MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :

RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

ESTRATEGIA PROPUESTA PARA CIUDADES CON TRAMA DE DAMERO FUNDACIONAL- PROYECTO GENERICO

LUGAR DESARROLLADO : SAN FELIPE



¿ COMO SERA LA DENSIFICACION Y REPOBLACION DE LOS CENTROS HISTORICOS DE ESTAS CIUDADES?
SON CIUDADES EN LAS CUALES AUN SE MANTIENEN CONSTRUCCIONES Y TIPOLOGIAS CARACTERISTICAS DE LA IMAGEN DE CIUDAD CON TRAMA DAMERO
¿ ES PROBABLE QUE CON EL CRECIMIENTO HABITACIONAL Y COMERCIAL SE PIERDAN CIERTAS TIPOLOGIAS Y LA IMAGEN DE ESTAS CIUDADES?
ES POSIBLE REPOBLAR ESTOS CENTROS HISTORICOS?
¿ ES POSIBLE REPOBLAR MANTENIENDO UNA IDENTIDAD?

PROPUESTA CIUDADES TIPO : DAMERO FUNDACIONAL IMAGEN DE CIUDAD COLONIAL INSERTA EN LA MEMORIA COLECTIVA DE LOS HABITANTES.

¿ COMO SU CRECIMIENTO PUEDE SER POR DENSIFICACION DEL CENTRO ORIGINAL MAS QUE POR EXPANSION DEL RADIO URBANO?

CHILE

11 CIUDADES
COMO SAN FELIPE
CON TRAZADO DAMERO.
SUPERFICIE Y POBLACION
SIMILAR.

SAN FELIPE: 70.873

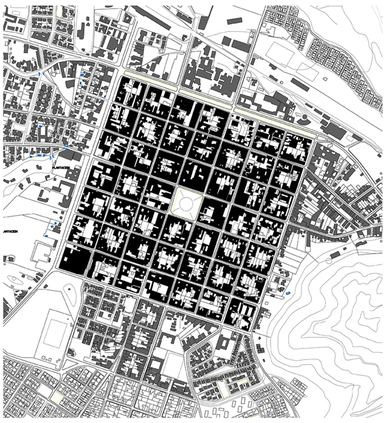
OVALLE: 103.782 HAB
COPIAPO: 137.817 HAB
LOS ANDES: 63.522 HAB
QUILLOTA: 7.650 HAB
SAN FERNANDO: 68.538 HAB
CURICO: 126.960 HAB
TALCA : 202.961 HAB
LINARES: 92.108 HAB
PARRAL: 41.302 HAB
SAN JAVIER: 37.679 HAB
SAN CARLOS: 53.587 HAB



LINARES



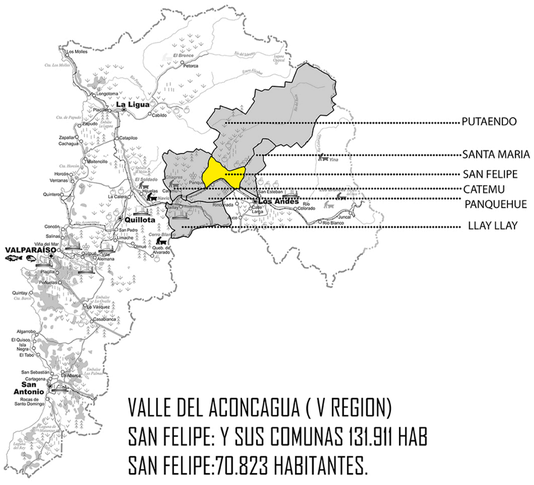
CURICO



LOS ANDES

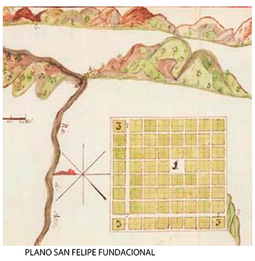
MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :
RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

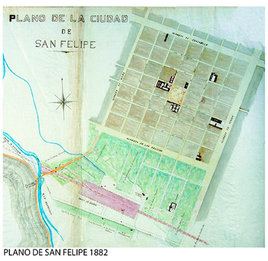
ANALISIS VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO A NIVEL CIUDAD



VALLE DEL ACONCAGUA (V REGION)
SAN FELIPE: Y SUS COMUNAS 131.911 HAB
SAN FELIPE:70.823 HABITANTES.

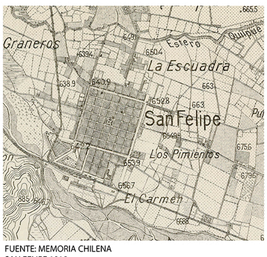
HISTORIA: PROCESO DE CRECIMIENTO


PLANO SAN FELIPE FUNDACIONAL



PLANO DE SAN FELIPE 1882


FUENTE : MEMORIA CHILENA
SAN FELIPE 1881



FUENTE: MEMORIA CHILENA
SAN FELIPE 1919

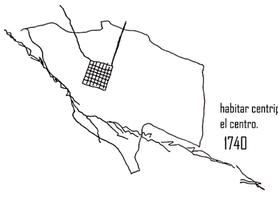
-FUNDADA EN 1740 POR JOSE ANTONIO MANSO DE VELAZCO BUSCANDO LA APROPIACION DEL VALLE DEL ACONCAGUA POR SUS TIERRAS

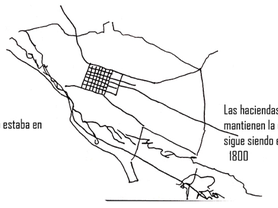
-SE ASENTO EN ESTA UBICACION DEBIDO A LOS QUIEBRES GEOGRAFICOS DEL LUGAR, APROVECHANDO VESTIGIOS INCAS Y A SU VEZ LA UTILIZACION DEL AGUA..

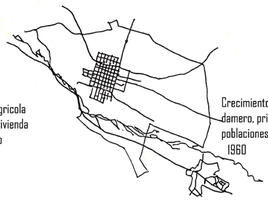
- EL DAMERO SE COMPONE POR SOLARES (MANZANAS) QUE EN SUS INICIOS ERA UN GRAN PREDIO QUE SE ASIGNABA , CON EL TIEMPO SE FUE ACOMODANDO A MAS POBLACION Y A VARIACIONES SEGUN LAS NECESIDADES DE USO.

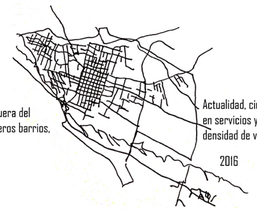
-PROCESO DE CRECIMIENTO SEGUN TRAMA DAMERO, HASTA EL DIA DE HOY ES PARTE FUNDAMENTAL EN LA IMAGEN DE LA CIUDAD Y EN SU FUNCIONAMIENTO (CENTRO CAPITAL COMERCIAL Y FINANCIERA DE LA PROVINCIA)

CONFIGURACION DE LA CIUDAD Y TERRITORIO


habitar centripeto, todo estaba en el centro.
1740


Las haciendas y zonas agricola mantienen la ciudad, la vivienda sigue siendo en el centro
1800


Crecimiento fuera del damero, primeros barrios, poblaciones.
1960


Actualidad, ciudad centripeta en servicios y comercio, baja densidad de vivienda central
2016

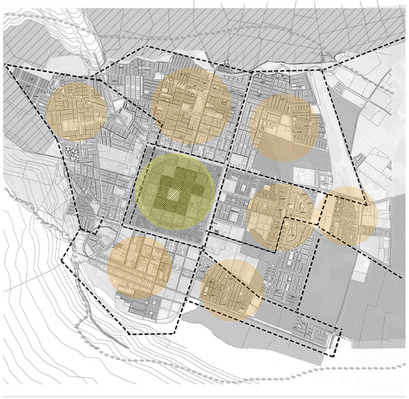






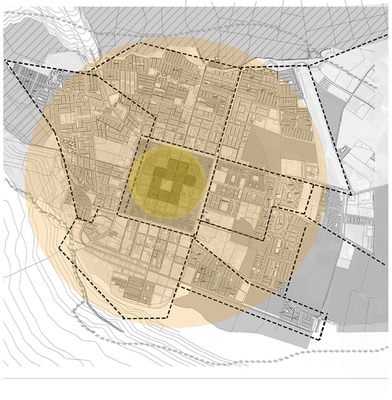


FRONTERAS Y ZONIFICACIONES



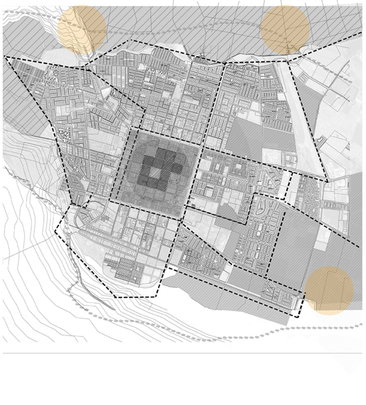
CONCENTRACION DE VIVIENDAS POR ZONIFICACION, FRONTERAS DENTRO DE LA CIUDAD MARCADAS, ALAMEDAS AL CENTRO, ALAMEDAS A ZONAS HABITACIONALES

CONCENTRACION DE ACTOS EN EL CENTRO



CENTRO COMO GRAN ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS DE LA CIUDAD, CON BAJOS INDICES HABITACIONALES (NO HAY MAS DE 1500 HABITANTES EN EL CENTRO).

TENDENCIA CRECIMIENTO HABITACIONAL PERIDERIA DE LA CIUDAD- ZONAS AGRICOLAS



CRECIMIENTO PERIFERIA CIUDAD, LA GENTE BUSCA VIVIR EN ZONAS TIPO CONDOMINIOS - EXPANSION PERICENTRAL

TENDENCIA DE ZONAS DE VIVIENDA VS EL DAMERO COMO ZONA DE SERVICIOS Y COMERCIO



TENDENCIA DE HABITAR EN EL CENTRO:

CASAS ANTIGUAS, DENTRO DE MANZANAS QUE EN SU MAYORIA ESTAN CONFIGURADAS POR MAYOR DENSIDAD DE SERVICIOS Y COMERCIO

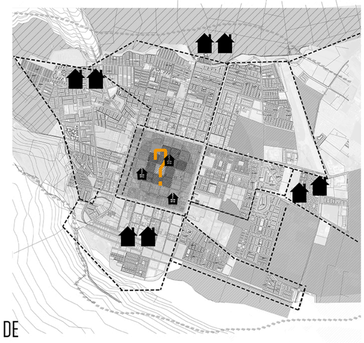
TENDENCIAS DE TIPO DE HABITAR

CASAS CON AREAS VERDE Y DE MAYOR TAMAÑO

CONDOMINIOS

EDIFICIOS

SATURACION POBLACION FLOTANTE ZONA CENTRO

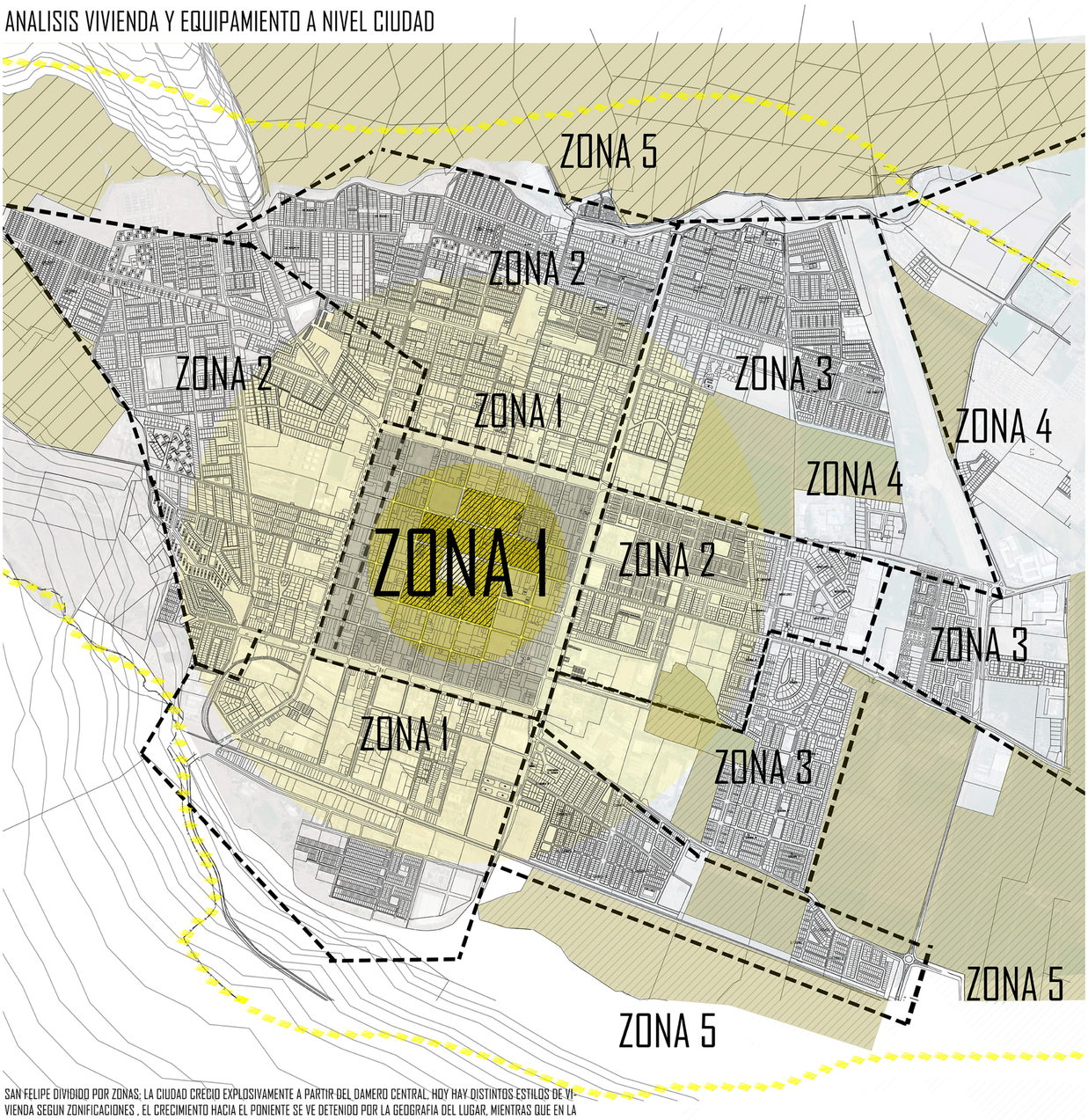


FALTA DE EQUIPAMIENTO EN ZONAS ,TODO ACTO DE SERVICIO Y COMERCIAL ES EN EL CENTRO
EXPANSION Y DETERIORO

MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :

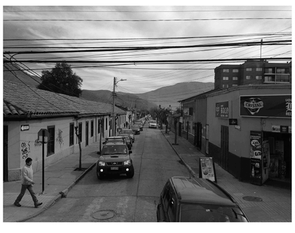
RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

ANALISIS VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO A NIVEL CIUDAD



SAN FELIPE DIVIDIDO POR ZONAS; LA CIUDAD CRECIO EXPLOSIVAMENTE A PARTIR DEL DAMERO CENTRAL, HOY HAY DISTINTOS ESTILOS DE VIVIENDA SEGUN ZONIFICACIONES , EL CRECIMIENTO HACIA EL PONIENTE SE VE DETENIDO POR LA GEOGRAFIA DEL LUGAR, MIENTRAS QUE EN LA ACTUALIDAD SAN FELIPE CRECE HACIA EL ESTE Y NORTE FUERA DE LOS LIMITES DEL AREA URBANA












ZONA 2 = CASAS DE CONDOMINIO Y POBLACIONES


ZONA 3 = CASAS DE CONDOMINIOS CERRADOS CON AREAS VERDE


ZONA 4= BARRIOS PRIVADOS - APROPIACION ZONAS AGRICOLAS


ZONA 1= DAMERO FUNDACIONAL


ZONA 1= DAMERO FUNDACIONAL


ZONA 5= EXPANCION CASAS DE MAYOR TAMAÑO A LA PERIFERIA- Y ZONAS ENTRE COMUNAS

CONCLUSIONES :

LA FORMA DE HABITAR NO SE ADAPTO AL DAMERO CENTRAL, SAN FELIPE CRECE DE FORMA EXPLOSIVA.

¿POR QUE LA BAJA DENSIDAD?
- GRADO DE ESPECULACION, ES EL CENTRO DEL VALLE DEL ACONCAGUA POR LO TANTO EL VALOR DE SUS CONSTRUCCIONES ESTA SOBREVALORARO

-AISLACION DE VIVIENDAS ENTRE COMERCIO Y ZONIFICACIONES (NO HAY VIDA EN COMUNIDAD- DETERIORO)

-LOTES DE SUCECIONES, NO HAY ACUERDOS DE VENTA.

-DEMANDA DE TIPOS DE VIVIENDA EN SU MAYORIA EN COMUNIDAD (CONDOMINIOS) EL CENTRO NO OFRECE ESO

SUBUTILIZACION DE INMUEBLES - NO SE ADAPTAN AL HABITAR DE HOY
TENDENCIA CIUDAD A USAR BORDE COMO ZONAS PARA LA CIUDAD, NO PARA LO PRIVADO.

SI BIEN ES IMPORTANTE EL CRECIMIENTO Y AVANCE DE LAS CIUDADES NO HAY PORQUE DEJAR DE LADO LAS ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL,SON ESPACIOS URBANIZADOS REUTILIZABLES .

¿POR QUE?

EL CENTRO ESTA URBANIZADO, ¿ POR QUE SEGUIR CONSTRUYENDO EN LAS ZONAS DE USO AGRICOLA DE LA CIUDAD?

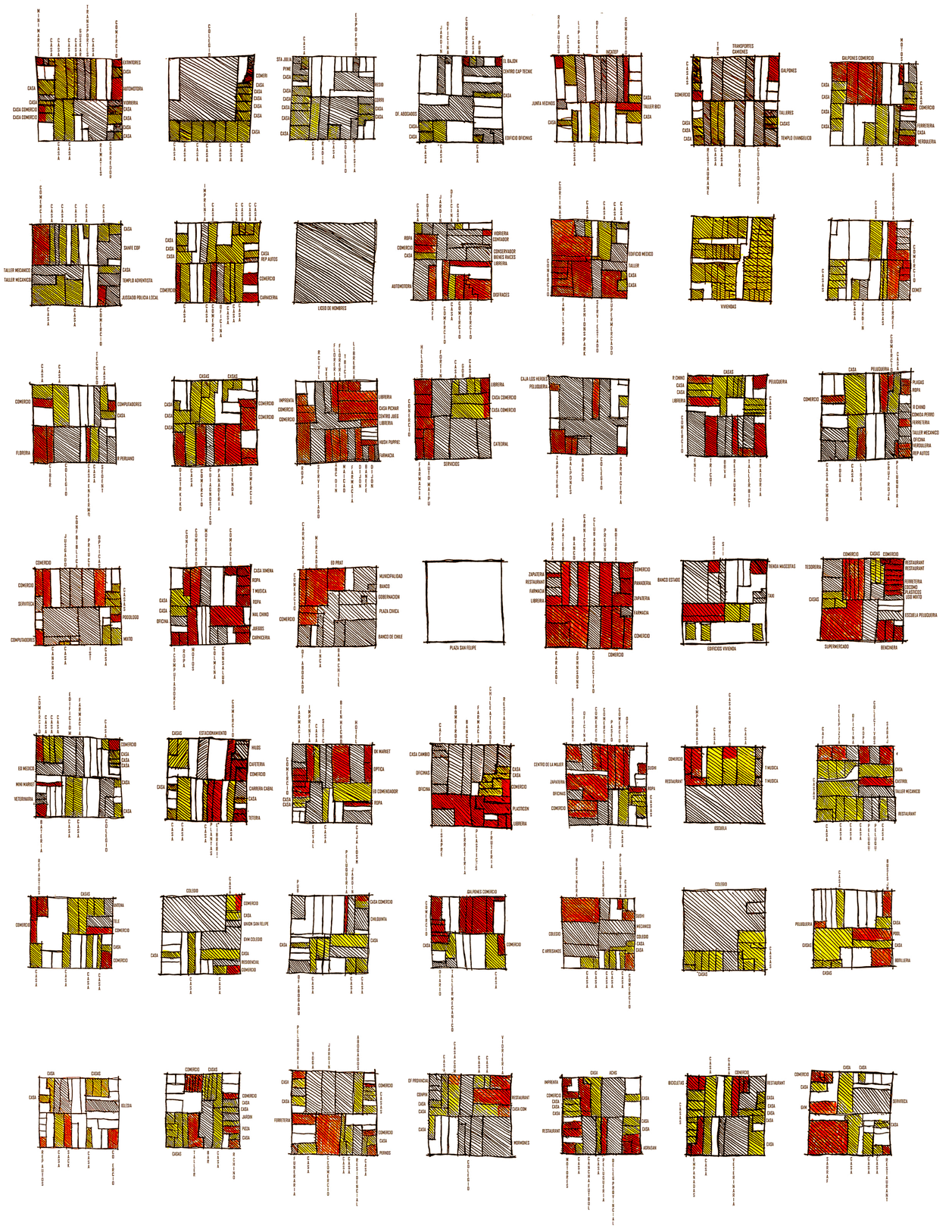




MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :

RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

ANALISIS DAMERO SAN FELIPE : MAPEO



DENSIDAD:

la mayoria de las construcciones esta destinada a comercio y servicios

los espacios vacios en su mayoria estan conformados por viviendas en desuso

la mayoria de las construcciones son ex viviendas habilitadas como comercio y servicios

CONFORMACION MANZANAS

El damero consta de 49 manzanas las cuales se dividen en predios

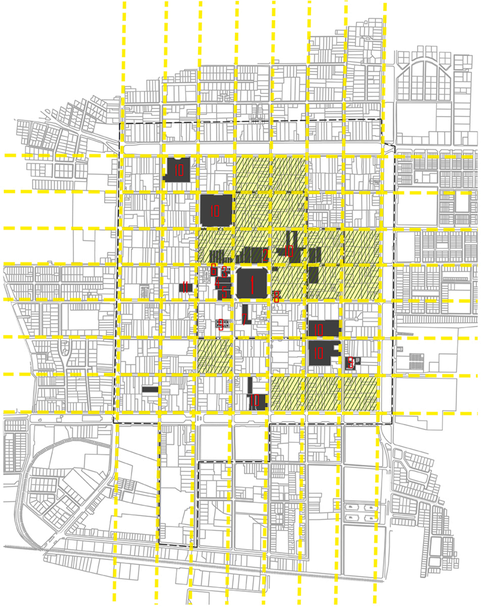
respecto a las tipologias algunas se mantienen con elementos y caracteristicas propias de la epoca colonial en que fueron hechas pero ninguna esta 100% mantenida como en sus inicios

baja capacidad de las autoridades por darle orden de usos a las manzanas
uso mixto de actividades sin control de ubicacion dentro de la manzana

VISION FUTURISTA ESPECULATIVA

SE MANTIENEN ALGUNAS CONSTRUCCIONES COMO INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA (PERO A LA VEZ ES UN CONSTANTE DETERIORO)¿ QUIEN SE HACE CARGO DE ELLOS ? ¿SUS DUEÑOS?

¿ QUE PASA CON EL PLAN REGULADOR?
LA CIUDAD TIENE UNA VISION PATRIMONIALISTA QUE RESGUARDA INMUEVLES PERO AUN ASI EXISTEN CONSTRUCCIONES FUERA DE NORMATIVAS



MANZANAS CON INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

ZONAS DENTRO DEL DAMERO QUE MANTIENEN DENTRO DE SUS MANZANAS ALGUNAS CONSTRUCCIONES TIPO ICH, PERO NINGUNA EN SU TOTALIDAD.

PLAZA DE SAN FELIPE 1

CATEDRAL DE SAN FELIPE 2

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN FELIPE 3

EDIFICIO DE LA GOBERNACION 4

PLAZA CIVICA 5

EDIFICIO PRAT 6

BOMBEROS 7

EDIFICIO CARACOL 8

EDIFICIOS DE VIVIENDA 9

COLEGIOS 10

EX CINE ACONCAGUA 11









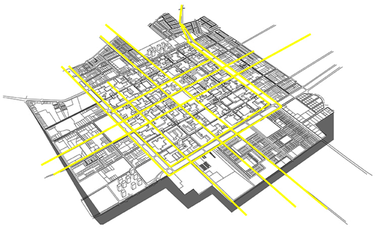




MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :

RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL ATRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

ANALISIS DAMERO SAN FELIPE : ¿ CENTRO DISFUNCIONAL?



USO TRANSPORTE Y FLUJO VEHICULAR (MAYOR USO)



FLUJO PEATONAL (NO USAN EL CENTRO ENTERO TIENE SUS RECORRIDOS (BORDES VIVOS VS BORDES MUERTOS)



ZONA DE TRABAJO Y AUGE INMOVILIARIO



AREA DE MAYOR EQUIPAMIENTO

SEGUN USOS



- VIVIENDA
- COMERCIO
- MIX VIVIENDA COMERCIO
- RELIGIOSO
- DEPORTIVO
- EDUCACIONAL
- SERVICIOS
- CULTURAL



Zonas destinadas a vivienda



Zonas destinadas a vivienda EN USO



LLeno del centro vivienda y comercio



Zonas de comercio



Lleno del centro , sin viviendas

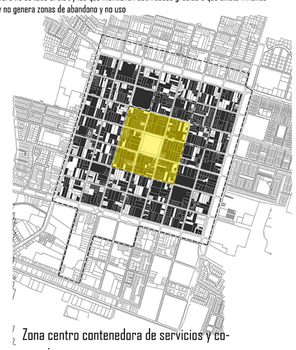
ZONIFICACIONES DENTRO DEL DAMERO

LLENO Y VACIO SEGUN USO



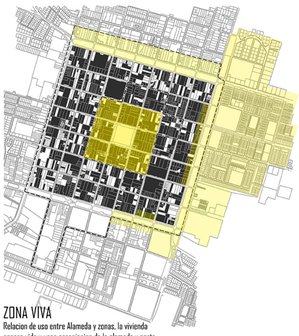
El centro de San Felipe fue pensando en principio como zonas de vivienda acompañadas por comercio y servicios, lo cual cambio con el tiempo de forma expansiva

Hay dos tipos de Zonas buenas, las de comercio y servicios que dan vida al centro , pero no es todo el dia , y las que mantienen actividades gracias a que existe vivienda y no genera zonas de abandono y no uso



Zona centro contenedora de servicios y comercio

mayor densidad en el centro de personas y flujos en el dia.



ZONA VIVA

Relacion de uso entre Alameda y zonas, la vivienda genera vida y usos apropiacion de la alameda y parte de la zona centro por servicios y comercio

Mayor uso de comercio y servicios

Crecimiento del centro como lugar de comercio y servicios sin normativas para tener y generen convivencia de actos

Vaciado habitacional del centro, la mancha de vivienda tiende a aparecer en las zonas mas alejadas de la mancha de servicios y comercio.

Tendencia a crecer desordenadamente , existe solo una manzana en el centro que esta compuesta 100% de viviendas , el resto en su mayoria esta compuesta por otros usos y algunas viviendas

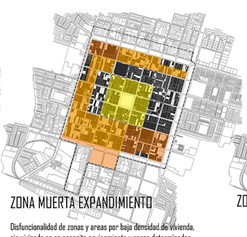
Manzanas duras, se genera individualismo y NO RELACION entre los usos de la manzana

Existe una zona muy marcada por servicios y comercio que da vida al centro, pero lo hace disfuncional ya que tiene horas de uso y vacio (lleno o vacio).



ZONAS MUERTAS

las zonas con mayor abandono de inmuebles y baja densidad habitacional , generan aislamiento y zonificacion como zona de abandono



ZONA MUERTA EXPANDIMIENTO

Disfuncionalidad de zonas y areas por baja densidad de vivienda. sin vivienda no se necesita equipamiento y zonas determinadas porque no tienen usuarios (abandono)



ZONIFICACION BENERAL DEL CENTRO SEGUN USOS



VIVIENDA 28.8%



CULTURA 0.07%



SIN USO 30.6%



COMERCIO 28.1%



DEPORTIVO 0.07%



SERVICIOS 4.9%



EDUCACIONAL 1.8%



USO MIXTO 5.1%



RELIGIOSO 0.4%

-EN TOTAL HAY 1386 CONSTRUCCIONES EN EL CENTRO
-VIVIENDA: 397
-COMERCIO: 390
-SERVICIOS: 69
-USO MIXTO: 71
-CULTURAL: 1
-DEPORTIVO: 1



EL CENTRO TIENE VIDA SEGUN HORAS, ESTO PASA POR LA ZONIFICACION SEGUN USOS QUE NO TIENE RELACION. EN EL DIA HAY UNA ZONA VIVA CONSOLIDADA DE MUCHO FLUJO Y DENSIFICACION, PERO A PARTIR DE CIERTAS HORAS SE VACIA GENERANDO EN SU MAYOR MAGNITUD UN CENTRO MUERTO.

LA DENSIFICACION SEGUN VIVIENDA ES BAJA. Y SE MANTIENE SOLO EN ALGUNAS ZONAS DEL CENTRO.SI BIEN MIENTRAS MAS CERCANO SEA A LA ZONA CONSOLIDADA POR COMERCIOS Y SERVICIOS MENOS VIVIENDA EXISTE ¿ COMO CONVIVIRCON LOS ACTOS DE MAYOR CONCURRENCIA?

HAY CIERTAS CALLES IMPORTANTES QUE FUNCIONAL COMO RELACIONADORES ENTRE DIVERSOS ACTOS Y ZONAS - MALA DISTRUBUCION DE ACTOS. ZONIFICAR SEGUN USOS PRODUCE UN MAL FUNCIONAMIENTO

CENTRO COMO LUGAR ZONIFICADO POR ZONAS DE PASO - ES NECESARIO BUSCAR UNA FORMA DE RELACIONAR ACTOS Y ZONAS CONSOLIDADAS.



LOS GRANDES EJES DE MAYOR FLUJO POTENCIAN Y SON LA FORMA DE RECORRIDO DE LAS ZONAS CONSOLIDADAS (ZONA A ZONA)

SI BIEN LOS EJES LOGRAN GENERAR RELACIONES EN ALGUNZAS ZONAS NO LO LOGRAN EN SU TOTALIDAD, NO HAY FLUJOS QUE PERMITAN POTENCIAR Y RELACIONAR LAS ESQUINAS DEL DAMERO CON EL CENTRO DE ESTE.

¿ ES POSIBLE GENERAR ESTAS UNIONES?

EL CENTRO Y SU TIPOLOGIA ARQUITECTONICA PERMITEN ROMPER CON EJES UNIFICADORES CAPACES DE RELACIONAR PERIMETROS CON ZONAS CENTRICAS.

SI BIEN EXISTEN CAMINOS EL PEATON SOLO USA LAS ZONAS DE MAYOR VIDA Y USOS , EVITA CIERTAS ZONAS, ES CAPAZ DE CAMINAR MAS Y NO USARLAS.

ENTENDER EL CENTRO CON ZONIFICCIONES SEGUN SITUACIONES, ES UN SISTEMA COMPUESTO POR PARTES, PERO NO SE RELACIONAN POR ESO NO ES FUNCIONAL , SE DETERIORAN ZONAS, Y SE CONVIERTEN EN ZONAS PELIGROSAS Y ABANDONADAS.

SE GENERAN ZONAS DIVISORAS ENTRE ZONAS VIVAS , ESTAS EN SU MAYORIA TIENEN MAYOR DETERIORO Y DESUSO .

SE HAN IDO CREANDO NUEVAS ZONIFICACIONES, EN LAS ESQUINAS Y PERIMETRO DEL DAMERO CENTRAL ¿ POR QUE ESTA TENDENCIA?

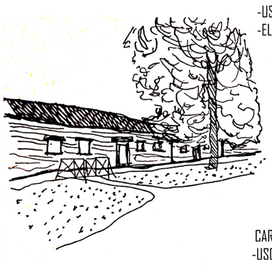
LAS NUEVAS ZONIFICACIONES TIENEN EN COMUN QUE EN SUS CERCANIAS TIENEN SITUACIONES QUE LAS POTENCIAN COMO BARRIOS CONSOLIDADOS, ZONAS DE COMERCIO COMO CENTROS COMERCIALES, ZONAS DE ESTUDIO ¿ POR QUE LOS PERIMETROS Y NO LAS ZONAS ENTRE EL CENTRO CONSOLIDADOS Y LAS ALAMEDAS?

MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :
RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL ATRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

ANALISIS DAMERO SAN FELIPE : PERDIDA DE IDENTIDAD-IMAGEN

PATRIMONIO COMO UNA OPORTUNIDAD

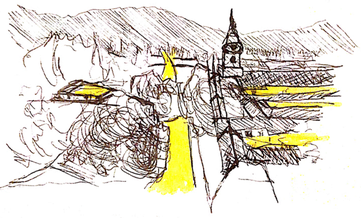
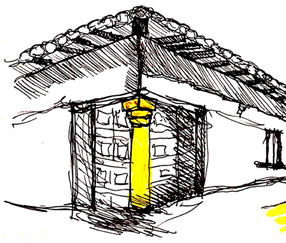




CARACTERISTICAS :
-USO DE ADOBE COMO ELEMENTO COSNTRUCTIVO
-ELEMENTOS CARACTERISTICAS VANOS- PILARES-PATIOS INTERIORES



CARACTERISTICAS :
-USO DE ADOBE COMO ELEMENTO COSNTRUCTIVO
- ELEMENTOS CARACTERISTICAS VANOS- PILARES-PATIOS INTERIORES

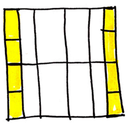

"El patrimonio construido comprende obras arquitectonicas y espacios urbanos cuya forma es expresion de conocimientos adquiridos,arraigados y transmitidos, lo que en forma individual o en conjunto, revelan caracteristicas culturales ambientales,antropologicas o sociales que expresan y fomentan la cultura"
MINVU, Unidad de Patrimonio urbano: Manual Metodologico de identificacion de inmuebles y zonas de conservacion historica.

TIPOLOGIAS ENCONTRADAS

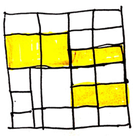
TIPOLOGIAS DE MANZANAS:



CONFUGURACION DIVISION DE PREDIOS. PARTES IGUALES. EN UN COMIENZO ERA UN GRAN SOLAR CON UN GRAN PATIO PARA EL USUARIO . LUEGO SE HICIERON LAS PRIMERAS PARTICIONES CON LA INTENCION DE IDENTIFICAR SIEMPRE EN PARTES IGUALES LA DIVISION DE LA MANZANA

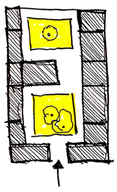


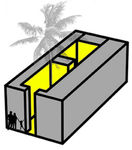
PRIMERAS MPODIFICACIONES . LOS SOLARES YA NO SON DIVIDIDOS EN PARTES IGUALES. INCLUSO HAY VIVIENDAS QUE NO TIENEN PATIOS. Y NACE LA TIPOLOGIA DE LAS ESQUINAS COMERCIALES SIN PATIO. QUE LA MAYORIA DE LAS VECES ESTABAN CONECTADAS A CASAS VECINAS QUE ERAN DEL MISMO PROPIETARIO



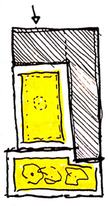
EN LA ACTUALIDAD ENCONTRAMOS TIPOLOGIAS DE MANZANA CORRESPONDIENTES A LAS PRIMERAS PARTICIONES DEL SOLAR (PARTES IGUALES).. LA MAYORIA SON PERTENECIENTES A LAS PRIMERAS PARTICIONES DEL SOLAR SIN PARTES IGUALES Y TAMBIEN ENCONTRAMOS MANZANAS MAS DE 1 EOTE DE PATIO, O PARTICIONES MUY DISPAREJAS

TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS:



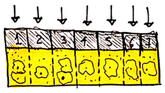


CASA TIPICA TRADICIONAL CHILENA. FUERON LAS MAS USADAS DENTRO DEL TRAZADO DEL SOLAR. SE CONFIGURA POR DOS PATIOS UNO ZAGUAN CON CARACTERISTIZAS DE PATIO DE ENTRADA O PATIO COLECTIVO. LUEGO UN PATIO PRIVADO DE LA FAMILIA .



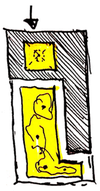


CASA CON DOS PATIOS: LA MAYORIA DE LOS INMUEBLES QUE QUEDAN HOY EN SAN FELIPE SON CONFIGURADOS DE ESTA FORMA CON UN PATIO DE RECEPCION Y PARA LA FAMILIA. MIENTRAS QUE EL SEGUNDO PATIO ES UN SITIO TIPO JARDIN QUE ANTIGUAMENTE ERA UTILIZADO PARA PLANTACIONES Y TENENCIA DE ANIMALES.



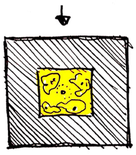


TIPOLOGIA VIVIENDAS CON POCO JARDIN Y EN CORRIDA- FACHADA CONTINUA. SON VIVIENDAS DE MENOR TAMAÑO . HOY EN SAN FELIPE QUEDAN SOLO UN PAR DE EJEMPLOS.





TIPOLOGIA CASA CON PATIO INTERIOR Y PATIO SITIO JARDIN . ESTAS VIVIENDAS ESTAN COMPUESTAS POR UN PATIO INTERIOR QUE RODEABA LAS ZONAS DE SERVICIO DE LAS CASA MIENTRAS QUE LAS ZONAS PRIVADAS SON RODEADAS POR EL SEGUNDO PATIO





CASA CON 1 SOLO PATIO - ESTA TIPOLOGIA DE VIVIENDA USA UN PATIO COMO RECEPTOR Y PATIO PRIVADO. TAMBIEN SON UNA DE LAS TIPOLOGIAS QUE MAS ENCONTRAMOS EN EL DAMERO DE SAN FELIPE.











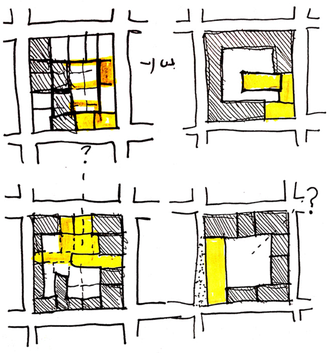


CRECIMIENTO INMOVILIARIO SAN FELIPE

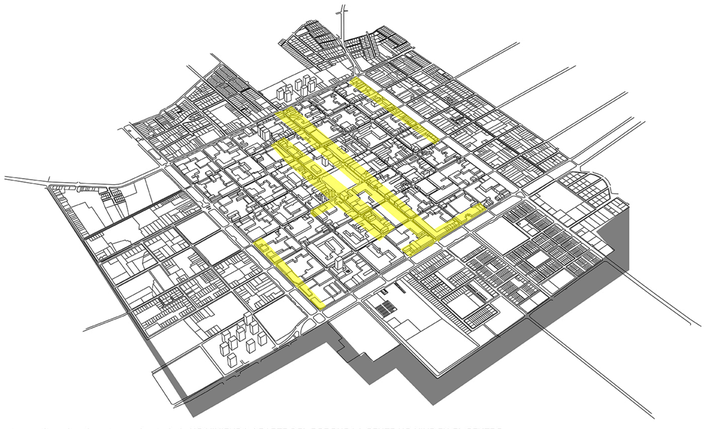
-CENTRO CON ESPACIOS DISPONIBLES
-ESPECULACION PROYECCION A FUTURO SE CONSTRUIRA EN EL CENTRO
-INCUMPLIMIENTO DEL PLAN REGULADOR



CONCLUSIONES:
¿ES POSIBLE ENCONTRAR INCENTIVOS PARA LOS PROPIETARIOS DE ESTOS INMUEBLES TIPICOS PARA QUE LOS MANTENGAN? ENCONTRAR UN METODO ARQUITECTONICO QUE PROMUEVA EL BUEN USO DE ESTAS CONSTRUCCIONES ENCONTRANDO PROGRAMAS QUE SE ADECUEN A ELLOS Y A LA VEZ CUIDEN LA IDENTIDAD (EL BORDE ES DE VALOR- LA FACHADA CONTINUA ES DE VALOR ARMAN IMAGEN)

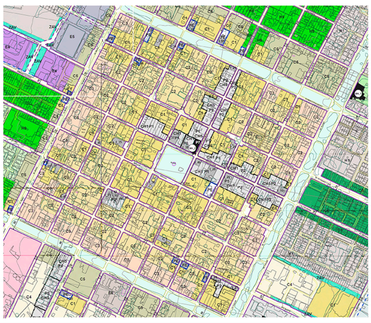


CONCLUSION: ES UN CRITERIO IMPORTANTE ANTES DE REPOBLAR EL CENTRO SABER QUE HAY TIPOLOGIAS DE VALOR Y UNA IDENTIDAD E IMAGEN TIPICA QUE NO DEBE DESAPARECER- BUSCAR LA CONVIVENCIA ENTRE LO NUEVO Y LO PREEXISTENTE



Tendencia a utilizar bordes vivos a la ciudad- NO VIVIENDA (PARTE DEL PORQUE LA GENTE NO VIVE EN EL CENTRO.
PROBLEMA COMO OPORTUNIDAD DE USAR INMUEBLES Y MANTENER LA IMAGEN

¿ QUE DICE EL PLAN REGULADOR?



ZONA C1

C1 ZONA CENTRAL 1

USOS DE SUELO PERMITIDOS			Coeficiente Máximo		Altura máxima (m)	
TIPO DE USO	CLASES	DESTINOS PROHIBIDOS	Ocupación del suelo	Constructibilidad	Altura máxima de edificación continua	Altura máxima de edificación aislada
RESIDENCIAL	Vivienda	-	1.0	3.5	12.0	8.0
	Hospedaje					
	Hogares de Acogida					
EQUIPAMIENTO	Comercio	Planta de revisión técnica, taller mecánico, estación y centro de servicio automotor, supermercado, discoteca y similares	1.0	3.5	12.0	8.0
	Cultura y Culto	-				
	Deporte	Obstáculos estadio, gimnasio, canchas.				
	Educación	Educación superior, técnica, y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual				
	Seguridad	Carcel, centro de detención				
	Servicios	-				
	Social	-				
USOS DE SUELO, CLASES Y DESTINOS NO PERMITIDOS						
Actividades productivas						
Equipamiento de clase Científico, Esparcimiento y Salud						
Infraestructura						
OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS						
Superficie de subdivisión predial mínima: 200 m2						
Densidad bruta máxima: 850 habitantes/hectarea						
Agrupamiento: Edificación continua, sin antejardín						
Retranques: 6,0 m a partir de la altura máxima de la edificación continua						
Profundidad máxima de la edificación continua: 100%						
Profundidad mínima de edificación continua: 6 m						

ZONA C2

C2 ZONA CENTRAL 2

USOS DE SUELO PERMITIDOS			Coeficiente Máximo		Altura máxima (m)	
TIPO DE USO	CLASES	DESTINOS PROHIBIDOS	Ocupación del suelo	Constructibilidad	Altura máxima de edificación continua	Altura máxima de edificación aislada
RESIDENCIAL	Vivienda	-	0.9	4.5	18.0	8.0
	Hospedaje					
	Hogares de Acogida					
EQUIPAMIENTO	Comercio	Planta de revisión técnica, taller mecánico, estación y centro de servicio automotor, supermercado, discoteca y similares	0.9	4.5	18.0	8.0
	Cultura y Culto	-				
	Deporte	Obstáculos estadio, gimnasio, canchas.				
	Educación	Educación superior, técnica, y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual				
	Equipamiento	Estadio de entretenciones, parques zoológicos, marina, pagos hipódromo, bombero				
	Seguridad	Carcel, centro de detención				
	Servicios	-				
	Social	-				
USOS DE SUELO, CLASES Y DESTINOS NO PERMITIDOS						
Actividades productivas						
Equipamiento de clase Científico y Salud						
Salud						
Infraestructura						
OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS						
Superficie de subdivisión predial mínima: 200 m2						
Densidad bruta máxima: 1.700 habitantes/hectarea						
Agrupamiento: Edificación continua, sin antejardín						
Retranques: 6,0 m a partir de la altura máxima de la edificación continua						
Profundidad máxima de la edificación continua: 90%						
Profundidad mínima de edificación continua: 6 m						

ZONA C3

C3 ZONA CENTRAL 3

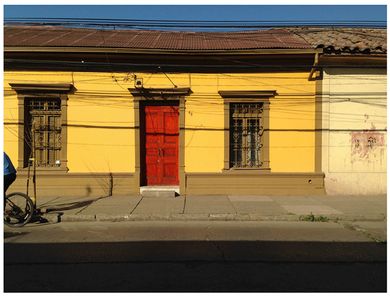
USOS DE SUELO PERMITIDOS			Coeficiente Máximo		Altura máxima (m)	
TIPO DE USO	CLASES	DESTINOS PROHIBIDOS	Ocupación del suelo	Constructibilidad	Altura máxima de edificación continua	Altura máxima de edificación aislada
VIVIENDA/HOSPEDAJE	Vivienda	-	0.8	5.0	2 . 2	8.0
	Hospedaje					
	Hogares de Acogida					
EQUIPAMIENTO	Comercio	Planta de revisión técnica, taller mecánico, estación y centro de servicio automotor, supermercado, discoteca y similares	0.8	5.0	2 . 2	8.0
	Cultura y Culto	-				
	Deporte	Obstáculos estadio				
	Educación	Educación superior, técnica, y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual				
	Seguridad	Carcel, centro de detención				
	Servicios	-				
	Social	-				
USOS DE SUELO, CLASES Y DESTINOS NO PERMITIDOS						
Actividades productivas						
Equipamiento de clase Científico, Esparcimiento y Salud						
Infraestructura						
OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS						
Superficie de subdivisión predial mínima: 200 m2						
Densidad bruta máxima: 1.700 habitantes/hectarea						
Agrupamiento: Edificación continua, sin antejardín						
Retranques: 6,0 m a partir de la altura máxima de la edificación continua						
Profundidad máxima de la edificación continua: 80%						
Profundidad mínima de edificación continua: 6 m						

ANALISIS DAMERO SAN FELIPE :REGISTRO FOTOGRAFICO

VALOR DEL BORDE












INTERIORES








MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :
RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

ANALISIS DAMERO SAN FELIPE : PATIOS Y BORDE

Espacios estructurantes de una ciudad = Espacios permanentes a traves del tiempo= espacios conocidos por todos = plazas, calles ,parques y PATIOS

ESPACIO PUBLICO: propiedad pública (estatal), dominio y uso público. Es el lugar donde cualquier persona tiene el derecho a circular en paz y armonía, donde el paso no puede ser restringido por criterios de propiedad privada, y excepcionalmente por reserva gubernamental.

ESPACIO COLECTIVO: "El espacio colectivo de la ciudad puede ser definido como el sistema unitario de espacios y de edificios englobados en el territorio urbanizado que tienen una incidencia sobre la vida colectiva, que definen un uso común para amplios estratos de la población y que constituyen la sede y los lugares de su experiencia colectiva"
La idea de ciudad en Salmona -Miguel Ulloa Arquitecto Universidad Nacional De Colombia

¿ LA MISMA CALLE?







TRAMA RIGIDA, LA ORTOGONALIDAD GENERA UNA CONSTANTE CONTINUIDAD IMPARABLE- ES EL BORDE (FACHADA CONTINUA) DONDE SE GENERAN CIERTOS CAMBIOS E IDENTIDADES PROPIAS SEGUN CALLES .

NO SE GENERA LUGAR ES TODO IGUAL, ¿DONDE SE GENERAN ESPACIOS COLECTIVOS ?

-¿ DONDE HAY ZONAS QUE CONTENGAN EL FLUJO DE LAS CALLES? ¿ QUE LES DEN UN ESPACIO?

CONFIGURACION MANZANAS RELACION VIVIENDA-PATIOS Y BORDE

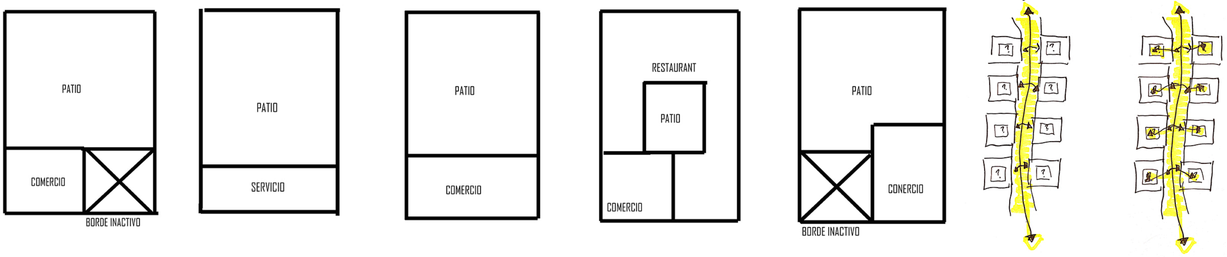


CALLE COMO UNICO ESPACIO COLECTIVO
CONTENEDOR DE FLUJOS

LA MAYORIA DE LAS CONSTRUCCIONES DE BORDE
SOLO UTILIZAN LO CONSTRUIDO. LOS PATIOS SIGUEN
ESTANDO SIN USO

¿ ES PERDIDA DE ESPACIO TENER INTERIORES SIN USO?
AUNQUE NO SEAN VISIBLES SON PARTE DEL ENTENDIMIENTO DEL TIPO DE MANZANA- TODO SAN FELIPE SABE QUE EXISTEN
¿ QUE PASARA CUANDO LLEGUEN NUEVAS CONSTRUCIONES CON ESTOS PATIOS? ¿DESAPARECERAN?
¿ROMPE LA IMAGEN Y LA IDENTIDAD DE LA ZONA QUE ESTOS INTERIORES YA NO EXISTIESEN?

RELACION DE USO PATIO BORDE

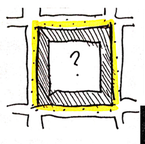


¿QUE ESPACIOS DE DESAHOGO HAY EN SAN FELIPE?



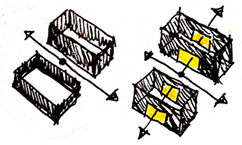


PLAZA- FACHADAS

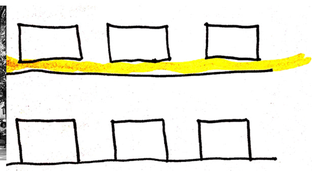


¿PATIOS INTERIORES PARA LOS BORDES?





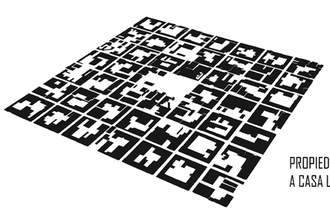




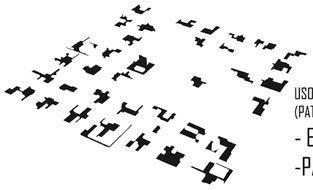
LA PLAZA COMO ZONA CONSIGNADA DE ESPACIO COLECTIVO DE DESAHOGO

ANALOGIA: ¿ ES LA PLAZA EL GRAN PATIO DE LAS 4 FACHADAS VIVAS COMERCIALES QUE LA RODEAN?

RELACION VACIOS- CONSTRUIDO



PROPIEDAD PRIVADA PERTENECIENTE A CASA LOTE



USO ESPACIOS VACIOS (PATIOS)
- ESTACIONAMIENTO
-PATIO EN DESUSO

CENTRO DE BARCELONA

DESDE 1987 BARCELONA RECUPERA SUS PATIOS INTERIORES, COMO ESPACIOS COLECTIVOS A LA CIUDAD



SAN FELIPE

SAN FELIPE Y SUS ESPACIOS INTERIORES NO TIENE NINGUNA LEGISLACION. SE CONSTRUYEN ZONAS AGRICOLAS MIENTRAS SE IGNORA EL ESPACIO URBANIZADO CENTRAL



ANTIC- TEATRE







MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :
RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL ATRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

ANALISIS DAMERO SAN FELIPE : OPORTUNIDADES

¿ POR QUE CONCENTRAR EN EL CENTRO?

-INDENTIDAD DE LA CIUDAD

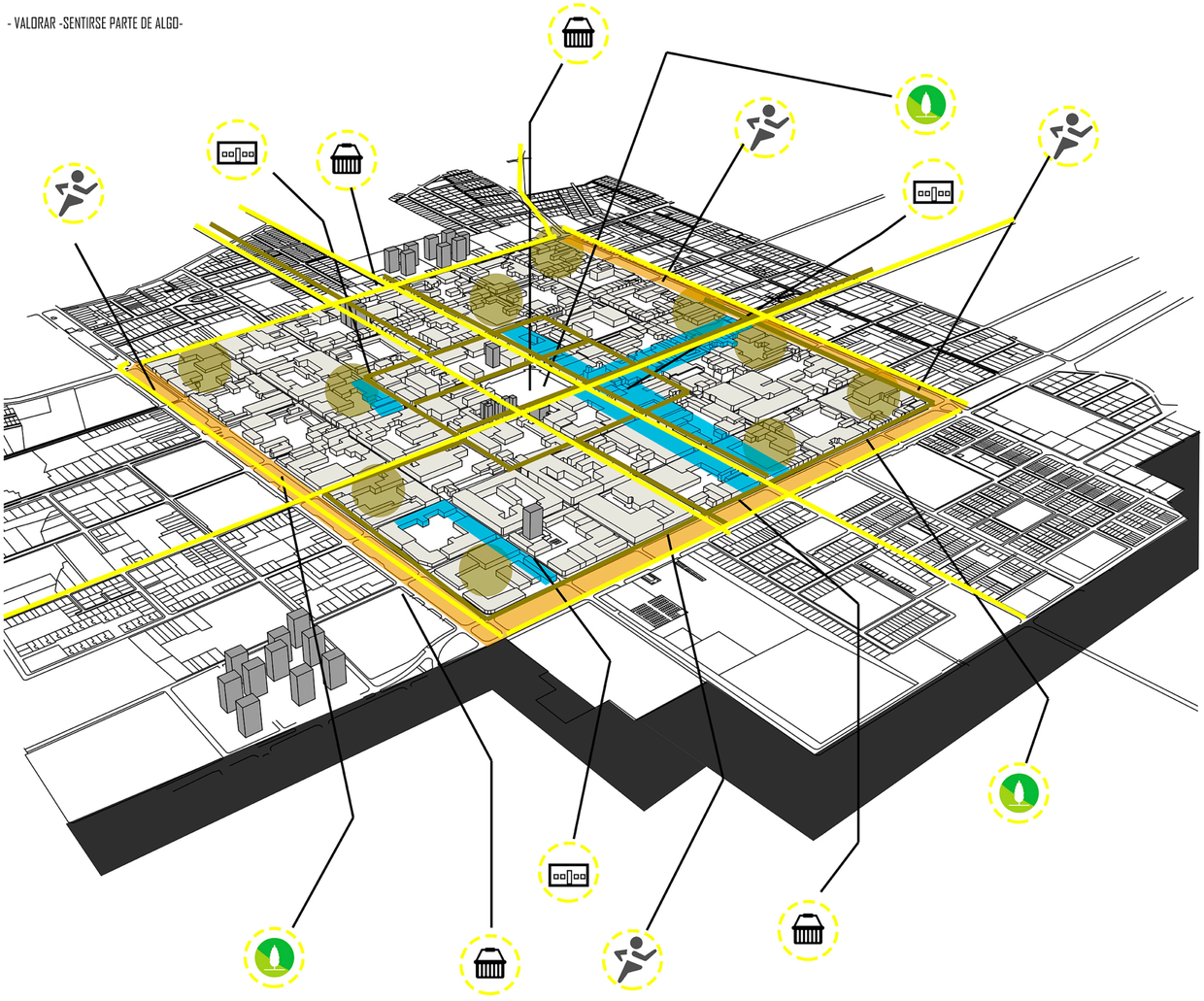
- LUGAR URBANIZADO

- BASTA DE CRECER EXPLOSIVAMENTE

-BASTA DE DEJAR QUE SE DETERIOREN LOS INMUEBLES QUE HACEN PAISAJE EN LA CIUDAD

- VALORAR -SENTIRSE PARTE DE ALGO-





TOMAR EN CUENTA LOS PUNTOS ESTRATEGICOS IMPORTANTES DEL CENTRO: BUSCAR LAS OPORTUNIDADES

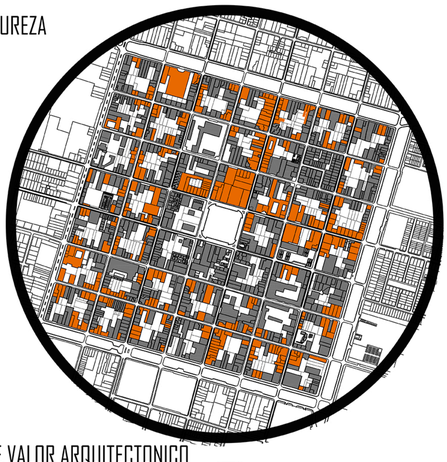
EJES IMPORTANTES : POSIBLE EXPANSION DE BORDES VIVOS A TRAVES DE LOS EJES, ES LA DINAMICA DE EXPANSION QUE HA ADOPTADO LA CIUDAD EN LOS ULTIMOS AÑOS
EJES IMPORTANTES: SON LOS CONECTORES ENTRE CENTRO YCIUDAD, ATRAEN MAYOR CANTIDAD DE FLUJO, AUN PASANDO POR AREAS DE ZONA MUERTA SON EL RECORRIDO IMPORTANTE PARA PEATONES Y VEHICULOS
-INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA: HACER PARTE DE LA NUEVA PROPUESTA DE REPOBLAMIENTO LOS INMUEBLES DARLES VALOR

- INTERIORES COMO OPORTUNIDAD DE CRECER EN EL INTERIOR SIN PERJUDICAR Y DAÑAR LA IMAGEN DE FACHADA CONTINUA QUE TIENE HOY EL CENTRO.

-INTERIORES COMO OPORTUNIDAD DE GENERAR MAS ESPACIOS COLECTIVOS PARA LA CIUDAD DETONANTES DE ARRAIGO Y USO

- INTERIORES COMO OPORTUNIDAD DE GENERAR DESAHOGO A LA ORTOGONALIDAD Y RIGIDEZ DE LAS CALLES QUE NO GENERAN LUGARES, ES NECESARIO UN ESPACIO PARA PODER REALIZAR ESTO Y LOS INTERIORES LO TIENEN

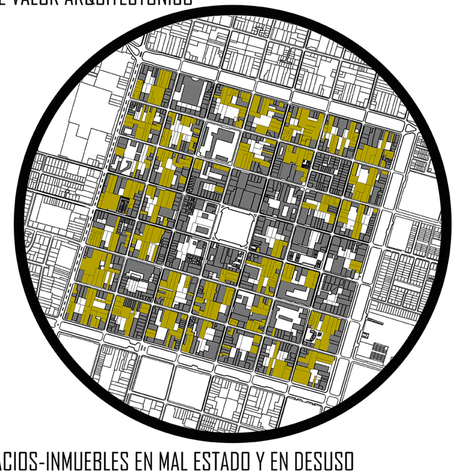
PLANOS DE DUREZA



INMUEBLES DE VALOR ARQUITECTONICO



INMUEBLES DE VALOR EN MAL ESTADO



TOTALIDAD VACIOS-INMUEBLES EN MAL ESTADO Y EN DESUSO



MANZANAS MAS BLANDAS

MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :
RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

PROPUESTA : SISTEMA DE MANZANAS PARA EL DAMERO

POSTURA ANTE EL DAMERO Y NUEVAS ZONIFICACIONES



SEGUN PLAN REGULADOR :

NUEVAS ZONIFICACIONES QUE TOMEN EN CUENTA LA ZONIFICACION A LA QUE PERTENECEN. LA IDEA ES GENERAR SISTEMAS DE MANZANAS SIN DESCONOCER QUE PERTENECEN A DISTINTAS ZONAS LAS CUALES GENERARAN PARTICULARIDADES SEGUN MANZANAS.

ZONIFICACIONES ORDENADAS PARA GENERAR BUENA CONVIVENCIA ENTRE EL HABITAR Y LOS ACTOS CENTRICOS DE SAN FELIPE.

SEGUN NORMATIVAS:

MANZANAS TOCABLES, MANTENER SIEMPRE EL USO DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS CARACTERISTICOS DE LA ZONA

ENTENDIMIENTO DE LAS MANZANAS COMO UN SISTEMA

ENTENDIMIENTO DE LAS MANZANAS COMO FACHADAS CONTINUA A ESCALA DEL CENTRO, Y ENTENDIMIENTO DEL INTERIOR DE LAS MANZANAS CON ZONAS DE MAS ALTURA

INTENCIONES

MANTENER LAS FACHADAS DE NO MAS DE DOS PISOS Y ENTENDER QUE HAY UN INTERIOR DE LA MANZANA QUE PUEDE SER MAYOR A DOS PISOS- RELACION CALLE INTERIOR.

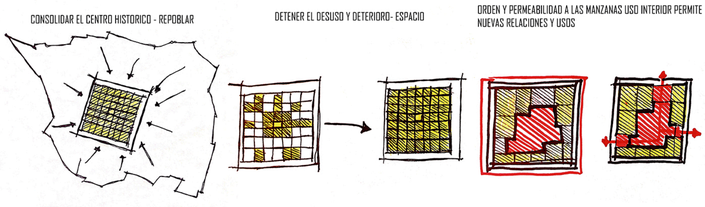
ORDENAR LAS MANZANAS SEGUN SISTEMA , RELACION Y CONVIVENCIA DE ACTOS

MANZANAS REPLICABLES, VARIABLES DEPENDIENTES DEL EQUIPAMIENTO QUE ACOMPAÑE A LAS VIVIENDAS SEGUN LA ZONIFICACION ASIGNADA DENTRO DEL PLAN REGULADOR.

ES UN ERROR LA INCOMUNICACION ENTRE LAS MANZANAS Y ENTRE EL INTERIOR CON LA CALLE, NO SE GENERAN FLUJOS. LA MANZANA SE RECORRE EN FORMA CIRCULAR POR FUERA , SEGUN LAS INDIVIDUALIDADES DE LOS PREDIOS.

LA INCLUSION DE LAS ALAMEDAS A LAS MANZANAS PERIFERICAS DEL DAMERO, DESDE UN PRINCIPIO LAS ALAMEDAS FUERAN UTILIZADAS COMO EQUIPAMIENTO EN LA COLONIA (BEBEDEROS, ESTACIONAMIENTOS).

POTENCIAR LA VIDA EN COMUNIDAD (BARRIO)



CENTRO HOY



INTENCIONES - LA CIUDAD CON SITUACIONES PARTE DE UN TODO

PROPUESTA: SISTEMA RECONFIGURADOR DE MANZANAS MEDIANTE VIVIENDA COMERCIO Y OCIO, GENERA NUEVAS CONEXIONES EN EL DAMERO Y CON LA CIUDAD DANDOLE IMAGEN AL DAMERO SIN PERDER LA RELACION BORDE FACHADA CONTINUA PARTE DE LA MEMORIA COLECTIVA Y DE LA IDENTIDAD DE LA CIUDAD.

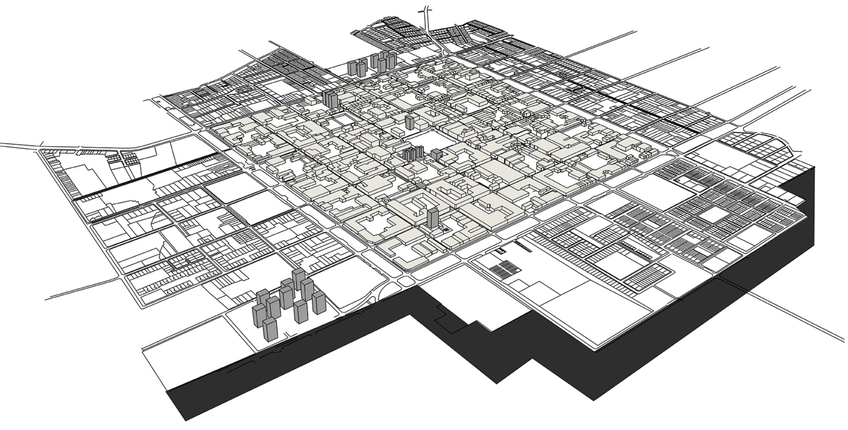
JUICIOS DE VALOR:

- LAS MANZANAS Y SUS BORDES SON DE IMPORTANCIA PARA LA CIUDAD, LA FACHADA ES PARTE DEL PAISAJE ARQUITECTONICO .1

- LOS ACTOS SE GENERAN EN LOS BORDES MIENTRAS QUE LOS INTERIORES EN SU MAYORIA SON SITIOS VACIOS SIN NINGUN USO. (OPORTUNIDAD ESPACIAL).2

-RECONSTRUIR MANTENIENDO LOS BORDES Y RECONSTRUYENDOLOS- DENSIFICAR AL INTERIOR DE LA MANZANA.

- ENTENDER BORDE- INTERIOR



SAN FELIPE 2016

¿ POR QUE ES BUENO GENERAR RELACIONES ENTRE MANZANAS Y ZONAS FRAGMENTADAS?

PORQUE SE GENERA UN SISTEMA DE CONQUISTA URBANA DANDO EL FUNCIONAMIENTO DE UN TODO. SE EVITAN LAS ZONAS MUERTAS , LAS ZONAS (ENTRE) ZONAS CONSOLIDADAS QUE GENERAN PELIGRO, POBREZA Y DETERIORO, SE GENERA VIDA DE BARRIO Y NUEVAS VINCULACIONES ENTRE CIUDAD Y DAMERO..

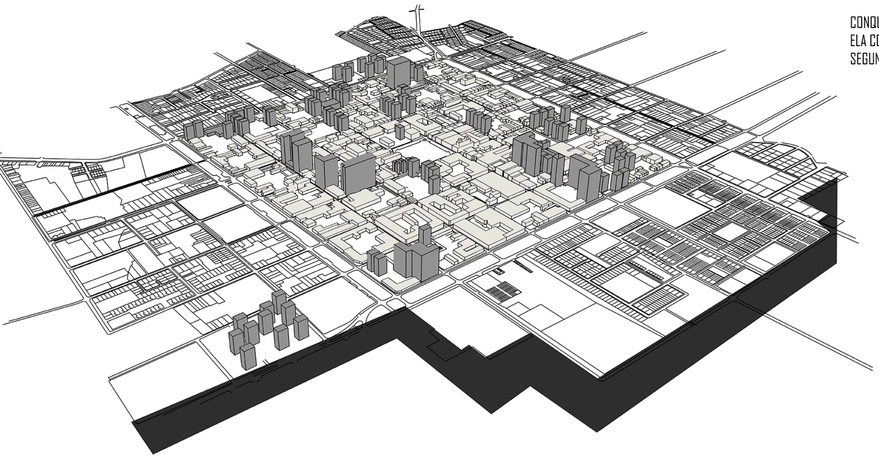
EVITA LA DESVINCULACION DE USOS.

EXPANDE LAS ACTIVIDADES (RAMIFICACION) POTENCIANDO EL USO Y LA ACTIVACION DE LAS ZONAS MUERTAS.

NO ES FUNCIONAL LA DESCONECCION... DETERIORA AREAS Y LAS MARGINA..

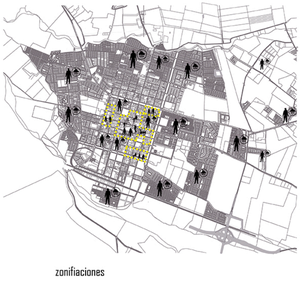
Conectar zonas fragmentadas, potenciar zonas patrimoniales, relaciones nuevas según uso y traspaso

Búsqueda del método de apropiación y REHABILITADOR CONFIGURADOR DE MANZANAS PARA REPOBLAR EL CENTRO.

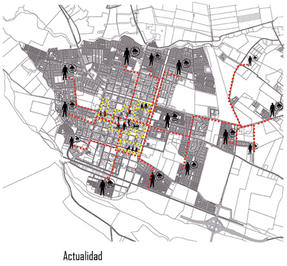


PROYECCION ESPECULATIVA CRECIMIENTO Y AUGE INMOVILIARIO

CONQUISTA URBANA EL CENTRO DE LA CIUDAD NO ES UN BARRIO CUALQUIERA, ES ELA CONSOLIDACION DEL CENTRO DE LA CIUDAD, ES LA RED QUE RECONFIGURA SEGUN VIVIENDA Y USO PUBLICO Y TIENE CONSECUENCIA PARA LA CIUDAD



zonificaciones



Actualidad



PROPUESTA DE REPOBLAR EL CENTRO - SISTEMA



Potenciar

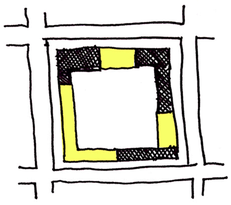
MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :

RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

PROPUESTA : ESTRATEGIA

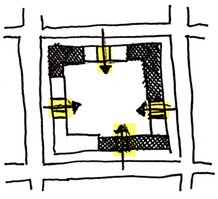
METODO DE INTERVENCION REGLAS

1 CONFORMAR PERIMETRO FACHADA CONTINUA



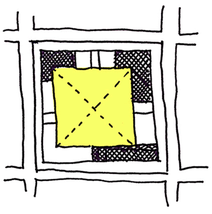
AL CONFORMAR EL PERIMETRO MANTENGO LA IMAGEN DE LA FACHADA CONTINUA CARACTERISTICA DEL CENTRO DE LA CIUDAD, SE BUSCA GENERAR UNA IMAGEN DEL DAMERO REPOBLADO, PERO SIN PERDER LA IDENTIDAD DENTRO DE ESTA NUEVA IMAGEN

2 PUERTAS MANZANAS PERFORADA



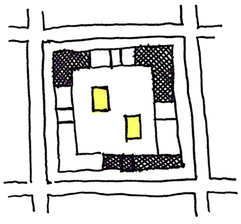
PARTE DEL SISTEMA DE MANZANAS REPOBLADAS Y RECONFIGURADAS. (EL TRASPASO COMO PUNTO IMPORTANTE).

3 PATIOS ESPACIO COLECTIVO



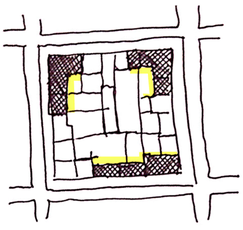
PATIOS INTERIORES COMO ZONAS CONECTORAS ENTRE BORDE Y MODULOS DE VIVIENDA Y USOS MIXTOS.
SON EL DESAHOGO DE LA CONTINUIDAD DE LAS VEREDAS QUE NO GENERAN REMANSOS NI LUGARES DE DETENCION

4 CONTRUCCION VOLUMENES DE MAYOR DENSIDAD EN VIVIENDA



CONSIGO ORDEN Y CONTINUIDAD AL CONFORMAR LA FACHADAS CONTINUA. ES LA ZONA DE MENOR ALTURA EN LA MANZANA , SI SE QUIERE DENSIFICAR Y CRECER EN ALTURA DEBE SER EN EL INTERIOR DE LA MANZANA

5 PERIMETRO LIBRE PATIO VECINOS



RESPETAR EL PUNTO DE ENCUENTRO CON LOS PATIOS VECINOS, PENSANDO EN LA PROYECION QUE A FUTURO ESTOS INMUEBLES DE BORDE PUEDAN AÑADIRSE AL SISTEMA .

NORMATIVAS:

SUPERFICIE:

-CONSTRUCCION EN ALTURA BORDE MANZANA AUMENTANDO ALTURA AL INTERIOR

-RETRANQUEO DEL BORDE 6 METROS

ALTURA:

VARIABLE SEGUN ZONAS:
12M 18M 25M

NO SUPERAR CATEDRAL 31 M

DENSIDAD MAXIMA :850

NORMATIVAS: PROPUESTAS:

- RETRANQUEO 12 METROS BORDE

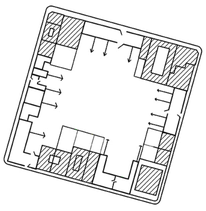
-CONSTRUIR ALTURA AL ITNERIOR 25M- NO SUPERAR CATEDRAL

ALTURA FACHADA CONTINUA :5 METROS MAXIMO

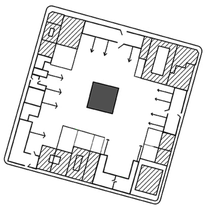
DENSIDAD MAXIMA 400 (3 TORRES)
DEJAR PATIOS INTERIORES COLECTIVOS

DENSIFICO AL INTERIOR

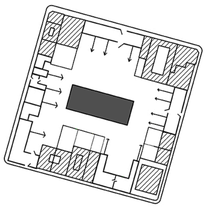
SUPERFICIE MODULOS EN LA MANZANA



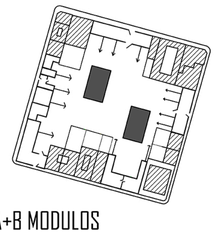
PRUEBA TERRENO Y MODULOS



MODULO CENTRICO



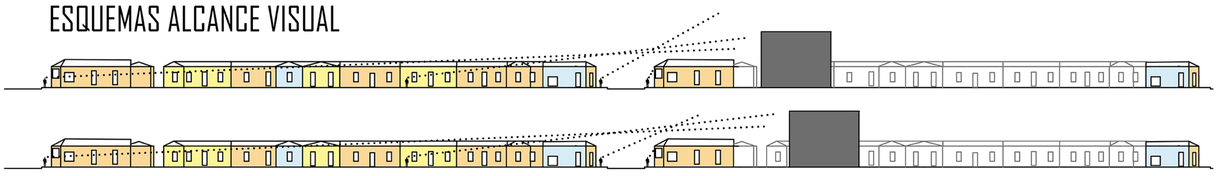
MODULO EXPANDIDO



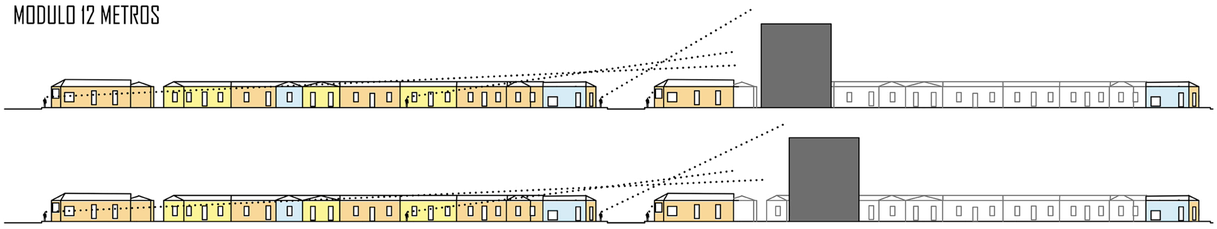
A+B MODULOS

ELECCION DE TENER MODULOS QUE EN LO PSIBLE SEAN DOS TORRES POR TERRENO, TENIENDO CLARO QUE EN ALGUNOS CASOS PODRIA SER UNO, PERO DEJANDO LA CAPACIDAD DE COMPLETAR CON OTRO

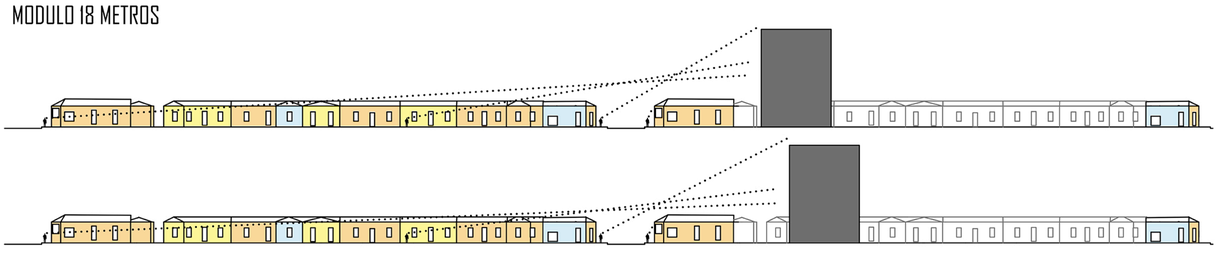
ESQUEMAS ALCANCE VISUAL



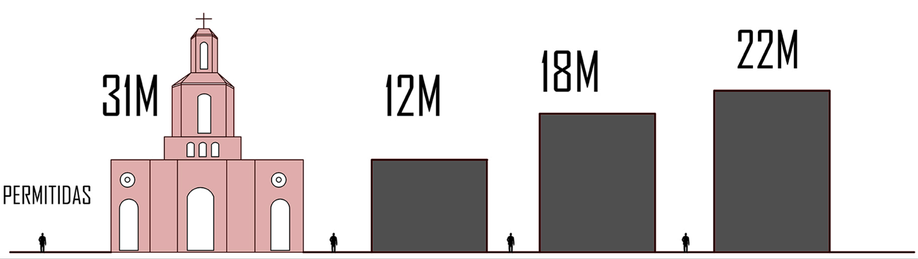
MODULO 12 METROS



MODULO 18 METROS

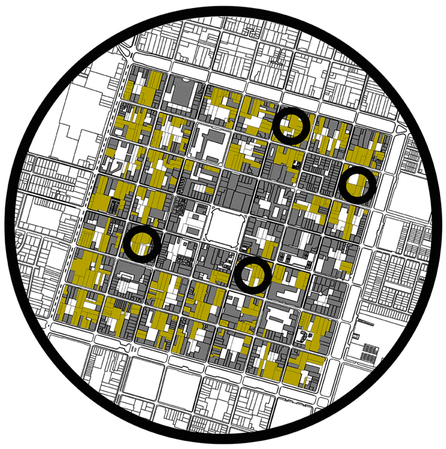


MODULOS 22 METROS



CATEDRAL -ALTURAS PERMITIDAS

PROPUESTA : PROYECTO EN LAS MANZANAS



ELECCION MANZANAS MAS BLANDAS PARA USAR DE EJEMPLO DE PROYECTO.

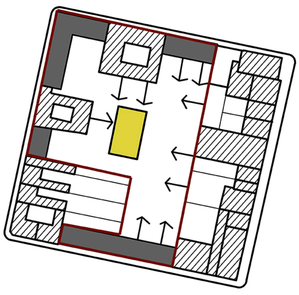
MANZANA A DESARROLLAR:
ELECCION POR ENCONTRARSE EN UNA ZONA ESTRATEGICA, EJES IMPORTANTES PEATONALES Y VEHICULARES
-EJES DE CRECIMIENTO Y PROYECCION DE LA CIUDAD
-CONEXION CON EL RESTO DE LA CIUDAD
-ATRACTIVO RESIDENCIAL POR ENCONTRARSE EN UN EJE IMPORTANTE (EQUIPAMIENTO)
-ES UNA DE LAS MANZANAS QUE POSEE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICO EN DESUSO(PATRIMONIO COMO OPORTUNIDAD)

MANZANA EJEMPLO B: DETONANTE ZONA ALAMEDA

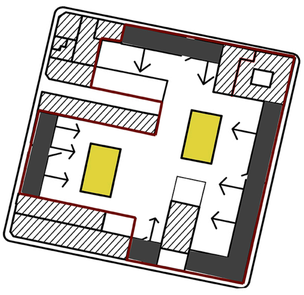
MANZANA EJEMPLO C: CERNANA A LA PLAZA, DENTRO DE LA ZONA CONSOLIDADA DEL CENTRO

MANZANA EJEMPLO D : CERCANA A LA PLAZA PERO EN ZONA MUERTA.

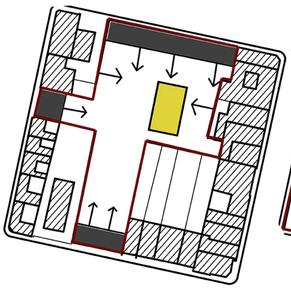
MANZANA EJEMPLO B



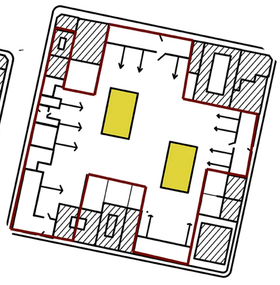
MANZANA EJEMPLO C



MANZANA EJMEPLO D

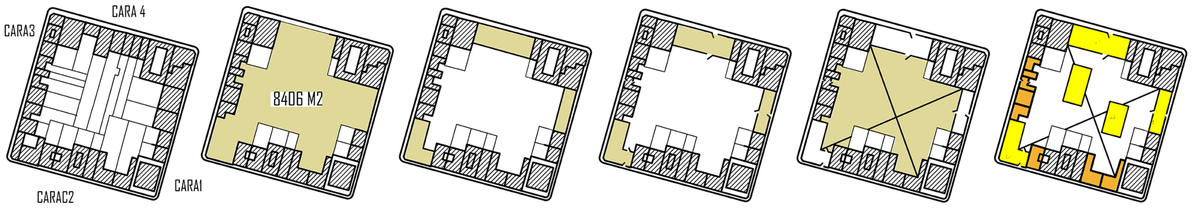


MANZANA A DESARROLLAR A



MODULO
ESPACIO
BORDE

USO DE REGLAS MANZANA PERIMETRAL



MANZANA ACTUAL | LIMPIEZA Y ESPACIO A UTILIZAR | CONTINUO FACHADA CONTINUA | PUERTAS - MANZANA PERFORADA | PATIOS VINCULANTES

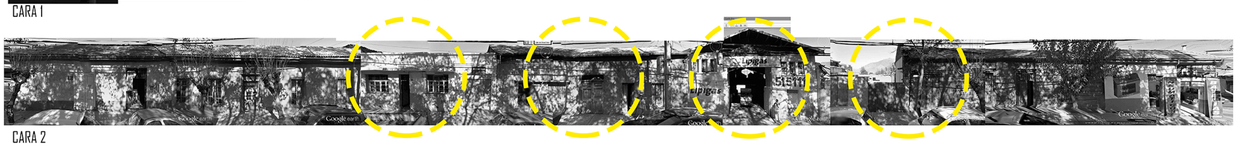
INMUBLES REUTILIZADOS

MANZANA Y SUS CARAS

TRABAJO DE LIMPIEZA DE LA MANZANA



CARA 1



CARA 2



CARA 3



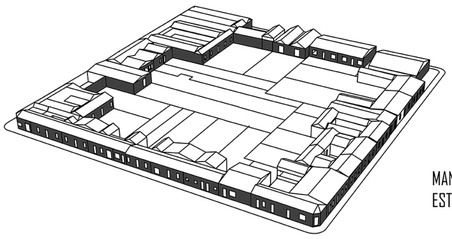
CARA 4

CRITERIOS LIMPIEZA : INMUEBLES EN MAL ESTADO- AMENASAS CON LA IMAGEN DEL DAMERO

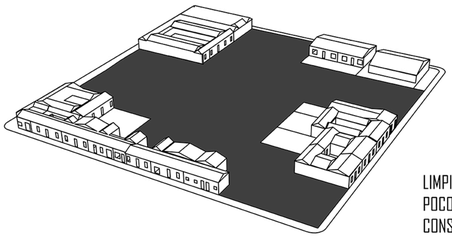
MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :
RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

PROPUESTA :DESARROLLO

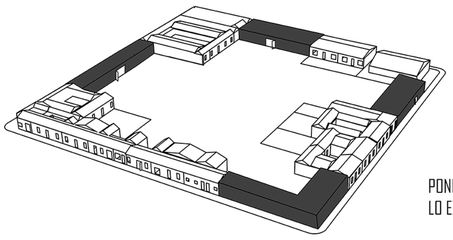
PROCESO DE INTERVENCION



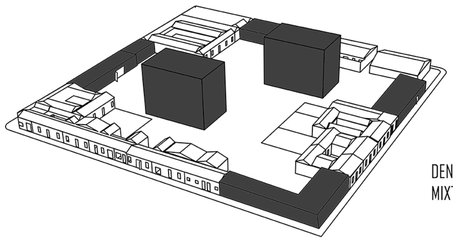
MANZANA EN LA ACTUALIDAD, MANTIENE SUS BORDES, ALGUNOS EN MAL ESTADO Y OTRAS CONSTRUCCIONES QUE ROMPEN EL ESQUEMA BORDE



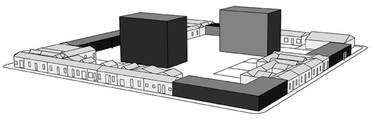
LIMPIEZA CONSTRUCCIONES EN MAL ESTADO- CONSTRUCCIONES DE POCO VALOR, (ESPACIO RESULTANTE), RESPETAR PATIOS DE CONSTRUCCIONES QUE QUEDAN EN LA MANZANA



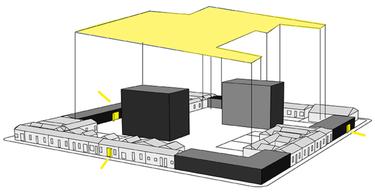
PONER EN VALOR LA ZONA BORDE- CONFORMANDOLO - ACOPLAMIENTO A LO EXISTENTE



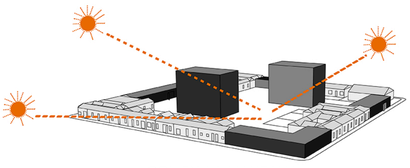
DENSIFICAR AL INTERIOR- MODULOS DE VIVIENDA Y USO MIXTO UNIDADES VERSATILES



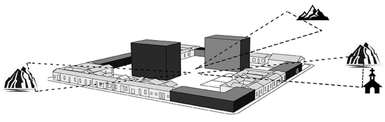
GENERACION VOLUMETRICA



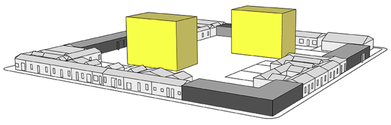
RELACION URBANA PATIO



SOL EN LA MANZANA



ALCANCE VISUAL



ENTENDER DOS FACHADAS
INTERIOR- EXTERIOR

ESTRATEGIA DE PROGRAMA

LA ZONA:

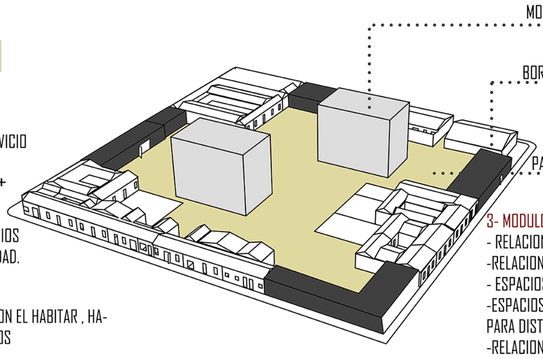
CARACTER DEPORTIVO , RECREATIVO ,SERVICIO

\+ + +

-ALAMEDA- DEPORTE
-ALAMEDA- NACE EJE DE OFICINAS-SERVICIOS
-ALAMEDA- ZONA OCIO Y AREA VERDE CIUDAD.

¿ COMERCIO- OCIO -VIVIENDA?

POTENCIAR LOS ACTOS DE LA MANZANA CON EL HABITAR , HACIENDO POSIBLE LA CONVIVENCIA DE ACTOS



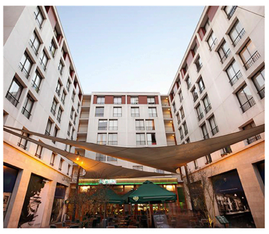
I- ZONA BORDE:
-COTINUIDAD TENDENCIA OFICINAS
-COMERCIO SEGUN CARA DE LA MANZANA
-IMC BIBLIOTECA DE LA CIUDAD
TALLERES MUNICIPALES
SALAS DE HERRAMIENTAS
CENTRO CULTURAL ESTACION

2-PATIOS DE USO COLECTIVO:
-DESARROLLO AREAS VERDES INTERIOR MANZANA
ZONAS DESTINADAS AL OCIO PUBLICO
DESARROLLO DE ACTIVIDADES AL AIRE LIBRE
ESPACIOS DE DESAHOGO

3- MODULOS PLANTA BAJA:
- RELACION BIBLITECA (ZONA DE LEECTURA Y CAFETERIA)
-RELACION CENTRO CULTURAL (SALA POLIVALENTE- VISUAL)
- ESPACIOS COLECTIVO CIUDAD: CAFETERIA
-ESPACIOS COLECTIVO CIUDAD: AREA DEPORTIVA CON ESPACIOS PARA DISTINTAS DISCIPLINAS
-RELACION OCIO COLECTIVO RESIDENTES: SALA MULTIUSO

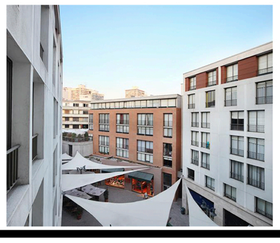
-MODULOS NIVEL
- VARIEDAD DE VIVIENDAS

REFERENTES USO INTERIOR MANZANA



PASEO LASTARRIA
SANTIAGO CHILE
BMA- FLAÑO NUÑEZ TUCA ARQ
AÑO: 2008

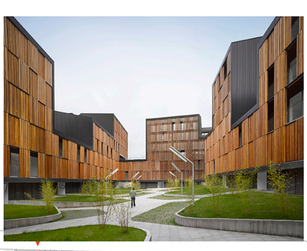
- PROYECTO PRIVADO- USO COLECTIVO
-VIVIENDA Y COMERCIO
-USO DEL ITNERIOR DE LA MANZANA







CONJUNTO DE VIVIENDAS SOCIALES MIERES
MIERES ESPAÑA
ZING ZAG ARQUITECTOS
AÑO:2010
AREA PROYECTO:17840.0 m2





PROPUESTA :PLANIMETRIA

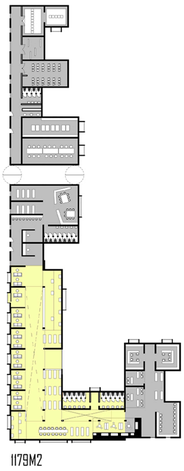
PLANTA EMPLAZAMIENTO 1:200



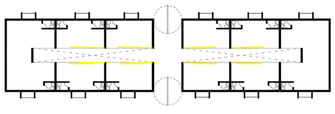
PROPUESTA :PLANIMETRIA

PLANTA NIVEL 1 1:200

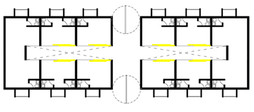




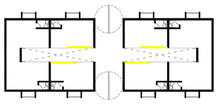
1179M2



SUPERFIEICE TOTAL : 408 M2



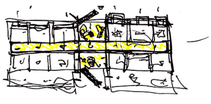
SUPERFIEIE TOTAL: 362 M2



SUPERFICIE TOTAL: 308 M2

REGLAS BORDE

1
CONSTRUCCIONES NUEVAS CRUJIA MINIMA 10 METROS



USO DE SUELO : I.O

PROPUESTA ANTE ESO: NO UTILIZAR LOTES EN SU 100% PARA CONSTRUIR, ES NECESARIO DEJAR ESPACIOS LIBRES (IMPORTANCIA DE PATIOS)

NORMATIVAS :

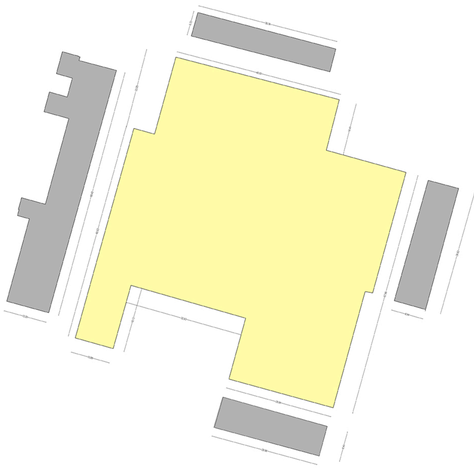
LOTE TOTAL = 9150 M2
LOTE SIN ESPACIOS REUTILIZADOS: 7.877 M2
LOTE TOTAL A UTILIZAR: 8406 M2

TOTAL CONSTRUIDO PRIMER NIVEL : 1978 M2----CONSTRUCTIBILIDAD = 3.5
CONSTRUCTUBILIDAD RESPECTO A LO CONSTRUIDO : 6923
CONSTRUCCION TOTAL EN ALTURA: 5.400
CONSTRUCTUBILIDAD TOTAL I Y NIVELES SIGUIENTES: 7.378 M2

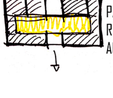
2
ACOPLAMIENTO A LA PREEXISTENCIA
A- SI ES A UN INMUEBLE RECUPERADO HACERSE PARTE DE EL
B-CONSTRUCCION NUEVA CON INMUEBLE PRIVADO SE PEGA A EL CONTINUANDO CON LA FACHADA CONTINUA



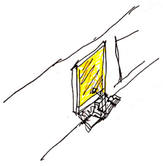
PATIO Y SUS DIVISIONES SEGUN USO:
SERVIDOR BORDE
COLECTIVO

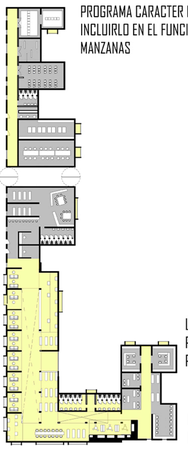


3
CONTINUIDAD DE LO PARECIDO
SE RESCATAN ALGUNAS TIPOLOGIAS



PATIO ZAGUAN (ESPACIO RECEPCION) PUERTAS DE ACCESO A LA MANZANA





PROGRAMA CARACTER DE PRESERVAR EL INMUEBLE E INCLUIRLO EN EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA DE MANZANAS

LO NUEVO: REINTERPRETACION TIPOLOGIA PATIO ZAGUN, DIVIDO LOS ESPACIOS POR UN PARTIO (PROGRAMA COMERCIO -SERVICIOS)

LO NUEVO SE ACOPLA Y SE HACE PARTE A LO PREEXISTENTE (INMUEBLES DE CONSERVACION)

MODELO DE RENOVACION URBANA EN CENTROS HISTORICOS :

RECONFIGURACION DE MANZANA TRADICIONAL A TRAVES DE LA VIVIENDA Y ESPACIOS COLECTIVOS

PROPUESTA :PLANIMETRIA MODULOS

PROYECTO DE HETEROGENIEDAD DE USOS : (COMERCIO-OCIO-VIVIENDA).

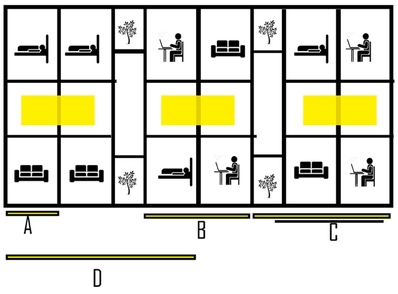
LA IDEA ES TENER MODULOS BASADOS EN LA TRANSFORMABILIDAD, QUE LE DEN AL USUARIO LA LIBERTAD DE MODIFICARLOS SEGUN LOS USOS QUE NECESITE .

EL DEPARTAMENTO BASE ES UN MODULO DE 50 M2 ,CONFIGURADO POR ZONA INAMOVIVLE (BAÑOS ,COCINA) Y ESPACIOS VERSATILES .(A)

NUCLEO RIGIDO EN EL CENTRO DE LA UNIDAD , LO CUAL PERMITE DIVIDIR LOS ESPACIOS Y TENER TABIQUES MOVILES QUE CONFIGURAN ESPACIOS A ELECION ADEMAS DE APROVECHAR EL PERIMETRO DE LA PLANTA EN TODAS LAS VARIABLES QUE GENERAN LAS UNIONES DE ESTAS UNIDADES .(B)

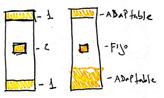
LAS UNIDADES TIENEN ESPACIOS DE BALCON, QUE A LA VEZ PUEDE SER UTILIZADO COMO AMPLIACION DE UN ESPACIO Y ESPACIO PLUS QUE PUEDE SER PRIVADO O DE USO COELCTIVO(C)

-LA AGRUPACION DE MODULOS PERMITE QUE EN SU MAYORIA LAS VIVIENDAS TENGAN DOS ENTRADAS LO CUAL PERMITE DIVIDIR ESPACIOS SEGUN NECESIDES YA SEAN VIVIENDA Y TRABAJO - VIVIENDA Y OCIO- SOLO VIVIENDA- SOLO TRABAJO.(D)

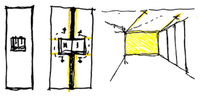


REGLAS DE ORDEN

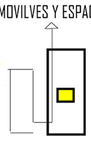
1
GENERAR ZONA INAMOVIBLES QUE PERMITAN DIVIDIR EL MODULO EN PARTES IGUALES Y VERSATILES EN USO.



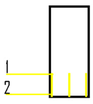
2
DE LAS ZONAS INAMOVILVES NACEN TABIQUES MOVILES
PARA DIVIDIR EL ESPACIO LIBREMENTE SIN UTILIZAR PUERTAS



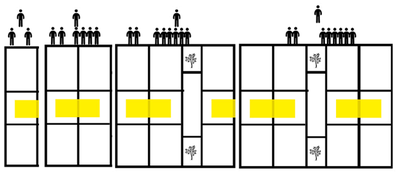
3
PLANTA LIBRE EN SU PERIMETRO (RADICALIDAD ENTRE ESTAPCIOS IMAMOVILVES Y ESPACIOS VERSATILES).



4
DEJAR MUROS QUE PERMITAN TENER TERRAZA O UN ESPACIO AMPLIO (2 OPCIONES DE DONDE PONER VENTANA).



VARIACIONES - AGRUPAMIENTO (CAPACIDAD DE PERSONAS POR VIVIENDA



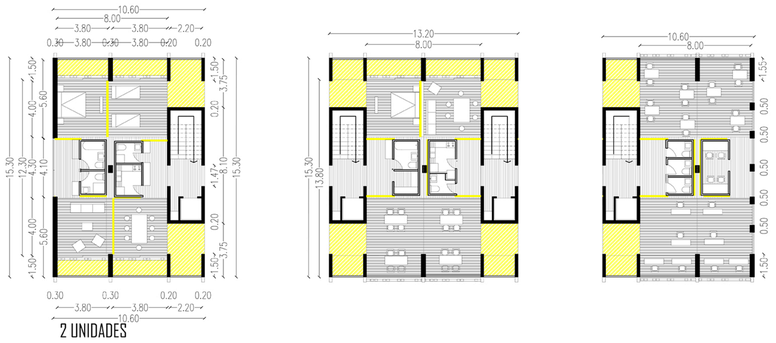
UNIDADES AMPLIABLES: EL USUARIO PUEDE COMPRAR ESPACIO Y LUEGO UTILIZARLO SEGUN QUIERA

VARIACIONES SEGUN USOS (ESPECULACION) PLANIMETRIA MODULOS 1:100

VIVIENDA

VIVIENDA + TRABAJO

TRABAJO



2 UNIDADES



3 UNIDADES



4 UNIDADES

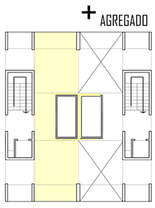


1 UNIDAD

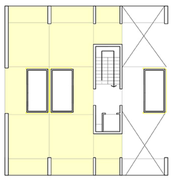


LOS ESPACIOS COLECTIVOS

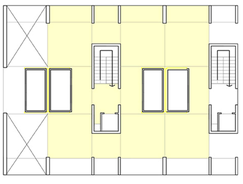
+ AGREGADO

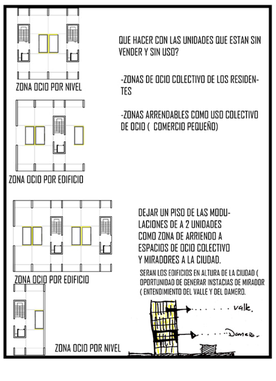


+ AGREGADO



+ AGREGADO

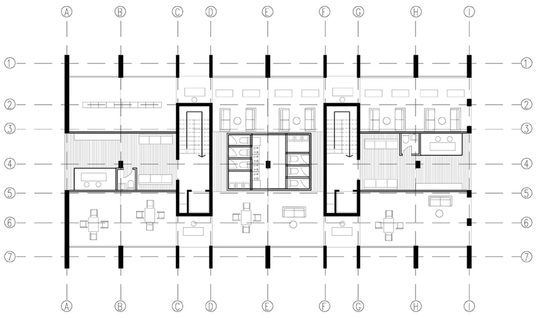


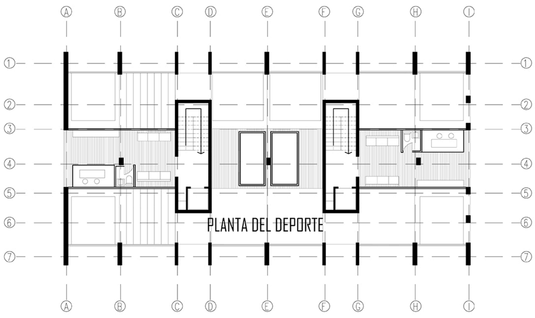


DISPOSICION EJEMPLO TORRES : (MODULO BASE 2 UNIONES) PLANIMETRIA 1:100

1 2 3 4

ESPACIO PLUS
COMUN *
PRIVADO +

























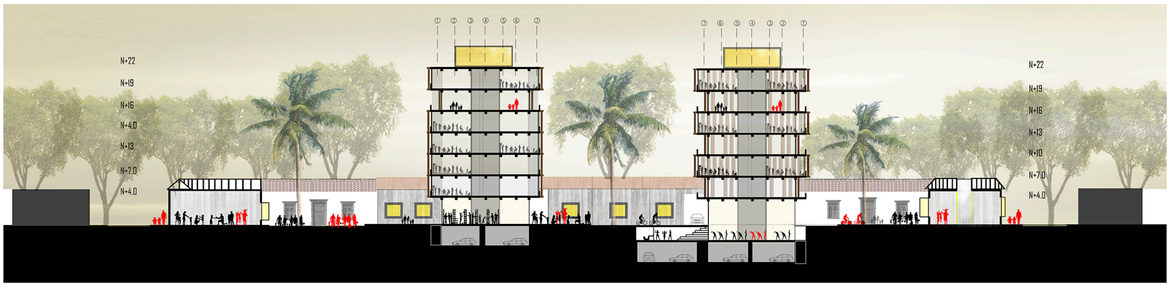




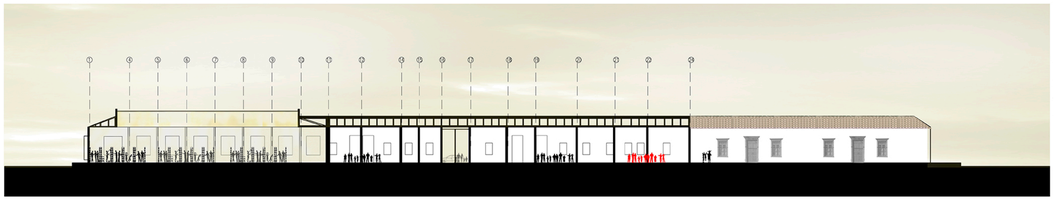
PROPUESTA :PLANIMETRIA



CORTE A-A 1:200



CORTE B-B 1:200



CORTE C-C 1:200



CORTE D-D 1:100



ELEVACION NORTE 1:200



ELEVACION PONIENTE 1:200

PROPUESTA :IMAGENES



VISTA DESDE ALAMEDA CHACABUCO



VISTA CALLE PORTUS



VISTA INTERIOR MANZANA