



**CENTRO  
DE APOYO  
CULTURAL**



## MEMORIA TITULO

UNIVERSIDAD DE CHILE

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

ESTUDIANTE

JOSÉ FRANCISCO LETELIER VALLE

PROFESORES GUIAS

GUNTHER SUHRCKE CABALLERO  
GABRIELA MUÑOZ SOTOMAYOR

SANTIAGO DE CHILE, 2012

### ABSTRACT

La presente memoria posee como finalidad interiorizar en el desarrollo y comprensión del proyecto de Arquitectura llevado a cabo durante el proceso de Titulación, en base a la problemática sobre los efectos urbanos de la edificación en altura en la ciudad.

De tal manera, se elabora un proyecto trendsetter que explore dichas problemáticas y genere una nueva tipología de hacer ciudad vertical. Teniendo como objetivo que el barrio adquiera un nuevo valor y potencie tanto su

dinámica como su propia identidad. La resolución del proyecto se origina a partir de la comprensión de los trendsetters como elementos que generan tendencia en lugares y barrios que se desean activar como polos de actividades, de manera que el sector pase de un estado neutro a un estado de prosperidad.

El barrio seleccionado para su análisis e intervención es el Barrio El Golf, por ser el principal escenario influenciado por desarrollos de mercado y su edificación en altura, modificando su configuración urbana residencial hacia un polo de actividad financiera; Se define un emplazamiento específico a intervenir, por

ser un punto estratégico de entrada al barrio por metro, por su conexión con plaza Perú y su posicionamiento sobre la calle principal Isidora Goyenechea.

Finalmente, tras un exhaustivo análisis de las carencias y necesidades del sector, surge un mix programático constituido por la integración de actividades de formación, información, recreación y trabajo. Todos juntos dan origen al CENTRO DE APOYO CULTURAL \_ CEAC proporcionando ser un lugar de encuentro en el barrio y un apoyo para la biblioteca comunal de Las Condes, que busca permanecer en el tiempo, generando nuevas tendencias y usos en el sector.

# SUMARIO

## INTRODUCCIÓN

Presentación de la Problemática	08
Escenario de la Problemática	09
Influencias de la Problemática	10
Motivaciones de la Problemática	11

## MARCO TEÓRICO

Crecimientos Verticales	14
Espacios Públicos	14
Arquitectura de Mercado	16
Espacios Acondicionados	18

## ANÁLISIS BARRIO

Presentación del Barrio	22
Análisis del Entorno Histórico	23
Diagnostico del Entorno	25
Análisis Temáticos	26

## PROPUESTA PROYECTO

Ubicación Proyecto	34
Situación Actual del Terreno	35
Servicios Actuales del Terreno	36
Normativa Actual del Terreno	38
Usuario Objetivo	40
Propuesta Programática	41
Situación Actual Biblioteca Las Condes	43
Referentes	44

## PROYECTO

De lo General a lo Particular	48
Consideraciones de Diseño	50
Entidades y Modelos de Gestión	52
Sistema Estructural: Malla	54
Plantas/Cortes/Elevaciones	56
Imágenes Objetivo	64
Bibliografía	68

# INTRODUCCIÓN

### PRESENTACIÓN\_PROBLEMÁTICA

El interés y la elección por desarrollar esta investigación, nace a partir del cuestionamiento de los efectos urbanos de la edificación en altura en la ciudad.

En un contexto donde muchos de los diferentes ámbitos del "hacer ciudad" gira en pos de ambiciones del mercado, las nuevas edificaciones han pasado a ser producto de lucro. Dando cuenta que la arquitectura ha sido parte de esta transformación, trastocando sus valores y maneras de proyectar en respuesta a dichas demandas.

Esta nueva ruta que ha tomado la arquitectura contemporánea ha mutado el desarrollado del espacio urbano, en donde los procesos de construcción vertical de gigantes inmobiliarios en altura, transforma la manera de relacionar el nivel calle con el desarrollo interno del proyecto, teniendo poca conexión con su contexto y su locación. Dichas transformaciones de escala urbana han provocado no solo un fuerte impac-

to espacial en las conformaciones de barrios, sino también en las actividades, experiencias y enfoques de ciertos sectores de la urbe, dando origen a confrontaciones de modelos tanto residenciales, financieros y comerciales en un mismo espacio metropolitano.

Y justamente es esa superposición de tramas quien articula los movimientos de la ciudad, otorgando riqueza a los diferentes barrios y comunas, pero se debe cuidar que las tendencias de dichos modelos no eliminen ni reemplacen a lo existente, ya que cuando la imagen del barrio muta totalmente y pierde su propia identidad, se desvanece su continuidad histórica y su carácter programático, que son necesarios en una buena ambientación urbana.

De esta manera, la constante densificación en altura que el sistema económico y financiero actual han generado, es un tema de actualidad que incide directamente en la realidad de las ciudades a nivel tanto nacional como global. Por lo que se hace necesaria la in-

novación del quehacer arquitectónico y de sus alcances, para otorgar una mixtura tanto funcional como programática, en pos de mantener la vida de los barrios existentes y evitar su decadencia. Aparece un fenómeno digno de estudiar, considerándolo como un nuevo paradigma arquitectónico contemporáneo, el cual se presenta como una paulatina evolución y fusión entre dos realidades: arquitectura y mercado.

Como arquitectos, nos enfrentamos a una búsqueda de lucro excesivo que ha contaminado todos los ámbitos de la cultura actual, el cual a transformado la manera de proyectar y de traspasar experiencias a través de nuestros proyectos. Se ha perdido la búsqueda de mejores calidades espaciales por considerar al habitante como un consumidor, el nuevo centro de nuestra sociedad.

Siendo una realidad que ha atrapado a diferentes disciplinas, generando que profesionales se pongan al servicio de aumentar las ventas, olvidando otros fines de nuestro proyectar.

### ESCENARIO \_ PROBLEMÁTICA

Vivimos en una cultura en que predomina la importancia del dinero, el cual ha pasado a ser lo que define a las personas, el valor de los objetos y el prestigio-estatus de las clases sociales. Por ende, la arquitectura ha pasado a ser un objeto de consumo mas, donde muchas veces sólo se busca incrementar las ventas a través de mejorar la imagen física proyectada, por sobre el bienestar de sus habitantes o del entorno, desplazando su finalidad desde las necesidades del habitante a objetivos de consumo.

El habitante/usuario ha pasado a entenderse como un cliente, que tiene nuevas necesidades, pero un determinado objetivo: consumir un objeto que dé respuesta a sus deseos. Se desenvuelve como un consumidor de arquitectura, encrucijando al arquitecto a elaborar un proyecto/objeto que cumpla con las demandas establecidas por el medio comercial. Asimismo, se podría aseverar que la arquitectura ha reducido temáticas urbanas, espaciales y

sociales, entre otras, por preocupaciones estéticas y estimulaciones visuales que aumentan su valoración comercial, pero que alejan al habitante de una conciencia crítica con respecto al entorno en el que habitan, siendo fomentados por recursos publicitarios y estrategias de consumo, para concretar una venta. Por lo que cada día más, escasean propuestas urbanas en pos de entregar a la ciudad espacios públicos dinámicos, que generen encuentro entre los habitantes y que por ende, creen ciudad.

De esta manera, el edificio en altura como modelo habitacional de densificación se ha transformado en la nueva tendencia de crecimiento explosivo urbano, generando una sobresaturación del espacio en función del valor y la rentabilidad del suelo, lo que ha afectado progresivamente a los espacios de vínculo de la ciudad y a la convivencia de sus habitantes.

Dicha realidad puede verse reflejada en la ciudad de Santiago, en donde determinados sectores presentan este fenómeno como parte de una nueva

configuración de sus espacios, renovando y suplantando barrios existentes, en nuevas tramas de relaciones urbanas. Algunos autores aluden a un proceso de manhattanización<sup>1</sup> que se ha consolidado en Santiago, refiriéndose a la constitución de un paisaje urbano protagonizado por altas torres que en su aparición han ido modificando el espacio urbano.

Como imagen de este proceso, se reconoce el **barrio El Golf** como el principal escenario influenciado por el desarrollo del sector financiero, el cual se ha transformado por procesos del creciente mercado económico, modificándose con el fin de establecer un nuevo polo de actividades que acojan al oficinista y sus necesidades. Sin embargo, dicha reconfiguración de escenario implica una renovación tanto urbana como social, que no ha ocurrido, ya que solo se han sustituido residencias, por grandes edificios de oficinas, olvidando entamar al barrio con otras actividades programáticas que otorguen dinamismo.

1\_ Horacio Torrent, Chilean Modern Architecture Since 1950, Editorial: Texas A & M Univ Pr.

Centro Financiero de Shanghai, China \_ www.skyscrapercity.com



Centro Financiero de Santiago, Chile \_ Elaboración Propia



### INFLUENCIAS \_ PROBLEMÁTICA

La innovación de tipologías arquitectónicas y su especialización, se deriva del complejo proceso de mixtura entre mercado y arquitectura, en donde los atributos físicos, los contenidos simbólicos y las realidades experienciales son influenciados desde los factores del consumo pasivo y masivo. La transformación del modo de pensar y concebir el quehacer arquitectónico desde la esfera capitalista, ha conllevado a una evolución en las tipologías existentes, generando la aparición de nuevas actividades programáticas y la proyección de mega-estructuras (Imagen 3) en altura como los elementos más reconocibles de este fenómeno en base al funcionamiento económico y social actual.

Sin embargo, estas nuevas estructuras, a pesar de encontrarse inundadas de actividades, no promueven espacios de acogimiento para detenerse y descansar, reunirse o simplemente estar. Ya que el consumismo como fenómeno del capitalismo necesita de un constan-

te movimiento y circulación para lograr su objetivo: vender. Por consiguiente, las nuevas tipologías de proyección arquitectónica, buscan ser un constante circuito que no aporta como lugar de encuentro o reunión para el habitante, sino más bien, buscan aumentar la eficiencia de ventas a través del rápido recorrido de sus espacios, cambiando la perspectiva de la arquitectura, sus reacciones, influencias y valoraciones.

En la realidad urbana chilena, el concepto shopping -acto de comprar o consumir- se ha transformado en la principal influencia de la actividad pública, cualidad tardía de la sociedad postmoderna<sup>2</sup> en un contexto hipermoderno. Por ende, se posiciona como un factor que determina flujos dentro de los movimientos de la capital, direccionando a residentes y flotantes de diversos sectores hacia nuevos "puntos de encuentro" públicos.

Y es que el desenfreno del shopping ha venido acompañado por una serie de innovaciones tecnológicas las cuales han fortalecido, preparado y mo-



Imagen 3 Proyecto Costanera Center, ejemplo de mega-estructuras contenedora de múltiples actividades programáticas, pero a modo de juicio personal, de poca relación con su entorno próximo.

dificado metódicamente el entorno construido para recibir e inducir las actividades de consumo. En consecuencia, de manera cada vez más eficiente, el consumo ha logrado instaurarse en la mayoría de los aspectos de la vida urbana, afectando el desarrollo de las calles, centros históricos e inclusive de los suburbios. Se ha posicionado como el método más óptimo para revitalizar lo que ya no funciona, logrando que ciudades enfermas por su baja productividad se vuelquen al consumismo estilo americano para poder sobrevivir.

2\_ Según el autor Jean-François Lyotard, la sociedad postmoderna se encuentra cautiva, presa por el realismo del dinero, el cual se acomoda a todas las tendencias y necesidades, siempre y cuando se tenga poder de compra. Además, critica los discursos idealistas, iluministas, cristianos, marxistas y liberales como incapaces de conducir a la liberación, generando en la cultura posmoderna una incredulidad con respecto a dichas cosmovisiones filosóficas, abriendo paso a la tolerancia y a la diversidad, y provocando indiferencia frente a las temáticas existenciales. El criterio actual de operatividad es tecnológico y no el juicio sobre lo verdadero y lo justo. El desarrollo del escenario multimedia, globalizado crea el nuevo esquema de valores y relaciones.

### MOTIVACIONES\_PROBLEMÁTICA

Mirando hacia el futuro de las grandes ciudades, las expectativas del nuevo milenio contemplan un infalible aumento de habitantes, que se espera que sea cada vez mayor. Lo que ha motivado propuestas de nuevas tipologías de edificación claves para responder a dicha demanda, que se ha transformado tanto en un requerimiento urbano, como de mercado.

Por ende, no se puede pretender negar que la arquitectura actual ha evocado sus objetivos a solucionar grandes problemas de densidad poblacional y motivaciones de consumo. Donde se busca obtener la máxima rentabilidad por metro cuadrado, saturando a tope las cabidas ocupacionales, las densidades permitidas y llevando al límite las alturas de los proyectos.

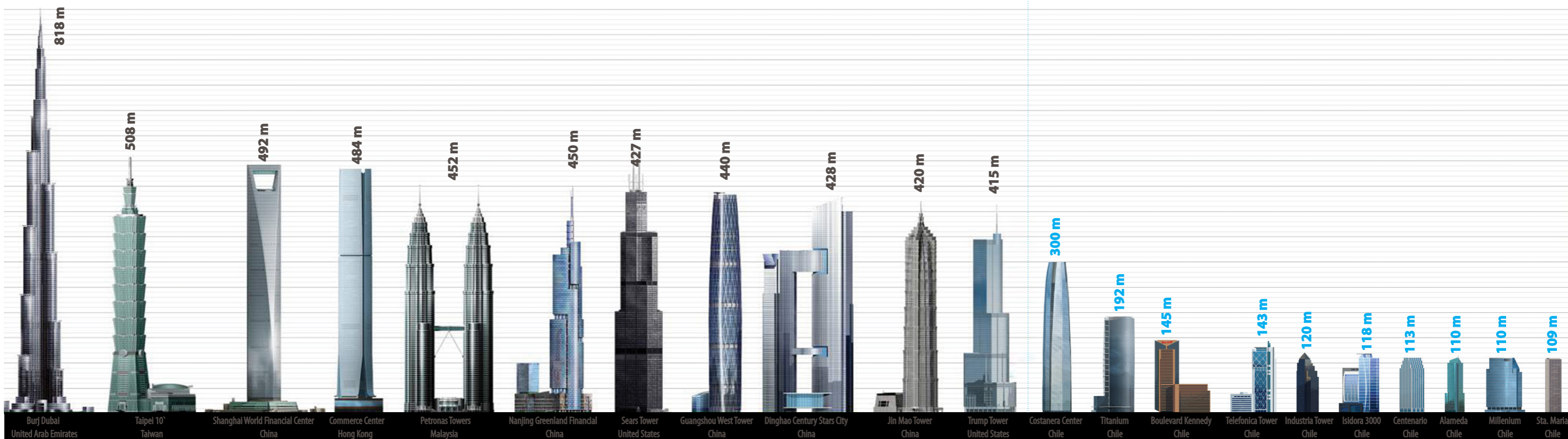
La historiadora de arquitectura de la universidad de Columbia, Carol Willis, señala que "La forma sigue a las finanzas. Esto es innegable ya que la altura de

un edificio y la complejidad de la forma están directamente relacionados con el análisis costobeneficio del proyecto"<sup>3</sup>

De esta manera, las grandes motivaciones que se actúan como motor para el desarrollo de este proyecto de título, es buscar como a través de la edificación en altura poder proporcionar el crecimiento de ciudades, con la desarrollo de la dimensión pública y el diseño del espacio urbano. ¿Es posible promover la cultura de un sector, conservar la dimensión pública del ambiente urbano, y equilibrar los intereses públicos y privados a través de la edificación en altura?

Será fundamental enfocarse en los agentes de mercado y espacios de consumo que influyen sobre la arquitectura vertical, la forma en que éstos altos edificios responden a la calidad del entorno, su impacto urbano y ambiental, así como su propio programa funcional, y las nuevas tendencias de contener el espacio público, entre otros aspectos.

3 \_ [http://www.cbre.com.mx/empresa/articulos/tema\\_central\\_17.pdf](http://www.cbre.com.mx/empresa/articulos/tema_central_17.pdf)



**MARCO TEÓRICO**

### CRECIMIENTOS VERTICALES

Esbeltos y altos edificios nacieron a fines del S. XIX en Estados Unidos. Célebres arquitectos como Mies van der Rohe y Le Corbusier desarrollaron modelos ejemplares que dieron significado arquitectónico a la ingeniería civil e industrial. Siendo las diversas tecnologías como estructuras de acero, elevadores y cimientos, encargadas de su realización vertical.

No fue producto de deseos arbitrario de arquitectos, sino que presiones sociales y económicas derivaron en una nueva manera de proyectar ciudad. Pudiendo entender que dicha esencia arquitectónica surgió de la necesidad: el aumento en las concentraciones poblacionales, la escasez y el costo del bien inmueble.

Mientras que grandes torres presuponían un enlace directo entre el conocimiento científico, la producción industrial y la forma tipológica, simultáneamente representaban una solución programática para cobijar la actividad humana relacionada con la

industrialización y los negocios. Rejuveneció el centro urbano combinando oficinas con actividades comerciales.

Sin embargo, han sido enormemente criticadas por urbanistas, ecologistas, sociólogos y la academia en general, debido a que si bien la renovación urbana ha vuelto a ser prioridad, no siempre en armonía ni con resultados positivos para la ciudad y sus habitantes.

Demolición selectiva, desarrollos comerciales e incentivos fiscales, han desvalorado la importancia del espacio urbano y público de la ciudad, olvidando que el proyecto de arquitectura también debe relacionarse con su entorno y promover ser un espacio de encuentro y desarrollo de las interacciones humanas.

### ESPACIOS PÚBLICOS

El crecimiento vertical de la ciudad ha generado mutaciones en la red de espacios públicos que la configura. Se han generado innumerables interrogantes de acuerdo a su real propósito en la ac-

tualidad debido a que cada vez más, las situaciones públicas se han visto amenazadas por muros cortinas que caen al suelo urbano y veredas inanimadas que no invitan a detenerse y vivir la ciudad.

Además, el fenómeno del consumo en la vida cotidiana ha provocado un proceso cíclico desde el espacio al hombre y viceversa, que define nuevos modos de relaciones humanas.

Podríamos suponer que la complejidad de las relaciones sociales está determinada por interacciones entre individuos, que con cierta frecuencia y espontaneidad, se encuentran durante actividades ordinarias en la rutina cotidiana. De tal manera, que los nexos que se forman surgen continuamente siguiendo el ritmo y flujo de la vida urbana, lo que causa una trama inmensa de interacciones que se entrelazan. Resultando una continua red de relaciones que va tejiendo lazos y conexiones entre los habitantes y el mismo entorno. Sin embargo, el día a día regido por el movimiento acelerado de información, la necesidad de produc-

tos y la adquisición de bienes, pareciera no disponer de suficiente tiempo para realizar las demandantes actividades diarias, lo que provoca un limitado contacto interpersonal proveniente del mismo ensimismamiento al que la sociedad está sometida. La poca interacción, sumada a una creciente individualización, deja al espacio con una connotación de transitorio, que se diluye entre el constante del ajeteo social.

El espacio público se ha alejado de su carácter social pasando a ser espacios de carácter indefinido. Tiene la potencialidad de acoger el movimiento de la ciudad, pero cae en el más radical anonimato de la aglomeración: la simple circulación.

De fondo, encontramos una ciudad que se transforma bajo nuevas modalidades de expansión. Pero el crecimiento e inversión inmobiliaria no son elementos suficientes para crear ciudad. Integración de la ciudadanía, existencia de espacios públicos de intercambio y la participación de los mismos, son elementos esenciales para consolidar la red urbana.

El habitante ha cambiado la manera de habitar, ya no busca la permanencia, sino que simplemente se traslada, moviéndose por espacios transitorios. Aeropuertos, Supermercados y Malls entre otros son prueba de ello. En ellos, no se busca crear una identidad propia, ni tampoco una relación plural, sólo existe repetición y similitud de un modelo comercial.

¿Se ha convertido el equipamiento público, en un espacio de consumo? Casi todas las actividades giran en torno a la necesidad de consumir ya sea un producto, una experiencia, o un servicio. Por ende, ha sido el espacio privado quien a través de estrategias de consumo, se ha familiarizado con el ambiente público, donde toda conducta y acontecer se pierden en una especie de no-lugar<sup>3</sup>.

Estos espacios carentes de identidad, de relaciones y de contenido histórico, pueden afirmar el comienzo de un modelo de no-ciudad cuya característica es la presencia de espacios de confluencia anónimos, que sólo permiten flujos de

usuarios que nunca más se encuentran. Es así como los habitantes se convierten en meros elementos de conjuntos que se forman y se deshacen al azar, y que por ende se convierten en consumidores que mantienen una relación esencialmente contractual.

Por lo tanto, se ha generado una notoria desorientación en cuanto a los fines de los espacios públicos y al desarrollo de las actividades sociales. Siendo la desvaloración tanto histórica, geográfica y urbana, muchas veces remplazada por valoraciones de mercado, limitando y destinando estos espacios a actividades netamente lucrativas, donde el hábitué de las altas torres de mix programáticos, los mega-mercados, malls, strip-centers, recrean constantemente los gestos de un comercio autista. "El espacio de la hipermodernidad sólo tiene que ver con individuos (clientes, pasajeros, usuarios, oyentes)"<sup>4</sup>

3\_ Según Marc Auge, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional ni como histórico, definirá un no lugar.  
4\_ Augé, 1998, p. 114



Abajo Izquierda Intervenciones Artista Mauricio Pezo www.sofiavf.wordpress.com Arriba y Abajo Derecha Plaza Libertad, Calle Catedral, Santiago www.googleearth.com



Espacio Público Actual CARÁCTER TRANSITORIO



Boulevard Mall Parque Arauco - Elaboración Propia



### ARQUITECTURA DE MERCADO

Se hace necesario entender que la arquitectura se ha redefinido en una escala global y de manera internacional bajo los intereses de inversionistas, quienes han adoptado modelos comerciales para elaborar propuestas de desarrollo de ciudades y sus infraestructuras.

Si bien, antes la crítica arquitectónica era hacia aquellas tipologías que se conformaban como meros objetos plásticos, vacíos en desarrollos programáticos o funcionales, hoy en día se cuestiona la realidad que adquiere el quehacer arquitectónico como objeto mediático. Objetos motivados por fines comerciales, tanto para lograr obtener la mayor rentabilidad en metrajes cuadrados, como para atraer a una mayor cantidad de consumidores.

“Quizás el final del siglo XX será recordado como el momento en el que la ciudad se hizo inconcebible sin el shopping”<sup>6</sup>

6\_ Koolhaas, 2001, p.127

De esta manera, si antes se buscaba como finalidad generar identidad y durabilidad arquitectónica, permitiendo el desarrollo de las ciudades, de las relaciones humanas y de sus colectividades, hoy en día, es difícil lograr que volúmenes verticales busquen generar identidad alguna. Ya no prima la calidad y el confort espacial y el desarrollo urbano para mejorar las condiciones de intercambio social y cultural, sino más bien, los ideales de mercado han transformado los criterios de acondicionamiento espacial para generar un ensimismamiento hacia el consumo.

Es la era del nacimiento de espacios tipos, infraestructuras que sin importar el entorno social, cultural o físico de su emplazamiento, se implantan en ciudades como si provinieran ya desarrollados de fábrica. Alrededor del mundo podemos identificar el mismo modelo base con el que se crean oficinas, locales comerciales, supermercados entre otros, donde ya no se distinguen por su arquitectura, sino que por su marca comercial.

Multiplicables y adaptables como alguna de sus características, estas verdaderas arquitecturas de mercado se desarrollan como espacios de consumo tanto de bienes como de actividades y experiencias, todos regulados en base a cuatro aspectos principales: el deseo, el consumo, el movimiento y el tiempo. El deseo y el consumo son regulados por la promoción y el marketing, mientras que el movimiento y el tiempo están estrictamente normados y monitoreados para optimizar el funcionamiento de las ventas. De esta manera todo está programado, por lo que la experiencia de dichos lugares combina suficientes sensaciones para convertirlos en objeto de fascinación y actividad cotidiana infaltable.

Por ende, el consumo ha mutado los espacios en complejos contenedores, término asignado por Ignasi de Solà-Morales como lugares no siempre públicos, ni tampoco exactamente privados. Son recintos siempre cerrados, que vuelcan su desarrollo hacia el interior y tan extensos que raramente se perciben sus límites. De escasas perforaciones a nivel de calle

y de controlados accesos, pero grandes fachadas tanto muros cortinas como muros duros, siempre impermeables.

Su mayor logro y seducción deriva de la pluralidad de sus programas, son lugares genéricos que lo contienen todo, supermercados, cines, tiendas comerciales, restaurantes, clínicas, baños, cafés, centros de estética, espacios de exhibición, shows musicales, y en algunos casos hoteles.

Solà Morales, señala que no existe nada más cambiante que los escenarios estacionales de los puntos de ventas de estos contenedores y, sin embargo, nada tan rígido, controlado, separado, selectivo, y homogéneo como estos templos del consumo, cuya proliferación constituye uno de los fenómenos arquitectónicos y metropolitanos más poderosos y determinantes de los últimos años.

Hablamos casi de todas las tipologías que conforman nuestras ciudades, ya sean malls, oficinas, aeropuertos, casinos de juego, parques temáticos, sistemas

integrados de transporte, internodales y centros turísticos, entre otros, todos funcionan bajo los mismos objetivos.

Y es que estos nuevos centros organizan actividades comerciales, recreativas, financieras, institucionales y hasta públicas, agrupando casi todos los movimientos que configuran a la ciudad en una sola espacialidad. El bazar de barrio que antiguamente dominaba en cada calle, junto con otros ejemplos, ha sido destruido y devorado por estas grandes infraestructuras.

Pero en la actualidad, el desarrollo de los contenedores, tal como dice su nombre, lo contienen todo. No existe la experiencia con la ciudad, solo importa el llegar rápido y directo. El espacio público se ha introducido dentro de estas grandes infraestructuras cerradas, provocando su anulación en la ciudad.

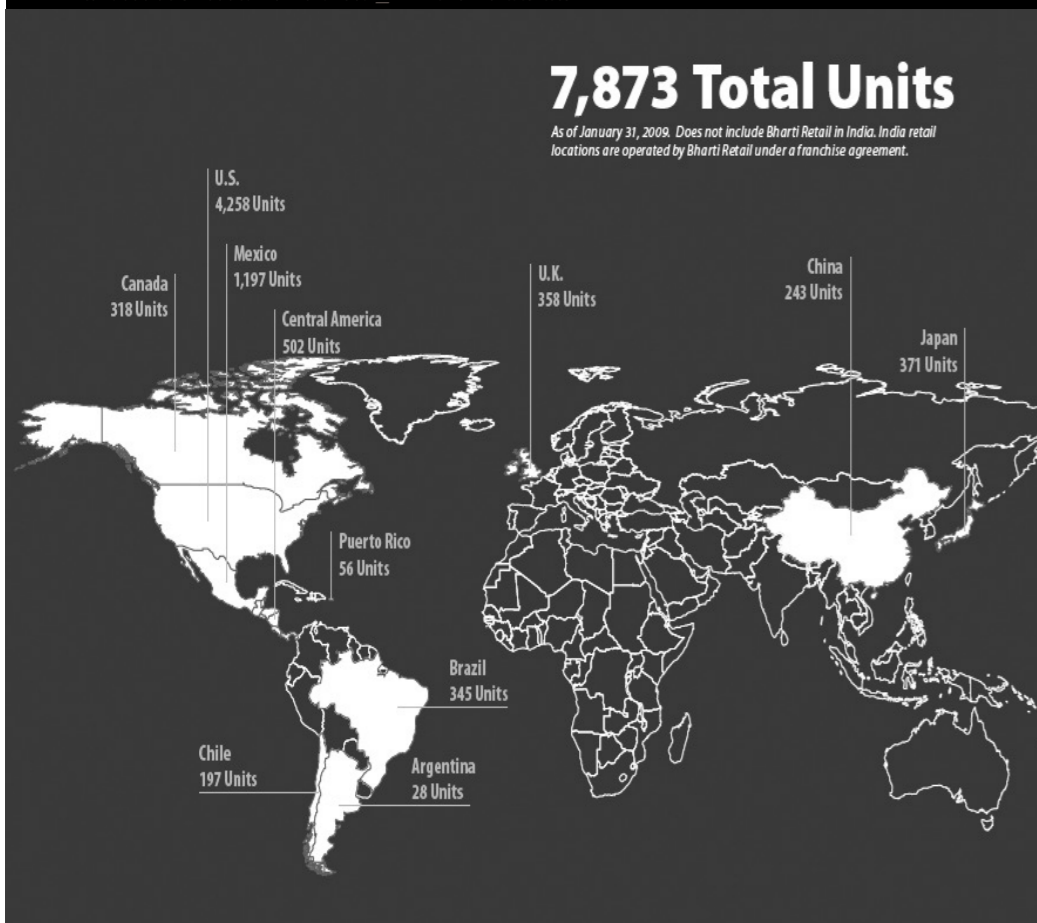
Al ser los espacios interiores de mayor dimensión, cada vez más cómodos, más controlados, más herméticos y contando con más actividades.

Se ha producido un cambio de escala urbana, donde los contenedores se han emplazado como espacios autónomos, seguros e inteligentes.

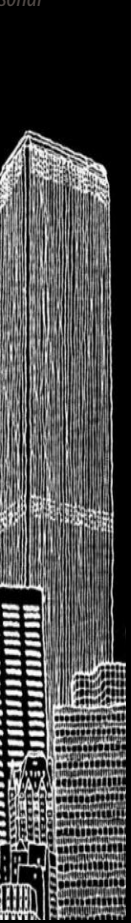
Sin embargo, la forma en que el volumen llega al suelo no posee operación arquitectónica alguna que actúe de mediadora entre la realidad urbana y la edificación. No está construida o no interesa la manera en que el volumen se asienta sobre el suelo público, mas bien lo que llega al nivel del peatón es una continuidad de la forma superior. A su vez, la ausencia de mixtura del programa en los primeros niveles, hacen que estos y otros factores de imagen no ayuden a integrar al edificio con la vida urbana

La sociedad ha exigido a la arquitectura eficiencia, en todos sus ámbitos, optando por aquellos espacios multifuncionales que dan mejores y más rápidas soluciones a las necesidades demandadas. Pero se han provocado nuevas espacialidades que han complejizado las relaciones de flujos y de intercambio social a nivel urbano.

Cantidad de Unidades Walmart 2009\_ www.walmartstore.com



Supermercados Walmart, Ejemplo de Espacio de Consumo



Modelo de Ciudades Verticales, Elaboración Personal

### ESPACIOS ACONDICIONADOS

“El término de espacios acondicionados está dado por el concepto de Acondicionamiento Ambiental, que corresponde al estudio de las modificaciones de los elementos de la arquitectura y del urbanismo que sufren por causa de los elementos del clima y las condiciones ambientales exteriores. De esta manera, los espacios acondicionados son aquellos que necesitan diversos tratamientos para mejorar la calidad espacial interior y alcanzar condiciones de confort requeridas, como equilibrio del aire por aumento de calor, por eliminación de calor, por eliminación de humedad o por eliminación de contaminación”

Bazant, Jan, Manual de Criterio de Diseño urbano, Editorial Trillas, México, 1983.

Los espacios acondicionados cada vez son más y de mayor importancia urbana dentro de la ciudad, debido a que los encontramos formando partes de la gran mayoría de actividades que se realizan en la actualidad. Desde los super-

mercados, oficinas, estaciones de metro, malls, todos propician un nivel de multiservicios y practicidad que no depende de factores externos medioambientales para su correcto funcionamiento. Asimismo, el uso de la tecnología se ha convertido en un factor decisivo, creando espacios que separan definitivamente las vivencias del recinto interior, de la temporalidad y la intemperie del exterior.

Adecuados como sistemas autónomos, no existe ni el frío ni el calor, no hay montaje aleatorio de sonidos, no hay conflicto de estilos ni circulaciones sin sentidos, de luz continua artificial y de gran practicidad para la actividad que albergue.

Es ineludible la influencia que poseen dichos espacios en la actividad cotidiana. Hacer shopping no podría resultar más confortable de no ser por estos grandes espacios que reúnen casi todo tipo de actividades. Ir a trabajar sería un fastidio sin las facilidades que se implementan en los grandes edificios corporativos y torres de cristal, logrando hermetizar las distracciones exteriores.

De esta manera, la tecnificación de estos modelos arquitectónicos ha sido clave para lograr el éxito de sus espacios ya que un mayor confort entre sus usuarios, permite mayores periodos de estadía en estos recintos, aumentando las productividades.

El concepto de climatización se transformó en elemento indispensable para otorgar la sensación de naturalidad a dichos espacios herméticos y artificiales. Por lo que una constante inyección de aire purificado, de temperatura y humedad controlada y alejado cada vez más de las condiciones atmosféricas del exterior. La luz artificial daría paso al concepto de hermeticidad, haciendo posible la habitabilidad constante y atemporales, ya que funcionan día y noche.

Por otra parte, escaleras mecánicas, se han transformado en el elemento principal de las conexiones de grandes infraestructuras urbanas, así como para diversos espacios, siendo para la actividades relacionadas con el consumo motor esencial de supervivencia

a través del flujo constante entre productos y clientes. Podríamos incluso aseverar que se han hecho indispensables para el desarrollo de la vida cotidiana, transformándose en componentes fundamentales del movimiento actual de las grandes ciudades, estableciendo ritmos peatonales, volúmenes de flujo y movimiento de masas.

En consiguiente, se han desarrollado como eficientes dispositivos de transición, conectando inclusive aquellas realidades fragmentadas de las urbes, logrando indiferenciar, cada vez más, las actividades entre sí, obteniendo museos cada vez más parecidos a galerías comerciales, aeropuertos cada vez más parecidos a shopping centers y estaciones intermodales cada vez más parecidas a la realidad de los supermercados. Toda realidad, escala y espacio se ha visto influenciado de alguna manera por los nuevos elementos del proyecto arquitectónico.

Se han conformado atractivos entornos en donde la artificialidad de sus componentes tanto como el aire acondi-

cionado, la luz artificial, el sonido exterior silenciado, el sentido del olor controlado e inclusive la vegetación ha sido manipulada para provocar una estimulación positiva en el usuario.

La vegetación de estos espacios es prueba de que nada queda ajeno a esta realidad, ya que inclusive ésta pasa a transformarse en un elemento potenciador del entorno artificial. El paisaje urbano se ha relegado a un segundo plano donde no existe la preocupación de diseñar veredas animadas, ni recorridos tanto interiores como exteriores que busquen ser parte de la cotidianeidad peatonal.

Podría pensarse que el hábitat del ser humano ya no es ni naturaleza pura ni sólo artificialidad, sino mas bien es una organización intermedia que asegura la mejor calidad del habitar. Pero justamente de esto se aferra el ideal del espacio acondicionado: excluir el mundo exterior, para retirarse en un interior absoluto, confortable, decorado, suficientemente grande como para no percibir la sensación de encierro.

De esta manera, el hacer arquitectónico debió moldear sus principios con respecto a los espacios acondicionados, debido a la notoria preferencia por lo artificial sobre lo natural.

Elementos arquitectónicos considerados indispensables en la ejecución de proyectos, como la manera de estructurar, la manera de recorrer, la manera de provocar pausas, se modificarían para dar paso a nuevas cualidades recintuales. La eliminación de la ventana en los malls, la creación del muro cortina en oficinas, y en general las edificaciones volcadas hacia su interior dieron paso a nuevos planteamientos acerca de cómo habitar, circular y vivir las nuevas maneras del proyectar arquitectónico.

¿Será que el exterior relegado a un segundo plano, no es de importancia en la realidad urbana de un proyecto. Considerándose cada vez menos necesario para el desarrollo de las actividades interiores, y menos eficiente como aporte arquitectónico para promover las nuevas arquitecturas de vanguardia?

Ilustración de un espacio Acondicionado ideal \_ [www.walmartstore.com](http://www.walmartstore.com)



Situación Real del Mall Alto Las Condes, Espacio Acondicionado \_ [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)



# ANÁLISIS BARRIO

### PRESENTACIÓN DEL BARRIO

Actualmente, "barrio El Golf" se le denomina al sector ubicado en el borde norponiente de la comuna Las Condes, cuyo nuevo plan regulador lo articula dentro de los siguientes límites:

Oriente: Limita con la comuna provi-  
dencia en la Av. El Bosque y la calle Luz.  
Norte: Limita con la comuna de  
Vitacura en la Av. Presidente Riesco.  
Poniente: Limita con la calle Las Torcasas.  
Sur: Limita con la Av. Apoquindo.

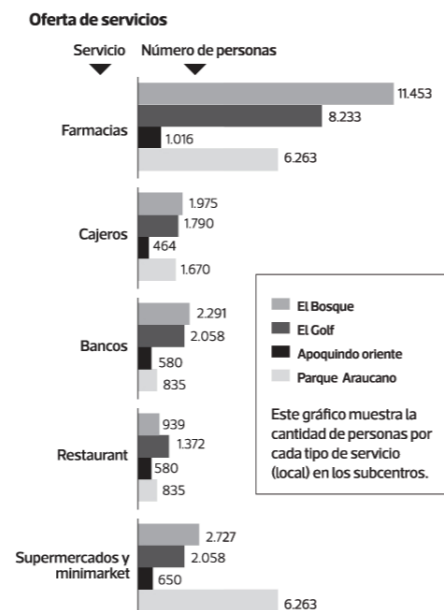
Los sectores de El Bosque y El Golf, se conformaron como los principales sectores financieros de la comuna. El primero concentraba el 58% de la población flotante, mientras que al El Golf, en cambio, llegaban diariamente 41.167 personas, según un estudio realizado por la consultora Global Property Solutions a principios del 2010. Sin embargo, el barrio El Golf le ha quitado importancia al sector de El Bosque, adquiriendo mayor prestigio como un barrio mas reconocido y consolidado.

A pasado a ser un importante punto de conexión entre los distintos sectores de la ciudad, debido a las distintas vías de acceso, como la circunvalación Américo Vespucio y la avenida Tobalaba, que conectan a la ciudad con los sectores sur poniente de Santiago y la avenida Apoquindo que une las comunas hacia el Oriente. Además, reúne todas las opciones de transporte público disponibles en la ciudad

De esta manera, hoy en día se caracteriza por ser un barrio mixto, donde convive lo residencial y lo comercial, ya que es un área con una alta población residente y flotante.

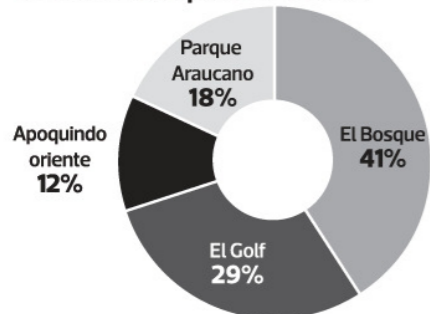
Cada día cerca de 100.000 personas llegan a trabajar al sector, según la consultora Global Property Solutions. La mayoría de las personas que ingresan al barrio entre 8 y 9 horas y se retiran entre 17.30 y 19 horas. Por lo que se hace necesario la existencia de servicios e infraestructuras urbanas que respalden la actividad diaria. Por lo que existe actualmente una alta dotación de farmacias, bancos,

cajeros, restaurantes, supermercados y minimarkets para satisfacer esta demanda. Sin embargo, cuando la población flotante abandona el barrio en las tardes y fines de semana, este queda desolado de actividad, teniendo los mismos residentes que acudir a otros sectores de la comuna para suplir ciertas necesidades.

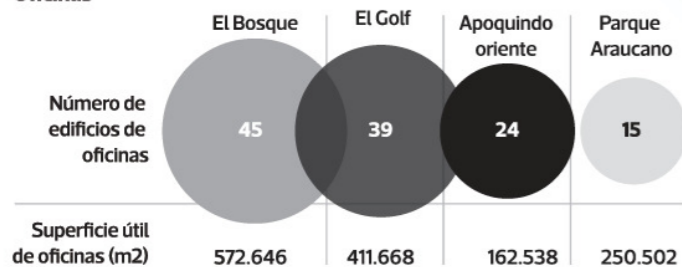


El estudio de la consultora GPS estima que, en 2013, la población flotante en los subcentros de oficinas de Las Condes alcanzará a las 200.000 personas, teniendo en cuenta los nuevos proyectos de edificios de oficinas en la comuna.

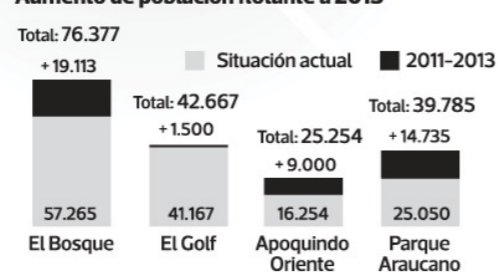
#### Distribución de la población flotante



#### Oficinas



#### Aumento de población flotante a 2013



### ANÁLISIS ENTORNO HISTÓRICO

Antiguamente el Barrio el Golf era un área completamente residencial, un barrio de abundante vegetación, de aire limpio y de poca congestión.

A comienzos del siglo XX, la ciudad de Santiago llegaba hasta el canal San Carlos, por lo que hacia el oriente solo había fundos y chacras, algunas de las cuales se conservaron hasta mediados de siglo.

El 26 de Agosto de 1902, se decretó la creación de la nueva comuna de Las Condes. La decisión fue tomada a instancia de los propietarios de los fundos, quienes escogieron como escudo el de Las Condes de Sierra Bella, de allí el origen del nombre que se conserva hasta hoy. En 1937, el arquitecto Pedro Mira Fernandez efectuó el primer plano regulador de la comuna y concibió para ella la idea de una ciudad jardín, la cual debía considerar ser un centro urbano diseñado para el desarrollo de una vida integral, considerando tener un tamaño comunal que hiciera posible una vida social a ple-

nitud. De controlado crecimiento y con un límite de población, la ciudad jardín debía contar con abundante áreas verdes respecto a la superficie urbanizada. Y además, el suelo debía ser en gran parte de propiedad pública, o ser poseído en forma asociada por la comunidad, con el fin de evitar la especulación con terrenos. Por lo que de esta manera, se marcó una diferencia con el Santiago conocido hasta aquel entonces.

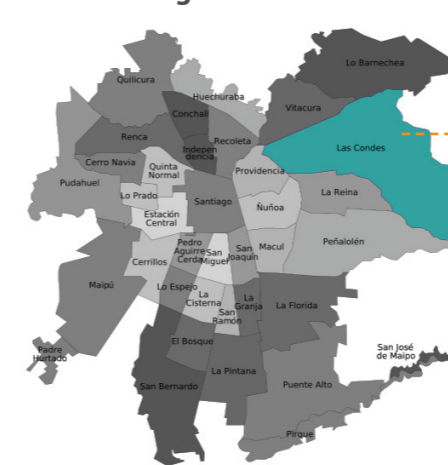
Hasta 1935, el sector mantuvo su carácter rural con el cultivo de varios de sus campos. Sin embargo, aparecieron loteos que dieron origen al progresivo avance de la ciudad hacia la dirección Oriente. El sector norte del barrio nació del loteo de la chacra San Luis de propiedad del entonces presidente del Senado, don Ricardo Matte Pérez, quien posteriormente la vendió al Banco de Chile. En 1907, la adquiere don Ricardo Lyon. Tras su muerte, en 1932, su viuda Loreto Cousiño vendió una parte a la beneficencia pública. Una porción de este terreno se ocupó en la edificación de la escuela Militar, otras 71 hectáreas fueron

vendidas a la sociedad que conformo el Club de Golf los Leones, entidad por la cual se lo conoce como barrio "El Golf".

Al centro del barrio, donde remata la calle Isidora Goyenechea, se construyó la Plaza Loreto Cousiño, debido a que ella donaría a la Congregación de los Padres Asuncionistas una Iglesia y los terrenos adjuntos que comprendían toda la manzana en forma de media luna. Posteriormente, la congregación tuvo que lotear parte del terreno y venderla, para poder edificar el noviciado de la congregación Asuncionista. Cuando se terminó de edificar la Iglesia, eran muy pocas las casas que habían en el barrio, lo demás eran potreros urbanizados.

Lo que quedó bajo el dominio de Loreto Cousiño comenzó a lotearse. Las nuevas calles llevarían los nombres de sus hijos Benjamín, Luz, Magdalena, Carmencita y el de su madre doña Isidora Goyenechea. Sin embargo, quien daría forma a gran parte del barrio El Golf sería el arquitecto Tomás Reyes Vicuña, autor del Municipio de Las Condes y del cine El Golf.

#### Gran Santiago



#### Comuna de Las Condes

Hogares en la comuna: 74.599  
Superficie: 99,4 km<sup>2</sup>  
Superficie urbana: 3.26w7 há.  
Densidad: 76.5 hab./há.  
Cantidad de predios: 85.000  
(Fuente convenio SII 2005)



Mansión típica del barrio



Casa Federico Sánchez Errazuriz



Ex Municipalidad de Las Condes



### ANÁLISIS ENTORNO HISTÓRICO

Estracto obtenido del cuerpo de "Artes y Letras" del diario El Mercurio, Domingo 19 de Octubre de 2008  
Investigación y textos: Miguel Laborde.

#### CINE, IGLESIAS Y CLUB

Imperdibles dentro de la historia del barrio resultan el Cine El Golf, donde los vecinos se juntaban en la matinée del sábado y domingo, y las iglesias de Nuestra Señora de los Ángeles y la de Santa Elena: "No podía haber barrio sin ello, recuerda Laborde, incluso, el estar a una distancia caminable era un factor siempre presente a la hora de escoger un terreno". También en su opinión los colegios Verbo Divino y Villa María resultan fundamentales para

atraer nuevos habitantes: "Su instalación configura definitivamente el barrio, tras ellos se completa la venta y la construcción, lo que es muy evidente al ver qué propiedades se vendieron, año por año. Son el punto de quiebre para la madurez de El Golf. Así y todo, para Laborde este barrio surge y seduce con su Club de Golf, poseedor de notables jardines diseñados por Óscar Prager.

#### URBANIZACIÓN CON CULTURA

De la mano de las familias que aquí llegan, en la formación del carácter de este barrio hay nombres de arquitectos que resultan claves: "Los hermanos Alberto y Carlos Cruz Eyzaguirre, que para comenzar construyen las casas de las familias de los Sánchez Errázuriz, además de edificios residenciales de gran

calidad, luego contratados por familias nuevas, son los más decisivos para esa sutil sintonía entre lo tradicional y lo moderno, lo europeo y lo norteamericano, que con ellos queda definido como el carácter de todo el barrio". El especialista también recuerda a los arquitectos urbanistas Tomás Reyes Vicuña y Pedro Mira Fernández: "Son decisivos no sólo por el Cine El Golf y la Municipalidad, sino especialmente por llevar esa cultura a lo urbano, el primero en el trazado de avenidas y forma de las manzanas en El Golf Norte, el segundo, además, como el director de Obras que impone arborización y áreas verdes, comercio esquinero, prohibición de industrias, equilibrio vial. Ambos profesionales son también portadores de una elegancia contemporánea que redondea el equilibrio entre tradición y modernidad".



Antiguo Plano de Sector el Golf en los años 50, material recopilado gracias a la Municipalidad de Las Condes. El barrio El Golf, concebido como una ciudad jardín, contaba con una granulometría de manzanas uniformes y ritmos definidos de recorrer, teniendo un Skyline que se asociaba al cerro San Luis y sus áreas verdes.

Antiguo Cine El Golf - [www.ed.cl/flashback/nostalgia](http://www.ed.cl/flashback/nostalgia)



### DIAGNÓSTICO DEL ENTORNO

Setenta años atrás comenzó la urbanización y los loteos de los terrenos del barrio El Golf, sin embargo, hace aproximadamente dos décadas este barrio comenzó a sufrir un proceso de cambio irreversible, debido a diferentes factores.

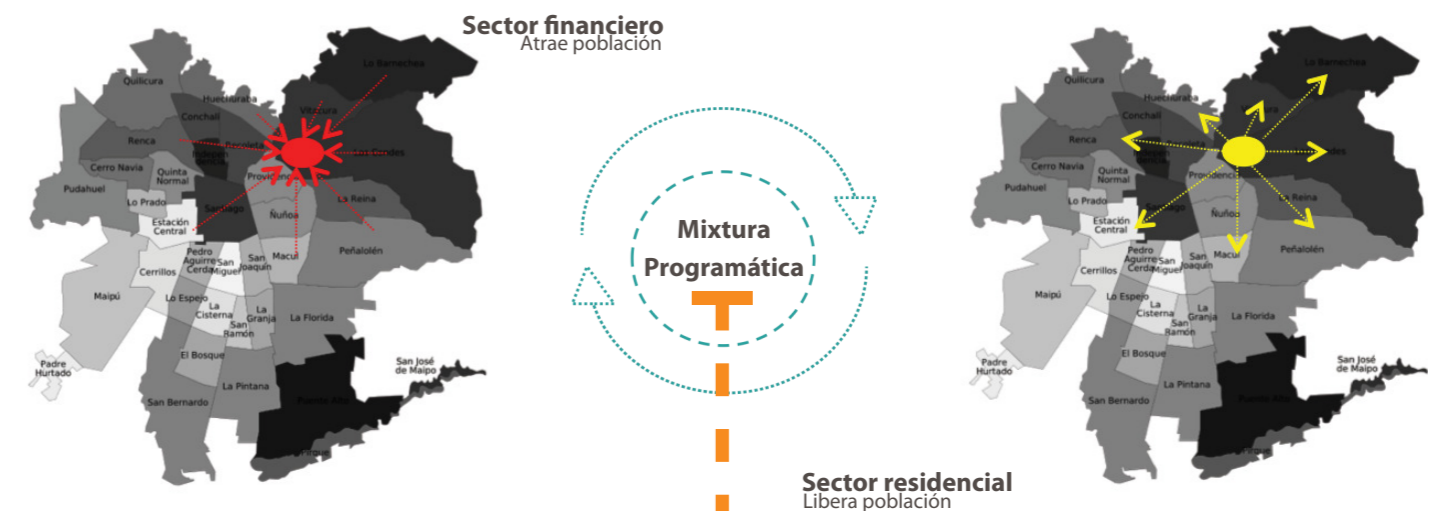
- 1. Crecimiento de la ciudad:** La comuna de Las Condes ha ido creciendo con gran celeridad desde su creación, representado por un fuerte aumento de población y por ende la necesidad de crear espacios para albergar al gran número de personas que deseaban habitar en este sector. De esta manera, El Golf ha debido transformar lo que antes eran solo casas, en gigantescos edificios residenciales que albergan un porcentaje mayor de habitantes, explicando con esto el aumento de la densidad del barrio, quizás el más atractivo de la comuna.
- 2. Cambio de Usos de Suelo** Lo que antiguamente se consideraba como una zona completamente residencial, hoy en día ha desembocado en

terrenos que son compartidos tanto por residencias antiguas, como por modernos edificios tanto residenciales como financieros y comerciales. Se ha producido un gran proceso de renovación urbana, transformándose en un área mixta (residencial y comercial), coexistiendo centros comerciales, oficinas, equipamientos deportivos, de salud y turismo.

- 3. Destrucción de lo Existente** El proceso de demolición que se ve impulsado por el lucrativo negocio inmobiliario y por la autorización del plano regulador de Las Condes para construir en altura, produce preocupación por estar borrando historia sin discernimiento, ya que altas torres de carácter impermeable, genera nulo diálogo con el entorno y su aún perdurable carácter residencial, rompiéndose el equilibrio entre el barrio y sus calles, que fueron diseñadas para una densidad menor de vehículos y personas.
- 4. Aumento del Valor del Suelo** La principal causa de crecimiento de este sector, se debe a la pujante prefe-

rencia de trabajar cada vez más alejados del centro de la ciudad. Sin embargo, esto ha producido una irremediable mutación debido a la gran plusvalía que han adquirido los terrenos, fluctuando hoy en día entre 65 y 150 UF el metro cuadrado. Por lo que el alto valor del suelo genera proyectos que solo buscan saciar su carácter comercial y obtener las mayores ganancias.

**5. Población Flotante v/s Residente** El barrio se está transformando continuamente y su identidad residencial ha sido suplantada. Hoy es conocido como uno de los centros económicos principales del país y Sudamérica. Si bien aún quedan residentes en el barrio, lo población flotante que circula diariamente corresponde a 8 veces su población. Un estudio realizado por la consultora Global Property Solutions (GPS) indica que a El Golf llegan diariamente 41.167 personas, lo que aumentaría con la finalización de las Torre Costanera Center. Por lo que flujos y densidades del barrio, colapsan el sector a ciertas horas del día, y dejándolo desprovisto de actividad en otras.



Vista barrio El Golf, oficinas - Elaboración Propia



Vista barrio El Golf, residencias - Elaboración Propia

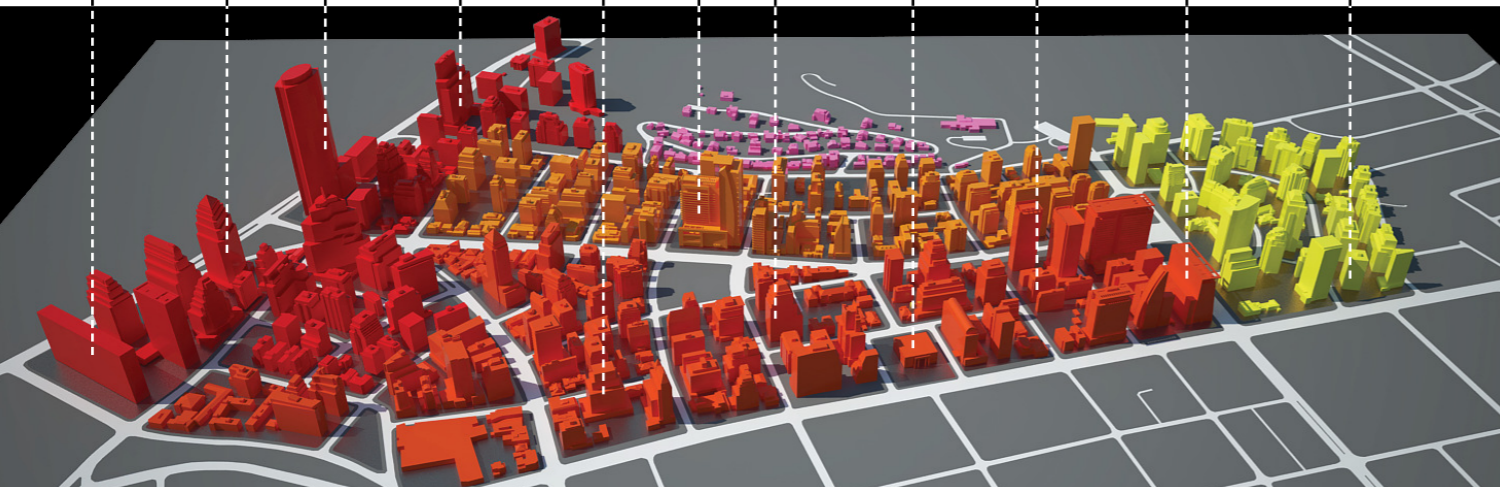
### ANÁLISIS DEL GRANO NOLLY

Se puede obtener una lectura del entorno a través de la conformación de sus manzanas, debido a que muchos de los antiguos terrenos y propiedades de carácter residencial, han sido comprados y transformados por proyectos financieros de altas torres. De esta manera, la granulometría del sector que antes era muy fragmentada, ha mutado en grandes aglomeraciones terrenos, los cuales modifican la escala del barrio y tienden a descontextualizarlo de su trama original.

De tal modo, se pueden reconocer cinco diferentes zonas, las cuales se ordenan a partir de sus tamaños prediales y de la relación que dejan entre el espacio construido y el espacio vacío. Por lo que si antes las manzanas se estructuraban de manera mas cerrada en sus bordes y mas liberadas al centro, hoy en día encontramos un único volumen al centro del terreno, lo que genera nuevas situaciones de borde y nuevas relaciones entre espacio público y espacio privado. Ya no hay delimitaciones de territorios, sino que el mismo proyecto es el límite.

El peatón ya no reconoce una misma lectura de barrio, sino que un aglomerado de situaciones las cuales se confrontan entre ellas, producto a una desvinculación entre lo preexistente u las nuevas edificaciones.

Finalmente, se observa una falta de espacios intermedios entre los nuevos proyectos de altura y la configuración de la avenida publica, debido a que la relación entre ambos no proporciona un espacio de acogimiento, simplemente funciona como un limite separador.



### ANÁLISIS DE LOS USOS

Si bien en el sector existe un mayor número de residencias, contrastado con todo las otras tipologías y programas existentes, son las oficinas quienes inundan al sector con un mayor flujo de habitantes, debido a la gran capacidad de densidad que poseen.

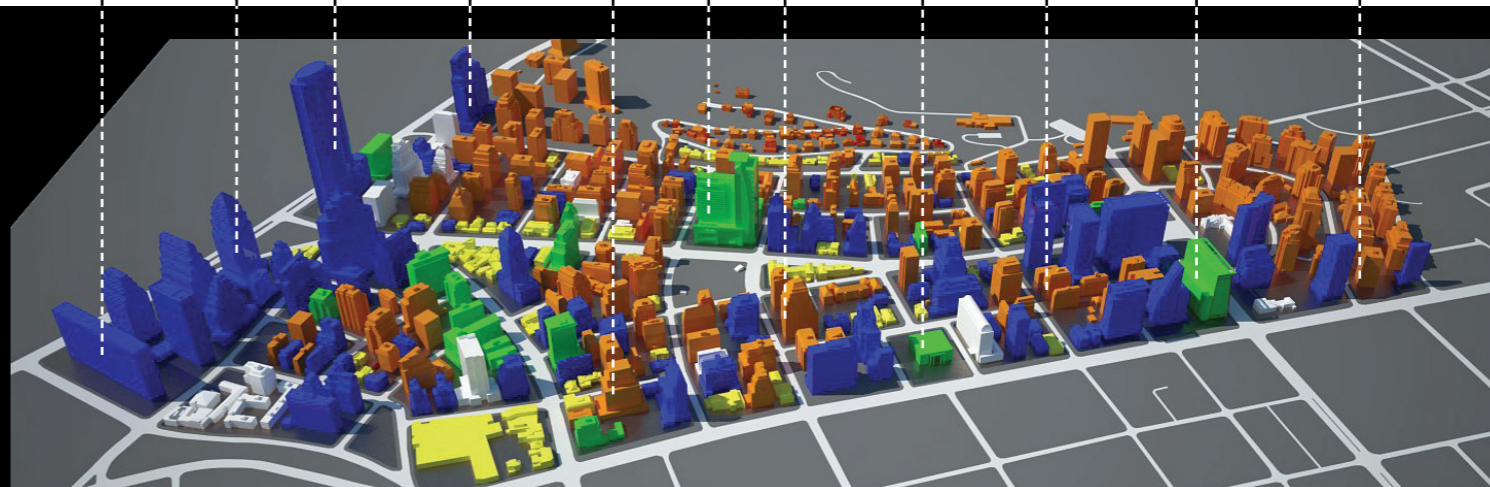
Ademas, se puede observar que existen casi la misma cantidad de oficinas que programas de comercio, por lo que se entiende que la zona esta bien dotada de infraestructuras que otorgan servicios al sector. Sin embargo, estos servicios están netamente enfocados a

aquellos oficinistas que utilizan el barrio durante la semana, por lo que fuera del horario de trabajo, el barrio queda desprovisto de flujos y muchos programas y actividades de comercio cierran, dejando a la deriva el desarrollo de la vida residencial existente. La gran carencia programática se genera por la ausencia de lugares de permanencia, lugares de encuentro entre aquellos que utilizan y viven en el sector. Todo servicio está asociado al comercio, sin embargo, no hay infraestructura que se asocie al desarrollo de las relaciones interpersonales.

Por otra parte, en el barrio se da que los usos existentes tienen diversas esca-

las de interacción con la ciudad, lo que cambia el carácter de barrio contenido por un sector mas expuesto de trabajo. Esto provoca que se pierda el interés por parte del residente en la zona, debiendo salir a otros sectores en busca de servicios y programas de interés.

#### Nº de edificios según programas



### ANÁLISIS DE ALTURAS

Uno de los mayores cambios que ha sufrido el barrio El Golf es la modificación de escala en cuanto a proyectos en altura. Debido a que originalmente todo el sector estaba conformado por viviendas de no más de cuatro pisos de altura. Sin embargo, el mismo carácter residencial ha logrado mantenerse en el barrio a través de edificios habitacionales.

Se puede apreciar que existe la tendencia en el barrio de edificios de entre diez y veinte pisos, sin embargo aún existen edificaciones de baja altura de manera esporádica y aleatoria. Ade-

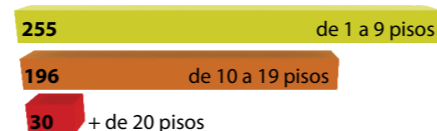
mas, la altura se concentra con mayor prestanda cerca de las principales avenidas como Apoquindo, Vitacura y Presidente Riezzo, asumiendo que a mayor conexión vial y mejor cercanía con las principales puntos de flujo del sector, mayor es la densidad de población y por ende, mayor es la altura.

Por otra parte, existen dos polos en el barrio que concentran la mayor altura del barrio, presente en sus extremos oriente y poniente, dejando la zona media de predominancia baja, aumentando la aglomeración de servicios en dicha zona. Cabe recalcar también que la presencia de la plaza Perú y del

Centro Cívico de la Municipalidad de Las Condes, como zonas bajas de gran flujo de población, ayuda a concentrar servicios en esa zona de gran tránsito.

Por último, se ve reflejado en las diferentes alturas que contiene el sector, la constante renovación que ha sufrido el barrio y que sigue teniendo, con lo cual la tendencia futura sería hacia seguir creciendo en altura.

#### Nº de edificios según altura



### ANÁLISIS DE LO BLANDO/DURO

El análisis de las características blandas del sector, busca mostrar cuáles zonas y proyectos están latentes a ser modificados en un futuro, ya sea según la destrucción total de lo existente o por causa de una mutación en su actividad programática.

De esta manera, se puede entender que gran parte del sector es posible que no presente cambios futuros o que ya los tuvo, debido a la existencia de gran cantidad de nuevas edificaciones en altura, Hoteles y embajadas. Se hace necesario además mencio-

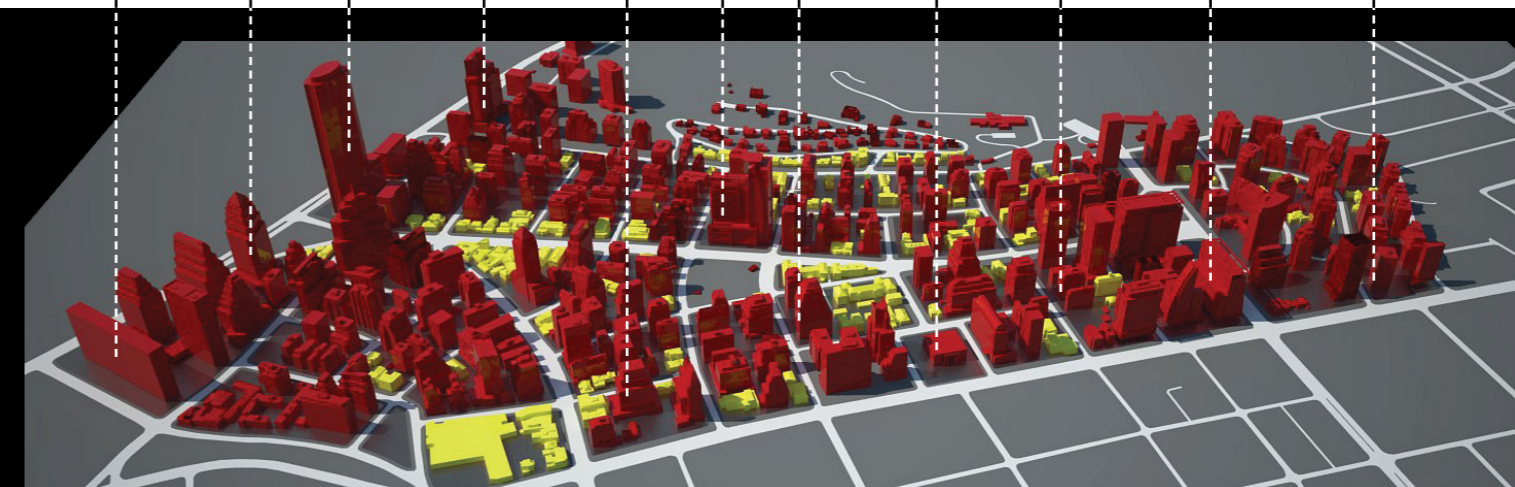
nar que se denotan tres grandes áreas de futuros cambios: El cerro San Luis, parte de Isidora Goyenechea y el área colindante a la calle Nueva Tajamar.

Por otra parte, muchas de las antiguas casonas que configuraban el barrio El Golf, han ido desapareciendo, por lo que se hace necesario evitar que más de estas antiguas residencias sean demolidas con el fin de instaurar una torre de oficinas. Asimismo, deberían existir proyectos que pudieran revitalizar y resaltar la presencia de estas casonas de conservación histórica, para evitar que desaparezcan por su falta de integración en el barrio o por causa

de ser rodeadas de oficinas y comercio que terminen por desvalorarlas.

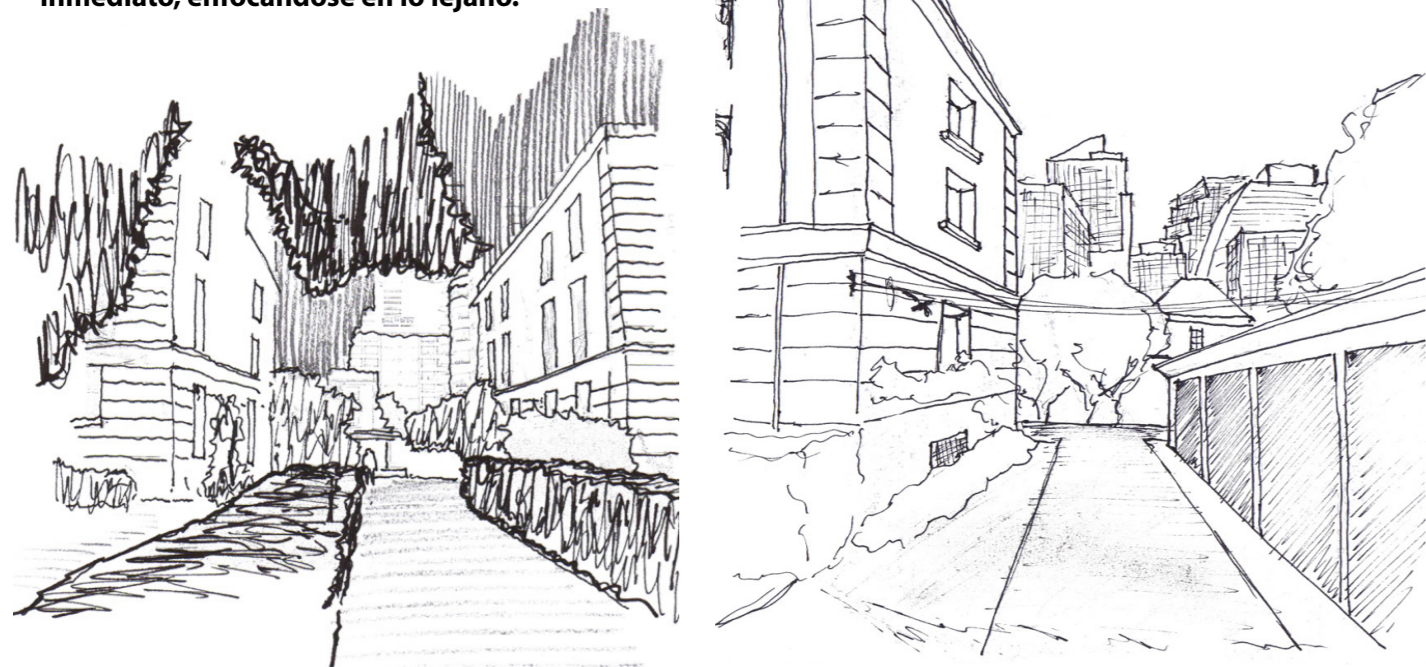
Finalmente, cabe recalcar que se han generado grandes umbrales, refiriéndose a los proyectos de baja altura que han quedado atrapados entre edificios de gran altura, desvalorizándose en cuanto a valor del suelo y posibles modificaciones futuras

#### Nº de edificios según mutabilidad

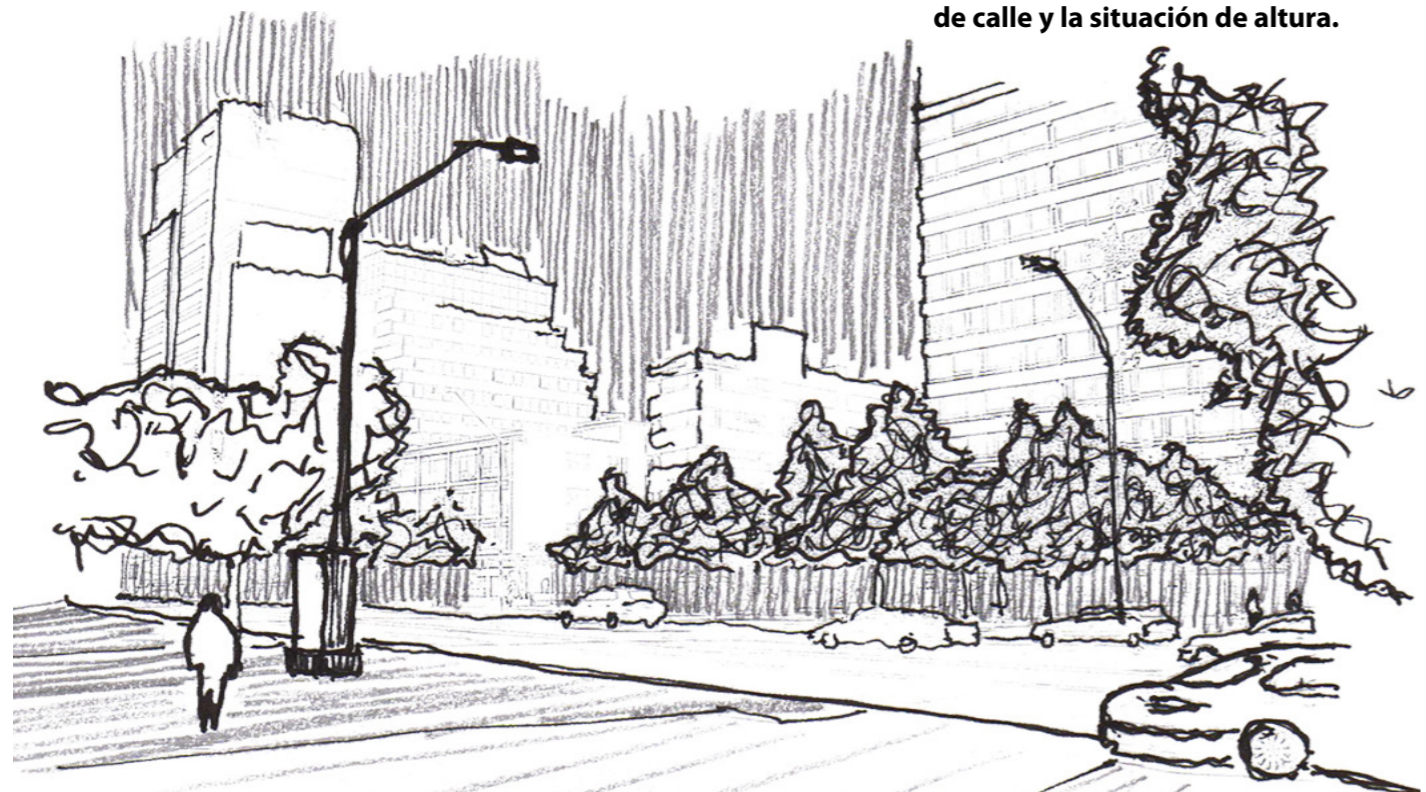


**ANÁLISIS DEL ENTORNO FÍSICO**

**Profundidad** \_ Límites espaciales en altura hace que la percepción traspase lo inmediato, enfocándose en lo lejano.



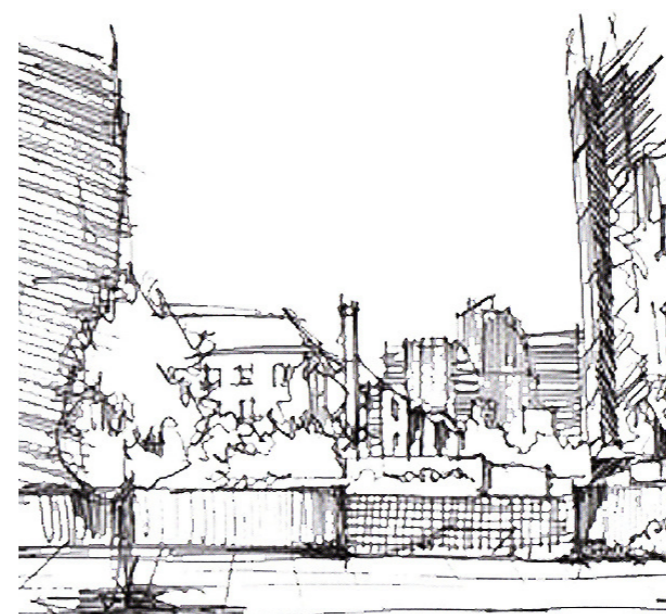
**Vegetación** \_ Se transforma en el intermediario entre la situación de calle y la situación de altura.



**Veredas** \_ Continuación de la calle que por su extensa proporción longitudinal generan más un espacio de tránsito que de permanencia.



**Umbrales** \_ La mixtura entre edificios de altura y residencias que se negaron a mutar, genera vacíos residuales.



**Muro** \_ La contención del barrio por parte de su edificación, provoca zonas traseras.





**PROPUESTA PROYECTO**

### UBICACIÓN PROYECTO

#### Elección del Terreno

Respecto al diagnóstico vemos que en el barrio se han dado nuevos servicios "cerca del trabajo" dando paso al desarrollo de infraestructuras para satisfacer esta demanda, asumiendo que las personas no se desplazan más de tres cuadras lejos de sus lugares de trabajo.

Esta nueva manera de ver el barrio ha limitado el desarrollo de áreas de es-

parcimiento público, por ende, el barrio se ha convertido en una zona de tránsito en donde no existe un equipamiento público que acoja todos los flujos y que además entregue actividades tanto en el día como en la noche.

Conectando con el centro cívico de la Municipalidad de Las Condes, este sólo alberga un teatro y una galería de arte como parte de su desarrollo cultural, por lo que se pretende apoyar su desarrollo con un programa que busque fomentar la cultura y el espacio urbano público

del sector, pero que pueda ser utilizado y de respuesta a las necesidades tanto de la población flotante como residente.

Así mismo, la plaza Perú es otro foco de atención pública, pero su uso se restringe mucho a ser un lugar de flujo mas que un lugar de estancia.

De esta manera, se elige un punto neurálgico dentro del barrio el Golf, que conecta tanto con el centro cívico a través del paseo de las esculturas, con la Plaza Perú, ubicándose en el centro del sector.

### SITUACIÓN ACTUAL DE TERRENO

A pesar de que el nuevo centro cívico de la Municipalidad de Las Condes busca darle a la zona un carácter cultural y la posibilidad de promover el uso de las infraestructuras públicas del sector. Este proyecto no ha logrado crear un espacio de permanencia y atracción para el barrio El Golf, debido a que estar orientado hacia la avenida Apoquindo, generando una frente y un atrás, donde la espalda del proyecto, a pesar de configurarse con el paseo de esculturas La Pastora, sigue teniendo un carácter de tránsito, el cual no des-

emboca ni conecta con ninguna situación en el sector. Simplemente se desvanece en la calle Isidora Goyenechea.

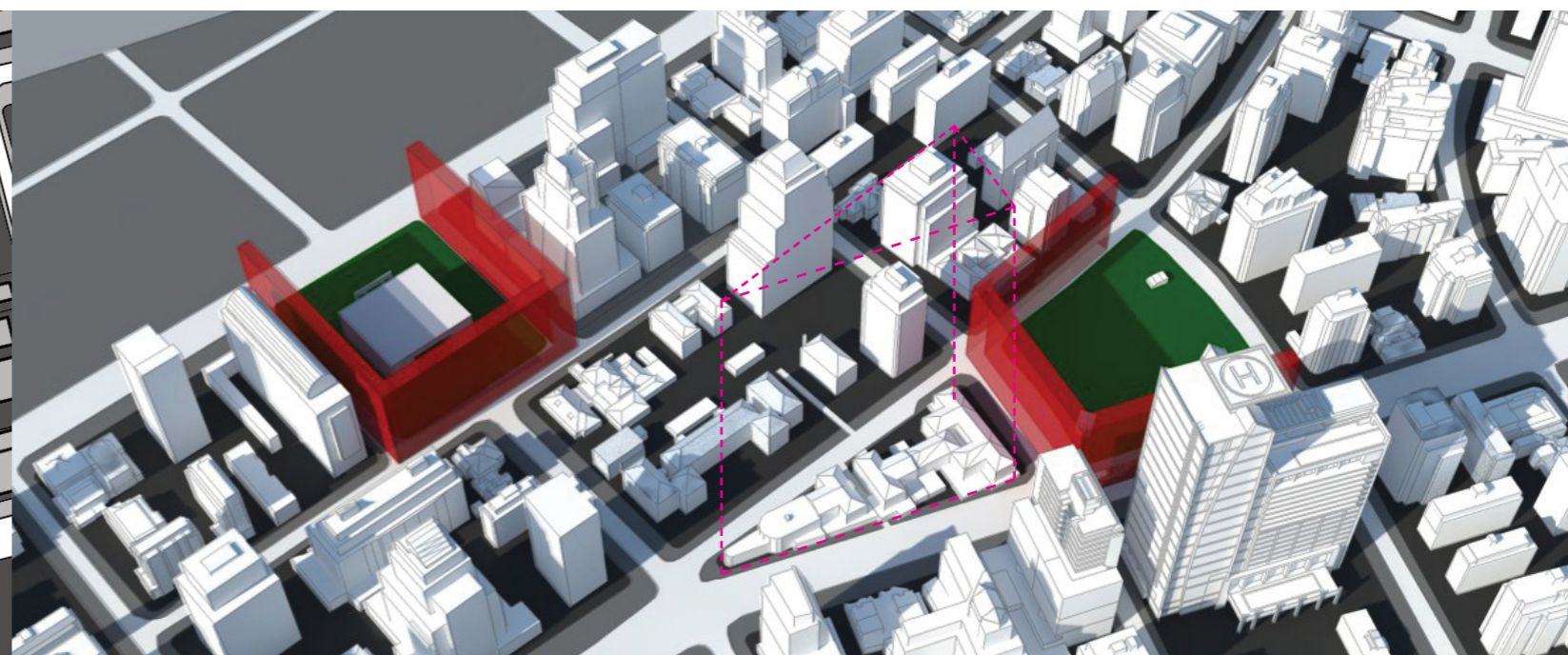
Por otra parte, la plaza Perú al estar ubicada al centro del barrio, es quien recibe los flujos desde todas las direcciones tanto de peatones como de vehículos, configurándose como una isla dentro del entorno, ya que no logra ser asociada con el centro cívico, a pesar de su cercanía.

Finalmente, en el terreno elegido pasa a ser un punto estratégico de conexión entre ambas realidades de espacios públicos en el barrio. Por lo que surge la

idea de generar una arista que enmarque un sector de permanencia. Actualmente existen restaurantes, peluquerías, estacionamientos y farmacias. Sin embargo, no cuentan con ningún aporte patrimonial para el entorno, dándole la espalda a una de las mansiones antiguas más bellas del barrio. Además, por su tipo de edificación (EAa + cm / UC2), está considerado como futuro proyecto de torre de oficina, por lo que considero de principal importancia volver a entregarle al barrio una actividad programática que configure un entorno apto para todos los usuarios del sector, y que funcione en todo horario.



Conexión Terreno Elegido



Situación Espacial Actual

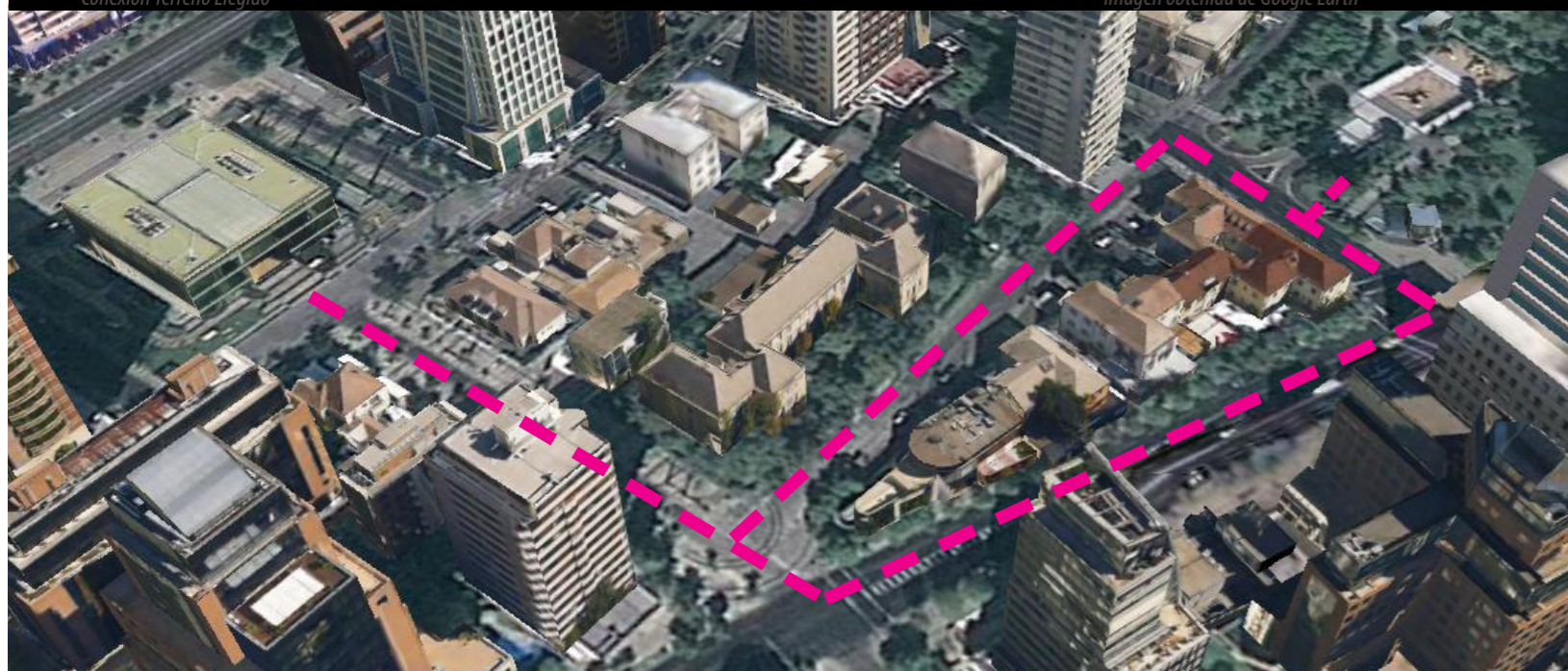


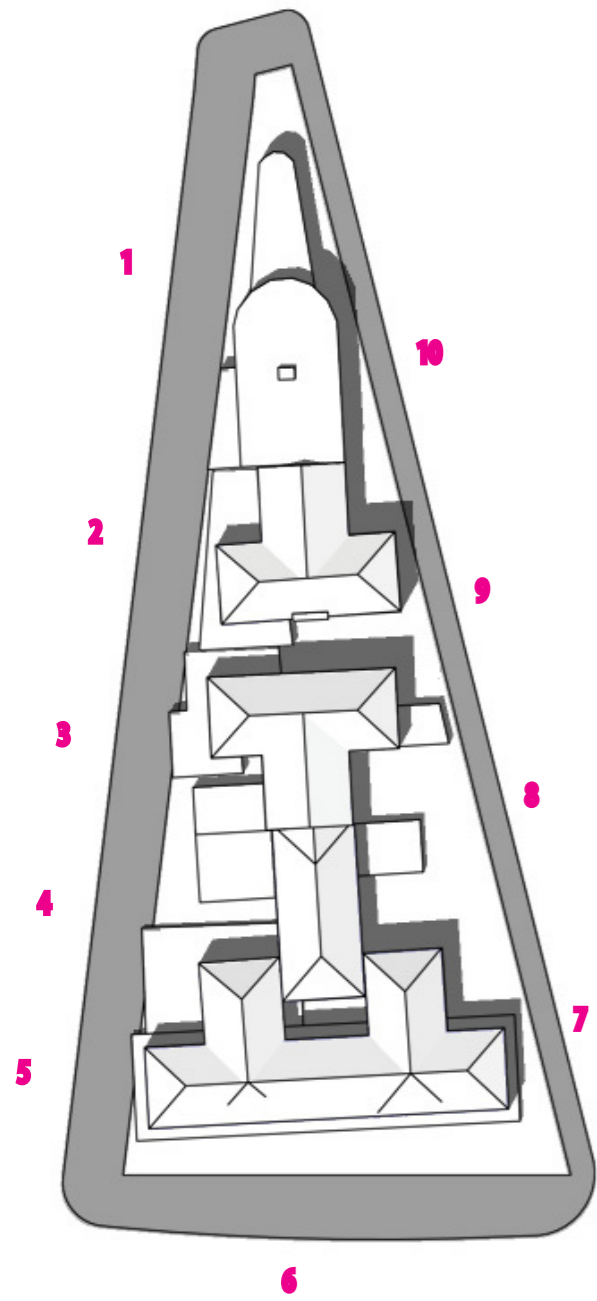
Imagen obtenida de Google Earth



## SERVICIOS ACTUALES TERRENO

Hoy en día, el terreno se encuentra fragmentado por una sumatoria de actividades y diferentes programas que han adaptado y transformado la arquitectura original que allí se encontraba. De esta manera, se ha destruido el valor arquitectónico de éste segmento del barrio, encontrándose restaurantes, cafeterías, farmacias, panaderías, y oficinas entre alguno de sus usos, los cuales cambian constantemente de arrendatarios y con ellos, la apariencia física del local.

Por esta razón, se justifica la posibilidad de crear un nuevo proyecto que cumpla con los planteamientos y requerimientos de conexión del barrio El Golf.



### NORMATIVA ACTUAL TERRENO

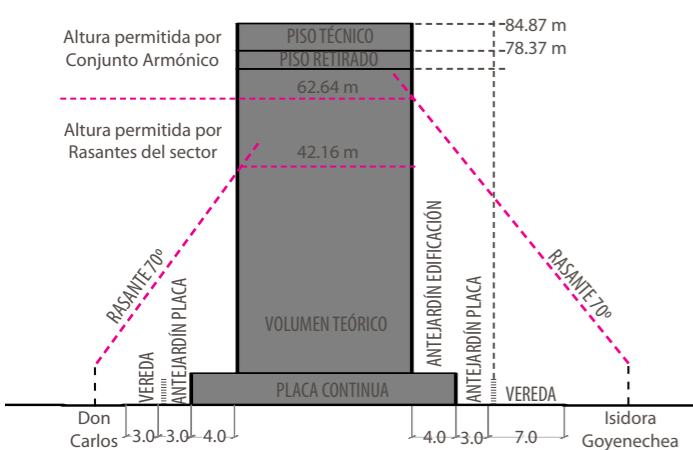
El sector del Golf, al igual que la comuna de Las Condes, cuenta con un plan regulador, el cual es un instrumento de planificación que orienta, fomenta

y regula el desarrollo urbanístico del territorio comunal, con el sentido de organizar y modificar la zonificación de algunos sectores, crear nuevas áreas de edificación y ajustar condiciones técnico - urbanísticas de sus diver-

sas zonas y áreas que lo conforman.

De esta manera, los proyectos de densificación que se emplacen en el área E-Aa + cm podrán optar a las normas específicas de la siguiente tabla:

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Construct.	Coefficiente de Ocupa. de Suelo	Coefficiente de Área Libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín mínimo	Antejardín mínimo para placa	Distanciamiento medianero	Adosamiento
Libre	500m <sup>2</sup>	3.0 edif. Aislada	0.4 edif. Aislada	0.2	70°	2 pisos de 7m de placa 17 pisos altura máx. (595m)	7m	3m	8m	No se pide



Coefficiente de Constructibilidad : 3

Premio Conjunto Armónico por Dimensión: 50% (h+25%)

Premio Cableado: 10%

Coefficiente de Constructibilidad Final: 4.8

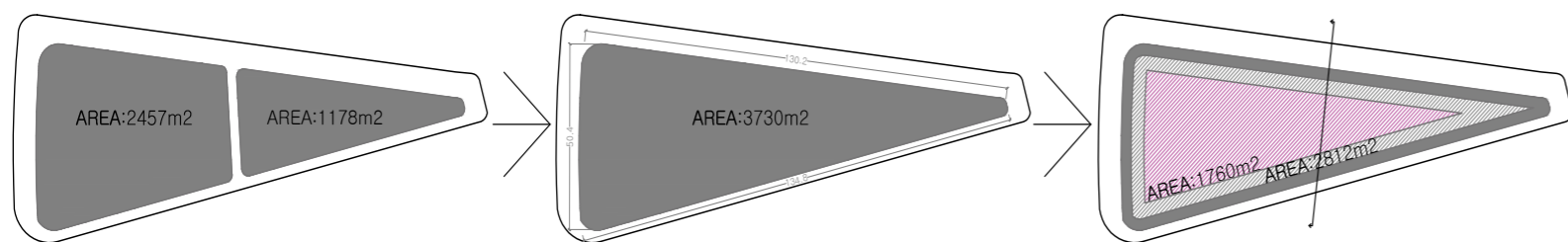
Metraje Terreno x Coeficiente de Constructibilidad

$$3.730 \text{ m}^2 \times 4.8 = 17.904 \text{ m}^2$$

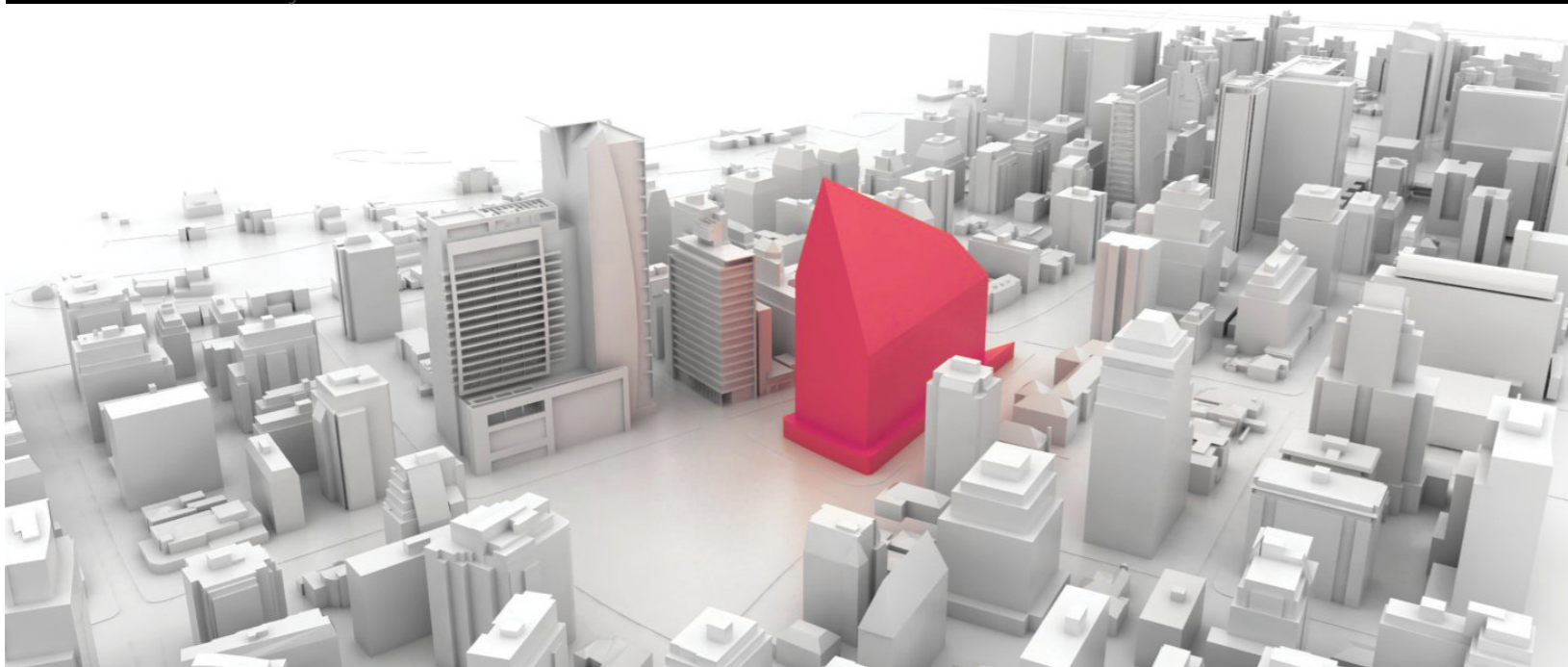
Desde el Tercer Piso Hasta el Piso Retirado

$$17 \text{ pisos Totales por Normativa} \times 25\% = 21 \text{ pisos} + \text{piso retirado}$$

$$59.5 \text{ m Altura por Normativa} \times 25\% = 74.37 \text{ m Altura Total} + \text{P. R.}$$



Volumen Teórico Máximo según Normativa



### NORMATIVA ACTUAL TERRENO

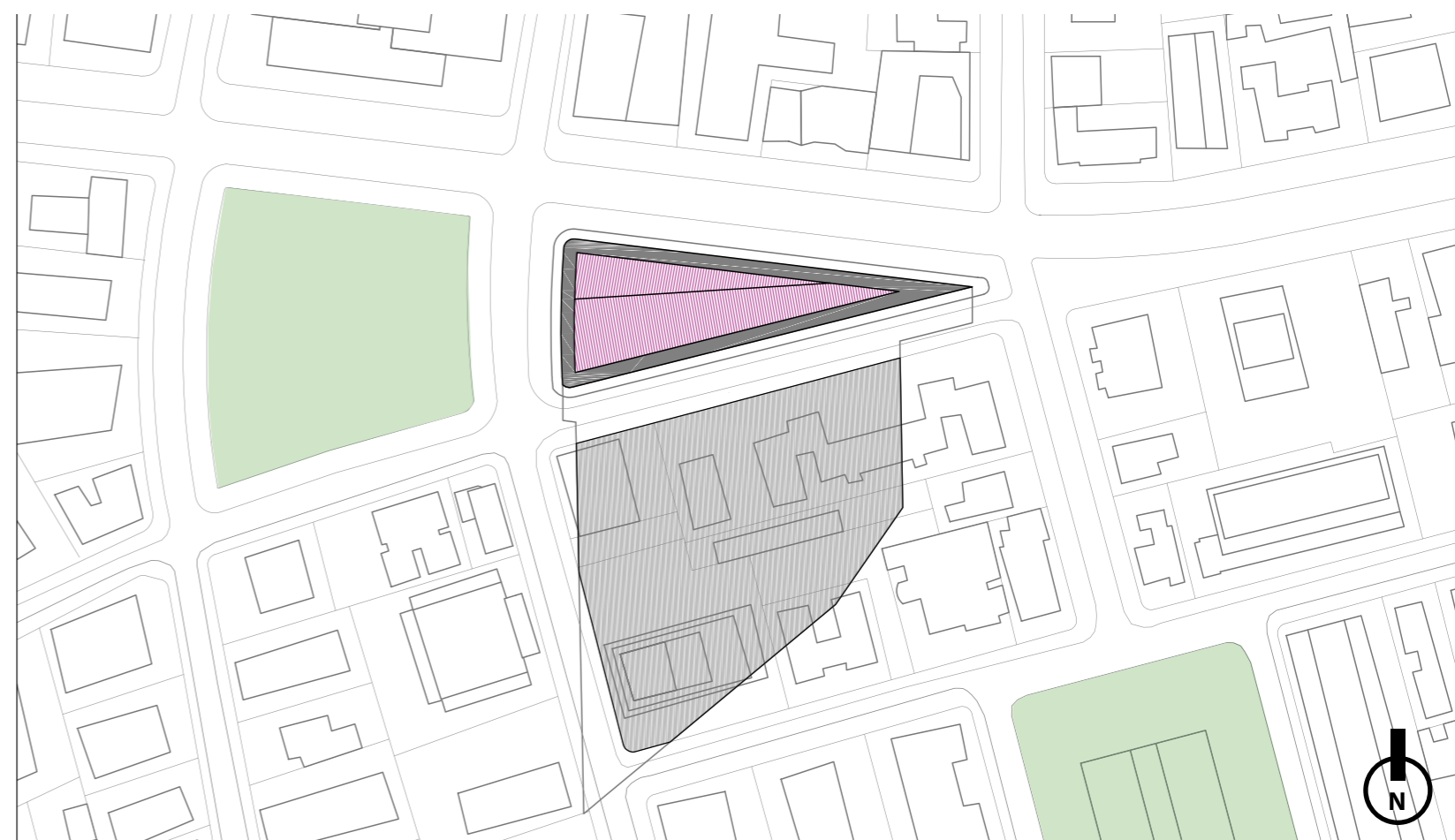
Con el fin de poder evitar diseños con planos inclinados en los diseños de los volúmenes edificados producto del estudio de rasantes, las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas, siempre y cuando la sombra del edificio propuesto, pro-

yectada sobre los predios vecinos, no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio.

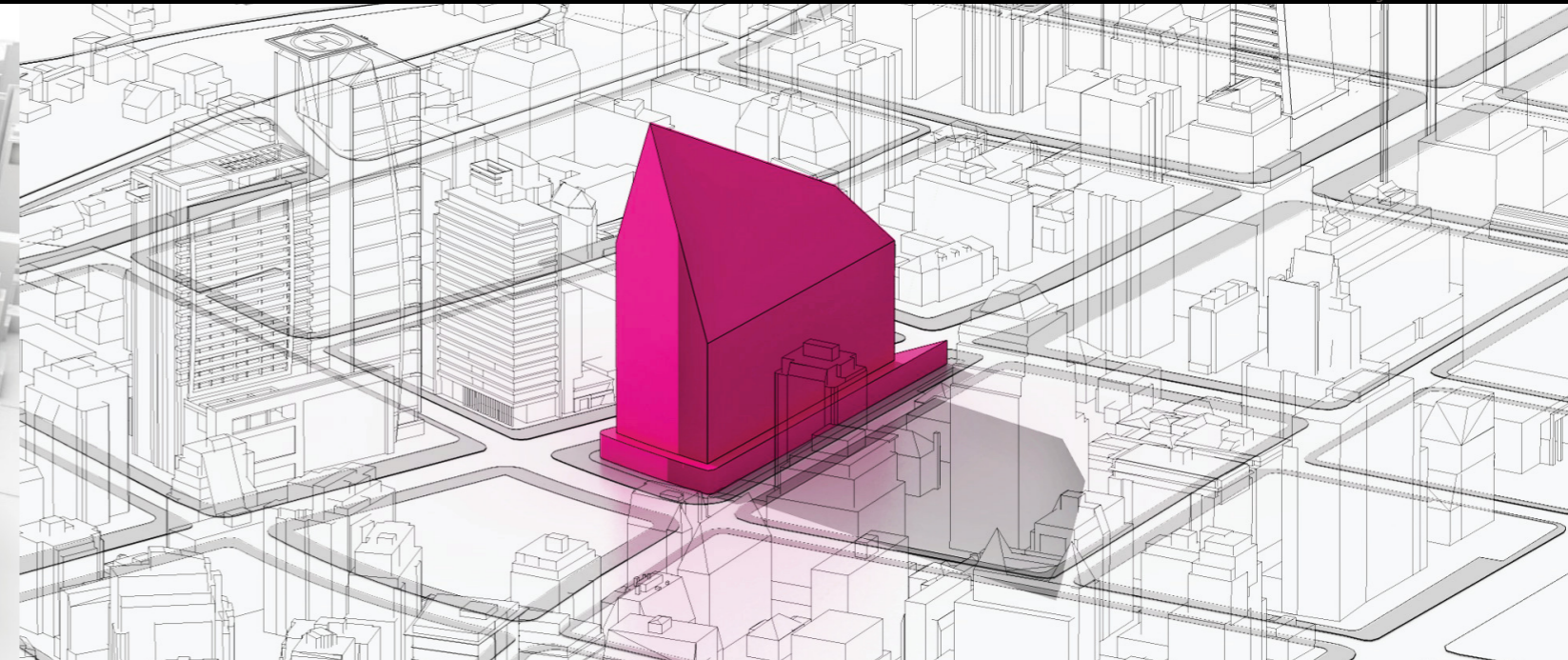
Para poder calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos, bastará con medir la superficie de está. Sin embargo, las áreas adyacentes con uso espacio público no se contabilizarán en

dicho cálculo, a pesar de que el volumen teórico planteado les proyecte sombra.

Las superficies de sombra se trazarán sobre el plano solo en las orientaciones sur, oriente y poniente, abatiendo los vértices superiores de los volúmenes, los cuales deberán dividir su altura según un determinado coeficiente.



Sombra Sur Volumen Teórico según Normativa



### USUARIO OBJETIVO

Tomando en cuenta la mixtura de población que circula en el sector del Golf, nace la idea de apoyar al SECTOR RESIDENCIAL con un programa que sea una iniciativa para generar un lugar de encuentro que reciba los flujos existentes del barrio no solo de la población flotante que llega al sector, sino también por aquellos que de manera permanente hacen uso de las instalaciones tanto en horario de trabajo como en las noches y fines de semana, devolviendo el carácter de versatilidad para todo horario, lo que representaba al sector del El Golf.

Sin embargo, a causa del alto valor del suelo de este sector, se hace necesario incluir al sector OFICINISTAS dentro del público objetivo, debido a la fuerte demanda programática que representan, al gran potencial económico adquisitivo que generan y por ser la tendencia primaria del eje de Isidora Goyenechea.

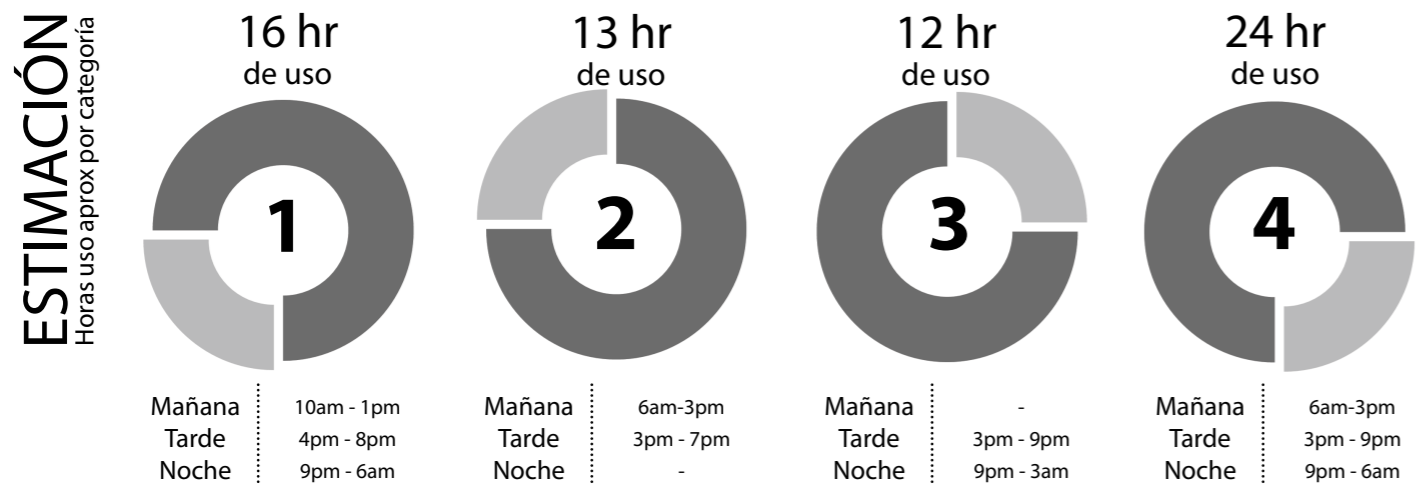
Por ende, teniendo en cuenta que éste barrio se encuentra en constante cambio y mutación dentro de la ciudad, se busca generar perdurabilidad para el posicionado sector financiero de la capital, y esta manera evitar su decadencia como sistema de trama urbana.

Se hace necesario analizar las actividades de dichos usuarios, sus horarios y los usos que le dan al sector, y no solo para el público que llega a la zona a trabajar durante el horario de oficinas.

### PROYECTO 24 HRS / DIA Y NOCHE

Poder entrelazar usuarios y genera dinamismo no solo en el proyecto, sino también en la realidad urbana de la ciudad, se conformará en uno de los objetivos buscados por la propuesta a desarrollar. De esta manera, generar equipamiento urbano para aquellos que viven y utilizan el sector de manera permanente.

1		Son aquellos que viven de manera permanente en el barrio, tanto adultos mayores, como jóvenes y extranjeros.	RESIDENTES
2		Conformados por aquella parte de la población flotante del sector de El Golf, que diariamente llega a trabajar.	OFICINISTAS
3		Tanto de etapa básica, media o universitaria, son aquellos que residen o estudian en las cercanías del sector.	ESTUDIANTES
4		Forman parte del importante grupo que se hospeda y/o recorre el sector, utilizando sus infraestructuras y servicios.	TURISTAS



### PROPUESTA PROGRAMÁTICA

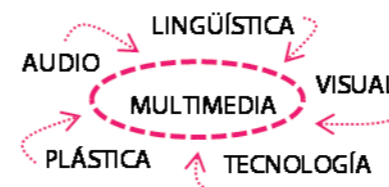
Se hace necesario generar un programa que sea capaz de contener los flujos presentes en el sector, pero que funcione como un LUGAR DE ENCUENTRO, no transitorio ni esporádico, mas bien reconocido por su capacidad de ser un medio que acoja las necesidades del habitar. Además, debe ser capaz de generar una atracción para diferentes públicos objetivos, buscando disociar los conceptos de espacio de consumo y espacio público, para no pasar a ser otro espacio de consumo carente de carácter arquitectónico.

### ESPACIO DE CONSUMO

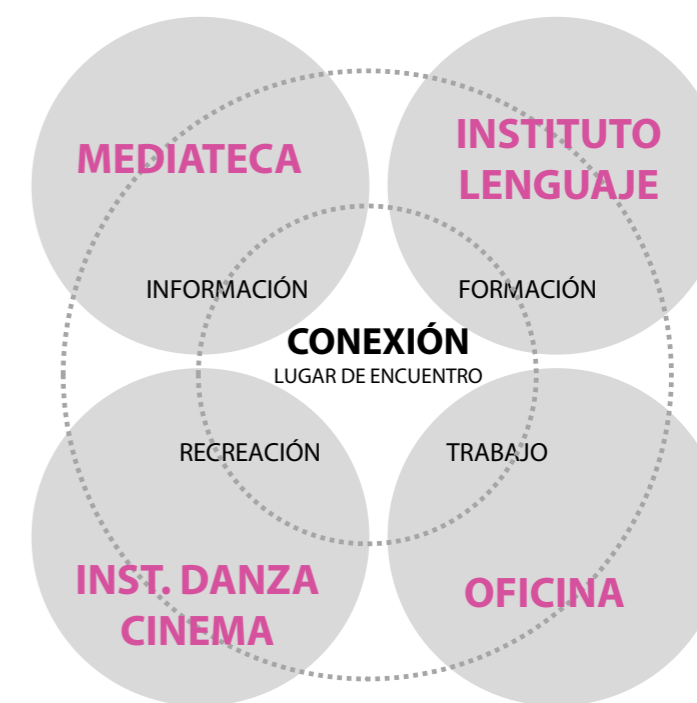


### LUGAR DE ENCUENTRO

Sin embargo, es de gran importancia generar un programa que otorgue sustentabilidad económica al proyecto, por lo que debe enfocarse primero al usuario oficinista para traer capital y luego poder entregar una especialidad de uso al residente. Por lo que muchas de las actividades deberán contar con esta dualidad de usuario. De esta manera surge la idea de un CENTRO MULTIMEDIA, el cual sea un medio para generar un punto de atracción en el barrio, a través de la cinco necesidades inexistentes en el barrio:

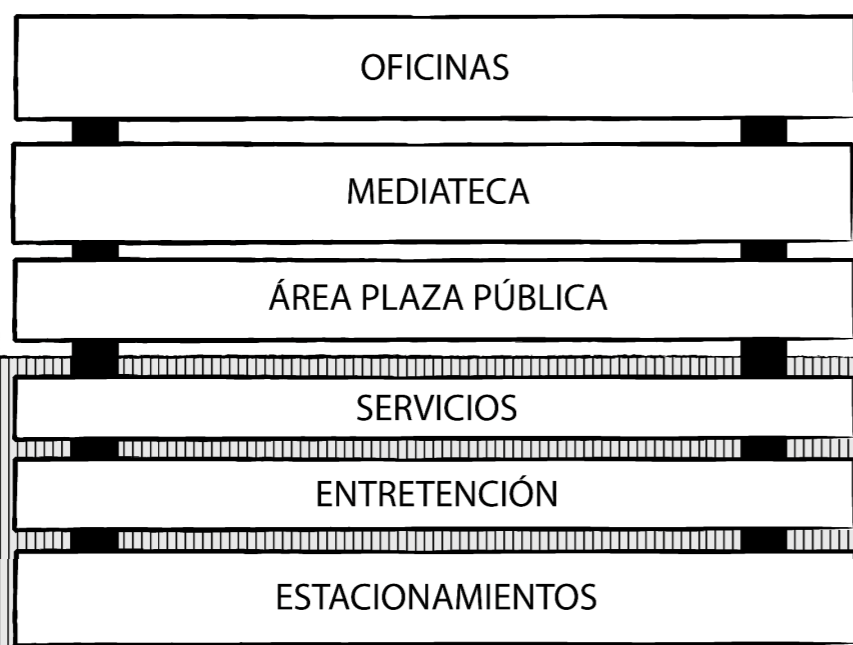
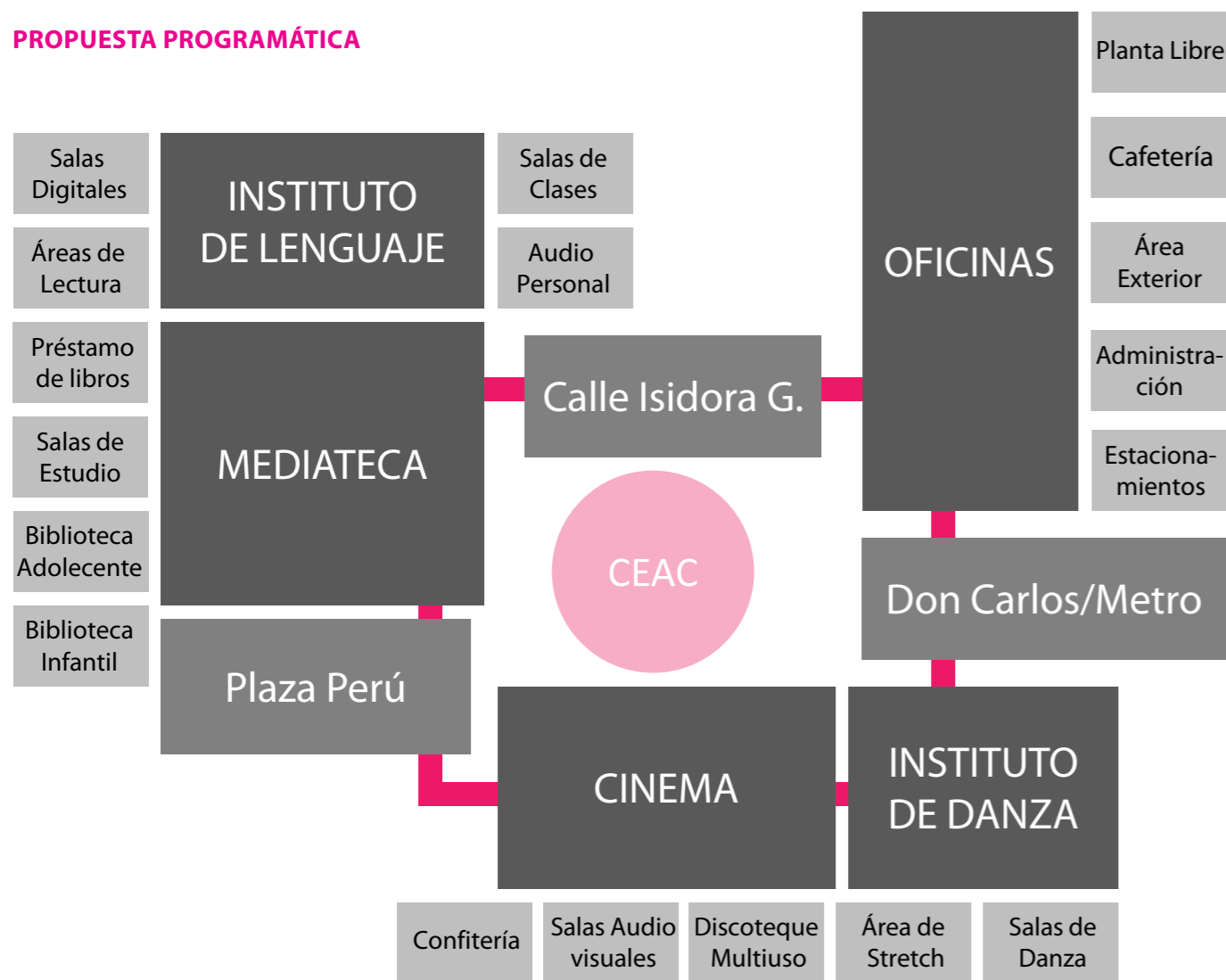


Por consiguiente, se otorgara un espacio para habitar que funcione durante DÍA Y NOCHE, a través de los siguientes ideales:  
**Entretención - Servicios - Información**  
**Infraestructura - Trabajo**  
 Finalmente, debido a que el proyecto busca ser un espacio común para dos realidades diferentes, como lo son la población flotante y la población residente, se recoge el carácter de MUTABILIDAD presente en el entorno como la estrategia de diseño a utilizar. Por lo que todas las actividades programáticas cambian su esencia tradicional por una nueva característica dual que logre provocar un continuo uso de las instalaciones propuestas.



PROGRAMA	USUARIO	CARÁCTER
<b>CINE ARTE</b>		
Cinema Audiovisual Digital	PÚBLICO EN GENERAL	PRIVADO
Salón Multiuso/Discoteque	PÚBLICO EN GENERAL	PRIVADO
<b>INSTITUTO DE DANZA</b>		
Salas de Danza	RESIDENTES/OFCINISTAS	PRIVADO
Agora de Extensión	PÚBLICO EN GENERAL	PÚBLICO
<b>MEDIATECA</b>		
Café Literario/Librería	RESIDENTE / OFICINISTAS	PÚBLICO
Mediateca Infantil	PÚBLICO EN GENERAL	PÚBLICO
Mediateca Adolecentes	PÚBLICO EN GENERAL	PÚBLICO
Prestamo de Libros	PÚBLICO EN GENERAL	PÚBLICO
Salas de Estudio	RESIDENTE / OFICINISTAS	PÚBLICO
Salas Digitales	RESIDENTE / OFICINISTAS	PÚBLICO
<b>INSTITUTO DE LENGUAJE</b>		
Aulas de clases	RESIDENTE / OFICINISTAS	PRIVADO
Areas personalizadas	RESIDENTE / OFICINISTAS	PRIVADO
Sector Audiovisual	RESIDENTE / OFICINISTAS	PRIVADO
<b>OFICINAS</b>		
Administración	OFICINISTAS	PRIVADO
Planta Libre	OFICINISTAS	PRIVADO
<b>PLAZA</b>		
Recepción	PÚBLICO EN GENERAL	PÚBLICO
Cafetería	RESIDENTE / OFICINISTAS	PRIVADO
Zona de Exposiciones	PÚBLICO EN GENERAL	PÚBLICO
Venta de Libros/Revistas	PÚBLICO EN GENERAL	PRIVADO
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>		
	PÚBLICO EN GENERAL	PRIVADO

PROPUESTA PROGRAMÁTICA



SITUACIÓN ACTUAL  
BIBLIOTECA LAS CONDES

Es la casona de la antigua chacra El Rosario, sede desde 1982 de la Corporación Cultural de Las Condes, donde se rescata, difunde y fomenta la creación, además de satisfacer gran parte de las necesidades culturales de sus vecinos, gracias a sus numerosas actividades.

Hoy este recinto alberga una biblioteca, salas de clases, talleres, centros de servicios y difusión, anfiteatro y salas de exposición. Todas éstas suman alrededor de 500 metros cuadrados.

Sus programas de extensión, fomentan la creación artística e intelectual para aquellos que necesitan un lugar de integración del arte y la educación, siendo un espacio de encuentro, participación y diálogo con la cultura y sus alcances.

Descripción de Temáticas

**Servicio de Referencia** \_ lugar de la información contenida en enciclopedias, diccionarios y material de todas las áreas del conocimiento.

**Sección Infantil** \_ lugar del material correspondiente a literatura del primer ciclo básico de educación y complementario en todos los temas.

**Sección Juvenil** \_ lugar donde se encuentra literatura obligatoria y complementaria para el mundo de los jóvenes.

**Sección Circulación** \_ lugar donde se encuentra literatura correspondiente a narrativa, poesía y teatro, clásicos y bestsellers.

**Sección Hemeroteca** \_ lugar donde se encuentran las suscripciones a publicaciones periódicas y revistas de diversas áreas temáticas.

**Sección Memoristas** \_ lugar especializado para estudiantes egresados que preparan exámenes y tesis finales.

**Sección de Reserva** \_ los usuarios acreditados pueden anotar el título de un libro que no se encuentre en ese momento para llevarlo posteriormente, previo aviso de parte de la biblioteca.

Descripción de Servicios

**Todo Público** \_ Gratis consulta de material e información en sala, para individuos de cualquier comuna.

**Socio** \_ Para los vecinos de la comuna de Las Condes, con residencia acreditada, pueden inscribirse a un costo de \$12.000 (renovación anual).

**Socio Intercomunal** \_ Los vecinos de otras comunas pueden inscribirse a un costo de \$20.000 (renovación anual).

Descripción del Público

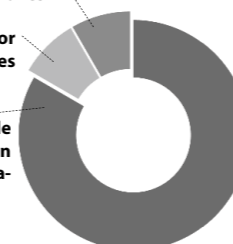
Diariamente se encuentran aproximadamente 200 personas que utilizan las instalaciones, mas aquellos que solo van a buscar o devolver libros aleatoriamente.

Material Bibliográfico

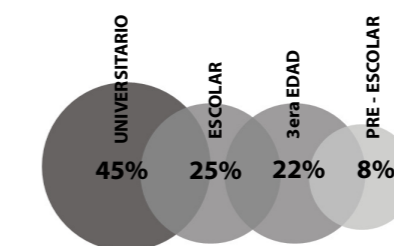
Donación de Material, por Organizaciones o Instituciones

Canje de Material, por parte de Publicaciones de Universidades

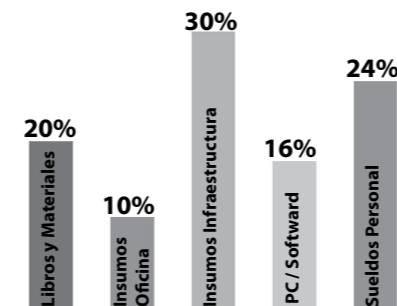
Compra de Material, de manera particular con fondos de la corporación Las Condes.



Perfil del Público Tipo



Gastos Mensuales



Debilidades / Carencias



Gestión del Proyecto

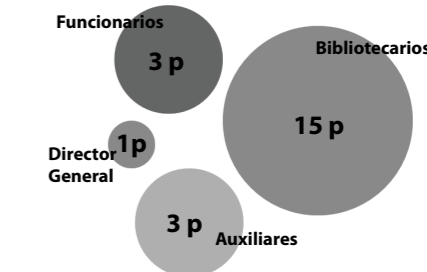
PRIVADA: Corporación Cultural de las Condes 40%

Subvención Municipal 15%

Aporte Privado 10%

Autogestión por Proyectos Propios 35%

Recursos Humanos Existentes



### REFERENTES

Proyecto: Biblioteca Jose Vasconcelos  
 Arquitecto: Alberto Kalach  
 Año de Construcción: 2004-2007  
 Lugar: México DF, México  
 Dimensiones Área Cubierta: 38,091 m<sup>2</sup>  
 Funciones: Se compone de Biblioteca, Galería, Teatro, jardín botánico. Este proyecto integra una biblioteca pública con un jardín botánico.

Consta de una estructura de acero, hormigón y vidrio de 250 metros, rodeada por áreas verdes y agua. Basado en cuatro consideraciones:  
 1- El diseño de edificios públicos siempre debe promover la expansión de espacios abiertos libres de vehículos y áreas verdes.  
 2. El área específica donde se construyó dicho proyecto correspondía a un sitio eriazos "espacio residual".

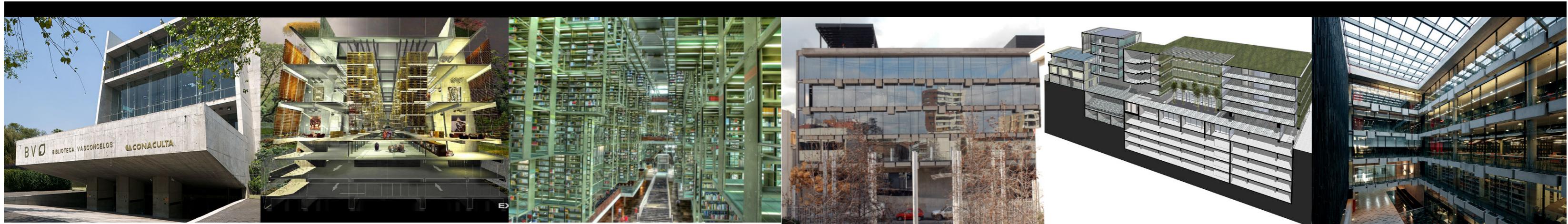
3. El edificio y los jardines generan un nuevo polo de regeneración ecológica urbana que se expande sobre un área densamente poblada. Todas las áreas existentes se benefician de luz y ventilación natural.  
 4. La biblioteca busca ser un intento de reorganización de conocimiento humano, traspasado en un concepto arquitectónico de agrupamiento del programa y la disposición de volumetría interior.

### REFERENTES

Nombre Proyecto: Biblioteca Nicanor Parra Universidad Diego Portales  
 Arquitecto: Mathias Klotz  
 Año de Construcción: 2011  
 Lugar: Calle Vergara, Santiago  
 Dimensiones Área Cubierta: 14.766 m<sup>2</sup>  
 Funciones: 5 pisos de biblioteca, Sala audiovisual, estacionamientos subterráneos para bicicletas, 200 estacio-

namientos subterráneos para autos, Casino, Cafetería pública, Librería, Sala audiovisual, Auditorio para 280 personas.  
 Se rescata la manera de trabajar la volumetría interior, conformando vacíos interiores entregados al uso y desarrollo de actividades de carácter público. Energéticamente sustentable, el edificio busca tener las cualidades arquitectónicas en función de optimizar recursos.

Sus características principales son:  
 -Fachada doble piel  
 -Techo con cubierta verde  
 -Ventilación pasiva  
 -Materiales sustentables  
 -Recursos eficientes  
 El edificio está postulando a la certificación LEED, calificación desarrollada por el Green Building Council de EE.UU., en la categoría Gold.



Escantillon

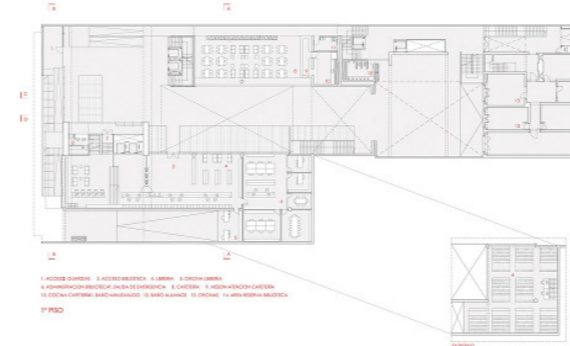
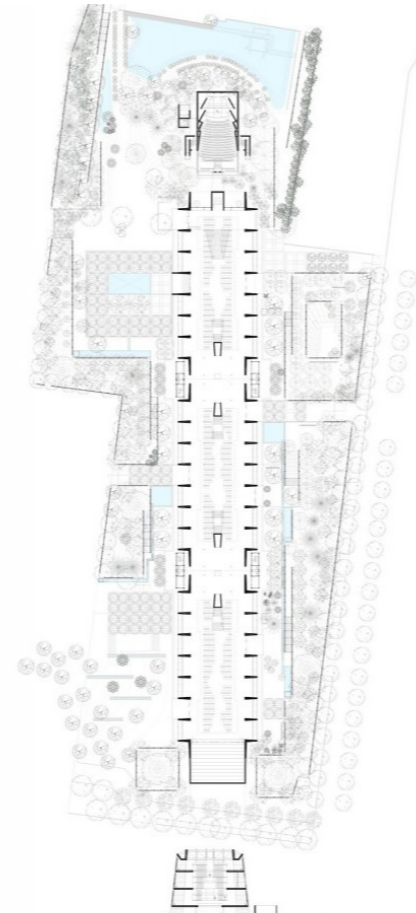
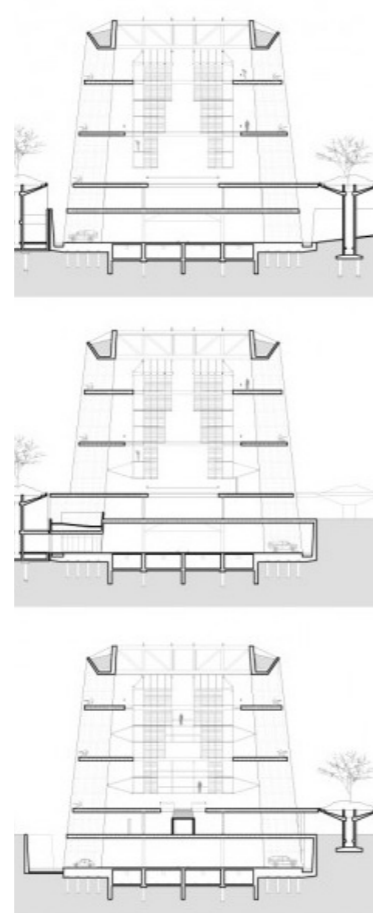
Cortes Transversales

Planta general Nivel 1

Planta Nivel 1

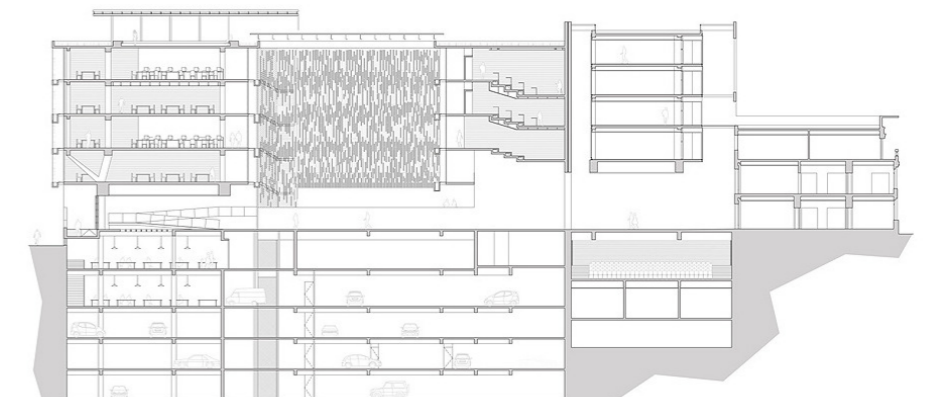
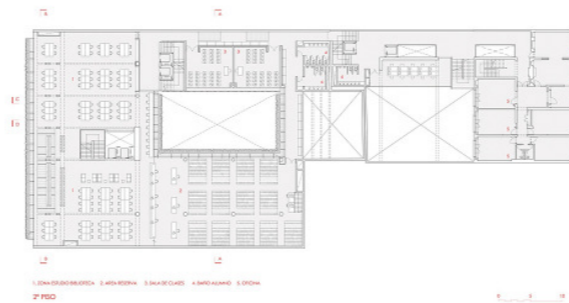
Elevación Frontal

Corte Transversal



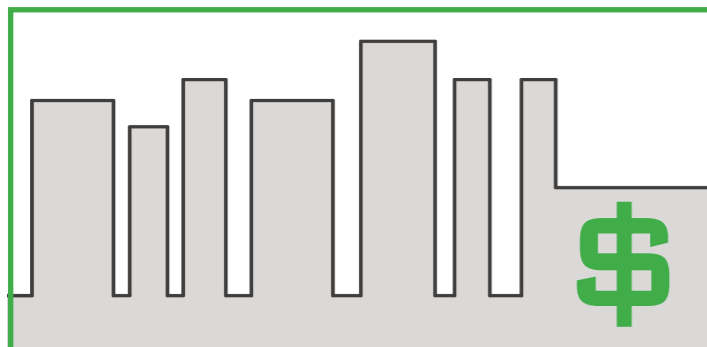
Planta Nivel 2

Corte Longitudinal



**PROYECTO**





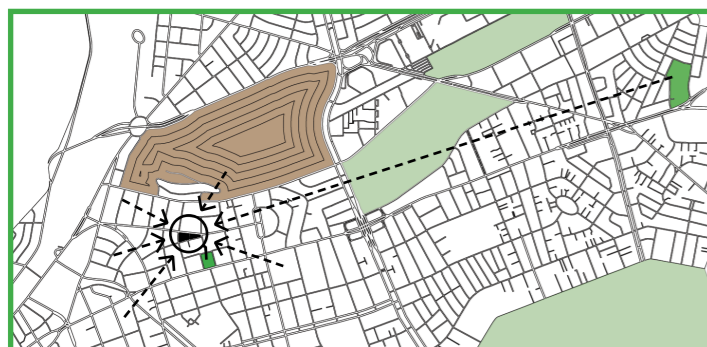
### ¿QUÉ HACER?

La problemática nace del cuestionamiento de los efectos urbanos de la edificación en altura en la ciudad. La influencia de intereses de mercado sobre la arquitectura, ha generado desarrollos verticales que olvidan su conexión con el espacio próximo, dejando un muro cortina que imposibilita la integración entre proyecto y realidad urbana. Se busca hacer un proyecto en altura que explore dichas problemáticas y genere una **NUEVA TIPOLOGÍA** de hacer ciudad vertical.



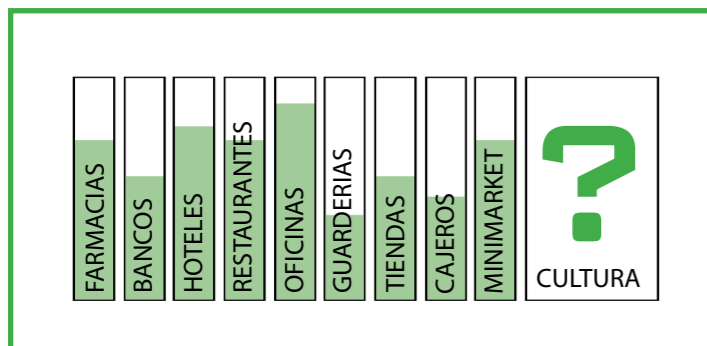
### ¿DÓNDE HACER?

Se elige el barrio **EL GOLF** por ser el principal escenario influenciado por desarrollos de mercado, modificando su configuración urbana residencial hacia un polo de actividad financiera. Siendo un sector de constante mutación, se escoge un terreno que está en vías de convertirse en otra torre más. Pero dicha locación es un punto estratégico de entrada al barrio por metro y conexión con plaza Perú/Isidora Goyenechea, siendo imperdonable perder en mano de desarrollos inmobiliarios.



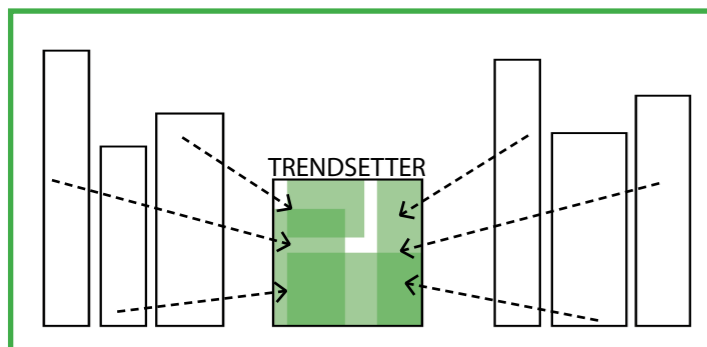
### ¿PORQUÉ HACER?

Como consecuencia de la gran expansión urbana, el sector del Golf ha experimentado nuevos flujos y usuarios, pasando a ser una gran atracción turística dentro de la capital. Por lo que se hace necesario generar un espacio de reunión que acoja estos nuevos eventos, proporcionando un **LUGAR DE ENCUENTRO** reconocido. Además, lograr ser un apoyo para la biblioteca comunal de Las Condes, otorgando infraestructura, recursos tecnológicos y otros programas carentes en el sector.



### ¿CUALES SON LAS NECESIDADES DEL SECTOR?

Como parte de la reinención que ha sufrido el barrio, muchas de sus antiguas actividades se han eliminado producto a los nuevos desarrollos y tendencias existentes. Perdiéndose de esta manera todo enfoque cultural y de expansión que caracterizaba a esta zona, generando en la actualidad una carencia programática fuera del horario de oficina. Se hace necesario un **PROYECTO 24 HORAS/7DIAS** que impulse el uso del barrio tanto para la población residentes como flotante.

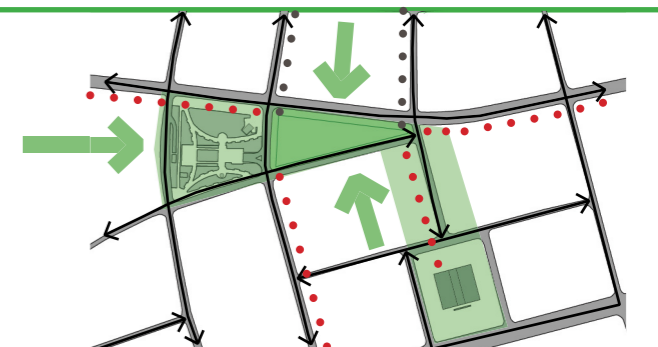


### DECISIÓN DE GENERAR PROYECTO TRENDSETTER

Se hace fundamental la generación de un proyecto trendsetter para potenciar el enfoque del barrio, incorporando una propuesta que renueven, potencien y expandan la identidad del sector. La resolución del proyecto se origina a partir de la comprensión de los trendsetters como elementos que **GENERAN TENDENCIA** en lugares y barrios que se desean activar como polos de actividades, de manera que el barrio pase de un estado neutro a un estado de prosperidad.

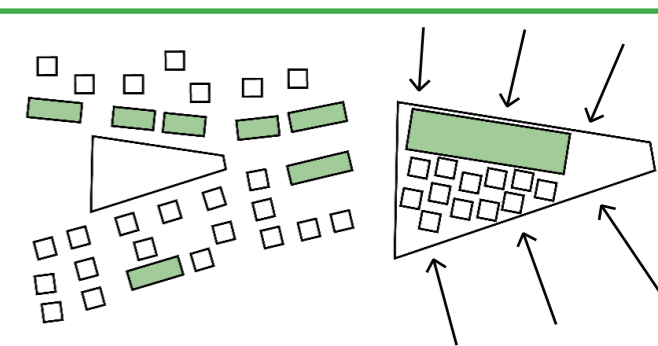
### ¿CÓMO SE RELACIONA CON EL ESPACIO URBANO?

Se toma la determinación de generar un continuo público, en donde se reconozcan los flujos existentes que faciliten el recorrido del proyecto y su inserción en el contexto. Se busca lograr que el espacio urbano entre al proyecto tanto de manera horizontal como de manera vertical, relacionando los espacios verdes existentes, los paseos peatonales, las circulaciones, y las vistas. De tal manera de poder entregar a la comunidad, **ESPACIOS DE USO PÚBLICO** y lugares de reunión.



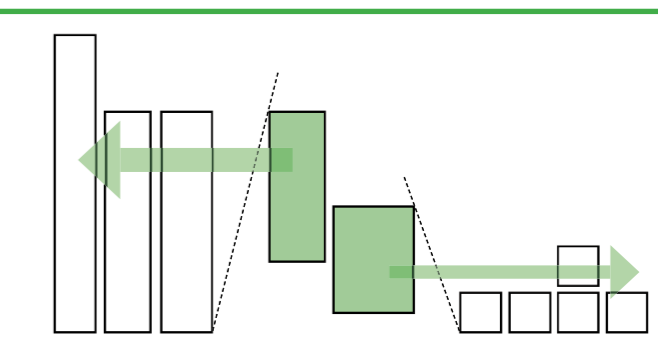
### ¿CÓMO SE RELACIONA CON LA GRANULOMETRÍA?

La extrema modificación que ha sufrido el sector del Golf, queda explícita en su granulometría, denotando dos granos muy característicos: Uno residencial, compuesto por las casas y pequeños edificios residenciales; Otro comercial, compuesto por sector de oficinas, hoteles y entidades de servicio entre otros. Por ende, el proyecto busca poder relacionarse con este fenómeno de manera **ESPACIAL Y VOLUMÉTRICA**, adoptando ambas realidades como parte de su composición.



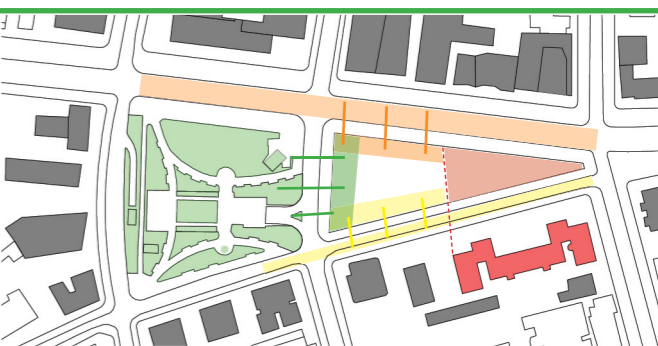
### ¿CÓMO SE RELACIONA CON LA ESCALA DEL SECTOR?

Se reconocen dos diferentes escalas en el sector, escenarios que están ligados principalmente al desarrollo de actividades de la población flotante y de la población residente. Por lo que el proyecto busca hacer partícipe ambas situaciones tanto en su composición como en su actividad programática, haciendo presente dicha **DUALIDAD FORMAL**. De esta manera teniendo en cuenta las rasantes, el proyecto se eleva por una parte, mientras que se desgrana por la otra.



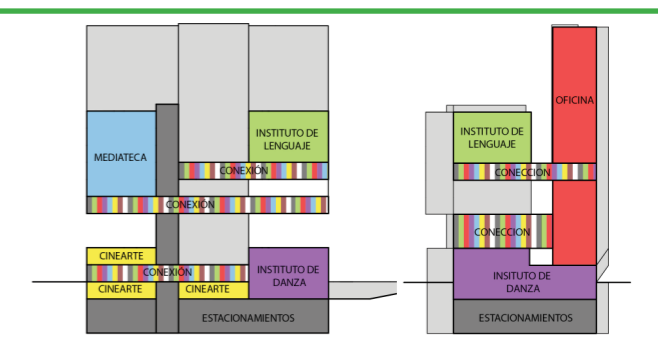
### DECISIÓN DE TRABAJAR EL TERRENO EN FUNCIÓN A SU CONFIGURACIÓN PRÓXIMA.

El emplazamiento del proyecto y su configuración próxima, requieren ser consideradas como un factor esencial en la manera de abordar la **DISTRIBUCIÓN Y PROPORCIÓN** del proyecto frente a las áreas libres, las alturas, los traspasos y flujos, las conexiones con el contexto y sus diferentes aperturas y volcamientos. Así, elementos como edificios próximos, plazas, calles y paseos tienen real incidencia en el masterplan.

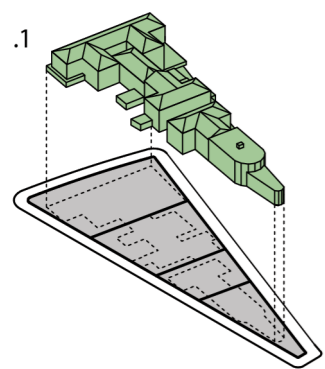


### ¿CÓMO GENERAR LA PROPUESTA PROGRAMÁTICA?

Según un exhaustivo análisis de las carencias y necesidades del sector, surge un mix programático que busca permanecer en el tiempo, generando nuevas tendencias y usos en el sector. De esta manera, los programas se incluyen en el proyecto como volúmenes independientes, existiendo una **APILACIÓN FORMAL VERTICAL** desde los mas públicos a los mas privados, creándose conexiones en diferentes niveles y centros en donde confluyen mayores cantidades de usuarios.

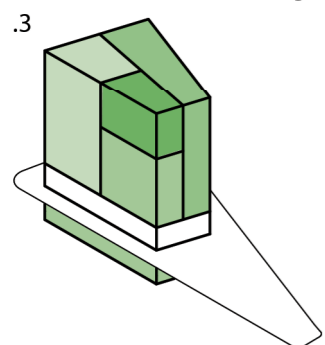


### CONSIDERACIONES DE DISEÑO

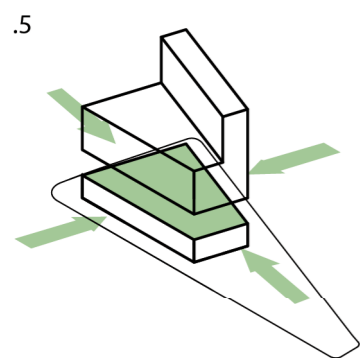


VOLUMEN EXISTENTE

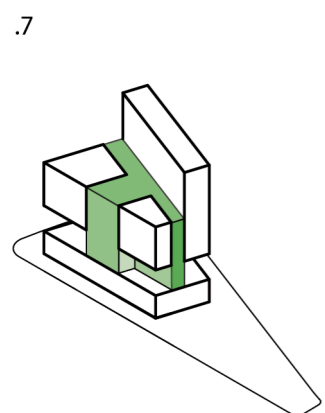
FUSIÓN DE TERRENOS



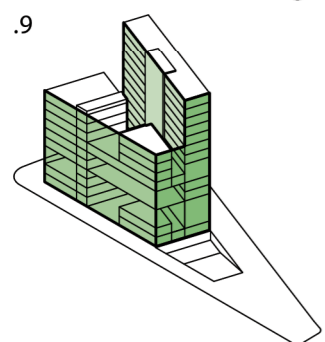
APILACIÓN PROGRAMÁTICA



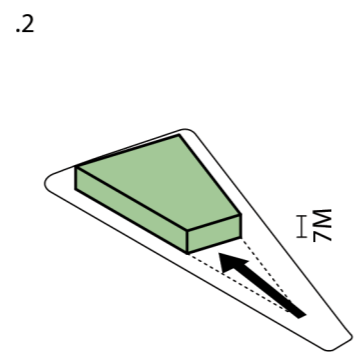
CONTINUIDAD ESPACIO URBANO EN EL VOLUMEN



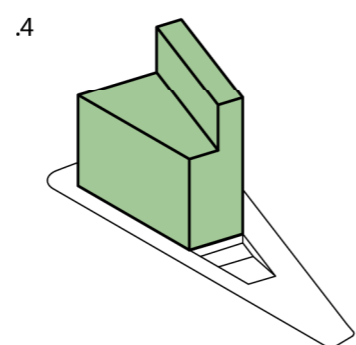
JUNTAS DE DEFORMACIÓN



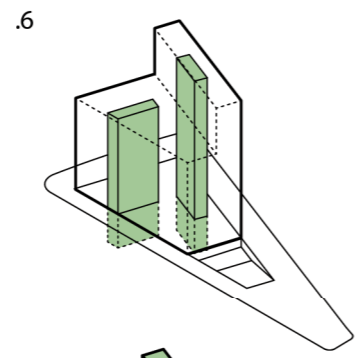
ENVOLVENTE ESTRUCTURAL



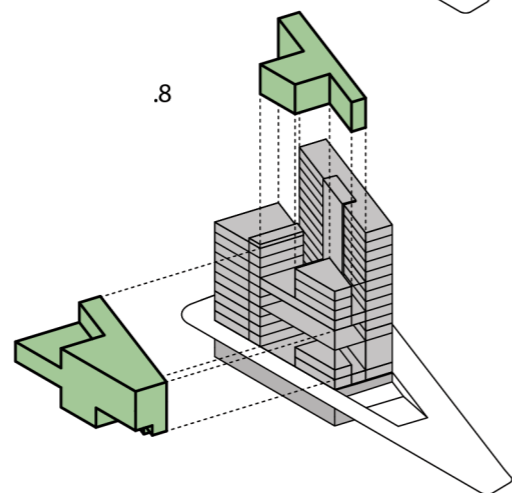
PLACA COMERCIAL CONTINUA DE 7M



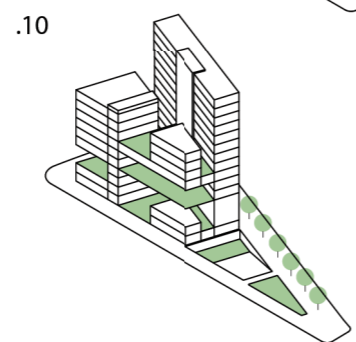
CUERPO NORMATIVA



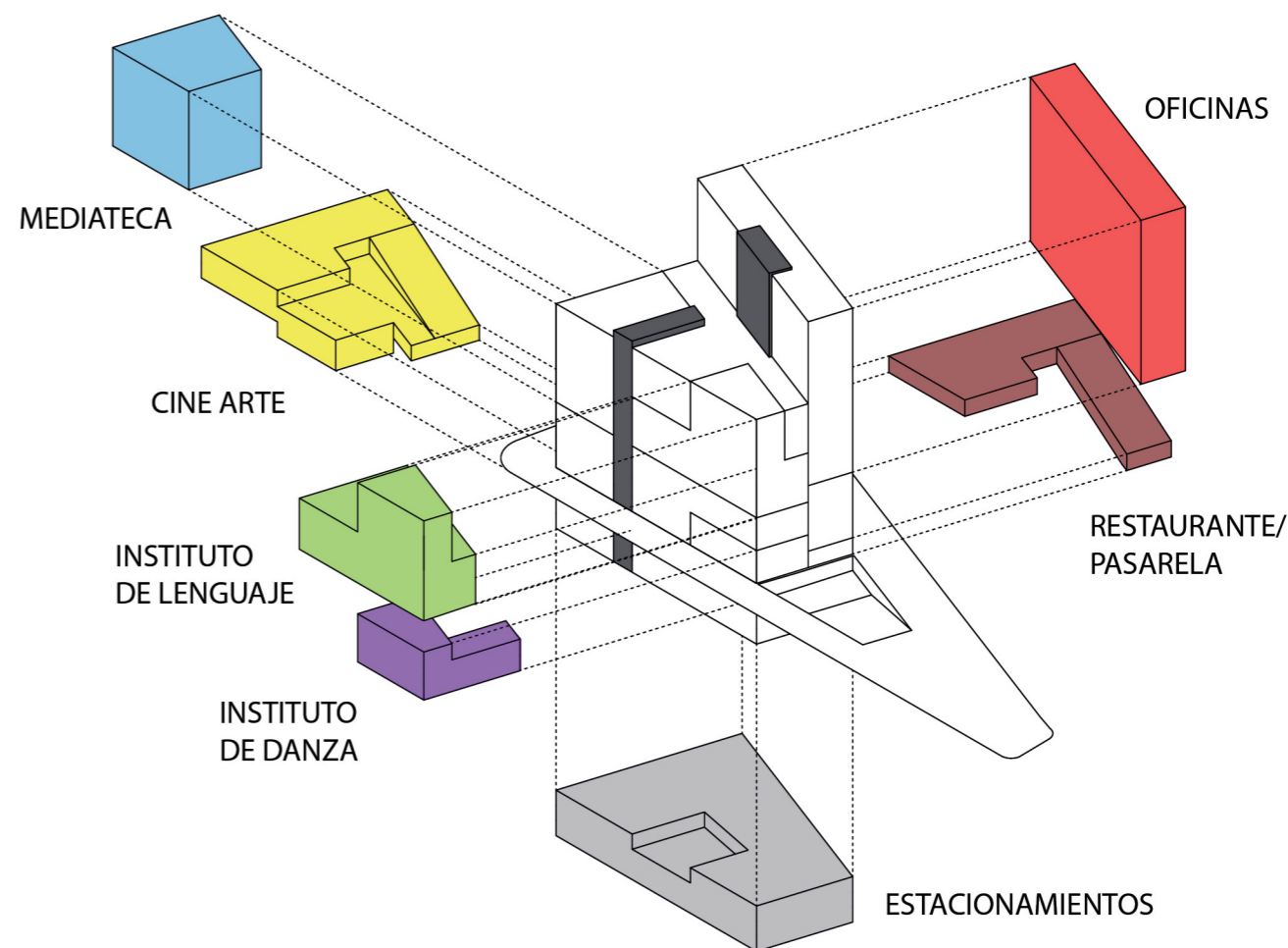
CIRCULACIONES VERTICALES



VACIOS TEÓRICOS

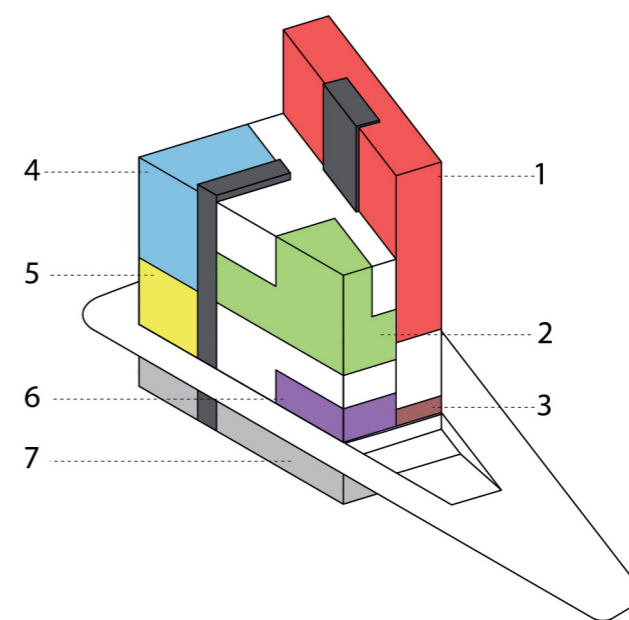


ESPACIOS EXTERIORES



- 1 OFICINAS
- 2 INSTITUTO DE LENGUAJE
- 3 RESTAURANTE
- 4 MEDIATECA
- 5 CINE ARTE
- 6 INSTITUTO DE DANZA
- 7 ESTACIONAMIENTOS

### PROGRAMA



### ENTIDADES Y MODELOS DE GESTIÓN APLICABLES

Teniendo ya elegido el tipo de proyecto a desarrollar, se hace necesario tener claridad respecto a la factibilidad tanto a lo que afecta la forma arquitectónica como a su financiamiento y rentabilidad que asegure el desarrollo de la propuesta en el futuro, así también dirigirlo a uno o diferentes tipos de usuario que sustenten la creación de la obra en cuestión.

De esta manera, el proyecto debe insertarse en un modelo de gestión que permita su estabilidad. Por lo que el Centro Apoyo Cultural podría funcionar como un ente en sí mismo, como instituciones aisladas individuales, o bien siendo parte de una institución mayor como apoyo de

una biblioteca comunal. Inclusive como parte de una universidad que recoja tales disciplinas incluidas en el programa.

En este caso, podría evocar ser una extensión a la actual corporación cultural Las Condes, la cual contempla programas de formación, capacitación y especialización en diversas áreas complementarias culturales. Por lo que el proyecto podría formar parte de dicha área de extensión, con el fin de otorgar una plataforma expositiva, educativa y comercial que auto genere recursos para su mantención.

A su vez también podría funcionar como un Centro Cultural en sí mismo que se financie a través de postulación a fondos concursables estatales para pro-

mover la cultura y/o de privados que se relacionen a este tipo de actividad.

Así mismo, los grupos que conformarían la base de usuarios serían un complemento entre la población residente en el barrio, aquellos de influencia inmediata, la población que trabaja en el barrio, aquellos de influencia ocasional y la población que pertenece a la comuna en general, aquellos de influencia esporádica.

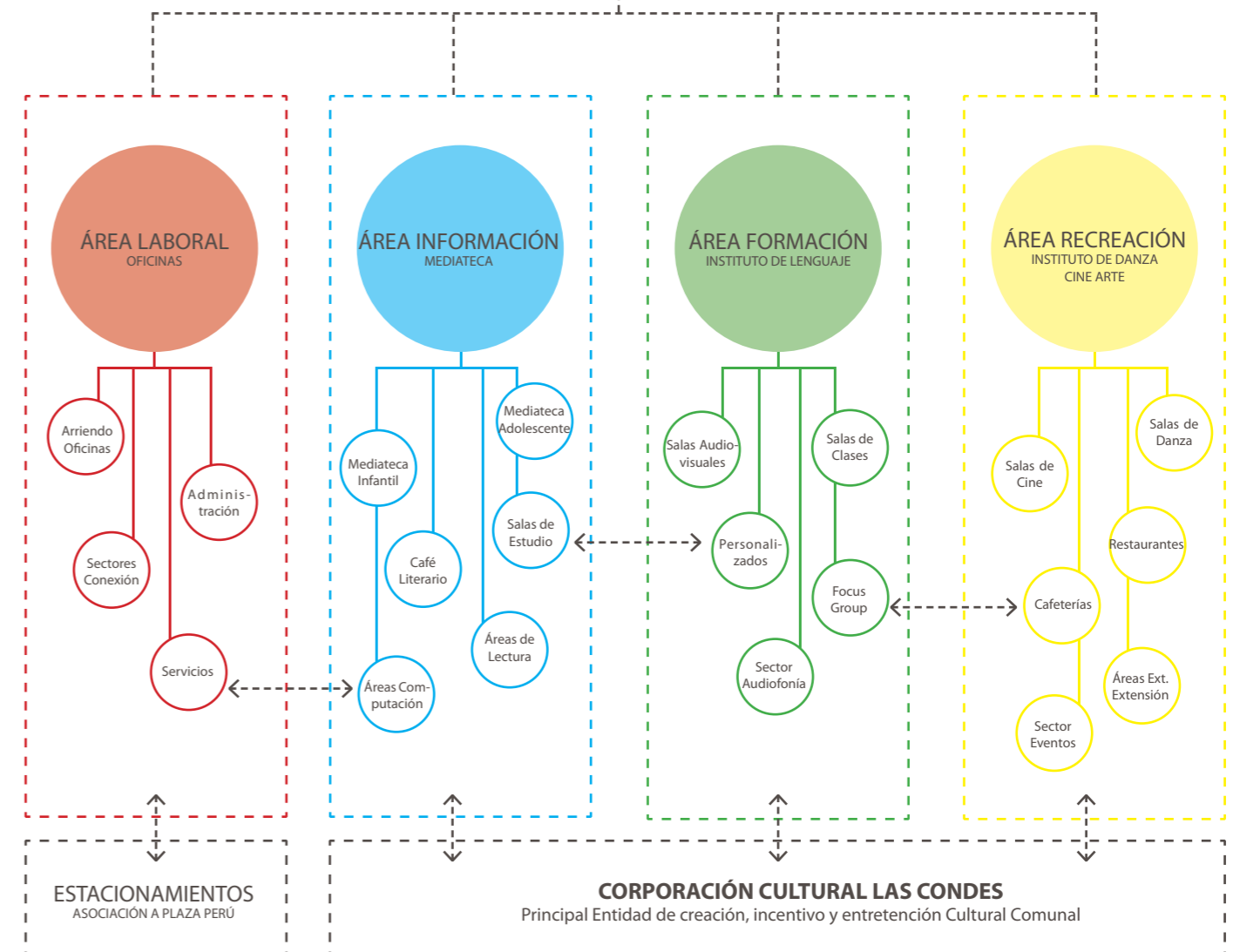
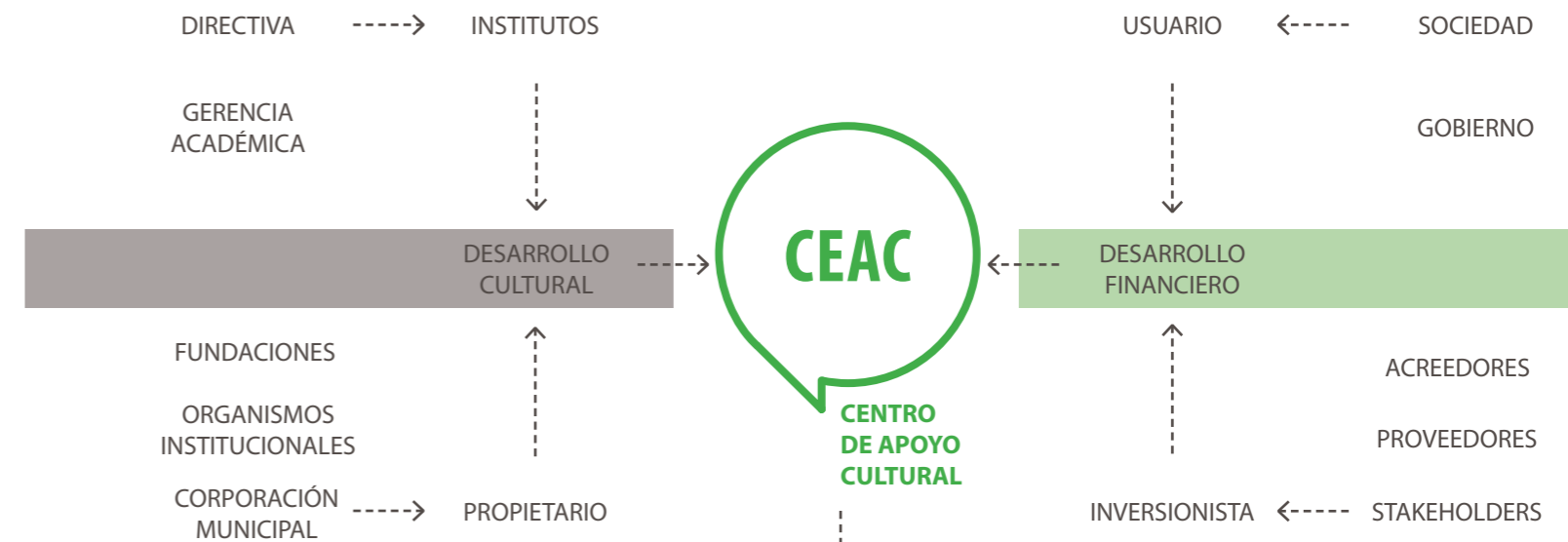
Estos grupos serían los agentes participantes de las actividades programáticas que se proponen, como espectadores que acuden a las exposiciones y presentaciones, café literario y a las actividades culturales que se realizarán en él, así también como personas que acudan al comercio relacionado a las disciplinas.



MODELOS DE GESTIÓN	Proyecto perteniente a Institución mayor Organismo Autónomo de Desarrollo Cultural	Propuesta de generar una autosuficiencia de ingresos
FONDOS	Proyecto de carácter privado	Financiamientos Privados Aportes de Instituciones Estatales
STAKEHOLDERS	Partes interesadas	Empresas interesadas en relación al desarrollo de proyectos Trendsetter como proyectos comerciales Acreedores de espacios aptos para el aprendizaje y áreas asociadas a la cultura
FUTUROS BENEFICIADOS	Mercado de producción de eventos, espectáculos y actividades asociadas	Posibilidad de generar mayor desarrollo de áreas comerciales en base al manejo de iniciativas culturales

### ENTIDADES INTERESADAS INTERNAS

### ENTIDADES INTERESADAS EXTERNAS



### SISTEMA ESTRUCTURAL: MALLA

El sistema estructural fue elegido a partir del análisis volumétrico y los requerimientos espaciales del proyecto.

Debido a las grandes vacíos y a la suspensión de los cuerpos que generan los cambios de escala y conexión con el entorno urbano próximo, un sistema de pórticos con pilares y vigas, sufriría pandeos debido a las grandes alturas que se deben cubrir.

De esta manera, se propone una tipología que resuelve no solo las

fuerzas estáticas y sísmicas de una estructura, sino también da respuesta a una necesidad arquitectónica-funcional permitiendo una mayor flexibilidad de los espacios interiores.

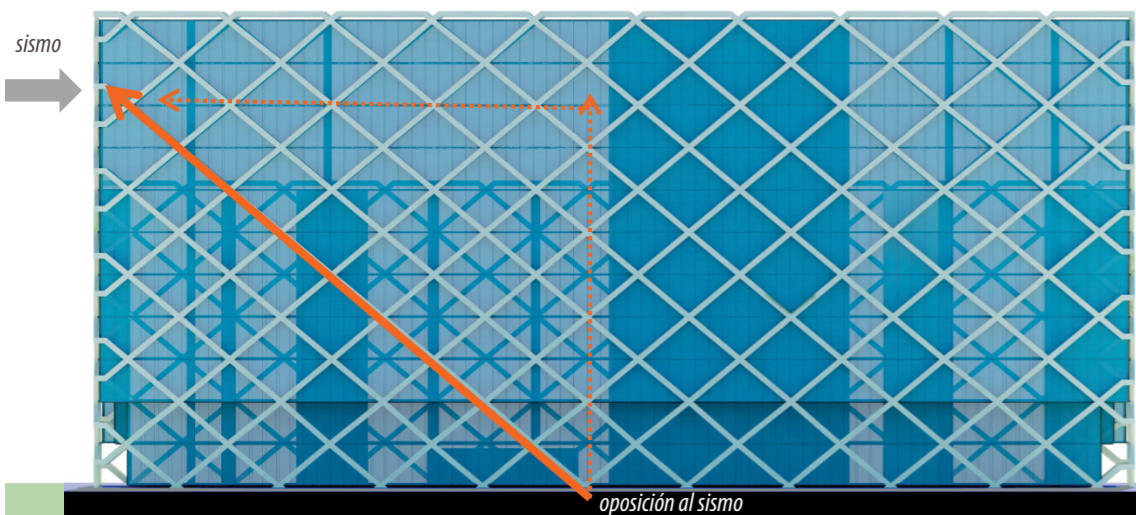
Esta tipología se resuelve a partir de módulos reticulares que usando el principio de arriostamiento, o diagonales, permite concebir una planta libre de pilares y muros en su interior.

Consecuentemente, la fachada cumple con un rol estructural, debido a que dichos módulos se repiten en todo el contorno del proyecto, cuyas dimensio-

nes y disposiciones en diagonal serían las necesarias para soportar las fuerzas del edificio. Por ende, dicha retícula perimetral se desliga de ser un elemento decorativo, siendo su diseño pensado para tener un rol fundamental en el funcionamiento y la estructura del edificio.

Aportes de utilizar un sistema de malla:

- Al ser externa al edificio, permite que no existan pilares perimetrales dentro de las plantas, dejando las losas libres, siendo esto consecuente con su funcionamiento interior y teniendo un rol para la descarga de las fuerzas estáticas de las losas.



#### ¿PORQUE TRABAJAR CON UNA RETÍCULA?

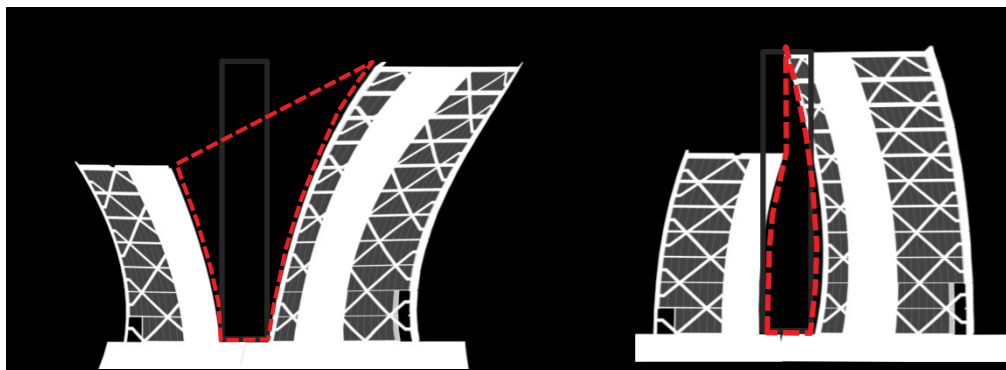
La retícula está formada por un conjunto de vigas diagonales que trabajan descargando el peso del proyecto de manera transversal, intersectando en nodos los diferentes puntos desfavorables donde deben existir apoyos de descarga. Además, no solo es favorable para dar soporte a cuerpos vacíos de gran altura, ya que no sufre pandeo por las características de su entramado, sino también su diseño compuesto por diagonales son la mejor forma de reacción al sismo.



#### MALLA ESTRUCTURAL

La grilla de la malla está constituida por 320 nodos y 650 diagonales aproximadamente, con una variación de espesor en algunas diagonales dependiendo del esfuerzo a la cual este sometida y tienen una dimensión de 400 x 400 mm. El acero con el que está proyectado sería de 450 mpa, siendo de alta resistencia.

Nodo tipo de acero prefabricado



#### JUNTA DE DEFORMACIÓN incorporada en el diseño

Se conforma a través del espacio central intermedio del proyecto, el cual actúa como una gran junta de deformación para total del edificio, ya que permite que los volúmenes actúen de forma independiente ante la acción sísmica, logrando que los cuerpos oscilen y roten de forma distinta sin tener problemas de ruptura intermedia, o de colapsar y chocar entre ellos.

- Su diseño a partir de módulos uniformes de diagonales, tiene un rol importante en la resistencia al sismo, ya que estas, son la mejor estructura para resistirlo.

- Amarra exteriormente cada volumen como un sistema que se complementa con los núcleos rígido presentes. Teniendo a su vez, una respuesta a la mayor parte del sismo, cuando este actúa en el sentido de mayor longitud, ya que ahí concentra mayores rigideces que el núcleo rígido.

- A pesar de envolver a todo el proyecto, permite que el edificio pueda ser

considerado como unidades independientes, ya que volumétricamente se presenta como dos cuerpos conectados con a través del espacio central.

- Al ser exterior, permite una mayor resistencia al fuego por encontrarse en su mayor parte fuera del perímetro hermético del cristal.

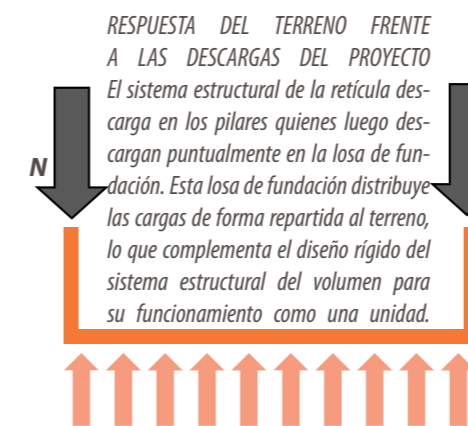
Por lo que finalmente se entiende que todo el sistema estructural del edificio permite el movimiento de los cuerpos interiores de forma independiente, por lo cual los espacios intersticiales tanto centrales como periféricos, actúan como

espacios de reunión entre los cuerpos, siendo diseñados a la vez como una gran junta de deformación, para asegurar que cada uno responda al sismo con su propia vibración y en ningún momento se junten y colapse la estructura.

Esta separación estructural, se convierte en un espacio vertical de comunicación entre los volúmenes, a través de puentes en los niveles superiores. Pasando a conformarse como verdaderas plazas elevadas, que permiten la integración del entorno urbano, al interior del proyecto y quedando integrado en la configuración del sector.

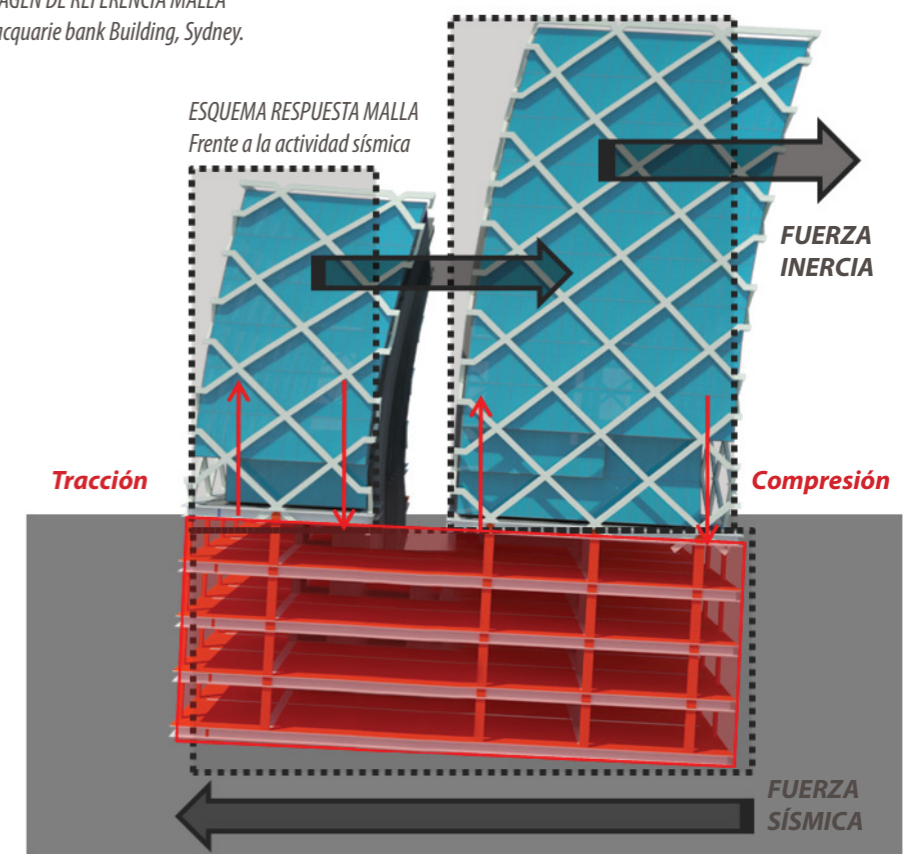


IMAGEN DE REFERENCIA MALLA Macquarie bank Building, Sydney.



#### RESPUESTA DEL TERRENO FRENTE A LAS DESCARGAS DEL PROYECTO

El sistema estructural de la retícula descarga en los pilares quienes luego descargan puntualmente en la losa de fundación. Esta losa de fundación distribuye las cargas de forma repartida al terreno, lo que complementa el diseño rígido del sistema estructural del volumen para su funcionamiento como una unidad.



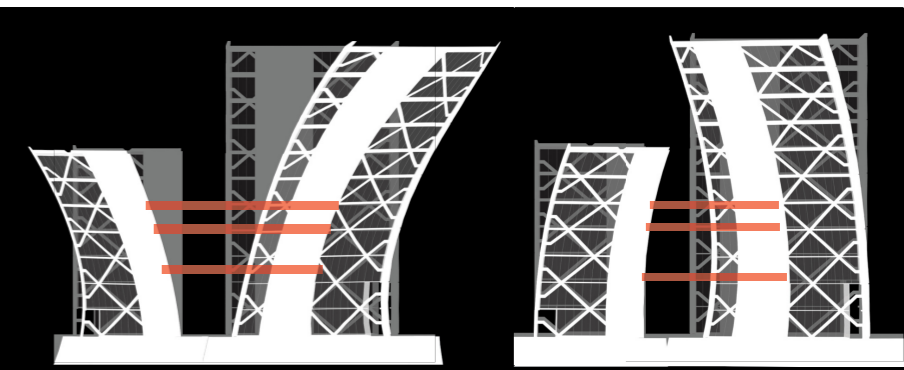
#### ESQUEMA RESPUESTA MALLA Frente a la actividad sísmica

Tracción

Compresión

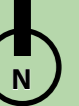
FUERZA INERCIA

FUERZA SÍSMICA

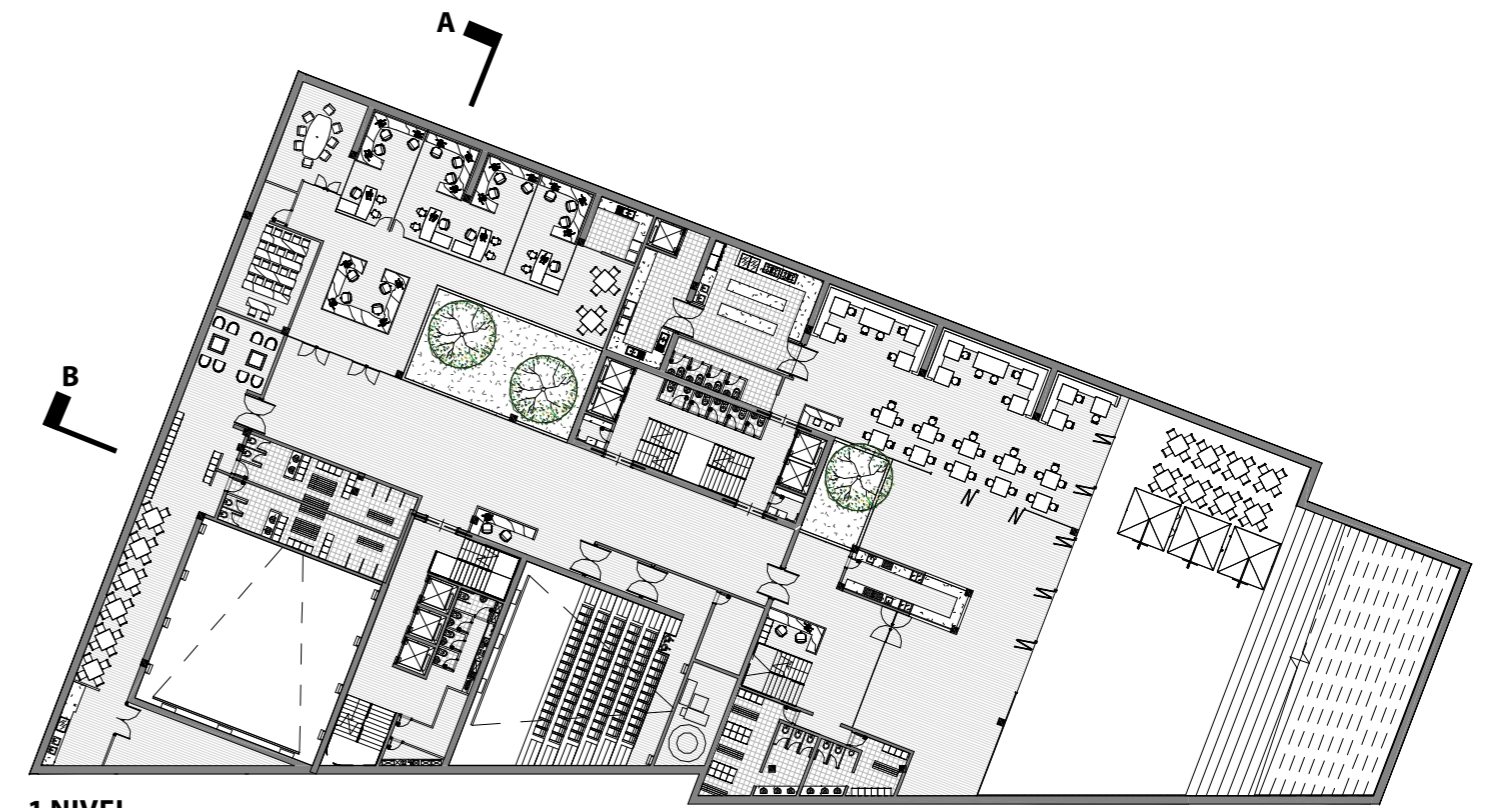


#### JUNTA DE DEFORMACIÓN incorporada en el diseño

Se conforma a través del espacio central intermedio del proyecto, el cual actúa como una gran junta de deformación para total del edificio, ya que permite que los volúmenes actúen de forma independiente ante la acción sísmica, logrando que los cuerpos oscilen y roten de forma distinta sin tener problemas de ruptura intermedia, o de colapsar y chocar entre ellos.



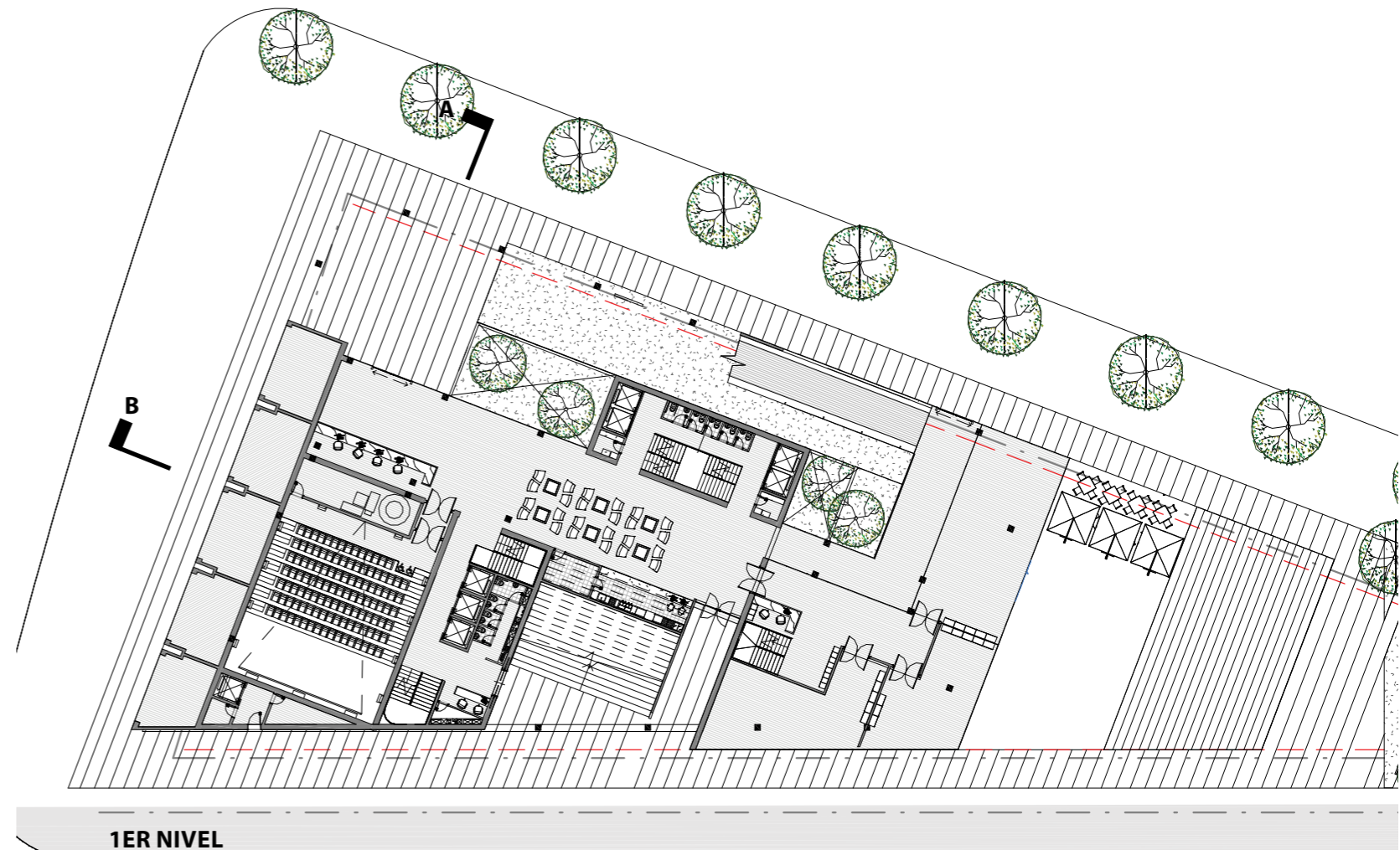
-4, -3 SUBTERRÁNEO



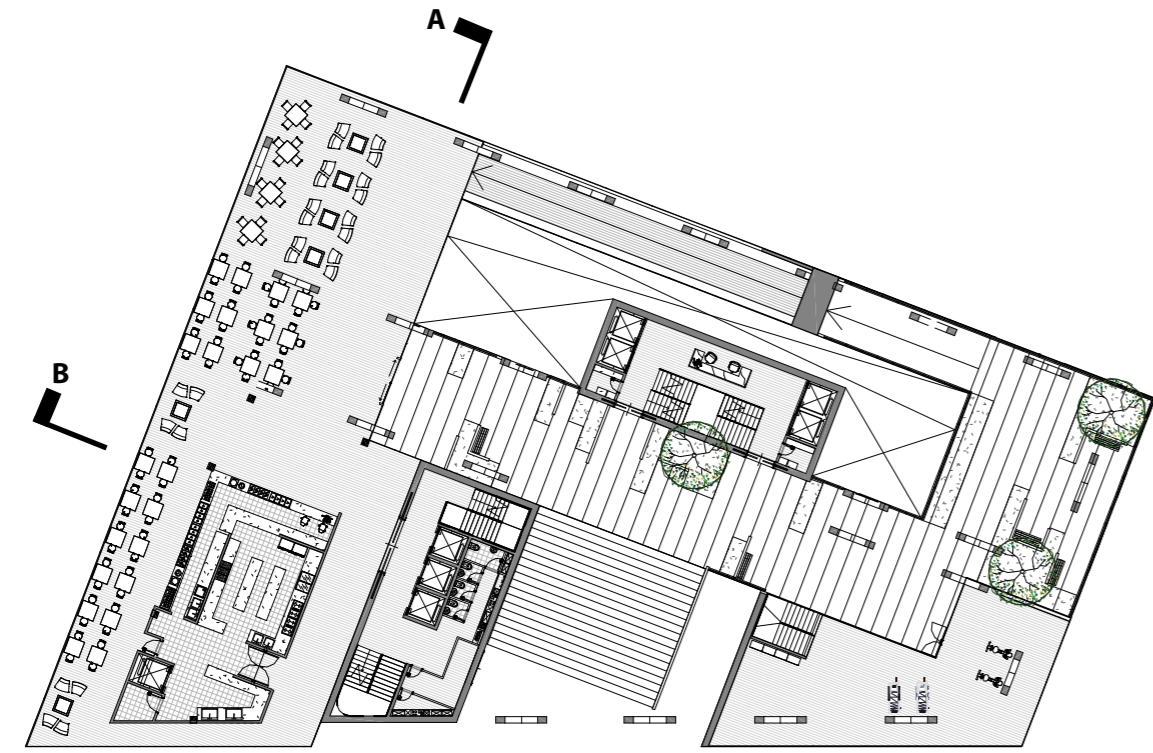
-1 NIVEL



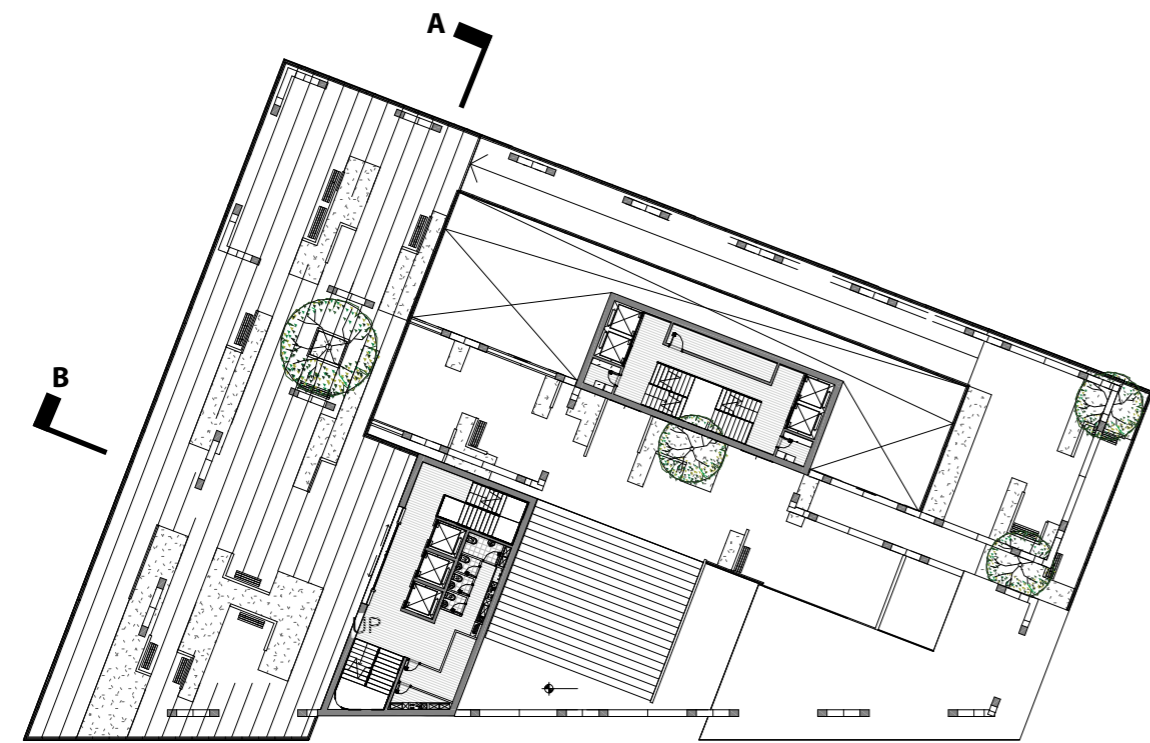
-2 SUBTERRÁNEO



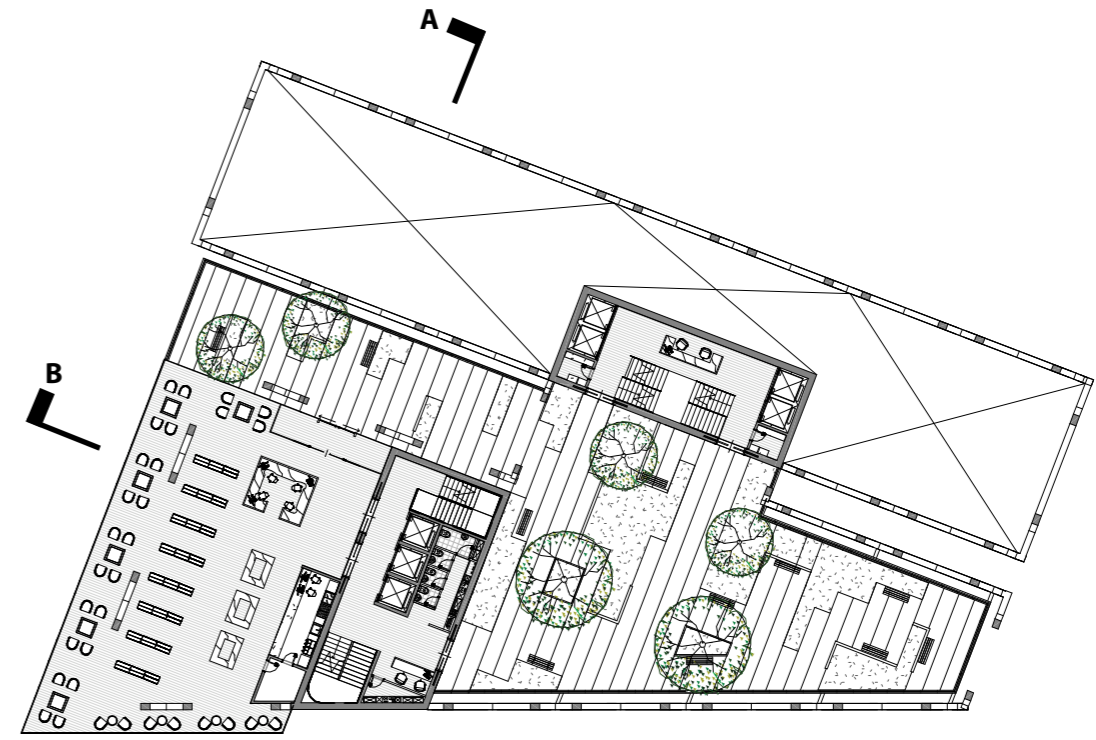
1ER NIVEL



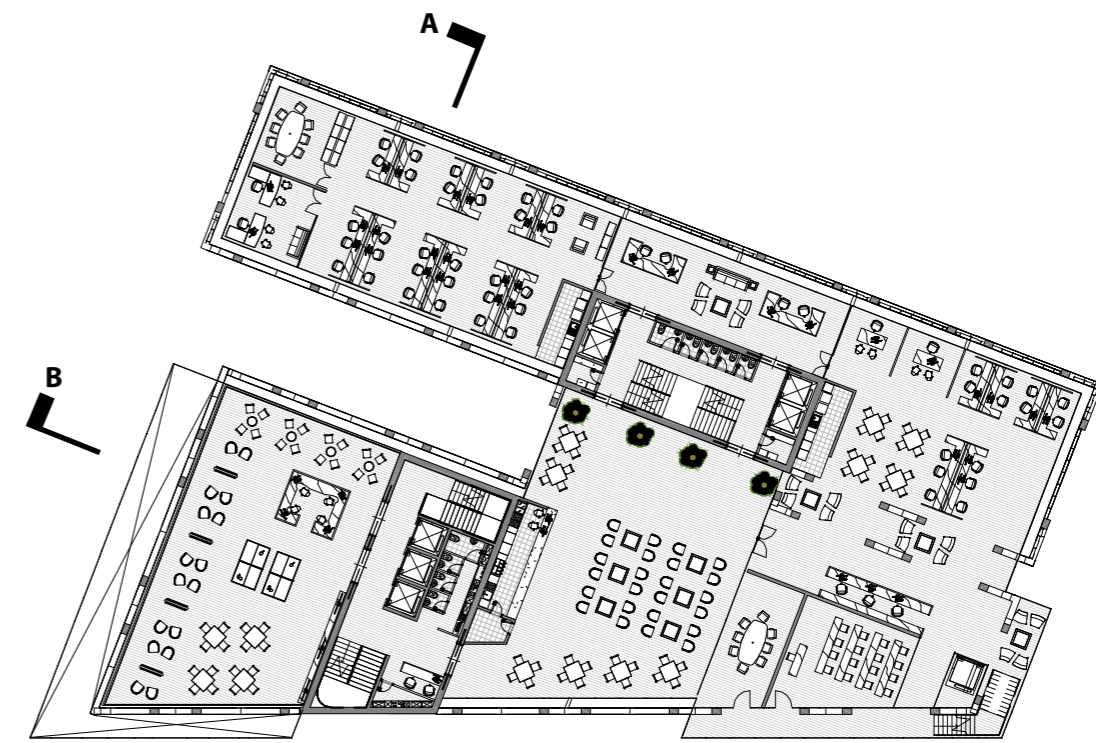
2DO NIVEL



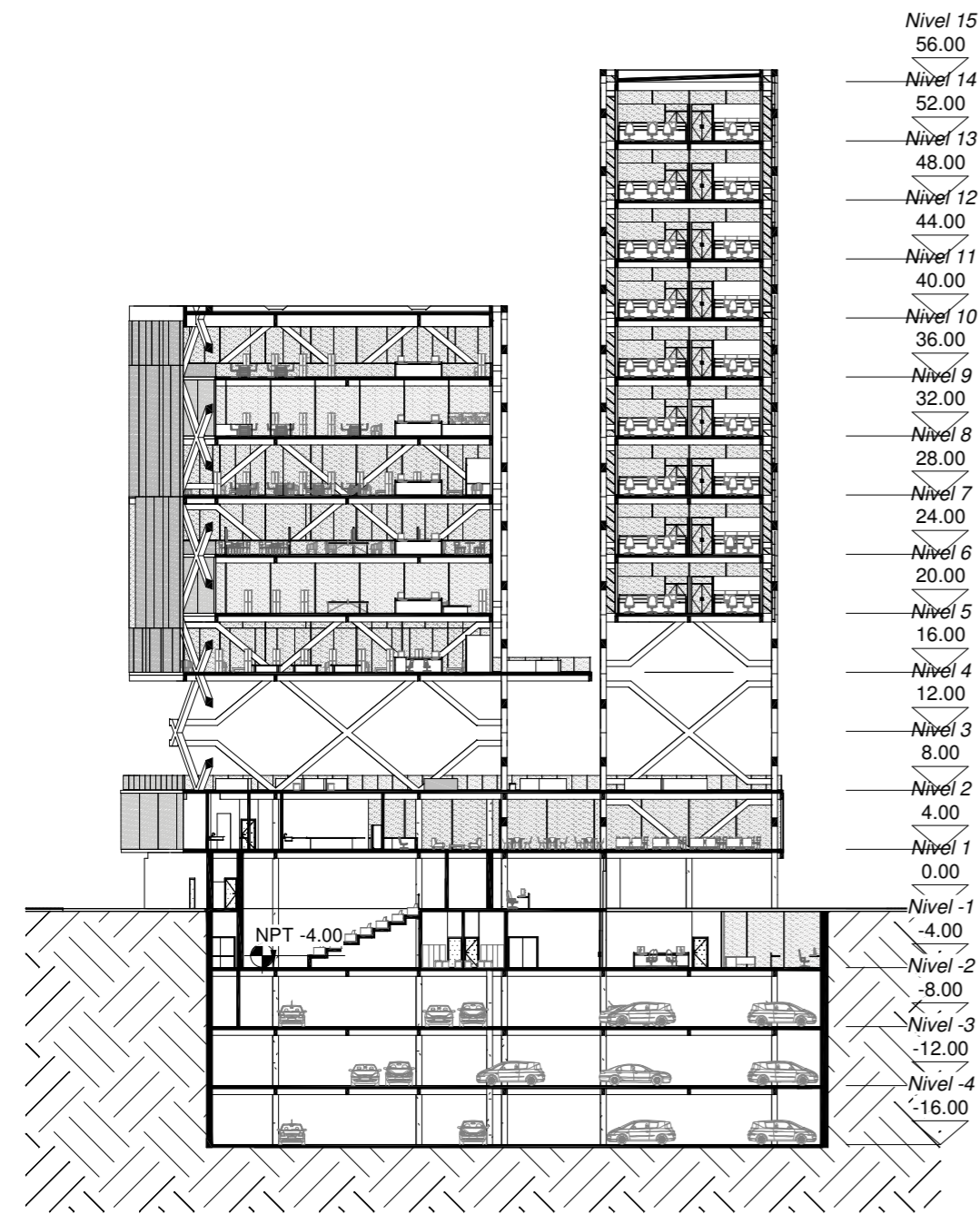
3ER NIVEL



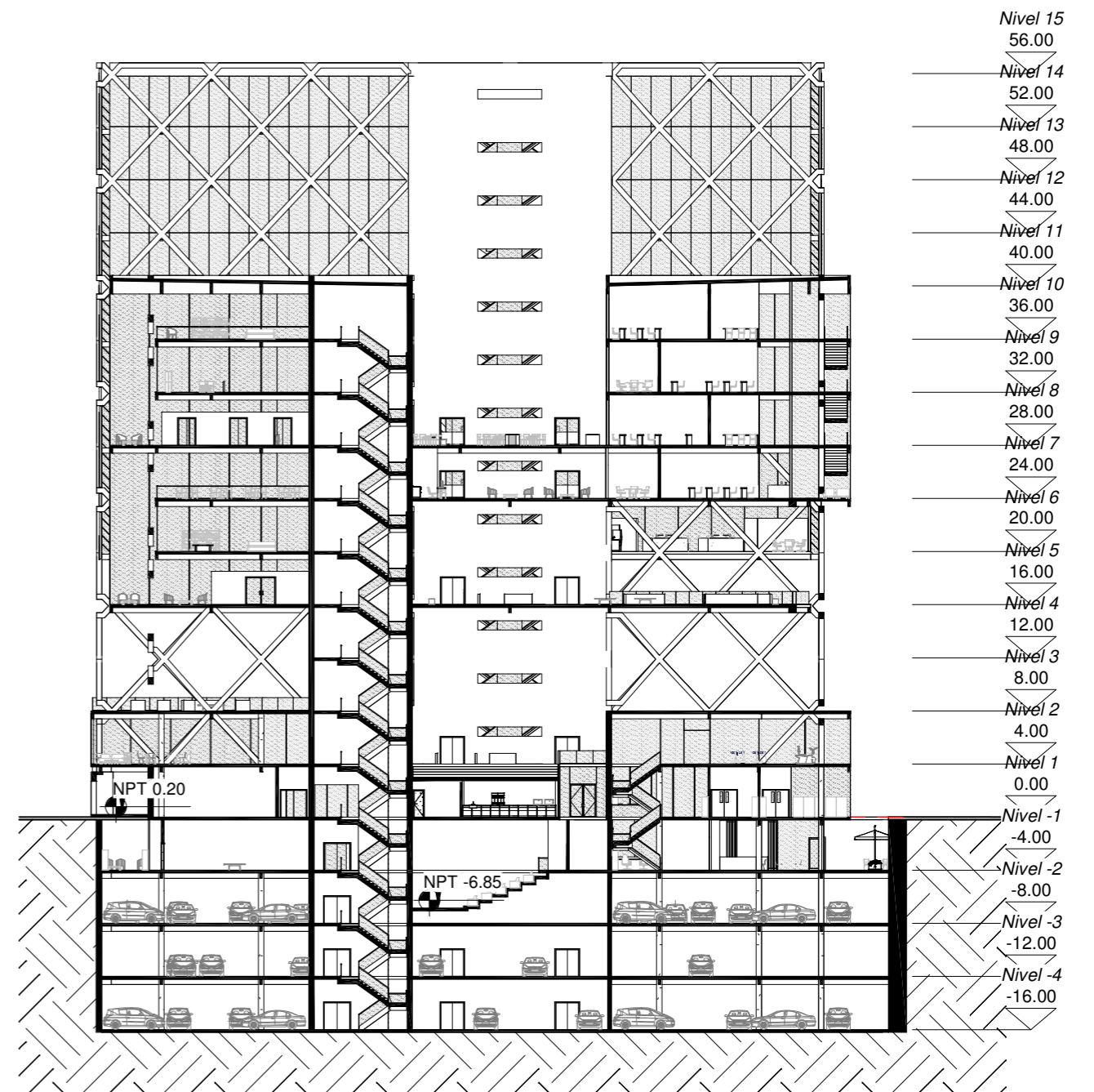
5TO NIVEL



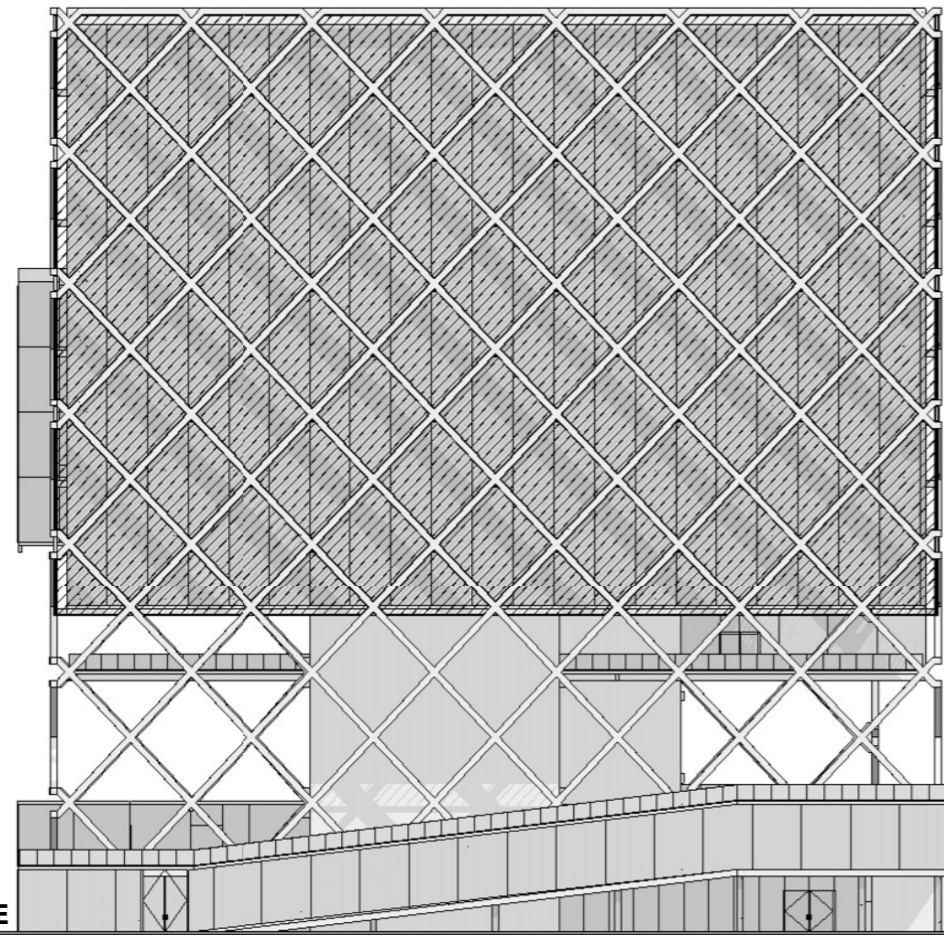
7MO NIVEL



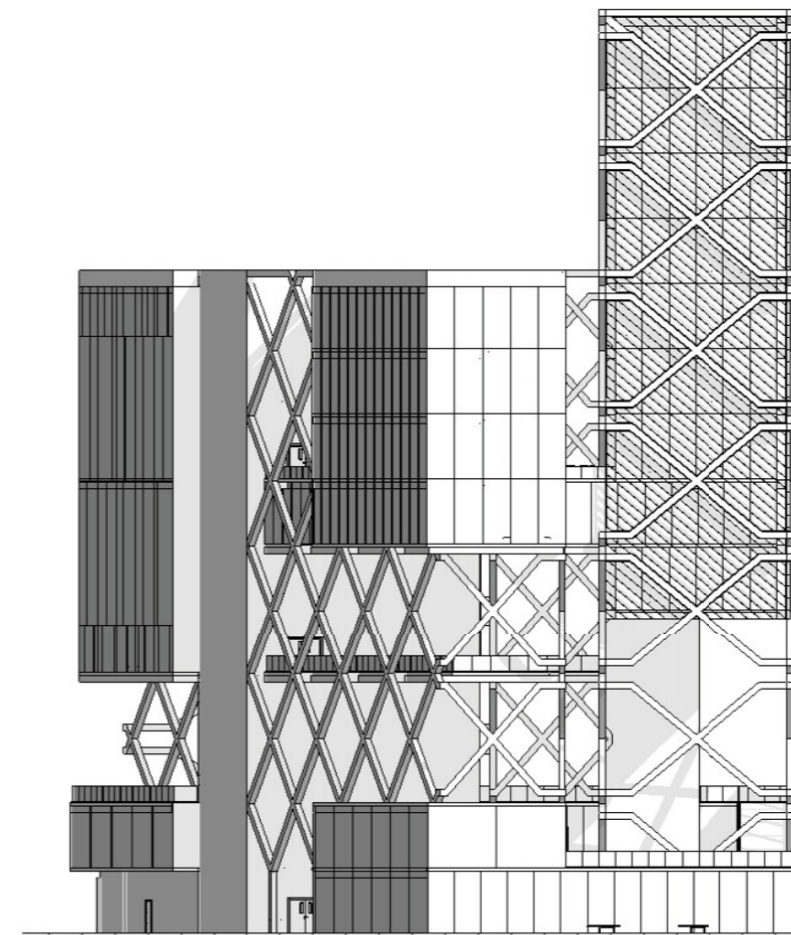
CORTE A



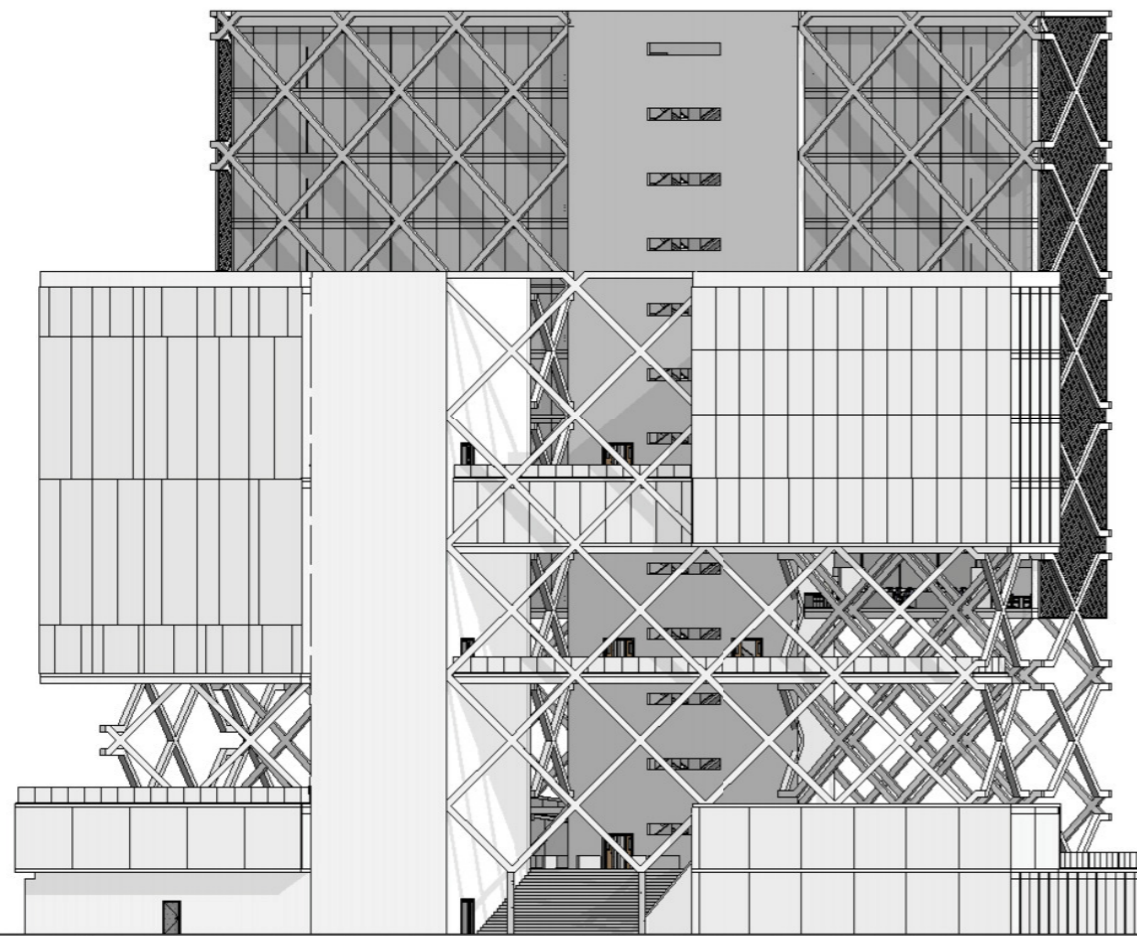
CORTE B



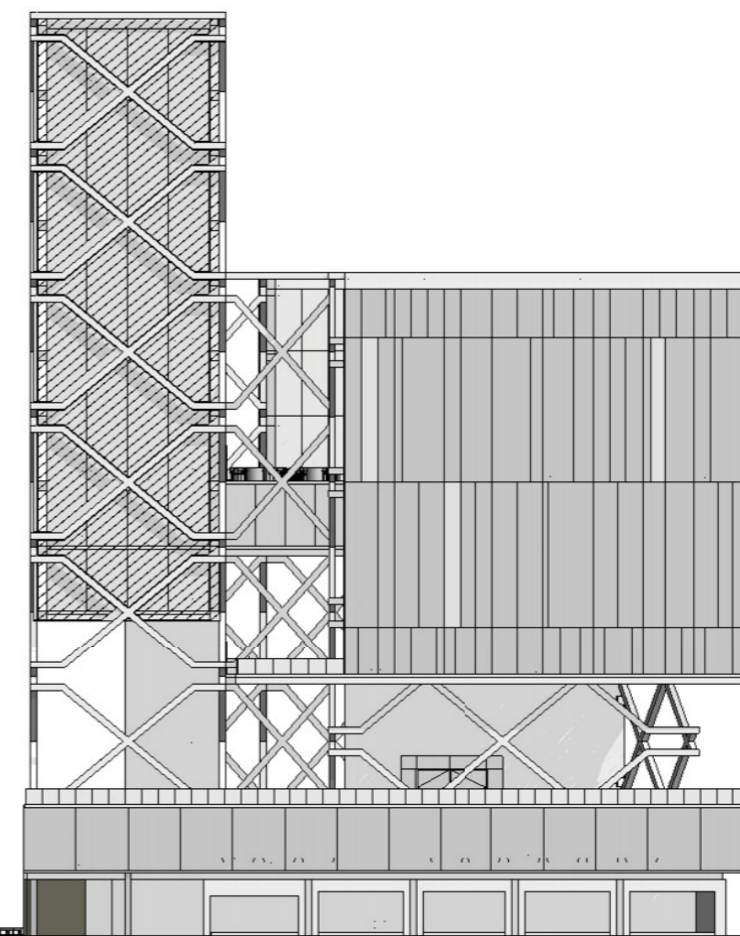
ELEVACIÓN NORTE



ELEVACIÓN ORIENTE

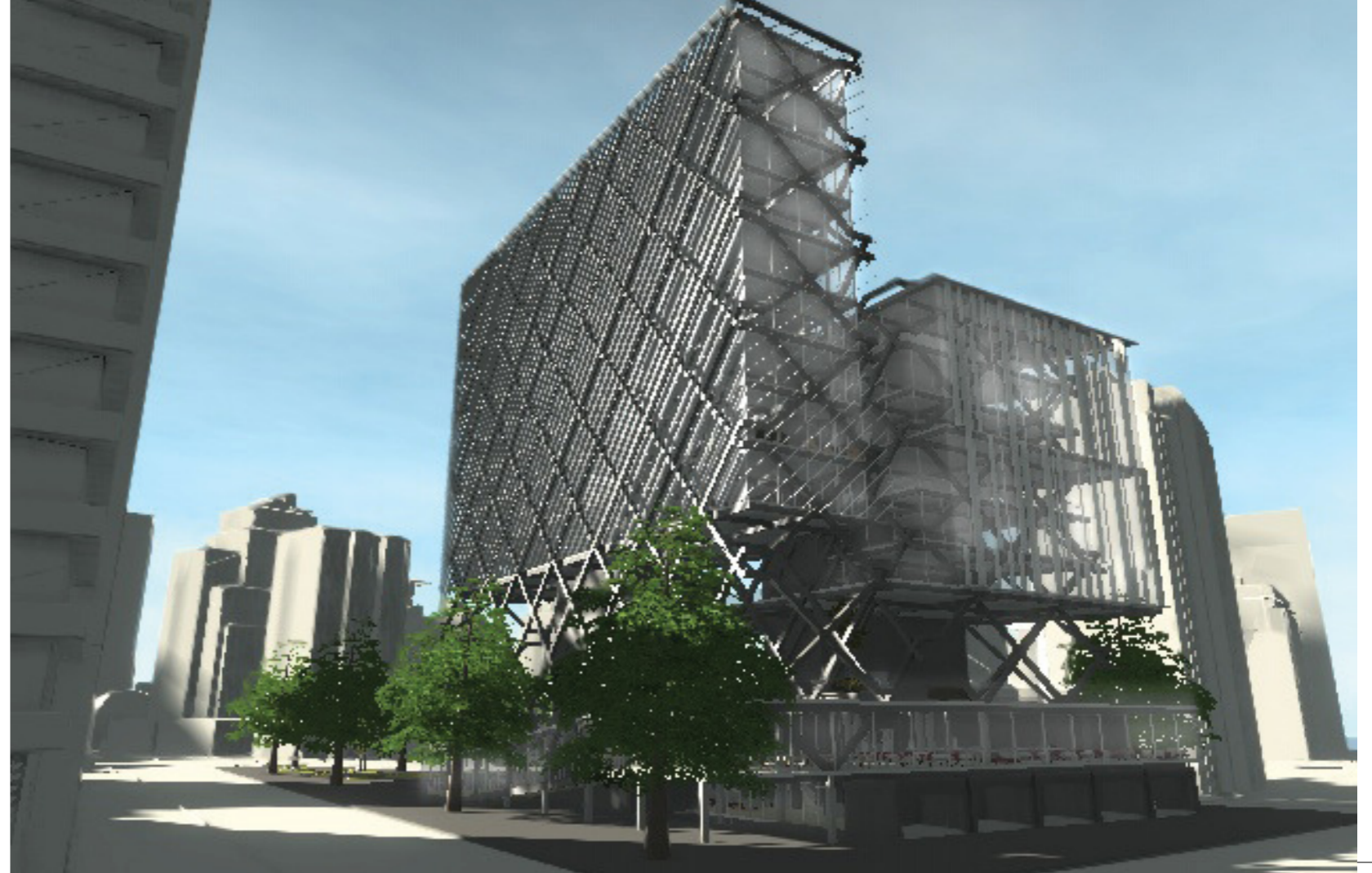
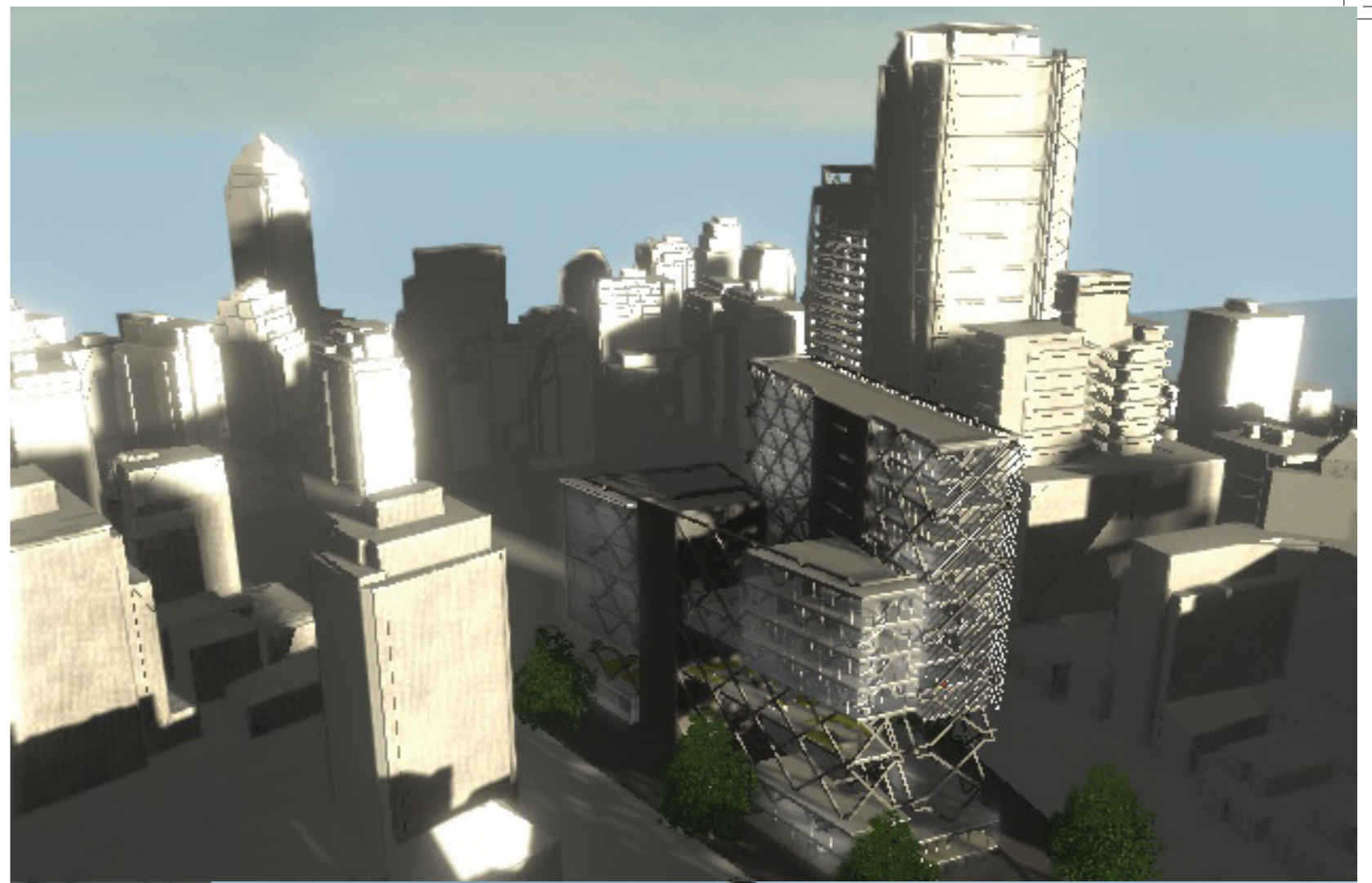
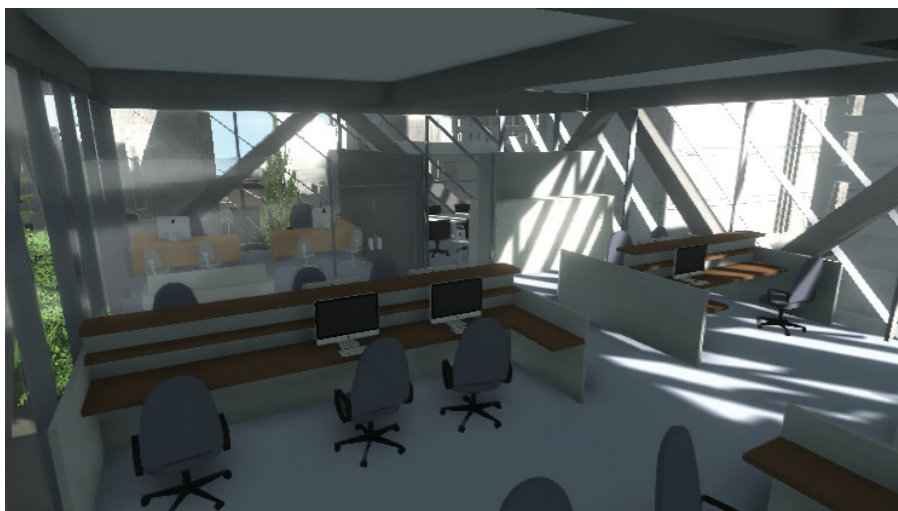
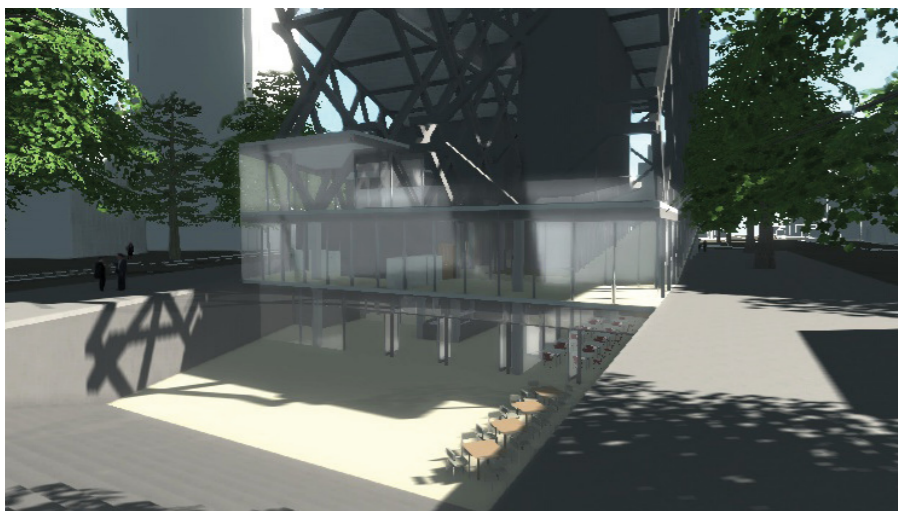
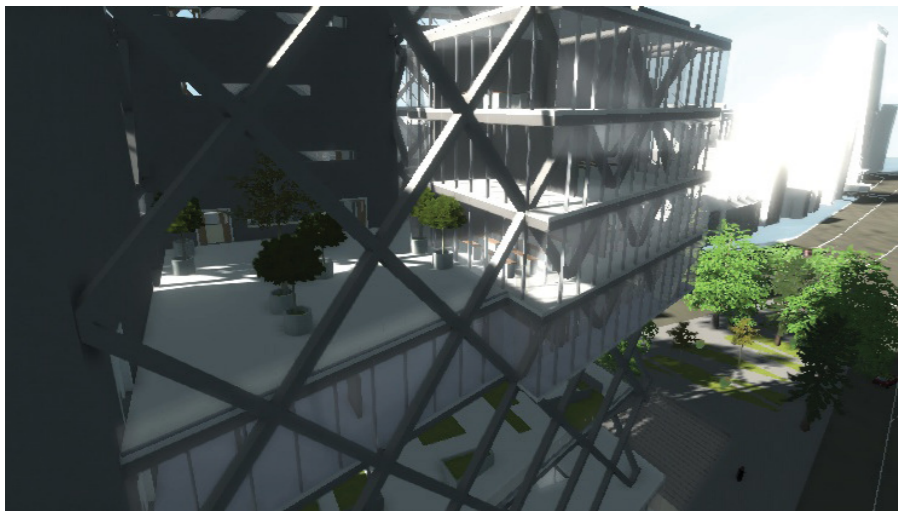
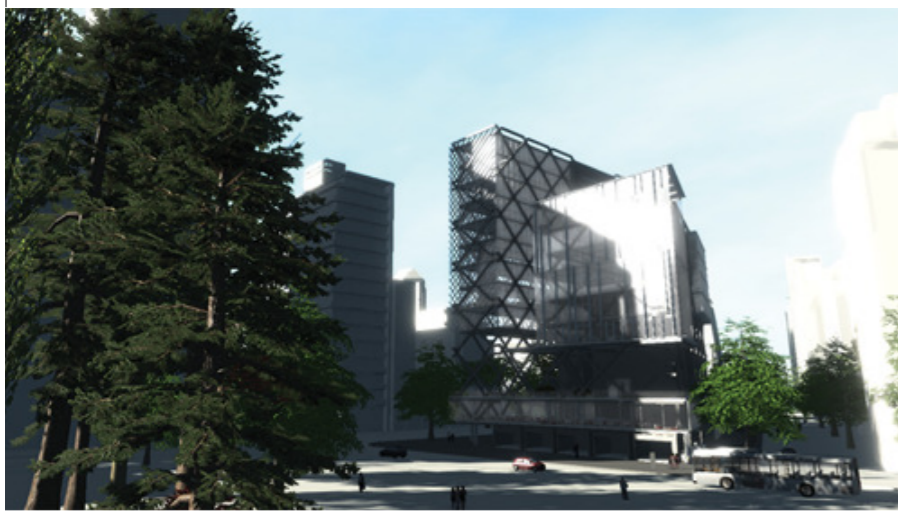


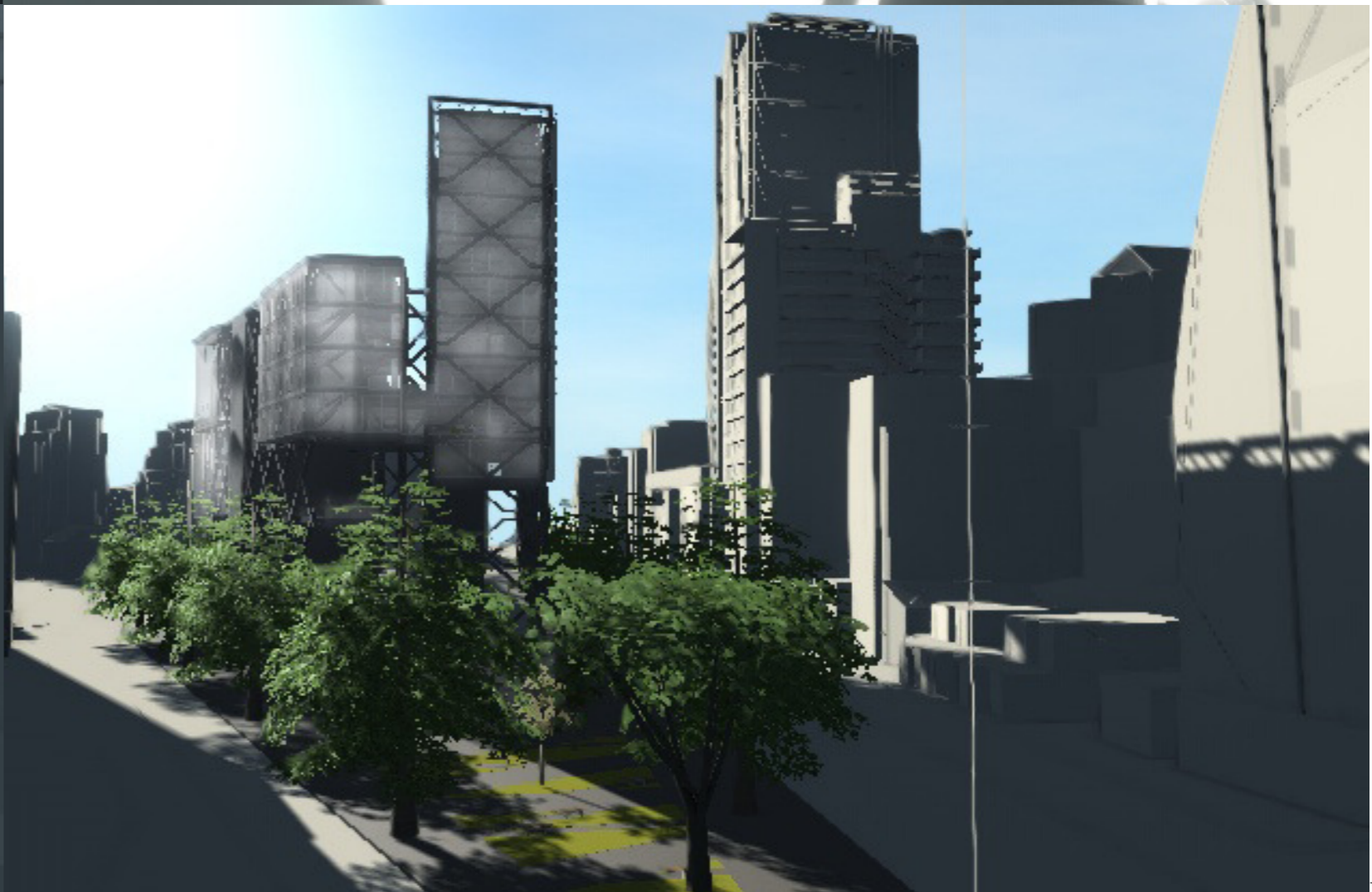
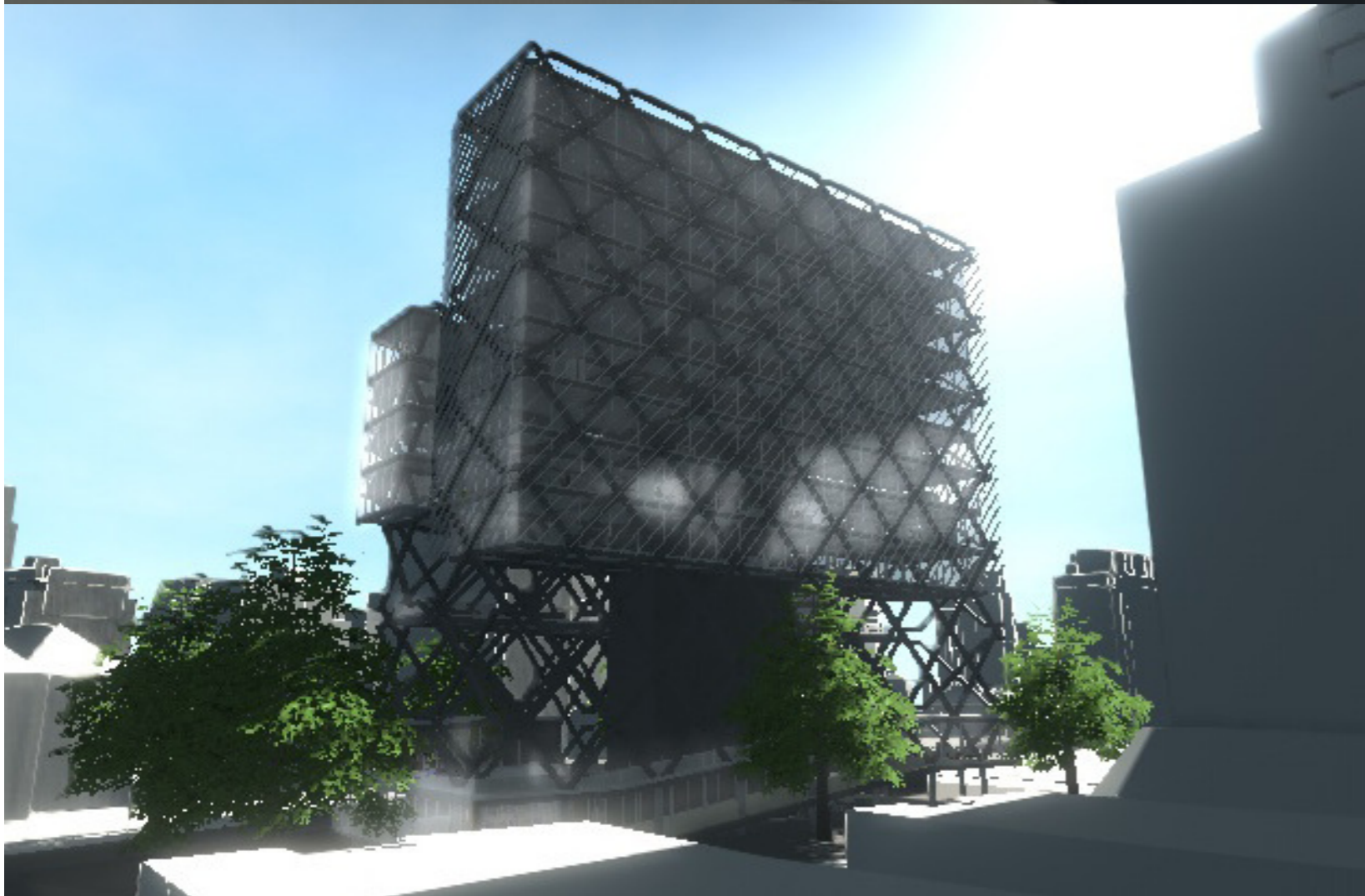
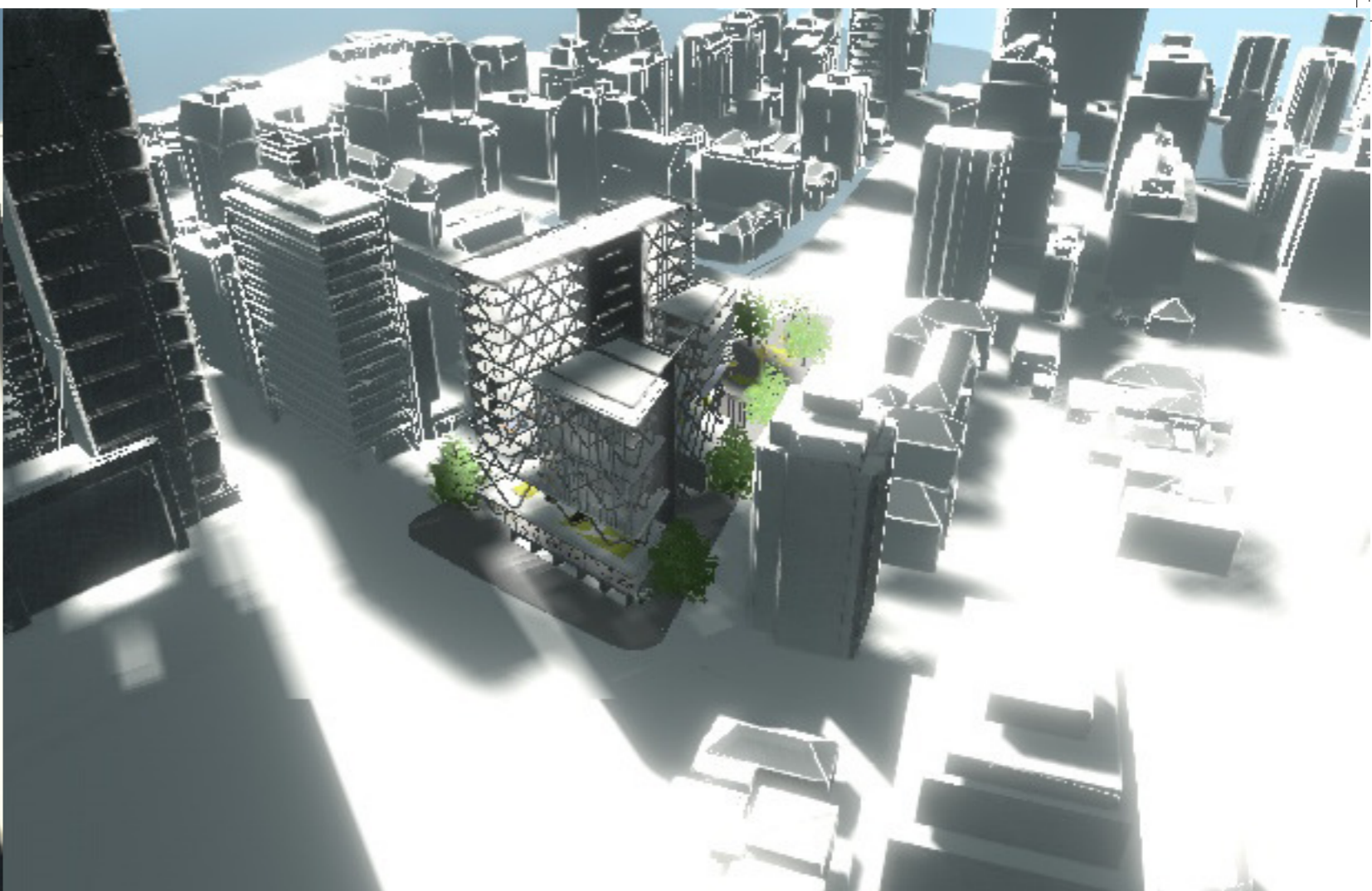
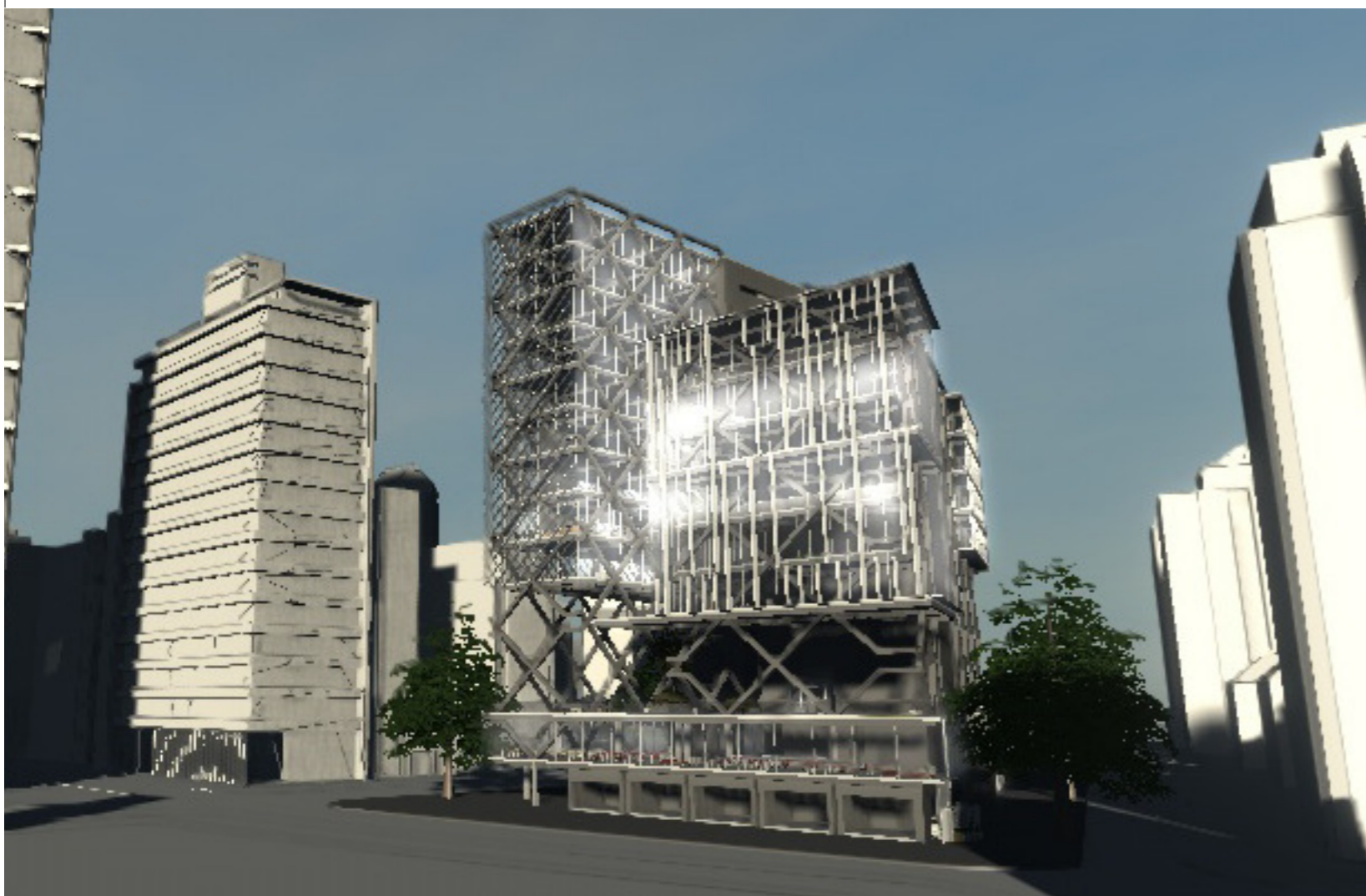
ELEVACIÓN SUR



ELEVACIÓN PONIENTE







## BIBLIOGRAFÍAS

### LIBROS, TESIS Y SEMINARIOS

-AUGÉ, Marc "Los No-Lugares. Espacios del Anonimato. Una antropología de la Sobremodernidad" Editorial Gedisa, Barcelona, 1998.

-BORJA, Jordi, Manuel Castells "Local y Global. La Gestión de las Ciudades en la Era de la Información" Editorial Santillana, Madrid 2004.

-DEBORD, Guy "La Sociedad del Espectáculo" Editorial Naufrago, 1995.

-KOOLHAAS, Rem "The Generic City. Nueva York: Oxford University Press" Editorial Acta, 1995

-KOOLHAAS, Rem "Mutaciones" Editorial Actar, Barcelona, 2001

-TORRENT, Horacio "Chilean Modern architecture Since 1950" Editorial Texas A&M University Press, College Station, TX, 2010

-CORVALÁN, Felipe "Arquitectura como objeto de consumo. Del Símbolo a la Ausencia de la Forma" Seminario Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Santiago de Chile, 2005

-BANNEN, Pedro "El Golf 1934/1994: La práctica del espacio urbano como experiencia en la transformación de un barrio". Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. Tesis. Santiago de Chile. 1996

-LANGE, Carlos "Espacio Público, movilidad y sujetos urbanos: Estudio de caso eje El Golf-Apoquindo" Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica. Tesis. Santiago, Chile. 2004.

### WEB Y RECURSOS DIGITALES

-<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?p=10288253>  
ARENAS, Magaly Centro Cívico de Las Condes. Consultado\_05-04-2012

-[http://www.cbre.com.mx/empresa/articulos/tema\\_central\\_17.pdf](http://www.cbre.com.mx/empresa/articulos/tema_central_17.pdf)  
Rascacielos ¿Opción para una ciudad vertical y sustentable? Consultado\_12-03-2012

-<http://www.cadizarquitecto.cl/2007/04/25/sector-tobalaba-el-golf-antes-del-fin>  
CÁDIZ, Felipe "Sector El Golf-Tobalaba: Antes del Fin. Consultado\_22-05-2012

-[http://www.macba.es/PDFs/saskia\\_sassen\\_manolo\\_laguillo\\_cas.pdf](http://www.macba.es/PDFs/saskia_sassen_manolo_laguillo_cas.pdf),  
LAGUILLO, Manolo "La Ciudad Global: Emplazamiento Estratégico, nueva frontera". Consultado\_20-05-2012

-[http://www.urbanoperu.com/files-tos/presente\\_y\\_futuros%5b1%5d%20Sola.pdf](http://www.urbanoperu.com/files-tos/presente_y_futuros%5b1%5d%20Sola.pdf)  
SOLÀ-MORALES, Ignasi "Presente y Futuros. La Arquitectura en las Ciudades". 1996. Consultado\_10-04-2012

-<http://textosenlinea.blogspot.com/2008/05/rem-koolhaas-el-espacio-basura.html>, Noviembre 2010.  
KOOLHAAS, Rem. El Espacio Basura. De la Modernización y sus Secuelas. 2007. Consultado\_15-05-2012

-Extracto obtenido del cuerpo de "Artes y Letras" del diario El Mercurio, Domingo 19 de Octubre de 2008, Investigación y textos: Miguel Laborde. Consultado\_20-05-2012

### REVISTAS

- OPAZO, Daniel "Discursos y realidades en la arquitectura pública"  
Revista CA página 127

-LECAROS, Alejandro y VILLALOBOS, Paulina "Juan Sabbagh: La arquitectura pública debe ser llamada a concurso de ideas",  
Revista CA página 124

-CASARES, Marcelo "Sebteraneo Edificio Territoria 3000: El centro de la tierra"  
Revista Bit nº49 página 28

-KLOTZ, Matias "Barrio El Golf"  
Revista ARQ nº32 pagina 9

En agradecimiento, a todos aquellos que me apoyaron en este desafío. Quienes aportaron con sus conocimientos, me animaron y me levantaron.

En especial, a mi pareja por su entrega y arriesgo conmigo en ésta aventura. A mi familia, por ser siempre un pilar fundamental y a mis amigos por estar presentes.