

DEPARTAMENTO DE TECNOLOGÍA
ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTAL
BIBLIOTECA

REMODELACION SAN BORJA

MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO
CORPORACION DE MEJORAMIENTO URBANO

Vicepresidente **Gastón Saint-Jean Bate**

Directores **Nicolás García Jaramillo, Arquitecto**
Enrique Tornero Martínez

Jefe Depto. Técnico **Jaime Bellalta Bravo, Arquitecto**

Jefe Sub-Depto. Urbanismo **Patricio Gross Fuentes, Arquitecto**

Coordinación Proyecto
Remodelación San Borja **Ernesto Labbé Achondo, Arquitecto**

Arquitectos **Sergio Miranda Rodríguez**
Carlos Buchholtz Galigniana
Eugenio Salvi Rosende (egresado)

**CE
MU
CORMU**



DEPARTAMENTO DE TECNOLOGIA

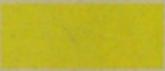
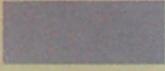
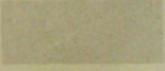
URBANA Y AMBIENTAL

BIBLIOTECA

Datos para el sector Vic. Mackenna - Paraguay - Alameda

Superficie neta terreno	181.958 m ²	
Superficie Bruta	217.315 m ²	
Superficie circulación	35.357 m ²	16,27%
Superficie edificada	42.499 m ²	23,26% 1.º piso
Superficie libre	saldo	69,14%
Comercio	25.670 m ²	} escuela guarderías Museo
Equipamiento	23.140 m ²	
Nº viviendas	3.287 Viv.	
Nº Habitantes	18.960 Hbtes.	
Estacionamientos	74.150 m ²	2.500 vehículos
Densidad neta	1.042 Hbtes/Há.	
Densidad bruta	872 Hbtes/Há.	
Sup. viviendas total	260.232 m ²	

PLANO DE CONJUNTO/SIMBOLOGIA

circulación peatonal 1er nivel	
comercio y circulación peatonal 2º nivel	
plazas · estacionamientos subterráneos	
edificación existente	
equipamiento metropolitano	
calles circulación vehículos	
áreas verdes	
área verde central	



cerro santa lucia

LASTARRIA

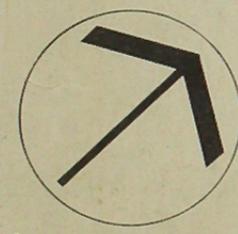
AV. BERNARDO O'HIGGINS

universidad catolica de chile

LIRA

hospital u.c.

MARCOLETA



0 20 100m

piscina

hospital

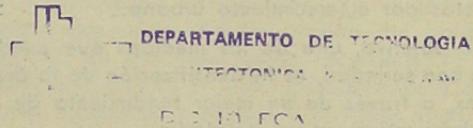
PORTUGAL

merca

ORIGINAL DE UNIVERSIDAD DE CHILE



corporación de mejoramiento urbano



CORMU La Ley Orgánica de la Corporación de Mejoramiento Urbano, determinó las diversas funciones encomendadas a esta Empresa del Estado, de las cuales son importantes entre ellas "mejorar y renovar las áreas deterioradas de las ciudades mediante programas de remodelación, rehabilitación, fomento, mantención y desarrollo urbano" y "asociarse con Municipalidades, empresas particulares u organismos públicos en la ejecución de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano y otras facultades".

Una acción conjunta con los Empresarios de la Construcción, que signifique una unión de esfuerzos, en la cual cada participante aporte lo que le es propio y cuya resultante final se traduzca en la consecución de un logro de evidente beneficio público; que el desarrollo de la Sociedad moderna exige, ha sido lo que Cormu ha planteado para la ejecución de la vasta e interesante tarea de la remodelación urbana.

El Estado aporta la planificación adecuada, el conjunto de sus facultades legales y sus recursos administrativos que permiten solucionar ágil y armónicamente los obstáculos e inconvenientes de tipo administrativo de una Remodelación. Aporta además los terrenos, la urbanización, la erradicación y ubicación de otras viviendas para sus ocupantes, la infraestructura y la mayor parte del capital necesario para abarcar de inmediato su realización. El Empresario de la Construcción por su parte, aporta su capacidad empresarial para llevar a cabo la obra, sus nuevas técnicas constructivas, su organización especializada y la parte del capital necesario para completar el financiamiento propuesto.

Las ventajas de tal unión de esfuerzos conducirá, evidentemente, a:

- 1.—Permitir una solución habitacional y urbanística contemporánea en sectores importantes de la ciudad.
- 2.—Facilitar al sector privado una vía expedita y continua de trabajo a la cual dedicar su técnica y procesos creativos.
- 3.—Obtener economías de costo y una mayor agilidad en la rotación de los capitales.
- 4.—Lograr un beneficio directo para los usuarios de los inmuebles que se construyan, ya que al reducirse los costos, un mayor número de miembros de la Comunidad tendrá acceso a la solución.

Con todo esto se logra dejar a la vivienda fuera de los factores especulativos.

EXPANSION Debido a la presión demográfica el área urbana de Santiago, ha tenido un crecimiento explosivo, y la solución de este problema a través de soluciones habitacionales de densidad relativamente baja, ha creado una fuerte demanda sobre los terrenos urbanos libres, cuya área se puede calcular hoy día en no más de 3.000 hectáreas. La demanda que esto significa, al mantener una política de este tipo, es del orden de las 800 Hás anuales para el sector público que representa el 80% de la demanda.

Esta política crea dos tipos de problemas: dotación de infraestructura a un bajo rendimiento a las nuevas áreas incorporadas y decrecimiento del potencial agrícola en los sectores inmediatos a la ciudad.

Si estos problemas son analizados en profundidad, aparece en las presentes condiciones razonable tratar de obviar estas demandas impuestas por el crecimiento urbano.

Para obtener este objetivo, una de las medidas que puedan ser contempladas con seriedad, es la densificación de las áreas urbanas existentes, a través de un mejor rendimiento de los terrenos y de la infraestructura ya instalada.

El estudio de las áreas metropolitanas muestra que vastas zonas de ellas ofrecen la posibilidad de una acción remodeladora para obtener una óptima utilización.

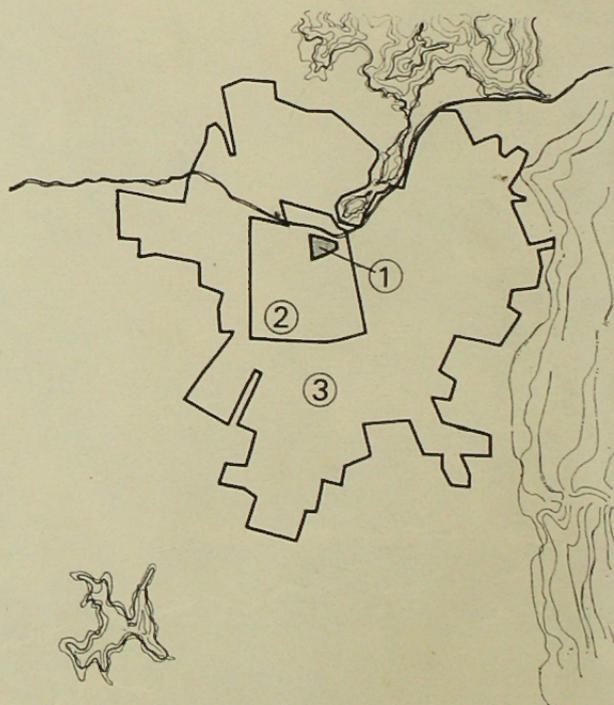
SANTIAGO Santiago, como muchas ciudades del mundo, podría definirse como constituido por tres sectores.

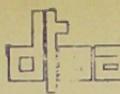
El núcleo original que a través del desarrollo de la ciudad se ha transformado en el centro metropolitano, que con todas sus limitaciones representa una inversión que promueve y justifica su propio desarrollo.

Alrededor de este núcleo original, durante el siglo XIX fundamentalmente, creció la ciudad, llegando a constituir un sector de características predominantemente habitacionales, que debido a cambios de criterios sociales y urbanísticos fue progresivamente reemplazando por libre elección o por la presión de la demanda, por un tercer sector que hoy recibe con diversas alternativas el crecimiento y transformación urbana.

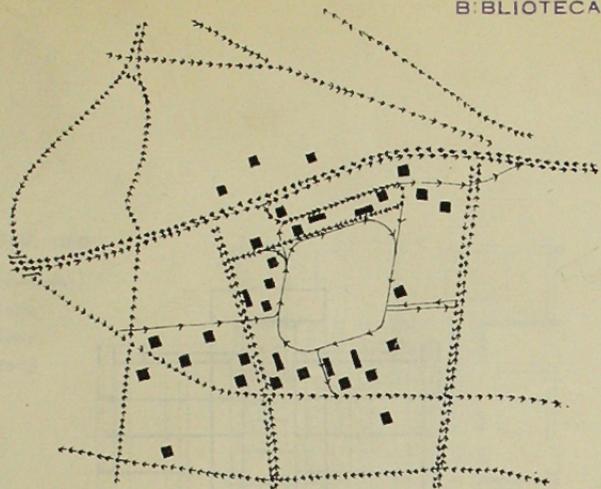
Dentro de este cuadro muy general, aparece el segundo sector, como área prioritaria donde apoyar proyectos de recuperación, para así incorporarlos a la dinámica urbana.

LO EXISTENTE En este sector se encuentran áreas tanto de un carácter impersonal como unidades en las cuales se podría reconocer una clara identificación de sus habitantes con los límites de lo que se podría definir como barrio o vecindario. Esto plantea, para los proyectos de remodelación, dos alternativas en su operación, basadas en la forma de participación de los habitantes y sus estructuras en la política de rehabilitación.

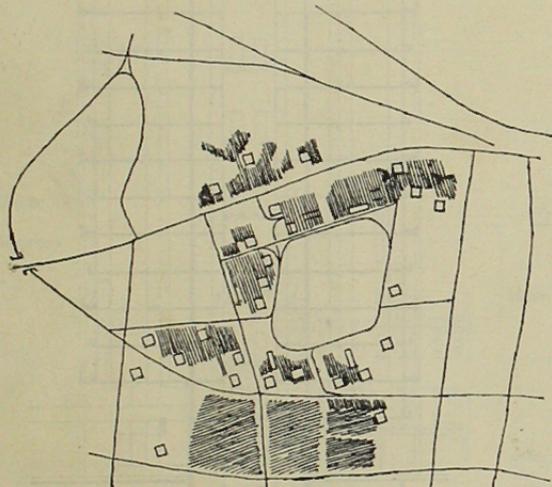




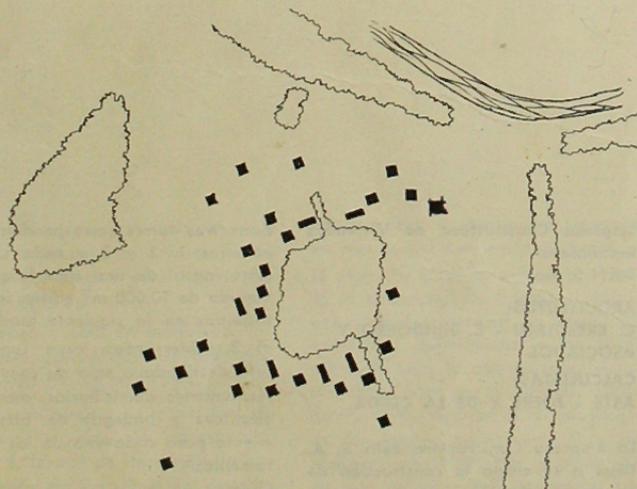
BIBLIOTECA



VIALIDAD



EQUIPAMIENTO



AREAS VERDES

SAN BORJA El proyecto de Remodelación San Borja, por su situación urbana y por las características de las viviendas afectadas en su primera etapa, ha sido considerado de carácter impersonal. Por las condiciones de dicho sector, esquina norte-oriente del 2° anillo, confluencia de las arterias más importantes de la ciudad, vecino inmediato a áreas verdes ya establecidas y nudo importante actual y futuro de los sistemas de transporte colectivo que lo colocan a pocos minutos del centro urbano y accesible al resto de la ciudad, aparece justificado plantear la remodelación llevándola a una densidad habitacional óptima-máxima y ampliar los terrenos originales del Hospital San Borja (-oportunidad dada por los planes de redistribución hospitalaria que supone un desalojo en dos etapas consecutivas del Hospital-) con los sectores inmediatos adyacentes, que por su destino y densidad justifican su incorporación para lograr una unidad generadora de su propio desarrollo. Esta extensión del programa significó el traslado de 300 familias de las cuales 16 eran propietarios residentes, siendo el resto arrendatarios y ocupantes de diferentes niveles socio-económicos. Todas estas familias de acuerdo con el art. 65 de la Ley 16.391, por el hecho de ser trasladadas adquieren prioridad para la adquisición de viviendas en la Remodelación, y fue así como, aquellas familias cuya capacidad adquisitiva no les permitió optar a una vivienda, recibieron de Cormu una bonificación para completar el ahorro previo en una operación dirigida por los organismos del Minvu y encontrar así una solución inmediata a su problema habitacional.

Una vez definida el área a remodelar, se elaboró el proyecto de seccional donde se analizó, con mallas preparadas por expertos la incidencia en el tráfico urbano las demandas creadas para ese sector de la ciudad, con la densificación propuesta correspondiente a un nivel socio-económico medio superior del habitante de hoy en Santiago.

Este nivel determinaba una unidad básica de vivienda de 70 m² útiles y las condiciones urbanas aconsejaban para este sector una densidad media neta del orden de los 1.000 hab/Há. que agrupados en edificios torres de 20 a 22 pisos permitirían la liberación de una proporción mayor del área disponible, para ser destinado con fines de equipamiento tanto metropolitano como vecinal. Además estos edificios coincidían con las experiencias ya obtenidas por los Arquitectos y Constructores nacionales y los hacían factibles en cuanto a su costo y constructibilidad.

Estos antecedentes determinaron una solución óptima que consiste básicamente en un anillo que toma contacto a través del equipamiento con los puntos urbanos de mayor intensidad y le da continuidad a las unidades habitacionales, liberando un espacio interior que cohesiona y le da sentido comunitario a las viviendas propuestas, obteniendo así una área que es a la vez claramente urbana sin perder su calidad vecinal.

El anillo de contacto propone una vialidad peatonal liberada del tráfico vehicular, con diferentes niveles que participan tanto de la ciudad misma como del área verde interior. Esta área verde ha sido considerada como parque urbano y como área de expansión de la vivienda, donde sus habitantes pueden gozar de un lugar seguro y tranquilo lo que les permite elegir como área habitacional zonas próximas del centro de la ciudad.

Este criterio, es sin duda, un avance dentro de lo que los conceptos socio culturales actuales tienden a comprender como una solución habitacional aceptable, y es indudable que se tendrán que ir creando condiciones favorables para que este criterio de desarrollo urbano, pueda ser comprendido y exigido en las características que ofrece. Esta clarificación y exigencia será siempre un diálogo entre el habitante y las posibilidades que le ofrece la ciudad.