis Poblete

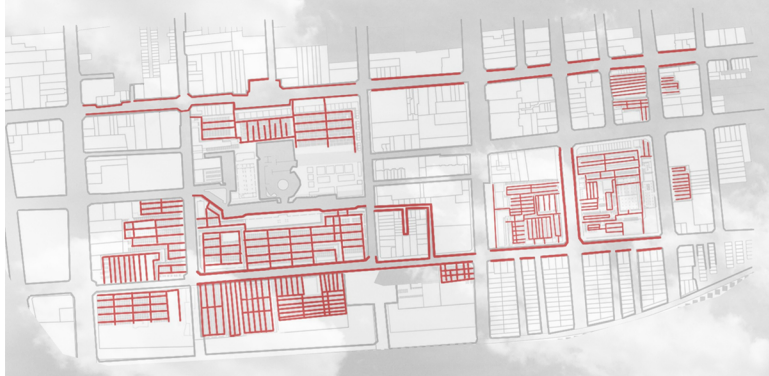
Escala:
1:250

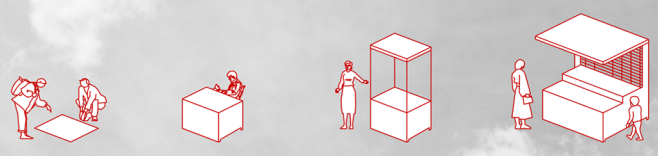
Lámina
06

MATADERO UNIDAD SOCIAL

EX INDUSTRIA RECOGE UNA NUEVA INDUSTRIA

Gran Red Peatonal de Comercio dentro de la Trama Urbana | PLATAFORMA DE INTERACCIONES





USO DE VEREDA: PAÑO

MOBILIARIO: TIPO CAJÓN

MOBILIARIO MOVIL

ANAQUELES FIJOS

Abanico de posibilidades. Multipropósito
Necesidad de vender. Oportunidades
Búsqueda de lo novedoso y lo antiguo

TRANSICIÓN DE UN EMPRENDIMIENTO

Comercio especializado en un rubro y fijo en su atención.

ESPACIOS FLEXIBLES DE INTERACCIÓN

Interacción informal en espacios de libre tránsito en un desorden sistemático que da lugar a cocinerías, comercio ambulante y anaqueles que se toman la vereda como una forma de proyección de sus actividades y habitar encontrando:

Alimentos, Antigüedades, Vestuario, Mueblería, Libros, Calzado, Relojes, Ferretería e identidad cultural de oficios y tradiciones.

INTERIORIZACIÓN DE LA VEREDA
Apertura fachada permite interiorizar la vereda a una red peatonal mayor de recorrido comerical.

ASOMO
Incitación a Entrar: Fachada hermética deja atisbo de un interior



DESCUBRIR | VEREDA | PLACER | VEREDA | INTERIORIZACIÓN

USO DE LA VEREDA

Cruzar el proyecto por medio de la interiorización de la vereda y el asomo de un interior

MATADERO UNIDAD SOCIAL

Talleres: Guitarra Básica y Campesina, Acordeón Folklorico, Rueda de Guitarrones, Cueca Brava, Flamenco, Marinera Limeña, Vals, Tango, Poesía Ferias y Bazares: Vinilo, Antigüedades, Mueblería Festival de la Primavera. Fonda 18 de Septiembre

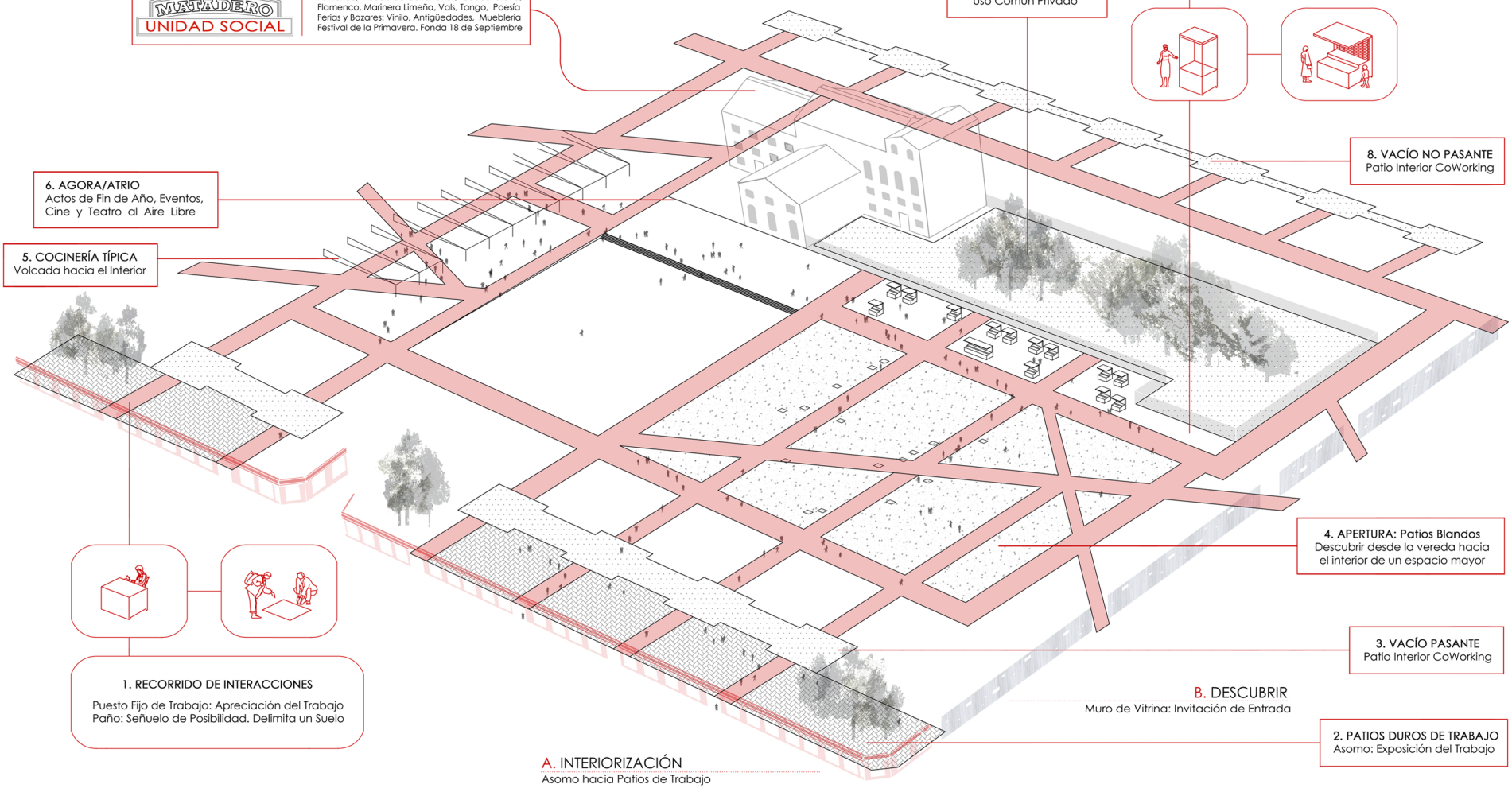
7. PARQUE CUIDADO
Uso Común Privado

Mobiliario Móvil: Comercio Itinerante
Anaquel Fijo: Comercio especializado

8. VACÍO NO PASANTE
Patio Interior CoWorking

6. AGORA/ATRIO
Actos de Fin de Año, Eventos, Cine y Teatro al Aire Libre

5. COCINERÍA TÍPICA
Volcada hacia el Interior



4. APERTURA: Patios Blandos
Descubrir desde la vereda hacia el interior de un espacio mayor

3. VACÍO PASANTE
Patio Interior CoWorking

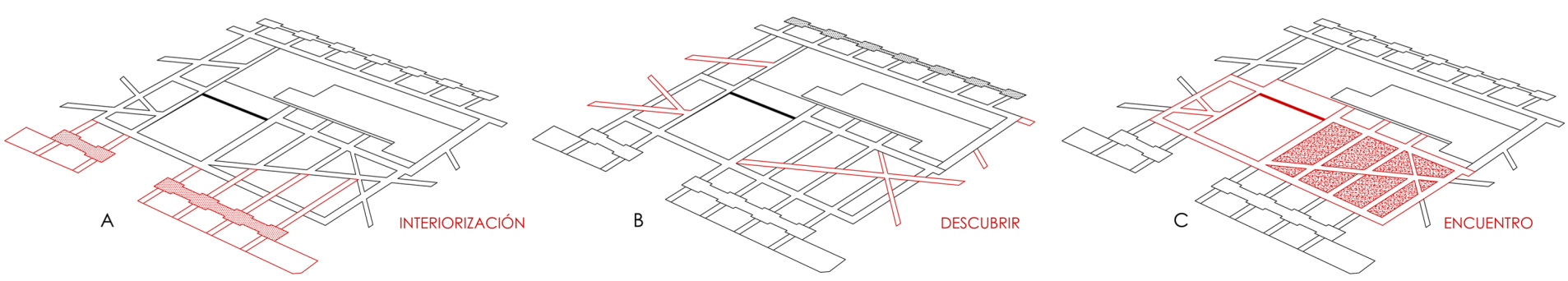
B. DESCUBRIR
Muro de Vitrina: Invitación de Entrada

2. PATIOS DUROS DE TRABAJO
Asomo: Exposición del Trabajo

A. INTERIORIZACIÓN
Asomo hacia Patios de Trabajo

1. RECORRIDO DE INTERACCIONES

Puesto Fijo de Trabajo: Apreciación del Trabajo
Paño: Señuelo de Posibilidad. Delimita un Suelo

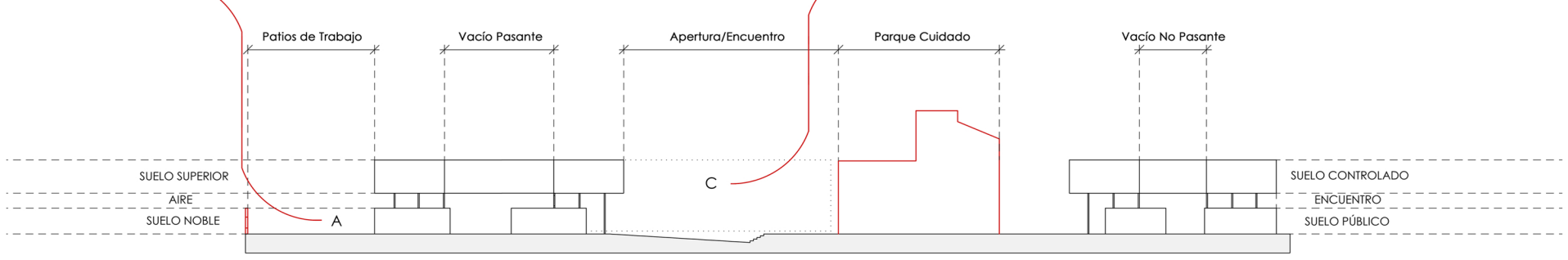


INICIO DE TRANSICIÓN

Del Asomo hacia un Interior

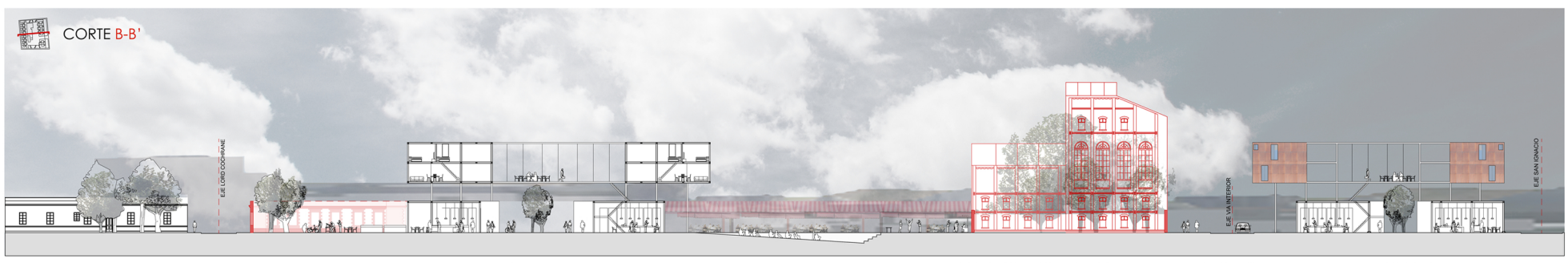
INTERIORIZACIÓN | Uso de la Vereda

ENCUENTRO | Revelación de una Apertura





COMERCIO/COCINERÍA TÍPICA | ENCUENTRO | COMERCIO



BARRIO HUEMUL | COWORKSHOP | VACÍO PASANTE | ENCUENTRO | PRE EXISTENCIA: SEDE SOCIAL | VIA INTERIOR | COWORKING



LIGEREZA DEL ACERO VS. LA PESADEZ DE UN ZOCALO SÓLIDO

Encuentro del oficio tradicional con el profesional contemporáneo

MATADERO UNIDAD SOCIAL

Talleres: Guitarra Básica y Campesina, Acordeón Folklorico, Rueda de Guitarrones, Cueca Brava, Flamenco, Marinera Limeña, Vals, Tango, Poesía
Ferias y Bazares: Vinilo, AntigÜedades, Mueblería
Festival de la Primavera, Fonda 18 de Septiembre

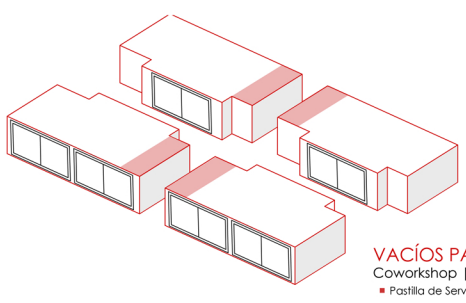
VACÍO NO PASANTE
Patio Interior CoWorking

DOBLE CRUJIA: Incitacion a Descubrir
Crujia de comercio de ventas y caras interiores solo cubierta (restaurantes)

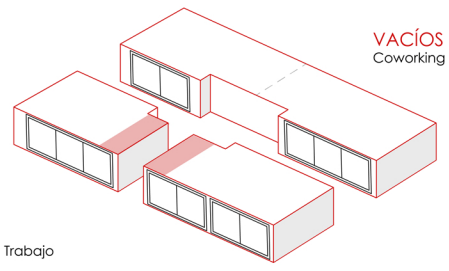
FACHADA CONTINUA
Constitución del borde de Manzana

VACÍO PASANTE
Patio Interior CoWorkshop

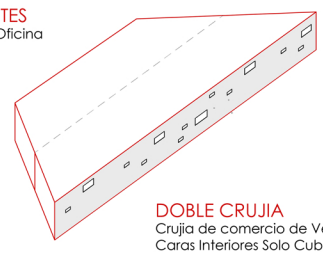
USO DE LA VEREDA
Conducente a un interior mediante una red peatonal articuladora de distintos espacios



VACÍOS PASANTES
Coworkshop | Apreciación del Trabajo
- Pastilla de Servicio

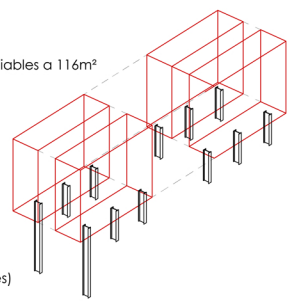


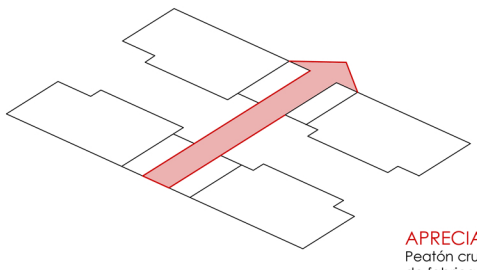
VACÍOS NO PASANTES
Coworking | Trabajo de Oficina



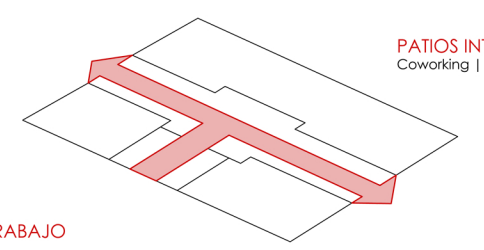
DOBLE CRUJIA
Crujia de comercio de Ventas
Caras Interiores Solo Cubierta (Restaurantes)

DUPLEX
74m² ampliables a 116m²

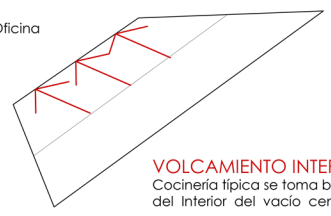




APRECIACIÓN DEL TRABAJO
Peatón cruza por modulos
de fabricación de productos

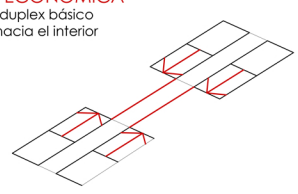


PATIOS INTERIORES
Coworking | Trabajo de Oficina



VOLCAMIENTO INTERIOR
Cocinería típica se toma bordes
del Interior del vacío central.

VIVIENDA ECONOMICA
Pabellón de duplex básico
Ampliación hacia el interior



PREEXISTENCIA PERMEABLE | USO DE LA VEREDA HACIA UN INTERIOR

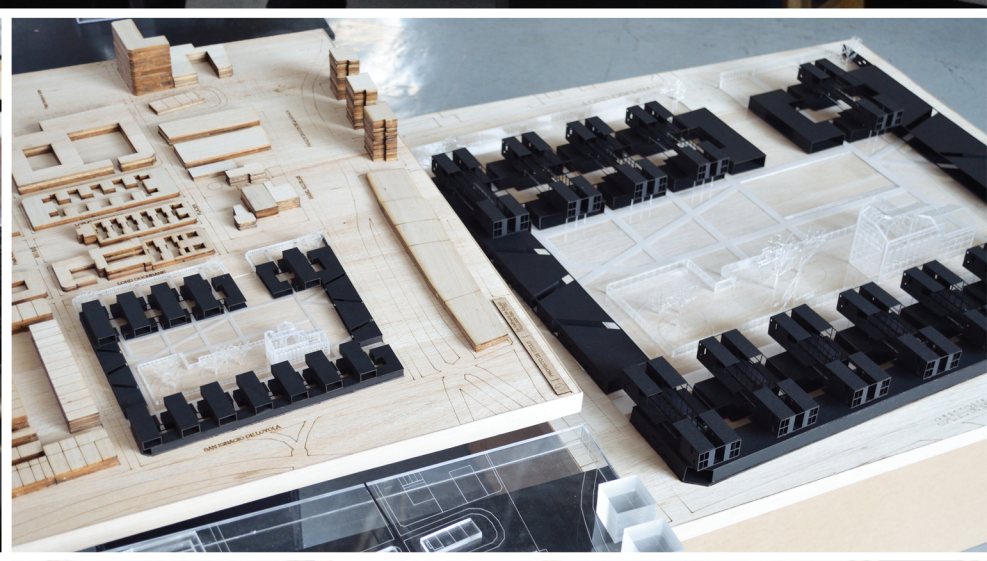
Configuración de un zócalo solido/permeable





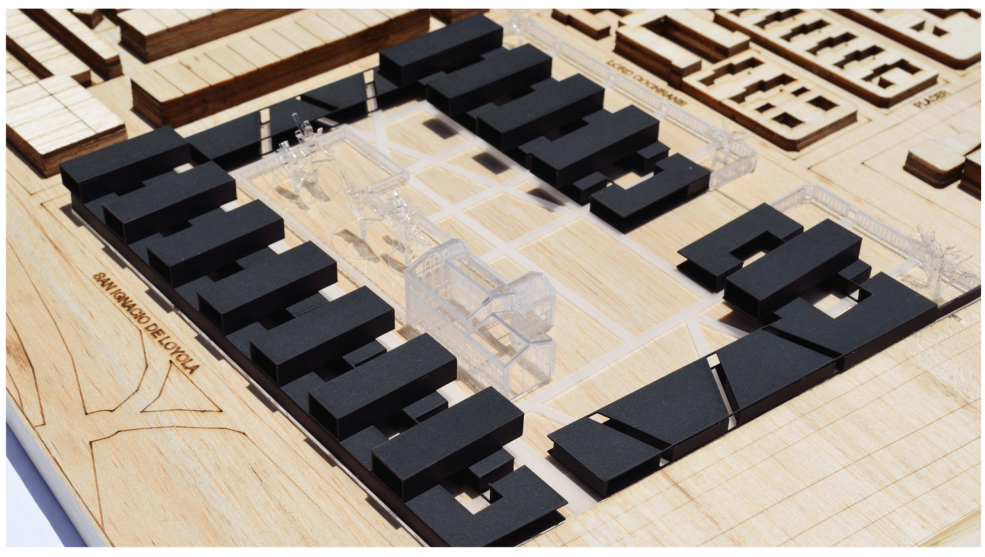

HUEMUL
EX REFINERÍA + BARRIO HUEMUL
1911
2016
CoWorking
CoWorkshop




SAN IGNACIO DE LOYOLA






SAN IGNACIO DE LOYOLA

