

LIVVITALY



EL ESTILO DE ITALIA EN TU PRÓXIMO HOGAR

LA INVERSIÓN PRIVADA COMO OPORTUNIDAD DE TRANSFORMACIÓN URBANA

REVALIDACIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO EN CHILE

POSTULANTE: ARQ. GIACOMO EDOARDO VISONE

PROFESOR GUÍA: ARQ. PATRICIO MORELLI



UNIVERSIDAD DE CHILE



INTRODUCCIÓN

01

01

01.1. TODO EMPEZÓ CON UN VIAJE

LIVITALY es un proyecto que me acompaña desde hace algunos años. Se fue formando de a poco y, a lo largo de su maduración, sufrió importantes transformaciones y cambios de dirección.

En su génesis no tenía nombre y mantenía un carácter principalmente financiero. A finales del 2010 inversionistas italianos me contactaron para conocer y evaluar la oportunidad de invertir en proyectos inmobiliarios chilenos. Fue un hecho casual que no busqué, pero que resultó ser fundamental a la hora de generarme un nuevo interés sobre temas económicos y comerciales. Además despertó en mí la convicción que mi posición de "italiano" en el extranjero podría representar una oportunidad, y que, cosa más importante, habría podido mantener un puente con mi país de origen no obstante mis actividades se desarrollaran a 14.000 km de distancia.

Las conversaciones tenidas con los inversionistas generaron interés,

pero la conjetura económica italiana y la falta de un proyecto claro sobre cual invertir congeló inicialmente la operación. Además el proceso fue la oportunidad de darme cuenta de un aspecto fundamental de la operación: en Chile faltan proyectos, no inversionistas.

Fue así que cambié totalmente el enfoque y empecé una búsqueda bajo esta necesidad clara de generar una idea y un concepto inspirador, algo mucho más cercano a nuestra formación de arquitectos. Si mi intención era generar un puente con mi país de origen, había que entender que cosa transportar por este puente y que cosa habría podido transformar una idea vaga en un negocio coherente y en un aporte arquitectónico. Italia destaca todavía por su industria manufacturera. Esparcidas por el territorio, de norte a sur existen miles de empresas, grandes y pequeñas, que producen productos con una posición en el mercado solo por su particularidad y creatividad.

Decidí buscar las que más me interesaban e invitarlas a participar dentro de un proyecto que funcionara como un marco para su exposición y difusión en Chile. A cambio habría solicitado el aporte de los productos a precio de costo. El proyecto debía representar una caja de amplificación para los productos expuestos, y al igual que estos dentro del mercado global, debía buscar su nicho de mercado a través de una idea original y por su particularidad.

Adicionalmente sentí que la libertad dada por un proyecto que empezaba desde la origen, desde incluso la definición del nombre, me habría permitido encontrar la forma de incluir en el aquellos conceptos arquitectónicos y urbanos que marcaron mi interés desde el final de mi carrera universitaria en el 2009. Conceptos expuestos más adelante en la memoria, pero que tienen como hilo de unión la convicción que la arquitectura debería ser un escenario puesto al servicio del hombre para generar en-

cuentros, confianza, y, en definitiva, una sociedad, mas solidaria y justa.

Volví a Italia, y durante un emocionante viaje en auto entre las realidades productivas de mi país, recorriendo seis regiones y 1.400 km, mientras buscaba sumar al proyecto las empresas que mas me interesaban, fui formando el marco conceptual descrito en esta memoria.

Una idea de proyecto nacida en movimiento y que del movimiento ha sacado su disponibilidad constante a adaptarse a los distintos contextos y conjeturas, con el fin último de poder realizar algo de que me siente orgulloso y que represente mi pequeño aporte a la discusión sobre la arquitectura y sobre nuestra profesión. Una profesión que, a mi juicio, deberá siempre saber conciliar la inspiración artística con las necesidades materiales y las demandas sociales.



1. Autopista A 24, recorrida durante el viaje por las regiones italianas



2. Campo cerca de Macerata, una de las zonas de la excelencia productiva italiana



A blue-tinted photograph of a modern city street. The scene is dominated by tall, multi-story buildings with large windows and balconies. In the foreground, a wide, paved pedestrian walkway runs alongside a grassy area. Several people are walking along the path, their figures slightly blurred, suggesting movement. The sky is overcast and grey. The overall mood is urban and contemporary.

MARCO TEÓRICO

02

02

02.1. ARQUITECTURA E INVERSIÓN ECONÓMICA

La premisa de este estudio y del proyecto que lo sigue es la posibilidad de generar arquitectura de calidad que se convierta en un aporte para la ciudad y la sociedad, respetando los criterios económicos que gobiernan las dinámicas del sector. En otras palabras, que es posible realizar buena arquitectura y hacer un buen negocio al mismo tiempo.

En las universidades estamos acostumbrado a ver el tema económico como un obstáculo por superar y por el cual determinar renuncias sobre el proyecto. Al enfrentar aspectos económicos y de mercado, raras veces pasamos del simple análisis de los costos del proyecto, el cual determina, si estos se encuentran fuera del estándar preestablecido, algunos recortes a la idea original.

Somos actores pasivos que recibimos las renuncias que nos impone el mercado con resignación y una punta de victimismo.

Un análisis más atento del tema nos muestra como los temas económicos abarcan argumentos que van más allá del costo del proyecto y de la búsqueda de financiamientos públicos o privados.

De hecho, la búsqueda de financiamientos para el proyecto es normalmente el último paso del análisis económico y, si los pasos anteriores fueron hechos con criterio, es uno de los más sencillos por superar.

Un análisis inmobiliario parte por lo

que lo que se define “Definición de Producto”, que lejos de ser algo frío y numérico, es mas bien la totalidad de las decisiones que caracterizan un proyecto de Arquitectura, incluyendo programa, distribución en planta, accesos, materialidad, tipo de usuarios, tipo de instalaciones, nivel de terminaciones, cantidad de estacionamientos, etc.

Normalmente tal definición parte por el análisis de las dinámicas



1. La ciudad, un panorama en eterna evolución, así como la sociedad que la habita

económicas existentes en un determinado sector y por la investigación sobre las características socio-económicas del usuario final del proyecto. Esta parte, propedéutica a la “Definición de Producto”, se define normalmente como “Estudio de Las Dinámicas de Mercado”, e incluye aspectos económicos, sociales y hasta criterios de Psicología de masa.

El estudio a menudo conlleva resultados inesperados, y a lo largo de su desarrollo genera decisiones creativas, de otras maneras difícilmente alcanzables.

Asumir y analizar el aspecto productivo dentro un proyecto no solo es condición para su realización, sino también es garantía de su adecuada utilización en el futuro y de una buena “vejez” del proyecto.

Esto, sin quitar nada a nuestra función de arquitectos, sin restar a nuestra instancia creativa, sino evidenciando un aspecto a veces

olvidado de nuestra profesión: la función de observadores de la sociedad, espectadores atentos, capaces de resumir sus necesidades, entender las dinámicas en acción y prefigurar y condicionar con nuestra obra las dinámicas futuras.

02.1.1 Análisis de las Dinámicas de Mercado

El mercado inmobiliario en Chile ha sido interesado por una profunda transformación en los últimos 10 años, derivada del desarrollo económico, de los nuevos medios de comunicación y de las necesidades cambiantes de una población de a poco mas empoderada de sus deseos y objetivos.

Evidentemente en un contexto socio económico, como el chileno, caracterizado por unas profundas diferencias de ingresos, calidad de vida, oportunidades y niveles educacionales, se encuentran también diferentes velocidades y respuestas a las dinámicas en acto en los distintos sectores de la sociedad.

Hay sectores que por edad, cultura y recursos, muestran un cambio en sus formas de vivir mas evidentes que otros.

Sin embargo, se pueden evidenciar algunos aspectos, que si bien parten normalmente de los sectores mas desarrollados, son comunes a una amplia platea de la sociedad.

La imagen de la familia

La familia aparece reducir progresivamente su tamaño y su relación con el externo a favor de un estilo de vida juvenil, menos jerarquizado y más dinámico.

La primera imagen muestra una familia tradicional de la segunda mitad del siglo XIX. Es el núcleo restringido a la familia directa, donde se representan los niños en el centro de la imagen, esperanza y fuerza trabajo para el futuro. Una imagen caracterizada por una fuerte austeridad y sentido del deber.

La segunda imagen, propia del iconografía de los años 80 muestra el sueño del desarrollo económico. Una familia amplia que gira alrededor de la abuela, caracterizada por los distintos sub grupos familiares. Es una familia numerosa y sonriente que ve al futuro con optimismo y que cree en sus posibilidades para seguir creciendo, pero que mantiene una conexión fuerte

inter-generacional a su interior.

La tercera imagen muestra una familia de nuestros días. El optimismo hacía el futuro se ha concentrado hacía un objetivo mas practico y definido, en este caso el sueño de la casa propia. El núcleo familiar se restringe y se limita a los padres con sus dos hijos, apretado en un abrazo general que protege el núcleo de los agentes externos y que parece no permitir otras expansiones. Evidentemente, estas nuevo perimetro familiar condiciona, o debería condicionar, la arquitectura de los espacios domestico, generando una casa de espacios mas lineales, abiertos y continuos.



2. **Imagen 01**, familia de inmigrantes, segunda mitad del siglo XIX



3. **Imagen 02**, familia italiana en la noche vieja del 1987



4. **Imagen 03**, Publicidad inmobiliaria, Chile, 2007

Los nuevos personajes sociales

Los últimos 20 años han visto desarrollarse nuevos personajes dentro de las tradicionales “figuras sociales”.

De acuerdo con datos del Registro Civil, en 2011 66 mil parejas comenzaron su matrimonio, mientras se divorciaron más de 47 mil., esto significa 7 divorcios cada 10 matrimonios contraídos.¹

Y si normalmente las madres divorciadas (o separadas) quedan en el hogar familiar cuidando los hijos, los **padres** necesitan alojarse en un lugar completamente nuevo caracterizado por necesidades distintas a las anteriores: práctico, no tan grande pero con espacio para alojar los hijos cuando lo visiten, cercano a la casa original, de fácil mantenimiento y limpieza. Además se agregan factores psicológicos interesantes, como la necesidad de sentirse libres, involucrados nuevamente en la sociedad, vitales y poco aislados.

Son hogares donde los recintos tradicionales, como la cocina, el baño, el dormitorio matrimonial, característicos de la vida familiar, pierden importancia a favor de un living con un gran televisor y alguna consola de juego, recuerdo de libertades adolescenciales, y de la terraza, promesa de vida social, amistades y encuentros.

También la figura de **la mujer** ha ido cambiando fuertemente en el tiempo.

Según un estudio económico realizado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) en el 2012, si bien se mantiene la brecha entre la incorporación de hombres y mujeres al mercado laboral, el desempeño de



4. Departamento para padre divorciado

Chile frente a la región mejoró.

De hecho, entre 2003 y el primer semestre de 2012 la participación femenina del país anotó un incremento de 10,9 puntos porcentuales, pasando de 36,6% a 47,5%. Mientras que la participación masculina bajó de 73% a 72,2%.²

Este nuevo grupo de **mamas trabajadoras** también condiciona fuertemente la arquitectura doméstica y laboral. Mientras la casa se convierte cada día más en un lugar donde se pasan pocas horas a la semana y principalmente de descanso, el trabajo asume funciones propias anteriormente de la vida privada, incluyendo habitaciones para amamantar y zonas para el cuidado de niños.

Muy importante se revela además el factor distancia con la casa, convirtiendo la posibilidad de tener en un radio limitado la casa, el colegio y el trabajo, un elemento de fuerte impacto sobre la calidad de vida.

Proporcionalmente a la salida de

la madre de su papel de dueña del hogar, se aprecia el acceso del padre en esta nueva definición de padre más atento e involucrado en los labores domésticos, exigiendo la adaptación de espacios e instalaciones a escala masculina. Es así, por ejemplo que los muebles de cocina han ido progresivamente aumentando su altura pasando



5. La difícil tarea de hacer conciliar el papel de madre con la carrera laboral

de un promedio de altura de 85 cm a algunas inmobiliarias que ofrecen mesones de trabajo puestos a 95 cm.

Otro grupo social particularmente interesante es lo de los **padres abandonados**, o liberados según los puntos de vista, por sus hijos.



6. La síndrome del nido vacío

Los llaman los afectados por el síndrome del nido vacío, pero son más bien un grupo social muy vital, todavía joven y, normalmente con buenas disponibilidades económicas. Personas que entran en un tercer tiempo de su vida, determinados a volver a empezar con nuevos estímulos, nuevos hobbies y pasiones renovadas, exigiendo comodidad, bienestar y vida social.

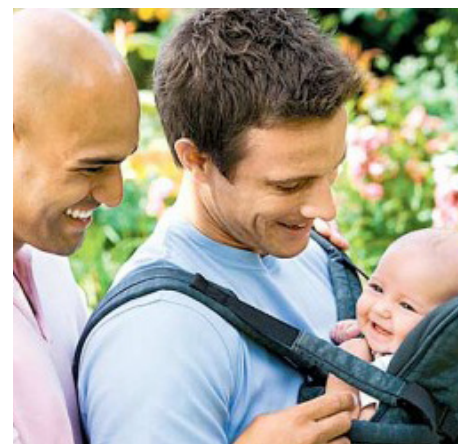
El esquema tradicional de la familia ha sido puesto en crisis desde muchos puntos de vista, no último por la fuerza mediática y efectiva que ha tomado el **movimiento por los derechos homosexuales**. Este caracteriza un grupo social numeroso y empoderado que pone en discusión la clásica división de género presente también en los espacios domésticos y en el marketing inmobiliario.

Todos estos fenómenos se resumen en un dato inequívoco: el progresivo vaciarse del hogar. Según el Censo (ver tabla 01), en-

tre el 1982 y el 2012 se ha pasado de 4,49 habitantes por vivienda a 2,89 con una reducción de casi el 40%.

El cambio en la oferta inmobiliaria

Es doveroso mencionar la difundida falta de calidad en la oferta inmobiliaria chilena de los últimos 20/30 años. El fenómeno presenta elementos de criticidad particularmente complejos y que son determinado por distintos factores, no último la falta de reglamentos urbanísticos y arquitectónicos que resguarden



7. Nuevas familias comportan nuevas formas de habitar

Relación Habitantes / Viviendas Censos 1982 a 2012

	1982	1992	2002	2012
Nº Habitantes	11.323.160	13.265.563	15.051.136	16.572.475
Nº Viviendas	2.522.369	3.369.849	4.399.952	5.729.977
Habitantes / Vivienda	4,49	3,94	3,42	2,89

Crecimiento Intercensal

	1982 - 1992	1992 - 2002	2002 - 2012
Nº Habitantes	17,15%	13,46%	10,11%
Nº Viviendas	33,60%	30,57%	30,23%
Habitantes / Vivienda	-12,31%	-13,10%	-15,45%

TABLA 01 - Estudio de Habitantes por vivienda

una calidad digna de los espacios y de la ciudad.

Sin embargo, no queriendo entrar en un análisis normativo, que no es objeto de este estudio, cabe mencionar la posible influencia positiva que puede tener el usuario mayormente empoderado de sus deseos y posibilidades. En otras palabras los operadores inmobiliarios han producido una cantidad enorme de malos proyectos también por qué el mercado lo ha permitido, manteniendo niveles de absorción muy altos.

Afortunadamente en los últimos años es posible constatar en la oferta inmobiliaria una tendencia al cambio, que abarca diferentes aspectos.

En el 2009, según un estudio realizado por la Inmobiliaria "SurMonte"³, los operadores se caracterizaban por ser pocos, tener una amplia cobertura geográfica y de segmentos socio económicos con necesidad de proyectos a gran escala, según una estructura incentrada más en la cantidad que en la calidad, con

un alto número de unidades por proyecto y escasa diferenciación en las propuestas de diseño y de arquitectura. Todavía a finales de la pasada década el precio representaba el principal elemento de diferenciación y competencia.

Sin embargo, los cambios en los grupos sociales descritos anteriormente, la escasez de terrenos para proyectos a gran escala, la normativa que en algunas comunas se hace más restringida, y, sobre todo, una mayor atención a los detalles por parte de ciertos compradores han obligado a las inmobiliarias a empezar a diferenciar su proceso de marketing, dejando espacios a proyectos más innovadores y cercanos a las necesidades del comprador.

En muchos proyectos se hizo mucho más marcada la voluntad de diferenciarse con nuevos materiales, espacios privados más abiertos a la ciudad, departamentos modificables en el tiempo, simplemente moviendo un tabique, o personalizable a través la posibilidad, al igual

que en un auto, sus terminaciones. El cambio parece profundo y, si bien sigue actualmente localizado en algunos sectores de las comunas más desarrolladas, muestra una tendencia que operadores más atrevidos y arquitectos más comprometidos deben tener el valor de aprovechar.



8. Inmobiliaria SurMonte, **Edificio Pocuro Mirador**, 2012. Ganador del **Premio ISU 2013** (Innovación, Sustentabilidad y Aport Urbano)

02.1.2 El Proyecto como Brand

En el capítulo anterior se ha descrito con algunos ejemplos la conexión entre el producto inmobiliario, la arquitectura y el marketing.

Al igual que cada producto, una arquitectura distinta e innovadora, que involucre formas de vivir no tradicionales, deber ser “vendida” antes que vivida. Se trata, en otras palabras, de convencer inversionistas, antes, y usuarios, después, a creer en lo que se quiere transmitir.

A menudo se considera el marketing como una especie de fenómeno de manipulación de masa, una versión comercial y actual de las grandes dictaduras y de sus estrategias de comunicación masivas, acercando la memoria a las imponentes arquitecturas y escenografías ideadas por Albert Speer durante el nazismo.

El marketing y la comunicación de masa son indudablemente un instrumento poderoso, que puede ser utilizado en términos positivos y

negativos, individuando como garantía de su correcta utilización la necesidad de una comunidad instruida y sujeta a distintos estímulos y tipo de informaciones.

En la actualidad, como evidenciado en infinitos artículos, escritos y ensayos, las nuevas tecnologías permiten un flujo más libre y variado de las informaciones, que, si bien determina a veces un tipo de comunicación excesivamente rápido y superficial, también permite con

facilidad conseguir y sobre todo compartir cada tipo de información, dato y rating, transformándose en un extraordinario instrumento a favor del consumidor.

Bajo estas premisas, es posible convertir un elemento aparentemente lejano como el marketing en un vehículo de difusión de una estrategia arquitectónica menos convencional o en la posibilidad de fortalecer la imagen y el conocimiento de un



8. **Edificio Consorcio**, Santiago, 1992.
Un claro ejemplo de interacción entre Arquitectura y Marketing

proyecto hacía su alrededor. De otra parte no son raros los casos de arquitecturas llevadas a logos o viceversa.

El **Edificio Consorcio**, realizado en Santiago por Enrique Browne y Borja Huidobro a principios de los 90, se ha convertido en el icono de su empresa, presente en todo Chile. Lo mismo ha ocurrido con **Integramédica** y el edificio ubicado en Calle Barcelona. Un edificio que no había nacido inicialmente para alojar la empresa de Servicios Médicos, pero que se ha convertido rápidamente en su primera sede y por muchos años en el logo de la empresa, manteniendo una cierta influencia hasta en el último restyling.

En otros casos es el logo y la estrategia de comunicación que viene a ayudar la correcta utilización y apreciación de un proyecto. Es el caso, por ejemplo, del **Centro Cultural Gabriela Mistral**, más comúnmente conocido como el GAM,

que a través de su estrategia de design, con colores y gráfica contemporánea de fácil acceso, fortalece la difusión de un proyecto abierto a la comunidad, rico de oferta programática y rompedor con la tradición de las instituciones culturales.

Ejemplos que consolidan la posibilidad de aprovechar los criterios de marketing y los medios masivos a servicio de una idea de arquitectura o de un proyecto, con el fin último de lograr una mejor recepción y una influencia más eficaz sobre los cambios en acto en la sociedad.

VERANO EN GAM
LO MEJOR DE 2011
Con nuestros abonos de verano tendrás entradas rebajadas para las más aplaudidas obras de teatro en GAM (Amores de carísimo, Al azar, Orgia) y música (Pink Milk, Iván Latapiat Group).
ENE 24 > FEB 5

Tipos de abonos:
\$18.000 (5 funciones, público general)**
\$10.000 (5 funciones, estudiantes y tercera edad)**
\$9.000 (3 funciones, público general)**
\$6.000 (3 funciones, estudiantes y tercera edad)**

**1 para cada función 0 dobles + 1 individual.
***1 para cada función 0 dobles + 1 individual.
A la venta en todos los GAM y en puntos de venta de Ticketmaster. Cuentas limitadas.

10. Publicidad de eventos en el **GAM**



9. Logo **Integramédica** antes del Restyling

02.1.3 Encuentros emblemáticos entre arquitectura y dinámicas económicas

Un proyecto para el despertar de una ciudad:

El Guggenheim de Bilbao

Efecto Guggenheim. Así bautizaron en los noventa el impacto que el posible levantamiento de la nueva sede del Guggenheim Museum pudiera tener en la economía de la ciudad de Bilbao, que venía de una soberbia reconversión industrial con efectos visibles en el empleo y en la economía. El proyecto fue iniciado en 1993 e inaugurado en 1997. Y en efecto, el resultado, con más de un millón de visitantes al año ha sido más que positivo.

Según las cifras oficiales del 2013, entregadas por el gobierno Vasco, el gasto directo generado en la Región ha sido de 3.173 millones de euros, 37 veces el costo de la construcción (84 millones de euros) y que el Museo Guggenheim Bilbao ha aportado 457 millones de euros de ingresos adicionales para las Haciendas vascas, que recuperaron vía impuestos en solo tres años la inversión inicial.⁴

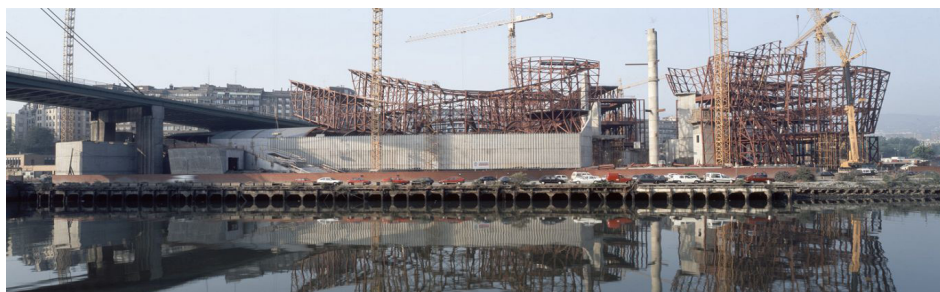
En cuanto a los puestos de trabajo, el museo genera una media de 4.500 empleos anuales.

Desde su inauguración en 1997, el museo ha recibido además más de 15 millones de visitantes, de los cuales, dos tercios de los visitantes han sido extranjeros y un 15% de Euzkadi.

Tal como definido en un a entrevista por el director del museo, Juan Ignacio Vidarte “el efecto Guggenheim es una inversión en una infraestructura cultural que sirve de catalizador a todo un proceso de transformación de la ciudad”.



11. Museo Guggenheim, Bilbao, 1997.
Boceto de Frank O' Gehry



12. Museo Guggenheim, Bilbao, 1997.
Imágenes de la obra

El símbolo de un imperio: Rockefeller center

El Rockefeller Center es un complejo de 19 edificios comerciales, que cubre 8 hectáreas entre las calles 48 y 51 en New York.

La historia del complejo comienza a finales de 1920, cuando el magnate del petróleo John D. Rockefeller (1839-1937) decidió construir un complejo de edificios en el Midtown Manhattan, su barrio. En aquella época, residía en la Calle 54, y quería impulsar el distrito mediante el desarrollo de nuevas actividades económicas.⁵

Rockefeller no vivió para ver su proyecto acabado, ya que la obra se concluyó en 1937, después de su muerte. Por tanto, era su hijo y sucesor, John Davison Rockefeller Jr. (1874-1960), quien desarrolló el proyecto entre 1929 y 1940. John tomó cargo de la realización del complejo como único financiador, sobre la base de un arrendamiento de 27 años de duración (con la opción de tres renovaciones por 21 años, para una duración total de

87 años) para el sitio, firmado con la Universidad de Columbia, propietaria de los terrenos escogido para el complejo.

Hoy en día los edificios, pasados en los años 80 y 90 por distintas manos, y finalmente a partir del 2000 de propiedad de un amigo íntimo de la familia Rockefeller, Jerry Speyer, representan el eterno recuerdo de un enorme imperio económico.

Y sobre todo nos lleva a la memoria innumerables escenas de películas y de libros ambientadas en su plaza o en su pista de patinaje invernal, representando un símbolo de encuentro entre el poder económico y la ciudad.

Un proyecto quizás que ha sido inspiración aquí en Santiago, con desafortunadamente otros resultados, por Paulmann y su Costanera Center.



13. **Rockefeller Center**, Imagen del conjunto

Arquitecto y Mandante: BIG y la historia de sus dos primeros proyectos.

El famoso estudio de arquitectura danés de Bjarke Ingels (BIG) se caracteriza por la inclusión en su proceso creativo de distintas influencias, no últimos aspectos macroeconómicos, políticos y normativos.

Las primeras obras del estudio, hasta hoy entre las más famosas, son dos condominios ubicados en la periferia de Copenhague, en un barrio de nueva expansión llamado Øerestad.

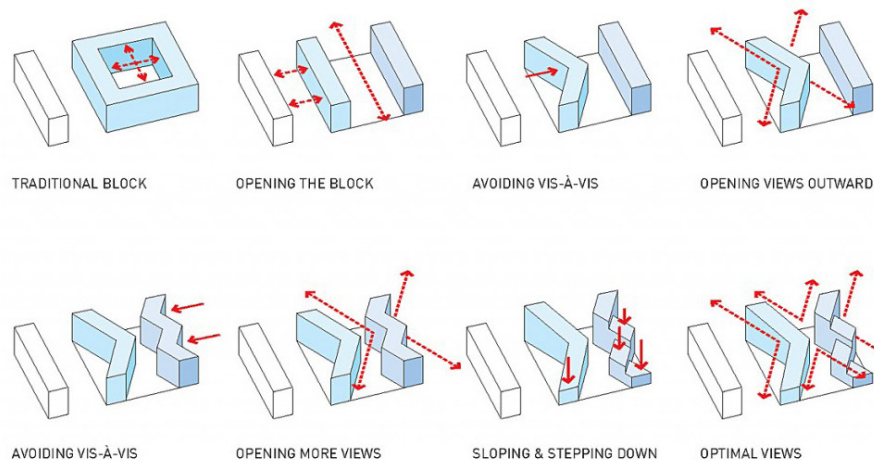
Los dos condominios fueron financiados por el mismo inversionista, Per Hoepfner.

En los dos casos los arquitectos fueron capaces de dirigir las exigencias económicas del propietario a favor de una propuesta rompedora y totalmente distinta a los otros edificios del sector.

El primer proyecto, las **VM Houses**, rompe el esquema tradicional de la manzana cerrada con patio

central a favor de una arquitectura abierta y multidireccional. Los dos bloques, con sus pliegues y diferentes alturas, permiten 80 distintas tipologías habitacionales sobre un total de 225 unidades. Es decir, el sueño de la casa propia llevado a condominio. Además como metáfora de la relación que Ingels construye con su comitente, lo convenció a realizar un grande mosaico

de cerámicas en el acceso con el fin de romper la monotonía de una grande pared de aluminio ciega. Al principio el propietario se negó declarándose “un constructor y no un galerista de arte”, pero fue suficiente contarle que en el mosaico habría aparecido su retrato para que cambiara rápidamente idea.⁶



14. **VM Houses**, Copenhague, 2007.
Esquemas de emplazamiento y Vistas

El segundo condominio, conocido como **Mountain Dwellings**, parte del requerimiento del mismo inversionista de realizar en el terreno adyacente al proyecto anterior un estacionamiento de 20.000 m² y un edificio de departamentos de 10.000 m².

Los arquitectos propusieron, en cambio de dos edificios separados, la posibilidad de transformar los estacionamientos en un podio con pendiente por las viviendas que, apoyadas sobre este, “escalan” el edificio de abajo permitiendo que todas las unidades cuenten con jardín privado y con una maravillosa vista. Una reproposición del edificio de Moshe Safdie en Montreal, pero con mas criterio y mejor oportunidad económica.



15. **Mountain Dwellings**, Copenhagen, 2007.
Una montaña de casas en el paisaje plano danés

02

02.2. LOS EDIFICIOS MIXTOS

El capítulo anterior se ha concluido con la descripción de dos trabajos del estudio danès BIG. Entre otros méritos, sus proyectos e investigaciones tienen el de haber devuelto al centro del debate con simpleza y fuerza mediática la temática del “Uso Mixto” en los edificios.

El urbanismo tradicional sigue dominado en buena parte del mundo por el funcionalismo.

Se piensa que a actividades distintas corresponden necesidades distintas, y se separan en infraestructuras y sectores de la ciudad realizadas a la medida para cada función.

La **mono-funcionalidad** de las áreas en la ciudad hace que cada una se utilice a determinadas horas del día, obligando a las personas a movilizarse grandes distancias para poder realizar cualquier actividad cotidiana, quedando vacías el resto del tiempo y por lo tanto reduciendo la seguridad y aumentando el costo económico al no poder

hacer llegar sistemas de transporte colectivo que faciliten el desplazamiento de la población. Al ser sistemas en los cuales los sectores de actividad funcionan de forma aislada, los mecanismos de acceso son dependientes del vehículo.

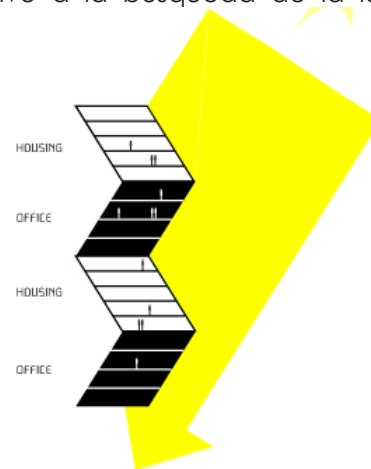
La expansión de la ciudad de esta forma representa un consumo exagerado de dos recursos limitados, el suelo y el tiempo.

Entrando en la escala más pequeña de un edificio, se puede observar que funciones distintas pueden resultar ser complementarias tanto en términos espaciales, cuanto programáticos y energéticos.

Ya se realizaron distintos proyectos, al igual que en “Mountain Dwellings” descrito anteriormente, que utilizan otra función, estacionamiento público, oficinas o centro comercial, para convertirse en el basamento de unas viviendas unifamiliares en altura. El mecanismo es particularmente adivinado por qué parte de un concepto tan simple cuanto efectivo: tiendas, esta-

cionamientos, lugares de atención al público, necesitan cercanía con el suelo y con el espacio público, las viviendas, en cambio, aprovechan las vistas y la altura, y el deseo de la casa con jardín es fácilmente sustituible por una terraza verde con sus plantas, huerta y parrilla para los fines de semana.

Otro ejemplo evidente de la **complementariedad entre funciones** es relativo a la búsqueda de la luz.



1. **Rodovre Tower**, BIG, Rodovre, 2008.
Esquemas de adaptación del volumen a la luz

Galerías de arte, gimnasios, estacionamientos, no necesitan de abundante luz natural para funcionar. Así como los productos expuestos para la venta a menudo exigen luz artificial para controlar su apariencia y mensaje al cliente.

Las oficinas prefieren luz natural indirecta, para evitar reflejos incómodos en las pantallas y en los escritorios.

Las viviendas en cambio viven de luz natural, cuanto más entre y bañe el interior mejor.

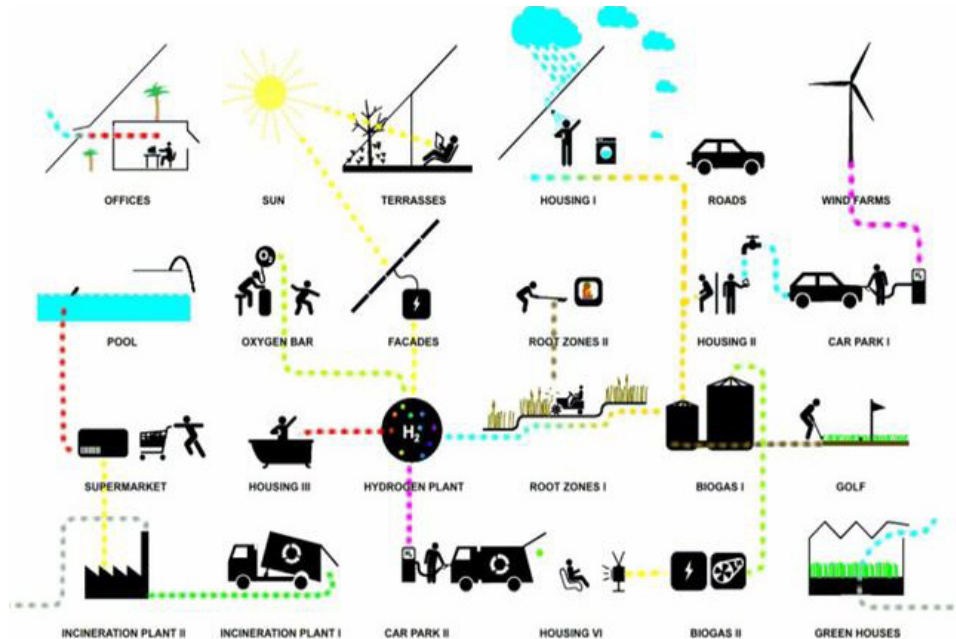
¿Porqué entonces no imaginar un edificio que tenga en su interior un gimnasio, un mall, o un estacionamiento, en su cascara menos expuesta oficinas, y en la otra cara, bañada de luz, viviendas con grandes terrazas verdes?

Además de las ventajas programáticas y espaciales, la doctrina del uso mixto puede abrir también un **nuevo punto de vista sobre la sustentabilidad energética.**

Un estilo de vida energéticamente sostenible es a menudo entendido

como una búsqueda de reducciones de consumos, alimentando la concepción de una contraposición entre la ecología y la economía. Sin embargo las iniciativas ecológicas tendrán éxito solo si pensadas al interior de modelo económico

practicables. Quizás no se trata de reducir los consumos sino de utilizarlos mejor dentro de un esquema de reutilización que debe partir necesariamente de un esfuerzo de proyecto.⁷



2. Little Denmark, BIG, Copenhagen, 2004. Esquemas de network entre distintas funciones. Proyecto Ganador del Good Green Design Award 2009

Funciones distintas resultan complementares a nivel energético si conectadas al interior de una red. Es así que mientras las oficinas y lugares de trabajo, debido al calor generado por computadores y maquinarias, durante el día necesitan normalmente enfriarse, las casas por la noche necesitan calor, que habría podido ser almacenado durante las horas de actividad productiva.

Mas ejemplar aún es el caso de un supermercado y de una piscina. Comparten horas de utilización pero tienen exigencias opuestas. El supermercado necesita energía para alimentar su enorme cantidad de frigoríficos, mientras la piscina necesita energía para calentar el agua. ¿Porqué no conectarlos y obtener una relación a 0 consumo energético?

Los ritmos de vida actuales exigen una **optimización de los tiempos**.

Es siempre mas común buscar que vivienda, lugar de trabajo, colegio, oficinas públicas, espacios para el

ocio y el deporte, se acerquen minimizando los desplazamientos.

¿Porqué no imaginar edificios donde el ordenamiento normal de tiempo y espacio se mezcla y sea posible almorzar con tus hijos al mediodía antes de que vuelvan al colegio o hacer deporte entre una reunión y otra o realizar las compras de la semana mientras tu pareja termine sus clases de inglés?

¿No sería esta libertad de dar nombre a nuestros propios momentos una consecuencia directa de edificios y sectores sin una función predeterminada y homogénea?

Hoy en día la sostenibilidad energética y el bienestar social ya no son opciones dentro de los desafíos de un proyecto. Son elementos intrínsecos que deben ser incluidos de la forma mas inteligente y que abarcan tanto la escala de la unidad individual, cuanto la escala urbana.

La **doctrina del uso mixto**, si concebida con creatividad, se presenta como un formidable instrumento

de respuesta a los problemas de la ciudad contemporánea.

El tema del “Uso mixto” es a menudo acompañado por el tema de la “Densidad” y viceversa.

En una lograda elección de sustantivos la editorial española At+t ha lanzado a principios del 2000 una serie de números dedicados al tema de la **Density** y de la **Intensity**, identificando en estos las necesidades de llenar físicamente, programáticamente y conceptualmente los espacios dejados dentro de las ciudades contemporáneas sin otro consumo de territorio.

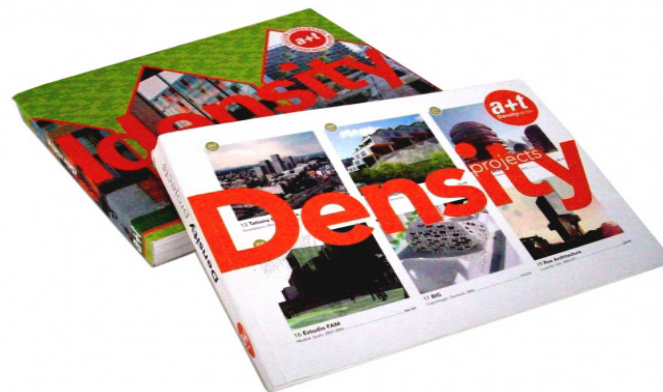
“La cuestión no es lo denso que deberían ser nuestros barrios, sino lo diversos que tendrían que ser” (Monique Ruzicka-Rossier).⁸

La frase hace entender con eficacia la necesidad de concebir la densidad desde un sentido cualitativo y no cuantitativo. Por otro lado es inevitable pensar a la forma en la cual la mayoría de las grandes ciudades del mundo ha ido comiendo el territorio agrícola alrededor, contaminándolo y fragmentándolo, limitando fuertemente sus

capacidades productivas.

En Santiago el radio urbano, crecido un poco más el año pasado, ya ha absorbido numerosas comunas alrededor, generando una extensa periferia dispersa, sin calidad urbana ni identidad. Es ahí donde vive la población de los “encapsulados”, seres que se mueven solo en auto, hasta para comprar el pan, recorriendo 20, 30 o 40 km diarios, incapaces de vivir en un contexto comunitario, pero también inciertos si renunciar al ritmo productivo de la ciudad a favor de una vida agrícola.

Según el Informe del Fondo de Población de Naciones Unidas del 2007, *“la mayor densidad es potencialmente útil. Dado que la población mundial es en 2007 de 6.700 millones y que va aumentando a razón de más de 75 millones por año, la concentración demográfica da lugar a una mayor sostenibilidad. En última instancia, la protección de los ecosistemas rurales requiere que la población esté concentrada en actividades distintas del sector primario y en zonas densamente pobladas.”*⁸



1. Portadas de los dos libros dedicados a la **densidad** y a la **idensidad**.

No hay que confundir la densidad aquí descrita con tantas imágenes de periferías llenas de cemento, uniformes y sin nombres, como las de la serie dedicada a la periferia de Hong Kong del artista alemán Micheal Wolf.

La densidad aquí descrita es sobre todo densidad de nombres, donde

construido y espacio libre conviven no siempre de forma convencional, como es el caso de las azoteas verdes o de la **High line** en New York.

En 2007 el entonces alcalde de Vancouver, Sam Sullivan, lanzó un programa de densificación urbana llamado "Eco density", patentando sucesivamente el termino y rega-

lando la propiedad intelectual a la ciudad. El programa preveía la construcción de nuevas torres en el centro de la ciudad y la edificación de segundas casas en aquellos predios que tuvieran edificadas casas unifamiliares. Ambas escalas de construido debían cumplir con criterios de sustentabilidad ambiental, reducidas emisiones de carbono y, en el caso de las torres, porcentajes de espacio público proyectado. El programa se reveló un éxito y en 2010 le fue otorgado el premio por la "Excelencia en la Planificación" por el instituto de planificación canadiense.

En Santiago también existen algunos intentos de estímulo a la realización de espacio público de mejor calidad junto con una mayor densidad. En ciertas zonas de la comuna de Recoleta, por ejemplo, existen premios de constructibilidad canjeados por la realización de verde público equipado, pero las normas son esencialmente cuantitativas y, normalmente, sin una debida plani-



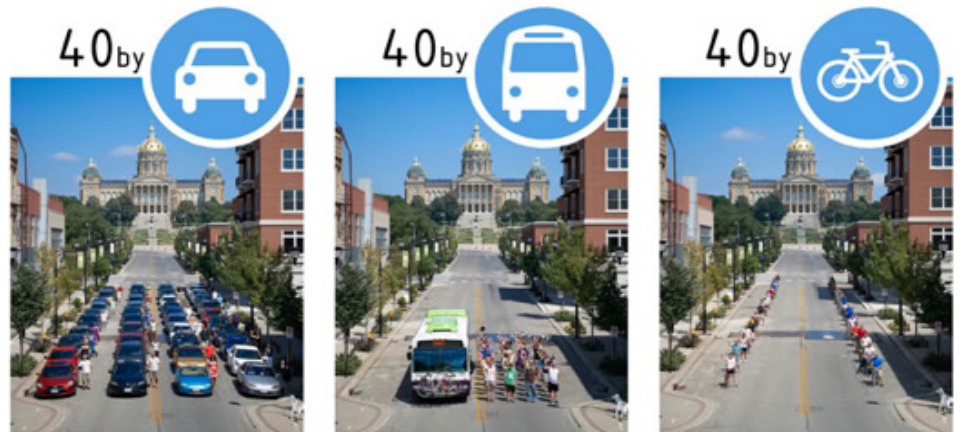
2. Micheal Wolf, **Architecture of Density**, Hong Kong, 2005

ficación general no producen resultados destacables. La densidad es un fenómeno complejo difícilmente reducible a un aspecto numérico.

*“Solo cuando la densidad es entendida en tanto que combinación de factores como intensidad, compactidad, altura y espacialidad, podemos emplearla correctamente para diferenciar tejidos urbano, comprender sus características y establecer orientaciones para el planeamiento futuro”.*⁹
(Meta Berghauer Pont y Per Haupt, Universidad de Delft, Países Bajos)

Nuestras ciudades han sido pensadas por el automóvil, ampliando el espacio entre actividades para que cupieran cajas metálicas en movimiento de 4m por 2m ocupadas normalmente por una sola persona.

Si nuestras ciudades volvieran a la escala humana sus diámetros se reducirían tanto que, quizás, al auto quedaría para siempre sin utilizar.



3. Ejemplos de ocupación de espacio entre el auto y otros medios de transporte (www.planetizen.com)

02.3.1 ¿Existe una escala adecuada para la ciudad?

Mi manifiesto de intenciones

Responder a esta pregunta significa investigar en las razones políticas e ideológicas que mueven nuestro hacer profesional.

Hacer arquitectura significa asumir una responsabilidad social, entender nuestras propias ideas y defenderlas. No se puede ser un arquitecto neutro, significaría olvidarnos que construir es realizar la escenografía donde los acontecimientos sociales toman vida en una relación bi-lateral donde la arquitectura condiciona la sociedad y viceversa.

“Pablo Neruda ha detto che il poeta quello che ha da dire, lo dice in poesia, perché non ha un altro modo di spiegarlo. Io, che faccio l'architetto, la morale non la predico: la disegno e la costruisco.”

“Pablo Neruda, dijo que el poeta lo que tiene que decir, lo dice en versos, porque no tiene otra forma de explicarlo. Io, que soy arquitecto, la

moral no la predigo: la diseño y la construyo.”¹⁰

Por lo tanto no existe una respuesta objetiva a esta pregunta, porque no existe un solo objetivo que perseguir al construir. Lo importante es que cada uno entienda cual es el modelo de sociedad que quie-

re contribuir a edificar. En mi caso sería una sociedad dinámica, que favorezca la comunicación entre personas y generaciones, que permita un espíritu de comunidad sobre el cual apoyarse. Sería una sociedad que vive en un espacio continuo, donde los elementos de conexión son más importantes que



3. Giacomo Visone, **Edificio en Las Condes**, 2014

los lugares, donde personas y cosas se mueven en contacto con el exterior, a la velocidad adecuada que le permita entenderlo y asimilarlo, un espacio cambiante, poco obvio, pero de fácil acceso. La que imagino sería una ciudad inclusiva, horizontal, donde se encuentren grupos sociales, edades e ideas

diferentes, no por obligación sino por casualidad y por la estructura intrínseca del espacio. Una ciudad segura, donde sea la vida y las actividades que en ella se desarrollan a destinar el control necesario a los lugares.

Este espacio que imagino tiene una escala y unas características bien

precisas y siento que sea mi responsabilidad en mi hacer cotidiano tratar de realizarlo.



4. Giacomo Visone, **Edificio en Vitacura**, 2014



5. Giacomo Visone / Rodrigo Silva, **Edificio Nueva Costanera**, 2013

A close-up photograph of a brown metal post, likely a utility pole or signpost. The post features decorative scrollwork at the top and bottom. In the center, the words "BARRIO ITALIA" are embossed in a bold, sans-serif font. The background is a blurred outdoor setting with warm, golden light.

ANÁLISIS
URBANO

BARRIO
ITALIA

03

03.1. HISTORIA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL BARRIO ITALIA

El sector de Av. Italia, al igual que la mayoría de Providencia, Ñuñoa, Las Condes y La Reina, hacía parte en época colonial de los extensos territorios denominados Ñuñohue, terrenos agrícolas ocupados inicialmente por los indios y sucesivamente por chacras y terrenos de grandes propietarios que los utilizaban como segundas casas y lugares de descanso. Las rutas y los senderos de acceso construidos hasta el siglo XIX para servir estas casas de campo se convertirán en las actuales calles del sector.

En época más reciente, durante el siglo XIX, a orillas del camino del Tamarar (la actual Avenida Providencia) aparecen pequeños centros poblados talleres de artesanos independientes y despachos de pequeños comerciantes. Para conectar esta incipiente vida urbana con las propiedades interiores, nacen los callejones Lo Pozo, Barraínca, Azolas y Durán, que luego pasarán a llamarse Condell, Salvador, José Manuel Infante y Román Díaz, los

dos últimos en homenaje a los propietarios de dichos terrenos.

A partir de 1860 comienzan las divisiones de las grandes propiedades agrícolas y se establecen las primeras líneas de tranvías de sangre (tracción animal) que unen el sector con el centro de la ciudad. Con la llegada del intendente Benjamín Vicuña Mackenna y su plan trans-

formador se establece un Camino de Cintura que rodearía la ciudad habitada, cuyo eje oriente se proyectó sobre la actual Av. Vicuña Mackenna, resaltando la idea de periferia en que se encontraba el Barrio Italia.¹¹

Así, la zona del actual Barrio Italia pasó a ser una buena alternativa para la aristocracia que buscaba



1. Santiago en el siglo XIX

un ambiente provincial y apacible en la periferia de Santiago. La Av. Bustamante, por ejemplo, pasó a conocerse como “el camino de las quintas”.

A fines del siglo XIX en el Barrio Italia empiezan los loteos encabezados por iniciativas privadas que por primera vez proyectan barrios

completos mediante una sola operación urbanística. Los primeros conjuntos tienen un carácter urbano, diferente al de las aldeas rurales existentes. Los avisos comerciales de la época resaltan su ubicación en medio de hermosas avenidas de árboles, a 16 cuadras de la plaza de Santiago y a seis del paseo de los Tajamares.



2. Barrio Italia a principios del siglo XX (*Memoriachilena.cl*)

En 1897 nace la comuna de Providencia que disgrega cuatro subdelegaciones a Ñuñoa y cuenta con 13.803 habitantes. Entonces los caminos de Ñuñoa (Av. Irarrazaval) y Tajamar (AV. Providencia) se transforman en avenidas, afirmando así las pretensiones urbanas del sector, las cuales son reforzadas con la apertura de un retén de policía cercano a las poblaciones existentes y el nacimiento del Departamento de Obras de la Municipalidad.

Comenzando el siglo XX la comuna de Providencia se proyecta hasta la Av. Pedro de Valdivia, siendo el Barrio Italia una de las zonas más pobladas. Abundan los loteos para viviendas de la naciente clase media en las calles Salvador, Tegalda y Julio Prado. El Santiago colonial se hace estrecho e irrumpe en sus periferias, aunque la vida del sector sigue siendo semirrural y hay un escaso comercio que se divide entre buhoneros (vendedores ambulantes), carnicerías y lecherías, estas últimas casi siempre ubicadas al lado



3. El Teatro Italia en la actualidad

de sus respectivos establos. Durante la década de 1920 en el Barrio Italia, aún semi rural, las municipalidades despachan ordenanzas que obligan a los vecinos a registrar las marcas del ganado y cerrar los sitios que dan hacia la calle, en el intento de hacer mas urbano el sector.

Durante la década de 1930 comienzan los loteos en el sector de Av. Seminario con Rancagua, en terrenos pertenecientes al Seminario Conciliar. Aparecen casas de "estilo" encargadas a arquitectos, esto refleja la llegada de la clase alta al sector oriente, la cual trae su gusto por la arquitectura histo-

ricista que aún se puede observar en detalles neogóticos y casas estilo tudor existentes en calles como Marín, aunque será el sector de Pedro de Valdivia el que recibirá en mayor número a las capas altas. Se consolida entonces un comercio de pequeña escala, típico de barrio, en su mayoría establecido por familias inmigrantes. Nacen panaderías, almacenes, carnicerías, zapaterías y emporios, dentro de estas últimas cabe destacar el recordado emporio Bruzzoni que se ubicaba en la esquina de José Miguel Infante con Clemente Fabres. En medio de toda esta efervescencia urbana, Marco Girardi crea el Teatro Italia en 1936: una obra que atrae toda la atención de la esquina de las avenida Bilbao e Italia. En sus años mozos, esta gigante y simétrica obra de la arquitectura moderna fue un gran impulsor de la vida en el barrio que finalmente tomó su nombre en honor a este edificio.

Durante los años 30 la Av. Bilbao alcanza la Plaza Pedro de Valdivia

y es cruzada por una doble línea de tranvías que llegan hasta la Estación Central. En la actualidad pocas son las avenidas que cruzan el sector de oriente a poniente. La predominante estructura norte-sur de las calles del Barrio Italia proviene de los antiguos límites entre las chacras y sus callejones; esto reafirma su concepción de barrio, con una periferia de tránsito activo y alta densidad de construcción y un interior con un ritmo de vida más tranquilo.

Para 1940 la explosión demográfica santiaguina se hace notar en Providencia alcanzando los 51.671 habitantes, y ocupando parte importante de ellos el sector Condell. Durante esta década es desmantelada la línea férrea que conectaba Santiago con Pirque, considerándose un elemento no deseado que restaba valor a las nuevas casas de clase media y alta. Fue demolida la estación y el comienzo de la línea férrea fue desplazado hacia el sur, despejando terrenos que darán lu-

gar al nuevo Parque Bustamante.

En la segunda mitad del siglo XX las autoridades se empeñaron en el proyecto Nueva Providencia que dio origen a un nuevo centro urbano-comercial en el oriente de la comuna. Con esto, el resto de los barrios mantuvo mucho más su carácter "provincial", de construcciones antiguas, amplias y almacenes.

Sin embargo, en la década de los '70, un grupo de vidrieros y cartoneros de Santiago que reunía sus materiales la calle Caupolicán, poco a poco comenzó a darse cuenta que la gente llegaba a ellos para vitrinear sus "cachureos" y se interesaba en comprar muebles y objetos antiguos o reparados.¹² Así, muchos empezaron a trabajar creando o restaurando muebles, hasta que lograron posicionarse en Santiago como una de las zonas de anticuarios más importantes de Santiago.

La amplitud de los espacios y la altura de los techos de las casas in-

fluirán en la llegada de los primeros restaurantes y talleres de artistas, iniciativas que fomentan la recuperación de las viejas casas de la primera mitad de siglo, muchas de las cuales se vieron seriamente perjudicadas por el terremoto de 1985. Junto con los talleres, a partir de la última década llegan un conjunto de galerías y tiendas que abren un nuevo circuito de arte y diseño contemporáneo para la ciudad de Santiago.

03.2. FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL BARRIO ITALIA

Entre **las fortalezas** es posible destacar:

1. Ubicación estratégica entre Parque Bustamante y Ñuñoa

El barrio Italia se encuentra ubicado aproximadamente a medio camino (700 m) entre el Parque Bustamante y av. Irarrazaval. La excelente ubicación le permite ampliar su segmento de mercado con un barrio de alta densidad habitacional como Ñuñoa, manteniendo el aspecto de barrio bohemio con características peatonales y de baja densidad como es la zona poniente de Providencia.

Además su posición resulta estratégica también respecto los centros de actividades productivas de la ciudad, con el centro a pocos kilómetros y el sector de Tobalaba, El Golf y Nueva Las Condes bien conectados a través de la línea 1 del metro y la Costanera.



1. Ubicación del barrio Italia, y principales zonas de interés en los alrededores

2. Accesos Bilbao, Irarrazaval, Santa Isabel

El barrio resulta delimitado por ejes viales importantes tales como Av. Bilbao (sentido de Oriente a Poniente, 3 calzadas, 15 m ancho) y Av. Irarrazaval (doble sentido de marcha en dirección Oriente-Poniente, 2 calzadas por sentido, 25 m ancho).

Adicionalmente el barrio es atravesado por Av. Santa Isabel (doble sentido de marcha en dirección Oriente-Poniente, 2 calzadas por sentido, 20 m ancho), configurándose como su eje intermedio.

Esto garantiza al barrio una suficiente accesibilidad en particular en los días de menor tráfico y mayor presencia de público (fin de semana)

3. Cercanía al metro

El barrio se encuentra en una posición bastante privilegiada.

La estación de metro más cercana (Santa Isabel) está distante menos de 500 m, mientras la estación de combinación Baquedano se encuentra a aproximadamente 1 km, haciendo de esta ubicación una solución particularmente adecuada para un mercado de nicho, pero en rápida expansión, interesado en los aspectos ecológicos y urbanos, que prefiere tomar bicicleta y transporte público antes de subirse a un auto.

Según estudios, publicados en la página web bicultura.cl, entre 2005 y 2012 el número de ciclistas que transitan por la comuna de Providencia habría aumentado en promedio un 20% cada año, resultando el número total casi triplicado en 7 años.



2. Ubicación del barrio Italia respecto al Metro

4. Presencia y recuperación de edificios históricos

El sector presenta numerosos casos de viviendas con antigüedad superior a los 50 años, mantenidas en buen estado o que han sido interesadas por valiosos procesos de restauración y reconversión de uso. El proceso contribuye a la identidad del barrio entregándole memoria y valor artístico.



3. Remodelación de la **Casa de la Candelaria**

5. Espacios “públicos” interiores: Patios semi privados

Entre los procesos mas destacables de recuperación del construido existente está sin lugar a duda la reconversión de los patios interiores. Los patios se configuran como unos espacios semi privados, protegidos del tráfico, frescos en verano y particularmente aptos para terrazas gastronómicas o espacios de exposición al aire libre. Son espacios intermedios que generan un segundo nivel de comunidad interior y una zona filtro entre la calle y la tienda privada, contribuyendo a favorecer confianza en el consumidor y fluidez en el acceso a

6. Calle arborizadas

La vegetación presente contribuye a la calidez del barrio y a su aspecto peatonal y a medida de hombre.

7. Presencia de estacionamientos

Calle Italia y Calle Condell, presentan estacionamientos de superficie en los dos lados de su calzada. El número de estacionamiento, suportado por la utilización de las calles secundarias, resulta suficiente, aunque al límite, por el actual flujo de público. Sin embargo la posibilidad de nuevos proyectos deberá hacerse cargo de nuevas infraestructura convirtiéndose en la oportunidad por una racionalización y ordenamiento del tema.



4. Av. Italia, Calle arborizada con estacionamientos

Entre las **debilidades** se pone en evidencia:

1. Presencia de estacionamientos

El mismo punto anterior aparece como una debilidad si se considera el tratamiento del espacio público en particular por calle Italia. Los anchos de vereda, apretados por dos calzadas de circulación y estacionamientos perpendiculares a las casas en los dos lados de la calle, miden en algunos puntos menos de 150 cm, comprometiendo fuertemente la fácil circulación de los peatones, que en un barrio de estas características deberían tener la prioridad.

Además la entrada y salida de autos genera, en una calle normalmente poco traficada, congestión contribuyendo a una sensación de invasión sobre el espacio peatonal.

2. Falta de ejes de en dirección este-oeste.

En el capítulo sobre la historia del barrio se puso en evidencia como la estructura urbana resultante de los antiguos trazados de las chakras y de los caminos rurales había generado en el Barrio Italia un sector

aislado, una isla urbana, determinada por la escasez de ejes en dirección este oeste. El hecho tuvo su importancia en la creación de una identidad de barrio y en la posibilidad de mantenimiento de las características originales sin excesivas contaminaciones externas..



5. La zona central del barrio Italia muestra una interrupción en los recorridos en sentido Oeste-Este.

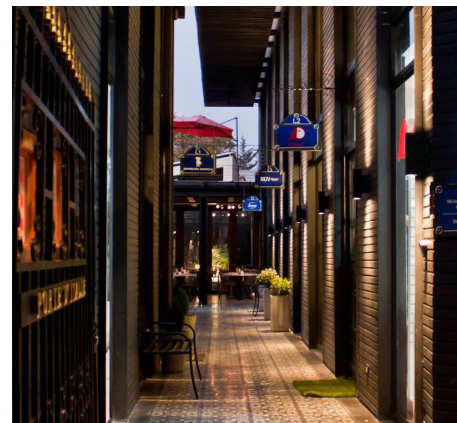
Sin embargo, el aspecto, inicialmente positivo, es ahora en parte la razón por la cual el barrio se encuentra en una posición de parcial estancamiento, con dificultad de expansión a las calles cercanas, en particular Condell.

Como ejemplo se puede nombrar el proyecto **Condell 1414**. Un proyecto del arquitecto Edmundo Browne de muy buena calidad arquitectónica, pero que resulta afectado por un flujo de público inferior a lo esperado inicialmente. En el lado contrario aparece como un proyecto interesante y único en su género el proyecto **Estación Italia**, que es el primer proyecto que genera un eje alternativo, privado, pero de uso público, para conectar calle Condell con calle Italia.

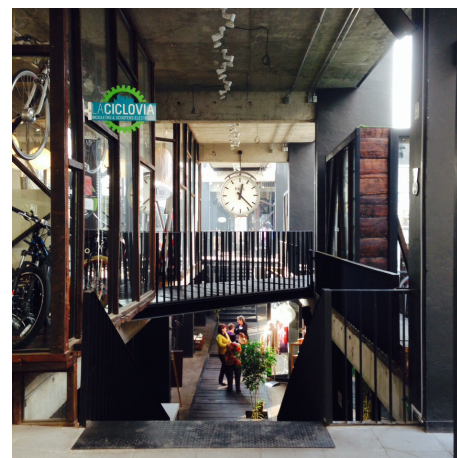
En el plan regulador de Providencia ha quedado memoria, aunque los términos de expropiación han caducado, del diseño de la continuación de Santa Victoria que habría cruzado calle Italia, rematando en calle Girardi.

Como veremos, esta condición re-

sulta asumida por el proyecto, que incluye el antiguo trazado propuesto por la municipalidad convirtiéndolo en un eje de conexión de uso peatonal y características comerciales.



6. Edmundo Browne, **Condell 1414**



7. Willy Herrera, **Estación Italia**

03.3. LAS ACTIVIDADES COMERCIALES

De un punto de vista comercial, el barrio se ha caracterizado por la integración de las tiendas de diseño con los locales de oferta gastronómica.

Se destaca la variedad de oferta, siendo una característica común, tanto por las tiendas cuanto por las cafeterías y a los bares, la presencia de productos artesanales y marcas boutique.

Esto contribuye a la idea de exclusividad y singularidad que trasmite el barrio, enriqueciendo y entregando mayor identidad al entorno urbano.

Es posible evidenciar cuatro circuitos¹³ principales de oferta para el público:

1. Circuito Cultural



1. **Casa Museo Eduardo Frei Montalva**, Hindenburg 683
2. **Galería Abraxas**, Calle Italia 1152, Local 3
3. **Galería Die Ecke**, Av. Jose Manuel Infante 1208
4. **Telar Artístico Marcela Polloni**, Av. Jose Manuel Infante 1192

2. Circuito Gastronómico



5. **Café Anay**, Calle Italia 1238
6. **Café De la Candelaria**, Calle Italia 1449
7. **Roas Café**, Calle Italia 989
8. **Santa Bohemia**, Calle Italia 1493

3. Circuito Diseño



- 9. **Ambienta Espacios**, Av. Santa Isabel 461
- 10. **Art&Ka**, Calle Italia 1380
- 11. **Amoblé**, Calle Italia 1607
- 12. **Italia mia**, Calle Italia 1548

4. Circuito Moda



- 13. **Garcon García**, Calle Condell 1414
- 14. **snog**, Calle Tegualda 1517
- 15. **Felix**, Calle Tegualda 1513
- 16. **Vicho**, Calle Italia 1152

En general el barrio resulta caracterizado por una interesante iniciativa sostenida por pequeños actores privados, lo cual ha garantizado la variedad y la singularidad de la oferta.

Sin embargo, la falta de proyectos más importantes podría ser la razón por la cual no se ha concluido hasta hoy el proceso de recuperación urbana del sector, destacando en particular el bajo nivel de calidad del espacio público y de las veredas.

También lo mencionado puede explicar en parte la dificultad de extender a los días laborales la presencia de público en el barrio, elemento que concentra en los fines de semana la posibilidad de solvencia de las actividades comerciales, con un evidente riesgo asociado, y que evidencia en forma clara la necesidad de consolidación del sector también a través de proyectos de mayor envergadura empujando por el futuro proyecto de la "Factoría Italia".

03.4. EJES DE DESARROLLO: PROYECTO FACTORÍA ITALIA

A finales del 2011, los promotores inmobiliarios Jack Arama y Daniel Schapira lanzaron un concurso privado para renovar las antiguas instalaciones industriales de la fábrica de sombreros Girardi.¹⁴

Desde las bases el encargo se presentaba como un caso excepcional en el mundo inmobiliario, ya que estas no solo obligaban a conservar la mayoría de los edificios existentes –que no cuentan con ningún tipo de protección patrimonial- sino que además hacían especial énfasis en la idea de la construcción de un espacio público y cultural, por sobre los aspectos más comerciales del proyecto.

Ubicado en una esquina privilegiada de la ciudad de Santiago y de un peso importante dentro de la memoria colectiva de sus habitantes, el complejo industrial Girardi presentaba la oportunidad única de construir algo nuevo sobre los firmes cimientos de estos edificios de un valor histórico, patrimonial y cultural incuestionable.

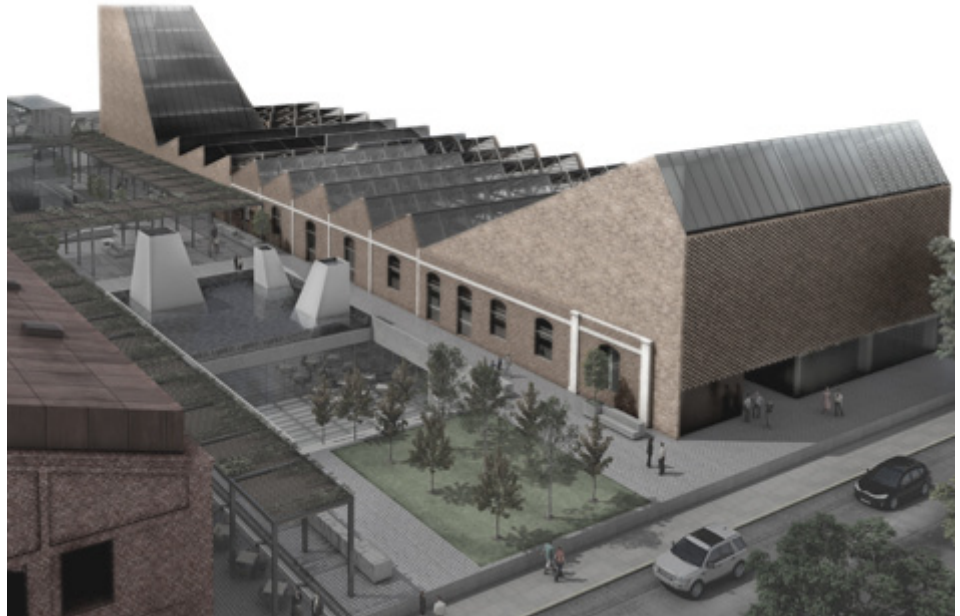
De un total de 7 oficinas que parti-

ciparon de este concurso, los elegidos fueron el equipo conformado por Albert Tidy, Gabriel Cáceres y Daniel Lazo.

La propuesta se basa en tres conceptos básicos que le otorgan su carácter: La Puerta, La Plaza, La Reconstrucción Crítica.

1. La Puerta

La Factoría Italia se plantea como una acción de escala urbana, que busca crear una puerta de acceso al barrio, abriendo la manzana y generando un punto de encuentro en el límite norte del llamado circuito del diseño, en sintonía con lo



1. Albert Tidy, **Factoría Italia**, Vista a vuelo de Pajaro del proyecto ganador

que ocurre en ciudades como Madrid, San Francisco y Berkeley, con las puertas de Alcalá, la ChinaTown Gate y la Sather Gate, respectivamente.

2. La Plaza

La idea fundamental que da forma al proyecto es la de generar un centro, un espacio público capaz de resistir eventos urbanos de toda magnitud -desde conciertos al aire libre, bienales y lanzamientos hasta pequeñas ferias dominicales- que a la vez complemente las naturales carencias de un barrio en pleno proceso de transformación.

3. La Reconstrucción Crítica

El método propuesto para intervenir el patrimonio existente consiste en completar los vacíos dejados por los edificios originales con formas arquitectónicas que pueden o no haber sido parte de un “total imaginario”. De este modo cada nueva línea que se traza en el conjunto tiene su origen en la rigurosa geometría industrial de las naves

existentes, un ADN en común, evitando caer en falsos históricos o intentos de mimesis y evidenciando deliberadamente lo que es intervención nueva y lo que ya existía.

Otro aspecto importante del proyecto es su diversidad programática. En él conviven distintos tipos de usos, todos afines a los principios de creatividad, innovación y van-



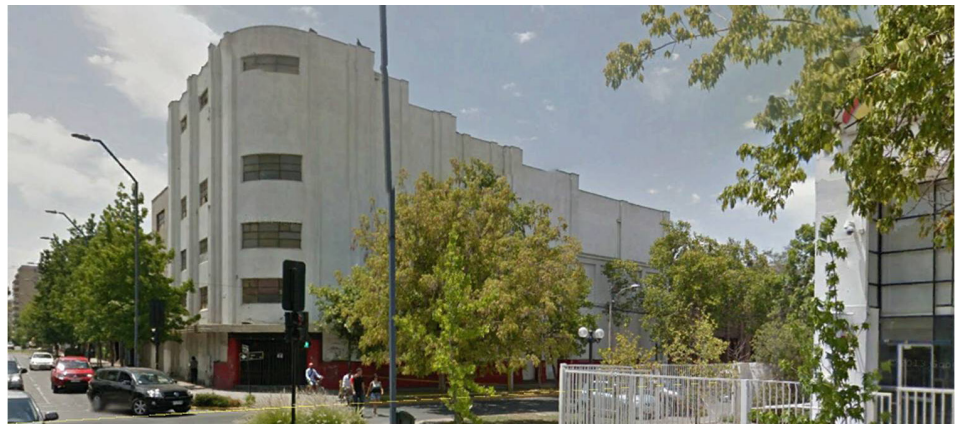
1. Albert Tidy, **Factoría Italia**, Corte edificio principal con distribución del programa

guardia, apostando a que la gran variedad de actividades que allí ocurran ayude a consolidar el barrio como un atractivo polo cultural. El programa incluye 4000 m2 de oficinas, 1.300 m2 de comercio mas 1000 m2 de supermercado gastronómico y un hotel boutique de 1.800 m2. Además el proyecto prevé recuperar y reactivar las instalaciones del histórico Teatro Italia, convirtiéndolo en un espacio capaz de alojar exposiciones, cine y eventos musicales y teatrales.



3. El Teatro Italia, según el Proyecto

El proyecto Factoría Italia, se configura como un proyecto de enorme relevancia por el barrio, apostando a convertirse en un hito de transformación, capaz de generar una nueva etapa por el barrio.



3. El Teatro Italia, en la actualidad

A woman with long dark hair is shown from the chest up. She has a large amount of spaghetti draped over her head and shoulders, making it look like a wig. She is holding a fork in her right hand, with a single strand of spaghetti hanging from her mouth. In front of her is a plate of spaghetti topped with meatballs. The background is a plain, light-colored wall. The entire image has a warm, yellowish tint.

LIVITALY

04

04.1. UN SOLO CONCEPTO ORDENADOR DE LA ARQUITECTURA Y DEL PROGRAMA

La idea central del proyecto es utilizar un concepto comercial fuerte, como motivador y justificador de un desarrollo arquitectónico no convencional.

En particular, los dos aspectos principales de la propuesta arquitectónica, el **uso mixto** y la **entrega del espacio libre del primer piso a la ciudad**, no son elementos comunes en la arquitectura residencial de los últimos 15 años en Chile.

Aspectos como estos, en el mundo inmobiliario, son considerados a menudo elementos de contaminación del proyecto con consecuente desvalorización del mismo.

El desafío entonces es convertir algo inicialmente negativo en una clave del éxito del proyecto.

Esto se logra a través de un proyecto coordinado, que integre las distintas instancias del proyecto, las justifique, y les entregue fuerza a través de su complementariedad.

Un proyecto capaz de unir bajo un solo motivo inspirador arquitectura, design y marketing.

Es así que nace **LIVITALY**.

El nombre hace referencia al estilo de vida europeo e italiano en particular, nos devuelve la imagen de ciudades antiguas, con un tejido urbano consolidado, densas, con vida en las calles y personas asomadas a sus ventanas.

Pero también nos devuelve ecos de elegancia, exclusividad y lujo y estas referencias pueden ser guiadas y potenciadas a través de imágenes oportunamente escogidas y puestas a acompañar el logo.

El término Italia en particular tiene referencia inmediata con el tema gastronómico; habla de restaurantes, cafés y mercados coloreados por los productos, y respecto a otros países del norte Europa, tiene un sabor más cálido, típico de la región mediterránea.

Vivir en Italia, vivir en un lugar lejano por distancia geográfica, por historia y por características. Un proyecto con este nombre no puede ser un proyecto convencional, es como si el nombre pidiera algunos



1. Cortona, Toscana, **Plaza Ayuntamiento**



2. Roma, **Via Condotti**, la calle de los shopping de lujo

elementos distintivos que caractericen el proyecto y le entreguen personalidad.

La **primera decisión** es respecto a la ubicación: **el Barrio Italia**. Una decisión bastante automática, que sin embargo ha sido tomada después de la idea central de proyecto, siendo **LIVITALY** un concepto reproducible y adaptable a contextos urbanos distintos aunque con algunas características en común.

Además el Barrio Italia conlleva otras ventajas, empezando por su fama de barrio "alternativo", bohemio, apto para el paseo y la vida al aire libre, todas definiciones que bien se acompañan a la idea de proyecto.

La **segunda decisión** es sobre el aspecto comercial. Se decide acompañar el edificio residencial por un espacio de venta de muebles y objetos de interiorismo, algo muy característico de la producción manufacturera italiana, denominado **Espacio Italia**, por un supermerca-

do de sabores, **Emporio Italia**, y dos áreas de exposición de motos, autos y bicicletas italianas, **Movilltaly**, en honor a una tradición industrial famosa en todo el mundo.

La búsqueda de los operadores

descrita, aparte de reforzar el concepto comercial, tiene también una obvia ventaja económica, ya que reduce el riesgo de colocación y entrega capitales de inversión con venta en verde.



3. Espacio Italia



4. Emporio Italia



5. Movilltaly

La **tercera decisión** es sobre la arquitectura. En los detalles será descrito mas adelante, pero en sus líneas generales se convierte en el diseño de un edificio como “porción de ciudad”, con escala y accesibilidad propia de los centros históricos de las ciudades europeas, y con un estilo que busca unir el clásico con materiales y soluciones tecnológicas contemporáneas.

Los departamentos también en su interior presentan elementos de distinción, que si bien no son una novedad absoluta en la oferta inmobiliaria en Santiago, buscan destacarse a través de tipologías open-space, con pocos elementos de división y espacios integrados.

El cuarto y último enfoque tiene a que ver con la vida en comunidad. Un elemento normalmente puesto de un lado tanto en los proyectos locales, cuanto en los nuevos barrios de la mayoría de las ciudades europeas.

Se considera a tal fin central dentro del diseño, la definición de los espa-

cios comunes del proyecto: la plaza de acceso, el núcleo y la terraza comunitaria. Espacios de conexión que dejan de ser sin nombre para adquirir personalidad e identidad.

Emplazamiento, programa, y arquitectura son definidos, guiados e inspirados por el mismo concepto ordenador, un elemento de distinción que busca convertirse en la justificación para un proyecto diferente y en la garantía de su futuro éxito comercial.

04.2. LA PARTICIPACIÓN EN EL PROYECTO DE LAS EMPRESAS ITALIANAS

En la búsqueda de mejorar la rentabilidad económica del proyecto y de reforzar el concepto de un edificio construido con estándares y criterios italianos, se decidió averiguar la posibilidad de **hacer participar en el proyecto empresas italianas** productoras de materiales para la construcción que tuvieran interés en entrar en el mercado chileno a partir de un proyecto emblemático.

La idea es simple y por esto resultó ser bastante atractiva por las empresas contactadas.

En los últimos 30 años, que fue cuando hubo la consolidación in-

ternacional de las industrias italianas, Chile no ha quedado dentro de los tradicionales destinos de inversión y expansión.

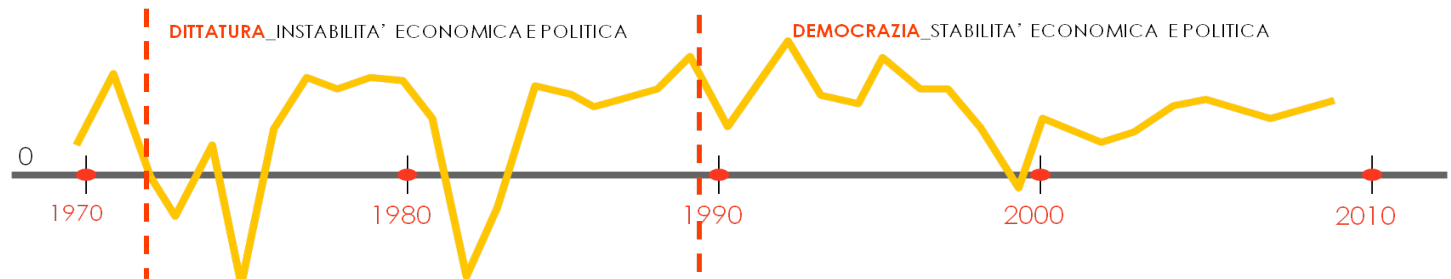
Las exportaciones italianas todavía están principalmente dirigidas al Europa (68% del total) y a la América del Norte (8% del total).¹⁵

Dentro de la baja cuota dirigida a la América Latina (3% del total) los países con mayor presencia de empresas italianas son Argentina y Brasil, con Chile, que por razones históricas y políticas, ha tenido hasta el momento una cuota muy baja de mercado.

Sin embargo la crisis internacional,

iniciada en el 2008, ha obligado las empresas europeas, e italianas en particular, a revisar sensiblemente sus estrategias comerciales tradicionales, con especial atención a las zonas de fuerte expansión económica como Asia y América del Sur.

Chile, en particular, representa un destino de gran interés debido a su actual estabilidad política, sus tasas de crecimientos constantes, y una normativa de importación que en términos tributarios y burocráticos resulta muy competitiva respecto a sus países vecinos.

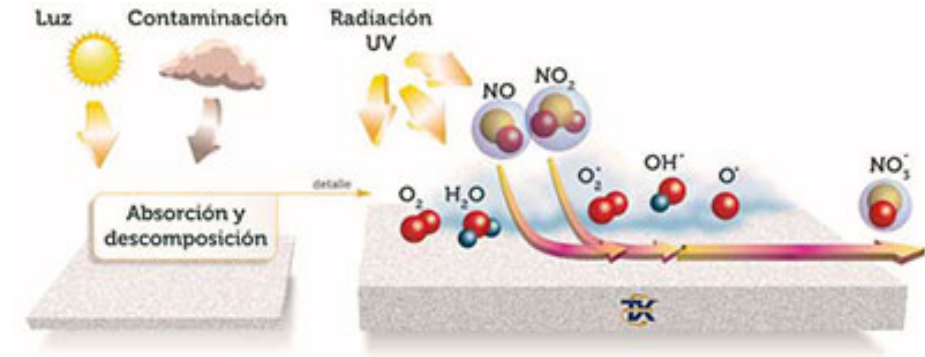


1. **Evolución del PIB Chileno durante y después la dictadura.** (El gráfico es parte de la presentación realizadas a las empresas italianas en el 2012)
La estabilidad política, reflejada en el andam ento del PIB, es uno de los principales atractivos para los inversionistas extranjeros hacia el Chile.

En este contexto positivo, no fue difícil encontrar empresas interesadas en sentarse y buscar posibles estrategias de colaboración. El esquema propuesto consiste en la aportación de productos a precio de costo a cambio de visibilidad y promoción dentro del proyecto.

El principal vehículo de promoción, a parte el edificio mismo, sería un espacio de exposición para las empresas participantes, denominado **Espacio Italia**, que tendría muestras y paneles explicativos de los productos. Además sería posible el arriendo de locales individuales, puestos en el piso -1, para una difusión y venta más generalizada de la producción de cada empresa interesada.

Como requisito se define el aporte de productos destacables y de fuerte innovación, de forma que resulte más fácil justificar su elección y promoción respecto a productos ya presentes en el mercado local. Además su presencia se convertiría



2. Esquema de las propiedades químicas del hormigón fotocatalítico I-Active

ría en una oportunidad de diferenciación por el edificio mismo. Se amplía, con lo descrito, la relación de interdependencia entre concepto comercial, arquitectura y estrategia económica, donde las empresas sacan ventajas de una arquitectura y programa no convencional, así como la arquitectura saca ventaja de la posibilidad de incluir productos con características de innovación y tecnología, todo bajo un concepto que debe unificar y justificar las distintas instancias.

Además el **Espacio Italia**, arrendado (o vendido) en forma preliminar a las empresas representaría otra garantía de colocación por el proyecto, facilitando la búsqueda de fondos y financiamientos.

Entre las empresas contactadas hasta hoy se destaca la presencia de **Italcementi**, que contribuiría a la construcción de los edificios con dos hormigones particularmente interesantes.

El primero **I-Active** es un hormigón fotocatalítico, en el cual la superfi-

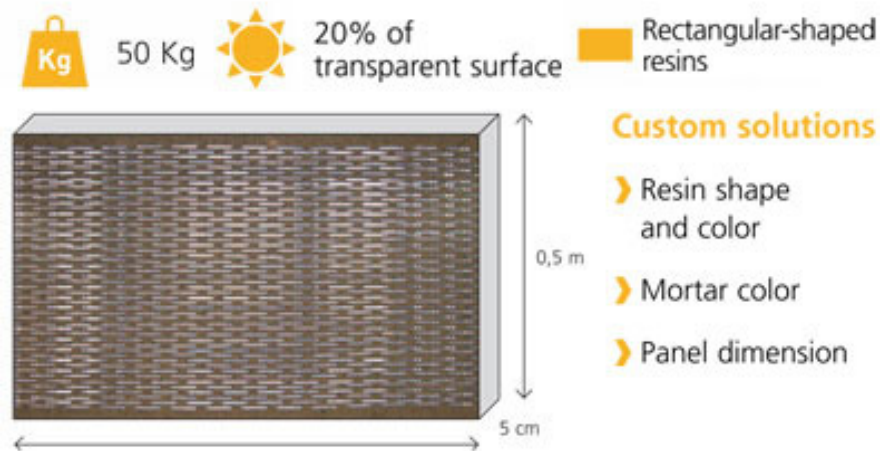
cie a contacto con la luz activa un proceso de oxidación y descomposición de específicas sustancias orgánicas e inorgánicas. En este caso la composición química del material fue estudiada para que el proceso se activara con las sustancias originadas por la contaminación atmosférica con el increíble resultado de mejorar la pureza del aire en los alrededores del edificio y mantener el color originario de la obra sin la característica patina de smog sobre su superficie. El material fue patentado y estudiado por Italcementi, durante el desarrollo de la iglesia Dives en Misericordia, ubicada en Roma y proyectada por el arquitecto estadounidense Richard Meier.

Actualmente tiene aplicación en obras emblemáticas de cemento visto y en la construcción de túneles, donde resulta particularmente adecuada por el efecto purificador sobre descrito.

La misma empresa ha patentado a fines del 2009 otro material muy

novedoso: el **I-light**. Este es una mezcla de cemento muy fluido con elementos en resina, que permiten el paso de la luz a través de su superficie. El efecto, experimentado por primera vez en el pabellón italiano en la Exposición Universal de Shanghái, es sorprendente. De noche el edificio se prende como una lámpara. De día, sus paneles

vistos de afuera parecen de hormigón tradicional, pero por dentro el edificio resulta iluminado por una luz natural tenue y difusa. Además la solución encontrada es relativamente simple y el costo del material resulta aproximadamente un tercio de otros hormigones con características similares como el patentado en Hungría con a su interior fibras



3. Esquema de transparencia, peso y formato del hormigón I-Light

ópticas.

El producto resulta particularmente adecuado por aquellos espacios que necesitan privacidad, luz natural y un aspecto noble y atemporal. Por los muros cortinas se decidió trabajar con un material acrílico muy flexible y resistente patentado por **Clax Italia**, una empresa italiana ubicada a pocos kilómetros de Roma.

Las ventajas de esta solución son su increíble parecido (incluso al tacto) con el vidrio, pero con mejores propiedades mecánicas que le permiten minimizar la presencia de anclajes metálicos y aumentar altura y luces de los elementos. El efecto resulta ser de gran transparencia y liviandad.

También se incluirán en el proyecto porcelanatos de fabricación italiana (Empresa **Mirage**), ya presentes en Chile, pero con necesidad de ampliar su cuota de mercado, y barandas y escaleras metálicas de la empresa **Faraone**.

Además se buscará acuerdos para incluir en el interior de los departamentos grifería, quincallería, sanitarios y muebles de fabricación italiana.



4. Milano, Sant'Ambrogio
Ejemplo de **Muro cortina Clax**

04.3. LOS 5 EJES DE LA PROPUESTA

Para reforzar los conceptos sobre descritos y potenciar la comunicación del proyecto, en búsqueda de los fondos y colaboraciones necesarias, se definieron 5 ejes programáticos. Estos representan la transliteración en el proyecto de aspectos de la cultura italiana, que la hacen conocida y reconocible en el extranjero, y que ejemplifican las instancias de diferenciación que busca el proyecto.

4.3.1. La Piazza

La plaza es históricamente el centro de las actividades sociales en los pueblos italianos.

Es el lugar de representación de una familia en sociedad, donde antiguamente se cerraban negocios o se encontraban maridos para las hijas.



1. Venezia, **Campo San Polo**

Un hombre mayor descansa y observa la vida en plaza

A la plaza se va el domingo antes de entrar en la misa, y en las plazas todavía se desarrollan los mercados de barrio que casi nunca se encuentran en calles o lugares cerrados.

En ciudades y pueblos de distintas dimensiones y características se sigue andando a las plazas para encontrarse en un bar o tomar con los amigos sentados en la escalera de acceso de iglesias y edificios institucionales.

En general el pueblo italiano mantiene una relación extrovertida con el espacio público, considerándolo, sobre todo en los pueblos más pequeños, una extensión del espacio privado.

La dinámica resulta particularmente atractiva por la capacidad de generación de acontecimientos sociales, encuentros y, en definitiva, identidad de comunidad que conlleva.

En el proyecto se decide destinar el patio interior a eje de conexión este-oeste y zona comercial. La

fachada del edificio de departamentos presenta un andamio irregular, convexo en el medio, que sugiere una forma de ocupación del espacio estático y no solo dinámico. La definición como es completada por las escaleras puestas en los extremos, con el fin de bajar el nivel de piso y diseñar más claramente los límites del "lugar" y por un mobiliario urbano caracterizado por amplias bancas y jardineras.

En las azoteas de los edificios se ubican dos plazas en alturas, donde en particular la de los departamentos, enfatiza su característica como lugar de encuentro a través de huertas urbanas, quincho comunitario y piscina panorámica.

4.3.2. La Famiglia

La familia representa un clásico lugar común de los extranjeros sobre las costumbres italianas.

Se representa de forma caricaturizada con imágenes de familias numerosas, donde todos hablan y todos participan.



2. Publicidad **Dolce e Gabbana**

La Famiglia Italiana, según la industria de la moda

En la realidad en los últimos 30 años las familias italianas han cambiado fuertemente. Actualmente resulta difícil encontrar núcleos de más de 4 personas y la familia se disgrega rápidamente debido al alto porcentaje de divorcios y a la salida de los hijos que, en época universitaria, empiezan a buscar mejores oportunidades y estímulos en el extranjero, aprovechando los programas de integración europea.

Sin embargo resulta inspirador y explotable el concepto de una familia más transversal y participada. En este caso la instancia prestada al proyecto tiene a que ver con la realización de espacios privados capaces de albergar actividades y acontecimientos variados y dinámicos.

Es por esto que se propone el diseño interior de departamentos tipo loft, minimizando los tabiques interiores y buscando la integración con las terrazas y el exterior en general, convirtiendo los distintos recintos en un único espacio fluido y continuo donde puedan encontrar

lugar actividades distintas y de integración familiar.

En este contexto la cocina toma particular relevancia, la cual, lejos de esconderse, enfatiza su posición central dentro la casa y dentro las actividades de la familia, entendiendo por familia un concepto mas moderno y mas amplio que incluya modelos de agregación no convencionales (convivencias, amistades, padres separados, etc.).

4.3.3. La Dolce Vita

La dulce vida es el termino con el cual se describe la época de oro de la vida social y mundana en Italia, y en Roma en particular, cuando en los años 50 y 60 la capital italiana se había convertido en un importante centro de producción cinematográfica internacional, con un intenso programa de actividades sociales paralelas.



3. Federico Fellini, **La Dolce Vita**

La escena mas famosa de la pelicula con el baño nocturno en la fontana de Trevi

El nombre se hizo famoso gracias a la película de Federico Fellini "La Dolce Vita" estrenada en el 1960 y que tiene como protagonista un joven periodista farandulero, Marcello Mastroianni, que a través de distintos episodios describe la atmósfera de aquellos años.

En los últimos años el término ha tomado un carácter más general, a menudo acompañado por otra típica expresión italiana "il dolce far niente", que define la dulzura del ocio y de los placeres de la vida.

En el proyecto el concepto resume parte de los espacios del edificio, cuales el programa gastronómico, la zona bar y lounge, y las azoteas con sus espacios de recreación y ocio.

Y comercialmente quiere contribuir a la creación de una atmósfera de paz y tranquilidad donde sea posible bajar las revoluciones de una cotidianidad siempre muy acelerada y encontrar un lugar donde el tiempo parezca moverse un poco más lento.

4.3.4. La Tecnología

El concepto apunta a resumir lo descrito anteriormente con la inclusión de productos de alta innovación dentro del proyecto.

Además se trata de subrayar la excelencia industrial italiana, conocida en todos el mundo por sus medios de transporte de lujo y altas prestaciones.



3. Moto para Campeonato Superbike, **Ducati**

Las competiciones de autos y motos representan un desafío constante de ingeniería.

A tal fin se define un espacio de exposición, denominado **Movilltaly**, que en las intenciones iniciales, debería tener el aporte de empresas productoras de autos (Alfa Romeo, maserati, ferrari) Motos (Ducati, Aprilia, Piaggio) y bicicletas (Bianchi, Legnano, Pinarello), interesadas en aprovechar la visibilidad que destinaría un proyecto de este tipo.

4.3.5. Il Design

El diseño de objetos industriales es probablemente, junto con la cocina, el elemento de exportación más difuso y conocido, de la producción italiana.



3. Sfilata a Milano, Prada

La moda es probablemente la industria diseño Italiano mas famosa al mundo

Entre los muchos autores que han hecho la historia de esta disciplina recordamos Sergio Pininfarina, Giorgio Giugiaro, Ettore Sottsass, Vittorio Gregotti y Flaminio Bertoni. Nombres que resultan muy conocidos también en el extranjero y que podrían entrar en el proyecto para denominar y diferenciar espacios y accesos.

En este caso se busca la extensión del concepto desde la posibilidad de inclusión y exposición de productos de diseño dentro del proyecto a la garantía de un producto arquitectónico capaz de expresar y asumir los mismos estándares de calidad y diseño.

Además se considera la posibilidad de ofrecer un diseño personalizado de interiorismo a los departamentos a través de la colaboración con una empresa de diseño de interiores italianas con la cual ya se tuvieron los primeros contactos.



EL PROYECTO

05

05.1. ANÁLISIS NORMATIVA

El fundamento principal del proyecto es diseñar un edificio concretamente realizable. Partiendo de esta premisa se estudió la normativa local (Plan Regulador y Ordenanza de Providencia) y general (Ley General de Urbanismo y Construcción y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción) para poder determinar las condiciones Legales dentro de las cuales fuera posible diseñar el proyecto.

A continuación se describen las principales normativas consideradas dentro del diseño.

Superficie Terreno: 1982 m²

Plan Regulador Providencia

Zona Uso de Suelo: UpR y Ecr

Zona Edificación: EC5

Ordenanza Local de Providencia

ART 4.3.04 Zona EC5 (Zona de edificación Continua, de máximo 5 pisos)

Coef. de Constructibilidad: 1,8 + 30% (fusión) = 2,34 = 4.637,88

Coef. de Ocupación De Suelo: 0,6

Altura máxima: 16 m / 5 pisos

ART 6.2.16 UpR y ECr – Zona de uso pref. Resid. y Equip. de Comercio restringido:

Permitido: Residencial (conjunto 2 y 3) y Comercio (conjunto 1,2 y3)

Restringido: Residencial (conjunto 1) en Primer Piso

ART 6.1.03 Conjuntos de Actividades Específicas según Tipos y Clases de Uso.
(Extracto Cuadro 27)

Conjunto 1, Residencial: Vivienda

Conjunto 3, Comercio: Centro o Locales de mediana dimensión

ART 8.1.03 Exigencias mínimas de Estacionamientos

Residencial: 1 c/viv. o c/80 m² + 20% visita

Comercio: 1c/50m² (alimentos) o 1c/35 m²(otras actividades)



1. Plan Regulador de Providencia, **Edificación**
Extracto de la zona del barrio Italia

Ley general de Urbanismo y Construcción

Artículo 63º.- Beneficio por fusión de predios.

La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%. Cuando resulten terrenos de 2.500 m². o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico".

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción

Artículo 4.2.4 - Carga de Ocupación

La superficie de la edificación o del sector de ella que señala la tabla de éste artículo, se considerará ocupada por personas para la determinación de la carga de ocupación.

Vivienda hasta 60 m ² :	15 m ² x persona
Vivienda entre 60 y 140 m ² :	20 m ² x persona
Comercio (Salas ventas y Supermercados):	3 m ² x persona

Artículo 4.2.10 - Escaleras

La cantidad y ancho mínimo requerido para las escaleras que forman parte de una vía de evacuación, conforme a la carga de ocupación del área servida, será la que señala la siguiente tabla:

Desde 100 hasta 150 personas:	1 escalera de 1,30 m
Desde 150 hasta 200 personas:	1 escalera de 1,40 m
Desde 350 hasta 400 personas:	2 escaleras de 1,30 m

Artículo 4.3.7 – Zona Vertical de Seguridad

(...) Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, todo edificio que contemple más de un piso subterráneo, deberá tener, a lo menos, una "zona vertical de seguridad inferior", que permita comunicar el último nivel del subterráneo con un espacio libre exterior o con el nivel de acceso del edificio.

1. La distancia máxima desde la puerta de acceso de un departamento u oficina, hasta el ingreso a una zona vertical de seguridad del mismo piso será de 40 m.
5. En los edificios que consulten zonas verticales de seguridad, tanto superiores como inferiores, éstas deberán evacuar hacia el nivel de acceso del edificio no teniendo continuidad entre ellas.



2. Plan Regulador de Providencia, **Uso de Suelo**
Extracto de la zona del barrio Italia

Artículo 6.1.5. – Descuento Áreas Comunes en Departamentos
(...) Consecuentemente, cuando la superficie común habitacional del proyecto sea inferior al 20% de la superficie útil habitacional, dicha superficie común no se contabilizará para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.



3. Plan Regulador de Providencia, **Vialidad**
Extracto de la zona del barrio Italia

05

05.2. PROPUESTA URBANA

Entre los aspectos evidenciados en el análisis urbano del sector, se decide incluir en el proyecto dos que resultan particularmente significativos:

5.2.1 La Modificación de la Manzana Continua

El barrio, normativamente, se encuentra emplazado en un área de edificación continua que obliga al mantenimiento del plano de fachada sobre la línea oficial.

El aspecto normativo se refleja en el construido en un tejido continuo de edificación baja, normalmente alrededor de los 6 metros, con fachadas cerradas hacia la calle y con pocas ventanas. Los patios y la mayor cantidad de vanos se ubican en el interior de la manzana y resultan invisibles desde el espacio público, configurando un tipo de edificación privada íntima e introvertida.

Este aspecto unido a una malla urbana, como hemos visto, deficitaria de ejes en el sentido oriente poniente, configura la particular condición del barrio Italia, como una isla urbana con características propias y con posibilidades limitadas de expandirse hacia nuevas calles.

En particular calle Condell aparece como una oportunidad de expansión del barrio, y de sus actividades, muy interesante, ya que además de ampliar la oferta comercial, podría permitir concentrar la mayoría del tráfico vehicular y de los estacionamientos, liberando calle Italia, el corazón del barrio, de los autos.



1. Av. Santa Isabel, entre calle Condell y Calle Italia

El proyecto asume esta necesidad y busca trabajar con la normativa de la edificación continua para lograr un espacio interior que resulte íntimo y protegido, pero apreciable desde el exterior y capaz de configurarse como un eje alternativo de conexión entre calle Condell y calle Italia.

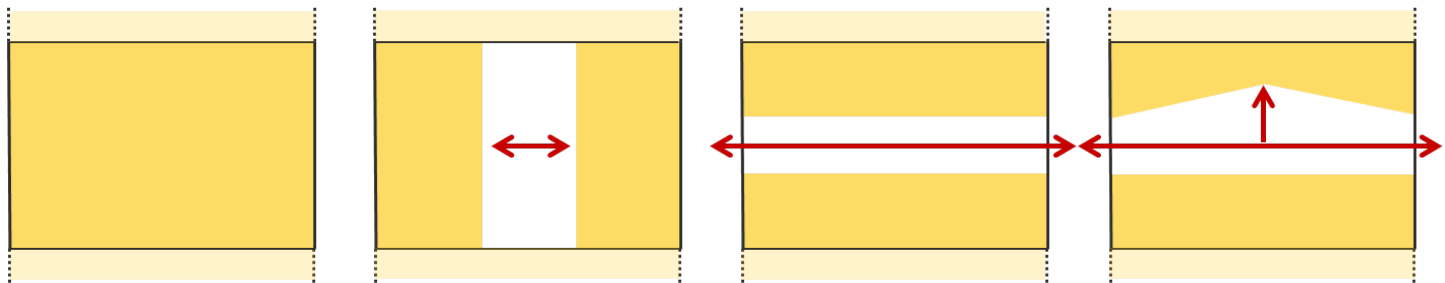
La normativa permite “abrir” parcialmente el plano de fachada, tal como descrito en el artículo 2.6.1 de la Ordenanza General:

“En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada **hasta en un tercio** del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. (...)”

Esta condición es aprovechada en el proyecto para generar un vacío interior que conecte las dos calles y se configure como un espacio semipúblico con características comerciales.

Para generar un grado suficiente de intimidad y protección y retomar las características propias de los patios interiores del sector, se decide empujar en el medio el plomo de fachada principal y generar un vector de dirección perpendicular al vector principal de conexión.

Además la plaza interior resulta en un nivel mas bajo que el espacio público contiguo, hundiéndose respecto a él y favoreciendo de este modo la percepción de un espacio homogéneo y limitado. Adicionalmente, en el nivel inferior, se proyecta un patio inglés de escala más reducida y privada, que permite conectar en un único espacio semipúblico continuo los dos niveles el estacionamiento con la plaza comercial.



2. Esquema de emplazamiento. **Modificación de la manzana continua**

a) Edificación Continua; b) Emplazamiento existente en el sector; c) Abriendo ejes transversales; d) Empuje de la fachada principal y creación de un espacio de estasis.

5.2.2 Las Distintas Escalas del Barrio.

Como hemos visto en el análisis, el barrio se presenta como un conjunto de edificaciones de características diferentes.

Si bien prevalece la edificación continua alta aproximadamente 6 m, la normativa del barrio permite una altura hasta 16 m, presente en algunos edificios, y existen también algunas edificaciones, sobre todo viviendas unifamiliares, que han mantenido el emplazamiento aislado o pareado.

En el proyecto se decidió asumir esta condición de variedad de contexto, trabajando con una propuesta donde se evidencien diferentes alturas y escalas.



3. Av. Italia, entre av. Santa Isabel y Av. Caupolicán



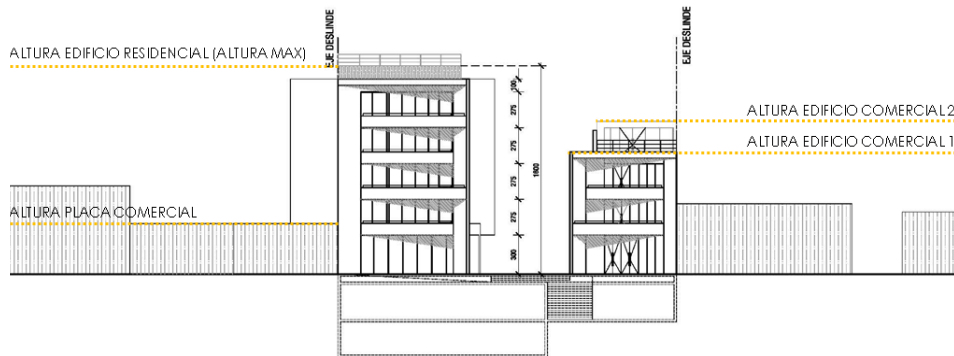
4. Calle Condell, cruce con calle Marín

La placa comercial se diseña con una altura constante, destacada por un alero de hormigón, que define una clara línea horizontal de corte con el programa residencial superior.

Esa primera franja de edificación quiere reflejar la escala, y el programa, principal del barrio y representa el espacio de esfera mas publica.

El edificio comercial se desarrolla con dos alturas distintas. El lado hacía Av. Italia, representa el sector mas "peatonal" del barrio y propone un solo piso adicional a la placa comercial. Mientras en la cubierta se emplaza una terraza semi publica que pretende ampliar el espacio de comunicación y relación intersocial y proyectar hacia arriba de forma gradual el uso público del exterior. El lado hacía Condell, en cambio, mira a un barrio de edificación más densa y asume esta condición elevándose un piso más y proyectando la imagen de un edificio mas institucional.

El edificio residencial, a su vez, utiliza la totalidad de la altura permitida, con el fin de maximizar la superficie construida, y completar el abanico de alturas del barrio. Sobre su cubierta se emplaza otra cubierta habitable, en este caso una azotea privada para los departamentos, que contempla un programa común, huertas urbanas, quincho y piscina, y se presenta como un espectacular mirador sobre el resto del barrio.



5. Elevación Av. Italia, identificación de las alturas respecto al programa



5. Elevación Interior, el marco de hormigón.

05.3. PROPUESTA ARQUITECTONICA

El diseño del proyecto se basa sobre tres ejes estratégicos principales:

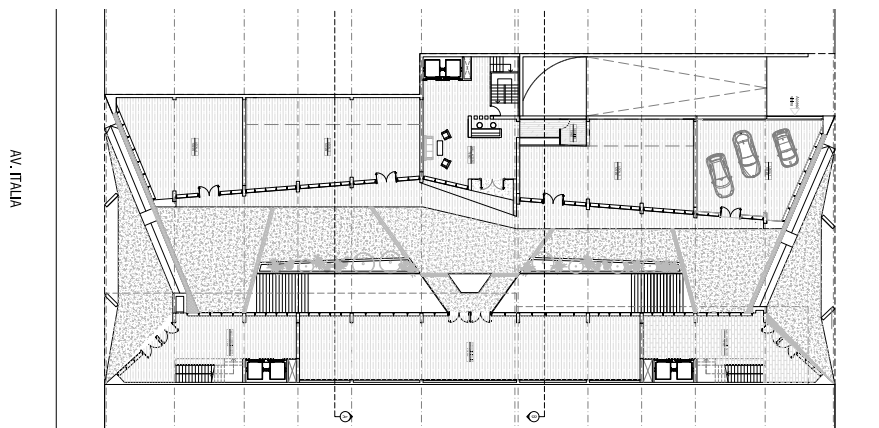
5.3.1. Arquitectura Horizontal

El edificio se presenta como una puerta de acceso.

Acceso hacia un proyecto integrado con el contexto, pero diferente y reconocible por programa y escala. Y acceso a un nuevo espacio de conexión que pretende reconectar dos zonas de la ciudad ahora separadas. Las líneas del edificio pretenden enfatizar esta idea de entrada. Las fachadas hacia las calles presentan dos grandes machones de acceso puesto a 45° respecto al eje de la calle. En su conjunto se busca definir una imagen de portal que sugiera a través del giro de machón y fachadas vidriadas la posibilidad de continuar al interior el recorrido del espacio público.

A su vez las fachadas están caracterizadas por fuertes líneas horizontales. Estas separan los distintos programas y enfatizan el eje de perspectiva guiando el ojo hacia el interior.

En general toda la arquitectura utiliza las líneas diagonales y los ángulos no recto, con el intento explícito de generar un espacio más continuo y dinámico.



1. **Planta Piso 1**, El espacio interior presenta líneas dinámicas con prevalencia de las diagonales



2. **Elevación Italia**, el "Portal" de acceso

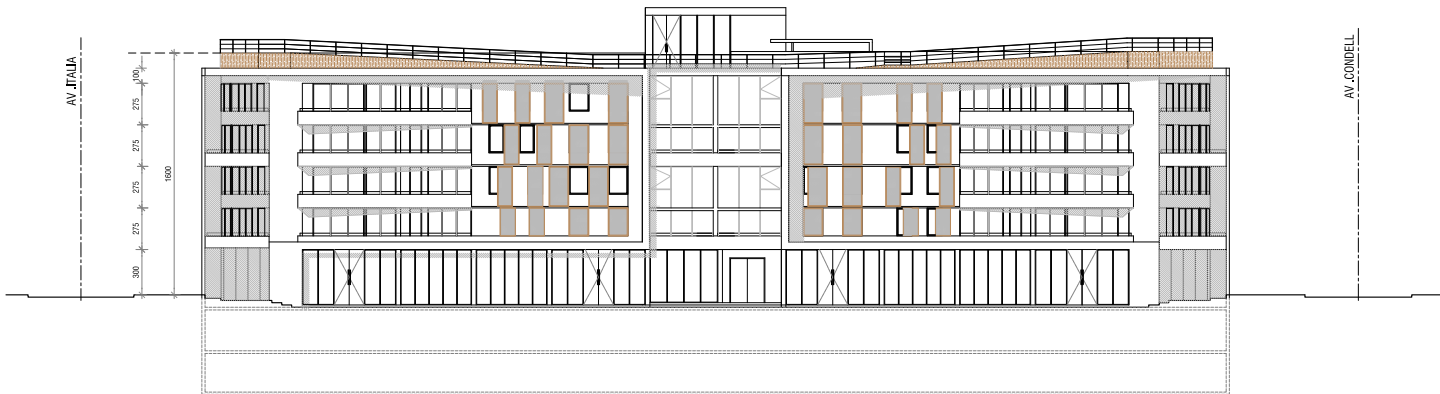
5.3.2 Arquitectura Domestica vs Arquitectura Institucional

El edificio contempla en su programa y en su utilización distintos niveles de accesibilidad, desde la más pública hasta la más privada.

Al mismo tiempo los dos edificios pretenden configurar un conjunto homogéneo y reconocible bajo un mismo nombre y concepto: **LIVITALY**.

Se genera entonces la necesidad de hacer convivir una arquitectura más institucional y unitaria, con espacios y una estética mas íntima y domestica representada por los departamentos con sus espacios exteriores y su terraza comunitaria.

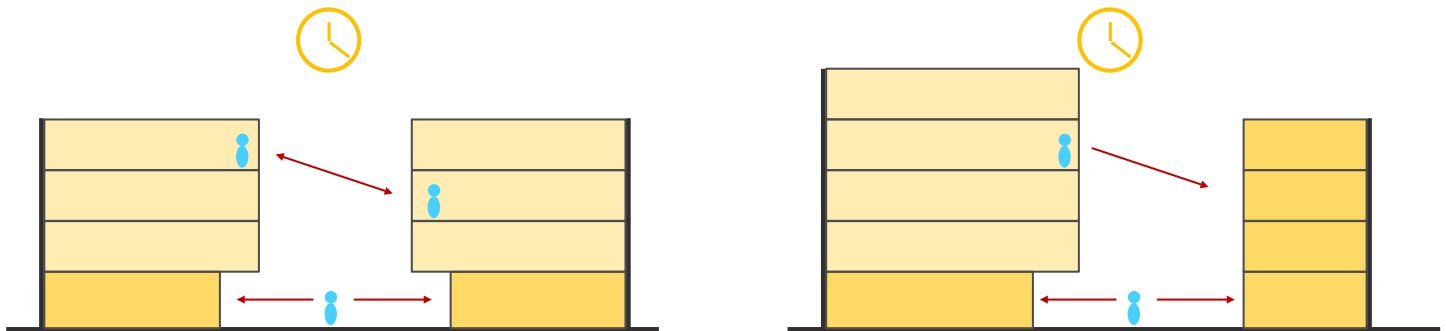
El intento principal ha sido lo de representar claramente con la arquitectura el programa al interior, enmarcando las distintas funciones con macros elementos de hormigón y utilizando materiales mas cálidos, la madera de las persianas y el verde de las terrazas para expresar espacios interiores de uso domestico. Por otra parte los mismos elementos en hormigón blanco que unen los distintos programas y que se presentan parecidos en los dos edificios, representan el salto de escala y materialidad necesario para generar un aspecto institucional y unitario.



5. Elevación Edificio Residencial. Se evidencian los marcos de hormigón con la identificación de las tipologías y del programa del edificio

5.3.3 Distribución del programa por horarios

En la distribución del programa se consideró la crujía limitada del espacio interior, aproximadamente 10 m, determinada por la normativa de edificación continua y la necesidad de aprovechar la constructibilidad. La distancia sugiere una distribución del programa que resguarde la privacidad de los departamentos. A tal fin se optó para enfrentar edificios con programas distintos, aprovechando que la utilización de las instalaciones ocurre normalmente en horarios distintos. De esta forma se limita la mirada entre edificios, mientras se fomenta la visión constante desde los edificios hacia el patio y viceversa, contribuyendo a aquel autocontrol sobre los espacios que es la mejor contribución para la seguridad de las ciudades.



6. Esquema Distribución por horario. Enfrentando programas distintos se cuida la privacidad entre edificios.

5.3.4 Sustentabilidad

Hoy en día, no hay edificio que puede no respetar criterios de sustentabilidad en su interior. El proyecto propuesto no es definible como un edificio “verde” que quiera definir en esto su principal característica.

Sin embargo son presentes algunos cuidados sobre el tema de sustentabilidad que es oportuno poner en evidencia.

Empezamos por definir arquitectura sustentable toda aquella arquitectura que busca reducir el impacto de su presencia sobre el medio ambiente en sus diferentes escalas y aspectos. Entre estos podemos remarcar la necesidad de reducir los consumos energéticos del edificio, la optimización del emplazamiento del edificio en la ciudad minimizando el impacto vial que se genere y la utilización de materiales no contaminantes, reciclables o de oportuna duración.

El edificio busca hacer más eficientes los consumos energéticos, cuidando en primer lugar la **orientación del edificio**, donde el programa domestico es expuesto al norte, mejorando la iluminación natural de los recintos interiores, y protegiendo los vidrios de la irradiación directa del sol con largo balcones en toda la fachada y con un sistema de persianas móviles.

Para mejorar la entrada de la luz desde el norte se decidió **reducir la altura del edificio comercial**, moviendo el entero volumen un piso más abajo y generando un patio inglés.

En las fachadas hacía las calles al oriente y al poniente, el plano de fachada se retranquea de algunos metros, generando grandes terrazas que protegen el interior de la irradiación y mitigan la contaminación acústica desde las calles.

En la fachada del edificio comercial se optó por un revestimiento en base a paneles de hormigón transparente, que garantiza la privacidad del edificio residencial, asegurando al mismo tiempo la entrada de la luz natural.

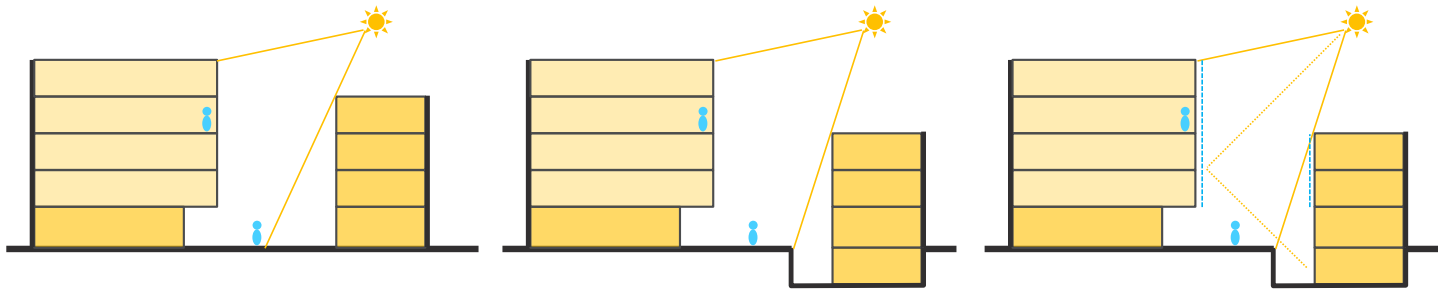
Los dos edificios presentan en las **cubiertas amplias superficies verdes**, las cuales representan la mejor respuesta al sobre calentamiento del plano horizontal.

Todo el edificio resulta aislado con poliestireno expandido puesto al exterior de la obra gruesa (cuando el revestimiento lo permite) y al interior en los otros casos.

La forma del patio interior, angosta y con paredes altas, mejora la ventilación en verano, mientras al mismo tiempo la iluminación del espacio semipúblico es asegurada por el uso de materiales refractivos sobre los cuales la luz rebota hasta llegar al suelo.

Como criterio sobre el emplazamiento, se decide ubicar el acceso del estacionamiento en el lado de calle

Condell, permitiendo anular el impacto vial sobre calle Italia. Además se establece utilizar un estándar de estacionamientos subterráneos más alto con el fin de liberar las calles de los autos. También se busca fomentar el uso de la bicicleta a través del diseño de rampas y estacionamientos dedicados. Los materiales también, descritos en el siguiente párrafo, presentan características especiales, buscando la mejor interacción con el ambiente



7. Esquema de entrada de la luz natural,

El control de la altura de los volúmenes y la utilización de superficies reflectivas permite maximizar la cantidad de luz natural al interior de la plaza comercial

5.3.5 Materialidad

Como descrito en los capítulos anteriores, el proyecto utiliza materiales de fabricación italiana escogidos por su particularidad tecnológica. Materiales que puedan representar elementos de novedad y distinción dentro de la actual oferta en Chile.

Dentro de lo propuesto destaca seguramente el hormigón **i.active**, que gracias a sus propiedades foto catalíticas, reduce la contaminación a su alrededor y mantiene intacto en el tiempo su color blanco inicial.

Este hormigón se utiliza en los elementos de diseño principales de las fachadas, representando el material de uso “institucional del edificio” y configurándose como una transliteración moderna del travertino o del mármol en uso en la arquitectura institucional racionalista. Bajo este revestimiento “noble” aparece el hormigón visto de la obra gruesa, que se presenta como el corazón de la materialidad y expresa la “honestidad” del construido. En el edificio comercial en sustitución de los planos verticales en hormigón visto, se coloca el cemento transparente. Este material particular, patentado por la empresa italiana Italcementi como **i.light**, permite el paso de la luz y garantiza al mismo tiempo un suficiente grado de privacidad.

Los colores de estos elementos son tenues, respectivamente blanco, gris y café claro. Esta elección se debe a la voluntad de enfatizar los colores de los elementos de escala más pequeña y que caracterizan los distintos programas: los productos en el edificio comercial; las persianas y la vegetación en el edificio residencial.

Los pavimentos contemplan radier afinado y adoquines en la plaza, con la finalidad de expresar el uso público del espacio. Mientras las terrazas contemplan porcelanato, hormigón y deck, logrando de esta forma la posibilidad de diferenciar con los materiales de terminación los distintos usos y programas del espacio exterior.



8. Richard Meier, Roma, **Iglesia Dives en Misericordia**, detalle del hormigón i.active utilizado por primera vez en este edificio



9. Giampaolo Imbrighi, Shanghai, **Pabellón Italiano Expo 2010**, detalle del hormigón i.light con los recintos interiores iluminados con luz natural controlada

05

05.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA

El proyecto, a lo largo de su desarrollo, ha sido constantemente evaluado de un punto de vista de rentabilidad. Se definieron precios de venta de la unidades según valores de mercado y, modificando algunos aspectos del proyecto (superficies y distribución del programa), se fijó un precio de terreno de mercado, individuado en 30 UF/m² y un margen objetivo del 12% sobre el costo total, que se considera comúnmente el margen mínimo que pediría un eventual inversionista para participar en un proyecto de desarrollo inmobiliario.

5.4.1 Superficies

sobre Cota 0												
EDIFICIO 1 (Residencial)	m2 común	Vacios	m2 escaleras y remarc	m2 total común	m2 útil	m2 bodegas	m2 logia	m2 terraza	m2 patio ingles	m2 losa	m2 DOM	m2 bruto
Piso 1	91,00	10,00	15,00	116,00	473,00	0,00	0,00	0,00	0,00	579,00	564,00	589,00
Piso 2	82,00	13,00	11,00	106,00	456,00	0,00	0,00	82,00	0,00	631,00	538,00	644,00
Piso 3	82,00	13,00	11,00	106,00	422,00	0,00	0,00	64,00	0,00	579,00	504,00	592,00
Piso 4	82,00	13,00	11,00	106,00	456,00	0,00	0,00	82,00	0,00	631,00	538,00	644,00
Piso 5	82,00	13,00	11,00	106,00	422,00	0,00	0,00	64,00	0,00	579,00	504,00	592,00
Piso 6	82,00	13,00	11,00	106,00	0,00	0,00	0,00	510,00	0,00	603,00	82,00	616,00
Subtotal m2 sobre Cota 0	501,00	75,00	70,00	646,00	2.229,00	0,00	0,00	802,00	0,00	3.602,00	2.730,00	3.677,00

EDIFICIO 2 (Comercio)	m2 común	Vacios	m2 escaleras y remarc	m2 total común	m2 útil	m2 bodegas	m2 cerrable	m2 terraza	m2 patio ingles	m2 losa	m2 DOM	m2 bruto
Piso 1	141,00	20,00	22,00	183,00	214,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377,00	355,00	397,00
Piso 2	0,00	20,00	22,00	42,00	393,00	0,00	0,00	0,00	0,00	415,00	393,00	435,00
Piso 3	0,00	20,00	22,00	42,00	393,00	0,00	0,00	0,00	0,00	415,00	393,00	435,00
Piso 4	0,00	20,00	22,00	42,00	195,00	0,00	0,00	152,00	0,00	369,00	195,00	389,00
Subtotal m2 sobre Cota 0	141,00	80,00	88,00	309,00	1.195,00	0,00	0,00	152,00	0,00	1.576,00	1.336,00	1.656,00

TOTAL EDIFICIOS sobre cota 0	m2 común	Vacios	m2 escaleras y remarc	m2 total común	m2 útil	m2 bodegas	m2 cerrable	m2 terraza	m2 patio ingles	m2 losa	m2 DOM	m2 bruto
Piso 1	232,00	30,00	37,00	299,00	687,00	0,00	0,00	0,00	0,00	956,00	919,00	986,00
Piso 2	82,00	33,00	33,00	148,00	849,00	0,00	0,00	82,00	0,00	1.046,00	931,00	1.079,00
Piso 3	82,00	33,00	33,00	148,00	815,00	0,00	0,00	64,00	0,00	994,00	897,00	1.027,00
Piso 4	82,00	33,00	33,00	148,00	651,00	0,00	0,00	234,00	0,00	1.000,00	733,00	1.033,00
Piso 5	82,00	13,00	11,00	106,00	422,00	0,00	0,00	64,00	0,00	579,00	504,00	592,00
Piso 6	82,00	13,00	11,00	106,00	0,00	0,00	0,00	510,00	0,00	603,00	82,00	616,00
Subtotal m2 sobre Cota 0	642,00	155,00	158,00	955,00	3.424,00	0,00	0,00	954,00	0,00	5.178,00	4.066,00	5.333,00

bajo Cota 0												
Zocalo	m2 común	Vacios	m2 escaleras y remarc	m2 total común	m2 útil	m2 bodegas	m2 logia	m2 terraza	m2 patio ingles	m2 losa	m2 DOM	m2 bruto
Zocalo	0,00	0,00	36,00	36,00	214,00	0,00	0,00	0,00	115,00	250,00	0,00	365,00
Sub Total Habitable	642,00	155,00	194,00	991,00	3.638,00	0,00	0,00	954,00	115,00	5.428,00	4.066,00	5.698,00

bajo Cota 0												
Nivel -1	m2 común	Vacios	m2 escaleras y remarc	m2 total común	m2 útil	m2 bodegas	m2 circulación	m2 sala maquinas	m2 jardines	m2 losa	m2 DOM	m2 bruto
Nivel -1	68,00	10,00	10,00	88,00	0,00	115,00	1.315,00	35,00	0,00	1.543,00	0,00	1.553,00
Nivel -2	24,00	10,00	10,00	44,00	0,00	161,00	1.268,00	80,00	0,00	1.543,00	0,00	1.553,00
Sub Total Bajo Cota 0	92,00	20,00	20,00	132,00	0,00	276,00	2.583,00	115,00	0,00	3.086,00	0,00	3.106,00

Total Edificio m2	m2 común	Vacios	m2 escaleras y remarc	m2 total común	m2 útil	m2 bodegas	m2 circulación	m2 sala maquinas	m2 jardines	m2 losa	m2 DOM	m2 bruto
Total Edificio m2	734,00	175,00	178,00	1.087,00	3.424,00	276,00	2.583,00	1.069,00	0,00	8.514,00	4.066,00	8.439,00

5.4.2 Costos Proyecto

Terreno			
	1.982,00	31,10	61.640
0,0% Lote 1	1.982	30,00	59.460
Demolición	1.982	0,50	991
Comisión Compra Terreno		2%	1.189
	m2	UF/m2	UF
Construcción	8.514,00	18,60	158.364
Superficie habitable	4.592,00	19,21	88.192
Sup. Departamentos	1.756,00	25,00	43.900
Sup. Equipamiento	1.882,00	21,00	39.522
Terraza	954,00	5,00	4.770
Subterráneos	3.086,00	13,00	40.118
Superficies Comunes	1.346,00	15,65	21.066
Tratamientos Superficies Exteriores	996,00	3,00	2.988
Obras Complementarias	1.888,00	3,18	6.000
Piscina	2,00	1.000	2.000
Ascensor	4,00	1.000	4.000
	m2 ref	UF/m2	UF
Proyectos / Permisos / Empalmes			13.083
Arquitectura	8.514	0,55	4.683
Cálculo	8.514	0,15	1.277
Especialidades	8.514	0,15	1.277
Paisajismo	881	0,50	441
ITO Licitación y Coordinación	1	200,00	200
ITO (UF/mes)	15	120,00	1.800
Derechos Municipales	8.514	0,20	1.703
Empalmes	8.514	0,20	1.703
			UF
Administración / Ventas / Legales			38.963
Gestión de Proyecto	4,50%	ventas	14.343
Gestión de Venta	3,00%	ventas	9.562
Marketing Agencia	0,50%	ventas	1.594
Marketing Producción	0,50%	ventas	1.594
Legales	1,00%	ventas	3.187
Pólizas Venta en Verde			765
Imprevistos	2,00%	costo construcción	3.167
Post Venta	2,00%	costo construcción	3.167
Otros	1,00%	costo construcción	1.584
			UF
Total Inversión			272.050
Costo Financiero			7.777
Costo Total			279.827

5.4.3 Ventas, Plazos y Financiamiento

Resumen Ventas		m2 venta	UF/m2	UF Lista
Total Ingresos				318.735
Superficie Interior Comercializable		4.446,00	64,47	286.635
	Depto Tipo A	900,0	70,0	63.000
	Depto Tipo B	548,0	70,0	38.360
	Depto Tipo C	226,0	70,0	15.820
	Depto Tipo C'	228,0	70,0	15.960
	Local comercial 1° piso	687,0	90,0	61.830
	Local comercial 2°3°4° piso	981,0	70,0	68.670
	Local comercial Zocalo	214,0	70,0	14.980
% m2 UTILES	Azotea Comercial	152,0	17,5	2.660
% m2 UTILES	Azotea Departamentos	510,0	10,5	5.355
Otros		unidades	UF	32.100
	Estacionamientos	63	400,00	25.200
	Bodegas	276	25,00	6.900

Plazos Desarrollo Negocio

	Plazo	Acumulado	Mes Venta en Verde
Puesta en Marcha para Inicio Construcción(meses)	6	6	6
Construcción Pre Piloto (meses)	6	12	
Construcción Post Piloto (meses)	6	18	
Plazo Entrega (meses)	3	21	

Financiamiento

	UF	% Fin.	UF Fin.
Costo Terreno	61.640	0,0%	0
Costo Construcción	158.364	100,0%	158.364
Proyectos / Permisos / Empalmes	13.083	0,0%	0
Administración / Ventas / Legales	29.407	0,0%	0
Costo Financiero	7.777	0,0%	0
Total	270.271	58,6%	158.364

5.4.4 Resultados

		UF
Ingresos		318.735
Costo	Proyecto Puro	272.050
	Proyecto Financiado	279.827
Capital	Requerido Flujo	67.665
	Requerido s/terreno	6.025
Margen	UF	38.908
	% Ventas	12,2%
	% Costo Total	13,9%
TIR	Proyecto Puro	21,46%
	Proyecto Financiado	37,02%





INDICE

CAP#01

Presentación

- 1.1. Todo empezó con un viaje pag . **04**

CAP#02

Marco Teorico

- 2.1. Arquitectura e inversión económica pag . **08**
2.1.1 Análisis de las Dinamicas de Mercado
2.1.2 El Proyecto como Brand
2.1.3 Encuentros Emblemáticos entre Arquitectura y Dinamicas Economicas
2.2. Los Edificios Mixtos pag . **22**
2.3. Densidad pag . **25**
2.3.1 ¿Existe una escala adecuada para la ciudad?

CAP#03

Análisis Urbano

- 3.1. Historia del desarrollo urbanístico del Barrio Italia pag . **32**
3.2. Fortalezas y Debilidades del Barrio Italia pag . **36**
3.3. Las Actividades Comerciales pag . **41**
3.4. Ejes de Desarrollo: Proyecto Factoría Italia pag . **43**

CAP#04

LIVITALY

- 4.1. Un solo concepto ordenador del concepto y del programa pag . **48**
4.2. La participación en el proyecto de las empresas italianas pag . **51**
4.3. Los 5 ejes de la propuesta: pag . **55**
4.3.1 La Piazza
4.3.2 La Familia
4.3.3 La Dolce Vita
4.3.4 La Tecnología
4.3.5 Il Design

CAP#05

El Proyecto

- 5.1. Análisis Normativa pag . **64**
- 5.2. Propuesta Urbana pag . **67**
 - 5.2.1 La Modificación de la Manzana Continua
 - 5.2.2 Las distintas escalas del Barrio
- 5.3. Propuesta Arquitectonica pag . **71**
 - 5.3.1 Arquitectira Horizontal
 - 5.3.2 Arquitectura Domestica vs Arquitectura Institucional
 - 5.3.3 Distribución del Programa por Horario
 - 5.3.4 Sustentabilidad
 - 5.3.5 Materialidad
- 5.4. Evaluación Económica del Proyecto pag . **78**