UNIVERSIDAD FINIS TERRAE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
ARQUITECTURA

UNA ESTRATEGIA PARA LA EXPANSIÓN DE MEIGGS

EL VIRTUOSISMO DEL CAOS

美德　混乱

ARTEFACTOS DE REACTIVACIÓN BARRIO MEIGGS

神器　激活

SANTIAGO, CHILE.

Alumno : Roberto González Vidal

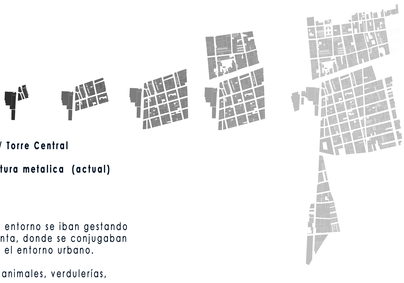
Profesores : Victor Villalobos
Jorge Nieto

Fecha : Diciembre 2017
Nota : 6,5

UNA NUEVA ESTRATEGIA PARA LA EXPANSION DEL BARIO MEIGGS.

Lugar_ Barrio Meiggs

El interés nace de su calidad como
barrio histórico comercial y su **actual expansión**
como punto de partida a las problemáticas
que afectan a Meiggs. La mezcla de culturas, programas y
usuarios en un mismo lugar; el dinamismo comercial del barrio y
su carácter de subcentro anárquico frente a su entorno y
normativas que la afectan, la perfilan como una entidad
independiente dentro de Santiago un carácter de ciudad dentro
de una ciudad donde no hay una ley escrita sino un entendimiento
formal de la función de cómo organismo.



1884 ---------- Construccion edificios de oficinas / Torre Central

1897 ---------- Expansion Estacion Central / Estructura metalica (actual)

Reseña Historica Meiggs

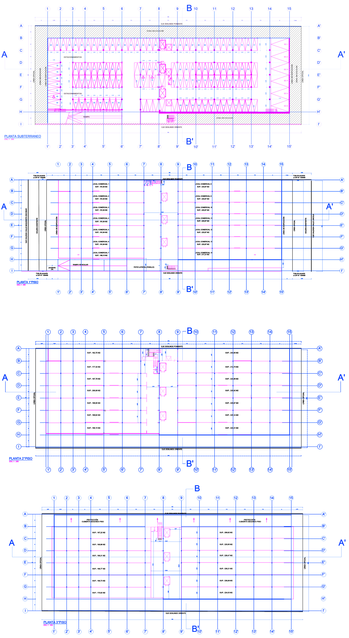
A la par de la modernización de la Estación, en su entorno se iban gestando nuevos barrios con una imagen dinámica y variopinta, donde se conjugaban las tradiciones que la gente traída del campo con el entorno urbano.

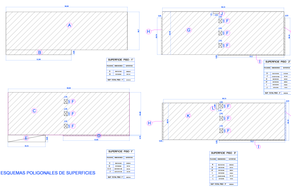
Proliferó el comercio de todo tipo: ropa, zapatos, animales, verdulerías, especias, hostales, etc.

A pesar de los años, las zonas que rodea a la Estación Central siguen cumpliendo esa función. El Barrio Meiggs (entre la Alameda y las calles Exposición, Unión Americana y Sazié) se formó en 1872, cuando el gran empresario Henry Meiggs (precursor del progreso de Chile), donó su quinta ubicada junto a la Estación Central para lotearla.

Hoy, el barrio Meiggs en uno de los lugares más reconocidos de Santiago por su gran oferta de productos a bajos precios: útiles escolares, ropa, juguetes y artículos estacionales (Navidad, Año Nuevo, el día de los enamorados, etc). Esta fama la **adquirió en la década de los '80 cuando el plano regulador de Santiago permitió el bodegaje sin restricción.** Así, las mercaderías llegaban en tren y rápidamente ya estaban en sus tiendas, lo que bajaba considerablemente su costo.

PROBLEMATICA / OPORTUNIDAD





CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE TERRENO	4.270,75 m2
SUPERFICIE SUBTERRANEO	3.151,12 m2
SUPERFICIE 1° PISO	3.441,30 m2
SUPERFICIE 2° PISO	3.393,74 m2
SUPERFICIE 3° PISO	2.906,60 m2
SUP. TOTAL SOBRE NNT	9.741,64 m2
SUP. TOTAL PROYECTADA	12.892,76 m2

CUMPLIMIENTO ART. 9 PRCS			
SUPERFICIE MAXIMA DE BODEGAS : 40% SOBRE TOTAL EDIFICADO			
PISO	DESTINO	SUPERFICIE	% SOBRE NNT
1°	COMERCIO	3.441,30 m2	35,33 %
2°	OFICINAS	3.393,74 m2	34,84 %
3°	BODEGAS	2.906,60 m2	29,83 %
SUPERFICIE TOTAL		9.741,64 m2	100,00 %

CARGA DE OCUPACIÓN				
PISO	DESTINO	SUPERF.	NORMA	CARGA OCUPACION
-1°	ESTACIONAMIENTOS	1.153,00 m2	10 m2 x pers.	115 personas
1°	COMERCIO	3.418,00 m2	5 m2 x pers.	731 personas
2°	OFICINAS	3.425,00 m2	10 m2 x pers.	321 personas
3°	BODEGAS	2.791,00 m2	40 m2 x pers.	70 personas
CARGA OCUPACION EDIFICIO				1.237 personas

ESTANDARES URBANISTICOS		
COEFICIENTES	Norma	Proyecto
OCUPACIÓN DE SUELO	100%	80,58%
CONSTRUCTIBILIDAD	4,9 = 30% Frente + 6,37	2,28

PLANO NOLI - BORDES EXPANSIÓN BARRIO MEIGGS

Art. 9 PRMS

"Las actividades comerciales, de oficinas u otras que incluyan en sus locales un área superior al **40% edificado (exceptuando el área destinada a carga y estacionamiento) destinada a bodegaje de productos seran clasificadas como almacenaje Mayorista.**



Sector Especial D4 - Parque Portales

Sector Especial D3 - Rosas – Chacabuco – Catedral – Gral. Baquedano
OCUPACION SUELO 1,0
CONSTRUCTIBILIDAD 2,4
CONTINUO

Sector Especial B10 - Moneda – General Bulnes - Chacabuco
OCUPACION SUELO 1,0
CONSTRUCTIBILIDAD 3,4
CONTINUO

Sector Especial B8 - Alameda Libertador Bernardo O'Higgins
OCUPACION SUELO 1,0
CONSTRUCTIBILIDAD 3,4
CONTINUO

Zona de Conservación Histórica B4 - República

Zona B
OCUPACION SUELO 1,0
CONSTRUCTIBILIDAD 5,5
CONTINUO

SECTOR ESPECIAL E6 - Bascuñán Guerrero
OCUPACION SUELO 1,0
CONSTRUCTIBILIDAD 3,9
AISLADO Y PAREADO

Sector Especial D6 – Renovación Exposición
OCUPACION SUELO 1,0
CONSTRUCTIBILIDAD 4,9
AISLADO Y PAREADO

Zona de Conservación Histórica D7 – San Vicente – San Eugenio

ZONA B
MAYOR CONSTRUCTIBILIDAD
ALTURA MAXIMA 22,5M

USOS PERMITIDOS
COMERCIO
ESPARCIMIENTO
SERVICIOS

NORMAS URBANISTICAS
USOS
DISTINTOS A
VIVIENDA

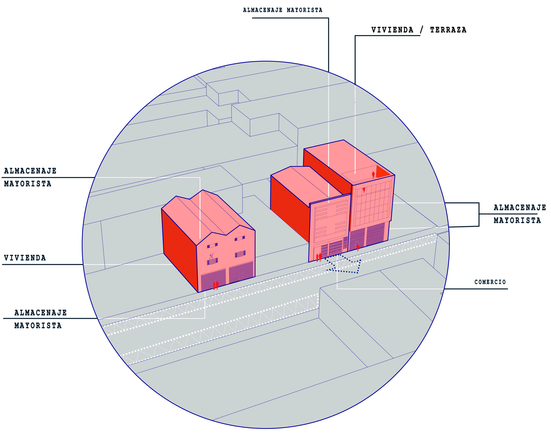
El articulo N°9 del PRMS es la piedra de tope para los comerciantes y gestores inmobiliarios en Meiggs, esta establece el máximo de superficie de bodega al cual se puede alcanzar pero no se condice con las necesidades comerciales y de expansión del barrio por ello es que hoy en día nos encontramos con edificaciones que superan con creces el 40% establecido por la ordenanza comunal. Si bien el instrumento regulador existe estas nuevas edificaciones logran sortear los parámetros existentes, lo que evidencia una falta de políticas publicas para un desarrollo urbano integral y una incapacidad de control por parte de la municipalidad.

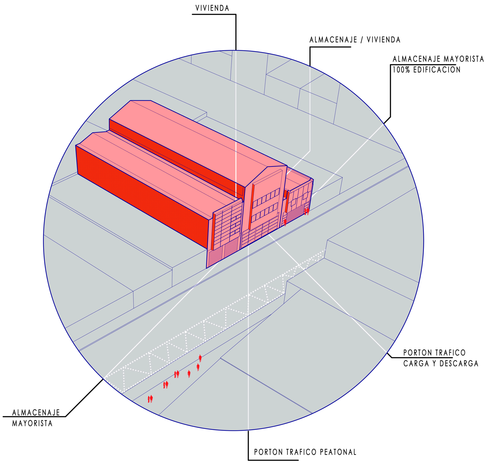
PRESENTACION **LUGAR/PROBLEMA** **PROYECTO DE TITULO** **UNA ESTRATEGIA PARA EXPANSION DE MEIGGS**

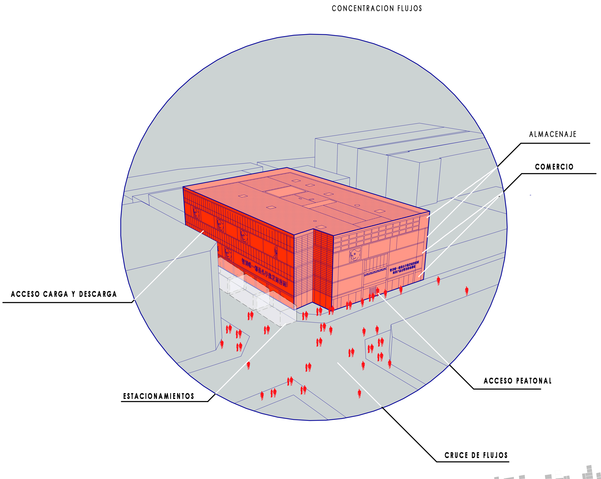
ALUMNO: ROBERTO GONZALEZ VIDAL PROFESORES: VICTOR VILLALOBOS /JORGE NIETO FECHA: DICIEMBRE 2017

L2

NUEVAS TIPOLOGIAS







MAPEO NUEVAS EDIFICACIONES

700m2
$ 3.900.000

100m2
$ 600.000

75m2
$ 450.000

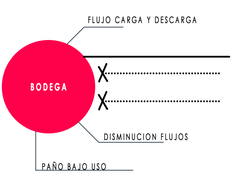
25m2
$ 250.000

VALOR PROMEDIO

M2 $ 5.000 ._



La situación actual del Barrio Meiggs es de una mancha urbana de estructura poli céntrica y fronteras móviles. Dentro de su continua expansión y crecimiento de sus límites, estos varían y aumenta su superficie como barrio con el tiempo. Este crecimiento tiene la suficiente fuerza para obviar la normativa y en algunos casos engañarla





USOS DENTRO DE MEIGGS

Dentro de la necesidad de obtener la mayor rentabilidad y GANANCIA del m2 dentro de Meiggs, se han generado nuevas edificaciones dentro de la constante expansión del barrio los cuales llamaremos MECANISMOS.

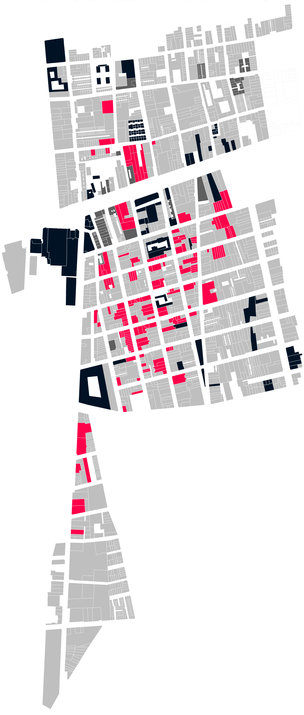
Mecanismo: Estructura de un cuerpo natural o artificial, y combinación de suspartes constitutivas con el fin de servir a un proceso.



PLANO DUREZAS



PLANO DUREZAS + EDIFICACIONES

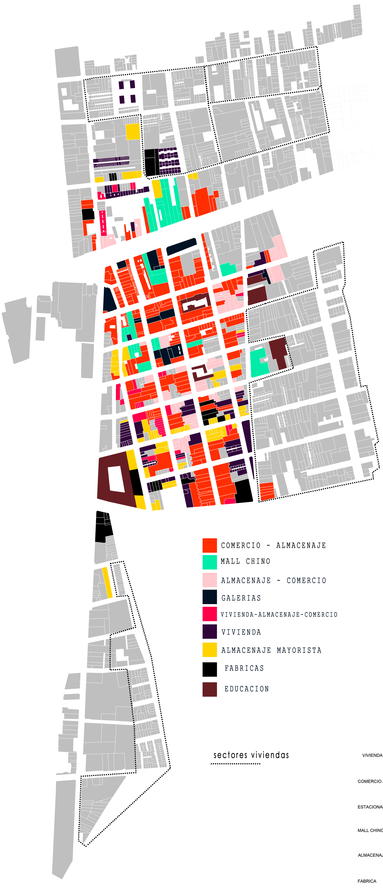


USOS MEIGGS

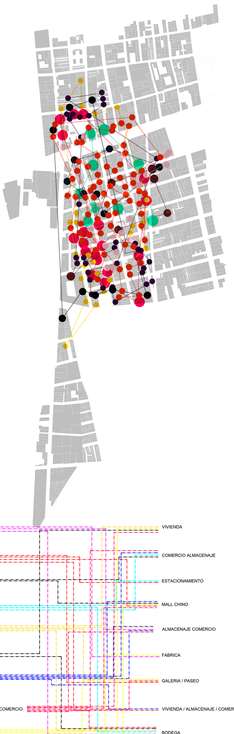
Dentro de estas soluciones informales a las necesidades del Barrio y sus usuarios, encontraremos distintos tipos de edificaciones (mecanismos) en las cuales existen diversas combinaciones de programas que mezclan **comercio – vivienda - bodegas.** Es el almacenaje mayorista el principal problema detectado afectando al nivel de calle degradando su entorno con edificaciones de bajo uso que crean manchas negras de no uso en el trazado urbano del barrio.

PORCENTAJES USOS





ESQUEMAS DE RELACIONES PROGRAMATICAS




OPULENCE LTDA
VENTAS POR MAYOR
SANTIAGO
LA TORINA

V I R T U O S I S M O D E L C A O S

CONCENTRACION DE FLUJOS Y DISPOSITIVOS EN EL CENTRO DE MEIGGS



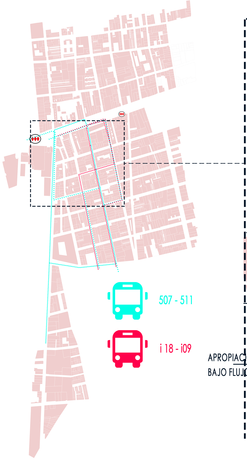
En el análisis del Barrio otra de las piezas que llaman la atención y que nombrare **DISPOSITIVOS**, estos dispositivos son todos aquellos puestos móviles de **comida o venta informal** dentro de Meiggs que actualmente son los llamados a rescatar zonas del Barrio en degradación con su posicionamiento estratégico en **búsqueda de los flujos de potenciales clientes. El sistema de dispositivos dentro de Meiggs genera una OPORTUNIDAD de regeneración de suelo dentro del Barrio.**

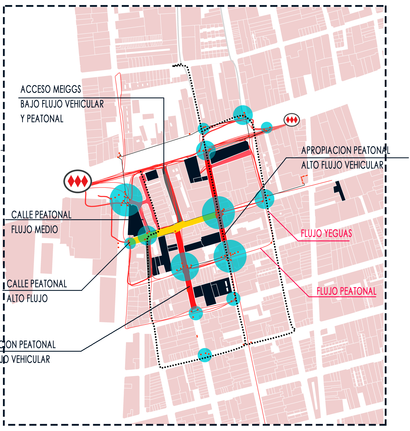




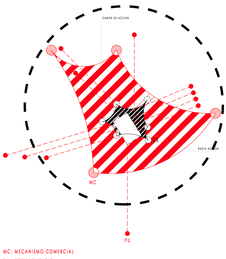

Dispositivo: Artificio dispuesto para obtener un resultado

FLUJOS TRANSPORTE PUBLICO DENTRO DE MEIGGS



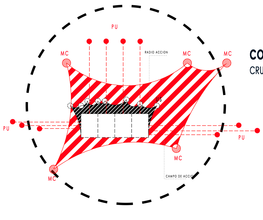


DISPOSITIVO 01



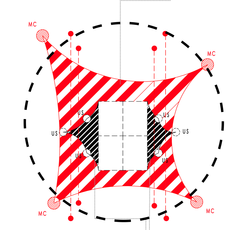
MC: MECANISMO COMERCIAL
PU : POSIBLE USARIO
US : USUARIO ACTIVO

DISPOSITIVO 02



MC: MECANISMO COMERCIAL
PU : POSIBLE USARIO
US : USUARIO ACTIVO

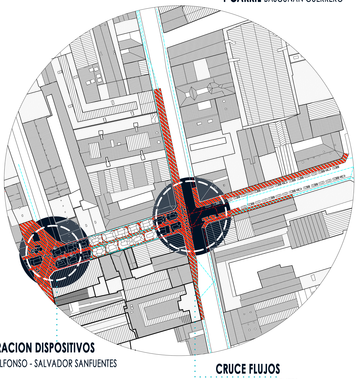
DISPOSITIVO 03



MC: MECANISMO COMERCIAL
PU : POSIBLE USARIO
US : USUARIO ACTIVO

ESQUINA SALVADOR SANFUENTES
BASCUÑAN GUERRERO

APROPIACION COMERCIAL
1 CARRIL BASCUÑAN GUERRERO

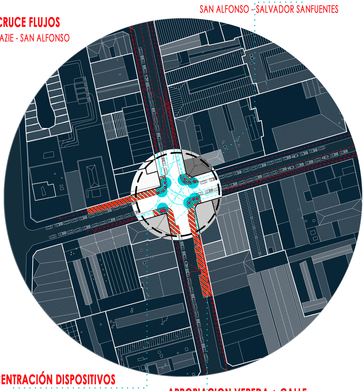


CONCENTRACION DISPOSITIVOS
CRUCE SAN ALFONSO - SALVADOR SANFUENTES

CRUCE FLUJOS
SALVADOR SANFUENTES

FLUJOS
SAN ALFONSO -SALVADOR SANFUENTES

CRUCE FLUJOS
SAZIE - SAN ALFONSO



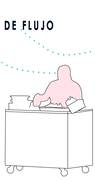
CONCENTRACIÓN DISPOSITIVOS

APROPIACION VEREDA + CALLE
DISPOSITIVOS COMERCIALES 587 M2 APROX.

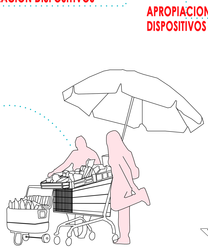
CAZADORES DE FLUJO



Agrupacion dispositivos en calles alto **FLUJO**



Movilidad y desplazamiento **unidad replicable**



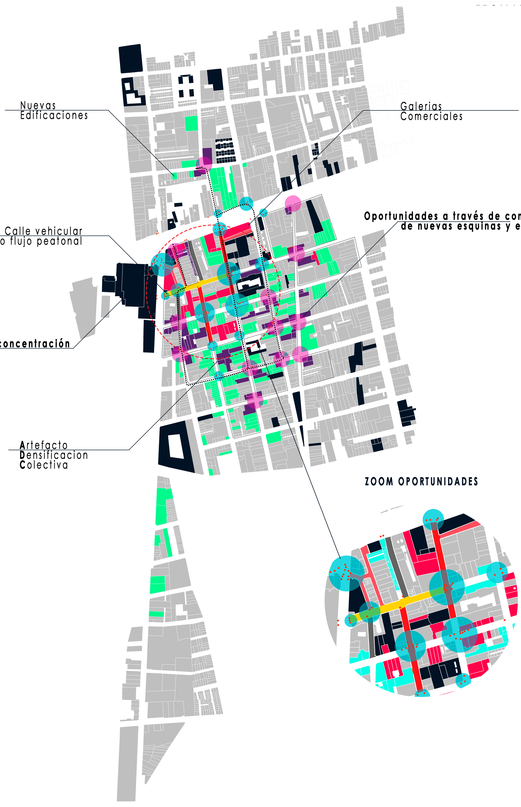
Adaptacion a contexto y demanda



UNIDAD MEDIDA
flujo almacenaje y comercio

ALUMNO: ROBERTO GONZALEZ VIDAL PROFESORES: VICTOR VILLALOBOS /JORGE NIETO FECHA: DICIEMBRE 2017

ESTRATEGIA PARA LA EXPANSION DE MEIGGS : ARTEFACTOS DE DENSIFICACION COLECTIVA





3.1 Mejorar y formalizar la manera que estos mecanismos manejan los actuales requerimientos del cliente y el Barrio. En la mayoría de los casos en desmedro de su entorno y engañando a la normativa.

3.2 Generar nuevas formas de dinsificación en Meiggs mediante el entendimiento del manejo de los dispositivos como **activadores de suelo** en Meiggs es fundamental, sus funciones de conductores de flujos y la manera cómo éstos se interrelacionan en un mismo sistema.

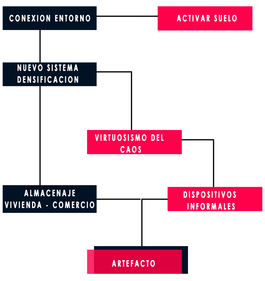
3.3 Cambiar el curso de expansión de degradación que tiene actualmente Meiggs combinando sus virtudes de funcionamiento con nuevas formas de densificación, mezclando programas de mecanismos y características de los dispositivos.

3.4 **Comprender las virtudes del centro de Meiggs** como ejemplo de funcionamiento del caos dentro del Barrio.

3.5 **Combinar de mejor manera las necesidades programáticas** del barrio que actualmente se ven reflejadas en mecanismos comerciales. Potencial el uso mixto de edificaciones **ALMACENAJE-VIVIENDA-COMERCIO.**

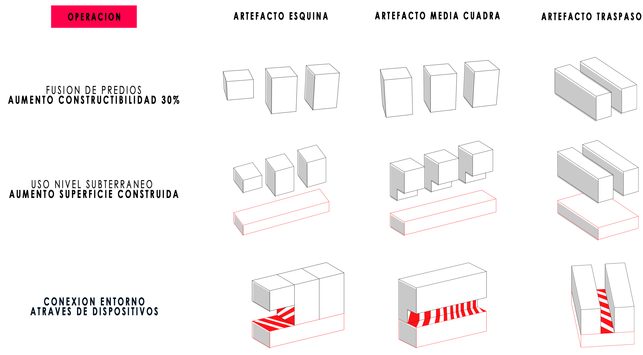
3.6 **Entender que es a través del cruce** de estos dispositivos y mecanismos como se generarán nuevas soluciones de densificación para Meiggs, valorando asi carácter de barrio y planificando su expansión.

ACTIVACIÓN



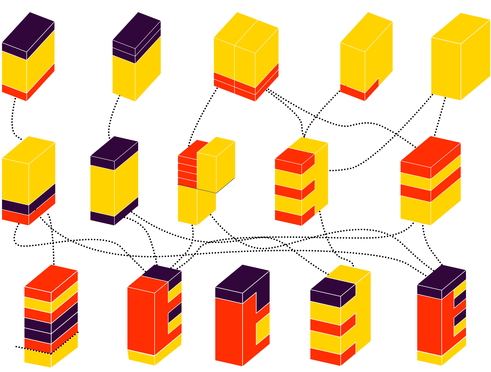
Artefacto:
Objeto especialmente una máquina o un aparato, construido conuna cierta técnica para un determinado fin.

TIPOLOGIAS ARTEFACTOS



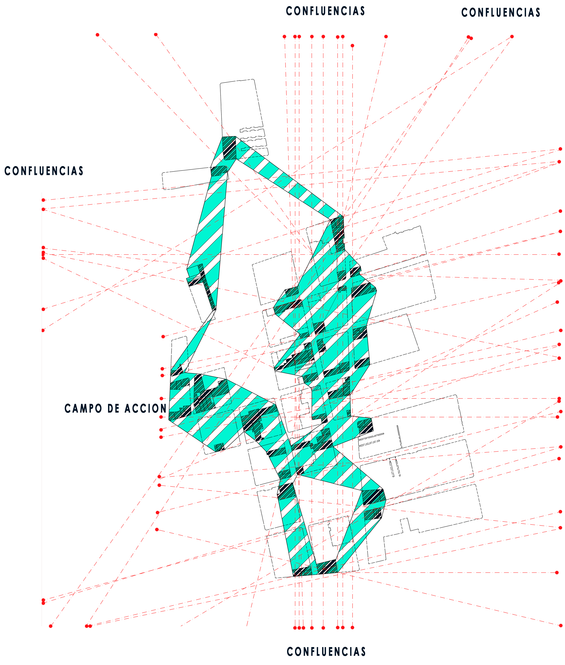
CATALOGO SISTEMA AGRUPACIONES PROGRAMATICAS



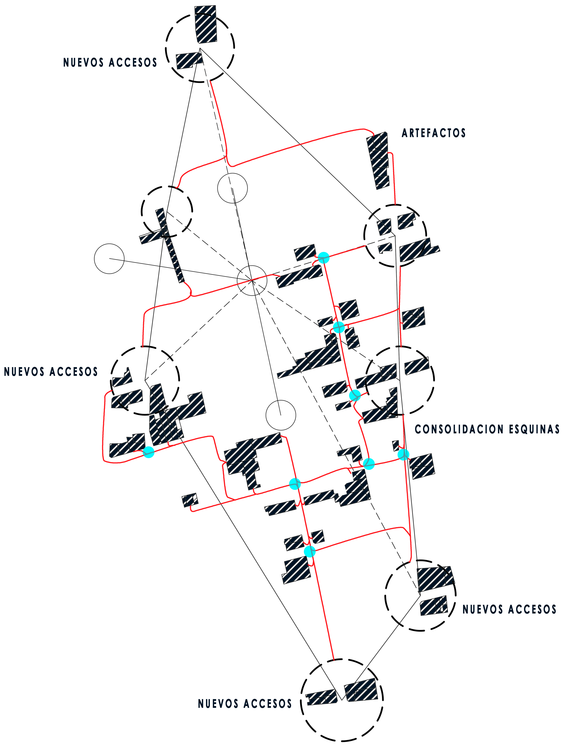


ALUMNO: ROBERTO GONZALEZ VIDAL PROFESORES: VICTOR VILLALOBOS /JORGE NIETO FECHA: DICIEMBRE 2017

MAPEO CAMPO DE ACCION ARTEFACTOS



MAPEO NUEVOS ARTEFACTOS / NUEVOS ACCESOS



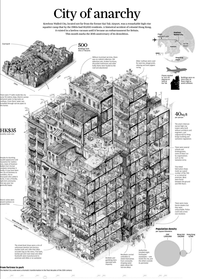
El paisaje del pluralismo. Las ciudades en la India son reflejo de distintas formas de ocupación, que responden a reglas específicas. Estos dos mundos, que se pueden definir como uno estático y dinámico, comparten el mismo espacio pero lo entienden y lo usan de formas diferentes.

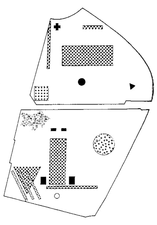
Por su economía post-industrial, en la India existe una nueva relación entre la elite y las culturas sub-alternas. En esta dualidad la ciudad se vuelve un **espacio de negociación**. Es así que el urbanismo creado fuera de la elite representa una modernidad "pirata", que lucha solo por subsistir, sin intenciones de crear una contra-en oposición a instrumentos históricos de planificación, por ejemplo. Este nuevo urbanismo está cargado por las dinámicas temporales dictadas por el comercio y servicios informales.

Hoy las ciudades en la India incluyen 2 componentes, los cuales ocupan el mismo espacio físico: la **"ciudad estática" y la "ciudad en movimiento".**

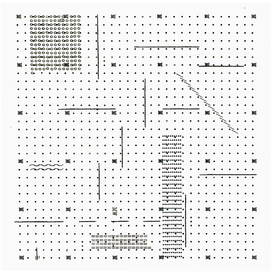
La ciudad en movimiento es capaz de **registrar actos temporales** que la ciudad estática no puede, siendo una plataforma para registrar una memoria cultural de los actos que aquí acontecen. En el contexto dinámico del cambio se debe entender que la importancia del legado cultural va cambiando, y esto significa que el arquitecto contemporáneo de be abogar por el cambio, involucrándose tanto con la ciudad estática como con la ciudad en movimiento.

Rahul Mehrotra
KINETIC CITY



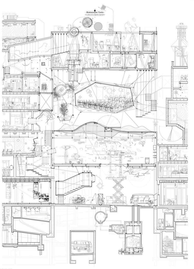


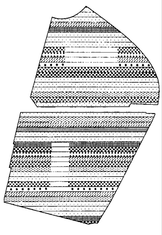
The final layer



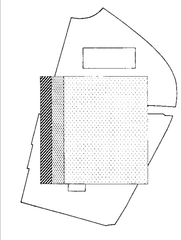




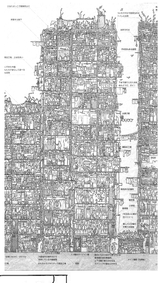


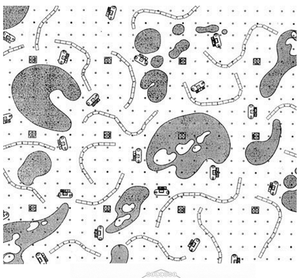


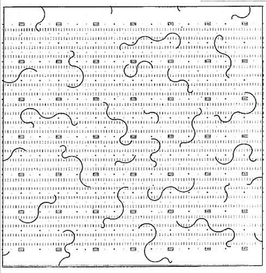
The strips



Initial hypothesis (scale: 1/20,000)

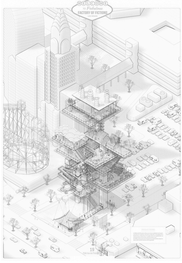








Point grids, or confetti



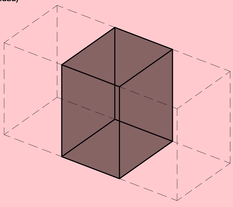
.**FABULOUS FACTORY OF FICTIONS** Sandra Mira Zaragosi- CONCURSO II PREMIO DTF
.**OMA** Parc-de-la-Villette
.**ARQUIZOOM** NOSTOP CITY (1970
.**ARCHIPIELAGOLAB:** UN ISLARIO METROPOLITANO PARA MADRID
.**FABULOUS FACTORY OF FICTIONS** Sandra Mira Zaragosi- CONCURSO II PREMIO DTF
.**KELVIN IP** HONG KONG LAST RESORT
.**PEOPLE OF KOOWLOON** KOWLOON HONG KONG

ARTEFACTO DE REACTIVACION URBANA EN MEIGGS

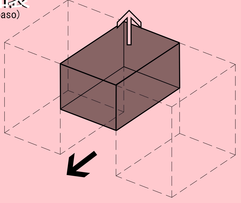
神器

CAMPO DE ACCION ARTEFACTO

連續性
(Continuidad)



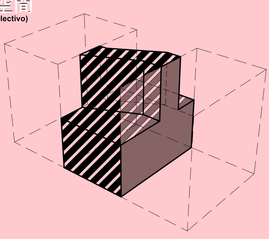
轉換
(Traspaso)



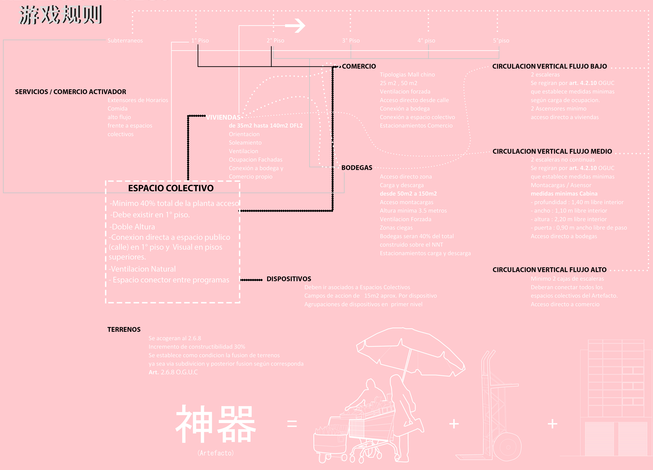
新的戰線
(Nuevos Frentes)



集體空間
(Espacio Colectivo)

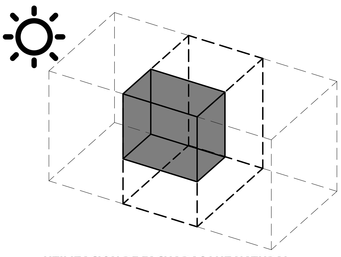


REGLAS DEL JUEGO
游戏规则

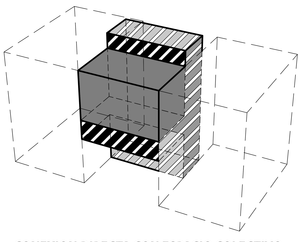


OPERACIONES ARTEFACTOS (文字操作)

1: VIVIENDAS

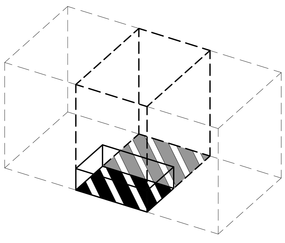


UTILIZACION DE FACHADAS LUZ NATURAL

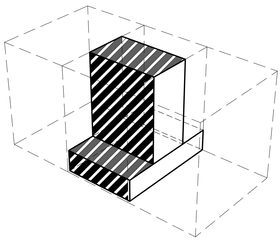


CONEXION DIRECTA CON ESPACIO COLECTIVO

2: ESPACIO COLECTIVO

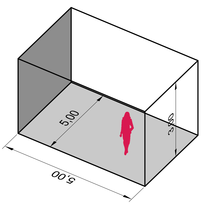


DEBERA SER MINIMO 40% DEL NIVEL CALLE
(GENERADOR DE TRASPASO)

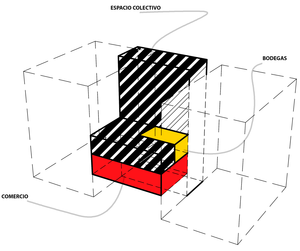


ESPACIO CONECTOR ENTRE PROGRAMAS
(DEBERA CONTAR CON LUZ NATURAL)

3: COMERCIO

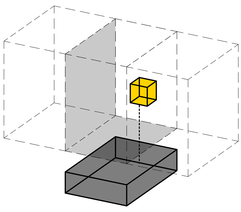


UNIDAD MINIMA DE COMERCIO 25M2

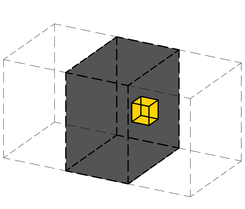


CONEXION DIRECTA
ESPACIO COLECTIVO - COMERCIO -BODEGA

4: ALMACENAJE / BODEGAS

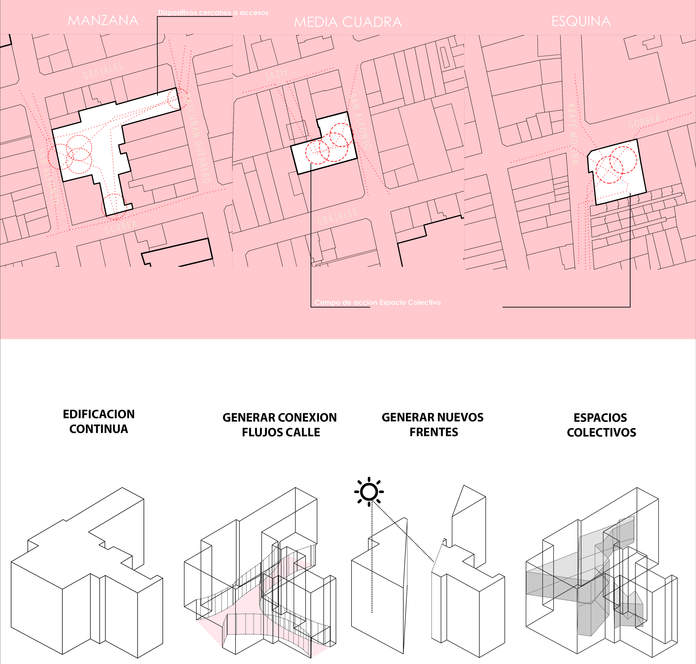


ACCESO DIRECTO CIRCULACION ZONAS
CARGA Y DESCARGA



OCUPACION DE ZONAS CIEGAS
DENTRO DE ARTEFACTO

的例子 TERRENOS

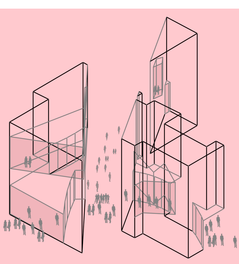


EDIFICACION CONTINUA

GENERAR CONEXION FLUJOS CALLE

GENERAR NUEVOS FRENTES

ESPACIOS COLECTIVOS



SUMA DE OPERACIONES

CABIDA ARTEFACTOS

ANTECEDENTES PREDIOS



Terreno Fusionado y Geometrizado



.Destino : Equipamiento Comercial – Locales Comerciales Vivienda.

.Zona : Zona E – Sector Especial E6.
.Tipologia Proyecto : Comercio.
.Área Lotes : L1 (987,55 m2 aprox), L2 (492,00 m2 aprox), L3 (1.519,00 m2 aprox) L4 (877,73 m2 aprox).

CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA LA ZONA E6 DEL P.R.C.S

Superficie predial mínima	: 300 m2
Coeficiente ocupación de suelo	: 1,0 = 100% otros usos, 0,7 vivienda
Coeficiente Máximo de Constructibilidad	: **3,9 + 30% Art. 65 LGUC. = 5,07**
Sistema de agrupamiento	: **Aislado, Pareado o Continuo**, conforme lo establecido en Art. 24 Ordenanza Local.
Alturas y distanciamiento	: La altura del volumen de continuidad será de **9m la mínima y 17,5m la máxima.**
Rasante	: 70°
Densidad máxima Hab/Ha	: 1.140 Hab/Ha

Terreno Geometrizado de Superficie 3.874,43 m2 aprox.

ARTICULO 25
En el caso que se admita a otros usos distintos de vivienda y/o establecimientos de educación superior ocupar un c**oeficiente máximo de ocupación de suelo de 1.0**, las edificaciones que se proyecten podrán superar la profundidad del sistema de agrupamiento continuo, siempre y cuando no se sobrepase el correspondiente coeficiente máximo de constructibilidad y sea compatible con otras normas contenidas en la presente Ordenanza o en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

ESQUEMAS CON APLICACION DE ESTANDARES NORMATIVOS A VOLUMEN TEORICO MAXIMO.

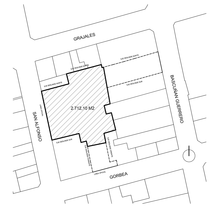
VOLUMEN TEORICO 1° y 2° piso



APLICACION ESTANDARES URBANISTICOS AL PREDIO.

- Superficie terreno neto : 3.874,43 m2 aprox.
- Ocupación de Suelo Primer Piso : 100% 3.874,43 m2 aprox
- Ocupacion de suelo Pisos superiores : 0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior. **1 para otros usos**, en el nivel de 2ª piso y 0.7 para los otros niveles hasta alcanzar la altura máxima.
- Coeficiente Máximo de Constructibilidad : **3,9 + 30% Fusión = 5,07** 3.874,43 m2 x 5,07 = 19.643,40 m2 Útiles
- Máxima Altura : 17,5 m
- Niveles Máximos : 5 pisos
- Densidad Maxima : x Hab/Há 1.140/4= 285 viv/há
- Densidad Permitida : (1.140/4) x (3.843,40 m2) / 10.000 = 110 viv.

VOLUMEN TEORICO 3° al 7° piso



INCISO h ORDENANZA LOCAL - SECTOR E6 BASCUÑAN GUERRERO

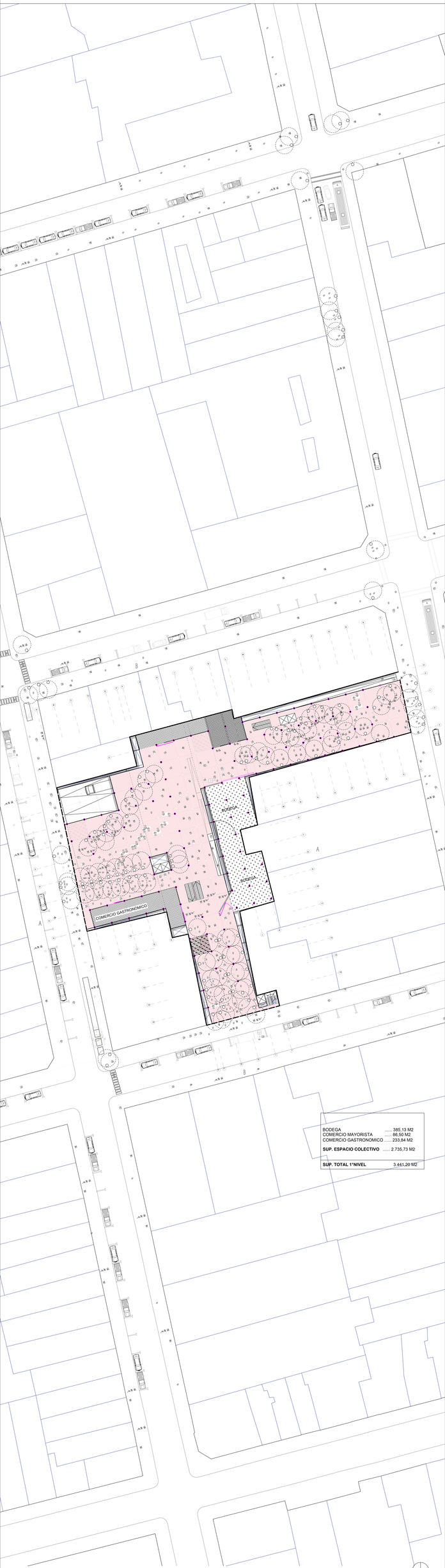
Los proyectos de densificación con uso de vivienda, podrán optar a incrementos de constructibilidad o el equivalente en pisos, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones de sustentabilidad ambiental. Sólo podrán optar a este beneficio aquellos proyectos que no hayan optado al de mayor densidad, establecido en los Artículos 2.6.4 al 2.6.9 de la OGUC o a lo señalado en el Artículo 63 de la LGUC.

El aumento de constructibilidad y el número de condicionantes que deben ser cumplidas, serán las siguientes

Zona - Sector	Incremento de constructibilidad	Nº de condicionantes a cumplir
Sector Especial E6	0.8 de constructibilidad o 2 pisos.	1

1	**Proporción según tamaño de departamentos:** Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m2 y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m2.
2	**Porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda:** Destinación a jardines del 50% de la superficie exigida para área libre. Considerando la plantación de 6 árboles como mínimo cada 50 m2 de la superficie destinada a jardín. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardín deberá ser visto desde la calle.

Art. 9 PRMS
"Las actividades Comerciales, de oficinas u otras que incluyan en sus locales un área superior al 40% edificado (exceptuando el área destinada a carga y estacionamientos) destinada a bodegaje de productos serán clasificadas como Almacenamiento Mayorista."

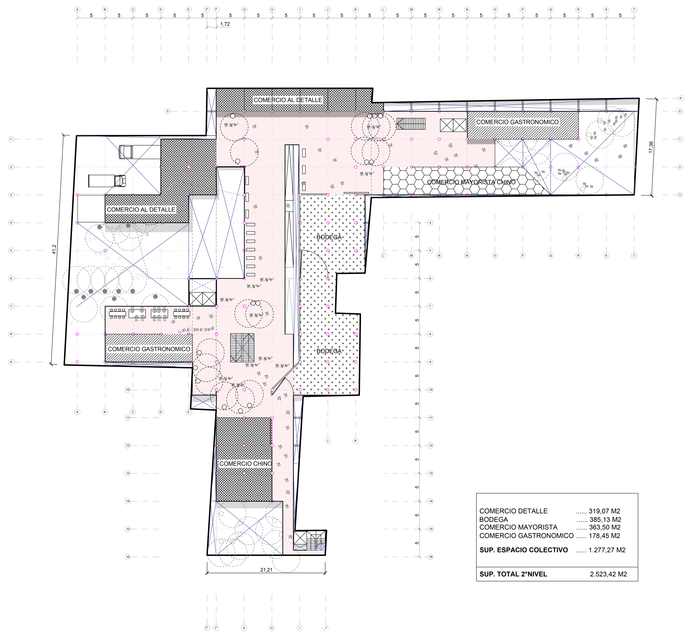


BODEGA	..... 385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	..... 86,50 M2
COMERCIO GASTRONOMICO	..... 233,84 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	..... 2.735,73 M2
SUP. TOTAL 1°NIVEL	3.441,20 M2

PLANTA 1° NIVEL **PROYECTO DE TITULO** **UNA ESTRATEGIA PARA EXPANSION DE MEIGGS**

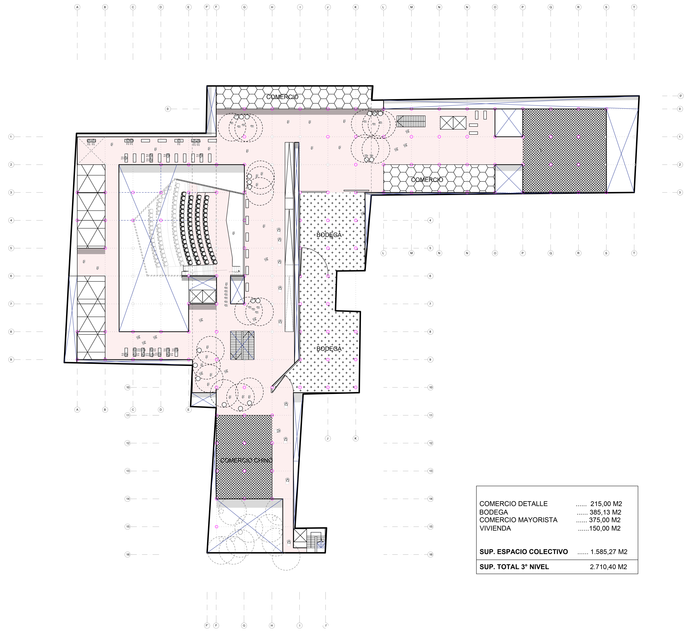
ALUMNO: ROBERTO GONZALEZ VIDAL PROFESORES: VICTOR VILLALOBOS /JORGE NIETO FECHA: DICIEMBRE 2017

L12



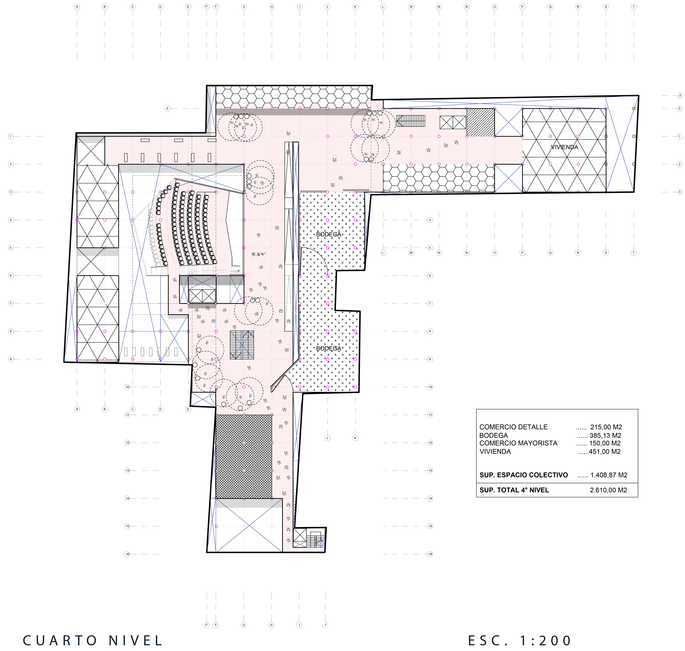
COMERCIO DETALLE	..... 318,07 M2
BODEGA	..... 385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	..... 363,50 M2
COMERCIO GASTRONOMICO	..... 178,45 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	..... 1.277,27 M2
SUP. TOTAL 2°NIVEL	2.523,42 M2

SEGUNDO NIVEL ESC. 1:200



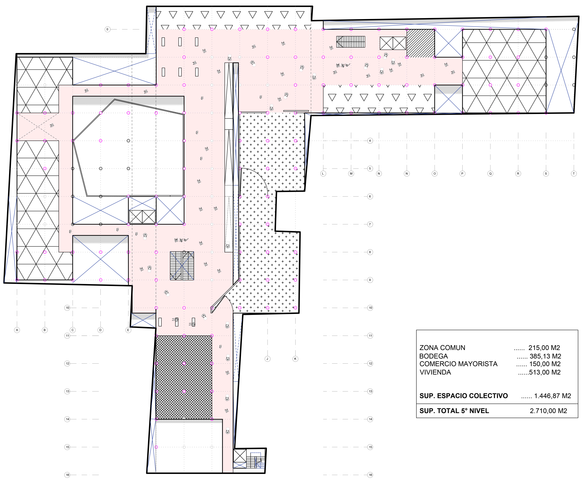
COMERCIO DETALLE	..... 215,00 M2
BODEGA	..... 385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	..... 375,00 M2
VIVIENDA	..... 150,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	..... 1.585,27 M2
SUP. TOTAL 3° NIVEL	2.710,40 M2

TERCER NIVEL ESC. 1:200



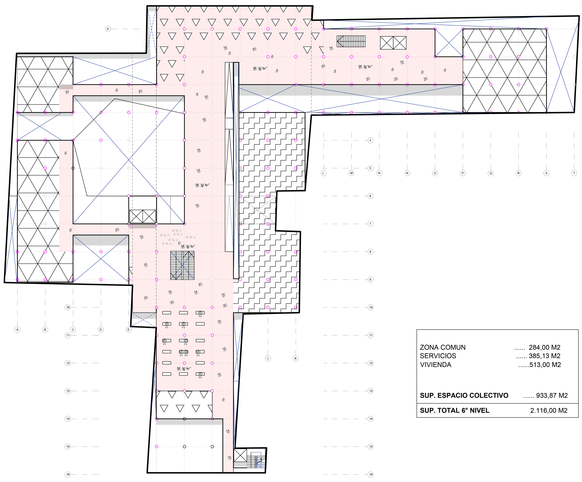
COMERCIO DETALLE	..... 215,00 M2
BODEGA	..... 385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	..... 150,00 M2
VIVIENDA	..... 451,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	..... 1.408,87 M2
SUP. TOTAL 4° NIVEL	2.610,00 M2

CUARTO NIVEL ESC. 1:200



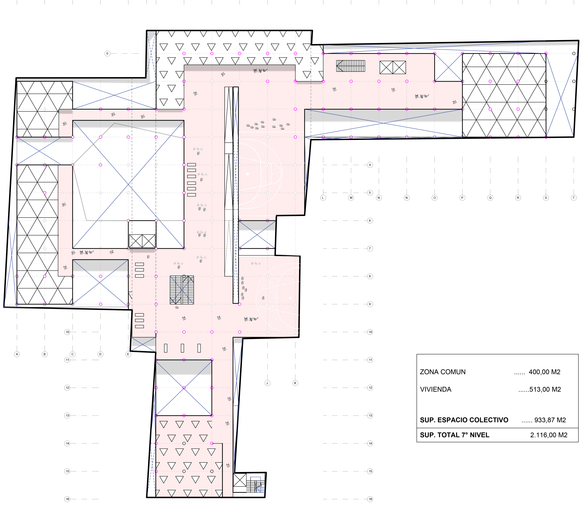
ZONA COMUN	..... 215,00 M2
BODEGA	..... 385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	..... 150,00 M2
VIVIENDA	.....513,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	..... 1.446,87 M2
SUP. TOTAL 5° NIVEL	2.710,00 M2

QUINTO NIVEL ESC. 1:200



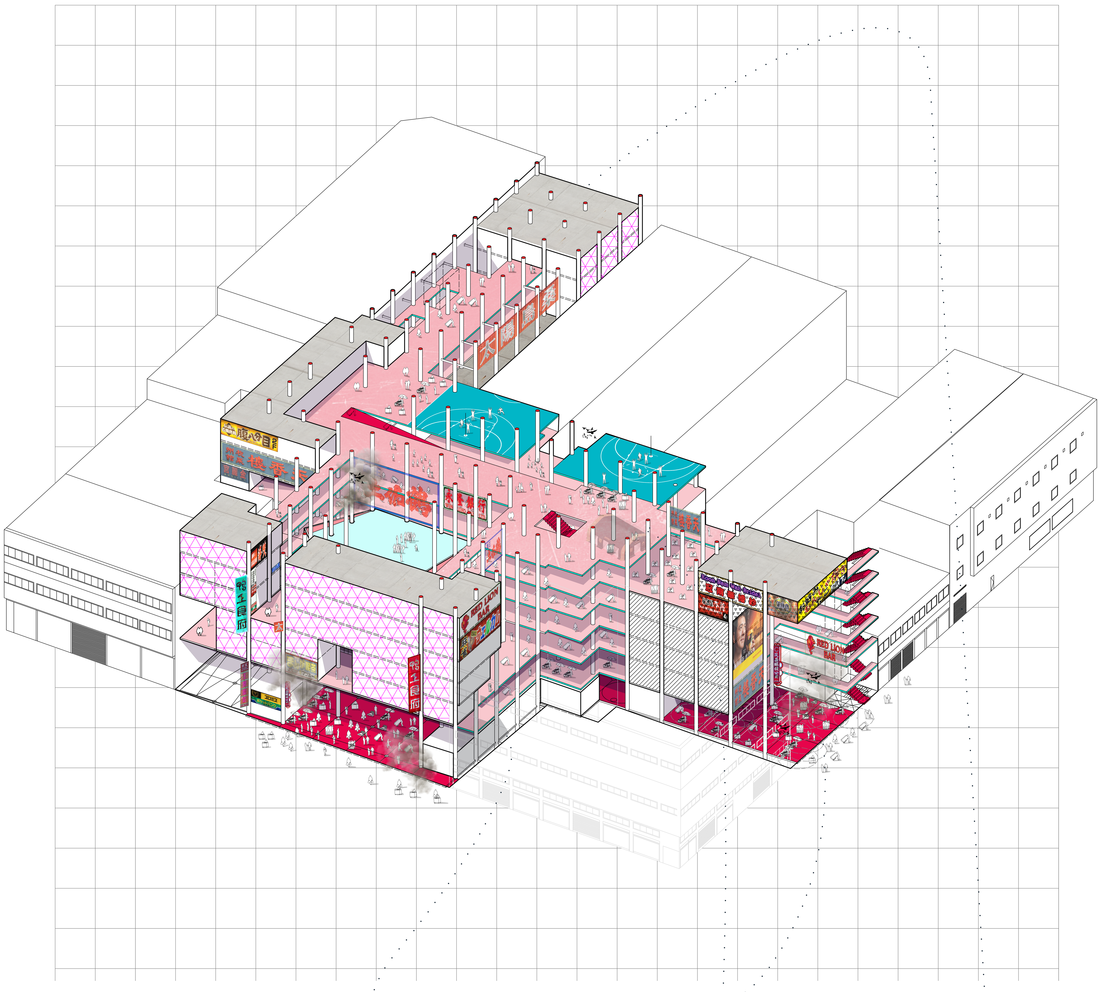
ZONA COMUN	..... 284,00 M2
SERVICIOS	..... 385,13 M2
VIVIENDA	.....513,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	..... 933,87 M2
SUP. TOTAL 6° NIVEL	2.116,00 M2

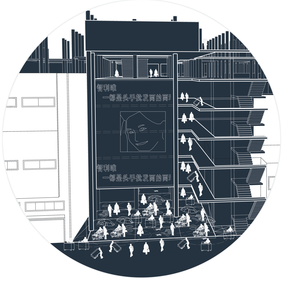
SEXTO NIVEL ESC. 1:200



ZONA COMUN	..... 400,00 M2
VIVIENDA	.....513,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	..... 933,87 M2
SUP. TOTAL 7° NIVEL	2.116,00 M2

SEPTIMO NIVEL ESC. 1:200

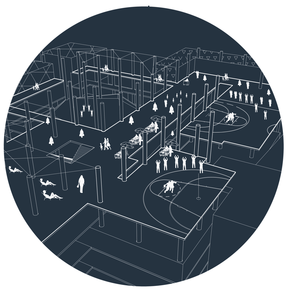




CONEXION NUEVOS
FLUJOS



ESPACIOS COLECTIVOS



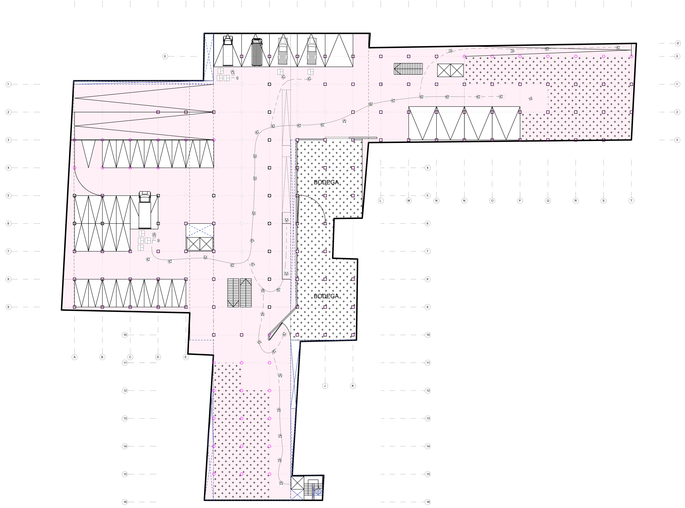
NUEVOS FRENTES



EDIFICACION
CONTINUA

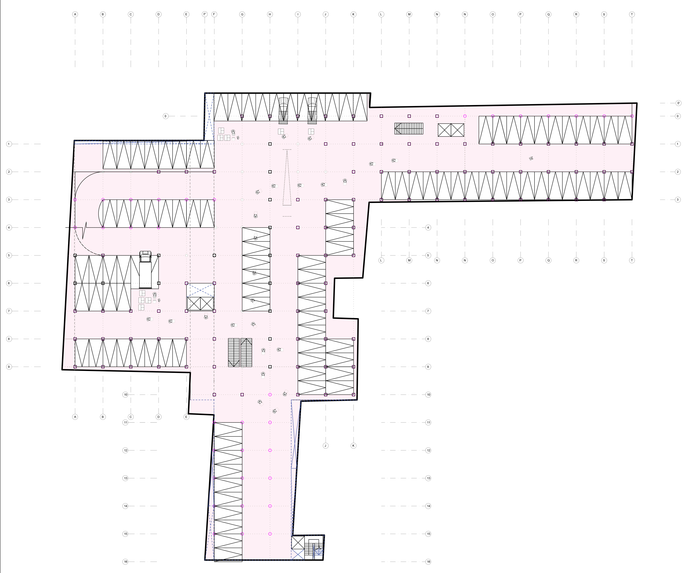
ISOMETRICA / INSTANCIAS **PROYECTO DE TITULO** **ARTEFACTO DE ACTIVACION PARA MEIGGS**

ALUMNO: ROBERTO GONZALEZ VIDAL PROFESORES: VICTOR VILLALOBOS /JORGE NIETO FECHA: DICIEMBRE 2017



34 ESTACIONAMIENTOS

SUBTERRANEO -1



70 ESTACIONAMIENTOS

SUBTERRANEO TIPO -2

RESUMEN DE SUPERFICIES

COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD

SEGUN NORMA 5,3

SUP.UTIL 8.011,00 m2 / SUP.TERRENO 3.843,40 m2 = 2,1

BODEGA	385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	86,50 M2
COMERCIO GASTRONOMICO	233,84 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	2.735,73 M2
SUP. TOTAL 1°NIVEL	3.441,20 M2

COMERCIO DETALLE	319,07 M2
BODEGA	385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	363,50 M2
COMERCIO GASTRONOMICO	178,45 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	1.277,27 M2
SUP. TOTAL 2°NIVEL	2.523,42 M2

OCUPACION DE SUELO

SEGUN ORDENANZA LOCAL 1,00 EN 1° Y 2° NIVEL Y 0,7 EN NIVELES SUPERIORES

1° NIVEL = 1,00
2° NIVEL = 0,65
3° NIVEL = 0,70
4° NIVEL = 0,67
5° NIVEL = 0,70
6° NIVEL = 0,54
7° NIVEL = 0,54

SUP.1° NIVEL 3.874,43 / SUP. TERRENO 3.874,43 = 1,0

COMERCIO DETALLE	215,00 M2
BODEGA	385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	375,00 M2
VIVIENDA	150,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	1.585,27 M2
SUP. TOTAL 3° NIVEL	2.710,40 M2

COMERCIO DETALLE	215,00 M2
BODEGA	385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	150,00 M2
VIVIENDA	451,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	1.408,87 M2
SUP. TOTAL 4° NIVEL	2.610,00 M2

ZONA COMUN	215,00 M2
BODEGA	385,13 M2
COMERCIO MAYORISTA	150,00 M2
VIVIENDA	513,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	1.446,87 M2
SUP. TOTAL 5° NIVEL	2.710,00 M2

ZONA COMUN	284,00 M2
SERVICIOS	385,13 M2
VIVIENDA	513,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	933,87 M2
SUP. TOTAL 6° NIVEL	2.116,00 M2

ZONA COMUN	400,00 M2
VIVIENDA	513,00 M2
SUP. ESPACIO COLECTIVO	933,87 M2
SUP. TOTAL 7° NIVEL	2.116,00 M2

DENSIDAD

SEGUN NORMA DENSIDAD PERMITIDA 1.140 hab/ha

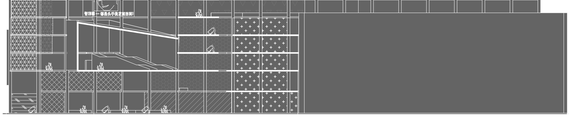
(1.140/4) x (3.843,40 m2) / 10.000 = 110 viv.

Beneficio de aumento de constructibilidad o 2 niveles en O. Local

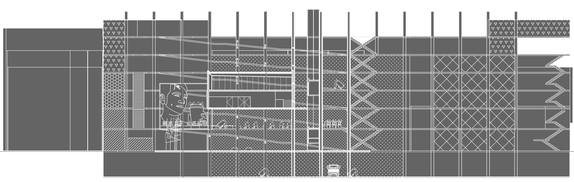
Proporción según tamaño de departamentos: Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m2 y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m2.

PROYECTO sup. vivienda = 2.140 m2 = 42 deptos. 50m2 o 35 deptos. 60m2

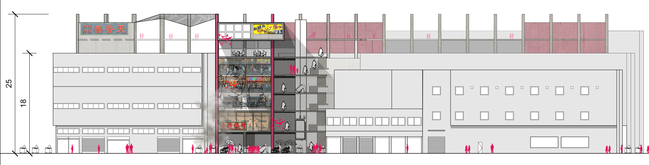
sup. util 8.011,00 = 100%
sup. viv. 2.140,00 = 27%



CORTE A-A ESC. 1:200

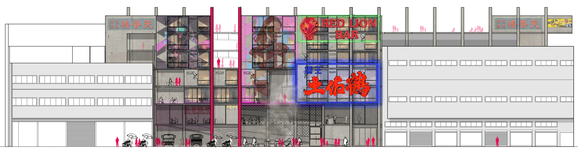


CORTE B-B ESC. 1:200

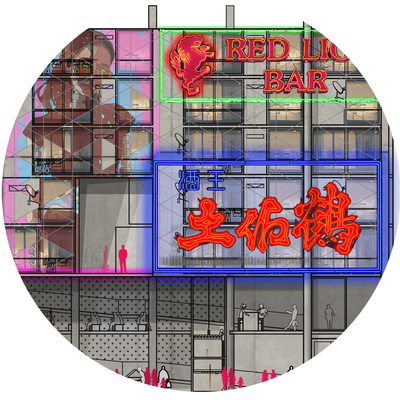


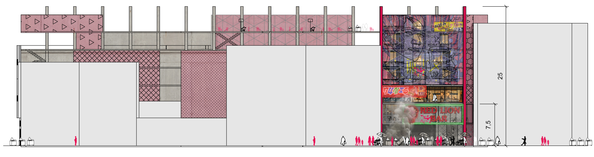
ELEVACION SUR ESC. 1:200





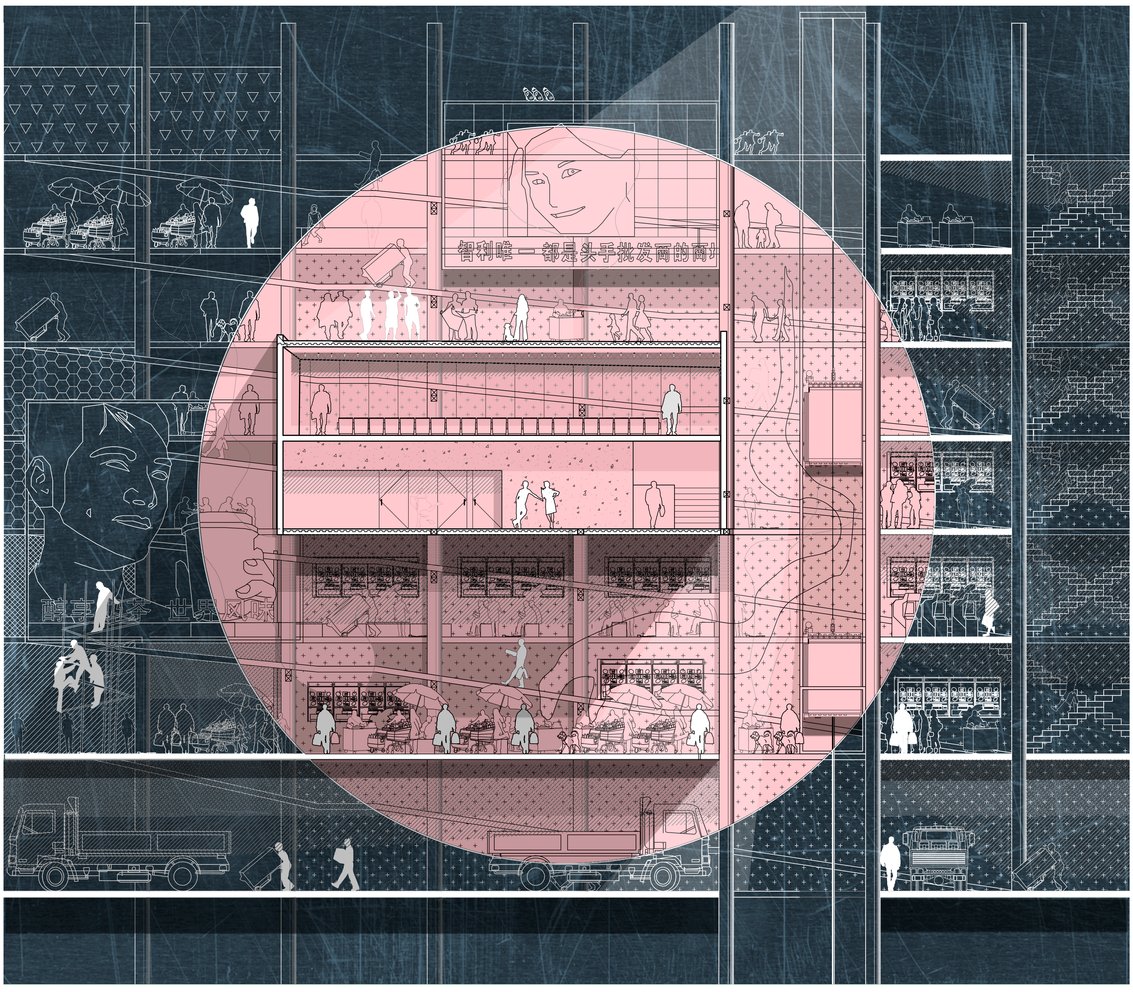
ELEVACION PONIENTE ESC. 1:200





ELEVACION ORIENTE ESC. 1:200

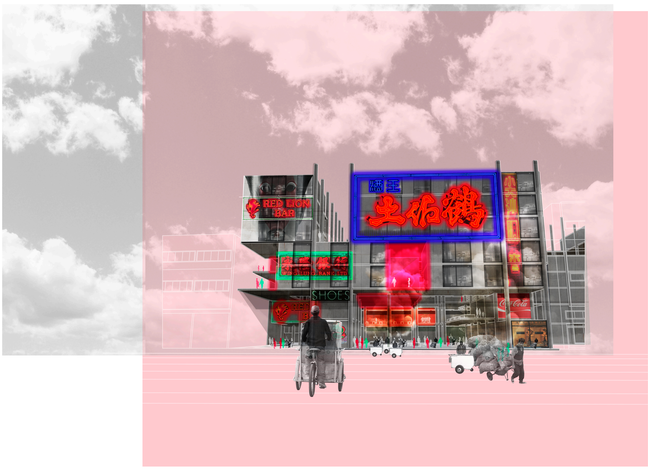




VISTA CORTE **PROYECTO DE TITULO** **ARTEFACTO DE ACTIVACION PARA MEIGGS**

ALUMNO: ROBERTO GONZALEZ VIDAL PROFESORES: VICTOR VILLALOBOS /JORGE NIETO FECHA: DICIEMBRE 2017

L18





“In order to change an existing paradigm you do not struggle to try and change the problematic model.

You create a new model and make the old one obsolete.”

Richard Buckminster Fuller.