

MEMORIA DE TÍTULO  
**RESIDENCIA UNIVERSITARIA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE**

Alumna: María Fernanda Guzmán  
Profesor guía: Fernando Marín

## **AGRADECIMIENTOS**

A todos los docentes que me guiaron durante mi periodo de estudio, gracias.

A mi profesor guía Fernando Marín, por sus comentarios tan asertivos.

Al Hogar universitario Mario Ojeda de la Universidad de Chile, por los años de contención, apoyo y motivación.

A los profesores que amablemente colaboraron en el proyecto, Profesora María Eugenia Pallarés, Jing Chang Lou, Hernán Elgueta y F. Pfenniger.

A mis amigas y amigos, gracias por acompañarme en todos mis procesos.

A mi familia por el cimiento otorgado.

Y agradezco especialmente a mi madre, por su profundo y constante apoyo incondicional.

Gracias por creer en mí.

# ÍNDICE

## 1.- PRESENTACIÓN

1.1.- Resumen .....	6
1.2.- Introducción .....	6
1.3.- Objetivos Generales/Específicos.....	7
1.4.- Motivaciones.....	7

## 2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.- Problemática.....	8
2.1.1.- Situación Nacional.....	8
2.1.2.- Universidad de Chile.....	8
2.2.- Atributos y consideraciones.....	9
2.2.1.- Contexto sociocultural estudiantil.....	9
2.2.1.- Vida comunitaria.....	10

## 3.- TEMÁTICA ARQUITECTÓNICA

3.1.- Ciudad Universitaria .....	11
3.2.- Productos.....	12
3.2.1.- Referentes Nacionales.....	12
3.2.1.1.- Hogar Universitario Mario Ojeda.....	12
3.2.1.2.- Hogar Universitario Paulina Star.....	13
3.2.1.3.- Hogar Universitario.....	14
3.2.1.4.- Centro cultural y residencia universitaria: El ágora.....	15
3.2.1.5.- Edificio livinX Santiago.....	16
3.2.2.1.- Burschenschaft Andinia.....	17
3.2.2.- Referentes Internacionales.....	18
3.2.2.2.- Simons hall/ Steven hall.....	19
3.2.2.3.- Baker house/Alvar Aalto.....	20
3.3.- Síntesis estrategias de diseño de referentes.....	21

## 4.-PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

4.1.- Propuesta localización.....	21
4.1.1.- Terrenos	
4.1.1.1.- Terreno 1.....	22
4.1.1.2.- Terreno 2.....	22
4.1.1.3.- Terreno 3.....	22
4.2.- Análisis urbano.....	25
4.2.1.- Conectividad y vialidad.....	25
4.2.2.- Usos de suelo.....	25
4.2.3.- Áreas verde y equipamiento.....	26
4.2.4.- Hitos culturales-educacionales.....	26
4.3.- Normativa del terreno.....	27
4.4.- Propuesta conceptual.....	31
4.4.1.- Estrategias urbana.....	31
4.4.2.- Estrategias de diseño.....	32
4.4.3.- Partido general.....	33
4.5.- Propuesta estructural y constructiva.....	34
4.6.- Propuesta sostenible.....	36
4.7.- Propuesta de paisajística.....	38
4.8.- Propuesta de gestión y mantención.....	39
4.9.- Planimetría.....	39

## 4.- ANEXOS

1.1.- Bibliografía.....	47
1.2.- Normativa.....	50



# 1.-PRESENTACIÓN

## 1.1.-RESUMEN

Las residencias estudiantiles nacen a raíz de la necesidad de acercar al usuario a lugar de estudio, donde la amenaza predominante es la deserción académica por los diversos factores influyentes.

El punto de partida de la presente memoria es la identificación de la problemática del caso, que consiste en la falta de residencias universitarias por parte de la Universidad de Chile para solucionar la deficiencia de soluciones habitacionales temporales para los estudiantes de regiones o intercambio.

El proyecto “Residencia Universitaria U. Chile”, pretende ser un edificio que cubra estas necesidades y fomente las relaciones interculturales no solo entre los actores que presente mayor nivel de vulnerabilidad de la Universidad de Chile, sino también con el usuario que requiera espacios dentro de la ciudad.

Su diseño arquitectónico buscan crear distintas instancias de relaciones entre estudiantes, haciendo de este edificio público, un icono dentro del contexto, activando un espacio de carácter cultural preexistente, completando la manzana y relacionándose armoniosamente con su entorno más cercano.

## 1.2.-INTRODUCCIÓN

La centralización a nivel nacional también se refleja en la movilidad generada en estudiantes de educación superior, siendo la Región Metropolitana una de las zonas con mayor cantidad de matriculas anuales, esto debido a la cantidad de infraestructura y universidades de prestigio existentes.

Una de estas corresponde a la Universidad de Chile, donde el 20% del total de estudiantes de pregrado y postgrado se distribuyen en los 14 facultades y 4 institutos, a esto sumado los cientos de estudiantes provenientes de intercambio, cuyas cifras aumentan año a año.

El tema se complejiza desde la perspectiva del estudiante al migrar de su ciudad de origen a la ciudad de estudio, presentándose dificultades de adaptación y problemas de integración.

Frente a esto diversos organismos establecen importantes desafíos para reafirmar la equidad y la calidad de la inserción estudiantil, donde surge la necesidad de crear espacios de inclusión, que permitan alojar personas de distintos sectores geográficos, brindarles una red de apoyo, es decir, un espacio donde los estudiantes puedan facilitar la inserción al nuevo contexto y permitirles sostenerse temporalmente en calidad de estudiante.

Actualmente la Universidad de Chile presenta tres hogares universitarios, albergando un total de 116 residentes, con lo que se logra suplir un pequeño porcentaje de la necesidad, este dirigido únicamente a estudiantes de pregrado provenientes de región y con situaciones económicas vulnerables.

Estos hogares corresponden a edificios propios de la Universidad de Chile (UCH) o donaciones las cuales se adaptaron y remodelaron de acuerdo al programa, existiendo precariedad en sus instalaciones.

En base a esto se observa que persiste la necesidad de infraestructura que contribuiría como apoyo a la educación vigente, donde actualmente la oferta suple el 1% de la demanda.

Es por esto que se propone como proyecto un edificio de **Residencia Universitaria**, con el cual se busca aminorar dicha problemática, abarcando todas las variables.

A continuación, se presentará el desarrollo del proyecto desde la fundamentación, los referentes analizados, la elección del terreno y las decisiones de diseño. Un proyecto que se presenta como espacio de relaciones interculturales, permitiendo la convivencia de los estudiantes, considerando espacios de co-working colectivo y co-working artístico público.

---

## 1.3.-OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL

Diseñar un edificio de Residencia estudiantil de la Universidad de Chile para estudiantes de regiones provenientes de contextos de vulnerabilidad socio-económica, con el fin de facilitar actividades académicas y sociales de los usuarios.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Proporcionar alojamiento a estudiantes de bajo nivel socio-económico, otorgando espacios requeridos por el usuario, contribuyendo con su formación académica.
- Potenciar la relación del edificio con el entorno otorgando una propuesta de distintos usos que acercan al usuario con sus necesidades, aportando a generar ciudades compactas e integrales que mejoran la calidad de vida de los usuarios.
- Incorporar estrategias de eficiencia energética, reduciendo la cantidad de energía y gestionar un modelo de funcionamiento autónomo.
- Escoger un terreno con una ubicación estratégica, con alta conectividad y accesibilidad, permitiendo la movilidad a las diversas facultades académicas y variados servicios.
- Escoger un terreno perteneciente a las propiedades de la Universidad de Chile.

## 1.4.-MOTIVACIONES

La elección de la temática es debido a una experiencia personal, al alojarme en unos de los hogares universitarios de la Universidad de Chile.

Durante cinco años conviví en la comunidad del Hogar Mario Ojeda, destinado para mujeres de contextos de altas vulnerabilidad.

A pesar del apoyo que este ofrece por un pago menor, no contaba con las condiciones mínimas para satisfacer la necesidades básicas de las estudiantes.

En base a mi experiencia analice las fortalezas y falencias presentadas en el hogar universitario para luego implementarlas adecuadamente en el proyecto.

Esto me impulsó a proponer una solución de vivienda temporal para estudiantes de la Universidad de Chile con diversos problemas externos y buen rendimiento académico, alumnos de regiones y estudiantes de intercambio, con el fin de facilitarles la llegada y acceso a la ciudad, crear un espacio en donde los estudiantes tengan una red de apoyo, un espacio que realmente cumpla con los requerimientos mínimos.

## 2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 2.1.-PROBLEMÁTICA

#### SITUACIÓN NACIONAL

Actualmente Chile es considerado como el país más centralizado de Latinoamérica según señala el Presidente de la Cámara de Diputados de Chile, “esto en relación al tamaño de su economía, población y territorio”, BCN, (2015).

Este hecho se refleja además en el desarrollo de la educación superior, donde la ubicación de las diversas infraestructuras educacionales genera movilidad estudiantil a nivel nacional, estos se ven obligados a migrar de sus regiones de origen.

Las regiones Metropolitana, Bío Bío y Valparaíso son las que poseen mayor números de matrícula total de educación superior, abarcando el 71% de la totalidad a nivel nacional, es decir 823.845 alumnos de 1.161.222 según datos de Radio Bío Bío Chile en el año 2016.

#	Región	Matrícula total alumnos Ed. Superior en 2016
1	Metropolitana	545.514
2	Bío Bío	151.466
3	Valparaíso	126.865

FIGURA 1. Matrícula alumnos educación superior año 2016  
Fuente: Radio Bío Bío Chile, 2016.

Si bien existen universidades de prestigio a lo largo del país, la RM posee la mayor parte de estas. Es por esto que se han desarrollado programas de inclusión en diversas universidades en los que la participación aborda un número acotado de estudiantes. Aunque aún no está resuelta la manera más efectiva para hacer crecer este número, para seguir abarcando con la misma efectividad a un grupo más amplio de destinatarios potenciales,

existe conciencia de la necesidad de establecer y referirse a los procesos de selección y ofrecimiento de una red de apoyo, con el fin de reducir los costos financieros y emocionales para los estudiantes con mayor porcentaje de vulnerabilidad, aumentando significativamente las oportunidades, para facilitar y viabilizar su periodo de estudio (USACH, 2016).

Estos programas presentan estrategias heterogéneas, las cuales se enfatizan en aquellos con mayor riesgo de deserción dadas las desventajas educativas y socio-económicas que poseen debidos a sus contextos.

Bajo esta perspectiva en un intento de retener estudiantes con gran potencial y alta vulnerabilidad se generaron programas de carácter público en universidades selectivas, como por ejemplo: Inclusión y equidad en la educación superior de la Universidad Católica, la Beca Equidad de la UDP o el Sistema de Ingreso Prioritario de Equidad Educativa (SIPEE) de la Universidad de Chile.

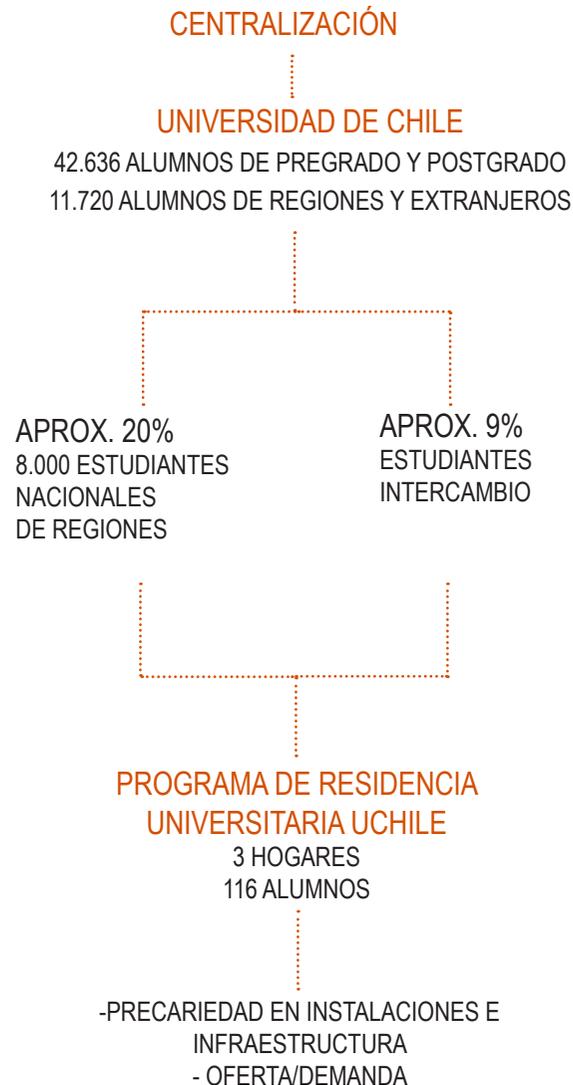
En su parte, como estrategia para abordar de manera global, es decir, considerándose además la permanencia temporal, la Dirección de Bienestar Estudiantil de la Universidad de Chile cuenta con hogares universitarios destinados a acoger a estudiantes de distintas regiones del país con situación económica baja y de buen rendimiento académico.

#### UNIVERSIDAD DE CHILE

Según datos de la Memoria “Hechos y cifras” de UCH en el año 2018, la universidad posee 43.779 alumnos de pregrado y postgrado. De esta cifra el 20% corresponde a estudiantes nacionales de regiones y el 9% estudiantes de intercambio. Si bien dispone de un Programa de Residencia Universitaria este sólo alcanza a cubrir el 1% del total de la demanda (ver figura 2).

Este programa consiste en proporcionar una vacante en una de las tres residencias universitarias, exigiendo un copago por parte del estudiante fijado en consideración a su situación de vulnerabilidad. Los postulantes, en cumplimiento de requisitos tendrán prioridad por su vía de ingreso a la universidad, es decir, este beneficio se dirige a estudiantes de preferencia de 1° año con vía de ingreso especial SIPEE y PACE.

Actualmente existen tres hogares, los cuales corresponden a dos masculinos y uno femenino albergando un total de 116 estudiantes, los cuales se les otorga alimentación y una habitación compartida, por un monto variable según quintil, entre sesenta mil y setenta mil pesos. Cabe destacar que se cuenta con un proyecto para la futura construcción de la cuarta residencia, lo que aproximadamente llegaría a 200 beneficiarios.



Por otro lado, la Universidad de Chile presenta un programa (PME) permite a estudiantes internacionales realizar un intercambio en la institución, durante un período máximo de dos semestres académicos y finalmente obtener una certificación oficial de las actividades realizadas para el reconocimiento en su universidad de origen.

Considerando que aproximadamente un 29% del estudiantado requiere de alojamiento durante su periodo de estudio, pone en evidencia la necesidad de otorgar énfasis a la infraestructura residencial estudiantil, debido al déficit de oferta según la demanda existente, no solo a nivel nacional sino también internacional.

## 2.2.- ATRIBUTOS Y CONSIDERACIONES CONTEXTO SOCIOCULTURAL ESTUDIANTIL

Se establecen importantes desafíos para reafirmar la equidad y la calidad de la inserción estudiantil promovida, considerando una de las principales amenazas, la deserción académica.

Según estudio de la Universidad de Santiago “Inclusión en la Educación Superior”, las diversas causas que influyen en la deserción son: externas, causas propias del sistema e institucionales y causas de orden académico.

Las principales causas externas son las condiciones socio-económicas tanto del estudiante como del grupo familiar, considerando el lugar de residencia, nivel de ingresos, la necesidad de trabajar remuneradamente y estudiar al mismo tiempo, problemas familiares, falta de espacios de estudio, entre otras.

Entre las causas del sistema e institucionales se considera la ausencia de programas para atender a los estudiantes de menores ingresos que requieren de mayor apoyo para sobrevivir durante los estudios, también se considera el ambiente educativo e institucional y la carencia de afectividad y relación con la universidad.

Entre las causas de orden académico se toma en cuenta la formación académica previa y el nivel de aprendizaje adquirido. También la falta de apoyo y orientación recibida por los profesores, la falta de preparación para la exigencia y sobrecarga académica, entre otros factores.

FIGURA 2. Fuente: Elaboración propia en base a UCH, 2018.

Las dificultades de adaptación y los problemas de integración no radican sólo en los estudiantes, sino también en quienes interactúan con ellos, es decir, el contexto en el que se insertan, esto implica no solo la adaptación a la nueva residencia y forma de habitar, sino también adaptarse a la conciencia colectiva existente, por lo que una red de apoyo, que cubra las diversas variables, disminuye la amenaza de deserción y otorga oportunidades significativas al estudiante.

## VIDA COMUNITARIA

El habitar en una residencia universitaria, implica una vida en comunidad, en un entorno que fomenta el crecimiento educativo y personal, generando una importante red de apoyo para los estudiantes que a su vez se crea un sentido de arraigo y pertenencia.

Los beneficios otorgados son:

-La independencia: Se crea autonomía, aumenta la responsabilidad, y facilidad de convivir por estar en un ambiente rodeado de compañeros de diversas regiones y compañeros internacionales, enriqueciendo la vida estudiantil dentro de la comunidad.

-Accesibilidad: Por lo general las residencias poseen una céntrica ubicación, por lo que tienen acceso a una gran variedad de equipamientos y servicios.

-Servicios básicos: Permanecen cubiertos los servicios más elementales, como acceso a internet, espacios de estudios, ambiente favorable, entre otros, lo cual disminuye la carga que conlleva.

-Accesibilidad económica: Al presentarse servicios y equipamientos compartidos, bajan los costos de vivienda, permitiendo el alojamiento a personas de diferentes estratos y condiciones económicas.

Actualmente en la comuna de Santiago los valores de una residencia universitaria varían entre sesenta mil y trescientos sesenta mil pesos, residencias como los hogares de la UCH, El ágora, Residencia Holanda, Gorbea 2132, Arte vida y Residencia Yungay. Las diferencias de costos varían en el tipo de habitación, es decir si esta es compartida. Dentro de los gastos no se considera la alimentación exceptuando los Hogares de la Universidad de Chile. Finalmente se destaca que esta opción es más accesible y rentable que el arriendo de departamentos, esto debido a que no se consideran los gastos adicionales como gastos comunes y cuentas de servicios básicos.

### 3.-TEMÁTICA ARQUITECTÓNICA

#### 3.1.-CIUDAD UNIVERSITARIA

Es sabido que en Chile hay tres grandes centros urbanos que contienen la mayor parte de la oferta universitaria del país, la región Metropolitana, Valparaíso y Viña del Mar y Concepción-Talcahuano.

Según figura 3, año a año la cantidad de matrícula a nivel nacional aumenta según estadísticas del Consejo Nacional de Educación (2020), siendo la matrícula total en 2020 correspondiente a 1.144.144, produciéndose un alza de alumnos de casi 200% respecto al total del año 2005.

Según Observatorio Cultural del Gobierno de Chile, la región Metropolitana presentó una matrícula total de carreras en este ámbito de 33.875 matrículas del total nacional de la matrícula, las profesionales concentraron 26.530 estudiantes, correspondientes a la casi la mitad del total nacional de la matrícula profesional, y las técnicas 7.345 estudiantes, equivalentes a la mitad del total nacional de la matrícula técnica (ver Figura 4).

Esto se produce en parte por las 33 universidades con admisión PSU, de las cuales 16 de ellas tienen sede o su casa central en la región Metropolitana, Santiago, lo que atrae a una gran cantidad de estudiantes.

Es por esta situación que las ciudades responden a la demanda de vivienda para estudiantes a través de arriendos de departamentos solos o compartidos, pensiones o residencias universitarias, donde se comparten espacios comunes y dormitorios según el caso, por lo que se hace indispensable este tipo de infraestructura para el acceso de los estudiantes según su nivel socio-económico.

Sin embargo existe diversos factores que determinan la elección del espacio a residir, por ejemplo: la cercanía a su lugar de estudios, equipamiento y conectividad.

Frente a este fenómeno, sectores de las ciudades producen un aumento de la demanda por la plusvalía que estos poseen, por lo que el mercado aumenta su valores, dificultando la accesibilidad de los estudiantes de menor ingreso.

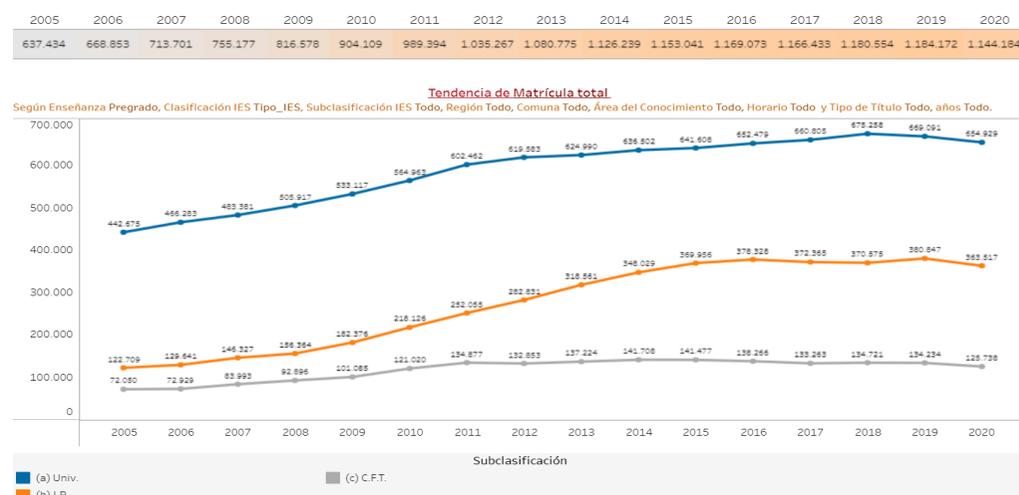


FIGURA 3. Matrícula Sistema de Educación Superior 2005-2020  
Fuente: Consejo Nacional de Educación, 2020

Región	Matrícula profesional	Matrícula técnica	Total
Arica y Parinacota	781	133	914
Tarapacá	701	132	833
Antofagasta	1.045	189	1.234
Atacama	221	98	319
Coquimbo	1.623	450	2.073
Valparaíso	6.177	1.408	7.585
Metropolitana	26.530	7.345	33.875
O'Higgins	692	559	1.251
Maule	2.726	628	3.354
Nuble	1.150	163	1.313
Biobío	3.888	871	4.759
La Araucanía	2.037	525	2.562
Los Lagos	1.087	152	1.239
Los Ríos	1.079	619	1.698
Aysén	15	47	62
Magallanes	182	83	265
<b>Total</b>	<b>49.934</b>	<b>13.402</b>	<b>63.336</b>

FIGURA 4. Número de matrículas en carreras profesionales y técnicas en el ámbito de soporte, por región. 2019  
Fuente: Observatorio Cultural Gobierno de Chile, 2019

## 3.2.- REFERENTES

### 3.2.1.- REFERENTES NACIONALES

#### INFRAESTRUCTURA DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE

La Universidad de Chile actualmente cuenta con tres residencias universitarias: Amanda Labarca, Mario Ojeda y Paulina Starr, las cuales son administradas por la Vicerrectoría de Asuntos Estudiantiles y Comunitarios.

“A estos tres Hogares Universitarios, se sumará un cuarto: Erasmo Escala. En el mes de junio comenzó el proceso de licitación, donde los contratistas presentaron las propuestas de la remodelación del edificio. Contará con tres pisos e inicialmente sería para 60 estudiantes aproximadamente.” (Kahn, 2015)

El programa de las Residencias Universitarias es un beneficio que busca otorgar estadía y alimentación (desayuno y cena) a estudiantes de Regiones distintas a la Metropolitana, además cada residencia tiene su propio administrador.

Los requisitos para obtener este beneficio son: ser estudiante de pregrado, tener buen rendimiento académico, acreditar una situación económica deficiente, no contar con una red de apoyo en la Capital y ser de Región distinta a la Metropolitana.

Los valores de la residencia se basan de acuerdo con el reajuste del sector público y se distribuyen por quintiles, los cuales son otorgados según el nivel socioeconómico declarado en bienestar estudiantil.

Quintil	Copago mensual
I	\$59.070
II	\$64.650
III	\$70.210

FIGURA . Fuente: Dirbde, 2020

Por otro lado se pretende remodelar el edificio existente de estilo francés de los años 40 para convertirlo en una residencia para 60 estudiantes universitarios de la Universidad de Chile.

Este edificio se encuentra abandonado por mas de 10 años cuyo diseño arquitectónico es realizado por Humberto Eliash, Sebastián Lambiasi y Tomás Westenenk, donde se pretende adaptar y renovar su interior actualizando sus instalaciones de acuerdo al nuevo programa y a las normativas vigentes manteniendo su carácter patrimonial y su fachada hacia la calle Erasmo Escala, este edificio posee tres pisos y está construido por una estructura de hormigón armado.



FIGURA 5. Fachada Erasmo Escala. Fuente: ELIASH, sf.



FIGURA 6. Fachada Erasmo Escala . Fuente: ELIASH, sf.

## RESIDENCIA PAULINA STAR

La residencia se encuentra ubicada en Av. España 311, en un barrio semiresidencial de la comuna de Santiago. Su ubicación es favorable para los estudiantes ya que se encuentra cerca de dos supermercados y diferentes negocios de la zona, además de encontrarse a minutos de las estaciones de metro U.L.A, República y Toesca.

El Hogar universitario para hombres tiene capacidad para hospedar a 26 estudiantes, quienes conviven en habitaciones entre dos o tres estudiantes, en donde cada estudiantes tiene su cama, un velador, su propio closet y un escritorio.

La residencia es una casa tipo colonial, en la cual su fachada se asemeja a un estilo francés dándole un aspecto a una biblioteca antigua. La casa está conformada con una forma de anillo que rodea el patio central.

La casa cuenta con diferentes espacios comunes para los estudiantes como la cocina, el living comedor (espacio muy reducido) y la sala de estudios que se encuentra en el sótano en donde también están los computadores. Además, las duchas con los baños también son compartidos.

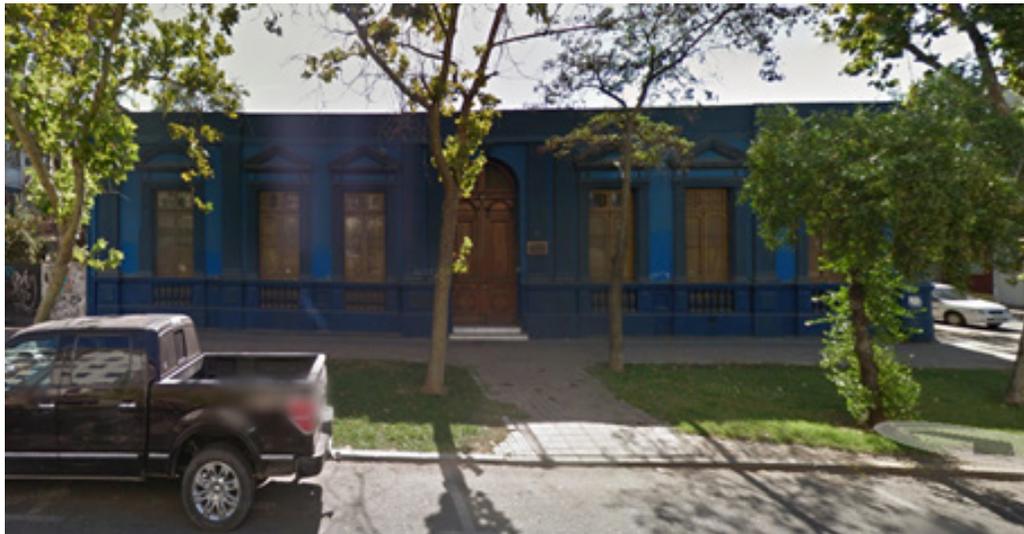


FIGURA 7 . Fachada Paulina Star. Fuente: Google maps



FIGURA 8. Ubicación Paulina Star. Fuente: Google maps



FIGURA 9. Imagen acceso Paulina Star. Fuente: Tumbir



FIGURA 10. Imagen cocina y sala de estudio. Fuente: Universidad de Chile

## RESIDENCIA MARIO OJEDA

Ubicada en un barrio residencial en Marín 0525, cerca de diferentes equipamientos de la comuna de Providencia, entre las estaciones de metro Parque Bustamante y Santa Isabel.

El Hogar universitario para mujeres tiene capacidad para hospedar a 60 estudiantes las cuales conviven en habitaciones de dos a tres estudiantes.

Existen tres tipos de habitaciones en la cual, cada estudiante tiene su propio closet, cama y velador.

-Tamaño normal: Es una habitación para dos estudiantes.

-Tamaño intermedio: Habitación para tres estudiantes.

-Tamaño grande: Habitación para tres estudiantes, ya que son dos habitaciones juntas, las cuales comparten un baño privado.

La residencia es una casa de dos pisos de hormigón, de aproximadamente 1440m<sup>2</sup>, la cual fue modificada para su uso y está compuesta por cuatro sectores. En el primer piso se encuentran los sectores 1 y 2 los cuales tienen su propio patio central. En el primer sector se encuentra la oficina de la administradora, una sala de computación, las salas de estudio, el baño, el living comedor y la cocina. En el segundo sector se encuentran las habitaciones dos baños, las duchas y la lavandería. En el segundo piso se encuentran los sectores 3 y 4, ambos sectores están compuestos por 10 habitaciones, dos baños, las duchas y un balcón compartido.



FIGURA 11. Fachada Mario Ojeda. Fuente: Google maps



FIGURA 12. Ubicación Mario Ojeda. Fuente: Google maps



FIGURA 13. Sala de estudio y cocina Mario Ojeda. Fuente: Elaboración propia

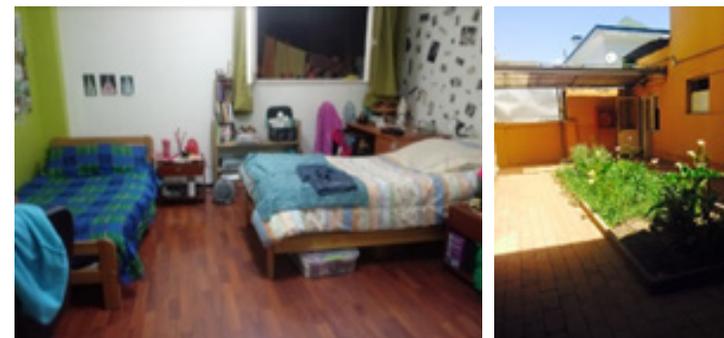


FIGURA 14. Dormitorio y jardín Mario Ojeda. Fuente: Elaboración propia

## RESIDENCIA AMANDA LABARCA

También conocida como Juan Gómez Millas, se encuentra ubicada en Guardia Marina Ernesto Riquelme 260 en la comuna de Santiago. Se encuentra en el centro de Santiago en un barrio semi residencial, ya que está cerca del barrio Brasil, además queda a pasos del metro Santa Ana y de la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad de Chile.

La residencia para hombres tiene capacidad para hospedar a 34 estudiantes, los cuales conviven en habitaciones para tres estudiantes, en donde cada estudiante tiene su cama (ya sea individual o camarote), un velador y su propio closet.

A diferencia de las demás residencias de la universidad, en Amanda Labarca apenas hay espacios en las habitaciones para dos escritorios por lo que deben ser compartidos por los estudiantes.

La residencia es una casa de 3 pisos de fachada continua, en el centro se encuentra una gran escalera la cual articula toda la casa.

La casa cuenta con diferentes espacios comunes para los residentes. En el primer piso se encuentra la oficina de administración, un sector de reciclaje, el living, la cocina, el comedor y un pequeño sector como sala de computación y el sector de lavandería.

En el segundo y tercer piso se encuentran las habitaciones, duchas y baños, además en el tercer piso se encuentra una sala de estudio para los residentes. En el patio actualmente hay un sector para bicicletas y una mesa de ping pong.



FIGURA 15. Fachada Amanda Labarca. Fuente: Google maps



FIGURA 16. Ubicación Amanda Labarca. Fuente: Google maps

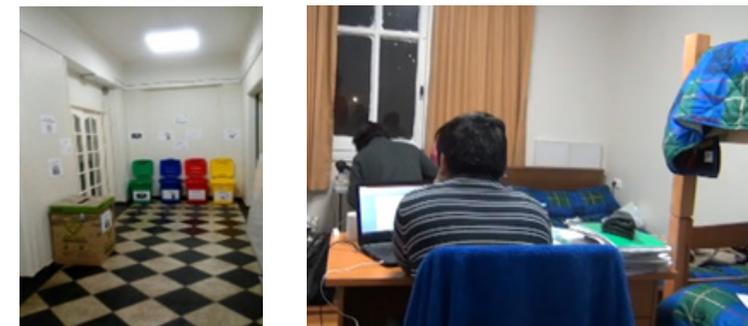


FIGURA 17. Imagen cocina y dormitorio. Fuente: Universidad de Chile, 2020



FIGURA 18. Imagen sala de estar. Fuente: Universidad de Chile, 2020

## CENTRO CULTURAL Y RESIDENCIA UNIVERSITARIA: EL ÁGORA

Ubicada en la calle Vergara 366 en pleno Barrio Universitario de la comuna de Santiago. Se encuentra cerca de las universidades católica, Diego Portales, Santo Tomás, U Central y U de Chile a pasos del metro Toesca y Los Héroes.

La Residencia Universitaria es una residencia mixta para estudiantes de Región y extranjeros. Cuenta con capacidad para 44 alumnos los cuales tienen habitaciones individuales con baño privado y espacios comunes como un comedor, cocina y salas de estudios. Además de ofrecer servicios de limpieza, wifi, acceso controlado y vigilancia las 24 hrs del día, con un costo de \$175.000 mensual.

El Centro Cultural el Ágora es un edificio de cinco pisos de estilo contemporáneo. Se destaca por su fachada oriente la cual está compuesta por hormigón y vidrio, la cual tiene una escalera que atraviesa toda la fachada y su fachada sur por su revestimiento de madera.

Además, el edificio se centra más en el Centro Cultural, ya que dispone de diferentes espacios de encuentros para la comunidad. En el que se encuentran programas como un auditorio, salas y salones para reuniones, espacios para eventos y un casino con servicios de alimentación. También tiene un sector destinado para Hospedaje y la Residencia Universitaria.



FIGURA 19 . Fachada El Ágora. Fuente: Google Maps/ foto de Alberto Rojas



FIGURA 20. Ubicación El Ágora. Fuente: Google maps

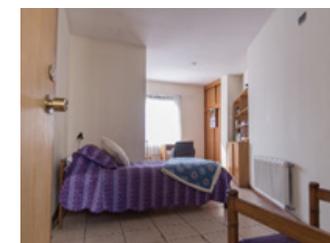


FIGURA 21 . Imagen living comedor y habitación. Fuente: Centro el Ágora, 2021

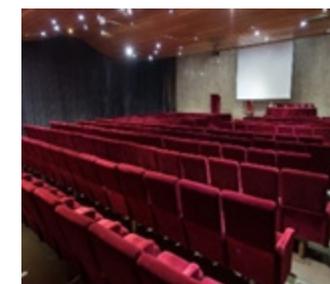
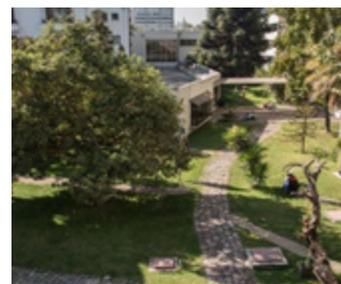


FIGURA 22. Imagen jardín y auditorio. Fuente: Centro el Ágora, 2021



FIGURA 23. Imagen casino y sala. Fuente: Centro el Ágora, 2021

## EDIFICIO LIVINX SANTIAGO

Ubicada en la calle Tarapacá con Lord Cochrane 166, se encuentra en el centro de Santiago en un barrio residencial entre el metro Los Héroes y La Moneda.

Es una residencia mixta para chilenos y extranjeros. Tiene capacidad para hospedar a 146 estudiantes de todo el mundo. Los cuales deben cumplir con diferentes requisitos para arrendar un departamento, como presentar un certificado de alumno regular, tener un aval, entre otros.

Existen diferentes tipologías de departamentos en los que sus precios oscilan entre los \$235.000 hasta los \$715.000, incluyendo un monto adicional de \$40.000.

Departamentos privados:

- Studio (\$525.000 - \$715.000): Departamento individual.
- 2x2 Private (\$485.000): Es un departamento con dos habitaciones con su propio baño.
- 3x2 Private (\$425.000): Es un departamento con tres habitaciones y dos baños compartidos.

Departamentos compartidos:

- 1x1 Shared (\$345.000): Es un departamento completamente amoblado con una habitación y un baño, cuenta con capacidad para dos personas.
- 2x2 Shared (\$235.000 - \$315.000): Es un departamento con dos habitaciones compartidas con dos baños compartidos, cuenta con capacidad máx de 6 personas.
- 3x2 Bunkbed Master (\$275.000) Es un departamento con tres habitaciones (dos individuales y una compartida). Cuenta con capacidad para hospedar a 4 personas.

LivinX Santiago es un edificio de la multinacional experta en Student Housing de Estados Unidos CA Ventures. En relación con la arquitectura, es un edificio moderno de 11 pisos en el cual los departamentos están compuestos por diferentes módulos y en la primera planta se encuentra el hall con las diferentes zonas de programas para los residentes.

El concepto de vivienda de LivinnX Santiago prioriza el punto de encuentro para la comunidad estudiantil, ya que ofrece diferentes programas para los residentes. Incluye programas como gimnasio, piscina, sala de yoga, Tv cable, Wifi, Salas de estudios y zona de entretenimiento. Además, dispone de servicios como seguridad 24/7, lavandería, limpieza, zona de impresión y estacionamiento.



FIGURA 24. Fachada LivinX Santiago. Fuente: Livinnx Santiago, 2021



FIGURA 25. Ubicación LivinX Santiago. Fuente: Google maps



FIGURA 26. Studio, 2x2 Private y 3x2 Private. Fuente: Livinnx Santiago, 2021



FIGURA 27. 1x1 Shared, 2x2 Shared y 3x2 Bunkbed Master. Fuente: Livinnx Santiago, 2021

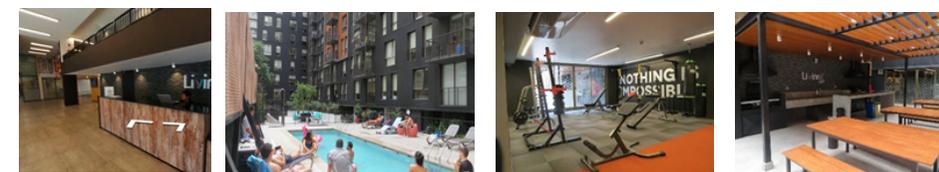


FIGURA 28. Hall, piscina, gimnasio y terraza. Fuente: Livinnx Santiago, 2021

## BURSCHENSCHAFT ANDINIA

Ubicada en la calle Bustos 2044 con Pedro de Valdivia, en un barrio residencial de la comuna de Providencia. Su ubicación destaca ya que se encuentra cerca de un supermercado, además de estar rodeado de universidades y está a pasos del metro Inés de Suárez.

Es una residencia para hombres que estudian en una universidad en Santiago, que sepan hablar alemán y que quieran cultivar la cultura alemana. Tiene capacidad para hospedar a 13 estudiantes y la estadía incluye desayuno y cena. Los estudiantes conviven en habitaciones para una o dos personas, en donde cada residente tiene su propia cama, closet y escritorio.

En relación con la arquitectura, la casa es de 3 pisos de hormigón armado de aproximadamente 450 m<sup>2</sup> construidos. La cual tiene un gran patio en donde se realizan las diferentes actividades.

La residencia además de brindar las comodidades de cualquier hogar cuenta con diferentes espacios comunes, como la cocina, el living comedor y salas de estudio. Además, cada residente tiene una tarea a cargo para realizar en la casa para así tener una mejor convivencia.

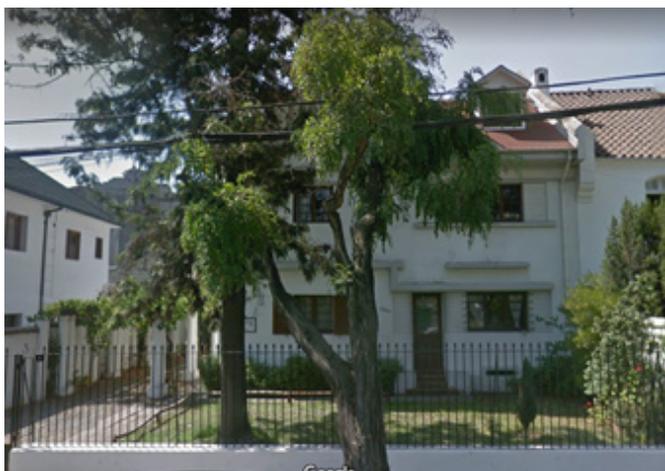


FIGURA 29. Fachada Burschenschaft Andinia. Fuente: Google Maps



FIGURA 30. Ubicación Burschenschaft Andinia. Fuente: Google Maps



FIGURA 31. Habitación y jardín. Fuente: Burschenschaft Andinia, 2021

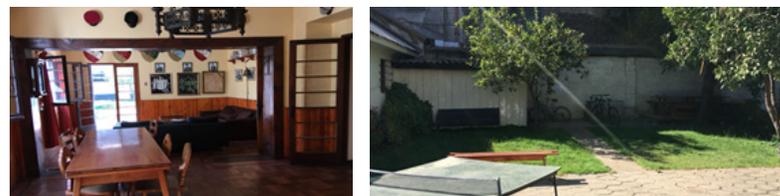


FIGURA 32. Living comedor, sector de bicicletas y jardín. Fuente: Burschenschaft Andinia, 2021

## SIMMONS HALL/ STEVEN HALL

Ubicada en la orilla del río Charles en Boston, Massachusetts, Estados Unidos. El proyecto es parte de las residencias Universitarias del Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT).

La residencia estudiantil fue diseñada por el arquitecto Steven Holl. La residencia mixta tiene capacidad para hospedar a 350 estudiantes, lo cuales viven en habitaciones compartidas.

En relación con la arquitectura la estructura del edificio presenta un aspecto “poroso”, debido a las aberturas presentes en toda su fachada para absorber y filtrar la luz natural. Las aberturas más grandes corresponden a los espacios de servicios comunes, las entradas y los espacios al aire libre.

La residencia se destaca por su organización, ya que posee un sistema viario interno que conecta las habitaciones de los estudiantes con los espacios comunes en los que se destacan las habitaciones de estudios, zonas para computación, un teatro para 125 personas, un gimnasio, un café abierto las 24hrs del día y un comedor con mesas al aire libre.

El edificio incorpora espacios de recreación entremedio de las habitaciones llamados “hormigueros”, los cuales son generados por las aberturas de luz natural creando un espacio de calidad que permite el ocio y la socialización. Las aberturas de los espacios comunes se distinguen ya que presentan una forma curva irregular, la cual rompe con la monotonía del resto del edificio.



FIGURA 33. Fachada Simmons Hall. Fuente: Plataforma arquitectura, 2021

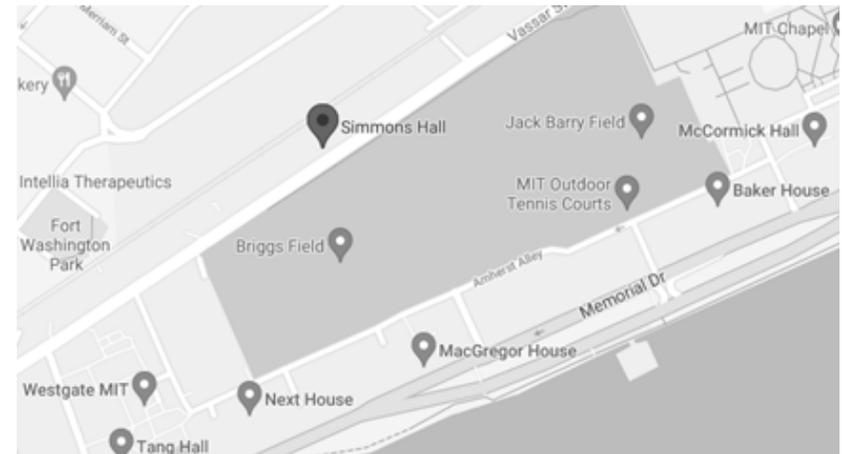


FIGURA 34. Ubicación Simmons Hall. Fuente: Google maps



FIGURA 35. Espacio de recreación, comedor y escalera. Fuente: Steven Holl, 2021



FIGURA 36. Espacio de estudio y pasillo. Fuente: Steven Holl, 2021

## BAKER HOUSE/ ALVAR AALTO

Ubicada en la orilla del río Charles en Boston, Massachusetts, Estados Unidos. El proyecto se encuentra inserto en el campus del Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT), por lo que es un espacio muy concurrido.

La residencia estudiantil diseñada por el arquitecto Alvar Aalto tiene capacidad para hospedar a 317 estudiantes del MIT, ya que tiene 232 habitaciones que pueden ser individuales o compartidas. La residencia posee 5 tipos diferentes de habitaciones, las cuales fueron orientadas hacia el sur por la forma ondulada del edificio para que la mayoría tuviera vista hacia el río.

Además de estar rodeada de área verde, la residencia cuenta con diferentes programas y equipamientos para los estudiantes, como salas de estudio, salas de estar, salas de uso común, una cafetería y una lavandería.

Cabe destacar la forma de la residencia, ya que es un edificio de ladrillo de 6 pisos, que incorpora una forma curva parecida a una "W" para generar diferentes vistas hacia el río. Su diseño promueve la comunicación y la interacción entre los residentes debido a la disposición de los espacios. Las habitaciones se encuentran orientadas hacia el río, mientras que hacia el campus se encuentran los espacios comunes. Estos espacios están conectados mediante un gran pasillo a lo largo del edificio, lo que permite recorrer todo el edificio y acceder a los diferentes espacios y a las escaleras ubicadas a los extremos.



FIGURA 37. Fachada Burschenschaft Andinia. Fuente: Google Maps



FIGURA 38. Ubicación Baker house. Fuente: Google Maps

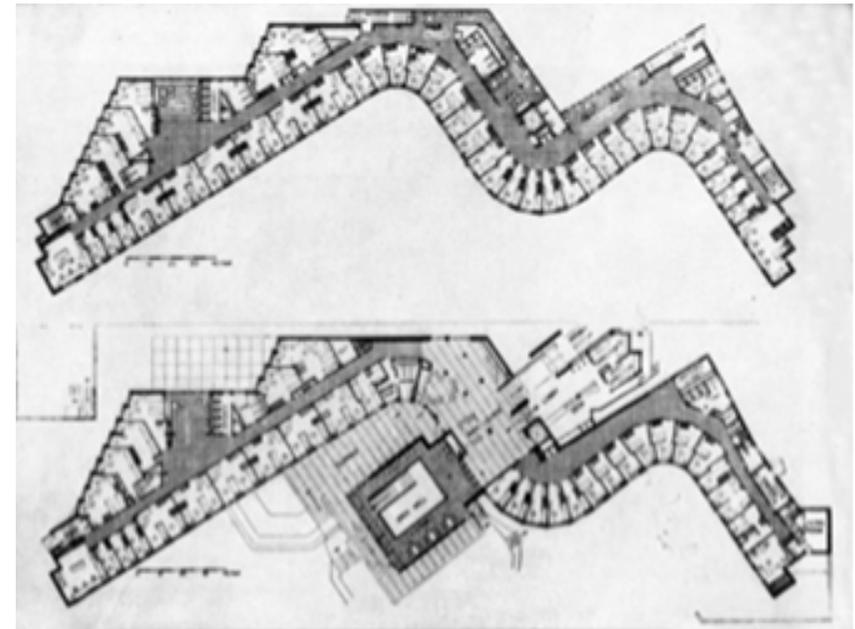


FIGURA 39. Planimetría Baker house. Fuente: Tectónica A. 2021

### 3.2.- SÍNTESIS ESTRATEGIAS DE DISEÑO DE REFERENTES

	ESTRATEGIA URBANA	ESTRATEGIA ARQUITECTÓNICA
<b>HOGARES UNIVERSIDAD DE CHILE</b>	Ubicación estratégica, situado en sectores con alta plusvalía, cercano a áreas verdes, equipamientos, red de transporte y ciclovías.	Infraestructuras preexistentes remodeladas. Sin espacios recreacionales. Habitaciones, camarines y baños compartidos.
<b>CENTRO CULTURAL Y RESIDENCIA UNIVERSITARIA: EL ÁGORA</b>	Se relaciona con su entorno a través de un vacío en el primer nivel.	Se generan diferentes programas, tanto para la comunidad de residencia, como la del exterior. Se plantean pilares en el primer nivel con el fin de relacionarse con su contexto.
<b>EDIFICIO LIVINX SANTIAGO</b>	Nula relación con el contexto inmediato.	Desarrollo de concepto de la vida en comunidad Enfocado principalmente en la ocupación máxima de la constructibilidad.
<b>BURSCHENSCHAFT ANDINIA</b>	Ubicación estratégica, ubicada en un sector de plusvalía.	Se genera una organización funcional, a través de la distribución de las labores domésticas.
<b>SIMONS HALL/STEVEN HALL</b>	Se genera un edificio estrecho y largo de tipo “poroso”, con una piel transparente y con grandes aperturas hacia el paisaje.	Se potencian variadas relaciones, a través de diferentes programas en los niveles, albergando a toda la comunidad.
<b>BAKER HOUSE/ALVAR AALTO</b>	Se genera una relación con su entorno, aprovechando el paisaje natural.	Se respeta el entorno natural y se pone en valor, dirigiendo vistas desde el río. Se plantea un diseño orgánico y libre con una variedad de materialidades.

FIGURA 40. TABLA DE COMPARACIÓN  
Fuente: Elaboración propia

## 4.-PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

### 4.1.- PROPUESTA LOCALIZACIÓN

Para el tipo del proyecto a desarrollar, la elección del terreno de la residencia universitaria debe tener características particulares, tales como: una excelente conectividad y acceso a variado equipamiento y áreas verdes. Esto permitirá otorgar cercanía al transporte público, estaciones de metro, red de ciclovía y otorgar la posibilidad de transportarse a pie.

Ante esto, se superponen los diversos planos para identificar el sector más favorable (ver figura 41). Se observa que las zonas con mayor accesibilidad y conectividad hacia las diversas facultades corresponden al sector centro de la ciudad.

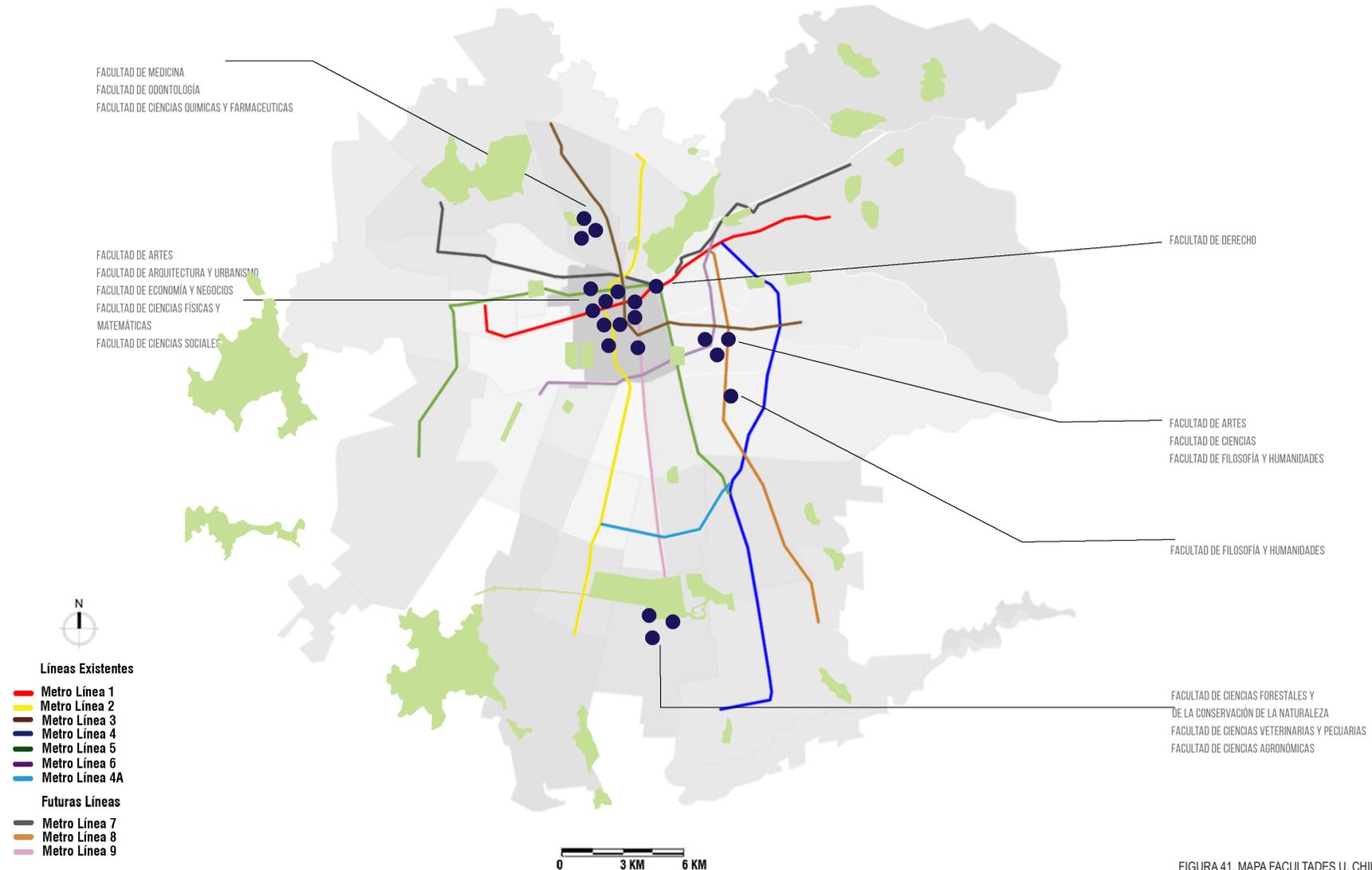


FIGURA 41. MAPA FACULTADES U. CHILE  
Fuente: Elaboración propia en base a Universidad de Chile, 2014-2018, p. 40-41.

Como segundo filtro, se analiza la totalidad de las propiedades pertenecientes a la Universidad de Chile y de acuerdo su estado de uso y ubicación, se escogen tres potenciales terrenos para el desarrollo del proyecto. Los factores primordiales a considerar en las elecciones, corresponden a los mencionados anteriormente (estratégica ubicación céntrica, alta accesibilidad a servicios y a las diversas facultades de la Universidad), a ellos se suma una normativa permita mayor constructibilidad y variedad de uso. Además se considera la función y los usos actuales de los terrenos escogidos, descartándose terrenos ya consolidados.

Frente a esto se presentan las siguientes tres opciones (ver figura 42):



### TERRENO 1

Se ubica en Av. Portugal 24, Santiago, Región Metropolitana



### TERRENO 2

Se ubica en Erasmo Escala 2420, Santiago, Región Metropolitana.



### TERRENO 3

Se ubica en Avenida Vicuña Mackenna 39, Santiago, Región Metropolitana.

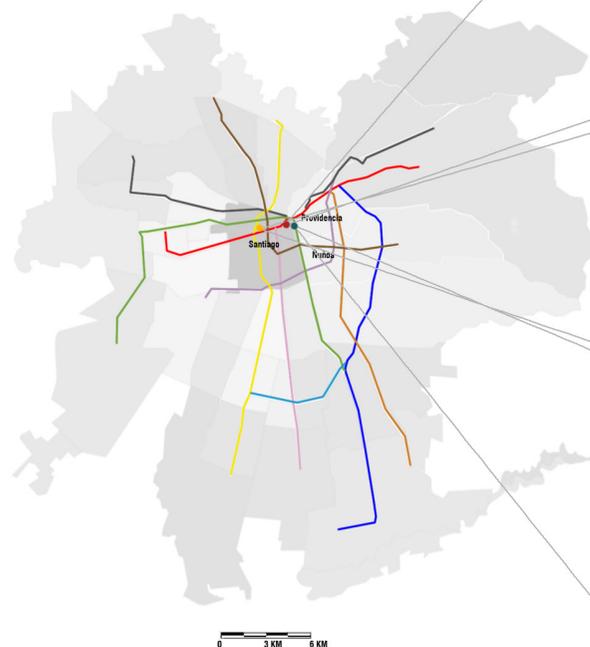
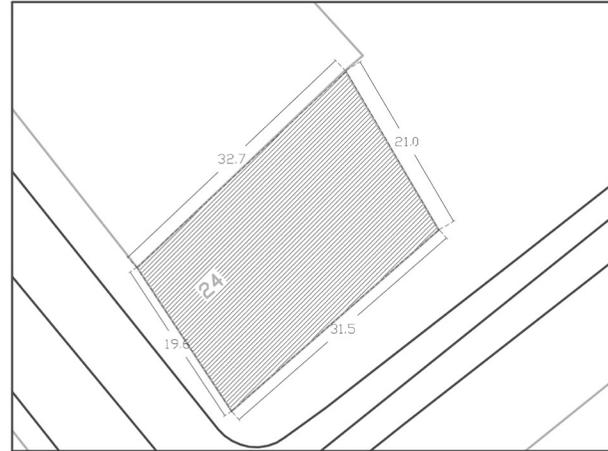


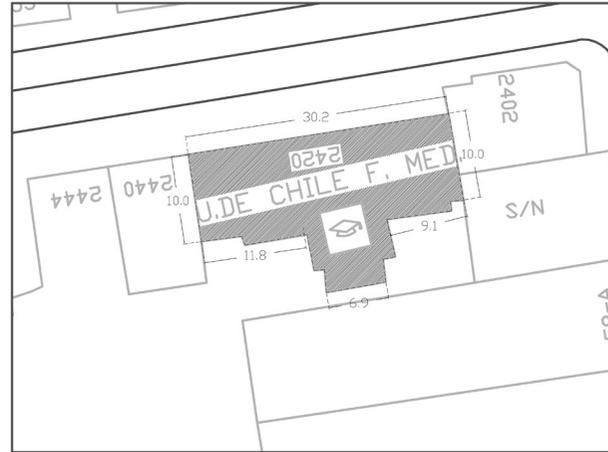
FIGURA 42. Ubicación terrenos  
Fuente: Elaboración propia en base a GoogleMaps y plano de Santiago



### TERRENO 1

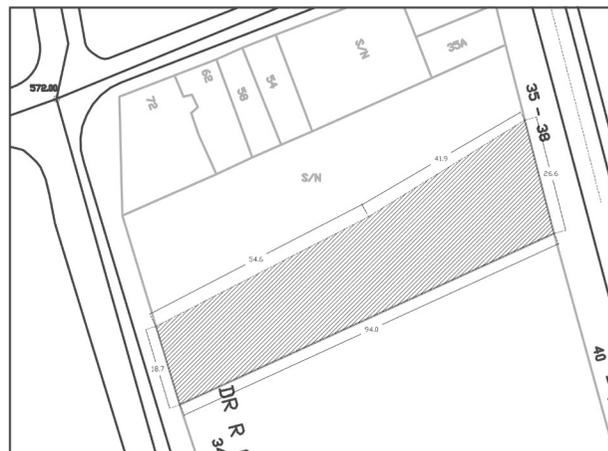
Actualmente posee dos pisos de oficinas administrativas de la Universidad de Chile. Aledaño se encuentra el Edificio de Carabineros de Chile, Inmueble de Conservación Histórico, colinda con Casa Central de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Por otro lado el terreno forma parte del conjunto de las “Pasarelas Verdes”, las cuales conectan las torres de vivienda de la Remodelación San Borja.

Si bien el edificio actual no aprovecha el máximo de su capacidad constructiva según lo permitido por la normativa y ubicación, se descarta su elección debido a sus limitadas dimensiones.



### TERRENO 2

Actualmente existen diversas ideas para ocupar este edificio en estado de abandono entre estas el proceso de licitación por parte de la Universidad de Chile para la ampliación y habilitación del hogar universitario Erasmu Escala, con el fin destinar el edificio como Residencia estudiantil para estudiantes de regiones que cursan pregrado. La oficina Eliash Arquitectos generó una propuesta de remodelación del edificio existente, cuyo capacidad sería para 60 estudiantes. Sin embargo, se descarta el terreno debido a la limitantes en cuanto a capacidad y propuesta de diseño arquitectónico. Actualmente existen diversas ideas para ocupar este edificio en estado de abandono entre estas el proceso de licitación por parte de la Universidad de Chile.



### TERRENO 3

En sus inicios, la Embajada Argentina destinó el terreno para el Museo Mercedes Sosa, sin embargo, por falta de financiamiento se decidió ceder el terreno a la Universidad de Chile pretendiendo albergar un centro de creación y extensión de vocación latinoamericanista para actividades de arte, como nuevo polo cultural para Santiago, junto con VM20, ubicado en Vicuña Mackenna 20, el cual se diseñó el edificio para el Instituto Nacional de Asuntos Públicos (INAP).

**Finalmente se escoge este terreno debido a su localización, dimensiones y normativa, con la intención de preservar la idea inicial del destino de uso.**

FIGURA 43. Ubicación terrenos/Fuente: Elaboración propia en base a GoogleMaps y plano de Santiago

## 4.2.- ANÁLISIS URBANO

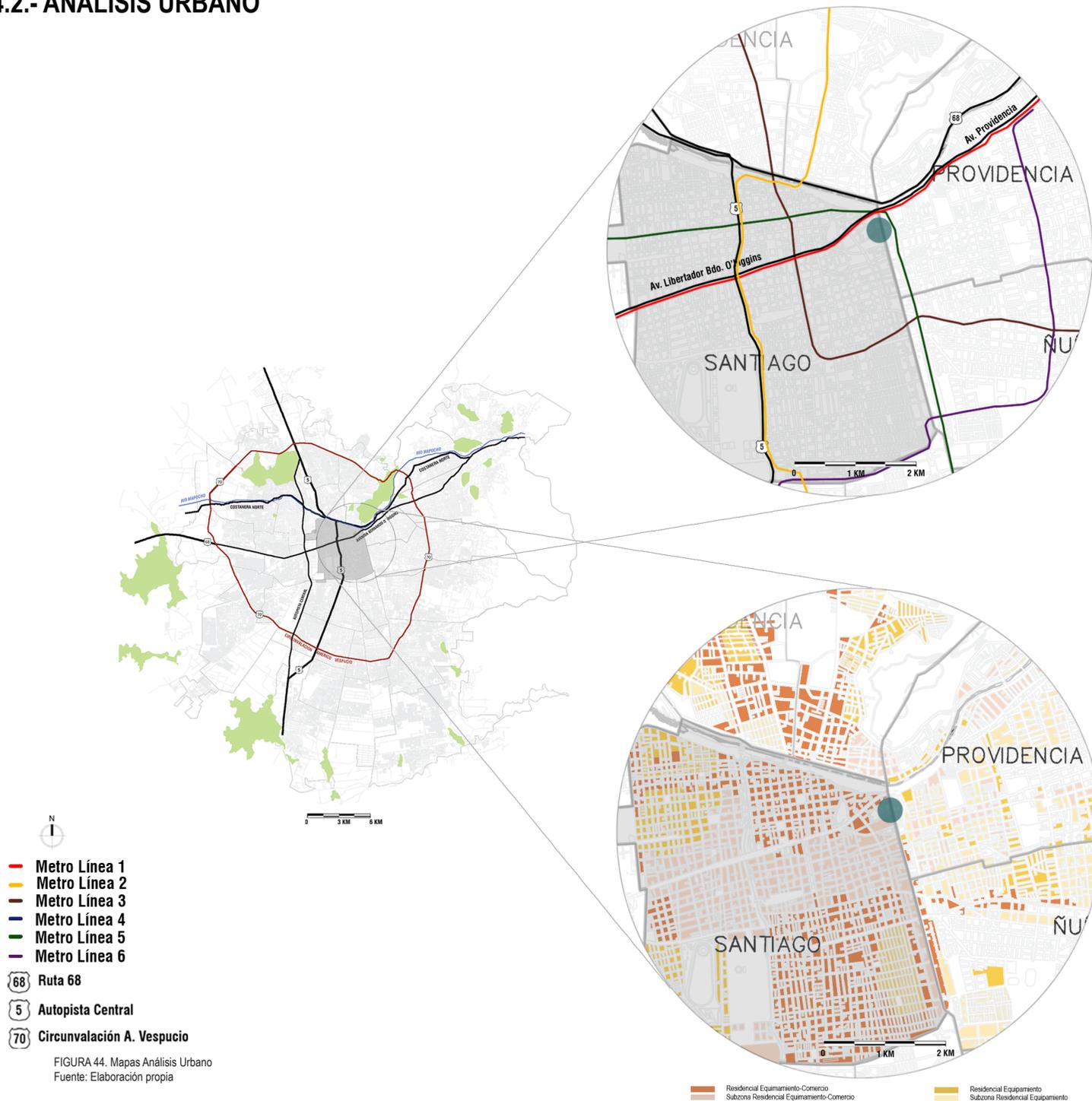


FIGURA 44. Mapas Análisis Urbano  
Fuente: Elaboración propia

### CONECTIVIDAD Y VIALIDAD

El terreno se encuentra aledaño a la estación metro Baquedano, correspondiente a línea 1, cuya accesibilidad permite combinar directamente con línea 5 e indirectamente con línea 2, 3 y 6.

Enfrenta el límite de la Comuna de Santiago y Providencia en Avenida Vicuña Mackenna, la cual junto con Avenida Providencia y Avenida Libertador Bernardo O'higgins presentan alta accesibilidad y conectividad, esto se debe a que dentro de la ciudad corresponden a importantes vías estructurantes.

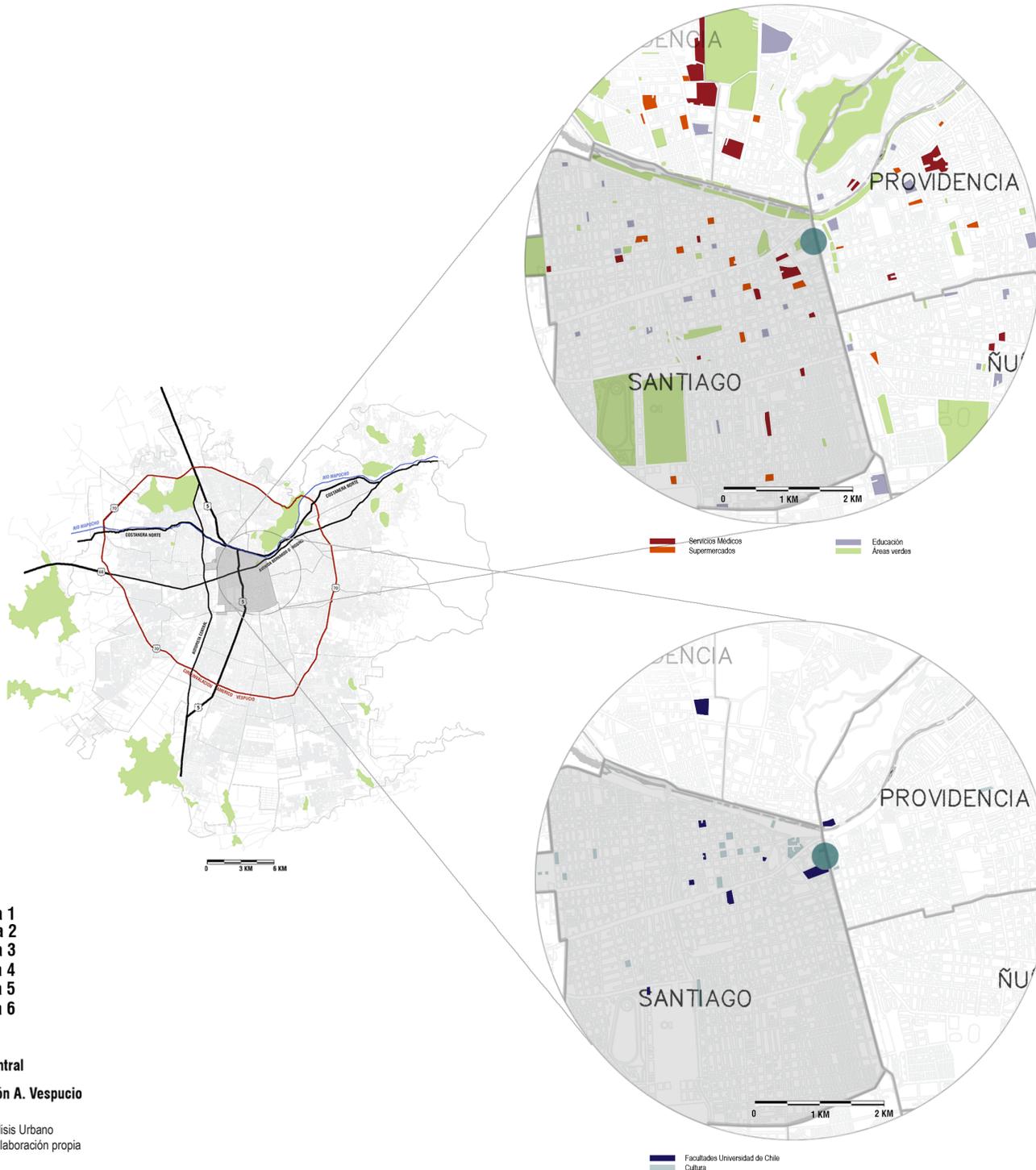
### USOS DE SUELO

Según lo establecido por los planos reguladores correspondientes a cada comuna, de acuerdo con el nivel de conectividad y vialidad que presente la zona, se determinan los usos.

En zonas con alta accesibilidad, tanto regional como intercomunal, como lo es Santiago por ejemplo, se presenta mayor cantidad de usos residencia-comercio, mientras que Providencia y Ñuñoa con una accesibilidad media presentan mayoritariamente usos de servicios y equipamiento. Los distintos usos se ubican sustancialmente aledaños a estas vías principales y sus restricciones en cuanto a altura, densidad, constructibilidad e incluso a su uso, varían de acuerdo con la proximidad presentada ante estas.

-  Metro Línea 1
-  Metro Línea 2
-  Metro Línea 3
-  Metro Línea 4
-  Metro Línea 5
-  Metro Línea 6
-  Ruta 68
-  Autopista Central
-  Circunvalación A. Vespucio

FIGURA 45. Mapa Análisis Urbano  
Fuente: Elaboración propia



### ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO

El barrio se caracteriza por la vida universitaria y nocturna, ubicado aledaño al barrio Bellavista y cercano al Barrio histórico José Victorino Lastarria, donde la residencia y las actividades culturales, caracterizan su vida artística y recreativa.

Existe variados servicios básicos y equipamiento a su alrededor, tales como: supermercados, colegios, institutos, universidades, diversos comercios, servicios médicos, instituciones, entre otros.

También se destaca la gran cantidad de áreas verdes cercanas y espacios de esparcimiento.

### HITOS CULTURALES-EDUCACIONALES

Se destaca la existencia de importantes hitos culturales cercanos y accesibles al terreno escogido, tales como el Centro de artes Gabriela Mistral, Biblioteca Nacional de Chile, Museo Nacional de Bellas Artes, Museo Violeta Parra, Café literario Parque Bustamante, Museo Benjamín Vicuña Mackenna y otros educacionales como las facultades de la Universidad de Chile, Facultad de Derecho, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Proyecto VM20, entre otros.





FIGURA 48. Plano de terreno según CIP. Fuente: Santiago Ilustre Municipalidad, 2019



FIGURA 49. Planimetría Museo Violeta Parra. Fuente: Santiago Ilustre Municipalidad, 2021

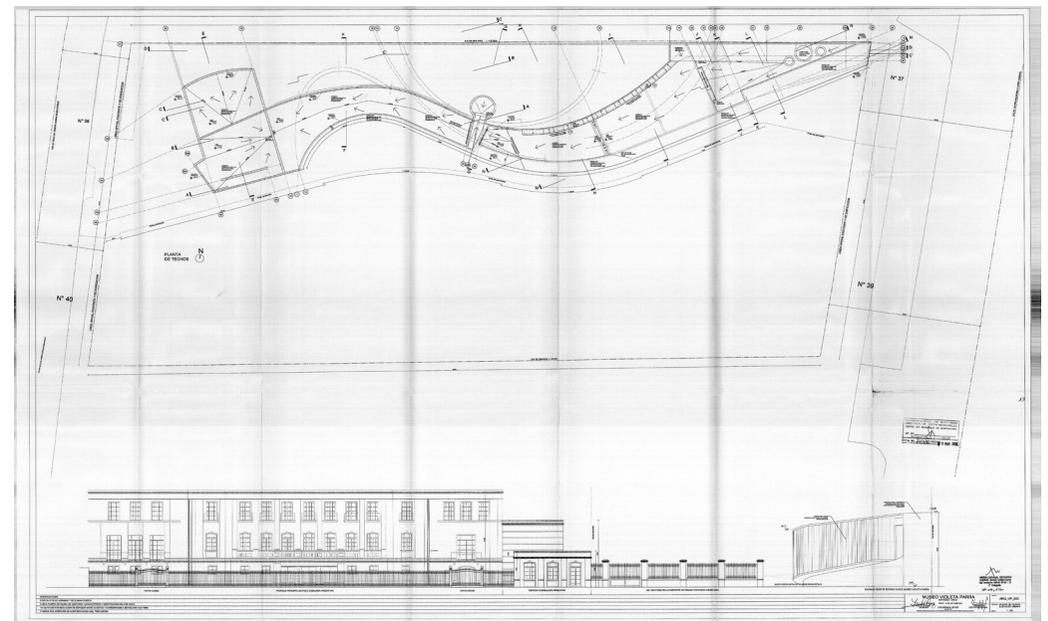


FIGURA 50. Planimetría Museo Violeta Parra. Fuente: Santiago Ilustre Municipalidad, 2021

## ESTUDIO DE CABIDA

### PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

Se propone una subdivisión predial de aproximadamente 2000 m<sup>2</sup>  
Esto según límites de Museo violeta Parra.

PRC: ZONA B/Sector Especial B2

ÁREA: 1.966,3 M2

-Coeficiente máximo de constructibilidad  
para uso vivienda:  
4,8= 9438,62 m<sup>2</sup>

-Coeficiente máximo de constructibilidad  
para otros usos distintos a vivienda:  
7,0= 13.764,66 m<sup>2</sup>

-Sistema de Agrupamiento: Aislado, Pareado, Continuo.

-La altura máxima de edificación será de  
30,5 m.

-Sobre la altura máxima indicada, no se admitirá la edificación  
aislada sobre la continua.

-Coeficiente máximo de ocupación de suelo:  
Para uso vivienda y/o establecimientos de  
educación superior: 0.7= 1.376,46 m<sup>2</sup>  
para otros usos: 1.0= 1.966,3 m<sup>2</sup>

-Coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores:  
Para uso vivienda y/o establecimientos de  
educación superior: 0.7= 1.376,46 m<sup>2</sup>  
Para otros usos para el 2° piso: 1.0 =1.966,3  
m<sup>2</sup>

Para los otros niveles hasta alcanzar la altura máxima:  
0.7 = 1.376,46 m<sup>2</sup>

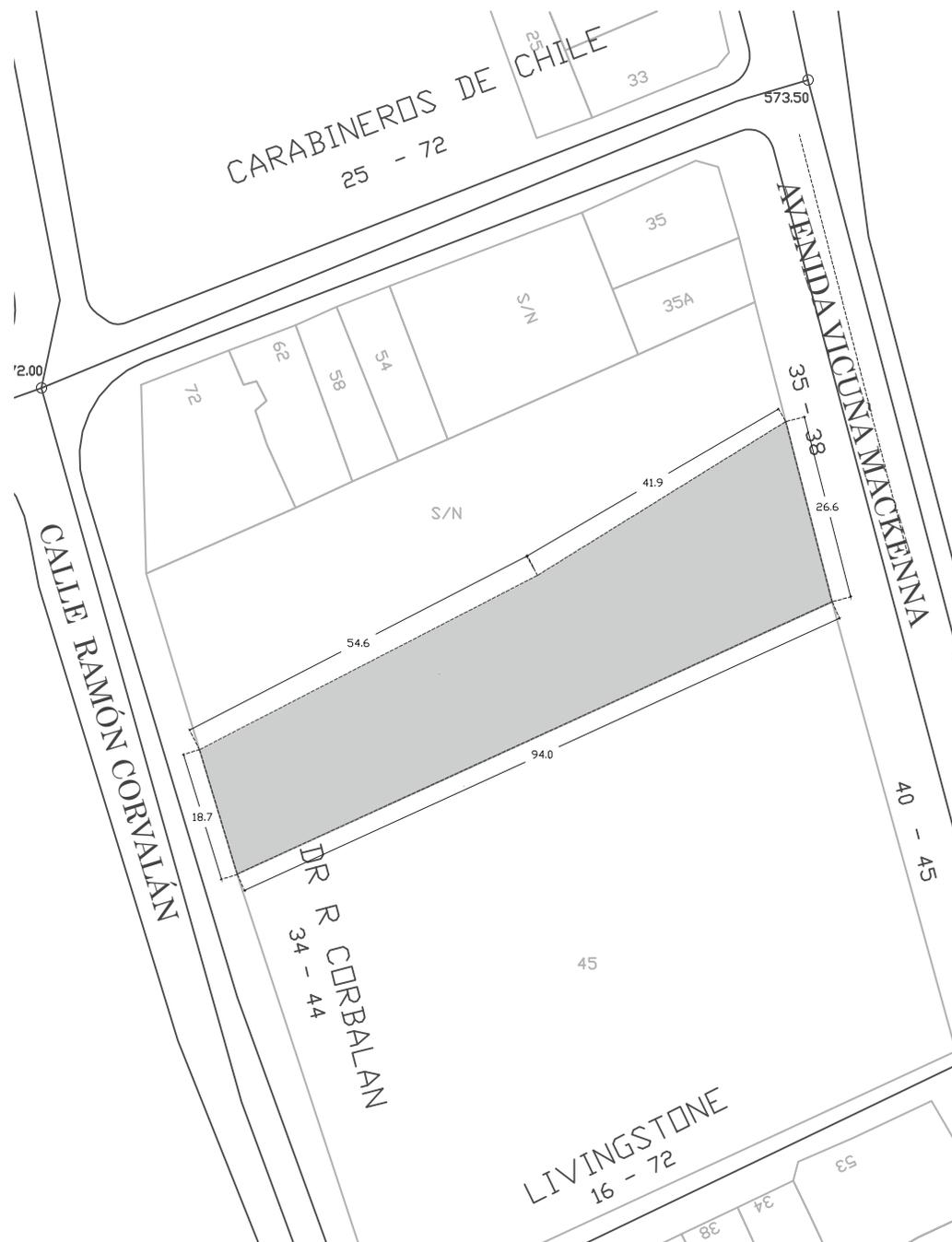


FIGURA 51. Plano Terreno  
Fuente: Elaboración propia en base a plano de Santiago

## SITUACIÓN

El día 4 de octubre del año 2015 se inauguró el Museo Violeta Parra, siendo la concreción de la voluntad y dedicación de los hijos de la artista, quienes desde la fundación Violeta Parra cautelaron las obras e hicieron efectiva su donación al estado de Chile, este a su vez se hizo cargo de la construcción y habilitación del edificio.

Sin embargo el año 2020 el museo enfrentó tres incendios en menos de un mes, que dejó como consecuencia toda la primera planta consumida por las llamas, anterior a esto ya había sido destruido por el fuego el auditorio Antar.

Es por esto que actualmente cuenta con un nuevo recinto temporal, el Centro de Extensión del Instituto Nacional, el cual cuenta con cinco niveles, un aula magna con capacidad para 800 personas, salas de exhibición y oficinas administrativas.

Pese a todo, el directorio del museo pretende reconstruir el edificio una vez que se cierre la investigación para esclarecer los motivos del incendio.



FIGURA 53. Imagen Museo Violeta Parra. Fuente: Elaboración propia



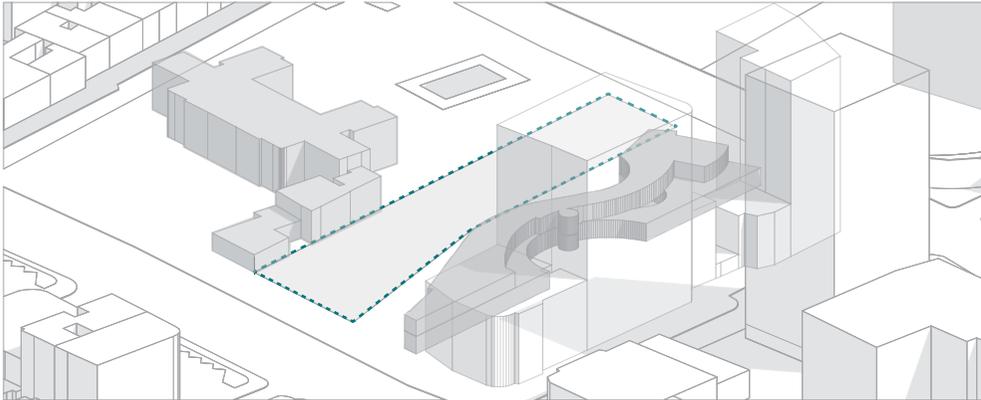
FIGURA 52. Imagen Museo Violeta Parra. Fuente: Elaboración propia



FIGURA 54. Imagen Museo Violeta Parra. Fuente: Elaboración propia

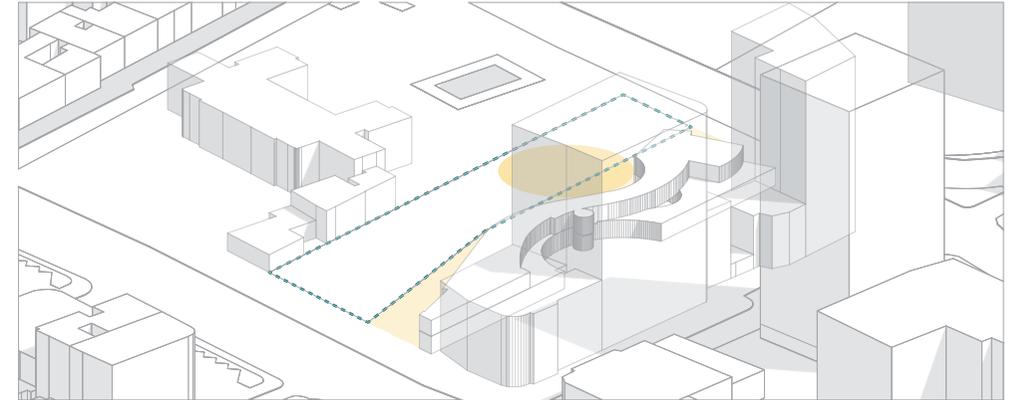
## 4.4.- PROPUESTA CONCEPTUAL

### ESTRATEGIAS URBANAS



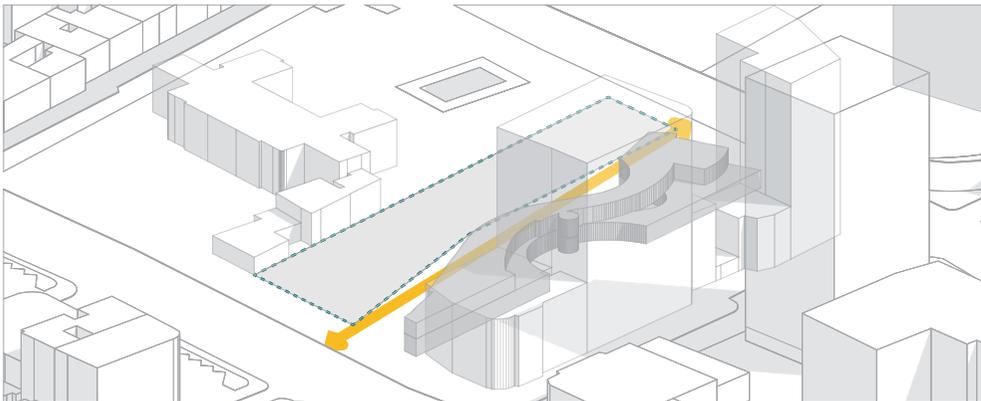
#### ACTIVAR MANZANA

Completar la manzana configurándola con cierta continuidad, tanto formal como programática, con accesos puntuales que regulen la permeabilidad hacia el interior.



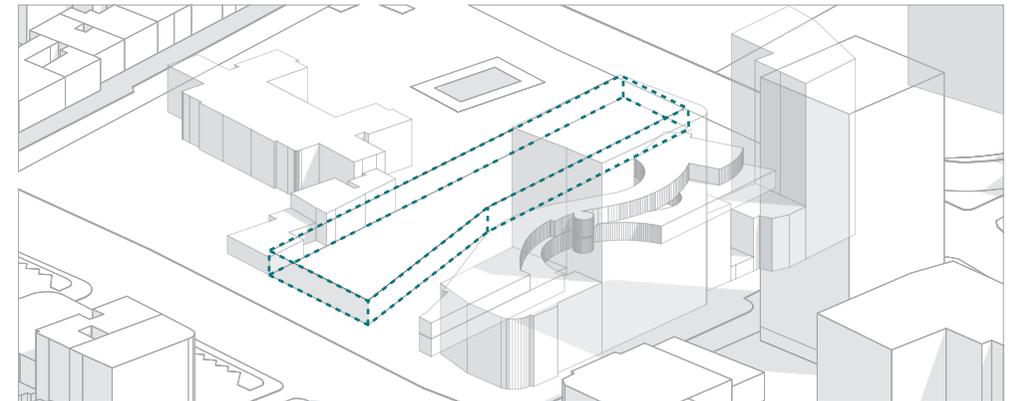
#### OTORGAR ESPACIO PÚBLICO

Se propone generar un espacio en el cual todos pueden tener acceso a actividades de encuentro, cultura y equipamiento.



#### PASAJE CULTURAL

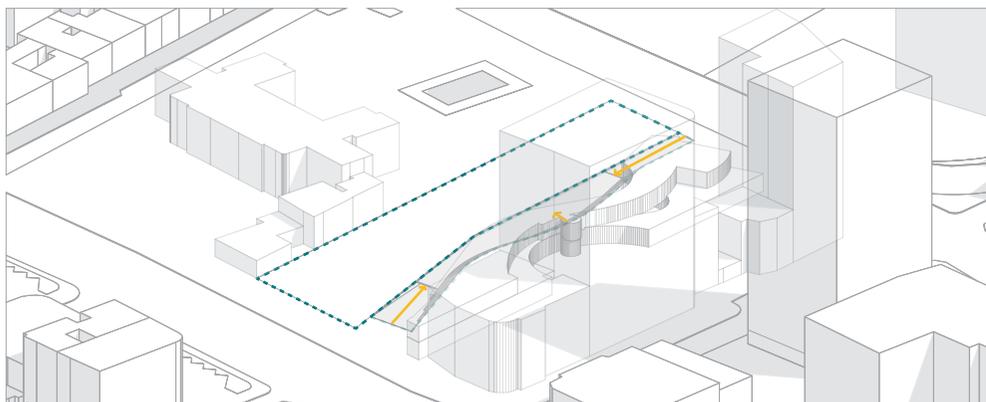
Se propone crear un nuevo flujo peatonal, un pasaje cultural que atraviesa la manzana de oriente a poniente, esto con el fin de activar dicho sector de la manzana promoviendo un programa cultural.



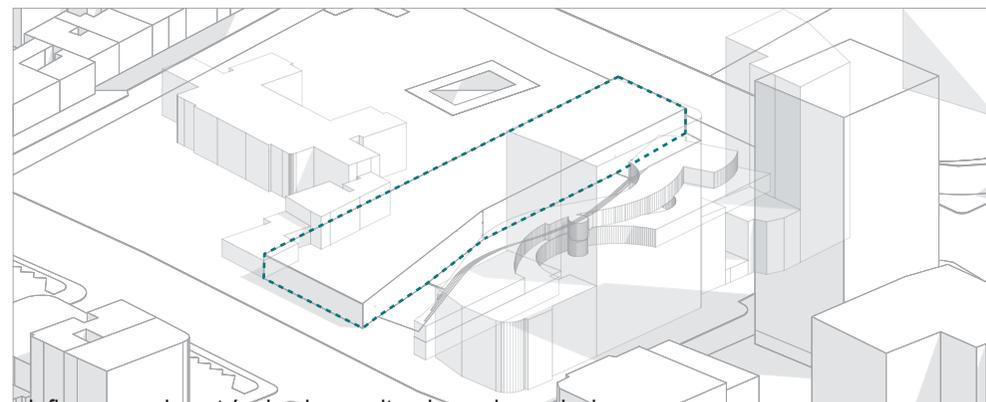
#### PLACA CULTURAL

Se establece un primer nivel de placa cultural de carácter público para variar actividades.

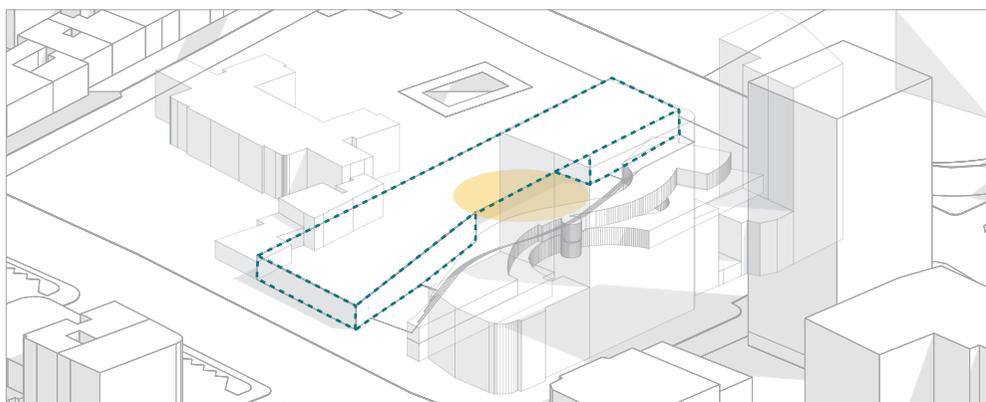
FIGURA 55. Esquemas estratégicos. Fuente: Elaboración propia



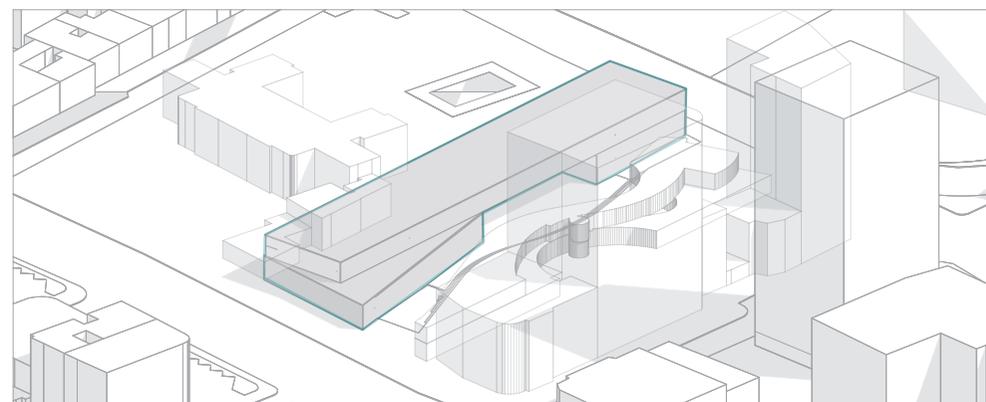
1.- Se define el espacio público y se direcciona el flujo, rematando en un ágora central.



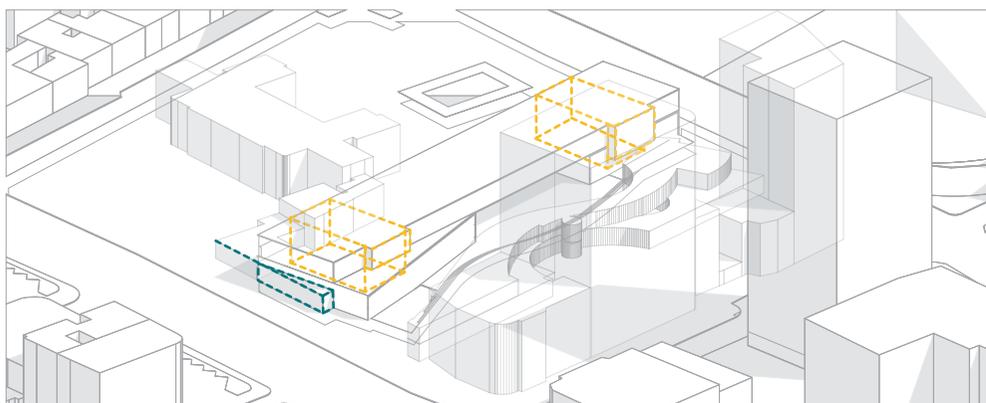
2.- Se define una volumetría de placa cultural en primer nivel.



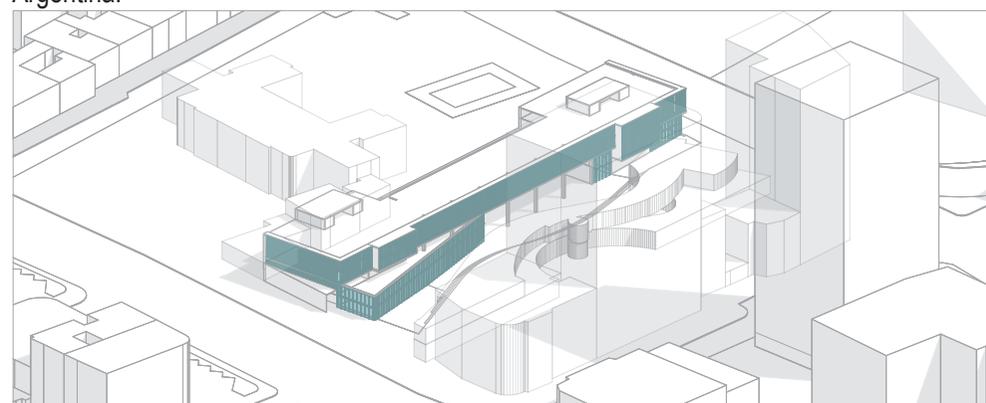
3.- Apertura espacial en zona central para ampliar espacio de permanencia y contenerlo



4.- Se define una segunda volumetría de placa residencial que conserva altura de Embajada Argentina.



5.- Se generan núcleos verticales de circulación y espacios comunes.



6.- Se dinamiza la fachada generando entrantes y salientes para albergar espacios comunes, utilizando un sistema de parasoles para responder ante los diversos programas.

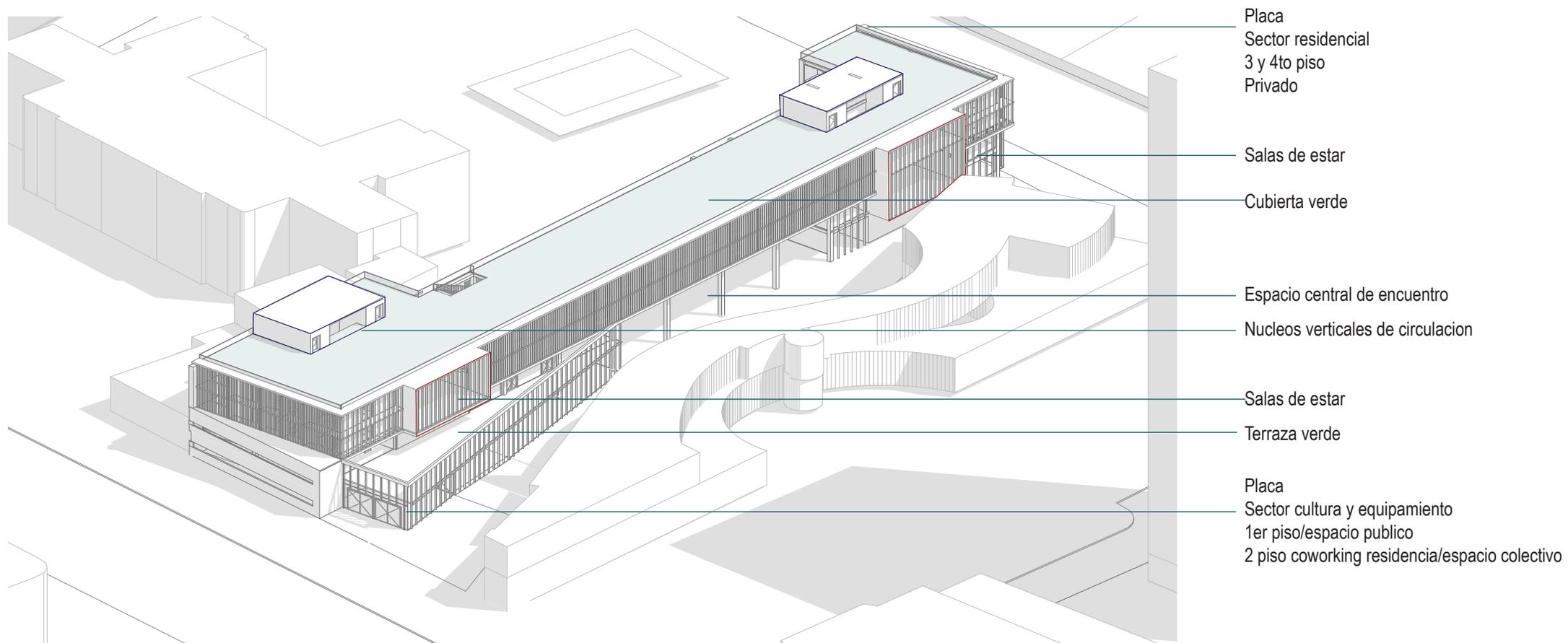


FIGURA 57. Programa arquitectónico. Fuente: Elaboración propia  
Proyecto Residencia Universitaria U. De Chile/ María Fernanda Guzmán

## 4.5.- PROPUESTA ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA

El proyecto colinda con dos estructuras sólidas, Museo Violeta Parra y Embajada Argentina. Debido a la solidez de las fachadas es que se determina continuar con la materialidad como elemento estructurante del proyecto, integrándose a su contexto de manera visual.

-En la propuesta estructural se combinan dos estrategias, las cuales corresponden a:

- 1.-Dos núcleos de hormigón armado uno en cada extremo del terreno, conteniendo la circulación vertical.
- 2.- Sistema estructural mixto aperticado de hormigón armado y acero, que permite otorgar la flexibilidad espacial adecuada para los diversos programas.

La estructura en general, se ha complementado con tabiquería para lograr la distribución de los distintos espacios, permitiendo ser modificadas de acuerdo a las necesidades futuras del edificio.

Los núcleos verticales serán de hormigón armado con un espesor de 25 y 40 cms y losa H.A. de espesor 18 cms, junto con vigas H.A. de 25x25cms y 40x40cms.

Para las fundaciones, estas se realizarán corridas y aisladas. La fundación corrida será de 90x120cms para los núcleos y muros de contención perimetrales, cuyo grosor es de 40 cms y la fundación aisladas será de 90x90x120cms para los pilares estructurales.

Se utilizará un sistema estructural mixto prefabricado, donde el acero al realizar el trabajo de tracción y el hormigón de compresión permite abarcar mayores luces disminuyendo las secciones de los elementos.

Se determina que las vigas y pilares al ser embebidas en hormigón prefabricadas y las losa vaciadas in-situ con moldajes de acero, otorga no solo la protección al fuego, sino que además permite ahorrar los altos costos de los agentes ignífugos.

Estas columnas y vigas están compuestas en base a perfiles doble T de acero estructural y hormigón armado en la denominación columnas PAH y vigas VAH como se observa en la figura 60. Las dimensiones de estas serán de 40x40cms, distanciándose en 7,50mts en eje X y 9,92mts en eje Y.

Por otro lado, las losas entre pisos se materializan con losetas prefabricadas LAH de hormigón armado y bordes de acero estructural, la cual una vez montadas sobre las vigas se conforman con hormigón premezclado en obra.

Por último, las uniones de los elementos se realizan utilizando pernos de montaje y soldadura de remate, las cuales permiten desarrollar continuidad estructural entre todos sus elementos.

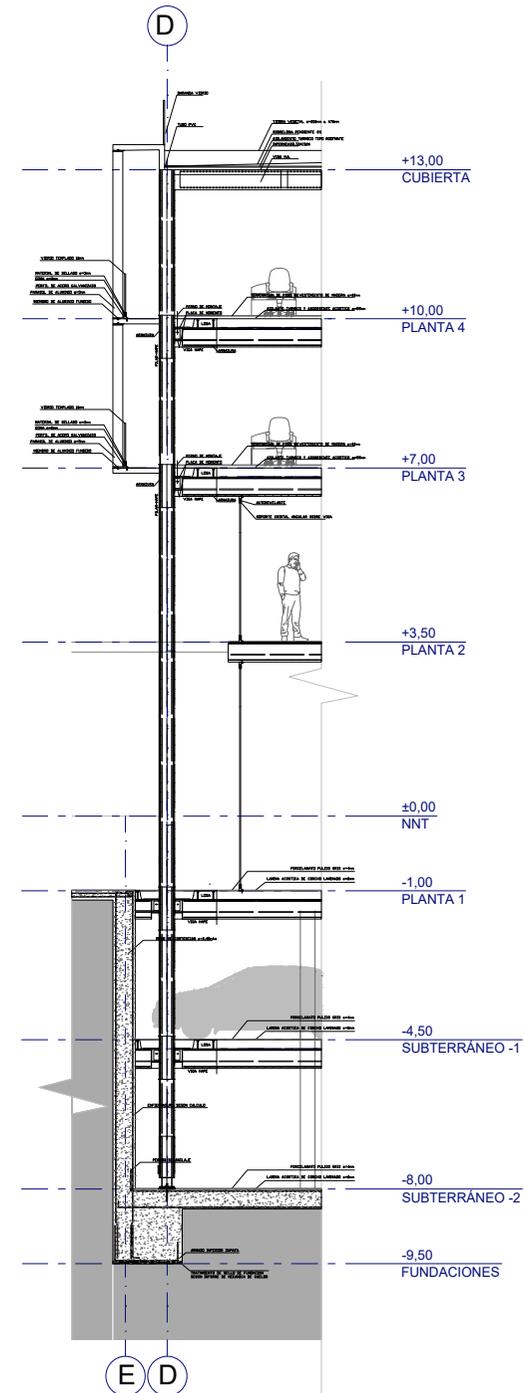


FIGURA 58. Escantillón eje 5. Fuente: Elaboración propia

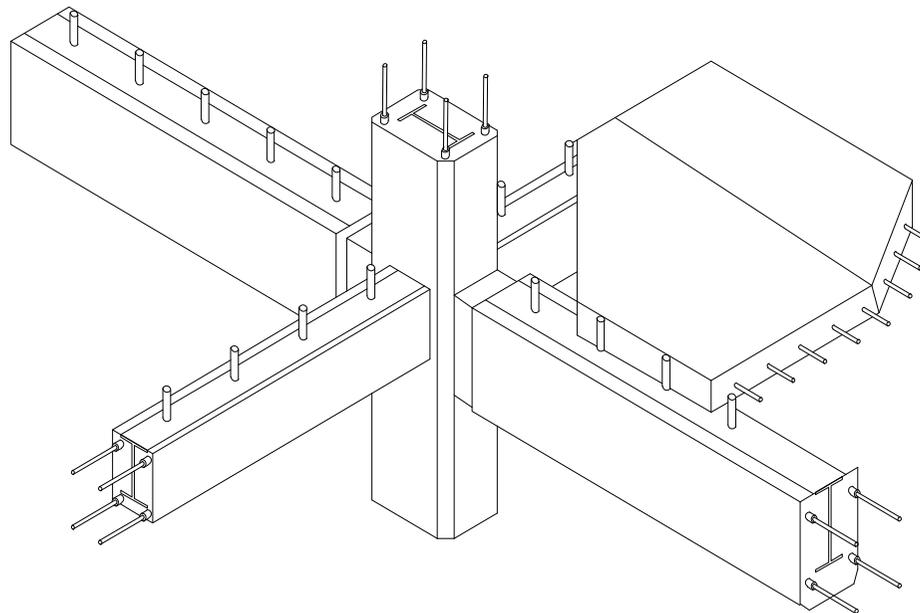


FIGURA 59. Esquema unión estructural. Fuente: Elaboración propia

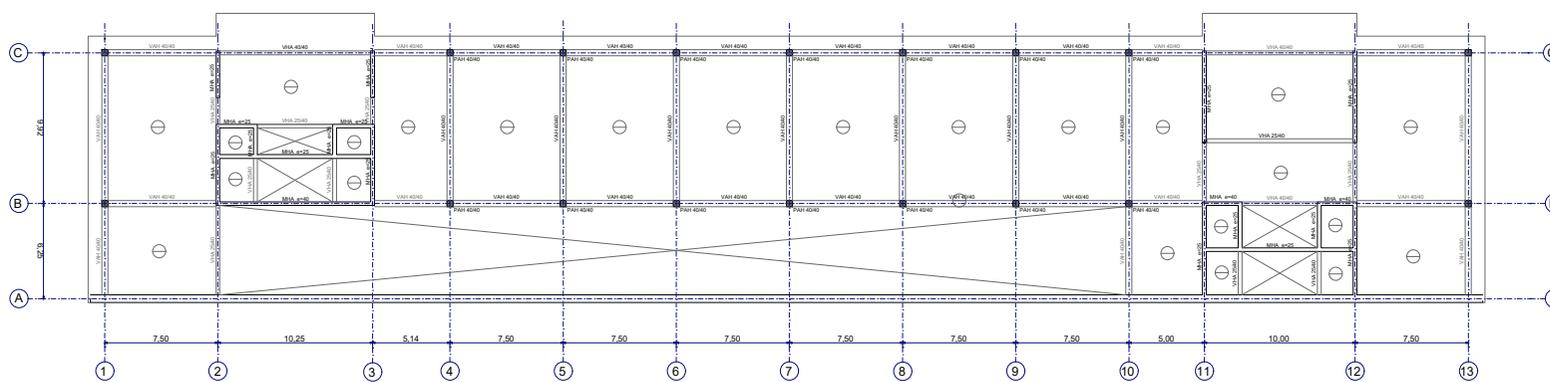


FIGURA 60. Planta estructural piso tipo. Fuente: Elaboración propia

## 4.6.- PROPUESTA SOSTENIBLE

Al ser un edificio perteneciente a la Universidad de Chile, de carácter público, se incorporan estrategias para hacer sustentable el proyecto a corto y largo plazo, con el fin de aminorar su impacto en el medio ambiente y disminuir gasto energético. Esto se considera en sus distintas etapas, durante la ejecución de la obra y en su sostenibilidad a través del tiempo.

### OBRA / DISEÑO PASIVO

**-Material sustentable:** Donde el nivel de CO2 producido en la etapa de extracción de material es menor que el hormigón convencional.

**-Ejecución sustentable:** Al ser la mayor parte de la estructura componentes prefabricados, donde se utilizan moldajes de acero, se permite un montaje absolutamente seco y de características de “obra terminada”. Esto infiere ahorros significativos en tiempos de ejecución, permitiendo disponer de una obra limpia y silenciosa, donde se facilita un control de calidad desde fábrica y disminuye el número de personal en la obra.

### MEDIDAS DE DISEÑO APLICADAS EN EL PROYECTO / DISEÑO PASIVO

**-Transporte sustentable:** Ubicación permite acceso a alternativas de transporte público, fomentando el uso de la bicicleta con estacionamientos para estas, reduciendo el nivel de CO2 producido por los usuarios.

**-Áreas verdes:** Cubierta verde, patio central y huertos comunes, contribuyendo a una mejor calidad de vida y fomentado el estilo de vida sustentable.

**-Reciclaje:** Se proponen salas de reciclaje en núcleo vertical, generando mayor cantidad de residuos reciclados.

#### **-Eficiencia energética:**

1.-Ventilación natural: El vacío principal del proyecto, al cruzar la mayor parte de volumen verticalmente permite el flujo de aire en cada piso, otorgando una ventilación cruzada que puede ser controlada.

2.-Control de iluminación y privacidad: Esto se realiza con parasoles en toda su fachada tanto para las habitaciones como espacios comunes según su orientación, permitiendo el control solar y térmico de la residencia, reduciendo además el uso de la calefacción. Además se incorporan ventanas de baja conducción térmica con vidrio de baja emisividad, permitiendo controlar la radiación y la temperatura.

3.-Colector de H2O: Agua colectada en cubierta se utiliza para regar cubiertas, terrazas y patio central, reduciendo el consumo de esta.

### MEDIDAS DE DISEÑO APLICADAS EN EL PROYECTO / DISEÑO ACTIVO

#### **-Eficiencia energética:**

1.- Calefacción: Uso de geotermia a través de calderas centrales como alternativa sustentable para eliminar el uso del gas en elementos de calefacción y producción de agua caliente.

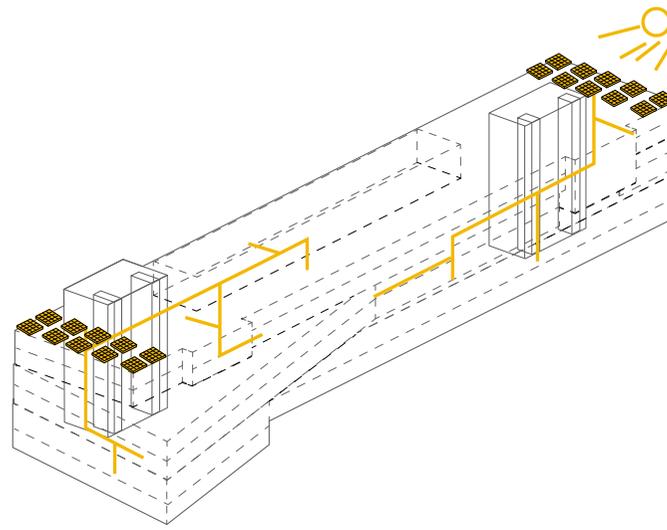
2.-Artefactos: Instalación de artefactos y mobiliarios de eficiencia energética, incluyendo paneles solares, reduciendo consumo y costos.

3.-Reutilización aguas grises: Reutilización del agua de lavamanos, duchas y lavadoras. Luego de tratar las aguas es posible reutilizarla para los WC, riego de jardines y lavadoras, ahorrando una cantidad importante de agua y reduciendo costos, ver figura 61.

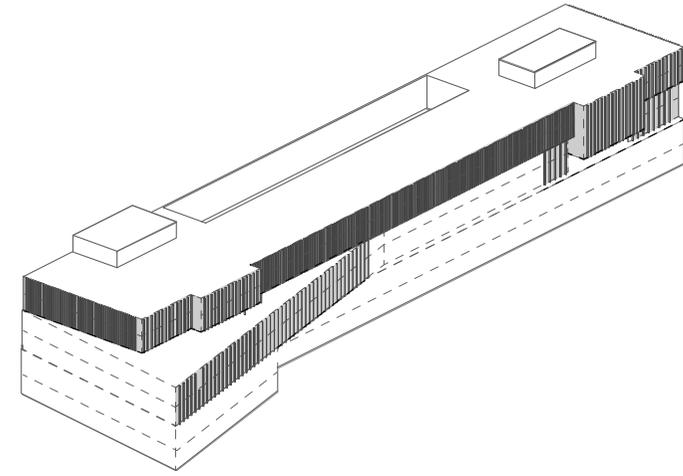
### GASTO DIARIO POR ALUMNO

MECANISMO	LITROS DIARIOS	ACCIÓN	TIPO
<b>BAÑO:</b>			
DUCHA	200	10 min .	RECICLABLE
WC	45	3 descargas	-
LAVAMANOS	40	4 min.	RECICLABLE
<b>COCINA</b>			
LAVADO DE PLATOS	50	5 min.	RECICLABLE
<b>ROPA</b> (1 CARGA SEMANAL)	29	200 lts. Total	RECICLABLE
<b>GASTO TOTAL DIARIO POR ALUMNO</b>	<b>364</b>		<b>319 lts. Reciclables</b>
<b>GASTO TOTAL DIARIO</b>	<b>39.312</b>		<b>34.452 lts. Reciclables</b>

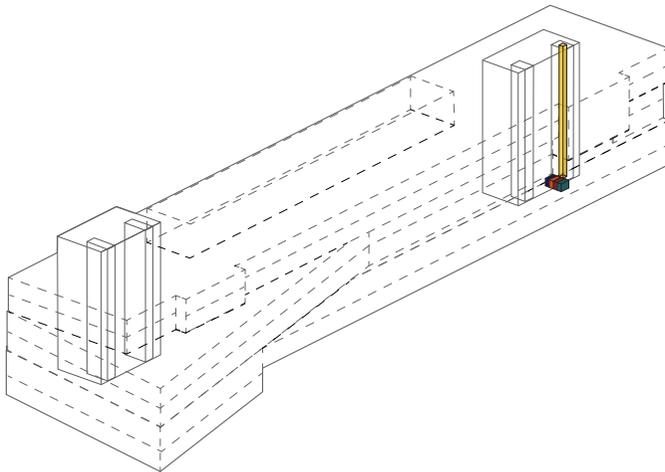
FIGURA 61. TABLA GASTO TOTAL DIARIO POR ALUMNO  
Fuente: Elaboración propia en base a "Cantidad de agua por artefacto" (JAPAC, 2015)



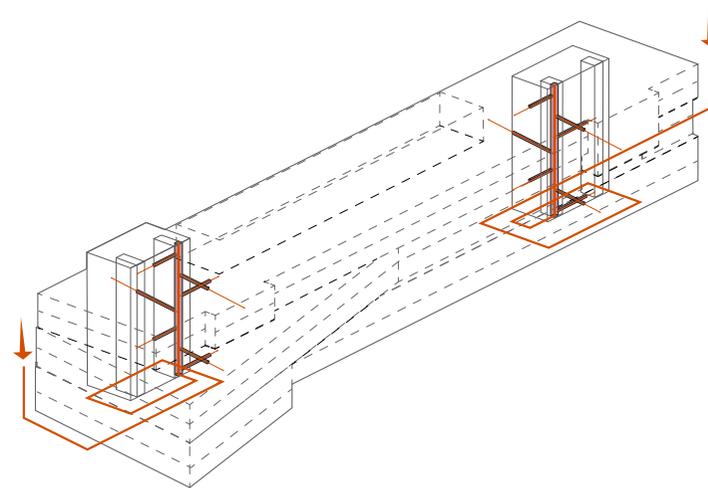
**ENERGÍA SOLAR**  
Energía renovable



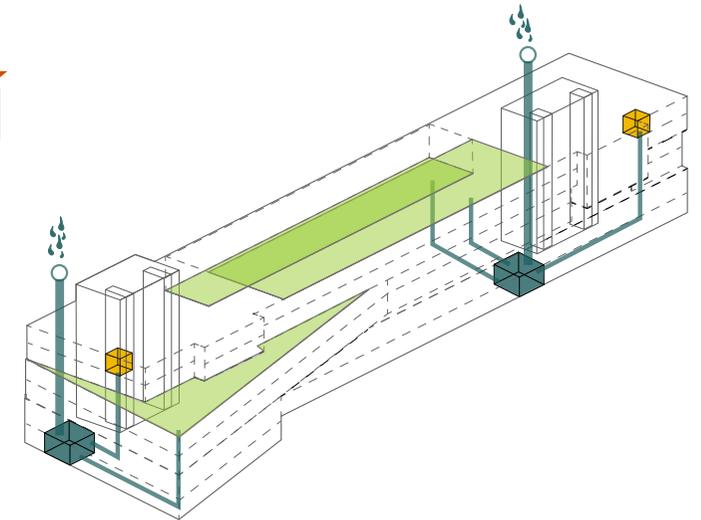
**PARASOLES**  
Fachada kinesica  
Acceso a luz natural  
Isla de calor



**SERVICIOS**  
Residuos reciclables  
Energía renovable



**AIRE**  
Energía renovable  
Calidad del aire interior  
Confort térmico



**AGUA Y TERRAZAS**  
Reducción de agua potable  
Terrazas verdes  
Acceso a luz natural  
Isla de calor

## 4.7.- PROPUESTA PAISAJÍSTICA

### PATIO INTERIOR

Se propone un patio interior central en el proyecto, que comienza desde el segundo nivel, esto implica que los dos pisos superiores en sentido norte, definen una zona sombría y ventilada. Sin embargo, este espacio tiene como objetivo, ornamentar y dar un toque natural y verde al jardín de la comunidad universitaria, por lo que se proponen plantaciones de flores variadas de hojas perennes, que buscan además recrear una aleatoriedad paisajística, tanto de volumen, altura y colores, tales como:



**Hydrangea:** Más conocida como Hortensias, se reconoce por su belleza y la poca mantención. La luz directa del sol marchita sus flores y son preferibles en espacios amplios debido al volumen que pueden llegar a tomar alcanzando entre 100 y 200cms de alto.



**Gardenia jasminoides Ellis:** Se desarrolla en terreno con abundante humedad y una de sus propiedades importantes es la medicinal, pues sus extractos poseen diversos efectos farmacológicos. Mide entre 60 y 200 cms.



**Nephrolepis:** Más conocido como Helechos, deben estar no solo en zonas de sombra, si no que en terreno bastante húmedo. También se pueden ubicar en macetas altas permitiendo a sus hojas colgar libremente. Miden hasta 200 cms de altura.



**Lonicera caprifolium:** Más conocido como, Madreselva, arbusto trepador de rápido crecimiento, con hojas perennes que necesita luz solar filtrada, pero no rayos directos.



**Lamium:** Su nombre popular es ortiga muerta, mide entre 30-50 cms de altura, su floración ocurre durante todo el año y tiene propiedades medicinales, siendo emoliente, relajante, laxativa, purgante y diurética.



**Heuchera micrantha:** Cambia con el tiempo sus tonalidades ofreciendo una gama de colores. Se desarrolla en sombra o semisombra y mide entre 20 a 45 cms.

FIGURA 63.  
Fuente: Guía de la jardinería, 2019.

### CUBIERTA

Este espacio se destina principalmente al desarrollo del huerto comunitario, donde la vegetación adyacente contribuye al desarrollo de este.

En primera instancia se ubican 11 bandejas moduladas de 300cms x 400cms a disposición de los residentes para plantación personal y/o comunitaria. En estas se puede sembrar distintos tipos de hortalizas de acuerdo a la temporada del año, por ejemplo:

**OTOÑO:** Cebolla, coliflor, brócoli, apio, alcachofa, repollo, habas, entre otros.

**INVIERNO:** Espinaca, cebollín, pimentones, tomates, entre otros.

**PRIMAVERA:** Papas, pepinos, arvejas, berenjenas, zapallo, pimientos, entre otros.

**VERANO:** Lechuga, brócoli, rale, zanahoria, betarraga, entre otros.

Si bien existe gran variedad de hortalizas que se pueden cultivar todo el año como es el caso de la acelga, espinaca, lechuga, pepino, perejil, puerro, remolacha, rabanito y zanahoria y otras hierbas como orégano, menta y ruda, se destaca que no requiere de invernadero si se realiza de acuerdo a la temporada correspondiente.



FIGURA 64.  
Fuente: Guía de la jardinería, 2019.

En la zona central de las bandejas, se dispone una hilera para plantación de rosedal, distintas variedades de rosales que resistan según temporada. Esto como estrategia de control cultural, con efecto de protección al cultivo. En este caso, las rosas atraen cierta plaga de pulgones en mayor medida, en comparación con las hortalizas, contribuyendo a prevenir los ataques de insectos.

Otra estrategia como práctica horticultural, es la utilización de plantación de *Lavandula angustifolia* Mill, más conocido como Lavanda, las cuales se distribuyen linealmente en los espacios de circulación, bordeando las barandas. Es un arbusto de aroma característico que mide 50 y 80cms de altura. Esta posee la peculiar característica de atraer gran cantidad de insectos como abejas, abejorros y mariposas, que contribuyen a la polinización y que además posee diversas propiedades medicinales.

## 4.8.- PROPUESTA DE GESTIÓN Y MANTENCIÓN

En primer lugar se destaca que este proyecto es desarrollado para alumnos en condición de vulnerabilidad socio económica pertenecientes a la Universidad de Chile, por lo que debe funcionar como una entidad sin fines de lucro.

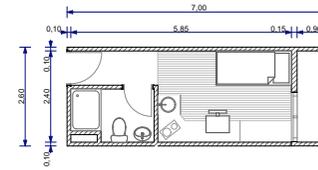
Actualmente, los beneficiarios de las residencias de la Universidad de Chile pagan entre cincuenta mil y setenta mil pesos mensuales, por lo cual el beneficio se mantendrá vigente para estudiantes de regiones.

Es por esto que se utilizará un sistema mixto de financiamiento, donde la inversión inicial deberá ser aportada por la Universidad de Chile y donaciones, y su mantención se financiará con la rentabilidad del arriendo de las habitaciones, tanto de estudiantes beneficiarios como de estudiantes que paguen la totalidad del arriendo como alumnos de intercambio, sumando además el capital otorgado por los diferentes espacios comerciales como la cafetería y arriendo de estacionamientos.

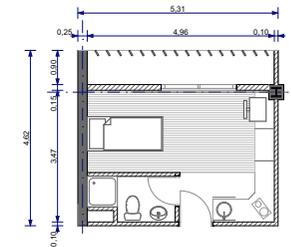
La residencia presenta 3 tipologías de habitaciones diferentes, más una tipología para discapacitados, permitiendo variedad de precios y accesibilidad al pago.

Actualmente la universidad subsidia dos tercios de las necesidades básicas de un estudiante, según parámetros estipulados por la misma, es decir, por cada setenta mil pesos correspondientes a un estudiante del tercer quintil, la universidad otorga ciento cuarenta mil pesos mensuales. Por lo que bajo esta premisa se calcula un subsidio de ciento veinte mil pesos promedio por estudiante beneficiario y un costo total de doscientos diez mil por residente sin beneficio, como arriendo mínimo.

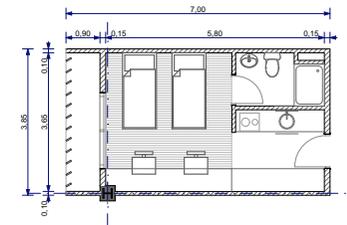
SIMPLE A  
12



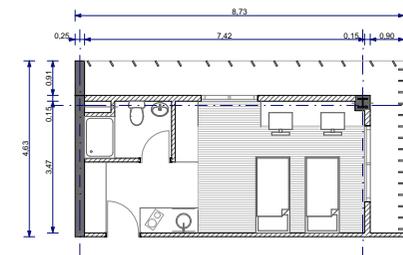
SIMPLE B  
2



DOBLE A  
30



DOBLE B  
4



TIPOLOGÍA C  
2

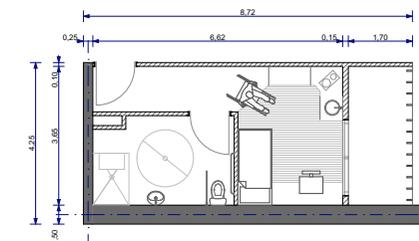


FIGURA 65 . Planta tipologías habitaciones. Fuente: Elaboración propia

## 4.9.- PLANIMETRÍA DE PROC'

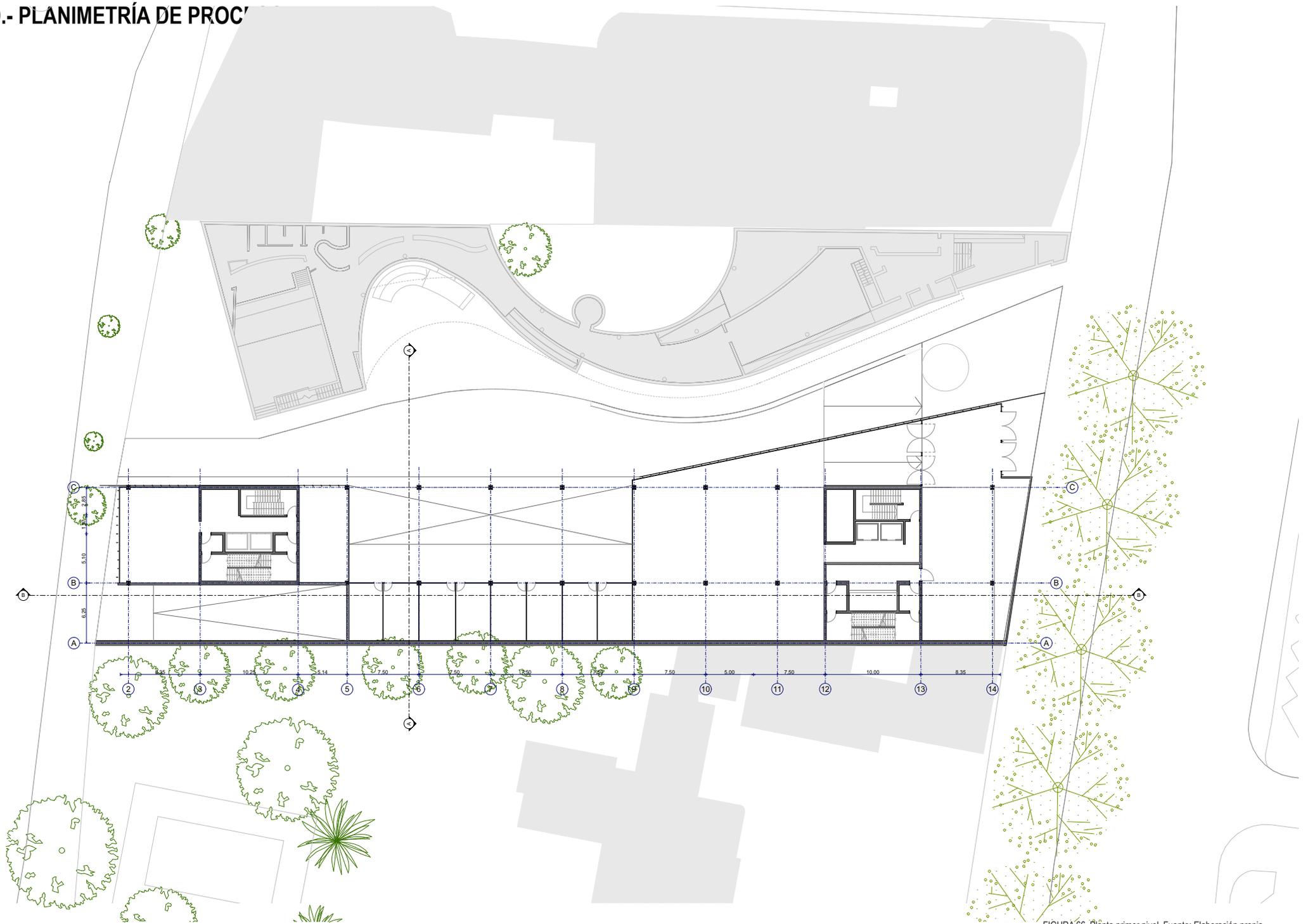


FIGURA 66. Planta primer nivel. Fuente: Elaboración propia

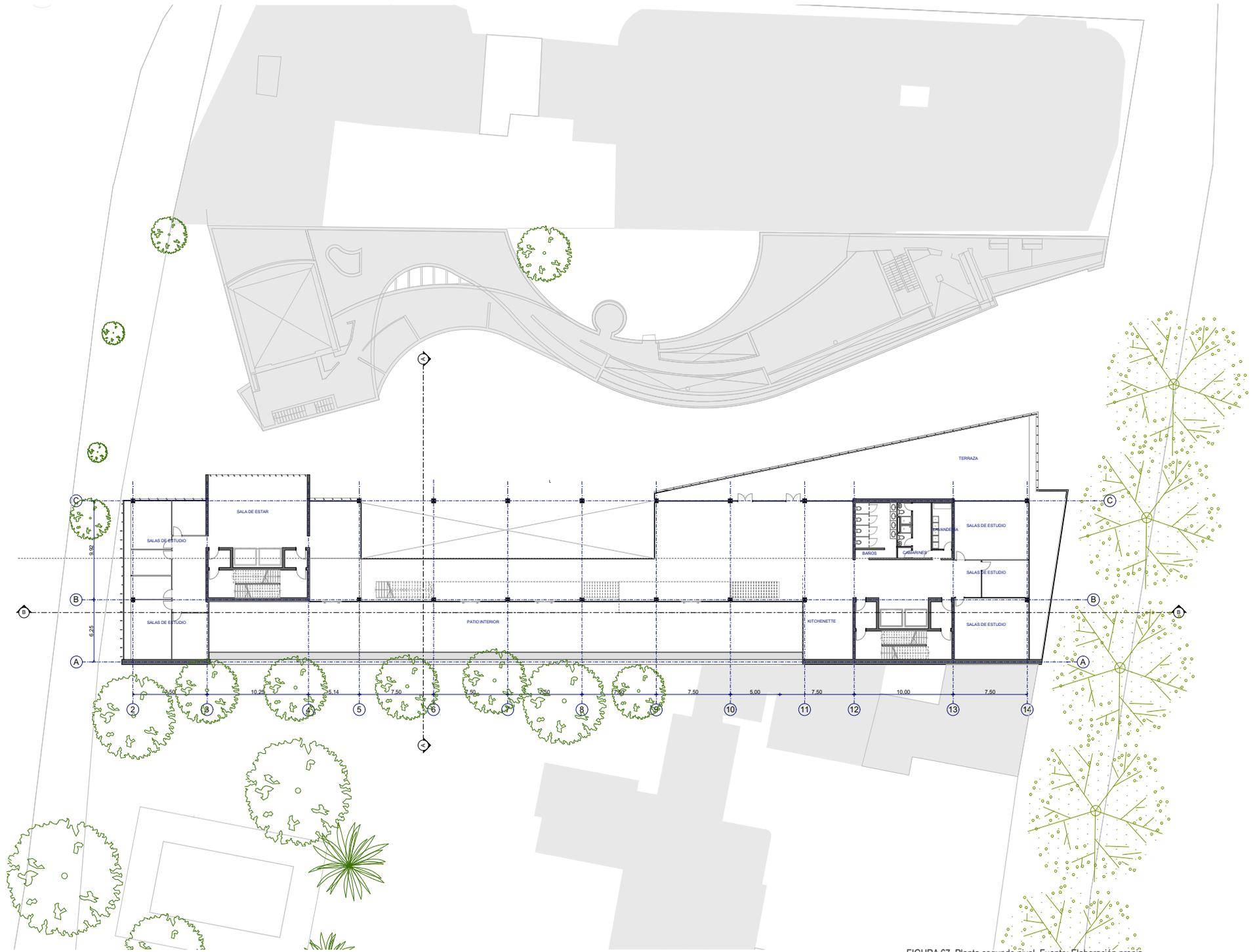


FIGURA 67. Planta segundo nivel. Fuente: Elaboración propia

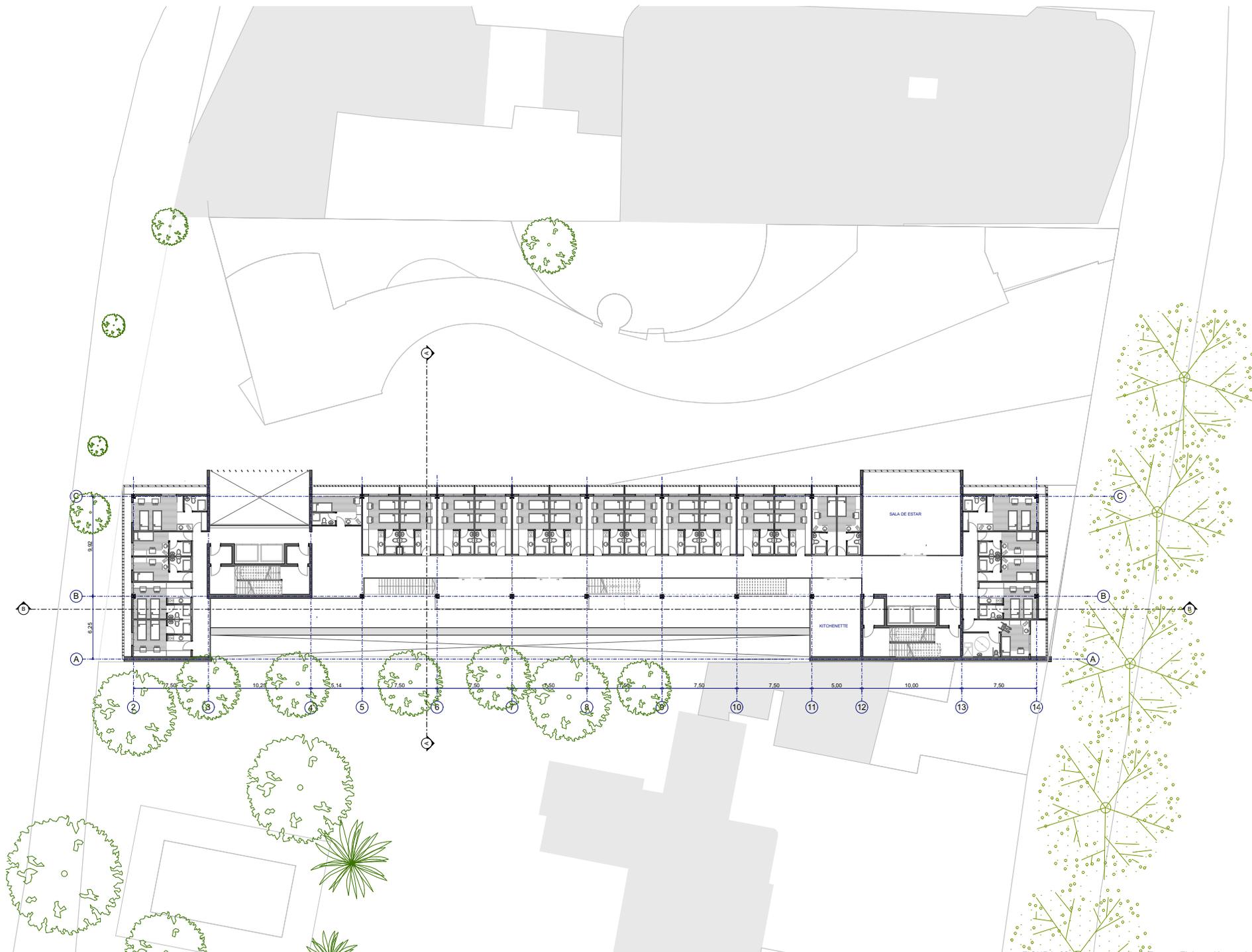


FIGURA 68. Planta tercer nivel. Fuente: Elaboración propia

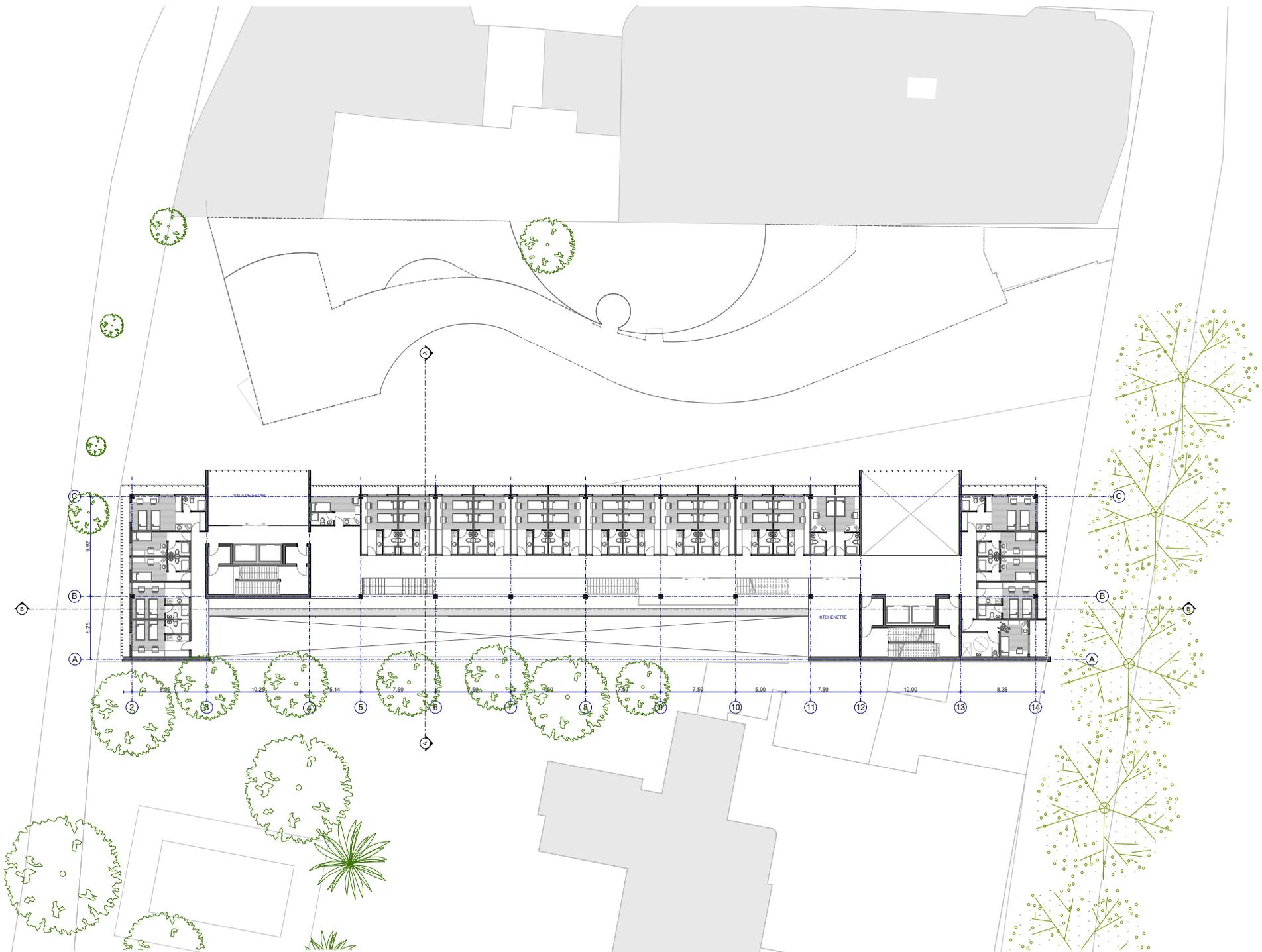
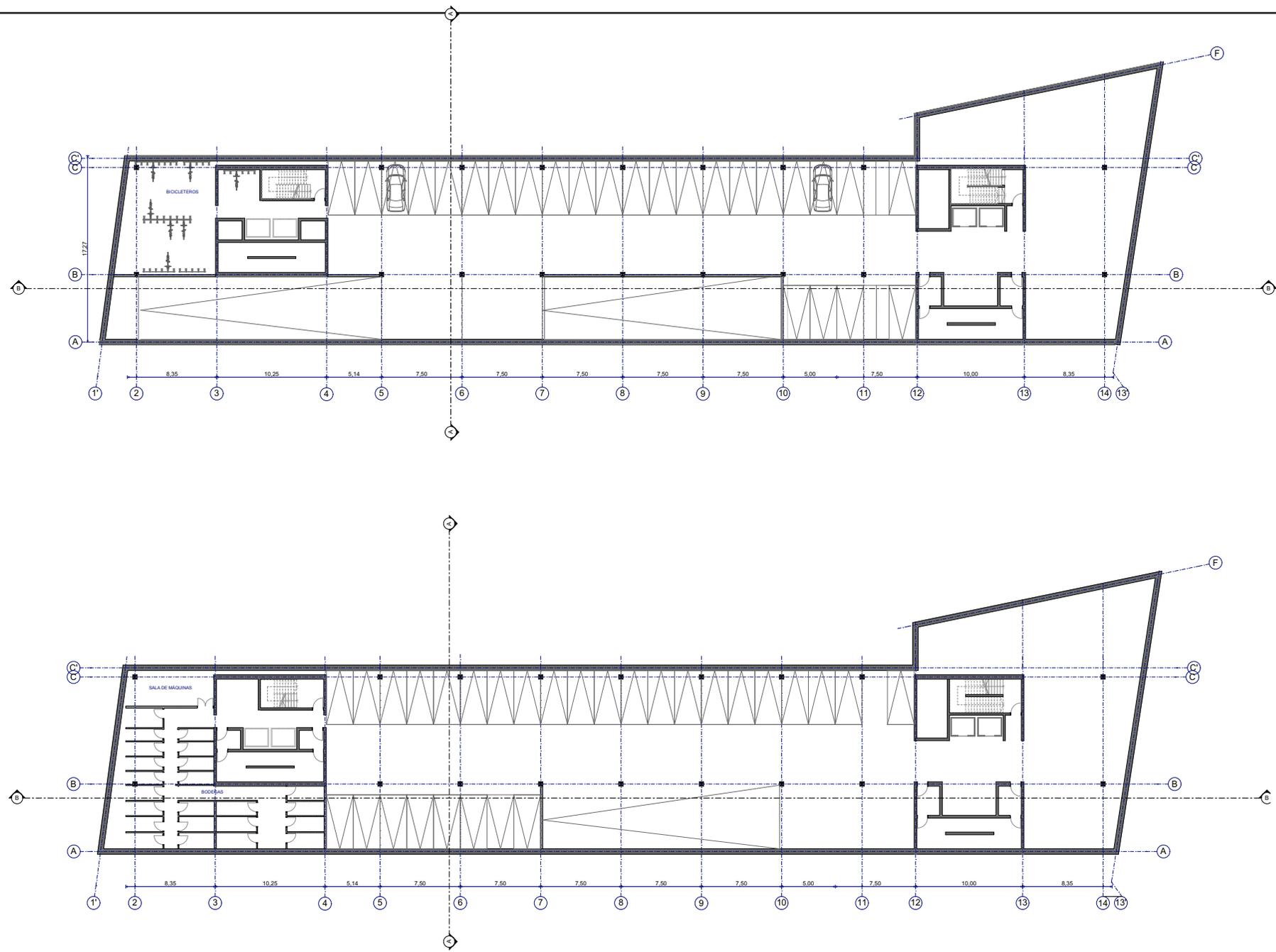


FIGURA 69. Planta cuarto nivel. Fuente: Elaboración propia



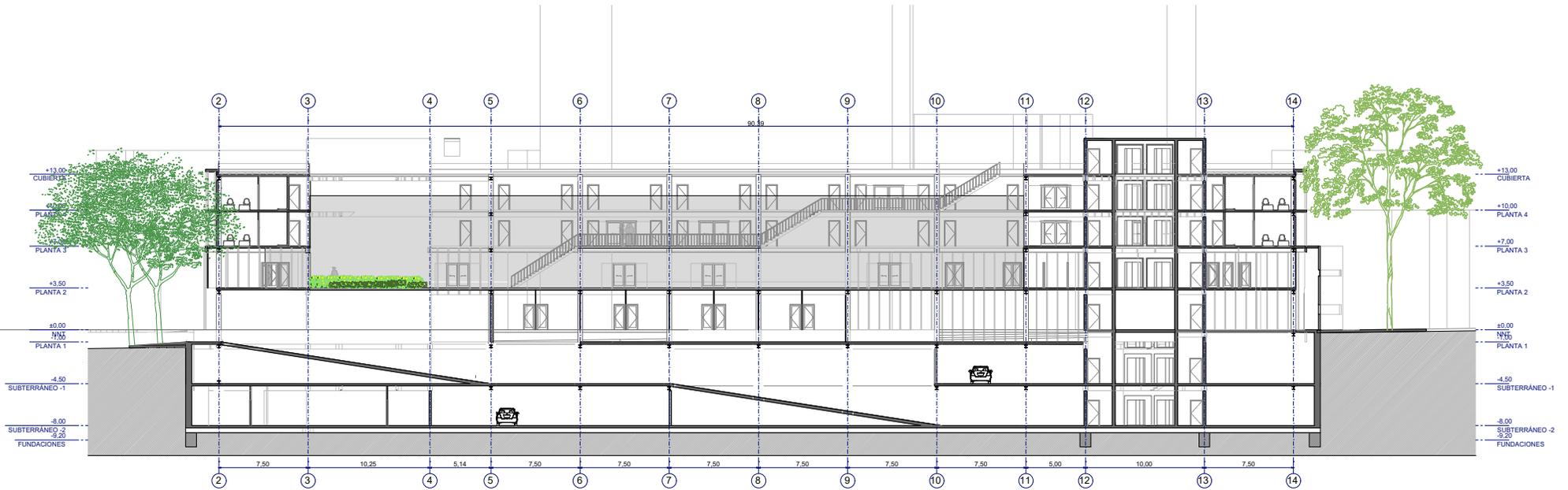


FIGURA 71. Planimetría cortes. Fuente: Elaboración propia  
 Proyecto Residencia Universitaria U. De Chile/ María Fernanda Guzmán

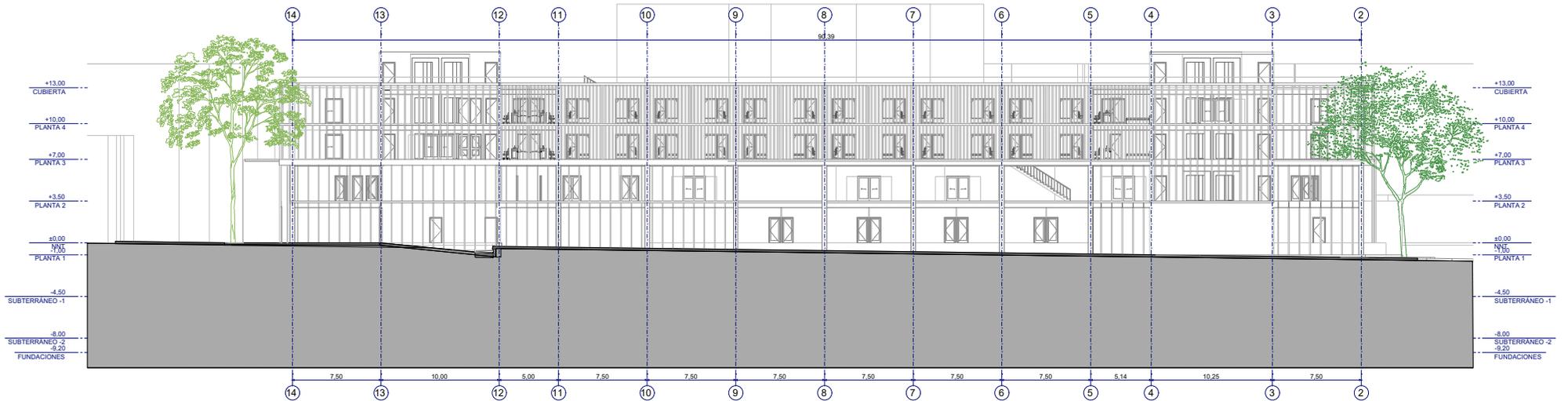
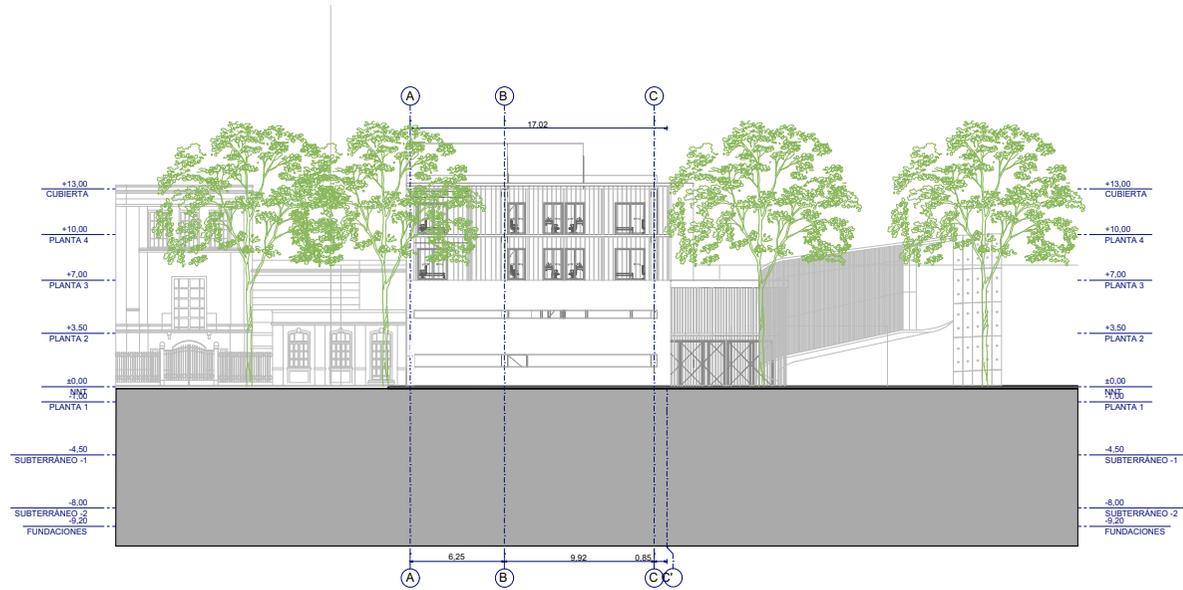


FIGURA 72. Elevación Oriente y Norte. Fuente: Elaboración propia

-Andinia, B. (s.f.). Burschenschaft Andinia. Recuperado el 04 de 06 de 2021, de <http://bandinia.cl/hogar>

-Baker House. (s.f.). Baker House. Recuperado el 27 de junio de 2021, de <https://baker.mit.edu/about/>

-Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (2015). Chile, el país más centralizado de Latinoamérica - Marco Antonio Núñez. Obtenido de [https://www.bcn.cl/seminarios\\_actividades/evento.html?h=10221.1/54934&hs=10221.1/54925](https://www.bcn.cl/seminarios_actividades/evento.html?h=10221.1/54934&hs=10221.1/54925)

-Bioguía. (2020). ¿Qué vegetales plantar en cada estación del año? Obtenido de [https://www.bioguia.com/ambiente/que-vegetales-plantar-en-cada-estacion-del-ano\\_29288932.html](https://www.bioguia.com/ambiente/que-vegetales-plantar-en-cada-estacion-del-ano_29288932.html)

-Campus Residencias. (s.f.). Conoce los beneficios de vivir en una residencia universitaria. Obtenido de <https://campuscostarica.com/conoces-los-beneficios-de-vivir-en-una-residencia-estudiantil/>

-CAMPUS RESIDENCIAS. (s.f.). Conoce los beneficios de vivir en una residencia universitaria. Obtenido de <https://campuscostarica.com/conoces-los-beneficios-de-vivir-en-una-residencia-estudiantil/>

-CASIOPEA. (02 de Septiembre de 2018). CASIOPEA. Recuperado el 27 de junio de 2021, de [https://wiki.ead.pucv.cl/Baker\\_House,\\_Massachusetts,\\_Estados\\_Unidos](https://wiki.ead.pucv.cl/Baker_House,_Massachusetts,_Estados_Unidos)

-Centro el Ágora. (s.f.). Centro el Ágora. Recuperado el 01 de junio de 2021, de <https://www.centroelagora.cl/>

-Consejo Nacional de Educación. (2020). Matrícula Sistema de Educación Superior. Obtenido de <https://www.cned.cl/indices/matricula-sistema-de-educacion-superior>

-Guía de jardinería. (2019). 10 plantas perennes amantes de la sombra. Obtenido de <https://www.guiadejardineria.com/10-plantas-perennes-amantes-de-la-sombra/>

-JAPAC. (2015). Guardianes del agua. Obtenido de [http://www.japac.gob.mx/index.php?option=com\\_content&view=article&id=267:guardianes-del-agua&Itemid=34-](http://www.japac.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=267:guardianes-del-agua&Itemid=34-)

- Kahn, S. (11 de agosto de 2015). Universidad de Chile. Recuperado el 27 de 05 de 2021, de <https://www.uchile.cl/noticias/113936/vida-y-proyecciones-de-los-hogares-universitarios-de-la-u-de-chile>
- Livinnx Santiago. (s.f.). LivinnX Experience. Recuperado el 15 de Junio de 2021, de <https://www.livinnxsantiago.com/>
- Navarrete, C. (2005). Análisis descriptivo y comparativo de un sistema constructivo prefabricado en base a estructuras prefabricadas de perfiles de acero embebidos en hormigón armado. Santiago, Chile.
- Observatorio Cultural del Gobierno de Chile. (2019). Matrícula de carreras profesionales, técnicas, programas de posgrado, postítulo y diplomado por dominio cultural y transversal, por región. Obtenido de <http://observatorio.cultura.gob.cl/index.php/2020/12/18/matricula-de-carreras-profesionales-tecnicas-programas-de-posgrado-postitulo-y-diplomado-por-dominio-cultural-y-transversal-por-region-ecia-2019/>
- Pamela Bacho, V. G. (22 de febrero de 2020). Aracne Tejido Entre Todes. Recuperado el 30 de mayo de 2021, de <https://aracnentretodes.com/2020/02/22/la-paradoja-de-un-beneficio-invisibilizado/>
- Perez, A. (29 de mayo de 2010). Archdaily. Recuperado el 27 de junio de 2021, de <https://www.archdaily.com/61752/ad-classics-mit-baker-house-dormitory-alvar-aalto>
- Pérez, A. (21 de junio de 2010). Archdaily. Recuperado el 26 de Junio de 2021, de <https://www.archdaily.com/65172/simmons-hall-at-mit-steven-holl>
- Radio Bío Bío Chile. (2016). Las verdaderas “regiones universitarias” del país, según su número de matrículas. Recuperado el Mayo de 2021, de <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/educacion/2016/07/14/las-verdaderas-regiones-universitarias-del-pais-segun-su-numero-de-matriculas.shtml>
- Santiago Ilustre Municipalidad. (2019). Plan Regulador Comunal de Santiago. Obtenido de <https://www.portaltransparencia.cl/PortalPdT/directorio-de-organismos-regulados/?org=MU308&pagina=58113398>
- Simmons Hall. (s.f.). Simmons Hall. Recuperado el 26 de junio de 2021, de <http://simmons.mit.edu/prospectives.html>
- Steven Holl Architects. (2002). Steven Holl Architects. Recuperado el 26 de junio de 2021, de <https://www.stevenholl.com/projects/mit-simmons-hall>
- Tectonica. (s.f.). Tectonica archi. Recuperado el 27 de junio de 2021, de <https://tectonica.archi/articles/ladrillo-de-la-residencia-baker-alvar-aalto/>

---

-UC. (s.f.). Pontificia Universidad Católica de Chile. Obtenido de <https://www.uc.cl/>

-UCH. (2011). Hogares universitarios para alumnos de regiones. Obtenido de <https://www.uchile.cl/noticias/75926/hogares-universitarios-para-alumnos-de-regiones>

-UCH. (2018). Hechos y cifras. Obtenido de <https://www.uchile.cl/hechosYCifras>

-UCH. (s.f.). Programa de Movilidad Estudiantil. Obtenido de <https://www.uchile.cl/portal/presentacion/relaciones-internacionales/programa-de-movilidad-estudiantil---pme/alumnos-libres-internacionales/6669/presentacion>

-UCH. (s.f.). PROYECTO DE INTERNACIONALIZACIÓN. Obtenido de <https://www.uchile.cl/portal/proyecto-de-internacionalizacion/presentacion/133825/objetivos>

-UNIVERSIA. (2011). ¿Cuáles son las ciudades universitarias del país? Obtenido de <https://www.universia.net/cl/actualidad/orientacion-academica/cuales-son-ciudades-universitarias-pais-897049.html>

-Universidad de Chile. (2014-2018). Una comunidad, una misión, un país.

-Universidad de Chile. (s.f.). Universidad de Chile. Recuperado el 26 de mayo de 2021, de <https://www.uchile.cl/portal/presentacion/vicerrectoria-de-asuntos-estudiantiles-y-comunitarios/direccion-de-bienestar-y-desarrollo-estudiantil/becas-y-beneficios/131223/preguntas-frecuentes-programa-residencia-universitaria>

-Universidad de Chile. (s.f.). Universidad de Chile. Recuperado el 26 de mayo de 2021, de <https://www.uchile.cl/convocatorias/7741/programa-de-residencias-universitarias>

-Universidad de Santiago. (2016). 1er Congreso Inclusión, ACCIONES AFIRMATIVAS PARA IGUALAR OPORTUNIDADES.

Wikiarquitectura. (s.f.). Wikiarquitectura. Recuperado el 26 de Junio de 2021, de <https://es.wikiarquitectura.com/edificio/residencia-simmons-hall/>

FORMULARIO 5.2

(C.I.P.-14.4)



**CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

15-11-2019  
CIP- 170202

REGIÓN METROPOLITANA

**SANTIAGO**  
Ilustre Municipalidad

URBANO  RURAL

Nº Certificado	DE FECHA
1   170202	15-11-2019
Nº Solicitud	DE FECHA
2   244252	14-11-2019

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD**

A LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE				AVENIDA VICUÑA MACKENNA			
SECTOR	17N	MANZANA	002	PREDIO	022		
ROL SII. Nº	SANTIAGO CENTRO 303 - 6			LE HA SIDO ASIGNADO EL Nº	37	- 39	

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

VER NOTA 2

INTERCOMUNAL	PRMS Y MODIFICACIONES	FECHA	04-11-1994
COMUNAL	PRMS-STGO Y MODIFICACIONES	FECHA	27-01-1990
SECCIONAL	*****	FECHA	*****
ZONA, SECTOR O SUBSECTOR EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	ZONA B - Sector Especial B2 - subsector, B2a - Predio emplazado en la misma manzana de un Monumento Histórico o enfrentándolo		
AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input checked="" type="checkbox"/> URBANA <input type="checkbox"/> EXPANSIÓN URBANA <input type="checkbox"/> RURAL			

**3. DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE DEPERMISO (Art. 117 LGUC)**

PLAZO DE VIGENCIA	*****
DECRETO O RESOLUCIÓN Nº	*****
FECHA	*****

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------	--

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

**5.1 USOS DE SUELO**

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		VER NORMATIVA ADJUNTA Y ORDENANZA LOCAL		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:		VER OBSERVACIONES		
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA EDIF. MÁXIMA	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
*****	*****	*****	*****	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
*****	*****	*****	*****	*****
ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO	CIERROS		OCHAVOS
*****	*****	ALTIMETRIA	% TRANSPARENCIA	*****

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. Nº 2 O.G.U.C.) \*\*\*\*\*

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS

ZONA B		
AREAS DE RIESGO, PROTECCIONES O RESTRICCIÓN	AREAS DE INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI
ESPECIFICAR:	ESPECIFICAR:	ESPECIFICAR:

FORMULARIO 5.2

(C.I.P.-14.4)

**CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**

15-11-2019  
CIP- 170202

**5.2 LINEAS OFICIALES**

POR CALLE		TIPO DE VIA	
AVENIDA VICUÑA MACKENNA		VIALIDAD EXPRESA INTERCOMUNAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	20.00 MTS. DESDE EL EJE DEL LIMITE COMUNAL	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	*****	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
DOCTOR RAMON CORBALAN MELGAREJO		VIALIDAD COLECTORA COMUNAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	20.12 MTS. PROMEDIO EN ESTA PARTE	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	*****	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
*****		*****	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	*****	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	*****	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
*****		*****	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	*****	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	*****	CALZADA

**5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA**

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

DE LAS SIGUIENTES VIAS

AV. VICUÑA MACKENNA : LA UNIÓN DE LAS COLINDANTES.

DR. RAMON CORBALAN M. : LA QUE MANTIENE LA ACERA CON UN ANCHO DE 3.52 MTS. EN EL EXTREMO NORTE Y 3.18 MTS. EN EL EXTREMO SUR. MEDIDOS DESDE EL BORDE EXTERIOR DE LA SOLERA.

LO ANTERIOR, CONFORME A LO CONTEMPLADO EN PLANO ADJUNTO.

GRAFICACIÓN DEL ÁREA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque/vialidad)

Ver Anexo.

PERFIL DE ÁRPA AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)

FIGURA 73. CIP. Fuente: Santiago Ilustre Municipalidad, 2019

**CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**

(C.I.P.-1.4.4.)  
15-11-2019  
CIP- 170202

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

PLANOS O PROYECTOS	
Pavimentación	
Agua Potable	
Alcantarillado de Aguas Servidas	
Evacuación de Aguas Lluvias	
Electricidad y/o Alumbrado Público	
Gas	
Telecomunicaciones	
Plantaciones y Obras de ornato	
Obras de defensa del terreno	
Otros(Especificar)	

**6. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN**

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

**7. DOCUMENTOS ADJUNTOS**

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

NOTA: 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.

8. PAGO DE DERECHOS			\$
TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N° 9 L.G.U.C.)	N°	FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N° 1901246700	FECHA 14-11-2019	

**MIGUEL SAAVEDRA SAENZ**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES  
FIRMA Y TIMBRE

Profesional responsable: JOSE MORENO FIGUEROA

*Código de Verificación*



FIGURA 74. CIP. Fuente: Santiago Ilustre Municipalidad, 2019

**ZONA B:**

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Residencial: Vivienda  
Edificaciones y locales destinados al hospedaje

a.1.2) Equipamiento: con las excepciones indicadas en a.2.1)

Científico  
Comercio  
Culto y Cultura  
Deporte  
Educación  
Esparcimiento  
Salud  
Seguridad  
Servicios  
Social

a.1.3) Actividades Productivas:

Taller Artesanal de acuerdo a la definición establecida en el artículo 9 y de acuerdo a la TAP N°2, incluida al final del presente capítulo IV.

En el sector localizado al norte de Alameda Libertador Bernardo O'Higgins y al poniente de Av. Pdte. J. Alessandri R., sólo se permitirán los Talleres Artesanales, cuando los usos a la TAP N° 3.1 señalada al final del Capítulo IV, de la presente Ordenanza.

En los Sectores Especiales B2a1 y B16 se permiten los Talleres de la TAP N°2, incluida al final del presente capítulo IV, talleres mecánicos código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores); las distribuidoras y las bodegas del rubro automotor o bicicletas, códigos 503000 (venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicletas).

a.1.4) Infraestructura:

Infraestructura de Transporte: Helipuertos, con las excepciones indicadas en a.2.3)

Infraestructura Sanitaria: con las excepciones indicadas en a.2.3)

a.1.5) Espacio Público: con las excepciones indicadas en a.2.4)

a.1.6) Areas Verdes

a.2) Usos Prohibidos:

a.2.1) Equipamiento: Comercio: Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares, compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmadura), excepto en los Sectores Especiales B2a1 y B16, donde estos usos estarán permitidos. Ferias libres.  
Deportes: Medialunas.  
Esparcimiento: Hipódromos y zoológicos.  
Salud: Cementerios. Morgue, exceptuándose las complementarias a los hospitales.  
Seguridad: Bases militares, cuarteles y/o cárceles.  
Servicios: Estacionamiento comercial no edificado.

a.2.2) Actividades Productivas: Imprentas, taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles y todas las actividades productivas, a excepción de las indicadas como permitidas en el punto a.1.3.) y los talleres que cumplan con la definición y las condiciones establecidas en el artículo 9, de la presente Ordenanza, de acuerdo a la TAP N° 2 señalada al final del presente Capítulo IV, siempre y cuando se localicen en el sector al sur de Alameda Libertador Bernardo O'Higgins y al oriente de Av. Pdte. J. Alessandri R.

a.2.3) Infraestructura:

Infraestructura de Transporte: Terminales rodoviarios de nivel interprovincial, terminales ferroviarios, terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminal de vehículos y depósito de vehículos de las categorías A3 a la A6; B2 a la B7 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.13.6), estaciones de intercambio modal y terminales externos.

Infraestructura Sanitaria: Plantas y/o botaderos de basura.

a.2.4) Espacio Público: Terminales externos, (Art. 4.13.9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

b) Superficie subdivisión predial mínima: 150 m2.

- c) Coeficiente máximo de ocupación de suelo:  
0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior.  
1.0 para otros usos.  
Coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores:  
0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior.  
1.0 para otros usos para el 2º piso y 0.7 para los otros niveles hasta alcanzar la altura máxima.
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 3,6.  
Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 5,5.
- e) Sistema de Agrupamiento: Continuo  
En el sector al oriente de la Av. Presidente Jorge Alessandri R. se admitirán además, los sistemas de agrupamiento Aislado y Pareado.
- f) Alturas y Distanciamientos:  
Para todos los sistemas de agrupamiento la altura máxima de edificación será de 22,5m.  
No se permitirá edificación aislada sobre la continua. Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación.
- g) Los proyectos de obra nueva, podrán optar a un incremento de constructibilidad y altura, siempre y cuando se localicen en los siguientes sectores y cumplan copulativamente con las condiciones indicadas en los puntos g.1), g.2) y g.3) para uso de vivienda y para usos distintos de vivienda, deberán cumplir con la condición indicada en el punto g.3). Sólo podrán optar a este beneficio aquellos proyectos que no hayan optado a los establecidos en los Artículos 2.6.4 al 2.6.9 de la OGUC y al del Artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sector	Subsector	Incremento constructibilidad	Metros adicionales sobre la altura máxima de la zona o sector
Zona B al oriente de Av. Presidente J. Alessandri R.	SE B16-Diez de Julio	0,7	5 m
Sector Especial B2	SE B2a - Santa Isabel	1,4	10 m
	SE B2a1-Santa Isabel-Diez de Julio		
	SE B2a - Av. Vicuña Mackenna SE B2b - Santa Rosa	0,7	5 m

75

El volumen resultante de la aplicación del incentivo, deberá estar distanciado de la línea oficial y/o edificación en 3m como mínimo.

- g.1) Construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m<sup>2</sup>.  
g.2) Destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines.  
g.3) Se deberá contemplar un mínimo de vanos, equivalente al 30% de la superficie de la fachada que enfrenta la calle, en primer piso.

h) Cambio de destino de los edificios

Los cambios de destino de los edificios, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Sólo se autorizará el cambio de destino para usos de Equipamiento de Servicios, Educación, Comercio y/o Esparcimiento.

Sólo se permitirá la instalación de actividades correspondientes a los usos de suelo expresamente autorizados por la respectiva Resolución Municipal y por el presente Plan Regulador Comunal.

i) Condiciones de Excepción para los Sectores Especiales y Zonas de Conservación Histórica de la Zona B:

Dentro de la Zona B se emplazan las siguientes Zonas Típicas:

- Parte de la Zona Típica "Calles Londres - París"
- Zona Típica "Calle Dieciocho"
- Zona Típica "Sector calle Enrique Concha y Toro"
- Zona Típica "Sector Casonas Av. República"
- Zona Típica "Sector Pasaje República – General García"
- Zona Típica "Conjunto Virginia Opazo"
- Parte de la Zona Típica "Sector Club Hípico y Parque O'Higgins"
- Parte de la Zona Típica "Barrio Cívico - Eje Bulnes – Parque Almagro"
- Parte de la Zona Típica "Barrios Yungay y Brasil"
- Parte de la Zona Típica "Barrio Matta Sur".

En la Subzona emplazada en la Zona B y graficada en el Plano PRS-02H, regirá la altura de edificación especificada y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona.

En los Sectores Especiales (SE), graficados en el Plano PRS-02H y que se encuentran en Zona B, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona. Para las Subzonas, emplazadas en SE y graficadas en el Plano PRS-02H, regirán las condiciones señaladas para el dichos SE, a excepción de la altura de edificación que será la

76

especificada para cada una de ellas y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en la Zona B.

En las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), graficadas en el Plano PRS-02H, que se encuentran en Zona B, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en el Artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la Zona B.

- j) Los proyectos de densificación con uso de vivienda en el Sector Especial B14, podrán optar a un incremento de constructibilidad de 1.6 y de altura de 10m sobre la altura máxima establecida, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones. Sólo podrán optar a este beneficio aquellos proyectos que no hayan optado al de mayor densidad, establecido en los Artículos 2.6.4 al 2.6.9 de la OGUC o a lo señalado en el Artículo 63 de la LGUC.

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

#### Subzona - BR

- a) **Altura:**

La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para la Zona B.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Esta normativa de altura no regirá para predios que se emplacen en la misma manzana de un Monumento Histórico o que lo enfrente total o parcialmente, en cuyo caso se aplicará la norma de altura establecida en el artículo 27 letra c), de la presente ordenanza.

#### Zona de Conservación Histórica B1 - Guayaquil – Quito

- a) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 3,2.

77

Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 5,0.

- b) **Sistema de Agrupamiento:** Continuo

- c) **Altura y Distanciamientos:**

La altura máxima de edificación será de 20,5m.

No se admitirá la edificación aislada sobre la continua.

#### Sector Especial B2 – Corredores Santa Isabel, Vicuña Mackenna y Santa Rosa.

Este sector se compone de tres subsectores, SE B2a – Santa Isabel - Vicuña Mackenna; SE B2a1-Santa Isabel - Diez de Julio y SE B2b – Santa Rosa. En los Subsectores SE B2a y SE B2b, además se emplaza la Subzona – B2R.

- a) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 4,8

Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 7,0.

- b) **Sistema de Agrupamiento:** Aislado, Pareado, Continuo.

- c) **Altura y Distanciamientos:**

La altura máxima de edificación será de 30,5 m.

No se permitirá edificación aislada sobre la continua. Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación.

#### Subzona – B2R

- a) **Altura:**

La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para los subsectores B2a y B2b, según corresponda.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Esta normativa de altura no regirá para predios que se emplacen en la misma manzana de un Monumento Histórico o que lo enfrente total o parcialmente, en cuyo caso se aplicará la norma de altura establecida en el artículo 27 letra c), de la presente ordenanza.

78

**PARRAFO 5º NORMAS GENERALES PARA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA, MONUMENTOS HISTORICOS, ZONAS TIPICAS.**

**ARTICULO 27**

Además de las Zonas a que se refiere el Artículo 29 de esta Ordenanza, se consultan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), Zonas de Conservación Histórica (ZCH), Monumentos Históricos (MH) y Zonas Típicas (ZT), todos los cuales se grafican y enumeran en el Plano PRS-02H.

Los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, deberán regirse por el artículo 60, inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Cada ICH y ZCH estarán identificados y calificados en una ficha individual, las que forman parte anexa del Texto de la Ordenanza Local del PRCS.

Los Monumentos Históricos y Zonas Típicas, son los declarados como tales de acuerdo a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley, tanto para las propiedades como también para el espacio público que conforman un Monumento Nacional.

Para los predios que contemplen un Inmueble de Conservación Histórica, regirán las normas de edificación y de uso de suelo establecidas en el presente Artículo 27.

**a) Condicionantes de subdivisión y edificación:**

Para las Zonas Típicas, regirán las normas de edificación de la zona en que se emplacen y para las Zonas de Conservación Histórica, regirán las normas establecidas en el Artículo 30. Para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica rige el siguiente cuadro:

Cuadro de normas de edificación para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica:							
Zona de emplazamiento	Superficie subdivisión predial mínima (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Coeficiente máximo de ocupación del suelo		Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad máxima (Hab/Ha)
				Vivienda y/o educación superior	otros usos		
ZONA A ZCH A1 ZCH A2 ZCH A4 SE A5 SE A6 ZCH A7	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a	500	Altura del inmueble	Continuo	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a (ICH 682)		54.2					
ZCH A3b		45.75					
ZCH A3c (ICH 702) ZCH A3c		45.75 42.28					
ZONA B ZCH B1 SE B2a SE B2b	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla

20

SE B6 ZCH B7 a y b SE B12 SE B14 SE B15a							
ZCH B3	250	Altura del inmueble	Existente	0.6	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH B4	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0, en vías de ancho superior a 20m	No se contempla	No se contempla
SE B8 SE B10 SE B9	1.000 1.500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZONA D ZCH D1 SE D3 SE D6 ZCH D7	250	Altura del inmueble	Existente	0.6	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D2	2000	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D4	400						
SE D5 SE D8	250						
SE D9 ZCH D10	250	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZONA E ZCH E1 SE E6 ZCH E7 SE E9 SE E10a SE E10b SE E10c	300	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE E3 SE E4 SE E5	1500 2000 400	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH E8 ZCH E11	300	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZONA F	No contempla	Altura del inmueble	Existente	0.01	0.01	No se contempla	No se contempla
ZONA G	No contempla	Altura del inmueble	Existente	0.05	0.05	No se contempla	No se contempla
ZONA H	340.000	Altura del inmueble	Existente	0.2	0.2	No se contempla	No se contempla

**b) Usos de suelo:**

En el siguiente cuadro CUS 1, se presentan los usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT.

CUS 1: Cuadro de usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT.			
USOS PERMITIDOS		USOS PROHIBIDOS	
Residencial	Vivienda		Excepto en la ZCH E11, donde el uso residencial esta prohibido.
Equipamiento	Científico		
	Comercio	Peñas libres Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares. Compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores y desarmaduría. Venta de maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos. Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera. Venta de casas prefabricadas y rodantes. Discoteca, salón de baile o similar Casas de remate y/o consignaciones. Cafés y/o Cibercafé, Locutorios y/o similares.	Excepto las de uso doméstico y oficina. Excepto peñas folclóricas Excepto si cumplen con las siguientes condiciones: vitrinas y/o

21

		ventanales y accesos 100% transparentes, sin elementos que disminuyan o impidan la visión del interior del local desde el espacio de uso público; independientemente que se encuentre al interior de mall, galerías comerciales o que enfrente la vía pública	
	Supermercados	Salvo si cumplen con las siguientes condiciones: superficie predial máxima de 1.000 m2, estacionamientos subterráneos, carga y descarga al interior del predio y superficie total edificada de 2.000m2 como máximo. Podrán admitirse excepciones a las condiciones anteriores, cuando el recinto destinado a supermercado (incluido sus estacionamientos), no supere el 20% de la superficie total construida del inmueble.	
	Compra, venta y/o reciclaje de papeles, cartones, fierros, latas, plásticos, botellas y/o envases de cualquier tipo.		
	Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio, servicentros y/o centros de servicio automotriz.		
	Culto		
	Cultura		
	Deporte	Equipamiento Mediano y Mayor	
	Educación		
	Esparcimiento	Zoológicos Circos y/o parques de entretenimientos Locales de apuesta típica Casinos de juegos Establecimientos de juegos de azar Quintas de recreo Máquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos. Máquinas de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada, ruleta y/o similares. Salón de pool y/o billar	
	Salud	Cementerios Morgues Crematorios y/o cinerarios	Excepcionándose las complementarias a hospitales
	Seguridad	Bases militares, cuarteles, cárceles y/o centros de detención.	
	Servicios	Estacionamiento comercial edificado y no edificado	Excepto los construidos en subterráneo
	Social		
Actividades Productivas	Taller de la TAP N°1, salvo en Zona Típica emplazada en SE D9, donde rige la TAP N°2a	Imprentas Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles. Taller, a excepción de los señalados como permitidos. Industria Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial	En los MH o ICH, con permiso original de edificación con uso de actividad productiva, estas se considerarán como usos permitidos.
Infraestructura	Transporte	Planta de revisión técnica Terminales y/o depósito de transporte terrestre interprovincial, regional e internacional.	

22

		Estaciones de intercambio modal	
	Sanitaria	Vertedero y/o botadero de basura, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de residuos.	
	Energética	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, aguas lluvias. Centrales o subestaciones de generación o distribución de energía tales como: nuclear, gas, eléctrica y telecomunicaciones. Contenedor de equipos técnicos de telecomunicaciones. Subestaciones eléctricas a nivel de transmisión y sub transmisión (palo de alta)	
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal de vehículos, Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10 OGUC
Áreas verdes			

Se exceptúan de la aplicación del cuadro CUS1, los ICH, ZCH, MH y ZT emplazados en las siguientes zonas:

- Parte de la ZCH A7 situada al oriente de José Miguel de la Barra, Zonas F, G y H, donde los usos permitidos son los indicados en el Artículo 30.
- Parte de la Zona Típica "Barrio Matta Sur" emplazada en el Sector Especial E9, donde los usos de suelo serán los establecidos en el artículo 30, CUS 4.
- Parte de Zona Típica "Barrio Matta Sur" emplazada en el Sector Especial E10, donde los usos de suelo serán los establecidos en el artículo 30, CUS 3.

**c.) Normas específicas para inmuebles declarados Monumentos Históricos, Inmuebles de Conservación Histórica, predios que los contengan y que estén emplazados en la misma manzana o que los enfrenten total o parcialmente:**

Todas las intervenciones, establecidas en esta Ordenanza, facultadas por el artículo 2.7.8. de la O.G.U.C, que se realicen en Monumentos Históricos, así como las ampliaciones que se proyecten, requerirán del V° B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales. De igual forma, las intervenciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Para el caso de **subdivisión predial** en un inmueble declarado Monumento Histórico el Consejo de Monumentos Nacionales podrá aprobar menores superficies prediales que las exigidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago.

En el caso de **demolición**, total o parcial, de un inmueble declarado Monumento Histórico, sólo se admitirá **su reconstrucción**, lo que será evaluado por el Consejo de Monumentos Nacionales.

23

En el caso de **demolición**, total o parcial, de un Inmueble de Conservación Histórica, que no haya contado con las autorizaciones correspondientes de la Dirección de Obras Municipales y la SEREMI de V. y U., la nueva edificación que se proyecte, conservará la misma altura y volumetría que el inmueble original, según antecedentes del catastro Municipal. Cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la zona respectiva.

No se permitirá la demolición ni la alteración de sus cierros originales. En el caso de reparación y/o reacondicionamiento de éstos, deberá conservarse el estilo arquitectónico imperante en el inmueble correspondiente.

Para Inmuebles de Conservación Histórica se permitirá la **Restauración, Rehabilitación, Remodelación y la Ampliación**, conforme a lo establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para los casos de **proyectos de Ampliación, adyacente o aislada**, sólo podrán hacerlo hacia el deslinde posterior, sin sobrepasar el ancho de la fachada posterior del Inmueble de Conservación, no admitiéndose ampliaciones en el frente de la propiedad, ni tampoco sobre cubiertas, terrazas, voladizos y balcones de éstos, debiendo el antejardín, si lo hubiere, conservar el carácter de tal.

Estas ampliaciones deberán respetar la altura y tratamiento de fachada de dichos inmuebles y dejar libres dos fachadas en el caso de construcciones pareadas y tres en el caso de construcciones aisladas.

Todas las intervenciones deberán respetar la arborización valiosa existente, considerando la especie, edad, altura, follaje, copa, presencia paisajística y espacial, lo cual será calificado por la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la Dirección de Ornato, Parques y Jardines; vegetación que quedará consignada en el plano respectivo.

En todos los predios emplazados en la misma manzana y los que enfrenten total o parcialmente a un inmueble declarado Monumento Histórico, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar el tratamiento de fachadas, volumetría y altura a las de dichos inmuebles, cualquiera sean las alturas máximas o mínimas y el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector.

Para efectos de determinar la altura de inmuebles declarados Monumentos Históricos o de Conservación Histórica, no se considerará los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares.

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del color en el ambiente general de la calle o el barrio. En todo caso, la propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente. Lo anterior incluye los casos de locales comerciales en primer piso, los cuales deberán respetar el tratamiento cromático del inmueble y/o del conjunto del cual forman parte.

Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición. Si actualmente estuviese su fachada pintada, deberán hidrolavarse o arenarse hasta dejar su textura original, conforme a la facultad que otorga el artículo 2.7.6 de la O.G.U.C. a los municipios.

No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, por ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

#### ARTÍCULO 28

Las Zonas Típicas, los Monumentos Históricos y los Inmuebles de Conservación Histórica contemplados en el Plan Regulador Comunal de Santiago y graficados en el PRS-02H, son los siguientes:

##### Zonas Típicas:

###### 1. Zona Típica "Calles Londres - Paris"

D.S. N°1.679, MINEDUC, 14/04/1982.

Publicación en el Diario Oficial, 03/06/1982.

###### 2. Zona Típica "Calle Dieciocho"

D.S. N°126, MINEDUC, 07/02/1983.

Publicación en el Diario Oficial, 16/03/1983.

Ampliación

D.S. N° 1637, MINEDUC, 16/12/1983

Publicación en el Diario Oficial, 25/02/1984.

###### 3. Zona Típica "Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno"

D.S. N°1.551, MINEDUC, 03/12/1986.

Publicación en el Diario Oficial, 03/02/1987.

###### 4. Zona Típica "Sector calle Enrique Concha y Toro"

D.S. N°276, MINEDUC, 19/05/1989.

# PLANIMETRÍA MUSEO VIOLETA PARRA



FIGURA 81. Planimetría Museo Violeta Parra. Fuente: Santiago Ilustre Municipalidad, 2021



