



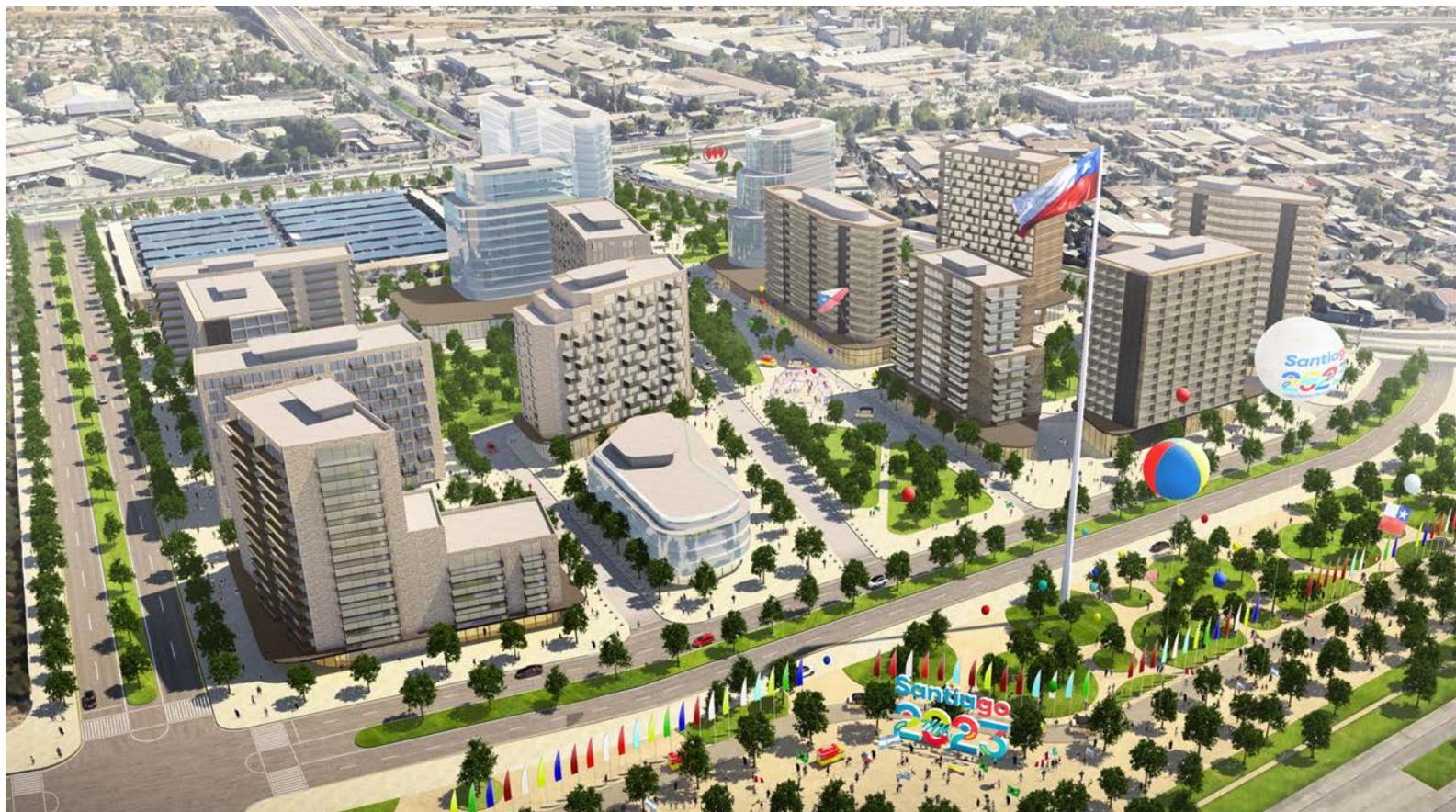
une
la
Ciudad



MEMORIA PLAN MAESTRO

VILLA PANAMERICANA

Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.



INDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
1.1 Juegos Panamericanos Santiago 2023	7
1.2 La Villa Panamericana	8
1.3 Oportunidad y Legado	8
2. CONTEXTO URBANO	11
2.1 Ciudad Parque Bicentenario, Cerrillos	11
2.2 Lote 3	12
2.3 Normativa MPRMS 105	14
3. PLAN MAESTRO	17
3.1 Objetivo General	17
3.2 Objetivos Específicos	18
3.3 Legado: Paseo Panamericano	18
3.4 Loteo	22
3.5 Principios de Diseño	24
3.5.1 Desarrollo lotes	24
3.5.2 Edificaciones	25
3.5.3 Estacionamientos	27
4. COMENTARIOS FINALES	29
5. PROYECTOS DE REFERENCIA	30
6. IMÁGENES OBJETIVO	32

"Es en la villa olímpica donde la arquitectura se pone más claramente al servicio de la imagen que la ciudad organizadora del acontecimiento desea proyectar internacionalmente. En este sentido, tipologías edificatorias, lenguajes formales y el propio diseño de los espacios forman parte de un paisaje urbano especialmente concebido para destacar tanto los valores de la modernidad del momento como los específicos del lugar."¹

¹ Universidad Autónoma de Barcelona. (2011) Mosaico Olímpico. Disponible en: https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2011/132842/mosoliinv_a2011p207.pdf (noviembre, 2018)

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Juegos Panamericanos Santiago 2023

Celebrados de forma ininterrumpida desde 1951, los Juegos Panamericanos son el evento multideportivo más grande del continente americano. En noviembre de 2017, la ciudad de Santiago fue elegida sede de los XIX Juegos Panamericanos a desarrollarse el año 2023. Por tanto, la Organización Deportiva Panamericana (Panam Sports) ha encargado la planeación, organización, financiamiento y preparación de los Juegos a la República de Chile, la Intendencia de la Región Metropolitana de Santiago y al Comité Olímpico de Chile. Para la materialización de esta tarea se ha constituido la Corporación XIX Juegos Panamericanos Santiago 2023, persona jurídica sin fines de lucro cuyo objeto es el fomento del alto rendimiento deportivo a través del desarrollo de todas las acciones destinadas a la organización, administración y ejecución de los XIX Juegos Panamericanos Santiago 2023 y de los VII Juegos Parapanamericanos Santiago 2023.

Esta será la primera vez en que se realicen estos juegos en Chile. Se congregarán miles de atletas de América en una gran variedad de eventos individuales y por equipos, en 28 deportes, muchos de los cuales serán clasificatorios para los Juegos Olímpicos de París 2024. Del mismo modo, la ciudad de Santiago también será sede de los Juegos Parapanamericanos, evento multideportivo para los atletas paralímpicos del continente americano, cuyo objetivo es el desarrollo y fomento del deporte paraolímpico. Esta modalidad comenzó a realizarse en 1967 y en ellos participan los mismos países participantes de los Panamericanos y aunque se realizan en tiempos distintos, comúnmente después de los Panamericanos, utilizan las mismas instalaciones. Santiago 2023 será la séptima versión de estos juegos.

A lo largo de los años, las construcciones urbanas relacionadas con los Juegos Panamericanos u Olímpicos han ido adquiriendo mayor complejidad, como consecuencia, se han desarrollado estrategias urbanas para abordar el desafío de organizar dichos Juegos, considerando aspectos de integración funcional, económica y social al tejido urbano².

El objetivo de los Juegos es el desarrollo y fomento del deporte de alto rendimiento. Esto se logra generando entusiasmo por el deporte en la población y dotando a las ciudades anfitrionas de infraestructura para el desarrollo deportivo y organización de mega eventos de carácter internacional.

² Cáceres Lara, M. (2018). Experiencia comparada de Villas Olímpicas: diseño, funcionamiento y destino post juegos olímpicos. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

1.2 La Villa Panamericana

La Villa Panamericana corresponde al lugar de hospedaje de los atletas, oficiales y personal de los equipos que participan tanto en los Juegos Panamericanos como en los Juegos Parapanamericanos. Esta tiene como finalidad alojar a los deportistas y entregarles un entorno en el que puedan interactuar y prepararse tanto mental como físicamente para lograr su mejor desempeño posible en las disciplinas en que compitan.

La concreción de la Villa Panamericana de Santiago 2023 está a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Esta debe contar con la infraestructura necesaria para alojar a los atletas que participarán tanto en los Juegos Panamericanos como Parapanamericanos con sus respectivos requerimientos. Además, esta debe generar un ambiente seguro, cómodo y placentero, teniendo como principal enfoque la confortabilidad de los participantes de ambos Juegos.

Para los Juegos de Santiago 2023, se estima que participen de manera simultánea 6.100 deportistas provenientes de 41 países (lo que se traduce al encargo en la provisión de 6.100 camas), los cuales se alojarán en la Villa Panamericana durante los Juegos. Esto demuestra la envergadura que representa este proyecto y lo que significa para potenciar un nuevo polo de la ciudad, dejando un legado sostenible que permanecerá luego de los Juegos, cuando se entregue a la comunidad una obra que será recordada a lo largo del tiempo como un hito en la ciudad y a la vez, un precedente de gran calidad.

1.3 Oportunidad y Legado

Sin duda, el encargo de llevar a cabo la Villa Panamericana es un desafío importante y a la vez representa una gran oportunidad para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de enfocar el desarrollo de este conjunto habitacional de acuerdo con los principios y objetivos expuestos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) y, de esta manera, asegurar que el proyecto se convierta en un ejemplo y constituya un legado de desarrollo e integración urbana para el país.

Entre los problemas que la PNDU identifica se encuentran: baja integración social, escasa movilidad, falta de conectividad, falta de espacios públicos de calidad, planificación urbana deficiente, entre otros. Estos, en conjunto con las políticas para disminuir el déficit habitacional aplicadas las últimas décadas, descuidaron la localización y han generado

concentración de pobreza, inseguridad, hacinamiento, mala conectividad y falta de acceso a bienes públicos urbanos.³

De manera de responder a los problemas descritos es que, para enfrentar el proyecto Villa Panamericana, el Ministerio se ha volcado en la aplicación de las políticas para la integración social urbana presentes en la PNDU. Por una parte, poniendo a disposición terrenos bien localizados para favorecer la integración social urbana y por otra, buscando reducir el déficit habitacional a través de la aplicación del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el DS N° 19, (V. y U.). Este programa, promueve proyectos que incorporan familias vulnerables y de sectores medios, en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes. Ambas medidas, destinadas a concretar este gran proyecto en el marco de un desarrollo urbano equitativo y sostenible.

³ Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU). Resumen preparado por la Secretaría Ejecutiva del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. Agosto de 2014.

2. CONTEXTO URBANO

Debido a la envergadura del proyecto, a la capacidad del mismo de promover el desarrollo urbano integrado y la disponibilidad de terrenos con características similares, se ha dispuesto desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que la Villa Panamericana se llevará a cabo en los terrenos de Ciudad Parque Bicentenario (CPB), en la comuna de Cerrillos.

Figura 2a. Proyecto Ciudad Parque Bicentenario



Fuente: Ciudad Parque Bicentenario, Serviu RM

2.1 Ciudad Parque Bicentenario, Cerrillos

CPB es un proyecto de gestión urbana liderado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ubicado en el sector sur poniente de Santiago, en la comuna de Cerrillos. Consiste en la reconversión urbana del Ex-Aeródromo Los Cerrillos, que cuenta con una superficie aproximada de 250 hectáreas, y de acuerdo a su Plan Maestro, aspira albergar en 20 años a unas 16.500 familias, que vivirán en barrios completos, con parques, equipamientos, servicios, comercio y redes que dan lugar a una modalidad urbana socialmente integrada y con buena calidad de vida.

Esta zona cuenta con condiciones de localización y accesibilidad muy favorables para su desarrollo, siendo para el Ministerio una oportunidad para promover el desarrollo integrado

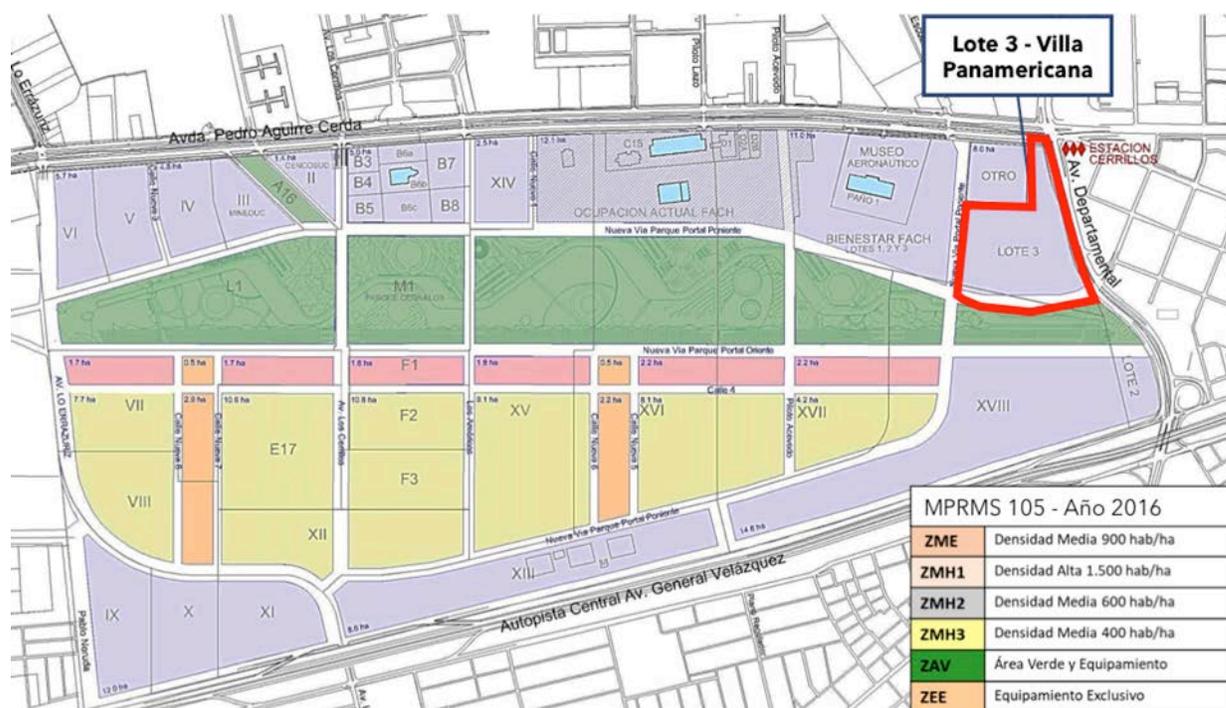
de viviendas en buenas condiciones de acceso a servicios, transporte, equipamiento y áreas verdes, tanto a escala local como metropolitana.

Actualmente, en el sector colindante a la Av. Pedro Aguirre Cerda se concentran la mayoría de los terrenos comprometidos u ocupados del proyecto CPB. A la fecha, se han ejecutado 49ha del Parque Bicentenario de Cerrillos, la Plaza Cívica y la implementación del Centro Nacional de Arte Contemporáneo en el ex Terminal Aéreo. Se suma a esto, la ejecución de las vialidades correspondientes al Loteo Etapa I y los primeros tres proyectos residenciales que se están ejecutando en CPB, con un total de 1.523 viviendas, todos los cuales consideran Proyectos de Integración Social regulados por el DS N°19, (V. y U.), de 2016. Además de las 49 hectáreas del Parque Bicentenario, se contempla la implementación de otras 20 hectáreas de áreas verdes complementarias. Este parque se extiende longitudinalmente por todo el terreno aprovechando la antigua pista del ex-aeródromo como "Boulevard de encuentro" con una laguna artificial en uno de sus extremos.

El proyecto CPB pretende propiciar una nueva manera de hacer ciudad, potenciando el rol del Estado como orientador del desarrollo urbano. Del mismo modo, la ejecución de CPB permitiría abrir un nuevo frente de desarrollo urbano para el sector sur poniente de Santiago, quebrando las tendencias de segregación que hoy día afectan a la ciudad, a través de la dotación de nuevas vías, espacios públicos, equipamientos de calidad y una adecuada mezcla de viviendas de distinto valor, de manera de mejorar la calidad de vida de los habitantes de Cerrillos y su entorno. A través de este proyecto se ponen en práctica los conceptos planteados por la Política Nacional de Desarrollo Urbano y su interés por innovar respecto a la forma de abordar y construir nuestras ciudades para el siglo XXI. Por estas razones, CPB se presenta como el lugar idóneo para concretar el proyecto de la Villa Panamericana, el cual, al tener un horizonte de plazo definido y gran envergadura potenciará aún más el desarrollo de CPB.

2.2 Lote 3

Dentro del Plan Maestro Ciudad Parque Bicentenario, se ha dispuesto que la Villa Panamericana se situará en el Lote 3, ubicado en Av. Pedro Aguirre Cerda 4700, esquina Av. Departamental, en la zona norte del sector del Ex Aeródromo Los Cerrillos. Este lote posee una excelente conectividad a través de las vías Norte-Sur: Av. Pedro Aguirre Cerda (contempla vía exclusiva de transporte público) y Av. General Velásquez (Autopista Central); y Oriente-Poniente por Av. Departamental y las futuras vías de conexión propuestas en la Modificación N°105 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) de 2016, como es la continuación de Av. Lo Errázuriz que conectará con Av. Lo Ovalle.

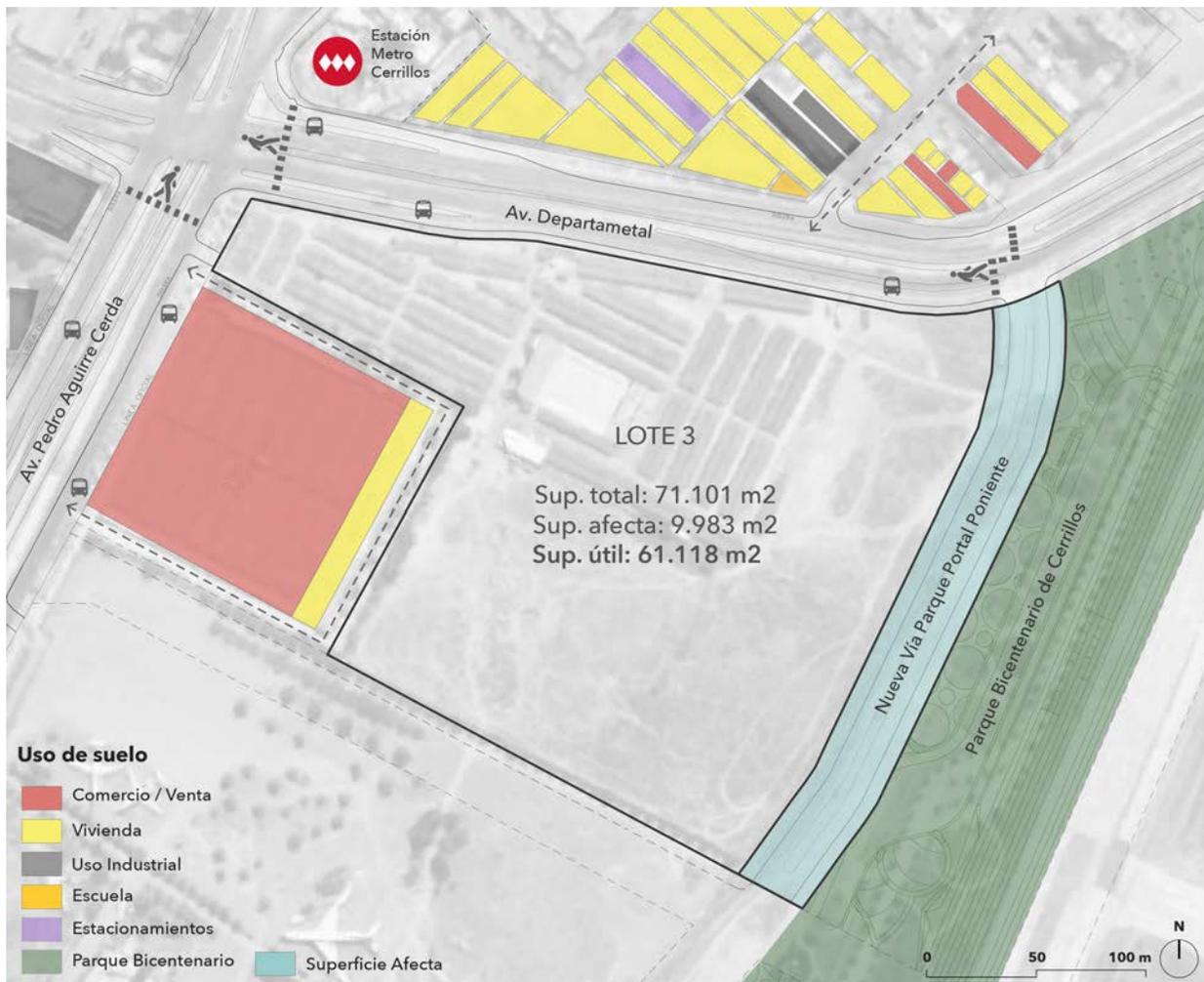
Figura 2b. Usos de Suelo MPRMS 105, CPB Cerrillos y Lote 3

Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

Un factor decisivo en la elección del Lote 3 para el desarrollo de la Villa Panamericana fue que este enfrenta la Estación Cerrillos de la Línea 6 del Metro. Específicamente, en el vértice norte de CPB, en la intersección de las avenidas Departamental y Pedro Aguirre Cerda. La disponibilidad del terreno, junto a sus positivos atributos en cuanto a conectividad y acceso a áreas verdes, hacen de este espacio un lugar muy atractivo para albergar la Villa Panamericana.

Tabla 1. Dimensiones Lote 3:

	Superficie Total (m²)	Superficie Afecta UP (m²)	Superficie Neta (m²)
Lote 3	71.101	9.983	61.118

Figura 2c. Contexto Lote 3

Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

2.3 Normativa MPRMS 105

La normativa urbanística vigente en la comuna de Cerrillos y Ciudad Parque Bicentenario se rige por lo dispuesto en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y su modificación N°105. Esta fue aprobada por Resolución N° 118 del Gobierno Regional Metropolitano y publicada en el Diario Oficial el 11 de noviembre de 2016.

La Modificación PRMS-105 Sector Suroriente Comuna de Cerrillos, tiene por objetivo dotar de normas urbanísticas a los terrenos del Ex-Aeródromo Los Cerrillos y su área de resguardo aeroportuario, concretando el cambio de uso de suelo de Infraestructura Aeroportuaria a Zona Habitacional Mixta, y además definir normas urbanísticas transitorias

en el nivel comunal para este territorio. En específico, el Lote 3 está normado por la Zona ZME: Zona de Uso Mixto Preferentemente Equipamiento (Ver Figura 3.b), y sus principales condiciones de edificación corresponden a las expuestas en la Tabla 2.

Tabla 2. Normativa aplicable a Lote 3 según MPRMS 105:

	Residencial	Equipamiento	Infraestructura
Subdivisión Predial Mínima			1000 m ²
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,6	0,5
Coefficiente de Constructibilidad	2,4	3,2	4,2
Altura Máxima de la Edificación	35 m	35 m	28 m
Sistema de Agrupamiento	A y P	A y P	A
Distanciamiento	Aplica O.G.U.C	Aplica O.G.U.C	Aplica O.G.U.C
Antejardín	5 m	5 m	5 m
Densidad bruta máxima	900 Hab/Há	No se aplica	No se aplica

3. PLAN MAESTRO

Los antecedentes descritos anteriormente, hacen necesaria la generación de un Plan Maestro, el cual dirija y unifique los esfuerzos hacia la realización de un proyecto urbano coherente con las necesidades de la Villa Panamericana y lineamientos ministeriales, en materia de integración social, conectividad, desarrollo económico y espacio público, de manera de asegurar el éxito del desarrollo en el largo plazo.

Dado que la concreción del proyecto Villa Panamericana se llevará a cabo a través del Programa de Integración Social y Territorial regulado por el DS N° 19 (V. y U.), el cual contempla la recepción y evaluación de distintas propuestas, es que se desarrolla un Plan Maestro de carácter conceptual. Por ello, el Plan Maestro sólo fija las bases generales del desarrollo, las cuales se ven reflejadas directamente en el proyecto de loteo para el Lote 3, y sugiere una imagen potencial del desarrollo habitacional para la Villa Panamericana y resto de los lotes, en busca de expresar y promover una visión global y de largo plazo.

Para que la Villa Panamericana cumpla con las estrategias generales del Plan Maestro, se incorpora al Llamado DS N° 19 la evaluación de criterios especiales. En primer lugar, se definen requisitos obligatorios, los cuales aseguran los principales lineamientos del Plan Maestro, y luego, criterios que entregan puntaje, los cuales dan énfasis a los puntos más relevantes para el desarrollo del proyecto.

En términos generales, los criterios incentivan que se consideren las estrategias generales del Plan Maestro y promueven la incorporación de mejoras en el diseño de las edificaciones, las áreas verdes y equipamiento en el loteo. Además, con el objetivo de disminuir conflictos en la copropiedad, incentivan una estrategia de diseño y administración que disminuya los gastos comunes de las viviendas.

3.1 Objetivo General

El objetivo general del Plan Maestro es entregar una estructura de desarrollo integrada para el Lote 3. Esta estructura, se enfoca en generar un sistema urbano, utilizando el espacio público como un eje central articulador y conjugando diversos usos y programas, de manera de otorgarle carácter e identidad al desarrollo. Se busca asegurar que la Villa Panamericana aporte un legado urbano a la ciudad y se convierta en un referente para futuros proyectos de vivienda.

3.2 Objetivos Específicos

Espacio Público

- Consolidar un espacio público que conecte la Estación Cerrillos del Metro con el Parque Bicentenario.

Conectividad

- Dar prioridad al peatón y medios de transporte no motorizados por sobre el automóvil.
- Aprovechar y potenciar la infraestructura de transporte público existente.

Uso Mixto

- Reconocer la normativa del terreno y sus potencialidades.
- Impulsar el desarrollo de un eje con una clara dotación de comercio, equipamiento y servicios, que active el espacio público y provea a las zonas de desarrollo habitacional.
- Incentivar diversidad de usos, promoviendo el desarrollo de edificaciones de destinos diversos y/o mixtos.

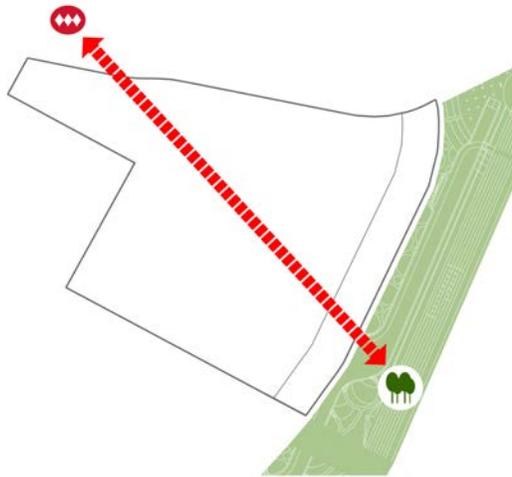
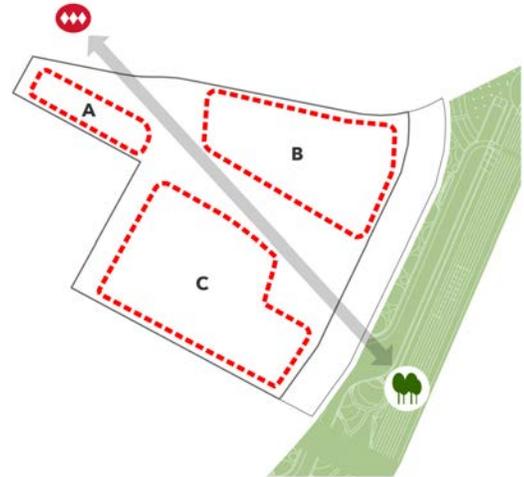
Edificaciones

- Promover heterogeneidad social en edificios de vivienda.
- Fomentar la creación de áreas verdes y espacios de esparcimiento comunitario entre los edificios de vivienda.

3.3 Legado: Paseo Panamericano

Luego de estudiar el Lote 3 y su contexto inmediato, se reconocen sus grandes atributos en cuanto a ubicación y conectividad. El terreno se percibe como la puerta de entada a CPB y, por tanto, se hace necesario reconocer su condición y proponer un elemento urbano que una y consolide un vínculo entre CPB y el resto de la ciudad.

Por esto, un primer gesto busca potenciar la relación entre dos polos de atracción existentes, como son la estación del Metro y el Parque Bicentenario. Se propone un eje rector denominado "Paseo Panamericano", de manera de proveer una conexión física y visual entre estos dos puntos de interés y que sea un elemento estructurador de las áreas a desarrollar dentro del lote. Con la idea de otorgarle estructura, valor y generar un legado, se define el Paseo Panamericano como un espacio público (Figura 3a).

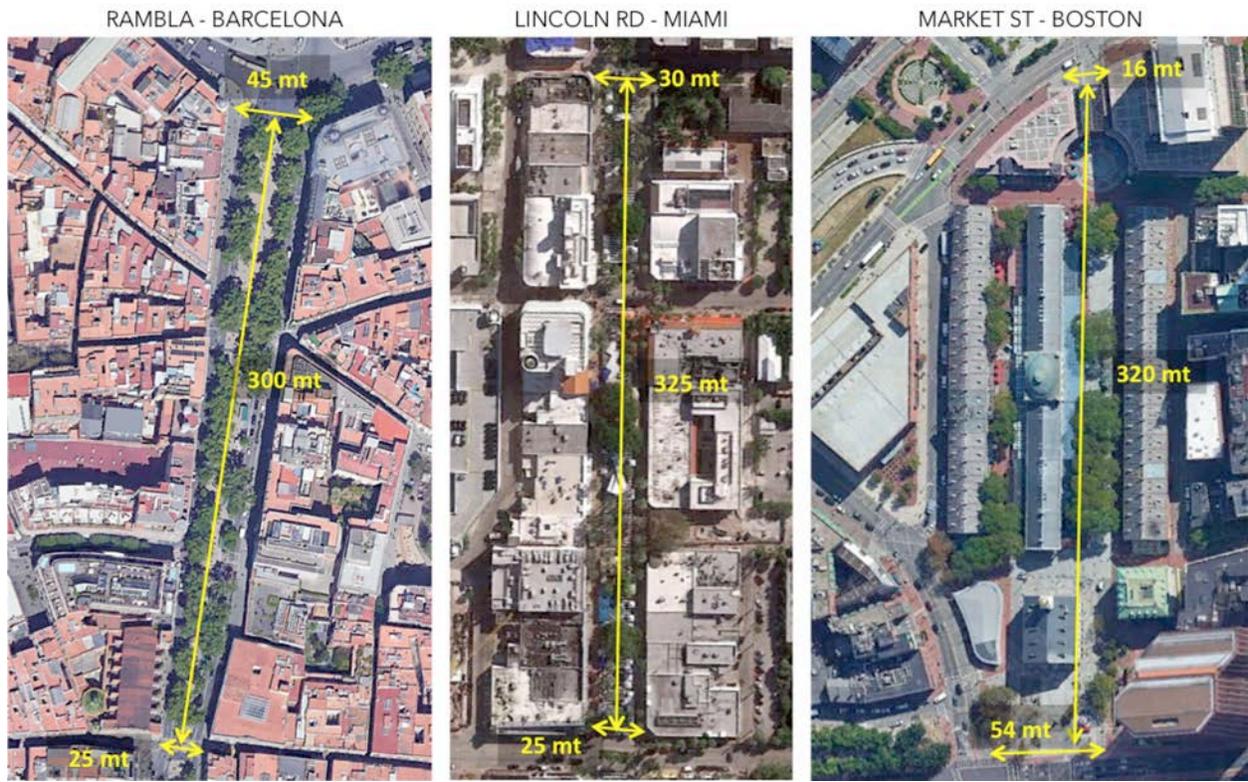
Figura 3a. Eje principal.**Figura 3b.** Áreas de desarrollo.

Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

Se buscan casos de estudio que constituyan situaciones urbanas de condiciones similares, de manera que sirvan como ejemplo para dar forma a este Eje. Se estudian tres exitosos casos de ejes urbanos de alto flujo peatonal, como son La Rambla (Barcelona), Lincoln RD (Miami) y Market Street (Boston) (Figura 3c).

Luego de medirlos y estudiar sus características, algunas de las conclusiones más relevantes de su estudio son:

- Todos combinan un espacio público longitudinal de proporciones similares a las que se pueden dar en el Lote 3.
- Son ejes contenidos espacialmente (borde construido) y cuentan con atravesos de manera de conectar el espacio principal con otros lugares.
- Programáticamente sus bordes están constituidos por diversos usos, en gran parte con comercio, generando espacios activos y con carácter, contando tanto con usuarios permanentes, como transitorios.

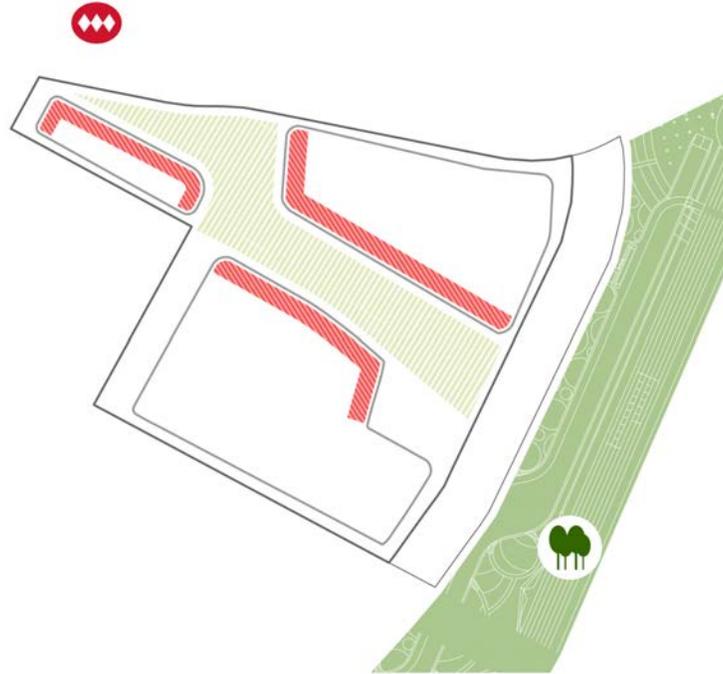
Figura 3c. Casos de estudio.

Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

Al formarse un espacio público con dos polos, y habiendo estudiado los casos mencionados anteriormente, se plantea que el desarrollo de los lotes resultantes en torno al Paseo contenga espacios comerciales orientados a este mismo, construyendo una fachada continua en gran parte del frente predial, con el objetivo de contener el espacio público y vincular actividades de tránsito y paseo, con actividades de comercio y servicios.

En este sentido, el Plan Maestro plantea la construcción de una placa comercial en primer piso, en los bordes orientados al eje principal. De este modo, se produce una retroalimentación entre el eje y los lotes, siendo el espacio público lo que genera los lotes a desarrollar, y éstos a su vez, lo confinan espacialmente y activan sus bordes. (Figura 3d)

Figura 3d. Contención de bordes / ubicación placa comercial.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

Con objeto de otorgarle carácter al espacio público y considerando sus características formales en cuanto a: dimensiones, funcionalidad y potencial, y junto con asegurar su futuro desarrollo proyectual en cuanto a imagen y legado urbano, el Paseo Panamericano se llevará a cabo como un proyecto emblemático de inversión Sectorial y Regional.

3.4 Loteo

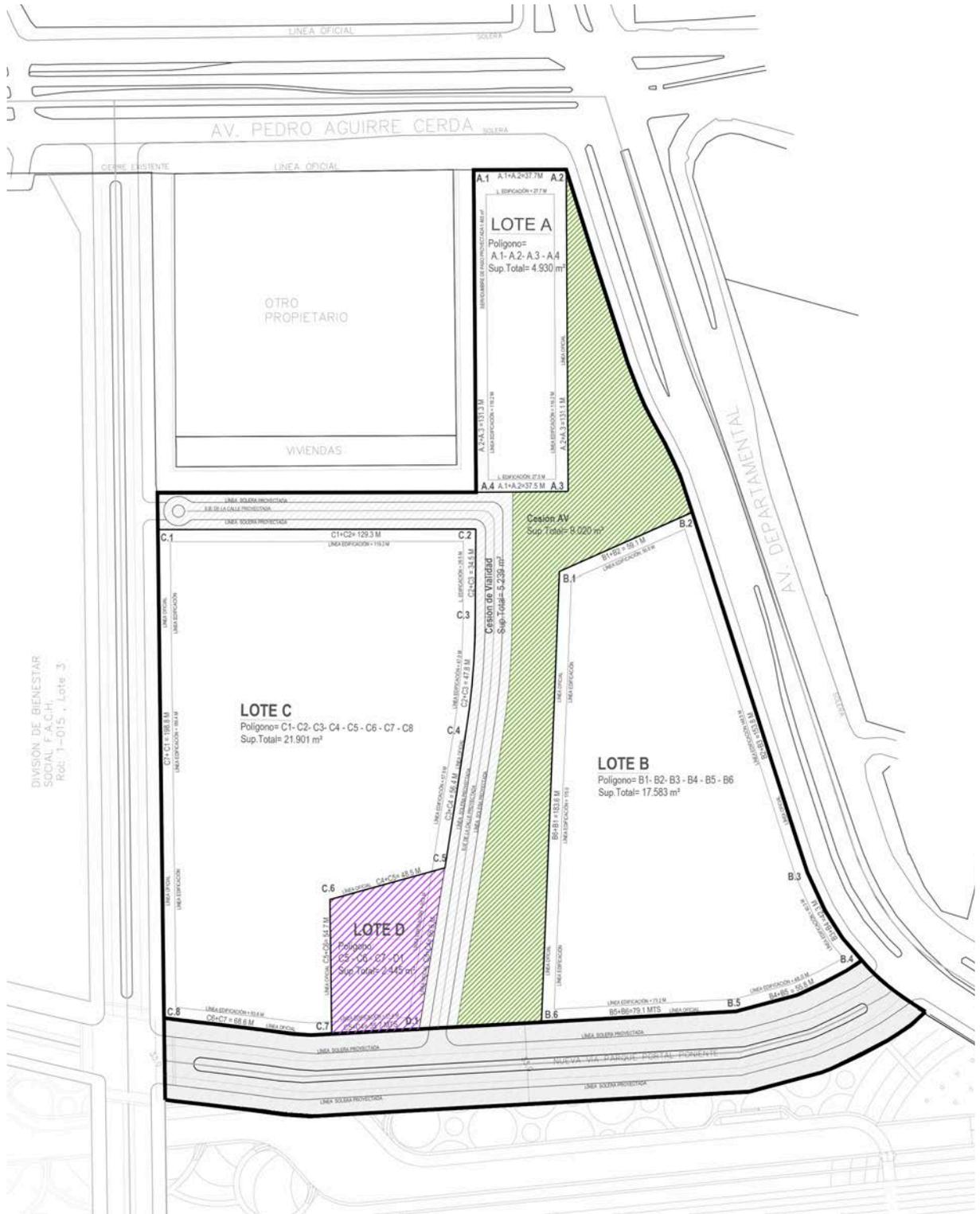
Con el fin de asegurar en el tiempo el destino del Paseo Panamericano como espacio público, se dio forma a un Plano de Loteo para el Lote 3, para así consolidar la estructura y atractivo del desarrollo completo. Dadas las exigencias en número de camas que debe proveer la Villa Panamericana (6.100) y la modalidad de desarrollo de ésta a través de un llamado especial DS N°19, el Loteo que se desarrolla cumpliendo con una cabida de al menos 1.137 viviendas para el desarrollo de la Villa, según cálculos preliminares.

Una vez trazado el Eje Principal, resultan 3 lotes, A, B y C. Debido a la morfología del lote original, los lotes B y C, resultan de mayor tamaño y juntos cuentan con la densidad normativa estimada suficiente para albergar el desarrollo de la Villa Panamericana, como se muestra en la Tabla 3.

Tabla 3. Resumen de superficies proyecto de loteo.

	Superficie Total (m²)	Superficie Afecta (m²)	Superficie Neta (m²)
Lote 3	71.101	9.983	61.118
	Superficie Neta (m²)	Superficie Bruta (m²)	Densidad (N° viv)
Lote A	4.930	11.201	252
Lote B	17.583	29.624	667
Lote C	21.901	30.204	680
Cesión A.V.	9.020		
Lote D: Cesión Equipamiento	2.445		
Cesión Vialidad	5.239		

Figura 3g. Proyecto de loteo Lote 3.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

3.5 Principios de Diseño

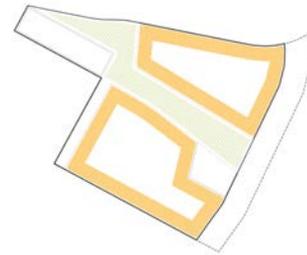
3.5.1 Desarrollo lotes

Debido a las potencialidades normativas del terreno, principalmente en términos de densidad habitacional, se ha dispuesto que la Villa Panamericana se desarrolle en los lotes B y C, dejando espacio para un desarrollo futuro del lote A.

A continuación, se describen las principales estrategias y decisiones que se proponen para el desarrollo de los lotes B y C, los cuales forman parte del llamado especial DS N°19 de la Villa Panamericana y para los que se plantea una estrategia común, la cual consta de 3 decisiones:

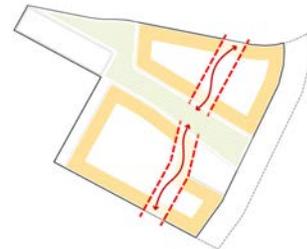
- **Densificación de bordes:**

Para consolidar y activar programáticamente los lotes se disponen las edificaciones en los bordes de estos, poniendo especial énfasis en aquellos que enfrentan el Paseo Panamericano.



- **Atravesios/Paseos peatonales:**

Dada la extensión de los lotes (largo entre 150-200 mts.) se plantean atravesos peatonales en cada uno, de manera de generar más alternativas de desplazamiento y vincular tanto el interior, como los bordes externos de cada lote con el eje central de espacio público.



- **Espacios comunes:**

Como consecuencia de la densificación de los bordes se libera espacio al interior de cada lote generando así, espacios de recreación, esparcimiento y áreas verdes para las comunidades residentes.



Figura 3e. Eje espacio público, atravesos y placa comercial propuesta.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

3.5.2 Edificaciones

En cuanto al desarrollo de los edificios de vivienda que albergarán la Villa Panamericana, estos se disponen hacia el borde de cada lote. Como ya se ha mencionado, se propone una placa comercial hacia el eje principal en ambos lotes, sobre la cual se disponen los edificios (Figura 3f).

Para el Lote B, se propone placa comercial en todos sus bordes, sobre la cual se disponen los edificios, de manera tal que el centro del lote permanezca libre de edificaciones, a la vez que se reconoce el potencial e importancia de Av. Departamental ubicando comercio y accesos hacia esta calle.

En cuanto al Lote C, el cual presenta una forma más irregular, se genera placa comercial solo hacia el eje central y se mantiene la estrategia de generar un espacio central abierto y contenido por las edificaciones, quedando así, un edificio más independiente en la esquina sur del lote.

Figura 3f. Propuesta distribución edificaciones.

Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu.

Respecto a la altura de las edificaciones, el Plan Maestro plantea 5 distintas, en busca de otorgar heterogeneidad y carácter al desarrollo. Se plantean edificaciones de 15 pisos (sobre placa comercial) hacia Av. Departamental, 12 pisos (sobre placa comercial) para los bordes que enfrentan el eje central, 14 pisos (sobre placa comercial) para los edificios ubicados frente al Parque Bicentenario y 12 pisos para edificios en borde sur del lote C.

A continuación, en la Tabla 4 se detalla el máximo de unidades de vivienda permitidas (según normativa) y el número mínimo de unidades de vivienda a desarrollar establecido por el llamado especial DS19 Villa Panamericana. El presente Plan Maestro, reflejado en los distintos esquemas e imágenes objetivo contenidos en este documento se desarrolla utilizando la densidad máxima permitida por la normativa.

Tabla 4. Resumen de densidades (números en unidades de vivienda).

	Lote B	Lote C
Densidad Máxima (Normativa Vigente)	667	680
Densidad Mínima (Llamado DS19 Villa Panamericana)	568	569

3.5.3 Estacionamientos

El Plan Maestro busca incentivar la creación de espacios asociados a peatones y áreas verdes, el uso de transporte público y medios de transporte no motorizados, promoviendo la reducción del número de estacionamientos, con el fin de disminuir la ocupación de estos en superficie. Esto es posible gracias a la aplicación de beneficios normativos -la cercanía del Lote 3 con la Estación de Metro Cerrillos (distancia menor a 300 mts.) y la inclusión de estacionamientos para bicicletas- además de la posibilidad de dotar al desarrollo de estacionamientos subterráneos.

4. COMENTARIOS FINALES

La envergadura y relevancia del proyecto de la Villa Panamericana ha requerido, aunar criterios, fuerzas y voluntades, en pos de un gran objetivo. Esfuerzos que se ven reflejados en la manera en que se plantea el proyecto, considerando distintos componentes, tales como; la ubicación del terreno, conectividad, desarrollo de espacios públicos y el llamado especial DS N° 19, por nombrar los más relevantes. El presente documento pretende mostrar, el potencial al que nos pueden llevar estas voluntades y, una visión de desarrollo de ciudad replicable en el resto del país. Por otra parte, busca evidenciar que se trata de una propuesta integral, la cual tiene por objetivo generar un impacto positivo para desarrollo de la ciudad.

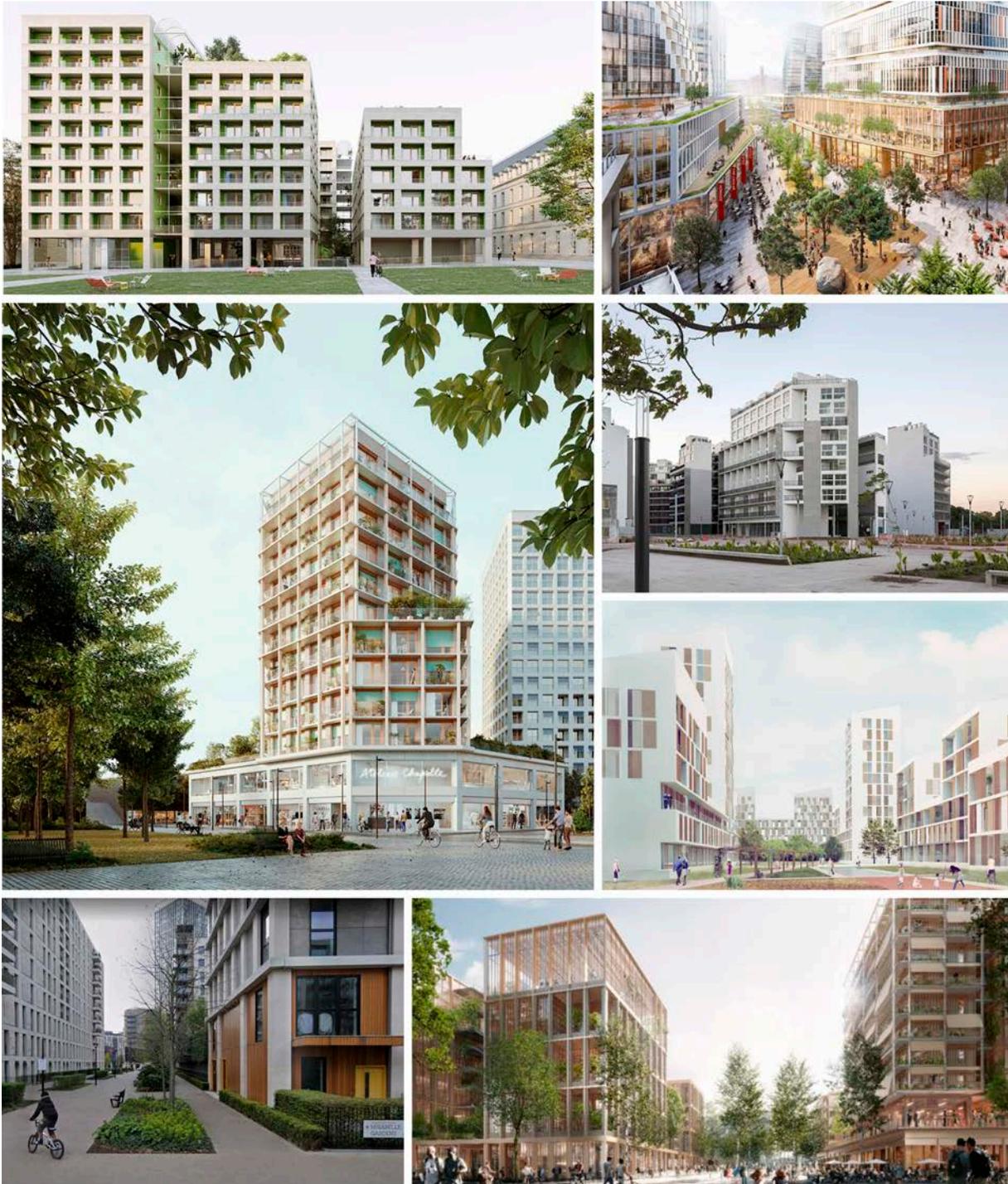
Es importante destacar que este proyecto cuenta con dos aristas. En una primera etapa, la Villa Panamericana, cumplirá un rol clave en este importantísimo evento deportivo y a la vez proyectará una imagen país a toda la comunidad espectadora de los Juegos Panamericanos y Parapanamericanos. Luego de los Juegos, la Villa se convertirá en el hogar de más de mil familias que serán beneficiadas con la posibilidad de habitar un complejo habitacional excepcional. Con viviendas bien localizadas, acceso a espacios públicos, servicios y oportunidades que mejorarán considerablemente su calidad de vida.

Esta es una ocasión única para establecer un nuevo estándar en el desarrollo de proyectos de vivienda en Chile y, por cierto, tendrá un impacto muy positivo en futuras generaciones. La oportunidad es HOY, para proponer nuevas maneras de enfrentar la problemática de la vivienda y plantear soluciones que, a través de la arquitectura y el diseño urbano, otorguen mayor valor y mejor calidad a la vivienda subsidiada en Chile.

Que el Plan Maestro incluya un espacio público de calidad que acompaña el desarrollo de estas viviendas, refleja la importancia del proyecto Villa Panamericana y el enorme valor agregado este representa para un proyecto de vivienda. El Paseo Panamericano, eje central de la Villa, congregará diariamente tanto a la comunidad residente como a sus visitantes, y se transformará además, en un legado significativo para la ciudad de Santiago.

Los invitamos a ser parte de este enorme desafío con la relevancia que merece, a involucrarse en un proyecto que entregue una nueva visión de ciudad, que se transforme en un orgullo no solo para quienes lo habiten sino también para todo el país.

5. PROYECTOS DE REFERENCIA



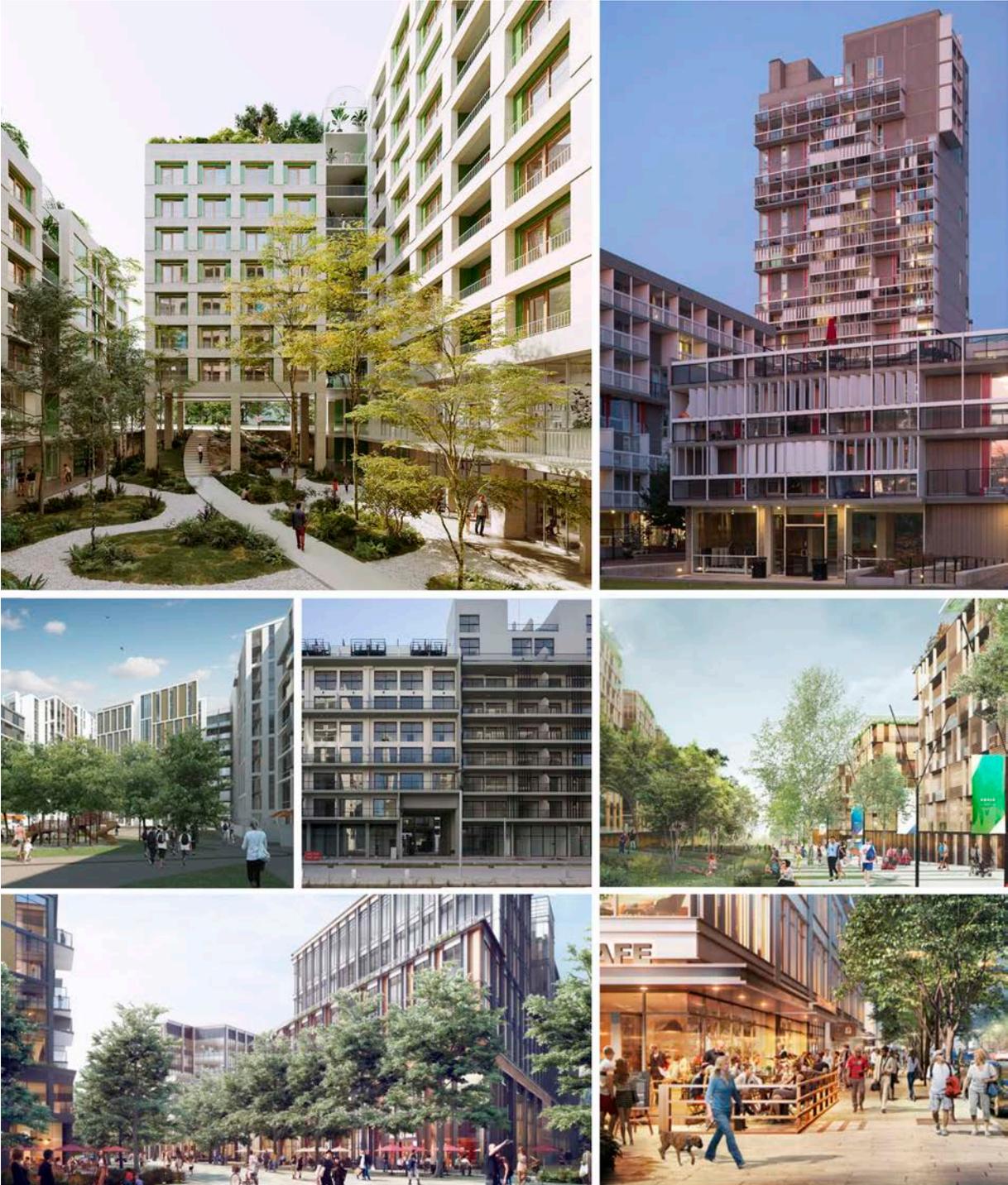
Proyectos:

Concurso ZAC Saint-Vincent-de-Paul 2019, Paris. Plan Común. <http://www.plancomun.com/projects/#/new-page-58/>

Seaport Square Master Plan, Boston. Sasaki. <https://www.sasaki.com/projects/seaport-square-master-plan/>

Concurso La Chapelle International 2019, Plan Común. <http://www.plancomun.com/#/new-page-77/>

Villa Olímpica de la Juventud 2018, Buenos Aires. Carballo Errasti Arquitectos. <https://www.carballoerrasti.com/proyectos/villa-ol%C3%ADmpica-bs-as-2018/>

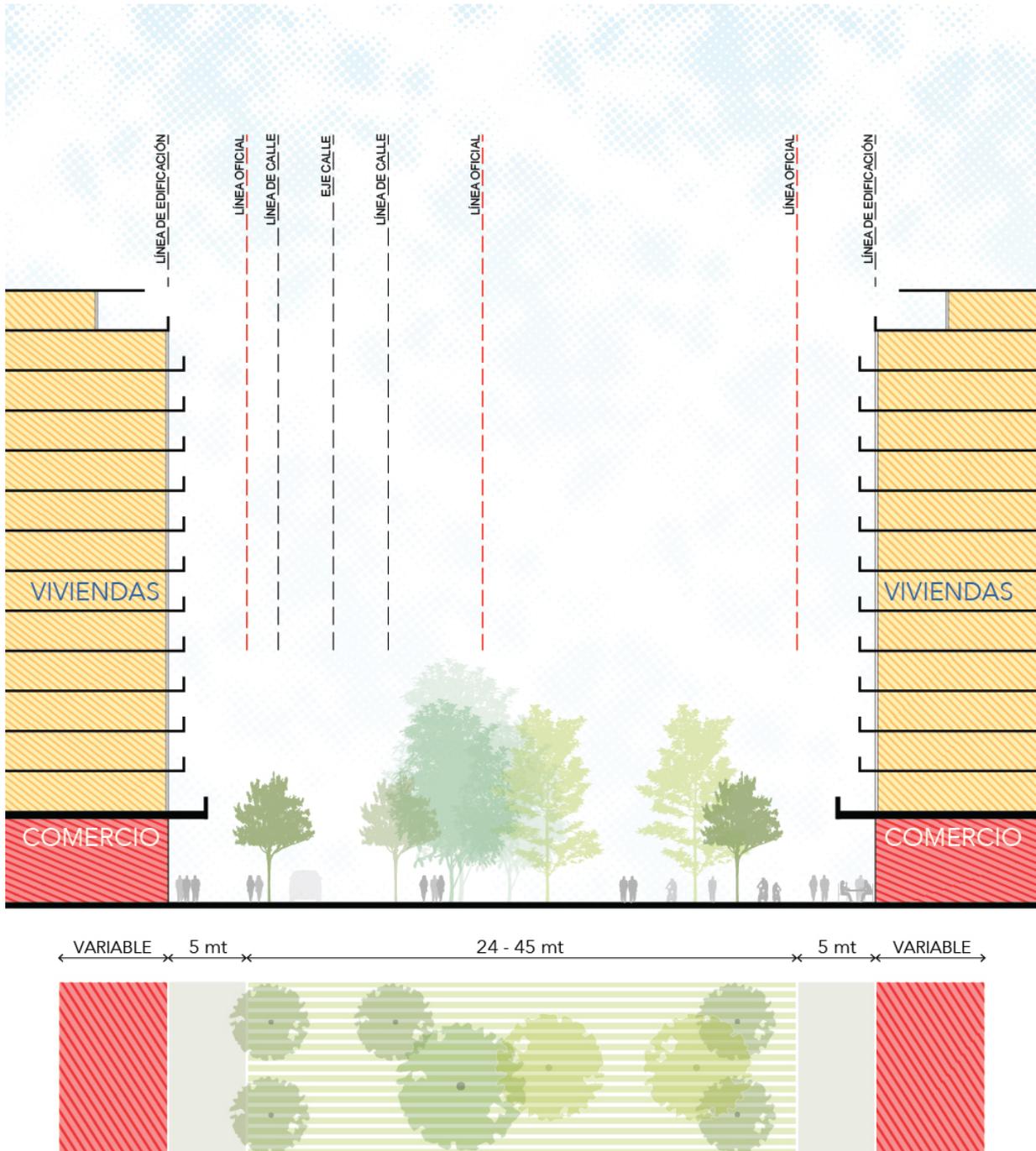


Proyectos:

Peabody Terrace 1962, Harvard University. Josep Luis Sert. https://c2.staticflickr.com/4/3749/10281661845_5fcb4c58ba_b.jpg
 Villa Olímpica y Paraolímpica 2024, París. http://www.perraultarchitecture.com/es/proyectos/3462-la_villa_olimpica_y_paralimpica_paris_2024.html
 Villa Olímpica de la Juventud, Buenos Aires. <https://www.carballoerrasti.com/proyectos/villa-ol%C3%ADmpica-bs-as-2018/>
 Villa Olímpica 2012, Londres. Fuente: Google Maps.
 La Manzana Verde, Málaga. PRÁCTICA y Daroca Arquitectos. <https://studiopractica.com/es/work/viviendas-en-malaga/>
 Suffolk Downs Master Plan, Boston, MA. CBT Architects. <https://www.cbtarchitects.com/project/suffolk-downs-redevelopment>

6. IMÁGENES OBJETIVO

Figura 6a. Corte ilustrativo Paseo Panamericano, contención de bordes y uso mixto.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu

Figura 6b. Vista aérea norte Plan Maestro VP desarrollo a 2023.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu

Figura 6c. Vista aérea norte Plan Maestro VP desarrollo post Juegos Panamericanos.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu

Figura 6d. Vista Paseo Panamericano y Villa Panamericana.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu

Figura 6e. Vista interior áreas comunitarias Lote B.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu

Figura 6f. Vista aérea sur Plan Maestro VP desarrollo a 2023.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu

Figura 6g. Vista aérea sur Plan Maestro VP desarrollo post Juegos Panamericanos.



Fuente: Unidad de Proyectos Emblemáticos, DDU, Minvu



une
la
Ciudad



Unidad de Proyectos Emblemáticos
DDU, Minvu.