

**Memoria de titulo**

# ESTRUCTURA DE ACTIVIDADES DE COMERCIO SOCIAL, BARRIO FRANKLIN.



**sobre el  
consumo de identidades  
e identidad de consumo**

Alumno Carlos Rhea  
Profesor guia Edwin Weil

“El supremo arte de la guerra es someter al enemigo sin tener que pelear”

el arte de la guerra ,general Tsunzu



# INDICE

INTRODUCCIÓN.....	3
ANALISIS DE TERRENO.....	5
RESEÑA HISTORICA.....	6
CONDICION ACTUAL.....	9
CONFLICTO.....	12
ANALISIS DE CONSUMO.....	13
TIPOS DE NECESIDADES, TIPOS DE CONSUMIDORES.....	17
EVOLUCION DE LOS ESPACIOS DE COMERCIO.....	30
SOBRE LO EXISTENTE.....	22
CODIGOS DE CONSUMO.....	23
INFRAESTRUCTURA.....	25
MODULOS.....	26
PROPUESTA.....	27
EMPLAZAMIENTO.....	29
PROGRAMA.....	31
GESTION.....	34
CONCLUSION.....	35
BIBLIOGRAFÍA.....	37

## ANALISIS DE TERRENO

Historia/condicion actual/ diagnostico de conflicto



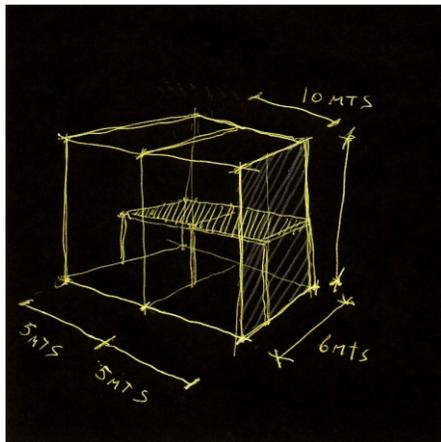
## SOBRE EL CONSUMO Y LOS INTERCAMBIOS

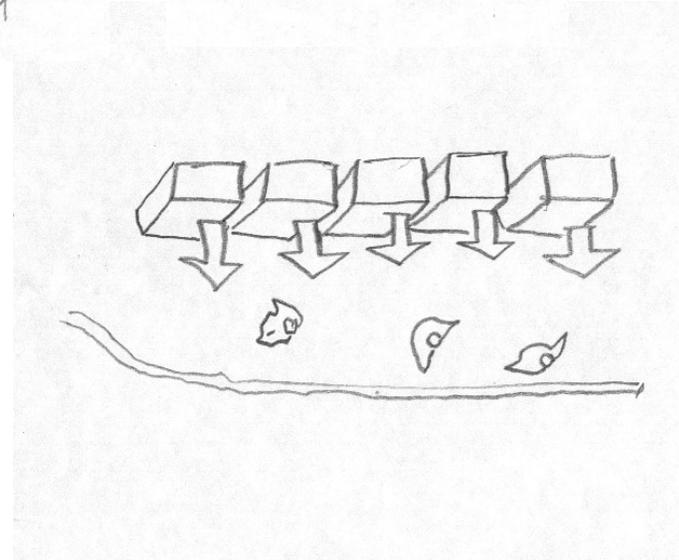
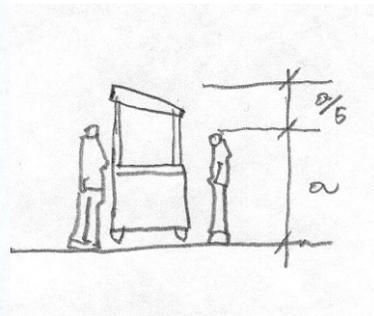
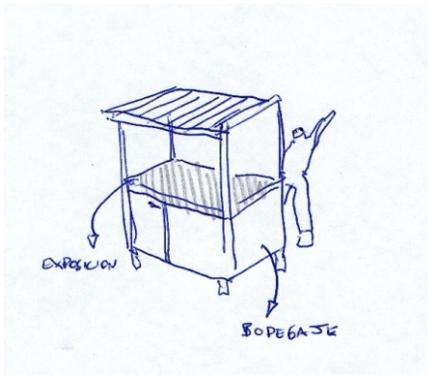
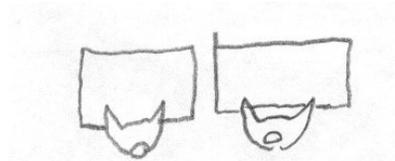
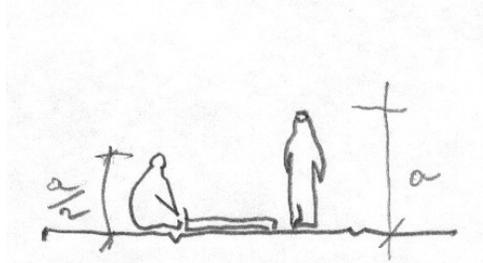
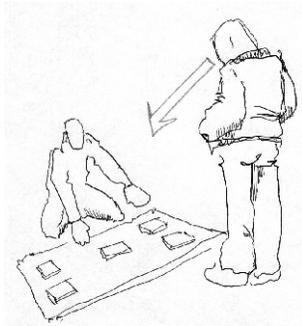
Tipos de consumidores/Evolucion de los espacios de intercambio/



SOBRE LO EXISTENTE

Codigos de consumo /infraestructura/ Modulos



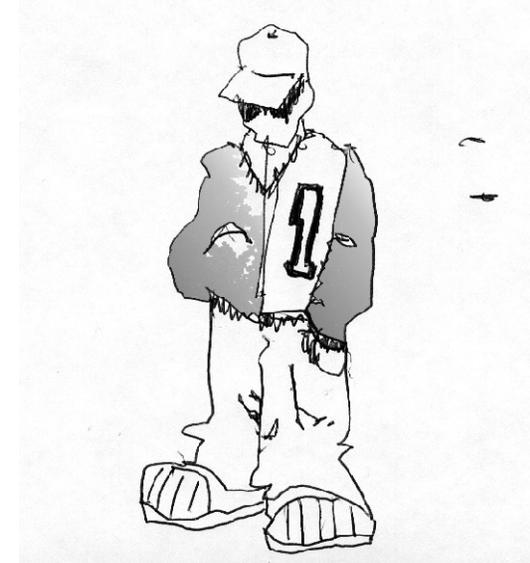
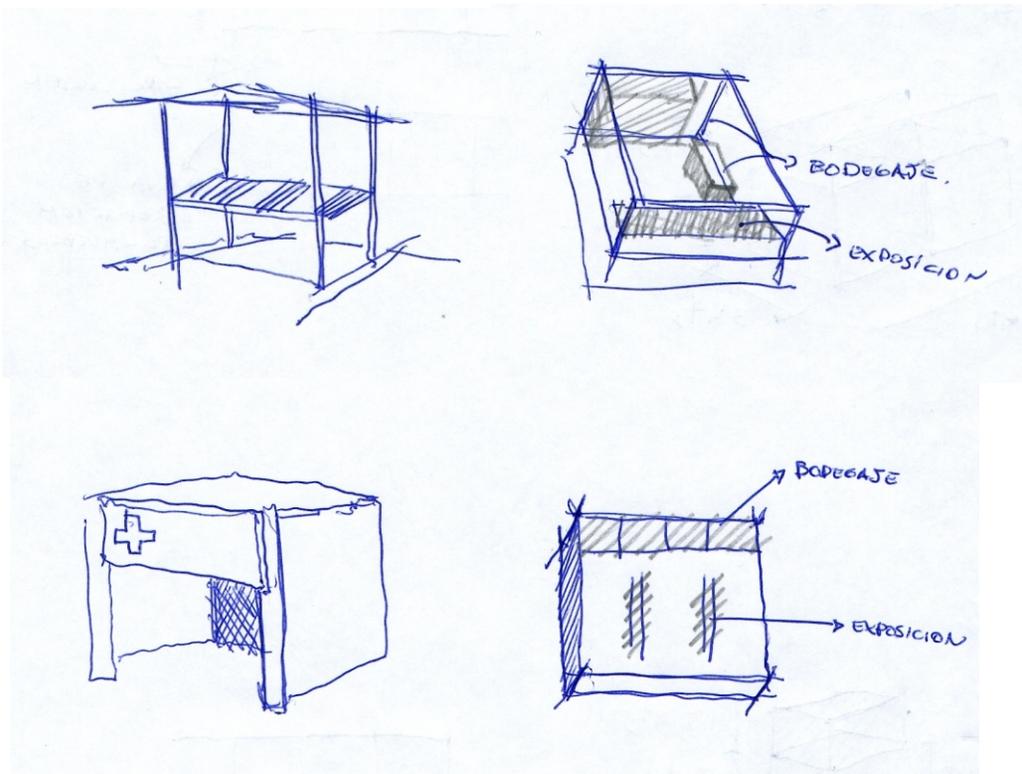


## Codigos de consumo en Franklin.

EL COMERCIO INFORMAL ES LA PIEDRA ANGULAR EN LA CONFORMACION DE LA IDENTIDAD DE CONSUMO DEL AREA FRANKLIN, ESTUDIAR LOS CODIGOS DE COMPORTAMIENTO DE ESTOS MODOS DE INTERCAMBIO, ES VITAL PARA ENTENDER EL FUNCIONAMIENTO DEL AREA..

1-EL COMERCIO DE MANTA, ES EL MAS INFORMAL DE LOS METODOS DE INTERCAMBIO, PRODUCE UNA LEJANIA ENTRE VENDEDOR Y CLIENTE, CUANDO EL PRIMERO ESTA TIRADO EN EL PISO ... CUANDO ESTE ESTA PARADO, SE PRODUCE UNA CIERTA LEJANIA CON LA MERCANCIA. NO TIENE INSTANCIA DE BODEGA Y DEBE SER PRECARIO, PARA SALIR CORRIENDO.

2 EL COMERCIO CON CARROS ES UN MODO INVASIVO DEL ESPACIO VEREDA, CUENTA EN EL MISMO MODULO CON BODEGAJE Y EXPOSICION, SU CONFORMACION LONGITUDINAL, LO HACE CONFORMAR LINEAS DE EXPOSICION, Y SU ADOSAMIENTO A GRANDES ESTRUCTURAS Y PAREDES CIEGAS LE PERMITEN ADAPTARSE, SU MOVILIDAD NO ES TAL, PUES TIENDEN A PERMANECER FIJAS EN SU LUGAR DE VENTA SIENDO ENCADENADAS POR LAS NOCHES.



**3-COMERCIO SEMI INFORMAL: SE DA EN LAS ESTRUCTURAS MONTABLES, COMO FERIAS. ESTE MODO DE INTERCAMBIO PROMUEVE UN ABARCAR VISUAL, TANTO DE LO QUE SE GUARDA, COMO EN LO QUE SE EXPONE, TANTO EL CLIENTE COMO EL VENDEDOR, NO ESCONDEN NADA, Y TIENEN UN ADECUADO ESPACIO, PARA GENERAR LAS TRANSACCIONES.**

**4-EL COMERCIO FORMAL, SE DA COMO TAL, PRINCIPALMENTE EMPLAZADO EN SAN DIEGO, LA GRAN DIFERENCIA CON LOS MODOS MAS INFORMALES, SE DA EN LA AUTO SUFICIENCIA DE LA QUE DISPONE EL CONTENEDOR COMO UNIDAD AUTONOMA, EN SI MISMO ES BODEGA VENTA Y EXPOSICION. SU AUTOSUFICIENCIA LE PERMITE CONFORMAR UNA TENDENCIA EN SI MISMA ,AUNQUE TAMBIEN PUEDE INTERACTUAR A MODO DE CONFORMAR AREAS DE ESPECIALIZACION.**

**DE LOS ANALISIS DESPRENDEMOS QUE POR LO MENOS TRES DE ESTAS CATEGORIAS SERAN ACOGIDAS EN EL PROYECTO, LA 2 Y LA 3 DEBERIAN TENER ADEMAS DE UN SOPORTE DE AREA UN SOPORTE FISICO QUE NOS ASEGURE UNA DESMONTABILIDAD Y FLEXIBILIDAD HORARIA.**

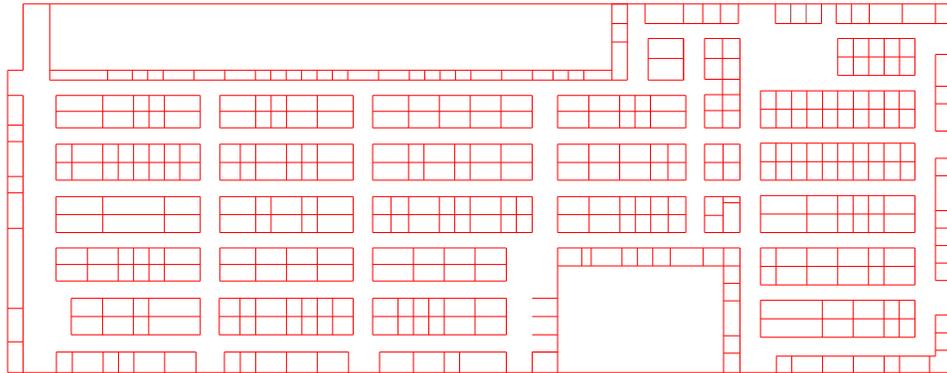


## **Identidad de lugar, el edificio matadero.**

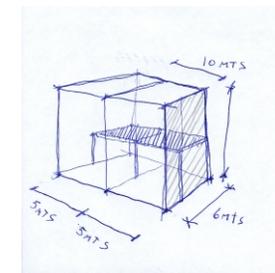
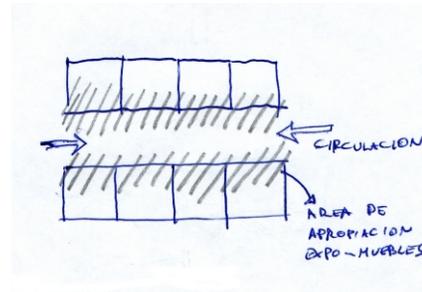
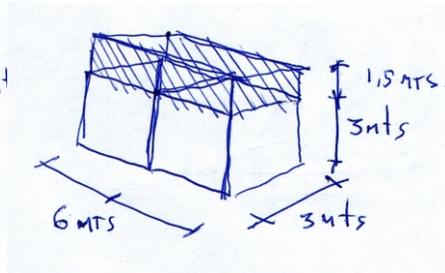
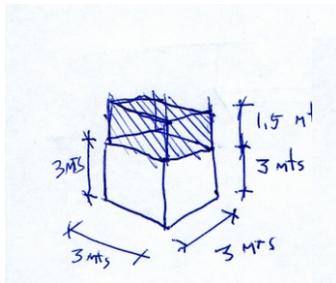
EL PROYECTO PLANTEA RESCATAR UNA IMAGEN DE FUERTE PREGNANCIA Y QUE ES LA FACHADA DEL EDIFICIO MATADERO, EL EDIFICIO LLEVA EN SI UNA FUERTE SIGNIFICACION LA CUAL HOY EN DIA, NO ES APROVECHADA POR LA EXISTENCIA DE UN FRIGORIFICO, QUE ES UNO DE SUS UNICOS USOS, Y QUE OPERA SOLO A TREMPRANAS HORAS DEL AMANECER, POR LO QUE CESA ACTIVIDADES CASI TODO EL DIA LO QUE CONLLEVA A UNA ALIENACION DEL ESPACIO PUBLICO.

DE HECHO LA ANTIGUA PLAZA MATADERO QUE SE ENCUENTRA EN EL FRENTE DEL EDIFICIO, ES OCUPADA HOY ,COMO UN ESTACIONAMIENTO, LA FACHADA DEL MATADERO SE CONFORMA ENTONCES COMO UN "PATIO DE ATRAS" DE LA ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA EN LA CALLE PLACER.

ESTO HA TRAIIDO CONSECUENCIAS EN EL DETERIORO DE VARIOS INMUEBLES DEL SECTOR.



Organización original de infraestructura existente



## Sobre el modulo y sobre flexibilidad

EL GRAFICO QUE APARECE ACA CORRESPONDE AL PERSA "LAS GANGAS", EL CUAL EXISTE HOY EN DIA A LA ESPALDA DEL EDIFICIO MATADERO, EL ACTUAL MODELO CORRESPONDE A LA NECESIDAD DE SACARLE EL MAXIMO DE LOCALES AL ESPACIO, EN PLANTA, CON ESPORADICAS OCUPACIONES, DE TIPO ALTILLO EN UNA CONDICION, BASTANTE PRECARIA, EL MODULO CENTRAL ES DE 3X3X3 CON ALGUNOS, ASENTAMIENTOS QUE TOMAN DOS MODULOS Y ELIMINAN EL TABIQUE PARA UNIFICAR AMBOS MODULOS, EN LA ACTUALIDAD, EL RUBRO AL QUE PERTENECE MAYORITARIAMENTE ES MUEBLES, POR LO QUE LAS DIMENSIONES SON CLARAMENTE INSUFICIENTES, Y CON LA CONSIGUIENTE INVASION DEL ESPACIO DE CIRCULACION, LO QUE PROVOCA QUE EL RECORRER DEL RECINTO SEA BASTANTE INCOMODO Y QUE UN ALTO PORCENTAJE DE LAS VENTAS SE REALIZE A TRAVES DE VENDEDORES UBICADOS EN LOS ACCESOS, Y QUE ABORDAN A LOS CLIENTES. EL NUEVO MODULO QUE SE PLANTEA ES DE 6X5X5 HERMANABLE DE DOS PARA CONCRETAR UN 10X6 Y HASTA 10X 10 EN ALGUNOS CASOS. TIENEN 5.5 MTS DE ALTURA POR QUE DE ALTO, Y POSEE UN ALTILLO EN ENTREPISO GENERANDO UNA BODEGA A LA VISTA.

PROPUESTA

Propuesta global/ Propuesta puntual





## Propuesta

**EN UN AREA DE FUERTES CONTRASTES, LA PREDOMINANTE TENDENCIA COMERCIAL SE HA IDO APODERANDO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA MANERA MENOS AMABLE PARA LA GENTE QUE VIVE EN FRANKLIN. POBLACION RESIDENCIAL CONTRA POBLACION FLOTANTE UN FUERTE CONFLICTO DE INTERESES QUE SE VE AGRAVADO POR EL AFAN DE RENTABILIZAR AL MAXIMO LOS PREDIOS, APROVECHANDO EL AUGE DE LA FAMA DEL PERSA. ENTONCES, ¿COMO SE LOGRA UN PROYECTO QUE LOGRE MANTENERSE AUTONOMAMENTE Y QUE SEA UN REAL APORTE A LA COMUNIDAD?. LA RESPUESTA ESTA EN SABER APROVECHAR LOS LAZOS URBANOS QUE NOS LEGAN LOS CODIGOS DEL CONSUMO. IMAGEN, RECONOCIMIENTO, DIVERSION, CONCENTRACION DE ACTIVIDADES, CONECTIVIDAD, SON CARACTERIZSTICAS QUE LOS MALL HAN SABIDO CONVERTIR EN UN VALOR ABSTRACTO Y PRODUCCION AUTOMATICA Y SIN ATADURAS AL TERRENO.**

**ESE ULTIMO ES EL GRAN PROBLEMA DE LAS TIPOLOGIAS COMERCIALES ACTUALES, BUSCAN DESLIGARSE DEL CONTEXTO PARA GENERAR UN MUNDO APARTE Y AUTO SUFICIENTE, Y ESTO ES PRECISAMENTE LO QUE NO SE PUEDE HACER EN FRANKLIN.**

**UNA ESTRUCTURA DE COMERCIO, QUE INVOLUCRE Y HAGA PARTICIPE A LA GENTE DEL SECTOR CUYOS ESPACIOS GENEREN, INSTANCIAS DE INTERCAMBIO, CON LA CALLE Y ENTRE ELLAS,**

**“FORM MATTERS, BUT MORE FOR IT CAN DO, THAN FOR WHAT IT LOOKS LIKE.....FORM MATTERS, BUT NOT SO MUCH THE FORM OF THINGS AS THE FORMS BETWEEN THINGS” (“LA FORMA IMPORTA PERO MAS POR LO QUE PUEDE HACER, QUE POR COMO LUCE.....LA FORMA IMPORTA PERO NO TANTO LA FORMA DE LAS COSAS SINO MAS BIEN, LA FORMA ENTRE LAS COSAS.”)**

**POR ESO LO QUE PROONGO ESTA EN MEDIO DE EL ROL SOCIAL Y LA RENTABILIDAD, OCUPANDO COMO PRETEXTO AL ESPACIO URBANO, Y LAS ACTIVIDADES QUE SE PUDEN PROPICIAR ALLI.**



### Orientacion con respecto a flujos

EL PROYECTO SE EMPLAZA EN LA MANZANA DEL EDIFICIO MATADERO, QUE TIENE FRENTE A LA CALLE PLACER, A CADA COSTADO EL PROYECTO ACOGE UNA PLAZOLETA DE DISTINTO CARACTER, ASI COMO LOS ACCESOS, QUE TAMBIEN SON DIFERENCIADOS: PARA LA GENTE QUE ACCEDE DEL OCCIDENTE ES UN ACCESO DE PERTENENCIA, MIENTRAS QUE DESDE EL ORIENTE ES MAS BIEN UN ACCESO DE VISITA, SE ADOSA TODO AL FRENTE SUR, A LA CALLE PLACER, CON LA IDEA DE GENERAR UN ALA RENTABLE, EN CONTRAPOSICION EL SECTOR NORTE QUE DA HACIA LA PLAZA Y TENDRA UNA CONNOTACION SOCIAL.



## Interconexiones internas del proyecto

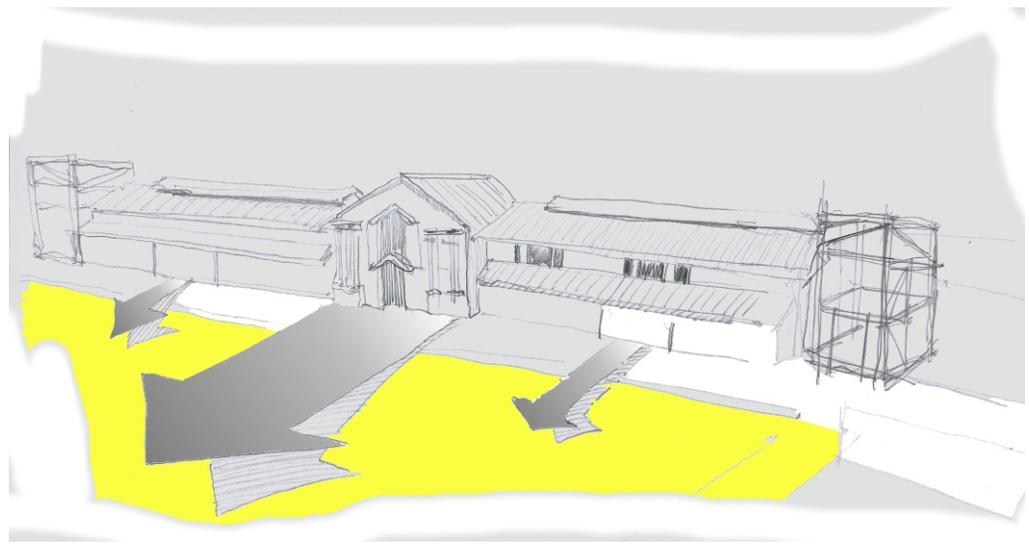
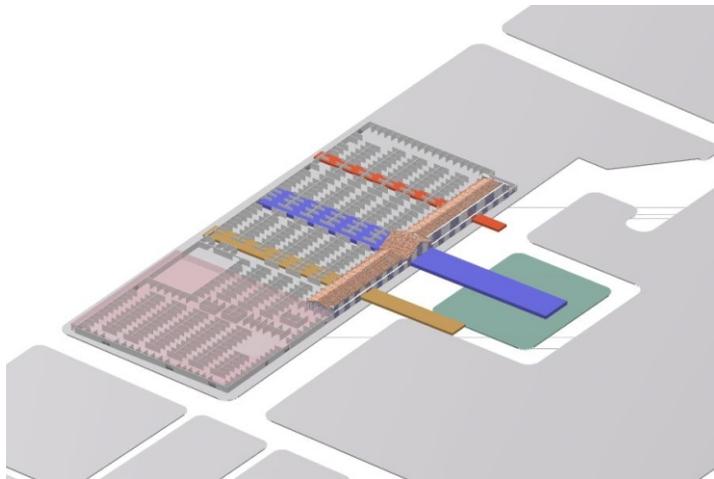
SE PLANTEA UNA LINEA PARALELA A LA QUE SE DA POR PLACER, PERO UBICADA HACIA EL MEDIO DE LA MANZANA, (NARANJA) GENERANDO UN PASILLO DE EXPOSICION COMPARTIDA ENTRE LOS BLOQUES QUE GENERARAN LA PRINCIPAL ACTIVIDAD, UN PASEO PARA LA EXHIBICION Y LA PRODUCCION, SIGUIENDO EL EJE MARCADO POR LA ESTRUCTURA DEL MATADERO (AMARILLO), SE PRODUCE OTRO EJE DE TRASPASO QUE COMUNICARA LOS DOS BLOQUES, DE ACTIVIDADES PRINCIPALES, LOS EJES YA NO SOLO SERVIRAN COMO CONECTIVIDAD SI NO QUE CONTIENEN UN PROGRAMA DE EXPOSICION Y VENTA EN SI MISMOS.

Bloque A (Bloque rentabilidad)	Zona intermedia (Resolucion del choque)	Bloque B (Bloque social)
A- Locales de venta(muebles) B- Locales de comida. C- Circulaciones de servicio. D- Estacionamiento y bodegas	A- Plaza de exposicion B- Plaza de ventas C- Paraderos e interconecion D- Espacios de recreacion	A- Talleres (carpinteria) B- Administraciones C- Salas multiusos D- Oficinas de servicios

## Programa

EL PROGRAMA SE SEPARA ENTRE TRES GRANDES AREAS PROGRAMATICAS, LA PRIMERA ( EL BLOQUE DE MAYOR RENTABILIDAD) CONTEMPLA LOCALES DE MAYOR DIMENSION Y UNA FAVORABLE ORIENTACION, HACIA LOS FLUJOS DE MAYOR CIRCULACION, Y CONTIENE UNA MEZCLA ENTRE LOCALES COMIDA Y EL RUBRO COMERCIAL ELEGIDO QUE SON LOS MUEBLES, POR OTRO LADO EL BLOQUE B ESTA ORIENTADO A TALLERES Y SERVICIOS DE CAPACITACION, LA IDEA ES LOGRAR CON ESTE RUBRO UNA POTENCIACION, ENTRE LA IDENTIDAD DE CONSUMO Y POPULAR QUE SE DAN EN EL CONTEXTO DEL SECTOR FRANKLIN.

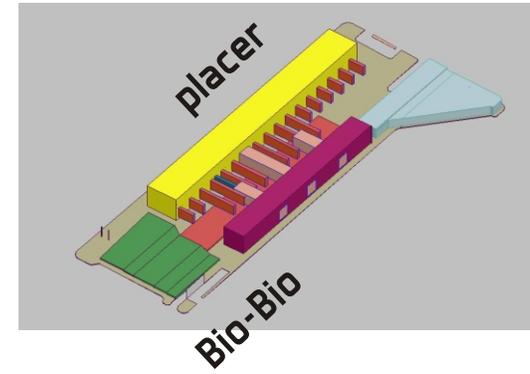
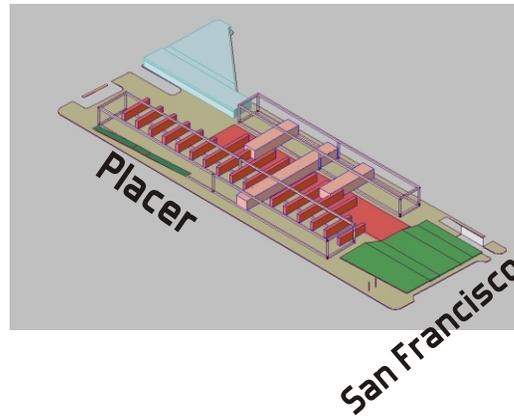
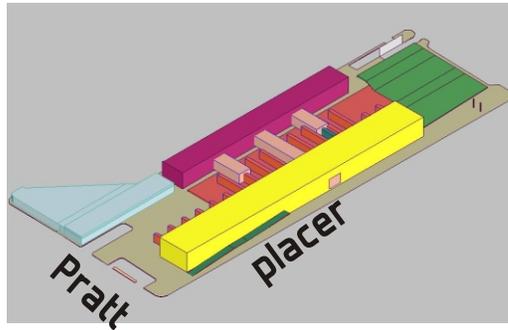
LA ZONA INTERNEDIA ES LA QUE ARTICULA Y PONE EN COMPETENCIA ALA VEZ AMBAS ACTIVIDADES, ES AQUI DONDE LOS INTERCAMBIOS SE CRISTALIZACION DE UNA MANERA MAS URBANA, ENN ESTOS SECTORES SE ESPERA CIBJUGAR DE LA MEJOR MANERA POSIBLE LOS CODIGOS DE EL INTERCAMBIO INFORMAL. ADEMAS ARTICULA LOS FLUJOS QUE CONVERGEN EN EL PROYECTO.



## LA HERENCIA

SI NOS REMITIMOS A LAS DOS REFERENCIAS MAS CLARAS QUE SE TOMAN COMO MATERIA DE DISEÑO, EL PERSA LAS GANGAS SOLO QUEDA COMO REFERENCIA, POR OTRO LADO EL EDIFICIO MATADERO, PROYECTA UNA FUERTE IMAGEN DE IDENTIDAD, POR LO QUE SE OPTA POR CONSERVAR EL MURO PERIMETRAL CON EXCEPCION DE LA FACHADA SUR QUE DEBERA SER REACONDICIONADA PARA ALBERGAR LA EXPOSICION PARA CON EL PASEO CENTRAL DE EXPOSICION Y PRODUCCION.

SE APROVECHAN TAMBIEN LAS ABERTURA MAS SIGNIFICATIVAS DEL PROYECTO A FIN DE GENERAR LA UNION ENTRE EL FLUJO PLACER Y LA OLVIDADA PLAZA MATADERO.



## El Traslape

LOS BLOQUES GANAN ALTURA A FIN DE GENERAR UN SEGUNDO PISO DE ACTIVIDAD DIFERENCIADA, DADA, LA ALTURA DE LA INFRAESTRUCTURA EN FRANKLIN LA IMPLEMENTACION DE UN SEGUNDO PISO, PUEDE SER UNA INTERESANTE ALTERNATIVA PARA GENERAR UN SEGUNDO NIVEL DE RECORRIDOS, Y ACTIVIDADES.

EN EL PROYECTO, LO MAS IMPORTANTE EN TODO CASO SE DA EN EL PRIMER PISO Y EN LA PERMEABILIDAD DEL BLOQUE RENTABLE (AMARILLO), VERSUS EL BLOQUE SOCIAL (MORADO) LA VERDE ES LA PLAZA DE VENTA LUGAR DONDE SE IMPLEMENTARA OTRO TIPO DE INTERCAMBIO INFORMAL QUE PUEDA TRABAJAR EN HORARIO DIFERENCIADO, COMO EN ESPECIAL CARRITOS U OTROS STANDS SIMILARES, ESTA PLAZA SERA DE TIPO REMATE DEL PASEO Y ADEMAS TENDRA UNA FLEXIBILIDAD DE USO PENSADA PARA LOS HABITANTES.

## **GESTION**

EL MAYOR PROBLEMA QUE PODRIA GENERAR LA GESTION DE ESTE PROYECTO, SERIA LA FUERTE INVERSION INICIAL, PUES LOS TERRENOS CORRESPONDEN A PRIVADOS, QUE SI BIEN LOS CONSERVAN EN UN FUERTE PROCESO DE DESVALORIZACION, (UN AREA ESTA ABANDONADA DESDE EL INCENDIO OCURRIDO HAYE ALGUNOS AÑOS, LA ESTRUCTURA DEL MATADERO SOLO SE OCUPA COMO FRIGORIFICO, LO QUE NO DE GENERAR UNA MAYOR PLUSVALIA) PODRIAN LOS TERRENOS NO SER TODO LO BARATOS QUE DEBIERAN, LAS GANGAS QUE ES EL UNICO GALPON CON ACTIVIDAD, ESTA EN CLARO RETROCESO, CON RESPECTO A LOS LOCALES QUE SE HAN ESTABLECIDO MAS CERCA DE SAN DIEGO, POR LO QUE UNA RENOVACION DEBERIA DE SER MUY VENTAJOSA.

DE TODAS FORMAS LA INVERSION INICIAL LE CORRESPONDERIA AL ORGANISMO MUNICIPAL, AUNQUE ESO NO EXCLUYE QUE LA UBICACION Y UNA ADECUADA ADMINISTRACION, PODRIAN HACER DEL PROYECTO UN AREA ALTAMENTE RENTABLE, SIN CONTAR EL VALOR AGREGADO DE LO POPULAR COMO IDENTIDAD CONSUMIBLE. LO QUE LO BENEFICIARIA COMO FUERTE IMAN ATRACTOR DE USUARIOS.

## CONCLUSION: "COEXISTENCIA DE LOS OPUESTOS"

EL CONFLICTO ES ENTRE LO SOCIAL Y LO RENTABLE, ENCONTRAR EL PUNTO DE UNION DE ESTAS DOS TENDENCIAS ES LA PREMISA DE ESTE PROYECTO. DONDE LA IMAGEN URBANA SE CONVIERTE EN UN PRODUCTO DE CONSUMO, LO SOCIAL SE MANTIENE POR EL ACTO DE VENDER.

LA ESTRUCTURA SE ENCARGA DE GENERAR UNA FORMA QUE ALBERGUE AMBAS ACTIVIDADES PERO, LO QUE ES AUN MAS IMPORTANTE, LA GENERACION DE EL ESPACIO ENTRE ESTAS FORMAS, Y LA POSIBILIDAD DE ARTICULAR, A TRAVES DEL ESPACIO PUBLICO LA COEXISTENCIA ENTRE LO AJENO Y LO PROPIO.

EL CONSUMO YA NO ES EL ENEMIGO, ES UN PRETEXTO PARA LA CONSOLIDACION DE LA IDENTIDAD SOCIAL; EL MALL NO ES UN REFERENTE , PERO NO SE EXCLUYEN LAS VIRTUDES QUE TIENE COMO CONCENTRACION DE ACTIVIDADES Y GENERACION DE UN CONCEPTO DE RECREACION-CONSUMO.LA ORGANIZACION SOCIAL NO VIVE DE LA CARIDAD, SINO QUE SE AUTOSUSTENTA Y SE APOYA. UNA ENTIDAD QUE COMPRENDE SU HETEROGENEIDAD PERO SE APOYA EN LA HISTORIA Y SUS SIMBOLOS.

UN EDIFICIO DONDE EL APRENDER, EL PRODUCIR EL EXHIBIR, EL VENDER Y EL COMPRAR MUESTRAN UNA DIFERENCIACION Y MATICES, Y ES EN ESA DIFERENCIACION DONDE GANA RIQUEZA EN SUS ESPACIOS INTERMEDIOS.



**"Ir de compras es la ultima forma de actividad publica que va quedando"**

Rem koolhaas

# BIBLIOGRAFIA

## FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

“**Dinámica de cambio urbana, el caso de barrio Franklin.**”, Carlos Rhea y Johans Rivera,, tesis de seminario prof. Gurovic. 2003

“**Dossier sobre consumo**”, Investigación realizada por alumnos del taller Eliash (Aliste,, Escalona, Neira, Segura Rivera, y Rhea ) para taller de práctica profesional. Marzo/abril de 2003.

**De Fusco**, Renato. “*Arquitectura como “Mass Medium”*”. Editorial Anagrama. España, 1970.

Fierro, Alvaro. “centros comerciales”, Tesis para postulación a magister, profesor guía, María Eugenia Pallarés. T 658.152 F 465m 2001

**Points + lines**”, Stan Allen, 2000

**Sarlo**, Beatriz. “*Escenas de la vida Posmoderna: Intelectuales, arte y videocultura en la Argentina*”. Editorial Ariel. Argentina, 1996.

(**PNUD**) Programa de las Naciones para el Desarrollo. “Desarrollo Humano en Chile. Nosotros los chilenos: un desafío cultural 2002”. Editorial PNUD. Chile, 2002.

## REVISTAS

**AV** Arquitectura VivAN° 74 / 83

## FUENTES ELECTRÓNICAS

Ferrer, Christian. “*Posdata sobre las sociedades de control*”.

Página: Antroposmoderno.

[Http://www.antroposmoderno.com/antro-articulo.php?id\\_articulo=94](http://www.antroposmoderno.com/antro-articulo.php?id_articulo=94)

[Http://www.ine.cl](http://www.ine.cl)