



# Edificio Multiformato De Las Relaciones Del Ocio

MEMORIA DE PROYECTO DE TÍTULO

Autor: **DANIELA GALLARDO CATALÁN**  
Profesor guía : Francis Pfenniger  
2020



# Edificio Multiformato De Las Relaciones Del Ocio BARRIO MATTASUR

MEMORIA DE PROYECTO DE TÍTULO

Autor: Daniela Gallardo Catalán  
Profesor Guía: Francis Pfenniger

2020



***Agradecimientos:***

*A mi familia, madre, padre y  
hermanas, que todos a su manera  
aportan a mi vida con su granito de  
arena.*

# Índice

## **CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN** Pág

1.1 Introducción.....	9
1.2 Motivación.....	11
1.3 Problema y objetivos de proyecto.....	12
1.4 Método de investigación .....	14

## **CAPÍTULO 2: TEMA**

2.1 El ocio .....	15
2.2 Tensión ocio y producción : Ocio Intersticial .....	19
2.3 El ocio en la arquitectura.....	20
2.4 Lo intersticial en la arquitectura.....	21
2.5 Espacios de ocio.....	23

## **CAPÍTULO 3: INTERFASE LUGAR**

3.1 Área macro.....	26
3.2 Descripción área.....	28
3.3 Normativa urbanística.....	31
3.4 Usos de suelo.....	34
3.5 Puntos de interés.....	36
3.6 Descripción del entorno.....	38
3.7 Manzana a intervenir.....	43
3.8 Equipamiento .....	46
3.9 Estación metro Matta.....	51

## **CAPÍTULO 4: PROYECTO**

4.1 Declaración y Postura.....	54
4.2 Operaciones previas a proyecto.....	56
4.3 Edificio multiformato.....	58

	Pág
4.4 Lineamientos generales.....	59
4.5 Programa y usuarios.....	60
4.6 Estrategias.....	61
4.7 Imaginario.....	63
4.8 Estructura.....	68
4.9 Síntesis .....	71

## **CAPÍTULO 5: BIBLIOGRAFÍA**

Bibliografía.....	73
-------------------	----



# 1.1 Introducción

La finalidad del proyecto de título, es la última etapa formativa en la cual se puede replantear desde lo académico posturas de vida, pensamientos, y reflexiones tanto de lo cotidiano como desde la disciplina de la arquitectura; es por esto que tomé esta oportunidad para desarrollar dos temas de los cuales he ido teniendo ciertas inquietudes, en primer lugar postular el tema del ocio y por otro lado, el tema de los desarrollos inmobiliarios de uso mixto. Quizás, sean temas que no tienen porque relacionarse directamente pero considero que hay que plantear la arquitectura como un soporte de interconexión entre diversos temas, logran conjugar posturas dentro de la disciplina que sirven para nutrirla de nuevas experiencias y desafíos .

Es por esto que para el planteamiento de proyecto se ha decidido trabajar en el concepto de ocio, por medio de un edificio al cual no solo trabaje dentro de la interfase del ocio, sino de una visión más convencional en cuento a lo que se espera de la propuesta. Por lo que el proyecto juega un rol semi experimental, ya que se busca por medio de lo conocido generar estímulos vinculados a promover el ocio y el conocimiento de uno mismo.

Se propone trabajar en el Barrio Matta sur, debido a dos factores, primeramente porque es un sector donde la oferta inmobiliaria no se ha destacado en los últimos años, debido al cambio normativo del año 2016, lo que declaró gran parte del polígono del barrio en zona típica incluso gran parte del importe eje Matta, lo que conlleva la inquietud si verdaderamente es posible generar desarrollos de vivienda, equipamientos y servicios; por último, la llegada del metro causa un impacto que debiese aportar a incrementar la oferta de viviendas y servicios dentro de una zona que ha estado estancada en este ámbito. Barrio Matta resulta llamativo a la hora del desarrollo de nuevos proyectos que jueguen un rol integrador con el barrio y residentes como para con nuevos posibles habitantes.



## 1.2 Motivaciones

*<<Me siento culpable por tener tiempo de ocio>>*

*Y pienso que tú también lo sientes.*

Dentro de las motivaciones para abordar la problemática proyecto de título bajo el lineamiento del tema del ocio en la arquitectura se vincula tanto a planteamientos personales como a la arquitectura como tal; por un lado se presenta la problemática de la fobia al ocio dentro de la sociedad, debido al tipo de sistema que privilegia la productividad por sobre las actividades no productivas como lo es el ocio, siendo así una actividad donde la persona reniega de tenerlo debido al miedo de ser mal visto socialmente; siendo que el ocio es una condición propia del hombre, completamente natural que aporta al desarrollo integral del ser humano.

Entonces ¿por qué abordar este tema desde arquitectura?; y además ¿cómo es posible que la arquitectura juegue algún rol frente a esto? se aborda desde la arquitectura ya que se cree que el tema del ocio es transversal a la vida, y esta disciplina posee una gran cualidad; que es su influencia en el medio, llegando a ser una disciplina tan amplia y variada; que su campo de acción es fundamental la formar ciudad, que es donde se lleva a cabo la vida de la mayoría de las personas y que está colmada de explotación.

Por lo anterior, dada la transversalidad del tema y tomando como herramienta a la arquitectura se espera que esta pueda aportar en el desarrollo de esta parte propia del ser humano tan dejada de lado por el modelo consumista y materialista actual, ya que las personas conviven y viven en la arquitectura en su día a día.

A pesar de esto, en la actualidad dentro de la disciplina de la arquitectura es posible encontrar sin mayor desarrollo el tema del ocio; por lo que está abierto el estudio y exploración de esta temática, por lo que me resultó un tema atractivo de estudiar y desarrollar dentro del proyecto de título.

## 1.3 Problema y objetivos de proyecto

Entendiendo el proceso de título como una de las últimas instancias donde es posible plantear problemáticas dirigidas a contribuir y a ayudar a comprender la sociedad, se presenta esta oportunidad por medio de la arquitectura de plasmar la importancia del ocio y los espacios del ocio dentro de la ciudad, con la finalidad de evidenciar que la arquitectura debe y puede jugar un rol frente a esta problemática, sin embargo es necesario la definición del ocio a abordar debido a la gran variabilidad de conceptos del fenómeno.

Complementando a lo anterior, y presentándose como oportunidad se plantea la posibilidad de desarrollar un edificio multiformato, esto entendido como un edificio capaz de sustentar y responder a la sobreposición de usos y funciones dentro de un mismo proyecto, esto por un lado, permitiría adecuarse a una realidad en la que se encuentra actualmente la ciudad de Santiago: la escasez de suelo, la cual aumenta día a día. Por otro lado, permitiría diversificar los usos dentro del mismo edificio integrando nuevas necesidades y espacios que las personas han ido requiriendo según nuevas formas y estilos de vida, logrando así lugares más inclusivos y versátiles,

Por lo anterior se busca materializar la investigación en un proyecto concreto, donde se apliquen los conceptos desarrollados en la presente memoria de título, y que en conjunto al proceso de diseño, culmine en un edificio multiformato, el cual responda a las demandas propias del barrio, como al concepto del ocio.

#### Objetivo general:

El proyecto busca responder desde la arquitectura una manera de plasmar y promover el estado del ocio en el habitante cotidiano de la ciudad, en este caso en particular de los usuarios y residentes del barrio Matta sur, con la única finalidad de obtener beneficios intangibles dentro de los usuarios.

#### Objetivos específicos:

- Construir lineamientos bases sobre el tema del ocio en la arquitectura, para así tener un sostén sobre el cual poder proyectar.
- Proporcionar una imagen nueva dentro del barrio Matta, por medio de un edificio el cual recoja y promueva la esencia del barrio; pero que además sea un foco de atracción positivo por su equipamiento e infraestructura.

## 1.4 Método de investigación

Debido a que no existe un planteamiento conceptual respecto al ocio en la arquitectura se buscó de desarrollar una metodología para elaborar el concepto de ocio que contribuya al entendimiento del posible rol del ocio dentro de la arquitectura, para esto se utilizó bibliografía pertinente y experta sobre los estudios del ocio.

Para lograr optimizar el avance en cuanto a contenido y para cumplir los objetivos planteados se realizaron las actividades de manera simultánea con el fin de generar una retroalimentación a lo largo de todo el proceso de proyecto de título.

A grandes rasgos pueden mencionarse tres etapas principales del proyecto:

1. Revisión bibliográfica pertinente respecto a los tópicos de: ocio, ocio en la arquitectura, referentes, etc.
2. Búsqueda de antecedentes y levantamiento respecto al barrio Matta sur, terreno correspondiente y estación de metro Matta.
3. Planteamiento de proyecto, inspiración, traspaso de marco teórico a dibujo proyectual. Esbozo de partido general, programa, etc. En definitiva etapa de Pase de proyecto.
4. Desarrollo en profundidad de la etapa proyectual- Proyecto de título en arquitectura.

# CAPÍTULO 2: TEMA

## 2.1 El ocio

El “hacer nada” u ocio es una de las actividades fundamentales dentro de la vida de las personas; sin embargo, y en consecuencia al sistema en el cual se desarrolla la sociedad, se reniega de este generando así una fobia al ocio, en donde como respuesta al estar “desocupado” se busca estar ocupados durante la mayor cantidad de tiempo en el día. Esta situación Andrew Smart (2016) lo define como ajeteo crónico, lo cual resulta perjudicial para el cerebro a largo plazo, ya que a corto plazo el ajeteo destruye la creatividad, el autoconocimiento, el bienestar emocional, la capacidad social, etc.

Visto por medio de los ojos de la sociedad contemporánea, experta en la administración del tiempo, una actividad como sentarse en un jardín y entregarse a una actitud contemplativa, sería una total pérdida de tiempo; actualmente se enseña la necesidad de programar todos los aspectos de la vida, sobre todo los tiempos de inactividad, siempre y cuando no se entre en conflicto con las obligaciones productivas.

Según el Instituto de Estudios del Ocio de la Universidad de Deusto se entiende el ocio como una experiencia integral de la persona y un derecho humano fundamental. Una experiencia humana íntegra, es decir, total, compleja, centrada en actuaciones queridas, autoléticas (con un fin en sí mismas) y personales (con implicaciones individuales y sociales).

Por otro lado, y según Idurre Lazcano y Aurora Madariga (2014) el ocio como fenómeno multidimensional es más que la mera disponibilidad de tiempo libre o sinónimo de actividad, ya que cualquier actividad practicada por el hombre en su tiempo de descanso no puede ser definida e interpretada como ocio.

El ocio debe ser interpretado como ámbito de desarrollo personal, es decir, como el espacio vital en el que las personas tienen la posibilidad de desarrollo integral. Desde esta premisa, entendiendo que el hombre es en esencia un ser social, el ocio es también ámbito de desarrollo social, elemento de cohesión social, de vivencia en comunidad, y factor de desarrollo económico.

Se ha tendido a pensar que tiempo libre y el ocio son lo mismo, sin embargo, no es así, debido a que todas las personas pueden tener tiempo libre, pero no todos tienen tiempo de ocio, entendiendo que es una condición del hombre, una forma de ser. El ocio depende de la vivencia, donde la persona es el actor principal, el cual una vez experimentado influye en la comprensión y conceptualización de diversos fenómenos que están estrechamente relacionado con la creatividad, donde por medio del estado del ocio es posible alcanzar la creatividad profunda, surgiendo así la capacidad de interpretar a nuestro cerebro.

Se podría decir que en el mundo de las ideas el ocio permite desconectarnos de la realidad de una manera temporal, para así dar paso a nuevas ideas que posiblemente en un futuro cercano se conviertan en realidad.

Para fines de esta investigación se trabaja el ocio como un elemento que define la calidad de vida, y que no necesariamente está relacionado con la realización de actividades destinados a los pasatiempos en el tiempo libre del ser humano, sino más bien el ocio comprendida como una condición del hombre que va más allá de si se cuenta con el tiempo y los medios, es una necesidad que siempre está presente. El ocio es una experiencia que la persona define como tal, el cual tiene factores individuales como sociales; por lo que en definitiva el ocio es un área fundamental para el crecimiento personal y su calidad de vida que favorece y promueve el desarrollo personal y social.

## 2.1.1 Coordinadas del ocio según el Instituto de Estudios de Ocio de la Universidad de Deusto

El ocio puede manifestarse en varios ámbitos, lo que conlleva a que puede tener doble direccionalidad tanto positiva como negativa. Por ello es necesario identificar las coordenadas del ocio que pueden presentarse. Las Coordenadas del Ocio son áreas diferenciadas en las que se realiza el ocio y que, desde el punto de vista de la investigación, la intervención o la docencia orientan su conocimiento, estudio y clasificación, considerando que puede manifestarse en cuatro coordenadas diferentes: Autotética, Exotética, Ausente y Nociva. Cada una de estas coordenadas tiene una manifestación y un tipo de vivencia de ocio diferente.

### A) Ocio autotético:

El ocio autotético, corresponde a las experiencias de ocio que se realizan de un modo satisfactorio, libre y por sí mismas, sin una finalidad utilitaria. La clave de este ocio no está en el tipo de actividad que se lleva a cabo, sino en los desafíos que proporciona y el disfrute que supone su realización. Esta concepción del ocio como experiencia hay que situarla en la realidad social, económica y política del siglo XXI, en la sociedad de consumo y economía de mercado en la que se está inmerso. Ciertamente es que la experiencia de ocio satisfactoria no puede ni venderse ni comprarse, pero, al conocer los procesos y elementos que hacen posible su surgimiento, se logra estar más cerca de crear actividades, servicios y productos, desde las entidades públicas y privadas, facilitando los medios y condiciones para que la persona tenga la posibilidad de vivirla.

### B) Ocio Exotético:

El ocio exotético ve en su práctica un medio para conseguir otra meta y no como fin en sí mismo. Se refiere a experiencias que pueden ser libres y satisfactorias, pero que no se realizan por ellas mismas sino por lo que se consigue a través de ellas.

### C) Ocio Ausente:

El ocio ausente entendemos la carencia de ocio, cuando un sujeto percibe la ausencia de vivencias libres, satisfactorias y gratuitas. Dicho en términos coloquiales, sería algo así como la percepción de un tiempo vacío, lleno de aburrimiento.

### D) Ocio Nocivo:

El ocio nocivo son las experiencias de ocio caracterizadas por la ausencia de libertad (personal o social), satisfacción (en el sentido de satisfacción interna) y/o gratuidad (referida a fin en sí mismo). Son, por tanto, experiencias de ocio deficientes, que carecen de uno o varios aspectos esenciales del ocio autotélico y, por ello, tienen unas consecuencias negativas, individual o socialmente.

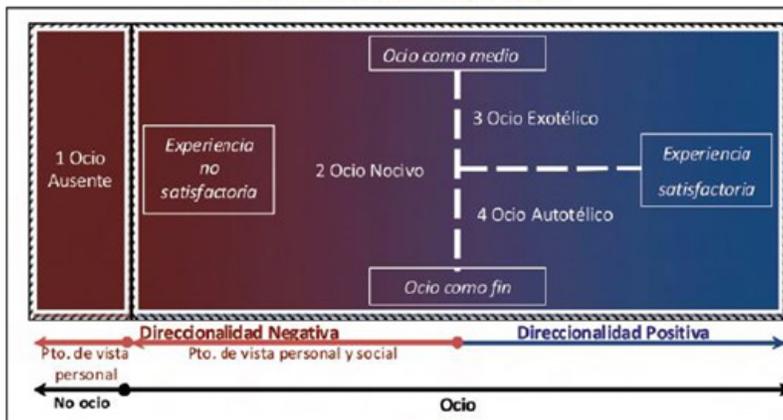


Fig 1 : Coordenadas del Ocio.

Fuente: Instituto de Estudios de Ocio de la Universidad de Deusto

## 2.2 Tensión ocio y producción: Ocio Intersticial

El ocio intersticial es el que se consume en pequeñas píldoras, dentro de las brevedades existentes entre actividades, tales como el desplazamiento que se tiene para llegar al trabajo. Según Roberto Igarza (2009) el ocio se inserta en microespacios, en los breves minutos que dispone el ciudadano durante el trayecto de una estación y otra por ejemplo.

Este ocio se inserta en la vida hiperurbana, los 7 días de la semana en la ciudad la cual cuenta con muchas instancias de intersticios. Cuando ya no se tiene responsabilidad frente a una actividad productiva, como lo es el desplazarse, caminando por una estación de metro buscando la salida, o subiendo la escalera mecánica provoca. Durante estas no-actividades productivas, el estado de ocio de una persona, en la actualidad llenada por la tecnología, celulares, auriculares, etc, genera un aislamiento de la ciudad y ha creado intersticios ociosos mediáticos e hiperconectados.

Intersticios en la vida urbana:

Está lleno de momentos donde las personas se ponen en estado de pausa, momentos que están llenos de suspenso, a la espera de algo, generalmente entre una tarea u otra. Estos se insertan dentro de los tiempos acelerados de la vida en la gran ciudad.

Ejemplos, paciente en espera en una consulta médica, o el viaje en el transporte público.

## 2.3 El ocio en la arquitectura

Según lo expuesto en la definición de ocio , se ve que su ejecución va más allá de si se cuenta con el tiempo de desarrollarlo, y es más, puede incluso desarrollarse en cualquier momento dentro del diario vivir de la persona; y es ahí donde entra la arquitectura. Al decir esto, se quiere plantear que el ocio puede ser albergado por cualquier tipo de espacio o lugar, por lo cual, la arquitectura puede jugar un rol fundamental dentro de la experiencia del ocio dentro de la ciudad, tanto por acciones a nivel consciente como inconsciente.

El ocio intersticial al no tener un lugar específico dentro de la ciudad, tiene la posibilidad de fundirse dentro de esta, ya que esos tiempos “muertos” nunca dejarán de estar; este puede ser encontrado en los pliegues y umbrales que la ciudad posibilita. Es por esto que hay que observar el tema como arquitectos, ya que donde según vivamos y observemos el ocio es posible convertir esa oportunidad en arquitectura que mejore la calidad de vida de las personas, pese a que quizás en la actualidad aún no es considerada, pero a la larga la arquitectura tomará el camino.

Por otro lado, para comprender el posible rol de la arquitectura sumándolo al concepto de ocio, debemos entender como arquitectos que la arquitectura la vive la gente común y corriente, por lo que esta debiese ser comprendida por todos. Esto es posible ya que según Steen Rasmussen (2000) la arquitectura se basa en descubrimientos y experiencias comunes que todos hemos tenido desde una época temprana de la vida, especialmente en nuestra relación con los objetos inanimados, por lo cual la comprensión de la disciplina para a ser algo completamente intuitivo. Con esto se quiere aportar a que si lo tomamos desde lo primitivo, lo intuitivo como su concepto del latín <mirar hacia dentro> o <contemplar> , la arquitectura sin involucrar grandes esfuerzos puede dar a entender lo que quiere expresar, puede aportar desde lo que ya se conoce o entiende, ya que en este caso más bien son acciones bien pensadas y acordes con el contexto del lugar con una dimensión dentro del concepto del ocio.

Tomando en consideración que lo más esencial para comprender la arquitectura es experimentarla, para incorporar el concepto de ocio en ésta es necesario considerar qué efecto tienen las texturas, colores, iluminación, acústica, etc, sobre las personas que vivirán esa arquitectura y tratar de imaginar cómo serán los espacios que promuevan el estado de ocio en las personas que circulen por el proyecto.

## 2.4 Lo intersticial en la arquitectura

Debe mencionarse, desde academia se ha desarrollado el concepto de <Lo intersticial y/o Intersticio>, y vale construir unas reflexiones del concepto debido a la conexión del concepto con el ocio intersticial.

Se entiende lo intersticial como un sitio ambivalente, como un lugar de intercambio y de relación entre componentes, donde se reflexiona sobre lo intermedio como espacio intersticial (de interacción, transición, transformación, relación e intercambio). Este espacio intermedio, produce una arquitectura intermedia donde Ana Cristina Oliveira (2016) la define como arquitectura de espacialidades, topografías y usos intersticiales, la cual es concebida por un método propio teórico-práctico que rechaza la tipología, integra lo virtual en lo natural, propone un modo contemporáneo y pragmático (eficiente, eficaz, práctico) de entender la arquitectura y la vida; es una arquitectura que se inspira en metáforas y se produce conscientemente entre programa, lugar, memoria, naturaleza, tecnología, valores estéticos, donde lo fluido, lo borroso, la translucidez y la ligereza son atributos importantes. Y por otra parte, los valores éticos, donde el sujeto común, su relación armónica con la naturaleza y su integración en la cultura y tiempo contemporáneos son fundamentales.

Lo intermedio como una discontinuidad y una continuidad a la vez, un ámbito, un espacio disponible o un lugar en el que dos o más términos se encuentran de manera conflictiva, relacional e interactiva. Se trata posiblemente de ese “vacío”, de esa “nada” paradójicamente necesaria, versátil y productiva, gracias a la cual los términos interactúan, se regeneran y cambian (Oliveira, pág 557,2016).

Para efectos del proyecto se busca proyectar desde lo considerado intersticio, y no como un resultado sobrante del edificio, tal como plantea Gonzalo Arze (2014) donde explica que desde la disciplina se ha entendido el espacio intersticial “tradicional” como aquel restante que van dejando las operaciones autistas, espacios que necesitan para alcanzar su fin pero quedan atrapados en el medio sin construirse.

El intersticio entonces, se presenta como el “soporte” contemporáneo para reflexionar y aplicar la disciplina del diseño urbano, permitiendo un diálogo homeostático entre las partes que constituyen un medio. Por tanto, mantiene una condición estable de equilibrio dinámico y flexible que regula el entorno (esfera pública – esfera privada), similar a lo que sucede con el comportamiento de una ameba, en la cual su constante es dinámica y cambiante. (Arze, pág 6,2014)

Por lo que la arquitectura que se busca trabajar se desarrollar desde el intersticio y el concepto de ocio es una arquitectura dinámica y expresiva, con límites difusos, que se construye por medio de espacios sencillos y flexibles, que acoge los flujos, y se materializa por medio de membranas orgánicas, flexibles y flotantes, y figuras curvas tridimensionales. Se debe buscar una estructura espacial fluida donde las vivencias, usos y apropiaciones del espacio se muevan en una continuidad programática, interceptando el interior con el exterior. El ocio como medio de conexión entre el espacio urbano real y el espacio virtual imaginario, enlazado en lo intermedio del espacio intersticial.

## 2.5 Espacios de ocio

En el presente proyecto de título no se busca dar la solución por completo el tema del ocio; pero sí considerar afianzar la idea del ocio intersticial; que es el cual se da en pequeñas ventanas de tiempo entre una acción y otra, como por ejemplo lo son los desplazamientos. Es por lo anterior, que se considera trabajar en dichos espacios, utilizando la acción de desplazarse para desarrollar, por ejemplo, intervenciones en el espacio público. Escaleras, escaleras mecánicas, pasarelas, ascensores que en conjunto a acciones de estimulación por medio de estímulos visuales, texturas, colores, despertarán el interés del usuario y quizás ya el celular no sea protagonista dentro de estos momentos de ocio intersticial y pase a ser la experiencia lo realmente relevante.

Como propuesta formal se busca abordar el diseño arquitectónico desde una vista quizás no tan convencional ya que se pretende poner énfasis en el espacio intersticial y circulatorio, en vez de como comúnmente se proyecta desde el objeto y recintos concretos. De esta forma se busca proyectar de manera flexible y así poder incluir dentro de la propuesta el concepto de ocio.

De manera concreta, como estrategia se planteó trabajar en intervenciones dentro del espacio circulatorio, el cual es parte fundamental de la organización del edificio/espacio. Las circulaciones conforman recorridos de unión pero también de irrigación entre espacios y deben ser capaces de contener no tan solo el desplazamiento del usuario sino permitir una breve parada para descansar y contemplar, etc. Las circulaciones que según Francis Ching (1994), “es el movimiento a través del espacio, y se puede concebir como un hilo perceptivo que vincula los espacios del edificio, dado que nos movemos en el tiempo a través de una secuencia de espacios.”

Por otro lado, se consideran relevante los espacios a donde sean capaces de llegar estas circulaciones, donde no necesariamente exista un programa definido, sino más bien una especie de remanso, donde la circulación se detiene y es posible experimentar otros estímulos no tan ligados al ajetreo. Esto imaginado como pequeñas cápsulas o espacios de carácter público que otorgan otra fase del ocio dentro el proyecto, como espacios de transición entre actividades, entre espacios que contienen actividades específicas. El ocio es un estado de transición, por ejemplo un ocio contemplativo.

*<El espacio de ocio es un espacio experimental con una interfase en ocio que puede aplicarse en cualquier proyecto, que nada lo limita y que su cualidad máxima es la adaptabilidad.>*

Se describe el espacio del ocio como un lugar de hallazgos donde el proceso visual del espectador es parte fundamental ya que el observador tiende a realizar esta actividad cuando el entorno ha llamado su atención, con esto comienza una observación creativa y personal con el entorno, ya que cada uno de los espectadores crea visuales e impresiones subjetivas de lo que está sucediendo. Unos de los recursos más usados en arquitectura es el color el es utilizado para enfatizar y acentuar formas y materiales. El color es un poderoso medio de expresión para el arquitecto que tiene algo que decir (Rasmussen, 2000).

Además se cree que aportando al diseño proyectual con líneas sinuosas, que el caso de este proyecto se materializan como tipo “ameba” se considera un aporte dentro de la concepción de los espacios de ocio, ya que aportan un factor sorpresa debido a la geometría de múltiples tangentes. La persona que vivencia de estos lugares tiende a contemplar mayor cantidad de tiempo estas formas, debido a que no están familiarizadas con estas en su día a día.

# El Ocio Como Soporte De Las Actividades Decididas

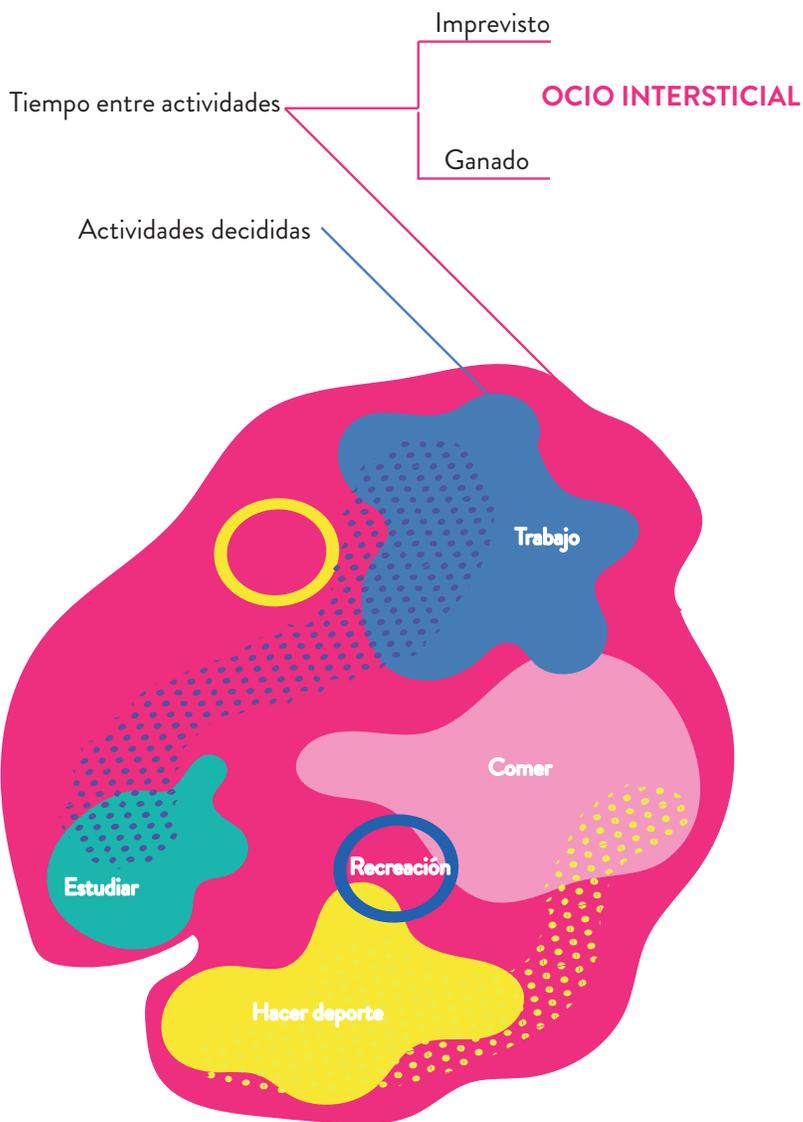


Fig 2 : Esquema propio del entendimiento del ocio.

Fuente: Elaboración Propia.

# CAPÍTULO 3: INTERFASE LUGAR

## 3.1. Área Macro

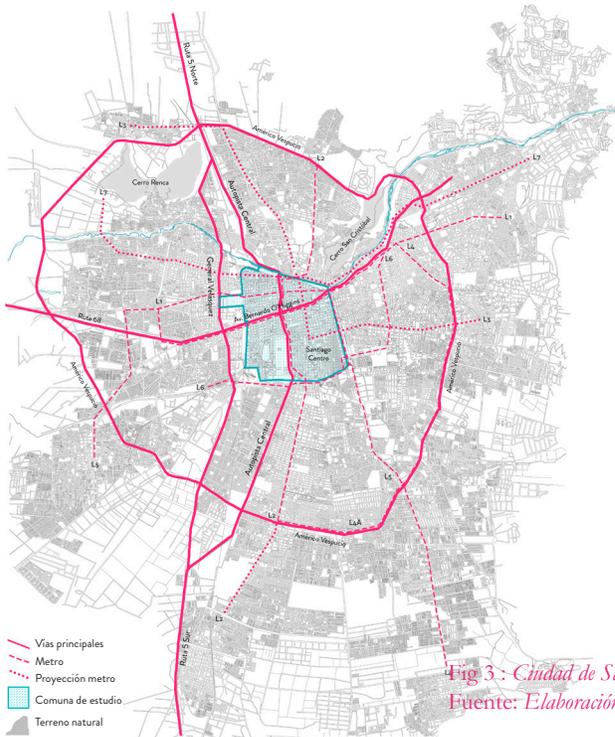


Fig 3 : Ciudad de Santiago  
Fuente: Elaboración Propia.

El proyecto se ubica en la capital de Chile y de la Región Metropolitana de Santiago. Considerada como principal núcleo urbano del país y de su área metropolitana. La comuna de Santiago se establece como una de las 3 comunas más pobladas del Gran Santiago; funciona como centro neurálgico de la ciudad e áreas de comercio, servicios, gobernabilidad, etc. Sin embargo dentro de la misma comuna existen zonas más o menos pobladas, con esto también se entiende que hay sectores mejores servidos que otros.

Santiago ha sufrido una importante renovación durante los últimos años con la finalidad de responder a la necesidad de densificar los sectores céntricos de la ciudad, esto en conjunto de algunas zonas presentan mayor deterioro han propiciado un tire y afloje entre empresas inmobiliarias y vecinos, para la protección del barrio en donde se busca construir nuevas viviendas.

# COMUNA DE SANTIAGO



- Límite comunal
- Vías principales
- Barrios
- ... Proyección metro (L3)
- Áreas Verdes
- ▨ Barrio de estudio

Fig 4 : Comuna de Santiago  
Fuente: *Elaboración Propia.*

## 3.2. Descripción área

Se escogió el polígono dentro del área correspondiente a Matta Sur, comuna de Santiago zona que se caracteriza por estar en proceso de regeneración urbana, en donde se busca detener el deterioro del sector, pero que sin embargo, debido a la declaración de zona típica las intervenciones han ido a la baja por la cantidad de “limitaciones” que presenta para la inversión privada.

Es el complejo el equilibrio entre la declaración de zona típica y la construcción de nuevos proyectos ha producido que zonas se desarrollen de manera intensiva versus barrios que de cierta forma son abandonados tras la declaratoria de zonas de protección patrimonial; este es el ejemplo claro que sucede en Matta Sur puesto que tras ser declarado parte importante del eje Matta como tal el año 2016, la generación de nuevos proyectos tiene un desarrollo muy bajo, comparativa con otros sectores de la misma comuna.

El barrio Matta se destaca por su amplia mixtura de usos y la presencia de inmuebles con carácter patrimonial, pero también por su alto nivel de deterioro y obsolescencia del espacio público. Dentro del sector se logra apreciar la mixtura de usos demarcada a grandes rasgos por 7 subzonas, cada una con características marcadas y distintivas del barrio, para acotar el área de intervención se decide trabajar en por un lado en la sub-zona número 2, correspondiente al eje de Av Matta, ya que se considera que esta avenida representa el corazón del barrio debido que entorno a esta se fue consolidando el sector como tal.

De acuerdo con las características del sector en el cual conviven múltiples actividades comerciales, oficinas, viviendas y equipamiento, se identifica el potencial de desarrollo al proponer una intervención que acoja dicha diversidad de usos, por medio de un planteamiento que recoja las características propias del barrio.

## Proyectos Inmobiliarios Mixtos construidos entre 2010 y 2017

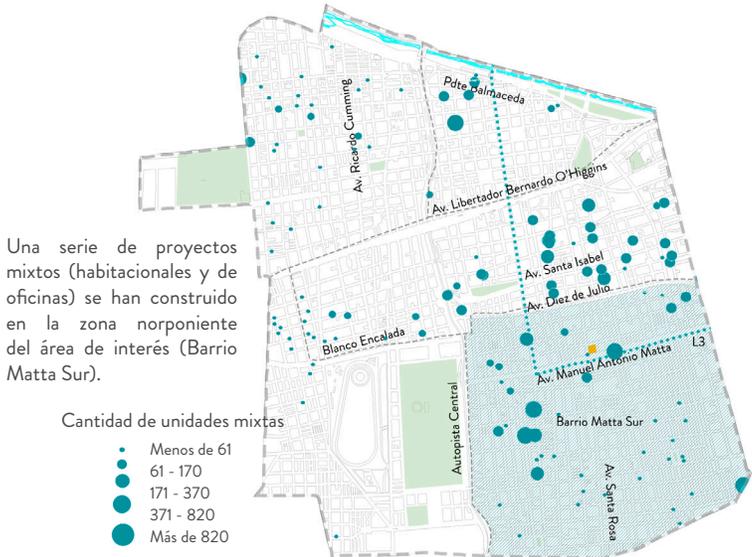


Fig 5 : Comuna de Santiago, Proyectos Mixtos  
Fuente: Elaboración Propia, a partir de datos de Hitmap

## Proyectos Inmobiliarios Habitationales construidos entre 2010 y 2017

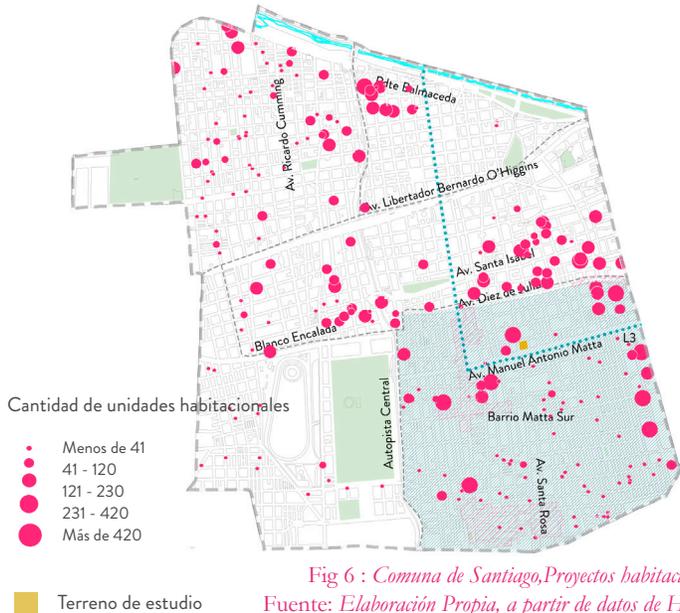


Fig 6 : Comuna de Santiago, Proyectos habitacionales  
Fuente: Elaboración Propia, a partir de datos de Hitmap



### 3.3 Normativa Urbanística

Tras la modificación del Plan regulador comunal de Santiago para el sector denominado N°5, se reconoció la zona de Matta sur como un lugar con atributos patrimoniales, valorando también la vida de barrio; es con esto que se protegieron una serie de edificaciones, conjuntos de viviendas. Todo esto apoyado de una serie de restricciones cuanto a usos que atenten contra la vida de barrio como industrias y bodegas además de restricciones de altura.

En cuanto al polígono seleccionado esta bajo la normativa de la zona E7. En donde se permite el carácter mixto de la zona, en cuanto a los usos de suelos según el artículo 27 de la ordenanza municipal de la comuna de Santiago la en la cual priman usos residenciales, comercio y equipamiento de tipo comercio, culto, deporte, esparcimiento, educación, salud, seguridad, servicios, social y científico, infraestructura de transporte y sanitaria. Se entiende todo lo anterior como equipamiento de tipo mixto. Se restringe por ejemplo usos de tipo, cementerio, oficinas de turismo, actividades nocivas o de gran envergadura.

En términos general la normativa urbana comprende a la Zona E, como un área de protección patrimonial histórica y arquitectónica que permite la inclusión de una diversidad de usos e intervenciones.

En cuanto a la intervención de los inmuebles deberán respetar la arborización valiosa existente, las cuales serán calificadas por la DOM en conjunto con la dirección de ornato parques y jardines.

Zch E7 Av Matta

1	Superficie Subdivisión Mínima (m2)		150
2	Coeficiente de ocupación de suelo	vivienda y/o educación superior	0,7
		otros usos	1
3	Coeficiente de ocupación de pisos superiores	hasta 7m	1
		sobre 7m	0,7
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	vivienda	2,8
		otros usos	4,3
5	Densidad máxima (Hab/Há)		1600
6	Sistema de Agrupamiento		Continuo
7	Altura máxima(m)		18
8	Edificación aislada sobre la continua		no contempla

Fig 8 : Tabla Normativa zona E7 Fuente: Elaboración Propia, a partir Ordenanza Local Comuna de Santiago.

Existen restricciones adicionales a la zona ZCH E7, en cuanto al tratamiento de fachadas de obras nuevas o existentes.

Aplicaciones prohibidas en fachadas:

- Uso de muro cortina o vidrio espejo
- Revestimientos metálicos reflectantes o plásticos
- Martelina gruesa
- Exposición de aires acondicionados y antenas que alteren la composición de las fachadas.
- Pintura aplicada independientemente en fachadas sin respetar carácter unitario.

La DOM tiene la facultad de definir los colores del inmueble a proyectar, según criterios establecidos, además se promueven las materialidades opacas. El uso de vidrio en obras nuevas se limita solo para obras nuevas, con una altura máxima de 8m en primer piso de locales comerciales.

Además se promueve la fachada continua por lo que el aspecto volumétrico es normado en cuanto al retranqueo y pisos retirados que eventualmente rompan con la condición, así mismo como sus ochavos; se prohíbe la condición aislada, la cual estaba permitido previo a la modificación. Lo anterior, causo que se rompieran los frentes unificados, es por esto que no se contemplan los distanciamientos desde las líneas oficiales y/o edificación para la generación de antejardines en primera línea.

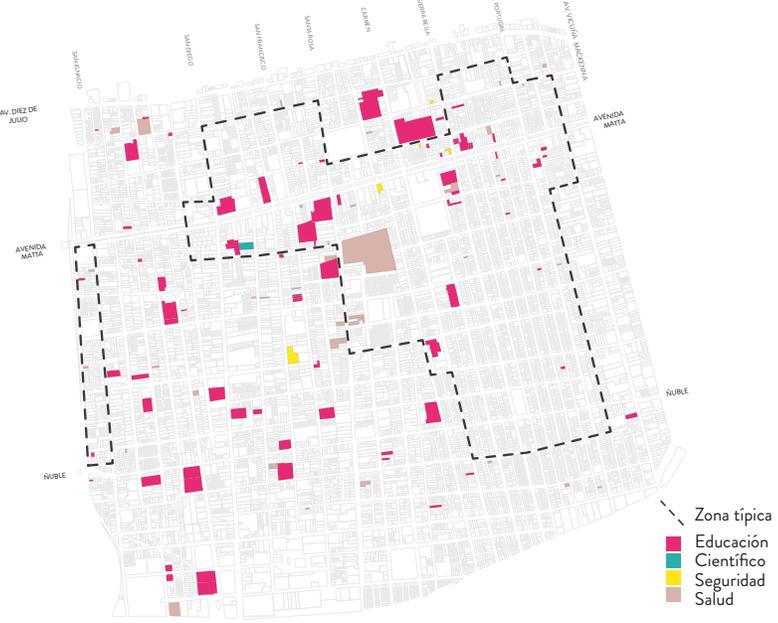
La altura máxima a proyectar en la zona E es de 18 metros , aproximadamente 7 pisos. Es una de las alturas más elevadas dentro de la zona en comparativa con sectores internos del barrio, se cree que esta regulación es para la generar transiciones de alturas entre las zonas de conservación y lo proyectado anterior a la declaratoria del 2016, sin embargo, quizás no sea suficiente para generar una transición de escalas adecuado.

Respecto a sus coeficientes de constructibilidad, se proyecta como un sector con alta demanda constructiva característica propia al centro de la ciudad; otorgando coeficientes máximos como 2,8 para proyectos residenciales y 4,3 para usos no habitacionales. El proceso de urbanización que incrementa la densidad es un proceso sano para la ciudad en la que vivimos en la actualidad.

Para la subdivisión y fusión simultánea de dos o más predios el único requisito es cumplir con la superficie predial mínima que la zona es de 300 metros cuadrados, la cual se conjuga con una densidad habitacional de 1600 hab/Há, siendo uno de los indicadores más altos dentro del barrio Matta.

Se debe tener en consideración las normas de excepción que rigen la normativa chilena, relativas a conjunto armónico y beneficio por fusión de terrenos (30%), los cuales permiten sobre pasar los máximos permitidos por los Planes Reguladores Comunales. Por ejemplo, en la zona solo por fusión de predios para proyectos de vivienda la constructibilidad aumentaría de 2,8 a 3,6 y para otros usos de 4,3 a 5,1; sin embargo deben respetarse las otras normas del Plan regulador tal como la densidad, coeficiente de ocupación de suelo, distanciamientos, altura máximas, rasantes, etc. En el caso del conjunto armónico es más complejo ya que depende de las características del terreno en cuanto a su dimensión, uso o localización y ampliación. Si se cuenta con todas las condiciones es posible obtener mayores beneficios aplicados al volumen, ya que aplica aumento en la constructibilidad y en altura máxima. ejemplo en la zona E podría incrementarse de 18m a 27m, siendo aproximadamente 10 pisos; en cuanto a la constructibilidad podría haber dos escenarios si fuese un aumento del 50% o de 30%, para el primer caso aumentaría de 2,8 a 4,2 en proyectos de vivienda y de 4,3 a 6,4 en proyectos de otros usos y para bonificación de 30% de 3,4 a 5,5 respectivamente. Lo anterior no es aplicable a cualquier predio ya que debe cumplir requerimientos de colindar por lo menos con una calle de 20 m y calzada de 14 como lo es el eje Matta.

# 3.4 Usos de suelo



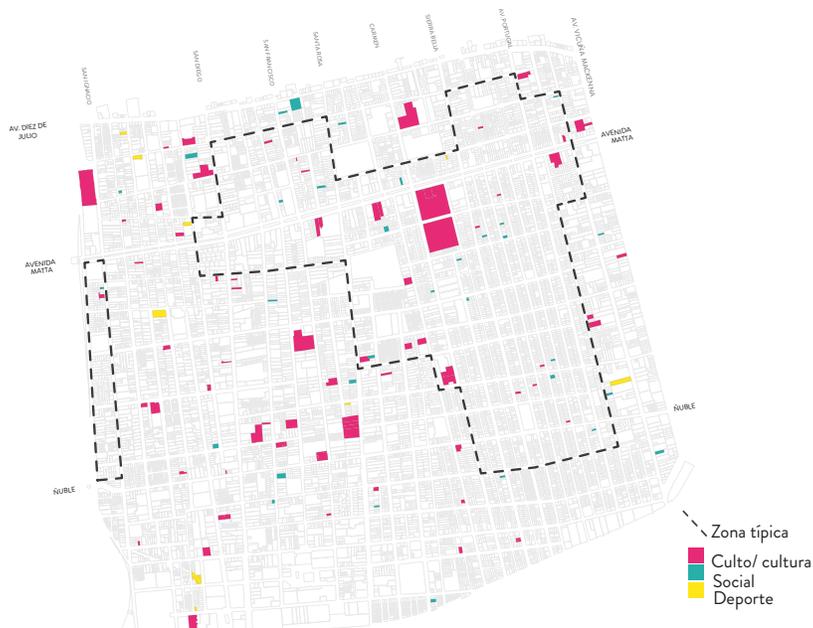
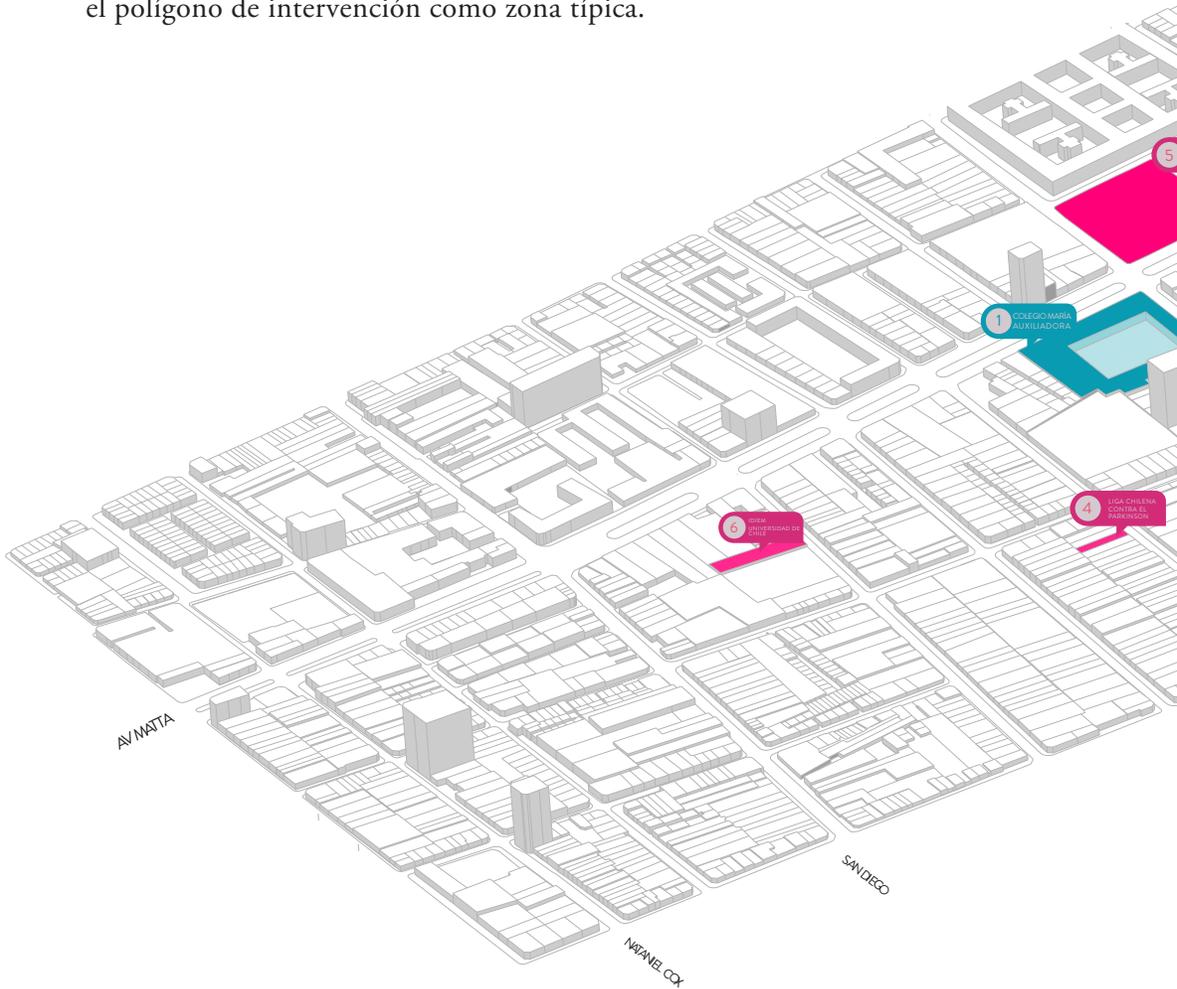
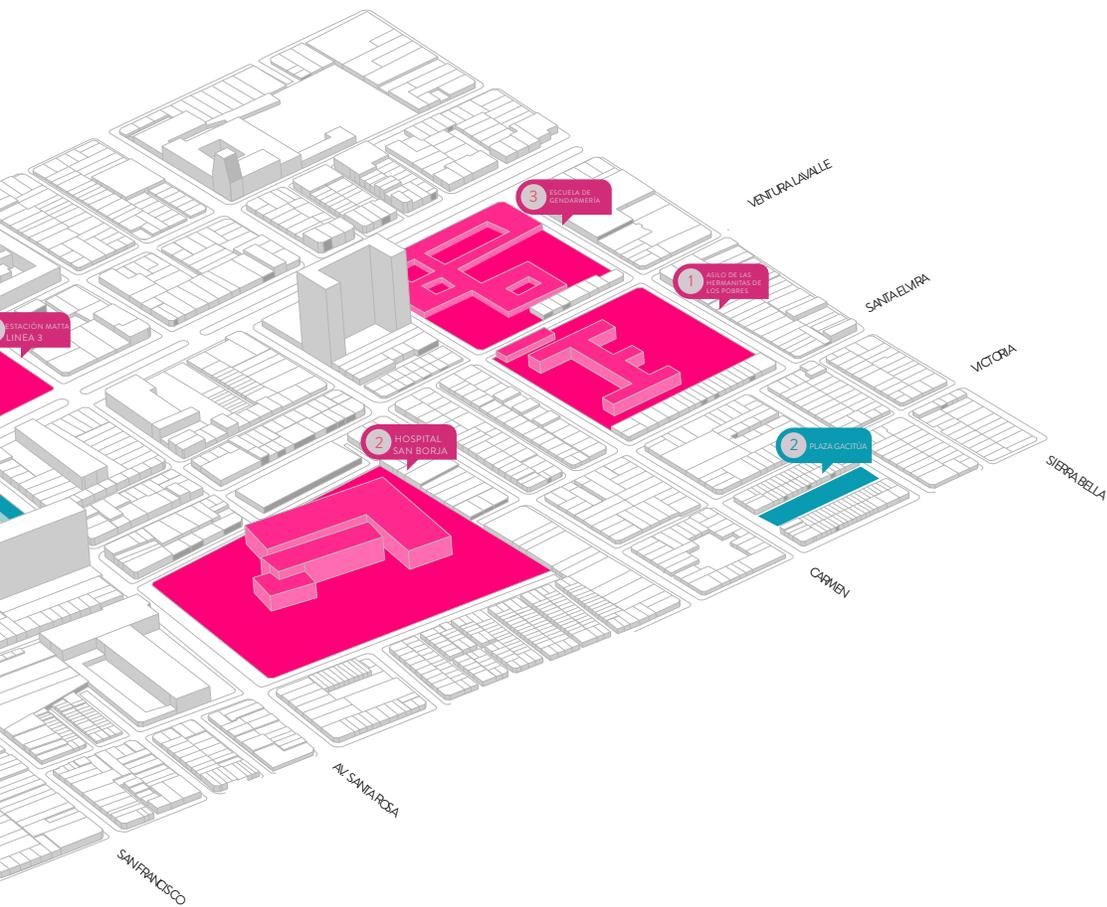


Fig 9,10,11,12 : Usos de suelo Fuente: *Elaboración Propia, a partir memoria explicativa barrio Matta*

## 3.5 Puntos de interés

En cuanto a la morfología del lugar en cuanto alturas, se destaca la escala humana del barrio, con algunas excepciones emplazadas en el eje matta, donde previo a la modificación del PRC del 2013, se alcanzó a construir torres hasta de 60 metros, condición que contrasta con la escala que predomina en el barrio de edificaciones entre 5 a 12 metros de altura, condición que se acentuó al declarar el polígono de intervención como zona típica.





Puntos de interés intercomunal ■

Puntos de interés comunal ■

Fig 13: *Puntos de Interés comunal e intercomunal*  
 Fuente: *Elaboración Propia*

## 3.6 Descripción del entorno

El eje avenida Matta es un elemento que es reconocido y valorado por sus características dentro del barrio, en parte por ser una de las pocas áreas verdes que cuenta el sector. Av Matta destaca por su buena conectividad y su entorno edificado que compone el imaginario de quienes que lo visitan.

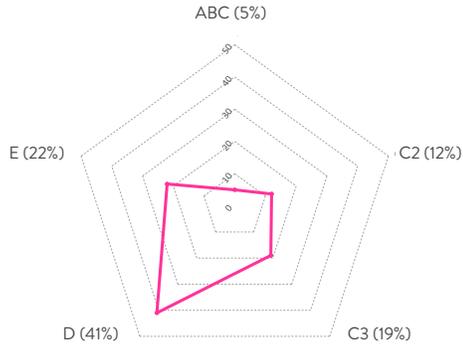
En el centro del eje se ubican los principales equipamientos locales y comunales como el hospital San Borja Arriarán, en conjunto a otros servicios.

El proyecto se emplaza en la comuna de Santiago, la cual cuenta con una configuración de habitantes muy variada, en donde es posible encontrar distintos niveles socioeconómicos, lo que determina sus gustos, y necesidades. Según datos de Hitmap 2018, en la comuna de Santiago predomina el grupo socioeconómico D, el cual también predomina en el entorno inmediato del polígono de intervención.

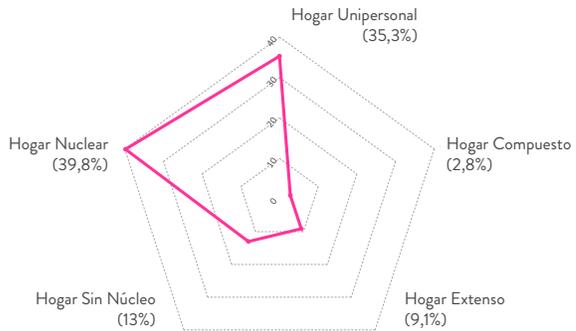
Por otro lado, se identifica el rango etario predominante de Santiago, el cual de los 26 a los 64 años, esto corresponde a la población en edad productiva, sin embargo, en el entorno inmediato del predio, es posible encontrar mayor proporción de niños en edad preescolar y mayores de edad, grupos etarios interesantes ya que requieren de equipamientos y servicios especializados según sus necesidades.

Si se mira la comuna de Santiago en su totalidad, existe una marcada predominancia de población D y E (cabe destacar que el grueso de esta suma esta consignada por población de NSE D) entre sus habitantes, esto es concordante en el barrio Matta predomina la población D, C3 y E.

## Nivel Socioeconómico



## Tipología de hogar



## Grupo etario

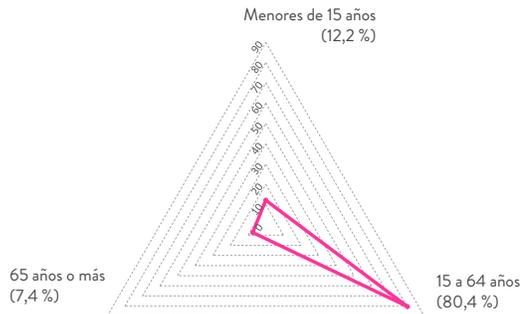
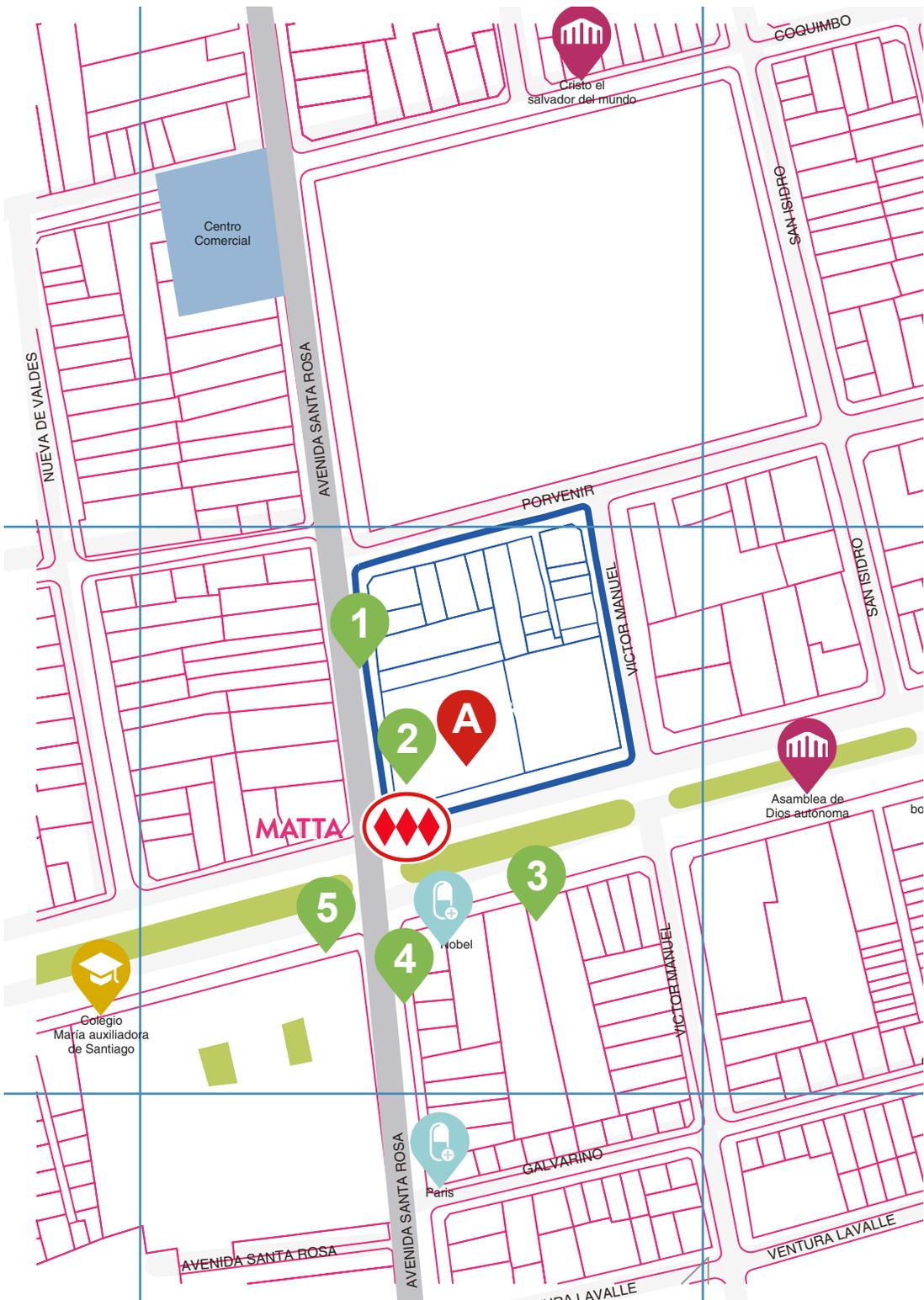


Fig 14: Gráficos Barrio Matta  
Fuente: *Elaboración Propia, a partir de informa Hitmap 2018*



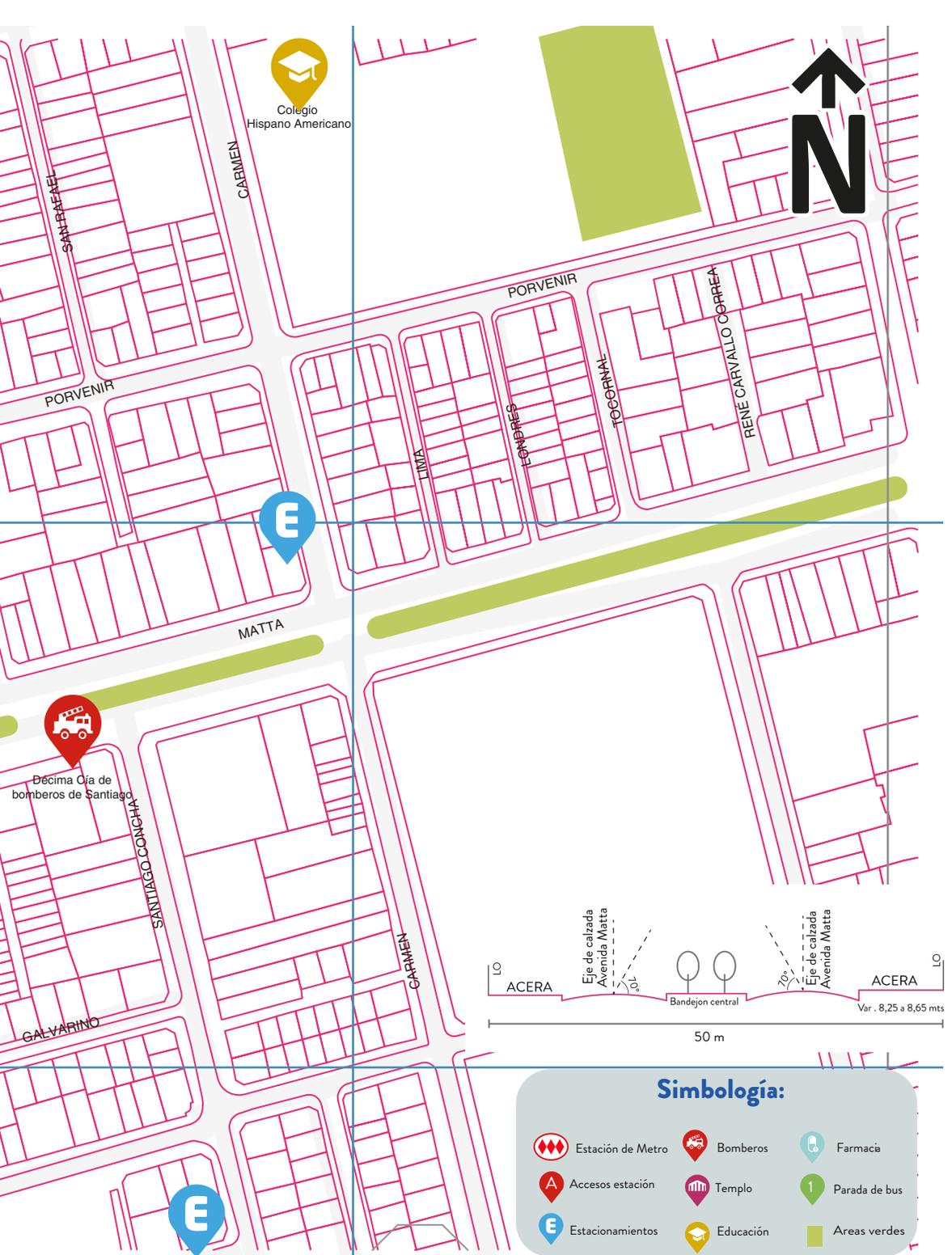


Fig 14: Plano Entorno Inmediato, Manzana escogida Fuente: Elaboración Propia, a partir de metro.



**Superficie terreno**

Estación de Metro Matta = 1861 m<sup>2</sup>

Superficie resto de predios = 5322 m<sup>2</sup>

Superficie total = 7183 m<sup>2</sup>

**Simbología:**

	Estación de Metro		Manzana		Academia
	Accesos estación		Comercio		Bodega
	Línea Oficial		Vivienda		

Fig 15: Manzana escogida Fuente: Elaboración Propia

## 3.7 Manzana a intervenir

El polígono de estudio e intervención se encuentra localizada en el sector de Matta Sur, en la comuna de Santiago, entre las calles, Porvenir al norte, Santa Rosa al oeste, Víctor Manuel este y Av Matta Al Sur. Se tomó la decisión de intervenir una manzana, completa para el desarrollo del proyecto, cabe mencionar que en dicha manzana se encuentra la estación de metro Matta.

Las dimensiones de la manzana es de 7183 m<sup>2</sup> , considerando el predio del metro el cual corresponde a 1861 m<sup>2</sup>. Al norte de la manzana es posible encontrar un conjunto residencial de 5 pisos, al este de la manzana por calle Victor Manuel existen viviendas y comercio especializado, igual que en la manzana oeste; al sur se encuentra el bandejón central de Av. Matta.

Esta manzana según datos del CENSO 2017, corresponde a la manzana número 25, del distrito censal 14, en donde viven actualmente 94 personas, 46 hombres y 48 mujeres, predominando el grupo etario entre los 15 a 64 años, cabe destacar el bajo número de personas por la manzana donde normativamente se propone una densidad de 1600 hab/Há.

Existe una totalidad de 32 viviendas particulares de las cuales 26 se encuentran ocupadas. La materialidad predominante es de adobe, barro quincha, o pirca es de 19, siguiéndole 5 de materialidad de hormigón armado en sus paredes.

Se escoge esta manzana por las características y particularidades que presenta, desde su morfología y tamaño, el alto deterioro de esta, la baja densidad que presenta comparativamente al resto de manzanas colindantes a pesar de la presencia de un metro.





Av Matta



Av Santa Rosa



Porvenir



Víctor Manuel

## 3.8 Equipamiento

Tras datos de Hitmap (2018) dentro de un diámetro a estudiar de 1 km ni a 500 metros es posible encontrar atractivos vinculados a los servicios públicos estatales o servicios municipales. En cuanto a seguridad presenta mayor cobertura de seguridad municipal que carabineros y PDI, en servicios de salud el sector se encuentra cubierto debido a la influencia del hospital San Borja.

En educación es posible apreciar gran concentración de colegios y centros de estudio lo que da luces que existe un gran número de estudiantes que concurren al sector, requiriendo así áreas de estudio o esparcimiento. Por otro lado, y en las cercanía del barrio solo existe un jardín público, siendo este último sumamente requerido por los vecinos.

El sector se caracteriza por la falta de áreas verdes por persona, en la zona posible encontrar la plaza Gacitúa y plaza Chacabuco y el bandejon central de Matta.

En cuanto al comercio local es posible ver una homogeneidad de almacenes dentro del barrio, se confirma que el comercio local esta basado en la compra en pequeños negocios.

Reconocer la convivencia de varios permite reconocer que se sí se puede vivir, trabajar y optar por equipamientos y servicios en un solo lugar, sin la necesidad de generar largos desplazamientos. En el barrio también convive un gran número de oficios esparcidos dentro del sector, donde en muchos casos es la vivienda el soporte de talleres que dan característica al barrio, el cual puede considerarse como un espacio de producción artística.

El diseño urbano dentro de Matta es deficiente, por lo que como oportunidad de proyecto debiesen considerar intervenciones que apunten a mejorar aspectos de movilidad, esparcimiento y espacio público, áreas verdes.

# ESPARCIMIENTO

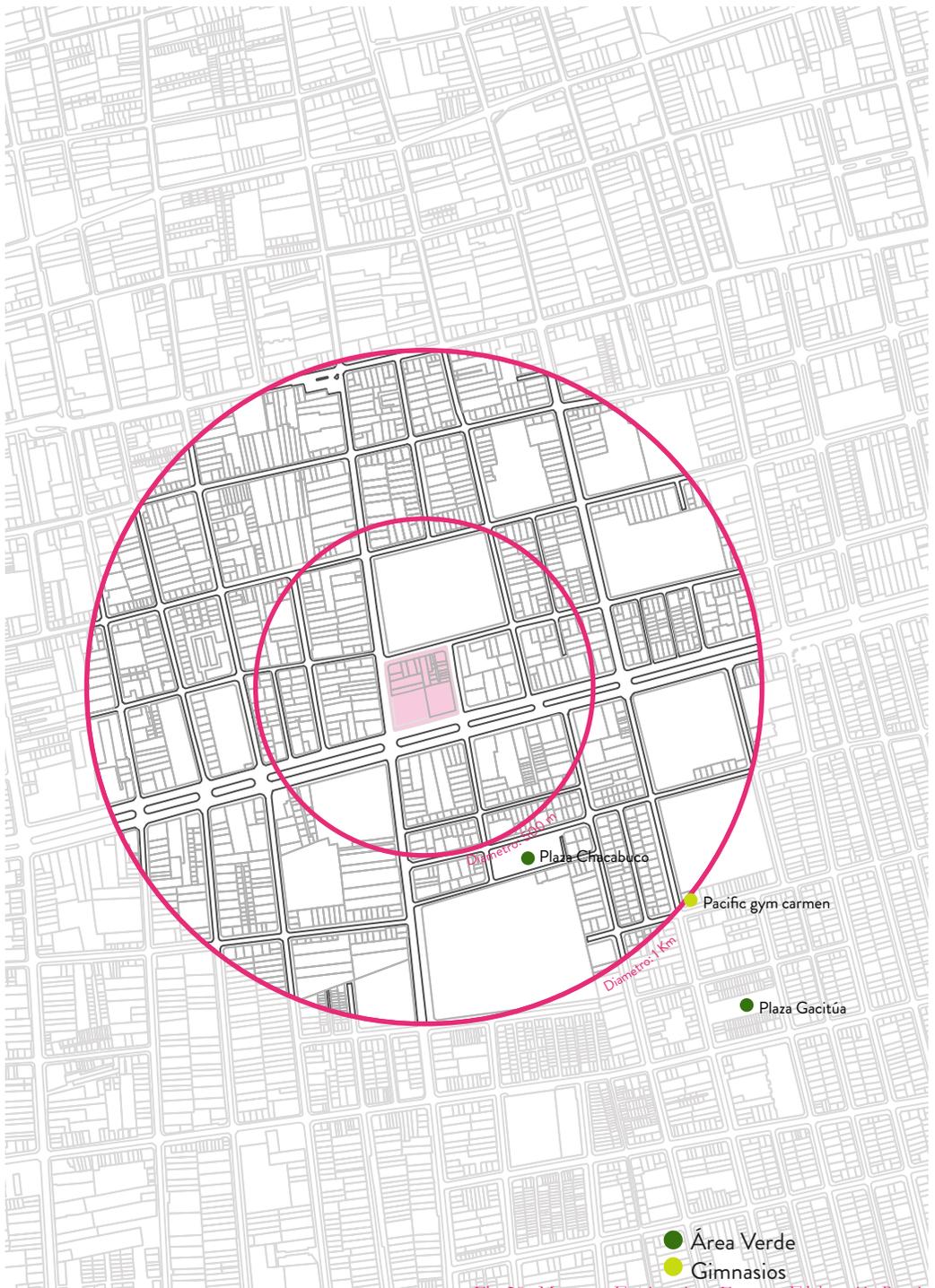


Fig 20: Manzana Equipamiento Fuente: Elaboración Propia

# COMERCIO LOCAL



Fig 21: Manzana Equipamiento Fuente: *Elaboración Propia*



Fig 22: Manzana Equipamiento Fuente: Elaboración Propia

# JARDINES INFANTILES

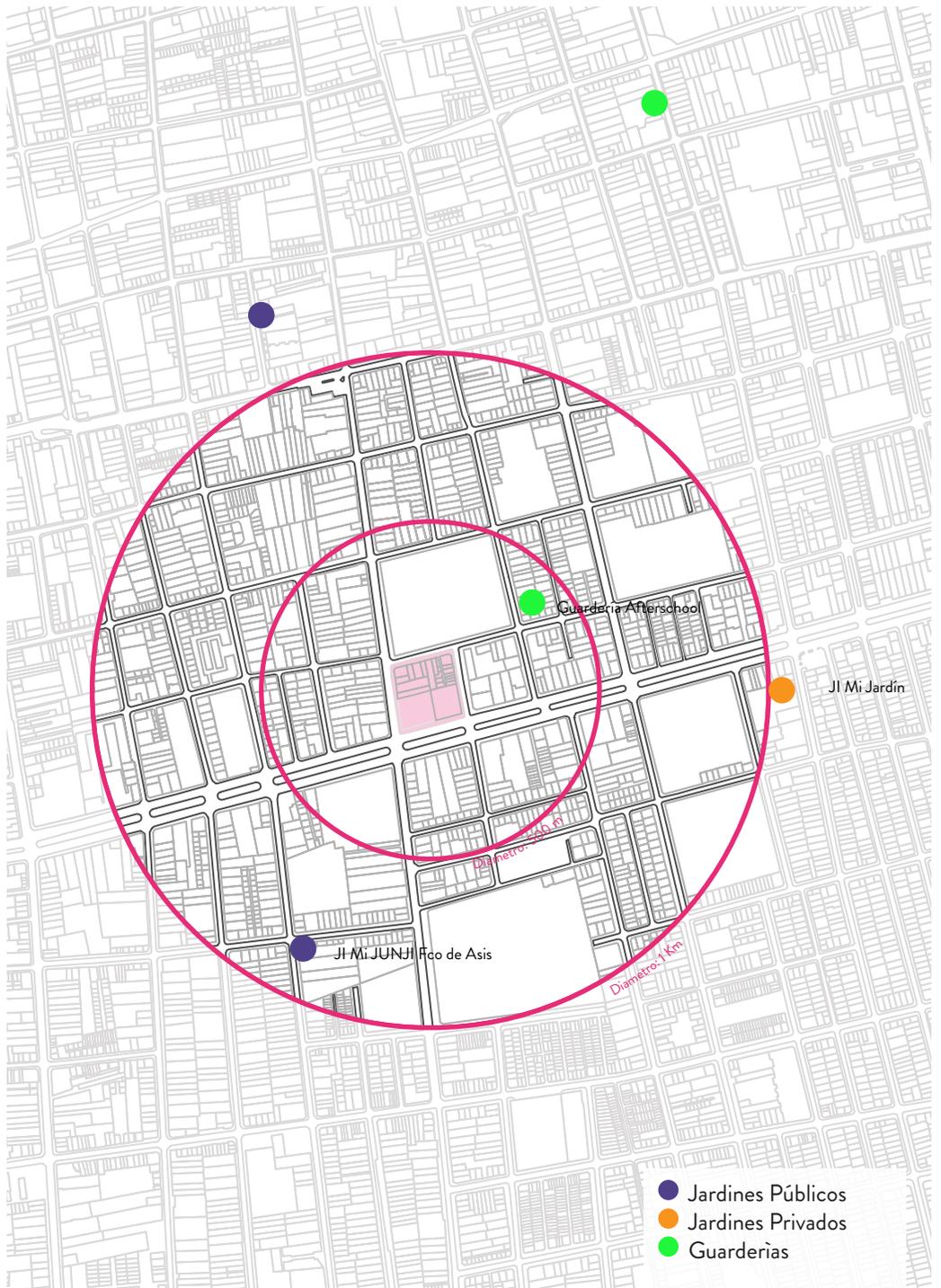


Fig 22: Manzana Equipamiento Fuente: *Elaboración Propia*

## 3.9 Estación Metro Matta

La línea 3 abarca 22 km de extensión y suma 18 estaciones dentro de su trazado, este es subterráneo debido a la magnitud de su extensión ya que recorre sectores de áreas céntricas de la ciudad ya consolidadas, además la elección de un trazado subterráneo genera un mínimo impacto dentro de la ciudad.

Matta es la parada de metro que se localiza entre las estaciones Parque Almagro e Irarrázaval de la Línea 3, se encuentra emplazada el eje Santa Rosa con Av. Matta y cuenta solo con un acceso ubicado por Matta acera Norte.

Se espera que para el año 2028 se convierta en una estación de combinación con la futura línea 9.

Para el sector es un impacto importante contar dentro del mismo barrio con una estación de metro, emplazada justo en la mitad del total de la extensión del eje Matta. Esto trae consecuencias tanto positivas y negativas, dentro de las positivas están mayor descongestión, aumento de comercios y servicios los cuales en la actualidad existe un déficit en el barrio, nace un nuevo flujo circulante, por ende aumenta la densidad de personas en barrios con características más residenciales.

Se sabe que la generación de nuevas estaciones de metro generan plusvalías ya sea por anuncio, definición de estaciones y hasta la misma inauguración de esta. Según Ruiz-Tagle y Muñoz (2019) El proceso de urbanización en sí mismo genera fuertes plusvalías en el suelo, tanto por inversiones concretas, como por cambios normativos para una mayor densidad. Cuando se inaugura una línea de Metro, generalmente se combinan los dos tipos; además los autores consideran que de cierta forma es injusta que una inversión completamente pública como lo es la construcción del metro, termine en ganancias para los privados, por ejemplo,

se considera que la inversión estatal aumenta en 25,6% en promedio las ganancias de los desarrolladores inmobiliarios, debido a su capacidad máxima de densidad que permiten los Planes Reguladores Comunes.

Respecto a lo anterior, y en base al estudio de research de Mercado Libre junto a Portalinmobiliario.com arrojó que el sector que rodea a la estación Matta fue la que más incrementó su plusvalía

“Desde el cuarto trimestre de 2011, al cuarto trimestre de 2018, el valor por metro cuadrado, para venta de este tipo de vivienda, en la zona que rodea la estación Matta, pasó de 21,5 UF a 50,2 UF por metro cuadrado, lo que implica una variación de un 133%. Lo anterior trae consigo excelentes oportunidades de inversión en la zona”, explica Diego López, manager de Clasificados de Mercado Libre.

Por lo anterior, el 133% no significa que los valores sean los más altos dentro de Santiago; sino que existió un ajuste de precios debido al abandono y deterioro de la zona. Sin embargo, esto no quiere decir que los problemas de localización de equipamientos urbanos, áreas verdes, etc; aumenten sino que podría significar que la inversión privada y pública consolide la zona en un futuro próximo. Por otro lado, el estudio mencionado con anterioridad postula que si bien existen los paños apropiados para densificar en altura el eje Matta desde Santa Elena hasta el sector de la autopista central, está bajo la normativa de Zona Típica, considerando la primera línea de calle Matta; la cual restringe el límite de altura a 18 metros, lo que daría como resultado 7 pisos aproximados; lo que al parecer no resulta muy atractivo para la inversión inmobiliaria.

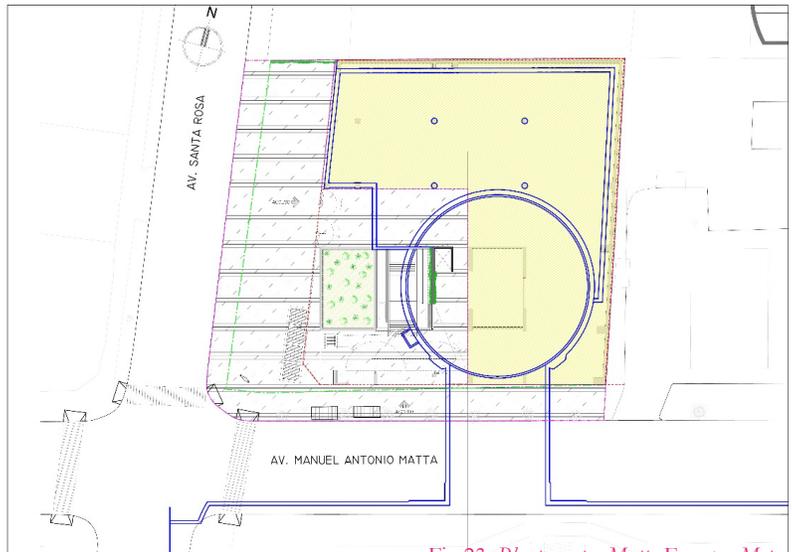


Fig 23: Planta metro Matta Fuente: Metro



Fig 24: Acceso desde Av Matta a estación Fuente: Colección propia

# CAPÍTULO 4: PROYECTO

## 4.1 Declaración y postura

Dentro de lo expuesto en capítulos anteriores se desprende como relevante al momento de la propuesta de proyecto el reconocer que Santiago centro la importancia de su configuración, donde prima la valoración de la trama urbana, en este caso Av Santa Rosa y Av Manuel Antonio Matta, para poder resolver problemas como el deterioro local, retención de población, propuestas de movilidad y espacios urbanos. Donde a lo largo del eje Matta es posible observar los distintos periodos por los que ha pasado el barrio, desde la vivienda característica del sector de una altura de 5 metros a intervenciones inmobiliarias ligadas a edificios de segunda renovación que no respondieron adecuadamente a la morfología propia del sector, generando así un impacto sobre el entorno y por sobre todo un cambio en la manera de habitar el barrio, a una forma más individualista y poco participativa. Por lo que la apuesta del proyecto busca ser una arquitectura que responda a las escalas generadas en los distintos periodos, no siendo la edificación más alta ni menos la más baja, sino una intermedia entre ambas; que apueste por la densificación de la manzana a intervenir, reconociendo su borde, flujos y la relación a dos ejes estructurales con influencia metropolitana; por lo que su programa debe ser adecuado y responder a esto pasando de un diseño urbano deficiente, a una oportunidad de proyecto considerando intervenciones que apunten a mejorar aspectos de movilidad, esparcimiento y espacio público, y áreas verdes.

Para lograr lo anterior se establece una doble declaración de principios a la hora de abordar el proyecto considerando por un lado las variables del lugar y variables del ocio.

## Variables de Lugar:

-El proyecto debe reconocer su borde inmediato, como su contexto dentro del barrio, apuntando a una imagen adecuada dentro de este y respetando los lineamientos planteados según normativa.

-Hacer uso completo de la manzana, y evitar su fragmentación, para no generar predios remanentes o casas islas.

-Dentro del programa de proyecto, reconocer la vocación del lugar, es decir, el proyecto debiese considerar, vivienda y equipamiento de tipo comercial, espacio público y equipamiento social. Por lo que la propuesta apunta al desarrollo de usos mixtos y multiprogramáticos dentro de la manzana.

- Incluir dentro de la oferta de viviendas precios adecuados dentro de la realidad del barrio y promover una diversidad social.

- Proponer un espacio público que conviva con los flujos e influencia del metro Matta, aportando un nuevo y tan requerido espacio de esparcimiento. Respondiendo a la nueva carga de personas que se desplaza por la manzana.

## Variable Ocio:

-Reconocer el programa del lugar para evaluar la interfase del ocio que puede presentar.

-Tomar como oportunidad los desplazamientos propios de los flujos en relación a metro Matta, y los desplazamientos que genere los usos mixtos.

## 4.2 Operaciones previas a proyecto

Dentro de la manzana a intervenir, se toma como premisa la posibilidad de contar con incentivo a la fusión predial, o acogerse a conjunto armónico. Esto tomando de la base el vaciar la manzana de las edificaciones, por lo que se realizó un levantamiento fotográfico y visual para entender el estado actual de la manzana. (Capítulo 2, Interfase lugar, Manzana a intervenir).

En la manzana se reconoció que desde el levantamiento de fachadas se reconocen 11 edificaciones, con salida a calle, con arquitectura sencilla y poco ornamentada, estas son de 1 piso, 2 pisos y uno tipo pasaje dando un total de 29 viviendas según el CENSO 2017. Además se reconocen 3 edificaciones vacías correspondientes a bodega y un galpón comercial, de las que actualmente 2 están en venta y tras su desuso ha generado un deterioro de la misma como del espacio público ya que en su exterior se generan microbasurales de escombros y elementos mayores que no son retirados por el aseo municipal con frecuencia.

Es por lo anterior y sumado a que solo existen 94 personas viviendo en la manzana se toma la decisión de reestructurar esta con la finalidad de densificarla y generar un proyecto que responda a la influencia del metro y a los ejes estructurales a los cuales se enfrenta, dando un paño fusionado a intervenir de 5322 m<sup>2</sup> en los cuales se puede construir, y 1861 m<sup>2</sup> correspondiente a metro en los cuales no puede construirse una estructura sobre este pero sí, puede desarrollarse un espacio público manteniendo solo el ascensor y la escalera de salida. La superficie total de los predios es de 7183 m<sup>2</sup>.

## Cabida de proyecto

NORMATIVA ZONA E7						
Residencial	Normativa				Conjunto Armónico	
	PRC		PRC + TERRENO		Bonificaciones x dimensión	
Predial Mínima	150	m2	5,322	m2		
Coefficiente de Ocupacion de Suelo vivienda	0.7		3,725	m2		
Coefficiente de Ocupacion de Suelo Otros Usos	1		5,322			
Coefficiente de Ocup piso superior vivienda	0,7					
Coefficiente constructibilidad Vivienda	2.8		14,902	m2	19,372	m2
Coefficiente constructibilidad Otros Usos	4.3		22,885		29,750	
Altura Edificacion	18	mts	14	mts	27	mts
Densidad	1600	Hab/Ha	213	viviendas		
Sistema de agrupamiento	Continuo					
Distanciamiento minimo	0	mts				
Antejardín	0	mts				
Estacionamientos	1 x 2 viviendas + 15% visitas		122	Est.		

\* Cálculo estacionamientos OGUC art. 2.4.1 reducción 50% por cercanía metro

Fig 24: Cabida + Normativa Fuente: *Elaboración Propia*

Se realizó una cabida preliminar para determinar aproximadamente, los resultados en cuanto a las bonificaciones de conjunto armónico, el proyecto se acoge a esto no tanto por un tema de constructibilidad sino más bien es la única bonificación que permite incrementar en altura, en este caso a 27 metros pudiendo generar aproximadamente un edificio de 10 pisos, versus a los 7 que permite la normativa. Resulta primordial esto ya que se busca general un primer nivel de mayor altura que permita equipamiento y espacio público, como además aprovechar el máximo en los bloques para viviendas, donde podrían salir 213 vivienda como máximo.

Se debe mencionar que para el cálculo de estacionamientos se acoge al artículo 2.4.3 donde se permite la reducción del 50% de los estacionamientos, por estar en cercanía a una estación de metro además su suma un 15% de estacionamientos de visitas, dando un total de 122 estacionamientos para el proyecto, lo que es óptimo debido a que son subterráneos y al colindar con una estación de metro puede resultar complicado un número mayor.

## 4.3 Edificio Multiformato

Se busca desarrollar un edificio multiformato, cuya finalidad aborde una diversidad programática, ya sea en equipamiento, vivienda, comercio, en donde se albergue el concepto del ocio. Las condiciones que un edificio multiformato debe reunir se relacionan con las exigencias de cada programa a desarrollar además de la vinculación entre usos que sea capaz de albergar el edificio.

Considerando las características urbanas propias del lugar el edificio multiformato debe ser una solución óptima para la ciudad manteniendo y reconociendo la vinculación con el espacio público, para ser un aporte dentro de esta y no un error. El edificio busca solucionar la segregación de usos que ocurren dentro del barrio, siendo un ente con la capacidad de congregarse distintos usos con la finalidad de mantener activo el edificio.

La actividad de la edificación la determina los usos que se desarrollen, por ende, lo que las personas determinen hacer dentro de estos, debido a esto se determina que los usos que contenga este edificio deben ser diferenciados, es decir, que no convivan en un mismo tiempo, pero sí que se desarrollen en un mismo espacio. La finalidad de esta decisión es que el edificio se mantenga activo durante el día tanto como la noche, solucionando así lugares solitarios de noche como lo que ocurre en zonas de comercio y oficinas, por lo que desarrollar vivienda pasa a ser un requerimiento básico para desarrollar el proyecto del edificio multiformato ya que es el único uso que se activa cuando las jornadas laborales acaban.

Los requerimientos de un edificio de estas características demandan una diversidad de usos y mixturas en cuanto al destino y uso de suelo, por otro lado, deben responder a una problemática propia de la localización para que se refuerce la decisión de incorporar este tipo de edificación dentro de la ciudad y no resulte ajeno al entorno.

## 4.4 Lineamientos generales

Se desglosa una serie de puntos a abordar para la generación de proyecto debido al déficit de equipamiento y servicios en el sector se desarrollan los siguientes programas, en primera planta, locales comerciales, centro día y talleres de industrias creativas, en segundo nivel, y respondiendo al requerimiento de vivienda en la ciudad, se toma como decisión de hacerlas residencia.

Como búsqueda personal se investigó a lo largo del proceso del concepto del ocio que devala la importancia en el diario a vivir de las personas, por lo que el proyecto apunta a diseñar dichos espacios.

Por consecuencia el edificio juega un rol a escala de barrio y metropolitano, tomando en el la influencia que juega la estación del metro Matta, busca ser una arquitectura que responda en su exterior a lo dispuesto por normativa, pero que en su interior juega un rol diferente, lúdico, algo diferente para el barrio, que logra atrae al visitante esporádico como a los mismos residentes del barrio.

Para definir la forma arquitectónica y la forma en que los volúmenes se emplazan en la manzana, esta responde a la condición de fachada continua o promover el espíritu de esta.

## 4.5 Programa y usuarios

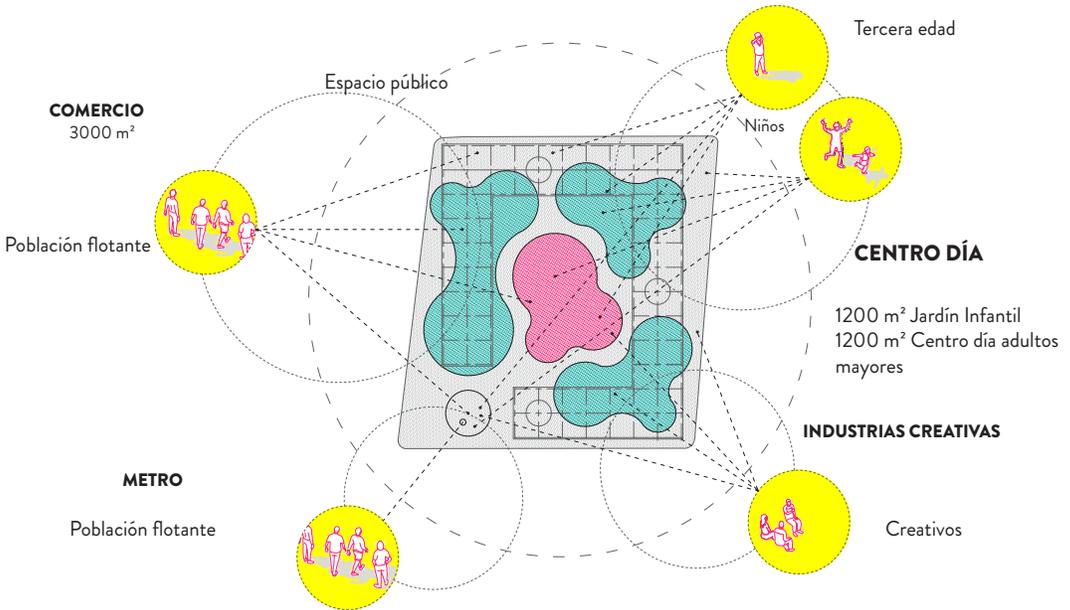
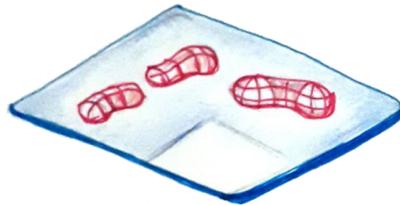
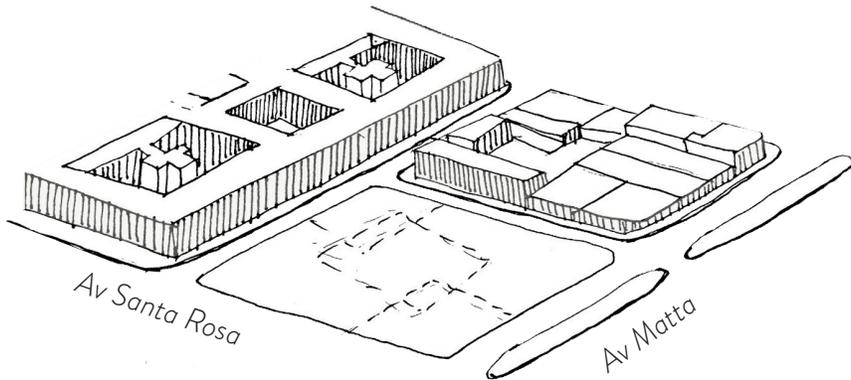


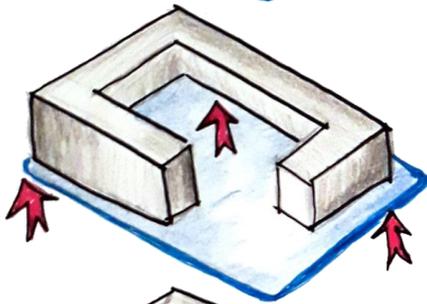
Fig 25: Programa y usuario Fuente: *Elaboración Propia*

Para el desarrollo del programa se define que carácter tiene la manzana, por un lado se dispone hacia el lado de Av Santa Rosa, el equipamiento destinado a locales comerciales, hacia Av Matta los talleres de industrias creativas, debido a la importancia del eje y ya que es propio de este, por último y hacia Porvenir y Víctor Manuel se busca emplazar el centro día destinado para adultos mayores y niños.

## 4.6 Estrategias

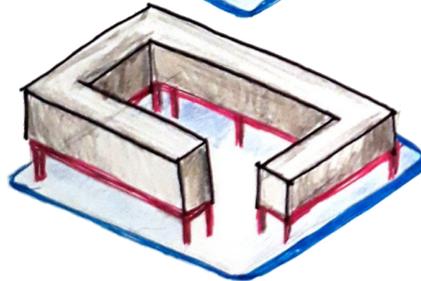


- Localizar Equipamiento en primera Planta y subsuelo. Tipo Ameba
- Generar espacio público vinculado a flujos de la estación de metro

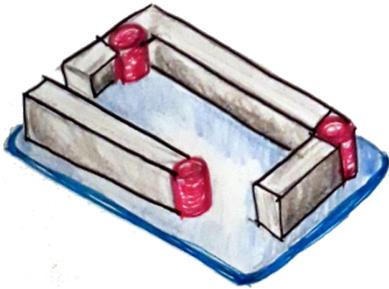


- Constituir Volumen en fachada continua

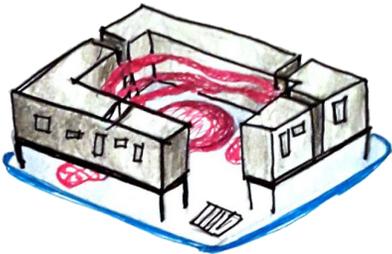
- Elevar volumen para liberar primer nivel



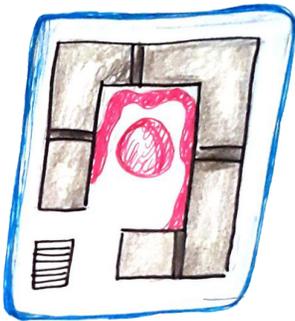
- Estructurar volumen por medio de viga de transferencia y columnas.



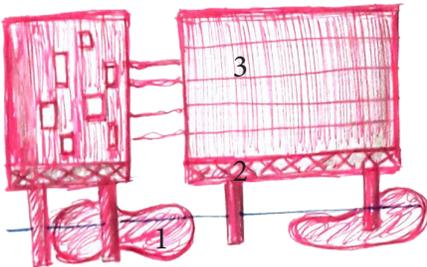
-Fragmentar bloque a 24 y 32 metros, para tener un alto de viga no mayor a 2 metros, en aperturas situar circulaciones verticales exteriores/interiores.



-Generar zócalo central vinculado a la mezzanina del metro.  
-Realizar recorrido de pasarelas exteriores a los bloques.



Bloque reconoce en su exterior, características del barrio, en su interior las dinámicas del ocio.



Esquema de estratos:  
1. Equipamiento/ ocio  
2. Estructura y sistemas  
3. Viviendas

Fig 26 Estrategias de diseño Fuente: *Elaboración Propia*

## 4.7 Imaginario

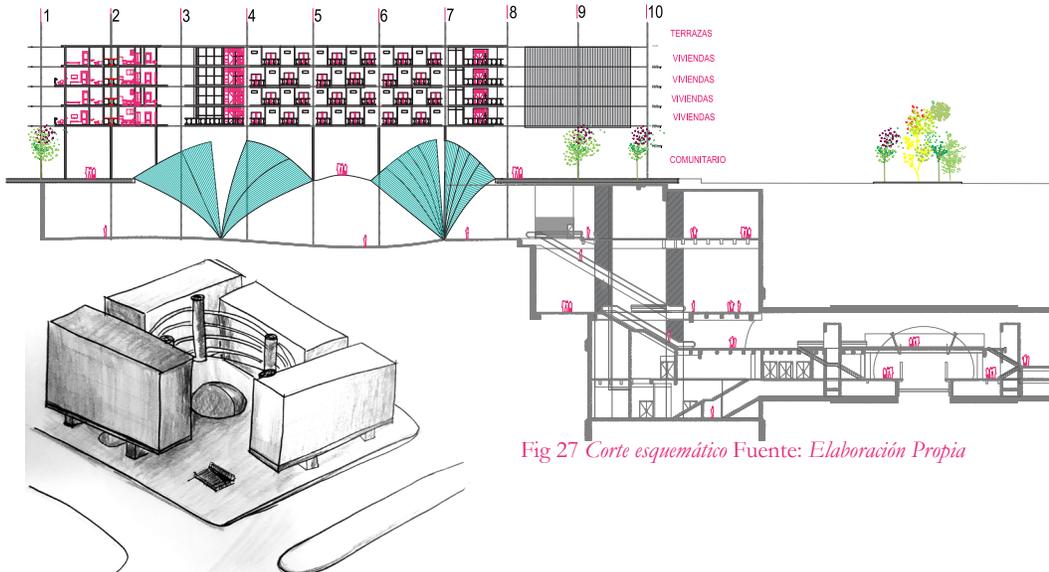


Fig 28 Volúmenes Fuente: *Elaboración Propia*

Fig 27 Corte esquemático Fuente: *Elaboración Propia*



Fig 29 imagen Fuente: *Elaboración Propia*



Fig 30:Propuesta ameba fuente : *Pinteret*

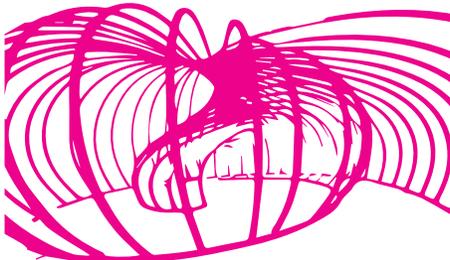


Fig 31 imagen Fuente: *Elaboración Propia*



Fig 32:Propuesta ameba fuente : *Pinteret*

## 4.7.1 Referentes



Banco BBVA, Ciudad de México.

Circulaciones

Lennart Grut  
Richard Rogers  
Ivan Harbour  
Mark Darbon



Complejo híbrido en Coslada Banco , Madrid

Circulaciones

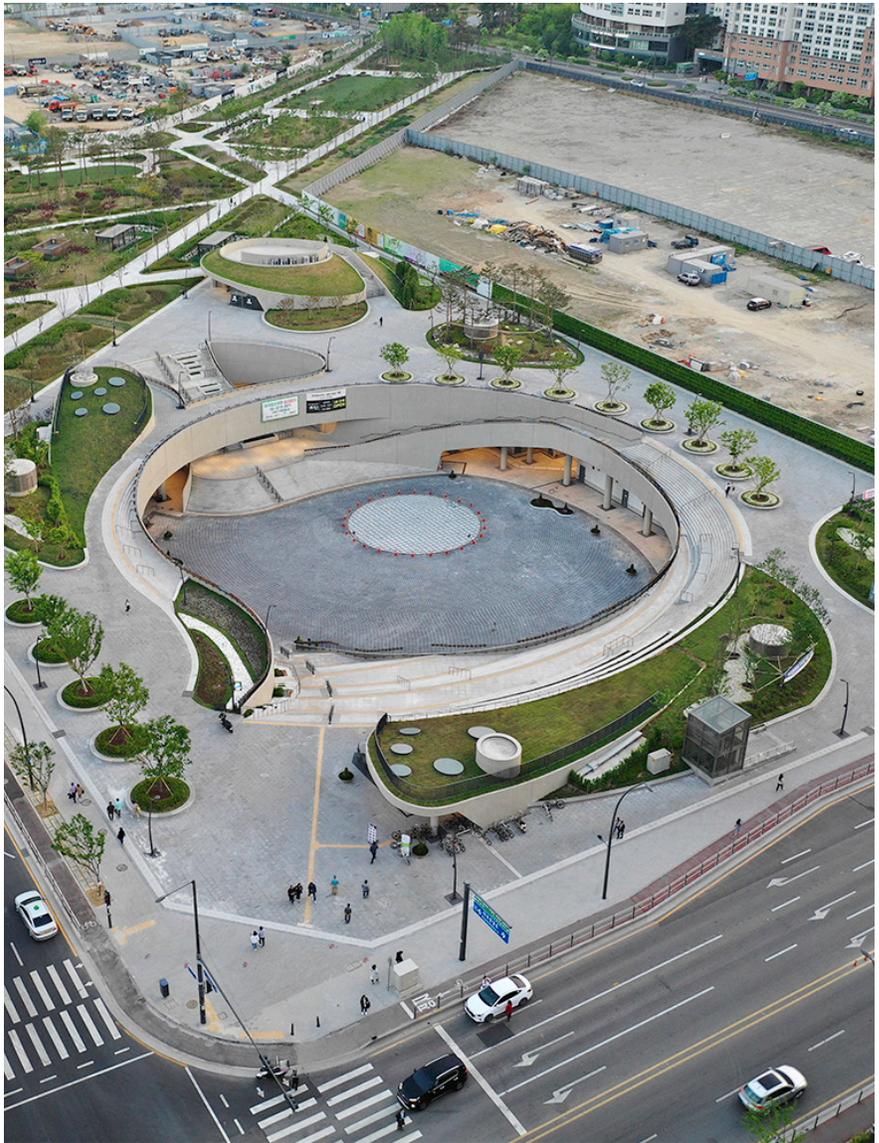
Amann  
Canovas  
Maruri



Kitagata Gifu, Kitagata (Japón)

Kazuyo Sejima  
& Associates

Vivienda



Plaza Central Magok, Corea del Sur  
Wooridongin Architects

Espacio Público

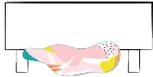
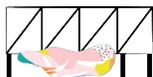
# 4.8 Estructura

Escala de Valoración = **Malo**

**2= Deficiente 3= Aceptable**

**4= Bueno**

**5= Muy Bueno**

Esquema Planta	Esquema Elevación	Referente / descripción	Flexibilidad de planta espacio público		Flexibilidad planta habitable		Fluidez en recorrido peatonal horizontal	
<b>PONDERACIÓN PERSONAL</b>								
			3		2		3	
		Horizontal Skyscraper- Steven Holl	4	12	4	8	3	9
		Mediateca de Sendai - Toyo Ito	2	6	2	4	3	9
		Certicom Jaén / edificio tipo viga cercha	2	6	4	8	4	12
		Edificio Gustavo Capanema	1	3	3	6	2	6
		Banco Bci- Borja Huidobro	3	9	5	10	5	15
		Museo Arte Sao Paulo - Lina Bo Bardi	5	15	5	10	5	15
		Piso mecánico viga de transferencia	5	15	5	10	5	15

Integración estructura y circulación vertical		Libertad de posicionamiento de la circulación vertical (potencial de fluidez)		Independencia de proyecto de imagen de proyecto (referente)		Menor contaminación visual con el contexto		<b>total</b>
2		3		2		2		
2	4	3	9	2	4	4	8	54
5	10	1	3	2	4	4	8	36
1	2	4	12	4	8	2	4	48
2	4	3	9	5	10	5	10	38
1	2	4	12	2	4	2	4	52
1	2	4	12	1	2	1	2	56
3	6	5	15	5	10	4	8	71

Fig 33 : Tabla estructura  
Fuente : Elaboración Propia

Para definir el sistema estructural el cual contribuyera a generar una primera planta liberada, con la finalidad de realizar un aporte en cuanto al espacio público del barrio y además de tener la libertad de diseño en cuanto a las intervenciones del ocio, se diseñó una tabla de la cual se definieron parámetros necesarios a modo de valoración personal para determinar la estructura que se adecue de mejor forma a las estrategias de proyecto.

A grandes rasgos se evaluaron 7 tipos de estructuras que permitieran elevar el edificio para posicionar las viviendas en los pisos superiores y permitieran flexibilidad en el espacio público; fluidez del recorrido peatonal, entre otros.

Se determinó dos ponderaciones, una ligada a una escala de valorización, es decir, según mi apreciación como actúa el referente según los parámetros que se establecieron, esta escala va desde el 1 al 5; siendo uno malo y cinco muy bueno. La segunda escala es la ponderación personal que le asigne a las categorías, es decir, que tan relevante se considera ese parámetro a evaluar, por ejemplo se evalúa de mejor forma la fluidez del recorrido peatonal horizontal que la independencia a la imagen del referente, ya que para el proyecto es más relevante tener una buena circulación en el desplazamiento a que tener una imagen de proyecto similar a un referente muy pregnante.

La estructura a escoger finalmente es la de viga de transferencia en conjunto a machones, la viga posee varias ventajas, ya que permitiría, utilizar la mínima cantidad de elementos verticales, ya sean pilares o machones, además su dimensión en altura permitiría albergar la red de sistemas del edificio, ejemplo, las descargas verticales serían albergadas por la viga y esta transmitiría a los machones para llegar a suelo. La altura de viga aproximada, si corresponde a una viga de alma llena es  $1/20$  de la luz, y  $1/15$  si es de celosía.

## 4.9 Síntesis

La finalidad del proyecto es desarrollar un edificio de uso mixto y multiprogramático, en el barrio Matta, sector que atrae tras la llegada del metro a posibles nuevos residentes y población flotante. Por esto se pretende considerar los desplazamientos y flujos generados por la estación de metro; esto con la finalidad de desarrollar un proyecto con una interfase en el ocio, expuesto en la presente memoria.

Para lo anterior, se considero un programa requerido en el barrio y que además permite experimentar dentro del concepto del ocio. El programa a desarrollar al ser considerado mixto tiene como consideración según la OGUC en su artículo 1.1.2 los conceptos entre un proyecto residencial y un proyecto de otros usos o no residenciales; a grandes rasgos se cataloga un proyecto residencial aquel que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada y para no residencial es aquel donde la actividad productiva o equipamiento es superior al 30% y el destino de vivienda es inferior a 70% de la superficie total edificada. Por lo que para efectos de la propuesta se desarrolla en porcentajes de 60% vivienda y 40% equipamiento donde entran los locales comerciales, talleres y/o oficinas de industrias creativas, centro día de niños y adultos mayores.

En cuanto a la propuesta vinculada con el ocio, las intervenciones están centradas en los lugares de circulación , desplazamiento y espacio público; dichas intervenciones están ligadas con el uso de color, texturas y elementos que llamen la atención al paseante, cualquier acción que haga tener conciencia de el mismo dentro del espacio y de donde está, generando así microdetenimientos o pausas, las cuales están promoviendo el ocio.



## CAPÍTULO 5: BIBLIOGRAFÍA

Arze, Gonzalo. «El Intersticio como nuevo soporte del Diseño Urbano de la sociedad contemporánea.» Revista de Urbanismo N°31, 2014: 95-121.

Ching, Francis. Arquitectura: Forma, Espacio y Orden. 1994.  
Hitmap. «Descripción Entorno Urbano- Carmen 1200 - Ex Asilo Hermanitas de los Pobres.» 2018.

Igarza, Roberto. Burbujas de Ocio nuevas formas de consumo cultural. La Crujía, 2009.

Ilustre Municipalidad de Santiago . «Ordenanza Local Plan Regulador Comunal.» 2019.

INE. «Censo .» 2017.

Lazcano , Idurre, y Aurora Madariaga . «El valor del ocio en la sociedad actual.» Instituto de Estudios de Ocio - Universidad de Deusto, 2017: 15-33.

MINVU. «Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.» 2016.

Oliveira, Ana. Lo intermedio como lugar, lo intersticial, lo fronterizo, lo impreciso en la arquitectura contemporánea. Universidad politécnica de Madrid, 2016.

Rasmussen, Steen. La experiencia de la arquitectura . 2000.

Ruiz-Tagle, y Muñoz. Línea 3 del metro: Entre la ganancia privada y la equidad. 2019. <http://heureka-online.com/opinion-heureka/linea-3-del-metro-entre-la-ganancia-privada-y-la-equidad>.

Smart, Andrew. El arte y ciencia de no hacer nada. 2016.

Urrutia, Camilo. Identificación de Oportunidades de Desarrollo Inmobiliario en Barrio Matta Sur . 2019.





2020