

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DE VALPARAISO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

“Complejo Arquitectónico para el turismo del litoral central: Fusión de dos modelos vacacionales en busca de una identidad Austral”.

Complejo turístico de dis-tensión temperada.

ALUMNO: JUAN PABLO VASQUEZ PALAU
PROFESOR GUIA: MANUEL CASANUEVA C.
FECHA: 9 DE JULIO 2006

INDICE:	PAGINAS
I ANTECEDENTES DEL TEMA	09
1.1 PRIMEROS ANTECEDENTES	10
1.2 PROPOSICION: CHILE ES UN PAIS AUSTRAL	11
1.3 INTRODUCCION	13
II ANALISIS DEL TEMA	15
2.1 ARQUITECTURA DEL OCIO VACACIONAL	15
2.2 EI OCIO ESTACIONAL Y LA ARQUITECTURA DE VACACIONES	16
2.3 LOS “RESORTS” COMO LOS ACTUALES AGENTES DEL DESARROLLO URBANO DEL LITORAL CENTRAL.	17
2.4 LAS VARIABLES DE LA TENDENCIA RESORT	19
III DESARROLLO DEL BALNEARIO	20
3.1 LAS TERMAS ROMANAS: ostentación arquitectónica	20
3.2 ORIGEN DEL BALNEARIO MARITIMO	23
3.3 EL BALNEARIO DE MAR	24
3.4 EL BALNEARIO DE MAR EN CHILE	24
3.5 EI BALNEARIO DE TIERRA	25
3.6 EL BARRIO	27

3.7	Encuentro con Pedro Bánnen: Acerca del Barrio y del Balneario...	30
3.8	LA VILLA	36
3.9	LA SEGUNDA VIVIENDA (?)	37
3.10	EL RESORT: UTOPIAS PRESENTES	39
IV	EL TURISMO	41
4.1	LA ACTIVIDAD TURISTICA EN EL MUNDO	41
4.2	EI TURISMO EN CHILE	41
4.3	¿CUAL ES EL MERCADO?	44
4.4	¿QUIEN ES EL USUARIO?	44
4.4.1	TURISMO RECEPTIVO MERCADO INTERNACIONAL	45
4.4.2	TURISMO RECEPTIVO MERCADO NACIONAL:	46
	ANTECEDENTES BASICOS PARA INVERSIONES DE DESTINOS TURISTICOS EN CHILE: REGIÓN DE VALPARAÍSO	
V	EL LITORAL CENTRAL	47
5.1	CATASTRO OFERTAS INMOBILIARIAS: SEGUNDA RESIDENCIA, V REGION	47
5.2	AVISOS PUBLICITARIOS: “SE OFRECE LO QUE NO ES”	63
5.3	VIALIDAD	64
5.4	RESORT TIPO DEL LITORAL CENTRAL	65
5.5	REQUISITOS PARA RESORT EN CHILE: Nch2949.c2004	68

VI EL CLIMA Y LA GEOGRAFIA REGIONAL: Universo intemperie	82
6.1 DETERMINANTES DEL CLIMA EN CHILE: latitud, acción del mar y relieve.	82
6.2 CORRIENTES MARINAS	85
6.2.1 ECOSISTEMA OCEANICO DEL LITORAL CENTRAL	86
6.2.2 VIENTOS y OLAS EN EL LITORAL CENTRAL.	87
6.3 CORRIENTE DE HUMBOLDT	88
6.4 PLANICIES LITORALES: FORMACION DEL LITORAL	91
6.5 ACANTILADOS COSTEROS	92
6.6 RELIEVE DEL FONDO OCEANICO	93
6.7 VALLES	94
6.8 CORDILLERA DE LA COSTA	94
6.9 ANTECEDENTES GEOGRAFICOS ENTRE VALPARAISO Y ALGARROBO	95
VII PRESENTACION DEL CASO ARQUITECTONICO	96
7.1 CICLO VITAL: BALNEARIOS (tendencia, vigencia, decadencia y obsolescencia	97
7.2 LOS NO TRANSFORMADOS EN SI	98
7.3 CASO ARQUITECTONICO	100
7.4 LUGAR: UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD	102
7.5 TAMAÑO GEOMETRICO DEL ESPACIO REGIONAL	105
7.6 TAMAÑO GEOMETRICO DEL ESPACIO LOCAL	106

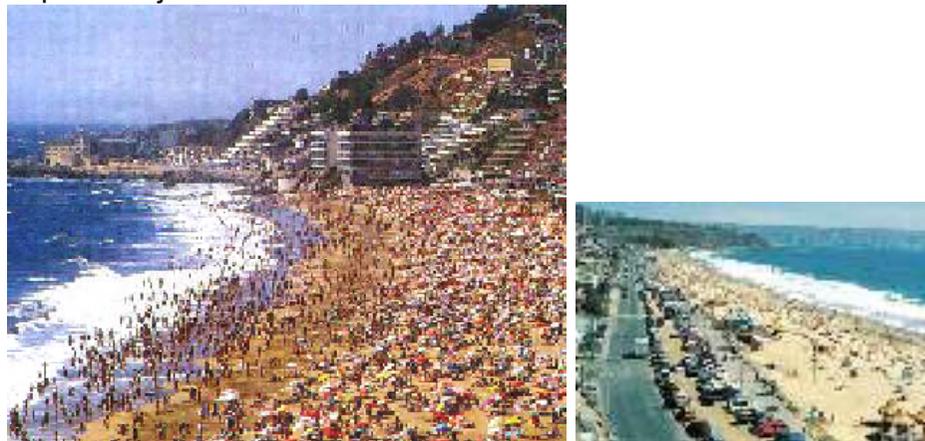
VIII LA PROPUESTA	107
8.1 RESPUESTA A LA TENDENCIA “RESORT”: Nuevo Complejo vacacional de clima controlado	108
8.2 ELEMENTOS PARA UNA ARQUITECTURA TEMPERADA	111
8.3 ELEMENTOS ARQ. FUNDACIONALES DESTINADOS AL OCIO VACACIONAL	114
8.4 ACTOS Y NOMBRES ESPECIFICOS	115
.	
IX PROGRAMA	116
9.1 IDEA DE PROGRAMA	116
9.2 LISTADO GENERAL DEL PROGRAMA	118
X HIPOTESIS ESTRUCTURAL	124
10.1 ESTRUCTURAS ESTEREOMETRICAS (placas espaciales)	124
10.2 MUROS DE CONTENCION	126
10.3 GAVIONES	127
10.4 ESPIGON DE GAVIONES	128
10.5 MUROS DE SOSTENIMIENTO a base de elementos prefabricados	129

XI REFERENTES	130
11.1 IDENTIDAD Y REFERENTES	130
11.2 TERMAS ROMANAS: TERMA DE CARACALLA	130
11.3 BATH: BAÑOS INGLESES	132
11.4 TEATRO DE EPIDAURO	132
11.5 BELVEDERE DE BRAMANTE: EL CORTILE DEL BELVEDERE, ROMA	135
11.6 LA VILLA ITALIANA: VILLA ROTONDA	135
11.7 BALNEARIO DE MONTECARLO	137
11.8 BALNEARIO DE BIARRITZ	137
11.9 BALNEARIO DE NIZA	138
11.10 SAINT MALO	139
11.11 SANTORINI	139
11.12 NAUM GABO	140
11.13 BIOSFERA, EDEN PROJECT, LONDRES	140
11.14 SORRENTO, ITALIA	141
11.15 FREI OTTO	142
11.16 PISCINA DE SANTO DOMINGO	143
11.17 AULAS NEUMATICAS DE LA ESCUELA DE ARQUITECTURA U.C.V.	143
11.18 PROYECTO ESCUELA NAVAL - UCV	144
11.19 QUEENMARY II, 2004	145
11.20 CRYSTAL PALACE	146

11.21 IGLESIA DE CRISTAL, CALIFORNIA.	146
11.22 BIBLIOTECA CAMBRIDGE.	147
11.23 RESORT, DUBAI.	147
XII FOTOS MAQUETAS	148
XIII JUEGO DE PLANOS PROYECTO	159
XIV BIBLIOGRAFIA	164

I Antecedentes del tema:

El borde costero del litoral central a tenido un gran crecimiento económico. En los últimos 50 años, durante temporadas, se transforma en un sistema interconectado de gran densidad debido a una serie de atracciones para el turista: sol, mar, comida, libertad, naturaleza y precios económicos. Pero, a pesar de estas ventajas, este espesor esta condenado a un comportamiento mono cultural. Por la idiosincrasia, por su carga histórica, cultural esta hegemonía del ocio transformado en una abundancia de consumos por sobre los recursos naturales ignora totalmente toda responsabilidad ecológica. Esta controversia (saturación, contaminación, etc.) congela su potencial mas que activarlo. ¿Que se puede hacer con este fenómeno paradójico que va entre el encanto y el disgusto, atracción y repulsión? ¿Podría esta controversia transformarse en una sociedad productiva si se capitalizaran sus valores masivos permitiendo que se transforme en un área mas sustentable y ser un ejemplo de lujo?



1.1 PRIMEROS ANTECEDENTES

A partir de la tesis de TIRO Y RETIRO (Profesor Manuel Casanueva C.), que propone una degradación del borde costero regional debido al turismo depredatorio a partir de la estampida de turistas durante las fechas estivales y la inminente saturación de sus playas, se piensa estudiar las soluciones potenciales presentes a partir de la respuesta a la tendencia de la identidad "resorts", que son una nueva forma de vacacionar.

Se trata de estudiar la tendencia, vigencia, decadencia y obsolescencia de estos; su relación con Valparaíso-Viña del Mar como epicentro turístico y sus replicas (minituarisacion) a lo largo del borde costero; en un momento que logran mantenerse como terminales, pero que en un futuro cercano dejaran de serlo, perdiendo su condición, su vigencia, su diversidad y su carácter de balneario.(como Con-Con)

Se puede medir esa pronta rotura o unión a partir de una investigación que mida la capacidad de retener en ocio (vigencia) o de no retener de cada uno a partir de sus diferencias o diversidades que los individualicen dentro de una totalidad arquitectónica (región arquitectónica del bordemar vacacional)

No es un estudio que centre su investigación en el progreso sino contrariamente donde existe progreso es donde se daña la idiosincrasia terminal del antiguo balneario, sumado a la masificación del automóvil, su velocidad depredatoria, y de las tecnologías globalizantes que hacen perder la identidad de los lugares.

El reto es crear un lugar y resolver la dualidad de las condiciones del emplazamiento y el paisaje donde interactúan 2 modalidades: la primera es crear un espacio de intimidad en la vastedad. La segunda es la presencia del océano, su abierta espacialidad y su horizonte rotundo.

El planteamiento parte de esta contradicción para establecer una relación entre lo que se abre y lo que se cierra, opacidad y transparencia, intimidad y exterioridad, entre tradición (la masa) y modernidad (lo virtual), para de este modo constituir un exterior contenido en la inestabilidad del acantilado y así habitarlo.

Este estudio responde al paradigmático frustramiento de vacacionar en la saturación, congestión y densidad urbana de los asentamientos del borde costero del litoral central. Por lo anterior, otorgo a todas las ocupaciones habitacionales

como en decadencia y se este se aleja para fundar un nuevo lugar, sin posibilidades de ser concurrida ni degradada por las estampidas veraniegas ni por el automóvil. Se aproxima entre lo que es un resort(tendencia)entendido como una porción privada y ficticia de superficie con un único dueño y el antiguo balneario como lugar publico.

Como máxima atracción esta el hecho de romper la estacionalidad **ofreciendo un ambiente controlado climáticamente**, permitiendo su uso y relación con el agua, sol, paisaje,etc. durante todo el año (year rounder) a partir del control de los elementos que gobiernan en la intemperie.

CHILE ES UN PAIS AUSTRAL, ENTONCES SE TRATA DE REHACER UN CLIMA PARA UN TIEMPO DE OCIO TEMPERADO DURANTE TODO EL AÑO.

Aquí no se ofrece el sol eterno, ni el agua tibia ni turquesa del mar, ni la palmera con su sombra, tampoco la vista frontal sino un habitar contenido y climatizado en el borde del mar.

La disposición de los volúmenes genera varias situaciones en las que el mar "está presente" enmarcado por porciones de paisaje circundante, que nos hace padecer su precencia no de manera frontal sino oblicua y se le da distingo de horizonte en la vertical a partir de terrazas que separan el mundo publico del privado.

1.2PROPOSICION

Aquí no se re-crea un lugar "ecuatorial" que ofrece sol eterno, agua tibia y turquesa del mar, la palmera con su sombra, sino se trata de **re-hacer un clima**, un habitar temperado en el borde del mar, a partir de la hipótesis que:

"Chile es un país austral".

La proposición nace de la DECADENCIA de los balnearios de mar, vigentes hasta los años 60; debido a la instalación de industrias en sus proximidades, la invasión del auto, la conurbanación de estos y su pérdida de carácter terminal necesario para el descanso entendido como la inversión del tiempo y espacio lo que constituye las vacaciones. Como tendencia aparecen los Resort. Un tipo de condominio que otorga bondades como la seguridad, equipamiento, etc. pero que no contemplan el desahogo terminal necesario. Son porciones ficticias de territorio donde el co-propietario tiene el derecho de uso de todas las superficies disponibles y donde existe una programación del ocio entendido como un bien de consumo.

Por esto mismo es el hecho que el concepto de la “segunda vivienda” también está en decadencia debido a la globalización y su agente principal que son las comunicaciones. Viajar a cualquier destino paradisíaco en avión está al alcance, las distancias se acortaron, se homogenizó el globo. Muchos prefieren cambiar sus destinos vacacionales todos los años a hacerse cargo de una vivienda y su mantención fija en un punto, que puede usarse solo durante la temporada de vacaciones.



Av. del Mar, Instituto de Arquitectura, 1969

1.3INTRODUCCION:

Un proyecto de título (así lo define esta escuela) consiste crear un último proyecto como estudiante universitario y no como el primer proyecto profesional. Desde esta perspectiva, se está en el plano de una última investigación, tan esquivada cuando se ejerce este oficio. Una investigación en búsqueda de conocimientos nuevos, llegar a una invención manifestada en todas sus dimensiones arquitectónicas.

He definido como tema a desarrollar un **nuevo balneario**, partiendo de un “no saber” (G. Iommi). Esto me da la posibilidad de pensar en alguna “leve trasgresión”, a lo que se conoce como balneario en Chile.



Malecón, Viña del Mar

Ciudad y balnearios son dos. El balneario es un servicio de ocio para la ciudad, lo que refleja un cambio del ocio de “tiempo intensivo” al ocio de “bienes intensivos”. (*esperando el fin de semana*, Witold Rybczynski, Emece Editores, Barcelona, 1992, pag. 199). Son grandes desahogos para las masas en fechas estivales. Así como pueden ser los cines, los parques, los cafés, etc., pero en estos cuando la necesidad y las costumbres aparecieron, no tardaron en conformar sus programas. Sin embargo, el “**Resort**”, aun cuando tiene una relación de lugar y fundación con un modo de habitar y un ritmo propio, opuesto al de la ciudad (ciudad-ritmo de la eficiencia a partir del castrum, balneario-ritmo de la demora a

partir de meandros) **tiene pendiente su relación entre programa ,lugar, clima y geografía.**

La identidad “resorts” es la tendencia y respuesta a los antiguos balnearios tradicionales. Este investigación trata de dar respuesta a esa tendencia; la mayoría de las veces pintoresca o de estilos, como la arquitectura apropiada para construir y disfrutar de la naturaleza. Hoy, esta arquitectura asume un nuevo contexto: los nuevos hoteles y resorts son las representaciones de las lógicas espaciales del capitalismo avanzado (*Alejandro Zaera ” La organización material de capitalismo avanzado”, Quaderns, Barcelona, 1995).*

Un gran porcentaje del tiempo libre se esta convirtiendo en “tiempo de consumo”.

En la necesidad de posicionarse en el mercado del turismo, despliegan imágenes oníricas del mundo del consumo, para asumir algún sentido fundacional. Como conclusión del mundo inmobiliario, **se ofrece lo que no es**, a través del hiperrealismo de la falsedad y pretenden por medio de las palabras designarse como lugar.

He definido la identidad balneario para estudiar, porque me interesa volver a asociar ocio y arquitectura, tan esquiva en los casos concretos de nuestro país, abriendo el campo de la arquitectura desde una ultima mirada como alumno.

Me quedo demostrado que la capacidad para generar lugares en el litoral esta en deuda.

En los resorts esta en duda si la arquitectura tiene entre sus cometidos el de construir lugar, si la autenticidad sigue siendo un valor, si tiene que establecer vínculos con la naturaleza, si su sentido es el espacio que trascienda o si solo es construir el presente.

¿Cómo vivir la naturaleza arquitecturizada en un “entero” habitable?

¿Cómo la extensión campestre se puede tornar habitable en tiempos de ocio?

II Análisis del tema

2.1 ARQUITECTURA DEL OCIO VACACIONAL.

El ocio estacional – regional, las “vacaciones”, fuertemente condicionado por las características climáticas y geográficas, se convierte en un elemento predominante de la ordenación del territorio en el litoral central de Chile. Este fenómeno exige la búsqueda y la invención de una nueva arquitectura: la arquitectura del ocio.

Esta nueva visión lleva a crear nuevas formas de asentamientos humanos, que permiten vivir temporalmente fuera de la ciudad. Son obras fundacionales: **fundan un lugar habitable donde solo antes había naturaleza.**

Los centros vacacionales que se analizaran se establecen no en la ciudad misma sino en lugares alejados, queriendo tener una relación directa con el medio natural; frente al Océano Pacífico, “extendiendo hasta su horizonte infinito la mirada y por ello el habitar”(Bruno Barla, CA 91 pag30)

Estos se distancian unos de otros, entre un centro y otro construyendo “lo arquitectónico” de esta región inscritos en una totalidad. Una totalidad que constituye una” región arquitectónica” de la distensión frente al horizonte. De esta manera el borde se extiende, alargándolo, otorgando una nueva geometría sobre el litoral central y una nueva forma de recorrerla, como si la viéramos por primera vez.

Se presentan dos ordenamientos de la naturaleza: uno que establece las relaciones que estas nuevas obras establecen con el **tamaño geométrico del espacio regional** (gran escala) y otra con el **tamaño geométrico del espacio local** (escala menor)

Se muestran según la individualidad de cada uno de ellos que contengan algún signo que denote la presencia de los otros.

Playa las Salinas, 1966



2.2EI OCIO ESTACIONAL Y LA ARQUITECTURA DE VACACIONES.

Hoy en día el concepto "turismo" se ha modificado con el desarrollo especulativo (empresas de arquitectura-se ofrece lo que no es-) de los asentamientos vacacionales como un negocio inmobiliario solamente.



Litoral Central: Puntos de desahogo de la capital en el borde costero

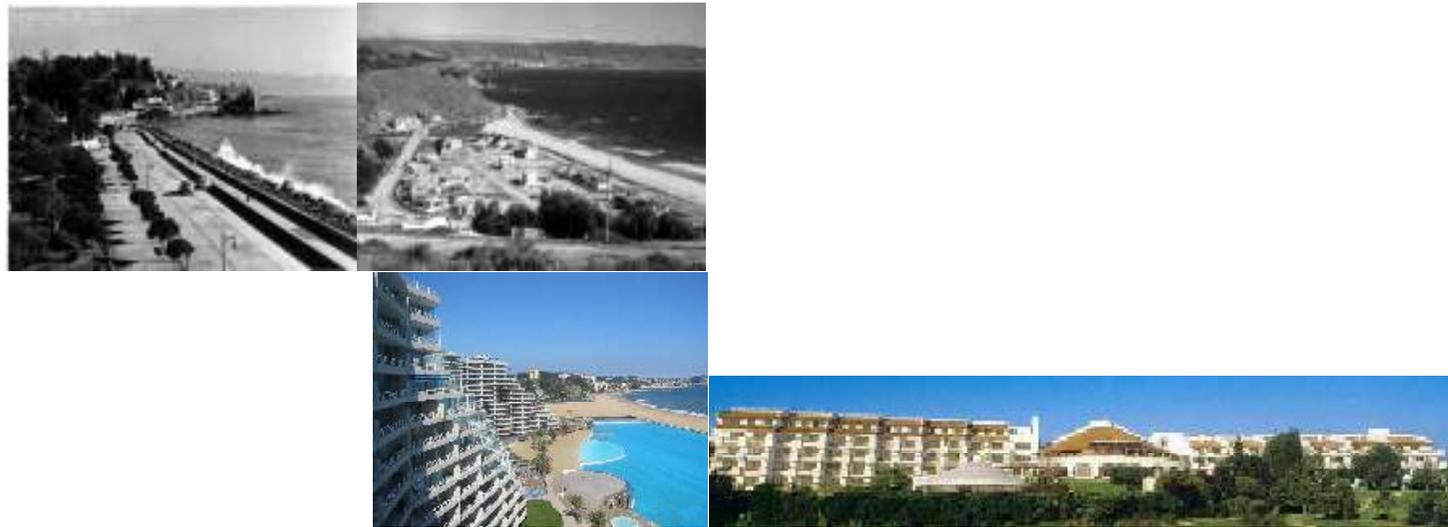
Los "balnearios tradicionales" deben ceder su lugar a ocios estacionales de goce y contemplación de la naturaleza extra-urbanos, los nuevos balnearios o "resorts" (significa balneario, lugar de veraneo en inglés)

Esto plantea una nueva realidad: una planificación regional de ordenación del ocio necesaria para evitar un desaprovechamiento o corto colapso de los potenciales lugares turísticos a partir del crecimiento espontáneo y saturación del bordemar.

Con todo esto estamos frente a un reconocible deterioro del litoral central y a la decadencia del balneario, mas adelante explicado. Este es el problema identificado y en el desarrollo esta la búsqueda de una solución.

2.3 LOS “RESORTS” COMO LOS ACTUALES AGENTES DEL DESARROLLO URBANO DEL LITORAL CENTRAL.

Con la masificación del turismo se han degradado la mayoría de los balnearios tradicionales (conurbación, nula terminalidad, descarga de aguas servidas, el auto y congestión vehicular, tala indiscriminada, camping no controlados, asentamientos precario, saturación de playas, mala infraestructura sanitaria, nula convivencia con la naturaleza), y aparece el “resort” como una versión intermedia entre el enclave exclusivo y el antiguo balneario; un lugar semi-urbano con gran oferta de servicios y actividades recreacionales, con todas las garantías de control, privacidad, homogeneidad social, guardando su independencia, su terminalidad, su interioridad, su carácter de descanso, asegurando el sentido de “lo natural”.



El gran problema del “resort” del litoral central es que no se hace cargo de las características climáticas y geográficas, condicionantes en la región. Lo que no permite su uso durante todo el año (year round), marcando una fuerte estacionalidad de flujos (invierno-verano), no soportando grandes inversiones inmobiliarias en un complejo de real goce año corrido.

Otro problema que presentan los “resorts” es el hecho de aislarse, al generar centros vacacionales para unos pocos (tipo ggheto) y no crear un nuevo lugar en el litoral. Esto es una necesidad de los gestores inmobiliarios por la búsqueda de vender un producto exclusivo y privado, sin detenerse a pensar una sana convivencia entre ambos.

El “resort” es un lugar fundacional, es en esto, seguramente radica gran parte de su interés para inversionistas y usuarios. El desafío del negocio es organizar, diseñar, comercializar y luego administrar un megaproyecto inmobiliario de gran impacto.

A diferencia del “balneario tradicional”, que cuenta con una primera fila de casas en costaneras privilegiadas por su visibilidad y visión, y un detrás menos deseable, el resort busca valorizar el total del conjunto manera de maximizar su rentabilidad como negocio inmobiliario, considerando a todas la viviendas en relativa igualdad de condiciones ante los muchos otros valores agregados al proyecto, sin un delante ni un detrás sino que todos en una primera fila según su identidad dentro del total(golf, laguna, mar, jardines, etc.).

El planteamiento del resort como una gestión a largo plazo y cuidadosamente planificada, debe considerarse como una gran oportunidad de diseño urbano y de conservación del paisaje y del medio ambiente.

2.4 LAS VARIABLES DE LA TENDENCIA RESORT

- lugar geográfico
- proximidad del destino(horas -auto, horas-vuelo)
- tipo de resort (identidad) según sus equipamientos(sanación, spa, playa, cultura, deportes, golf, marina, etc)
- precio de estadía
- clima según temporada

BONDADES:

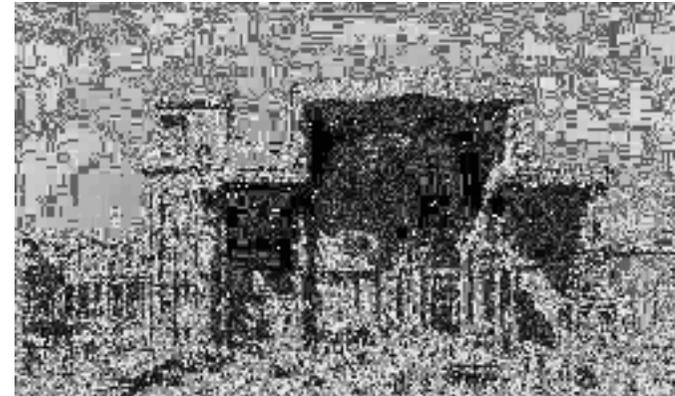
oferta complementaria al ocio

- un solo precio(todo incluido)
- descanso asegurado
- gasto asegurado(ahorro)
- calidad en entretención(múltiples opciones)
- recrearse en grupo(reúne todas la edades)
- identidad local, porción de idiosincrasia manifestada
- consumo ilimitado

III DESARROLLO DEL BALNEARIO

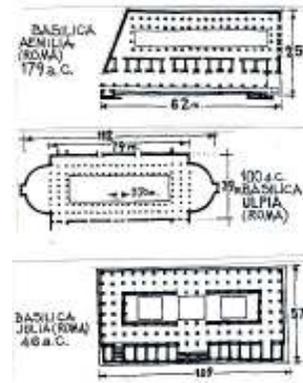
3.1 LA TERMA ROMANA: Ostentación arquitectónica

Enormes complejos recreativos (fenómeno político-socio-cultural) que construyeron los funcionarios romanos en todas las ciudades del imperio (entre los siglos I y IV DC.). **Las termas romanas cumplen una función que mezclan lo cultural con lo domestico, al proporcionar salubridad, higiene y placer a la villa romana. El baño como centro de un programa (edificio de baños) amplio en actividades (esparcimiento, ejercicios físicos, espectáculos, exposiciones de arte, bibliotecas y comercio), transformando el lugar en un encuentro de social. Los complejos se presentan unitarios y a una escala monumental (imperial)**



Aunque fueron los GRIEGOS los que convirtieron el acto natural de bañarse en el mar, en el lago o en el río en un habito para la curación e higiene del cuerpo humano. Los baños en las “villas romanas” se llamaban BALNEA y cuando eran públicos THERMAE. Este es el origen del balneario.

EN LAS TERMAS ROMANAS ESTA EL ORIGEN DEL TAMAÑO BASILICAL.

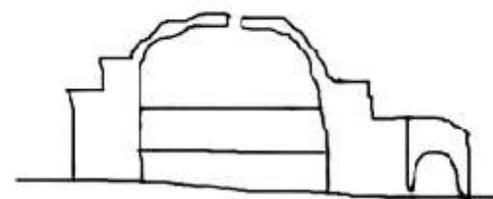


Tamaño Basilical:
 Donde cabe la ciudad y sus ciudadanos

-casa mayor o centro-

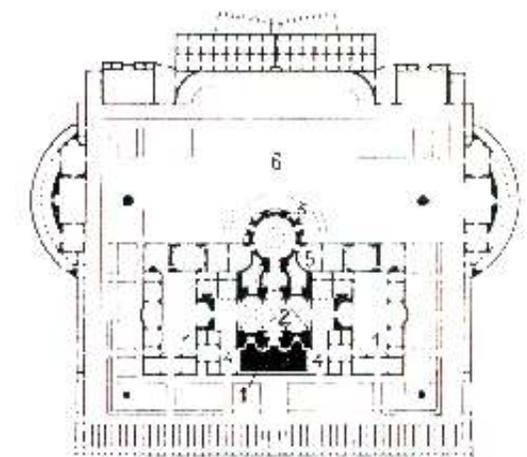
EL HORMIGÓN Y LA BOVEDA:

elementos heredados del **Panteón Romano**, traspasado a las Termas Imperiales y luego origen de las BASILICAS y su tamaño basilical.



TERMAS DE CARACALLA, año 210 dc: el baño como centro de un programa amplio de actividades.

El conjunto de locales que se acogían, en el edificio central del complejo termal, se ordenaba conforme al programa lineal del recorrido de la instalación de agua caliente, de manera que ésta, al perder temperatura después de satisfacer a las necesidades de una sala, daba respuesta al menester de las salas siguientes.



1-FRIGIDARIUM.
2-TEPIDARIUM.
3-CALDARIUM.
4-APODYTERIUM.
5-SUDATORIUM.
6-PALESTRA.

El edificio debía ser simétrico para atender, separadamente, a las salas destinadas a los hombres y a las destinadas a las mujeres.

El gran vestíbulo calefactado "el tepidarium" después, las salas se duplicaban siguiendo el orden inverso al de la circulación de las personas que tomaban los baños. Así, en "el caldarium" se tomaba el baños de agua caliente, muy cerca se instalaba "el sudatorium" para los baños de vapor a gran temperatura. En el tepidarium se instalaban los baños de agua templada y el baño de agua fría se tomaba en "el frigidarium" que en la grandes termas se resolvía con una gran piscina descubierta. Cerca de estos últimos espacios se situaba el vestuario "el apodyterium".

La planta de las grandes termas refleja la propuesta más importante de todas las formuladas por la Arquitectura Romana. El espacio integrador que pudo haber nacido en el Panteón de Agripa, se propone ahora jerarquizado sobre dos ejes perpendiculares que ordenan una cuadrícula.

Este complejo que se extiende en 11 hectáreas y puede albergar 1600 personas.

Los jardines servían para hacer ejercicio y posteriormente se pasaba al complejo de baños tucos y saunas, todo cuidadosamente caldeado con un sistema de tubos por los que circulaba agua caliente debajo de los azulejos del suelo. Las Termas de Caracalla permanecieron en funcionamiento hasta el 537 d.C. cuando el catolicismo prevaleció y prohibió el uso de los baños como entretenimiento.

3.2 Origen del balneario marítimo

Durante el siglo XVII, surgió en Europa los baños termales.

A mitad del siglo XVIII los Ingleses descubren las playas como lugares de cura, siendo la causa la buena salud del aire marino. Este descubrimiento Inglés amplió el campo de la balneología coincidiendo con el desarrollo de la arquitectura del ocio.

En el siglo XIX, la climatoterapia descubre la importancia de las instalaciones alpinas, como centros de cuidado contra la tuberculosis. Durante este siglo los establecimientos balnearios adoptaron un estilo neoclásico, basándose en programas grandiosos y lujosos hoteles.

BATH: La terma como un centro urbano

La terma como un centro en la ciudad. Edificio de baño de escala monumental-hito.

INGLATERRA - mediados siglo XVIII, primeros en utilizar los balnearios de mar y el aire marino como curativo.

Primera estructuras para la expectación del mar.



3.3 El balneario de mar: OBSOLECENCIA

LA OBSOLECENCIA DEL BALNEARIO ESTA EN LA POCA VARIEDAD PROGRAMATICA DEL LUGAR QUE LO CIERRA A SUS POSIBILIDADES, SATURANDO SU UNICA ACTIVIDAD DE OCIO QUE ES LA PLAYA.

LA TENDENCIA ESTA HACIA LOS CONDOMINIOS O RESORT COMO LUGARES PRIVADOS, DONDE EXISTA MAYOR VARIEDAD PROGRAMATICA(POR EJ. DEPORTES),

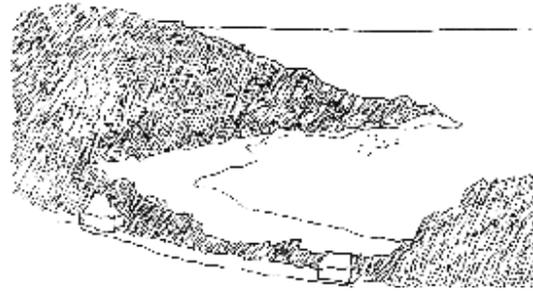
- (TESIS TIRO-RETIRO)** CARACTER-AGUA-ARBOL- UNA FUERTE INTERIORIDAD
- FIGURA DE BALNEARIO, APROXIMACION A LA CURVA DE NIVEL QUE PUEDE GENERAR UN ENTORNO ARBOLADO A LA MANERA DE UN PARQUE CON BOSQUE.
- LAS FIGURAS PRIMORDIALES SON, CAMINOS DE ACCESO, RAMIFICACIONES, TERMINALES
- LA CONURBANACION DE BALNEARIOS
- RUPTURA DE CONDICION TERMINAL
- INSTALACIONES INDUSTRIALES ENCIMA
- CARRETERAS MUY PRÓXIMAS, ALEJARSE DEL RITMO DE TRABAJO

3.4 El balneario de mar en Chile

La arquitectura asociada a los balnearios marítimos comienza en Chile Recientemente en el siglo XX y una verdadera planificación es muy tardía. El nacimiento se da con el surgimiento de las playas del litoral central en cuyos entornos se desarrolla una costanera y caseríos asociados a un o más hoteles de veraneo.

Estos balnearios son notablemente urbanos y públicos, modelados sobre las imágenes románticas de Biarritz y Cote d Azur. De este modo aparecen los balnearios tradicionales de la costa central como: Papudo, Zapallar, Algarrobo, Las Cruces, Cartagena, Rocas de Santo Domingo y Pichilemu.





Con la masificación del turismo (llegada del tren a Cartagena) se deterioran la mayoría de los balnearios tradicionales y aparece el **RESORT** como una versión intermedia entre el enclave exclusivo y el antiguo balneario.. Un lugar semi-urbano con gran oferta de servicio y actividades recreacionales (programar el ocio), con todas las garantías deseadas de control, privacidad, belleza y homogeneidad social.

3.5 El balneario de tierra

Inicialmente el balneario de tierra es el tradicional. Desde la colonia se usaba veranear alrededor de la casa del fundo que se ubicaban varios kilómetros hacia el interior del borde marino (hacienda puyayi). Se les llama balnea porque también tiene relación con el agua; en este caso de un río, laguna, tranque, etc para refrescarse durante el verano. Se modificaban los galpones como viviendas de temporada.

PRINCIPIOS PARA QUE OCURRA UN BALNEARIO DE TIERRA:

BALNEARIO DE TIERRA: "Donde el agua, el aire, el árbol, una fuerte interioridad y un carácter de rincónada terminal", son coordenadas de la generación de un balneario de tierra, planteando así las 5 condiciones fundamentales como base del programa.

1/ LO NATURAL: agua, sol, aire, vegetación, como concepto de "lo saludable". (idea original de balneario de tierra)

2/ INTERIORIDAD: temperie geomorfológica del lugar, carácter de **rincónada terminal**, asegurando la interioridad del lugar.

3/ LO ALEATORIO: estructura urbana-carácter de descanso, diferencia entre ciudad de trabajo (castrum-orden de optimización) y la de descanso (lo aleatorio, orden de meandros, la demora)

4/ EL ENTORNO: el balneario no debe estar conurbado, guardando su independencia y carácter de descanso, al alejarse del ritmo de trabajo propio de la carretera.

5/LA TERMINALIDAD: al ser extremo, no conurbado, el lugar será llegada y permanencia, y no de traspaso (automóvil)

SECTORES GENERALES BALNEARIO DE TIERRA: pueblo estable (abastecimiento y cuidado), parque agreste (entorno natural), parque jardín (paseo y descanso) y balneario (dependencias y servicios destinados a las vacaciones)

PROGRAMA GENERAL: cabañas, sector de camping, estacionamiento, albergues y servicios, enfermería y seguridad, red de aguas canales y piscinas, parques y jardines de recreación, muelle de pesca y deporte acuáticos.



(Estudio sobre los potenciales balnearios de tierra en el macizo cordillerano bi-regional, Tesis de Título, Pablo Trincado, 2001)

3.6 EL BARRIO: VIGENCIA

El asiento físico de cada comunidad es el **barrio**, la microciudad, trozo menor(magnitud), necesario en la organización de todo conjunto urbano, pero, el que no tiene porque contener la generatriz del total ni reconocer sus partes con la ciudad. pero a la vez tiene que ser urbano o integro en si mismo. o sea debería tener una **magnitud adecuada(escala) para que sus habitantes reconozcan pertenencia en un lugar con su propia identidad y destino.**

“EL BARRIO: como asociación primaria que comprende un cierto numero de viviendas con sus servicios colectivos.” (Orígenes del Urbanismo Moderno, Leonardo Benévolo, El Barrio, pag 169.,)

TAMAÑO DE BARRIO(SOCIOLOGIA URBANISTICA,GABRIEL ALOMAR, DOCTOR ARQUITECTO, PROFESOR DE SOCIOLOGIA URBANA, MADRID)

-LA SEPARACION FISICA ENTRE LOS DISTINTOS BARRIOS.

-EL BARRIO NO DEBERIA CONTENER MAS DE 500 FAMILIAS. REPRESENTAN EL NUMERO MAXIMO DE VECINOS QUE PUEDEN CONOCERSE.(PUEDE SER TAMBIEN, POR OTROS CRITERIOS, COMO EL DE LA ESCUELA PRIMARIA, DE 700 NIÑOS, QUE CUBRE LA NECESIDAD DE 1500 FAMILIAS O SEA UNAS 7000 PRSONAS. PUEDE FIJARSE UN TAMAÑO IDEAL DE BARRIO, PARTIENDO DE LA DISTANCIA MAKIMA QUE LOS NIÑOS PUEDEN RECORRER PARA IR A LA ESCUELA. EN EL “PLAN DE LONDRES” EL TAMAÑO DE LOS BARRIO OSCILA ENTRE 6000 Y 10000 HABT. Y EN EL DE CHICAGO ENTRE 4000 Y 12000 HABT)

-COINCIDIR CON LAS DEMARCACIONES PARROQUIALES(ESCALON PARROQUIAL, COMO UN GRUPO SOCIAL MAS INTIMO Y REDUCIDO QUE EL BARRIO(**EL VICUS DE SANTO TOMAS DE AQUINO, QUE ES TAL VEZ LA AUTENTICA COMUNIDAD VECINAL**)). ES ESTE EL QUE TIENE MAYOR EFECTIVIDAD Y MAS ANTIGUEDAD Y MAS UTILIDAD.

-CENTRO COMUNAL COMO FOCO DE ATRACCION.

-EL AGRUPAMIENTO DE 3 O 4 BARRIOS, PUEDE CONSTRUIR UN DISTRITO; SIENDO SIEMPRE UNA REALIDAD ADMINISTRATIVA, NUNCA UNA REALIDAD SOCIAL.



Congruencia
=

BARRIO

- VICUS(lugar de tierra),VICI(barrios residenciales)
- CAPITAL(línea que perfila la ciudad contra el cielo)
- FENOMENO URBANO
- CASTRUM(optimización)
- ORIENTACION
- RITMO DE TRABAJO
- EXPOSICION(gasto)
- BRILLO URBANO(reflejo)

BALNEARIO DE MAR

- BALNEA(cualquier lugar de agua)
- BORDE COSTER(el cielo se posa sobre un horizonte natural)
- FENOMENO AGRESTE
- LO ALEATORIO(orden demorado-meandros-lo laberíntico)
- DESORIENTACION
- RITMO DE OCIO
- RESERVA(INTIMIDAD-guardarse)
- SOMBRA TEMPERADA(penumbra)

-JARDIN

-CALLE-CORREDOR(técnica moderna)

-LA CALLE RECTA

-CARACTER CONURBADO

-EXTENSION CONTINUA

-PROTOCOLAR

-CULTURA DEL INTELECTO

-PRIMERA CASA

-NUMERO(orden)

-PARROQUIA

-PUERTA

-PIEZA

-INTERIOR

-CONCEPTO DE UNIDAD

-LO ESTATICO

BARRIO:

donde hay suelo de saludo.

-BOSQUE-PARQUE

-ARBOL(ambiente natural)

-LA CALLE CURVA

-CARACTER TERMINAL

-FUERTE INTERIORIDAD

-AGRESTE

-CULTURA DEL CUERPO

-SEGUNDA CASA

-JUEGO(desorden)

-PLAYA

-VENTANA

-TERRAZA

-EXTERIOR

-CONCEPTO DE FRAGMENTACION

-LO DINAMICO

BALNEARIO:

donde se habita junto a "lo natural".

3.7 Encuentro con Pedro Bannen: Acerca del Barrio y del Bañeario...

14 DE JULIO 2005

Barrio:

Aparecen en el momento en que la ciudad de Santiago inventaba nuevos lugares, necesitaba generar territorios o unidades nuevas.

Nacen como **un fragmento de ciudad con un cierto grado de autonomía** (esa combinación y un asunto de escala al momento de tomar la decisión)

Tamaño de barrio:(equística- Constantino Doxiadis)1950

Ciencia que se sustenta en una condición de secuencia de escalas (magnitudes). Desde el hombre como individuo, primeras magnitudes de agrupamiento, **el barrio(tamaño exacto que va a mantenerse siempre)**, hasta la escala final que es la ecumenopolis.(sistema urbano único en el total del planeta).

Tendencia y decadencia:

(valle del chacabuco) fenómenos de urbanizaciones, inventos que son mas que un barrio, pero también inventan **los micro-barrios, que son unidades menores con una cierta identidad.**

Unidad de barrio:

Un lugar que logre ciertas relaciones internas de autosuficiencia, que estén en la rutina diaria de un cierto usuario y edad(la iglesia, rutina semanal-el colegio). Ciertos equilibrios internos y ciertas relaciones hacia afuera, por que no te las cubre todas(o sino seria unidad-ciudad: autonomía)

Ciclo vital de barrio:(vigencia)

Están en un proceso de ajuste(los barrios van cumpliendo roles distintos). Muchos barrios se tratan como periferia pero en un momento se ven dentro de la ciudad-centros.(barrios re-hechos; un volver a leer con otros códigos; barrio el golf)

Identidad de” barrios nuevos”:

Ya no te venden solo la casa, sino asociado a un equipamiento.(colegio, supermercado, perfil del tipo de..., pequeño mall)

Tendencia de crecimiento de Santiago(1920-30):emigración del Santiago republicano .

Luego del Santiago de Vicuña Mackenna, se abrieron 3 opciones simultaneas que eran equivalentes:

-El LLano Subercaseaux-clase acomodada ligada a la propiedad de la tierra, de Stgo. hacia el sur. Por donde se llegaba y se salía de Santiago. Puesto sobre los trayectos más recurrentes de los mismos usuarios (recorridos rutinarios)

-Ñuñoa, área potencial de casas quintas(estructura). Fue absorbido como barrio.

-Sector oriente, casi pasando de providencia (estructura casas quinta y fundamentalmente de establecimientos religiosos; seminarios, claustros, conventos) hacia arriba.

(se opta por uno y otro a través “del olfato”)

Santiago pasa de la estructura casa-fachada corrida, grano europeo de urbanidad, a la ciudad-jardín (pin-pon entre el modelo ingles, readaptación norteamericana y la re-mirada europea que lo llevan de vuelta casa-suburbio)

¿Funcionó la estructura ciudad-jardín en Santiago?

Sí, pero con una incorporación. Por una parte está, hacerlo **a escala según las capacidades** que tiene nuestra sociedad.

Y por otro involucra a que la ciudad-jardín se le abrió la opción de la **casa en el campo**(la casa quinta-jardín huerta)

Condición rural del uso del suelo urbano(el parron, como cambio desde su uso para darle sombra a los caballos hasta su uso para guardar los autos)

Balneario:

Cuando se crea, tiene una condición casi de **segundo barrio** a partir de la “segunda casa”, **aporta cualidades especiales para un tiempo distinto**. Balneario de costa en el verano y balneario de montaña en el invierno(intensidad de balneario)

Condición de ocupación por una temporada estacional. Los barrios también se ocupan y desocupan en el transcurso del día. También se parecen en el sentido de relaciones de usos, relaciones con el vecino, distancias, etc.)

¿Cuál es el real protagonismo del automóvil?

Hoy, culturalmente, el auto esta totalmente incorporado. Desde la accesibilidad hasta acortar el tiempo de viaje. Ya no es un complemento sino que **es una extensión del habitar**.(montar un caballo- centauro)

En los balnearios se torna dramático porque están pensados en una escala completamente distinta(bajar a la playa en el auto, en vez de caminar)

¿Cómo lo retienes? ¿Cómo lo dejas antes?. En Barcelona y sus balnearios en la costa(cadaques-sidges) se trabaja, en que una parte importante de esa gente no llega en auto sino que a través de transporte publico(tren o buses). Estos sistemas tienen una cota en que de ahí para adelante se transforman en peatonales. Se siente en los balnearios y en los pueblos pequeños europeos.

Son unidades independientes que no tienen conexión por el borde. Se necesita salir a la carretera principal para caer, mas adelante, al próximo enclave.

El balneario original sigue siendo tal cual, no meten los edificios en primera línea, sino como mochilas(cargas puntuales) mas atrás(segunda línea o plano) donde te deja el autobús o el tren. Y lo otro, tienen una cota o una nada, una geografía entremedio, y después esta el núcleo siguiente. No permitiendo el continuo.

Manejándolo, como por ejemplo, en que no están hechos los caminos por el borde.

Tienen territorio para y del peatón.

Negando el acceso de los automóviles, se entendería la escala en que fue concebido ese lugar(casco patrimonial de Tasco, México)

Tran-Santiago:

ofrecer una manera distinta de moverse por santiago que no sea el auto.

Patrimonio:

Existe, pero no se respeta ni se mantiene. Porque de alguna manera tenemos una feroz inclinación por el negocio y el usufructo individual por sobre el colectivo.

Zapallar es un caso clarísimo, lo que era zapallar en su escala inicial, a lo que hoy día se permitió, de ampliarlo y densificarlo en el mismo y después de extenderlo en sus alrededores, porque también era parte de su enclave geográfico. El rango de estas villas y el número (pocas y bien colocadas).

Defienden el fragmento (permitiendo su densificación) pero permiten generar un continuo en las afueras que también lo desarma (conurbanación sin identidad). No es problema de lo masivo, sino de que miras, de que respetas y de que identidades se ponen en valor.

El valor del patrimonio es cuando el mismo pone en valor las mejores condiciones del lugar.

Zapallar-la manera en que se colocaron-pusieron el lugar en valor. Ahora ya no.

La propiedad colectiva: artificialidad de la persona y de la forma construida.

El resort (marbella) **inventar una porción de territorio** con control sobre quien lo usa, quien no y como. El mismo principio de las nuevas urbanizaciones e igual que el caso de los **mall**, que es inventar **porciones de ciudad aparentes** con mayores garantías de controles sobre las formas de uso. (romper la esencia de la ciudad). El daño es automarginarse de la ciudad real.

El valor principal de la ciudad es la capacidad de vivir juntos respetándose las libertades.

Fenómeno inmobiliario: valorizar a partir de la fragmentación

El principio es cambiar la categoría del suelo, **compras en hectáreas y vendes en metros cuadrados. Compras 1 y vendes 10000.**

Hoy, el dominio de la propiedad lo tienen sobre todos los suelos (condominios) **la gente que lo habita. Antes se entraba a una serie de dominios fragmentados en que tenias condicionado el acceso publico, el camino por el cual accedías. Esta condición de por si, no logra ser barrio. Dependen de otras relaciones tanto internas como**

hacia afuera. No por ponerle rejas y cercarlo va a ser barrio. Que es como intentan venderlo. Es por la relación que logren construir los elementos que seleccionen y como los relacionen, lo que les va a dar la condición y cualidad de barrio.

Condominio: compras una situación vigilada.(mall)

¿Existe la posibilidad de hacer urbanismo sin negar el origen arquitectónico?

¿Dónde empieza y termina la obra arquitectónica?

Los mejores que pueden responder a esto, son gente de la escuela de Valparaíso. Mi padre siempre repite que estudio en una escuela *"donde se nos dijo que se estudiaba arquitectura, sin distinción entra arquitectura, urbanismo y paisajismo"*.

Entonces territorio, ciudad y obra (**santísima trinidad**) son un continuo que están presentes de igual forma. En Valparaíso, no puede estar mas patente esta convergencia inseparable entre el lugar geográfico, la ciudad y cualquiera de las intervenciones. ¿ Donde empieza la ciudad o termina?, cuando le sacas una de estas piezas. Es un todo, en cada una de estas piezas se va Valparaíso y tiene sentido.

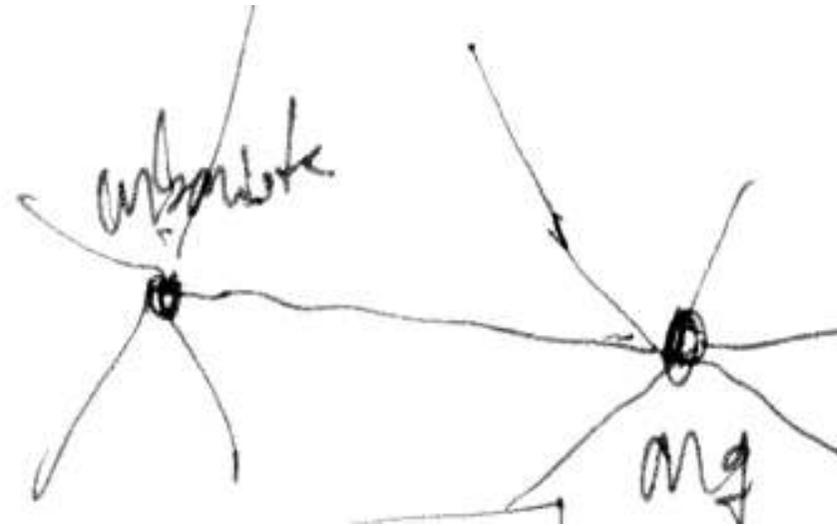
La escuela en que yo estudie, hace diferencia entre un asunto de escalas, planificación, diseño urbano y luego diseño de la obra. Pero eso termina siendo el drama que termina resolviendo la ciudad que hacemos los arquitectos santiaguinos.(el golf-desfile de *mises building*)

Esa cierta ciencia del urbanismo, como que en un momento, como una manera de mirar, de una cultura racionalista, lo trato de sistematizar. Pero cuando lo sistemizas por un lado, como es ciencia en si mismo, se escurre. Es política, economía, sociología o antropología. Estas pueden decir donde esta su esencia, en el caso del urbanismo se escapa. Necesita de recurrir a alguien o a algo, **no es algo en si mismo.**

Creo que la arquitectura y urbanismo son uno. Si el edificio es consecuente (Siza), tu no sabes en que minuto se termino el diseño del edificio y se hizo cargo de Oporto. Un continuo. Construyó una parte de la historia de Oporto con la excusa de construir un encargo de la escuela de arquitectura. Se pueden separar cuando lo abordas a una escala determinada. Construyo lo que el propio lugar le estaba pidiendo.

¿VIVA LA COTA 0?

El hace una propuesta de un trabajo por debajo de la plaza de armas. Lo bonito que fue antes de que pasara lo del metro. Fue bastante visionario. El tenía más potente esa imagen de la cota 0.



3.8 LA VILLA

No es una casa de campo. Esta entre ser una casa urbana y una de campo. Tiene de casa urbana lo protocolar y los equipamientos. Tiene de casa de campo el hecho de estar fuera de la ciudad y en contacto con la naturaleza. También algo de balneario en el sentido en que es un orden que quiere permanecer de alguna manera junto a lo virginal, lo que se reserva.

La villa Italiana es un volumen compacto en la extensión. tiene un orden programático JERARQUIZADO en la vertical y se relaciona con el exterior a partir de terrazas-jardines expositoras y galerías semi-interiores comunicantes, que actúan como temperadoras. La escalera es el elemento funcional de conexión vertical al pie y las galerías el elemento que otorga fluidez en la horizontal.

La villa tiene un único dueño y varios co-propietarios lo que las mantiene vigente; a diferencia del balneario que no tiene un único dueño, lo que lo ase muy permeable a la degradación del turista en masa y cambiante el valor del suelo dependiendo del usufructo per. capita que esta dispuesto a pagar.

La “segunda casa” , de mayor libertad, esta en decadencia y semi-obsoleta debido a las comunicaciones(globalización del mercado). el avión a unido el mundo y a hecho próximo destinos antiguamente imposibles.

La metrópoli creció desmesuradamente debido a la migración del campesino a la ciudad, anulando todo lugar de esparcimiento colectivo, como parques, cerros, periferia, etc.antiguos lugares del descanso y recreación de las masas.

La idea, al igual que las villas, es llevar “lo domestico” hacia afuera, en este caso, hacia un afuera de Valparaíso. Organizar la posibilidad de descanso, entendida como la acción humana de recuperar las energías físicas e intelectuales gastadas en el trabajo. es una villa “abierta” donde el turista encuentre desahogo de ciudad, ya sea por un día o por un tiempo. O sea el origen esta en lo publico y el destino en el mar.

las 4 actitudes fundamentales de esparcimiento:

- la contemplación de la naturaleza fuera de la ciudad
- ejercicio corporal
- la practica del arte
- participación (pasiva o activa) en actividades deportivas

3.9 LA SEGUNDA VIVIENDA (?)

valor patrimonial (?) continuidad ancestral(?)

EL CONDOMINIO :LA TIERRA DE UNO EN TIERRA DE NADIE.

El concepto individualista de la propiedad pierde terreno bajo la presión creciente de ciertas modalidades propietarias de goce común, perdiéndose la idea de destino personal ligado a la propiedad inmobiliaria.. Seria algo así como la tierra de uno en tierra de nadie, lo individual en el circulo de lo colectivo.

El paradigma de la libertad y de la propiedad no esta en crisis, pero deben imponerse restricciones al dominio para que no se transgredan fines comunes. El deseo de una sociedad de pequeños propietarios, la ilusión de un “ESTADO DE PROPIETARIOS”.

Los pequeños propietarios fueron absorbidos por los grandes terratenientes. Poco a poco la propiedad agraria se fue dividiendo y observamos la lenta pero segura urbanización de la tierra, en la que la propiedad privada y dividida era un ideal. ahora notamos el surgimiento de la propiedad privada colectiva por razones de seguridad y económicas, la cual anula lo intimo y rompe el individualismo natural(idiosincrasia terminal).

Bajo este régimen, la propiedad encuentra su fin(ratio), en la feudalizacion, en la parcelación de las individualidades, en la individualización de los propietarios en una “TOTALIDAD”.

El crecimiento especulativo casi infinito de la propiedad inmobiliaria, que ha derivado en la construcción de espacios privados o cerrados, entra en conflicto con el concepto de vivienda(patrimonial). De ahí que los condominios adquieran relaciones caso contractuales solamente, entendido el CONDOMINIO como un conglomerado de vecindades y de acceso restringido.

En la EDAD MEDIA, se decía” lo que no esta dentro de las murallas, no esta en el mundo”. Estaban desligadas del “exterior” (feudalismo postindustrial). Ahora, se construyen ciudades reservadas(hoteles, clubes, parques, residencias, comercio, deporte) como paraísos económicos(tarjeta de crédito), donde encuentran cubiertas sus necesidades. Esta es la idea de RESORT(tendencia), donde la residencia(patrimonial) pierde valor. También hacia residenciales de clase popular-media, donde se tiende hacia el fraccionamiento de la vivienda para minimizar los costos a cambio de segregación.

El dueño pierde el derecho por sobre el suelo y pasa a manos de los vecinos-propietarios. La propiedad queda fragmentada, fragmentada, entre una apropiación individual y una disposición colectiva, con el fin de valorizar el suelo.

La repetición indefinida de la célula tomado como modelo es la nueva economía política del espacio. Reagrupamiento, simultaneidad; agruparse, juntarse, reunirse. Una nueva forma de CENTRALIZACION. Cada época ha generado su propia centralización: político, comercial, religioso, habitacional.

La tendencia actual es construir “centros de decisión” que quieren abarcarlo todo en una zona territorial restringida.

BECCARIA llama a la propiedad “derecho temible”
BRUDEL llama Capital donde “hay dinero”



è confortante!!

Barrio moderno

Ciudad Medieval



3.10 EI RESORT: TENDENCIA

utopías presentes

***“el ocio veraniego es hoy un derecho adquirido: sus consecuencias se palpan en nuevos hábitos y paisajes”
(Rodrigo Pérez de Arce, ARQ 62, pag.26)***

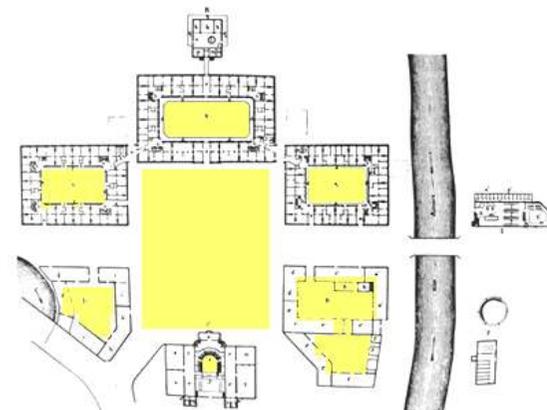
La palabra “resort” significa balneario, lugar de veraneo en inglés (ocean resort). Es un lugar frecuentado por público, ofreciendo descanso e instalaciones para el ocio de las vacaciones. La diferencia de conceptos entre una palabra y otra es que el balneario tiene un origen y crecimiento espontáneo y el resort es completamente estructurado, programado y previsto.

Los resorts responden a la oportunidad de hacer negocios en un sector emergente de la economía con nuevas cualidades: **un gran porcentaje de tiempo libre se está convirtiendo en el tiempo de consumo y refleja un cambio del ocio de tiempo intensivo a ocio de bienes intensivos.**



“La semejanza con los familisterios-las comunas utópicas de la revolución rusa-, los ideales más delirantes de la vivienda colectiva de finales del s.XIX saltan a la vista: resaltan los comedores colectivos, servicios de alimentación a las unidades, igualdad de los aposentos, organización de actividades en torno al cultivo del cuerpo, una dimensión cultural como crecimiento personal y espiritual, primacía de la colectividad, segmentación de la edades, uso de suelos por igual, igualdad de las indumentarias y vistas por igual.

Semejanzas notables entre modelos políticos-sociales opuestos, excepto que aquí el objetivo es un bienestar corporal y anímico por sobre las responsabilidades productivas” (Rodrigo Pérez de Arce, ARQ 62, pag.28)



IV EL TURISMO

4.1 La actividad turística en el mundo

ANÁLISIS DEL MERCADO OBJETIVO

Las estimaciones de la Organización Mundial del Turismo (WTO), indican que en el año 2000 se registró una llegada de 699 millones de turistas en internacionales en el mundo. La mayoría de ellos (403 millones) viaja a Europa o dentro de ese continente. América es la segunda región en importancia, con 129 millones de arribos, seguida por Asia Oriental y Pacífico con 112 millones. África, en tanto, recibió aproximadamente 28 millones de turistas, Medio Oriente 20 millones y el Sudeste Asiático 6 millones. Según la misma fuente, Chile recibió en ese año 1,7 millones de turistas. En términos de ingreso, los cálculos preliminares de WTO indican que la industria generó US\$476 mil millones, de los cuales US\$231,5 mil millones quedaron en Europa, US\$104,5 mil en América del Norte y US\$12,1 mil millones en América del Sur. Entre los países de Latinoamérica, el mejor ubicado en el contexto mundial es México con ingresos de US\$8.297 millones, seguido por Brasil con US\$4.200 millones. Los ingresos para Chile en ese año, habrían sido de US\$827 millones.

4.2 El turismo en Chile

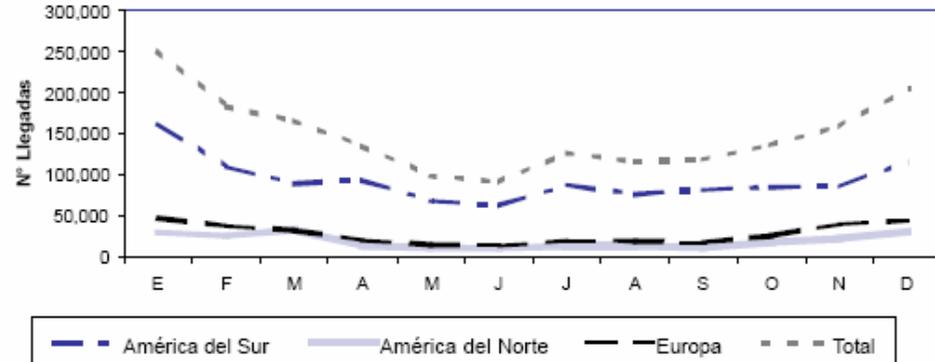
Con una longitud de 4.200 Km., Chile posee condiciones naturales privilegiadas y diversas para el desarrollo de múltiples actividades turísticas en playa, montaña, desierto, ríos, lagos. Esto permite la práctica de ski, navegación, buceo, pesca deportiva, visitas

arqueológicas, fotografía de flora y fauna, observación astronómica, rafting, andinismo, baños termales, por nombrar sólo algunas. En una encuesta solicitada por SERNATUR y aplicada entre turistas españoles, alemanes, estadounidenses y brasileños que alguna vez han estado en Chile, ellos destacan la diversidad paisajística, seguridad, modernidad y organización del país, pero pese a todas estas cualidades también reconocen que es un destino poco visitado. El principal mercado turístico del país lo constituye Argentina con un 46,3% de las llegadas.

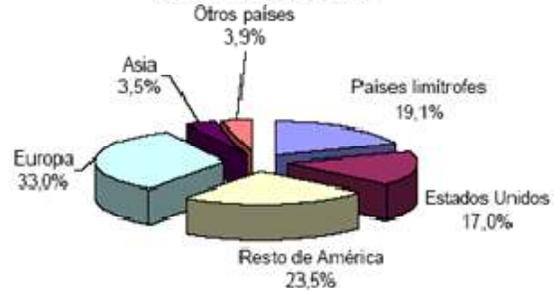
En cifras de CONSETUR, **la inversión inmobiliaria turística** creció un 14% en 1998, pero a partir de ese año se ha contraído, hasta registrar una caída de 10,1% en 2002 respecto del año anterior. La tendencia de la capacidad ofrecida de habitaciones en establecimientos de alojamiento turístico es congruente con la demanda de turistas, ya que la mayor oferta de los establecimientos es otorgada en los meses de primavera-verano los cuales agrupan aproximadamente un 52% (equivalentes a 177.896 habitaciones) de la oferta, a diferencia de los hoteles que muestran, en los meses de otoño-invierno una mayor demanda, agrupando el 28% del total de llegadas. En la capacidad ofrecida de habitaciones en establecimientos de alojamientos turísticos, los hoteles agrupan el 72% de la oferta constituyéndose en el principal establecimiento, las residenciales el 9%, los moteles el 7%, los apart-hotel el 5% y los campings el 7%. El turismo de negocios es otro aspecto de este sector que ha comenzado a adquirir importancia y presentar un gran potencial, con la realización de seminarios, eventos, ferias entre otros.

Al analizar la estacionalidad de las llegadas (demanda), se observa que sobre un tercio de éstas (33,6%) se produce durante el primer trimestre del año y un 28,0% en el último, en tanto la menor demanda ocurre durante el período abril-junio.

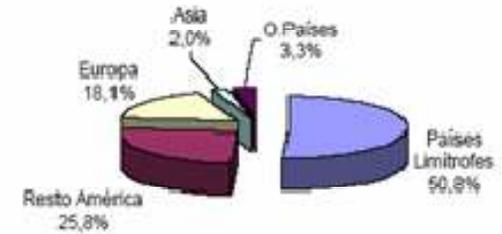
Estacionalidad de las Llegadas, Año 2004



Distribución del Ingreso Turístico Generado Según Región de Procedencia, Año 2004



Procedencia de Turistas Residentes en el Extranjero, Año 2004



4.3 ¿Cual es el mercado?

El mercado esta entre los distintos proyectos inmobiliarios tipo “resort” en la costa de la V Región. (detallados a continuación)

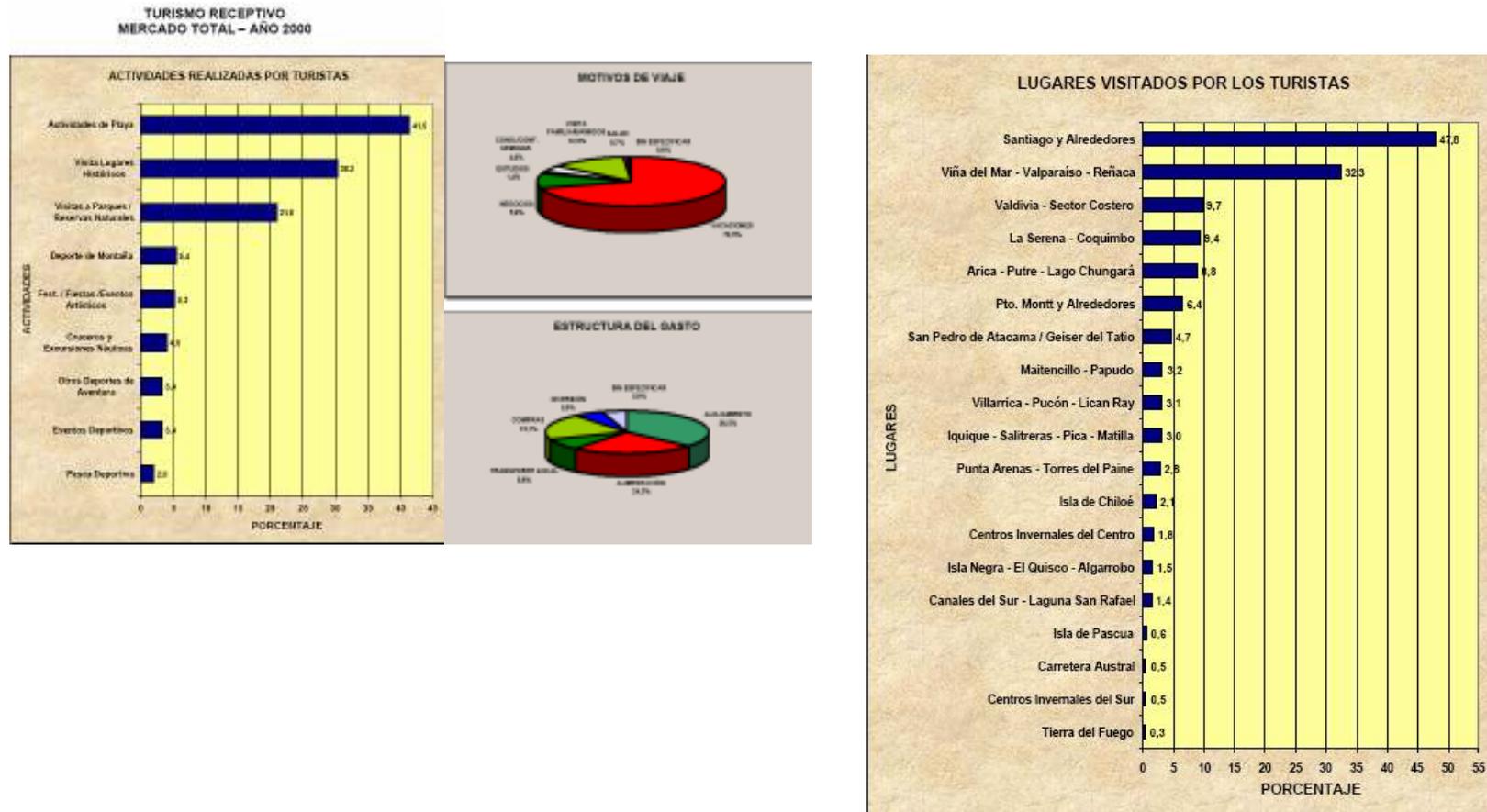


4.4 ¿Quien es el usuario?

El mayor interés para adquirir un inmueble destinado a vacaciones se entre quienes tienen 30 y 36 años y va disminuyendo paulatinamente en las personas mayores. Esto porque este segmento ya tiene resuelto el tema de la primera vivienda, ha formado familia recientemente y en su mayoría tienen hijos pequeños. Este es el segmento donde más importa como razón de compra la entretención y actividades para los hijos.

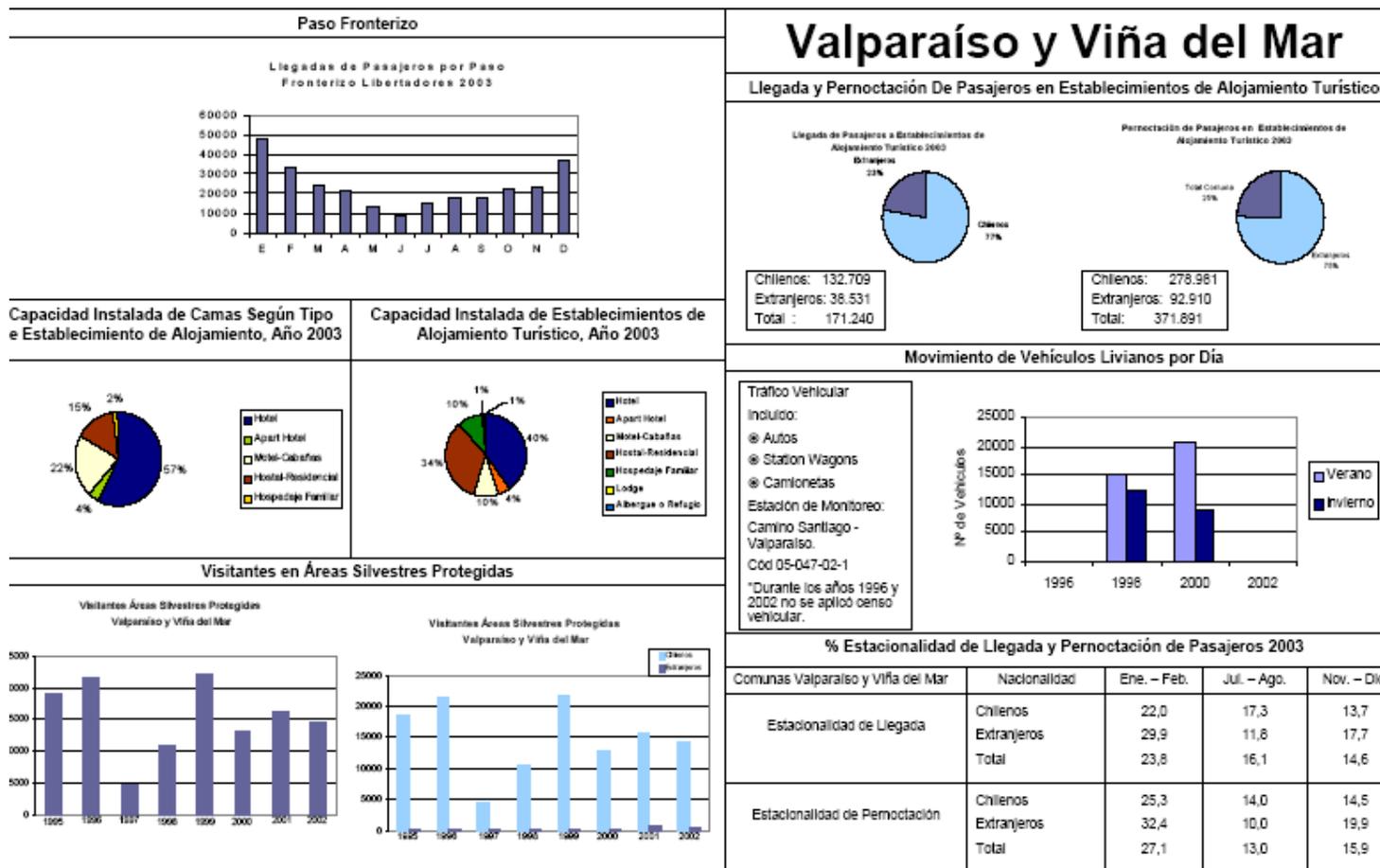
Los principales atributos considerados a la hora de elegir son: seguridad, tranquilidad del lugar, existencia de actividades, posibilidades de entretención para los niños y las características del entorno de ubicación.

4.5 Turismo receptivo mercado internacional

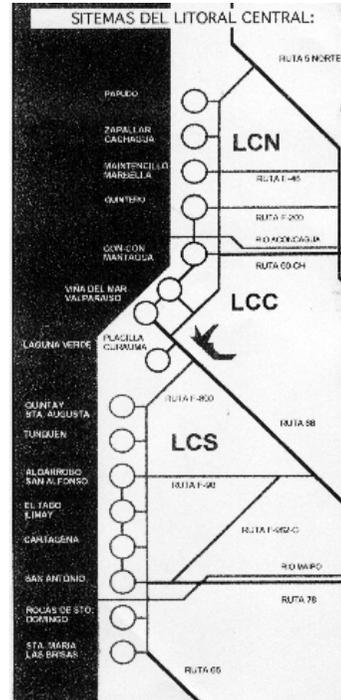


4.6 Turismo receptivo mercado nacional

ANTECEDENTES BASICOS PARA INVERSIONES DE DESTINOS TURISTICOS EN CHILE: REGIÓN DE VALPARAÍSO



V EL LITORAL CENTRAL



5.1 OFERTAS INMOBILIARIAS: REGIÓN DE VALPARAÍSO

Estrategia de desarrollo turístico para el litoral central.

Los centros vacacionales que se analizaran se establecen no en la ciudad misma sino en lugares alejados, queriendo tener una relación directa con el medio natural; frente al Océano Pacífico, “**extendiendo hasta su horizonte infinito la mirada y por ello el habitar**”(Bruno Barla, CA 91 pag30)

Estos se distancian unos de otros, entre un centro y otro construyendo “**lo arquitectónico**” de esta región inscritos en una totalidad. Una totalidad que constituye una “*región arquitectónica*” de la distensión frente al horizonte. De esta manera el borde se extiende, alargándolo, otorgando una nueva geometría sobre el litoral central y una nueva forma de recorrerlo.

Ubicación Fundo Santa Augusta s/n.

Comuna Casablanca

Nombre de Fantasía Resort Santa Augusta de Manureva

Tipo de Proyecto Complejo Turístico – Inmobiliario

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Manureva S.A

Monto de Inversión US\$ 150 millones a 10 años

Fecha de Inicio y Término 1994-2005

Descripción En un terreno de aproximadamente 750 hectáreas

se contempla urbanizar 450 hectáreas, para construir

1.500 viviendas entre casas y departamentos

(mayoritariamente edificios de 3 a 4 pisos),

instalaciones deportivas (golf, tenis, polo, etc.), un

hotel de 5 estrellas (en evaluación), sitios, accesos

exteriores y caminos interiores, además de sistemas

de tratamiento de aguas.

La primera etapa significó una inversión de US\$ 22 millones y comenzó a ser construida en diciembre de

1993. Esta fase incluyó la construcción de una

cancha de golf (60 hectáreas), sitios, piscina, caminos

interiores y un plan piloto consistente en la

construcción de 50 casas en terrenos de 2.500 m² de

superficie.

La última etapa construida es una torre de 9 pisos,

que se encuentra terminada.

Dentro del Condominio Santa Augusta se encuentra el

Condominio Altavista (Inmobiliaria La Cañada).

Ubicación Camino a Algarrobo – Mirasol, al norte del Puente San Gerónimo.

Comuna Algarrobo

Nombre de Fantasía San Alfonso del Mar

Tipo de Proyecto Complejo Turístico – Inmobiliario

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Inmobiliaria El Plomo Ltda.

Monto de Inversión US\$ 250 millones

Fecha de Inicio y Término 1996 – 2007

Descripción En un terreno de 90 hectáreas se construye una ciudadela, compuesta por un conjunto de edificios de 2.000 departamentos con vista al mar, aparthotel, restaurante, club house, piscina, laguna artificial y comercio, embarcadero, driving range, anfiteatro al aire libre, cancha de tenis, teen pub para jóvenes, ciclo vía, pista patinaje, etc.

A diciembre de 2002 se encuentra entregada la sexta etapa que contempla el Edificio Fragata y una playa temperada bajo una pirámide de cristal, spa, gimnasio y un cybercafé.

La séptima etapa contempla un edificio de departamentos, ampliación de la laguna y construcción de un café, un acuario oceánico y un estadio de fútbol.

Ubicación Fundo San Francisco

Comuna Los Andes

Nombre de Fantasía Fundo Ecológico San Francisco de Los Andes

Tipo de Proyecto Complejo Turístico – Inmobiliario

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista El Trapiche S.A.

Monto de Inversión US\$ 24 millones (US\$ 9 millones invertidos)

Fecha de Inicio y Término 1994 – No determinada

Descripción Es un proyecto ecológico - inmobiliario ubicado a 1.350 metros sobre el nivel del mar y a 15 km. de la ciudad de Los Andes, localizado en el parque autóctono privado San Francisco de Los Andes. En él se desarrollará un hotel, centro de esquí, lago de pesca, cancha de fútbol, tenis, voleibol y un circuito de mountain bike.

Además de los correspondientes loteos de sitios, se contempla la construcción de un total de 750 viviendas.

El complejo cuenta con un centro de esquí llamado Los Fundadores, de 610 hectáreas, con una altura mínima de 2.300 metros y una altura máxima de 3.560 m.s.n.m. Este centro contará con tres andariveles de arrastre, un refugio de 450 m² y piscina temperada.

Cuenta con implementación para la práctica de pesca deportiva, lanzamiento alas delta, andinismo, heli esquí y randonné (paseos en ski).

Ubicación Borde Costero de Concón

Comuna Concón

Nombre de Fantasía Resort Hippocampus

Tipo de Proyecto Complejo Turístico (Tiempo Compartido)

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Inmobiliaria Costa de Montemar

Monto de Inversión US\$ 22 millones

Fecha de Inicio y Término 1996 – 2010

Descripción En una superficie de 25 hectáreas se construirán 230 departamentos, dos piscinas exteriores y una

temperada, lobby, bar, snack-bar, restaurante, minimarket, sala de conferencia, gimnasio, juegos electrónicos, sauna, cancha de paddle, multicancha, guardería infantil, enfermería, etc. El complejo funciona como tiempo compartido.
El proyecto se construye en etapas en la medida que se vende.

**Ubicación Camino Tunquén Km. 3,2 Algarrobo
Comuna Algarrobo**

Nombre de Fantasía Sociedad Hotelera Tunquén S.A.

Tipo de Proyecto Alojamiento

Propósito de Inversión Construcción

Nombre de Inversionista Sociedad Hotelera Tunquén S.A.

Monto de Inversión Sin Información

Fecha de Inicio y Término Sin Información

Descripción Construcción de un hotel estilo suizo (de troncos, barniz oscuro, ventanas blancas, jardineras de colores) y cabañas, en un entorno de vegetación nativa siempre verde, orientada hacia el mar o el bosque.

El hotel contempla piscina, cancha de fútbol, 4 canchas de tenis, spa con piscina temperada, sauna, gimnasio, jardines de invierno, restaurante, sala de conferencias y variadas entretenciones.

Ubicación Punta Puyai, a 155 Km. al norte de Santiago y a 12 km. de Zapallar.

Comuna Papudo

Nombre de Fantasía Punta Puyai

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Prohabit
Monto de Inversión US\$ 250 millones
Fecha de Inicio y Término Abril 2001-Diciembre 2017
Descripción Este proyecto está concebido sobre un terreno de 132 hectáreas, de las cuales cerca del 11% se ha destinado a la edificación de aproximadamente 3.000 viviendas en un plazo de 30 años. El resto del terreno, se destinará a playa, áreas verdes, bosques añosos, estero y senderos entre otros.
La primera etapa, denominada Punta Fundadores, comenzó a construirse a fines de enero de 1997 y finalizó en el mes de mayo de 1998. Consistió en la construcción de 131 departamentos, club house, centro ecuestre, cancha de tenis y paddle.
Actualmente el proyecto se encuentra en la segunda etapa, llamada Punta Conquistadores, que contempla la construcción de 132 departamentos.
La tercera etapa, Punta Albatros, contempla la construcción de 150 departamentos.

Ubicación Mantagua

Comuna Quintero

Nombre de Fantasía Club Casamar

Tipo de Proyecto Segunda Residencia
Propósito de la Inversión Construcción
Nombre del Inversionista Club Casamar Inmobiliaria
Monto de Inversión US\$ 158 millones (a realizarse entre 10 y 16 años)
Fecha de Inicio y Término 1997 – 2006
Descripción La empresa inmobiliaria Club Mantagua, desarrolló un nuevo proyecto denominado Club Casamar, que consiste en la construcción de departamentos de

segunda vivienda ubicados a un costado de la ruta costera que une Zapallar y Concón, a 5 km. de este último balneario.

Se espera construir 2.200 departamentos y 75 viviendas en 153 hectáreas de terreno.

La primera etapa contempló la construcción de 120 departamentos, un club house, cuatro canchas de tenis, una multicancha, una cancha de fútbol profesional, un centro cívico, minimarket, gimnasio, equipamiento deportivo y dos canchas de paddle.

Esta etapa involucró un monto de inversión de US\$ 25 millones.

La segunda etapa comenzó en diciembre del 2000 con la construcción de 96 viviendas y la urbanización de lotes de 1.000 a 1.800 m².

Ubicación Cachagua

Comuna Zapallar

Nombre de Fantasía Cantagua

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Familia González y Lería Architects & Planning Consultants.

Monto de Inversión US\$ 14 millones

Fecha de Inicio y Término 1997 – Sin información

Descripción Loteo de 187 sitios en 38 hectáreas. Posee piscinas, canchas de tenis y paddle y club house.

Ubicación Cachagua**Comuna Zapallar****Nombre de Fantasía Costa Cachagua**

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Inmobiliaria El Golf Zapallar

Monto de Inversión US\$ 65 millones (a realizarse en 7 años)

Fecha de Inicio y Término 1999 – 2006

Descripción El proyecto se emplaza en un terreno de 360 hectáreas en las costas que bordean Cachagua y Zapallar.

La primera etapa, contemplaba la urbanización de 83 sitios, la construcción de 42 departamentos, un club house, piscina, bar y juegos de niños.

La segunda etapa, comprende la construcción de 56 departamentos, además de la urbanización de los terrenos. Contará con piscina temperada y otra en la playa, gimnasio, plaza de juegos, sauna, cancha de tenis, paddle y futbolito.

En la tercera etapa, también finalizada, se construyeron 24 departamentos.

Ubicación Horcón**Comuna Puchuncaví****Nombre de Fantasía Bahía Pelicano**

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Alianza Inmobiliaria S.A.

Monto de Inversión US\$ 15,2 millones

Fecha de Inicio y Término 1999 – 2004

Descripción En un terreno de 6,5 hectáreas se construirán 360 departamentos en tres etapas.

La primera etapa consta de 120 departamentos; la segunda etapa de 144 departamentos y la tercera etapa del resto de los 360 departamentos.

Ubicación Al sur y al oriente del actual desarrollo inmobiliario Las Brisas de Santo Domingo.A 7 kilómetros al sur de las Rocas de Santo Domingo) Comuna Santo Domingo

Nombre de Fantasía Las Brisas de Santo Domingo Sur

Tipo de Proyecto Complejo Turístico - Inmobiliario

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Archiplan & C. Stuart Moore Design (USA)

Monto de Inversión US\$ 320 millones

Fecha de Inicio y Término 2002 – 2027

Descripción El proyecto se desarrollará en un período de 25 años

el que se dividirá en las siguientes etapas:2002-2006;

2007-2011;2012-2016; 2017-2021; 2022 -en adelante.

Consiste básicamente en un desarrollo inmobiliario turístico privado, complemento y extensión del actual Condominio Las Brisas de Santo Domingo.

Comprende un campo de golf de 36 hoyos, que actúa como eje estructurante del proyecto, áreas de viviendas de distinta densidad y áreas de equipamiento de distintos uso de suelo (cultural, comunitario, recreativo, deportivo, comercial, áreas ecuestres y áreas de preservación de distinta naturaleza).

El predio donde se desarrollará el proyecto tiene una superficie aproximada de 568,7 hectáreas.

El proyecto contempla: 562 viviendas;25 edificios de 8 pisos; club house; supermercado; iglesia; equipamiento deportivo; restaurante y piscina.

Ubicación Quebrada de Mirasol

Comuna Algarrobo

Nombre de Fantasía Desarrollo Turístico El Eucaliptus

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Inmobiliaria Don Mateo S.A

Monto de Inversión US\$ 17,2 millones

Fecha de Inicio y Término 2002 - Marzo del 2007

Descripción Construcción de 320 departamentos en un terreno de 24 hectáreas. En la primera etapa se construirán 80 departamentos y luego 60 por año.

Ubicación Sector El Yeco – Miraflores

Comuna Algarrobo

Nombre de Fantasía Condominio (sin nombre aún)

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Inmobiliaria Santa Bárbara

Monto de Inversión US\$ 24 millones

Fecha de Inicio y Término Diciembre 2002- Septiembre 2007

Descripción Se construirán 240 unidades habitacionales destinadas a segunda vivienda, esparcimiento, áreas de recreación y deportes. La inversión se efectuará en 4 etapas de 60 viviendas c/u, cada fase sería de aproximadamente 1 año.

La disposición general del proyecto con edificios de departamentos de 4 a 6 pisos conformarán un anfiteatro semicircular enfrenteado al mar.

Se considera además una cancha de fútbol de 5.000 m2 y un club house con una superficie de 410 m2.

Ubicación Balneario de Santo Domingo

Comuna Santo Domingo

Nombre de Fantasía Santa María del Mar

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Inmobiliaria Manquehue

Monto de Inversión US\$ 100 millones

Fecha de Inicio y Término 1995-2006

Descripción Construcción de un complejo turístico para albergar alrededor de 800 familias en un terrero de 76 hectáreas a 1.000 metros de la playa.

Cuenta con un moderno club house, equipamiento deportivo, una laguna artificial, y un barrio residencial con aproximadamente 510 departamentos en 18 edificios, y 540 sitios.

Ubicación Sector Cochoa, Camino El Alto en Reñaca

Comuna Viña del Mar

Nombre de Fantasía Pina Mar (Ex Alto Reñaca)

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Constructora Bezanilla y Bezanilla

Monto de Inversión US\$ 15 millones

Fecha de Inicio y Término Septiembre 2002 – Julio 2005

Descripción Construcción de tres edificios de 169 departamentos ubicados en el sector de Cochoa, Reñaca.

El proyecto contempla la construcción de 2 torres de 20 pisos y un edificio de 6 pisos. Incluye además piscina temperada, cancha de tenis, ascensores panorámicos, estacionamientos, entre otros.

Ubicación Villa Alemana

Comuna Villa Alemana

Nombre de Fantasía Rincón del Sol

Tipo de Proyecto Complejo Inmobiliario - Deportivo

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Sin información

Monto de Inversión US\$ 10 millones

Fecha de Inicio y Término 2000 – 2005

Descripción En una primera etapa de construcción, este megaproyecto contempla instalaciones deportivas en un área de 54 mil m2, y 79 mil m2 destinados al área residencial.

Contará con 16 canchas de tenis, piscina semiolímpica, cancha de fútbol y pista atlética, club house, 70 departamentos y 79 sitios urbanizados de 1.000 m2 cada uno.

Actualmente se encuentra terminada la urbanización del proyecto inmobiliario y están operativas 8 canchas de tenis, en donde además se levanta un club house y dependencias de primer nivel.

El proyecto total contempla 182 mil m2.

Ubicación Algarrobo

Comuna Algarrobo

Nombre de Fantasía Apartotel Algarrobo Spa Los Olivos

Tipo de Proyecto Alojamiento

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Mary Abi-thum

Monto de Inversión US\$ 0,55 millón

Fecha de Inicio y Término 2002-2005

Descripción El proyecto completo contempla 12 departamentos,

sauna, jacuzzi , jardines, sala de reuniones y centro de terapia.

Ubicación Avda. San Martín

Comuna Viña del Mar

Nombre de Fantasía Hotel San Martín

Tipo de Proyecto Alojamiento

Propósito de la Inversión Remodelación

Nombre del Inversionista Inversiones y Rentas Santa Yolanda Ltda

Monto de Inversión US\$ 3,5 millones

Fecha de Inicio y Término Agosto 2004 - Marzo 2005

Descripción Remodelación y decoración de 175 habitaciones.

Ubicación Avda. Libertad 1405

Comuna Viña del Mar

Nombre de Fantasía Edificio Nueva Libertad

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Bezanilla Inmobiliaria

Monto de la Inversión US\$ 10,5 millones

Fecha de Inicio y Término Enero 2004 -Septiembre 2005

Descripción Construcción de edificio de departamentos de 77 a

140 m2, piscina temperada, gimnasio, sauna y sala

de uso múltiple.

Ubicación 15 Norte s/n

Comuna Viña del Mar

Nombre de Fantasía Mare Nostrum I

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Constructora Solari
Monto de Inversión Sin Información
Fecha de Inicio y Término Enero 2004 – Marzo 2005
Descripción Construcción de torre de 20 pisos, con 4 departamentos por piso y vista panorámica.

Ubicación 15 Norte s/n

Comuna Viña del Mar

Nombre de Fantasía Mare Nostrum II

Tipo de Proyecto Segunda Residencia

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Constructora Solari

Monto de Inversión Sin Información

Fecha de Inicio y Término Enero 2004 – Julio 2005

Descripción Construcción de torre de 20 pisos, con 4 departamentos por piso y vista panorámica.

Ubicación Mantagua

Comuna Quintero

Nombre de Fantasía Campomar Residencial Club

Tipo de Proyecto Complejo Turístico -Inmobiliario

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Ignacio Larraín

Monto de Inversión US\$ 35 millones

Fecha de Inicio y Término Noviembre 2004 – Diciembre 2006

Descripción Construcción de tres torres de 20 pisos cada una con tres tipos de departamentos de entre 90 y 140 m², con amplia vista a la bahía de Quintero. Además, considera áreas verdes en terrenos naturales, laguna de cisnes, canchas de tenis, multicanchas, piscina temperada, gimnasio, miradores, restaurantes, club y

centro de convenciones.

Ubicación Ex Hotel Miramar

Comuna Viña del Mar

Nombre de Fantasía Hotel Sheraton-Miramar

Tipo de Proyecto Alojamiento

Propósito de la Inversión Construcción

Nombre del Inversionista Grupo Penta

Monto de Inversión US\$ 21,6 millones

Fecha de Inicio y Término 2004 – Septiembre 2005

Descripción Construcción de un hotel 5 estrellas en los terrenos del ex Hotel Miramar. Contará con 140 habitaciones, 220, dos restaurantes, dos piscinas, bar con capacidad para 140 personas y bussines center.

Proyectos turísticos inmobiliarios en ejecución, 2005

Región de Valparaíso	nombre del proyecto	monto de la inversión (millones de dólares)
	-santa augusta de manureva	150.0
	-san Alfonso del mar	250.0
	-fundo eco. San francisco de los andes	24.0
	-las brisas de santo domingo	320.0
	-rincón del sol	10.0

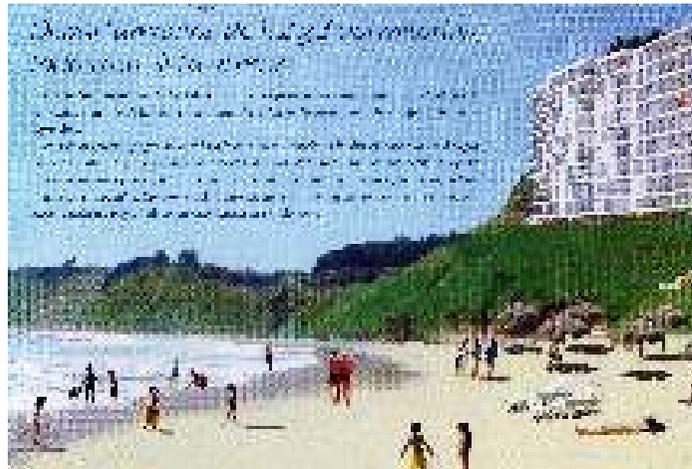
Proyectos de segunda residencia y tiempo compartido en ejecución, 2005

Región de Valparaíso	nombre del proyecto	monto de la inversion (millones de dólares)
	- resort hipocampus	22.0
	- punta puyai	250.0
	- club casamar	158.0
	- cantagua	14.0
	- costa cachagua	65.0
	- bahía pelicano	15.2
	- ilimay las cruces	60.0
	- desarrollo turístico el eucaliptos	17.2
	- condominio en sector el yeco	24.0
	- santa María del mar	100.0
	- pina mar	15.0
	- portal del pacifico	7.4
	Total región	748

Fuente: SERNATUR 2005. www.sernatur.cl

5.2 Avisos publicitarios

En la necesidad de posicionarse en el mercado del turismo, despliegan imágenes oníricas del mundo del consumo, para asumir algún sentido fundacional. Se ofrece lo que no es, a través del hiperrealismo de la falsedad, un puro simulacro y pretenden por medio de las palabras designarse como lugar.



5.3 Vialidad: Accesos principales V región

1- Ruta 68

1a- desvió a Algarrobo

1b- acceso a Quintay

2- Ruta 5 o panamericana norte

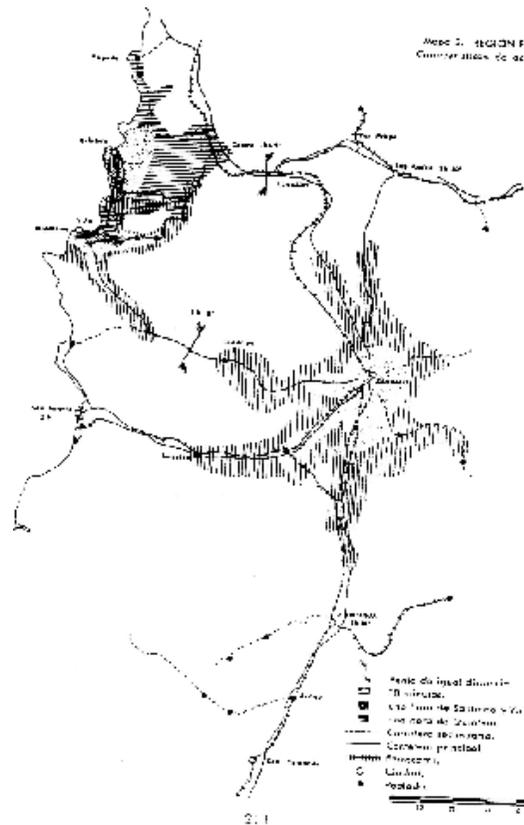
2a- Ruta 60 o corredor bi-oceánico

2b- desvió Nogales a Puchuncavi

2c- desvió Maitencillo

2d- desvió a Papudo

3- ruta 78 o carretera del sol



5.4 RESORTS TIPO DEL LITORAL CENTRAL

A/ MARBELLA RESORT, maitencillo:

No constituye Balneario. Abarca un programa muy diverso tanto en su forma de estadía que puede ser en el hotel, ser propietario de un departamento, ser copropietario de un departamento tiempo compartido o ser dueño de una casa. En cuanto al ocio se ofrece piscinas exteriores, piscinas climatizadas, saunas, jacuzzi, club house, cancha de golf, tenis, fútbol, paddle tenis, variedad gastronomica y bajar a la playa via ascensor privado.



MARBELLA RESORT		doble	suite	deptos. 6 personas		
Región de Valparaíso		42	10		16	68
Puchuncavi						
maitencillo						
	piscinas					
	jacuzzi					
	tenis					
	spa					
	restaurantes		1			
	centro de convenciones		1			
	country club					
	sitios					
	actividades nocturnas		pinco bar			
			disco			
	golf		27 hoyos			
	playa(?)					

B/ SAN ALFONSO DEL MAR RESORT, Algarrobo:

Constituye Balnea extendida. Abarca programas de toda índole como pubs, muelles de pesca, laguna privada, playa privada, playa publica, paseo peatonal, acuario oceánico, piscinas exteriores, piscinas climatizadas, boulevard comercial, supermercado, discoteque, estadio deportivo, driving range, club de tenis, gimnasio, spa, peluquería, club de playa, canchas de baby-fútbol y voleibol playero, sala de reuniones, sala de exposiciones de arte, sala de cine, cybercafe y anfiteatro al aire libre para shows, etc. Para hospedarse se ofrece solamente departamentos a la venta



RESORT SAN ALFONSO DEL MAR			
Region de	Valparaíso		
Algarrobo	1 departamentos 2, 3, 4 y 5 habitaciones		700
	desde 77 mts ² hasta 206 mts ²		150 depors por edif
	spa		
	estacionamientos	1000	
	piscina gigante	1	
	pubs	2	
	piscina climatizada	1	
	restaurantes	3	
	supermercado		
	disco	1	
	gimnasio		
	tenis		
	centro de reuniones		
	fútbol		
	sala de arte		
	playa privada		

C/ PLAYA PARAISO RESORT, Con-Con, Playa amarilla:

No constituye Balnea por su gran desvinculo con la playa. Ofrecen servicios como hotel, arriendo de departamentos por periodos cortos, tiempo compartido y venta de departamentos. Aparte se ofrece un centro de convenciones, gimnasio, piscina temperada, sauna, jacuzzi, sala multi uso, todos con vista al mar, amplias terrazas con vista al mar, mini market y salón audiovisual. estará minutos de Viña de mar es su plus.



D/ CONDOMINIO ALTO MAR, horcon:

Infraestructura-ofrece piscina panorámica, jacuzzi, club house, gimnasio, sauna, cafetería, sal de uso múltiple, multicancha, tenis, funicular para acceso playa, lavandería, juegos infantiles y quinchos. Departamentos de 1,2,3 dormitorios, todos con vista al mar, orientación norte, terrazas y accesos controlados.



5.5 REQUISITOS PARA RESORT: Nch2949.c2004

PROYECTO DE NORMA EN CONSULTA PÚBLICA
Nch2949.c2004

Alojamiento turístico - Resort 3, 4 y 5 estrellas - Requisitos

Preámbulo

El Instituto Nacional de Normalización, INN, es el organismo que tiene a su cargo el estudio y preparación de las normas técnicas a nivel nacional. Es miembro de la INTERNATIONAL ORGANIZATION FOR STANDARDIZATION (ISO) y de la COMISION PANAMERICANA DE NORMAS TECNICAS (COPANT), representando a Chile ante esos organismos.

Requisitos para resort 5 estrellas

Servicios generales

El resort de 5 estrellas debe tener implementados como mínimo, los servicios siguientes:

- a) Recepción y portería permanente con atención en español e inglés.
- b) Servicio de alimentación, cafetería y bar en los recintos destinados para tales efectos.
- c) Servicio de custodia de valores.
- d) Servicio de primeros auxilios, además de servicio médico concertado.
- e) Guardarropía.
- f) Sistema de acondicionamiento térmico en los recintos de uso común, el que debe incluir:
 - sistema de enfriamiento en aquellos establecimientos donde la temperatura en algunos de los meses de operación sea mayor a 22°C.
 - sistema de calefacción en aquellos establecimientos donde la temperatura en algunos de los meses de operación sea menor a 20°C.

- g) Agua fría y caliente, con temperatura y presión adecuada, durante las 24 h del día.
- h) Teléfono (nacional e internacional) ubicado en la recepción de acuerdo a la disponibilidad del servicio telefónico en la zona donde se ubique el resort.
- i) Estacionamiento.
- j) Baños generales en todas las áreas o pisos donde existan espacios de uso común, diferenciados por género.
- k) Actividades deportivas y recreativas, de acuerdo a la zona donde se ubica el resort.
- l) Guías, instructores y/o animadores para las diversas actividades deportivas y recreativas que ofrezca el resort.
- m) Tener instalaciones comerciales para la venta de artículos demandados frecuentemente por los huéspedes y visitas del resort.
- n) Equipo eléctrico que en casos de emergencia haga funcionar los servicios básicos de las áreas deportivas y recreativas del resort.
- o) Tener incorporado como política del resort, que cuando éste preste o coordine servicios con terceros, se privilegie aquellos que se encuentren certificados.

5.3 Requisitos por áreas

5.3.1 Recepción y portería

Las áreas de recepción y venta deben cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

La recepción debe contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Una entrada amplia y diferenciada para los usuarios del resort de la del personal de servicio.
- b) Un recinto de recepción y conserjería con una superficie mínima de 25,00 m² libres.
NOTA - Superficie libre incluye el espacio habilitado para los usuarios sin considerar el espacio que requiere el personal de la recepción para desempeñar sus funciones.
- c) En zonas de climas benignos la recepción y los pasillos adyacentes a ésta pueden estar parcialmente abiertos al exterior.
- d) Iluminación eléctrica general.

- e) Luces de emergencia con encendido automático, si el equipo electrógeno no está conectado al circuito eléctrico local [ver 7.2 n)].
- f) Guardarropía cercano a las instalaciones destinadas a las actividades deportivas y recreativas, con una superficie mínima de 2,00 m² y una altura mínima de 1,90 m para hasta 50 usuarios más 0,50 m² por cada 30 usuarios adicionales o fracción. El número de usuarios se calcula en función de la capacidad total, en uso simultáneo de las instalaciones deportivas y recreativas del resort.
- g) Tener estacionamiento para vehículos ubicado dentro del sitio del resort con una capacidad equivalente al 40% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort, más estacionamiento temporal como mínimo para dos vehículos, frente a la recepción del resort.
- h) Si el resort tiene recintos destinados a la realización de eventos, la capacidad del estacionamiento se debe incrementar en un número equivalente al 20% de la capacidad que posean el (los) recinto(s) destinados a eventos.

Equipamiento, mobiliario y suministros

La recepción debe contar con los requisitos de equipamiento, mobiliario y suministros siguientes:

- a) Mesón para la atención de los usuarios.
- b) Sistema de acondicionamiento térmico o equipos individuales para la adecuación de la temperatura interior

5.3.2 Áreas de circulación y accesos

Las áreas de circulación y accesos deben cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Organización

El aseo de las áreas de circulación y accesos se debe realizar con una frecuencia acorde a su uso y número de usuarios, evitando la acumulación de desechos.

Arquitectura e infraestructura

Las áreas de circulación y accesos deben contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Pasillos y escaleras de 1,50 m de ancho mínimo, excepto cuando la Ordenanza

General de Urbanismo y Construcciones establezca un valor mayor, con señalización de los accesos a las distintas dependencias o recintos del resort, en español e inglés. Además deben ser de material impermeable en los tramos correspondientes a los sectores húmedos.

b) Iluminación eléctrica general en pasillos y escaleras, interiores y exteriores.

c) Luces de emergencia con encendido automático.

d) Ascensor(es) para huéspedes o visitas ubicados cercanos a la recepción, en edificios de cuatro o más pisos, con todas sus cajas insonorizadas.

5.3.3 Sala de estar

La sala de estar debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

La sala de estar debe cumplir con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

a) Contar con un recinto que puede estar integrado a la recepción del resort, con una superficie mínima que permita la permanencia de un número de usuarios equivalente al menos al 15% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort.

Para el cálculo de la superficie mínima se considerará 1,00 m² por usuario.

El número de usuarios se calcula en función de la capacidad total, en uso simultáneo, de las instalaciones deportivas y recreativas del resort.

b) Tener iluminación natural y eléctrica general y localizada por grupo de asientos.

c) Contar con luces de emergencia con encendido automático.

Equipamiento, mobiliario y suministros

La sala de estar debe contar con los requisitos de equipamiento, mobiliario y suministros siguientes:

a) Butacas o sofá para un número de usuarios equivalente al menos al 15% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort, organizados en grupos.

b) Mesa de centro y/o mesas laterales junto a las butacas o sofá, por grupo de asientos.

5.3.4 Cafetería

La cafetería debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

La cafetería debe contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Recinto(s) cuya superficie mínima permita atender a un número de usuarios equivalente al menos al 25% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort en forma simultánea. Para el cálculo de la superficie mínima se considerará 1,00 m² por usuario.
- b) Iluminación natural y eléctrica general, regulable en intensidad, más iluminación localizada sobre las mesas.
- c) Luces de emergencia con encendido automático.

Equipamiento, mobiliario y suministros

La cafetería debe contar con los requisitos de equipamiento, mobiliario y suministros siguientes:

- a) Mesas que permitan atender a un número de usuarios equivalente al 25% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort

5.3.5 Comedor

El área de comedor debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

El comedor debe contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Recinto(s), cuya superficie total mínima permita(n) atender a un número de personas equivalente al menos al 15% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort. Para el cálculo de la superficie mínima se considerará 1,00 m² por usuario.
- b) Cuando éste es compartido con el del servicio de alojamiento, la superficie del recinto compartido debe ser equivalente a la superficie del recinto mayor incrementada en el 50% de la superficie del recinto menor.
- c) Ventilación natural y mediante extractor de aire, si fuera necesario.

- d) Iluminación natural y eléctrica general, regulable en intensidad y localizada sobre las mesas.
- e) Luces de emergencia con encendido automático.

Equipamiento y mobiliario

El comedor debe contar con los requisitos de equipamiento y mobiliario siguientes:

- a) Mesas que permitan atender a un número de personas equivalente al 15% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort, con sus respectivas sillas, más una silla alta para menores por cada cinco mesas.

5.3.6 Bar

El bar debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

El bar debe contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Recinto(s) independiente(s), cuya superficie mínima total permita atender en forma simultánea al menos al 10% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort, y que permita la ubicación de mesas y barra. Para el cálculo de la superficie mínima se considerará 1,00 m² por usuario.
- b) Iluminación eléctrica general, regulable en intensidad, más iluminación localizada sobre las mesas.
- c) Ventilación natural o a través de extractores de aire.

7.3.6.4 Equipamiento, mobiliario y suministros

El bar debe contar con los requisitos de equipamiento, mobiliario y suministros siguientes:

- a) Mesas que permitan atender a un número de personas equivalente al 10% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort

5.3.7 Cocina

La cocina debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Organización

El resort debe contar con cocina, la que puede ser compartida con la cocina del servicio de alojamiento. En tal caso los requisitos de ésta serán los establecidos para ese recinto incrementados de acuerdo a la capacidad del (de los) comedor(es).

Arquitectura e infraestructura

La cocina debe contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Recinto de cocina y repostero con zonas diferenciadas para la preparación de los alimentos, con una superficie mínima equivalente al 40% de la superficie total del (de los) comedor(es); esta superficie se puede reducir al 20% si la preparación de las comidas es un servicio externo al resort
- b) Un espacio intermedio entre la cocina y el (los) comedor(es), cuando ambos recintos son vecinos, separados por doble puerta.
- c) Despensa inmediata a la cocina, destinada a almacenar productos de consumo diario o frecuente.
- d) Elevador de platos si la cocina se ubica en un piso distinto al del (de los) comedor(es).
- e) Iluminación eléctrica general.
- f) Luces de emergencia con encendido automático.

5.3.8 Bodegas

Adicionalmente a las bodegas especificadas para el servicio de alojamiento, el resort debe contar como mínimo con:

- a) Bodega para insumos de los servicios que se ofrezcan en las instalaciones deportivas y recreativas del resort.
- b) Bodegas para el equipamiento deportivo del resort.
- c) Bodega para útiles y productos de aseo y mantención de las instalaciones del resort.

5.3.9 Deportes y recreación

Las áreas de deporte y recreación deben cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

Las áreas de deporte y recreación deben cumplir con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) La superficie necesaria para desarrollar actividades deportivas y recreativas debe ser al menos equivalente al 40% de la superficie total del terreno.
- b) Contar con recintos independientes que permitan la práctica simultánea de las actividades deportivas, como pueden ser ejercicios físicos (gimnasia, pesas, pilates y similares), deportes (squash, tenis, baby fútbol, voleibol y otros), piscina y otros (ver Anexo C).
- c) Contar con recintos independientes que permitan la práctica de las actividades recreativas, distintas a las deportivas, como por ejemplo (ping-pong, pool, taca taca, jacuzzi, sauna y otros (ver Anexo B).
- d) En zonas donde el clima predominante es benigno, algunas de estas actividades se pueden realizar en espacios exteriores acondicionados para ello.
- e) Contar con baños y camarines independientes por género, ubicados inmediatos a los recintos y espacios habilitados, de acuerdo a la naturaleza y características de las actividades ofrecidas (ver 7.3.10 y 7.3.12).
- f) Recinto(s) de recepción.
- g) Iluminación eléctrica general.
- h) Luces de emergencia con encendido automático.

5.3.9.4 Equipamiento y mobiliario

Las áreas de deporte y recreación deben cumplir con los requisitos de equipamiento y mobiliario siguientes:

- a) Los recintos destinados a la realización de actividades deportivas y recreativas deben contar con los equipos (bicicletas de ejercicio, andadoras y trotadoras, máquinas de ejercicio y pesas u otras similares) y elementos (arcos, redes, mesas de juego, pelotas, perchas u otros), necesarios para el desarrollo de las actividades.
- b) Cada recinto cerrado debe contar con equipos de enfriamiento o calefacción independientes, según corresponda

5.3.10 Camarines

El área de camarines debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

Los camarines deben contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Dos recintos para camarines, uno por género e independientes de los baños.
- b) La capacidad de los camarines debe ser equivalente al 3% de la capacidad total de las instalaciones deportivas y recreativas del resort y permitir el uso simultáneo de al menos 20 personas cada uno. Cuando tengan camarines individuales, la superficie mínima de cada uno debe ser 1,00 m².

El número de usuarios se calcula en función de la capacidad total, en uso simultáneo, de las instalaciones deportivas y recreativas del resort.

- c) Los accesos a los camarines deben resguardar la privacidad de los usuarios.
- d) Ventilación directa al exterior a través de ventanas o mediante extractores de aire.
- e) Iluminación eléctrica general.
- f) Luces de emergencia con encendido automático.
- g) Los pisos de los camarines deben ser de material lavable e impermeable (cerámica, baldosa o similar).

5.3.11 Guardarropía

El área de guardarropía debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

La guardarropía debe contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Un recinto de guardarropía.
- b) Iluminación eléctrica general.
- c) Casilleros individuales u otro sistema similar con una capacidad de custodia para al menos el 40% de la capacidad de las instalaciones deportivas y recreativas del resort.

5.3.12 Baños generales

El área de baños generales debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

Los baños generales deben cumplir con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Dos baños generales, independientes por género, cada uno con una superficie mínima de 15,00 m².
- b) Accesos que resguarden la privacidad de los usuarios.
- c) Ventilación directa al exterior a través de ventanas o mediante extractores de aire.
- d) Iluminación eléctrica general.
- e) Las regaderas de las duchas deben estar a una altura mínima de 1,90 m, respecto del piso de la ducha.
- f) Pisos de material lavable e impermeable (cerámica, baldosa o similar).

5.3.13 Salón de eventos

El (los) salón(es) de eventos debe(n) cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

El (los) salón(es) de eventos, debe(n) contar con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Salón(es) ubicado(s) independiente(s) de otros recintos de uso común de los usuarios del resort, con características y aislación acústica requeridas por el tipo de la actividad que se realiza y el número de participantes, considerando 1,50 m² la superficie mínima por usuario.
- b) Baños independientes por género ubicados en el mismo piso y cercanos al (a los) salón(es); en el caso que se utilicen los baños generales que posee el resort para otros recintos de uso común de los usuarios, éstos deberán aumentar su capacidad proporcionalmente al tamaño y capacidad del (de los) salón(es) de eventos.
- c) Iluminación eléctrica general y por sectores y regulable en intensidad, según corresponda.
- d) Luces de emergencia con encendido automático.

e) Los estacionamientos para vehículos del resort deben incrementar su capacidad, como mínimo, en un número equivalente al 20% de la capacidad del (de los) salón(es) de eventos.

5.3.14 Terrazas y áreas verdes

Las terrazas y áreas verdes de las instalaciones del resort, deben cumplir los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

Las terrazas y áreas verdes deben cumplir con los requisitos arquitectónicos y de infraestructura siguientes:

- a) Tener una superficie mínima equivalente al menos al 30% del total del terreno. La superficie destinada a terrazas no debe ser inferior al 30% de esa superficie. Dependiendo del área geográfica donde se ubique el resort, el requisito de áreas verdes podrá ser reemplazado por los recursos naturales del entorno tales como bosques, arena, nieve y otros.
- b) Los accesos a las áreas verdes y terrazas deben estar señalizados e iluminados.
- c) Los pisos de las terrazas deben ser revestidos en material sólido (baldosas, cerámico, madera o similares).

5.3.15 Áreas comerciales

Las áreas comerciales deben cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

Las áreas comerciales deben contar con los requisitos de arquitectura e infraestructura siguientes:

- a) Al menos tres recintos diferenciados según los productos ofrecidos (ver Anexo A).
- b) En zonas donde el clima predominante es benigno, los recintos de las áreas comerciales pueden estar parcialmente abiertos al exterior.
- c) Iluminación eléctrica general.

5.3.16 Guardería infantil

El área de guardería infantil debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

El área de guardería infantil debe cumplir con los requisitos de arquitectura e infraestructura siguientes:

- a) Contar con un recinto de una superficie mínima de 12,00 m².
- b) Un baño general con una superficie mínima de 4,00 m².
- c) En zonas donde el clima predominante es benigno, el recinto puede tener parte de su superficie parcialmente descubierto.
- d) Las puertas de acceso deben poseer un pestillo que evite que sea operado por menores.
- e) Iluminación eléctrica general.
- f) Luces de emergencia con encendido automático.
- g) Sistema de acondicionamiento térmico y ventilación natural

5.3.17 Área de atención médica

El área de atención médica debe cumplir con los requisitos mínimos siguientes:

Arquitectura e infraestructura

El área de atención médica debe cumplir con los requisitos de arquitectura e infraestructura siguientes:

- a) Contar con un recinto de una superficie mínima de 4,00 m².
- b) Iluminación eléctrica general.
- c) Luces de emergencia con encendido automático.
- d) Sistema de acondicionamiento térmico y ventilación natural [ver 7.2 f)].
- e) Contar con lavamanos con llave mezcladora.

5.3.18 Recintos del personal

El resort debe contar con dependencias para el personal (comedor, estar, baños, camarines u otras) independientes de las instalaciones destinadas a los huéspedes, con superficies, equipamiento y mobiliario acordes con la planta de personal que posea.

Instalaciones comerciales

A continuación se indica, a modo informativo, algunas áreas comerciales que puede tener un resort:

- a) Agencia de viajes.b) Boutique.c) Tienda de souvenir.d) Salón de belleza.e) Peluquería.
- f) Minimarket.g) Venta de diarios y revistas.h) Otro, dependiendo del lugar geográfico donde se ubique el resort.

Actividades recreativas

A continuación se indica, a modo informativo, algunas instalaciones para actividades recreativas:

- a) Parque o juegos infantiles.b) Jacuzzi.c) Sala de juegos.d) Piscina para adultos.e) Piscina para niños.f) Gimnasio.g) Sala de aeróbicos.h) Museo.i) Sauna seco.j) Sauna vapor.k) Frontón.l) Cancha multifuncional.m) Centro de interpretación ambiental.n) Hidromasaje.o) Paseos a caballo.p) Pool.q) Ping-pong.r) Juegos al aire libre.s) Spa. t) Otras, dependiendo de la ubicación geográfica del resort.

Actividades deportivas

A continuación se indica, a modo informativo, algunas actividades deportivas que se pueden implementar:

- a) Pesca deportiva.b) Canyoning.c) Canoa.d) Buceo recreativo.e) Velerismo.f) Paseos náuticos.g) Surf.h) Winsurf.i) Hydrospeed o hidrotirineo.j) Esquí acuático.k) Hidrobob.l) Parasailing.m) Remo.n) Kayak de mar o río.o) Rafting.p) Skibus o banana.q) Off road.r) Mountainbike.s) Rapeling.t) Esquí de montaña o randonné.u) Trekking.v) Hiking (senderismo).w) Trekking en la nieve.x) Cabalgatas.y) Espeleología.z) Montañismo.aa) Escalada libre.bb) Alta montaña.cc) Parapente.dd) Alas delta.ee) Mini-golf.ff) Squash.

Servicios opcionales de información

A continuación se indica la información que es recomendable que esté disponible al huésped o visita ordenadas por áreas:

- Organismos con sedes locales como embajadas o consulados, ministerios y delegaciones ministeriales, organizaciones privadas, cámaras de comercio y turismo, organizaciones empresariales.
- Otros Servicios como por ejemplo bancarios, traducción, guías bilingües comunicaciones (Internet, secretariado), fotografía, fotocopadoras, filmaciones.

- Transporte y comunicaciones, como líneas de transporte terrestre, aéreas, marítimas u otro medio; urbanas e interurbanas con sus respectivos horarios; puertos, aeropuertos, estaciones de ferrocarril; arriendo de auto con o sin chofer; agencia de correos, centros de llamadas, servicio rápido de mensajería local, nacional y al extranjero; agencias de transporte, agencias de noticias.

- Restaurantes clasificados por su tipo, locales de fiesta, cines, teatros, espectáculos, iglesias y centros religiosos de distintos credos, instalaciones deportivas, listado de tiendas especializadas.

- Otros servicios como hospitales, clínicas y centros médicos especializados, carabineros, investigaciones y seguridad comunal; establecimiento de alojamiento de igual o distinta categoría cercanos.

Podrá además, disponer de información para entregar al huésped o visita, de su propia elaboración o elaborada por terceros, gratuita o pagada, referida a:

- Plano de la ciudad.

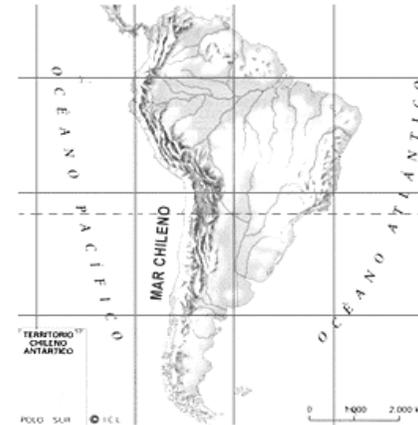
- Mapa de la región.

- Mapa de carreteras y red ferroviaria.

- Guía de espectáculos.

- Guía de compra en la ciudad.

VI EL CLIMA Y LA GEOGRAFIA REGIONAL: Universo in-temperie



6.1 DETERMINANTES DEL CLIMA EN CHILE

La enorme variedad climática que reúne el país se debe primordialmente a 4 factores que son la latitud, la acción del mar, el relieve y los vientos del oeste.

Latitud

En el continente sudamericano Chile se extiende desde el paralelo 18°S hasta 56°S. Esta extensión casi recta a lo largo de 38.

En Chile, las temperaturas también van descendiendo paulatinamente en todo su largo, pero su clima no es tan cálido ni tan frío como las comparaciones señaladas en el Hemisferio Norte. Esto se debe a la acción moderadora del océano Pacífico que bordea toda su figura

Acción del Mar

Tres son las acciones provenientes del océano que modifican el clima general:

- Anticiclón del Pacífico: es un centro de alta presión atmosférica que se ubica en el océano frente al norte y centro del país. Sus vientos giran en el sentido

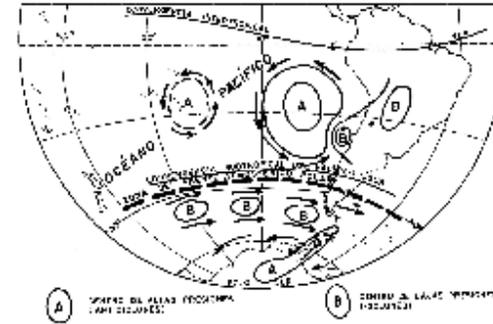


Fig. 10. Circulación de la atmósfera sobre el océano y el continente.

contrario a los punteros del reloj y son cálidos y secos. Son los causantes de que no haya lluvia en el norte del país, produciendo un clima estable, desértico o semiárido. El centro de alta presión –anticiclón– se desplaza hacia el sur en verano alcanzando su influencia hasta la altura de la ciudad de Concepción; en invierno se desplaza hacia el norte hasta la altura de La Serena. Esto permite que actúen otros vientos oceánicos

- Frente Polar: es una masa de aire frío, proveniente del Polo Sur, que entra en contacto con el aire cálido sobre el océano, provocando lluvias sobre el continente. Su avance es frenado por el anticiclón: en verano el frente polar entra desde Concepción hacia el sur y en invierno, este frente sube hasta La Serena en el norte, ocasionando la lluvia de invierno y la estación seca en verano
- Corriente de Humboldt: corriente oceánica originada por aguas frías que emergen del fondo marino (12 a 15 °C); con más de 100 km de ancho corre a lo largo de la costa en dirección al norte. Infiuye en el clima general, bajando las temperaturas, especialmente la costera, donde se produce la neblina matinal llamada «camanchaca». Arica, en Chile, y

Río de Janeiro, en Brasil, están casi en el mismo paralelo; Río tiene clima tropical y Arica, debido a la corriente de Humboldt, tiene clima templado

Relieve

La presencia de las cordilleras a lo largo de Chile es otro factor determinante del clima

- La cordillera de La Costa impide el paso de la humedad marina a los valles interiores, donde la temperatura en el día es más alta que en la costa y más fría de noche
- La cordillera de los Andes, con su gran altura es una barrera para los frentes de mal tiempo que vienen del océano Pacífico, haciéndoles perder toda su humedad, la que se deposita como nieve cubriendo la cordillera

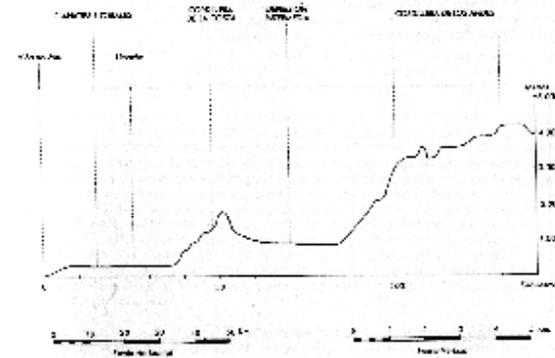
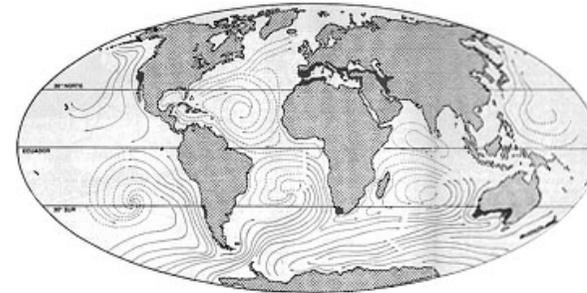


Fig. 10—Temperatura y precipitación anual a lo largo de Chile. Según Bergue (1982).

Como consecuencia del relieve, Chile posee un clima con violentos contrastes en el ancho –del mar a la cordillera– y de suaves cambios en el largo, donde el clima va cambiando aproximadamente cada 1.000 km. En efecto, entre Arica, en la costa (18 °C media anual y 0 mm de lluvia) y Visviri, en la cordillera (2 °C media anual y 285 mm de lluvia), hay un violento contraste climático en sólo 140 km de distancia y, entre Arica y Caldera, a 1.000 km al sur, la temperatura media anual baja apenas en 2 °C y la lluvia aumenta a 27 mm. Otro ejemplo del contraste entre mar y cordillera es que, frente a Santiago, en primavera, en el mismo día se puede estar esquiando en la cordillera y bajar 160 km hasta la costa para bañarse en el mar.

6.2 Corrientes marinas

En el medio acuático se desarrolla un importante fenómeno, las corrientes marinas: son movimientos de aguas oceánicas producidas por la acción combinada del viento, las mareas y la densidad del agua, las que a su vez se originan por las variaciones de temperatura de las masas de agua de diversas latitudes, como el ecuador o el polo. Las zonas donde dos corrientes se encuentran suelen ser particularmente ricas en nutrientes y vida. La V Región de Valparaíso, como el resto del territorio chileno, se encuentra bajo la influencia de las corrientes de Humboldt y de Gunther. La corriente de Gunther –que se desplaza de norte a sur- se caracteriza por su alta temperatura, alta salinidad y contenido de oxígeno muy bajo. Su zona de influencia abarca desde Faro Carranza (Valparaíso sur) hasta la costa de El Callao (Perú), recorre este espacio por debajo de la corriente de Humboldt. Por su parte, la Corriente de Humboldt, que se divide en dos formando las ramas costera y oceánica, transporta hacia el norte, entre los 40°S y 45°S aproximadamente, masas de agua más frías, de baja salinidad y alto contenido de oxígeno disuelto, características que la hacen poseer las mejores condiciones para soportar la vida marina. Pero estas condiciones no son estables, pues se presentan cada cierto tiempo alteraciones a las condiciones de temperatura, salinidad y oxígeno, el más importante es el fenómeno del Niño, que equivale a un virtual desastre ecológico al afectar a la cadena alimenticia del océano. Se trata fundamentalmente de un cambio de temperatura, ya que las capas superiores del océano se calientan más de lo normal y los nutrientes son agotados rápidamente por el plancton y, luego, éste muere. Los peces, sin alimento, mueren también y algunos se trasladan grandes distancias para encontrar aguas más frías con nutrientes. Esto también afecta a las aves que se alimentan de peces, provocando mortandad y migración.



6.2.1 El Ecosistema Oceánico en la zona central de Chile

El ecosistema oceánico de la Región de Valparaíso no forma un ambiente uniforme sino que varía en sus características químicas y físicas, y también en función de la profundidad. La luz, la presión, la temperatura. El oleaje provoca una mezcla en la superficie, el calor allí absorbido tiende a disiparse hacia el fondo, por lo que la variación de las temperaturas oceánicas es mucho más reducida que la del continente, es decir, las temperaturas en el océano son más homogéneas. La profundidad regula la atenuación de la luz, que limita la zona en la que se produce la foto-síntesis (producción primaria) a un estrato cercano a la superficie. A profundidades mayores de 100 m, incluso en las aguas más transparentes, únicamente llega una luz de color azulado; y, a más de 250 m, casi no llega ningún tipo de luz.

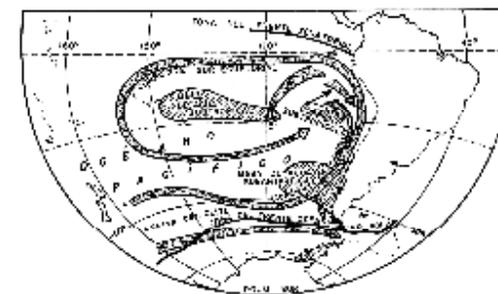


Fig. 61.—Organización de espacio oceánico en Valparaíso.

6.2.2 VIENTOS y OLAS en la zona central de Chile.

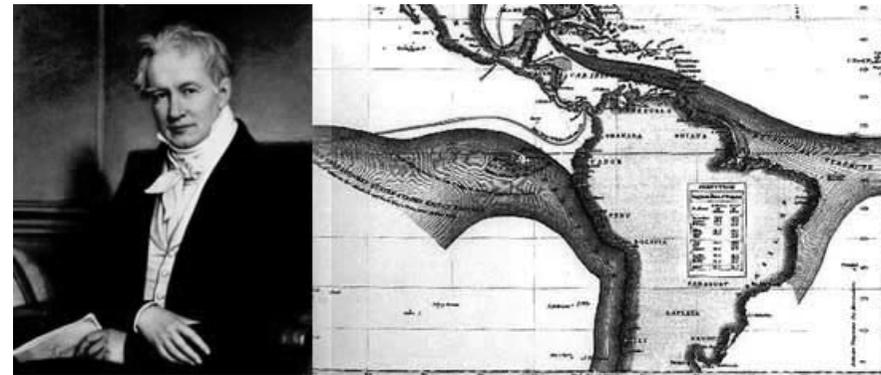
El régimen de los vientos en la costa es muy simple; en invierno, durante los temporales de baja presión, el viento viene desde el NW, y desde octubre a abril, predominan los vientos SW. En ambos casos, éstos vienen del océano, desde centros de presión generados a miles de kilómetros de distancia, que impulsan la dirección de las olas a romper contra la costa. Hay muchos períodos sin viento, Sin embargo las olas siguen llegando con gran fuerza a la costa, donde descargan la energía acumulada en la enorme vastedad del Océano Pacífico. También hay días, muy escasos y generalmente en el mes de noviembre y diciembre, en que no hay viento ni olas y el océano es verdaderamente pacíficos.

Las olas rompen en las playas cuando las ondas que se desplazan por la superficie del océano se encuentran con zonas de baja profundidad. donde el fondo poco profundo aumenta la altura de la onda y el suministro de agua se interrumpe y la cresta no puede completar su ciclo, por con siguiente la ola rompe. Se forma entonces una línea de espuma que se desplaza hacia adelante en dirección a la playa.

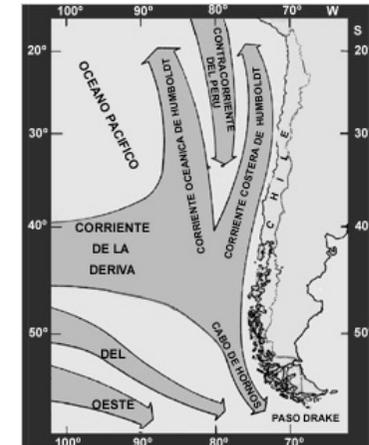


6.3 Corriente de Humboldt

Junto al Litoral Central de Chile corre la corriente marina fría llamada Humboldt, que es un enorme río oceánico formado por varias corrientes superpuestas, con un ancho en la superficie de 600 Km. y una profundidad de más de 400 mts y que se desplaza a velocidades que fluctúan entre 40 y 60 mts por hora. La temperatura en la superficie varía entre 10 y 18°C, según la época del año. Avanza desde las costas de la Antártica, corriendo a lo largo de Chile y hasta el Sur del Perú, donde gira hacia el interior del Océano Pacífico.



La temperatura de la corriente de Humboldt determina el clima que, en Valparaíso, alcanza a una temperatura media en verano de 20°C a las 13 hrs. y en invierno 15°C. La diferencia media entre las temperaturas del día y la noche en invierno y verano es de 5°C. La humedad media relativa del aire a mediodía en verano es de 65%. La precipitación anual tiene una media de 462 mm de lluvia, concentrada en los meses de mayo a octubre; los meses de noviembre a abril son considerados secos.



La corriente de Humboldt, se origina en la Convergencia Antártica o área de Divergencia de Aguas Subantárticas. La masa de agua denominada Deriva del Oeste, al enfrentarse al continente se divide, girando una porción hacia el norte la cual toma el nombre de Corriente de Humboldt, recorriendo paralelamente las costas de CHILE sudamericano y el Perú, por más de 4.800 Km. La sección que se dirige al sur constituye la Corriente del Cabo de Hornos.

La corriente de Humboldt transporta un volumen de 10 a 15 millones de m³/seg. Se observa en la costa chilena desde Isla Mocha, en los 38° 30'S, y corre hacia el norte en forma paralela al litoral, en una franja de 100 millas, hasta los 10°S. Desde allí, frente al Cabo Blanco, en el norte del Perú, se ensancha hacia el oeste con velocidades promedio a una o dos millas por hora, bañando ambos lados de las Islas Galápagos (4° 27'S) y luego se pierde en la Corriente Ecuatorial Sur.

La Corriente de Humboldt presenta dos subfranjas:

1° Subfranja Oceánica, a una 70 millas del litoral (poco más de 100 Km.). Es de color azul índigo y temperaturas moderadas, con velocidades sobre 1,5 millas/hora.

2° Subfranja Costera, de aguas muy frías y con velocidades de 0,3 millas/hora, de color verde oscuro. Esta es la que ejerce una directa influencia climática en el territorio nacional. El color verde de esta subfranja se debe a la gran riqueza

de fito y zooplancton. Esta tonalidad, a veces, cambia a amarillo-rojizo o rojo-pardo, según sea el predominio de los organismos.

La temperatura de la Corriente de Humboldt es baja, oscila entre los 10° y los 17°C, en sus extremos sur y norte, con alteraciones perceptibles en algunas zonas por los fenómenos de surgencia.

En general, estas aguas subantárticas son de baja salinidad (34,7%) y con relativo alto contenido de oxígeno disuelto (5ml/l).

Entre las franjas oceánica y costera de la Corriente de Humboldt está la Contracorriente del Perú, que viene desde el norte y avanza hacia la costa chilena, entre primavera y otoño, desapareciendo prácticamente en los inviernos.

Otro flujo de agua hacia el sur está representado por la Corriente Subsuperficial de Günther o de Perú-Chile, que corresponde a aguas ecuatoriales originadas en la región tropical. Son aguas cálidas que corren de norte a sur, por debajo de la corriente de Humboldt, en profundidades que fluctúan entre los 80 y 400 metros.

Estas aguas poseen baja salinidad, con temperaturas superiores a los 22°C y un contenido de oxígeno muy bajo.

Esta corriente se desplaza por el borde de talud e invade parcialmente la Plataforma Continental.

El sistema de la corriente del Océano Antártico mueve aguas en torno al Continente Antártico y se le conoce con el nombre de Corriente Circumpolar. Su límite norte alcanza a los 60°S y su desplazamiento es oeste-este, con un volumen de agua estimado en 90 millones de m³/seg. Esta corriente predomina en el Paso Drake y en el Territorio Antártico, y la deriva subantártica, influye en la pared austral de Chile.

La presencia de la corriente fría de Humboldt, por transportar aguas australes, produce una anomalía en las temperaturas de las aguas que bañan la costa de Chile. Esto significa que las temperaturas existentes en nuestro mar, entre Puerto Montt y Arica, son más frías de lo que deberían ser de acuerdo a su latitud. Este hecho se comprueba al comparar la temperatura de las aguas del mar de Antofagasta y del mar de Río de Janeiro, ambas ubicadas en las proximidades del Trópico de Capricornio

Contracorriente del Perú: se desplaza entre las ramas costera y oceánica de Humboldt en sentido opuesto, de norte a sur. Es más cálida y más salina.

Corriente del Cabo de Hornos: se inicia en la misma zona de la corriente de Humboldt, pero en sentido contrario. Esta corriente recorre la costa del extremo sur de Chile, primero hacia el sur y luego hacia el este.

La temperatura de la corriente determina el clima de la costa de la región.



6.4 Planicies litorales: FORMACION DEL LITORAL

En los primeros tiempos de la Tierra y mucho anterior a la formación de la Cordillera de los Andes, surgió paulatinamente la Cordillera de la Costa mediante un complejo proceso dinámico de presiones en la corteza terrestre. Lentamente, continuos plegamientos de la corteza terrestre y procesos erosivos provocan el ingreso del mar en el continente y durante dicho proceso, que duró millones de años, se acumularon sedimentos marinos junto a la costa. Luego aconteció un largo periodo de solevantamiento terrestre que provocó la elevación de la Cordillera de la Costa y creación de la Cordillera de los Andes. Con ello comienzan a aflorar los fondos marinos y las aguas oceánicas adquieren sus actuales límites, dejando al descubierto los suelos de terrazas marinas que forman pendientes escalonadas y que son visibles entre Cachagua y Concón, entre Algarrobo y Cartagena, y también al sur de San Antonio hasta el río Rapel. Este dinámico proceso de la corteza aun continúa y mas claramente se detecto luego de un sismo en 1822, que produjo un fuerte solevantamiento de fondo marino en la bahía de Quintero. También las olas continúan hoy modelando la costa, desgastando y dejando al descubierto las rocas primarias de la corteza, y erosionando lentamente los suelos formados por las terrazas de sedimentos marinos. Esta erosión produce los acantilados de arenisca y conchuela, visibles a lo largo de toda esta costa en las grandes playas como Cachagua, Maitencillo, etc.

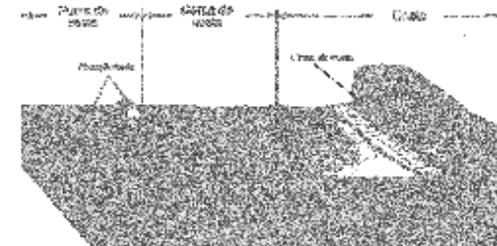
La arena proviene de dos fuentes. Una es la acción mecánica de las olas sobre los requeríos y piedras de la costa, triturando, redondeando y reduciendo su tamaño, hasta que son arrastradas en suspensión y depositadas en las playas. Otra fuente de arena, la más importante, son los ríos y esteros que bajan desde las cordilleras con gran caudal en invierno. En su recorrido van rodando y desgastando guijarros, hasta arrastrarlos hacia el mar. que los vuelve a depositar en las playas con las altas mareas. Esto se explica que las más extensas playas se encuentran siempre en las bocas de ríos y esteros.

El color de la arena depende del tipo de roca que es triturada. Los grandes ríos que vienen de la Cordillera de los Andes, como el Aconcagua, Maipo y Rapel, trituran rocas volcánicas de color gris. Así, la playa de Ritoque, formada por el río Aconcagua; las de Barranca y San Antonio, formadas por el río Maipo, y las de Santo Domingo, formadas por el río Rapel poseen arenas grises. En cambio, los esteros que provienen de la Cordillera de la Costa trituran una roca más antigua y descompuesta -conocida como maicillo- que es de color amarillo o blanquecino. Por esto, todas las playas en la boca de estos esteros, como Papudo, Zapallar, Cachagua, Quintero, Reñaca, Viña del Mar, Algarrobo, etc, tienen sus playas de un color amarillo o blanquecino.

El tamaño del grano de arena depende principalmente del largo del río o estero que alimenta de arena a las playas. Los ríos de gran longitud tienen un mayor potencial de triturar la roca madre. Así, los largos ríos como el Aconcagua, Maipo y Rapel producen una arena fina y triturada; en cambio, los esteros cortos como el de Zapallar, Las Cruces, Algarrobo, etc, producen arenas de grano mediano. Las playas que no tienen esteros cercanos, como las pozas de Maitencillo, sus arenas son producidas exclusivamente por erosión de las rocas inmediatas y tienen un grano más grueso; se caracterizan, además, por tener la arena muy entremezclada con conchuelas de animales marinos que viven en las mismas rocas.

6.5 Acantilados costeros

Forma de la costa, desprovista de vegetación, de paredes casi verticales originadas por el trabajo erosivo del mar. La acción de las olas puede causar, si la naturaleza de las rocas que forman el acantilado lo permite, socavamientos y posteriores derrumbes provocando el retroceso del acantilado. Si los estratos horizontales están bien definidos se le da el nombre de falesa.



6.6 Relieve del fondo oceánico

La profundidad media de los océanos es de unos cuatro o cinco kilómetros que comparados con los miles de km que abarcan nos hacen ver que son delgadas capas de agua sobre la superficie del planeta. Pero la profundidad es muy variable dependiendo de la zona:

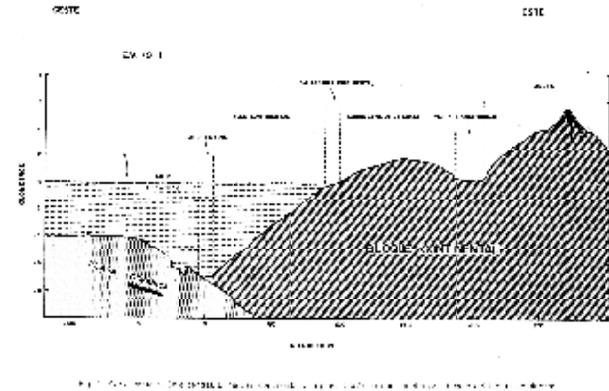
Plataforma continental.- Es la continuación de los continentes por debajo de las aguas, con profundidades que van desde 0 metros en la línea de costa hasta unos 200 m. Ocupa alrededor del 10% del área oceánica. Es una zona de gran explotación de recursos petrolíferos, pesqueros, etc.

Talud.- Es la zona de pendiente acentuada que lleva desde el límite de la plataforma hasta los fondos oceánicos. Aparecen hendidos, de vez en cuando, por cañones submarinos tallados por sedimentos que resbalan en grandes corrientes de turbidez que caen desde la plataforma al fondo oceánico.

Fondo oceánico. Con una profundidad de entre 2000 y 6000 metros ocupa alrededor del 80% del área oceánica.

Cadenas dorsales oceánicas.- Son levantamientos alargados del fondo oceánico que corren a lo largo de más de 60 000 km. En ellas abunda la actividad volcánica y sísmica porque corresponden a las zonas de formación de las placas litosféricas en las que se está expandiendo el fondo oceánico.

Cadenas de fosas avisales.- Son zonas estrechas y alargadas en las que el fondo oceánico desciende hasta más de 10 000 m de profundidad en algunos puntos. Son especialmente frecuentes en los bordes del Océano Pacífico. Con gran actividad volcánica y sísmica porque corresponden a las zonas en donde las placas subducen hacia el manto.



6.7 Valles

Depresión alargada, inclinada hacia el mar o hacia una cuenca endorreica y generalmente, aunque no siempre, ocupada por un río. Los valles originados por la acción erosiva de un río tienen forma de V. Los valles originados por la acción de los hielos, tienen forma de U.

6.8 Cordillera de la costa

La Cordillera de la Costa tiene importantes consecuencias ambientales. Ejerce un efecto en el clima y en la orientación del drenaje, debido a que se comporta como divisoria secundaria de aguas, ya que define hacia donde escurren las aguas.

También, debido a su altura y posición respecto a las masas de aire costeras, concentra en su sector occidental mayor cantidad de precipitaciones líquidas que en su sector oriental, con lo que permite una mayor disponibilidad de reservas de agua y con ello posibilita el desarrollo de ecosistemas boscosos con gran variedad de vida vegetal y animal, y, desde el punto de vista humano, hace posible el

regadío agrícola y la bebida para personas y animales. Por estas mismas razones, en su sector oriental existe menor contenido de humedad atmosférica y mayor diferencias de temperaturas entre día y noche y entre estaciones del año, lo que se conoce como microclimas. Esta cordillera no es de origen volcánico sino que a través de cientos de miles de años se fue levantando desde el mismo fondo de la corteza terrestre. El sitio donde se encuentra actualmente era originalmente plano. El levantamiento que la convirtió en montaña ocurrió durante el período geológico Terciario y las rocas que la conforman pertenecen a la era Paleozoica y fueron sometidas a la presión y al calor, por lo que se las conoce como metamórficas.

Metamorfismo: Transformación natural ocurrida en un mineral o en una roca después de su consolidación primitiva, por acción del calor, presión, etc.

6.9 Antecedentes geográficos entre Valparaíso y Algarrobo

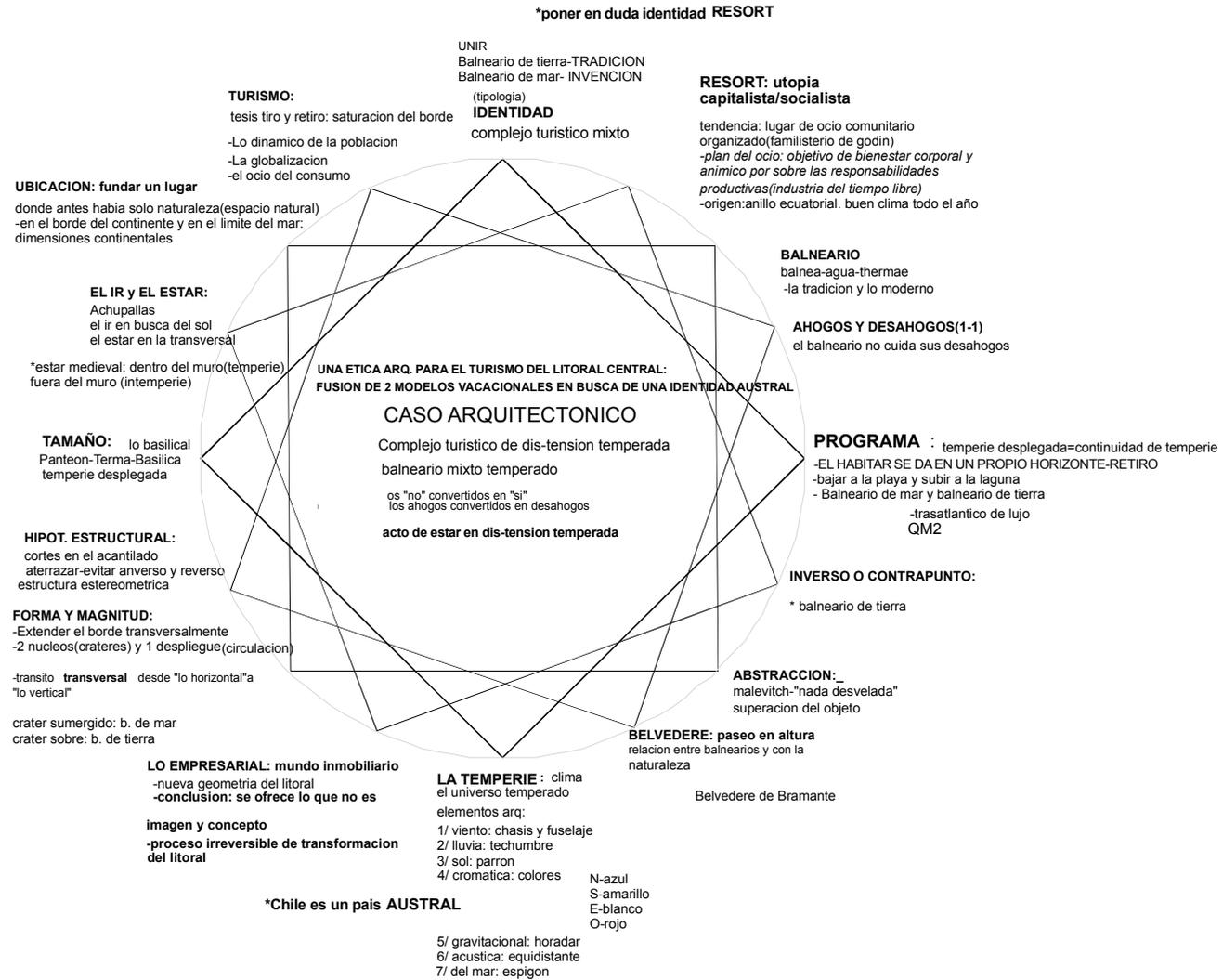
Las mesetas del litoral se presenta generalmente planas a ligeramente onduladas y su máximo ancho es de 20 a 30Km hacia el interior. El nivel mas bajo se encuentra cubierto por diversas dunas y playas que se alternan con sectores de costa acantilada.

El litoral se desarrolla en forma de terraza, entre los 100 y 300 msnm, cayendo abruptamente a los requeríos costeros a modo de acantilados.

En la desembocadura de las quebradas de mayor importancia, se producen playas. La sucesión norte – sur que forman estas playas sin un desarrollo turístico masivo son: Laguna Verde, Las Docas, Quintay y Tunquen.



VII PRESENTACION DEL CASO ARQUITECTONICO



7.1 CICLO VITAL: BALNEARIOS (tendencia, vigencia, decadencia y obsolescencia)

Tendencia:

- el “resort”, balneario semi-privado, programación del ocio.
- especificación de las alternativas de ocio según su geografía: mar, montaña, desierto, campo, etc. (*Explora San Pedro de Atacama y Torres del Paine*)
- alternativas de recreación durante todo el año. (*destinos ubicados en la línea del ecuador*)

Vigencia:

- lo dinámico de la población (efecto globalización) en auto o avión.
- la playa como destino favorito para vacacionar (*Zapallar, Papudo, Cachagua, Maitencillo*)

Decadencia:

- el balneario (degradación): su conurbación, nula terminalidad, descarga de aguas servidas, el auto y congestión vehicular, tala indiscriminada, camping no controlados, asentamientos precario, saturación de playas, mala infraestructura sanitaria, instalaciones industriales, nula convivencia con la naturaleza. (*Con-Con, playa amarilla, Cartagena, LLo-LLeo*)
- el concepto de “estilos pintorescos” en los resorts chilenos y su nula adaptación a la geografía y clima del lugar (*Las tacas, Bahía rosas, Marbella*)

Obsolescencia:

- la playa como única alternativa de ocio (*todos los balnearios antiguos*)
- urbanizar y densificar el borde (primera fila) (*Playa amarilla, San Alfonso del mar*)

Vanguardias:

- balneario de clima controlado (year rounder) a partir del control de las energías climáticas: luz, viento, lluvia, mar, sol.

Conclusión:

- oferta inmobiliaria: **“se ofrece lo que no es”**.

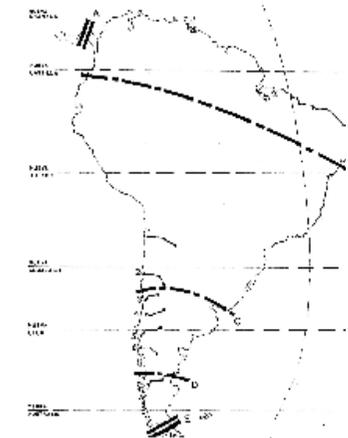
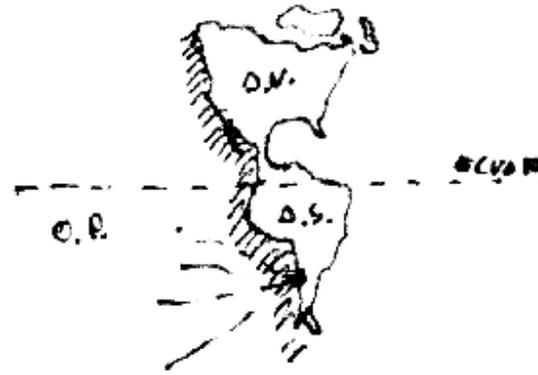
7.2 Los “NO” transformados en “SI”

- saturación del borde costero.
- ampliación de los límites urbanos en desmedro de su entorno natural.
- densificación de los balnearios.
- conurbación entre balnearios.
- ruptura condición terminal
- no ser un lugar de traspaso, sino de permanencia
- unión por el borde entre balnearios
- accesos independientes a cada balneario.
- nula identidad local: que es lo que miras, que es lo que respetas y que se pone en valor.
- pérdida del valor patrimonial.
- instalaciones industriales próximas
- carreteras de alta velocidad muy cercanas.
- el concepto de “estilos pintorescos” y su nula adaptación a la geografía y clima del lugar
- poca especificación o alternativas de recreación entre balnearios.
- la playa como única alternativa de ocio (saturada).
- nula interioridad propia de un lugar.
- pérdida de proximidad con el entorno natural
- débil carácter de descanso.
- trazados urbanos muy eficientes (damero). Orden de ciudad por sobre a de balnearios (descanso); la demora y los meandros (laberinto).
- nula protección contra el clima (mar, viento, etc.) siendo Chile un país austral.
- estacionalidad fuertemente marcada (invierno y verano) y sus respectivos flujos.
- bajas alternativas durante el invierno.
- poca importancia en el aproximarse a las cotas propias del lugar.
- urbanizar y densificar la playa.

- mala infraestructura sanitaria.
- cargar con edificios en altura en la primera fila y tapar la vista de los de atrás.
- congestión vehicular durante las fechas estivales.
- sistema de transporte publico que te incite a dejar el auto para llegar al balneario (estaciones de transferencia) y para moverse dentro de este.
- trazado peatonal poco eficientes (veredas, atajos, ramblas, etc.)
- costanera y estacionamientos para automóviles en todo el largo del borde- playa
- llegada de transporte publico al mismo borde-playa.
- tala indiscriminada de árboles.
- nula manutención de bosques y quebradas del lugar (sector agreste).
- saturación del alcantarillado.
- falta y mala manutención de parques y jardines (paseo y descanso).
- descarga de aguas servidas al mar.
- no existencia de un pueblo estable (abastecimiento y cuidado).
- grandes distancias entre el balneario y su pueblo.
- pocas alternativas de vista que no sean el mar.

7.3 Caso Arquitectónico

0/ Chile es un país austral, entonces se trata de rehacer un clima para un ocio temperado durante todo el año.



Relaciones Interceñicas:
 A) Canal de Ponce de León 112 km
 B) Compañía Transoceánica
 C) Eje Valparaíso - Llanos de los Rios
 D) Eje Transceñico
 E) Eje de Magallanes (1500)

1) Antofagasta - Salta 700 kms
 2) La Serena - San Juan 512 kms
 3) Valparaíso - Mendoza 300 kms
 4) Talca - San Rafael 212 kms
 5) Temuco - Neuquén 427 kms
 6) Osorno - Bariloche 289 kms
 7) Coyhaique - Comodoro Rivadavia 463

1/ El turismo se desarrolla en un constante movimiento, debido al desarrollo de las comunicaciones y los medios de transporte como el avión, el tren y el auto. Según la Tesis TIRO y RETIRO, en la zona central de Chile, se produce un movimiento migratorio, desde la capital hacia la costa, de ida y vuelta, lo cual genera turismo circulante.

2/ Degradación del borde costero a partir de la masa-turista invasora a lo largo de todo el año durante las fechas festivas. Esta produce un ahogo en el litoral central, saturando el borde costero y aumentando los factores de riesgo ambientales, económicos y socio-culturales. Por lo que genera un “ahogo de lo nativo”.

3/ La estrategia consiste en proteger el borde costero regional proponiendo un “polo de desahogo turístico” fuera de lo conurbado, en el extremo de un tramo demorado, que asegure el sentido de “lo natural”(idea original de balneario terminal) y el contacto físico y visual con el mar(de gran atractivo).



4/ El lugar que cumple con las potenciales características que permitan el desarrollo de un proyecto arquitectónico terminal destinado al ocio, es la **playa de las Docas**. De marcada vocación turística, que garantiza su terminalidad debido a su geografía sinuosa y difícil accesibilidad. Tiene una fuerte interioridad gracias a los acantilados que dan al mar que la rodean. Todo esto genera una distensión, entre ciudad y terminal vacacional, en relación a que se crea una distancia de tiempo, memoria, recorrido, etc. Necesaria para espaciar el habitar en vacaciones.

5/ **Se ofrece un Complejo turístico mixto que contiene un balneario de mar (la invención) y uno de tierra (la tradición), de uso durante todo el año (romper la estacionalidad) a partir de un interiores-exteriores temperados que controlan todas las situaciones propias de un lugar de agua y entretenimiento turística.**

6/Enfrentar el desarrollo turístico del litoral central creando lugares públicos de acogida y recorrido para el visitante(crear un lugar) y espacios semi- privados y privados para los propietarios de estancias mas largas, en un mismo lugar.

7/En un complejo turístico, pensado para las vacaciones, la arquitectura de esta deberá reconocer un estado de contemplación, una relación del cuerpo con el bienestar espiritual. Donde paisaje, clima y lugar estén unidos. Generando espacios espontáneos(desahogos), sin una función predeterminada, pendientes a los distintos elementos que compone el complejo.

8/El complejo tiene un carácter fundacional porque se funda un lugar habitable donde solo antes había naturaleza

7.4 Lugar: Ubicación y accesibilidad



Las docas es una playa entre acantilados ubicada a 33°11' latitud sur, y 71°19' longitud oeste, en la costa de Chile. Esta a 95 Km. en línea recta, al Oeste de Santiago y a 14 Km. En línea recta al Sur de Valparaíso. El camino entre Santiago y Las docas tiene 120 Km. Y el acceso es a través de la ruta 68, hacia Laguna Verde y luego Las Docas hacia el sur, mediante un camino de 26 Km. oriente -poniente. Es posible acceder por caminos interiores de bajo tráfico.

De acuerdo a la división política administrativa de Chile, se ubica en la V Región, Provincia de Valparaíso, Comuna de Valparaíso, Distrito de Laguna Verde. Población no tiene.

Siendo una zona con una configuración tipo terraza surcada por quebradas, valles, cordones montañosos (cordón de curauma-sobre 400msnm-) que se desarrollan de oriente poniente, la ase una zona de difícil acceso; sin una carretera norte-sur, sino solo accesos transversales. Esta demora en su llegada permite su lento desarrollo y su nula consolidación turística. De aquí radica su potencia en su

relación próxima con la naturaleza, de una manera más directa con respecto a los otros lugares del litoral central. Esto también permite rescatar otras bondades que nos daban los “antiguos balnearios” como una fuerte interioridad, un

carácter terminal en que no se puede conurbar con otro, alejarse del ritmo de la carretera y de la ciudad, y tener la posibilidad de fundar y crear un nuevo lugar.

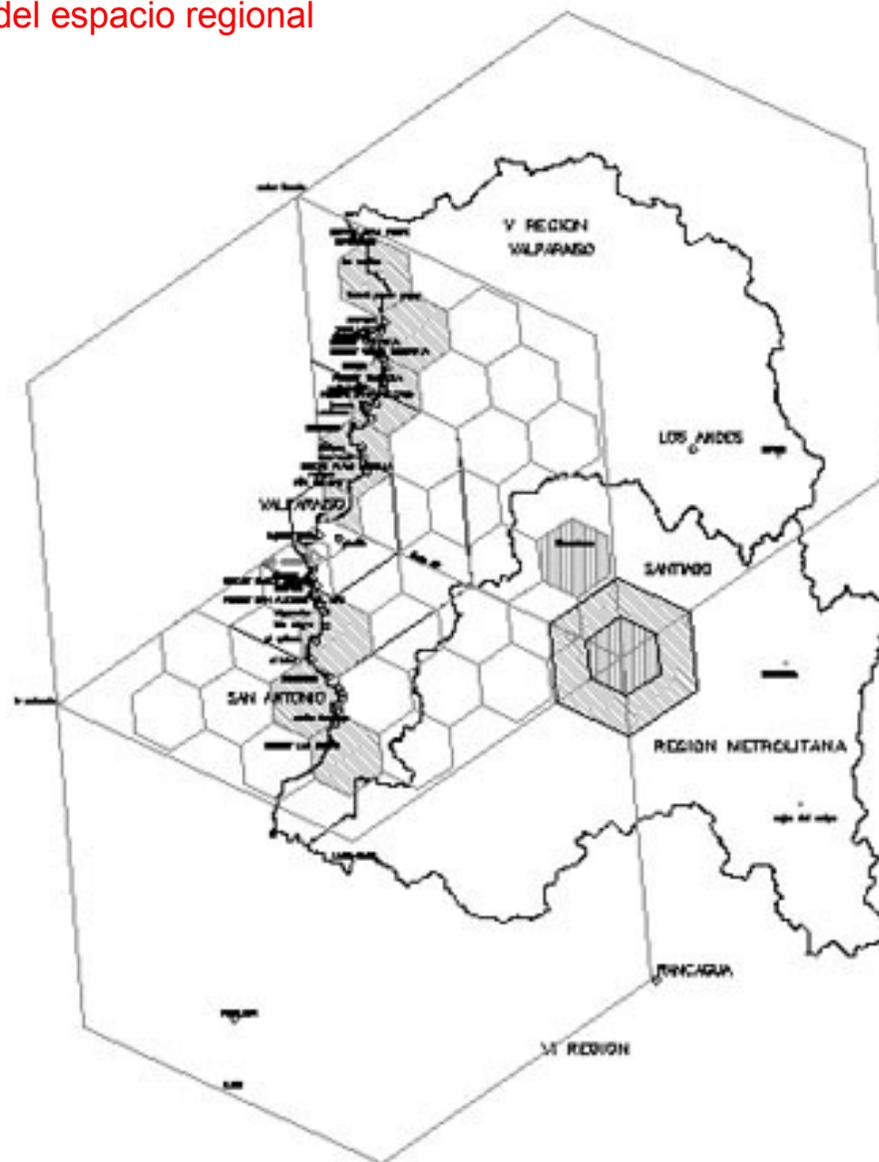
Por esto se eligió el lugar: playa las docas

Es un desafío el planteamiento de un desarrollo urbano turístico que respete la imponente geografía, proponiendo un ambiente controlado entre el paisaje natural y el artificial.

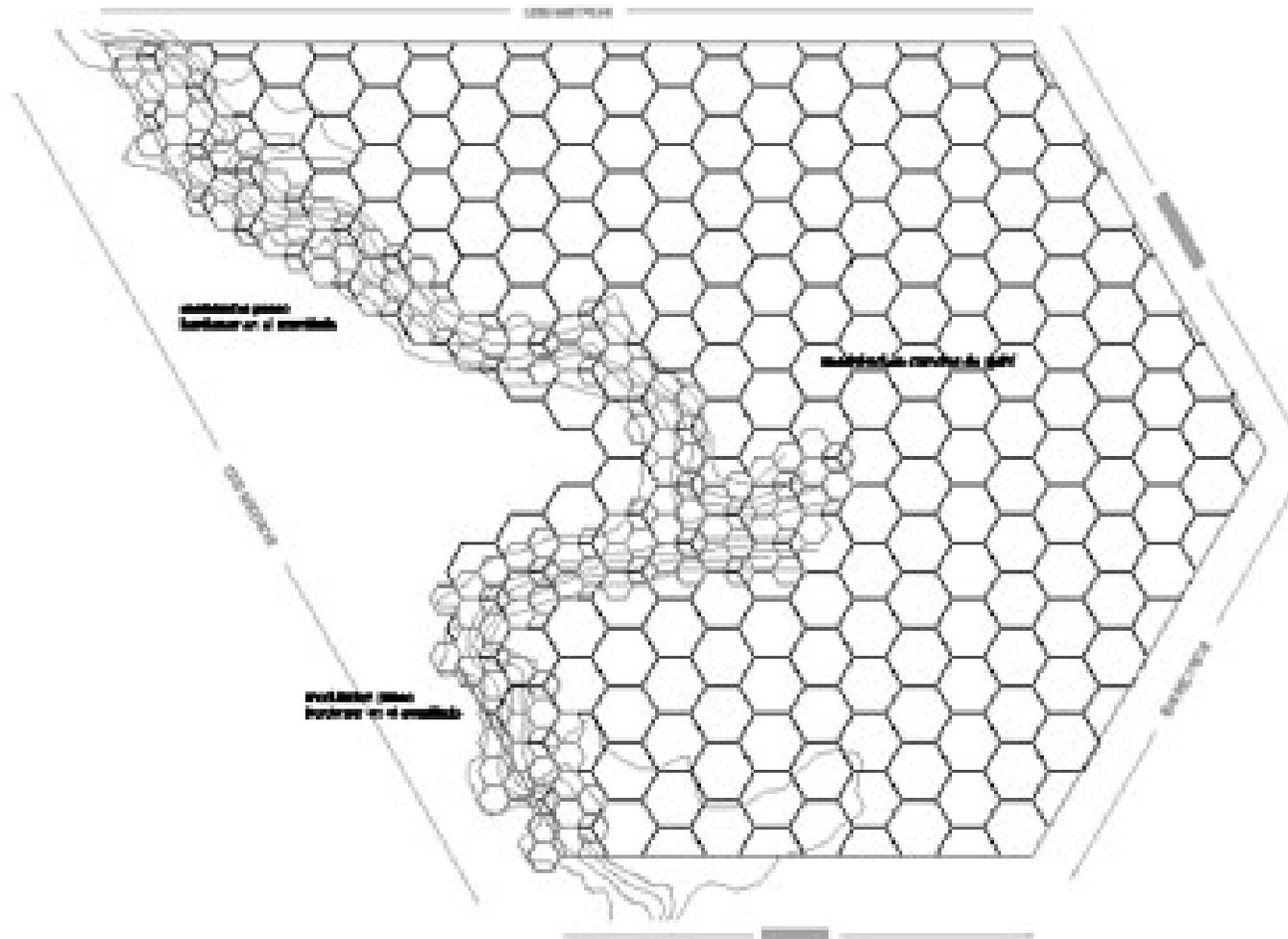




7.5 Tamaño geométrico del espacio regional



7.6 Tamaño geométrico del espacio local



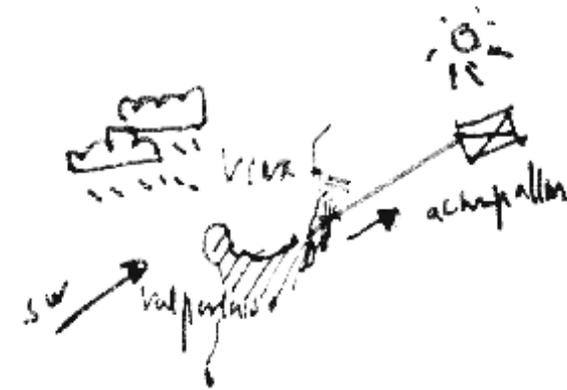
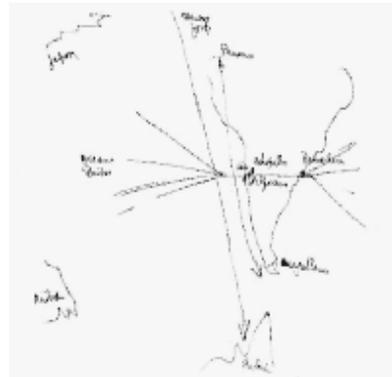
VIII LA PROPUESTA



destino de Valparaíso

Sus ejes para Chile
para el valle del Aconcagua

¿pero tiene Valparaíso un destino?



jamás el destino traicionado.

La propuesta se compone por distintos factores naturales y artificiales, que otorgan distintas variables, potenciales y restricciones, necesarias de considerar. Pero la principal **se basa en la idea principal de Achupallas: conquistar el interior a partir de una transversal al borde, que nos distancie del mal clima costero y nos ubique frente al sol y al árbol interior.**

8.1 Respuesta a la tendencia "resort":

"Esta tierra es tal, que para poder vivir en ella y perpetuarse no hay mejor en el mundo; dígoles por que es muy llana, sanísima, de mucho contento; tiene cuatro meses de invierno no mas, que en ellos, si no es cuando hace cuarto de luna, que llueve un día o dos, todos los demás hacen tan lindos soles que no hay para que llegarse al fuego. El verano es tan templado y corren tan deleitosos aires, que todo el día el hombre puede andar al sol, que no le es inoportuno."

Carta de Pedro de Valdivia a Carlos V.

El anti-resort

Nuevo Complejo vacacional de clima controlado:

“**todo problema esconde una oportunidad**”, en este caso un problema climático. Chile es un país austral, entonces se trata de rehacer un clima para distenderse temperado la mayor parte del año. (a diferencia de otros como “San Alfonso del Mar” que rehace un lugar caribeño)

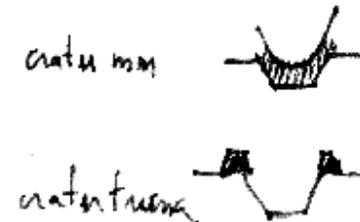
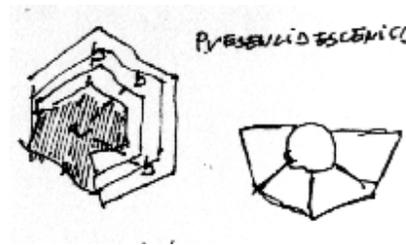
Enclave que anticipa la fiesta, en un ámbito del turismo, del mar y de la laguna, durante todo el año, mediante la creación de un **complejo mixto: un balneario de mar (la invención) y uno de tierra (la tradición).**

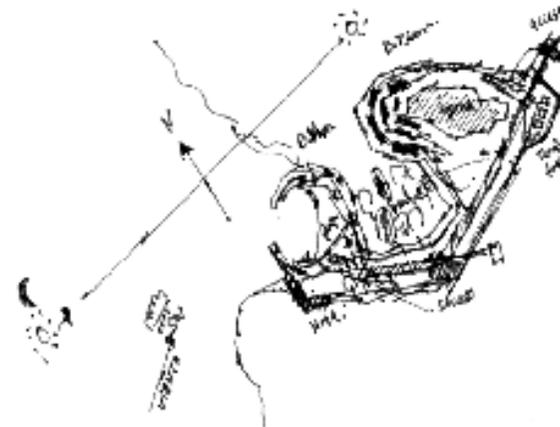


Una extensión para extender el litoral, extendiéndolo perpendicular a él. Dispersando el habitar en 2 centros vacacionales temperados, construyendo su temperie dentro de la geomorfología del lugar (fuerte interioridad): uno (balneario de mar- la fiesta del agua de mar agitada) concentrándose en el borde del acantilado marino, sobre un plano que abruptamente se alza, acantilado (anfiteatro natural), y que la obra recubre, para el vivir de cada uno en su propio horizonte y equidistante. **Se habita de manera vertical en el acantilado. Con una mirada oblicua sobre el mar y “entre” orillas o acantilados (dis-tensión contenida).**

El otro (balneario de tierra- la fiesta del agua tranquila de la laguna, para los deportes marinos) se extiende al interior del campo, concentrándose el habitar tierra adentro desde el mar, sobre un plano hundido en la meseta (temperie) junto a una laguna. **Se habita de manera horizontal en terrazas sobre la laguna. De manera frontal “en” la extensión.**

Se presenta como la construcción de un gran prado, el cual contiene “lugares” que se ocultan, bajo la cota 0 de la meseta (temperie), para que el “lugar” comparezca. Dos modos de posarse sobre la naturaleza; dos modos de relacionarse con ella, dos extensiones para extender el litoral, dos balnearios que encuentran a una distancia para constituir “lo arquitectónico”: un mismo **acto de la dis-tensión (espacia el habitar).**





8.2 Elementos para una arquitectura temperada

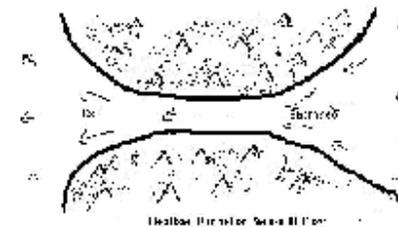
1 Chasis-temperie geográfica en el acantilado

Todo lo que impere sobre la naturaleza en relación al suelo, su ocupación y niveles (M. Casanueva) es como se asientan los volúmenes en la geografía. Zócalo alargado que se apropia de las condiciones térmicas del lugar. En este caso zócalos de servicio (villa rotonda, A. Palladio) horadados en el acantilado.

2 Fuselaje-temperie climática

Todo elemento cuya continuidad garantiza un bajo número de Reynolds (M. Casanueva)

Son cubiertas (carpas cristalizadas) que mantienen un clima controlado durante todo el año. Gobiernan en la intemperie del viento, la lluvia, el mar, las bajas temperatura, el sol.



3 Galerías o costanera/belvedere-temperie desplegada

Ramblas-techadas publicas sobre la playa que contienen servicios varios

4 Núcleos temperados-temperie contractada

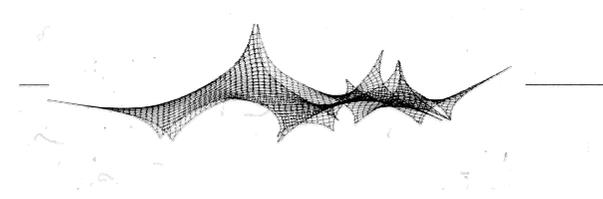
Lugares techados climatizados relacionados con el agua de mar, laguna o piscinas. Centros de beneficios para la salud todo el año. estas son::

Membranas flexibles tensadas

Normalmente usadas para techar recintos, las membranas tensadas funcionan en forma análoga a los cables de los puentes colgantes. Las más conocidas son las siguientes:

a/ Membranas Iso-Tensadas.

Este método para trazar formas de membranas traccionadas que tienen tensiones similares en todos sus puntos.(Frei Otto)



b/ Membranas tensadas por diferencia de presión

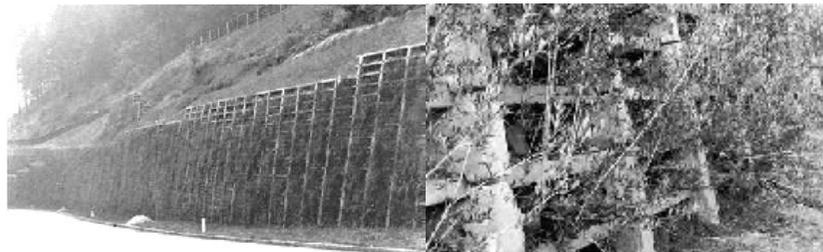
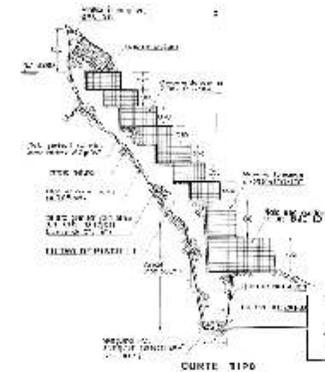
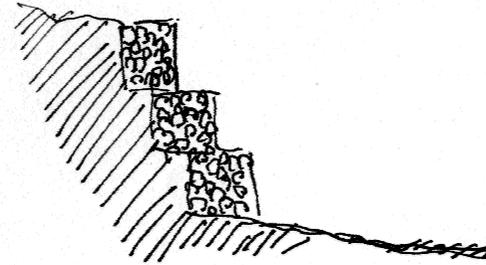
También pueden llamarse estructuras infladas. Su forma estable se debe a diferencias de presión entre un gas interior y la atmósfera.

Dicho gas interior puede ser aire y la diferencia de presión puede ser tan pequeña que el espacio presurizado sea habitable.

La generatriz inicial de estas estructuras es circular y por lo tanto siempre una de sus secciones tenderá a ser circular.(aula neumática UCV)

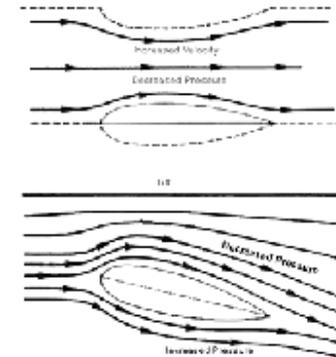
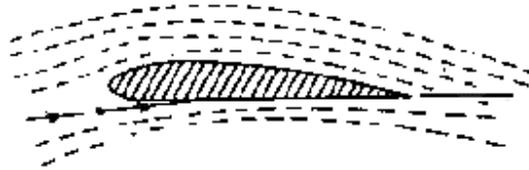
5 Ramblas o paseos bordemar-temperie gravitacional(vértigo) en el acantilado

6 Contension Gaviones-temperie gravitacional
Controlan disipando en poros la energía



7 Espigón- temperie del mar
Controla la energía dinámica del mar
Genera una piscina de mar calmo

8 Perfil Alar- temperie aerodinámica del viento
Corresponde al volumen del centro de convenciones, salones y servicios públicos que sale al encuentro del viento acelerándolo.



8.3 Elementos arquitectónicos fundacionales destinados al ocio vacacional

El paseo bordemar: Espacio público primordial del complejo al incorporar el borde mar y sus acantilados con un recorrido peatonal. Relaciona la playa con el resto del complejo por su borde entre la orilla y el acantilado. (10msnm)

La costanera: reconoce la playa como un bien público, mediante un recorrido sobre esta. Vinculo entre lo público y lo privado.

El hotel: donde se suman los recorridos públicos y privados de estancias medias y breves.

La existencia de un hotel en el complejo es necesario para el crecimiento como un balneario integral.

Los condominios: recorridos netamente privados de estancias largas.

La laguna: centro gravitacional del balneario de tierra y de la cancha de golf.

Espigón: eje temperador de la energía del mar

Plaza y parque de acceso a la playa: espacio público relevante por ser el lugar de transferencia entre lo vehicular y lo peatonal. Propone una temperie de fluidez.

8.4 Acto y nombres específicos

Complejo arquitectónico para el turismo del litoral central:
Fusión de 2 modelos vacacionales en busca de una identidad austral

Complejo turístico de dis-tensión temperada.
El “resort” y los elementos arquitectónicos para una distensión temperada.

Nombre publicitario

Balneario bahía acantilada y laguna calma

Nombre específico balnearios

Balnearios de vacío temperado

Acto , la distensión es la temperie:

Acto de la distensión, que todo ser humano requiere a lo largo de su vida y que complementa al “acto tensionado”, que la ciudad con su densidad conlleva.

Acto geografía local

Acto de dis-tensión des-plegada(entre balnearios)

Acto proyecto

Acto de dis-tensión temperada

Topología o identidad

Complejo turístico

IX PROGRAMA

9.1 Idea de Programa:

Condiciones arquitectónicas fundamentales donde posar el programa (balneario de tierra y de mar):

- Al trabajar en un lugar que no tiene intervenciones surge el tema del acto fundacional. La fiesta en un ámbito ideal del turismo: dar cabida a lo excepcional. Por ámbito se entiende un espacio acotado y habitable, capaz de entregar cobijo y definir dominio.

Se distinguen 2 límites de temperie: uno natural que es el acantilado y otro artificial que es un elemento a escala geográfica capaz de **dar continuidad de temperie** (circular temperado) en la extensión. Con esto lograr una proximidad de "Balnea" durante todo el año.

-Permitir vivir temporalmente fuera de la ciudad

- crear una fuerte interioridad (temperie) en el lugar. Que permita continuidad todo el año y romper la estacionalidad controlando las energías del clima: luz, viento y mar.

- el ocio corresponde a un sentimiento de convivencia con la naturaleza. Lo natural como concepto de lo saludable. Construir esa proximidad.

- debe ser un lugar Terminal, no de paso, sino de llegada y permanencia (no conurbado). Alejado del ritmo del auto y de la ciudad (damero- orden de optimización y justeza)

- su trazado o estructura radical en la extensión debe responder a un carácter de descanso, que es la temperie distendida, el tiempo hecho espacio controlado.

- reunir los 2 tipos de balnearios, el de tierra y el de mar; la tradición y la invención, a modo de formar un nuevo complejo (tipo)turístico. Estos deben ser equivalentes pero con distintos programas de manera crear un sistema de retroalimentación entre ambos. Se crea una nueva tipología compleja.
- estos dos balnearios deben tener un núcleo (vacío) temperado para el invierno y un despliegue para la intemperie del verano. La operación de la contractación de un núcleo desplegable.



El programa como idea se basa en el programa del Queenmary 2(trasatlántico de lujo) en el cual implementa un zócalo de servicios y gradualmente hacia van apareciendo en la vertical los lugares para estar-cabinas temperadas. Un retiro a partir de una sucesión de horizontes-terrazas jerarquizados y estas mismas alargadas en su horizontal para lograr la distension.**PARA EL VIVIR DE CADA UNO EN SU PROPIO HORIZONTE**

A partir de esto se elaboran 5 propuestas complementarias a distintas escalas de desarrollo para el balneario:

- 1/Programa General del Complejo
- 2/Programa del Balneario de mar
- 3/Programa del Balneario de tierra
- 4/Programa Zona de Servicios
- 5/Programa actividades Recreacionales y Paisajístico

9.2 Listado general programa:

1/Programa general del complejo:

Como desarrollo de la franja costera se propone el programa a través de proyectos detonantes de recorridos y equipamiento público junto con la definición de las áreas verde y la cancha de golf.

Área de intervención:	125,2 hectáreas
Franja de acantilados costeros:	16,1 hectáreas
Área balneario de mar:	7,6 hectáreas
Área balneario de tierra:	7,6 hectáreas
Zona de servicios	1000m ²
Cancha de golf:	66 hectáreas
Zona de equipamiento deportivo:	8 hectáreas
Zona de preservación ecológica:	6,3 hectáreas
Laguna:	4,6 hectáreas
Playa:	2,97 hectáreas
Estacionamientos:	1,2 hectáreas
Vialidad:	2,8 hectáreas
Departamentos B. de mar:	420 unidades
Departamentos B. de tierra:	420 unidades
Distancia laguna-mar:	500 metros

2/Programa Balneario de mar: la invención

ACTIVIDADES Y FUNCIONES: El desarrollo del balneario vacacional en un ámbito natural. El caso como un lugar de encuentro con actividades recreativas en función de la cultura del agua del mar. Especialmente un gran vacío que tempera la influencia de los agentes climáticos del lugar, principalmente del viento. Acogiendo espacios espontáneos, sin una función predeterminada, abiertos a los distintos elementos que componen las actividades de reposo y diversión.

Para la generación del espacio público en el bordemar es necesario definir el uso de las laderas del acantilado que se encuentran en la franja costera. Se propone un manejo del paisaje de estas a través de la arborización.

Área balneario de mar: 7,6 hectáreas

Área playa 1,97 hectáreas

Centro turístico hotel:

En el caso arquitectónico de un hotel vacacional, las unidades espaciales irreductibles se podrían distribuir de la siguiente forma:

- las unidades de hospedaje: simples, estándar, confortables, de lujo y familiares.
- Las unidades de interacción: el mundo público del hotel. Dependen del total de pasajeros que albergara el hotel.
- Las unidades de servicio: cocina, bodegas, etc.
- Las unidades administrativas: recepción, administración, gerencia, contador.

Superficies hotel

Área total **15022m2**

220 habitaciones

440 huéspedes

1.1.1	Sistema de acondicionamiento térmico en lugares de uso común y habitaciones	
1.1.2	Servicio de piscinas techadas (2x20mx10m)	400m2
1.1.3	Cafetería: atención simultanea al 30%- 120 personas	240m2
1.1.4	Bar: atención simultanea al 30%-120 personas	240m2
1.1.5	Restaurantes(2); atención simultanea al 30%-120 personas	480m2
1.1.6	Estacionamientos: 40% del numero de habitaciones.-80 u.	1200m2
1.1.7	Hall que permita permanece el 10% de la capacidad total.	80m2
1.1.8	Ascensores(2)	40m2
1.1.9	50 Habitaciones simples sobre 17m2 incluido baño	187m2
1.1.10	80 Junior suites (Standard) sobre 27m	21890m2
1.1.11	70 Suites confortables sobre 36 m	22160m2
1.1.12	20 Suites de lujo sobre 45m2	1350m2
1.1.13	Gimnasio(1)+ SPA	800m2
1.1.14	Salón de eventos: 1m2 por habitación-	186 m2
1.1.15	Estacionamiento: 20% del numero de habitaciones.- 50 estacionamientos	800m2
1.1.16	15 Habitaciones familiares desde 60m2	900m2

1.1.17 Guardería infantil	20m2
1.1.18 Cocina	80m2
1.1.19 Baños generales	70m2
1.1.20 Jardines-áreas verdes	2000m2
1.1.21 Recepción	40m2
1.1.22 áreas de circulación	1200m2
1.1.23 Camarines	40m2
1.1.24 Sala de estar	220m2

Según NORMA CHILENA OFICIAL NCH2912.OF 2005
de alojamiento turístico

Área residencial, condominios

Departamentos propietarios:

65m2 int. + 14 m2 terraza (70 unidades)	4550m2
95m2 int. + 20 m2 terraza (70 unidades)	6650m2
110m2 int. +20 m2 terraza (70 unidades)	7700m2
Estacionamientos: 300 U	4500m2

SUBTOTAL

23400M2

Departamentos tiempo compartido:

65m2 int. + 14 m2 terraza (70 unidades)	4550m2
95m2 int. + 20 m2 terraza (70 unidades)	6650m2
110m2 int. +20 m2 terraza (70 unidades)	7700m2
Estacionamientos: 300 U	4500m2

SUBTOTAL

23400M2

Área terrazas y jardines

4000m2

Área de equipamientos y servicios

5 Piscinas cubiertas (carpa-techumbre basilical).Balnea temperada.2 hect.	
Edificio recreacional (disipador viento SW): salas de juego, salones, cafetería, etc.	2000m2
Playa de arena	2,97 hect.
SPA: gimnasio, sauna, jacuzzi, masajes, bodegas	750m2
Espigón: gaviones disipadores energía del mar	80 ML.

Gran piscina protegida de mar.	31500m2
Estacionamientos públicos: 100 U.	1500m2
Marina: capacidad 10 sitios	
Espacios públicos: plaza, circulaciones, terrazas Jardines	
Rambla peatonal:	360m.l.
Paseo borde mar:	1500m.l.

3/Programa Balneario de tierra: “la tradición”

Área balneario de tierra:	7,6 hectáreas
Laguna: (acumulador de agua para riego)	4,6 hectáreas
Superficie libres:	3,0 hectáreas
Parrón:	
Piscinas (3): una para niños	
Zona parillas:	

Área residencial, condominios

Departamentos propietarios:	
65m2 int. + 14 m2 terraza (70 unidades)	4550m2
95m2 int. + 20 m2 terraza (70 unidades)	6650m2
110m2 int. +20 m2 terraza (70 unidades)	7700m2
Estacionamientos: 300 U	4500m2
SUBTOTAL	23400M2

Departamentos tiempo compartido:		
65m2 int. + 14 m2 terraza (70 unidades)	2 piezas 1 baño	4550m2
95m2 int. + 20 m2 terraza (70 unidades)	2 piezas 2 baños	6650m2
110m2 int. +20 m2 terraza (70 unidades)	3 piezas 2 baños	7700m2
Estacionamientos: 300 U		4500m2
SUBTOTAL		23400M2

4/ Programa Zona de Servicios:

a/ Acceso y recepción:

Portería y acceso	50m2
Oficina recepción	100m2
Sala de ventas/exposiciones	100m2

SUBTOTAL

250M2

b/ Área de equipamiento y servicios

Minimarket:	150m2
Centro de teléfonos, Internet:	40m2
Lavandería:	50m2
Peluquería:	40m2
Consultorio:	40m2
Central de aseo y manutención:	40m2
Bodegas generales:	100m2
Comedor personal:	120m2
Piezas personal:	120m2
Capilla:	800m2
Club house:	2000m2
Centro de convenciones:	2000m2
Galería de arte:	600m2
Discoteque:	800m2
Biblioteca:	1000m2
Cine:	200m2
Guardería niños:	200m2
Oficina turística:	30m2
Estacionamientos:70unidades	1050m2

SUBTOTAL

9380M2

c/ Gastronomía

Restaurante mar (2)	600m2
Restaurante laguna(2)	400m2
Restaurante club house	200m2
Bar:(2)	200m2
Cafetería(2)	200m2

SUBTOTAL

1600M2

-5/Programa actividades Recreacionales y Paisajístico

a/Equipamiento deportivo:

Club de tenis: 10 canchas 40x20m.

Cancha de fútbol (1x100mx50m)

Área ecuestre: Cancha de equitación (1) y de polo (1).

Ciclo vía y de trote: alrededor de todo el complejo

Estacionamientos: 100 unidades

8 hectáreas

80000m²

5000m²

20000m²

4.5 km.

1500m²

SUBTOTAL

1.3 hect. hectáreas Jardines, Parques y belvedere

Zona de parques

Paseo en altura: **BELVEDERE**

Laguna ECOLOGICA:

1.3 hectareas

Zona de quinchos(parrilla)

Vialidad

Avenida principal(troncal):

Alimentadores:

Conectores secundarios:

Pasajes peatonales:

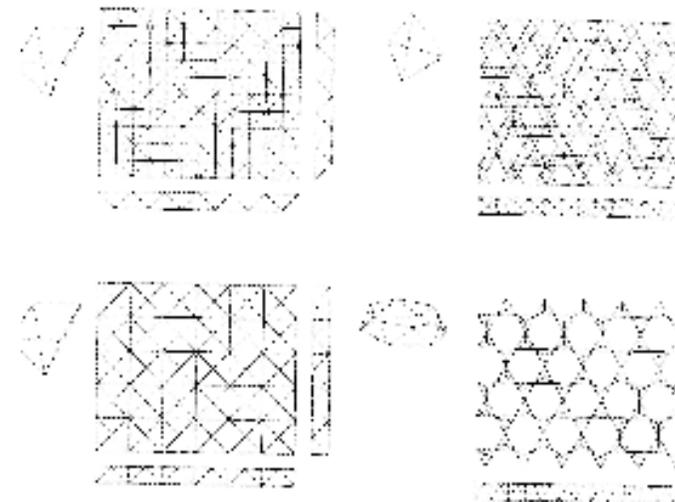
Estacionamientos públicos acceso:

SUBTOTAL

8 hectáreas

X HIPOTESIS ESTRUCTURAL

10.1 Estructuras estereométricas (placas espaciales)



Consisten en placas estructurales, normalmente usadas como cubiertas, cuya resistencia a la flexión entre apoyos se origina en una triangulación en varias coordenadas.

Las placas geoméricamente más elementales son conjuntos colaborantes de vigas trianguladas que en planta forman una malla rectangular o triangular. Tales vigas son de igual altura y se cruzan en el mismo plano fundiéndose.

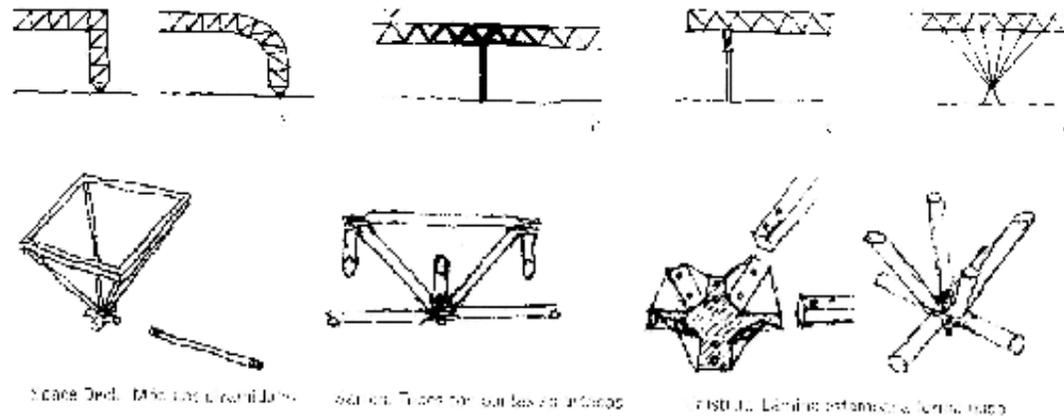
Las placas geoméricamente más complejas son conjuntos de pirámides de base cuadrada o triangular que se unen formando una triangulación del espacio en los tres ejes.

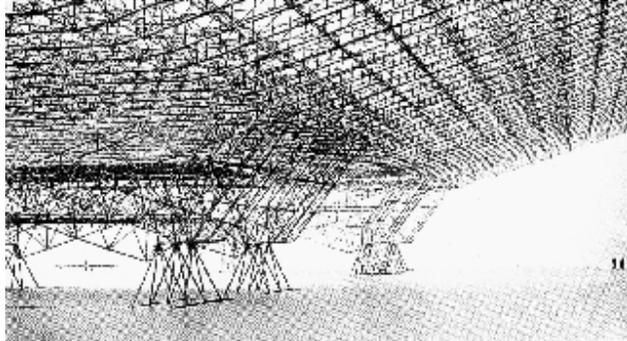
Existen numerosos sistemas de construcción de placas espaciales. Algunos de ellos consisten en sistemas de barras y nudos como el MERO, el UNISTRUT o el SARTON. Otros consisten en módulos piramidales como el SPACE BECK.

Por lo tanto no podemos simplemente apoyar una placa homogénea en algunos pocos puntos, como podría hacerse con un envigado tradicional al apoyar los extremos de las vigas maestras.

Podemos resumir los sistemas de apoyo de las placas espaciales en los siguientes:

- a) Deformación de la misma placa hasta llegar al suelo.
- b) Refuerzo Gradual de las barras a medida que se acercan a los puntos de apoyo. Este sistema es de difícil construcción ya que exige muchos tipos de barras de distintas secciones y por lo tanto también muchos tipos de nudos.
- c) Líneas de apoyo: Es decir construir vigas o muros que soporten la estructura en forma linear.
- d) Pirámides invertidas o haces convergentes de bielas. Consiste en recibir el apoyo de múltiples puntos de la estructura en una suerte de “árboles” construidos con bielas que convergen a un punto.

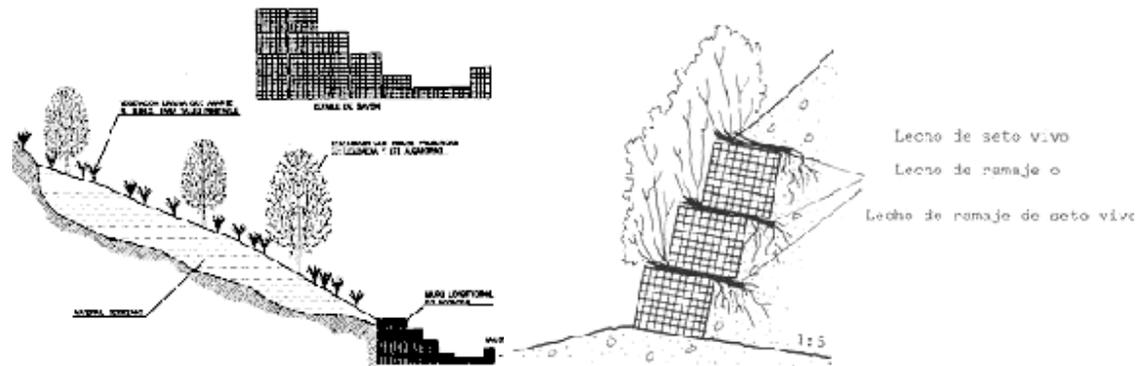




HANGAR DE AVIONES, K. WACHSMANN

10.2 Muros de contención

Son estructuras en concreto armado, cuya función es estabilizar y contener deslizamientos de gran magnitud, son ideales para el tratamiento de problemas graves de desestabilización de taludes



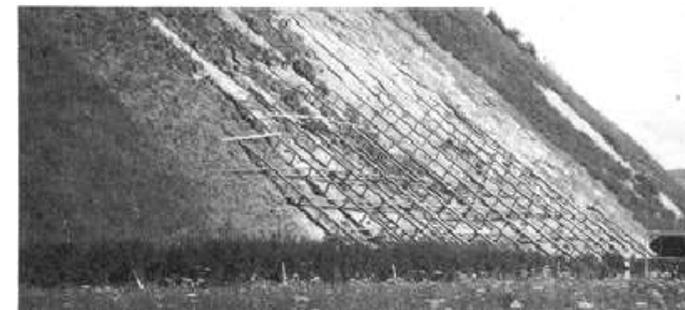
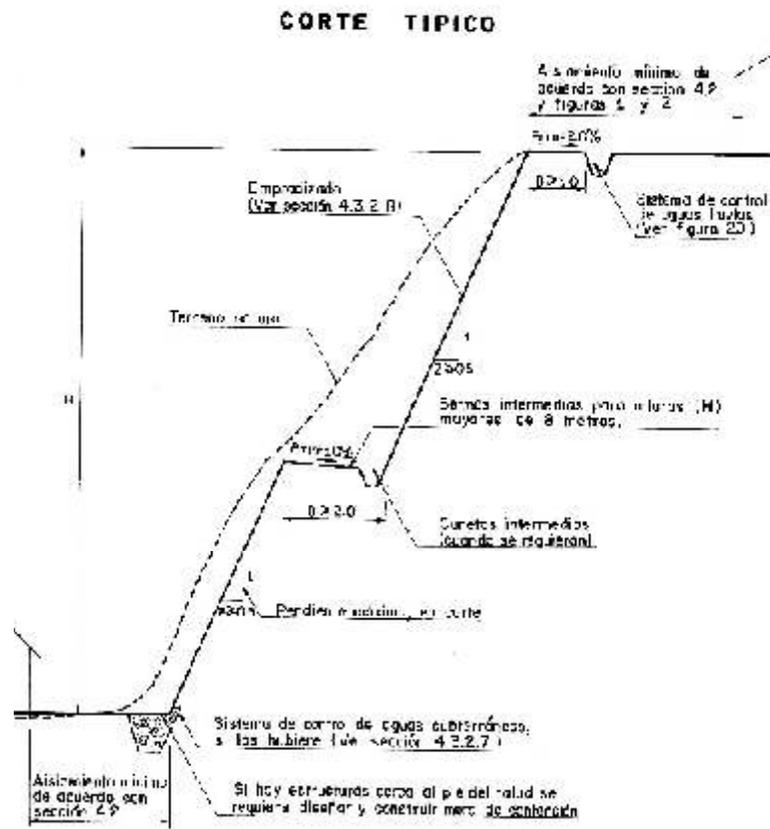
10.3 Gaviones

Son estructuras en piedra y malla, de alguna complejidad en su construcción, cuya función es estabilizar deslizamientos de considerable magnitud, se construyen en terrazas, con gravillas con diámetros superiores a las 3" conformadas por mallas de alambre de alta resistencia.



10.5 Muros de sostenimiento a base de elementos prefabricados

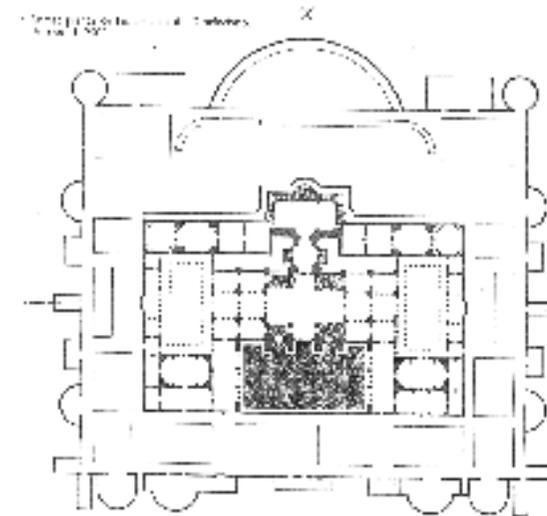
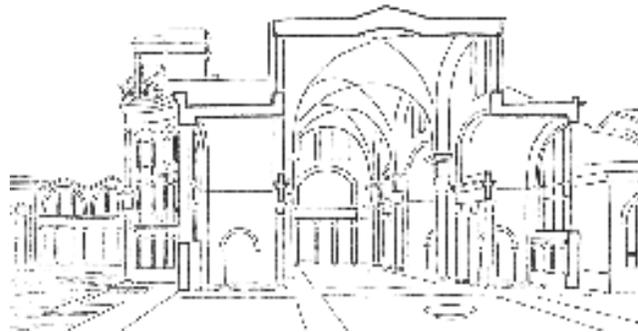
Las distintas partes de hormigón se ensamblan de acuerdo con las instrucciones del fabricante y seguidamente se llenan con el relleno disponible (excepto la arcilla). Durante el proceso de construcción, se colocan en los huecos ramas vivas y plantas con raíces de modo que lleguen al terreno situado tras del muro de sostenimiento. Hay que compactar firmemente el material alrededor de las plantas para favorecer la formación de raíces.



XI REFERENTES

10.1 Identidad y referentes

10.2 Termas Romanas: Termas de Caracalla



LAS TERMAS O BAÑOS PÚBLICOS.

El pueblo romano, tras superar grandes guerras y lograr encontrar una situación cómoda y relajada, terminó siendo un pueblo educado para el ocio. Fueron muchos los recintos y edificios públicos que se levantaron con el fin de concentrar,

acoger y distraer a grandes multitudes. El romano, además de acudir a los foros, a las basílicas, al teatro, al anfiteatro y al circo, aún debía acudir, cada tarde a las termas o baños públicos.

Las Termas eran instalaciones o edificios en los que el romano se sentía orgulloso de serlo, se trataba de un edificio para el descanso, para la salud y para establecer y desarrollar las relaciones sociales.

Las termas derivan de los antiguos baños griegos (thermos=cálido). Para los romanos, tuvieron en un principio fines higiénicos y, en ocasiones, medicinales; con posterioridad, se consideró a la piscina como un centro de salud y el arte del baño pasa a formar parte de la vida del romano. Pasado el siglo I d.C., las termas tomaron un programa más complejo y un sentido social.

TERMAS DE CARACALLA, año 210 d.c.

El conjunto de locales que se acogían, en el edificio central del complejo termal, se ordenaba conforme al programa lineal del recorrido de la instalación de agua caliente, de manera que ésta, al perder temperatura después de satisfacer a las necesidades de una sala, daba respuesta al menester de las salas siguientes.

El edificio debía ser simétrico para atender, separadamente, a las salas destinadas a los hombres y a las destinadas a las mujeres.

El gran vestíbulo calefactado "el tepidarium" después, las salas se duplicaban siguiendo el orden inverso al de la circulación de las personas que tomaban los baños. Así, en "el caldarium" se tomaba el baños de agua caliente, muy cerca se instalaba "el sudatorium" para los baños de vapor a gran temperatura. En el tepidarium se instalaban los baños de agua templada y el baño de agua fría se tomaba en "el frigidarium" que en la grandes termas se resolvía con una gran piscina descubierta. Cerca de estos últimos espacios se situaba el vestuario "el apodyterium".

La planta de las grandes termas refleja la propuesta más importante de todas las formuladas por la Arquitectura Romana. El espacio integrador que pudo haber nacido en el Panteón de Agripa, se propone ahora jerarquizado sobre dos ejes perpendiculares que ordenan una cuadrícula.

Este complejo que se extiende en 11 hectáreas y puede albergar 1600 personas. Los jardines servían para hacer ejercicio y posteriormente se pasaba al complejo de baños tucos y saunas, todo cuidadosamente caldeado con un sistema de tubos por los que circulaba agua caliente debajo de los azulejos del suelo.

Las Termas de Caracalla permanecieron un funcionamiento hasta el 537 d.C. cuando el catolicismo prevaleció y prohibió el uso de los baños como entretenimiento.

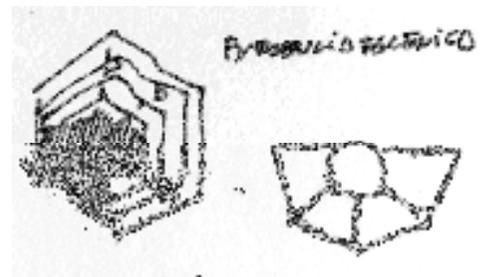
10.3 BATH: Baños Ingleses

La terma como un centro en la ciudad. Edificio de baño de escala monumental-hito.

INGLATERRA - mediados siglo XVIII, primeros en utilizar los balnearios de mar y el aire marino como curativo. Primera estructuras para la expectación del mar.



10.4 Teatro de Epidauro



10.5 Belvedere de Bramante:EL CORTILE DEL BELVEDERE, ROMA

Conexión entre el Vaticano y la villa Belvedere(el jardín de terrazas)

Forma parte del programa cultural emprendido por los Papas a partir de Nicolás V(1500) que quería convertir Roma en el centro de la civilización. Para cumplir este objetivo se nombro arquitecto a Donato Bramante(1444-1514).

La villa romana, en un principio, estuvo muy influenciada por el intento de la Iglesia de dominar la cultura renacentista. Actuaban como protectores y mecenas de humanistas y artistas. En la edad media, los Papas escapaban del calor de la ciudad durante el verano al campo, a las colinas de la campiña Romana. En el Renacimiento se construyeron villas en la misma Roma, otorgando “representatividad y una condición cultural a la ciudad”(arquitectura y paisaje, c. Steenbergen, edit. GG ,pag93)

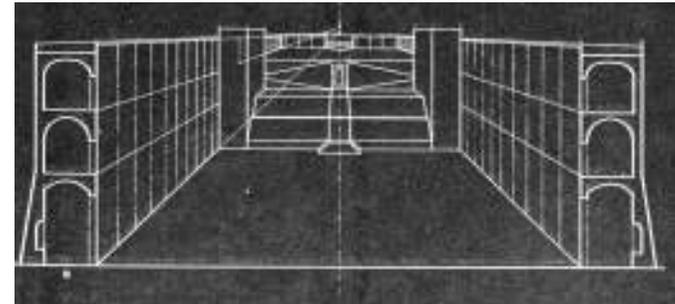
A comienzos de siglo XVII las villas se construyeron, cada vez mas, hacia afuera de la ciudad, hasta sitiarse fuera de la muralla(villa Borghese-1608, entre otras)

Una de las primeras villas en construirse en el valle del Tiber fue la villa Belvedere(1485), levantada por el Papa Inocencio VIII, a la salida del Vaticano. Esta rompió radicalmente con el carácter cerrado de la fortaleza medieval del Vaticano(una galería abierta permite una extensa vista a los prados a lo largo del Tiber)

Roma adquiere la calidad de anfiteatro a partir de la posición elevada de sus villas. Estas proponen en conjunto una comunicación visual-estratégica dentro de la cuenca del río, donde los habitantes “podían ver a sus pies el centro eclesiástico y político del mundo”(arquitectura y paisaje, c. Steenbergen, edit. GG ,pag97)

VILLA BELVEDERE,(1504, DONATO BRAMANTE)

La idea de Bramante era disponer entre el palacio y la villa un patio alargado y cerrado. El interior del patio se dividió en tres terrazas.(hipódromo, gradas y un jardín de parterres y árboles.)

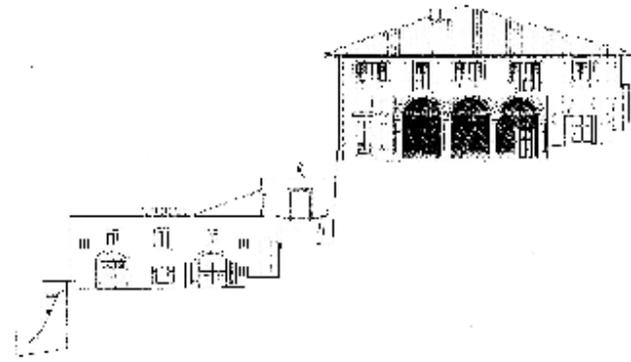


10.6 LA VILLA ITALIANA: Villa rotonda PALACIO CAMPESTRE

La villa Italiana es un volumen compacto en la extensión. tiene un orden programático JERARQUIZADO en la vertical y se relaciona con el exterior a partir de terrazas-jardines expositoras y galerías semi-interiores comunicantes, que actúan como temperadoras. La escalera es el elemento funcional de conexión vertical al pie y las galerías el elemento que otorga fluidez en la horizontal.

La villa tiene un único dueño y varios co-propietarios.

La idea de las villas es llevar “lo domestico” hacia afuera,. Organizar la posibilidad de descanso, entendida como la acción humana de recuperar las energías físicas e intelectuales gastadas en el trabajo.



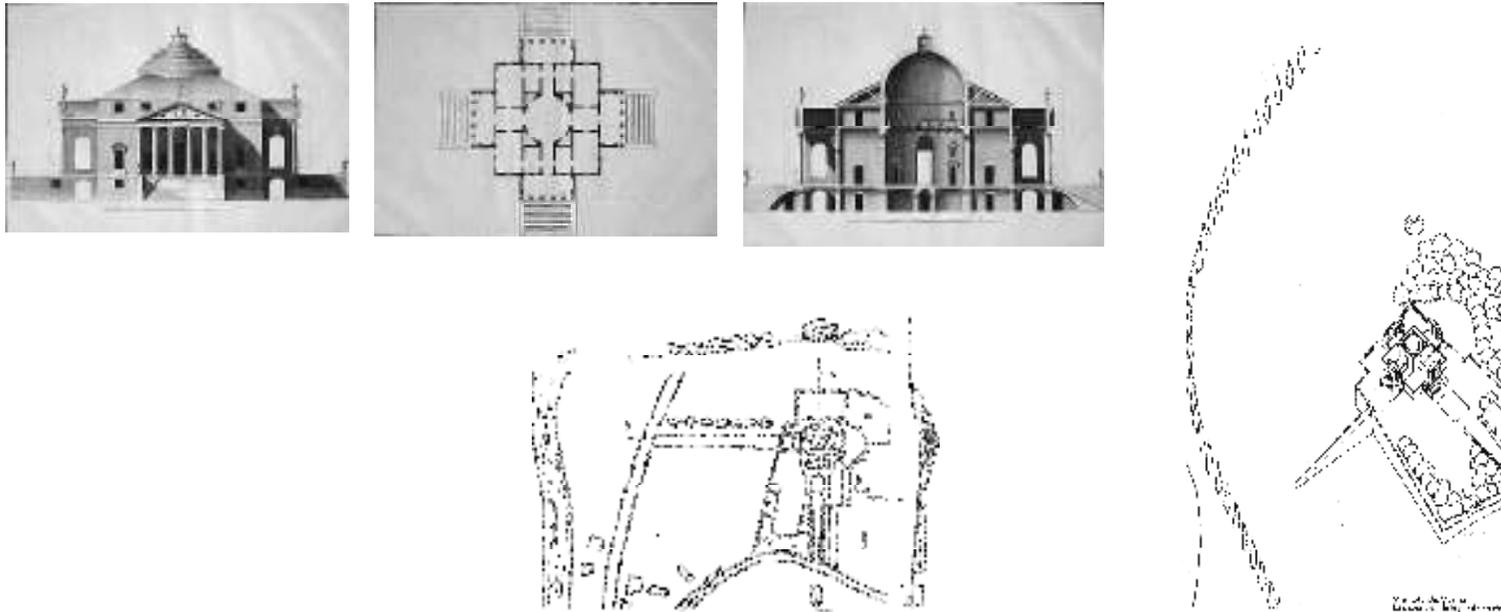
Villa Medici. Vista de la terraza superior del jardín con la fachada este.

VILLA ROTONDA, (Andrea Palladio, 1569)
La desaparición del jardín.

Residencia de verano sobre una colina, a 500 metros al sudeste de Vicenza.
Palladio describe la situación de la villa rotonda “como un gran teatro que presentaba un espectáculo cambiante” (arquitectura y paisaje, c. Steenbergen, edit. GG, pag. 139). Esto explica el diseño de pórticos idénticos a los cuatro costados.

La villa está girada 45 grados respecto al norte, lo que permite que todas las fachadas de la casa reciben la luz del sol unas horas al día, percibiendo de manera distinta, las fachadas supuestamente equivalentes

El jardín, como espacio autónomo entre la villa, ha desaparecido de la integración escénica. En esta no existe el programa agrícola..
En una simetría en 2 ejes en cruz hizo equivalente los 4 frente, de tal modo que el espacio interior rota con el sol.



10.7 MONTECARLO

Es un distrito del principado independiente de Montecarlo. En el último cuarto del siglo XIX era la estación de invierno más famosa, especialmente por su Grand Casino. El edificio con dos torres se hace notar en la bahía y constituye el centro de una urbanización ajardinada. Fue proyectado por Charles Garnier, edificado en 1878, y se añadió la fachada al mar en 1903 con un importante anexo.



10.8 Biarritz, Francia

A diferencia de Niza y Montecarlo, el principal atractivo de Biarritz fueron los baños de mar, en sus cinco playas, y varios establecimientos con baños calientes. Además, ofrecía una costa accidentada con un pintoresco barrio de pescadores y permitía excursiones que se tomarían entonces como de gran valor etnológico.

Hacia los años 1860, la puso de moda la emperatriz Eugenia de Montijo, atrayendo a la aristocracia francesa, española e inglesa. Se construyó el Casino y el suntuoso Hôtel Palais, de un estilo muy propio del segundo imperio. La incontrolada urbanización posterior ha reducido mucho su atractivo, aunque todavía sobrevive el Hôtel Palais -muy aumentado- como un recuerdo



10.9 Niza

Estación de invierno sobre la ribera francesa, con un clima muy benigno. A fines del siglo XIX, al aumentar el interés por tomar aires puros, y aguas, y conseguir algunos días de descanso elegante, la bahía se urbanizó, ofreciendo una atractiva fachada al mar, con grandes avenidas. En la periferia de la ciudad se construyeron numerosas "villas". Parte del atractivo de la ciudad consistía precisamente en alternar con lo mejor de la sociedad del momento.



10.10 Saint malo

SAINT MALO, BRETAÑA, FRANCIA(siglo XV): balneario-isla amurallada

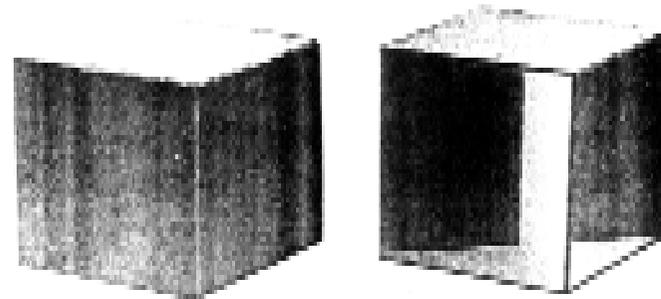


10.11 Santorini

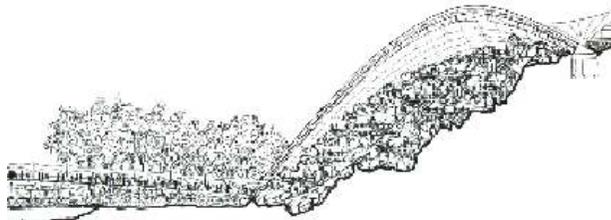
GRECIA(1920): Balneario-ciudadela cornisa en el acantilado



10.12 Naum Gabo
escultor ruso



10.13 Eden Project, Biosfera, Londres. 1999
Nicolas Grimshaw





10.14 Sorrento, Italia



10.15 Frei Otto



Membranas Iso-Tensadas.

Obtenidas del estudio de burbujas de jabón.

Este método para trazar formas de membranas traccionadas que tienen tensiones similares en todos sus puntos fue generado por el arquitecto alemán Frei Otto y culminó con la construcción de las enormes cubiertas del estadio y piscina olímpica de Munich. Aunque normalmente se ha usado para estructuras de menores dimensiones.

El método consiste en generar membranas de jabón de pequeñas dimensiones sostenidas en sus bordes por hilos o alambres y luego por medios fotográficos y de computación agrandar estas formas obteniendo superficies que pueden construirse con una estructura homogénea ya que las tensiones en todos sus puntos son similares.

Ejemplos:

- Pabellón Alemán de la exposición universal de Montreal 1967.

Cubiertas del Estadio y Piscina Olímpica de Munich

10.16 Piscina de Santo Domingo



Núcleo de temperie aerodinámica

10.17 Aulas Neumáticas en la Escuela de Arquitectura U.C.V. 1984 – 1990.



MEMBRANAS TENSADAS POR DIFERENCIA DE PRESIÓN.

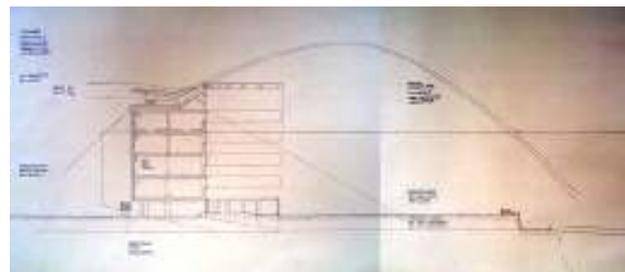
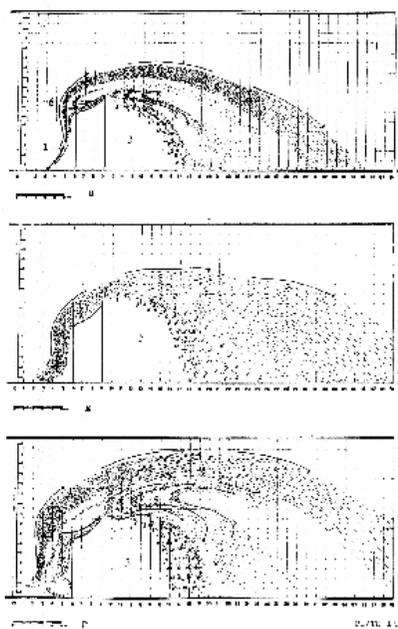
También pueden llamarse estructuras infladas. Su forma estable se debe a diferencias de presión entre un gas interior y la atmósfera.

Dicho gas interior puede ser aire y la diferencia de presión puede ser tan pequeña que el espacio presurizado sea habitable.

La generatriz inicial de estas estructuras es circular y por lo tanto siempre una de sus secciones tenderá a ser circular. Una membrana cilíndrica, por ejemplo resiste presiones diferenciales sin embargo sus extremos deberán ser semiesféricos, cónicos elípticos o de alguna forma generada con círculos.

La tracción perimetral es proporcional al radio círculo.

10.18 PROYECTO ESCUELA NAVAL -UCV 1956/1957



10.19 Queenmary II, 2004

Año de Construcción	2004	Bares / Salones	14
Registro Bruto	150,000 toneladas	Salón de Belleza / Peluquería	Si
Bandera	Great Britain	Casino	Si
Eslora	1,132 pies	Capilla	No
Manga	131 pies	Club / Discoteca	Si
Cap. máxima de pasajeros	2,620	Ascensores	Si
Tripulantes	1,253	Jacuzzi	6
Camarotes Interiores	293	Aceso al Internet	Si
Camarotes Exteriores	1,017	Lavandería / Limpieza en seco	Si
Camarotes y Suites con balcón	879	Biblioteca	Si
Suites	238	Cine	Si
Cap. máxima por camarote	4	Bodas A Bordo	No
Restricciones de Edad	Una persona debe tener por lo menos 18 años	Lavandería Automática	Si
Turnos de Comida	2	Tiendas	Si
Asientos Asignados?	Asignados	Sala de Exposición	Si
Horas de Comida	6h30 y 8h30 en el Restaurante Britannia, 19h00 a 21h00 en los demás restaurantes.	Spa	Si
		Sala de Juegos	Si
		Pista de Baloncesto	Si
Vestimenta del Comedor	Cruceiros de 7 días: 2 noches formales; chaqueta y corbata requerido después de las 18h00.	Gimnasio	Si
		Simulador de Gdf	Si
		Pista de Patinaje sobre Hielo	No
		Pista de Jogging	Si
		Minigolf	No
Se recomienda dar propinas?	Si	Pared de Escalada	No
Las Normas de Propinas	\$1315 por huésped, por día (depende de la categoría de cabina) cargado automáticamente a su cuenta de a bordo (el monto puede ser ajustado de acuerdo a la calidad de servicio). Una propina de 15% está incluido en las ordenes de bebidas.	Piscina	4
		Campo de Tenis	Si
		Plataforma para Deportes Acuáticos	No
		Servicio al Cuarto de 24 horas	Si
		Secador de Pelo	Si
		Caja Fuerte	Si
		Teléfono	Si
		Televisión	Si
		Cuidar Niños	Si
		Zona de Niños	Si
		Piscina de Niños	Si
		Programa de Jóvenes	Si
		Zona para Jóvenes	Si
		Cuartos Contiguos (puertas privadas que conectan)	Si
		Comidas Kosher	Si
		Cabinas de Ocupación Individual	No
		Programa de Solteros para Compartir	No
		Cabinas con Acceso por Silla de Ruedas	30



10.20 Crystal Palace, PAXTON .BASILICA TRANSPARENTE

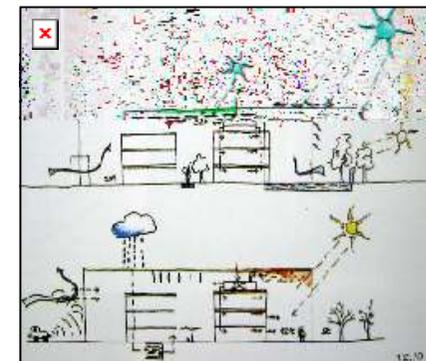
La ingeniería del hierro de mitad de siglo tiene sus máximos exponentes en invernaderos y pabellones de muestras, entre los que destaca es el de la exposición de Londres de 1851.

Las estructuras es de hierro y cristal. Los resistentes elementos de hierro fundido fabricados en serie y de fácil ensamblaje permitieron elevar y prolongar de forma colosal la nave central, a base de módulos regulares, y especialmente el crucero, formando tres niveles en altura.

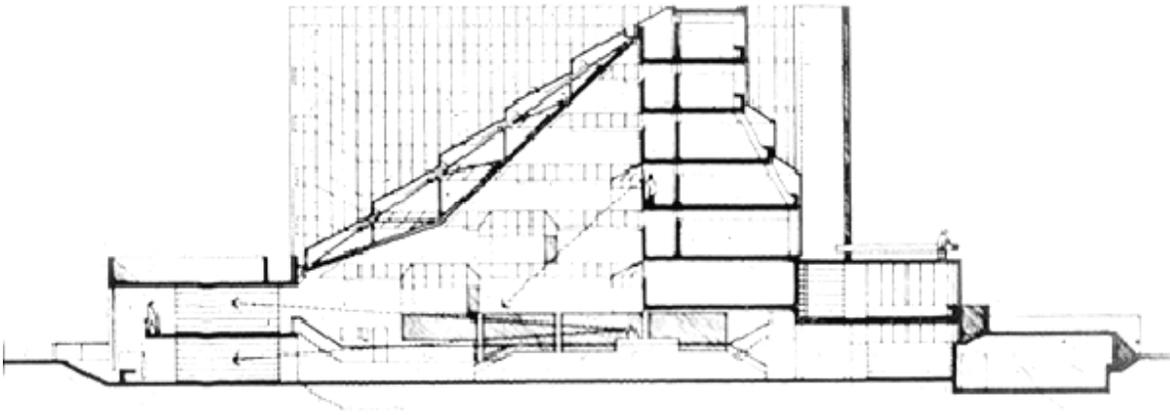
OFRECE UN AMBIENTE TOTALMENTE CONTROLADO



10.21 IGLESIA DE CRISTAL, CALIFORNIA, P.JHONSON



10.22 BIBLIOTECA CAMBRIDGE, J.STIRLING

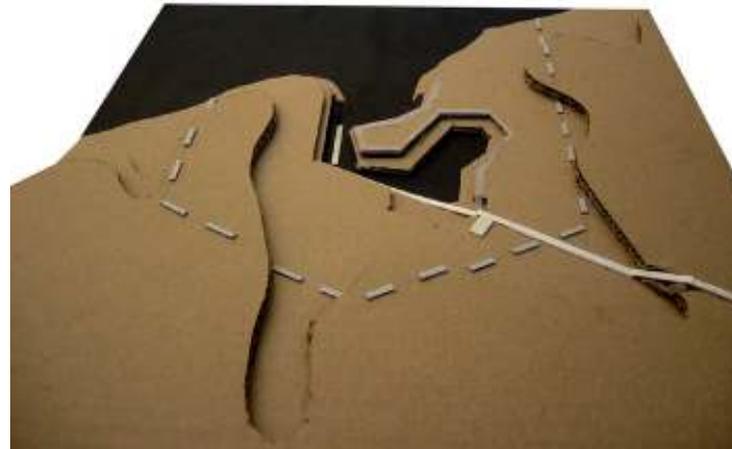


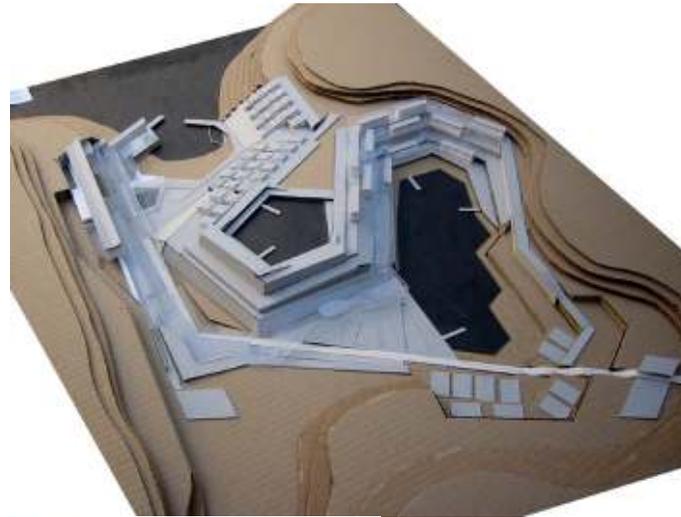
10.23 RESORT, DUBAI. 2006

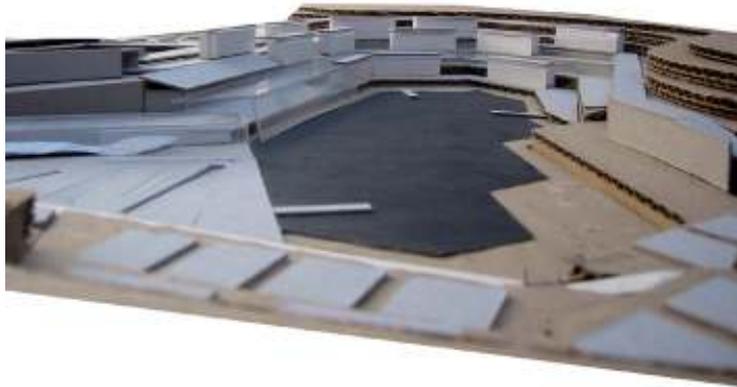


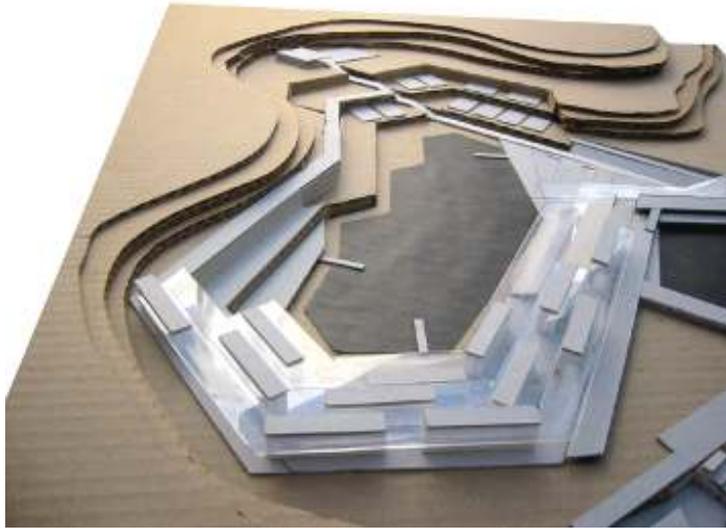
XII FOTOS MAQUETA

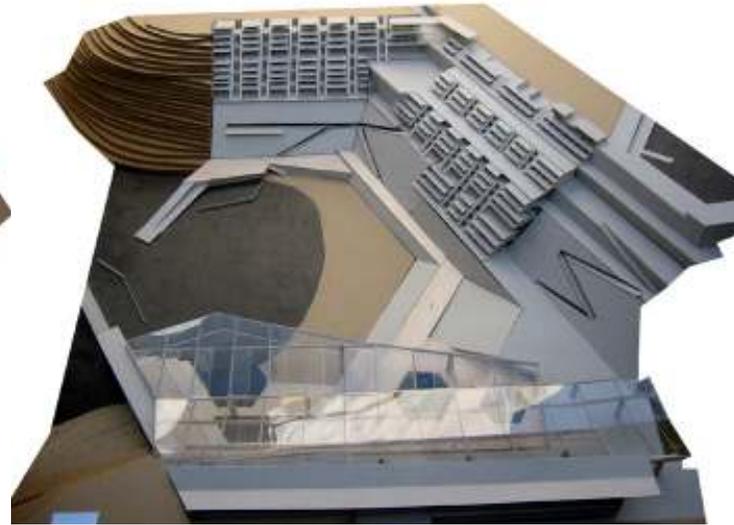






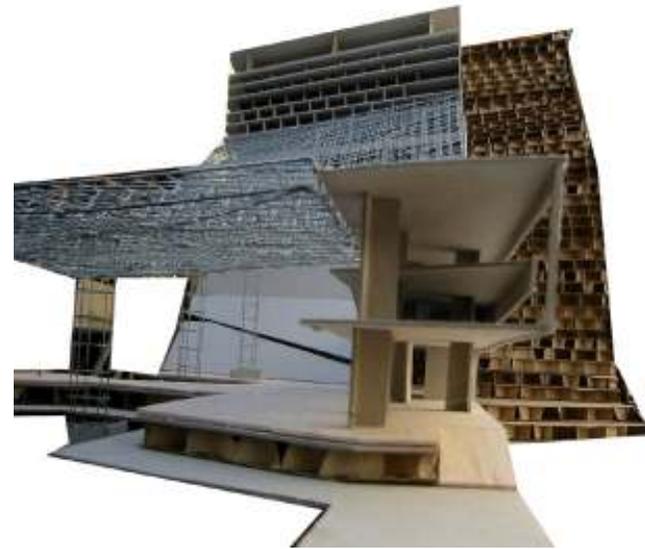
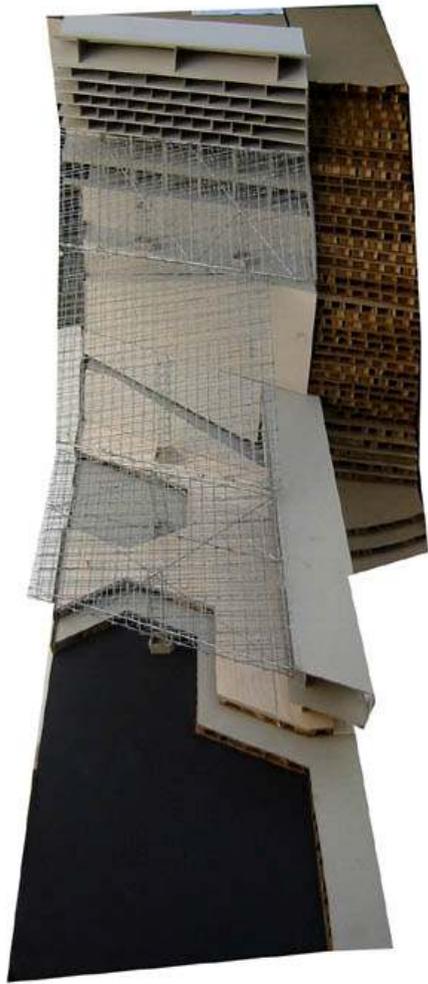


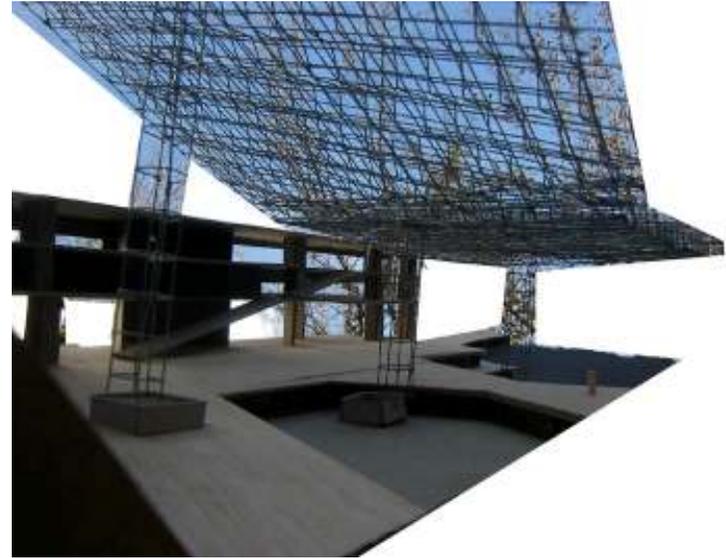
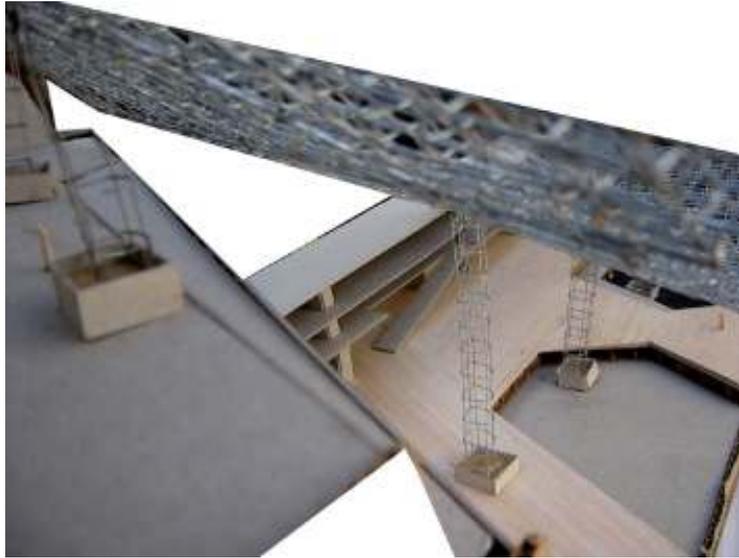






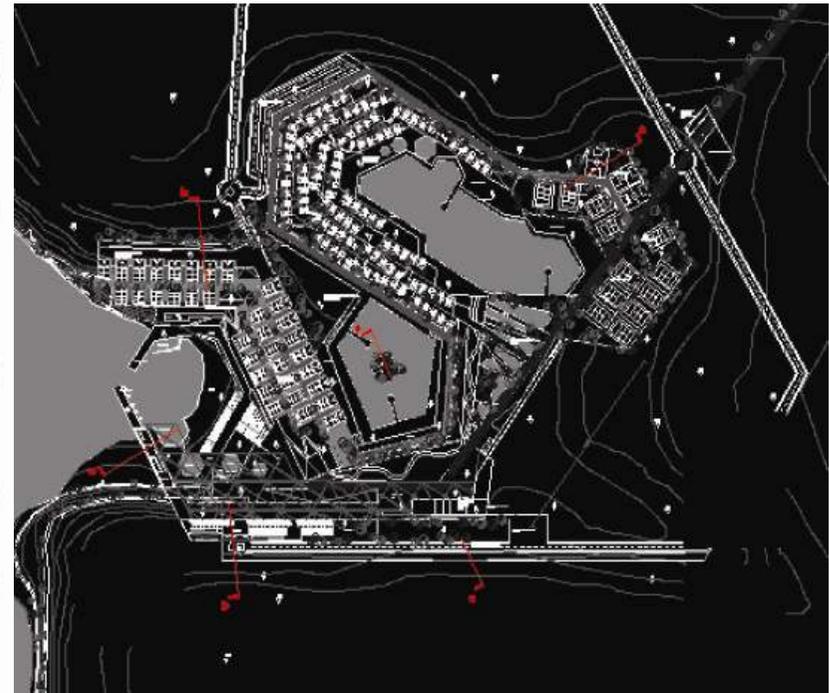


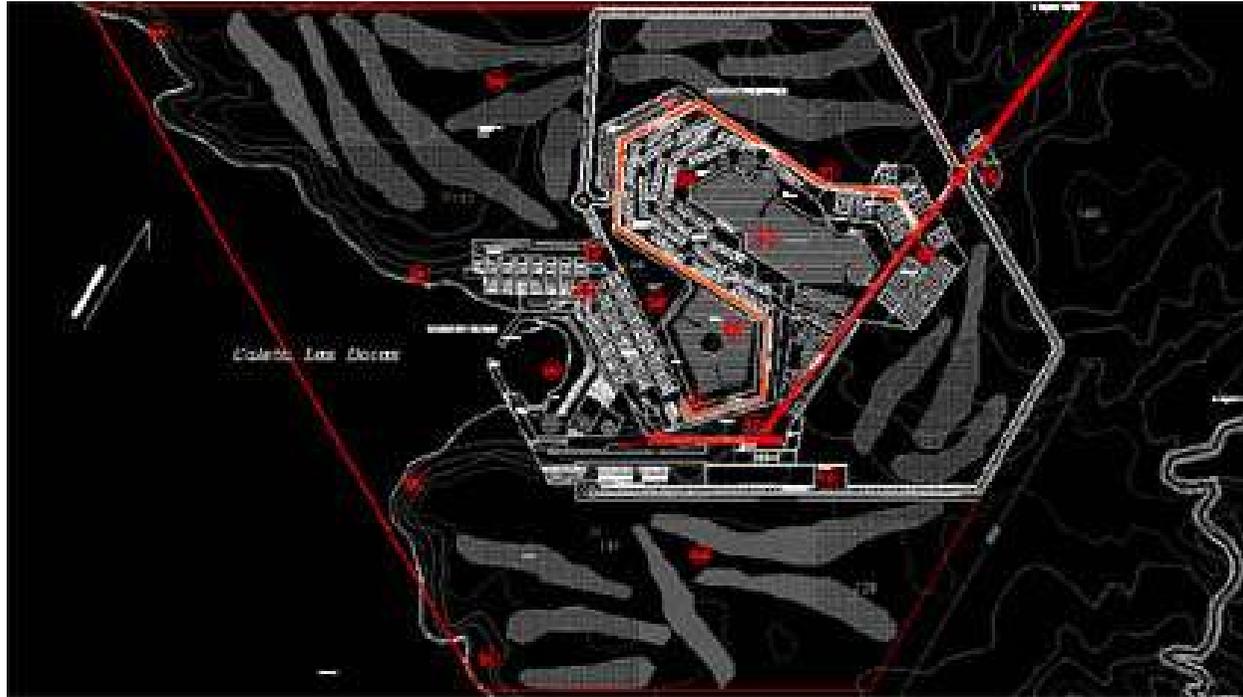


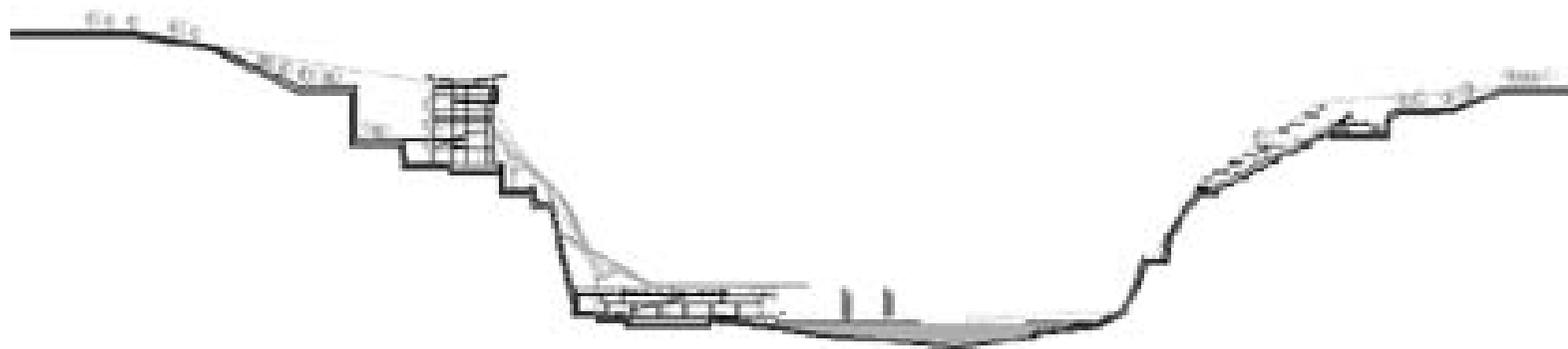


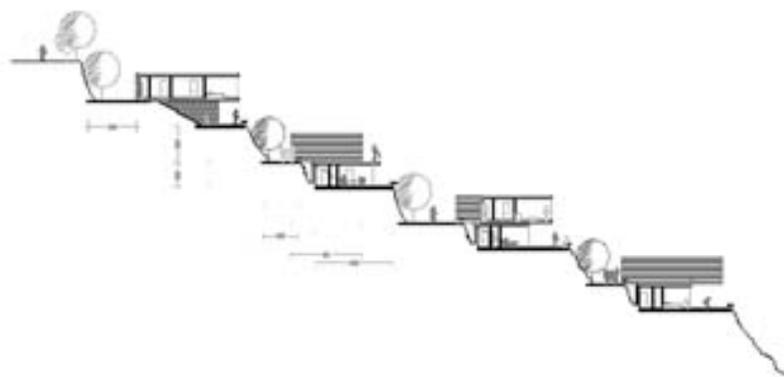
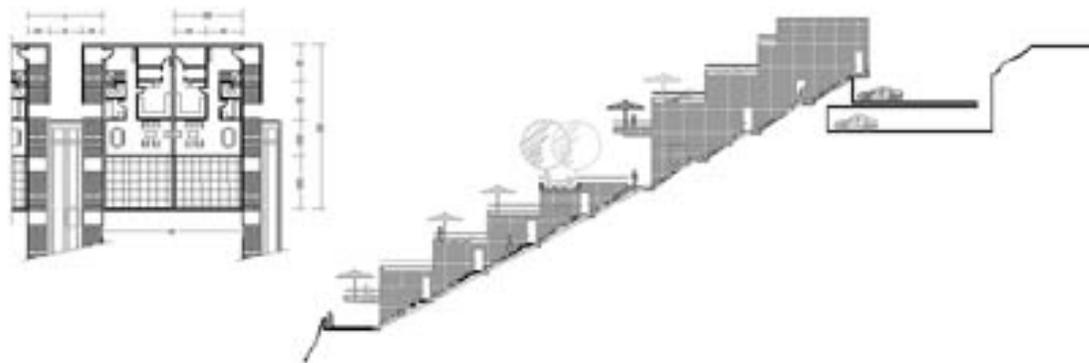


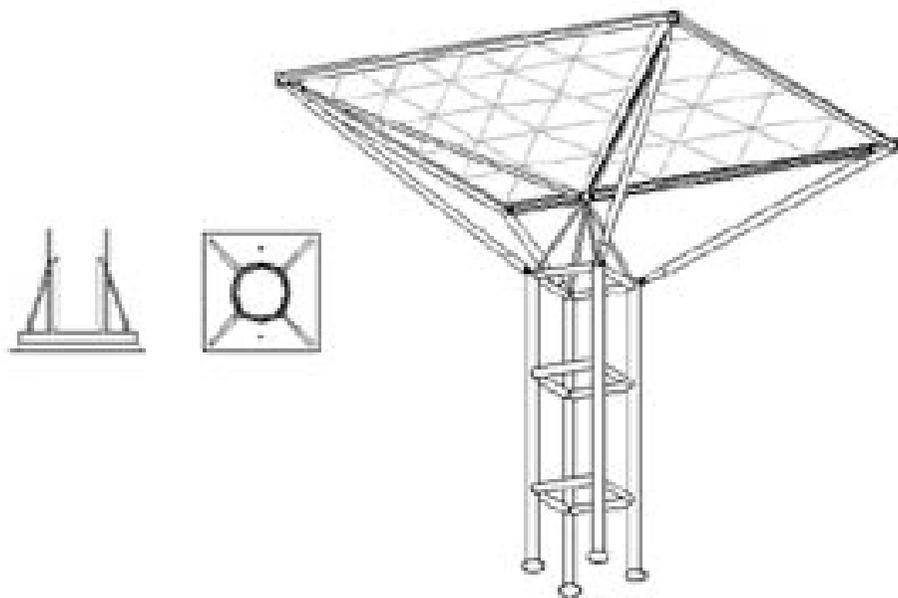
XIII JUEGO DE PLANOS PROYECTO











XIV BIBLIOGRAFIA

A. Quarmby, "Materiales Plásticos y arquitectura experimental", pag. 175-198, Edit. GG, Barcelona, 1976.

A.E.J. Morris, "Historia de la Forma urbana desde los orígenes hasta la revolución Industrial", Editorial Gustavo Gili, 1984, Barcelona.

Alberto Cruz C, "ACHUPALLAS", Valparaíso, 1954

Alberto Cruz C, "Capilla de Pajaritos), Santiago, 1952-53.

Alberto Cruz C.- Arturo Baeza, "Avenida del Mar", Instituto de Arquitectura, Valparaíso, 1969.

Alejandro Zaera " La organización material de capitalismo avanzado", Quaderns, Barcelona, 1995.

Juan Ignacio Baixas, "Forma Resistente", Ediciones ARQ, 2006.

BRAUDEL, "El Capital", Biblioteca Escuela Arq. PUCV

Bruno Barla, "Nueva Mirada sobre el litoral", CA 91, pag30, Colegio de Arquitectos de Chile

Cristian Boza, "Balnearios tradicionales de Chile", Editorial Montt Palumbo, Santiago, 1988.

Cristian Boza, "Los parques en Chile", Editorial Montt Palumbo, Santiago, 1991

C. Steenbergen, "arquitectura y paisaje", Edit. GG, pag. 139

E.O. Gorman, " la invención de América", Biblioteca Escuela Arq. PUCV.

E. ENCINA, "Historia de Chile", Edit. ZIGZAG.

Gabriel Alomar, “Sociología Urbanística”, 307.76 ALO, Biblioteca Escuela Arq. PUCV

Gustavo Munizaga Vial ,“Las ciudades y su historia: una aproximación”, Facultad de arquitectura y Bellas Artes, Textos Universitarios, Ediciones PUC de Chile, Diciembre 1997.

Gustavo Munizaga Vial ,“Micro arquitectura, tipologías y estrategias de desarrollo urbano”, Facultad de arquitectura y Bellas Artes, Textos Universitarios, Ediciones PUC de Chile, 1999.

Iommi, Godofredo, “ Carta del Errante”, Edit. UCV Arquitectura

Ionel Jianou, “BRANCUSI”, Edit. dArt, Paris, 1963

Juan Borchers ,“META-ARQUITECTURA”, Editorial Mathesis, Santiago, 1975.

Juan Borchers ,“Institución Arquitectónica”, Editorial Andrés Bello, Santiago, 1968

Jean Louis Izard ,“Arquitectura Bioclimática”, Colección tecnología y arquitectura, Ed. Gustavo Gili, Barcelona 1980.

Le Corbusier,“1910-1960”, 1935 la Ville Radieuse.

Le Corbusier,“Hacia una Arquitectura”, Edit. Poseidon, Buenos Aires.

Leonardo Benévolo, “Orígenes del Urbanismo Moderno”, El Barrio, pag 169, Edit. Celeste, Italia, 1992

Montserrat Palmer, “La comuna de Providencia y la ciudad jardín”, , Ediciones PUC, 1984

Peter Hall, “Las ciudades y sus problemas”, Biblioteca Escuela Arq. PUCV

Rodrigo Pérez de Arce ,“ RESORTS “, ARQ 62, pag.28, 2006

Rodrigo Pérez de Arce- Fernando Pérez Oyarzún, “Escuela de Valparaíso”, Edit. Contrapunto, Santiago, 2003.

R. Cartier, “la era del esparcimiento comienza ahora”, Las 19 Europas, Paris, 1982.

Serge Fauchereau, "MALEVICH", Ediciones Poligrafa, Barcelona, 1992.

Sivil Molí Nagy, "Urbanismo y sociedad", Historia de la evolucion de la ciudad, Biblioteca Escuela Arq. PUCV

Witold Rybezynsk, "Esperando el fin de semana", pag. 199, Emece Editores, Barcelona, 1992.

Manuel Casanueva C, "Santiago pena capital", ARQ25, pag. 2-7, Ediciones PUC, 1994.

Manuel Casanueva C, "Estudio de los tamaños y connotación urbana de las Iglesias del Barroco Mineiro, Brasil", Editorial Viña del Mar, Proyecto Fondecyt 91-02, Valparaíso, 1991.

Manuel Casanueva C, "tres esbozos para una crisis capital" "Tesis Tiro y Retiro", 100 Imágenes de Santiago , Ediciones PUC.

Manuel Casanueva C, "El zocalo como elemento protagonico del tamaño Arquitectonico", Edit. Valparaíso, Biblioteca Escuela Arq. PUCV, 1998

Manuel Casanueva C, "Tesis de Arquitecto Orfebre", Editorial Viña del Mar, Biblioteca Escuela Arq. PUCV, 1991

Manuel Casanueva C, "De los campos de abstracción y los elementos para una arquitectura experimental", Univ. Finis Térrae, Santiago, 2003.

"Curauma, proyecto para una nueva ciudad en Placilla de Peñuelas en la Región de Valparaíso", ARQ27, Ediciones PUC, 1994.

"Compilación sobre laberintos varios", Escuela de Arquitectura Universidad Católica de Valparaíso, 1993.

INTERNET

www.sernatur.cl

www.ine.cl

www.unav.es/ha-MODE/palladio-le-terme.htm, “La arquitectura de las termas según Palladio”