



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y
Urbanismo

MEMORIA DE PROYECTO DE TÍTULO: "Edificio multiprogramático en el centro de Santiago...
vivienda/oficinas/programas complementarios"

Profesor: Javier Pinto
Alumno: David Donoso
Octubre, 2004

INDICE

1.Introducción.....	1
2.Zona De Trabajo.....	4
2.1Elementos característicos...hitos.....	6
2.2Accesibilidad.....	8
2.3Espacio publico.....	10
2.4Mixtura.....	12
2.5Tendencia (mercado) del lugar... vivienda.....	12
3Tema.....	13
4Terreno.....	17
4.1Criterios de elección.....	18
4.2Fotos.....	21
4.3Normativa.....	22
5Proyecto.....	26
5.1Espacio publico.....	28
5.2Programas complementarios / Oficinas.....	30
5.3Vivienda.....	32
5.4Partido General _ plantas, cortes y elevaciones.....	33
6Acotación.....	45

1.INTRODUCCION

“Como habitante de la ciudad de Santiago, he sido testigo de las constantes desapariciones y apariciones de arquitectura en ella, testigo de como la arquitectura se difumina, se desvanece (casi como por arte de magia), dejando un lugar de incertidumbre que empieza a ser parte de la ciudad sin serlo, espacio omnipresente que no pareciera pertenecer a la ciudad... pero está. La arquitectura desaparece, pero el espacio queda.

Estos espacios van quedando en la ciudad a través del tiempo transformándose en parte de la imagen urbana, pasan a ser parte de nuestro recorrido diario, son parte de nuestra cotidianeidad; aunque a veces la ciudad trata de ocultarlos, detrás de una fachada que hace recordarnos lo que alguna vez fue ese lugar, o a veces con una simple reja... no son espacios ni de orgullo ni de admiración... ¿o sí? Espacios neutros que parecieran que la ciudad les da la espalda.

Consecuencia de todo esto, se produce una discontinuidad en el tejido urbano... la presencia de LO(S) VACIO(S) aparece como una fisura en las tramas relacionales de la ciudad.

Si pensamos en el centro histórico, se nos viene a la mente una ciudad densificada, en cuanto a construcción y ocupación del suelo... una ciudad consolidada, establecida, configurada; volvemos atrás en el tiempo, donde la ciudad se pensaba de forma idílica, racional, militar, en damero, sin errores, sin embargo, cuando recorremos el centro de ella y, si estamos atentos y/o sensibilizados, nos damos cuenta de que está incompleta: que le faltan partes que generan lo que defino como VACIO. Entendemos que las situaciones, transitorias, de reemplazo, son parte del presente: entendemos que nuestra ciudad cambia, que la manzana continua ahora es dis-continua, que también nuestro trozo de ciudad con mas historia nos da muestras de la MUTACIÓN que todo lo urbano está sufriendo constantemente” David Donoso A., seminario de investigación “LO(S) VACIO(S) de la ciudad... CASOS del triangulo central de Santiago”(1)

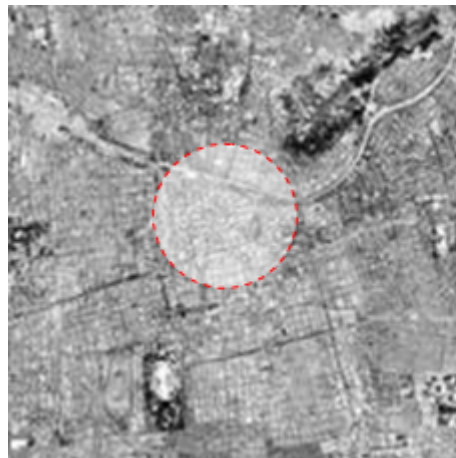
1. David Donoso A., seminario de investigación “LO(S) VACIO(S) de la ciudad... CASOS del triangulo central de Santiago

A la hora del cuestionamiento sobre cuál es el tema a desarrollar en el proyecto de título, el trabajo de seminario, realizado el primer semestre del año 2003, aparece como el primer referente a considerar.

El trabajo de seminario trata sobre la presencia o existencia de un fenómeno urbano denominado como LO(S) VACIO(S), lo cual hace referencia al estudio de terrenos eriazos detectados en el sector del triangulo fundacional de Santiago (fig. 1).

La investigación y/o estudio de este fenómeno, tiene como inicio, la inquietud personal por la presencia de estos terrenos abandonados, no se refiere a sitios periféricos o grandes extensiones de terreno abandonados, si no a predios que se encuentran en puntos urbanizados, consolidados, los cuales en algún momento de su historia estuvieron construidos y habitados, usados, inmersos, fueron parte de la trama urbana, pero hoy están sin uso, omnipresentes, a la espera de ser nuevamente integrados a este organismo llamado ciudad.

Específicamente, el seminario se focaliza en la zona delimitada por: la alameda hacia el sur, la carretera norte-sur hacia el poniente, el parque forestal al norte, y el cerro Sta. Lucia por el oriente (fig. 2)... es aquí donde parte el proceso de desarrollo del proyecto de título, quedando establecido que el terreno de emplazamiento para el proyecto será uno de los casos detectados en el trabajo de seminario.



(fig. 1)



(fig. 2)

2. ZONA DE TRABAJO

En la zona establecida como el área de estudio para la investigación de seminario, se identifican dos áreas (fig. 3), las cuales quedan definidas por la predominancia de uso real catastrado en las visitas a terreno:

- Área poniente, en donde se detecta una mayor presencia de VACIOS ocupados como estacionamientos y,
- Área oriente, donde predomina la presencia de VACIOS como sitios eriazos.

La inquietud por el tema, siempre apareció al reconocer la presencia de sitios eriazos y/o abandonados en la ciudad, motivo por el cual es que esta zona (la oriente) queda establecida como la zona de trabajo (fig.4) para el desarrollo del tema de proyecto de título.

Se reconoce la presencia de 11 casos VACIOS en el área oriente. 4 de estos terrenos están actualmente en proceso de construcción de viviendas, por lo que quedan 7 terrenos como potenciales de intervención. (fig. 5)



(fig.3)

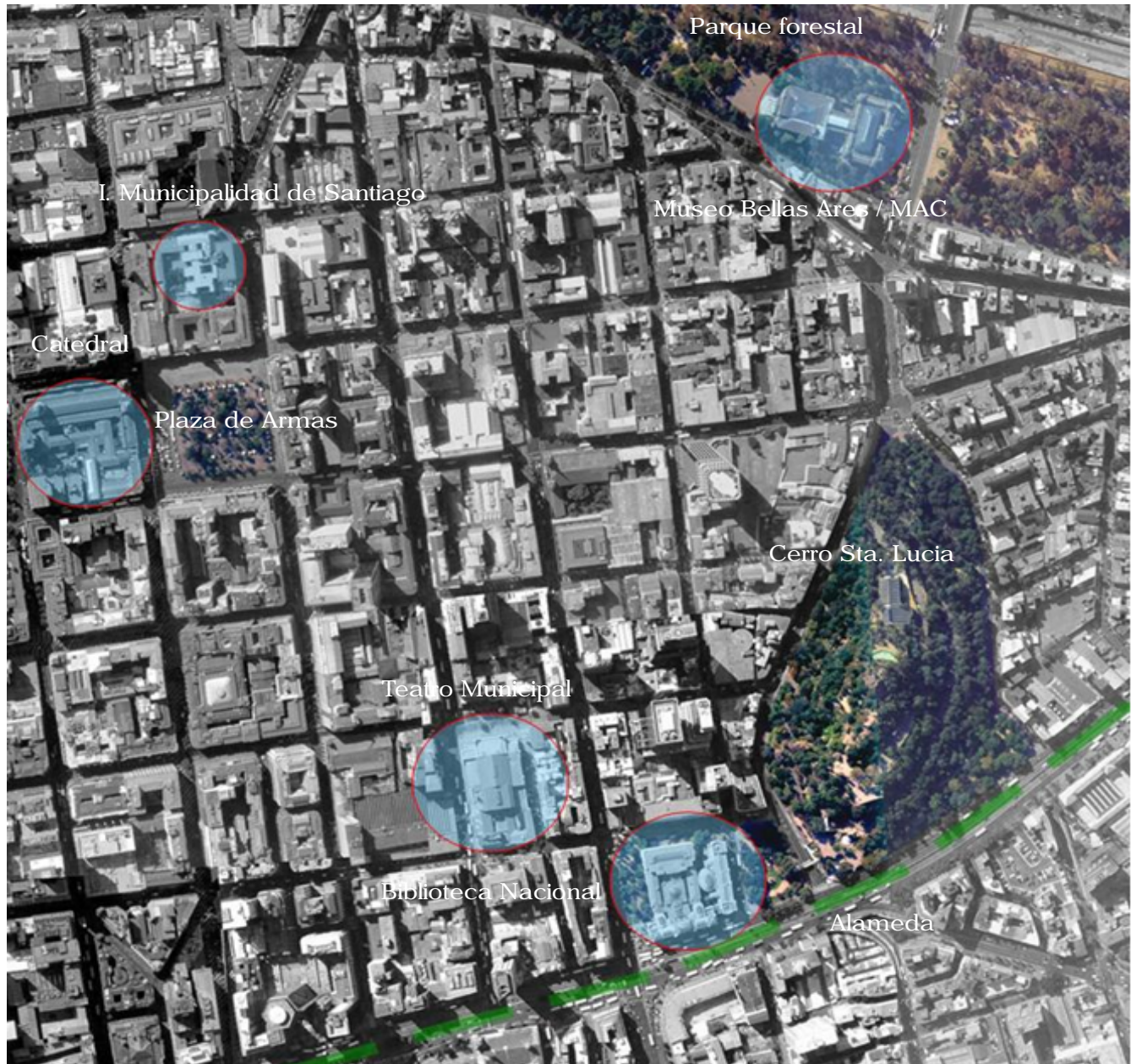


(fig.4)



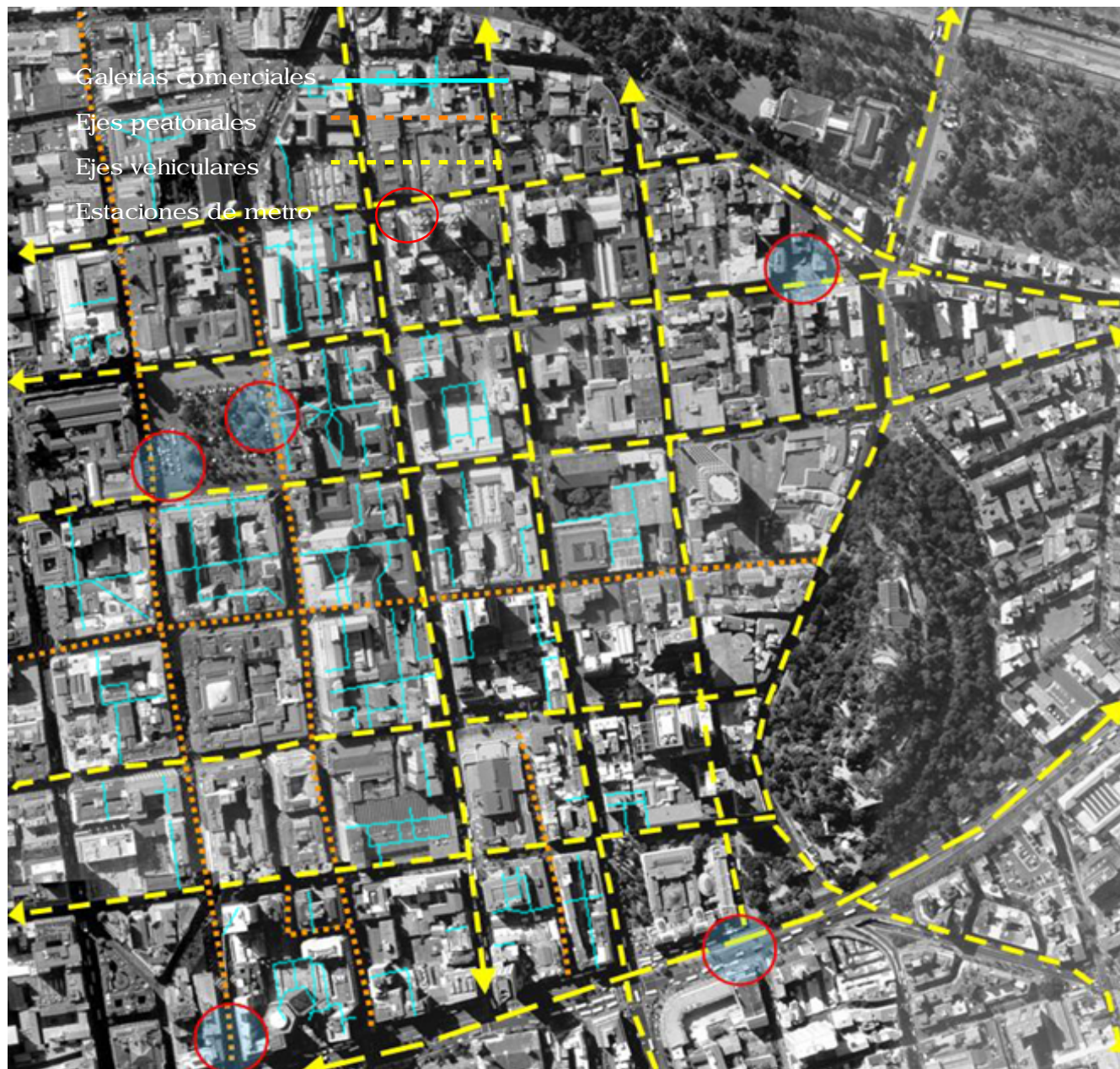
(fig.5)

2.1 Elementos característicos... Hitos



El centro fundacional de la ciudad de Santiago se ve caracterizado por la presencia de hitos naturales. El cerro Sta. Lucia, el río Mapocho y la Alameda Bernardo O´higgins (ex la cañada) son referentes que hacen reconocible este sector de la ciudad. A esto se suma la presencia de espacios públicos importantes como la Plaza de Armas y el Parque Forestal, elementos urbanos que alimentan, potencian y fomentan la vida del lugar. Por otro lado, la presencia de edificios emblemáticos como la Catedral de Santiago, la Municipalidad, la Biblioteca Nacional, el Teatro Municipal, el Museo Bellas Artes y MAC otorgan una carga histórica y cultural que consolida al sector como uno de los más importantes de la ciudad.

2.2 Accesibilidad



El centro de Santiago se ve en una situación favorecida por su accesibilidad tanto a escala metropolitana como a escala comunal. Al centro se puede llegar desde cualquier punto de la ciudad y a su vez desde el centro se puede ir a cualquier punto.

La presencia vehicular en el sector es de gran concurrencia. La presencia de ejes de escala metropolitana como la Alameda, Santa Rosa, la carretera norte sur, etc., hacen del centro de Santiago un lugar de paso obligado a la hora de atravesar la ciudad, motivo por el cual la presencia de locomoción colectiva es muy fuerte, lo que a su vez se traduce en una buena accesibilidad, situación que se ve potenciada por la presencia del metro.

El peatón en esta parte de la ciudad posee un protagonismo único. Ejes peatonales que alimentan una red de galerías comerciales que conectan de forma casi continúa todo el sector, hacen del centro un lugar de tránsito, encuentro y mercado que rememora los orígenes de la ciudad, donde la ciudad se concebía a una escala netamente peatonal.

2.3 Espacio publico



Al tratar de comprender el funcionamiento del centro de Santiago, uno de los elementos característicos más atractivos que se detectan, es la presencia de un espacio público que se la juega por presentar distintas formas o maneras de representación, a que me refiero con esto, a que el espacio público en el sector se presenta en distintas tipologías. Por un lado aparece una red y/o trama peatonal, en donde el continuo fluir de gente se puede extender por gran parte del lugar. Las galerías comerciales constituyen una red interna de uso exclusivo peatonal, las cuales se ven alimentadas por los ejes peatonales existentes. Por otro lado, áreas verdes como la Plaza de Armas, el Parque Forestal y el cerro Santa Lucía, ofrecen la posibilidad de permanencia, ocio y descanso como otra forma de hacer vida en el espacio público.

El reconocimiento del peatón como protagonista es una condición que ofrece el centro de Santiago que se da en pocas partes de la ciudad... la posibilidad de recorrer a pie fluidamente nuestro trozo de ciudad con más historia, y a su vez poder disfrutar de áreas verdes como las mencionadas, aparece como una experiencia fascinante.



(Cerro Santa Lucía)



(Plaza de Armas)



(Paseo Huérfanos)



(Galería la Merced)

2.4 Mixtura

Otra de las características del sector es la gran cantidad de usos que se presentan. Podemos encontrar una gran variedad de destinos que se da en las construcciones, en donde generalmente el primer nivel de ellas se presentan establecimientos comerciales que se dispersan acompañando el o los recorridos del peatón. Servicios y equipamientos de distintos tipos y escalas también son frecuentes, por lo que se puede decir que en el sector hay de todo.

En los niveles superiores se presentan generalmente viviendas y oficinas, quedando estas relegadas en una situación de carácter más privado en cuanto a su accesibilidad. Se entiende el sector como una zona programáticamente heterogénea en donde coexiste una multiplicidad de usos.

2.5 Tendencia del lugar (mercado)... Vivienda

Actualmente, como consecuencia de las políticas de repoblamiento, en el centro de Santiago la vivienda ha retomado protagonismo, a través de una oferta inmobiliaria que se apoya en el subsidio otorgado por el municipio correspondiente a UF 200. Departamentos de 1 y 2 dormitorios, homeoffice, lofts, etc., son la tendencia, estableciéndose y reconociendo una nueva tipología de habitantes que están repoblando el sector. Esta tipología de viviendas se presentan generalmente en conjuntos tipo torre, en donde prima la mayor constructibilidad posible (mientras mayor número de viviendas por edificio mayor es el ingreso: relación costo/beneficio) de ahí la tendencia de disminuir las superficies al máximo, y a su vez negar establecer relaciones para con el lugar en que están inmersos. Aparecen como edificios ensimismados, herméticos, lo cual los desvincula del lugar. No existe propuesta del conjunto hacia su sector inmediato

3. TEMA

Como tema para el desarrollo del proyecto de título, se pretende reconocer del lugar los siguientes aspectos:

- Esencia del lugar: se entiende como esencia del lugar la condición de continuidad que se genera a nivel de espacio público. Se entiende esto como la esencia del habitar en el centro de Santiago
- Tendencia del lugar: se refiere a lo que actualmente esta sucediendo en términos de construcción y/o planificación. Cual es el rol que esta asumiendo el sector. Cual es la oferta que se esta dando, ya que se subentiende al centro de Santiago como un sector en que la tendencia del mercado es lo que prima a la hora de la factibilidad de proyectar, por lo que la vivienda se entiende como un elemento rentable dada su masiva demanda.
- Multiplicidad programática: la presencia de distintas realidades programáticas en el sector es otro elemento a considerar como tema ya que a través de esta realidad es que también se pueden establecer criterios de rentabilidad para la gestión del proyecto, y a su vez se entiende como una característica esencial del lugar, ya que se reconoce esto en gran parte del sector

Entonces, como tema de proyecto de título, se propone un “EDIFICIO MULTIPROGRAMATICO EN EL CENTRO DE SANTIAGO: viviendas / oficinas / programas complementarios”.

La realidad de mercado que caracteriza el sector de emplazamiento, acoge el tema de la vivienda en su concepto tipológico actual, en donde prima la reducción de los espacios y cantidad de recintos... departamentos de 1, 2, hasta 3 dormitorios serán la tendencia, lo cual a su vez reconoce a usuarios tipo, los cuales se refieren principalmente a: separados(as), matrimonios jóvenes (sin hijos generalmente), solteros(as), estudiantes (extranjeros), etc., viviendas para un número acotado de habitantes será la temática, ya que se subentiende a estos como el tipo de usuarios que demandan de la vivienda en el centro, en donde sus aspiraciones de vida pasan no por establecerse como familias de un gran número de integrantes, el concepto de vivienda tradicional se aleja de esta realidad, la accesibilidad, cercanía a equipamientos y servicios, sumado a la gran oferta inmobiliaria, son los elementos atractivos del lugar.

El tema de los programas complementarios, surge a raíz de reconocer las falencias que presenta la vivienda en su condición de mínima expresión, y a su vez asumir el tema de la vivienda como conjunto más allá de la unidad habitacional propuesta. Entonces, el proyecto se la juega por una propuesta de programas que relacionan y vinculan las distintas viviendas entre ellas y a su vez con la propuesta como conjunto. Es así como programas deportivos, de ocio, espacio público, etc., se reparten en el conjunto, de manera que estas distintas realidades empiecen a coexistir y retroalimentarse.

Anteriormente, se menciona la realidad del sector de emplazamiento del proyecto como un sector que asume un rol marcado por la tendencia del mercado, que la relación costo/beneficio es un factor determinante a la hora de proyectar, ya que el valor del suelo es un tema importante dado el alto precio que adquieren los terrenos. Desde esa perspectiva, el edificio plantea que los programas complementarios reconozcan esta realidad, estableciéndose como espacios rentables dados a concesión, es decir, la presencia de un gimnasio, por ejemplo, en el conjunto, no será de uso exclusivo de los residentes, existe la posibilidad que gente del sector o de las mismas oficinas propuestas puedan hacer uso de este

servicio, lo que difiere de la propuesta que se da actualmente como conjunto de vivienda, donde programas de este tipo adoptan un carácter de uso exclusivo. Esto, mas allá de la realidad de rentabilidad que propone, tiene como principio hacer de este conjunto un elemento mas publico, un elemento que empieza a reconocer las necesidades no solo de un sector acotado como la población residente del conjunto, sino que empieza a reconocer la presencia de otros habitantes del sector lo cual hace que el proyecto sea participe de una realidad mas macro y no se convierta en un gheto sin relaciones para con su contexto inmediato. Esta condición de espacio o programa rentable, se otorga a la totalidad de programas complementarios propuestos, ya que la idea es generar programas complementarios al conjunto propuesto y a su vez al lugar de emplazamiento, la idea es que el proyecto sea una propuesta urbana y no una propuesta ensimismada.

En síntesis, se propone un conjunto urbano, en donde la vivienda (la cual reconoce la tipología actual del lugar) será la protagonista. Programas complementarios que reconocen las necesidades de la vivienda y a su vez necesidades del contexto inmediato, serán el elemento relacionador, en donde el espacio publico juega un papel fundamental a la hora de vincular el conjunto con la ciudad. La idea es desarrollar un edificio que acoja la realidad de continuidad del espacio público, que el edificio se abra y permita la interacción entre la vivienda y su entorno, entre la vivienda y los otros programas dispuestos. La idea es que el proyecto sea un paseo más del centro.

Programas a considerar en el conjunto:

- Vivienda
- Espacio publico vivienda
- Multicancha
- Piscina
- Apart hotel
- Oficinas
- Salas de reuniones
- Cafeterías
- Restaurantes
- Espacio publico
- Supermercado Express
- Farmacia
- Comercio asociado a la vivienda, oficinas y aparthotel
- Estacionamientos vivienda y aparthotel

4. Terreno

Para poder determinar un terreno a intervenir, reconocemos la presencia de los 7 terrenos eriazos detectados como potenciales (fig. 5 y cartografía 1) en el sector de estudio. De aquí se desprende que el terreno ubicado en Huérfanos #547-551, aparece como el más óptimo para desarrollar el proyecto.

Huérfanos # 547-551
Propietario: Caja reaseguradora
de Chile SA
Uso de suelo actual: eriazo
Avalúos terrenos: \$307709016
\$102569672
Frente por Huérfanos: 24m
Frente por Merced: 46m



4.1 Criterios de elección



El terreno presenta una serie de elementos que hacen de él el más óptimo para el desarrollo del tema. Dentro de estos elementos destacan aspectos como:

- **Accesibilidad:** la calle Huérfanos por la cara sur del terreno, aparece como un elemento importante a considerar, ya que es uno de los ejes peatonales que caracteriza la vida en el centro de Santiago. Por otro lado, en la parte norte, el terreno limita con calle Merced, la cual aparece como una arteria vehicular importante en la comunicación en sentido oriente poniente de la ciudad, la cual se ve conectada con otros ejes importantes que cruzan en sentido norte sur, como las calles Miraflores y J.M. de La Barra. La cercanía con la estación de metro Bellas Artes es otro factor importante de destacar, ya que se entiende como un elemento alimentador y receptor de flujos en el sector
- **Cerro Santa Lucia:** el reconocimiento de la presencia de un hito (fundacional) de la ciudad me parece un factor importante a la hora de elegir el terreno a trabajar. La posibilidad de establecer relaciones en altura o de cualquier tipo con el cerro, aparece como un atractivo importante a la hora de pensar en un proyecto en el centro de Santiago
- **Atravesar la manzana:** una de las particularidades que más me llama la atención del terreno propuesto, es la condición física de atravesar la manzana. La posibilidad de trabajar con un predio que posee dos frentes (entendiendo que el terreno se ubica entre medianeros) de condiciones casi opuestas, una de carácter prioritariamente peatonal y la otra de mayor importancia vehicular, aparecen como condicionantes interesantes de abordar
- **Superficie:** el tema de proyecto titulo plantea el desarrollo de un gran numero de programas, por lo que el terreno a elegir debía de tener una superficie considerable para poder abordarlo (el tema). El terreno propuesto es el que presenta una mayor superficie en comparación con las alternativas de terreno propuestos

- Mosqueto: calle que posee una configuración espacial y programática donde el peatón aparece integrado y considerado. Por otro lado, Mosqueto conecta con la estación Bellas Artes del metro y el parque forestal
- Parque forestal: la cercanía con el parque es un factor que incide en la elección del terreno, ya que es un referente de cómo hacer vida en el espacio público y de cómo habitar o vivir en el centro, y a su vez ser un elemento de referencia en todo el sector
- Galería de la Merced: referente del circuito peatonal que se conforma en centro de Santiago, y referente de cómo enfrentar y atravesar la manzana
- Museo Bellas Artes / MAC: la presencia de un edificio de las características del museo me parece muy atractiva desde el punto de vista de la posibilidad de acercar y fomentar la relación de los posibles usuarios del proyecto hacia la cultura

4.2 Fotos



Vista del terreno por calle Huérfanos



Galería de la Merced desde Huérfanos



Vista interior del terreno



Parque forestal



Vista del terreno por calle Merced



Calle Mosquito_ vista desde Merced

4.3 Normativa

El terreno elegido para la realización del proyecto, queda inscrito dentro de la planificación en la Zona A, sector especial A-8 borde sur parque forestal

Zona A:

1) Usos de Suelo

1.1) Usos Permitidos

1.1.1) Vivienda

1.1.2) Equipamiento

i) De escala metropolitana, comunal y vecinal.

Salud, con las excepciones indicadas en 1.2.1)

Educación

Culto

Cultura, con las excepciones indicadas en 1.2.1)

Organización comunitaria

Áreas verdes

Esparcimiento y turismo, con las excepciones indicadas en 1.2.1)

Comercio minorista, con las excepciones indicadas en 1.2.1)

Servicios públicos

Servicios profesionales

Seguridad

Deportes, con las excepciones indicadas en 1.2.1)

1.1.3) Vialidad: Transporte

Terminales rodoviarios solo a nivel comunal, terminales ferroviarios y helipuertos

1.1.4) Actividad productiva de carácter industrial y actividades de servicio de carácter similar al industrial:

Taller artesanal: son aquellas que se desarrollan procesos de producción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o materias primas, donde se emplean permanentemente como máximo 3 personas dedicadas al proceso mismo. Además corresponden a oficios menores, artesanales, de servicios y/o de reparaciones, realizadas preferentemente en forma manual. Siempre y cuando cumpla con las condiciones definidas en la letra

b.2) (+) del mismo artículo 9 de la Ordenanza Local y de acuerdo al listado de códigos CIU N°2 (**), incluido al final de la presente Zona.

1.2) Usos prohibidos

1.2.1) equipamiento:

i) De escala metropolitana y vecinal:

Salud: cementerios, plantas y botaderos de basura.

Seguridad: Bases militares y cárceles

Cultura: zoológicos.

Deportes: estadios, canchas (excepto vecinales), centros deportivos, medialunas, coliseos.

Esparcimiento y turismo: hipódromos, circos parques de entretenimientos, zonas de picnic, cabañas, casinos, moteles, quintas de recreo, hospederías (excepto universitarias).

Comercio minorista: terminales de distribución, ferias libres, playas y edificios de estacionamientos, dentro del área establecida en el artículo 37 de la Ordenanza Local, establecimiento de venta minorista de combustibles líquidos y centros de servicio automotriz (excepto subterráneos).

1.2.) actividad productiva de carácter industrial y de servicio de carácter similar al industrial, se exceptúan las actividades indicadas como permitidas en el punto 1.1.4).

1.2.3) Transporte (excepto terminales ferroviarios y helipuertos).

2) Superficie Predial Mínima: 500

3) Frente Predial Mínimo 18

4) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: 100

5) Sistema de Agrupamiento, alturas y Distanciamientos: Aislado, Pareado o Continuo.

Con excepción del sector comprendido entre Santo Domingo por el norte; Av. Libertador Bernardo O'higgins por el sur; Miraflores por el oriente; y Teatinos por el poniente, en que el sistema de agrupamientos Serra continuo.

Dentro del sector señalado, en terrenos de una superficie superior a los 1.600 m², con un frente mínimo de 40 m., se permitirá la edificación aislada con una separación mínima de 5 m. a todos los deslindes.

La altura mínima de la edificación continua será de 9 m, y la máxima 41,50 sobre la edificación continua se permitirá la construcción aislada, cuya altura máxima será la resultante de aplicar las rasantes a que se refiere el Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones a partir de los 41,50 m. de altura en los deslindes laterales y de fondo y en el eje de la calle que enfrenta el predio. Este mismo procedimiento se aplicara para definir la altura máxima de la edificación aislada y pareada.

A las nuevas construcciones que se ejecuten contiguas a las edificaciones que fueron aprobadas como cuerpos retirados se les permitirá la construcción de un piso retirado sobre la altura máxima, el que se inscribirá dentro de una rasante de 60 grados respecto del borde exterior de la fachada.

En los casos en que se sobrepase la altura máxima de la edificación continua deberá consultarse espacios libres a nivel de la acera y adyacentes a ella de una superficie equivalente al 5% del área total del terreno.

Cuando por el sistema de agrupamiento utilizado queden a la vista muros divisorios, será obligación del propietario del nuevo edificio dar una terminación acorde con las fachadas a dichos muros, la cual se estipulara en la solicitud de permiso de edificación respectiva.

Nota:

Deberá tenerse presente lo indicado en el capítulo III, artículo 16.1 de la Ordenanza Local.

16.1 Area central

La edificación que quede ubicada en el área comprendida entre el río Mapocho por el norte; la Av. Libertador Bernardo O'higgins por el sur; los fondos de sitios que enfrentan la acera poniente de las calles José Miguel de la Barra y Santa Lucía por el oriente; y Av. Presidente Jorge Alessandri R. por el poniente, ambos frentes de calle incluidos, podrá exceder la altura máxima establecida en la respectiva zona de la presente Ordenanza, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) el terreno en que se emplace el edificio deberá tener un frente mínimo de 25 m. o una superficie mínima de 600m². El director de obras estará facultado para disminuir hasta un 5% las medidas anteriores.
- b) La parte de la edificación que exceda la altura máxima establecida para la respectiva zona, deberá quedar inscrita en rasantes de 70 grados y respetar un distanciamiento mínimo a los divisorios de 5 metros. Las rasantes descritas se aplicaran desde el eje de la o las calles que enfrente el predio y desde el eje de los deslindes con los respectivos predios vecinos, a una altura de 70 m. en ambos casos.
- c) Además de las condiciones que se han señalado la edificación deberá cumplir con la siguiente ocupación máxima de suelo:
 - Hasta 9 metros de altura: el 100% de la superficie del predio.
 - Entre los 9 metros y la altura máxima fijada para la zona: el 75% de la superficie del predio.
 - Sobre la altura máxima establecida: la que resulte de la aplicación de las rasantes indicadas en la letra b) anterior.
- d) No se permitirá cuerpos salientes en los parámetros de fachada situados en la línea oficial.
- e) Los edificios que se acojan a estas condiciones de mayor altura, deberán consultar espacios libres a nivel de acera y adyacentes a ella, equivalentes al 5% de la superficie del terreno.

5. Proyecto / Propuesta

Memoria...

Cuando estamos en el centro de Santiago, no nos damos cuenta cuando nos vemos conectados a la red de espacio público, nos vemos inmersos en un flujo continuo de gente que se desparrama por los ejes peatonales y galerías... en las calles, el peatón y el automóvil se mezclan tratando de obviarse.

Por el circuito peatonal podemos recorrer el lugar con mas historia de nuestra ciudad sin detenernos, podemos ir al cerro Santa Lucia, a la biblioteca Nacional, al Teatro Municipal...

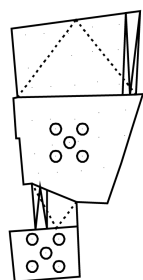
Al llegar al cerro Santa Lucia por Huérfanos, el paseo peatonal se desvía hacia Mosquito atravesando la manzana para llevarnos al Museo de Bellas Artes y/o al Parque Forestal... es el proyecto que se abre liberando espacio para que el flujo peatonal continúe, es el proyecto que aparece como una nueva alternativa de continuidad dejando que el peatón invada toda la primera planta, es el espacio publico que atraviesa el edificio.

Si no estamos concentrados y nos dejamos llevar por el fluir de gente, podemos terminar en la azotea del edificio, pasando por viviendas y programas complementarios a ésta, programas que satisfacen las falencias de las viviendas que se suceden en el sentido vertical del edificio... los programas se desvanecen a medida que subo, los programas complementarios mutan, conectándose a través de ejes peatonales que se elevan para comunicar el edificio verticalmente, el edificio es un paseo mas del centro.

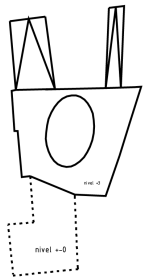
La vivienda se eleva para dar paso al espacio público, queda suspendida en el aire, omnipresente, el espacio publico de la vivienda también sube, para acompañarla, se disgrega, se reparte en la altura, o se mantiene como un manto?... la vivienda se abalcona (se asoma, respira) hacia el espacio publico, lo observa, y si tiene ganas, participa de él.

En el edificio existe un espacio continuo que “persigue” las viviendas, espacio que emerge desde la “plaza” de acceso al conjunto... son las circulaciones que acompañan a los programas complementarios, entes que se acercan, suben, se dispersan para satisfacer necesidades que las pequeñas viviendas no absorben, que las pequeñas viviendas dejan de lado para que los usuarios se vean, se (re)conozcan, hablen quizás, compren (o vean) una película, compren (escuchen) música, para que se conecten (o desconecten también).

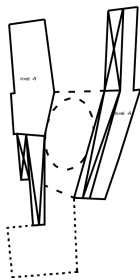
Primera propuesta volumétrica



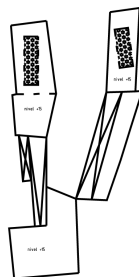
1



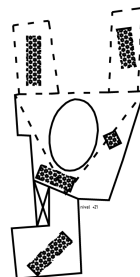
2



3



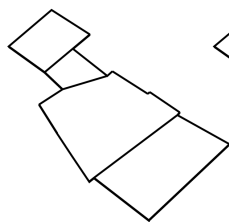
4



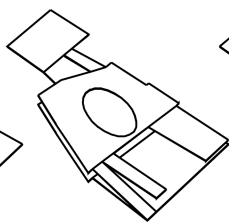
5



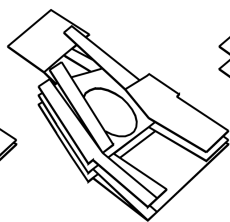
6



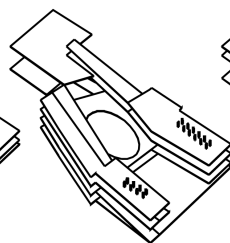
ep



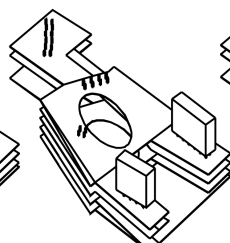
ep + pc



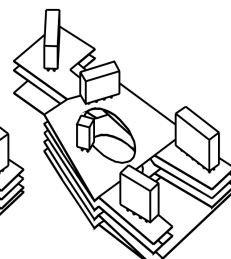
pc



pc + epv



epv + v



v

ep > espacio publico

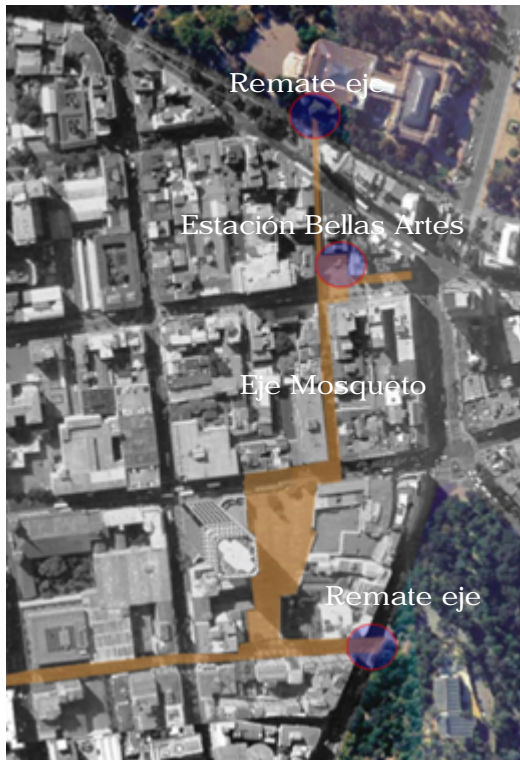
pc > programas complementarios

epv > espacio publico vivienda

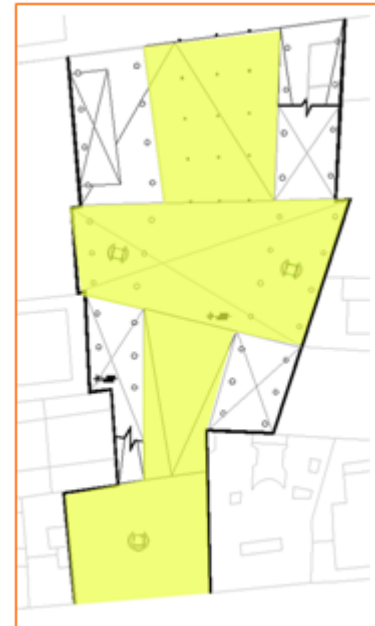
v > vivienda

5.1 Espacio público

Como propuesta urbana, el proyecto libera el primer nivel para cederlo al espacio público como lugar de intercambio, mercado y ocio. El paseo Huérfanos se introduce en el edificio para conectarse en el lado norte con la calle Mosqueto, la cual se convierte en un paseo peatonal que remata en el parque forestal, entre el Museo Bellas Artes y el MAC, articulándose esta situación con la presencia de la estación de metro Bellas Artes, la cual alimenta (y absorbe) el flujo tanto hacia el parque como hacia Huérfanos.



Espacio publico primer nivel



Las circulaciones del proyecto adquieren un carácter de espacio público dentro del conjunto. Rampas y ascensores panorámicos componen este circuito peatonal, lo que se traduce en que el edificio es constantemente observado y observador, los habitantes del conjunto se vuelcan hacia fuera, haciéndose partícipes del espacio público inferior, participando, activando y reconociendo la vida urbana del lugar.

El circuito peatonal va relacionando los programas complementarios, los cuales a medida que ascienden, acercándose a la vivienda, van adquiriendo privacidad, lo que se traduce en un mayor control sobre el espacio público circundante.

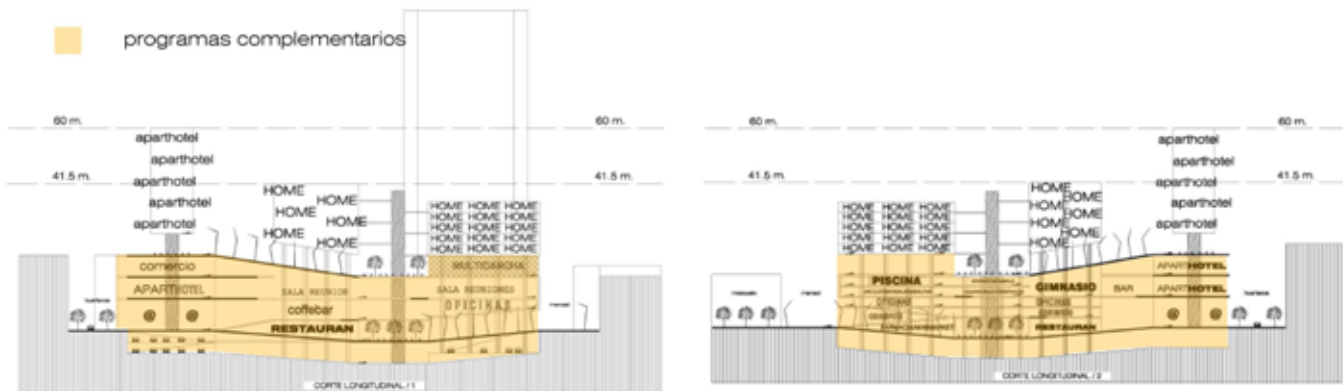
Como remate del circuito peatonal, se propone un parque y/o espacio público asociado a la vivienda, que no es de uso exclusivo, es un espacio controlado, por y para la vivienda, de uso público.



5.2 Programas complementarios / Oficinas

Se plantea, como conjunto, a los programas complementarios en la parte inferior, en donde se reconoce una altura promedio de las construcciones existentes.

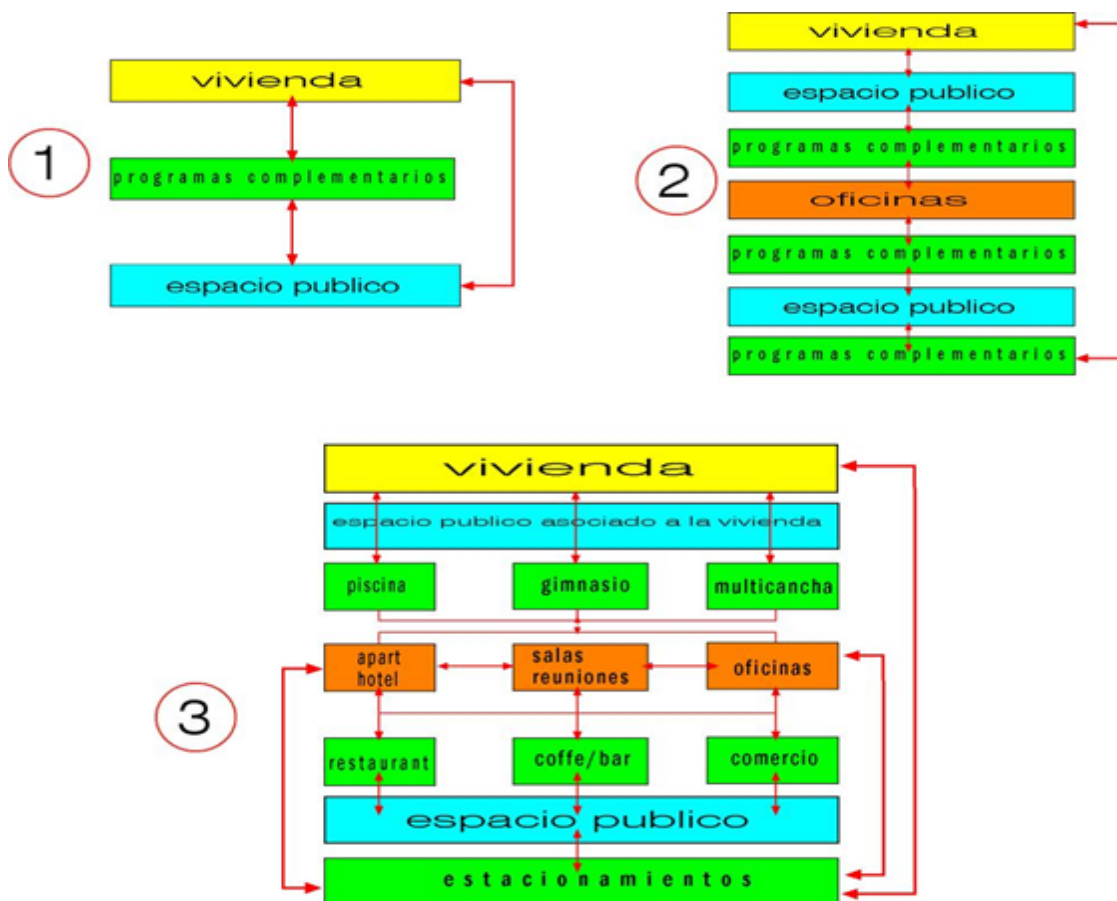
Con respecto a este tema (el de las construcciones existentes), se hace una proyección a 20 años (entendiendo esa como la proyección del proyecto), en donde se establece que las construcciones que tienen poca resistencia al cambio, en el futuro reconocerían también este criterio de inserción en la manzana.



Los distintos programas van relacionándose en sucesión vertical, según el grado de privacidad que propicien, según la condición de públicos que pueden adoptar, estableciendo siempre una relación directa con el espacio público.

El programa Oficinas, se ubica como un elemento mediador entre los programas más públicos y los programas asociados más directamente con la vivienda, siendo estos últimos programas de tipo deportivo, los que a su vez se enfrentan de manera más directa al espacio público asociado a la vivienda.

Diagramas de interrelaciones programáticas



5.3 Vivienda

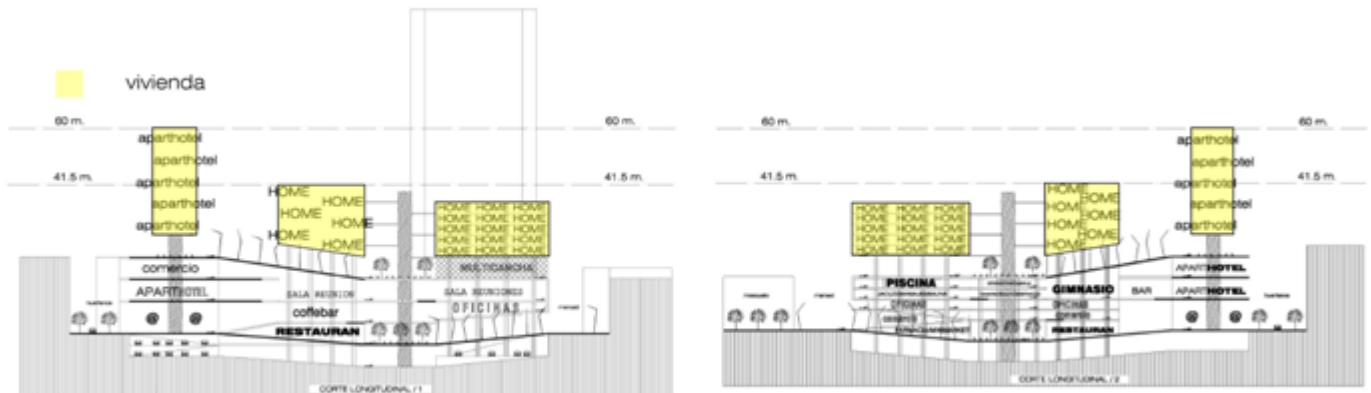
La vivienda se relega a la parte superior del conjunto, se concentra en baterías o bloques compuestos por unidades tipológicas que empiezan a conformar el conjunto habitacional, el cual se interrelaciona con la parte inferior del conjunto a través de los programas complementarios que empiezan actuar como elementos amortiguadores entre lo más público y lo más privado del proyecto.

Las viviendas reconocen la presencia del cerro Santa Lucía, como un elemento de referencia. Las viviendas se vuelcan visualmente, se abalcanan, se asoman, en busca del cerro y asoleamiento.

Alturas máximas establecidas en el conjunto (dado por la vivienda):

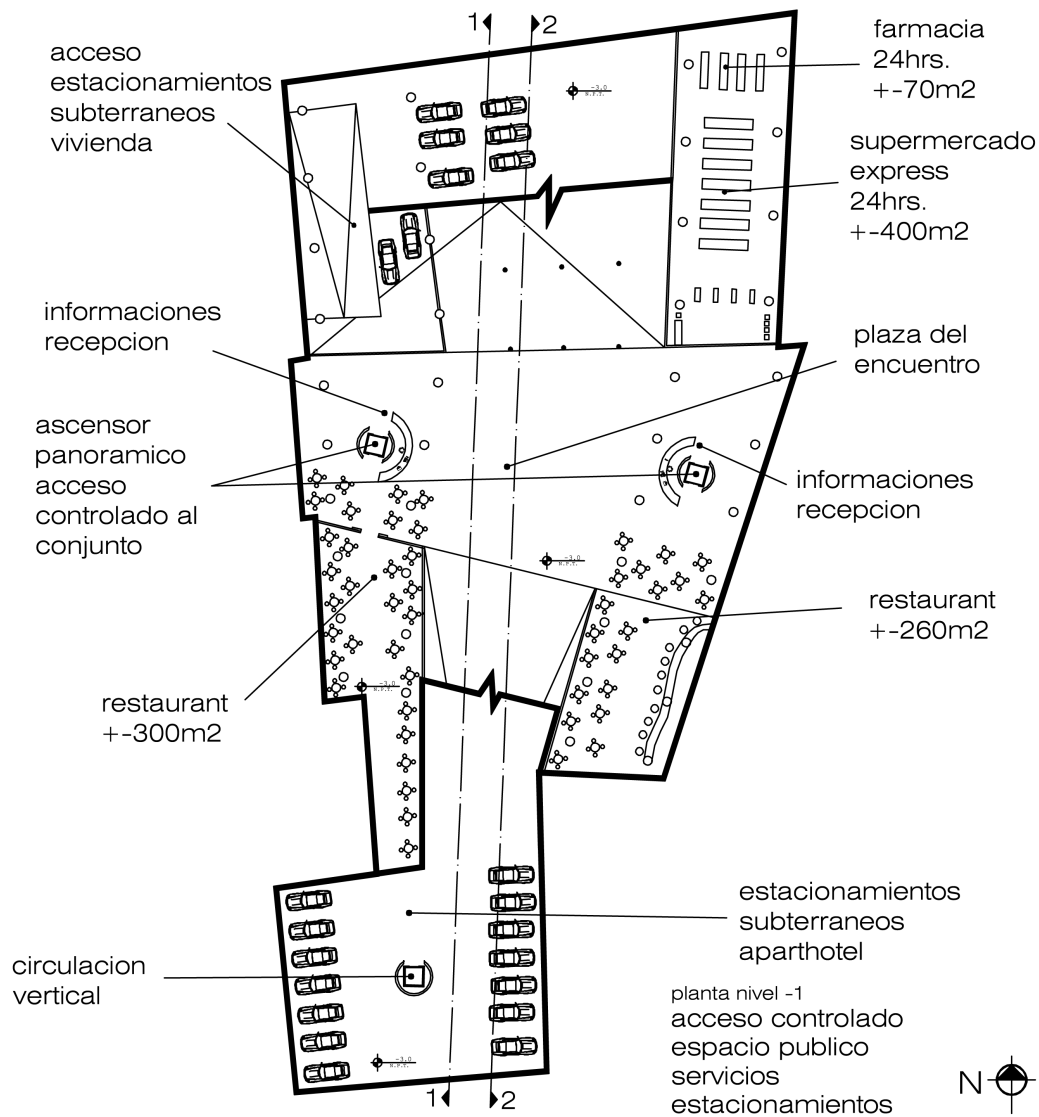
- Por el lado norte, las viviendas reconocen la altura del edificio de viviendas que se ubica en calles Merced y Mosquito (edificio
- En el centro del conjunto, la vivienda alcanza 41,5 m, altura máxima permitida para la edificación con
-

En el lado sur, se reconoce la altura del cerro Santa Lucía como altura máxima. (+ -60 m).

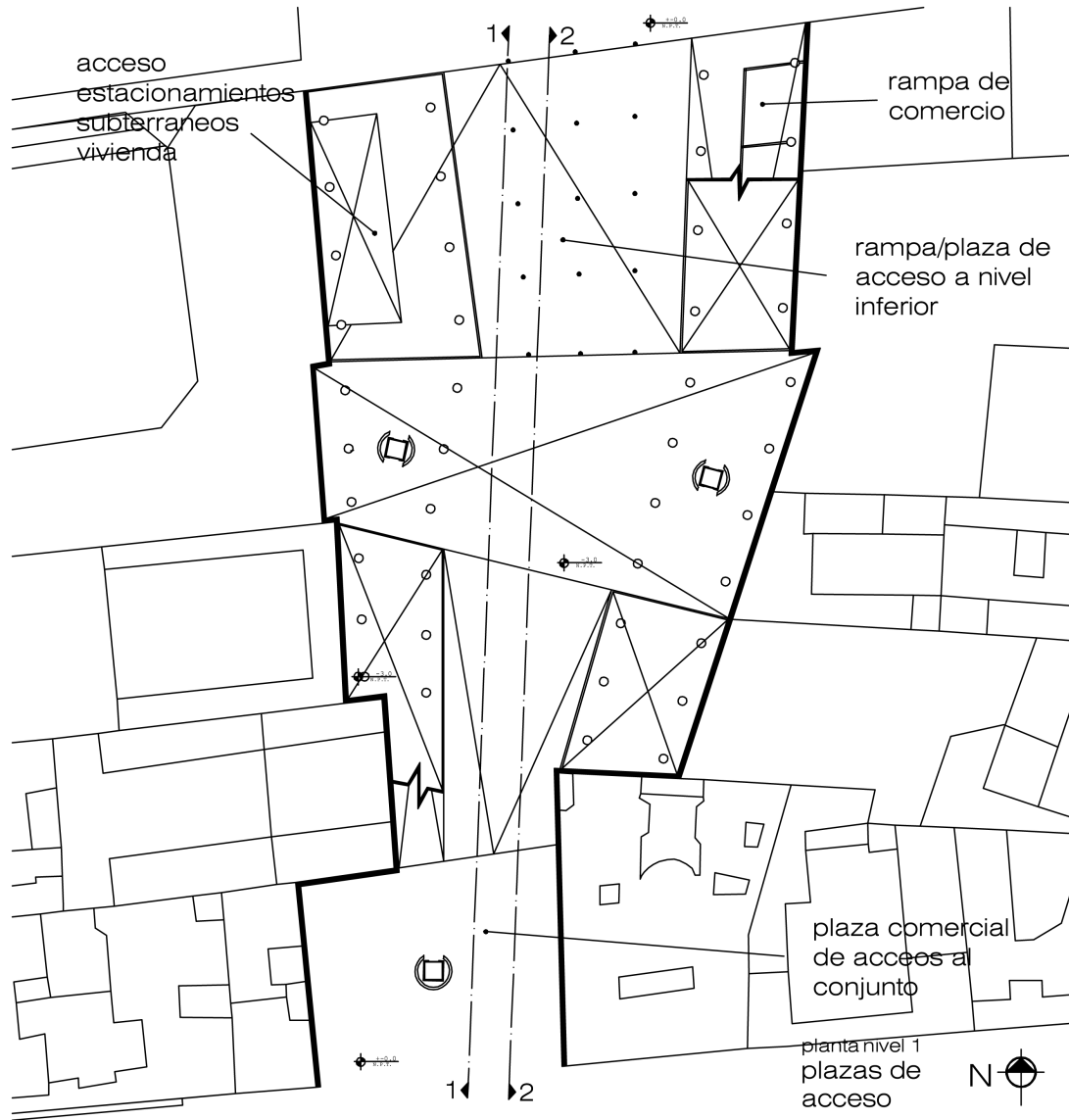


5.4 Partido General

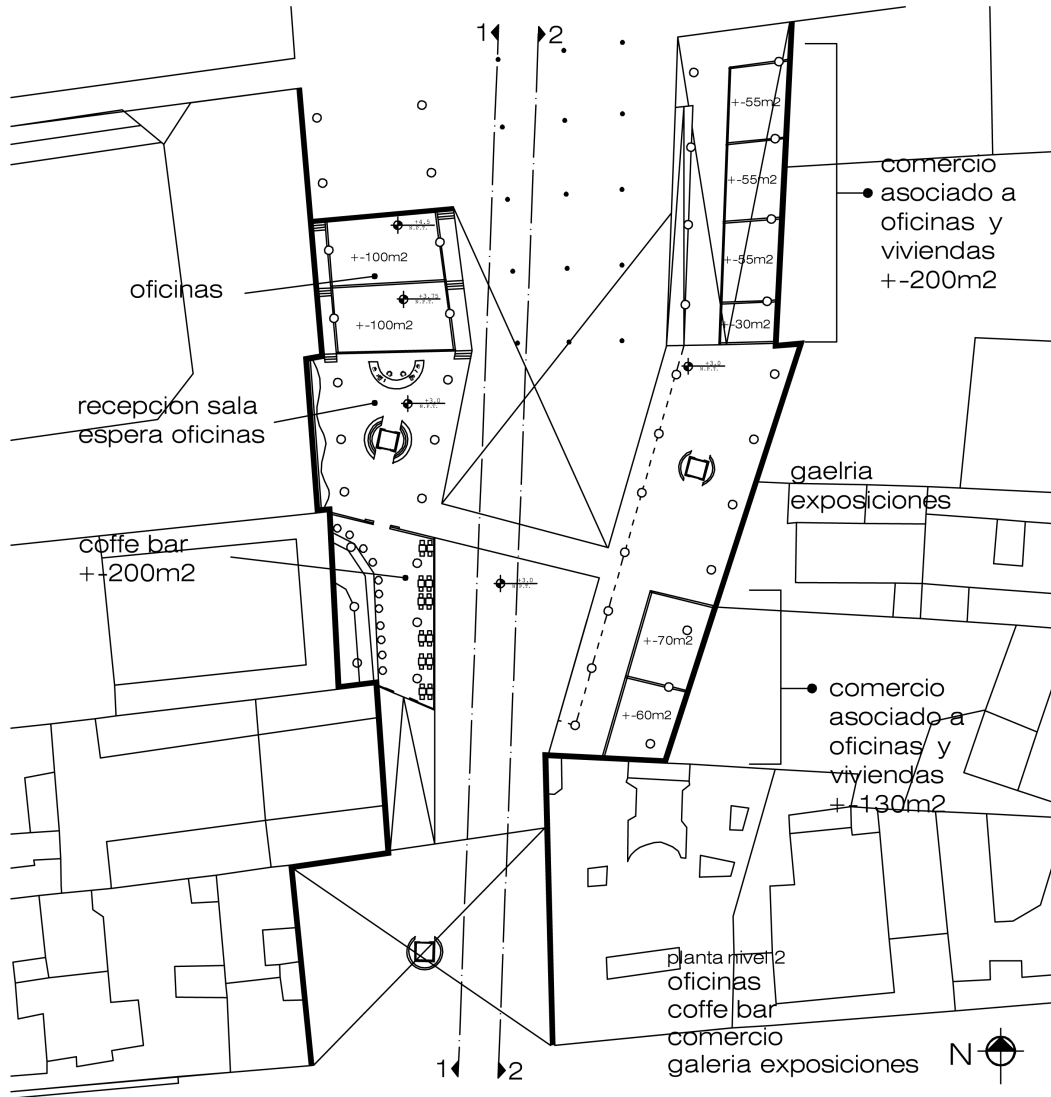
nivel - 1



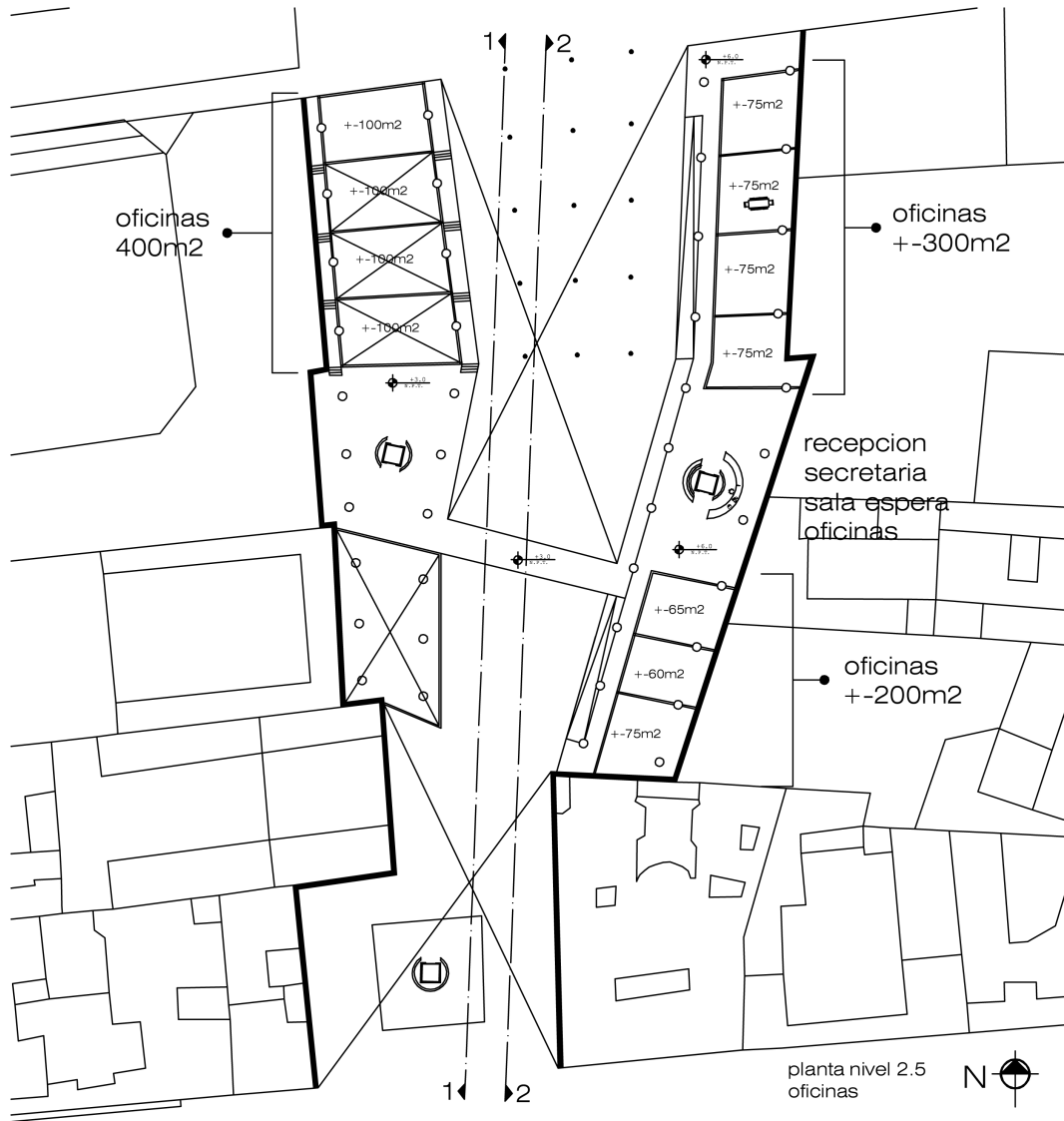
nivel 1



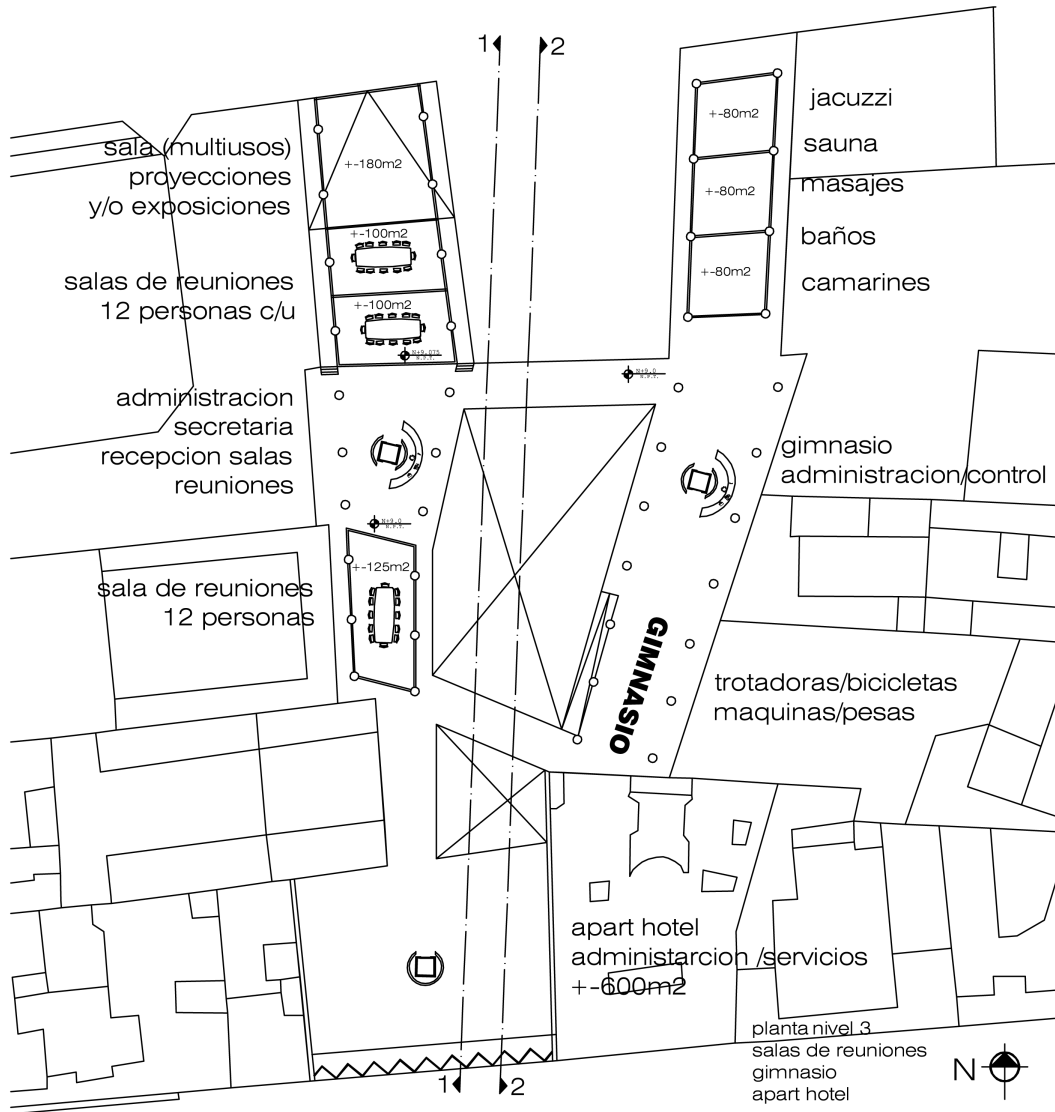
nivel 2



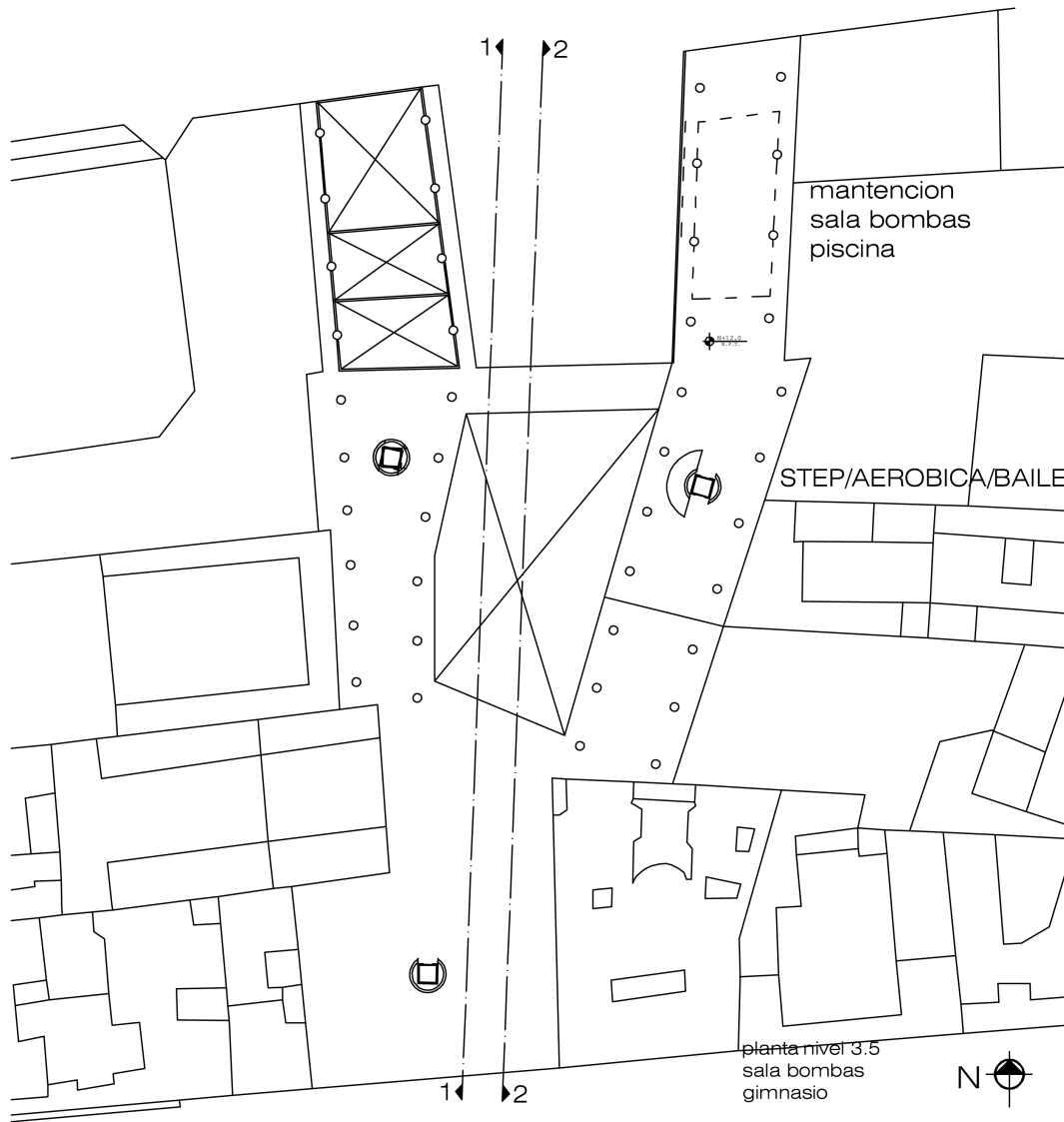
nivel 3



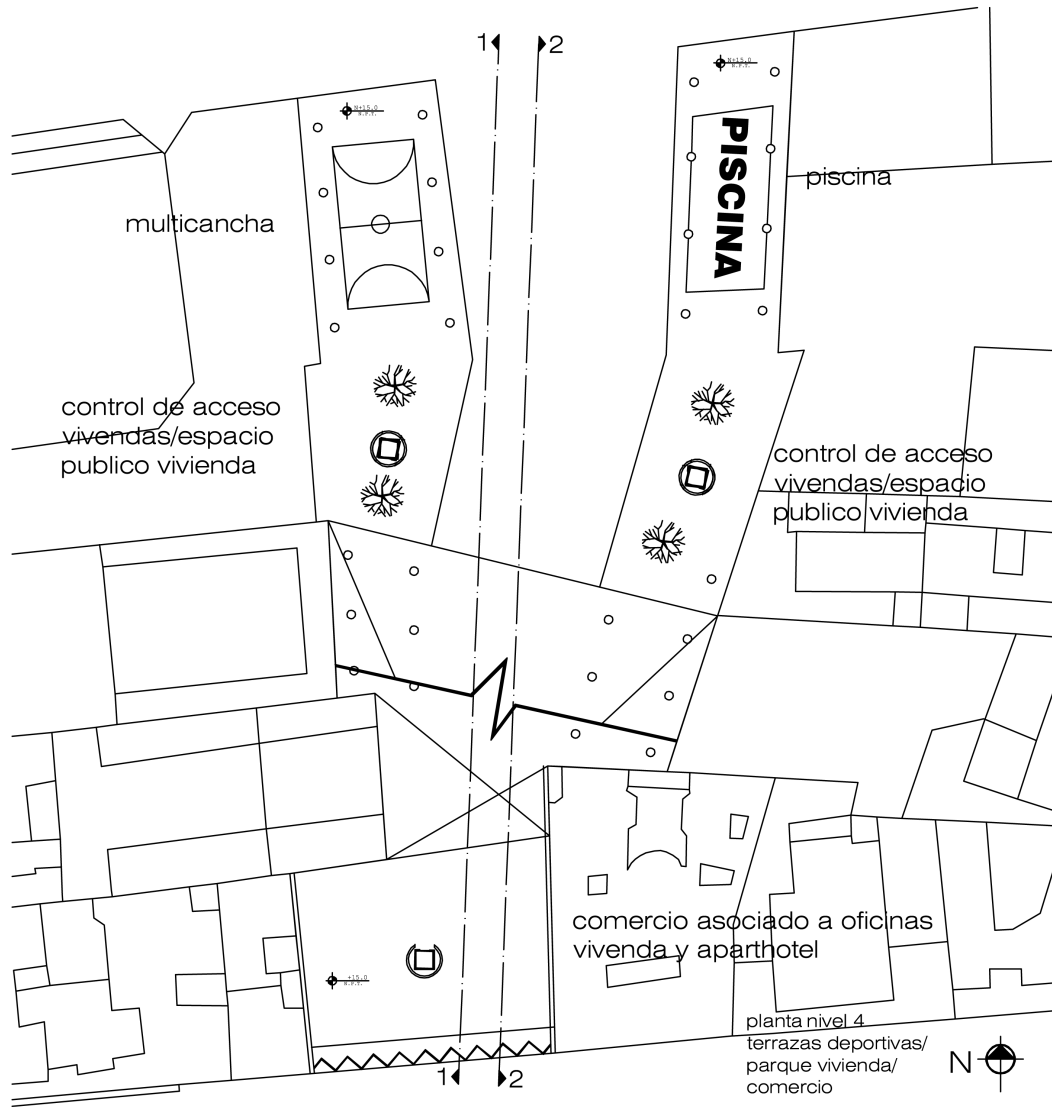
nivel 4



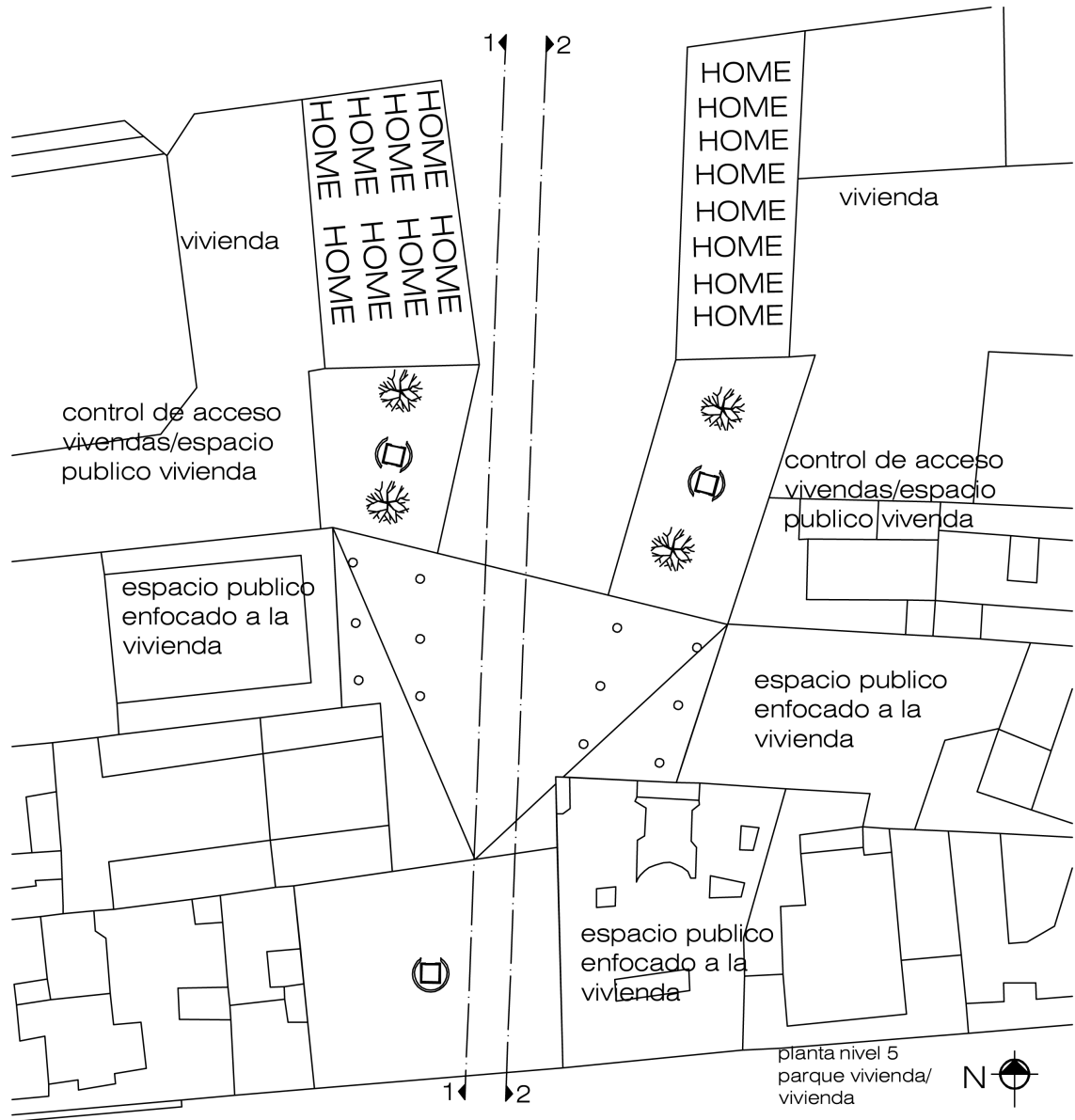
nivel 5



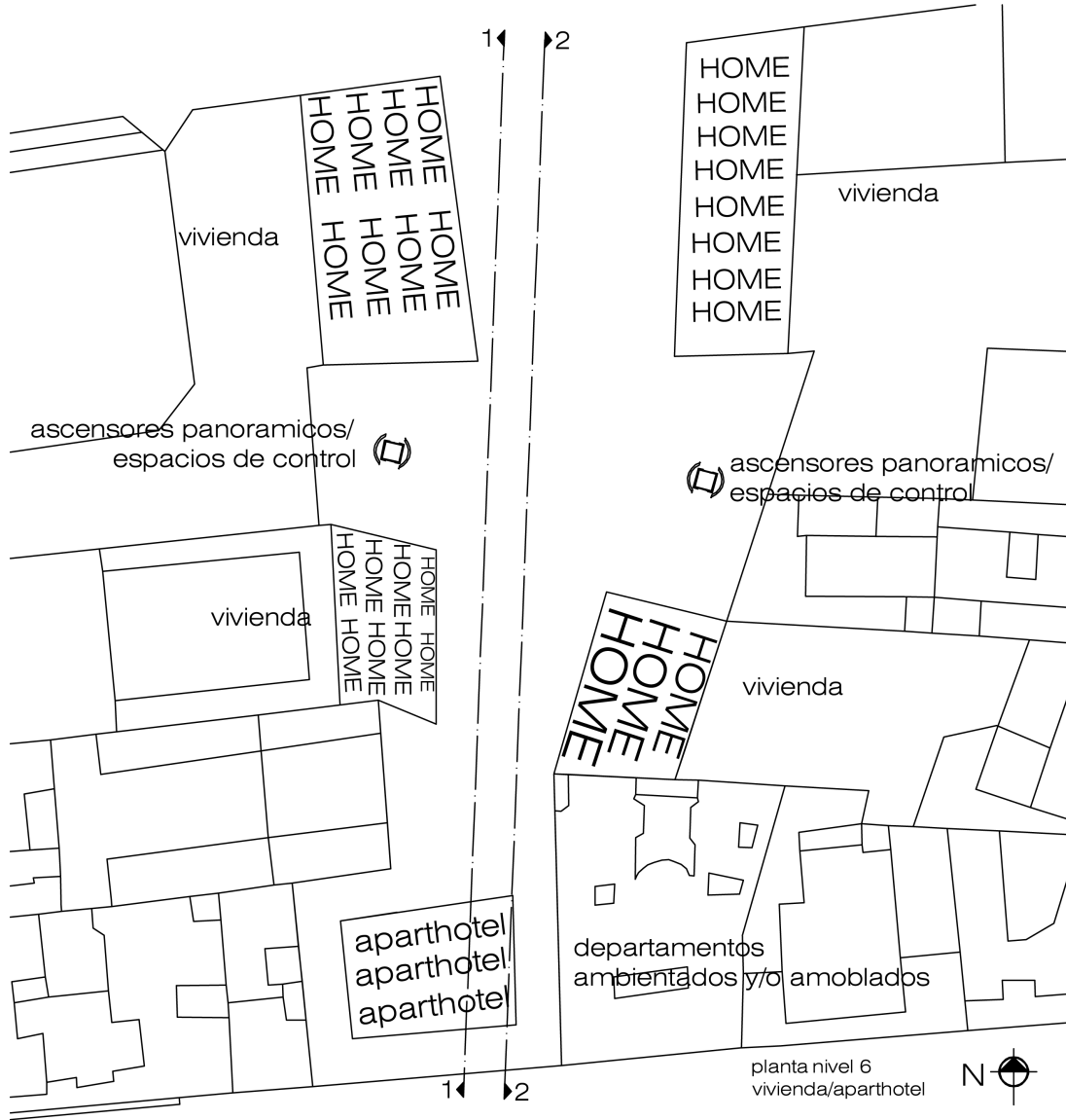
nivel 6



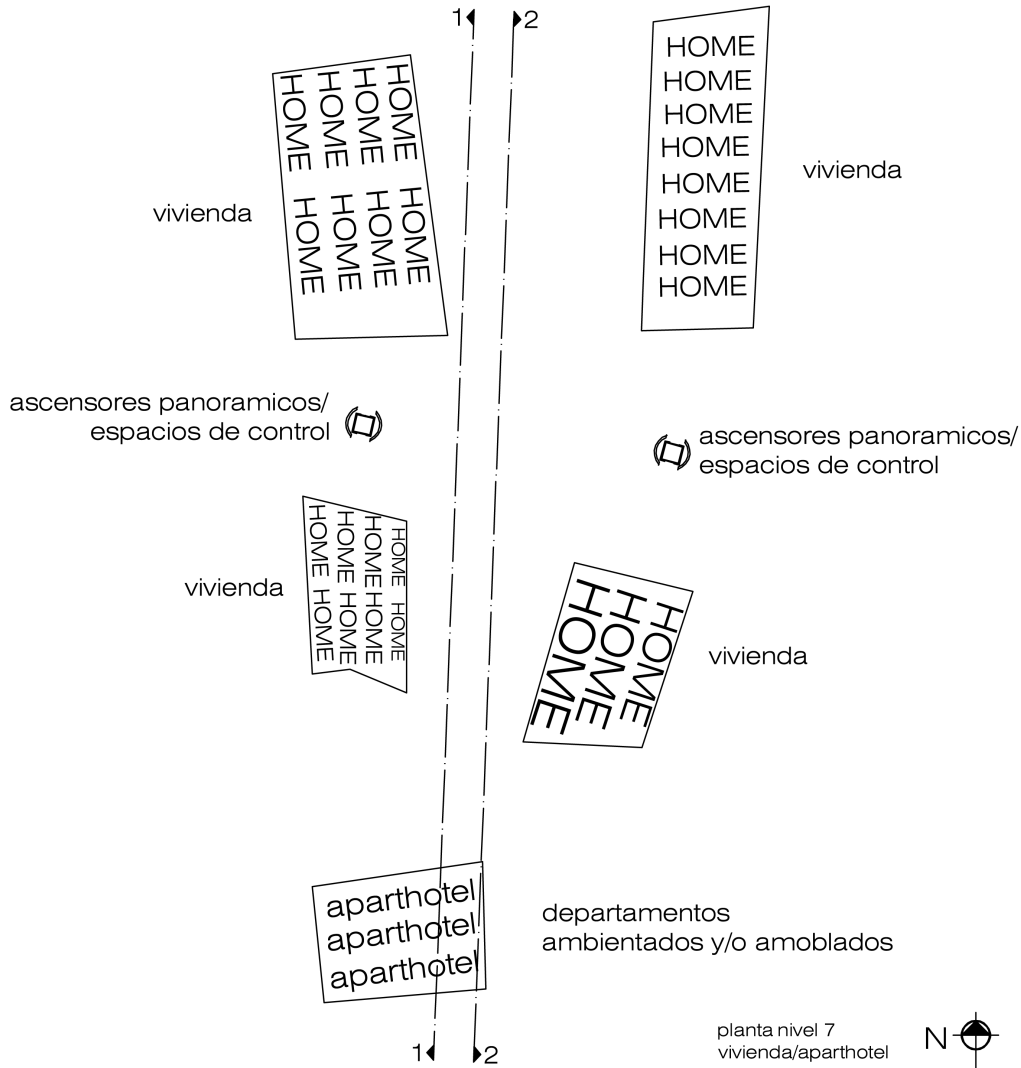
nivel 7



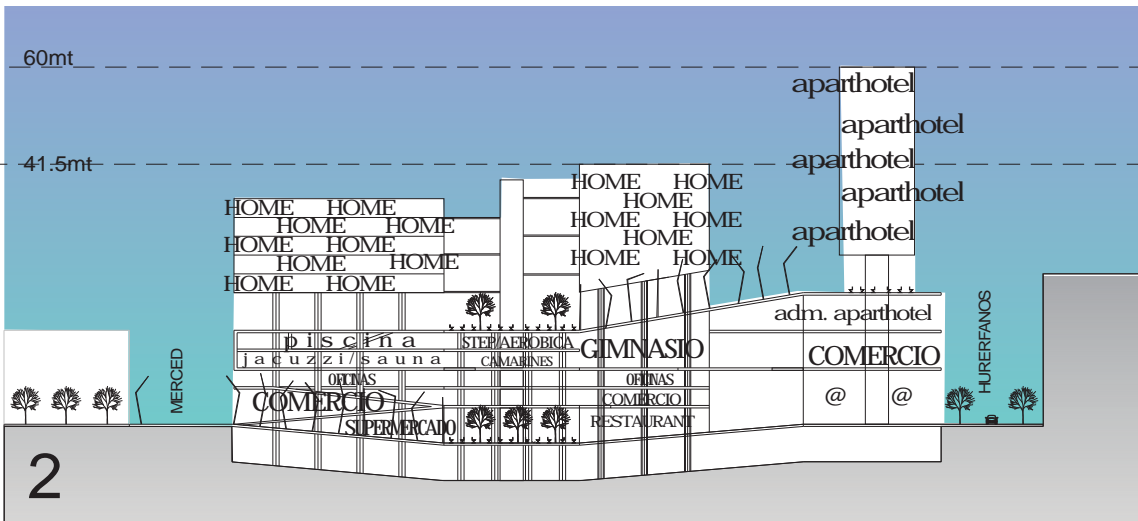
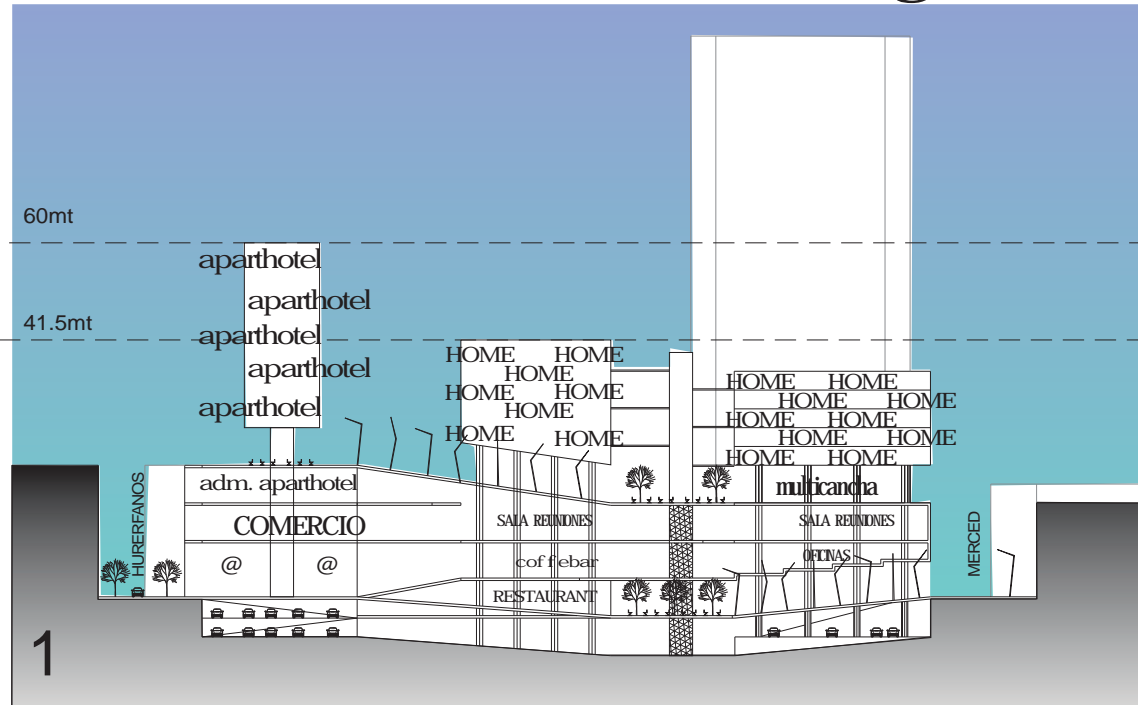
nivel 8



nivel 9

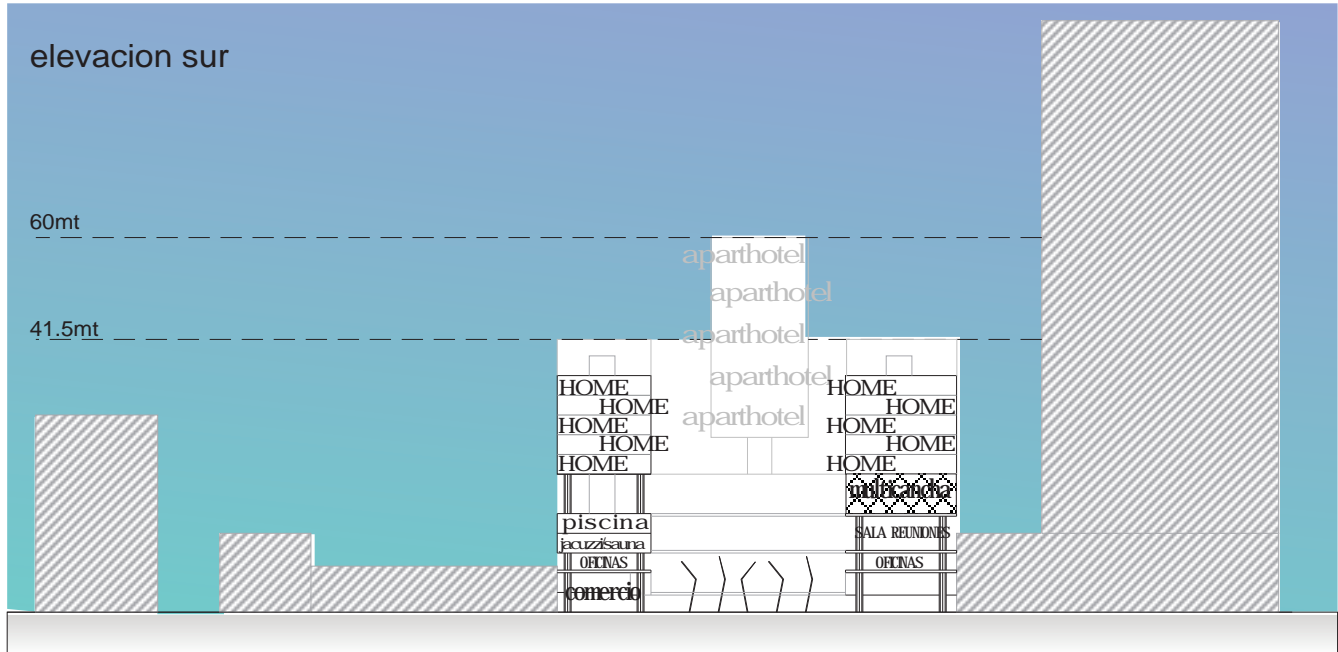


cortes longitudinales

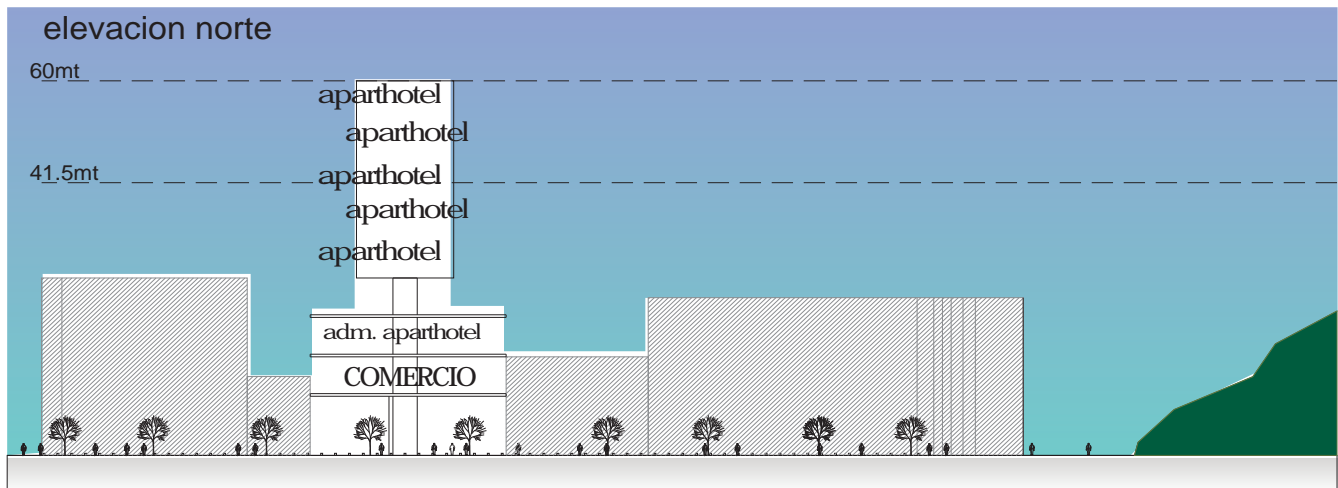


elevaciones

elevacion sur



elevacion norte



6. Acotacion

Me es pertinente acotar en un punto aparte que, debido a la envergadura del proyecto, como desarrollo para la propuesta final se abordara una parte o seccion del conjunto, el cual en su totalidad quedara en un nivel de desarrollo como partido general o de anteproyecto. La parte ozona del proyectpo a desarrollar queda definida como la zona norte del conjunto. . Es en esta etapa de desarrollo que se definiran las tipologias de viviendas.

