

(AD) DOMUS

Edificio de servicios y operaciones de apoyo a
domesticidades contemporáneas en Santiago

Estudiante: Martín Álvarez
Profesor Guía: Mario Marchant
Memoria de Proyecto de Título
Semestre de Primavera 2019

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Pregrado
Carrera de Arquitectura

PRIMERA PARTE

Taxonomía tipológica de Santiago

1. TAXONOMÍA TIPOLÓGICA DE SANTIAGO	6
1.1 Presentación	7
2.SOBRE EL TIPO ARQUITECTÓNICO	8
2.1 Definición	8
3. CRONOLOGÍA DEL CONCEPTO DE TIPO ARQUITECTÓNICO	9
3.1 Generación del concepto Tipo Arquitectónico	9
3.2 Anulación del concepto Tipo Arquitectónico	10
3.3 Reformulación del concepto Tipo Arquitectónico	11
4. EL TIPO ARQUITECTÓNICO COMO INSTRUMENTO PROYECTUAL	12
4.1 Una herramienta proyectual en arquitectura	12
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS TIPOS ARQUITECTÓNICOS EN SANTIAGO	12
5.1 Definición de características	12
6. SOBRE EL TIPO ARQUITECTÓNICO E INFRAESTRUCTURAL EN SANTIAGO	14
6.1 Zonificación funcional de la ciudad en función de verbos	16
7. SOBRE LOS ESPACIOS DEL TIPO ARQUITECTÓNICO E INFRAESTRUCTURAL	16
7.1 “Clasificación funcional del contenido” en función de espacios	16
8. SOBRE USO DE LOS SISTEMAS GRÁFICOS	18
8.1 Índice y matriz	18
8.2 Categorización	18
9. BIBLIOGRAFÍA	30

SEGUNDA PARTE

Edificio de servicios y operaciones de apoyo a domesticidades contemporáneas en Santiago

CAPÍTULO UNO / INTRODUCCIÓN	32	4.2 Oportunidades de externalización y desplazamiento.....	63
1.1 Resumen.....	34	4.3 Familias programáticas y estrategias proyectuales tipológicas.....	63
1.2 Tema.....	35	4.4 Organización programática y recintos propuestos.....	82
CAPÍTULO DOS / HACIA LA DEFINICIÓN DE UN TIPO DE VIVIENDA EN ALTURA	38	CAPÍTULO CINCO/ DEFINICIÓN DE EMPLAZAMIENTO	87
2.1 El proyecto inmobiliario de vivienda en altura.....	39	5.1 Centralidades urbanas de alta demanda.....	88
2.2 El Home-Studio como un tipo de vivienda en altura.....	43	5.2 Definición de criterios de selección de lugar.....	88
2.3 Una definición operacional del tipo contemporáneo de vivienda en altura.....	45	5.3 Emplazamiento.....	94
2.4 El tipo como forma.....	49	CAPÍTULO SEIS/ PROYECTO	97
2.5 El tipo como uso.....	52	6.1 Propuesta de arquitectura.....	98
CAPÍTULO TRES/ LA CONDICIÓN URBANA CONTEMPORÁNEA DEL TIPO EN SANTIAGO	54	6.2 Estrategias de diseño.....	100
3.1 El tipo XS como una expresión económico-normativa.....	56	6.3 Criterios estructurales y constructivos.....	102
3.2 Aplicaciones de comercio electrónico y nuevas domesticidades.....	58	6.4 Plan de gestión.....	102
3.3 Externalización y desplazamiento.....	60	CAPÍTULO SIETE/ BIBLIOGRAFÍA	103
CAPÍTULO CUATRO / HACIA LA DEFINICIÓN DE UN NUEVO TIPO EN SANTIAGO	61		
4.1 Reflexiones proyectuales.....	62		

PRIMERA PARTE
Taxonomía tipológica de
Santiago

1. PRESENTACIÓN

El siguiente documento se enmarca en el proceso de titulación de la Carrera de Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, dentro del aula temática “Modificación de lo Convencional” a cargo del profesor Mario Marchant.

Es el resultado de la investigación proyectual en torno a la idea de Tipo Arquitectónico que, a través de un encargo transversal, orientó una primera etapa del proceso de investigación en diseño arquitectónico con el propósito de definir, reconocer y catalogar los tipos presentes en la ciudad de Santiago. Tomando como referencia el trabajo realizado por Jean Nicolas Louis Durand en el libro “*Precis et lecons D’Architecture*” (1809), en el cual hace un reconocimiento y posterior clasificación de los objetos arquitectónicos que componen la ciudad según su programa y uso. De este modo, se elaboró un denso índice de tipos arquitectónicos reconocidos en la ciudad, los cuales a través de un proceso de discusión bibliográfica, observaciones en terreno y problematizaciones colectivas permitió identificar 156 tipos arquitectónicos y 10 tipos infraestructurales presentes en la ciudad. Todo este trabajo devino en una síntesis gráfica a la que denominamos “*Taxonomía Tipológica de Santiago*”, la cual permite dar cuenta de la complejidad de los elementos arquitectónicos que dan forma a la ciudad.

El documento se estructura en tres partes. Una introducción donde todo el proceso de inmersión se sintetiza en un texto que permite entender el marco teórico en que se sitúa la investigación proyectual. La segunda parte es una suerte de instructivo, el cual da pie para utilizar la síntesis gráfica del proceso. Finalmente, la tercera parte se compone de los diferentes diagramas que sintetizan todas las ideas en torno al trabajo realizado y decantan en la “*Taxonomía Tipológica de Santiago*”, la cual incluye un índice de los tipos identificados en la ciudad con sus características particulares.

La construcción de un marco teórico fue esencial para poder definir el ámbito de la investigación del proyecto de título, para lo cual, a través del estudio de diferentes autores, se tomó una postura en torno al concepto del Tipo, puesto que, desde el primer acercamiento a la noción de Tipo por Quatremere de Quincy a finales del siglo XVIII, éste ha sido entendido de diferentes maneras, dependiendo el contexto cultural, social y técnico-material de la época en que se abordó. Por ello, a partir de ese documento inicial, fue necesario ampliar el espectro de lecturas, referencias y bibliografía para poder definir y comprender el concepto Tipo. Todo este marco teórico fue sintetizado en el siguiente texto y permite entender la postura adoptada para elaborar la “*Taxonomía Tipológica de Santiago*”, definiendo el concepto Tipo para luego ocuparlo como instrumento de diseño en el proyecto de título.

2. SOBRE EL TIPO ARQUITECTÓNICO

2.1 DEFINICIÓN

La palabra “Tipo” proviene del griego “Typos”, significando modelo, matriz, impresión o molde. Desde su condición lingüística la palabra nos suscita a entender que la idea alude a algo que pueda ser repetible teniendo una estructura como base o instrumento, generando la posibilidad de replicarlo y aplicarlo variadas veces.

En la disciplina arquitectónica, el concepto Tipo se define por ser la identificación de un elemento u objeto de arquitectura, implicando una categoría entera de objetos que poseen características comunes. En otras palabras, “es un concepto que describe un grupo de objetos caracterizados por tener la misma estructura formal [...] el concepto de tipo se basa fundamentalmente en la posibilidad de agrupar los objetos sirviéndose de aquellas similitudes estructurales que le son inherentes.” (Moneo, 1978), de igual forma, el Tipo se debe tanto a su condición condición formal (a los principios

geométricos que lo estructuran) como también a su actividad y uso que subordina de igual manera esta estructuración, por lo tanto, la idea de Tipo implica una propiedad morfológica como también de uso.

El Tipo Arquitectónico se vuelve identificable mediante su reproducción o repetibilidad, condición manifestada mediante el lenguaje (nombrar una obra arquitectónica) dando origen a la tipificación. Como aclara Rafael Moneo, “La identificación de un elemento de arquitectura, tal como la “columna”, o de un edificio, tal como un “tribunal”, implica una categoría entera de objetos similares, [...] con características comunes. Esto significa que el lenguaje también reconoce [...] el concepto tipo” (Moneo, 1978), y este reconocimiento por parte de la sociedad, a través del lenguaje, solo es posible si el Tipo es reconocible en su multiplicidad en lo urbano, lo cual implica mantener sus condiciones inherentes morfológicas, dando así como resultado a la identificación del objeto, derivando inevitablemente una categoría entera de elementos similares y con características comunes. Así, por ejemplo, cuando se habla de un mercado inmediatamente una serie de imágenes mentales son asociadas al mencionar este edificio, puesto que existe una relación común abstracta que los vincula. En este sentido, el lenguaje reconoce implícitamente el concepto de Tipo.

Carlos Martís Arís en el ensayo “Las Variaciones de la identidad”, enfatiza en que el análisis tipológico está directamente emparentado con los procedimientos clasificatorios. Sin embargo, tipología y clasificación no pueden considerarse como métodos estrictamente equivalentes, ya que difieren sustancialmente en sus estrategias y objetivos. El fin principal de una clasificación es establecer distinciones entre los fenómenos analizados para poder formular categorías que contienen a las distintas especies y clases; la tipología, por su parte, se ocupa sobretodo en la búsqueda de similitudes o vínculos estructurales entre las cosas u objetos, con el intento de

establecer una base común que subyace a elementos distintos.

Hablar de Tipo en arquitectura implica aceptar que es un concepto que involucra una multiplicidad de significados, prueba de ello son las diferentes interpretaciones de éste a lo largo de la historia de la arquitectura. A continuación, se realizará una síntesis histórica en torno al Tipo, a modo de construir una base común para el desarrollo del presente documento y el posterior proceso de diseño y materialización del proyecto de título.

3. CRONOLOGÍA DEL CONCEPTO TIPO

Anthony Vidler, en la editorial de la revista *Oppositions* N°7 del año 1976, caracterizó el proceso histórico del concepto del Tipo en tres etapas. La primera, llamada “La Primera Tipología”, se desarrolla a partir de la filosofía racionalista del periodo de la Ilustración, durante el cual nace el concepto a manos de Quatremere de Quincy. “La Segunda Tipología”, para Vidler, surge durante el Movimiento Moderno al enfrentar la masificación y la producción en serie dada por el periodo industrial a finales del siglo XIX, y fue intensificada por los arquitectos modernistas al plantear modelos maquinistas, estandarizados y ahistóricos como fundamentos de proyectación. Por último, “La Tercera Tipología” se origina a partir de las críticas al Movimiento Moderno, situación liderada por el arquitecto Aldo Rossi al proponer la ciudad como el ámbito central para la proyectación mediante el texto “Arquitectura de la Ciudad” publicado en el año 1966, siendo una respuesta post-modernista.

3.1 GENERACIÓN DEL CONCEPTO TIPO ARQUITECTÓNICO DURANTE EL PERÍODO DE LA ILUSTRACIÓN

La primera noción sobre el Tipo nos remite a finales del siglo XVIII, en un período definido como Ilustración, en el cual Europa fue sujeto

de importantes transformaciones en ámbitos políticos, sociales, culturales, filosóficos y arquitectónicos. El objetivo principal de este movimiento fue eliminar las falsas creencias, la superstición y la ignorancia: la razón y la ciencia reemplazaron los pensamientos conservadores anteriores, transformándose así en guías para el progreso entendido como camino hacia el futuro.

En este contexto, Quatremere de Quincy formuló la primera definición explícita entorno al concepto de Tipo Arquitectónico en su “Dictionnaire Historique de l’Architecture” (1832), estableciendo que las nociones académicas y teóricas que situaban al Tipo como sinónimo de modelo estaban equivocadas. Para Quincy el modelo alude a un objeto que debe repetirse tal cual es, el Tipo es, por el contrario, un objeto a partir del cual se pueden concebir obras que no se parezcan entre sí. Básicamente la noción de Tipo Arquitectónico manifestaba en el objeto aquellas características que permitieron establecer los vínculos con el pasado, una identidad acuñada con anterioridad pero permanente en el tiempo, una idea a priori, haciendo una primera alusión a la idea de un invariable abstracto presenten en el Tipo que definía la naturaleza del edificio. En palabras sencillas, para Quatremere el Tipo es la idea genérica, la forma básica común de la arquitectura.

Durante el mismo periodo, el teórico Jean Nicolas Durand realizó su texto “Precis et lecons D’Architecture” (1809) un documento extenso en imágenes de edificaciones catalogadas según similitud, ofreciendo a los arquitectos de la época una herramienta a modo de repertorio para la comprensión de la composición arquitectónica. Durand enfatiza la idea de Tipo Arquitectónico como objeto de estudio que presenta una forma y uso identificable, de manera concreta. La investigación clasifica según morfología y uso al que sirven, identificando: hospitales, prisiones, palacios, teatros, aduanas, cuarteles, universidades, etc. Generando una lista de Tipos Arquitectónicos con principios de

composición reconocible. Según Moneo, “El trabajo de Durand anticipaba lo que iba a ser la actitud teórica ante la arquitectura durante buena parte del siglo XIX: un conocimiento basado en la historia, considerándola como material disponible, y soportado por la composición.” (Moneo, 1978).

La aportación teórica del trabajo de Durand radica en ser un punto de inflexión respecto al saber tradicional. Poner énfasis en la composición como instrumento de proyecto era una forma de acercarse a la obra de arquitectura desde una perspectiva menos preconcebida, es oposición al modelo como forma de proyectar. En este sentido el edificio no es más que la resultante de componer, combinar y/o sumar las partes y elementos que lo constituyen.

3.2 ANULACIÓN DEL CONCEPTO ARQUITECTÓNICO DURANTE EL PERÍODO DEL MOVIMIENTO MODERNO

A comienzos del siglo XX una nueva sensibilidad intentaba renovar la arquitectura, rechazando toda experiencia académica teórica previa (Moneo, 1978). El Movimiento Moderno, influenciado por las vanguardias, consiguió obviar los referentes formales que habían caracterizado la arquitectura precedente y, por tanto, la noción de Tipo. Para los teóricos, el concepto de Tipo Arquitectónico, tal como se entendió durante el siglo XIX, engloba la idea de inmovilidad y por tanto restringía el afán creador del arquitecto, planteando que el proceso de diseño -y por extensión la construcción- podían plantearse sin referencia alguna a los ejemplos precedentes, estableciendo un claro rechazo a la producción arquitectónica desde la idea del Tipo, a pesar de que se valió de ejemplos fuera de la disciplina arquitectónica, como los patrones productivos propios del universo maquinista o las producciones plásticas de las vanguardias artísticas.

En el contexto del Movimiento Moderno, la producción arquitectónica debía constituirse como una nueva imagen de sociedad, aquella

basada en las ideas positivistas y el mundo industrializado de la época; para Le Corbusier, la industria de la construcción debía ser análoga a la del automóvil, esto significaba entender los productos arquitectónicos desde la lógica de los sistemas de producción en serie, (la repetición y el gran número), estableciendo una nueva forma de entender el Tipo, ahora como un modelo que se repite con exactitud; el tipo se había convertido en prototipo (Moneo, 1978).

Tanto la idea de la obra de arquitectura como un objeto espacial singular y único, como la producción en serie de la arquitectura -a pesar de su profunda contradicción- coincidían en superar la noción de Tipo Arquitectónico como concepto clave para la comprensión de la arquitectura, esto marcará el quiebre que establece el Movimiento Moderno con cualquier alusión al concepto decimonónico del Tipo, lo que Vidler (Vidler, 1976) define como “Segunda Tipología”, donde desaparece por completo cualquier referencia del Tipo como vínculo con el pasado y experiencia arquitectónica previa.

En definitiva, el Movimiento Moderno tendía a igualar, semejar y normatizar para producir en serie, existiendo la idea de Tipos Arquitectónicos funcionales, técnicos, normatizados y ahistóricos (a diferencia de la idea de tipo arquitectónico nacido de la Ilustración).

3.3 REFORMULACIÓN DEL CONCEPTO TIPO ARQUITECTÓNICO EN EL PERÍODO POSTMODERNISTA

A mediados del siglo XX, se reconoce un periodo en el cual se reposiciona el concepto Tipo Arquitectónico desde una visión crítica al Movimiento Moderno. Es el arquitecto Aldo Rossi quien retoma la cuestión del Tipo en la disciplina, su interés se origina en la comprensión de las formas y tejidos urbanos de las ciudades, actitud manifestada en su texto “Arquitectura de la Ciudad”, constituyendo a la ciudad tradicional como eje de sus atenciones.

Como ratifica el teórico Anthony Vidler, para Rossi “La ciudad provee material para la clasificación, y la forma de sus artefactos proveen las bases para la re-composición. Esta tercera tipología, así como las dos primeras, está claramente basada sobre la razón y clasificación, como sus principios rectores.” (Vidler, 1976). Rossi reside su análisis en una condición formal, centrada en el vínculo entre morfología urbana y tipología edilicia, utilizando los Tipos como instrumentos de investigación para definir lo urbano, “vincula el concepto tipo como principio de arquitectura y, de ese modo, análisis y proyectación tienen en la tipología un punto de encuentro, pues se parte de una teoría de la ciudad fundada en el papel configurador de los tipos edilicios.” (Waisman, 1984)

La significación de la formulación del Tipo que realiza Rossi radica en volver a plantear al concepto como elemento estructurador, entendiendo que el Tipo posee un valor de componente en el hecho urbano, siendo el Tipo Arquitectónico quien construye ciudad, considerando los aspectos morfológicos y funcionales de los objetos arquitectónicos. De este modo, Rossi estudia la tipología edilicia desde su aspecto formal, ya que considera que “las formas mismas en su constituirse van más allá de las funciones.” (Rossi, 1966), invirtiendo la fórmula modernista “la forma sigue a la función”, premisa del Movimiento Moderno. De esta manera, Aldo Rossi vuelve a poner en discusión al Tipo Arquitectónico de la ilustración como una idea relevante para la arquitectura, y anulado durante el periodo Moderno, entendiendo que el Tipo para el movimiento moderno era un instrumento mecánico carente de significación.

Desde Rossi, el interés por el concepto Tipo en la disciplina ha manifestado una acentuada inclinación, como explica Cesar Naselli en el artículo de la revista SUMMARIOS en 1984, “El problema de la tipología arquitectónica es uno de sus más notorios rescates desde que las investigaciones italianas de fin de la segunda posguerra lo proponen como instrumento útil para la composición del significado

y re-adequación de las ciudades existentes, en general de fuerte carácter histórico. La extensión de este interés y de su práctica proyectual, que llega hoy más allá de la relación que existiría entre morfología urbana y tipo edilicio, para extenderse sobre el territorio total, ha hecho redescubrir la utilidad del concepto de tipo para revelar los valores intrínsecos del hecho arquitectónico, su sentido y las reglas de su dominio y aplicación.” (Naselli, 1984)

4 EL TIPO ARQUITECTÓNICO COMO INSTRUMENTO PROYECTUAL EN LA ARQUITECTURA

Comprender, analizar e indagar el concepto Tipo Arquitectónico tiene como objetivo, para el presente proceso de título, utilizarlo como base y problema disciplinar para la formulación del proceso de diseño proyectual que busca instaurar preguntas a partir de objetos arquitectónicos.

El Tipo es una herramienta para el quehacer arquitectónico, “El tipo es el concepto de que dispone el arquitecto para aprender las cosas, el objeto de su trabajo. Más tarde actuará sobre él: destruyéndolo, transformándolo o respetándolo. Pero su trabajo comienza, en todo caso, con el reconocimiento del tipo.” (Moneo, 1978). Esto insinúa una profunda característica del Tipo ligada a su naturaleza dinámica, que admite el cuestionamiento y la transformación. El arquitecto puede extrapolar a partir del Tipo modificando y/o interpretando: su(s) espacios, su(s) usos, su(s) estructura, su(s) expresión estética, etc. Operaciones arquitectónicas que, finalmente, tienen como consecuencia la aparición de un nuevo Tipo.

Todas estas ideas decantan en que el estudio del Tipo se puede leer como un procedimiento cognoscitivo por medio del cual la realidad de la arquitectura revela su contenido esencial y su relación con el medio. Es una forma que permite vincularnos con la historia y con el presente a través del proyecto, pero sin que

éste se convierta en un impedimento de transformación. Ante esto la pregunta que plantea Rafael Moneo en su introducción al ensayo *On Typology* es clave para entender estas discusiones: “¿Qué clase de objeto es una obra de arquitectura?” (Moneo, 1978)

5. IDENTIFICACIÓN DEL LOS TIPOS ARQUITECTÓNICOS EN SANTIAGO

Reconocer los Tipos Arquitectónicos presentes en lo urbano significa observar detalladamente y luego comprender la naturaleza de nuestro entorno inmediato. Sin embargo, también se debe comprender que dicho contexto no solo está constituido por objetos arquitectónicos asociados sino que también, en la actualidad es posible encontrar piezas infraestructurales que constituyen parte importante de la ciudad y que toman relevancia en la medida que permiten su crecimiento, funcionamiento y consolidación, configurando y transformando de manera permanente el paisaje existente y definiéndose como un paisaje urbano continuo (Angélic & Klingmann, 1999).

A pesar de la relevancia de los objetos infraestructurales como objetos de relevancia crítica para la ciudad y sus habitantes, estos no se encuentran dentro de la discusión disciplinar arquitectónica por no presentar un diseño sobre la base de expresión cultural y espacial, sino más bien, solo bajo una condición funcional (Kurada & Kajima, 2001). Pero no podemos desconocer que la infraestructura opera de manera permanente, pudiendo clasificarse también dentro de tipos primitivos que - en su mayoría - no son habitables por solo responder desde una lógica de servicio y no espacial. Las condiciones actuales tecnológicas - constructivas, como también su importancia sociocultural para quienes habitan la ciudad, permite pensarlos ya no solo como objetos de servicio implantados en un territorio, sino como elementos capaces de adquirir nuevos usos y significados, transformando su tipo primitivo en verdaderos híbridos capaces de configurar nuevos espacios y nuevos lugares urbanos.

Dicho lo anterior, el reconocimiento de la infraestructura como parte esencial de la ciudad contemporánea permite definir nuevos objetos que hasta ahora no han sido considerados dentro de la disciplina misma pero que sí poseen un gran potencial y relevancia para esta, constituyendo a la ciudad ya no solo a partir de tipos arquitectónicos, sino que también de tipos infraestructurales.

De este modo, se identificaron los diferentes Tipos Arquitectónicos y los Tipos infraestructurales con potenciales de intervención que componen a la ciudad de Santiago, con el objetivo de definir objetos de estudio para su posterior clasificación tipológica.

Como primer proceso, se identificaron Tipos Arquitectónicos y Tipos infraestructurales presentes en la ciudad de Santiago, los cuales fueron ordenados alfabéticamente en un índice de Tipos. Se reconoce posteriormente que cada Tipo Arquitectónico y Tipo infraestructural posee condiciones y características de uso y estructura que le dan forma y lo vinculan con su contexto y sus habitantes. En base a esto, el índice se complementó con una matriz de características que definen individualmente a cada Tipo Arquitectónico y Tipo infraestructural identificado en la ciudad. Estas son: 1. Acceso, 2. Escala, 3. Gestión, 4. Propiedad y 5. Uso, rasgos que abarcan ámbitos económicos, administrativos, sociales y urbanos. Estas condiciones nos parecen pertinentes de considerar ya que nos acercan a entender la naturaleza de los objetos arquitectónicos e infraestructurales reconocidos, y, a su vez, como posibles herramientas para proyectar a partir de éstas.

5.1 DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS

a. Acceso: Hablar de acceso en arquitectura significa hablar de aquel contacto que se genera entre el Tipo Arquitectónico y el habitante al realizar la acción de traspaso desde el

exterior al interior o viceversa, un ejercicio en el cual entendemos que existen diferencias en la manera de cómo realizar este traspaso, provocando variadas formas de concebir el acceso. Ante ello, se determinan tres tipos de accesos, los cuales son:

a.1 Acceso público: Entrada de manera libre, sin restricciones para los individuos

a.2 Acceso público con restricción: Entrada de manera libre, siempre y cuando los individuos se ajusten a reglamentaciones y/o acuerdos.

a.3 Acceso privado: Entrada exclusiva, es decir, solo para algunos individuos, existiendo limitación en todo momento para aquel que no pertenece al lugar o recinto.

b. Escala: La escala es un asunto de proporción que ayuda a clasificar objetos de acuerdo a la relación de sus partes físicas (largo, ancho y alto). Para ello determinamos cuatro medidas relativas para encasillar a los Tipos Arquitectónicos (pequeño, mediano, grande y gigante), las cuales tienen un sustento en el imaginario colectivo, sin aludir estrictamente a una cierta cantidad de m² o m³. Un ejemplo de ello sería pensar en el quiosco como escala pequeña, en contraste con un aeropuerto de escala grande o gigante.

c. Gestión: En relación con el Tipo, gestión es comprender quién se hace cargo del objeto arquitectónico. Establecer el “quién” es vislumbrar las políticas que en términos de funcionamiento y organización puede adquirir el Tipo. Establecemos que, a grandes rasgos, existen tres maneras de gestión, las cuales son:

c.1 Gestión pública: Administración, organización y funcionamiento a cargo del Estado.

c.2 Gestión privada: Administración, organización y funcionamiento a cargo de un ente privado.

c.3 Gestión mixta: Administración, organización y funcionamiento a cargo de una asociación público-privada.

d. Propiedad: Propiedad es entender a quien le pertenece el Tipo. Comprender el dominio del objeto arquitectónico es definir la pertenencia, la cual conlleva características distintivas de acuerdo al propietario. Ante ello, establecemos dos tipos de propiedades:

d.1 Propiedad pública: Que pertenece a la nación toda, entregando beneficios a varios individuos al mismo tiempo al no presentar exclusión, ya que todos poseen derecho sobre él.

d.2 Propiedad privada: Que pertenece a un particular y excluye a aquel que no posee derecho sobre él.

e. Uso: Esta característica hace referencia a la cantidad de individuos que utiliza al Tipo Arquitectónico. Hablar de uso en función de la cantidad de usuarios permite comprender dinámicas que se establecen en el edificio, entendiendo que existe una diferencia en cuanto a que si ciertas actividades son realizadas por un individuo o más. Los usos son:

e.1 Uso colectivo: Uso de manera grupal, es decir, que involucra a más de un individuo.

e.2 Uso individual: Uso que involucra a un único individuo.

e.3 Uso mixto: Uso tanto colectivo como individual.

6. SOBRE EL TIPO ARQUITECTÓNICO E INFRAESTRUCTURAL EN SANTIAGO

Para dar cuenta de los Tipos Arquitectónicos y Tipos infraestructurales como elementos y edificios que dan forma a la ciudad, éstos fueron clasificados a partir de un criterio funcional, es decir, el uso o actividad predominante, para

posteriormente agruparlos en grandes grupos funcionales dentro de la ciudad.

Se tomó como decisión elaborar una clasificación de la ciudad en base a los postulados en la Carta de Atenas y los cuatro grupos funcionales que en ella se presentan, pero desde una perspectiva crítica, poniendo en cuestionamiento la idea de segregar las funciones primarias, planteando la idea de utilizarlas como elementos móviles y susceptibles a interrelacionarse, lo que permite entender la urbe en una dimensión más compleja y contemporánea.

Por consiguiente, nos acercamos desde una perspectiva instrumental y crítica a lo que se estableció en el IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) y la publicación del manifiesto de urbanismo de la ciudad moderna, la Carta de Atenas (1933), en la cual Le Corbusier propone mirar la ciudad a partir de las diferentes actividades sociales que se pueden evidenciar en ella, donde define cuatro zonificaciones esenciales que tienen sustento en los acciones: habitar, trabajar, recrear y circular. Aquí es donde se puede hacer una conexión con la postura frente al problema del Tipo, puesto que se abordó desde una perspectiva funcionalista. A partir de esto, la visión de ciudad que se plantea en la Carta de Atenas toma sentido para los objetivos metodológicos de trabajo.

Clasificar los Tipos Arquitectónicos a partir de estos cuatro grupos funcionales significó tomar una postura crítica de los conceptos claves de los que se valieron los teóricos del Movimiento Moderno para dar forma a la “ciudad ideal”. La distancia temporal ha hecho que los conceptos que definieron la “ciudad ideal” esbozada en la Carta de Atenas en la década del '30 sean limitados para poder entender la ciudad contemporánea. La zonificación planteada por Le Corbusier tiene un carácter estanco, son grupos segregados y que no se mezclan. Usando la metáfora de la “máquina”, que tanto abundó durante el movimiento moderno, a cada individuo le correspondía una función

específica, y lo mismo ocurría con las partes que constituyen la ciudad. A partir de esto, se utilizaron las cuatro grandes zonas funcionales de la ciudad ideal (habitar, trabajar, recrear, circular) como conceptos móviles y que se pueden vincular entre sí (Imagen 0.1). Por ende, la ciudad ya no debe ser entendida en solo cuatro zonas funcionales segregadas, sino como el resultado de la relación e interacción entre éstas, definiendo dieciocho categorías funcionales. Si se piensa en las viviendas que integran comercio de pequeña escala como un almacén o una peluquería, se puede considerar que la actividad (o el acto) se define como habitar y trabajar simultáneamente. Sobre esto mismo se profundizará en la siguiente sección que explica el funcionamiento de las diferentes relaciones funcionales propuestas para la ciudad.

Por otro lado, el tipo de ciudad planteado en la Carta de Atenas discrimina o no reconoce los objetos infraestructurales que están presentes en la ciudad contemporánea, debido a que no representan una actividad social desde sus habitantes, por ende, la función o servicio para el cual está diseñado no está dentro de las categorías establecidas. Sin embargo, como ya se ha explicado anteriormente, los tipos infraestructurales configuran la ciudad y son potenciales a intervenir sin dejar de lado la función o servicio que están entregando a la ciudad y sus habitantes, transformando así la monofuncionalidad de la infraestructura en un tipo infraestructural que pueda establecer verdaderas relaciones con el contexto donde se emplaza, más allá de solo entregar un servicio y revertir el impacto negativo que se asocia a la implementación de dichas infraestructuras en superficie.

Un ejemplo de la evolución del tipo infraestructural en la ciudad es la estación del tren urbano la cual, debido a la afluencia de pasajeros que circulan por esta, han evolucionado en su mayoría a ser verdaderos puntos de encuentro y sociabilización, donde el trabajo, el ocio y la recreación han convertido a un elemento infraestructural en un tipo arquitectónico. Mientras que por el contrario, a pesar del impacto que producen

la implementación de un estanque de agua, la envergadura del terreno que utilizan y las proximidad con el barrio al cual sirven, no han evolucionado o no se han planteado con el potencial que poseen para transformarse en objetos que puedan generar nuevos enclaves programáticos, manteniendo su condición monofuncional y perpetuando el impacto negativo que produce en un barrio.

En definitiva, elaborar la investigación en base a la ciudad planteada por los congresos de CIAM no implica adherir a sus planteamientos ni asumir que siguen vigentes; muy por el contrario, se toman como forma de problematizar estos postulados y una crítica a esta forma de entender la ciudad, dando cuenta de que la realidad urbana contemporánea es mucho más compleja de lo que se intentó materializar en el “modelo ideal de la ciudad funcional” del siglo XX.

Finalmente, de 4 categorías (Habitar, Trabajar, Recrear y Circular) se plantean 18 nuevas categorías de organización, estas son:
1. Circular, 2. Circular/Recrear, 3. Circular/Trabajar, 4. Circular/Trabajar/Recrear, 5. Habitar, 6. Habitar/Circular, 7. Habitar/Trabajar, 8. Habitar/Trabajar/Recrear, 9. Recrear, 10. Recrear/Trabajar, 11. Recrear/Trabajar/Habitar, 12. Trabajar, 13. Trabajar/Circular, 14. Trabajar/Circular, 15. Trabajar/Habitar, 16. Trabajar/Recrear, 17. Trabajar/Recrear/Circular, y 18. Trabajar/Recrear/Habitar.

Las 18 nuevas categorías planteadas funcionan según el entendimiento de una presencia jerárquica que se reconoce por el primer verbo que denomina, en otras palabras, todo Tipo Arquitectónico y Tipo Infraestructurales es entendido con una función dominante: siempre el objeto arquitectónico responderá a una primera instancia con un rol de mayor importancia, lo que no obstaculiza que, a su vez, el Tipo Arquitectónico posea acciones secundarias o terciarias (si el caso se presenta), es por ello que entendemos que (por ejemplo) Habitar/Trabajar no es lo mismo que Trabajar/Habitar.

6.1 DEFINICIÓN DE LA CATEGORÍA “ZONIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA CIUDAD”, EN FUNCIÓN DE VERBOS

En resumen, para lo que significa el trabajo instrumental, se entenderá los siguientes conceptos:

Habitar: Se entenderá habitar a los actos vinculados a residir o alojar(se), es decir, toda actividad realizada en la ciudad, que involucre alguno de estos aspectos, tendrá la condición de habitar. Dentro de este marco podríamos considerar tanto una vivienda, como un hotel.

Trabajar: Se entenderá trabajar a los actos vinculados al oficio o acciones que involucren realizar una actividad física o mental con el propósito de producir, dando como resultado un bien o servicio. Para evitar confusiones, y puesto que “podemos trabajar en cualquier edificio”, se considerará como concepto principal el que incluya la esencia del trabajar, por ejemplo, una industria o un edificio de oficinas; aunque puedo trabajar en un colegio u hospital, su esencia está determinada por la recreación, mental o del cuerpo, de esta forma, trabajar no sería el concepto principal que engloba a estos tipos arquitectónicos.

Recrear: Se entenderá recrear o recrearse a las actividades que ocupan el tiempo libre, permitiendo la entretención y el ocio. Se incluirá en esta categoría las actividades ligadas al cuerpo y el espíritu.

Circular: Se entenderá circular a todos los actos dentro de la ciudad que involucren o impliquen desplazarse dentro de ella, tanto las infraestructuras como los edificios que permitan su desarrollo.

La combinación de estas cuatro acciones producirá las nuevas categorías propuestas. En efecto, todas las categorías son planteadas con igual valorización, es decir, que la clasificación número 1 “Circular” tenga un verbo no significa que sea de menor interés en comparación con una que tenga dos o más verbos.

7 SOBRE LOS ESPACIOS DEL TIPO ARQUITECTÓNICO E INFRAESTRUCTURAL

Según lo planteado hasta ahora, cada Tipo Arquitectónico y el tipo infraestructural es enlazado a una o más acciones (verbos), lo cual permite establecer su lugar en la ciudad. Por otro lado, se reconoce que cada Tipo posee a su vez una acción interna que establece una manera particular de ser utilizado, suscitando que su organización espacial sea reconocida al ser distintiva por su uso propio, determinando que su composición es diferente en relación con otros tipos. Ante ello, se determinó como segunda categorización clasificar cada Tipo en función del espacio que motiva.

7.1 DEFINICIÓN DE LA CATEGORÍA “CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DEL CONTENIDO” EN FUNCIÓN DE ESPACIOS

Para comprender las categorías espaciales es necesario previamente entender a que nos referimos cuando hablamos de Espacio. Mientras que para el área de las matemáticas el Espacio es un conjunto de puntos, en arquitectura el concepto Espacio nos remite al ámbito en el que se desarrollan las actividades humanas. Espacio es un concepto con múltiples interpretaciones, ideas que nacen de acuerdo a cada periodo histórico y su cosmovisión de mundo. Ante tal variedad, el Espacio al cual hacemos referencia para nuestro estudio es aquel espacio contenido por el Tipo, como menciona Bruno Zevi “el carácter primordial de la arquitectura, el carácter por el que se distingue de las demás actividades artísticas, reside en su actuar por medio de un vocabulario tridimensional que involucra al hombre (...) El espacio interno, aquel espacio que (...) no puede ser representado completamente en ninguna forma, ni aprehendido ni vivido, sino por experiencia directa, es el protagonista del hecho arquitectónico. (...) Las cuatro fachadas de una casa, de una iglesia, de un palacio, por bellas

que sean, no constituyen más que la caja en la que está comprendida la joya arquitectónica (...). En todo edificio, lo que contiene es la caja de muros, lo contenido es el espacio interno.” (Zevi, 1951). Por lo tanto, aquel vacío o espacio interno englobado por el objeto arquitectónico puede ser cualificado según las actividades experimentadas por los habitantes, adquiriendo cualidades diferenciadas en torno a contextualización y singularidad que distinguen a un espacio de otro. Ante ello, se han definido 19 espacios, estos son:

Espacio Administrativo: Aquel en donde se generan actividades de administración y gestión.

Espacio Comercial: Aquel en donde se generan actividades de comercio, es decir, actividades de compraventa o intercambio de bienes o servicios.

Espacio de Culto: Aquel en donde se generan actividades de culto, es decir, actividades de desarrollo espiritual y/o religioso.

Espacio Deportivo: Aquel en donde se generan actividades deportivas, es decir, prácticas que suponen entrenamiento de la condición física del cuerpo.

Espacio de Desechos: Aquel en donde se generan actividades en torno los residuos y su tratamiento o eliminación.

Espacio Educativo: Aquel en donde se generan actividades de educación, es decir, la formación y capacitación para el desarrollo intelectual y/o físico.

Espacio de Entretenimiento: Aquel donde existe atracciones con el fin de otorgar diversión y esparcimiento a los individuos.

Espacio Escénico: Aquel donde se generan actividades escénicas, es decir, relativo al escenario.

Espacio de Exhibición: Aquel donde se generan actividades de exhibición, es decir, relativo a mostrar algo a un público.

Espacio Fúnebre: Aquel donde se generan actividades de culto relativo a los difuntos.

Espacio Gastronómico: Aquel donde se generan actividades en torno a la preparación y/o servicios de alimentos.

Espacio Industrial: Aquel donde se generan actividades industriales, es decir, la producción o elaboración de recursos, productos o servicios a través de un conjunto de operaciones.

Espacio de Alojamiento: Aquel donde se generan actividades de alojamiento, es decir, residir, existiendo o no una prestación de servicio de este.

Espacio de Reunión: Aquel donde se generan actividades de reunión, es decir, la congregación de más de un individuo para la producción en conjunto de un objetivo común.

Espacio de Salud: Aquel donde se generan actividades en torno a la salud, dando lugar a la prevención, tratamiento y recuperación del cuerpo.

Espacio de Seguridad: Aquel donde se generan actividades en torno a la seguridad, es decir, controlar o proteger un bien o lugar.

Espacio Sanitario: Aquel donde se generan actividades en torno a lo sanitario y a lo higiénico.

Espacio de Transporte: Aquel donde se generan actividades de transporte, es decir, la conducción de personas o bienes.

8 SOBRE EL USO DE LOS SISTEMAS GRÁFICOS

8.1 PRIMERA PARTE: ÍNDICE Y MATRIZ

El índice es una lista ordenada alfabéticamente que contiene 156 Tipos Arquitectónicos reconocidos en el contexto de Santiago, donde a su vez es cruzado con una matriz en torno a características (acceso, escala, gestión propiedad y uso), dando como resultado que cada Tipo tenga marcaciones de acuerdo a sus condiciones propias.

A modo de ejemplo, el tipo “Mall” y “Vivienda aislada” (Figura 0.3)

8.1 SEGUNDA PARTE: CATEGORIZACIÓN

El Tipo se categoriza en dos ámbitos, el primero (interior del círculo) es la “Zonificación funcional de la ciudad”, en donde cada Tipo es ubicado en relación a su acción en la urbe. El segundo ámbito (exterior del círculo) es “Clasificación funcional del contenido”, en donde cada Tipo es catalogado de acuerdo al Espacio que suscita. (Figura 0.4)

Para continuar con la etapa siguiente se ha añadido en la matriz una última columna (ver en índice y matriz final) la cual identifica a cada Tipo con la categoría de “Zonificación funcional de la ciudad” (uso de verbos, siendo reconocida por medio de la sigla), con el objetivo que el lector reconozca en cual categoría se encuentra el Tipo seleccionado a observar en la siguiente síntesis gráfica.

No. Tipo	Acceso			Escala				Gestión			Propiedad		Uso		
	Público	Público. c/ rest.	Privado	Pequeña	Mediana	Grande	Gigante	Pública	Privada	Mixta	Pública	Privada	Colectivo	Individual	Mixto
101 Mall	○	●	○	○	○	●	●	○	●	○	○	●	○	○	○
152 Vivienda aislada	○	○	●	●	●	○	○	○	●	○	○	●	○	●	●

Figura 3 / Ejemplo de uso de índice y matriz.

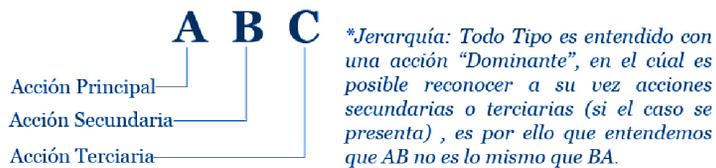
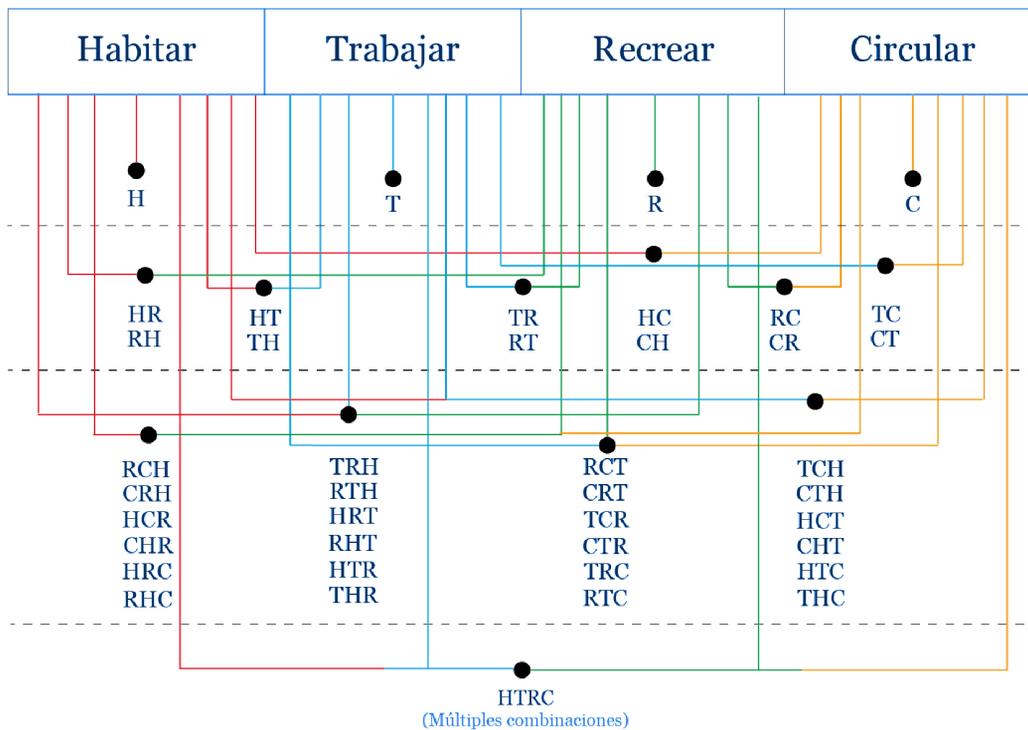


Imagen 1 / Esquema de relaciones de verbos que toma como eje de partida el planteamiento propuesto en la Carta de Atenas, 1933, proponiendo nuevas situaciones a partir de la combinación de acciones.
 Imagen 2 / Esquema de jerarquía de los verbos mediante el orden de las siglas..

INDICE Y MATRIZ

No.	Tipo	Acceso		Escala				Gestión			Propiedad			Uso		Categoría	
		Público	P. con restricción	Privado	Pequeña	Mediana	Grande	Gigante	Pública	Privada	Mixta	Pública	Privada	Colectivo	Individual		Mixto
001	Academia	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR
002	Actuario	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
003	Aerodromo	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	CT
004	Aeropuerto	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	CTR
005	Almacén	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
006	Animita	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
007	Aparcamiento Municipal	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
008	Automotora	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
009	Autopista	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	C
010	Avenida	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	C
011	Banco	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
012	Baño público	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
013	Bar	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
014	Barraca	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
015	Base Área	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
016	Bencinera	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	CT
017	Biblioteca	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
018	BikePark	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
019	Bodega	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
020	Cabaret	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
021	Café	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
022	Café con piernas	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
023	Café literario	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
024	Calle	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	CR
025	Campo de golf	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
026	Canal de Televisión	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
027	Cancha	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
028	Caracol	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TRC
029	Carcel	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TH
030	Carretera	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	C
031	Carro de comida	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TC
032	Casa rodante	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	HC
033	Casetas de seguridad	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
034	Cementerio	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
035	Centro Cultural	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
036	C. de alto rendimiento dep.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR

No.	Tipo	Acceso		Escala			Gestión			Propiedad			Uso		Categoría	
		Público	P. con restricción	Privado	Pequeña	Mediana	Grande	Gigante	Pública	Privada	Mixta	Pública	Privada	Colectivo		Individual
078	Galería de arte	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
079	Galpon comercial	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
080	Gimnasio	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
081	Guardería de niños	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR
082	Hipódromo	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
083	Hogar de ancianos	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	HTR
084	Hogar de menores	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	HTR
085	Hospital	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TH
086	Hostal	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	HT
087	Hotel	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	HTR
088	Iglesia	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
089	Industria	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
090	Intermodal	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	CTR
091	Internado	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TRH
092	Invernadero	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR
093	Jardín Botánico	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
094	Jardín Infantil	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR
095	Junta vecinal	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
096	Liceo Humanista	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR
097	Liceo Politécnico	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR
098	Línea férrea	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	C
099	Local comercial	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
100	Local de servicios	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
101	Mall	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TRC
102	Mausoleo	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
103	Medialuna Rodco	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
104	Memorial	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
105	Mercado	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TRC
106	Mini-market	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
107	Morgue	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
108	Motel	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	HTR
109	Multi-cine	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
110	Multicancha	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
111	Museo	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	RT
112	Observatorio	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	TR
113	Oficina	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	T
114	Paradero	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	C
115	Parque	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R

BIBLIOGRAFÍA

- Abner, J. (1995). *La cuestión de las tipologías arquitectónicas*. Venezuela: Ediciones de la biblioteca de arquitectura, facultad de arquitectura y urbanismo, Universidad Central de Venezuela.
- Argan, G. C. (1996). *On the Typology of Architecture (1963)*. En K. Nesbitt, *Theorizing a New Agenda for Architecture: Anthology of Architectural* (págs. 240-247). New York: Princeton.
- Calvino, I. (2010). *Seis propuestas para el próximo milenio*. Madrid: Ediciones Siruela.
- Corbusier, L. (1950). *La carta de Atenas*. Buenos Aires: Contémpora.
- Durand, J. N. (1819). *Precis des lecons d'Architecture*, donnees l'école royale polytechnique. Paris.
- Forty, A. (2004). *Words and Buildings: a vocabulary of modern architecture*. Londres: Thames and Hudson.
- Gregotti, V. (1985). *I terreni della tipologia*. Casabella N°509-510, 4-7.
- Kaijima, Kuroda, & Tsukamoto. (2008). *Made in Tokyo*. Tokyo: Kajima institute publishing.
- Koolhaas, R. (2006). *La ciudad genérica*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Koolhaas, R. (2007). *Espacio basura*. Barcelona : Gustavo Gili.
- Koolhaas, R., Boeri, S., Kwinter, S., & Tazi, N. (2000). *Mutaciones*. Barcelona: Actar.
- Martís, C. (1993). *Las variaciones de la identidad: ensayo sobre el tipo en arquitectura*. Barcelona: Ediciones Sebal.
- Moneo, R. (1978). *On Typology*. *Oppositions* N°13, 22-44.
- Montaner, J. M. (2011). *Tipo y estructura. Eclosión y crisis del concepto de tipología arquitectónica*. En J. M. Montaner, *La modernidad superada. Arquitectura, arte y pensamiento del S.XX* (págs. 115-139). Barcelona: Gustavo Gili.
- Ockman, J., & Frausto, S. (2005). *Architourism, authentic, escapist, exotic, spectacular*. New York: Prestel Verlag.
- Quatremere de Quincy, A. (1788-1895). *Encyclopedie Methodique Architecture*. Paris.
- Rossi, A. (1982). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Sassen, S. (1999). *La ciudad global : Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires: Eudeba.
- Vidler, A. (1976). *The Third Typology*. *Oppositions* N°7, 13-16.
- Zevi, B. (1951). *Saber ver la arquitectura*. Buenos Aires: Poseidón.

SEGUNDA PARTE

**Edificio de servicios y
operaciones de apoyo
a domesticidades
contemporáneas en Santiago**

CAPÍTULO UNO

Introducción

El presente documento corresponde a la Memoria del Proyecto de Título desarrollado durante el año 2019, guiado por el profesor Mario Marchant. El proyecto se denominó (Ad) Domus. Esta combinación de locuciones latinas se traduce al español como próximo o adyacente a la vivienda. Esta condición de adyacencia y proximidad forma parte importante de la materialización del proyecto. El desarrollo de la propuesta, considera de manera importante los nuevos patrones culturales, sociales y económicos relacionados con el habitar doméstico, de modo que el proyecto se configura como una respuesta a un momento y lugar particular.

1.1 RESUMEN

La ciudad de Santiago durante los últimos años ha experimentado interesantes y profundas transformaciones en cuanto a su configuración urbana y arquitectónica y uno de los rasgos más evidentes de la anterior es el cambio en el tipo de vivienda predominante. Las áreas centrales de la ciudad de Santiago experimentaron una reconfiguración en del paisaje urbano construido e incluso hasta el día de hoy es posible observar la transición desde un modelo urbano en extensión y de vivienda en baja altura, hacia un modelo urbano basado en la densificación y la vivienda en altura.

Ahora bien, una de las discusiones que se levanta a raíz de lo anterior, es la diversidad formal y de uso que adoptan los proyectos de vivienda en altura. El caso de mayor relevancia para el desarrollo del proyecto de título propuesto es el tipo Home-Studio, cuya definición básica refiere a la tipología departamentos de un solo ambiente en donde cocina, sala de estar y dormitorio conviven en el mismo espacio. Esta condición tipológica de este modelo de vivienda permite establecer distintas discusiones al respecto, en particular sobre la condición doméstica de dichos espacios. ¿Es el Home-Studio un espacio doméstico o una representación simbólica de una casa? La condición formal del tipo antes mencionado está correlacionada con un uso en particular; y si bien existe una ambientación propia de una casa, el Home-Studio opera como un espacio de almacenaje, todo está dimensionado para recibir un número en particular de muebles y artefactos, anulando cualquier posibilidad de flexibilidad en cuanto al uso. De ahí se desprende su condición altamente restrictiva para cualquier otra actividad que tiene el potencial de ocurrir en una vivienda.

La segunda discusión que se pretende levantar a través del proyecto de arquitectura propuesto es la redefinición del espacio doméstico en relación a su circunscripción exclusiva dentro del dominio de la casa ¿Es posible establecer

dominios domésticos fuera de la propia vivienda?, a raíz de la discusión anterior sobre el uso altamente restrictivo que tiene el Home-Studio se pretende testear la posibilidad de extender la construcción del espacio doméstico desde el espacio privado, hacia la esfera urbana. Esta discusión levanta la posibilidad de establecer espacios y servicios complementarios a la vivienda en el espacio urbano.

Finalmente, una tercera discusión al respecto, a partir de la observación de los departamentos de un solo ambiente, es la potencial definición de un nuevo tipo en la ciudad de Santiago. Esta última observación nace a partir de un escenario de permanente externalización y desplazamientos de actividades y programas en estrecha relación con el espacio doméstico, que en las nuevas formas de vivienda no poseen lugar han sido forzadas a salir, o existe la posibilidad concreta de externalizarlas fuera de casa. De este modo, el proyecto de título propuesto busca atender a grupos cuyo lugar de residencia no permite el despliegue completo de la vida doméstica.

1.2 TEMA

El Home-Studio se consagra como un tipo emblemático de la vivienda mínima en la ciudad contemporánea y su comprensión en cuanto a forma, uso y condición urbana en donde aparece permite establecer un particular escenario doméstico contemporáneo en la ciudad de Santiago. Esta investigación sobre el tipo permite configurar una discusión disciplinar importante, en relación a una potencial modificación o definición de un nuevo tipo en la ciudad. El punto de partida en la formulación del proyecto de título, corresponde al estudio tipológico del departamento Home-Studio, al respecto Moneo señala: “El tipo es el concepto de que dispone el arquitecto para aprender las cosas, el objeto de su trabajo. Más tarde actuará sobre él: destruyéndolo, transformándolo o respetándolo. Pero su trabajo comienza, en todo caso, con el reconocimiento del tipo.” (Moneo, 1978). Esta aproximación metodológica del proceso de diseño, permite situar una discusión en un objeto concreto. A través de la comprensión sobre su forma, uso, estructura, expresión, entre otros, se establece una especie de diálogo con dicho objeto cuya aparición en un contexto urbano determinado no corresponde a un hecho aislado. El estudio tipológico permite aproximar la historia de la arquitectura con las decisiones de diseño propias de un proyecto. Esta conversación que se establece entre la disciplina y los objetos arquitectónicos permite una transformación consciente de la realidad, constituyendo al tipo como un insumo flexible y maleable. Esta condición propia del tipo, permite establecer dos posibilidades, una modificación sobre un tipo en particular o la definición de un nuevo tipo. Finalmente, el estudio tipológico sobre el Home-Studio permite establecer un punto de partida metodológico en relación a la discusión central que levanta el presente proyecto de título, que refiere a la extensión permanente de la esfera doméstica hacia el espacio urbano.

En relación al escenario contemporáneo relacionado con el habitar en la ciudad de Santiago, esta última ha experimentado grandes

transformaciones en cuanto a la oferta de vivienda a la que se puede acceder a través de la compra o del arriendo; sin embargo, una de los cambios drásticos y que ha marcado la pauta de las áreas centrales de la ciudad, es el cambio en el patrón de elección de tipo de vivienda. La torre de departamentos se constituye como uno de los escenarios domésticos de mayor relevancia en la ciudad contemporánea y es por eso que la vivienda en altura y los nuevos modos de vida asociados a ella resultan de gran relevancia para la disciplina.

Una de las dimensiones más relevantes que operan sobre la elección del tipo de vivienda tiene relación con el aumento sostenido en el precio de las mismas. De acuerdo al Informe de CLAPES UC denominado “La evolución de los precios del mercado inmobiliario: Santiago 2009-2017” (2018), el precio de las viviendas durante ese período ha casi duplicado su valor real. Este aumento sostenido, y al parecer sin retorno, tiene como consecuencia la preferencia del departamento por sobre la casa y en particular los departamentos de reducido espacio. Además de lo anterior, y de acuerdo al Informe de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) denominado “Factores que afectan a los precios de la vivienda” (2018) se han producido cambios en los patrones sociodemográficos de la ciudad de Santiago, tales como: el aumento sostenido de la población urbana que rodea al 90% de la población nacional, el aumento de los hogares unipersonales, uniparentales y biparentales sin hijos, el aumento de la población migrantes; y la caída en la tasa de natalidad; que han configurado un escenario de aumento de demanda sostenida por departamentos de menor tamaño. De acuerdo al último Informe de la CChC denominado “Actividad del sector inmobiliario en el Gran Santiago” (2018) el 72% de los departamentos comprados en el Gran Santiago, corresponden a departamentos de menos de 50m².

Al mismo tiempo, el entendimiento sobre nuevos patrones domésticos y las formas arquitectónicas asociadas a ellos,

permite especular sobre nuevos escenarios arquitectónicos relacionados con el habitar. Una de las dimensiones más relevantes en esta especulación, tiene relación directa con la forma y uso que adoptan los Home-Studio's. Uno de los rasgos más relevantes de este tipo de departamentos es su condición utilitaria y funcional: el proyecto de arquitectura inmobiliario es secundario a la definición económica de la vivienda y por lo tanto en los departamentos de menor tamaño, el espacio mínimo está representado por la cabida de mobiliarios básicos de subsistencia. Es quizás este uno de los rasgos fundamentales de este tipo de departamento cuya flexibilidad en torno a las diversas actividades y programas que puede recibir una casa se ve totalmente anulada por las dimensiones propuestas por la inmobiliaria. En los Home-Studio se produce un desajuste profundo entre la diversidad de actividades, espacios, programas y prácticas que pertenecen culturalmente a lo doméstico y lo que, de manera concreta, es posible realizar en ese departamento. Es aquí donde se configura un escenario doméstico caracterizado por la externalización y el desplazamiento. La configuración en cuanto a forma y uso del Home-Studio presiona a que el imaginario propio de la vivienda, en cuanto a programas, actividades, formas de ocupación del espacio, modos de acceder a bienes, entre otras dimensiones se vea reconfigurado. Una de los fenómenos contemporáneos y el que reviste mayor interés para el desarrollo de la propuesta, es la transición del acervo doméstico desde el espacio privado (representado por la casa), hacia el espacio público (representado por la esfera urbana). Desde lavar la ropa, cocinar, trabajar, celebrar una fiesta, alojar a un familiar y muchas otras dimensiones que pertenecen al imaginario doméstico, son actividades cuyos soportes o espacios requeridos son posibles de encontrar fuera de casa.

De este modo, el proyecto de título instala una de las discusiones que reviste mayor interés para quien suscribe, que tiene relación con la extensión permanente de la esfera doméstica y la necesidad permanente de definir espacios

y servicios complementarios a la vivienda. La construcción de la domesticidad en la ciudad contemporánea no se inscribe únicamente a la vivienda, sino que la ciudad también representa un soporte doméstico en construcción.



*Figura 1-1 / Proyectos inmobiliarios en Santiago
Fuente: Andrew San Martín.*

CAPÍTULO DOS

Hacia la definición de un tipo de vivienda en altura

2.1 EL PROYECTO INMOBILIARIO DE VIVIENDA EN ALTURA

Como ya se ha mencionado con anterioridad, uno de los rasgos característicos de las ciudades contemporáneas es el tránsito desde un esquema de vivienda unifamiliar en extensión, hacia un modelo de densificación en altura en las áreas centrales de las ciudades. La ciudad de Santiago no se encuentra exenta de dicho fenómeno y en ciertos lugares de ella este patrón de densificación en altura ha sido impulsado con fuerza. En ese sentido, la torre de departamentos se consagra como uno de los tipos principales de la ciudad contemporánea y en relación a ella es posible identificar ciertas particularidades en torno al proyecto de arquitectura que encarnan dichos proyectos.

Por un lado, Rem Koolhaas señala que en el tamaño de los edificios reside un proyecto ideológico que se escapa de la voluntad de los propios arquitectos (Koolhaas & Mau, S,M,L,XL, 1995) en ese sentido el proyecto de vivienda en altura aparece como un instrumento cuyo objetivo está definido, principalmente, por una dimensión económica o de rentabilidad financiera. En esa línea, el proyecto de arquitectura de los proyectos de vivienda en altura es posterior, y cabe preguntarse ¿Existe realmente un proyecto de arquitectura en el proyecto inmobiliario? La respuesta tiene directa relación con los espacios ofrecidos por el mercado inmobiliario y en ese sentido es necesario comprender los diferentes tipos ofertados y su configuración interior. En relación a la interrogante planteada, la oferta de departamentos inmobiliarios existe principalmente como un bien de consumo cuyo rasgo principal es la reproductibilidad de la misma a un bajo costo (García de Cortázar, 2018), lo que se traduce en que el campo de operación para el proyecto de arquitectura está supeditado a un volumen teórico cuya formulación no está definida a partir de un posicionamiento disciplinar específico, sino que está modelado a partir de los máximos posibles establecidos en la legislación; es decir, obtener la mayor cantidad de unidades en el menor espacio posible.

El estudio de cabida representa la herramienta proyectual fundamental del proyecto inmobiliario de vivienda en altura; de este modo, el motor que da origen al paisaje urbano doméstico contemporáneo de torres de vivienda en altura no tiene origen en la disciplina arquitectónica. Por otro lado, y en la misma línea anterior, es interesante trasladar hacia una discusión contemporánea la célebre frase de Mies Van der Rohe, 'menos es más', cuyo objetivo era celebrar el valor ético y estético de la economía de medios autoimpuesta, sin embargo, esta celebración de la austeridad económica hoy no se enmarca dentro de una batería de estrategias proyectuales, sino que simplemente, el 'menos' es un imperativo económico totalizante (Aureli, 2013). Este imperativo económico totalizante que obliga a asegurar la rentabilidad de este tipo de proyectos no permite un campo de operación prolífico para la arquitectura, es por eso que los proyectos inmobiliarios de vivienda en altura parecieran ser un gran catálogo de soluciones estandarizadas y repetitivas.

El proyecto de arquitectura en altura, tal como refiere Rem Koolhaas, puede dividirse en dos proyectos: una arquitectura interior, que atiende una serie de inestabilidades programáticas; y una arquitectura exterior, que ofrece al espacio urbano una aparente estabilidad del objeto (Koolhaas & Mau, S,M,L,XL, 1995). Es bajo esta concepción que el proyecto inmobiliario también se divide en dos: la torre y las unidades. Esta definición operacional del proyecto de arquitectura en altura en dos entidades, (una exterior y una interior, ambas como proyectos de arquitectura independientes uno del otro), también es posible aplicarla sobre los proyectos inmobiliarios de vivienda en altura. En ese sentido, la torre y las unidades de departamentos poseen naturalezas distintas, aunque un origen común, la máxima rentabilidad posible. Por un lado, la torre es el resultado de un estudio de cabida que aprovecha los máximos permitidos de diversos parámetros urbanos y de construcción, (tales como: altura, constructibilidad, ocupación del primer nivel, entre otros); por otro lado,

, las unidades de departamentos son el resultado de una distribución de recintos medidos al mínimo para la ubicación de muebles y artefactos, (como camas, cocinas, refrigeradores, entre otros). Paradójicamente, la torre como edificio está formulada en base al máximo posible, mientras que las unidades están formuladas en base al mínimo posible. En ambos casos la definición del proyecto de arquitectura es una resultante y es posterior a una serie de decisiones fuera del campo disciplinar, finalmente el departamento debe pretender ser una casa y para ello, las inmobiliarias recurren a diversos elementos iconográficos para comunicar que el resultado de una serie de operaciones que buscaban maximizar la rentabilidad económica de sus inversores, es una casa.

El tipo relevante para evidenciar la condición antes descrita es el Home-Studio, cuya definición básica es la configuración de un departamento de 1 dormitorio y un baño, con un rasgo en particular, la cocina, la sala de estar y el dormitorio corresponde a un solo espacio continuo. Esta combinación es ofrecida por diversas inmobiliarias en la ciudad de Santiago y forma parte importante de el escenario doméstico contemporáneo. La formulación del proyecto también está fundamentada en una especie de cabida, esta vez de mobiliario y artefactos. El departamento Home-Studio resulta de la distribución de diversos mobiliarios y artefactos, como el refrigerador, mueble de cocina, closet, lavadora, cama, entre otros. Finalmente, la configuración arquitectónica de este tipo resulta, nuevamente, de una maximización de las utilidades; sin embargo, esta vez la definición del Home-Studio y su configuración de espacio interior tiene implicancias concretas en el uso que tiene ese espacio. Por un lado, Michel de Certeau en su publicación "L'invention de quotidien. Arts de faire" discute sobre una serie de prácticas o acciones inherentes a los sujetos que constituyen la cotidianeidad y que el dominio propio de dichas acciones es la casa (de Certeau, 1994); y por otro, Karel Teige, plantea una serie de funciones 'primitivas' al espacio doméstico como trabajar, cocinar, dormir, recrearse, comer,

criar a los hijos, entre otras (Teige, 1932). Esta doble condición del espacio doméstico, de construcción de cotidianeidad permanente y de espacio que logra satisfacer la gran mayoría de las necesidades humanas es la que se relativiza en el Home-Studio. La correlación entre una práctica en particular relacionada con lo doméstico y un recinto en particular de la casa no existe en el Home-Studio, en él no existen recintos particulares solo un espacio mínimo continuo. De este modo, la total dependencia con la casa no logra sostenerse en la ciudad contemporánea.

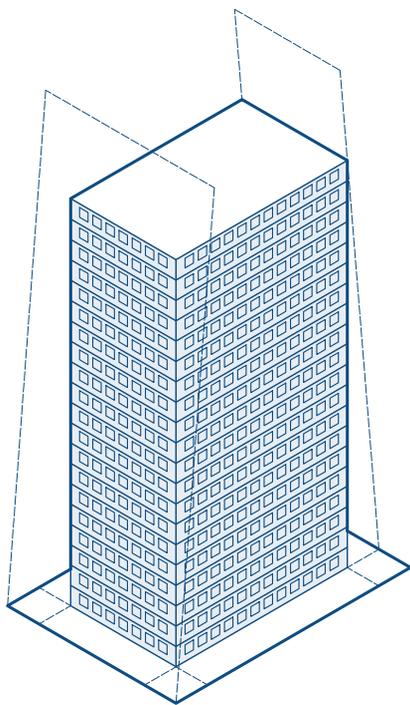


Figura 2-1 / El estudio de cabida representa la aproximación principal a la definición del proyecto de vivienda inmobiliaria

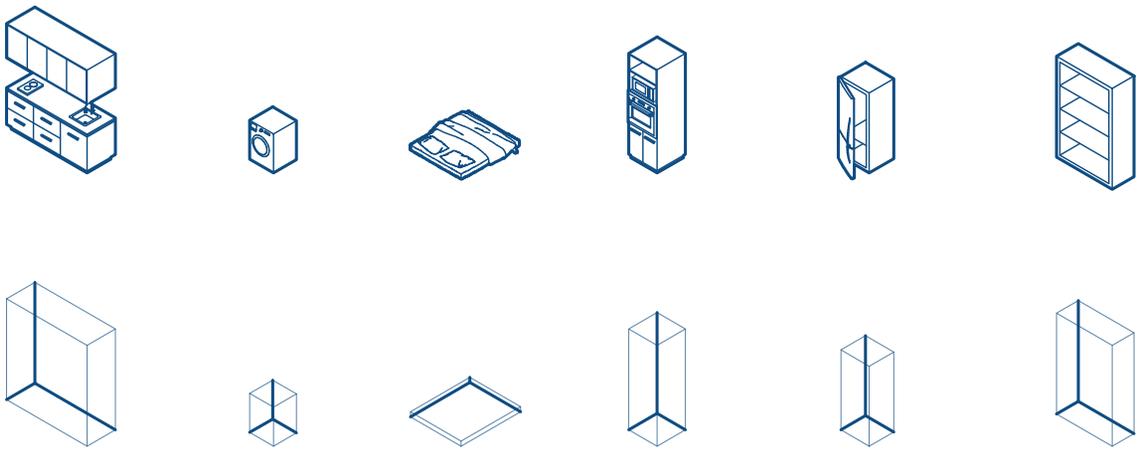


Figura 2-2 / La aproximación principal a la formulación del proyecto inmobiliario de las unidades de departamentos, es la cabida de artefactos y mobiliarios

2.2 EL HOME-STUDIO COMO UN TIPO HISTÓRICO DE VIVIENDA EN ALTURA

El Home-Studio como ya se mencionó anteriormente es un departamento cuya configuración es de un dormitorio y un baño, con la particularidad que el dormitorio corresponde al mismo espacio en donde se ubica la cocina y en algunas ocasiones, una pequeña sala de estar. Este tipo, cuya demanda es sostenida en la ciudad de Santiago tiene su origen a comienzos del siglo XX en Europa Oriental. En un escenario entreguerras, el mercado de vivienda tuvo que reacondicionarse a las nuevas condiciones de sus potenciales compradores, ya no era lógico ofrecer grandes departamentos para familias numerosas, sino que el departamento monoambiente de cocina integrada parecía ser una opción que equilibraba la necesidad de configurar una casa a un precio relativamente accesible. (Teige, 1932).

En términos formales, una de las primeras configuraciones de departamentos de un ambiente fue la de establecer a la cocina como el centro social del departamento, mientras que el resto de la superficie se destinaba a una o dos camas y un baño. Todo el espacio doméstico estaba en función de este recinto mayor que era la cocina. En relación al uso que adoptaba esta forma de organizar el espacio, el departamento estudio queda restringido a la satisfacción de necesidades básicas, reduciendo la complejidad y potencial de una vivienda. En el caso chileno, el Home-Studio aparece hacia finales del siglo XX como una posibilidad de ofrecer viviendas en áreas centrales como la comuna de Santiago a un precio relativamente accesible. En términos formales el Home-Studio chileno adopta una estrategia similar a los departamentos antes descritos, sin embargo, con una ponderación diferente de la cocina. En términos de uso el departamento Studio se aproxima a sus antecesores, un espacio destinado a la satisfacción de necesidades básicas de uso restringido para otro tipo de actividades o prácticas.

La aparición de este tipo en Santiago no debe entenderse como un fenómeno aislado del contexto internacional, si bien el Home-Studio en Santiago aparece casi 60 años después que los primeros en Europa, en su configuración espacial existen y se mantienen algunas de las estrategias proyectuales propuestas en su origen. A partir de la observación anterior, es posible establecer que el concepto de tipo requiere, por definición, un estudio comparativo a través del tiempo. De este modo es posible determinar cuáles son las variaciones que el tipo ha sufrido y cuáles son las estrategias proyectuales que hacen de este tipo, un elemento singular y con capacidad de replicarse y reproducirse. En el caso del Home-Studio, las estrategias proyectuales están asociadas a proporciones en planta y distribución de recintos, sin embargo, para el desarrollo del proyecto de título propuesto lo relevante será la comprensión de cuáles son las implicancias en los modos de habitar suponen los departamentos de espacio reducido.

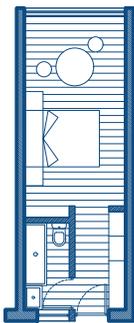


Figura 2-3 / Propuesta de vivienda cooperativa, 1928. Hans Schmidt. Basilea, Suiza



Figura 2-4 / Propuesta para departamentos con balcón, 1930. Eugene Linhart + Jan Rosulek República Checa

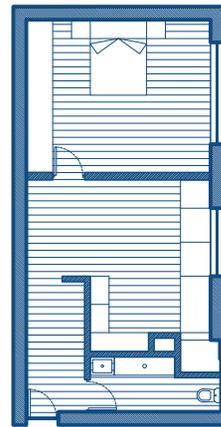


Figura 2-5 / Departamento de vivienda social, 1931. Josef Polásek. República Checa

2.3 UNA DEFINICIÓN OPERACIONAL DEL TIPO CONTEMPORÁNEO DE VIVIENDA EN ALTURA

Parte importante de la presente investigación tiene relación con la potencial definición de un tipo en el mercado de proyectos inmobiliarios de vivienda en altura en la ciudad de Santiago. Si bien el Home-Studio presenta antecedentes históricos, es relevante poder identificar si en la ciudad contemporánea el departamento estudiado logra consolidar un tipo particular con parámetros formales y de uso estables.

Para dicho propósito se realizó un estudio de la oferta inmobiliaria en el Gran Santiago para el período 2006-2016. En primer lugar, se identificaron las 10 comunas con mayor porcentaje de departamentos en el Gran Santiago para posteriormente identificar las combinaciones de departamentos disponibles en dichas comunas. En la figura 2.4-1 se identifican las combinaciones disponibles de proyectos inmobiliarios en las 10 comunas con mayor porcentaje de departamentos. De todas las combinaciones se seleccionaron 4, que corresponden a las combinaciones que están presentes en todas las comunas o en la gran mayoría de ellas. Las 4 combinaciones (1D1B/2D2B/3D2B/4D2B) fueron estudiadas en cuanto a los metros cuadrado ofrecidos y una de las primeras conclusiones en torno a la construcción de un potencial tipo contemporáneo de vivienda en altura, es la definición de una familia de tamaños de departamentos de acuerdo a los metros cuadrados ofrecidos y dentro de esta familia se definieron 4 categorías: XS, S, M y L. En la figura X se muestran las 4 categorías a las que se asocia una combinación y un rango de metros cuadrados obtenidos a partir del estudio de oferta en el Gran Santiago.

Una vez establecidas las 4 categorías, se estudia la estabilidad del rango establecido en las 10 comunas antes mencionadas, y una de las conclusiones que conduce a la definición concreta del tipo es la estabilidad en cuanto

a metros cuadrados de la combinación 1D1B en las 10 comunas con mayor porcentaje de departamentos. La combinación 1D1B es la más estable dentro de oferta inmobiliaria, así, por ejemplo, en comunas como Santiago, Ñuñoa, La Florida, Providencia y San Miguel, más del 90% de la oferta 1D1B se concentra en un rango de 10 a 40m². El estudio realizado descarta la definición tipológica de otras combinaciones ofrecidas debido a su dispersión en relación a los metros cuadrados, por ejemplo, en una comuna como Estación Central sobre el 90% de la combinación 2D2B tiene entre 40 y 60m², mientras que, en Las Condes, menos del 10% de los departamentos 2D2B se encuentra en el rango antes mencionado. Lo anterior permite definir al XS como el tipo arquitectónico que será objeto de estudio y que se define en torno a 2 parámetros. El primero tiene relación el tamaño, que debe oscilar entre 10 y 40m²; y el segundo tiene relación con su funcionamiento interno, el departamento XS no debe tener puerta ni separación alguna entre dormitorio y cocina. De este modo el interior es un espacio continuo que transita entre cocina, dormitorio, closet y baño.

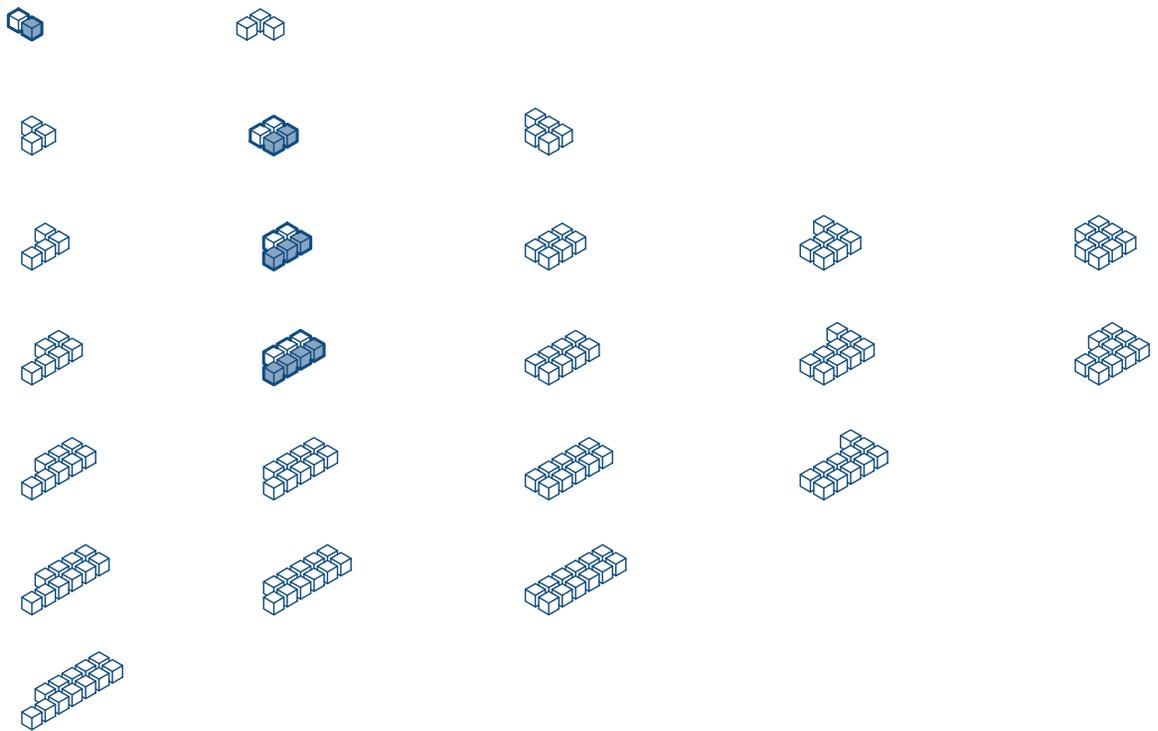


Figura 2-6 / Combinaciones seleccionadas para el estudio tipológico /1D1B-2D2B-3D2B-4B3B)

Porcentaje de la oferta disponible según m2 en las 10 comunas con mayor porcentaje de departamentos

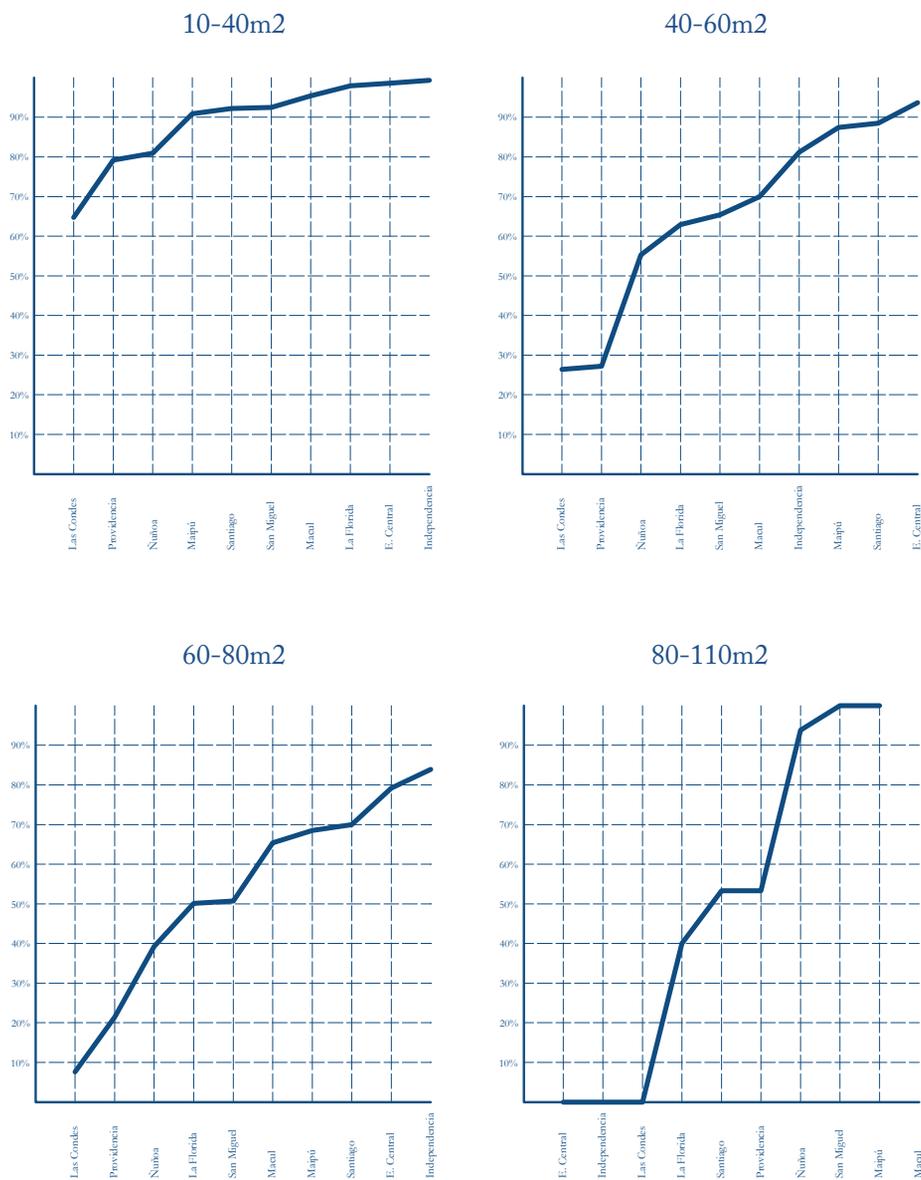


Figura 2-7 / Gráficos de porcentaje de la oferta disponible según m2 en las 10 comunas con mayor porcentaje de departamentos

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

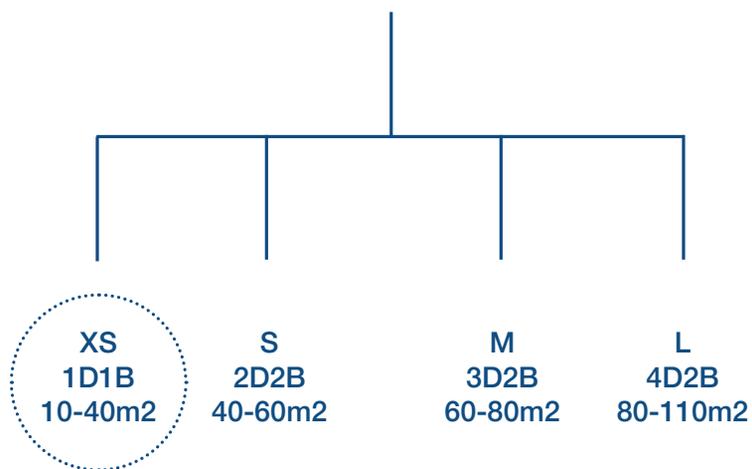


Figura 2-8 / Definición de categorías de tamaño

2.4 XS, EL TIPO COMO FORMA

El XS forma parte importante del escenario doméstico en el área central de la ciudad de Santiago y es bajo esta perspectiva que es necesario e importante el comprender su configuración. El ordenamiento del tipo XS, admite dos variaciones: el departamento con y sin puerta. Para efectos de la presente investigación, se estudiará la segunda configuración ya que pone en evidencia con mayor claridad algunos planteamientos presentados. En primer lugar, el departamento XS sin puerta no define recintos, con excepción del baño, todo el espacio interior podría homologarse con una gran habitación o espacio de almacenaje que transita desde el acceso, cocina, cama y closet.

Esta no definición concreta de recintos podría eventualmente no ser un rasgo que genere mayor controversia; sin embargo, en el tipo estudiado esta indefinición de recintos coexiste con una superposición de usos. Por ejemplo: el pasillo de acceso es al mismo tiempo la cocina; y lo que podría ser una sala de estar, es al mismo tiempo el dormitorio. No existe dominio exclusivo para funciones o prácticas propias del espacio doméstico. El origen de lo anterior radica principalmente en que una de las principales aproximaciones a la formulación del proyecto de arquitectura del departamento XS tiene relación con la cabida de los artefactos y mobiliarios en el menor espacio posible. Es este rasgo en particular el que reviste mayor interés, ya que incide directamente en el modo en el departamento se practica. El hecho de que no exista dominio exclusivo genera una indefinición estructural de cada uno de los espacios definidos por la inmobiliaria, no existe una definición concreta de un dormitorio, un comedor o una cocina. Finalmente, la oferta inmobiliaria se reduce a una distribución de baños, refrigeradores y puertas (Utting, 2019).

El proyecto de arquitectura de los departamentos XS no tiene de base una propuesta espacial en particular, la aproximación hacia la definición de la unidad

está comandada por la rentabilidad económica que dicha unidad representa. La forma del XS representa la idea del mínimo posible en torno a la vivienda, en ese sentido, la concreción efectiva del departamento representa una operación de escala y no de uso. El XS comprime en un espacio mínimo, todas los recintos y espacios domésticos culturalmente establecidos: un dormitorio, una cocina, sala de estar, comedor y baño, sin embargo, la posibilidad real de darle uso a esos espacios se vuelve nula. La oferta inmobiliaria asociada al mínimo espacio reproduce retóricamente lo que formalmente comprendemos como una vivienda, en ese sentido la oferta inmobiliaria no ha sido propositiva en innovación formal de los departamentos mínimos.

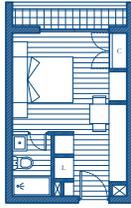
La planta y sección de los departamentos XS se repite indistintamente en las distintas comunas e inmobiliarias, el esquema básico de su organización es la definición de dos áreas, una de redes húmedas y de servicios, y otra de uso flexible. En el núcleo húmedo se encuentra la cocina y baño, mientras que el resto de la superficie y en relación a los vanos del departamento se ubica la cama. Como se describió anteriormente, el departamento superpone lo que la inmobiliaria propone como 'recintos', el acceso al departamento es al mismo tiempo la 'cocina' y el 'dormitorio' es al mismo tiempo una 'sala de estar'. En términos formales, el departamento XS podría homologarse con un espacio de almacenamiento, su definición al mínimo posible está medida únicamente por muebles y artefactos.

“...imitan los regímenes económicos de desarrollo inmobiliario al reducir la vivienda a densidad y distribución de inodoros, refrigeradores y manijas de puertas”.

Utting, B. Lo doméstico genérico. ARQ - Libertad, 88,97.



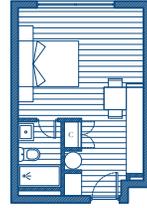
Santaes - Martínez de Rozas - 22.9m²



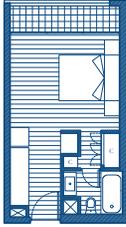
AVSA - Upper Design - 23.5m²



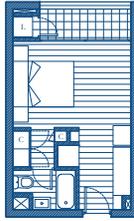
PAZ - Tradición - 24.9m²



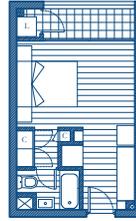
AVSA - Boho Concept - 25.1m²



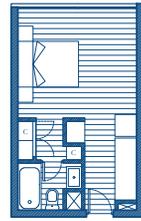
Almagro - Santa Elena - 25.7m²



Almagro - Ícono (B) - 25.75m²



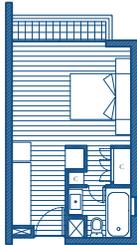
Almagro - Ícono (A) - 25.9m²



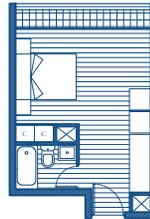
Almagro - General Mackenna II - 26m²



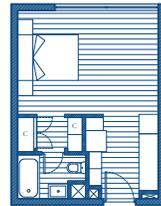
Brescia - Vive San Francisco - 27.1m²



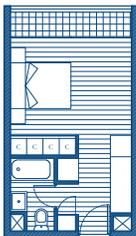
Almagro - Santa Elena - 27.2m²



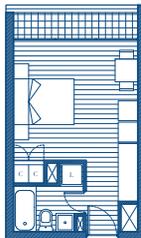
PAZ - Pop Art - 27.6m²



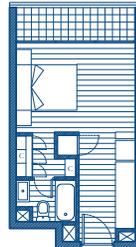
Almagro - Carrera II - 28.6m²



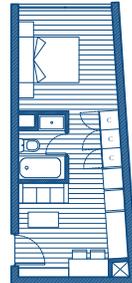
PAZ - Revelación - 28.6m²



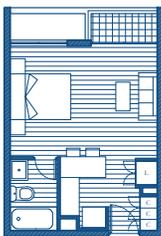
PAZ - Mosaic Art - 29.1m²



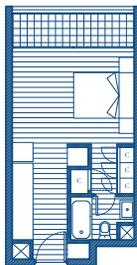
Almagro - Carrera II - 29.3m²



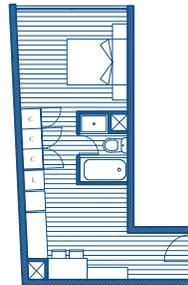
FAI - Co Life - 29.4m²



Fundamenta - Eco Encalada - 31.3m²



Almagro - Carrera II - 31.4m²



FAI - Co Life - 33.2m²

Figura 2-9 / Plantas de departamentos XS en Santiago

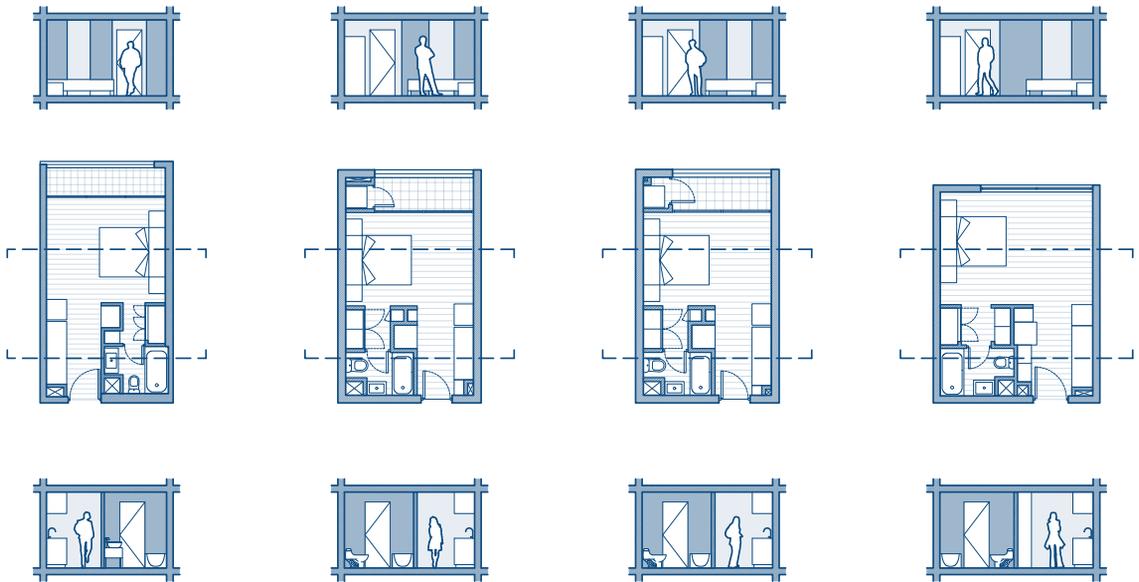


Figura 2-10 / Plantas y secciones de departamentos XS en Santiago

2.5 XS, EL TIPO COMO USO

La torre de departamentos constituye el soporte donde las unidades se distribuyen en torno a elementos de circulación, tales como: pasillos, escaleras, ascensores, shafts, entre otros. Este sistema mayor representa una estructura que extrema la condición de autonomía, tanto de cada planta como de las unidades. Si bien las unidades pertenecen a este sistema mayor, el edificio en su conjunto podría definirse como una 'estantería de privacidades individuales' (Koolhaas, *Delirious New York*, 1978). En ese sentido es cada unidad la que debe satisfacer y entregar los escenarios apropiados para que distintas funciones y prácticas propias del espacio doméstico, tengan lugar donde concretarse.

En relación a esto, la figura de las amenidades o servicios accesorios al departamento disminuye la presión a la total autonomía que debe construir cada unidad. Sin embargo, se produce una condición paradójica entre estas instalaciones y las unidades, en particular la del tipo XS. Si bien las amenidades apuntan a liberar a las unidades de esta completa autonomía, el departamento XS logra 'definir' en sus metros cuadrados todos los escenarios y configuraciones que pertenecen al ideario doméstico. Rem Koolhaas se refiere a lo anterior como el 'espacio basura', si bien el autor lo hace en relación a la ciudad y el espacio urbano, uno de los rasgos de este 'espacio' es su condición vacía y de cómo es capaz de organizar tanto con tan poco (Koolhaas, *Juknspace*, 2002); idea que puede homologarse a la configuración del departamento XS en donde una distribución de artefactos y mobiliarios pretende organizar una casa con todo lo que ese concepto remite: una cocina, un comedor, un living y un dormitorio. De este modo se apela a que cada unidad debe resolver todas las necesidades de los usuarios, sin embargo, esta condición de autonomía en el tipo XS se relativiza y es altamente cuestionable. La inestable condición de autonomía del departamento estudiado se traduce en un profundo desajuste en torno al uso del departamento. Por un lado, el proyecto

inmobiliario ofrece una representación cultural de una vivienda (una cocina, un dormitorio, baño y sala de estar); sin embargo, el origen de la formulación del proyecto inmobiliario y en particular el de las unidades es el darle cabida a diversos muebles o artefactos, limitando al máximo la flexibilidad de uso que podría tener una casa.

El uso sobre el espacio está restringido al uso de un artefacto o mobiliario, por lo tanto, cualquier uso fuera de los asociados a ellos queda excluido. A raíz de lo anterior, es posible levantar una discusión disciplinar en torno a 2 posibilidades de transformación tipológica de los departamentos XS. Por un lado, se podría repensar el espacio mínimo requerido para configurar espacios más flexibles en cuanto al uso dentro del departamento, sin embargo, eso implica un aumento de superficie que reduce la discusión sobre nuevos modos de habitar en la ciudad contemporánea, por otro lado, una de las posibilidades de transformación tipológica de mayor relevancia para quien suscribe, no tiene lugar en la vivienda en sí misma, sino precisamente en lo propio de la vivienda que tiene la posibilidad de salir de la misma.

En ese sentido, una de las discusiones más relevantes que plantea el proyecto propuesto tiene relación con lo anterior, ¿En qué medida es posible repensar los modos de habitar contemporáneos e incorporar a la ciudad como parte de la esfera y dominios domésticos? La dimensión del uso en el tipo XS, es quizás una de las variables de mayor relevancia para dar respuesta a la interrogante que plantea el proyecto. ¿Es posible establecer dominios domésticos fuera de la propia vivienda? En ese sentido, es importante comprender los nuevos modos de habitar en la ciudad contemporánea, transitando desde nuevos espacios de trabajo a nuevos modos de acceder a bienes y servicios. El uso restringido del departamento XS ha empujado estas transformaciones a tal punto que la vida de los sujetos que residen ahí ha debido trasladarse de manera concreta o incluso virtual, hacia otros espacios. El resultado se traduce en una serie de prácticas o actividades, y programas propios del interior doméstico que han debido salir del espacio doméstico hacia la esfera urbana.

“La estructura es un todo exactamente en la medida en que se conserva y explota la individualidad de las plataformas y que su éxito debería medirse por el grado en que esa estructura enmarca su coexistencia sin interferir en sus destinos. El edificio se convierte en una estantería de privacidades individuales”

Koolhaas, R. (1978), Delirious New York

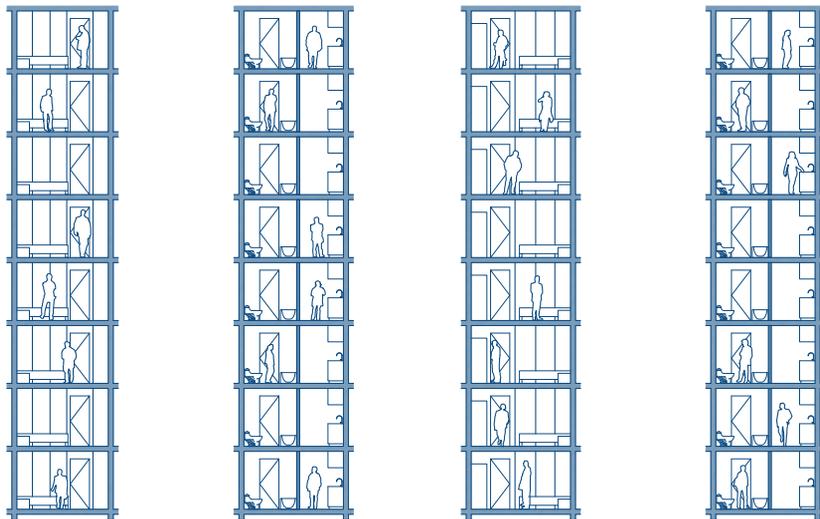


Figura 2-11 / Secciones de departamentos XS en Santiago

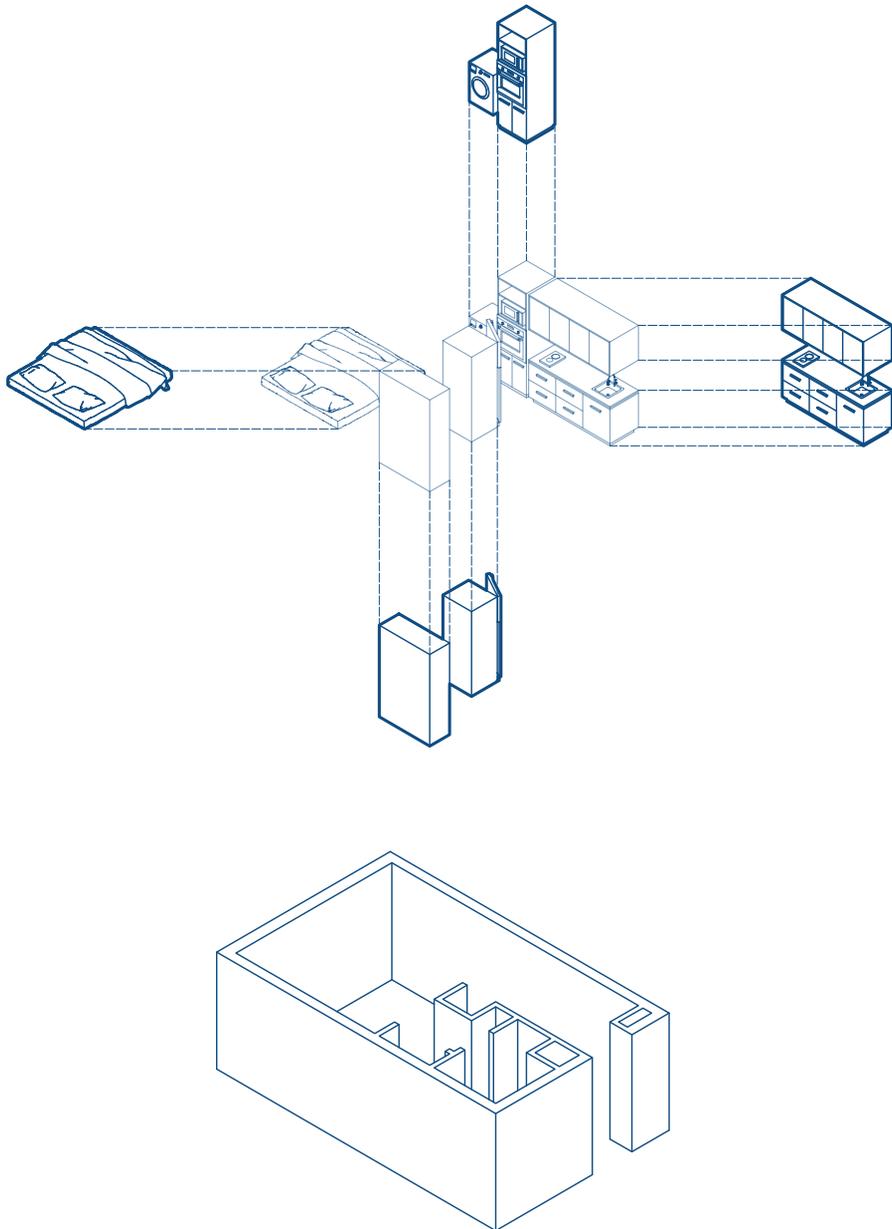


Figura 2-12 / Esquema de dimensionamiento del tipo XS a través de mobiliarios y artefactos

CAPÍTULO TRES
La condición contemporánea
del tipo en Santiago

3.1 EL TIPO XS COMO UNA EXPRESIÓN ECONÓMICO-NORMATIVA

El tipo XS no aparece de manera homogénea en la ciudad de Santiago, sino que concentra su distribución en áreas centrales de la ciudad. Esta condición responde a una dimensión económica y normativa que hace de estos proyectos un esquema de alta rentabilidad para sus inversores. Por un lado, la demanda sostenida y en alza por suelos mejores ubicados y conectados en las áreas centrales de la ciudad, genera que este tipo de proyectos se configure como una alternativa de relativo bajo costo para diversos grupos sociales para acceder a viviendas en excelentes ubicaciones. Si bien, el precio de los departamentos XS de manera comparativa es mayor a los de mayor superficie, siguen constituyendo una forma de acceso concreto a grupos medios a un suelo bien ubicado y de acceso eficiente a redes comerciales, laborales, culturales, entre otras. De lo anterior es posible observar que la definición de la vivienda pasa por cuáles son las condiciones de servicios, equipamientos y otros atractivos que están fuera de la misma. Este antecedente también apoya la discusión central que plantea el proyecto de título, que tiene relación con la extensión de la esfera doméstica hacia la esfera urbana.

Por otro lado, el departamento XS resulta de diversas condiciones normativas en materia urbana que se aplica a los proyectos inmobiliarios de vivienda en altura, siendo la densidad, el parámetro de mayor relevancia. Este parámetro define con certeza dónde serán las comunas y zonas donde el tipo XS aparece. El parámetro de densidad libre no restringe el número de habitantes/hectárea que debe tener un proyecto por lo que en comunas y zonas donde la densidad está fijada por el Plan Regulador Comunal no suele aparecer este tipo en el proyecto. Lo anterior se debe a que en zonas donde la densidad es fijada por el PRC la presencia del tipo XS generaría que el proyecto sobrepasara la densidad, sin sobrepasar la constructibilidad. De este modo los proyectos inmobiliarios en zonas de densidad libre

incluyen en su mayoría departamentos XS y S, no sólo por la demanda existente en el mercado, sino porque el nivel de rentabilidad que generan más unidades pequeñas es mayor. En la ciudad de Santiago diversas comunas tienen áreas con densidad libre, la comuna de Santiago, Ñuñoa y Estación Central tiene, actualmente densidad libre en parte de su territorio. El resultado de la normativa anterior no se traduce en departamentos ocupados por 4 personas, sino que el patrón de ocupación de los departamentos XS es en general corresponde a una sola persona, lo anterior se vuelve relevante en cuanto a los nuevos modos de habitar en la ciudad. Este nuevo perfil de habitante trae consigo una serie de cambios en los patrones domésticos que se revisan más adelante y que son elementos relevantes para la formulación de este proyecto de título.

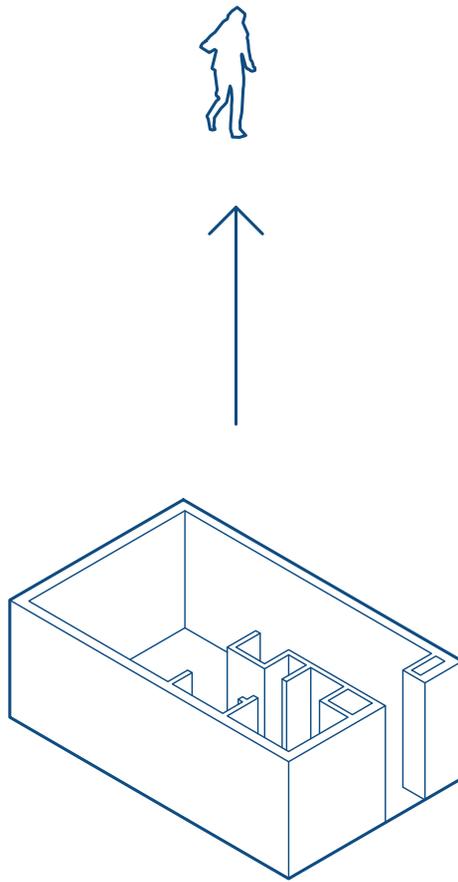


Figura 3-1 / El departamento XS se diseña para una persona, aunque para efectos normativos esta vivienda recibe a 4 personas.

3.2 APLICACIONES DE COMERCIO ELECTRÓNICO Y NUEVAS DOMESTICIDADES

La aparición de internet y su consolidación como medio reconfigura el modo y el comportamiento de las sociedades. Uno de los rasgos de mayor interés, está representado por la capacidad que posee de quebrar la relación directa entre los sujetos y los objetivos materiales que persiguen; como personas, bienes, información entre otras. Internet tiene la capacidad de anular la distancia entre los sujetos y los objetos. En relación al espacio doméstico y la influencia de internet sobre ella, la casa ya no sólo es un espacio estático para guardar nuestras pertenencias, sino que un espacio en red que puede ser ampliado y reducido de acuerdo a nuestras necesidades a través del uso de aplicaciones móviles y otras herramientas similares (Puigjaner, 2018). De este modo, se consolida la idea de que a vivienda deja de ser una entidad completamente autónoma y autosuficiente, idea que se vuelve relevante para la formulación del proyecto de título. Bajo esta perspectiva, el dominio de la casa se vuelve inestable, la casa ya no se encuentra inscrita en un espacio rígido y permanente, sino que el dominio doméstico es posible encontrarlo fuera de la casa propiamente tal. Comprender la casa como un espacio inestable que puede expandirse y contraerse de acuerdo a diversas necesidades, se vuelve relevante a la hora de identificar diversas funciones propias del quehacer doméstico que pueden ser externalizadas y posicionadas en otro lugar.

Gracias a diversas aplicaciones móviles, es posible encontrar la lavandería o una cocina en la pantalla de los celulares, de este modo se abre el paso hacia la definición de dos lugares: uno físico y otro virtual. La asociación de la arquitectura con un 'lugar' en específico se rompe con la aparición del lugar 'virtual' (Kaijima, Kuroda, & Tsukamoto, 2003). Estas definiciones de lugar para un mismo equipamiento o servicio plantean una discusión interesante en torno a las funciones propias del espacio doméstico.

Considerando la condición utilitaria de los artefactos en el departamento XS, el proceso de externalización de funciones en torno a la vivienda y los nuevos modos de acceder a bienes y servicios, es posible pensar que el requisito básico para los usuarios es el funcionamiento del artefacto externalizado, acceder al lugar se vuelve irrelevante para el usuario. De este modo, es posible pensar que muchas de las funciones propias del espacio doméstico se externalizan y pueden funcionar bajo un esquema de servicios on demand sin acceso a los usuarios.

Finalmente, la condición 'virtual' de muchos de los programas que, históricamente, han pertenecido a la esfera doméstica, se traduce en la necesidad de habilitar nuevos espacios o soportes que reciban a dichos programas. Aquí aparece una condición relevante e incluso un nuevo 'sello' de la ciudad contemporánea, la definición de centros logísticos y de operaciones. El constante aumento y consolidación del comercio electrónico relacionado con quehaceres domésticos, como por ejemplo las compras del supermercado, lavar la ropa, almacenar objetos personales, cocinar, estacionar el auto, entre otros; generan un escenario en donde se requieren nuevos soportes para la realización de dichas funciones o programas. Nuevamente, se refuerza la idea de expresiones domésticas fuera de la vivienda, entendiendo un nuevo panorama urbano marcado de manera concreta por lo doméstico.

"The house is no longer just an unchanging space for our belongings, but a transient and networked space that can be expanded and decreased according to our needs through the use of apps and similar commodities"

Puigjaner, A. (2018) The continuous interior. The Architectural Review

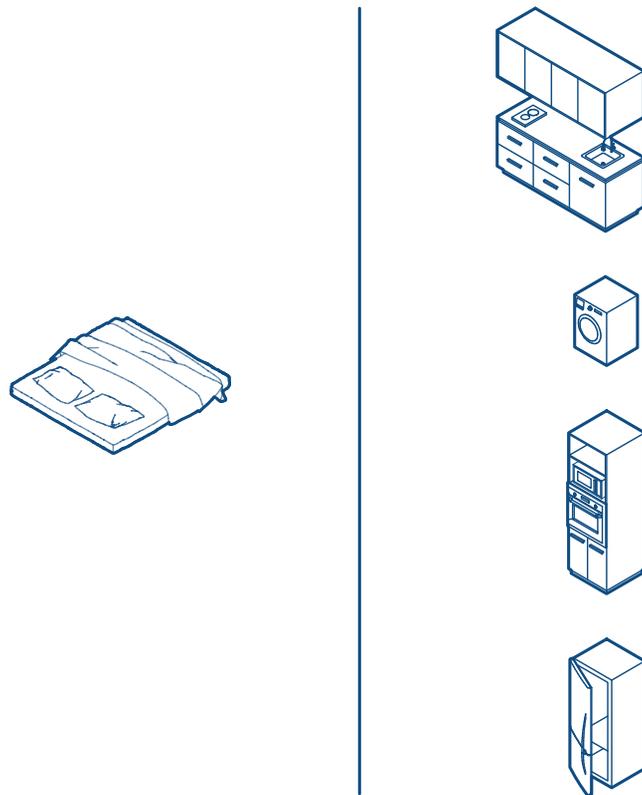


Figura 3-2 / Nuevas aplicaciones de comercio electrónico permitiría prescindir de diversos artefactos dentro de la vivienda

3.3 EXTERNALIZACIÓN Y DESPLAZAMIENTO

El uso de los espacios en la ciudad contemporánea es cada vez más inestable, puntual e inespecífico; la casa se convierte en dormitorio y la oficina pasa a ser un espacio domesticado. El uso permanente de la tecnología permite que el interior doméstico se transforme. La ciudad puede ser entendida como una serie de espacios que redibujan los límites propios de la casa. La ciudad pasa a ser parte de nuestro espacio doméstico (Puigjaner, 2018). La aparente estabilidad de la casa como espacio privado, desaparece, y por lo tanto la estabilidad sobre su uso también lo hace.

Si una de las características de la ciudad contemporánea es la flexibilidad del espacio doméstico, ¿En qué medida la propiedad privada de la vivienda sigue siendo relevante? En esa línea, las amenidades o instalaciones de los edificios configuran una condición paradójica, es natural pensar que estos recintos forman parte de un conjunto de espacios colectivos dentro del edificio; sin embargo, no forma parte de la vocación de la torre de departamentos el definir espacios colectivos. Cada espacio pretende configurar un espacio privado y es bajo esta perspectiva que las amenidades de los departamentos también configuran espacios privados fuera del departamento. Cada una de estas instalaciones funciona bajo una modalidad de reserva, por lo que dos propietarios de dos departamentos no podrían encontrarse de manera fortuita en estos espacios. Esta condición de anulación de la propiedad privada, da cuenta de la antítesis de dicho concepto: el uso (Aureli, 2013). El uso se contrapone a la propiedad privada, pero logra un efecto parecido, si la propiedad privada otorga estabilidad de manera permanente, el uso lo hace en un tiempo acotado. De ahí la posibilidad de la definición de extensiones domésticas (micro) temporales, en donde un espacio se acondiciona para recibir alguna práctica o actividad propia del espacio doméstico por un tiempo acotado. Las instalaciones de los edificios operan bajo este

esquema, ahora una potencial especulación sobre esto mismo tiene relación con la ubicación de estas extensiones, ¿es necesario que ese espacio se ubique en relación directa al departamento? Esta posibilidad se vuelve relevante para el desarrollo del proyecto de título y representa una de las dimensiones que se explora durante el proceso.

Finalmente, las condiciones antes mencionadas evidencian un nuevo escenario doméstico en la ciudad contemporánea. Se evidencia la necesidad de contar con espacios y programas que puedan complementar a la vivienda. El reducido espacio de los nuevos tipos de vivienda en Santiago abre la posibilidad de definir de soportes que complementen su uso fuera de ella, la vivienda pasa a ser un dispositivo en red que es posible encontrar en distintos lugares. De este modo se configura un escenario de especulación controlada en la que se propone un nuevo tipo en la ciudad de Santiago, un nuevo tipo que reúna ambas condiciones antes mencionadas, por un lado, que actúe como un centro logístico y operaciones de servicios asociados a lo doméstico; y por otro, que reciba actividades y prácticas que han debido salir expulsadas de casa. En ese sentido, el nuevo tipo opera como una unidad compacta que apoya a numerosas unidades de vivienda de áreas centrales, cuyo espacio interior no permite el despliegue complejo y total de la vida doméstica. A través de esta especulación tipológica se concreta una de las ideas centrales que pretende levantar el proyecto de arquitectura, que tiene relación con la fractura entre el aparente equilibrio entre el espacio doméstico y su circunscripción totalizante a la casa.

CAPÍTULO CUATRO
Hacia la definición de un nuevo
tipo en Santiago

4.1 REFLEXIONES PROYECTUALES

El análisis del tipo, la comprensión tanto en su forma y uso, además de la situación urbana contemporánea en donde aparece, permite establecer una serie de reflexiones que orientan el proceso de desarrollo del proyecto de título. Por un lado, definen un marco de operación para la propuesta y por otro, orientan la toma de decisiones en relación a las estrategias proyectuales que consolidan la propuesta. En relación a lo anterior, se identificaron 3 condiciones relevantes para el desarrollo del proyecto.

1. ALTA DEPENDENCIA DEL TIPO CON EL ESPACIO URBANO

Una de las situaciones relacionadas con el habitar contemporáneo en la ciudad de Santiago más relevantes para el desarrollo del proyecto de título tiene relación con la condición de dependencia de los departamentos XS con el espacio urbano. El departamento estudiado, en su forma y uso, requiere de nuevos espacios que logren complementar las básicas funciones y prácticas que el tipo puede recibir. En ese sentido, el proyecto levanta una discusión en torno a nuevos espacios que apoyen la vida doméstica en áreas centrales.

2. CONSOLIDACIÓN DE UN NUEVO TIPO

El estudio del departamento XS, en relación al levantamiento de una discusión conducente a la formulación de un proyecto de título, se orienta hacia la definición de un nuevo tipo en la ciudad de Santiago. Los nuevos patrones en torno al habitar, tanto en su materialización arquitectónica como en contextos culturales, económicos y sociales contemporáneos dibujan un escenario atractivo para explorar. El estudio del tipo ofrece un contexto en donde el proyecto propuesto logra materializar una serie de nuevos modos en que el habitar contemporáneo es realizado.

3. OPERACIÓN DE DENSIFICACIÓN PROGRAMÁTICA

La definición del nuevo tipo en Santiago tiene de base la configuración de un espacio multiprogramático. En sentido, la premisa del proyecto se enmarca en un escenario de flexibilidad en torno al uso de los espacios, transitando desde un esquema de uso rígido mono funcional hacia uno flexible y superpuesto.

Finalmente, el nuevo tipo se configura como un edificio de servicios que busca atender y complementar programáticamente, a partir de un nuevo espacio arquitectónico, a un sector de torres de departamentos XS, cuyo espacio interior pareciera ser insuficiente para los modos contemporáneos de habitar.

4.2 OPORTUNIDADES DE EXTERNALIZACIÓN Y DESPLAZAMIENTO

Uno de los objetivos principales que se aborda en la formulación de este proyecto de título, tiene relación con la definición de un nuevo tipo en la ciudad de Santiago. El escenario para esta nueva definición está dado exclusivamente por el potencial arquitectónico que existe entre el tipo estudiado y su contexto urbano. El departamento XS está situado en un contexto particular de la urbe, en donde la densidad y el espacio mínimo de la vivienda, son dos de sus características esenciales. En ese sentido, la aproximación metodológica de la formulación del proyecto no apunta a modificar el departamento, sino a explorar esta condición de dependencia de las unidades de vivienda con el espacio urbano. La masividad de las propuestas habitacionales inmobiliarias en Santiago configura un escenario en donde la vida doméstica se realiza en espacio mínimos, de ahí que el nuevo tipo propuesto se configure como una serie de unidades de apoyo a lo doméstico. No es posible pensar el habitar contemporáneo, y en particular a la vivienda en altura, como una unidad aislada y autosuficiente, de este modo, el proyecto propuesto y los programas que incorpora, consolidan una serie de servicios que en distinta medida buscan atender diversas necesidades relacionadas con lo doméstico.

El programa que se propone para el nuevo tipo atiende una doble condición del habitar contemporáneo: desplazamiento de prácticas y externalización de programas. La primera condición refiere a cómo en la ciudad contemporánea diversas prácticas y los espacios donde estas ocurren van desplazándose de los lugares en donde históricamente han ocurrido. La oferta inmobiliaria de superficies mínimas ha reconfigurado el escenario doméstico contemporáneo y en relación a las unidades mínimas de habitación existe una necesidad de definir espacios de trabajo, ocio, recreación y consumo. La imposibilidad concreta de realizar distintas actividades dentro del departamento, obliga a las personas a trasladar sus prácticas

a otros espacios. Por otro lado, la segunda condición del habitar contemporáneo está referida a la masificación de nuevas aplicaciones digitales relacionadas con el espacio de la vivienda. Esta nueva condición tecnológica y cultural abre la posibilidad de externalizar diversas funciones, a través de nuevos servicios operados bajo un modelo de retiro y despacho a domicilio, es posible obtener desde nuestros celulares una comida completa o un vehículo estacionado de libre disposición. Estos nuevos modos de acceder a bienes y servicios constituyen parte importante del nuevo paisaje urbano contemporáneo y por lo tanto requiere un espacio adecuado y pertinente en la ciudad. Esta última condición el proyecto busca instalar la definición de unidades logísticas y de distribución al interior de áreas urbanas densas, con el fin de que ellas permitan la coordinación y ejecución del despacho o retiro a domicilio de distintos bienes.

Finalmente, el nuevo tipo se consolida como una unidad de apoyo a lo doméstico, donde el contexto urbano denso y de vivienda en altura donde se inserta el proyecto permite que esta unidad opere como un dispositivo de acceso rápido, eficiente y de una alta diversidad programática para un grupo particular de torres de vivienda.

4.3 FAMILIAS PROGRAMÁTICAS Y ESTRATEGIAS PROYECTUALES TIPOLOGICAS

El proyecto se estructura en torno a 2 grandes familias de programas: una serie de servicios complementarios y de apoyo a lo doméstico y un centro logístico de distribución.

En relación a la primera, el proyecto pretende instalar la idea de un nuevo equilibrio en torno a lo doméstico, y esto se materializa con la posibilidad concreta de encontrar soportes o espacios complementarios a la vivienda fuera de la misma. La vida doméstica en la ciudad

contemporánea tiene lugar en el espacio urbano, y en ese sentido el nuevo tipo propuesto forma parte de una red de espacios y servicios complementarios a la vivienda. Dentro de los programas propuestos que pertenecen a esta primera familia de programas se encuentran: un cowork, una residencia temporal, un salón de eventos y un gimnasio. Los programas antes mencionados atienden una condición que consolida un rasgo particular del habitar en la ciudad contemporánea, que tiene relación con la fractura radical de los usos exclusivos o unifuncionales de los espacios. Esta discusión incorpora como elemento central, la evolución de los patrones culturales de las personas y los habitantes de la ciudad, en ese sentido la vida asociada a la vivienda, ya no se inscribe únicamente a lo que históricamente ha tenido lugar en ella. Es por eso que el nuevo tipo incorpora en un mismo edificio programas de habitación, recreación, ocio, trabajo entre otros; de este modo, el tipo propuesto apunta a evidenciar y especular sobre la combinación de programas que refleje esta condición contemporánea de superposición de usos en el espacio.

En relación a la segunda discusión, el proyecto busca instalar la necesidad de definir unidades logísticas y de distribución al interior de las áreas urbanas consolidadas. Los nuevos modos en que se acceden a bienes y servicios, demandan la definición de soportes que coordinen y ejecuten el despacho o retiro a domicilio de distintos bienes, de este modo se proponen 3 programas que consolidan este centro logístico: supermercado, cocinas y lavandería. Esta unidad logística opera bajo una modalidad “oscura”, es decir, sin atención directa al público, lo que representa una variación importante en relación a la materialización arquitectónica de los programas que transiten hacia esa nueva modalidad. Adicionalmente y en búsqueda de un financiamiento permanente del proyecto, se propone un estacionamiento público que complementa a los programas anteriores. Estos operan en 2 modalidades, la primera bajo un sistema de arrendamiento clásico y otra que

opere bajo un sistema de vehículos de libre disposición mediante una aplicación telefónica. Finalmente, el nuevo tipo busca ofrecer la mayor cantidad de soportes que complementen la vida doméstica, de este modo el nuevo tipo opera como un concentrador programático. Esta operación de concentración logra configurar una unidad compacta que actúa como un espacio complementario a los masivos proyectos de vivienda inmobiliaria de la ciudad de Santiago.

La aproximación metodológica que se propone para el desarrollo del proyecto, tiene de base la incorporación de la noción de tipo. De este modo, se realiza un estudio tipológico de los programas propuestos para el nuevo tipo en cuanto a sus antecedentes históricos, forma y uso. Finalmente, para cada programa se formula una serie de reflexiones tipológicas proyectuales que orientan el proceso de diseño del proyecto y de cada uno de los programas en particular. A continuación, se detallan los programas propuestos, sus antecedentes tipológicos históricos y las estrategias proyectuales de cada uno.

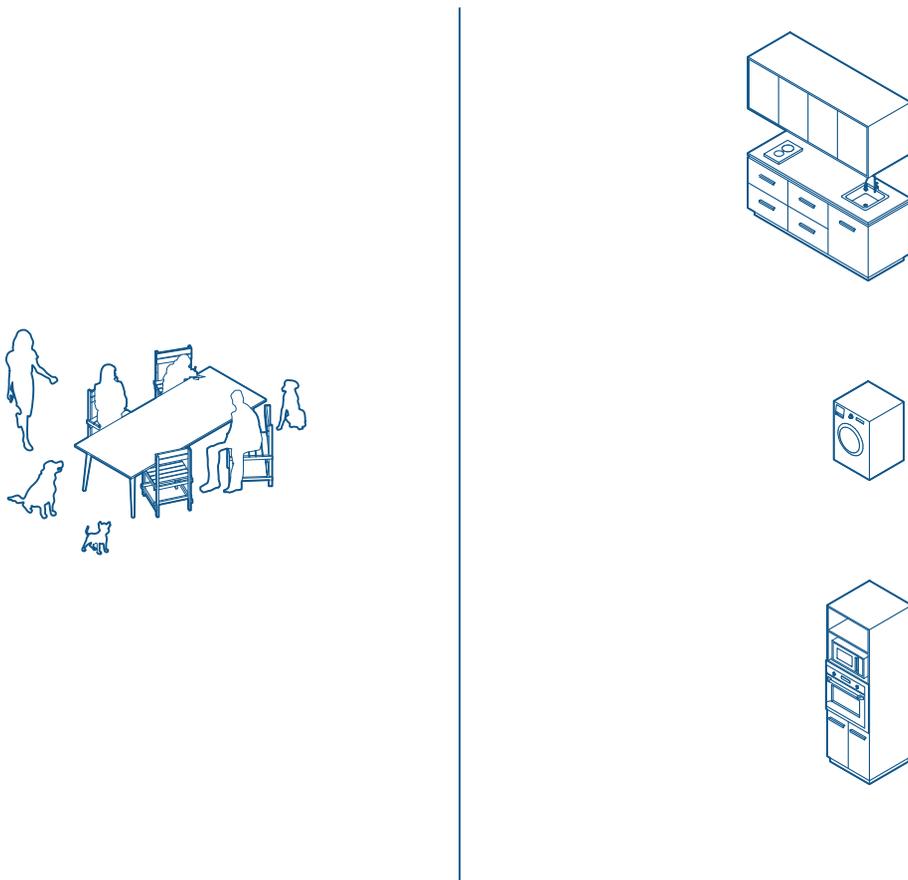
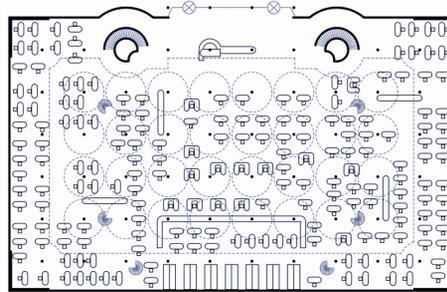


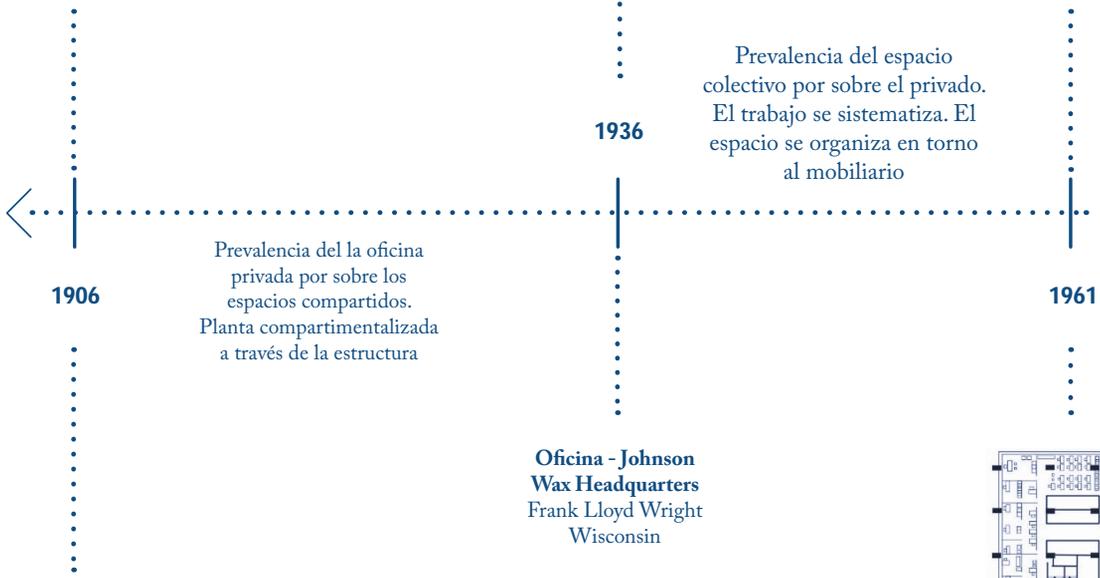
Figura 4 -1: El programa propuesto se organiza en torno a dos familias programáticas: una serie de servicios y espacios complementarios a la vivienda y un centro logístico y de distribución.

TIPO - OFICINA / COWORK LÍNEA DE TIEMPO



**Oficina - Larkin
Administration
Building.**
Frank Lloyd Wright
Nueva York

**Oficina - Chase
Manhattan Bank**
SOM Architects
Nueva York



**Oficina - Johnson
Wax Headquarters**
Frank Lloyd Wright
Wisconsin

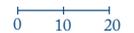
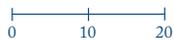
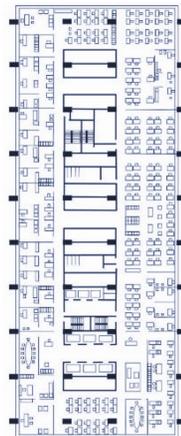
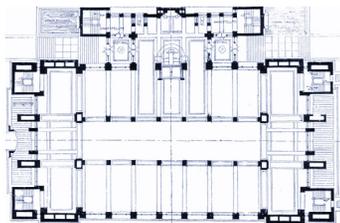
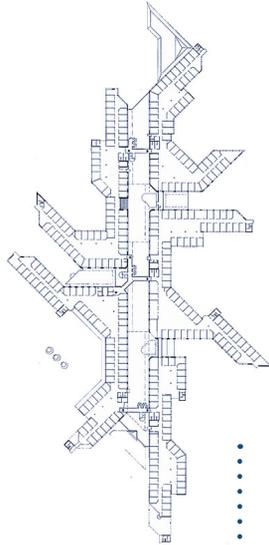


Figura 4 - 2: Línea de tiempo tipo Oficina-Cowork



**Oficina - Chiat
Day Offices**
Clive Wilkinson
Architects
Los Angeles

CoWork - NextSpace
Aparición de la
primera empresa
dedicada al CoWork

1988

1999

2018

Incorporación del cubículo de trabajo, se flexibiliza el esquema rígido de trabajo privado/trabajo público. Definición de instancias diversas en tamaño y uso

1997

2010

Oficina - SAS Offices
Niels Torp
Estocolmo

CoWork - 42West24
Aparición del primer
servicio de Co-Work
Nueva York

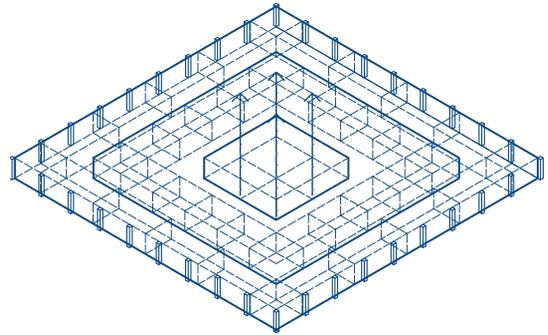
**CoWork - Empresa
WeWork llega a Chile**



TIPO COWORK / FORMA Y USO

1. COWORK / FORMA

El tipo cowork aparece de manera reciente en la ciudad contemporánea de modo que los primeros que ofrecen este tipo de servicios ocuparon edificios preexistentes. Los actuales espacios de cowork ocupan plantas de edificios de oficina, por lo tanto, el espacio completo corresponde a una planta libre interrumpida por un núcleo de circulaciones verticales, baños y redes funcionales. En relación a este núcleo, y dependiendo del tamaño de la planta, se subdivide el espacio a través de paramentos verticales como tabiques opacos o translúcidos. Actualmente, el cowork incluye una serie de servicios y espacios colectivos, tales como cocinas, salas de estar, salas de descanso, entre otros. Por otro lado, se mantiene una organización en torno a cubículos de trabajo donde se definen espacios privados de trabajo. La envolvente del cowork no es una variable determinante para el proyecto ya que el tipo se enmarca dentro de un edificio diseñado como edificio de oficinas. Es por lo anterior que el tipo CoWork presenta de manera permanente una fachada de muro cortina, respondiendo a otro tipo, el edificio de oficina. En cualquier caso, la presencia de muro cortina contribuye a una eficiente iluminación del interior.



1. COWORK / USO

En relación al uso del tipo cowork, este ofrece una diversidad de espacios para los distintos formatos de trabajo, así, por ejemplo, se puede acceder a un puesto individual en escritorios compartidos, oficinas compartidas y privadas, salas de reuniones entre otros. Estos distintos formatos de trabajo tienen puntos o espacios comunes compartidos, una cocina, una sala de estar, salas de descanso, entre otros. El espacio de circulación del tipo cowork, corresponde a pasillos de circulación en torno a las unidades de trabajo. Esta eficiente circulación desaparece en las áreas comunes donde el espacio está diseñado para definir áreas de mayor flexibilidad y menor control.

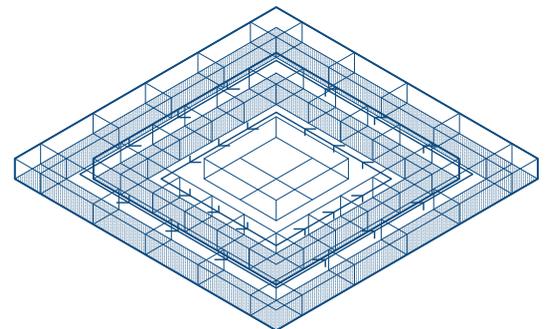
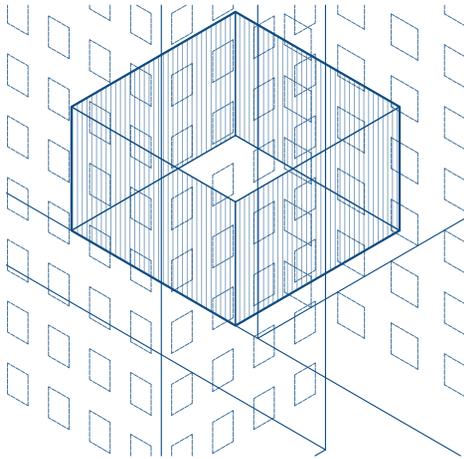


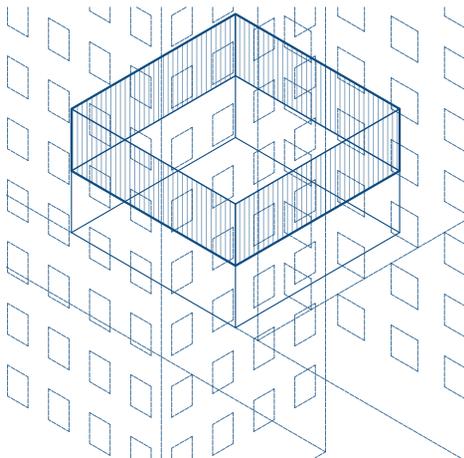
Figura 4 - 3/ Esquema de Forma y Uso CoWork

TIPO COWORK / CONCLUSIONES TIPOLÓGICAS



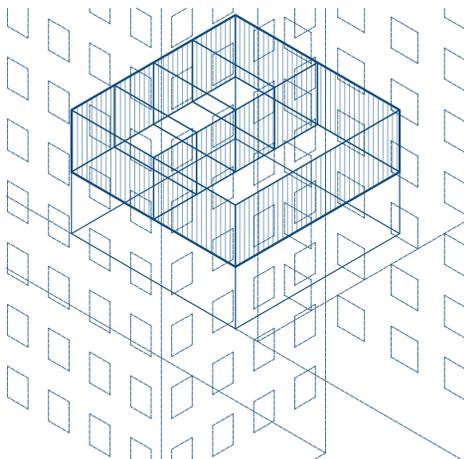
1. ESCALA INTERMEDIA

El Cowork tiene la posibilidad de constituirse como un programa de alto rendimiento en escala intermedia. La posibilidad de ocupar sus espacios por un tiempo acotado permite que diversos usuarios ocupen el mismo lugar en distintos momentos. Esta condición se vuelve relevante en las áreas centrales de la ciudad.



2. PROGRAMA COMPLEMENTARIO

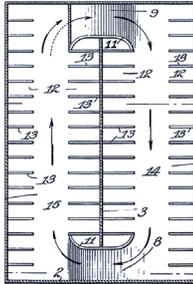
Los requerimientos funcionales y técnicos del CoWork posibilitan la complementariedad con otros programas. Además de la posibilidad técnica y funcional, el CoWork tiene la capacidad de complementar y superponerse con otros programas.



3. USOS SUPERPUESTOS

Dentro del CoWork es posible encontrar diversos formatos y tipos de espacios. El estudio tipológico apunta a la definición de espacios semiprivados de trabajo y espacios colectivos de recreación y ocio.

TIPO - ESTACIONAMIENTO LÍNEA DE TIEMPO



Estacionamientos
- Garage de la Rue Ponthieu
August Perret
París

Estacionamientos
- Kent Garage
Jardine, Hill & Murdock.
Nueva York

Definición de unidades urbanas de estacionamientos en densidad

1905

1918

1930

1960

Combinación de rampas y elevadores. Operaciones a gran escala en áreas urbanas densas

Estacionamientos - D'Humy Ramp System
Fernand E D'Humy
Nueva Jersey

Estacionamientos - AutoStack
T and F Braddock
Londres

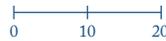
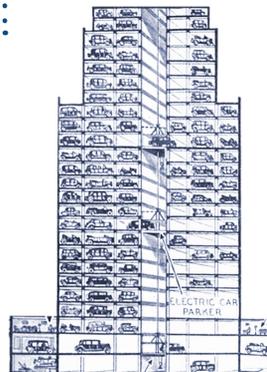
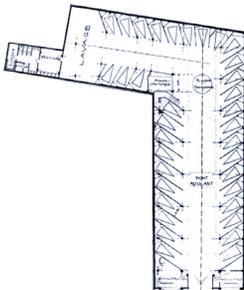


Figura 4 - 4: Línea de tiempo tipo Estacionamiento



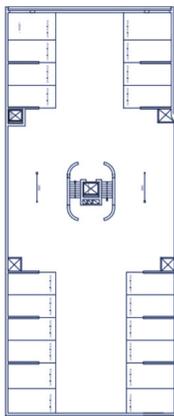
Estacionamientos
- **Edificio Lido**
Jaime Larraín,
Osvaldo Larraín.
Santiago



Estacionamientos
- **Lincoln Road**
Herzog & Meuron
Miami



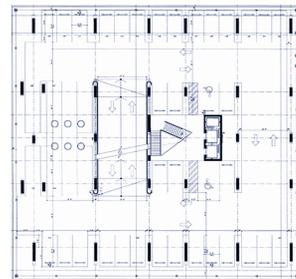
entos
cker
?
k.
s



Estacionamientos
- **Edificio San Francisco**
Marcial González
Santiago.



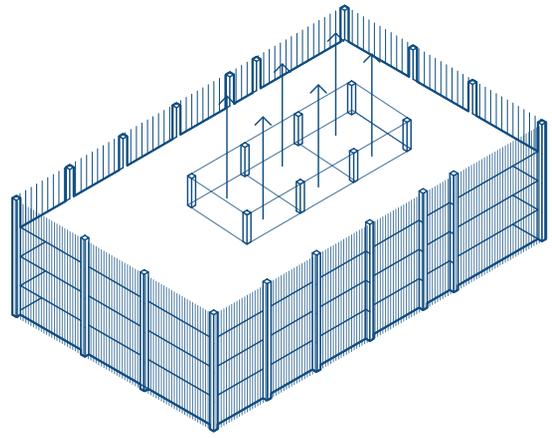
Estacionamientos
Awto llega a Santiago



TIPO ESTACIONAMIENTOS / FORMA Y USO

1. ESTACIONAMIENTOS / FORMA

El edificio de estacionamientos tiene su origen en los inicios del siglo XX en París. Su organización formal se mantiene hasta el día de hoy y corresponde a una planta libre interrumpida por un núcleo de circulaciones, tanto de vehículos como de personas. El sistema de ascenso o descenso contempla rampas o montacargas diseñados para el vehículo, transita por todos los niveles del estacionamiento y puede dividirse en 2 sub núcleos: uno de subida y otro de bajada. Los estacionamientos públicos en la ciudad contemporánea pueden ser de 2 tipos, edificios en altura o subterráneos. En el primer caso, el edificio de estacionamientos define una fachada completamente abierta que asegura una eficiente y correcta ventilación, en el segundo caso el único elemento que sobresale hacia el primer nivel corresponde al acceso vehicular de la rampa o montacargas.



1. ESTACIONAMIENTO / USO

En cuanto al uso, los estacionamientos definen una circulación que puede ser unidireccional o bidireccional, dependiendo de la organización en planta y el tamaño del predio. Esta circulación también incluye una circulación peatonal mínima que define un espacio seguro para el tránsito de los peatones. Los estacionamientos en la ciudad contemporánea son completamente autónomos, gracias a un sistema de ticket electrónico, el servicio puede prescindir de guardias en los accesos y pisos inferiores/superiores. Por otro lado, este programa convive con otra serie de instalaciones que no son propias a su función exclusiva, en ellos se pueden encontrar salas de máquinas, plantas elevadoras de aguas servidas, salas de generadores eléctricos, entre otros.

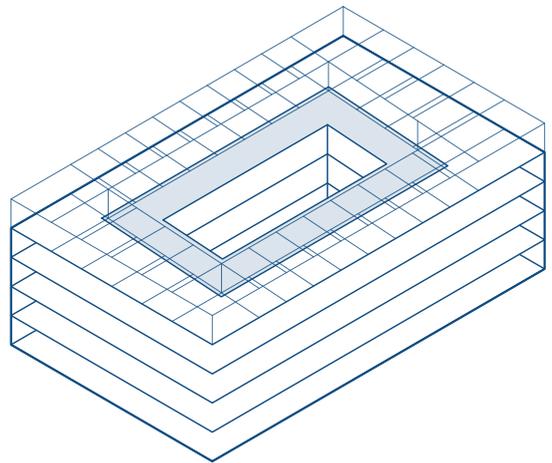
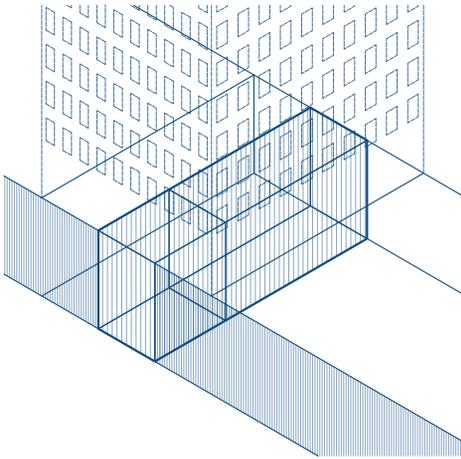


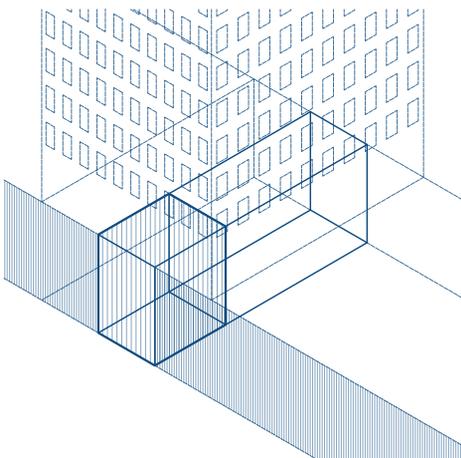
Figura 4 - 5 / Esquema de Forma y Uso Estacionamiento

TIPO ESTACIONAMIENTOS / CONCLUSIONES TIPOLOGICAS



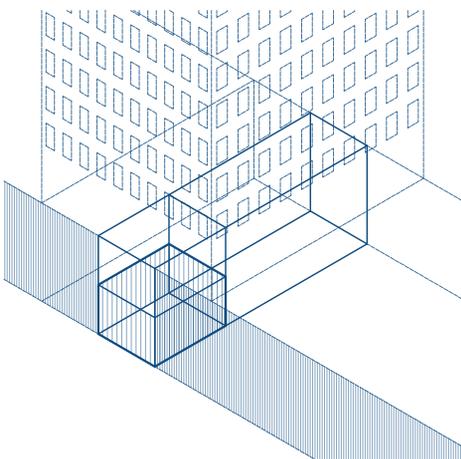
1. OPTIMIZACIÓN SUELO URBANO

El suelo urbano en las áreas centrales de las ciudades representa un valor importante para la definición de equipamientos y otros servicios de acceso al público. Los estacionamientos corresponden a un programa que tiene la posibilidad de desarrollarse bajo el nivel de la calle, generando espacio para otros programas sobre la superficie.



2. NÚCLEO DE CIRCULACIONES

El estacionamiento público posee un núcleo de circulaciones verticales que concentra las rampas de circulación, así como también las redes de circulación peatonal. Este núcleo debe ser de expedito acceso y salida hacia la calle.



3. ÁREA TÉCNICA DE APOYO

El estacionamiento tiene el potencial de recibir a distintos componentes técnicos de apoyo de un edificio. Salas de máquinas, redes, salas de basura, entre otros; son compatibles con el programa de estacionamiento.

TIPO - SUPERMERCADO

LÍNEA DE TIEMPO



Supermercado
- Piggly Wiggly,
Memphis
Tennessee



Supermercado
- Safeway, Oakland
Calif

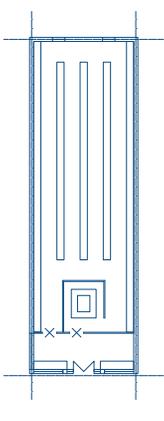
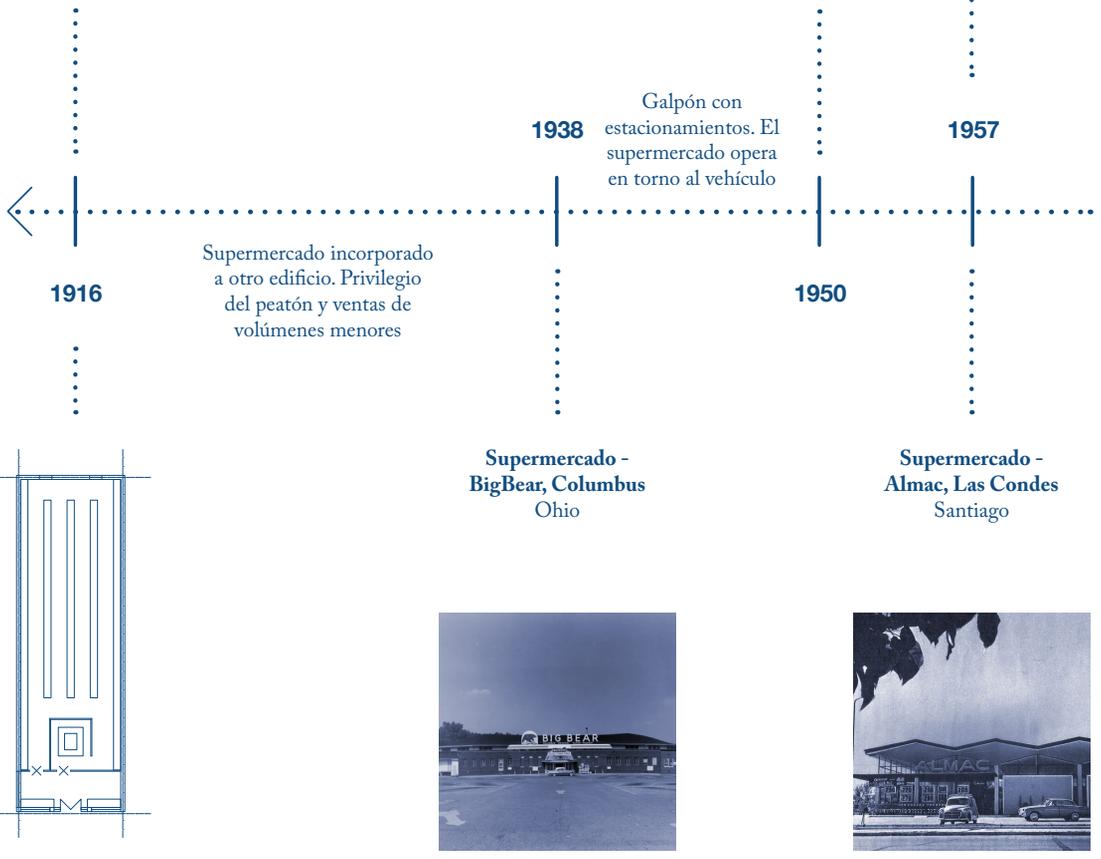
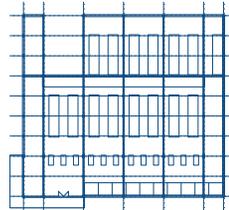


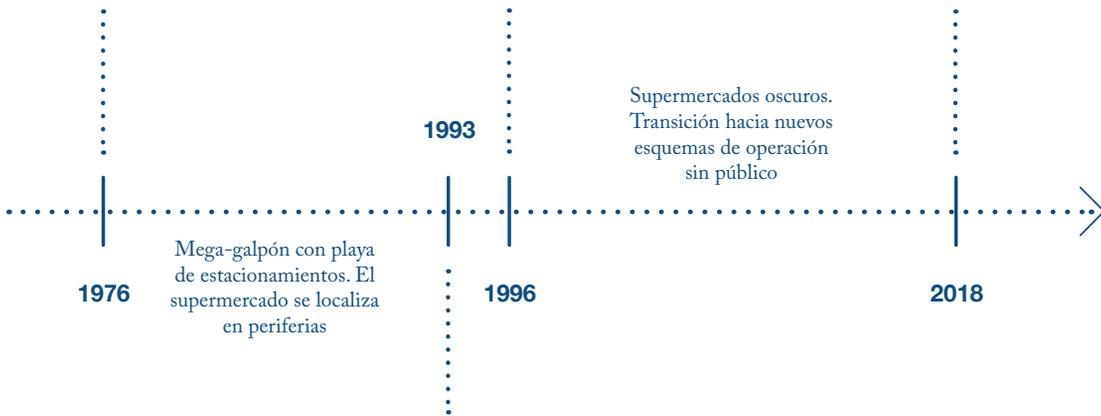
Figura 4 - 6: Línea de tiempo tipo Supermercado



**Supermercado -
Jumbo Kennedy,
Santiago**

**Supermercado -
Hipermercado Lider,
Pajaritos
Santiago**

**Supermercado -
Supermercados
Oscuros Walmart,
Santiago**



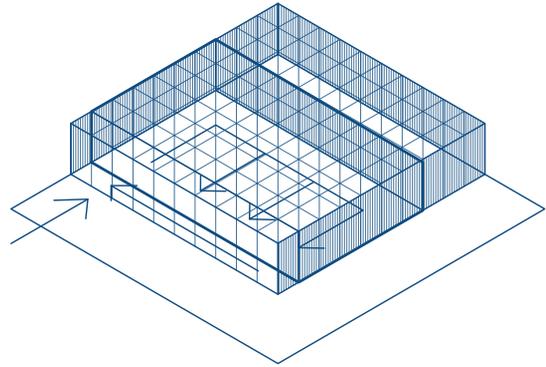
**Supermercado -
Jumbo Alto Las
Condes,
Santiago**



TIPO SUPERMERCADO / FORMA Y USO

1. SUPERMERCADO / FORMA

El supermercado tal como se conoce hoy tiene su origen en la cadena de supermercados Big Bear en Estados Unidos. Su configuración inicial, que se remonta hacia mediados del siglo XX y se mantiene hasta el día de hoy. Esta configuración define en el predio un área de estacionamientos y un galpón de planta flexible donde se ubica el supermercado. Este galpón se estructura, generalmente, bajo un sistema de pilares y vigas, combinando hormigón y acero. Esta estructura se estratifica en 3 capas, una primera de acceso con comercio menor en donde se define la fachada principal del supermercado, una segunda capa que corresponde al espacio de cajas y el espacio de anaqueles donde se exhiben los productos, una tercera y última corresponde a un área de bodega. En general, el programa propuesto mantiene su configuración formal, sin embargo, la variación que aparece es la eliminación de la fachada hacia la calle e incorporación un espacio para el empaque y despacho.



1. SUPERMECADO / USO

El uso del supermercado se mantiene relativamente estable durante el tiempo a pesar de las variaciones del edificio. Una fachada de acceso controlado define un acceso a un área de comercios menores, se define una barrera de seguridad representada por las cajas de cobro. En la parte posterior se define el área de compra y el sector de bodegas de acceso exclusivo para los operarios del supermercado. La circulación dentro del supermercado es variable de acuerdo al edificio en cuestión, sin embargo, la planta del supermercado define pasillos de circulación en donde los compradores van recorriendo las distintas áreas de productos. El sector de cajas opera como un gran punto de control para los usuarios. Las cajas pueden ser atendidas por personal del supermercado o pueden funcionar bajo un sistema de autoatención.

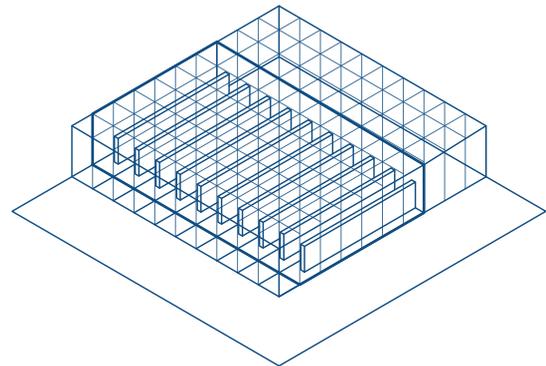
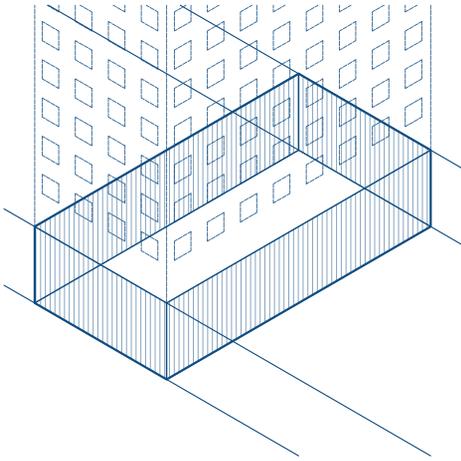


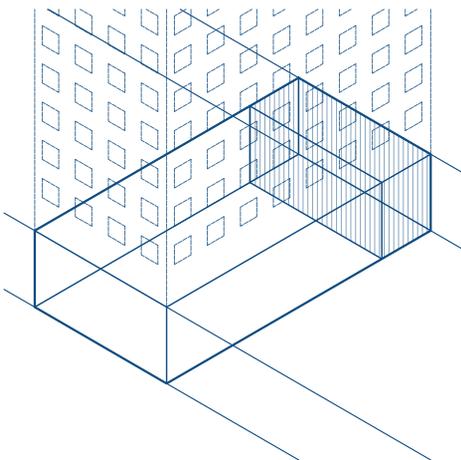
Figura 4 - 7 / Esquema de Forma y Uso Supermercado

TIPO SUPERMERCADO / CONCLUSIONES TIPOLÓGICAS



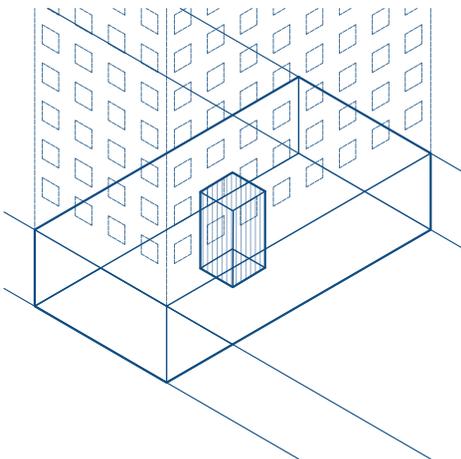
1. ALMACENAJE EN ÁREAS CENTRALES

Los supermercados oscuros funcionan sin atención directa al público, las ventas se realizan a través de aplicaciones móviles y se realizan despachos a domicilio. Al no tener área de ventas, el supermercado se constituye como un gran espacio de almacenaje de productos que son despachados a distintos puntos de la ciudad.



2. ACCESO PUNTUAL A VEHÍCULOS

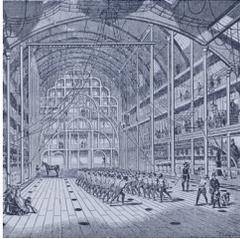
El supermercado oscuro elimina la playa de estacionamientos dentro los recintos tipológicos. En su reemplazo se define un sector acotado para camiones de tamaño pequeño/medio que realizan los despachos a los domicilios de las personas.



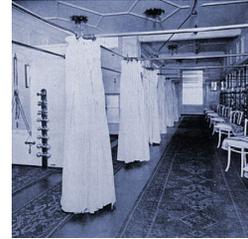
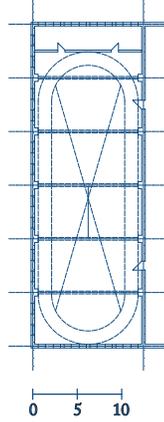
3. COMUNICACIÓN EXTERIOR PUNTUAL

El supermercado oscuro requiere un sector de comunicación con el exterior de carácter puntual. Este recinto opera como un punto de intercambio entre los operarios del supermercado y el equipo de despacho.

TIPO - GIMNASIO LÍNEA DE TIEMPO



**Gimnasio -
Grand Gymnasse
Hippolyte Triat
Paris**



**Gimnasio - Institute
of Physical Culture
London**

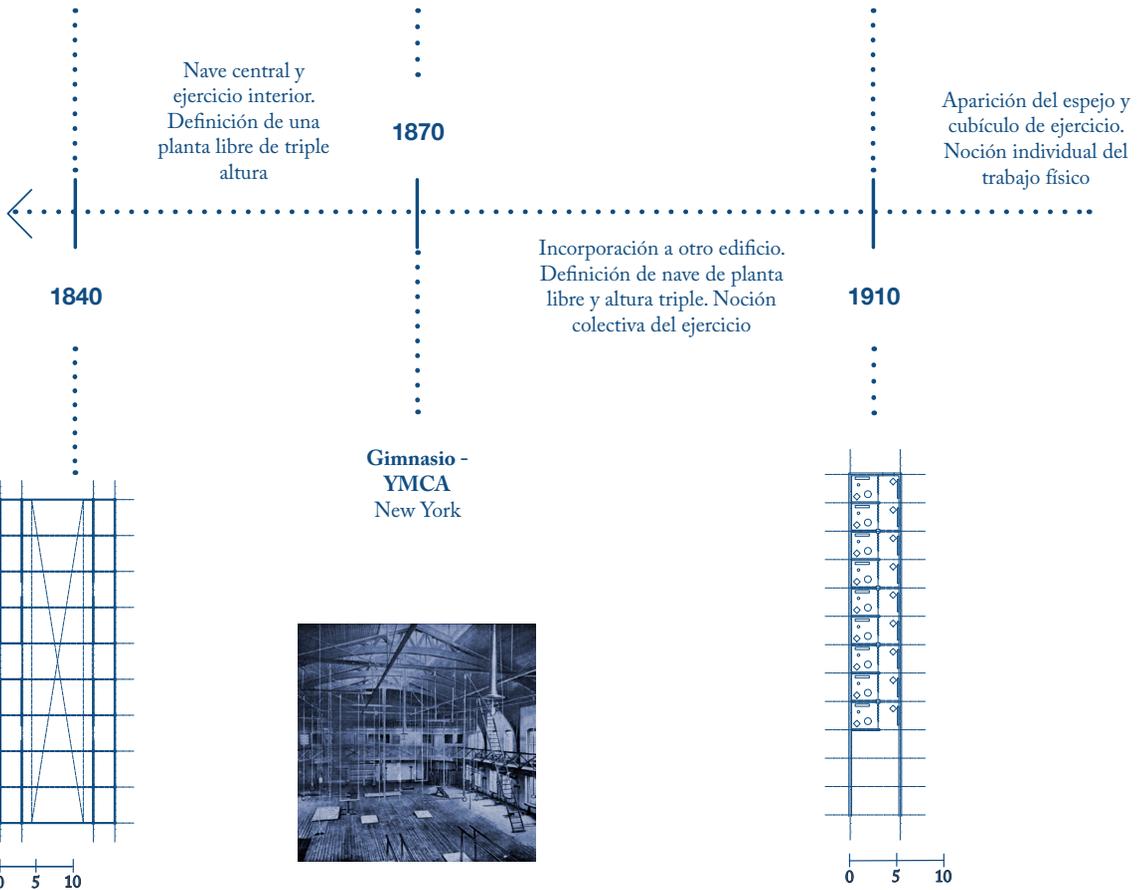
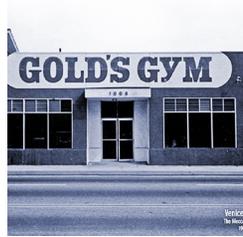
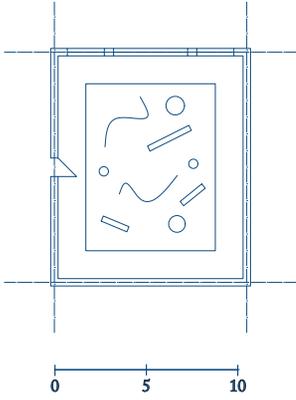


Figura 4 - 8: Línea de tiempo tipo Gimnasio



Gimnasio - Gold's Gym, Venice Beach
California

Cadenas incorporadas a oficinas y espacios comerciales

1930

Fachada transparente.
Definición de una fachada que permite la observación al interior.

1965

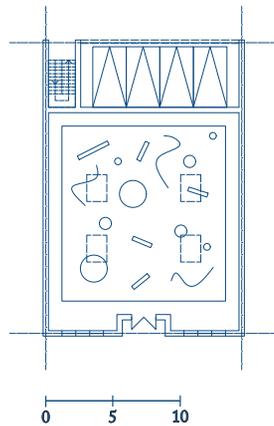
Sala espejada.
Aparición de las máquinas y televisores.
Exposición del cuerpo y el ejercicio

1995

2019

Gimnasio - Sigmund Klein's Fitness Studio
New York

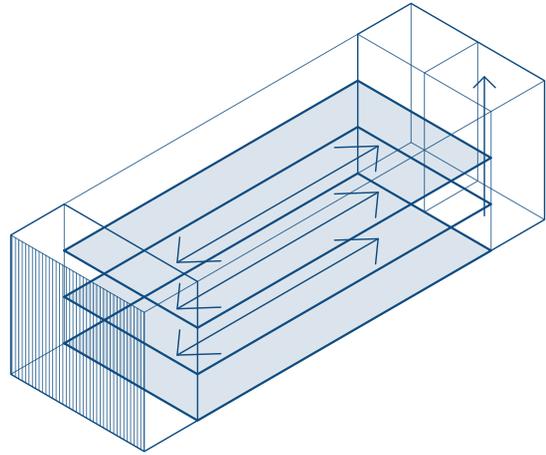
Apertura cadena Sportlife
Santiago



TIPO GIMNASIO / FORMA Y USO

1. SUPERMERCADO / FORMA

El tipo estudiado remite a sus antecesores históricos en una característica principal: la definición de una nave longitudinal de planta libre se mantiene desde su origen. Una variación evolutiva del gimnasio que se produce a mediados del siglo XX, es su incorporación a otro edificio en sus pisos superiores, en ese minuto la altura libre disminuye paulatinamente. La presencia de ventanas o algún grado de comunicación con el exterior siempre ha sido de menor relevancia, el gimnasio es fundamentalmente un espacio interior. La envolvente del tipo gimnasio varía radicalmente a través del tiempo, en un primer minuto el gimnasio era un espacio cerrado, por lo que la definición de ventanas y fachadas transparentes no era de gran relevancia. Posteriormente y hasta el día de hoy, el gimnasio define una única fachada transparente hacia la calle que permite observar hacia el interior.



1. GIMNASIO / USO

La evolución en cuanto al uso del gimnasio varía radicalmente, en un primer momento y hasta principios del siglo XX, el formato de ejercicio se reformula radicalmente. En un primer momento el ejercicio es de naturaleza colectiva, donde los ejercicios son realizados en grupo. Posteriormente, y debido a la aparición de los artefactos de ejercicio, el ejercicio adopta una condición individual, llegando incluso a definir unidades privadas de ejercicio, esta condición es menor y no logró instalarse de manera definitiva. La dimensión individual del ejercicio en el gimnasio contemporáneo se materializa a través de la presencia espejos que recubren la mayoría de los muros interiores del recinto. Finalmente, el gimnasio se articula en torno a los objetos que se distribuyen en la planta libre y van definiendo zonas particulares de ejercicio.

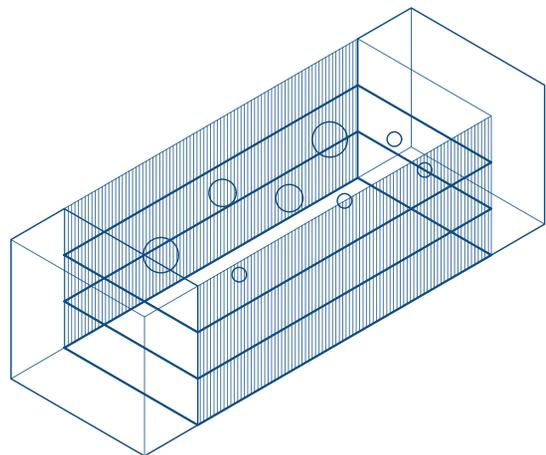
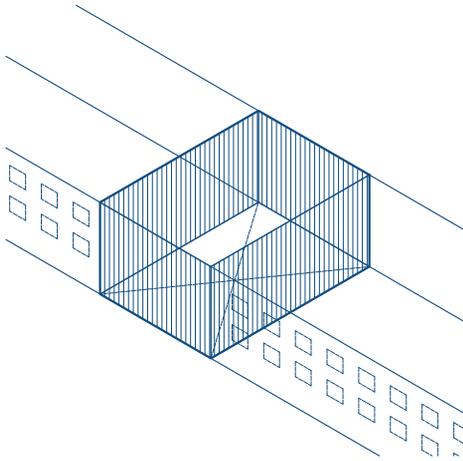


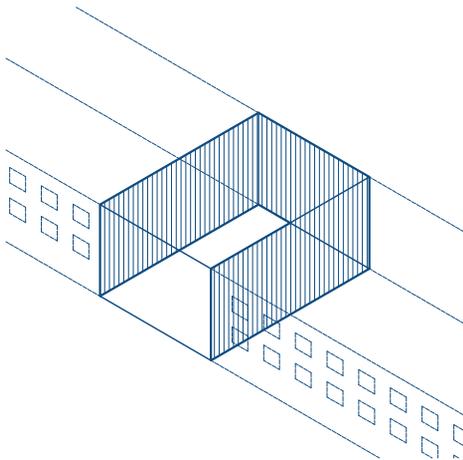
Figura 4 - 9 / Esquema de Forma y Uso Supermercado

TIPO GIMNASIO / CONCLUSIONES TIPOLÓGICAS



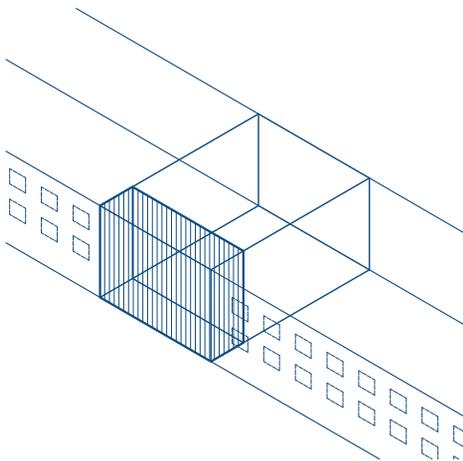
1. NAVE DE PLANTA LIBRE

Un elemento tipológico que se mantiene hasta el día de hoy corresponde a la definición de una nave de planta libre que otorga una elevada flexibilidad en torno al uso del gimnasio.



2. ESPACIO INTERIOR

El gimnasio desde sus orígenes ha generado una espacialidad que privilegia el interior. A través de los espejos en muros se enfatiza esta condición de espacio interior.



3. FACHADA TRANSPARENTE

El gimnasio define una fachada transparente que permite la observación desde el exterior. Esta condición tipológica refuerza la idea de la exposición del cuerpo y el ejercicio.

4.4 ORGANIZACIÓN PROGRAMÁTICA Y RECINTOS PROPUESTOS

Como se mencionó anteriormente, el programa propuesto se organiza en torno a dos grandes categorías: los programas de acceso público y los programas de acceso restringido. Los primeros corresponden a los programas que dependen de una acción y conforman la serie de espacios que complementan a la vivienda (CoWork, residencia temporal, gimnasio, salón de eventos). La segunda categoría está referida a los que dependen de un artefacto y corresponden a los programas oscuros o ciegos (Supermercado, cocinas, lavandería) y que no requieren la presencia de los usuarios. Una de las primeras decisiones en torno a la organización programática es separar ambas categorías y definir un criterio de posición en relación a la calle. El nivel de subsuelo será destinado a los programas que no requieren la presencia permanente de los usuarios finales del servicio ofrecido, mientras que los programas que si lo requieren serán ubicados sobre el nivel de la calle. De este modo, el nivel de subsuelo opera como un centro logístico y de distribución, mientras que lo que aparece a nivel de calle corresponde a un edificio multiprograma.

Como se detallará más adelante, el programa se organiza en estratos programáticos, en donde cada nivel corresponde a un programa en particular que varía en altura libre y posición respecto a la calle. Dadas las características del predio donde se desarrolla el proyecto, se define una galería comercial que logra organizar y operar como vestíbulo para todos los programas. La galería define un espacio público al interior de la manzana que atraviesa el predio completo, favoreciendo la permeabilidad peatonal y ofreciendo alternativas de espacios públicos en el sector.

A continuación se presenta una descripción detallada de cada programa, se definen los recintos particulares para cada programa, además de ciertas condiciones espaciales particulares para cada uno.

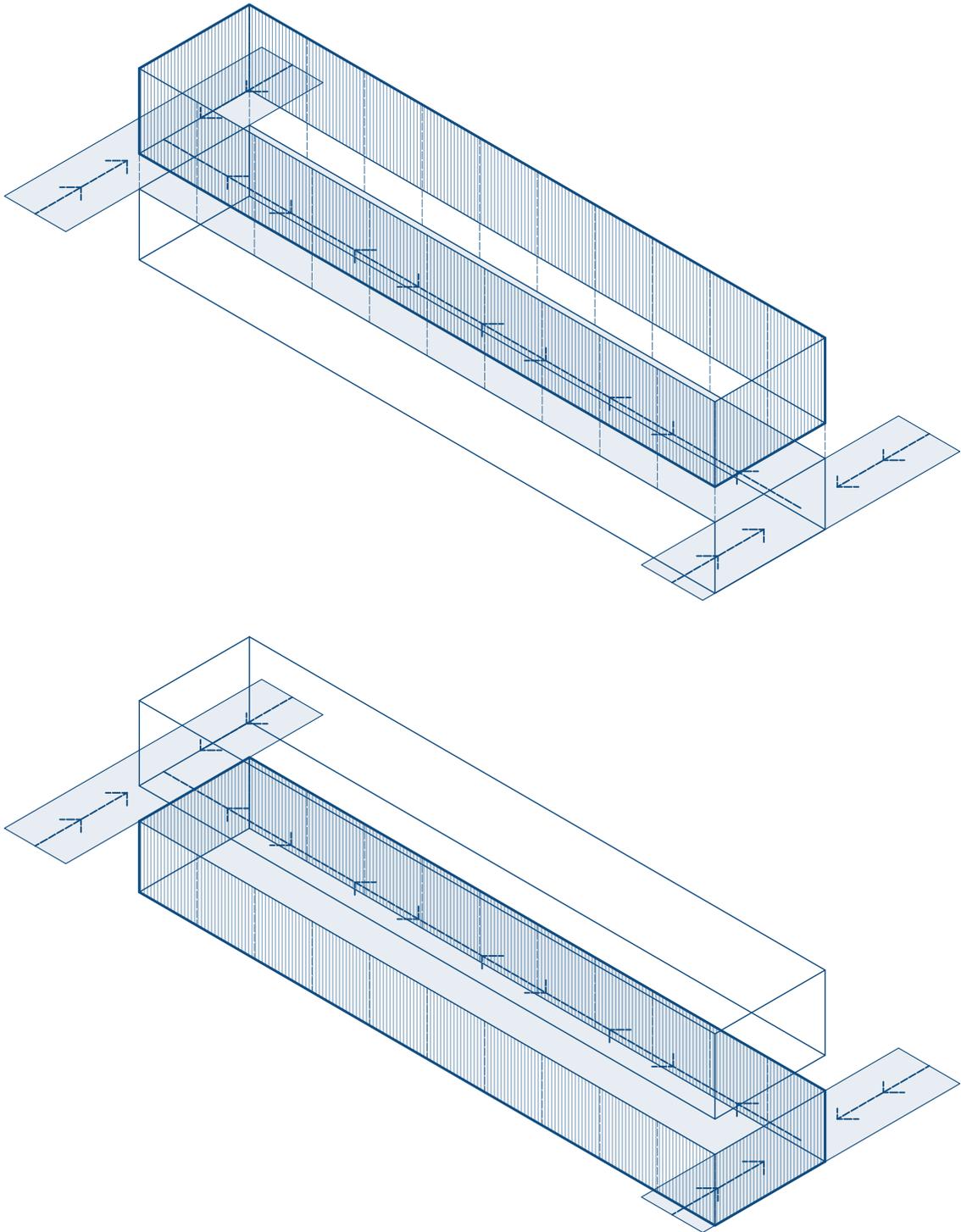
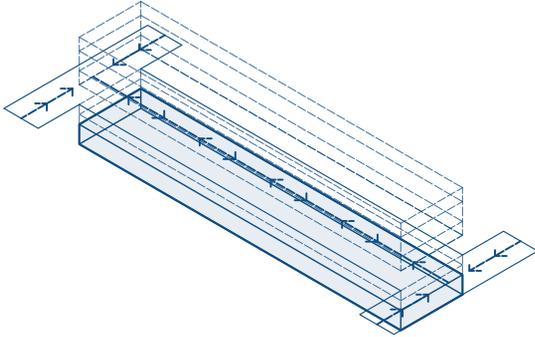


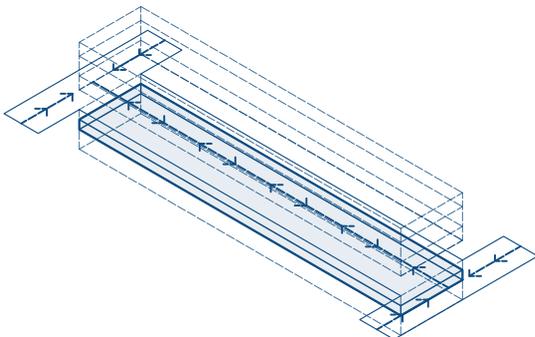
Figura 4 - 10 / Los programas que reciben público se ubican sobre la calle, mientras que los programas oscuros que no reciben público lo hacen bajo el nivel de la calle.

PROGRAMAS Y RECINTOS PROPUESTOS



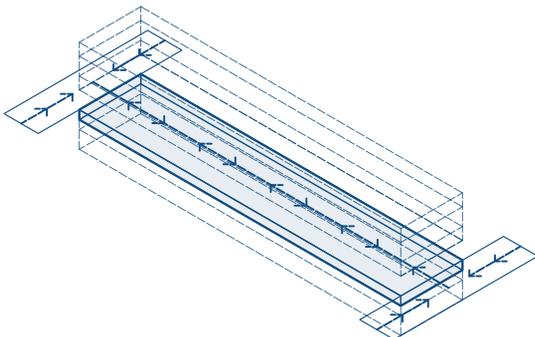
1. ESTACIONAMIENTOS / 3338m²

- 1.1 Público general
- 1.2 Arriendo Awto
- 1.3 Sala de máquinas
- 1.4 Sala de basura



2. COCINAS DELIVERY + LAVANDERÍA / (412m² + 412m²)

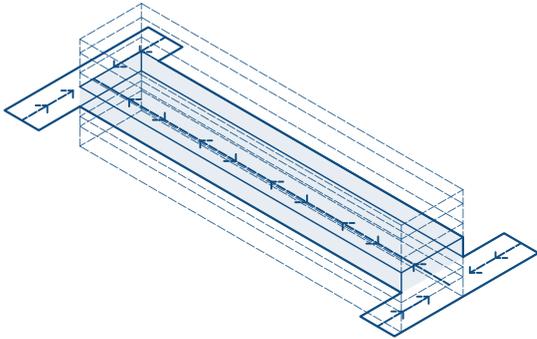
- | | |
|----------------------|----------------------|
| 2.1 Cocinas delivery | 2.2 Lavandería |
| 2.1.1 Bodega | 2.2.1 Área de lavado |
| 2.1.2 Bodega fría | 2.2.2 Almacenaje |
| 2.1.3 Cocción | 2.2.3 Baños |
| 2.1.4 Lavado | 2.2.4 Administración |
| 2.1.5 Entrega | 2.2.5 SS.HH |
| 2.1.6 SS.HH | 2.2.6 Despacho |
| 2.1.7 Sala de basura | |
| 2.1.8 Administración | |
| 2.1.9 Despacho | |



3. SUPERMERCADO / 824m²

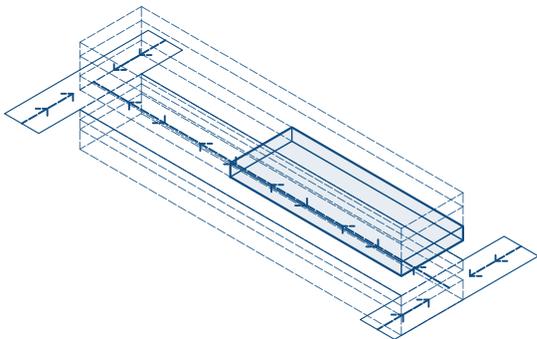
- 3.1 Bodega
- 3.2 Bodega fría
- 3.3 Sala de máquinas
- 3.4 Despacho
- 3.5 Administración
- 3.6 SS.HH
- 3.7 Sala de basura

PROGRAMAS Y RECINTOS PROPUESTOS



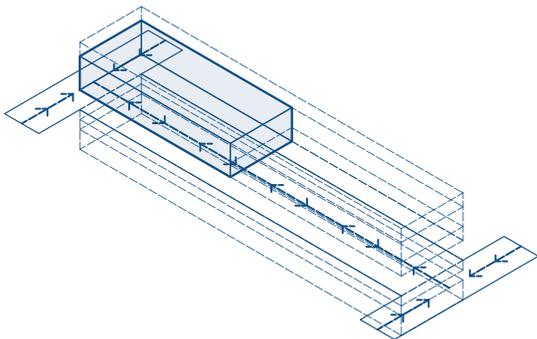
4. GALERÍA / HALL DE ACCESO / 1750m²

- 4.1 Locales comerciales
- 4.2 Área común + circulaciones
- 4.3 SS.HH



5. COWORK / 950m²

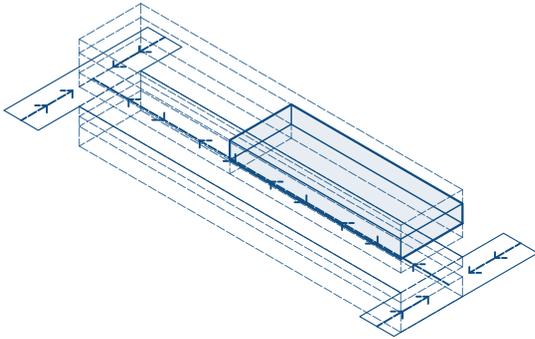
- 5.1 Área de trabajo
- 5.2 Sala de reuniones
- 5.3 Oficinas privadas
- 5.4 Recepción
- 5.5 Administración
- 5.6 Sala de estar colectiva
- 5.7 Kitchenette + cafetería
- 5.8 Terraza
- 5.9 SS.HH



6. SALÓN DE EVENTOS / 812m²

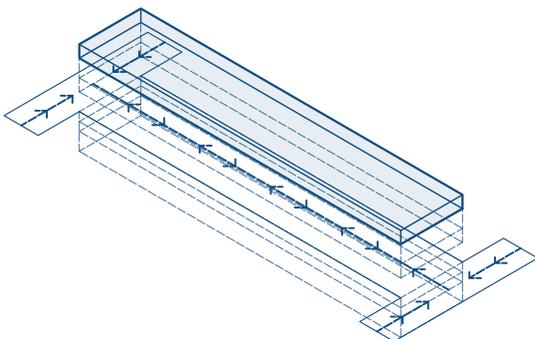
- 6.1 Salón de eventos principal
- 6.2 Hall de recepción
- 6.3 Terraza
- 6.4 SS.HH

PROGRAMAS Y RECINTOS PROPUESTOS



7. GIMNASIO / 642m²

- 7.1 Área de entrenamiento
- 7.2 Camarines
- 7.3 SS.HH
- 7.4 Administración
- 7.5 Hall de recepción



8. RESIDENCIA TEMPORAL / 826m²

- 8.1 Habitaciones
- 8.2 Recepción
- 8.3 Estar común
- 8.3 Cocina + comedor
- 8.4 SS.HH

TOTAL PROGRAMA / 9966m²

TOTAL RECINTOS / 5539m²

**TOTAL CIRCULACIONES Y ÁREAS
COMUNES / 4427m²**

CAPÍTULO CINCO
Definición de emplazamiento

5.1 CENTRALIDADES DE ALTA DEMANDA

La ciudad de Santiago ofrece diversos sectores (comunas o barrios) en cuanto a la capacidad que tienen de recibir distintos usos, dentro de ellos, las comunas centrales representan un escenario de alta demanda, es decir el suelo representa un valor importante en cuanto a su capacidad para organizar distintas demandas. Una de las demandas más reconocidas y de mayor alcance tiene relación con la vivienda y son las comunas centrales las que ofrecen un atractivo panorama para vivir: cercanía a redes eficientes de movilidad, próximo a distritos financieros y de trabajo, diversidad de servicios y equipamientos, espacios públicos diversos, entre otros.

A pesar de lo anterior, la masiva oferta inmobiliaria y la gran capacidad de levantar proyectos con rapidez ha generado ciertas brechas entre los servicios ofrecidos en los sectores donde se instalan y el gran número de nuevos residentes, de este modo en la ciudad de Santiago se ha configurado sectores donde predomina en su mayoría la vivienda, constituyendo sectores “dormitorio”.

El proyecto de título busca evidenciar esta condición, y se instala en un área predominantemente residencial, donde la expresión de la vida doméstica pueda tener lugar ya no sólo dentro de la vivienda, sino que en el espacio urbano. El proyecto, que define un nuevo tipo, busca insertarse en relación a proyecto de vivienda inmobiliaria operando como un edificio que ofrezca una diversidad de espacios y actividades a sectores que se encuentran desprovistos de una definición más local de equipamientos y servicios. La relación de dependencia de la vivienda en áreas centrales con el espacio urbano y los servicios que ahí se encuentran es una de las reflexiones más relevantes que argumentan la definición del proyecto. Para la selección del terreno se definieron tres criterios ordenados en escala territorial, que entregan una serie de potenciales terrenos donde el proyecto podría emplazarse.

5.2 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LUGAR

1. ESCALA URBANA / SELECCIÓN DE COMUNA.

La comuna seleccionada para el desarrollo de la propuesta corresponde a la comuna de Santiago. Esta concentra la oferta y la demanda de departamentos tipo XS que supera en ambos casos el 50%. La comuna de Santiago representa una centralidad de alta demanda para vivir.

2. ESCALA COMUNAL / EJES DE MOVILIDAD Y DENSIDAD

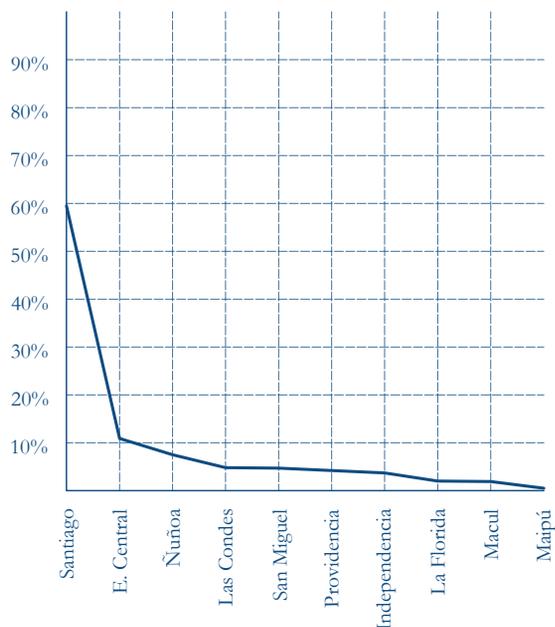
El segundo criterio está definido por 2 parámetros, en primer lugar se seleccionan ejes de movilidad metropolitana que aseguren acceso a los programas del proyecto, en ese sentido se seleccionan vías troncales que se superpongan con una línea de metro (Alameda B. O’Higgins + Santa Rosa). El segundo criterio está definido por zonas de la comuna, que de acuerdo al Plan Regulador Comunal definan altura mayor a 22.5m + altura libre. Este criterio apunta a la selección de áreas de densidad habitacional importante cuyo espacio urbano esté caracterizado por torres de vivienda en altura. La superposición de ambos criterios entrega un área particular que refleja el contexto urbano donde se emplaza el proyecto: altas densidades habitacionales y redes de movilidad eficaces.

3. ESCALA LOCAL / RESTRICCIÓN CONSTRUCTIVA

El tercer y último criterio está definido por predios que comparten deslinde con un Inmueble de Conservación Histórica (ICH). Esta selección se traduce en que el potencial constructivo del predio se encuentra restringido por la ordenanza. De este modo, en dichos predios no podría construirse una torre de vivienda en altura, por lo que su rentabilidad para proyectos de vivienda es bastante baja.

1. ESCALA URBANA / SELECCIÓN DE COMUNA

Oferta de departamentos XS - 10 comunas con mayor porcentaje de departamentos



Demanda de departamentos XS - 10 comunas con mayor porcentaje de departamentos

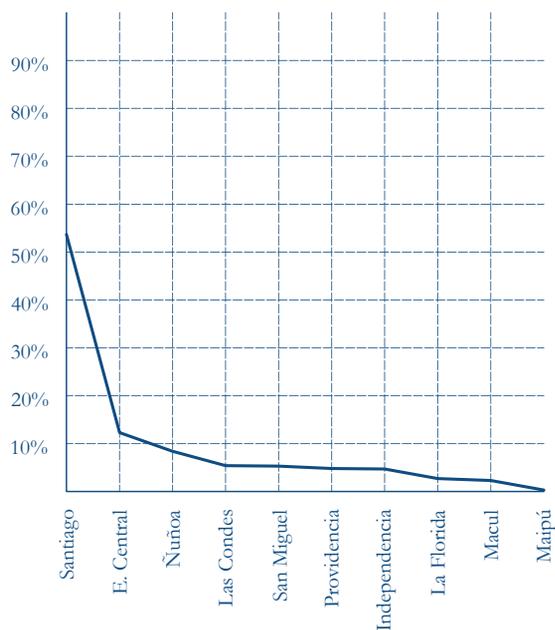


Figura 5 - 11 Gráfico de oferta de departamentos XS
Figura 5 - 12 Gráfico de demanda de departamentos XS

1. ESCALA URBANA / SELECCIÓN DE COMUNA

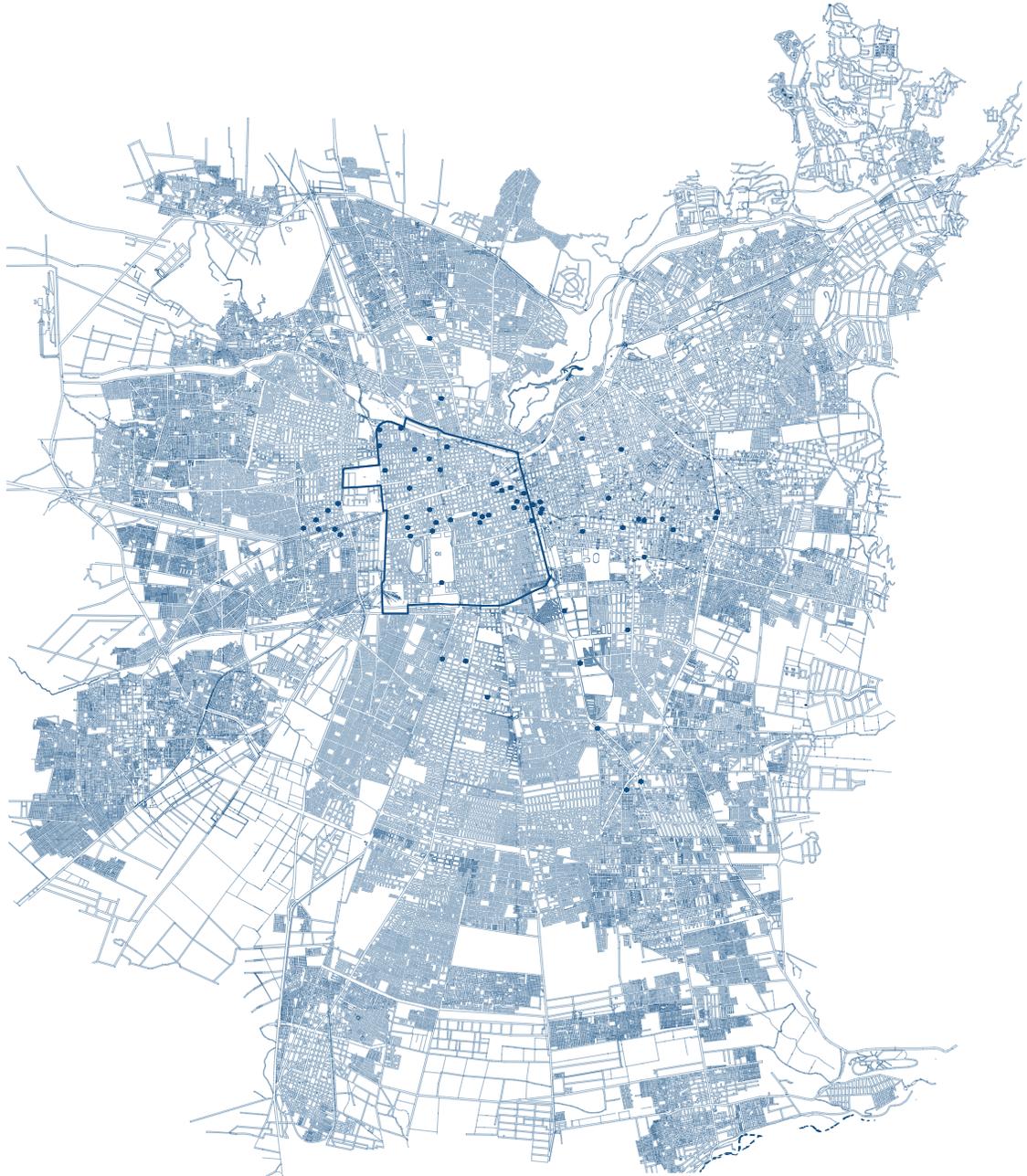


Figura 5 - 13 / Catastro de proyectos inmobiliarios que incorporan el tipo XS durante el año 2019.

2. ESCALA COMUNAL / ÁREAS DE DENSIDAD Y ALTURA



Figura 5- 14/ Plan Regulador Comunal de Santiago
-Áreas de Altura permitida mayor a 22.5m + densidad libre

2. ESCALA COMUNAL / EJES DE MOVILIDAD



*Figura 5- 15 / Plan Regulador Comunal de Santiago -
Área próxima a Vía Troncal + Línea de metro.*

3. ESCALA LOCAL / PREDIOS CON DESLINDE A ICH



Figura 5 - 16 / Plan Regulador Comunal de Santiago - Predios que comparten deslinde con un ICH

**5.3 EMPLAZAMIENTO
AVENIDA SANTA ROSA 282**



Figura 5 - 17 /Plano de ubicación predio seleccionado

**5.3 EMPLAZAMIENTO
AVENIDA SANTA ROSA 282**



Figura 5 - 18 / Imagen aérea predio seleccionado

5.3 EMPLAZAMIENTO
AVENIDA SANTA ROSA 282

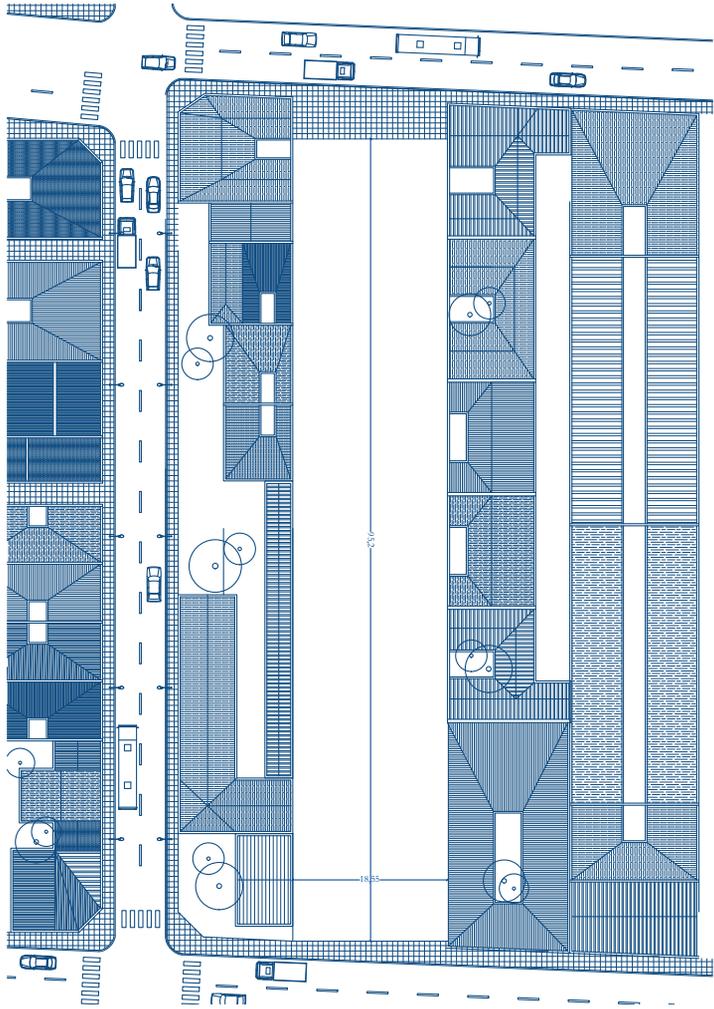


Figura 5 - 19 / Plano de ubicación predio seleccionado

CAPÍTULO SEIS
Proyecto

6.1 PROPUESTA: EDIFICIO DE SERVICIOS Y OPERACIONES DE APOYO A DOMESTICIDADES CONTEMPORÁNEAS EN SANTIAGO

Considerando el escenario del habitar doméstico contemporáneo en las áreas centrales de la ciudad de Santiago, marcado por el espacio mínimo de vivienda y la consolidación de nuevos modos de acceder a bienes y servicios; el proyecto busca responder a la siguiente interrogante: ¿Cómo se materializa un nuevo tipo arquitectónico de apoyo a lo doméstico, bajo una operación de concentración y densificación programática?

El proyecto plantea un edificio de servicios en apoyo a domesticidades centrales de la ciudad de Santiago. Este nuevo tipo se constituye a partir de la hibridación de dos programas centrales: un centro logístico y distribución, y una serie de servicios de apoyo a lo doméstico. El argumento central del proyecto se basa en la tesis de que el habitar doméstico actual no se circunscribe única y exclusivamente a la vivienda, y que el espacio urbano en la ciudad contemporánea se constituye, de manera paulatina, como un soporte que recibe prácticas y programas que históricamente han pertenecido a la vivienda. El proyecto busca reflexionar sobre los nuevos modos en que las personas practican el habitar doméstico, tanto del acceso a bienes y servicios como de prácticas que han sido desplazadas fuera de la vivienda. Finalmente, se plantea una transición hacia nuevos esquemas de ocupación y uso en el espacio urbano y, por lo tanto, de nuevos espacios en la ciudad.

La propuesta de diseño arquitectónico radica en una estratificación y superposición programática de espacios colectivos, organizados en torno a una galería de uso público. La propuesta rescata y pone en valor el tipo de la galería como pieza relevante y característica del tejido urbano y arquitectónico del centro de Santiago. Este primer nivel de

uso público se presenta como un vestíbulo de recepción al edificio completo, al mismo tiempo y al atravesar el predio completo, la galería se configura como un espacio colectivo de acceso público reconfigurando la manzana, abriéndose a nuevas posibilidades de accesibilidad, espaciales y de uso. Por otro lado, y debido a los requerimientos programáticos y de valor de suelo urbano, se enfatiza la condición de economía espacial, en donde cada uno de los programas se constituye como un ‘estrato’ del edificio con lógicas de funcionamiento y condiciones espaciales propias, que se relaciona con otros, a través de un espacio colectivo común.



Figura 6 - 1 / Imagen objetivo sujeta a modificaciones

6.2 ESTRATEGIAS PROYECTUALES

La propuesta se toma como punto de partida las reflexiones proyectuales descritas con anterioridad y el desarrollo del proyecto se materializa a través de tres estrategias de diseño que se detallan a continuación.

1. GALERÍA DE USO PÚBLICO

El primer nivel del proyecto está definido por una galería comercial de acceso y uso público. Esta se organiza en torno a 2 unidades, por un lado, se define una unidad funcional mínima que incorpora redes de circulación vertical, baños y espacios de comercio. Por otro lado, se define un gran vestíbulo que incorpora espacios de pausa como una cafetería y un bar, además de espacios flexibles de uso libre. La galería se constituye como un espacio público cubierto dentro de la manzana y contribuye a diversificar las posibilidades de espacios públicos predominantes en el sector, además de constituirse como un aporte al espacio urbano, al generar mayor permeabilidad peatonal.

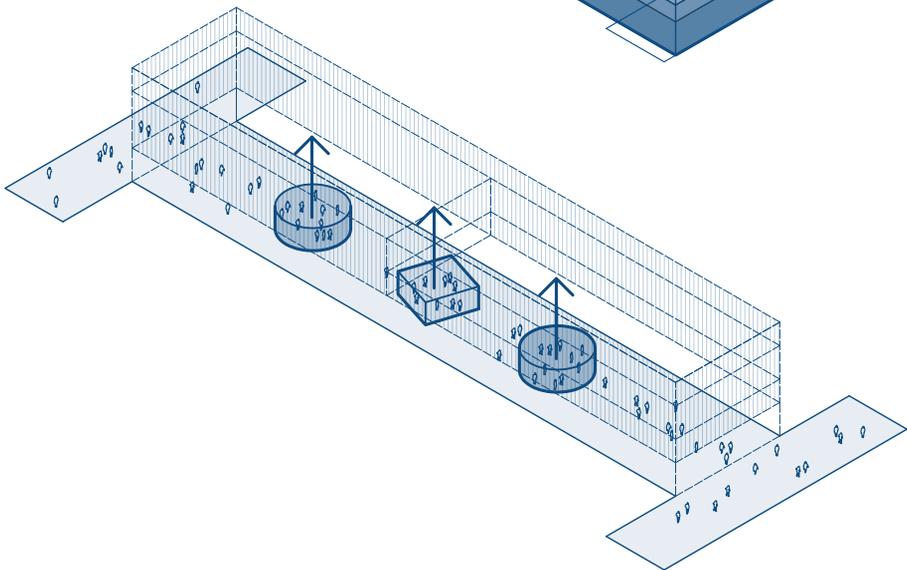
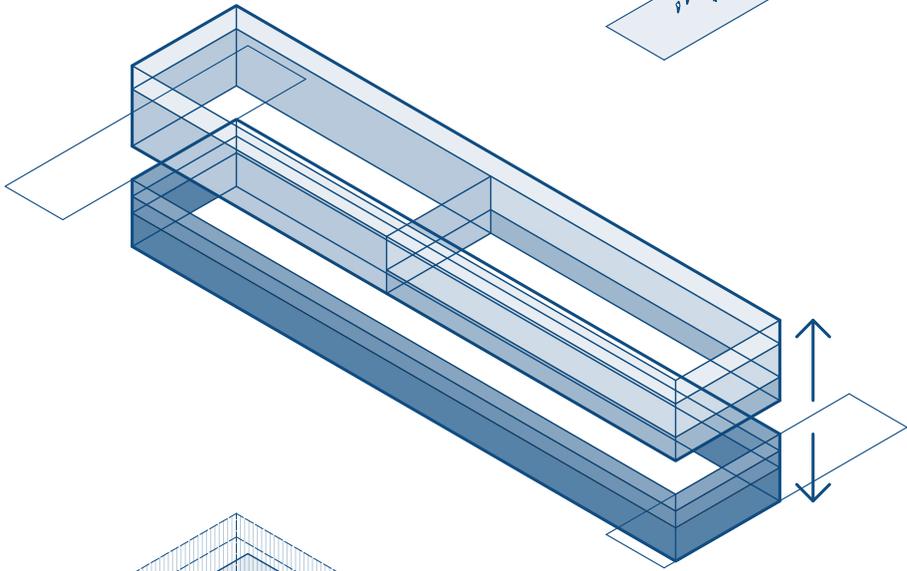
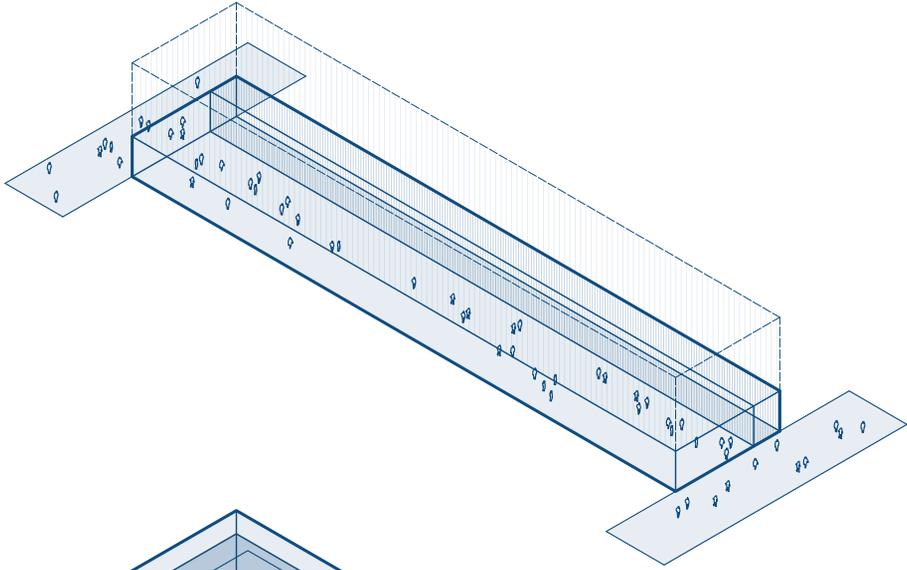
2. ESTRATIFICACIÓN PROGRAMÁTICA

Una de las características del proyecto es que reúne una diversidad de programas que apoyan el habitar doméstico contemporáneo en áreas densas y centrales. En ese sentido el programa se organiza en 2 categorías: programas “oscuros” bajo el nivel de suelo y programas de uso público sobre el nivel de la calle. La primera categoría está referida a programas que operan bajo una modalidad de retiro y/o despacho a domicilio, entre ellos se encuentran: el supermercado, la lavandería y espacios de producción alimentaria. Todos ellos no poseen acceso al público, y solamente requieren acceso de proveedores y de operadores de despacho a domicilio. Por otro lado, el grupo de programas de acceso público reúne a una galería comercial, un espacio de co-work, un gimnasio, una residencia temporal y espacios de eventos privados. El grupo de programas de uso público se organiza en estratos independientes

3. SUPERPOSICIÓN PROGRAMÁTICA

Cada uno de estos estratos programáticos opera de manera independiente uno del otro, sin embargo, el proyecto plantea una posibilidad puntual y acotada de espacios compartidos en relación a la galería comercial. Entre cada estrato se define una circulación puntual que, a través de un espacio común en el primer nivel, articula los dos programas. Estos espacios denominados, unidades colectivas, refuerzan la idea de que el edificio completo se configura como una superposición de espacios colectivos. Si bien, cada estrato programático posee su propio funcionamiento, las unidades colectivas flexibilizan, de manera puntual, el uso sobre ellos. Esta operación apunta principalmente a alterar el aparente y rígido equilibrio entre espacio privado y espacio público, las unidades colectivas logran incorporar otra serie de usos que complementan el uso de ambos programas vinculados, de este modo el proyecto pretende anunciarse como un centro de actividad permanente.

La condición contemporánea donde el proyecto aparece está relacionada, principalmente, con los nuevos modos en que los residentes centrales de la ciudad de Santiago practican el habitar cotidiano. Por un lado, el reducido espacio de la nueva oferta de departamentos ofrecida por el mercado inmobiliario limita las posibilidades concretas de actividad y definición programática que aparecen en la vivienda, el tipo se consagra como la expresión concreta de la limitación antes descrita. Por otro lado, el creciente fenómeno de desarrollo y masificación de tecnologías de información asociado al acceso de aparatos móviles, ha reconfigurado el modo en que las personas acceden a bienes y servicios. El espacio doméstico no se encuentra fuera de dicho fenómeno y hoy, por ejemplo, se puede acceder al supermercado, lavandería, bodegas o comida preparada desde un celular. Esta condición urbana contemporánea configura un escenario de externalización y desplazamiento de programas y actividades, que el proyecto busca atender.



6.3 CRITERIOS ESTRUCTURALES

El proyecto se estructura bajo un sistema de pórticos, compuestos por pilares y vigas. En la parte del subsuelo, el pórtico se construye con pilares de hormigón y vigas de acero protegidas con pintura intumescente, mientras que en la parte superior la estructura completa corresponde a pórticos de acero. La elección de este sistema estructural está fundamentada en la búsqueda de un espacio flexible y de fácil modificación. El proyecto y su estructura está diseñada para la modificación completa de su programa y en ese sentido, una estructura de acero permite realizar variaciones de manera eficiente y de rápida construcción.

Al mismo tiempo, el acero permite salvar grandes luces, sin interrupciones verticales, generando un espacio de gran luminosidad y altura, definiendo un volumen susceptible a ser intervenido por otros elementos. La división de los recintos interiores se realizará a través de tabiquerías que incorporan los conductos de redes húmedas, eléctricas, aire, entre otras. El sistema de pórticos, en el nivel de subsuelo se arriestra a través de un muro de contención, mientras que en los niveles superiores lo hace a través de una serie de arriostros puntuales dentro del edificio. Se utiliza un sistema de losas colaborantes que permite una eficiente ejecución de la obra y una sana convivencia con las vigas de acero.

La modulación de la estructura fue definida por la planta de los estacionamientos y se definió un módulo de 8x8 metros que ordena la totalidad de las plantas. Dadas las dimensiones y geometría del predio donde se emplaza el proyecto, se definieron 2 juntas de dilatación, por lo que en términos concretos se establecen 3 estructuras que funcionan de manera independiente.

6.4 CRITERIOS DE GESTIÓN

El proyecto se enmarca dentro de un acelerado desarrollo de proyectos inmobiliarios en el centro de Santiago, considerando este escenario y el aumento sostenido de los proyectos que incorporan departamentos tipo XS, el modelo de gestión que se propone para el proyecto es la administración completa por parte de un privado. El privado adquiere el terreno y construye el edificio, definiendo los distintos programas que el nuevo tipo incorpora. Cada uno de los programas y servicios ofrecidos se concesiona a un plazo determinado y otros actores privados adquieren la participación dentro del proyecto.

En relación al público que puede acceder a los servicios ofrecidos, se propone un sistema de alianza estratégica entre las inmobiliarias y el concesionario del proyecto. De este modo, los proyectos inmobiliarios adyacentes al proyecto pueden acceder, vía gastos comunes + cuota exclusiva a los distintos servicios del proyecto. El nuevo tipo está pensado para operar en relación a un número determinado de proyectos de vivienda inmobiliaria, así, el nuevo tipo propuesto opera como un complemento a lo doméstico de escala local. La posibilidad concreta del nuevo tipo de ser replicado es parte importante de su concepción, la serie de criterios para la selección de su emplazamiento entrega una serie de posibilidades donde el proyecto puede tener un lugar.

En relación al financiamiento permanente del proyecto, este está dado por el acceso pagado de cada uno de los servicios por parte de particulares, siendo los programas “oscuros” (estacionamientos, el supermercado, las cocinas y las lavanderías) la principal fuente de ingresos económicos del proyecto. De este modo, el nuevo tipo puede ofrecer un importante porcentaje de su superficie en primer nivel como un espacio público que se entrega a la ciudad.

CAPÍTULO SIETE
Bibliografía

7.1 BIBLIOGRAFÍA

Aureli, P. V. (2011). *The Possibility of an Absolute Architecture*. MIT Press.

Aureli, P. V. (2013). *Less is Enough*. Strelka Press.

Bru, S., & Theriot, A. (2019). *Una conversación con Stéphanie Bru y Alexandre Theriot*. (C. Kerez, Entrevistador)

de Certau, M. (1994). *L'invention de lo quotidien. Arts de faire*. París.

García de Cortázar, G. (2018). *La vida doméstica dentro de la grilla*. ARQ - Masividad, 141-143.

Kaijima, M., Kuroda, J., & Tsukamoto, T. (2003). *Made in Tokyo*. Kaijima Institute Publishing.

Koolhaas, R. (2002). *Juknspace*.

Koolhaas, R. (2007). *La ciudad genérica*. Madrid: Gustavo Gili.

Koolhaas, R. (2011). *Grandeza, o el problema de la talla*. Barcelona: Gustavo Gili.

Koolhaas, R., & Mau, B. (1995). *S,M,L,XL*.

Lacaton, A., & Vassal, J.-P. (2007). *Actitud*. Barcelona: Gustavo Gili.

Moneo, R. (1978). *On Typology*. Opositions, 22-46.

Poduje, I., Martínez, J. P., Santa Cruz, J., & Jobet, N. (2015). *Infilling: Cómo cambió Santiago y nuestra forma de vivir la ciudad*. Santiago.

Puigjaner, A. (2018). *The continuous interior: an endless domestic landscape*. Architectural Review.

Teige, K. (1932). *The minimum dwelling*. Praga.

Tsukamoto, Y., & Momoyo, K. (2015). *Atelier Βοιω-Ψοιω*. Santiago: ARQ.

Utting, B. (2019). *Lo doméstico genérico*. ARQ - Libertad, 88-97.

