

2020-10

PRÁCTICA PROYECTUAL OFICINA MODELO ARQUITECTOS

QUINTANA HERRERA, ALONSO OCTAVIO

<https://hdl.handle.net/11673/50261>

Repositorio Digital USM, UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA



UNIVERSIDAD TECNICA
FEDERICO SANTA MARIA

PRÁCTICA PROYECTUAL

Oficina Molo Arquitectos

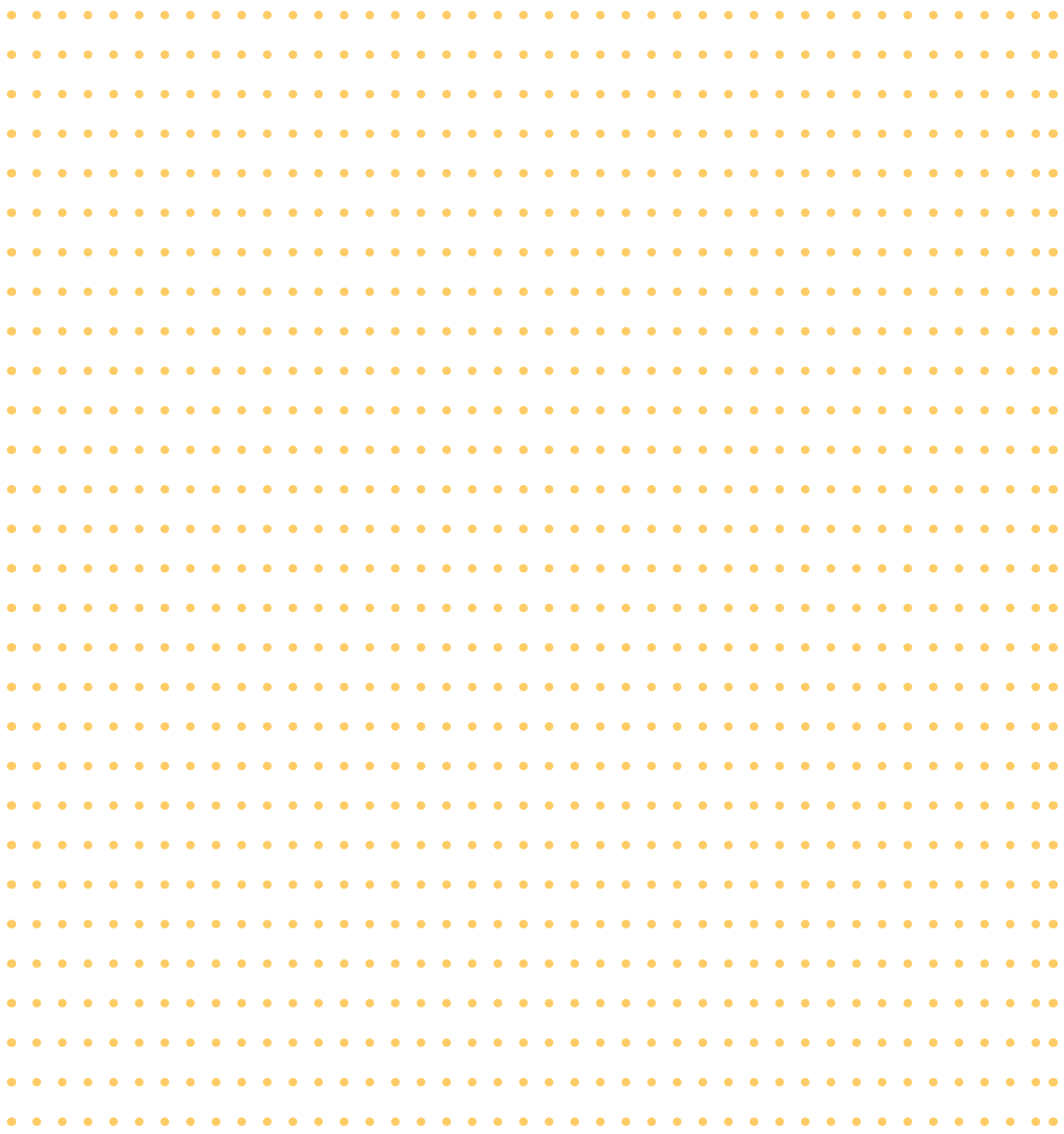
Memoria de titulación para optar al Título de Arquitecto

Alonso Octavio Quintana Herrera

Profesor Referente: Luis Pablo Barros

Profesor Co - Referente: Gustavo Sarabia

Valparaíso, Chile. Octubre 2020



Modalidad

Práctica Proyectual

Autor

Alonso Quintana Herrera

Oficina

Molo Arquitectos

Profesional a Cargo

Daniel Morales Escudero

Profesor Referente

Luis Pablo Barros

Profesor co-referente

Gustavo Sarabia

Investigaciones

1 °

Rol Multidisciplinar del Diseño Arquitectonico

2 °

Rehabilitación de Inmuebles como Estrategia de Activación Urbana

3 °

¿En que parte del mensaje no nos entendemos?

Proyectos

1 °

Proyecto Inmobiliario, Patio Montealegre

2 °

Edificio Yungay, Residencia para Estudiantes

Departamento

Arquitectura UTFSM

Institución

UTFSM

Agradecimientos

A todas y todos los que contribuyeron y aportaron en la formación de mi pensamiento crítico, especialmente a mi familia que nutren constantemente mi creatividad y vocación.

Introducción

El cuestionamiento sobre cómo se ejerce la profesión en el mundo profesional y cuál es nuestro rol dentro de los procesos me lleva a realizar las investigaciones dentro de un marco arquitectónico, político y social, generando una experiencia intensa en relación a proyectos inmobiliarios, estrategias de intervención y métodos de representación, teniendo como base fundamental al proceso creativo para el diseño arquitectónico.

Teniendo la posibilidad de trabajar en Molo arquitectos ubicada en Valparaíso, que engloba estas situaciones en dos de sus proyectos que se encuentran desarrollando, Patio Montealegre que está a prontas de realizar su ingreso para su aprobación y Edificio Yungay que se encuentra en un proceso de coordinación y gestión.

La primera investigación da pie a visualizar como según las intenciones que nos proponamos y como las desarrollamos desencadenan procesos de diseño que pueden o no responder al entendimiento de su contexto, y como este no solo forma parte del análisis arquitectónico sino que conlleva toda una carga del trabajo multidisciplinar para su elaboración.

La segunda investigación en relación a como a través del desarrollo de inmuebles que denominaremos anzuelo se puede estructurar una estrategia de intervención que no solo rehabilite barrios deteriorados sino que logre componer una imagen de ciudad.

La tercera investigación identifica como nuestro trabajo puede permitir el entendimiento de procesos tan complejos como es el diseño de un proyecto y que le permita a quienes no son parte del entender cómo se articulan las decisiones e intentar por medio de la representación profundizar en los cuestionamientos que son parte elemental de la discusión y legitimización de la ciudadanía.

Abstract

The questioning of how the profession is practiced in the professional world and what is our role within the processes leads me to carry out the investigations within an architectural, political and social framework, generating an intense experience in relation to real estate projects, intervention strategies and representation methods, having as a fundamental basis the creative process for architectural design.

Having the possibility of working in Molo Arquitectos located in Valparaíso, which includes these situations in two of its projects that are under development, Patio Montealegre that is about to be entered for approval and Edificio Yungay that is in a process of coordination and management.

The first investigation gives us the opportunity to visualize how, according to the intentions we have and how we develop them, they trigger design processes that may or may not respond to the understanding of their context, and how this not only forms part of the architectural analysis but also entails a whole load of multidisciplinary work for its elaboration.

The second research in relation to how through the development of buildings that we will call hook can be structured a strategy of intervention that not only rehabilitates deteriorated neighborhoods but also manages to compose an image of the city.

The third research identifies how our work can allow the understanding of processes as complex as the design of a project and that allows those who are not part of the understanding of how decisions are articulated and try to deepen through representation the questions that are an elemental part of the discussion and legitimization of citizenship.

Indice

Agradecimientos5

Introducción6

Abstract7

Práctica proyectual 10

Molo Arquitectos 11

Proyectos de la oficina 12

Principales proyectos trabajados 13

Desarrollo de la práctica 15

Aproximación a la Investigación 17

 Investigación 1 18

 Investigación 2 20

 Investigación 3 22

Rol multidisciplinar del Diseño Arquitectónico 25

 ¿Que es el diseño Multidisciplinar? 26

 Beneficio en el diseño 27

 Caso de Estudio 28

 Identificación de los actores 29

 Aplicación sobre caso de estudio 30

 Antecedentes del proyecto 31

 ¿Que es un principio generador? 32

 ¿Quien establece un principio generador? 33

 ¿Como se establece un principio generador? 34

 Diseño de los Principios 56

 Desarrollo de la propuesta 60

 Ingreso 66

Municipalidad 69

Consejo de monumentos nacional 71

Proyecto Ingresado / Proyecto Modificado 72

Conclusión 76

Estrategia de activación urbana 83

 Condición en la que esta Valparaíso 84

 Miedo a invertir evita el desarrollo 86

 Construcción imagen de ciudad 88

 Oportunidad de intervención 90

 Análisis del contexto 92

 Análisis del inmueble 93

 Etapa 1 100

 Etapa 2 104

 Aplicación normativa 108

 Proyecto de cabida 116

 ¿Que tiene el anzuelo? 118

 Carta bajo la manga 119

 Conclusión 120

En que parte del mensaje no nos entendemos 123

 ¿Porque no nos entendemos? 124

 Caso de Estudio 126

 La representación 127

 Compatibilidad de Herramienta 128

 Utilización de Herramienta 3D 130

 ¿Por que es necesario transmitir realidad? 132

La Representación como herramienta 134

Representación del Mandante 136

Modelo de negocio 140

Elementos diferenciadores 142

Representación normativa 146

¿Que rol ocupa la gente? 162

Conclusión 164

Referencias 168

Anexos 170

Práctica proyectual

La memoria presentada corresponde a la modalidad de practica proyectual, una de las 6 modalidad de título de la Universidad Técnica Federico Santa María, esta modalidad permite que el estudiante en condición de egresado forme parte de una Oficina de Arquitectura en la cual tendrá la posibilidad de experimentar, aprender y colaborar con otros profesionales en el desarrollo de proyectos durante 8 meses.

Permitiendo al estudiante interiorizar normativa, estrategias y procedimientos que son elaborados en la vida profesional, siendo fundamentales en el diseño, planificación y construcción de un proyecto de arquitectura.

En el proceso el estudiante deberá desarrollar 3 investigaciones referidas a su experiencia y trabajo desarrollado en la oficina.

Definición de la Modalidad

"La definición del departamento es:

Se establecerá un convenio con oficinas de arquitectura que aborden proyectos complejos. Esta instancia pretende insertar al estudiante en el medio profesional futuro a través de la participación en algún proyecto complejo... Los estudiantes deberán centrar su atención en el conocimiento de la legislación y normativa vigente, materiales y sistemas constructivos existentes en el mercado - EETT, cubicaciones, presupuesto y programación -, y gestión económica del proyecto."

(Practica proyectual, departamento arquitectura UTFSM.)

MOLO Arquitectos

"Somos Molo, Arquitectura desde Valparaíso para el mundo"

La oficina de arquitectura desarrolla proyectos de diferentes escalas desde proyectos de gran envergadura hasta viviendas particulares, haciendo principal énfasis en el proceso de forma y espacio, además de materializar la idea proyecto utilizando modelos espaciales y conceptuales tanto digitales como físicos.

La oficina se encuentra en la ciudad de Valparaíso y busca desarrollar proyectos que integren la esencia de su contexto inmediato para desarrollar obras con personalidad, que logren tener una relación directa con el cliente entendiendo que cada uno requiere de necesidades distintas y poseen por consiguiente de cualidades diferentes.

Actualmente la oficina cuenta con el siguiente grupo de trabajo, pero manteniendo colaboradores externos a la hora de requerir especialidades:

Oficina de Arquitectura



Diseño y planificación de proyectos

Daniel Morales Escudero

Arquitecto, Universidad de Valparaíso

Ignacia Carramiñana Peralta

Arquitecta, Universidad de Chile

Desarrollo de planimetría, modelación, etc.

Diego Poblete Moris

Arquitecto, UTFSM

Alonso Quintana Herrera

Titulante, UTFSM

Proyecto de la oficina

Condominio Aires de lo Orozco



Casa Barturen



Casa Domeyko



Fuente: Imágenes, página web Molo arquitectos.

Proyectos conocidos

Casa Monjas



Casa Stuardo



Zamba & Canuta



Fotografía: Sasha Siskovich Serefo

Principales proyectos trabajados

Proyecto : Patio Montealegre

Tipo : Edificio de Uso Mixto

Ubicación : Montealegre 501, Cerro Alegre.

Rol : 3051 - 1

Categoría : Área Histórica, Zona Típica.



Fuente: Visualización Diego Poblete, Molo arquitectos.

Proyecto "Patio Montealegre"

Encargo

Diagramación del anteproyecto y contexto para Memoria de Intervención, desarrollo de planimetría, cálculo de superficies, modelación 3D de la propuesta y contexto.

Principales proyectos trabajados

Proyecto : Residencia para Estudiantes ,Edificio Yungay

Tipo : Edificio de Uso Mixto

Ubicación : Calle Yungay 2819 al 2869, Plan de Valparaíso.

Rol : 84 - 2

Categoría : ICH, ficha correspondiente



Fuente: Visualización Ignacia Carramiñana, Molo arquitectos.

Proyecto “Residencia estudiantil”

Encargo

Levantamiento en terreno de planimetría, diagramación del anteproyecto, desarrollo de planimetría (plantas, elevaciones, cortes) y cálculo de superficies.

Desarrollo de la práctica

En el desarrollo de la práctica se pudo analizar como la normativa condiciona los diseños arquitectónicos, siendo esta aplicada dependiendo del lugar de emplazamiento del proyecto, encontrando diferentes complejidades de acuerdo a los organismo públicos a los cuales se debe dar respuesta. Cada proyecto entonces requiere de análisis, planificación, procedimientos y etapas diferentes y en escalas también distintas, desde el impacto ambiental de la propuesta en la ciudad como del tamaño mínimo de las circulaciones verticales.

Es pertinente entonces señalar que el trabajo multidisciplinar es el que te permite poder desarrollar propuestas cada vez más complejas permitiendo obtener además en-

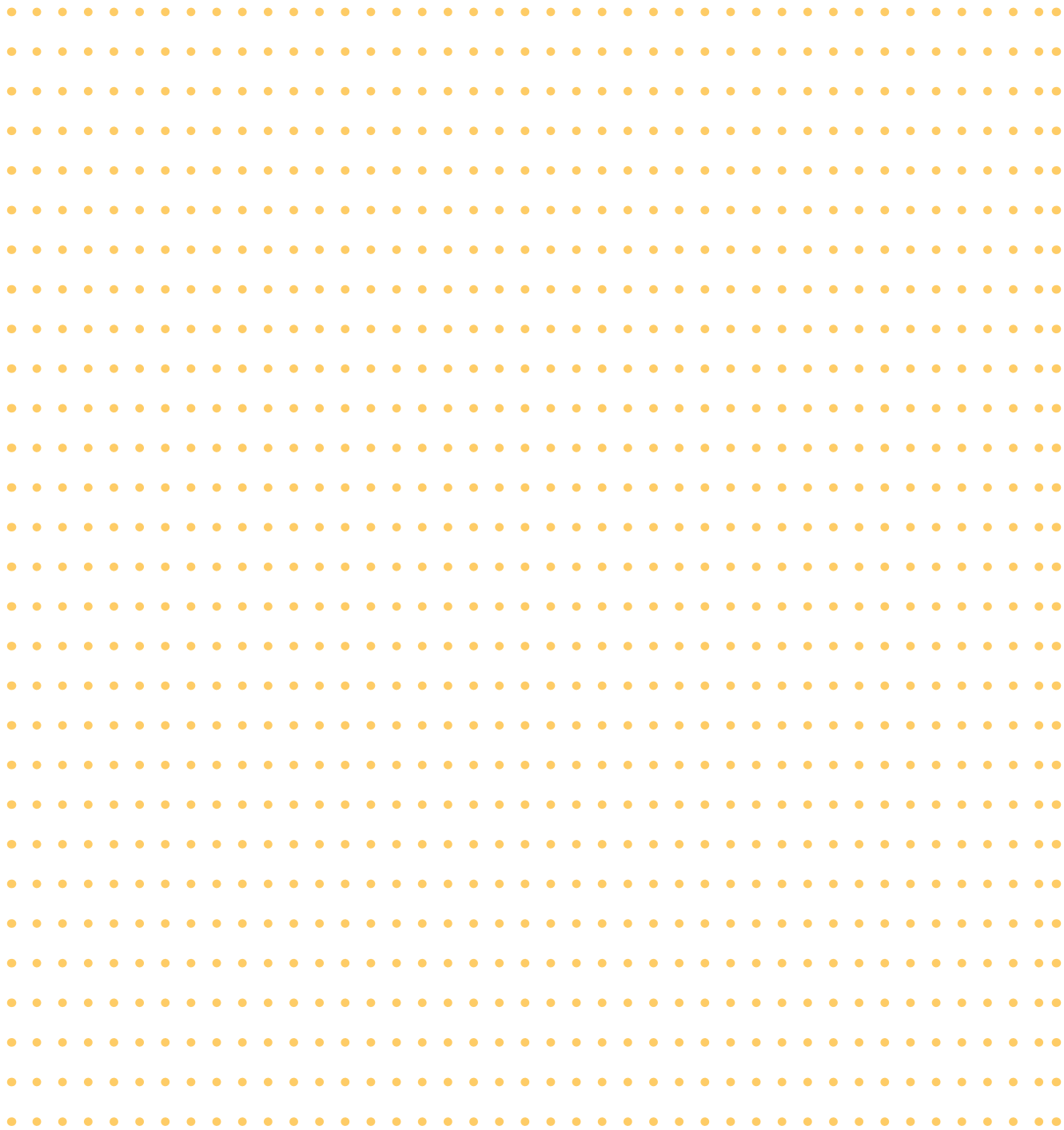
Esquematzación de los plazos

el proceso conocimientos y variables distintas, que trabajadas de forma correcta te permiten materializar proyectos.

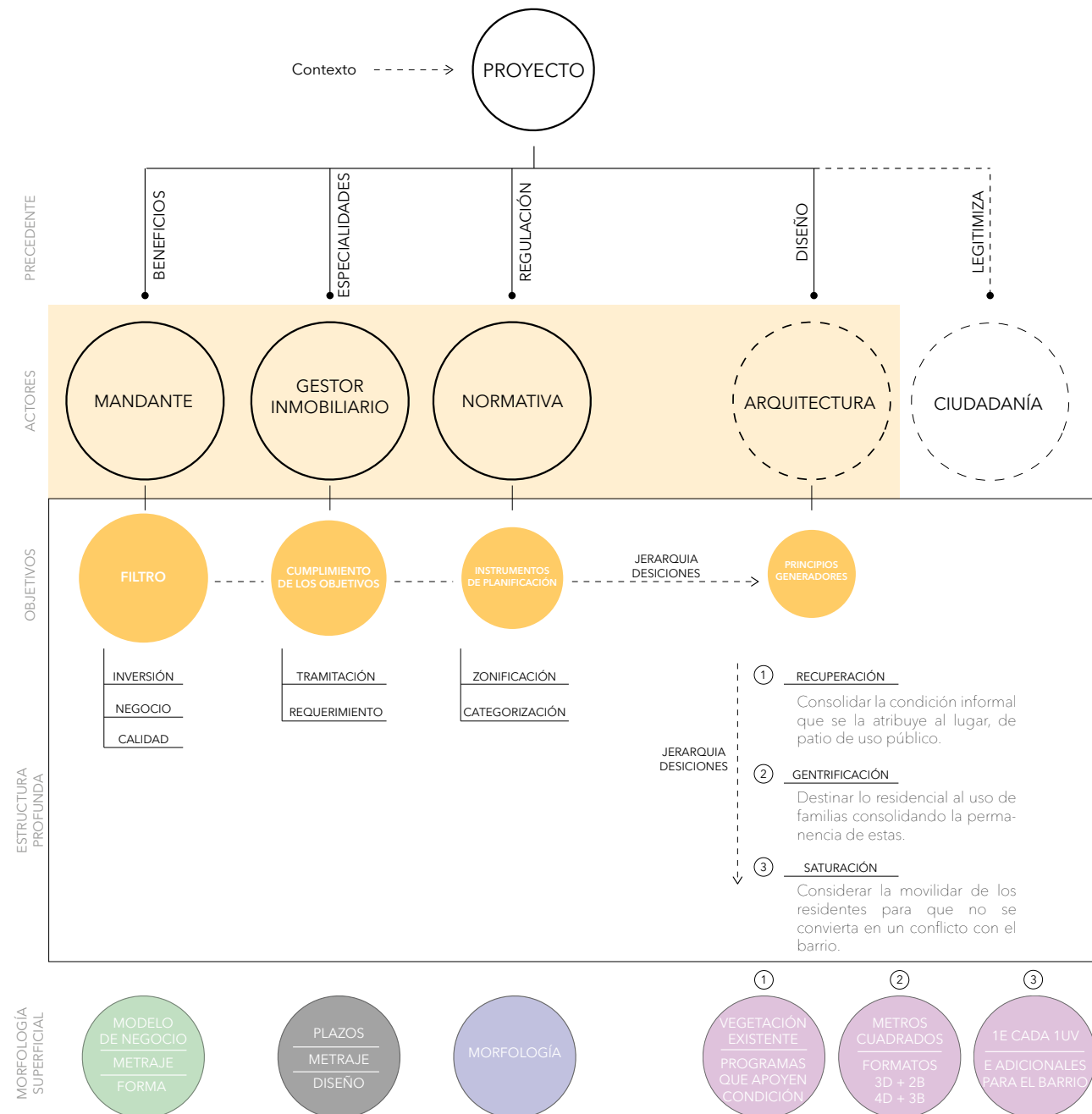
Se te presentan entonces tareas que no has desarrollado o que los plazos con los cuales debes realizar la tarea son más cortos y debes realizar el trabajo con el mayor oficio y disciplina posible, en ese momento comprendes que las decisiones que tomas siempre deben ser conscientes y justificadas, y en caso de cometer errores analizar la situación, aprender del error y volver a intentarlo ; es gracias a este tipo de modalidad que puedes experimentar la metodología de trabajo y la coordinación de una oficina de arquitectura.

PROYECTOS	Abril				Mayo				Junio				Julio				Agosto				Septiembre				Octubre				Noviembre				Diciembre			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
CDP																																				
Patio Montealegre																																				
Loteo Loncotoro																																				
Edificio Yungay																																				
Intervención Barón																																				
Casa Melosilla																																				
Loteo Algarrobo																																				
Casa Loncotoro																																				

Modelación 3D Planimetría Diagramación Corrección Observaciones



Aproximación a la Investigación



Fuente: Parte 1 de Mapa de ruta, elaboración Propia.

1 ° Investigación

Rol Multidisciplinar del Diseño Arquitectónico

Como dinámica para la elaboración de un proyecto podemos encontrar la relación entre inversión, negocio y calidad, esta es quien va direccionando en todo momento la elaboración del proyecto, cada uno de estos aspectos están directamente influenciado por los actores que componen la planificación del proyecto.

Cada uno de los actores busca de por si objetivos diferentes, el primero que encontramos es **El Mandante** quien es el que realiza la inversión la cual de por sí está sujeta a recibir los beneficios, segundo tenemos **Al Gestor Inmobiliario** quien es el que está a cargo de las especialidades, coordinación y organización de las líneas bases instruidas por el mandante, en tercer lugar tenemos a **La Normativa** que regula el proyecto desde su diseño hasta su construcción y finalmente tenemos **La Arquitectura** el que está a cargo del diseño y generación de la propuesta.

El escenario visualizado desde arquitectura es cuando una propuesta logra tejer contextos donde se subsanen carencias proponiendo nuevas situaciones, desde la visión del mandante el mejor escenario es cuando existe rentabilidad y seguridad de que la-

inversión utilizada no finalizara en proyecto que no cumplan con los filtros de los servicios públicos.

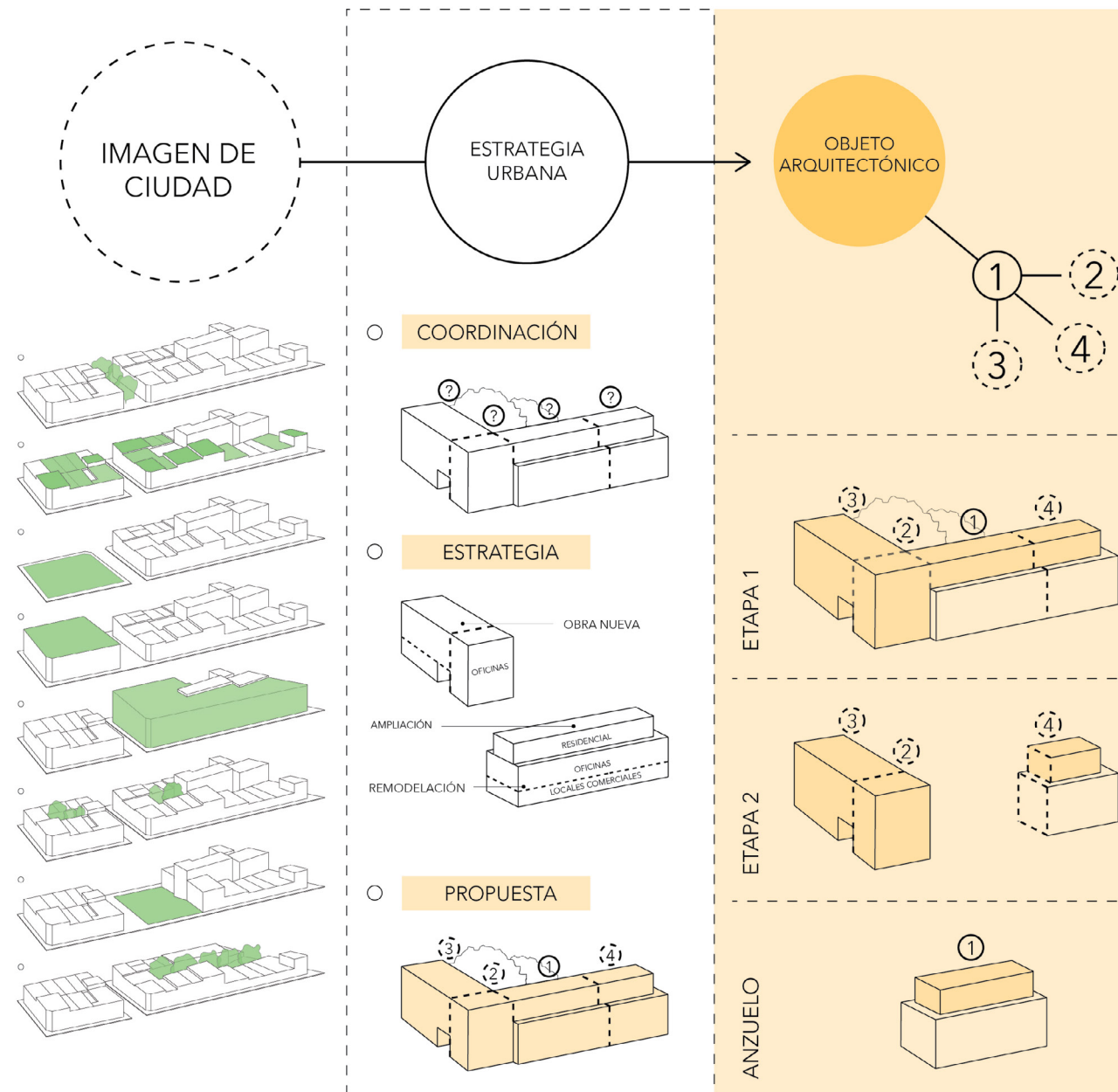
¿Cómo lograr que la propuesta sea tentadora?

Es fundamental entonces que cada propuesta posea carácter y este contextualizada, visualizando a la primera etapa de desarrollo del proyecto donde se da valor y reconoce situaciones que observamos a nuestro alrededor, siendo consideradas variables que existen en el mismo sitio a intervenir como situaciones que reconocemos de los trastornos que acomplejan a la ciudad, en este caso Valparaíso.

Objetivos

o Describir el trabajo multidisciplinario que se realiza en el momento de desarrollar un proyecto de gran envergadura.

o Analizar como los objetivos fundamentales del proyecto definidos desde el diseño arquitectónico pueden proponer un concepto inmobiliario distinto y como este es visualizado desde los servicios públicos.



2 ° Investigación

Rehabilitación de Inmuebles como Estrategia de Activación Urbana

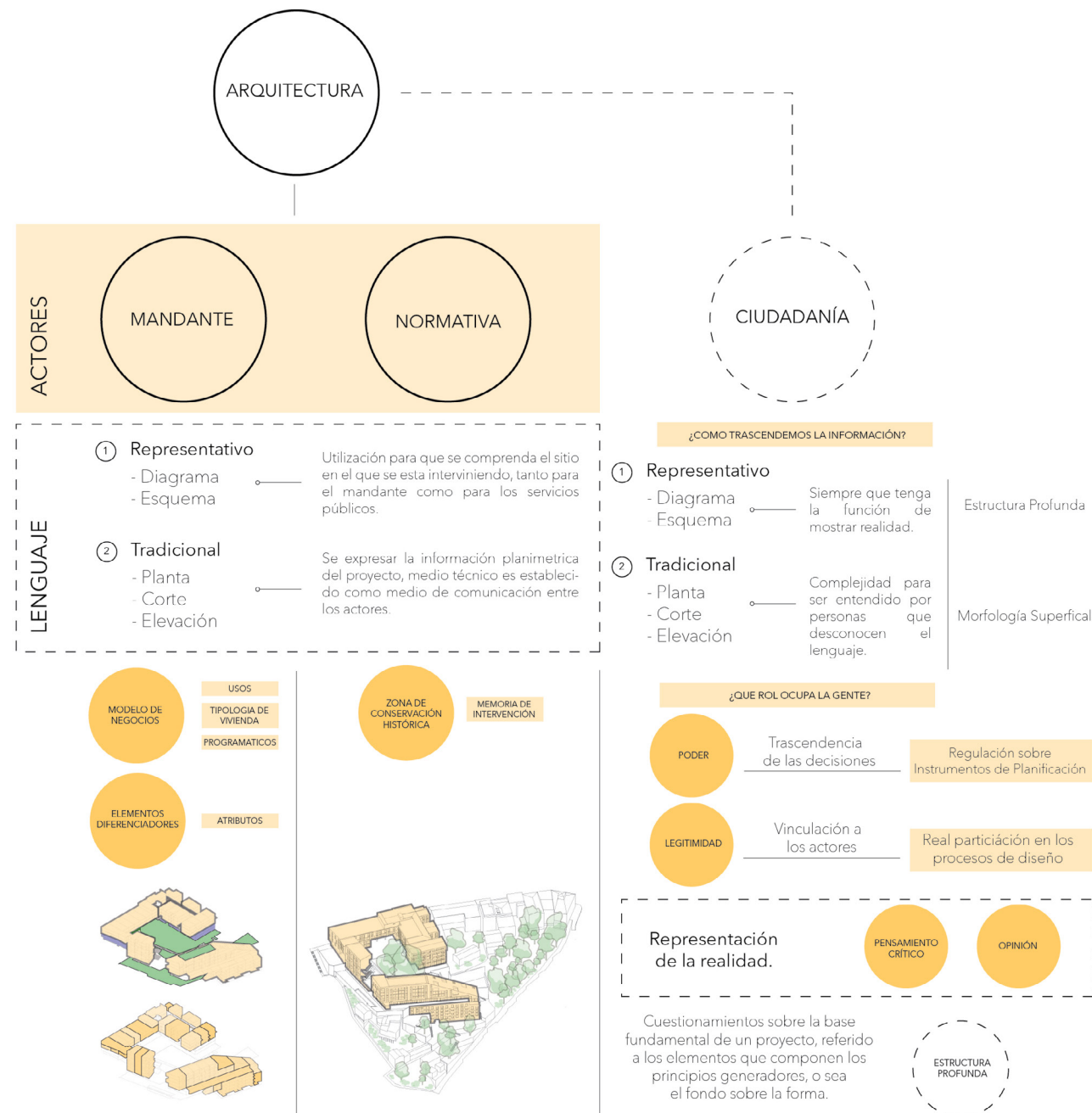
Podemos observar estructuras faltantes en las manzanas de la ciudad o estructuras que por su condición de deterioro se transforman en focos de conflictos, este abandono por parte de los dueños es el resultado de que no se visualice una estrategia urbana de intervención que incentive la inversión, generando a su vez que debido a su estado actual no pueda albergar programas de una mayor complejidad y temporalidad.

Es por esta situación que como iniciativa debemos pensar a los proyectos de arquitectura como partes de un conjunto, definidos idealmente por una imagen de ciudad. Cada intervención que se planifique debe dotar al conjunto de la capacidad de resolver las carencias y visualice a su entorno y emplazamiento como una oportunidad, permitiéndonos obtener la coordinación de los dueños, una estrategia de intervención que nos organice y aclare las funciones que queremos distribuir en la ciudad, y por ultimo una propuesta con la cual tenemos la claridad de que es viable.

Ahora bien, de la totalidad de la propuesta debemos reconocer cuál de todas las intervenciones se convertirá en nuestro proyecto anzuelo con el cual atraer la inversión y paulatinamente lograr el financiamiento del conjunto desarrollado por la estrategia urbana.

Objetivos:

- o Identificar la oportunidad que presenta la planificación de una estrategia urbana en el plan.
- o Analizar las carencias y oportunidad vinculadas al lugar de emplazamiento de la propuesta.



3 ° Investigación

¿En que parte del mensaje no nos entendemos?

Los diagramas realizados son utilizados como medio de representación para identificar estrategias de partida, intervención y urbanas, permitiendo entender los criterios base del diseño de los proyectos.

Para un mayor entendimiento de la volumetría del objeto debemos hacer uso de la profundidad como instrumento de realidad, permitiéndonos absorber mayor información al momento de la toma de decisiones.

Bajo esta mirada, podemos visualizar aún más el impacto que tienen nuestras propuestas sobre el entorno en el que está inmerso, no solo sobre el inmueble vecino sino que nos permite aumentar el rango de visión sobre la misma ciudad.

Este lenguaje utilizado para la representación es utilizado para entregar información tanto al mandante como a los servicios públicos, donde a cada uno son relevantes diferentes objetivos, para el primero es relevante la estética y los programas que alberga el proyecto y para el segundo en forma de memoria es importante el cumplimiento de la normativa aplicada sobre el inmueble.

Esta metodología nos permite dentro de todos sus posibles usos, la representación de las variables del diseño arquitectónico y la representación de la normativa que es aplicada al inmueble. Este análisis nos permite observar como la Imagen Urbana, Co-propiedad del ojo y la normativa influyen en la generación y definición de la forma.

Objetivos:

- o Analizar e identificar como la diagramación permite demostrar elementos que no se pueden representar en planta y elevación.
- o Identificar y graficar métodos de representación utilizados en la elaboración de diagramas.
- o Como la diagramación contribuye al pensamiento crítico y orienta a la ciudadanía a un entendimiento su poder de regulación y legitimidad.

1 ° Investigación

Rol Multidisciplinar del Diseño Arquitectónico

Procedimiento

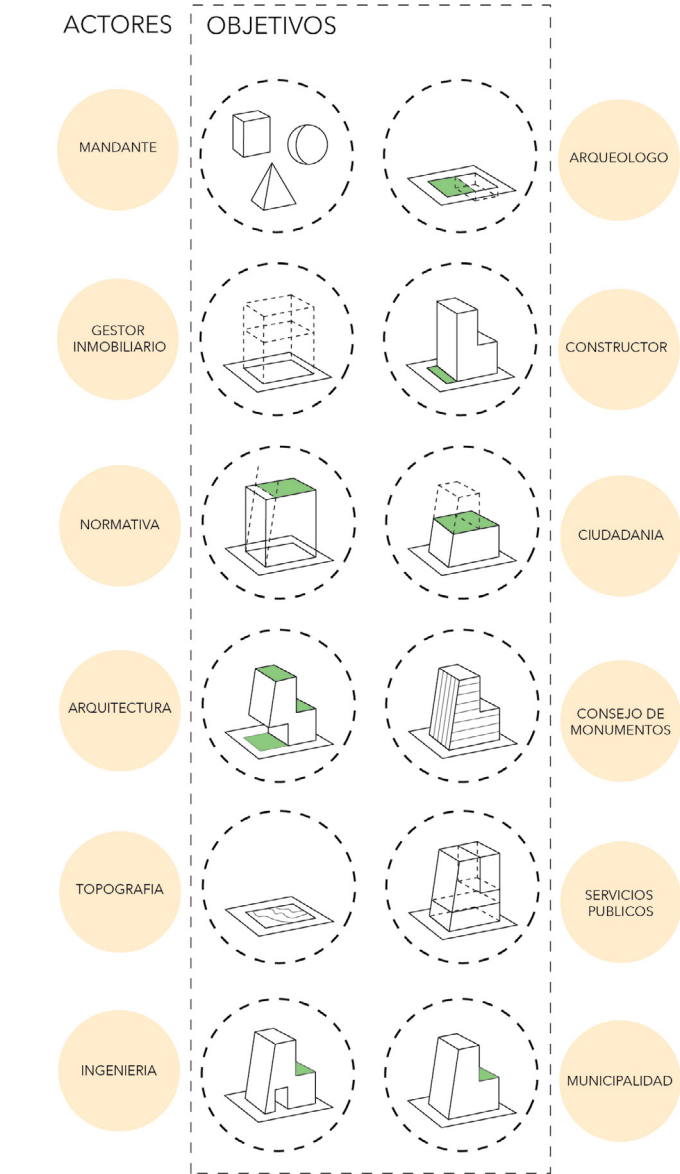
- ¿Que es el diseño Multidisciplinar?
- Beneficio en el diseño
- Caso de Estudio
- Identificación de los actores
- Aplicación sobre caso de estudio
- Antecedentes del proyecto
- ¿Que es un principio generador?
- ¿Quien establece un principio generador?
- ¿Como se establece un principio generador?
- Diseño de los Principios
- Desarrollo de la propuesta
- Ingreso
- Municipalidad
- Consejo de monumentos nacional
- Proyecto Ingresado / Proyecto Modificado
- Conclusión

¿Qué es el diseño multidisciplinar?

Entenderemos el diseño multidisciplinar como la vinculación de diferentes materias, técnicas y conocimientos que se requieren como base mínima para la generación de una idea u proceso, cada uno de estos factores influyen desde el levantamiento de información como en la materialización del objetivo.

A medida que el proyecto aumenta su grado de complejidad es necesario entonces una base de conocimientos igual o mayor al problema, ahora bien, una mayor complejidad está dada por el rango de influencia que posee el proyecto sobre el lugar en el que se emplazara, generando conflictos y/o beneficios sobre las personas que habitan en el entorno a intervenir.

Podemos encontrar diversas dinámicas de trabajo dependiendo de la escala y envergadura del proyecto, pero lo que es fundamental es la aplicación de una metodología de trabajo en la cual todos los actores involucrados logren trabajar en conjunto, permitiendo una vinculación y una mayor profundidad en las soluciones que se plantean.



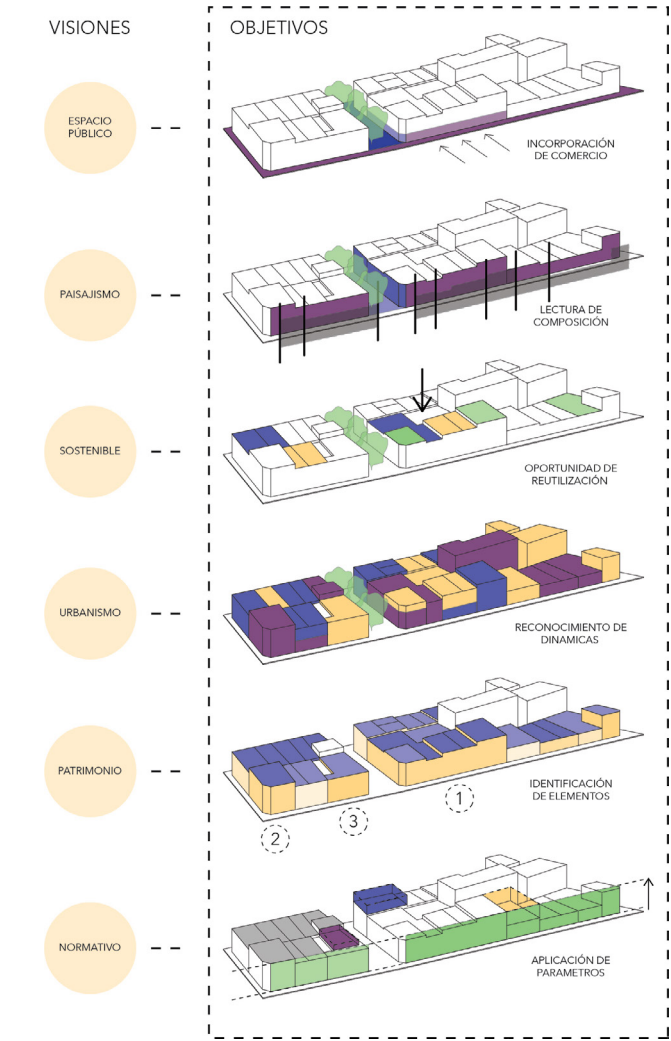
Fuente: Diagrama explicativo objetivos de actores, elaboración Propia.

Beneficio en el diseño

Al incorporar nuevas variables en el diseño permite que la propuesta absorba mayor realidad al momento de su materialización, permitiendo responder con un grado mayor de profundidad las necesidades y objetivos que se pretenden plantear con la propuesta.

Ahora bien cada necesidad u objetivo proviene de un levantamiento de información previo, el cual puede ser planteado tanto por el mandante como por la normativa existente. Generando que cada decisión es filtrada y revisada por uno o varios actores vinculados al desarrollo de la propuesta.

Ahora bien cada nuevo actor que se incorpora en el proceso agrega consigo un grado de dificultad, por lo que uno como metodología de trabajo plantea un rango de decisión y responsabilidades a cada uno de los actores que formen parte del proceso.



Fuente: Diagrama explicativo vision de actores, elaboración Propia.

Caso de Estudio

PATIO MONTEALEGRE

Nos concentraremos en el caso del desarrollo de un proyecto donde convergen 4 actores en la elaboración de un proyecto, mandante, gestor inmobiliario, normativa y arquitectura.

Proyecto de uso mixto, emplazado en calle Montealegre que contempla 99 viviendas en distintos formatos y dimensiones, 9 oficinas, 11 locales comerciales y 136 estacionamientos, ubicados en tres niveles subterráneos.

El terreno cuenta con 5.095 mt², colinda con Calle Montealegre, y los pasajes San Agustín y Morrison. Es uno de los últimos sitios eriazos del cerro el cual ha mantenido esta condición de abandono y deterioro por décadas, después de la pérdida de la edificación existente.

Se emplaza en un sector de la ciudad caracterizado por concentrar recursos de valor patrimonial cultural oficialmente declarados, estos son :

①

Zona Típica Área Histórica de Valparaíso

Según ley de monumentos nacionales.

②

Zona de Conservación Histórica de los Loteos Fundacionales

ZCHLF

③

Colindante a Inmueble de Conservación Histórica ICH

④

Zona de Terrenos con Pendiente

Según Plan Regulador Comunal.

Identificación de los Actores

En el desarrollo de proyectos de mayor complejidad es necesario el trabajo en conjunto de diversos actores, donde cada uno desempeña un rol diferente pero siempre en virtud de un objetivo en común, esta metodología de trabajo multidisciplinar dispone los conocimientos de cada uno para la conceptualización, planificación, coordinación y materialización de una idea, construyendo un tejido de relaciones en cada etapa del proceso.

Ahora bien, podemos identificar un rol a cada actor del proyecto :

El Mandante

Es quien realiza la inversión y financia todo el proyecto desde la planificación hasta la ejecución de las obras, y además debido a su autoridad es quien realiza muchas veces modificaciones en los proyectos para un mayor beneficio propio, generando cambios fundamentales en las propuestas.

El Gestor Inmobiliario

Es quien siendo "persona o empresa es quien presta servicios de mediación, asesoramiento y gestión en materia inmobiliaria, esto incluye la compraventa, el alquiler o la cesión de bienes inmuebles."

(¿Qué es un gestor inmobiliario y cómo serlo? ,Inmogesco.com)

La Normativa

Es la que regula y exige el cumplimiento de los parámetros contemplados en los instrumentos de planificación territorial, estableciendo una relación directa en el proceso completo de la elaboración del proyecto.

La Arquitectura

Es quien en definitiva desarrolla la propuesta en conversaciones con el mandante, podemos observar actualmente que la relevancia del diseño en las propuestas generadas en la ciudad desde el rubro inmobiliario carecen muchas veces de principios generadores y no se encuentran contextualizadas en los sitios donde se emplazan.

Aplicación sobre caso de estudio

Podemos encontrar diversas dinámicas de trabajo dependiendo de la escala del proyecto, en algunos casos la arquitectura de por sí logra satisfacer una necesidad, una necesidad planteado e ideada por un mandante, quien identifica ciertos valores para su cumplimiento, en otros, el gestor inmobiliario integrado por un grupo multidisciplinario de urbanistas, arquitectos, ingenieros, trabajadores sociales, guiados por asesores jurídicos y fiscales, logra llevar a cabo propuestas de mayor envergadura y complejidad; y finalmente se presentan este caso donde debido a la carga o fallo en la aprobación de proyectos se deriva el diseño arquitectónico a una oficina de arquitectura externa.

En este caso en particular podemos identificar esta última dinámica en la elaboración del proyecto, cabe destacar en primera instancia que en el sitio de emplazamiento se habían presentado dos propuestas de intervención con anterioridad, debido al fallo en los dos ingresos se solicitó el diseño a una oficina de arquitectura externa.

El Mandante

Empresa Inmobiliaria
Doña Inés Limitada

Gestor Inmobiliario

AGINVA
Agencia Inmobiliaria Valparaíso

Normativa

Consejo de Monumentos Nacionales
Municipalidad de Valparaíso
Servicios Públicos

Arquitectura

MOLO
Arquitectura desde Valparaíso

Antecedentes de Proyectos

Segundo Proyecto Ingresado en 2017:

Se desarrolla la propuesta de un proyecto inmobiliario que consiste en la construcción de 5 edificios, con un máximo de 4 pisos por sobre el nivel de calle, destinado únicamente a uso habitacional, específicamente a segunda vivienda, los que contemplarían en total 125 departamentos, 125 estacionamientos de los cuales 3 serían destinados a personas en situación de discapacidad y 21 estacionamientos de bicicletas.

Se realiza el ingreso del anteproyecto al SEA y Mediante resolución exenta N° 344, el Servicio de Evaluación Ambiental decide poner término anticipado al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto "Patios del Cerro Alegre", debido a que el proyecto carece de información relevante y esencial, situación que hace imposible proseguir con la Evaluación Ambiental del proyecto ingresado, tal situación no es susceptible a ser subsanada con posterioridad, apoyado en un informe desfavorable del Consejo de Monumentos Nacionales.

Fuente : mercuriovalpo

En este proyecto podemos observar como la propuesta de acuerdo a su impacto sobre el entorno no propone o visualiza a la intervención como un beneficio o un foco de oportunidad para la comunidad, continuando con los objetivos que podemos observar en otros proyectos inmobiliarios de crear espacios privados y formatos pequeños, no contribuyendo a un mejoramiento de la calidad de vida de los Cerros.

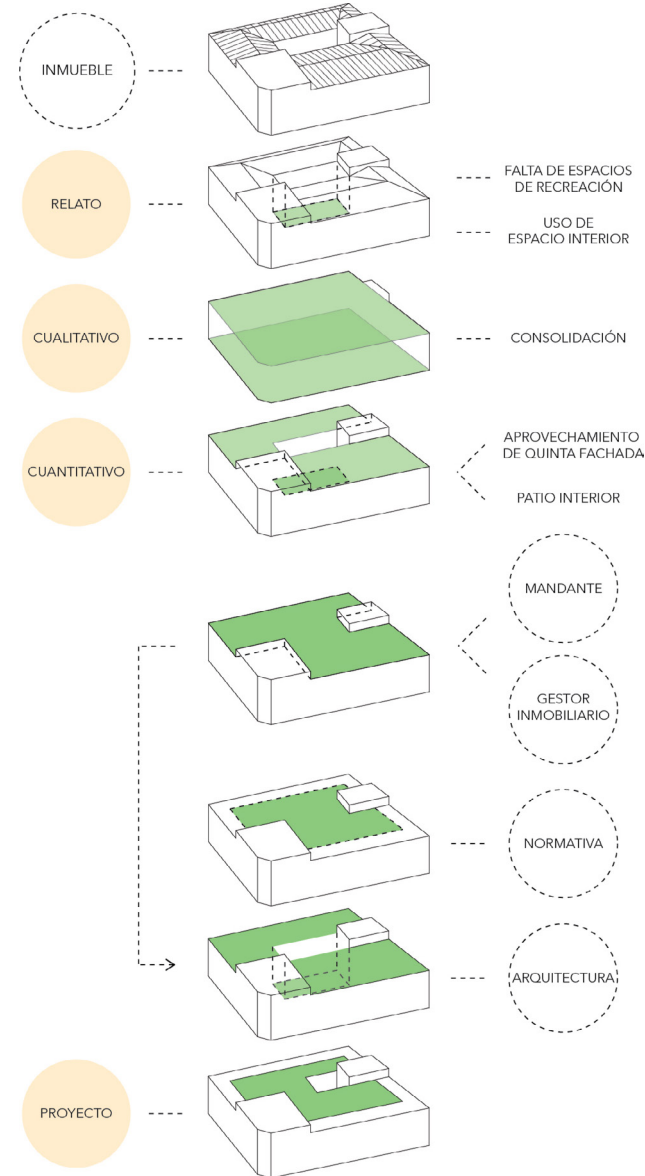
Esta carencia en el levantamiento de información para generar criterios de intervención provoca que el proyecto no logre contribuir al barrio, donde debiese visualizarse como un beneficio para este, provocando que al ser ingresados a los filtros de los servicios públicos estos no sean capaces de ser aprobados.

¿Que es un Principio generador?

Ahora bien deberíamos entonces comprender que los principios generadores de un proyecto debieran ser quienes guíen y definan la variabilidad del diseño en sí, donde cada decisión esté relacionada en función al objetivo planteado, permitiendo construir relación y coherencia en el resultado final.

Es entonces que entendemos al principio generador como una variable cualitativa a la cual luego de un proceso de asimilación dotamos de una definición cuantitativa, con la cual nosotros podremos trabajar al momento de desarrollar la propuesta. Es por esta definición que debe nacer del levantamiento de información previo que se realice en el lugar a intervenir, permitiendo que cada obra contenga carácter e identidad propia.

Es necesario que al momento de definir estas variables tengamos una jerarquía en la forma en la que estas mismas puedan o no ir generando cambios en el proyecto. Permitiendo que a pesar de los cambios que puedan ir sufriendo el proyecto debido al mandante, al gestor inmobiliario, a la normativa u otros, lo elemental del proyecto aún se conserve.



Fuente: Diagrama explicativo vision sobre principio, elaboración Propia.

¿Quien establecer un Principio generador?

Es lógico pensar que cada principio puede ser planteado por cualquier actor que esté involucrado en la toma de decisiones del proyecto, lo que ocurre es que los principios planteados por el diseño inmobiliario son básicos, visualizar que la iluminación, ventilación, densificación y rentabilidad son la base fundamental del desarrollo de la propuesta es una equivocación, ellos por ende, debiesen ser la base mínima para el diseño y se debiesen plantear principios que si permitan a la propuesta ser legitimidad por la ciudadanía, permitiendo reflejar un real entendimiento de los lugares en donde emplazamos nuestros proyecto.

Es en este caso de estudio donde quien propone esta metodología para proponer principios generadores es el diseño arquitectónico. Estableciendo sus principales criterios primero con una mirada general de los aspectos que acomplejan a la ciudad, y luego consolidando las situaciones formales e informales que ocurren en el lugar.

"En realidad todo problema de intervención es siempre un problema de interpretación de una obra de arquitectura ya existente, porque las posibles formas de intervención que se plantean siempre son formas de interpretar el nuevo discurso que el edificio puede producir. Una intervención es tanto como intentar que el edificio vuelva a decir algo y lo diga en una determinada dirección. Según la forma en que la intervención se produzca los resultados serán unos u otros.

Que la intervención significa por lo tanto interpretación y que estas interpretaciones pueden ser diversas nos lo prueba, incluso, esta diversidad terminológica con la cual los problemas de la intervención acostumbran a presentarse. Ya he citado antes que cuando se habla de restauración, de defensa, de conservación, de reutilización, de preservación, etc. etc., estos conceptos significan cosas diferentes, pero a veces son criterios que se solapan; sobre todo, detrás de cada uno de ellos hay en realidad toda una concepción de la intervención en el edificio y de la interpretación que esta intervención plantea."

(Teorías de la intervención arquitectónica, Ignasi de Solà-Morales)

¿Como establecer un Principio generador?

Es aquí donde enfocamos el rol del arquitecto donde es quien debiera proponer estos objetivos reconociendo los impactos y los beneficios dotando al proyecto de carácter y contextualización, permitiendo visualizar variables más complejas en el proceso de diseño que simples variantes de metros cuadrados, iluminación, ventilación, entre otras, que de por si debieran estar consideradas como elementos incondicionales del propio diseño.

De acuerdo a esto ¿Cómo entonces reconocer y diseñar estos nuevos objetivos?

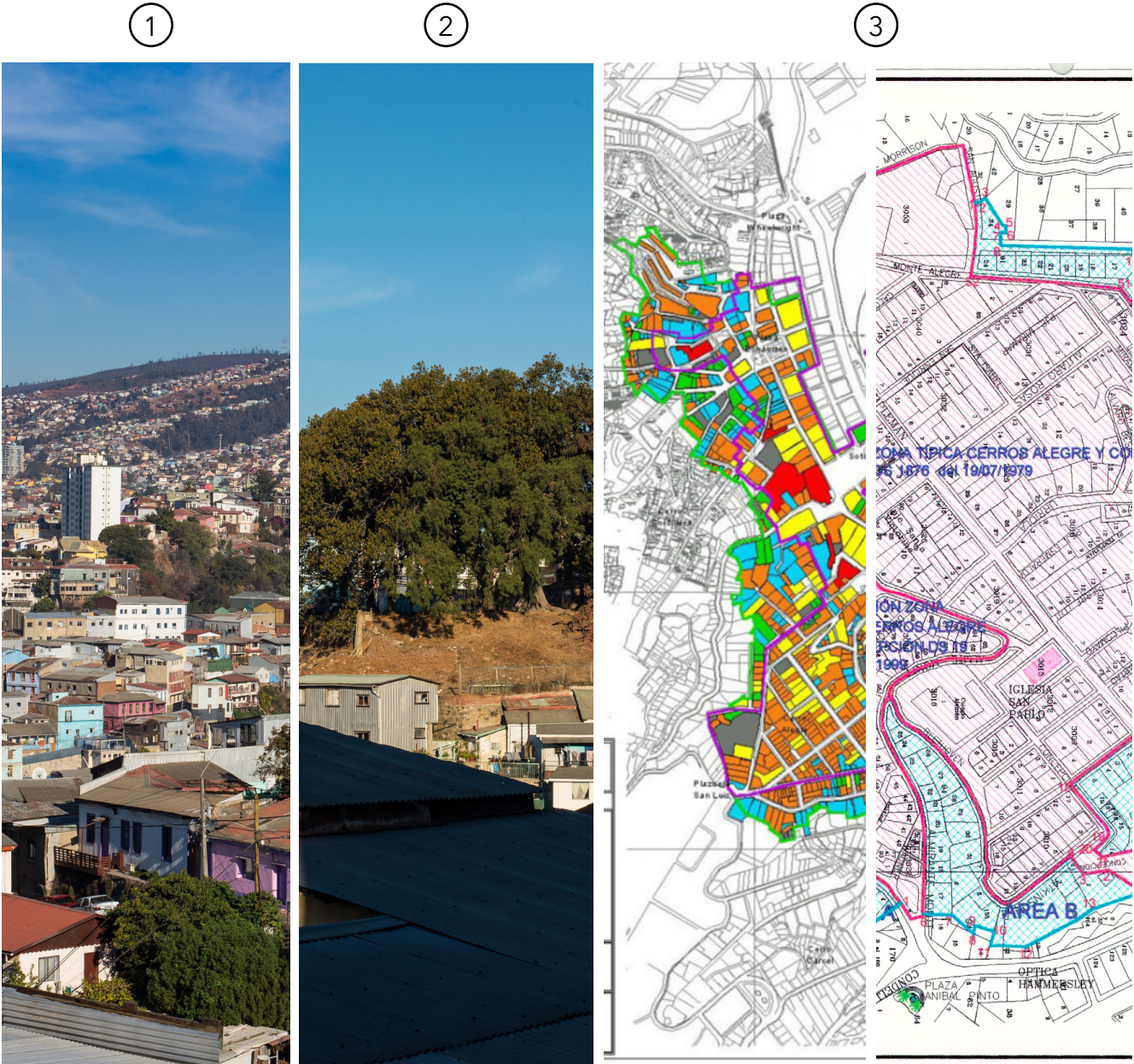
En primer lugar debemos entender que el espacio en el cual estamos diseñando es sumamente complejo, ya sea por el carácter normativo vigente ligado a su ubicación como también por la connotación cotidiana o eventual que la ciudadanía le transfiere a él.

Este entendimiento se lleva a cabo a través del levantamiento de los elementos tangibles e intangibles presentes, quienes luego de una serie de descomposiciones nos permitirán formalizar los principios generadores.

¿Qué variables influyen en el caso de estudio?

Primero estableceremos tres grupos de variables que tengan relación entre sí, estos son:

- ① Elementos de Ciudad
- ② Valor del Sitio
- ③ Normativa Vigente



Elementos de Ciudad

Al realizar un proyecto debemos tener en cuenta y reconocer los elementos presentes en la ciudad, que permitirían al proyecto poner en valor o contribuir a la subsanación de las falencias que lo acomplejan.

Estas situaciones se van seleccionando de acuerdo a la capacidad que tiene el proyecto de poder generar una crítica al modelo que se ha implementado para hacer ciudad.

Los elementos presentes se pueden reconocer día a día debido a las dinámicas que se van materializando en la ciudad, aquí podemos encontrar densificación en altura, tipologías de viviendas, saturación vehicular e inmuebles en abandono; cada una de estas se convierte en una oportunidad de desarrollo a los ojos del diseño arquitectónico.



Fuente: Fotografía para ingreso, fotógrafo independiente.

Tipologías de Viviendas

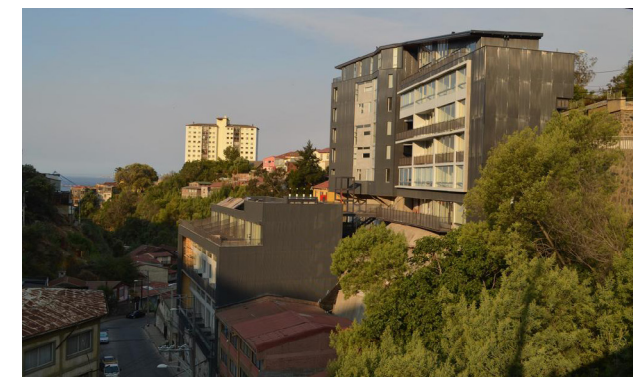
Los Cerros de la Ciudad se han envuelto en constantes problemas con el desarrollo inmobiliario, un desarrollo que no tiene como objetivo dialogar con lo que ocurre a su alrededor y que pareciera estar influenciado como único mecanismo para lograr obtener una vivienda, debido a que el subsidio a la compra de viviendas tanto nuevas como usadas no visualiza a las ya construidas con adobe como un objetivo de financiamiento.

El mercado inmobiliario presente en la ciudad no visualiza a las familias como un foco de oportunidad, sino que se enfoca a la segunda vivienda y formatos más pequeños como su oferta principal, generando de este modo que los formatos familiares sean acogidos como oferta en zonas alejadas de la ciudad, lo que contribuye automáticamente a un despoblamiento de los centros urbanos.

Se genera además que los proyectos llevados a cabo solo contemplan un modelo de negocio únicamente enfocado en la residencia, no promoviendo nuevas oportunidades de comercio y trabajo en los mismos sitios donde se emplazan, funcionando bajo la misma lógica de espacios privados cerrando toda conexión con el entorno.



Fuente: VALPARAISO | Condominio Parque Magnolio - Ex Hospital Alemán.



Fuente: Lofts Vistalegre, Valparaíso 2019



Fuente: Mirador Barón Valparaíso

Valor del Sitio

En tercera instancia debemos observar y entender el lugar en el que está emplazado el proyecto, realizando el levantamiento de los elementos tangibles e intangibles nos permitirían reconocer las necesidades y oportunidades del sitio, los cuales en etapas posteriores se podrían profundizar como los principios generadores de la propuesta.

Para esto es fundamental la visita a terreno y el dialogo con los vecinos para ir interiorizándonos con el sitio y sus alrededores, permitiéndonos distinguir la estructura física y paisajística, expresando la conexión socio-cultural del lugar y como este ha sido habitado por la comunidad.

Gracias a esto podemos reconocer la categoría de sitio eriazo, saturación vehicular, ruinas existentes y la vegetación presente en el lugar; como elementos importantes a considerar en el diseño.



Fuente: Fotografía para ingreso, fotógrafo independiente.

Estacionamientos

De acuerdo a lo dicho anteriormente el efecto turístico que presenta el cerro generado por el gran número de emprendimientos gastronómicos y hoteleros, que debido a la composición histórica de los inmuebles estos no son diseñados para una carga de estacionamientos para cumplir con la demanda de estos nuevos programas, generando que las calles se encuentren saturadas la mayor parte del día e intensificándose en fines de semana.

A esto se suma su cercanía a oficinas del sector bancario que ocupan de estacionamiento las calles ubicadas a pie de cerro en el día y en las noches los clientes de hoteles y restaurantes, ambas situaciones influenciadas por las altas tarifas de las plazas de estacionamientos que terminan por saturar las vías de circulación cercanas al plan de Valparaíso.



Fuente: Fotografía visita a terreno.

Categorización Sitio Eriazo

Como primera aproximación a la información levantada en la calificación de los predios de la Zona Típica de Valparaíso es que el terreno se encuentra en condición de **Sitio Eriazo** desde hace más de 10 años, donde de acuerdo a la calificación de las edificaciones en el artículo 18 del Instructivo de Intervención en Zona Típica sería considerado como Eriazo, al no presentar en su superficie ningún tipo de construcción o que mantiene parte de los muros perimetrales de una edificación u otros elementos, con características de inhabitable.

Esta situación de abandono genera conflictos directamente con los vecinos donde en los inmuebles colindantes los cuales se encuentra adosados a los muros de contención, sufre de los desprendimientos de tierra y el desplomo de los muros. A pesar de la condición y deterioro para la comunidad ha significado un importante punto de encuentro y reunión entre vecinos del sector, para realizar diferentes tipos de actividades categorizando al sitio de un fuerte carácter de espacio público; de plaza o patio de uso público.



Fuente: Visita a terreno, fotografía por dron.

Ruinas

En el sitio a intervenir se pueden observar vestigios de una construcción previa, De acuerdo a indagaciones y entrevistas con vecinos del sector, existen dos coincidencias principales, la primera, que el edificio se destruyó durante el terremoto de 1985 y la segunda, que el edificio albergaba un liceo.

La información entregada por los restos del edificio y la técnica constructiva, indican que se trata de una construcción que data del siglo XIX, remontándose a los orígenes del poblamiento histórico del sector, cuando dichos terrenos correspondían al fundo Montealegre propiedad de los agustinos.

En 1627, los agustinos reciben una importante donación que involucra la totalidad de los terrenos que hoy forman la quebrada de San Agustín y el cerro Alegre, la amplia propiedad de los agustinos fue objeto en los años siguientes de innumerables fragmentaciones por venta a particulares.

Ahora bien ¿Qué caracteriza a la ruina como importante?

Al encontrarse en una zona de conservación histórica se considera como ruina y se realiza la consulta pertinente a monumento nacional, a quienes de acuerdo a la Ley N° 17.288 se les confiere la tutela para evitar que se modifique o deteriores de forma permanente construcciones, lugares o sitios que por sus características constructivas, por su antigüedad, por su valor científico, por su contexto histórico o por su singularidad, pertenecen al patrimonio cultural.

Fotografías Bóveda y Muro con marco



Fuente: Elaboración Propia.

Vegetación Existente

En el terreno se encuentra un paisaje natural generado por especies endémicas e insertadas, entre las principales se observan gomeros, pimientos, palmeras, molles y otras especies vegetales, esta atmosfera logra construir en la explanada que conecta con Calle Montealegre un espacio de reunión y encuentro; y Hacia los pasajes San Agustín y Morrison es hacia donde se desarrolla la complejidad de la topografía y la pendiente, donde debido a su tortuosidad es casi nula la circulación y su utilización como espacio de recreación y esparcimiento.

Se reconoce entonces en el lugar las especies arbóreas más importantes del terreno, debido tanto a su protección y conservación por ser especies endémicas como de su importancia en la configuración de un espacio de uso público; la cual permitiría estructurar la propuesta volumétrica en torno a un eje central, conservando y valorando la situación existente del lugar.

Fotografía Gomeros, Pimientos y Palmeras



Fuente: Elaboración Propia.

Normativa Vigente

Como elementos fundamentales del diseño es necesario tener el conocimiento de los Instrumentos de Planificación Territorial, quienes limitaran el diseño arquitectónico de acuerdo a la normativa vigente aplicada sobre el sitio.

Cada una cumple funciones diferentes pero complementarias entre sí, permitiendo regular el actuar de arquitectos e inmobiliarias en el desarrollo de las propuestas.

Como procedimiento para conocer la normativa que aplica sobre el lugar primero se solicita a la municipalidad el Certificado de Informes Previos y el plano en el Conservador de Bienes Raíces, en los cuales se plasma toda la información necesaria para identificar y reconocer las limitaciones y posibilidades con las que trabajaremos.

Aquí podemos saber si se trata de un Inmueble de Conservación Histórica y/o se encuentra ubicado en Zona Típica, que si fuera el caso estaríamos vinculando el trabajo a un nuevo actor que es Consejo de Monumentos.

Nivel Nacional

Ley General de Urbanismo Y Construcciones
Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Nivel Regional

Plan Regional de Desarrollo Urbano

Nivel Metropolitano

Plan Regulador Intercomunal

Nivel Comunal

Plan Regulador Comunal - Ordenanza Local

Ley general de urbanismo y construcción

“Es el cuerpo legal que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares en las acciones de planificación urbana, urbanización y las construcciones, que se desarrollen en todo el territorio de la nación (Artículo 1° y 2° LGUC).” (MINVU)

Ordenanza general de urbanismo y construcciones

“Es el reglamento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y contiene las disposiciones reglamentarias de la ley, regula los procedimientos administrativos, el proceso de la planificación urbana, la urbanización de los terrenos, la construcción y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en la urbanización y la construcción (artículo 2° LGUC).” (MINVU)

Plan regulador comunal

“Es un instrumento de planificación territorial que contiene un conjunto de disposiciones sobre adecuadas condiciones de edificación, y espacios urbanos y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento (Artículo 41 LGUC).” (MINVU)

Circulares División de Desarrollo Urbano - DDU

“Las circulares tienen como propósito, impartir instrucciones sobre la aplicación de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. En el desarrollo de sus contenidos se aborda la aplicación general de una determinada disposición sin vincularla con un caso específico.”(MINVU)

Certificado de Informes Previos

CIP

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
CONFORME AL ARTICULO 1.4.4 DE LA O.G.U y C.

DIRECCION DE OBRAS

1. CERTIFICADO N° **250** DE FECHA **06.02.2019**

2. SOLICITUD N° **1350233** DE FECHA **06.02.2019**

SOLICITANTE: **RODRIGO JARA VARGAS** FIRMA

1.- CERTIFICADO DE NUMERO
A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE **MONTEALEGRE** CERRO **ALEGRE** PARCELA **3053** ROL DE AVALUO **1**
Poblacion **496 - 528** LEYENDA ASIGNADO EL NUMERO

2.- LINEAS DE EDIFICACION
NOMBRE VIA **MONTEALEGRE** ANCHO LINEA OFICIAL ANTEJARDIN **ACTUAL mts** OCHAVO
LA LINEA OFICIAL ENTRE
2.1. MANTENER ANCHO ACTUAL FACHADA CIERROS SE MODIFICA ANCHO ACTUAL DE LA VIA **NO**
EXISTENTE DE ACUERDO A PLAN EDIFICACIONES
REGULADOR **MORRISON** ANCHO LINEA OFICIAL ANTEJARDIN **ACTUAL mts** OCHAVO
NOMBRE VIA **BAJADA SAN AGUSTIN** ANCHO LINEA OFICIAL ANTEJARDIN **ACTUAL mts** OCHAVO
LA LINEA OFICIAL ENTRE
2.2. MANTENER ANCHO ACTUAL FACHADA CIERROS SE MODIFICA ANCHO ACTUAL DE LA VIA **NO**
EXISTENTE DE ACUERDO A PLAN EDIFICACIONES
REGULADOR **BAJADA SAN AGUSTIN** ANCHO LINEA OFICIAL ANTEJARDIN **ACTUAL mts** OCHAVO
LA LINEA OFICIAL ENTRE
2.3. MANTENER ANCHO ACTUAL FACHADA CIERROS SE MODIFICA ANCHO ACTUAL DE LA VIA **NO**
EXISTENTE DE ACUERDO A PLAN EDIFICACIONES
REGULADOR

3.- DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA POR PLANO REGULADOR DE FECHA: **SI** **NO** **X**

4.- EXIGENCIAS PARA SUBDIVISION PARA LOTEOS
SEGUN EL ARTICULO N°65 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCION
a) SUBDIVISION SIN NECESIDAD DE URBANIZACION b) LOTEOS NUEVOS LOTEOS DFL 2 **SI** **NO**

c) URBANIZACION DE LOTES EXISTENTES REQUIERE AGUA ALCANTARILLADO PAVIMENTACION ELECTRICIDAD
NO SOLICITADO

5.- NORMAS URBANISTICAS
SE ACOMPAÑAN 5.1 PLAN REGULADOR VALPSO D.S. N° 26 MINVU de 08.02.84 - D.O. de 17.04.84 **X**
CONDICIONES DE: 5.2 MOD. PLAN REG. P. ANCHA 1 - D.A. N° 2146 de 05.11.07 - D.O. de 12.11.07 **X**
5.3 DECLAR. ZONAS E INMUE. CONS HIST. CERROS ANFITEATRO, PLAN. BORDE MAR Y ACANTIL. PRIV-01 y 02 MODIF. D.A. N°137 de 10.02.04 - D.O. de 16.02.04
5.4 MOD. ORD. PLAN REG. VALPSO. DECL. DE CONS. HISTORICA DEL ALMENDRAL Y CERROS PLACERES Y ESPERANZA D.A. N°21 de 28.02.05 D.O. de 21.03.05
5.5 MOD. PLAN REG. BORDE COSTERO D.A. N°28 de 09.03.05 D.O. de 18.03.05
5.6 SECCIONAL PORTALES RES. N° 31-4-050 de 26.08.96 D.O. de 25.11.96
5.7 PLAN REG. PLACILLA RES. N° 31-4-009 G.R.V. de 08.05.95 D.O. de 05.06.94
5.8 MODIFICADO POR D.A. N° 1.073 de 21.10.04 - D.O. de 30.10.04
SECCIONAL TRANQUE LA LUZ RES. N° 31-4-010 de 08.05.95 D.O. de 05.06.95
MODIFICADO POR D.A. N° 488 de 30.05.02 D.O. de 03.09.02
1.- MODIFICACION PRIV. DECLARATORIA DE ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA EN PL. ANCHA, C°
5.9 CÁRCEL, C° JIMÉNEZ Y C° SAN JUAN DE DIOS, (O) MOD. PLAN REG. P. ANCHA 2) D.A. N° 2921 DE 06.12.2008, D.O. 21.04.2010 - 2.- PRIV. ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA, D.O. 21.04.2010
PREMVAL APROBADO POR RES. MINVU N° 314/128 del 25.10.2013, PUBLICADO por D.O. N°40.823-A del 02.04.2014

6.- AREAS DE RIESGO, RESTRICCION O LEY 17.288 MONUMENTOS NACIONALES
ZONAS R **SI** MIRADORES **NO** ESTACIONAMIENTOS **SI**
ZONAS TIPICAS **SI** OTROS **NO** SE ACOMPAÑAN NORMAS

7.- DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISOS
DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISOS (SI O NO) **RESOLUCION N°** **FECHA**

ZONA: ZCHLF; ZT; COLIND.ICH; AFECTO A RESTRICCION

MATIAS VALDES BOWEN
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS
MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

XAM
DEP. DE CATASTRO Y CERTIFICACION
DIRECCION DE OBRAS - IMV

Este documento que se solicita de forma particular en la dirección de obras municipales de cada comuna es donde se expone la normativa aplicada sobre un inmueble o terreno, está a la vez se encuentra vinculada a los instrumentos de planificación territorial, limitando y regulando el diseño de las intervenciones que se realizan en cada predio.

La información contenida en este certificado se refiere a:

o **Localización e Identificación de la Propiedad:** Calle, Número, Villa o Población, Manzana, Sitio.

o **Instrumentos de Planificación Territorial aplicada:** Plan Regulador Comunal o Metropolitano y la zona a la cual corresponde dentro de este.

o **Normas urbanísticas:** Usos de suelo, adosamientos, antejardín, distanciamientos, coeficientes de ocupación de suelo, coeficiente de contractibilidad, sistema de agrupamientos, rasante, etc.

Condiciones Uso de Suelo

Usos permitidos:

o **Tipo Residencial:** Vivienda; Hoteles de escala media y menor, hospedajes, residenciales.

o **Tipo Equipamiento:** Clases: Comercial, Educación, Culto y Cultura, Deporte, Salud, seguridad y Servicios.

Con relación a la escala del equipamiento, si estos enfrentan vías locales de 10 mt de ancho o más, la capacidad será hasta 250 personas. Sí enfrenta vías locales menor a 10 mt de ancho, la capacidad será de hasta 50 personas.

o **Tipo Espacio público:** plazas, vialidad y paseos públicos, miradores

o **Tipo Áreas Verdes:** jardines, áreas libres, taludes y quebradas

o Normativa de estacionamientos.

o Líneas oficiales y afectación a utilidad pública.

Fuente : ARQ + DOM

Para un mejor entendimiento de las diferentes complejidades de la ciudad, se encuentra dividida en zonas a las cuales se responde con medidas normativas diferentes, todo regulado bajo el Plan Regulador Comunal Vigente en cada comuna.

Estas son de acuerdo al terreno a intervenir seria:

o **Zona de Conservación Histórica de los loteos fundacionales de los cerros del Anfiteatro (ZCHLF)**

Ahora bien teniendo la zona en la cual se encontraría el inmueble se realiza la investigación en la Ordenanza Local Refundida D.O 21 abril 2010 donde se encuentran establecidas las condiciones de edificación de cada zona.

Condiciones de Subdivisión y Edificación

o **Superficie predial mínima:** 250 m²

o **Ocupación máxima de suelo:** 70 %.

o **Sistema de agrupamiento, altura máxima de edificación y distanciamientos:**

En caso de predominio de ICH o Conjuntos Planificados, las obras nuevas deberán armonizar con el Conjunto, incorporando en su diseño características arquitectónicas tales como: Volumetría, Materialidad, Color, Cubiertas, Detalles arquitectónicos, etc. y características morfológicas tales como: composición de fachada, proporciones de vano, alturas, elementos decorativos significativos, cierros, terminaciones entre otros.

o **Sistema de agrupamiento:**

La cuadra fuere obligatoria la edificación continua y además en ella existiera edificios aislados declarados ICH, la edificación continua deberá retornar formando una fachada hacia el predio del ICH, cumpliendo con los distanciamientos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En caso de predominio de ICH, conjuntos o agrupaciones urbanas en una cuadra, las obras nuevas deberán asimilarse a las tipologías definidas en las fichas de aquéllos incluyendo alturas máximas, sistemas de agrupamiento.

o **Alturas:**

La altura máxima de edificación en todos los casos no podrá superar en más de un piso la edificación con permiso municipal existente en el predio, debiendo respetar el procedimiento y condiciones estipuladas en el artículo 32°, la que se considerará como situación base a respetar como mínimo respecto al concepto de "copropiedad del ojo".

La misma altura debe respetarse en caso que la edificación sea demolida, no considerándose sitio eriazo, salvo que se acredite que lo construido:

- Ocupa hasta un 20% del predio,
- Está en estado ruinoso y sin ocupación por más de diez años;

- Carece de antecedentes de permiso de edificación. En caso de edificación en sitios que, a la vigencia de esta normativa, estén eriazos, ésta no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana, con un máximo de 4 pisos. Para todos estos efectos se aplicará lo indicado en el artículo 2.1.23 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

o **Distanciamientos:**

En casos de obras nuevas o ampliaciones en terrenos colindantes a ICH los distanciamientos que éste tiene respecto a los deslindes colindantes deberán repetirse, en el sentido opuesto, para la nueva edificación.

o **Afecto a zona de terrenos con pendiente**

En los terrenos con pendientes mayores que el 30 %, se exigirá para la aprobación y recepción de los proyectos de edificación, subdivisión y loteo, la presentación de proyectos específicos de obras de contención del suelo, canalización de aguas lluvias y cálculo de estructuras de cada uno de dichos proyectos, todo ello en conformidad al Artículo 134° de la LGUC.

o **Predio Colindante a Inmueble de Conservación Histórica. ICH**

Cuando el inmueble forme parte del entorno próximo de un Monumento Histórico, es decir colindante en cualquiera de sus deslindes prediales y cuando esté emplazado en pasajes peatonales o escaleras, la intervención no podrá afectar la calidad ambiental debiendo seguir las tipologías de las construcciones que conforman dicho entorno, sean ellos espacios libres o construidos, como asimismo resguardar la visibilidad y la iluminación de las edificaciones y espacios públicos vecinos.

Conservador de Bienes Raíces

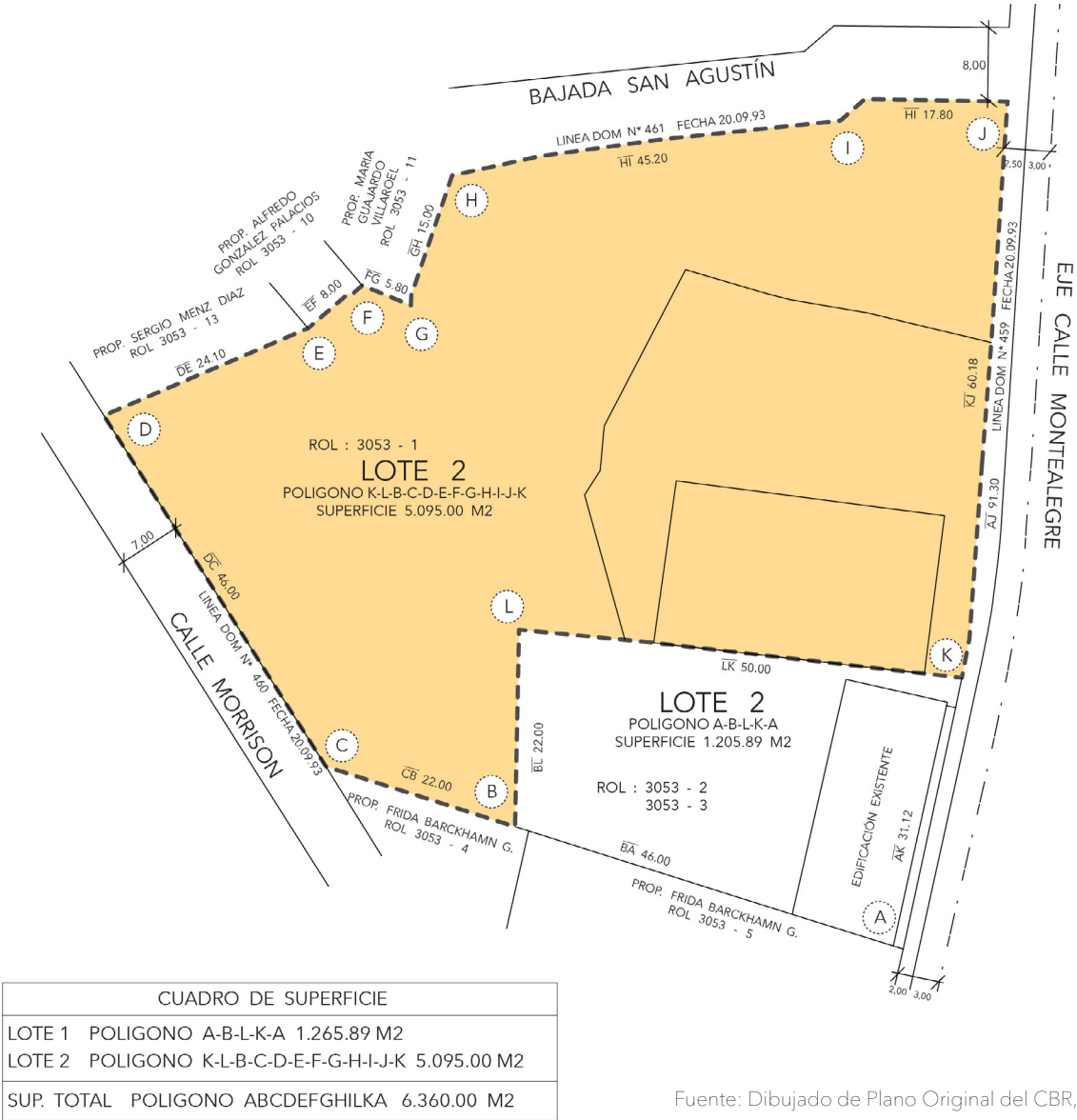
Su importancia radica en que conservan los registros de bienes raíces de las propiedades que se encuentren debidamente inscritas, cuando una propiedad está inscrita es la única forma de acreditar su dominio. Ahora bien cada propiedad cuenta con la definición de sus límites tanto hacia los deslindes como líneas oficiales, esto se realiza a través de un polígono el cual dimensiona todo el terreno por medio de tramos.

Los deslindes entonces se definen como encuentros con otros inmuebles desde donde se trazan las rasantes correspondientes, en el caso de las líneas oficiales estas se dibujan hacia encuentros con vías de circulación pudiendo ser, vías troncales, calles, pasajes, etc. Las rasantes en este caso son proyectadas desde el centro del bien nacional de uso público, considerando además las veredas correspondientes.

Es de suma importancia esta información debido a que para poder tener certeza del volumen con el que uno intervendrá el terreno este debe acotarse lo más posible a las medidas reales que están referenciadas en el plano del conservador.

Existen situaciones en las que las medidas correspondientes al terreno no coinciden con las del plano, esto referido a que las mediciones que se realizaban antes no se realizaban con instrumentos tan certeros como los de ahora, además de que se presentan muchas veces en el caso de Valparaíso que las horizontales presentes en los cerros son material de relleno.

Plano Existente



Fuente: Dibujado de Plano Original del CBR, elaboración propia.

Zona Típica

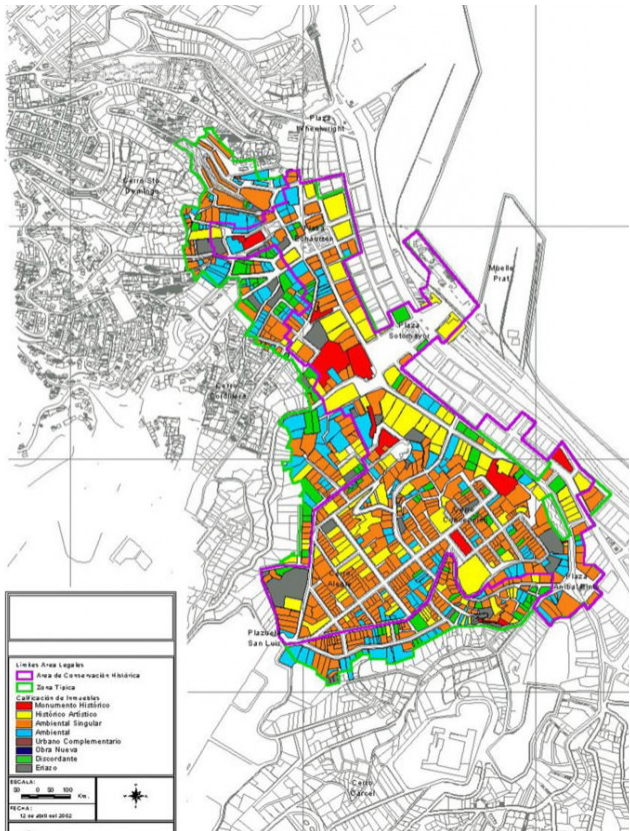
“La categoría de zona típica está definida por agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destaca por su unidad estilística, su materialidad o técnica constructiva... Todos estos valores conforman un carácter ambiental propio en ciertas poblaciones o lugares: paisajes, formas de vida, etc., siendo de interés público su mantención en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.” (Categoría Zonas Típicas,CMN)

Por la complejidad de su topografía y pendiente encontramos diversas estrategias con las que las edificaciones construyen las zonas urbanas tanto en el plan como en los cerros, debido a esto es que se realiza la sectorización de Zonas Típicas, donde podemos encontrar:

- o Sector Pasaje Ross’
- o Plaza Aníbal Pinto
- o **Cerros Alegre y Concepción**
- o Plaza Sotomayor
- o Entorno de la Iglesia La Matriz

- o Sector Quebrada Márquez
- o Sector Plaza Echaurren y calle Serrano
- o Sector del Cerro Cordillera’ y ‘Sector Bancario de Calle Prat.

Calificación Predios, Zona Típica, Valparaíso.



Fuente: Plataforma urbana, delimitacion Zona Típica.

Para realizar intervenciones en cualquiera que sea considerada con esta categoría se deberá realizar bajo la rigurosidad de la normativa que condiciona las intervenciones, de acuerdo a que está considerado como sitio eriazó esto define que el proyecto que realicemos está definido como obra nueva, lo cual de acuerdo a la Ordenanza Local Refundida en su artículo 31 establece las normas generales para las obras nuevas o ampliaciones en la Zona de Conservación Histórica ZCH:

Artículo 31°

Normas generales para Obras nuevas o ampliaciones en Zonas de Conservación Histórica ZCH:

En las ZCH, toda obra nueva o intervenciones realizadas en inmuebles no declarados ICH, deberán respetar los Patrones de Asentamiento del Barrio en que se encuentran, los que se encuentran registrados en la Memoria.

Se deberá presentar un anteproyecto o proyecto con una Memoria Explicativa breve,

que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de los vecinos, considerando no sólo la relación con el vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza y cómo su emplazamiento y volumetría armoniza con el Espacio Público existente y construido.

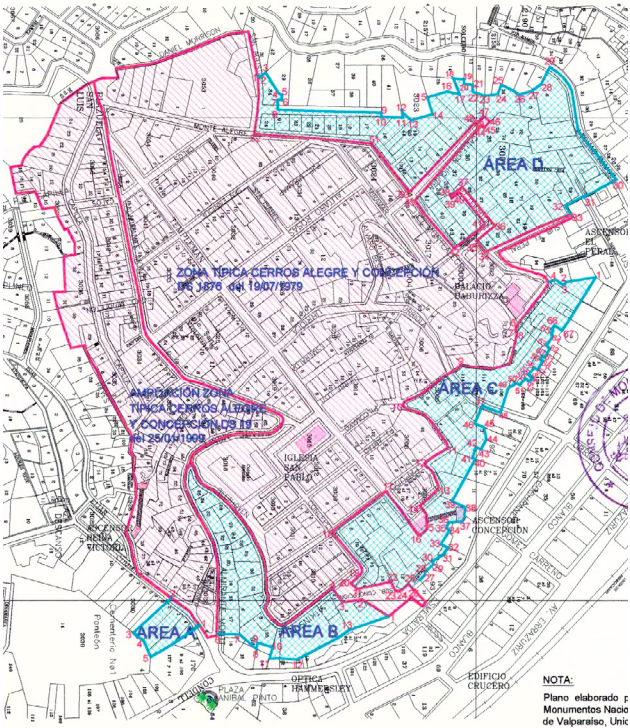
Los usos de suelo y condiciones de edificación para proyectos de obra nueva, deberán atenerse a lo que estipula el art 25° del Plan Regulador Comunal, para cada zona definida.

Se permitirán salientes y balcones si el patrón de asentamiento de la cuadra en cualquiera de sus frentes lo admite o presenta y según la tipología a que se adscriba.

Cerro Alegre y Concepción

Se hace referencia al “Instructivo de Intervención” zona típica o pintoresca -Valparaíso: Área histórica de Valparaíso”, donde a pesar de que corresponde a un instrumento que carece de vigencia normativa hoy, se comprende que contiene una adecuada caracterización del sector y sus atributos.

Sector 1: Cerro Alegre y Concepción



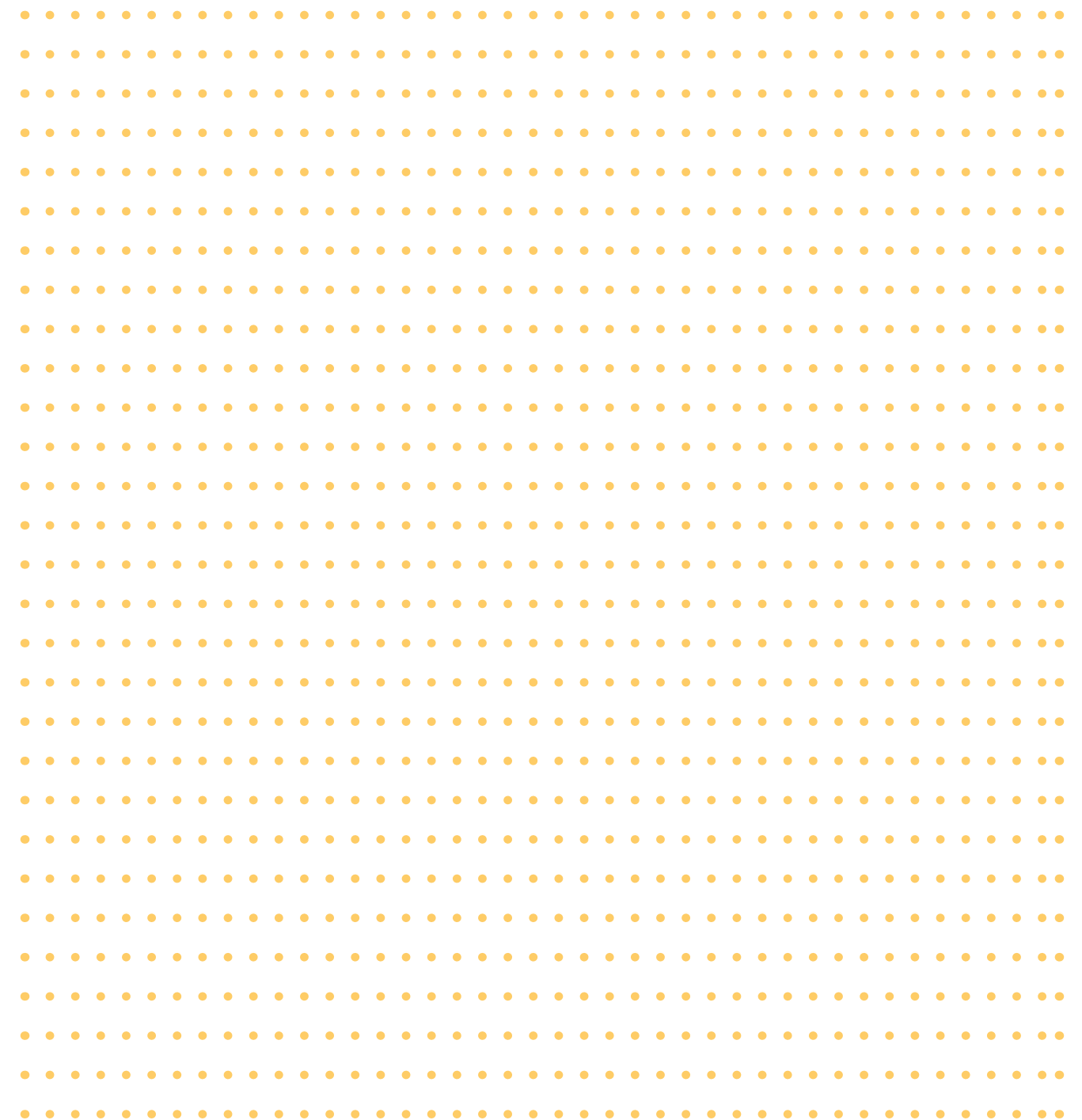
Fuente: Instructivo de Intervención zona típica o pintoresca - Valparaíso

Encontramos los límites y zonificación en el Artículo 23: Zonificación general del área, donde se reconocen los 8 tipos de sectores, o sub-zonas que presentan características morfológicas similares. El Sector 1 es donde se encuentran clasificados los Cerros Alegre y Concepción, con construcciones de dos o tres pisos que se adaptan a la topografía y pendiente del terreno, encontrándose variedad de estilos, materiales y colores evidenciando el gran número de Inmuebles de Conservación Histórica presentes en el cerro, comunicados por escaleras, pasajes y miradores públicos. Características :

o Sistema de edificación escalonado que permite, por sobre los techos, alcanzar visiones de cierta lejanía, lo visible es tanto el mar como el conjunto de techos, fachadas, etc.

o Conjunto con variedad de pasajes interiores de uso peatonal que conectan miradores en un circuito que delimita el área.

o Conjunto que destaca un área central con trazado tipo damero pero inclinado, y mirada que se fuga por calles transversales hacia el mar.



Diseño de los Principios

Luego de reconocer las variantes que pueden influir o afectar el diseño arquitectónico es importante establecer cuál es la relevancia de cada una de ellas, tanto en el desarrollo de la propuesta como de la evaluación final del proyecto, esto orientado a que la propuesta será juzgada y observada no solo por el mandante y gestor inmobiliario sino que también por los servicios públicos que tengan potestad sobre elementos particulares del diseño.

Ahora bien, ¿Qué es relevante y que no para el diseño de los criterios de intervención?

Es importante destacar que como planteamiento general nuestro rol en el diseño es de generar propuestas que den soluciones no solo al interés del mandante, sino que hacer uso del proyecto como una herramienta de cambio, este cambio orientado a dar una nueva visión a los proyectos que se desarrollan en la ciudad, a través de nuevos principios generadores que logren dialogar e intensificar la vida de barrio.

Estructura Profunda

Se vuelven sustanciales de acuerdo al estudio anterior problemáticas que afectan la habitabilidad de los residentes del barrio, siendo esta la recuperación de espacios erizados deteriorados, el conflicto con la posibilidad de encontrar viviendas de formatos familiares y finalmente la constante en aumento de la utilización de las vías de circulación como plazas de estacionamientos. Planteados como Principios Generadores:

- o La Recuperación

- o La Gentrificación

- o La Saturación

Estos 3 conflictos son considerados como fundamentales a la hora del diseño del proyecto, pero aun así no debemos dejar de lado variables que definirán tanto la volumetría como las terminaciones, volviendo a la normativa uno de los principales instrumentos de diseño, principalmente por encontrarse en la Zona Típica o pintoresca de Valparaíso al cual se aumenta el grado de exigencia de los filtros públicos.

Estos corresponden a:

- o Usos del suelo

- o Sistema de agrupamientos

- o Alturas

- o Distanciamientos

Estas condicionantes al diseño a diferencia de los criterios de intervención deben ser respondidas a cabalidad por la propuesta, cualquier falta a estas incurrirá en una observación al momento del ingreso del proyecto para su aprobación.

Los objetivos definidos por arquitectura se convierte en la herramienta de dialogo con los demás actores influyentes para la realización del proyecto, para el mandante y el gestor inmobiliario se transforma en una oportunidad de negocio donde ellos ven estos objetivos como un valor agregado al futuro edificio, permitiendo que el proyecto se distinga del resto de los demás.

Es importante pensar que estas dos definiciones tanto el diseño de los principios como la normativa trabajan en una relación de jerarquía en torno a las decisiones del proyecto, porque definimos a los valores fundamentales como principios generadores la condición de ser la estructura profunda del proyecto a la que luego se da forma en función a los requerimientos normativos, por lo que la normativa se enfoca en la morfología superficial de la propuesta.

Aquí se destaca que la estructura profunda de acuerdo a su definición no debiese cambiar en función a los cuestionamientos que se generen del proyecto, diferente en la morfología superficial porque ella admite críticas y dudas, debido a que a pesar de diseñar el proyecto con una carga importante de diseño, no está sujeta a que sea la única forma de llevar a cabo lo que estamos planteando.

Diseño de los Principios

La Recuperación, Gentrificación y Saturación como se definió anteriormente son los principios generadores de la propuesta, estos a la vez se componen de los siguientes elementos:

o La Recuperación

Esta referida a consolidar dentro del sitio erizado un espacio de recreación y esparcimiento para el barrio, evidenciando una situación que ya es propia del lugar a través de la conformación de un patio que conserva su vegetación permitiendo dotar al proyecto privado de una vocación pública.

o Los Formatos

Enfocada en asegurar residentes en el barrio configurando espacios deteriorados para el uso del barrio, propone establecer una tipología de vivienda que permita la consolidación de familias. El formato estaría enfocado en sus metros cuadrados a destinarlos a tipologías que posean de 3D + 2B hasta 4D + 3B, proporcionando un aumento de la superficie de lo que se considera actualmente como un lugar para vivir.

Estructura Profunda

o La Saturación

Lo que solicita la normativa sobre la implementación de estacionamientos es 1 cada 3 unidades vendibles lo que genera que 2 vehículos queden automáticamente en la calle, saturándolas y llegando a competir con los diseños existentes de las fachadas que componen la imagen de ciudad. Se plantea entonces suplir esta exigencia con 1 estacionamiento cada 1 unidad vendible además de proyectar adicionalmente plazas para el uso del barrio.

Es con estas definiciones iniciales con las cuales comenzaremos a dar forma al proyecto permitiendo que los cambios sean coherentes con los objetivos planteados, ocurriendo también que existan decisiones que no contemplen objetivos claros lo que generara incertidumbre en cómo estas serán defendidas al momento de presentar la propuesta.

Muchas de estas son producidas por visiones individuales de lo que consideramos nosotros como diseño y a las cuales debido a esto se visualizan como posibles cambios a la morfología del proyecto, es importante entonces considerar que todo lo que

hacemos se encuentra en tela de juicio y puede ser modificado, generando que a lo que ocurra debemos ser capaces de proponer de la forma más coherente posible para volver a componer nuestras ideas.

Los principios trabajados debemos articularlos de tal forma que no compitan entre ellos para no generar conflictos en sus variables, podemos reconocer entonces la recuperación como el primero de ellos con el cual definimos una situación central a la cual envolveremos, este núcleo se encuentra definido por una vegetación existente que es la que se quiere poner en valor.

Entendiendo también que no es solo la recuperación de un espacio la manera correcta de volver a componer una pieza faltante de la manzana, sino que además de esta condición debemos dotarla con programas que le permitan definirse como un foco de desarrollo, para esto se plantea la idea de intensificar el uso del lugar implementando programas como locales comerciales y oficinas. Estos siempre y cuando el uso mayor del programa este destinado al uso residencial que se presenta como nuestro segundo principio.

Aquí es donde orientamos la propuesta para que tome una condición de vivienda familiar, observando que en el mercado se tiende a generar proyectos de segunda vivienda con pocos metros cuadrados, aquí intentamos focalizar el diseño que a pesar de incorporar departamentos de uno o dos dormitorios, adicionamos a ellos un aumento de su superficie, considerando siempre un porcentaje considerable de departamentos para albergar tres y cuatro dormitorios.

Este diseño que se intenta focalizar como una tipología para familias es importante considerar la movilidad de ellas dentro del barrio, como ya identificamos con anterioridad la utilización de un vehículo es casi un requisito hoy en día, a lo cual, a esta desfavorable condición se plantea evitar que los vehículos que son utilizados como medio de transporte sean integrados a totalidad dentro del proyecto, incorporando además una dotación para el uso del barrio, permitiendo que la propuesta no intensifique una problemática existente en los cerros más turísticos de la ciudad, complejizando aún más su situación.

Definición de la Propuesta

Como ya lo pudimos visualizar, la estructura profunda generada desde el diseño arquitectónico es quien establece las variables cualitativas del proyecto para definir los elementos cuantitativos de la morfología, en este sentido es importante dentro de su formalidad normativa que logre desarrollar una expresión física que nutra la lógica interna llevada a cabo por los principios generadores, ahora bien ¿Cómo debiésemos empezar a entender su participación?

Cada intención que nosotros como actores proponemos debe estar orientada a componer un proceso de diseño coherente como proceso creativo, de la misma manera debemos entender a la morfología superficial sobre la estructura profunda, generando que el proceso que componemos no sea el resultado de lo que normativamente podemos hacer, sino que provenga de las intenciones arquitectónicas que queremos desarrollar.

De esta forma, debemos organizar de tal forma la normativa que es parte del lugar que no genere interferencia a la hora de querer trabajar con la expresión física, por lo que, como proceso personal tuve que componer

Morfología Superficial

un mecanismo que a pesar de la complicada lectura que supone entender los instrumentos de planificación territorial, me permitió facilitar su aplicación sobre el mismo proyecto.

A través primero, de una definición que viene a identificar los artículos normativos que nos generan restricciones en el diseño, realizando una relación entre la LGUC, OGUC, PRC y algunas DDU; luego segundo como un proceso de valoración que viene a entender cómo se estaría aplicando sobre el sitio a intervenir, generando una relación a nivel de su escala, en este caso de la manzana y finalmente como tercer proceso el de decisión, que viene a vincular directamente como se materializan los artículos normativos sobre la propuesta..

Comprendiendo entonces que para llevar a cabo un proyecto debemos incorporar estas dinamicas, permitiendo llevar a cabo un proceso coherente de diseño que finalmente genere un entendimiento del diseño arquitectonico.

Definición									
1	Categorización del Sitio	2	Usos de Suelos	3	Altura máxima de Edificación	4	Sistema de Agrupamiento	5	Rasantes
Plan Regulador Comunal : Art. 31° : ZCHLF En las ZCH, toda obra nueva o intervenciones realizadas en inmuebles no declarados ICH, deberán respetar los Patrones de Asentamiento del Barrio en que se encuentran. "Instructivo de intervención" : en zona típica o pintoresca de Valparaíso : Área Histórica de Valparaíso Art. 18° f) Erizzo: sitio o terreno baldío que no presenta en su superficie ningún tipo de construcción o que mantiene parte de los muros perimetrales de una edificación u otros elementos, con características de inhabitable. Criterios de Intervención: En ningún caso las obras nuevas deben constituir imitaciones o presentar tratamiento exterior tipo "escenográfico" ya que implicaría una degradación de la calidad arquitectónica original del sector.		Plan Regulador Comunal : Uso de Suelos y normas de Subdivisión y Edificación Art. 25° : ZCHLF a.Condiciones de uso de suelos b.Condiciones de subdivisión y Edificación Residenciales: Vivienda Equipamiento: Comercial Espacio Público: Plazas y paseos públicos, mirador Áreas verdes: Jardines, áreas libres, quebradas b.2.Ocupación máxima de suelo: 70 %. Art. 13° En edificios de Vivienda, se exigirá una superficie para uso de esparcimiento y recreación, equivalente a 1 m2 por cada 3.5 M2 de área útil con destino habitacional.		Plan Regulador Comunal : Uso de Suelos y normas de Subdivisión y Edificación Art. 25° : ZCHLF b.3.2 Alturas Altura de Edificación En caso de edificación en sitios que, a la vigencia de esta normativa, estén erizos, ésta no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana, con un máximo de 4 pisos. Se aplicará lo indicado en el artículo 2.1.23 de la OGUC. OGUC, Art.2.1.23° : En los Instrumentos de Planificación Territorial la altura máxima de edificación se expresará siempre en metros... En los casos en que un Instrumento de Planificación Territorial haya fijado la altura de edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, ésta se determinará multiplicando 3,50 m por el número de pisos.		Plan Regulador Comunal : Uso de Suelos y normas de Subdivisión y Edificación Art. 25° : ZCHLF b.3.1 Sistema de Agrupamiento Sistema de Agrupamiento Continuos o aislados conforme a la edificación predominante en la cuadra. Art. 16° Para la aplicación de normas sobre rasantes y distanciamientos, regirá lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la OGUC. Estableciendo que: a. Se exigirá continuidad a una nueva edificación cuando el 60 % de las fachadas de una misma cuadra tenga ya esta continuidad, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 2.6.1 de la OGUC.		OGUC, Art. 2.6.3° : Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes señalados en el presente artículo. Asimismo, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se indican más adelante Las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio. El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal: IV a IX Región y R.M. : 70°	
Valorización					Decisión				

Fuente: Parte 2 Mapa de ruta, elaboración propia.

Desarrollo de la Propuesta

Morfología Superficial

Definición				
6	7	8	9	10
Equipamiento	Carga Ocupación	Vía de Evacuación	Zona Vertical de Seguridad	Estacionamientos
OGUC, Art 1.2.1° : Equipamiento: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. OGUC, Art 2.1.35° : Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, de acuerdo al número de personas contemplado según carga de ocupación y al tipo de vía existente que enfrentan. OGUC, Art 2.1.36° : Se distinguirán cuatro escalas de equipamiento: Equipamiento: Mayor, Mediano, Menor y Básico. Básico : 250 personas y frente a vías locales, de acuerdo a la carga de ocupación que generan las Oficinas y Locales Comerciales.	OGUC, Art 1.1.1° : Carga de Ocupación: Relación del número máximo de personas por metro cuadrado, para el cálculo de los sistemas de evacuación según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos. OGUC, Art 4.2.4°: 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 (superficie útil): Unidades de hasta 60 m2 15,0 Unidades de más de 60 m2 hasta 140 m2 20,0 Oficinas (superficie útil): 10,0 Comercio (Malls) : Locales comerciales, en niveles con acceso exterior 10,0	OGUC, Art 4.2.10° : 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: N de personas : Desde 101 hasta 150 Cantidad y ancho mínimo: 1 - 1,3m OGUC, Art 4.2.13° : En los pisos distintos al de salida del edificio, la distancia máxima desde la puerta de un departamento, oficina o local, hasta una escalera de evacuación en el mismo piso, será de 40 m, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.2.17.	OGUC, Art 4.3.7° : Todo edificio de 7 o más pisos deberá tener, a lo menos, una "zona vertical de seguridad" que, desde el nivel superior hasta el de la calle, permita a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humos y gases y evacuar masiva y rápidamente el inmueble. 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.	OGUC, Art 2.4.1° : Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. Plan Regulador Comunal, Art 8° : a. Vivienda: 1 E cada 3 viviendas. OGUC, Art 2.4.1° : Tratándose de proyectos relacionados con zonas típicas o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad, el Director de Obras Municipales deberá autorizar excepciones a las disposiciones de este Capítulo, siempre que el interesado acompañe una solicitud fundada. OGUC, Art 2.4.1° Bis : Dotación mínima de estacionamientos para bicicletas OGUC, Art 2.4.2° : Deberán habilitarse para el uso de personas con discapacidad.
Valorización	Decisión			

Fuente: Parte 2 Mapa de ruta, elaboración propia.

Definición		11 Relación con el Entorno	
Artículo 31° Normas generales para Obras nuevas o ampliaciones en Zonas de Conservación Histórica ZCH: En las ZCH, toda obra nueva o intervenciones realizadas en inmuebles no declarados ICH, deberán respetar los Patrones de Asentamiento del Barrio en que se encuentran, los que se encuentran registrados en la Memoria. Los usos de suelo y condiciones de edificación para proyectos de obra nueva, deberán atenerse a lo que estipula el art 25° del Plan Regulador Comunal, para cada zona definida. Se permitirán salientes y balcones si el patrón de asentamiento de la cuadra en cualquiera de sus frentes lo admite o presenta y según la tipología a que se adscriba.	Art. 21° Morfología de las edificaciones: Las obras nuevas y alteraciones de las existentes, deberán conseguir una integración armoniosa, sin constituirse en réplicas, con las edificaciones existentes en la cuadra y en particular con las edificaciones vecinas. Esto respecto de proporciones, ritmos, modulación de vanos y llenos, materiales, calidad, color, elementos decorativos, y texturas, respetando las líneas horizontales de edificios vecinos dados por los elementos de cornisamiento superior y zócalos que enfatizan la continuidad.	Art. 59° Areas Verdes y Paisaje Natural: El espacio libre, no construido, forma parte del entorno natural de la Zona Típica y por tanto requiere de un tratamiento armónico con el conjunto. Areas Verdes de Uso Público: Las nuevas áreas verdes de uso público que se proyecten al interior de las Zona Típica, deberán constituir un aporte al paisaje natural original, reforzando el carácter y vocación urbana y turística de sector.	Relación con el Barrio y los Vecinos : El Patio, el cual se presenta abierto en horario diurno, será de uso público. Contempla una plaza bajo los árboles existentes, un mirador hacia el nor-poniente de la ciudad, pequeños locales comerciales y servicios como cajeros automáticos y WIFI de libre uso. Esto será parte del reglamento de copropiedad de modo de garantizar que este espacio mantenga en el tiempo la condición de uso "público" propuesta y asegurar la convivencia barrial y su permanente activación como espacio vecinal.
Valorización		Decisión	
Lo Basal y lo Aéreo Cornisa Aéreo Basal Doble Escala Escalonamiento Formatos Ritmos y balcones Irregular Regular Fachada Texturas y Colores Lata Estuco			

Mandante

Dentro del proceso se entabla conversación pocas veces con este actor, entendiendo que cede de cierta forma la supervisión al gestor inmobiliario, para realizar observaciones sobre los objetivos que él se plantea, tiene el resguardo siempre que las decisiones que se elaboren no sean de una materialización muy compleja, para evitar posibles retrasos o incrementos innecesarios en los costos del presupuesto del proyecto.

Es importante nombrar que el mandante no reside en Valparaíso, por lo que sus exigencias y composición es posible que sean discordantes con la morfología existente en el lugar, incluso una situación que le ocurre a organismos que luego revisaran el proyecto, por lo que debemos expresarle a él como es el entorno y cuáles son las condiciones que tiene que implementar el diseño para que no se generen discusiones en torno al ingreso. Es normal encontrarse en discordancia con elementos que ellos consideran pertinentes para el proyecto (tipologías de departamentos, ventanas, materialidad), los cuales tanto el gestor inmobiliario como arquitectura son quienes trabajan en este sentido para lograr que al mandante le sean tentadoras.

Gestor Inmobiliario

Con este actor estamos en constante relación para el desarrollo de la propuesta, ya sea para establecer plazos como también para el diseño del proyecto, teniendo juicio sobre el diseño de los departamentos, entendiendo que existe una lógica de distribución de estos con la que se trabaja y además es quien posibilita el reconocimiento de la normativa más específica (zona la vertical de seguridad, calificación de vías, información plano de emplazamiento, entre otros), posibilitando la reunión con el revisor independiente.

La carga de especialidades que se relacionan y que baraja el gestor inmobiliario le permite al diseño arquitectónico desmarañar condiciones que se escapan del conocimiento de la disciplina, por lo que tener claro los objetivos es fundamental para no descarrilarse de las potencialidades que nosotros consolidamos como vitales y que si no estan identificadas y desarrolladas correctamente pueden desintegrarse.

Normativa

Está inmerso en todo el proceso de diseño, ya sea regulando como también condicionando las decisiones del proyecto hasta su ingreso, generando cuestionamientos sobre los elementos, tiempos y espacios del proceso creativo, debido a que hoy en día no contamos con un documento vigente que permita decodificar lo que existe orientando su reinterpretación, complejizando finalmente su ingreso debido a los conflictos que se generan de esta interpretación, provocando por ejemplo que organismos como CMN pueden llegar a replantear nuestras decisiones por como entendimos finalmente el sitio.

Hacemos uso entonces para construirnos una imagen, del "Instructivo de Intervención" Zona Típica o Pintoresca - Valparaíso: "Área Histórica de Valparaíso", que identifica ciertos lineamientos y elementos que por medio de una zonificación son relevantes para la conservación, en este caso sería Sitio 1: Cerro Alegre y Concepción. Donde son relevantes los siguientes: Art. 18 calificación de las edificaciones, Art. 21 Morfología de las edificaciones, Art. 26 Forma de Agrupamiento y Art. 59 Áreas Verdes y Paisaje Natural.

Arquitectura

La arquitectura es quien recoge los lineamientos de todos los actores para el desarrollo de la propuesta, es por esto que todas las definiciones que se generen son valorizadas con tal de identificar la morfología de cada una de ellas para poder realizar una decisión en el diseño, es complejo el proceso creativo porque están condicionado no solo a un mandante y gestor sino que además la normativa no es sencilla para este tipo de proyectos por el sitio donde se está emplazando.

Lo interesante del proceso es como las decisiones van siempre ligadas a los principios generadores, donde la forma puede ser modificada pero el fondo aún mantiene su objetivo, por lo que como nosotros definimos su valor lograremos materializar y responder a las necesidades que nos fueron relevantes para su generación, componiendo otra metodología en el desarrollo de propuestas inmobiliarias, que como podemos observar actualmente son bastante estandarizadas.

Ingreso

Finalmente se debe realizar el ingreso del proyecto, identificando con anterioridad lo establecido en el Artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental sobre la Tipología del proyecto, deben ser ingresados los proyectos que:

h) "Los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente..."

h.1) "Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización..."

Por lo cual, el proyecto debe someterse al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) que es un organismo público que bajo la Ley 19.300 sobre las bases generales del Medio Ambiente, es quien administra el instrumento de gestión ambiental denominado Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), el cual determina si el proyecto respecto a sus partes, obras y acciones analiza cómo se alteran los componentes ambientales, determinando si este, primero cumple con la legislación ambiental vigente y segun-

Aparición de otras Visiones

do se hace cargo de los potenciales impactos ambientales significativos.

En este sentido, se establecen dos mecanismos de ingreso uno a través de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o por medio de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA). Para su elección, en la DIA se declara la inexistencia de impactos ambientales significativos al entorno, pero en el caso que dicho Proyecto genere o presente alguno de los siguientes efectos contemplados en el Artículo 11 de la Ley se deberá realizar el ingreso por medio de una EIA, las más relevantes en este caso de estudio son:

4.- Localización en o próxima a poblaciones y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación.

5.- Alteración significativa, en términos de magnitud o duración, del valor paisajístico o turístico de una zona.

6.- Alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al patrimonio cultural.

En el caso del EIA se debe realizar una predicción del Medio Ambiente, un seguimiento apropiado asegurando que se comporta como lo predicho y por último mitigar, compensar o reparar de manera adecuada.

De acuerdo a la orgánica del SEA se identifica a la Zona de Conservación Histórica como un monumento nacional perteneciente al patrimonio cultural, en el cual la responsabilidad de su protección recae en el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), según lo establecido en la Ley 17.288 de 1970, sobre monumentos nacionales. Es por esto que se incorpora al análisis al CMN que es el órgano de la administración del estado que tiene potestas sobre identificar, estimar y evaluar los potenciales impactos sobre ellos.

Por consiguiente, de acuerdo al artículo 30 de la Ley 17.288 "para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa de CMN, la que solo se otorga cuando la obra guarda relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona". (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Ley 17.288)

Para esta solicitud de intervención en inmueble que se encuentre dentro de una zona típica o pintoresca, se debe presentar ante el CMN un expediente técnico para su análisis y resolución; de todos los antecedentes que se presentan (planimétricos, fotográfico, especificaciones técnicas), se requiere de una memoria explicativa "que dé cuenta de los antecedentes históricos del inmueble y la zona típica; la intervención a realizar, explicando los criterios de intervención; el diagnóstico de la situación original, existente y propuesta y la estrategia que considera el proyecto para intervenir el inmueble." (CMN, trámites, Solicitud de intervención).

Este documento posee todas las consideraciones que son relevantes en el diseño de la propuesta, por lo que su elaboración comprende un grado alto de trabajo tanto para mostrar cómo es la propuesta como también para demostrar los datos y antecedentes relevantes en el proceso de diseño. Lo fundamental aquí es ser coherente en como son materializados los objetivos de la propuesta e incluyendo las interpretaciones de los elementos existentes tanto de la manzana como del entorno al sitio a intervenir.

Ingreso

Además de este cumplimiento es relevante el cumplimiento del Permiso Ambiental Sectorial (PAS), los cuales tienen por objetivo la protección ambiental. Para este caso de estudio son relevantes el PAS mixtos, es decir, aquellos que tienen contenido ambientales y no ambientales 132 y 133, los cuales tienen por definición:

PAS 132

“Para hacer excavaciones de tipo arqueológico, antropológico y paleontológico.”

PAS 133

“Para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación.”

Ambos con influencia sobre la morfología del diseño arquitectónico.

Este mecanismo de “ventanilla única” no solo entabla relación con el CMN sino que incluye a todos los servicios o instituciones que tengan competencia sobre aspectos del proyecto (CONAF, SAG, Bienes Nacionales, MINVU, MUNICIPALIDAD, entre otros).

Los cuales al momento de la evaluación y por un periodo de tiempo determinado un pronunciamiento a través de una observación, no participación, conforme, conforme con condiciones o inconforme. Estas son traducidas a modo de subsanar los cuestionamientos que se generen de la propuesta, traduciéndose en modificaciones a la propuesta ingresada.

Todas las observaciones que se presenten son contempladas en un informe oficial llamado Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y/o Ampliaciones (ICSARA), el cual es respondido a través de documento denominado Adenda.

De las que consideraremos relevantes en la toma de decisiones para aspectos arquitectónicos será CMN y la Municipalidad, los cuales presentaron observaciones en torno a la morfología del proyecto y cuestionamientos sobre la profundidad de los objetivos planteados.

Municipalidad

La Municipalidad establece ciertos cuestionamientos en torno a la memoria de intervención presentada en el ingreso, generando dudas sobre los principios generadores de la propuesta en cuanto a garantizar que las ideas visualizadas desde el diseño arquitectónico se consoliden luego de la posible aprobación de la propuesta, a que va esto, a asegurar que los objetivos de acuerdo al análisis que llevo a cabo arquitectura pudieran tomar profundidad y responder a las necesidades a las cuales fueron diseñadas.

Gentrificación

“No presenta un análisis con los niveles de ingreso salariales de los residentes o familias del área de influencia y de la comuna de Valparaíso, lo cual se considera un antecedente fundamental para determinar el real acceso de la población porteña a la adquisición de una unidad de vivienda del proyecto. Por lo anterior se considera que los antecedentes presentados no son suficientes para afirmar que el proyecto generará un “repoblamiento del cerro con familias y residentes permanentes, por sobre las personas de paso”.

Gentrificación

“Se busca hacer un proyecto privado con virtudes públicas, un proyecto que dialogue con el barrio y traiga consigo beneficios reales, en cuanto solución de algunas problemáticas como en el aporte concreto al dinamismo del sector, con valores de intereses arquitectónicos, con uso mixto pero principalmente residencial, cuyo formato en los departamentos, permita repoblar el cerro con familias y residentes permanentes, por sobre las personas de paso y que a su vez dote al sector de un espacio de uso público diurno que potencie la vocación pública del terreno”.

“Se carece de datos concretos en que se asegure que este proyecto permitirá en la venta de sus departamentos “repoblar el cerro con familias y residentes permanentes, por sobre las personas de paso”. Es importante señalar que el problema de Valparaíso no radica en la falta de residencias, sino en la falta de viviendas accesibles a la mayoría de los residentes porteños. Bajo el punto anterior, el titular no presenta los antecedentes para demostrar como el proyecto garantiza que repoblara el cerro con familias y residentes permanentes por sobre las personas de paso.”

Gentrificación

"No queda claro el porcentaje de viviendas en los distintos formatos y especialmente si su valor sera asequible, a fin de evitar mayor "gentrificación" en el sector, o minimizarla".

"Uno de los principales problemas urbanos que han experimentado los cerros Alegre y Concepción desde 2003 a la fecha es el éxodo de las familias y de residentes permanentes, que ante a falta de políticas públicas que fomenten o incentiven su permanencia y promuevan un desarrollo equilibrado entre comercio y residentes, se ha dado que desde el uso residencial ha existido una sobreoferta de departamentos en formatos pequeños pensando exclusivamente desde una visión comercial, turística y pasajera. A este fenómeno contemporáneo que ha sido definido como gentrificación o turistificación de los barrios históricos, el proyecto no es indiferente e incorpora en relación a sus metros cuadrados..."

Recuperación

"El desarrollo arquitectónico se da en torno a los arboles existentes, construyendo un patio comercial y una plaza mirador de uso público en horario diurno, combinando la vocación histórica de parque que ha tenido este sitio eriazo tras décadas de abandono con el desarrollo inmobiliario requerido..."

"En primera instancia cabe recordar que la vocación del lugar no ha sido nunca la de un parque, y en segunda instancia y en relación a los referentes presentados, esta propuesta más bien coincide con el proyecto Parque Magnolio y su interior de uso privado, debido a que en todos los casos referenciales, las obras construyen corredores urbanos, esto quiere decir conexiones entre áreas de la ciudad , permitiendo al ciudadano, acceder a estas acortando caminos, relacionandose con su aspecto privado, sin embargo, este proyecto propone contener un espacio "plaza" que puede ser cerrado por la comunidad propietaria en cualquier momento, puesto que luego de la venta de las unidades, serán los copropietarios quienes decidirán sobre estos aspectos, de modo que se ésta haciendo una promesa sobre hechos que en una vez enajenado el proyecto no dependerán de la voluntad del titular."

Consejo de Monumentos

El Consejo de Monumentos Nacional dentro del análisis de los impactos de la propuesta identifica ciertos elementos presentes en el diseño que no toman relación con el contexto en el que se encuentra la propuesta, estos componentes discordantes es necesario que sean modificados para la reevaluación del proyecto final.

Debido a esto, al CMN le es pertinente el cumplimiento del PAS 133, con el cual cuestionan la reinterpretación de los elementos que recoge el proyecto para entrar en relación con su entorno, cada uno de estos es realizado por un proceso interno del diseño de la propuesta, por lo que es complicado al momento de plantear una solución por todo el proceso de diseño que hay detrás.

PAS 133

"El proyecto se ubicaría en un área protegida con ciertos valores y atributos, por ende, la nueva arquitectura debe dialogar con el entorno y ser una reinterpretación contemporánea respetuosa con las características y volumetría del sector."

"El diseño de la obra nueva debe reconocer las proporciones, composición, líneas en vanos y diseño integral de fachadas respecto al área protegida. Si bien, se valora el análisis realizado, se le solicita reevaluar la propuesta de distintos planos en las fachadas principales del proyecto, así como la incorporación de elementos discordantes (cubierta diagonal; jardineras; balcones sobresalientes)".

COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

"Se considera necesaria la realización de un análisis de impactos o afectación al área protegida en virtud de los valores y atributos protegidos en el sector Zona Típica Área Histórica de Valparaíso, en referencia al diseño propuesto del proyecto. En cuanto se advierte que no guarda relación con el estilo arquitectónico general del área protegida, y por tanto no se garantiza la conservación del valor ambiental por el cual fue declarada".

Proyecto Ingresado



Fuente: Visualización vuelo de pájaro, elaboración Diego Poblete, Molo.

Proyecto Modificado



Fuente: Visualización vuelo de pájaro, elaboración Propia.

Proyecto Ingresado



Fuente: Visualización pasaje San Agustín, elaboración Diego Poblete, Molo.

Proyecto Modificado



Fuente: Visualización pasaje San Agustín, elaboración Propia.

Conclusión

Podemos observar que la maquinaria inmobiliaria que tiene la posibilidad de relacionar inversionistas y materializar las propuestas, puede componer otra lógica de trabajo en el desarrollo de sus proyectos, posibilitando que el diseño arquitectónico tome un valor fundamental. Ahora bien, debemos entender que esta posibilidad no nace particularmente del mundo inmobiliario sino que es tentado por como la disciplina logra a través de un proceso creativo establecer lineamientos que a pesar de su carga social sean visualizados como una inversión. Condicionado además por supuesto de una normativa que nos permite componer este tipo de soluciones, sería diferente la exigencia al igual que la respuesta si en el lugar no estuviera de cierto modo “protegido” por la categorización de zona de conservación.

Vemos entonces como dentro de un trabajo multidisciplinario la arquitectura tiene algo que decir en torno a los procesos que se desarrollan en la elaboración de un proyecto inmobiliario, pero para esto debemos tener la capacidad de posicionar nuestras ideas como conceptos elementales base de la propuesta, tan arraigados a la estructura profunda del proyecto que no sea posible de

ser separados del volumen final. Esto también debiese suponer que los objetivos que nosotros planteamos son en base a procesos de asimilación cualitativa de situaciones formales e informales que ocurren a nuestro alrededor, a las cuales vamos analizando cuales y como son las mejores estrategias para responder a las necesidades existentes.

Entonces siempre ocurrirán situaciones que uno a pesar de tener las mejores intenciones no será capaz de visualizar en el tiempo, como estas podrían ser modificadas llegando quizás hasta la estructura profunda de la propuesta arquitectónica, entonces ¿Cómo lograr consolidar los objetivos para que no sufra estos trastornos?

Es complicado incluso que por más que tengamos buenas ideas no siempre se convierten en buenas intenciones, la especulación que amenaza constantemente nuestras ideas, corrompe toda visión de relación constructiva de la propuesta que se visualiza a futuro. Este caso de estudio a pesar de contar con resguardos en su diseño no está exento de este tipo de síntomas, es sincero decir que no solo es por una dinámica privada instalada en cerros turísticos de Valparaíso

sino que tiene relación con la centralización de las decisiones a nivel país, en cuanto al descuido que se ha tenido con el poco conocimiento que tenemos sobre conservación y que destina sus recursos a construir una especie de “escenografía de la precariedad” y no a posicionar al habitante como un actor relevante en la toma de decisiones de los procesos urbanos de la ciudad.

Podemos observar este fenómeno especulativo en la Recuperación, Gentrificación y Saturación, que nosotros posicionamos como los lineamientos del diseño, vemos que cada uno se encuentra amenazado por diferentes motivos. La posibilidad que se presenta de cerrar el espacio destinado a uso públicos por la administración del edificio, al momento de que se retire la inmobiliaria, la especulación sobre si los departamentos luego costarán sobre 5.000 UF, a lo que ya conocemos que no es posible de controlar y la posibilidad de que los estacionamientos que estamos destinando al barrio puede que finalmente sean arrendados o vendidos a los mismos restaurantes u hoteles que monopolizan el funcionamiento del cerro.

A que a pesar de la especulación de los departamentos, lo que si se plantea es que como alternativa a la disminución considerable de metros cuadrados destinados a formatos familiares y a la negativa de los bancos por entregar subsidios a inmuebles construidos en su interior con adobe, que son los que concentran un mayor metraje, estos si se podrían posicionar como una oportunidad para destinar subsidios y enfocar su uso familiar. En el caso del cierre del espacio de uso público se intenta de cierta forma destinar metros cuadrados a los locales comerciales del primer piso, para que, en el caso de que sea restringido el acceso, una superficie considerable pueda mantener cierta condición.

Estas situaciones, que son con las que uno se encuentra normalmente en la elaboración de este tipo de proyectos, básicamente poco y nada realmente le interesa al mandante o al gestor inmobiliario por lo que no depara en recursos para asegurar que no ocurran, porque supone tener que relacionarse con otros servicios que complejizan su cumplimiento (Bienes Nacionales, compromisos voluntarios).

Conclusión

Por esto definimos esta idea de una estructura profunda y una morfología superficial, las que van estableciendo una lógica interna y una expresión física de los elementos que nos parecen coherentes para la propuesta, por esto los principios generadores se plantean con una jerarquía entre ellos pero que no son lineales en la forma de trabajar, esto quiere decir que siempre estamos considerando en todo el procesos estar cumpliendo con estas exigencias, y en el caso de la expresión física esta posee un carácter lineal en el sentido de que va siendo diseñada o cuestionada formando una cadena que nos genera una especie de código genético, estableciendo que existe una forma que puede poseer muchas posibilidades pero siempre responde a un fondo el cual verbaliza las ideas que tenemos.

Ahora bien el trabajo multidisciplinario también comprende más allá de las visiones que podamos plantear, una definición de objetivos, que son coherentes a un discurso y metodología, que existen ciertas condiciones del trabajo multidisciplinario, que desde mi punto de vista van complejizando las soluciones que podríamos implementar para de alguna manera promover una renovación ur-

ban y frenar la condición de deterioro de la ciudad, que como podemos observar está asociado a una centralización del poder, aquí aparecen finalmente las afinidades que se van generando en torno a la visión y política que se desarrolla paralelamente a la propuesta, cada uno de estos funcionando de tal modo en el que como podemos observar genera trabas al momento de relacionarse o transparentar la información hacia otras personas que no están inmersas en el proceso de diseño.

Al momento de tener que trabajar con otras profesiones se tiene el resguardo de que estas tienen afinidad sobre los objetivos y mecanismos con lo cuales desarrollaremos la propuesta, en este caso de estudio podría verse en ¿Qué entendemos cómo conservación? Aparecen algunas que dicen que todo lo que existe en Valparaíso es intocable, por otro lado que es necesaria una intervención realizando siempre un proceso de interpretación de los elementos del lugar y algunas que solo lo que existe dentro del polígono definido como zona de conservación es importante en la ciudad.

Existe también una afinidad política enmarcada dentro de la forma en la que están articulados a los instrumentos de planificación el partidismo político, teniendo como consecuencia relaciones como "el habla con este", "di que vienes en mi nombre", etc. y que finalmente convierte las oportunidades de desarrollo en cruzadas políticas, genera que como vemos hoy exista una desconfianza generalizada y la ciudadanía no legitimase herramientas de cambios reales en la ciudad, cabe destacar además que incluso una de las posibilidades de participación ciudadana que se puede realizar como junta de vecinos, entre otras también está enmarcada dentro de este conflicto político.

Finalmente encontramos esta ciudadanía que poco y nada tiene en relación al proceso de participación de los proyectos, minimizando su accionar ya sea en un inicio como fuente de información, que quedan a juicio de los profesionales si es útil su necesidad en función al proyecto, y al final del proceso ya al momento de evaluación donde se pueden realizar observaciones a los proyectos, pero que no tienen una verdadera carga de participación.

La centralización que no solo aparece como conflicto político sino que aparece como dinámica que refiere al órgano de CMN en establecer toda toma de decisiones en la región metropolitana, dejando a su organismo en las regiones casi una función netamente de papeleo, contribuye a que no solo debemos cumplir con los requerimientos impuestos normativamente sino que debemos estar a merced de la interpretación del consejo que muchas veces no entiende el lugar en el que se encuentra el proyecto y que además de esto debido a su carga en la morfología del proyecto puede llegar a cuestionar desde lo superficial a lo profundo, dando pie a cierto tipo de funcionamiento político donde se influyen las decisiones por aspectos de afinidad que tenga alguno de los actores del proceso. Generando miedo a los proyectos que tengan que pasar por su aprobación, porque nada te asegura de cierto modo que lo que estas diseñando estará considerado como una intervención que tiene relación con el contexto.

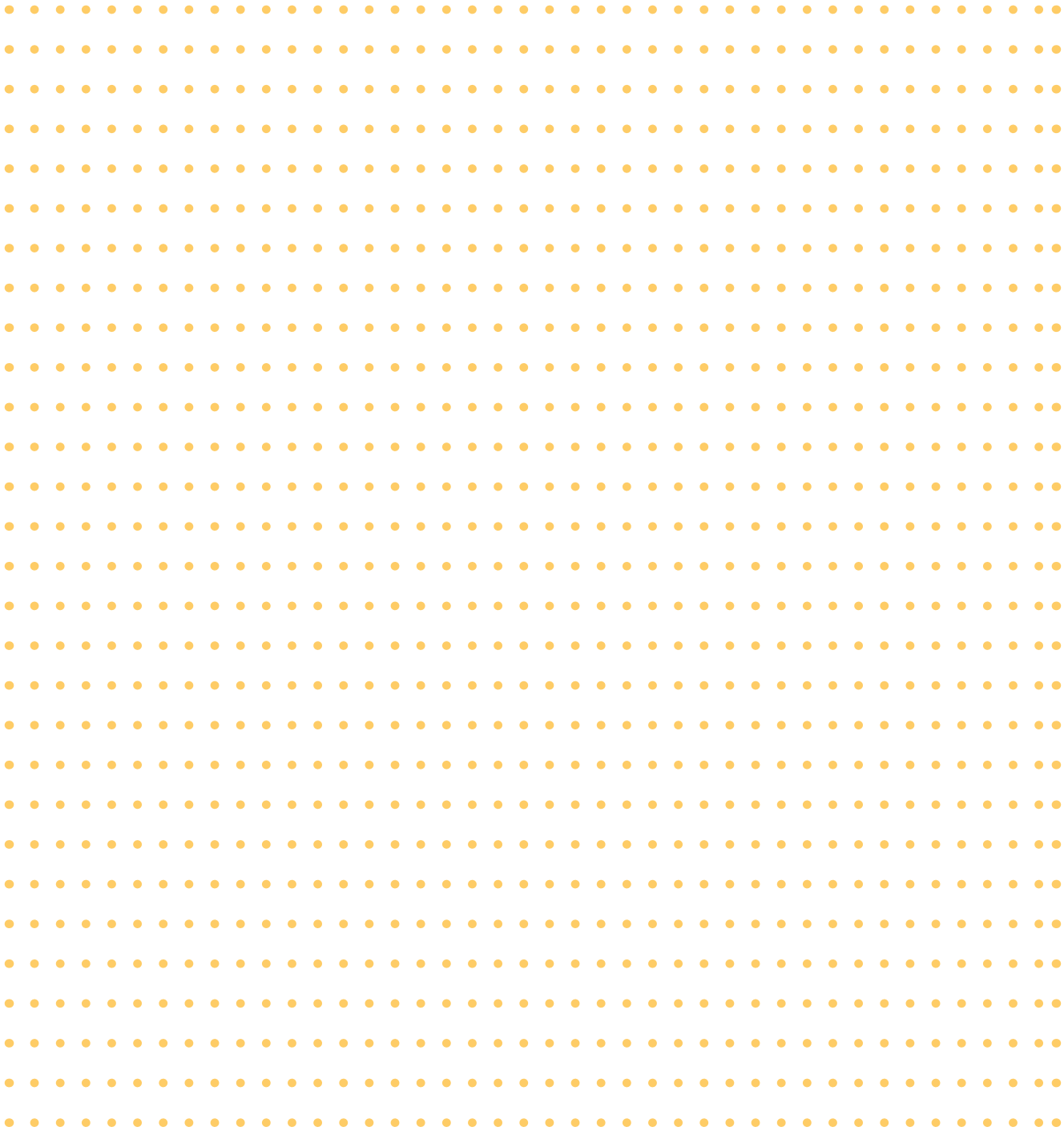
Conclusión

Entonces se le atribuye un carácter selectivo al diseño multidisciplinar porque todo depende de ¿a quién le interesa? Con quien estaré relacionado en el proyecto que me permita a mí asegurar el ingreso del proyecto, conocer quien lo hizo, quien lo revisa y quien lo aprobara, para si es posible tener alguna influencia, ¿Cómo le interesa? Si lo que tú consideras pertinente también es pertinente para mí, por esto se establece una relación de autoridad jerárquica entre los actores que desarrollan el proyecto, Y por último ¿Cuándo me interesa? Si tu opinión es contraria a la mía, que no tengas la capacidad de obstaculizar mi desarrollo, realizando unos procesos poco transparentes pero que me facilitan el ingreso y no me genere atrasos.

Todas estas situaciones van influyendo continuamente sobre el desarrollo de la propuesta, por lo que debemos como arquitectas y arquitectos tener muy claro cuál es nuestra intención dentro de todo el proceso, a pesar de que el trabajo multidisciplinar complejiza llevar a cabo el proyecto, este nos permite que confluyan las visiones de todas y todos los que forman parte del proceso, aunque miramos con anhelo la de la

misma ciudadanía para aportar al diseño y a la construcción de realidad, evidenciado que a pesar de todos los cuestionamientos y conflictos el proyecto aún mantiene su patio central, mantiene sus tipologías de departamentos y la carga de estacionamientos visualizados, identificando que la estructura profunda en el desarrollo de proyectos nos permite intencionalmente orientar los principios generadores para que sean base elemental de la metodología de diseño

Por lo que, finalmente o nos minimizamos dentro del proceso con todas las complicaciones que van apareciendo o intentamos posicionar nuestras ideas como reales herramientas de cambio, y convertir estas pequeñas decisiones en tendencia para la elaboración de proyectos, no solo con orientación inmobiliaria y política sino que con una carga fundamentalmente social.



2 ° Investigación

Rehabilitación de Inmuebles como Estrategia de Activación Urbana

Procedimiento

- Condición en la que esta Valparaíso
- Miedo a invertir evita el desarrollo
- Construcción imagen de ciudad
- Oportunidad de intervención
- Análisis del contexto
- Análisis del inmueble
- Principio de coordinación
- Propuesta de estrategia
- Aplicación normativa
- Proyecto de cabida
- ¿Que tiene el anzuelo?
- Carta bajo la manga
- Conclusión

Condición en la que esta Valparaíso

Observamos en la ciudad que habitamos los conflictos que ocurren en ella, casi como latentes vibraciones de ahogo que son producto de procesos incompletos de desarrollo, que finalizan en la saturación del sistema, esto evidenciado que en Valparaíso posee valores como capital legislativa, ciudad administrativa, ciudad universitaria, ciudad patrimonial, capital regional, entre otros, pero que aún no se logran articular para generar mecanismo de identificación, evaluación y desarrollo. Evidenciado también por como los instrumentos de planificación territorial no logran visualizar como la ciudadanía en su rol de habitante entiende y experimenta la ciudad.

Esta infinidad de valores existentes todos con sus elementos y variables con las cuales podemos trabajar para el desarrollo de propuestas, no funcionan si la intención de generar cambios no viene vinculada a organismos administrativos del estado, con una relación a la planificación comunal y finalmente enraizada a la comunidad que es parte del territorio.

Provocando que las oportunidades que se han desarrollado son intenciones puntuales



Fuente: Fotografía cercanías a proyecto Yungay, elaboración Propia.

que al no entender la dinámica de la ciudad y como esta se desenvuelve, termina por focalizar y aislar los distintos valores que ella misma presenta, trayendo consigo la focalización de la inversión y problemáticas por los procesos incompletos que lentamente van consumiendo las áreas cercanas a estos puntos.

En este caso de estudio nos centraremos en el plan de Valparaíso que en estos momentos se encuentra inmerso dentro de esta situación, debido a que el valor reconocido como ciudad patrimonial que a pesar de las protecciones que establece el plan regulador comunal no logran establecer un real entendimiento de lo que deberíamos definir como patrimonio entendiendo que la protección debería ser a los grupos humanos que entienden y regulan el contexto en el que se encuentran. Esto evidenciado al desinterés que presentan los dueños de los inmuebles, que al no ver a su alrededor mecanismos de desarrollo o quizás algunos métodos de incentivo, estos poco y nada quieren tener que ver con nuevas intervenciones o rehabilitación en sus propios inmuebles.

Al encontrarse en esta posición de congelamiento y especulación es sencillo encontrar respuesta en el desarrollo inmobiliario quien posee la capacidad de compra y venta de los inmuebles para el diseño y materialización de propuesta, que como podemos ver dentro de la ciudad sus propuestas vienen del máximo que se puede llevar a cabo por la normativa. Generado a micro o macro escala contribuir paulatinamente a complejizar la realización de la ciudad.

Miedo a invertir evita el desarrollo

Ahora bien, independiente de las oportunidades de desarrollo que existan, si la viabilidad de la oportunidad no es positiva los inversionistas no se arriesgaran a perder capital en ingresar propuesta, que como podemos ver muchos de los proyectos inmobiliarios se encuentran congelados debido al mínimo entendimiento de los contextos donde se encuentran, los cuales evidencian a como los instrumentos de planificación permiten este tipo de intervención, por lo cual, menos aun pensarán en invertir en levantamientos de información de inmuebles que tienen protección.

¿Qué es lo que sucede en Valparaíso?

Debido a los conflictos que ya identificamos nos encontramos con que la categoría de ciudad patrimonial no permite visualizar cuales son los verdaderos valores de los inmuebles presentes en el plan, ocurre muchas veces que no logramos identificar cual es la correcta intervención de las propiedades y por como la normativa las define queda a la interpretación del inspector que reciba el proyecto; generando que la interpretación ya sea de los grados de protección que tengan como la que realizan los servicios públi-

cos, no permite visualizar un real desarrollo de los contextos donde están ubicados.

En este sentido, como nos encontramos sin estrategias desde el estado para poder por medio sus lineamientos llevar a cabo una política pública que realmente identifique las falencias y necesidades presentes como categoría de "patrimonio de la humanidad", que luego logre coordinar en conjunto con la autoridad comunal para llevar a cabo una planificación territorial que no se convierta finalmente en una cruzada política, es a esta situación en la que debiésemos comenzar a plantear cual es nuestra visión y oportunidad de que las decisiones que llevemos a cabo a través de la arquitectura permita contribuir y organizar una estrategia de intervención que finalmente trascienda nuestro diseño y plantee un método para el desarrollo de la ciudad.



Imagen de la ciudad

Luego de entender nuestras capacidades debemos visualizar cual es nuestra visión sobre como la arquitectura puede contribuir al desarrollo de este método, para esto es necesario visualizar entonces una Imagen de Ciudad, que viene entendida como un proceso de construcción mental donde reconocemos las cosas que ocurren en ella a través de experiencias, creencias, sentimientos e información, las cuales se van descomponiendo y fusionando para componer esta imagen.

Esta imagen es con la que uno puede plantear luego estrategias o lineamientos base para su materialización, con la cual podemos entrar en discusión con otras personas permitiendo de este modo que la conversación tenga un grado mayor de profundidad al comprometer ideas, visiones y ejemplos, que cada uno a medida que forma parte del proceso va asimilando, es importante comprender que las ideas que uno tenga siempre tienden a cambiar, es por esto que mientras mayor información absorbamos que no sea de nuestro campo toma mayor relevancia en las discusiones al introducir contrastes que van implegando de mayor realidad a la intervención.

Construcción Mental

"Nada se experimenta en sí mismo sino siempre en relación con sus contornos, con las secuencias de acontecimientos que llevan a ello y con el recuerdo de experiencias anteriores. Así establecemos vínculos con partes de la ciudad y su imagen está embebida de recuerdos y significados

No somos solo espectadores sino actores que compartimos el escenario con todos los demás participantes. Nuestra percepción del medio ambiente no es continua, sino parcial y fragmentaria. Casi todos los sentidos entran en acción y la imagen es realmente una combinación de todos ellos."

(La imagen de la ciudad, Kevin Lynch)



Oportunidad de intervención

Ahora bien, por mejores ideas que uno tenga las oportunidades son pocas a la hora de poder plantear las visiones que uno tiene, por esto que es importante que estas pocas oportunidades a través de un acertado diseño arquitectónico permitan que la idea se convierta en una tentación y lograr romper con la especulación que amenaza la diversificación de los focos de inversión de la ciudad.

En este sentido, llega a la oficina la posibilidad del desarrollo de una propuesta de rehabilitación de un inmueble en el plan de Valparaíso, el cual cuenta con la protección de ser un Inmueble de Conservación Histórica (ICH), más específicamente en Calle Yungay entre Calle doce de febrero y Rawson, en la manzana colindante al Mercado el Cardonal. Uno de los dueños del inmueble que es quien plantea realizar la propuesta teniendo la posibilidad de conversar con los demás dueños, para primero realizar el levantamiento de información del proyecto llevando a cabo un diseño que finalmente tenga la oportunidad de conseguir la inversión necesaria para la materialización del proyecto.

Es esta oportunidad que tenemos y entendiendo las complejidades en las que se encuentra la ciudad, comenzar a visualizar entonces ¿Cómo desde el diseño de la propuesta poder componer la imagen de ciudad que tanto construimos mentalmente?

Primero tenemos que entender nuestra escala como agentes de cambio para conocer cuál es la capacidad que poseemos para implementar instrumentos de transformación, muchas veces ocurre que por nuestras ganas por hacer todo finalmente logramos materializar nada, por lo que debiésemos poner en práctica la trascendencia como mecanismo de cambio con el cual establecer una lógica para poner en marcha las cosas.

Segundo comprender que cada problemática que visualizamos posee una raíz e incluso varias problemáticas pueden estar ligadas a una sola, por lo que debemos tener claro la infinidad de síntomas que pueden estar afectando a los sistemas donde intervenimos, para poder establecer criterios de coordinación, planificación y materialización que realmente contribuyan a suplir las necesidades presentes en la ciudad.

Y tercero la posición en la que nos encontramos al momento de la toma de decisiones, muchas veces por lo mejor que sean nuestras intenciones al momento de desarrollar la propuesta, si esta no está plasmada de realidad no lograremos volver atractiva nuestra idea, generando que el proyecto caiga constantemente en una estandarización de las soluciones.

Por lo cual, debemos visualizar de que los proyectos no son situaciones aisladas sino que comenzar a pensar al conjunto como una estrategia de intervención.

Es importante entonces que los lineamientos y estrategias base sean contextualizadas a lo que está ocurriendo en el lugar, aun reconociendo que están relacionados a las situaciones que ocurren en la ciudad, pero es necesario contrastar que lo que nosotros creemos sea realmente lo que ocurre en el sector a intervenir. Para esto se realiza como primera aproximación un análisis al contexto para entender no solo la relación que cumple el inmueble con los demás, sino que también entender con una mayor profundidad el modelo de negocio que podemos implementar, y luego como segunda se

realiza el levantamiento de información del inmueble que llega como encargo, realizando su análisis tanto a su morfología como también a la normativa presente en el lugar.

Análisis del contexto

En el sector almendral entre avenida Pedro Montt y Brasil Sur podemos observar un entorno de alta intensidad de uso, dado por la cercanía con el mercado el cardonal que posiciona los servicios de bodegaje para la venta de productos, la Casa Central de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso con las extensiones de salas de estudio y oficinas, y edificios con arriendo de oficinas, departamentos y locales comerciales.

El lugar que esta dotado de una condición de centralidad ha sido constantemente amenazado por el negocio inmobiliario y también además por los servicios administrativos, que han intervenido el lugar generando conflicto con la condición de barrio no contribuyendo a un real desarrollo del sector.

Es importante destacar el deterioro en el que se encuentran los inmuebles del sector debido al tipo de dinámica que se realiza, se han tenido que adaptar a las nuevas necesidades y requerimientos, un ejemplo de esto se puede observar en los primeros pisos que a pesar de estar diseñados para albergar programas de comercio, estos espacios fueron subdivididos con altillos.



Fuente: Imagen contexto proyecto Yungay, Google maps.

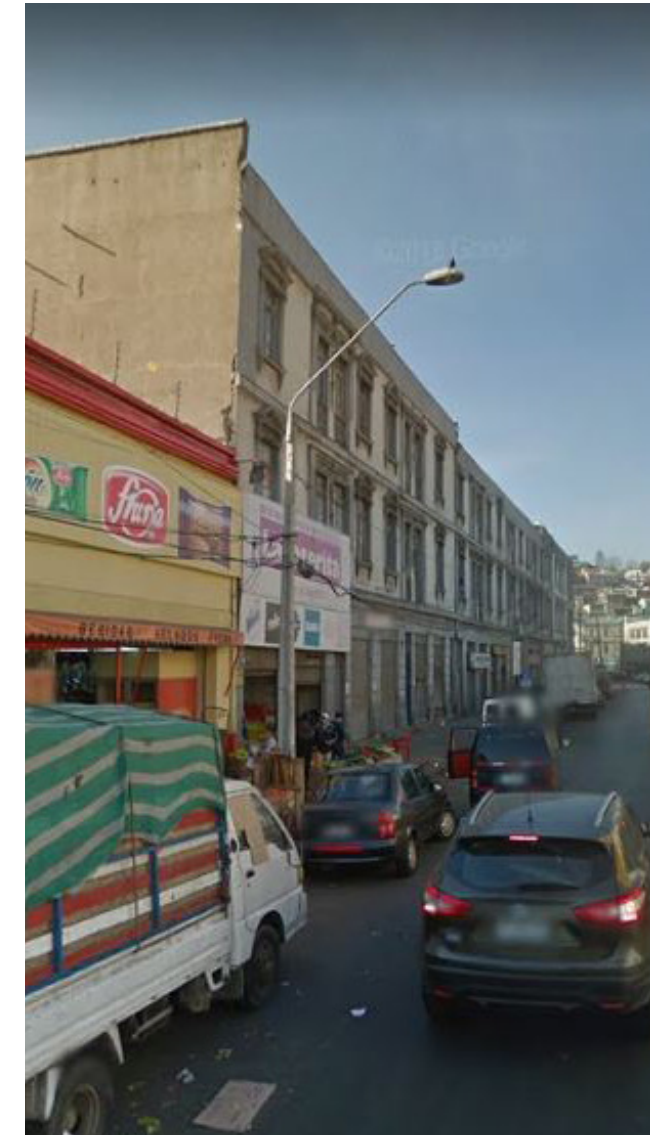
Análisis del inmueble

Luego del análisis del contexto, realizamos el levantamiento de información del inmueble que es parte de un conjunto el que presenta en la fachada el evidente deterioro en el que se encuentran, con desprendimientos de cornisas, elementos decorativos de los marcos de las ventanas y además de los anuncios publicitarios de los locales comerciales que obstaculizan la visualización a la contemplación de su expresión física exterior.

Observamos que se encuentra enfrente a una vía de circulación vehicular y por la parte posterior con una vía de circulación peatonal que se encuentra en estos momentos cerrado, solo con acceso para estacionamiento y que comparte también por un costado a una feria de venta de productos del mar los cuales se encuentran adheridos a la fachada posterior del inmueble.

Posee 3 niveles de los cuales se compone de un primer nivel donde se encuentran los locales comerciales y los accesos hacia los pisos superiores, estos locales comerciales que varios son de uso como bodega se encuentran subdivididos para dar espacio a un altillo aumentando la superficie del local.

Visita a Terreno



Fuente: Imagen fachada del inmueble Yungay, Google maps.

Análisis del inmueble

En los pisos superiores podemos encontrar residencias donde hay varios dormitorios que comparten espacios comunes, solo se pudo acceder a un sector del inmueble por lo que se supuso que la distribución del resto sería parecida a la que pudimos observar.

Existe un abandono en los pisos superiores por lo que es ocupado informalmente y por lo que cuentan los residentes que es utilizado para poder ingresar a otras residencias o incluso a los locales comerciales del primer piso para realizar robos desde el interior.

En el primer nivel es posible ver los refuerzos estructurales que se han tenido que implementar por medio de pilares de acero para poder resistir las cargas superiores del edificio, a pesar de esto se encuentran inclinados evidenciando el desaplome de la fachada del inmueble.

Del interior que pudimos observar de las tres escaleras que permiten el acceso, dos de ellas se encuentran obstaculizadas por basura y escombros, por lo que nos comentan las mantienen cerradas por que varias veces hicieron ingreso por ellas para realizar robos, lo preocupante es que en caso de incendios



Fuente: Imágenes interiores del inmueble, elaboración propia.

o derrumbes es la única vía de evacuación habilitada.

Debido a que el ingreso se realiza solo por una escalera y que cada una de estas alimenta a un bloque, los muros estructurales fueron perforados para permitir la circulación generando una heterogeneidad en la resistencia del muro que es relleno con adobe, y además encontramos el refuerzo estructural del piso a través de planchas de terciado porque parte de los pisos de los niveles superiores se ha desprendido provocando agujeros.

Debido a las condiciones de deterioro e inhabitabilidad que se observan del inmueble, se genera que su valor como obra arquitectónica no sea visualizado por lo que la intervención que se generara no tendrá relación con lo que existe, provocando que su interior como distribución no tome un valor fundamental en la propuesta y debido a su condición no podemos asegurar que los nuevos usos que podrían destinarse sean soportados por la estructura del inmueble.



Fuente: Imágenes interiores del inmueble, elaboración propia.

Certificado de Informes Previos

En este sentido, también es importante dentro de la estrategia visualizar que es lo que podemos hacer o no, como debemos entender nos encontramos en la elaboración de un proyecto que plantea generar una estrategia de intervención por lo cual debemos comenzar a interiorizarnos con la normativa que nos definirá morfológicamente la propuesta, en este caso en particular ¿Qué es relevante para este tipo de proyecto?

Uso permitido

Los programas que podemos y no implementar en la propuesta.

Ocupación máxima del suelo

Máximo de metros cuadrados que podemos utilizar del terreno.

Sistema de agrupamiento

La forma en la que se emplazan las edificaciones en el terreno, determinando tanto la suya como la de los sitios colindantes. Se identifica la forma en la que se adiciona un volumen por sobre lo existente.

Se establece la altura máxima del inmueble incluyendo sus distanciamientos hacia los deslindes.

Rasantes y distanciamientos

Se explica donde, como y con qué ángulo son aplicadas las rasantes para el cumplimiento del asoleamiento, siendo posible en inmuebles vecinos y el espacio público. Se incluyen las distancias que se deben tener con los deslindes en el caso de existir o no vanos.

Debemos tener en cuenta que esta aplicación depende del sistema de agrupamiento que se indique. Incluso se establecen las posibilidades que se pueden tener para no cumplir con las rasantes y al sobrepasar la altura máxima de edificación.

Intervención permitida en inmuebles

En ella encontramos la categorización de Inmueble de Conservación Histórica lo que nos quiere decir que existe una ficha asociada al rol del inmueble por lo que debemos revisar esta para observar cual es el grado de intervención que es posible. Este está asociado a la identificación de que es lo que se debe preservar y cuanto es posible su modificación, para esto se establecen tres grados y están definidos así:

Grado 1 de protección:

Es el máximo grado de protección aplicable.

La intervención en el ICH se limitara a su conservación para el uso existente o a su rehabilitación para un cambio de uso, que no altere las características arquitectónicas, morfológicas y estructurales del inmueble, tanto interiores como exteriores y, en especial, no afecte los elementos de valor significativo identificando como tales en la respectiva ficha.

Grado 2 de protección:

La protección se dirige a preservar los elementos que generan la valorización patrimonial del inmueble como ICH.

Las intervenciones en el podrán modificar algunos aspectos parciales de sus características arquitectónicas, morfológicas y estructurales, interiores y exteriores, siempre que aseguren la conservación de los valores y atributos patrimoniales identificados en la respectiva ficha, en particular su valor arquitectónico y urbano.

Grado 3 de protección:

Se refiere a aquellos inmuebles cuyo mayor valor reside en los aspectos exteriores, urbanos y arquitectónicos.

El ICH podrá ser intervenido con mayor amplitud a través de modificaciones, ampliaciones y/o demoliciones parciales, siempre que tales cambios no alteren negativamente los valores y atributos patrimoniales identificados y descritos en la Ficha, la que servirá de orientación al diseño de tales interven-

Certificado de Informes Previos

ción es tres por lo que de todo el inmueble lo que concierne estrictamente a conservación son las fachadas exteriores, por lo que podemos visualizar que el interior puede ser modificado.

Estacionamientos

Se establece cuantos, como y donde pueden ser ubicados.

Según la OGUC tratándose de proyectos relacionados con Inmuebles de Conservación Histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad, el director de obras municipales debiera autorizar estas excepciones, siempre que sea acompañado de una solicitud fundada.

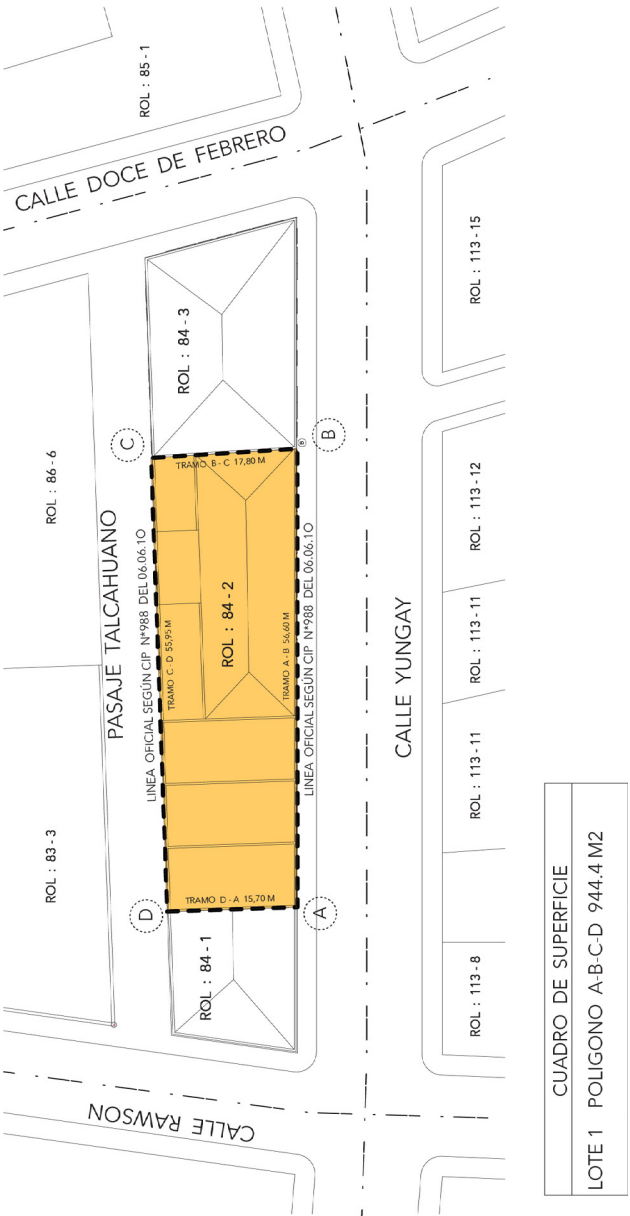
Zonas verticales de seguridad

Dice que todo edificio de 7 o más pisos deberá tener, a lo menos, una zona vertical de seguridad que permita comunicar desde el último piso del subterráneo con un espacio libre exterior o con el nivel de acceso del edificio.

A la cual también establece distanciamientos máximos a la distancia que mantiene la zona vertical con alguno de los departamentos u oficinas en este caso 40 mts.

Conservador de Bienes Raíces

En el Conservador encontramos cual es el polígono del inmueble, para lograr visualizar cual dentro del conjunto es lo que podemos intervenir y a lo que debemos generar el levantamiento de información. Es importante para el reconocimiento de las vías a las cuales está enfrentado el inmueble, podemos visualizar del plano que existe una vía con definición de pasaje a lo que normativamente se tienen ciertas consideraciones al momento de diseñar los retranqueos sobre la continuidad como los accesos principales de la propuesta.



Fuente: Dibujado de plano original del CBR, elaboración propia.

Etapas

Etapas

¿Cuál es la estrategia?

Entendemos entonces que existen un sin número de inmuebles en condiciones deterioradas incluso inhabitables a los cuales sabemos que no podemos dar solución a corto plazo que es lo que uno está acostumbrado actualmente, conocemos también que la maquina inmobiliaria a pesar de ser condicionada en su forma de actuar logra encontrar la manera de decidir por sí sola el desarrollo de la ciudad y observamos también que el estado ha sido desarticulado de sus mecanismo propositivos para la materialización de propuestas, que permitirían convertirlo en un agente principal en la toma de decisiones.

Ahora bien, ¿Cómo lograr entonces el rehabilitamiento de estas manzanas que conforman los barrios de la ciudad, entendiendo que no tenemos el mecanismo ni la inversión suficiente para ser el motor del proceso?

En esta encrucijada que nos encontramos con la posibilidad de intervenir uno de los ya mencionados, tenemos que tener la capacidad de visualizar el problema con un grado mayor de profundidad y proponer una solu-

Principio de Coordinación

ción que plantee una metodología de como intervenirlos, dejando de lado incluso el propio diseño de los inmuebles.

Esta metodología entonces debe plantear los lineamientos con los que llevar a cabo los distintos procedimientos para el desarrollo de la estrategia, por lo que plantearemos como principal factor la colaboración entre particulares para ser el motor de la propuesta, identificado como una colaboración comunitaria. Esta relación que es posible de articular es la que desencadenara la unión de los propietarios de los inmuebles colindantes para desenmarañar los elementos principales de cada uno configurando la oportunidad de convertirse en un foco de inversión.

Lo complicado de esto que a pesar de ser los propios dueños de los elementos que utilizaremos para intervenir carecen del conocimientos de sus propios bienes, entendiéndose esto desde la nula presencia o vestigio de la planimetría del inmueble que a pesar de estar debidamente inscrita en la base de datos municipales no existen antecedentes que permitan visualizar posibles modificaciones, convirtiéndose en la primera piedra de tope para la selección y desarrollo de la propuesta.

Es para esto que se realiza el levantamiento de información planimetría del inmueble intentando que además de estar interesados de las mediciones tengamos consideración en cómo estas han constantemente sufrido cambios. Es de este análisis que tomamos consideraciones sobre cómo vamos a ir filtrando las intervenciones en cada uno de ellos para la materialización de nuestra imagen de ciudad, elaborando la selección en los elementos que descartamos como criterios para el discernimiento de la distribución funcional.

La idea de que estos criterios de selección se conviertan luego en como intervenimos los inmuebles es para permitir orientar un medio por el cual estructurar una transformación, entendiendo la capacidad de cada uno para luego ser dotado programáticamente. Estas intervenciones supondrían entonces una lógica de intervención coherente con la objetivación de la rehabilitación, por lo que debemos estar relacionando lo que queremos hacer con lo que vamos a utilizar.

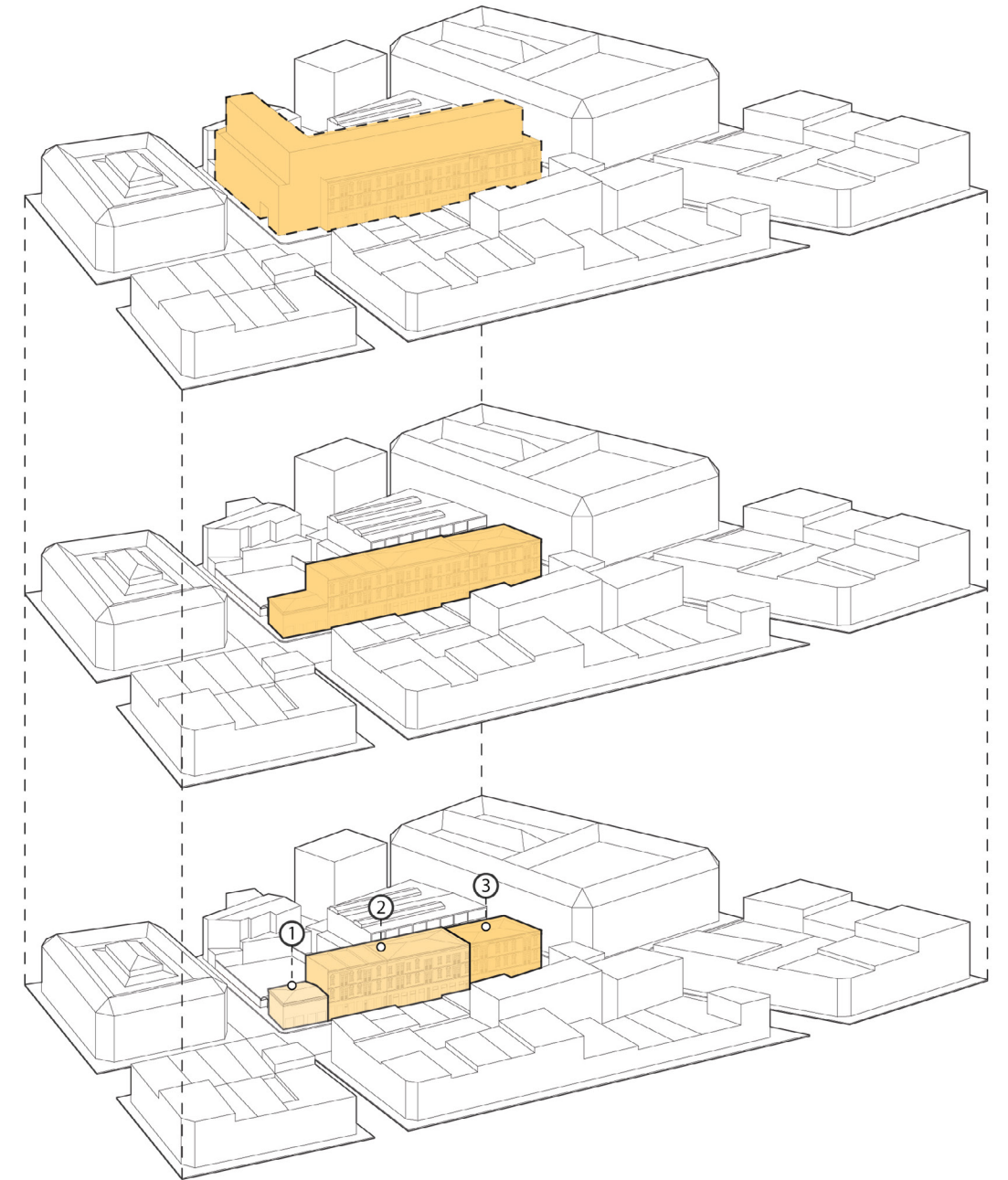
Principio de coordinación

En este punto del desarrollo de la propuesta cuando ya logramos el levantamiento de información de los inmuebles, es que es posible establecer la Etapa 1 que viene a generar el principio de coordinación de la estrategia que establece los lineamientos para comenzar a relacionar los grados de intervención que puede tener cada uno de los inmuebles con su respectivo dueño, esto permite visualizar en conjunto un modelo de negocio viable que viene del estudio del contexto que se realizó anteriormente, para la distribución programática de la intervención.

En este proyecto, lo elementalmente interesante es que entre el mandante y el arquitecto se coordina una estrategia con la cual no solo intervenir el inmueble sino que visualiza a los inmuebles vecinos como parte de la propuesta, se vuelve importante entonces el conocimiento de quienes son los dueños y cual es el grado de intervención posible en ellos, siempre considerando que las propuestas buscan la interacción con inversionistas por lo que deben considerar en ellas un diseño de rentabilidad, pero siempre pensando en los lineamientos establecidos para componer nuestra imagen de ciudad.

Como ya sabemos es complicada esta interacción porque pueden existir demasiados dueños para que la entrega de información sea exitosa y que todos finalmente estén de acuerdo con las decisiones, porque como ya debemos entenderlo esto supone un costo inmediato con ganancias a largo plazo.

Ahora es importante proponer cual es la cabida del proyecto que es posible de generar y como estas se relacionan entre sí, aunque también debemos pensar como pueden funcionar independientemente no solo a nivel programático, sino que para poder distribuir la inversión. Debemos pensar entonces que todos los inmuebles que se integren a la estrategia no pueden ser ingresados y financiados, por lo que debemos distinguir cual es el proyecto anzuelo con el cual comenzar con el desarrollo de la propuesta, para ver como esta es acogida y en el caso de observar que las cosas están funcionando se comience con la integración de las piezas faltantes.



Fuente: Diagrama etapas de coordinación, elaboración propia.

Etapa 2

Se van tomando ciertas consideraciones al momento de seleccionar cuál de los inmuebles es el que se desarrollaría, en este caso ocurre que el encargo que llega a la oficina al ser la prioridad en el diseño se convierte en el Proyecto Anzuelo pero además de esto existen algunas consideraciones que permitirían en otro tipo de caso ser uno de los filtros.

¿Cuáles de estos podrían ser?

Consideraremos entonces como primer factor la magnitud de la obra que debemos realizar para poder materializar la propuesta, traducándose en el trabajo necesario para la elaboración que en este caso puede ser remodelación, ampliación u obra nueva, cada uno por consiguiente comprende procedimiento y exigencias distintas, estas están definidas así:

Ampliación

"Aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras."

Principio de Selección

Para tener en consideración al desarrollar una propuesta que conlleva una ampliación al momento de cumplir con los requerimientos mínimos para su aprobación los cálculos que se realicen pueden solo considerar los metros cuadrados adicionales, permitiendo disminuir y enfocar la destinación del metraje cuadrado a otros programas.

Remodelación

"Modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original."

Hay que distinguir cual es la posibilidad de remodelación que se implementara siempre considerando los valores de los inmuebles, este permitirá el aumento de su valor en el mercado, permitiendo con una inversión menor poder modificar y dar capacidad al inmueble para un nuevo programa.

Ahora bien si por ejemplo el inmueble cuenta con 3 pisos difícilmente el inversionista solo proyectara e intervendrá estos, sino que utilizara todo el espacio posible que le permita la normativa para aumentar sus ganancias, generando que el inmueble como es de imaginar no es capaz de resistir las nuevas cargas estructurales, por lo que para este caso influye la distribución con la que se haya diseñado permitiendo que si se adicionara otro volumen este pueda dialogar y relacionarse con lo existente.

Obra nueva

"La que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio."

Debido al deterioro en el que se encuentran los inmuebles se comienza a generar cierta duda sobre la conservación de estos, si es conveniente hacer uso de lo existente o simplemente con la demolición parcial o total logro evitar los posibles inconvenientes de una estructura existente.

Presentándose el beneficio en evitar las complicaciones que conlleva intervenir un edificio deteriorado transformándose en un costo innecesario para poder suplir la capacidad con la que se está planificando.

En este caso en temas de cálculos se requiere cumplir con la normativa aplicada sobre el sitio por lo que se debe cumplir con la totalidad de los metrajes cuadrados exigidos para los programas.

En otro sentido es importante también considerar que los espacios cambian y también la forma en la que los habitamos, pensar en orientar esta inversión en lotes que a la actualidad se encuentren eriazos permitiendo que programas que no pueden ser albergados por los inmuebles existentes, se pueda desarrollar un diseño que si lo permita, generando que tambien este pensado dentro de la estrategia.

Esta elección permite entender el trabajo necesario para la materializan de la propuesta teniendo la posibilidad de anticipar a que estará dirigida la inversión y el diseño, el cual estará volumétricamente definida por la normativa.

Principio de Selección

Como segunda consideración debemos tener presente cual es el objetivo de esta estrategia, que viene de la reinterpretación que realizamos como contrucción mental para componer la imagen de ciudad.

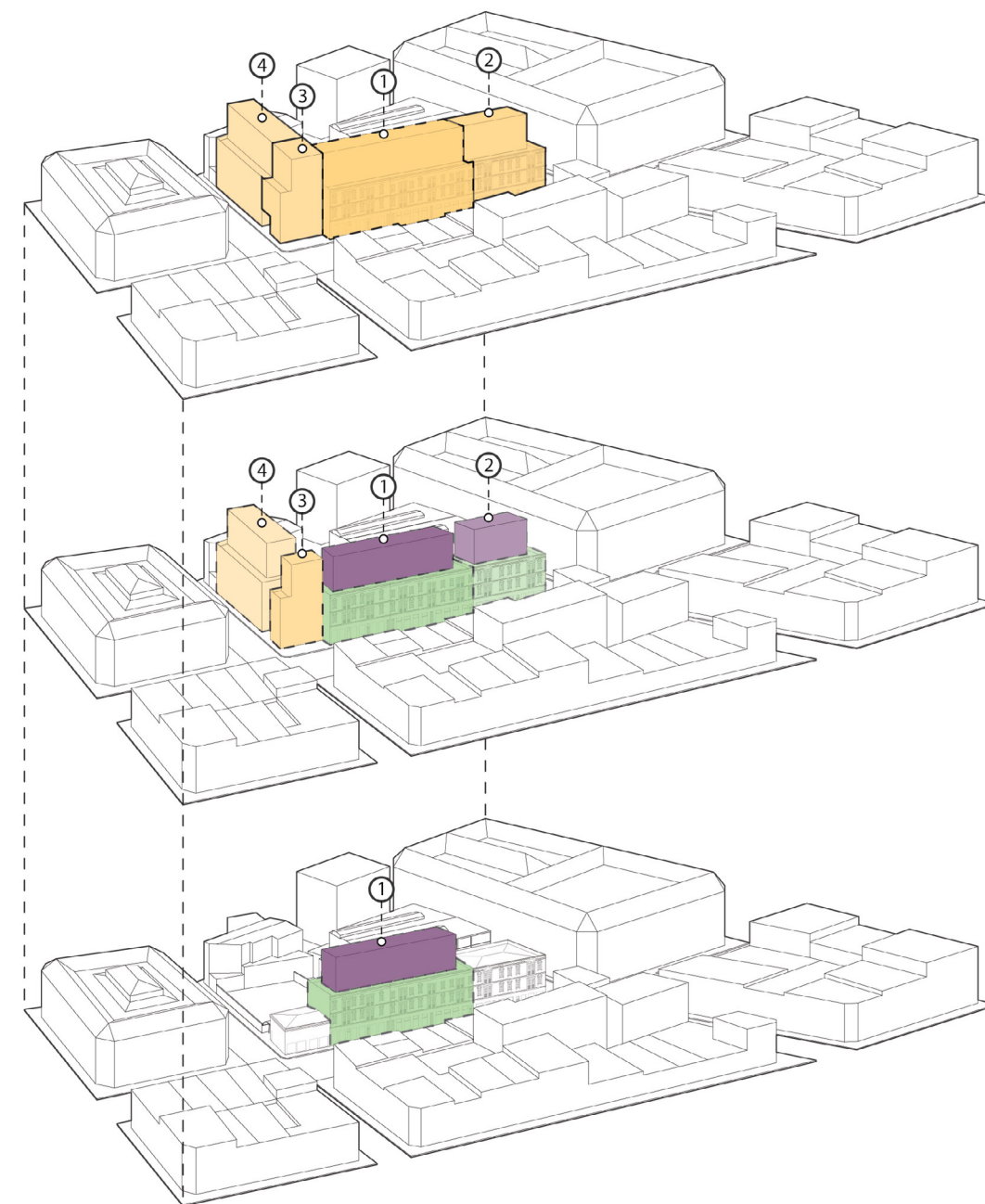
¿Sería a través de obras nuevas para encontrar el mecanismo de desarrollo de la ciudad? O ¿sería conveniente considerar el patrimonio existente latente en inmuebles de constante deterioro como el foco de desarrollo?

Es importante evidenciar la problemática existente sobre el valor de ciudad patrimonial, donde podemos observar como se genera finalmente la conservación del patrimonio desarrollando proyectos que solo conservan la fachada de los inmuebles construyendo una especie de escenografía en Valparaíso, en este sentido es interesante pensar como lo que existe pudiera ser condicionado de tal forma que logre incorporar en ellos nuevos programas que permitan la diversificación de los usos de la ciudad, en este sentido, a través de la remodelación y ampliación proponiendo un mecanismo de rehabilitación.

En el tercer punto, consideraremos el grado de protección que posee cada uno de los inmuebles de acuerdo con lo establecido en el plan regulador que genera una identificación y protección de su valor, teniendo como análisis los grados de protección que ya pudimos levantar de acuerdo con la condición de ciudad patrimonial evidenciando que existe inmuebles que dependiendo de su valor se establecerán restricciones a las intervenciones que podemos realizar.

Reconociendo tres grados los cuales dentro de la estrategia nos permitirán ir visibilizando la intervención posible que podemos desarrollar como también de los programas que puede admitir para no generar complicaciones al momento del ingreso de la propuesta.

Estos se convertirían en los criterios de selección en el caso que no trabajáramos con el inmueble por encargo que se desarrolla en la oficina, permitiendo generar una distribución programática de las funciones del conjunto entendiendo así un valor individual de los inmuebles que serian parte de la estrategia de intervención.



Fuente: Diagrama etapas de la estrategia, elaboración propia.

Aplicación Normativa

Luego de este proceso de selección donde podemos encontrar cual será nuestro proyecto dentro de la manzana, hacemos uso del levantamiento previo del inmueble esto nos permitirá entender cuál de los elementos existentes se modificaran y cuales se conservarían.

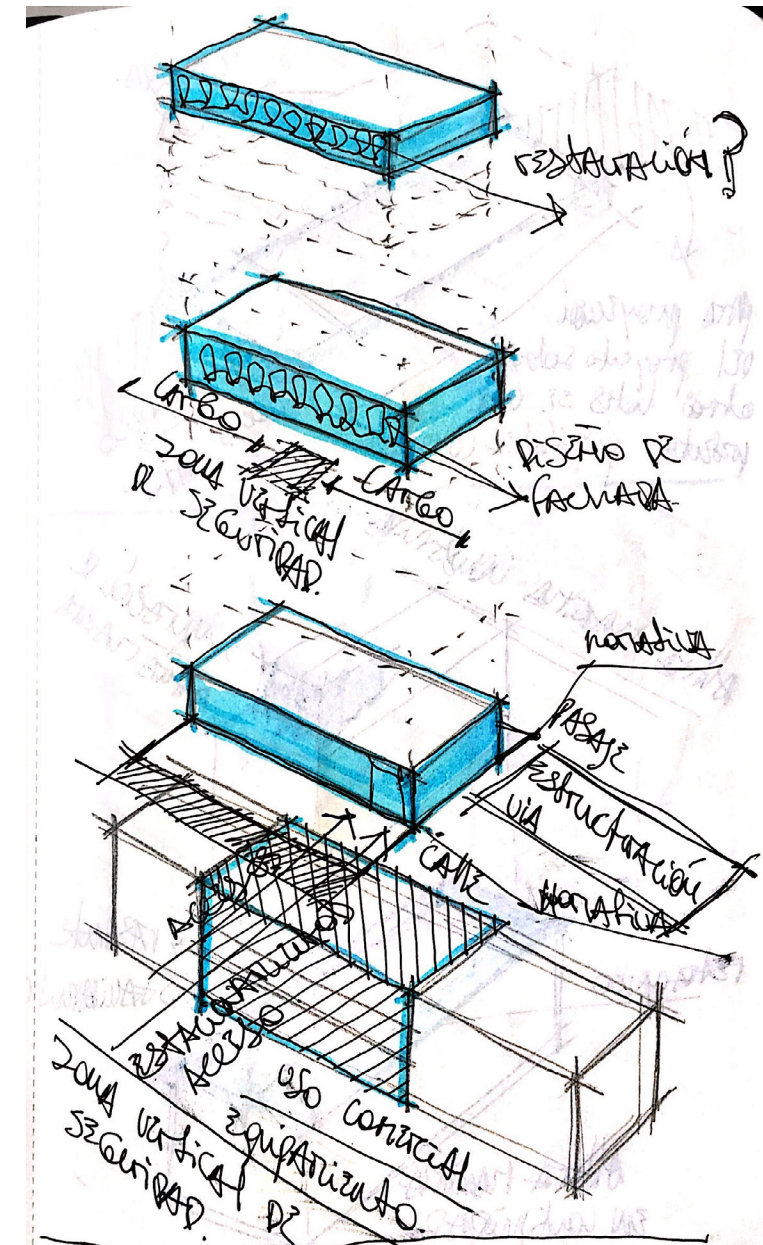
Debemos tener claro desde el principio que el diseño del inmueble no tiene mayor relevancia en la toma de decisiones, en este caso se realiza la propuesta solo visualizando un modelo de negocios a la cual responder, a pesar de esto lo interesante del desarrollo de la propuesta es la normativa que fue modelando la volumetría del proyecto incidiendo incluso en su funcionalidad.

Entendemos entonces las relaciones del contexto como oportunidades de desarrollo de la propuesta, por lo que estas se integrarán como funciones programáticas ubicadas intencionalmente como niveles completos del inmueble, generando que en el primer nivel se conserve el uso comerciales que por un lado ya se encuentran funcionando pero estarán condicionados por una disminución de metros cuadrados, y por el otro se plantea la recuperación de locales por el pasaje-

Talcahuano, permitiendo que en estos espacios donde encontramos conflictos por su uso informal estos fueran nuevamente integrado a la circulación de la manzana.

Los siguientes dos niveles cambiarían su uso residencial a dar cabida a oficinas y salas de reuniones, esto pensado para independizar los funcionamientos dentro del mismo volumen, estas dos intensiones corresponderán a la remodelación planteada desde la estrategia para que finalmente sea el proceso de ampliación quien habilite el uso residencial.

Luego de esta distribución programática damos paso a como nos adaptaremos para cumplir con los rangos normativos, para este procedimiento ya tenemos conocimiento de la que está aplicando en la zona de acuerdo a lo mencionado en el CIP y CBR.



Fuente: Diagrama a mano entendimiento normativo, elaboración propia.

Aplicación Normativa

La normativa que aplica sobre el inmueble va configurando un tipo de volumetría que va relacionando un edificio con los que lo rodean, es por esto que las modificaciones van estructurando y condicionando las libertades que tenemos para el diseño.

Estas condicionantes establecidas van moldeando cada una de las intervenciones para establecer una Imagen Urbana por lo que van dibujando tipos de agrupamiento, de densidades y de conservación. Para lo cual utilizan diferentes variables que inciden en el diseño de la propuesta, en este caso solo teniendo como objetivo su identificación y materialización nos centraremos en las que generaron cambios en la propuesta.

En los tipos de agrupamiento :

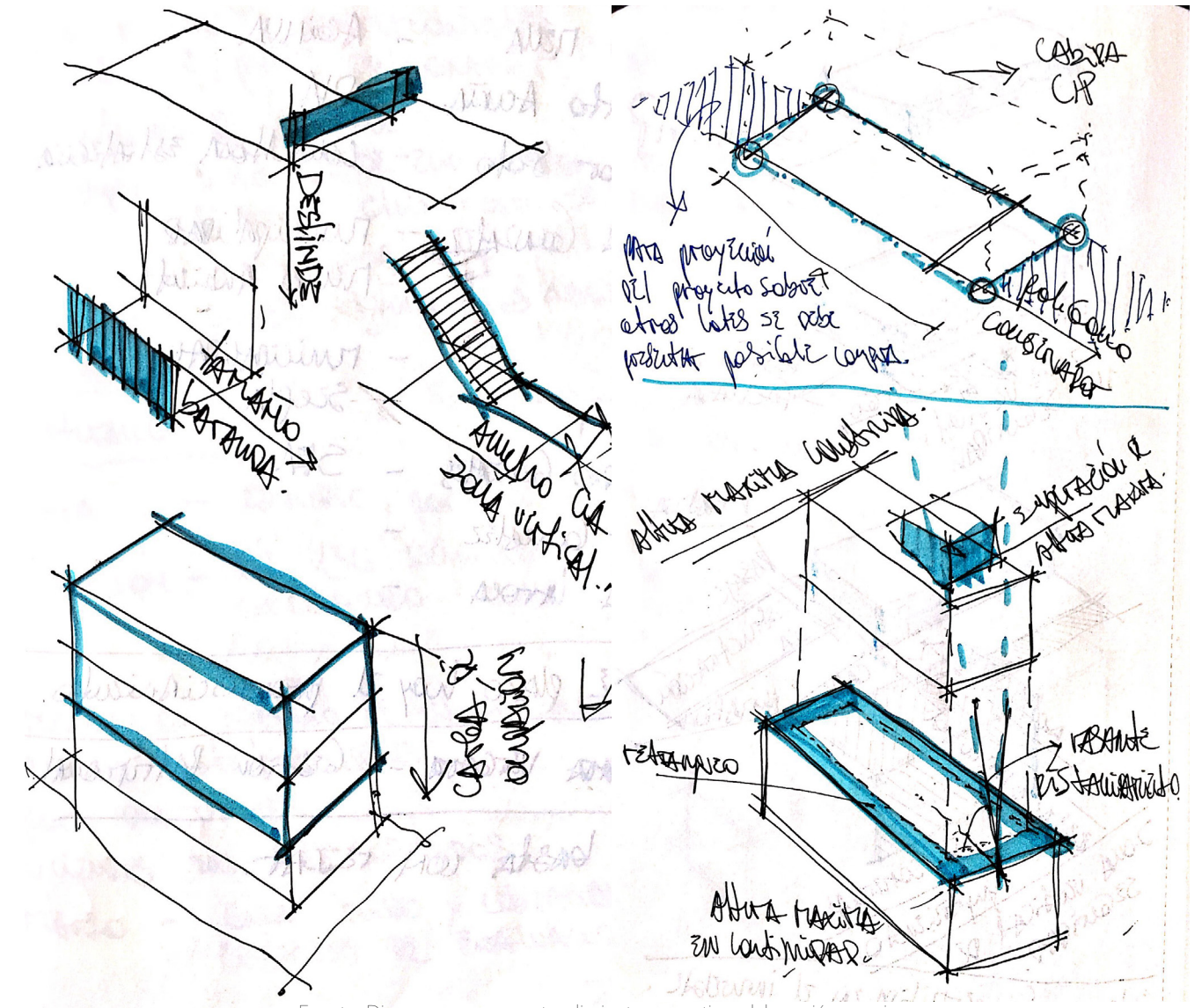
Altura máxima de edificación y continuidad

La altura está definida por la zona en la que se encuentra en este caso en la Zona ZCHAL - B entre Av. Pedro Montt y Brasil Sur establece una altura máxima de edificación de 25 mts y una altura máxima de continuidad de 15 mts.

Rasantes y distanciamientos

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.6.3 se especifica el cumplimiento de los distanciamientos de las edificaciones aisladas sobre continuidad, estableciendo que se levantara en todos los puntos que formaran los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio.

Las rasantes en este caso serían aplicadas desde la altura máxima de continuidad, desde el centro de la línea oficial y de deslinde desde cada vía e inmueble colindante respectivamente, utilizando un ángulo de 70 grados de acuerdo a la zona región que se encuentre, la cual se calcula generando desde una línea vertical a la línea aplicada un plano inclinado.



Fuente: Diagrama a mano entendimiento normativo, elaboración propia.

Aplicación Normativa

Vías estructurantes

Para el caso de las vías a las que se encuentran enfrentadas el inmueble van generando situaciones diferentes, en el caso de visualizar el ingreso de la propuesta esta debe ser hacia una vía estructurante y no hacia un pasaje.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3.3 de la OGUC los pasajes no podrán ser considerados como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residenciales, con excepción del destino de vivienda. En el caso de presentarse esta última situación la altura definida por normativa independiente del caso de que la altura máxima de edificación sea mayor es de dos pisos de altura más mansarda, condicionando las posibilidades para ampliar la volumetría del proyecto.

En los tipos de densidades:

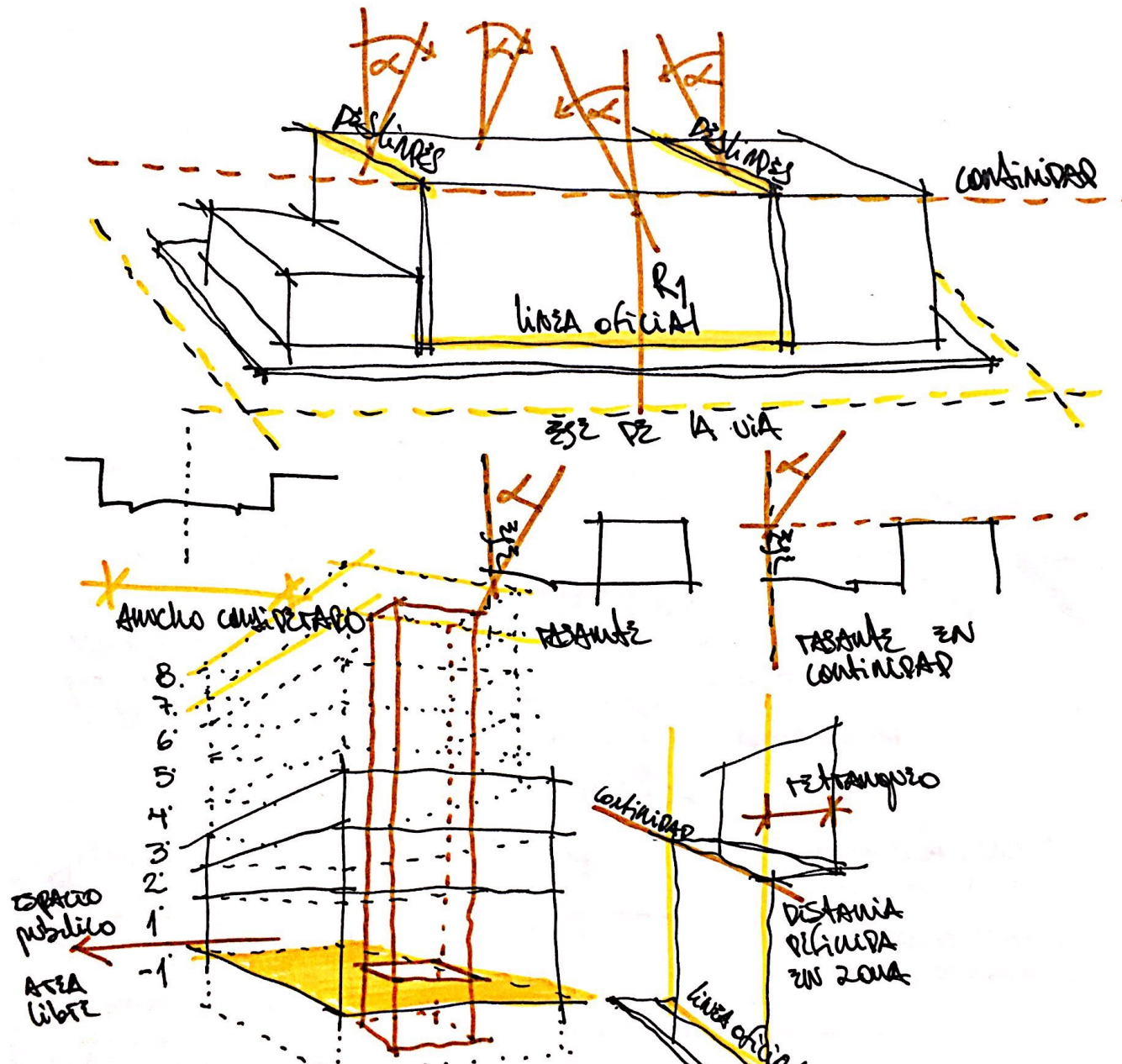
Zona Vertical de Seguridad

Teniendo en cuenta la altura máxima de edificación y tener que cumplir con la con-

servación de la fachada del inmueble como que ya presentamos 3 niveles con una altura total de 15 mts, los 10 mts restantes son divididos en 2,5 metros nos da un total de 7 pisos dentro de la altura permitida. Debido a esta altura exigida por la rentabilidad máxima que debe presentar el edificio genera que a esta cantidad debe ser exigida una zona vertical de seguridad, la cual debe cumplir con la carga de ocupación presente en la propuesta.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 4.3.7. de la OGUC todo edificio de 7 o más pisos, deberá tener, a lo menos, una "zona vertical de seguridad" que, desde el nivel superior hasta el de la calle, permita a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humos gases y evacuación masiva y rápidamente en el inmueble.

También se establece un distanciamiento desde el acceso de la zona de seguridad con departamentos u oficinas, la cual no puede superar los 40 mts de distancia.



Fuente: Diagrama a mano entendimiento normativo, elaboración propia.

Aplicación Normativa

Carga de Ocupación

La que establece una capacidad máxima de personas que puede albergar el proyecto de acuerdo a la vía a la que está enfrentada en este caso es de equipamiento básica debido a la carga no supera las 250 personas.

Ahora bien como la calculamos es de acuerdo a una proporción entre los metros cuadrados de superficie del programa por los metros cuadrados que establece la normativa por cada persona, esta relación varía de acuerdo al programa.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2.4. . En cada caso la cantidad de personas se calculara de acuerdo a la siguiente tabla:

En las viviendas (superficie útil)

Unidades de hasta 60 m² 15m² x per.

Unidades de más de 60 m² hasta 140 m²
20m² x pers.

En las oficinas (superficie útil)
10m² x pers.

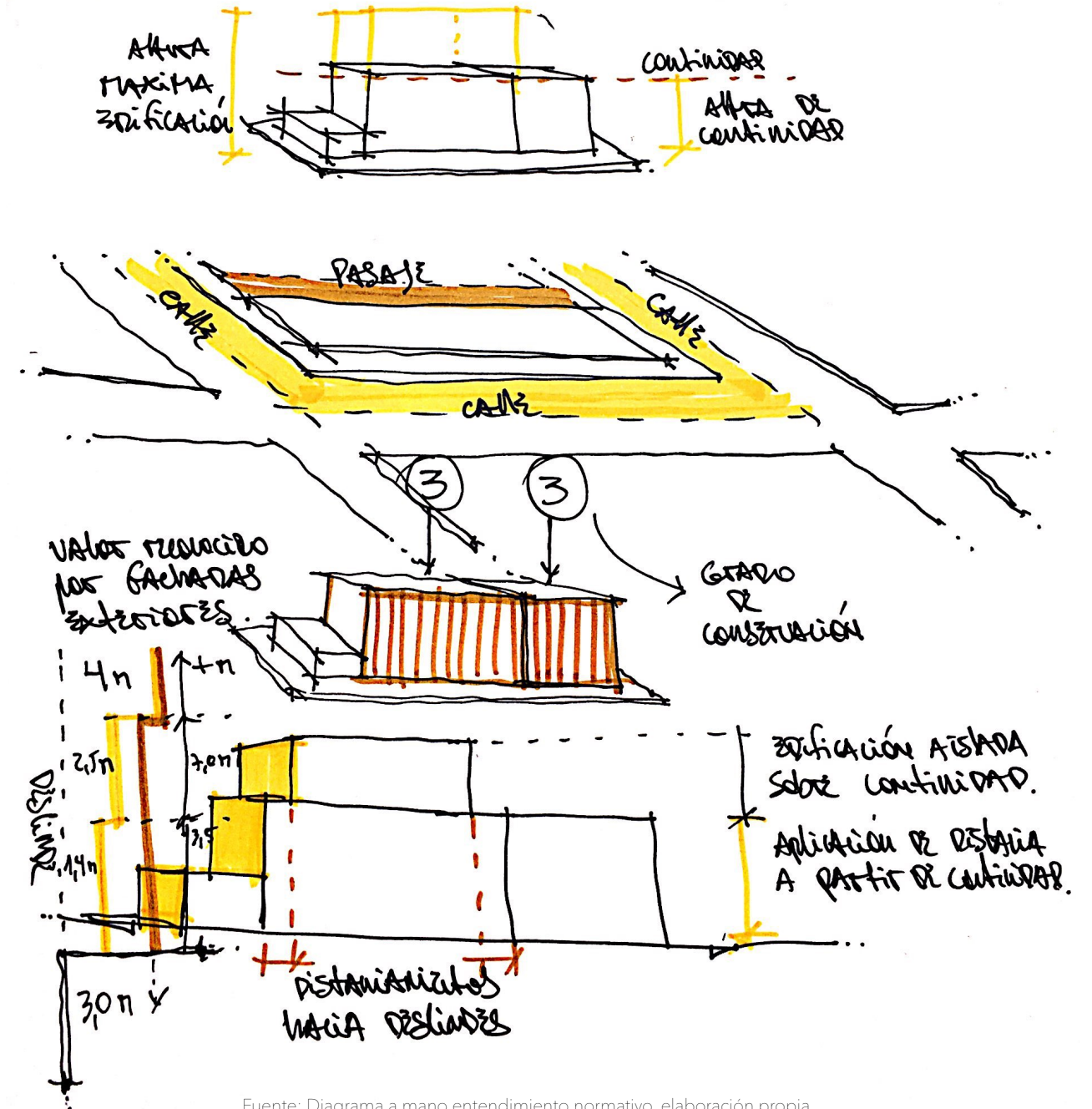
En el comercio (mall)

Locales comerciales, en niveles con acceso exterior 10m² x pers.

En los tipos de conservación :

Grados de Protección

De acuerdo a lo levantado anteriormente podemos visualizar que el inmueble cuenta con el grado 3 de conservación, con el cual solo su revestimiento exterior debe ser considerado de acuerdo a la ficha existente, por lo que se permite que sea modificado parcial o totalmente su interior para poder dar cabida a los programas comerciales, oficinas y residencias.



Fuente: Diagrama a mano entendimiento normativo, elaboración propia.

Proyecto de cabida

Para lograr completar la estrategia planteada desde la coordinación de los agentes es fundamental que la propuesta pase por los filtros públicos para obtener la aprobación de la propuesta.

Pero ¿Por qué es esto importante para la estrategia?

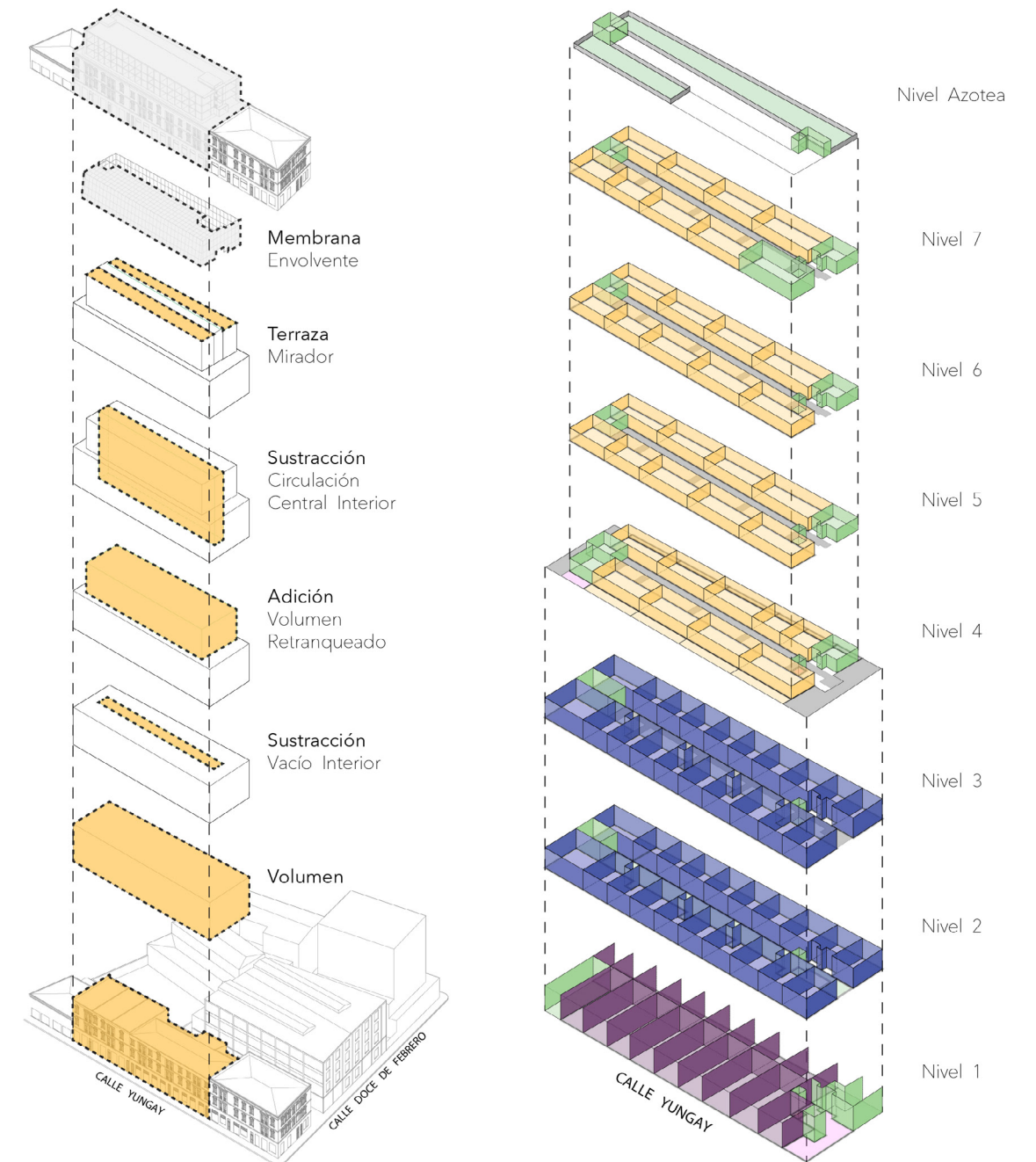
Como principio básico de todo el desarrollo de la propuesta es lograr conseguir inversionistas para llevar a cabo la materialización de todas las etapas, por esto es necesario que al momento de presentar la propuesta este ya venga con un grado mayor de profundidad que en este caso sería con la aprobación municipal.

Este escalón con el cual uno parte el dialogo o conversación te permite como proyectista tener mayor confiabilidad al momento de poner el proyecto sobre la mesa, porque lo complicado de todo el proceso es la aprobación del anteproyecto, ha ocurrido en la ciudad que los inversionista ya no quieren llevar a cabo proyecto porque a su visión la volumetría y las condiciones normativas no permiten una rentabilidad que ha sus ojos sea la suficiente.

Anzuelo

Ocurre que en el caso de presentar a la municipalidad el diseño completo de la estrategia mostrando el proyecto completo, tendría que ser presentado con un compromiso de compra por parte del dueño o inversionista que quiera hacerse con él, en el cual establece plazos y procedimientos para la compra, debido a lo complejo que es este proceso se transfiere al proyecto anzuelo toda la definición posible para llevarse a cabo.

Este proyecto es el encargado de iniciar la rehabilitación de la manzana permitiendo orientar la inversión a propuestas que tengan como base una relación con el contexto y sus inmuebles colindantes.



Fuente: Axonométrica explotada de volumetría y niveles del proyecto, elaboración propia.

¿Qué tiene de anzuelo? y ¿Qué tiene que atraer a los otros propietarios?

La definición en sí de la estrategia es permitir a los dueños de los inmuebles que por medio de su coordinación se puede lograr un desarrollo comunitario de los barrios, esto los tienta para que ellos formen parte de este tipo de dinámicas que puede volverse un foco de desarrollo. Se identifica el problema con la especulación que tienen los dueños con sus respectivos inmuebles, encontrando dificultad al momento de requerir de la planimetría del sitio tanto por no encontrarse los planos originales como también por las modificaciones que se le realizan posteriormente, generando un desconocimiento en algunos casos casi total de su estado actual, esta desvinculación con el patrimonio es lo que genera un estancamiento en la forma de hacer ciudad, encontrando discontinuidad en la trama urbana.

Es a esta situación que el desarrollo de una propuesta en conjunto donde es visualizado un modelo de negocios como también un diseño arquitectónico que lo posibilita, plantea una metodología para intervenir la ciudad, permitiendo incorporar situaciones tanto existentes como propositivas para intensificar la temporalidad de las funciones.

Finalmente ¿porque trabajar de esta manera?

Es importante considerar que todas las decisiones que tomamos tienen que estar construidas bajo rangos de información, permitiendo que estas se comporten de forma coherente con el diseño de la propuesta, pero ¿porque no ampliar la influencia del diseño del edificio? Sabemos que tomamos consideraciones normativas de cada una de las situaciones que rodean al inmueble y además incluimos algunas lecturas de la cotidianeidad que te sugiere el espacio público, pero quedamos ahí, alejados de toda posible construcción de un paisaje urbano.

La libertad del diseño está presente en las construcciones de la ciudad, son coherentes a algunas cosas y son deficientes en otros aspectos, pero ¿cómo debemos entender las pequeñas posibilidades presentada? Es comprender que la ciudad está constantemente en disputa con su distribución lo que lógicamente va modificando con el tiempo la imagen que tenemos de ella, está casi común lucha del desarrollo privado y público de la ciudad que debido a que los mecanismos para controlarlo no logran captar

Carta bajo la manga

de la forma en la que deberían hacerlo para que los nuevos proyectos no se conviertan en focos de conflictos, es a las que tenemos que dar orientación.

Esta visión permite entonces focalizar en los proyectos seleccionados como anzuelos la capacidad de convertirse en pequeñas visiones de cómo queremos que se construya la imagen que tenemos en la cabeza, esta puede ser lógicamente cuestionada y discutida, pero ya existe es comparable o debatible, por lo que ya será vista por los dueños como un ejemplo, al inmueble que tengo le puedo añadir 5 nuevos pisos, puedo rehabilitarlo, en sitios eriazos puedo construirlos y así continuamente hasta lograr su vinculación con la metodología planteada.

¿Por qué se unirían? Porque lo complicado de todo el proceso de elaboración es poder levantar planimetricamente el edificio, investigar, recopilar información y diseñar la propuesta, que en este caso sería desarrollado por la oficina de arquitectura y quien en conjunto con ellos desarrollarían los lineamientos base para planificar el negocio, acompañado por supuesto por una restricción normativa importante que logre como

mínimo estándares para proteger el conjunto más allá de la individualidad.

De esta manera lograríamos descentralizar la inversión que vemos enfocada a ciertos focos de la ciudad y además a incentivar el desarrollo en los inmuebles que se encuentran deteriorados, entendiendo la dinámica de la estrategia en cómo estos son los articuladores de la transformación urbana, generando la posibilidad de que se vean a estos como una oportunidad y no como una amenaza.

Es necesaria la aparición de obras nuevas en el plan pero sería conflictivo decir que ellas son el único método para dar cabida a las funciones programáticas, ¿que sería interesante involucrar? Tenemos un problema de información sobre lo que configura la trama urbana, pero tendríamos la posibilidad de desarrollar estrategias en las manzanas que como base mínima es la recolección de esta información faltante, a estos que han sido posible de identificar se les valoriza y configura para permitir llevar a cabo en su interior programas de acuerdo a sus capacidades como estructura, permitiendo suplir o proponer ciertos programas en ellos y dejar a las

Conclusión

obras nuevas los programas que encontremos que los inmuebles existente no pueden ser capaces de dar.

Esto nos modela de cierto modo relaciones en los barrios y entre los barrios permitiendo visualizar una forma de vincular las posibles configuraciones que se den en la ciudad, logrando la rehabilitación con el uso de propuestas estratégicamente emplazadas y que valoriza la condición patrimonial de Valparaíso.

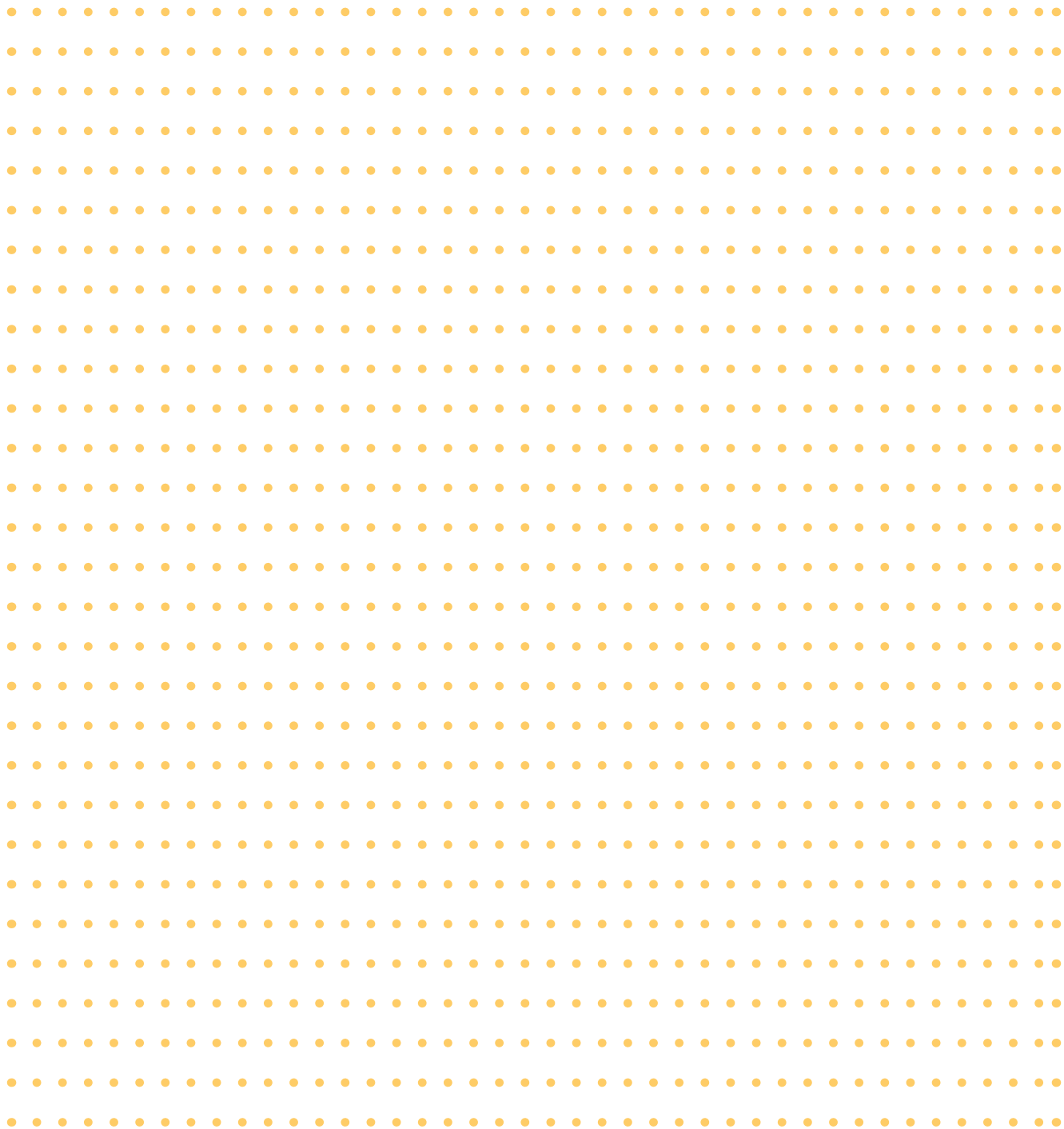
Se requiere de una coordinación y gestión importante para poder desarrollar este tipo de estrategias de intervención, es complicado involucrar a los dueños de la manzana porque supone un trabajo colaborativo de todos en beneficio del proyecto y poder entablar directa relación entre todos pensando incluso que un solo inmueble puede tener varios dueños, vuelve vulnerable esta oportunidad.

Por esto se complica al estar sujeto a posibles pérdidas por esta coordinación, no es seguro que la intervención genere ingresos de acuerdo a lo que se está planificando, lo cual no es atractivo para un inversionista identificando que su objetivo es recuperar su inversión lo más rápido posible. Y lo más complicado de acuerdo a mi punto de vista es que el mismo inmueble admita las intervenciones que se generen en él, debido a que el estudio es de cierta forma básico para poder definir si es capaz o no de ampliar la superficie construida, por lo que solo reconozca la materialidad existente y posibles fallas estructurales no es suficiente, para lo que habría que realizar un análisis de resistencia que por supuesto supone una traba más en la estrategia.

Ahora bien, es interesante como desde la coordinación se puede generar una visión de una imagen de ciudad, pensando que una gran inversión no siempre genera grandes cambios, por lo que esta metodología tiene cierta relación con el término denominado acupuntura urbana, definido como "... un pinchazo de aguja para recuperar la energía de un punto enfermo y de su área de influencia, y explica el término "acupuntura urbana", prestado de la medicina tradicional china, como una terapia complementaria del urbanismo para curar las enfermedades de la ciudad." (Lerner, J. (2005), Acupuntura Urbana). Por lo que estas intervenciones deben ser estratégicas en relación a como serán intervenidas, ya sea por ampliación o remodelación y cuando serán intervenidas, teniendo relación con la coordinación en establecer etapas para su financiamiento y materialización.

Visualizando que el desarrollo de la renovación urbana no viene solo de la obra nueva, sino que es la rehabilitación de los inmuebles existentes que de acuerdo a su capacidad dan cabida a programas diferenciados en el barrio, permitiendo que estos sean valorizados como una inversión e incluso de

la implementación de nuevos programas que finalmente atribuirán una temporalidad distinta a la que vemos actualmente en la ciudad..



3 ° Investigación

¿En que parte del mensaje no nos entendemos?

Procedimiento

- ¿Porque no nos entendemos?
- La representación
- ¿Porque es necesario transmitir realidad?
- Herramienta de diálogo
- ¿Que representamos?
- Representación mandante
- Modelo de negocio
- Elementos diferenciadores
- Representación normativa
- ¿Que rol ocupa la gente?
- Conclusión

¿Porque no nos entendemos?

Constantemente estamos modificando nuestros medios de comunicación, los cuales nos permiten entregar información como también el cuestionar de las cosas que ocurren a nuestro alrededor, todas estas posibilidades parten primero por la interpretación que nosotros hacemos de la información, ahora bien, muchas veces esta no es lo suficientemente clara para su entendimiento por lo que caemos en la desinformación.

Lógicamente logramos establecer un medio de comunicación con personas que entienden o tienen relación con el desarrollo de la propuesta, por lo que sencillamente se debe a que estamos conectados por códigos muy parecido, permitiendo que el traspaso de información sea facilitado a través de los mecanismo que ya establecemos como básicos para la representación arquitectónica, estos suponen plantas, cortes y elevaciones.

Es entonces cuando nosotros nos encontramos con los cuestionamientos que pueden derivar de este tipo de situaciones, donde no logramos entablar una conversación que nos permita verbalizar la duda, genera que el proyecto no convenza o peor que el proyecto sea visto como una amenaza para el lugar.

“El problema de esta actitud surge cuando las profesiones no son un entorno cerrado en sí mismo sino que necesitan de la respuesta del cliente para su actividad. En esos momentos los lenguajes excesivamente técnicos y sectarios pierden su sentido, y los profesionales deben tratar de transmitir la información al cliente de tal manera que este sea capaz de comprender perfectamente los conceptos de la transacción que se está realizando con todos sus matices”. (Lenguaje del arquitecto: diagnóstico y propuestas académicas).



Caso de Estudio

El conflicto ocurre en el caso de estudio cuando las personas que no se encuentran vinculadas directamente con el proceso creativo tienen que tomar relación con el proyecto, aquí ocurre que exista cierto cuestionamiento sobre nuestras propuestas debido a que el lenguaje que hemos establecido no es sencillo de interpretar. Debido al trabajo multidisciplinar con el que estamos trabajando nos supone que debemos estar relacionados con varios actores, los cuales cada uno maneja cierto lenguaje, generando que la relación no sea sencilla para la toma de decisiones.

Es por esta complicación que debemos proponer otro método para hacer partícipe a todas las personas que pudiesen aportar al proyecto, entendemos entonces que debe ser de rápida asimilación y también de rápida generación, debido a que estamos bajo plazos establecidos tendremos que destinar el poco tiempo que tenemos para además mejorar la forma en que entregamos la información.

"la ignorancia o desprecio de las creaciones espaciales impide en buena medida llegar a una escala verdaderamente arquitectónica. El demasiado conocido procedimiento del seudoproyecto consistente en alinear espacios simplemente según su utilidad práctica, para luego darles un pulido estilístico, desconoce la esencia misma de la creación espacial, que es la única que merece el nombre de Arquitectura. Puesto que ella es creación efectiva de un nuevo espacio vital para el hombre, lo objetivo es crear "vida en el espacio" y no separar al hombre del espacio total encerrándolo en habitaciones separadas. Cuando al ingresar y recorrer todo el edificio somos testigos de una fuerza creadora dominada, que ha logrado una forma espacial coherente, un orden espacial, experimentamos la sorpresa maravillosa que produce la Arquitectura."

(EL LENGUAJE ARQUITECTÓNICO, MILAN IVELIC, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1969)

La Representación

Ahora bien, tenemos implementados medios gráficos con los cuales expresar las condiciones del diseño, planta, corte y elevación, cada uno con sus ventajas y exigencias respectivas siempre que estén ligadas a la visualización de alguien que las entienda, estableciendo limitaciones en la entrega de la información para aquellos que no están relacionados con el proceso de diseño.

Profundamente cuesta componer un volumen a través de varios planos, porque destinamos tiempo y recursos en solo componer una imagen, imagen que ni siquiera podemos asegurarnos de que sea la correcta, por lo que nuestro cuestionamiento se encontrara minimizado por la complejidad del lenguaje del arquitecto, a lo que debiésemos plantear que en la medida de que el entendimiento tenga un mayor grado de profundidad, la duda generada tendrá la misma o superior grado de realidad.

Otorgando al diseño una posición de transversalidad más allá de su estructura autoritaria jerárquica que supone un trabajo multidisciplinar, articulando a la discusión como principal factor de incidencia en la toma de decisiones de la propuesta, esto supone

que el entendimiento de las ideas es la base fundamental de la comunicación.

¿Cómo transmitimos nuestras ideas, para incorporar la visión de quienes no entienden nuestro lenguaje?

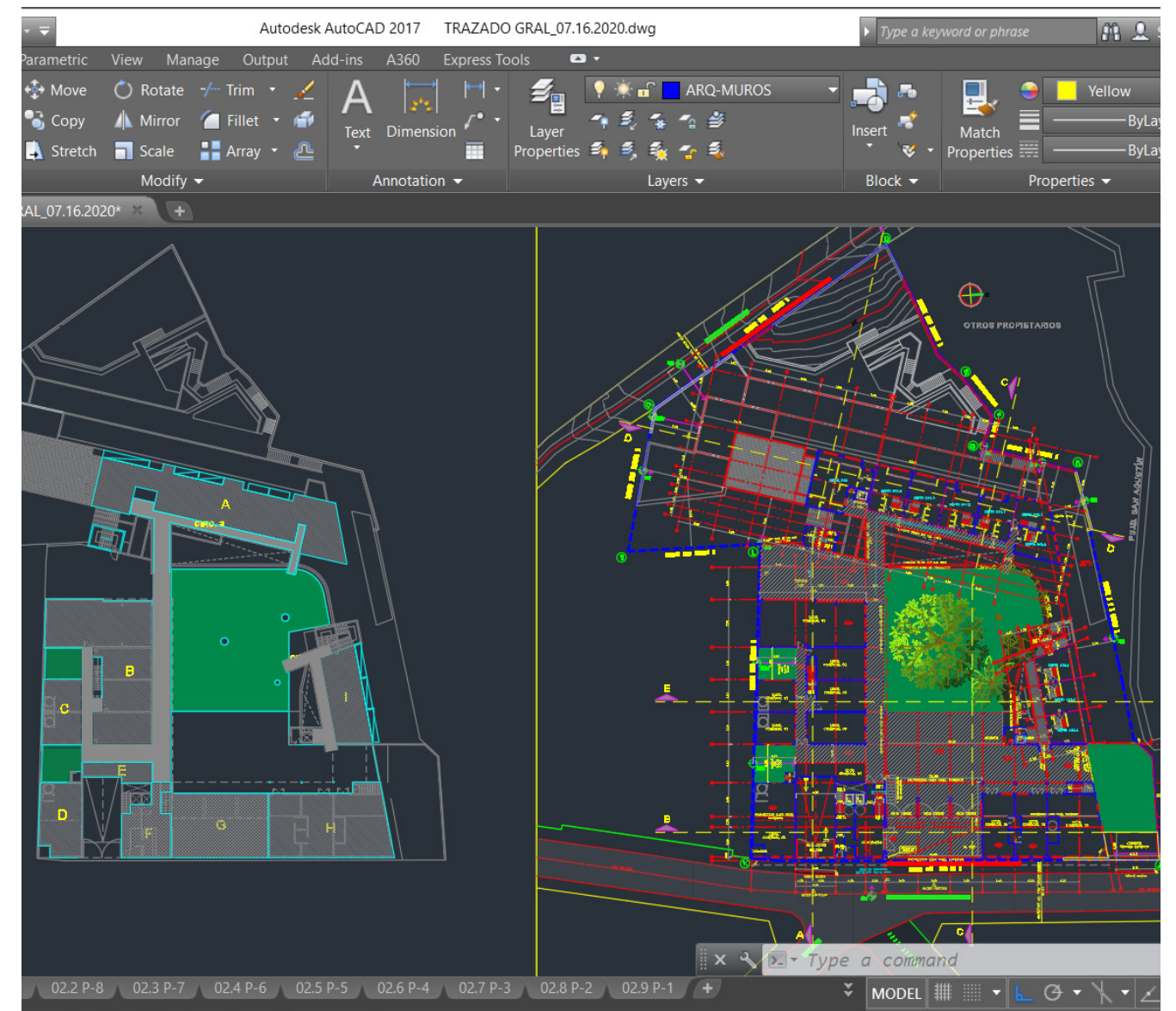
Es por esto que posicionamos al diagrama como el motor de este medio de comunicación, por lo que debe tener un carácter representativo y en constante abstracción, para que logremos componer a sus trazos las ideas, funcionamiento, lógica y además que permita la comprensión de los elementos que facilitan identificar esta estructura, por lo que comenzaremos a descomponer las variables para que se muestren a los ojos de todas las personas que quieran formar parte de la discusión.

Compatibilidad de Herramienta

En este sentido, la oficina trabaja con herramientas de dibujo 2D para el desarrollo de la propuesta, esto supuso un trabajo complejo primero para la coordinación de las modificaciones que iba sufriendo el proyecto, generando que las plantas, elevaciones, cortes y diseño de departamentos fueran subdivididas para un avance equilibrado del trabajo, por lo cual, aunque las modificaciones fueran mínimas se requería de un tiempo de trabajo bastante mayor para llevarlas a cabo; segundo también para la obtención de las versiones finales de la propuesta, generando básicamente ir pasando el avance para ir actualizando el archivo; y tercero que la diagramación que se pudiera realizar también viene generada desde la misma planimetría, a lo cual no podíamos desarrollar un trabajo con una mayor profundidad y definición.

Debido a esto la diagramación se mantuvo dentro de un rango de abstracción bastante alto donde solo se reconocía la volumetría del proyecto, obviando toda definición posible de su morfología que una modelación detallada podría generar, y la cual también podría permitir un análisis más detallado de las decisiones a nivel de diseño de la oficina.

Se complejiza la situación al momento de requerir por los demás actores un mayor grado de definición para la evaluación de la propuesta, ya sea por medio de renders como también de la diagramación de los aspectos mas relevantes, desencadenando que dentro de la misma oficina tuviéramos que articular un grupo de trabajo dedicado tanto a la modelación del proyecto en si como también el de realizar el levantamiento del contexto.



Utilización de Herramienta 3D

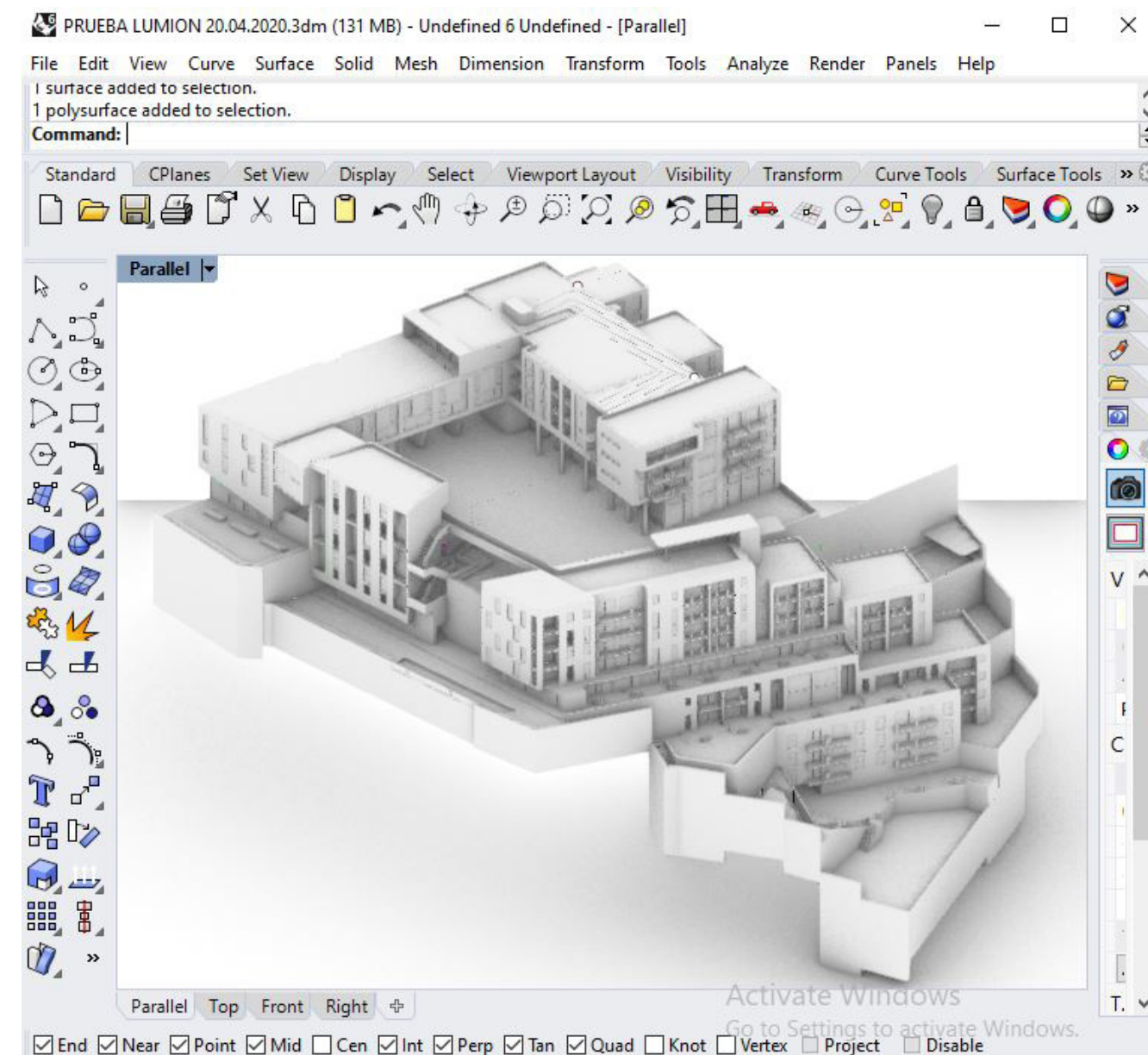
Como ya se identificó, se hizo uso de la herramienta 3D que se convirtió en la herramienta elemental de la propuesta para entender la morfología del proyecto, permitiendo salir del plano y comenzar a experimentar la profundidad de la volumetría, generando automáticamente modificaciones en la propuesta al evaluar el diseño ubicándonos en otros puntos de vista como también el de desenmarañar conflictos que la misma forma generaba en sí.

El desarrollo volumétrico de la propuesta permitió que el trabajo de diseño como también el de representación logaran funcionar como una cooperación y coordinación dentro de la misma oficina, generando que toda observación que se identificaba se iba directamente a consultar al modelo.

Ahora bien, entendemos que los medios tradicionales no nos permitía una adecuada expresión de las intenciones del proyecto, por lo cual la oportunidad de llevar a cabo la diagramación por medio del modelo 3D se convirtió en el mecanismo para transmitir la realidad del proyecto, en este sentido, la perspectiva axonométrica la entendemos como "un sistema de representación gráfica, que

permite representar elementos geométricos o volúmenes en un plano, mediante proyección paralela, de tal forma que conserven sus proporciones en cada una de las tres direcciones del espacio: altura, anchura y longitud... Esta herramienta nos permite plasmar una idea tridimensional en dos dimensiones y así poder expresar la espacialidad de nuestros proyectos". (Plataforma arquitectura, archivo: Axonométrica). Permitiendo que se facilite la realización de diagramas al ser sencilla la descomposición de los diferentes elementos de la propuesta, evidenciando como el proceso creativo se fue desarrollando a lo largo de la propuesta.

Con esta nueva posibilidad podríamos comenzar a pensar como esta misma herramienta nos permitiría ampliar el rango no solo a la oficina, sino que nos permitiría consolidar una herramienta de dialogo con los demás actores que están dentro de la toma de decisiones.



Fuente: Imagen de la modelación realizada para la diagramación del proyecto, elaboración propia.

¿Por qué es necesario transmitir realidad?

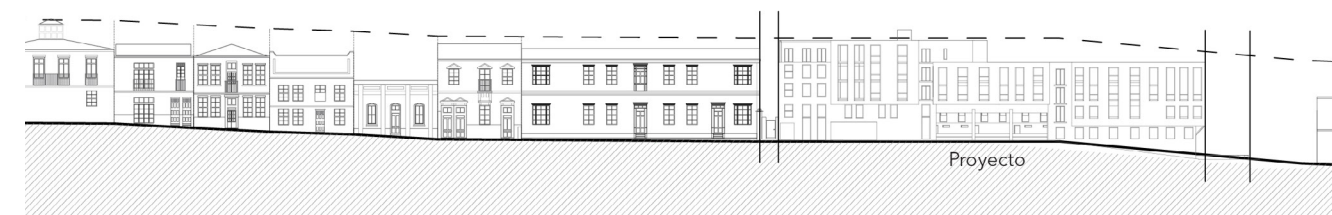
Identificamos entonces en el trabajo realizado en la oficina el desarrollo de dos composiciones en la diagramación, uno utilizado para descomponer las variables presentes en el diseño y otro que viene a descomponer las variables presentes en el diseño. El primero es quien por medio de la abstracción intenta visibilizar elementos relevantes en el diseño, ya sea para evidenciar situaciones mismas del proyecto, como también para un entendimiento de la volumetría con su contexto; y el segundo, por medio de una visualización componer una imagen, atribuyendo a ella toda la realidad posible, entendiendo esto como colores, texturas, tonos, temperaturas, entre otros, y que en su representación intenta mostrar como el proyecto entra en relación a su contexto con una apariencia realista.

Cada uno igual de válido, pero teniendo en cuenta que tienen objetivos diferentes, uno el de ser un croquis y otro como se vería el proyecto si estuviera situado en el lugar, componiendo una imagen, los cuales nos permiten generar un lenguaje visual de nuestra realidad y pensamientos.

Porque a pesar de que nosotros tenemos la capacidad de entender estas relaciones, nos encontraremos con la necesidad de validar nuestras decisiones, las cuales debemos visualizar lo mas claro posible para que la discusión se centre en la generación de opinión y no en la superficialidad, permitiéndonos por medio de la representación explicar a cabalidad el proyecto desde diferentes puntos de vista.

Representación

① Tradicional



② Descompone



③ Absorbe



Fuente: Diagrama explicativos de tipos de representación utilizados, elaboración propia .

La representación como herramienta de dialogo.

Es fundamental entonces que la diagramación que realicemos nos permita no solo entregar información, sino que gracias a esta se puedan generar cuestionamientos sobre la propuesta, lo que básicamente enriquece los proyectos porque admite otras visiones además de la que uno considera correcta.

El dialogo es necesario en este proceso porque tenemos asociados un mandante que, en este caso, no es del lugar en el que esta interviniendo, a un servicio publico que debido a su orgánica el proyecto no es defendido por la oficina, sino que, por un tercero definido por ellos, además de expresar el cumplimiento normativo de la propuesta; y finalmente como poder mejorar la comunicación con la misma ciudadanía, ente que ha sido desvinculada de su rol.

Ahora bien, tenemos que entender como ellos están relacionados con el proyecto para establecer como trabajaremos el código que queremos utilizar como medio de comunicación, entenderemos entonces que al mandante les es pertinente realizar cuestionamientos sobre el modo en que funciona la propuesta, esto es incluir en el análisis

Es fundamental entonces que la dia el modelo de negocios, el posicionamiento de las unidades vendibles, los atributos que presenta el proyecto en comparación con el resto y en algunos casos es fundamental la justificación del diseño, en los cuales como arquitectas y arquitectos entramos en conflicto con este actor.

Para los servicios públicos es fundamental el cumplimiento de la normativa vigente por lo que se es criterioso en ser redundante en la información que uno expone, aun así, tampoco es el objetivo presentar todas las regulaciones que se presentan en el proyecto, por lo que uno se enfoca en las que tienen mayor injerencia en la toma de decisiones.

Uno de estos que posee mayor influencia en la aprobación del proyecto de acuerdo con la Ley de Monumentos Nacionales, es el CMN quien tiene la facultad de realizar cuestionamientos sobre cualquier decisión que nosotros hayamos realizado con relación a la interpretación de los elementos existentes, esto supone que donde y como la volumetría toma definición debe ser presentada.



Representación del Mandante

Debido a que el mandante no es de la región, para las pocas discusiones presenciales que se generan, se debe tener la consideración de visualizar los elementos presentes en el contexto para tomar decisiones sobre el diseño del proyecto, entonces debemos tener en claro como la normativa se expresa sobre el sitio para que tengamos claro que es lo que podemos hacer y qué no. Ahora bien, bajo la lógica de la representación tradicional es complicado entregar la información de la realidad de la manzana e incluso la utilización de fotografías no esclarece totalmente cuales son los elementos principales del proyecto..

Como primera aproximación ocurre que el mandante quiere implementar como diseño de las ventanas unos formatos horizontales, a lo que al conocer que nos encontramos en la ZCH debemos tener especial consideración sobre este tipo de diseño porque debemos identificar claramente cuál es el diseño existente en la fachada. Para esto y debido a que la modelación 3D aparece como un proceso posterior a estas decisiones se realiza el trabajo a través de la elevación del perfil de la manzana para intentar concientizar al mandante sobre esta condición existente.

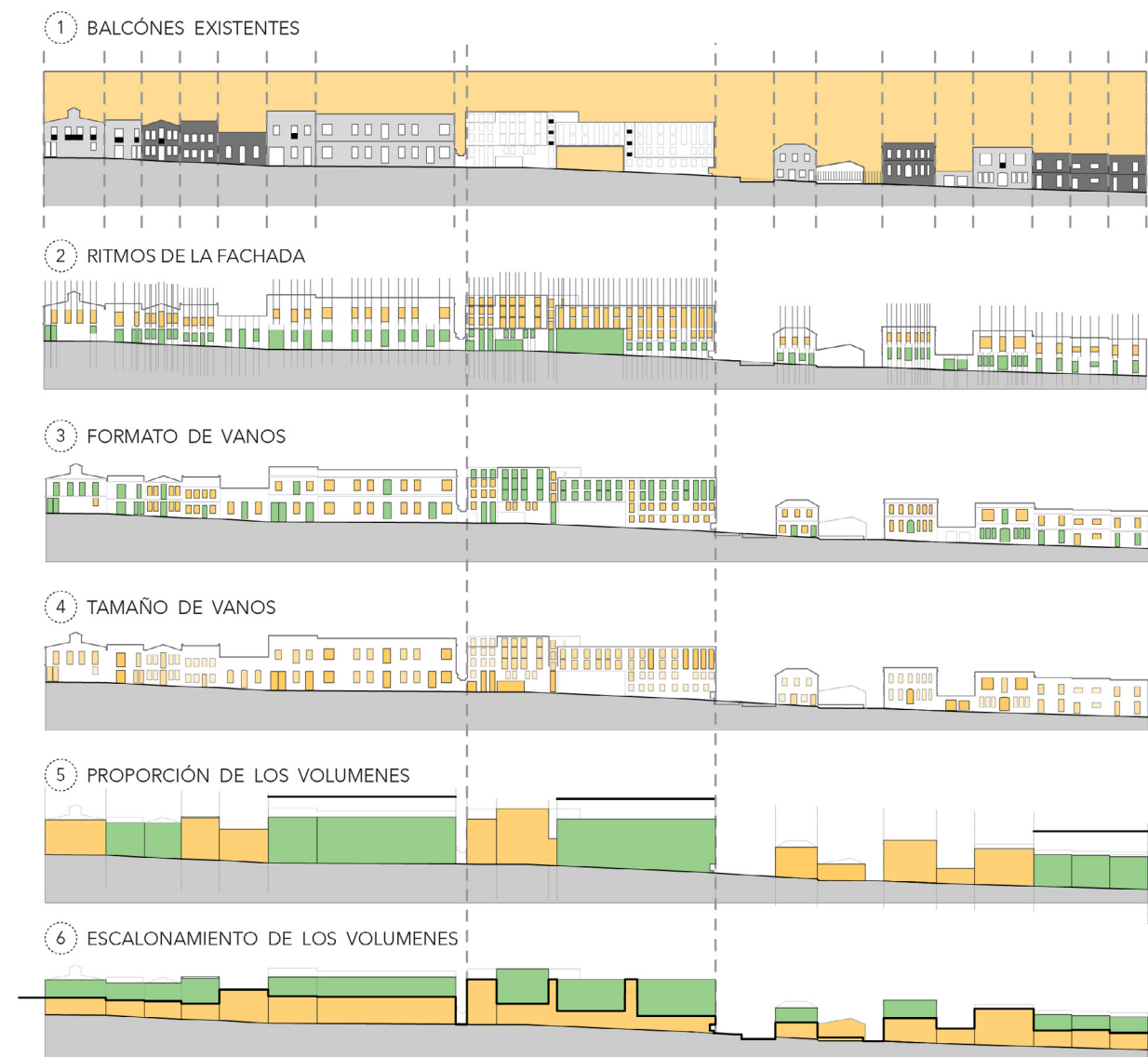
Los elementos que identificamos son algunos de los que además solicita la normativa para entender el contexto en el cual se encuentra el sitio, estos son:

Según el artículo 31 de la ordenanza refundida "... que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de los vecinos, considerando no solo la relación con el vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza y como su emplazamiento y volumetrías armoniza con el Espacio Público existente y construido".

"se permitirán salientes y balcones si el patrón de asentamiento de la cuadra en cualquiera de sus frentes lo admite o presenta y según la tipología a que se adscriba".

Mandante

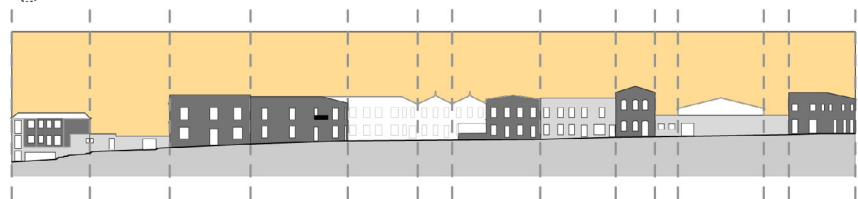
Análisis de fachadas



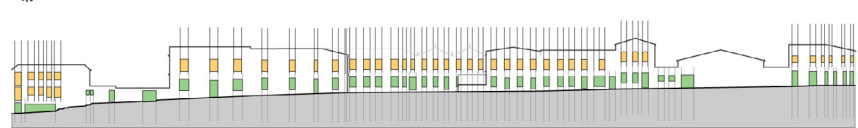
Fuente: Diagrama explicativo para expresar composición del contexto, elaboración propia .

Análisis de fachadas

1 BALCÓNES EXISTENTES



2 RITMOS DE LA FACHADA



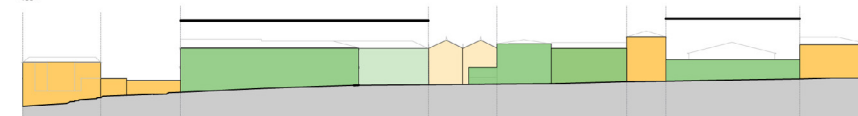
3 FORMATO DE VANOS



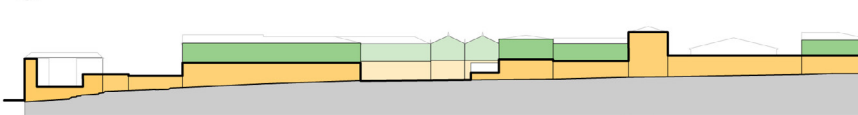
4 TAMAÑO DE VANOS



5 PROPORCIÓN DE LOS VOLUMENES



6 ESCALONAMIENTO DE LOS VOLUMENES



Fuente: Diagrama explicativo para expresar composición del contexto, elaboración propia.

Mandante

Identificamos además de estas situaciones que a él le es relevante el entendimiento tanto del modelo de negocios como los elementos diferenciadores de la propuesta, cada uno definido de la siguiente manera:

Modelo de negocios

Para el mandante del proyecto es importante conocer el funcionamiento de los volúmenes que comparten los programas, cada uso que se le entrega es fundamental que construya una lógica de circulación.

Para su representación diferenciamos por planta cada uno de los usos que posee el proyecto, tenemos en cuenta los departamentos, oficinas, locales comerciales, espacios de recreación, servicios, estacionamientos y circulaciones.

Elementos diferenciadores

A diferencia de otras propuestas presentadas en el sitio esta si busca posicionarse como un proyecto con una metodología de intervención diferente a lo que hemos visto por las inmobiliarias, por lo que como las variables influyen en el diseño son importantes de diagramar.

Al levantar criterios desde el lugar donde se emplaza es importante su reconocimiento como una variable fundamental del diseño, es por esto que la diagramación de los elementos diferenciadores permite un mayor entendimiento del proceso que genere la propuesta y distinguir por sobre el resto de proyectos que esta se convierta en una innovación.

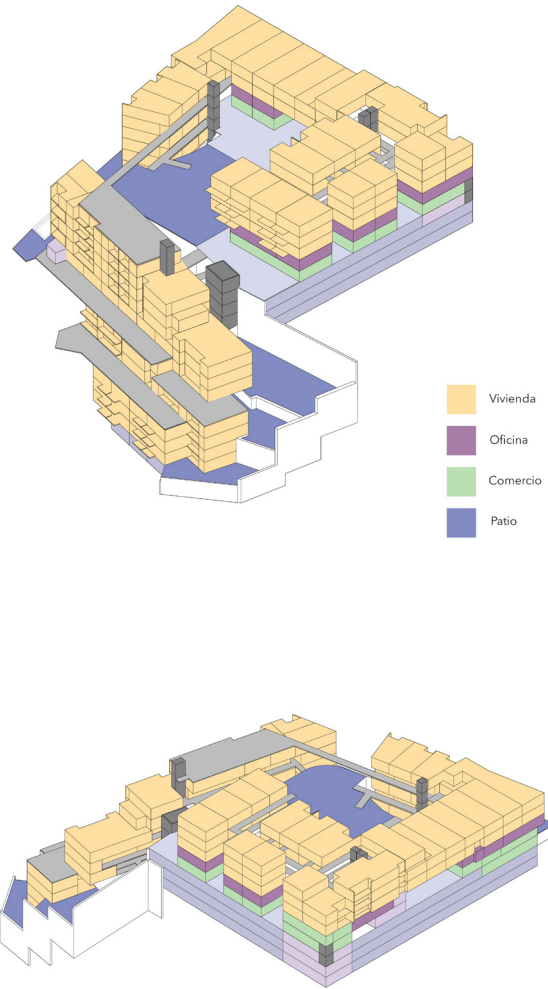
Esta información vital para que al mandante le sea tentada la propuesta se realiza entonces la diagramas de estos elementos, tomando como iniciativa a diferencia de lo que se pudo entregar con anterioridad, a la representación por medio del dibujo axonométrica. Distinguimos entonces algunas de las cualidades fundamentales y su diagramación a continuación.

Modelo de Negocio

Dada la carga funcional que conlleva un proyecto de esta envergadura es importante reconocer la distribución programática de la propuesta, entendiendo el uso mixto que incorpora el diseño arquitectónico da complejidad al desarrollo de los primeros niveles que se enfrenta a calle Montealegre, se puede distinguir además como estos programas se articular para generar una condición aislada o continua observando que hacía calle Montealegre, deslinde sur y hacia pasaje Morrison se llevara la mayor carga de ocupación del proyecto, para liberar y generar una apertura hacia la costa de Valparaíso.

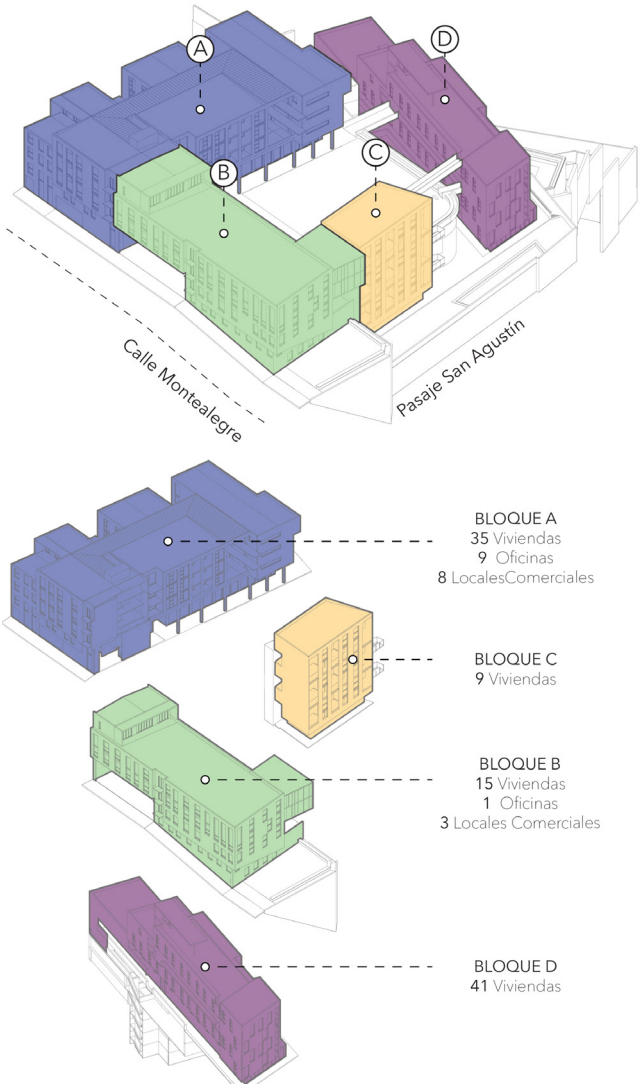
Es importante también mostrar como el proyecto esta compuesto en este sentido de identificar los distintos bloques que tiene, la cabida de cada uno de ellos, y finalmente como estos se comunican con las áreas de recreación y esparcimiento.

Distribución Programática



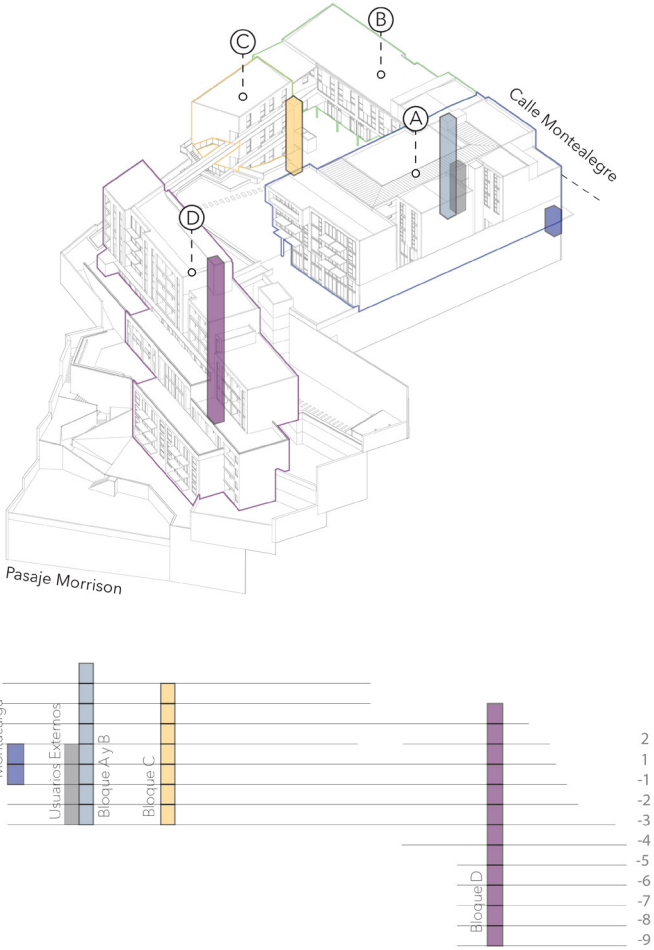
Fuente: Diagrama distribución programatica, elaboración propia .

Bloques del Proyecto



Fuente: Diagrama axonométrico bloques, elaboración propia .

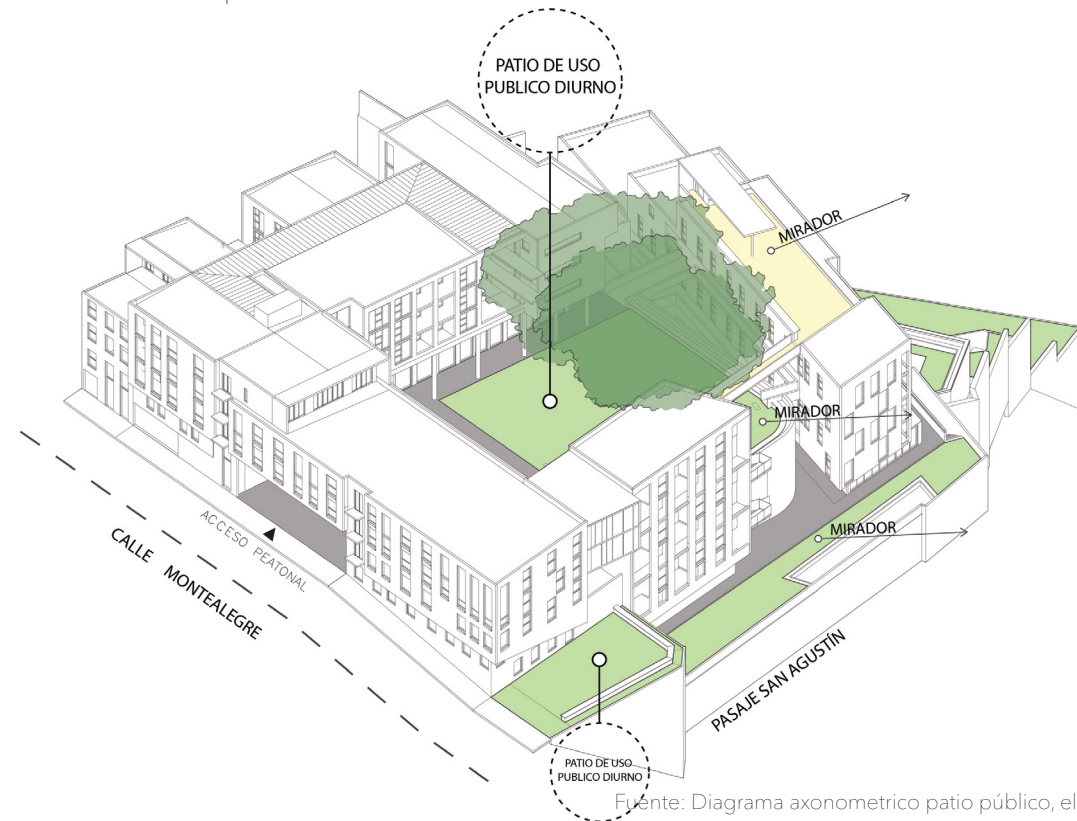
Ascensores



Fuente: Diagrama axonométrico ascensores, elaboración propia .

Elementos Diferenciadores

En el sector de Montealegre y en la actual explanada la cual contempla dos gomeros de gran tamaño, dos pimientos y tres palmeras y una serie de otras especies vegetales. Éste paisajismo natural, ubicado en la explanada a nivel con calle Montealegre, le otorga al lugar un fuerte carácter de espacio público; de plaza o patio de uso público. Es por eso que muchas de las especies se mantendrán

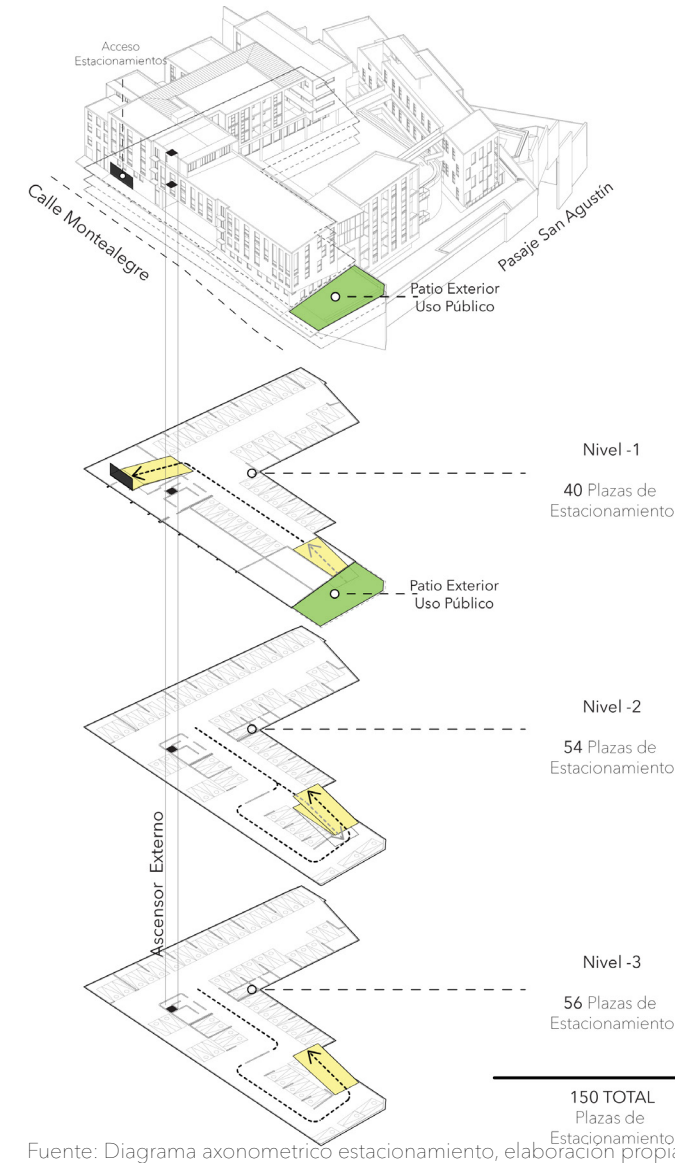


Fuente: Diagrama axonométrico patio público, elaboración propia.

Uso Público

en el lugar, convirtiendo esta plaza en el centro del proyecto, donde los volúmenes se ubicarán perimetralmente en torno a esta y los programas que se destinen a la planta de acceso sean usos comerciales de pequeña escala. Este Patio será de acceso público en horario diurno y será el motor formal del proyecto.

Estacionamientos



Fuente: Diagrama axonométrico estacionamiento, elaboración propia.

“El fenómeno de la turistificación del cerro ha dado paso a un gran número de emprendimientos gastronómicos y hoteleros, los cuales, por la composición histórica de los inmuebles, estos no poseen suficientes estacionamientos para satisfacer las demandas de estos nuevos usos.

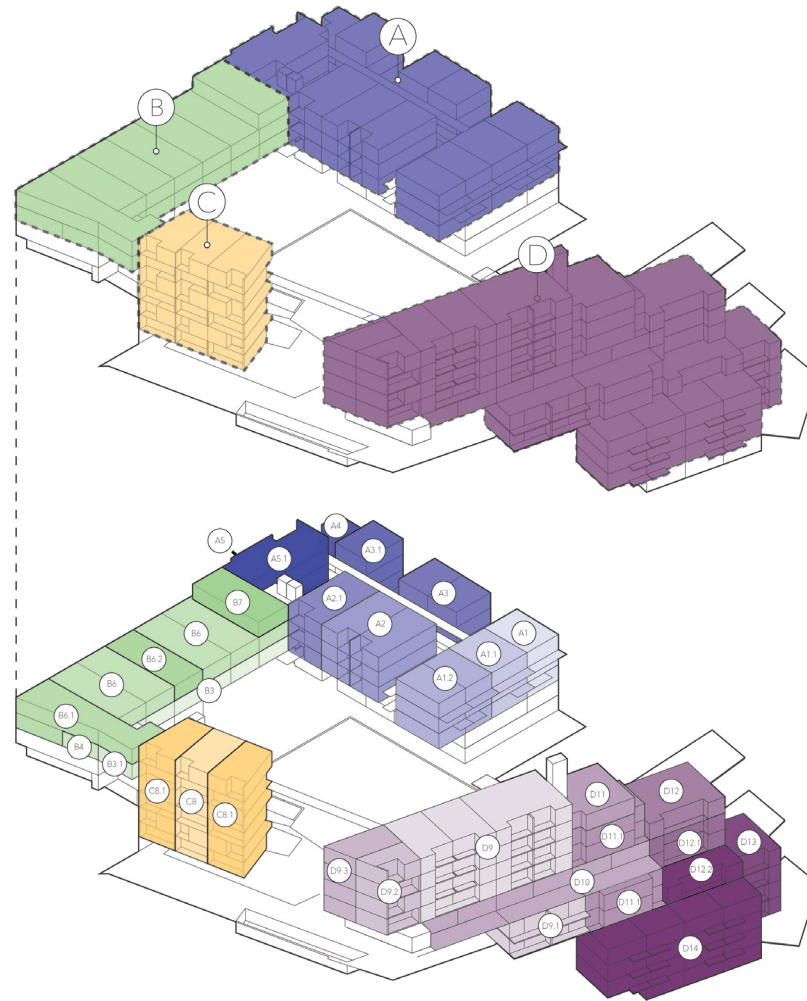
A esto se suma su cercanía con la zona bancaria de la ciudad la cual tampoco está dotada de suficientes plazas de estacionamientos o si existen tienen tarifas altas por lo que muchos oficinistas ocupan las calles del cerro como estacionamiento gratuito, saturándolas.”(Memoria intervención de Arquitectura, Molo Arquitectos, Proyecto patio Montealegre)

En este sentido es importante mostrar como el proyecto incorpora interiormente los estacionamientos tanto para las personas que vivirán en el edificio como además mostrar la circulación y distribución con los estacionamientos que serán destinados al barrio.

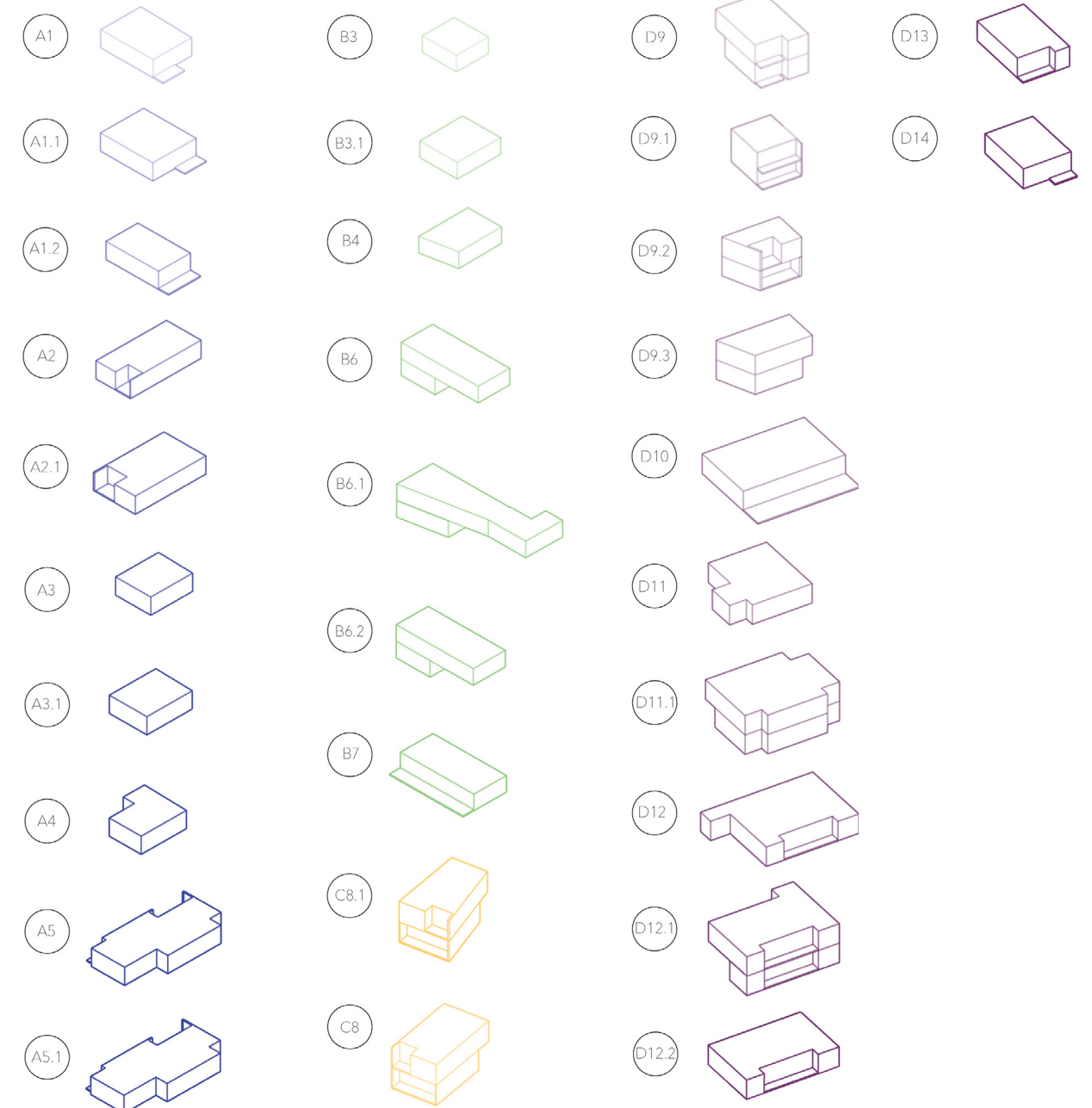
Tipología de Departamentos

Es importante identificar como el proyecto incorpora dentro de su diseño un número no menor de tipologías de departamentos que establecen tanto formatos diferentes como metros cuadrados distintos, teniendo en consideración que una gran cantidad de ellos estarán destinados a familias.

Podemos observar como estos se encuentran distribuidos por la propuesta entrando también en relación con su ubicación con su respectivo bloque, a lo cual también identificamos como estos no vienen con un diseño predefinido, sino que son generados a partir de las decisiones morfológicas del proyecto.



Fuente: Diagrama axonometrico ubicación de tipologías, elaboración propia.



Fuente: Diagrama axonometrico tipología de departamentos, elaboración propia.

Representación Normativa

Sucede además de que al ingresar el proyecto al SEA este asocia directamente al proyecto con Consejo de Monumentos Nacional lo que genera que debe pasar por su filtro, esto supone que debemos trabajar y representar la información utilizada lo más sencilla posible porque los consejeros están ubicados en la región metropolitana, por lo que poseen ciertas predisposición a contrastar otra visión de lo que es la Zona Típica y lo que es conservación, por esto y además de que incluso el proyecto no es defendido por los profesionales a cargo del diseño sino que es un tercero perteneciente al CMN, se debe intentar que los lineamientos queden lo más claro posible para que no existan discordancias en el proyecto y orientar a las observaciones a no generar modificaciones profundas en el diseño.

Como ya entendemos, los instrumentos tradicionales de representación bastan para cumplir con la entrega de la información, la cual se expresa completamente sobre la planimetría, pero aun así fue necesaria la abstracción de la información para que se lograran comprender ciertos elementos difíciles de reconocer en el caso de leer la información por una planimetría, además de hac-

er uso de las visualizaciones que posicionen al proyecto en el contexto real por medio del trabajo de un render.

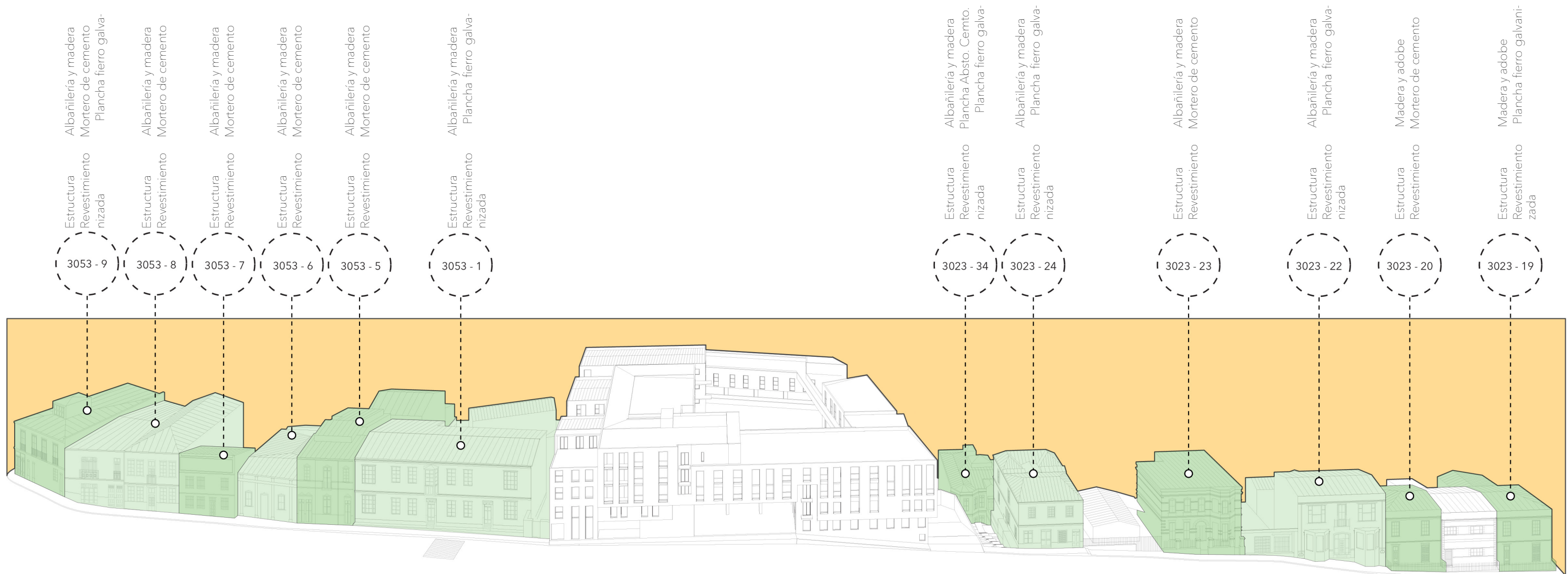
Planta de Emplazamiento



Fuente: Planta de emplazamiento, elaboración propia.

Fachada Calle Montealegre Poniente

Inmuebles Conservación Histórica



Fachada Calle Montealegre Oriente

Es interesante comenzar con el trabajo de contextualización del proyecto donde, a través de este tipo de diagramas podemos expresar la morfología no solo del proyecto sino del mismo contexto a su alrededor, permitiendo generar un entendimiento de las diferentes materialidades de los ICH.

Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Plancha fierro galvanizada

3040 - 1

Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Plancha fierro galvanizada
Mortero de cemento

3040 - 8

Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Plancha fierro galvanizada
Mortero de cemento

3040 - 9

Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Plancha fierro galvanizada
Mortero de cemento

3054 - 1

Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Plancha fierro galvanizada

3054 - 2

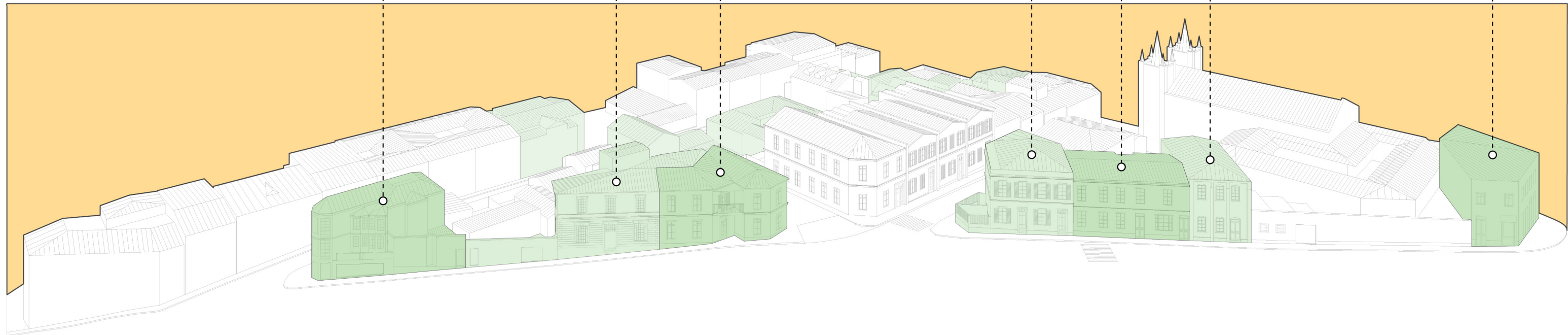
Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Plancha fierro galvanizada

3054 - 3

Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Mortero de cemento

3054 - 4

Estructura
Albañilería y madera
Revestimiento
Plancha fierro galvanizada



Fachada Calle Montealegre Poniente

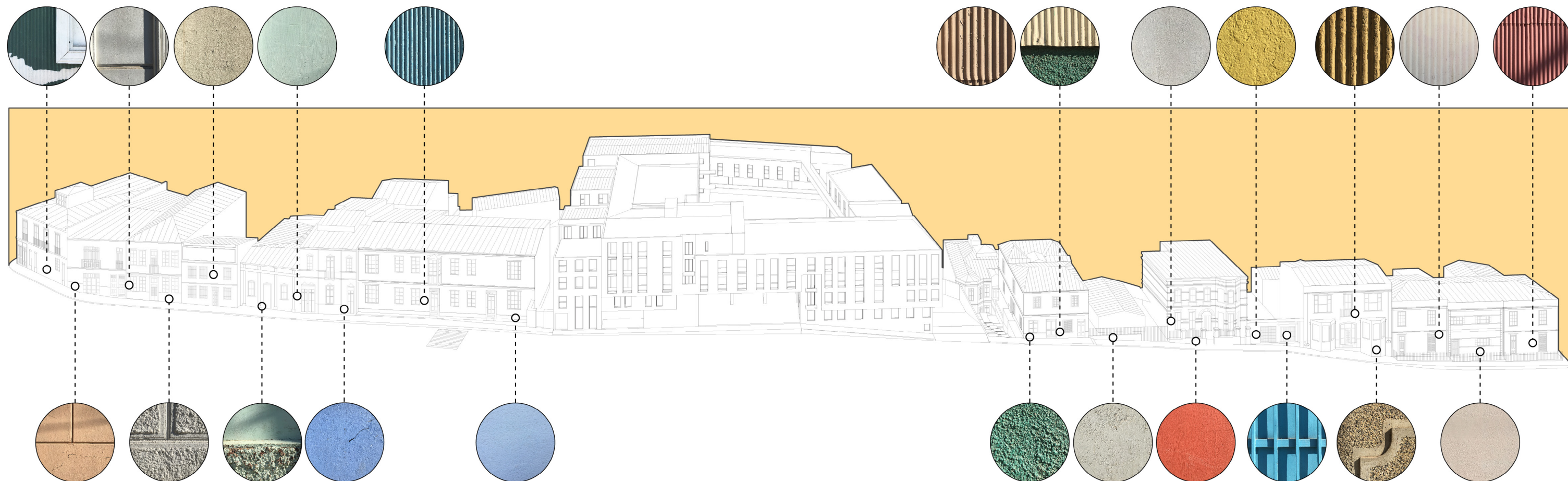
Es importante para considerar sobre el revestimiento exterior del proyecto que tenga relación con los que existen en el contexto, ahora bien es importante contrastar la idea de que solo existe una materialidad en la

Colores y Texturas

calle donde está enfrentado el proyecto, por esto es necesario identificar cuáles son realmente los colores y las texturas de las fachadas de los inmuebles que hay a su alrededor.

Por esto es importante no solo el material de los muros sino también de los zócalos que se encuentran como basamentos de los inmuebles, debido a la topografía en la que se encuentran toman una relevancia impor-

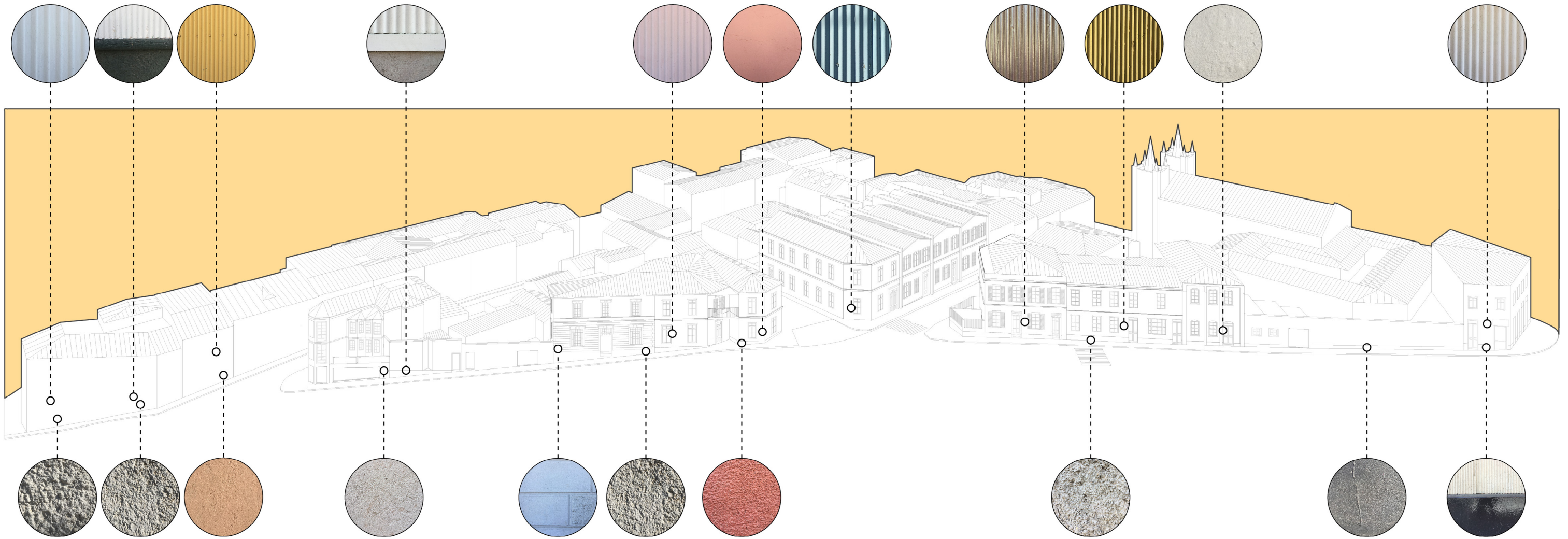
tante en la composición de las fachadas, incluso tiene tal valor que el mismo proyecto condiciona su volumetría para que exista una división en sus caras.



Fuente: Diagrama axonómico colores y texturas, elaboración propia .

Fachada Calle Montealegre Oriente

Colores y Texturas

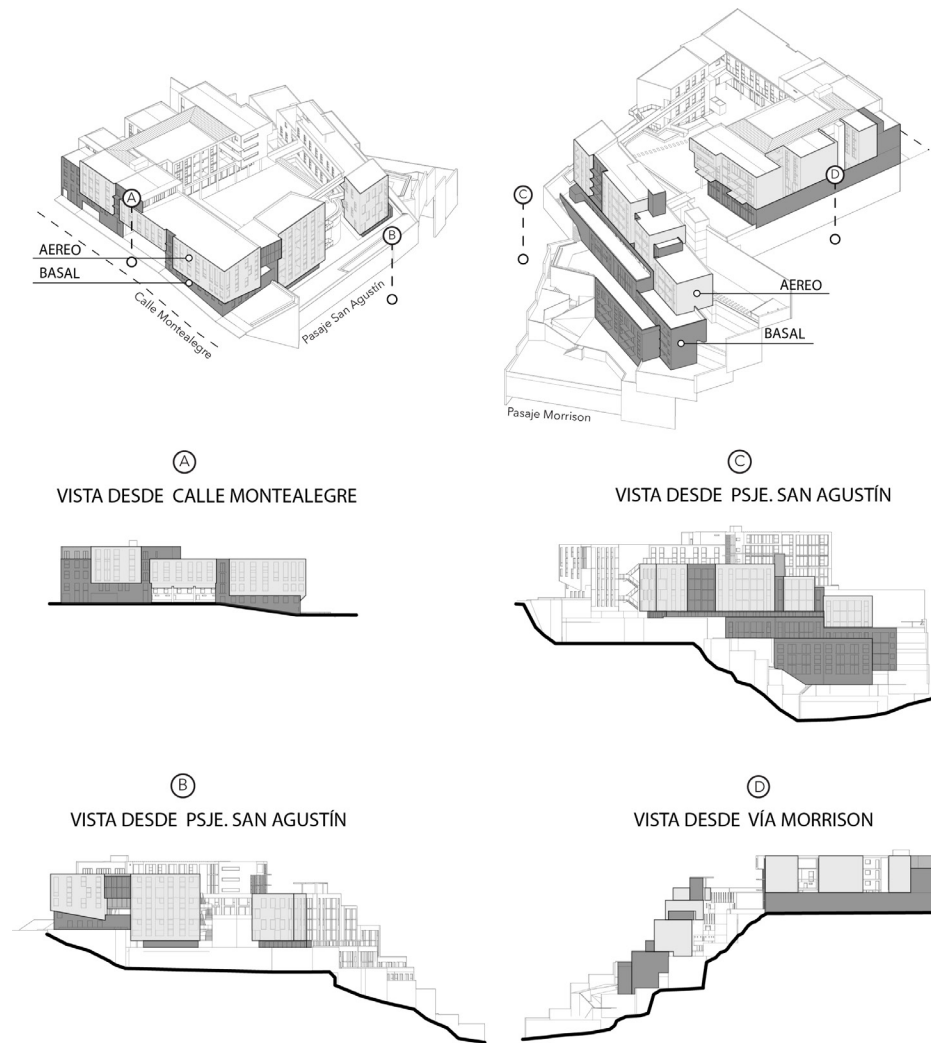


Fuente: Diagrama axonómico colores y texturas, elaboración propia .

Aéreo y Basal

De acuerdo a las interpretaciones de los elementos presentes en el lugar, es necesario el entendimiento de como el proyecto en el diseño de sus fachadas incorpora un elemento característico de los inmuebles a su alrededor que es la cornisa.

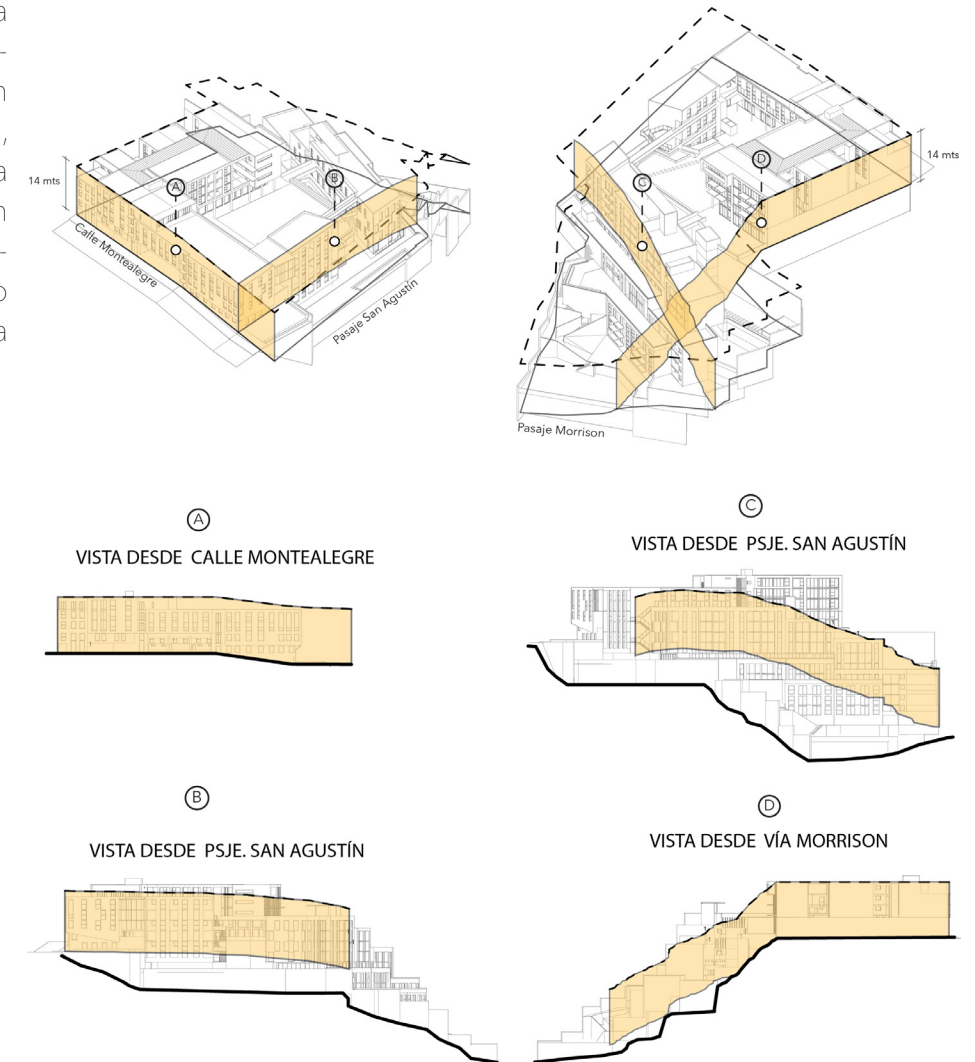
En este sentido y luego de un análisis encontramos que este elemento no se encuentra incorporado en todos los ICH, por lo cual el proyecto de manera intencional genera un retranqueo y desaplomo de los muros evidenciando esta condición, con un cambio en la materialidad.



Fuente: Diagrama axonómico aéreo y basal, elaboración propia.

Altura de Edificación

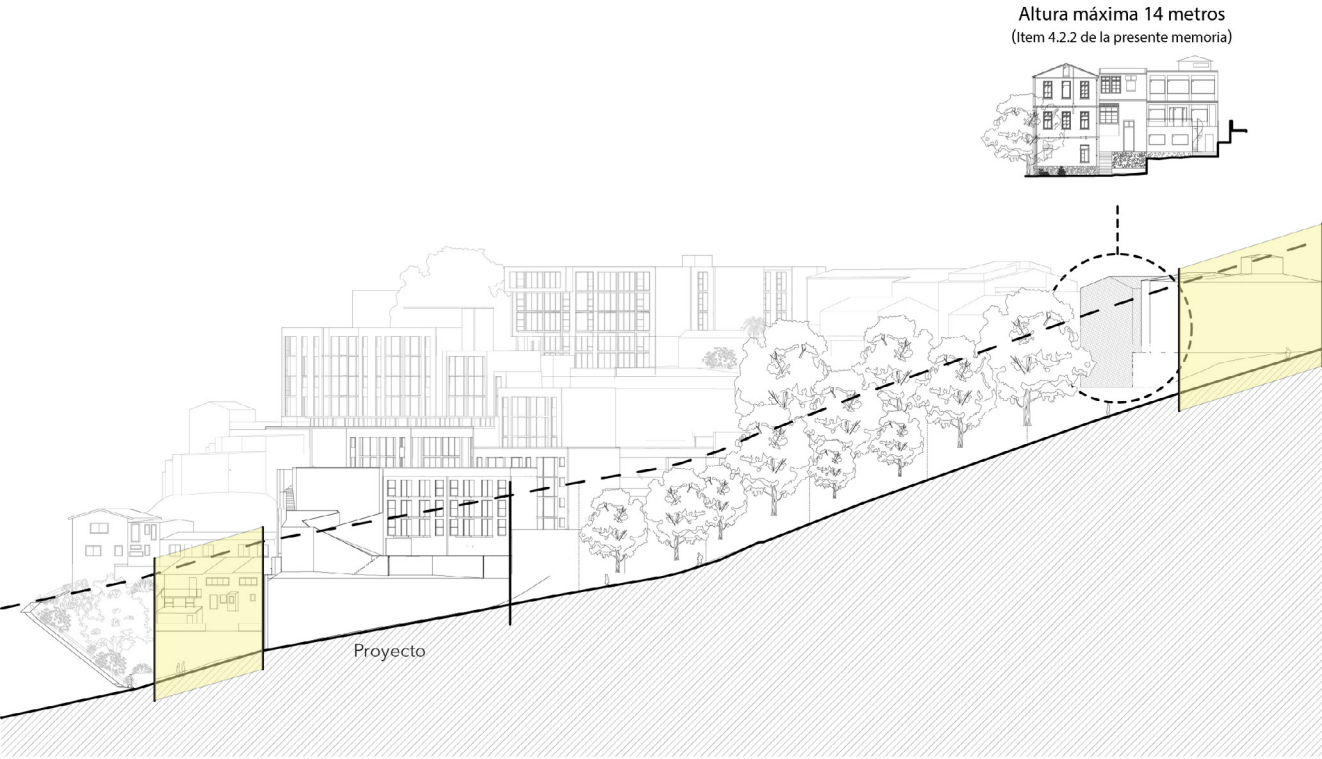
Según lo establecido en la normativa, existe una altura máxima de edificación posible de la propuesta, a la cual como en forma de diagrama se realiza un manto por sobre el terreno que ejemplifica como el proyecto se encuentra dentro de este manto.



Fuente: Diagrama axonómico altura de edificación, elaboración propia.

Sistema de Agrupamiento

Una de las condiciones importantes dentro de la morfología del proyecto es el sistema de agrupamiento de la propuesta, entendiendo que esta condición es generada por el contexto en el cual se encuentra ubicado, por lo que en este caso la información solicitada es a partir de una planimetría que entregue la información requerida.



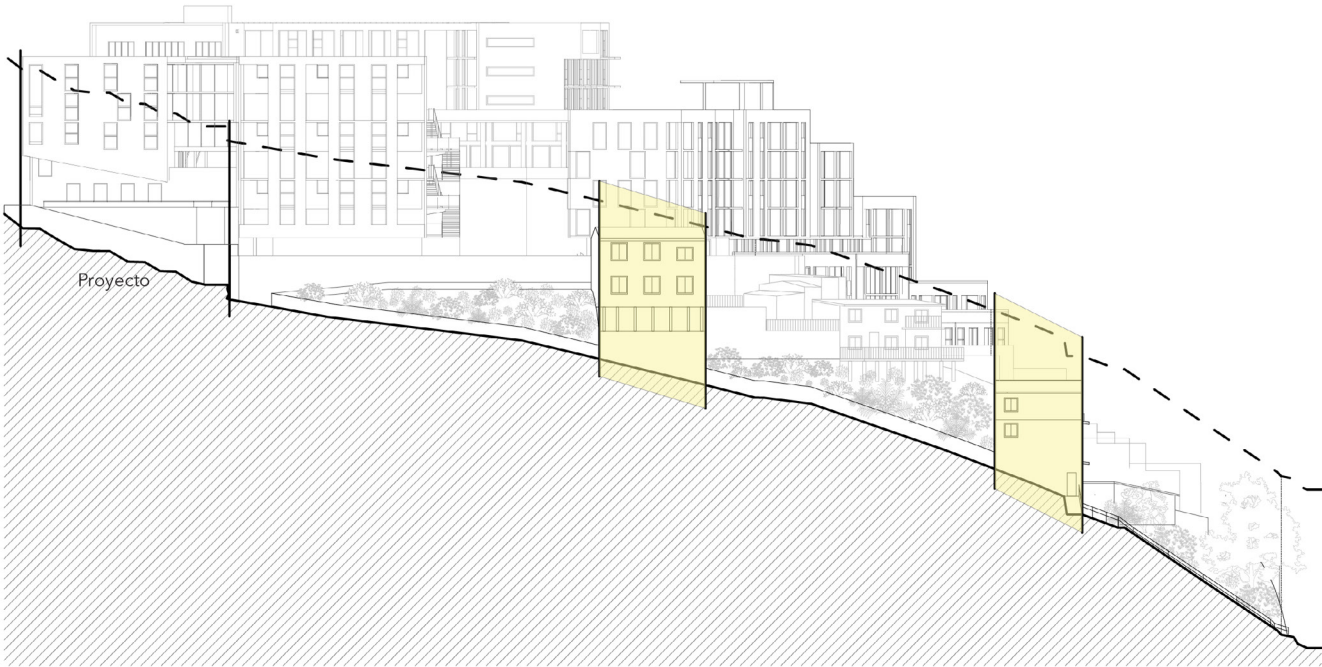
Vía Morrison Sistema de Agrupamiento Aislado

Fuente: Diagrama axonómico sistema de agrupamiento, elaboración propia .

ARTICULO 31. SISTEMA DE AGRUPAMIENTO



Calle Montealegre Sistema de Agrupamiento Continuo

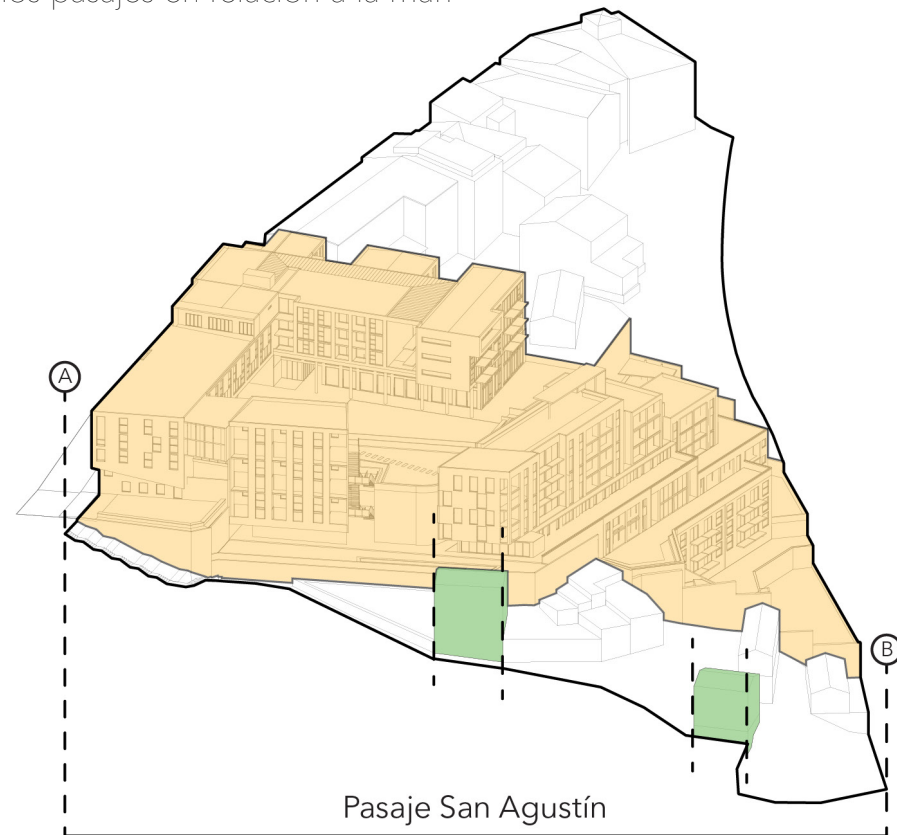


Pasaje Bajada San Agustín Sistema de Agrupamiento Aislado

Fuente: Diagrama axonómico sistema de agrupamiento, elaboración propia .

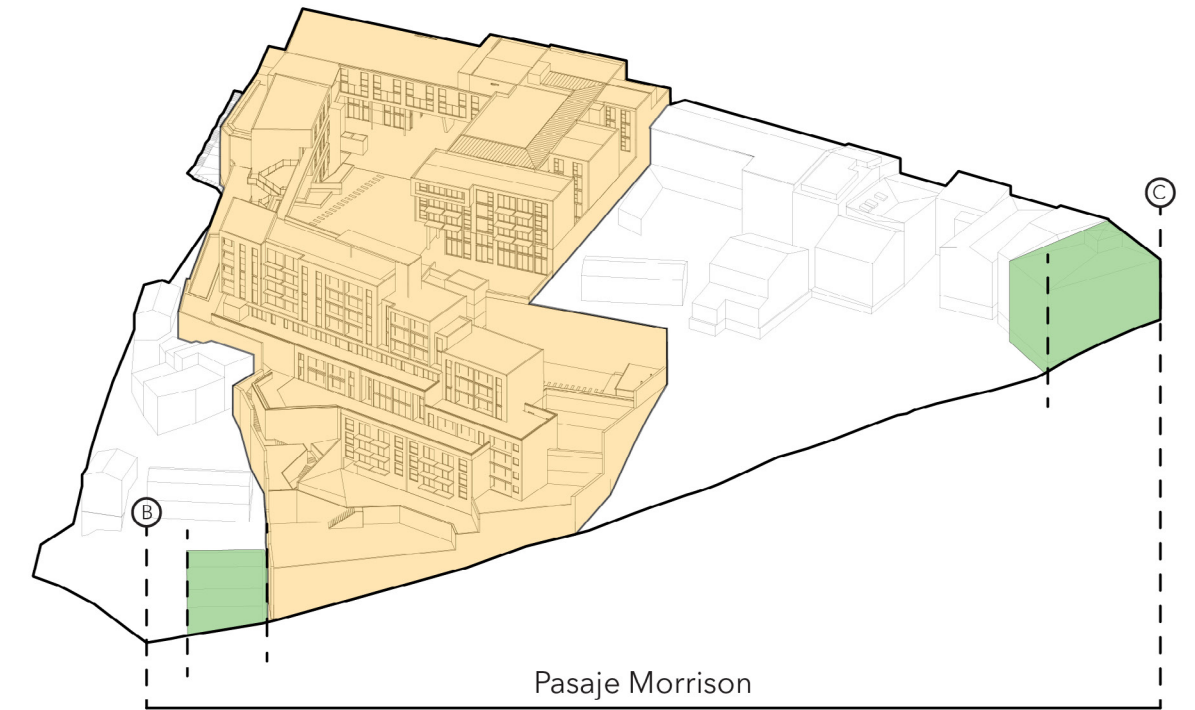
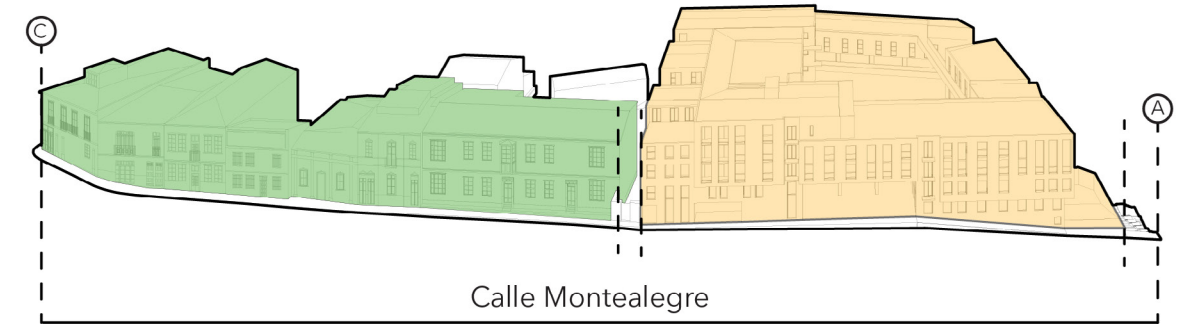
Isométrica de Calle y Pasaje

De acuerdo a la información presentada en forma planimétrica, es interesante evaluar como la misma normativa puede ser entregada para su análisis permitiendo que por medio de la diagramación permita un mayor entendimiento y profundidad de la información, pudiendo evidenciar incluso el trazado de los pasajes en relación a la manzana.



Fuente: Diagrama axonómico isométrica calle y pasaje, elaboración propia .

ISOMETRICA DE CALLE Y PASAJES



Fuente: Diagrama axonómico isométrica calle y pasaje, elaboración propia .

¿Que rol ocupa la gente?

Es importante entonces reconocer que hemos estado orientando la entrega de la información a actores que básicamente siempre han estado en relación con proyectos, pero que ocurre con los que no se encuentran dentro del proceso, en este sentido nos enfocamos en la ciudadanía como actor desvinculado de su legitimidad e inteligencia colectiva.

Entendemos que el aumento de la información es valorable para la accesibilidad del conocimiento, pero ¿somos capaces de sintetizar lo elemental dentro de todo el universo de información? Aparentemente pareciera suceder que se nos está disparando constantemente tanta información que nos es complicado poder identificar las situaciones fundamentales del contenido.

Es interesante comparar una imagen con lo que nos ocurre actualmente para identificar los factores que la definen, una imagen te expone colores, texturas, volúmenes, profundidad, proporción, etc, suficiente información para atribuir a la imagen sus valores y los problemas que posee. Es por esto que planteamos anteriormente que es irreal porque se enfoca en la superficialidad

Trascendencia de la Información

de todo lo que compone pero no se identifica me atrevo a decir intencionalmente a mostrar cuál es su núcleo profundo.

O sea que, a la forma en la que entregamos la información también enfoca el pensamiento crítico y la opinión, si nos fijamos solo en la superficialidad no entendemos las complicaciones que definieron esa forma y por lo mismo no logramos ver que está mal dentro de todo el proceso de diseño de un proyecto, e incluso peor nos desorientamos al momento de exigir cambios o transformaciones en el sistema.

Automáticamente culpamos al proyecto por su definición y no entendemos que estas son decisiones generadas a partir de normativas que no cumplen su factor más importante, que es regular que las intervenciones en la ciudad no contribuyan a deteriorar la calidad de vida de los habitantes, estableciendo en ellas una súper protección de los inmuebles pero un nulo conocimiento al llegar a las necesidades propias de los personas.

Lograr que el habitante entienda los procesos de diseño como también de que el mandante comprenda lo que está haciendo es el sentido profundo de la representación, teniendo un enfoque transversal a quien estamos entregando el conocimiento, ahora bien quien propone este trabajo es el diseño arquitectónico para permitir que sus estructuras tanto superficiales como profunda sean comprendidas.

Permitiendo que al hacer uso de la abstracción para descomponer las variables que se generaron en el proyecto, nos permite asociarlas específicamente a cada exigencia normativa y evidenciar que el problema no es particularmente del proyecto, sino que reside en la forma en que la normativa materializa y visualiza nuestra imagen de ciudad.

"Podríamos sintetizar las anteriores interrogantes en la siguiente pregunta: ¿Por qué si cada vez existe mayor conciencia e institucionalidad para promover y ejercer la participación ciudadana a nivel general y local, la ciudadanía en forma individual y/o organizada logra incidir sólo parcialmente en la toma de decisiones respecto de la planificación urbana y la construcción de la ciudad? O cuando logra influir el resultado en la mayoría de los casos detiene u obstaculiza el proceso de planificación o las obras urbanas."

"La reflexión está planteada entonces en dos ámbitos, el de la planificación urbana, específicamente en el nivel local y el de la construcción de la ciudad, a través de proyectos urbanos. En ambos la participación ciudadana puede ser amplia y diversa, pero termina siendo lo que denominaremos «participación reactiva», vale decir, no es parte de una planificación participativa durante todo el proceso y termina generalmente por impedir que el proceso llegue a buen término o que dicho proceso pueda considerarse exitoso."

(Participación ciudadana reactiva PRC Peñalolen y Parque Los Dominicos, Introducción).

Conclusión

La ciudadanía entonces es vista más como un conflicto que como una oportunidad, ya que no logramos reconocer cuáles son sus necesidades como también ellas no logran reconocer nuestros objetivos, esta discordancia es aún más compleja cuando intentamos entablar una comunicación porque no es que nos relacionemos para satisfacer sus necesidades y tampoco que nosotros lleguemos con la idea preconcebida de que tengo la solución a sus problemas, es permitir que se conviertan en un actor en el proceso de diseño.

Entonces ¿Cómo lograr esta interacción? Como ya visualizamos el lenguaje con el cual trabajamos no permite que la asimilación de la información sea sencilla para quien no esté relacionado tanto a las exigencias de un mandante como de la normativa, por lo que quedan sujetos a intentar entender los laberintos que escribimos y a quedarse con la superficialidad de los románticos discursos, es por esto que utilizamos los medios de representación para que no solo lo comprendan sino que puedan identificar la estructura profunda como la superficial para que logren al entrar en discusión de influir directamente sobre las bases de los proyectos.

Esto puede generar obviamente que los actores sean aún más reacios a entregar la información vital del proyecto y a querer incluirlo como un actor dentro del proceso, pero esto está condicionado por como la ciudadanía produce su inteligencia colectiva para conocer qué es lo que ocurre en el territorio, establecer lineamientos a los cuales cuando llegue un proceso de diseño de algún proyecto sus líneas elementales sean coherentes y concisos, evitando que existan luego conflictos sobre elementos superficiales y que enfoquen la crítica sobre la forma y no el fondo, entendiendo que existe dentro de un buen proceso de diseño principios generadores del proyecto.

Ahora bien, para intentar que ellos logren estructurar su información de acuerdo al proyecto, debemos ser capaces de que por medio de nuestro trabajo en este caso, los medios de representación se entienda como un mecanismo para que se pueda entregar claramente la información que nos sea relevante, evitando caer en la superficialidad de la imagen por sobre la estructura profunda del proyecto.

"Las herramientas de representación arquitectónica y urbanística, por su naturaleza, además de ser un soporte imprescindible para la materialización de las diferentes formas artísticas, han sido siempre un vehículo para facilitar el embellecimiento de nuestro entorno, y en definitiva, para contribuir a la mejora de nuestra calidad de vida. Es decir, nos facultan para observar la realidad desde otras perspectivas; nos transportan a espacios que todavía no han sido construidos y, en última instancia, nos ayudan a trasladar en un plano más tangible la idealidad de nuestras percepciones."

"... Desde el punto de vista social, las herramientas utilizadas en esta metodología son elementos que comunican información y forman saberes en los ciudadanos, que ayudan al progreso y desarrollo de un territorio; además son elementos incluyentes, que ayudan a las personas a identificarse y a recordar, a definir sus sueños y a transformar los sueños en realidad, pero sobre todo a participar sea cual sea la edad, el nivel de educación o el estrato al cual pertenezcan."

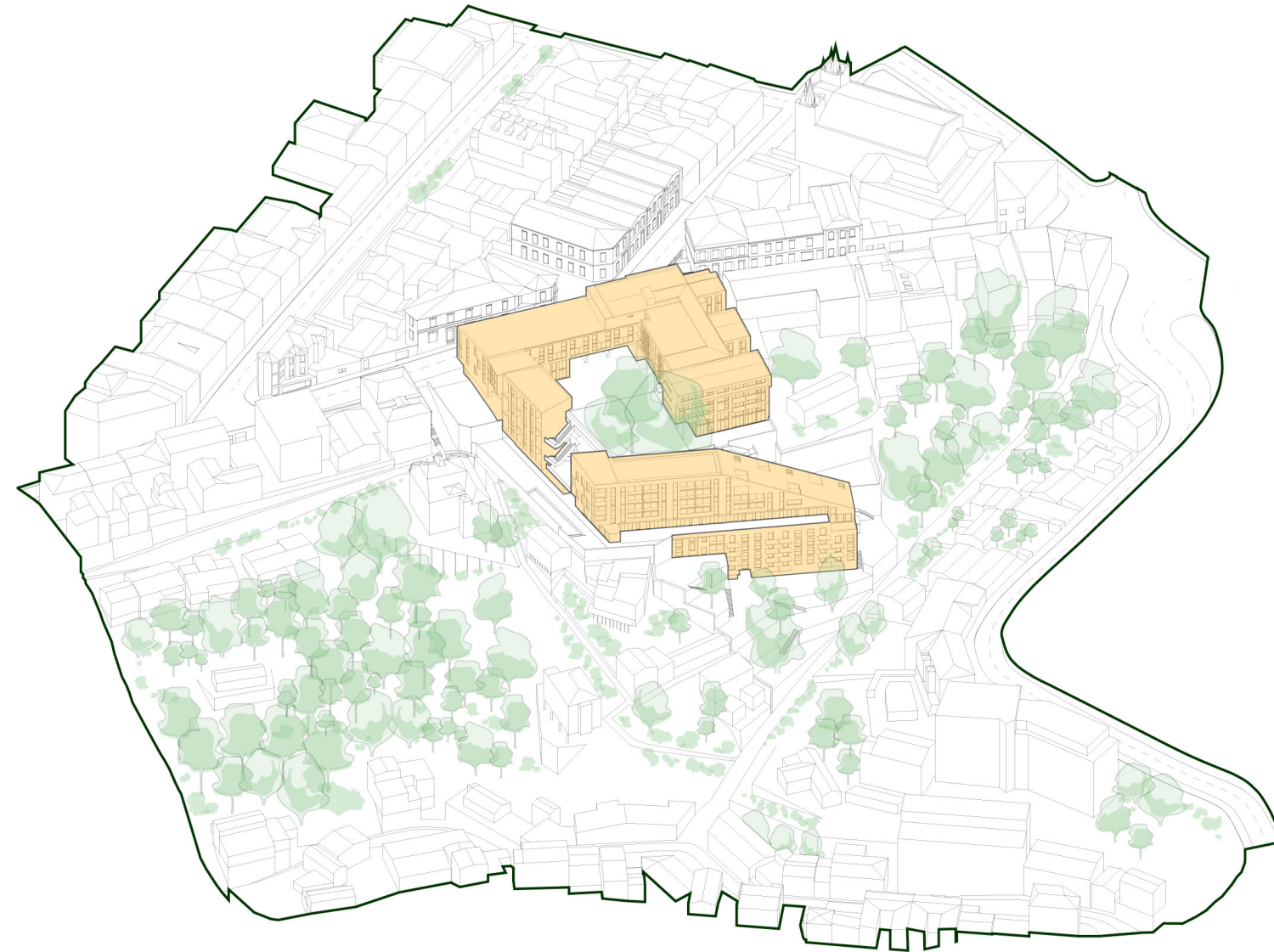
(Herramientas de representación arquitectónica y urbanística: Una estrategia de comunicación para la participación ciudadana en Colombia).

Conclusión

Es por esto que debemos partir por un punto, que sería como la representación desde nuestra intención les permite leer, interpretar y juzgar un diseño, para esto de cierto modo hacemos uso de los diagramas como canal en la comunicación, permitiendo que sus cuestionamientos o dudas vayan tomando poder en el sentido de fortalecer su carácter de habitante, entendiendo su territorio y como a través de esta intervención es afectada su condición.

Si logramos esto podríamos permitir que ellos mismos entiendan su importancia sobre los instrumentos de planificación que son quienes dan forma a las intervenciones, estos que muchas veces son complicados de entender porque finalmente uno termina enfrentado a la normativa de acuerdo a los condicionantes que voy requiriendo para estar dentro de la regulación que se me exige, por lo que no establece un relato sino un constante salto de condiciones que se fueron dando en la medida que aparecen nuevos materiales como también para regular a grandes rasgos las modificaciones urbanas que lleva a cabo el sector privado.

No es continuar con la identificación y trabajo de las normativas superficiales, es establecer cuales debiesen ser los lineamientos profundos que hacen que los proyectos tomen relación con los habitantes, evitando la escenografía por sobre el valor que define al territorio y la ignorancia con la cual se define al habitante al momento de formar parte de los procesos de participación ciudadana.



Fuente: Diagrama axonómico para exponer al proyecto con su entorno, elaboración propia .

Referencias

- https://www.researchgate.net/publication/316988113_Lenguaje_del_arquitecto_diagnostico_y_propuestas_academicas
- <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/08/28/inteligencia-colectiva-y-participacion-ciudadana/>
- <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-266668/son-los-renders-malos-para-la-arquitectura>
- <https://www.monumentos.gob.cl/servicios/tramites/solicitud-intervencion-inmueble-sector-encuentre-dentro-zona-tipica-pintoresca>
- El diagrama en la arquitectura, Stan van der Maas, arquitecto de la Delft University of technology, Países Bajos, 2011.
- Lenguaje del arquitecto: diagnóstico y propuestas académicas, Enrique Castaño Perea, Universidad de Alcalá, España y Julián de la Fuente Prieto, Universidad Europea de Madrid, España, 2013.
- La diagramación en la arquitectura de información, Ronda León, Rodrigo, 2007.
- Ley n° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas relacionadas, 2011.
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN, Ley 17.288
- Servicio de Evaluación Ambiental, declaración o Estudio de Impacto Ambiental.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Febrero 2018 (Disposiciones transitorias - vigencia inmediata)
- Ordenanza Local Refundida D.O. 21 abril 2010
- Teorías de la intervención arquitectónica, Ignasi de Solà-Morales, revista Quaderns del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, n° 155, p.30-37., 1982.
- EL LENGUAJE ARQUITECTONICO, MILAN IVELIC, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1969.
- Aspectos prácticos de la Declaración de Patrimonio de la Humidad: una guía, asesoría técnica parlamentaria, 2018.



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
FEDERICO SANTA MARÍA**
**ARQUITECTURA
UTEM**

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERERA

DISEÑA
MOLO ARQUITECTOS

ENCARGADO DISEÑA
DANIEL MORALES ESCUDERO

PROFESOR REPRESENTANTE
PABLO BARROS L.

PROFESOR CO-REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

MANEJO DE
**AGINVA, AGENCIA INMOBILIARIA
VALPARAISO**

PROYECTO
PATIO MONTEALEGRE
VALPARAISO

ROL
3053-1

PROPIUESTA

Proyecto de uso mixto, emplazado en calle Montealegre contempla 99 viviendas en distintos formatos y dimensiones, 9 oficinas y 11 locales comerciales, además de tres niveles subterráneos de estacionamientos lo que permitirá contar con un estacionamiento por cada vivienda más 40 estacionamientos de uso externo.

El terreno con más 5.300 m², colinda con Calle Montealegre, y los pasajes San Agustín y Morrison.

Es uno de los últimos sitios en la zona del cerro el cual ha mantenido esta condición de abandono y deterioro por décadas, después de la pérdida de la edificación existente.

El proyecto viene a completar una pieza faltante en la manzana, y el partido general está condicionado por la decisión de mantener las especies arbóreas que conforman un atributo importante dentro del predio y dan valor paisajístico al sector.

Se emplaza en un sector de la ciudad caracterizado por concentrar recursos de valor patrimonial cultural oficialmente declarados, estos son Zona Típica Área Histórica de Valparaíso a través de la Ley de Monumentos Nacionales; Zona de Conservación Histórica de los Lotes Fundacionales (ZCHLF), colindante a Inmueble de Conservación Histórica (ICH) y además se encuentra afecto a Zona de terrenos con pendiente, según Plan Regulador Comunal.



FICHA ARQ. NÚMERO 1.



Ficha Abril 01

Fichas entregadas mensualmente



**UNIVERSIDAD TÉCNICA
FEDERICO SANTA MARÍA**

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERRERA

CÍFCA
MOLO ARQUITECTOS

ENCARGADO OFICINA
DANIEL MORALES ESCUDERO

PROFESOR REFERENTE
PABLO BARROS L.

PROFESOR CO-REFERENTE
GUSTAVO SARRABIA

MANDANTE
**AGINVA, AGENCIA INMOBILIARIA
VALPARAÍSO**

PROYECTO
**PATIO MONTEALEGRE
VALPARAÍSO**

BOE
3053-I

PROPUESTA

Para la Comisión de Desarrollo Patrimonial CDP se realiza un estudio en la plaza Aníbal Pinto donde se hace referencia a los principales problemas que afectan a la ciudad de Valparaíso, como primer análisis se destaca el uso del bien nacional de uso público y que contemple la ordenanza local, el deterioro y poco uso de la quinta fachada de los inmuebles principalmente ubicados en el plan, las zonas de carga y descarga de los locales comerciales y el deterioro constante de las fachadas de los inmuebles de la ciudad con rallados en ellos.

Se puede observar como existen edificios donde los niveles superiores no se encuentran habitados o que se encuentran en deterioro, lo que provoca incendios o focos de infección o plagas.

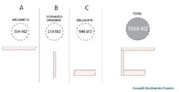
Continuando con la comisión se realiza la observación del uso de bien público en torno a edificios de la intendencia y gubernación de la ciudad de Valparaíso, el cual se encuentra cerrado por valla papel lo que se traduce en el conflicto de transeúntes y vehículos los cuales deben circular por la misma superficie, además de cerrar parte del pasaje Melgarejo el cual esta identificado como zona típica. En la normativa se establece que por cada metros cuadrado de uso público se pagaran 0,02UF por día, por lo que se requiere del conocimiento de se esta realizando el pago por el uso y que se traduce para los locales comerciales este cobro y normativa vigente.



PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA ACTIVIDAD DEL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO




PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA ACTIVIDAD DEL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO





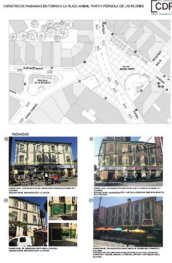
PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA ACTIVIDAD DEL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO



PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA ACTIVIDAD DEL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO



PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA ACTIVIDAD DEL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO



PROYECTO DE ORDENAMIENTO DE LA ACTIVIDAD DEL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO

mo
arquitectura desde Valparaíso

FICHA ARQ. NÚMERO 1. ANEXO.

Ficha Abril 02

ARQUITECTURA
UTEM

UNIVERSIDAD TÉCNICA
FEDERICO SANTA MARÍA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERRERA

CIFRINA
MOLO ARQUITECTOS

ENCARGADO OFICINA
DANIEL MORALES ESCUDERO

PROFESOR REFERENTE
PABLO BARRIOS L.

PROFESOR CO-REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

MANDANTE
AGNIA, AGENCIA INMOBILIARIA
VALPARAÍSO

PROYECTO
PATIO MONTEALEGRE
VALPARAÍSO

NÚM.
3053-1

PROPUESTA

El principal motivo del desarrollo de diagramas es la realización de la memoria para el Consejo de Monumentos, para esto se requiere de un análisis del diseño de la fachada y volumetría del proyecto que permita entender rápidamente la propuesta arquitectónica al volumen. Además de dar entendimiento al cumplimiento de la normativa vigente en inmueble en zona típica.

Para esto se requiere la diagramación de departamentos, oficinas, locales comerciales, áreas comunes, estacionamientos, accesorios y bodegas ubicados en la planta de trazado general, cada uso diagramado como un volumen generico y expresado a travez de una explotada de cada nivel, como otro requisito se requiere el análisis de la propuesta basal y aerea la cual permite entender como el volumen se vuelve parte del contexto entendiendo que el basamento se compone como una estrategia de intervención para la generación de la horizontal en la pendiente.

Para complementar el entendimiento del volumen en su contexto se hace una diagramación de las fachadas tanto poniente como oriente de calle montealegre, permitiendo dar cuenta del diseño proyectado de los ritmos, proporciones, tamaños de vanos y balcones de la calle que el proyecto hace parte de si.

molo
arquitectura desde Valparaíso

FICHA ARQ. NÚMERO 2.

Ficha Mayo 01

ARQUITECTURA UTM

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA FEDERICO SANTA MARÍA

PROCESO DE TITULACIÓN PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERRERA

OFICINA
MOLO ARQUITECTOS

ENCARGADO OFICINA
DANIEL MORALES ESCUDERO

PROFESOR REFERENTE
PABLO BARRIOS L.

PROFESOR CO-REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

MANEJANTE
ACINIA, AGENCIA INMOBILIARIA VALPARAÍSO

PROYECTO
PATIO MONTEALEGRE VALPARAÍSO

3053-I

PROPUESTA

Se realiza la modelación del contexto cercano al proyecto para la realización de los renders del proyecto, para esto se levantan las fachadas de los inmuebles que se encuentran al rededor del proyecto, modelando los vanos, las cornisas y la materialidad de la fachada para permitir un mayor entendimiento de la realidad de su contexto.

Continuando con el cumplimiento de la normativa se requiere de una lamina de agrupamiento de aislado y continuo, esto esta referido a como esta construida la manzana en sus calles laterales y como las diferentes conjugaciones de volúmenes construyen una idea de ciudad. Debido a que el proyecto se retranquea en el pasaje San Agustín se requiere justificación de esta operación, esto se puede argumentar de acuerdo a respetar la continuidad de la calle Monteleagre proyectando que el retanqueo no sea mayor al 1/3 del largo de la fachada Monteleagre.

Se continua el trabajo diagramático para la entrega de la memoria al consejo de monumentos donde se realizan diagramas de los bloques del proyecto, cortes, planta de cubierta y operaciones del proyecto en torno al patio central donde se mantiene la vegetación que se encuentra en el lugar, teniendo en cuenta que se realizará el retiro de un plimiento y dos palmeras para la realización del proyecto.

molo
arquitectura desde Valparaíso

FICHA ARQ NÚMERO 3.

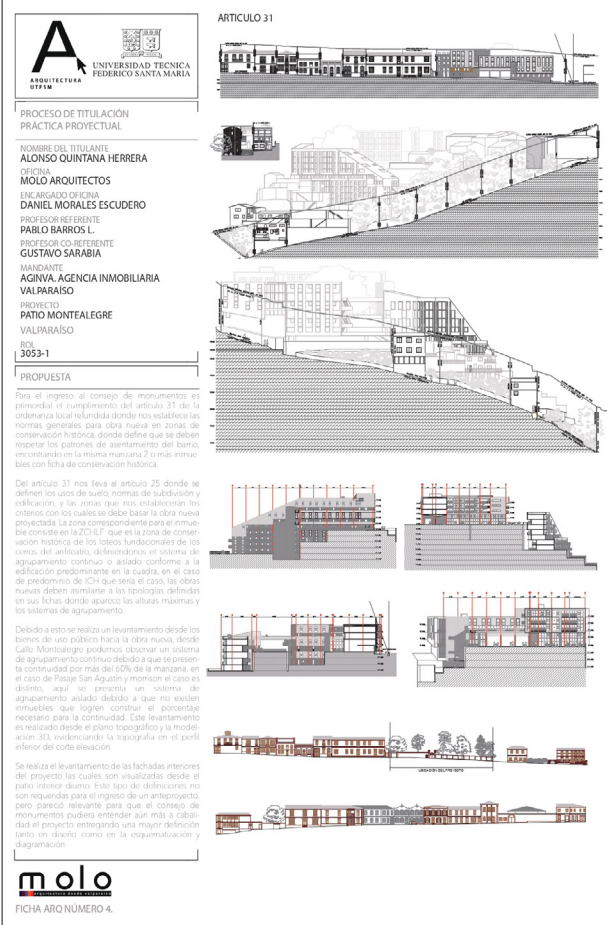
Ficha Mayo 02

Anexos



Ficha Junio 01

Fichas entregadas mensualmente



Ficha Julio 01

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS										CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO									
USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100

CARGA DE OCUPACIÓN Y NORMATIVA

USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100

TIPOLOGIA Y SUPERFICIE DE DEPARTAMENTOS

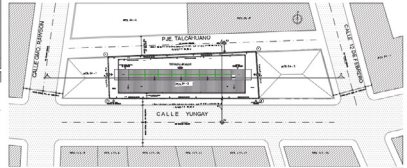
USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100

SUPERFICIE DE LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS

USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100

USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100	ALMACEN	100	100	100	100	100	100	100	100	100

PLANTA DE EMPLAZAMIENTO



Ficha Agosto 01

Anexos

ARQUITECTURA
UTPM

**UNIVERSIDAD TÉCNICA
FEDERICO SANTA MARÍA**

APLICACIÓN DE SASANTES

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERRERA

OFICINA
MOLO ARQUITECTOS
ENCARGADO OFICINA
DANIEL MORALES ESCUDERO

PROFESOR REPRESENTANTE
PABLO BARROS L.
PROFESOR CO REPRESENTANTE
GUSTAVO SARABIA

MANDANTE
CONCURSAR A FONDOS PÚBLICOS

PROYECTO
**RESIDENCIA PARA ESTUDIANTES,
EDIFICIO YUNGAY.**

VALPARAISO

BCL

84-2

PROPUESTA

CORTE A-A

CORTE B-B

mo

FICHA ARQ. NÚMERO 5.

Ficha Agosto 02

Fichas entregadas mensualmente

A **UNIVERSIDAD TECNICA**
ARQUITECTURA **UTEM** **SANTA MARIA**

PROCESO DE TITULACION
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERRERA
CATEGORÍA
MOLO ARQUITECTOS
ENCARGADO OFICINA
DANIEL MORALES ESCUDERO
PROYECTISTA RESPONSABLE
PABLO BARROS L.

PROFESOR CO-REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

MONITOREO
CONCURSAR A FONDOS PÚBLICOS

PROYECTO
RESIDENCIA PARA ESTUDIANTES,
EDIFICIO YUNGAY.
VALPARAISO

84 - 2

PROPUESTA

Para el ingreso se requiere el cálculo de las superficies de todos los recintos por nivel, cada nivel debe estar dividido de acuerdo a su programa habitacional, oficinas, locales comerciales, circulación y áreas comunes y espacios de servicios.

El valor del cálculo es diferente en el caso de ser calculado para una inmobiliaria o para la DCM, donde en el primero se calcula desde el eje de los muros y en el segundo se realiza de acuerdo al perímetro del recinto, los balcones son contabilizados solo para la inmobiliaria en el caso de solo estar contenido por una cara restando el cálculo a la mitad de la superficie.

Otro de los factores importantes es el cálculo de la carga de ocupación la cual define la escala de equipamiento y el ancho mínimo de la escala de equipamiento que forman parte de la vía de evacuación, la escala de equipamiento define la ubicación que solo se podría ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectores, tronales o expresos. En el caso del terreno de la vía de evacuación esta se realiza desde el segundo nivel hacia abajo pensando que el primer nivel evasua directamente de acuerdo al programa y al tamaño de la vivienda este valor va aumentando y se calcula dividiendo el total de la superficie programática del nivel por un factor de diseño por la normativa.

La aplicación de las rasantes permite cumplir con los desplazamientos y controlar la forma en que la luz logra penetrar en las marcapasos permitiendo disminuir los conos de sombra, en el caso del anteproyecto cuando existe continuidad no hay aplicación de rasantes (R2 y R4), pero si se aplica desde los descendientes donde se calcula sobre la continuidad de 15 mts.

La equipimentación del anteproyecto permite un mayor grado de entendimiento tanto de la distribución programática como de los criterios de intervención, dando la asimetría y la modulación 3D logrando la proyección física del elemento, logrando transmitir y evidenciar como se trabaja la planta y el exterior de un volumen.

moLO
FICHA ARG NÚMERO 5.

CUADROS NORMATIVOS Y DE SUPERFICIES

CUESTIONARIO DE SUPERFICIES									
NOMBRE	USO	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA

CUESTIONARIO DE SUPERFICIES									
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA
AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA	AREA

APLICACION DE RASANTES

ESQUEMATIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO

Ficha Agosto 03

A **UNIVERSIDAD TÉCNICA**
ARQUITECTURA **FEDERICO SANTA MARÍA**
UTVM

PROCESO DE TITULACIÓN PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERRERA

OFICINA
MOLO ARQUITECTOS

ENCARGADO DE OFICINA
DANIEL MORALES ESCUDERO

PROFESOR REPRESENTANTE
PABLO BARRÓS L.

PROFESOR CO-REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

MANDANTE
CONCURSAR A FONDOS PÚBLICOS

PROYECTO
**RESIDENCIA PARA ESTUDIANTES,
EDIFICIO YUNGAY.**

VALPARAÍSO

ROL
84 - 2

PROPIUESTA

Posterior al ingreso del anteproyecto a la dirección de obras municipales, en el caso de tener observaciones las cuales corresponden a incumplimientos de la normativa vigente sobre el inmueble intervenido, está vendiendo adjunta en un acta de observaciones donde se acotan el acatamiento o norma transgredida con la observación.

Las observaciones vienen clasificadas de acuerdo al plano:

Emplazamiento

De acuerdo al ART. 5.1.5 de la OGC, las rasantes son aplicadas hasta los puntos más cercanos a la edificación acotada sobre la continuidad, indicando los distanciamientos hacia el deslindar y acotar la altura de aplicación.

Deviaciones

De acuerdo al ART. 5.1.5 de la OGC, se debe indicar los distanciamientos hacia el deslindar de la edificación acotada sobre la continuidad.

De acuerdo al artículo 2.4.3 de la OGC, los distanciamientos mínimos no son cumplidos debido a que los distanciamientos de las fachadas sin varían menos al mínimo de 4m establecido por la altura de aplicación sobre los 7mts, cabe mencionar que esta restitución es aplicada sobre los 15 mts de continuidad.

Cotas

De acuerdo al ART. 5.1.5 de la OGC, se debe indicar los distanciamientos hacia el deslindar de la edificación acotada sobre la continuidad.

De acuerdo al artículo 2.6.3 de la OGC, las terrazas deben estar distanciamientos de los deslindes por un mínimo de 3 mts.

Cubiertas

De acuerdo al artículo 2.4.3 de la OGC, las salas de máquinas pueden sobrepasar la altura de edificación máxima permitida siempre que estén contempladas en el proyecto aprobado, cumplir con las rasantes y no ocupen más del 20% de la superficie de la última planta. No se acota en la planimetría por lo que no pueden alegar que cumple con la normativa.

Todas las observaciones deben ser submatadas realizando un nuevo ingreso con toda la documentación.

ACTA DE OBSERVACIONES

Acta de Observaciones document showing technical details and regulatory references. It includes sections for 'Observaciones', 'Referencias', and 'Firmas'. The 'Observaciones' section lists specific points of observation related to the project's compliance with the OGC (Ordenanza General de Construcción).

PLANTA DE EMPLAZAMIENTO

Planta de Emplazamiento diagram showing the building footprint and surrounding context. It includes labels for 'CALLE YUNGAY', 'CALLE SAN CARLOS', and 'CALLE SAN JUAN'. The diagram illustrates the building's position relative to the streets and the surrounding urban fabric.

NIVEL 4

Nivel 4 diagram showing the building footprint and surrounding context. It includes labels for 'CALLE YUNGAY', 'CALLE SAN CARLOS', and 'CALLE SAN JUAN'. The diagram illustrates the building's position relative to the streets and the surrounding urban fabric.

NIVEL CUBIERTA

Nivel Cubierta diagram showing the building footprint and surrounding context. It includes labels for 'CALLE YUNGAY', 'CALLE SAN CARLOS', and 'CALLE SAN JUAN'. The diagram illustrates the building's position relative to the streets and the surrounding urban fabric.

NIVEL AZOTEA

Nivel Azotea diagram showing the building footprint and surrounding context. It includes labels for 'CALLE YUNGAY', 'CALLE SAN CARLOS', and 'CALLE SAN JUAN'. The diagram illustrates the building's position relative to the streets and the surrounding urban fabric.

molo
ARQUITECTOS

Ficha Septiembre 01

REUNIÓN Y VISITA A TORREÓN PROYECTO PATIO MONTEALEGRE



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
FEDERICO SANTA MARÍA

PROPIUESTA

Se realiza la reunión con los servicios públicos por el proyecto patio Montalegre, tiene como fin la presentación del proyecto, posibilitar a la exposición del proyecto en forma escrita a los datos y de forma radial, así se pueden realizar consultas informales sobre los antecedentes entregados y ubicados en el caso de requerimientos que necesiten ser subsanados.

De la reunión se pudieron establecer 5 consultas sobre el proyecto:

1. ¿[¿] posible construir ahí?

Se realiza la consulta debido a que en el lugar podrían encontrarse elementos de valor arqueológico.

Por motivos patrimoniales es necesario tener un protocolo de intervención en el caso de encontrar algún elemento que por sus características sean necesarias la suspensión de la obra, se sostiene que debido al levantamiento arqueológico el material bajo las ruinas así es material de refugio. Como acción desde consejo de monumentos nacional sólo se va a encontrar normas chorrillos se reformulará el proyecto.

2. Evaluación visual

Se realiza la consulta sobre cómo se analiza la saturación visual producida por el proyecto, si el análisis se calcula en el proceso de obra u operación del proyecto.

Se responde que el estudio se realiza en el momento de operación cuando los 145 estacionamientos que condice el proyecto estuvieran funcionando hasta las vías de circulación, y en el caso de la obra se considerará las vías acotadas en las que pueden circular cargas pesadas.

3. Mobilización del estudio de vibraciones

Se realiza la consulta debido a que no se considera en el estudio de vibraciones producidos por las excavaciones y movimientos de tierra del sitio para la construcción del proyecto, por los constantes casos de derrumbes en distritos cercanos.

Se responde que no se realiza tal estudio pero que será debidamente cumplido cuando se realice la suspensión de las observaciones levantadas por organismos públicos. Tal estudio debe ser realizado de acuerdo a la guía de estudio y direcciones donde se establecen los niveles de evaluación, básicamente la guía busca proporcionar a los vecinos o programas que puedan ser afectados por los trabajos.

4. Muros de contención

Se realiza la consulta sobre si los muros de contención existentes en el terreno son demolidos y como afecta esto a los inmuebles que se encuentran a su alrededor.

Se responde que sí, debido a que no se puede confiar en que la nueva estructura sobre estos pueda ser permitida en el caso de las viviendas colindantes se realizan los trabajos pensando que la mayoría de estos muros de contención podrán estar fuertemente derrumbes a estas viviendas terminando con el deterioro existente por la condición del sitio actual.

5. Compatibilidad sobre el plano público

Se realiza la consulta sobre de qué forma estará estipulado que el espacio privado se mantenga con un uso público, después de la terminación de las obras.

Este punto es importante debido a que es posible que como la compatibilidad haga falta sobre los que están en el edificio pueden cerrar y convertirlo en un espacio totalmente privado. Aquí aun se está en conversaciones de como lograr mantener la condición propuesta desde arquitecta, pensando que el espacio no sea un bien nacional de uso público cobizable por la municipalidad.

Intervención Barón

Se realiza la diagramación de las propuestas de diseño y mejoramiento del sector Barón donde se establece:

1. ordenamiento por val

Esta intervención permitirá el ordenamiento de las circulaciones vehiculares que se genera en el encuentro entre avenida, donde es necesario definir la zona para nacer el mejoramiento vehicular y permitiendo dotar a este espacio de estacionamiento vehicular en su entorno.

2. desplazamiento de la estación de tránsito

Este movimiento permite visualizar el nuevo espacio Paseo Barón como un punto de intervención donde sea posible la conexión entre tránsito, terminal de buses, teleférico, tren rápido, metro bien de Valparaíso, entre otros.

INTERVENCIÓN SECTOR BARÓN, DESARROLLO DE CIUDAD

DISEÑO CASA MELLOSA

mo lo

FICHA ARQ NUMERO 6.

Ficha Septiembre 02

Anexos



ARQUITECTURA
UFFIN



UNIVERSIDAD TÉCNICA
FEDERICO SANTA MARÍA

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

MEMBRE DEL TITULANTE
ALONSO QUINTANA HERRERA

OFICINA
MOLO ARQUITECTOS

ESPECIALISTA OFICINA
DANIEL MORALES ESCUDERO

PROFESOR REFERENTE
PABLO BARRIOS L.

PROFESOR CO-REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

MANDANTE
PRIVADOS

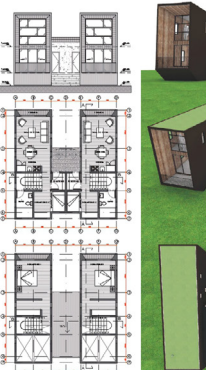
PROYECTOS
CASA MELOSILLA
CASA SUR

PROPUESTA

Como principio de diseño se encuentra cierta fluidez al momento de componer espacialmente el volumen, la pendiente de la cubierta en conjunto con la volumetría permite construir un altillo que intermedia las relaciones interiores del proyecto.

Se realizan las visualizaciones de dos proyectos de viviendas donde se diferencian dos materialidades que componen volumétricamente la propuesta, como el elemento denso se encuentra la base del hormigón y el liviano el volumen superior que se encuentra encastrado.

Se realiza el modelado 3d de los proyectos, haciendo énfasis en las terminaciones exteriores del proyecto y el diseño de las ventanillas.





molo

FICHA ARQ NUMERO 7.

Fichas entregadas mensualmente



UNIVERSIDAD TÉCNICA

FEDERICO SANTA MARÍA

PROCESO DE TITULACIÓN

PRACTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TÍTULO

ALONSO QUINTANA HERRERA

OFICINA

MOLO ARQUITECTOS

PROFESOR RESPONSABLE

DANIEL MORALES ESCUDEIRO

PROFESOR REFERENTE

PABLO BARROS L.

OPORTUNIDAD DE TRABAJO

GUSTAVO SARABIA

MANDANTE

PRIVADOS

PROYECTOS

PATIO MONTALEGRE

EDIFICIO YUNGAY

CASA SUR

INTERVENCIÓN BARÓN

PROPUESTA

Debido a lo ocurrido a nivel nacional los proyectos desarrollados se encuentran detenidos, esto nos permite de claro modo criticar la forma en la que se desarrollan los proyectos de la oficina, deberíamos entender entonces que cada decisión que tomamos determina la forma en la que vivimos y vivien los demás. Es elemental entonces el levantamiento de información para el desarrollo de la propuesta, donde es la ciudadanía quien regimene los procesos de cambio, que ocurren en la ciudad, por lo que lo observa esto es un problema tanto para el mandante como para el gestor inmobiliario.

¿Por qué es un problema? Porque incluso nosotros los ciudadanos no logramos visualizar la ciudad que queremos y convertimos en series de cambios lo que define la normativa que es quien define nuestros parámetros de diseño, conforma y plasma la sustente pertenencia que tenemos con el territorio en que habitamos.

Como estudiantes aun entendimiento esto, no estamos realmente enterados en el proceso académico a las leyes que serán nuestros guías en el diseño, y existe un problema que afecta nuestra capacidad como arquitectos para materializar nuestras ideas y convertirlas en oportunidades.



FICHA ARQ. NÚMERO 8.

