

An aerial photograph of the city of Antofagasta, Chile, showing a dense urban area with numerous buildings, a large port area with several ships, and a backdrop of rugged, brown mountains under a clear blue sky. The city is situated along a coastline with waves visible in the foreground.

1° ETAPA ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

LOTEO “ALTOS LA CHIMBA”

Nuevo Barrio Altos La Chimba



Es un **Plan** que nace
para enfrentar el
desafío de **crecimiento**
para la Ciudad

I. PRESENTACIÓN GENERAL

- Presentación caso de estudio
- Objetivo y metodología

II. CONTEXTO URBANO Y TÉCNICO

- Ubicación y contexto cercano
- Accesibilidad, transporte público y perfiles viales
- Densidad poblacional
- Uso de suelo instalados, proyectos e Inversiones
- Proyectos residenciales últimos años
- Normativa Vigente
- Síntesis y conclusiones
- El proyecto y su entorno cercano

III. ANÁLISIS PLAN MAESTRO ALTOS LA CHIMBA

A. ÉL PLAN MAESTRO

- Presentación e identificación del polígono – Etapa 1
- Etapa 1 - lotes de vivienda y equipamiento
- Conceptos de desarrollo

B. ESTUDIO DE REFERENTES CONJUNTOS HABITACIONALES

- Desarrollos residenciales en altura
- Normativa y superficies prediales
- Identificación y análisis referente específico
- Síntesis y conclusiones

C. ESTUDIO DE REFERENTES CENTRO CÍVICO

- Presentación general referentes
- Síntesis y conclusiones

D. CONCLUSIONES

IV. ALTERNATIVAS DE DESARROLLO

- Presentación de alternativas
- Programa y superficies referenciales
- Condiciones existentes en terreno
- Conceptos de desarrollo
- Desarrollo de alternativas
- Matriz multi-factorial
- Alternativa final

PRESENTACIÓN GENERAL

PRESENTACIÓN GENERAL

El 15 de noviembre de 2006 el MBN y el MINVU establecieron un convenio de cooperación conjunta para la gestión de un paño fiscal de **89,1 hectáreas** ubicado al norte de Antofagasta, específicamente en el sector de “**La Chimba**”, con el fin de llevar a cabo un ordenamiento territorial que considere viviendas, equipamiento de tipo: comercial, seguridad, salud, deporte, cultura, etc. y áreas verdes mediante el desarrollo de un proyecto de loteo.

Aquí se realizará el proyecto de loteo “**Altos la Chimba**”, el fue dividido en 3 etapas de desarrollo y apunta a satisfacer la actual demanda habitacional existente en la comuna.

El caso de estudio corresponde a la **primera etapa** del ya mencionado Plan Maestro, con una superficie de **19,54 hectáreas**, de un total de 89,1 há.

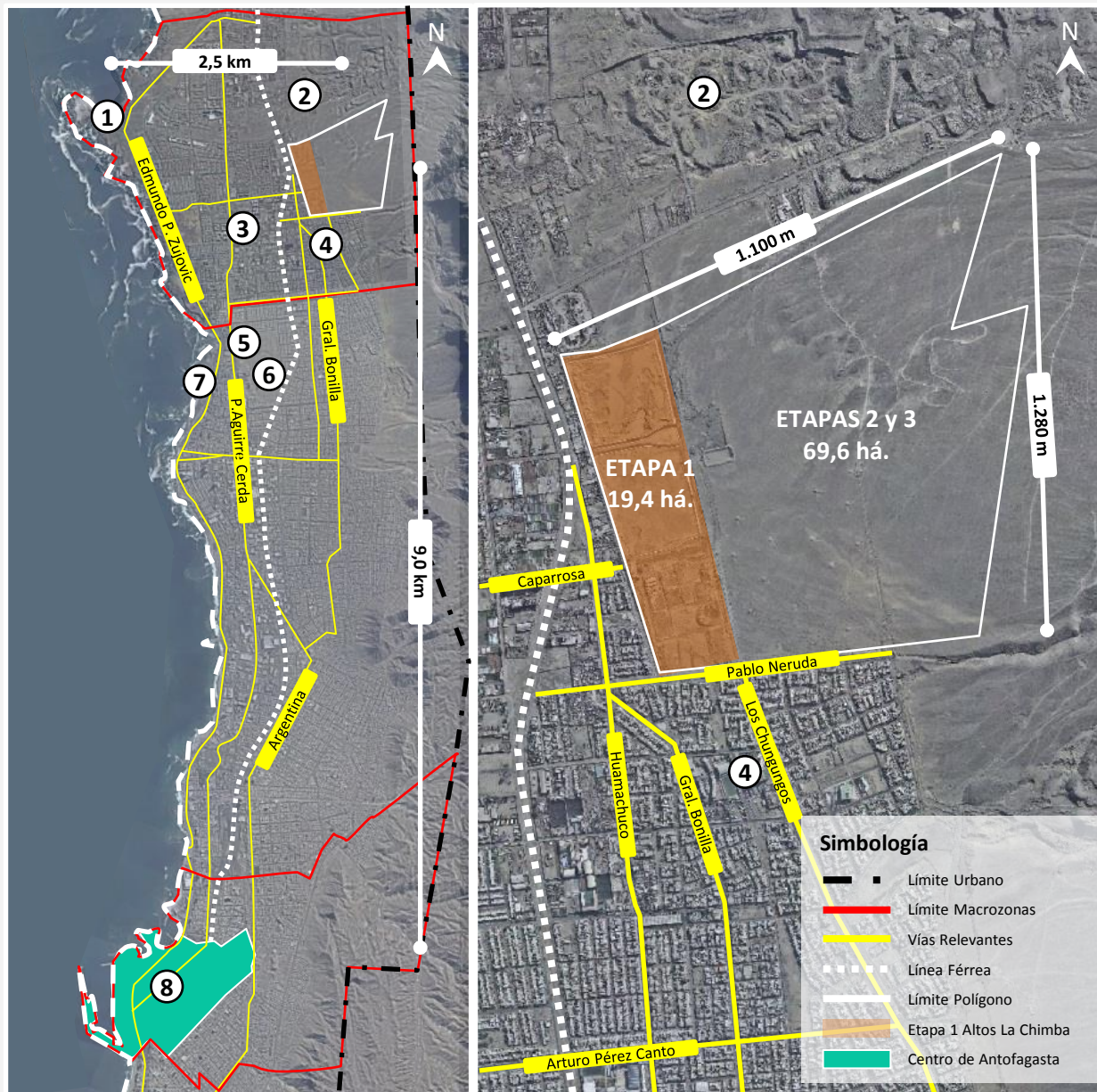
Hitos:

1. Playa La Chimba
2. Ex Vertedero
3. Parque Juan López
4. Centro Asistencial Norte
5. Jumbo
6. Hipódromo
7. Playa Trocadero
8. Centro

Fuentes:

- Plan Maestro Altos La Chimba, Comuna de Antofagasta. Seremi MINVU Región de Antofagasta. Abril 2016

MAPA DE UBICACIÓN DEL PREDIO - PROYECTO



OBJETIVOS

GENERAL

Elaborar alternativas de desarrollo inmobiliario para la **1° Etapa del loteo “Altos La Chimba”**, incorporando las condiciones ideales para la implementación de un equipamiento comercial. Considerar para esto 3 alternativas de FUC y un modelo de copropiedad que entregue los criterios de diseño de los espacios públicos comunes, con el objetivo de desarrollar un centro cívico.

ESPECÍFICOS

1. Estudio y evaluación del Plan Maestro Altos La Chimba para la incorporación de mejoras de criterios urbano – inmobiliarios mediante la evaluación de 3 alternativas de propuestas para un layout base.
2. Confeccionar el modelo de FUC para el desarrollo de un proyecto de comercio en un lote a definir por el layout base, proponiendo recomendaciones y criterios de rentabilidad y riesgo asociados a este tipo de operaciones inmobiliarias.
3. Desarrollar un modelo de Copropiedad del Centro Cívico que permita tener **un solo espacio público común** en los terrenos que lo compondrán, determinando criterios de diseño urbano, funcional y volumétrico.

METODOLOGÍA

1° Etapa

Análisis Masterplan
Altos La Chimba
(Minvu)

Análisis Contexto
Urbano Y Técnico

Estudio De Referentes
Nacionales E
Internacionales

LAYOUT BASE 01
(Minvu)

LAYOUT BASE 02

LAYOUT BASE 03

MATRIZ MULTI-FACTORIAL

LAYOUT BASE DEFINITIVO

2° Etapa

DESARROLLO 3 ALTERNATIVAS FUC
Para lote definido en layout base

URBANIZACIÓN

ÁREAS VERDES

VIVIENDAS

3° Etapa

DESARROLLO MODELO COPROPIEDAD CENTRO CÍVICO

VOLUMETRÍA

FUNCIONALIDAD

DISEÑO URBANO

CONTEXTO URBANO Y TÉCNICO

EL TERRENO Y LA MACROZONA

Análisis del terreno y su entorno dentro de la macrozona “La Chimba”, identificando usos instalados, inversiones, accesibilidad y normativa pertinente.

CARACTERIZACIÓN GENERAL

La Etapa 1, se encuentra al poniente del Plan Maestro, limitando al sur con la calle Pablo Neruda, al poniente con la calle Los Cuarzos, al norte con predios fiscales, y al Este con la Etapa 2.

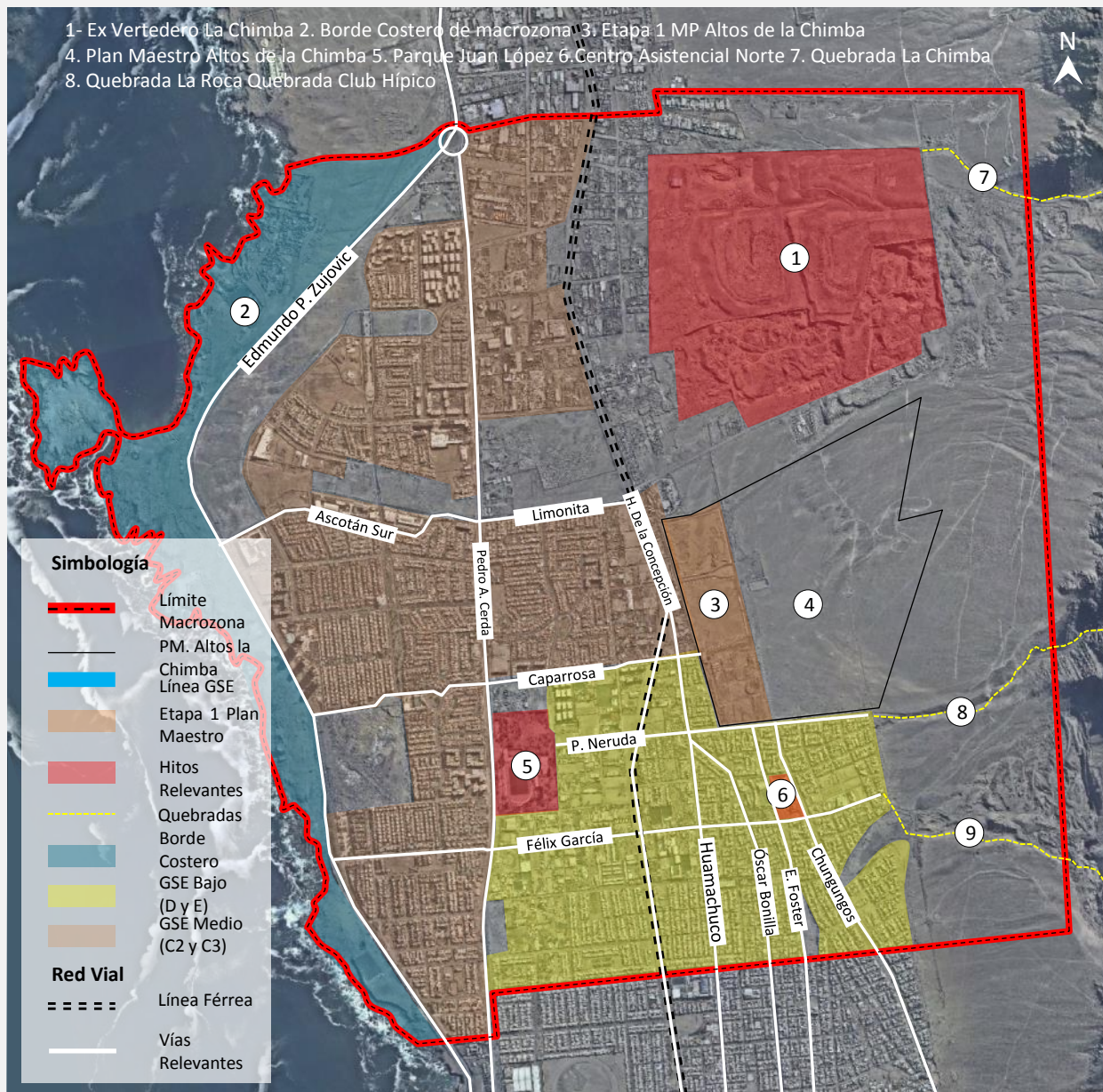
Factores relevantes:

- **Zona de Extensión Urbana:** El P.M. está inserto en un entorno con un uso residencial emergente, que apunta a densificar sus usos y a consolidar el borde costero.
- **Ex Vertedero La Chimba:** La presencia de este uso es el gran detractor del plan residencial, debido a su falta de compatibilidad con la vivienda. Esto se revertirá con el proyecto para transformarlo en un parque comunal.
- **Plan de Inversión Playa la Chimba:** Esta inversión en el borde costero afecta directamente a los sectores residenciales aledaños, generando equipamiento para los residentes.

Fuentes:

- Plan Maestro Altos La Chimba, Comuna de Antofagasta. Seremi MINVU Región de Antofagasta. Abril 2016
- Visita a terreno 1 y 2 de Julio
- Google Earth y Google Street View.

MAPA DE CONTEXTO



OBJETIVO Y METODOLOGÍA

Determinar las condiciones de conexión del plan maestro con las redes de transporte público, y con las vías estructurantes.

Se considera un radio caminable de 300m a partir de los recorridos de buses urbanos para determinar la cobertura del transporte público.

En cuanto a transporte en automóvil, se utiliza un mapa de isocronas (Isoscope) para estimar el tiempo de viaje desde la Etapa 1 hasta el sector centro y extremo sur de Antofagasta.

RESULTADOS

Tiempos de viaje desde P.M.:

Sector centro: 20-25 minutos.

Sector sur: 32-37 minutos.

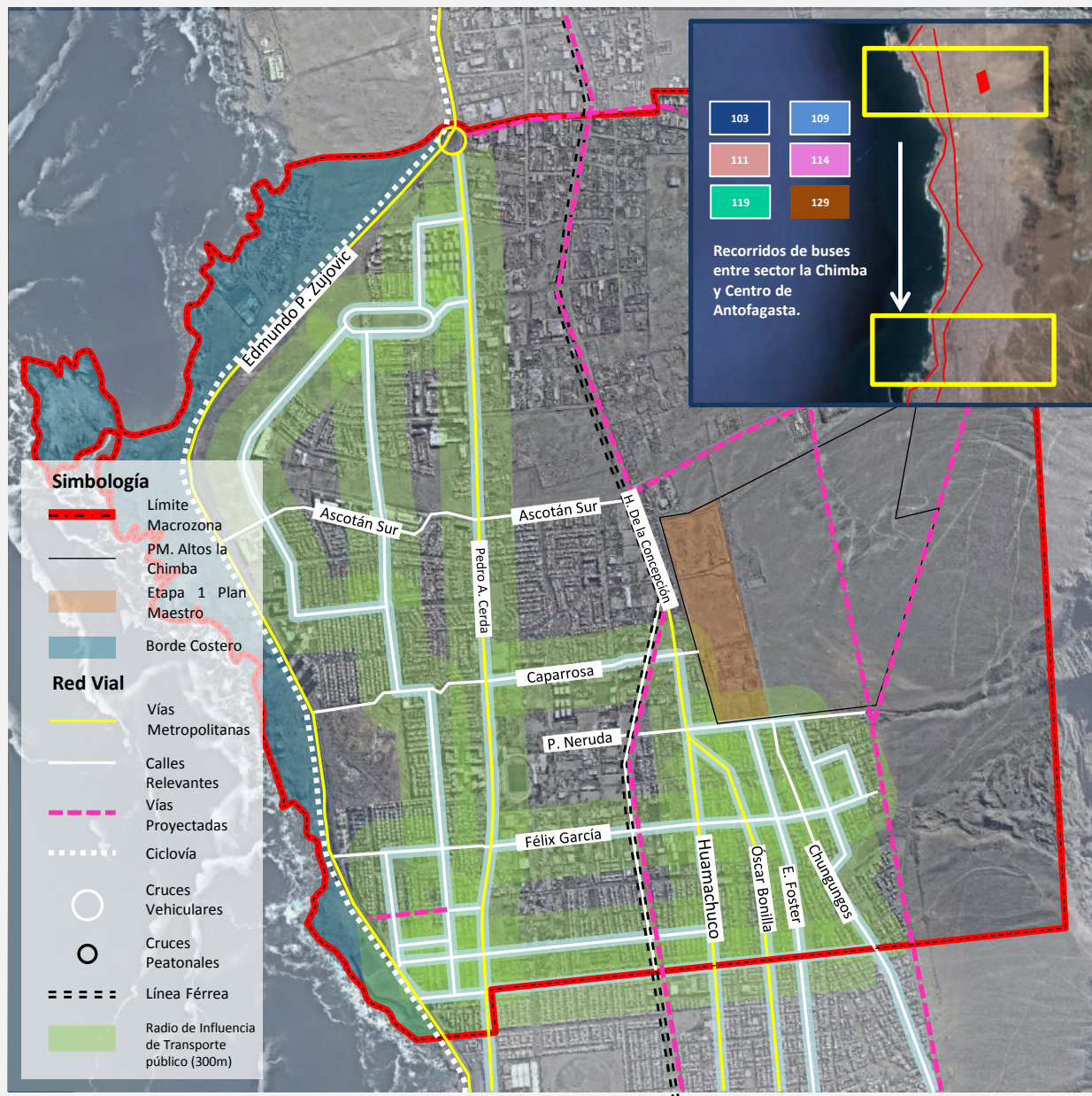
A pesar de que el acceso a vías troncales estructurantes alta, la distancia a zonas centrales aumenta considerablemente los tiempos de viaje.

En cuanto a transporte público, el sector sur del P.M. es el que posee mejor alimentación, mientras el sector norte posee deficiencias de acceso.

Los Nodos Más importantes de transporte público se concentran en torno a Av. Pablo Neruda, y se prolongan hacia Av. Caparrosa.

Fuente: SECTRA, Google Street View.

MAPA DE ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE



OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El objetivo de esta sección es el de definir la situación base para determinar vías de acceso **para la primera etapa del PM.**

Para ello, se analizan las calles más cercanas a la propiedad, considerando la conectividad con el centro de Antofagasta (norte-sur) y el Borde Costero (este-oeste).

Se apunta a identificar dos factores clave:

- **Perfil:** Las vías deben poseer la cantidad de pistas necesarias para albergar un alto flujo vehicular, y mantener dichas condiciones en toda su extensión.
- **Extensión:** La longitud y forma de la vía debe ser el necesario para permitir conectar con lugares estratégicos de la ciudad.

RESULTADOS

Accesibilidad al centro de la ciudad (Norte-Sur):

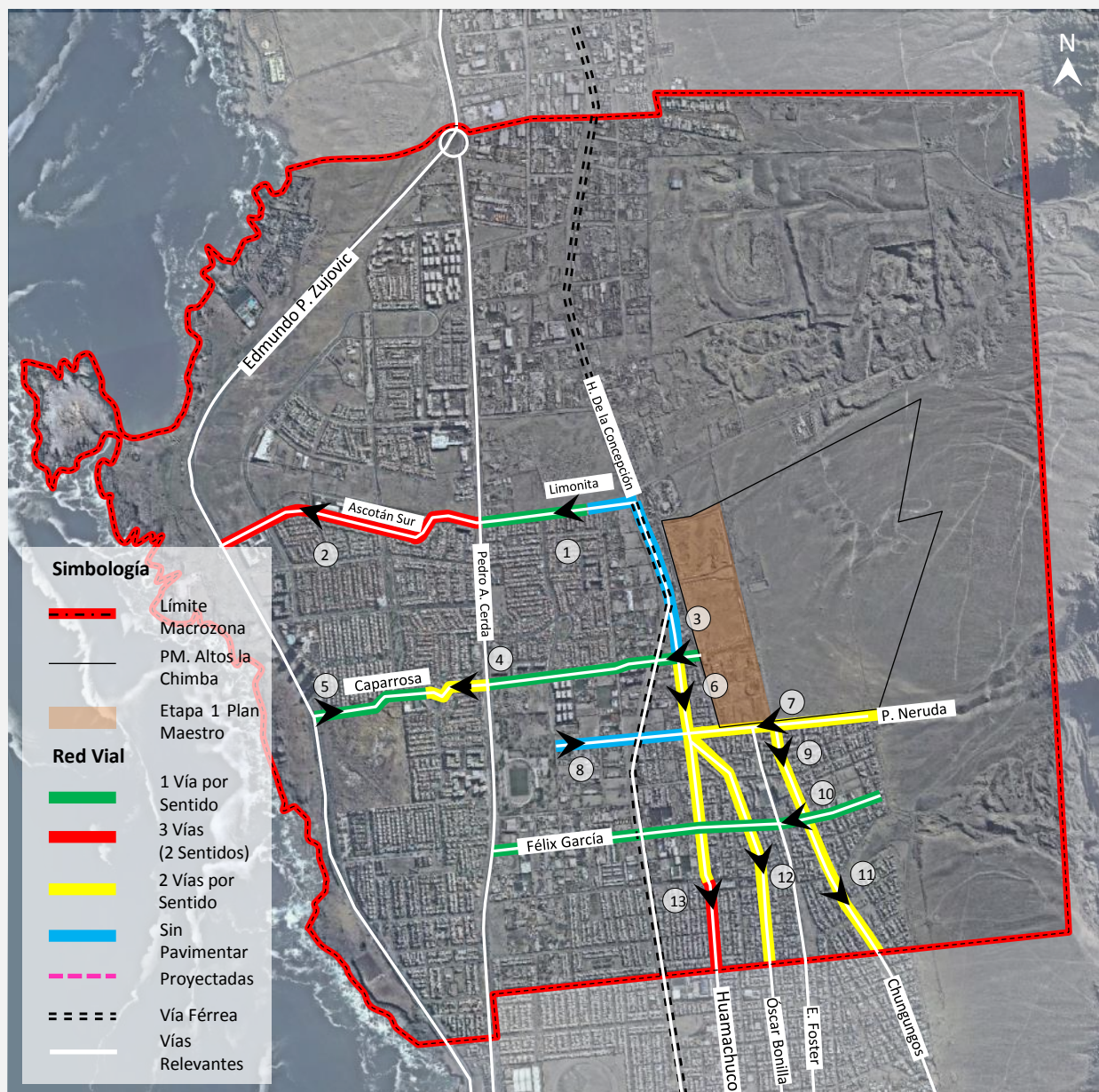
- Chungungos posee la extensión y el perfil para cumplir como acceso al P.M. en un corto plazo.

Accesibilidad al borde costero (Este-Oeste):

- El nivel de consolidación de las vías este-oeste es mucho menor que las vías norte-sur.
- Actualmente, la vía Caparrosa es la única calle capaz de conectar al plan maestro con el borde costero.

Fuentes: Terreno 1 y 2 de Julio, Google Street View.

PERFILES DE CALLE LOCALIZADOS



CALLES NORTE-SUR

Vías con potencial de acceso:

La vía más adecuada para servir actualmente de acceso es la Avenida Chungungos, que posee 4 pistas (2 en cada sentido).

El resto de las vías no poseen el perfil necesario de manera constante a lo largo de su extensión, por lo que se descartan como posibles acceso desde el centro de Antofagasta.

Fuentes:

* Plan de Inversión vial de Antofagasta, SECTRA

- Google Earth y Google Street View

- Visita a Terreno (1 y 2 de Julio)

PERFILES DE CALLE

6 Av. Huamachuco Norte (8), 4 pistas en 12m.



9 Av. Chungungos Norte(6), 4 pistas en 14m.



12 Av. Oscar Bonilla (12), 3 pistas en 12,7m.



13 Av. Huamachuco Sur (9), 2 pistas en 10,3m



11 Av. Chungungos Sur (7), 4 pistas en 13,9m



Simbología

Red Vial

- 1 Vía por Sentido
- 2 Vías por Sentido
- 3 Vías 2 Sentidos
- Sin Pavimentar

CALLES ESTE-OESTE

Vías con potencial de acceso:

Actualmente, av. Caparrosa es la única calle Este-Oeste que conecta al Plan Maestro con el Borde Costero. Posee un perfil mínimo de 7,6m (2 pistas), variable en toda su extensión.

La calle Pablo Neruda, si bien posee un perfil mayor y sirve de conexión con las vías norte-sur, su interrupción en el parque Juan López impide que ésta sea una vía importante para conectar con el borde costero.

Fuentes:

- SECTRA
- Google Earth y Google Street View
- Visita a Terreno (1 y 2 de Julio)

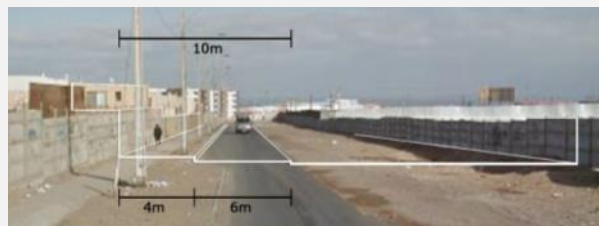
Simbología

Red Vial

- 1 Vía por Sentido
- 2 Vías por Sentido
- 3 Vías 2 Sentidos
- Sin Pavimentar

PERFILES DE CALLE

1 Av. Limonita (Ascotán Sur) , Ancho de Calle: 2pistas en 6m.



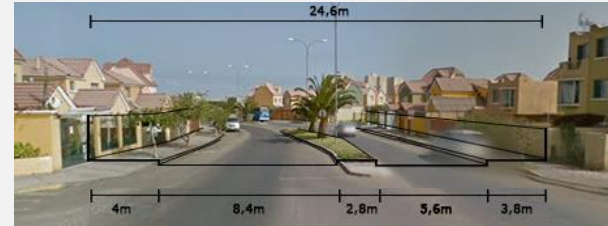
2 Av. Ascotán Sur , 3 pistas en 10,7m.



3 Av. Caparrosa Oriente, Ancho de Calle: 2pistas en 7,6m.



4 Av. Caparrosa Centro , 5 pistas en 14m.



5 Av. Caparrosa Borde Costero (3), 2 pistas en 8,2m.



7 Av. Pablo Neruda Este (4), 4 pistas en 12,7m



8 Av. Pablo Neruda Centro (5), no existen pistas.



10 Calle Félix García, Ancho de Calle: 2pistas en 8m.



DENSIDAD ENTORNO

Las diferencias entre las densidades poblacionales por manzana permiten identificar los segmentos y el tipo de barrio consolidado.

En ese sentido, el polígono está rodeado de un entorno urbano heterogéneo, que combina diversas tipologías de vivienda (considerando que éste es el uso predominante en el sector).

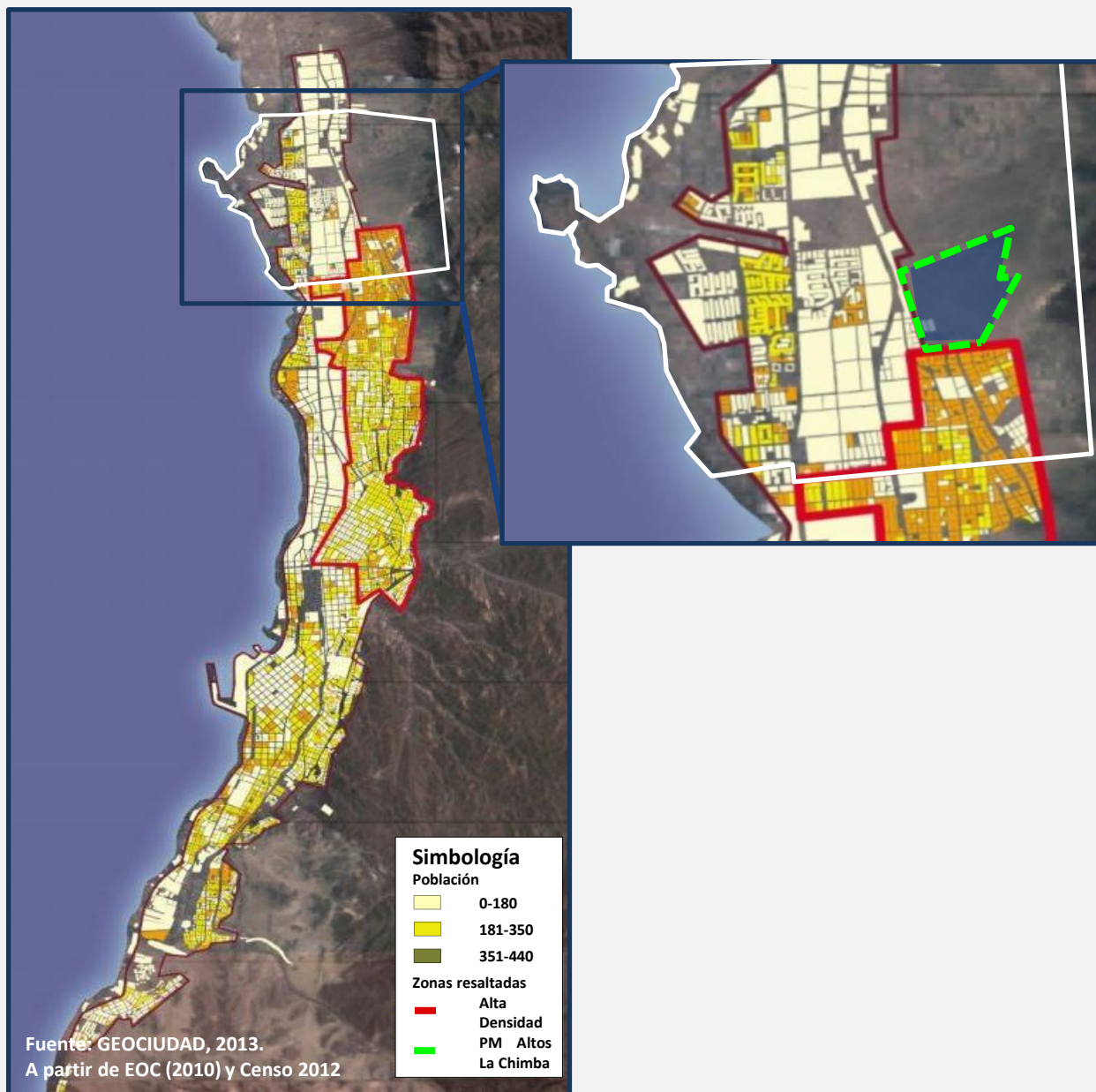
Hacia el sur, el polígono limita con la zona residencial con mayor densidad poblacional en Antofagasta. Esto se condice con una subdivisión predial de menor tamaño comparativo. Esto permite identificar una presencia de conjuntos habitacionales de bajos recursos.

El resto de las zonas de mayor densidad en el sector de La Chimba corresponden específicamente a áreas residenciales consolidadas en los últimos años.

El polígono de estudio se inserta en un área con una alta demanda de suelo residencial, debido a que se encuentra en una zona de expansión urbana de Antofagasta.

Por lo tanto, se deriva de esto el objetivo para el Plan Maestro de mantener la densidad poblacional existente, pero mejorando el estándar de diseño urbano.

MAPA DE DENSIDAD



USOS DE SUELO

Educacional

- 1 INACAP Universidad Tecnológica de Chile
- 2 Finning Instituto Técnico
- 3 Netland School
- 4 Liceo Científico Humanista La Chimba
- 5 Colegio Antofagasta
- 11 Colegio San Patricio
- 18 Escuela Reverendo Padre Patricio Cariola
- 22 Establecimiento JUNJI
- 24 New Heaven High School

Comercio

- 8 Supermercado Unimarc
- 10 Servicentro Copec
- 12 Supermercado Líder Express
- 25 Feria Juan Pablo II

Deporte y Recreación

- 11 Complejo deportivo Michilla
- 15 Parque Juan López
- 16 Complejo Deportivo Michilla
- 17 Complejo Deportivo Consport
- 23 Cancha de fútbol "Viejos Cracks"

Salud

- 6 CREA
- 7 COANIQUEM
- 18 Jardín Infantil Esperanza
- 19 Centro Oncológico Antofagasta
- 20 Centro Asistencial Norte Antofagasta
- 21 CESFAM

Otros

- 9 Ex Vertedero la Chimba

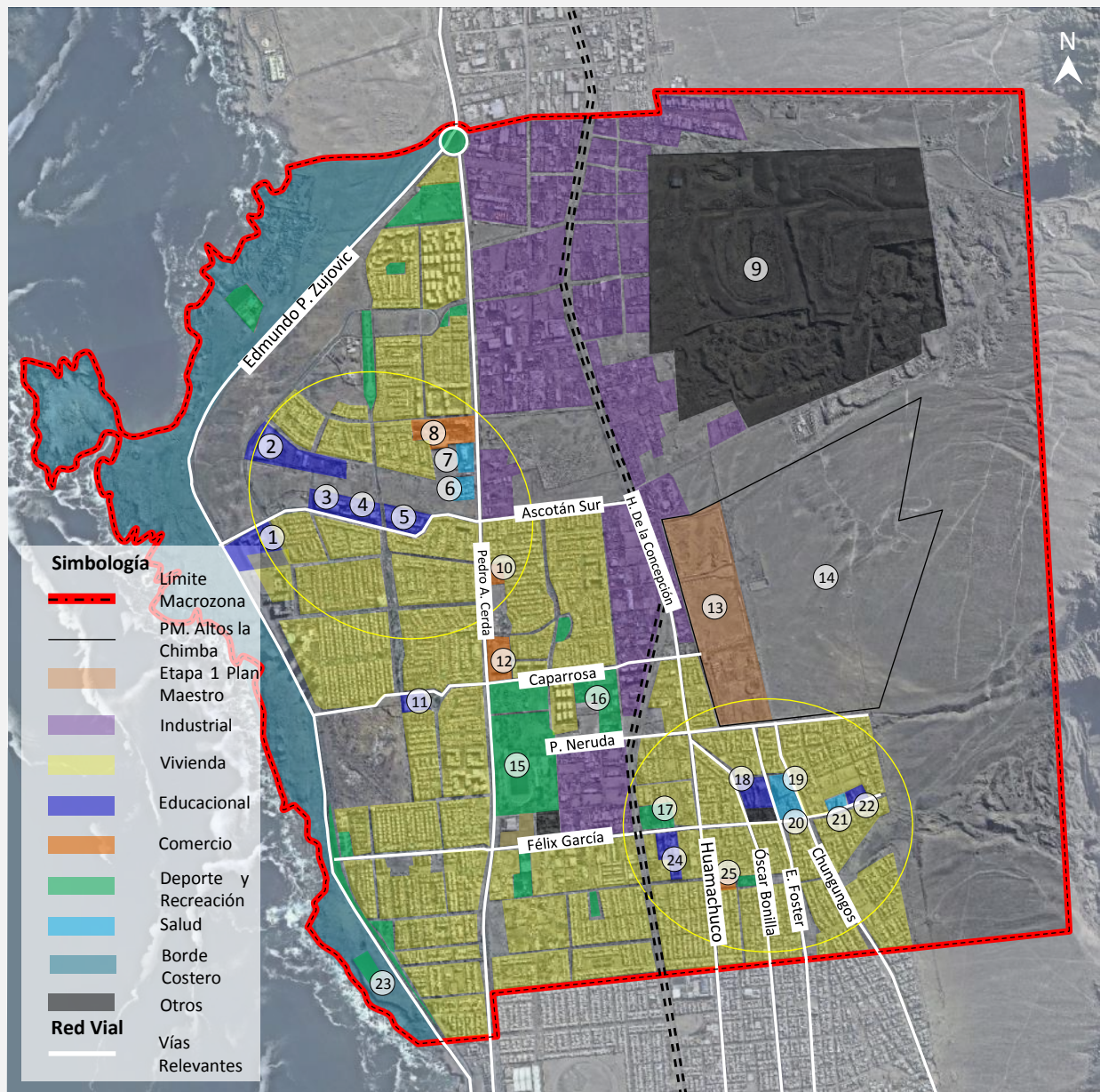
Polígono de Estudio

- 13 Etapa 1 Plan Maestro Altos La Chimba
- 14 Plan Maestro Altos La Chimba

Existe un predominio del uso residencial, concentrándose equipamiento complementario (educacional y comercio) en dos polos importantes: uno en el nor-poniente y otro hacia el sur-oriente.

El P.M. se inserta en un área de expansión del mencionado uso Residencial, limitando hacia el sur con un área de servicios importante.

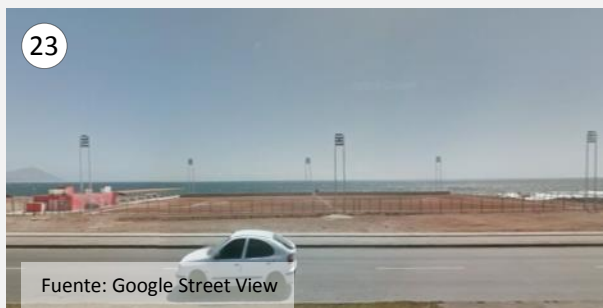
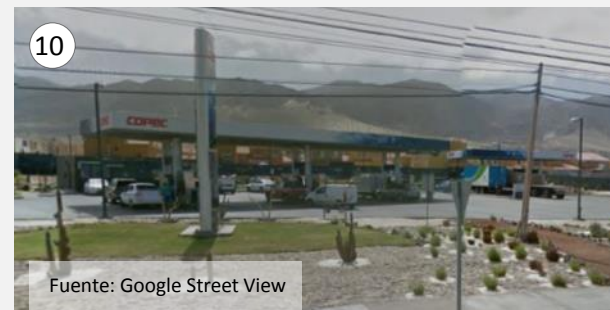
MAPA DE USOS DE SUELO



HITOS RELEVANTES

- 1** INACAP Universidad Tecnológica de Chile
- 10** Servicentro Copec
- 15** Parque Juan López
- 23** Cancha de fútbol “Viejos Cracks”
- 20** Centro Asistencial Norte Antofagasta
- 9** Ex Vertedero la Chimba

LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO



INVERSIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

Las inversiones públicas más importantes están enfocadas a la vialidad, mejoramiento de espacio público, orientado a parques públicos (2), la creación de una playa artificial (1) y un servicio de urgencia de alta resolución (2).

Por otro lado, la inversión privada apunta principalmente al desarrollo habitacional, con una oferta tanto unifamiliar como en altura.

Otra inversión destacada es la construcción de la Nueva Vega Central de Antofagasta, cuyo uso comercial permitirá abastecer a nuevos usos habitacionales.

1. Playa artificial La Chimba (Público)
2. Parque Urbano Ex Vertedero La Chimba(Público)
3. Avenida Circunvalación (Público)
4. Nueva Vega Central Antofagasta (Privado)
5. Etapa 1 Altos La Chimba
6. Obras de Macro-Urbanización Industrial Chimba Alto.
7. Parque Acceso Altos La Chimba (Público-Privado, diseño aporte CREO Antofagasta)
8. Proyecto Municipal Parque Juan López (Público)
9. Servicio de Urgencia A.R. La Chimba(Público)
10. Mejoramiento segunda calzada Av. Pedro Aguirre Cerda II etapa (etapa de Ejecución), se extiende al nudo con Ruta 1.
11. Oferta de terrenos fiscales para usos habitacionales.

Se identifican inversiones privadas consolidando un frente residencial en el borde costero, más que hacia el interior, que posee un entorno industrial deteriorado. Este sector, posee inversiones que apuntan a desarrollar equipamiento (como el Proyecto de Parque Urbano ex vertedero La Chima, o la Nueva Vega central de Antofagasta) por sobre un posible uso habitacional.

MAPA DE INVERSIONES



DETALLE PRINCIPALES INVERSIONES

Los proyectos que afectan principalmente el desarrollo del plan maestro son 4:

1. Parque Ex Vertedero La Chimba: Corresponde a un plan desarrollado por el GORE entre 2015 y 2018 que implicó el cierre del ex vertedero y culminará en el saneamiento del sector y transformación en un parque comunal.

2. Vega Central Antofagasta: Proyecto que estará en funcionamiento el 2018, que no contendrá sólo el uso de Mercado, sino que Bancos, Farmacia, Patio de Comidas, entre otros.

3. Autopista P26 (Av. Héroes de la Concepción): Proyecto desarrollado por la SECTRA como desahogo de la vía Circunvalación. Apunta a ser un eje de transporte público y privado, teniendo una longitud de 22km, Su ejecución está programada para el año 2018.

4. Parque de Acceso Altos La Chimba: Inversión pública que dotará al PM de un paño de amortiguación frente a la construcción de la Autopista P26, además de servir como equipamiento a los residentes.

Dichos proyectos, apuntan a consolidar el entorno al nor-oeste del P.M., hoy en deterioro.

Éstos, mejorarán el atractivo, dotarán de infraestructura y mejorarán considerablemente la accesibilidad del sector.

MAPA DE INVERSIONES



PROYECTOS RESIDENCIALES 2010-2016

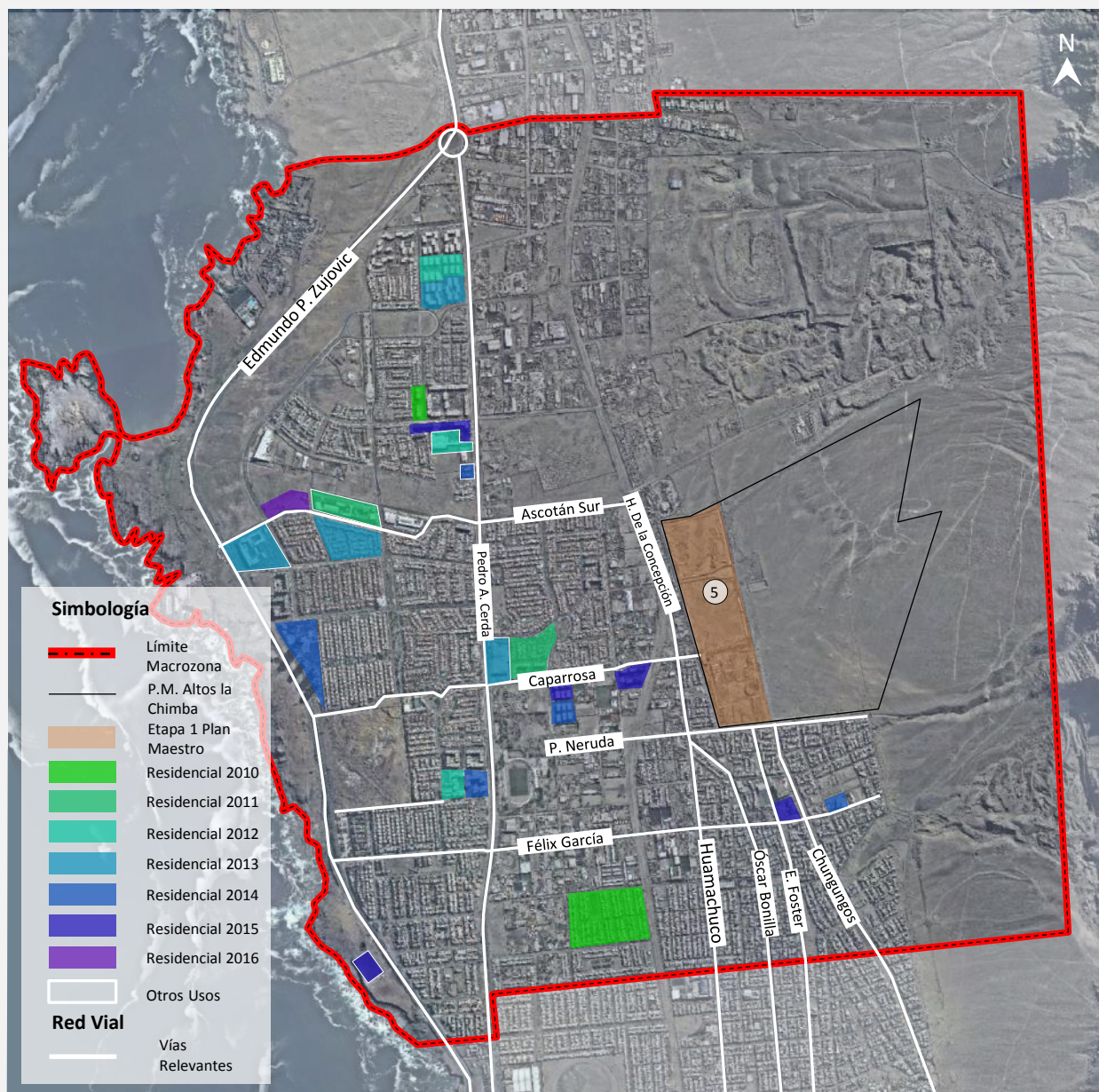
Se identifican 21 proyectos consolidados desde el 2010 a la actualidad, siendo de ellos 15 proyectos residenciales.

De estos proyectos se puede observar un desarrollo en torno a los núcleos anteriormente identificados, teniendo una mayor cercanía al polo oeste.

Esto último implica que, el sector de la población Raúl Silva Henríquez (polo sur-este) ya está consolidado y posee una menor disponibilidad de suelo, mientras que hacia el borde costero la disponibilidad es mayor y existe una presencia de viviendas de mayor estándar (mayor atractivo).

Debido a la baja disponibilidad de suelo en el sector sur/este de la macrozona, el plan Maestro Altos la Chimba se insertará en un entorno cuyas demandas (de equipamiento, comercio, áreas verdes) recaerán directamente en el área de estudio, sobre todo en la primera etapa.

MAPA DE PROYECTOS 2010-2016



PLAN REGULADOR COMUNAL

El entorno urbano del área de estudio constituye principalmente una zona residencial (ZH-1, ZU-2). Sin embargo, hacia el nor-este del Plan Maestro, destacan zonas de Áreas Verdes (PULCH) que conformarán el Parque Urbano La Chimba en el terreno del Ex-Vertedero.

Hacia el norte, los predios que actualmente poseen un uso industrial, pertenecen a la zona **ZES**, que **prohíbe el uso residencial** y permite las actividades productivas (pág. 13), por lo que dicho uso industrial permanecerá instalado.

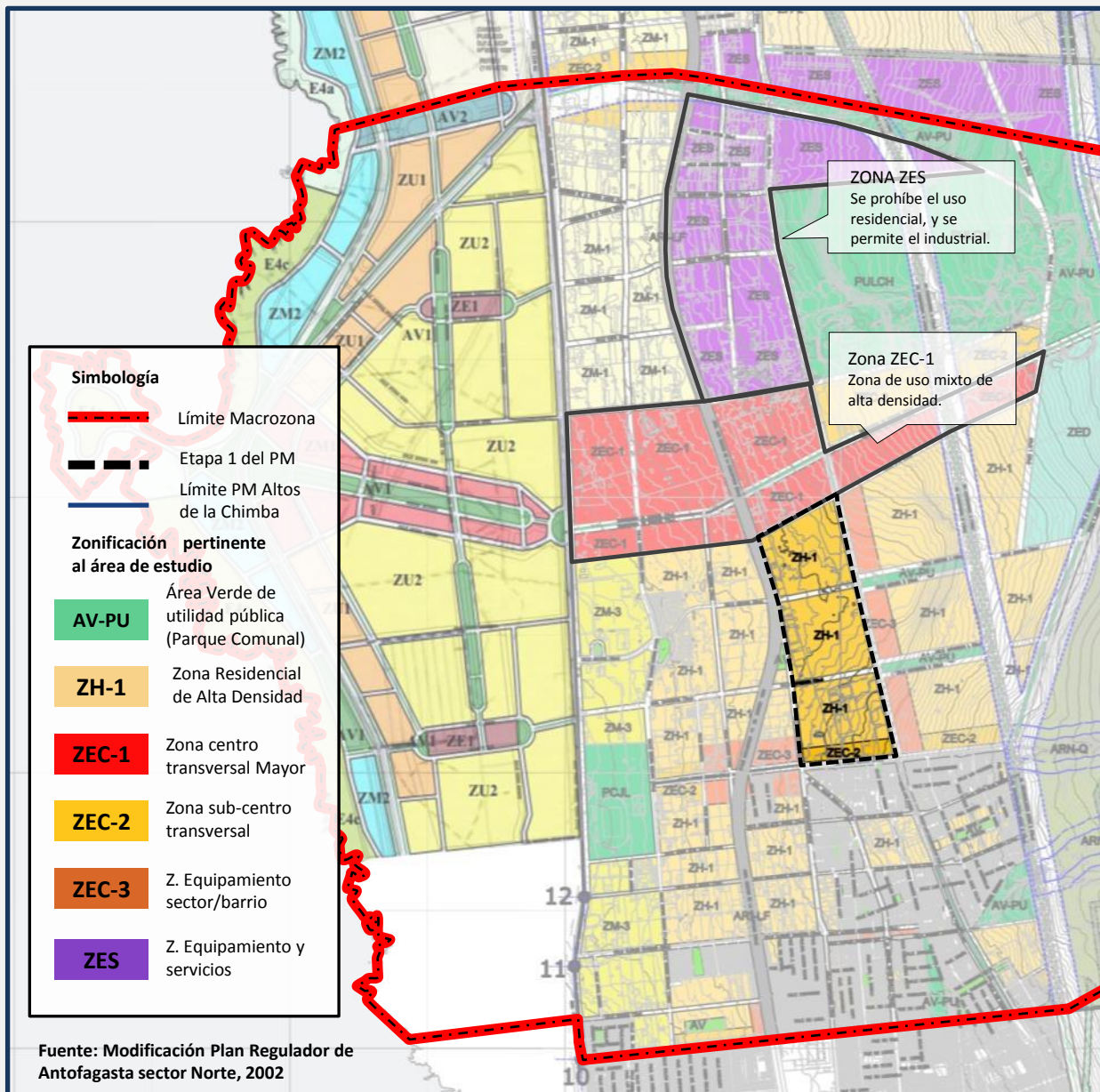
Otro elemento importante a destacar es la zona **ZEC-1**, de alta densidad y que apunta a desarrollar un centro de servicios y comercio.

Otro factor a considerar es la Avenida Circunvalación, que pasa entre la Etapa 2 y 3, una vía que apunta a tener una escala metropolitana, considerando que se conecta con Av. Edmundo Pérez Zujovic (Ruta 1) y con Av. Pedro Aguirre Cerda.

El polígono de estudio está inserto en un entorno que propicia equipamientos (Zonas ZES) y las áreas verdes (PULCH) hacia el nor-este, mientras que hacia el oeste apunta a un desarrollo residencial de densidad media y alta.

Por esto mismo el Plan Maestro se rodea de un contexto que propicia y complementa la vivienda, apuntando a transformar el uso industrial actual en equipamiento y áreas verdes para nuevos habitantes.

PLAN REGULADOR VIGENTE



PLAN REGULADOR COMUNAL – ZONAS DEL CONTEXTO URBANO

Las zonas ZES prohíben el uso residencial y permiten actividades productivas (industria inofensiva), las que no erradican el uso industrial en el sector, pero disminuyen su impacto en el entorno.

Por otro lado, las zonas ZEC-1, en el contexto inmediato del paño estudiado, promueven un desarrollo más denso, teniendo el coeficiente de constructibilidad más alto de la Macrozona (3). En ese sentido, la calle Abracita se configurará como un eje este-oeste que concentrará diversos usos.

ZONA PARQUE URBANO LA CHIMBA (PULCH)

Usos Permitidos		- Áreas Verdes y Esparcimiento. - Residencial hotelero. - Equipamiento y comercio Compatible.
Usos Prohibidos		Todo lo no especificado como permitido.
Terreno	Sup. Predial Mínima	2.000 m2
	Máx. Densidad	150 hab./há
Emplazamiento	Antejardín	10 m.
	Distanciamientos	5 m.
Envolvente	Altura Máxima	10 m.
	Rasante	OGUC
Superficie Edificada	Coeficiente de Constructibilidad	0,4
	Ocupación de Suelo	0,2

ZONA CENTRO TRANSVERSAL MAYOR (ZEC-1)

Usos Permitidos		- Residencia, Equipamiento, Áreas Verdes y Espacio Público.
Usos Prohibidos		- Deportivo de gran escala. - Zoológico, casino. - Cementerios, crematorios. - Bases Militares y Cárcel.
Terreno	Sup. Predial Mínima	500 m2
	Máx. Densidad	1.300 hab./há
Emplazamiento	Antejardín	10m
	Distanciamientos	OGUC
Envolvente	Altura Máxima	Según Rasante
	Rasante	OGUC
Superficie Edificada	Coef. de Constructibilidad	3
	Ocupación de Suelo	0,7

ZONA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS (ZES)

Usos Permitidos		- Actividades productivas inofensivas. - Equipamiento, áreas verdes y Espacio público
Usos Prohibidos		Residencial, Social, Energético, Industria y Bodegaje Molesto.
Terreno	Sup. Predial Mínima	1.000 m2
	Máx. Densidad	---
Emplazamiento	Antejardín	10 m
	Distanciamientos	5 m
Envolvente	Altura Máxima	Según Rasante
	Rasante	OGUC
Superficie Edificada	Coef. de Constructibilidad	0,8
	Ocupación de Suelo	0,4

SÍNTESIS GENERAL

- El terreno se entiende como parte de la extensión urbana natural del sector norte continuando con la densidad y el uso residencial existente al sur del predio.
- Se inserta dentro de un entorno con buena accesibilidad y dotación de equipamiento y servicios.
- La normativa y proyectos a futuro favorecen el desarrollo de equipamientos y viviendas hacia el norte, manteniendo un área destinada a industrias.
- Aún es pregnante el deterioro urbano que causa la presencia del ex vertedero.

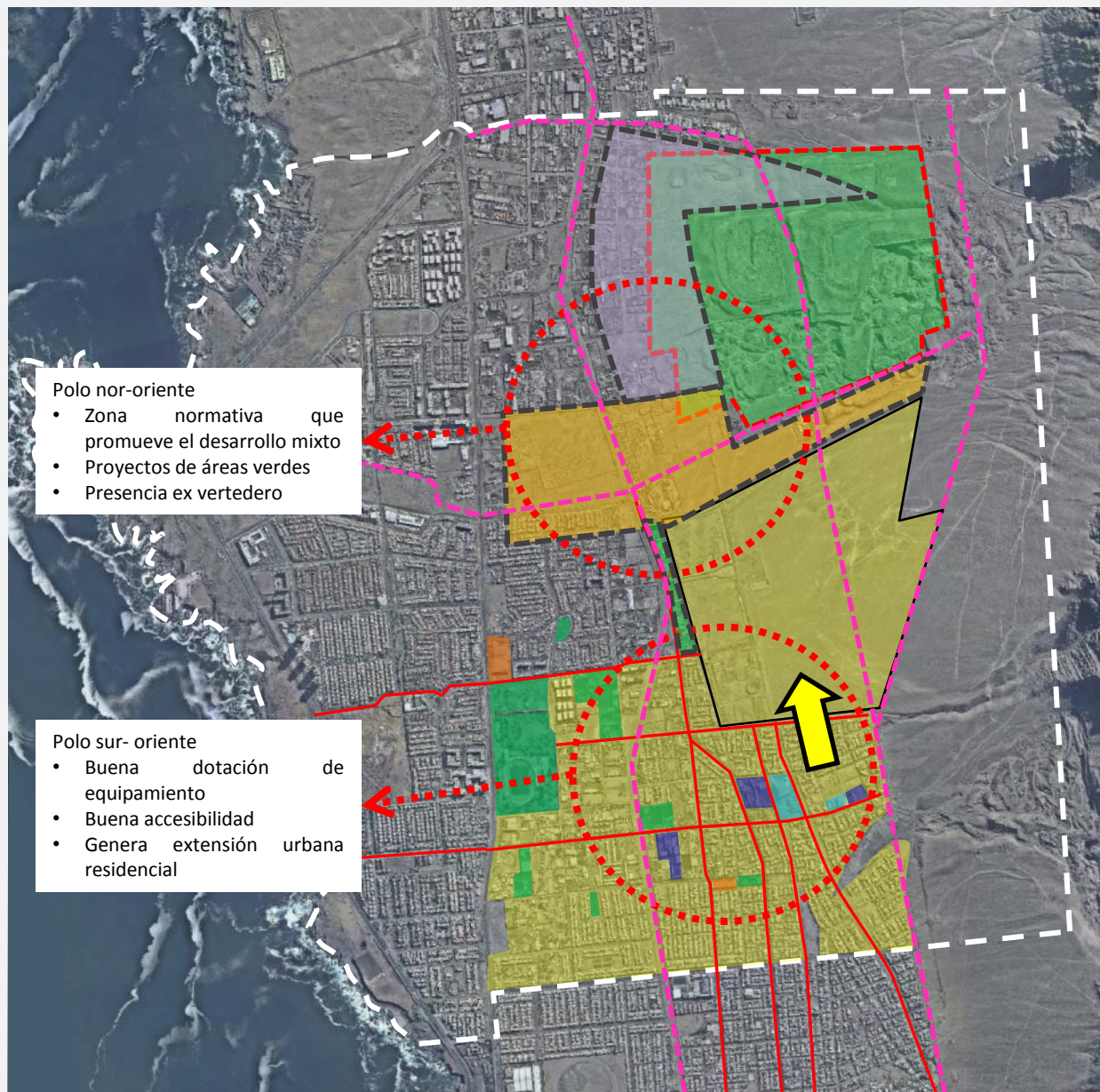
Generar equipamiento que complemente a los polos existentes y en desarrollo.

La zona PRC ZEC-1. tenderá a densificar el sector, teniendo directa influencia en la demanda de servicios, capacidad de flujos, entre otros; conformando a futuro el área más densa de la macrozona.

La calle Abracita, considerando que será el eje principal del ya mencionado polo planificado, también será la única vía transversal que conecte la Avenida Circunvalación con Edmundo P. Zujovic, cobrando una importancia a nivel de macrozona.

Se concluye entonces que el entorno y desarrollo de proyectos determinan el orden de sur a norte en que se debe abordar el loteo.

MAPA DE SÍNTESIS



EL TERRENO Y SU ENTORNO CERCANO

Análisis del terreno a desarrollar y su entorno cercano, identificando usos instalados, accesibilidad y normativa pertinente.

ACCESOS

Descripción del estado actual y proyección de los potenciales accesos, con la finalidad de identificar los con mejores condiciones.

Punto 1 A través de Pablo Neruda

Estado Actual

- Presencia de transporte público.
- Calle con conexión con vías locales NS.
- Calle no posee cruce sobre línea férrea.
- Sin conexión directa a la costa.

Proyección

- Para proyectar la calle se habilitará el cruce sobre línea férrea de acuerdo al proyecto de construcción de obras Macro-Urbanización La Chimba, lo que creará una conexión directa con el parque Juan López.

Punto 2 través de Caparrosa

Estado Actual

- Presencia de transporte público.
- Calle con conexión con vías troncales NS.
- Posee cruce sobre línea férrea.
- Calle sinuosa de baja velocidad.

Proyección

- Existe una propuesta de corredor “Cerro Mar” por esta calle.

Puntos 3 y 4 actualmente no poseen conexión

Proyección

- Si bien estos puntos se diseñarán junto con la Av. Héroes de la Concepción, las calles que podrían proyectarse no poseen una conexión directa ni el carácter adecuado.
- Además, se necesitan nuevos cruces ferroviarios.

Punto 5 través de Los Chungungos

Estado Actual

- Calle con pequeño quiebre al extenderse sobre el predio en desarrollo.
- Acceso marcado por predio no perteneciente al proyecto.

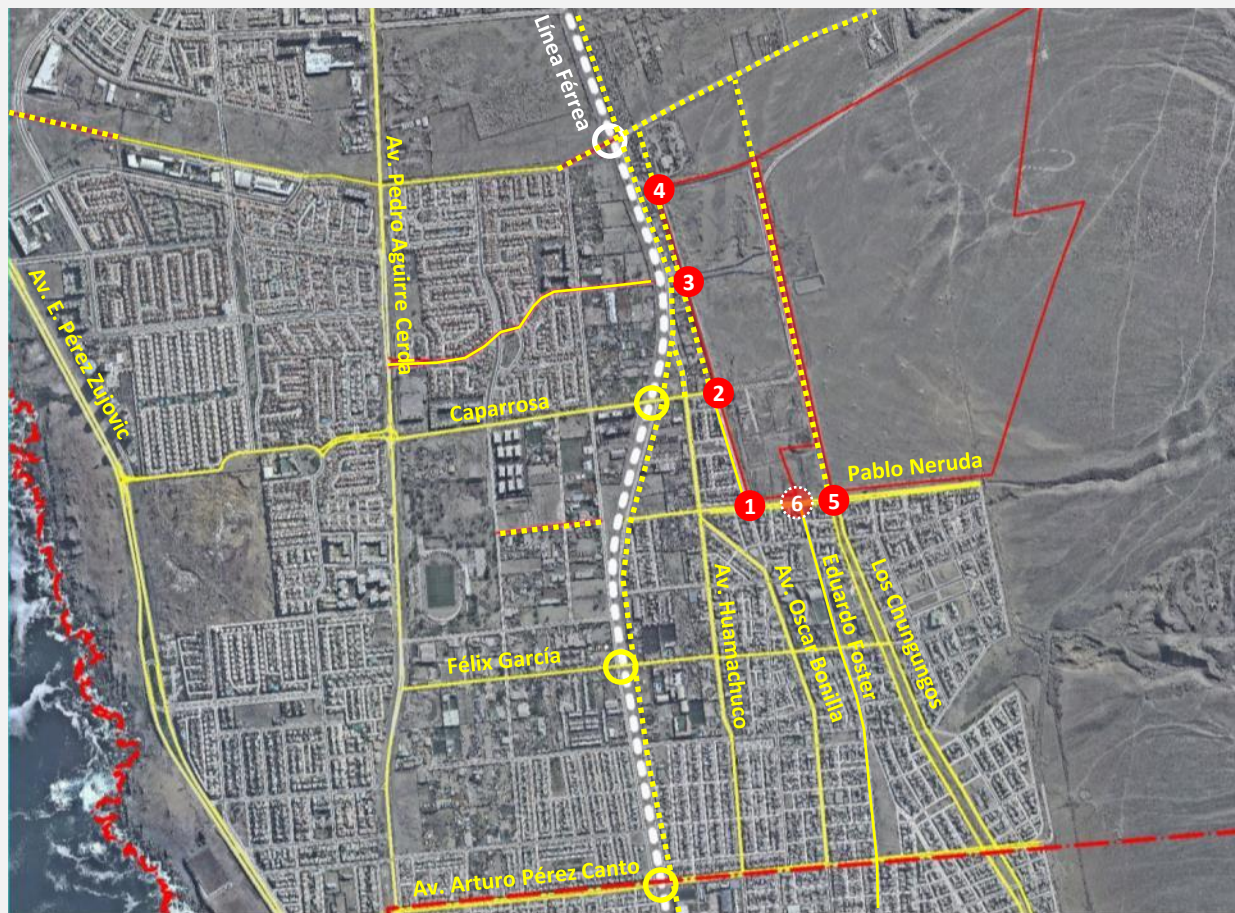
Proyección

- Se quiere viabilizar mediante el plan de conservación de vías urbanas.

Punto 6 través de Eduardo Foster

- Está en evaluación la proyección de dicha calle dentro del predio.

MAPA POTENCIALES ACCESOS



Actualmente solo dos puntos (1 y 2) presentan las características adecuadas para configurarse como accesos, determinando la ubicación de equipamientos y posibles puntos de partida para el desarrollo del proyecto.

Por otra parte, si bien, el resto de los puntos tendrá conexiones que permitan el acceso al proyecto a través de ellos, estas no presentan las condiciones para configurarse como los principales.

CARACTERÍSTICAS

Se identifican los uso de suelo instalados en las cercanías al predio a una distancia a pie de 10 minutos con la finalidad de determinar la dotación de equipamientos que servirán directamente al proyecto.

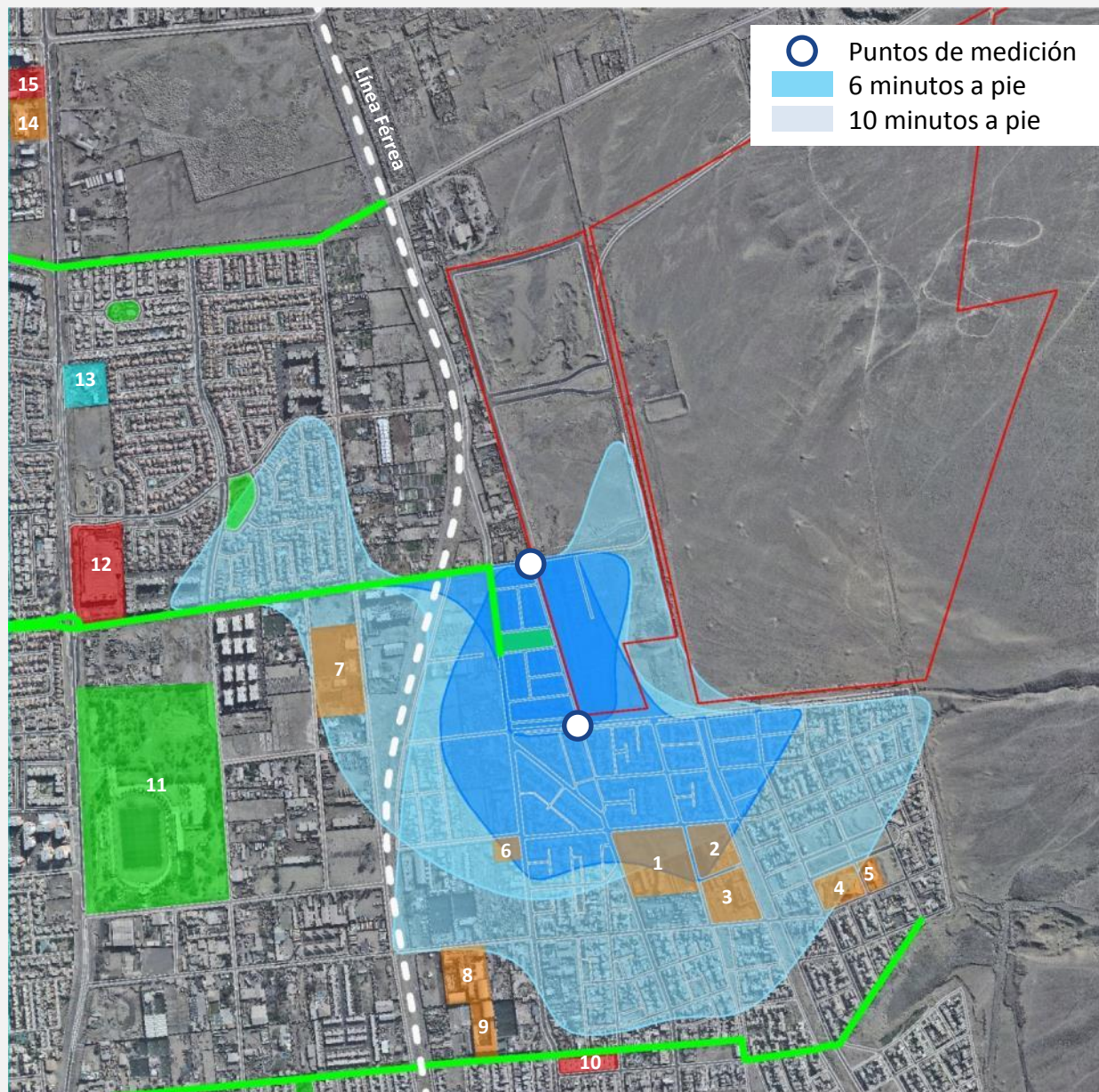
1. Escuela Reverendo Padre Patricio Cariola
2. Centro Asistencial Norte Antofagasta
3. Centro Oncológico
4. Equipamiento
5. Jardín Infantil
6. Escuela Javiera Carrera
7. Complejo Deportivo Michilla
8. New Heaven High School
9. Colegio Eben Ezer
10. Feria Juan Pablo Segundo
11. Parque Juan López
12. Líder
13. Servicentro Copec
14. Coaniquem
15. Unimarc

Fuentes:

- Catastro propio mediante portales web y visita a terreno
- <http://www.flaviogortana.com/isoscope/>

Se observa que el proyecto presenta una gran cercanía a equipamientos y servicios, y en segunda instancia a comercio dentro de su entorno cercano inmediato.

MAPA DE CONTEXTO



DESCRIPCIÓN

La etapa 1 es importante para la conformación del Plan Maestro como totalidad, ya que esta se constituye como fachada y determina los accesos de todo el proyecto..

Borde Sur:

- Borde con mayor estado de consolidación.
- Limita con calle de mejor perfil (Pablo Neruda) y con población ya consolidada.
- Extensión de Av. Los Chungungos no está integrada con el trazado del Plan Maestro.

Borde Poniente:

- Tramo sur-oriente consolidado frente a viviendas, área verde y sede social.
- Tramo nor-oriente condicionado por desarrollo área verde.

Borde Norte:

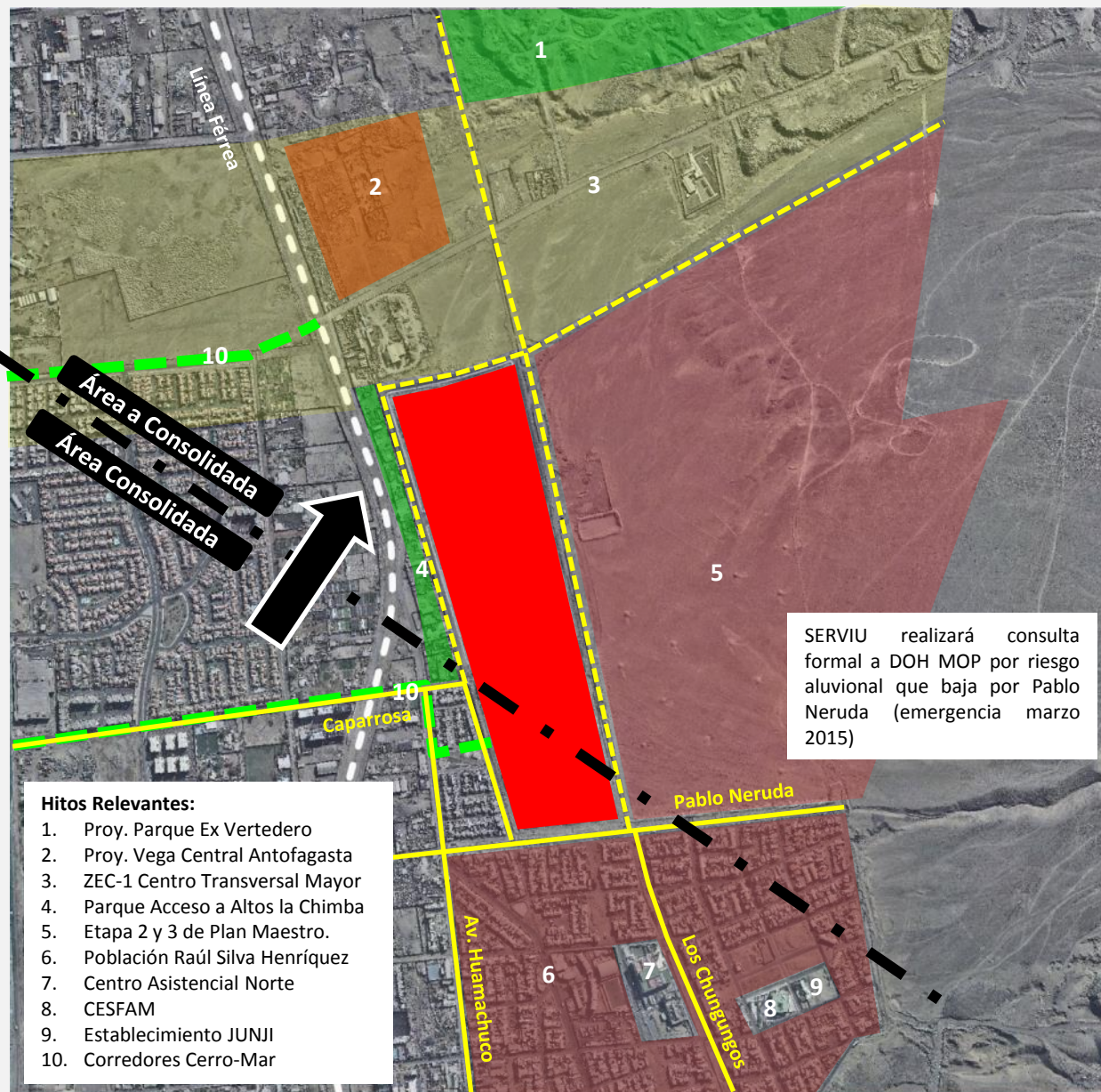
- Estado actual deteriorado por falta de urbanización y presencia de ex-vertedero
- Borde apunta a consolidarse como un área densa con mixtura de equipamiento, comercio y vivienda de acuerdo a la normativa grabada en el sector.

Borde Oriente:

- 2° etapa del Plan Maestro

Claramente la consolidación del entorno y del proyecto de loteo se da en dirección sur-poniente a nor-oriente, determinada principalmente por el actual estado del contexto.

MAPA DE CONTEXTO CERCANO



CARACTERÍSTICAS

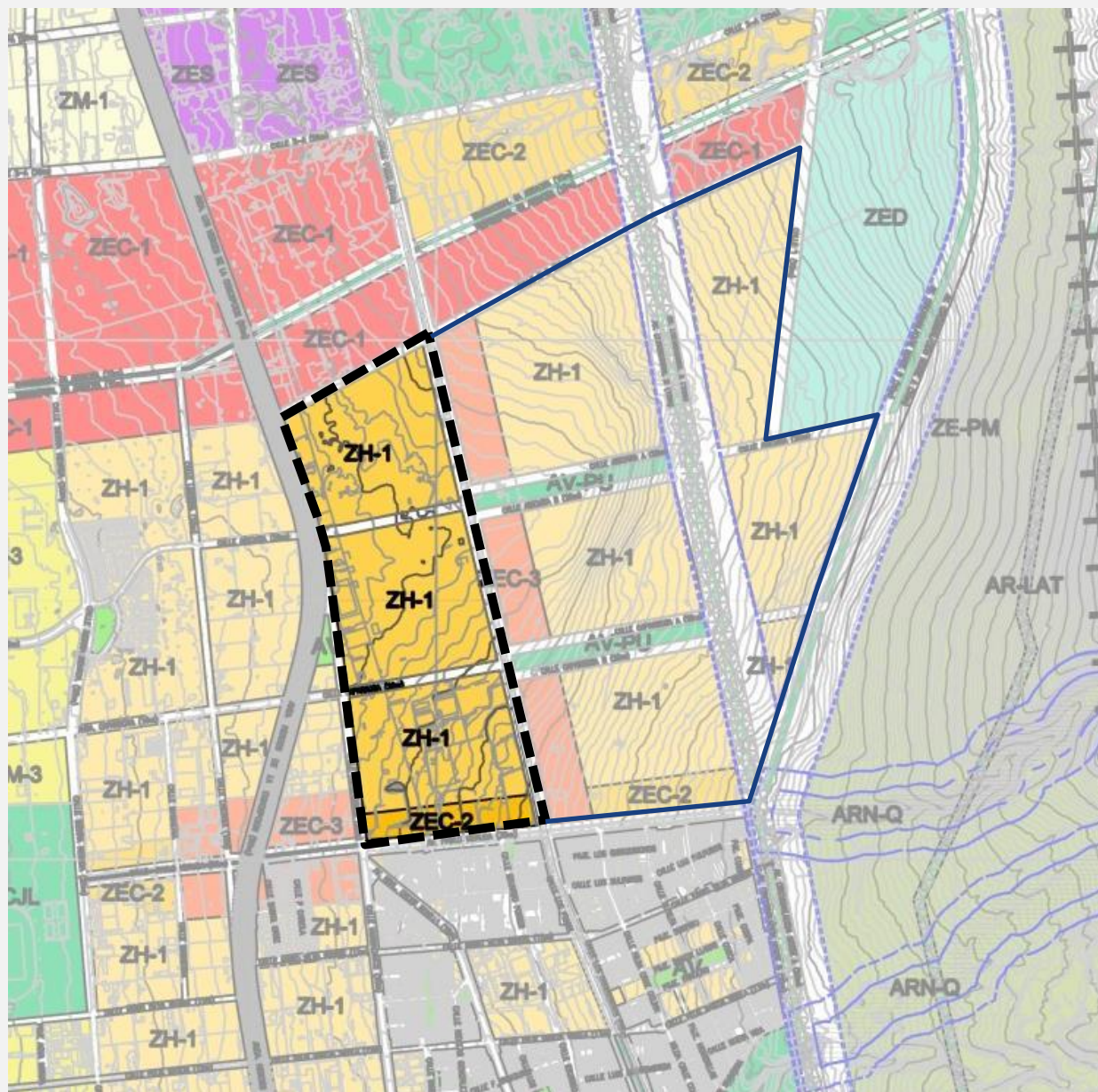
El polígono posee 2 áreas según la zonificación del PRC Antofagasta. Ambas, las zonas ZH1 y ZEC, propician el desarrollo de proyectos habitacionales y equipamiento principalmente.

También son destacables dos sectores denominados como Áreas Verdes de utilidad pública, adyacentes a la Etapa 1 del Plan Maestro, y correspondientes a la Etapa 2.

Este elemento es de suma importancia, porque condiciona el desarrollo de la Etapa 1 a relacionarse con las áreas verdes proyectadas.

Otro elemento a considerar es el diseño en desarrollo de la Av. Circunvalación por parte del SERVIU, que pasa entre las Etapas 2 y 3, una vía que apunta a tener una escala metropolitana, considerando que se conecta con Av. Edmundo Pérez Zujovic (Ruta 1) y con Av. Pedro Aguirre Cerda.

PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE



PLAN REGULADOR COMUNAL – ZONAS DEL ÁREA DE ESTUDIO

Las dos zonas que comprenden el polígono de estudio son ZH-1 y ZEC-2.

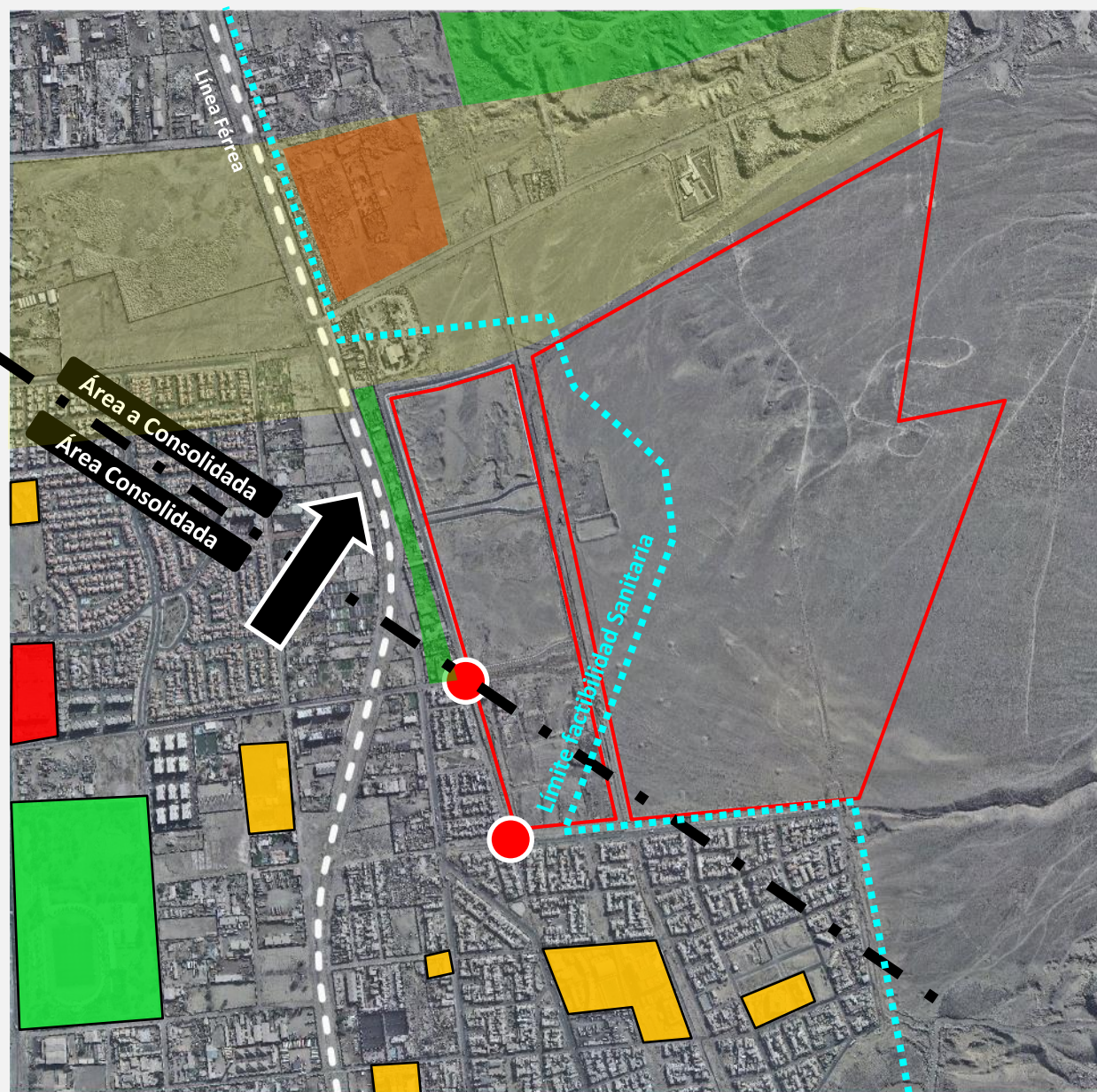
ZONA SUB – CENTRO TRANSVERSAL (ZEC-2)		
Usos Permitidos		- Residencial - Equipamiento, áreas verdes y Espacio público
Usos Prohibidos	Equipamiento	Estadios, medialunas, autódromos. Zoológico, Casino, Parque de entreteniciones, hipódromos. Cementerios Bases militares, cárceles.
	Act. Productivas	Industria, Talleres, Bodegaje.
	Infraestructura	Energética, Sanitaria, Transporte.
	Terreno	Sup. Predial Mínima
	Máx. Densidad	500 hab./há
Emplazamiento	Antejardín Residencial	3m
	Antejardín Equipamiento	5m
	Distanciamientos	OGUC
	Envolvente	Altura Máxima
	Rasante	OGUC
Superficie Edificada	Coefficiente de Constructibilidad	2
	Ocupación de Suelo	0,7

ZONA PREFERENTEMENTE RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (ZH-1)			
Usos Permitidos			Residencial. Equipamiento. Taller, bodegaje inofensivo. Áreas verdes y Espacio público.
Usos Prohibidos	Equipamiento		- Científico, mercados mayoristas y comercio nocturno. - Estadios, medialunas, saunas, baños turcos. - Zoológico, parque de entreteniciones, hipódromo. - Cementerios, crematorios, bases militares.
	Act. Productivas		Industrias, Talleres o Bodegas contaminantes o molestos.
	Infraestructura		Energética, Sanitaria y de Transporte
Terreno	Sup. Predial Mínima	Residencial y Equipamiento	100m2
		Otros Usos	500m2
	Máx. Densidad		1.000 hab./há
Emplazamiento	Antejardín Res. y Equip.		3m
	Antejardín Otros Usos		5m
	Distanciamientos		Resi. y Equip.: OGUC Otros: 3m
	Agrupamiento		Res. y Equip.: Pareado y Aislado. Otros: Continuo
Envolvente	Altura Máxima		Según Rasante
	Rasante		OGUC
Superficie Edificada	Coefficiente de Constructibilidad		Res. Y Equip.: 2 Otros: 0,5
	Ocupación de Suelo		Res. Y Equip.: 0,8 Otros: 0,5

SÍNTESIS

- Crecimiento y consolidación de sur-poniente a nor-orient
- Potenciales accesos ubicados al sur-orient del plan maestro
- Equipamiento, áreas verdes y comercios existentes ubicados en el sector sur-orient respecto del plan maestro
- Normativa de equipamiento ubicada hacia el sur-orient dentro y fuera del predio respecto del plan maestro
- Se observa que casi la totalidad de la primera etapa cuenta con factibilidad sanitaria.

MAPA SÍNTESIS



ANÁLISIS PLAN MAESTRO
ALTOS LA CHIMBA
(SERVIU)

OBJETIVOS

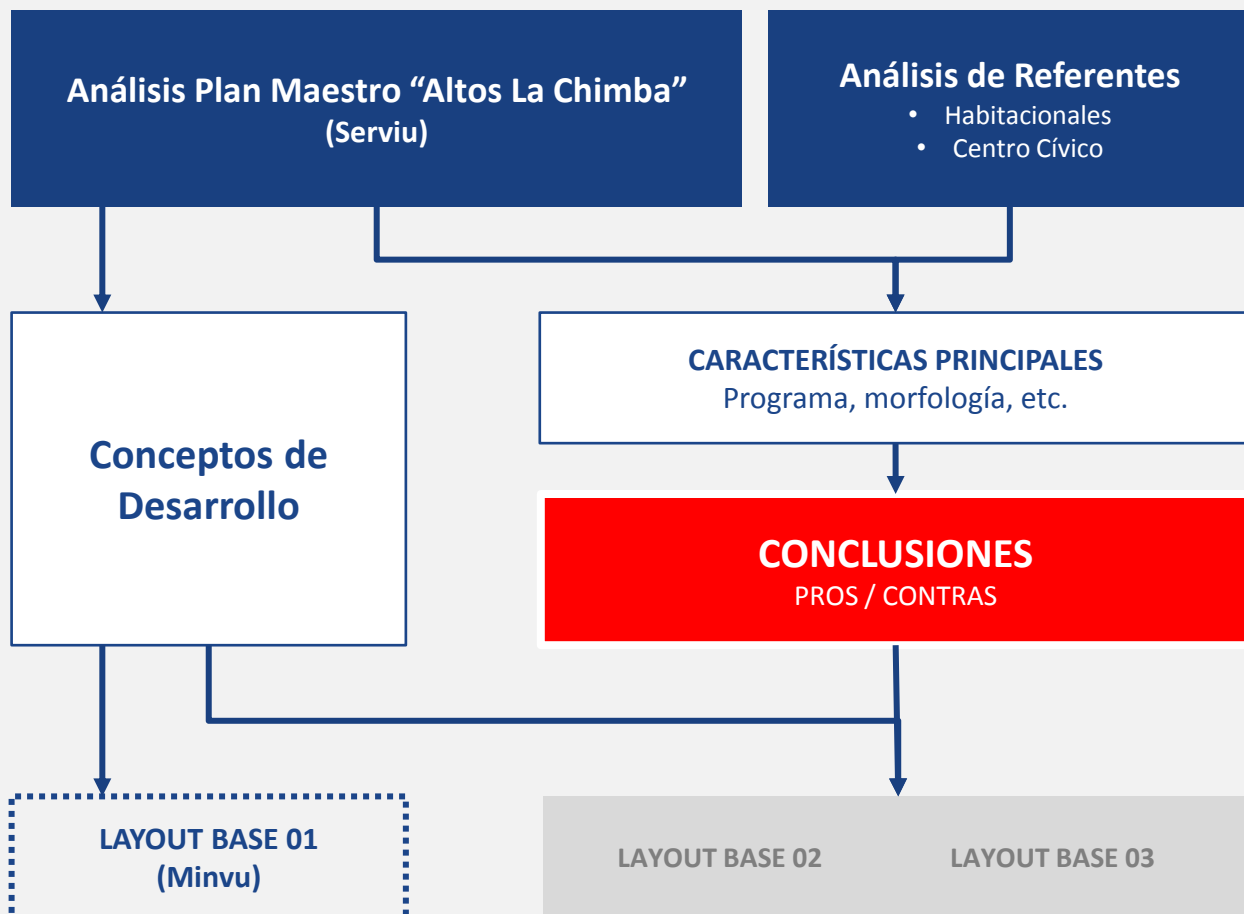
GENERAL

Evaluar y comparar la propuesta de plan maestro realizada por el serviu y conjugar sus principales conceptos de desarrollo incorporando las variables presentes en el mercado, obtenidas del análisis de referentes habitacionales y de centros cívicos.

ESPECÍFICOS

1. Obtener las características principales y conceptos de desarrollo provenientes del plan maestro para el loteo Altos La Chimba.
2. Determinar las principales características que conforman los diferentes desarrollos inmobiliarios habitacionales dentro de la zona norte de Antofagasta.
3. Conjugar las fortalezas y conceptos de desarrollo del plan maestro Altos la Chimba con las características de desarrollo provenientes de los referentes analizados con la finalidad de generar una base conceptual para el desarrollo de las alternativas de layout.

METODOLOGÍA



EL PLAN MAESTRO

Análisis a partir de informe “Plan Maestro Habitacional
Altos de la Chimba” emitido por MINVU, 2016.

DESCRIPCIÓN

En el polígono identificado previamente, se desarrolla un proyecto de 89 hectáreas, dividido en tres etapas, que consideran tanto vivienda, como áreas verdes y equipamiento complementario.

La primera, a desarrollarse entre el año 2015 y el 2018, cuenta con 19,4 hectáreas de superficie y 2636 viviendas proyectadas.

La segunda etapa (2019 - 2022), considera 4.526 viviendas en 44 hectáreas de superficie.

La tercera etapa, que cuenta con 3.400 viviendas distribuidas en 25,6 hectáreas, se desarrollará entre el 2023 y 2026.

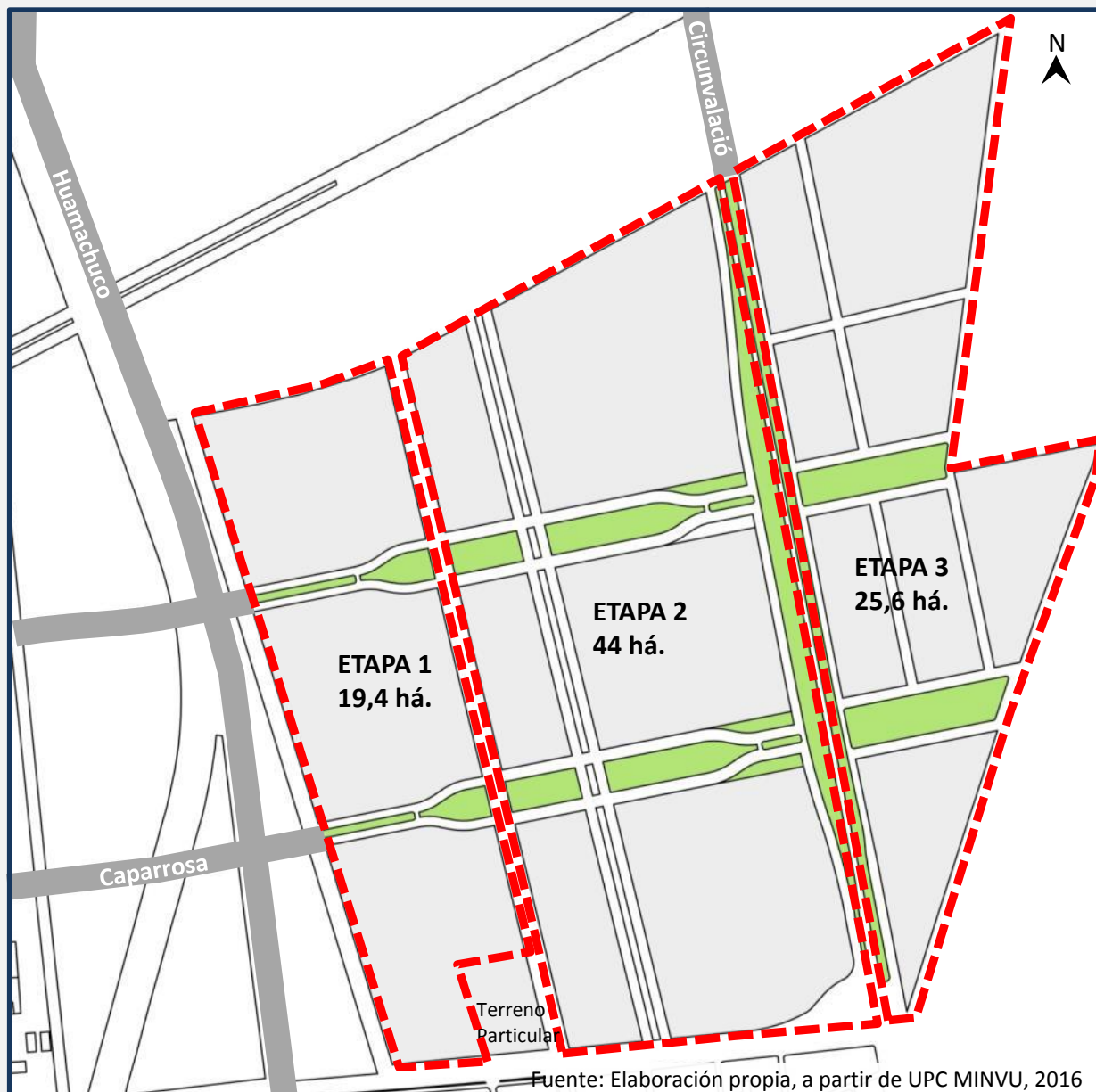
CUADRO DE SUPERFICIES (há)

Et.	Viv.	Equip.	ÁV	Vial	Total
1	12,8	2,5	1	3	19,4
2	22,6	6,2	6,4	8,6	44
3	17	2,6	1,7	4,1	25,6
Total	52,4	11,3	9,1	15,7	89

VIVIENDAS POR ETAPA

	Viviendas (un.)	Porcentaje
Etapa 1	2.636	24,9%
Etapa 2	4.526	42,8%
Etapa 3	3.400	32,3%
Total	10.562	100%

PLAN MAESTRO ALTOS DE LA CHIMBA



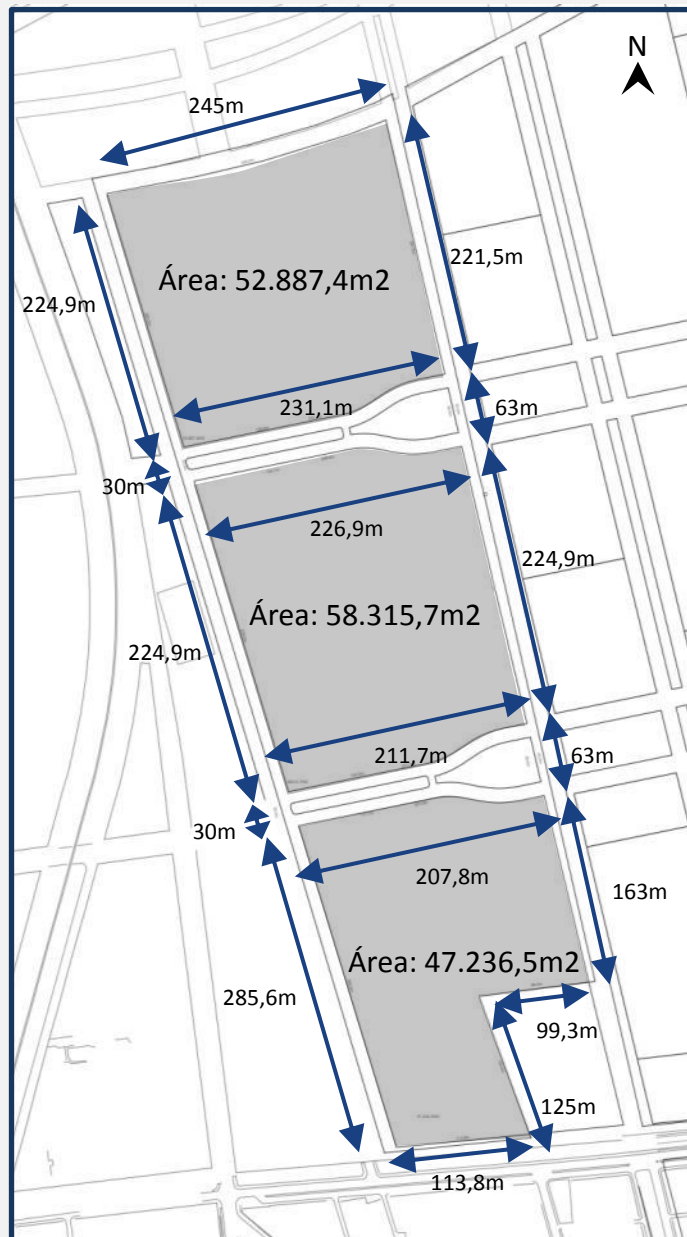
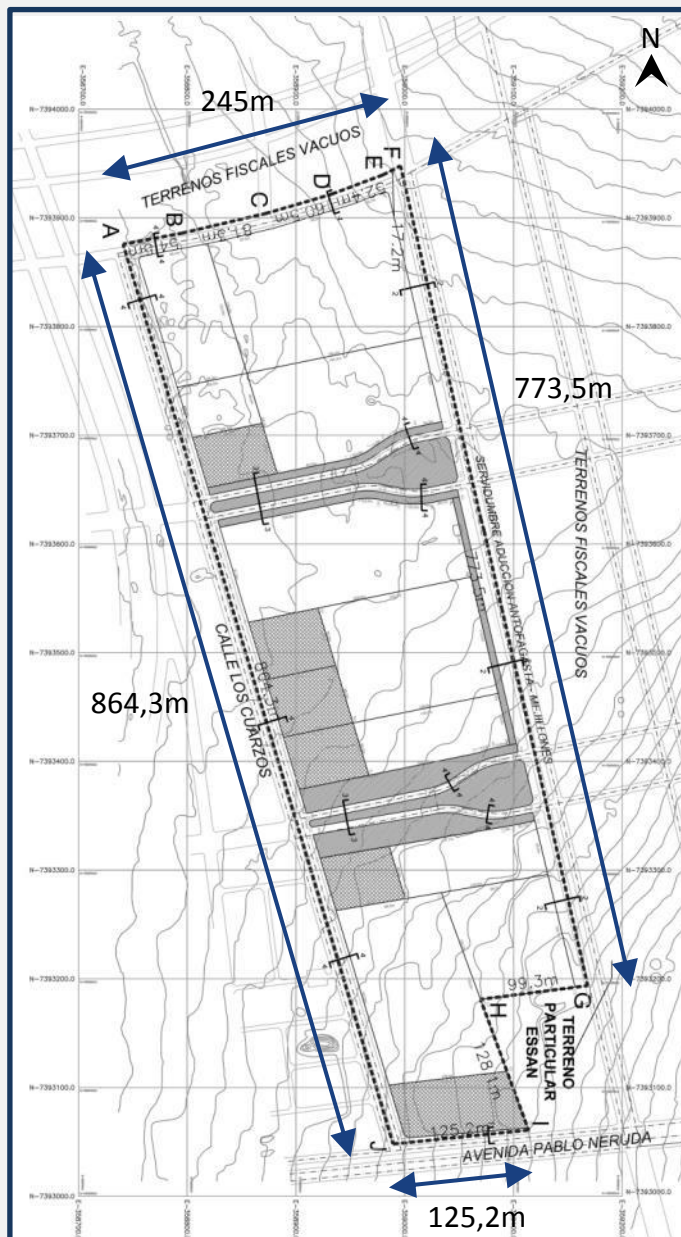
IDENTIFICACIÓN POLÍGONO

Las obras de urbanización efectuadas en el polígono tienen consideradas tres manzanas, separadas por calles con un perfil mínimo de 30 metros.

Además, se agregan parques transversales, que se configuran como bandejones centrales de las avenidas Caparrosa y Albichita.

La Crujía Mínima de las manzanas es de 113m, correspondiente al extremo sur del polígono. El resto de las manzanas, mantiene una crujía mínima de 207m, hasta 2545m.

PLANO DE ETAPA 1 EN CONTEXTO



DEFINICIÓN SUPERFICIES Y USOS

La Etapa 1 del P.M. se divide en 3 macro-manzanas, que se lotearán internamente.

Principales ejes de la propuesta:

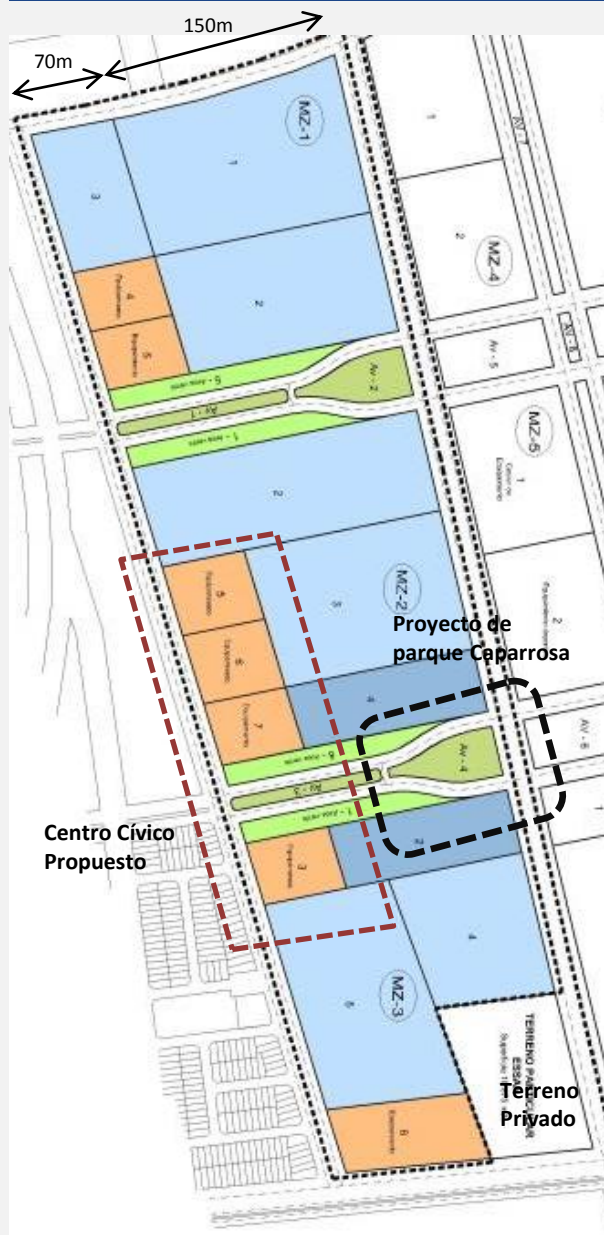
- **Potenciar Áreas Verdes**, generando dos parques transversales a la Etapa 1, que se extienden a las etapas 2 y 3.
- **Consolidar un Acceso público** y de carácter cívico.
- Desarrollar proyectos que **combinen viviendas con y sin subsidio D.S.49**.
- **Creación de un centro cívico** que posea servicios públicos (de salud, correos, entre otros) y privados, (ServiPag, Bancos).

Este plan maestro apunta a planificar a través del Loteo, que en este caso está asociado a condiciones de un porcentaje de viviendas económicas en diversos tramos.

Además, se pretende generar un mix social a través de proyectos habitacionales públicos y privados.

Por otra parte, el MBN iniciará al mismo tiempo gestiones con privados para vender paños sujetos a esta Planificación y satisfacer la demanda habitacional de los tramos D.S. N°01 y D.S. N°49.

LAYOUT BASE



CUADRO DE SUPERFICIES

Uso	Sup. (há)	Porcentaje
Residencial densidad media	9,7	50%
Residencial densidad alta	0,4	2%
Equipamiento	2,6	13,5%
Áreas verdes	1,9	9,7%
Vialidad	4,6	23,8%
Total	19,4	100%

OBSERVACIONES

No se observa una lógica en el dimensionamiento de ciertos lotes, con diferencias en crujiás que van desde los 70 a los 150m.

De acuerdo a lo descrito por la SEREMI, el criterio de diseño está asociado a la consolidación del frente urbano hacia el parque y el eje caparrosa.

OBSERVACIONES:

- La dispersión y ubicación del equipamiento en torno a un eje no consolidado no logra generar un "centro" cívico en si
- Áreas verdes fragmentadas no conforman un "parque"

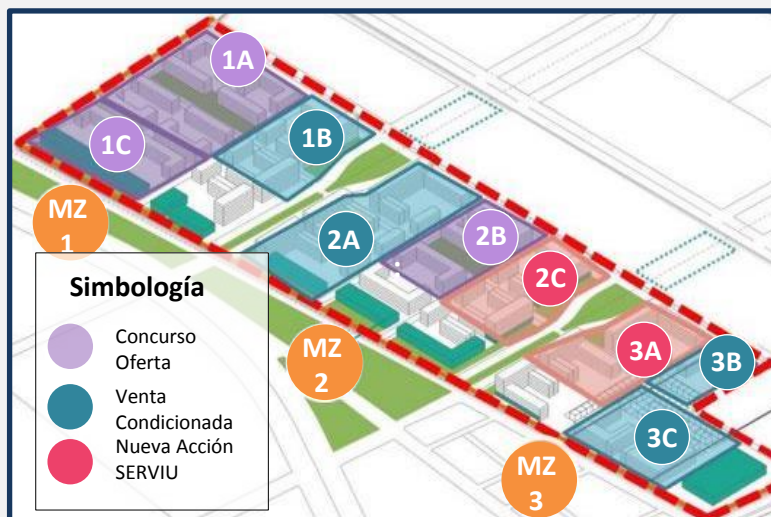
LOTES DE VIVIENDA

Los macrolotes serán subdivididos en distintos paños que permitan hacer gestiones paralelas. La gestión de los lotes estará a cargo de SERVIU, a través de las siguientes herramientas:

- **Concurso Oferta:** Financiamiento sectorial de conjuntos habitacionales para familias vulnerables, a través de la invitación de Empresas Privadas.
- **Venta Condicionada:** Venta de terrenos a través de licitación pública condicionada a la ejecución de tramos de viviendas según la demanda regional y que tenga la calidad de integrado.
- **Nueva Acción SERVIU:** Financiamiento sectorial de conjuntos habitacionales para familias vulnerables y sectores medios, a través del subtitulo 31, contratando directamente la ejecución de proyectos habitacionales.

De manera independiente a esta gestión, el desarrollo de las viviendas tendrá 3 condiciones diferentes:

1. **Generación de un Límite Norte**, con un área de viviendas.
2. **Consolidación de acceso a Altos La Chimba** a través de Av. Caparrosa, generando frentes de uso mixto.
3. **Creación de fachada de equipamiento y áreas verdes** hacia Av. Pablo Neruda.



OBSERVACIONES

En primera instancia no se observa un criterio en la ubicación de la vivienda de alta densidad

VIVIENDAS PROYECTADAS

Gestión	Viviendas (un.)
Concurso Oferta	1.071 (41%)
Venta Condicionada	1.204 (45%)
Nueva Acción SERVIU	361 (14%)
Total	2.636 (100%)

LOTES DE EQUIPAMIENTO

Para establecer la demanda de suelo del equipamiento y de las áreas verdes, se **considera una población de 15.000 habitantes, correspondientes a la primera etapa.**

Para los equipamientos, se estima una demanda de suelo entre 5,8 y 7,3 hectáreas.

Para áreas verdes el rango de demanda de suelo varía entre 0,6 y 6 hectáreas.

Los equipamientos considerados son:

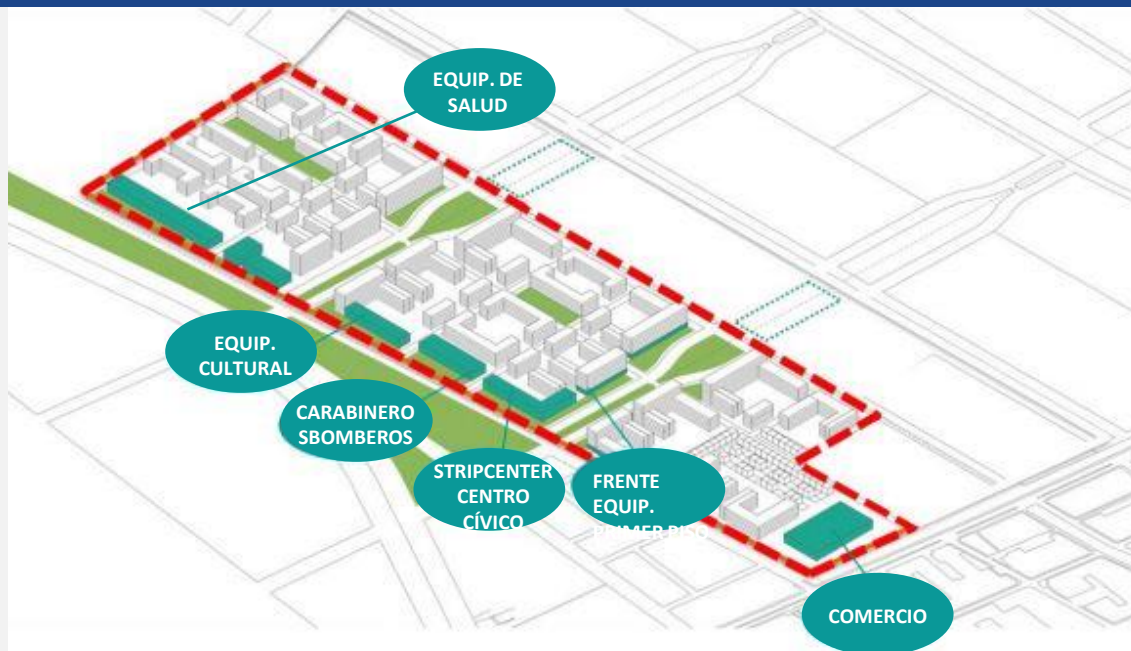
En Manzana MZ-2, equipamiento 6 y equipamiento 7, para equipamiento de Salud, proyecto SAR Y Centro de Especialidades Odontológicas.

Debido a la falta de comercio de mayor escala en el sector, como por ejemplo, supermercados, se contempla el desarrollo de este tipo de estructura en la Manzana MZ-3, equipamiento 6, de manera de consolidar un frente de equipamiento público y privado hacia la Avenida Pablo Neruda, que pueda servir además al sector de Arenales.

OBSERVACIONES

No existe una clara relación entre el frente de equipamientos y el centro de barrio propuesto.

CONFIGURACIÓN FRENTE DE EQUIPAMIENTO



CONFIGURACIÓN CENTRO DE BARRIO

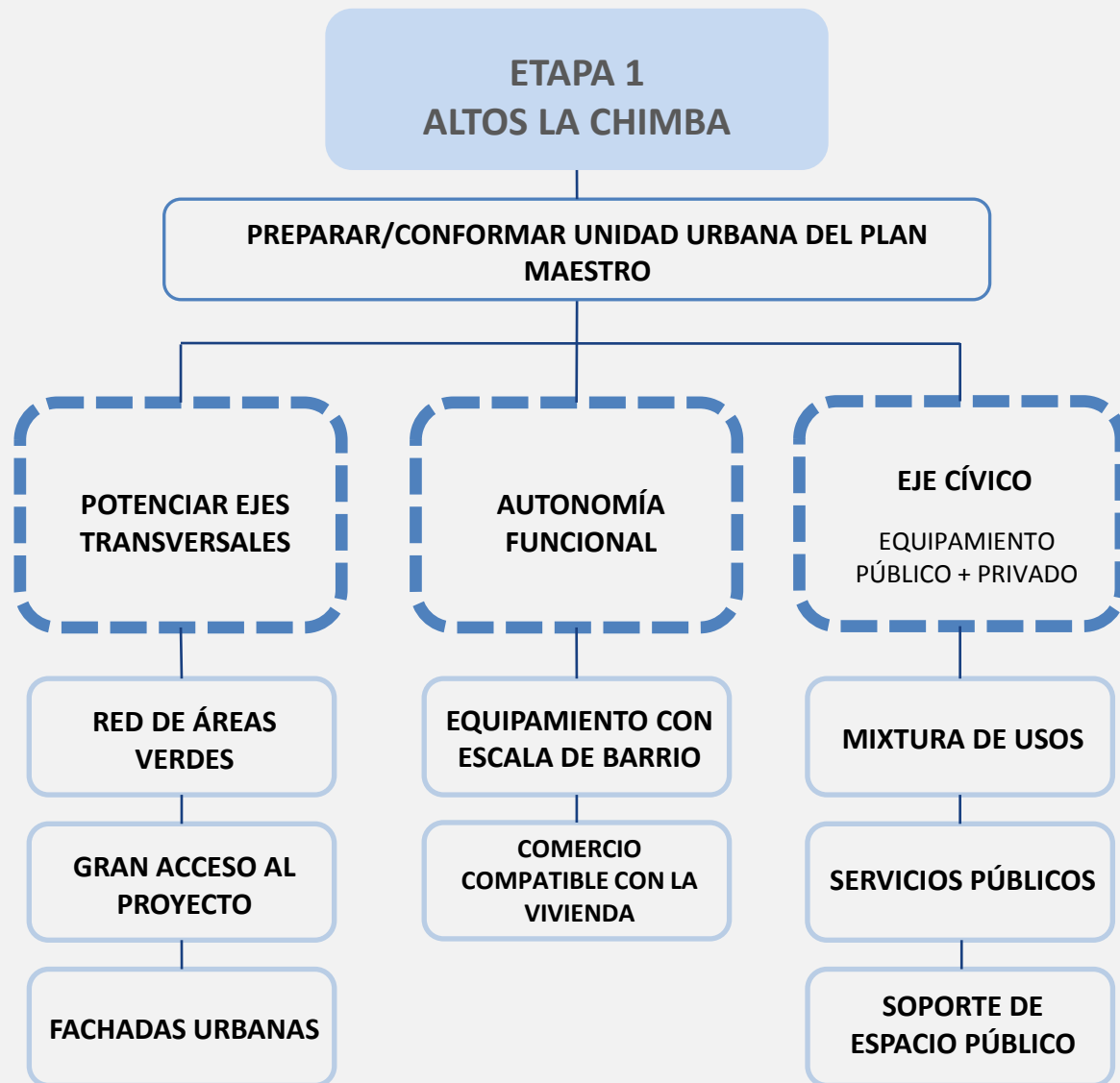


SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Se reconoce como principal propósito de la primera etapa consolidar la infraestructura en términos de equipamiento y espacio público para asegurar la unidad y autonomía del plan maestro.

En el mismo sentido, esta etapa apunta a generar bordes que se integren con su entorno urbano inmediato, como fachadas, accesos, tramos de equipamiento, áreas verdes o vivienda.

ESQUEMA CONCEPTOS DE DESARROLLO



ESTUDIO DE REFERENTES **CONJUNTOS HABITACIONALES**

Catastro y análisis de conjuntos habitacionales en altura
determinando sus principales características de desarrollo.

OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

Se catastran los proyectos residenciales en altura existentes dentro de la macrozona La Chimba con los siguientes objetivos:

- Comparar el **tamaño de los predios** donde se realizan dichos proyectos en zonas normativas similares a la del loteo Altos La Chimba, **determinando dimensiones y superficies mínimas de desarrollo**.
- Identificar y evaluar posibles tendencias y características de desarrollo para el proyecto en estudio, entendiendo que el proyecto lo realizará una inmobiliaria ya posicionada en el sector.

INMOBILIARIAS PRESENTES

Se observa un claro posicionamiento de 4 inmobiliarias presentes en el sector de La Chimba, lo que indica la alta probabilidad que una o más de una de ellas se haga cargo del proyecto en desarrollo.

Los proyectos son en su mayoría edificios de mediana altura con variedad en la superficie total de sus condominios.

- Guzmán y Larraín
- Grupo Coloso
- Nueva Urbe
- I. Aconcagua

MAPA DE DESARROLLOS



METODOLOGÍA

Luego de catastrar los proyectos residenciales en altura y su desarrollador, se prosigue con la identificación de los construidos en zonas normativas similares a la existente en el predio, a fin de obtener dimensiones y superficies de referencia para el futuro desarrollo del loteo.

Estas zonas normativas son:

- ZM-3
- ZH-1

Simbología

— Etapa 1 del PM

— Límite PM Altos de la Chimba

Zonificación pertinente al área de estudio

ZU-1 Zona Habitacional
Densidad Predial Alta

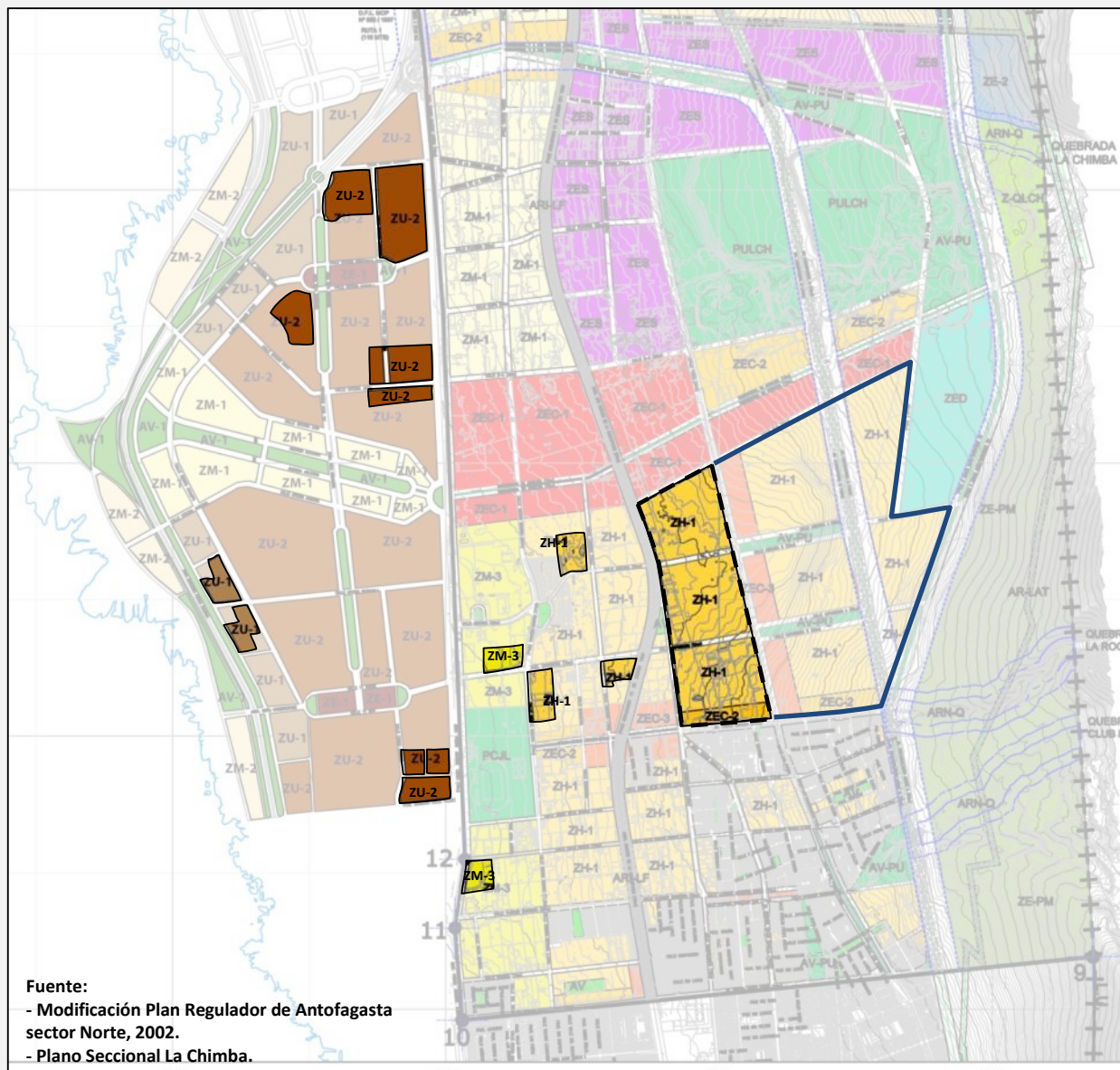
ZU-2 Zona Habitacional
Densidad Predial Mixta

ZM-3 Zona mixta Residencial
y Equipamiento

ZH-1 Zona preferentemente
Residencial de Alta
Densidad

ZEC-2 Zona Subcentro
Transversal

MAPA DE PROYECTOS Y SU NORMATIVA



CUADRO COMPARATIVO ZONAS

	ZU-1 Zona Habitacional Densidad Predial Alta	ZU-2 Zona Habitacional Densidad Predial Mixta	ZM-3 Zona mixta Residencial y Equipamiento	ZH-1 Zona pref. Residencial de Alta Densidad	ZEC-2 Zona Subcentro Transversal
Coef. Máx. Const.	4	2,4	Residencial: 2 No residencial: 1,5	Resid. y Equip.: 2 Otros usos: 0,5	2
% Ocupación Suelo	30% primer piso. 45% segundo piso y más.	60%	Residencial: 60% No residencial: 60%	Resid. y Equip.: 80% Otros usos: 50%	70%
Altura	Mín. 6 m. (2 pisos). Máx. libre.	Mín. libre y máx. 15 m.	Según Rasante (OGUC).	Según Rasante (OGUC).	Según Rasante (OGUC).
Superficie Predial Mín.	800 m2.	240 m2.	Residencial: 150 m2 No residencial: 1.000 m2	Resid. y Equip.: 100 m2. Otros usos: 500 m2.	250 m2.
Densidad Predial Máx.	2.000 Hab/há.	1.600 Hab/há.	750 Hab/há.	1.000 Hab/há.	500 Hab/há.

**Zona mayoritaria
en el proyecto.**

Se compara directamente la Zona del proyecto ZH-1 con la Zona ZM-3, la cual es la con mayor similitud en cuanto a Coeficiente máx. de Constructibilidad, Porcentaje de Ocupación de Suelo, Superficie Predial mínima y Densidad Predial máxima.

SUPERFICIES Y DIMENSIONES PEDIALES



CONDOMINIOS	SUPERFICIES (há).
Plaza Norte III	1,38
Plaza Norte IV	1,18
Caparrosa II	1,66
Caparrosa III	0,80
Lomas del Norte	1,04
PROMEDIO DE SUPERFICIES	1,22

Podemos decir que el área de superficie predial varía de 0,80 a 1,66 há., teniendo como promedio una superficie de 1,22 há.
Por otro lado, la crujía mínima para desarrollo es de apróx. 70 m

INTRODUCCIÓN REFERENTE

A continuación se identifica un terreno donde se desarrollaron proyectos de vivienda unifamiliar y en altura, esto con la finalidad de observar e identificar posibles tendencias y características de desarrollo para el proyecto en estudio, entendiendo que el proyecto lo realizará una inmobiliaria ya posicionada en el sector.

El paño identificado como referente, es parte de una iniciativa de parte del MBN, SERVIU, entre otros, de incorporar terrenos al desarrollo urbano local. El terreno correspondía a un **paño fiscal**.

Dicho terreno, que era mayoritariamente fiscal (205 hectáreas), fue incluido al núcleo urbano por un Plan Seccional para la comuna de Antofagasta, aprobado el año 2000.

El SERVIU de Antofagasta se encargó de la adquisición de parte de los terrenos (para la creación de programas habitacionales) y la ejecución de obras de urbanización.

El MBN ha realizado tres procesos de licitación para la venta de lotes de terrenos (el último, el año 2009), permitiendo el desarrollo de iniciativas inmobiliarias.

El predio seleccionado como referente está inserto de dentro de este programa, licitándose a diversas empresas inmobiliarias los proyectos emplazados en las dos manzanas en cuestión.

UBICACIÓN REFERENTE



UBICACIÓN



DESCRIPCIÓN GENERAL

En el polígono se desarrollan cuatro condominios con perfiles, tipologías y tipos de producto diferentes. Además, cada proyecto fue desarrollado por empresas inmobiliarias diferentes y por etapas.

- 1) Condominios Portada del Norte.
- 2) Condominio Terrazas del Norte
- 3) Loteo Portada del Norte
- 4) Condominios Bonasort

CONDOMINIOS DENTRO DEL POLÍGONO



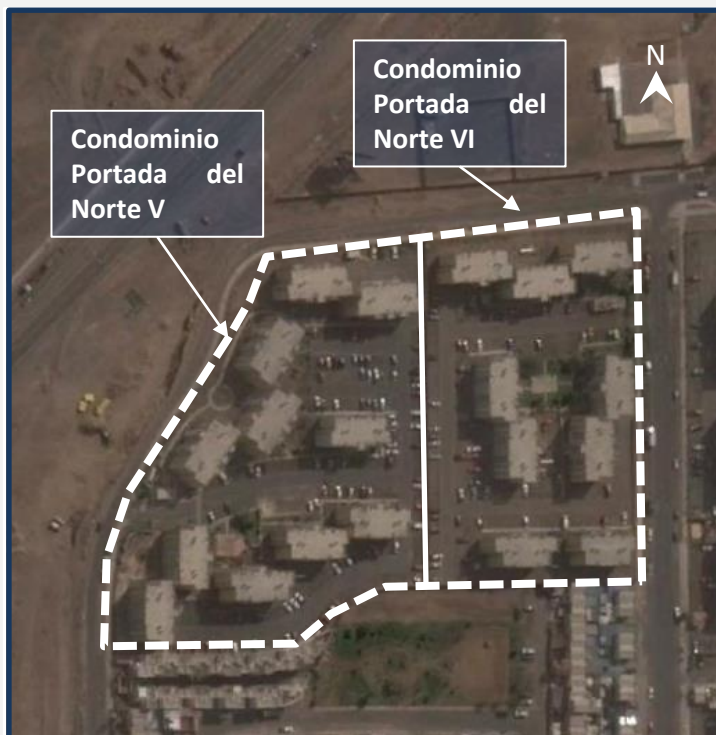
Condominio Portada del Norte

Corresponde a un proyecto de edificación en altura (5 pisos) para clase media, con una cantidad total aproximada de 400 unidades.

Corresponde a dos predios separados, edificados con el mismo tipo de proyecto habitacional.

Los bloques conforman unidades de 2 a 5 edificios en cuyo interior se desarrollan áreas verdes.

Los sistemas de acceso a la vivienda incluyen además subsidios habitacionales.



CUADRO DE SUPERFICIES

Recinto	Superficie (m2)	Porcentaje
Sup. Terreno	24.000 (aprox.)	100%
Sup. Construida	28.500	118%
Sup. Áreas Verdes	2.300	9,5%

DEPARTAMENTOS

Dormitorios	3
Baños	1
Superficie (m2)	95 - 55 (aprox.)

RESUMEN

Inmobiliaria	Guzmán & Larraín
Cantidad de Lotes	2
Superficie de los lotes (m2)	13.400 (V)
Cantidad de Viviendas	400
Tipo de Producto	Vivienda en altura Clase media

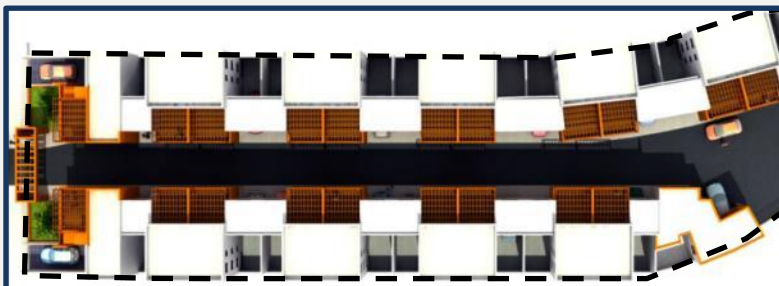


CONDOMINIO TERRAZAS DEL NORTE

Corresponde a un proyecto de viviendas de alto estándar y de baja densidad. Posee un total de 18 viviendas de 3 pisos, cuya venta no incluye subsidio habitacional.

El proyecto se desarrolla en torno a una calle interior, generando una fachada continua a través de las viviendas ya mencionadas.

Se desarrolla como equipamiento complementario quincho y piscina en el borde sur/este del predio.

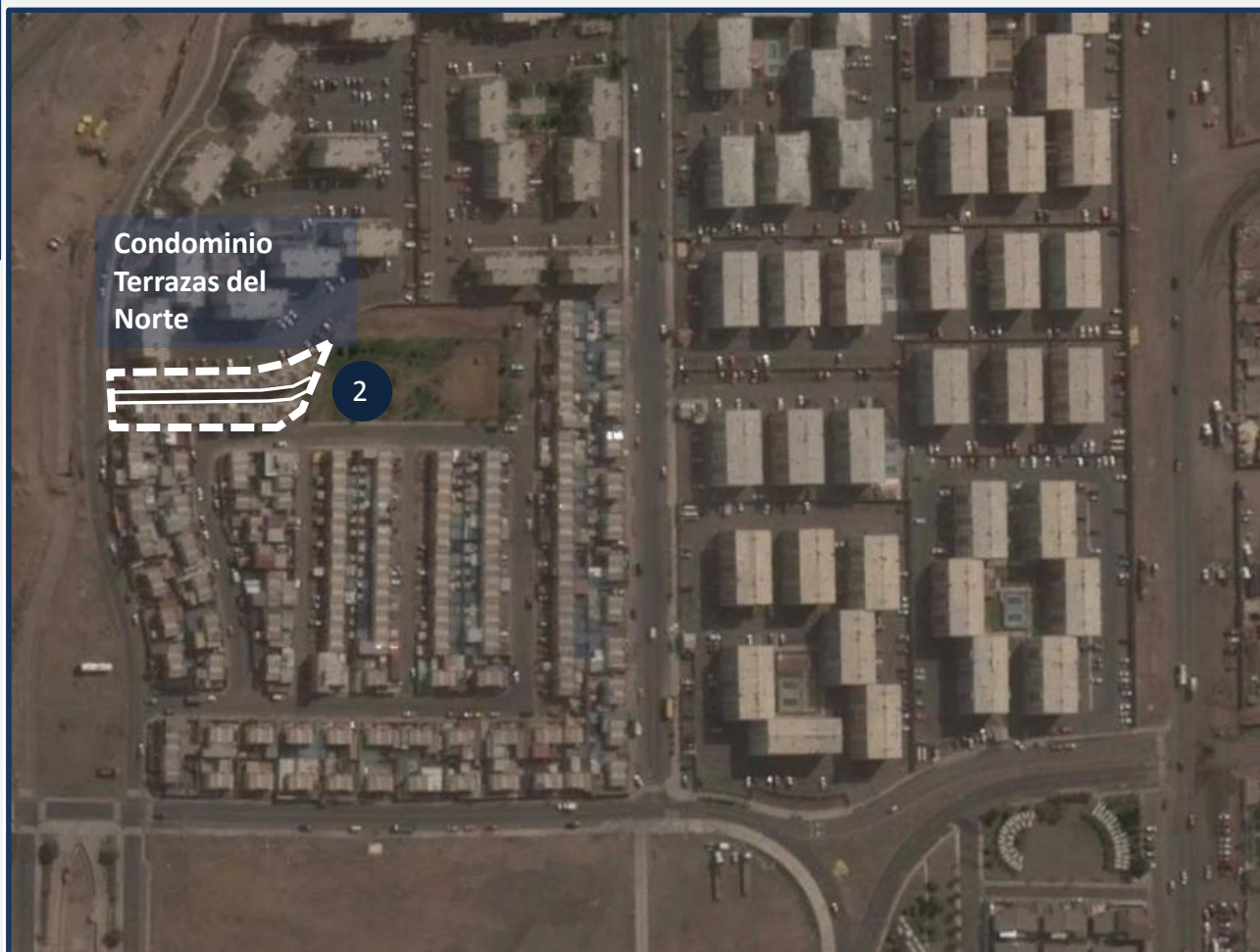


RESUMEN

Construye	CMC Constructora
Cantidad de Lotes	1
Superficie de los lotes	1.600
Cantidad de Viviendas	18
Sup. de las Viviendas (m2)	106
Tipo de Producto	Condominio

DEPARTAMENTOS

Dormitorios	4
Baños	3
Superficie (m2)	106



LOTEO PORTADA DEL NORTE

Loteo de viviendas en tipología pareada y fachada continua.

Se desarrolla también un espacio de áreas verdes en un paño norte del polígono. Éste posee 3.300m² aproximadamente.

Las áreas verdes pertenecen a este loteo y no pueden ser accedidas desde los proyectos vecinos.

Se identifican dos tipos de producto, asociados al tipo de edificación.

RESUMEN

Inmobiliaria	Guzmán & Larraín
Cant. Predios Tipología A	3
Cant. Predios Tipología B	3
Superficie de los lotes	0,3 – 0,9 há
Cantidad de Viviendas	200 (aprox.)
Sup. de las Viviendas	50 – 65m ²
Tipo de Producto	Condominio

CUADRO DE SUPERFICIES

Recinto	Superficie (m ²)	Porcentaje
Sup. Terreno	33.000	100%
Sup. Construida	21.000	63%
Sup. Áreas Verdes	2.800	8,4%



CONDOMINIOS BONASORT

Proyecto habitacional de densidad media (5 pisos), incorporando viviendas con y sin subsidios (posiblemente se incorpora subsidio de integración social).

Los Bloques generan unidades de 4 a 6 edificios, conformando centros de espacio público y áreas verdes.

RESUMEN

Inmobiliaria	Grupo Coloso
Cantidad de Lotes	6
Superficie de los lotes	0,8-1,5 há
Cantidad de Viviendas	1.320 (aprox.)
Sup. de las Viviendas	45m ² (aprox.)
Tipo de Producto	Condominio

DEPARTAMENTOS

Dormitorios	1-3
Baños	1
Superficie	55 – 60 (aprox.)



SÍNTESIS REFERENTES



ESTUDIO DE REFERENTES **CENTRO CÍVICO**

Análisis de referentes de centros cívicos nacionales e internacionales determinando sus principales conceptos de desarrollo.

OBJETIVO

OBJETIVO GENERAL:

Analizar casos de centros cívicos a nivel nacional e internacional con el objeto de identificar conceptos de desarrollo para la propuesta de centro cívico del proyecto habitacional Alto La Chimba.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Seleccionar los centros cívicos similares según escala, superficie y mix de servicios y equipamientos a nivel nacional e internacional.
- Analizar las características principales y el programa de cada uno de los casos estudiados.
- Identificar los conceptos de desarrollo claves y más importantes de cada caso de estudio.

METODOLOGÍA

Análisis de catastro de Centros Cívicos similares según escala, superficie y servicios y equipamientos.

Análisis de las características y los programas de cada caso.

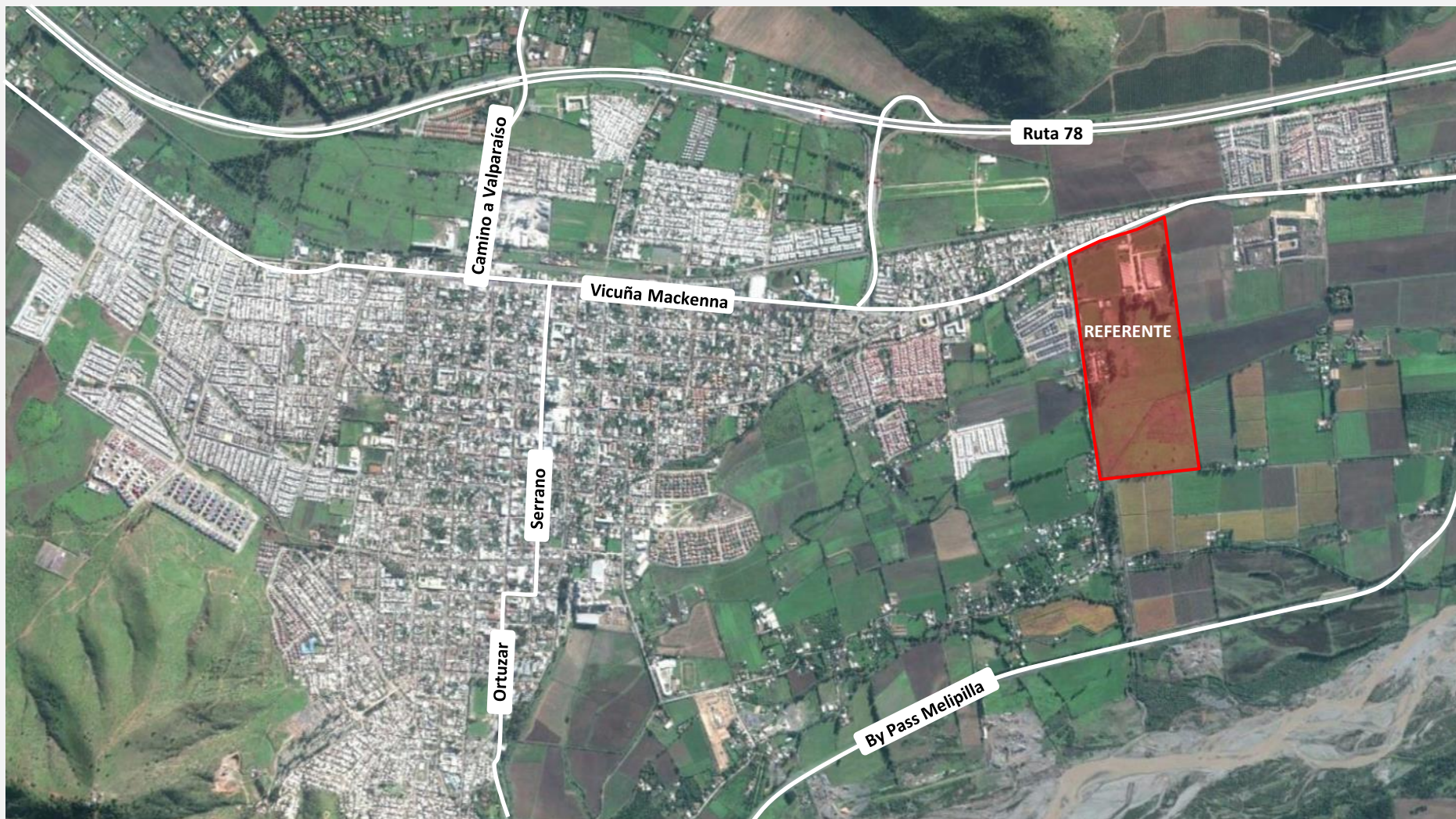
Conclusión con conceptos claves en cada caso.

COMPARACIÓN DE CADA REFERENTE CON LA CHIMBA

	ETAPA 1 La Chimba- Antofagasta, Chile.	Santa María Oriente- RM, Chile.	Barrio Consistorial de Peñalolén- RM, Chile.	Plaza Bicentenario- Antofagasta, Chile.	LONG BEACH CIVIC CENTER- California, EEUU.	Renovación Barrio Curundú- Panamá.
Equipamientos	Centro Cívico.	Polo Comercial.	Centro Cívico.	Centro Cívico.	Centro Cívico.	Centro Cívico.
Origen	Nacional.	Nacional.	Nacional.	Nacional.	Internacional.	Internacional.
Fase de desarrollo	En desarrollo.	En desarrollo.	Proyecto Realizado.	Proyecto Realizado.	Proyecto Realizado.	En desarrollo.
Ubicación respecto a la ciudad	Periferia.	Periferia.	Periferia.	Periferia.	-	Periferia.
Escala	Menor.	Menor.	Menor.	Menor.	Mayor.	Menor.
Superficie terreno (ha)	19,40	43,00 aprox.	32,84 aprox.	18,42 aprox.	8,90 aprox.	20,00 aprox.
Superficies aprox.(ha): Áreas Verdes Residencial Equipamientos	1,0 (5,15%). 12,8 (65,97%). 2,5 (12,88%).	2,73 (6,34%). 26,85 (62,44%). 2,10 (4,88%).	4,8 (14,61%). 17,08 (52,00%). 7,33 (22,32%).	3,03 (16,44%). 9,94 (53,96%). 3,62 (19,65%).	-	2,5 (12,50%). 4,9 (24,50%). 6,21 (31,05%).
Elección de Referente	-	- Escala. - Tipo de Equipamientos.	- Escala. - Tipo de Equipamientos.	- Escala. - Tipo de Equipamientos.	- Tipo de Equipamientos. - Esquema.	- Superficie de terreno. - Distribución de equipamientos.

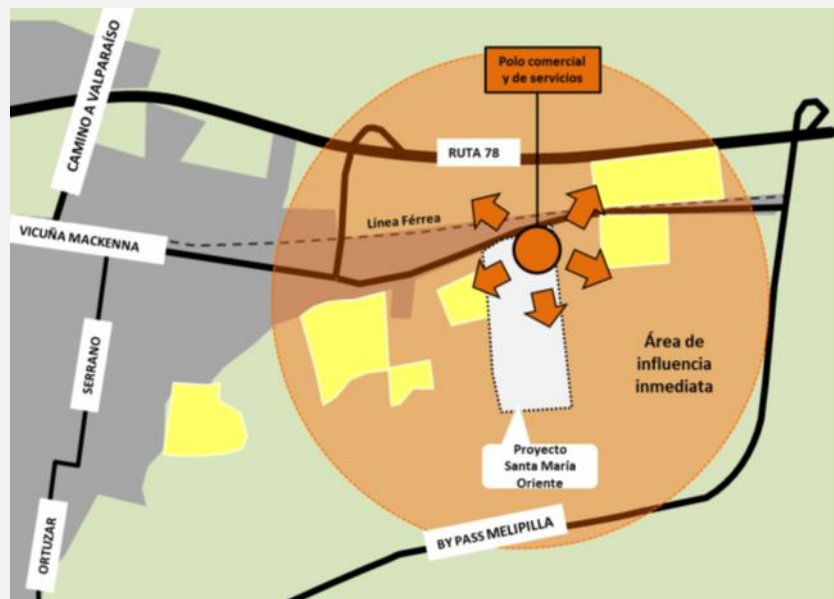
UBICACIÓN

El proyecto está ubicado en la periferia de la comuna de Melipilla, Región Metropolitana, Chile.



MASTERPLAN SANTA MARIA ORIENTE

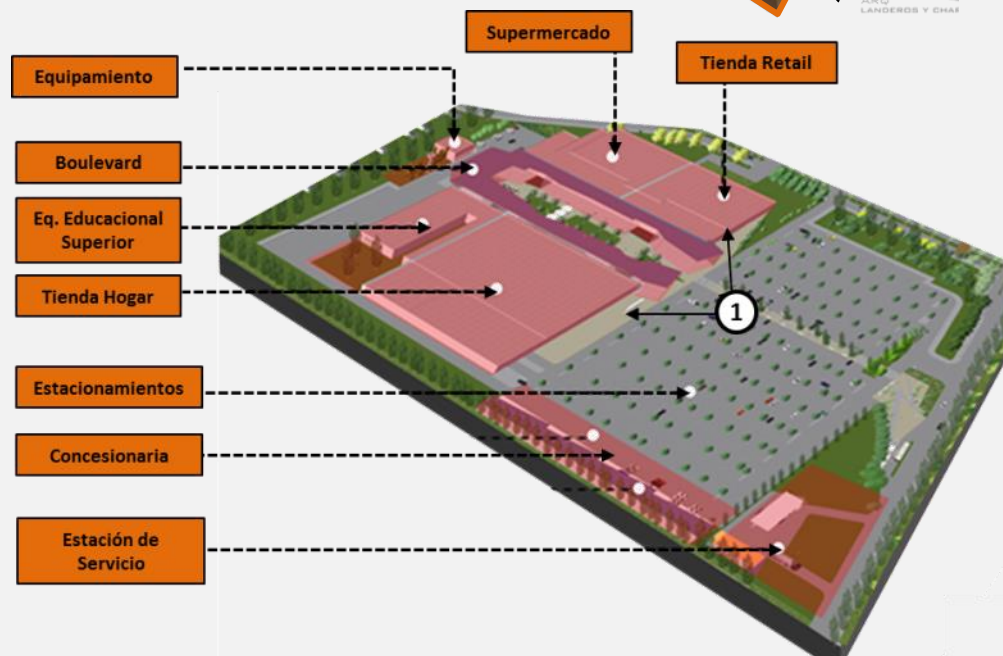
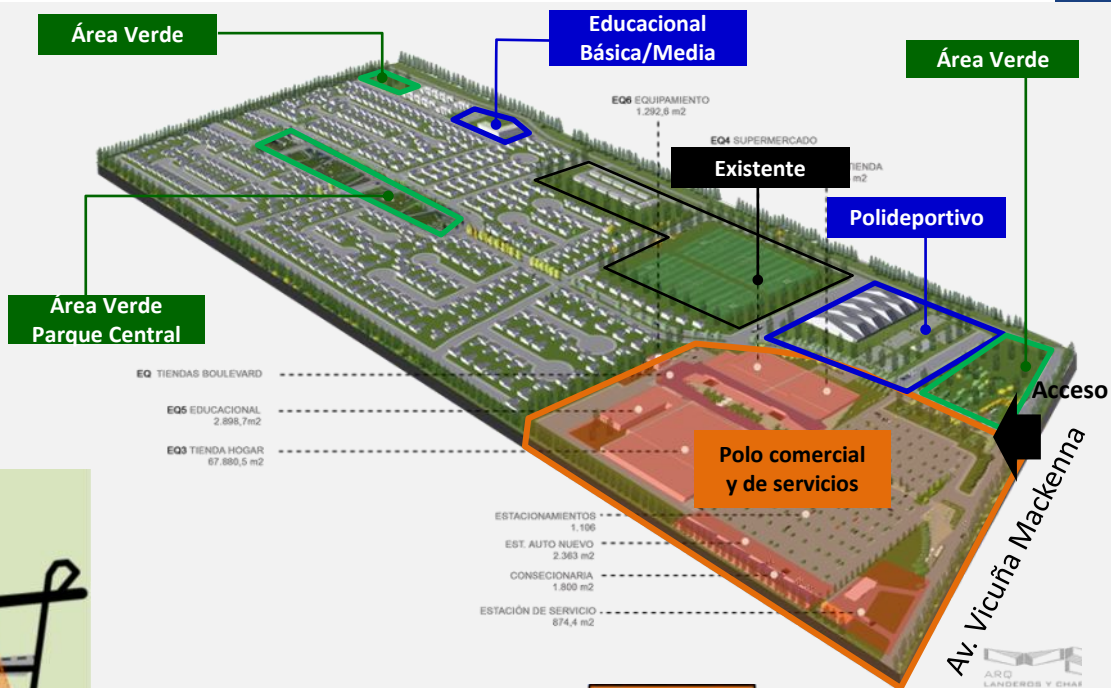
Polo comercial y de servicios que se ubica en un costado del acceso principal, actuando no solo para satisfacer las necesidades de la nueva área residencial, sino que como un núcleo para el resto de la comuna de Melipilla y los nuevos proyectos inmobiliarios en desarrollo.



Esquema de influencia de polo comercial y de servicios

Nuevos proyectos inmobiliarios
Área consolidada Melipilla

El referente se destaca por su Polo Comercial sobre Centro Cívico.



UBICACIÓN

El Proyecto esta ubicado en la periferia de la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, Chile.



REFERENTE CENTRO CÍVICO

El proyecto destaca por su centro cívico consolidado en medio de un barrio comunal. Este centro cívico y los demás equipamientos se van estableciendo entre dos calles que funcionan como ejes.

Además del centro cívico, el cual concentra a la Municipalidad, Centro Cultural, Consultorio, Carabineros, Bomberos; abarca también un centro comercial y un colegio. Además, áreas verdes y el Estadio Municipal.

El Barrio Consistorial está rodeado de una reja, la cual se cierra todas las noches para la seguridad del recinto.

El referente se destaca por su Centro Cívico y los equipamientos que lo acompaña. Este Centro Cívico se focaliza hacia el interior, mostrando un modelo cerrado.



UBICACIÓN

Entre las Avenidas Huamachuco y Óscar Bonilla, a la altura de la Playa Trocadero, en la ciudad de Antofagasta, Chile



REFERENTE CENTRO CÍVICO

El proyecto destaca por su centro cívico en la ciudad de Antofagasta.

La plaza consta de un Anfiteatro para 630 personas, una explanada para eventos y áreas verdes.

Con el fin de proteger las instalaciones de la Plaza, se dispuso de guardias para vigilar el sector y un cierre perimetral de 4 metros de altura que restringe el acceso.

Está rodeado por varias poblaciones residenciales y varios colegios.



① Acceso a la Plaza.



② Registro Civil



③ Acceso a la Plaza.

El referente sobresale por el Centro Cívico y por la escala similar al del Alto la Chimba. Este Centro Cívico se focaliza hacia adentro, cerrándose hacia la plaza.

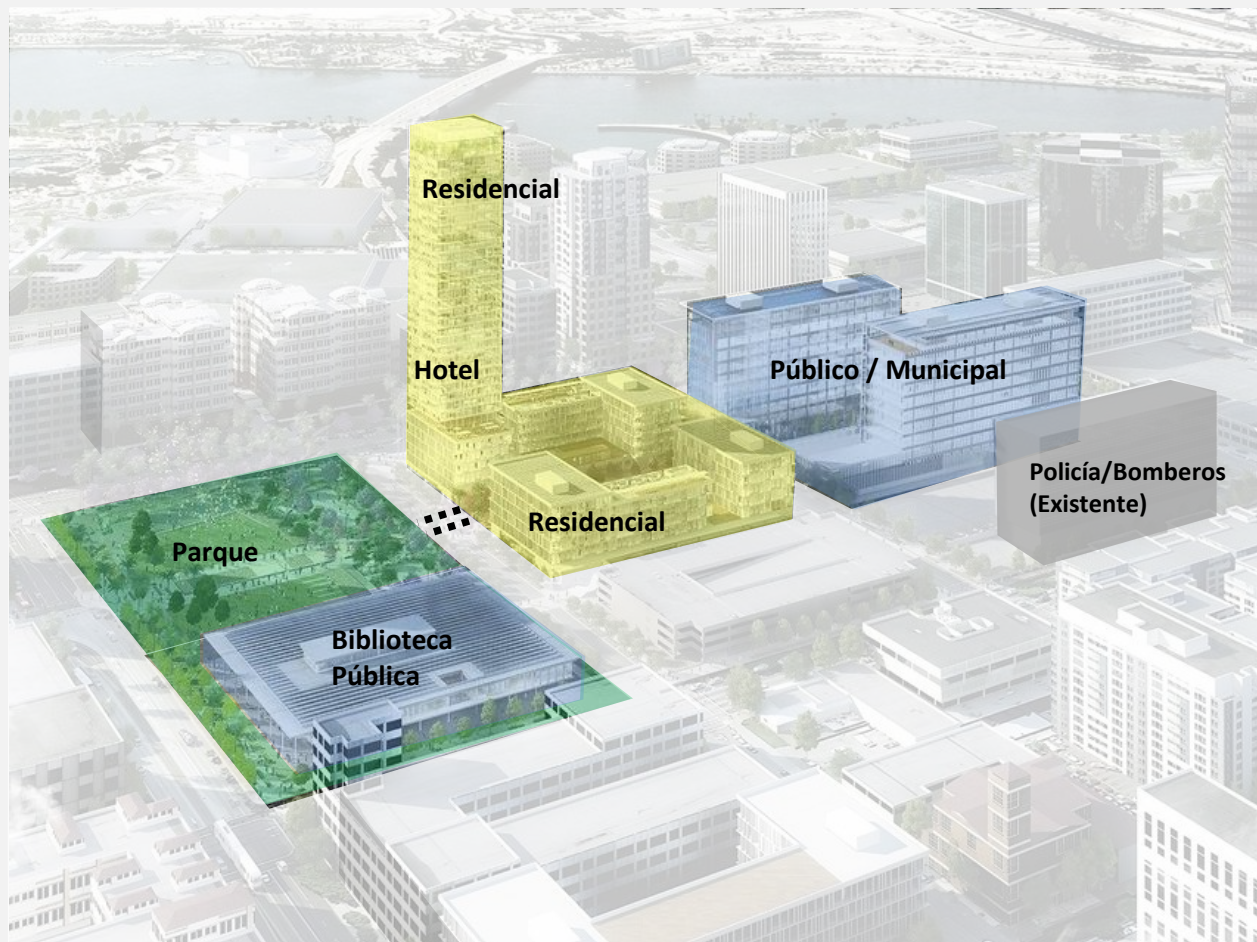
PRESENTACIÓN REFERENTE

El referente objetivo consiste en la proposición de un nuevo Centro Cívico para la Ciudad de Long Beach, en California, E.E.U.U.

Dicho proyecto, considera la proposición de programas públicos, comerciales, de equipamiento y residenciales en torno a un recorrido peatonal (activado por comercio).

Este referente objetivo fue seleccionado no sólo por proponer espacios de alta calidad asociados a un centro cívico, sino por poseer un esquema formal similar al existente en la Etapa 1 del Plan Maestro Altos la Chimba.

Así, se desarrolla un mix entre de programas, alimentados por dos vías transversales y conectados por un eje interior peatonal longitudinal.



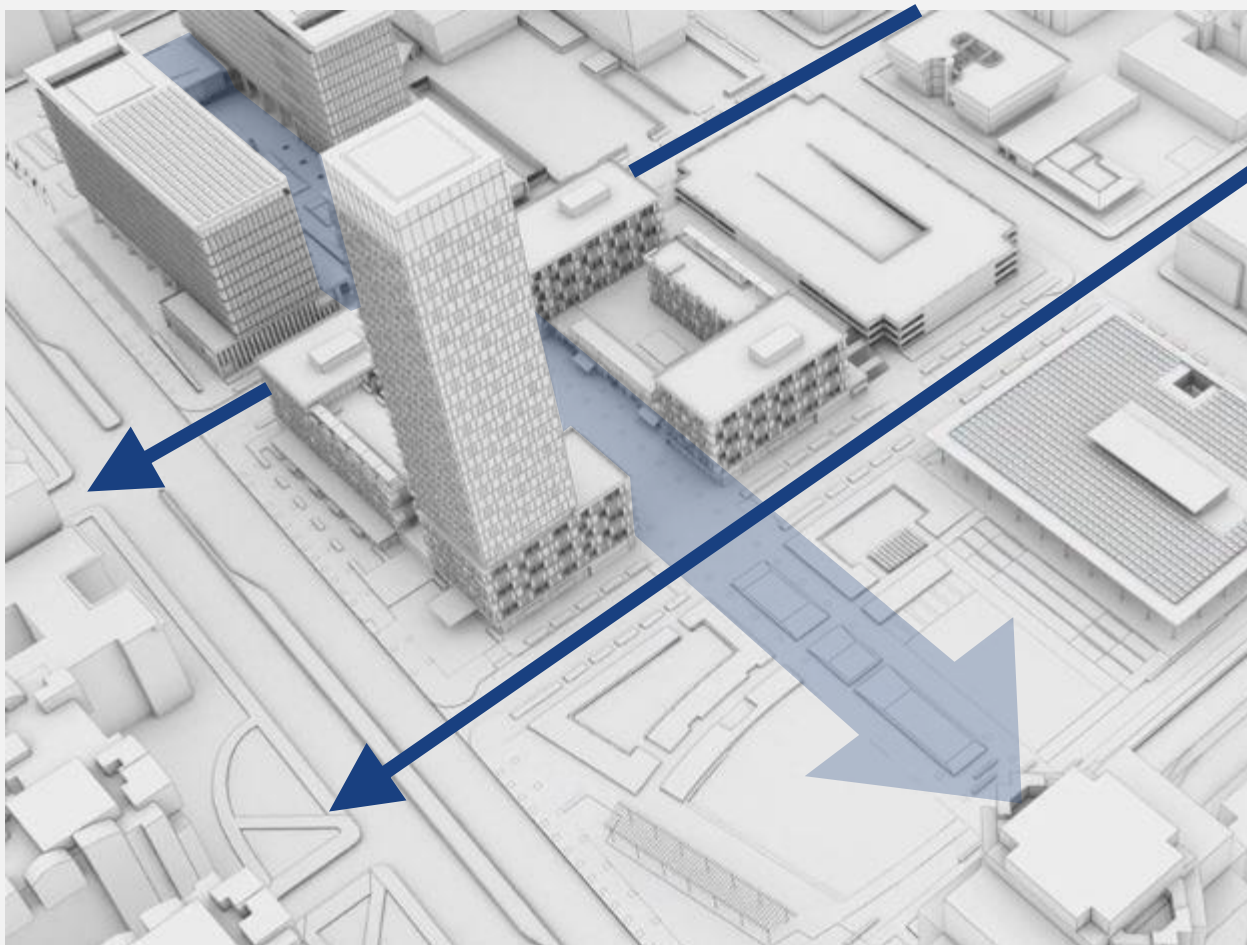
Referente se destaca por su Centro Cívico y esquema formal, pero con una escala mayor a lo requerido.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

El proyecto apunta a la generación de un **interior urbano**, es decir la penetración de una manzana para generar un recorrido peatonal, activado por un mix de usos concentrados en torno a dicho espacio.

De este modo, se identifican 3 ideas relevantes:

- La creación de una fachada institucional/pública hacia la ciudad.
- La generación de un interior urbano, potenciado por un mercado (tipo feria) que activa y genera atractivo al peatón.
- La concentración de diversos usos ordenados en un área.
- El uso del espacio público como soporte para eventos (plaza cívica), peatones (recorrido peatonal) y recreación (parque).



Modelo de equipamientos que se relacionan con la ciudad, de carácter exterior.

Fuente: <http://www.pecplongbeach.com/>

ANTECEDENTES DEL PROYECTO

En el marco de la elaboración del plan de acción ICES para el área metropolitana del Pacífico, se convocó el primer **concurso** internacional universitario BID Urban Lab 2015, organizado por la ICES/BID y la Alcaldía de Panamá.

El concurso se enfocó en el diseño de un proyecto urbanístico integral, transformador y sostenible que atendiera los retos del antiguo barrio residencial, industrial y logístico de Curundú, en la ciudad de Panamá.

UBICACIÓN



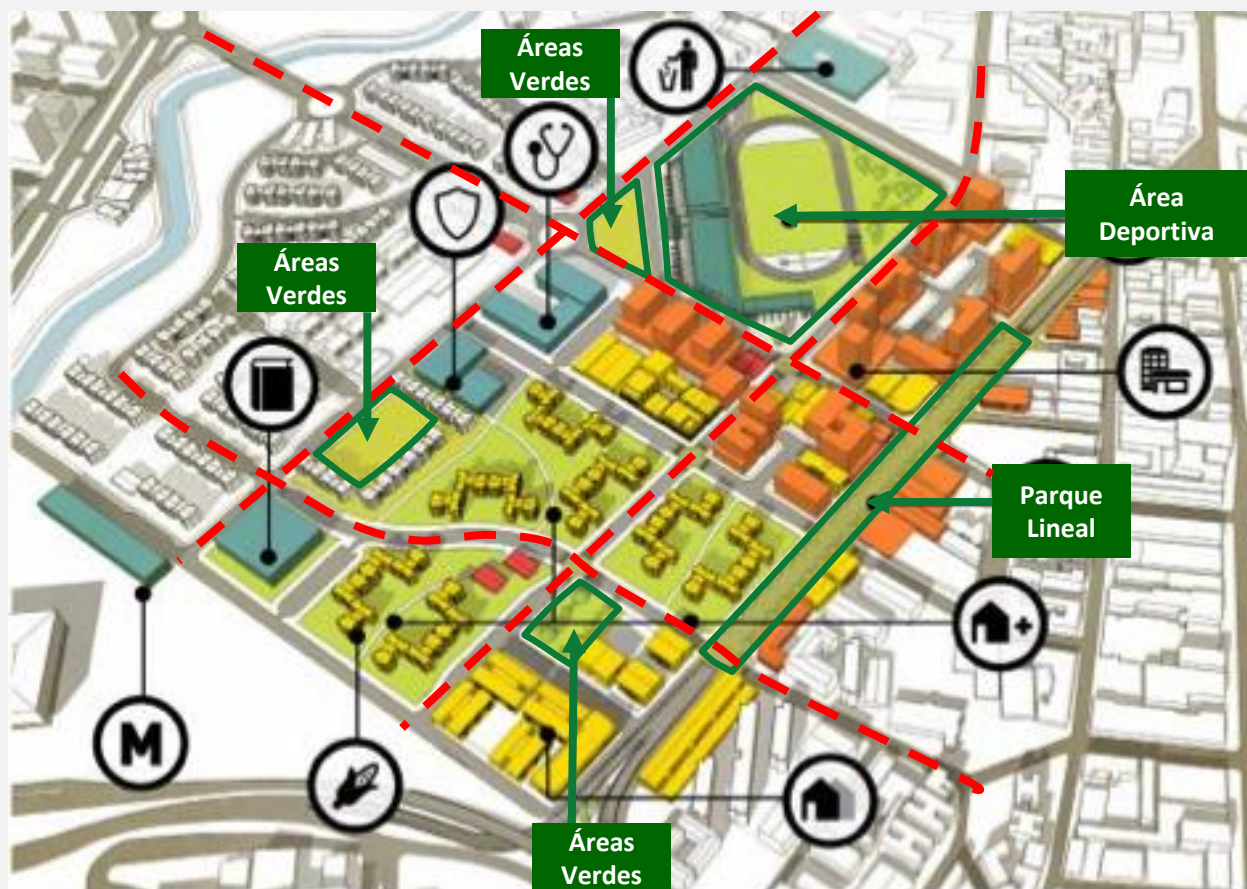
REFERENTE CENTRO CÍVICO

Esquema de distribución de Equipamientos en torno a un eje consolidado, que genera una fachada de entrada al barrio.

Los equipamientos se instalan en torno este eje y son similares a los del proyecto, como lo son Centro de Salud, Seguridad y Áreas verdes.

En este caso hay pasajes que se utilizan como áreas de estacionamientos, y que no tienen una continuidad o término en una calle principal.

Esquema de distribución de Equipamientos en torno a un eje consolidado.
Centro Cívico de carácter abierto hacia la ciudad.



SÍNTESIS

CONCLUSIONES

**Polo Comercial
Santa María Oriente
Melipilla**

- El referente se destaca por su Polo Comercial sobre Centro Cívico.



Presenta un programa que incorpora un mix de servicios y equipamientos y la superficie destinada a comercio que es proporcional al área habitacional de influencia.

**Centro Cívico
Barrio Consistorial
Peñalolén**

- El referente se destaca por su Centro Cívico y los equipamientos que lo acompaña.
- Este Centro Cívico se focaliza hacia el interior, mostrando un modelo cerrado.



Incorpora un mix de equipamientos municipales (deportivo, cultura, recreación) que dan servicio a la comunidad aledaña, volcándose por ello mismo, hacia un modelo cerrado.

**Centro Cívico
Plaza Bicentenario
Antofagasta**

- El referente sobresale por el Centro Cívico y por la escala similar al del Alto la Chimba.
- Este Centro Cívico se focaliza hacia adentro, cerrándose hacia la plaza.



Incorpora un espacio público central (Plaza Bicentenario) que integra los servicios públicos generando una continuidad espacial que se orienta hacia el interior dado que es un espacio cerrado.

**Centro Cívico
Long Beach
California**

- Referente se destaca por su Centro Cívico y esquema formal, pero con una escala mayor a lo requerido.
- Modelo de equipamientos que se relacionan con la ciudad, de carácter exterior.



Constituye un espacio integrado y conectado con su entorno urbano generando una continuidad de espacio público con un mix de equipamientos que se relacionan a escala ciudad.

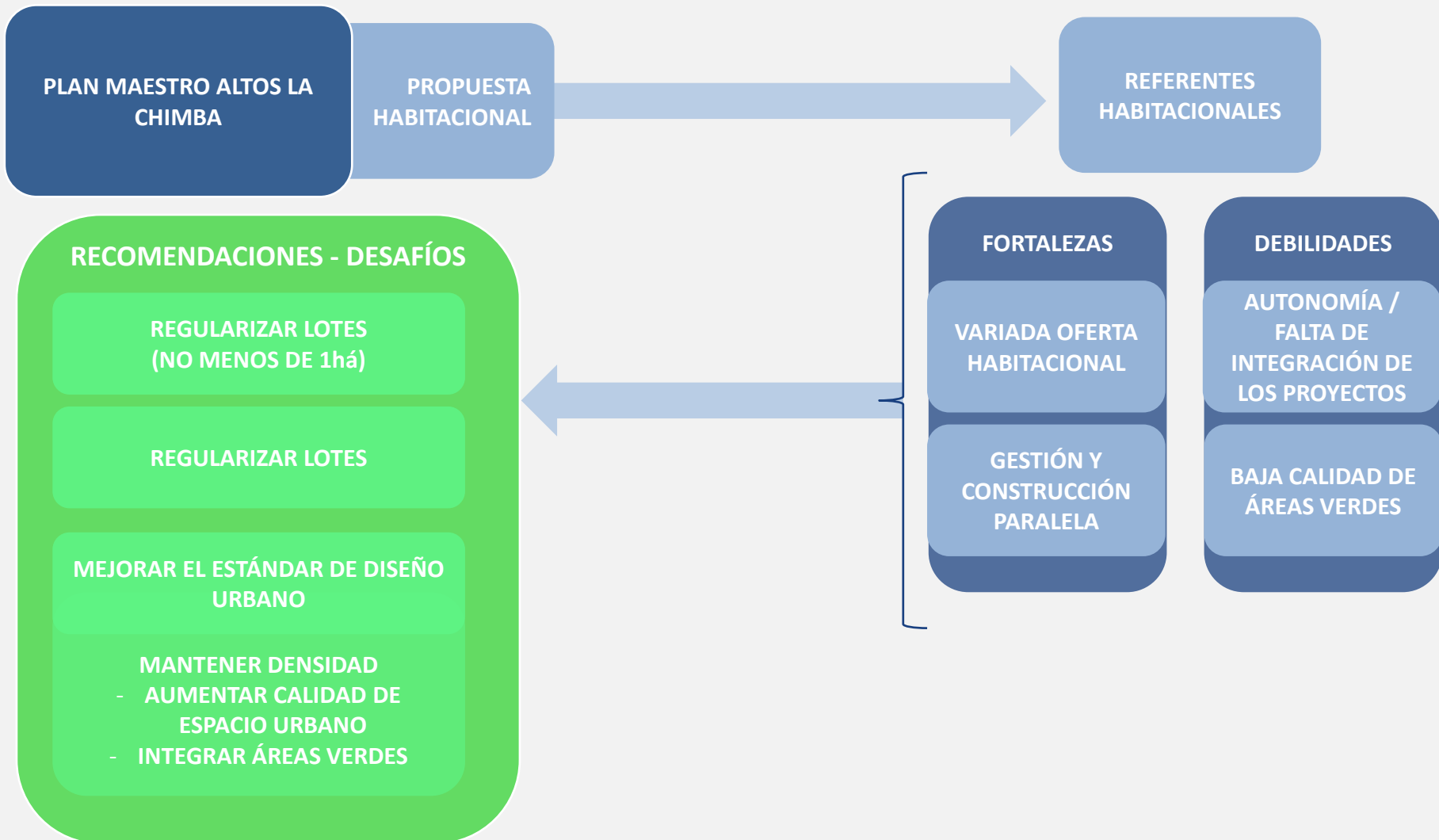
**Centro Cívico
Barrio Curundú
Panamá**

- Esquema de distribución de Equipamientos en torno a un eje consolidado.
- Centro Cívico de carácter abierto hacia la ciudad.



Constituye un espacio integrado y abierto, cuyos bordes se integran con el entorno urbano aledaño; con equipamientos y servicios funcionales a escala de barrio y distribuidos en torno a ejes consolidados.

PROPUESTA HABITACIONAL



PROPUESTA HABITACIONAL

**PLAN MAESTRO ALTOS LA
CHIMBA**

**PROPUESTA
EQUIPAMIENTO**

**REFERENTES DE
CENTRO CÍVICO**

RECOMENDACIONES - DESAFÍOS

**GENERAR UN NÚCLEO DE
EQUIPAMIENTO**

**DEFINIR USOS PERTINENTES AL
CENTRO CÍVICO**

**DESARROLLAR UN CONTROL DEL
ESPACIO PÚBLICO A TRAVÉS DE
LOS USOS**

**DIFERENCIAR CON CABEZAL DE
ACCESO (COMERCIO MÁS VISIBLE)**

TIPOLOGÍA 1

**ESPACIO ABIERTO
(INTERIOR)
CONTROLADO**

**ESPACIO ABIERTO
(INTERIOR)
CONTROLADO**

**CARÁCTER
COMUNAL /
BARRIO**

**ORGANIZADO EN
NÚCLEO**

TIPOLOGÍA 2

**ESPACIO ABIERTO
(EXTERIOR)
CONECTADO**

**ENTORNO
URBANO
CONSOLIDADO**

**CARÁCTER
METROPOLITANO**

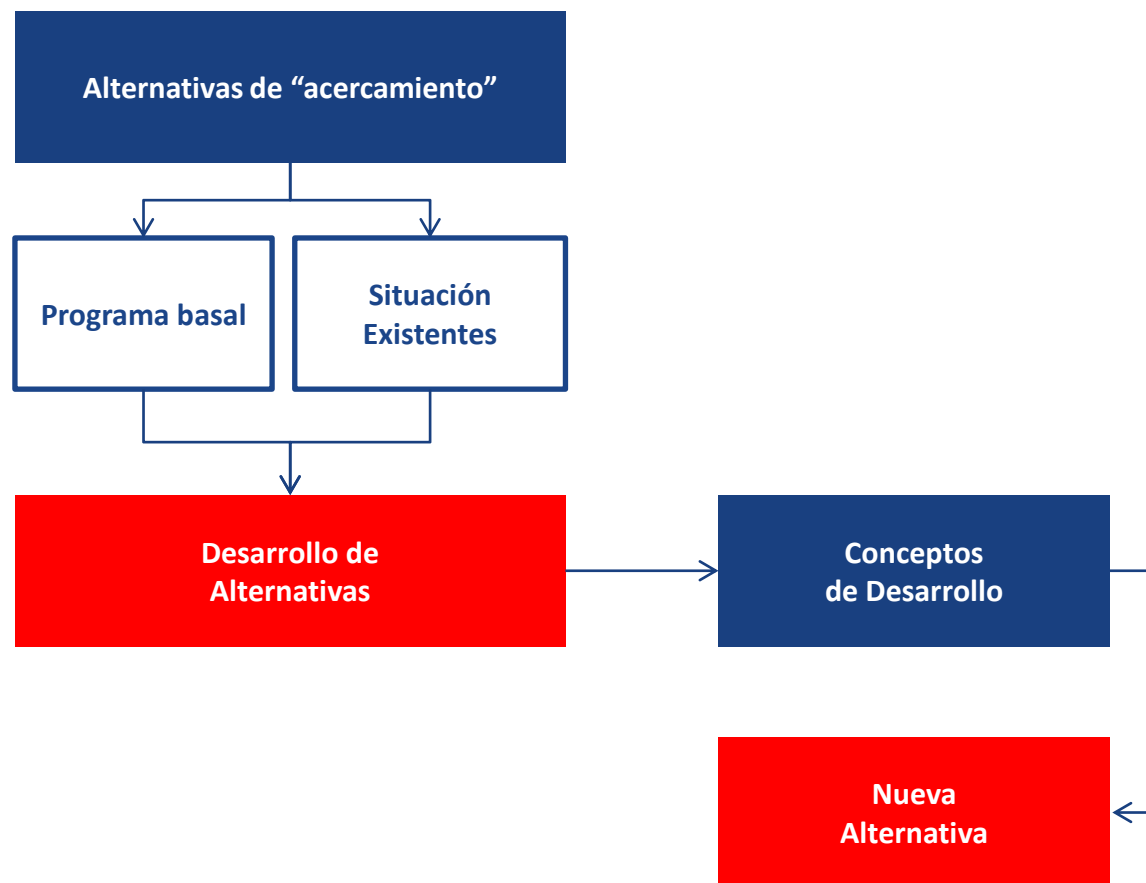
**ORGANIZADO EN
RECORRIDO**

ALTERNATIVAS DE DESARROLLO

METODOLOGÍA

1. Primero se esquematizan 3 **alternativas de “acercamiento”** para visualizar diferentes tipos de soluciones, las que se desarrollarán en detalle al incorporar el programa y los elementos existentes en el terreno.
2. Se revisa el **programa propuesto por la SEREMI** para la primera etapa del plan maestro y se buscan referentes similares dentro de la ciudad a fin de dimensionar de forma más exacta y real cada lote.
3. Se determinan los **elementos existentes** y ya ejecutados dentro del área a planificar, estableciéndolos como pies forzados para el desarrollo de las alternativas de layout.
4. Se desarrollan con mayor detalle las alternativas de acercamiento expuestas en un principio.
5. Con las alternativas mejor detalladas se realiza un **afinamiento de los conceptos de desarrollo** que guiarán el diseño del plan maestro.
6. Luego se desarrolla una **“Nueva alternativa”** con los conceptos de desarrollo mejor definidos.
7. Se **evalúan** todas las alternativas desarrolladas.

ESQUEMA METODOLÓGICO



CARACTERÍSTICAS

Como **primer acercamiento**, y a modo de guiar futuras soluciones, se evalúan 3 alternativas de desarrollo para la conformación del “**Centro Cívico**”, como punto de partida para la futura distribución de los lotes residenciales.

01 En Torno a vialidad formando un Frente

- Como alternativa inicial proveniente del Masterplan se evalúa disponer el equipamiento de forma longitudinal, conformando un frente hacia la calle “Los Cuarzos”.

02 En torno a transeptos

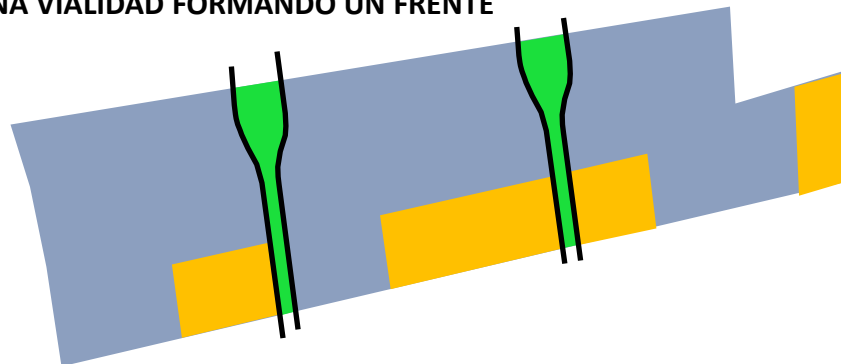
- Disponer los equipamientos que conforman el “Centro Cívico” en torno a las áreas verdes dispuestas por el Masterplan, aprovechando la infraestructura ya planificada y llevando flujos hacia el espacio público propuesto.

03 Concentración en torno a un área verde

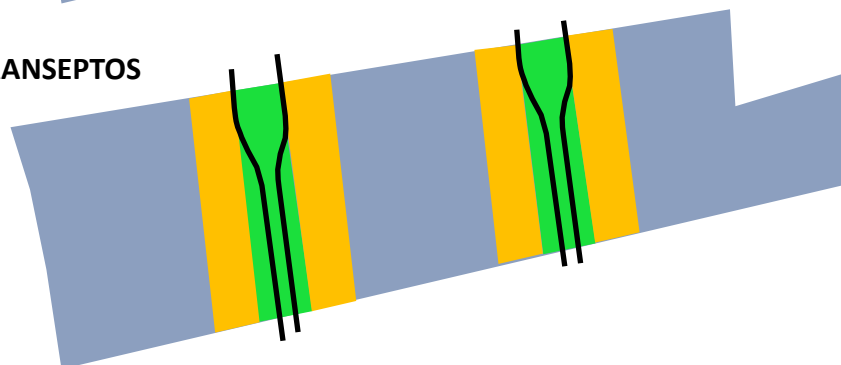
- Concentrar los equipamientos conformando un nuevo centro, generando espacios públicos mejor delimitados, y estableciendo una estrecha relación entre los flujos generados por el comercio y los equipamientos.

MASTERPLAN

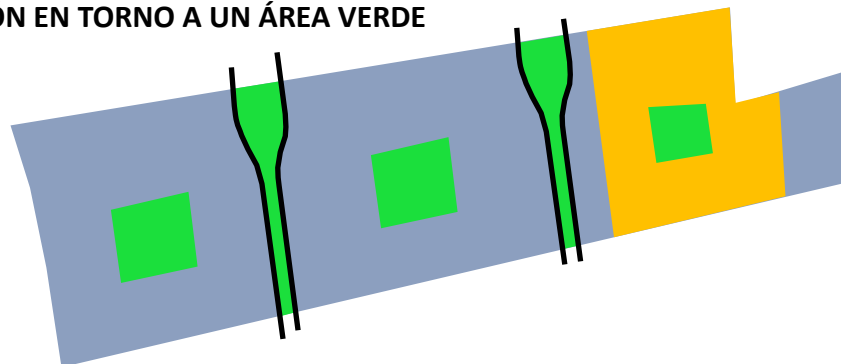
01 EN TORNO A UNA VIALIDAD FORMANDO UN FRENTE



02 EN TORNO A TRANSEPTOS



03 CONCENTRACIÓN EN TORNO A UN ÁREA VERDE



PROGRAMA

De acuerdo a lo establecido para la primera etapa dentro del Plan Maestro Altos La Chimba propuesto por la SEREMI, el programa a desarrollar es:

USOS	SUP. PREDIAL PROPUESTA (m2)
Eq. Comercial	5.026,78
Eq. Cultural	3.289,96
Centro Justicia	3.264,24
Centro Salud	3.590,66
SAR y Centro Dental	3.590,66
Onemi	3.394,80
Eq. Adulto Mayor y Jardín Infantil	3.133,66
TOTAL	25.290,76

Se debe incluir dentro del programa propuesto la incorporación de un "lote de reserva" destinado a equipamientos y comercio, entendiendo el desarrollo en el tiempo que tendrá el proyecto y la magnitud de habitantes que acogerá.

LAYOUT BASE



EQ. COMERCIAL- SUPERMERCADOS



SUPER-MERCADOS	SUP. PREDIAL (m2)	SUP. EDIFICIO (m2)	Estacionamiento
Unimarc Centro	5.105,57	5.105,57	Subterráneo
HiperLíder	10.591,65	10.591,65	Subterráneo
Unimarc	10.626,96	7.029,54	666,58 + Subt.
Jumbo	24.684,73	14.133,64	513,4
Líder Express	15.204,21	8.851,81	1.694,54 + Subt.
PROMEDIO	13.242,62	9.142,44	

EQ. SALUD- CESFAM



SUPER-MERCADOS	SUP. PREDIAL (m2)	SUP. EDIFICIO (m2)	Estacionamiento
Cesfam Norte	3.044,43	2.283,60	421,16
Cesfam Antonio Rendic	3.018,65	2.183,09	611,15 (externo)
Cesfam Corvallis	1.756,80	1.352,51	Calle.
Cesfam Central Oriente	5.047,40	2.119,47	594,78
Cesfam Centro Sur	1.986,09	1.986,09	Calle.
PROMEDIO	2.970,67	1.984,95	

EQ. CULTURAL



CENTRO CULTURAL	SUP. PREDIAL (m2)	SUP. EDIFICIO (m2)	Estacionamiento
C.C. Estación Antofagasta	807,31	807,31	Calle.
Casa de la Cultura Andrés Sabella	712,03	712,03	Calle.
PROMEDIO	759,67	759,67	

EQ. SEGURIDAD - ONEMI



ONEMI	SUP. PREDIAL (m2)	SUP. EDIFICIO (m2)	Estacionamiento
ONEMI Antofagasta	217,6	167,25	50,35

EQ. JARDÍN INFANTIL



JARDÍN INFANTIL	SUP. PREDIAL (m2)	SUP. EDIFICIO (m2)	Estacionamiento
Jardín Infantil Caracolito	1.629,35	1.464,91	No tiene.
Junji Antofagasta	1.562,31	1.562,31	Calle.
PROMEDIO	1.595,83	1.513,61	

SÍNTESIS

A continuación se muestra una síntesis de las superficies prediales propuestas por el masterplan del SERVIU y los promedios de las superficies de referentes dentro de la misma ciudad con la finalidad de afinar el dimensionamiento de los lotes.

USOS	SUP. PREDIAL PROPUESTA (m2)	SUP. PREDIAL PROMEDIO REFERENTES (m2)	SUP. PROMEDIO EDIFICADA (m2)
Eq. Comercial	5.026,78	13.242,62	9.142,44
Eq. Cultural	3.289,96	759,67	759,67
Centro Justicia	3.264,24	-	-
Centro Salud	3.590,66	2.970,67	1.984,95
SAR y Centro Dental	3.590,66	-	-
Onemi	3.394,80	217,6	167,25
Eq. Adulto Mayor y Jardín Infantil	3.133,66	1.595,83	1.513,61
TOTAL	25.290,76		

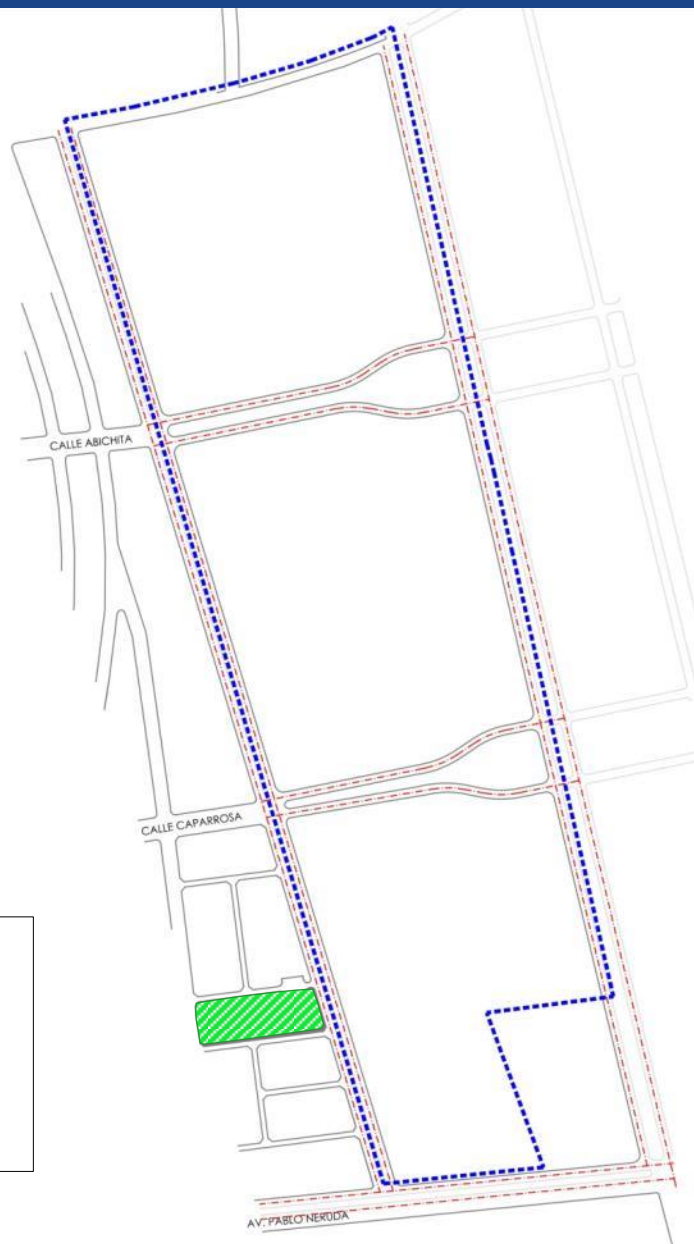
CARACTERÍSTICAS

Se muestra lo existente construido en la actualidad en el terreno del proyecto, el cual no se puede cambiar, como lo son las estructuras viales y el área verde existente.

MASTERPLAN

Simbología

- Plan Vial
- Límite Primera Etapa
- Existente construido
- Área Verde existente



01 EN TORNO A UNA VIALIDAD FORMANDO UN FRENTE

La primera alternativa es la desarrollada en el Masterplan, donde se configura un frente colocando los equipamientos a lo largo de la calle Los Cuarzos.

Además, se propone potenciar las áreas verdes.



- Equipamientos
- Zonas Residenciales
- Parques Transversales y Áreas Verdes Proyectadas
- Área Verde existente
- Áreas Verdes propuestas
- Áreas estacionamientos
- Límite Primera Etapa

02 EN TORNO A TRANSEPTOS

Se concentran los equipamientos en torno a un Parque Transversal, el cual además se potencia con área verde.

Se disponen estacionamientos comunes entre las áreas verdes y los equipamientos, al lado del acceso directo de la calle Caparrosa.



- Equipamientos
- Zonas Residenciales
- Parques Transversales y Áreas Verdes Proyectadas
- Área Verde existente
- Áreas Verdes propuestas
- Áreas estacionamientos
- Límite Primera Etapa

03 CONCENTRACIÓN EN TORNO A UN ESPACIO PÚBLICO

Se disponen los equipamientos alrededor de un nuevo centro en la tercera manzana.

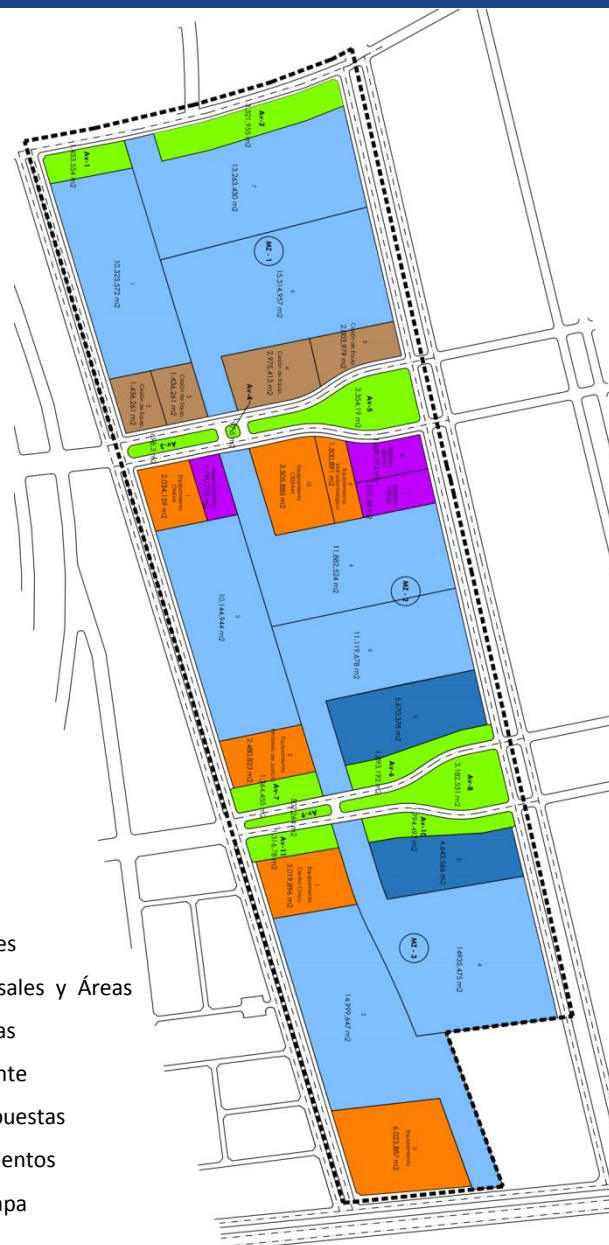
Se proponen estacionamientos comunes hacia el lado norte de este centro, con una calle peatonal como acceso.



- Equipamientos
- Zonas Residenciales
- Parques Transversales y Áreas Verdes Proyectadas
- Área Verde existente
- Áreas Verdes propuestas
- Áreas estacionamientos
- Límite Primera Etapa

04 HÍBRIDO ENTRE TRANSEPTOS Y CONCENTRACIÓN

Esta cuarta alternativa busca concentrar el equipamiento en torno a los dos transeptos propuestos por el plan maestro, generando a su vez áreas de reserva para un desarrollo futuro.



- Equipamientos
- Zonas Residenciales
- Parques Transversales y Áreas Verdes Proyectadas
- Área Verde existente
- Áreas Verdes propuestas
- Áreas estacionamientos
- Límite Primera Etapa

DESCRIPCIÓN

CONFIGURACIÓN DE UN CENTRO CÍVICO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Configuración de una nueva centralidad - centro cívico que integre un mix de servicios, equipamiento y comercio entorno a un espacio público común.

REGULAR Y GARANTIZAR HABITABILIDAD URBANA (EQUILIBRIO ENTRE INCENTIVOS PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y SUSTENTABILIDAD DE LOS BARRIOS)

Establecer la condiciones del desarrollo inmobiliario para mantener la densidad pregnante en el sector sin mermar la calidad y la habitabilidad urbana.

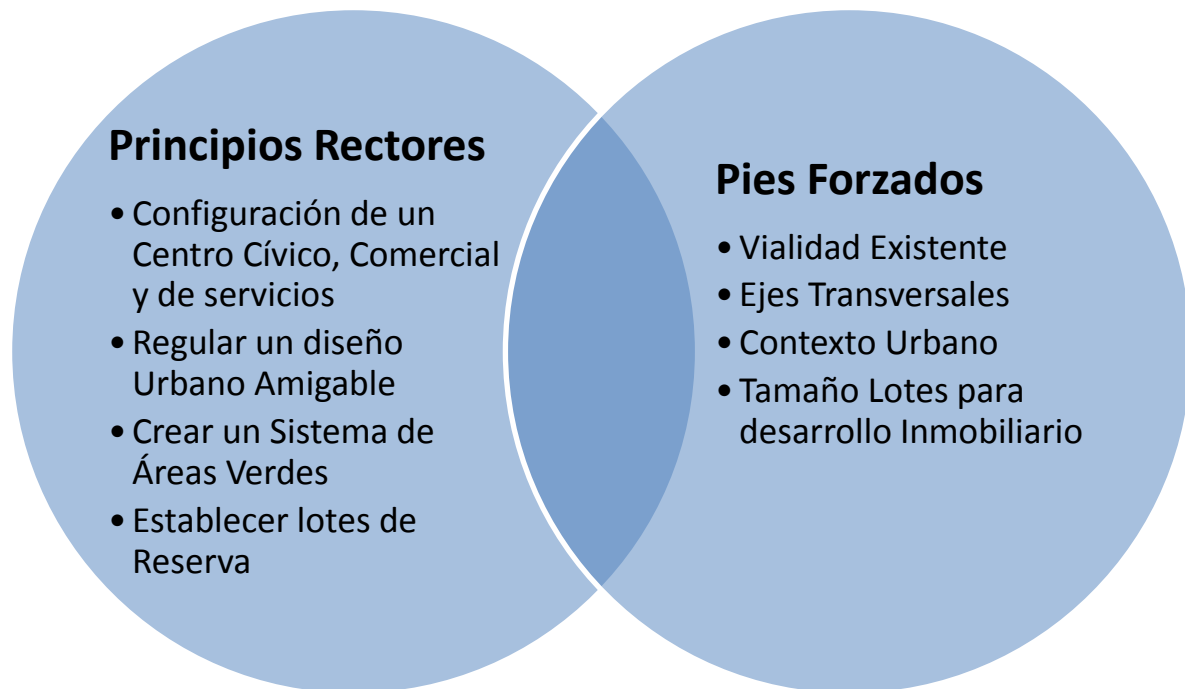
CREAR UN SISTEMA DE ÁREAS VERDES

Crear un sistema de áreas verdes que den continuidad espacial al loteo mediante una red armónica de espacios públicos.

ESTABLECER LOTES DE RESERVA

Reserva de superficie a determinar para equipamiento que satisfaga las necesidades del proyecto en su totalidad y su entorno cercano.

ESQUEMA



PROCESO

ESQUEMA DE PROCESO

CRITERIOS DE DISEÑO

- **Concentrar equipamiento, comercio y servicios configurando una centralidad** (Centro Cívico), generando sinergias positivas al confluir flujos, dinamismo, etc. Lo anterior **configurando** un espacio público común en torno a un área verde.
- **Regular el diseño urbano asegurando una habitabilidad** de buen estándar y sustentable, lo que generará que los barrios generen plusvalía en el tiempo y no se deteriore su infraestructura ni imagen. Lo anterior **determinando** las zonas destinadas a áreas verdes dentro de las zonas residenciales.
- **Destinar áreas y/o lotes para reserva** para el desarrollo del proyecto global (equipamiento y comercio)
En centro cívico y frente a áreas verdes para servir a la población en torno a ejes estructurantes

“Las áreas verdes toman protagonismo y se posicionan como la columna vertebral que articula y conecta el proyecto”. Posibilitan:

- Configurar el “Centro Cívico”.
- Conectar internamente los macrolotes tanto habitacionales como los de equipamientos y comercio
- Regular los espacios públicos mínimos a desarrollar

CONCENTRAR
EQUIPAMIENTOS,
COMERCIO Y SERVICIOS

REGULAR DISEÑO
URBANO-INMOBILIARIO

SISTEMA DE ÁREAS VERDES

PLAZA CÍVICA
Área verde

PARQUE LINEAL
DE CONEXIÓN
Área verde

PLAZAS DE BARRIO
Área verde

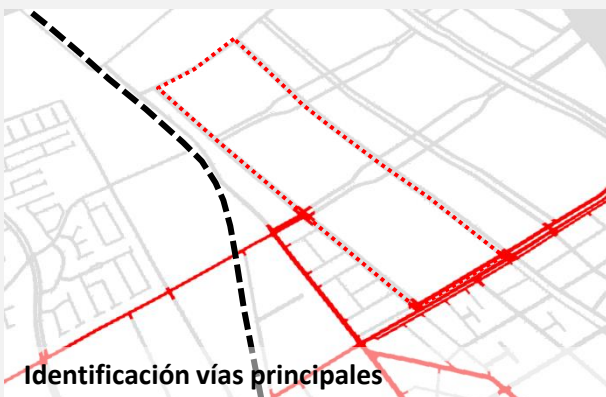
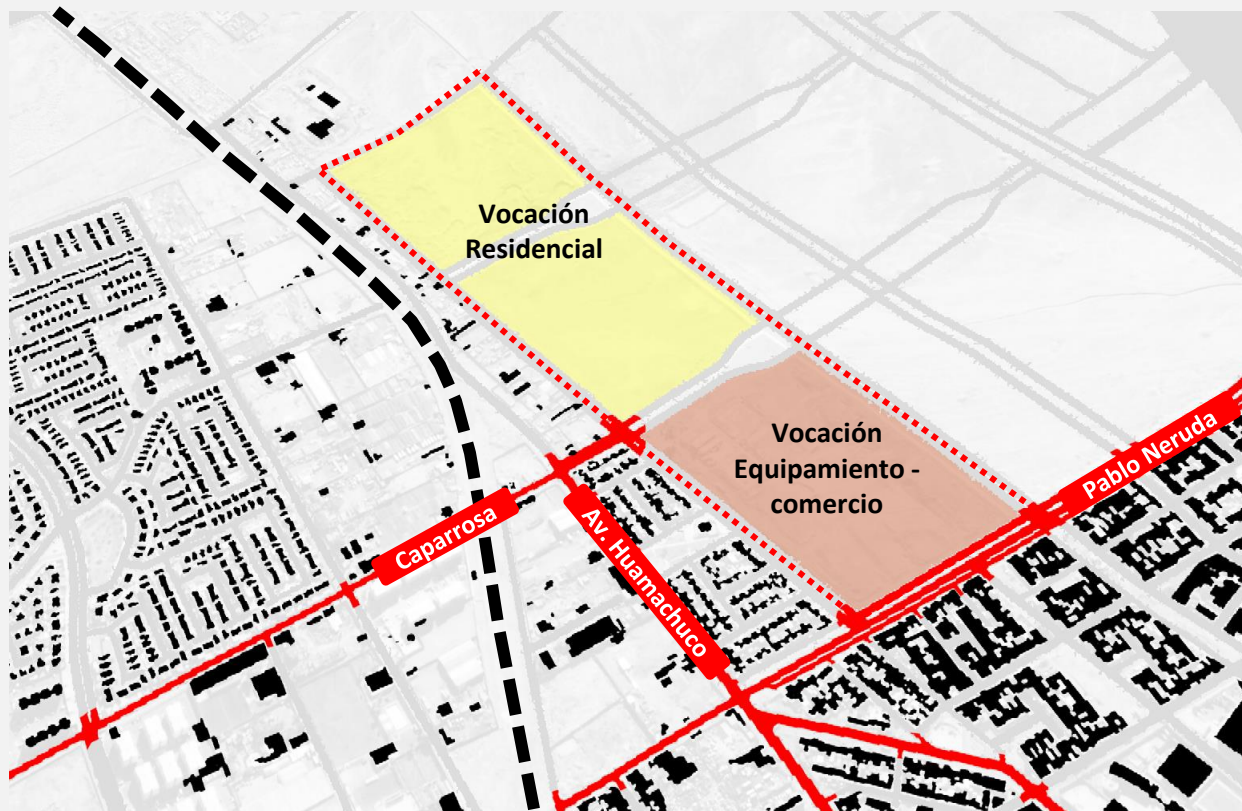
CARACTERÍSTICAS

Se identifican las principales vías de acceso al predio, las que a su vez presentan un mayor flujo peatonal y vehicular, junto con las áreas más densas dentro del entorno cercano, determinando una macro-zonificación que identifique los sectores con vocación residencial y de equipamiento.

Se establece la nueva centralidad del centro cívico en el cuadrante sur-poniente, dado que cuenta con áreas de alta densidad en el entorno (sirve al proyecto y a las áreas circundantes) y posee doble accesibilidad hacia la costa.

Además se propone una relación sinérgica entre equipamientos públicos y privados y comercio.

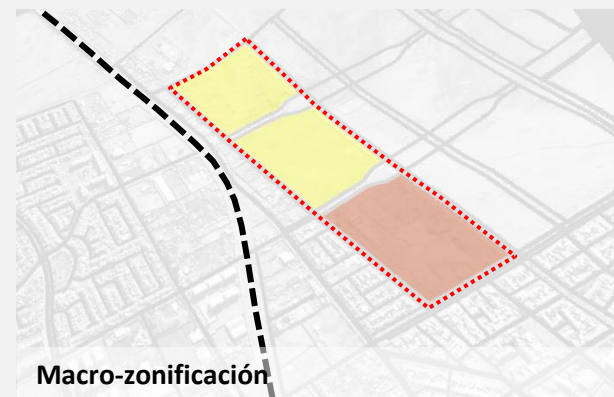
ESQUEMAS



Identificación vías principales



Identificación mayor densidad



Macro-zonificación

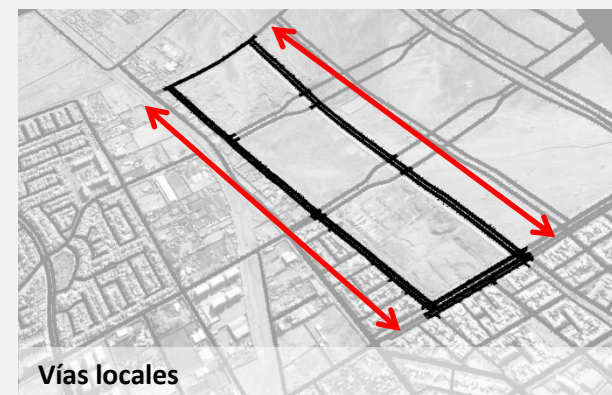
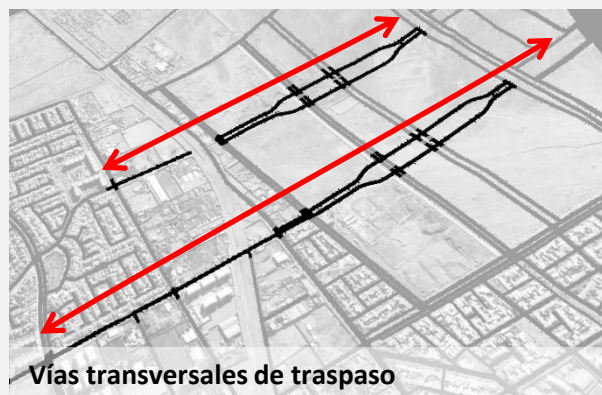
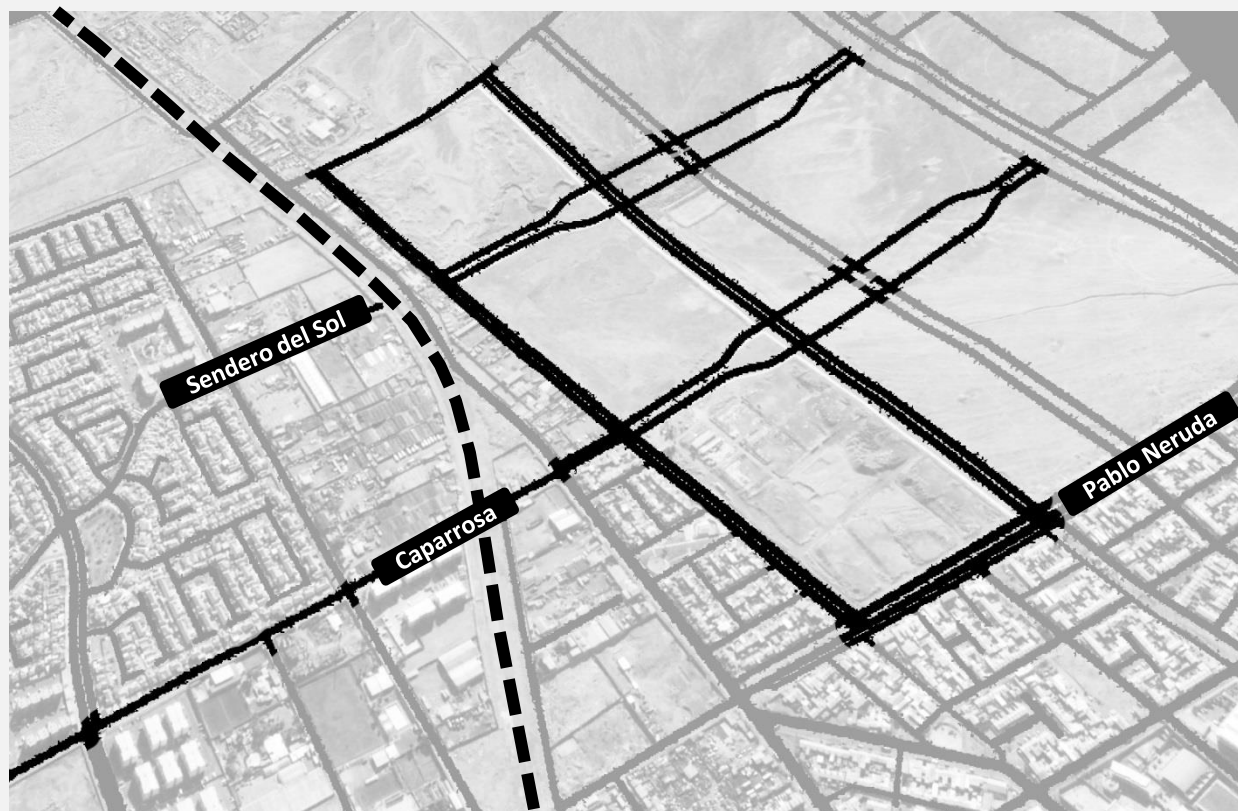
CARACTERÍSTICAS

Se identifica la vialidad proyectada y ejecutada dentro del plan maestro, observando que esta es suficiente para el desarrollo de la primera etapa.

También se identifica la característica que presenta cada vía, observando dos tipos:

- Las vías transversales que son de un carácter de traspaso y conexión a escala de ciudad.
- Las vías norte sur que son de carácter más local

ESQUEMAS



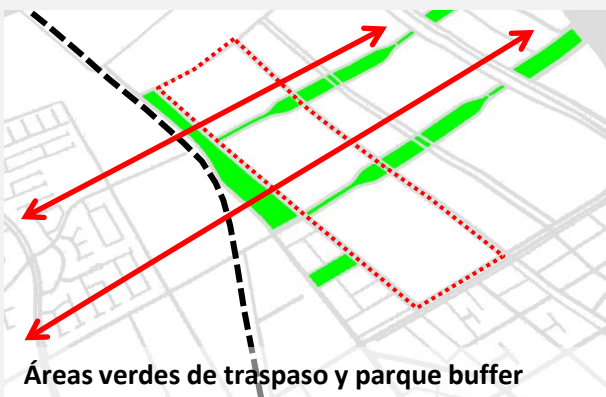
Dado la dotación actual de vialidad estructurante de los lotes de la 1ª etapa (cantidad y perfil), se concluye que no es necesario abrir nuevas vías dentro de los predios, maximizando el suelo útil disponible

CARACTERÍSTICAS

El sistema de áreas verdes propuesto se divide en tres categorías:

- Las áreas verdes propuestas por el plan maestro:
 - Las **transversales de carácter de traspaso** con una condición paisajística y estructurantes.
 - El **parque de frente** que cumple la función de **buffer** respecto de la línea férrea.
- Se dispone de un **parque lineal** que conecte los macrolotes residenciales y de equipamiento, creando un eje peatonal longitudinal en el núcleo de los barrios, el que además cuenta con un perfil adecuado para albergar una vía de servicio y emergencia
- Áreas verdes locales (moviles)** que regulen los espacios públicos a desarrollar por las inmobiliarias a cargo de los futuros proyectos.

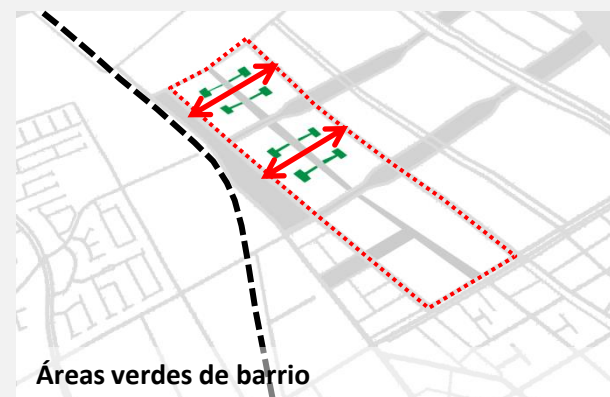
ESQUEMAS



Áreas verdes de traspaso y parque buffer



Eje verde de conexión hacia centro cívico



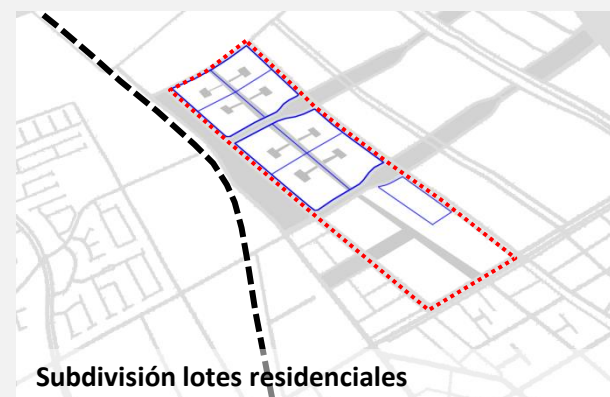
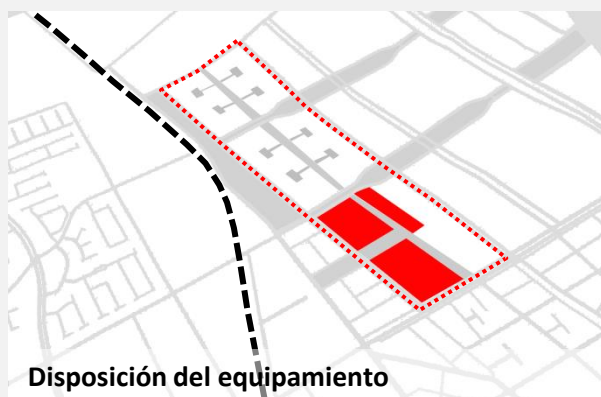
Áreas verdes de barrio

CARACTERÍSTICAS

Se ubica el equipamiento en torno a las áreas verdes propuestas a fin de generar un espacio público en común.

Se distribuyen los lotes residenciales de manera homogénea a fin de crear células replicables en cuanto a desarrollo.

ESQUEMAS



Se identifica este el desarrollo residencial de la imagen como lo que se quiere evitar al momento de planificar el loteo.

CABIDA BASE

Uso	Req. Norma (%)	Sup. Norma (há.)	Sup. Neta Proyectada (há)	% Proy.
Cesión Áreas Verdes	9,79%*	1,58	1,60	9,91%
Cesión Equip. Comercial	3,86%*	0,62	10,05	6,51%
Equipamiento CREO	-	-**	13,3	8,25%
Circulaciones	Hasta 30%	-	0,28	1,74%
Residencial Neta*	-	-	11,9	73,59%
TOTAL	-	-	16,2	100,00%

(*): Según la OGUC, ésta es la cantidad mínima de cesión de áreas verdes y equipamiento en función de la densidad habitacional de los lotes.

(**): Se toma como superficie mínima el equipamiento de centro cívico propuesto por CREO, que corresponde a 12,6 há.

CANTIDAD DE HABITANTES

Superficie Residencial Bruta***	16,40 há
Densidad Poblacional	731,7 hab./há
Cantidad estimada de Habitantes	12.000 hab.
Cantidad de viviendas necesarias	3000

(***): La densidad poblacional se calcula a partir de la superficie bruta de los lotes (superficie a eje), mientras que el cálculo de superficie edificable considera los lotes netos (a línea oficial).

LAYOUT BASE



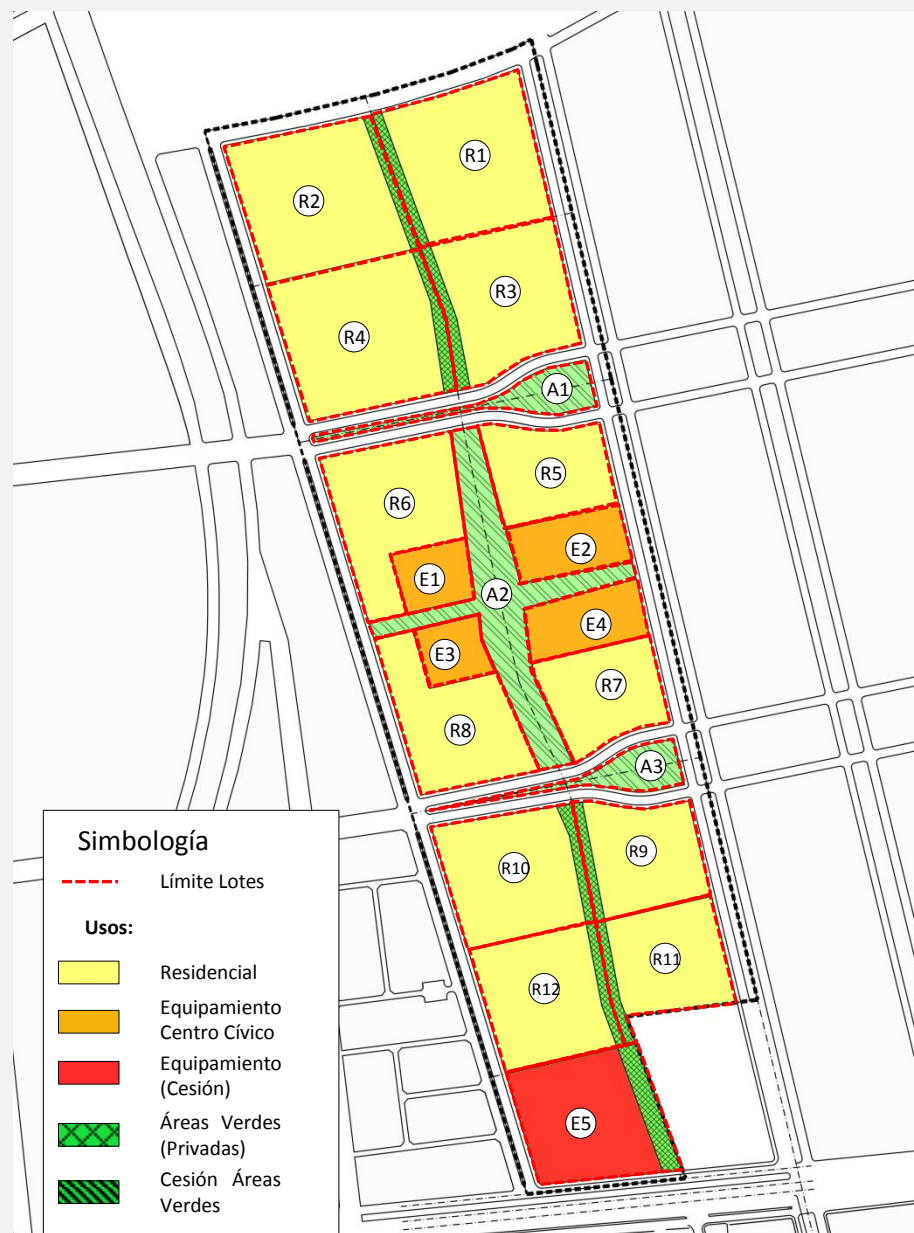
CABIDA BASE

Lotes de Vivienda	Superficie Neta (há)	Densidad	Habitantes	Viviendas
R1	1,28	732	1239	310
R2	1,35	732	1229	306
R3	1,09	732	1144	286
R4	1,43	732	1282	320
R5	0,67	732	877	219
R6	0,99	732	1081	270
R7	0,67	732	852	213
R8	0,88	732	975	244
R9	0,77	732	866	216
R10	1,04	732	980	245
R11	0,78	732	676	169
R12	0,99	732	810	202
Total Residencial	11,93	732	12.005	3001

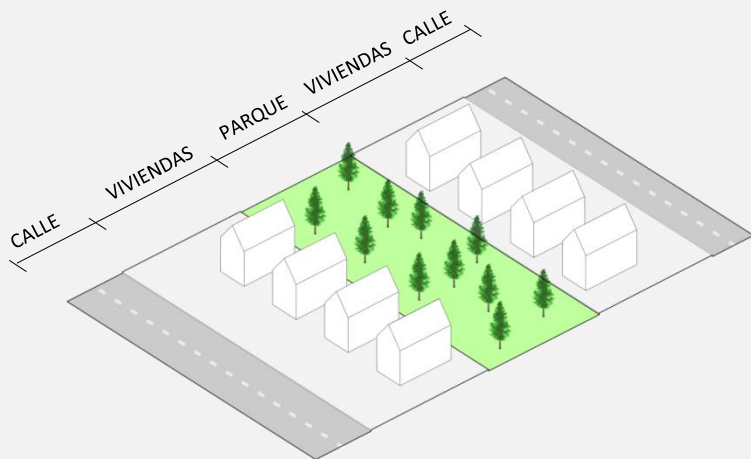
Lotes de Equipamiento	Superficie Neta (há)	Uso
E1	0,27	Equipamiento CREO
E2	0,40	Equipamiento CREO
E3	0,24	Equipamiento CREO
E4	0,41	Equipamiento CREO
E5	1,05	Cesión de Equipamiento (comercio)
Total Equip.	2,39	-

Lotes de Áreas Verdes	Superficie Neta (há)	Uso
A1	0,28	Cesión A.V.
A2	1,08	Cesión A.V.
A3	0,24	Cesión A.V.
Total Áreas Verdes	1,60	-

LAYOUT BASE



DESCRIPCIÓN GENERAL

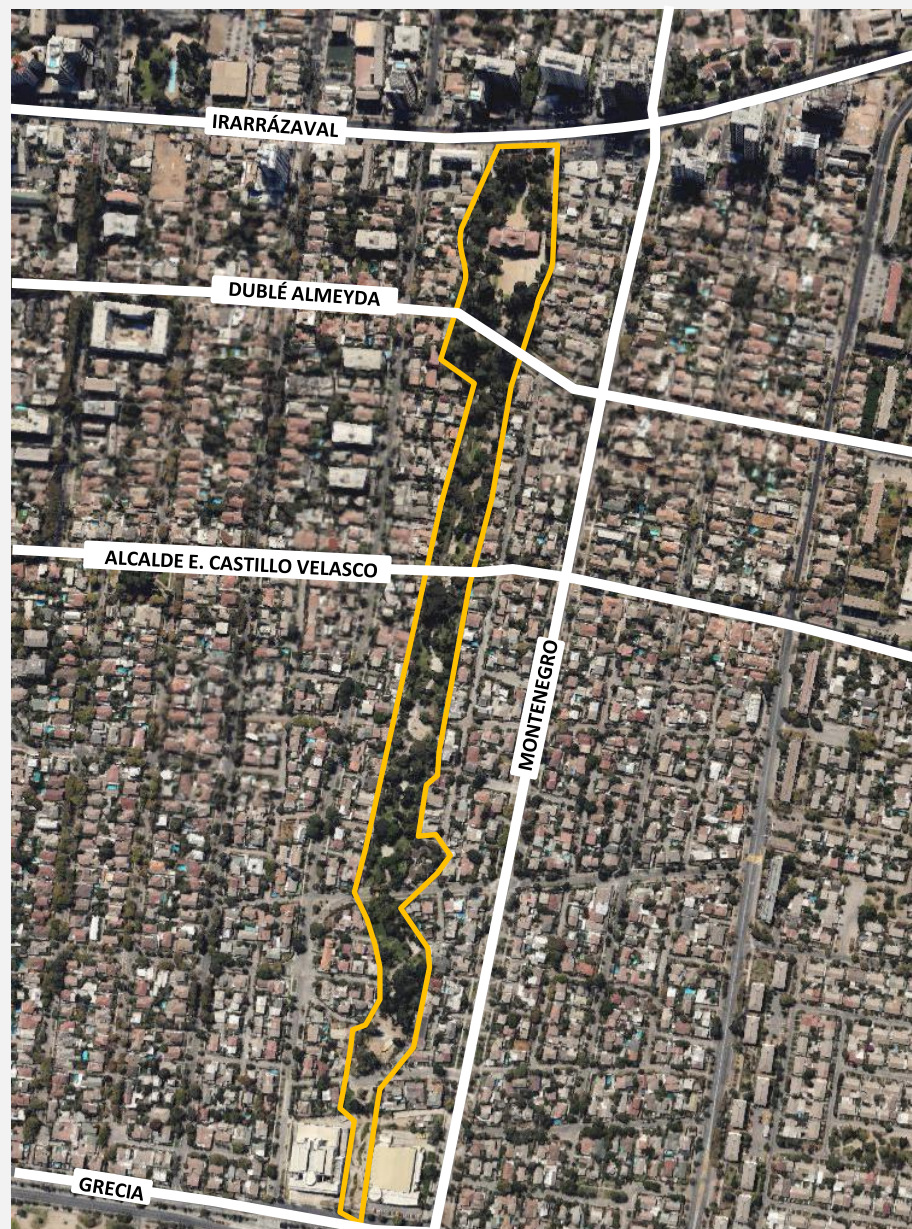


Parque ubicado en la comuna de Ñuñoa, ciudad de Santiago, Región Metropolitana. Posee 675 metros de largo, siendo atravesado por avenidas importantes, como Dublé Almeyda o Alcalde E. Castillo Velasco.

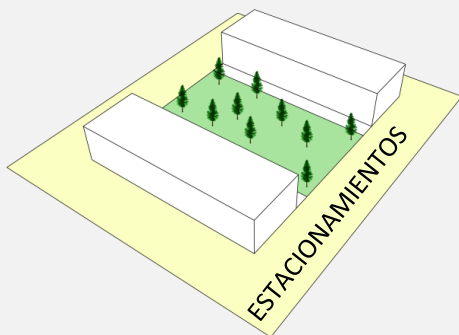
Se identifica una intención de desarrollar un parque adyacente a los lotes de viviendas, conformando manzanas unitarias.

Particularmente, las viviendas se benefician de la cercanía a un parque controlado por estas mismas, sin perder acceso vehicular, desde las calles exteriores.

UBICACIÓN



DESCRIPCIÓN GENERAL



Se identifica un condominio, Viñedos de Santa Beatriz, ubicado en la comuna de Pudahuel, Santiago, que posee una propuesta de áreas verdes relacionable con el P.M. Altos la Chimba.

En éste, se desarrollan áreas verdes centrales al interior de los lotes residenciales, rodeados de edificios de departamentos de mediana densidad.

Se desarrolla además una batería de estacionamientos perimetral, de modo que no se interfieran los recorridos entre viviendas y áreas verdes.

ÁREAS VERDES VIÑEDOS DE SANTA BEATRIZ

Sup. Terreno	4,4 há
Sup. Promedio Áreas Verdes interiores	1.900 m.2
Crujía mínima	30 m.
Densidad Aproximada	698 hab./há

UBICACIÓN



VIVIENDA

DESAFÍOS

RECOMENDACIONES

- Regular y asegurar un desarrollo inmobiliario sustentable respecto a la futura habitabilidad residencial de los proyectos.

1. Establecer un sistema de áreas verdes y espacios públicos conectados dentro de una red global. (Dar orden y conectar)
2. Establecer áreas verdes de barrio de carácter flexible, que aseguren un espacio público de calidad dentro de los proyectos inmobiliarios.
3. Diseñar una estructura de macrolotes con leve geometría irregular, que fuerce a los desarrolladores a generar un diseño urbano único y a la medida, propiciando un desorden controlado y no una estructura rígida y repetitiva de edificaciones
4. Desarrollar barrios con un centro interno con énfasis peatonal, privilegiando que la vialidad y los estacionamientos se localicen en la periferia de los lotes.

- Generar un espacio público central que cuente con las condiciones de convertirse un centro cívico – comercial zonal.

1. Concentrar los usos de equipamiento, comercio y servicio en torno a un espacio público común y jerárquico, asegurando su presencia corporativa hacia la ciudad.
2. Integrar este espacio público como remate del sistema de áreas verdes global
3. Establecer un diseño de copropiedad que permita regular las edificaciones y los espacios comunes dentro del centro cívico



El presente Informe ha sido elaborado

Por: AGS Estudios Ltda.

Para: CREO Antofagasta

El presente archivo digital en formato editable de presentación Power Point (.ppt) es confidencial, y no puede ser usada o modificada salvo expresa autorización de AGS.

El uso no autorizado o la retención, difusión, divulgación, distribución, copia o reproducción de este archivo editable, está prohibida y puede ser sancionado criminalmente de acuerdo a los artículos 161 A y B del Código Penal chileno.