Universidad Técnica Federico Santa María
Departamento de Arquitectura
Valparaíso, Chile

EDIFICIO CONSISTORIAL DE OLMUÉ

Umbral de la Biosfera

FERNANDA SOFÍA VILLEGAS GUERRA

Memoria para optar al título de Arquitecta

PROFESORES
Fernando Hammersley
Sandro Maino

Modalidad Proyecto De Arquitectura
Agosto - 2026

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD DE MONOGRAFÍA A REPOSITORIO ACADÉMICO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO ACADÉMICO

Tipo de monografía (marcar una opción): ☒ Memoria o trabajo de título ☐ Tesis de Postgrado

Título del trabajo: Edificio Consistorial de Olmué, Umbral de la Biosfera

Nombre del candidato(a): Fernanda Sofía Villegas Guerra

Carrera / Grado: Arquitectura

Campus: Casa Central **Departamento:** Arquitectura

2.- VALIDACIÓN DEL PROFESOR GUÍA/DIRECTOR DE TESIS

Yo, **FERNANDO HAMMERSLEY ROBINSON**, en mi calidad de profesor(a) guía/director(a) del trabajo académico mencionado anteriormente **DEJO CONSTANCIA** que:

- He revisado esta versión del documento y corresponde a la versión final aprobada del trabajo.
- El trabajo cumple con los requisitos académicos y de formato establecidos por la institución.

3.- EVALUACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD POR PROPIEDAD INDUSTRIAL (marcar una opción)

☒ El trabajo **NO contiene** información que amerite confidencialidad y puede ser publicado de inmediato en repositorio con acceso abierto.

☐ El trabajo **CONTIENE** información con potenciales implicancias de propiedad industrial o intelectual y requiere un periodo de confidencialidad (**embargo**) por **(marcar una opción)**:

☐ 6 meses ☐ 12 meses ☐ 2 años ☐ 3 años ☐ 5 años ☐ 10 años

Fundamentación de la necesidad de confidencialidad (obligatorio si se solicita embargo):

4.- FIRMAS

Profesor(a) guía o director(a) de memoria o tesis:

Fecha: 19/10/2026 **Firma:** 

Estudiante o Candidato(a):

Fecha: 19/10/2026 **Firma:** 

Este formulario debe ser insertado como página 2 de la memoria o tesis, completado y firmado por estudiante y profesor(a) antes de la entrega en portal PRISMA de Biblioteca USM.

Universidad Técnica Federico Santa María
Departamento de Arquitectura
Valparaíso, Chile

EDIFICIO CONSISTORIAL DE OLMUÉ

Umbral de la Biosfera

FERNANDA SOFÍA VILLEGAS GUERRA
Memoria para optar al título de Arquitecta

PROFESORES
Fernando Hammersley
Sandro Maino

Modalidad Proyecto De Arquitectura
Agosto 2026

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar quisiera agradecer a mis profesores Fernando Hammersley y Sandro Maino, por acompañarnos durante este año, por la paciencia y la disposición de ayudarnos.

Me gustaría agradecer a mi familia, por permitirme estudiar esta carrera que probablemente no fue lo que ellos hubiesen imaginado, sin embargo nunca dudaron de mí. Siempre han estado para ayudarme en lo que necesite, entregarme palabras de apoyo o simplemente estar.

A mi pareja, Felipe, por acompañarme durante todos estos años de carrera, siempre con la disposición de ayudarme y apoyarme cuando todo estaba bien pero sobre todo cuando más necesité un empujón, cuando yo misma dudaba de mí.

Gracias a mis amigas del colegio y de la universidad, por siempre estar pendientes de mi proceso, ayudarme y por siempre estar presentes.

Por último quisiera agradecer a mis compañeros de aula por hacer más ameno este proceso.

Gracias a todas las personas que me acompañaron durante este proceso de titulación, sin duda no hubiese sido lo mismo sin ustedes.

DEDICATORIA

Me gustaría dedicarle este trabajo
a mis abuelos, sé lo orgullosos que están o estarían de mí.

RESUMEN

Olmué, emplazada en la Región de Valparaíso y reconocida como parte de la Reserva de la Biosfera, posee un gran patrimonio ligado a la naturaleza y arraigadas tradiciones criollas que la erigen como la “Capital Folclórica de Chile”. Sin embargo, el acelerado crecimiento demográfico de las últimas décadas ha superado la capacidad de su infraestructura, provocando el colapso del aparato administrativo y obligándolo a operar bajo condiciones de hacinamiento. A esta crisis se suma la incompatibilidad espacial que genera la hiper-escala del Festival del Huaso en el Parque El Patagual, limitando severamente el desarrollo institucional. Para abordar esta problemática, se propone el Nuevo Edificio Consistorial de Olmué, una operación urbana que integra la gestión administrativa con una propuesta de parque, inspirado en los ecosistemas locales, integrando un parque inundable y un nuevo anfiteatro a escala comunitaria. El diseño se articula en la reinterpretación del corredor tradicional chileno, consolidando una infraestructura pública que responde tanto a las necesidades ciudadanas como a la identidad vernácula del valle.

ABSTRACT

Olmué, located in the Valparaíso Region and recognized as part of the Biosphere Reserve, boasts a rich natural heritage and deep-rooted Creole traditions that have earned it the title of “Folkloric Capital of Chile.” However, the rapid population growth of recent decades has outstripped the capacity of its infrastructure, causing the administrative system to collapse and forcing it to operate under conditions of overcrowding. Compounding this crisis is the spatial incompatibility caused by the massive scale of the Huaso Festival in El Patagual Park, which severely limits institutional development. To address this issue, the New Olmué City Hall is proposed—an urban project that integrates administrative functions with a park concept inspired by local ecosystems, incorporating a floodplain park and a new community-scale amphitheater. The design is structured around a reinterpretation of the traditional Chilean corridor, establishing a public infrastructure that responds both to citizens’ needs and to the valley’s vernacular identity.

GLOSARIO

1. Edificio Consistorial: Sede física donde se ubica el gobierno local de un municipio. Alberga las oficinas administrativas, las dependencias del alcalde y la sala de concejo donde se celebran las juntas y sesiones del ayuntamiento.

2. Galería: Pieza o corredor largos y espaciosos, con muchas ventanas, o sostenidos por columnas o pilares.

3. Corredor: Cada una de las galerías cubiertas alrededor del patio de algunas casas.

4.Umbral: Paso primero y principal o entrada de cualquier cosa.

5. Parque: En una población, espacio que se dedica a praderas, jardines y arbolado, con ornamentos diversos, para el esparcimiento de sus habitantes.

6. Biosfera: Conjunto de los medios donde se desarrollan los seres vivos.

7. DIDECO: Dirección de Desarrollo Comunitario.

8. OMIL: Oficina Municipal de Información Laboral.

9. DOM: Dirección de Obras Municipales.

10. DAF: Dirección de Administración y Finanzas.

11. SECPLA: Secretaría Comunal de Planificación.

PRELUDIO

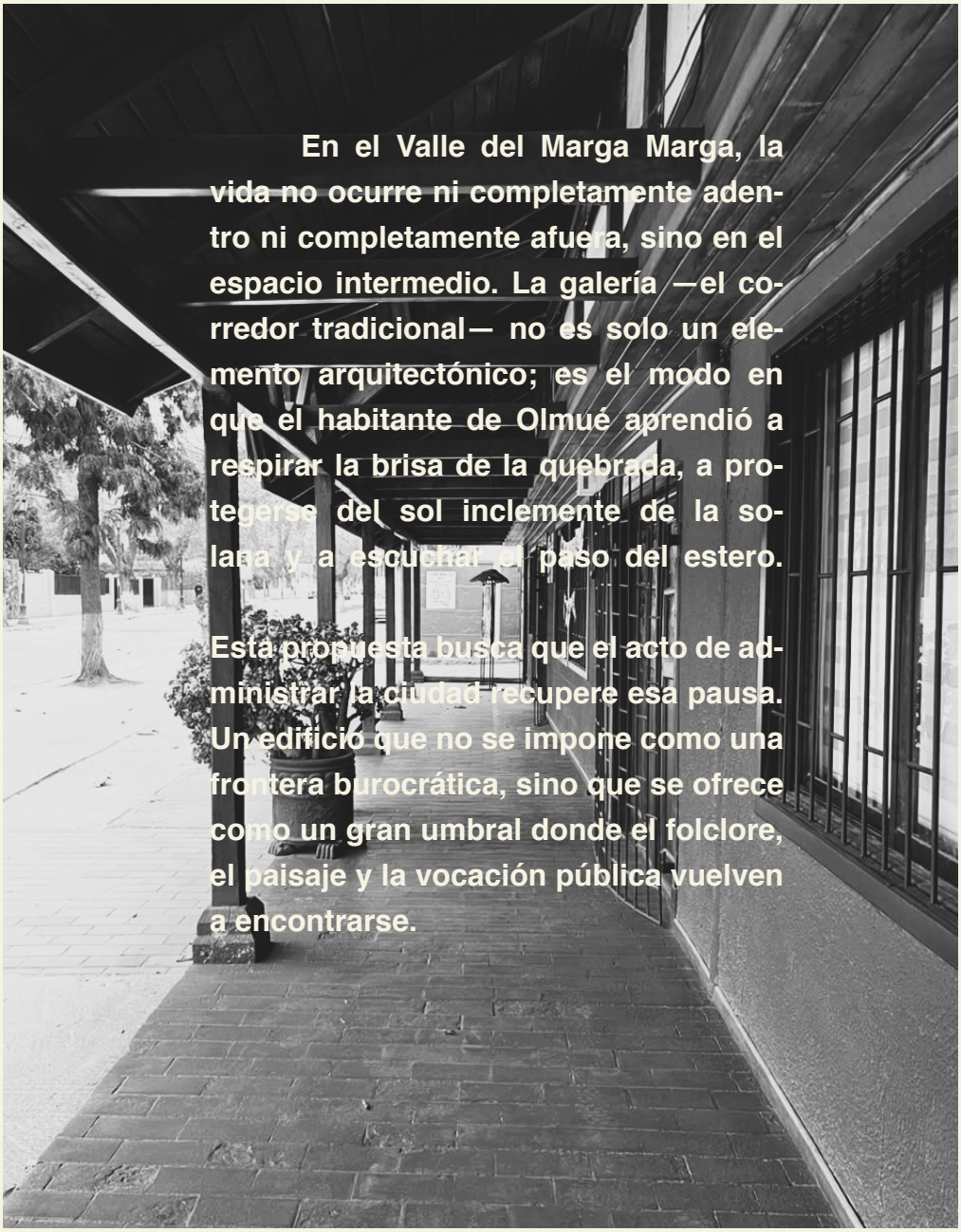


Figura 1. Corredor casa clásica chilena en Olmué (Fuente: Registro fotográfico propio).

ÍNDICE

01 Página 11

INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO

1.1 Antecedentes Generales y Contextualización 13
1.2 Diagnóstico Físico 23
1.3 Defínción de la Problemática 24

02 Página 29

CONTEXTO URBANO

2.1 Evolución Histórica e Identidad Local 30
2.2 Estructura de la Trama Urbana 32
2.3 Matriz Hídrica 36
2.4 Marco Normativo 39

03 Página 43

DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL

3.1 Funcionamiento Municipal Actual 44
3.2 Estructura Organizacional 49

04 Página 51

ANÁLISIS AMBIENTAL

4.1 Diagnóstico Bioclimático 52
4.2 Diagnóstico Ecológico 56

05
Página 59

CASOS DE ESTUDIO

5.1 Referente Tipológico y Programático 60
5.2 Referente Paisajístico y Diseño Urbano 64
5.3 Referente Constructivo Material 65
5.4 Referente Constructivo Material 69
5.5 Referente Anfiteatro 70

06
Página 73

ESTRATEGIA GENERAL

6.1 Decisiones Proyectuales 76
6.2 Organización Programática 79
6.3 Proceso de Desarrollo 80
6.4 Partido General 83
6.5 Estrategia Vegetal 91

07
Página 97

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

7.1 Visualizaciones 96
7.2 Zonificación 104
7.3 Planimetrías 110
7.4 Sistema Constructivo 115
7.5 Propuesta Parque Inundable 118
7.6 Respuestas arquitectónicas 120
7.7 Imágenes Maquetas 122

Página 128

ANEXOS

Página 130

BIBLIOGRAFÍA

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO



Figura 2. Imagen aérea comuna de Olmué (Fuente: Imagen satelital Google Earth).

1.1 INTRODUCCIÓN

La comuna de Olmué se sitúa en la zona central de Chile, específicamente en la Provincia de Marga Marga, Región de Valparaíso. Se emplaza en una cuenca de transición entre la Cordillera de la Costa y los valles interiores del Aconcagua, ceñida y protegida por el macizo del Parque Nacional La Campana. Reconocido como parte de la Reserva de la Biosfera del ecosistema mediterráneo chileno. Esta característica geográfica le ha otorgado históricamente un microclima privilegiado y un rol de refugio ambiental.

En sus orígenes, el pueblo consolidó una morfología urbana de baja densidad estrechamente ligada a su vocación agrícola, donde la tipología de la **casa-quinta** y el trazado de sus calles entrelazaron el habitar doméstico con los esteros y el paisaje natural. A la par de esta riqueza botánica, Olmué forjó un arraigo profundo hacia las tradiciones criollas, erigiéndose a nivel nacional como la “Capital Folclórica de Chile”; un territorio donde la vida comunitaria ha estado marcada históricamente por la escala vecinal, el encuentro al aire libre y los ritmos pausados.

En las últimas dos décadas, Olmué ha experimentado un profundo proceso de transición demográfica y espacial. Su proximidad a los dos núcleos urbanos e industriales más importantes del país —situándose a sólo 60 kilómetros de Valparaíso (distancia A-B) y a 100 kilómetros de Santiago(distancia A-C)—, sumada a la mejora de la conectividad vial y al auge contemporáneo del teletrabajo, han acelerado un fenómeno de metropolización de la vida rural.

La comuna ha dejado de operar exclusivamente como una localidad estacional de veraneo y descanso para convertirse en un polo de residencia permanente para familias emergentes y profesionales que buscan escapar de la saturación de las grandes urbes. Este flujo migratorio sostenido ha provocado que la población crezca a tasas que superan la media regional, transformando la dinámica social, económica y espacial del valle.

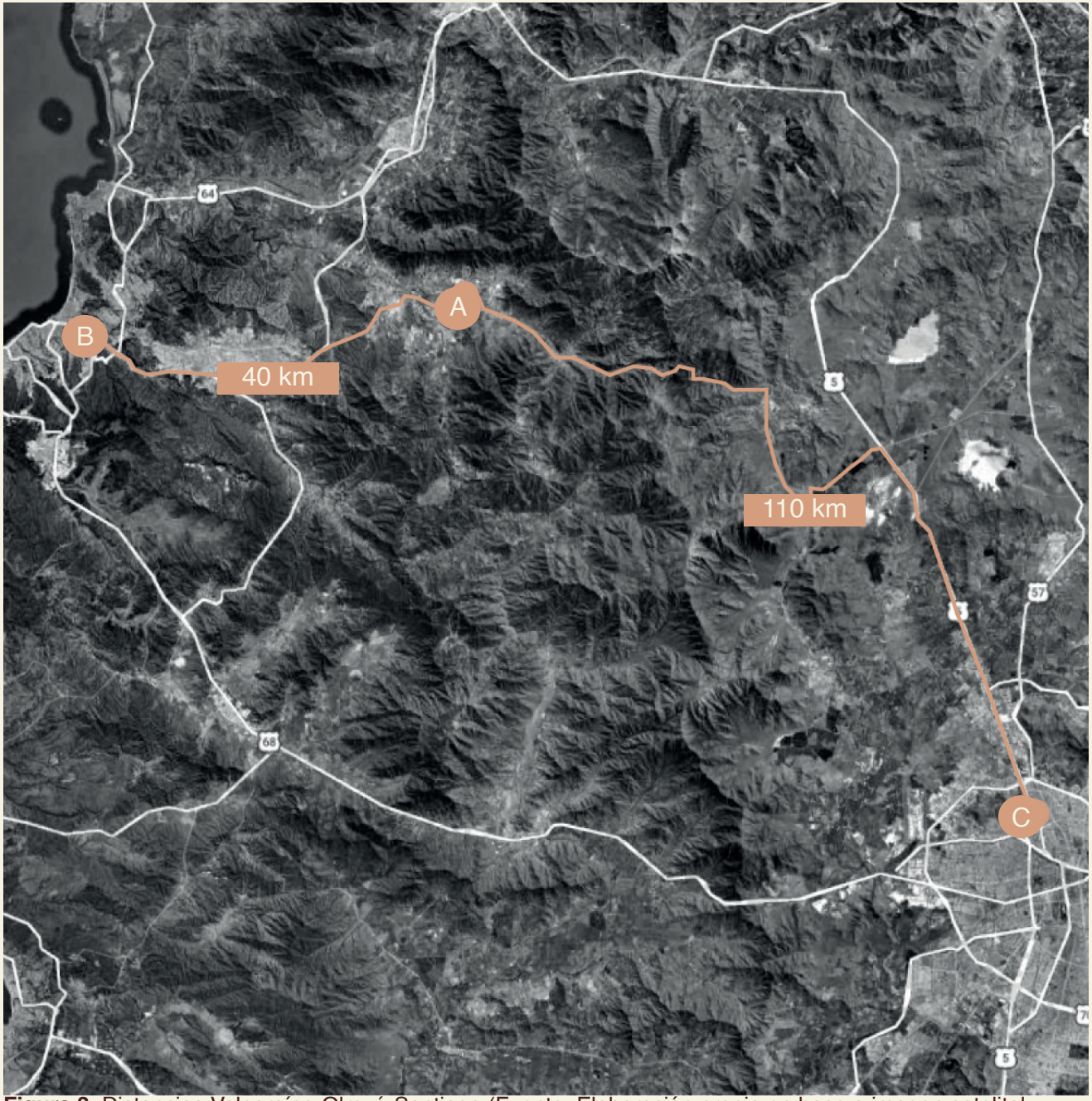


Figura 3. Distancias Valparaíso-Olmué-Santiago (Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital Google Earth).

Para dimensionar la magnitud de esta transformación territorial, resulta fundamental analizar el comportamiento cuantitativo de sus habitantes. Los registros censales y sus proyecciones confirman que la ocupación permanente de la Comuna se traduce en un crecimiento demográfico sostenido durante las últimas dos décadas. Sin embargo, esta inyección de residentes incide en los índices etarios de la comuna. Al asentamiento de familias emergentes se suma un fenómeno sociodemográfico paralelo; el aumento progresivo del índice de envejecimiento local, consolidando a un segmento de población adulta mayor que requiere de condiciones espaciales y de accesibilidad específicas. Lo que ejerce una presión crítica sobre un territorio cuyo aumento habitacional no ha sido acompañado por una planificación urbana acorde a estas nuevas exigencias.

	Año	Tipo de Dato	Cant. de Habitantes
Censo (INE)	2002	Población Censada	14.105
Censo (INE)	2017	Población Censada	17.516
Censo (INE)	2024	Población Censada	19.778
Proyección (INE)	2026	Proyección de Población	20.713

Tabla 1. Crecimiento demográfico. (Fuente: Elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadísticas.)

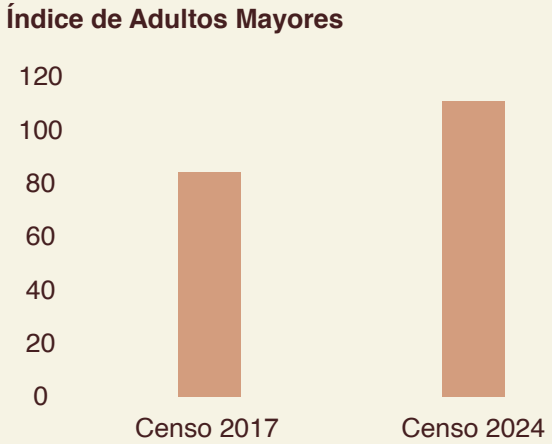


Gráfico 1. Índice de envejecimiento poblacional. (Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo (INE)).



Comparación de imágenes satelitales de los años 1996-2020 para entender el crecimiento demográfico experimentado por la Comuna.

Figura 4. Área urbanizada año 1996. (Fuente: Elaboración propia en base a imágenes satelitales de Google Earth).



Figura 5. Área urbanizada año 2020. (Fuente: Elaboración propia en base a imágenes satelitales de Google Earth).



Figura 6. Contexto Geográfico de Olmué. (Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelitales de Google Earth).

Olmué se caracteriza por ser un entorno ligado a la naturaleza dentro de la región. Esta condición consolida una **morfología urbana de baja densidad**, donde la tipología de la "casa-quinta" y el contacto directo con la matriz natural definen el paisaje cívico y doméstico del valle.

Sin embargo, es precisamente este alto valor ambiental el que ha catalizado el acelerado crecimiento demográfico reciente. La expansión de la mancha urbana no se ha concentrado de manera compacta en el núcleo fundacional, sino que ha provocado una dispersión territorial fragmentada, presionando los límites rurales-urbanos históricos de la comuna.

Este fenómeno de metropolización y migración permanente se distribuye a lo largo de la cuenca, absorbiéndose a través de los distintos macro-sectores del territorio. Zonas de tradición puramente agrícola o de veraneo han mutado rápidamente hacia asentamientos residenciales de primera vivienda, evidenciando una ocupación del suelo diversificada.

Sectores:

1. Olmué Centro
2. El Granizo
3. Lo Gamboa
4. Villa Olímpica
5. Lo Narváez
6. Ojos Buenos
7. Quebrada Alvarado
8. El Duraznillo
9. La Dormida

Esta progresiva expansión de la mancha residencial hacia las periferias empieza a ejercer un impacto sobre la estructura del núcleo fundacional. A medida que la población se distribuye de manera fragmentada por la cuenca, surge una tendencia hacia la descentralización forzada y la paulatina migración de equipamientos básicos hacia estos nuevos nodos de crecimiento, buscando aproximarse a la ubicación de los usuarios. Un indicador de esta dinámica es el traslado en desarrollo del Centro de Salud Familiar (CESFAM) fuera del centro, con una nueva infraestructura en proceso de construcción en el sector Villa Olímpica.

De continuar esta tendencia, la paulatina dispersión de los servicios básicos hacia las zonas de expansión habitacional amenaza con **degradar progresivamente el rol del centro cívico tradicional como el corazón público y democrático de la comuna**, atomizando las funciones urbanas y debilitando la cohesión del espacio de encuentro cotidiano.

1.2 DIAGNÓSTICO FÍSICO

La respuesta del aparato público ante la presión demográfica descrita ha operado de forma puramente reactiva en el espacio construido. Aunque las principales dependencias administrativas municipales permanecen concentradas formalmente a lo largo del eje central de la Avenida Arturo Prat, ha ido dispersando sus entidades a lo largo de los años.

A esta fragmentación de las dependencias públicas se suma una contradicción de escalas y un conflicto operativo dentro del propio predio municipal. En un mismo lote coexisten de manera forzada las funciones continuas de la administración pública diaria y la **hiper-escala masiva y estacional del Parque El Patagual, sede del Festival del Huaso.** La evolución de este evento presiona el funcionamiento regular del gobierno local y disminuye sus posibilidades de expansión. Al carecer de una planificación integrada, esta dualidad programática inmoviliza el desarrollo institucional y satura el centro urbano, confinando la administración a una planta física colapsada y transformando el resto del predio en un área restringida para la comunidad durante la mayor parte del año .



Figura 7. Edificio Municipal-Patagual. (Fuente: Registro fotográfico propio).

1.3 DEFINICIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Las dinámicas de crecimiento y el colapso físico previamente diagnosticados tensionan la estructura urbana de Olmué, desencadenando una problemática central que se define a través de una triple crisis multidimensional:

1. Obsolescencia Edificio Institucional

Más allá del déficit de superficie, el problema radica en la desintegración operativa y la pérdida del rol simbólico del municipio. La saturación espacial y el hacinamiento han degradado las condiciones del servicio público, despojando al edificio consistorial de su dignidad cívica. La infraestructura actual ha dejado de ser la “casa común” y el motor integrador de la comuna, convirtiéndose en un cuello de botella que fragmenta la relación entre la ciudadanía y su gobierno local. Catastro de las principales dependencias municipales ubicadas en el eje de la Avenida Arturo Prat, entre ambas plazas.



Figura 8. Catastro principales dependencias Municipales. (Fuente: Elaboración propia en base a plano de lotes SII).

2. Subutilización del Suelo (Municipio / El Patagual)

Existe una incompatibilidad espacial en el predio fundacional. La hiper-escala logística de la industria televisiva asociada al festival ha limitado la capacidad de crecimiento de la administración pública. El problema urbano fundamental es su uso limitado, un suelo de altísimo potencial que permanece restringido, residual y subutilizado la mayor parte del año.



Figura 9. Festival del Huaso Olmué en Parque El Patagual. (Fuente:)

3. Fractura Hídrica y Negación del Paisaje

El desarrollo urbano del centro cívico le ha dado históricamente la espalda a su matriz natural. Los esteros son relegados a la condición de un traspatio residual, confinado entre muros ciegos y percibido exclusivamente como una franja de riego hídrico estacional. La problemática ambiental y urbana radica en la desconexión total entre el tejido construido y el ecosistema fluvial, privando a la comunidad de un espacio público resiliente que integre el valor del paisaje al habitar cotidiano.



Figura 10. Condiciones de tras patios de esteros. (Fuente: Registro fotográfico propio).

CAPÍTULO 2

DIAGNÓSTICO URBANO

2.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA E IDENTIDAD LOCAL

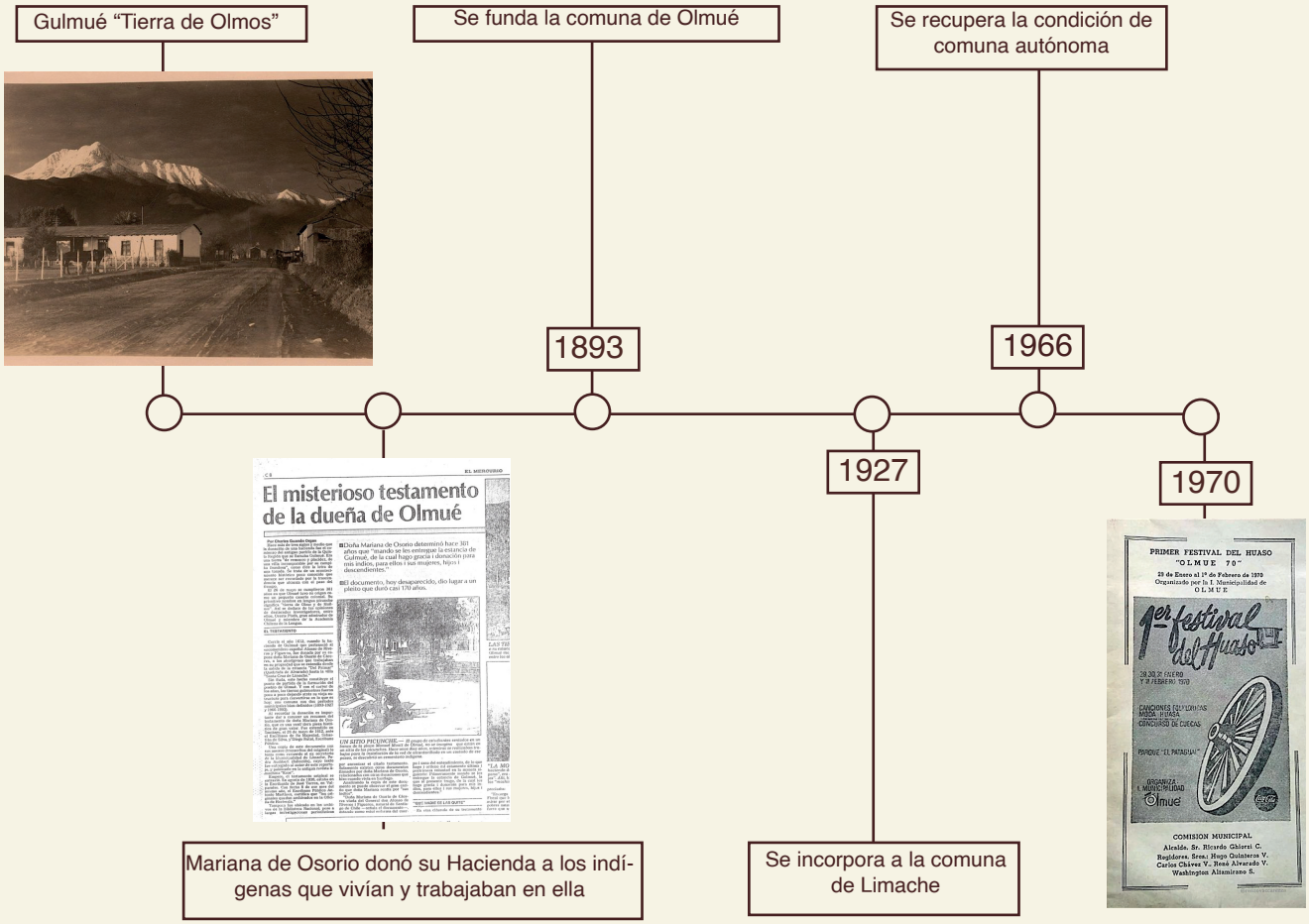


Figura 11. Línea temporal hechos históricos relevantes. (Fuente: Elaboración propia en base a imágenes)

La configuración de Olmué hunde sus raíces en el asentamiento indígena. Un hito clave en la relación entre el habitante y su territorio ocurre en 1612, cuando la terrateniente dona su hacienda a los indígenas que la trabajaban, sembrando un precedente de propiedad comunitaria y **arraigo a la tierra que persiste hasta hoy.**

La evolución administrativa, desde su fundación en 1893 hasta la recuperación definitiva de su autonomía en 1966, demuestra una lucha constante por la identidad local, la cual cristaliza en 1970 con el primer Festival del Huaso, transformando al Parque El Patagual en la identidad de la zona.

2.2 ESTRUCTURA DE LA TRAMA URBANA

A pesar de su génesis orgánica y rural, caracterizada históricamente por el crecimiento adaptativo a la topografía y una baja densidad habitacional dominada por la tipología de la “casa-quinta”, se consolida una centralidad que se articula en torno a la Avenida Arturo Prat, eje longitudinal dominante que opera como la principal columna vertebral de movilidad, conectando el transporte público y privado tanto a nivel intercomunal como vecinal.

Esta vía se reconoce como un eje estructurante del lugar, un conector de alta intensidad que tensiona y vincula directamente los dos hitos de congregación ciudadana más importantes de la comuna: la Plaza de Armas y la Plaza de los Caballos.

El catastro de infraestructuras a continuación (Figura 13. Diagrama de equipamientos) evidencia que este eje concentra gran cantidad de los servicios públicos, administrativos y comerciales esenciales para el funcionamiento diario de la comunidad.



Figura 12. Imagen escala urbana de Olmué. (Fuente: Registro fotográfico propio).

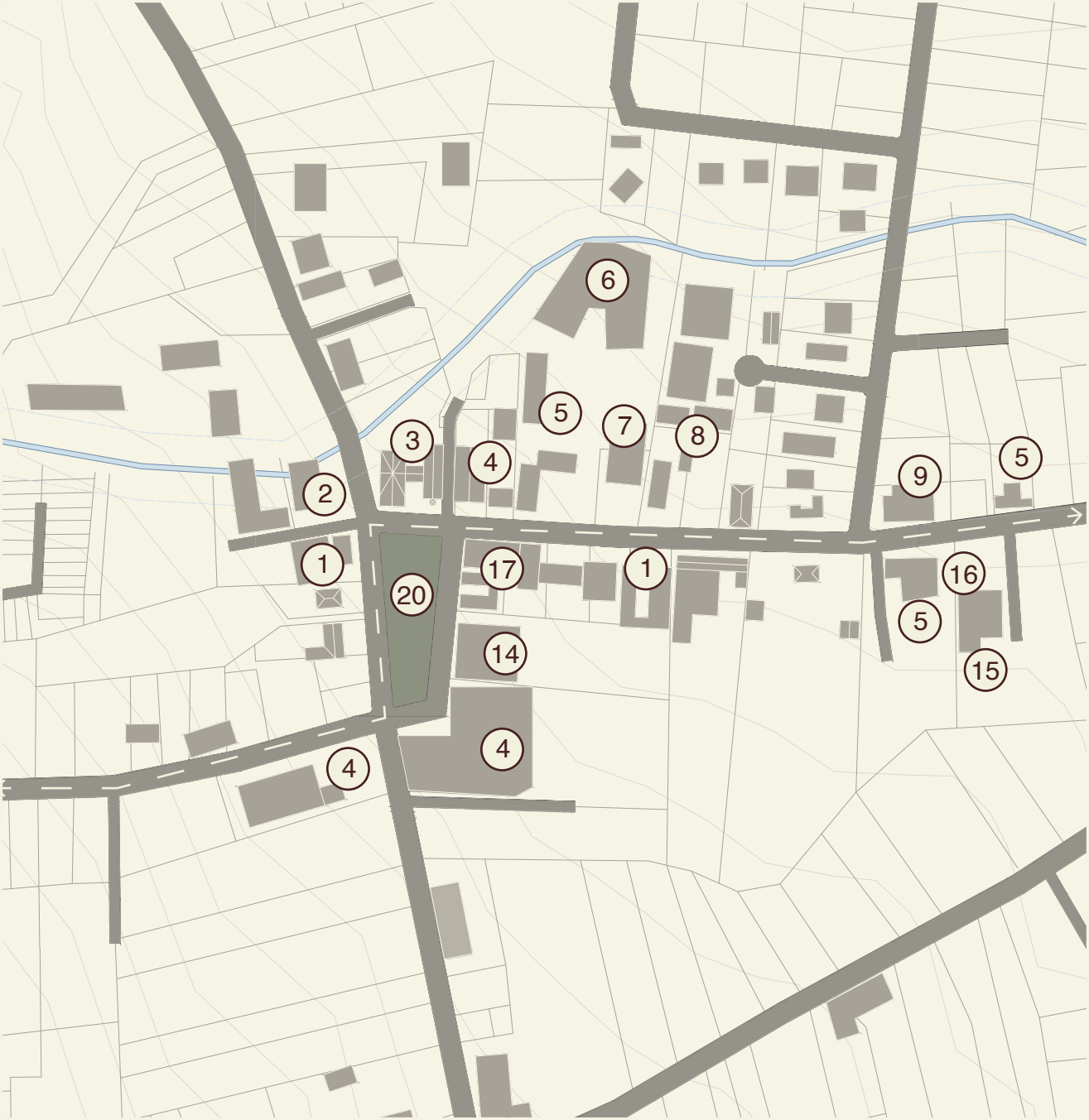

6
5
7
8
3
4
2
1
17
1
20
9
5
16
5
14
15
4
4



Figura 13. Plano de equipamientos. (Fuente: Elaboración propia en base a información de Google Maps).

Equipamientos:

1. Restaurantes
2. El Copihue Hospedería
3. Iglesia
4. Supermercado
5. Municipalidad
6. El Patagual
7. Banco
8. Colegio
9. Centro Médico
10. CESFAM
11. Centro de eventos
12. Cruz Roja
13. Bencinera
14. Comercio

15 Hospedería

16. Biblioteca
17. Feria Artesanal
18. Bomberos
19. Comisaría
20. Plaza de Armas
21. Plaza de los Caballos

Transporte público:

Línea de buses 01, 02, 03,
22 Agdabus.
Colectivos
Buses PullmanBus
Limache-Santiago

2.3 MATRIZ HÍDRICA

Subyacente a la trama construida del centro urbano, se despliega una red hídrica fundacional que constituye la verdadera matriz ecológica y el soporte vital del valle de Olmué . Este sistema fluvial nace en la cuenca alta y protegida de la Cordillera de la Costa, alimentado directamente por las escorrentías y quebradas del Parque Nacional La Campana. La pieza fundamental de este entramado hidrológico en el sector cívico es el Estero Pelamote, cuyo curso natural fluye en sentido norte-suroeste, conviviendo con canales de regadío históricos como el Canal Waddington. Estos cursos de agua han operado históricamente como la matriz agrícola que dio forma al poblamiento orgánico del valle, definiendo los ejes de vegetación y el microclima de la comuna.

A nivel meso-urbano, el Estero Pelamote se entiende como un conector biológico y paisajístico de alto valor ecosistémico que abraza e intersecta la manzana cívica. Su comportamiento responde a las dinámicas propias del clima mediterráneo de la zona central de Chile, caracterizado por una marcada estacionalidad donde el cauce fluctúa drásticamente entre un régimen estival de escaza presencia hídrica y crecidas concentradas en los meses de invierno debido a las lluvias de alta intensidad en la alta cuenca.



Figura 14. Estero Pelamote (Fuente: Registro fotográfico propio).

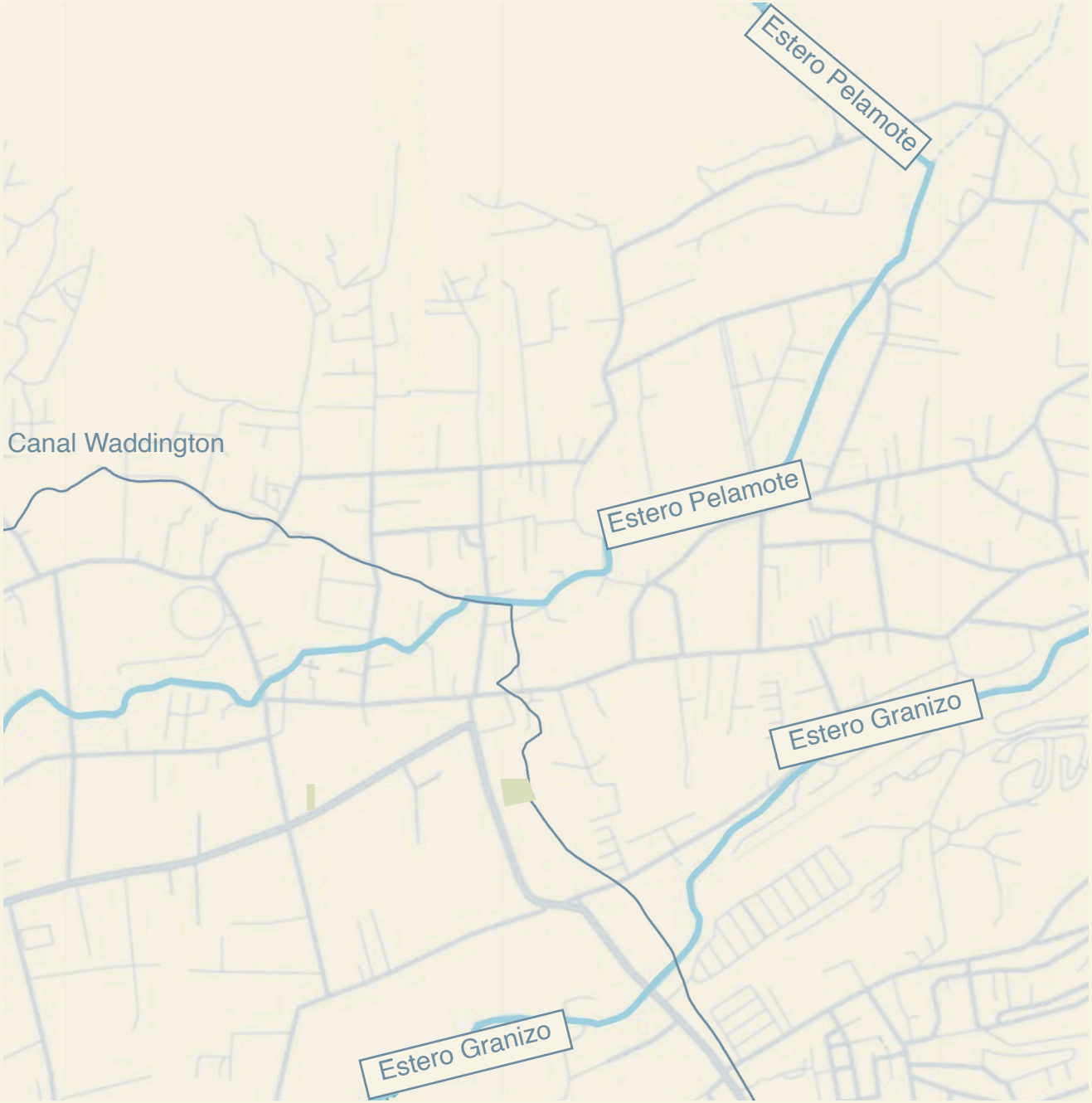


Figura 15. Diagrama Matriz hídrica.
(Fuente: Elaboración propia en base a información de Google Maps.

A pesar de su relevancia geográfica y fundacional, hoy existe una fractura entre la red hídrica y la red urbana. Los esteros y canales quedan en su mayoría confinados entre predios privados y muros que le dan la espalda, convirtiéndose en entornos residuales.



 Figura 16. Estado Actual Estero Pelamote en predio municipal. (Fuente: Registro fotográfico propio).

2.4 MARCO NORMATIVO

La morfología y las capacidades de edificación del centro cívico de Olmué están reguladas por las disposiciones técnico-legales de su Plan Regulador Comunal (PRC) vigente. El lote del emplazamiento de la Municipalidad actual, está condicionado por una triple zonificación normativa, la cual determina la ocupación del suelo:

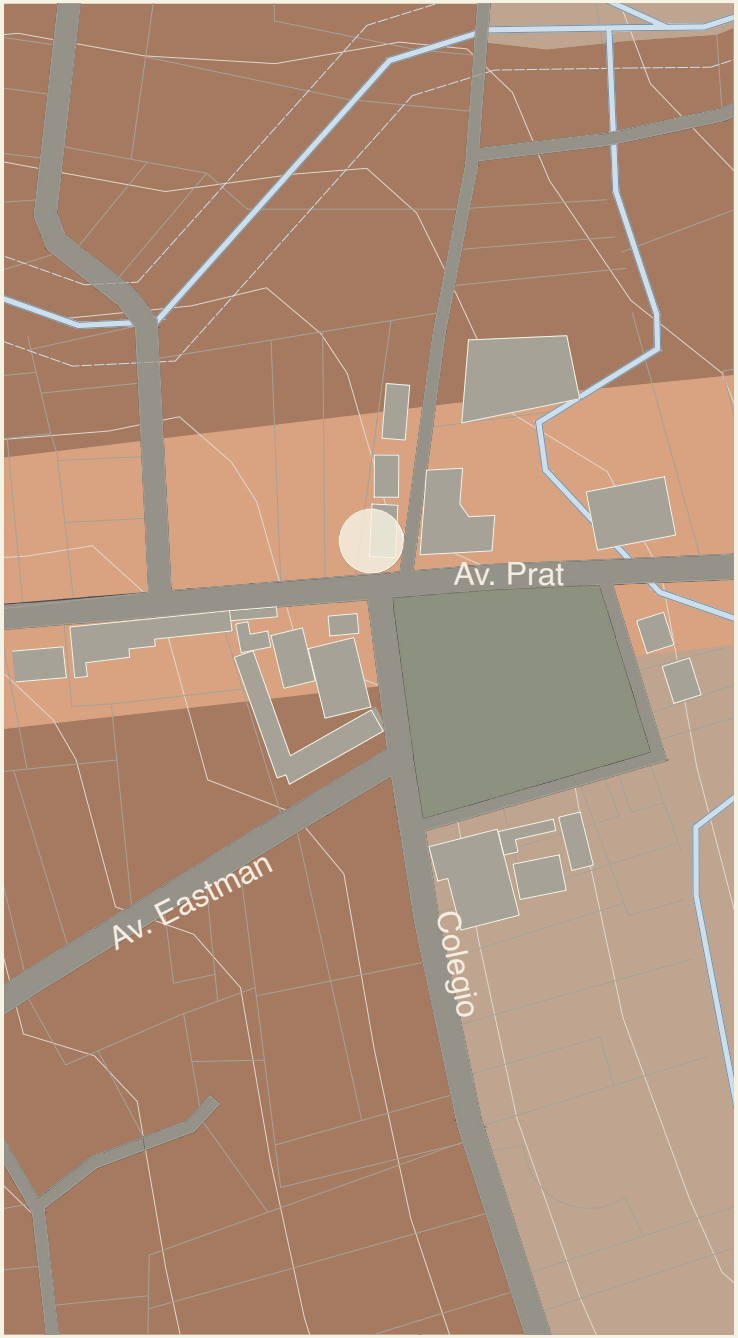
1. ZONA ZH1:	
Usos permitidos	Vivienda, comercio, equipamiento, talleres artesanales inofensivos, áreas verdes, bodegas e industrias inofensivas y vialidad.
Condiciones de subdivisión	Superficie predial mínima: 480 m^2
	Frente predial mínimo: 15 m
Condiciones de edificación	Ocupación máxima del suelo: 25%
	Antejardín mínimo: 5 m a cada lado
	Sistema de agrupamiento: Aislado
	Rasantes: 45°

4. ZONA ZC:	
Usos permitidos	Comercio, oficinas, equipamiento, talleres artesanales inofensivos, áreas verdes, bodegas e industrias inofensivas, vivienda y vialidad.
Condiciones de subdivisión	Superficie predial mínima: 160 m^2
	Frente predial mínimo: 10 m
Condiciones de edificación	Ocupación máxima del suelo: 100% hasta 7m de altura
	Antejardín mínimo: 5 m a cada lado
	Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado, continuo
	Rasantes: 45° aplicada sobre 7m de altura máx. de continuidad

6. ZONA ZE2: (Parque “El Patagual”)	
Usos permitidos	Equipamiento cultural, recreacional, turístico y áreas verdes.
Condiciones de subdivisión	Superficie predial mínima: Libre
	Frente predial mínimo: Libre
Condiciones de edificación	Ocupación máxima del suelo: 25%
	Antejardín mínimo: 10 m
	Sistema de agrupamiento: Aislado
	Rasantes: según OGUC

Tabla 2. Condiciones de edificación según zonificación. (Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanza PRC.)


Diego Portales
Av. Prat
Blanco Encalada
Av. Eastman



Restricciones:

Estero Pelamote: 15 m a cada lado del eje del lecho.

Nomenclatura:

ZC

ZH

ZE2

Restricción Estero Pelamote

Paraderos

Figura 17. Zonificación vigente del Plan Regulador Comunal. (Fuente: Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal.)

CAPÍTULO 3

DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL

3.1 FUNCIONAMIENTO MUNICIPAL ACTUAL

El aparato administrativo de la Ilustre Municipalidad de Olmué revela una operación bajo una condición de extrema desarticulación espacial. El crecimiento demográfico de la última década ha obligado a la institución a expandir sus servicios de manera reactiva, resultando en una dispersión de sus dependencias. El levantamiento catastral de la infraestructura vigente evidencia que unidades estratégicas con una alta interdependencia interna y flujos simultáneos de público —tales como la Dirección de Obras Municipales (DOM), el Departamento de Tránsito y la Dirección de Desarrollo Comunitario (DIDECO)— funcionan hoy como entidades segregadas y distantes entre sí. Esta desarticulación complejiza su funcionamiento tanto para la comunidad como para la colaboración interdisciplinaria interna entre los funcionarios.



Figura 18, 19, 20. Dependencias municipales. (Fuente: Registro Fotográfico Propio.)

Av. Arturo Prat 12	Av. Arturo Prat, 5.008	Av. Arturo Prat 82
Relaciones públicas	Movilización	Oficina de seguri-
Oficina de Partes	SECPLA	dad pública
Finanzas	DOM	
Dirección de Trán-	Biblioteca	
sito	Juzgado Policía Local	
SII Territorial	Oficina Privada	
Departamento		
Social		

El diagnóstico físico del actual Edificio Consistorial revela una profunda precariedad material que degrada el ambiente laboral y la atención al público:



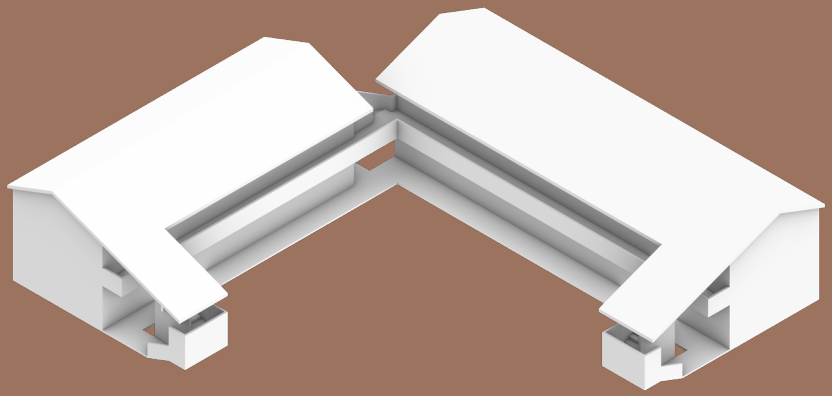
Figura 21, 22, 23. Fuente: Registro Fotográfico Propio

Gran parte de la operación municipal se sostiene mediante una lógica de adaptaciones improvisadas en estructuras ligeras, ampliaciones en espacios residuales y viviendas preexistentes que no fueron diseñadas para albergar fines administrativos. Las construcciones actuales carecen de un aislamiento térmico adecuado. Esto expone tanto a los funcionarios públicos a temperaturas críticas de frío en invierno y sobrecalentamiento severo en los meses de verano.

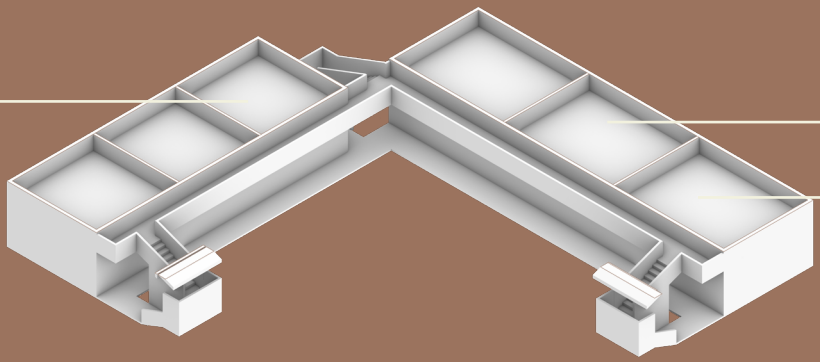


Figura 24, 25, 26. Fuente: Registro Fotográfico Propio.

EDIFICIO CONSISTORIAL ACTUAL PRINCIPAL



Piso 2



Piso 1

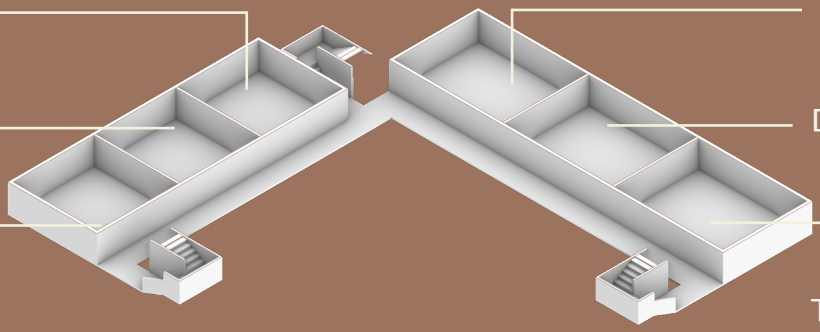


Figura 27. Fuente: (Elaboración propia en base a planos históricos).

3.2 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

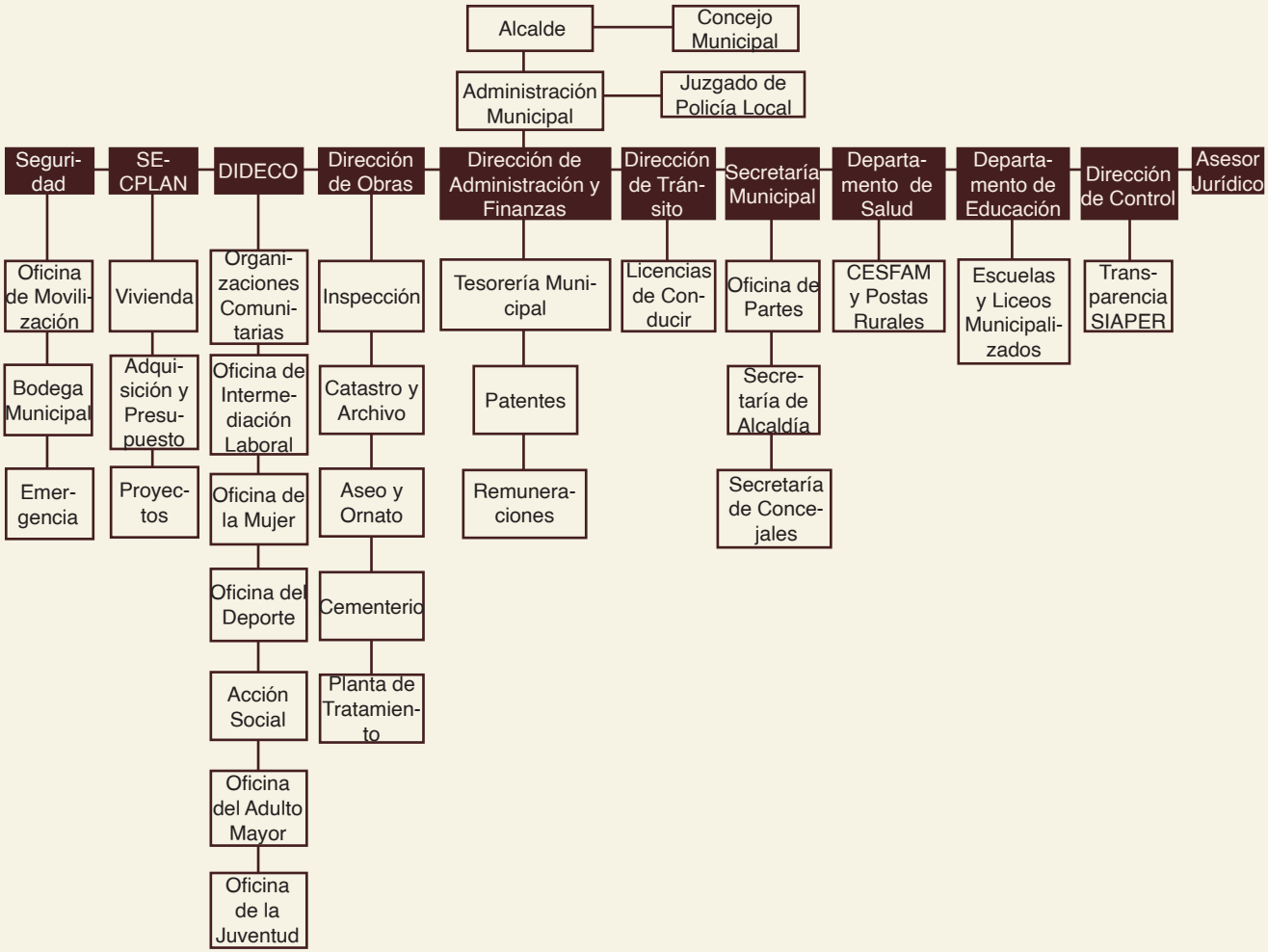


Tabla 3. Organigrama Municipal de Olmué. (Fuente: Elaboración propia en base a Organigrama de la Ilustre Municipalidad de Olmué).

CAPÍTULO 4

ANÁLISIS AMBIENTAL

4.1 Diagnóstico Bioclimático

De acuerdo con la clasificación climática de Köppen, la comuna de Olmué se inscribe bajo un régimen de clima Templado Cálido con lluvias invernales y estación seca prolongada (Csb).

Tabla 4: Temperaturas media máxima y mínima mensual

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
T máx (°C)	**29**	**29**	26	22	18	16	16	17	20	22	25	**28**
T min (°C)	**3**	13	11	9	7	**6**	**5**	**6**	8	9	10	12

Tabla 5: Precipitaciones media mensual

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
(mm)	**1**	**2**	6	19	53	**97**	65	58	30	17	4	**3**

Tabla 6: Humedad relativa media máxima y mínima mensual

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
HR máx (%)	94	96	96	96	**97**	**97**	**97**	96	96	95	95	95
HR min (%)	**38**	41	43	47	53	58	56	53	50	46	42	**40**

Tabla 4, 5 y 6. Datos Históricos de clima en Olmué (1991-2020). Fuente: (Elaboración propia en base a Dirección Meteorológica de Chile, Estación 330088, Parcela 4, Las Cruces, Olmué).

El valle interior registra temperaturas máximas promedio que alcanzan los 29°C en el periodo de verano, mientras que las mínimas invernales descienden de forma sostenida hasta los 5°C. Esta realidad climática arroja una oscilación térmica diaria severa de hasta 15°C entre las horas de asoleamiento y la noche.

El promedio pluviométrico anual se concentra de manera drástica en los meses de invierno, registrando máximos críticos de 97 mm en junio y 65 mm en julio, en contraste con la escasez estival absoluta (1 mm en enero).

El análisis de la Rosa de los Vientos local demuestra una marcada dominancia de flujos provenientes de la componente Suroeste (SW), con velocidades promedio estables que oscilan entre los 10 y 20 km/h durante las horas de mayor carga térmica vespertina.

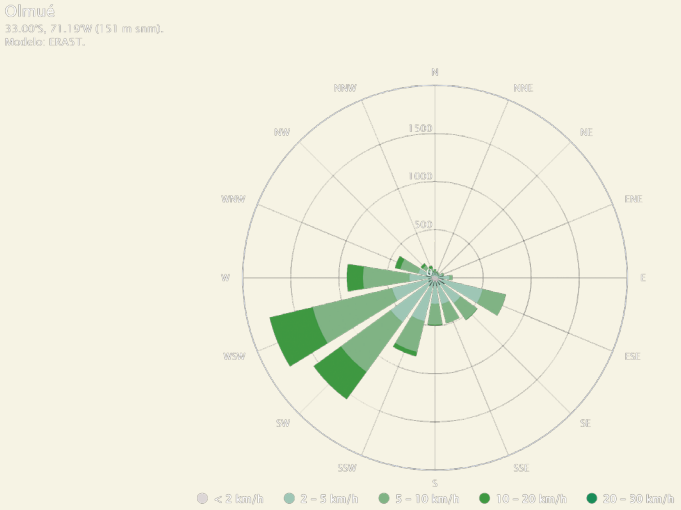


Figura 28. Rosa de los vientos. (Fuente: Modelado de Meteoblue.)

CARTA DE GIVONI



Figura 29. Carta de Givoni con datos climáticos presentados de Olmué. (Fuente: Elaboración propia en base a plantilla gráfica de Arq. Aileen Mendoza utilizando datos climáticos de Dirección Meteorológica de Chile).

En consecuencia, la estrategia bioclimática se deben basar en:

Estrategias para Sobrecalentamiento:

(8) Protección Solar
(9) Refrigeración por alta masa térmica
(10) Enfriamiento evaporativo

Estrategias para Déficit Térmico:

(3) Calefacción por ganancias internas
(4) Calefacción solar pasiva

4.2 Diagnóstico Ecológico

Olmué reserva de la Biosfera

La comuna de Olmué, emplazada a los pies de la Cordillera de la Costa y cobijada por el macizo del Parque Nacional La Campana, se reconoce internacionalmente como Reserva de la Biosfera.

El paisaje de la comuna tienen una variedad botánica radicada en la intrincada topografía de la cuenca donde los abruptos pliegues geográficos, las variaciones de altitud, la orientación de las laderas y el entramado de sus escorrentías hídricas configuran diversos microclimas. Estas condiciones físicas, en que en la misma cuenca convergen elementos que exigen condiciones diametralmente opuestas; desde especies adaptadas a la resiliencia árida propia del norte del país, el clásico matorral esclerófilo del valle central, hasta formaciones arbóreas que demandan la alta retención de humedad características de los ecosistemas del sur de Chile. Existe una riqueza biológica, con más de 500 especies vegetales, entre las que destacan especies emblemáticas como el espino, la palma chilena, entre otros. Esta variabilidad morfológica y climática constituye la riqueza ecosistémica identitaria de la Comuna.



Figura 30. Vegetación en quebrada de Olmué. Fuente:

CAPÍTULO 5

CASOS DE ESTUDIO

5.1 Referente Tipológico y Programático: Municipalidad de Nancagua / Beals Lyon Arquitectos 2016

Nancagua comparte con Olmué una realidad demográfica, de escala urbana y herencia rural similar, lo que valida la comparación directa de su programa edilicio y sus magnitudes de metros cuadrados construidos. La obra aporta la tesis de un edificio público exento de monumentalidad retórica, donde el partido general se vuelca hacia el interior de la manzana mediante patios sucesivos.



Figura 31. Utilización de Corredores Municipalidad de Nancagua. Fuente: (Elaboración propia en base a imágenes de ArchDaily).

La plaza interior se configura como el principal espacio de encuentro ciudadano, contenida por los volúmenes edificados y definida por las circulaciones perimetrales.

El proyecto retoma un elemento arquetípico del Valle Central de Chile; el corredor perimetral, definiendo el edificio por una galería abierta formada por una columnata regular. Arquitectónicamente, se transfiere la estrategia de las galerías y corredores perimetrales continuos como los elementos ordenadores que estructuran y dirigen los flujos peatonales, actuando simultáneamente como atrios de espera ciudadana y como dispositivos bioclimáticos de control solar pasivo.

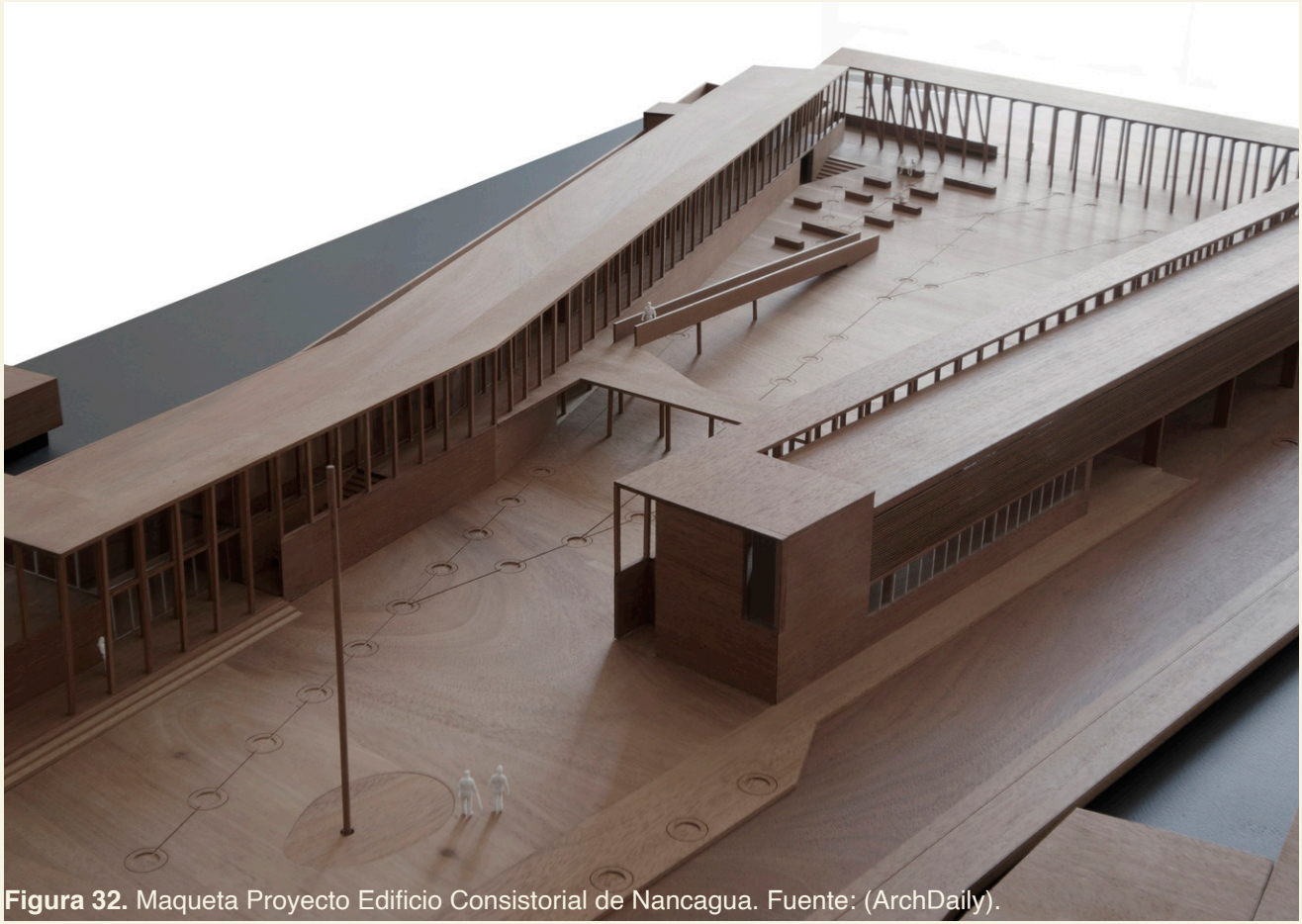


Figura 32. Maqueta Proyecto Edificio Consistorial de Nancagua. Fuente: (ArchDaily).

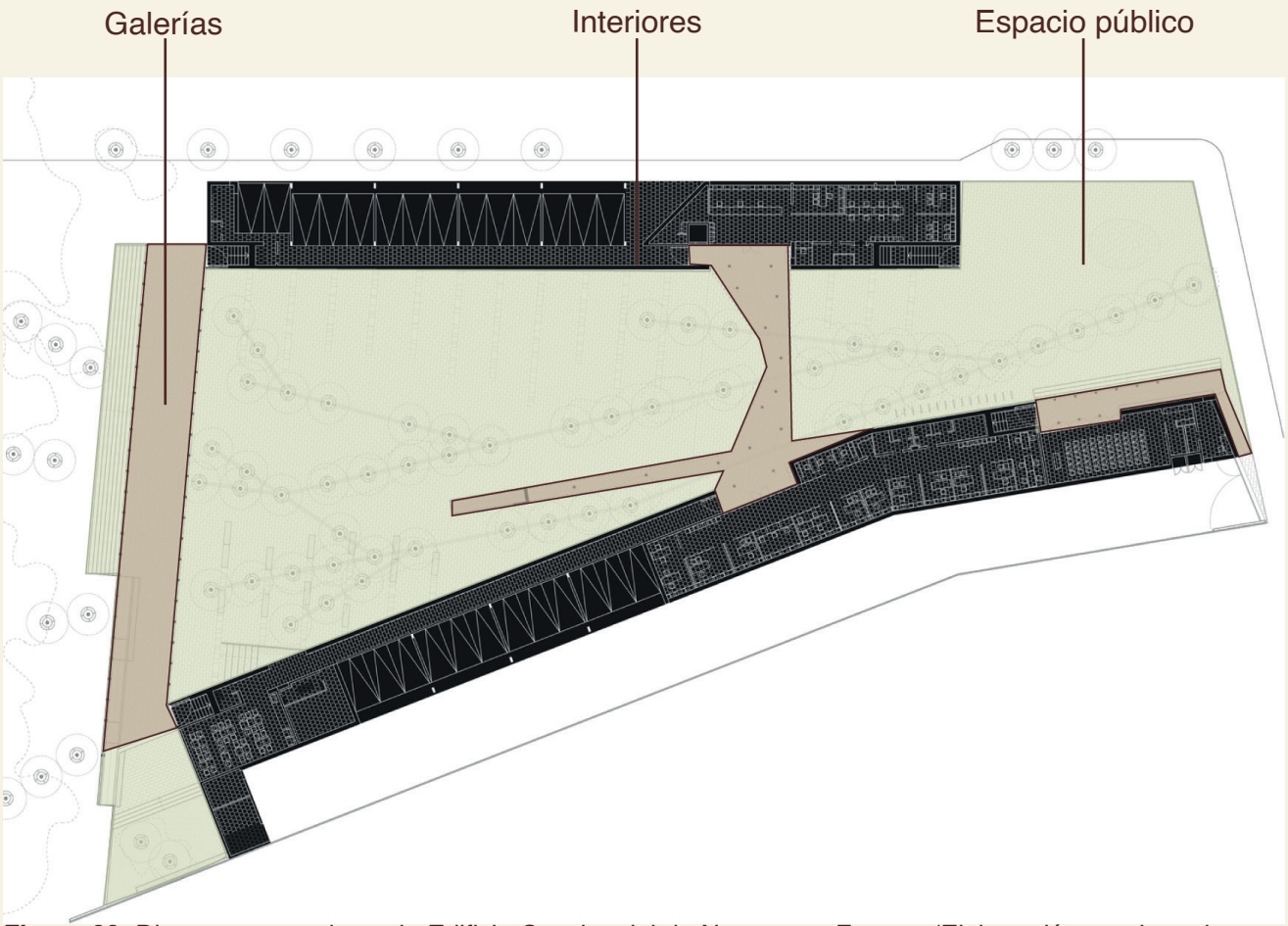


Figura 33. Diagrama usos de suelo Edificio Consistorial de Nancagua. Fuente: (Elaboración propia en base a planimetría de ArchDaily).

Para el Edificio Consistorial de Olmué se busca rescatar la tipología de la “Casa clásica de Olmué”; corredores,muros gruesos, aleros pronunciados, escalándolo a un edificio público. Definiendo así las fachadas, y pudiendo funcionar como estrategia bioclimática en la fachada poniente, disminuyendo la distancia entre pilares, generando una celosía vertical.



Figura 34 y 35. Corredores Edificio Municipal de Nancagua. Fuente: (Imagenes obtenidas de ArchDaily).

Los corredores techados concentran y organizan los recorridos peatonales, actuando como el principal sistema de circulación y conectando los distintos programas del edificio.

Estrategia bioclimática:

Las galerías funcionan como dispositivos pasivos de control solar, generando sombra y mejorando el confort ambiental de los espacios de circulación y permanencia.

5.3 Referente Constructivo:
Parque Kaukari / Teodoro Fernández Arquitectos 2014

El proyecto redefine el borde fluvial del Río Copiapó. El proyecto usa un sistema de gaviones, que permite disipar la energía cinética del agua, reduciendo la erosión y permitiendo el drenaje natural entre río y el parque.



Figura 36. : (Imágenes obtenidas de ArchDaily).



Figura 37. : (Imágenes obtenidas de ArchDaily).

El tratamiento del borde fluvial se desarrolla mediante un sistema de terrazas, gaviones y vegetación que permite disipar la energía del agua, controlar la erosión y favorecer el drenaje natural. El proyecto incorpora espacios inundables capaces de recibir temporalmente el aumento del caudal sin perder su funcionamiento ni deteriorar la infraestructura.



Figura 38.: (Imágenes obtenidas de ArchDaily).

Para el borde del estero Pelamote se busca el uso de gaviones de piedra local, en las zonas más próximas al agua, controlando posibles crecidas del estero y actuando como un zócalo natural que dialoga con la piedra del edificio principal, unificando el lenguaje arquitectónico. Funcionando así como referente técnico para la solución de las terrazas inundables del Estero Pelamote. Además del uso de vegetación para mitigar el impacto del agua en caso de crecidas del estero.



Figura 39. : (Imágenes obtenidas de ArchDaily).

La propuesta considera el uso de gaviones y elementos de piedra de alta permeabilidad en las zonas de contacto con el agua, permitiendo el paso y drenaje del flujo hacia el terreno, disminuyendo la presión hidrostática y reduciendo procesos de erosión. Complementariamente, la incorporación de vegetación de ribera contribuye a estabilizar el suelo y proteger el borde frente a eventos de crecida, consolidando una solución constructiva resiliente y de bajo impacto sobre la dinámica natural del estero.

5.5 Referente Anfiteatro: Recinto Arqueológico de Dodona

El Recinto Arqueológico de Dodona constituye un referente por la manera en que el anfiteatro se adapta a la topografía natural, aprovechando la pendiente para configurar un espacio de contemplación colectiva. La intervención minimiza el impacto sobre el terreno al integrar la arquitectura con el paisaje, utilizando la ladera como soporte estructural y espacial del graderío.



Figura 40. : (Imágenes obtenidas de Greece.org).



Figura 41. : (Imágenes obtenidas de Greece.org).

El anfiteatro se desarrolla siguiendo la pendiente natural mediante una disposición semicircular de gradas que garantiza una adecuada visibilidad hacia el escenario. La organización incorpora escaleras laterales que permiten la correcta circulación de las personas.

Se desarrolla como un elemento macizo que se genera a partir de otro elemento en el entorno.

CAPÍTULO 6

ESTRATEGIA GENERAL

6.1 DECISIONES PROYECTUALES

El desarrollo de la propuesta arquitectónica se estructura a partir de una secuencia lógica de decisiones, derivadas del diagnóstico urbano e institucional de Olmué.

La primera decisión radica en mantener el nuevo Edificio Consistorial en su lote original, basada en potenciar el centro histórico de la ciudad, asegurando que el municipio siga siendo el núcleo articulador del espacio público.

Para resolver la incompatibilidad de escalas existentes en el predio, se determina trasladar los eventos masivos del Festival del Huaso hacia la Villa Olímpica. Sin embargo, reconociendo el valor identitario que “El Patagual” posee para la comuna, el proyecto propone mantener su esencia mediante una nueva versión a escala comunitaria. Este nuevo anfiteatro se proyecta para un aforo aproximado de 200 personas, permitiendo rescatar la vocación folclórica sin competir con el funcionamiento diario de la municipalidad.

Como tercera operación, se somete el organigrama institucional a un filtro estratégico. El proyecto no busca albergar la totalidad de las dependencias municipales, sino que selecciona las principales entidades.

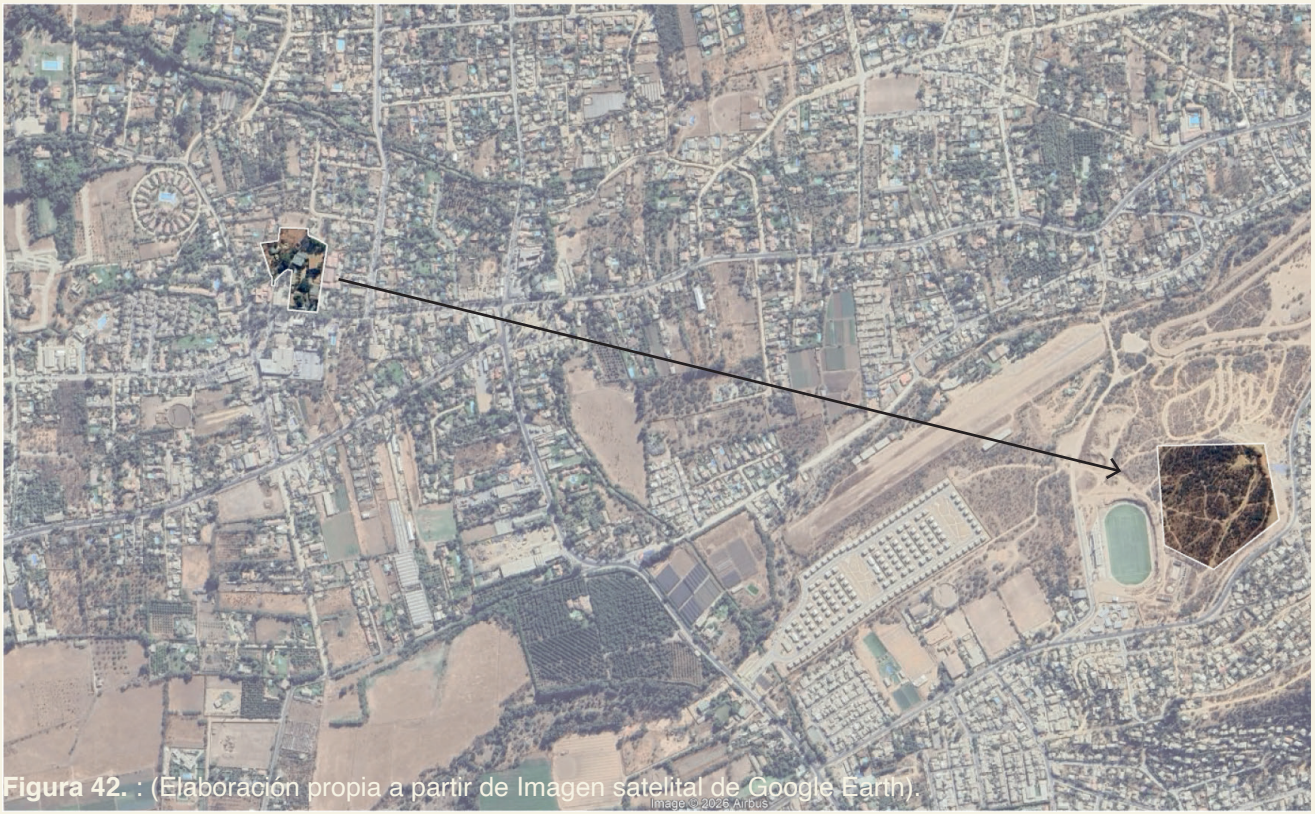


Figura 42. : (Elaboración propia a partir de Imagen satelital de Google Earth).

Ubicación actual

Villa Olímpica

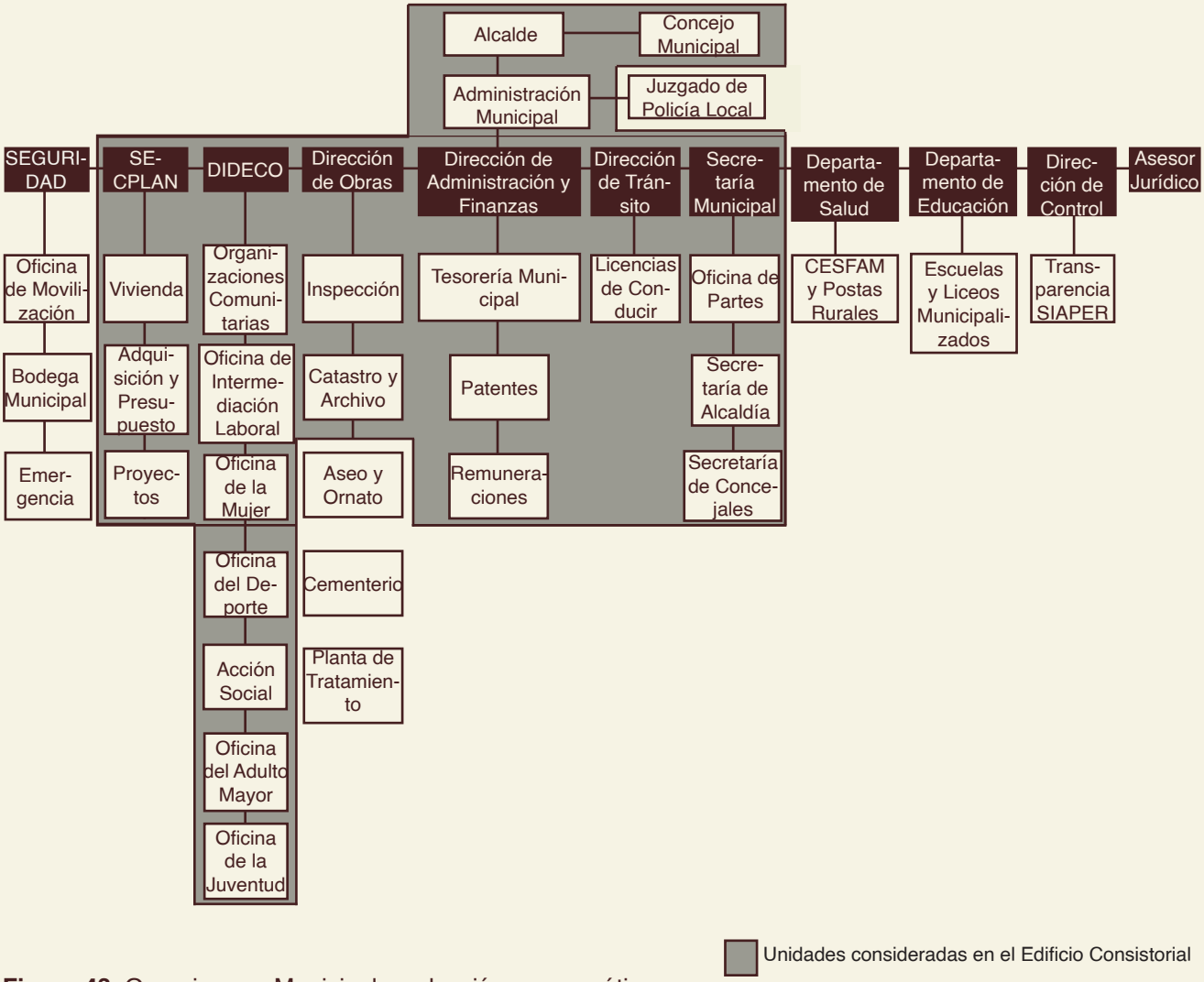


Figura 43. Organigrama Municipal y selección programática.
(Fuente: Elaboración propia en base a información de la Ilustre Municipalidad de Olmué).

6.2 ORGANIZACIÓN PROGRAMÁTICA

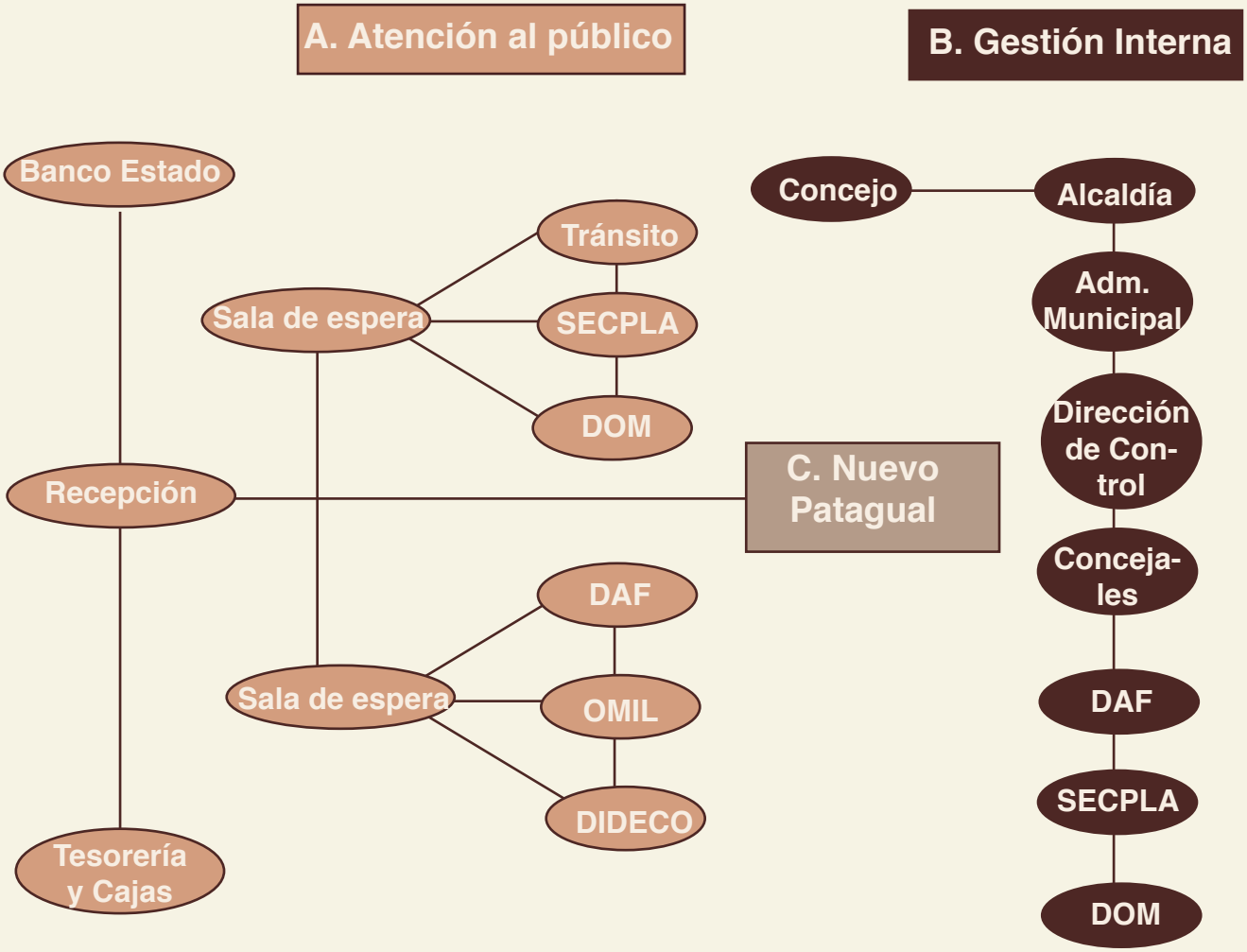


Figura 44. Organización de entes municipales. (Fuente: Elaboración propia).

Se establece una lógica de agrupación programática siguiendo un criterio de masividad y accesibilidad decreciente, definiendo tres subgrupos; atención al público, donde se ubican los departamentos de alta afluencia, gestión interna y representantes, se emplazan las oficinas que requieren mayor privacidad y alcaldía y su administración directa, con una condición mas independiente pero vinculado a los demás departamentos y por último el Nuevo Patagual.

6.3 PROCESO DE DESARROLLO

Se establecen ejes ordenadores. De esta manera se materializan como galerías exteriores, inspirados directamente de la tipología de la casa colonial chilena clásica y la arquitectura tradicional de Olmué. Estos corredores perimetrales operan como los elementos articuladores del conjunto, unifican el programa, dirigen los flujos peatonales y configuran los espacios intermedios.

A continuación se exponen las iteraciones de diseño y la evolución morfológica para llegar a la propuesta final del proyecto.

Primeras aproximaciones:

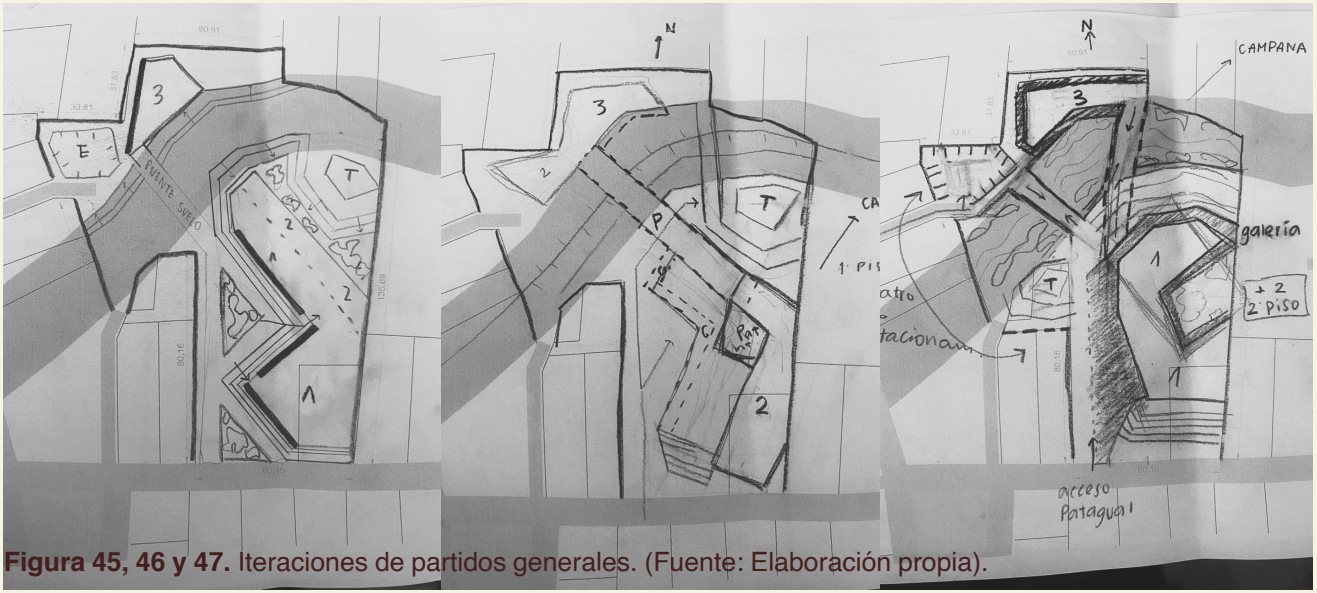


Figura 45, 46 y 47. Iteraciones de partidos generales. (Fuente: Elaboración propia).

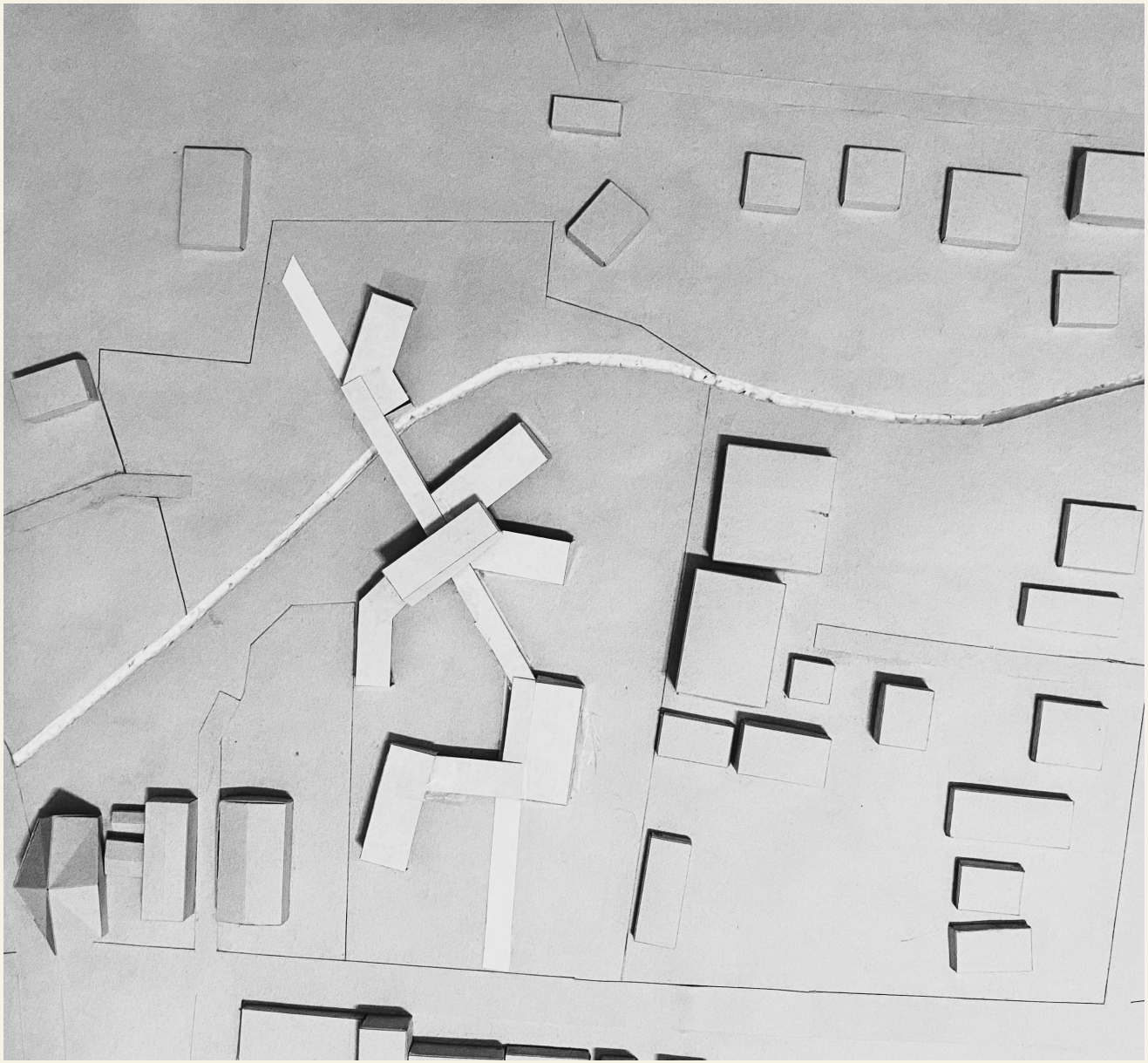


Figura 48. Maqueta de proceso de partido general. (Fuente: Elaboración propia).

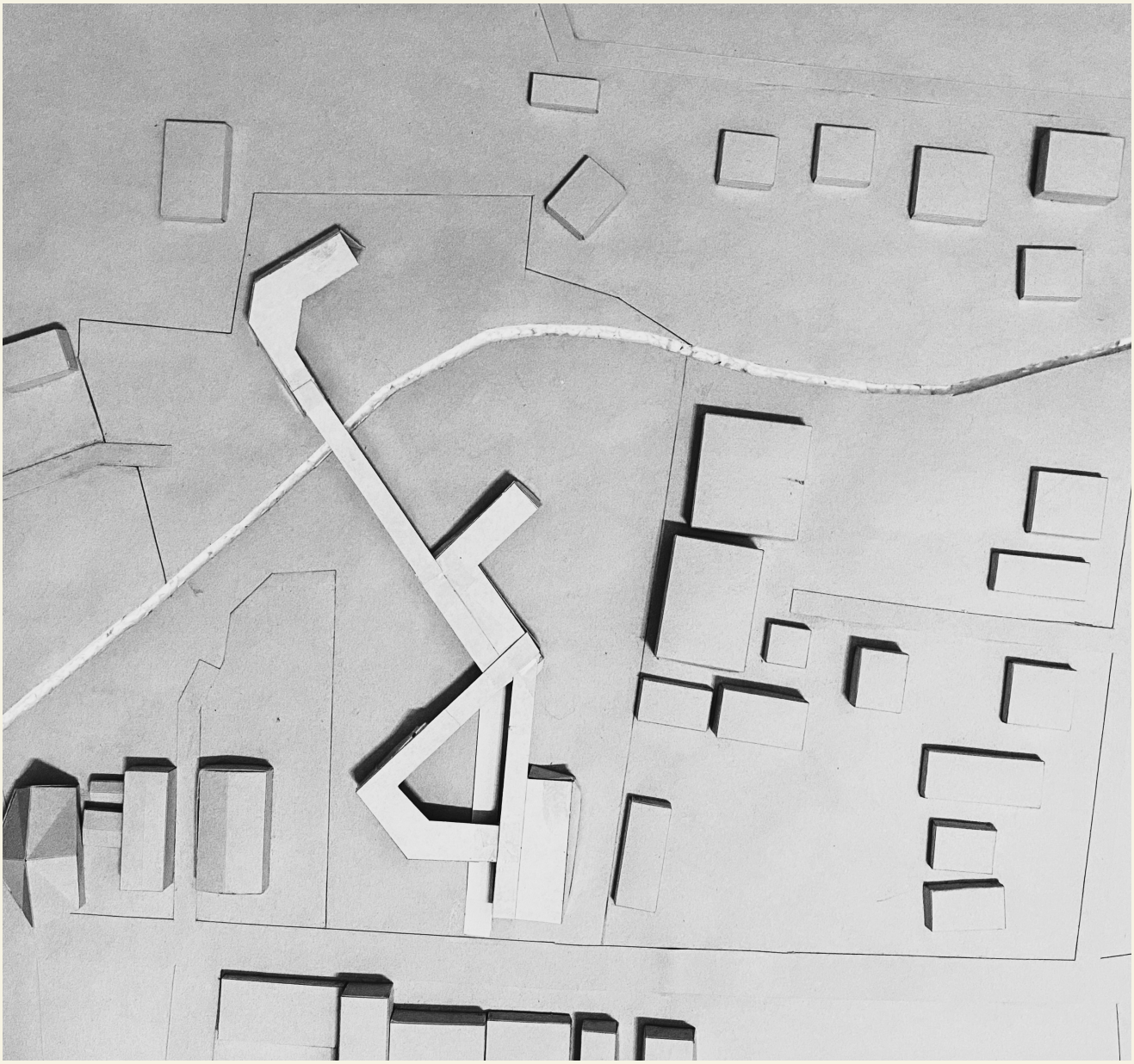


Figura 49. Maqueta de proceso de partido general. (Fuente: Elaboración propia).

6.4 PARTIDO GENERAL

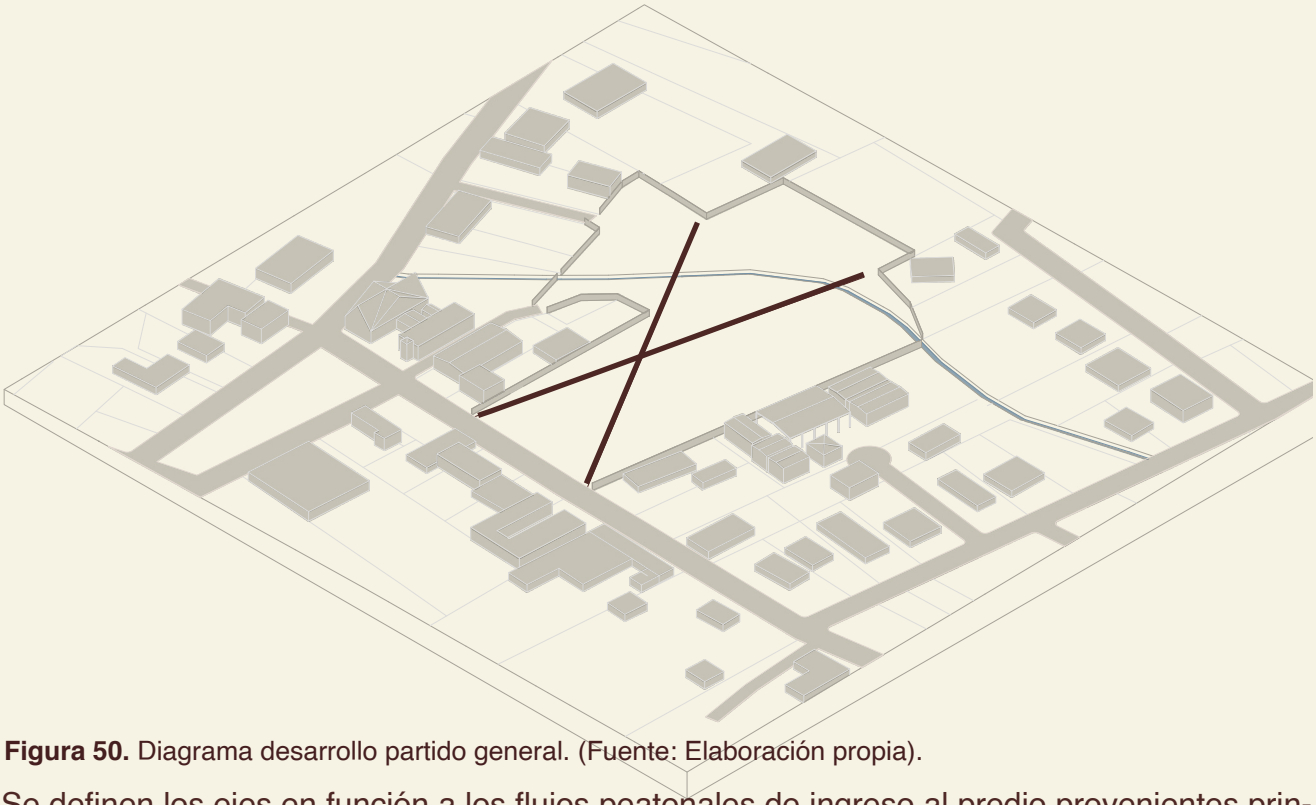


Figura 50. Diagrama desarrollo partido general. (Fuente: Elaboración propia).

Se definen los ejes en función a los flujos peatonales de ingreso al predio provenientes principalmente desde la Plaza de Armas y la Plaza de los Caballos (Poniente y Oriente).

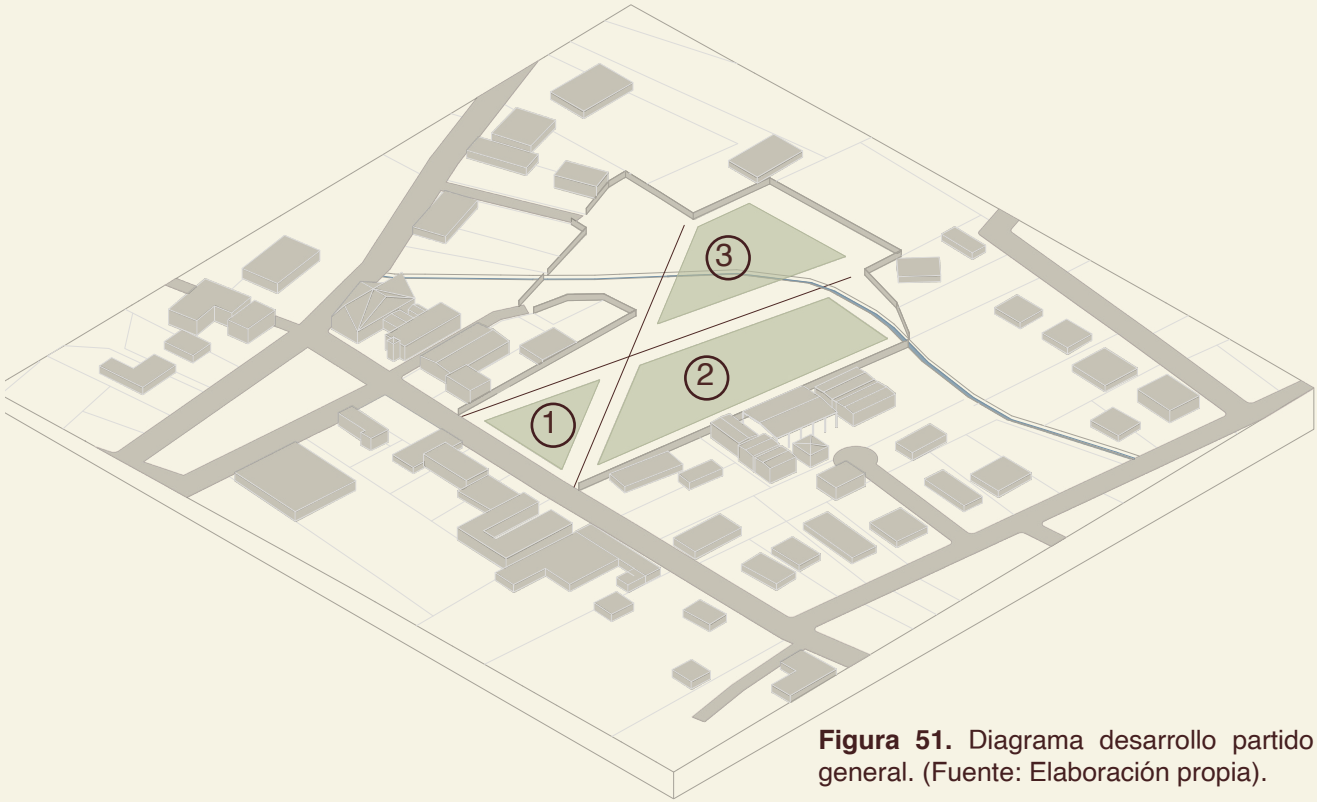


Figura 51. Diagrama desarrollo partido general. (Fuente: Elaboración propia).

Los ejes subdividen el predio generando 3 patios, definidos en base al análisis de los ecosistemas existen en Olmué como:

1. Jardín Seco
2. Jardín de Quebrada
3. Jardín de Ribera

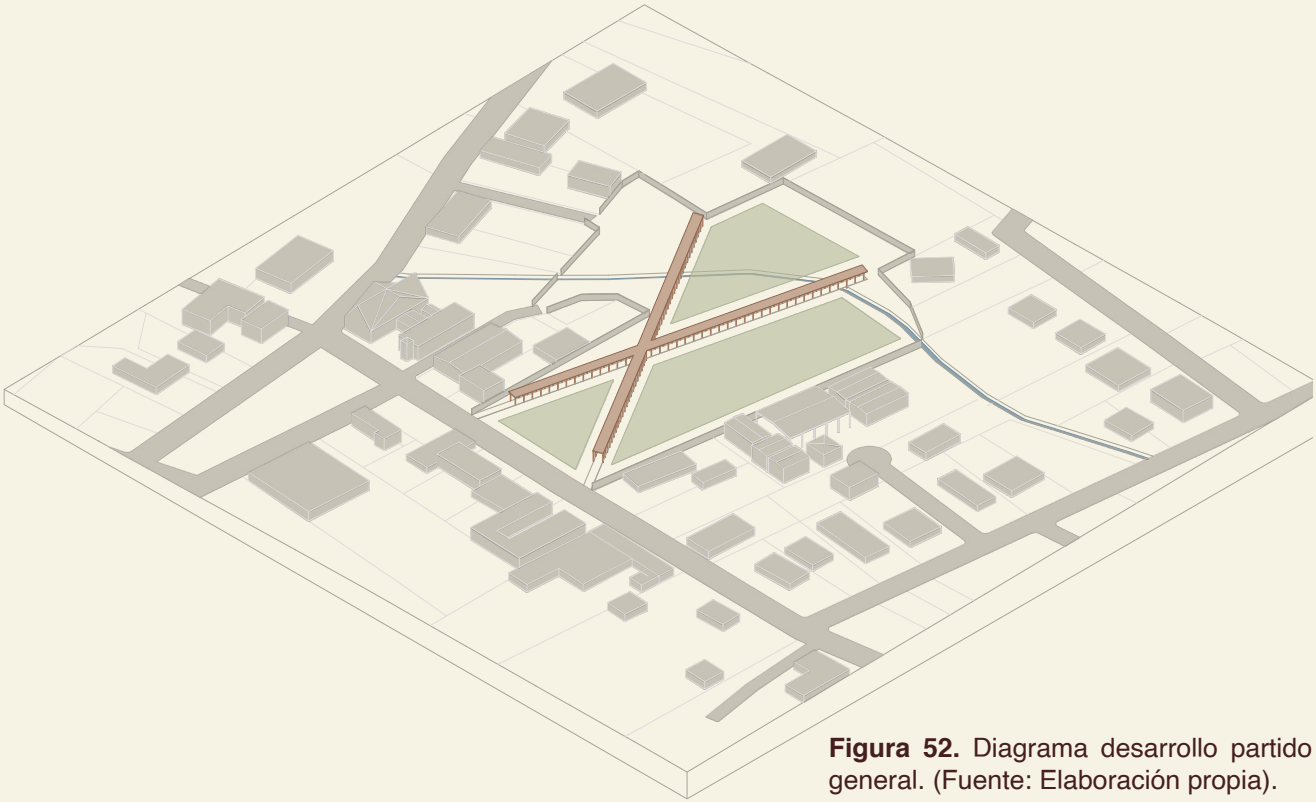


Figura 52. Diagrama desarrollo partido general. (Fuente: Elaboración propia).

Ejes funcionan como corredores inspirados en la casa tradicional chilena, arquitectura clásica de Olmué.



Figura 53. Diagrama desarrollo partido general. (Fuente: Elaboración propia).

Se acoplan volúmenes a los corredores según sus funciones programáticas y su gradiente de privacidad y accesibilidad :

Ⓐ Atención al Público

Ⓑ Gestión Interna

Ⓒ Nuevo Patagual

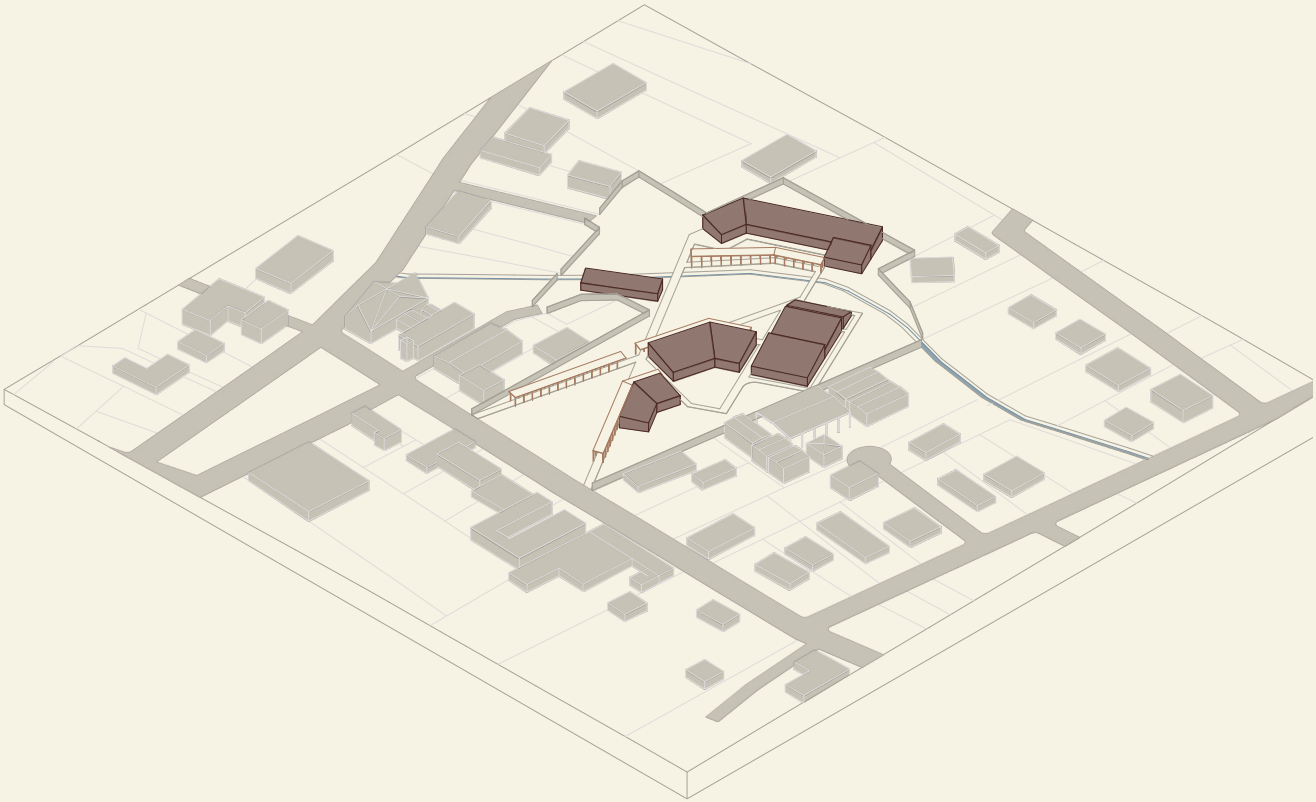


Figura 54. Diagrama desarrollo partido general. (Fuente: Elaboración propia).

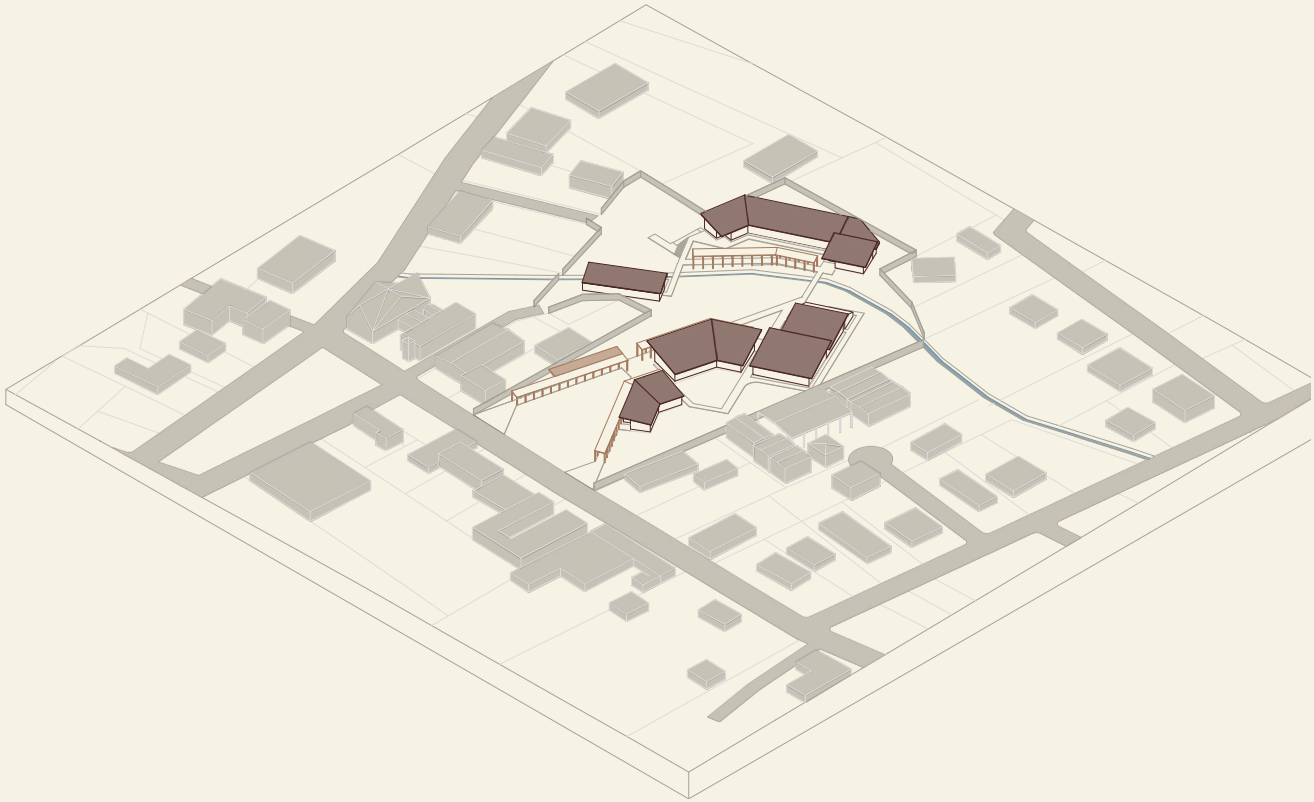
Se agregan funciones programáticas en relación a los volúmenes ya asignados. Considerando las vistas predominantes a La Campana y las gradientes de acceso y privacidad.



Se definen los corredores como recorridos públicos.



Se definen las inclinaciones de las cubiertas a partir de la orientación solar.



Se acopla al corredor principal de acceso, un espacio destinado a una feria que se desarrolla con frecuencia a afueras de la Municipalidad actualmente.

6.5 ESTRATEGIA VEGETAL

Con el fin de consolidar un proyecto con pertinencia identitaria, se realiza el reconocimiento de tres paisajes vegetales característicos de Olmué. A partir de los cuales se definen los jardines, evocando a través de la vegetación propia de estos entornos a estos entornos presentes en la Comuna.

1. Jardín Seco

Quisco

Chagual

Romerillo

Coirón



Figura 55. Imagen objetivo Jardín Seco. (Fuente: Elaboración propia generada con IA).

Detalles por especie:

	Quisco	**Chagual**	**Romerillo**	**Coirón**
Textura	Rígida, gruesa, espinosa	Follaje coriáceo bordes aserrados	Fino y tupido, ramaje denso	Fina filamentosa
Floración	Flor blanca	Vara floral verde	Pequeñas flores blancas	Espigas ligeras
Tipo	Cactus Columnar	Planta Herbácea Perenne	Arbusto Perennifolio	Gramínea Perenne
Altura	2-5 metros	1-1,5 metros Vara 3-4 metros	1-2 metros	0,5-1 metro
Fronda	0,5-1 metro	1-1,5 metros	1-2 metros	0,5-0,8 metros
Requerimiento	Pleno sol	Pleno sol	Pleno sol a semi sombra	Pleno sol

2. Jardín de Quebrada

Belloto del Norte

Maitén

Chilco

Helecho Costilla de Vaca

Copihue



Figura 56. Imagen objetivo Jardín de Quebrada. (Fuente: Elaboración propia generada con IA).

Detalles por especie:

	Belloto del Norte	**Maitén**	**Chilco**	**Helecho Costilla de Vaca**	**Copihue**
Textura	Media a lisa, follaje tupido	Fina, Follaje péndulo	Media, follaje suave	Media a gruesa	Follaje Coriáceo
Floración	Inflorescencias verdos	Pequeñas flores estrelladas	Flores colgantes rojas	No posee	Flores grandes acampanadas
Tipo	Árbol Perennifolio	Árbol Perennifolio	Arbusto Perennifolio	Helecho Rizomatoso	Enredadera Perennifolio
Altura	15-20 metros	8-15 metros	1,5-3 metros	0,8-1,5 metros	Trepando 3-5 metros
Fronda	10-15 metros	5-8 metros	1,5-2,5 metros	1-2 metros	Variable, crece verticalmente
Requerimiento	Semisombra	Sol a semisombra	Semi sombra a sombra	Sombra a semisombra	Sombra

3. Jardín de Ribera

Sauce Chileno

Patagua

Cortadera

Cola de Zorro

Calle-Calle



Figura 57. Imagen objetivo Jardín de Quebrada. (Fuente: Elaboración propia generada con IA).

Detalles por especie:

	Sauce Chileno	**Patagua**	**Cortadera**	**Cola de Zorro**	**Calle Calle**
Textura	Fina, ligera, Péndula	Media a fina, copa densa	Fina, follaje acintado y arqueado	Hojas gruesas, cortantes, fina y plumosa	Fina, hojas erectas
Floración	Amentos amarillos	Flores blancas acampanadas	Inflorescencias espigas	Panículas plumosas	Racimos flores blancas
Tipo	Árbol Caducifolio	Árbol Perennifolio	Herbácea Perenne Rizomatosa	Gramínea Perenne gigante	Planta Herbácea Perenne
Altura	10-15 metros	5-10 metros	0,6-1 metros	2-3 metros	0,6-0,8 metros
Fronda	6-10 metros	4-8 metros	0,5-1 metro	2-3 metros	0,4-0,6 metros
Requerimiento	Pleno sol	Sol a semisombra	Semi sombra a sol directo	Sol directo	Semi sombra

CAPÍTULO 7

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

7.1 VISUALIZACIONES



Ingreso desde Avenida Arturo Prat



Corredor de ingreso



Corredor de ingreso



Interior módulo 2



Interior módulo 2



Interior módulo 3



Espacio intermedio entres módulos 2 y 3



Imágenes de elaboración propia, habitadas mediante IA.

7.2 ZONIFICACIÓN: CONJUNTO



Figura 61. Diagrama Isométrico organización programática conjunto. (Fuente: Elaboración propia).

ZONIFICACIÓN POR MÓDULOS

Módulo 1



Figura 62. Diagrama Isométrico organización programática pabellón 1. (Fuente: Elaboración propia).



Figura 63. Diagrama Isométrico organización programática pabellón 2. (Fuente: Elaboración propia).



Figura 64. Diagrama Isométrico organización programática pabellón 3. (Fuente: Elaboración propia).

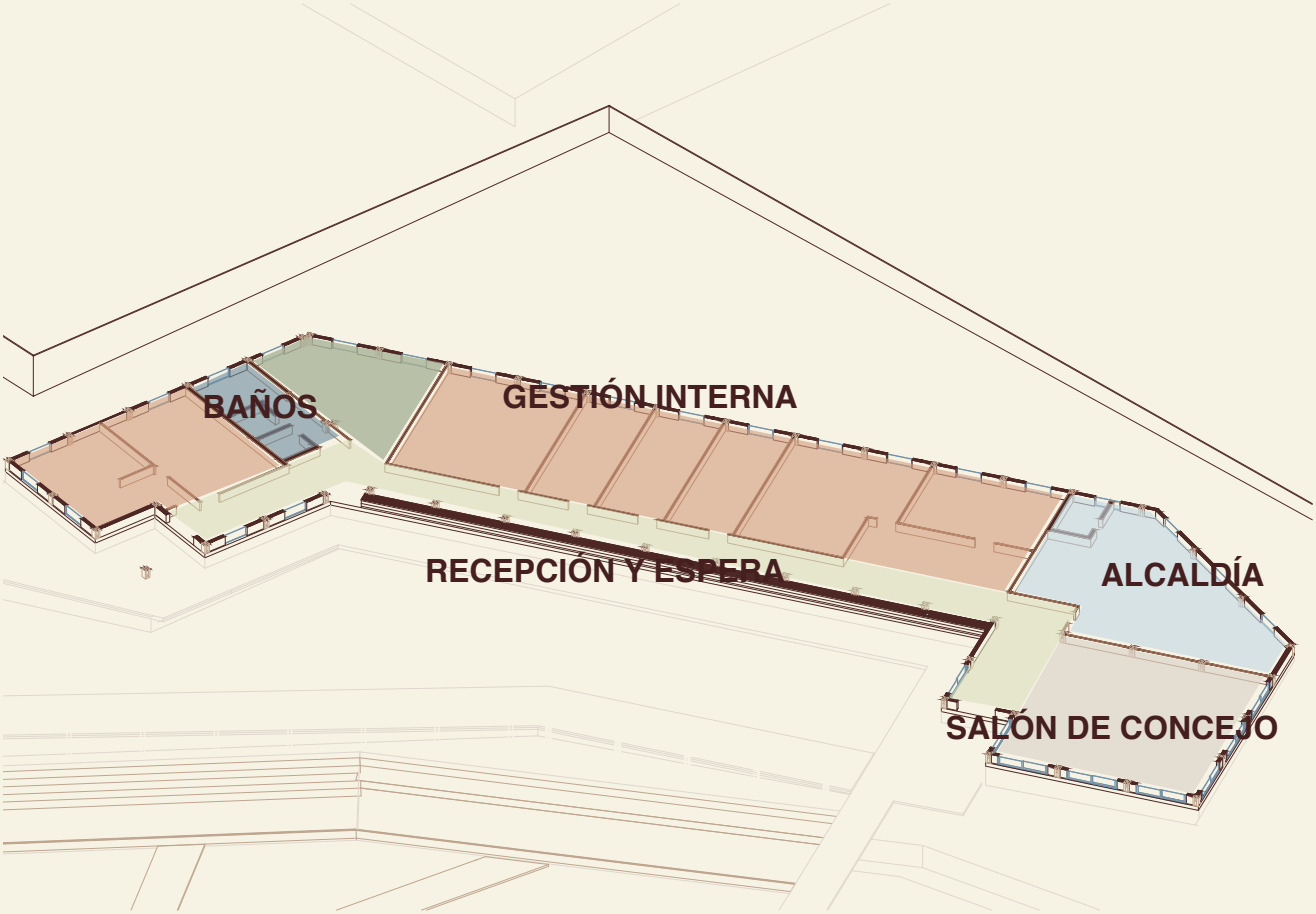


Figura 65. Diagrama Isométrico organización programática pabellón 4. (Fuente: Elaboración propia).



Figura 66. Diagrama Isométrico organización programática pabellón 5. (Fuente: Elaboración propia).

7.3 PLANIMETRÍAS



 Figura 67. Planta Detalle Pabellón 1. (Fuente: Elaboración propia).



Figura 68. Planta Detalle Pabellón 2 y 3. (Fuente: Elaboración propia).

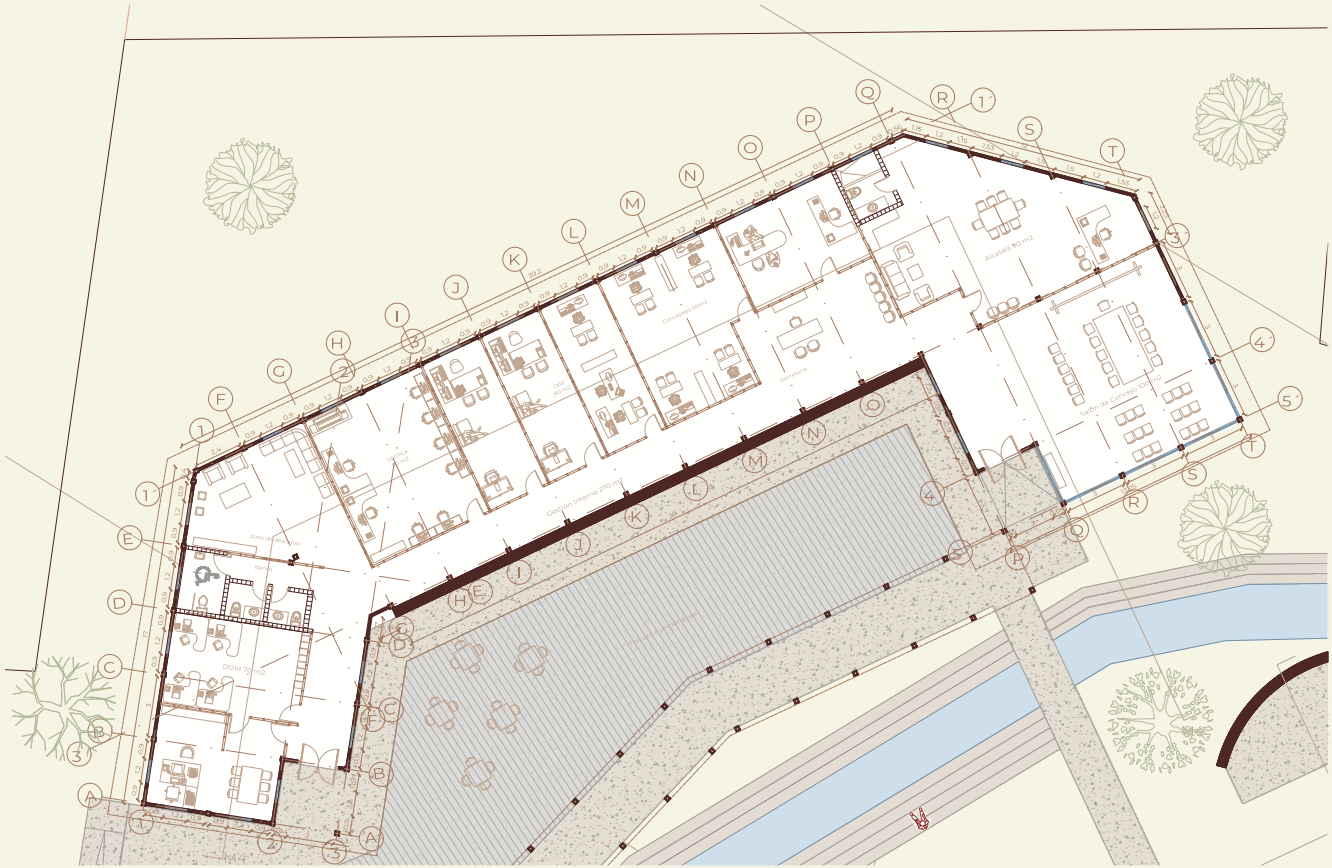


 Figura 69. Planta Detalle Pabellón 4. (Fuente: Elaboración propia).

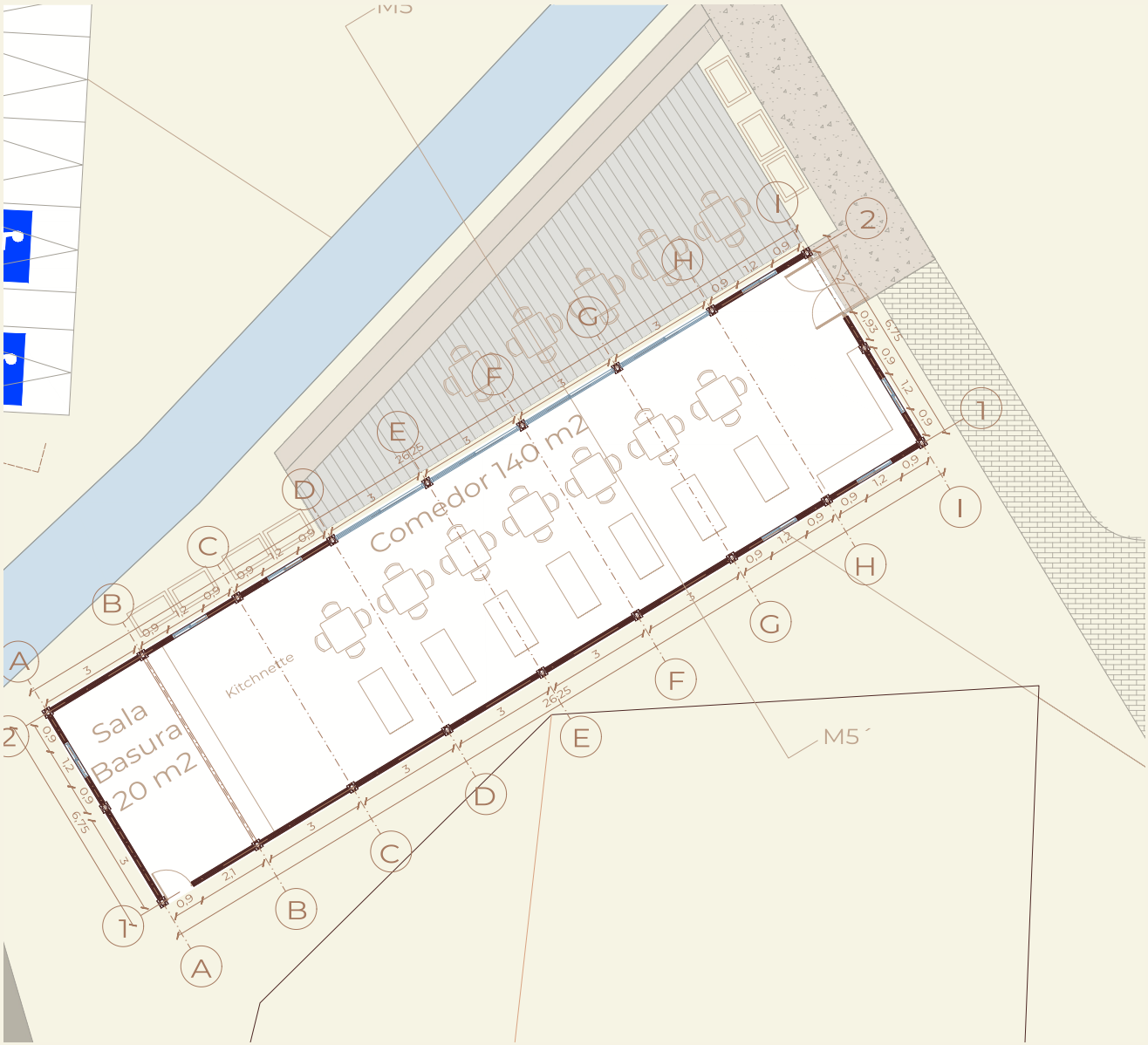


Figura 70. Planta Detalle Pabellón 5. (Fuente: Elaboración propia).

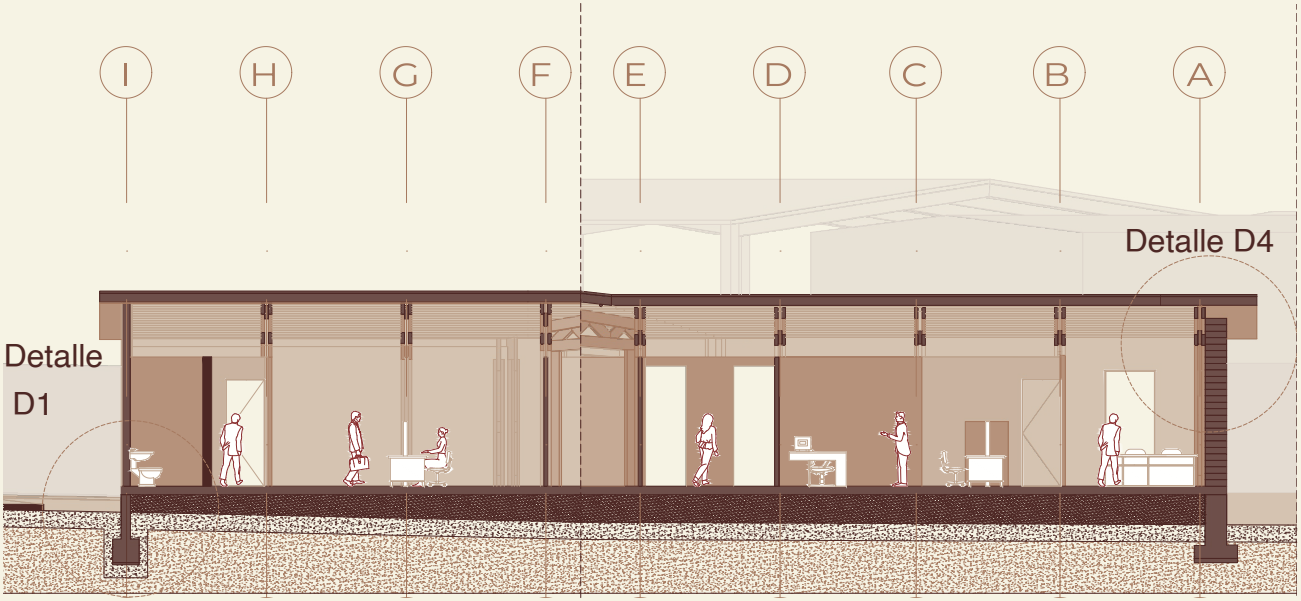


Figura 71. Corte M1. (Fuente: Elaboración propia).

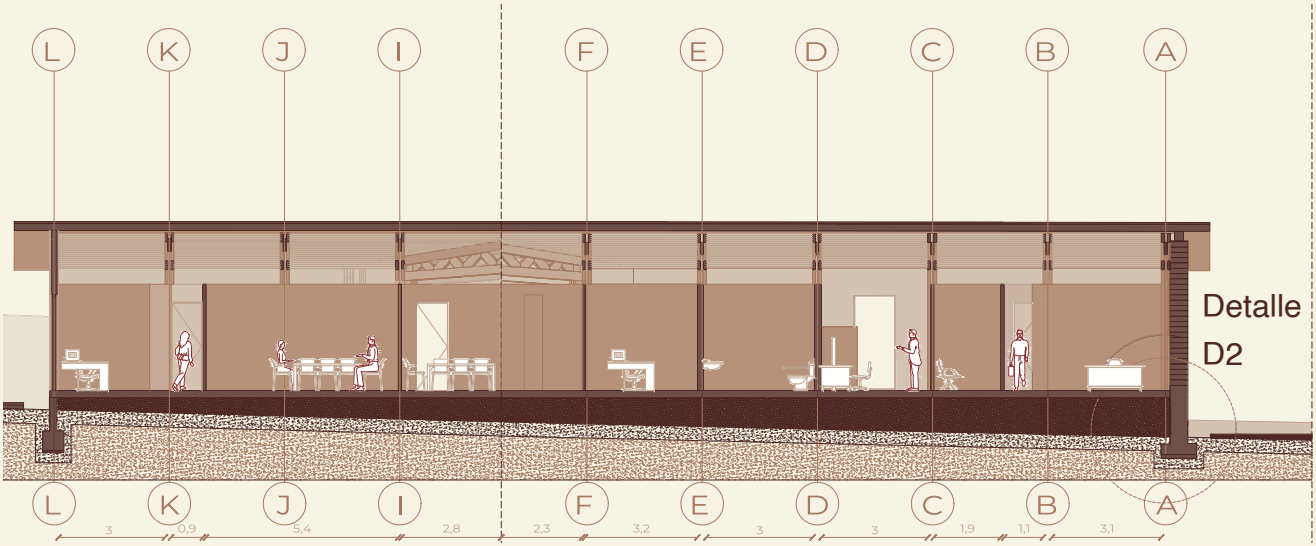


 Figura 72. Corte M2. (Fuente: Elaboración propia).

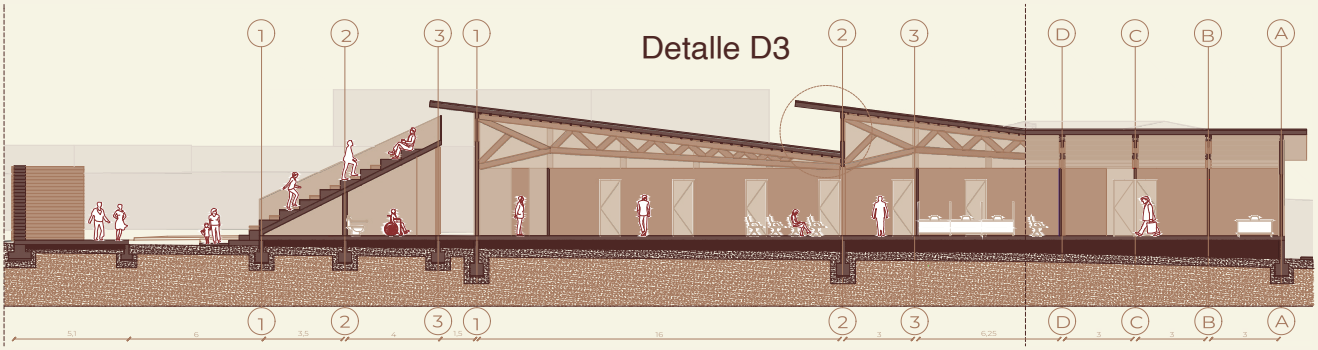


Figura 73. Corte M3. (Fuente: Elaboración propia).

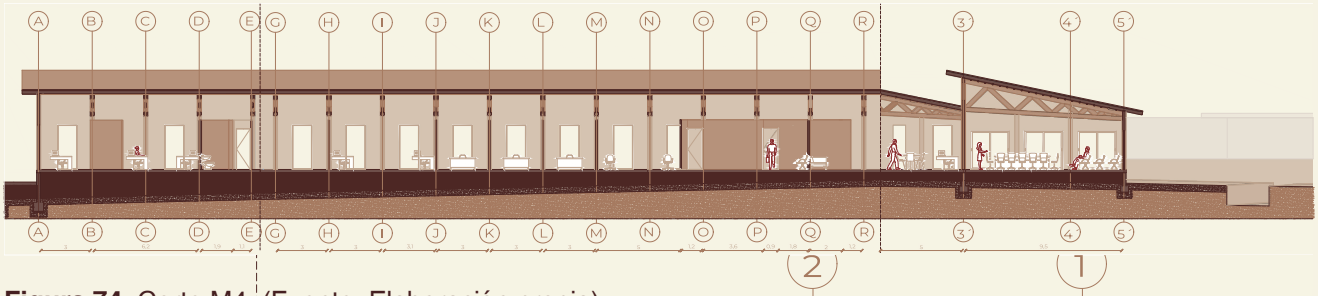


Figura 74. Corte M4. (Fuente: Elaboración propia).

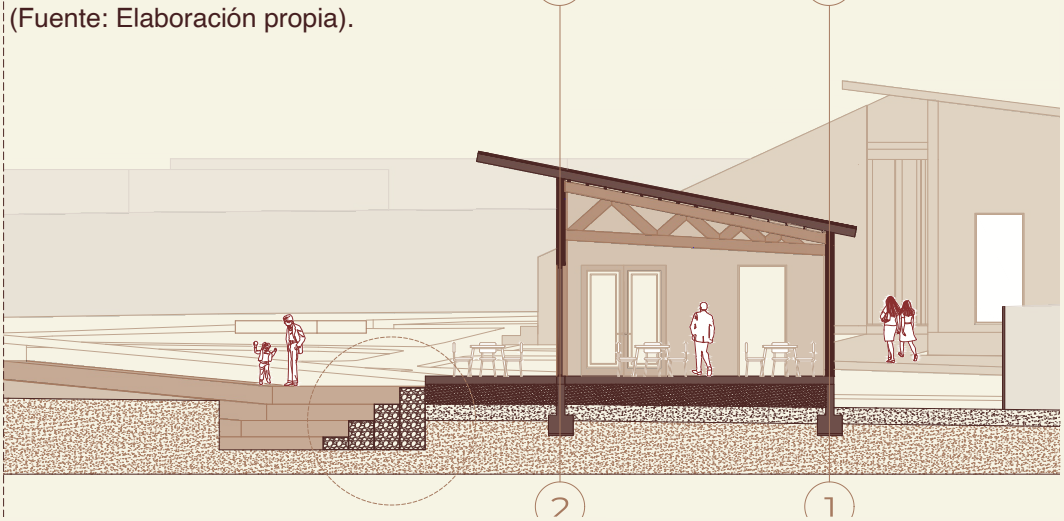


Figura 75. Corte M5. (Fuente: Elaboración propia).

7.4 SISTEMA CONSTRUCTIVO

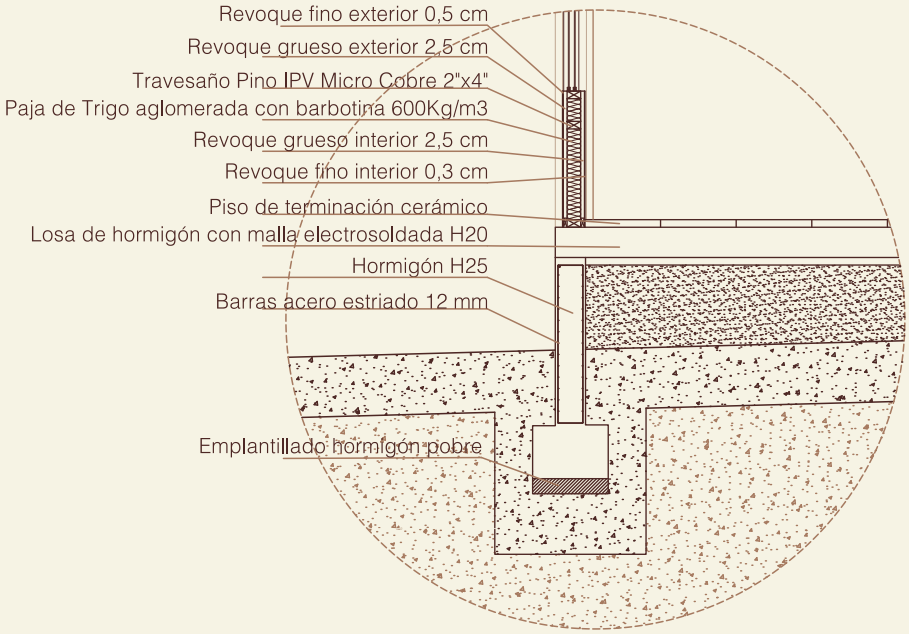


Figura 76. Detalle D1. (Fuente: Elaboración propia).

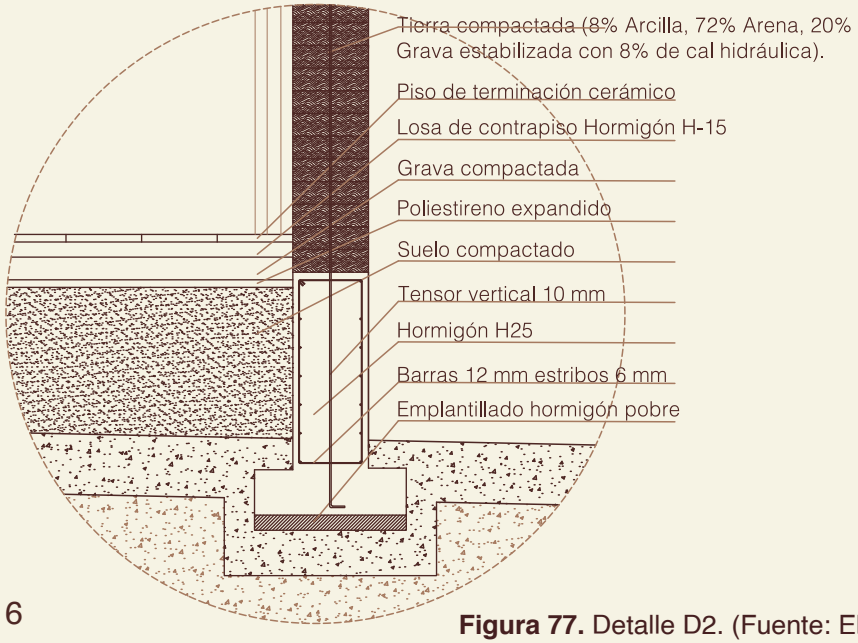


Figura 77. Detalle D2. (Fuente: Elaboración propia).

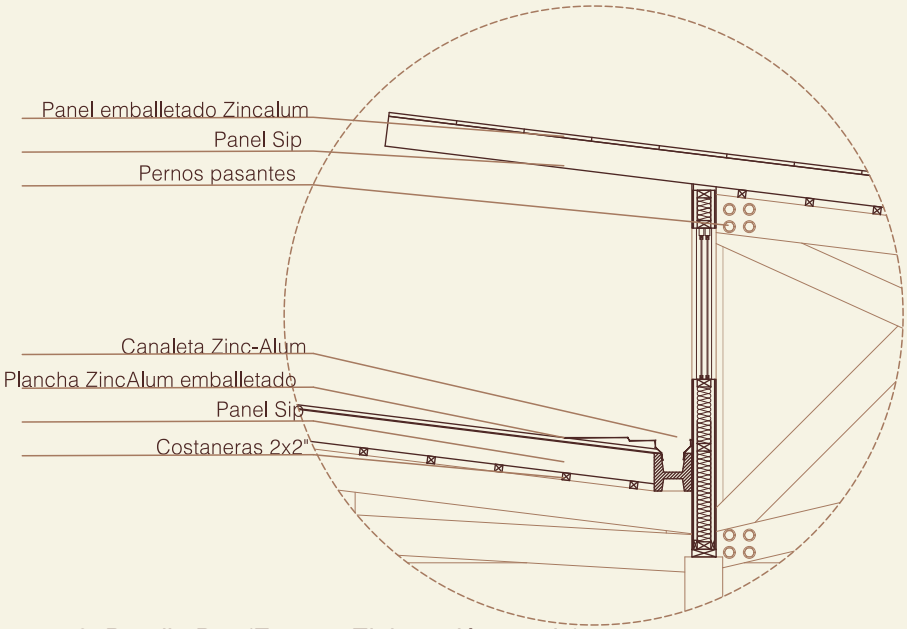


Figura 78. Detalle D3. (Fuente: Elaboración propia).

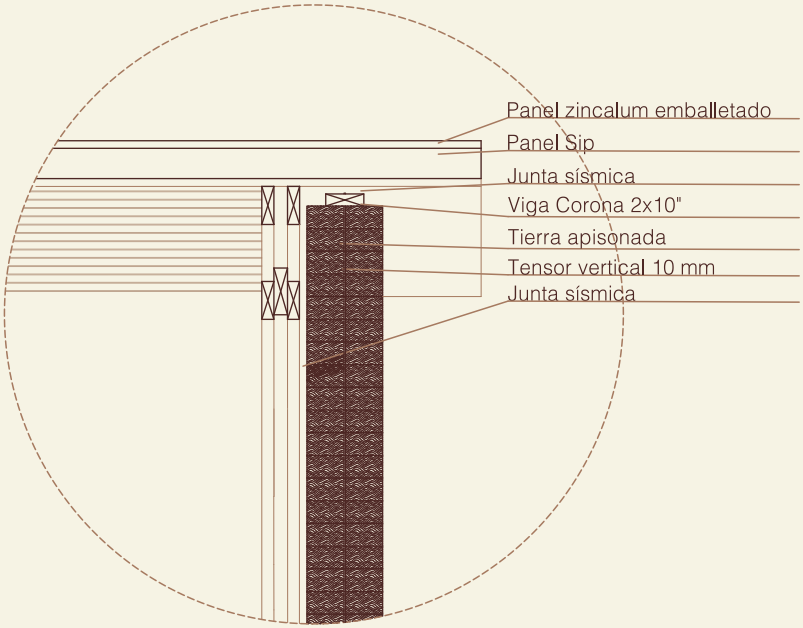
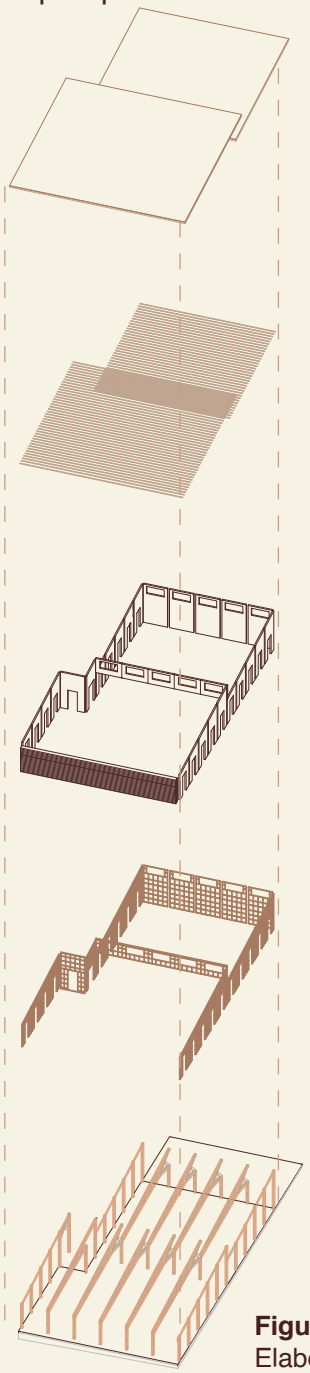


Figura 79. Detalle D4. (Fuente: Elaboración propia).

Estructura tipo aplicada a cada uno de los módulos.



Plancha de Zincalum emballetada
Panel Sip

Costaneras 2x2”

Muros de Quincha Liviana Húmeda

Muro de Tapia pos-tensado (muro sur)

Tabiquería Muros de quincha 2x4”

Cerchas
Pilares compuestos 3x10”

Figura 80. Diagrama Isométrico Explotada estructura tipo pabellones. (Fuente: Elaboración propia).

7.5 PROPUESTA PARQUE INUNDABLE

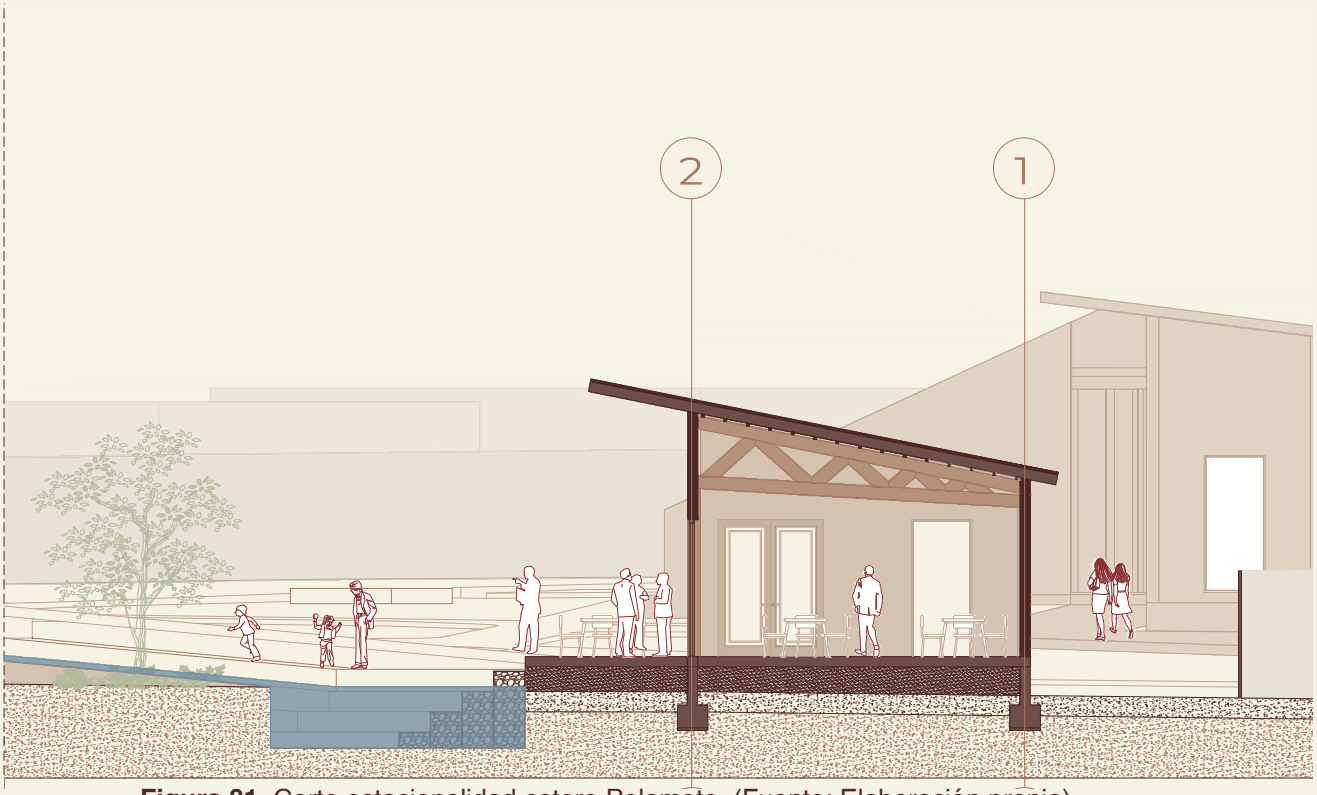


Figura 81. Corte estacionalidad estero Pelamote. (Fuente: Elaboración propia).

La intervención sobre el borde del Estero Pelamote se rige por un principio transversal de adaptabilidad estacional. El perfil transversal del proyecto se reconoce la naturaleza de la cuenca de Olmué, donde el cauce fluctúa drásticamente entre la escasez hídrica estival y las crecidas invernales.

Esta estrategia de Parque Inundable, conforma un borde escalonado mediante terrazas de gaviones y vegetación nativa de ribera capaces de soportar la inmersión temporal.

El parque actúa como infraestructura de mitigación, permitiendo que el agua ocupe controladamente las terrazas bajas, disipando la energía del cauce y protegiendo la cota del edificio. Al retirarse el agua, el lecho y las terrazas quedan disponibles como espacios públicos de sombra y frescor, integrando el cauce seco como corredor biológico y recreativo para la comunidad.

7.6 RESPUESTAS ARQUITECTÓNICAS

En consecuencia, la estrategia bioclimática se definen por: dada la alta radiación estival, el edificio se protege mediante aleros profundos. Para combatir la oscilación térmica, se opta por una envolvente de alta masa térmica, que acumule calor en invierno mantenga frescor en verano.

Estrategias para Sobrecalentamiento:

(8) Protección Solar

Utilización de aleros y corredores

(9) Refrigeración por alta masa térmica

Utilización de muros con alta inercia térmica (Muros de Quincha y Tapia)

Estrategias para Déficit Térmico:

(4) Calefacción solar pasiva

Utilización de vegetación de hoja caduca

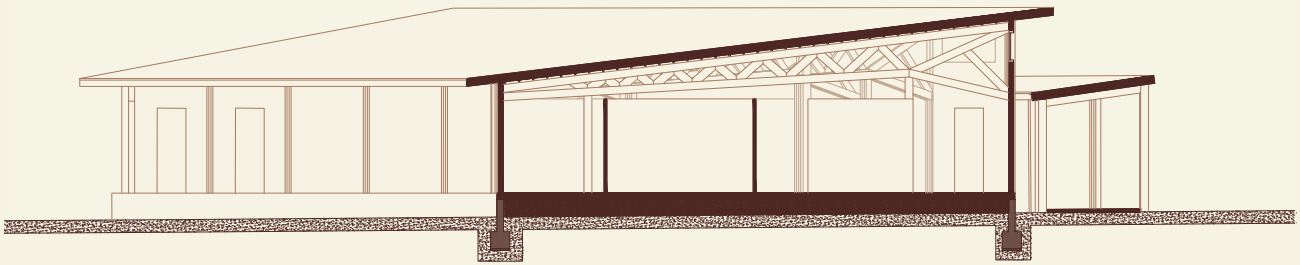


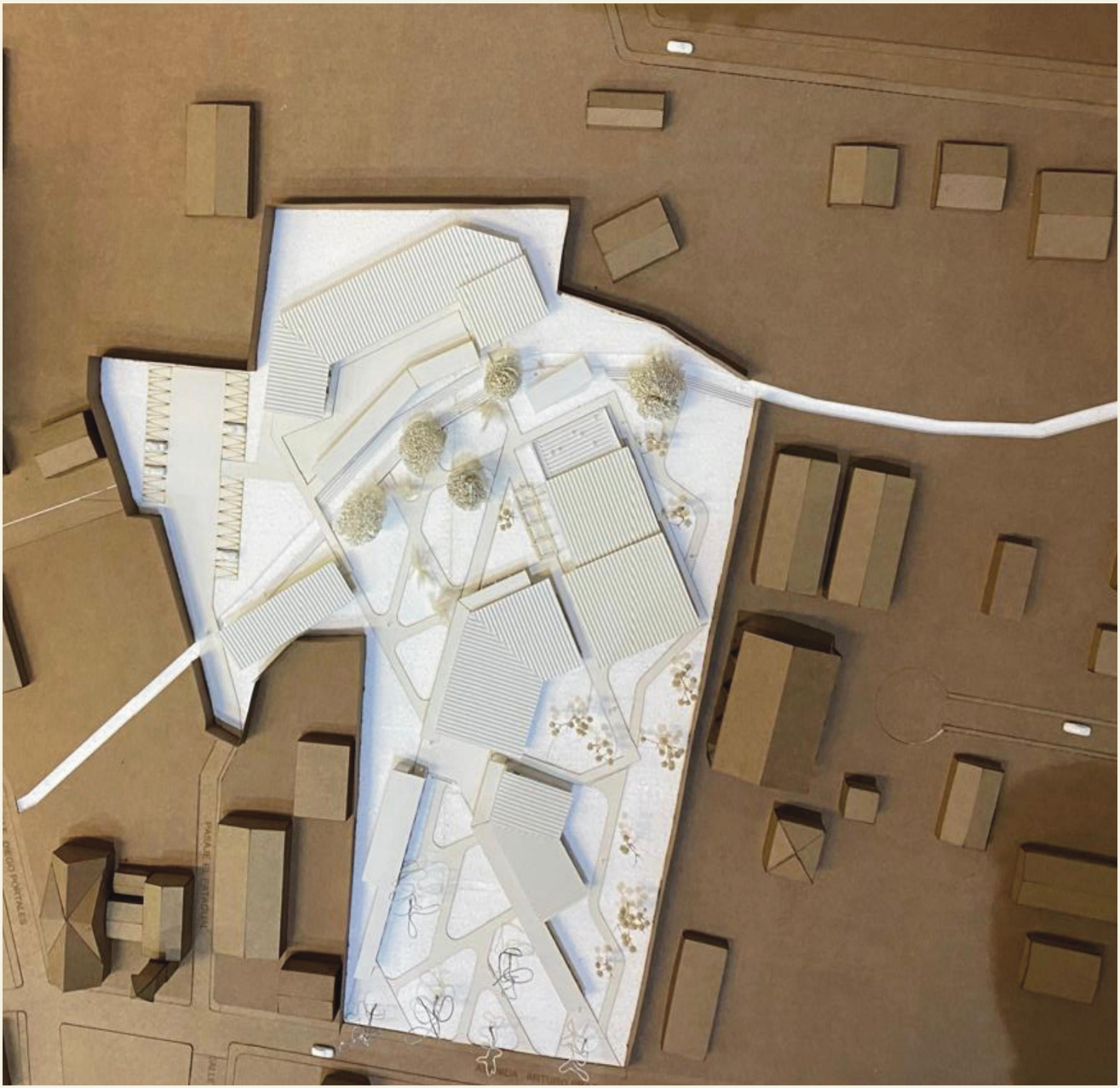
Figura 82. Estrategias bioclimáticas pasivas. (Fuente: Elaboración propia en base a estrategias de la Carta de Givoni.)

CUADRO DE SUPERFICIES

La definición de las superficies por recinto no responde únicamente a la solución del déficit actual, sino que integra una prospectiva de crecimiento.

Zona programática	Recintos	Superficie útil (m^2)
1. Atención al Público	Dirección de Tránsito	90
	DOM	150
	SECPLA	150
	DAF	150
	OMIL	250
	DIDECO	250
2. Gestión Interna	DOM	70
	SECPLA	50
	DAF	80
	Concejales	50
	Secretaría Municipal	55
	Alcaldía	95
	Salón de Concejo	100
4. Nuevo Patagual	Anfiteatro	150
	Parque Inundable	-
Servicios y Logística	Baños públicos y personal	120
	Comedor funcionarios	140
	Archivos y Bodegas	80
Total edificado		**2.400**

7.7 IMÁGENES MAQUETAS



122 **Figura 83.** Foto Maqueta 1:250. (Fuente: Elaboración propia.)

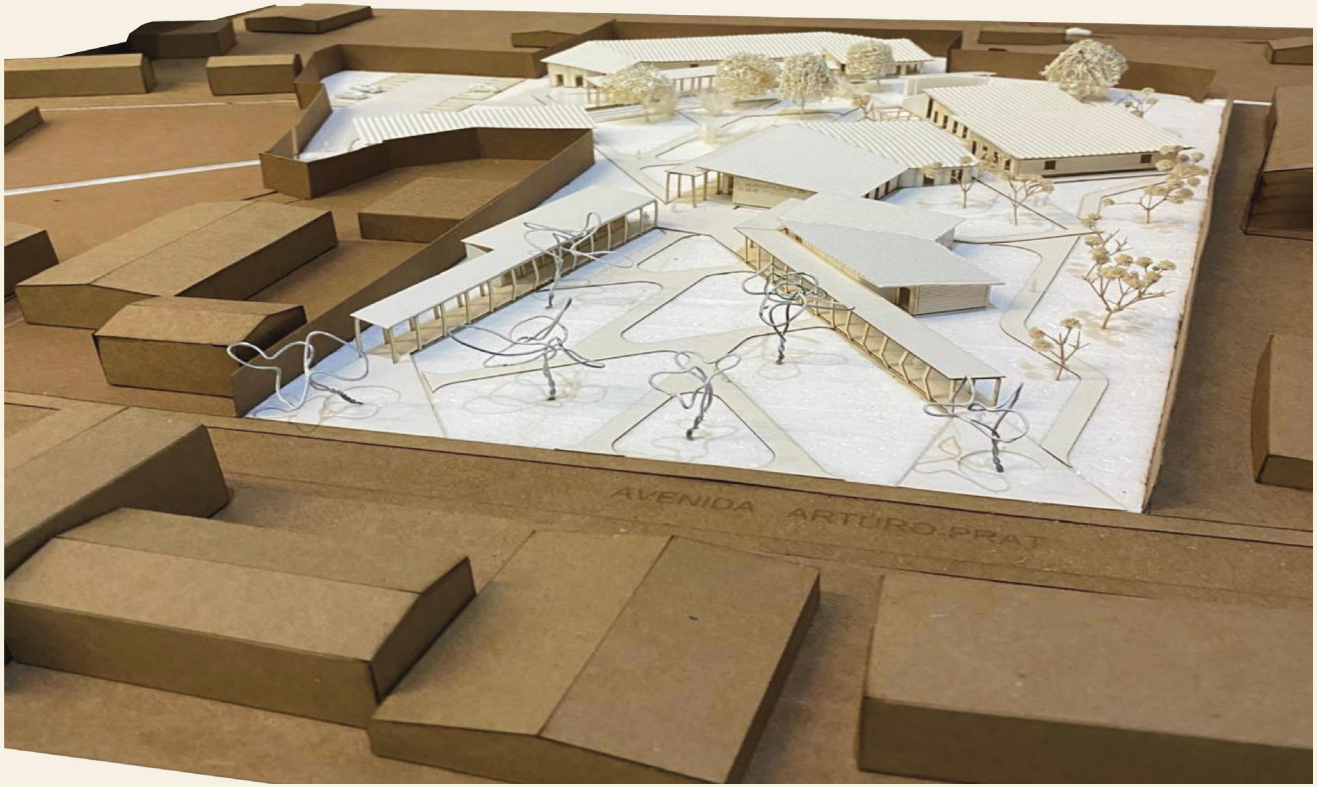


Figura 84. Foto Maqueta 1:250. (Fuente: Elaboración propia.)



124 **Figura 85.** Foto Maqueta 1:250. (Fuente: Elaboración propia.)



Figura 86. Foto Maqueta 1:250. (Fuente: Elaboración propia.)

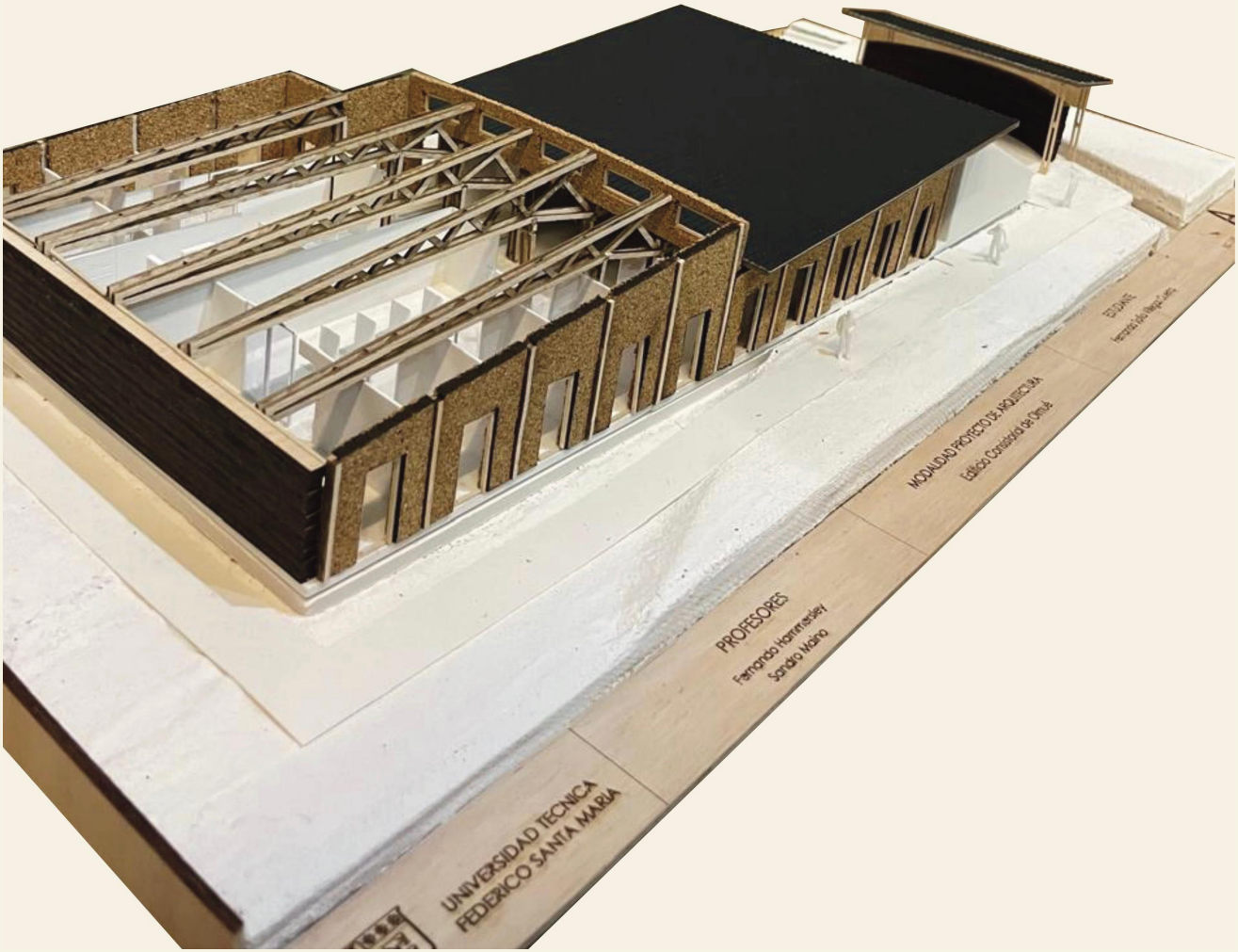


 Figura 87. Foto Maqueta 1:100. (Fuente: Elaboración propia.)

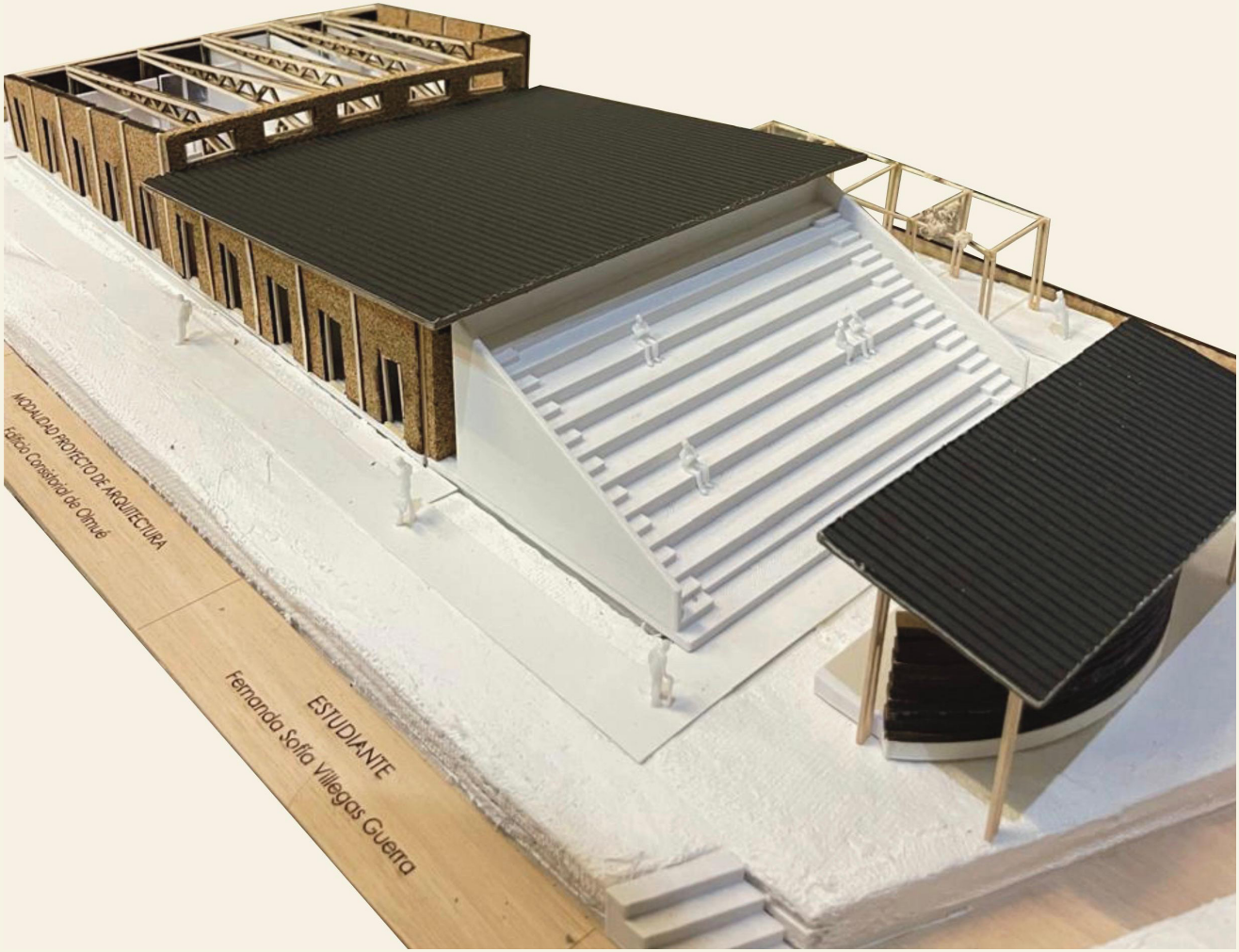


Figura 88. Foto Maqueta 1:100. (Fuente: Elaboración propia.)

ANEXOS

Anexo A: Ocupación del suelo por zonas.

Terreno Emplazamiento: 14.540 m2 aprox. (Lote 279-20, 279-11, 279-25)

Superficie proyectada: 3.140 m2 (Recintos y Corredores)

Segmentos del Terreno por Zonas del PRC:

ZC: 1.750 m2 / Ocupación del suelo del 100% - 1.750 m2
ZE2: 4.090 m2 / Ocupación del suelo del 25% - 1.020 m2
ZH1: 8.690 m2 / Ocupación del suelo del 25% - 2.170 m2

Se permite una ocupación total del terreno de máximo 4.940 m2.

BIBLIOGRAFÍA

1. Ilustre Municipalidad de Olmué. (2022). *Plan Municipal de Cultura 2022-2025. Olmué, Chile.*

2. Ilustre Municipalidad de Olmué (Vigente). *Plan Regulador Comunal (PRC) de Olmué y su Ordenanza Local.*

3. Ilustre Municipalidad de Olmué. (2019). *Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) 2019-2024.*

4. Ministerio de Obras Públicas (MOP). (2022) *Código de Aguas. Dirección General de Aguas (DGA).*

5. Givoni, B. (1998). *Climate Considerations in Building and Urban Design. Van Nostrand Reinhold.*

6. MINVU. (2012) *Manual de Diseño Pasivo y Eficiencia Energética en Edificios Públicos.* **Gobierno de Chile.**

7. Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MIDESO). (2023). *Metodología General de Preparación y Evaluación de Proyectos.* **División de Evaluación Social de Inversiones. Gobierno de Chile.**

8. Minke, G. (2001). *Manual de construcción en tierra: La tierra como material de construcción y su aplicación en la arquitectura actual.* **Editorial Fin de Siglo.**