

Cristina Mondaca C.

Profesor guía: Juan Sabbagh Pisano
Juan P. Sabbagh Botinelli

Memoria de Proyecto de Título 2018
Departamento de Arquitectura
Facultad de Arquitectura y urbanismo
Universidad de Chile

EDIFICIO BELLAVISTA DE LA FLORIDA

Proyecto de densificación multiformato para el sur de
Santiago

TABLA DE CONTENIDOS



PREFACIO

- 1. Motivaciones.....4
- 2. Resumen.....5



PROBLEMÁTICA Y TEMA ARQUITECTÓNICO

- 1. Edificios multiformato.....6
- 2. Referentes de edificios de uso mixto en Santiago.....7
- 3. Referentes Internacionales.....8



EMPLAZAMIENTO

- 1. El Lugar.....10
- 2. Contexto Histórico.....15
- 3. Contexto Urbano.....17
- 4. Análisis Demográfico.....18
- 5. Zona de Intervención y Normativa.....22
- 6. Características del sector.....24
 - a. Conexión peatonal
 - b. Espacios peatonales
 - c. Día/Noche
 - d. Situaciones y usos
- 7. Fachadas y situación actual.....26
 - a. Serafín Zamora
 - b. Vicuña Mackenna Poniente
 - c. Filomena Soto
 - d. Américo Vespucio
 - e. Vicuña Mackenna Oriente
- 8. Catastro inmobiliario.....31
- 9. Conclusiones e idea de proyecto.....33



EL PROYECTO

- 1. Edificio Bellavista de La Florida.....34
- 2. Estrategias de diseño.....35
- 3. Propuesta programática.....36
 - a. Comercio y servicios
 - b. Oficinas
 - c. Equipamiento viviendas
 - d. Viviendas
- 4. Propuesta urbana y paisajística.....41
 - a. Nivel calle
 - b. Características del espacio público
 - c. Terraza viviendas
- 5. Propuesta estructural y constructiva.....44
 - a. Estructura
 - b. Construcción
- 6. Planimetría e imágenes.....46



BIBLIOGRAFÍA

- 1. Documentos.....61
- 2. Sitios Web.....61

1. INTRODUCCIÓN

1.1. MOTIVACIONES

Durante la formación académica se nos ha enseñado que, como futuros arquitectos tenemos la misión y responsabilidad de construir la ciudad del mañana, el escenario en donde nosotros seres humanos desarrollamos nuestra vida, los espacios que contienen nuestro día a día.

Ya sea desde diseñar una pequeña plaza o una vivienda, hasta el completo desarrollo de un complejo proyecto habitacional o urbano, en todos los casos está presente la responsabilidad de brindar calidad de vida a las personas.

Por esto la decisión de formar parte del Taller de Proyecto de Título con Juan Sabbagh, el cual se desenvuelve dentro de la temática de edificios multiformato para el habitante moderno. Y además con la inquietud de trabajar en un lugar de la comuna donde he vivido toda mi vida, y que hoy en día no se encuentra adaptado al cambio que ha sufrido la ciudad a través de los años.

De esta manera en esta última etapa formativa pondría a prueba y en práctica los conocimientos adquiridos, la visión crítica, mis inquietudes, fortalezas y debilidades, emprendiendo el desafío de un proyecto grande y complejo con una escala que no había abordado durante los 5 años anteriores de formación. Desafío creativo durante un año colmado de aprendizaje significativo.

1.2. RESUMEN

El habitante moderno tecnológico se caracteriza por usar la ciudad, buscando inmediatez, conectividad y concentración de servicios (Sabbagh, 2018).

Consolidada como subcentro del área Sur de Santiago se encuentra la intersección de las calles Vicuña Mackenna y Américo Vespucio, nodo central de la comuna de La Florida en donde confluyen diversas vías troncales de transporte, líneas de metro, estaciones intermodales, dos centros comerciales y todos los servicios necesarios en una comuna, todo esto sumado a un explosivo desarrollo inmobiliario de vivienda en altura se traduce en un entorno mixto socio-culturalmente hablando.

En este nodo tiene lugar el proyecto “Edificio Bellavista de La Florida” el cual busca hacer frente al cambio que ha ido experimentando el sector a través de los años, mediante una propuesta que recoge las situaciones que se presentan en el lugar, los servicios que se entre-

gan y las necesidades que nacen fruto del vivir del habitante de hoy en día, entregándole así un espacio de calidad al servicio de la comunidad, escenario del desarrollo de su vida, buscando ser un mediador entre el descontrolado crecimiento inmobiliario de vivienda en altura y el antiguo grano de viviendas en villas de la ciudad, probando así que es posible entregar densificación en altura de la mano de una buena calidad de vida, servicios y espacios públicos de calidad.

Tomando la totalidad de la manzana ubicada entre las calles Serafín Zamora y Vespucio Sur (de Norte a Sur) y Vicuña Mackenna Oriente y Poniente se emplaza la propuesta, constituyéndose mediante una sumatoria de capas de programas diversos. Un edificio multiformato.

2. PROBLEMÁTICA Y TEMA ARQUITECTÓNICO

2.1. EDIFICIO MULTIFORMATO

“Las certezas que la arquitectura presta para vivir y conformar su interioridad no son nunca verdades absolutas, sino certezas prestadas por la observación de un lugar. No pueden constituir un método, tendencia o estilo transportable de un lugar a otro.

Intentaremos buscar lo que se presenta como inacabado, lo inacabado como aquello que queda abierto y no se agota, porque siempre se renueva.

Las formas que cuando se terminan quedan agotadas, agotan su potencial de contener. En la medida que se comprime el uso, un uso demasiado específico y poco amplio, se agota.

Se presenta la oportunidad de pensar en la coexistencia de usos que sean capaces de sustentar y responder adecuadamente a la yuxtaposición de funciones. Hoy vemos como una serie de actos espontáneos e intuitivos crean necesidades que requieren de nuevos tipos de espacios.

Nociones de cercanía y distancia son relativas. Nuevas definiciones de espacios de trabajo e intercambio han transformado y dado origen a otros tipos de encargos, dando a los arquitectos la oportunidad de inventar.

El ser urbano, el habitante moderno tecnológico prefiere la cercanía y la concentración de servicios. Ojalá vivir cerca de equipamientos y vías de transporte público, tener resuelto el ocio y el deporte en cercanía al lugar de trabajo. Ojalá desplazarse por medios sencillos como la bicicleta.

La densidad y concentración de servicios es una oportunidad para el ordenamiento de las ciudades versus la dispersión y las grandes demandas de tiempo requeridas en los desplazamientos.

Pero la pregunta que nace es cómo se debe plantear la nueva densificación para el nuevo habitante tecnológico que hoy además exige conceptos de sustentabili-

dad, eficiencia y ecología. Calidad de vida, recreación, equipamientos y reencantamiento con la ciudad.

Conectividad, inmediatez, simultaneidad y calidad de vida son los conceptos del nuevo usuario caracterizado por un hombre que usa la ciudad. Densidad, proximidad, diversidad son adjetivos de la ciudad futura que pensamos” ... (1)

1. “Edificio multiformato, un proyecto en las dinámicas urbanas contemporáneas” Juan Sabbagh P. y Juan Pedro Sabbagh B. Texto de introducción al Aula de Título 2018)

2.2. REFERENTES DE EDIFICIOS DE USO MIXTO EN SANTIAGO



Imágenes proyecto ganador concurso “puerta Las Condes”. Fuente: INDESA

Proyecto ganador del concurso “Puerta Las Condes” (izquierda) estudiado al comenzar el proceso creativo de la propuesta de título, en el cual participaron 13 reconocidas oficinas, siendo ganadores el conglomerado internacional formado por la oficina chilena +Arquitectos y la firma alemana Sauerbruch Hutton.

Con este concurso, la inmobiliaria desarrolladora buscó generar un espacio de reflexión, conocimiento e innovación en torno al desarrollo de una arquitectura de uso mixto.

A la derecha, el Núcleo Tecnológico Bellavista, corresponde al primer edificio tecnológico de Chile, albergando locales comerciales, oficinas, mini bodegas, espacios públicos, áreas verdes, un teatro, entre otros. Generando espacios exclusivos para empresas de la tecnología, potenciando la innovación y la industria digital. Siendo el edificio en si una innovación.



Núcleo Tecnológico Bellavista. Fuente: Sabbagh Arquitectos

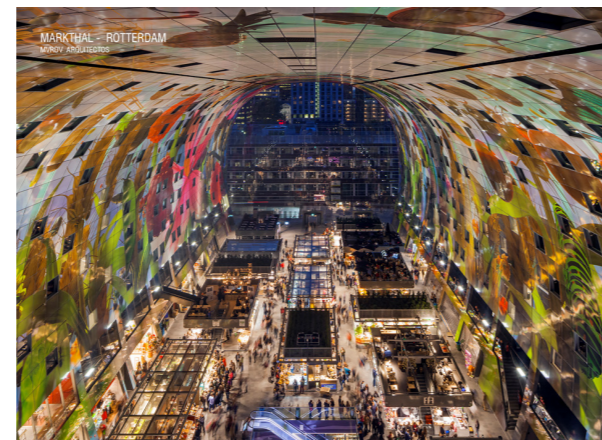
2.3. REFERENTES INTERNACIONALES



*Pixels, Abu Dhabi - MVRDV + Dewan Architects + Engineers.
Fuente: INDESA*



*Torre Cítica Monterrey, México- IARQ + Miró Rivera Architects-
Fuente: Plataforma Arquitectura*



Markthal Rotterdam - MVRDV Arquitectos. Fuente: Sabbagh Arquitectos

La escasez de suelo urbano edificable dentro de las ciudades y el alto precio de estos, propiciaron a que este tipo de desarrollo de uso mixto llegue para quedarse y se expanda rápidamente en el mundo. Uno de los factores importantes es además que para los desarrolladores de estos proyectos (inmobiliarias) es una forma de sacarle la mayor productividad posible a un terreno, multiplicando así la rentabilidad de los proyectos y disminuyendo el riesgo asociado a estas inversiones.

Este análisis del uso mixto como punto de partida del aula de título se ve reforzado y respaldado por el reciente Proyecto de Ley de Integración social y Urbana firmado por el presidente Sebastián Piñera (publicado al 3 de diciembre del 2018).

En este proyecto, dentro de sus objetivos por crear un nuevo modelo de ciudad más amable, se presenta como uno de los pilares centrales el densifi-

car zonas alrededor de ejes de desarrollo urbano en donde existe una fuerte inversión estatal (servicios y una buena conectividad de transporte público) mediante mejor infraestructura que integre familias de distintos sectores socioeconómicos, facilitando así el acceso de las familias a viviendas mejor ubicadas y con más servicios.

Además, en estas nuevas “zonas de integración urbana”(2) se valorizará e incentivará el uso mixto que se mencionaba en un principio como eje central del aula de título. Es decir, además de viviendas se buscará generar en estas zonas los servicios y equipamientos que se estimen necesarios.

El cambio que este Proyecto de Ley propone acerca al país cada vez más hacia un modelo de ciudad desarrollada y sustentable, en donde prima la cercanía y la conectividad tanto con los servicios que necesitamos en nuestro día a día como con el equipamiento. Todo

esto traduciéndose en una mejor calidad de vida y un cambio hacia una ciudad moderna, desarrollada, integrada y amable, en donde el habitante ya no se centra en su propia vivienda, si no que vive los espacios públicos, vive la ciudad.

Esta propuesta de título se posiciona como una solución de densificación en un sector de desarrollo urbano y de gran inversión estatal en cuanto a equipamiento y conectividad (hospitales, autopistas, líneas de metro, líneas troncales, etc).

2. Espacios en los que —pese a tener un plan regulador restrictivo que no permita la densificación— se establecerán beneficios normativos que podrán aplicarse siempre que sea para el desarrollo de proyectos de viviendas integradas. (Minvu, Archivo Histórico de Noticias / Archivo de noticias 2018)

3. EMPLAZAMIENTO

3.1. EL LUGAR

Para escoger una zona de trabajo que requiera de un proyecto de esta magnitud se analizan factores tales como:

- Zona de alto flujo
- Conexión (o cercanía) al metro
- Potencialidad del barrio
- Poder adquisitivo (que determina el tipo de comercio que se podrá implementar en el proyecto)

Así, el sector central de la Comuna de La Florida constituyó el desafío ideal para emplazar un proyecto de este tipo.

La comuna de la Florida posee 394.821 habitantes, siendo la tercera más poblada de Chile, después de Puente Alto y Maipú y, la segunda comuna con mayor densidad de población, correspondiente a 5.576,57 habitantes/km² (3).

Es una comuna residencial y está compuesta principalmente por familias de nivel socio económico medio-alto y medio (C2 y C3), limitando al sur con



Fuente: Elaboración propia

Puente Alto, al norte con Macul y Peñalolén, y al oeste con La Granja y La Pintana, abarcando una superficie total de 71 kilómetros cuadrados (3), siendo la cuarta comuna con más superficie de la Provincia de Santiago. (4)

El sector de estudio se emplaza en la zona centro de la comuna. Específicamente en el nodo de intersección entre las calles Américo Vespucio y Vicuña Mackenna, dos de las avenidas más importantes y estructurantes tanto de la comuna como de la ciudad.

En este importante cruce capitalino se concentran y distribuyen en macro-manzanas: un Mall, una estación Intermodal con recorridos regionales e interregionales, 3 líneas de metro con dos estaciones, diversas cadenas de Retail, servicios de todo tipo, supermercados, centros de salud y clínicas, tiendas de construcción y un descontrolado desarrollo inmobiliario de viviendas en altura.

Esta diversidad del sector se traduce, además de la variedad y cercanía de servicios, en un área consolidada, con un entorno mixto socioculturalmente hablando, con un flujo constante de personas.

Desde la conexión intermodal ubicada en el subsuelo de este lugar se realizan rutas de buses del Transantiago hacia el resto de la comuna, así como también viajes regionales. La presencia de 3 estaciones en esta zona (Vicuña Mackenna, Bellavista de La Florida y Vicente Valdes) tres nodos de combinación a menos de 600 metros unas de otras, permite que desde esta zona centro de la comuna se pueda ir a cualquier parte de la ciudad.

Luis Valenzuela se refiere a este nodo capitalino de la siguiente manera:

...“Este cruce en la periferia es ambiguo en su centralidad: de alguna manera pertenece a un lugar pero tiene sus pies en otro; es un territorio bien definido pero con un potencial de expansión que convierte lo periférico en un centro en sí, sin previo aviso. Un territorio de nadie, elusivo, pero ya tan marcado. Su estado de inmadurez evolutiva refleja un lugar no identificable, sujeto casi exclu-

sivamente a la numeración como ubicación meridiana en la ciudad: el paradero 14 es esencialmente cambiante y dinámico.” (Valenzuela, 2005)

De esta manera Valenzuela describe al “paradero 14” haciendo alusión a su consolidación como sub centro urbano del área sur de Santiago.

3. Fuente: publicación en la página oficial de la Municipalidad de La Florida. <https://www.laflorida.cl/sitio/?p=79> consultada el 8 de diciembre del 2018.

4. Lo Barnechea con 1.023,7 km²; Las Condes con 99,4 km² y Maipú con 133,0 km².



Fuente: Elaboración propia



Plano general, indicando los principales servicios de la zona, ejes que configuran el nodo y áreas verdes.

Fuente: Elaboración propia

SIMBOLOGÍA

- Límite zona de renovación
- 🛒 Supermercados
- 🏥 Centros médicos y clínica
- 🏬 Mall Plaza Vespucio
- ⛪ Iglesias
- 🛢️ Bencinera / Estación de servicio
- 💰 Bancos
- 🏠 Servicios públicos
- 🚇 Metro
- 🚏 Paradero Trasantago
- 🎓 Establecimiento Educativo
- 🍷 Alimentación
- 🌿 Zonas de comercio ambulante y a menor escala
- 🛣️ Vías principales (A. Vespucio y V. Mackenna)

Reconociendo las debilidades y los desafíos de la comuna, el Alcalde, Rodolfo Carter (5) dijo en una entrevista a Publimetro:

"Como república de la clase media que somos, estamos orgullosos de nuestros avances, y a la vez muy conscientes de nuestros desafíos. Desde el punto de vista público, queremos mejorar la calidad y cantidad de nuestras áreas verdes, y desarrollar un nuevo diseño de transporte que mitigue los crecientes problemas en el tráfico vehicular. En el ámbito inmobiliario buscamos potenciar una zona céntrica con una buena oferta de nuevos departamentos de cada vez mejor calidad, y en la zona pre cordillerana ampliar la oferta de casas y departamentos de baja altura predominantemente familiares." (6)

En el año 2011 la comuna sufrió un despoblamiento, lo que significa que la gente no elige esta zona para vivir, en

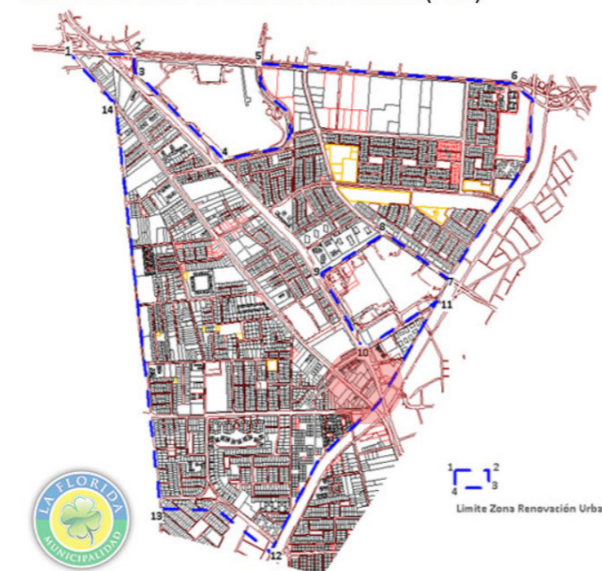
respuesta a esto, desde el año 2013 se define una zona centro para servicios y viviendas y además una "Zona de Renovación Urbana" (en línea morada segmentada en el plano general anterior) la cual tiene como fines:

- Promover el desarrollo habitacional en el centro de la comuna.
- Activar la renovación de viviendas existentes y barrios emblemáticos.
- Renovar zonas en deterioro progresivo.
- Revertir el despoblamiento del sector.
- Estimular la inversión y el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Potenciar el área como subcentro metropolitano.(7)

A todo esto se le suma la gran viabilidad de La Florida, destacando el corredor del Transantiago por Vicuña Mackenna; la Autopista Américo Vespucio y la futura autopista Nueva La Florida (por Avenida La Florida), lo que da una buena conec-

tividad, facilitando el transporte local y hacia otros lugares de la comuna.

Plano de la Zona de Renovación Urbana (ZRU).



5. Electo en el periodo 2012-2016 y 2016-2020

6. Artículo completo en: <https://www.publimetro.cl/cl/casas/2017/04/21/florida-capital-zona-sur.html>

7. Fuente texto e imagen: publicación en la página oficial de la Municipalidad de La Florida. <https://www.laflorida.cl/sitio/?p=655> el 12 de Mayo del 2018

Información oficial: Resolución Exenta 7096, 31 agosto 2012; Decreto Exento 766, 11 marzo 2013; Publicación Diario Oficial, 6 septiembre 2012.

3.2. CONTEXTO HISTÓRICO

Localizada al sur-orienté de la Región Metropolitana, La Florida se funda en 1899 siendo una villa dependiente de la comuna de Puente Alto y del departamento de La Victoria. Como resultado de la promulgación de la Ley de Comuna Autónoma de 1891, cada municipio tenía las atribuciones de lotear terrenos de acuerdo a disposiciones internas, hecho que permitió el origen de La Florida básicamente gracias a pequeñas aglomeraciones en las zonas de Bellavista (actual municipalidad) y Rojas Magallanes. (Pérez, 2010)

La comuna fue escenario de un crecimiento y poblamiento exponencial entre la década del 50', donde con la migración campo - ciudad se crearon las primeras villas en terrenos que eran chacras o parcelas, y la década de los 90', donde tras el crecimiento económico de los 80', el sector sur orienté de Santiago explotó su crecimiento, convirtiendo a la comuna de La Florida como la más popular, y a la vez comuna dormitorio, siendo en

esta época una de las comunas más pobladas de Santiago.

El sector correspondió durante los años 50' a una zona residencial, con un grano como el que se puede apreciar en gran parte de la comuna, donde, luego de la irrupción de la ciudad se produce una fragmentación de la trama del sector, aún en desarrollo mediante la fusión de predios para la creación de vivienda en altura. El Paradero 14 se vuelve centro de grandes proyectos inmobiliarios y comerciales que, mediante malls y supermercados, "introducen el gigantismo en el grano de la ciudad" (López, 2001, p. 41).

En el año 1990 se crea el primer Mall Plaza de Santiago, el Mall Plaza Vespucio, teniendo lugar en el centro de la comuna de La Florida, el cual sigue siendo uno de los que más cantidad de público recibe. La creación del Mall vino acompañada de distintos servicios y comercios en la zona aledaña a la Municipalidad, conso-

lidando así este sector como un subcentro del área sur de Santiago. El Mall es el lugar de encuentro y recreación por excelencia, ante la falta de otros espacios de recreación en la comuna.

La inauguración de la línea 5 del metro en el año 1997 terminó de consolidar este sector como el nodo más importante de la comuna.

Valenzuela describe como se formó este nodo del "paradero 14"(8) a través de la infraestructura urbana vial:

"...Esta encrucijada es una acumulación histórica de tres maneras de construir Santiago a través de su infraestructura de vías. Un primer proceso comienza con el temprano avance agrícola y los sistemas de regadío sobre el valle; una segunda, muy relacionada a la anterior, se origina desde el antiguo camino de Maipú extendido sobre el valle hasta el río Maipo, y luego acompañado por el tren a Puente Alto por Avenida Vicuña

8. Nombre que histórica y popularmente ha recibido el cruce de Avenida Vicuña Mackenna, la Autopista Américo Vespucio y la calle Walker Martínez.

Mackenna. El tercer proceso es la visión vehicular y sus planes para circundar la ciudad. En su conjunto, estos tres estadios forman el actual encuentro de órdenes del paradero.” (Valenzuela, 2005)

Continuando con el tema del nombre que recibe el lugar, Valenzuela se refiere a este como una muestra de los diversos cambios a nivel urbano por los cuales ha pasado:

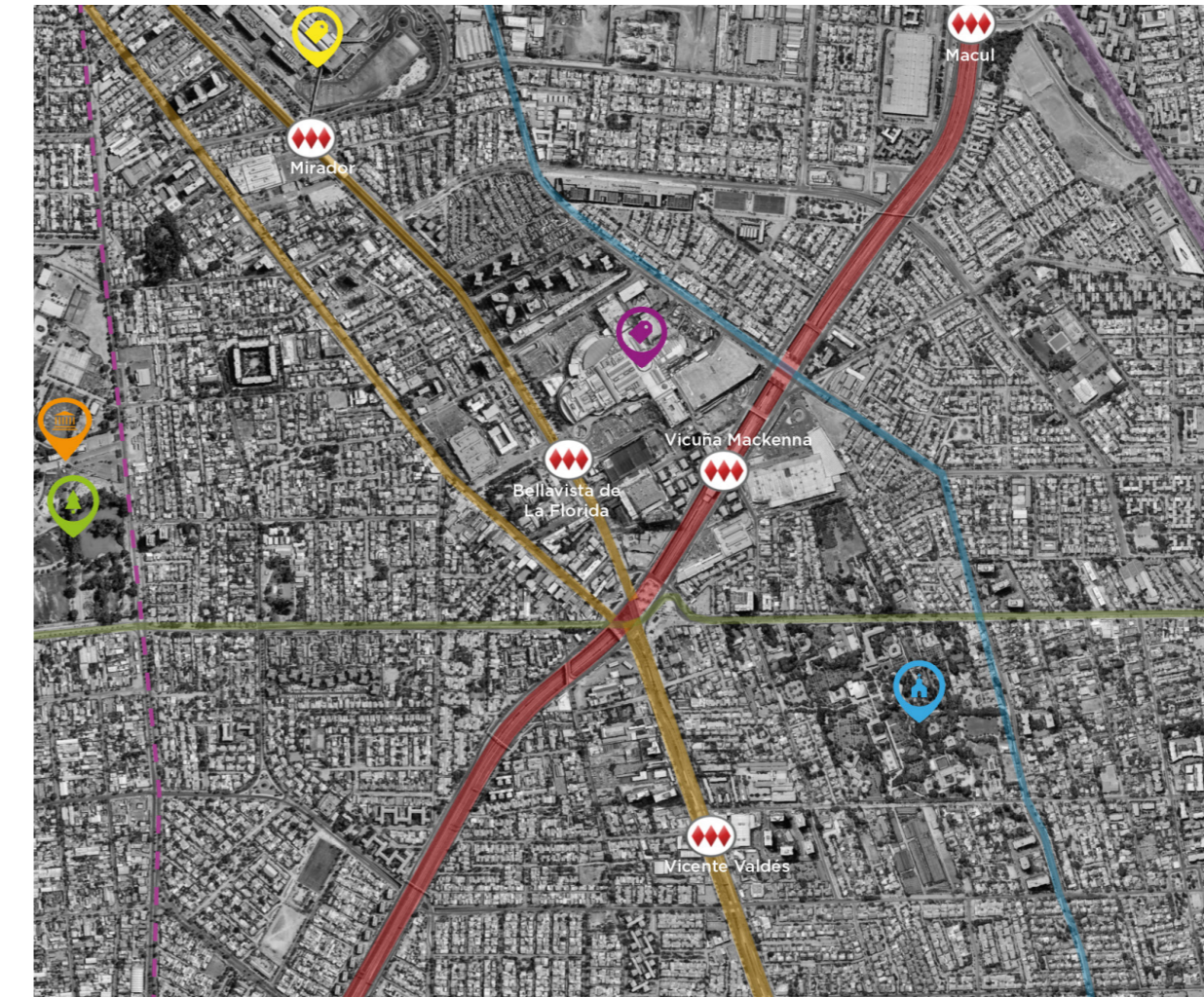
...”Si se tuviera que dar un nombre a estos períodos de evolución de la periferia sur de Santiago y sus infraestructuras, y en especial al eje de Vicuña Mackenna, éstos pueden ser recogidos de los nombres dados al lugar. Aparecen en los planos, cronologías, estaciones de ferrocarril, paraderos de transporte público o nombres de almacenes. Son cuatro explicaciones evolutivas, diferentes denominaciones al mismo lugar: Llanos del Maipo, Bellavista, Paradero 14 y Plaza Vespucio.

Los cambios de nombres son representaciones históricas de la ciudad en cuanto espacio público en cuatro de sus fases. Cada una informa sobre un programa caracterizado inicialmente por la ruralidad, luego por el ferrocarril industrial, las extensas operaciones de vivienda y finalmente la nueva centralidad de desarrollo comercial. Recientemente, la construcción de la Línea 5 del Metro lo volvió a destacar de su anonimato histórico, llamándola estación terminal Bellavista e incorporando uno de los últimos cambios más radicales de escala.” (Valenzuela, 2005)



Plano Santiago Sur. Estado Mayor General del Ejército. Departamento de la Carta. Fuente: Memoria Chilena. Colección: Biblioteca Nacional de Chile. Año 1901-1950

3.3. CONTEXTO URBANO



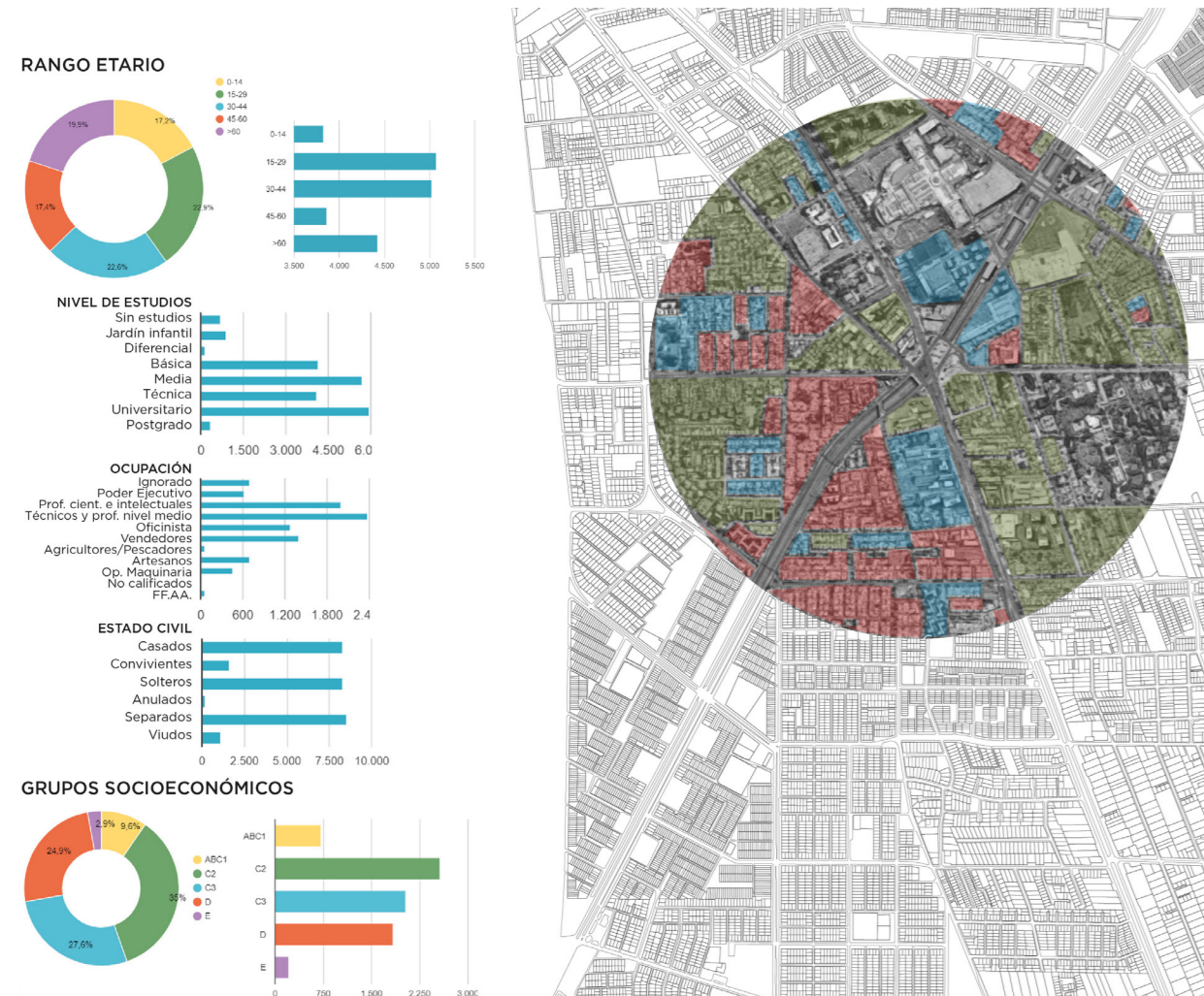
Principales ejes estructurantes, estaciones de metro e hitos significativos en el sector de estudio.

- Av. Américo Vespucio (Metro L4A - L4)
- Av. Vicuña Mackenna (Oriente y Poniente) (Metro L4 - L5)
- Lía Aguirre - Walker Martínez
- Froilan Roa - Colombia
- Av. La Florida
- Mall Plaza Vespucio
- Mall Florida Center
- - - Límite comunal
- Santuario de Schoenstatt
- Parque Brasil
- Museo Interactivo Mirador (MIM)

Fuente: Elaboración propia

3.4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO DEL SECTOR

Fuente: Elaboración propia desde mientorno.cl con fuente en Censo INE 2012



El análisis demográfico evidencia la mixtura de este sector en específico con relación al resto de la comuna, en donde si se evidencian barrios únicamente de un sector socio económico.

En cuanto a rango etario, la comuna se puede definir como joven, con una población mayoritariamente entre 15 y 44 años. Es precisamente esta población la que busca una buena conectividad y concentración de servicios, destacando además que la tasa de motorización es de 0,215 vehículos/habitante (9), lo que refleja que la red de transporte público cubre la necesidad de desplazamiento.

Además, se observa que la mayoría de la población se compone por gente soltera o separada, lo que da luces del tipo de vivienda que se requiere en esta zona.

9. Observatorio Urbano Ministerio de la Vivienda y Urbanismo / Indicadores Urbanos / Datos de la Comuna de La Florida / Tasa de Motorización (2016)

El gráfico inferior muestra el consumo familiar, cantidad de dinero que desembolsa cada hogar por área y corresponde a una estimación del desembolso monetario que efectúa cada familia, de acuerdo a sus necesidades, calculado a partir de una encuesta de presupuesto a la población de la comuna de La Florida.

El Mayor valor corresponde a transporte, seguido por alimentación y vivienda, esto por la característica de comuna dormitorio adquirida por la comuna, la cual se busca evitar al generar nuevos puestos de empleos cercanos al lugar de vivienda. Fuente: EPF INE, deflactado por IPC al 2013



Los gráficos y datos fueron obtenidos de la página mientorno.cl consultada en Diciembre 2018

La presencia de áreas verdes es escasa en el sector de análisis si es comparado con estándares ONU. Su cálculo está hecho a partir de la cercanía a áreas verdes locales y áreas verdes metropolitanas.

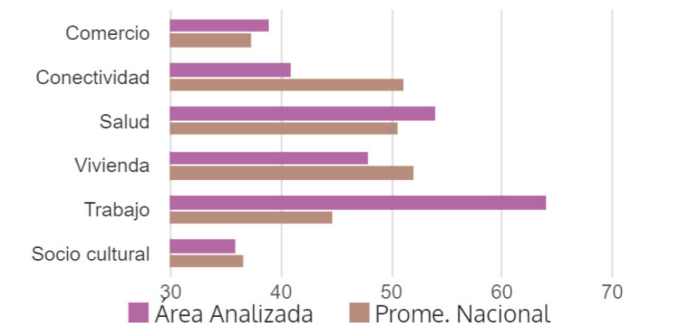
Fuente: Universidad Adolfo Ibáñez, actualizado al 2013



Índice de calidad de vida. Este indicador mide el bienestar de la población de acuerdo al cálculo de diferentes indicadores. A partir de este cálculo se establece un índice que permite determinar el nivel que presenta cada comuna.

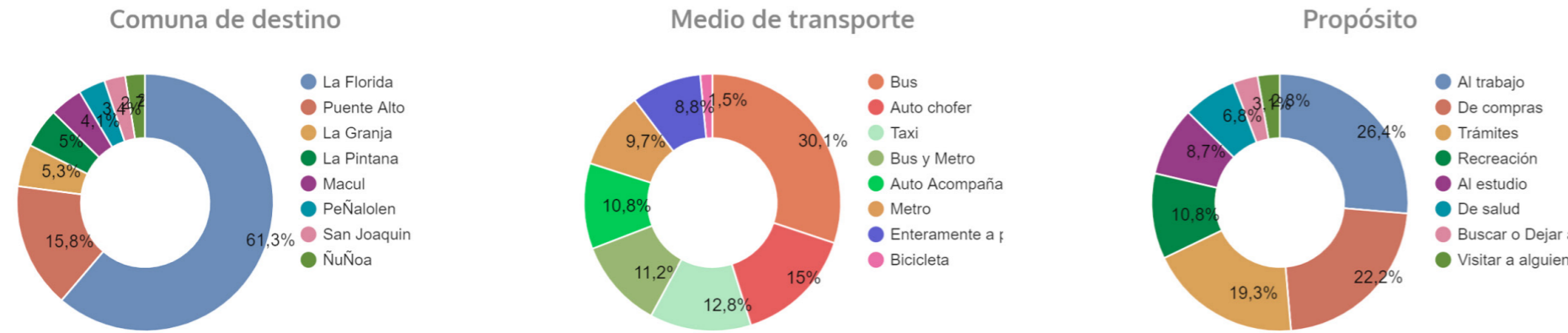
Según esta definición, la comuna presenta un déficit en cuanto a conectividad, por los tiempos de transporte.

Fuente: CChC - UC, actualizado al 2014.

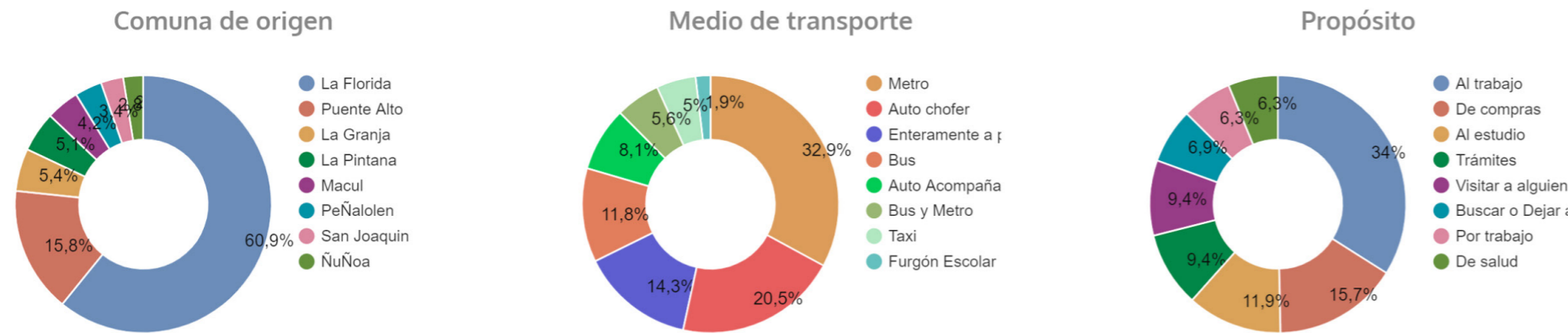


Encuesta Origen y Destino de Santiago 2012:

Comuna de La Florida como origen



Comuna de La Florida como destino



Esta encuesta corresponde al patrón de viaje de los habitantes de la ciudad y muestra los puntos de origen de la población flotante y el destino de esta. Para ambos casos, se determina las comunas de origen o destino, el tipo de movilización utilizada y los motivos que originaron el viaje.

De acá se puede extraer que la mayoría de la población flotante proviene de la misma comuna, principalmente por trabajo y de compras, moviéndose mayoritariamente en bus. Mientras que la gente de otras comunas se dirige a esta principalmente en metro, con propósito de trabajo, compras o estudio principalmente.

Fuente: Secretaría de Planificación de Transporte, del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones

3.5. ZONA DE INTERVENCIÓN Y NORMATIVA

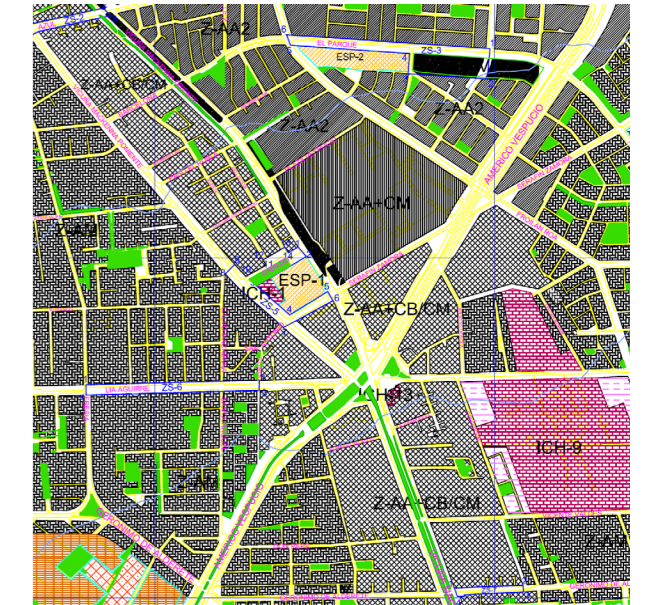
El sector de intervención se emplaza específicamente en las dos manzanas ubicadas entre Vicuña Mackenna por oriente y poniente y Serafín Zamora y Vespucio por norte y sur.

Esto por estar ubicadas en el corazón del lugar, y ser un área consolidada por los servicios que ya existen en estas manzanas, principalmente bancos y comercio. Existe un gran flujo de peatones, tanto quienes utilizan estos servicios, como quienes se dirigen al metro.

Ambas suman un total de 14300 m2 de superficie.



Según el plano de Uso de Suelo y Edificación actualizado al 2015, el sector de emplazamiento del proyecto se encuentra en las zonas del sector centro, específicamente Z-AA+CB/CM, zona de edificación aislada alta con continuidad baja y media cuyas condiciones de edificación se detallan en la siguiente tabla, obtenida del Plan Regulador Comunal de La Florida, refundido Septiembre 2016.



<i>Coefficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i>	0.60 hasta 7m. y 0.40 sobre esta altura
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	3.00 para todo el conjunto (aislado mas continuo)
<i>Rasante</i>	En edificación aislada, 70º aplicada sobre la edificación continua
<i>Altura máxima</i>	Cuerpo continuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7m. y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea oficial
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Continuo hasta 2 pisos (7m.) y aislado sobre esta altura
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

3.6. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

A. CONEXIÓN PEATONAL

El acceso a los principales servicios, primordialmente al Mall desde las estaciones de metro Bellavista de La Florida y Vicuña Mackenna es directo y habilitado como paseo peatonal, y como boulevard subterráneo en el caso de B. de La Florida, creando una continuidad espacial entre metro y espacio comercial exterior.

El público del Centro Comercial proviene desde el metro, por lo tanto de zonas lejanas a este sector, ya que el acceso es peatonalmente más simple.

La estación Vicuña Mackenna L4 (azul, desde Puente Alto y Tobalaba) y L4A (celeste, desde La Cisterna) Posee una superficie de 11.077 m² y una afluencia diaria en el año 2017 de **18.940** personas.

Mientras que la estación Bellavista de La Florida L5 (verde, desde Vicente Valdés y Plaza de Maipú) posee una superficie

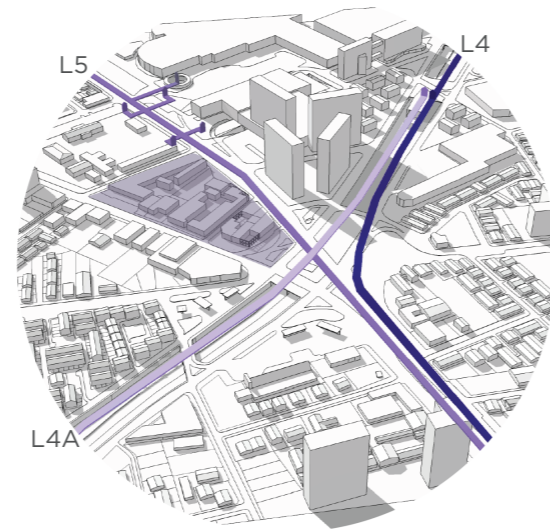
de 3280 m² y afluencia diaria en el 2017 de **23.722** personas. (10)

B. ESPACIOS PEATONALES

En contraste con esta conectividad subterránea, el exterior corresponde a un entorno hostil para el peatón, ya que el sector posee veredas angostas, autopistas y vías anchas y de alto flujo vehicular, entradas a estacionamientos y pocas áreas peatonales y zonas verdes.

C. DÍA/NOCHE

Esta manzana posee una variedad de comercio y servicios que unicamente funcionan de día, por lo que a medida que avanza la tarde, al no haber un programa que propicie el flujo peatonal o el uso de este sector, ante la falta de movimiento de personas, se genera una situación abandono, teniendo lugar únicamente los flujos de personas que se dirigen a sus hogares desde el metro.



Fuente: Elaboración propia

10. Fuente: Anexo Metro de Santiago "Estaciones y Afluencia" Año 2017.

D. SITUACIONES Y USOS

La imagen 1 y 2 corresponde a una vista de Vicuña Mackenna Poniente desde Filomena Soto hacia Serafín Zamora y desde Vespucio a F. Soto. Se observa el ancho que posee tanto la vereda como la calle, la cual cuenta con pista exclusiva para buses. Esta zona presenta un flujo importante debido a la presencia del SII y diversos comercios, caso contrario a lo que ocurre en la cara contraria de esta manzana (Vicuña Mackenna Oriente) donde se presenta un ancho de vereda similar, pero muy poco flujo peatonal (imagen 3).

La imagen 4 corresponde a una vista de Serafín Zamora desde Vicuña Mackenna Oriente. El restobar ubicado en esta esquina genera un espacio de "terrace" aprovechando el ancho disponible de la vereda en este sector.

Las imágenes 5 y 6 corresponden a la esquina de Vicuña Mackenna Poniente

con Serafín Zamora. En ambas caras de esta manzana se produce una especie de galería comercial y de servicios, al tener un pequeño pórtico en sus bordes.

Las veredas reciben de buena manera a la cantidad de personas que transitan por estas a diario, y a la vez son escenario de comercio ambulante que aprovecha la afluencia constante de peatones tanto en esta esquina como en F. Soto (imagen 7 y 8).



Imagen 1



Imagen 2



Imagen 3



Imagen 4



Imagen 5



Imagen 6



Imagen 7



Imagen 8

Fuente imágenes: Elaboración propia

3.7. FACHADAS Y SITUACIÓN ACTUAL

A. SERAFÍN ZAMORA

La calle Serafín Zamora conecta directamente con una de las entradas al metro Bellavista de La Florida (en calle V. Mackenna Oriente), por lo que el flujo es fuerte y constante. Esta calle también es utilizada como estacionamiento debido a su espacio disponible. Esta posibilidad de “comprar al paso” que ofrece el tener estacionamientos, sumado al alto tránsito peatonal, lo que le da vida al comercio de esta calle.

Los locales se dividen en módulos de 55 m2 aproximadamente, algunos ocupando dos o tres de estos.

La oferta se distribuye de la siguiente manera:

- 7 Locales de comida.
- 5 Salones de Belleza (3 en el segundo nivel).
- 4 Farmacias.
- 6 Locales comerciales generales (2 en el segundo nivel).
- 5 Oficinas pequeñas (4 en el segundo nivel).



Fuente: Elaboración propia

B. VICUÑA MACKENNA PONIENTE

En esta calle se concentran locales y servicios que van aumentando su escala a medida que se acercan a la Autopista Américo Vespucio, tales como el SII, Caja de Compensación Los Héroes, Clínica Dental, etc. Esto conlleva a un alto flujo peatonal, el cuál sumado al espacio disponible en las veredas, constituyen el escenario perfecto para el comercio ambulante, aprovechando cualquier espacio disponible.

La oferta se distribuye de la siguiente manera:

- 8 Locales de comercio general.
- 3 Locales de oficinas con atención al público.
- 1 Salón de Belleza.
- SII (edificio de 2000 m2 aprox.)
- KFC (cruzando la manzana hasta V. M. Oriente)



Fuente: Elaboración propia

C. FILOMENA SOTO

Esta calle divide en dos la manzana, siendo utilizada principalmente como estacionamiento de las personas que van a los servicios cercanos. El flujo peatonal proporcionado por la caja de compensación es aprovechado por diversos comercios ambulantes que se instalan frente a esta.

La vereda de al frente contiene la espalda del Registro Civil con su entrada al estacionamiento y el Banco Santander, siendo una zona muerta peatonalmente.

Los servicios se distribuyen de la siguiente manera:

- Caja Los Héroes (2000 m2 aprox.)
- Teletrak.
- Banco Scotiabank, esquina con V. M. Oriente.

- Registro Civil, esquina con V. M. Oriente (800 m2 aprox.)

- Banco Santander, esquina con V. M. Poniente (800 m2 aprox.)



Fuente: Elaboración propia

D. AMÉRICO VESPUCCIO

Esta cara corresponde prácticamente a la presentación de la manzana ante la comuna, ubicada frente a la propuesta de "embellecimiento" realizada en el bandejón central de la autopista.

La gran explanada que la antecede configura un espacio público que no es suficiente para recibir el nombre de plaza, ni tampoco funciona como lugar de tránsito. Su poco equipamiento y sombra lo hacen ser un lugar desierto.

Existe una calle creada hace poco que separa esta explanada de la manzana, la cual se utiliza como estacionamiento para los servicios de esta manzana.

Aquí se puede ver aplicada la normativa que indica que se debe construir un piso continuo de 7 metros de altura, fachada que debe ser habitable y no ornamental. Contrario a lo que se indica en esta normativa, la fachada pasa a ser

una jaula que no contiene nada en su interior.

El único servicio que ocupa toda esta fachada es el Banco Scotiabank, ocupando una superficie de 800 m2 aprox.



Fuente: Elaboración propia

E. VICUÑA MACKENNA ORIENTE

Esta fachada enfrenta a los nuevos proyectos inmobiliarios, a la entrada de la estación intermodal y la llegada al Mall Plaza Vespucio. En la primera parte de esta fachada, se encuentra la entrada al Banco Scotiabank (fachada de vespucio), la parte trasera del KFC con frente en V. M. Poniente y la entrada al Registro Civil. Al otro lado de Filomena Soto continúa el Banco Scotiabank esquina con esta misma calle, luego un banco BCI (800 m² aprox.) y la entrada a los bloques de vivienda que se ubican dentro de la manzana.

La baja oferta de servicios y comercio de esta cara de la manzana, hacen que todo el flujo peatonal se concentre en la vereda de al frente, pero manteniéndose

se aún como paso obligado para dirigirse a la estación de metro Bellavista de La Florida (L5) de la esquina de Serafín Zamora, o a los comercios de esta calle.

Acá el Banco Scotiabank vuelve a repetir la fachada vacía para cumplir con la normativa, sin embargo en el Banco BCI esto no se cumple, quedando el volumen retirado de la línea de edificación, al igual que en el resto de la calle.



Fuente: Elaboración propia

3.8. CATASTRO DE LA OFERTA INMOBILIARIA

Con el fin de poder ofrecer en el proyecto una oferta competitiva de vivienda, es necesario conocer la oferta actual del sector.

Actualmente se ofrecen 42 proyectos distintos (10) (ya sea venta en blanco, verde o edificio ya construido), de los cuales 21 se muestran en el plano de un costado, correspondiente al sector más cercano al emplazamiento del proyecto.

Estos se concentran principalmente en la zona de Vicuña Mackenna hacia Mirador (Norte), la zona de Vicente Valdés y Walker Martínez, ubicándose en esta última los proyectos de un mayor estándar.

Es importante conocer:

- Características que se ofrecen como incentivo de compra.
- Cantidad de departamentos por piso
- Tipología de los departamentos y su porcentaje dentro del total de las viviendas por proyecto.



Fuente: Elaboración propia

RESULTADOS DEL ANÁLISIS

Luego de recopilar la información de cada proyecto, se puede construir la siguiente tabla resumen de atributos de la oferta inmobiliaria actual.

Los valores van desde 1820 UF los más baratos, incluyendo un proyecto apto

para Subsidio DS1 Renovación Urbana (11).

La mayoría de los proyectos consideran desde 7 hasta 26 departamentos por piso dependiendo del tamaño del proyecto, siendo la media 8 a 10 unidades por piso.

Equipamiento ofrecido	Tipología	Superficie mínima (m2)	Superficie máxima (m2)	Superficie promedio (m2)	Porcentaje tipología por proyecto (promedio)
Piscina Quincho (con o sin vista panorámica) Hall acceso doble altura Sala de Juegos y Entretención Sala Multiuso Gimnasio Sala de Cine Sala WiFi Centro de Lavado y Secado Sala Cowork Juegos infantiles Salones Lounge Bicicletero Salón Gourmet	1D 1B	28,5	61,4	35 a 40	35,55%
	2D 1B	36,5	82,7	45 a 50	18,20%
	2D 2B	48,7	97,2	50 a 60	41%
	3D 2B	56,4	109	60 a 65	19%

11. Subsidio Habitacional aplicable sólo a viviendas económicas nuevas ubicadas en las denominadas Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario, definidas por resoluciones emitidas por el Ministro de Vivienda y Urbanismo. Fuente: Subsidio.cl

3.9. CONCLUSIONES E IDEA DE PROYECTO

La primera impresión obtenida del análisis del emplazamiento es estar frente a una comuna con una alta densidad de población, diversa y consolidada, la cual busca mejorar en diversos aspectos, entre ellos el espacio público y potenciar la zona céntrica con una buena oferta de viviendas de mejor calidad. Esto sumado al desafío de generar un polo de oficinas con su respectivo equipamiento de esparcimiento constituyen el desafío ideal para un proyecto multiformato, el cual, al estar dentro de una zona catalogada como “Renovación Urbana” se ve incentivado al buscar el desarrollo habitacional y de servicios.

La comuna de la Florida ha sufrido una fragmentación de la trama urbana a raíz del crecimiento de las últimas décadas y la irrupción de la ciudad uniendo predios y densificando en altura descontroladamente.

Así, el proyecto se presenta como una solución densificadora controlada y so-

bre todo pensada en el habitante y en la ciudad, buscando entregar espacios de calidad en sus distintas escalas.

Según el análisis demográfico el proyecto debería acoger a la población mayoritariamente joven y de familias reducidas, donde al integrar diversos programas en un área aumenta la cantidad de personas que se mueven dentro de la comuna sin depender del transporte público.

Dadas las pocas zonas peatonales y áreas verdes, el proyecto debe plantearse como base el entregar un espacio público de calidad, que además reconozca los flujos peatonales y facilite el movimiento y la conexión entre los diversos servicios.

Un espacio de tránsito sin un servicio, comercio o actividad asociada pasa a ser netamente eso, un paso cuya única función es conectar de un lado a otro. El proyecto debe ser capaz de integrar recorrido y servicios, dándole vida a los espacios de tránsito.

El comercio ambulante es reconocido como un sello del sector, por lo tanto, el proyecto debe ofrecer una solución de integración de este dentro del diseño, otorgando así lugares controlados en donde este se pueda llevar a cabo, sin perder la identidad del sector.

De la misma manera es necesario reconocer el papel fundamental que juega el automóvil en este sector, siendo valorable el acto de comprar “al paso”, teniendo un lugar donde dejar el automóvil cerca del destino y ahorrar tiempo. Así, además de la dotación de estacionamientos subterráneos que el proyecto debe proveer, es necesario integrar estacionamientos en superficie, integrados al diseño.

Con el catastro de la oferta inmobiliaria es posible extraer el mix de viviendas a proponer y el equipamiento que las personas valoran a la hora de adquirir una vivienda. Así, el mix propuesto corresponde a 1D+1B, 2D+2B y 2,5D+2B, este último con posibilidad de variar según las necesidades.

4. EL PROYECTO

4.1. EDIFICIO BELLAVISTA DE LA FLORIDA

El proyecto se plantea en este escenario diverso y cambiante a través de los años como una solución que pretende recoger las dinámicas que se desarrollan en el sector, reconociendo sus espacios y necesidades, entregando una propuesta de edificio de uso mixto que aprovecha el espacio disponible y su estratégica ubicación.

Así, el Edificio Bellavista de la Florida entrega una primera trama de volúmenes un nivel público y permeable en donde dentro de una estructura ordenadora se distribuye en volúmenes independientes, a modo de "cápsulas", el comercio, los servicios y sobre estos las oficinas. Quedando en una segunda trama superpuesta a esta las viviendas organizadas también en bloques que permiten que cada conjunto de viviendas tenga su propio equipamiento asociado.

Utilizando la cubierta de la trama inferior se configura un parque elevado de uso exclusivo de los usuarios de las viviendas,

el cual contiene equipamiento común exterior como piscinas, quinchos y zonas de juegos infantiles para goce de los usuarios, con el fin de ofrecer un programa diverso y útil en este espacio común que permita que sea realmente usado sin correr el riesgo de abandono o vandalismo.

En este parque elevado se propone un recorrido que conecta todos los volúmenes a modo de pasarelas, reforzando la idea de conjunto.

La vivienda corresponde a una propuesta contemporánea que se ajusta a las necesidades del sector y a la oferta inmobiliaria actual, distribuyéndose dentro de la estructura y ocupando todos los espacios que esta otorga.

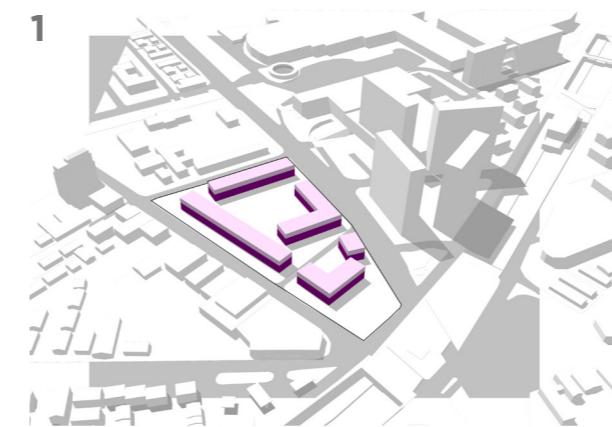
Edificio Bellavista de La Florida es un megaproyecto de aproximadamente 17.800 m² de comercio, servicios y oficinas en una primera trama, entregando un total de más de 16.000 m² de espacio público a la comunidad.

A esto se le suma una segunda trama superior de viviendas, con aproximadamente 23.400 m² de vivienda y equipamiento para esta. (12)

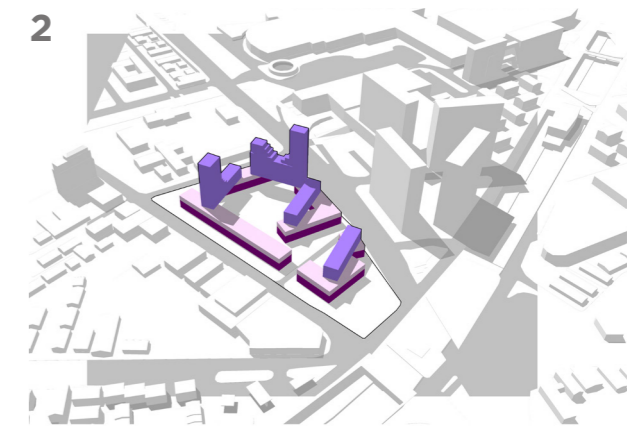
Configurándose así como un proyecto innovador, vanguardista y de gran escala en la zona Sur Oriente de Santiago.

12. Los cálculos de superficie construida son aproximados según el avance del proyecto hasta Diciembre 2018. Estos pueden variar a medida que el proyecto se va desarrollando en profundidad.

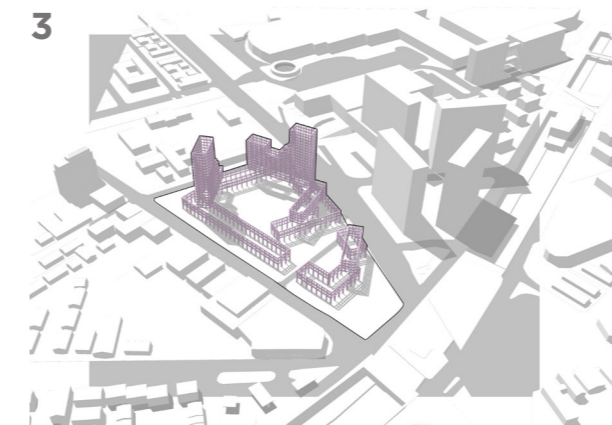
4.2. ESTRATEGIAS DE DISEÑO



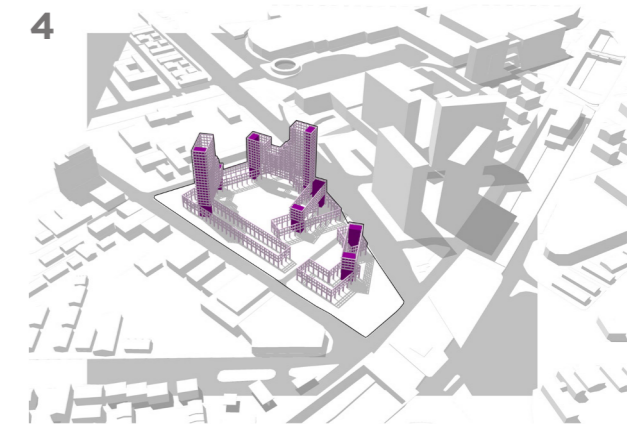
1. Distribución del programa creando una plaza conectora y una trama de primer nivel contenedora de los servicios y el comercio. Oficinas en segundo nivel.



2. Viviendas por encima en una trama superpuesta que dialoga con la masa de la ciudad y se apoya sobre los volúmenes del primer nivel, creando acceso a una terraza común para los edificios de vivienda. Volúmenes de distintas alturas y aterrizados según asoleamiento.



3. Fachada estructural que unifica el conjunto dando una misma imagen a los diversos programas, creando una trama que ordena las situaciones interiores.



4. Circulación vertical en los extremos de los bloques de la trama superior, expresándose en el primer nivel y oficinas, creando halls de acceso a los distintos programas en la trama inferior.

Estas 4 acciones corresponden a la propuesta arquitectónica general, que organiza y le da expresión a la propuesta.

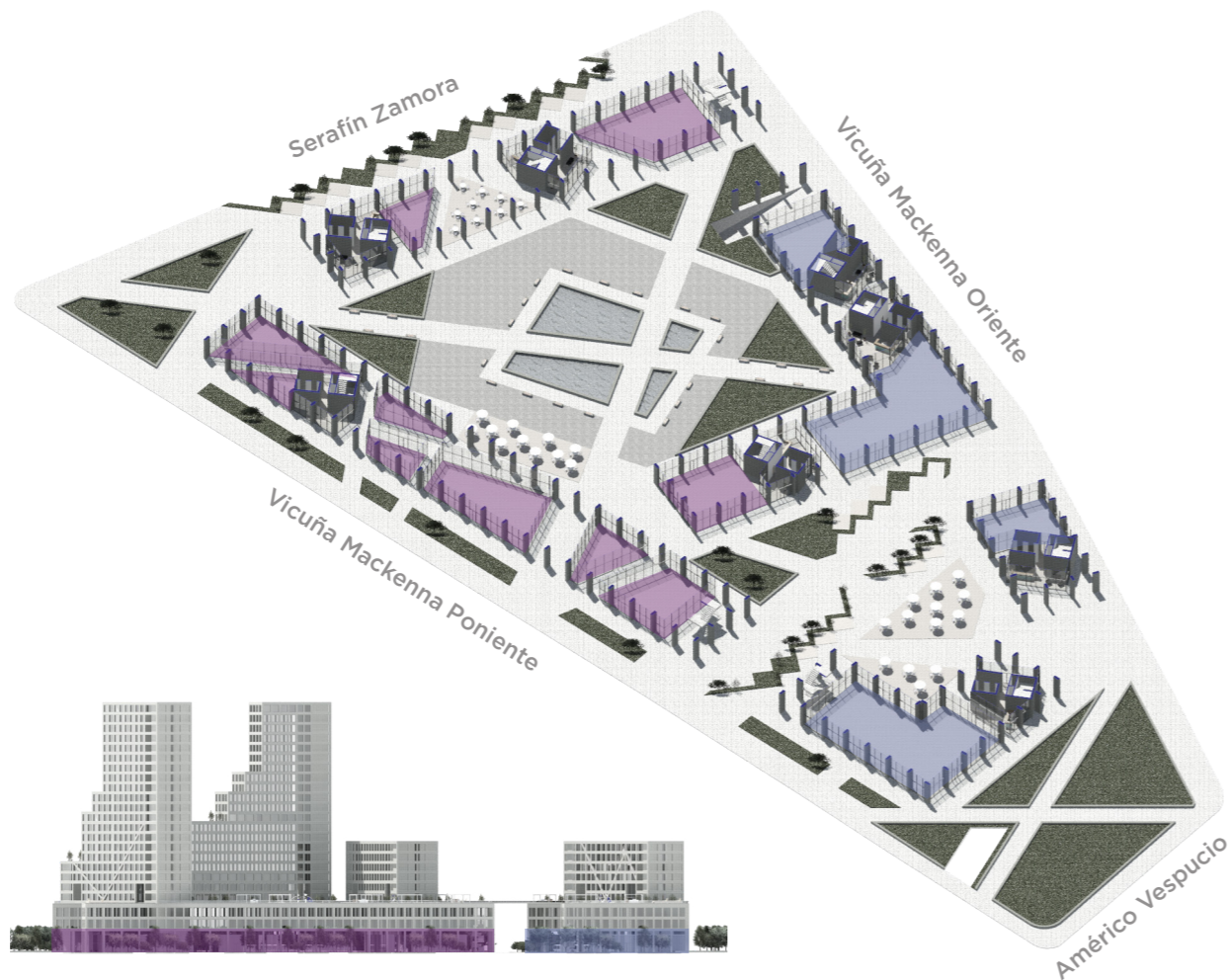
4.3. PROPUESTA PROGRAMÁTICA

A. COMERCIO Y SERVICIOS

En el primer nivel de la propuesta se ubican en volúmenes independientes enmarcados por la estructura el comercio y los servicios.

Todos los volúmenes suman en total 2.910 m². Superficie que se reparte entre locales comerciales, restaurantes y servicios financieros.

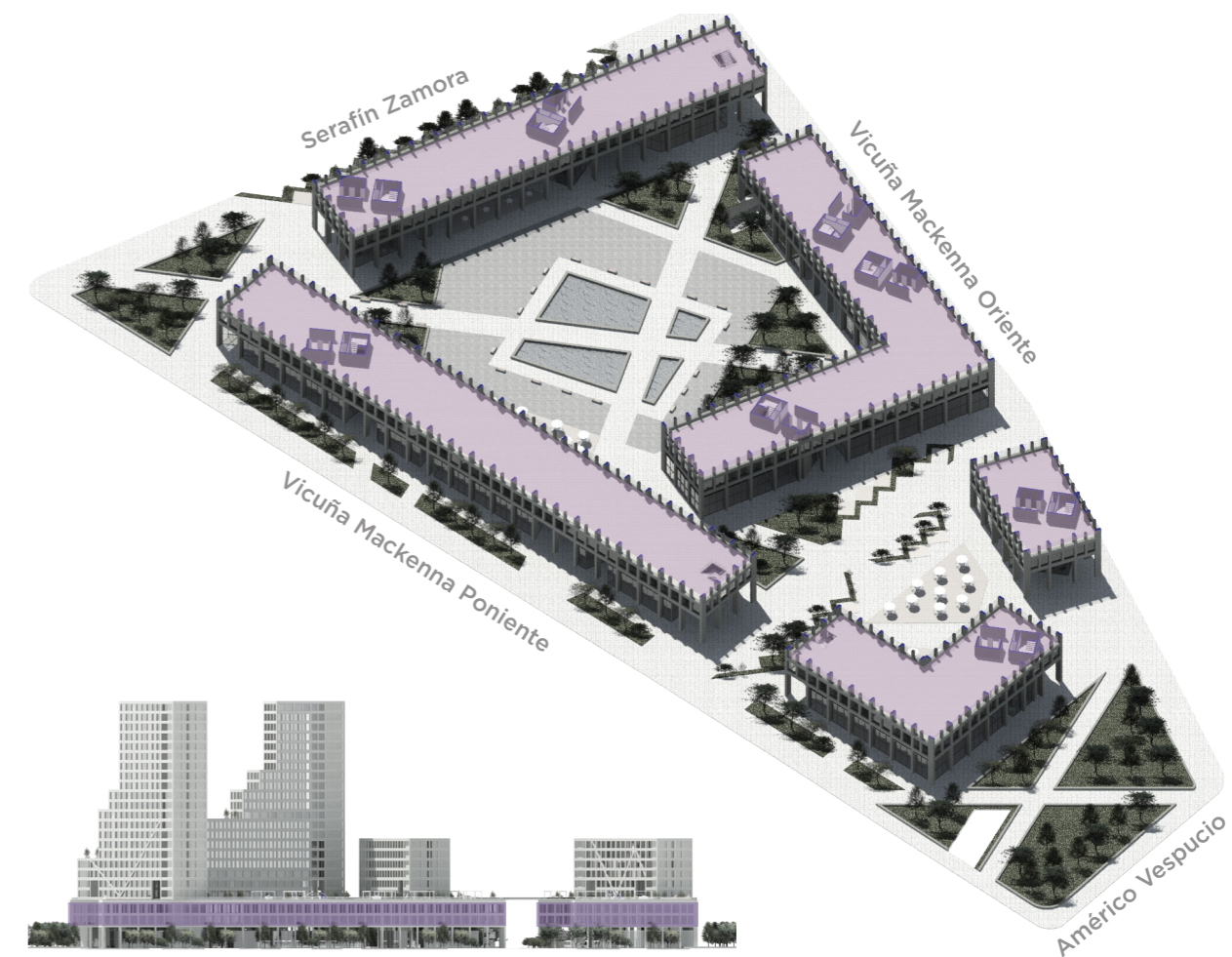
En el esquema principal, se identifica en color morado los locales comerciales y restaurantes, mirando hacia Serafín Zamora y Vicuña Mackenna Poniente, y en color azulado los servicios financieros hacia Américo Vespucio y Vicuña Mackenna Oriente. Reconociendo así las diferentes dinámicas que se dan actualmente en el sector.



B. OFICINAS

Por sobre el nivel comercial, se ubican dos niveles de oficinas en un total de 11.860 m², las cuales se distribuyen en unidades arrendables con un sector de zonas comunes en el Hall de circulación vertical.

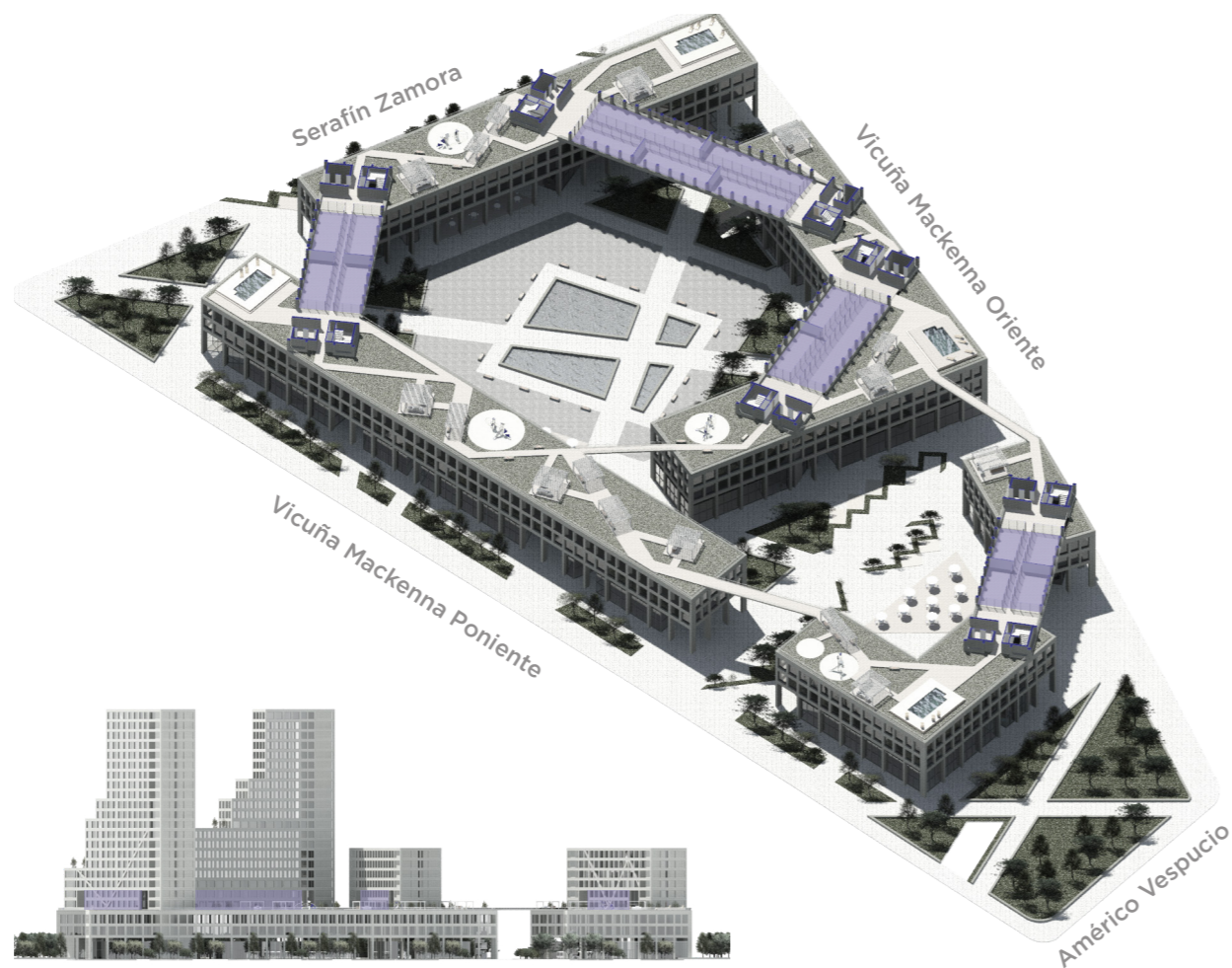
Estas oficinas pueden corresponder tanto a la extensión de los servicios ubicados en el nivel inferior (SII, Caja compensación, Registro Civil, etc.) como a consultas médicas, oficinas independientes, etc.



C. EQUIPAMIENTO VIVIENDAS

En el primer nivel de los bloques de vivienda y con una doble altura se ubica el equipamiento común para esta. (Gimnasio, Salas Comunes, Salas Cowork, Salón de eventos, Sala de Juegos, etc.) Asegurando que cada torre de viviendas tenga fácil acceso a cada uno de estos equipamientos.

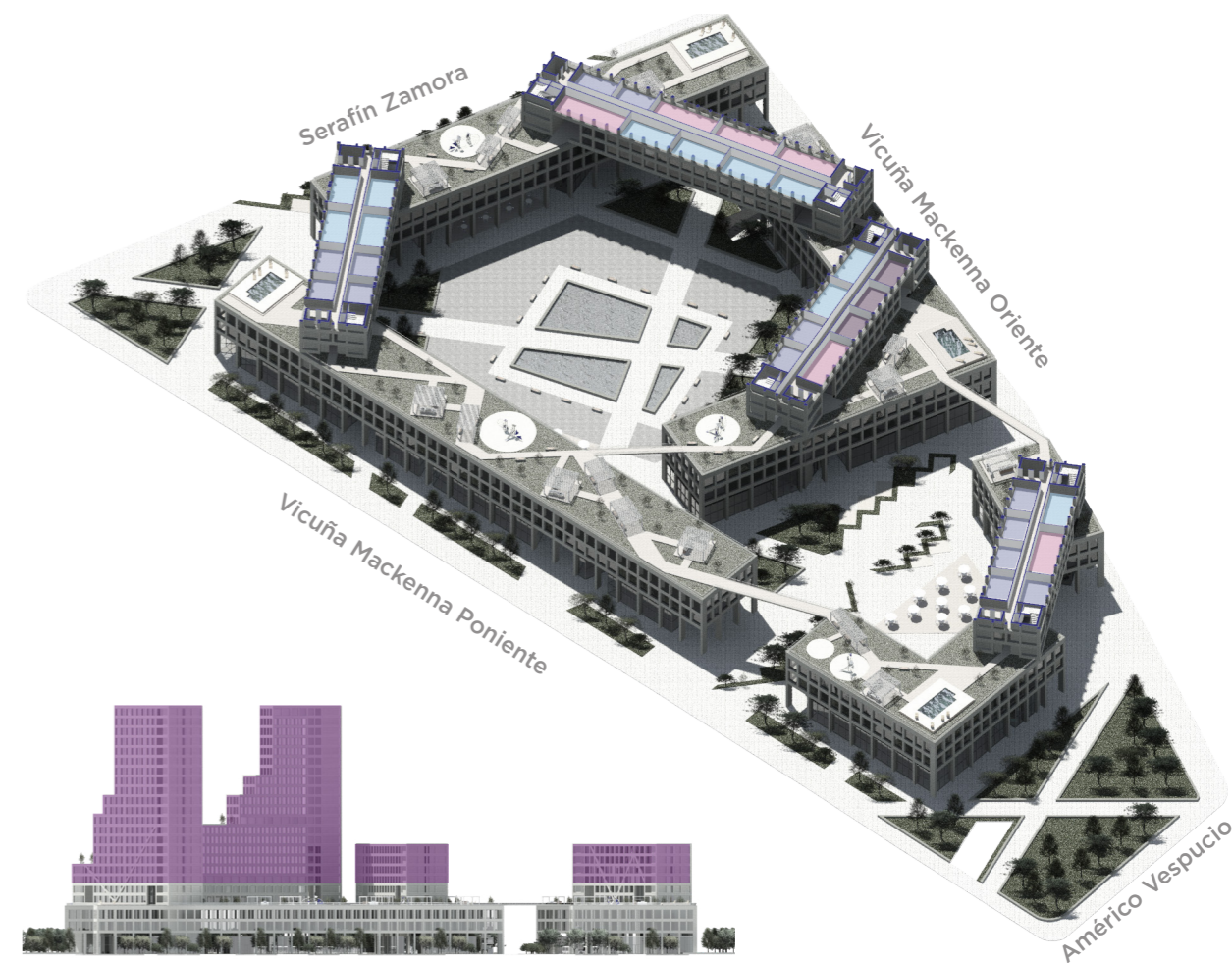
Estos serán libres para todos los usuarios del proyecto y un recorrido en este nivel correspondiente a la terraza de las viviendas permitirá su conexión.

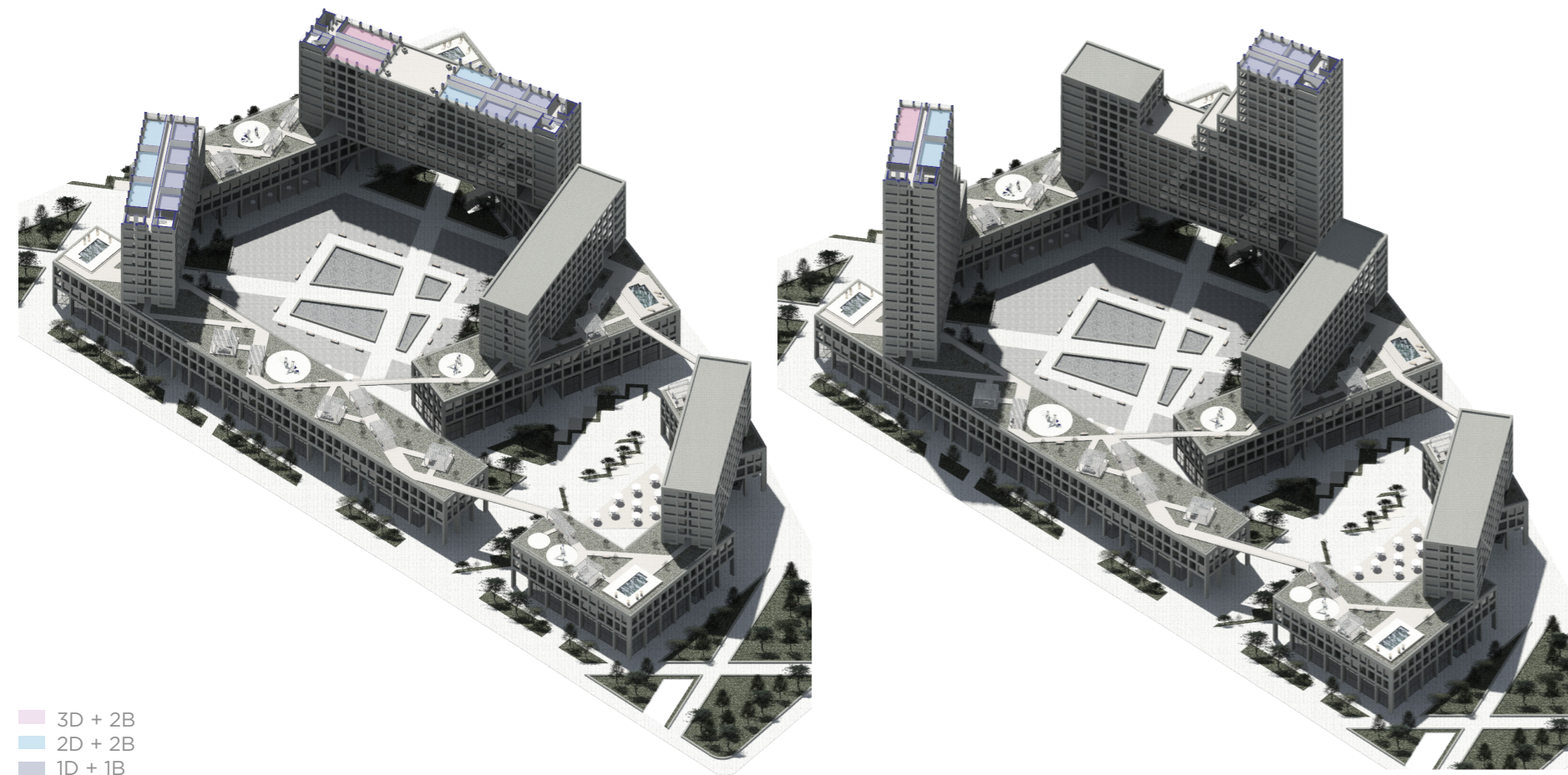


D. VIVIENDAS

Inmediatamente sobre el nivel de equipamiento comienzan los niveles de vivienda. El mix se compone por departamentos de distintas tipologías:

1. 1D y 1B (azulado) de 37 m². Aproximadamente el 40% de los departamentos.
2. 2D y 2B (celestes) mariposa de 48 m². Aproximadamente el 40% de los departamentos.
3. 3D y 2B (rosado) de 60 m². Aproximadamente el 20% de los departamentos.





4.4. PROPUESTA URBANA Y PAISAJÍSTICA

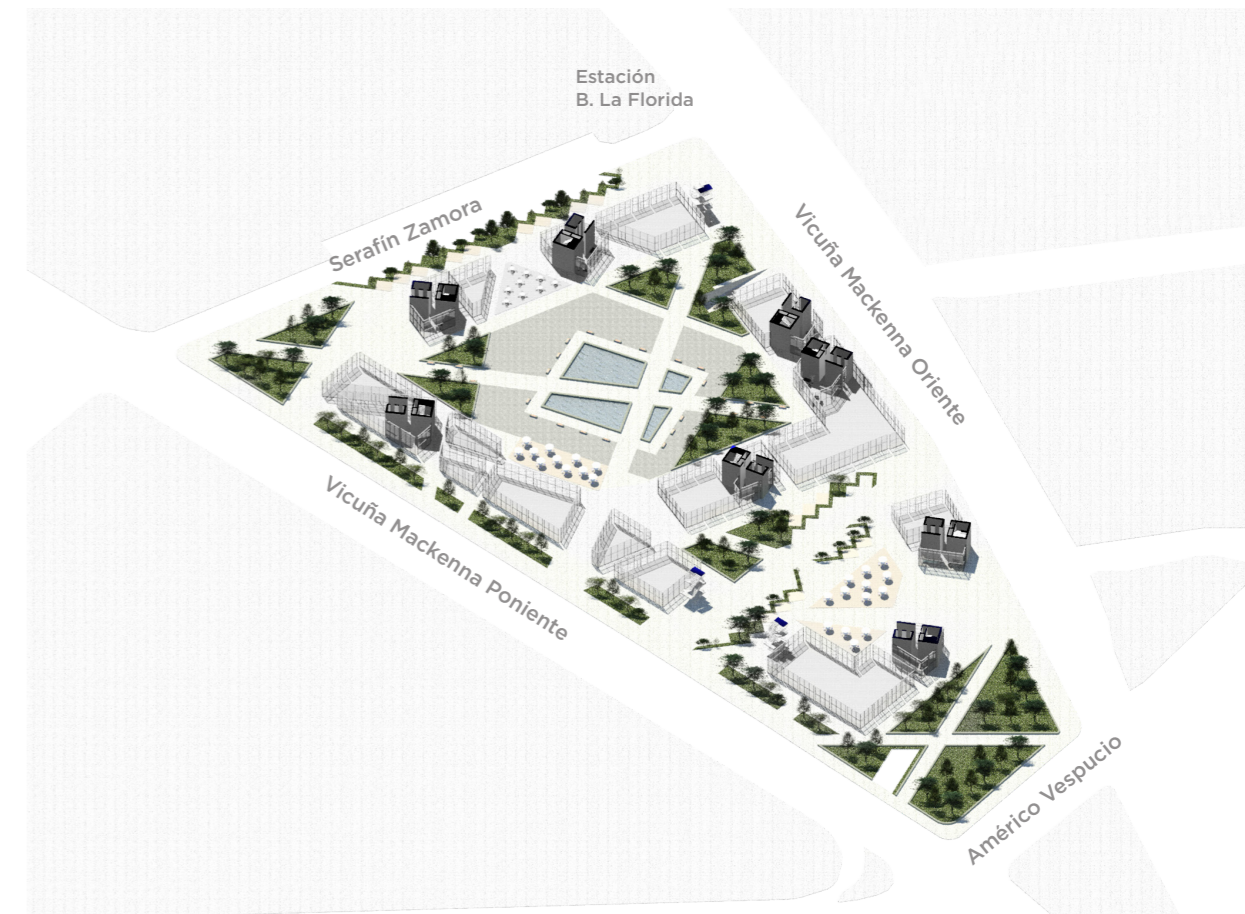
A. NIVEL CALLE

En el primer nivel del proyecto se entregan más de 16.000 m² de espacio público en esta plaza que conecta tanto los diversos programas del proyecto como del entorno.

La manzana cambia completamente su situación y su diálogo con la ciudad al abrirse por completo a esta. Manteniendo aun así la imagen de manzana o "conjunto" que busca la normativa del primer nivel continuo de 7m de altura.

La calle Filomena Soto se propone de bajo tránsito, únicamente para paso a los estacionamientos de superficie, pero manteniendo el lenguaje de una zona peatonal.

De la misma manera, en la zona de Serafín Zamora se proponen estacionamientos de superficie integrados al diseño, en ambos casos con zonas adaptadas para el comercio ambulante.



B. CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO

Estacionamientos en superficie para locales comerciales y trámites expeditos, manteniendo la dinámica del sector y de esta calle, con espacios integrados para el comercio ambulante ordenado.

Áreas verdes para libre uso de la comunidad que recibe a los usuarios que vienen desde Vicuña Mackenna Poniente.

Paseo comercial con áreas verdes a modo de colchón para el tráfico de V. M. Poniente.

Calle Santa Filomena integrada al proyecto con estacionamientos en superficie y zonas habilitadas para el comercio ambulante ordenado.



Plaza dura para albergar diversas actividades esporádicas como ferias, exposiciones, etc.

Espejos de agua.

Áreas verdes de esparcimiento y libre uso. Todas las áreas verdes se consideran con especies nativas.

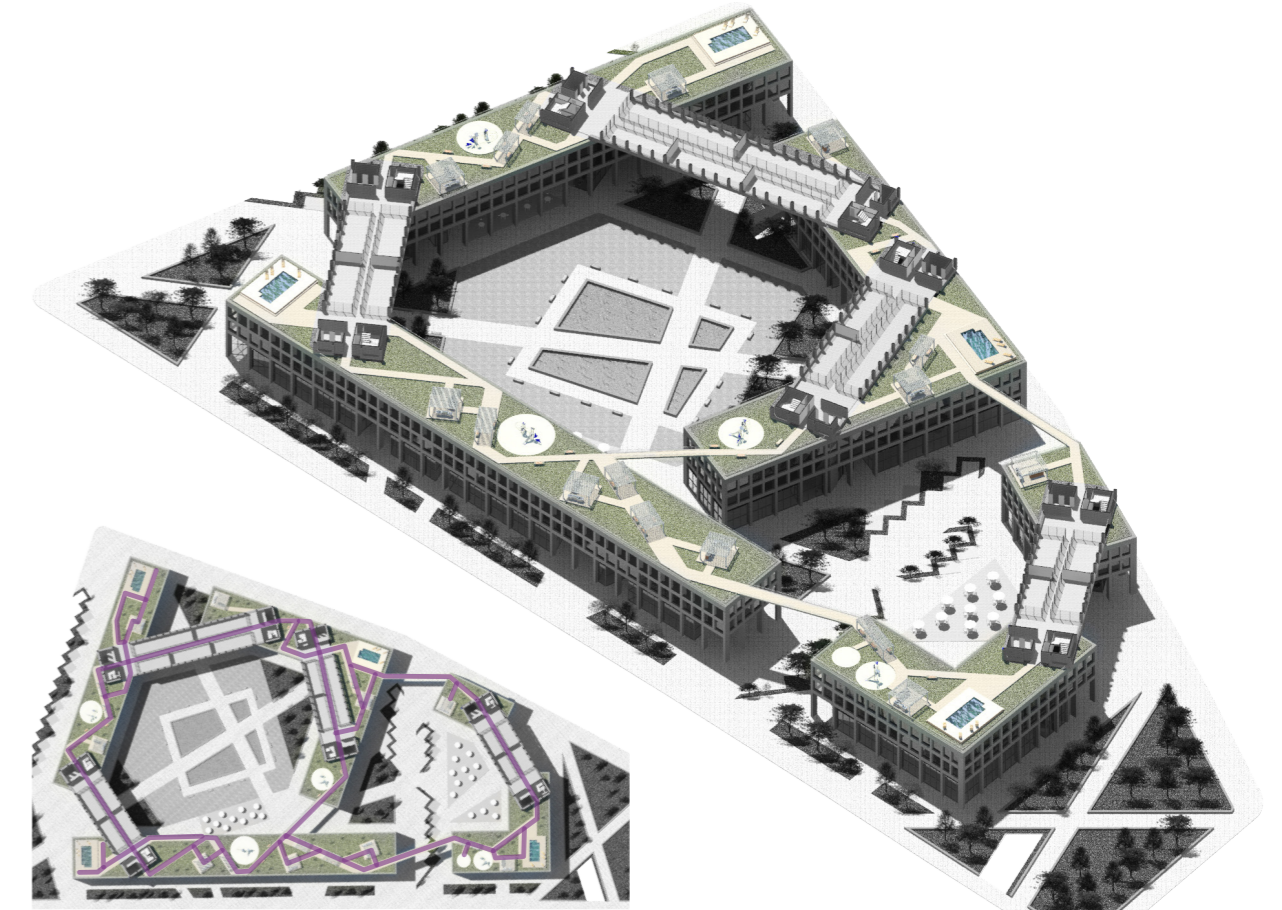
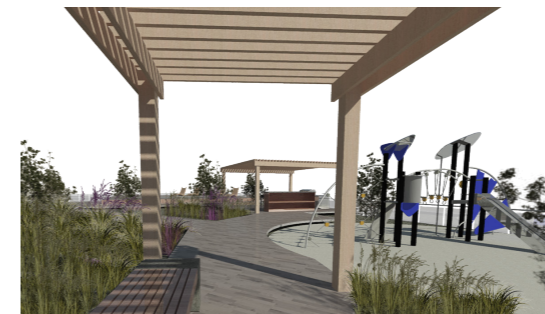
Zonas de comida asociadas al comercio, especialmente dedicadas a los usuarios de las oficinas y también para el resto de la comunidad. Posibilidad de instalar comercio pequeño itinerante de venta de comida.

Zona de tránsito desde la autopista hacia el proyecto y los distintos puntos de interés.

C. TERRAZA VIVIENDAS

En este nivel se genera un parque de uso exclusivo de los usuarios de las viviendas, el cual contiene equipamiento exterior (piscinas y quincho) para cada torre.

La terraza posee un recorrido que se conecta a través de los mismos bloques y por medio de pasarelas suspendidas entre edificios. Se propone una vegetación acorde al clima que no necesite un mayor esfuerzo en mantención.



Recorrido en la terraza que conecta los diversos equipamientos.

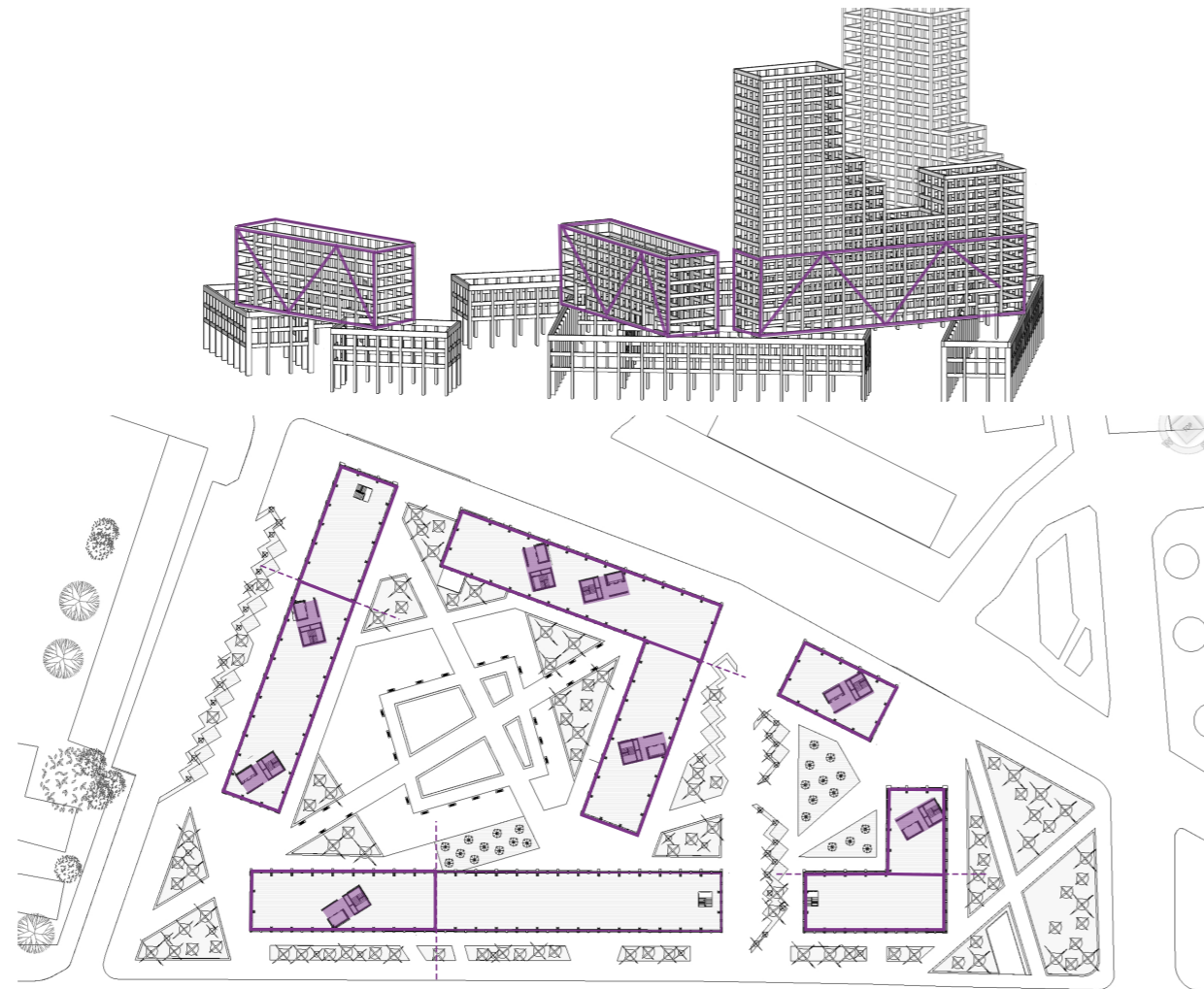
4.5. PROPUESTA ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA

A. ESTRUCTURA

El proyecto posee distintos sistemas estructurales, uno compuesto por los elementos de hormigón de la fachada, cuyos pilares de los bloques de la primera trama poseen una medida de 1,20m x 0,5m, y se estructuran mediante marcos.

En los bloques que poseen núcleos rígidos de circulación se presenta una estructura de muros, la cual al ser mucho más rígida que la anterior debe separarse, generando divisiones estructurales en los bloques, como se muestra en la imagen inferior.

Para estructurar los bloques que se posan sobre esta primera trama se conciben como una gran "viga" la cual posee dos apoyos (los bloques inferiores) y debe ser arriostrada con elementos metálicos que aseguren el correcto funcionamiento de esta.



B. CONSTRUCCIÓN

Debido a la escala del proyecto y la dificultad de su planificación y construcción, se propone en dos etapas.

Es posible comenzar el proyecto tanto por la etapa 1 o la etapa 2, ya que ambas poseen una entrada al subterráneo -el cuál puede ser excavado completamente o del mismo modo fragmentado en conjunto con las etapas-, ambas configuran un espacio público central por si solas y poseen el mix completo de programas que ofrece el proyecto.

Para esquematizar el proyecto y poder planificar su construcción y abastecimiento, se divide en 5 partes, de las cuales 4 contienen los edificios de vivienda.

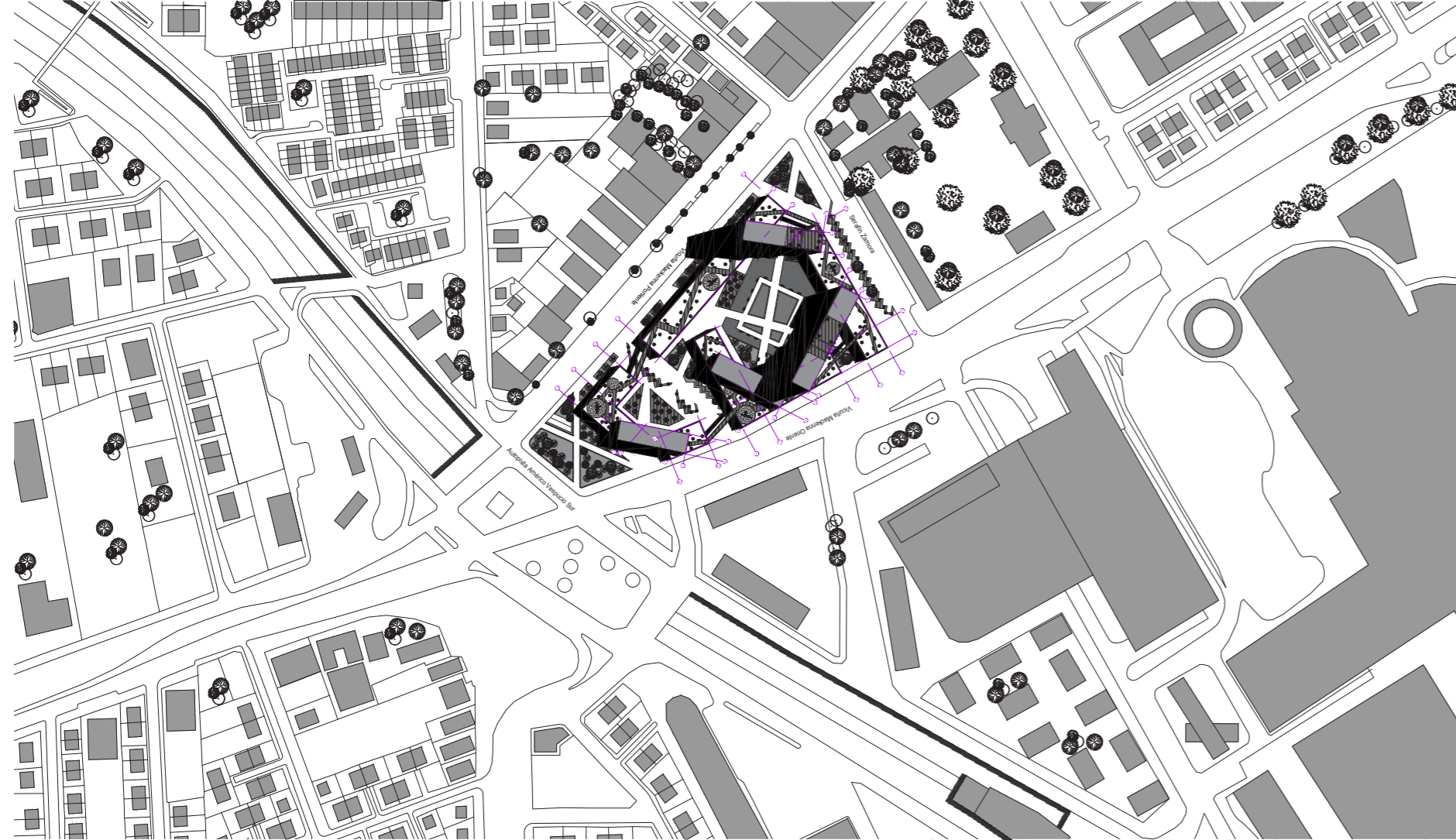
De esta manera es posible planificar el subterráneo del edificio, en donde se encuentran los sistemas que cada zona del proyecto necesita (sala de máqui-

nas, sala eléctrica, sala de basura, de conserjes, lavandería, etc). Distribuyendo así estas necesidades en distintos grupos, funcionando cada conjunto independientemente, lo que además otorga mayor seguridad.

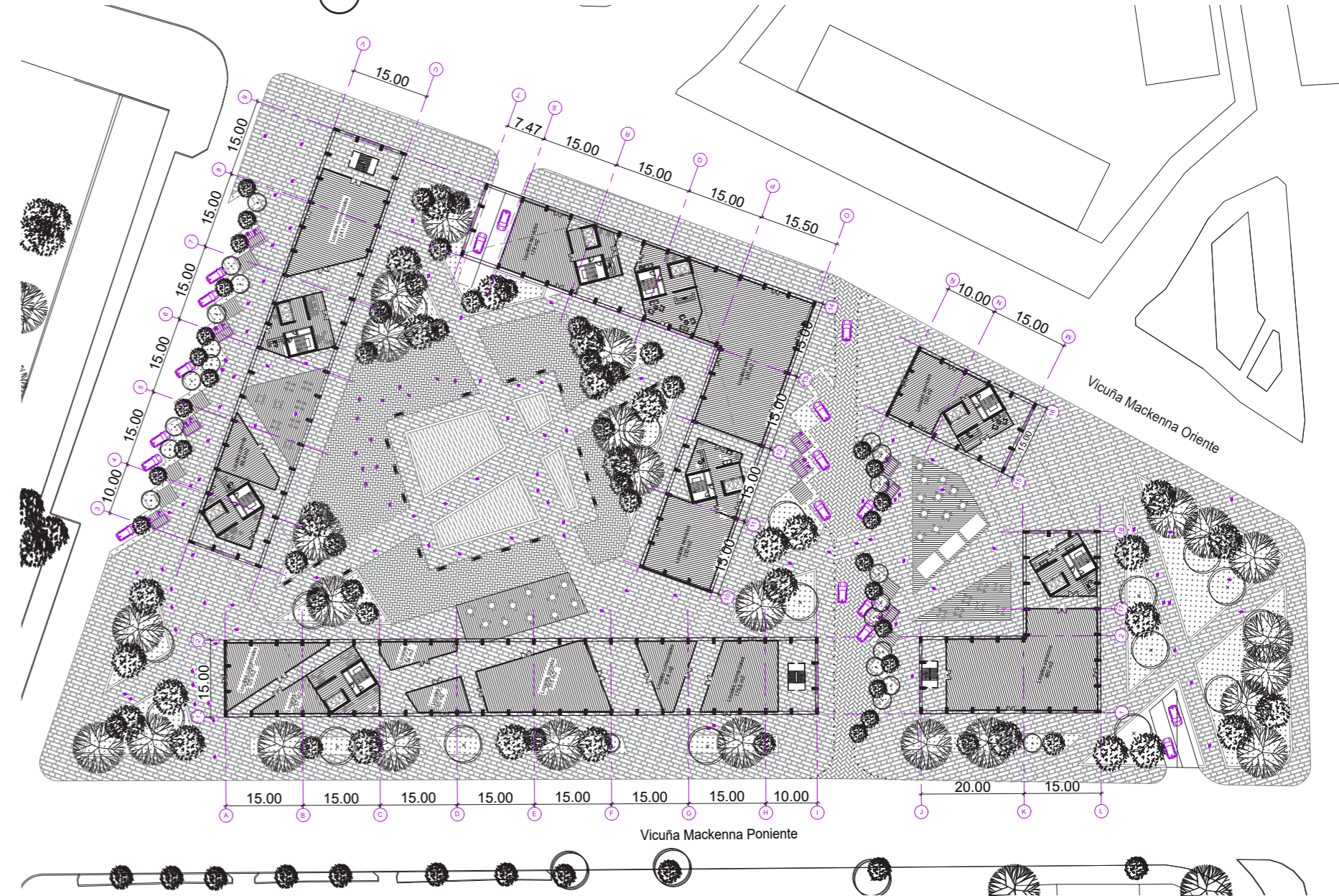


4.6. PLANIMETRÍA E IMÁGENES

PLANTA DE EMPLAZAMIENTO



PLANTA PRIMER NIVEL

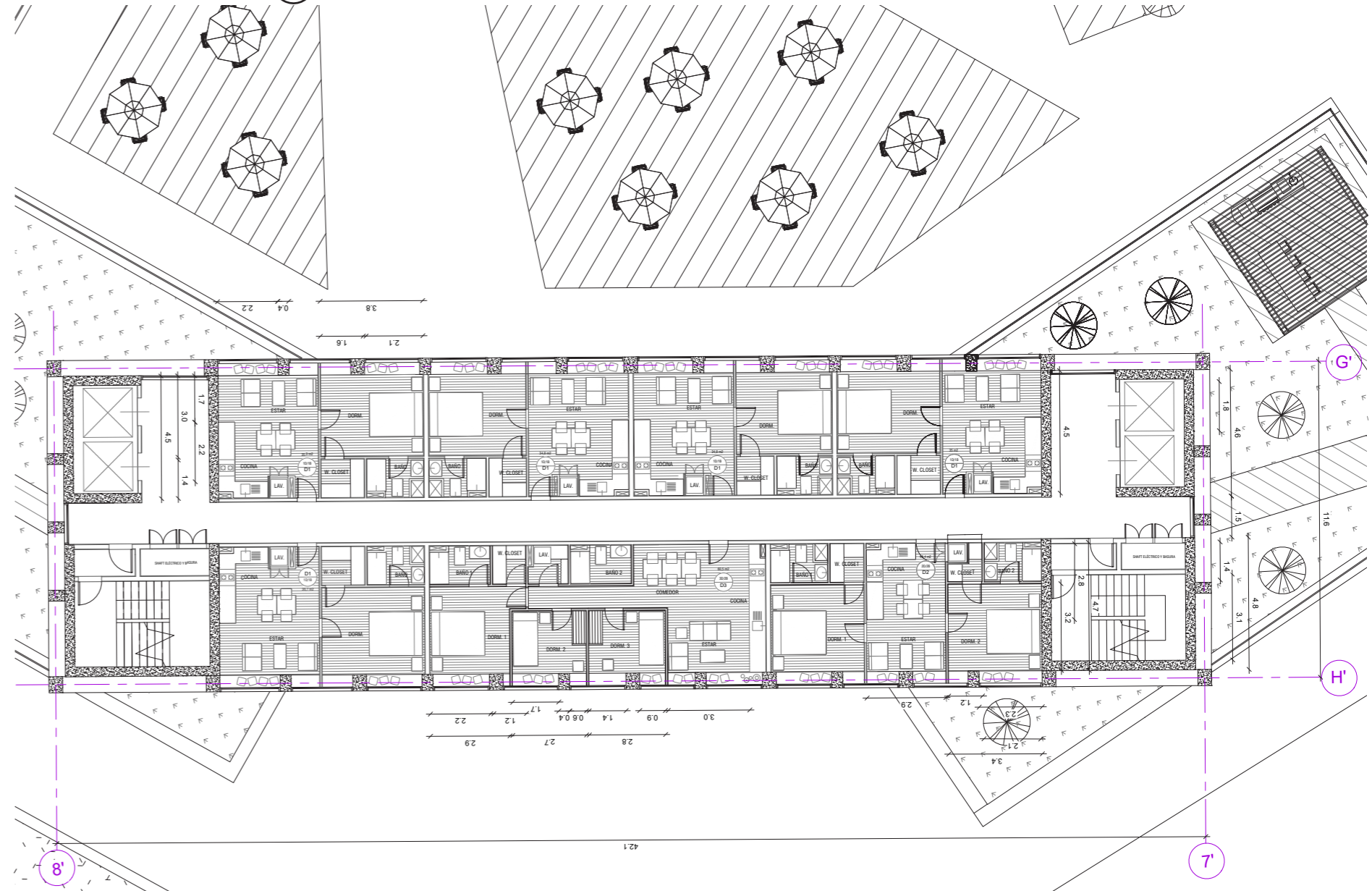


PLANTA SUBTERRÁNEO

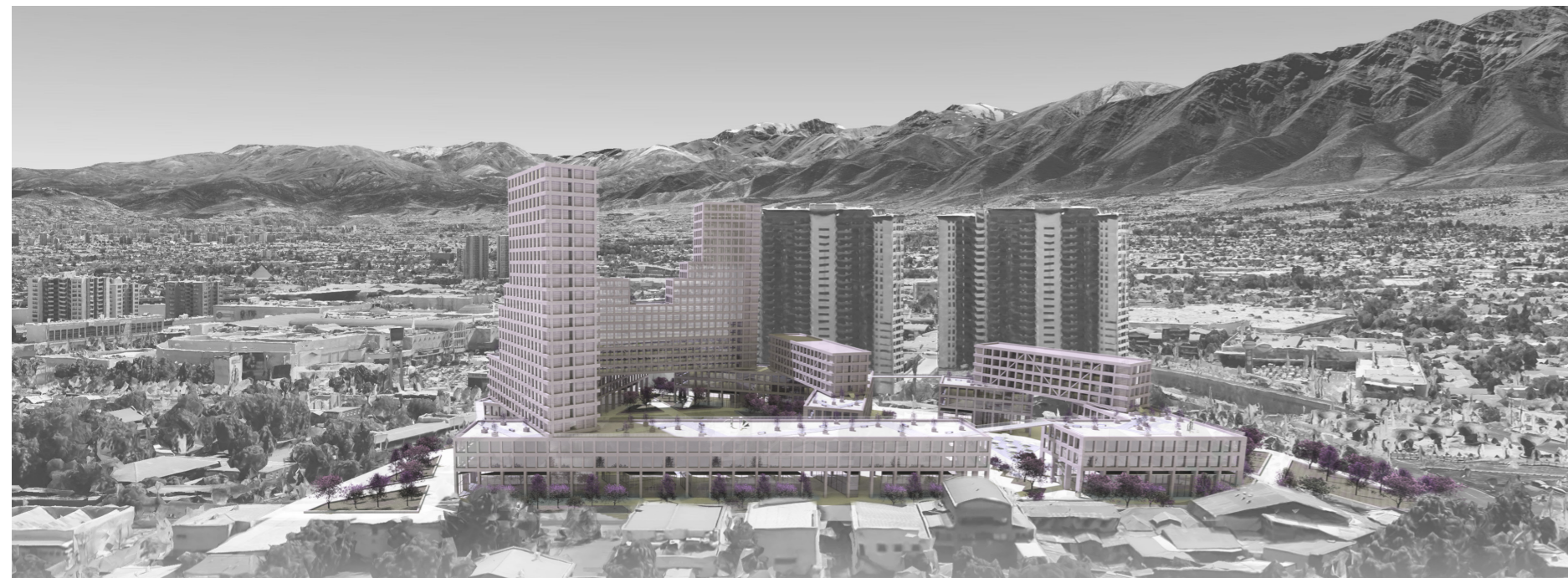


Américo Vespucio Sur

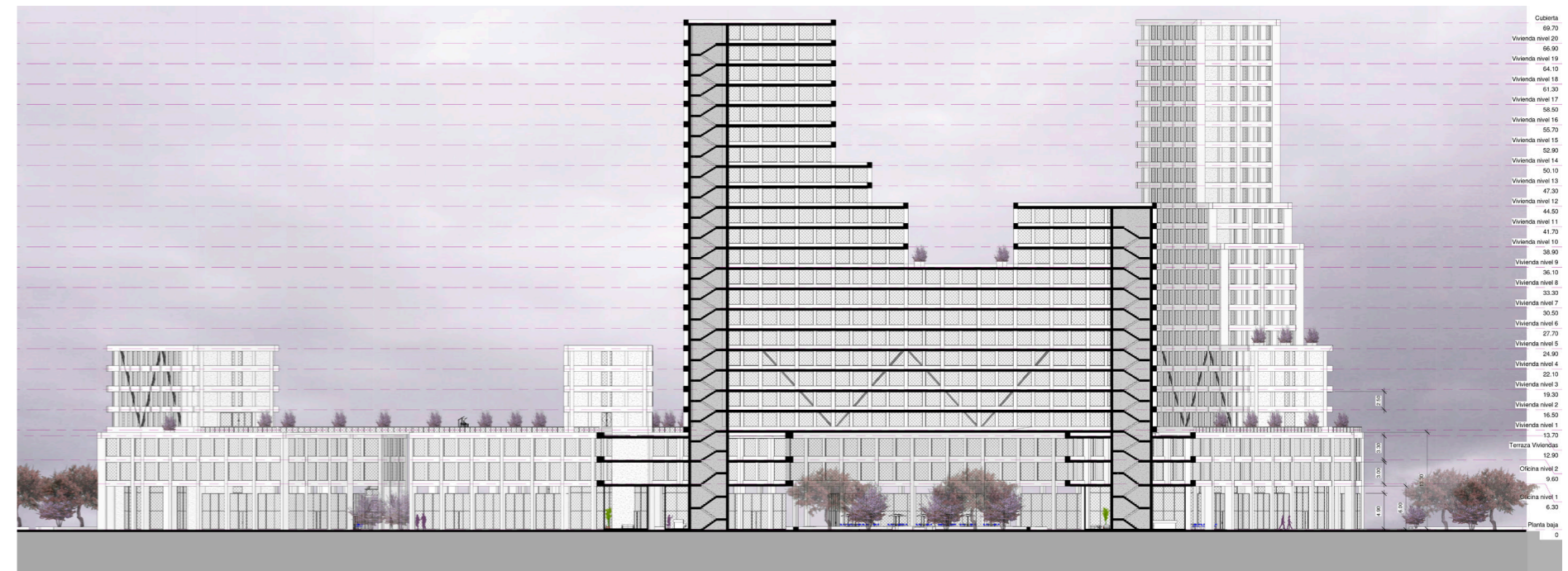
PLANTA VIVIENDAS



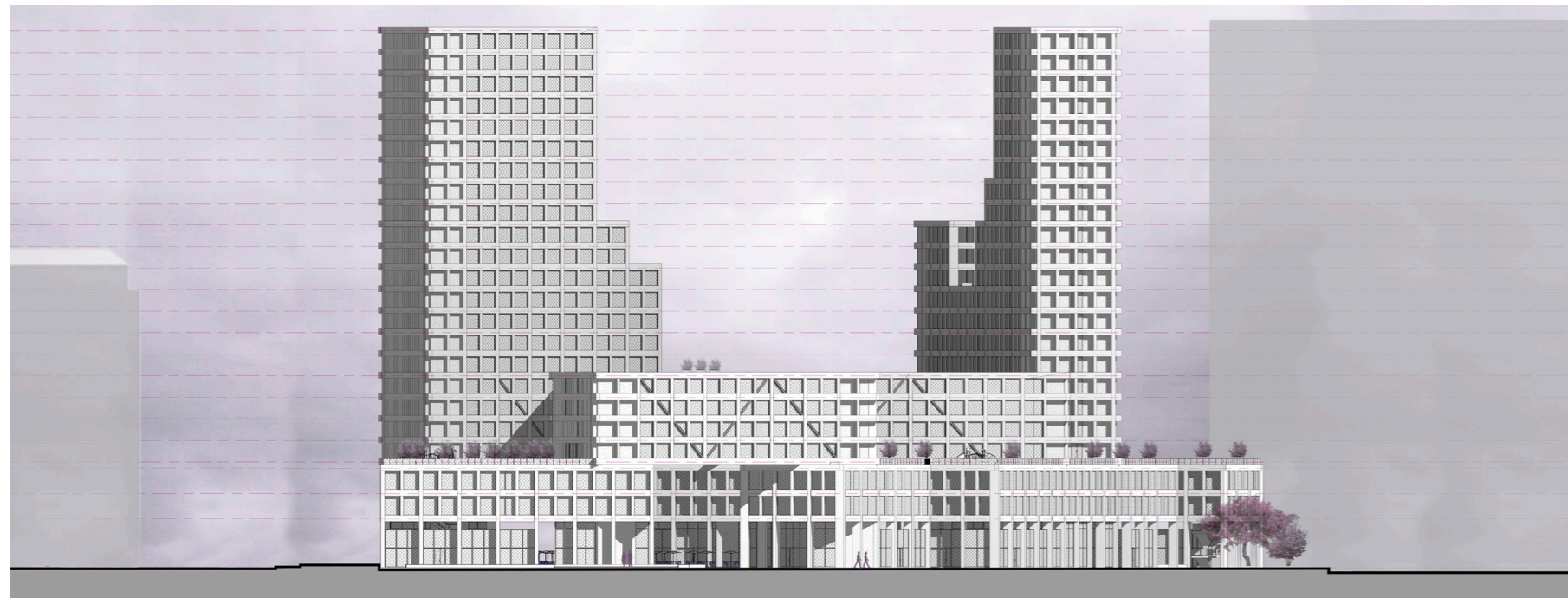
VISTA VICUÑA MACKENNA PONIENTE



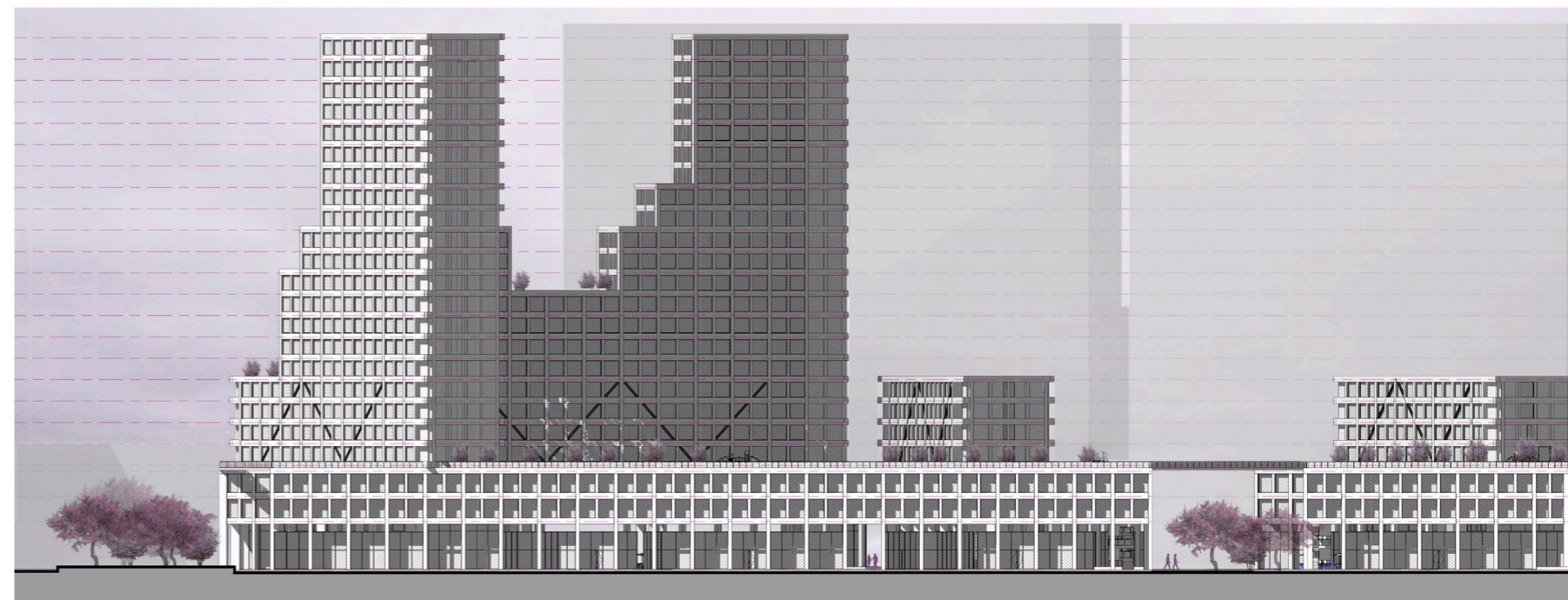
CORTE VICUÑA MACKENNA ORIENTE



FACHADA AMÉRICO VESPUCCIO



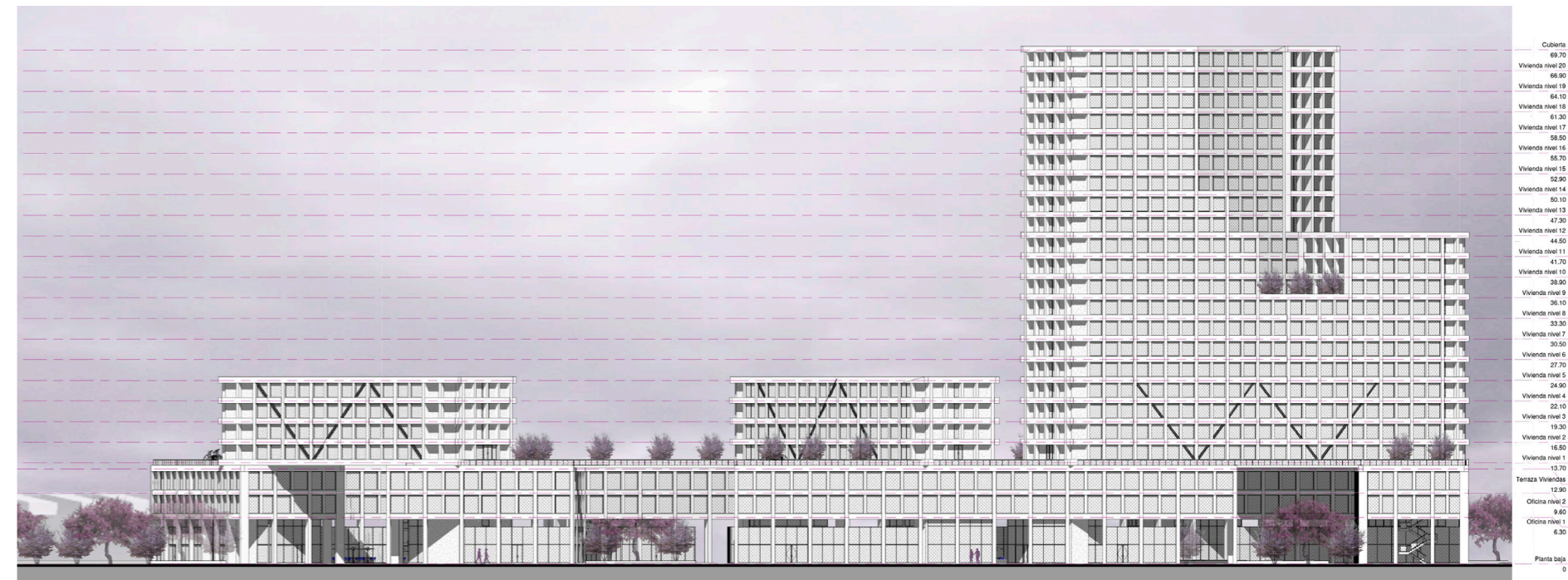
FACHADA VICUÑA MACKENNA PONIENTE



FACHADA SERAFÍN ZAMORA



FACHADA VICUÑA MACKENNA ORIENTE







**Cristina Mondaca C.**

Profesores guía: Juan Sabbagh Pisano
Juan P. Sabbagh Botinelli

Memoria de Proyecto de Título 2018

Departamento de Arquitectura
Facultad de Arquitectura y urbanismo
Universidad de Chile

Profesionales consultados:

Alberto Fernández
Juan Pablo Urrutia
María Eugenia Pallarés
Victor Palma (Ingeniero U. Chile)

Es importante destacar que al momento de redactar y entregar esta memoria, el proyecto aún se encuentra en desarrollo, por lo tanto puede tener pequeñas variaciones con la entrega final de este.

Así como también puede haber pequeñas incongruencias dentro de esta memoria en planimetría debido a los cambios constantes a los que se encuentra sometido el proyecto, propios del proceso de crear.

5. BIBLIOGRAFÍA

5.1 DOCUMENTOS Y LIBROS

López, D. (2001). El espacio colectivo en un centro de la periferia. Tesis para optar al grado de Arquitecto. PUC.

Montes, Carlos (1989). La Florida puede más: hacia el centenario de la comuna (1899-1999). Santiago de Chile: Cordillera, Centro de Estudios Municipales.

Pérez, Miguel (2010). Cuando los indeseados se congregan en el mall: prácticas socioespaciales de adolescentes en un espacio semipúblico. Tesis para optar al grado de Magíster en Desarrollo Urbano en el marco de FONDECYT N°1085276 “No hay mall que por bien no venga. Efectos urbanos y resignificaciones culturales en una subcentralidad de Santiago (el caso de Mall Plaza Vespucio 1990-2007)”.

Sabbagh Pisano, Sabbagh Botinelli (2018). Edificio Multiformato, un proyecto en las dinámicas urbanas contemporáneas. Texto de introducción al Aula de Título 2018, Universidad de Chile.

Schlack, Hidalgo, Arce, Fariña, Villarroel (2016). Espacios de intercambio comercial en Santiago de Chile: tres maneras de aportar a la esfera pública de áreas urbanas. Recuperado de: <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1108>

Velenzuela, Luis (2005). Periferia e infraestructura en el paradero 14. ARQ, n. 60 Arquitectura de infraestructura / Infrastructure architecture, Santiago, julio, 2005, pp. 62 - 64.

5.2 SITIOS WEB

MINVU, archivo histórico de noticias: http://www.minvu.cl/opensite_det_20181203172228.aspx?glb_cod_portal=20150720125423&glb_cod_zona=20150720132538&glb_cod_contenido=20181203172005 Consulta: diciembre 2018.

Municipalidad de La Florida: <https://www.laflorida.cl/sitio/?p=79> Consulta: diciembre del 2018.
<https://www.laflorida.cl/sitio/?p=655> Consulta: diciembre del 2018.

<https://www.publimetro.cl/cl/casas/2017/04/21/florida-capital-zona-sur.html> Consulta: diciembre 2018

Observatorio Urbano: http://observatoriourbano.minvu.cl/indurb/wp_ciudades.asp Consulta: diciembre 2018

Subsidio: http://www.subsidio.cl/subsidio_renovacion_urbana/2/ Consulta: diciembre 2018