

Edificio Multiformato

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Proceso de Titulación 2018
Carrera de Arquitectura
Memoria para optar al título de Arquitecta

Alumna
Mijal Melnick Hadjes

Profesores Guías
Juan Sabbagh
Juan Pedro Sabbagh



ÍNDICE

I. Presentación	7
i. Introducción	9
ii. Motivaciones	10
II. Planteamiento del Problema	11
III. Marco Teórico	15
i. Edificio multiformato	17
ii. Ejemplos edificios multiformato	18
IV. Propuesta de localización	21
i. Elección del lugar	23
ii. Historia del lugar	24
iii. Análisis del lugar	27
iv. Terreno	31
v. Normativa terreno	36
V. Idea	36
VI. Proyecto	43
i. Propuesta Programática	45
a. Co Work	
b. Co live	
c. Oficinas	
d. Espacio público	
e. Estación de Metro - Comercio y Servicios	
ii. Propuesta Arquitectónica General	52
iii. Propuesta Urbana y Paisajista	54

iv. Propuesta Estructural y Constructiva	57
v. Propuesta de Gestión, Mantenimiento y Social	63
vi. Referentes	64
VII. Conclusiones	67
VIII. Bibliografía	71
IX. Anexos	75

Abstract

Con el paso de los años, ha aparecido una nueva tecnología, nuevos pensamientos y maneras de vivir la ciudad.

Es por esto, que se ha observado que los jóvenes nacidos entre el 1985 y el 1994 o “millennials”, los cuales están trabajando hace pocos años o comenzando, le han dado importancia al concepto del tiempo. En donde se valora el recorrer cortas distancias entre un lugar y otro. Lo que en consecuencia genera un repoblamiento de los centros urbanos.

Uno de estos centros urbanos es el sector de Escuela Militar. Donde convergen dos de los ejes viales más importantes de Santiago: Américo Vespucio y Av. Apoquindo. Lo que le da la característica de ser un lugar de conexión del sector oriente con el resto de Santiago. Por ende se convierte en un punto intermodal donde convergen distintos medios de transporte.

En consecuencia, se genera un alto flujo de personas, quienes demandan distintos usos.

Estos ejes han generado un crecimiento de la densidad de edificios de oficinas y viviendas del sector a través de los años. A lo cual se suma que Apoquindo posee una placa comercial en la mayoría de los edificios, lo que genera una demanda de espacios públicos para la gente que trabaja, vive o esta de paso en este sector.

Por lo tanto, la solución es otorgar equipamientos, espacio público y servicios al flujo de personas existentes. Y por otra parte disponer de un programa adecuado para el usuario de hoy: “millennials”.

Es por esto que se propone un edificio multiformato, con conexión al metro en el nivel -1, con equipamientos y servicios variados. Un espacio público en el primer piso, para solucionar la escases de espacios públicos del sector, estimulándolo con equipamientos

pequeños. Un Co Work y un Co Live, el cual es un nuevo concepto de trabajo y vivienda adecuado a los millennials y oficinas de planta libre.

Para el desarrollo de esta memoria, se debió investigar y elegir el sector de estudio, para luego analizarlo y concluir así el programa y con esto la volumetría del edificio propuesto.

I. PRESENTACIÓN



INTRODUCCIÓN

La ciudad va progresando y también lo hacen los habitantes de la misma. A medida que pasan los años, se crean nuevas tecnologías, nuevos pensamientos y nuevas maneras de vivir la ciudad.

La ciudad de Santiago ha experimentado, a través de los años una expansión urbana. Donde los polos económicos – urbanos de la ciudad fueron desplazándose hacia el oriente de la ciudad. Y por otra parte, las personas, específicamente los de la aristocracia chilena que en un principio vivían en el centro de la ciudad, comenzaron a trasladarse a la periferia de la ciudad, y en consecuencia, la clase media, tardíamente empezó a hacer lo mismo. Lo que causó que la aristocracia chilena se traslade nuevamente y así sucesivamente.

Luego, surgió la idea, por los jóvenes, de volver a vivir en el centro de la ciudad y en centros urbanos, donde comienzan a valorar el concepto de tiempo y entender que la conectividad es importante para mejorar la calidad de vida.

Esta generación, se ha denominado como los “Millennials”, quienes actualmente son la generación que está en proceso de surgir, los que acaban de empezar a trabajar, los que comienzan a vivir solos, a comprar departamentos, etc.

Los millennials tienen el concepto del tiempo integrado en su forma de vivir, donde gracias a la tecnología todo se hace de manera más inmediata. Es por eso que prefieren vivir cerca del trabajo, estar cerca del metro, porque se piensa que vivir lejos es una pérdida de tiempo, se valora más el tiempo perdido y ganado hoy en día.

En consecuencia de esto, es que han surgido nuevos espacios arquitectónicos para satisfacer a esta nueva generación con nuevas demandas.

En la siguiente memoria, se explicará la solución a la problemática que se vive hoy en día,

y por ende cuál es una de las soluciones que se le da.

Cabe destacar que esta memoria se entrega antes que la presentación del título final, es por esto que esta sujeta a modificaciones.

MOTIVACIONES

Este año el proceso de título fue distinto que años anteriores, los profesores de título propusieron temas, donde después, nosotros como estudiantes tuvimos que escoger cuál temática se adecuaba más a nuestros intereses.

Siempre me han llamado la atención las ciudades pequeñas donde uno se puede ir caminando a cualquier equipamiento o servicio que se necesite.

Es por esto que realice mi intercambio en Venecia, Italia. Es una ciudad pequeña, la cual no tiene calles vehiculares, solo tiene pasajes para peatones y canales para lanchas y transporte público (Vaporetto). Es en este lugar donde experimente la sensación de tener todo a mi alcance cuando lo necesitaba. Tenía 2 supermercados a 5 minutos caminando, la estación de trenes a 15 minutos, colegios y hospital a 15 minutos, comercio, transporte público y farmacia a 2 min. Lo que generaba una calidad de vida mucho mejor que la que tengo en Santiago. Donde la ciudad ha crecido tanto que las distancias que debo recorrer para ir a lo más cercano, que es un supermercado son 30 minutos caminando.

La calidad de vida es mejor en ciudades donde los equipamientos están al alcance caminando, debido a que no se gasta tanto tiempo en ir de un lugar a otro, y queda más tiempo para uno, para los estudios y para la familia.

En consecuencia, la elección de trabajar con la temática de edificios multiformato, para desarrollar el proyecto de título, se debe a que es un tema relevante hoy en día y en el futuro, como una solución a la expansión de la ciudad de Santiago y por ende, a culminar con las largas distancias recorridas en busca de servicios.

Por otro lado, la idea que en un mismo edificio coexistan distintos programas, convierte al edificio en un espacio que se ocupa 24/7, por lo tanto esta en constante activación, lo que generaría que active el sector.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



Hoy en día, se percibe una expansión notable en la ciudad, la cual se ha ido construyendo más de manera horizontal que vertical, lo que produce una distribución de los servicios. En consecuencia, sus habitantes debe recorrer grandes distancias para acceder a sus diversos destinos.

“El crecimiento en extensión que han experimentado las ciudades amplía constantemente el área urbanizada y desencadena complejos procesos de cambio de uso del suelo y reemplazo o recuperación de edificios.” (Barrera, J., 2014)

Por otra parte, con el paso de los años, la tecnología, el modo de vivir y las expectativas de vida van cambiando, es por esto que los espacios requeridos y demandados por las personas se van modificando.

Dado lo anterior, se adjunta un fragmento pertinente a la temática, entregado por los profesores a cargo.

*“Edificio multiformato,
Un proyecto en las dinámicas urbanas contemporáneas.*

Las certezas que la arquitectura presta para vivir y conformar su interioridad no son nunca verdades absolutas, sino certezas prestadas por la observación de un lugar. No pueden constituir un método, tendencia o estilo transportable de un lugar a otro.

Intentaremos buscar lo que se presenta como inacabado, lo inacabado como aquello que queda abierto y no se agota, porque siempre se renueva.

Las formas que cuando se terminan quedan agotadas, agotan su potencial de contener. En la medida que se comprime el uso, un uso demasiado específico y poco amplio, se agota.

Se presenta la oportunidad de pensar en la coexistencia de usos que sean capa-

ces de sustentar y responder adecuadamente a la yuxtaposición de funciones. Hoy vemos como una serie de actos espontáneos e intuitivos crean necesidades que requieren de nuevos tipos de espacios.

Nociones de cercanía y distancia son relativas. Nuevas definiciones de espacios de trabajo e intercambio han transformado y dado origen a otros tipos de encargos, dando a los arquitectos la oportunidad de inventar.

El ser urbano el habitante moderno tecnológico prefiere la cercanía y la concentración de servicios. Ojalá vivir cerca de equipamientos y vías de transporte público, tener resuelto el ocio y el deporte en cercanía al lugar de trabajo. Ojalá desplazarse por medios sencillos como la bicicleta.

La densidad y concentración de servicios es una oportunidad para el ordenamiento de las ciudades versus la dispersión y las grandes demandas de tiempo requeridas en los desplazamientos.

Pero la pregunta que nace es cómo se debe plantear la nueva densificación para el nuevo habitante tecnológico que hoy además exige conceptos de sustentabilidad, eficiencia y ecología. Calidad de vida, recreación, equipamientos y re encantamiento con la ciudad.

Conectividad, inmediatez, simultaneidad y calidad de vida son los conceptos del nuevo usuario caracterizado por un hombre que usa la ciudad. Densidad, proximidad, diversidad son adjetivos de la ciudad futura que pensamos.”

Profesores
Juan Sabbagh P.
Juan Pedro Sabbagh B.

III. MARCO TEÓRICO



EDIFICIO MULTIFORMATO:

Un edificio multiformato busca densificar y promover el crecimiento centralizado, otorgando una edificación, que contemple distintos servicios necesarios. Los cuales deben ser determinados por el sector en el que este inserto el edificio, y no de manera aleatoria.

De esta manera lo que se logra es que existan servicios requeridos por el sector en un recorrido corto y no repartidos por la ciudad.

Por otro lado le da vitalidad al edificio, los diversos programas dentro del edificio entregan variedad de espacios y usos, los cuales se usan en distintos tiempos y en tiempos paralelos. (Barrera, J., 2014)

Teniendo la finalidad de promover que las personas no pierdan tiempo viajando en busca de servicios desde sus hogares a sus trabajos y espacios de esparcimiento, entre otras, y obtengan tiempo de calidad de vida y sus seres queridos.

Felipe Acevedo, associate director de JLL Chile, afirmó para el Diario Financiero online (2017):

“Debido a esto los edificios de uso mixto ayudan a mejorar la calidad de vida de las personas que viven o trabajan en ellos ya que optimizan sus tiempos libres al tener variedad de servicios en el mismo lugar o cercano.”

EJEMPLOS DE EDIFICIOS MULTIFORMATO:

Markthal Rotterdam / MVRDV

Este edificio se encuentra en Binnenrotte, al lado de un mercado de alimento al aire libre.

Se llamo a concurso para construir la extensión del mercado al aire libre que se ubica ahí, pero cubierto. Y por otro lado, el municipio quería aumentar la cantidad de habitantes del centro de la ciudad, para así dar un impulso para el desarrollo del barrio. Por lo tanto el programa que se exigía era mercado, vivienda y estacionamiento.

Por lo tanto lo que hizo los arquitectos ganadores, MVRDV, es crear un edificio publico, abierto y con buena accesibilidad con dos edificios a los lados de vivienda que se unen en la parte superior, formando un gran arco.

Es un edificio multiformato, el cual comprende en el primer piso un mercado de alimentos frescos, tiendas de comida, restaurantes y supermercado debajo del arco de departamentos. Y estacionamiento en los subterráneos.

Este edificio se ha convertido en un icono del lugar y le ha dado vida e importancia al lugar.



Referente: Material Docente.

Linked Hybrid – Steven Holl Architects.

Se crea un complejo de edificios, los cuales se conectan con puentes multifuncionales (piscina, gimnasio, cafetería, galería, etc.) el cual genera espacios públicos y privados. Con el fin de “contrarrestar los desarrollos urbanos actuales de china mediante la creación de un espacio urbano poroso del siglo veintiuno, atractivo y abierto al público desde todos lados” (Brad Turner, 2009)

El complejo cuenta con edificios residenciales y un espacio público en el primer nivel, para las personas externas y del complejo. Con comercio, restaurante, hotel colegio, jardín infantil y cine para activar este espacio. También cuenta con jardines públicos en los techos de los edificios de baja estatura y jardines privados en los de las edificios altos.



Referente: Iwan Baan , SHU He

IV. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN



ELECCIÓN DEL LUGAR

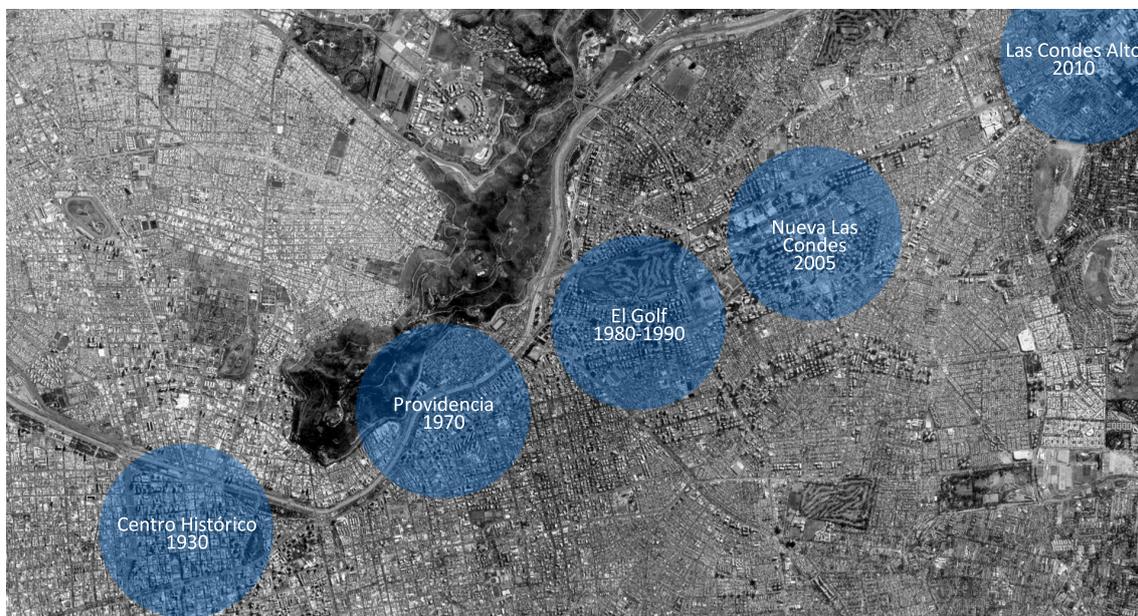
Con la premisa de trabajar con la temática de un edificio multifuncional, las opciones de lugares sugerían un lugar céntrico y de alta densidad.

En consecuencia, se determinó trabajar en el sector de Escuela Militar, llamado así por el edificio de la misma Escuela Militar que se encuentra en esta área.

HISTORIA DEL LUGAR

A medida que la ciudad de Santiago se expande, han surgido importantes polos en el eje de Apoquindo.

El primero es el centro histórico de la capital en el año 1930 aproximadamente, que luego se fue desplazando hacia el oriente, donde alrededor de los años 70' se configuraría otro polo en Avenida Providencia. Luego en los años 80' y 90', se consolida un tercero en el sector de El Golf. Años más tarde, aproximadamente en el año 2005, conforma un polo en Nueva Las Condes y posteriormente cerca del año 2010, en el sector de Las Condes Alto. (Abarca, K., 2014)



Esquema de Polos, Referente: Elaboración Propia.

Escuela Militar:

También cabe destacar la historia de un hito importante del sector, la Escuela Militar. En el año 1940, se adquiere parte del fundo San Luis en la comuna de Las Condes, donde en el año 1943 comienza la construcción de la Escuela Militar de Las Condes.

“En las afueras de Santiago” como se decía con respecto a la adquisición de la compra de terrenos en la Hacienda de las Condes, más propiamente el fundo “San Luis” que la componía, se asentó el segundo cuartel ad hoc para el funcionamiento de la Escuela Militar.” En donde comienza el traslado e instalación de la escuela a esta nueva en 1955-1958. Donde cuentan hasta hoy en día con grandes infraestructura, extensas áreas verdes, campos deportivos, etc. (Pagina web de Escuela Militar, 2018)



Imagen Escuela Militar, aproximadamente 1943 Referente: Escue-Imagen Escuela Militar, 2018 Referente: Google Earth. la Militar.

Metro:

En el año 1975 se inaugura el metro de Santiago, con la Línea 1, como un medio de transporte masivo que da solución al crecimiento y densificación de la ciudad. En este año el metro iba desde San Pablo hasta La Moneda. Dos años después, se extiende entre Universidad de Chile hasta Salvador.

Luego, producto del crecimiento aun más de la ciudad, en el año 1978, se inaugura la Línea 2 entre Los Héroes y Franklin y ese mismo año entre el Llano y Lo Ovalle.

Luego en el año 1980, se extiende la Línea 1, con la inauguración de Manuel Montt hasta Escuela Militar.

En el año 1987, se extiende la Línea 2, al norte con las estaciones Santa Ana y Puente Cal

y Canto,

En 1997, se inaugura la Línea 5, desde Vicuña Mackenna hasta Baquedano. Posteriormente, en el año 2000 se inaugura desde Bellas Artes hasta Santa Ana y cuatro años después, desde Cumming a Quinta Normal. Ese mismo año se extiende con las estaciones de Patronato, Cerro Blanco, El Parrón, La Cisterna, Cementerios, Einstein.

En 2005 la Línea 4 entre los tramos de Tobalaba y Grecia y entre Vicente Valdés y Plaza Puente Alto y el tramo entre Grecia Y Vicente Valdés se habilitó en el año 2006. En este mismo año se inauguró la Línea 4ª. Y la extensión de la Línea 2 con las estaciones entre Dorsal y Vespucio Norte.

En el año 2009, la estación San José de la Estrella.

Un año después, se inauguraron las estaciones entre Manquehue hasta Los Dominicos. Ese mismo año se inaugura en la Línea 5 desde Gruta de Lourdes hasta Pudahuel y entre Barrancas a Plaza de Maipú al año siguiente.

En el 2017 se inaugura la Línea 6 , entre Cerrillos y Los Leones, y se estima que para el 2019 se inaugure la nueva Línea 3.



Plano Metro de Santiago, Referente: Metro de Santiago, 2018.

ANÁLISIS DEL LUGAR

La importancia de selección, radica en la intersección de dos grandes vías de Santiago: Avenida Apoquindo y Avenida Américo Vespucio, las cuales conectan gran parte de la capital.

Circunvalación Américo Vespucio: Como su nombre lo indica, es una avenida que recorre Santiago de manera circular o en forma de anillo. Posee 64,8 kilómetros de extensión y recorre 20 comunas de Santiago. Esta avenida en un tramo corresponde a una autopista: Autopista Vespucio sur y Autopista norte express. (Red vial nacional, 2007)

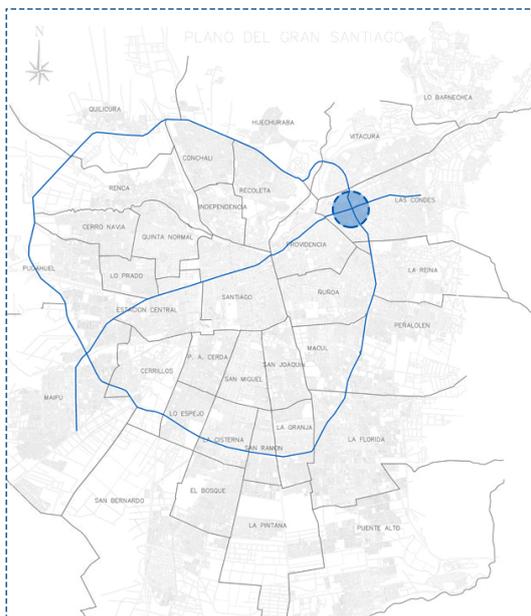
Av. Apoquindo: Es la principal avenida oriente-poniente de la ciudad de Santiago. Esta Avenida, recorre Santiago cambiando de nombre tres veces. Apoquindo, es la continuación de la Avenida Providencia, cambiando de nombre en la intersección de Avenida Tobalaba. Y cambia de nombre en la Plaza Baquedano a Avenida Libertador General Bernardo O'Higgins.

Donde convergen estas dos avenidas se convierte en uno de los puntos de intersección mas importantes de Santiago. Debido a que es el lugar de conexión del sector oriente con el resto de Santiago. En otras palabras, es la puerta de entrada al sector oriente.

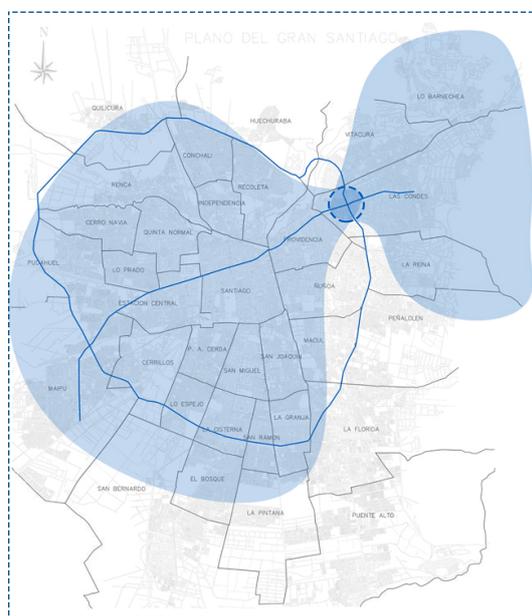


Croquis Av. Américo Vespucio. Referente: Elaboración Propia

Croquis Av. Apoquindo. Referente: Elaboración Propia

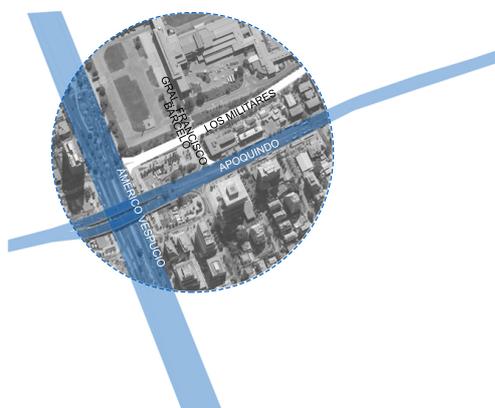


Esquema de punto de intersección de dos grandes ejes: Américo Vespucio y Av. Apoquindo. Referente: Elaboración Propia.



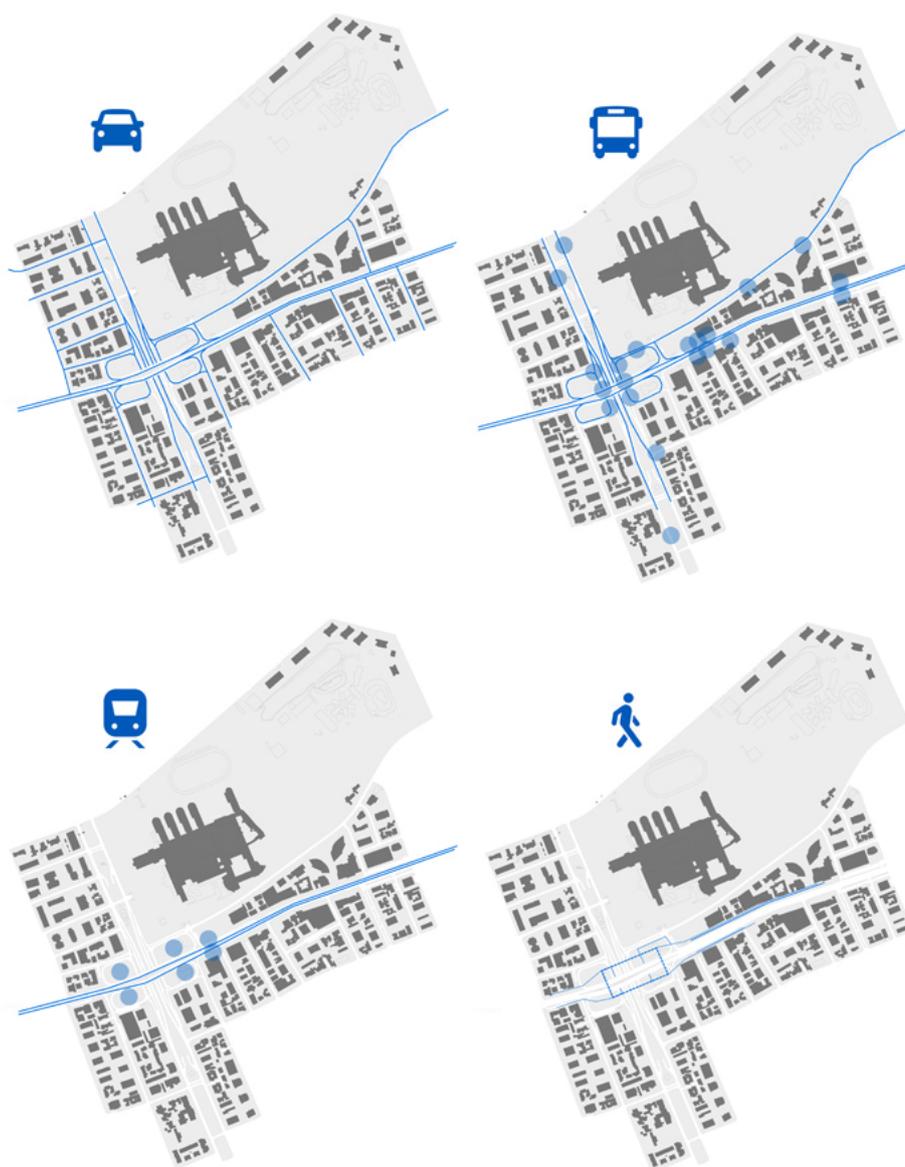
Esquema de lugar de conexión del sector oriente con el resto de Santiago y viceversa. Referente: Elaboración Propia.

La solución vial que se le dio a este cruce importante fue que Av. Apoquindo cruzara a Av. Américo Vespucio a través de un puente de 150 metros de largo por 15 de ancho. Y con ello, un sistema de rotondas que conectan una avenida con la otra. En cuanto a la solución peatonal, se utilizaron estas rotondas para generar accesos a una galería que cruza y conecta la vereda norte y sur de Av. Apoquindo, junto con la vereda norte y sur de Av. Américo Vespucio.



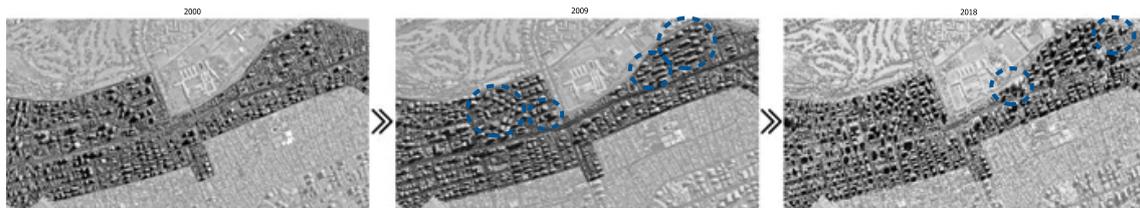
Esquema de intersección. Referente: Elaboración Propia

Al converger dos vías que recorren gran parte de la ciudad y que conectan dos comunas, adopta la característica de ser un punto intermodal, lo que implica la convergencia de distintos medios de transporte (autos, motos, taxis, buses públicos, etc.) desde y hacia la periferia oriente con el resto de Santiago. A lo que se le suma la existencia del metro “Escuela Militar”. Lo que genera un alto flujo de personas, quienes demandan distintos usos y servicios.



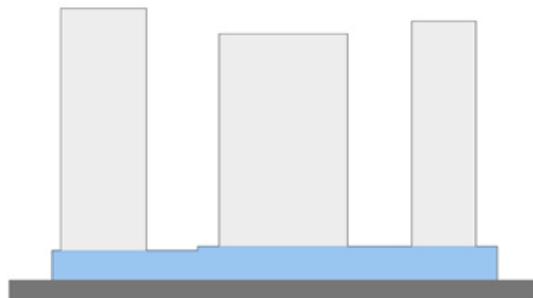
Esquema punto intermodal. Referente: Elaboración Propia

También se observó que bordeando las vías importantes, Av. Américo Vespucio y Apoquindo se ha generado un crecimiento en la densidad de edificios de oficinas y viviendas del sector, a través de los años.



Esquema de densidad. Referente: Elaboración Propia

Sumado a esto, la densidad de placas comerciales ubicados en el primer nivel de los edificios de Av. Apoquindo, generan una escasez de espacios públicos en el sector y una poca permeabilidad de las manzanas aledañas a esta avenida.



Esquema placa - torre en Av. Apoquindo. Referente: Elaboración Propia

TERRENO

Por la alta densidad del sector y las oportunidades que genera la intersección de Av. Apoquindo y Av. Américo Vespucio, el lugar escogido es el terreno ubicado entre las calles de Apoquindo, Gral. Francisco Barceló y Los Militares.

Este terreno actualmente presenta un conjunto de edificios de baja altura, y se espera que según lo analizado, estos edificios desaparezcan. Por otro lado, se observa que dentro del mismo conjunto, que se diseñó para ser habitacional, hoy en día cuenta con más de una oficina implantada dentro de los departamentos. Dado esto, el edificio multiformato que se presenta, considera ambas necesidades y pretende brindar diversas oportunidades a la personas que circulan por el sector seleccionado, quienes podrán beneficiarse de mejor manera de las instalaciones.

Es por esto que para la existencia de este edificio multiformato, se decide demoler el conjunto habitacional existente en el terreno.



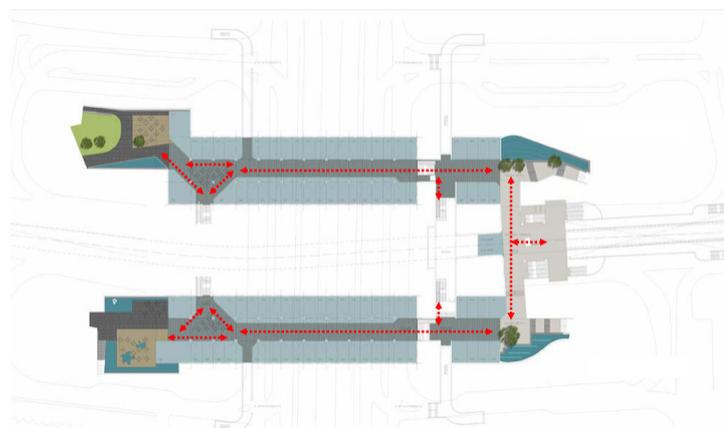
Imagen edificios existentes. Referente: Elaboración Propia

Al norte, por la calle Los Militares, el terreno limita con la Escuela Militar, donde el edificio principal fue construido por Juan Martínez Gutiérrez. Esta configurada por un conjunto de edificios y una extensa área verde. La cual contiene un cerco permeable a la vista.



Esquema equipamiento Escuela Militar. Referente: Escuela Militar

Al oeste, se encuentra el proyecto del sub centro, el cual comprende un espacio urbano en el nivel -1 con comercio y servicios. Este proyecto lo realizó Sabbagh Arquitectos, en el año 2007. Consistió en un remodelación de las galerías ya existentes del metro Escuela Militar. Donde también se reformulo la conexión peatonal oriente – poniente de Av. Américo Vespucio. En donde a través de las cuatro plazas existentes, se generaron accesos para los cruces y conexiones a la estación y a los paraderos del transporte publico. (Infante, A., s.f)



Planta Galería Sub Centro Escuela Militar. Referente: Plataforma Urbana, 2008.

Al este, se encuentran los edificios de oficina y vivienda con la tipología y el uso de placa comercial en los primeros pisos. Donde las manzanas son herméticas.



Imagen Av. Apoquindo. Referente: Ciudad Emergente, 2015

A excepción del “Proyecto Nueva Apoquindo”, de Iruarrizaga y Letelier arquitectos, construido el año 2014. El cual consiste en tres edificios de 22 pisos cada uno de oficinas de plantas libres. En el primer piso cuenta con bancos y cafeterías. es un ejemplo para el sector. Es un edificio sustentable y eficiente. Este proyecto es un ejemplo para el sector puesto que abre la manzana hermética y deja entrar lo verde de la escuela militar a la manzana.



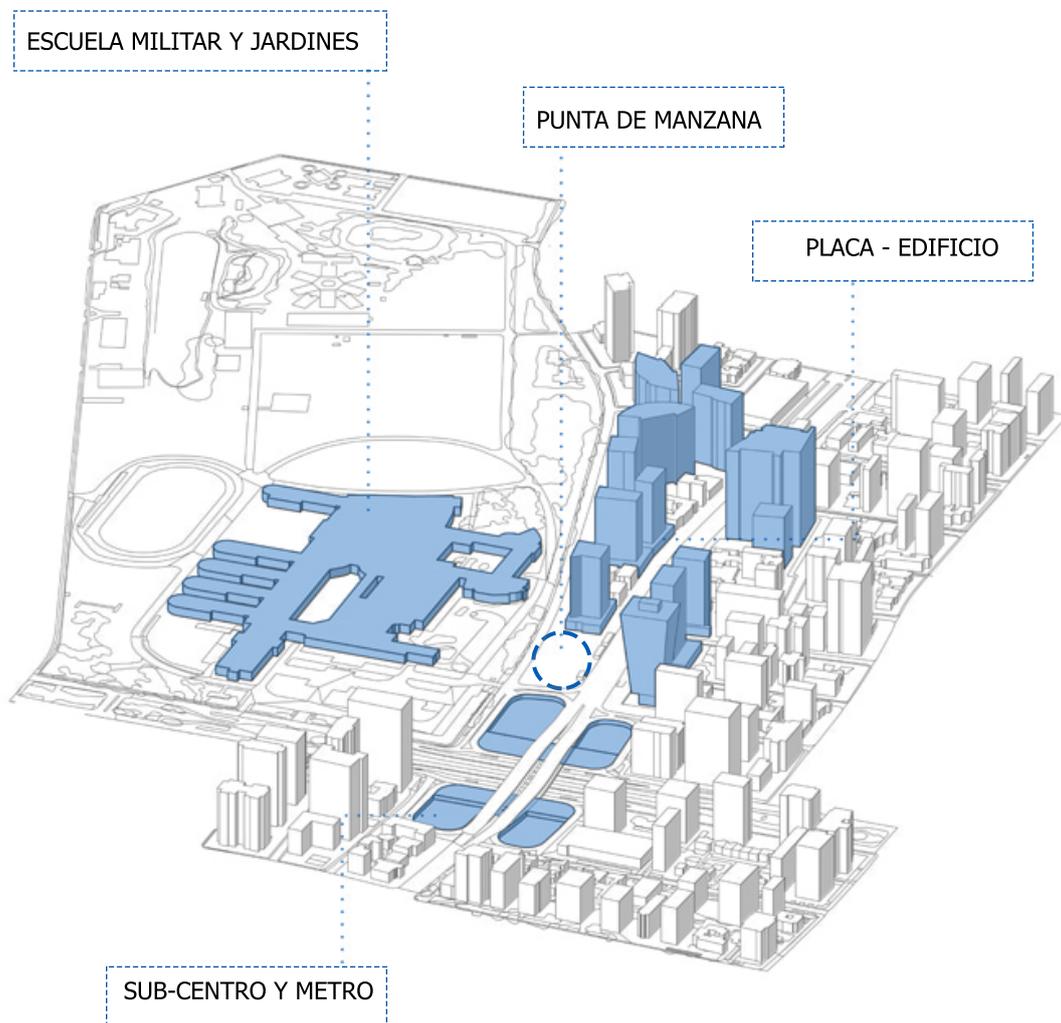
Imagen Nueva Apoquindo. Referente: <https://www.delec.cl>

Al sur se encuentra el edificio Cruz del Sur de los arquitectos Izquierdo – Lehmann. Se ubica exactamente en Av. Apoquindo con Av. Américo Vespucio. Este edificio de oficinas posee una placa comercial hundida para generar una plaza pública, y que el comercio quede bordeándolo. El edificio llega al suelo mediante un único fuste en medio de la estructura. El edificio de planta cuadrada, va incrementando su área a medida que crece, dándole una forma trapezoidal.



Imágenes del Proyecto Cruz del Sur. Referente: Luis Izquierdo y Cristóbal Palma

Por lo tanto el terreno esta inserto en un contexto de escala urbana, donde es la entrada de la manzana que actúa como conexión del sector de Apoquindo, que conlleva a grandes edificios con placas comerciales dando alta densidad al sector, con el metro y el sub centro. Que también colinda con el edificio de escuela militar y su extenso terreno.



Esquema contexto cercano. Referente: Elaboración Propia

NORMATIVA

En cuanto a los usos de suelo permitidos en el terreno, clasificado como UC-2, según D.O. 4475 del 28 de diciembre del 2004 (vigente hasta la fecha), se encuentran:

Residencial: Vivienda, Hoteles.

Áreas Verdes

Espacio Público

Equipamiento: Consultorios, Hospitales, Jardín Infantil, Colegio, Retenes, Comisarías, Bomberos, Capillas, Templos, Museo, Biblioteca, Cine, Teatros, Casa de la Cultura, Auditorio, Sala de Conciertos, Junta de Vecinos, centros varios, Canchas Deportivas, Gimnasio, Estadios, Piscinas, Complejos deportivos, Clubes Sociales, Casinos, Locales Comerciales, Fuentes de Soda, Supermercado, Tiendas, Restaurantes, Discotecas, Centros Comerciales, Centros de Servicio Automotor, Servicios Artesanales, Veterinaria, Panaderías, Ferrería, Oficinas, Bancos, Notarías, AFP, Isapres, Correos, Servicios de utilidad Pública, Municipios, Juzgados, Servicios de la Administración Pública, entre otros.

Infraestructura: Terminales de Transporte terrestre (Sólo en locales existentes).

Actividades Productivas: actividades que se clasifiquen como inofensivas.

En cuanto a la edificación permitida en el terreno, clasificado como Área E-aA+cm, según D.O.N 3218 del 5 de diciembre del 2003 (vigente hasta la fecha):

Densidad Máxima Neta: Libre

Subdivisión Predial Mínima: 500m²

Coefficiente de Constructibilidad: 3.0 para edificación aislada.

Coefficiente de ocupación de suelo: 0.4 para edificaciones aisladas.

Coefficiente de área libre: 0.2

Rasante: 70º sobre la edificación continua

Altura Máxima: 2 pisos con un máximo de 7 metros para la edificación continua y respe-

tando una altura total de 17 pisos con un máximo de 59,5 metros de altura.

Antejardin Mínimo: 7m.

Distanciamiento a medianero: 8m.

Agrupamiento y Adosamiento: Continuo y Aislado. No permite el adosamiento.

Con respecto a la altura máxima, se señala:

“En esta área, los proyectos de densificación que destinen el cuerpo continuo a equipamiento básico de la clase Comercio en todo su frente edificado podrán construir un piso adicional sobre la altura máxima de edificación establecida para el área.” (D.O.N 3218)

Por otro lado, , al ser un edificio multiformato entraría en la categoría de conjunto armónico:

“se consideran Conjuntos Armónicos aquellas agrupaciones de construcciones que, por condición de uso, localización y dimensión o ampliación de otras, estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector”.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su artículo 107º señala:

“Artículo 107º.- Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de “conjuntos armónicos”.

Para este efecto se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.”

En el artículo 2.6.6 de la OGUC señala que los proyectos calificados como Conjuntos Armónicos aumentan en un 50% el coeficiente de constructibilidad y el artículo 2.6.9 de la misma OGUC dice que podrán exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador Comunal (PRC).

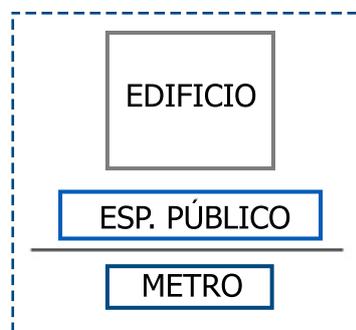
V. IDEA



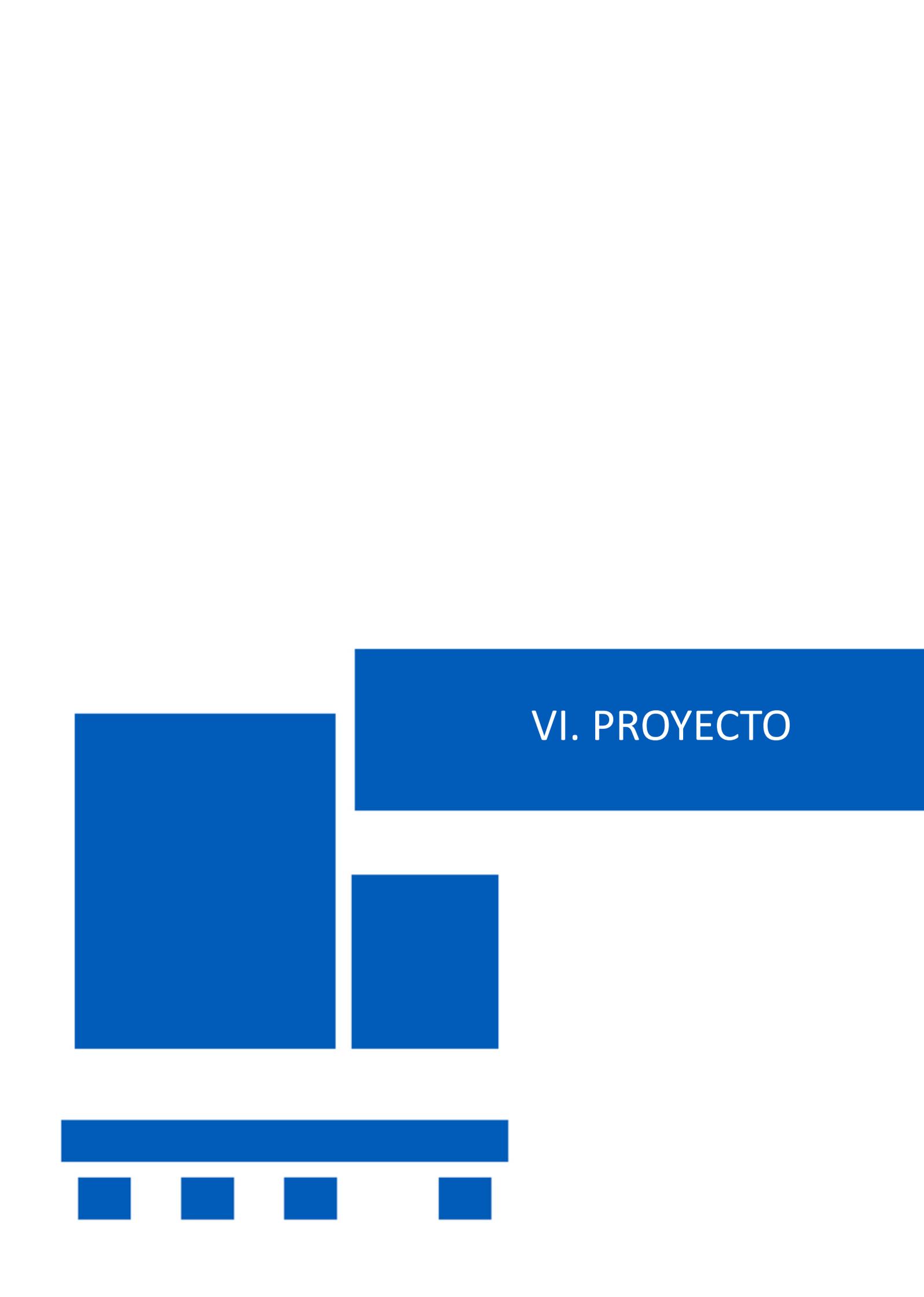
El sector de Escuela Militar, específicamente el terreno comprendido entre Av. Apoquindo, Gral. Francisco Barceló y Los Militares. Al estar entre los ejes Av. Américo Vespucio y Av. Apoquindo, se caracteriza por ser un punto de conexión del sector oriente con el resto de Santiago, convirtiéndose en un punto intermodal donde convergen distintos medios de transporte.

Dicha convergencia de medios de transportes, genera un alto flujo de personas, quienes demandan distintos usos y servicios.

Es por esto que se propone un edificio multiformato que entregaría los distintos servicios y equipamientos que las personas requieren.



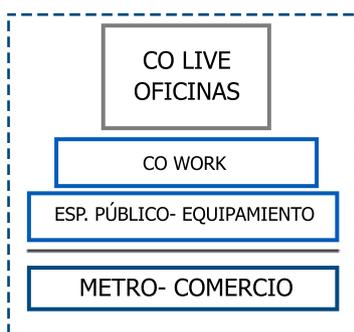
Esquema idea. Referente: Elaboración Propia

The image features a minimalist design with several blue geometric shapes. A large horizontal bar at the top right contains the text 'VI. PROYECTO'. Below it, a vertical bar on the left and a smaller vertical bar to its right are positioned. At the bottom, a long horizontal bar spans across the width, with four small squares spaced evenly below it.

VI. PROYECTO

PROPUESTA PROGRAMÁTICA

Como un edificio multiformato se debe adaptar a la nuevas generaciones, estamos viendo en un mundo donde la tecnología a cambiado, y la forma de trabajo también. Se ha observado que ahora existen mas personas con emprendimientos o empresas chicas que trabajan en espacios mas reducidos, o emprendedores que aun no tienen las ganancias como para arrendar una oficina. Es por esto que se ha propuesto un Co Working.



Esquema propuesta programática. Referente: Elaboración Propia

CO WORK

Los Co working son espacios de trabajo basados en membresía en los que diferentes personas de diferentes compañías, empresas y proyectos o de grupos de trabajadores independientes, remotos y otros profesionales independientes, trabajen juntos en un espacio compartido y comunitario.

En la pagina web de We Work (2018), una marca de estos espacios de co working, señalan:

“Nuestro objetivo es apoyar a nuestra comunidad como podamos. Cuando tienes un

equipo es pequeño y te enfrentas a cierto nivel de riesgo, puede ser difícil que los proveedores de servicios te ofrezcan buenas tarifas. Nos dimos cuenta de esto y negociamos con nuestros socios tarifas en nombre de toda nuestra comunidad global. Esto significa que, cuando tu equipo se una a WeWork, podrás aprovechar mejores precios en cientos de servicios para ti y para tu empresa.”

Estos usuarios al no tener grandes compañías o empresas (con poca competencia y políticas internas de estas), no sienten que tengan que instruir a una persona para encajar en el trabajo. También, piensan que trabajar en medio de personas que realizan diferentes tipos de trabajo también puede fortalecer su propia identidad laboral. Debido a que se trabaja en un ambiente donde la cultura es ayudarse mutuamente. Ya que producto de la variedad de trabajadores significa una extensa gama de habilidades únicas que pueden proporcionar a otros integrantes del lugar. Como parte de un movimiento social, donde los valores principales son los conceptos de comunidad, colaboración, aprendizaje y la sostenibilidad.

“queríamos crear algo más que espacios de oficina agradables y compartidos. Queríamos crear una comunidad. Un lugar en el que integrarse individualmente para formar parte del grupo. Un lugar donde estamos redefiniendo el éxito, midiéndolo por la realización personal, no solo los resultados contables. La comunidad es nuestro catalizador.” (WeWork, 2018)

Es un lugar donde se entregan espacios de productividad, conectividad e innovación. Accediendo a oficinas, espacios privados, espacios de trabajo compartidos, entregando conexión a Wi-Fi, áreas comunes con escritorios, sillas, luz, etc., impresoras, fotocopadoras, refrescos, personal de la oficina disponible, servicios como mantenimiento u otro que se necesite, etc. Con un sistema de arriendo por tiempo de uso.

También We Work señala:

“Tienen más control del trabajo. Los espacios de coworking son normalmente accesibles 24/7. Las personas pueden decidir si desean pasar un día largo cuando tienen una fecha límite o quieren mostrar un progreso, o pueden decidir tomarse un largo descanso a la mitad del día para ir al gimnasio. Pueden elegir si desean trabajar en un espacio tranquilo para poder concentrarse, o en un espacio más colaborativo con tablas compartidas donde se fomenta la interacción. Incluso pueden decidir trabajar desde su casa, sin repercusión, si necesitan reunirse con un técnico de reparaciones o tratar con un miembro de la familia.”



Imagen de We Work en Tokyo, Referente: Minoru Satake, 2018



Imagen de We Work, Referente: We Work, 2018



Imagen de We Work, Referente: We Work, 2018

CO LIVE

Hoy en día hay un aumento en la cantidad de viviendas que albergan personas que buscan a otras para juntarse y así arrendar departamentos o casas, para compartir los gastos, producto del aumento de migración de millennials a zonas urbanas de alto precio.

Está siendo popular dentro de los millennials porque cada vez son más los que deben mudarse a zonas urbanas en donde el arriendo es demasiado alto para ellos, por lo tanto, deciden optar por la alternativa del co-live para así compartir el costo de arriendo con otros jóvenes como ellos.

Un Co live, nace de este concepto de albergar residentes y las convierte en experiencias integrales con beneficios. Las personas que residen en estos lugares al unirse están instantáneamente cubiertos de internet gratuito, servicios de mucama, etc. Los co live le ofrecen a sus residentes departamentos amueblados, internet gratuito, servicio de mucama y la oportunidad de conocer a nuevas personas, hacer amigos, etc. Ofrecen arriendo de corto plazo a personas que se están mudando a una nueva ciudad, y que buscan hacer nuevos amigos fuera de la oficina.

“Mientras que algunos críticos ven la convivencia como una tendencia marginal de “dormitorios para adultos”, los empresarios detrás de estas nuevas empresas quieren hacer de la convivencia una categoría importante en el mercado inmobiliario.”

De esta manera, Los co live se crearon para generar espacios que reunieran a distintos tipos de habitantes urbanos bajo un mismo edificio, ya sean estudiantes de diferentes carreras, nuevos empresarios, etc. le ofrece a personas que están comenzando a emprender en sus carreras, un lugar donde vivir a un precio razonable, dada la alta demanda del lugar. Comparten con otros empresarios el mismo lugar, e intercambian ideas de nuevas tecnologías, negocios, etc. Para generar un sentimiento de comunidad.

Los departamentos de estos co live, sirven de “aterrizaje” a corto plazo para personas que se mudan a la ciudad y personas de la misma ciudad que buscan hacer amigos.

La idea principal de los co live, según el director creativo de We Work, Miguel McKelvey (2017), es la convivencia y todos los servicios que la vida comunitaria requieren, como sala de lavandería, gimnasio, habitaciones, etc.

“Siempre se pensó en: ‘¿Cómo podemos apoyar a esta persona que quiere vivir más

colectivamente, vivir más liviana, que quiere tener menos cosas, que quiere seguir su pasión, buscar una vida con significado, en lugar de buscar solo material? ¿El éxito? “, McKelvey le dice a Business Insider.”

“Standish cree que los millennials tienen una mayor tolerancia a las diversas peculiaridades de la convivencia porque sus vidas se desarrollan en las redes sociales. Cada experiencia importante de la vida es un momento para compartir en su red de todos modos.”

Standish es uno de los fundadores de Open Door. Un ejemplo de Co live.

El co live está diseñado para satisfacer las necesidades de todos sus habitantes, creando habitaciones pequeñas, es decir, solo una o dos personas pueden dormir en cada pieza. Al mismo tiempo, hay múltiples áreas comunes, que son de un tamaño determinado para crear una experiencia de intimidad y un ambiente acogedor.



Imagen de áreas comunes, Referente: Melia Robinson/Business Insider, 2017.

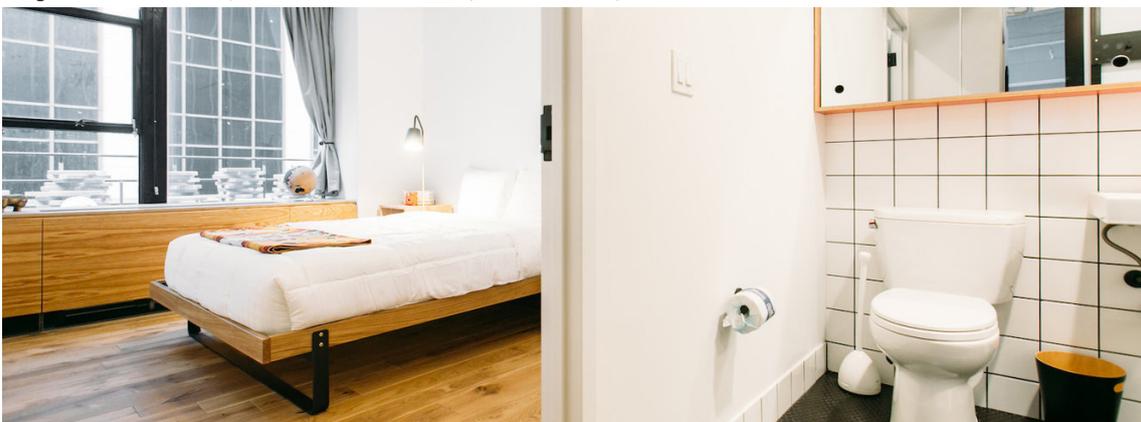


Imagen del típico dormitorio, Referente: We Live, 2018

OFICINA

La localización del edificio, al encontrarse en un punto intermodal y de alta conexión sirve para las grandes empresas tenencia de oficinas.

Si bien los co working están siendo tendencia, no vetan a las oficinas. Estas siguen teniendo alta importancia en las empresas grandes o ya formadas.

De hecho según un artículo de Harvard hecho por Gretchen Spreitzer, Peter Bacevice y Lyndon Garrett (2015), asegura que empresas han incorporado el co working a sus estrategias comerciales, usándolo como un lugar alternativo para que las personas de las empresas trabajen ahí.



Imagen de oficina. Referente: <https://elcomercio.pe>, 2016.

ESPACIOS PUBLICOS

El espacio público, “es el lugar que está abierto a toda la sociedad, a diferencia del espacio privado que puede ser administrado o hasta cerrado según los intereses de su dueño.” (<https://definicion.de>)

Estos lugares son destinados a la interacción social y vida urbana, donde las personas descansan, se juntan, etc.

Se observó en el lugar, la falta de espacios de encuentro y permanencia del sector. Por lo tanto se propone un espacio publico a nivel peatonal. El cual posee espacios para la permanencia y descanso con bancas y árboles que actúan de sombra.

Dentro del edificio, también se proponen espacios semi públicos. Esto es porque son

públicos para las personas que ocupan el edificio. En los cuales también existen bancos y arboles.



Imagen de Plaza del Duomo, Milán. Referente: <https://www.musement.com>

ESTACIÓN DE METRO – COMERCIO Y SERVICIOS

Al ser un punto intermodal, se propone que el edificio tenga conexión al metro en el nivel -1, junto con espacio de comercio y servicio, el cual se conecta subterráneamente al sub centro. ya existente Para satisfacer las necesidades y demanda de las personas que transitan, trabajan y viven aquí.



Imagen de Sub Centro, Metro Escuela Militar, Santiago. Referente: Elaboración Porpia

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA GENERAL

La propuesta arquitectónica es construir un edificio multifuncional.

De esta manera, se genera un volumen inserto en el terreno. Respetando la densidad proveniente del sector.

El terreno al estar al comienzo de la manzana, da la bienvenida a la misma, se traspasa el espacio público del Sub Centro hacia el terreno, generando una plaza dura, levantando el volumen del suelo.

El edificio se posa en 4 bloques estructurales macizos, los cuales consisten en núcleos de ascensores y escaleras que llevan hacia los diferentes programas. Para generar un espacio público en casi la totalidad del terreno y que se produzca una permeabilidad de Av. Apoquindo con las áreas verdes de la Escuela Militar.

Para activar el espacio público se dispone de un restaurante en dos de las estructuras macizas y de stand libres para empresarios emergentes.

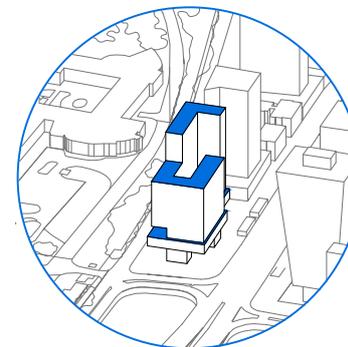
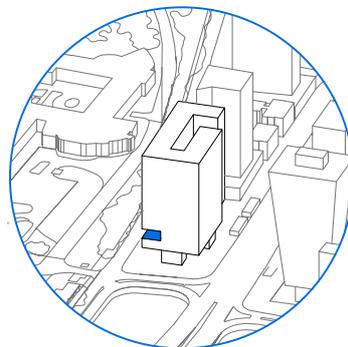
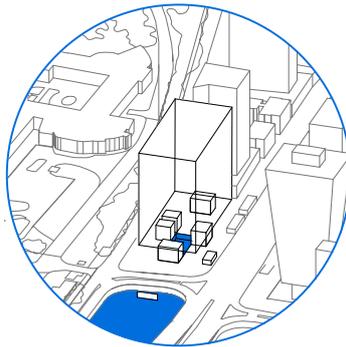
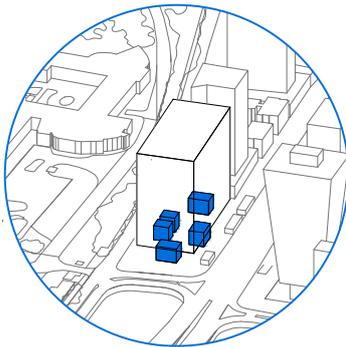
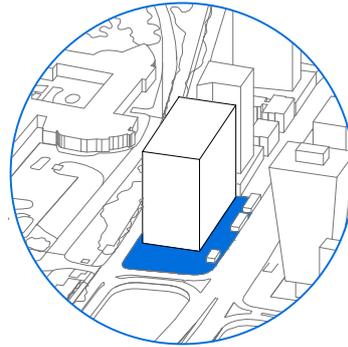
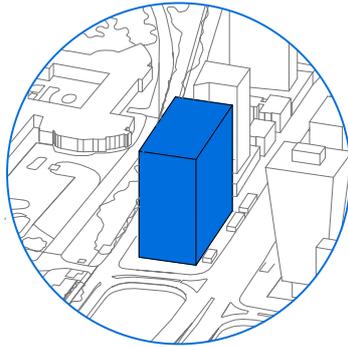
Se propone mover la entrada del metro existente en la manzana, para ordenar los flujos de personas que quieren ir al sub centro, paraderos y metro.

El edificio al estar en un punto intermodal, adopta la forma y gesto para recibir el flujo de gente de Apoquindo y llevarlo al metro, y viceversa.

Por el lado norte del edificio se genera una apertura, para crear un espacio público, que reconoce la escuela militar. Para continuar las áreas verdes situadas en esta hacia el interior del edificio.

Luego, se baja una parte del volumen, para reconocer el cambio de escala entre el Sub Centro y Av. Apoquindo. Lo que genera una diferencia programática.

Bajo la misma premisa, de continuar las áreas verdes de la Escuela Militar, se lleva el verde de la escuela militar al sector del edificio de viviendas, con terrazas verdes y techos verdes en ambos edificios.



Esquema propuesta arquitectónica. Referente: Elaboración Porpia

PROPUESTA URBANA Y PAISAJISTA

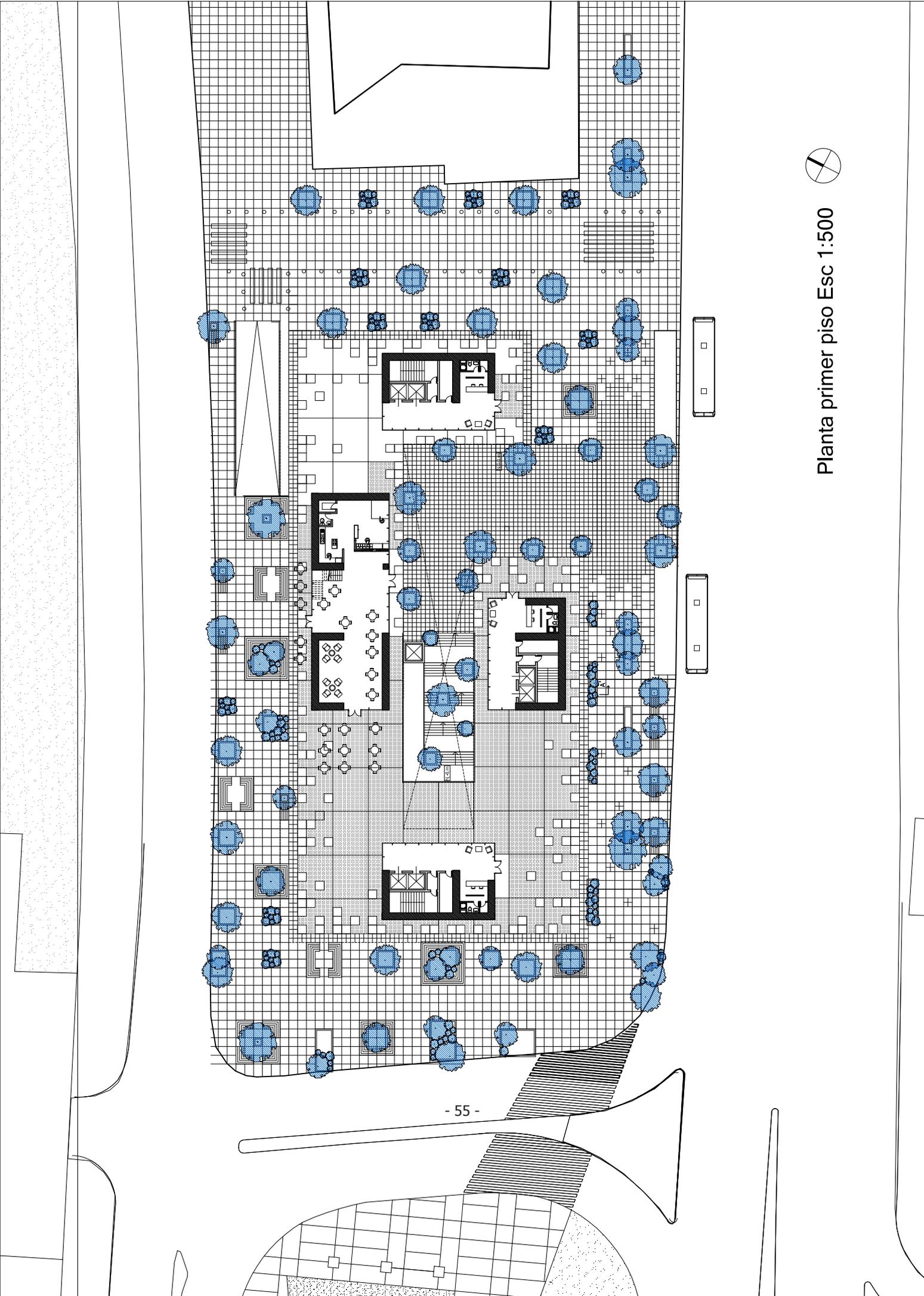
El edificio al elevarse deja un espacio público, protegido, al cual se le incorpora la entrada del metro y equipamientos de pequeña escala para vivir la plaza. Se crean espacios de permanencias faltantes en el sector mediante bancas y árboles.

El espacio público del primer nivel es una plaza dura que conecta las áreas del subcentro con la densificación de Apoquindo, siendo en consecuencia, una transición de lo primero con lo segundo.

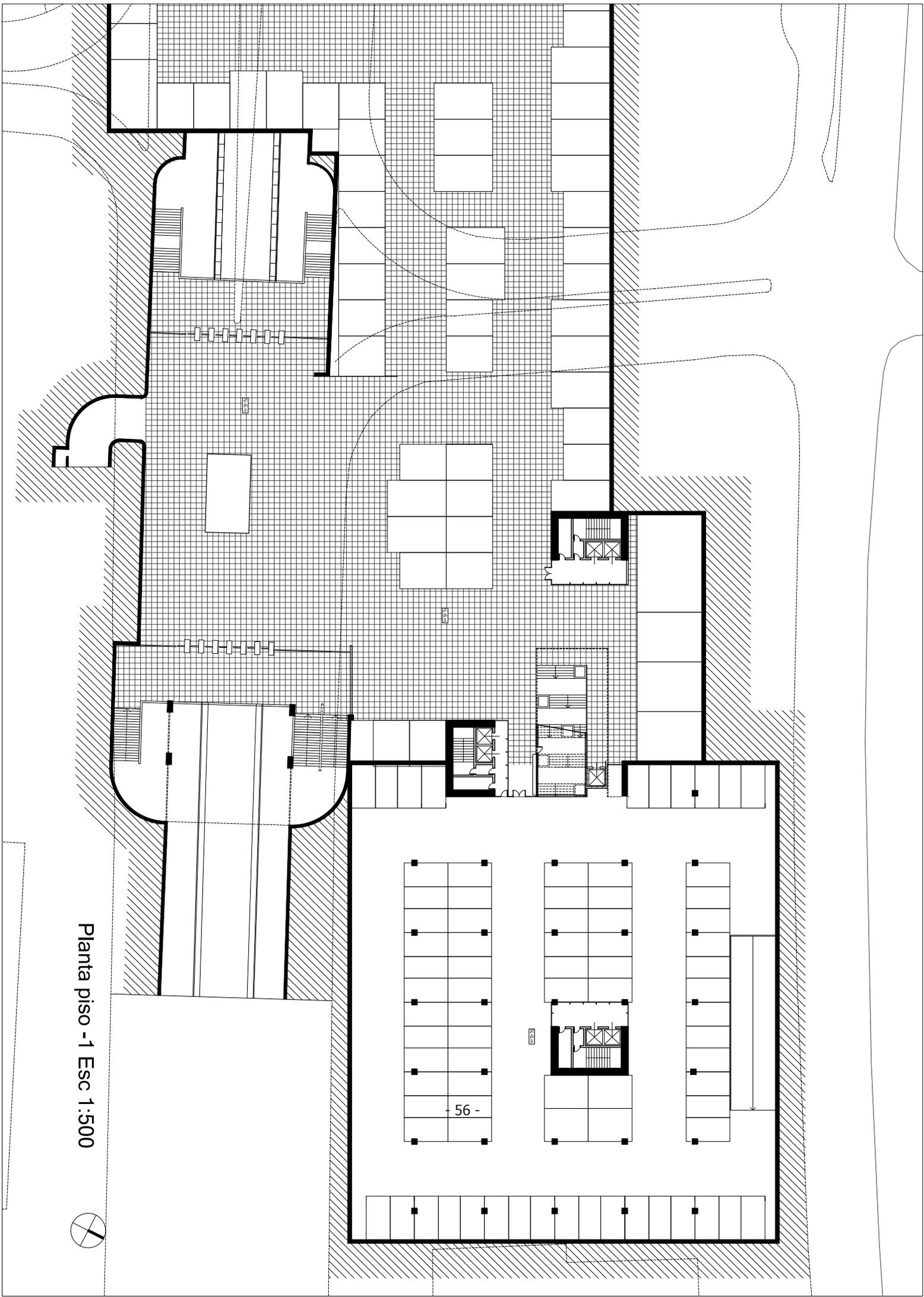
Se propone un espacio público para las personas que trabajan y viven en este edificio. El cual contempla vegetación en masetas para generar un traspaso de las áreas verdes de la Escuela Militar.

La diferencia de alturas en el mismo edificio, genera la posibilidad de realizar dos espacios públicos más para los residentes del edificio.

En cuanto a la fachada, la idea es llevar la vegetación de los patios de la escuela militar, a los balcones del edificio de viviendas.



Planta primer piso Esc 1:500



Planta piso -1 Esc 1:500



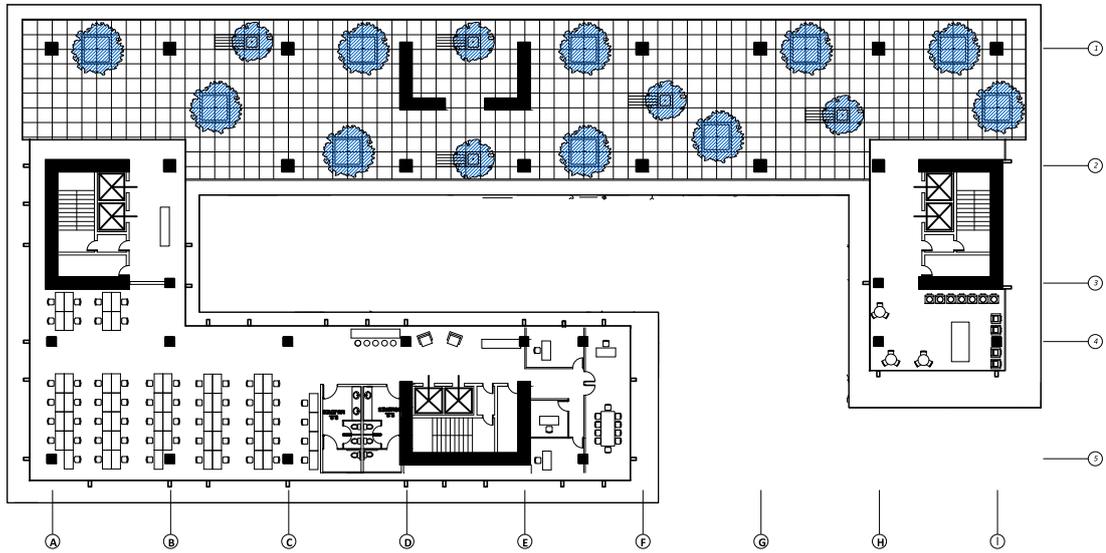
- 56 -

PROPUESTA ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVA

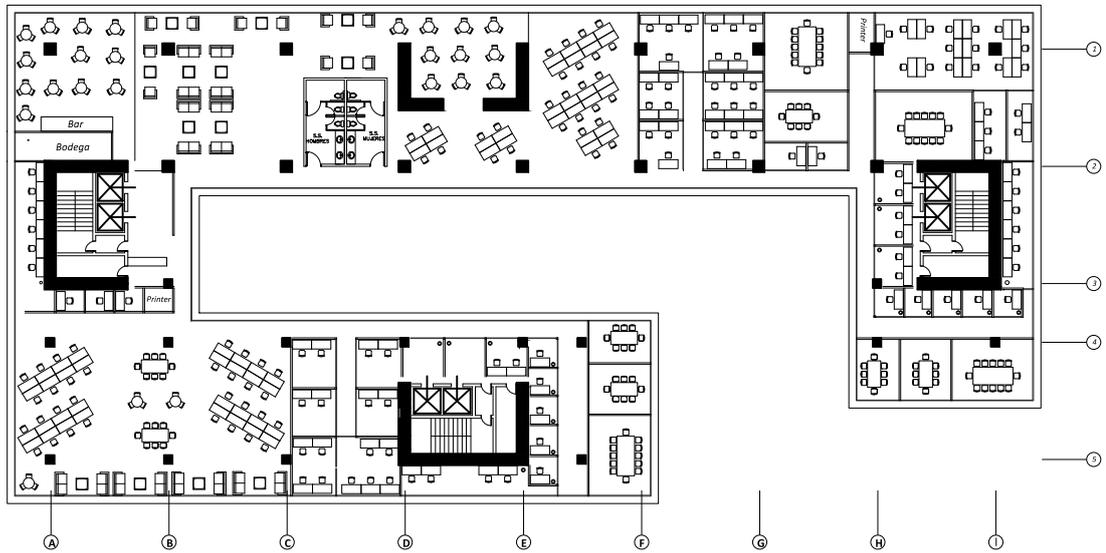
El edificio llega a suelo con 3 núcleos y uno de servicio extra, los cuales poseen muros de 80 cm de ancho de hormigón armado. Estos soportan una losa con vigas de 2 metros de altura dispuestas cada aproximadamente 3 metros, que reciben la carga de todo el edificio y la distribuyen en los 4 apoyos. Luego de esta losa existe una pilarización de 80x80cm separados cada 8 metros en ambos sentidos, en la zona norte del edificio la cual soporta en el espacio público alargado, la carga de las áreas verdes de este espacio y la triple altura de este. En el lado sur del edificio la pilarización es de 60x60 cada 8 metros separados en ambos sentidos. Luego de la triple altura de la zona norte, el edificio completo tiene una pilarización de 60x60cm separados cada 8 metros en ambos sentidos.

Desde el inicio del proyecto lo que se quería generar era la liberación del primer piso para dejarlo como espacio público para el sector, por lo cual se hicieron distintos modelos a escala de la propuesta para poder evaluar la sostenibilidad del edificio. Una vez que ya estaba más encaminada la propuesta de cuatro apoyos del edificio, se evaluó con un ingeniero estructural, si el edificio podría resistir, el cual después de algunas correcciones se llegó a la propuesta final.

De esta manera, el edificio se puede sostener dejando la mayor cantidad de espacio público en el primer piso.

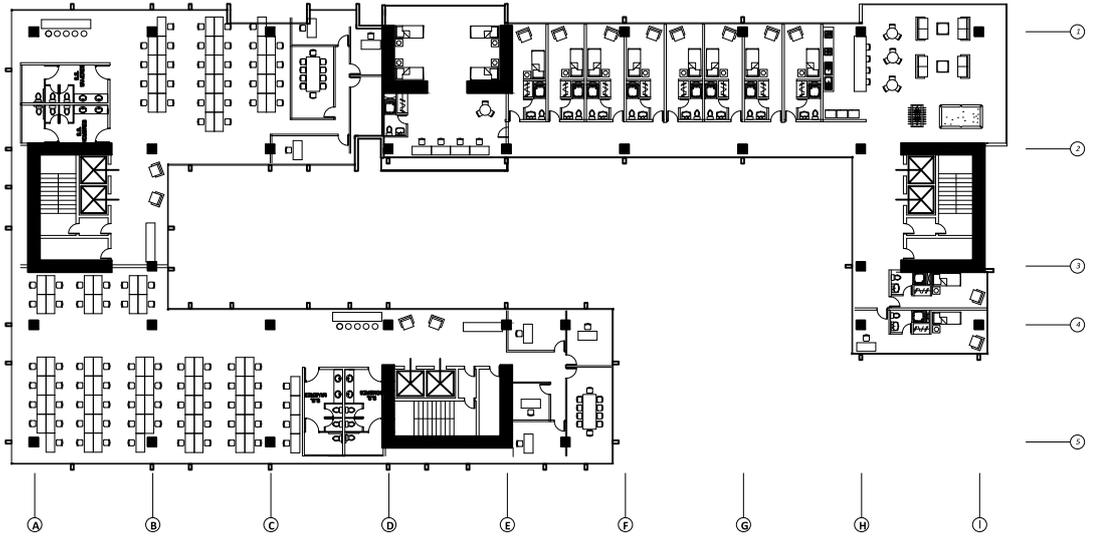


Planta Espacio público Esc 1:500

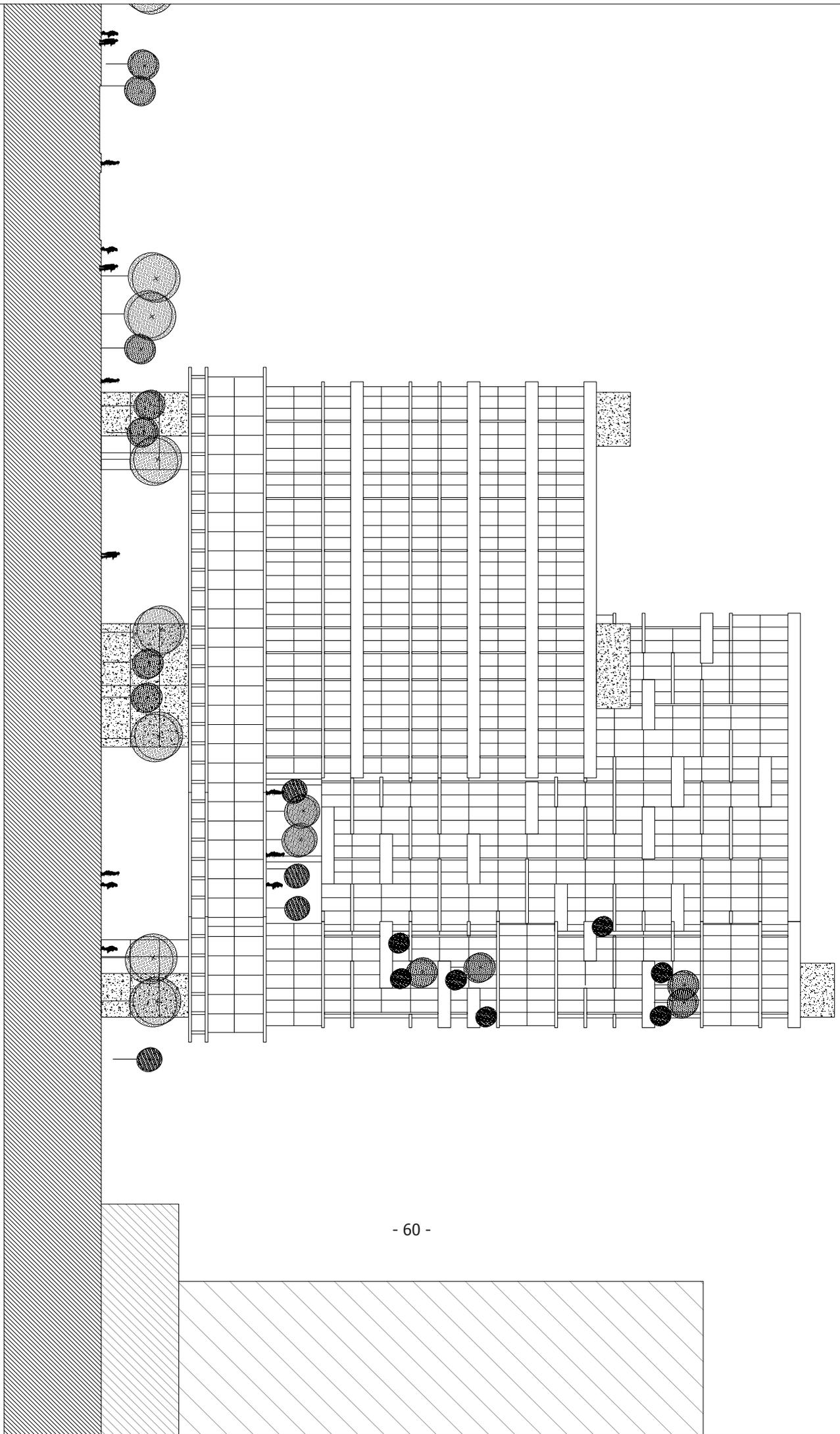


Planta Co Work Esc 1:500

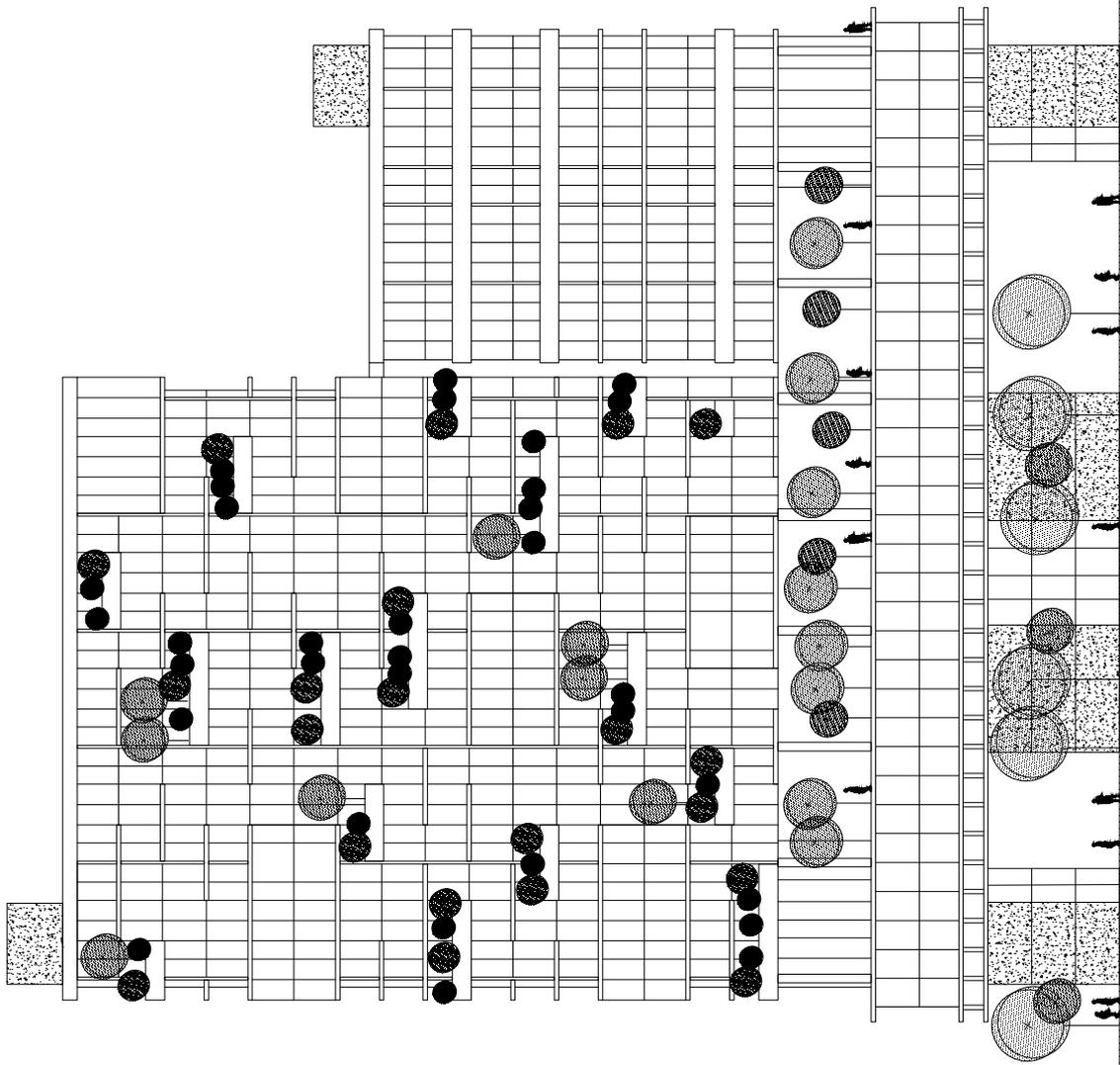


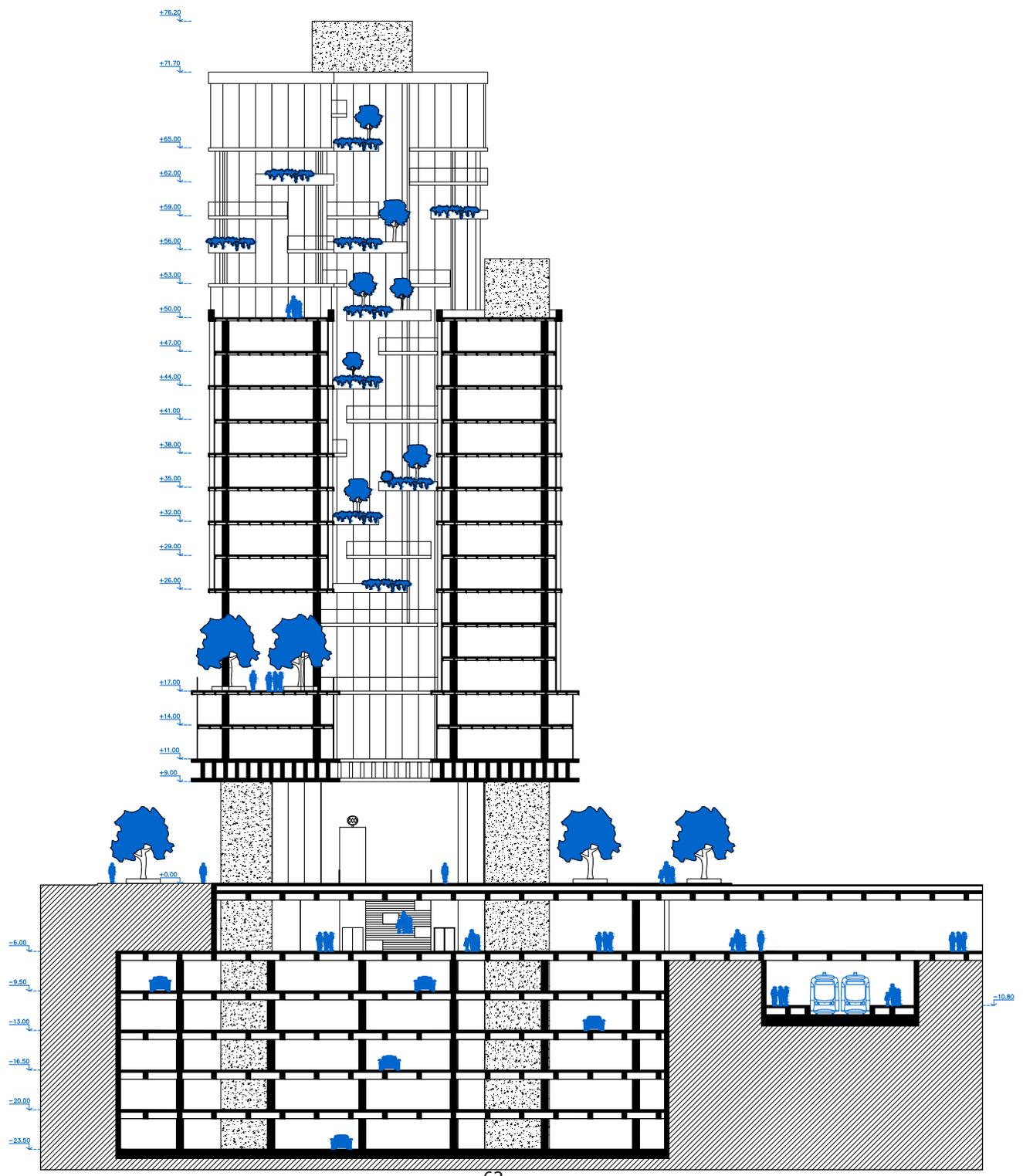


Planta oficina y vivienda Esc 1:500 



Elevación 1 Esc 1:500





Corte A-A' Esc 1:500

PROPUESTA DE GESTIÓN, MANTENIMIENTO Y SOCIAL

Social:

La idea del edificio es crear una zona pública para las personas que trabajan y viven en el sector, de esta manera se entrega espacios libres de permanencia, que en el sector de Apoquindo son escasos

Gestión y mantenimiento:

En cuanto a los mantenimientos y gestiones de los programas, cada programa tendrá su propio mantenimiento. Para el espacio de co work, ellos poseen sus propios servicios de mantenimiento, el co live, consiste en el mismo sistema que el co work, por último, cada oficina tendrá su propio mantenimiento.

En cuanto a los espacios públicos, una empresa externa experta en áreas verdes, cuidara de estos espacios.

Al ser un edificio con muro cortina, existe un sistema de limpieza con una empresa especialista en esto.

En cuanto a la seguridad, el edificio al no tener rejas, contara con sistema de seguridad de tarjetas para entrar a los ascensores, para controlar el acceso a estos en cada núcleo. En el piso -1 donde hay un acceso a los estacionamientos desde la estación de metros, contara con una puerta de seguridad y un sistema de control y pago de estos. Para mayor seguridad el núcleo de ascensores de las viviendas, no tendrá acceso a los primeros niveles de los subterráneos.

REFERENTES

SIMMONS HALL – MIT

Es una residencia de pregrado del instituto de Tecnología de Massachusetts. Diseñada por Steven Holl, en el año 2002. También contiene un teatro, cafetería, comedor y otras instalaciones compartidas.

El edificio tiene aberturas, las cuales son entradas, pasillos con vista y terrazas.

Este referente sirvió para inspirarse en la metodología de diseño de generar recortes en el edificio. Para así, en el proyecto de título, reconocer el contexto al cual esta inserto, con los vacíos generados en el edificio. El vacío alargado que hace alusión a la escuela militar y la diferencia de altura en los dos edificios, para generar una terraza con áreas verdes.

Plaza de Dalí de Madrid:

Esta plaza se localiza en Avenida Felipe II, al frente del Palacio de los Deportes. Esta plaza esta destinada a la cultura y el arte. Esta plaza fue diseñada por el artista Salvador Dalí, en el año 1986. reformada por el arquitecto Francisco Mangado en 2005. En esta plaza se encuentra la escultura El Dolmen, realizada por el pintor. La vegetación es colocada en jardineras hechas de cementos con formas piramidales.

Este referente se uso para la inspiración de los espacios públicos, donde es una plaza dura con módulos de vegetaciones concentradas en maseteros de cemento y módulos con bancas para descansar. (Martinez, C., 2013)



Imagen de Simmons Hall - MIT. Referente: Larry Speeck, 2009



Imagen de Plaza Salvador Dalí. Referente: Carmen Martínez, 2013.



VII. CONCLUSIÓN

Con el paso de los años, cambia la tecnología, el modo de vivir, los pensamientos, entre otros. Lo que genera la obligación que la ciudad se adecue al nuevo pensar de las personas, aceptando, la creación y modificación de espacios arquitectónicos y urbanos. De lo contrario, esta se vuelve obsoleta.

El solucionar este problema, con construir un edificio multiformato en los centros urbanos, genera una atracción y captación de personas a estos centros. Lo que es útil para el futuro, densificar los centros urbanos para dejar que se expanda la ciudad de tal manera que ya no se tenga control.

De esta manera, se debiese construir más edificios intermodales en Chile con conexiones al metro, como sucede en otras partes del mundo. Por ejemplo en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

Hoy en día el concepto de espacios públicos es más valorado, un edificio sin espacios urbanos para la comunidad queda obsoleto, el no tener espacios públicos cerca de los lugares de trabajo y vivienda producen una baja calidad de vida. Es por esto que se debiese replantear la manera de construir de Av. Apoquindo, en donde se le da un beneficio a la obra por generar una placa hermética de comercio impidiendo la permeabilidad de la manzana y disminuyendo los espacios públicos de la misma.

Cómo queda demostrado en el proyecto de título, donde se libera el primer piso para generar un espacio público para el sector y se activa con algunos equipamientos, y la mayoría de los equipamientos y servicios van en el piso subterráneo.

Por otra parte, la carrera me ha enseñado la importancia de analizar un lugar para diseñar un edificio que este acorde a su contexto. Para así resolver la problemática del mismo y no obstaculizar las oportunidades que entrega. A estar consiente que a medida que pasa el tiempo, las necesidades y demandas de las personas cambian, lo que a futuro hay que estar abiertos a la posibilidad de aceptar nuevos cambios y con ellos la demanda de nuevos espacios arquitectónicos.

También he aprendido a tener perseverancia en lo académico y en la vida. Luego de muchos traspasos y reiteradas correcciones, en las que a veces uno tenía que retroceder o detenerse, para replantearse algunos conceptos o metodologías de los trabajos. A lo que se suma, los distintos trabajos de las asignaturas en paralelo con taller.

Con respecto al proceso de título, que este año consistió en una elección de temáticas impuesta por los profesores, considero que se debiese repetir este sistema para los próximos años. Puesto que demuestra la capacidad por el alumno de resolver una problemática desde cero y en consecuencia, tomarlo como un desafío.



VIII. BIBLIOGRAFÍA

Abarca, Karina, Transporte publico ¿Cómo perciben los usuarios una estación de metro? Caso Escuela Militar, 2014.

Barrera, Julio, Edificio Híbrido como dispositivo para revitalizar centros urbanos, Bogotá D.C. 2014

Business Insider, Millennials are paying thousands of dollars a month for maid service and instant friends in modern 'hacker houses', 8-3-2017, <https://www.businessinsider.com>

Diario Financiero, Edificios de uso mixto: una tendencia que se masifica, 10/3/2017

Escuela Militar, <http://www.escuelamilitar.cl>

infante Agustin, En construcción: Subcentro Las Condes/Sabbagh Arquitectos., www.Plataformaarquitectura.cl

Martinez Carmen, 2013, www.Moovemag.com

Red vial nacional, dimensionamiento y características, departamento de gestión vial dic. 2007.

Spreitzer, Gretchen, Bacevice Peter, Garrett Lyndon, Why People Thrive in Coworking Spaces, <https://hbr.org/2015/05/why-people-thrive-in-coworking-spaces>

We live, 2018, <https://www.welive.com>

We work, 2018, <https://www.wework.com>



IX. ANEXOS

Referencia del **Documento:**
Diario Oficial/Normas Generales/Año 2005/DO 03/02/2005 DCTO 4.475 2005 MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

APRUEBA PLANO SECCIONAL DE LA ZONA DE USO DE SUELO COMERCIAL 2, PS-U-C2

Núm. 4.475 Secc. 1ª.- Las Condes, 28 de diciembre de 2004.- Vistos: Lo dispuesto en el inciso primero del artículo 46° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la necesidad de estudios más detallados para fijar con exactitud la zonificación y el uso de suelo detallado en las zonas de uso de suelo de la comuna de Las Condes; la necesidad de fijar con exactitud los trazados y anchos de calles, especificando sus categorías y nomenclatura de acuerdo al artículo 7.1.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago; el decreto alcaldicio sección 1ª N° 3.325 de fecha 13 de septiembre de 2004; el primer y segundo aviso de prensa, que comunica la exposición pública del proyecto, publicados los días 15 y 24 de septiembre de 2004 respectivamente; las observaciones recibidas por el municipio 6 de ellas dentro de plazo y una fuera de él; los acuerdos de Concejo Municipal adoptados en sesión extraordinaria N° 86, de fecha 22 de diciembre de 2004, para cada una de las observaciones contenidas en dichas cartas; los acuerdos N° 97a, 97b, 97c, respecto a observaciones generales de la comunidad y los acuerdos específicos respecto a los seccionales PS-U-V, PS-U-M y PS-U-C2, N° 97d, 97e, 97f, 97g, 97h, 97i, del Concejo Municipal de fecha 22 de diciembre de 2004 en que se rechazan las observaciones realizadas dentro de plazo por la comunidad; el acuerdo N° 104 del Concejo Municipal, que aprueba por unanimidad el plano seccional PS-U-C2; y teniendo presente las facultades que me otorgan los artículos 56 y 63 del DFL N° 1/19.704 de 27 de diciembre de 2001, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de mayo de 2002, del Ministerio del Interior, que fijó el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades: Decreto:

1. Apruébase el Plano Seccional de la Zona de Uso de Suelo Comercial 2, PS-U-C2, conformado por su texto resolutivo, memoria y plano, cuyos ejemplares se adjuntan y se entiende forman parte integrante del presente decreto alcaldicio.
2. Publíquese el presente decreto alcaldicio, el acuerdo del Concejo Municipal que aprueba este plano seccional y su texto resolutivo, en el Diario Oficial, y asimismo, publíquese el acuerdo del Concejo Municipal, en un medio de prensa escrito.

Anótese, comuníquese, publíquese, archívese.- Francisco de la Maza Chadwick, Alcalde.- Jorge Vergara Gómez, Secretario Municipal.
Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines consiguientes.- Saluda atentamente a Ud., Jorge Vergara Gómez, Secretario Municipal.

TEXTO RESOLUTIVO.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES.

PLANO SECCIONAL.

ZONA DE USO DE SUELO U-C2.

SEPTIEMBRE DE 2004.

PROYECTO DE PLANO SECCIONAL ZONA U-C2.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES.

Artículo único: Detállese en el Artículo 40 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, - aprobado por Resolución N° 8/95 del Gobierno Regional Metropolitano de fecha 30 de Mayo de 1995, publicado en el Diario Oficial de 13 de Junio de 1995, modificado según Modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, promulgada según Decreto Alcaldicio N° 3.218 de fecha 4 de Diciembre de 2003, publicado en Diario Oficial de fecha 5 de Diciembre de 2003, enmendado según Modificación N° 3 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, promulgada según Decreto Alcaldicio N° 2.952 de fecha 30 de Julio de 2004, publicado en Diario Oficial de fecha 6 de Agosto de

2004 -, el cuadro de usos de suelo de la zona U-C2, y el Plano PS – U-C2, Zona de Uso de Suelo U-C2, que en este acto se aprueba y que complementa el Plano MRCLC-02, Plano de Usos de Suelo, Lámina N°1 y N°2, todo de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.14 del D.S. N° 47 (V y U), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Detállese la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Las Condes en el siguiente sentido:

1. Detállese en el Capítulo IV, “ Zonificación y Normas Específicas”, en el artículo 40 el cuadro de la Zona de Uso de Suelo U-C2, según el siguiente cuadro.

USO DE SUELO		VIA LOCAL			VIA DE SERVICIO			VIA COLECTORA			VIA TRONCAL			VIA EXPRESA		
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	
Residencial	-----	Vivienda Hogares de acogida. Hoteles. Apart Hotel.	SR En locales de escala básica y menor, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio superior, se podrán desarrollar usos complementarios como parte del principal.	Vivienda Hogares de acogida. Hoteles. Apart Hotel.	SR SR	Vivienda Hogares de acogida. Hoteles. Apart Hotel.	SR SR	Vivienda Hogares de acogida. Hoteles. Apart Hotel.	SR SR	Vivienda Hogares de acogida. Hoteles. Apart Hotel.	SR SR	Vivienda Hogares de acogida. Hoteles. Apart Hotel.	SR SR	Vivienda Hogares de acogida. Hoteles. Apart Hotel.	SR SR	
Areas Verdes.	-----	Parques, Plazas, Areas libres	SR	Parques, Plazas, Areas libres	SR	Parques, Plazas, Areas libres	SR	Parques, Plazas, Areas libres	SR	Parques, Plazas, Areas libres	SR	Parques, Plazas, Areas libres	SR	Parques, Plazas, Areas libres	SR	
Espacio Público	-----	Vialidad. Plazas Areas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Areas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Areas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Areas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Areas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Areas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Areas verdes.	SR	
Equipamiento	Salud.	Dispensarios. Consultorios.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio superior.	Dispensarios. Consultorios.	SR	Dispensarios. Consultorios.	SR	Dispensarios. Consultorios.	SR	Dispensarios. Consultorios.	SR	Dispensarios. Consultorios.	SR	Dispensarios. Consultorios.	SR	

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2

	Hospitales. Clínicas.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	SR	SR	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR
	Hospitales. Clínicas.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	SR	SR	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR
	Hospitales. Clínicas.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	SR	SR	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR
	Hospitales. Clínicas.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	En locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	SR	SR	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2

USO DE SUELO		VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES								
Equipamiento	Educación	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora superior, a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora superior, a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora superior, a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora superior, a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de	Educación Superior. Institutos. Academias	Sólo en locales, existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora superior, a desarrollarse en calles con una calzada mínima de dos pistas por sentido de

	calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías.	una vía de servicio superior,	calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías.		calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías.		calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías.		calzado, vestuario y otros. Talleres fotográficos, Copiadoras de Planos, Gasfiterías, Talleres Mecánicos (excluye desabolladura y pintura). Talleres eléctricos Radiodifusoras Imprentas. Lavanderías. Peluquerías.
--	---	-------------------------------	---	--	---	--	---	--	---

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2																
USO DE SUELO		VIA LOCAL			VIA DE SERVICIO			VIA COLECTORA			VIA TRONCAL			VIA EXPRESA		
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	
Equipamiento	Servicios	Oficinas en general. (abogados, médicos, dentistas...)	Oficinas en general, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Oficinas en general, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Oficinas en general. (abogados, médicos, dentistas...)	Oficinas en general, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Oficinas en general, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Oficinas en general. (abogados, médicos, dentistas...)	Oficinas en general, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Oficinas en general, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Oficinas en general. (abogados, médicos, dentistas...)	Oficinas en general, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	
		Bancos, Notarías, AFP, Isapres	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Los proyectos mixtos consideran se exceptúan de esta condición.	Bancos, Notarías, AFP, Isapres	Los proyectos mixtos consideran se exceptúan de esta condición.	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Los proyectos mixtos consideran se exceptúan de esta condición.	Bancos, Notarías, AFP, Isapres	Los proyectos mixtos consideran se exceptúan de esta condición.	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Los proyectos mixtos consideran se exceptúan de esta condición.	Bancos, Notarías, AFP, e Isapres, máximo 200 m ² de superficie construida por predio.	Los proyectos mixtos consideran se exceptúan de esta condición.	

		Correos. Telégrafos.	SR	Correos. Telégrafos.	SR	Correos. Telégrafos.	SR	Correos. Telégrafos.	SR	Correos. Telégrafos.	SR
		Servicios de Utilidad Pública..	SR	Servicios de Utilidad Pública..	SR	Servicios de Utilidad Pública..	SR	Servicios de Utilidad Pública..	SR	Servicios de Utilidad Pública..	SR
		Municipios, Juzgados, Servicios de la Administración Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administración Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administración Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administración Pública.	SR	Municipios, Juzgados, Servicios de la Administración Pública.	SR
Infraestructura	----	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo en locales existentes .	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo en locales existentes .	Terminales de Transporte Terrestre	Taxis Colectivos. Categoría A4: Tamaño predial mínimo 800 m ² Categoría A6: Tamaño predial mínimo 4.000 m ²	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo Mini Buses en terminales. Categoría B2: Tamaño predial mínimo 1.000 m ²	Terminales de Transporte Terrestre	Sólo Mini Buses en terminales. Categoría B2: Tamaño predial mínimo 1.000 m ² Taxis Colectivos. Categoría A4: Tamaño predial mínimo 800 m ² Categoría A6: Tamaño predial mínimo 4.000 m ²

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2

USO DE SUELO		VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Actividades Productivas.	----	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción,	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior Estas Actividades están condicionadas a	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción,	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción,	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción,	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción,	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los

