



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



MEMORIA DE TÍTULO
RESIDENCIA UNIVERSITARIA
VALPARAÍSO

ALUMNA: NATALIA CAMELIO ZAMORANO
PROFESOR GUÍA: JORGE IGLESIAS GUILLARD
AÑO ACADÉMICO: 2012 - 2013

AGRADECIMIENTOS

En esta última etapa de mi proceso profesional, agradezco a todos los profesores y académicos que influyeron en mi formación durante esta carrera. A mi Profesor guía Jorge Iglesias, por su intervención brindada durante este año.

A los Profesores Luis Goldsack, Patricio Basaez, Constantino Mawromatis, a las Profesoras Maria Eugenia Pallares y Gabriela Muñoz, gracias por las correcciones brindadas.

A mis amigos, Dominique, Paloma, Nicolás, Lorena, Tomás, Sebastián, Jorge, Victoria, Constanza, Nicol, Nadia, gracias por sus consejos y por la infinita ayuda otorgada.

A mi Familia. A mi Papá, por inculcarme el amor por la Arquitectura. A mi Mamá y a mi Hermano un especial agradecimiento por todo el incondicional apoyo a lo largo de estos años de crecimiento profesional.

Y a todas aquellas personas que participaron de una u otra manera y que sin las cuales esto no habría sido posible.

AGRADECIMIENTOS

ÍNDICE

RESUMEN

1.0 INTRODUCCIÓN

- 1.1 PRESENTACIÓN
- 1.2 MOTIVACIONES PERSONALES
- 1.3 PROBLEMÁTICA Y TEMA ARQUITECTÓNICO
- 1.4 OBJETIVOS

2.0 EMPLAZAMIENTO

- 2.1 CIUDAD DE EMPLAZAMIENTO: VALPARAÍSO
 - 2.1.1 UBICACIÓN Y CLIMA
 - 2.1.2 CIUDAD DE VALPARAÍSO
 - 2.1.3 TRADICIÓN UNIVERSITARIA
- 2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA
 - 2.2.1 VALPARAÍSO COMO CIUDAD UNIVERSITARIA
 - 2.2.2 OFERTA: UNIVERSIDADES Y ALOJAMIENTO
 - 2.2.3 DEMANDA Y USUARIO OBJETIVO
- 2.3 BARRIO PLAYA ANCHA
 - 2.3.1 RESEÑA HISTÓRICA
 - 2.3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL BARRIO
 - 2.3.3 ANÁLISIS URBANO
 - 2.3.4 OFERTA Y DEMANDA EN PLAYA ANCHA

3.0 ANTECEDENTES DEL TERRENO

- 3.1 CRITERIOS DE ELECCIÓN DEL TERRENO
- 3.2 SITUACIÓN ACTUAL Y LÍMITES
- 3.3 POTENCIALIDADES
- 3.4 NORMATIVA
- 3.5 FACTIBILIDAD Y GESTIÓN

ÍNDICE

4.0 REFERENTES

4.1 BARRIO UNIVERSITARIO

- 4.1.1 CONCEPTO DE BARRIO UNIVERSITARIO
- 4.1.2 REFERENTES DE BARRIOS UNIVERSITARIOS

4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

- 4.2.1 CONCEPTO DE RESIDENCIA UNIVERSITARIA
- 4.2.2 REFERENTES DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

5.0 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

5.1 CONCEPTUALIZACIÓN

5.2 PARTIDO GENERAL

5.3 IMÁGENES DEL PROCESO

5.4 PROGRAMA Y SUPERFICIES

5.5 RENTABILIDAD

5.6 MATERIALIDAD Y ESTRUCTURA

5.7 PLANIMETRÍA

6.0 CONCLUSIONES

REFERENCIAS
CRÉDITOS DE IMÁGENES

RESUMEN

Las nuevas oportunidades universitarias que ofrece la ciudad de Valparaíso, traen consigo nuevas necesidades programáticas que buscan el desarrollo económico, social y cultural de la ciudad.

Con la idea de ayudar a concretar la identidad de Valparaíso como ciudad universitaria, consolidando el Barrio Playa Ancha como barrio universitario se busca por un lado, responder a una demanda estudiantil de alojamiento para universitarios extranjeros y de regiones. Y por otro lado, se busca crear un espacio que promueva el intercambio cultural entre los universitarios, los profesores y la comunidad, potenciando el barrio universitario como un área de interés pública. Es por estos motivos que se propone crear un polo residencial universitario conector y articulador de la trama residencial y la trama universitaria.

La presente memoria de título da cuenta del proceso llevado a cabo para lograr el desarrollo del proyecto "Residencial Univesitaria"; mostrando el lugar de emplazamiento, los antecedentes del terreno, referentes de arquitectura y finalmente el desarrollo arquitectónico.

CAPÍTULO 1.0 - INTRODUCCIÓN



- 1.1 PRESENTACIÓN
- 1.2 MOTIVACIONES PERSONALES
- 1.3 PROBLEMÁTICA Y TEMA ARQUITECTÓNICO
- 1.4 OBJETIVOS

Fig. 1 “Patio Central Arquitectura Universidad de Valparaíso”

1.1 PRESENTACIÓN

Durante el proceso de titulación, la universidad nos pone a prueba como arquitectos profesionales evaluando nuestro grado de madurez y conocimiento alcanzado durante nuestra formación. El proyecto de título busca entonces la elaboración personal e independiente de un proyecto arquitectónico, mostrando a través de este la capacidad para formular y sintetizar los conocimientos adquiridos, mediante un proceso creativo e integral.

Con el fin de detectar, analizar y resolver una problemática arquitectónica, considerando principalmente temas sociales, de compromiso y de desarrollo, escogí, para términos de este ejercicio académico, trabajar en Valparaíso y en su imagen universitaria.

La tradición universitaria de Valparaíso se remonta al último cuarto del siglo XIX. Desde entonces se han consolidado las principales casas de estudio y se ha conformado un sistema universitario que cuenta con la segunda tasa más alta del país en oferta académica (CRUCH, 2006).

Valparaíso se ha convertido en una de las principales preferencias para los estudiantes de regiones y del extranjero, en primer lugar porque la educación superior chilena goza de prestigio en Latinoamérica y en segundo lugar por ser Valparaíso una ciudad de gran valor patrimonial; en año 2003 la Unesco declaró el casco antiguo de la ciudad como “Patrimonio Cultural de la Humanidad”. Es así como los estudiantes vienen de diversas partes haciendo una gran inversión económica en la ciudad, provocando el intercambio cultural y otorgándole un aire cosmopolita (Ciudad de Valparaíso, 2008).

Desde el año 2005, concretar la identidad de Valparaíso como Ciudad Universitaria es algo a lo que apuntan distintas iniciativas, ya que con más de 80.000 estudiantes es necesario acondicionar la ciudad para que se consolide como un centro lleno de oportunidades.



Fig. 2 “Alumnos de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso”.

1.2 MOTIVACIONES PERSONALES

El Proyecto de Título es uno de los procesos más importantes dentro de la carrera, ya que es aquí donde se deben tomar todas las decisiones desde el punto de vista profesional, para lograr armar un discurso coherente y atingente a la arquitectura que se busca plantear.

La determinación de realizar una residencia universitaria en Valparaíso, se origina porque siempre me ha parecido interesante esta ciudad, ya que considero que cuenta con una arquitectura muy especial y espontánea. Considero que esta ciudad inspira cultura, crea sus propios artistas y le da la bienvenida a aquellos que se identifican con la ciudad.

Con la independencia de Chile, 1810, y con el Libre Comercio decretado, 1811; Valparaíso se encontraba en su mejor época. Se convirtió en un puerto estratégico para las rutas navieras albergando gran cantidad de inmigrantes en ciudad, lo que le significó absorber diversas costumbres y libertad creativa.

Durante el periodo universitario la mayoría de las personas se encuentran a si mismas revelando sus verdaderas personalidades e intereses; es por esto que Valparaíso se convierte en el escenario ideal de los estudiantes, ya que es una ciudad que les ofrece múltiples alternativas y vivencias de las cuales ellos pueden identificarse con mas de alguna.

Valparaíso como capital cultural va de la mano con la trama universitaria, es por esto que creo que una buena forma de fomentar el intercambio cultural universitario es realizando una **residencia universitaria**, que tenga como usuario objetivo a alumnos de regiones y a extranjeros que se encuentren en Chile. Es importante diferenciar la residencia de la residencial, ya que la residencia busca un alojamiento “tipo casa”, donde existen espacios de esparcimiento y recreación; y donde se pueden llegar a formar comunidades dentro de esta. Por otro lado el alojamiento de la residencial se entiende como “tipo hotel”, donde la manera de alojar tiene un carácter mas individual y responde mas al acto de dormir.



Fig. 3 “Cerro Alegre, Valparaíso”; Fig. 4 “Asamblea Universitaria Universidad Técnica Federico Santa María”.

1.3 PROBLEMÁTICA Y TEMA ARQUITECTÓNICO

Según el Concejo de Rectores de Valparaíso (2006) por cada 10 habitantes hay 1.7 estudiantes de educación superior, cifra que se hace indispensable a la hora de pensar la ciudad. Es así como lo están entendiendo las autoridades del gobierno local y las casas de estudio, ya que con el objetivo de hacer de Valparaíso un centro de formación atractivo para estudiantes chilenos y extranjeros, se están comenzando a organizar.

En agosto del 2005 la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, la Universidad de Playa Ancha, la Universidad Técnica Federico Santa María, la Universidad de Valparaíso y los institutos Douc e Inacap, firmaron un convenio con el alcalde de la ciudad y la Subsecretaría de Desarrollo Regional (Subdere). El primer objetivo de este convenio era diagnosticar y evaluar qué necesitaba la ciudad para ser un gran campus universitario.

Con la idea de concretar una institucionalidad integral, mejorar las residencias, mejorar el marketing, la colaboración conjunta de actividades académicas y la oferta de becas, se financió un estudio llamado “Programa de Servicios” donde sus principales conclusiones fueron que para lograr el objetivo de Ciudad Universitaria falta un mejoramiento urbano y un mejoramiento de servicios para el ciclo de vida del estudiante, atrayendo a los alumnos talentosos e incrementando el prestigio de las instituciones educacionales y su diferenciación del resto del país (Ciudad de Valparaíso, 2008).

Si bien Valparaíso está adquiriendo una nueva imagen, falta mucho por desarrollar ya que con la llegada de esta nueva población flotante llegan también diferentes culturas y formas de vida; las cuales deben residir con la población local. Para encontrar nuevas instancias de convivencia se propone generar una Residencial Universitaria asociada a espacios de recreación y al programa existente, otorgándole a la gente de Valparaíso beneficios económicos y culturales.

Es trascendental entender y reconocer la identidad universitaria como una oportunidad de desarrollo donde la ciudad de Valparaíso se puede restituir en base a todo un sistema de planificación urbana (barrio universitario) y responder a la alta demanda que está teniendo este tema.

1.4 OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general de este proyecto es ayudar a concretar la identidad universitaria de Valparaíso, entendiendo esto como una oportunidad de desarrollo económico, social y cultural, desde el punto de vista de la vivencia estudiantil. Con la idea de consolidar Playa Ancha como barrio universitario, se busca crear una instancia que interactúe y se relacione entorno de emplazamiento aportándole al programa existente una mayor riqueza espacial, mayores instancias de encuentro social y nuevos usos universitarios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Más específicamente y concordando con los objetivos generales anteriormente expuestos, el proyecto tiene las siguientes intenciones:

- Responder a una demanda estudiantil de alojamiento, mayormente para universitarios extranjeros y de regiones, mejorando los servicios y el equipamiento asociado.
- Reactivar y generar nuevos espacios que provoquen el intercambio cultural entre los diferentes usuarios (universitarios, profesores y comunidad), potenciando el barrio universitario como un área de interés público.

CAPÍTULO 2.0 - EMPLAZAMIENTO

- 2.1 CIUDAD DE EMPLAZAMIENTO: VALPARAÍSO
- 2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA
- 2.3 BARRIO PLAYA ANCHA



Fig. 5 "Imagen Satelital sector de Playa Ancha"

2.1 CIUDAD DE EMPLAZAMIENTO

VALPARAÍSO

2.1.1 UBICACIÓN Y CLIMA

UBICACIÓN

Valparaíso se ubica en el litoral central de Chile, es la capital de la V Región de Valparaíso. Junto con las localidades de Viña del mar, Con-Con, Quilpué y Villa Alemana forman el área metropolitana del Gran Valparaíso. Según el censo del 2012 (preliminar), la comuna cuenta con 290 mil habitantes (INE, 2012).

CLIMA

Valparaíso posee un clima mediterráneo de gran nubosidad con veranos secos y tibios e inviernos húmedos y templados con una temperatura media anual de 14,5 °C. En invierno la temperatura media es de 11,6 °C y en verano es de 18 °C aproximadamente. Las precipitaciones se concentran en otoño e invierno, siendo el mes más lluvioso julio (112 mm) (weatherbase, 2013).

V Región de Valparaíso
 Provincia de Valparaíso, capital regional
 Ubicación 33°03'47"S 71°38'22"O
 Superficie 402 Km²

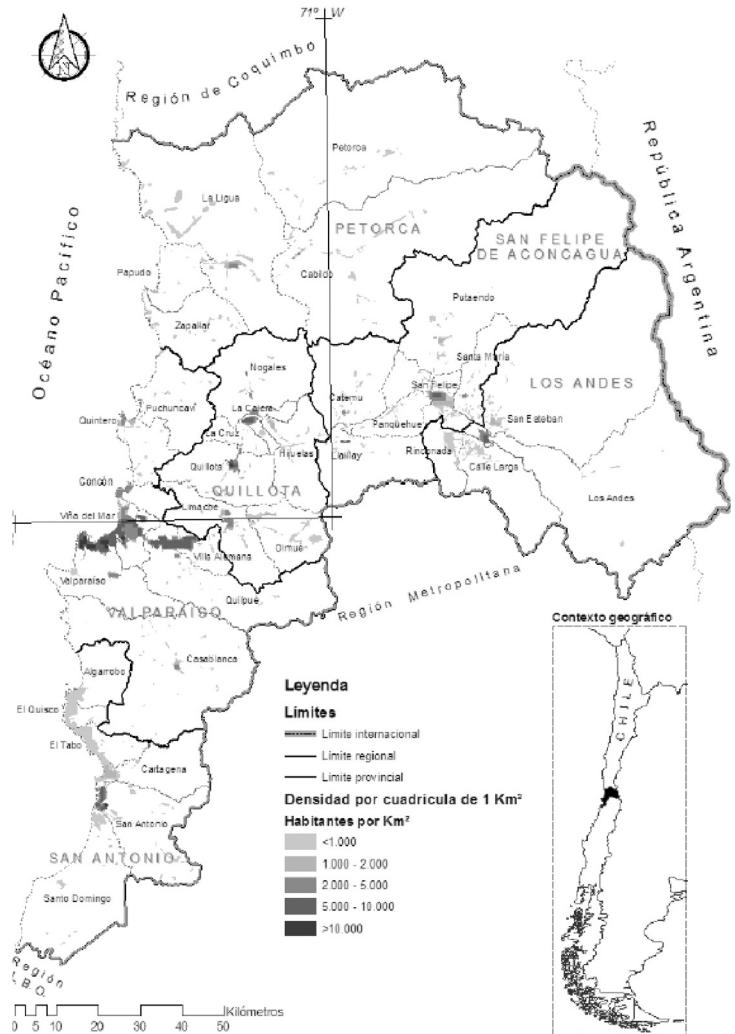


Fig. 6 "V Región de Valparaíso"

2.1 CIUDAD DE EMPLAZAMIENTO

VALPARAÍSO

2.1.2 CIUDAD DE VALPARAÍSO

Valparaíso es una de las ciudades más antiguas de Chile, su origen se remonta al año 1536 y por su calidad de puerto realizó un papel muy importante durante el proceso de autonomía nacional.

La configuración urbana de Valparaíso está determinada por topografía, donde 42 cerros forman un anfiteatro natural con vista al mar. Los estrechos pasajes, las escaleras, los miradores, las casas en las quebradas, los ascensores, etc. Son características de esta ciudad que se ve a sí misma desde los cerros.



En la ciudad se desarrolla la actividad portuaria a través de la prestación de una serie de servicios. Muchas instituciones financieras (bancos y entidades de inversión) son considerados facilitadores del comercio exterior y se concentran en el plan de la ciudad junto a los servicios gubernamentales que regulan las transacciones comerciales.



Valparaíso cuenta con un pasado histórico que le otorga una identidad única. En el siglo XIX dio acogida a muchos inmigrantes, principalmente europeos, lo que le otorgó a la ciudad un carácter muy cosmopolita y pluralista. Esta riqueza social y cultural se vio reflejada en la arquitectura que se observa hoy en día al recorrer el plan y los cerros (Ilustre Municipalidad de Valparaíso, 2013).



A pesar que desde los años 1980 San Antonio se convirtió en el principal puerto de Chile en términos de movimiento portuario, Valparaíso se mantiene como un importante centro administrativo, comercial, cultural y universitario; y en el año 2003 la Unesco declaró al casco antiguo de la ciudad como Patrimonio Cultural de la Humanidad (Ciudad de Valparaíso, 2008).

Fig. 7 "La ciudad de Valparaíso en 1871"; Fig. 8 "Un tranvía de 1850"; Fig. 9 "Calles porteñas 1980".

2.1 CIUDAD DE EMPLAZAMIENTO

VALPARAÍSO

2.1.3 TRADICIÓN UNIVERSITARIA

Los estudios superiores universitarios en la Región de Valparaíso se remontan al último cuarto del siglo XIX. Entonces la ciudad contaba con una Corte de Apelaciones, lo que llevó a considerar la creación de curso donde se formarían futuros abogados (Hernández, 1932). Es así como en 1894 se inauguró el Curso de Leyes, dependiente de la Congregación de los Sagrados Corazones, actualmente dicho curso forma parte de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (PUCV). Al curso de Leyes de los Sagrados Corazones se le sumó, en 1911, la creación del Curso Fiscal de Leyes, lo que hoy conocemos como la Escuela de Derecho de la Universidad de Valparaíso.

En plena crisis económica de la década del 20, nacen en Valparaíso dos establecimientos universitarios. La primera de ellas fue la Universidad Católica de Valparaíso (UCV), surgiendo como una obra benéfica. Y la segunda fue la Universidad Técnica Federico Santa María (UTFSM), siendo una institución puramente técnica (UTFSM, 2000).

En 1933, se creó la Escuela de Enfermería, antecedente de la actual Escuela de Enfermería y Obstetricia de la Universidad de Valparaíso. Luego, en 1941, la Estación de Biología Marina de Montemar de la Universidad de Chile. Este centro, dedicado en sus orígenes exclusivamente a la investigación, es el primer centro nacional de investigación en ciencias del mar en el país y en Iberoamérica. En 1966, se crea la Escuela de Medicina, gracias al esfuerzo de la Sociedad Médica de Valparaíso, bajo la regulación de la Facultad de Medicina de la Universidad de Chile.

Juan Gómez Millas, ex Rector de la Universidad de Chile y ex Ministro de Educación en los gobiernos de Ibáñez y Frei; tuvo un papel fundamental en el desarrollo universitario de Valparaíso; ya que él quien promovió la descentralización de la Universidad de Chile en sedes regionales (Ciudad de Valparaíso, 2008).

En 1947, se había fundado en Valparaíso un Instituto Pedagógico, dedicado al desarrollo de las ciencias y disciplinas que conforman la educación en los distintos niveles. Prontamente fue reconocido por la Universidad de Chile e incorporado a su Facultad de Filosofía



Fig. 10 "Universidad Católica de Valparaíso - 1930".

2.1 CIUDAD DE EMPLAZAMIENTO

VALPARAÍSO

y Educación, con intenso intercambio de académicos entre Santiago y Valparaíso. Actualmente la institución corresponde a la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación.

A mediados de la década del 50, la UCV, ya contaba con un Programa de Bachillerato, con la Escuela de Arquitectura, la de Ciencias del Mar, con el Instituto de Historia, el Instituto de Geografía, el Instituto de Educación y la Universidad Católica del Norte con sedes en Antofagasta y Coquimbo.

En el año 1967, comienza la Reforma Universitaria; un proceso complejo que estalla en Valparaíso y desde ahí se proyecta al resto de los establecimientos de Chile. Tuvo una expresión verdadera, creativa y positiva; dándole riqueza a la esencia universitaria, fomentando el diálogo interdisciplinario y el compromiso social.

Para el año 1972, las facultades que integraban la Sede de Valparaíso de la Universidad de Chile eran: las Facultades de Derecho y Ciencias Sociales, de Educación y Letras, de Arte y Tecnología, de Matemáticas y Ciencias Naturales y de Salud. Un año después, 1973, las universidades regionales fueron intervenidas por representantes del Gobierno Militar.

La Reforma a la Educación de 1981, anunciada por el Gobierno Militar, permitió la proliferación de establecimientos de enseñanza superior, tanto privados como dependientes de la ayuda financiera del Estado, se dio lugar a los procesos de descentralización, municipalización y privatización de la enseñanza. Es durante esta reforma que las antiguas sedes de la Universidad de Chile en Valparaíso, toman identidad propia. Por ejemplo, la antigua sede de la Universidad de Chile, desde 1985 a la fecha lleva el nombre de Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, por el Cerro Playa Ancha donde estuvo el Barrio Universitario de la ex Sede de la Universidad de Chile (Ciudad de Valparaíso, 2008).

Valparaíso se ha transformado en una opción cada vez más atractiva para realizar los estudios de Educación Superior. Actualmente el sistema de educación se ha multiplicado y la



Fig. 11 “Casa Central de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso”; Fig. 12 “Facultad de Derecho de la Universidad de Valparaíso”.

2.1 CIUDAD DE EMPLAZAMIENTO

VALPARAÍSO

región tiene la segunda tasa más alta del país en oferta académica y acceso a la Educación Superior por habitante (CRUCH, 2006).

Las Universidades de la Región de Valparaíso tienen una matrícula de 85.000 alumnos, de los cuales cerca del 95% estudian en Valparaíso - Viña, lo que se traduce en que uno de cada 5 habitantes es un estudiante universitario; esta es sin duda la mayor industria de la región.

El Plan de Desarrollo de la Región de Valparaíso 2007-2010 señala que “La alta concentración de universidades en la región, particularmente en las ciudades de Viña del Mar y Valparaíso, permite asegurar que el concepto de ciudad universitaria sea una oportunidad que se deba aprovechar ... Lo que posee ventajas comparativas; por su localización geográfica y por la calidad de los programas que ofrece, permite atraer alumnos de esta y de otras regiones del país así como del extranjero (Gobierno Regional, 2007)”.



Es así como la tradición universitaria que presenta la ciudad de Valparaíso, puerto de embarque y desembarque, puede ser una puerta de entrada de la modernidad, de las cultura, del pluralismo y de la libertad creativa.



Fig. 13 “Escuela de Arte de la Universidad de Playa Ancha”; Fig. 14 “Casa central de la Universidad Técnica Federico Santa María”.

2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA

2.2.1 VALPARAÍSO COMO CIUDAD UNIVERSITARIA

Desde el año 2005, a través de múltiples iniciativas, se ha buscado concretar la identidad de Valparaíso como Ciudad Universitaria, característica con la cual se identifica desde principios del siglo XX. Hoy en día con más de ochenta mil estudiantes es necesario acondicionar la ciudad para que se consolide como tal.

Según el Consejo de Rectores de Valparaíso, por cada diez habitantes hay 1,7 estudiantes de educación superior, lo cual se debe tomar en consideración a la hora de pensar y planificar la ciudad; así lo están entendiendo las principales casas de estudios y las autoridades del gobierno local.

Valparaíso al tener una amplia oferta académica; al ofrecer buenas condiciones de vida (como ciudad costera) y al encontrarse solo a 120 Km. de la capital; se vuelve una ciudad muy atractiva para que estudiantes provengan de otras ciudades del país (4,5% de un 6,7% del total de la población).

Con el objetivo de hacer de Valparaíso un centro de formación atractivo para estudiantes chilenos y extranjeros, que cuente con buenos índices de calidad académica y a su vez ofrezca servicios complementarios que garanticen buena una calidad de vida; las principales instituciones educacionales se comenzaron a organizar.

En el año 2005, las casas de estudio pertenecientes al Consejo de Rectores local; Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Universidad de Playa Ancha, Universidad Técnica Federico Santa María y Universidad de Valparaíso; más los institutos Duoc e Inacap, firmaron un convenio con el alcalde de la ciudad y la Subsecretaría de Desarrollo Regional, Subdere. La idea de esto era diagnosticar y evaluar qué se necesitaba en la ciudad para que fuera un gran campus universitario (Ciudad de Valparaíso, 2008).



Fig. 15 "Alumnos Universidad de Valparaíso"; Fig. 16 "Alumnos Universidad de Playa Ancha".

2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA

Mediante el financiamiento de los centros de educación superior y del Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV); se realizó un estudio llamado “Programa de Servicios Universitarios” y sus conclusiones principales fueron sobre (Ebensperger, 2005):

- Mejoramiento urbano de la ciudad.
- Mejoramiento de servicios universitarios (alojamiento o vivienda, ocio (desde infraestructuras deportivas a actividades culturales), transporte, alimentación, vestuario y equipamiento de estudio).
- Atracción de alumnos talentosos nacionales y extranjeros.
- Mejoramiento del poder de negociación de las instituciones de educación superior.
- Diferenciación de las instituciones de educación superior.
- Inserción en la comunidad.

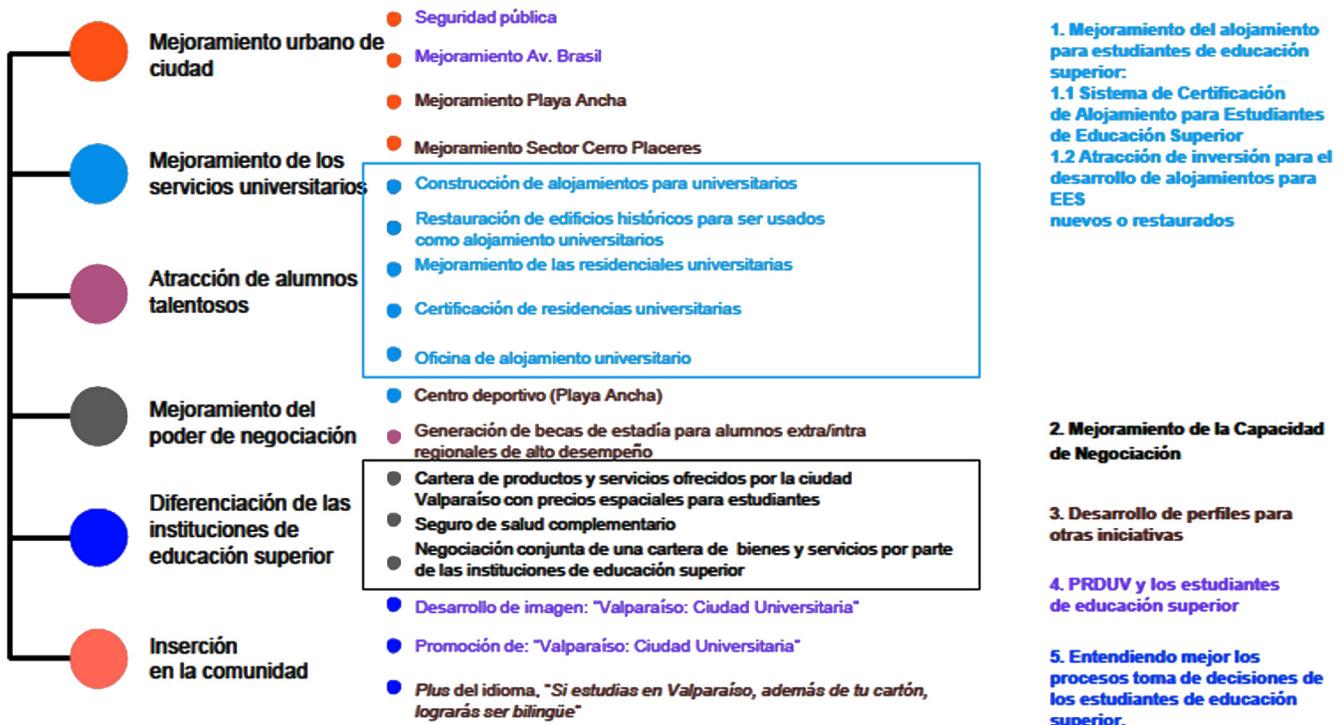


Fig. 17 “Visión global del Programa de Servicios Universitarios”.

2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA

Por otro lado, se realizó también un estudio para ProChile, en el cual se identificaban los potenciales *clusters*¹ exportadores de la V Región; los cuales fueron: el vino blanco, la palta y los servicios universitarios. Una vez realizadas las observaciones de los datos, se concluía que la región está atrayendo cada vez más estudiantes extranjeros.

Lo que se busca con el “Cluster Universitario” es darle a Valparaíso la imagen de capital universitaria en el contexto internacional y desarrollar nuevos servicios para los estudiantes extranjeros. Según Alfaro (2005) los alumnos de afuera vienen a Valparaíso porque la educación impartida tiene una buena reputación en Latinoamérica y por ser esta una ciudad patrimonial. Los alumnos vienen a aprender y hacen una gran inversión económica en la ciudad, provocando el intercambio cultural.

En el 2007, se le planteó al Consejo de Rectores de Valparaíso hacer una planificación estratégica, por lo que se hizo una proyección en base al “Programa de Servicios Universitarios”, el cual sirvió para los lineamientos principales. A mediados de ese año, la Intendencia Regional incorpora el concepto de Ciudad Universitaria a la Estrategia de Desarrollo Regional, es decir que este será uno de los temas con mayor prioridad a la hora de distribuir recursos (Ciudad de Valparaíso, 2008).

Así también la Agencia Regional de Desarrollo Productivo, mediante Sercotec y Fosis, están trabajando en mejorar las residencias universitarias y certificarlas; donde las universidades actúan de “aval” de aquellas que necesiten ser mejoradas. El objetivo a largo plazo es aumentar el número de residenciales. Es importante destacar que esto está generando un foco estratégico público- privado; ya que las universidades y los micro empresarios reciben un subsidio como privados y los actores públicos ponen los recursos (PRDUV, 2013).

Al día de hoy se encuentra inconclusa la institucionalidad conjunta de las casas de estudio, sin embargo los abogados de las diferentes universidades se encuentran en la búsqueda de la figura más adecuada para conformar esta institución.

1. Cluster: Cooperación de empresas y redes de producción y valor hechas para maximizar la competitividad.

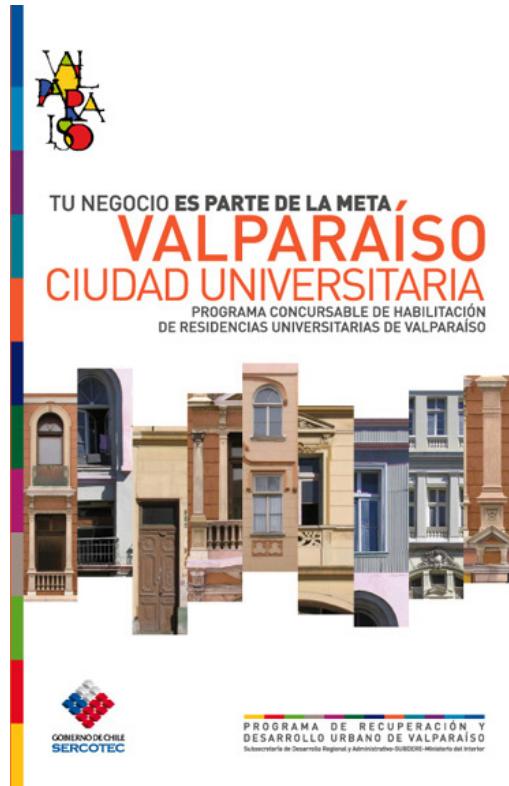


Fig. 18”Programa concursable para la reconversión de residenciales antiguas (antigüedad mínima de 2 años)“.

2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA

2.2.2 OFERTA: UNIVERSIDADES Y ALOJAMIENTO

UNIVERSIDADES

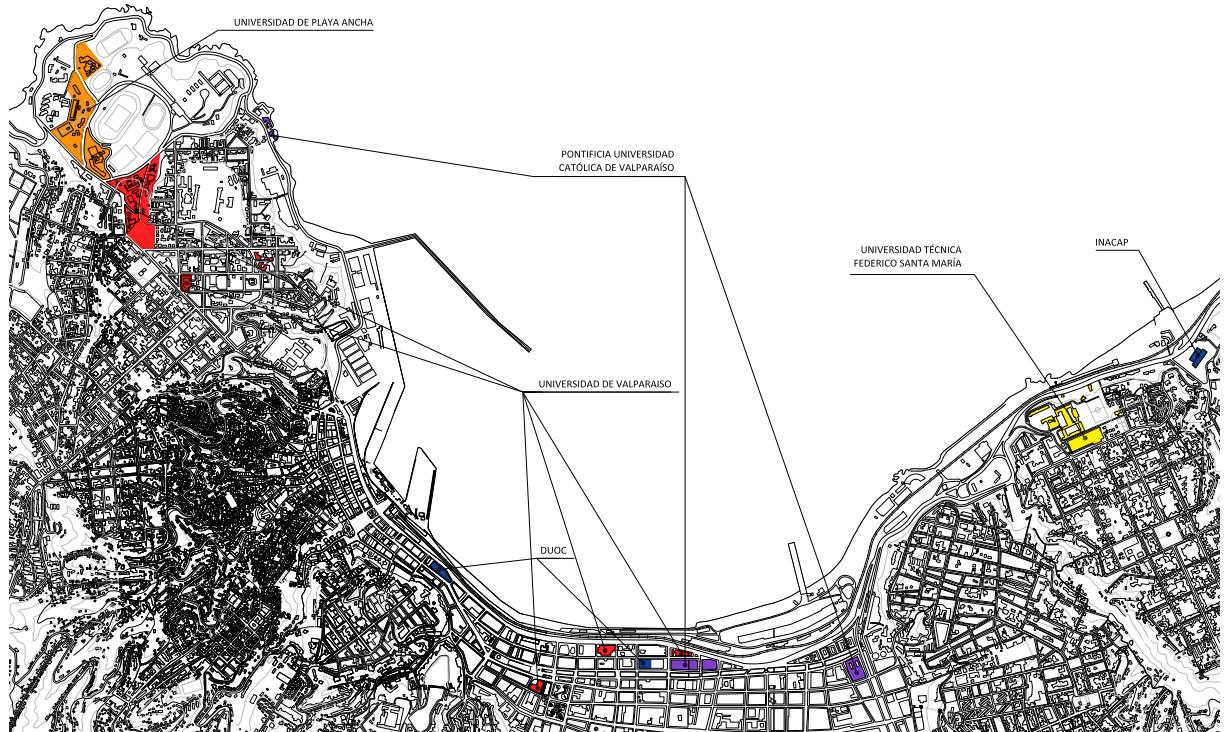
ESTATALES:

- Universidad de Valparaíso (UV)
- Universidad de Playa Ancha (UPLA)

PRIVADAS:

- Pontificia Univ. Católica de Valparaíso (PUCV)
- Universidad Técnica Federico Sta. María (USM)

- Universidad Nacional Andrés Bello (UNAB)
- Universidad de Viña del Mar (UVM)
- Universidad Adolfo Ibáñez (UAI)
- Universidad del Mar
- Universidad Marítima de Chile
- Universidad de Las Américas (UDLA)
- Duoc UC Universidad Católica
- Inacap



Ubicación de las universidades e institutos que se encuentran interesadas actualmente en participar de la institucionalidad conjunta descrita en el capítulo anterior de esta memoria (2.2.1); llamado “Grupo de las seis”.

Fig. 19 “Universidades de Valparaíso”.

2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA

ALOJAMIENTO

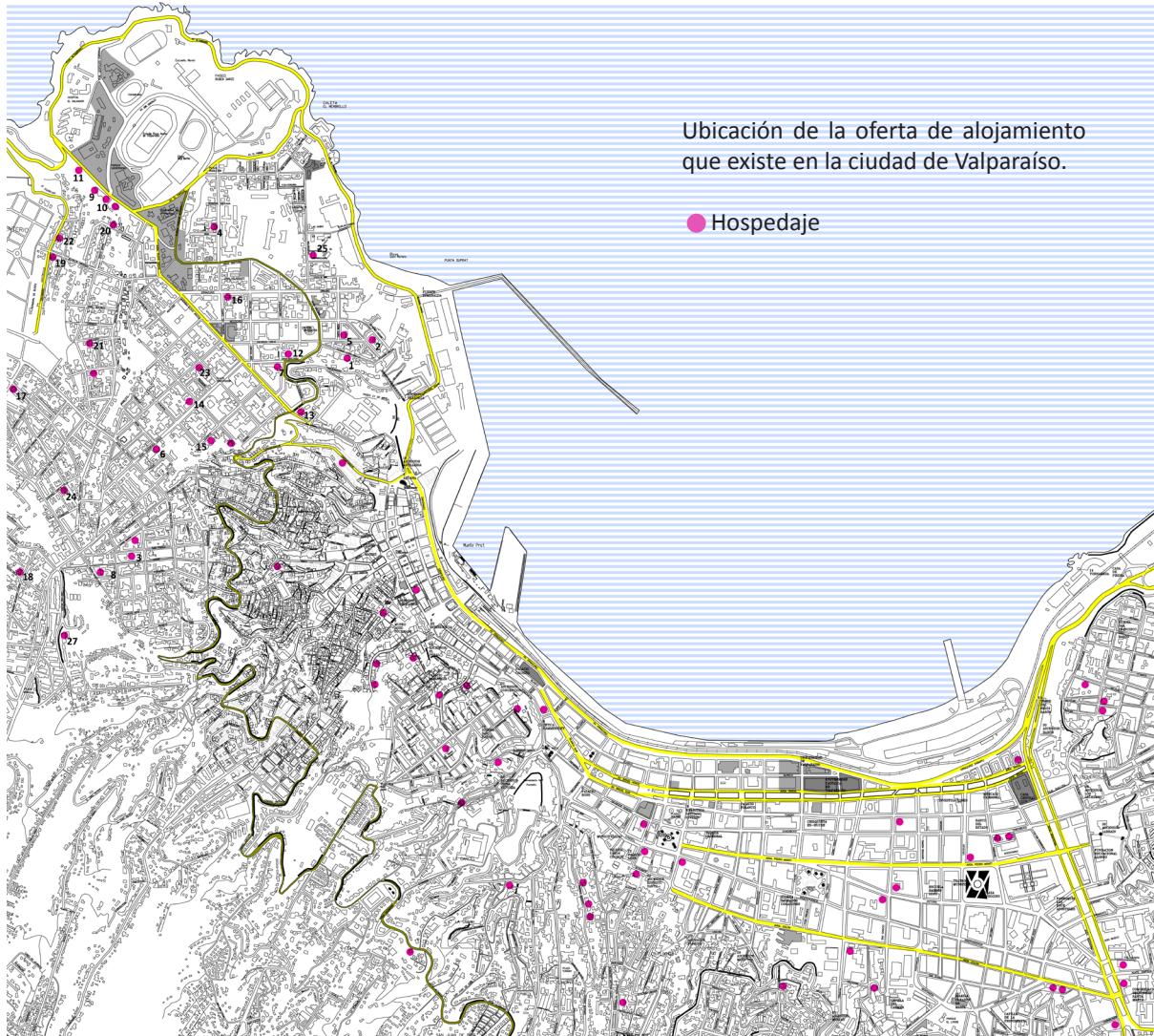


Fig. 20 "Catastro de los diferentes tipos de hospedaje universitario que ofrece la ciudad de Valparaíso".

2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA

2.2.3 DEMANDA Y USUARIO OBJETIVO

DEMANDA:

SOBRE LA POBLACIÓN (Ebensperger, 2005):

- Los Estudiantes de Educación Superior (EES) inscritos en instituciones de Educación Superior (ES) ubicadas en la Comuna de Valparaíso, representan:
 - El 17,3% de total de los habitantes de la Comuna (cifra que se ha triplicado en un periodo de 25 años).
- Los EES que viven (alojan) en la Comuna de Valparaíso, representan:
 - El 6,7% del total de la población de la Comuna, de los cuáles un 4,5% son estudiantes que provienen de otras ciudades del país.
- El 42,4% de los EES inscritos en el “Grupo de las seis” vive en Valparaíso versus un 30,9% que vive en Viña del Mar. De los EES que han emigrado y estudian en alguna de las instituciones del “Grupo de las seis”, un 57,3% viven en Valparaíso versus un 33,8% que viven en Viña.

SOBRE EL IMPACTO ECONÓMICO (Ebensperger, 2005):

- El gasto anual (incluido aranceles) de los EES durante el año 2005 se estimó en:
 - Región: US\$ 468 millones, equivalente a:
 - 12,1% del total de exportaciones la Región de Valparaíso.
 - 1,79 veces las exportaciones de uva fresca.
 - 4,9 veces las exportaciones de paltas.
 - 6,1 veces las exportaciones de vino con denominación de origen.
 - Comuna: US\$ 302 millones.
 - El Grupo de las seis: US\$ 279 millones
- El gasto anual de los alumnos extra regionales del Grupo de las seis es de US\$ 137 millones, equivalente a:
 - 52,4% de la cifra de exportaciones regionales de uva fresca.
 - 1,4 veces superior a la exportación de paltas.
 - 1,8 veces superior a la exportación de vinos con denominación de origen.

2.2 OFERTA Y DEMANDA UNIVERSITARIA

SOBRE EL IMPACTO EN EL EMPLEO (Ebensperger, 2005):

- El empleo directo generado por las seis instituciones de ES consideradas en este estudio es de 6.799 puestos de trabajo.
- Para comprender la importancia de estos empleos, se puede estimar que estos puestos de trabajo representan:
 - El 3,0% del total de ocupado en la Región de Valparaíso (según estadísticas del INE).
- Los empleos indirectos generados en la Comuna de Valparaíso son:
 - Por alojamiento universitario: 811 personas.
 - Por servicios varios (librerías, fotocopia, restaurantes, etc.): 785 puestos de trabajo.

Como se ha expresado en el capítulo 2.2.1, es importante poner en evidencia que si bien la oferta y la demanda del sistema educacional en la V región ha crecido notablemente, la infraestructura no lo ha hecho tanto. Cada año llegan a estudiar alrededor de 5.000 alumnos desde fuera de la región, lo que ha provocado un déficit en la infraestructura de servicios y recreación; y una falta de equipamiento en espacios públicos y de residenciales apropiadas (Ebensperger, 2005).

USUARIO OBJETIVO:

Se consideran usuarios de este proyecto a todos aquellos que pertenezcan de una u otra manera a la comunidad universitaria (Académicos, funcionarios, alumnos, etc.). Sin embargo mas específicamente, el proyecto se enfoca en estudiantes universitarios que se encuentren en su etapa de pregrado; principalmente que provengan de regiones o del extranjero.

Se decide acotar a los usuarios del proyecto y trabajar con la universidades pertenecientes al “Grupo de las seis”, ya que son las universidades mas interesadas y ya han dado un paso adelante en términos de darle a Valparaíso la imagen de ciudad universitaria. Estas universidades son las siguientes:

- Pontificia Universidad Católica de Valparaíso
- Universidad de Playa Ancha
- Universidad Técnica Federico Santa María
- Universidad de Valparaíso
- Instituto Duoc UC
- Instituto Inacap

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

2.3.1 RESEÑA HISTÓRICA

La denominación de Playa Ancha deriva de la explanada llamada “Campo de Marte”, que actualmente corresponde al sector del Estadio Regional, el Parque Alejo Barrios, parte de las dependencias de las universidades de Playa Ancha, y de Valparaíso.



Durante la primera mitad del siglo XIX, Diego Portales (antes de ser propuesto para el cargo de gobernador de Valparaíso) expresa en sus cartas que había recibido la tarea de constituir las guardias cívicas en los “llanos de Playa Ancha”, haciendo mención al área del Parque.

Originalmente los terrenos de Playa Ancha fueron de propiedad de don Guillermo González de Hontaneda, quién en 1833, a petición de Diego Portales donó a la ciudad los suelos planos de Playa Ancha y de la quebrada Taquadero, para su urbanización. De allí se conformaron las urbanizaciones de Bueras y San Juan del Puerto.

El trazado urbano que se ubica en la parte central del cerro tomó mas fuerza a principios de los años 1900, después del terremoto de 1906. Fue entonces cuando un número considerable de familias acomodadas eligieron estos terrenos para construir sus viviendas encargadas a los arquitectos de ese período, Renato Schiavon, Esteban Harrington y Arnaldo Barison.

A finales del siglo XIX, gran parte de los miembros de la clase media se instalaron en Playa Ancha que junto a extranjeros y miembros de la clase alta consideraban uno de los lugares preferidos para residir (Camelio, 1983).

La presencia de varios fuertes en el borde de la cima y especialmente la instalación de edificios navales gestó el establecimiento residencial de personajes importantes de las fuerzas armadas, del cuerpo diplomático, profesionales, colonias extranjeras y políticos (Silva, 1982).

Fig. 21 “Campo de Marte, Playa Ancha”.

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

Las familias acomodadas abrían sus casas a parientes y amigos que los visitaban en verano y que junto a sus vecinos desarrollaban tertulias sociales donde se discutía de política, economía y arte.

Importantes adelantos en la urbanización, que se produjeron durante la intendencia de Francisco Echaurren Huidobro en el gobierno de Federico Errázuriz (1896-1901), provocaron el mejoramiento de plazas y parques, mejorando en Playa Ancha la actividad social (Camelio, 1983).

En 1911 se inaugura el teatro Odeón y en 1912, el teatro Iris, dándole aún más fuerza a la Plaza Waddington como centro social y recreativo. Playa Ancha representaba así un lugar preponderante del ámbito social que existía en la época (Opazo, 1981).

A principios del siglo XX, Playa Ancha formaba un centro de gran interés constituyéndose como un lugar autosuficiente. En esta época debió reducirse el equipamiento de defensa del puerto, ya que se buscaba dar lugar a la construcción de viviendas y equipamientos comunitarios.

“Playa Ancha es uno de los barrios de atracción para los sectores de clase media, que se asientan en la meseta de la parte alta en conjuntos de viviendas planificadas de acuerdo al trazado en damero, ya que la topografía lo permite (Waisberg, 1980).”

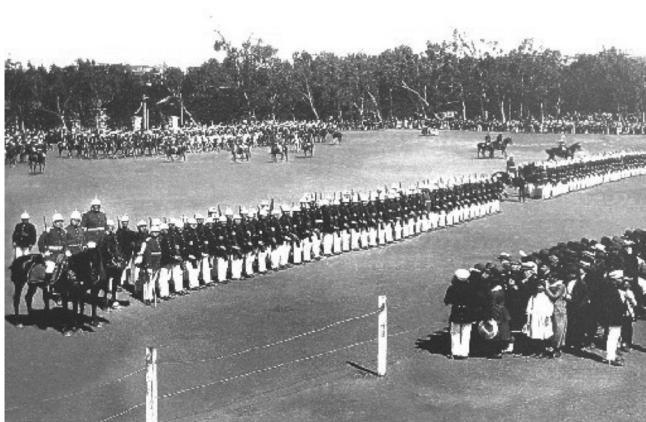


Fig. 22 “Vista hacia el Parque Playa Ancha”; Fig. 23 “Desfile militar en el Parque Playa Ancha”.

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

2.3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL BARRIO

Playa Ancha es el último cerro del lado oeste de Valparaíso, que saliendo hacia el mar cierra la bahía; esta situación peninsular la expone a fuertes vientos que afectan su costado oeste (Camelio, 1983). Es el cerro más grande de Valparaíso y cuenta con alrededor 120 mil habitantes. Se encuentra al este de la ciudad.

Es un barrio residencial y de servicios, es en este cerro donde se encuentran las instalaciones de la Universidad de Playa Ancha, la Escuela Naval Arturo Prat, sedes de la Universidad de Valparaíso, de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Astilleros ASMAR, el Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada, el Centro de Telecomunicaciones Marítimas, el Regimiento de Infantería, el Estadio Regional Chiledeportes, entre otros.

Dentro de este barrio se encuentra también el Parque Alejo Barrios, que antes era conocido como Campo de Marte y era allí donde se realizaban las paradas militares. Hoy en día este es un lugar de encuentro para deportes, fiestas de chilenuidad, conciertos y eventos masivos.

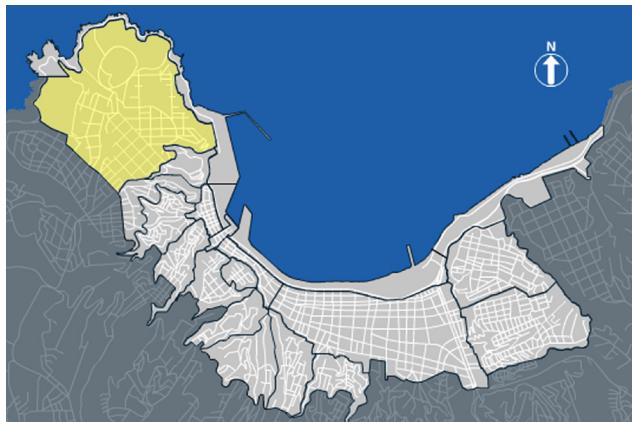


Fig. 24 "Fotografía Aérea Cerro Playa Ancha"; Fig. 25 "Ubicación Cerro Playa Ancha"; Fig. 26 "Fotografía Parque Alejo Barrios".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

2.3.3 ANÁLISIS URBANO

PROCESO DE LA ESTRUCTURA URBANA (Loy, 2006):

- Se instalan construcciones defensivas (fortificaciones) por bombardeos españoles en la parte alta.
- Se construye del faro con el fin de alumbrar a navegaciones.
- La instalación del convento Santo Domingo impulsa la formación de un área habitacional
- J. Waddington crea la Población Buera, con un trazado ortogonal que coincide con los 4 puntos cardinales.
- J. Aguayo crea la Población San Juan del Puerto, con la Avenida Playa Ancha como eje rector del damero.
- El área fortificada da nacimiento a la zona de parque y esparcimiento recreacional.
- La creación del cementerio constituye un barrera física para el crecimiento de la población.

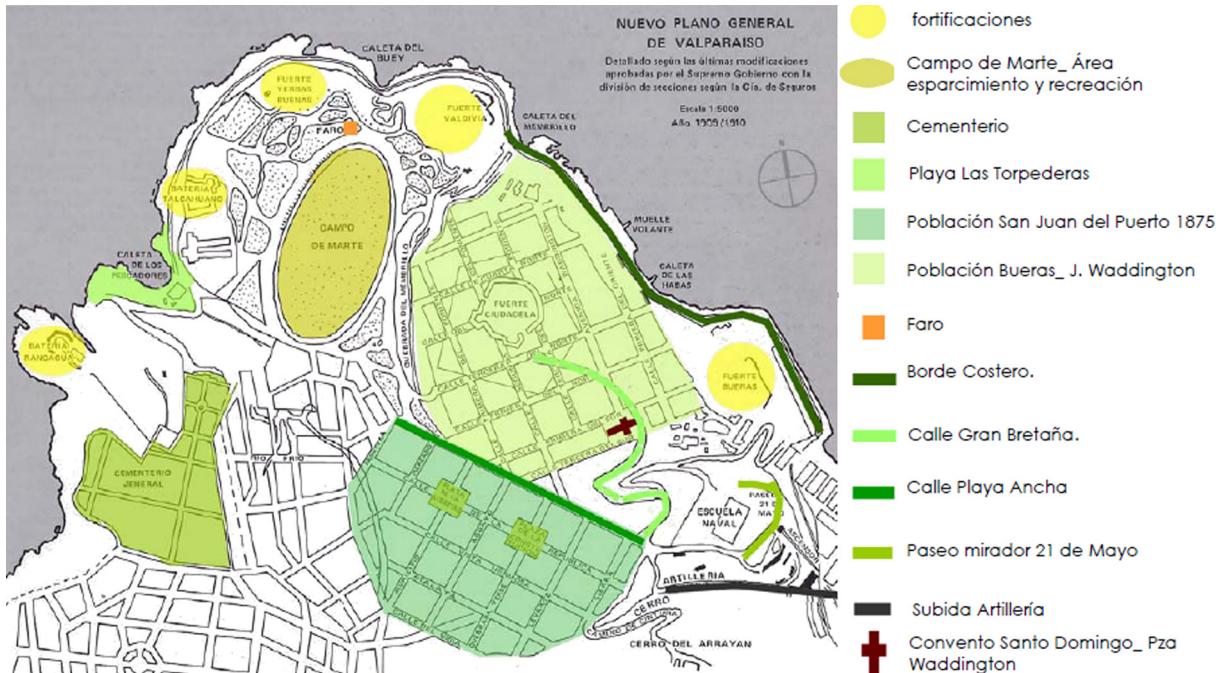


Fig. 27 "Plano de Playa Ancha año 1909-1910".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

ORÍGENES DEL ESPARCIMIENTO DE PLAYA ANCHA (Loy, 2006):

1. PLAYA LAS TORPEDERAS: Paseo marítimo que se encontraba de moda durante los años 30.
2. ESTADIO PLAYA ANCHA: Se realizaban las carreras de caballos en la corredera y partidos no oficiales de fútbol.
3. PARQUE ALEJO BARRIOS: Eran áreas verdes y parques destinados a la recreación de las familias.
4. QUEBRADA VERDE: Se realizaban juegos de cricket, creados por la colonia británica en 1900, al sector se le denominaba popularmente el “Crique”.
5. QUINTAS DE RECREO: Eran sitios de recreación de las familias donde se reunían los fines de semana y cuando tenían ocasión celebraban triunfos de partidos de fútbol.
6. ÁREAS RESIDENCIALES: Se desarrollo esta vida urbana en directa relación con las áreas de esparcimiento.

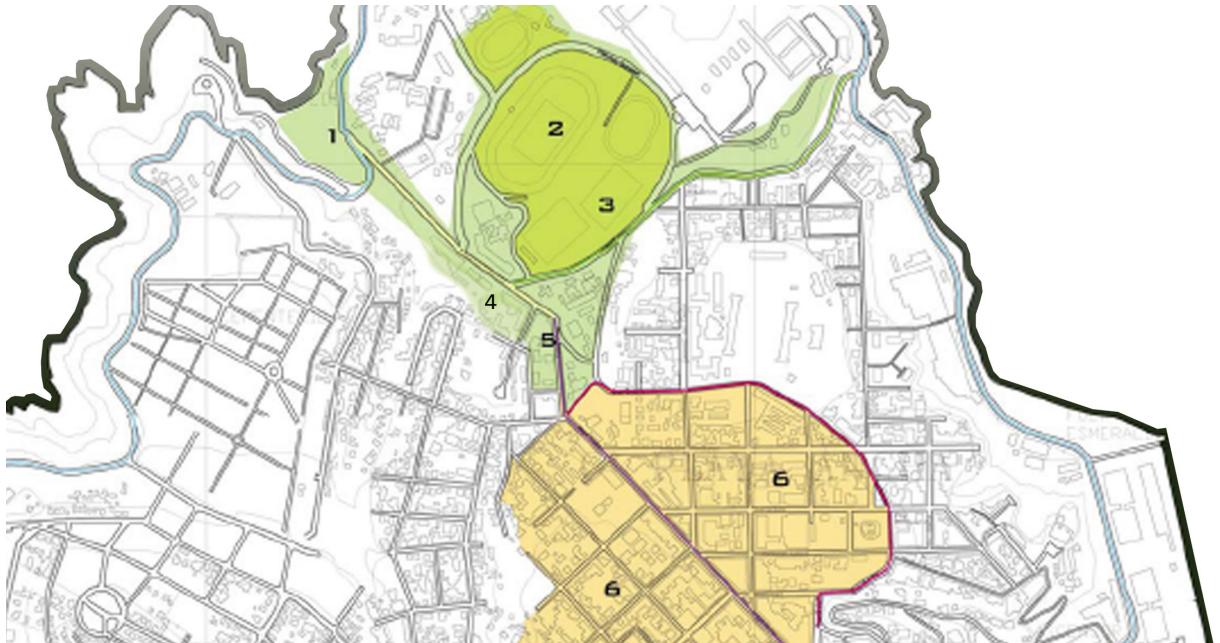


Fig. 28 “Plano de Playa Ancha, según su esparcimiento”.

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

ELEMENTOS DEL BARRIO



Fig. 29 "Imagen Satelital Playa Ancha".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

1. ESCUELA NAVAL ARTURO PRAT

Fue fundada por el Director Supremo General Don Bernardo O'Higgins Riquelme, el 4 de agosto de 1818 con el nombre de "Academia de Jóvenes Guardias Marinas". Esta iniciativa se llevó a cabo por la necesidad de un plantel de Oficiales de Marina que condujeran las operaciones navales de la recientemente formada Primera Escuadra Nacional.

A fines del siglo XIX, se construye un edificio en el Cerro Artillería destinado a la Escuela Naval (edificio que hoy es el Museo Naval y Marítimo de Chile). Sin embargo en Julio de 1967, la Escuela se traslada a su actual edificio en Playa Ancha.

El edificio se encuentra bordeando el cerro y está aislado de la ciudad y su bullicio. Los bloques de los edificios principales se ordenan en torno a un patio de honor que es utilizado para ceremonias y formaciones militares (Escuela Naval, 2013).



2. COMPLEJO UNIVERSITARIO

Playa Ancha por su amplia extensión y su escasa pendiente ha atraído la localización de grandes poblaciones e importantes edificios educacionales.

Históricamente se han ubicado colegios privados y públicos, como el Liceo de Hombres N° 2 y el de Niñas N° 3. Así también se han ubicado importantes instituciones como la Escuela Naval y facultades de universidades tradicionales: la Universidad de Playa Ancha, la Universidad de Valparaíso y la Universidad Católica de Valparaíso.

Todo el complejo universitario se encuentra poblado de estudiantes de educación superior; cuenta con actividad comercial y financiera propia, con espacios públicos, vista al mar, etc (Ciudad de Valparaíso, 2008).



Fig. 30 "Escuela Naval Arturo Prat"; Fig. 31 "Patio de la Universidad de Playa Ancha".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

3. PASAJE HARRINGTON

Esteban Harrington, arquitecto chileno de origen norteamericano, edificó siete viviendas con fines comerciales en unos terrenos que compró a la familia Waddington (dueña de casi todo Playa Ancha); los cuales subdividió y organizó en torno a un pasaje. Las casas de estilo neogótico, tienen muchas características propias de la arquitectura de Valparaíso y en el aspecto constructivo predomina el uso de la madera (estructura y terminaciones).



4. CASAS DE LA AVENIDA GRAN BRETAÑA

A principios del siglo XX se construyen en la Av. Gran Bretaña casonas de estilo neogótico. La mayoría construidas después del terremoto de 1906. Estas cuentan con envigados de pino oregón y tabiquerías de adobe y madera, livianas y flexibles. Actualmente, la mayoría de estas grandes casas sigue teniendo uso habitacional.



5. PLAZA WADDINGTON

Fue nombrada así en honor a Joshua Waddington, ingeniero y empresario inglés, quien compró estos terrenos en el año 1841.

Joshua Waddington llegó a ser uno de los inmigrantes porteños más ricos del siglo XIX, fue dueño de los cerros Concepción y Playa Ancha.

Desde entonces, la Plaza Waddington ha sido uno de los puntos más importantes de encuentro para vecinos y visitantes (Ciudad de Valparaíso, 2008).



Fig. 32 "Pasaje Harrington"; Fig. 33 "Casas de la Avenida Gran Bretaña"; Fig. 34 "Plaza Waddington".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

6. CEMENTERIO DE PLAYA ANCHA

En 1887 se conforma el Cementerio número tres de Valparaíso, es el más grande de la V Región y se destaca por el tamaño que tiene en relación al resto de los espacios públicos de Valparaíso (164.134 m²).

En las tumbas están representadas muchas instituciones populares de la sociedad porteña: clubes deportivos, sindicatos, inmigrantes, etc. (Cementerio de Playa Ancha, 2013).



7. ASCENSOR VILLASECA

Fue inaugurado en 1907, se encuentra en el sector sur del Puerto de Valparaíso, y constituye la puerta de acceso a todo el sector del cerro Playa Ancha. Una de sus características más importantes es que sus rieles pasan sobre la calle Taqueadero.

La estación inferior del ascensor se hace notar desde la Plaza de la Aduana, tratándose de una gran portada colorida. Sin embargo la estación superior, la cual finaliza en pleno Playa Ancha se entiende como una vivienda más que sale del camino, simulando ser una vivienda más del barrio.

El largo total de la trama vertical es de 155 mts. Llega a una cota de 59 mts. de altura. Sus rieles están apoyados en el cerro, a excepción de cuando pasa por la Quebrada de Taqueadero, donde se elevan. Actualmente se encuentra detenido (Capital Cultural, 2013).



Fig. 35 y 36 "Cementerio de Playa Ancha"; Fig. 37 "Ascensor Villaseca".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

8. CENTRO DEPORTIVO - RECREATIVO

Forman parte de este Centro Deportivo - Recreativo, el Estadio Elías Figueroa Brander (Estadio Playa Ancha); el Velódromo Roberto Parra y El Parque Alejo Barrios.

El Estadio Playa Ancha (1931) es propiedad del Instituto Nacional de Deporte (IND) y es donde el club de fútbol Santiago Wanderers juega sus partidos de local.

El Velódromo se considera como parte del complejo deportivo, el cual lo complementaba con una pista de ciclismo y tres multicanchas. Hoy en día, luego de su demolición (2012), la municipalidad se encuentra desarrollando nuevos proyectos asociados para el terreno (Poblete, 2012).

El parque Alejo Barrios corresponde a explanada del antiguo Campo de Marte. En el siglo XX las paradas militares se realizaban en la elipse hasta 1973. Desde entonces, este espacio se usa para las “fiestas patrias” y como sitio de esparcimiento deportivo (Ciudad de Valparaíso, 2008).



9. REGIMIENTO DE INFANTERÍA N°2 MAIPO

Esta institución militar se ubica en Playa Ancha desde 1907, luego de ayudar en la reconstrucción de la ciudad tras el terremoto de 1906.

Este edificio cuenta con una gran parte de bienes patrimoniales; la institución aún mantiene mobiliario de la primera mitad del siglo XIX.

Así también existe una colección pictórica, principalmente, relacionada con los protagonistas de la Guerra del Pacífico, marinas y paisajes locales, de 1950 en adelante.

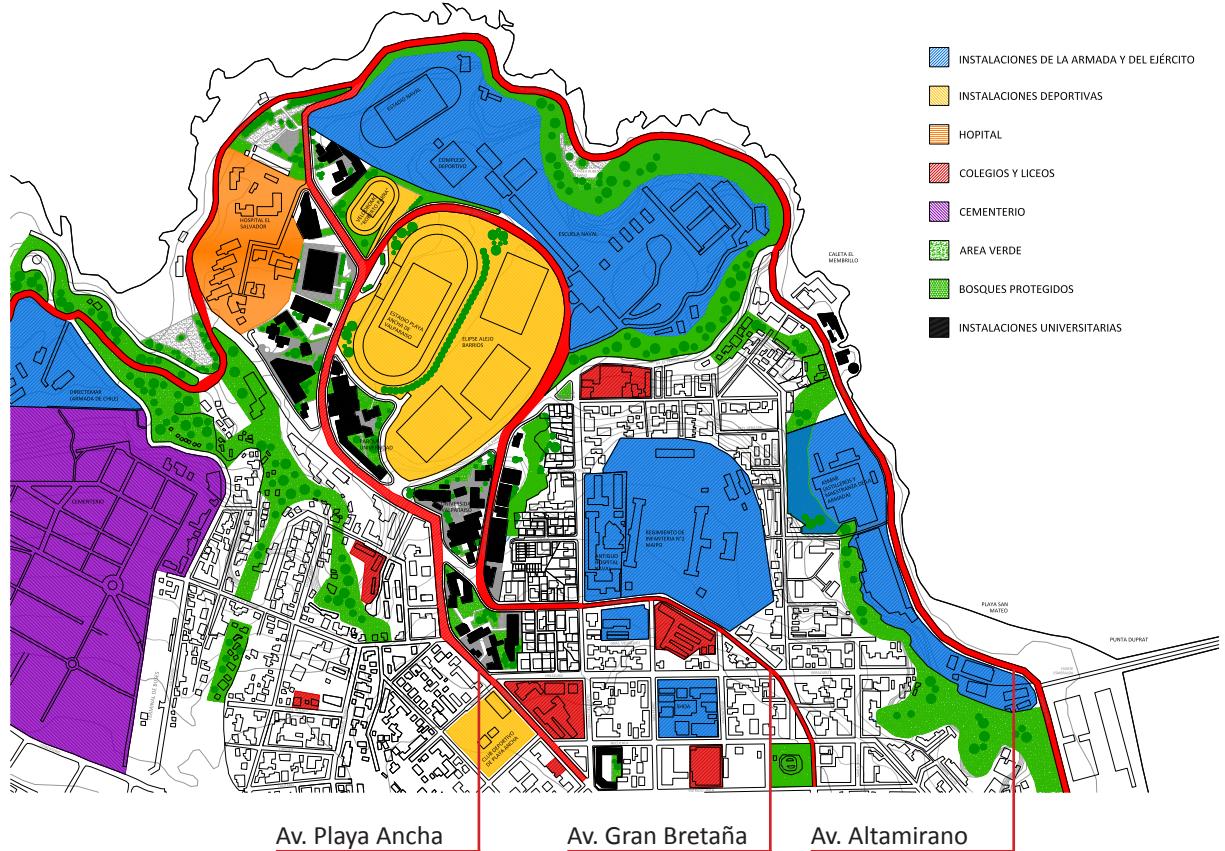
Actualmente el Regimiento Maipo tiene abiertas sus puertas a la comunidad (Ciudad de Valparaíso, 2008).



Fig. 38 “Estadio de Playa Ancha”; Fig. 39 “Regimiento Maipo”.
Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

USOS DE SUELO



La estructura urbana se conformó a través de dos ejes; la Avenida Playa Ancha que nació en la subida Artillería, se prolongaba hacia el noroeste dividiendo la agrupación habitacional en dos poblaciones; San Juan del puerto al oeste y Bueras al este. El otro eje importante era la Avenida Gran Bretaña, la cual se prolongaba desde el mismo nudo abriéndose hacia el este y cortando el damero de la población Bueras, este eje es caracterizado por el centro urbano del sector, la Plaza Waddington.

Fig. 40 "Plano de Playa Ancha con sus usos de suelo y avenidas principales".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

Un tercer eje lo constituyó el camino del borde costero que relacionaba la Plaza del Arsenal (actual Plaza Weelright), con las caletas hasta conectarse con uno de los ejes de la cima, originando la playa Las Torpederas (Camelio, 1983).

AVENIDA PLAYA ANCHA

A finales de la década de los cincuenta y hasta el comienzo de los setenta, la Avenida Playa Ancha, que hasta los años 20 se llamaba Camino del Arrayán; era el centro de la vida juvenil de la clase media acomodada. Ahí se juntaban grupos de jóvenes a pasearse por las veredas y a reunirse en la fuentes de soda del sector.

Esta avenida atraviesa todo el Cerro Playa Ancha hasta llegar a la Elipse Alejo Barrios, donde existe una bifurcación; donde por un lado se encuentra la Subida Torpederas y por otro la Subida Leopoldo Carvallo. Esta última rodea el lado Norponiente de el Complejo Deportivo - Recreativo y remata en la llamada Plaza de los Loros. Para seguir bordeando el Complejo, se debe seguir por la Avenida Francisco González, la cual mediante la Subida Parque Membrillo se comunica con la Avenida Gran Bretaña. Este es uno de los circuitos mas importantes dentro del barrio, ya que atraviesa la mayoría de las instalaciones educacionales, el Complejo Deportivo - Recreativo, la Escuela Naval, entre otros.

AVENIDA GRAN BRETAÑA

La Avenida Gran Bretaña sigue el antiguo trazado del camino cintura que llegaba hasta los “Campos de Marte”, en esa época era la única vía que recorría y comunicaba esta parte del cerro con el resto de la ciudad. Se caracteriza principalmente por las casas neogóticas que se encuentran al comienzo del recorrido y por ser el acceso principal al Regimiento Maipo.

Esta avenida complementa la segunda parte del circuito interior del barrio; y logra conectar el Complejo Deportivo - Recreativo, la Escuela Naval, parte del sector universitario, el Regimiento Maipo, entre otros, con todo el resto de Valparaíso a través del Camino Cintura.

AVENIDA ALTAMIRANO

Es la avenida que rodea todo Playa Ancha a los pies del cerro, se considera una “avenida costanera” ya que forma una especie de paseo bordemar. Circunvala importantes instituciones como la Escuela Naval y el Hospital del Salvador; también pasa por la playa de Las Torpederas, la Caleta El Membrillo, ASMAR, etc. Este paseo permite admirar la costa y se completa con diferentes sitios de esparcimiento que están a lo largo este.

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

ESTRUCTURA URBANA; CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS (OGUC)

- **VÍA TRONCAL:** Establece la conexión intercomunalmente. En este caso la Av. Altamirano permite la comunicación a Playa Ancha con el resto de Valparaíso por el borde costero.
- **VÍA COLECTORA:** Conecta la residencia con los servicios y equipamientos. En Playa Ancha las avenidas El Parque, Playa Ancha y Gran Bretaña que cuentan con locomoción colectiva y son las que permiten este tipo de comunicación.
- **VÍA DE SERVICIO:** Vía central de centros urbanos, permite la accesibilidad a los servicios y al comercio.
- **VÍA LOCAL:** Su rol es dar acceso a la vivienda. Recorren interiormente el barrio.

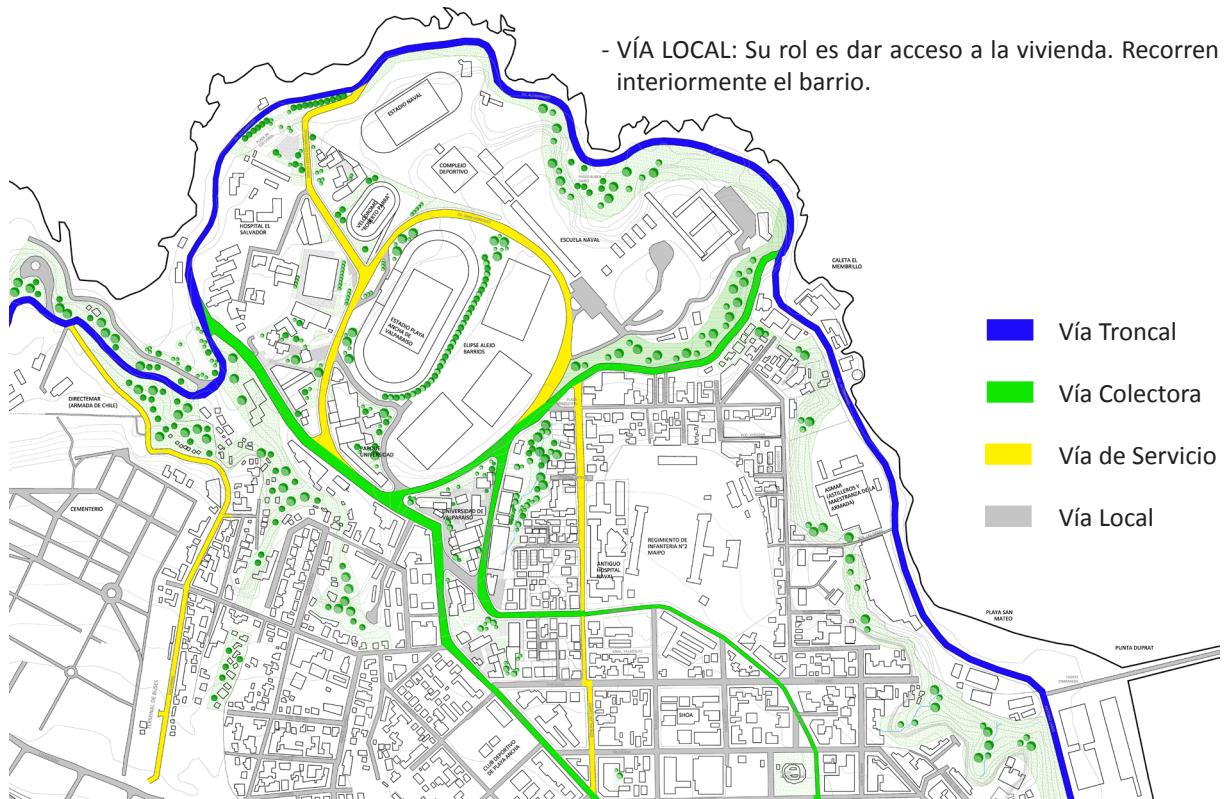


Fig. 41 "Estructura Vial".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

ÁREAS VERDES

En Playa Ancha existen múltiples áreas verdes, sin embargo muy pocas de ellas son de uso público; ya que algunas de estas áreas se encuentran en terrenos de uso privado, como las áreas verdes con las que cuenta la Escuela Naval. Otras de las áreas verdes que se encuentran en este cerro son quebradas propias de la geografía del lugar, por lo que no son utilizadas por la población.

La Elipse Alejo Barrios que históricamente era una explanada verde, hoy en día es una explanada de tierra que se ocupa esporádicamente por universitarios que entrenan y juegan partidos de fútbol por convenio del IND con las universidades. Por otro lado esta Elipse es utilizada una vez al año para realizar las principales ramadas en fiestas patrias.

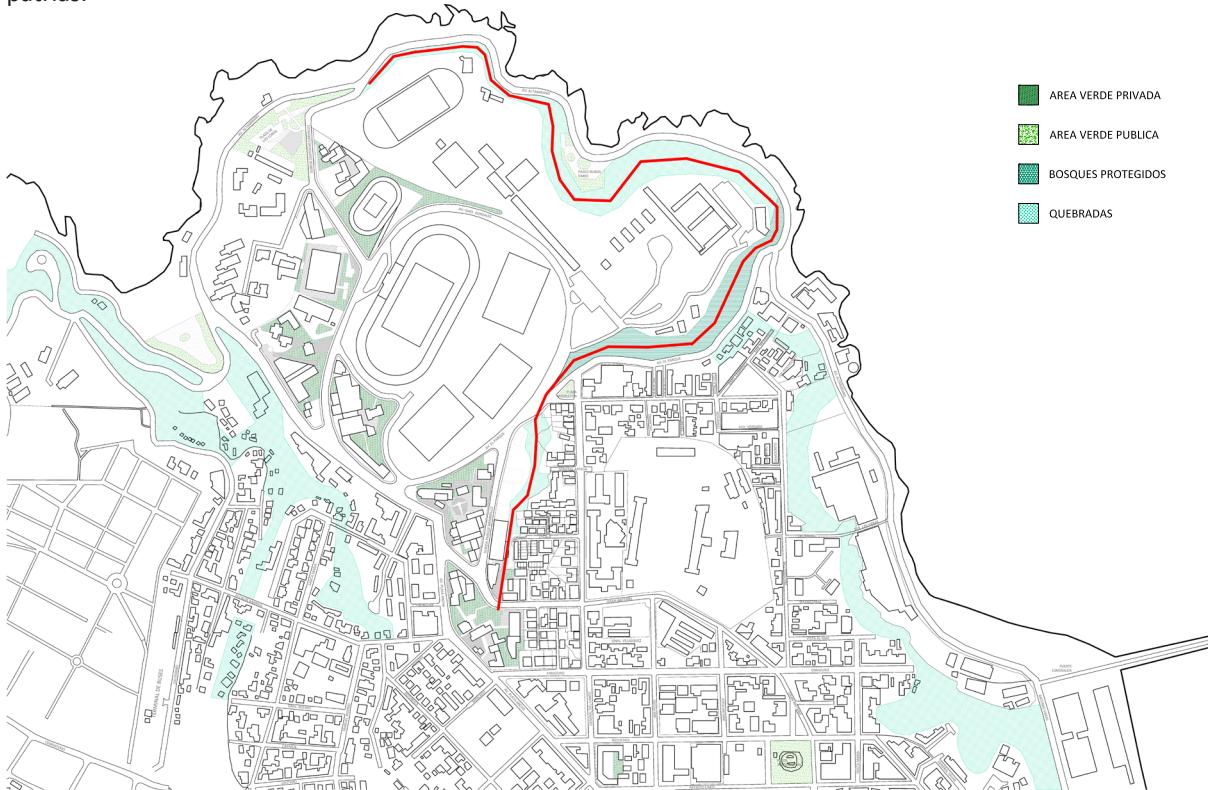


Fig. 42 “Plano de áreas verdes de Playa Ancha”.

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

2.3.4 OFERTA Y DEMANDA EN PLAYA ANCHA

SOBRE EL INTERÉS ACADÉMICO:

Para determinar la cantidad de estudiantes del sector aproximada, se desarrolla la siguiente tabla:

UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA (UPLA)						
N°	CARRERAS	N° de matriculados 2013	Años Carrera	Estimado	40% Deserción	TOTAL
1	Dibujante Proyectista	34	5	170	68	102
2	Diseño Gráfico	30	5	150	60	90
3	Licenciatura en Arte	40	5	200	80	120
4	Pedagogía en Artes Plásticas	39	5	195	78	117
5	Pedagogía en Educación Musical	65	5	325	130	195
6	Teatro	30	5	150	60	90
7	Pedagogía en Educación Física Damas	48	5	240	96	144
8	Pedagogía en Educación Física Varones	48	5	240	96	144
9	Tecnología en Deportes y Recreación	37	5	185	74	111
10	Educación Parvularia	33	5	165	66	99
11	Pedagogía en Educación Básica	51	5	255	102	153
12	Pedagogía en Educación Diferencial	86	5	430	172	258
13	Kinesiología	60	5	300	120	180
14	Nutrición y Dietética	54	5	270	108	162
15	Geografía	36	5	180	72	108
16	Pedagogía en Biología y Ciencias	15	5	75	30	45
17	Pedagogía en Física	7	5	35	14	21
18	Pedagogía en Matemáticas y Computación	45	5	225	90	135
19	Pedagogía en Química y Ciencias	7	5	35	14	21
20	Bibliotecología	30	5	150	60	90
21	Periodismo	45	5	225	90	135
22	Sociología	42	5	210	84	126
23	Administración Turística Multilingüe	48	5	240	96	144
24	Pedagogía en Castellano	8	5	40	16	24
25	Pedagogía en Filosofía	20	5	100	40	60
26	Pedagogía en Historia y Geografía	71	5	355	142	213
27	Pedagogía en Inglés	29	5	145	58	87
28	Traducción e Interpretación Inglés – Español	48	5	240	96	144
29	Ingeniería Ambiental	30	5	150	60	90
30	Ingeniería Civil Ambiental	35	5	175	70	105
31	Ingeniería Civil Industrial	50	5	250	100	150
32	Ingeniería en Estadística	15	5	75	30	45
33	Ingeniería en Informática	21	5	105	42	63
TOTAL						3771

Fig. 43 “Carreras ubicadas en Playa Ancha y sus Alumnos Matriculados”.

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO (UV)						
N°	CARRERAS	N°de matriculados 2013	Años Carrera	Estimado	40% Deserción	TOTAL
1	Arquitectura	133	5	665	266	399
2	Cine	82	5	410	164	246
3	Diseño	141	5	705	282	423
4	Gestión en Turismo y Aventura	33	5	165	66	99
5	Ingeniería Ambiental	68	5	340	136	204
6	Ingeniería Civil Biomédica	83	5	415	166	249
7	Ingeniería Civil Informática	88	5	440	176	264
8	Ingeniería Civil en Construcción	136	5	680	272	408
9	Ingeniería Civil en Estadística	31	5	155	62	93
10	Licenciatura en Ciencias mención Biología o Química	35	5	175	70	105
11	Licenciatura en Física mención Astronomía	34	5	170	68	102
12	Matemática	32	5	160	64	96
13	Meteorología	3	5	15	6	9
14	Música	48	5	240	96	144
15	Nutrición y Dietética	75	5	375	150	225
16	Odontología	89	5	445	178	267
17	Química y Farmacia	70	5	350	140	210
TOTAL						3543

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE VALPARAISO (PUCV)						
N°	CARRERAS	N°de matriculados 2013	Años Carrera	Estimado	40% Deserción	TOTAL
1	Geografía	54	5	270	108	162
2	Ingeniería en alimentos	25	5	125	50	75
3	Oceanografía	13	5	65	26	39
TOTAL						276

Existe un total de 7.590 alumnos que estudian en el sector de Playa Ancha, tomando como base los matriculados del año 2013 y haciendo un cálculo aproximado de que cada carrera dura alrededor de 5 años. De esos alumnos el 60% vive en la Región del Valparaíso, por lo que el 40% restante viene de regiones o del extranjero (Universidad de Valparaíso, 2010). Es en este porcentaje donde se enfoca el proyecto ya que busca dar respuesta al alojamiento de esta alta demanda que existe.

UNIVERSIDAD	TOTAL ALUMNOS	DEMANDA - (40%)
UV	3543	2125.8
UPLA	3771	2262.6
PUCV	276	165.6
	7590	4554

Fig. 44 Y 45 "Carreras ubicadas en Playa Ancha y sus Alumnos Matriculados", Fig. 46 "Cálculo Total de Alumnos"

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

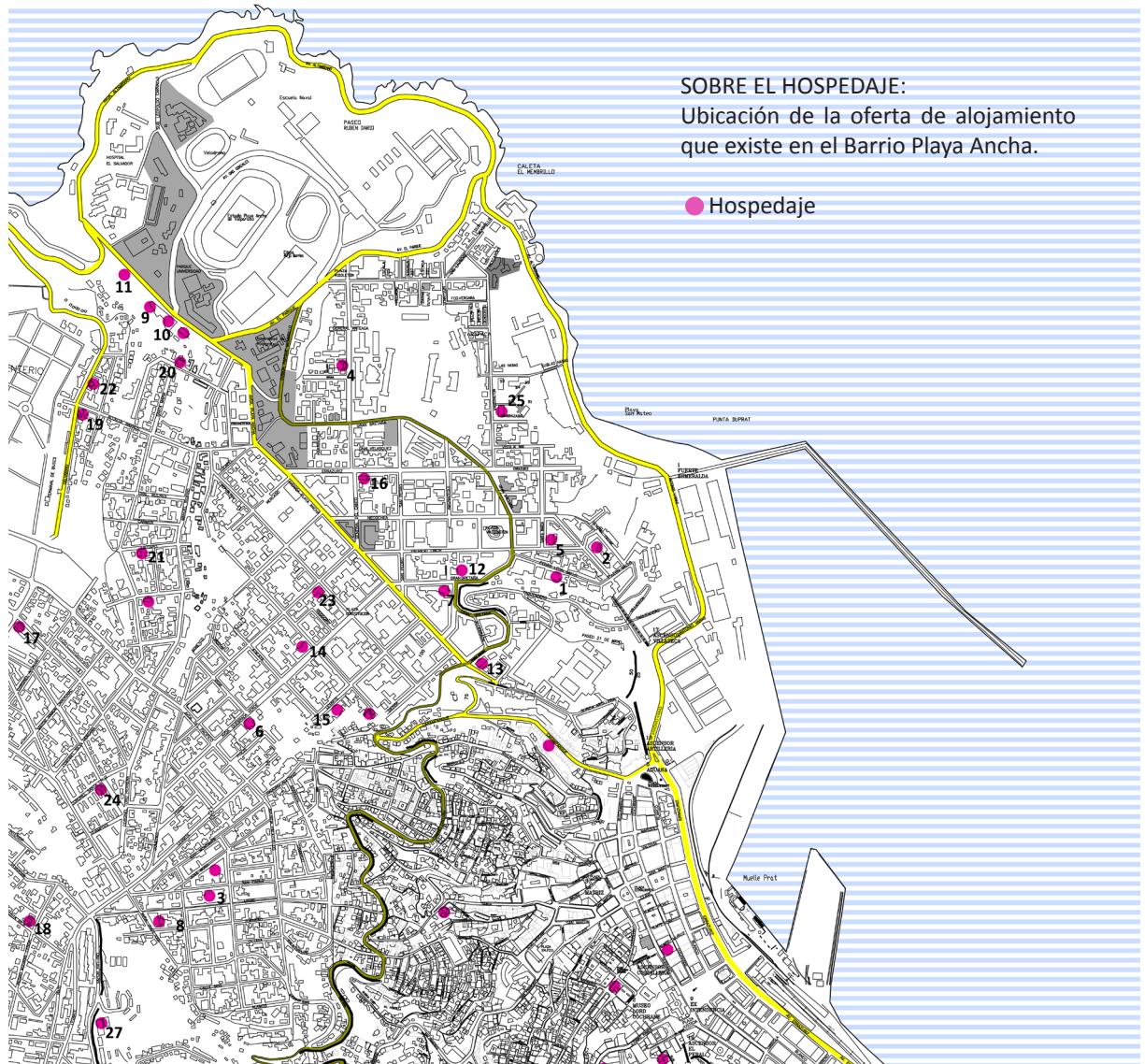


Fig. 47 "Catastro de los diferentes tipos de hospedaje universitario que ofrece específicamente el Barrio Playa Ancha".

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

HOSPEDAJE NO ACREDITADO						
N°	NOMBRE	DIRECCIÓN	PIEZA INDIVIDUAL	PIEZA COMPARTIDA	N° DE CAMAS	TIPOLOGÍAS
1	s/n	Pedro León Gallo 421	\$ 110.000	\$ 60.000	12	Hostal
2	s/n	Capitan Merino Jarpa 541	\$ 120.000	-	1	Pieza
3	s/n	Uribe 436	\$ 55.000	-	1	Pieza
4	s/n	General del Canto 423	\$ 190.000	-	7	Casa
5	s/n	Santa María 119	\$ 60.000	\$ 55.000	9	Casa
6	s/n	Av. Quebrada Verde 350	\$ 160.000	\$ 60.000	16	Hostal
7	s/n	Pasaje tres coronas 55	\$ 200.000	-	5	Casa
8	s/n	Santos torneros 620	\$ 85.000	\$ 65.000	3	Pieza
9	s/n	Av. Torpederas 963	-	\$ 60.000	2	Pieza
10	s/n	Av. Playa Ancha 925	\$ 210.000	-	3	Departamento
11	s/n	Av. Torpederas 40	\$ 210.000	-	3	Departamento
12	s/n	Av. Gran Bretaña	\$ 180.000	\$ 160.000	9	Casa
PROMEDIO			\$ 143.636	\$ 76.667	71	

HOSPEDAJE ACREDITADO						
N°	NOMBRE	DIRECCIÓN	PIEZA INDIVIDUAL	PIEZA COMPARTIDA	N° DE CAMAS	TIPOLOGÍAS
13	Hostal Gran Bretaña	Gran Bretaña 21	\$ 131.000	-	16	Hostal
14	B&B la Casa del Henao	Vista Hermosa 345	\$ 120.000	-	6	Residencia
15	El Mirador de Valparaíso	Levarte 251	\$ 150.000	-	6	Residencia
16	Hospedaje Friendly	General del Canto 207	\$ 150.000	\$ 70.000	9	Casa
17	Hospedaje Miramar	Libertad 834	\$ 85.000	-	2	Residencia
18	María Teresa	Costa Rica 384	\$ 85.000	-	8	Residencia
19	Residencia Tía Alicia	Galvarino 98, Pasaje 2, Casa 4	\$ 150.000	\$ 70.000	9	Casa

Fig. 48 Y 49 "Hospedajes ubicados en el Barrio Playa Ancha"
Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

2.3 BARRIO PLAYA ANCHA

20s/n	Santa Marta 1	\$ 120.000	-	4	Casa
21s/n	Lautaro 318	\$ 70.000	\$ 55.000	6	Casa
22s/n	Galvarino 68	\$ 90.000	\$ 70.000	5	Casa
23s/n	Aguayo 133	\$ 70.000	-	18	Casa
24s/n	Libertad 410	\$ 90.000	\$ 80.000	2	Casa
25s/n	Av. Waddington 461	\$ 180.000	-	2	Casa
26s/n	Francisco Errázuriz 415	\$ 120.000	-	5	Casa
27s/n	Calle Bio Bio	\$ 180.000	-	4	Departamento
28s/n	Gillermo Lorenz 806	\$ 100.000	-	5	Casa
PROMEDIO		\$ 118.188	\$ 69.000	107	

UNIVERSIDAD	TOTAL ALUMNOS	DEMANDA - (40%)
UV	3543	2125.8
UPLA	3771	2262.6
PUCV	276	165.6
	7590	4554

Si se consideran los alumnos extranjeros y de regiones de todas las universidades, la oferta de hospedaje que esta teniendo Playa Ancha actualmente es del 3.9% aproximadamente. Sin embargo si se acota el grupo de estudiantes, por ejemplo de una universidad en específico, la respuesta de hospedaje aumenta al 8.4%.

Aún así existe un gran déficit de infraestructura de alojamiento en el Barrio, ya que el resto de los alumnos no beneficiados se ven obligados a buscar hospedaje de otro tipo.

	OFERTA HOSPEDAJE NO ACREDITADO	OFERTA HOSPEDAJE ACREDITADO	OFERTA TOTAL	DEMANDA TOTAL	DEMANDA UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO
ALUMNOS	71	107	178	4554	2126
PORCENTAJE DE LA DEMANDA TOTAL	1.6%	2.3%	3.9%	100%	46.7%
PORCENTAJE DE LA DEMANDA UV	3.3%	5.0%	8.4%	-	100%

Fig. 50 "Total de alumnos que estudian en Playa Ancha", Fig. 51 "Porcentaje de respuesta a la demanda que existe en el sector".

CAPÍTULO 3.0 - ANTECEDENTES DEL TERRENO

- 3.1 CRITERIOS DE ELECCIÓN DEL TERRENO
- 3.2 SITUACIÓN ACTUAL Y LÍMITES
- 3.3 POTENCIALIDADES
- 3.4 NORMATIVA
- 3.5 FACTIBILIDAD Y GESTIÓN



Fig. 52 “Fotografía del terreno escogido”

3.1 CRITERIOS DE ELECCIÓN DEL TERRENO

En primer lugar se decide trabajar en Playa Ancha, por encontrarse la mayor concentración de oferta académica, por ser un barrio que ya cuenta con una identidad universitaria relativamente formada y por tener un carácter residencial con un nivel de seguridad mucho mayor que el resto de los cerros de Valparaíso.

Dentro de Playa Ancha se busca un lugar estratégico que complemente los programas ya existentes.

Recorriendo el lugar se puede distinguir una zona de conflicto urbano; se trata de un nodo articulador donde converge la Elipse Alejo Barrios, la Escuela Naval, la Facultad de Arquitectura y los talleres de materiales de la Universidad de Valparaíso, la Plaza Middleton y una quebrada que no se percibe, ya que no está integrada a la trama de la ciudad.

El terreno escogido forma parte del nodo especificado anteriormente, por lo que se le considera como una oportunidad a trabajar. Este es un lugar trascendental dentro del complejo universitario del barrio, ya que es una de las “puertas de acceso” a este. Se ubica en la Subida Parque; pertenece a la Universidad de Valparaíso y corresponde a donde se ubica el centro deportivo, los talleres de materiales y la quebrada antes mencionada.

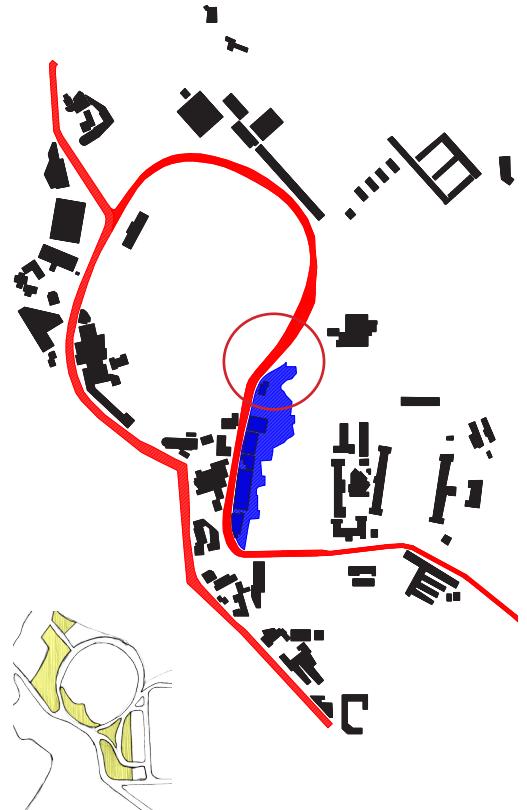


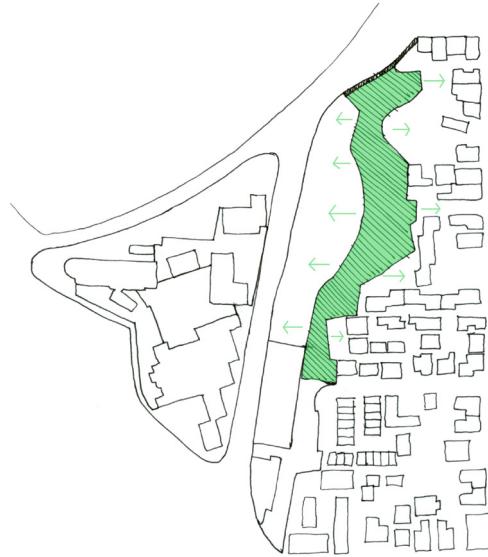
Fig. 53 “Ubicación del terreno, en relación al circuito interior del barrio”; Fig. 54 “Esquema del complejo universitario del barrio”; Fig. 55 “Panorámica de la “fachada” de la quebrada”.

3.2 SITUACIÓN ACTUAL Y LÍMITES

SITUACIÓN ACTUAL DEL TERRENO:

Dentro del predio se encuentra el edificio del DEFIDER y pequeñas construcciones sin valor arquitectónico, donde se desarrollan el laboratorio de hormigón y el laboratorio de mecánica, pertenecientes a la Universidad de Valparaíso. Se propone reubicarlos en otras dependencias de la misma universidad.

Por otro lado el terreno cuenta con una característica muy interesante, ya que incorpora a uno de sus costados a una quebrada con muy poca pendiente. Sin embargo el problema que existe actualmente es que esta quebrada no es reconocida por la trama urbana, por lo que todas las construcciones con las que limita le dan la espalda; creando un espacio residual.



LÍMITES DEL TERRENO:

El terreno se encuentra en medio de tres situaciones diferentes:

- 1.-** Limita al poniente con la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso.
- 2.-** Limita al oriente con una quebrada que se reconoce como un elemento potenciabile y rescatable dentro del proyecto.
- 3.-** Limita al norte con la Elipse Alejo Barrios, una gran explanada de uso recreativo y deportivo.

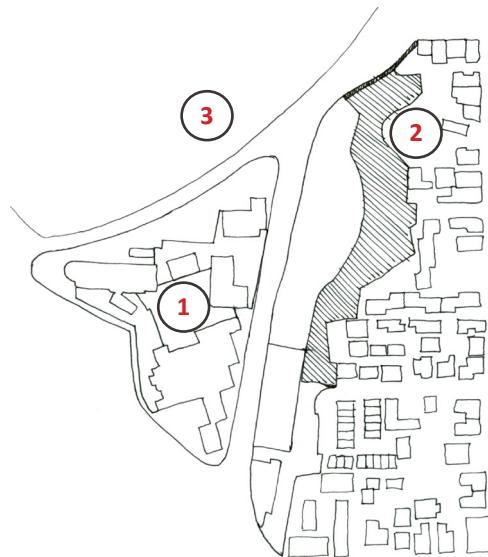


Fig. 56 "Esquema de ubicación de la quebrada"; Fig. 57 "Esquema de los límites del terreno".

3.2 SITUACIÓN ACTUAL Y LÍMITES

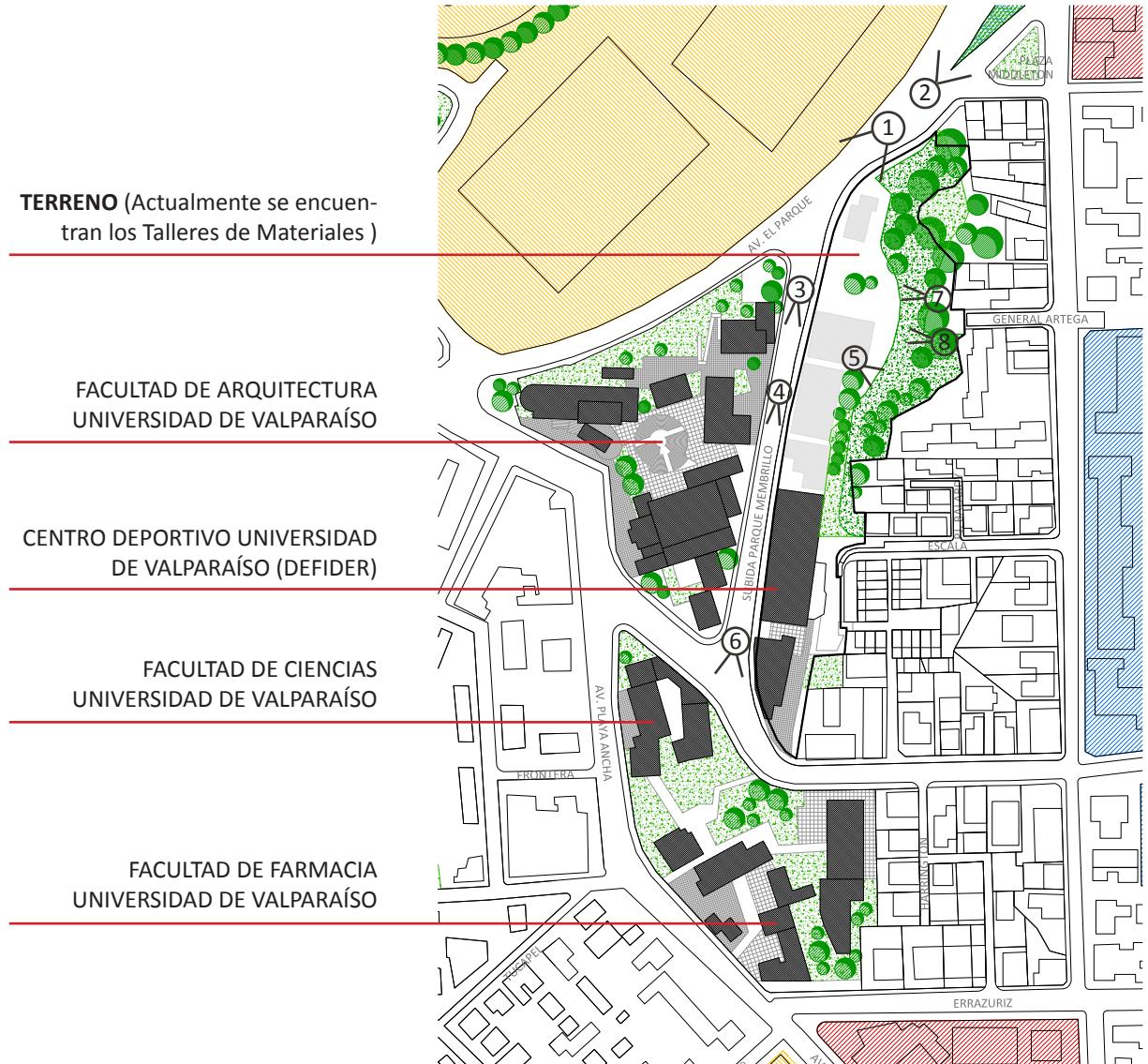


Fig. 58 "Situación actual del terreno"

3.2 SITUACIÓN ACTUAL Y LÍMITES

LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO



Fig. 59-62 “Panorámicas del terreno”.

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

3.2 SITUACIÓN ACTUAL Y LÍMITES



Fig. 63-66 "Panorámicas del terreno".

3.3 POTENCIALIDADES

ELEMENTOS A POTENCIAR

- **La quebrada** se entiende como una oportunidad a desarrollar, de otorgarle al barrio un nuevo espacio recreativo de uso público, de reactivar esta área como un área verde.
- **La ubicación estratégica** del terreno se considera como una circunstancia potenciable, ya que forma parte de uno de los recorridos mas importantes de Playa Ancha y tiene directa relación con las universidades del barrio.
- El terreno se ubica en uno de los puntos de **acceso al complejo universitario**, lo cual da pie para que ahí consolide una fachada que de cuenta de lo que ocurre en el barrio.

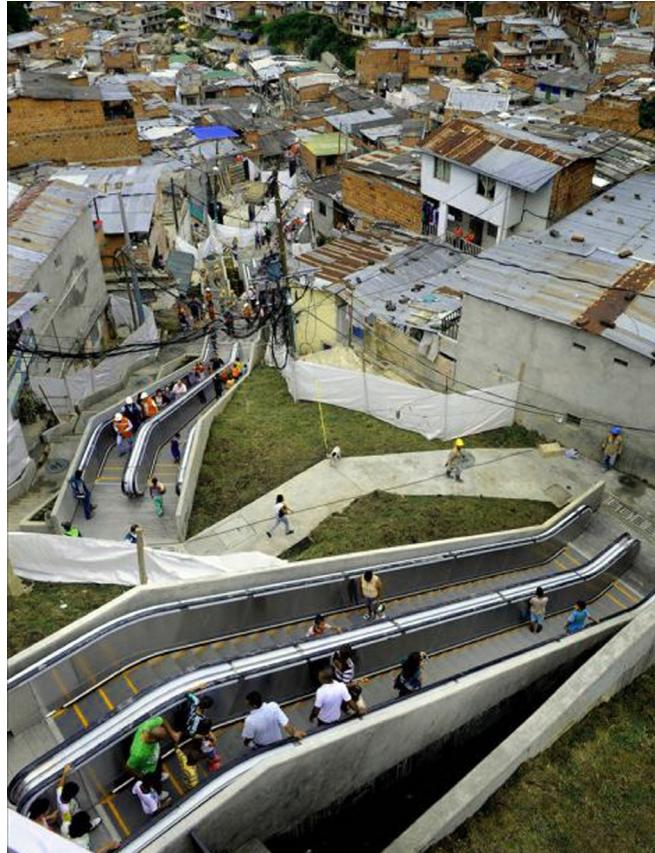
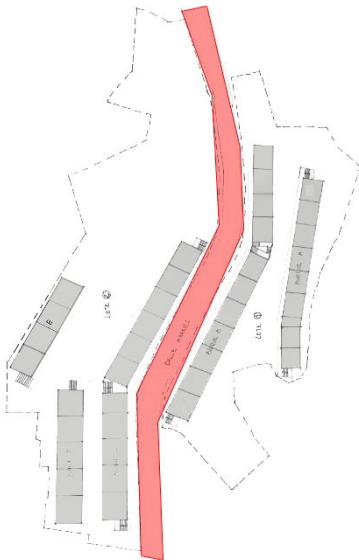


Fig. 67 "Imagen Objetivo quebrada Márquez, Valparaíso"; Fig. 68 Y 69 "Imágenes objetivo Medellín".

3.4 NORMATIVA

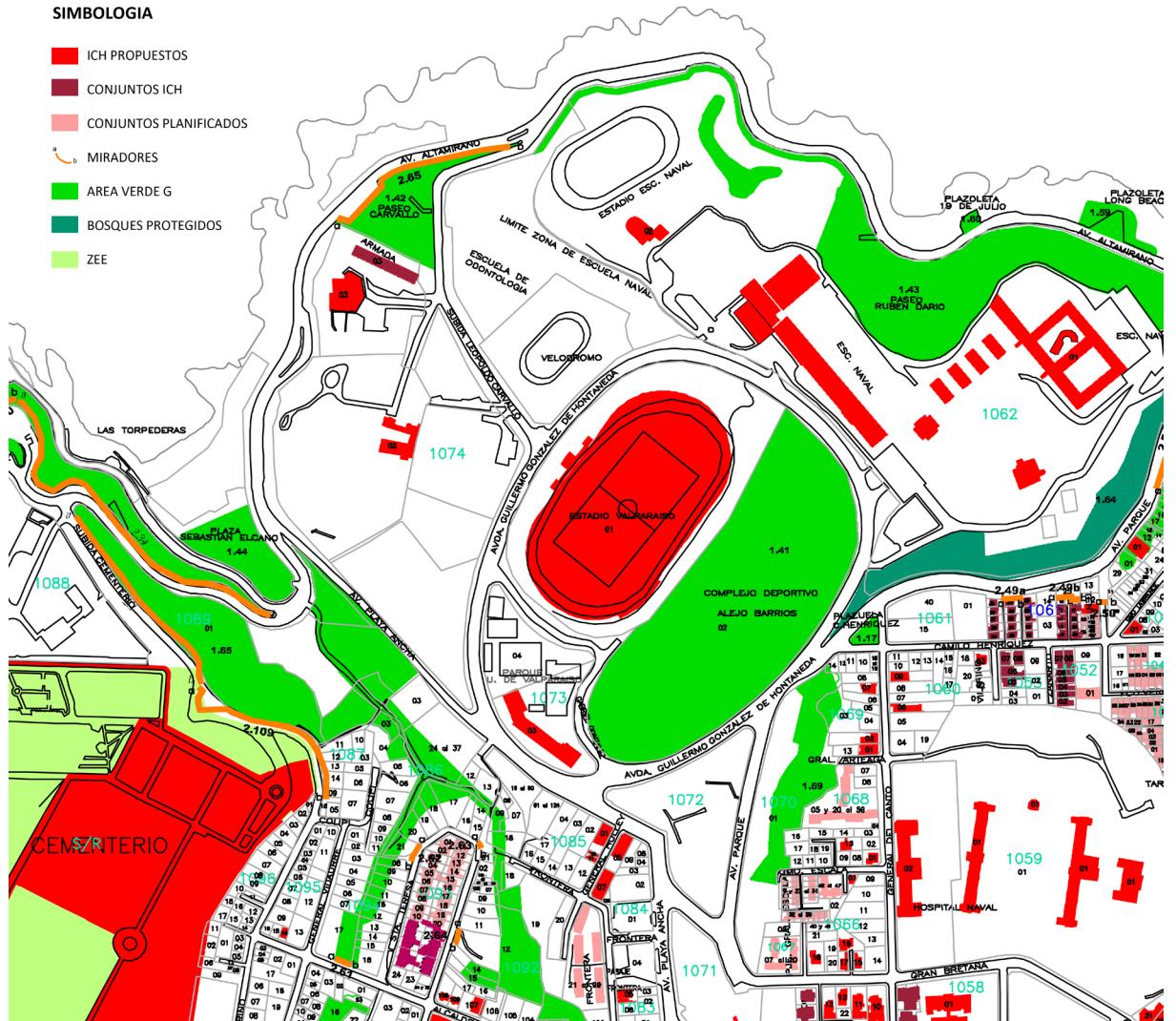


Fig. 70 "Plan Regulador Comunal de Valparaíso".

3.4 NORMATIVA

SIMBOLOGIA

- ZCHAB: ZONA DE CENTRALIDAD URBANA ALEJO BARRIOS
- ZCHSJ: ZONA RESIDENCIAL DE SAN JUAN DEL PUERTO
- ZCHLF: ZONA DE LOTEOS FUNDACIONALES
- ZA2: ZONA A2
- ZEE: ZONA DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALES
- ZG: ZONA G
- CONSERVACION MASAS BOSCOSAS

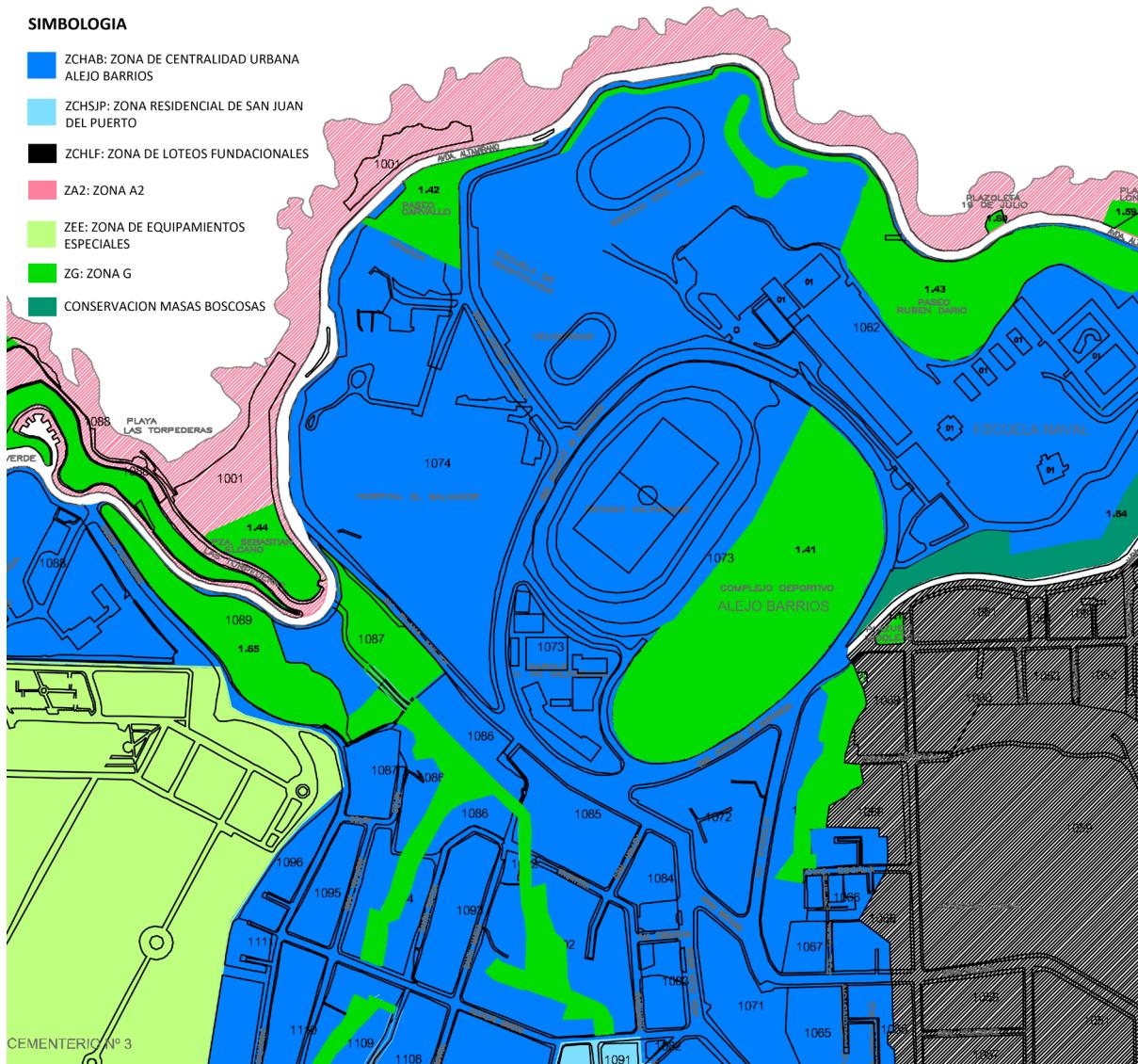


Fig. 71 "Plan Regulador Comunal de Valparaíso".

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

3.4 NORMATIVA

ZONA “ZCHAB” DE CENTRALIDAD URBANA ALEJO BARRIOS:

A. Condiciones de Uso del Suelo:

- **Usos permitidos:** Residencial, equipamiento, actividades Productivas, infraestructura, espacio público.
- **Usos prohibidos:** Todos los no indicados precedentemente y especialmente la instalación de antenas y torres de telefonía celular.

B. Condiciones de Subdivisión y Edificación:

- Superficie Predial Mínima:

Para edificios colectivos: 500 m²

Para equipamientos: 16.000 m²

- Ocupación Máxima del Suelo: 50%

- Coeficiente máximo de Constructibilidad:

Predios mayores de 1.000 m²: 0,5

- Sistema de Agrupamiento: Deberá respetar el patrón de asentamiento de la cuadra en que se emplazan:

Dependiendo del sistema de agrupamiento predominante en la cuadra en que se emplaza (60 %).

- Alturas máximas: Para todo tipo de agrupamiento: 25 m

- Rasante: 70°

- Distanciamientos (OGUC):

Altura hasta 3,5 m: 3 m CON VANO Y 1,4 m SIN VANO

Altura sobre 3,5 m y hasta 7 m : 3 m CON VANO Y 2,5 SIN VANO

Altura sobre 7 m: 4 m CON VANO y 4 m SIN VANO

- Estacionamientos (Artículos 8º y 9º de la Ordenanza Local):

RESIDENCIAL: Vivienda: 1 estacionamiento cada 3 viviendas. Hosterías Hoteles, Hospedajes: 1 estacionamiento cada 3 habitaciones.

EQUIPAMIENTO: Científico, comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad servicios, social: 1 estacionamiento cada 500 m² construidos.

ESPACIO PUBLICO: No se exigen.

ÁREA VERDE: No se exigen

ZONA G:

A. Condiciones de Uso del Suelo:

- **Usos Permitidos (Hasta el 100% del suelo):** Áreas Verdes (recreación y esparcimiento), equipamiento (hasta el porcentaje establecido en la OGUC), deportes (canchas, piscinas, centros deportivos, gimnasios, baños, camarines, fuentes de soda y estacionamientos complementarios bajo suelo).
- **Usos Prohibidos:** Todos los no indicados precedentemente.

B. Condiciones de Subdivisión y Edificación:

- **Superficie Predial Mínima:** Para Áreas verdes públicas la existente; Para Áreas verdes privadas: 5000 m²
- **Ocupación Máxima del Suelo:** Conforme a los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.
- **Coficiente máximo de Constructibilidad:** 0.5

- **Sistema de agrupamiento:** Aislado
- **Alturas máximas:**
 - Para las áreas verdes públicas: 7 m sobre el nivel del suelo, pudiendo proyectarse espacios bajo el suelo.
 - Para el caso de áreas verdes privadas: 10 m.
- **Distanciamientos:** 10 m a todos los deslindes.

- **Estacionamientos:** Regirá lo dispuesto en los artículos 8º y 9º de la Ordenanza Local.

- **Intervenciones en masas boscosas:** Sólo podrán ejecutarse por situaciones de emergencia o de manejo imprescindible y deberán ser autorizadas por la DOM.

FAJAS DE RESTRICCIÓN (Artículo 22º de la Ordenanza Local):

En el caso de las quebradas se aplicará lo que rige en el artículo único del Decreto N° 103, de Vivienda y Urbanismo de fecha 03.07.87 que modificó el Plan Intercomunal de Valparaíso: Faja de restricción 15 m desde el eje de la quebrada, sin embargo si se justifican las medidas de mitigación se puede construir por mas allá de la faja.

El proyecto no se construye sobre la ZONA G, sin embargo se adjunta su normativa correspondiente, para una mayor información.

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

3.4 NORMATIVA

SITUACIÓN ACTUAL:

Superficie total predio: 13.348 m²
 Superficie área verde: 4.197 m²
 Superficie construida (DEFIDER): 2.571 m²
 SUPERFICIE LIBRE: 6.580 m²

Ocupación máxima de suelo: 6.674 m² (50%)
 Superficie sin DEFIDER: 4.103 m²

Coefficiente máximo de constructividad: 6.674 m² (0.5)
 Superficie sin DEFIDER: 4.103 m²

Rasante: 70°
 Altura Máxima: 25 m

Distanciamiento:
 Altura hasta 3,5 m: 3 m CON VANO Y 1,4 m SIN VANO
 Altura sobre 3,5 m y hasta 7 m : 3 m CON VANO Y 2,5 SIN VANO
 Altura sobre 7 m: 4 m CON VANO Y 4 m SIN VANO



Fig. 72 "Terreno Escogido".

3.5 FACTIBILIDAD Y GESTIÓN

MANDANTE

Se considera para efectos de este ejercicio académico a la Universidad de Valparaíso como el mandante del proyecto, ya que es la dueña del terreno a construir.

Para tener acceso a estas viviendas, los estudiantes de dicha universidad deberán postular por medio de Bienestar Estudiantil a becas que les permitirán acceder a la Residencia propuesta.

USUARIO ESPECÍFICO

Si bien el “usuario objetivo” de este proyecto son todos aquellos que pertenezcan a la comunidad universitaria (sobre todo aquellos pertenecientes al “grupo de las seis”), se considera como “usuario específico” a los alumnos de la Universidad de Valparaíso; ya que es esta la universidad que está invirtiendo directamente en el proyecto.

MODELO DE FINANCIAMIENTO

Concesión a Operador: Para el modelo de financiamiento se plantea una concesión entre la Universidad de Valparaíso y una Entidad Privada. El sector público le concede a la empresa privada el derecho a desarrollar y operar el proyecto durante el periodo de concesión.

- Rol de la Universidad de Valparaíso: Aportar con el terreno a construir y absorber el costo de construcción mediante un crédito bancario, el cual se lo irá financiando el operador con un porcentaje de los ingresos de las habitaciones. Posteriormente la universidad gestionará las habitaciones gratis que le son retribuidas del sector privado. Estas son administradas como becas para aquellos alumnos que cumplan con los requisitos establecidos por Bienestar Estudiantil.
- Rol del Operador: Financiar la habilitación y el mantenimiento de las habitaciones. Es responsable de la operación y la administración que la inversión requiere. Una vez que el proyecto está en funcionamiento, las ganancias son para esta entidad. Sin embargo le otorga a la Universidad un cierto porcentaje de “ganancias” traducido en este caso en habitaciones gratis, las cuales son administradas por la Universidad.

CAPÍTULO 4.0 - REFERENTES



4.1 BARRIO UNIVERSITARIO
4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

4.1 BARRIO UNIVERSITARIO

4.1.1 CONCEPTO DE BARRIO UNIVERSITARIO

DEFINICIONES DE BARRIO

- “Cada una de las **partes** en que se dividen los pueblos grandes o sus distritos. Grupo de casas o aldea dependiente de otra población, aunque estén apartadas de ella” (RAE).
- “Área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con **características similares**” (OGUC).
- “El barrio es un **lugar de encuentro y de reunión**, donde los vecinos comparten sus vidas diariamente. Nuestro objetivo es mejorar la calidad de quienes habitan en barrios o campamentos con altos grados de deterioro social y de infraestructura, a través de programas que fortalezcan la **organización comunitaria y la convivencia vecinal**, así como también inversiones para mejorar el **equipamiento barrial y las viviendas** de sus habitantes” (Minvu, 2013).
- “Parte del núcleo urbano relativamente homogénea, con límites más o menos imprecisos que constituye una unidad básica en la percepción de la vida urbana. Los barrios pueden estar habitados por **grupos sociales con características afines** y son un escalón intermedio entre la ciudad y el individuo. Los barrios **reflejan fácilmente las características y modos de vida de sus pobladores y proporcionan a sus vecinos identidad** y puntos de referencia dentro de la población. En cierto sentido, están vinculados con la noción de territorialidad. Constituyen lugares de vida, de actividades, de relaciones y de construcción de unas señas de **identidad colectiva.**” (Zoido et al, 2000).
- “Son las **secciones de la ciudad** cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes... Reconocibles por el observador como si tuvieran un **carácter común que los identifica**”. (Lynch, 1960).

Cuando se le otorga el adjetivo de “universitario” el barrio está dominado por una o más universidades, donde la presencia de la institución educativa impregna económica y socialmente la vida de los residentes. Donde muchos de ellos pueden estar al servicio de la universidad.

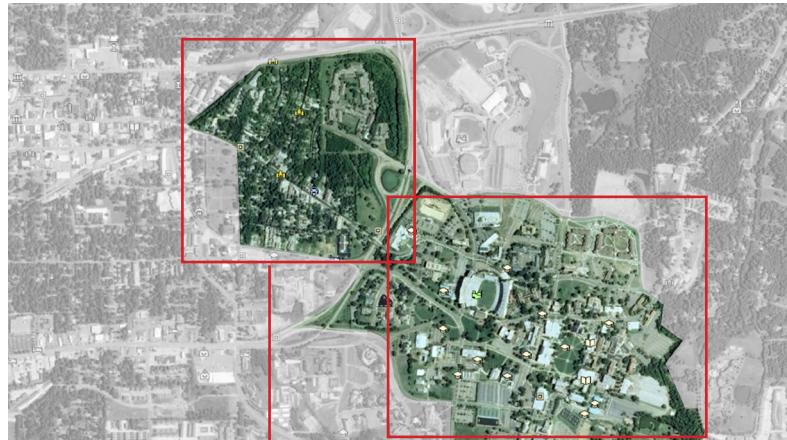
Los estudiantes que allí residen, población altamente educada y transitoria, tienen diferentes estilos de vida y subculturas, dándole un carácter cosmopolita.

4.1 BARRIO UNIVERSITARIO

4.1.2 REFERENTES DE BARRIOS UNIVERSITARIOS

COTTON DISTRICT, STARKVILLE, MISSISSIPPI

Comunidad estudiantil diseñada bajo los parámetros del “Nuevo urbanismo”, donde se conforma un barrio donde habitan solo universitarios formando una especie de “gueto estudiantil” (peatonal) que se encuentra próximo a la universidad. Así se solucionan los problemas convivencia entre la población local y los estudiantes.



COTTON DISTRICT

- Viviendas unifamiliares convertidas en viviendas de estudiantes.
- Departamentos compartidos en grupos de estudiantes
- Residenciales universitarias

CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL DE MISSISSIPPI

- Facultades Universitarias, Instalaciones Deportivas, Instalaciones Culturales, Hospitales Docentes, Etc.

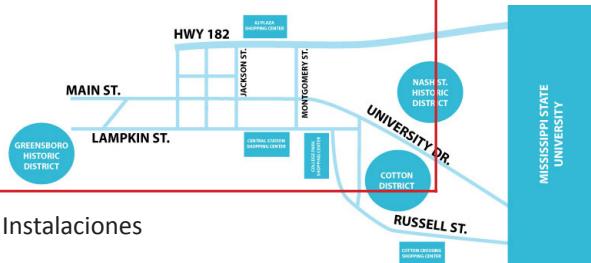


Fig. 74 y 75 “Cotton District”; Fig. 76 “Imagen Satelital de Cotton District”; Fig. 77 “Esquema Cotton District”.

4.1 BARRIO UNIVERSITARIO

CIUDAD UNIVERSITARIA DE CAMBRIDGE, UK

Ciudad Universitaria inglesa que se caracteriza principalmente por la “Universidad de Cambridge” y por los históricos hitos arquitectónicos. La organización de la ciudad es de forma radial donde las diferentes instituciones se organizan entorno a un centro comercial principalmente peatonal. La universidad cuenta con departamentos y casas para estudiantes.

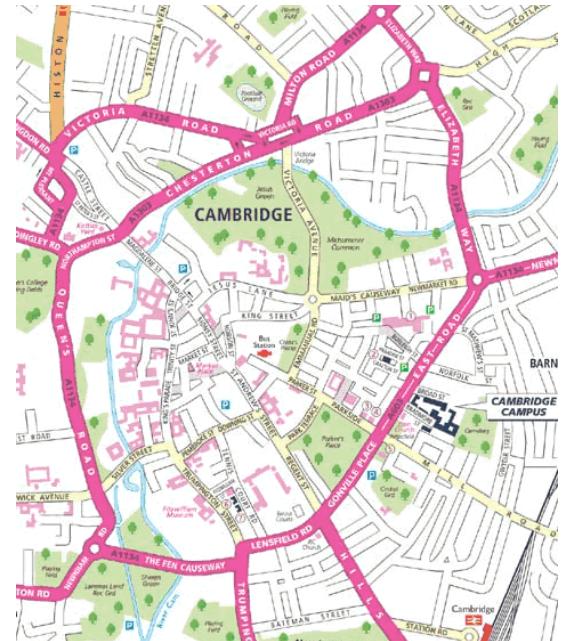
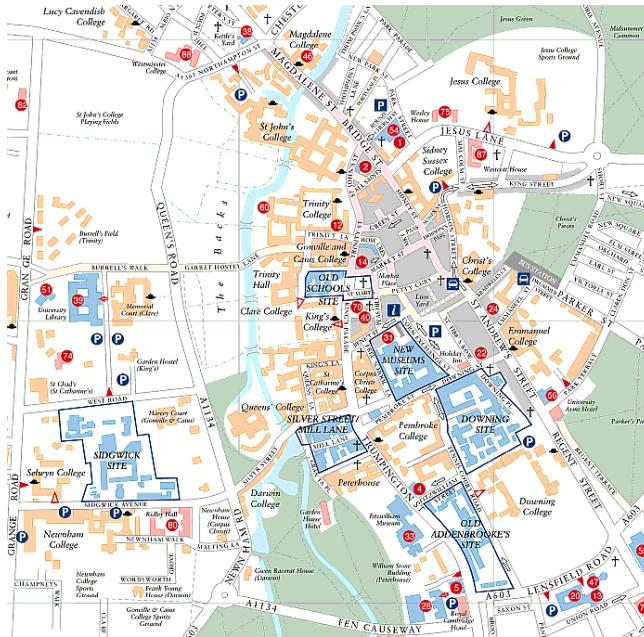
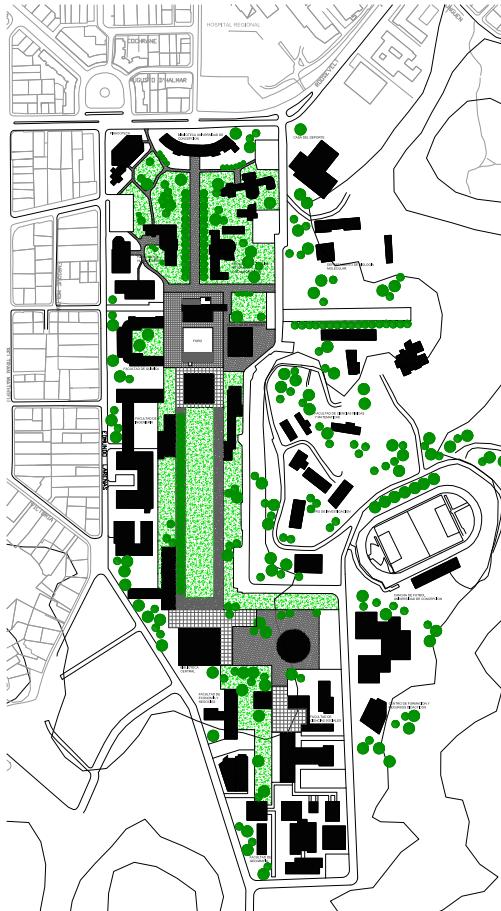


Fig. 78 y 79 “Plano Ciudad universitaria de Cambridge”; Fig. 80-82 “Fotos Ciudad universitaria de Cambridge”.

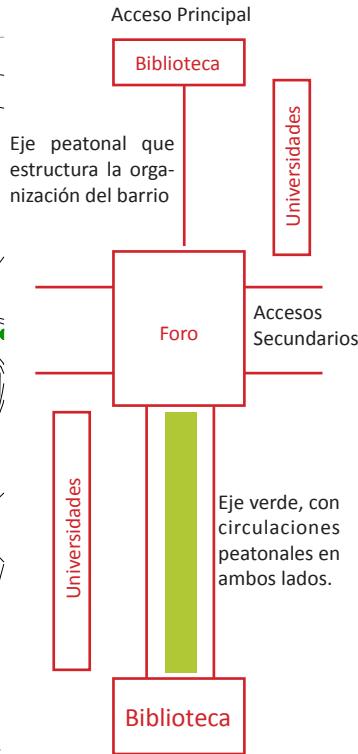
4.1 BARRIO UNIVERSITARIO

BARRIO UNIVERSITARIO DE CONCEPCIÓN

Es uno de los barrios más característicos y ricos cultural y arquitectónicamente de la ciudad de Concepción. Se caracteriza por ser la “cuna” cultural de la ciudad (debido principalmente a la Universidad de Concepción y a todos los museos que están en el sector) y por ser el “pulmón” de la ciudad (por que allí se encuentra el Cerro Caracol y muchos bosques).



ESQUEMA ORGANIZACIÓN



Los estudiantes viven a los alrededores del barrio mezclados con la población local, ya que la universidad no ofrece servicios de alojamiento

Fig. 83 “Plano de Barrio Universitario, Concepción”; Fig. 84 “Esquema del Barrio Universitario”; Fig. 85 y 86 “Fotos del Barrio Universitario”.

4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

4.2.1 CONCEPTO DE RESIDENCIA UNIVERSITARIA

DEFINICIONES

- CASA: “Edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar” (RAE). “Es el lugar en el que históricamente se desarrollaron las actividades y relaciones específicas de la vida social o familiar”. “El concepto de casa también se usa de modo simbólico para nombrar al origen de algo o alguien y a su tierra natal (sentido de pertenencia)”. (Definición, 2013).
- HOTEL: “Edificio planificado y acondicionado para dar alojamiento a las personas temporalmente. Los hoteles proveen a los huéspedes de servicios adicionales como restaurantes, piscinas y guarderías. Estos están normalmente, clasificados según el nivel de servicios que ofrecen” (Forzán y Gómez, 2007).
- HOSTAL: “Corresponde al concepto de “hotel barato”, en un hostel las habitaciones son privadas como en un hotel, pero de categoría inferior, proporcionalmente su precio es más económico” (Forzán y Gómez, 2007).
- ALBERGUE JUVENIL U HOSTEL: “El hostel cumple las mismas funciones de alojamiento que un hostel u hotel, pero con un enfoque hacia los estudiantes y jóvenes, que pueden dormir compartiendo una pieza sin conocer a los compañeros de habitación. En este modelo de alojamiento los huéspedes rentan una cama, por lo que se benefician con el bajo precio comparado con otras alternativas. Los albergues son considerados una oportunidad de aprendizaje multicultural” (Swissinfo, 2003).
- RESIDENCIAL: “La residencial cumple con las mismas funciones que una residencia en cuanto a enfocarse a ciertos grupos de personas. Sin embargo se entienden como edificaciones de mayor nivel donde residen clases mas acomodadas. Así también su conformación es de carácter mas privado” (Wordreference, 2013).
- RESIDENCIA: “Una residencia también es una casa o vivienda. Esta destinada a brindar alojamiento a ciertos grupos de personas, establecidos según la edad, la ocupación, el estado, etc. En general suelen ofrecer una serie de servicios demandados por los residentes” (Definición, 2013). “Su conformación permite que se formen comunidades dentro de ella, entendiéndose como un gran edificio casa”.
- COLEGIO MAYOR: “Término español para referirse a los centros que proporcionan alojamiento y promueven la formación de los estudiantes universitarios, es decir que además de alojamiento, se ofrecen actividades culturales, académicas, religiosas o deportivas. Un colegio mayor es una institución de la universidad y se emplaza generalmente cerca de las facultades y escuelas universitarias. En Latinoamérica estas instituciones tienen la denominación de Residencia Universitaria” (Residenciasen, 2010).

4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

4.2.2 REFERENTES DE RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

COLEGIO Y RESIDENCIA

- **Arquitectos:** Chartier Dalix Architectes
- **Ubicación:** Ivry, Francia
- **Programa:** 18 clases, 135 unidades habitacionales, tiendas y hall deportivo
- **Capacidad:** 135 alumnos (Piezas individuales).
- **Área:** 8650 m²
- **Año:** 2012-2014
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 13 m²

La escuela está organizada en torno a un paisaje aterrazado con abundante vegetación. Su implantación general, orientado al sur, ofrece la máxima luz solar a los patios de recreo, pasillos y salones de clase para que aprovechen al máximo de este paisaje en altura. El plan ofrece la flexibilidad de múltiples orientaciones, así como puntos de vista sobre el patio de recreo y al centro del bloque. La residencia de estudiantes es muy compacta (9 pisos) de tal modo que no de sombra sobre el patio (Castro, 2012).



- TERRAZAS
- ÁREAS VERDES EN ALTURA
- ESPACIOS COMUNES

Fig. 87 "Render Proyecto"; Fig. 88 "Esquema Terrazas".

4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

GANADOR CONCURSO SECIL:

CENTRO MULTIFUNCIONAL Y RESIDENCIA DE ESTUDIANTES

- **Arquitectos:** Simão Botelho
- **Ubicación:** Lisboa, Portugal
- **Programa:** Departamentos para profesores (10) y alumnos (13), cuartos para alumnos (37), servicios de acción social de la universidad, salas comunes, cocinas, salas multiuso, salas de estudio, salas de juegos, bar.
- **Capacidad:** 144 alumnos y 10 profesores (Piezas individuales y Piezas Dobles).
- **Área:** 7200 m²
- **Año:** 2011-2012
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 22 m²

Dar respuesta a tres problemas fundamentales:

- La falta de vida nocturna y la incertidumbre de su espacio urbano.
- La falta de lugares de encuentro entre estudiantes de diferentes facultades.
- La ausencia de una residencia de estudiantes.

La multiplicidad de funciones es controlada a través de niveles de privacidad de los espacios:

- **La Plaza:** un lugar público de encuentro entre los usuarios de la universidad y la población en general.
- **El Edificio Multifuncional:** que sirve solamente a estudiantes, profesores y funcionarios de la universidad.
- **Los Pasillos y patios de la residencia de estudiantes:** exclusivamente accesibles a los residentes y sus invitados (Castro, 2012).



Fig. 89 y 90 "Renders Proyecto".

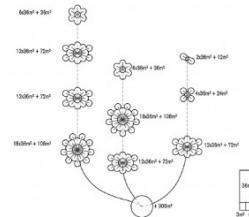
4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

VIVIENDAS UNIVERSITARIAS

- **Arquitectos:** Guallart Architects
- **Ubicación:** Gandía, Valencia, España
- **Programa:** 102 viviendas para jóvenes, 40 viviendas para mayores, un centro cívico y social.
- **Capacidad:** 102 alumnos (Piezas individuales).
- **Área:** 3.650,17 m²
- **Año:** 2009-2011
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 20 m²

Propuesta programática sobre el desarrollo de los espacios compartidos. Se definen tres escalas para compartir recursos:

- **Escala individual:** en la que se sitúa la cocina, aseo, y zona de descanso, en un apartamento-loft.
- **Escala intermedia:** que comparten 18, 12, 6, 4 ó 2 personas, y que se encuentra cada dos plantas. En ella se sitúa un gran estar y zonas de encuentro y trabajo.
- **Escala mayor:** que comparten todos los habitantes situadas en la planta baja donde se localiza una sala de estar, lavandería, acceso a internet y una biblioteca (Pastorelli, 2012).



LÓGICA:
Agrupación de viviendas en comunidades con tres grados de privacidad

- ESPACIOS COMUNES
CON DIFERENTES ESCALAS ORGANIZAN LOS ESPACIOS.

Fig. 91 "Render Proyecto"; Fig. 92 "Esquema".

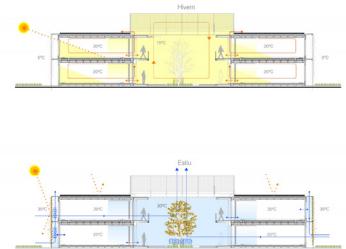
4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

57 VIVIENDAS UNIVERSITARIAS EN EL CAMPUS DE L'ETSAV

- **Arquitectos:** H Arquitectes, dataAE
- **Ubicación:** Sant Cugat del Vallès, Barcelona, España
- **Programa:** 57 viviendas para jóvenes + Espacios comunes.
- **Capacidad:** 57 alumnos (Piezas individuales).
- **Área:** 2.400 m²
- **Año:** 2011
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 22 m²

El programa de residencia permite imaginar cohabitaciones entre los usuarios, tanto a nivel individual, gracias a la flexibilidad interior de las viviendas, como a nivel colectivo, gracias al potencial de uso del atrio como espacio de eventos sociales.

El proyecto se realiza mediante la utilización de un solo tipo de módulo de vivienda prefabricada de hormigón. El atrio central se cubre con el fin de conseguir un espacio intermedio, bioclimatizado, que permite mejorar mucho la eficiencia energética del edificio al tiempo que economiza los cierres (Cabezas, 2013).



- PATIO CENTRAL, COMO ESPACIO INTERMEDIO BIOCLIMATIZADO.

Fig. 93 "Fotografía Proyecto"; Fig. 94 "Esquemas".

4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

VILLA UNIVERSITARIA

- **Ubicación:** Avenida Vicente Savall S/n, San Vicente del Raspeig 03690, Alicante, España.
- **Programa:** 230 viviendas para jóvenes, restaurante, sala informática, piscina, sala de TV, auditorio.
- **Capacidad:** 230 alumnos (Piezas individuales).
- **Área:** 8.000 m²
- **Año:** 2006
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 20 m²

La Villa Universitaria es un complejo residencial diseñado para el mundo universitario. Es uno de los complejos de alojamiento universitario más destacados de la Comunidad Valencia, con un excelente nivel de calidad y confortabilidad.

La Villa está ubicada a 100 m del Campus de la Universidad de Alicante al que se accede caminando por un amplio bulevar en un entorno urbano residencial con paseos, jardines y zonas comerciales (Villa universitaria, 2013).



- COLEGIO MAYOR, RESIDENCIA VINCULADA A LA UNIVERSIDAD.

Fig. 95 y 96 "Fotografías del Proyecto".

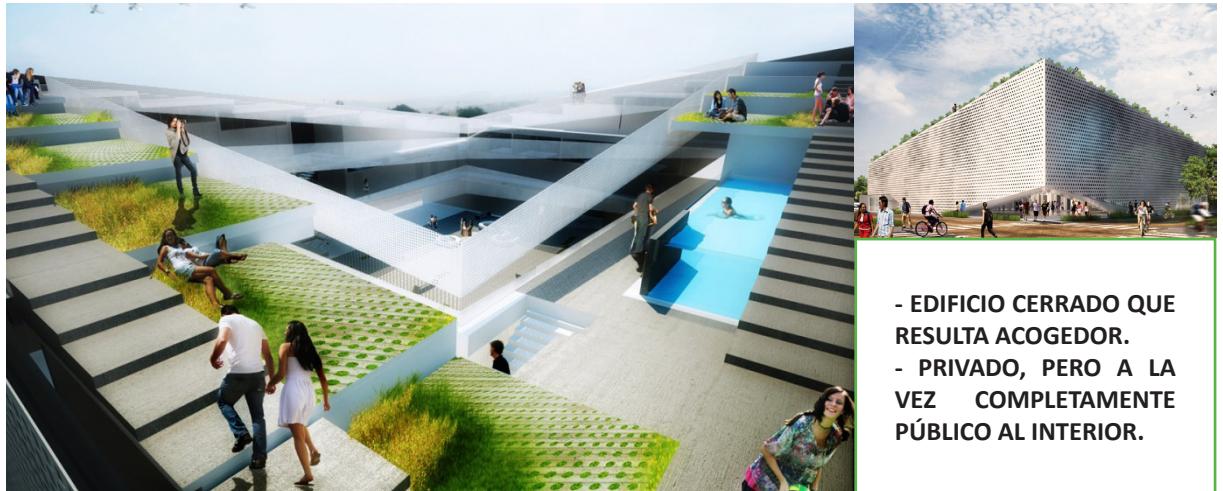
4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN CHOLULA

- **Arquitectos:** BNKR Arquitectura / Esteban Suarez & Sebastian Suárez
- **Ubicación:** Cholula, Puebla, México.
- **Programa:** 41 viviendas para jóvenes más espacios y programas que apoyan al programa principal.
- **Capacidad:** 41 alumnos (Piezas individuales).
- **Área:** 6.150 m²
- **Año:** 2012-2013
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 17 m²

El programa de una residencia de estudiantes se caracteriza por ser una aglomeración densa de células con áreas comunes que absorben la vida social de los estudiantes. El tema principal de la solución de este diseño es la necesidad de un edificio encerrado en sí mismo que no interfiera con la vecindad local, pero que sin embargo permitiría una escena de intensa vida social en su corazón.

El esquema resultante dispone de un patio central rodeado de tres niveles. Cada celda de la vivienda en este anillo incluye todas las comodidades necesarias para una residencia compacta: alojamiento para dormir, estudiar, una cocina básica y baño completo. La planta baja incluye área comercial rentable, una cafetería y un salón privado (Gordon, 2012).



- **EDIFICIO CERRADO QUE RESULTA ACOGEDOR.**
- **PRIVADO, PERO A LA VEZ COMPLETAMENTE PÚBLICO AL INTERIOR.**

Fig. 97 y 98 "Renders del Proyecto".

4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN CONTENEDORES

- **Ubicación:** Cité A Docks, Le Havre, Francia.
- **Programa:** 100 viviendas para jóvenes y equipamiento.
- **Capacidad:** 100 alumnos (Piezas individuales).
- **Área:** 8.000 m²
- **Año:** 2006
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 25 m²

Construida según criterios ecológicos y medioambientales, ya que se han seguido criterios de alta calidad medioambiental y de ahorro energético. Además, al tratarse de estructuras recicladas, se han levantado en seis meses, la mitad de tiempo que una residencia normal.

Los contenedores están dispuestos en torno a un jardín interior sobre una estructura metálica de cuatro niveles que se comunican mediante pasarelas. El proyecto pretende ofrecer al estudiante un nuevo espacio de vida original, moderno y diferente del de las tradicionales habitaciones de la ciudad universitaria (Portilla, 2010).



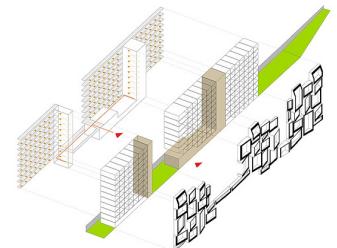
Fig. 99 y 100 "Fotografías del Proyecto".

4.2 RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

EDIFICIO HABITACIONAL PARA ESTUDIANTES

- **Arquitectos:** OFIS arhitekti
- **Ubicación:** París, Francia.
- **Programa:** 192 viviendas para jóvenes más equipamiento.
- **Capacidad:** 192 alumnos (Piezas individuales).
- **Área:** 2.200 m²
- **Año:** 2008-2010
- **M² por alumno sin espacios comunes:** 18 m²

El diseño consistió en hacer de las habitaciones espacios de alto confort térmico debido a la cantidad de tiempo y diversidad de uso que le dan los estudiantes a este espacio con el objetivo de que sean confortables en todas las temporadas del año. Todas las habitaciones tienen orientación Este-Oeste y están pensadas para ser extra eficientes tanto en ventilación como en asoleamiento. La aislación térmica en tanto se colocó por la parte exterior del edificio reduciendo las pérdidas de calor al máximo. Esta aislación se pensó también como acústica para entregar mayor tranquilidad a los espacios interiores. (Pastorelli, 2008).



Concept + circulations + façades

- **CONFORT TÉRMICO.**
- **FUNCIONALIDAD Y MODULARIDAD.**

Fig. 101 "Render Proyecto"; Fig. 102 "Esquema".

CAPÍTULO 5.0 - PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- 
- 5.1 CONCEPTUALIZACIÓN
 - 5.2 PARTIDO GENERAL
 - 5.3 IMÁGENES DEL PROCESO
 - 5.4 PROGRAMA Y SUPERFICIES
 - 5.5 RENTABILIDAD
 - 5.6 MATERIALIDAD Y ESTRUCTURA
 - 5.7 PLANIMETRÍA

Fig. 103 "Detalle fachada Universidad de Playa Ancha".

5.1 CONCEPTUALIZACIÓN

COMUNICACIÓN EXTERNA DEL EDIFICIO UMBRAL DE TRASPASO:

Con la intención de querer incorporar la quebrada a la trama urbana existente, se tiene la idea de crear una situación de carácter “UMBRAL” entre las situaciones colindantes, permitiendo así el traspaso y conexión entre los diferentes límites.

COMUNICACIÓN INTERNA DEL EDIFICIO INTERRELACIÓN INTERIOR:

Con el fin de relacionar los diferentes usuarios del proyecto se proponen conexiones dentro de los espacios interiores promoviendo así el intercambio cultural de los residentes.

En términos generales se busca crear un “Polo residencial universitario conector y articulador de la trama residencial y las principales casas de estudio”.

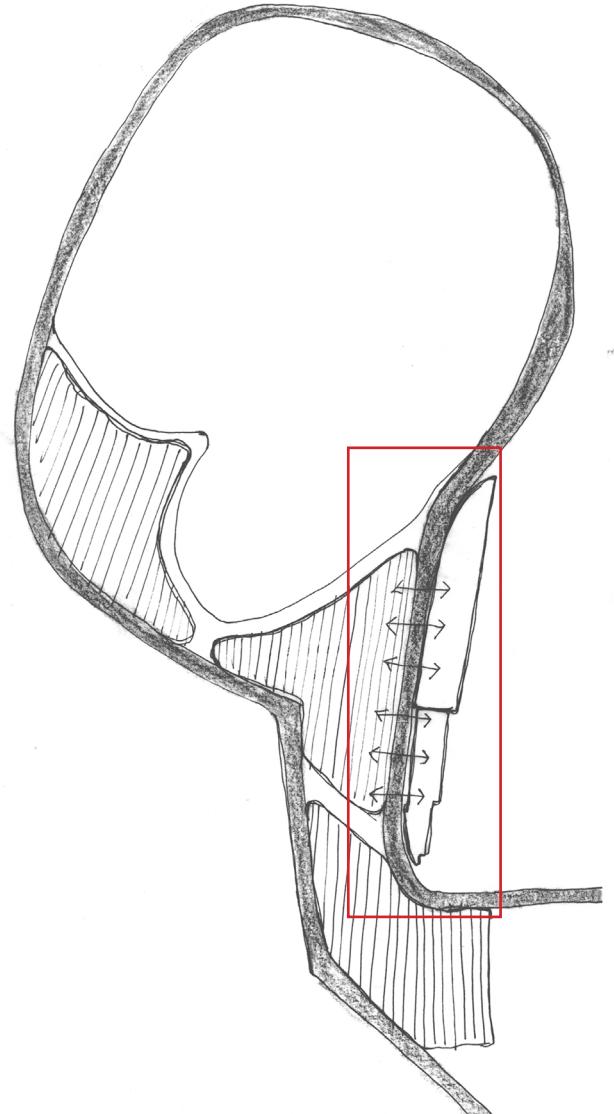


Fig. 104 “Imagen Objetivo de espacios de Interrelación”; Fig. 105 “Esquema conexión terreno”.

5.1 CONCEPTUALIZACIÓN

ESTRATEGIAS

1.- RECONOCER LA GEOGRAFÍA DEL LUGAR incorporando la quebrada al proyecto, poniéndola en valor como área verde publica, rescatándola de su situación actual de espacio residual.

(a) Se propone liberar el primer nivel y activar la quebrada como un parque público que sea de INTEGRACIÓN y que sirva de “INTERCAMBIO CULTURAL”, liberando el traspaso entre los diferentes usuarios objetivos.

(b) Se propone crear un acceso a la quebrada por el lado norte, creando una abertura hacia la Elipse Alejo Barrios.

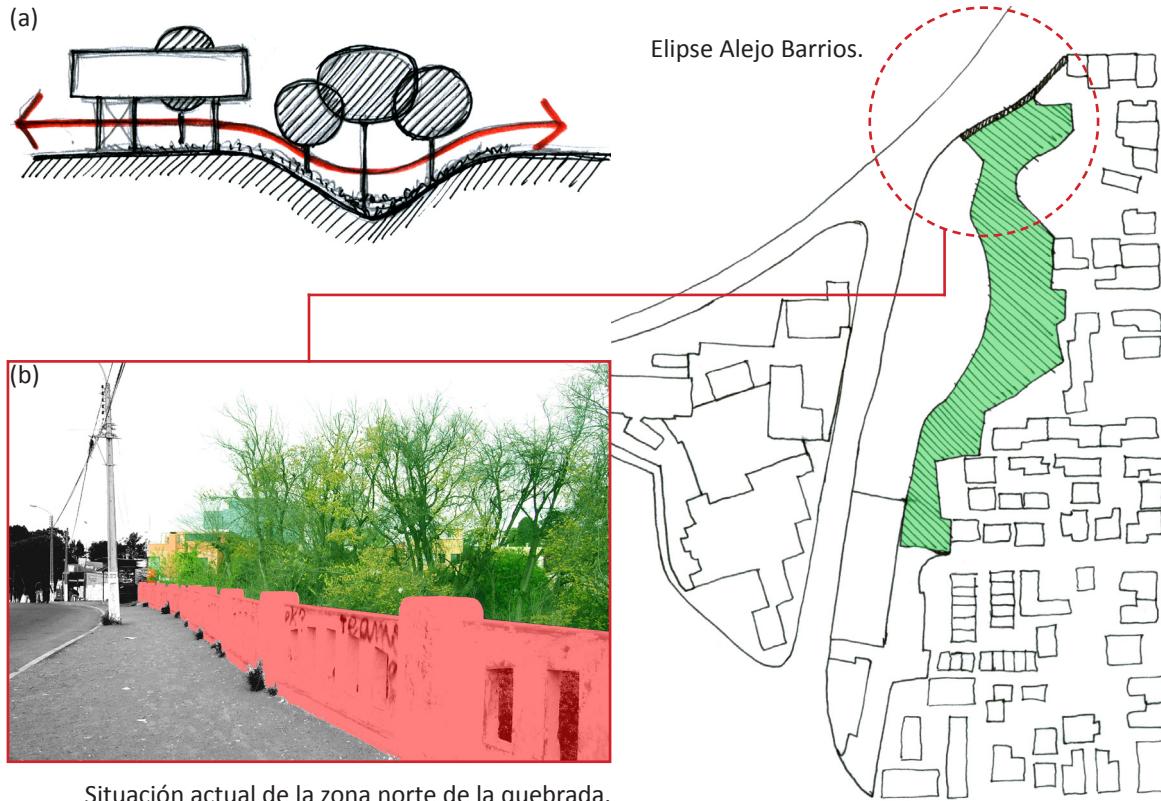


Fig. 106 y 107 “Esquemas de la quebrada”; Fig. 108 “Fotografía Quebrada desde la calle”.

5.1 CONCEPTUALIZACIÓN

2.- CONFIGURAR TRASPASOS EN LA TRAMA URBANA permitiendo conectar los diferentes límites del terreno, otorgándole al proyecto mayor permeabilidad logrando crear instancias de integración.

Se consideran 2 tipos de tramas, de acuerdo con las construcciones que contextualizan el terreno:

(a) La primera se crea a base de las construcciones institucionales (Edificios públicos de mayores dimensiones, en este caso la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso).

(b) La segunda se crea a base de las construcciones mas pequeñas que corresponden a viviendas unifamiliares y en casos específicos a edificios de vivienda.

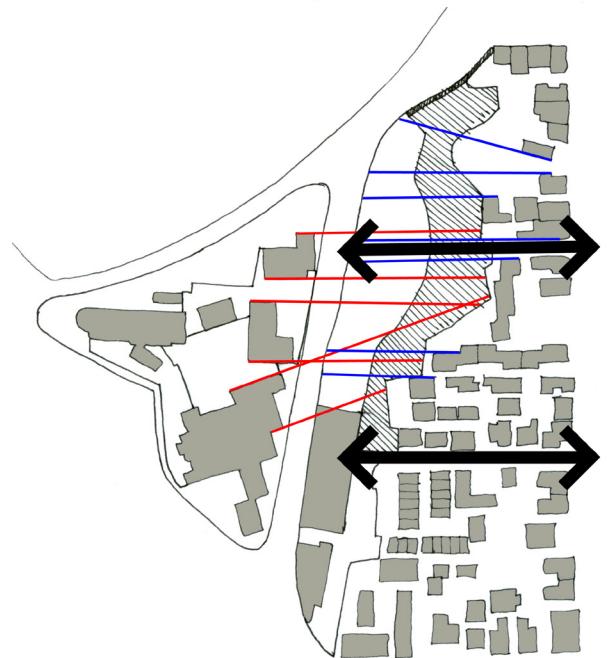
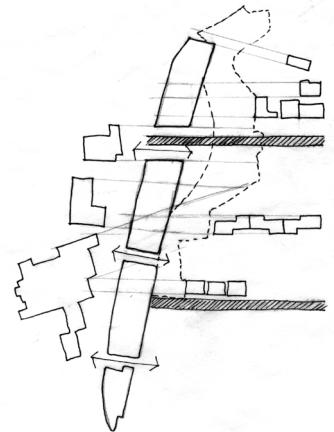


Fig. 109, 110 y 111 "Esquemas conexiones".

5.1 CONCEPTUALIZACIÓN

3.- GENERAR UN ESPACIO CENTRAL que se entienda como espacio publico representante de la comunidad dentro del proyecto.

Se propone dentro del posible volumen un eje longitudinal que divide dicho volumen en 2:

(a) El primer volumen limita directamente con la calle y sigue su morfología para lograr configurar el borde principal del proyecto.

(b) El segundo volumen limita con la quebrada y se adapta morfológicamente a su límite.

Se logra así un espacio interior entre ambos volúmenes, los cuales a su vez están conectados mediante la trama del lugar.

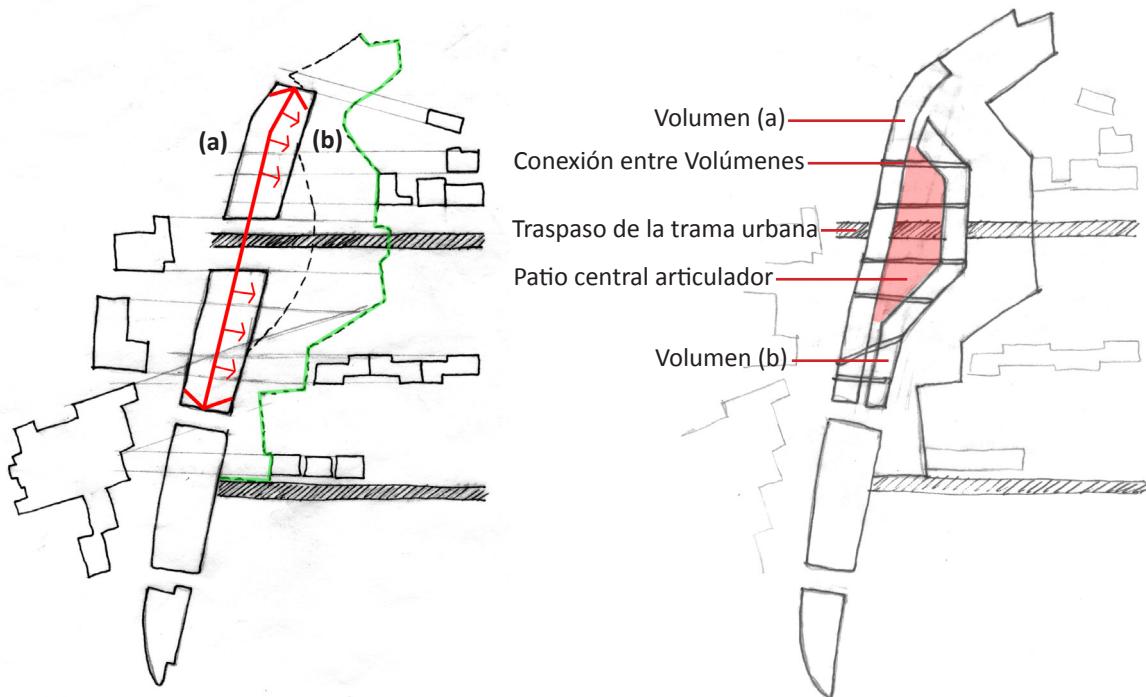


Fig. 112 y 113 "Esquemas Edificio".

5.2 PARTIDO GENERAL



Fig. 114 "Esquema del Partido General".

5.2 PARTIDO GENERAL

CONEXIONES

Se proponen pequeñas conexiones entre los edificios del proyecto, para crear mayor interacción entre los diferentes usuarios.

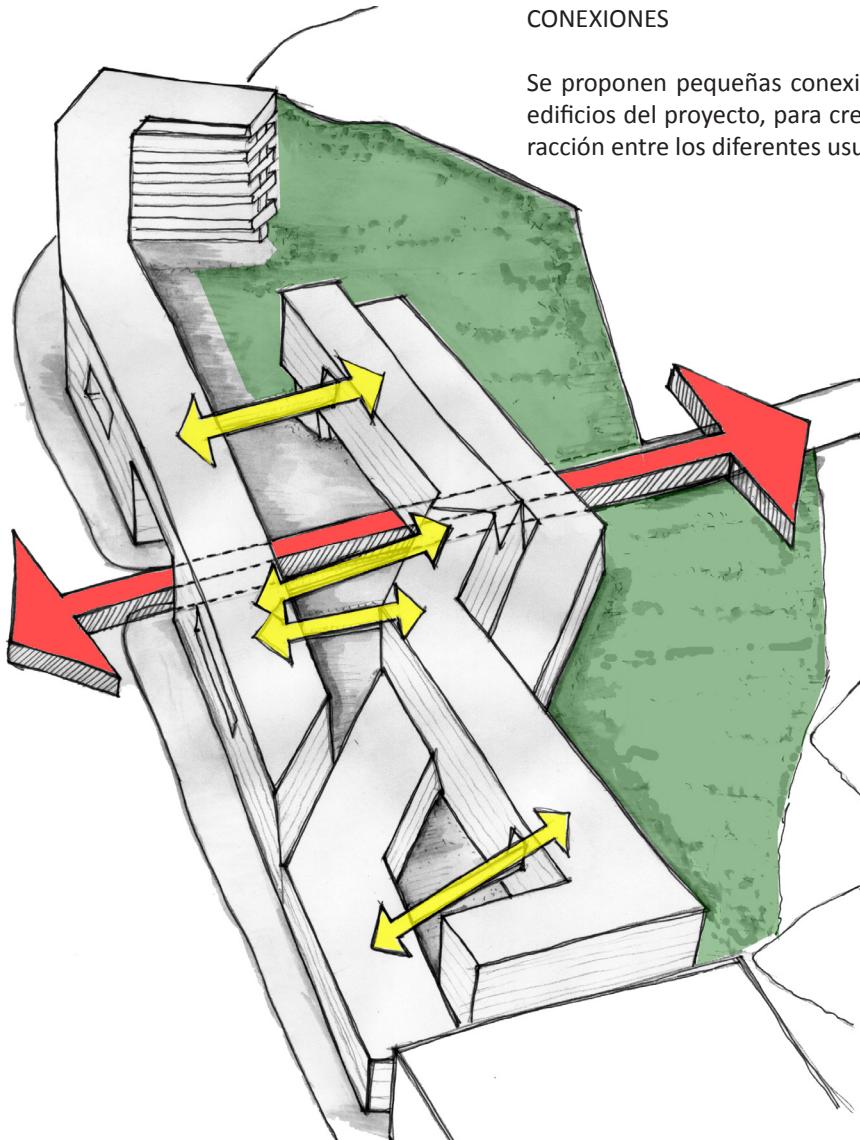
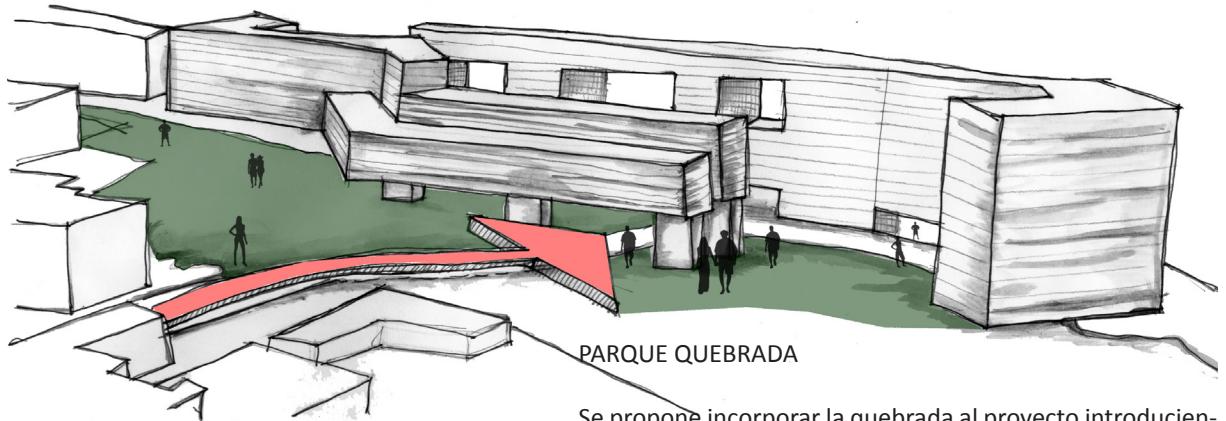


Fig. 115 "Croquis del Partido General".

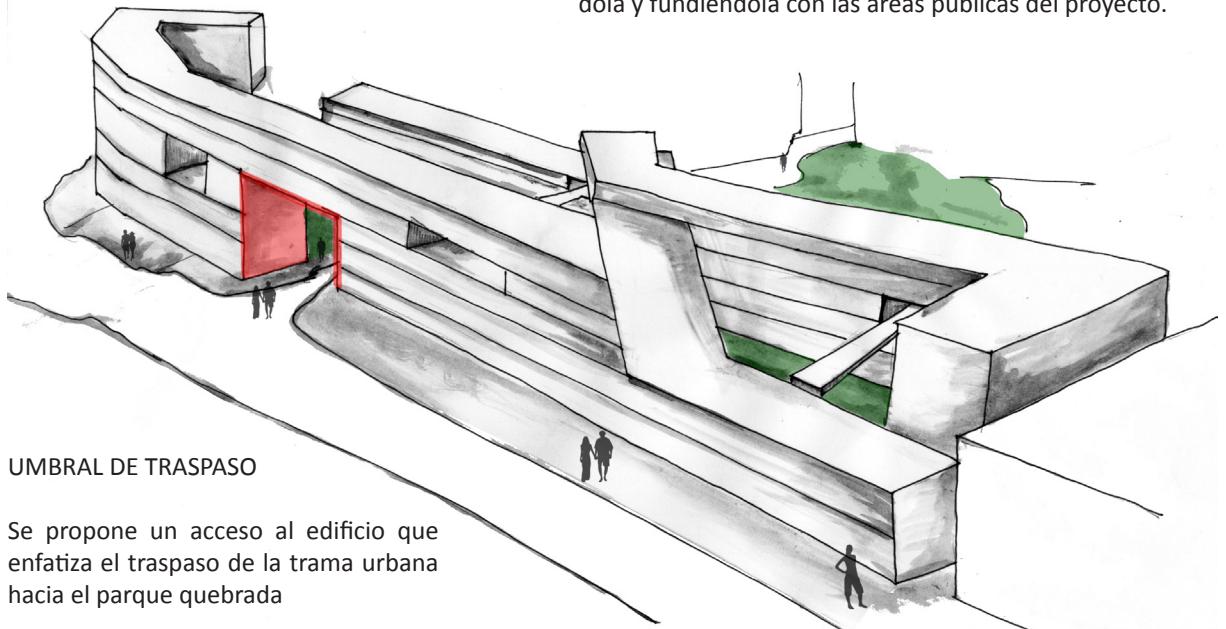
Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.2 PARTIDO GENERAL



PARQUE QUEBRADA

Se propone incorporar la quebrada al proyecto introduciéndola y fundiéndola con las áreas públicas del proyecto.



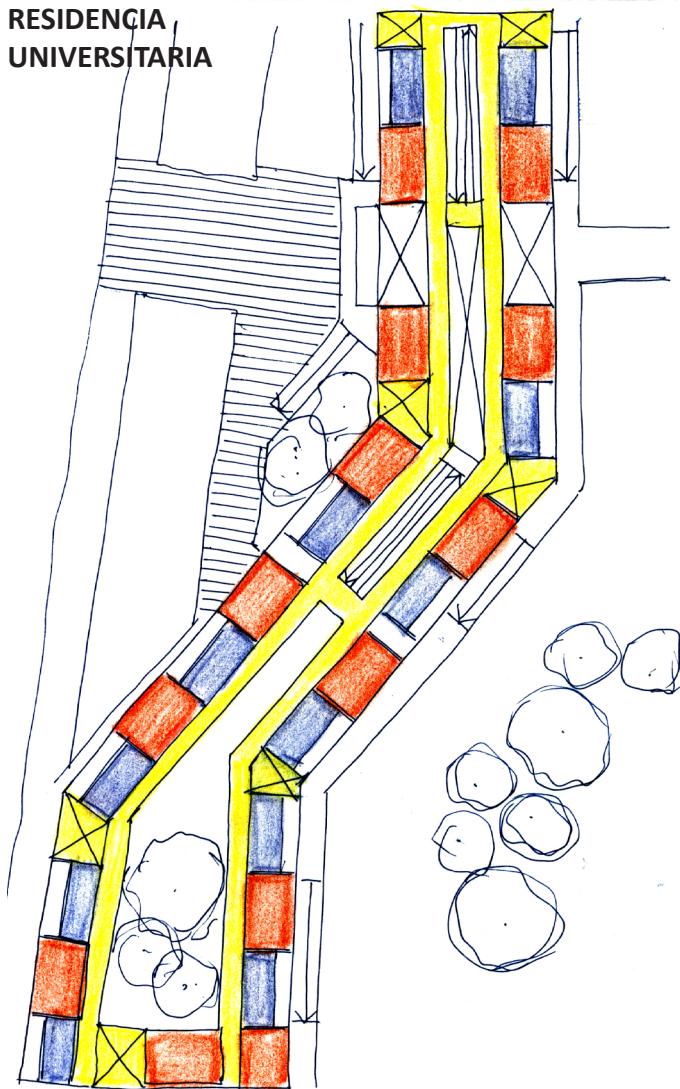
UMBRAL DE TRASPASO

Se propone un acceso al edificio que enfatiza el traspaso de la trama urbana hacia el parque quebrada

Fig. 116 y 117 "Croquis del Partido General".

5.2 PARTIDO GENERAL

RESIDENCIA
UNIVERSITARIA



MÓDULOS RESIDENCIALES

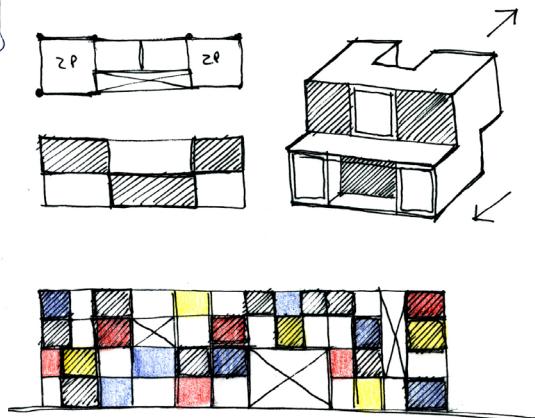
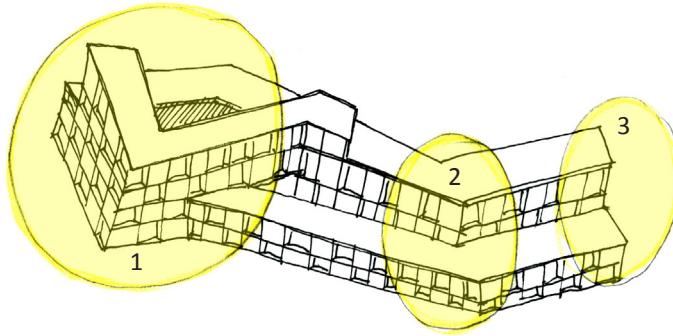


Fig. 118 y 119 "Esquemas módulo residencial"; Fig. 120 y 121 "Imágenes objetivo de arquitectura modular".

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.2 PARTIDO GENERAL



INSTANCIAS DENTRO DE LA RESIDENCIA:

Dentro del proyecto se pueden reconocer 3 instancias características:

- 1: Patio Central conectado con el Acceso Principal de la residencia (espacio de articulación). El acceso principal se abre hacia la Subida Parque Membrillo.
- 2: Acceso Secundario que se abre hacia la calle General Artigas.
- 3: Límite norte donde termina la residencia.

COMUNIDADES DENTRO DE LA RESIDENCIA:

Se proponen 3 agrupaciones de habitaciones, las cuales se pueden traducir en comunidades dentro de la Residencia "Casa" Universitaria. Las comunidades se encuentran entorno a un vacío articulador.

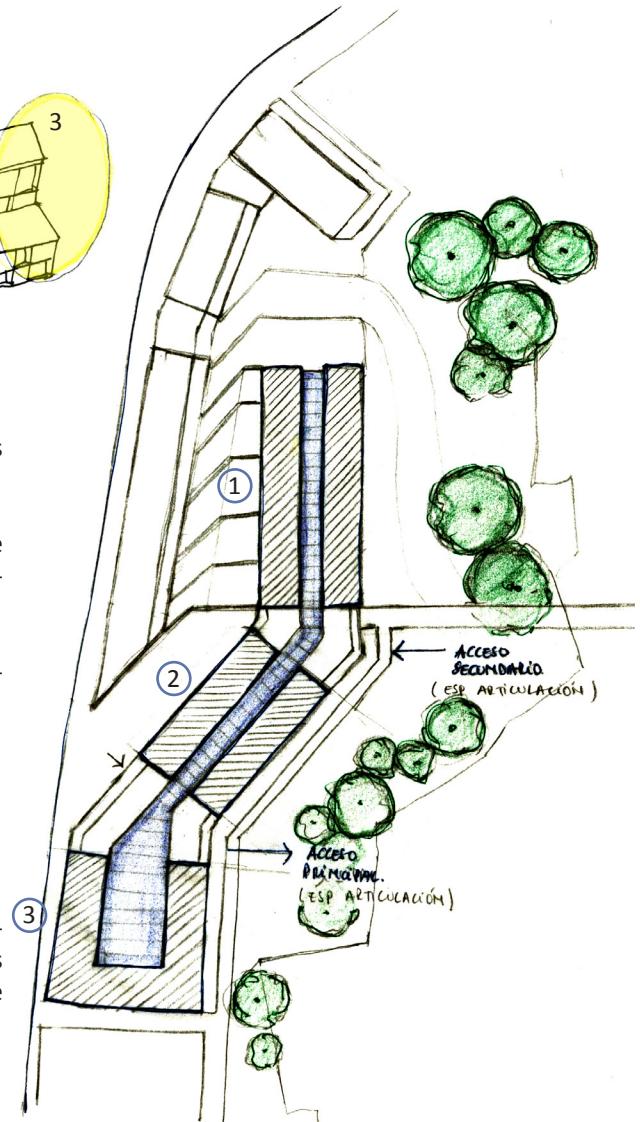
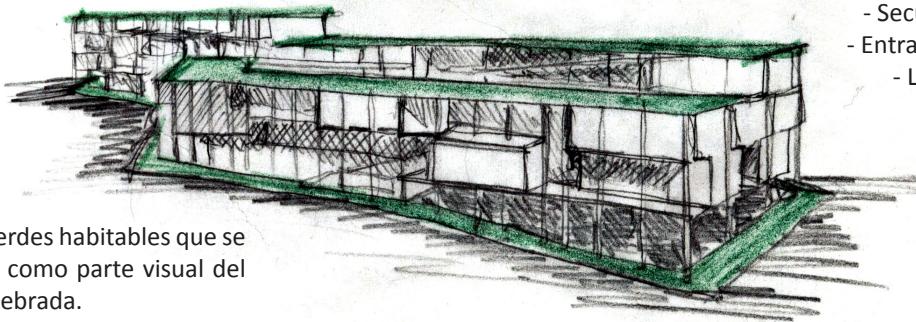


Fig. 122 y 123 "Esquemas de las instancias y comunidades dentro del proyecto".

5.2 PARTIDO GENERAL



Croquis de la intención que se busca lograr en la fachada:



- Secuencia modular
- Entrantes y salientes
- Luces y sombras

Terrazas verdes habitables que se entiendan como parte visual del parque quebrada.

Fig. 124 y 125 "Croquis del proyecto".

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.2 PARTIDO GENERAL



VACÍO ARTICULADOR:

La función del vacío articulador del proyecto es generar conexiones entre los diferentes usuarios.

- INTERRELACIÓN

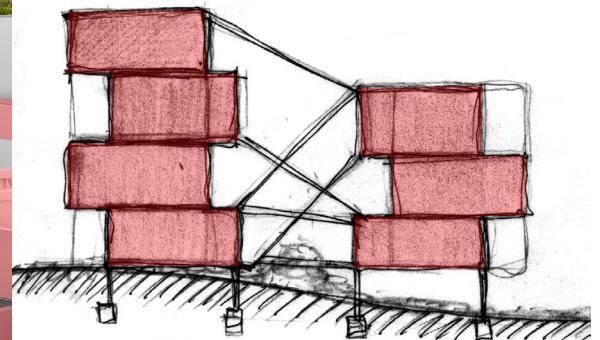
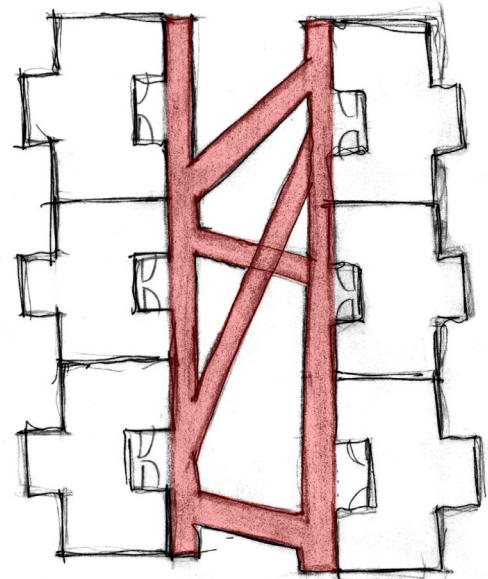


Fig. 126 "Imagen de la quebrada Márquez, Valparaíso"; Fig. 127 "Imagen Objetivo de conexiones"; Fig. 128 y 129 "Esquemas conexiones".
Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.2 PARTIDO GENERAL

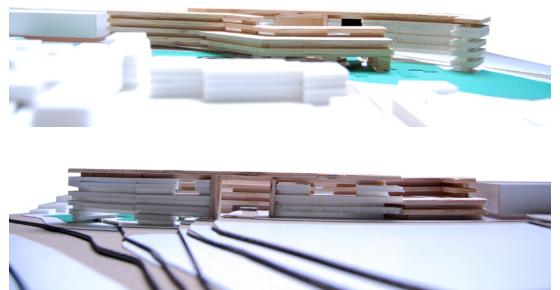
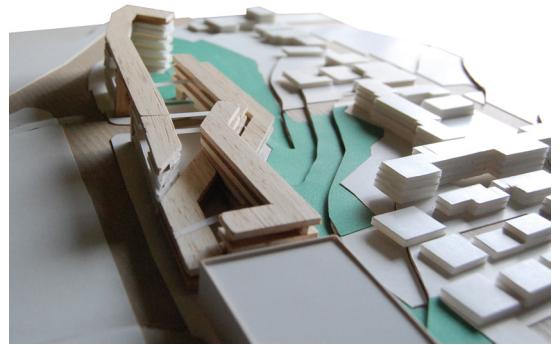
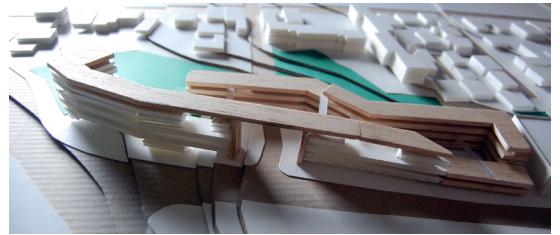


PROGRAMA COMPLEMENTARIO

Para el edificio que contiene el programa complementario, se propone en el primer nivel comercio con una fachada que permita la máxima permeabilidad posible y en el segundo nivel, una expresión mas opaca.

Fig. 130 "Esquema de distribución interior"; Fig. 131 y 132 "Imágenes Objetivo del proyecto".

5.3 IMÁGENES DEL PROCESO



MAQUETA DE CONTEXTO

Emplazamiento del proyecto en el lugar.

Fig. 133-137 "Fotos de la Maqueta de contexto".

5.3 IMÁGENES DEL PROCESO

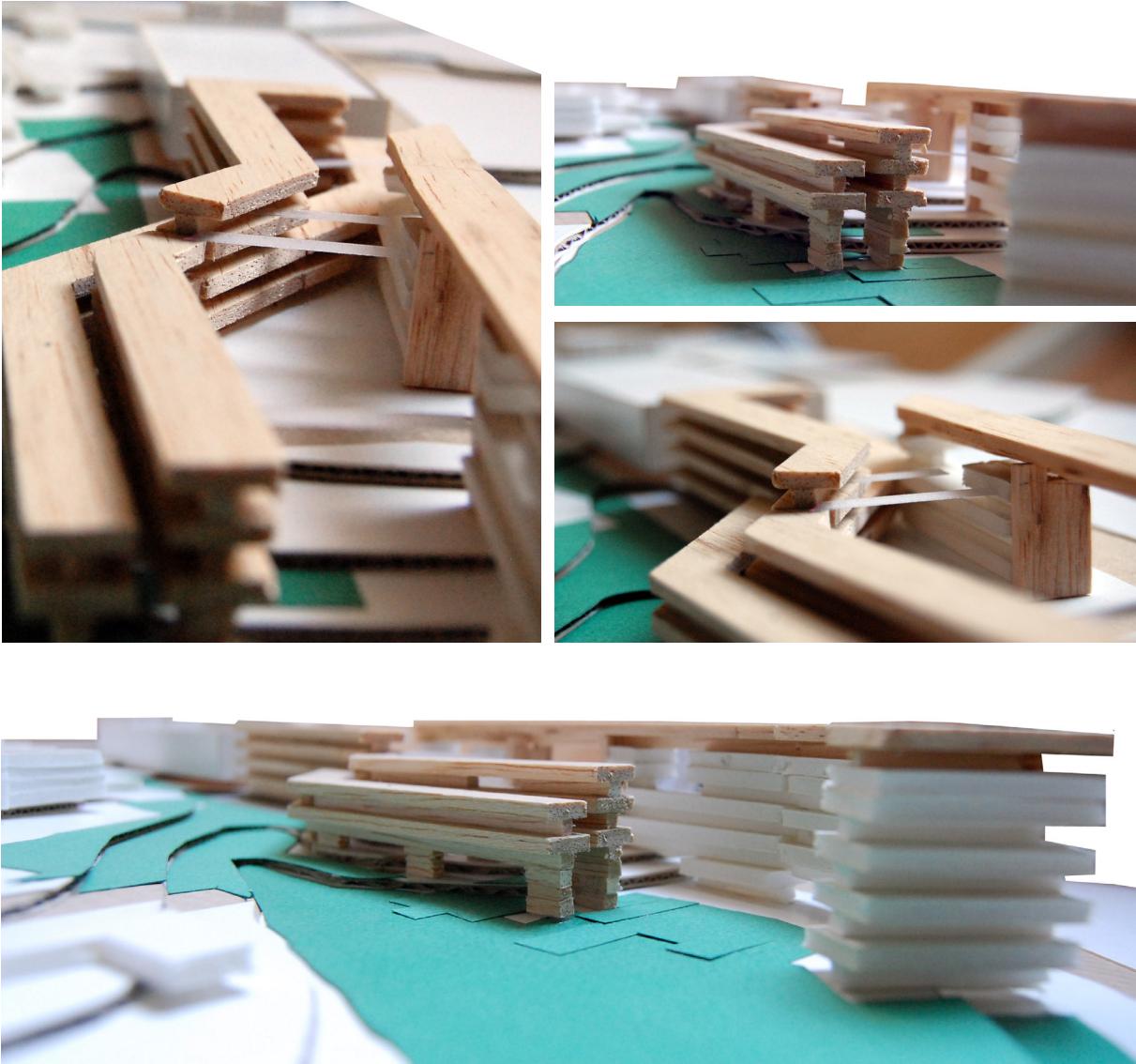


Fig. 138-141 "Fotos de la Maqueta de contexto".

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.3 IMÁGENES DEL PROCESO

MAQUETA DE LA RESIDENCIA UNIVERSITARIA

Se busca representar la organización espacial de los módulos en la maqueta.

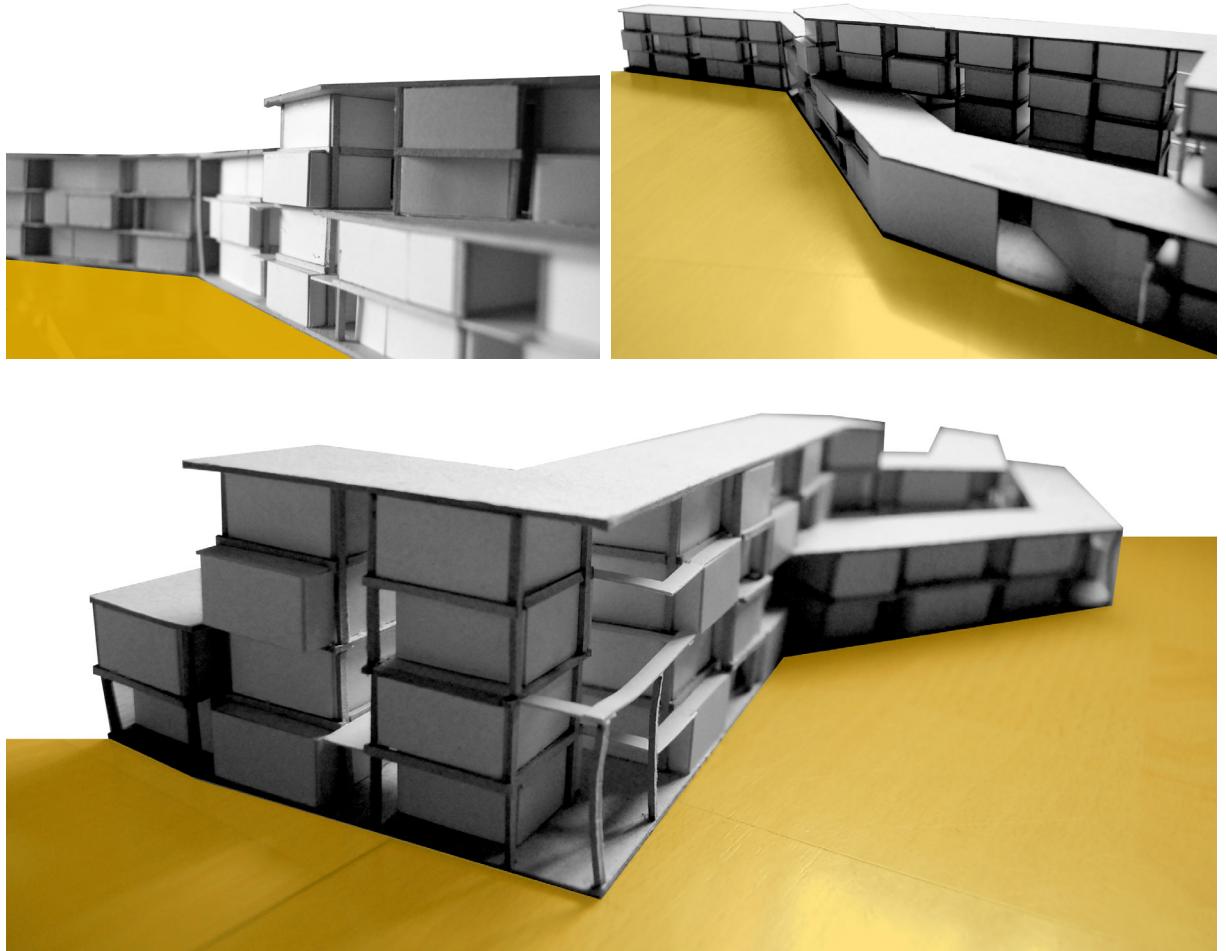
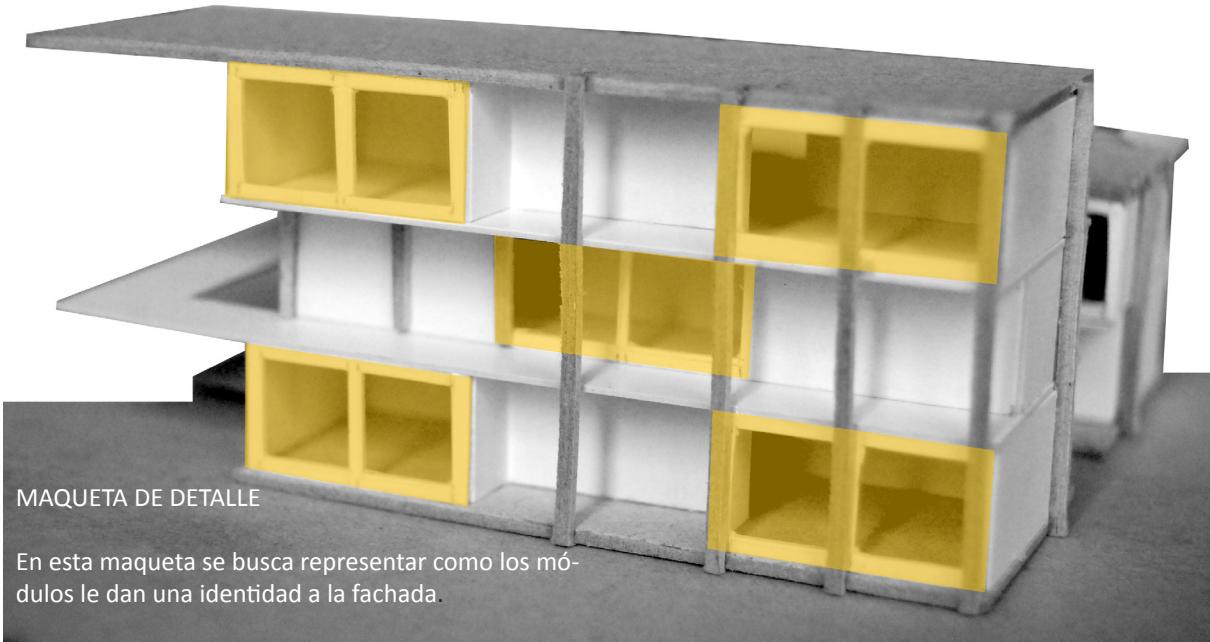
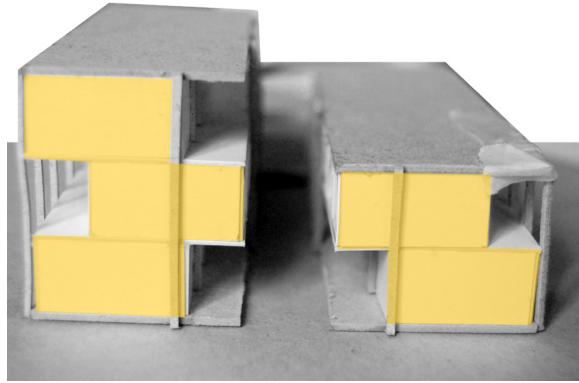


Fig. 142-144 "Fotos de la Maqueta del Edificio de Residencia".

5.3 IMÁGENES DEL PROCESO



MAQUETA DE DETALLE

En esta maqueta se busca representar como los módulos le dan una identidad a la fachada.

Fig. 145 "Fotos de la Maqueta del Edificio de Residencia"; Fig. 146 "Fotos de la Maqueta de Detalle".

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.4 PROGRAMA Y SUPERFICIES

“Aparte del problema de alojamiento, los estudiantes tienen otras necesidades: de carácter intelectual, educativa, de vida en comunidad, actividades de ocio y un sistema general e individual de asistencia social. Estas necesidades deberían de ser satisfechas si se quiere que la vida en la residencia sea una experiencia benéfica que valga la pena” (Fengler, 1964).

El programa del proyecto busca responder a las necesidades de alojamiento y a las necesidades propias de los usuarios en cuanto a lugares de encuentro. El programa se puede dividir en 2 áreas generales, las cuales se entienden en el proyecto como 2 edificios distintos.

Por otro lado se definen 3 niveles de privacidad; privado, semi público y público. De esta manera el programa combina espacio público intermedio destinado al encuentro, la convivencia y el intercambio cultural; con equipamiento exclusivo de los residentes, equipamiento complementario para el barrio y el área residencial.

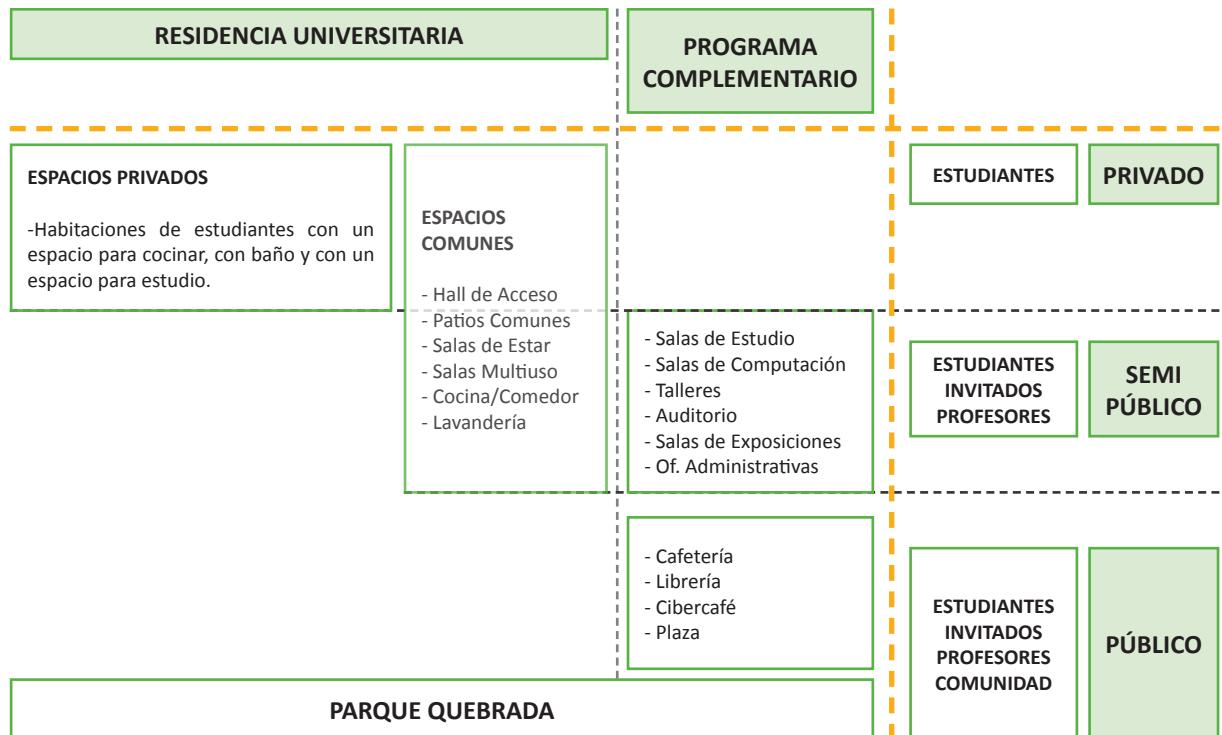


Fig. 147 “Esquema del Programa”.

5.4 PROGRAMA Y SUPERFICIES

(1) RESIDENCIAL UNIVERSITARIA								(2) PROGRAMA COMPLEMENTARIO				(3) PARQUE QUEBRADA	
ESPACIOS PRIVADOS				ESPACIOS COMUNES									
Programa	Cant.	m ²	Total m ²	Programa	Cant.	m ²	Total m ²	Programa	Cant.	m ²	Total m ²	Programa	m ²
Habitaciones Simples	108	22	2376	Hall de Acceso	1	68	68	Salas de Estudio	2	97	194	1	4197
Habitaciones Triples	4	90	360	Patios Comunes	1	343	343	Salas de Computación	2	97	194		
				Salas de Estar	2	44	88	Talleres	4	97	388		
				Salas Multiuso	2	44	88	Auditorio	1	207	207		
				Cocina/ Comedor	1	88	88	Salas de Exposiciones	2	97	194		
				Lavandería	1	44	44	Oficinas Administrativas	1	97	97		
								Cafetería	4	108	432		
								Librería	1	108	108		
								Cibercafé	2	108	216		
								Hall de Acceso	1	100	100		
			2.736				719				2.130		4.197

Al total de los recintos se le considera un 15% más, por las circulaciones, con lo cual da un resultado de 6.423 m². La normativa vista anteriormente dice que el coeficiente máximo de constructividad es de 6.674 m²; por lo que el edificio estaría dentro de los parámetros establecidos.

TOTAL RECINTOS	TOTAL RECINTOS + 15% CIRCULACIONES	TOTAL CON QUEBRADA
5.585	6423	9.782

Fig. 148 "Cuadro del Programa y las Superficies".

5.5 RENTABILIDAD

RESIDENCIA UNIVERSITARIA VALPARAISO		SUBIDA PARQUE MEMBRILLO	
1 DATOS DEL PROYECTO			
CONSTRUCTIBILIDAD			
OCUPACION DE SUELO		0.6	
CONSTRUCTIBILIDAD		0.5	
ALTURA MAXIMA		25 M	
RASANTE		70°	
M² A CONSTRUIR			
EDIFICIO COMPLEMENTARIO		1.932 M²	7 LOCALES COMERCIALES
	-1 PISO	207	0
	1 PISO	860	7
	2 PISO	1072	0
EDIFICIO RESIDENCIAL		4.276 M²	116 PERSONAS
	-1 PISO	220	8
	1 PISO	1580	26
	2 PISO	1184	40
	3 PISO	794	22
	4 PISO	498	20
TOTAL EDIFICIO		6.208 M²	116 PERSONAS
SUBTERRANEO		553 M²	43 ESTACIONAMIENTOS
COSTO CONSTRUCCION			
TOTAL EDIFICIO		13 UF	
SUBTERRANEO		6.5 UF	
BECAS			
PORCENTAJE DE BECAS		39%	
NUMERO DE BECAS		45	
NO BECADOS		71	
PRECIOS			
PRECIO ARRIENDO POR PERSONA		7.5 UF/MES	
PRECIO ARRIENDO ESTACIONAMIENTO		3 UF/MES	
PRECIO ARRIENDO LOCALES COMERCIALES		0.5 UF/M²	
HABILITACIÓN		0.8 UF/M²	
OPERACIÓN DEL PERSONAL MAS INSUMOS		3000 UF/AÑO	

Para determinar la rentabilidad del proyecto, se hace un estudio de evaluación de proyecto.

Tomando en cuenta la gestión explicada anteriormente se desarrolla el siguiente modelo de estudio en base a una concesión a 25 años, entre la universidad y el operador.

Se desarrollan 2 flujos, uno de la universidad donde esta absorbe los costos de construcción mediante un crédito bancario del 100%, y se beneficia con 45 habitaciones gratis, las cuales son distribuidas como becas.

Por otro lado, esta el flujo del operador, donde los gastos son la habilitación, el mantenimiento de la construcción, los insumos (luz, agua, gas, etc.) Y las cuotas bancarias del crédito pedido por la universidad. Por el lado de los ingresos, el operador se beneficia con las mensualidades, el arriendo de estacionamientos y el arriendo de los locales comerciales.

Fig. 149 "Datos del proyecto, cuadro de evaluación de proyecto".

5.5 RENTABILIDAD

2 EGRESOS UNIVERSIDAD		
PRECIOS DE PRODUCCION		
TOTAL EDIFICIO	80.704 UF	
SUBTERRANEO	3.594 UF	
CDC (COSTO DE CONSTRUCCIÓN)	84.298 UF	
OTROS COSTOS		
PROYECTOS	9.0% CDC	7.587 UF
DERECHOS Y PERMISOS	1.5% CDC	1.264 UF
LEGALES E INSCRIPCION	1.0% CDC	843 UF
SUMATORIA EGRESOS UNIVERSIDAD		93.992 UF
3 EGRESOS OPERADOR		
HABILITACIONES		4.966 UF
MANTENIMIENTO	8.0% CDC	33.719 UF
OPERACIÓN DEL PERSONAL Y DE INSUMOS		75.000 UF
SUMATORIA EGRESOS OPERADOR		113.686 UF
4 INGRESOS		
	POR MES	POR 25 AÑOS
ARRIENDO LOCALES COMERCIALES	430 UF	129.000 UF
ARRIENDO POR PERSONA	533 UF	173.063 UF
ARRIENDO ESTACIONAMIENTOS	128 UF	41.467 UF
SUMATORIA INGRESOS OPERADOR		343.530 UF
SUMATORIA I-E OPERADOR		229.844 UF
RENTABILIDAD ESTATICA SOBRE LOS INGRESOS		0.67
RENTABILIDAD ESTATICA SOBRE LOS EGRESOS		2.45

Fig. 150 "Egresos e Ingresos, cuadro de evaluación de proyecto".

Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.5 RENTABILIDAD

FLUJO FINANCIADO DE LA UNIVERSIDAD (I-E)

INGRESOS			EGRESOS						
AÑOS	INGRESOS	SUMATORIA INGRESOS	AÑOS	CONSTRUCCION EDIFICIO TOTAL	SUBTERRANEO	PROYECTO	DERECHOS Y PERMISOS	LEGALES E INSCRIPCION	SUMATORIA EGRESOS
0	0	0	0	80.704	3.594	7586.80572	1264.46762	842.9784133	93.992
1	0	0	1						0
2	0	0	2						0
3	0	0	3						0
4	0	0	4						0
5	0	0	5						0
6	0	0	6						0
7	0	0	7						0
8	0	0	8						0
9	0	0	9						0
10	0	0	10						0
11	0	0	11						0
12	0	0	12						0
13	0	0	13						0
14	0	0	14						0
15	0	0	15						0
16	0	0	16						0
17	0	0	17						0
18	0	0	18						0
19	0	0	19						0
20	0	0	20						0
21	0	0	21						0
22	0	0	22						0
23	0	0	23						0
24	0	0	24						0
25	0	0	25						0
	0	0		80.704.0	3.593.8	7.586.8	1.264.5	843.0	93992

Fig. 151 y 152 "Egresos e Ingresos de la Universidad".

5.5 RENTABILIDAD

FLUJO FINANCIADO

AÑOS	INGRESOS POR PRESTAMO	EGRESOS	FLUJO
0	93.992	93.992	0
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0
7	0	0	0
8	0	0	0
9	0	0	0
10	0	0	0
11	0	0	0
12	0	0	0
13	0	0	0
14	0	0	0
15	0	0	0
16	0	0	0
17	0	0	0
18	0	0	0
19	0	0	0
20	0	0	0
21	0	0	0
22	0	0	0
23	0	0	0
24	0	0	0
25	0	0	0
SUMA	93.992	93.992	0

PRESTAMO HIPOTECARIO	100%	93.992
CUOTA PAGO	-5.890	-147.253
	3.8%	

El flujo de la universidad es 0, ya que el objetivo de esta no es lucrar con este proyecto, es por eso que sus ingresos en UF son 0; esto no quiere decir que la universidad no se beneficie con este modelo, al contrario, se beneficia con 45 habitaciones gratis, las cuales son absorbidas por los ingresos del operador.

Fig. 153 y 154 "Flujo financiado de la Universidad".
Memoria de Título - RESIDENCIA UNIVERSITARIA

5.5 RENTABILIDAD

FLUJO FINANCIADO DEL OPERADOR (I-E)

INGRESOS				
AÑOS	ARRIENDO POR PERSONA	ARRIENDO ESTACIONAMIENTO	ARRIENDO LOCALES COMERCIALES	SUMATORIA INGRESOS
0	0	0	0	0
1	6.923	1.659	5.160	13.741
2	6.923	1.659	5.160	13.741
3	6.923	1.659	5.160	13.741
4	6.923	1.659	5.160	13.741
5	6.923	1.659	5.160	13.741
6	6.923	1.659	5.160	13.741
7	6.923	1.659	5.160	13.741
8	6.923	1.659	5.160	13.741
9	6.923	1.659	5.160	13.741
10	6.923	1.659	5.160	13.741
11	6.923	1.659	5.160	13.741
12	6.923	1.659	5.160	13.741
13	6.923	1.659	5.160	13.741
14	6.923	1.659	5.160	13.741
15	6.923	1.659	5.160	13.741
16	6.923	1.659	5.160	13.741
17	6.923	1.659	5.160	13.741
18	6.923	1.659	5.160	13.741
19	6.923	1.659	5.160	13.741
20	6.923	1.659	5.160	13.741
21	6.923	1.659	5.160	13.741
22	6.923	1.659	5.160	13.741
23	6.923	1.659	5.160	13.741
24	6.923	1.659	5.160	13.741
25	6.923	1.659	5.160	13.741
	173.063	41.467	129.000	343.530

Fig. 155 "Ingresos del Operador".

5.5 RENTABILIDAD

EGRESOS

AÑOS	HABILITACIONES	MANTENIMIENTO	OPERACIÓN DEL PERSONAL Y DE INSUMOS	CUOTA PAGO CREDITO UNIVERSIDAD	SUMATORIA EGRESOS
0	4.966			5.890	10.857
1			3.000	5.890	8.890
2			3.000	5.890	8.890
3			3.000	5.890	8.890
4			3.000	5.890	8.890
5		6.744	3.000	5.890	15.634
6			3.000	5.890	8.890
7			3.000	5.890	8.890
8			3.000	5.890	8.890
9			3.000	5.890	8.890
10		6.744	3.000	5.890	15.634
11			3.000	5.890	8.890
12			3.000	5.890	8.890
13			3.000	5.890	8.890
14			3.000	5.890	8.890
15		6.744	3.000	5.890	15.634
16			3.000	5.890	8.890
17			3.000	5.890	8.890
18			3.000	5.890	8.890
19			3.000	5.890	8.890
20		6.744	3.000	5.890	15.634
21			3.000	5.890	8.890
22			3.000	5.890	8.890
23			3.000	5.890	8.890
24			3.000	5.890	8.890
25		6.744	3.000		9.744
	4.966	33.719	75.000	147.253	260.938

Fig. 156 "Egresos del Operador".

5.5 RENTABILIDAD

FLUJO FINANCIADO

AÑOS	INGRESOS	INGRESO POR PRESTAMO	EGRESOS	PAGO CUOTA CREDITO	FLUJO
0	0	4.966	10.857	-2.558	-8.448
1	13741		8.890	-2.558	2.293
2	13741		8.890		4.851
3	13741		8.890		4.851
4	13741		8.890		4.851
5	13741		15.634		-1.893
6	13741		8.890		4.851
7	13741		8.890		4.851
8	13741		8.890		4.851
9	13741		8.890		4.851
10	13741		15.634		-1.893
11	13741		8.890		4.851
12	13741		8.890		4.851
13	13741		8.890		4.851
14	13741		8.890		4.851
15	13741		15.634		-1.893
16	13741		8.890		4.851
17	13741		8.890		4.851
18	13741		8.890		4.851
19	13741		8.890		4.851
20	13741		15.634		-1.893
21	13741		8.890		4.851
22	13741		8.890		4.851
23	13741		8.890		4.851
24	13741		8.890		4.851
25	13741		9.744		3.997
SUMA	343.530	4.966	260.938	-5.116	82.442

CREDITO 24 CUOTAS	100%	4.966
CUOTA PAGO	-2.558	-5.116
	2.00%	

VAN	29.556.92
TIR	41%
	8%

En el flujo financiado del operador, se pide un crédito a alguna casa comercial de 24 meses para financiar las habilitaciones de los dormitorios.

Considerando todos los ingresos y egresos estudiados, la Tasa Interna de Retorno de un 41%, número que se considera adecuado en cuanto a la rentabilidad de un proyecto.

VAN: Valor Actual Neto, es la sumatoria de ingresos y egresos descontando el efecto tiempo

TIR: Tasa Interna de Retorno, la tasa que hace el VAN igual a cero. Son los rendimientos futuros esperados de la inversión (a mayor TIR, mayor rentabilidad).

Fig. 157 y 158 "Flujo financiado del Operador".

5.6 MATERIALIDAD Y ESTRUCTURA

En el caso del edificio de residencia, la estructura del proyecto se resuelve en hormigón armado donde las cargas son transportadas a través de los muros estructurales. Se busca que este material acentúe la decisión del diseño modular planteado otorgándole una expresión mas compacta y resaltando los llenos y vacíos propuestos.

Por el lado del edificio complementario se decide resolverlo también en hormigón, sin embargo se le da mayor protagonismo al vidrio, ya que en el primer nivel se busca lograr la máxima permeabilidad de este.

Debido a la gran extensión del proyecto se decide dividirlo estructuralmente mediante juntas de dilatación, las cuales se ubican en los espacios de articulaciones, en donde se resuelven las escaleras y circulaciones del proyecto.

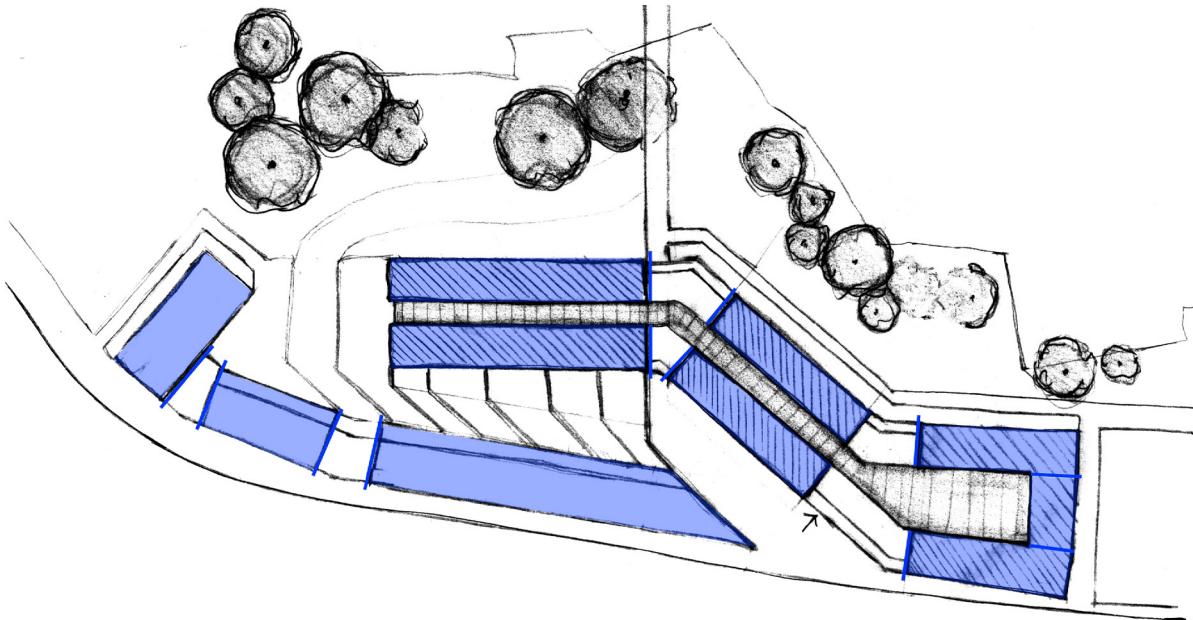


Fig. 159 "Esquema Juntas de Dilatación".

5.7 PLANIMETRÍA

PLANO EMPLAZAMIENTO



Fig. 160 "Planta Contexto".

5.7 PLANIMETRÍA

PLANO PRIMER NIVEL



CORTE TRANSVERSAL

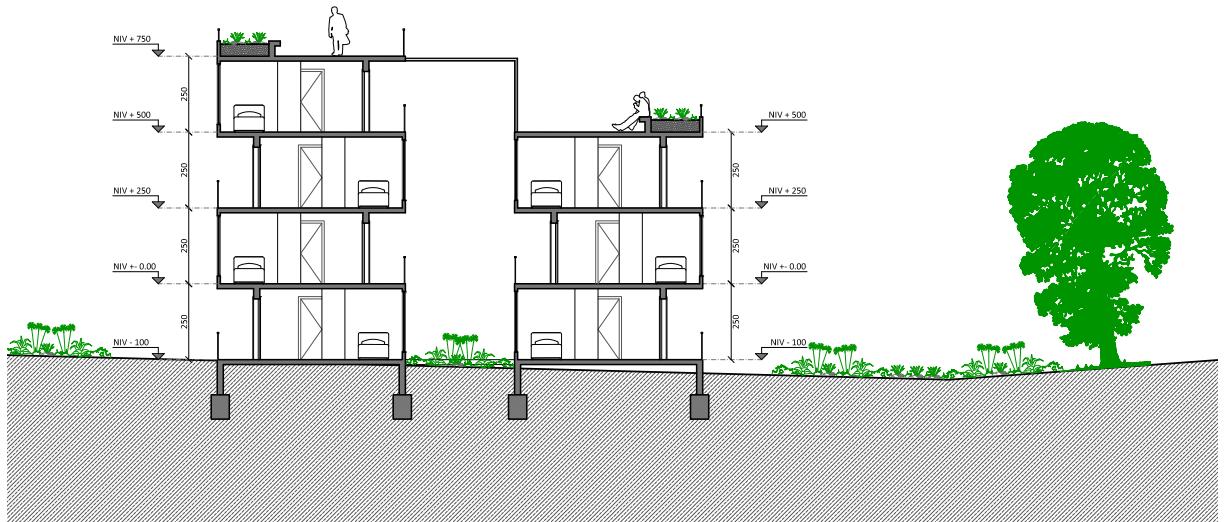


Fig. 161 "Planta primer nivel"; Fig. 162 "Corte Transversal".

CAPÍTULO 6.0 - CONCLUSIONES



Fig. 163 "Detalle Edificio Universidad de Playa Ancha"

6.0 CONCLUSIÓN

El Proyecto de Título es un proceso que debe ser visto como una oportunidad, ya que uno cuenta con la total libertad de plantear y desarrollar lo que se quiera y donde se quiera, manteniendo siempre la coherencia en el discurso. Es un poco más difícil que uno se tope con una oportunidad como esta en la vida laboral, ya que existen limitaciones de otros tipos. Es por esto que he tratado de aprovechar al máximo esta experiencia para desarrollar ideas y propuestas propias.

Por otro lado el desafío de desarrollar una propuesta en que se integren todas las disciplinas de la arquitectura, es de una gran complejidad, sin embargo cuando logramos nuestros objetivos, siempre nos llenamos de una gran satisfacción personal.

En esta memoria he recopilado y organizado la información más relevante que ayuda a entender las decisiones y justificaciones del proyecto. Durante este transcurso me interesó el trabajo de las diversas escalas de privacidad y como se relacionan entre sí, desde un ámbito más público a programas mucho más específicos y privados. Fue importante entender las instancias intermedias ya que son estas las que ayudan a articular el proyecto.

REFERENCIAS

- Alfaro, R. (2005). Cluster Universitario. Estudio para ProChile.
- Andersen, C. (2003). Residencia Universitaria y Equipamiento Estudiantil Complementario. Memoria de Título, Profesor Munizaga, G. FAU. Universidad de Chile.
- Cabezas, C. (2013). 57 Viviendas Universitarias En El Campus De L'Etsav / H Arquitectes + dataAE.
Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2013/02/14/57-viviendas-universitarias-en-el-campus-de-letsav-h-arquitectes-dataae/>
- Camelio, I. (1983). Vivienda de Playa Ancha a fines del siglo XIX y principios del siglo XX: Vivienda de 1912, Santa María 251-253. Seminario de Investigación, Profesora Waisberg, M. Universidad de Valparaíso. Pág. 4, 5, 7, 11-15, 23-26.
- Capital Cultural (2013). Ascensor Villaseca.
Disponible en: http://www.capitalcultural.cl/p4_cc/site/artic/20050128/pags/20050128123608.html
- Castro, F. (2012). Propuesta Ganadora para Colegio y Residencia Estudiantil / Chartier Dalix Architectes. Artículo Plataforma Arquitectura.
Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/06/14/propuesta-ganadora-para-colegio-y-residencia-estudiantil-chartier-dalix-architectes/>
- Castro, F. (2012). Ganador Concurso Secil: Centro Multifuncional y Residencia de Estudiantes / Simão Botelho. Artículo Plataforma Arquitectura.
Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/03/07/ganador-concurso-secil-centro-multifuncional-y-residencia-de-estudiantes-joao-carmones-simoes/>
- Cementerio de Playa Ancha (2013).
Disponible en: <http://cementerioplayaancha.cl/>
- Ciudad de Valparaíso (2008). Ad portas de ser una ciudad universitaria. Artículo.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/ciudad_univ_detalle.php?id_hito=51&id_m=17
- Ciudad de Valparaíso (2008). El Valparaíso de los universitarios. Artículo.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/ciudad_univ_detalle.php?id_hito=20&id_m=17
- Ciudad de Valparaíso (2008). La tradición universitaria de Valparaíso. Artículo extractado del discurso: Vocación Universitaria de la Región de Valparaíso: Tradición y Tarea.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/ciudad_univ_detalle.php?id_hito=53&id_m=17
- Ciudad de Valparaíso (2008). Cultura, el sello de Valparaíso. Artículo.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/patrimonio_suproy_detalle.php?id_hito=70
- Consejo de Rectores Universidades de Chile (CRUCH) (2006). Anuario Estadístico, versión digital.
- Definición (2013). Definición de Casa.
Disponible en: <http://definicion.de/casa/>
- Definición (2013). Definición de Residencia.
Disponible en: <http://definicion.de/residencia/>
- Diccionario de la Real Academia Española (RAE).
Disponible en: <http://www.rae.es/>
- Diccionario enciclopédico popular ilustrado Salvat (1906-1914)

- Ebensperger, A. (2005). Diseño de Programas de Servicios universitarios.
- Escuela Naval (2013). Historia y Tradición. Artículo.
Disponible en: <http://www.escuelanaval.cl/Escuela/historia.html>
- Fengler, M. (1964). Student's Dormitories and Homes for the Aged.
- Forzán, G. y Gómez, V. (2007). Proyecto de Inversión para conocer la rentabilidad de un hotel boutique en el centro de la Ciudad de Puebla. Tesis Licenciatura. Administración de Hoteles y Restaurantes. Departamento de Turismo, Escuela de Negocios y Economía, Universidad de las Américas Puebla.
Disponible en: http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lhr/forzan_d_g/resumen.html
- Gobierno Regional (2007).
Disponible en: <http://www.gorevalparaiso.cl/>
- Gordon, K. (2012). BUNKER Arquitectura diseña Residencia de estudiantes en Cholula.
Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/06/28/bunker-arquitectura-disena-residencia-de-estudiantes-en-cholula/>
- Hernández Cornejo, Roberto (1967). El Curso de Leyes de los Sagrados Corazones de Valparaíso. Valparaíso.
- Ilustre Municipalidad de Valparaíso (2013). Valparaíso una síntesis de lo que somos. Artículo.
Disponible en: http://www.municipalidaddevalparaiso.cl/valparaiso_sintesis.aspx
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE) (2012). Compendio estadístico año 2012.
Disponible en: http://www.ine.cl/canales/menu/publicaciones/compendio_estadistico/compendio_estadistico2012.php
- Loy, M. (2006). Centro deportivo mirador Playa Ancha. Memoria de título, Profesor Iglesis, J. Universidad de Chile. Pág. 25 y 26.
- Lynch, K. (1960). La Imagen de la ciudad.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) (2013). Mi barrio.
Disponible en: http://www.minvu.cl/opensite_20061113124729.aspx
- Opazo, C. (1981). Historia del desarrollo urbano de Playa Ancha, Universidad de Valparaíso. Pág. 31.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Artículos 2.1.30, 2.1.31, 2.1.36, 2.3.2, 2.6.3, 4.1.16, 4.1.14, 4.1.15 y 6.1.10.
- Ordenanza Local Plan Regulador Valparaíso Refundida (2005). Artículos 8°, 9°, 11°, 13°, 16°, 18°, 19°, 22°, 25° y 31°.
- Pastorelli, G. (2008). Edificio habitacional para estudiantes en París / OFIS
Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2008/12/02/edificio-habitacional-para-estudiantes-en-paris-ofis/>
- Pastorelli, G. (2012). Viviendas Universitarias / Guallart Architects.
Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/05/01/viviendas-universitarias-guallart-architects/>
- Portilla, D. (2010). Francia mete a sus estudiantes en contenedores
Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2010/09/23/francia-mete-a-sus-estudiantes-en-contenedores/>
- Poblete, E. (2012). Duro golpe al ciclismo regional: Desaparece el velódromo Roberto Parra en Valparaíso. Artículo de Epicentro.
Disponible en: <http://elepicentro.cl/?p=562>

REFERENCIAS

- PRDUV (2013). Mejoramiento de Residencias Universitarias. Programa Concursable.
Disponible en: <http://www.prduv.cl/trama.php#habilitacionuniv>
- Residenciasen (2010). Colegio Mayor: Definición.
Disponible en: <http://www.residenciasen.com/residencia-estudiantes/124-colegio-mayor.html>
- Silva, A. (1982). Vivienda de la familia Rosenquist Grundy Shutterworth, Universidad de Valparaíso. Pág. 45.
- Swissinfo (2003). Albergues juveniles, una forma de turismo barato. Artículo.
Disponible en: http://www.swissinfo.ch/spa/Albergues_juveniles,_una_forma_de_turismo_barato.html?cid=3323190
- Universidad de Valparaíso (2010). Portal de Medios. Ues de Valparaíso satisfechas con alto número de estudiantes provenientes de otras regiones. Artículo.
Disponible en: <http://www.uv.cl/pdn/?id=2772>
- Universidad Técnica Federico Santa María (2000) Hitos fundamentales de su historia. Santiago. Pág. 45.
- Villa Universitaria (2013). La Villa, Entorno, Habitaciones, Comedor buffet y Cafetería.
Disponible en: <http://www.villauniversitaria.com/index.php?id=98&idioma=es>
- Waisberg, M. (1980) El patrimonio arquitectónico religioso de Valparaíso, Universidad de Chile, Sede Valparaíso, Facultad de Arte y Tecnología, D.A.U. Publicación D.A.U. N° 4, 1980. Pág. 36.
- Weatherbase (2013). Valparaíso, Chile.
Disponible en: <http://www.weatherbase.com/weather.php3?s=85558&refer=&units=metric>
- Wordreference (2013). Residencial.
Disponible en: <http://www.wordreference.com/definicion/residencial>
- Zoido, F., Morales, G. Mas, R., de la Vega, S. y Lois, R. (2000). Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio. Barcelona.

- Fig. 1 “Patio Central Arquitectura Universidad de Valparaíso”.
Fotografía del Autor
- Fig. 2 “Alumnos de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso”.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/ciudad_univ_detalle.php?id_hito=61&id_m=17
- Fig. 3 “Cerro Alegre, Valparaíso”.
Disponible en: <http://www.flickrriver.com/places/Chile/Valparaiso+Region/Valpara%C3%ADso/>
- Fig. 4 “Asamblea Universitaria Universidad Técnica Federico Santa María”.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/patrimonio_suproy_detalle.php?id_hito=51&PHPSESSID=f104700b6cb678a329a346553d3b168b
- Fig. 5 “Imagen Satelital sector de Playa Ancha”.
Fotografía de Google Earth.
- Fig. 6 “V Región de Valparaíso”.
Disponible en: http://www.scielo.org.ve/scielo.php?pid=S0254-16372010000100005&script=sci_arttext
- Fig. 7 “La ciudad de Valparaíso en 1871”; Fig. 8 “Un tranvía de 1850”; Fig. 9 “Calles porteñas 1980”.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/patrimonio_historia_sxxi.php?id_hito=51
- Fig. 10 “Universidad Católica de Valparaíso - 1930”.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/patrimonio_suproy_detalle.php?id_hito=53
- Fig. 11 “Casa Central de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso”; Fig. 12 “Facultad de Derecho de la Universidad de Valparaíso”.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/patrimonio_suproy_detalle.php?id_hito=53
- Fig. 13 “Escuela de Arte de la Universidad de Playa Ancha”; Fig. 14 “Casa central de la Universidad Técnica Federico Santa María”.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/patrimonio_suproy_detalle.php?id_hito=53
- Fig. 15 “Alumnos Universidad de Valparaíso”.
Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/gobierno_detalle.php?id_=8
- Fig. 16 “Alumnos Universidad de Playa Ancha”.
Disponible en: <http://sitios.upla.cl/credito/>
- Fig. 17 “Visión global del Programa de Servicios Universitarios”.
Disponible en: Ebensperger, A. (2005), Programa de Servicio Universitarios, Componentes: Visión Global. Pág. 17
- Fig. 18 “Programa concursable para la reconversión de residenciales antiguas (antigüedad mínima de 2 años)”.
Disponible en: http://www.prduv.cl/concurso_sercotec_dipresidencias.php
- Fig. 19 “Universidades de Valparaíso”.
Elaboración del Autor
- Fig. 20 “Catastro de los diferentes tipos de hospedaje universitario que ofrece la ciudad de Valparaíso”.
Elaboración del Autor
- Fig. 21 “Campo de Marte, Playa Ancha”.
Disponible en: http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/CASO_11:_Playa_Ancha,_Sector_las_Torpederas-Cementerio_N%C2%BA3
- Fig. 22 “Vista hacia el Parque Playa Ancha”.
Disponible en: http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/CASO_11:_Playa_Ancha,_Sector_las_Torpederas-Cementerio_N%C2%BA3

CRÉDITOS DE IMÁGENES

- Fig. 23 “Desfile militar en el Parque Playa Ancha”.

Disponible en: http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/CASO_11:_Playa_Ancha,_Sector_las_Torpederas-Cementerio_N%C2%BA3

- Fig. 24 “Fotografía Aérea Cerro Playa Ancha”.

Disponible en: <http://www.arqhys.com/contenidos/playa-ancha.html>

- Fig. 25 “Ubicación Cerro Playa Ancha”.

Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/zonas_historico.php mas intervención del Autor

- Fig. 26 “fotografía Parque Alejo Barrios”.

Disponible en: http://1.bp.blogspot.com/_QMvAzfmdvp4/SNLIUAko71I/AAAAAAAAAHs/IKkX7-sBGhE/s1600-h/02.JPG

- Fig. 27 “Plano de Playa Ancha año 1909-1910”.

Disponible en: Memoria de Título, Centro Deportivo Mirador Playa Ancha, 2006.

- Fig. 28 “Plano de Playa Ancha, según su esparcimiento”.

Disponible en: Memoria de Título, Centro Deportivo Mirador Playa Ancha, 2006.

- Fig. 29 “Imagen Satelital Playa Ancha”.

Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/zonas_detalle.php?id_zona=14 mas intervención del Autor

- Fig. 30 “Escuela Naval Arturo Prat”.

Disponible en: <http://www.escuelanaval.cl/escuela.html>

- Fig. 31 “Patio de la Universidad de Playa Ancha”.

Fotografía del Autor

- Fig. 32 “Pasaje Harrington”.

Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/ficha_mapa_zonas.php?id_=81

- Fig. 33 “Casas de la Avenida Gran Bretaña”.

Disponible en: http://cl.fotolog.com/angee_g12/45518511/

- Fig. 34 “Plaza Waddington”.

Disponible en: <http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/20089237.jpg>

- Fig. 35 y 36 “Cementerio de Playa Ancha”.

Disponible en: <http://www.biobiochile.cl/2011/11/01/portenos-participan-de-tradicional-misa-este-1-de-noviembre-en-cementerio-n-3-de-playa-ancha.shtml> y http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/ficha_mapa_zonas.php?id_=84

- Fig. 37 “Ascensor Villaseca”.

Disponible en: <http://ascensorvillaseca.blogspot.com/>

- Fig. 38 “Estadio de Playa Ancha”

Disponible en: <http://www.laotravoz.cl/valparaiso-inician-obras-de-remodelacion-del-estadio-elias-figueroa/>

- Fig. 39 “Regimiento Maipo”.

Disponible en: http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/patrimonio_archivosmuseos_detalle.php?id_cat=153

- Fig. 40 “Plano de Playa Ancha con sus usos de suelo y avenidas principales”.

Elaboración del Autor

- Fig. 41 “Estructura Vial”.
Elaboración del Autor
- Fig. 42 “Plano de áreas verdes de Playa Ancha”.
Elaboración del Autor
- Fig. 43 “Carreras ubicadas en Playa Ancha y sus Alumnos Matriculados”.
Elaboración del Autor
- Fig. 44 Y 45 “Carreras ubicadas en Playa Ancha y sus Alumnos Matriculados”.
Elaboración del Autor
- Fig. 46 “Cálculo Total de Alumnos”.
Elaboración del Autor
- Fig. 47”Catastro de los diferentes tipos de hospedaje universitario que ofrece específicamente el Barrio Playa Ancha”.
Elaboración del Autor
- Fig. 48 Y 49 “Hospedajes ubicados en el Barrio Playa Ancha”.
Elaboración del Autor
- Fig. 50”Total de alumnos que estudian en Playa Ancha”.
Elaboración del Autor
- Fig. 51”Porcentaje de respuesta a la demanda que existe en el sector”.
Elaboración del Autor
- Fig. 52 “Fotografía del terreno escogido”
Elaboración del Autor
- Fig. 53 “Ubicación del terreno, en relación al circuito interior del barrio”.
Elaboración del Autor
- Fig. 54 “Esquema del complejo universitario del barrio”;
Elaboración del Autor
- Fig. 55 “Panorámica de la “fachada” de la quebrada”.
Fotografía del Autor
- Fig. 56 “Esquema de ubicación de la quebrada”.
Elaboración del Autor
- Fig. 57 “Esquema de los límites del terreno”.
Elaboración del Autor
- Fig. 58 “Situación actual del terreno”
Elaboración del Autor
- Fig. 59-62 “Panorámicas del terreno”
Fotografía del Autor

CRÉDITOS DE IMÁGENES

- Fig. 63-66 “Panorámicas del terreno”

Fotografía del Autor

- Fig. 67 “Imagen Objetivo quebrada Márquez, Valparaíso”

Disponible en: http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/S%C3%ADntesis_Conjuntos_Habitacionales_Relaci%C3%B3n_entre_morfolog%C3%ADa_de_emplazamiento_y_escalas_de_obra.

- Fig. 68 Y 69 “Imágenes objetivo Medellín”.

Disponible en: <http://www.architectureindevelopment.org/news.php?id=49>

- Fig. 70 y 71 “Plan Regulador Comunal de Valparaíso”.

Disponible en: <http://www.municipalidaddevalparaiso.cl/PlanRegulador.aspx>

- Fig. 72 “Terreno Escogido”.

Elaboración del Autor

- Fig. 73 “Barrio Universitario, Concepción”.

Disponible en: <http://www.flickr.com/photos/spaudo/4084612642/>

- Fig. 74 y 75 “Cotton District”.

Disponible en: <http://visitsouth.com/articles/article/a-travel-guide-to-starkville-ms/>

- Fig. 76 “Imagen Satelital de Cotton District”.

Fotografía de Google Earth.

- Fig. 77 “Esquema Cotton District.

Disponible en: <http://mainstreet.starkville.org/downtown-districts/>

- Fig. 78 y 79 “Plano Ciudad universitaria de Cambridge”.

Disponible en: <http://www.justmaps.org/maps/europe/england/cambridge.asp>

- Fig. 80-82 “Fotos Ciudad universitaria de Cambridge”.

Disponible en: <http://mientrastomamoselte.blogspot.com/2012/12/un-paseo-por-cambridge.html>

- Fig. 83 “Plano de Barrio Universitario, Concepción”.

Elaboración del Autor

- Fig. 84 “Esquema del Barrio Universitario”.

Elaboración del Autor

- Fig. 85 y 86 “Fotos del Barrio Universitario”.

Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/proyectos_15.htm

- Fig. 87 “Render Proyecto”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/06/14/propuesta-ganadora-para-colegio-y-residencia-estudiantil-chartier-dalix-architectes/>

- Fig. 88 “Esquema Terrazas”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/06/14/propuesta-ganadora-para-colegio-y-residencia-estudiantil-chartier-dalix-architectes/>

- Fig. 89 y 90 “Renders Proyecto”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/03/07/ganador-concurso-secil-centro-multifuncional-y-residencia-de-estudiantes-joao-carmona-simoes/>

- Fig. 91 “Render Proyecto”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/05/01/viviendas-universitarias-guallart-architects/>

- Fig. 92 “Esquema”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/05/01/viviendas-universitarias-guallart-architects/>

- Fig. 93 “Fotografía Proyecto”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2013/02/14/57-viviendas-universitarias-en-el-campus-de-letsav-h-architectes-dataae/>

- Fig. 94 “Esquemas”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2013/02/14/57-viviendas-universitarias-en-el-campus-de-letsav-h-architectes-dataae/>

- Fig. 95 y 96 “Fotografías del Proyecto”.

Disponible en: <http://www.villauniversitaria.com/index.php?id=98&idioma=es>

- Fig. 97 y 98 “Renders del Proyecto”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/06/28/bunker-arquitectura-disena-residencia-de-estudiantes-en-cholula/>

- Fig. 99 y 100 “Fotografías del Proyecto”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2010/09/23/francia-mete-a-sus-estudiantes-en-contenedores/>

- Fig. 101 “Render Proyecto”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2008/12/02/edificio-habitacional-para-estudiantes-en-paris-ofis/>

- Fig. 102 “Esquema”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2008/12/02/edificio-habitacional-para-estudiantes-en-paris-ofis/>

- Fig. 103 “Detalle fachada Universidad de Playa Ancha”.

Fotografía del Autor

- Fig. 104 “Imagen Objetivo de espacios de Interrelación”

Disponible en: http://noticias.arq.com.mx/Detalles/14215.html#.UbfX3_lg-So

- Fig. 105 “Esquema conexión terreno”.

Elaboración del Autor

- Fig. 106 y 107 “Esquemas de la quebrada”

Elaboración del Autor

- Fig. 108 “Fotografía Quebrada desde la calle”.

Fotografía del Autor

- Fig. 109, 110 y 111 “Esquemas conexiones”.

Elaboración del Autor

- Fig. 112 y 113 “Esquemas Edificio”.

Elaboración del Autor

- Fig. 114 “Esquema del Partido General”.

Elaboración del Autor

CRÉDITOS DE IMÁGENES

- Fig. 115, 116 y 117 “Croquis del Partido General”.

Elaboración del Autor

- Fig. 118 y 119 “Esquemas módulo residencial”.

Elaboración del Autor

- Fig. 120 y 121 “Imágenes objetivo de arquitectura modular”.

Disponible en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2011/04/04/rascacielos-nomade-luca-damico-luca-tesio/>

- Fig. 122 y 123 “Esquemas de las instancias y comunidades dentro del proyecto”.

Elaboración del Autor

- Fig. 124 y 125 “Croquis del proyecto”.

Elaboración del Autor

- Fig. 126 “Imagen de la quebrada Márquez, Valparaíso”.

Disponible en: http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/Usuario:Maria_elisa

- Fig. 127 “Imagen Objetivo de conexiones”.

Disponible en: <http://europaconcorsi.com/projects/232510-Basic-and-Secondary-School-of-Sever-Do-Vouga>

- Fig. 128 y 129 “Esquemas conexiones”.

Elaboración del Autor

- Fig. 130 “Esquema de distribución interior”.

Elaboración del Autor

- Fig. 131 y 132 “Imágenes Objetivo del proyecto”.

Elaboración del Autor

- Fig. 133-141 “Fotos de la Maqueta de contexto”.

Elaboración del Autor

- Fig. 142-145 “Fotos de la Maqueta del Edificio de Residencia”.

Elaboración del Autor

- Fig. 146 “Fotos de la Maqueta de Detalle”.

Elaboración del Autor

- Fig. 147 “Esquema del Programa”.

Elaboración del Autor

- Fig. 148 “Cuadro del Programa y las Superficies”.

Elaboración del Autor

- Fig. 149 “Datos del proyecto, cuadro de evaluación de proyecto”.

Elaboración del Autor

- Fig. 150 “Egresos e Ingresos, cuadro de evaluación de proyecto”.

Elaboración del Autor

- Fig. 151 y 152 “Egresos e Ingresos de la Universidad”.
Elaboración del Autor
- Fig. 153 y 154 “Flujo financiado de la Universidad”.
Elaboración del Autor
- Fig. 155 “Ingresos del Operador”.
Elaboración del Autor
- Fig. 156 “Egresos del Operador”.
Elaboración del Autor
- Fig. 157 y 158 “Flujo financiado del Operador”.
Elaboración del Autor
- Fig. 159 “Esquema Juntas de Dilatación”.
Elaboración del Autor
- Fig. 160 “Planta Contexto”.
Elaboración del Autor
- Fig. 161 “Planta primer nivel”.
Elaboración del Autor
- Fig. 162 “Corte Transversal”.
Elaboración del Autor
- Fig. 163 “Detalle Edificio Universidad de Playa Ancha”
Fotografía del Autor