



Universidad de Chile

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

# Mercado

Agro – Artesanal

*Villarrica, IX Región*

Plan de Desarrollo Comunal Villarrica 2011-2020

Memoria de Título Arquitectura - 2012

Alumna: Ma. Victoria Hornig

Profesor Guía: Arq. Albert Tidy



## Agradecimientos

A mis papas,

A Alejandro,

A mis amigos del taller,

Gracias a todos los que de una u otra manera ayudaron a hacer mi sueño posible!





## *Profesionales Asesores*

- Aida Aller Dirección de Obras, Municipalidad de Villarrica
- Marcelo Ojeda, Dirección de Obras, Municipalidad de Villarrica
- Gustavo Mena, Departamento de Turismo, Municipalidad de Villarrica
- Eduardo Califpán, Presidente Agrupación Wenteché Mapu
- Arq. María Eugenia Pallares, Departamento Construcción UCh FAU
- Arq. Gonzalo Arce, Departamento Urbanismo UCh FAU
- Arq. Ernesto López, , Departamento Urbanismo UCh FAU
- Arq. Ignacio Salinas , Departamento Historia UCh FAU





# ÍNDICE



Presentación.....	1
Motivación.....	2
<i>1 Tema</i>	
Introducción.....	5
Problema.....	6
Oportunidad / Mercado.....	10
Conclusiones Tema.....	12
<i>2 Lugar</i>	
Síntesis Comuna y Ciudad.....	15
Criterio de Localización.....	35
Antecedentes del Terreno.....	38
Conclusiones Terreno.....	42
<i>3 Programa</i>	
Mercado / Tipología.....	45
Definición del Programa.....	55
Conclusiones Programa.....	60
<i>4 Proyecto</i>	
Objetivos del Proyecto.....	63
Usuario.....	64

Propuesta Urbana.....	65
Propuesta de Paisaje.....	61
Idea de Proyecto.....	74
Partido General.....	76
Funcionamiento.....	78
Estructura y Materialidad.....	81
Sustentabilidad.....	85
Gestión.....	88
Planimetría.....	89
<i>5 Proceso</i>	
Búsquedas.....	95
<i>6 Bibliografía.....</i>	<i>121</i>

## Presentación

La siguiente memoria resume las principales decisiones arquitectónicas y urbanísticas que se tomaron para el diseño del proyecto Mercado Agro-Artesanal de Villarrica.

El documento está dividido en cinco capítulos principales, además de un capítulo de anexos.

El primero explica el origen del tema, enfocándose en como el Mercado surge como oportunidad para satisfacer una necesidad de la ciudad, poniendo en valor el patrimonio local, además complementa los equipamientos destinados rehabilitar el borde lacustre de la ciudad, cumpliendo un rol fundamental en el desarrollo económico, social y cultural de Villarrica.

El segundo capítulo contempla la ubicación del proyecto, explicando la ciudad Villarrica y el funcionamiento, los criterios de localización que determinan la zona de la ciudad a intervenir y rehabilitar, además de las características del terreno.

En el siguiente capítulo se entregan antecedentes del programa, incluyendo una descripción de la tipología, con las características y referentes. Además se incluye la

definición del programa, el área de influencia y listado de recintos.

En el cuarto capítulo se entrega una síntesis de las principales ideas que ayudaron a estructurar el edificio, incluyendo el partido general, propuesta urbana y paisajística, propuesta estructural y constructiva, funcionamiento, sustentabilidad y gestión.

El último capítulo tiene un importante rol dentro del documento, pues explica el proceso de trabajo del año para poder llevar a cabo el proyecto. Para eso este capítulo resume de manera gráfica las búsquedas a través de las correcciones, que ayudaron a conformar el Mercado. Esta búsqueda se dio en todas las áreas y tuvo muchas idas y vueltas, donde el paso del tiempo y las múltiples correcciones generaron múltiples cambios y cuestionamientos conformando un proceso dinámico, cambiante, reflexivo y de mucho esfuerzo. Dentro de las áreas de reflexión se encuentra una búsqueda temática, de localización, programática, formal y constructiva entre otras.

Toda la exploración permitió el desarrollo del proyecto, donde cada búsqueda cumple un rol fundamental en la consolidación de las decisiones tomadas.

## Motivación

El proyecto de Título fue para mí la posibilidad de volver al sur de Chile, mi zona, y ser un aporte desde la disciplina, para un pensamiento reflexivo y crítico del lugar.

Para mi poder trabajar en Villarrica representa mi compromiso con la gente del sur, donde muchas ciudades buscan el desarrollo, fortalecimiento de económico y progreso, pero muchas veces para conseguirlo hipotecan su identidad, cediendo a la presión inmobiliaria que cambia por completo la imagen urbana local, transformando por completo la esencia del sur.

Conocidos son los casos del borde costero de Puerto Montt o Castro, que en búsqueda de este progreso y desarrollo económico, hipotecaron su identidad, insertando modelos arquitectónicos foráneos que no respaldan ni respetan el patrimonio natural y cultural.

Me interesa mucho poder trabajar sobre el desarrollo económico y la consolidación urbana y territorial, potenciando los recursos locales para llevar progreso y desarrollo, consolidando el desarrollo integral de Villarrica sin sacrificar su identidad.





TEMA



## Introducción

Las ciudades tienen formas particulares de ser, configurando una identidad asociada al territorio e historia. Esta conformación permite el desarrollo del patrimonio, donde bienes culturales, tangibles e intangibles son manifestaciones activas de la sociedad.

La IX región de la Araucanía ha resguardado el desarrollo del patrimonio natural y cultural, logrando fomentar el desarrollo de la cultura local y transformando las singularidades de la Región en atractivos turísticos. Gracias al fomento de la identidad local, esta Región se encuentra en el tercer lugar de preferencias de los turistas<sup>1</sup>. El turismo representa una de las principales actividades económicas del territorio y el desarrollo de las ciudades busca potenciar la función de destinos turísticos<sup>2</sup>. No obstante existen ciudades donde a pesar de poseer identidad local y potencial turístico, no han logrado consolidar su desarrollo en esta área.

Dentro de este escenario destaca la ciudad de Villarrica, rodeada de volcanes, termas, ríos y a la orilla del lago del mismo nombre. Esta ciudad

---

<sup>1</sup> Plan de Turismo de la Araucanía 2011-2014, Gobierno de Chile

<sup>2</sup> Plan de Desarrollo Urbano, IX Región de la Araucanía, MINVU

a pesar de tener gran potencial turístico, se ha convertido más bien en un centro de abastecimiento y servicios o "ciudad de paso" para las ciudades aledañas, además de ciudad dormitorio para balnearios vacacionales como Pucón y Licán Ray.

La ciudad posee numerosos recursos que potenciar como la cultura y lengua mapuche, costumbres, sitios históricos, arquitectura y artesanía, entre otros para lograr consolidarse como un importante centro de servicios y turismo de la zona lacustre.

Una de las razones principales de este hecho es la falta de explotación de las particularidades como atractivos por parte de sus autoridades y de privados, pudiendo ser éstos vendidos como productos turísticos.

Las falencias y debilidades han sido detectadas por las autoridades locales, donde la falta de infraestructura y consolidación de la costanera de la ciudad, se ha vuelto uno de los principales ejes de desarrollo, esperando así devolver la vocación turística de la ciudad y consolidar el desarrollo económico, resguardando la identidad en la zona más importante de la ciudad.

## Problema

La ciudad de Villarrica sobresale por estar inserta en un contexto geográfico de gran belleza, donde el paisaje es protagonista, sobre todo por los lagos, bosques y el volcán.

Actualmente Villarrica destaca por ser una ciudad de abastecimiento, contando con numerosos equipamientos en el área de servicios y comercio. Igualmente cuenta con una amplia gama de establecimientos educacionales, por lo que además se consolida como un centro educacional para poblados más pequeños.

Sin embargo esta condición cambia en cuanto a destino turístico<sup>3</sup>, pues no ha logrado consolidar un puesto como balneario a diferencia de Pucón o Licán Ray. Esta situación es de gran importancia considerando que la actividad económica principal de la comuna es el turismo.

Uno de los ejes principales de acción para la ciudad de Villarrica es convertirse en un centro atractivo que se sustente por sí mismo y que actúe como una puerta al turismo del sur de Chile. Para esto busca impulsar proyectos que permitan el desarrollo y progreso de la ciudad.

Para esto la ciudad cuenta con diversos atractivos que son parte fundamental dentro de esta reactivación:

- Lago Villarrica y paisaje, programa asociado a costanera y playas.
- Características sociales y culturales propias, manifestación de la identidad local a través del pueblo mapuche.
- Tradición artesanal en madera, mueblería lana, platería y cestería.
- Tradición gastronómica, productos típicos.
- Pasatiempos, deportes náuticos, pesca.

Sin embargo estos puntos requieren de infraestructura urbana que brinde las condiciones apropiadas para el desarrollo de las actividades. La escasez de lugares de reunión y esparcimientos apropiados, no permite intensificar la vida urbana, siendo la ciudad utilizada principalmente como prestadora de servicios, hecho que refuerza que su papel turístico se reduzca al de una "ciudad de paso". Como consecuencia directa encontramos plazas y costanera desocupadas la mayor parte del año, espacios públicos que no tienen ni la infraestructura ni el programa adecuado para generar un foco atracción todo el año.

---

<sup>3</sup> 3º lugar de preferencias, SERNATUR





1 / Villarrica, características y fortalezas /Flickr, [www.plataformaurbana.cl](http://www.plataformaurbana.cl)

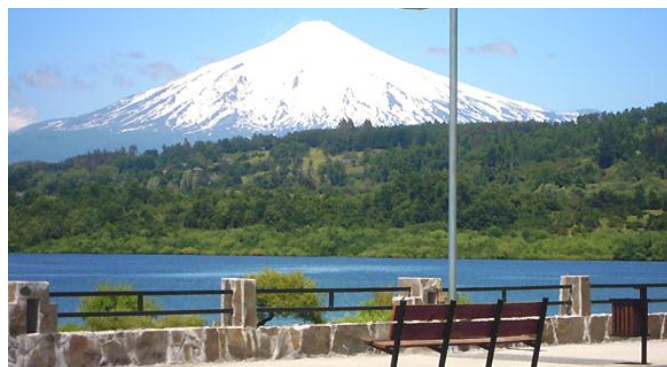
La zona a reactivar para lograr la consolidación de la ciudad es la denominada Costanera. Este sector comprende la ribera donde encontramos las playas Pucará y Pescadito, junto el nuevo paseo peatonal y ciclo vía.

La incorporación de la ribera de lago de Villarrica como atractivo central de la comuna, se plantea como motor de desarrollo económico principal consolidado a través del turismo.

Dentro de las necesidades para la zona destaca el mejoramiento de las playas para poder consolidar el uso turístico de costanera, ya que actualmente estas se cubren de pasto y no son aptas para actividades de veraneo.

Otra de las necesidades de la zona es desarrollar equipamientos que fomenten la condición de atractivo turístico y generen un uso integral del espacio público durante todo el año.

Para esto es necesario revitalizar el sector que actualmente presenta escasa dotación de infraestructura pública, con equipamiento que sirva para albergar las actividades, comerciales, sociales y culturales. La actual amenaza que existe es el desarrollo de proyectos inmobiliarios que atenten contra la parte más valiosa de la ciudad, amenazando la identidad de la ciudad.



2 / Vista costanera y lago / Elaboración Propia



3 / Vista costanera y Feria Artesanal / Elaboración Propia



4 / Vista aérea Villarrica y zonas / Googlemaps



El rol fundamental que le asigna la ley a los municipios es promover el desarrollo económico, social y cultural de sus habitantes, donde en la línea de trabajo que se presenta con claridad es que el turismo sea el motor de desarrollo.<sup>4</sup>

Para esto cuentan con una serie de propuestas destinadas a revitalizar el borde lago, consolidado esta fuente de desarrollo y resguardando la identidad local:

- Parque Urbano Borde Lacustre
- Centro Cultural Villarrica
- Puerto Villarrica
- Club Náutico Villarrica
- Rehabilitación de Playas Pescadito y Pucará.

Los proyectos buscan generar equipamiento turístico, de esparcimiento y cultura, creando espacio público destinado a enriquecer y fortalecer el balneario turístico.

Sin embargo estos equipamientos están destinados principalmente para turistas, o son de uso ocasional donde la revitalización no se genera en forma integral, por lo que se plantea la oportunidad de generar un equipamiento complementario que atraiga al público local y además ponga en valor el patrimonio local.

---

<sup>4</sup> Agenda para el desarrollo turístico Sostenible.



5 / Playa Pucará a rehabilitar / Elaboración Propia



6 / Embarcadero, futuro Puerto Villarrica / [www.diariotemuco.cl](http://www.diariotemuco.cl)



7 / Borde lago, Futuro Parque Urbano / Elaboración Propia

## Oportunidad / Mercado

Desarrollar un mercado conlleva la oportunidad de configurar equipamiento comercial con identidad y características locales, aportando al desarrollo económico y social sustentable; además como símbolo de cultura regional.

El mercado es considerado un lugar de encuentro, además de gran exponente de las tradiciones propias, pues la exposición de productos y costumbres como por ejemplo las gastronómicas los convierten en lugares atractivos con potencial turístico.

El mercado ha representado el centro de la actividad urbana en la ciudad, por lo que un mercado bien organizado puede transformarse en un eje de desarrollo económico y turístico.

La pregunta que surge es: *¿Puede un mercado, lograr la rehabilitación del borde lacustre, consolidando el desarrollo de turístico, económico, social y cultural de Villarrica?*

El desarrollo desde lo local, es la propuesta general que actualmente se despliega para Villarrica, donde el incentivo a las empresas manufactureras y artesanales comunales gestoras del patrimonio cultural intangible de la ciudad se desenvuelve como una necesidad.

La tradición en artesanía en madera que se desarrolla en más de 600 talleres de la comuna, junto con la tradición del telar, joyas y gastronomía mapuche, o el cultivo de productos agrícolas frescos por pequeñas comunidades o la elaboración del merkén o mermeladas propios del lugar, entre otros genera una amplia oferta que necesita ser puesta en valor.

Para fortalecer del desarrollo económico - productivo, con énfasis en el turismo urbano, se propone generar una plataforma para el desarrollo comercial local, donde se ponga en valor la oferta mediante la exposición de la cultura y productos. Para fomentar la comercialización de productos tradicionales de Villarrica, se necesita lugar centralizado para la venta de éstos, lo que podría constituir una oportunidad, donde haciendo uso de los beneficios de la asociación comercial podrían generar más competitividad y puesta en valor.

La Municipalidad de Villarrica es capaz de visibilizar, potenciar y valorar su patrimonio histórico, natural y cultural, así como su vocación productiva territorial, aportando con capacitación para artesanos y pequeños manufactureros y agricultores, además de instalaciones provisorias de comercialización en la época estival; pero falta infraestructura urbana que brinde soporte y condiciones



apropiadas para el desarrollo de la comercialización y difusión de las características culturales, tradición artesanal y horticultura durante todo el año.

Se presenta la oportunidad de generar un mercado para Villarrica, que permita poner en valor la gran oferta local e identidad, además configurar un espacio público de encuentro para la comunidad, generar un nuevo motor de innovación y desarrollar un polo turístico urbano.

Además se considera la revitalización de la zona costanera, logrando la consolidación turística y así aportar al desarrollo económico comunal.

*"... en el sector conviven el comercio, servicios y el turismo, representado por la zona costera. Es necesario recuperar las playas Pucará y Pescadito a la brevedad para complementar la infraestructura desarrollada con la nueva costanera. Así mismo se visualiza una oportunidad de generar un mercado permanente abastecido de productos agrícolas y artesanías, que complemente la oferta existente de supermercados y comercio en general. El equipamiento en torno a la costanera es escaso y se visualiza la necesidad de potenciar la actividad cultural y de servicios gastronómicos de calidad en ese sector..."*<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Plan de Desarrollo Comunal Villarrica 2011 – 2020, UC-CEDEL, pág. 67



8 / Artesanía típica en madera raulí / Elaboración Propia



9 / Piñones, fruto de Araucaria / Agenda Turística Villarrica



10 / Comida Típica / [www.Villarrica.org](http://www.Villarrica.org)

## Conclusiones Tema

Actualmente Villarrica, se inserta en la Zona Lacustre de la Araucanía, conformado por las Comunas de Villarrica, Pucón y Curarrehue, siendo uno de los territorios a nivel nacional con más potencialidad de ser destino turístico consolidado y competitivo. Esto trae consigo importantes desafíos para afianzar este turismo incipiente, pues la subcuenca de la ciudad de Villarrica tiene un potencial inexplorado de desarrollo. Es importante identificar las brechas que tienen los distintos eslabones de la cadena productiva, y potenciar las actividades económicas locales, incorporado al circuito urbano la ribera del lago.

Las principales oportunidades identificadas para el territorio se encuentran asociadas a los ejes estratégicos que Villarrica como comuna plantea para sí, en el Plan de Desarrollo Comunal 2011 - 2020.

Esto constituye una gran oportunidad, para poder aportar en con el proyecto de mercado, en el desarrollo de una estrategia de consolidación económica y territorial, que potencie el turismo urbano y resguarde la identidad del la ciudad, concebida desde las oportunidades locales de desarrollo.



LUGAR

VLC2019





## Síntesis Comuna y Ciudad

Villarrica es ciudad y comuna de la Provincia de Cautín, IX Región de la Araucanía. La comuna posee una superficie de 1.291 km<sup>2</sup>, siendo la cuarta más grande de la Región (después de Temuco, Angol y Padre las Casas). Se ubica en el sector sur oriente de la Provincia de Cautín.

La comuna abarca la ciudad homónima junto con otras localidades como lo son Ñancul y Licán Ray. Villarrica es el centro neurálgico, administrativo, económico y comercial de la zona, mientras que Licán Ray destaca por ser balneario turístico con altas proyecciones de crecimiento.

La comuna destaca principalmente por ser la Zona Lacustre y turística más reconocida de la Región. Además de las cualidades geográficas únicas como lagos, volcán y parques forestales, Villarrica posee un rico patrimonio asociado a la cultura mapuche y a sus tradiciones.

A pesar del fortalecimiento de la comuna como sector turístico, la ciudad no se ha consolidado como un centro turístico de importancia, ya que la ribera del lago de la ciudad no genera un balneario significativo siendo necesaria la rehabilitación de éste.



11 / Plano Región Araucanía/pehuenmahuida.com



12 / Volcán Villarrica / www.rutaschile.com



1 Volcán Villarrica  
 2 Villarrica  
 3 Pucón  
 4 Reserva Nacional Villarrica  
 5 Lago Villarrica  
 6 Río Toltén

7 Lago Huilpilun  
 8 Lago Colico  
 9 Lago Caburga  
 10 Parque Nacional Huerquenque  
 11 Ruta 199 Villarrica – Pucón  
 12 Ruta 199 Freire - Villarrica

13 Ruta Loncoche - Villarrica  
 14 Ruta Villarrica – Lican Ray

13 / Vista Aérea Zona Lacustre / Elaboración Propia



### Rol Comunal

La comuna destaca por estar inserto en la Zona Lacustre, circuito turístico más reconocido de la Región junto con la comuna de Pucón. Ambas destacan en el 4º lugar de preferencias de destinos turísticos nacionales según SERNATUR.

Las comunas de Villarrica y Pucón poseen un plan Regulador Intercomunal<sup>6</sup>, que regula las condiciones de desarrollo en especial de la actividad turística, por la vocación hacia el borde del lago.

El año 2003 se establece un modelo de gestión sustentable para zonas y centros de interés turístico a nivel nacional (ZOIT), para ambas comunas. Desde 1975 SERNATUR sólo ha declarado 15 ZOIT en el país, lo que establece la creación de un Plan de Ordenamiento Turístico para cada zona. Este plan reconoce y analiza la propuesta del plan Regulador Intercomunal y se reformula estratégicamente enfatizando las potencialidades turísticas del territorio.

Además Villarrica conforma un nodo de importancia dentro de la red Interlagos<sup>7</sup> que comunica 22 lagos y 17 parques forestales en las regiones de La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos.

<sup>6</sup> Decreto N°605, MINVU, 1978

<sup>7</sup> Proyecto Red Interlagos, Ministerio de Obras Públicas



14 / Red Interlagos / Diario Austral Valdivia 25-07-2008



15 / Plan Intercomunal / Municipalidad de Pucón

### *Zona Lacustre*

Temuco es la puerta de entrada a la denominada zona lacustre en la Novena Región, la cual incluye los atractivos y conocidos balnearios de Villarrica y Pucón.

Este destino de recursos turísticos de nivel internacional, está ubicado en el extremo sureste de Temuco en la Novena región y se encuentra en torno a los lagos Villarrica, Huilipilún, Colico, Caburgua y Calafquén, conectándose además con Argentina a través del Paso Fronterizo de Mamuil Malal.

Esta zona posee un paisaje de gran atractivo por su vegetación boscosa, cerros, parques nacionales. Dentro de sus riquezas naturales, destaca la localidad de Villarrica la que cuenta con un imponente Volcán Villarrica, además de una abundante oferta de actividad termal y recreativa; además de la inconfundible arena negra de origen volcánico de la Playa Grande de Pucón.

Los lagos de este destino son muy conocidos por los balnearios asociados a los mismos. Licán Ray a orillas del Lago Calafquén con sus Playas Grande y Chica; Caburgua en el Lago Caburgua con sus Playas Blanca y Negra; Pucón a orillas del Lago Villarrica y su Playa Grande, entre otras.



16 / Pucón / [www.interpatagonia.com](http://www.interpatagonia.com)



17 / Pucón / [www.interpatagonia.com](http://www.interpatagonia.com)



18 / Licán Ray / [www.araucaniachile.cl](http://www.araucaniachile.cl)



### Perfil Económico Comunal

La principal actividad económica de la comuna en la actualidad es la silvoagropecuaria, destacándose cultivos de cereales como trigo, avena y cebada.

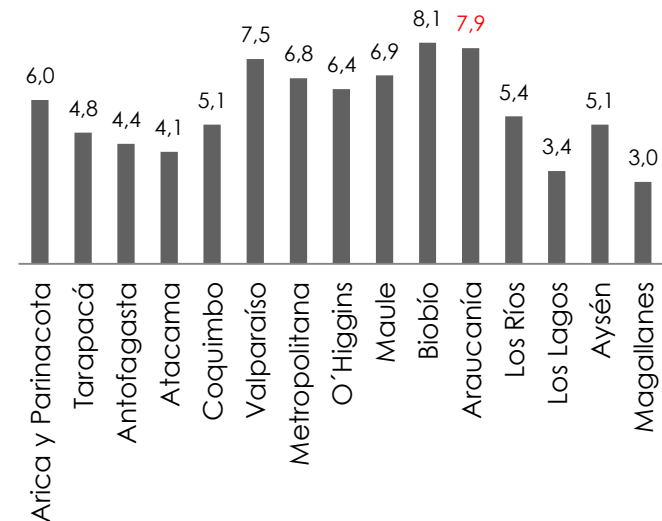
En términos de producción de media escala destaca la actividad agrícola de frutales con 837,8 há. destacándose arándanos, berries y avellanas, en segundo lugar las hortalizas con 157,6 há<sup>8</sup>.

Las empresas de producción de gran escala constituyen forestales que cuentan con plantaciones de más de 340 há. de pino radiata y pino oregón. Hasta los años 80' las empresas madereras constituían la principal actividad productiva y económica de la comuna, pero su migración hacia el eje norte-sur (ruta 5 sur) en búsqueda de mejor conectividad, dejan la comuna sin su actividad productiva más importante y sin actividad industrial.

Desde entonces el turismo y la consolidación de la Zona Lacustre han sido el motor de desarrollo económico comunal, debido al gran potencial turístico de la belleza de su paisaje, conformado por bosques, lagos, ríos, volcanes y montañas.

<sup>8</sup> Censo Agropecuario 2007.

### Tasa de Desocupación 1° Semestre 2012



19 / Tasa de Desocupación Regional / INE, Encuesta Nacional de Empleo



20 / Arándanos y Berries, nueva actividad económica y de exportación / INE

### *Villarrica, Antecedentes Generales*

La ciudad se encuentra ubicada 770 km. al sur de Santiago y a 86 km. al sur-este de Temuco, capital Regional.

La ciudad concentra variados servicios, la actividad comercial y económica de toda la comuna, lo que produce una condición de población flotante constante durante todo el año. Tanto Pucón, Curarrehue, Licán Ray y Ñancul se abastecen en esta ciudad.

Destaca su entorno geográfico rico en termas, bosques de vegetación acorde a la zona templada lluviosa en que se emplaza donde destacan araucarias, coihues, robles y raulí.

El sincretismo cultural destaca en la ciudad generando una armónica convivencia entre el pueblo originario mapuche y colonos españoles y alemanes, generando un patrimonio cultural amplio y variado. Además se genera sincretismo entre campo – ciudad, donde se resalta el valor del espacio rural.

Esta ciudad es punto de enlace por donde atraviesan flujos de toda la zona, incluidas las comunas de Curarrehue, Pucón y Panguipulli. Dentro de los desafíos planteados en el nuevo PLADECO esta cambiar el carácter de ciudad de paso a centro turístico consolidado,



21 / Villarrica Ciudad / Elaboración Propia

### Población y Turistas

Villarrica es actualmente la cuarta comuna de la Región con mayor cantidad de habitantes, después de Temuco, Angol y Padre las Casas, y es la segunda de mayor crecimiento poblacional en periodo intercensal.

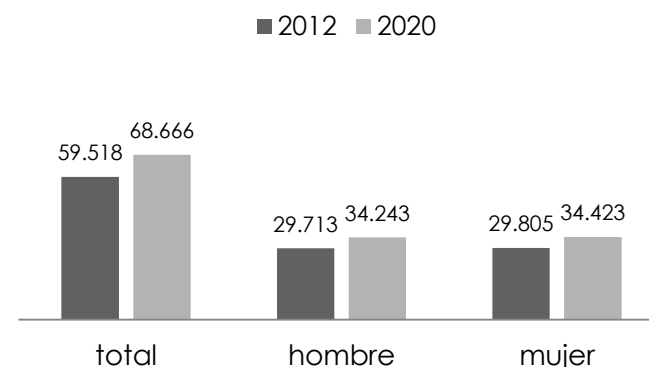
La comuna de Villarrica posee una proyección de 59.518 habitantes al año 2012, de los cuales el 72% viven en zona urbana. El 16,08% de la población pertenece a etnia indígena.

En la distribución de turistas dentro de la Zona Lacustre en época estival, Pucón posee la ventaja con el 54% por sobre Villarrica.

Total turistas por comuna y mes				
Comuna	Enero	Febrero	Total	%
Curarrehue	736	496	1.232	1%
Pucón	41.764	38.713	80.477	54%
Villarrica	30.251	35.416	65.667	45%
Total	72.751	74.625	147.376	100%
%	49%	51%	100%	

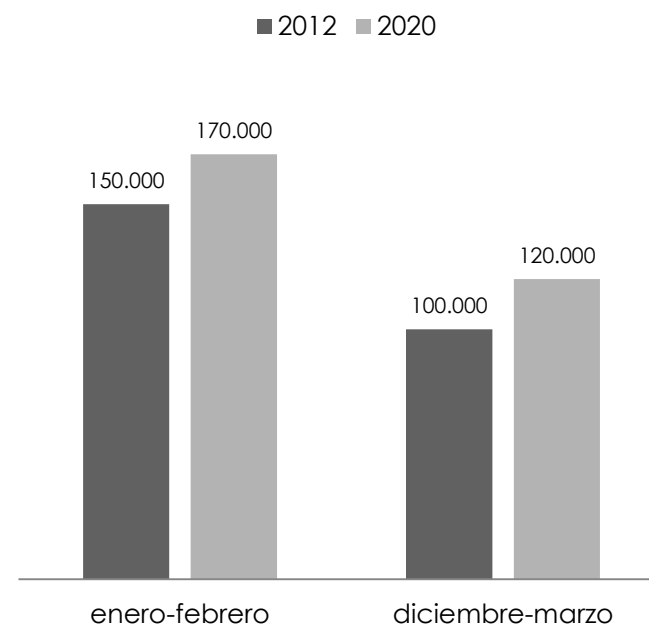
Gasto total de los turistas /\$ millones				
Comuna	Enero	Febrero	Total	%
Curarrehue	21	21	43	0,2
Pucón	4.880	5.857	10.737	57,6
Villarrica	3.481	4.369	7.850	42,1
Total	8.382	10.247	18.630	100
%	45	55	100	

### Villarrica, habitantes y proyección



22 / Ciudad de Villarrica, Proyección de Habitantes/ INE

### Ingreso de Turistas Anuales



23 / Ingreso de Turistas Anuales y Proyección, Ciudad de Villarrica / INE

### Información Socioeconómica / Empleo

Según la encuesta CASEN 2009 el 11,16% de habitantes de la comuna de Villarrica se encuentra en un rango de pobre no indigente, indigente alcanza a un 8,08 %. Con esto tenemos que el total de pobres, alcanza el 19,24%.

La comuna de Villarrica por su condición turística, presenta una marcada estacionalidad en su actividad económica que incide directamente en el nivel de empleo cuyas tasas son más fluctuantes que las que se presentan a nivel regional y nacional. El 66,5% de la población económicamente activa se encuentra ocupada en ramas económicas que tienen un fuerte componente estacional. Esta situación afecta directamente el nivel de empleo de la comuna el cual disminuye fuertemente en temporada baja. Estas son agricultura, comercio y servicios, industria manufacturera, construcción, hotelería y restaurante y servicio doméstico.

Entre los rubros más constantes se encuentran los relacionados con enseñanza, intermediación financiera, servicios sociales personales y comunitarios, entre otras, sólo concentran el 33,5% de la mano de obra.



24 / Villarrica, Nivel Socioeconómico/ Elaboración Propia INE / CASEN



### *Clima y Actividad Volcánica*

El clima es Templado lluvioso con influencia mediterránea, además se ubica en una cuenca hidrográfica del río Toltén y hoya del lago Villarrica que actúan como reguladores del clima.

Destaca por la lluvia abundante todo el año, condicionante principal de la forma de habitar y relaciones urbanas. Esta condición repercute en una condición de vida interior, donde todo tipo de actividades familiares y sociales se interiorizan, donde el espacio para la vida urbana se genera en recintos cubiertos.

El volcán Villarrica tiene registros de erupciones en los años 1948, 1964, 1971 y 1984. Se registran movimientos telúricos durante las erupciones volcánicas. El mayor peligro para la población urbana es la exposición a los gases emanados de la erupción, por lo que se genera evacuación de la ciudad en el momento de un evento.

Las consecuencias directas en el área urbana son la necesidad de contar con plan de evacuación en edificios de uso público y rutas de emergencia en la ciudad.

Temperaturas		
Extremas	Verano / Diciembre - Enero	34°, 36°
	Invierno/ Junio - Julio	-2°, -4°
Media	Enero	17°
Media	Julio	7°

Precipitaciones		
Mínimo	Febrero	62 mm
Máximo	Julio	344 mm
Anual		1.250 mm



25 / Erupción Volcán Villarrica, 1964 / [www.emol.com](http://www.emol.com)

### Reseña histórica

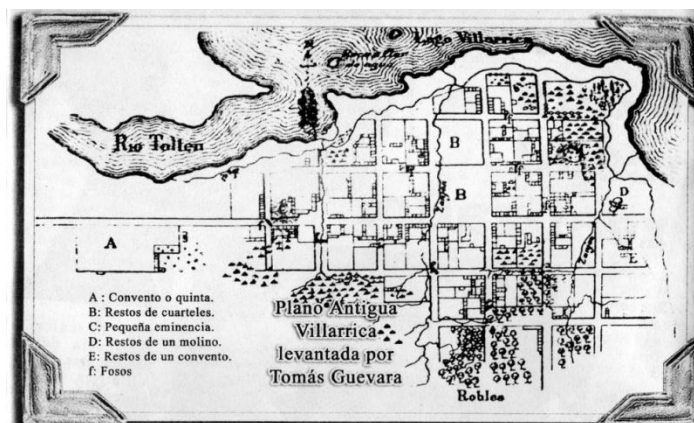
Santa María Magdalena de Villarrica fue fundada por Gerónimo de Alderete en 1552, recibiendo su nombre debido a la creencia de que existían abundantes yacimientos de oro y plata en la zona. Para el año 1554 Villarrica fue abandonada tras la derrota española de Tucapel, que costara la vida a Pedro de Valdivia. Se repobló en 1559 por orden de de García Hurtado de Mendoza luego de la derrota de la sublevación general mapuche de dicho año.

En 1602 fue destruida por los pueblos originarios quienes mantuvieron el dominio de la zona hasta 1883, fecha en que el cacique Epulef y el Coronel Gregorio Urrutia, el gobierno tomó posesión pacífica del área en forma definitiva. Fue reconstruida y transformada en ciudad el 2 de enero de 1897. En junio de 1916 se creó la comuna de Villarrica.

Siendo la 6ª ciudad más antigua del país, su consolidación urbana ha sido más bien tardía. Ya para el año 1924 contaban con barco a vapor que conectaba Villarrica – Pucón y se construye el camino que conecta con Freire, el tren llega el año 1933 y en 1940 construye el camino costero entre Villarrica – Pucón.



26 / Plano Arauco y Valdivia 1870, nueva línea de frontera / Sala Medina, Biblioteca Nacional



27 / Plano Villarrica 1902 / Archivo Liceo Temuco

### *Patrimonio Natural*

Dentro del valor natural encontramos las áreas protegidas Parque Nacional Villarrica y Reserva Nacional Villarrica. El parque Nacional posee una superficie de 63.000 ha. y forma parte de la Reserva de la Biósfera Bosques Templados Lluviosos de los Andes Australes. Actualmente es el más visitado según datos de CONAF.

Además cuenta con la presencia del Volcán Villarrica (2.847 m.) y el volcán Quetrupillan (2.360 m.).

El Volcán Villarrica ofrece a los visitantes la oportunidad de disfrutar de una de las zonas más bellas de nuestro país. Desde las laderas del volcán se pueden observar cinco bellos lagos, además, de disfrutar de baños termales y paseos a cuevas volcánicas o saltos, generando un atractivo por sí solo.

La zona se encuentra rodeada de termas como las termas Geométricas, termas de Rincón, termas de Menetue, termas de Coñaripe, termas de Palguin y termas río Liquiñe.



28 / Volcán Villarrica / [www.rutaschile.com](http://www.rutaschile.com)



29 / Parque Nacional Villarrica / [www.conservaciony biodiversidad.cl](http://www.conservaciony biodiversidad.cl)



30 / Termas Geométricas / [www.termasgeometricas.cl](http://www.termasgeometricas.cl)



### *Patrimonio Cultural*

La historia de la comuna de Villarrica ha pasado por varias etapas, lo cual ha dejado un legado patrimonial importante ligado principalmente a los pueblos originarios, actividad forestal y actualmente el turismo.

Existen un número de elementos del medio cultural reconocidos por la comunidad por su valor arquitectónico o arqueológico, sólo uno se encuentra protegido siendo el caso de "el sitio de Villarrica" ubicado en la ciudad, que constituye un monumento arqueológico no desarrollado.

El aporte de los pueblos originarios Mapuches y Pehuenches, constituye sin duda al desarrollo de la identidad en el patrimonio cultural. Las muestras de sus tradiciones y cultura se aprecian en toda la comuna.

Esto constituye el valor cultural intangible del lugar, representado principalmente en artesanía, lengua mapuche, tradiciones, actividades sociales, festividades, etc.

El trabajo de la madera impregna un carácter único en el desarrollo local que se manifiesta a través de la artesanía y arquitectura, consolidando una imagen propia del lugar.



31 / Sitio Histórico Villarrica / [www.mercotour.com](http://www.mercotour.com)



32 / Feria Artesanal Madera, Villarrica / Elaboración Propia



33 / Pueblo Mapuche / [www.educarchile.cl](http://www.educarchile.cl)



### *Patrimonio Arquitectónico*

Dentro de la manifestación propia de arquitectura típica, encontramos las formas de vida tradicionales autóctonas asociadas al espacio rural, donde la ruca (vivienda) mapuche es la mayor expresión. Actualmente en la ciudad sólo se encuentran dos rucas destinadas a fines turísticos en el centro de la ciudad. La principal se ubica en esquina de Pedro de Valdivia con Julio Zegers, junto con el centro cultural mapuche.

Con la llegada de los colonos alemanes principalmente, la fisionomía arquitectónica de la ciudad cambio. Ellos introdujeron conceptos de carpintería, albañilería, trabajo en madera y teja, entre otros que sumados a los modelos arquitectónicos foráneos, permitieron la introducción de un estilo característico para la ciudad.

Actualmente edificios de arquitectura contemporánea han logrado generar un importante aporte en la ciudad, renovando las tendencias y actualizando la imagen urbana. Han insertado nuevas tendencias o lineamientos de diseños generando un conjunto actual y diverso en la ciudad, como lo son la Universidad Católica Sede Villarrica o Hotel El Parque.



34 / Ruca Mapuche / [www.laopinion.cl](http://www.laopinion.cl)



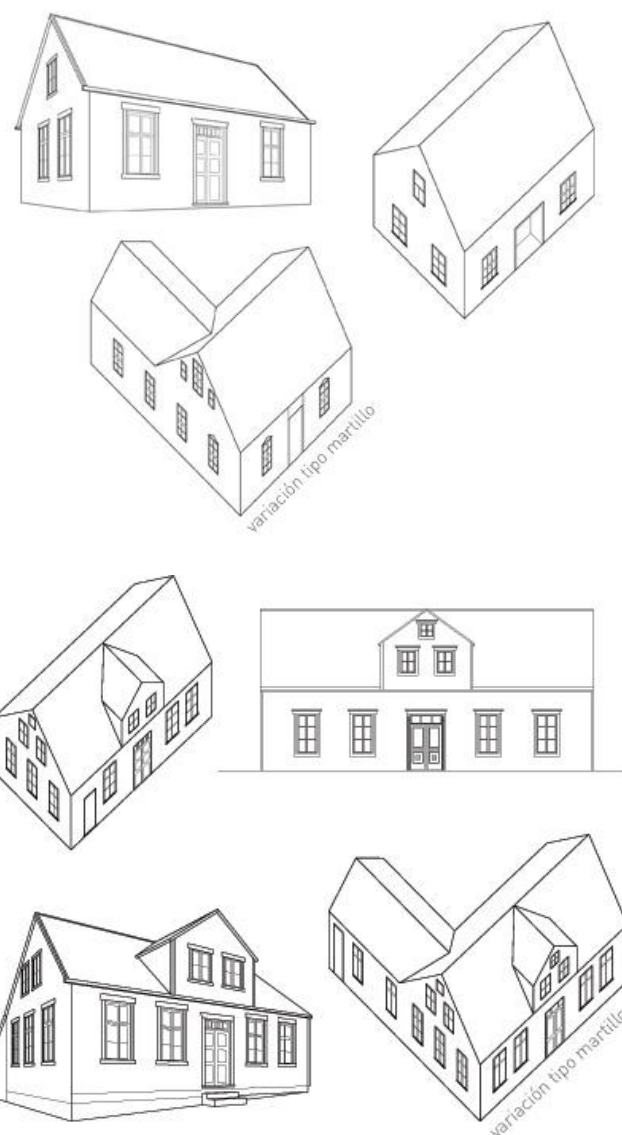
35 / Edificio Comercial Pedro de Valdivia/ Elaboración Propia



36 / Universidad Católica, Sede Villarrica/ Elaboración Propia

Dentro de la arquitectura tradicional podemos ejemplos de vivienda tradicional de principios de siglo XX. Aun quedan algunos ejemplos en la ciudad de este tipo de casas, denominadas simples que se caracterizan por ser un volumen simple con una cubierta a dos aguas con una pendiente importante (30° - 45°) y originalmente carecían de aleros. La fachada más larga se orienta al espacio público, la composición de las plantas y fachadas es simétrica, destacándose por tener un eje central donde se ubica el acceso principal. Este tipo de volúmenes se encontraba revestido originalmente en tejas, tanto en muros como en cubierta.

Luego encontramos las viviendas simples con mirador, que son una evolución posterior a las viviendas simples. Destacan por ser un volumen simple, de un nivel y medio, incorporando el tradicional soberado ya de manera más habitable al presentar un mirador en su parte central frontal. Existen variaciones a esta composición volumétrica, especialmente en inmuebles en situación de esquina en los que se agrega un volumen secundario perpendicular al anterior, y de un nivel, conformando una planta en L o de tipo martillo.



37 / Casa Tipo Simple y con Mirador / Puesta en Valor del Patrimonio, MOP

La arquitectura comercial tradicional de principio de siglo XX, que aun podemos encontrar son volúmenes simples, a dos aguas, dispuestos en L cuando es situación de esquina, o simplemente con un eje central principal, dispuesto paralelo a la calle. Cuenta con ventanas alineadas entre primer y segundo nivel. Por el uso comercial han sufrido diversas modificaciones en la composición de fachada principalmente, adicionando puertas y modificando ventanales.

En general combinan un uso comercial en primer nivel con el residencial en segundo.

Este tipo de edificaciones de 1900 -1920, se pueden apreciar en la zona céntrica de la ciudad y en el sector asociado a la antigua estación de ferrocarril. Actualmente no existe normativa que proteja ningún inmueble en la ciudad ni que regule las construcciones futuras en cuanto a expresión, materialidad o colores, quedando expuesta a amenazas en intervenciones que no respeten o se identifiquen con el lugar, generando una pérdida de identidad en la ciudad.



38 / Casa Tipo Simple / Elaboración Propia



39 / Casa Con Mirador/ Elaboración Propia



40/Arquitectural Comercial / Elaboración Propia



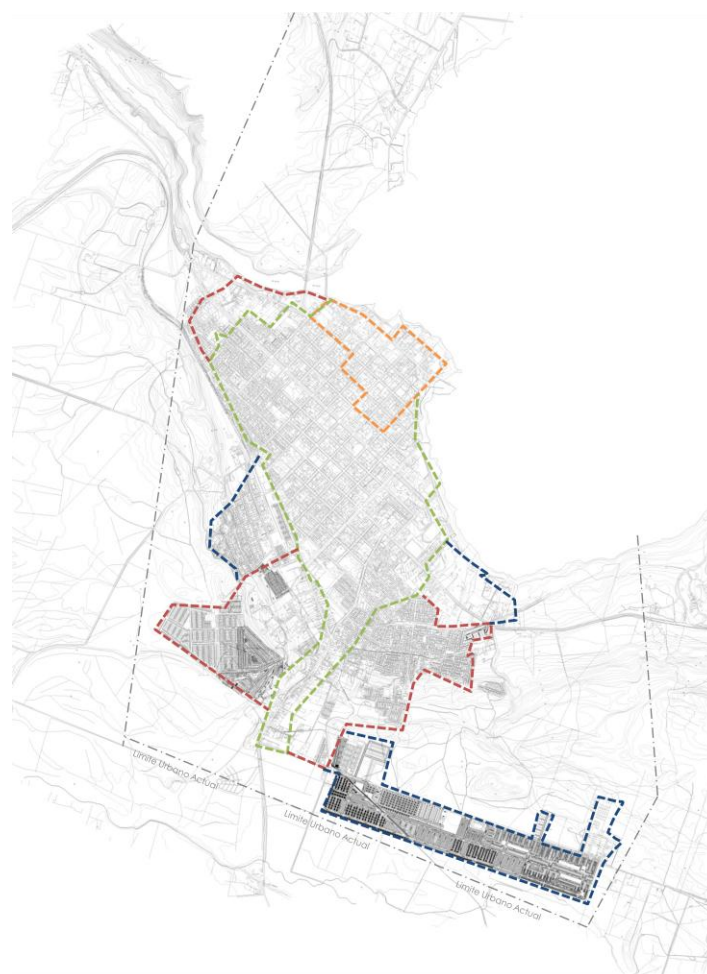
### *Crecimiento Urbano*

Villarrica se fundó teniendo como límites naturales el río Toltén y el lago Mallolafquén (nombre prehispánico en mapudungun) conocido actualmente como Villarrica.

Estos límites naturales fueron indispensables en la conformación urbana que se vuelca hacia la ribera del lago. El crecimiento inicial de la ciudad se concentraba en torno a la Plaza Mayor (Plaza de Armas) y el sector céntrico que se desarrolla en trama de damero.

A principio del siglo XX la llegada de colonos Alemanes, provoca un importante cambio en el crecimiento de la ciudad, ya que instalan hoteles en el borde lago por la costanera y camino a Pucón, consolidando la ruta como eje turístico y encausando el crecimiento de la ciudad hacia esta zona.

Con la migración campo – ciudad a mediados de siglo XX se consolidan nuevas zonas residenciales, donde la zona alta de la ciudad camino a Licán Ray se consolida como área predominantemente residencial, con villas y poblaciones



41 / Mapa crecimiento urbano a través del tiempo / Revista AUS, Nº 11 pag.10 - 13

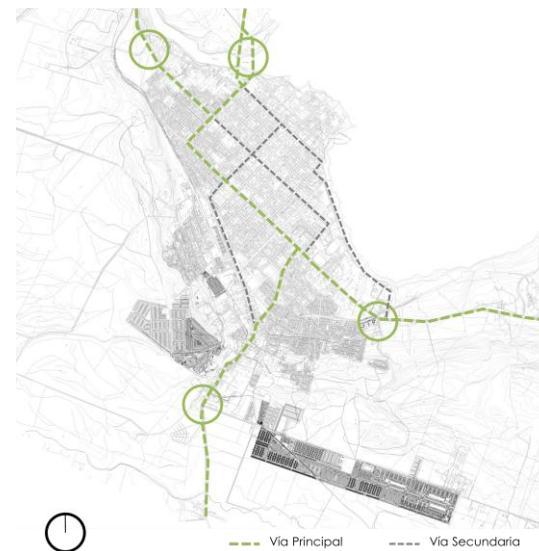
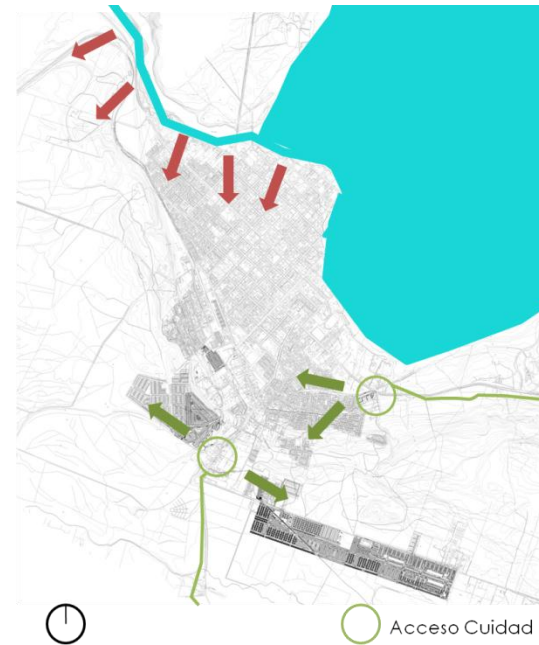
## Estructura Urbana

### A/ Estructura Espacial

Tanto el lago Villarrica como el río Toltén establecen los límites naturales del crecimiento urbano, donde se reconoce una relación no consolidada en la ribera del lago. La ciudad se ha desarrollado por zonas y no axialmente por el borde del lago, por lo que es necesario reconocer este espacio como urbano. El cerro Huifquenco marca el límite de crecimiento de la ciudad hacia el oeste, donde actualmente la avenida Juan Antonio Ríos genera esta contención.

### B/ Accesos y Vialidad

Villarrica funciona como nodo de caminos, por lo que los accesos principales desde Freire, Lanco, Pucón y Licán Ray, también conforman los ejes más importantes de la ciudad. La calle principal Pedro de Valdivia, recibe los flujos del acceso Lanco y Freire, canalizándolos hacia Pucón. El acceso desde Licán Ray se canaliza a través de la avenida Juan Antonio Ríos. Además de ser un eje turístico importante, la costanera se ha tornado en un eje de paso entre el acceso norte de Freire a Pucón. Esta situación si bien actualmente solo presenta una situación de traspaso, puede ser orientada a consolidar el borde lacustre de la ciudad.



### C/ Función y Organización

Se organiza en centros con diversas funciones, donde las áreas se encuentran sectorizadas. La zona céntrica posee un carácter comercial, distinto al área cívica que conserva un carácter cultural, la zona alta alberga las industrias en el eje acceso Licán Ray. El acceso Lanco destaca por carácter cívico, en el encontramos edificios institucionales como Fiscalía por ejemplo.

Los centros sociales y áreas comerciales se desarrollan hacia el interior de la ciudad y no se relacionan con la ribera o entorno geográfico.

### D/ Uso de Suelo

La zona comercial principal se consolida en la avenida Pedro de Valdivia, en sentido oriente – poniente, acompañando a red estructurante de la ciudad.

Se encuentran sectores residenciales repartidos en toda la ciudad, pero se crean puntos de mayor habitabilidad en poblaciones y villas alejados de sectores comerciales.

La industria se encuentra dispersa en los accesos de la ciudad principalmente, fomentando la condición de ciudad de paso.

Existe equipamiento deportivo y de consumo que se vuelca a la ribera del lago, pero no potencia el turismo en el sector.



### *Iniciativas de Desarrollo Local*

La concepción del nuevo Plan de Desarrollo Comunal de Villarrica (PLADECO) se inserta dentro del desarrollo desde lo local donde define como: "...desarrollo local a un proceso dinámico de continuidad y cambio de los elementos económicos, socioculturales y ambientales del territorio local, que visibilizan, potencian y valoran su patrimonio histórico, natural y cultural, así como su vocación productiva territorial."<sup>9</sup>

Dentro de este documento se analiza la comuna en diversos aspectos y se definen ejes estratégicos de desarrollo social y económico, se define la imagen comunal, desarrollando un plan de acción específico para cada parte del territorio.

Se plantea consolidar la comuna como un territorio sustentable e intercultural, que fortalece su identidad local y proyecta su vocación turística.

### *Objetivo Principal:*

- Consolidar la ciudad de Villarrica como centro turístico importante, logrando un desarrollo económico y social sustentable.

<sup>9</sup> PLADECO Villarrica 2011-2020, pág. 8

### *Objetivos Específicos:*

- Rehabilitación del borde lacustre, evidenciar vocación turística y puesta en valor de esta área urbana.
- Mejorar el sistema de vial y de parques, otorgando una mejor calidad de vida, conectividad y seguridad.
- Recuperación y generación de espacios públicos, recreativos y culturales
- Mejoramiento Infraestructura turística borde lacustre



42 / Villarrica, Zonificación Turística / Agenda para el desarrollo turístico sostenible, Villarrica 2010- 2020



Dentro de las zonas definidas por el PLADECO, la que actualmente posee mayor número de proyectos en ejecución, es la zona "Costanera". En este sector se desarrollan importantes proyectos que buscan consolidar de forma definitiva la vocación turística dejando de lado el concepto de ciudad de paso.

Dentro del sector "Costanera", encontramos ya realizado el proyecto de costanera Villarrica, que conecta el acceso norte (Temuco) con el acceso este (Pucón) y nuevo puente Luefo Laufquén, facilitando el acceso norte. A estos se suman cinco proyectos que pretenden cambiar radicalmente la imagen de la ciudad en la ribera del lago. Entre los proyectos destaca el Parque Urbano, con una extensión de 4,4 há, y el centro cultura Villarrica, ambos cuentan con financiamiento aprobado.

Estos proyectos se basan en reactivar el borde lacustre generando un circuito urbano. Las propuestas buscan mejorar la calidad de vida de los habitantes, generar un nuevo orden en la ciudad reorientando la vocación turística del borde lago, generar nuevas fuentes de empleo, generar desarrollo económico y consolidar el turismo.



- 1 / Club Náutico
- 2/ Parque Urbano Villarrica
- 3/ Centro Cultural Villarrica
- 4/ Puerto Villarrica
- 5/ Rehabilitación Playas Pescadito y Pucara

43 / Proyectos Zona "Costanera" / PLADECO, Villarrica 2011 - 2020



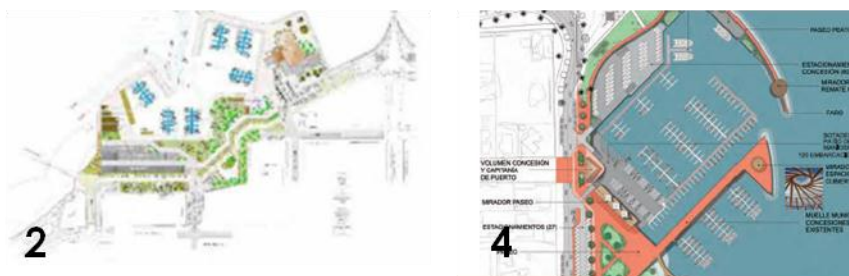
1 / *Club Náutico*: en estudio, busca profesionalizar la pesca en la zona.

2/ *Parque Urbano Villarrica*: actualmente se encuentra en construcción la primera etapa, busca consolidar espacios de esparcimiento y turismo. Con sus 4,4 há busca reducir el déficit de áreas verdes urbanas en la ciudad (79,1% déficit). Proyecto MOP.

3/ *Centro Cultural Villarrica*: proyecto cuenta con anfiteatro para 250 personas, además de salas de exposición, eventos y cafeterías. Busca consolidar las actividades sociales y culturales. Proyecto Municipal.

4/ *Puerto Villarrica*: aun en estudio, este proyecto busca retomar la relación con el lago como medio de transporte y punto turístico.

5/ *Rehabilitación de Playas Pescadito y Pucará*: las playas actualmente poseen una capa de greda donde crece pasto, por lo que no son gratas para el turismo. Con este proyecto impulsado por el MOP se busca consolidar el borde de la playa como eje turístico.



## Criterio de Localización

El Mercado plantea conceptualmente su localización en la zona denominada "Costanera"<sup>10</sup> impulsada por un principio de pertenencia, es decir entenderse como perteneciente a un conjunto de equipamientos turísticos que buscan consolidar la ribera del lago, y a la vez de diferencia, entendiéndose como esencialmente diferente de los demás, con características propias.

Para la definición del área "Costanera" se toman en cuenta los siguientes criterios:

- Posición estratégica que plantee la posibilidad de rehabilitar el borde lago, generando una ribera con vocación turística y de servicios.
- Localizar en la zona más turística, costanera, potencial turístico por asociación programática.
- Renovación urbana en zona "Costanera" permite generar nuevo polo de atracción.
- La proximidad a otros programas turísticos y de uso público / cultural, permiten generar circuitos urbanos en la ciudad.
- Localizarse en un punto de fácil conexión urbana e interurbana.



Costanera Actual Costanera Ampliación Proyectada

- 1 / Club Náutico
- 2/ Parque Urbano Villarrica
- 3/ Centro Cultural Villarrica
- 4/ Puerto Villarrica
- 5/ Rehabilitación Playas Pescadito y Pucara

45 / Localización Mercado, Zona "Costanera" / PLADECO, Villarrica 2011 -2020

<sup>10</sup> PLADECO Villarrica 2011-2020

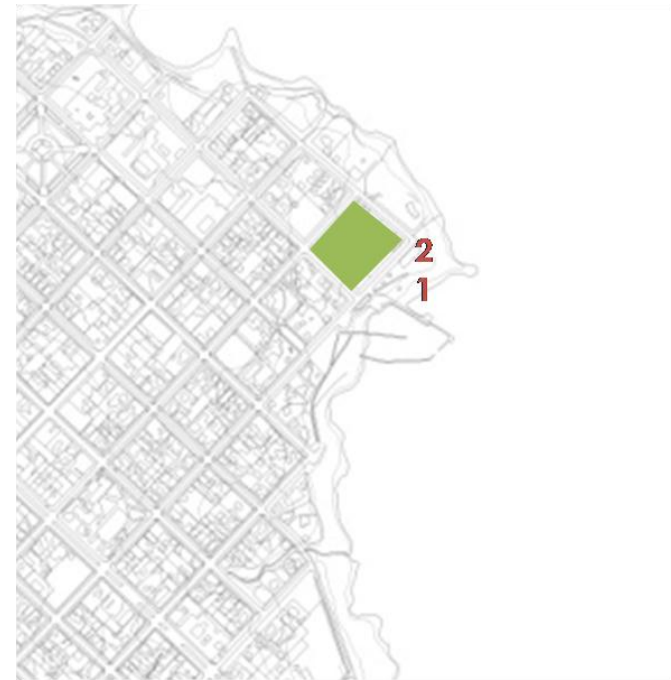
La localización acoge estos requerimientos urbanos ubicando al proyecto dentro de la misma unidad espacial y simbólica, en el inicio de la costanera de Villarrica.

Esta localización marca el comienzo de un circuito turístico, destinado a rehabilitar el borde lago y volver a generar una relación urbana con la ribera.

La función actual del sector es residencial, donde la función turística, social o cultural se da en baja proporción y en equipamientos menores.

La potencialidad del sector destaca por la nueva accesibilidad hacia él, lograda con los proyectos eje Costanera Pucará y nuevo Puente Leufo Laufquén, además de la generación de un nuevo polo de desarrollo.

Dentro del sector seleccionado, el proyecto se ubica en un terreno que delimita entre las calles Pedro Montt, Bernardo O'Higgins, Prat y General Korner. La elección del terreno en particular obedece no solo a que cumple con los principales criterios de localización, sino además tiene una serie de características funcionales, simbólicas, legales, ambientales y de acceso que le dan una ventaja comparativa frente a otros terrenos presentes en sector.



46 / Vista desde Terreno / Elaboración Propia

47 / Vista a actual Terreno / Elaboración Propia

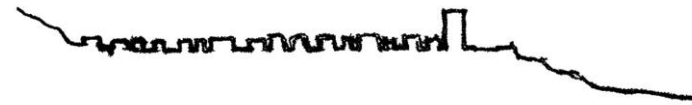


### Villarrica, Costanera

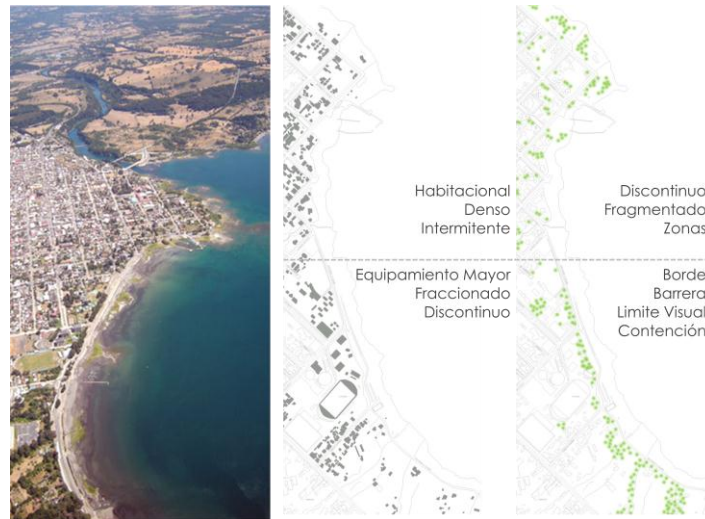
Actualmente el sector denominado “Costanera” destaca por albergar vivienda en altura, que aprovechan la localización para generar departamentos con vista al lago.

En cuanto a equipamientos para el turismo o uso del borde lacustre, solo encontramos la remodelación de la nueva calle Costanera Pucará, que cuenta con paseo peatonal y ciclo vía. Programas orientados hacia el lago que generen atractivo turístico o social, encontramos en baja cantidad y dispersos, por lo que no se consolida como una zona atractiva, no se genera un espacio urbano vital. El uso actual es mayormente residencial, donde no existen equipamientos de uso público que permitan disfrutar el borde lago.

En una segunda zona de la “Costanera” encontramos programas mayores, como el estadio de la ciudad, el club de rodeo o hipermercado, que no reconocen la relación con la costanera, y se vuelcan a la ciudad, esta condición se hace más notoria con la presencia de arborización que actúa como barrera hacia la ribera del lago.



48 / Vivienda en altura, Villarrica “Costanera” / Elaboración Propia



49 / Programas y Vegetación, Villarrica “Costanera” / Elaboración Propia



## Antecedentes del Terreno

Para la localización del Mercado se escoge una manzana blanda de baja densidad y sin edificaciones patrimoniales, que presenta ventajas superiores en cuanto a relaciones espaciales y de posicionamiento, respecto otras del entorno.

Lo más importante para la elección es la proximidad con nuevos equipamientos relacionados al turismo con el fin de complementar y conformar un nuevo polo de desarrollo.

Los planes de desarrollo contemplan proyectos de carácter turístico y cultural, focalizado principalmente en la atracción turística, por lo que se plantea complementar estos equipamientos con el Mercado, logrando consolidar el sector con una unidad programática que también incluya a la población local.

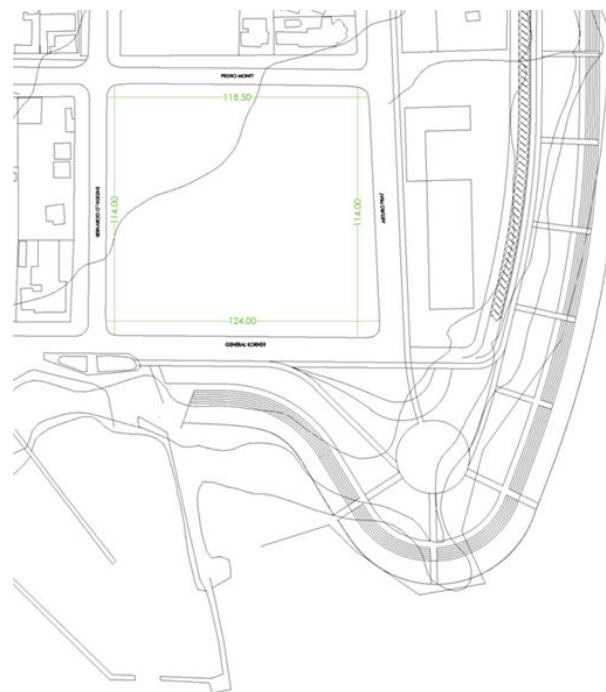
La extensión está determinada por la implicancia urbana como nuevo espacio público y turístico para la ciudad, además de la necesidad programática y normativa del terreno.



50 / Relaciones del terreno, Villarrica / Elaboración Propia

El terreno escogido corresponde a fusión de predios, componiendo una manzana, que actualmente se encuentra en un 56% actualmente baldía, y del 27% del resto se encuentra a la venta<sup>11</sup>. Se propone el uso integral de esta para el proyecto, considerando aspectos programáticos y normativos.

La manzana tradicional tiene una superficie aproximada de 11.000 m<sup>2</sup>. Limita con las calles Prat, Pedro Montt, Bernardo O'Higgins y General Korner. Acorde al nuevo plan regulador y las iniciativas de nuevo PLADECO, está inserto en una zona de renovación, donde la relación con el entorno programático busca consolidar el borde lacustre.



51 / Vista Terreno, Villarrica / Elaboración Propia

<sup>11</sup> Septiembre 2012.

### Accesibilidad

El terreno presenta ventajas de accesibilidad vial, intercomunal, comunal y local además de peatonal por paseo peatonal y ciclo vía.

A escala intercomunal, el terreno se encuentra próximo calle General Urrutia (vía troncal).

A escala comunal se encuentra próximo a avenidas Pedro de Valdivia (vía troncal) y Camilo Henríquez (vía colectora).

Se contempla la extensión de la avenida Costanera Pucará y nuevo Parque Urbano como accesibilidad peatonal y ciclo vías.

### Factibilidad técnica y legal

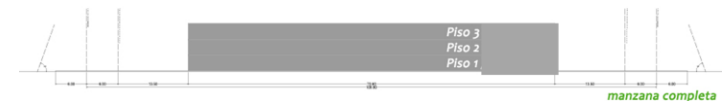
El Mercado se ubica en la zona ZM-1: Zona Mixta Transición Borde Lago Preferentemente Habitacional en Altura y Equipamiento.

Lo más importante de la normativa es:

- El porcentaje máximo de ocupación de suelo, en caso de ser equipamiento comercial es un 60%. En caso de ser residencial baja a 40%.
- Sólo permite grandes paños de terreno (subdivisión predial mínima 1.000 m<sup>2</sup>).
- En los usos permitidos destaca vivienda en altura y equipamientos.



52 / Vías de acceso a terreno / Elaboración Propia



53 / Estudio de Pre factibilidad/ Elaboración Propia

### Precio terreno

La zona “Costanera” actualmente posee un valor de mercado inferior a la zona céntrica de la ciudad, donde se consolida el comercio. El terreno tiene un precio promedio de 3,6 UF m<sup>2</sup>.

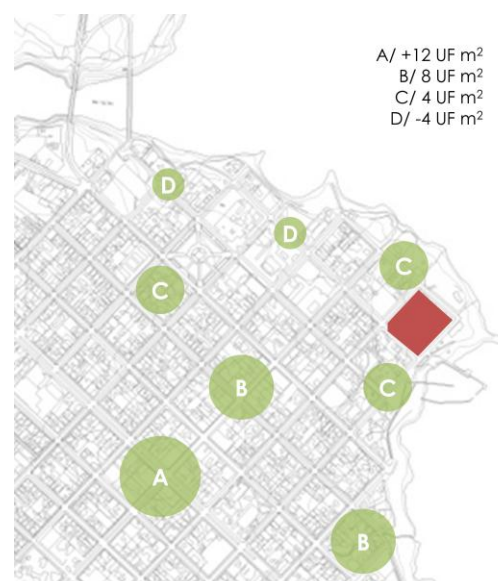
Además el borde lacustre en el camino a Pucón o en el camino a Pedregoso reúne los más altos valores de suelo, por la posibilidad de generar condominios residenciales privados con acceso directo al lago u hoteles con playa directa.

Por esta razón y por el poco interés que genera en si la zona, por la escasa dotación de servicios, es que actualmente se presenta la oportunidad para reconfigurar el sector.

### Funcionalidad

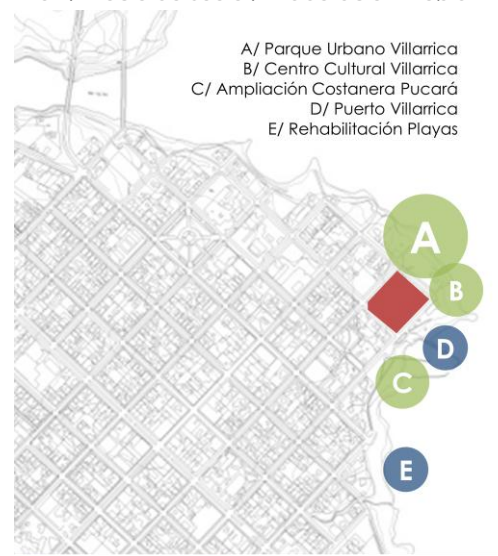
El terreno se encuentra próximo a proyectos de rehabilitación de la ribera, que consideran programas de esparcimiento, turismo y cultura.

Esta situación presenta una ventaja en la funcionalidad respecto a otras posibles locaciones más lejanas, pues por asociación programática se generará un polo programático complejo que albergará diversas funciones urbanas y sociales; revitalizando el lago y la costanera.



A/ +12 UF m<sup>2</sup>  
B/ 8 UF m<sup>2</sup>  
C/ 4 UF m<sup>2</sup>  
D/ -4 UF m<sup>2</sup>

54 / Precio de Suelo / Elaboración Propia



A/ Parque Urbano Villarrica  
B/ Centro Cultural Villarrica  
C/ Ampliación Costanera Pucará  
D/ Puerto Villarrica  
E/ Rehabilitación Playas

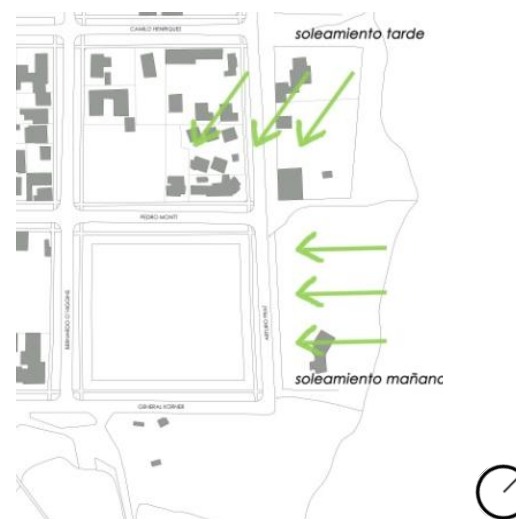
Aprobados En Estudio

55 / Funcionalidad / Elaboración Propia



### *Soleamiento*

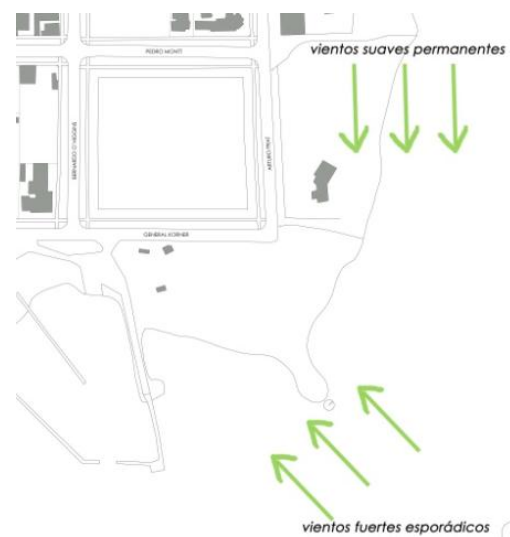
La orientación del terreno permite tener dos caras de él con mayor exposición solar. La disposición final del volumen en relación al soleamiento será fundamental para la correcta iluminación y funcionamiento del edificio.



56 / Soleamiento / Elaboración Propia

### *Vientos Predominantes*

Los vientos predominantes son dirección oeste, si bien estos en los meses de invierno presentan su mayor intensidad, en verano decrecen cerca de un 54%, generando brisas tranquilas y siendo una zona bastante calma. Existen vientos suaves permanentes, que de igual modo bajan de intensidad en la época estival.



57 / Vientos Predominantes/ Elaboración Propia

## Conclusiones Terreno

La ciudad de Villarrica destaca por la privilegiada localización dentro de la Zona Lacustre de la Región de la Araucanía, además posee los atributos necesarios para consolidarse como una importante ciudad de la zona sur del país. La ciudad actualmente cuenta con numerosos servicios y equipamientos, por lo que abastece a las ciudades aledañas.

El problema radica en la dificultad para consolidarse como polo turístico de importancia, estableciéndose como ciudad de paso, por falta de equipamientos que resalten y consoliden la identidad local. La falta de incentivos para el turismo urbano, la baja consolidación de la ribera y la baja dotación de equipamiento turístico entre otros se nombran como las causas posibles de esta situación.

Para esto los programas de desarrollo han planteado una serie de proyectos destinados a revitalizar y renovar el borde lacustre, con el fin de consolidar la actividad turística. El terreno escogido busca potenciar esta idea aportando con un equipamiento complementario a generar un polo de desarrollo y turismo en la comuna.



PROGRAMA





## Mercado / Tipología

Desde sus inicios el mercado ha tenido un importante rol urbano y comercial, han contribuido en el desarrollo del comercio y la industria, además de el intercambio cultural y cívico de los pueblos. Además de identificarse como un lugar de intercambio comercial, los mercados se han identificado como lugares de traspaso de cultura y albergue de festividades locales, lugar en donde se manifiesta el patrimonio cultural intangible.

Este equipamiento comercial abierto y dinámico, no solo suple la necesidad de intercambio, sino muchas veces asume el rol de espacio público de la ciudad, ya que congregan una gran cantidad de consumidores – visitantes, lo que los convierte en un espacio de encuentro y de vida social.

Se convierte así en un lugar de sincretismo cultural, donde se encuentra lo rural con lo urbano, lo foráneo con lo local.

Los mercados reflejan el patrimonio cultural y social de la zona donde se insertan, convirtiéndose muchas veces en destinos turísticos; actualmente mercados con estándares renovados generan polos de desarrollo económico e innovación.



58 / Mercados del Mundo/ Elaboración Propia

## Beneficios

Un mercado público se define como un espacio de venta con metas públicas, que contribuyen a mejorar la comunidad donde se inserta.

*A/ Estructura comercial basada en producción local:* se generan oportunidades económicas para productores locales, oportunidad de venta y asociación comercial. Además los locatarios no requieren gran inversión para vender sus productos, lo que facilita inicio de actividades.

*B/ Transforman los lugares donde se emplazan:* los mercados exitosos pueden generar polos de desarrollo comercial, social y turístico. Se pueden desarrollar zonas dinámicas y de renovación en algunas áreas de la ciudad.

*C/ Sincretismo Cultural:* el mercado tiene la virtud de atraer a todo tipo de población, local o turistas, generando un lugar de encuentro.

*D/ Mejora Oferta y Calidad Productos:* permite mejorar la disponibilidad de productos frescos y de calidad, promoviendo alimentación saludable.

*E/ Promueve la identidad:* generan un espacio que representa el patrimonio intangible e identidad local, además de lugar de encuentro y eventos sociales.



59 / Beneficios del Mercado Público/ [www.pps.org](http://www.pps.org)



60 / Pike Place, Seattle, Estados Unidos / [www.viajerosblog.com](http://www.viajerosblog.com)

### Oportunidades

Un mercado local genera oportunidades de desarrollo en una serie de aspectos, que permiten redescubrir al mercado como un punto de encuentro, donde la cultura local se ve reflejada en los gustos, los productos, la presentación, la atención, la diversidad y los platos típicos que definen la identidad de un territorio.

*A/ Oportunidad de desarrollo economía local:* permite valorar y promover el desarrollo económico, además de fortalecer la productividad local.

*B/ Oportunidad de reconvertir entramado comercial:* generan un nuevo espacio de venta que concentra productores locales, este espacio de venta ayuda a fomentar la producción y comercialización de productos locales.

*C/ Oportunidad de generar polo de desarrollo:* al exponer productos típicos y tradiciones, se genera un nuevo atractivo turístico y de visita; además promueven el desarrollo integral de la zona en que se emplazan.

*D/ Oportunidad de valorar producción local:* potencia los recursos propios y característicos del territorio, valorando su identidad y patrimonio intangible.



61 / Oportunidades de Mercado Local/ [www.pax.org](http://www.pax.org)



62 / Mercado Centra Budapest, Hungría / [www.fototravel.net](http://www.fototravel.net)



### *Roles Urbanos*

La escala y relaciones que propone el mercado definen una serie de roles respecto a la localización e impacto en la ciudad.

*A/ Mercado como espacio público:* el mercado es un espacio de encuentro y reunión de la comunidad, donde se alberga la actividad social entre el dinamismo de las ventas y flujos comercial. La infraestructura unida a los múltiples visitantes y locatarios permite generar un foco de actividad urbana dentro de la ciudad.

*B/ Mercado como polo de desarrollo:* el desarrollo de las actividades comerciales, junto con el intenso flujo de visitantes, actividades culturales y sociales, permiten que los mercados actúen como ancla para las empresas vecinas, fomenten el desarrollo y pueden llegar a mejorar el valor inmobiliario. No solo atraen actividad y flujo sino también inversiones y desarrollo en entorno.

*C/ Mercado como hito urbano:* el mercado pasa a constituir un punto importante dentro de la ciudad, por su escala y presencia dentro de ésta. Constituyen un hito en las comunidades en las que se inserta y ayudan a definir la imagen e identidad de las ciudades.



63 / Mercado de Florencia, Italia / [www.tcalo.com](http://www.tcalo.com)



64 / Mercado Flotante de Flores, Ámsterdam, Holanda / [www.amsterdamguia.com](http://www.amsterdamguia.com)



### *Roles Arquitectónicos*

Los diversos roles que adquiere esta tipología son muy característicos a la hora de manifestar las tradiciones y el medio local.

*A/ Mercado como medio expresar identidad local:* al ser un espacio público reconocido en la ciudad, y albergar productos y tradiciones locales; el mercado expresa esta identidad en la conformación arquitectónica, reflejando en modos diversos modos de organización. El mercado adquiere las características del lugar donde se emplaza, generando una respuesta para la localidad, reconociendo el entorno.

*B/ Mercado como espacio comercial dinámico, fluido y abierto:* se genera un espacio único y abierto a toda la comunidad, que alberga costumbres y tradiciones locales. Destaca por la fluidez espacial y apertura generada, donde el dinamismo comercial y social impulsado por la conformación espacial integrante es fundamental en su desarrollo.

*C/ Mercado como integrador de la comunidad:* debe articular las diferentes actividades que alberga de manera de generar espacios comunes integradores, que propicien las relaciones sociales y comerciales. Permite la unión de diversidad programática y social mediante un recorrido y espacios de encuentro.



65 / Mercado Flotante Damnoen Saduak Bangkok- Tailandia / [www.photaki.es](http://www.photaki.es)



66 / Mercado San Telmo, Buenos Aires- Argentina / [www.welcomesantelmo.com](http://www.welcomesantelmo.com)

### Problemas y Amenazas

De los problemas detectados para este modelo de negocios, el principal radica en la poca flexibilización que han tenido a lo largo de los años y en la baja mejora de las comodidades y estándares. En general los mercados que no innovan en tecnología y servicio para dar una mejor atención, tienden a quedar atrás generando más una molestia que un beneficio. La falta de estacionamientos, servicios básicos, área de comida y descanso, accesibilidad, pueden generar que un mercado que no se ha renovado, no progrese en el tiempo y sea reemplazado por otros.

La amenaza directa a este modelo es el Mall o Centro Comercial, que es la tipología que actualmente más se replica. Pese a ser un equipamiento que alberga diversos tipos de comercio y presenta ventajas en cuanto a comodidades, accesos, localización o administración, no plantea un enfoque de desarrollo económico local ni alberga tradiciones culturales propias de la comunidad.

Es por esto que en los países desarrollados comprendieron la importancia de la renovación e innovación del mercado, generando propuestas atractivas para consolidar polos de desarrollo.

	Mercado	Mall
Flexibilidad Programática	Baja	Alta, mayor variedad
Localización	Zonas deterioradas, ejes menores	Zonas consolidadas o ejes importantes
Accesibilidad	Peatonal, Vial no siempre	Alta, Vial y Peatonal
Comodidades	Servicios básicos, Climatización en algunos	Diversidad de servicios, asistencia, climatización
Estacionamientos	Baja dotación	Alta dotación
Administración	Organiza y gestiona, no siempre busca mejoras comunes	mejorar experiencia de venta, mayor rentabilidad



67 / Mall de Castro, Castro, Chiloé, X Región/  
[www.plataformaurbana.cl](http://www.plataformaurbana.cl)

### Referentes

Dentro de los proyectos donde se ha optado por modernizar e innovar para mejorar o renovar un área urbana destacan:

*A/ Mercado de Santa Catarina:* se inserta en un programa de renovación urbana, donde es el primer mercado techado de Barcelona, España. La remodelación plantea una nueva cubierta y distribución interior que permitió configurar un equipamiento de primer nivel, convirtiéndose en un polo de atracción a visitantes y de desarrollo económico.

*B/ Mercado Municipal de Sao Paulo:* se inserta en el centro histórico de Sao Paulo, Brasil. Se remodelo por completo generando estacionamientos subterráneos, y un segundo nivel con restaurantes. La remodelación permitió la conservación del inmueble y la mejora del entorno, fortaleciendo el turismo.

*C/ Mercado Abastos Tirso de Molina:* ubicado en la comuna de Recoleta, ha experimentado una intensa transformación en los últimos años, originando un mercado ordenado y amplio, con nuevas definiciones programáticas y comodidades.



68 / Mercado Santa Catarina, Barcelona, España / [www.arqa.com](http://www.arqa.com)



69 / Mercado Municipal de Sao Paulo, Brasil / [www.centraldassolucoes.com.br](http://www.centraldassolucoes.com.br)



70 / Mercado Abastos Tirso Molina, Santiago, Chile / [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)

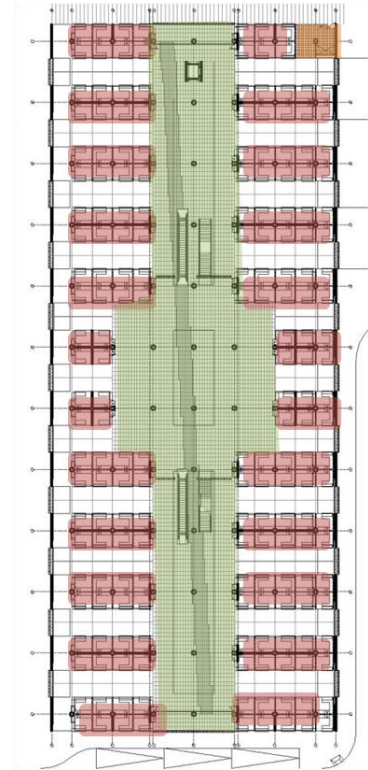


## Relación Funcional del Programa



- Espacio Público
- Servicios
- Comercio Complementario
- Mercado

71 / Mercado Santa Catarina, España, Planta 1º Nivel / [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)



- Espacio Público
- Servicios
- Comercio Complementario
- Mercado

72 / Mercado Abastos Tirso Molina, Planta 1º Nivel / [www.plataformaarquitectura.cl](http://www.plataformaarquitectura.cl)



### *Situación Actual en Chile*

En general los mercados que encontramos en las ciudades del país suelen ser de principio de siglo XX, cuando eran elementos principales en la comercialización y abastecimiento de la ciudad.

Esta situación provoca en casos como el Mercado Concepción o Mercado de Valparaíso sean equipamientos antiguos, en algunos casos estén deteriorados, con problemas de facilidades o administración, lo que produce baja productividad, venta y niveles de visita a este tipo de equipamientos.

Existen algunos casos como el Mercado Fluvial de Valdivia o Mercado La Recova que han sido protegidos al ser declarado inmueble de conservación histórica el primero, y el segundo al estar inserto en zona típica; ambos comparten la virtud de expresar las tradiciones locales propias de la ciudad en la que se localizan.

Existen nuevos proyectos de mercados que buscan revitalizar la tipología, como el Mercado de Abasto Tirso de Molina o el Mercado de Punta Arenas, donde han comprendido la necesidad de generar equipamientos modernos que permitan difundir la cultura y tradiciones locales, con el fin de consolidarse y conformar un polo de atracción.



73 / Mercado Central de Concepción / [www.24horas.cl](http://www.24horas.cl)



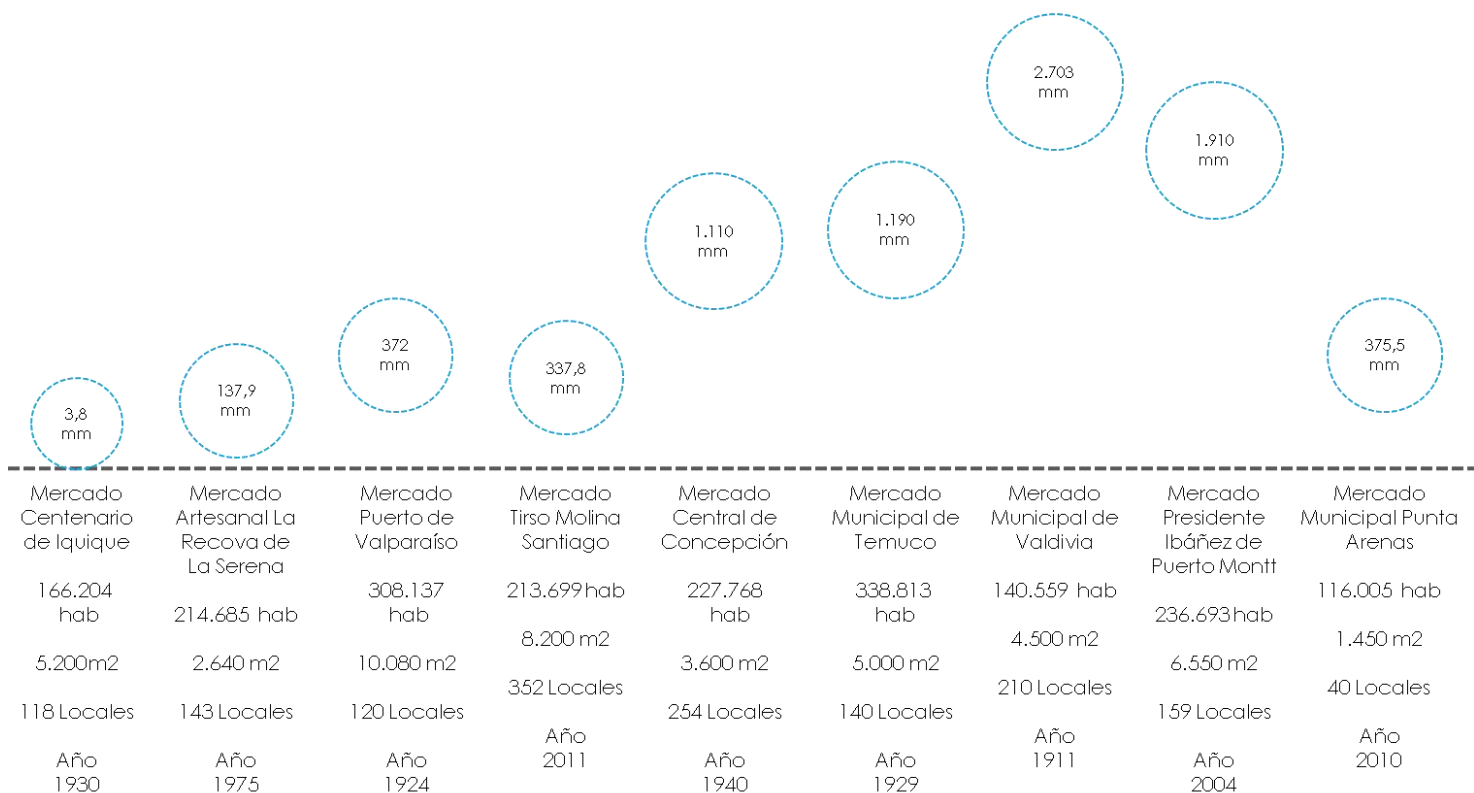
74 / Mercado Fluvial Valdivia / [www.interpatagonia.com](http://www.interpatagonia.com)



75 / Mercado Municipal de Punta Arenas / [www.elpinguino.com](http://www.elpinguino.com)

La relación de mercados y pluviometría de norte a sur de Chile, permite tener una relación entre el espacio comercial frente a la condición urbana. Se establece una comparación entre variables poder determinar los parámetros

utilizados a lo largo país para el dimensionamiento de los mercados, incluyendo la variable pluviométrica. Esto determina si incide el clima en la necesidad de un amplio espacio cubierto para la comercialización de productos.



76 / Gráfico de Mercados – Pluviometría / Elaboración Propia

## Definición del Programa

El mercado define tres áreas de acción, siendo respuesta a las necesidades de desarrollo económico planteadas para la zona Villarrica – Costanera. Dentro de estas destaca la oportunidad de generar un mercado con productos agrícolas y artesanales, que complemente la oferta de supermercados de la zona. Además se contempla una zona gastronómica para poner en valor la gastronomía local,

Todas las áreas del proyecto están destinadas a poner en valor el patrimonio local y dar a conocer la identidad de Villarrica a través de sus productos y tradiciones.

La cuarta área de acción es el espacio público, vinculante de todo el proyecto con el entorno y las actividades inmediatas.

Para el dimensionamiento de un programa propuesta, se consideran dos variables de importancia, la primera el área de influencia que considera la cantidad de potenciales clientes o posible mercado a abastecer (posible demanda); la segunda corresponde a la necesidad de locales de venta de productos frescos y artesanía, así como restaurantes (oferta).



77 / Planificación Programática Mercado / Elaboración Propia

### Definición de Área de Influencia

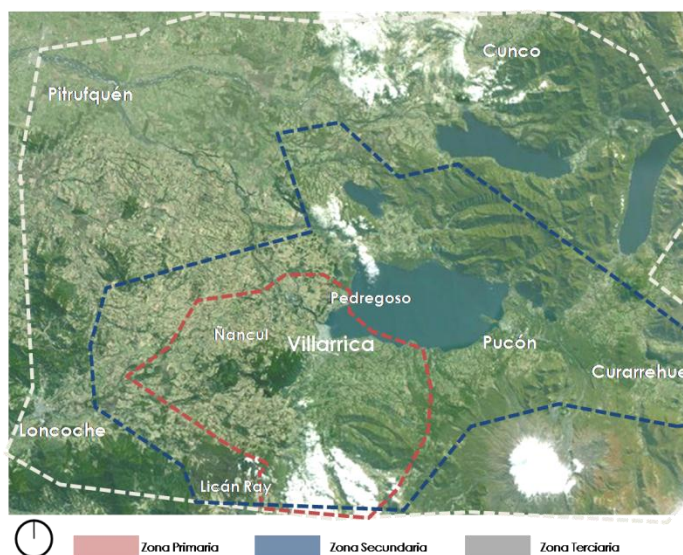
El área de influencia es la zona geográfica dentro de la cual un equipamiento comercial logra atraer clientes y generar ventas.

Dentro de esta área se delimita un área primaria que alberga el 60 – 70% de los clientes, un área secundaria, que alberga al 25 - 30% siguiente, y una terciaria que comprende 5 – 10% del total de la concurrencia.

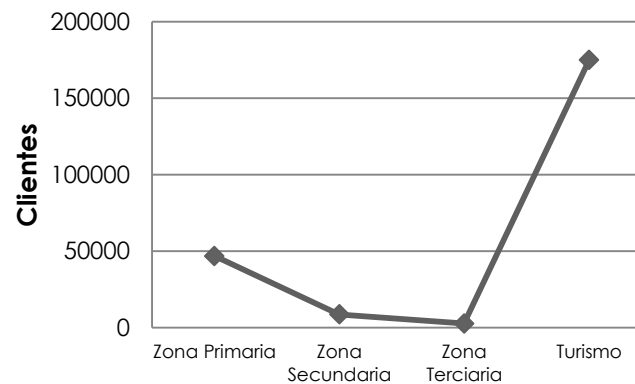
Además de los habitantes de la comuna y alrededores, por ser una zona de interés turístico, las visitas también aportan una cantidad importante de público posible dentro área de influencia.

El en área primaria encontramos la ciudad de Villarrica con 55.000 habitantes, y localidades aledañas de la comuna como Ñancul, Pedregoso y Licán Ray con 12.000 hab. Esto junto a los turistas que son 250.000 al año generan el mercado potencial directo.

La zona secundaria está compuesta por la comuna de Pucón con 35.000 hab. La zona terciaria la compone la comuna de Panguipulli con 35.000 hab., la comuna de Cunco con 20.000 hab. generando un mercado potencial indirecto.



### Área de Influencia



78 / Gráfico Área de Influencia Mercado / Elaboración Propia



### Actividad Comercial Actual en Villarrica

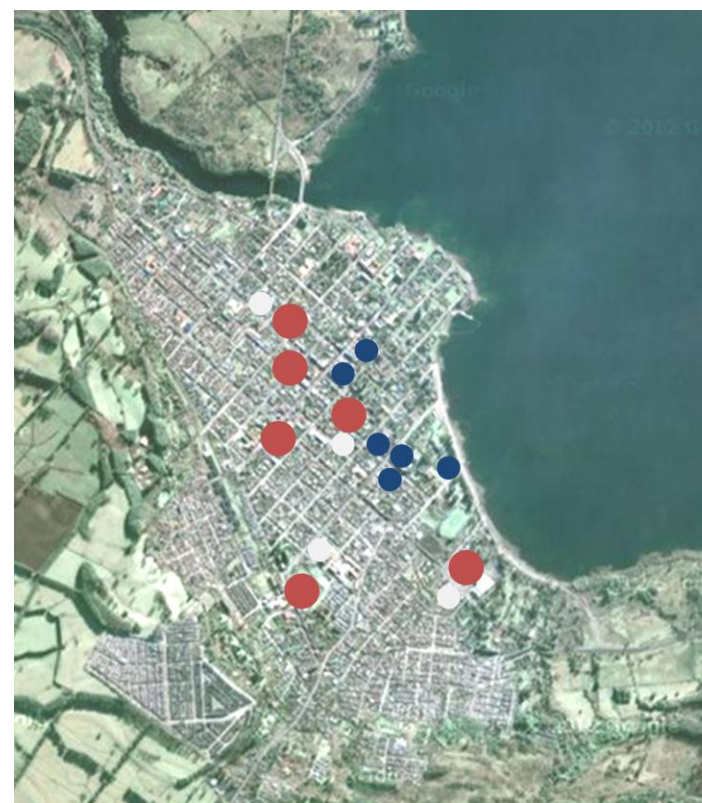
La ciudad actualmente cuenta con equipamiento comercial como supermercados (6), ferias artesanales pequeñas (6) verdulerías (3) y una feria de productos frescos, donde se abastece la población local y flotante.

La ciudad cuenta con más de 600 talleres de artesanía y muebles<sup>12</sup> en madera, además de artesanía en plata y joyera mapuche, dando trabajo a más de 7.000 personas. Actualmente sólo el 30% cuenta con espacio de venta, por lo que es necesario la habilitación de un lugar para esta actividad, así poder fomentar la producción.

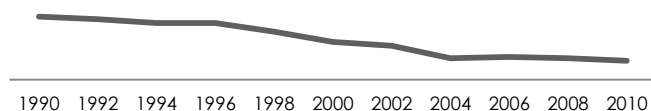
La producción agrícola que se concentra en la zona es fomentada por INDAP, donde actualmente existen 400 productores pequeños que reciben capacitación para la producción local. Además existen empresas intermedias dedicadas a cultivos y trabajo agrícola, con 837,8 há. de plantación frutal 157,6 há. de hortalizas.

Esto genera una potencial oferta a incluir en el territorio, con el fin de potenciar la actividad local y generar desarrollo económico.

<sup>12</sup> Fundación Pro Chile, Asociación de Mueblistas y Artesanos, Villarrica



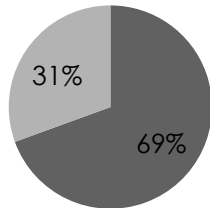
— consumo frutas y verduras



79 / Gráfico Consumo Nacional / Chilealimentos

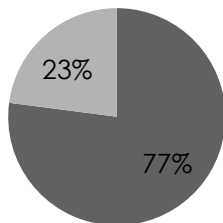
### Oferta Artesanía Ciudad

■ Oferta Total ■ Venta Directa



### Oferta Directa de Productos Frescos

■ Oferta Total ■ Venta Directa



Además de satisfacer la demanda actual de la ciudad, se proponen mejorar las condiciones actuales de venta. Los lugares habilitados para esta función no siempre cuentan con todas las comodidades e infraestructura necesarias para realizar esta actividad, disminuyendo las posibilidades de fidelizar clientes. Se propone mejorar las condiciones para traer mejoras en las ventas.



79 / Vista actual Feria Productos Frescos / Elaboración Propia



80 / Vista actual Feria Artesanal / Elaboración Propia



81 / Vista actual Feria Artesanal / Elaboración Propia

## Programa Propuesto

	Programa	Usuarios	Metraje Mínimo (m2)	Metraje Máximo (m2)	Personas por Recinto	Nº de Recintos	Total (m2)
Mercado	venta directa	locatarios	5	15	2	90	500
	hall acceso	locatarios	40	40		1	191,25
	cafeterías / comida al paso	locatario	7,5	14		5	75
	bodega de aseo	personal limpieza	25	25	-	1	25
	administración	administración	48	48	5	1	48
	baños público	público general	24	35		4	140
Plaza	Área feria estacional	locatarios estacionales	-	-		-	1.670
	Estacionamientos Subterráneos	público general	12,5	13,5		134	3.456
Feria Artesanal	venta directa	locatarios	5	10	1	80	420
	cafeterías / comida al paso	locatarios	10	15	3	4	60
	baños personal	locatarios / administración / bodegueros	15	15		2	30
	baños publico	público general	28	35		4	134
	administración	administración	48	48	5	1	48
	bodega aseo	personal limpieza	10	20	-	1	20
Restauración	restaurantes	locatarios	120	170	8	4	680
	bodega aseo	personal limpieza	10	20	-	1	20
Uso Común	seguridad		15	15	3	2	30
	Anden de Carga	locatarios	-	700	-	1	700
	Bodegas de Acopio	locatarios	-	70	-	1	70
	Cámaras de Frio	locatarios	-	40	-	1	40
	Servicios Personal	locatarios	-	150	-	1	150
	Equipos	administración	-	96	-	1	96
	Estanque Acumulación Agua	locatarios	-	96	-	1	96
	cajeros automáticos		3	3	-	4	12
	bodega basura	locatarios	35	40	-	1	40
	sala cctv	administración	20	20	2	1	20
							<b>total sin circulaciones</b>

## Conclusiones Programa

El mercado presenta la oportunidad de configurar un equipamiento comercial con identidad y características locales.

Un mercado de grandes dimensiones que presente características de última generación, es decir, que combine las ventajas de un artefacto urbano como el mall (estacionamientos, seguridad, buena accesibilidad) con los atractivos de un mercado de productos frescos tradicional y centro gastronómico multicultural sería, en estos momentos un polo de atracción económico y turístico.

Además de poner en valor la identidad local y fomentar el desarrollo económico y productivo de la zona, el mercado permite la renovación de áreas urbanas, rehabilitando el entramado comercial.

Se generan nuevas oportunidades de desarrollo social, cultural y económico, consolidando el área turística más importante de la ciudad de Villarrica.





PROYECTO



## Objetivos del Proyecto

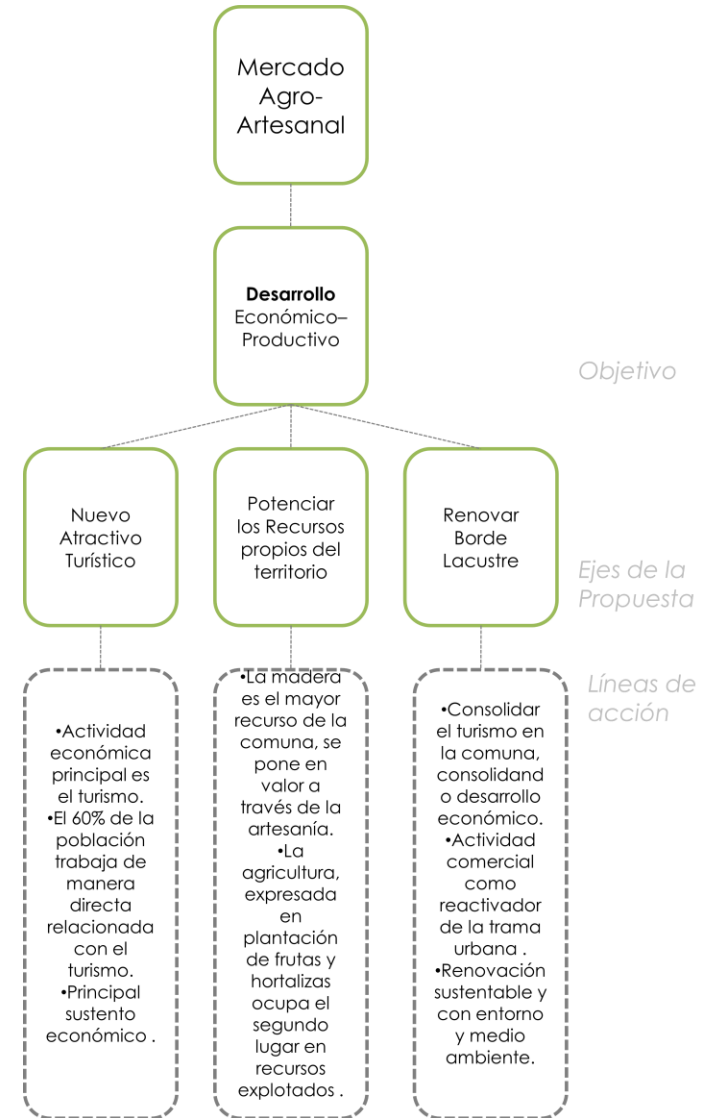
El Mercado Agro-Artesanal de Villarrica presenta una oportunidad única de revitalizar el borde lacustre, poniendo en valor el patrimonio local.

### Objetivo General

- Desarrollar un espacio de encuentro y venta público-privado tanto para productores locales como un lugar de atracción para visitantes, centro de servicios de la zona lacustre.

### Objetivos Específicos

- Fortalecimiento del desarrollo económico - productivo, con énfasis en el turismo urbano.
- Configurar una alternativa pionera en equipamientos de consumo, que permita el fomentar la producción local.
- Disminución de la incidencia de estacionalidad en empleo, mediante la diversificación de actividades económicas.
- Consolidación urbana y territorial, mediante la renovación de la imagen de una zona valiosa para la ciudad.



83 / Líneas de acción de proyecto / Elaboración Propia

## Usuario

La definición de los usuarios objetivos del proyecto, lo convierten en un polo comercial, social y de reencuentro con las tradiciones.

*A/ Público Local:* Este segmento corresponde a los habitantes de la ciudad, para los cuales está destinado el área de mercado del proyecto. Esta área se encarga de satisfacer la necesidad de productos frescos y agrícolas de la ciudad, que son para consumo diario.

*B/ Público Población Flotante:* Este tipo corresponde al público proveniente de las ciudades aledañas, que busca abastecerse en la ciudad de Villarica. Este sector utilizará principalmente el área mercado para compras de productos de alimentación y el área de gastronomía para almorzar.

*C/ Público Turista:* El turista corresponde al público que proviene de otra ciudad, y busca conocer la cultura e identidad local. El área de artesanía será encargada de poner en valor la identidad local, junta con consolidar el atractivo turístico. Además el área gastronómica es atractiva para este tipo de público, ya que permite conocer la gastronomía local.



84 / Público Objetivo / Flickr



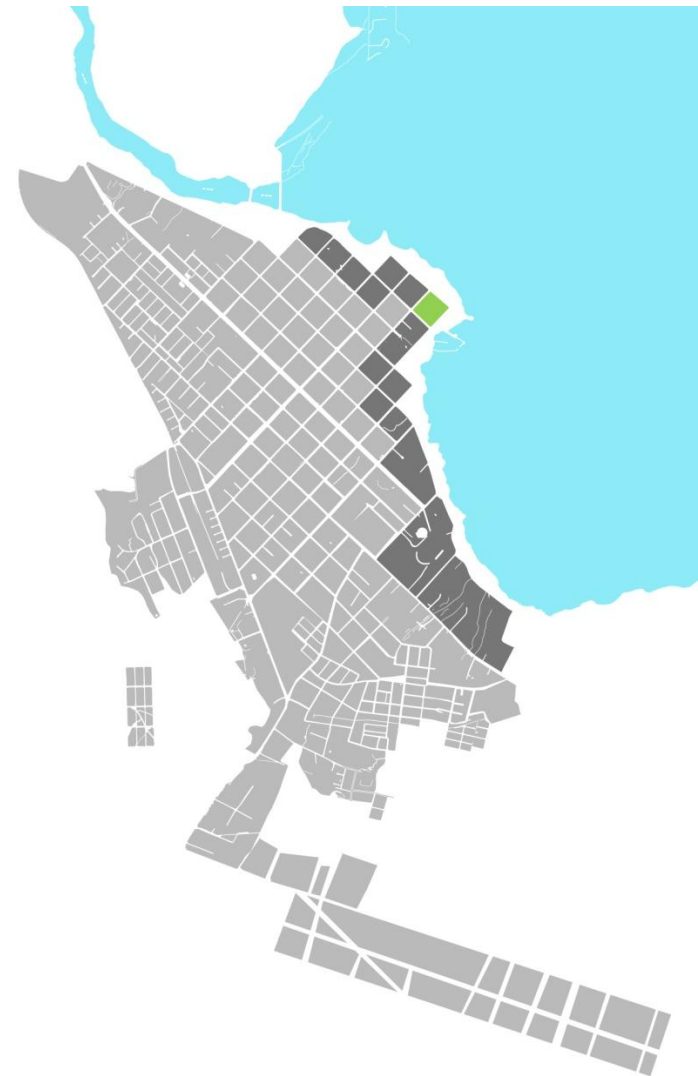
## Propuesta Urbana

El aporte y la relación del proyecto con el entorno urbano se pueden entender como un lugar urbano.

Para que el proyecto ayude a consolidar un polo de desarrollo económico y turístico, se debe visualizar la intervención más allá del mercado en sí mismo.

Esta propuesta se logra consolidando la relación entre el mercado y los programas propuestos generando nuevos circuitos de turismo dentro de la ciudad. Para lograr una consolidación y apropiación total en el sector costanera se propone complementar la oferta programática en ejecución, que responde a necesidades de extensión, cultura, áreas verdes y recreación, con un programa de abastecimiento que generen vínculos comerciales, de flujos constantes, potenciando el desarrollo en el lugar.

Es por esto que se propone complementar esta zona con el Mercado, buscando revitalizar el área con actividades y flujo constante que reconozca el potencial del sector del borde lacustre.



85 / Plano Villarica, Ubicación Proyecto/ Elaboración Propia

*A/ Zona de intervención:* para poder generar un polo de desarrollo se determina el área generada en la costanera por los proyectos aprobados en etapa de ejecución del PLADECO, para revitalizar la ribera. Esto contempla la primera etapa del Parque Urbano Borde Lacustre, Centro Cultural de Villarrica y la extensión del circuito peatonal y ciclo vías denominado Costanera. Además se incluye el embarcadero municipal, que a su vez cuenta con un proyecto en estudio para convertirse en el Puerto de la ciudad.

*B/ Elementos articuladores que conforman polo turístico:* para la generación de un nuevo polo de desarrollo se contemplan los elementos Parque Urbano Borde Lacustre, Centro Cultural Villarrica y Embarcadero Municipal. Los siguientes elementos que se encuentran en el sector costanera serán intervenidos, ya que actúan de forma aislada, no logrando la integración necesaria.

Estos elementos por si solo generan uso ocasional del sector durante todo el año, pues no cubren una necesidad vital para la población, es por esto que el proyecto busca consolidar la zona aportando un equipamiento de consumo que satisface la necesidad de abastecimiento de la comuna, valorando las tradiciones.



86 / Zona de Intervención/ Elaboración Propia



87 / Elementos Articuladores / Elaboración Propia

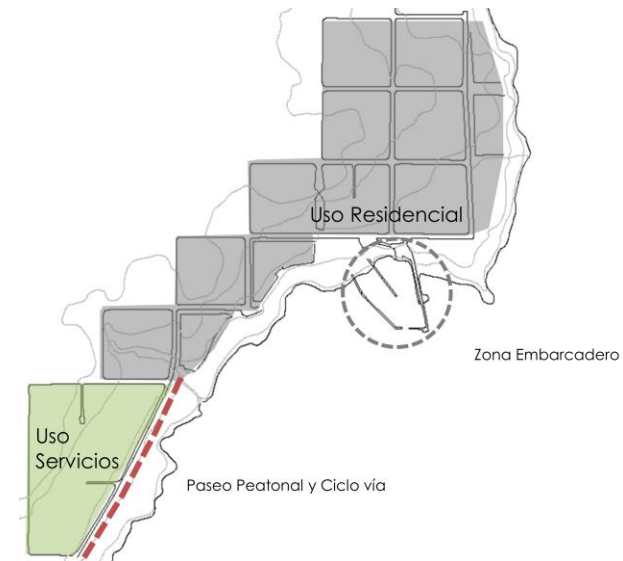
### Propuesta Nodo Inicio Costanera

La propuesta busca consolidar el inicio del circuito turístico costanera, dentro del área urbana como un nodo comercial, cultural y turístico.

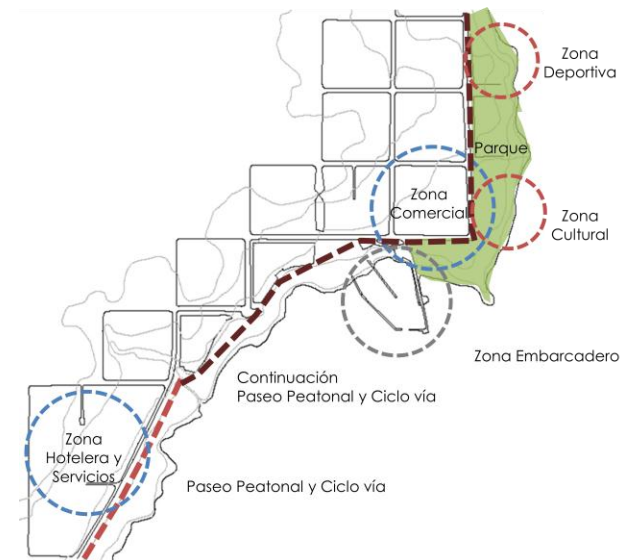
Se establece un nuevo ordenamiento del borde lago con actividades que se relacionan con actividades de atractivo turístico y revitalizan el sector. La estrategia propone generar un polo de actividades relacionadas entre sí, que potencien y resguarde la identidad en la ciudad en su cara más visible, el lago.

Como estrategia de proyecto se reconocen las calles General Korner y Arturo Prat, son las que se orientan hacia el borde del lago y generan la conexión con los programas articuladores. Para ellas se propone un tratamiento de pavimento, con el fin de relacionar este sector peatonalmente, generando un paseo a nivel de calle, ya que se abre hacia el lado más turístico del proyecto.

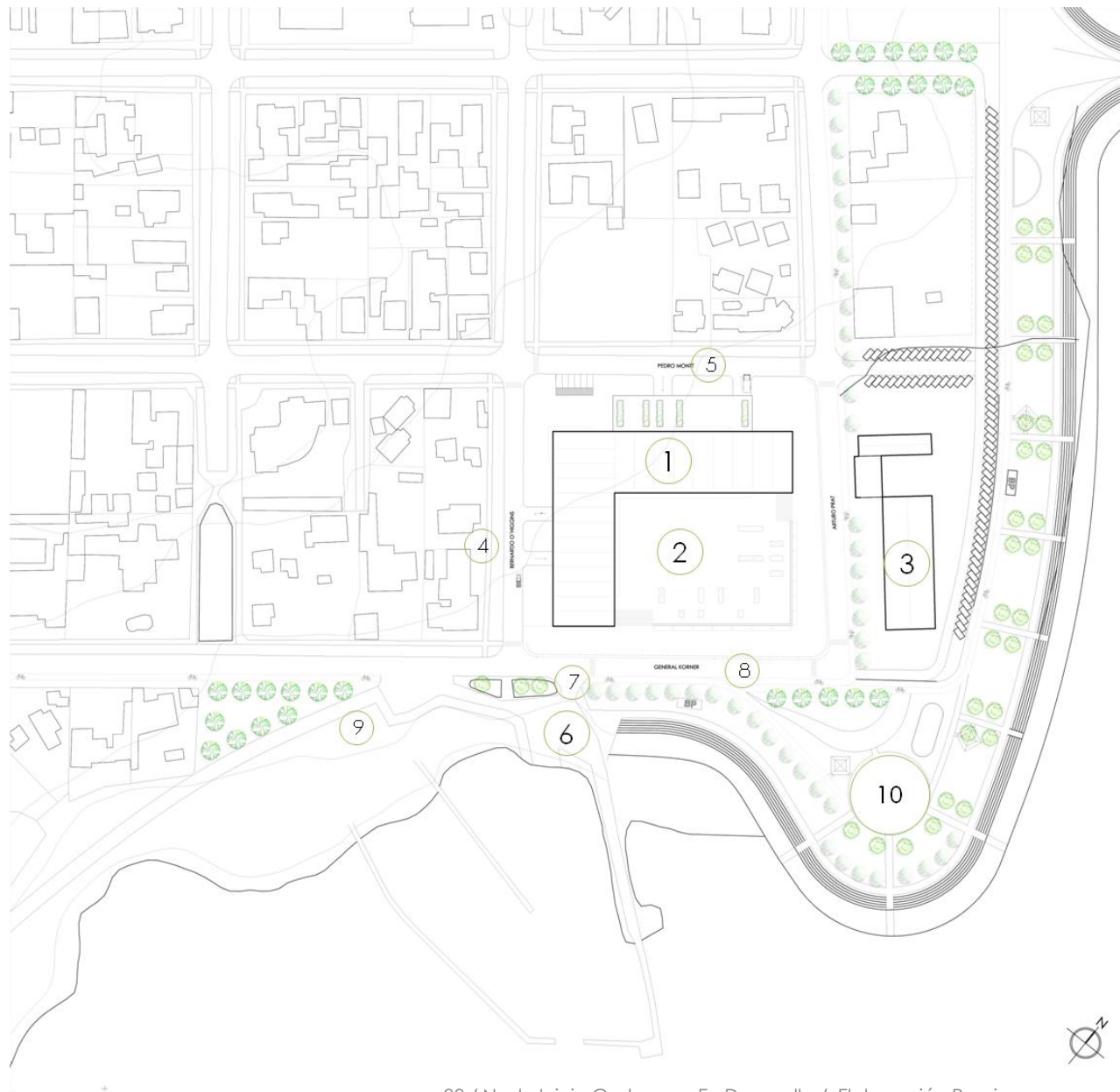
El segundo nivel del proyecto se abre hacia el entorno y articula una plaza, que aprovecha las mejores vistas del entorno. Esta plaza es el núcleo articulador de espacio público entre los programas propuestos. Genera un espacio integrador y de permanencia, que a su vez se abre al entorno.



88 / Situación Actual usos Borde Lacustre/ Elaboración Propia



89 / Estrategia Propuesta usos Borde Lacustre/ Elaboración Propia



- 1 Mercado Agro– Artesanal
- 2 Plaza dura, actividades comerciales
- 3 Centro Cultural Villarrica
- 4 Acceso Estacionamientos
- 5 Acceso Abastecimiento
- 6 Embarcadero Municipal
- 7 Ciclo vía
- 8 Tratamiento Pavimento Zona Turística
- 9 Extensión Paseo Costanera
- 10 Nuevo Paseo Parque Urbano

90 / Nodo Inicio Costanera, En Desarrollo / Elaboración Propia



### Espacio Público

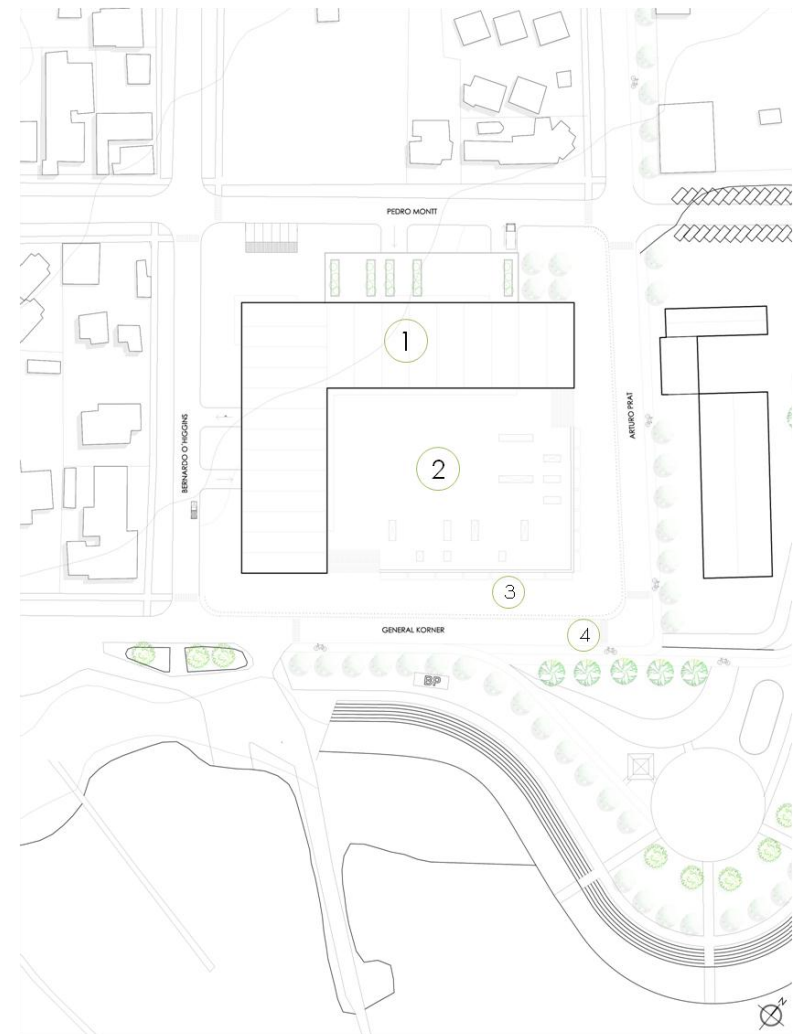
Configurar el espacio público más importante del la Costanera relacionado visual y funcionalmente con el lago, mediante el cual se manifiesta la identidad y que recoge las verdaderas necesidades y usos de habitantes y visitantes.

En él se establece una plataforma de actividades sociales y de recreación, tanto como un soporte de actividades estacionales organizadas por el municipio.

La plaza dura representa una oportunidad de desarrollo de actividades sociales y comerciales, brindando soporte urbano a la vida social.



91 / Festival Invierno, Triatlón, Feria del Libro, Concierto Semana Villarrica/ Elaboración Propia



- 1 Mercado Agro – Artesanal
- 2 Plaza dura, actividades estivales
- 3 Paseo Turístico, Artesanía
- 4 Conexión Pecalonal, Tratamiento Pavimento,

91 / Espacio Público, En Desarrollo / Elaboración Propia

## Propuesta de Paisaje

Para la conformación de la propuesta de paisaje se consideran especies locales, que se integren a la propuesta de Parque Urbano Borde Lacustre. Se proponen especies arbóreas de acuerdo a color y altura, conformando el espacio público del proyecto. También se incluyen arbustos para plaza dura.

Las especies a utilizar son:

- Arrayan rojo: *Luma apiculata* 12 a 15m.
- Mañío: *Podocarpus nubigena* 30m.
- Roble chiloe : *Nothofagus nitida* 15m.
- Maitén: *Maytenus boaria* 20m.
- Notro: *Embothrium coccineum* 15m.
- Avellano: *Gevuina avellana* 20m.



Coigüe, Mañío, Araucaria, Arrayan, Roble



1 Zona Parque Mañío y Avellano

2 Zona Ciudad Maitén

3 Zona Paseo Notro

4 Zona Plaza Arbustos

92 / Propuesta Paisajismo, En Desarrollo / Elaboración Propia



Situación Actual Perfil Calle General Korner



Situación Propuesta Perfil Calle General Korner

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1 Viviendas de 1 – 2 pisos             | 6 Plaza Mirador   |
| 2 Kioscos relacionados a Turismo       | 7 Ciclo Vía       |
| 3 Explanada Borde Lago sin tratamiento | 8 Paseo Costanera |
| 4 Mercado Agro – Artesanal             | 9 Parque Urbano   |
| 5 Paseo Peatonal                       |                   |

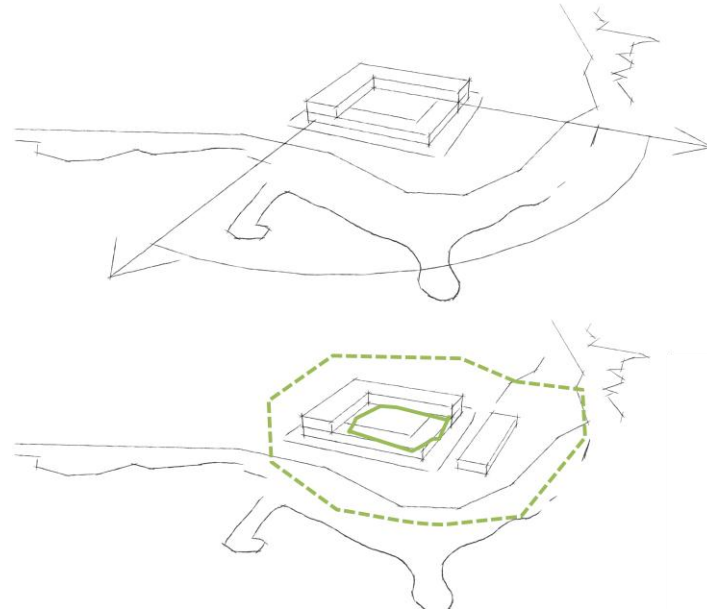
## Idea de Proyecto

El proyecto nace de la necesidad volver a reconocer la relación espacial con el borde lago, valorando su importancia dentro de la conformación urbana y evidenciando el potencial turístico.

Para esto el proyecto reconoce la necesidad de apertura hacia el paisaje, poniendo en valor las vistas del entorno geográfico, instalando la identidad local de modo que se relacione directamente con el entorno.

La articulación espacial, programática y de flujos del sector reconoce esta vocación de apertura hacia el lago Villarrica, relacionándose directamente con él y el entorno programático que conformará un polo de desarrollo turístico.

Para la conformación inicial del volumen este reconoce la apertura hacia el lago, generando una plaza articuladora en un segundo nivel, consolidando las mejores vistas. El primer nivel de artesanía reconoce el sector más turístico, hacia el paseo costanera. El segundo nivel de mercado reconoce la relación programática con la ciudad y se abre hacia el entorno geográfico. Los nodos articuladores albergan los programas gastronómicos consolidando las vistas.



95 / Esquema Inicial Apertura y Articulación / Elaboración Propia



96 / Disposición general 1° y 2° nivel / Elaboración Propia



### *Idea Fuerza*

El mercado como equipamiento permite articular la ciudad, siendo este un catalizador de la actividad urbana y comercial.

La union del programa con el contexto geografico da origen a la forma que permite la relacion entre la ciudad y el lago.

El edificio - plaza permite enlazar las actividades urbanas y sociales en este punto especial de la ciudad, la puntilla, mediante el espacio público. Esto permite generar un conjunto que se relaciona con la ciudad, el paisaje y la naturaleza generando también relaciones con los equipamientos cercanos.

QUÉ ARTICULA EL MERCADO?



CÓMO LO ARTICULA?



97 / Concepto Mercado / Elaboración Propia



98 / Concepto / Elaboración Propia

## Partido General

**A/ Accesos y Flujos de los usuarios:** algo fundamental para el funcionamiento del mercado es el flujo de los usuarios, que en este caso acceden desde tres zonas de la ciudad. Los flujos se dividen en el flujo local (público local) que accede directamente de la ciudad al mercado, y flujo de visitantes (público turista) que proviene de la zona costanera y parque urbano. La distribución programática reconoce estos accesos y flujos se orienta en relación a esta situación.



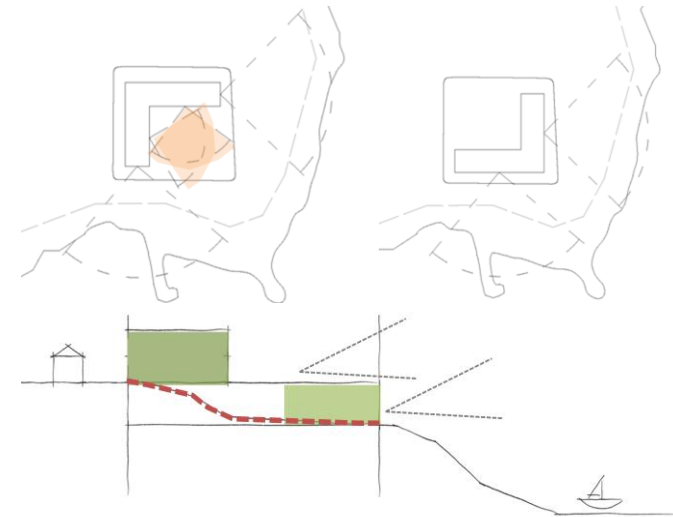
99 / Flujos y Accesos/ Elaboración Propia

**B / Desnivel:** existe un desnivel natural en el terreno hacia la esquina de Pedro Montt con Bernardo O'Higgins, logrando una diferencia de nivel de 3.50 m. en total sienta la esquina el punto más alto. En el largo total del terreno, que es aproximadamente 100 m. no se percibe una gran pendiente, pero esta diferencia se aprovecha para generar el primer nivel zócalo, a modo de tener los estacionamientos en subterráneo y generar el acceso del mercado, ubicado en el segundo nivel del proyecto de manera directa desde la esquina mencionada. Se genera un acceso directo desde la ciudad al mercado, articulando la escala urbana.



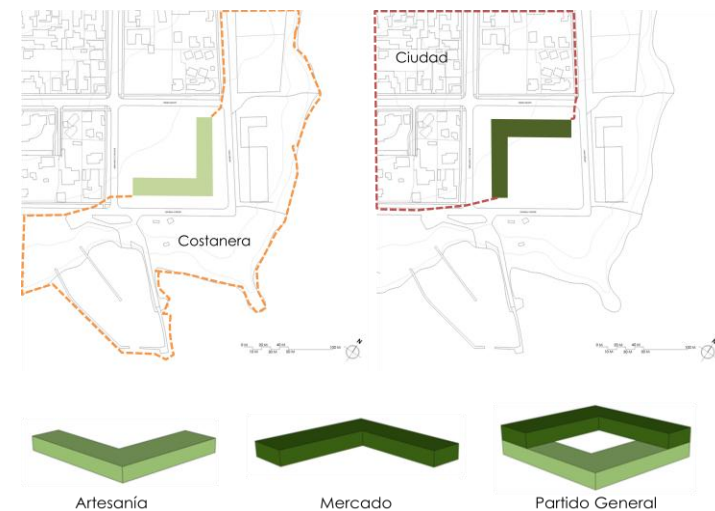
100 / Desnivel Natural Terreno / Elaboración Propia

*C/ Vistas:* el proyecto se desarrolla en torno a las vistas del entorno geográfico, poniendo en valor no solo los productos e identidad local, sino también el entorno. La orientación de vanos y aperturas se genera en función de lograr esta relación directa con el contexto, aprovechando la locación privilegiada con vista al lago y volcán. Esto constituye en sí un atractivo turístico y permite configurar el programa en torno a la relación con los flujos existentes y con el contexto.



101 / Apertura y Vistas/ Elaboración Propia

*D/ Articulación Programática:* la disposición general del programa busca consolidar el área turística y comercial, para esto la estrategia planteada es localizar el programa mercado orientado hacia la zona urbana puesto que satisfacer necesidades de abastecimiento local. Para el área artesanía se plantea la disposición hacia la zona costanera, pues es lugar de mayor flujo turístico donde está la potencial demanda y además permite revitalizar con actividad comercial. La plaza actúa como articuladora programática, generando espacios de permanencia y contemplación del lago.

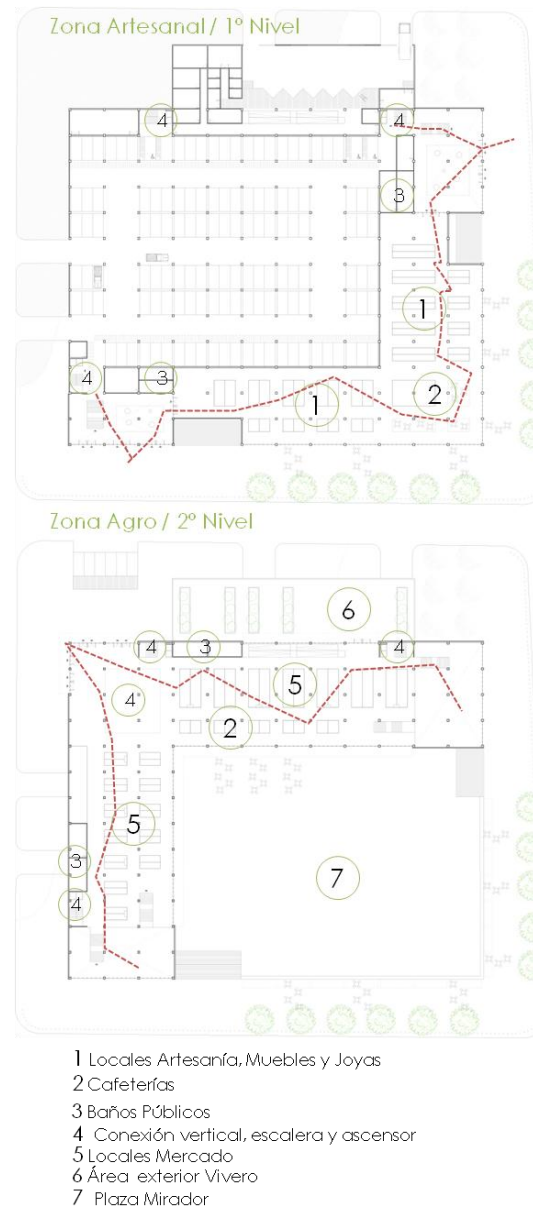


102 / Zonas Estructurantes / Elaboración Propia

# Funcionamiento

**A/ Comercio / Servicios:** se define dentro del esquema de funcionamiento una línea perimetral para distribución de servicios y circulaciones verticales, a diferencia del comercio que posee una distribución interior modulada en base a locales. El primer nivel posee los locales comerciales relacionados con la artesanía, el segundo nivel acoge las actividades de mercado. Ambos cuentan con cafeterías, los restaurantes se encuentran en un tercer nivel ubicado en los nodos donde se articula el programa artesanía y mercado, para aprovechar las vistas.

**B/ Circulación:** la circulación principal en el interior del edificio es continua generando un recorrido circular que se divide en los dos niveles programáticos principales. Los accesos principales se generan por los nodos articuladores del proyecto, pero en verano se genera la apertura de ventanas permitiendo mayor acceso a nivel artesanía y mercado desde la plaza.



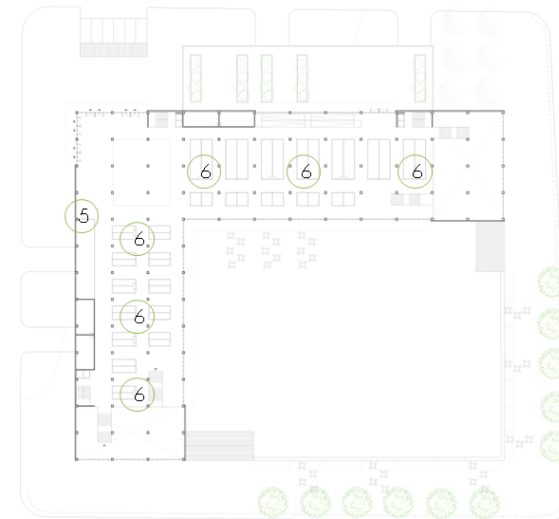


*C/ Abastecimiento / Residuos:* se destina una zona de abastecimiento en el edificio, para mantener un control en la llegada y salida de eventuales proveedores. Este se encuentra en el primer nivel y se orienta hacia la calle Pedro Montt para asegurar buena conectividad vial para proveedores. Se cuenta con sala de basura, con el fin de mantener el orden y la higiene dentro del recinto.

*D/ Edificio de Uso Público:* como edificio de uso público (carga de ocupación mayor a 100 personas) debe contar con vías de evacuación, además de dotación red seca y red húmeda en todo el recinto. Villarrica además de estar inserta en un país sísmico, está inserta en zona volcánica por lo que el riesgo de un evento es mayor. Además debe contar con accesibilidad universal en todo el recinto, esto está dado por la dotación de ascensores en todas las cajas de escaleras, tampoco existen desniveles en el piso con el fin de resguardar esta condición.



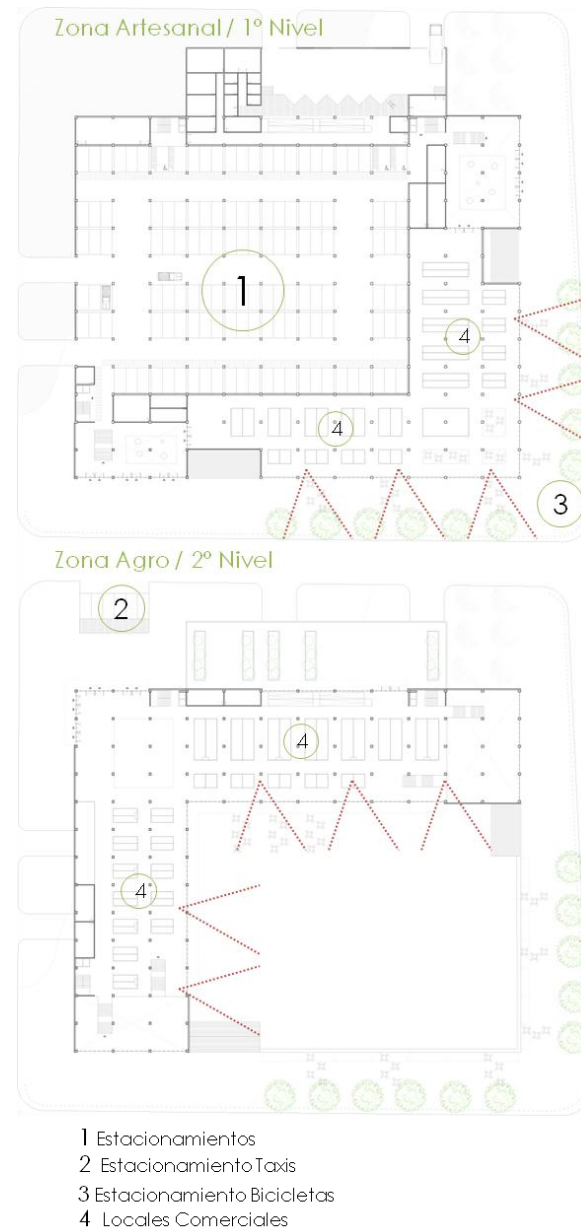
Zona Agro / 2º Nivel



- 1 Abastecimiento
- 2 Bodegas y Cámara de frío
- 3 Sala de Basura
- 4 Sala de Personal, Duchas, Camarines
- 5 Guardias
- 6 Puestos Red Húmeda

*E/ Estacionamientos:* se calcula la dotación de acuerdo a la ordenanza local. Se disponen estacionamientos para discapacitados y de bicicletas. La dotación de estacionamientos se plantea como un beneficio al mercado incentivando la compra ya que dota al equipamiento de esta comodidad.

*F/ Módulos de Venta:* la distribución busca integrar al paisaje en la experiencia de compra, abriéndose hacia el entorno. Se planifican módulos independientes, para que cada locatario pueda tener el control y ser responsable por el local. Surge la idea organizativa del espacio donde el programa funcional encaja permitiéndose una flexibilidad máxima y una continuidad de recorridos que facilitan la localización de las diferentes áreas de venta del mercado.



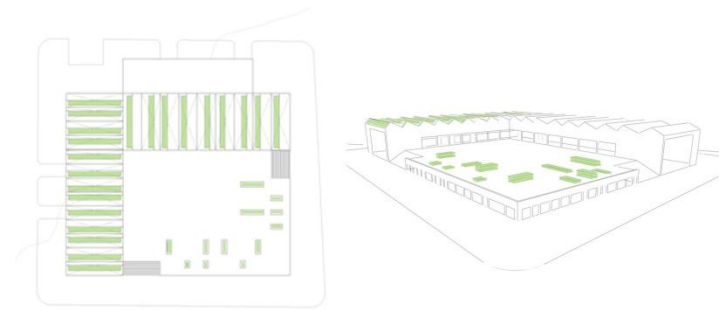
## Estructura y Materialidad

### Sistema constructivo

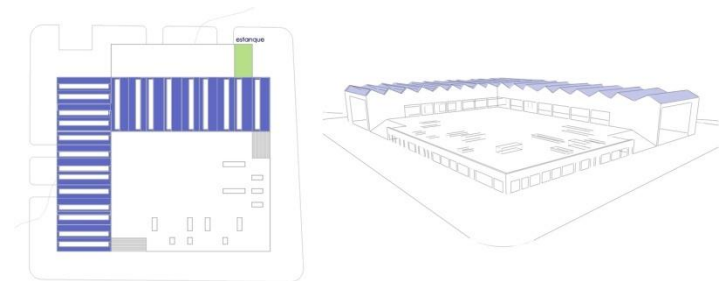
**A/ La cubierta y el sol:** la captación solar a través de la cubierta, en este caso debido a su gran extensión, facilita la iluminación natural del edificio. Esta condición de luz cenital es posible en todo el edificio, debido a su disposición de crujía única y recorrido que se mantiene siempre en un nivel.

**B/ La cubierta y la lluvia:** la cubierta se plantea con gran pendiente para fomentar la escorrentía y así evitar las remansas que favorecen las filtraciones de agua. El agua lluvia es recogida mediante un sistema de canaletas perimetrales. Debido al alto nivel de pluviometría de Villarrica, se plantea la acumulación y reutilización de ésta para mantención de áreas verdes y su uso en inodoros.

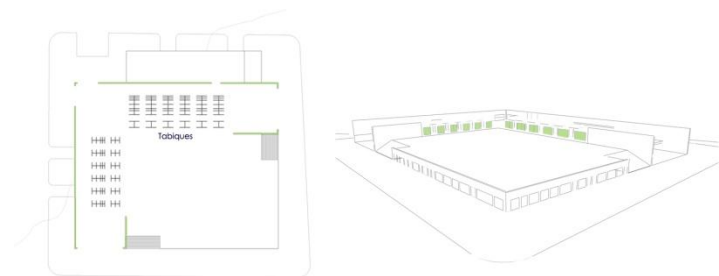
**C/ Cerramientos y Tabiquería:** los cerramientos contribuyen a una protección del clima, por lo que en este caso la fachada ligera (paneles) del mercado, posee el aislamiento necesario para el lugar. La tabiquería divide los espacios según necesidades, generando áreas de servicio, en cambio el área comercial es planta libre donde, esto determina flexibilidad programática a lo largo del tiempo.



107 / Esquema Proyecto en Desarrollo, Cubierta y Sol / Elaboración Propia

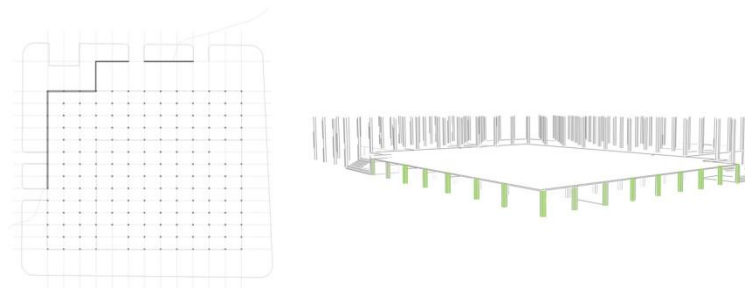


108 / Esquema Proyecto en Desarrollo, Cubierta y Lluvia/ Elaboración Propia



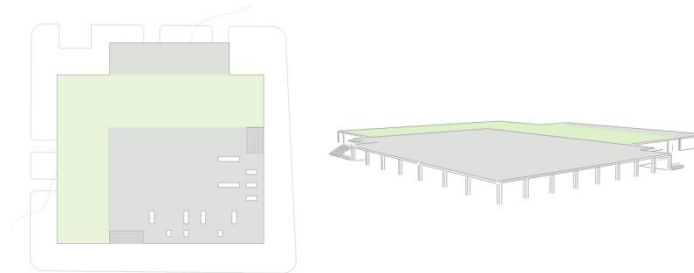
109/ Esquema Proyecto en Desarrollo, Cierros y Tabiquería / Elaboración Propia

*D/ Estructura:* la estructura que sustenta al edificio es en base a sistema de pórticos compuestos por pies derechos y vigas. Para el primer nivel zócalo se escoge hormigón armado por las propiedades de durabilidad, resistencia y rigidez, generando una base resistente al terreno y al uso. Se elige la madera como material estructural del mercado (segundo nivel) por sus propiedades ecológicas, así como también por su valor cultural al ser un material tradicional de Villarrica.



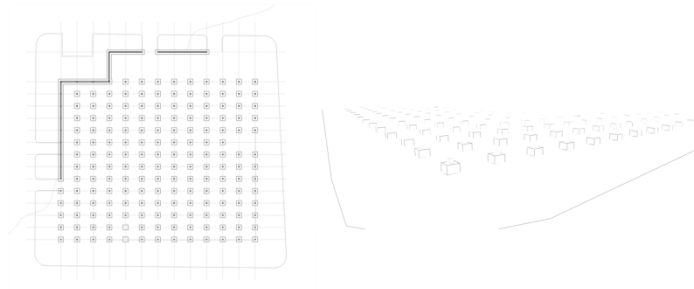
110 / Esquema Proyecto en Desarrollo, Estructura / Elaboración Propia

*E/ Piso:* el edificio se articula mediante una losa colaborante en hormigón armado continua sin cambios de nivel logrando accesibilidad en toda la edificación. La terminación interior y exterior si bien son diferentes, ambas cumplen con ser continuos y antideslizantes. El acabado exterior se extiende en el espacio público circundante generando una conectividad peatonal con el entorno programático.



111 / Esquema Proyecto en Desarrollo, Piso / Elaboración Propia

*F/ Cimentación:* la cimentación está constituida por fundaciones aisladas en hormigón armado para cada uno de los pilares del edificio. La distribución modular de la cimentación, gracias a la distribución regular de estructura, permite también un uso más eficiente y racional de los materiales de construcción, logrando un desarrollo más sustentable del proyecto.



112 / Esquema Proyecto en Desarrollo, Fundaciones / Elaboración Propia



### *Sistema estructural*

La estructura para los dos niveles del proyecto se define a partir de un sistema de pórticos compuestos por pilares y vigas, en el caso del primer nivel y por pilares y cerchas para el segundo.

Para el primer nivel zócalo se escoge hormigón armado por las propiedades de durabilidad, resistencia y rigidez, generando una base resistente al terreno y al uso.

Para el segundo nivel se elige la madera como material estructural por sus propiedades ecológicas, así como también por su valor cultural al ser un material tradicional de la comuna. Además la madera laminada permite abarcar grandes luces, permitiendo generar una planta libre, y además presenta ventajas a la hora de montaje y desmontaje para la reutilización.

La unión entre el sistema de hormigón y el de madera es mediante a conectores metálicos. Para la madera laminada se usan conectores metálicos.



### Materialidad

Si bien Villarrica no tiene una disposición en la ordenanza en cuanto a la materialidad, a diferencia de Pucón que exige que el menos el 40% de la materialidad de las construcción sean de piedra o madera, además de exigirse la pintura de la techumbres en colores negro, burdeo o verde oscuro.

Esto genera una reflexión en cuanto a la imagen de ciudad y zona turística a consolidar, puesto que si bien Villarrica y Pucón se consideran como una unidad turística a nivel de planificación (ZOIT), Villarrica no ha resguardado la imagen arquitectónica a consolidar, logrando una diversidad de terminaciones y materialidades en la ciudad.

Para la nueva imagen arquitectónica a proyectar en la zona costanera, se propone consolidar los valores y raíces locales, volviendo a utilizar las terminaciones y materiales propios de la zona de manera de generar una unidad con identidad y carácter propio, reconociendo los valores de la ciudad. Se propone el uso de maderas y piedras, como elementos principales dentro de la conformación de las fachadas, resguardando así la identidad de la zona más importante de la ciudad.



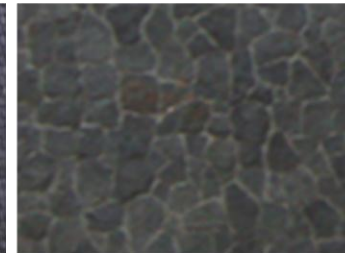
Teja Alerce



Madera Rauí



Teja Coigue



Piedra Volcánica

114 / Materiales locales típicos de Villarrica / Elaboración Propia



114 / Edificios centro Pucón / Elaboración Propia

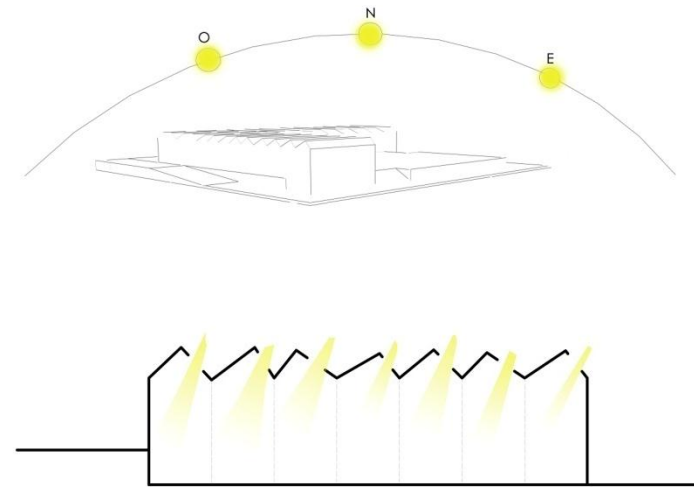
## Sustentabilidad

El edificio tiene varias características morfológicas, tecnologías y constructivas que colaboran el ahorro del gasto de energía para satisfacer las necesidades funcionales. Si bien todas apuntan a este resultado, cabe destacar que se destacan métodos pasivos incorporados para optimizar el uso del equipamiento acorde a su función comercial y de espacio público.

*A/ Iluminación Natural:* la iluminación cenital y lateral es factible en todo el edificio. La iluminación cenital de una lucarna es hasta 5 veces mayor a la de una ventana del mismo tamaño en la pared y además permite iluminación pareja en todo el recinto por lo que se privilegia este tipo de iluminación.

Además trae e numerosos beneficios en cuanto a la disminución de consumo eléctrico, reducción de huella de carbono e incluso mejoramiento de la salud, ya que La luz del sol es un completo espectro de luz y es mejor para nuestros ojos, el cuerpo y la mente que la luz artificial de ampolletas y tubos.

Como referente de iluminación natural y ventilación en la zona, encontramos en las construcciones propias del pueblo mapuche, las rucas, una idea de iluminación aplicada.



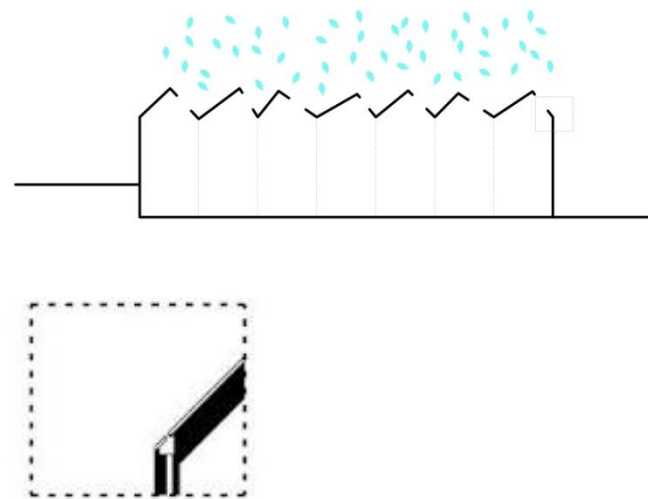
115 / Iluminación Cenital, Esquema / Elaboración Propia



116 / Interior Ruca Mapuche / Flickr

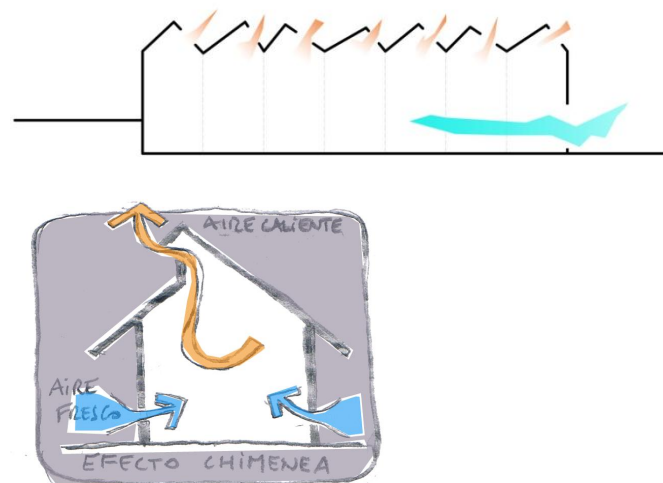
**B/ Reutilización Agua Lluvia:** debido a la alta pluviometría de Villarrica, se propone la acumulación y reutilización de agua lluvia. Esta se utilizaría en la limpieza del mercado, mantenimiento de áreas verdes aledañas y servicios higiénicos (inodoros).

Según el promedio anual caen 1.250 mm de lluvia, por lo que equivalen a 1.250 litros anuales por metro cuadrado. La cubierta tiene una superficie aproximada de 3.800 m<sup>2</sup>, generando la capacidad de acumulación teórica de 4.750.000 litros anuales.



117 / Reutilización Agua Lluvia, Esquema / Elaboración Propia

**C/ Ventilación Pasiva:** la renovación de aire en espacios de uso público es de gran importancia<sup>13</sup>, por lo que se plantea la posibilidad a través de las lucarnas de generar este tipo de ventilación mediante efecto chimenea. Como el aire caliente pesa menos que el aire frío, este sube y sale por las aberturas del techo.

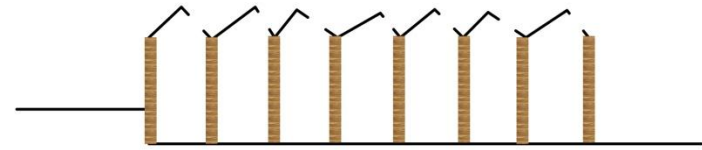


118 / Ventilación Pasiva, Esquema / Elaboración Propia

<sup>13</sup> Ver Síndrome Edificio Enfermo, OMS.



*D/ Biomasa:* aprovechamiento de la zona forestal y reciclaje de residuos de madera. La madera es un acumulador natural de CO<sub>2</sub>, además de revitalizar la economía del lugar y minorizar el transporte.



32% MENOS CO<sub>2</sub>

119 / Biomasa, Esquema / Elaboración Propia



*E/ Manejo de Residuos Orgánicos:* el mercado generará una gran cantidad de residuos orgánicos (50% de basura generada), por lo que se propone un plan de manejo de residuos orgánicos en conjunto con la municipalidad, que contemple un lugar de compostaje. La ventaja presente en este proceso es para los agricultores quienes podrán hacer uso de los beneficios del compost para mejorar la calidad de suelos y así mantener o mejorar la producción de frutas y hortalizas. Actualmente la municipalidad posee un centro de compostaje industrial, destinado al manejo de residuos de madera, se propone complementar el complejo con esta actividad.



120 / Manejo de Residuos Orgánicos, Esquema / Elaboración Propia

## Gestión

El proyecto se enmarca dentro de las propuestas de desarrollo urbano para la ciudad de Villarrica, encontrándose actualmente en la etapa de estudio. Si bien la iniciativa del proyecto proviene del sector público (municipio), para la gestión en particular de este proyecto se propone una unión estratégica público-privada.

Estos organismos son:

- Municipio
- Organismos Privados a través de Asociación Gremial de Agricultores y Artesanos Villarrica.

En forma conjunta trabajaran ambos grupos para poder gestionar el proyecto Mercado Agro-Artesanal de Villarrica.

Se propone que la adquisición de terrenos por medio de inversión municipal, mediante una postulación al FNDR<sup>14</sup>, para proyectos de inversión. Luego el terreno se concesiona a la asociación para la construcción del mercado.

La construcción se gestiona mediante una sociedad de inversionistas privados, los cuales una vez desarrollado el proyecto arrendaran los

módulos comerciales, logrando rentabilizar la inversión y recuperarla en un plazo estimado. El arriendo del modulo comercial tendrá un valor directamente proporcional al lugar de venta y al tipo de puesto al que se opte.

La administración privada será la encargada de velar que todo funcione en óptimas condiciones, asegurando la mejor experiencia de venta. Para esto el lugar debe contar con aseo permanente, confort térmico y seguridad. Estas variables inciden en la cantidad de visitantes y ventas a obtener, lo que se ve reflejado en la rentabilidad del proyecto. A medida que el proyecto genere mayor nivel de atracción, se rentabiliza más rápido y genera un mayor nivel de ganancias. Esto corresponde a un incentivo para la administración y mantención en el tiempo del equipamiento, pues permite así generar un modelo de negocios exitoso.

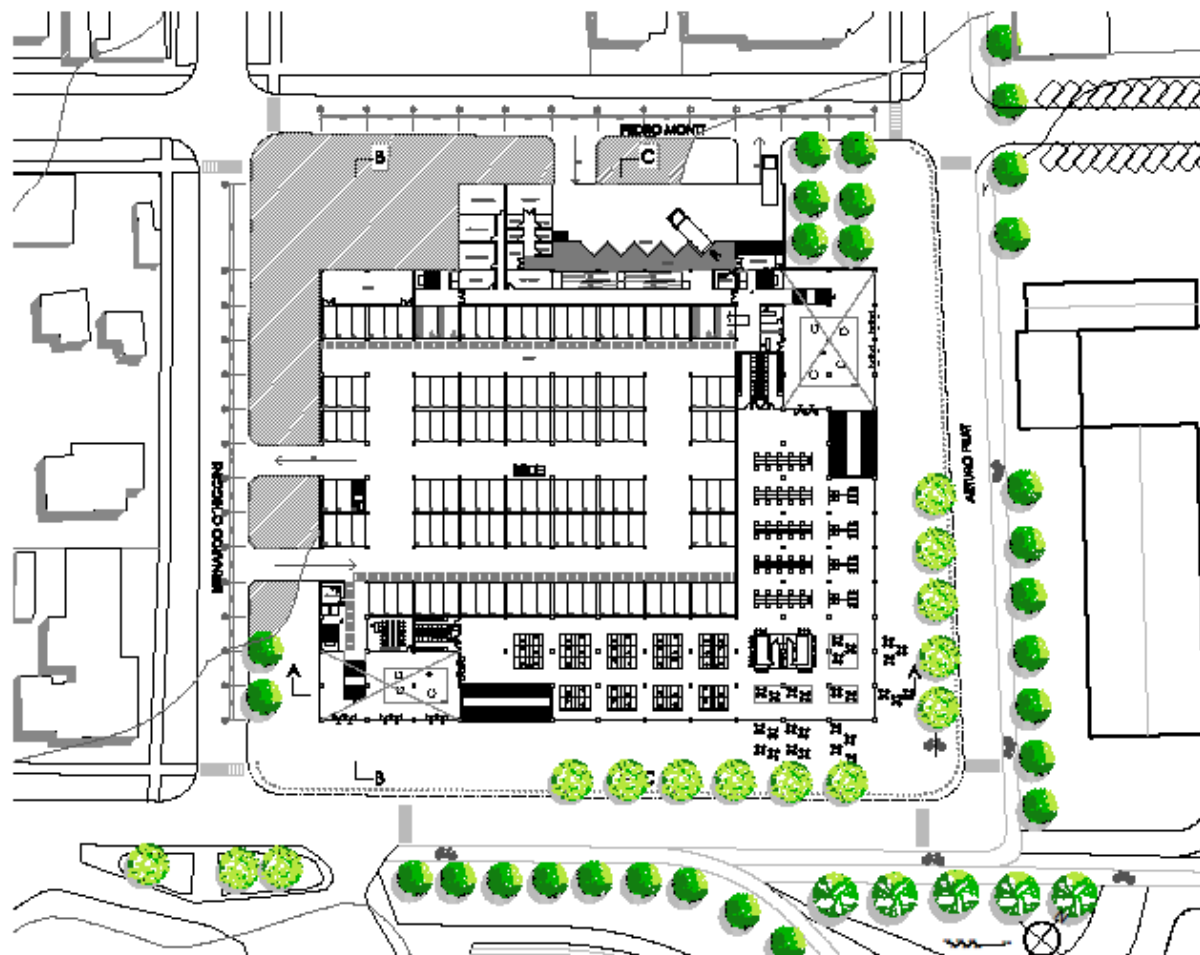
La municipalidad será la encargada de las obras viales y calzadas, además de supervisar la administración, velando que el recinto sea de libre acceso al público, y que su objetivo principal sea satisfacer las necesidades de abastecimiento de frutas, verduras, artesanías comida típica de la zona constituyendo un centro turístico.

---

<sup>14</sup> Fondo Nacional de Desarrollo Regional

# Planimetría

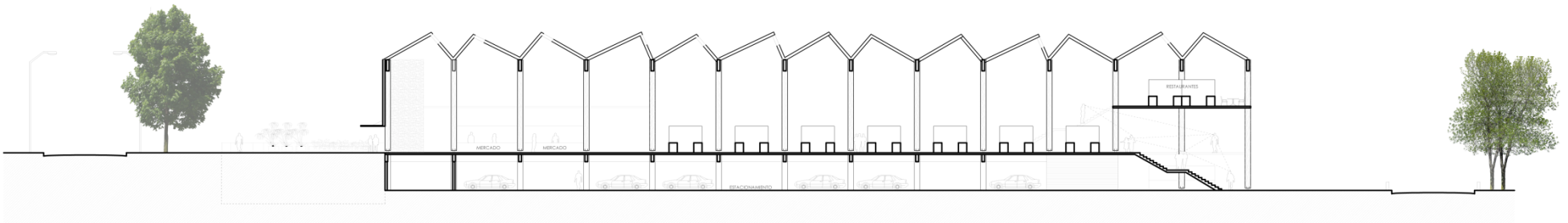
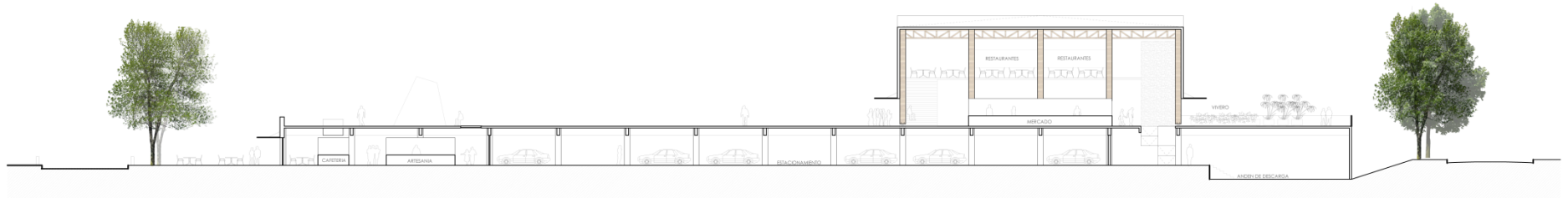
Planta General Nivel 0.00 – Artesanía







Corte A – A' / Corte B – B'







PROCESO





## Búsquedas

El proceso está dividido cronológicamente según las correcciones registradas, y muestra una síntesis de las decisiones tomadas en cuanto a la elección de tema, terreno, forma, programa, y constructiva entre otras. Estas se grafican en una línea de tiempo que muestra de forma gráfica el avance del tema y proyecto, de manera resumida, puesto que en un año el proceso es bastante extenso.

Estos avances se denominan búsquedas, en cuanto fueron una exploración dentro de varios campos de acción. Estas búsquedas se dieron en todas las áreas y tuvo muchas idas y vueltas, donde el paso del tiempo y las múltiples correcciones generaron múltiples cambios y cuestionamientos conformando un proceso dinámico, cambiante, reflexivo y de mucho esfuerzo.

Toda la exploración permitió el desarrollo del proyecto, donde cada búsqueda cumple un rol fundamental en la consolidación de las decisiones tomadas.

*Presentación*

Definición personal de la arquitectura ?



Como veíamos el proyecto de título?  
Como un equipamiento  
dinamizador, integrador y múltiple



*Búsqueda del Tema*

Noción Personal del Tema

**Equipamiento Comercial** que valore Identidad Local, importancia de equipamientos que reconozcan producción local, consolidación económica local.

Posibilidades Programáticas

Estudio de Posibles de Equipamientos que cumplan ese **Rol**

Posibles Agentes

Análisis de tipologías Comerciales **Mercado y Mall**, diferentes aspectos de inserción y de valoración de la producción local generan dudas con segundo tipo. Amenaza identidad Local por parte del Mall.



### Búsqueda del Tema

Reconocimiento de Agentes

Se concluye que Mall no representa una Tipología Comercial que valore **identidad** Local y el **contexto geográfico**

Posibilidades Nuevo Programa

Estudio de Referentes de Mercados en Áreas Urbanas consolidadas, busca información de proyectos actuales muestren un aporte en **desarrollo** económico, social y cultural.

Cuestionamiento

Si la Tipología Mercado es la indicada para la **consolidación** de un territorio, fortaleciendo su identidad, por que no ha tenido un auge como el Mall?

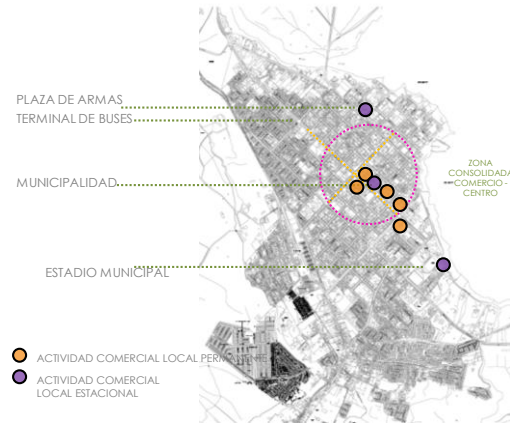




## Búsqueda del Terreno

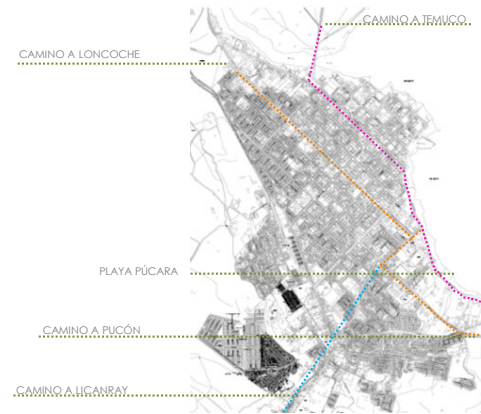
Aproximación a la ciudad

Villarrica es una ciudad en vías de consolidación que busca **fortalecer** el desarrollo económico fomentando la producción y comercialización local.



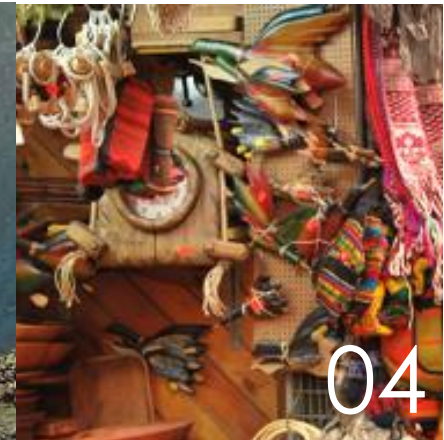
Nociones de la Ciudad

Al conocer la ciudad y su funcionamiento fue fácil reconocer sus **falencias**, esto se refuerza con los planteamientos municipales que reconocen las mismas necesidades.



Cuestionamiento

Es necesario un Mercado en Villarrica?, la oferta actual es suficiente?, cual podría ser el aporte de un equipamiento comercial a la ciudad?



04

**Búsqueda del Terreno / Consolidación Tema**

Tema, Consolidación

El tema se consolida entendiendo el como Mercado la oportunidad de configurar equipamiento comercial con identidad y características locales

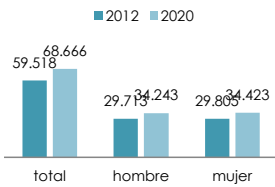
Áreas de la Ciudad

Dentro de Villarrica existen zonas urbanas a potenciar, por lo que se analizan, buscando conformar un polo de desarrollo, generado un aporte con el proyecto

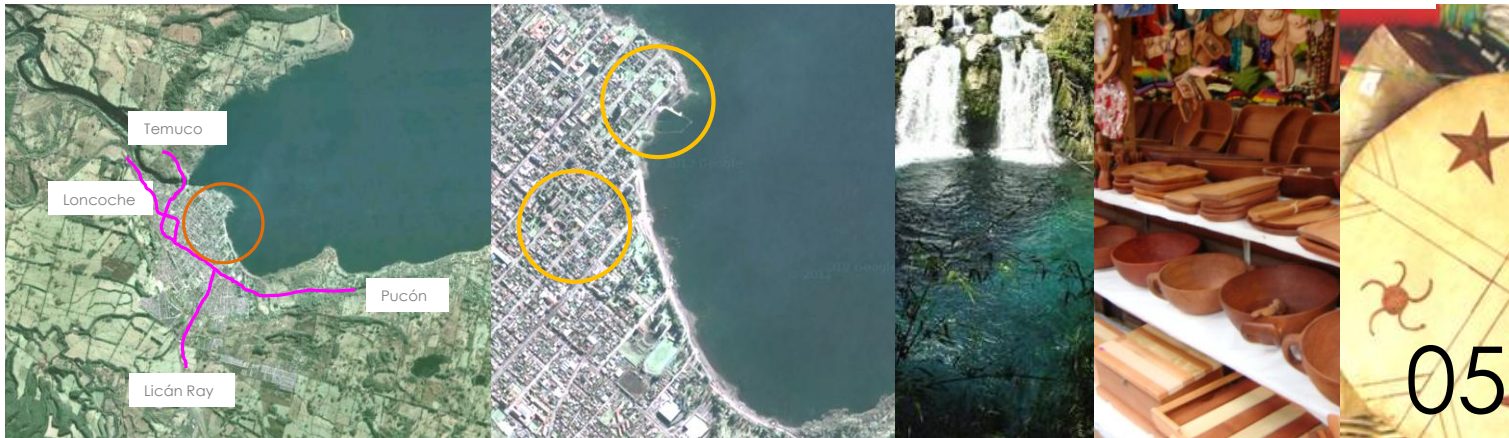
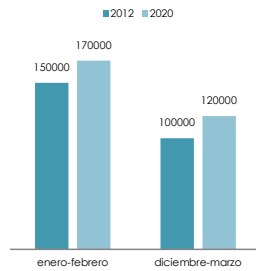
Posible Localización

La Municipalidad plantea un terreno ubicado dentro barrio residencial, por lo que se analizan nuevos terrenos que potencien el turismo y revitalicen el lugar, reguardando la identidad

**Villarrica, habitantes y proyección**



**Ingreso de Turistas Anuales**



### Inscripción de Tema y Terreno

Tema, elección final

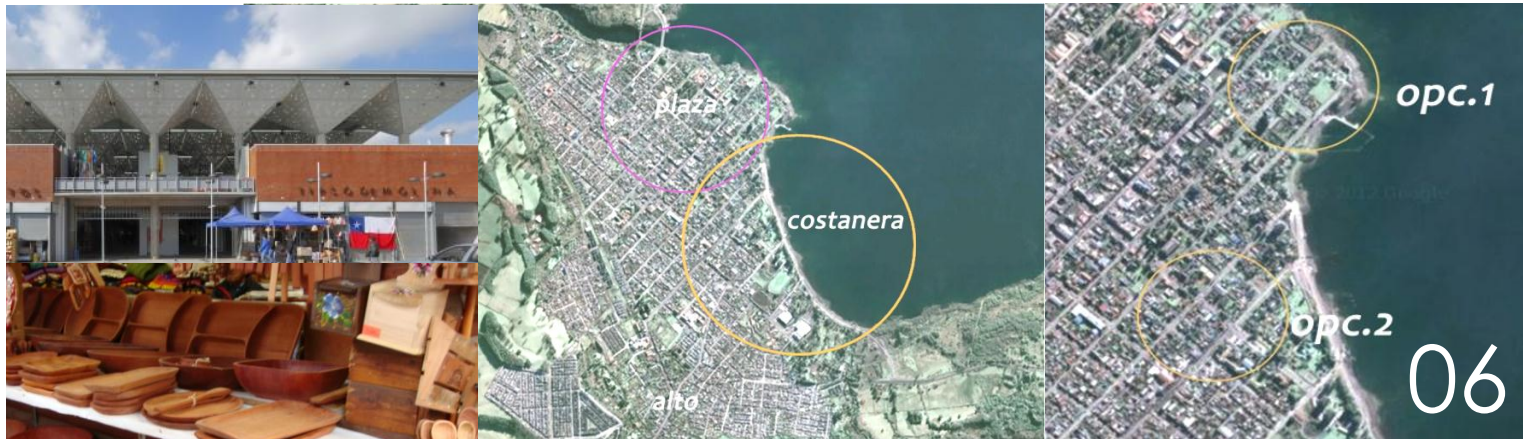
Consolidación de la ciudad de Villarrica como centro turístico, para eso surge la oportunidad de generar un equipamiento que potencie su identidad.

Terreno, Potencialidades

La ciudad ofrece opciones de terreno variadas, puesto que la municipalidad no cuenta con terrenos propios. Dentro del análisis se contempla la revitalización de la costanera por ser la cara mas importante de la ciudad.

Posible Localización

Existen dos posibles ubicaciones dentro de la ciudad, que cumplen con requisitos de accesibilidad y posibilidad de crear rutas turísticas, por lo que se plantean ambas





### Elección de Terreno, Búsqueda de Programa

#### Elección de Terreno

Para poder consolidar la ciudad turística se opta por trabajar en el borde lacustre, potenciando el sector.

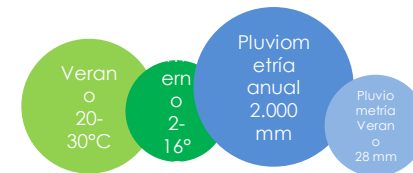


#### Referentes

Para poder entender como funcionan los mercados en Chile y el mundo, comienza un largo estudio de referentes, viendo como se adaptan al contexto local

#### Potencialidades Locales

Se analizan los factores climáticos, tipologías, referentes urbanos o hitos de Villarica, con el fin de entender como se constituye.





## Análisis del Terreno y Primera Aproximación a Partido 1

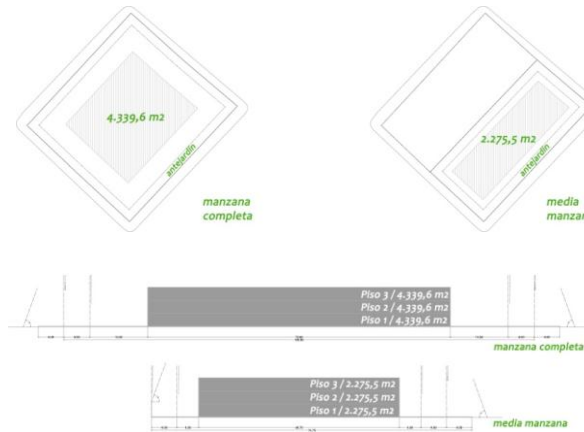
Terreno y sus potencialidades

La primera duda surge en cuanto a trabajar en la manzana completa o en media manzana, para esto se realiza un estudio de cabida y un programa propuesta base

Superficie Predial Mínima en m2	1.000
% Máximo Ocupación Suelo	40%
Coefficiente Máx. de Constructibilidad	3.2
Altura Máxima Edificación (pisos)	8
Sistema de Agrupamiento	A
Adosamiento	No permitido
Distancia Mínima a Medianeros	O.G.U.C. rasante
Antejardín Mínimo (mts)	6
Densidad Máxima	320 hab/há

Decisión

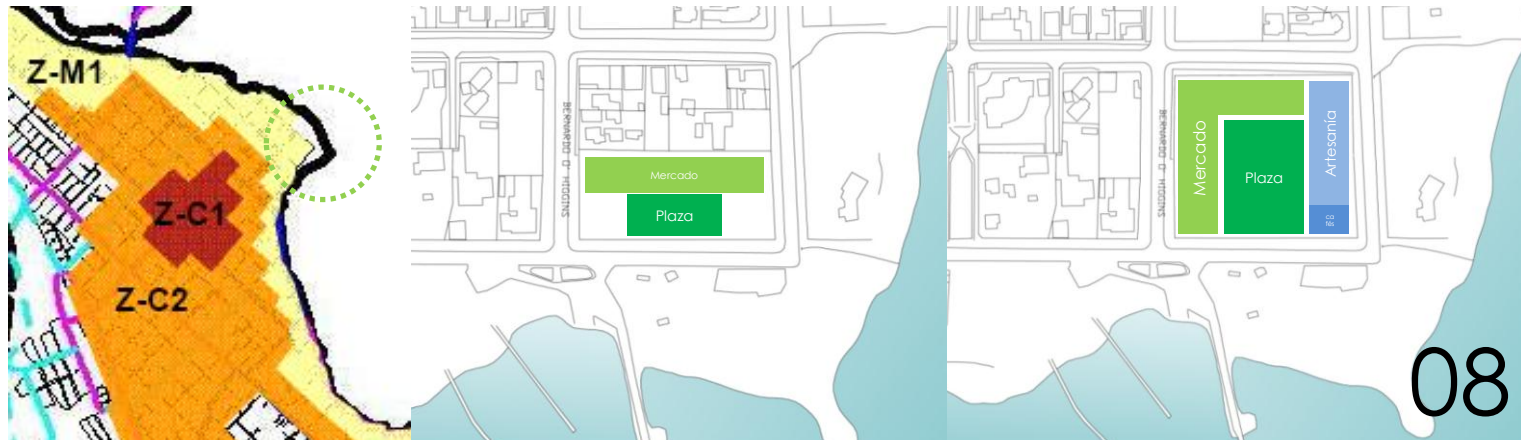
Para poder elegir el tamaño del paño a utilizar se aplica el programa propuesto en ambas opciones, y se observa que en media manzana es muy pequeña para éste.



Partido General Aproximación

El Partido busca orientarse hacia el borde lago reconociéndolo como la cara mas importante, para esto se plantea una conexión mediante espacio publico.

Mercado	Plaza	35% Superficie construida	Restaurantes
50% Superficie construida	50% total terreno	60 locales 10% total de	15% Superficie construida



## Análisis del Terreno y Primera Aproximación a Partido 1

Terreno, Revitalización

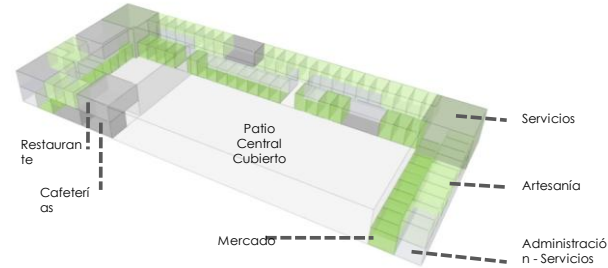
Se plantea la posibilidad de revitalizar el borde lago, resguardando la identidad de la ciudad, uniéndose a los equipamientos creados por PLADECO para consagrar a Villarrica como ciudad turística.

Decisión

Se definen criterios preliminares para el terreno en cuanto a orientaciones, zonas público / privado, soleamiento

Aproximación Teórica

La primera aproximación al partido es teórica, tratando de organizar esquemáticamente los locales comerciales a utilizar, surgen dudas con esta metodología de aproximación



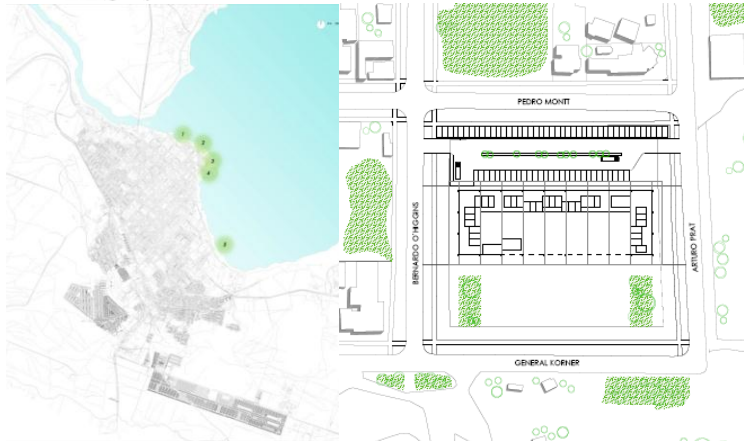
1 Parque Urbano Borde Lacustre

2 Club Náutico

3 Centro Cultural Mapuche

4 Puerto Villarrica

5 Habilitación Playas Pucará y Pescadito



## Análisis del Terreno y Primera Aproximación a Partido 2

Terreno, Comprensión

Se analiza en profundidad la vocación turística y relación borde lago de Villarrica.

Aproximación Lugar

Para tener un nuevo comienzo con el partido general se comienza por analizar las relaciones que suceden en el terreno con el entorno.

Cuestionamiento

La distribución del partido general en el terreno no reconoce la pendiente del terreno.

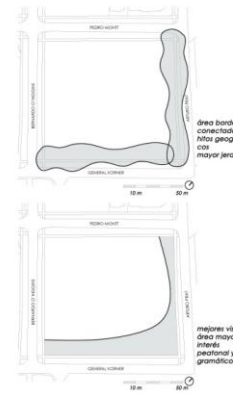


Villarrica

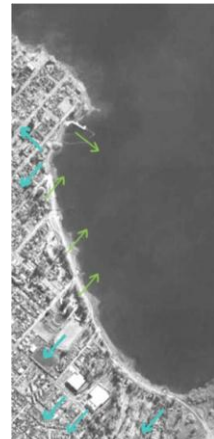
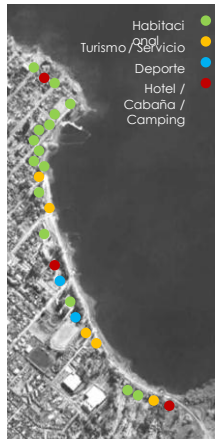
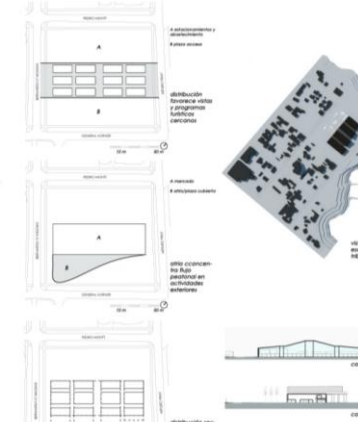
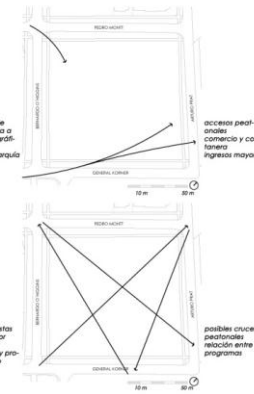
Disposición	Cobijo
Entorno natural	Resguardo
Vistas	Interior
Continua	Crecimiento
Apropiación	Contenido

Pucón

Descripción



Circulaciones



10

## Aproximación a Partido 2

### Distribución

Se revisa la posibilidad de que la distribución este acorde a las relaciones del terreno o flujos, donde ambos conceptos son estudiados

### Que Representa?

Para concebir la forma del proyecto, es importante analizar que representará para la ciudad puesto son los conceptos que darán origen a la forma.

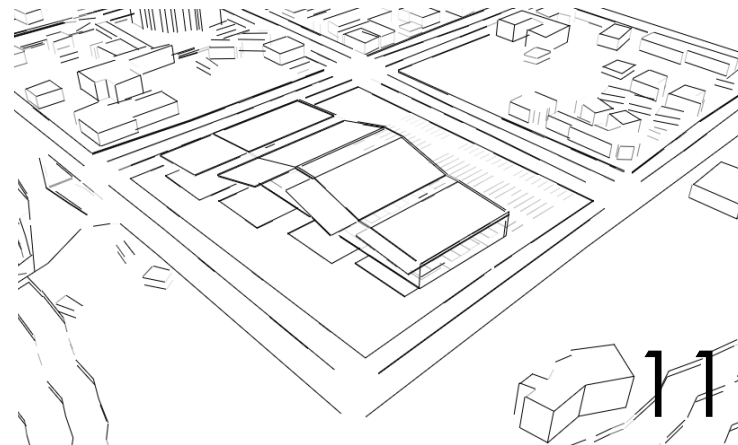
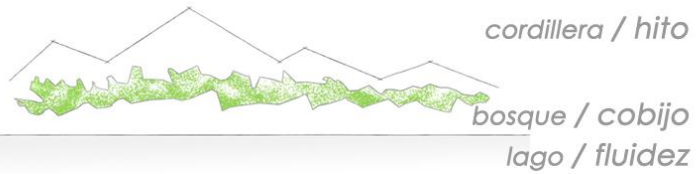
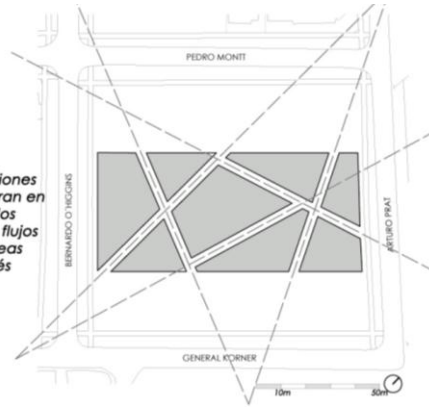
### Propuesta Formal

Se busca expresar en el proyecto la fuerza del contexto geográfico, a su vez abrirse al entorno.

### Conceptos



*circulaciones se generan en torno a los posibles flujos entre áreas de interés*





Pase

Localización Proyecto



Ventajas



Propuesta Formal

Para el pase se plantea renovar la estrategia de implantación en el terreno reconstruyendo el borde de la manzana que se orienta al lago, con el propósito de tener los espacios más cobijados hacia el entorno.

Esta nueva localización reconoce la pendiente del terreno por lo que se localiza en la parte plana de él.

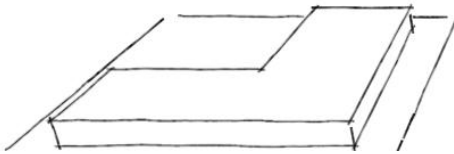
La formalización del proyecto busca expresar los conceptos mencionados, relacionándose con el entorno.



## Búsqueda Formal

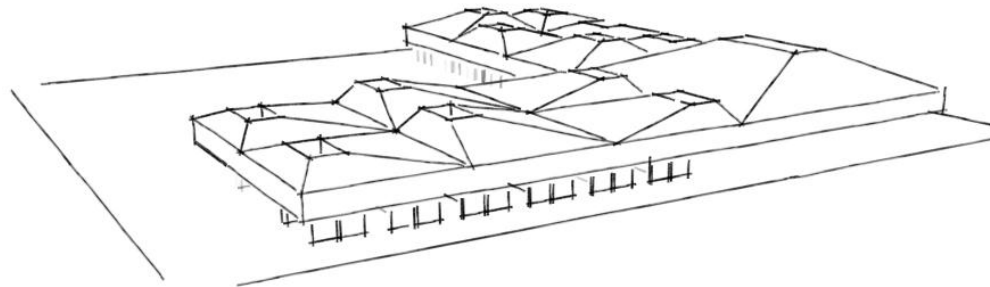
### Aproximación Formal

Para el pase se plantea renovar la estrategia de implantación en el terreno reconstruyendo el borde de la manzana que se orienta al lago, con el propósito de tener los espacios más cobijados hacia el entorno.



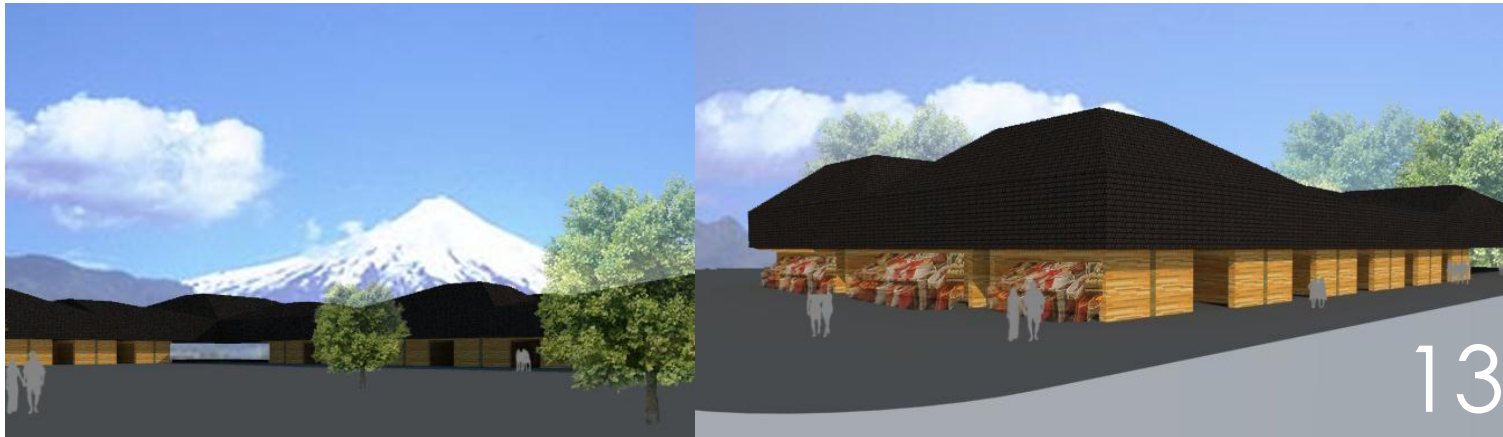
### Cuestionamientos

Es necesario un mercado más cerrado por el tipo de clima, por lo que se plantea cambiar la distribución de primer nivel, sin perder fluidez.



### Propuesta Constructiva

Se plantean materiales locales para resguardar la imagen de la ciudad.



## Búsqueda Formal

### Distribución

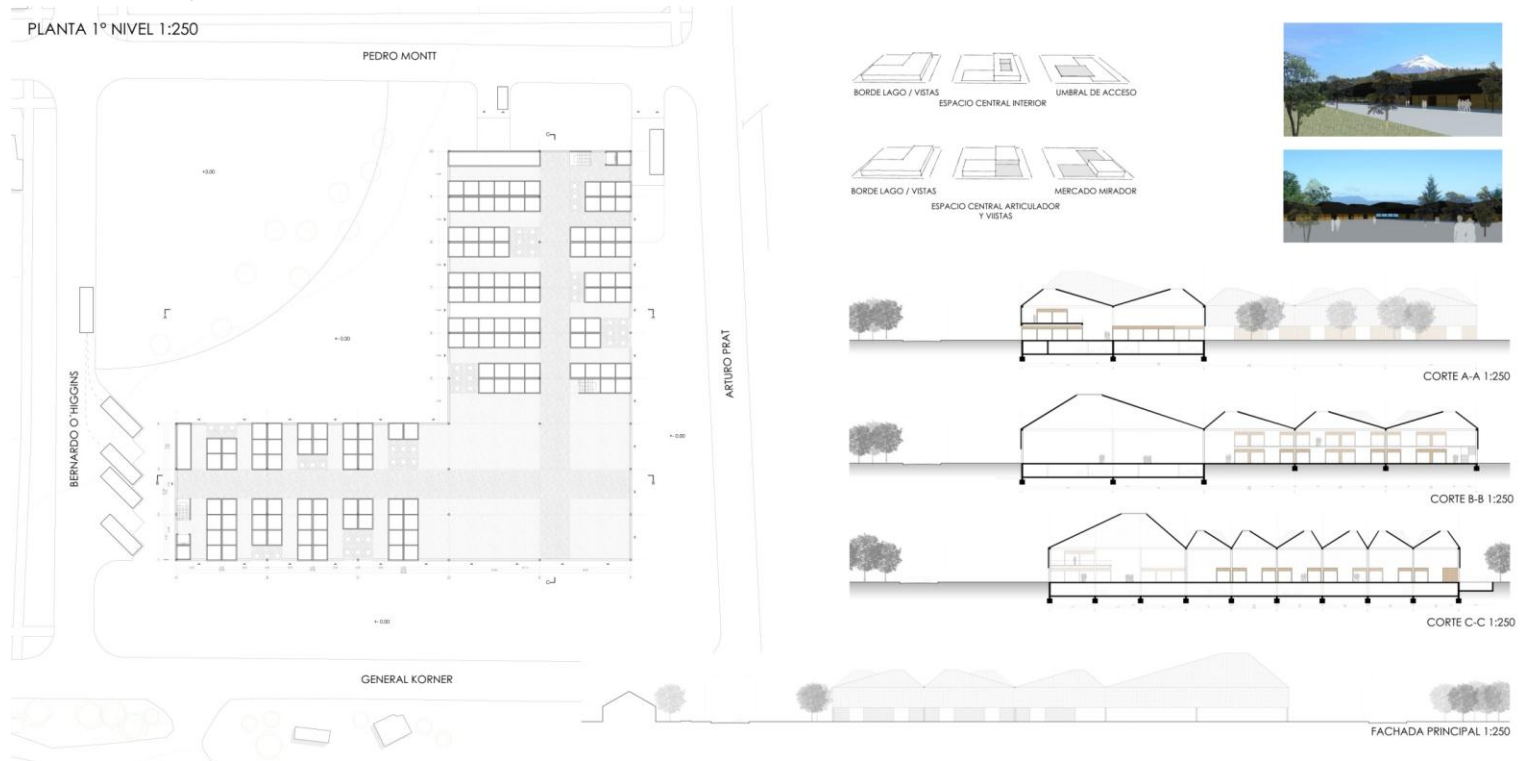
Se plantea generar área de abastecimientos, y estacionamientos orientada a la ciudad, los locales o módulos interiores se distribuyen a lo largo de un pasillo

### Plaza Cubierta

La posibilidad de generar una gran plaza cubierta, para usar que proteja del clima surge como una opción

### Cuestionamiento

Se cuestiona la posibilidad generar un segundo nivel de restaurantes que aprovechen las vistas del entorno.



## Búsqueda Formal

### Distribución

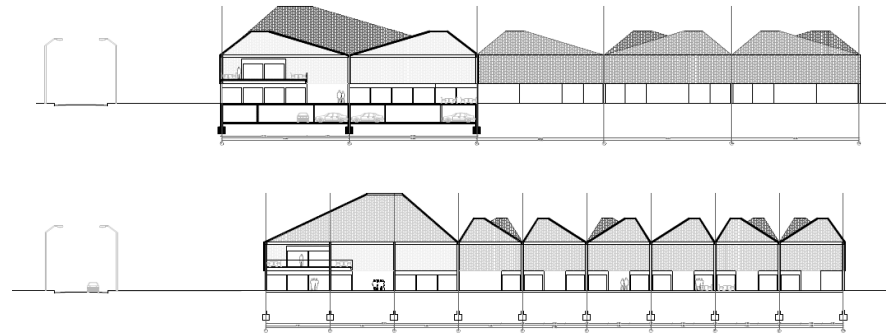
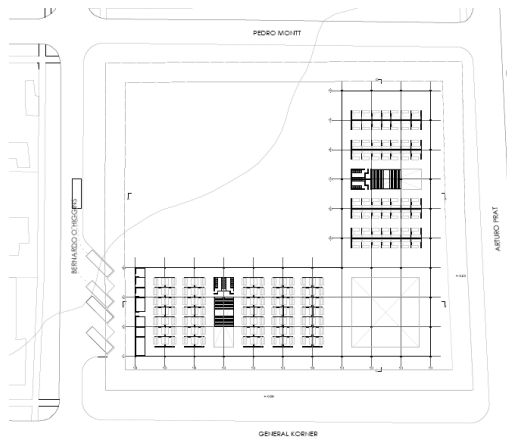
Se genera piel traslúcida con el fin de protección climática, pero de igual modo tener contacto visual con el entorno.

### Segundo nivel

Se desarrolla un segundo nivel orientado a el borde lago que a su vez se relaciona interiormente con el mercado

### Cuestionamiento

La posibilidad de localizar los estacionamientos, aprovechando el desnivel genera dudas si deben ser en primer piso o cubiertos.





### Búsqueda Formal

Distribución

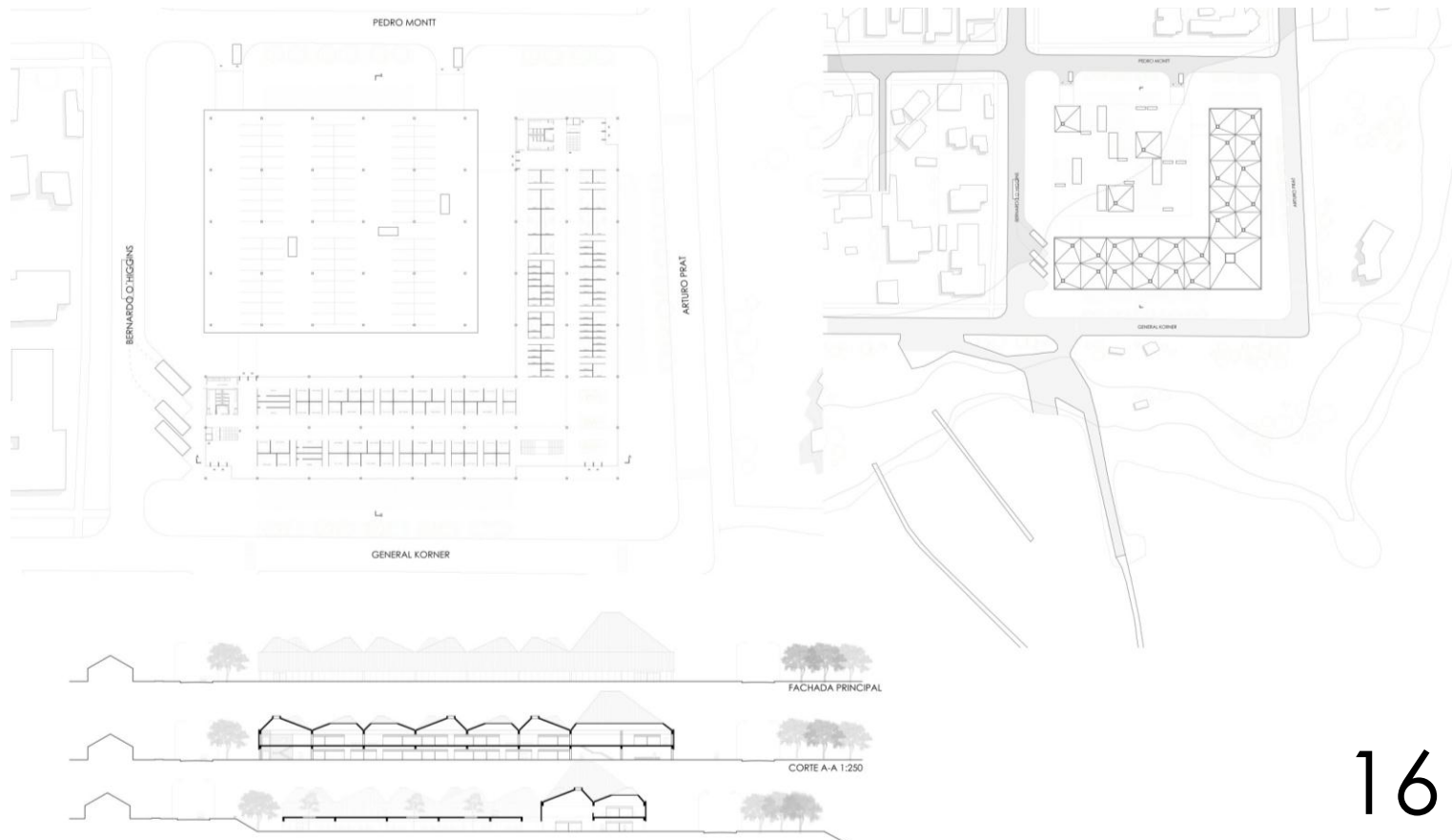
Para reconocer la pendiente se propone generar plaza cubierta donde estacionamientos quedan en nivel zócalo

Plaza / Estacionamientos

Se genera una plaza para continuar con la cota y generar acceso directo al mercado desde la ciudad

Desarrollo

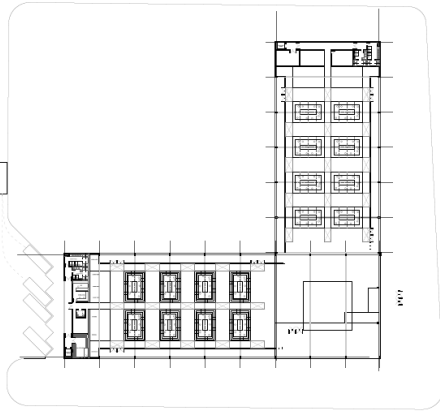
La posibilidad de localizar los estacionamientos abre nuevas dudas respecto a distribución interior



### Búsqueda Formal

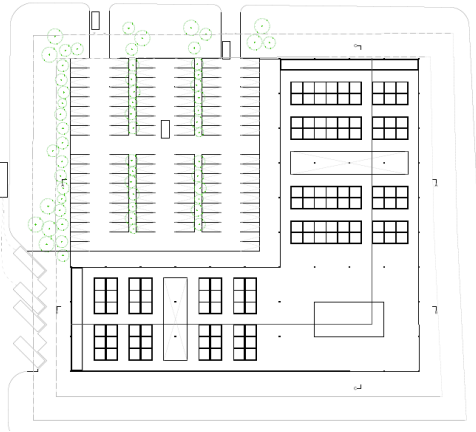
#### Configuración

Se analiza la configuración interior y se buscan alternativas para resolver nodos de servicios y módulos comerciales



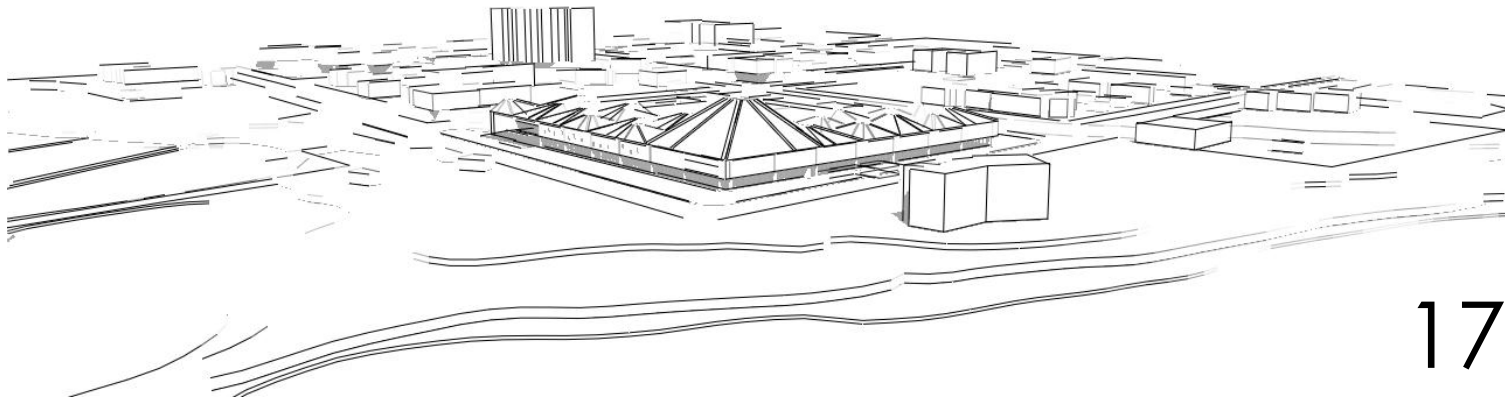
#### Exterior

El trabajo externo al edificio empieza a manifestarse como una necesidad mayor, proyecto no es sólo mercado sino toda el área que incluye el remate, proyecto urbano



#### Desarrollo

Se desarrollan formas de relacionarse con el entorno y accesos.



## Búsqueda Formal

### Configuración

Se desarrolla nueva configuración dejando administración y servicios de abastecimiento independientes separados por una calle interior

### Respuestas

La decisión responde a la necesidad de unir la plaza con la costanera a través del mercado, por lo que se genera esta calle interior.

### Cuestionamientos

Se cuestiona actividades a desarrollar en la plaza y si es necesario cubrirla por la lluvia.



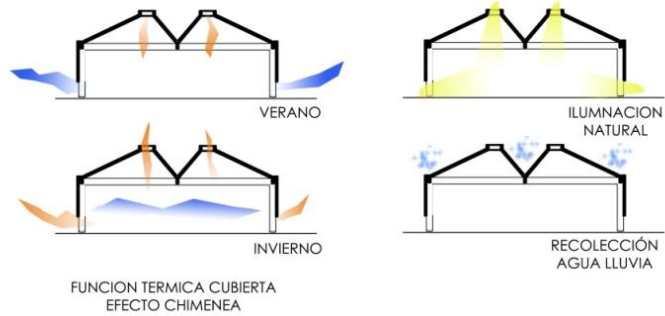
### Corrección Comisión

#### Evaluación Principal

Se cuestiona apertura del proyecto hacia la ciudad, puesto que desde punto de vista de la comisión el espacio público, plaza, y proyecto con su gesto debería abrirse al entorno



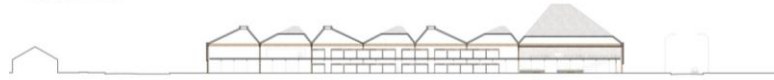
#### SUSTENTABILIDAD



#### Cuestionamientos

La decisión de cambiarla el emplazamiento del proyecto implica un nuevo partido general, pues accesos, circulaciones y distribución debes ser acorde a esto.

CORTE A-A' 1:200



CORTE B-B' 1:200



CORTE C-C' 1:200



CORTE D-D' 1:200



FACHADA 01 - CALLE GENERAL KÖRNER - 1:200



FACHADA 02 - CALLE PEDRO MONTE - 1:200



#### Reforzar

Se hace hincapié en reforzar identidad a través de la cubierta como expresión formal.



*Evaluación Partido General 2*

Evaluación Principal

Se cuestiona si debería rotarse el proyecto para abrirse al entorno?



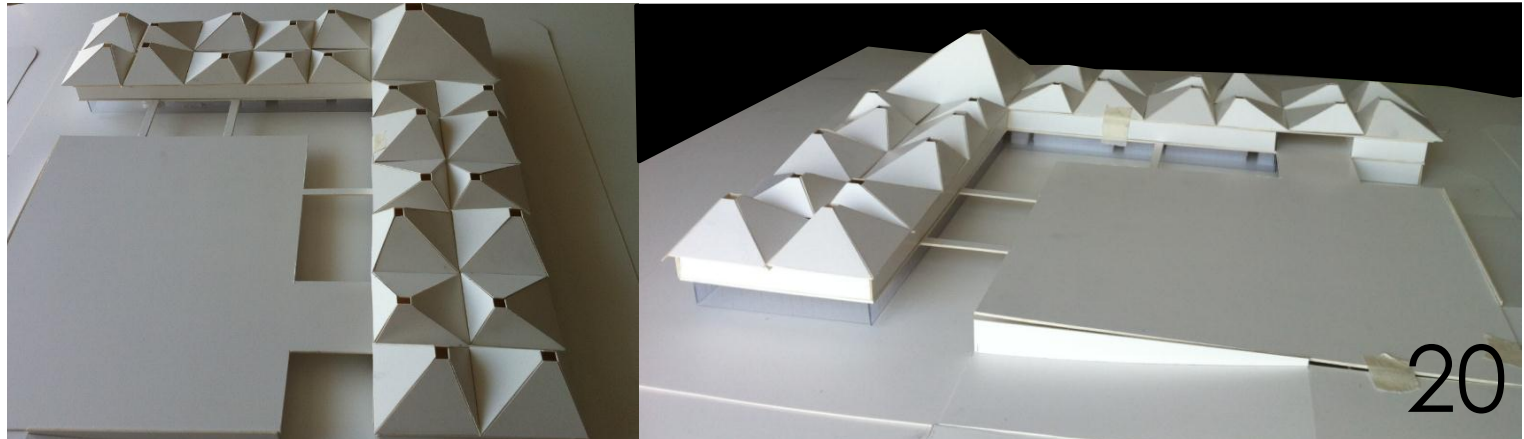
Evaluación Funcional

Se cuestiona si funciona la idea de la plaza hacia un área de la ciudad que no tiene actividad comercial?



Evaluación Urbana

Se cuestiona la integración de proyectos como Parque Urbano y Centro Cultural a través de Plaza?



### Evaluación Localización Proyecto / Partido General 3

Propuestas de Localización

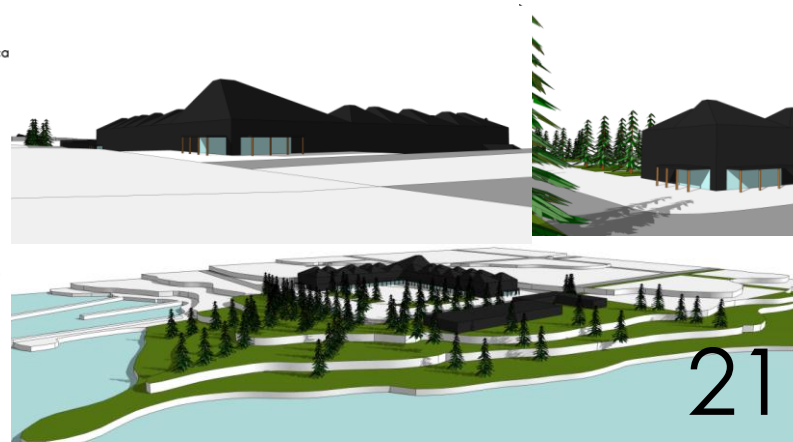
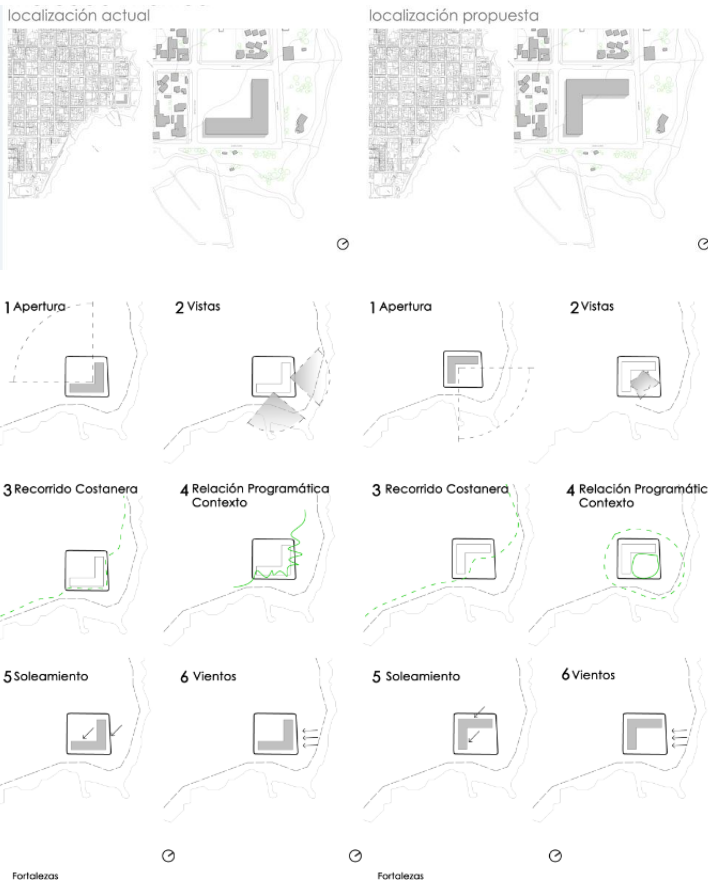
Antes de tomar la decisión, se realiza un análisis de ambas situaciones viendo ventajas y desventajas respecto a diversos aspectos.

Propuesta Formal

En primera instancia se evalúa la misma tipología formal para el desarrollo del proyecto. Se evalúa si el proyecto funciona en esta posición

Cuestionamientos

Como controlar el espacio público? Como generar estacionamientos, deben ser subterráneos? En primer nivel?



### Partido General 3

Propuestas de Localización

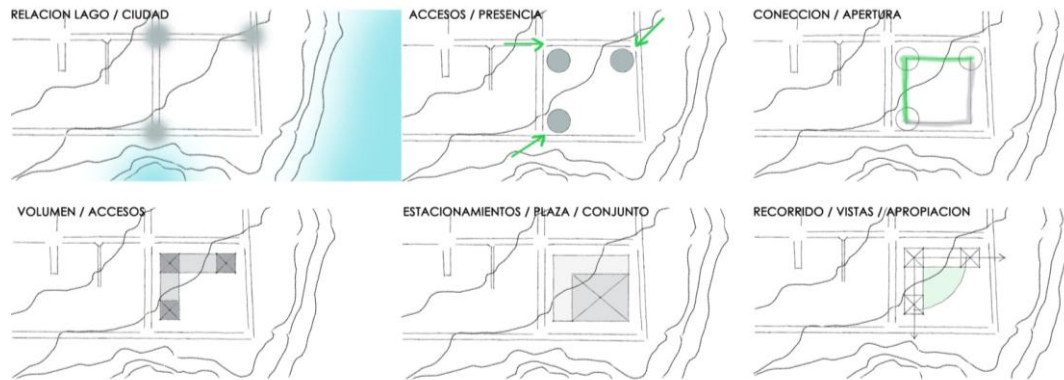
El cambio de ubicación en el terreno genera una serie de ventajas para el proyecto por lo que se toma la decisión de cambiar la orientación.

Evaluación Espacial

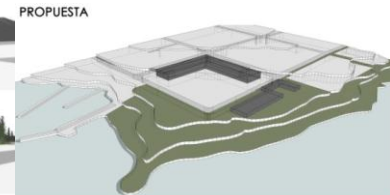
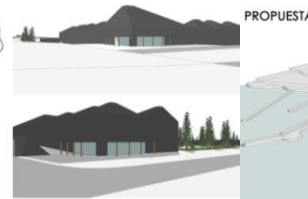
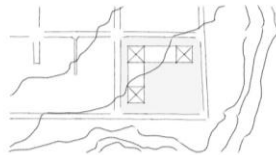
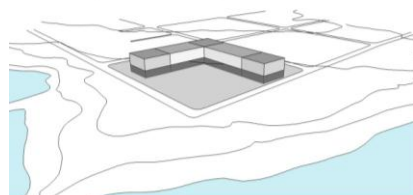
Se reevalúan flujos, ingresos, conexiones del terreno con el fin de evaluar la disposición del volumen y su correcta implantación en el terreno.

Cuestionamientos

Se generan dos propuestas, una donde la plaza queda a nivel de calle y los estacionamientos subterráneos y la otra en que se aprovecha desnivel para generar piso zócalo y generar estacionamientos.



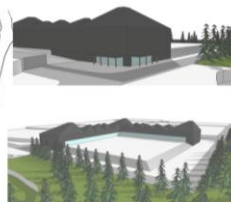
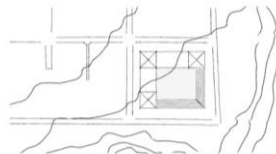
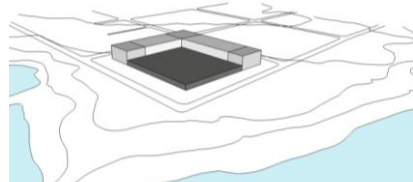
PROPUESTA A / ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS



PROPUESTA  
CENTRO CULTURAL VILLARRICA  
+ AUDITORIO 250 PERSONAS  
+ SALA EVENTOS  
+ SALA EXPO  
+ CAFETERIA  
+ 40 ESTACIONAMIENTOS

PARQUE URBANO VILLARRICA 1ER ETAPA  
+ PATINODOROMO  
+ PLAZA BIBLICA  
+ BAÑOS PUBLICOS  
+ JUEGOS INFANTILES  
+ 80 ESTACIONAMIENTOS

PROPUESTA B / PLAZA ELEVADA



### Partido General 3

#### Configuración

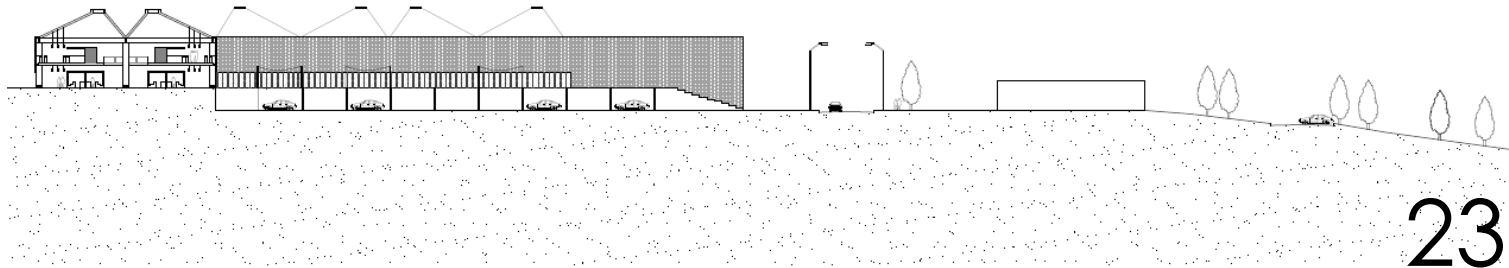
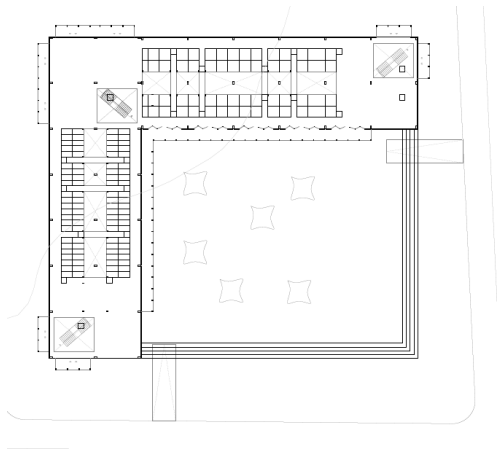
Se genera apertura al entorno que permite la relación entre nuevos programas y el mercado a través de plaza en altura

#### Evaluación Formal

Cambio de modulación por estacionamientos subterráneos generará cambios en cubiertas y fachadas modificando expresión.

#### Cuestionamientos

Se evalúa la necesidad de distribuir el programa en dos niveles, borde lago sin actividad programática.





## Proyecto

### Configuración

Se decide plantear en el primer nivel el área de artesanía con el propósito de revitalizar con actividades el borde lago.

### Evaluación Formal

El cambio de modulo introduce la posibilidad de experimentar cambios en el modulo de la cubierta por lo que se busca la resolución final.

### Desarrollo

El proyecto plantea nuevos desafíos de diseño en cuanto a sistema constructivo, uniones y terminaciones.



CORTE AA



CORTE BB



CORTE CC

Proyecto

Configuración

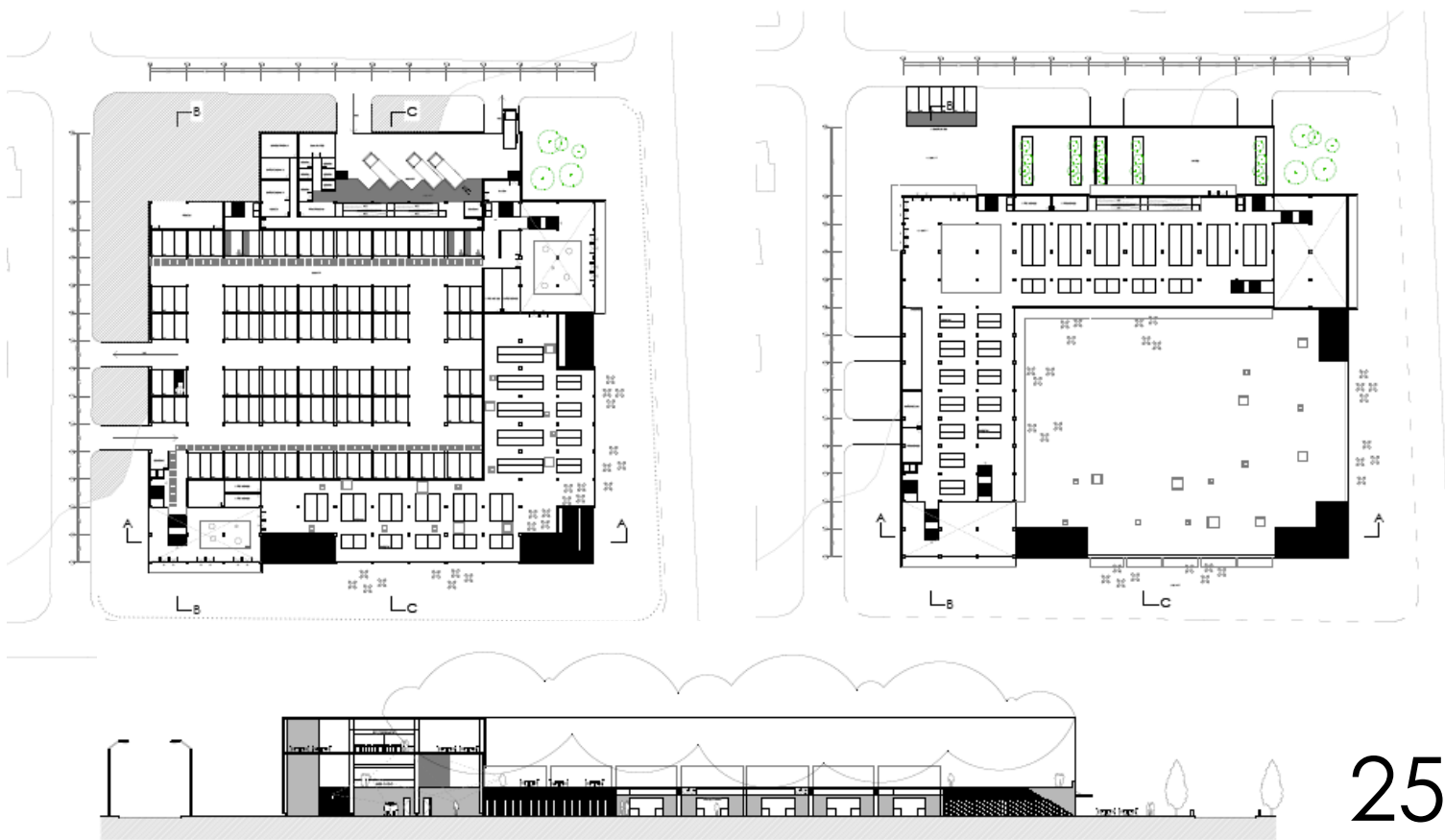
La nueva configuración articula la ciudad con el entorno geográfico a través del mercado.

Búsquedas

La búsqueda de l mejor desarrollo espacial llevo a la posibilidad de abarcar un área mayor de intervención genera nuevas oportunidades de trabajo, que conlleva desafíos urbanos

Desafíos

Dentro de los desafíos esta el consolidar la identidad local en el proyecto.







BIBLIOGRAFIA







## Libros y Manuales

- CEDEL - UC. "PLADECO Villarrica 2011-2020". Villarrica, 2011. <<http://www.villarrica.uc.cl/Files/pladeco.pdf>> (consulta: 10/06/2012).
- CORPORACION DE DESARROLLO DE VILLARRICA. "Agenda para el desarrollo Turístico Sostenible, Comuna de Villarrica" 2010-2020. <<http://www.villarrica.org/images/stories/agenda/agenda.pdf>> (consulta: 15/06/2012).
- DEPARTAMENTO TURISMO, MUNICIPALIDAD VILLARRICA. "Plan de Desarrollo de Turístico, PLADETUR 2011 -2020". Villarrica, 2011. <[http://www.villarrica.org/images/stories/pladeco/pladetur/plade\\_2011.pdf](http://www.villarrica.org/images/stories/pladeco/pladetur/plade_2011.pdf)> (consulta: 15/06/2012).
- INE. "Informe Económico Regional, Abril – Junio 2012" 2012. <[http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/territorio/iner/2012/IER\\_II\\_trimestre\\_2012.pdf](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/territorio/iner/2012/IER_II_trimestre_2012.pdf)> (consulta: 21/10/2012).
- INE. "Chile: Proyecciones y Estimaciones de Población, 1990-2020País y Regiones." <[http://www.ine.cl/canales/chile\\_estadistico/demografia\\_y\\_vitales/proyecciones/Informes/Microsoft%20Word%20-%20InforReg\\_UR.pdf](http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/demografia_y_vitales/proyecciones/Informes/Microsoft%20Word%20-%20InforReg_UR.pdf)> (consulta: 03/08/2012).
- MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. "Encuesta de caracterización Socioeconómica Nacional 2011, CASEN" 2011. <[http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/layout/doc/casen/publicaciones/2011/pobreza\\_casen\\_2011.pdf](http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/layout/doc/casen/publicaciones/2011/pobreza_casen_2011.pdf)> (consulta: 21/10/2012).
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO. "Plan Regional de Desarrollo Urbano, Araucanía 2009" 2009. <[http://www.minsegpres.gob.cl/wp-content/uploads/files/Plan\\_Araucania.pdf](http://www.minsegpres.gob.cl/wp-content/uploads/files/Plan_Araucania.pdf)> (consulta: 11/07/2012).
- MUNICIPALIDAD DE VILLARRICA. "Ordenanza Villarrica 2011, actualización" 2011
- MUNICIPALIDAD DE VILLARRICA. "Proceso Aprobatorio Plan Regulador Comunal". Villarrica, 2011. 8 p. [en línea] <[http://www.villarrica.org/images/stories/plan/muestra\\_regula.pdf](http://www.villarrica.org/images/stories/plan/muestra_regula.pdf)> (consulta: 20/06/2012).
- SERNATUR. "Plan para el Desarrollo Turístico de La Araucanía 2011-2014" <[http://araucania7.cl/wp-content/uploads/PLAN\\_TURISMO\\_ARAUCANIA.pdf](http://araucania7.cl/wp-content/uploads/PLAN_TURISMO_ARAUCANIA.pdf)> (consulta: 12/07/2012).
- SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION TERRITORIAL. "Reporte Estadístico Comunal, Villarrica 2012" Biblioteca Congreso Nacional, 2012. <<http://reportescomunales.bcn.cl/index.php?title=Especial:PdfPrint&page=Villarrica/Poblaci%C3%B3n>> (consulta: 21/10/2012).

## Tesis y Seminarios

- AMIGO, MARIA JESUS. "Revalorización FERIA Pedro Aguirre Cerda, Osorno", 2010. Memoria de Titulación de Título Arquitectura, 2010. 130 p.
- PAVEZ, DANIELA. "Centro de esparcimiento y Cultura en Villarrica", 2006. Memoria de Titulación de Título Arquitectura, 2006. 45 p.
- URRUTIA, CAMILO. "Macroferia Municipal de Talca". 2010. Memoria de Titulación de Título Arquitectura, 2010. 92 p.

## Revistas y Artículos

- HIDALGO, RODRIGO Y ZUNINO, HUGO. "Negocio inmobiliario y migración por estilos de vida en la Araucanía Lacustre: La transformación del espacio habitado en Villarrica y Pucón". AUS Valdivia, 2012 nº11. 10 -13p. [en línea]  
<[http://mingaonline.uach.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S071872622012000100003&lng=es&nrm=iso](http://mingaonline.uach.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S071872622012000100003&lng=es&nrm=iso)> (consulta: 22/06/2012).

## Páginas Web

- GLASSTECH,  
<<http://www.glasstech.cl>> (consulta: 20/10/2012).
- MUNICIPALIDAD DE PUCÓN,  
<<http://www.municipalidadpucon.cl/>> (consulta: 20/10/2012).
- MUNICIPALIDAD DE VILLARRICA,  
<<http://www.villarrica.org>> (consulta: 07/08/2012).