

Memoria de Proyecto de Título Arquitectura

REGENERACIÓN DE MANZANA DETERIORADA EN EL BARRIO PATRONATO

A TRAVÉS DEL USO MIXTO COMPUESTO POR EQUIPAMIENTO
BARRIAL Y VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Por Valeria Pasten Mellado
Profesor Fernando Marín Cruchaga

UNIVERSIDAD DE CHILE
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Profesores Consultados

Constantino Mawromatis

Luis Goldsack

Jaime Diaz.

Beatriz Maturana

Hernan Elgueta

Maria Eugenia Pallarés



FACULTAD DE
**ARQUITECTURA
Y URBANISMO**
UNIVERSIDAD DE CHILE

Agradecimientos

Primero a mi profesor guía Fernando, principalmente por su motivación constante y apoyo en este proyecto. Por soportar mis crisis en el desarrollo de la propuesta y por la infinita paciencia. Gracias. A todos los profesores de la Universidad de Chile que han depositado sus enseñanzas y amor por la profesión en mí. Han dejado una marca eterna.



A mis amigos y amigas que de algún modo, estuvieron a mi lado en algún momento de mi vida. En especial a mis chicas divinas por acompañarme a lo largo de esta estresante y exigente pero hermosa carrera. Gracias bel, Feña, paula, fany y naty.



A mi gordito Carlos por los años de amor y compañía entregado en estos siete años juntos, por los viajes, por los momentos, por tu entusiasmo, en fin... Por todo, gracias, amor.



Y finalmente a mi familia. Solo ustedes conocen todo el sacrificio y cariño que he puesto en estos años para llevar acabo uno de mis sueños de niña. Han visto los traspasos semanales, las lágrimas y la superación después de muchos intentos fallidos. Gracias especialmente a mis padres. Gracias por darme la oportunidad y las facilidades para cumplir cada objetivo propuesto, seguramente sin ustedes hoy no estaría donde estoy. Gracias por motivarme a seguir en cada tropiezo de mi vida y principalmente, por darme un hogar lleno de amor y comprensión en donde he sido inmensamente feliz. Espero devolverles todo lo que me han dado algún día y hacerlos sentir tan orgullosos como yo lo estoy de ustedes. Los amo infinitamente.



¡Gracias a todos!

La Vale.

INDICE

INDICE	6
INTRODUCCIÓN	8
MOTIVACIONES	9
CAPÍTULO 1 MARCO TEORICO	11
1.1 Vivienda Social	12
1.1.1 Definición	12
1.1.2 Desarrollo de la Vivienda Social	12
1.2 Vivienda de Integración Social	13
1.3 Renovación Urbana	14
1.3.1 Gentrificación	15
1.3.2 Política y Subsidio de Renovación Urbana.	16
1.3.3 Línea de Regeneración de Barrios Centrales. MINVU 2018	17
CAPÍTULO 2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA ARQUITECTÓNICO	19
2.1 Crecimiento del Gran Santiago	20
2.2 Comunas Pericentrales	21
2.2.1 Barrios pericentrales	21
2.3 Recoleta	22
2.3.1 Antecedentes	22
2.3.2 Reseña Histórica	23
2.4 Barrio Patronato	23
2.4.1 La Chimba	24
2.4.2 Límites del barrio	26
2.4.3 Levantamiento del barrio	27
CAPÍTULO 3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	29
3.1 El Lugar	30
3.2 Análisis Urbano	32
3.2.1 Configuración espacial	32
3.2.2 Vialidad y conectividad	34
3.2.3 Usos de suelo	35
3.2.4 Alturas	35
3.2.5 Áreas verdes y espacio público	36
3.2.6 Deterioro	37
3.2.7 Patrimonio	38
3.3 Análisis de Normativa	39

CAPÍTULO 4 PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN	41
4.1 Terreno de Emplazamiento	42
4.2 Diagnostico General	43
4.3 Nivel de Intervención	44
4.4 Normativa específica	45
CAPÍTULO 5 PROYECTO	47
5.1 Propuesta programática	48
5.2 Propuesta urbana – volumétrica	52
5.3 Propuesta conceptual – arquitectónica	53
5.4 Desarrollo del Proyecto	54
5.5 Criterios Constructivos	58
5.6 Criterios Estructurales	59
5.7 Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano CNDU	60
5.8 Criterios de sustentabilidad y eficiencia energética	62
5.9 Criterios de Gestión y fundamentación Económica	65
5.10 Operación	66
5.11 Referentes - Análisis	67
5.12 Conclusiones	70
BIBLIOGRAFIA	72
ANEXO	74
Encuestas	74
Tabulación Encuestas	78
Tablas Complementarias	81
Certificado de Informes Previos	82

INTRODUCCIÓN

Como ya es común entre las ciudades latinoamericanas, la ciudad de Santiago, ha presentado un crecimiento acelerado en las últimas décadas, pasando de unos límites claros, a una ciudad dispersa, segregada y fragmentada, regida una falta de planificación urbana integral.

Esta situación avalada en la falta de regulación sistémica del suelo, ha generado externalidades, principalmente negativas, para los habitantes más vulnerables de la ciudad.

La dinámica inmobiliaria del suelo, no solo desvinculó a una gran cantidad de habitantes de los beneficios de vivir cerca del zonas con mejor calidad de equipamiento, sino que la falta de interés por generar residencia en dichas áreas pasó a convertirse en una razón más del deterioro y abandono que preocupó al gobierno de la concertación a principios de los años 90.

Hoy se mantiene presente la necesidad de regenerar barrios deteriorados del centro y pericentro, dando la oportunidad a familias de nivel socioeconómico medio o bajo de vivir cerca de sus fuentes laborales, en un entorno con equipamientos de diverso tipo, aportando de esta manera, al cuidado y mantención de barrios que comienzan a entrar en obsolescencia.

El proyecto se plantea en base a esta oportunidad, que incentivan las políticas habitacionales, de generar una ciudad más integrada, con una densidad poblacional sustentable a través de la generación de un proyecto de uso mixto que contempla equipamiento barrial para complementar el desarrollo íntegro del lugar, todo esto con la incorporación de viviendas de integración social regidas por el D.S N°19.

MOTIVACIONES

En los primeros años de carrera se nos instruye para resolver y diseñar proyectos de gran envergadura que probablemente, la mayoría de los arquitectos nunca llegaría a desarrollar en su vida profesional. Esto puede deberse a que las metodologías docentes no tienen relación directa con muchas áreas de la realidad laboral.

En mi experiencia personal, no fue hasta el periodo posterior a la licenciatura que pude enfrentarme a la realidad de nuestro país en temas de vivienda y urbanismo, comprendiendo en parte, las diversas externalidades y factores que acuden en desmedro la calidad de vida de las personas. Decisiones urbanas que han pasado por la aprobación de distintos arquitectos u organizaciones sin presencia de ellos.

Mi interés por enfrentar las distintas problemáticas de nuestras ciudades, especialmente de la vivienda, nace en la etapa de práctica profesional. Es en esta instancia en donde me enfrento por primera vez a la realidad de la vivienda social en Chile y en donde conocí la respuesta más primitiva por parte de los habitantes ante dicho producto, que va de la necesidad de refugio a la autoconstrucción.

En atención a esto, decidí estudiar el tema con mayor profundidad en la siguiente etapa de mi carrera, optando por el estudio de la vivienda social en mi seminario de investigación. Adquiriendo mayores conocimientos de este tema pude definir una conclusión clara: la vivienda social debe permitir el desarrollo de los habitantes y éste no puede ser íntegro si no se diseña la vivienda en conjunto al espacio urbano inmediato y al espacio urbano mayor.

La realidad es dura, Chile establece configuraciones en sus ciudades marcadas por la segregación socioespacial del territorio.

Se tiende a reunir a familias pobres con familias pobres y familias adineradas con familias del mismo estrato socioeconómico, todo esto respaldado por el sistema económico neoliberal en donde el mercado determina cómo y dónde deben vivir las personas.

Es deber de nosotros como profesionales tener una perspectiva clara respecto a la ciudad en la que queremos vivir puesto que la ciudad donde vivimos es el reflejo de nuestra sociedad. Por ende, debemos optar por la integración social, dando la posibilidad a distintas familias de nivel socioeconómico bajo o medio de optar a los beneficios que ofrece la ciudad y que prácticamente, en la actualidad, un grupo reducido de habitantes puede tener acceso.

Bajo la idea de integración aparecen distintos conceptos relativamente actuales, como la regeneración de barrios o la renovación urbana, planes fundamentados en generar mayor integración social y evitar que las ciudades se sigan expandiendo, lo cual determina que sean menos sustentables.

En esta última etapa de la carrera considero que es fundamental definir una problemática que no solo sea de interés personal para un mejor desarrollo del proyecto, sino que el producto final sea un aporte para entender de mejor manera un problema social, urbano, arquitectónico real y de contingencia, en donde las posibles soluciones abordadas apunten a mejorar la calidad de vida de las personas y genere ciudades equitativas.

CAPÍTULO 1

MARCO TEÓRICO

MARCO TEÓRICO

1.1 Vivienda Social

1.1.1 Definición

Se puede entender como vivienda social, aquella destinada al mejoramiento de la situación habitacional de los grupos más desposeídos de la sociedad. (Haramoto, 1987).

Además, Carlos Martínez establece en su libro que "...la vivienda de interés social es el cobijo indispensable para que la familia se desarrolle". Agrega que "debiera ser integralmente vivienda, en la medida que su entorno la acompañase, es decir, la ciudad, la comuna, el barrio, el loteo, su naturaleza y sus habitantes". (Martínez, 2001).

Además, según Castillo & Hidalgo (2007) "la vivienda forma parte de un sistema mayor, el territorio donde se emplaza. El espacio residencial, no sólo está compuesto por unidades residenciales, sino también por personas, con su diversidad social y cultura, con sus necesidades de bienes y servicios".

Podemos definir entonces a la vivienda social como la solución arquitectónica habitacional destinada a los más pobres de la sociedad, donde se deben conjugar el barrio y la ciudad en un sistema que determina el desarrollo íntegro para la calidad de vida de las personas.

1.1.2 Desarrollo de la Vivienda Social

El término de vivienda social tiene su origen con ocasión del terremoto de Valparaíso en 1906, en donde se aprobó en el congreso una ley que creó los Consejos de Habitación para Obreros, la que constituye el primer paso de nuestra legislación sobre la vivienda de interés social (Martínez, 2001).

En un principio se buscó dar solución a problemas higienistas de la época, destacando soluciones habitacionales como los conventillos o cités.

No obstante, históricamente, los gobiernos Chilenos han considerado la política de vivienda uno de los pilares fundamentales de la política social del país. Desde los años treinta hasta los sesenta, los programas de vivienda debieron dar respuesta a un proceso intensivo de migración campo-ciudad (Cáceres, 2017)

Los cambios y aportes más significativos en temas de política habitacional en Chile surgen con el segundo gobierno de Carlos Ibáñez del Campo (1952-1958), el 25 de julio de 1953 se dictó el Decreto Ley N° 285 a través del cual se creó la Corporación de la Vivienda (CORVI). En el año 1959 se dictó el DFL N°2 bajo el gobierno de Jorge Alessandri (1958 - 1964).

Luego con la finalidad de promover el desarrollo urbano y la vivienda básica, durante el mandato de Eduardo Frei Montalva (1964- 1970) se promulgó en el año 1965 la Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). El último gobierno anterior a la época de Dictadura fue el de Salvador Allende (1970-1973) que si bien no instauró entidades ni decretos como los gobiernos anteriores, cabe destacar que se dispuso a construir cerca de 81.000 viviendas (Martínez, 2001).



Conventillo Fuente: www.memoriachilena.cl

Con la llegada de la dictadura militar (1973 a 1990), se generó un giro respecto del estado de bienestar. Este giro apuntó a desarmar el sentido asistencial del Estado, para avanzar hacia un nuevo orden público, basado en la teoría monetarista, instaurándose profundamente el sistema neoliberal que rige hasta el día de hoy en prácticamente todos los ámbitos del país (Hidalgo, Santan & Voltaire, 2016).

A fines de 1980 se terminó de instalar el sistema de subsidio a la demanda, lo que implicó traspasar las principales funciones de la gestión habitacional, que hasta ese momento las realizaba el Estado, al sector privado, quedando el primero sólo con la función de aportar los subsidios al demandante (Tapia, 2011). En tal sentido, se priorizó la solución cuantitativa por sobre la cualitativa.

Es por ello que la localización de la vivienda social se define, desde mediados de la década de los 80, en áreas de menor valor y plusvalía.

No obstante, durante el gobierno de Michelle Bachelet se comprendió que el desplazo de la vivienda social a la periferia generó distintas externalidades negativas en la ciudad y en la vida de los habitantes, por lo que se impulsaron políticas de localización de proyectos de vivienda a través de distintos subsidios de integración social coordinada al emplazamiento apropiado de las nuevas viviendas.

1.2 Viviendas de Integración Social

El subsidio DS19 es un programa de Integración Social y Territorial que busca ampliar la oferta de viviendas con subsidio en ciudades de mayor déficit y demanda habitacional, a través de proyectos que incorporen familias vulnerables y de sectores medios, en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes.



Calidad

- Todas las viviendas deben cumplir estándar de Cuadro Normativo e Itemizado Técnico DS N°1.
- Superficie edificada mínima exigida: 47m² para casas; 52 m² para departamentos.
- Homogeneidad en el diseño del conjunto y en estándares de urbanización.
- Equipamientos y áreas verdes
- distintas tipologías de viviendas
- Solución adecuada a condicionantes
- Accesibilidad Universal

Localización

- Distancia máxima a servicios:
 - hasta 1.000 m, Establecimiento educacional
 - hasta 1.000 m, Parvulario.
 - hasta 2.500 m, Establecimiento de salud
 - hasta 500 m, Vía con transporte público.
 - hasta 2.500 m, Equipamiento comercial, deportivo o cultural (escala mediana).
 - hasta 1.000 m, Área verde pública (de superficie mayor a 5.000 m²)
 - hasta 200 m, Acceso directo a vía de servicio

Integración Social

- Mínimo 3 tipologías de vivienda
- Mínimo 3 precios de vivienda
- 20% de viv. de hasta 1.100 UF.
- 10% de viv. desde 1.200 a 1.400 UF.
- 20% de viv. de más de 1.500 UF.

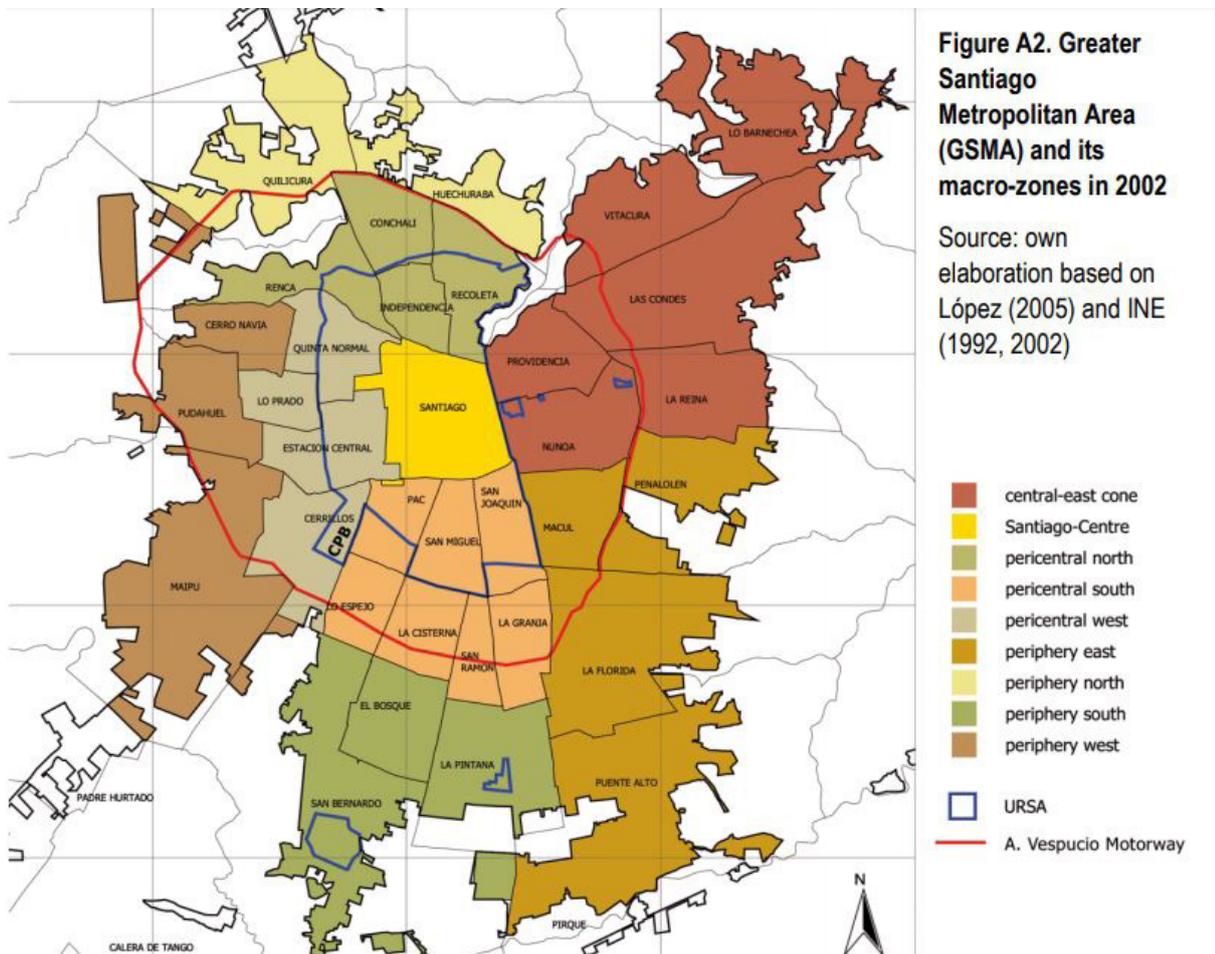
1.3 Renovación Urbana

Tras los efectos del terremoto de 1985 se generó un deterioro notable los cascos históricos de distintas ciudades del país, dañando edificios patrimoniales y casonas coloniales. Esta situación sumada a los procesos de transformación demográfica y habitacional (migración de habitantes del centro a otras zonas) y a la contaminación atmosférica producida por industrias y concentración de agentes tóxicos, generó una situación de deterioro y obsolescencia, apareciendo una gran preocupación por parte de entidades gubernamentales ante dicho problema.

Surgen así como respuesta a los procesos de deterioro y despoblamiento de los centros históricos diferentes intervenciones de rehabilitación y recuperación (Aguirre y Marchant, 2007).

Por ello, en el año 1991 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo puso en marcha el Subsidio de Renovación Urbana, hoy conocido como Subsidio de Interés Territorial. No obstante, antes de la declaración del subsidio anteriormente mencionado, se generó una Política de Renovación Urbana, la cual tenía como objetivo dar vitalidad y dinamismo al centro urbano, por ende, en el año 1987 se publica la Ley N° 18.595 que definió las Zonas de Renovación Urbana.

La recuperación de las áreas centrales de la ciudad permite el uso eficiente de equipamiento urbano existente, evita la extensión del límite urbano y permite frenar el consumo de suelos (Aguirre y Marchant, 2007).



Fuente: E. López Morales, 2009

Por ello, la renovación urbana pareciera ser una solución lógica ante un problema urbano cada vez más preocupante, conformando a Santiago como una ciudad más funcional y sustentable.

El Subsidio de Renovación Urbana nace entonces para dar respuesta a los procesos de despoblamiento y de deterioro físico del casco central de grandes ciudades del país (MINVU, 2007)

Según el estudio realizado por el MINVU respecto a la aplicación del subsidio de renovación urbana, los factores que posibilitarían un crecimiento demográfico están relacionados con:

- a) Excelente conectividad
- b) presencia de establecimientos educativos de calidad
- c) marcada vocación residencial
- d) presencia de servicios, infraestructura de salud y comercio
- e) identidad de clase media emergente.

Por ende, para asegurar un incremento sustentable de densidad poblacional, se debe apuntar a renovar o regenerar barrios que respondan a dichas características. No obstante, las buenas intenciones y ambiciosos objetivos de esta nueva política, en la mayoría de los casos, genera más externalidades negativas, puesto que se ha desplazado a antiguos residentes en los barrios de regeneración urbana por medio de la presión inmobiliaria existente. Este fenómeno se conoce como “gentrificación”.

1.3.1 Gentrificación

No cabe duda que la política de renovación urbana utilizada para repoblar el centro y pericentro de Santiago generó externalidades tanto positivas como negativas. Sin duda la consecuencia más desfavorable para los barrios centrales y pericentrales es la gentrificación.

Los procesos urbanos latinoamericanos han sido una copia, desfasada en el tiempo, de los mismos procesos ocurridos en países del primer mundo muchos años atrás. Es así como la socióloga Ruth Glass acuña el término de gentrificación para referirse al desplazamiento de la clase obrera de Inglaterra a mediados de los años 60, por la llegada de clases medias y medias altas que ocuparon los espacios tradicionalmente destinados a clases trabajadoras.

La gentrificación puede ser definida como un proceso de transformación socioespacial y de intensa movilidad residencial que afecta a áreas centrales y pericentrales, la cual se genera por la llegada de habitantes de ingresos superiores respecto a la población preexistente (Contreras y Venegas, 2016).

Una de las causas, relacionadas al ámbito económico, fue estudiada por el geógrafo Neil Smith a fines de los años 70, en donde indicaba que es posible generar gentrificación si existe una gran diferencia entre la “renta potencial de un terreno y la renta actual capitalizada por el uso de ese terreno”.

Morales (2016) menciona que los edificios se tornan gradualmente obsoletos y la renta actual capitalizada disminuye, creciendo la divergencia en comparación a la renta potencial de uso. Además agrega que mientras más alta sea la brecha, más atractiva es esta situación para los desarrolladores inmobiliarios. Esto es un claro ejemplo de cómo se comporta la ciudad neoliberal.

Esta nueva configuración de ciudad no ha logrado la esperada integración social. En el actual proceso de densificación no existe la posibilidad real que permita la interacción entre habitantes para la creación de una comunidad o barrio (Muñoz, 2017). Esta situación es fundamentada en la falta de diseño de un espacio común en este tipo de proyectos.

A pesar del panorama aparentemente negativo de la gentrificación, autores como Álvarez y Truffello (2016) indican que “la gentrificación podría constituir una oportunidad para consolidar espacios urbanos social y funcionalmente mixtos, es decir, lugares propicios para el fortalecimiento de una cultura ciudadana necesaria para el mejoramiento y desarrollo de la ciudad”.

Esta propuesta pareciera ser difícil de desarrollar. No obstante, se requiere pensar estrategias de acción e intervención pública y privada coherentes entre sí y entrelazadas con los agentes que intervienen en el territorio.

Además, estos dos autores comprenden que el éxito de procesos de renovación urbana está relacionado con la capacidad de gestionar conjuntamente la buena calidad del lugar, evitando que los nuevos usos reemplacen completamente a los existentes. Finalmente, se podría decir que el error principal de la política de Renovación Urbana radica en que está destinada a favorecer mayoritariamente a los agentes inmobiliarios, sin poner alguna restricción, o que éstos en el momento de proyectar, mejoren el equipamiento de los barrios en que se insertan.

Finalmente, el efecto de expulsión generado por la gentrificación podría mitigarse a través de subvenciones a arrendatarios pre existentes, en conjunto con un diseño en donde participen tanto residentes, como entidades locales municipales y los mismos privados.

1.3.2 Política y Subsidio de Renovación Urbana.

Este subsidio se establece para renovar y recuperar los barrios antiguos, y las áreas de desarrollo prioritario para promover el desarrollo equitativo de la ciudad.

Dichas zonas están determinadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para favorecer el desarrollo de la ciudad en un sector específico.

A través de este Subsidio, se pretende renovar barrios de zonas muy específicas de la ciudad, mediante modernas y nuevas viviendas, de modo que vuelvan a ser zonas pobladas por familias que se habían desplazado a la periferia de la ciudad.

Los objetivos de este proyecto son:

- Promover un desarrollo armónico de las Comunas.
- Incentivar la construcción de nuevas viviendas.
- Renovar áreas muy antiguas de la ciudad.
- Densificar áreas específicas de la ciudad.
- Revitalizar sectores deprimidos, revirtiendo el proceso de deterioro.
- Lograr un mejor aprovechamiento de la infraestructura y de los equipamientos.
- Mejorar la calidad de vida en un sector de la ciudad.

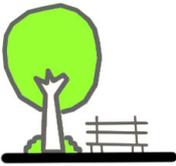
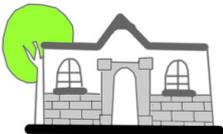
Los montos del subsidio y del ahorro mínimo se calculan según el tramo de precio de la vivienda a la cual se aplica el subsidio.

Tramo de Precio	Ahorro Mínimo (UF)	Subsidio (UF)
hasta 1000	100	200
hasta 2000	200	200

1.3.3 Línea de Regeneración de Barrios Centrales. MINVU 2018

Las acciones urbanas relevantes del periodo 2018-2022 se desarrollarán en el marco de los ejes del Programa de Gobierno, el cual contempla distintos areas de aplicación en las distintas regiones del país.

El mandato ministerial para recuperar la vida en la ciudad se enmarca en el eje de “Un Chile para vivir una vida más plena y feliz”. Para conseguir este objetivo, se pretende desarrollar políticas y planes, programas y proyectos con la mirada puesta en las ciudades y territorios, girando alrededor de siete ejes rectores, indicados más adelante.

1- Regeneración de Conjuntos Habitacionales		5- Promover la Movilidad Social	
1- Parques Urbanos para su Uso		6- Proyectos Urbanos Habitacionales	
3- Recuperación de Barrios Históricos		7- Proyectos Urbanos Emblemáticos	
4- Atención a Sectores Medios			

El programa, en el que participan intersectorialmente los ministerios de Vivienda, Cultura y Economía, apunta a la regeneración urbana en zonas centrales e históricas en estado de deterioro, con usos de suelo obsoletos y con estándares urbanos insuficientes.

- Antofagasta Centro: Barrio Estación
- Coquimbo: Barrio Baquedano
- Santiago: Barrio Franklin Matadero**
- Valparaíso: Barrio El Almendral
- Maule: Barrio Talca Centro
- Los Ríos: Barrio Valdivia Centro.

El plan contempla la implementación de seis posibles planes de recuperación de barrios históricos a lo largo del país:

Estos corresponden a los barrios pilotos para la implementación de esta nueva política. No obstante, de ser exitosa, se puede replicar a distintos barrios históricos del país.

CAPÍTULO 2

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA ARQUITECTÓNICO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA ARQUITECTÓNICO

2.1 Crecimiento del Gran Santiago

La ciudad de Santiago es la capital política, administrativa, demográfica y económica del país. Es por ende, el destino ideal de muchos habitantes. No obstante, Santiago no ha estado exento de cambios urbanos importantes al igual que la mayoría de las ciudades latinoamericanas.

La ciudad de Santiago ha presentado durante la segunda mitad del siglo XX y parte del presente siglo, una expansión desmedida que ha sido el enfoque de estudio de diversos autores de distintas disciplinas.

Las causas que gatillaron la expansión de la ciudad son variadas y obtienen su origen principalmente, en dos aspectos claves: disminución del rol del Estado en la planificación de la ciudad así como la falta de regulación de los mercados de suelo.

Las principales modalidades de expansión residencial que han marcado las recomposiciones espaciales en la periferia rural de Santiago, están caracterizadas por los conjuntos de viviendas sociales, impulsadas desde hace décadas por una política de Estado y que han localizado y redistribuido de manera centrifuga a los grupos socioeconómicos medios bajos y bajos. (Salazar, 2007), como se definió anteriormente en el estudio de la vivienda social.

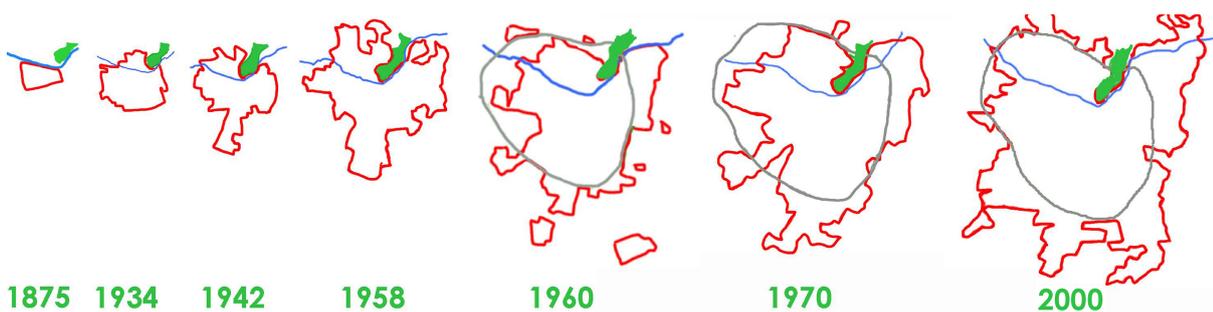
En el marco regulatorio, existen dos hechos que propiciaron la expansión de la ciudad de Santiago hacia sus bordes, el primero es el Decreto Supremo 420 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el año 1979 que eliminó el límite urbano y el Decreto Ley 3.516 sobre división de predios rústicos (Naranjo, 2007).

Estas nuevas políticas establecían que el suelo no es un recurso limitado por lo que éste queda definido por su mayor rentabilidad.

Al eliminar el límite urbano, como era de esperarse, se generó una expansión rápida y sin control, además, el Decreto Ley 3.516 permitió una nueva manera de crear ciudad informal en áreas rurales, bajo el nombre de parcelas de agrado, destinadas a habitantes que deseaban alejarse del ruido y externalidades negativas de la ciudad, no así de los servicios que ésta ofrece.

Se ha desarrollado entonces, un intenso proceso de segregación socio espacial en la ciudad de Santiago propiciado por los factores estudiados, en donde los focos de pobreza se relacionan también con focos de delincuencia, manteniendo áreas marginadas dentro de la ciudad.

Además de lo anterior mencionado, el crecimiento de Santiago se vio propiciado por una dispersión de nuevas centralidades periféricas, que al abastecer de servicios básicos facilitan el crecimiento en extensión de la ciudad (Aguirre y Marchant, 2007).



Fuente: Propuesta Plan Maestro Anillo Intermedio de Santiago

2.3 Recoleta

Dentro de las opciones se escoge a la comuna de Recoleta para el emplazamiento del presente proyecto debido a que es una de las comunas pericentrales de Santiago con mayor importancia, relevancia histórica, conectividad y equipamientos de diversos usos, además, la mayoría de la comuna se inscribe dentro del área de renovación urbana.

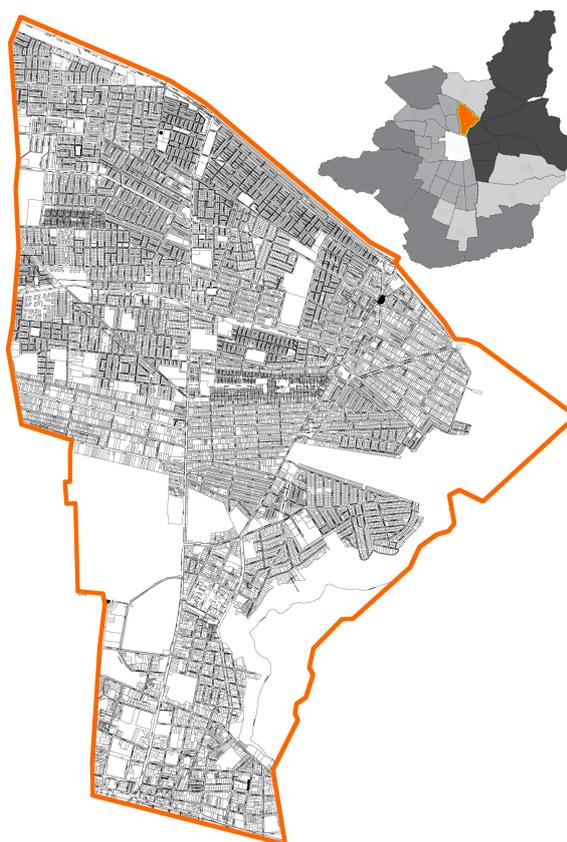
Otro motivo relevante para la elección de Recoleta es que en contra de los pronósticos de despoblamiento habitacional, la comuna presentó un incremento a considerar en su población, por lo que se genera una demanda habitacional en la zona.

2.3.1 Antecedentes

El DFL que dio vida legal a la comuna de Recoleta se publicó en el Diario Oficial del 17 de mayo de 1981. Hasta diciembre de 1991 su territorio era administrado por las Municipalidades de Conchalí y Santiago. Ese año se crea la Municipalidad de Recoleta, la que a partir del 1 de enero de 1992 se hace cargo de la administración de la comuna.

La comuna posee una superficie de 16 km² y una población de 157.851 habitantes. Recoleta acoge al 2,45% de la población total de la región. Un 100,00% corresponde a población urbana.

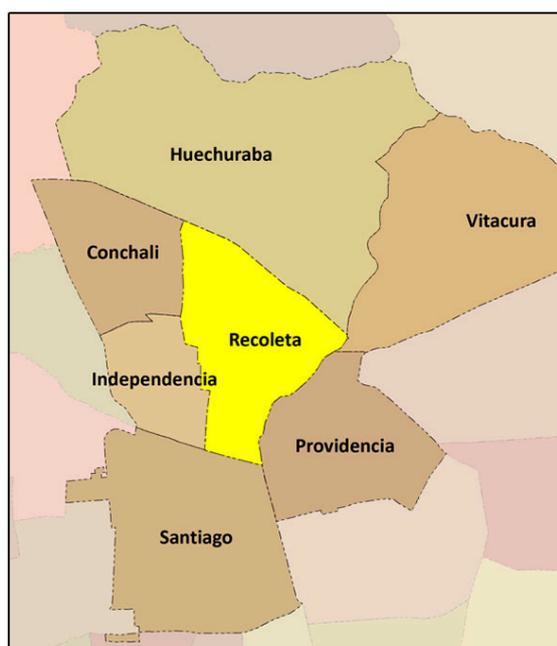
Recoleta es una comuna ubicada en el sector norte de la ciudad de Santiago. Limita al norte con la comuna de Huechuraba, oeste con las comunas de Independencia y Conchalí, al este con la comuna de Providencia y Vitacura teniendo al Cerro San Cristóbal como barrera geográfica y al sur con la comuna de Santiago, teniendo como frontera natural el río Mapocho.



Fuente: Elaboración Propia

Superficie Comuna: 16 km ²
Población 2002: 148.220 hab.
Población 2012: 122.050 hab
Población 2017: 157.851 hab
Variación estimada antes del censo 2012: - 17.17 %
Variación real censo 2017 corregida: + 6.49 %

Fuente: INE



Fuente: recoleta.cl

2.3.2 Reseña Histórica

Las comunas de Recoleta e Independencia se sitúan en lo que antiguamente se le llamaba La Chimba, cuya traducción literal del quechua es “de la otra banda” o “del otro lado”. Esto hacía referencia a la ubicación del sector, el cual se encontraba al lado norte del río Mapocho.

La Chimba tuvo su crecimiento demográfico debido a la fundación de templos, caminos, tajamares y jardines, aun a pesar de las condiciones adversas influenciadas por las condiciones ambientales del río.

Luego, en el Siglo XVIII surge una influencia de las órdenes eclesiásticas dominicas y franciscanas en cuanto a términos económicos, sociales y culturales.

Ya para el período post colonial, se acentúa fuertemente el crecimiento urbano debido al desarrollo de la ciudad de Santiago.

Entre los años 1830 y 1870, se efectúa un cambio socio demográfico debido al asentamiento de inmigrantes y a la disminución de las industrias debido a las dinámicas del mercado, posicionándose el comercio.

De esta forma nacen asentamientos ilegales, por lo que con posterioridad, se realizan importantes obras de conexión vial, debido al crecimiento urbano que dicha situación implica.

De estas obras destaca el Puente Cal y Canto, que finaliza en 1891, pasando de viejos puentes de madera a unos de acero y más resistentes, lo que además, otorga mejor conectividad entre La Chimba, Recoleta y el centro y sur de la ciudad. Así, surge una gran diversidad de población, incluyendo además, clases aristócratas.

En 1981 se crea y valida la comuna manteniendo desde esa época los límites actuales, por medio del D.F.L. N° 29-18.992, publicado el 17 de Mayo del mismo año en el diario oficial.



Vista general tomada de la Recoleta 1872 Fuente: memoriachilena.cl



Carretas en la Vega Central, hacia 1912 Fuente: memoriachilena.cl

2.4 Barrio Patronato

El barrio Patronato está ubicado en el área conocida desde sus inicios como la Chimba en la ladera norte del Río Mapocho. Es un barrio emblemático de Santiago debido a su carácter comercial en el área textil así como en el área gastronómica de distintas culturas. Es un barrio que posee una mixtura racial y cultural debido al origen de muchos habitantes que hoy trabajan ahí.

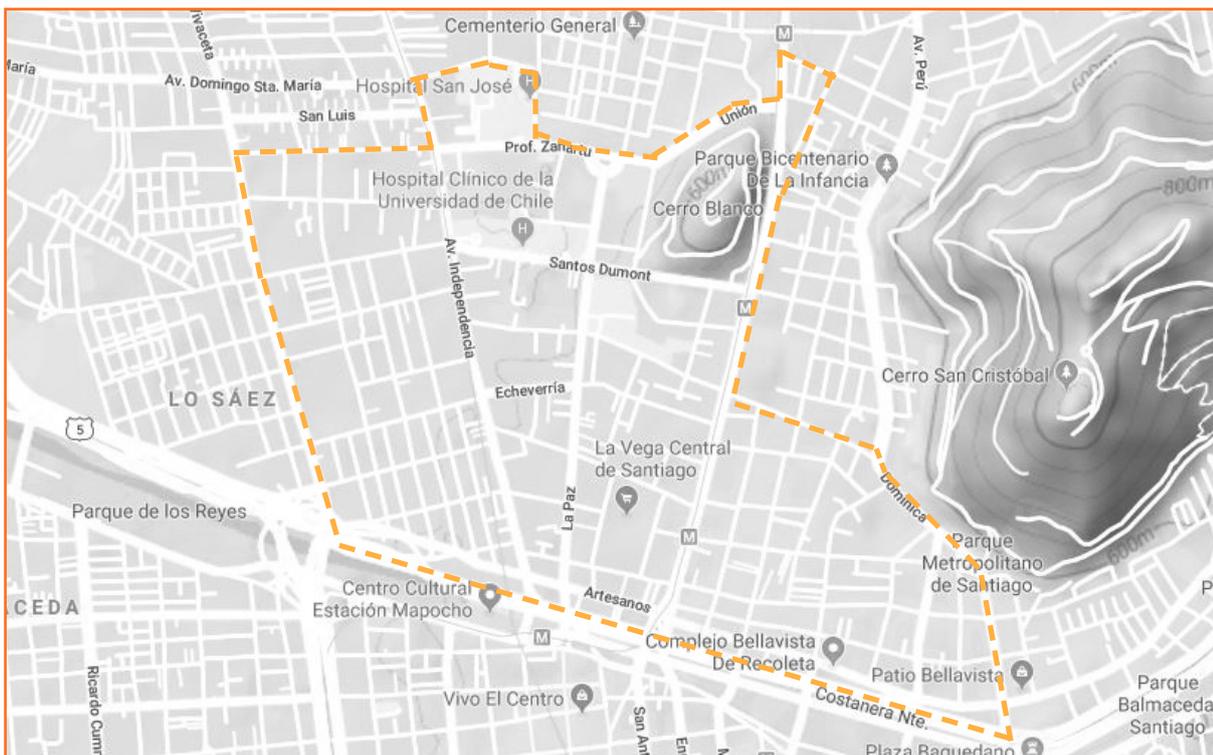
El barrio ofrece al transeúnte unos recorridos estimulantes a la vista por medio de los coloridos vestuarios que se exhiben en todas sus calles. Se genera gran dinamismo durante el día el cual se ve apagado después del cierre del comercio.

Fortalezas	<ul style="list-style-type: none"> - Barrio con excelente conectividad - Presencia multicultural única dentro del país - Oferta de valor muy atractiva para los clientes - Alta afluencia de público llegando a 10.000 personas en hora punta
Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo hacia otros tipos de equipamiento complementario - Formación de un circuito junto a otros barrios (la vega, bellavista, etc.) - Uso de suelo con bajas restricciones
Debilidades	<ul style="list-style-type: none"> - Alta sensación de inseguridad en la gente sobre todo en la noche - Baja presencia de residentes - Estrechez de las veredas - Alta concentración en un limitado horario - Colapso de estacionamientos disponibles
Amenazas	<ul style="list-style-type: none"> - Surgimiento de otros barrios comerciales - Acción de la renovación urbana en forma de torres invasivas

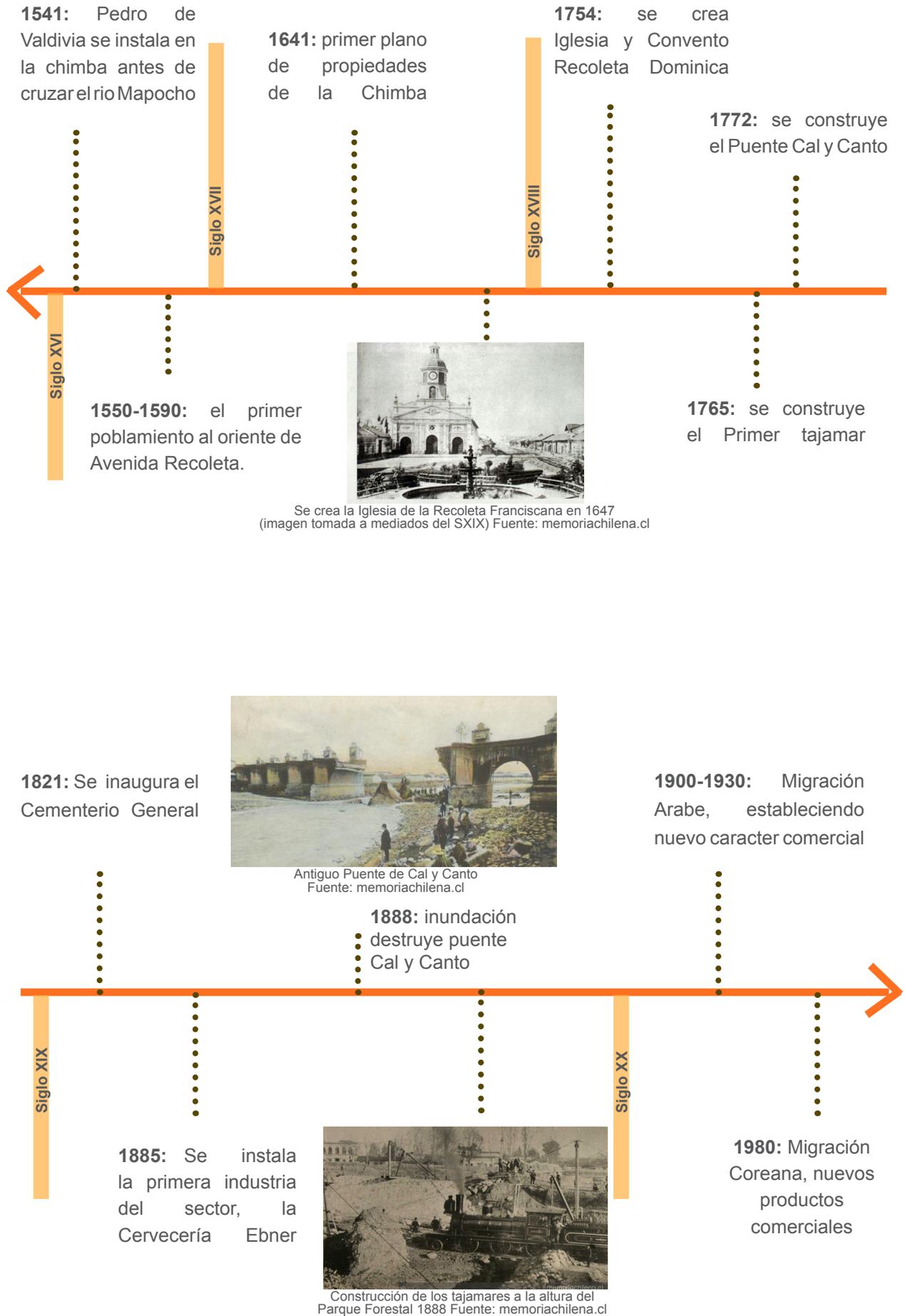
2.4.1 La Chimba

La Chimba se encuentra en la Región Metropolitana de Santiago de Chile, compartiendo parte de lo que es hoy en día la comuna de Independencia y la comuna de Recoleta.

La Chimba posee gran valor cultural y patrimonio material e inmaterial, referido a monumentos históricos y zonas típicas declaradas en la actualidad, las cuales están aseguradas por los IPTs, además posee hitos naturales del relieve de la ciudad, incluidos en esta área, como son el Río Mapocho y los Cerros San Cristóbal y Blanco.



Limites de la Chimba Fuente: Elaboración Propia basada en Quilodrán 2016



2.4.2 Límites del barrio Patronato

Lo que limita al distrito 34 de la comuna de Recoleta. Este límite está dado por las calle Dominica, al norte, Avenida Recoleta al poniente, Loreto al oriente y Bellavista al sur.

No obstante, existen límites perceptuales que pueden generar límites en el barrio. Estos son:

1- Rio Mapocho al sur: el vacío generado en el rio marca un cambio perceptual y divide la ciudad de Santiago en dos zonas.

2- Cerro san Cristóbal al oriente: Este elemento marca una tensión visual hacia el oriente, perdiendo su influencia en el barrio hacia el sur.

3- Av. Recoleta al poniente: el límite es netamente perceptual debido a la gran diferencia de flujo vehicular, además se genera un cambio de uso del comercial textil al comercial agrícola (la vega y sus alrededores)

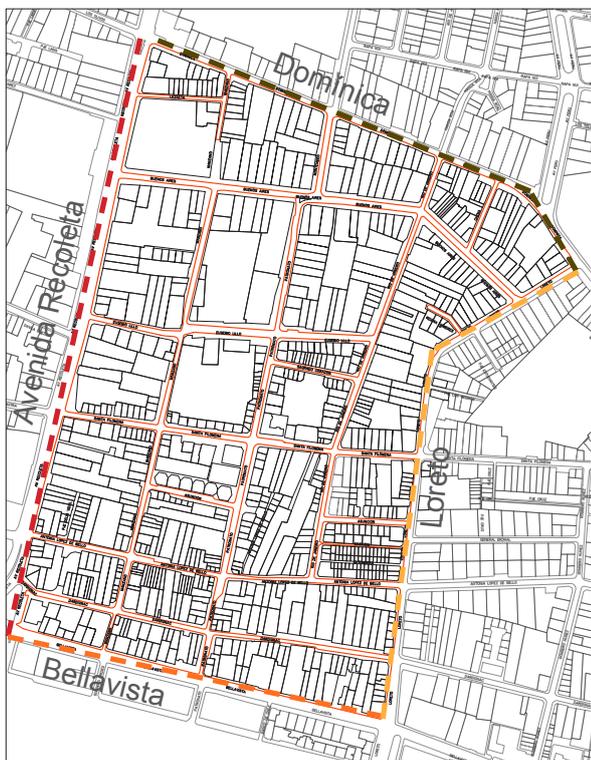
4- En cuanto al límite norte se reconoce la disminución en cantidad de flujo peatonal hacia ese borde.



Avenida Recoleta. Fuente: googlemaps



Calle Dominica. Fuente: googlemaps



Fuente: Elaboración Propia



Calle Loreto. Fuente: googlemaps



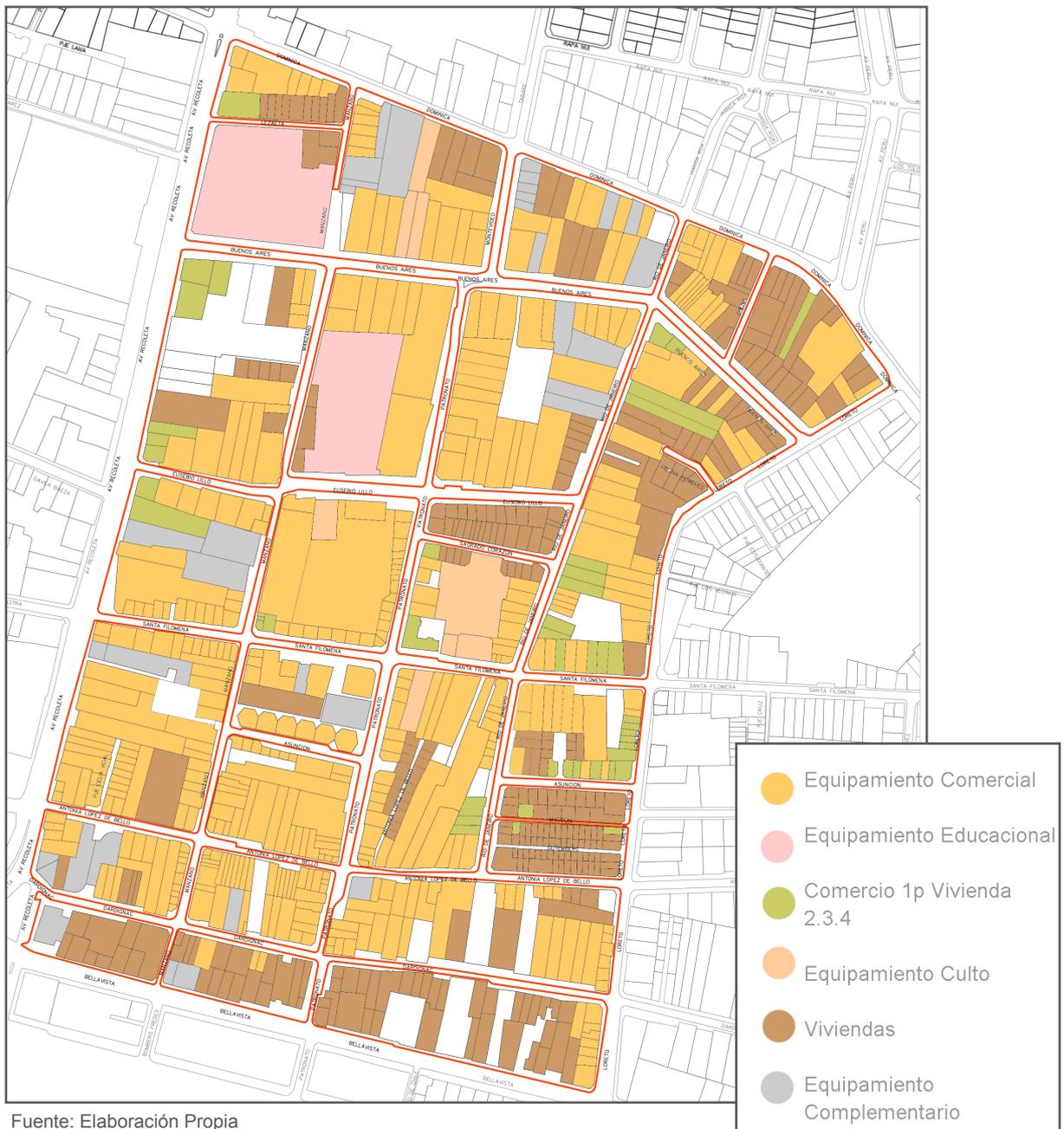
Calle Bellavista. Fuente: googlemaps

2.4.3 Levantamiento del barrio

La actividad del barrio es principalmente comercial relacionada al área textil. Sin embargo se reconoce la presencia de otros usos tales como equipamiento de culto, vivienda, industrial y educacional.

Se genera un cambio gradual del uso comercial a vivienda hacia los bordes. La vivienda se ubica principalmente hacia el borde oriente, cercano al barrio bellavista y también hacia el borde sur el cual se compone principalmente de vivienda.

El núcleo de la mayor influencia del comercio se da en la intersección de las calle patronato y santa filomena y sus alrededores inmediatos



Fuente: Elaboración Propia

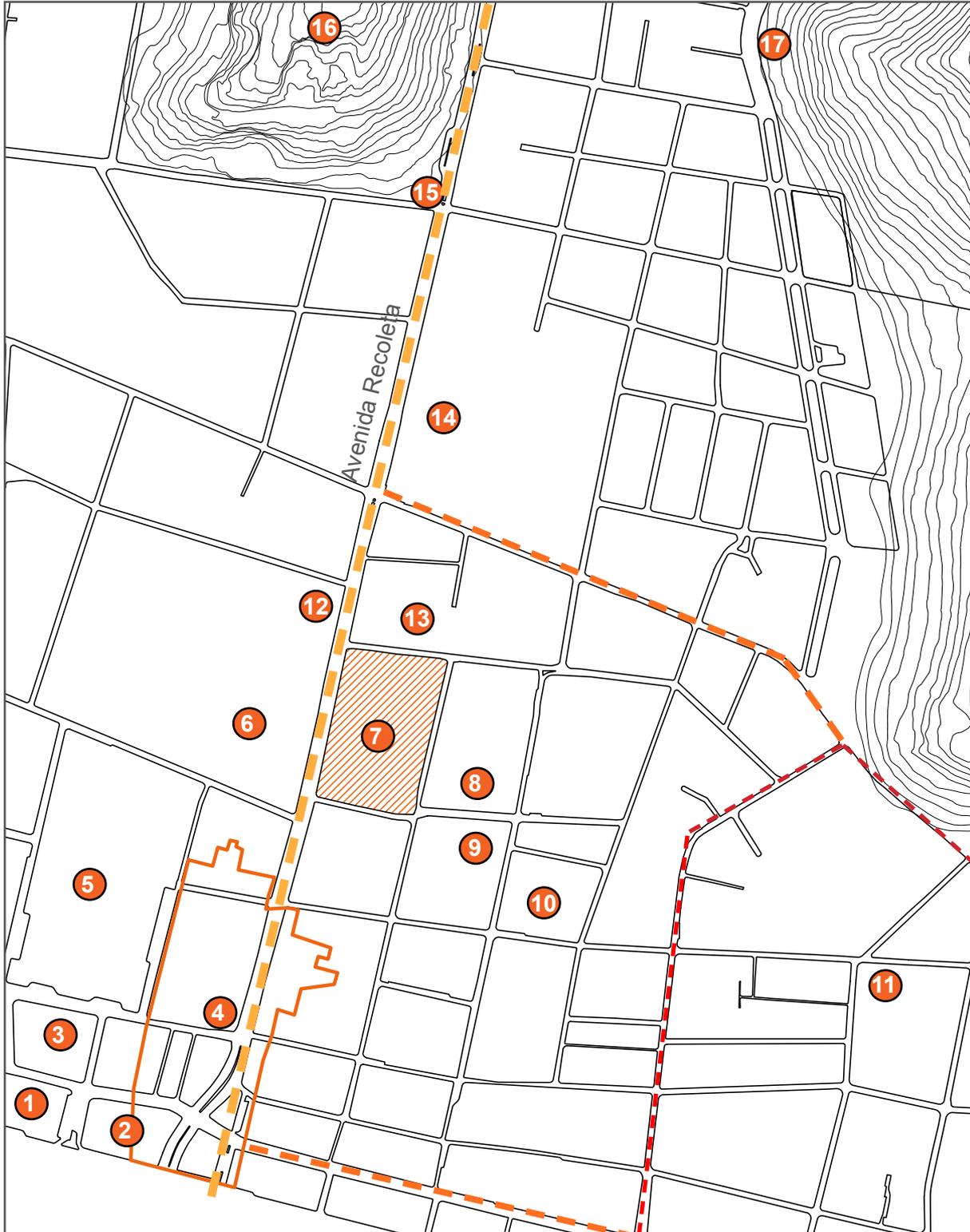
CAPÍTULO 3

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

3.1 El Lugar

El lugar es reconocido a nivel nacional debido a que está cargado de simbolismo y de identidad. Se reconocen distintos equipamientos de escala intercomunal, los cuales han mantenido su esencia desde el inicio.

La gente que habita en el lugar, la población flotante y los variados usos presentes, desde usos comerciales, patrimoniales, educacionales, de salud y culturales le dan dinamismo e identidad al lugar, volviéndolo único entre otros lugares de Santiago. A continuación se indican algunos puntos de interés dentro del lugar electo para el proyecto.



Fuente: Elaboración Propia

1) Pergola de las Flores



2) Mercado de Abastos Tirzo Molina



3) Mercado Vega Chica



4) Zona de Conservación Histórica

5) La Vega Central



6) Clínica Dávila

7) Manzana de Intervención Proyecto

8) Colegio Rafael Sanhueza Lizardi

9) Iglesia San Nicolás

10) Iglesia Santa Filomena

11) Barrio Bellavista



12) Escuela Bilingüe República del Paraguay

13) Liceo Valentín Letelier

14) Iglesia de la Recoleta Dominica



15) Iglesia la Viñita

16) Cerro Blanco



17) Parque de la Infancia



3.2 Análisis Urbano

3.2.1 Configuración Espacial

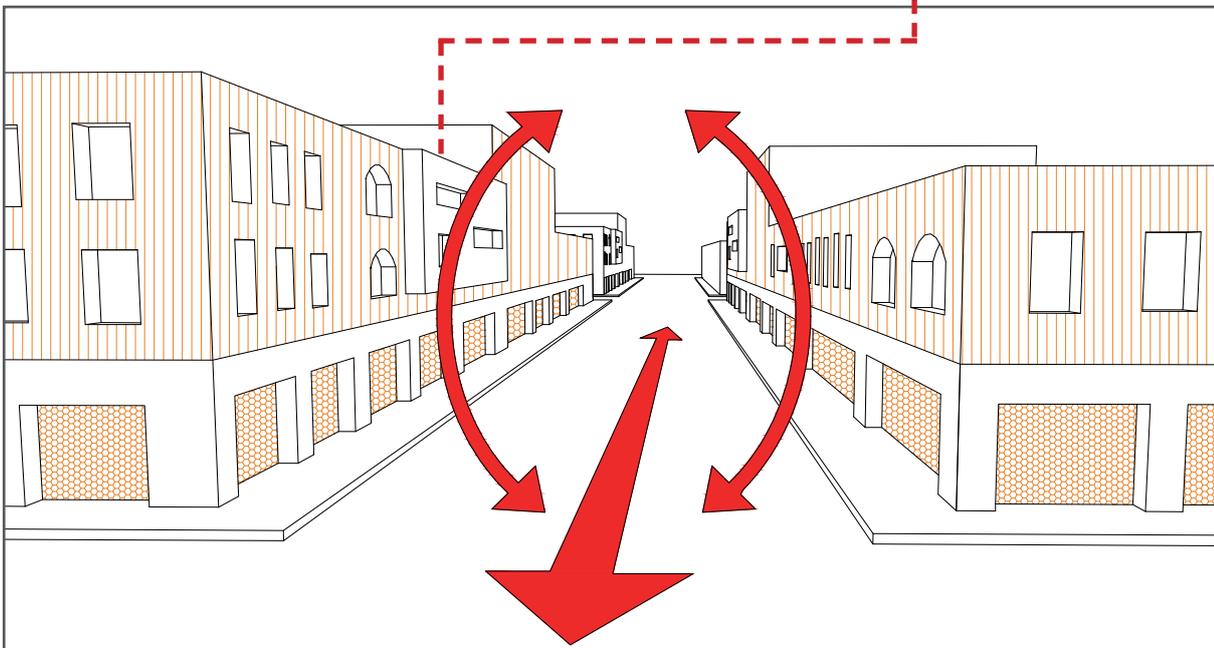
El barrio se caracteriza por sus calles contenidas por medio de una fachada continua, la cual varía en sus alturas y formas, generando gran dinamismo en el recorrido del barrio, esto se ve sumado a la vocación exterior de los locales comerciales hacia la vereda.

En el primer nivel, por ende, es principalmente comercial mientras que en los pisos superiores se distinguen usos que van desde vivienda hasta talleres y bodegas.

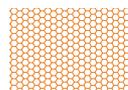


Calle Patronato. Fuente: Googlemaps

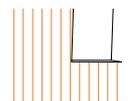
Elementos arquitectónicos que sobresalen de la altura media, generando puntos de enfoque o relieve, dando dinamismo a la fachada continua base.



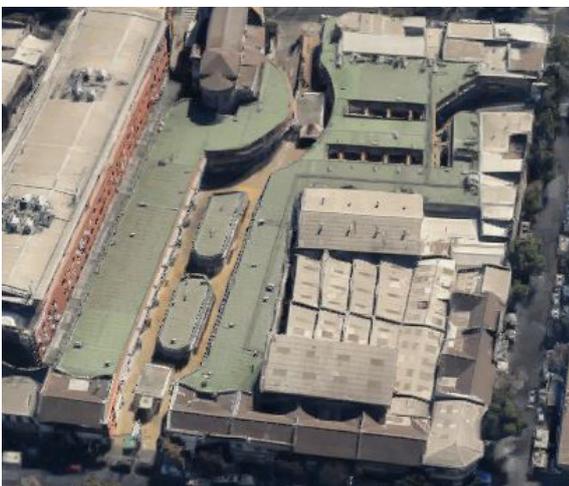
Fuente: Elaboración Propia



Locales Comerciales



Vivienda en Segundo y Tercer Nivel



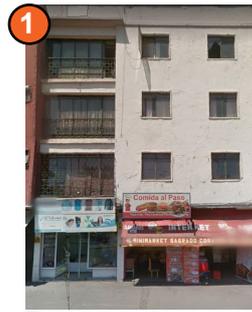
Fuente: googlemaps

No obstante, existen zonas dentro del barrio que rompen con el esquema general de fachada continua para interiorizarse dentro de la manzana por medio de pasajes, generando una contención tipo borde. Esta tipología se puede encontrar en el comercio y en la vivienda en forma de cite o pasaje.

3.2.1.1 Tipología de Viviendas

Las tipologías catastradas en el barrio patronato son basicamente de 4 tipos:

- 1 Fachada continúa con comercio en primer piso y vivienda en pisos superiores (tipología mayoritaria)
- 2 Viviendas en torno a cités o pasajes
- 3 Viviendas unifamiliares aisladas con antejardín (en menor cantidad)
- 4 Viviendas en condominios en altura (menor cantidad)



Fuente: googlemaps



Fuente: googlemaps



Fuente: googlemaps

3.2.1.2 Tipología de Comercio

<p>1- Locales adaptados en viviendas antiguas de 1 piso</p>		<p>4- Antiguos edificios en media altura</p>	
<p>2- Locales adaptados en viviendas de 2 pisos</p>		<p>5- Galerías</p>	
<p>3- Antiguas industrias</p>			<p> Comercio Bodegas </p>

3.2.2 Vialidad y Conectividad

El terreno se ubica en el eje vial principal de la comuna (Av. Recoleta), además se encuentra a menos de 400m de al menos 10 recorridos distintos de transantiago y a menos de dos cuadras de la Estación de metro Patronato de la línea 2.

Esta conectividad se incrementará con la línea 3 de metro en construcción que recorrerá por Avenida La Paz, paralela a Avenida Recoleta.

El área de influencia del metro cubre al barrio Patronato casi en su totalidad, por lo que es un barrio transitable peatonalmente. No obstante, existen calles más transitadas dentro del barrio.



Análisis Conectividad. Fuente: Elaboración Propia



3.2.3 Usos de Suelo



Fuente: Elaboración Propia

Los usos de las edificaciones de la manzana y su entorno en la parte sur, son principalmente comerciales, en cuanto a la zona norte del sector, los usos comienzan a diferenciarse del comercio, manteniendo equipamiento de tipo educacional, cultural, y de salud principalmente.

Simbología

- Comercio 1° nivel + vivienda pisos sup. 
- Comercio 1° nivel + otros pisos sup. 
- vivienda 
- Centro educacionales 
- Centros de Salud 
- Comercio 
- Bancos 
- Iglesias 
- sin información 

3.2.4 Alturas



Fuente: Elaboración Propia

Existen además terrenos en desuso o eriazos en la manzana, lo que permitiría realiza una intervención, específicamente en la mitad norte. En cuanto a las alturas, el sector posee una mixtura, desde viviendas de 1 piso hasta edificios de departamentos de 20 pisos. No obstante, prevalece la tipología continua de 3 y 4 pisos.

Simbología

- 1 piso 
- 2 pisos 
- 3 pisos 
- 4 pisos 
- 5 pisos o más 
- sin información 

3.2.5 Areas Verdes y Espacio Público

El barrio se encuentra contiguo a 3 áreas verdes de carácter intercomunal. No obstante, los cerros se encuentran cerrados en sus bordes con pocos accesos permitidos.

La vegetación del barrio corresponde principalmente a una continuidad arbolada que proviene desde los cerros y se va ramificando por las calles colindantes. Se reconocen pocos espacios públicos de permanencia y con área verde, todos ellos están fuera de los límites del Barrio Patronato.



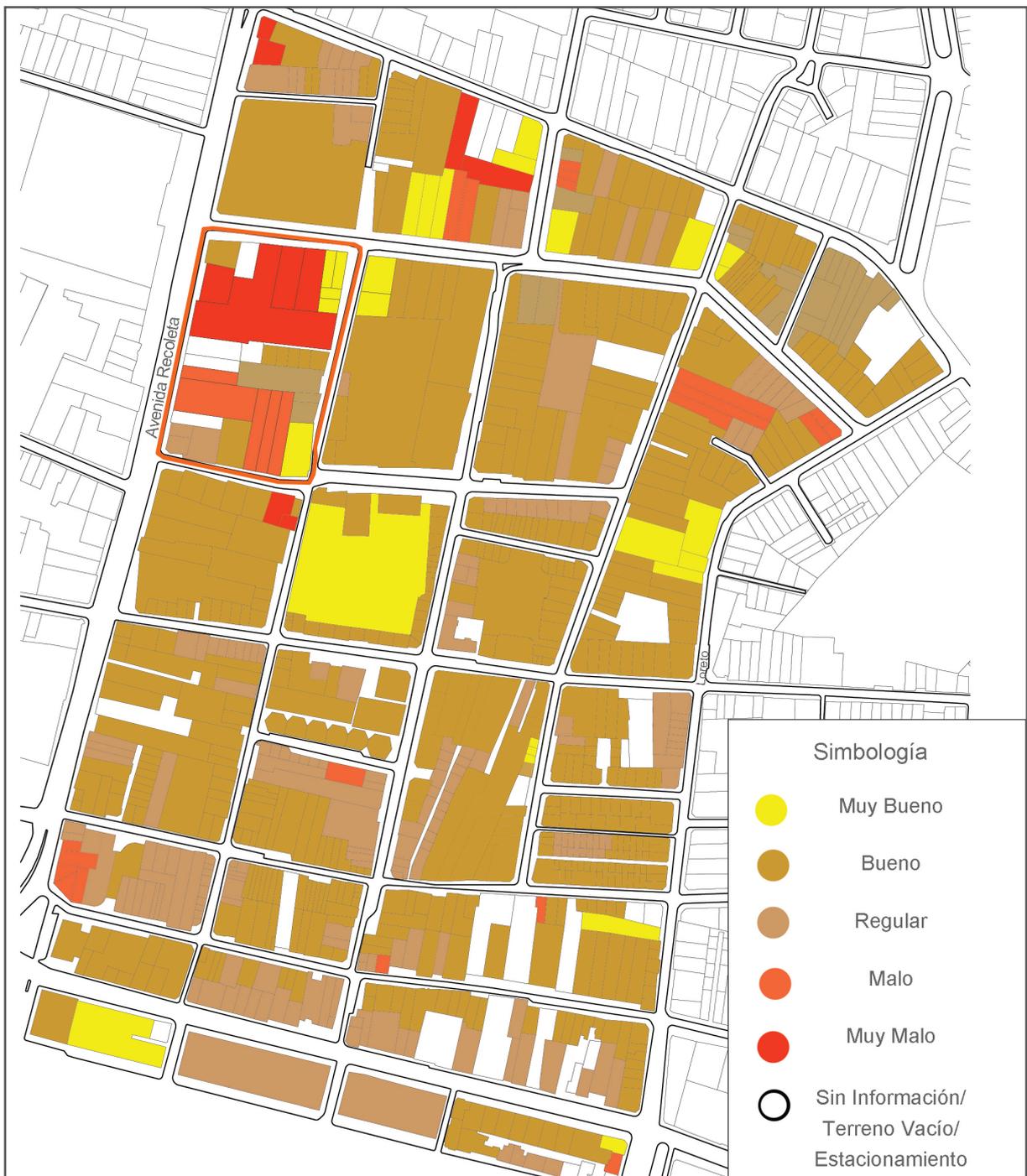
Fuente: Elaboración Propia

3.2.6 Deterioro

El estado general de las edificaciones del barrio Patronato es bueno, sin embargo existen manzanas con predios más deteriorados y éstas se encuentran principalmente en los bordes o límites del barrio.

El levantamiento del deterioro y su condición queda determinado por el estado físico de las fachadas y la estructura visible de las construcciones.

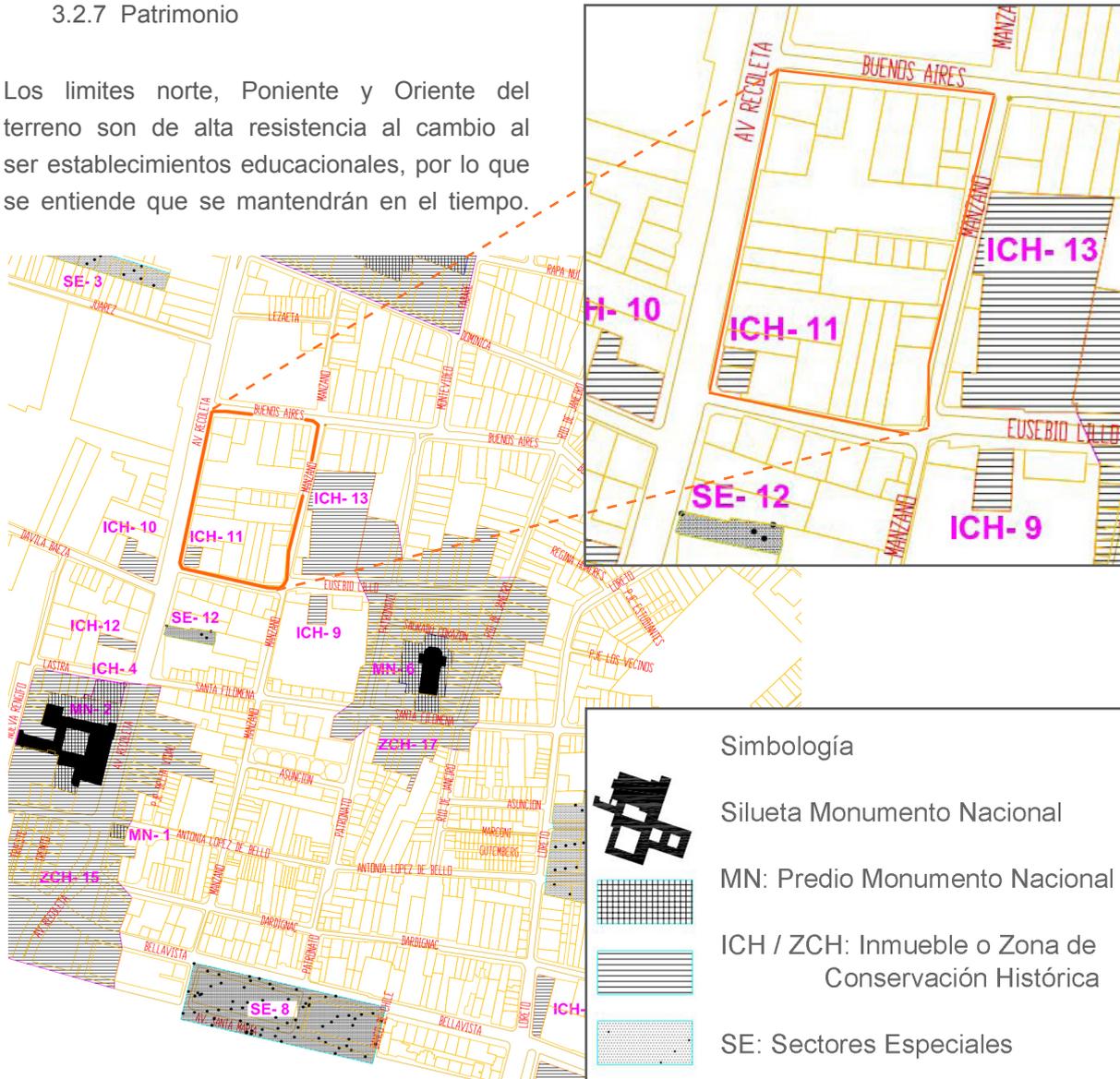
La manzana electa para el emplazamiento del proyecto es la manzana más deteriorada, además, posee distintos predios eriazos.



Fuente: Elaboración Propia

3.2.7 Patrimonio

Los límites norte, Poniente y Oriente del terreno son de alta resistencia al cambio al ser establecimientos educacionales, por lo que se entiende que se mantendrán en el tiempo.



Fuente: recoleta.cl

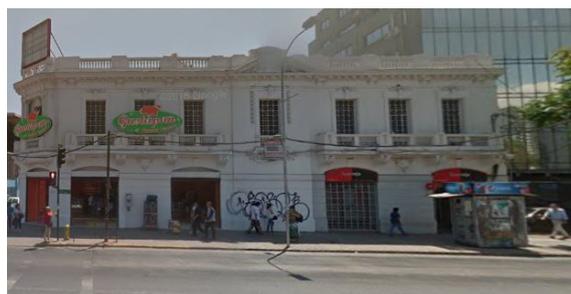
La manzana que contiene al terreno del proyecto posee un inmueble de conservación histórica en la esquina sur poniente.

La manzana se encuentra contigua a dos inmuebles de conservación histórica, los cuales corresponden al colegio Rafael Sanhueza Lizardi y a un inmueble de uso comercial.

Además, la manzana se encuentra cercana a una zona de conservación histórica en cuyo núcleo se encuentra la Iglesia Santa Filomena, por ende, se deberán considerar estrategias acorde a este contexto patrimonial.



Colegio RSL Fuente: www.flickr.com/photos/burchard

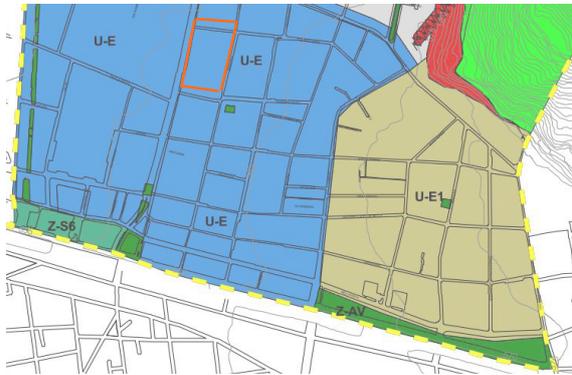


Fuente: googlemaps

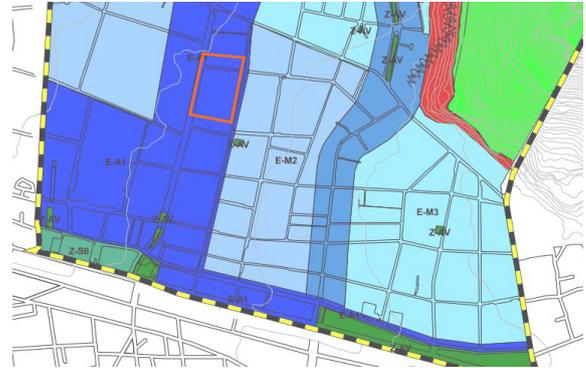
3.3 Análisis Normativa

El terreno se encuentra en una franja privilegiada dentro del barrio patronato en cuanto a la diversidad de usos y escalas de equipamiento que se permiten, esto debido al carácter intercomunal de Avenida Recoleta.

En cuanto al suelo donde se emplaza, es principalmente destinado a equipamiento debido al carácter de la zona. No obstante se permite vivienda en los pisos superiores. Las edificaciones permitidas en la zona son principalmente en altura.



Fuente: PRC recoleta



Fuente: PRC recoleta

Usos Permitidos	Vivienda	Se permite en toda la zona excepto en calles de perfil 20m o más, donde no se permite que enfrente a la calle en primer piso
	Equipamiento	Se permite de escala intercomunal, comunal y vecinal.
Usos Restringidos	Actividades Productivas	Tipo A se restringe a calles de ancho mínimo 15m entre líneas oficiales. Tipo B y C se restringe a calles de ancho mínimo 30m entre líneas oficiales.
	Transporte	Tipo A, B y C
	Almacenamiento	Tipo A y Tipo B se restringen a calles de ancho mínimo 15m. Tipo C se restringe a calles de ancho mínimo 30m.

Sistema de Agrupamiento	Continua obligatoria hasta la altura máxima permitida y Aislada en los pisos superiores
Rasante y Distanciamiento	Se regirán por lo establecido en el Artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.
Antejardín	No se exige
Densidad Bruta Min	100 Hab/Há
Densidad Bruta Max	2000 Hab/Há
Normas Especiales	En los edificios destinados a equipamiento se permitirá aumentar a 1,0 los coeficientes de ocupación del suelo y de los pisos superiores, en primero y segundo piso. Se pueden acoger a la norma de excepción del Artículo 3.3.6 de la presente Ordenanza.

Condiciones de Edificación

USOS	SUPERFICIE	FRENTE	COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIB.	COEF. MAX. OCUP.		ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	
	PREDIAL MINIMA	PREDIAL MINIMO		CONTINUO	AISLADO	CONTINUO	AISLADO
	600 m2	20 m.	3,5	0,8	0,4	14 m	38 m

CAPÍTULO 4

PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN

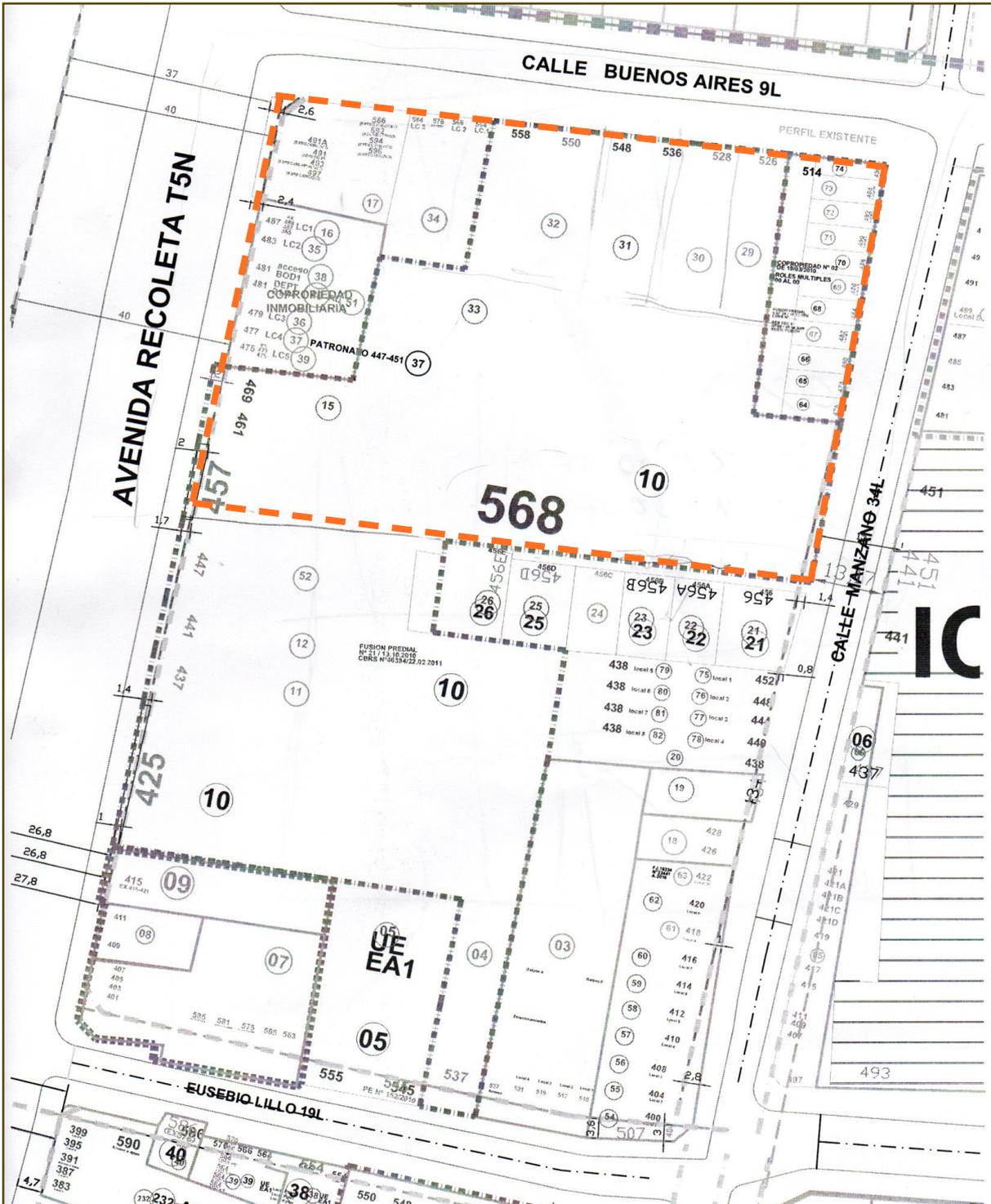
4.1 Terreno de Emplazamiento

Se escoge la zona norte de la manzana ya que es la zona más deteriorada y con mayor cantidad de sitios eriazos, a esto se le suma el hecho de que los bordes de esta parte de la manzana son de alta resistencia al cambio, por ende se proyecta en base a la mantención en el futuro de estos elementos.

El terreno se compone por distintos predios, la mayoría poseen el mismo dueño y mismo rol. El terreno es de carácter privado.

Datos

N° Residentes	121
Densidad Manzana	55.69 Hab/Ha
N° Hogares	38
M2 Terreno	9000



Plano Loteo. Fuente: DOM Recoleta

4.2 Diagnostico General



ICH
13

www.patrimoniourbano.cl

Colegio Rafael Sanhueza Lizardi
Dirección: Eusebio Lillo N° 479
ROL N°: 569-004
Arquitecto: Monckeberg y Aracena
Año construcción: 1944



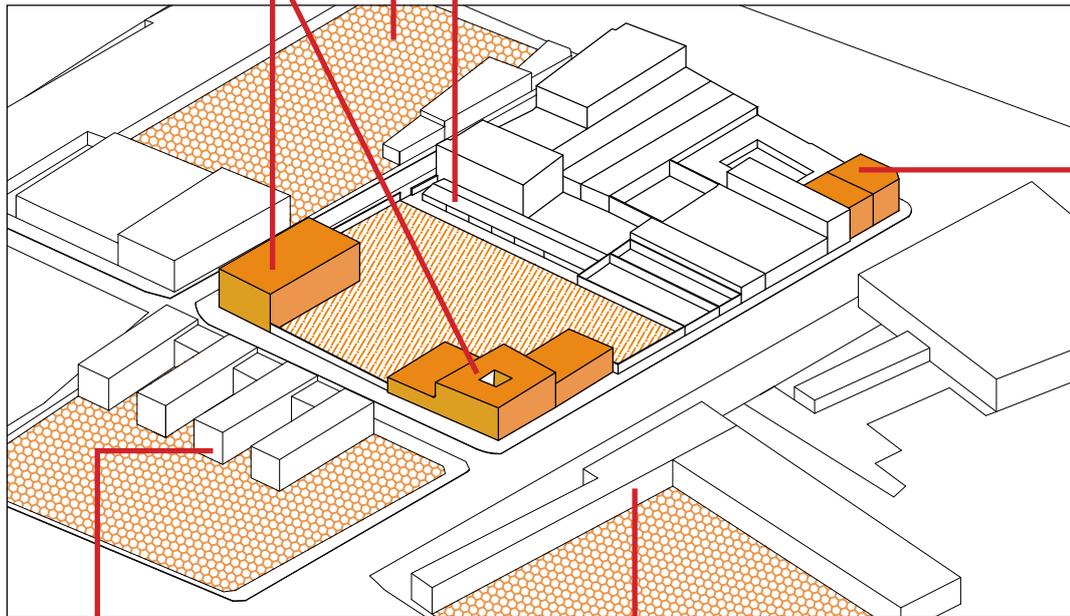
ICH
11

www.patrimoniourbano.cl

Dirección: Av. Recoleta N° 401-421
ROL N°: 568-007 al 568-009
Arquitecto: desconocido
Año construcción: 1896

Inmuebles Funcionales
distinto grado de deterioro

Viviendas en forma de cité



Fuente: Elaboración Propia



Liceo Valentín Letelier



Fuente: Elaboración Propia

4.3 Nivel de Intervención

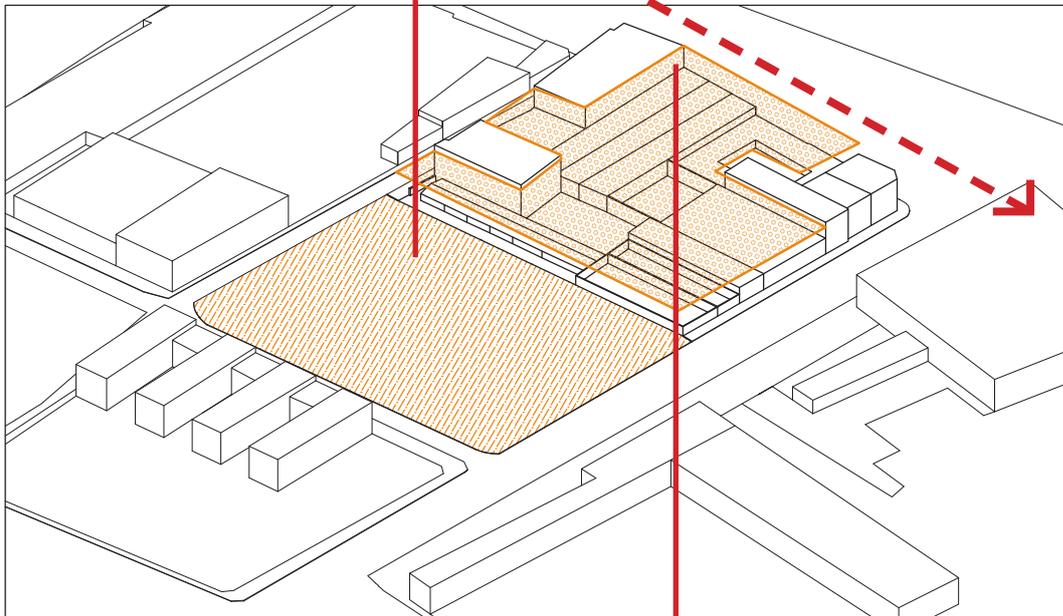
El proyecto considera la regeneración de la mitad norte de la manzana, la cual es la zona más deteriorada y posee más sitios eriazos. No obstante, se entiende que el deterioro ha abarcado a gran parte de la manzana y que existen algunas características del entorno inmediato con problemas espaciales y arquitectónicos, por ende se proponen ciertas sugerencias de mejoras.



Fuente: googlemaps

Se despeja la mitad norte más deteriorada para dar paso al proyecto y potenciar la propuesta urbana

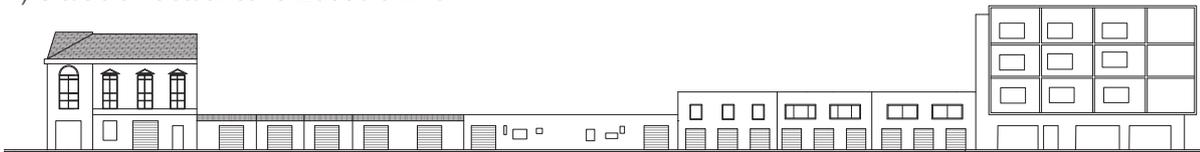
Aumentar la dimensión de las veredas en la calle Eusebio Lillo para fortalecer y mejorar el paseo de los clientes dentro del barrio.



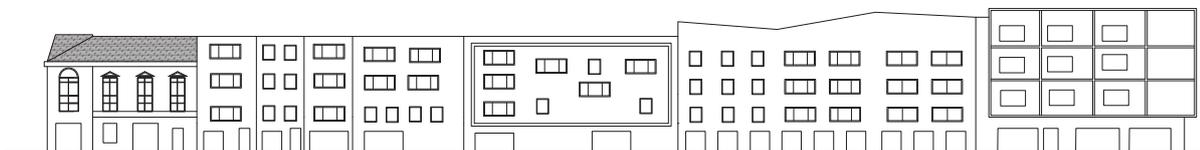
Fuente: Elaboración Propia

La zona sur de la manzana se podría completar en media altura de forma continua, respetando la escala de los inmuebles de conservación histórica y el juego de fachadas.

A) Situación actual calle Eusebio Lillo



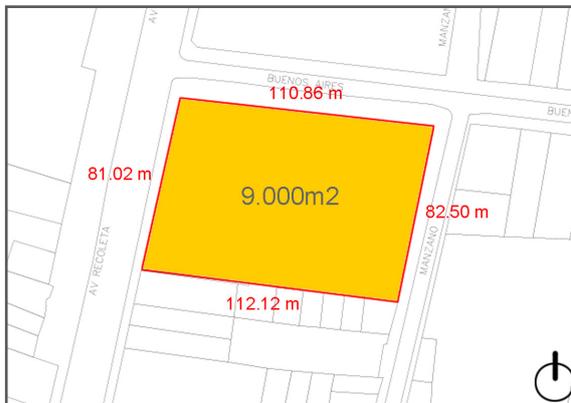
b) Ejemplo de propuesta de densificación para el area



Fuente: Elaboración Propia

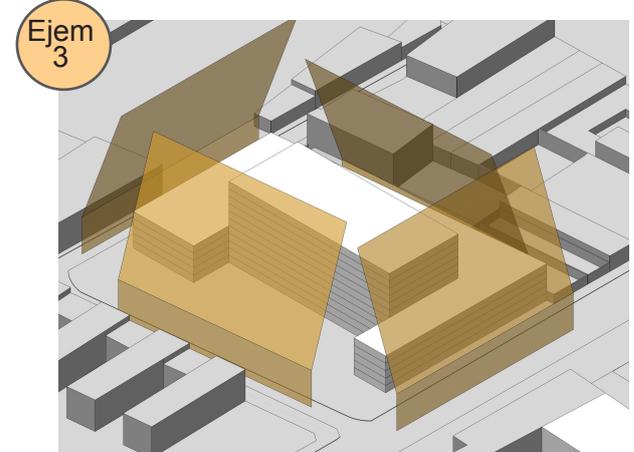
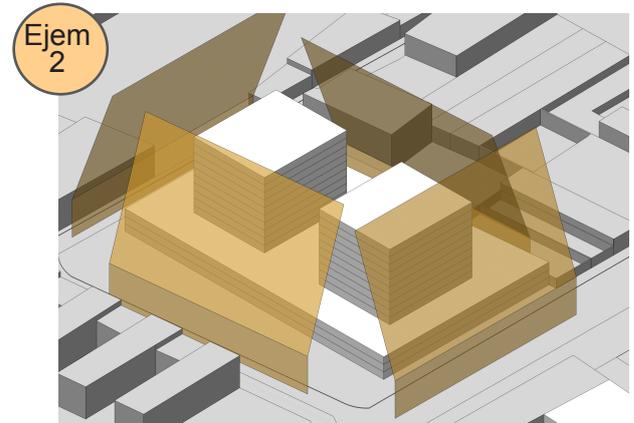
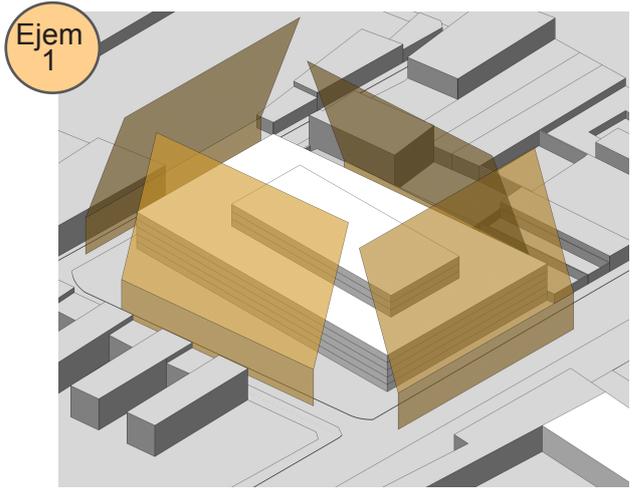
4.4 Normativa específica

Coeficiente de Constructibilidad	= 3.5 + 30% fusión de predios
Superficie posible de construir	= 9.000m ² x 4.55 = 40.950 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	= 0.8 continuo / 0.4 aislado = 9.000m ² x 0.8 = 7.200 m ² = 9.000m ² x 0.4 = 3.600 m ²

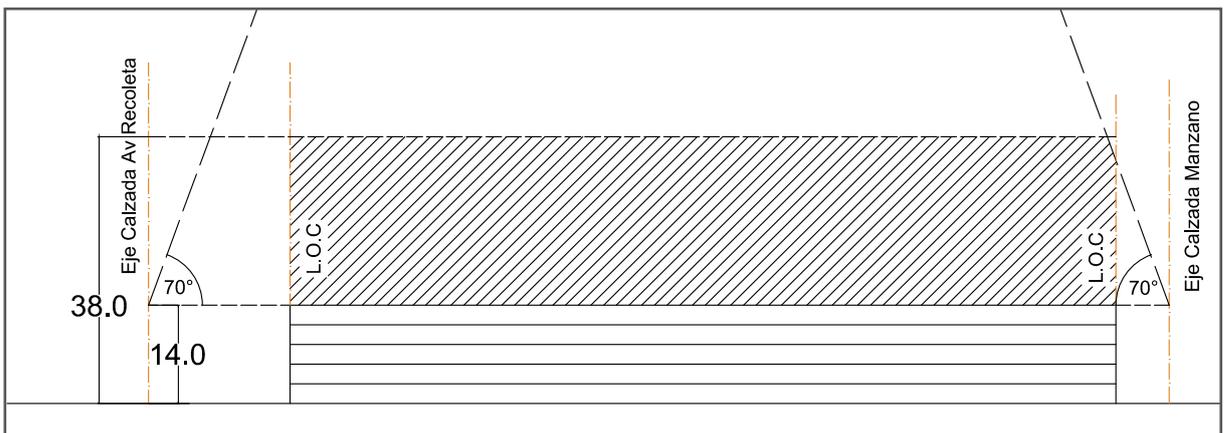


- Altura Máxima Aislada:** 38 m
- Altura Máxima Continua:** 14 m
- Rasantes:** 70°
- Antejardín:** N/A

Debido a las dimensiones del terreno, existen distintos volúmenes teóricos que cumplen con la normativa urbanística, sin necesidad de llegar a la altura máxima. No obstante, el volumen resultante dependerá de las condiciones del proyecto.



Fuente: Elaboración Propia



Fuente: Elaboración Propia

CAPÍTULO 4

PROYECTO

El proyecto se plantea como una contrapropuesta al modo actual de densificar el centro y pericentro de Santiago, forma que ha sido respaldada en la acción de la renovación urbana. Las problemáticas derivadas de esta situación tienen repercusiones en la vida de los habitantes históricos de los barrios, que debido a la presión inmobiliaria han tenido que abandonar sus residencias, generándose gentrificación y desarraigo en los barrios. Además a esto se le suman distintas externalidades negativas de carácter urbano como el colapso de las vías de transporte, aumento de la contaminación acústica y ambiental, cambios en la imagen urbana y pérdida de la identidad e idea de comunidad en los barrios.

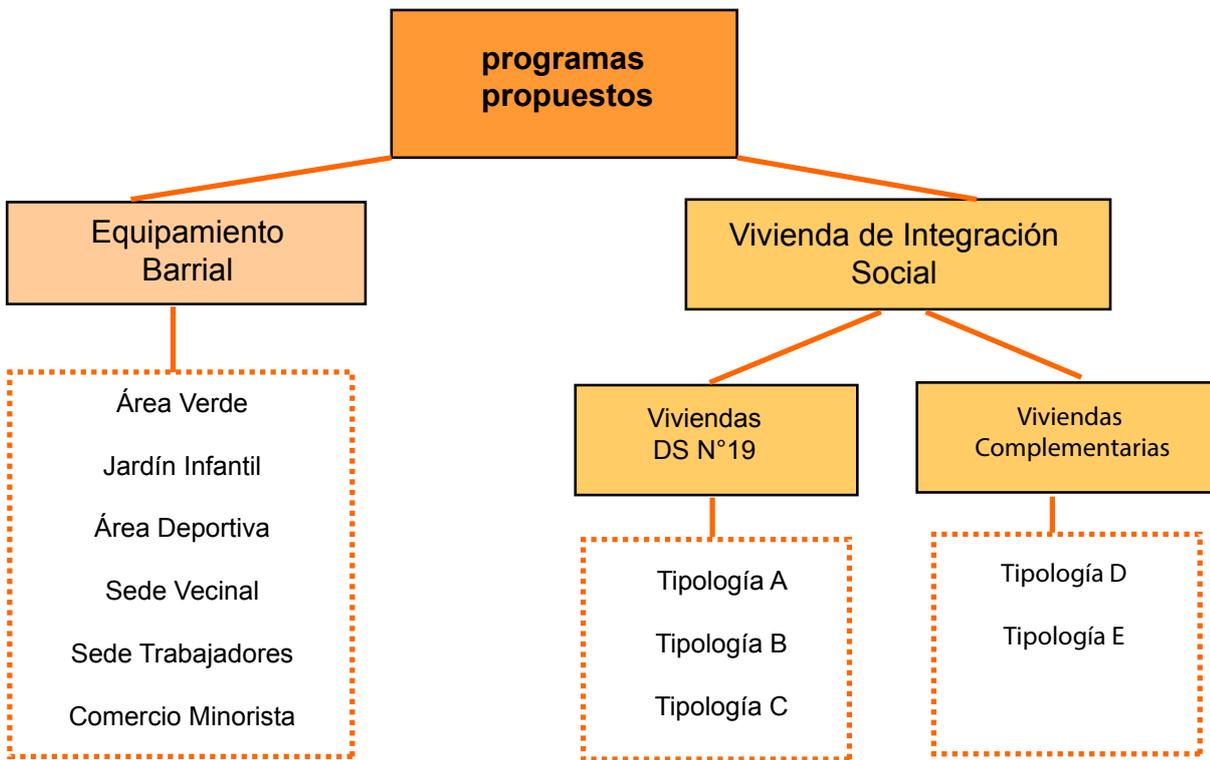
Además de proponer una nueva forma de regeneración urbana, el proyecto comprende la importancia del barrio en donde se emplaza. La historia marcada del lugar y su identidad y multiculturalidad se incorporan al proyecto en ciertos aspectos de su arquitectura.

Por ende, el proyecto se propone como una forma sustentable de aumentar la densidad de un barrio pericentral bien conectado y con distintos tipos de equipamiento, conformándose como una intervención que mejore la calidad de vida de los habitantes, sin romper con la identidad ni la historia del barrio al reconocer los elementos que lo conforman como tal.

5.1 Propuesta Programática

El programa del proyecto se entiende por medio de dos tipologías: Equipamiento Barrial y Vivienda de Integración social. Esta dicotomía se fundamenta en generar un proyecto de uso mixto, que aumente la densidad habitacional escasa del barrio Patronato, sin entrar a competir con el uso predominante del barrio para que no pierda la identidad característica de éste.

En lo referido a equipamiento barrial se definen los siguientes programas basados principalmente en encuestas realizadas a los residentes y usuarios del barrio (trabajadores y estudiantes principalmente) y a un levantamiento de los usos predominantes del barrio. La fundamentación del programa indicado está destinada a complementar los usos existentes, reforzando las carencias programáticas actuales del barrio Patronato.



RESUMEN

	Macro Programas	Cantidad	m2	alturas
1	Area Verde	1	2500	-
2	Jardín Infantil	1	1000	1 1/2
3	Area Deportiva	1	5000	3
4	Sede Vecinal	1	500	1
5	Sede Trabajadores	1	500	1
6	Comercio Minorista	25	4000	1 1/2
7	Viviendas	175	12500	1
8	Estacionamientos	600	16000	1
9	Bodegas	200	4000	1
	Total Sobre Cota 0		26000	
	Total Bajo Cota 0		20000	

1) Áreas verdes/ Espacio Público

La principal Falencia del barrio patronato es la escasez de espacio público de permanencia y áreas verdes. Este ámbito fue uno de los peores evaluados en la encuesta y al realizar el levantamiento de usos de suelo del barrio, se corrobora dicho resultado. Si bien el barrio se encuentra a una distancia caminable de las áreas verdes más importantes de la comuna y de la ciudad de Santiago (Cerro San Cristóbal, Cerro Blanco y parque forestal) no existen áreas verdes inmediatas de carácter vecinal y uso diario.

2) Jardín infantil

este programa se fundamenta en dos características, una relacionada a la oferta existente de jardines infantiles del barrio y su entorno y otra relacionada a un factor intrínseco del proyecto. Se realizaron encuestas a los jardines cercanos al terreno considerando una distancia caminable y los resultados indicaron que todos los jardines contiguos al sector (puesto que dentro del barrio no hay presencia de este tipo de establecimientos) completan cada año las matriculas permitidas por el MINEDUC. Esto sumado a un hipotético aumento de densidad poblacional que propone el proyecto, justifica la presencia de un establecimiento para la edad temprana.

3) Área Deportiva

de igual manera se generó un catastro de los equipamientos deportivos del lugar, a pesar de que fuera de los límites del barrio patronato hay presencia de equipamiento deportivo relativamente cerca, dentro del barrio patronato no existe, por lo que la mayoría de los residentes no hacen uso de dichas infraestructuras.

4) Sede Vecinal

Actualmente la sede vecinal del Barrio Patronato, se encuentra en el barrio Bellavista. Por ello la propuesta contempla otorgar a los residentes del barrio este equipamiento y así generar un apropiamiento del proyecto no solo por los habitantes y trabajadores del conjunto, sino también por los demás residentes.

5) Sede de Trabajadores

La multiculturalidad debe ser, junto con el uso comercial predominante del Barrio Patronato, uno de los aspectos más categóricos y evidentes del lugar, marcando una identidad única en comparación con otros barrios comerciales de Santiago. Por ende, se propone una sede para trabajadores, en donde se genere una relación con el espacio público y se puedan potenciar las relaciones existentes y reforzar la multiculturalidad

6) Comercio Minorista

Como estrategia para mantener la esencia del barrio Patronato y no reemplazar los usos predominantes del sector, se propone incorporar comercio minorista, generando locales de distintas características y distintos enfoques. Algunos más convocados a avenida recoleta y su carácter intercomunal y otros de escala más barrial.

En cuanto a las viviendas de integración social, el proyecto se basa en acogerse al DS N°19 en donde se indican al menos 3 tipologías de vivienda. No obstante, el proyecto apunta a generar al menos 5 tipologías distintas, cumpliendo principalmente con las tipologías bases indicadas en el decreto, para luego dar más variedad en los prototipos de familias que el proyecto puede acoger.

JARDIN INFANTIL

Micro Programas	m2
Acceso	20
recepción	10
secretaría	10
cocina	30
baños	50
patio	400
sala cuna	100
sala docentes	50
sala niños 1	100
sala niños 2	100
sala niños 3	100
sala de limpieza	20
sala guardar	10
Total	1000

AREA DEPORTIVA

Micro Programas	m2
recepción	40
oficina de gerencia	25
secretaría	25
sala de guardar	25
sala de limpieza	50
baños	100
Camarines Mujeres	100
Camarines hombres	100
Salas Multiusos (3)	2400
bodegas	100
multicancha	1200
gimnasio	800
enfermería	100
TOTAL M2	5000

Sede Social

Micro Programas	m2
Recepción	20
Sala Principal	100
Sala Eventos	200
Sala de Limpieza	40
Baños	40
Bodega	30
Cocina	50
Secretaría	20
Total	500

Sede Trabajadores

Micro Programas	m2
Recepción	20
Salas Multiuso (2)	200
Comedor	100
Sala de Limpieza	40
Baños	40
Bodega	30
Cocina	50
Secretaría	20
Total	500

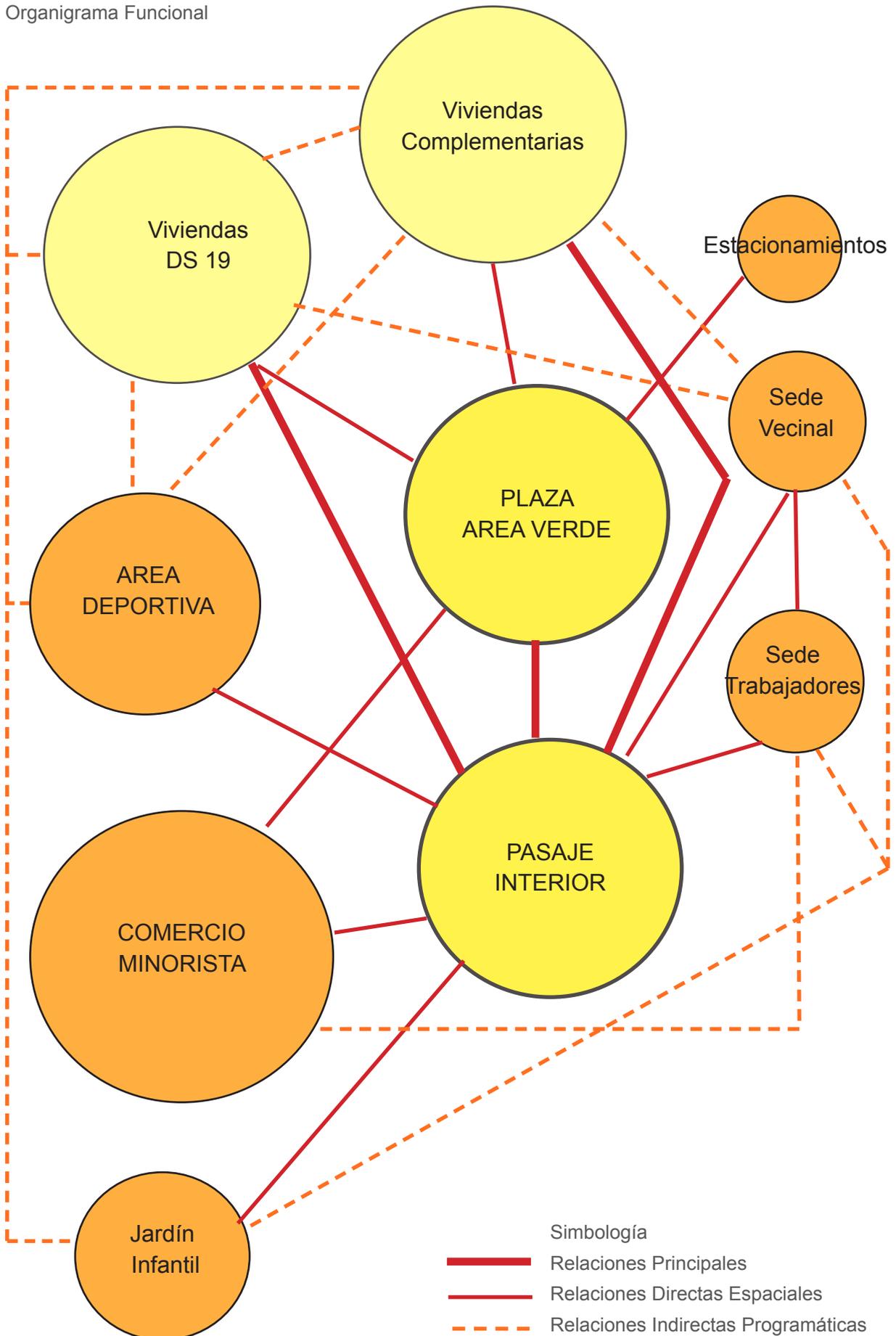
Viviendas DS19

Tipologías	m2	cant	
Tipología A	55	34	1870
Tipología B	60	17	1020
Tipología C	65	34	2210
Areas Comunes	945	-	945
Total	6045		

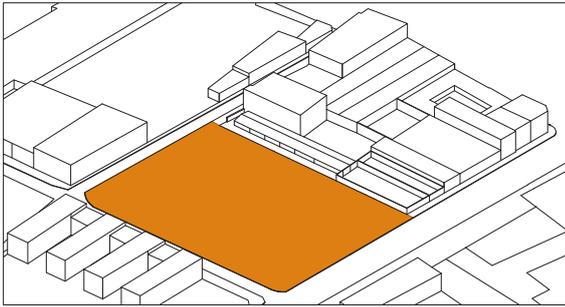
Viviendas Complementarias

Tipologías	m2	cant	
Tipología D	45	17	765
Tipología E	65	73	4745
Areas Comunes	945	-	945
Total	6455		
Total m2	12500		

Organigrama Funcional

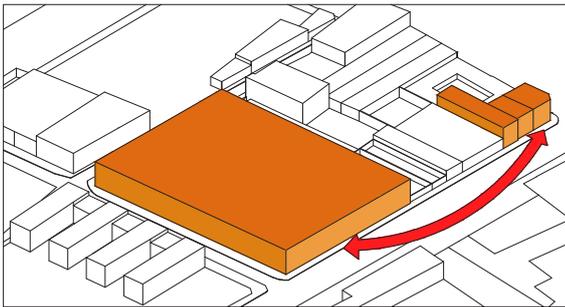


5.2 Propuesta Urbana - Volumétrica

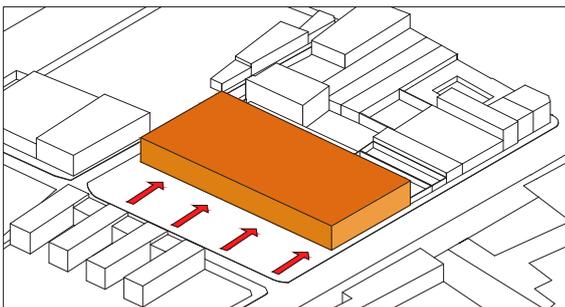


La propuesta urbana se establece en base a criterios que responden al entorno inmediato y a una idea de regeneración basada en mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio.

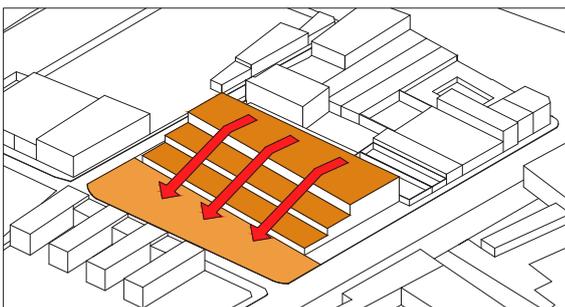
1- Se libera la mitad norte de la manzana, la cual presenta mayor deterioro, minimizando las expropiaciones en la zona.



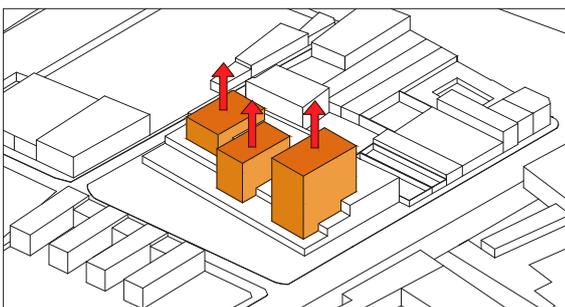
2- Se levanta el área despejada en una altura de 14m que genere una continuidad con las viviendas consideradas inmuebles de conservación histórica.



3- Se genera un retranqueo en el borde norte en el volumen para generar una plaza que sirva para contener y conectar a los flujos predominantes del área, principalmente escolares, y que se conforme como un área verde de escala vecinal para el barrio.

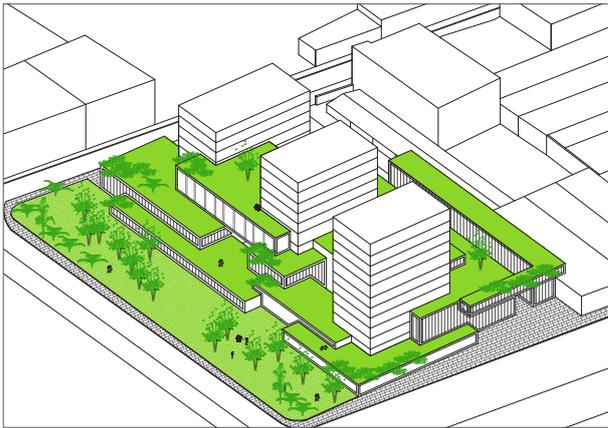


4- Se generan desniveles, manteniendo una altura de 14 metros en el borde sur para generar una continuidad en el posible crecimiento de media altura del resto de la manzana (tipo esquema de página 44), el cual va descendiendo hasta una escala peatonal que enfrenta a la plaza anteriormente conformada.

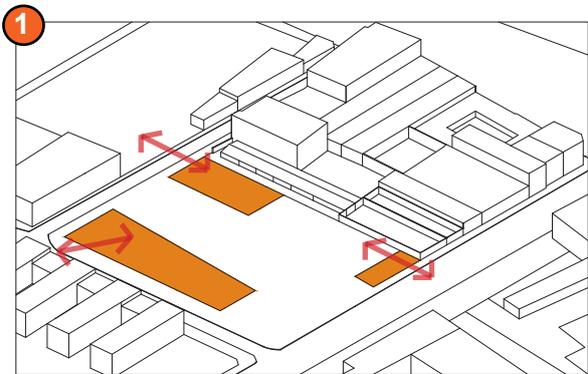


5- Se generan volúmenes de vivienda, distanciados entre sí para lograr un correcto asoleamiento, los cuales representan puntos de enfoque y realce en la volumetría, desfasándose entre sí para generar una continuidad visual.

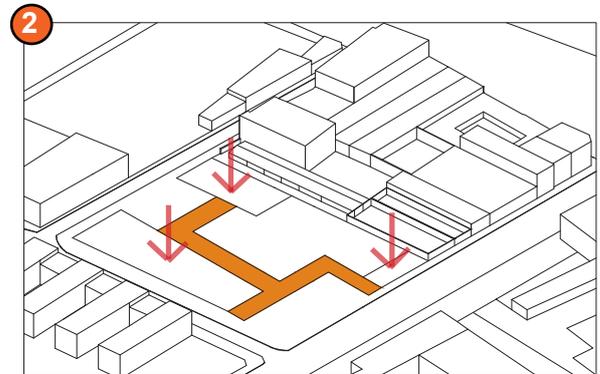
5.3 Propuesta Conceptual - Arquitectónica



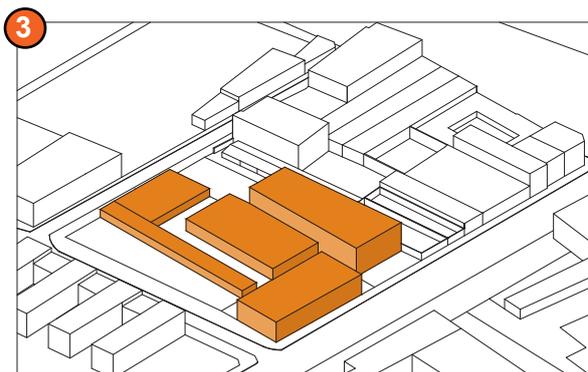
Estrategias de Diseño



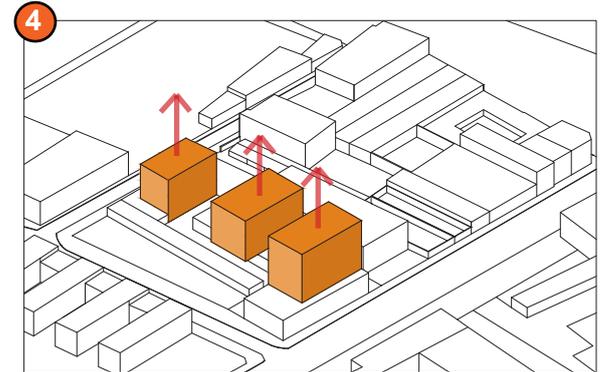
Se generan plazas cuyas aperturas están relacionadas al entorno inmediato. Se disponen en los 3 bordes del proyecto a modo de control de acceso, distribución de flujos peatonales y como espacio público.



Se define un recorrido interior en forma de pasaje que conecte estas tres plazas de borde. Este pasaje permite habitar el interior del proyecto, aspecto reconocido en el barrio Patronato.



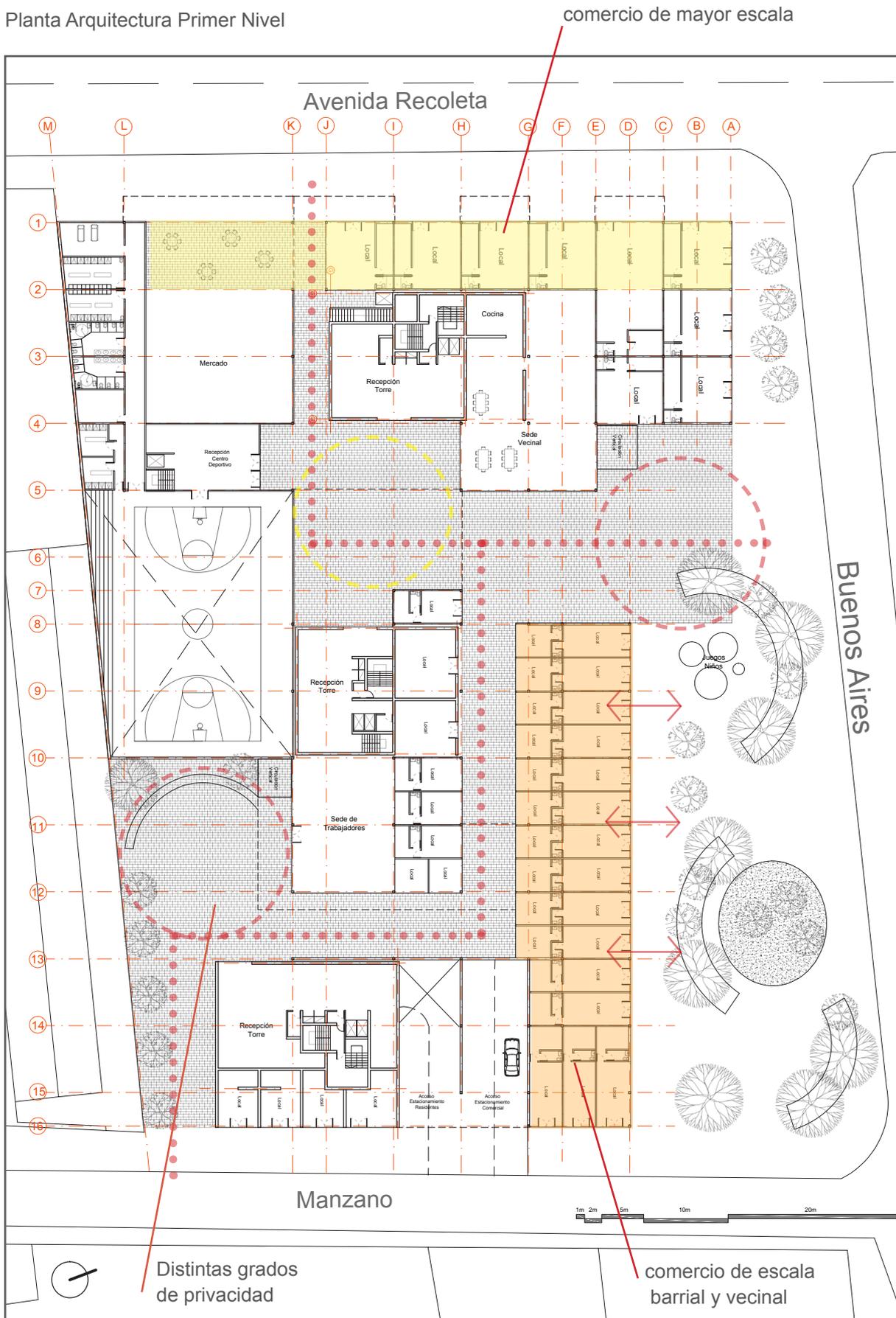
Se levantan las zonas intermedias resultantes, estableciendo alturas que dialogan con la escala y el carácter de cada borde. Se establece una escala menor, con comercio de escala barrial para la calle Manzano, mientras que para la Avenida Recoleta se genera un volumen de borde de mayor escala para contener la plaza de la calle Buenos Aires.



Se generan 3 volúmenes de vivienda de media altura, distanciados para dar asoleamiento a las viviendas y se desfasan entre sí como estrategia bioclimática y para generar una continuidad visual en perspectiva del proyecto en el nivel peatonal.

5.4 Desarrollo del Proyecto

Planta Arquitectura Primer Nivel

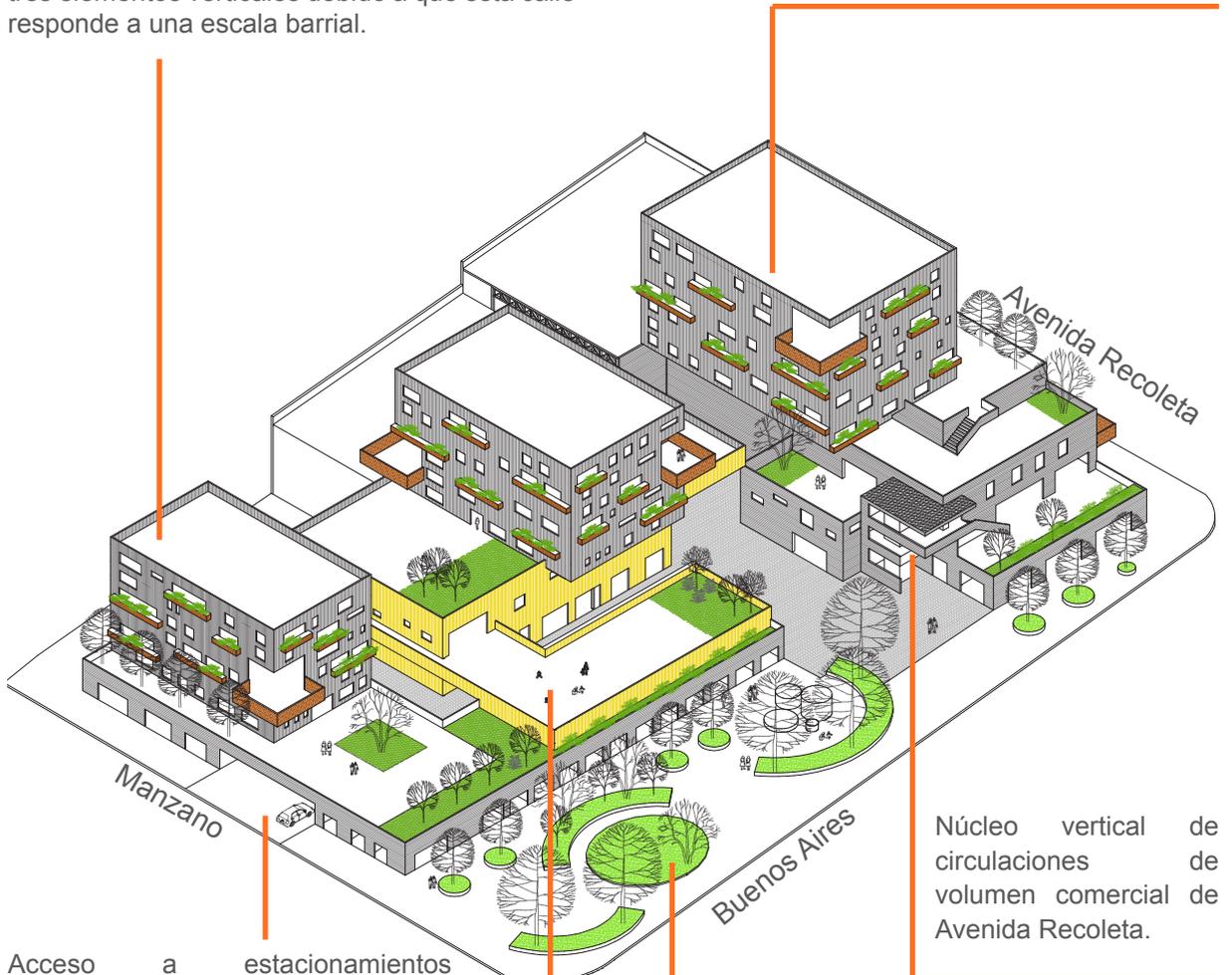


Fuente: Elaboración Propia. Nivel de desarrollo a la fecha 1-12-18

Modelo del Proyecto

Se genera un escalonamiento de los volúmenes en relación a las jerarquías y carácter del entorno inmediato. El volumen de vivienda de la calle el manzano posee la menor altura de los tres elementos verticales debido a que esta calle responde a una escala barrial.

Volumen A de viviendas genera la mayor altura del proyecto y mayor cantidad de pisos (11 - 12 sumando el basamento) para responder a la escala intercomunal de Avenida Recoleta.



Acceso a estacionamientos subterráneos del proyecto se da en la calle Manzano con el fin de no congestionar Avenida Recoleta y mantener con menor flujo vehicular a la calle Buenos Aires.

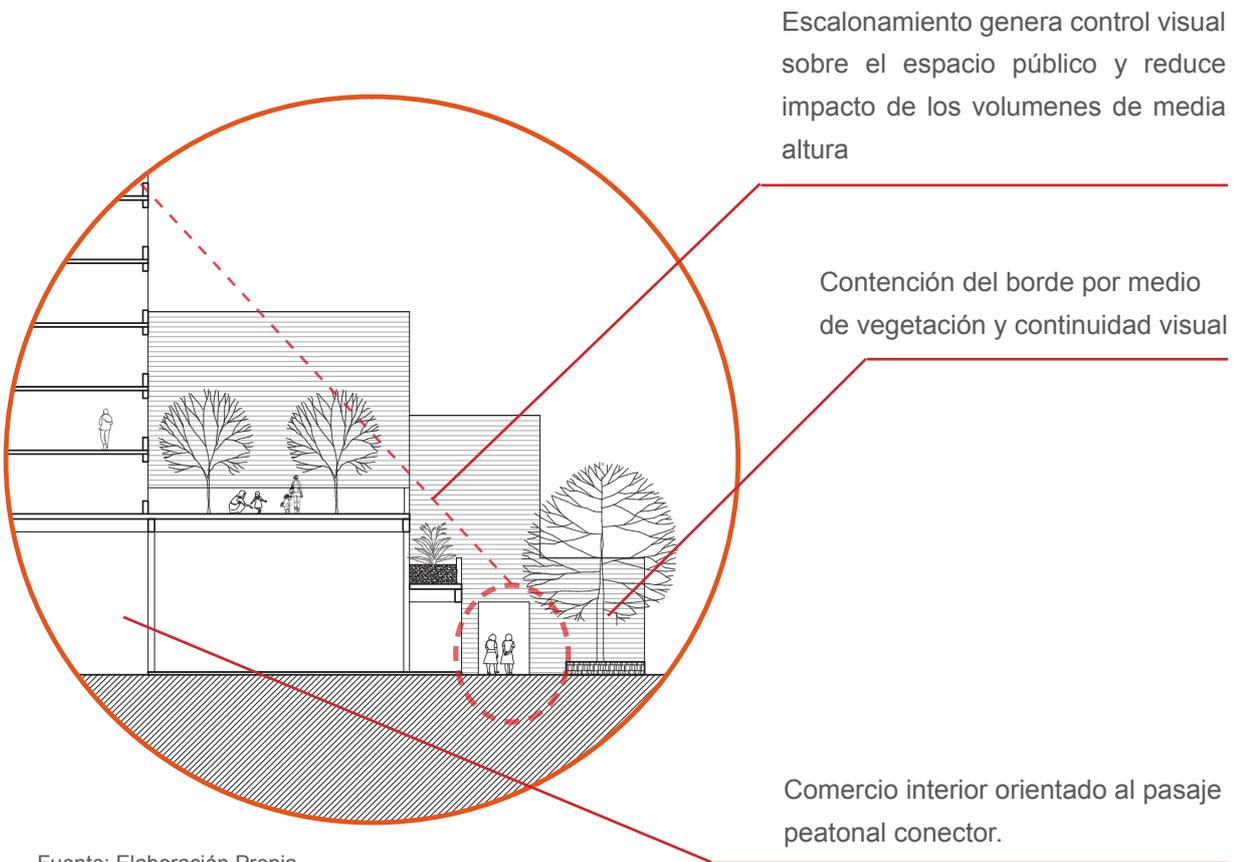
Núcleo vertical de circulaciones de volumen comercial de Avenida Recoleta.

El jardín infantil se dispone en el segundo nivel para aislarlo del dinamismo y exposición del primer nivel del proyecto. Se establece un patio de juegos contenido conectado por un puente al jardín infantil. Se propone un revestimiento de un color vibrante que contraste con el resto del proyecto y de identidad a este mismo.

Se genera una plaza contenida por medio del volumen comercial que se prolonga por avenida recoleta. La plaza se diseña con una geometría que contraste la ortogonalidad del proyecto. Esta geometría se aplica también a la plaza de acceso del jardín infantil. Se genera un paseo en el espacio público propuesto, definiendo zonas con mayor contención para juegos de niños o permanencias.

Aspectos del barrio Patronato incorporados al proyecto

<p>1) Vocación comercial: se reconoce que la imagen del barrio es dedicada al comercio, principalmente textil, por lo que se mantiene este uso predominante en el proyecto, dispuesto en los bordes. Además se generan distintos talleres como programa complementario.</p>	<p>2) Habitar interior de la manzana: si bien el barrio posee una configuración en que predomina el borde continuo, los pasajes comerciales y habitacionales generan espacialidades más complejas que permiten distintos grados de intimidad y reunión, por ende la propuesta considera colonizar el interior del proyecto.</p>
<p>3) Contención de los bordes: el proyecto establece distintos grados de contención. En avenida Recoleta se genera una contención debido a la escala del proyecto en esta zona. Se define una continuidad visual que permite dirigir el recorrido del peatón. Mientras que en el comercio enfrentado a la calle buenos aires, la contención se genera por medio de la vegetación arbórea.</p>	<p>4) Multiculturalidad: este aspecto es clave para diferenciar a este barrio de los demás, por ende el proyecto se plantea, en su primera planta principalmente, como una plataforma para la interacción de las distintas culturas presentes en el sector, por ello, la sede de trabajadores se enfrenta a una plaza interior que permite el vínculo entre los trabajadores.</p>



Fuente: Elaboración Propia

Lo nuevo

1) El espacio público y área verde: para que el barrio Patronato pueda competir con otros barrios comerciales, es fundamental condicionar el comercio con aspectos que hagan más ameno el paseo del lugar. Esto se logra a través de la incorporación de permanencias y calidad de espacio público. Además, para que el lugar sea apto para densificar con viviendas, es necesario tener presencia de áreas verdes, por ende el proyecto propone plazas y zonas con vegetación en los distintos niveles, en donde se puedan generar relaciones entre los residentes.

2) Traspaso gradual de lo público a lo privado: para romper el esquema rígido de exterior v/s interior del lugar, el proyecto potencia la relación con el espacio público, pero establece distintos grados de permanencia, desde lo público a lo privado.

3) Viviendas de Integración Social: la escasa presencia de viviendas genera problemas de seguridad en el sector, por ende la clave del proyecto es generar una densidad de viviendas que sume habitantes y vida al barrio en distintos horarios, pero con una densidad habitacional que no compita con el comercio, con el fin de no reemplazar el uso predominante del barrio y que no colapse el sector. Las viviendas se proponen de media altura, para que se genere vigilancia pasiva, aumentando la seguridad del entorno. Es por esto que la altura del proyecto no debe ser superior a 12 pisos, debido a que fuera de esta escala, no se generan comunidades ni es posible influir en el espacio público.



Imágen de Proyecto a la fecha 1-12-18 Fuente: Elaboración Propia

Tipologías de Vivienda

Viviendas de Integración Social DS 19		Familias Vulnerables 3 dormitorios 1 baño Estar - Comedor - Cocina
		Familias Sectores Medios A 2 dormitorios 1 baño Estar - Comedor - Cocina
		Familias Sectores Medios B 1 dormitorio 1 baño Estar - Comedor - Cocina
Viviendas Complementarias		Tipología Mariposa 2 dormitorios 2 baños Estar - Comedor - Cocina
		Familia + Discapacidad 2 dormitorios 2 baños Estar - Comedor - Cocina

5.5 Criterios Constructivos

Se escogen 3 materialidades para el proyecto. Principalmente acero en la mayoría del proyecto debido a que se pueden definir mayores luces en planta libre. Además, es un sistema constructivo de faena seca, por lo que se evita el uso de agua.

Debido a que en las zonas de vivienda se genera una mayor altura, se debió usar hormigón armado en muros y vigas para dar mayor rigidez y resistencia al proyecto.

Estos dos materiales se destinan únicamente a la estructura del proyecto, ya que todos los cerramientos de los entramados de la estructura de acero y los vanos de la estructura de hormigón serán principalmente de madera, material que posee una huella de carbono negativa y que permite dar distintas texturas al proyecto.

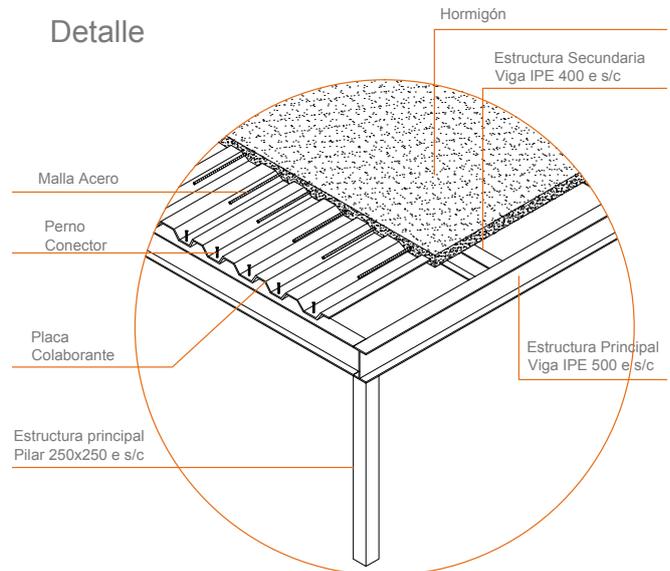
Las tabiquerías interiores destinadas a definir los distintos recintos del proyecto también serán de tabiquería auto soportante de madera

5.6 Criterios Estructurales

El proyecto contempla en cuanto a su propuesta programática y arquitectónica una dualidad de funciones y por lo tanto, esta situación se expresa en una dualidad estructural.

Las viviendas de media altura se conforman en base a muros estructurales de hormigón armado los cuales tienen continuidad hasta las fundaciones.

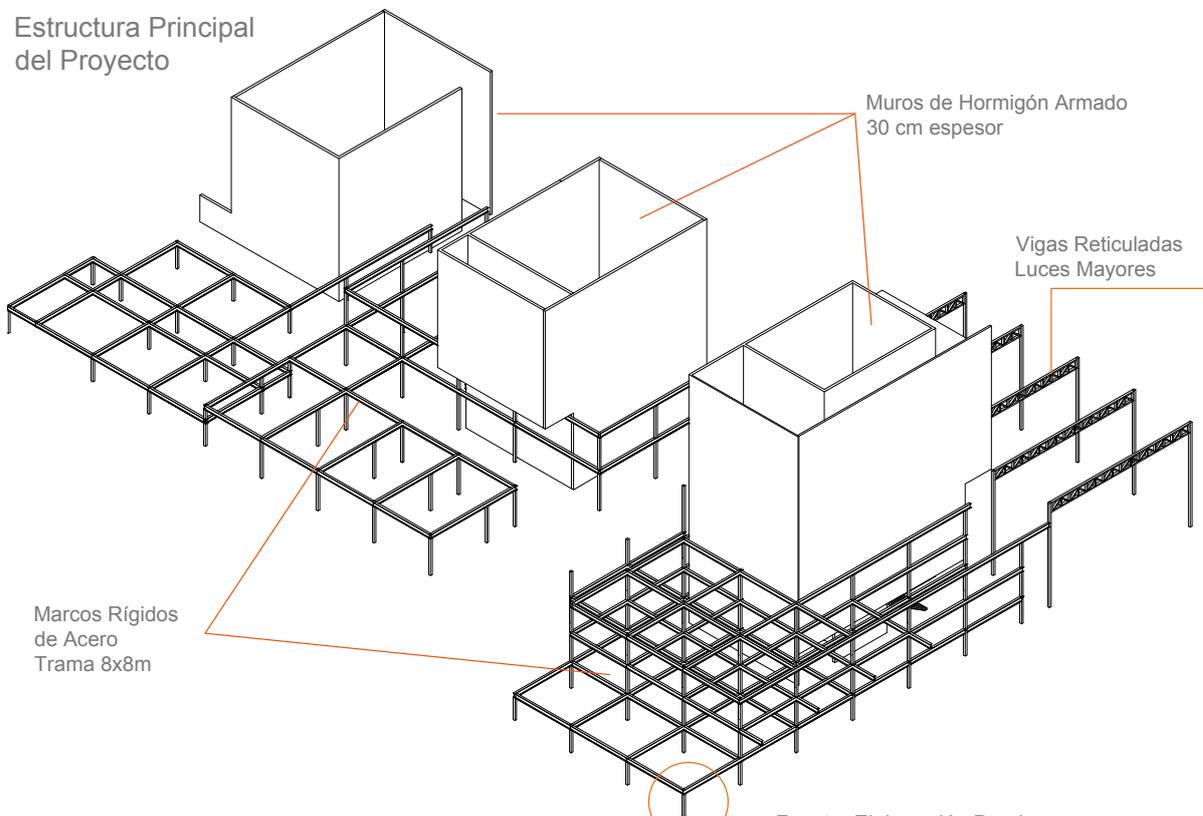
Se escoge dicho sistema estructural debido a que es el sistema que funciona mejor en proyectos de altura. Estos 3 núcleos de hormigón armado se inscriben dentro de una grilla metálica, la cual corresponde a los distintos volúmenes de equipamiento. Por ende, la estructura del volumen basal está conformada en base a marcos rígidos de acero.



Fuente: Elaboración Propia

Estos dos elementos estructurales se diferencian debido a sus proporciones formales y movimientos sísmicos, por lo que se generan juntas de dilatación en puntos de encuentro de los elementos del proyecto.

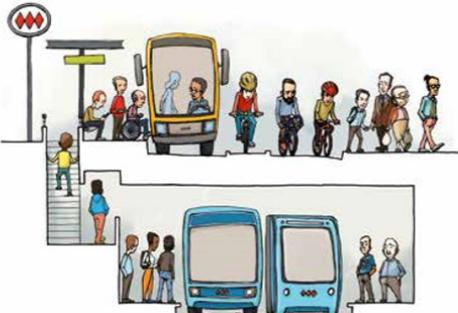
Estructura Principal del Proyecto



Fuente: Elaboración Propia

5.7 Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano CNDU

Se comprende la importancia de garantizar la calidad de vida de los habitantes, por ende, el proyecto por medio de sus atributos o por medio del mismo terreno y su ubicación, responde a los compromisos del Concejo Nacional de Desarrollo Urbano.

<p>Compromiso 1: Mejor acceso a servicios y equipamientos públicos básicos</p>	
	<p>Accesibilidad a educación inicial 400m Cumple Terreno y Proyecto</p>
	<p>Accesibilidad a educación básica 1000m Cumple Terreno</p>
	<p>Accesibilidad a salud primaria 1500m Cumple Terreno</p>
	<p>Accesibilidad a plazas públicas 400m Cumple Proyecto</p>
	<p>Accesibilidad a parques públicos 3000m Cumple Terreno</p>
<p>Fuente: CNDU</p>	
<p>Compromiso 2: Mejor acceso a movilidad sustentable y menores tiempos de viaje</p>	
	<p>El terreno cumple con los siguientes atributos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accesibilidad y cobertura de transporte público a no más de 400m - Tiempos de viaje de menos de 60 minutos - Conectividad urbana debido a la ubicación
	<p>Fuente: CNDU</p>
<p>Compromiso 3: Mejor calidad del medio ambiente urbano</p>	
	<p>Contaminación atmosférica Cumple Proyecto</p>
	<p>Eficiencia en el uso de agua potable Cumple Proyecto</p>
	<p>Calidad del agua superficial y subterránea Cumple Proyecto</p>
	<p>Eficiencia en la gestión de residuos Cumple Proyecto</p>
	<p>Infraestructura ecológica Cumple Proyecto</p>
	<p>Eficiencia energética Cumple Proyecto</p>
	<p>Contaminación de ruido Cumple Proyecto</p>
<p>Fuente: CNDU</p>	

Compromiso 4: Mayor integración social y calidad de barrios y viviendas



Fuente: CNDU

Proximidad de distintos grupos NSE	Cumple
Proyectos con integración social	Cumple
Déficit habitacional cualitativo	Cumple
Déficit habitacional cuantitativo	Cumple
Calidad de espacio público	Cumple
Seguridad ciudadana	En desarrollo

Compromiso 5: Más y Mejor planificación de ciudades y regiones



Fuente: CNDU

Este compromiso no es abordable por el proyecto ni por el terreno, debido a que es responsabilidad de entidades gubernamentales y estatales poder generar cambios en este ámbito.

Compromiso 6: Mayor crecimiento económico inclusivo y sostenible para el desarrollo urbano



Fuente: CNDU

Estado y calidad del mercado laboral (tasa desempleo 5% máx.)

El proyecto genera nuevas fuentes laborales en comercio, aseo, administración y cuidado del conjunto.

Compromiso 7: Mayor protección de nuestro patrimonio cultural



Fuente: CNDU

Valoración de monumentos en IPTs

Se realizó estudio del patrimonio del lugar, generando una respuesta arquitectónica. Además se reconoce el patrimonio cultural del sector y se integra al diseño.

Compromiso 8: Más y mejor participación ciudadana en las decisiones de desarrollo urbano



Fuente: CNDU

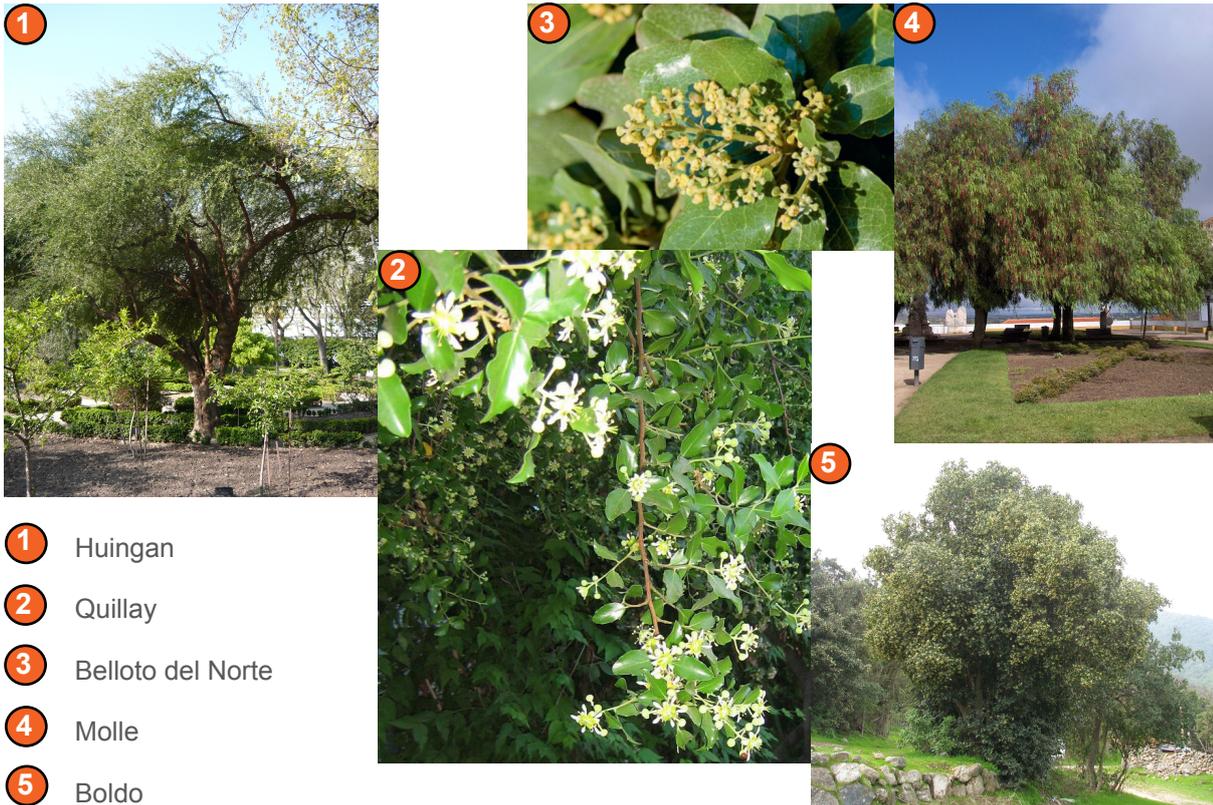
Una manera de abordar un proyecto es considerar las opiniones de los habitantes de los barrios, por lo que se realizaron encuestas a residentes y trabajadores del lugar en cuanto a sus ideales y propuestas para el barrio.

5.8 Criterios de sustentabilidad y eficiencia energética

A- Sustentabilidad Ambiental

<p>Reducción de emisiones de carbono:</p> <p>el carbono es una de las causas principales del calentamiento global y el cambio en el entorno climático. La Organización de Naciones Unidas destaca como culpables de la contaminación y el efecto invernadero a las ciudades porque ocupan el 2% del territorio mundial y producen el 70% de estos gases.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Envoltente eficiente diseñada para zonas climáticas más extremas, eligiendo materiales con transmitancia térmicas bajas, mejorando la aislación y resistencia térmica del proyecto. 2) Orientación: los departamentos poseen radiación solar directa, evitando la orientación sur que genera mayores demandas de calefacción en invierno. 3) Viviendas agrupadas en altura: se generan menos pérdidas térmicas debido a la conservación de la energía por medio del principio de termodinámica y movimiento de flujos de aire. 4) Incorporación de vegetación: la vegetación ayuda a mitigar las emisiones de carbono, además dependiendo de las zonas en donde se incorpore, puede servir como estrategia de enfriamiento a ciertas partes del proyecto. 5) Elementos de la arquitectura: se generan elementos exteriores para controlar la radiación en las fachadas más afectadas, tales como norte y poniente, donde se genera mayor tiempo de asoleamiento. 6) Materiales sustentables: se escoge acero como materialidad principal debido a la posibilidad de ser reciclado, reduciendo en lo posible el uso del hormigón armado, el cual genera mayor huella de carbono. Se buscan proveedores locales de materiales para evitar contaminar por medio de traslados vehiculares largos.
--	---

<p>Reducción de Basuras:</p> <p>Una persona genera aproximadamente 60 kg de basura al mes, toda ella va directo a basurales en donde se descomponen, generando lixiviados que contaminan las napas subterráneas de agua. Se deben tomar medidas para concientizar a las personas y darle las herramientas para reducir la basura.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Se dispondrá un punto verde dentro del conjunto 2) Se generarán contenedores para residuos orgánicos. Estos están destinados a generar composta y abono que puede ser repartido en las distintas áreas verdes y huertos.
<p>Control del agua:</p> <p>El agua dulce será en un par de décadas, el recurso más valioso. Se debe concientizar respecto de su uso moderado, generando estrategias que se incorporen en la gestión y operación de los proyectos.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Faena seca: parte del proyecto consiste en acero, por lo que no se requiere del uso de agua. 2) Artefactos que reduzcan el uso del agua, como sanitarios con diferenciación de descarga, difusores de agua en los lavaplatos, etc. 3) Colectores de aguas lluvias en las cubiertas para posterior riego de la vegetación y huertas 4) Debido a la incorporación de vegetación en cantidad relevante, se proponen dos estrategias. La primera es que la vegetación sea de tipo xerófilas y la segunda estrategia es más bien, una propuesta hipotética. Se propone reutilizar el agua de las viviendas, siempre y cuando se haya utilizado sin añadir agentes tóxicos, para el riego de las áreas verdes. Esta idea requeriría de diferenciar las cañerías, lo cual encarecería el costo del proyecto. No obstante, se deja planteada esta posibilidad para futuros proyectos.
<p>Biodiversidad:</p> <p>el cambio en los usos de suelo y la implantación de bosques forestales han ido generando una reducción de la biodiversidad. Por ello el proyecto se plantea como un elemento verde dentro de un barrio sin vegetación.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Se propone incorporar especies nativas para que después del plantado se puedan auto sustentar. 2) Entre los arbustos y plantas de baja escala se propone que éstas sirvan como alimento, principalmente para abejas, debido a que los cambios climáticos han ido en desmedro de la cantidad de esta especie. 3) La vegetación electa posee distintos usos a parte del ornamental, tales como usos medicinales. Además se incorporan especies vulnerables o en peligro de extinción de la zona norte y central, las cuales poseen requerimientos bajos de agua (ver a continuación, algunos arboles nativos propuestos para el proyecto)



- 1 Huingan
- 2 Quillay
- 3 Belloto del Norte
- 4 Molle
- 5 Boldo

B- Sustentabilidad Social

- 1) Incorporando áreas verdes se mejora la calidad de vida de las personas, se ayuda a reducir la contaminación, por lo que las personas poseen mejor salud y vitalidad.
- 2) Espacios de encuentro que potencian las relaciones entre las personas del barrio y los nuevos residentes, fortaleciendo la vida de barrio.
- 3) Calidad de las viviendas con buena ventilación e iluminación, con envolventes eficientes y herméticas permiten asegurar la salud de las familias.
- 4) Calidad del espacio público puede mejorar las condiciones actuales de seguridad del barrio, por medio de vigilancia pasiva de las viviendas.
- 5) Equipamiento complementario y requerido para el barrio como el jardín infantil, mejora la calidad de vida de las familias y de los niños, quienes pueden desarrollarse en un barrio íntegro con distintos tipos de usos sin requerir viajes largos.

B- Sustentabilidad Económica

Se fundamenta en la considerable cantidad de locales comerciales presentes en el proyecto, este aspecto genera plusvalía para el barrio y mayor atractivo para los usuarios visitantes.

Al incorporar comercio de escala barrial, tipo vecinal, se pueden generar empleos y emprendimientos para habitantes del conjunto y del barrio en general.

La arquitectura bioclimática, como estrategia de sustentabilidad ambiental, ayuda a amortiguar los gastos de mantención en temas climáticos del proyecto.

Finalmente, el proyecto es sustentable económicamente apoyándose en la presencia de uso mixto, ya que este tipo de proyectos, complementando los usos existentes, asegura su éxito y su rentabilidad por su demanda en el lugar.

5.9 Criterios de Gestión y fundamentación Económica

Debido al elevado precio del terreno (ver anexo) se podría entender la contrariedad de incorporar viviendas de integración social. No obstante, esto es posible debido al uso mixto, en donde son el comercio y el equipamiento quienes generan rentabilidad del proyecto la cual puede prolongarse en el tiempo, sin necesidad de ocupar toda la constructibilidad.

Total **\$ 4,168,792,006** / **9000M2** / **VALOR UF = 17.10 UF/M2**

FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

Costo de inversión	153,000.00	UF
Terreno	9,000.00	m2
Precio	17.00	UF/m2

Costos indirectos		
Proyectos arq	9,907.50	1.50% CDC
proyecto calculo	4,623.50	0.70% CDC
proyecto instalaciones	6,605.00	1% CDC
Derecho y permiso	6,605.00	1.00% CDC
marketing	13,210.00	2% CDC
comisión por venta	18,630.00	2% venta
costos legales	6,605.00	1% CDC
inscripciones	6,605.00	1% CDC
Suma	72,791.00	

Costos directo		
Costo Paisajismo y areas comunes	5.00	UF m2
Costo de construcción + 0,0	18.00	UF)m2
Costo de subteraneo	10.00	UF(m2
Costo sobre 0	468,000.00	UF
Costo sub	180,000.00	UF
costo paisaje	12,500.00	UF
Suma	660,500.00	UF

Suma total egresos **886,291.00 UF**

Ingresos		
Venta Estacionamientos	180,000.00	UF
Venta Bodegas	37,500.00	UF
Venta viviendas	517,000.00	UF
Venta Locales	135,000.00	UF
Venta Equipamiento	62,000.00	UF
Suma ingresos	931,500.00	UF
I + E	81,209.00	UF

Debido al alto precio del terreno, el cual es de 17UF/m2, se destinaron 2 volúmenes de viviendas complementarias que ayudarán a amortiguar los costos de construcción.

Se plantea una evaluación económica considerando la venta de la totalidad del proyecto No obstante, el proyecto, en cuanto al equipamiento barrial, podría estar en modalidad de arriendo.

CDC	660,500.00
m2 construidos totales	44000
m2 sobre cota 0	26000
m2 bajo cota 0	18000
m2 paisaje	2500
m2 venta sobre 0	0
estacionamiento	450
Bodegas	150
cantidad Estacionamientos	400
Cantidad Bodegas	250

Subsidio Localización
200 UF x Vivienda

36000

Si bien el proyecto corresponde a un condominio de tipo A, para temas de gestión y construcción el proyecto se entenderá en etapas.

Etapas

Etapas
Etapa 1
 Basamento de Equipamiento: como base del proyecto, es ideal que la construcción del proyecto parta por este elemento ya que una vez terminado, puede iniciar su operación a la vez que se construyen las viviendas y generar rentabilidad.

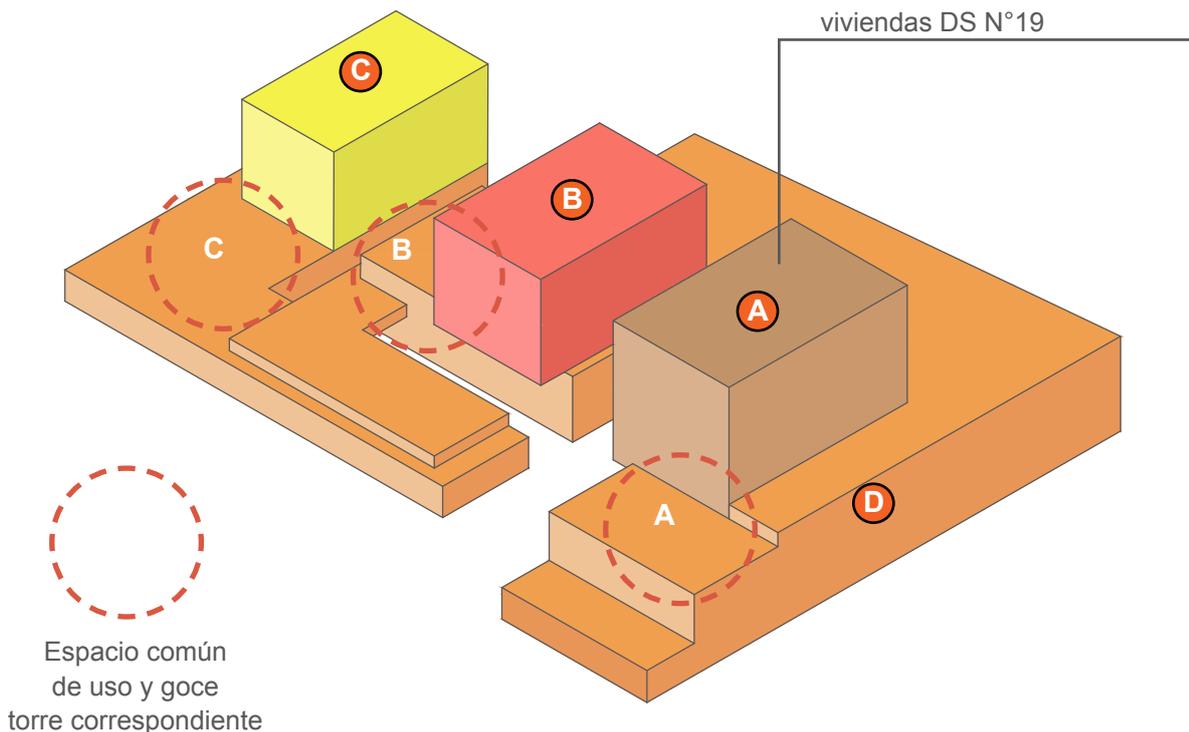
Etapas

Etapa 2
 Viviendas de Integración Social: se diferencian los 3 volúmenes de vivienda. El volumen A corresponde a viviendas de integración social, por ende, este se desarrollará bajo el DS N°19 y puede ser desarrollado por una identidad distinta de los otros volúmenes de vivienda.

5.10 Operación

Al igual que se diferencian los componentes del proyecto para la gestión de éste, se propone definir 4 administraciones distintas. Cada volumen de vivienda tendrá su propia administración y su espacio común de uso y goce. No obstante, para financiar los gastos comunes, en especial considerando la presencia de viviendas de integración social, se propone un modelo de operación en que los gastos comunes se sumen en un monto total, el cual se distribuye en base a los m2 correspondientes de cada copropietario. De esta manera el basamento de equipamiento se encarga de cubrir, en proporción, mayor cantidad de gastos comunes.

En cuanto a la plaza pública del proyecto, esta queda a disposición municipal, por lo que la mantención de ésta se delega al Departamento de Aseo y Ornato de la comuna de Recoleta



5.11 Referentes

Referente N°1; Proyecto de uso Mixto: 107 Departamentos de Uso Mixto

Arquitectos	Nunc Architectes
Ubicación	122 Rue des Poissonniers, 75018 Paris, Francia
Área	7340 m2
Año Proyecto	2015
Arquitecto Proyectista	Jakub Jakubik

Este proyecto de carácter mixto consiste en la construcción de 107 viviendas que se vinculan a servicios comunitarios, específicamente una guardería para los habitantes del conjunto o para vecinos del barrio, además de locales comerciales.

Los volúmenes del proyecto se conforman en torno a un espacio abierto central que dialoga con el espacio exterior al proyecto.

El proyecto define en sus viviendas distintos aspectos:

- Maximiza la luz solar en los departamentos
- Ofrece un máximo de orientaciones dobles o triples
- Abre una variedad de vistas a los espacios verdes y al paisaje urbano
- Asegura un máximo de espacio exterior privado por medio de terrazas, y techos habitables.

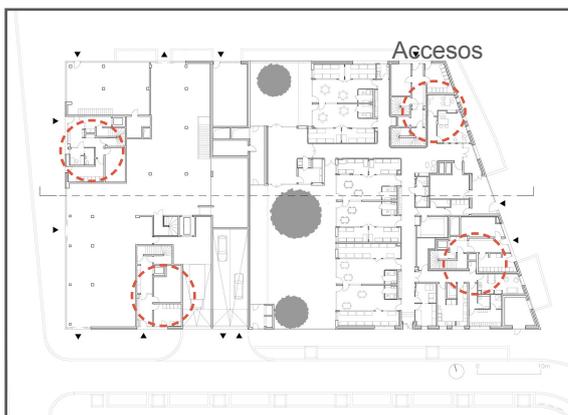
El funcionamiento de los programas se desarrolla de manera armoniosa debido al buen uso de espacios intermedios semi públicos. Además, las fachadas de los volúmenes se adecuan al contexto urbano sin ser invasivas ni romper con el esquema existente.



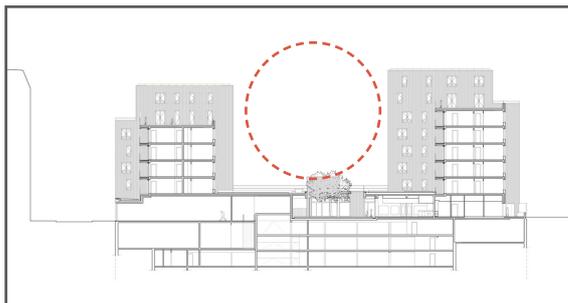
Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura

Referente N° 2: Vivienda Social en Media altura

Arquitectos	Atelier Du Pont
Ubicación	94200 Ivry-sur-Seine, Francia
Área	4100.0 m2
Año Proyecto	2017
Equipo de Proyecto	Claire Chauvois

Este proyecto de 61 unidades de vivienda social aporta al objetivo de la Zona de Desarrollo Urbano (ZAC) para revitalizar la parte sur de este antiguo distrito industrial.

Para garantizar una transición entre las escalas de las diferentes situaciones urbanas, el proyecto forma un entorno construido homogéneo compuesto por una serie de edificios que van de dos a siete pisos de altura. Este plan de altura escalonada va de la mano con una consideración de la gama de usos y tipologías, formas urbanas y modos de vida que forman una ciudad.

Los edificios en la esquina de la calle son viviendas colectivas y tienen una amplia vista sobre el vecindario, pero luego la altura gradualmente se desvía hacia la pequeña plaza en el lado sur, dividiéndose para formar un entorno intermedio de casas superpuestas. Esta tipología combina la necesidad de compacidad con la calidad de los hogares individuales o la vivienda colectiva a pequeña escala que refleja el pasado del barrio y cómo la gente siempre ha vivido aquí.



Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura

Referente N° 3: Limones de Viena

Arquitectos	PLAYstudio, YES studio
Ubicación	Perfektastraße 58, 1230 Wien, Austria
Área	5266.67 m ²
Año Proyecto	2016
Cálculo	Ronald Mischek ZT, Michael Härtel

El proyecto se instala en un contexto post-industrial sometido a un proceso de regeneración urbana. El emplazamiento es el punto de paso de miles de personas que viven allí. Por ello el proyecto construye una diagonal peatonal interior que conecta el tejido residencial con la parada de metro en una secuencia de distintos espacios públicos.

A diferencia de los conjuntos residenciales, éste es un espacio totalmente abierto a la ciudadanía y en la que el espacio público se activa por la colocación estratégica de los distintos espacios comunes y comerciales del proyecto.



Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura



Fuente: plataformaarquitectura

5.12 Conclusiones

1- Sobre el proyecto

Nunca imagine que mi proyecto de título fuera a basarse en un tema tan complejo. Mis intereses siempre abarcaron otras áreas, dejando de lado al urbanismo, quizás por miedo. No obstante, como arquitectos es desde este ámbito que debemos partir para proyectar. Vivimos en comunidad y es en este aspecto en donde proyectos adquieren más valor.

Fue un verdadero desafío decidirme respecto de la mejor manera de abortar un barrio histórico de manera que el proyecto resultante no fuera en elemento ajeno y que permitiera el desarrollo del lugar y de las personas que ahí habitan.

Quizás lo más difícil del proyecto fue poner en valor los elementos que conformaron la base de mi propuesta, considerando que algunos de estos pudieran ir contra otros elementos de valor que no se pudieron abordar en el proyecto, como lo es, parte del patrimonio formal del barrio, pero creo firmemente que los valores de la propuesta repercutirían de buena manera, mejorando la calidad del barrio y esto es lo que se debe lograr con un proyecto de arquitectura, como principio básico.

Considero que fundamentos propuestos en mi proyecto de: conformar áreas verdes y espacio público de calidad, generar una mixtura de usos e incorporar viviendas de integración social; pueden generar un cambio radical en el modo que habitamos la ciudad, mitigando gran parte de los problemas urbanos actuales relacionados a la contaminación, delincuencia y segregación, entre otros.

El no explotar al máximo la constructibilidad (no considerando la normativa posible de aplicar al proyecto relacionada al conjunto armónico) generó gran incertidumbre en el desarrollo del proyecto, el cual no busca generar la mayor rentabilidad económica, sino la mayor rentabilidad social y ambiental y es en este cruce de factores en que se debería ponderar el valor real de este tipo de proyectos. Además, como se ha visto en la actualidad, los proyectos basados en explotar al máximo el valor económico del suelo, rompiendo identidad de barrios, no están pensados para las comunidades y no son sostenibles en el mediano y largo plazo.

Finalmente, me gustaría cuestionar una realidad de las viviendas con subsidio que se han localizado en las áreas de renovación urbana. Actualmente es posible adquirir viviendas con subsidio en zonas bien localizadas. No obstante, se ha repetido un patrón en el cual una vez vendida la vivienda, el precio de reventa es más alto, por ende las familias que requieren subsidios no pueden optar a este tipo de proyectos, generándose gentrificación al subir el estándar económico de los proyectos. Por ello se debe modificar la política en este aspecto, para que las personas que opten a estos proyectos, se queden en los barrios y se genere un tejido social afianzado al lugar.

2- Sobre el proceso

Pocos son los procesos en la universidad que generaron tanta reflexión y enfrentamiento como el proceso de titulación. Comencé el año con un pensamiento poco crítico respecto de cómo se está formando la ciudad en la que habitamos y de la importancia que poseen los profesionales de la construcción y el urbanismo.

Con el pasar de los meses se fue complementando y complejizando la idea que tenía del tema, pasando por momentos de verdadera confusión y miedo, principalmente porque mi propuesta no cumplía con los estándares de constructibilidad aunque la solución resultante fuera pensada para un barrio emblemático.

Termino este proceso de manera optimista, considero que como profesionales debemos apuntar, en primera instancia, a mejorar la calidad de vida de las personas, generando un cruce entre la rentabilidad económica y la rentabilidad social y finalmente, debemos generar los argumentos que puedan dialogar con el modelo económico establecido, apuntando a mejorarlo para el bienestar común.

3- Sobre la carrera y la formación

Son pocas las carreras profesionales que repercuten tanto por su ejecución en la vida de las personas. Por ello, el verdadero desafío comienza una vez titulada. Bajo lo anterior, estoy orgullosa de la institución que me formó como profesional ya que emergo al mundo laboral con una visión que vela, en primera instancia, por las personas, el desarrollo integral de los barrios y las ciudades bajo un punto de vista basado en equidad y justicia y respeto por el medio ambiente.

Fue un verdadero desafío llegar a este momento de la carrera; cada momento, cada asignatura estuvo marcada de constancia y perseverancia, pero sobre todo, de aprendizaje. Si bien la carrera no nos prepara para la infinidad de proyectos que se puedan presentar, la formación que recibí generó en mí una necesidad por entender cada variante antes de diseñar, por investigar y comprender el trasfondo de las cosas para minimizar los errores por la falta de experiencia. Considero que aún faltan demasiados aspectos y áreas por conocer, no obstante, poseo las herramientas que me ayudarán a seguir desarrollándome en esta profesión.

BIBLIOGRAFÍA

- **Aguirre, Carlos & Marchant, Carla (2007)** Proceso de Renovación Urbana del Santiago, una Mirada a los Demandantes de Vivienda. En Santiago de Chile: Movilidad Espacial y Reconfiguración Metropolitana. Págs. 137-155. Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile; Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile & Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.
- **Alvarado Andrea, Aída Baldini & Felipe Guajardo (2013)** Programa de arborización: Un chileno, un árbol. Árboles Urbanos de Chile. Guía de reconocimiento. CONAF.
- **Álvarez, Ana María & Truffello Ricardo (2016)** Gentrificación Como Modo(s) de Ocupación: ¿un Aporte al Mejoramiento de la Ciudad de Santiago? En Cambios Socioespaciales en las Ciudades Latinoamericanas: ¿Procesos de Gentrificación? págs. 247 – 281. Colombia: Departamento de Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia.
- **Arce, Ignacio & López, Ernesto (2016)** La Captura de Espacios Centrales. Análisis de la Brecha de Renta Generada por el Proyecto Inmobiliario Edificio “Plaza Recoleta” en la Comuna de Recoleta, Santiago de Chile. En Cambios Socioespaciales en las Ciudades Latinoamericanas: ¿Procesos de Gentrificación? págs. 361-389 Colombia: Departamento de Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia.
- **Cáceres-Seguel, Cesar (2017)** Vivienda social periurbana en Santiago de Chile: la exclusión a escala regional del trasurbanita de Santiago de Chile. Economía, Sociedad y Territorio, vol. XVII, núm. 53, pp. 171-198.
- **Cámara Chilena de la Construcción (2014)** Balance de la Vivienda en Chile. Santiago de Chile. Recuperado de <http://www.cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Balance-de-la-Vivienda-2014>. Pdf
- **Contreras, Yasna & Venegas Vladimir (2016)** Gentrificación Como Fenómeno Complementario a la “Degentrificación” y Tugurización en el Centro de Santiago: las Dos Caras del Mismo Fenómeno. En Cambios Socioespaciales en las Ciudades Latinoamericanas: ¿Procesos de Gentrificación? págs. 97-122. Colombia: Departamento de Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia.
- **Contreras, Yasna & Venegas Vladimir (2016)** Perspectiva teórica del concepto “gentrificación y su abordaje en Latinoamérica”. En Cambios Socioespaciales en las Ciudades Latinoamericanas: ¿Procesos de Gentrificación? págs. 19-36. Colombia: Departamento de Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia.
- **Haramoto, Kliwadenko, Sepúlveda y Shiang (1987)** Vivienda Social: Tipología de Desarrollo Progresivo. Santiago: Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- **Hidalgo, Rodrigo (2005)** La Vivienda Social en Chile y la Construcción del Espacio Urbano en el Santiago del Siglo XX. Santiago. Instituto de Geografía, P. Universidad de Chile / Centro de Investigaciones Diego Barrios Arana.
- **Inzulza, Jorge (2016)** “Latino-Gentrificación” y sus Efectos en la Morfología de los Barrios Centrales: ¿Cambio Socioespacial Más Que Desplazamiento? En Cambios Socioespaciales en las Ciudades Latinoamericanas: ¿Procesos de Gentrificación? págs 311-334. Colombia: Departamento de Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia.

- **Quilodrán, Carolina (2016)** La Chimba de Santiago. Redescubriendo la Chimba. Una guía hacia el fondo de su historia. Santiago, Chile.

- **Martínez Corbella, Carlos (2001)** Algunas Teorías Sobre la Vivienda de Interés Social: Conceptos y Características de un Nuevo Tipo de Arquitectura. Valparaíso. Universidad de Valparaíso, Facultad de Arquitectura.

- **Martínez Pedro (2014)** Identificación y caracterización de tipologías destinadas a acoger la oferta comercial temática de barrio; Caso barrio patronato. Universidad de Chile, facultad de arquitectura, departamento de arquitectura, escuela de post grado, enero 2014.

- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014)** Catastro Nacional de Condominios Sociales. Santiago. AREA DE ESTUDIOS, SECRETARIA EJECUTIVA DE DESARROLLO DE BARRIOS (SEDB).

- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014)** Vivienda Social en Copropiedad: Memoria de Tipologías en Condominios Sociales. Santiago. AREA DE ESTUDIOS, SECRETARIA EJECUTIVA DE DESARROLLO DE BARRIOS (SEDB)

- **Molina, Melandra; Moscoso, Pablo; Romero, Claudio; Sarricolea, Hugo; Smith, Pamela & Vásques, Alexis (2007)** Caracterización de los Cambios de Usos y Coberturas de Suelos Causados por la Expansión Urbana de Santiago, Análisis Estadístico de sus Factores Explicativos e Inferencias Ambientales. En Santiago de Chile: Movilidad Espacial y Reconfiguración Metropolitana. Págs 251-270. Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile; Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile & Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.

- **Muñoz, Patricio (2017)** Cuotas de espacios colectivos y vivienda de interés social en zonas densificadas. En Ideas Política Pública. Págs. 52-55. Santiago de Chile.

- **Naranjo, Gloria (2007)** Expansión Metropolitana en el Periurbano de Santiago. Implicancias Territoriales en la Provincia de Chacabuco. En Santiago de Chile: Movilidad Espacial y Reconfiguración Metropolitana. Págs 227-250. Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile; Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile & Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.

- **Parquemet (2017)** Los Árboles del Parque. Guía de Reconocimientos de Árboles del Parque Metropolitano de Santiago. Dirección Editorial Parque Metropolitano de Santiago.

- **Salazar, Alejandro (2007)** La Periurbanización en la Reconstrucción de los Espacios Rurales Metropolitanos: Santiago de Chile. En Santiago de Chile: Movilidad Espacial y Reconfiguración Metropolitana. Págs. 207-226. Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile; Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile & Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.

- **Tapia Zarricueta, Ricardo. (2011)** Vivienda social en Santiago de Chile. Análisis de su comportamiento locacional, período 1980- 2002. Revista INVI N°73, volumen N° 26, 105 -131

Leyes y decretos

DS N° 116

DS N° 19

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

PRC Recoleta

ANEXO

Encuesta Colegios

Nombre del Establecimiento

Ubicación del Establecimiento

Municipal		Particular Subvencionado		Privado	
-----------	--	-----------------------------	--	---------	--

Nombre del Entrevistado

Cargo del Entrevistado

Grados de Enseñanza

Grado académico	Si	no	Cantidad de alumnos
Jardín infantil			
Pre-kínder			
Kínder			
Básica			
Media			
Técnico			

Cantidad Total de Estudiantes

Colegio Mixto

Sí _____ No _____

Valor Matricula

\$ _____

Valor Mensualidad

\$ _____

Encuesta Residentes del Barrio Patronato

Nombre		Edad	
Ocupación		Residencia	
Nacionalidad		Etnia	

Preguntas

1) ¿Desde cuándo vive en el barrio patronato?

Más de 10 años	Entre 3 y 10 años	Menos de 3 años
----------------	-------------------	-----------------

2) ¿Cómo describiría el barrio donde vive? Califique de 1 a 7, considerando 1 como muy malo y 7 como excelente.

Seguridad		Áreas verdes		Centros de educación	
Relación entre vecinos		Red de Salud		Áreas culturales	
Accesibilidad – conectividad		Transporte público		Áreas de entretenimiento	
Comercio		Servicios profesionales		Espacios de culto	
Cantidad de empleos		Áreas para almorzar		Servicios técnicos	

3) ¿Cuáles son las ventajas de vivir en este barrio? ¿Por qué eligió este barrio para vivir?

4) ¿para qué tipo de familias o personas considera que es apropiado para vivir el barrio Patronato?

Familias jóvenes o jóvenes en general		Familias de edad media		Familias de la tercera edad	
---------------------------------------	--	------------------------	--	-----------------------------	--

5) ¿Qué opina usted sobre construir más viviendas y departamentos en el barrio patronato?

6) ¿Qué opina usted de construir una sede para los vecinos del barrio patronato?

Encuesta Comerciantes y Trabajadores del Barrio Patronato

Nombre		Edad	
Ocupación		Residencia	
Nacionalidad		Etnia	

Preguntas

1) ¿Desde cuándo trabaja en el barrio patronato?

Más de 10 años	Entre 3 y 10 años	Menos de 3 años
----------------	-------------------	-----------------

2) ¿Cómo describiría el barrio donde trabaja? Califique de 1 a 7, considerando 1 como muy malo y 7 como excelente.

Seguridad	Áreas verdes	Centros de educación
Relación entre trabajadores	Red de Salud	Áreas culturales
Accesibilidad – conectividad	Transporte público	Áreas de entretención
Comercio	Servicios profesionales	Espacios de culto
Cantidad de empleos	Áreas para almorzar	Servicios técnicos

3) ¿Cuáles son las ventajas de trabajar en este barrio?

4) ¿Le gustaría vivir en este barrio?, ¿por qué?

Si	No	R:
----	----	----

5) ¿Qué opina usted sobre construir más viviendas y departamentos en el barrio patronato?

6) ¿Qué opina usted de construir una sede para trabajadores del barrio patronato?

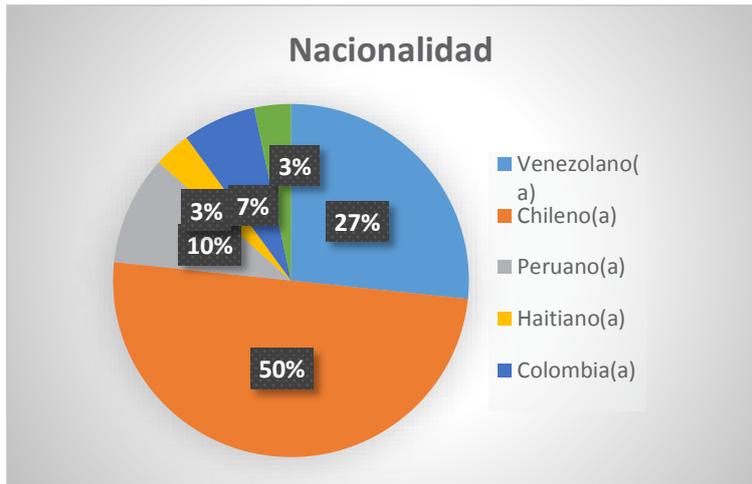
Considerando la manzana limitada por la calle Buenos Aires, el Manzano, Av. Recoleta y la calle Eusebio Lillo para un proyecto de renovación urbana. ¿Qué usos considera usted que debería considerar el proyecto?

Equipamiento de salud	Hospitales, Clínicas, Cementerios, Clínicas, Postas, Centros Médicos, Casas de Reposo, Consultorios, Centros de atención primaria, Postas de Urgencia, Dispensarios.	
Equipamiento de educación	Universidades, Liceos, Escuelas básicas, Institutos Profesionales, Centros de formación técnica, Academias, institutos, Colegios, Jardines infantiles, Parvularios.	
Equipamiento de Seguridad	Bases Militares, Cuarteles, Cárceles. Comisarías, Tenencias, Cuartel de Bomberos, Retenes.	
Equipamiento de Culto	Catedrales, Templos, Santuarios, Templos, Parroquias, Capillas.	
Equipamiento de Cultura	Museos, Bibliotecas, Salas de concierto, Espectáculos, teatros y auditoriums, Jardines botánicos, Zoológicos, Casas de la cultura, Centros culturales, Centros Culturales, Agrupaciones culturales.	
Organización comunitaria	Juntas de vecinos, Centros Comunitarios, Centros Sociales, Uniones Comunales, Centros de madres, Centros Sociales.	
Áreas verdes	Parques nacionales, Grandes parques, Plazas, Jardines, Juegos infantiles.	
Deportes	Estadios, Canchas, Centros deportivos, Coliseos, Canchas de Fútbol, Pistas Deportivas, Piscinas, Gimnasios, Saunas, Multicanchas.	
Esparcimiento y turismo	Hipódromos, Circos, Clubes Sociales, Parques de entreteniones, Zonas de picnic, Hoteles, Moteles, Casinos, Discotecas Restaurantes Teatros, Cines, Clubes sociales, Hotel, Hosterías, Hostales, Moteles, Hospederías, Residenciales, Pubs, Cafés, Quintas de recreo, Juegos electrónicos, Bares, Fuentes de soda, Cafés.	
Comercio minorista	Centros comerciales, Grandes supermercados, Grandes tiendas, Terminales de Distribución. Centros comerciales, Mercados, Ferias libres, Locales comerciales, Playas y edificios de estacionamientos, Servicentros.	
Servicios públicos	Gobernación, Ministerios, Intendencias, Tribunales, Servicios de utilidad pública, Servicios de la Administración Pública. Servicios Municipales, Juzgados, Correos, Telégrafos, Servicios de utilidad pública. Correos.	
Servicios profesionales	Oficinas en general (abogados, arquitectos, consultores, etc.) Bancos Oficinas en general (abogados, dentistas, notarios, contadores, etc.) Bancos	
Servicios artesanales	Panaderías, Pastelerías, Amasanderías, Lavanderías, Peluquerías, Gasfiterías, Costurerías, Modas, Reparadoras de Calzados, Talabarterías, Talleres de artesanías y Jardines de plantas.	

Datos Trabajadores

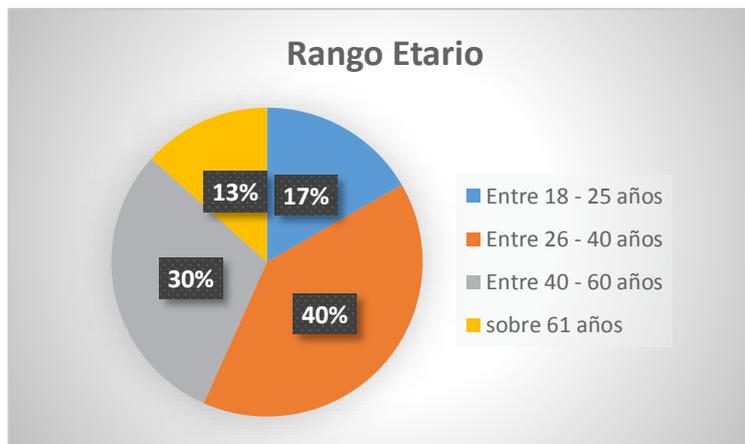
Nacionalidad

Venezolano(a)	8
Chileno(a)	15
Peruano(a)	3
Haitiano(a)	1
Colombia(a)	2
Koreano(a)	1



Rango Etario

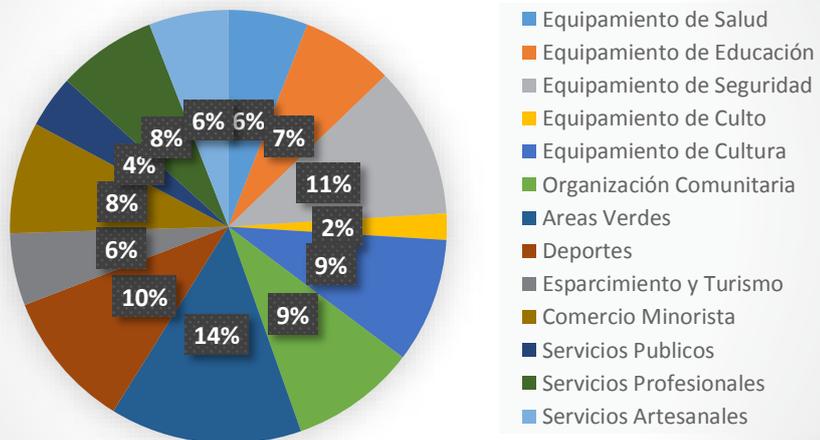
Entre 18 - 25 años	5
Entre 26 - 40 años	12
Entre 40 - 60 años	9
sobre 61 años	4



Residencia

Recoleta	4	Lo Espejo	1	Ñuñoa	1
Santiago Centro	2	Renca	2	Macul	1
Estacion Central	5	Las Condes	1	San Joaquin	1
Independencia	3	Macul	1	Cerro Navia	1
pudahuel	1	Providencia	1	Conchali	2

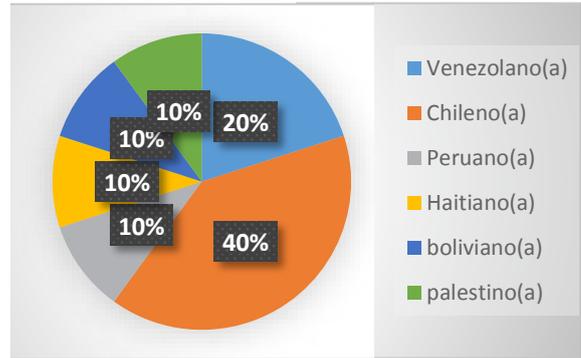
Preferencias de equipamiento requerido



**Datos Generales:
RESIDENTES**

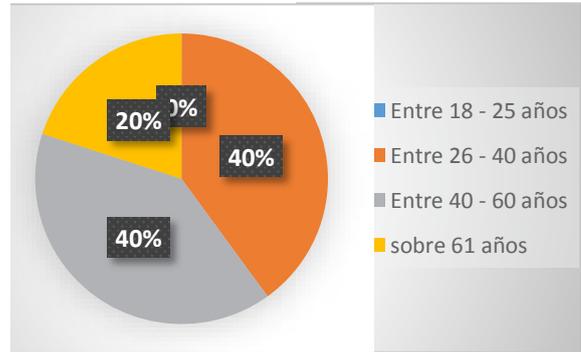
Nacionalidad

Venezolano(a)	x	x			2
Chileno(a)	x	x	x	x	4
Peruano(a)	x				1
Haitiano(a)	x				1
boliviano(a)	x				1
palestino(a)	x				1

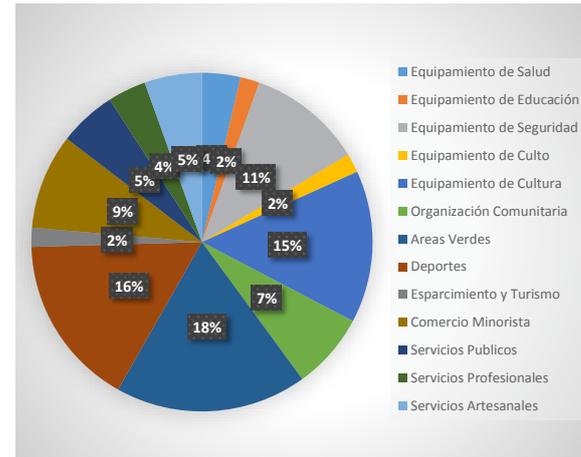


Rango Etario

Entre 18 - 25 años					0
Entre 26 - 40 años	x	x	x	x	4
Entre 40 - 60 años	x	x	x	x	4
sobre 61 años	x	x			2



Equipamiento de Seguridad	6	-	-	x	x	x	x	x	-	x	-
Equipamiento de Culto	1	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-
Equipamiento de Cultura	8	x	x	x	x	x	-	-	x	x	x
Organización Comunitaria	4	-	-	x	-	-	x	-	-	x	x
Areas Verdes	10	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Deportes	9	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x
Esparcimiento y Turismo	1	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-
Comercio Minorista	5	x	x	-	-	-	-	x	x	x	-
Servicios Publicos	3	-	-	-	-	-	-	x	-	x	x
Servicios Profesionales	2	-	-	-	-	-	-	-	-	x	x
Servicios Artesanales	3	-	-	x	x	-	-	-	-	-	x



2: Evaluación numérica del barrio	promedio
seguridad	4.4
areas verdes	3.3
centros de educación	5.6
relacion entre trabajadores	6.1
red de salud	5.3
areas culturales	3
accesibilidad - conectividad	6.1
transporte público	5.8
areas de entretenimiento	4.4
comercio	5.8
servicios profesionales	4
espacios de culto	5.6
cantidad de empleos	5.4
areas para almorzar	6.1
servicios técnicos	4
promedio general barrio	5



2: Evaluación numérica del barrio	promedio
seguridad	3.9
areas verdes	3.5
centros de educación	6
relacion entre Vecinos	5.5
red de salud	5.4
areas culturales	3.3
accesibilidad - conectividad	6.7
transporte público	6.1
areas de entretenimiento	4
comercio	6.5
servicios profesionales	5.3
espacios de culto	6
cantidad de empleos	6
areas para almorzar	6.4
servicios técnicos	5.6
promedio general barrio	5.3

Total Viviendas

175

	M2	Valor UF	Cantidad	Total UF
Vivienda Tipo A	60	1,100	20	22,000
Vivienda Tipo B	55	1,400	10	14,000
Vivienda Tipo C	57	2,200	20	44,000
Vivienda Tipo D	55	3,200	60	192,000
Vivienda Tipo E	60	3,500	70	245,000
			180	
Total				517,000

Locales Comerciales

52

	M2	Valor UF	Cantidad	Total UF
Local Recoleta Tipo	64	4,000	20	80,000
Local Buenos Aires Tipo	32	1,500	30	45,000
Cafeteria	150	5,000	1	5,000
Restaurante	200	5,000	1	5,000
Total				135,000

Equipamiento

4

	M2	Valor UF	Cantidad	Total UF
Jardín Infantil	500	10,000	1	10,000
Area Deportiva	5000	40,000	1	40,000
Sede Vecinal	300	6,000	1	6,000
Sede Trabajadores	300	6,000	1	6,000
Total				62,000

Dirección	Rol	Avaluo Fiscal	40%	Valor real
Recoleta 461 - 467	568-15	\$ 353,581,497	\$ 141,432,598.80	\$ 495,014,096
Recoleta 485 - 491	568-17	\$ 257,425,955	\$ 102,970,382.00	\$ 360,396,337
Recoleta 485 - 489	568-90016	\$ 345,198,909	\$ 138,079,563.60	\$ 483,278,473
Buenos Aires 526	568-29	\$ 178,116,073	\$ 71,246,429.20	\$ 249,362,502
Buenos Aires 528	568-30	\$ 180,325,835	\$ 72,130,334.00	\$ 252,456,169
Buenos Aires 536 - 548	568-31	\$ 331,982,873	\$ 132,793,149.20	\$ 464,776,022
Buenos Aires 550	568-32	\$ 168,116,035	\$ 67,246,414.00	\$ 235,362,449
Buenos Aires 558	568-33	\$ 551,779,729	\$ 220,711,891.60	\$ 772,491,621
Buenos Aires 576	568-34	\$ 215,287,264	\$ 86,114,905.60	\$ 301,402,170
Manzano 476 Buenos Aires 514	568-90064	\$ 395,894,406	\$ 158,357,762.40	\$ 554,252,168
Total			\$ 4,168,792,006	



CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE RECOLETA
REGIÓN METROPOLITANA

1/4

URBANO **RURAL**

CERTIFICADO N°
FECHA
SOLICITUD N°
1392
FECHA
24.07.2018

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		AV. RECOLETA – EL MANZANO			
LOTEO	---	MANZANA	---	LOTE	---
ROL S.I.I. N°	568 - 010	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	AV. RECOLETA 425 - 457		

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	P.R.M.S. y sus modificaciones vigentes	Fecha Diario Oficial	11-02-2010
PLAN REGULADOR COMUNAL	Res. N° 104 de fecha 22.11.2004	Fecha Diario Oficial	08-01-2005
MODIFICACION N° 1 PLAN REGULADOR COMUNAL	Res N° 2591 Exento de fecha 27.06.2012	Fecha Diario Oficial	10-08-2012
PRORROGA DE PROCESO DE MODIFICACION N° 2 PLAN REGULADOR COMUNAL	Dec N°654 Exento de fecha 13.03.2017	Fecha Diario Oficial	13-12-2017
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input checked="" type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL	

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	---
DECRETO O RESOLUCION N°	---
FECHA	---

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) **Si** **No**

5. NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLEZA EL TERRENO		U-E: Barrio La Vega, Patronato y Ejes Comunales: Recoleta, El Salto, Vespuccio, Dorsal y Guanaco.			
USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Vivienda. Se permite en toda la zona excepto en calles de perfil 20 metros o más, donde no se permite que enfrente a la calle en primer piso. Equipamiento según tipos y actividades de acuerdo al cuadro N°1 art. 3.2.5 de la Ordenanza del PRC en concordancia con DDU 223 MINVU de fecha 13.07.2009					
USOS DE SUELOS RESTRINGIDOS: Actividades productivas: Tipo A se restringe a calles de ancho mínimo 15 metros entre líneas oficiales. Tipo B y C se restringe a calles de ancho mínimo 30 metros entre líneas oficiales, ambas con las condiciones detalladas en el Cuadro N° 2 del P.R.R. Almacenamiento: Tipo A y B se restringe a calles de ancho mínimo 15 metros. Tipo C se restringe a calles de ancho mínimo 30 metros entre líneas oficiales. Ambas con las condiciones detalladas en el Cuadro N° 2 del P.R.R. Transporte: Tipo A, B y C con las condiciones detalladas en el cuadro N° 10 del P.R.R.					
USOS PROHIBIDOS: Se prohíben además todos los usos de suelo que no están expresamente permitidos, los restringidos que no cumplen con las condiciones de esta ordenanza y los usos de suelo mencionados en el artículo N° 3.2.4 de la presente Ordenanza.					
ZONA O SUBZONA EDIFICACIÓN EN QUE SE EMPLEZA EL TERRENO		E-A1 Franja Av. Recoleta Sur			
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	DENSIDAD MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
600m ²	2.000 hab./Ha (bruta)	100 hab./Ha (bruta)	CONTINUO: 14 MT.	AISLADO: 38 MT	CONTINUO OBLIGATORIA HASTA LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA Y AISLADA EN LOS PISOS SUPERIORES
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO		OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN
3.5	CONTINUO	AISLADO	0.8 HASTA 14 MT DE ALTURA. 0.4 SOBRE LA CONTINUIDAD		2.6.3 OGUC Y 3.3.5 DE LA ORDENANZA LOCAL
	0.8	0.4			
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS HACIA ESPACIO PÚBLICO (3.3.9 P.R.R.)		OCHAVOS	
ART. 2.6.2 OGUC.	2.6.3 OGUC Y 3.3.5 DE LA ORDENANZA LOCAL	ALTURA	TRANSPARENCIA	ALTURA MIN	ALTURA MAX
		2.50 m.	50%	2.00m	2.50m
4.00 MT (ART 2.5.4 OGUC)					
Antejardín: NO SE EXIGE. En los edificios destinados a equipamiento se permitirá aumentar a 1,0 el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de ocupación del piso 2.					



NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES

- Independientemente de la información entregada en el presente certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la Ordenanza Local, la cual se encuentra disponible en portal web http://www.recoletatransparente.cl/web/plan_regulador.html

Párrafo 3.1: Normas generales sobre Loteamientos y Urbanizaciones.

Párrafo 3.2: Normas generales sobre Uso de Suelo.

Párrafo 3.3: Normas generales sobre Subdivisión, Ocupación de Suelo y Edificación.

Párrafo 5.2: Estacionamientos.

-Las distancias entre líneas oficiales aquí indicadas, corresponden a las existentes frente a la propiedad consultada.

-Para la aclaración de las medidas aquí indicadas se podrá solicitar al Departamento de Asesoría Urbana la elaboración de planos de detalle de acuerdo a lo indicado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones vigente (modificada en fecha 29.10.2014 Ley N° 20.791) el Art. 28 bis: "A través de planos de detalle podrá fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios declarados de utilidad pública en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen"

-Las zonas de uso de suelo y de edificación aquí indicadas, corresponden a las definidas por la unidad SIG de esta DOM, en concordancia con los planos físicos aprobados (PRR01 y PRR02).

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.2.2.5. O.G.U.C.)		-----	
EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS, PARA CADA UNO DE LOS USOS PERMITIDOS O ZONAS O SUBZONAS DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION TERRITORIAL, INCLUIDOS LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS, CUANDO CORRESPONDA.			
DEBERÁ CUMPLIR CON EL ARTICULO 5.2.4 (TITULO V) DEL P.R.R.			
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA	ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> (ESPECIFICAR)	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> (ESPECIFICAR)	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> (ESPECIFICAR)

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA - CONDICION		
AV. RECOLETA		TRONCAL T5N – ENSANCHE AMBOS COSTADOS		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	40,00m.	ANTEJARDÍN	0,00m.
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	---	CALZADA	---

POR CALLE		TIPO DE VIA - CONDICION		
MANZANO		LOCAL 34L – ENSANCHE AMBOS COSTADOS		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	15,00m.	ANTEJARDÍN	0,00m.
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	---	CALZADA	---

POR CALLE		TIPO DE VIA - CONDICION		
--		--		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	---	ANTEJARDÍN	---
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	---	CALZADA	---

POR CALLE		TIPO DE VIA - CONDICION		
--		--		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	---	ANTEJARDÍN	---
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	---	CALZADA	---

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>
		ENSANCHE	<input checked="" type="checkbox"/>
		APERTURA	<input type="checkbox"/>

DE LAS SIGUIENTES VIAS

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

LAS COTAS SON DE REFERENCIA.



GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)



SOLICITUD N° 1392 DE 24.07.2018

ROL N° 568 - 010

DIRECCIÓN:

AV. RECOLETA N°425 - 457

MANZANA: ---

NÚMERO SITIO: ---

LOTEO O POBLACIÓN: ---



I. MUNICIPALIDAD DE RECOLETA
DIRECCION DE OBRAS



DEPARTAMENTO DE
URBANISMO Y CATASTRO


PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

--

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

PLANOS O PROYECTOS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentación
<input checked="" type="checkbox"/>	Agua Potable
<input checked="" type="checkbox"/>	Alcantarillados de Aguas Servidas
<input checked="" type="checkbox"/>	Evacuación de Aguas Lluvias
<input checked="" type="checkbox"/>	Electricidad y/o Alumbrado Público
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas
<input checked="" type="checkbox"/>	Telecomunicaciones
<input checked="" type="checkbox"/>	Plantaciones y obras de ornato
<input type="checkbox"/>	Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/>	Otros (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
----------------------------	-----------	--	-----------------------------	----------	-----------------------------	-----------------------------	-------------	-----------------------------	-----------------------------

7. - DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input checked="" type="checkbox"/>	PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/>	PERFILES DE CALLES	<input type="checkbox"/>	ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.
-------------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------	--------------------------------------

NOTAS: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio. Independiente de la información entregada en el presente certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la ordenanza local.

Los usos de suelo, se informan respecto a la última modificación al PRR, publicado en diario oficial con fecha 16.03.2018. Sin perjuicio de lo anterior, esta DOM ha considerado necesario solicitar una aclaración respecto de los usos de suelo. Por lo anterior se informa que el presente certificado es informativo (no otorga derecho). Ante todo prevalece el Instrumento de Planificación Territorial Vigente.

8.- PAGO DE DERECHOS				\$ 7.152.-
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	--	FECHA	--
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	29042669	FECHA	24.07.2018

ANGELICA LOBOS REYES

ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE CATASTRO (S)
FIRMA Y TIMBRE

ALR/TGM.-