

Tipo de documento: Tesis de Grado



Carrera de Arquitectura

RE: Edificio Giratorio

Autoría: Ballerini, Camila; Ferraro, Camila; Toledo, Jeremías

Año: 2024

¿Cómo citar este trabajo?

Ballerini, C., Ferraro, C., Toledo, J. (2024). "RE: Edificio Giratorio". [Tesis de Grado. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella
<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13374>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional CC BY-NC-SA 4.0

Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>

RE: Edificio Giratorio
Ballerini, Ferraro, Toledo.

UTDT EAEU Tesis 2024

Índice

Abstract	05
Recopilación	07
Providencia como centro suburbano	08-13
Implantación	14-15
Red de pasajes subterráneos	16-17
Edificio Giratorio	18-33
Proyecto	35
Conexión subterránea	36-37
Estrategia proyectual	38-41
Documentación	42-67
Imágenes	68-81
Anexo I	
Referentes	82-93
Anexo II	
Imágenes maquetas	94-103
Agradecimientos	104
Créditos de las imágenes	106
Bibliografía	107

Materia: Tesis Proyectual
Profesor: Marcelo Faiden y Sebastián Adamo
Profesor Adjunto: Lucas Bruno, Hernán Landolfo, Tomás Pérez, Darío Grashinsky, Iñaki Harosteguy, Sabine Kastner, Emilia Calleja, Paula Pockay, Germán Lentini, Felipe Carrizo

Título del Trabajo: RE: Edificio Giratorio
Alumnos: Camila Ballerini, Camila Ferraro, Jeremías Toledo

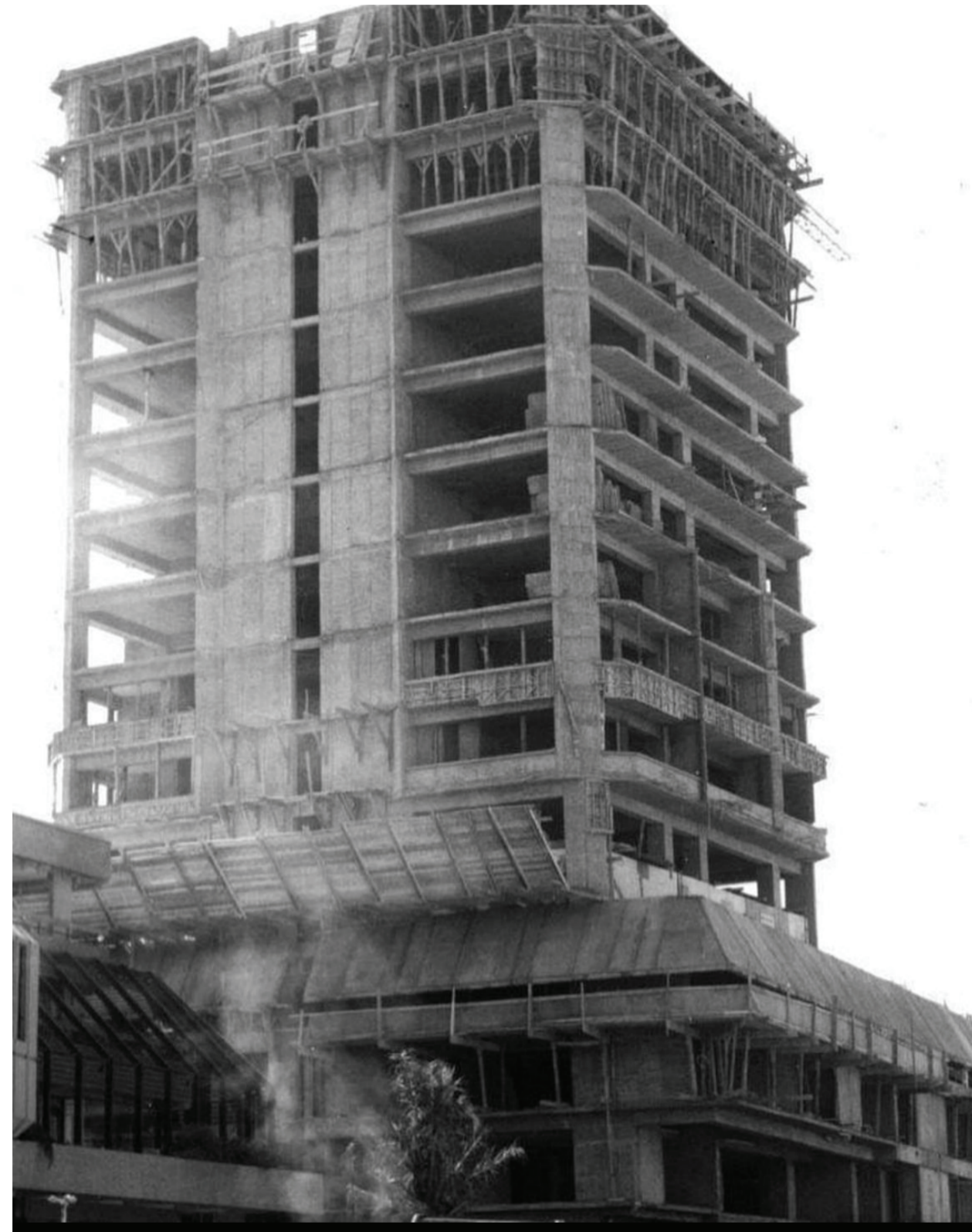
Abstract

La presente tesis proyectual investiga el Edificio Giratorio, situado en el subcentro de Providencia, Chile. El estudio se organiza en dos partes: la primera analiza el contexto del edificio, explorando su enclave urbano y su conexión con la red de pasajes subterráneos que lo vinculan con su entorno. En la segunda parte, se presenta una propuesta de intervención arquitectónica, que se fundamenta en un análisis detallado de los elementos tipológicos estudiados, los cuales informan las decisiones proyectuales. A través de esta intervención, se busca repensar la relación del edificio con su entorno, optimizando su funcionalidad y su integración urbana, manteniendo al mismo tiempo su carácter distintivo.



Recopilación





03

A finales del siglo XIX, Santiago experimentó un crecimiento acelerado debido a la industrialización y la inmigración. Este auge económico y demográfico aumentó la demanda de viviendas y servicios, lo que impulsó el desarrollo del centro de la ciudad.

Con el paso del tiempo, el centro de Santiago se fue desplazando hacia áreas periféricas como Providencia, que emergió como un nuevo centro suburbano. Este cambio respondió a la necesidad de expandir la ciudad más allá de sus límites históricos.

En este contexto, a mediados del siglo XX, surgió "el Plan Regulador de 1974", liderado por Germán Bannen. Este plan buscaba reorganizar y modernizar Santiago, respondiendo a la creciente demanda urbana y a una crisis política y económica. Este plan redefinió las zonas

Imagen/es: Edificio Giratorio en construcción, 1975.



04

residenciales, comerciales e industriales, y mejoró el transporte con la extensión de la línea 1 del Metro y la apertura de la Avenida Nueva Providencia.

El plan regulador incluyó un plan comunal para la "Nueva Providencia", que promovió la construcción de una red de pasajes y nuevas vías. Ofreció incentivos al sector privado otorgando mayor constructibilidad a cambio de m² para el espacio público, con la posibilidad de alterar la tipología edificatoria prevista para dicha zona, promoviendo así un crecimiento urbano más denso y comercial.

Imagen/es: Plan regulador, ampliación del metro Los Leones en construcción.



05



07



06

Durante los años 80, Providencia vivió un periodo de gran transformación urbana, marcado por el auge de los espacios comerciales. A través de subsidios y exenciones fiscales, se incentivó el desarrollo de nuevas galerías comerciales que se convirtieron en los nuevos centros de actividad de la zona. Estas galerías no sólo ofrecían una amplia variedad de servicios, sino que también atrajeron a un gran número de visitantes, contribuyendo a crear un ambiente urbano dinámico y bien conectado, especialmente gracias a su proximidad con el transporte público.

El Paseo Las Palmas se destacó como un claro ejemplo de este crecimiento comercial, con la apertura de espacios como las galerías de Plaza Lyon, el Centro Comercial Dos Providencias y la Galería Zona Franca, ubicada en el emblemático Edificio Giratorio. Además, se inauguraron pasajes como el Pasaje Magdalena y el Pasaje Las Palmas, todos ellos conectados por una red

Imagen/es: Fotografías tomadas en la época de auge de Providencia como subcentro comercial de Chile.

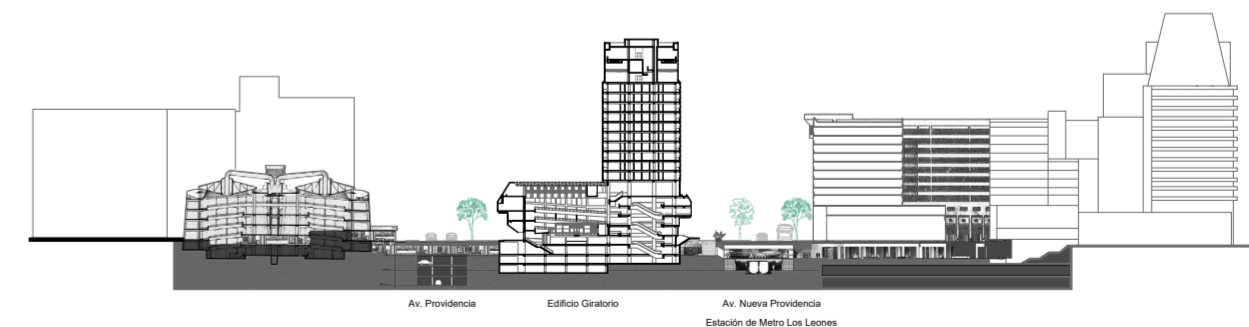


08

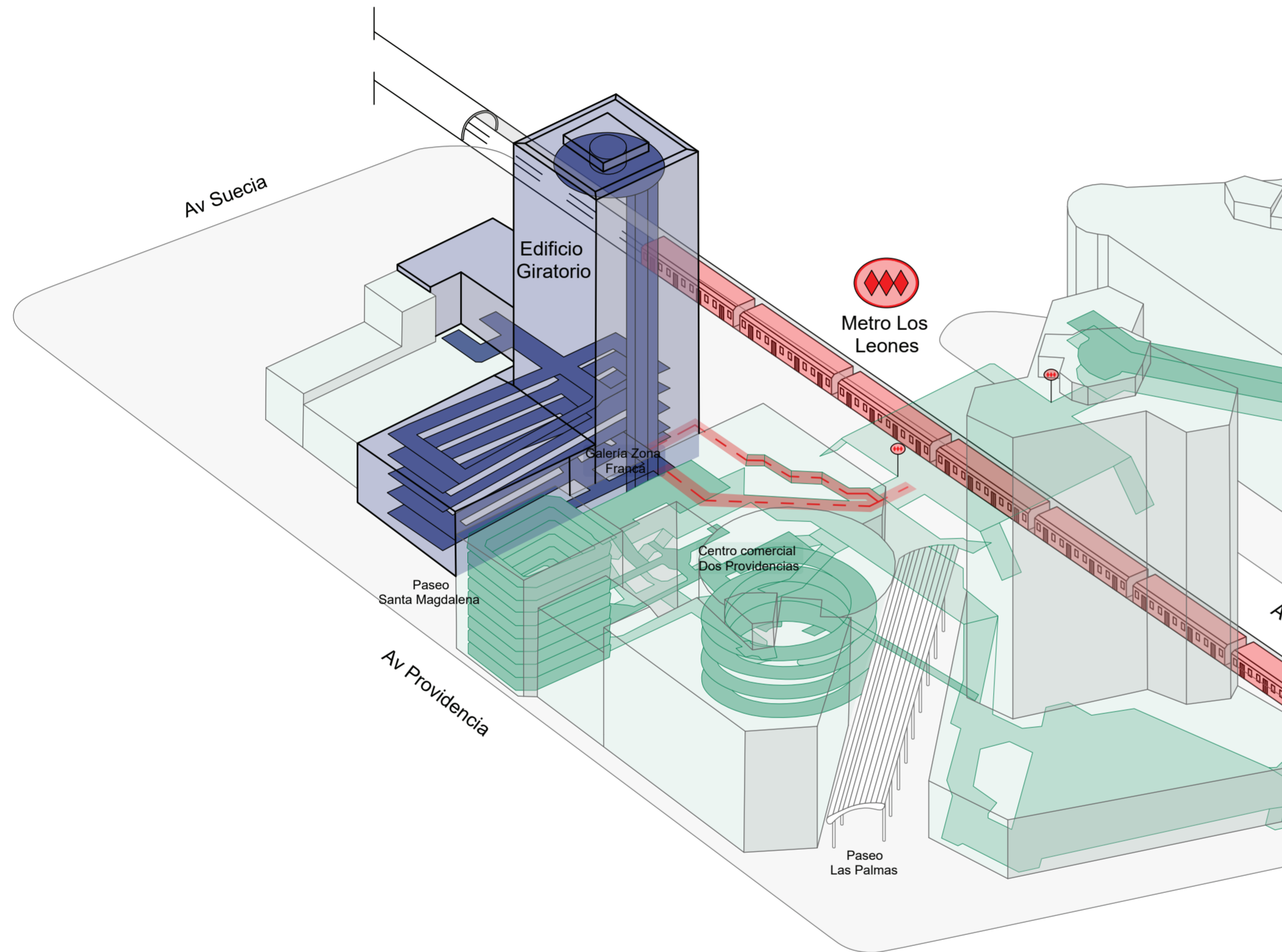
de pasajes subterráneos que facilitaban el acceso directo a la Línea 1 del metro, transformando al centro de Providencia en un nodo comercial clave.

Sin embargo, a principios de los años 90, la llegada de la globalización trajo consigo un cambio significativo en el panorama comercial. Los shopping malls comenzaron a ganar popularidad, ofreciendo una experiencia de compra en entornos controlados, con altos estándares de calidad y una variedad de servicios en un solo lugar. Esta nueva tendencia contrastaba con las galerías comerciales tradicionales y provocó una disminución en la afluencia y la actividad económica de muchas de ellas. El Paseo Las Palmas y otras galerías, como las ubicadas en el Edificio Giratorio, sintieron el impacto de este cambio, perdiendo parte de su dinamismo ante la creciente preferencia por los nuevos centros comerciales.

Imagen/es: Fotografías de época en el enclave del Edificio Giratorio.

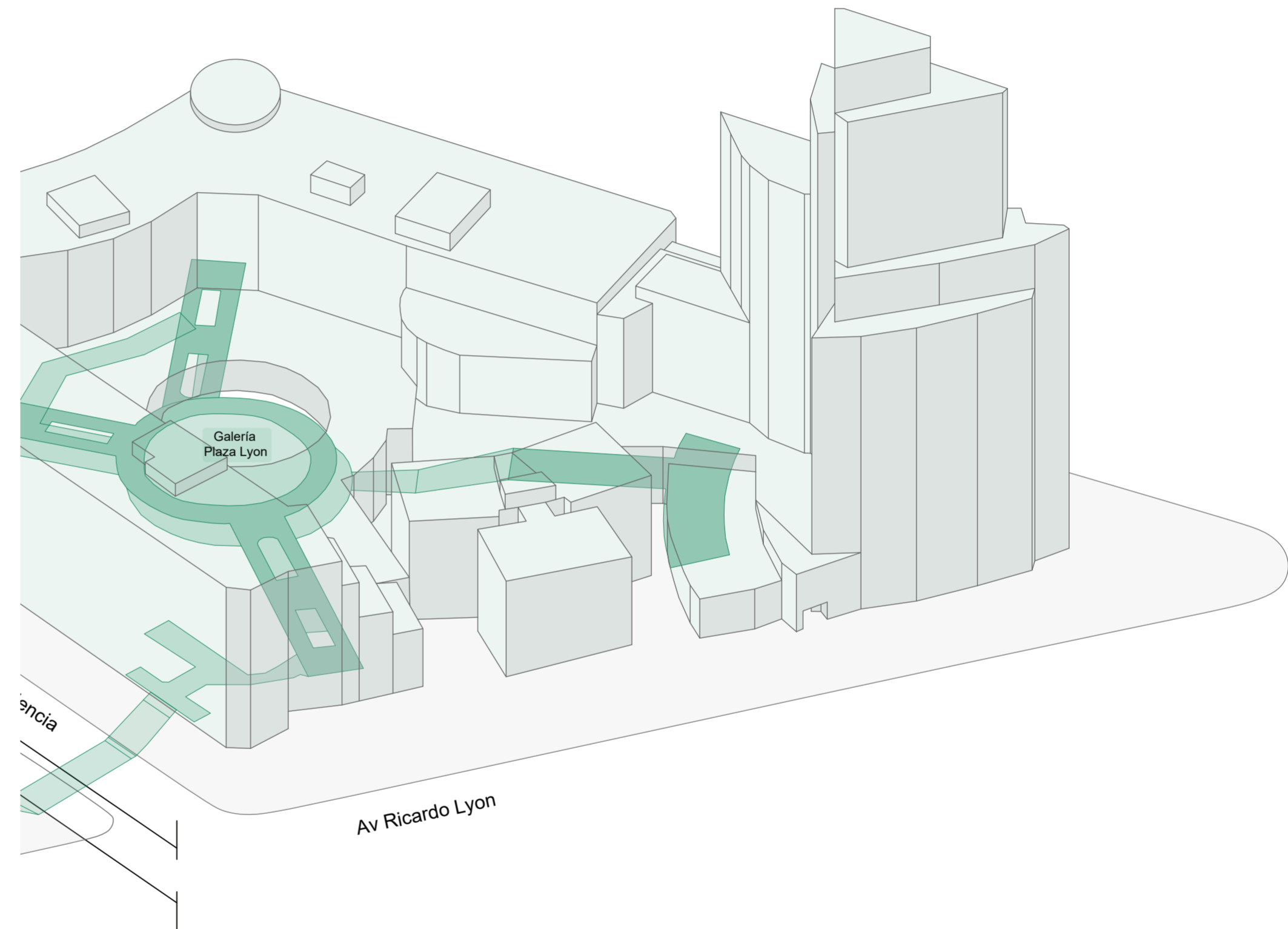


Conjunto de red de pasajes subterráneos y corte urbano



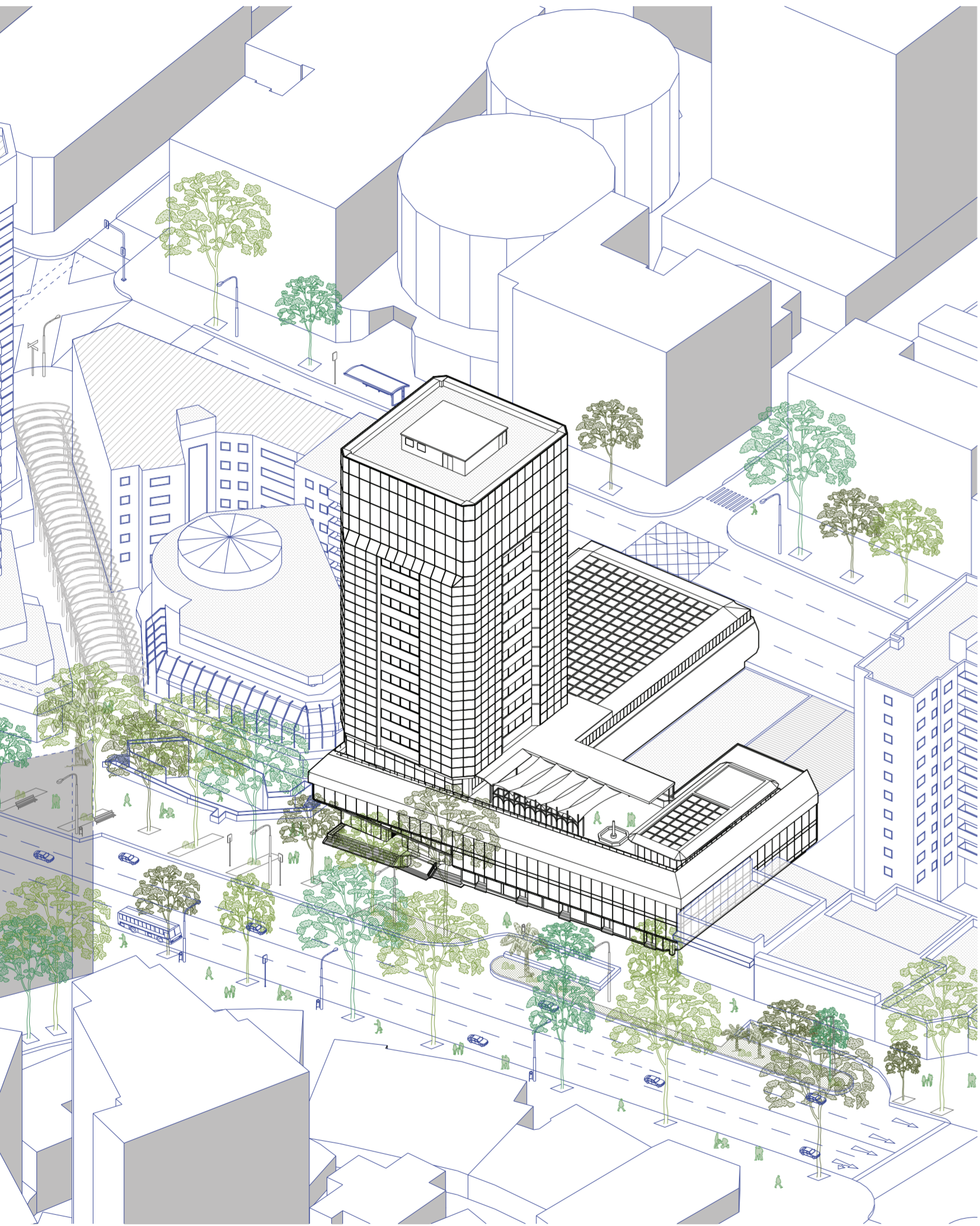
El edificio Giratorio se encuentra ubicado junto con un conjunto de edificios conectados por una red de pasajes que conecta al metro Los Leones, la línea 1 de metro de Santiago de Chile. Pensados en conjunto por la municipalidad de Providencia, a raíz del Plan Regulador para la nueva Providencia de 1974.

Esquema del conjunto de edificios interconectados a través de pasajes subterráneos

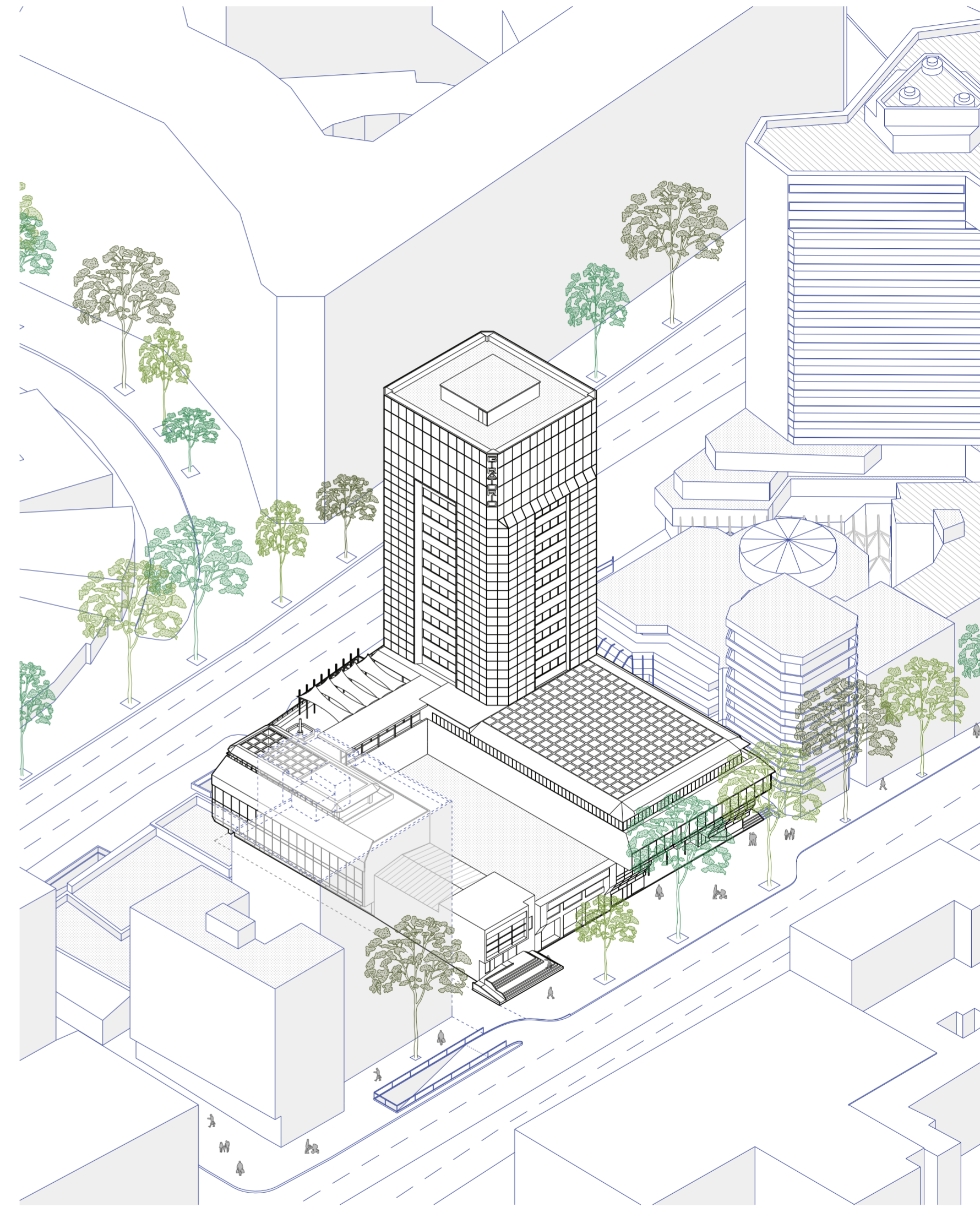


Esta red de pasajes vincula el flujo de los distintos edificios de la zona, con un flujo comercial pensado para ese momento, con el boom de los 80. Dentro del conjunto de edificios se encuentran las galerías comerciales Galería Franca del Edificio Giratorio, el Paseo Las Palmas, la galería del centro comercial Dos Providencias, y la galería comercial de Plaza Lyon.

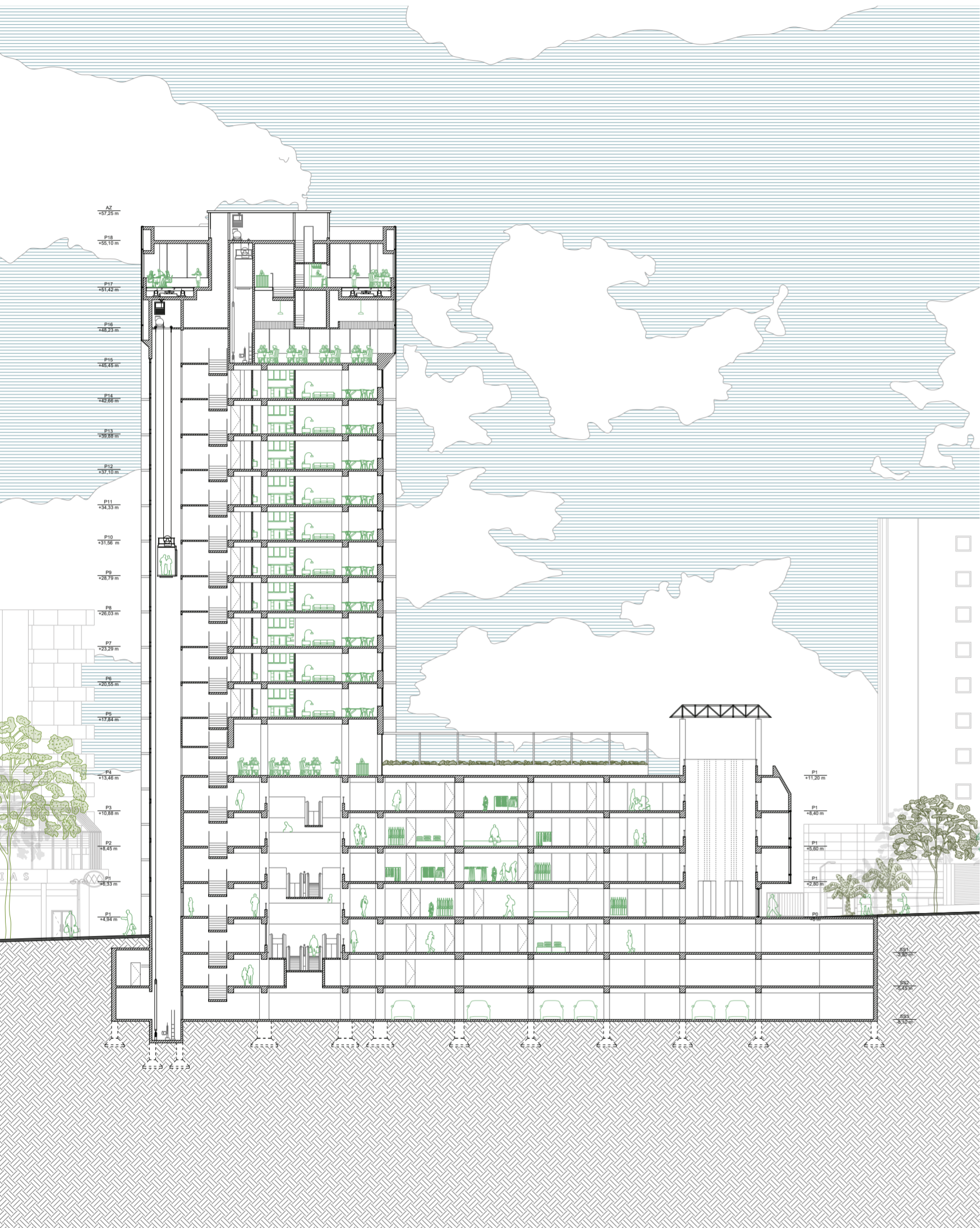
Paseo Las Palmas , Providencia, Chile



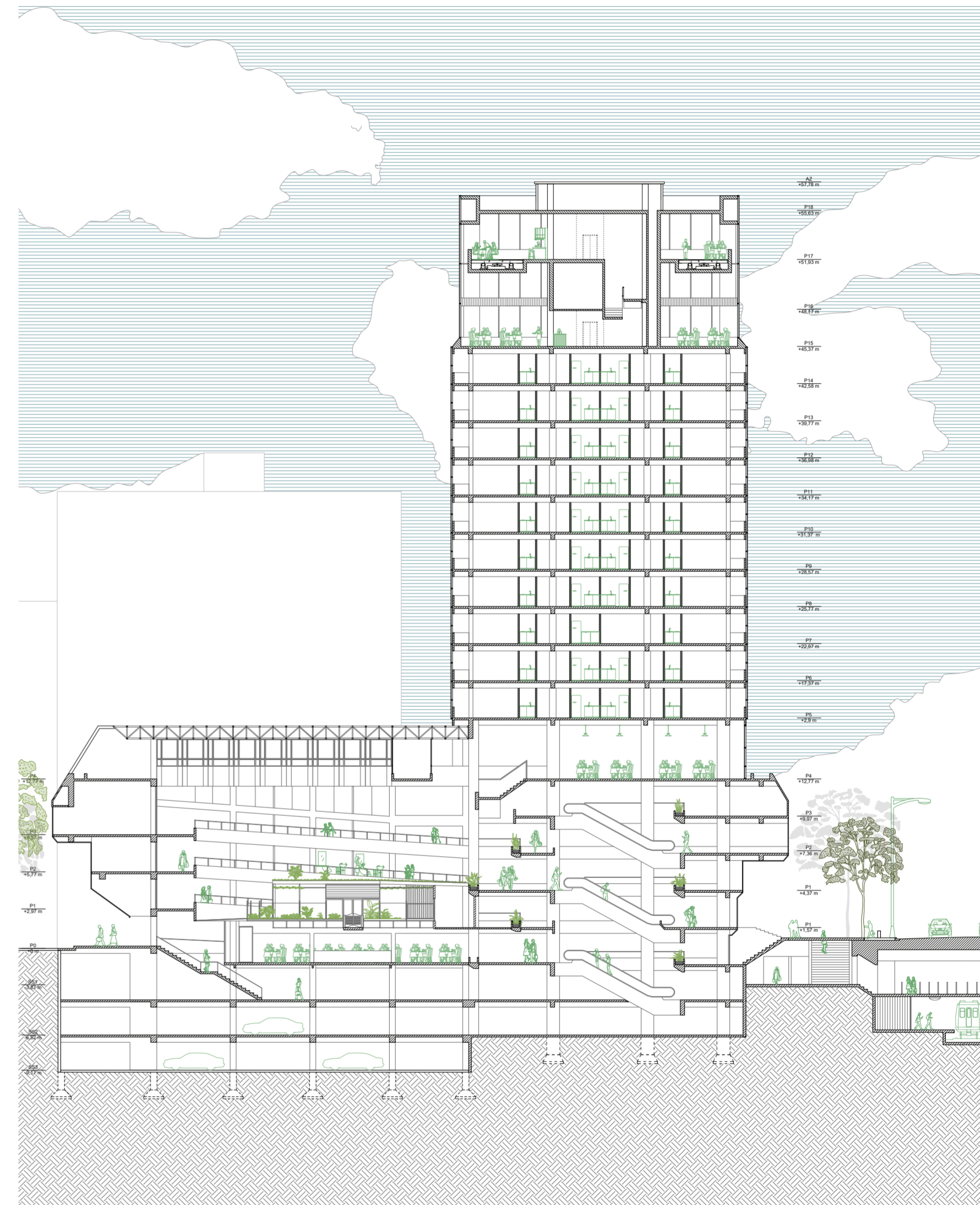
Axonometría desde Avenida Nueva Providencia.



Axonometría desde Avenida Providencia.

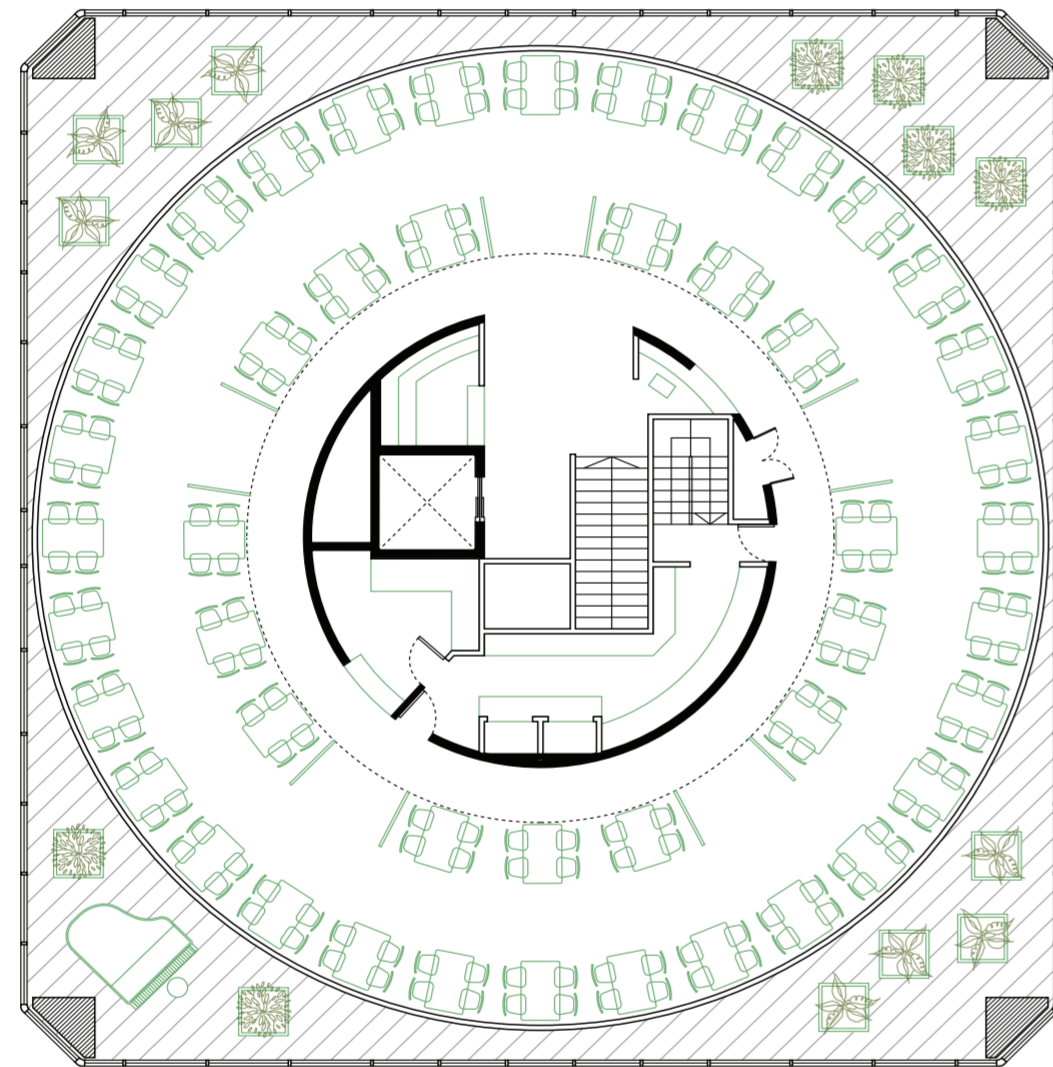


Corte longitudinal

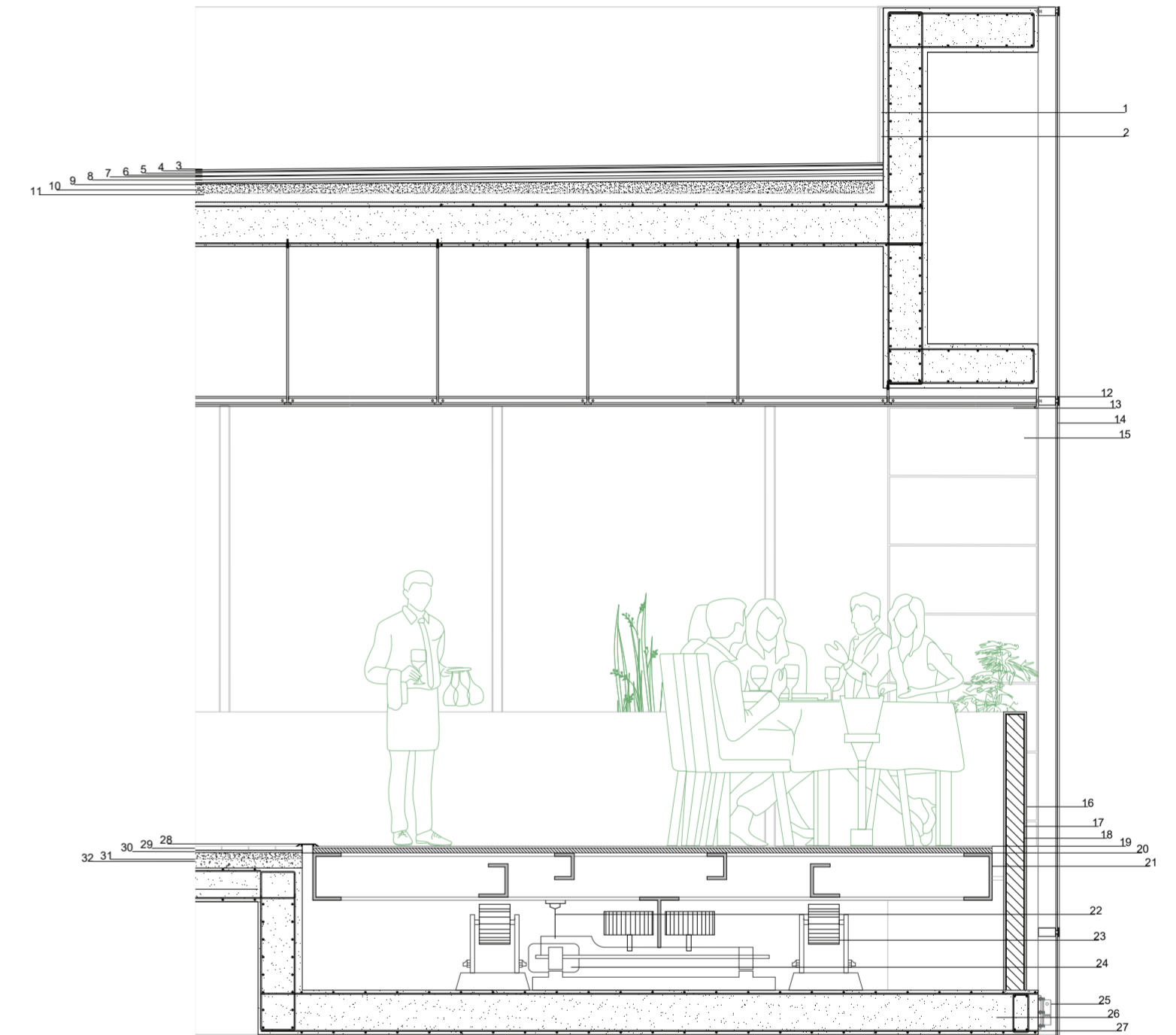


Corte transversal





Planta torre, restaurante giratorio



- | | |
|---|---|
| 1 - Revoque Grueso 2cm | 17 - Placa de Goma 3cm. |
| 2 - Revoque Fino 15cm. | 18 - Estructura de Madera. |
| 3 - Cerámica 30cm x 30cm | 19 - Alfombra de poliéster 2cm. |
| 4 - Adhesivo cementicio. | 20- Placa de Acero de plataforma 3cm. |
| 5 - Carpeta 2cm. | 21- Perfil tipo "C" metalico 2cm. |
| 6 - Membrana geotextil 4mm. | 22- Toma para Instalación eléctrica sobre la plataforma. |
| 7 - Imprimación asfálticas | 23- Ruedas de goma sobre rodamiento. |
| 8 - Carpeta niveladora 1cm. | 24-Motor eléctrico Instalación eléctrica sobre la plataforma. |
| 9- Mortero Impermeable 1cm. | 25-Anclaje metalico. |
| 10-Hormigon de pendiente(2%) | 26-Losa de hormigón armado 25cm. |
| 11-Placa EPS poliestireno 5cm. | 27- Varilla ø8 c/ 16cm |
| 12 -Barrera de vapor: pintura asfáltica. | 28- Junta metalica de plataforma. |
| 13 -Placas 60 x 60 espejadas. | 29-Piso flotante de madera encastrable. |
| 14 -Vidrio Simple 6mm con tratamiento reflectante | 30-Manto de poliestireno bajo piso flotante 2mm. |
| 15 -Perfil Chapa Doblada 12cm x 0.5cm | 31-carpeta niveladora 2cm. |
| 16 - Revestimiento de cuero. | 32-Contrapiso 5 cm. |

Detalle plataforma restaurante giratorio



En particular, la relación que se da entre la conexión con el metro y el edificio giratorio, es mediante la apertura de su segundo subsuelo hacia el espacio urbano, ingresando al edificio desde la Galería Zona Franca.

Imagen/es: Salida metro Los Leones y acceso a la Galería Franca ubicada en el segundo subsuelo del Edificio Giratorio



La galería comienza en el segundo subsuelo con un flujo muy activo proveniente del metro, y conecta directamente al basamento comercial del edificio, al cual se le accede por un sistema de escaleras mecánicas y rampas que recorren toda la galería comercial con un atrio central.

Imagen/es: Galería Franca del Edificio Giratorio con locales comerciales un día de semana con flujo activo



A medida que la galería comercial asciende por los distintos niveles del basamento, se observa una transformación en el tipo de locales y en la actividad. En todo el basamento comercial, que cuenta con capacidad para 186 locales, la ocupación ha disminuido hasta en un 30%.

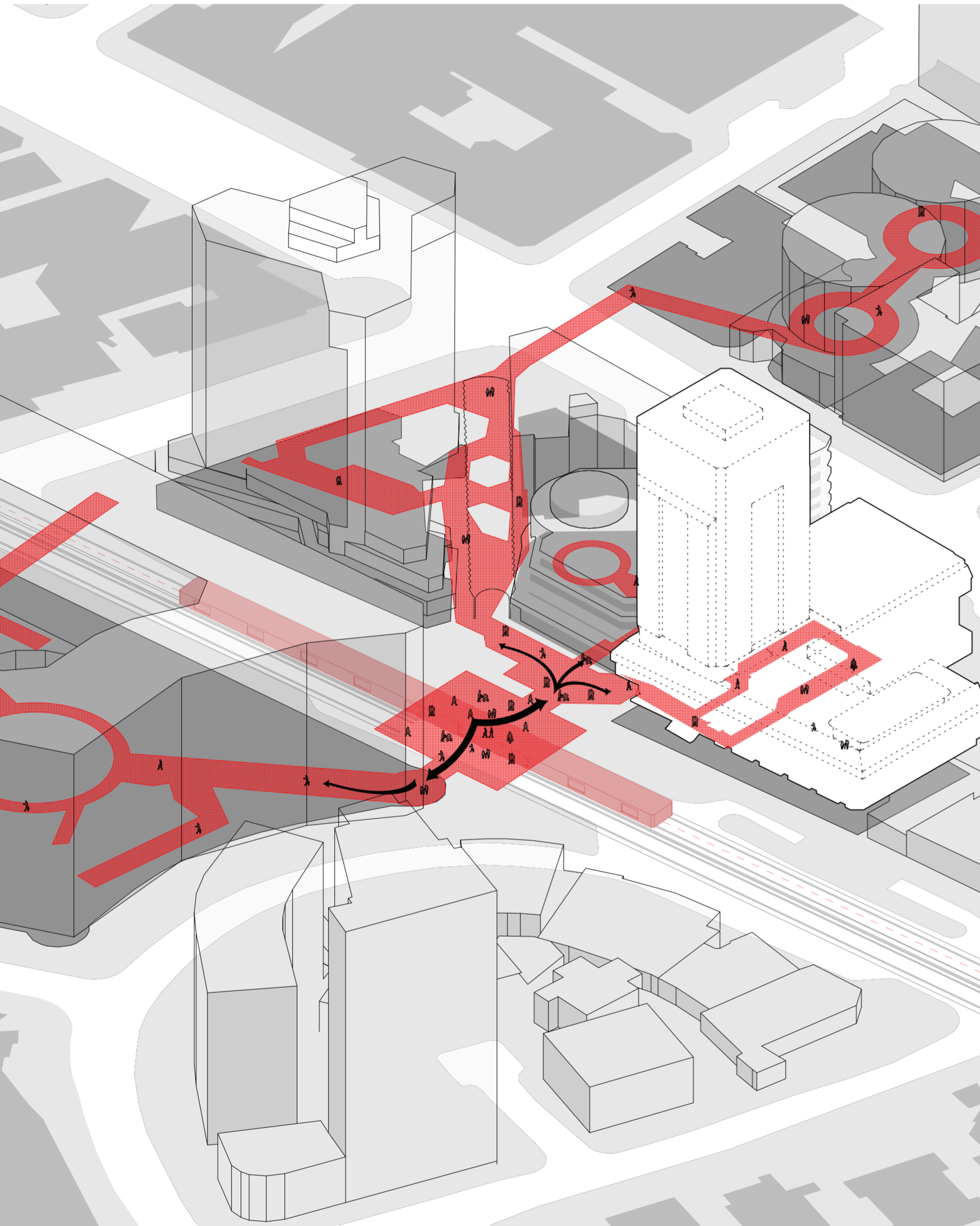
Atrio central rodeado de rampas que recorren el basamento comercial. Registro fotográfico mayo 2024



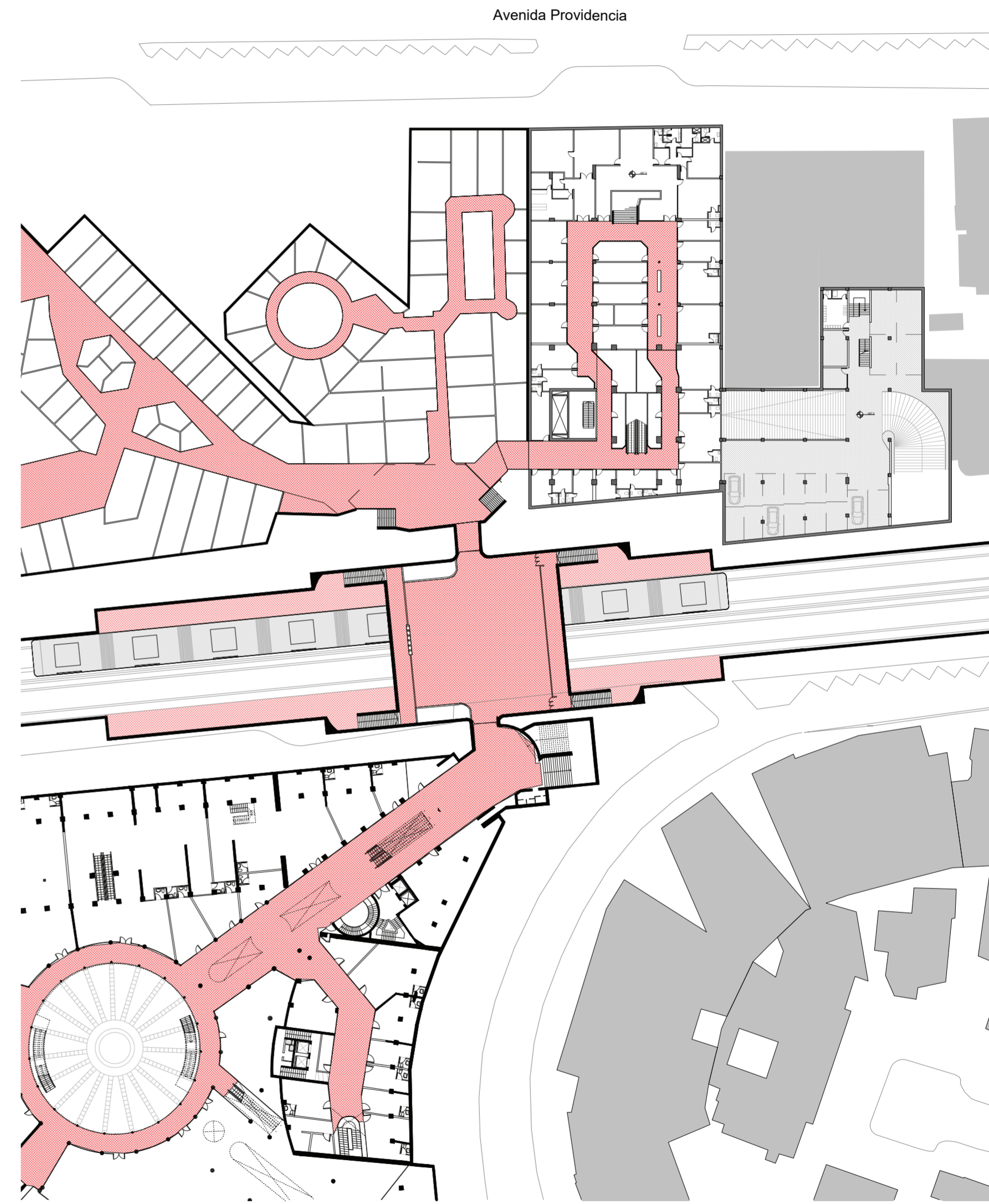
La tendencia en estos pisos superiores es la presencia de locales de servicios, como consultorios médicos, peluquerías y salones de belleza. Estos establecimientos han sabido adaptarse al menor flujo de personas, ofreciendo servicios especializados como una alternativa al comercio minorista tradicional.

Atrio central rodeado de rampas que recorren el basamento comercial. Registro fotográfico mayo 2024



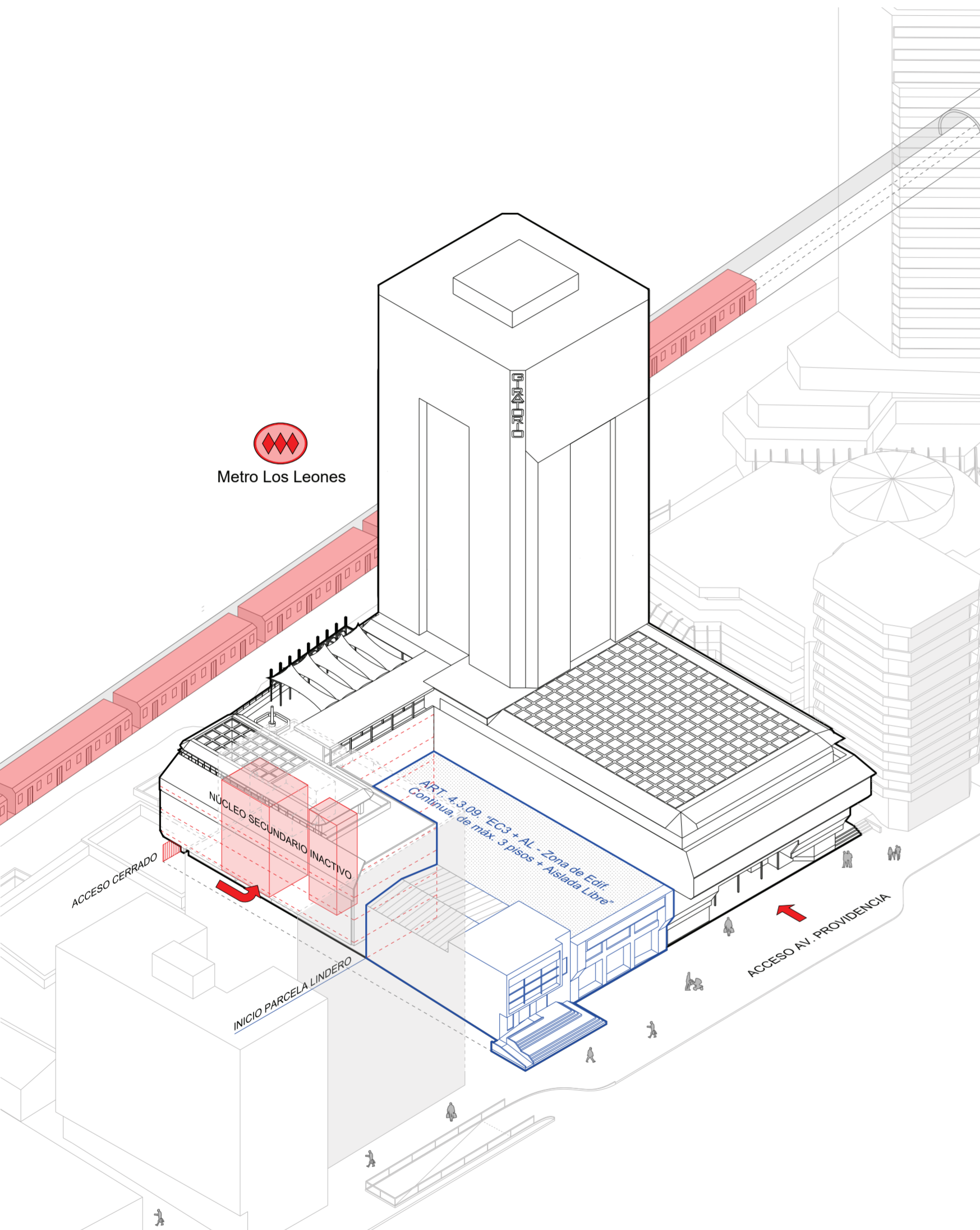


Esquema red de pasajes y conexiones con el Metro Los Leones, distribución de flujos



Red de pasajes subterráneos

0 5 10m



Esquema identificación de oportunidad en linderos y detección de problemática en el flujo



Se identifican oportunidades estratégicas en dos lotes adyacentes al edificio, ocupados por sucursales bancarias. Su liberación abre la posibilidad de generar nuevos espacios públicos que contribuyan a revitalizar la actividad urbana en la zona.

Estos lotes, destinados hasta ahora a un programa bancario tradicional, enfrentan un escenario de transformación a raíz de la creciente digitalización en el sector financiero. En el año 2019 el Banco de Chile anunció el cierre de 33 de sus sucursales, como parte de una estrategia para enfocarse en la automatización de sus servicios, lo que subraya cómo el modelo bancario físico está en proceso de cambio hacia plataformas digitales (Fuente: El Mercurio, 2023). Esta tendencia genera vacíos programáticos en espacios comerciales convencionales, abriendo la posibilidad de repensar su uso y función en la ciudad contemporánea.

Imagen/es: Registro fotográfico de abril de 2024



Propuesta

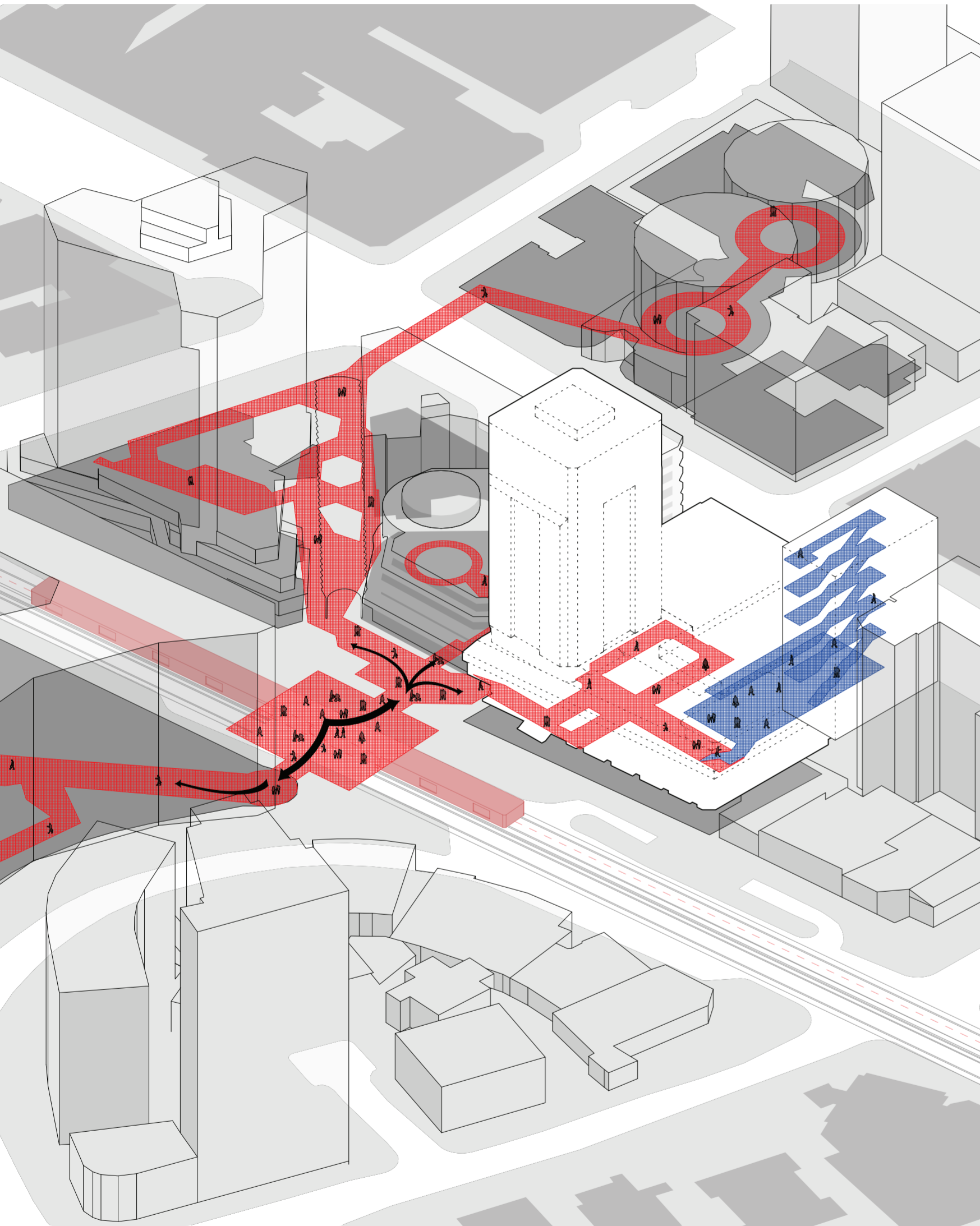
Aprovechando la conexión subterránea existente en el segundo subsuelo entre el flujo del Metro y el edificio, el proyecto propone enlazar este movimiento peatonal hacia un nuevo espacio público exterior integrado dentro del edificio, en continuidad con la trama urbana. Esto se materializa mediante la incorporación de un volumen anexo que se toma de la altura de su entorno, integrando el programa de un Club Social y Deportivo adaptado a las nuevas necesidades de los usuarios de Providencia.

La intervención incluye una plaza en planta baja equipada con una estructura de losa forjada con bloques de vidrio que permite la entrada de luz natural hacia una pileta semiolímpica ubicada en el subsuelo, con vestuarios que se conectan directamente al club desde este nivel. En la planta baja de la torre, el acceso principal se configura como un espacio común que articula tanto el ingreso al Edificio Giratorio como al club deportivo, incluyendo una cafetería y un sistema de control de acceso. Desde este punto, un sistema de escaleras exteriores conecta los diferentes niveles del club, desde el subsuelo hasta culminar en una terraza pública en altura, que ofrece vistas panorámicas de la ciudad.

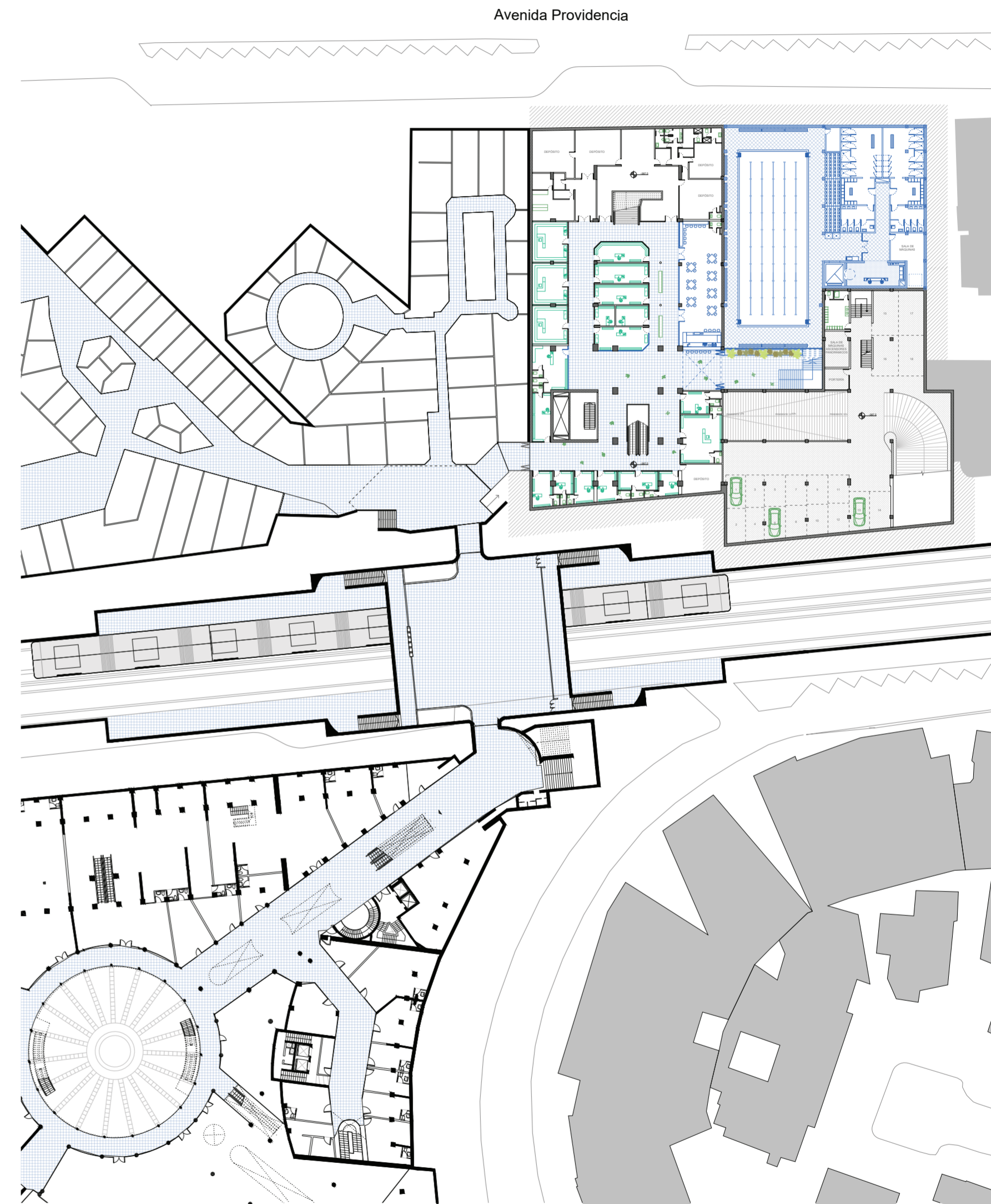
El club deportivo, organizado en una torre de 30 metros de altura distribuida en cuatro niveles, alberga gimnasios y salas de actividades como yoga y baile. Cada nivel, diseñado con una doble altura, se diferencia de la escala doméstica de los edificios circundantes, permitiendo una flexibilidad programática y una sensación de exterioridad. Este diseño convierte al club en un contenedor social en altura, conectado mediante pasarelas a la terraza del basamento del Edificio Giratorio.

La estructura del club está basada en un sistema de pórticos de acero perforado, lo que facilita su adaptación a futuras necesidades. Además, las carpinterías corredizas en tres de sus fachadas permiten abrir el edificio hacia el exterior, promoviendo la interacción social.

Este proyecto busca revitalizar el Edificio Giratorio y su entorno, aprovechando su conectividad con el metro y el espacio público circundante para generar un nodo urbano que favorezca el bienestar y la sociabilización de los habitantes de Providencia. Con esta intervención, se propone un nuevo modelo de espacio urbano que integra servicios, recreación y bienestar en el corazón de Santiago.

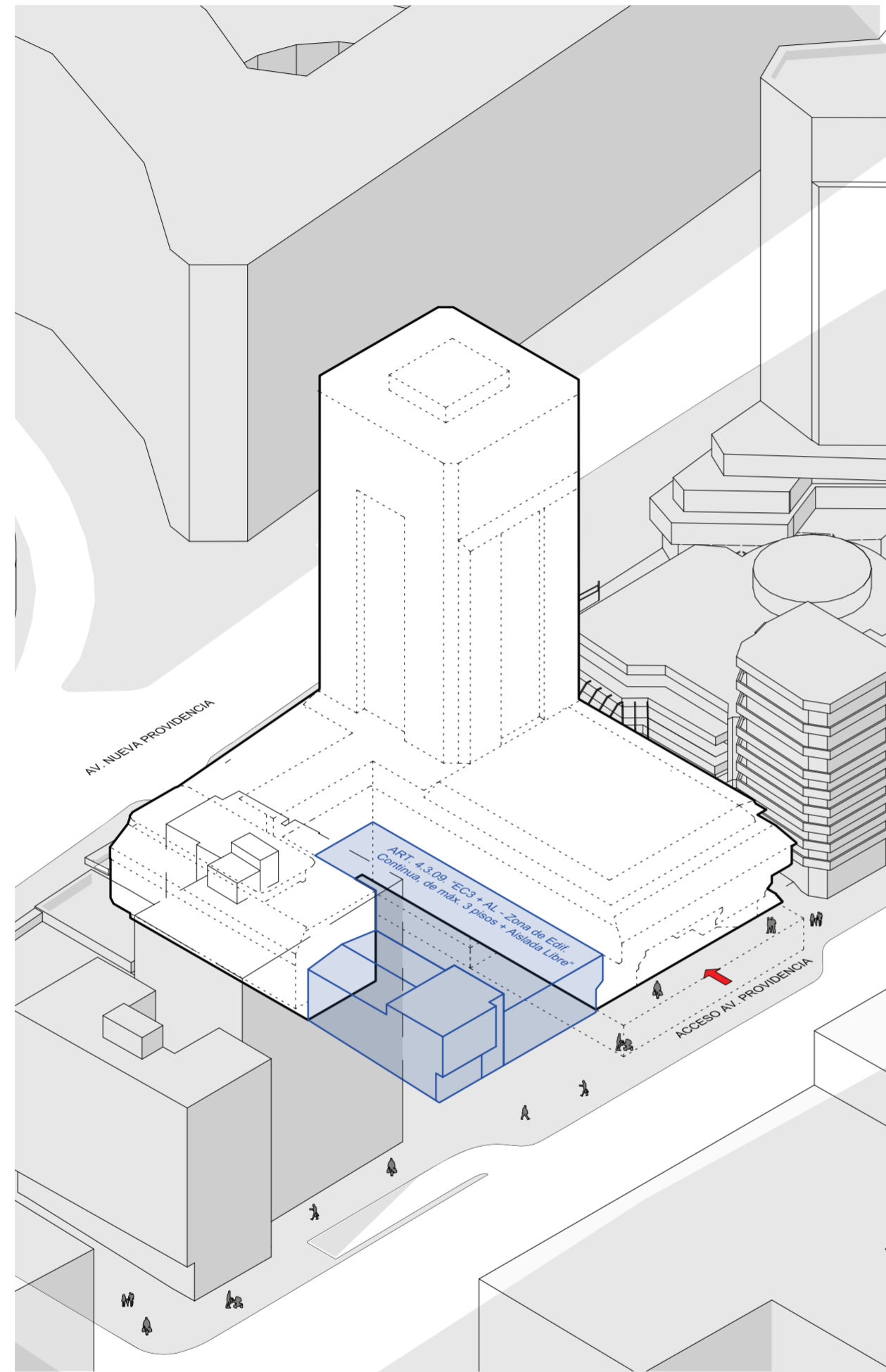


Esquema red de pasajes y conexiones con el Metro Los Leones con el flujo de la intervención



Intervención en la red de pasajes subterráneos

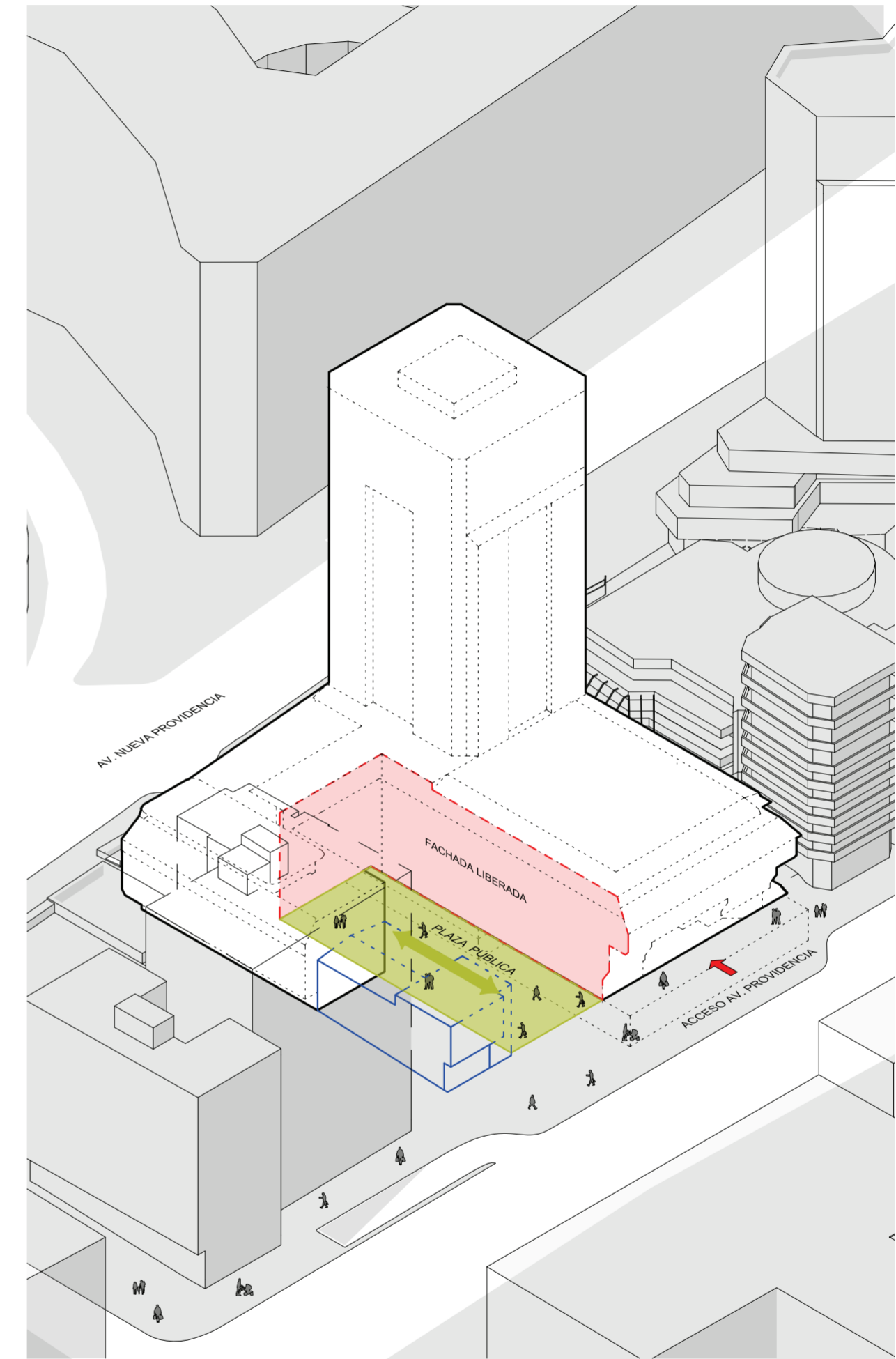
■■■■■ |
 0 5 10m



Estrategia 1

Reconocemos los dos linderos, que son dos bancos, que desaprovechan su carpa máxima, que nos permiten pensar al edificio giratorio en una escala manzana, y tomar decisiones a escala urbana.

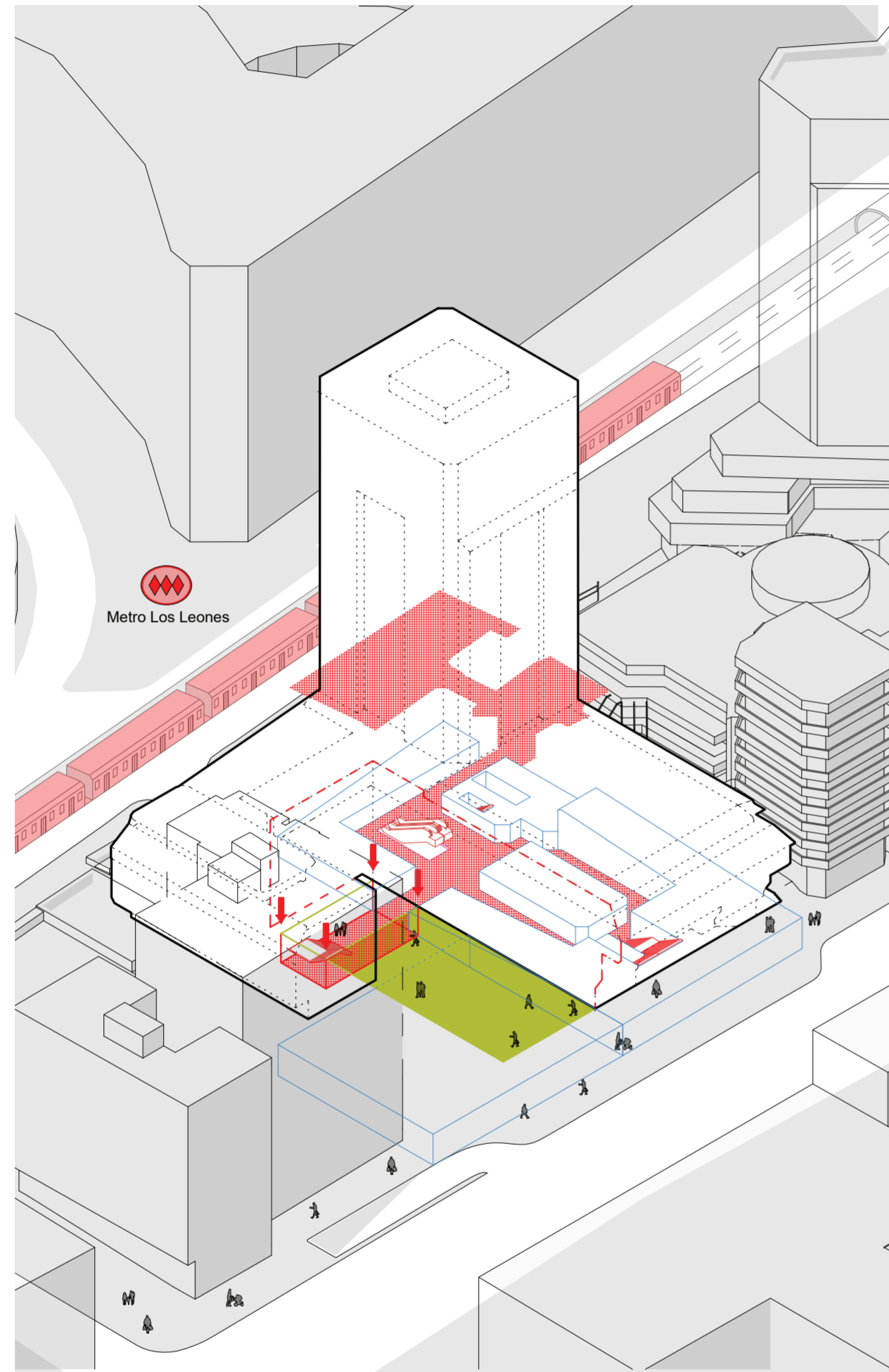
Esquema oportunidad de linderos



Estrategia 2

La primera operación, es continuar el espacio público hacia el interior del edificio manzana que nos permita una conexión directa con el metro.

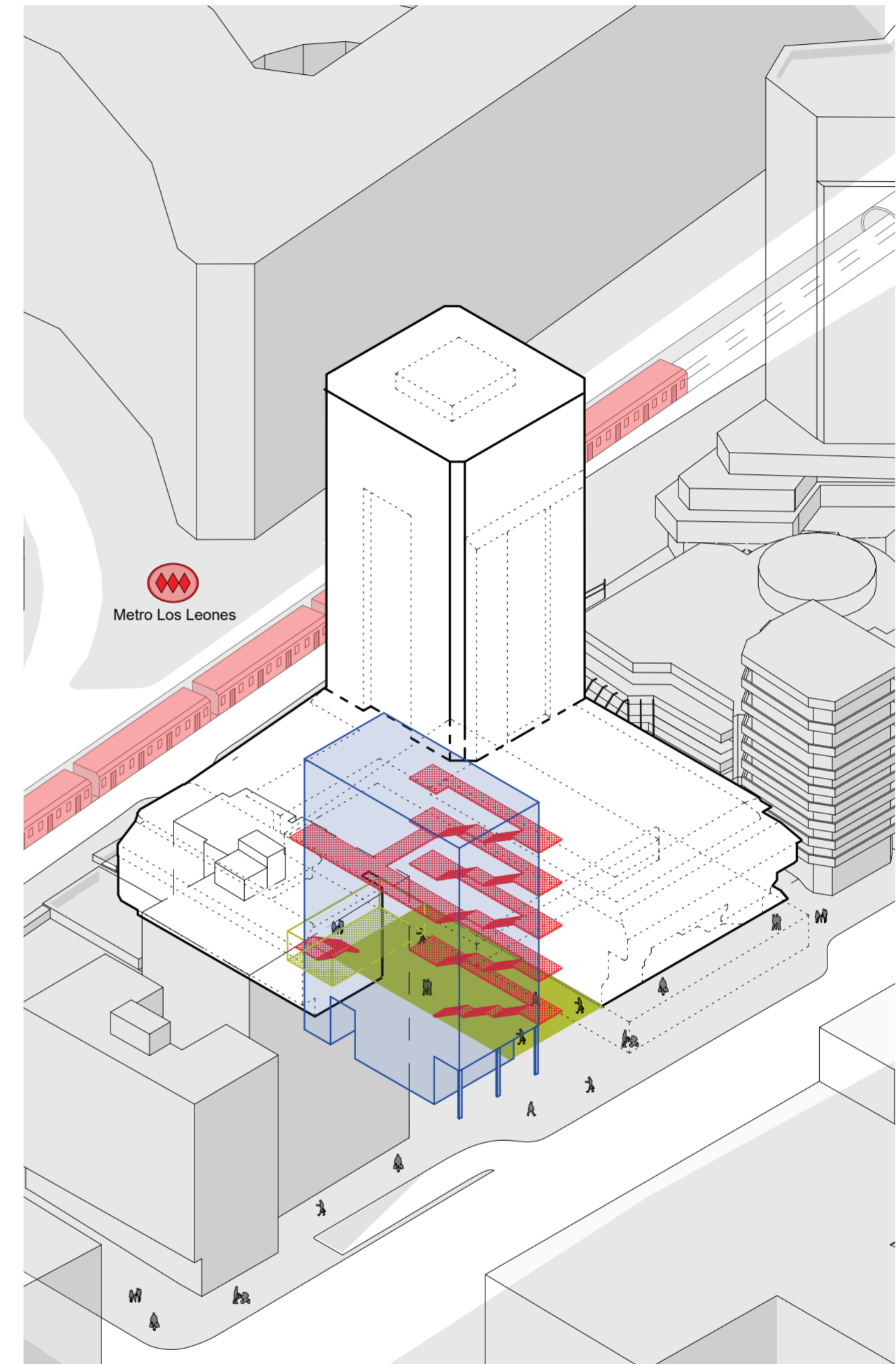
Esquema intervención plaza pública



Estrategia 3

La idea es aprovechar la red de flujo subterráneo y generar espacio urbano en un enclave privilegiado, con gran cantidad de flujo que es atraído por el metro y frente a una demanda joven existente viviendo en la zona céntrica, con demandas que cada vez se van orientando más al bienestar físico y del estar bien.

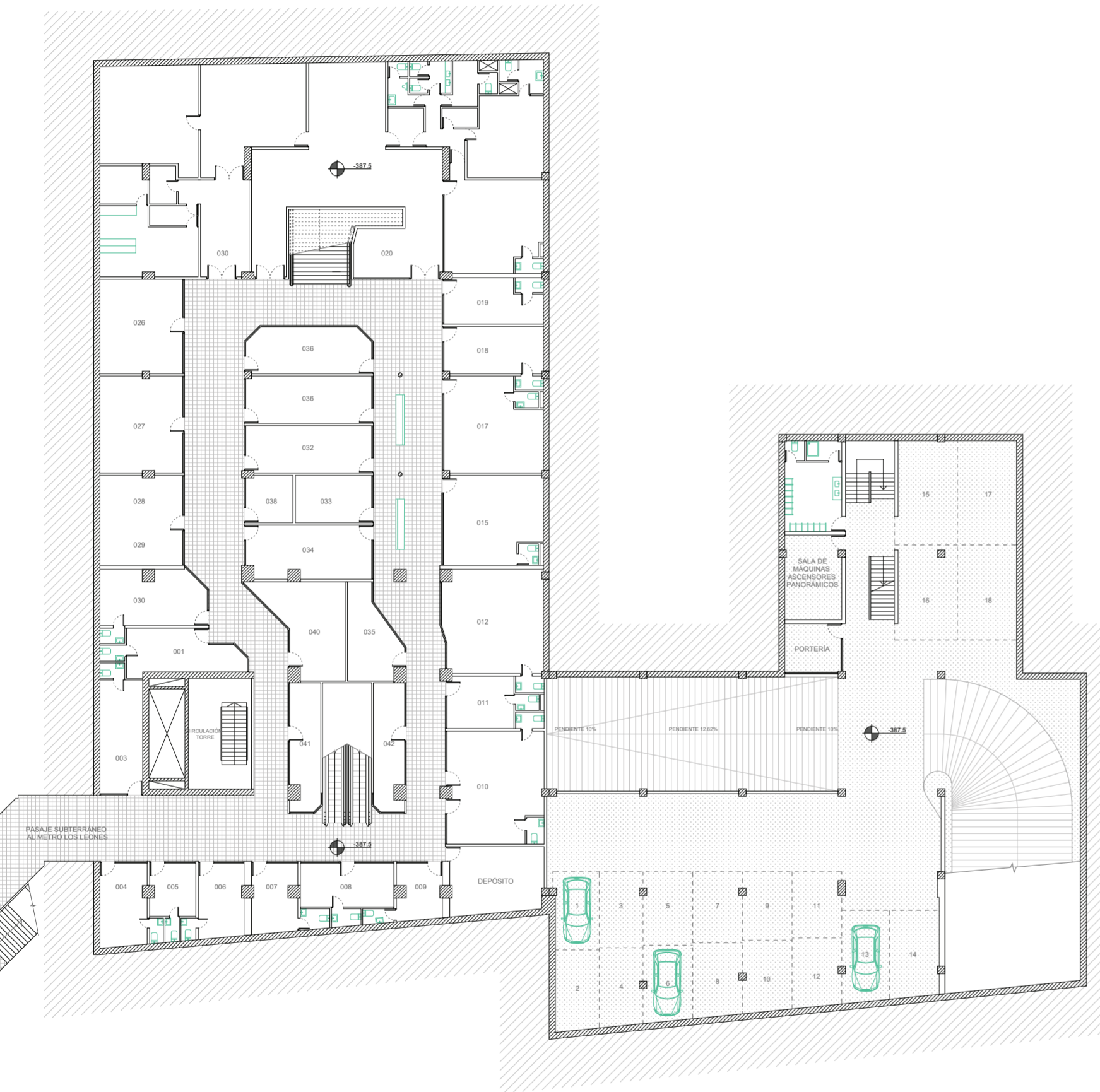
Esquema red de flujo subterráneo



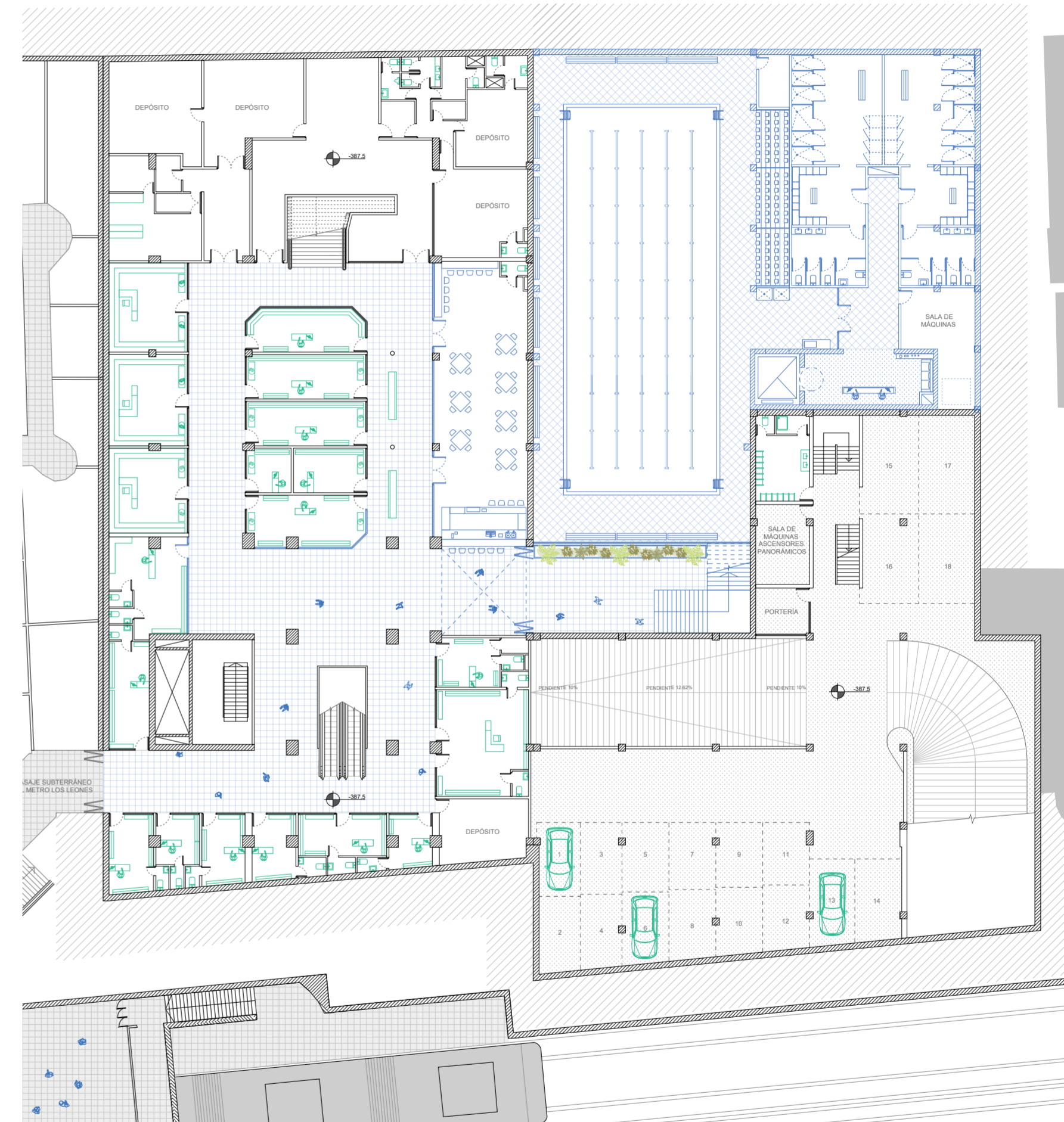
Estrategia 4

En base a eso, planteamos un edificio manzana hacia una tendencia del servicio del bienestar: un Club Social y Deportivo.

Esquema volumetrica

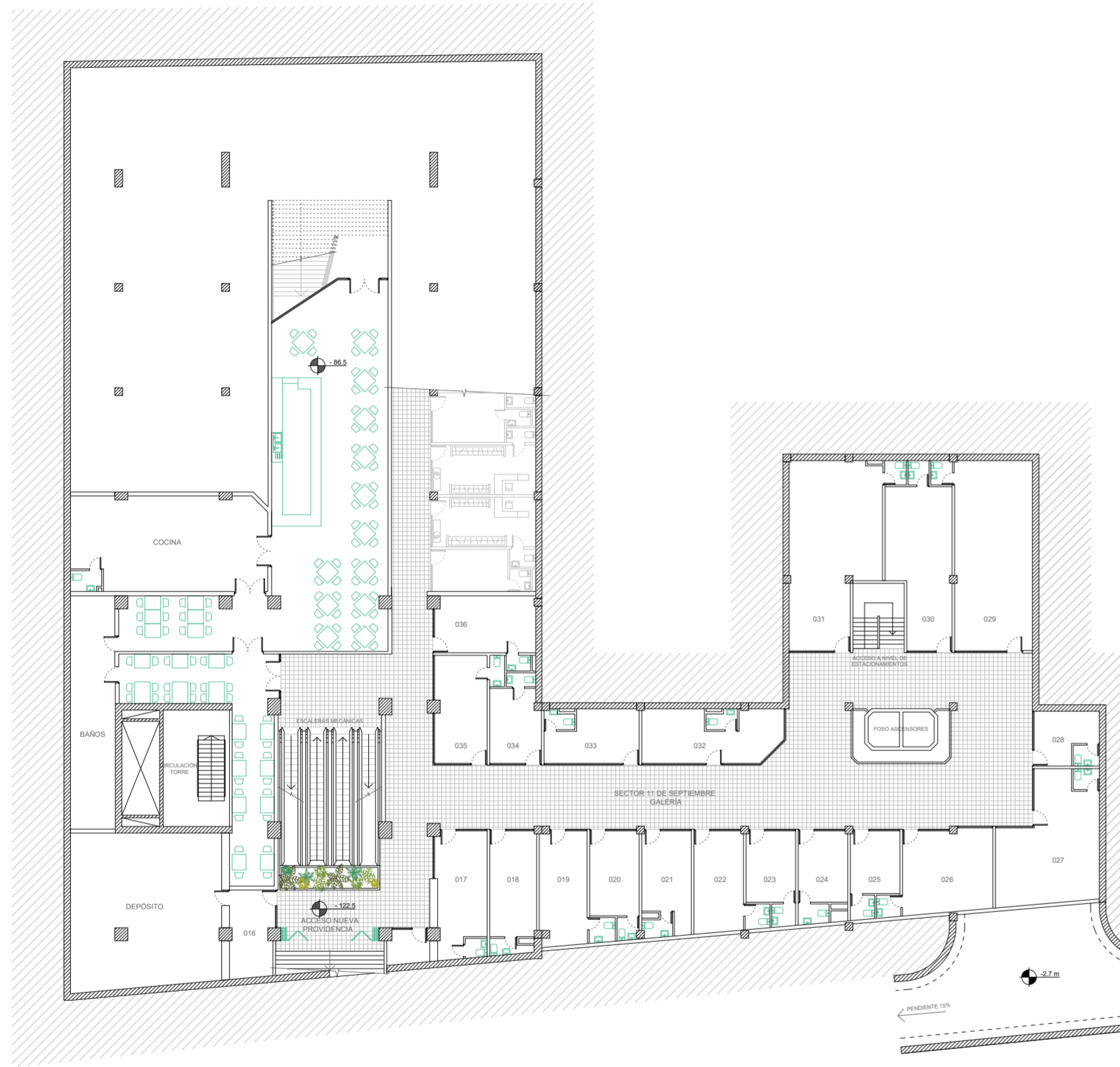


Planta original segundo subsuelo

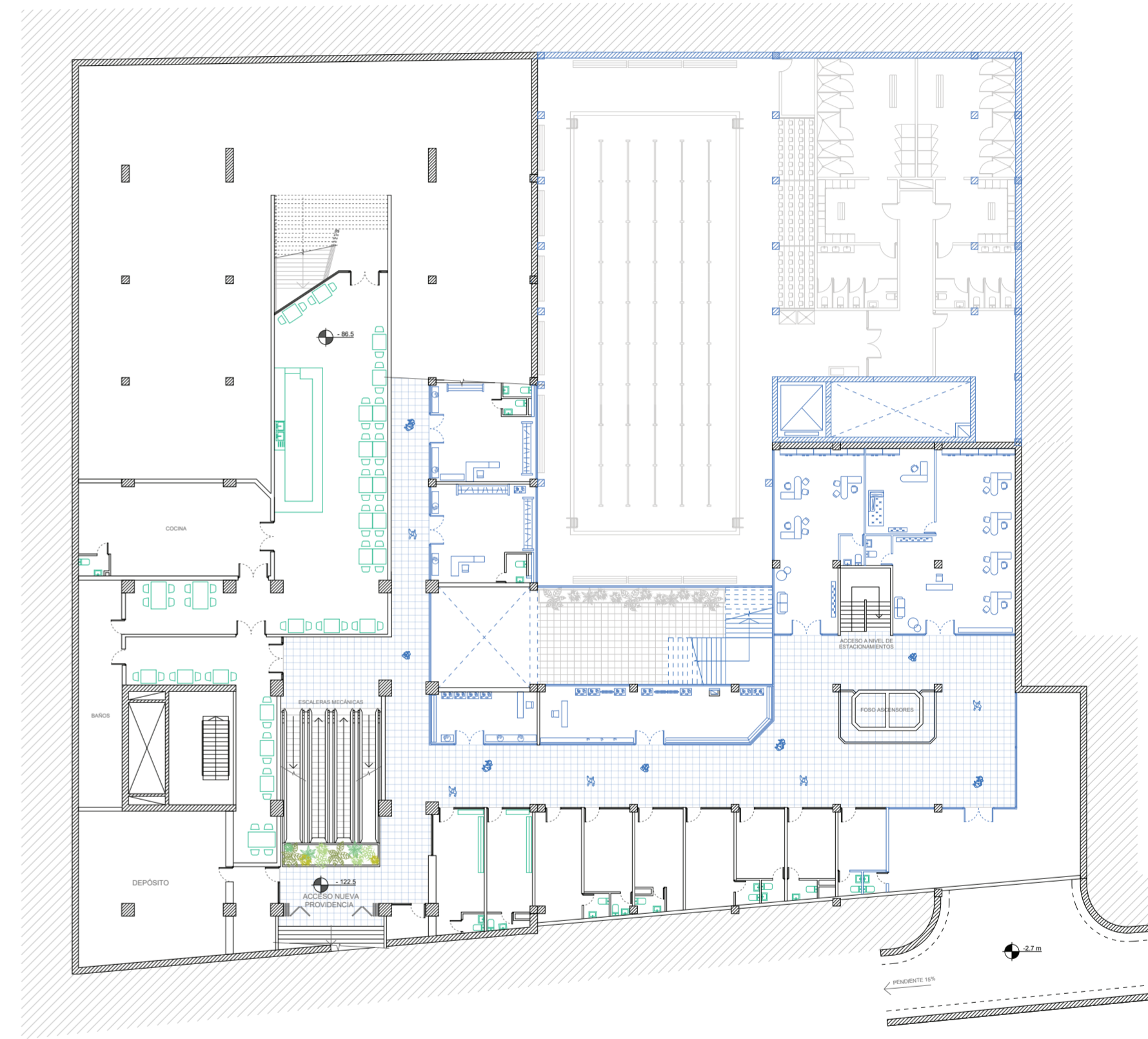


Planta propuesta segundo subsuelo



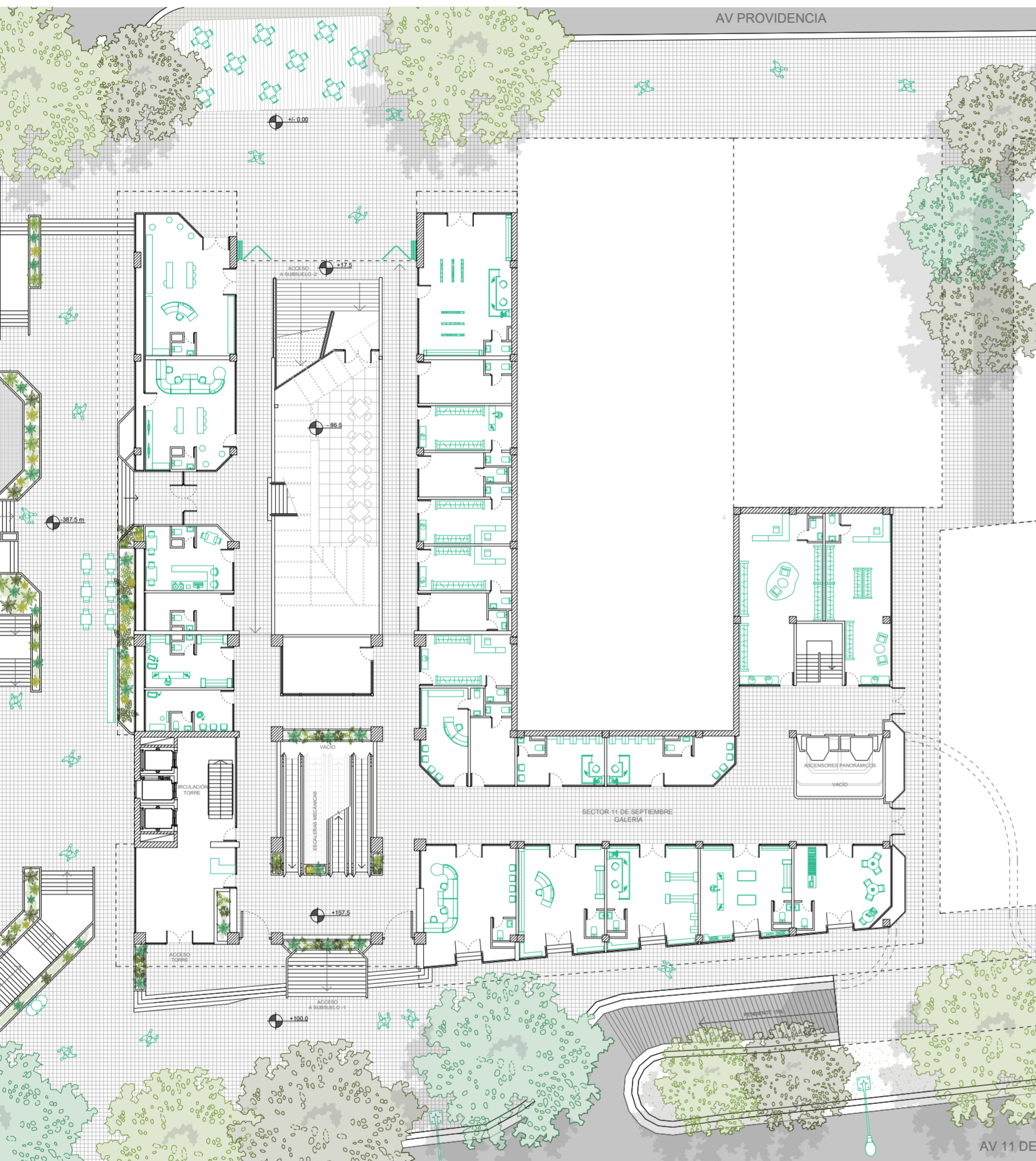


Planta original primer subsuelo



Planta propuesta primer subsuelo





Planta baja original

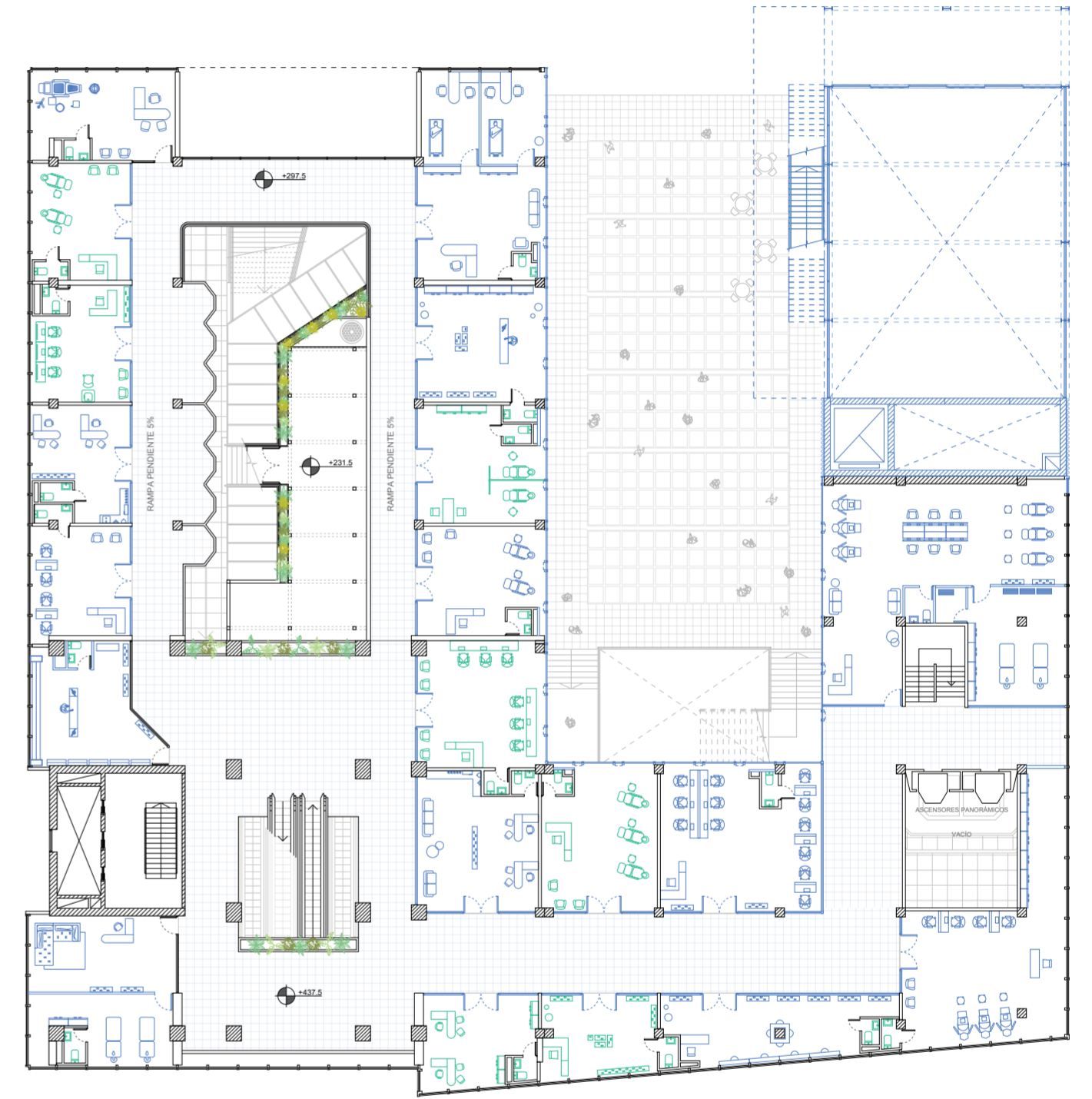


Planta baja propuesta





Planta primer piso original



Planta primer piso propuesta



Planta segundo piso original

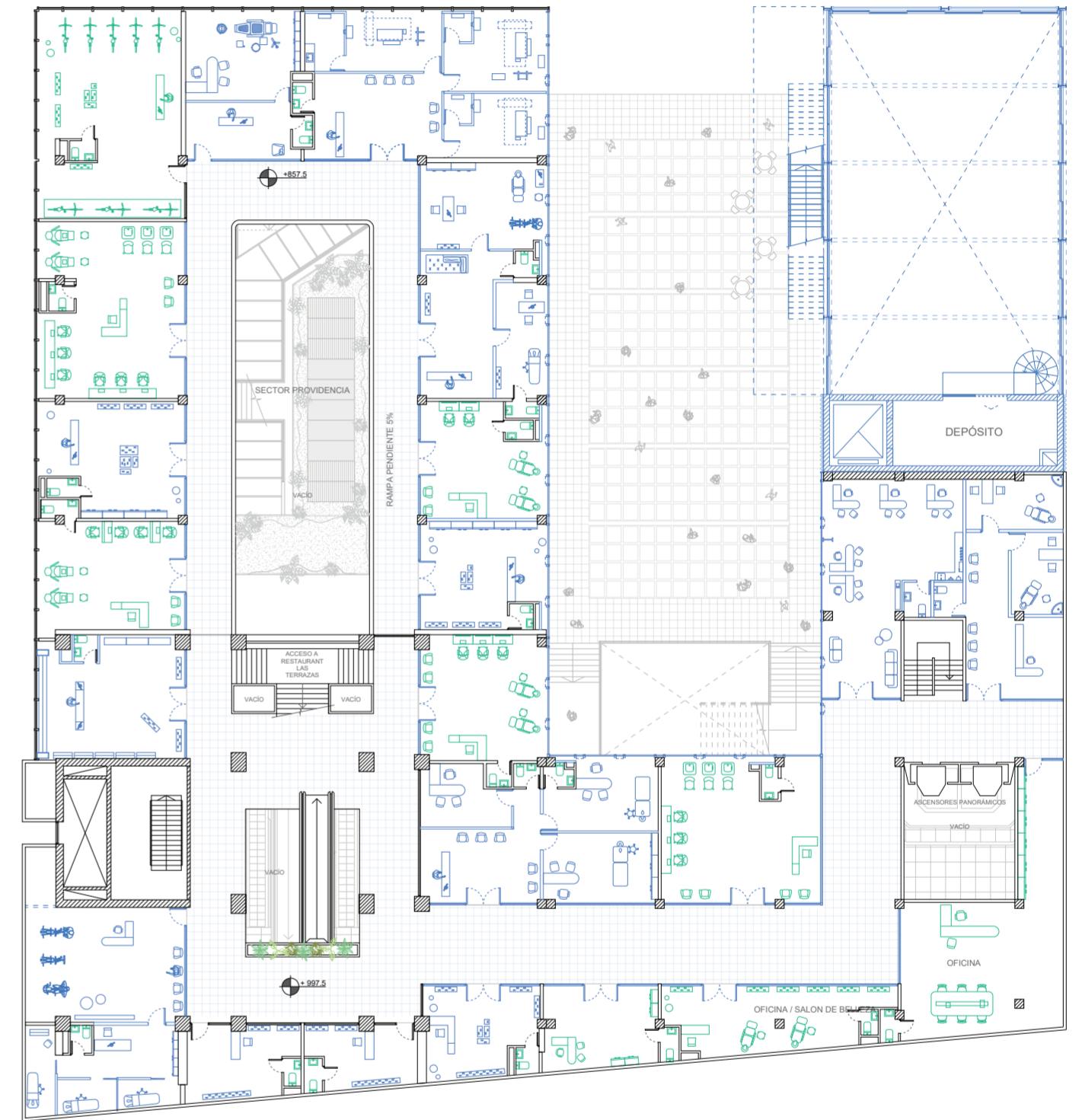


Planta segundo piso propuesta





Planta tercer piso original

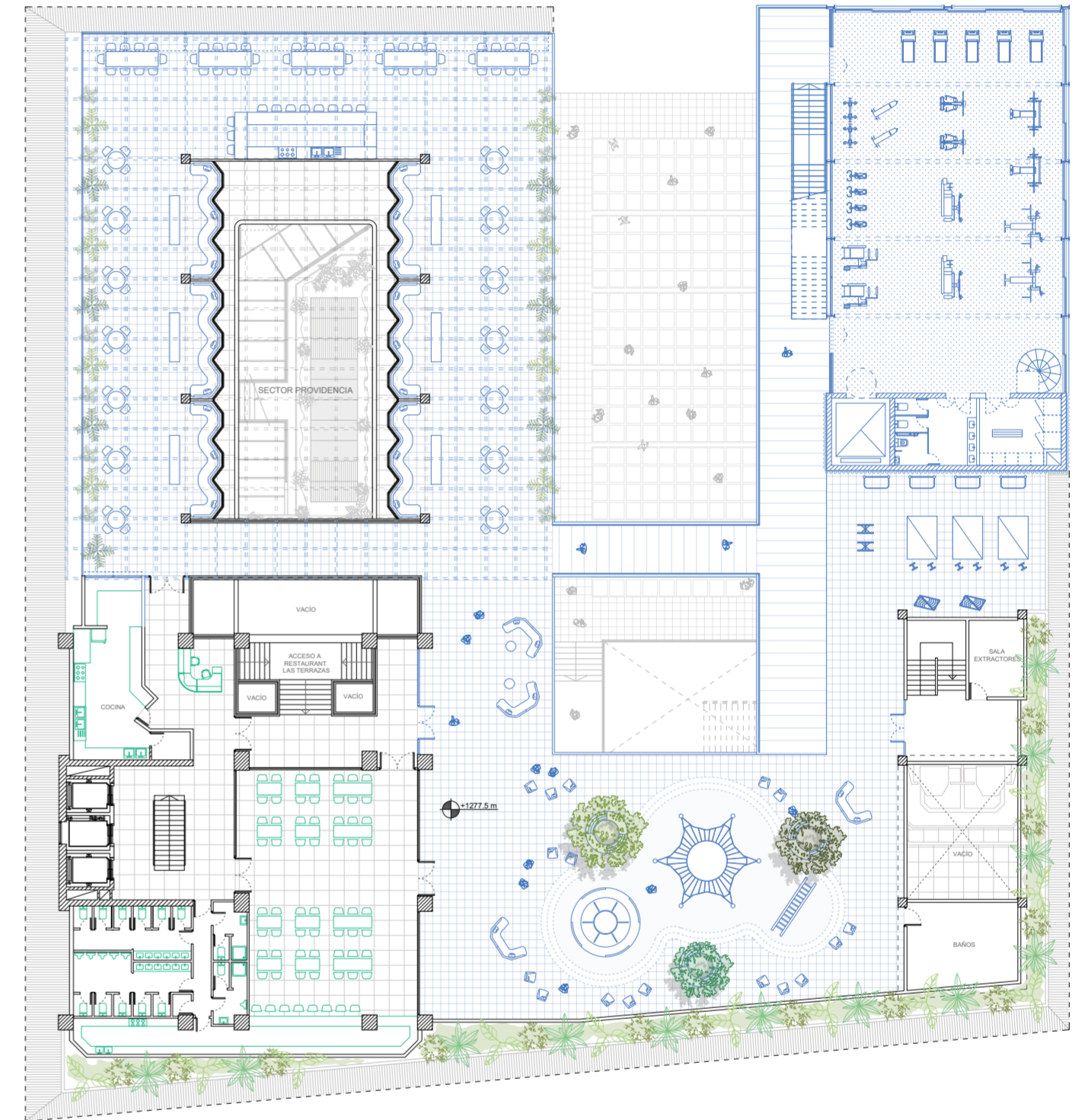


Planta tercer piso propuesta

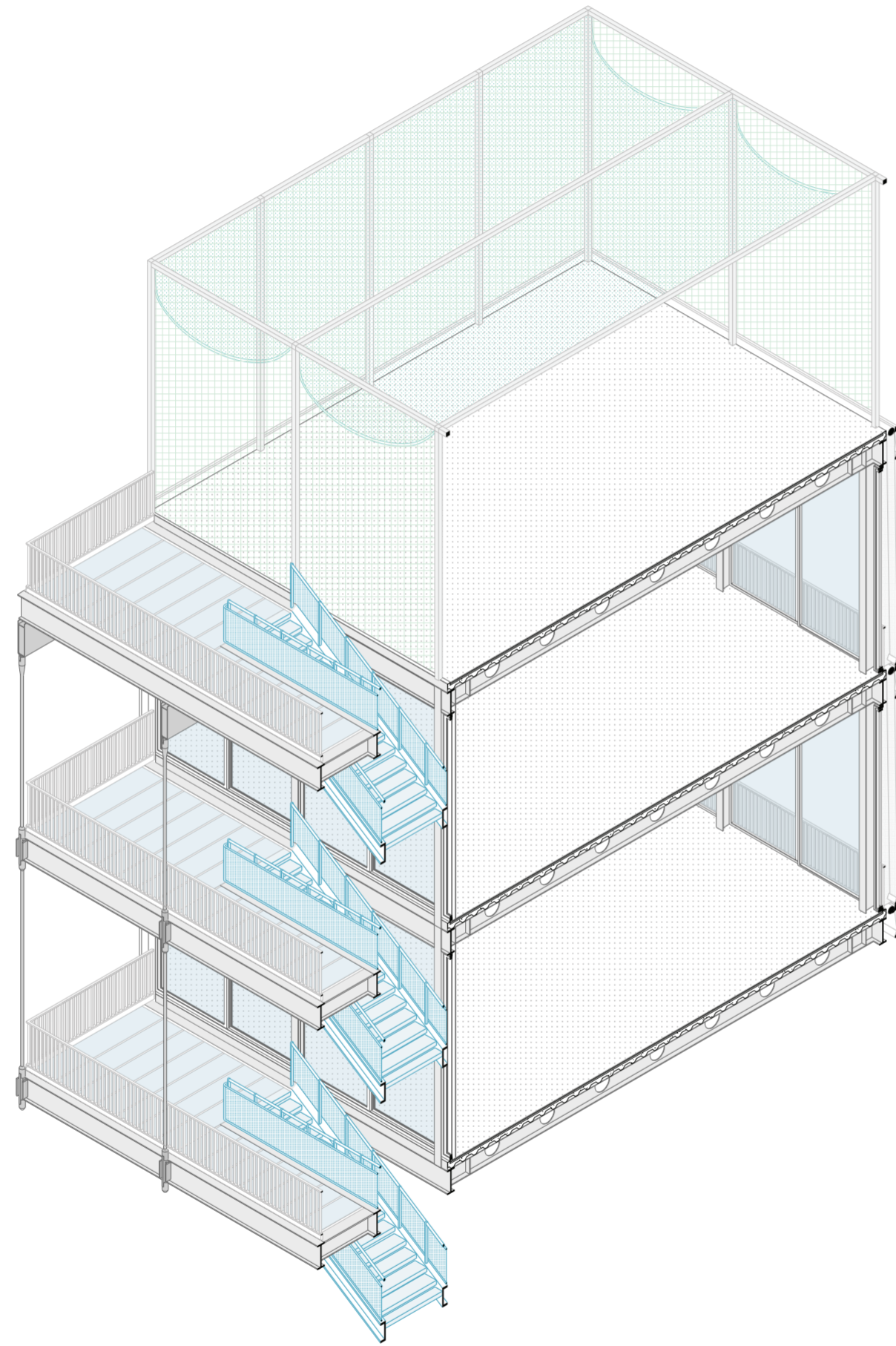




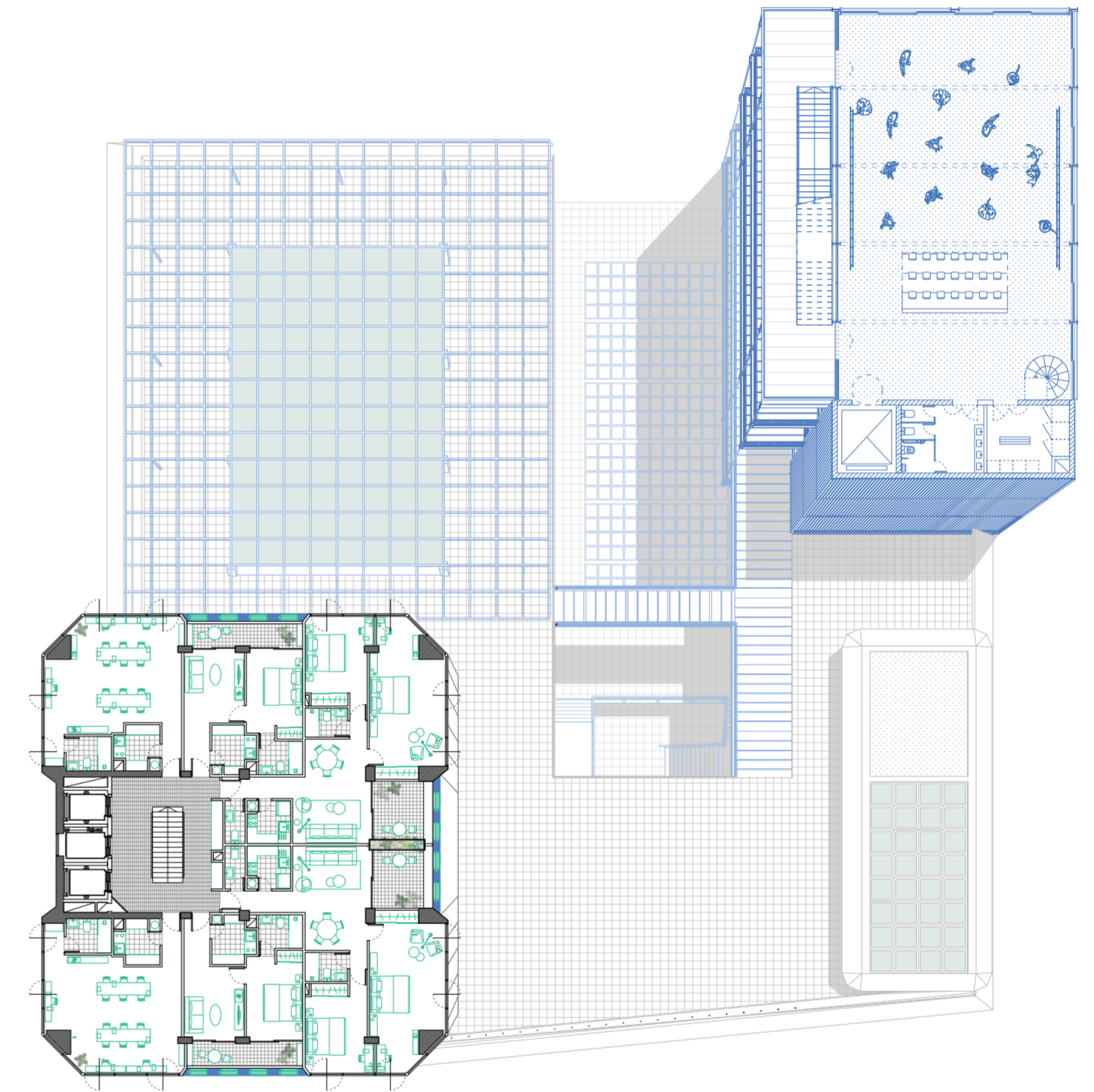
Planta terraza original



Planta terraza propuesta

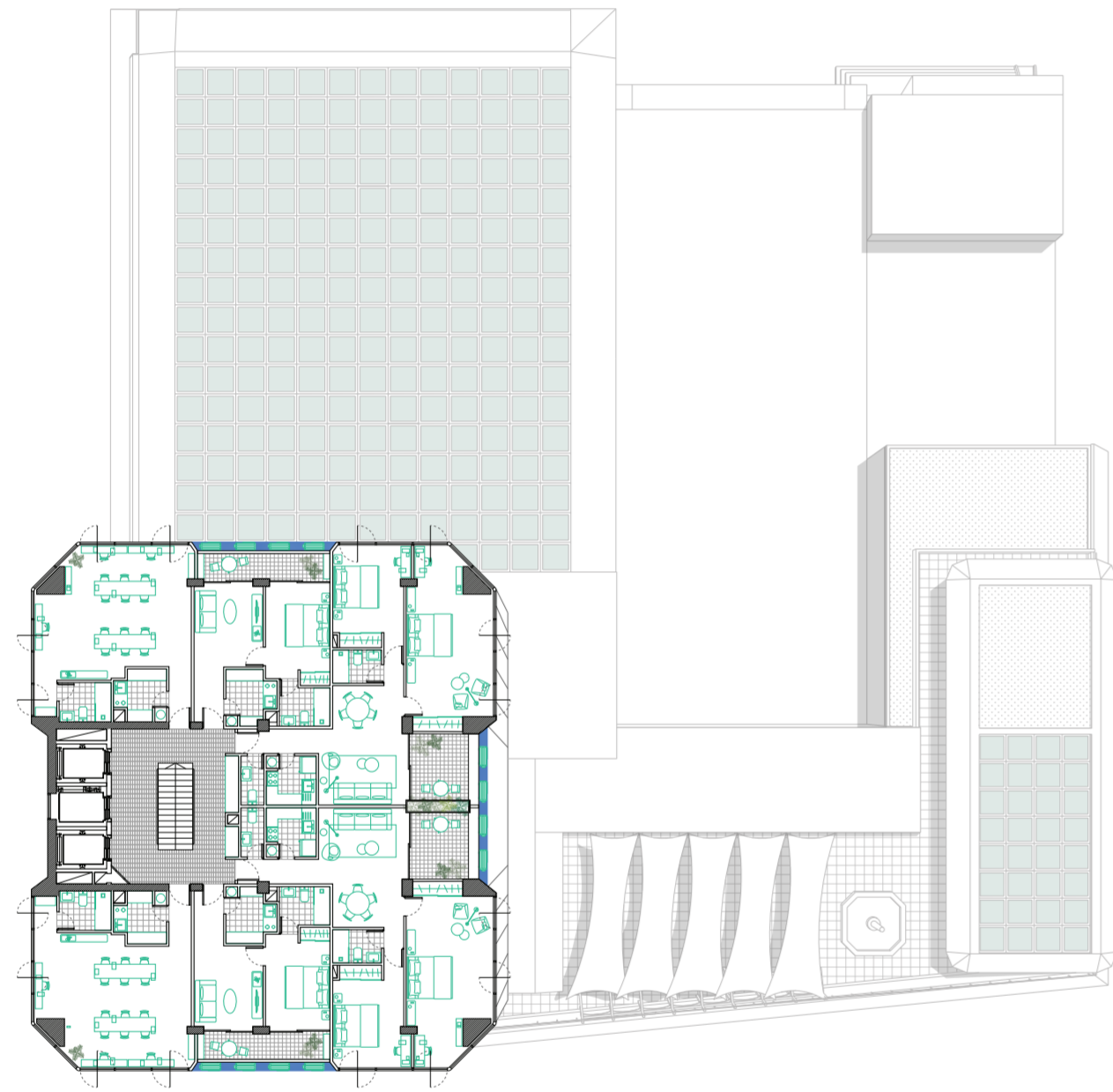


Corte en axonometría por torre

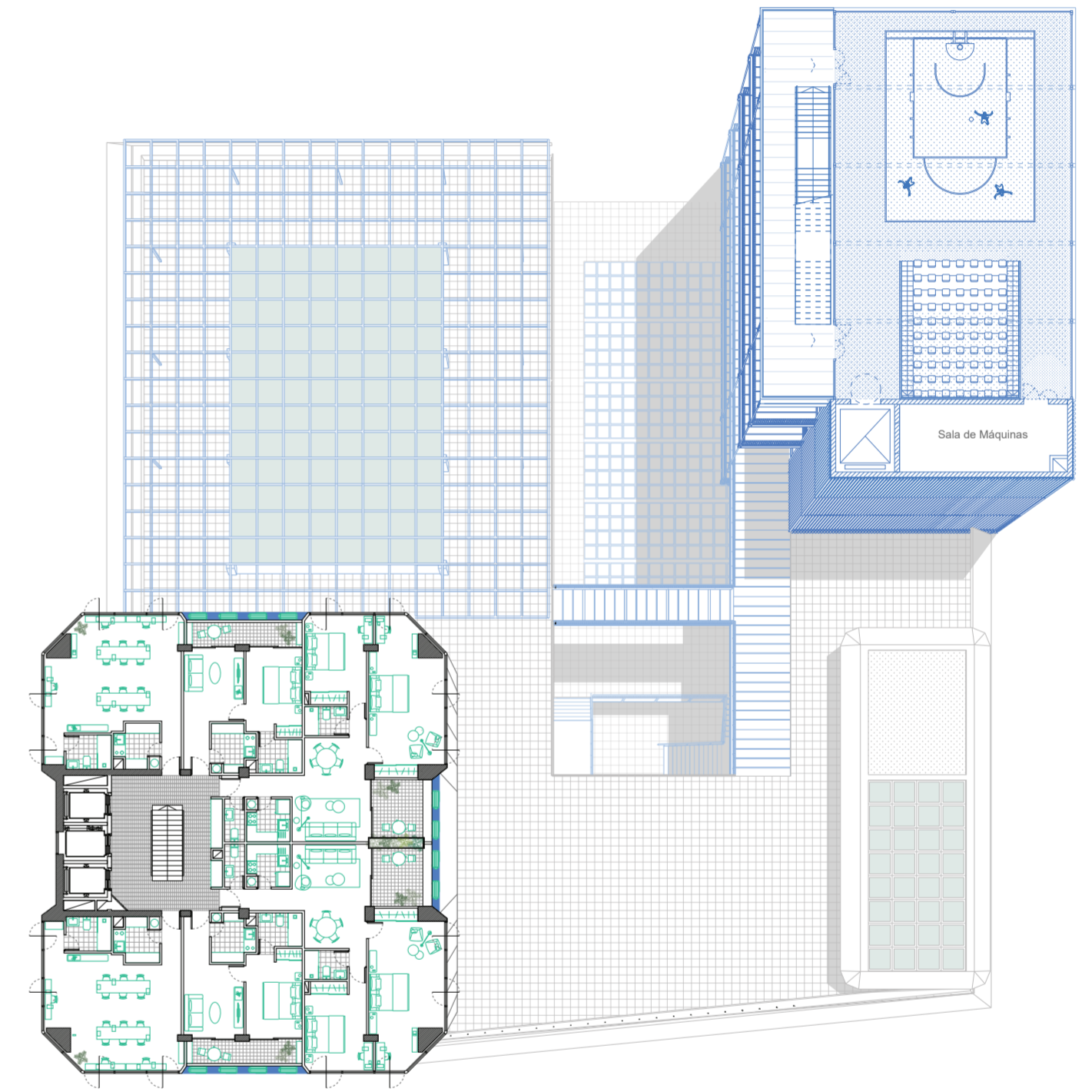


Planta tipo de la torre





Planta torre edificio giratorio proyectada originalmente para vivienda y con actual uso mixto de viviendas y de oficinas

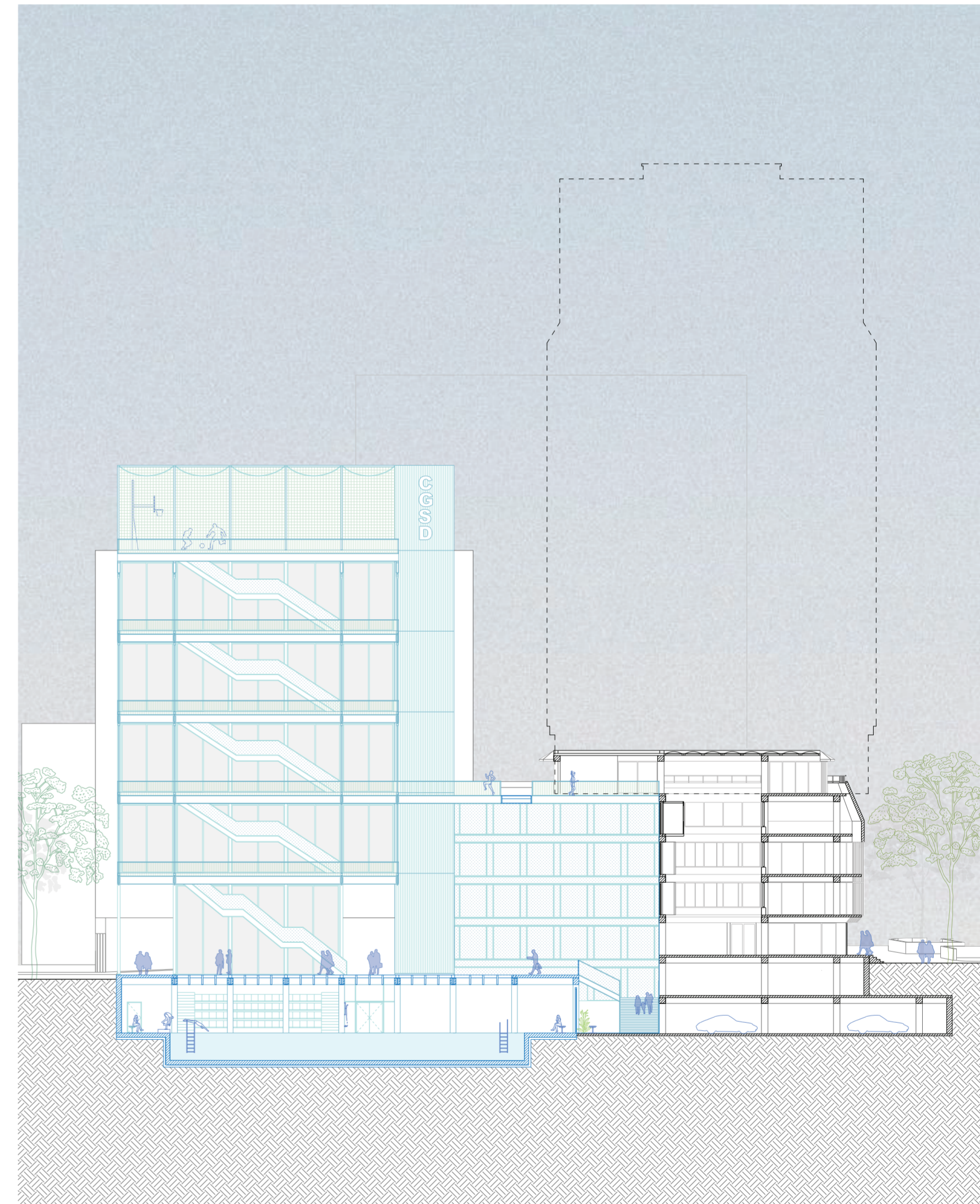


Planta de techos propuesta



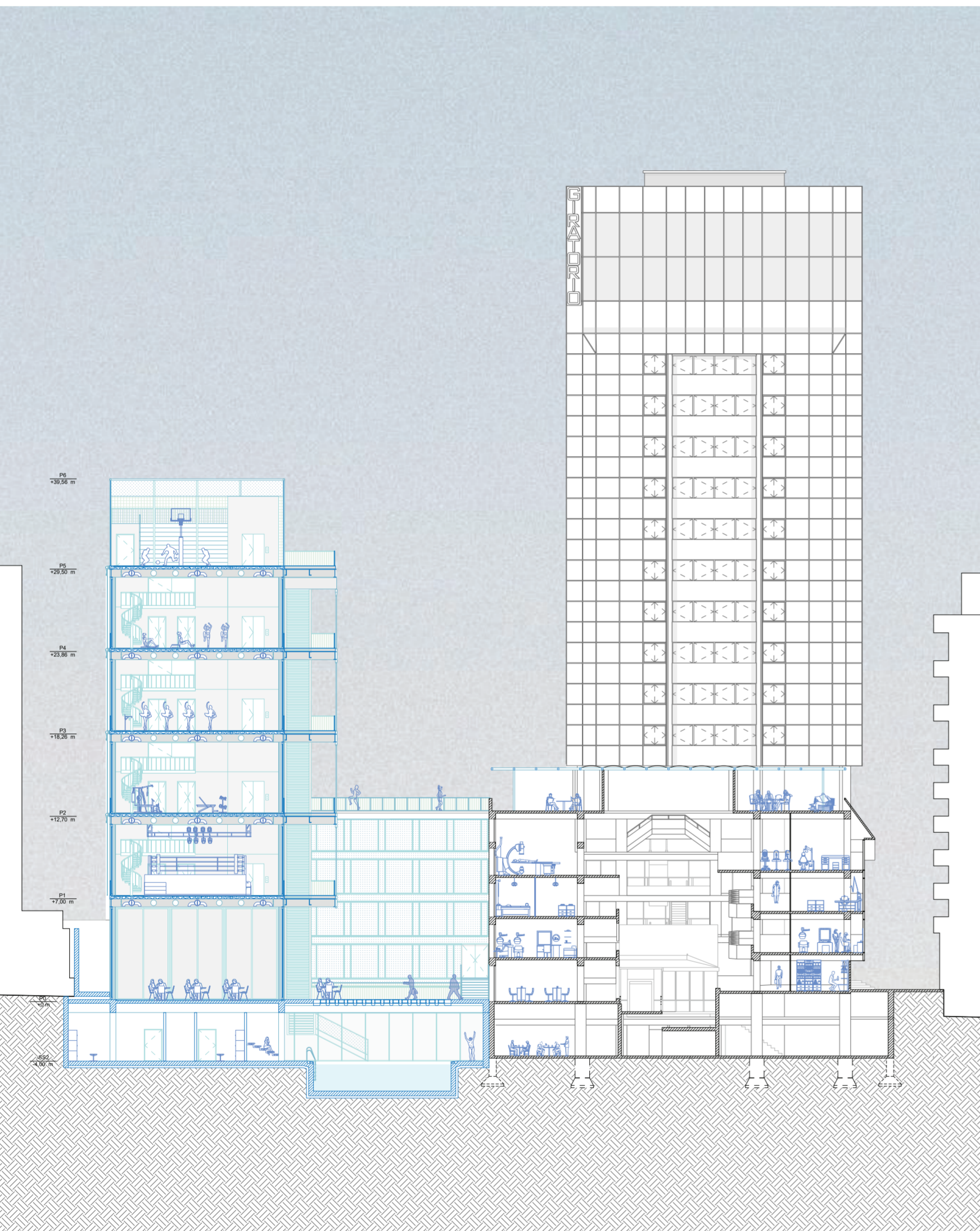


Vista frontal propuesta

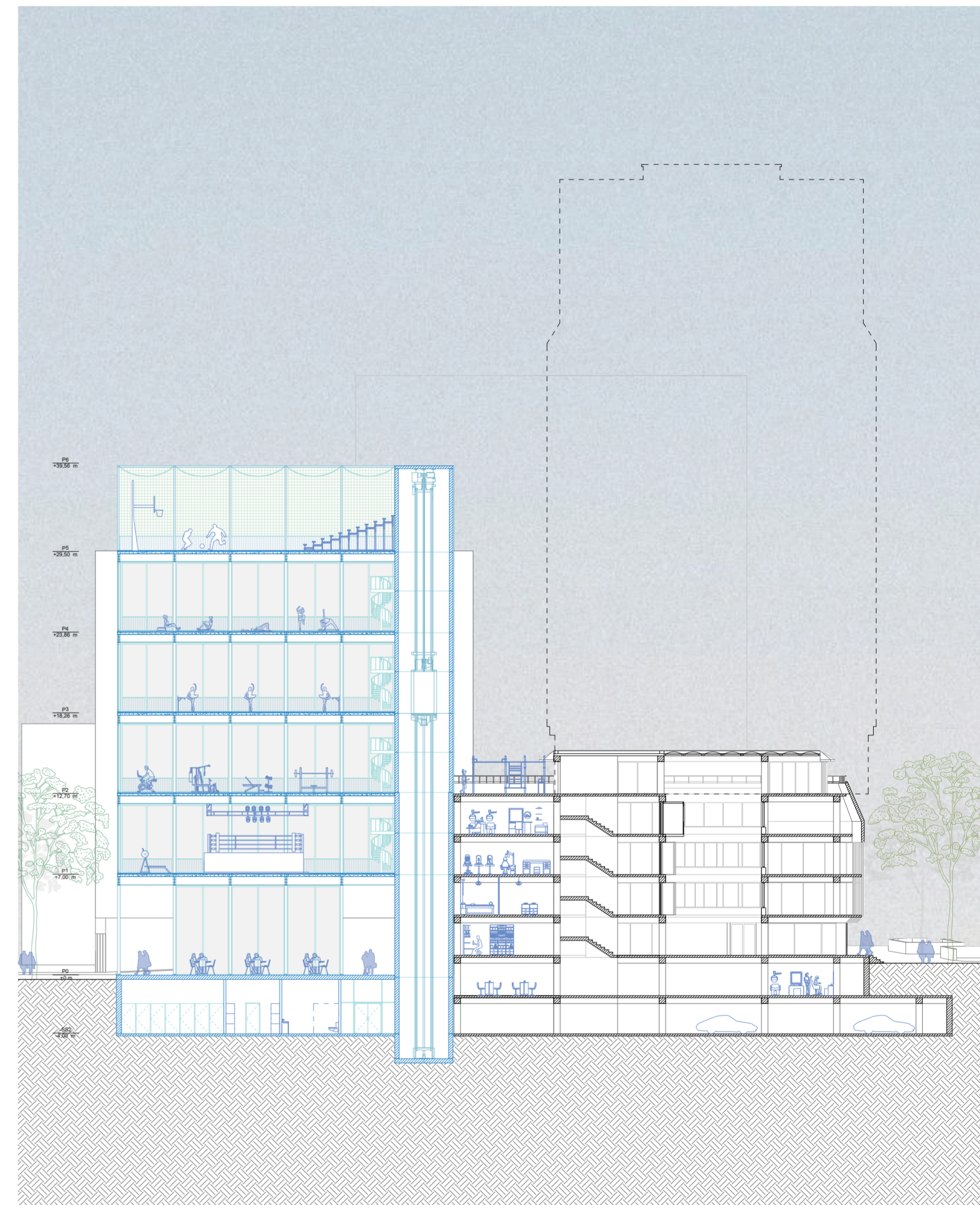


Vista transversal propuesta, corte por plaza pública

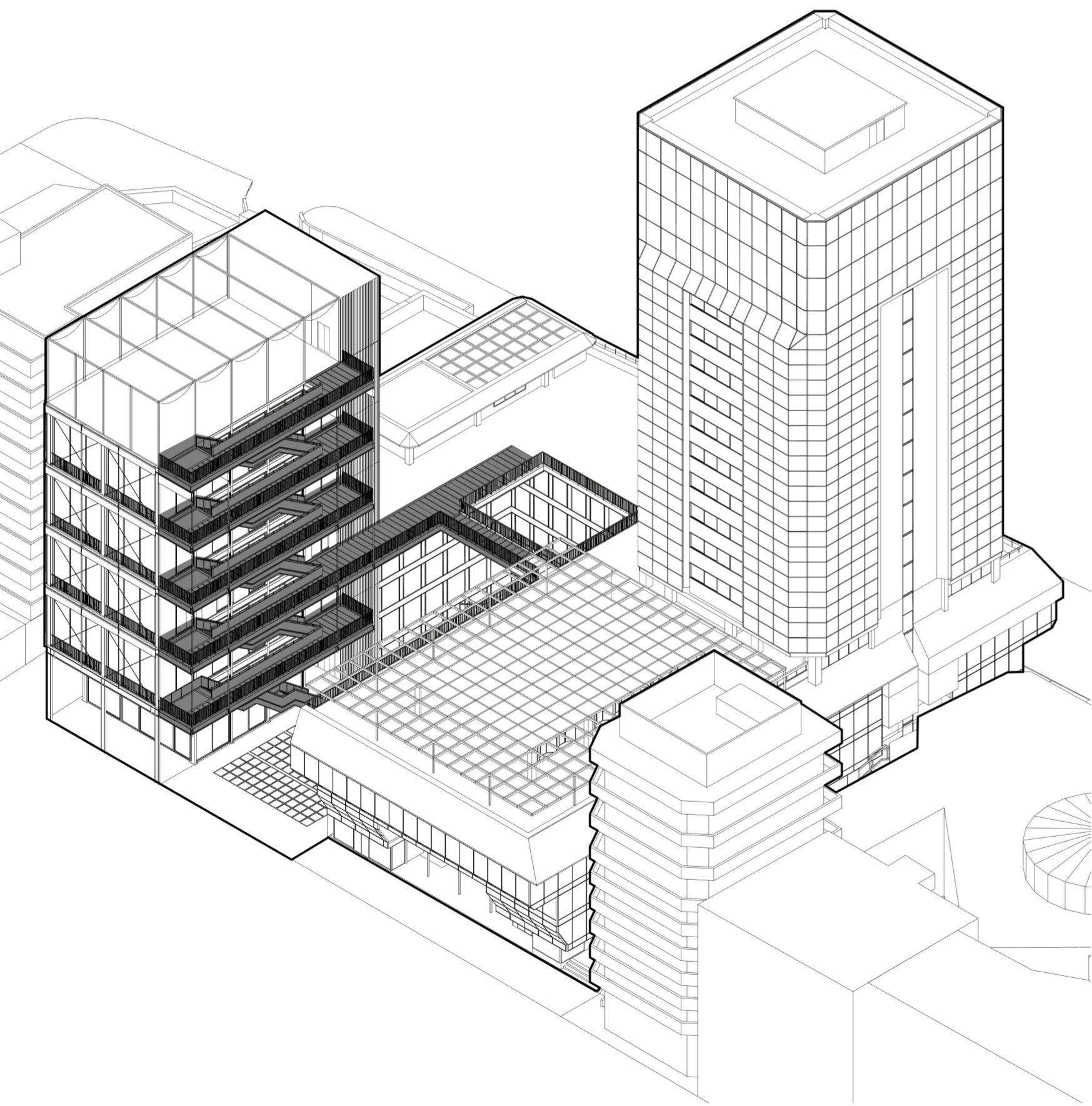




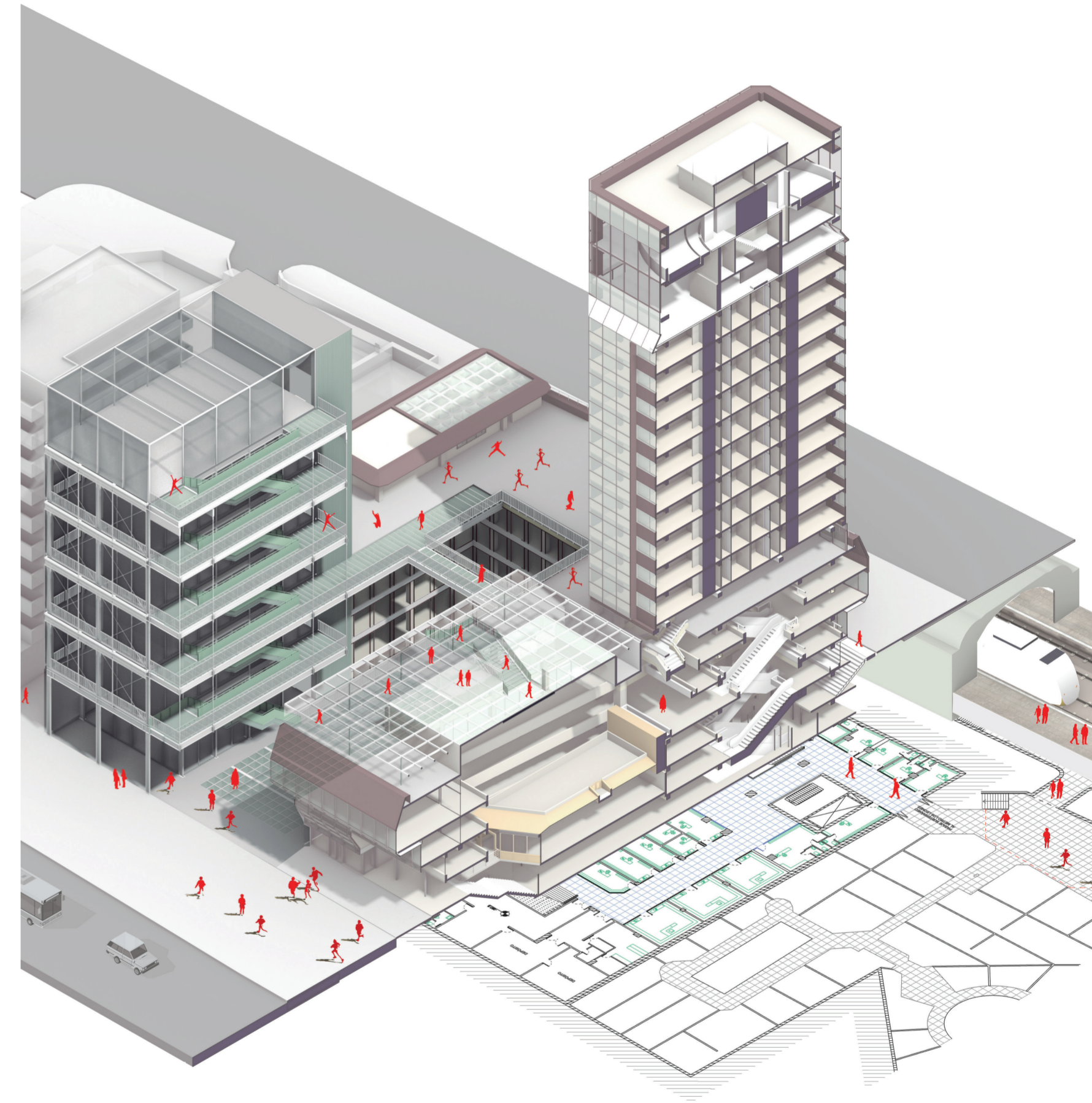
Corte frontal propuesta



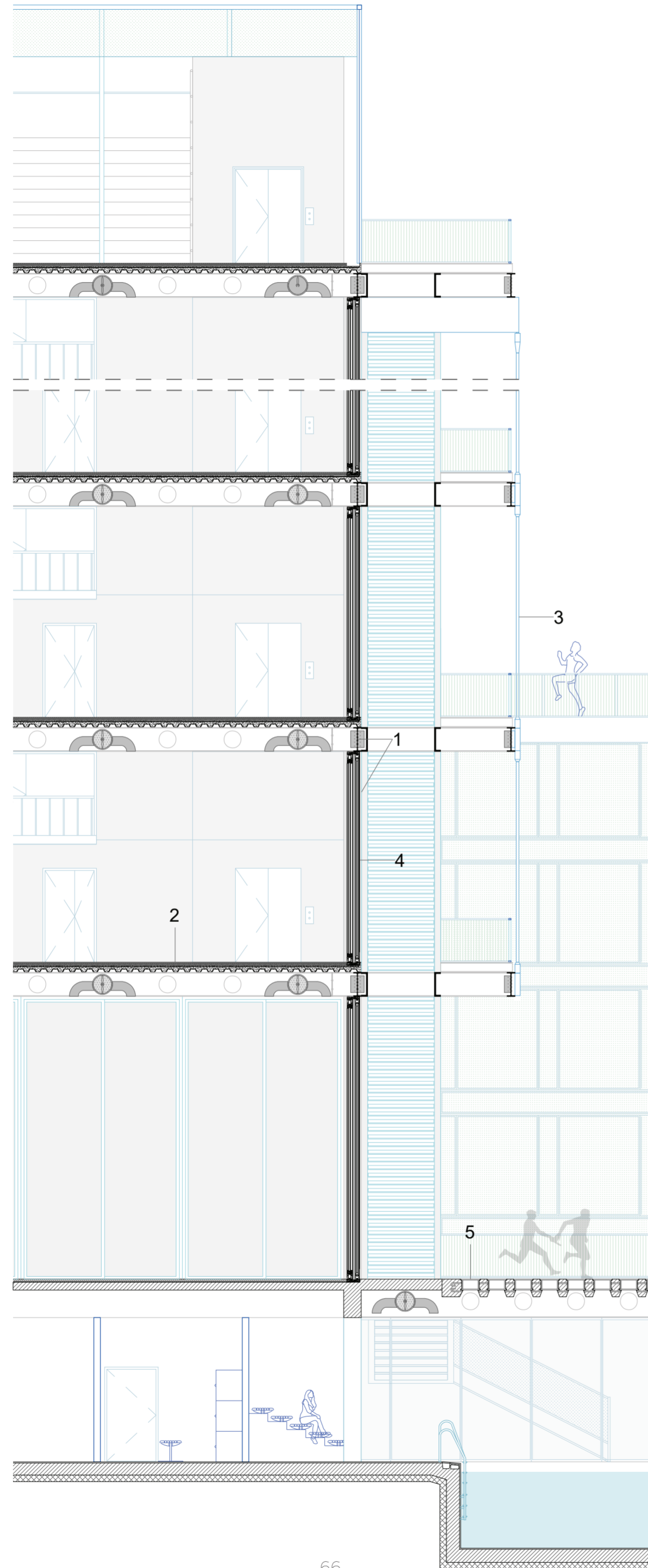
Corte transversal propuesta



Axonometría propuesta



Axonometría en corte con propuesta



Referencias: 1. Vigas de acero IPN 550 y columnas de acero IPN 450 / 2. Losas colaborantes con vaciado de concreto y chapa acanalada / 3. Tensores de acero forjado / 4. Carpinterías corredizas de vidrio laminado (módulos de 1,70m x 4,80m) / 5. Losa forjado transitable de bloques de vidrio

Escantillón y vista propuesta 0 1 5m



Imagen del segundo subsuelo de la Galería Zona Franca



Imagen interior propuesta, apertura del segundo subsuelo a la plaza pública



Imagen salida del metro a la plaza pública



Imagen exterior acceso a la plaza pública desde la Avenida Providencia



Imagen frontal



Imagen frontal propuesta



Imagen relación con el espacio público



Imagen detalle escala doméstica en relación a escala pública



Imagen terraza Edificio Giratorio

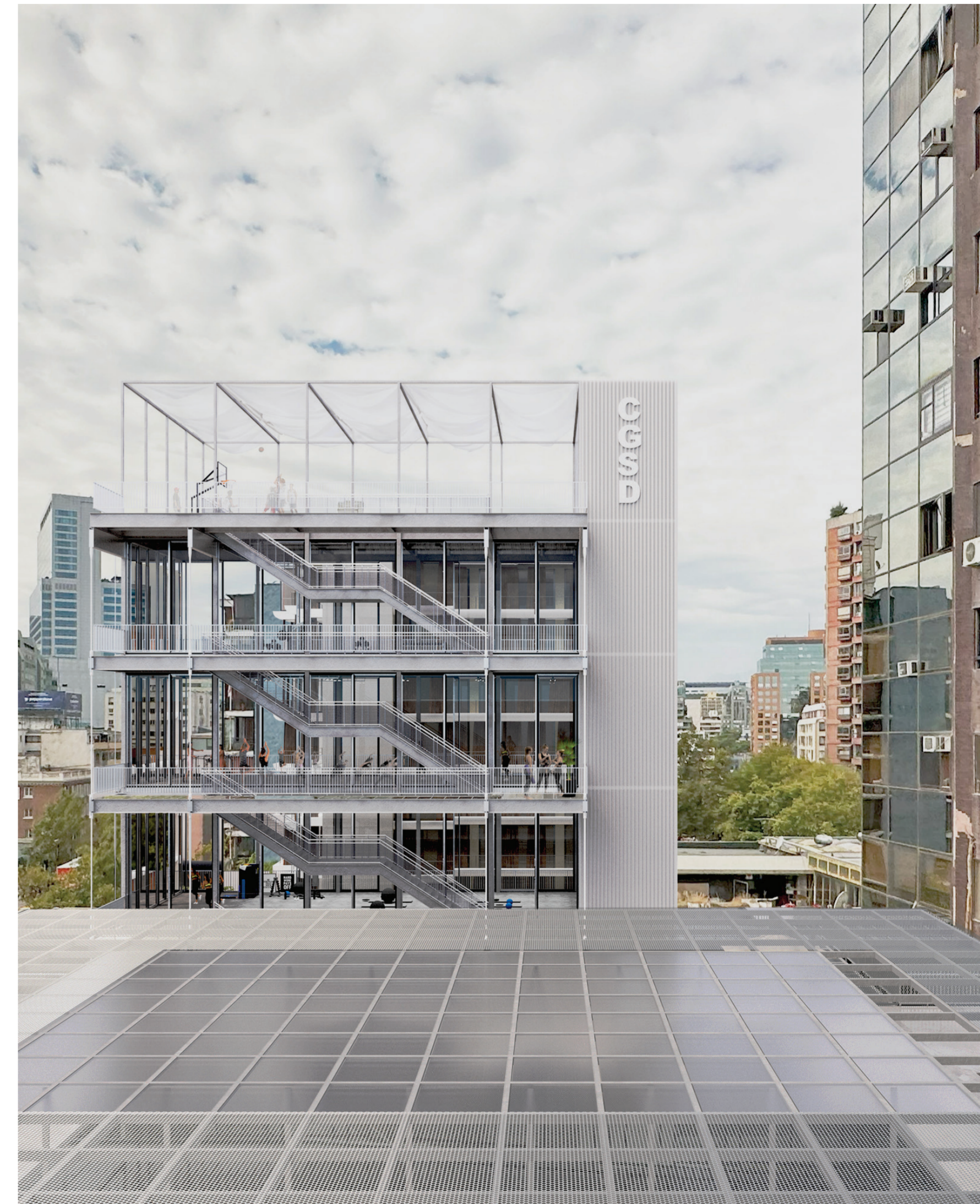


Imagen terraza propuesta, Club Giratorio Social y Deportivo



Imagen interior planta tipo, salón de yoga





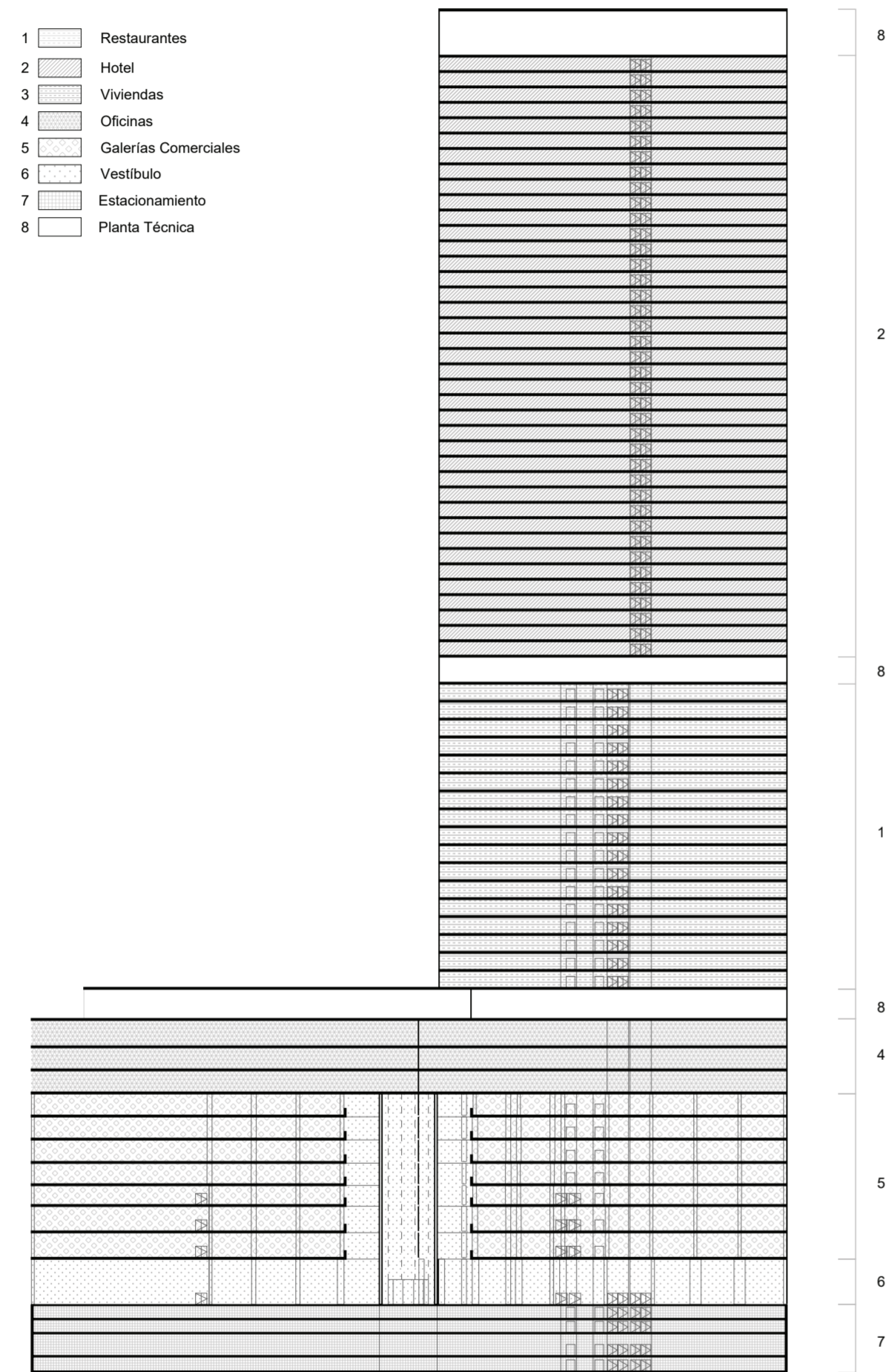
Imagen coronamiento



Imagen coronamiento propuesta

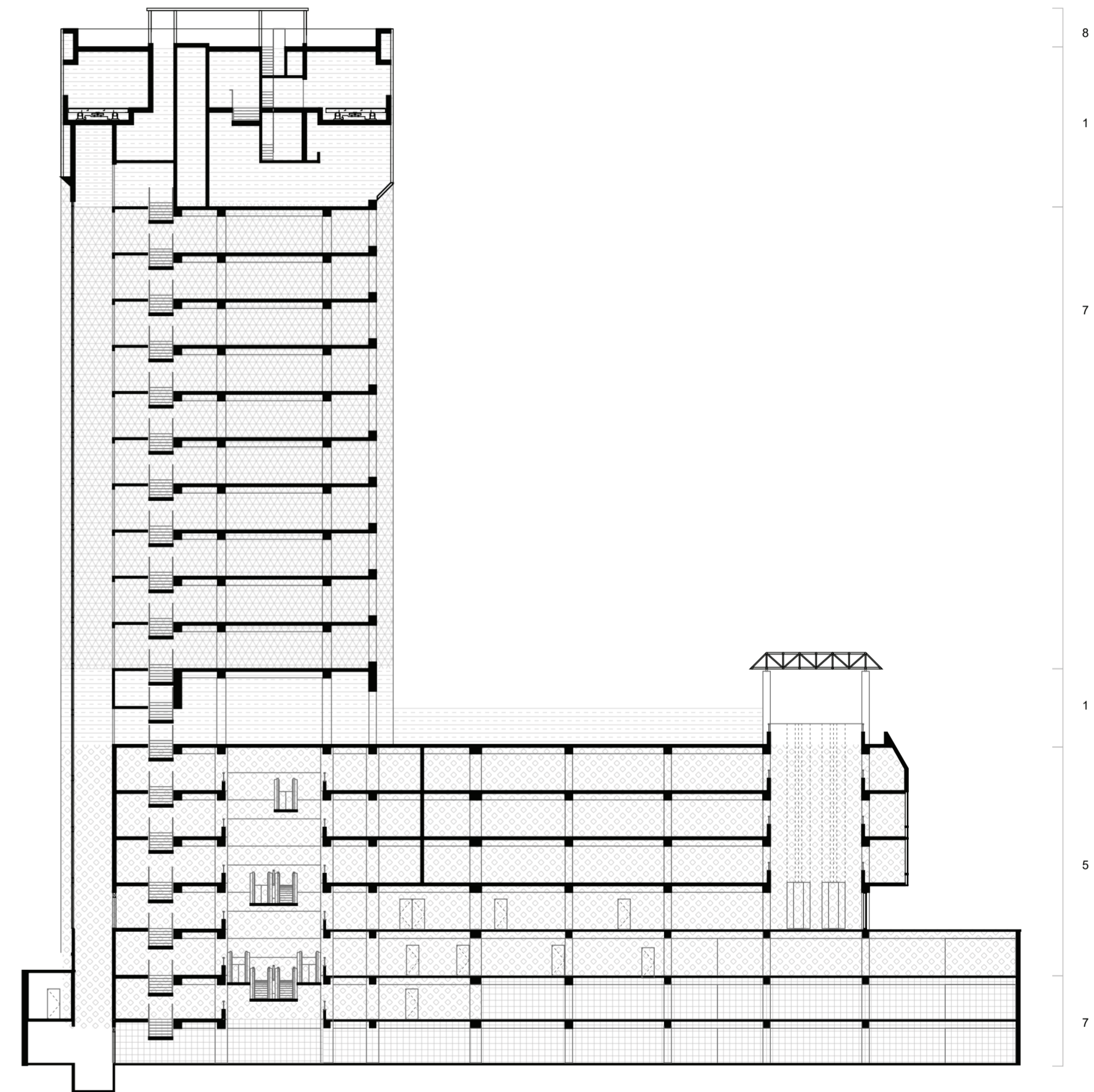


Anexo I



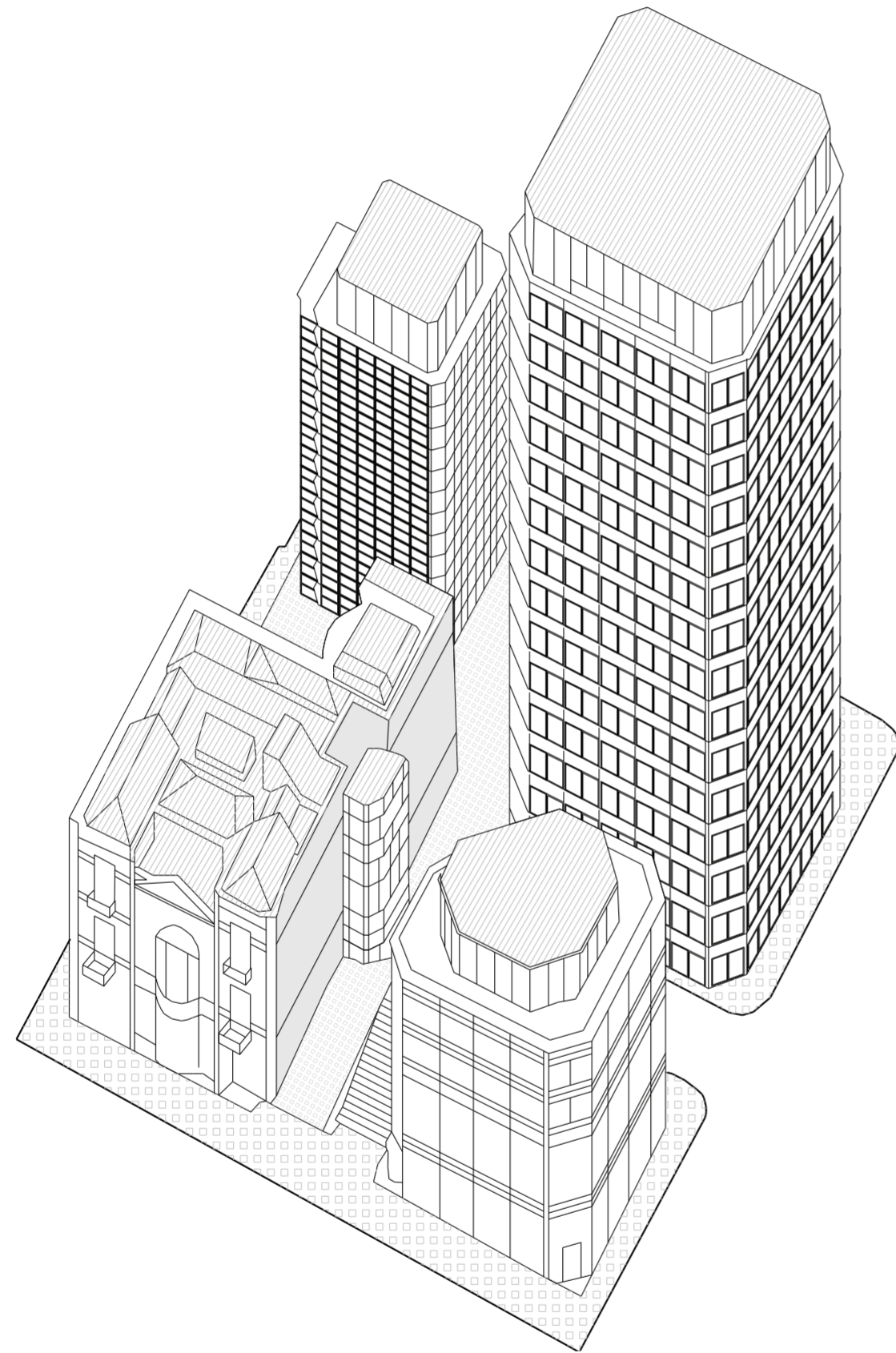
La Water Tower Place, por Murphy Associates fue construida en Chicago, en 1976. En esta época, en Chicago, las regulaciones edilicias, fomentaron la construcción de edificios mixed-used al otorgar bonificaciones en la superficie construida.

Water Tower Place, Chicago, Charles F. Murphy and Associates, 1972-76



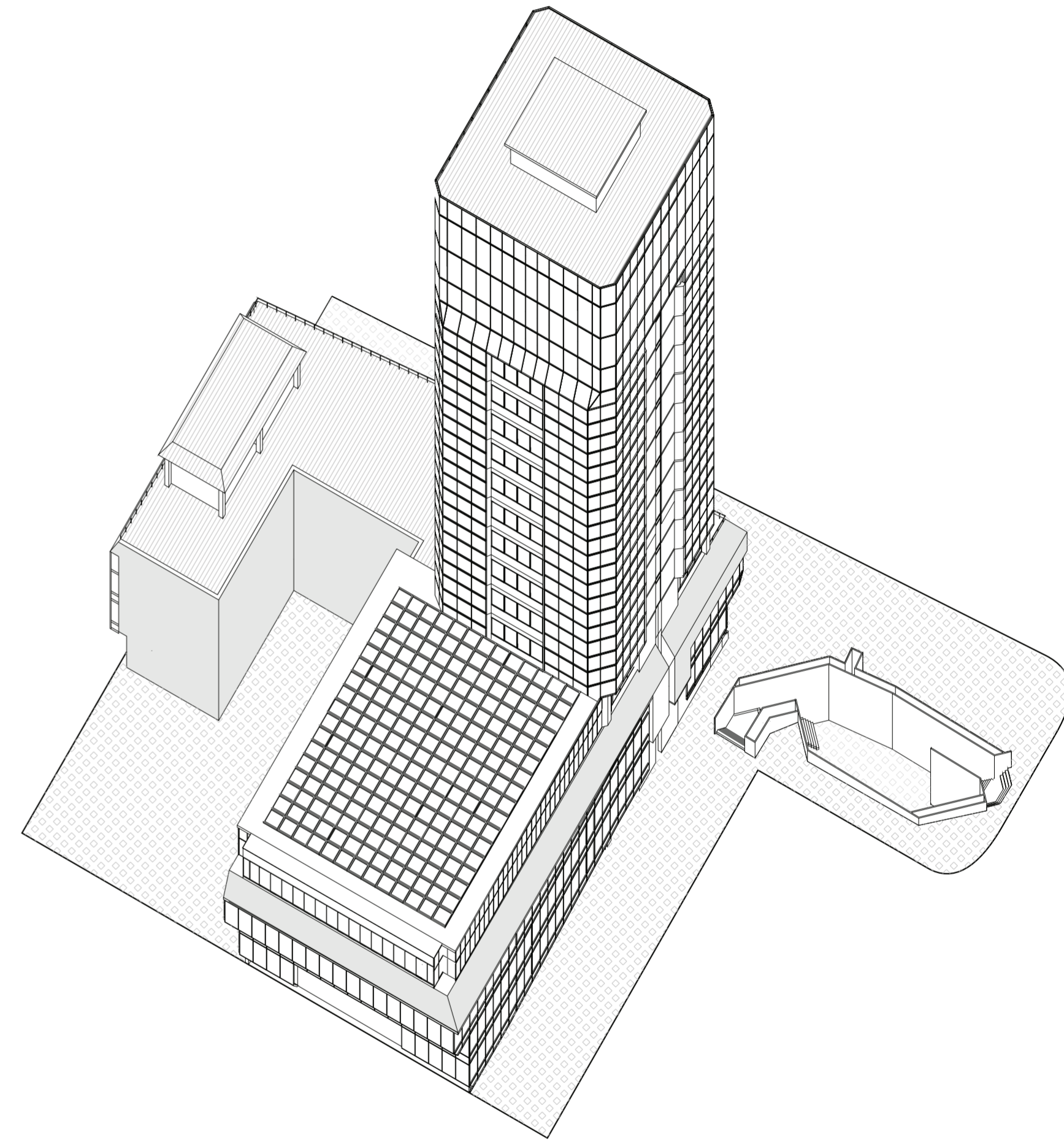
Esto mismo ocurría en Chile, con la ley de incentivos donde para ganar más metros cuadrados, se debía incluir en el diseño del edificio, pasajes interiores, galerías comerciales y atrios acristalados.

Edificio Giratorio, comparación con la Water Tower Place. Corte longitudinal



La solución de Alison y Peter Smithson es utilizar el espacio vacío del interior como una oferta para la ciudad, se plantea una plaza pública sobre un plinto donde sus torres están en relación directa con el peatón.

The Economist, Londres, Alison & Peter Smithson, 1959-1965



En este caso, interpretamos el basamento del Edificio Giratorio como espacio público, con un flujo dinámico que responde a lógicas mercantiles, y comenzamos a ver al edificio en sí como una pieza urbana con la potencialidad de hacer ciudad.

Edificio Giratorio, Chile, E. San Martín B., P. Wernborn L., E. Browne C. 1981

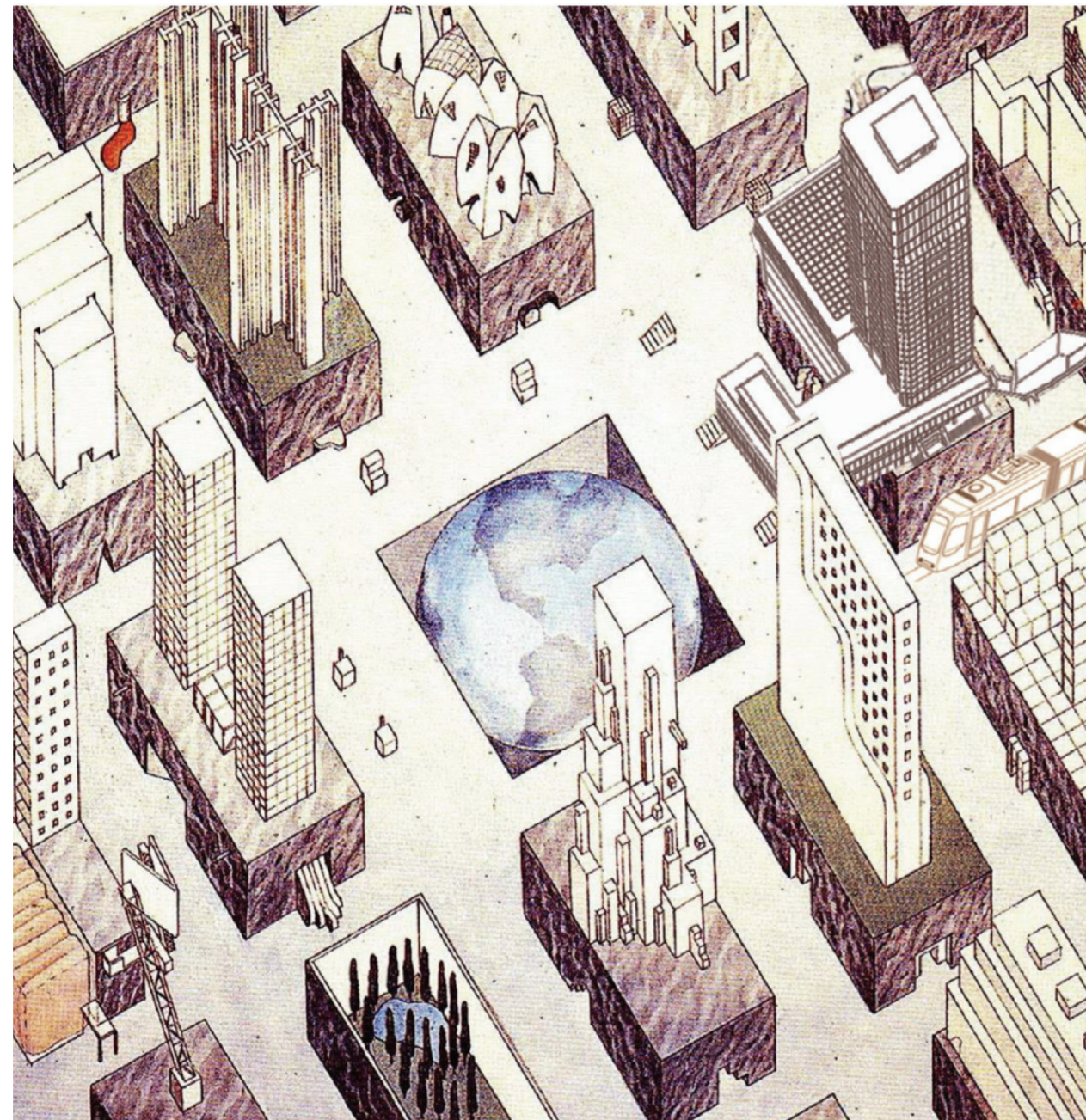


11

Imagen/es: The Economist, Londres, Alison & Peter Smithson, 1959-1965

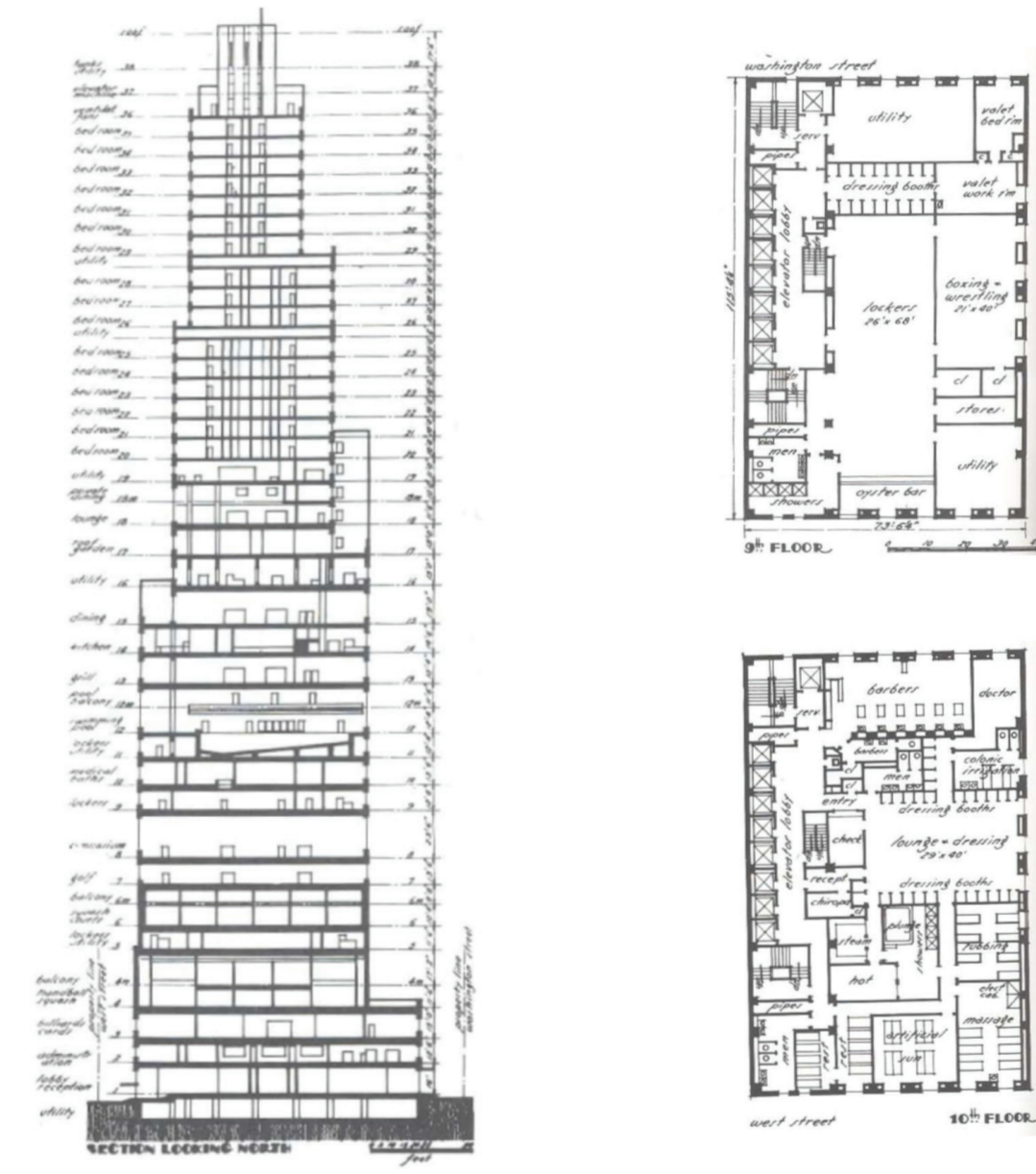


Imagen/es: Edificio Giratorio, Chile, E. San Martín B., P. Wernborn L., E. Browne C. 1981



La Ciudad del Globo Cautivo de Rem Koolhaas refleja grandes edificios con alta densidad de personas, que operan bajo sus propias dinámicas programáticas y de distribución. Este concepto también puede observarse en el Edificio Giratorio, una estructura con una fachada exterior reflectante que oculta sus dinámicas programáticas internas a lo largo del tiempo.

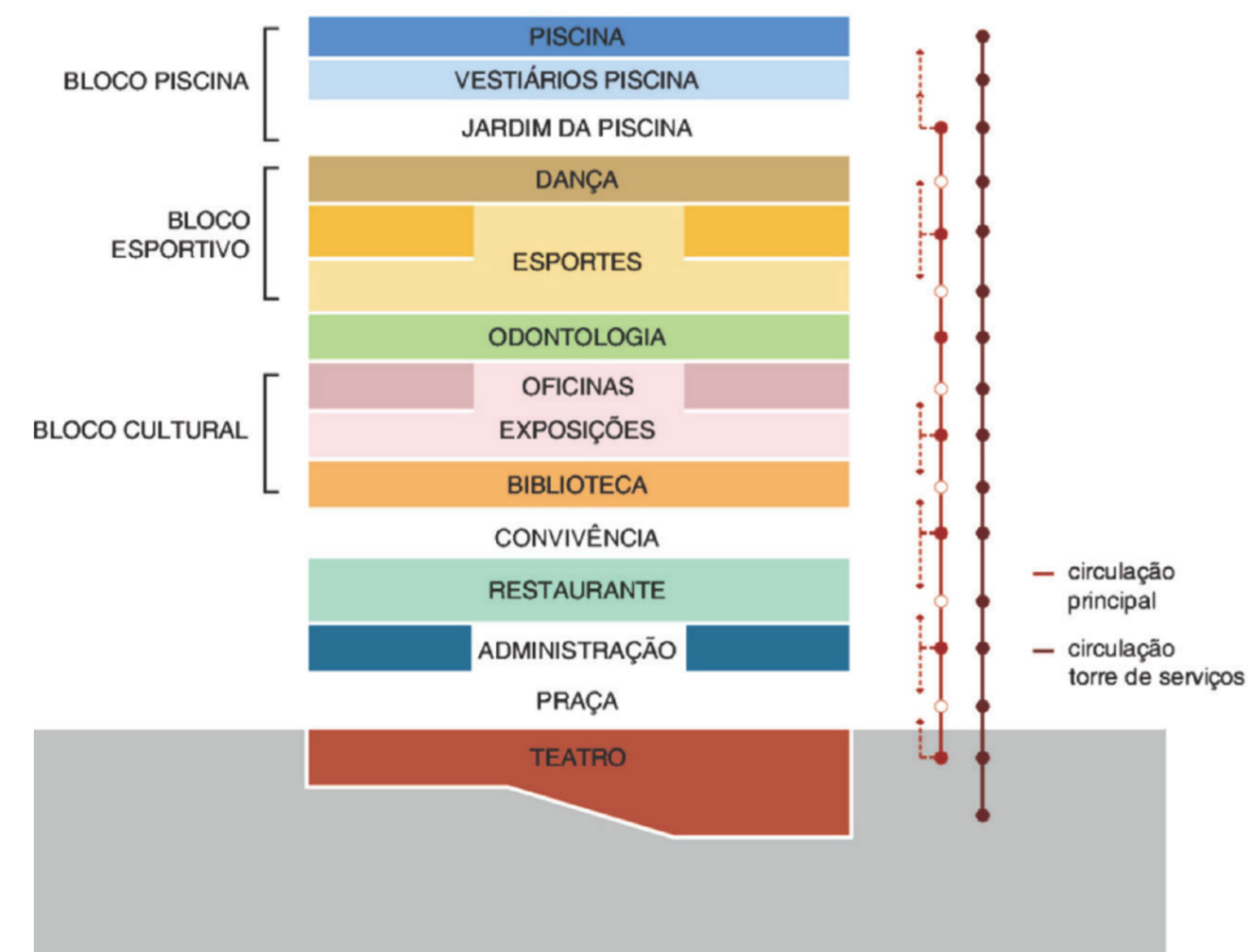
La Ciudad del Globo Cautivo, Rem Koolhaas



12

El Downtown Athletic Club ejemplifica la flexibilidad en el diseño de plantas al ofrecer un programa multifuncional adaptado a las necesidades sociales y deportivas de su entorno urbano. Esta flexibilidad permite al club servir como un "condensador social", intensificando las relaciones humanas y facilitando el bienestar físico y social en un entorno de alta densidad.

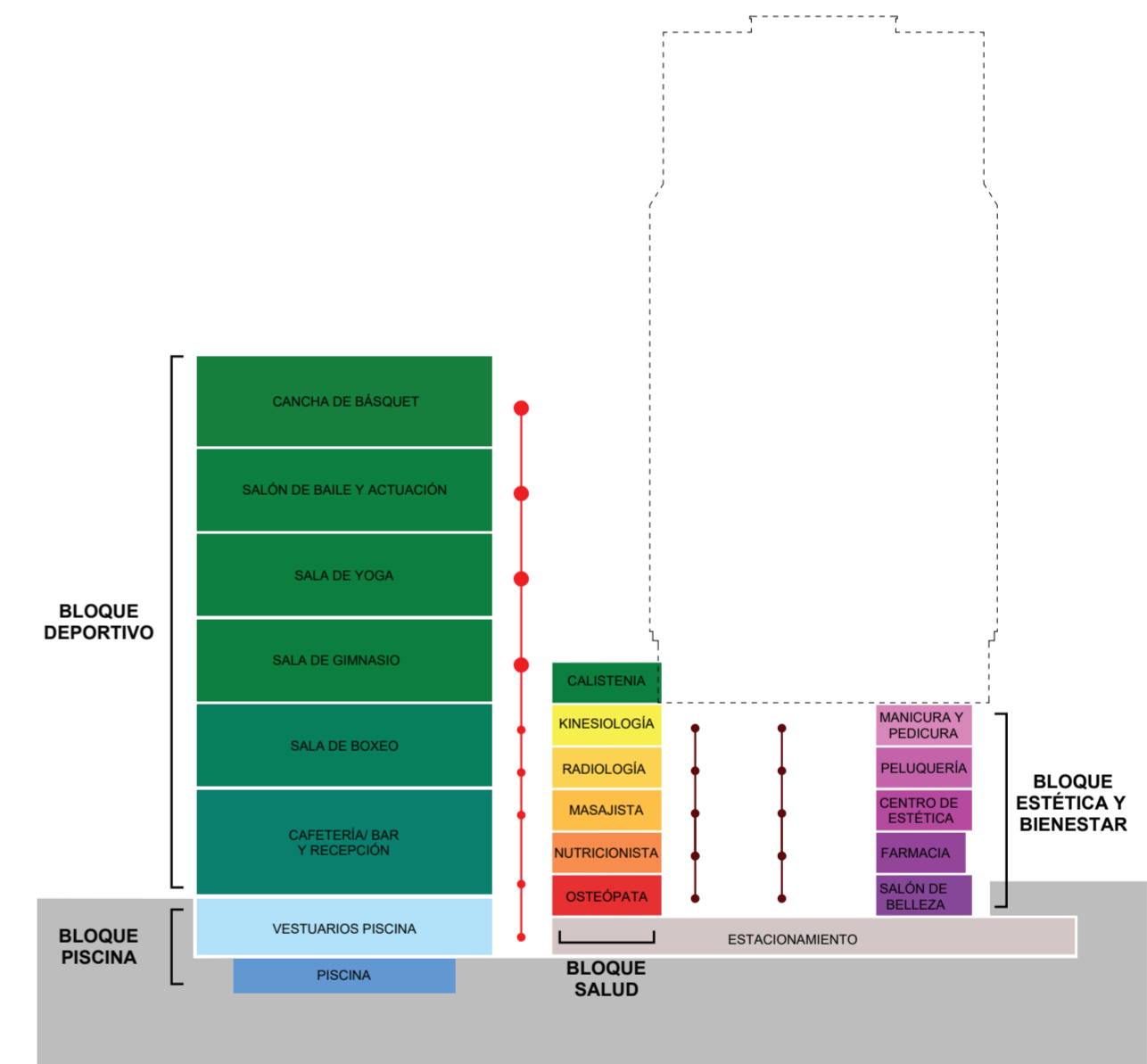
Imagen/es: Corte y plantas del Downtown Athletic Club, Starrett & van Vleck



13

En el Sesc 24 de Maio la disposición espacial es flexible, con una planta abierta que permite la adaptación y reconfiguración de los espacios según las necesidades de los usuarios. Las áreas se diseñan para facilitar la integración y la fluidez entre diferentes funciones lo que permite una amplia variedad de usos y actividades

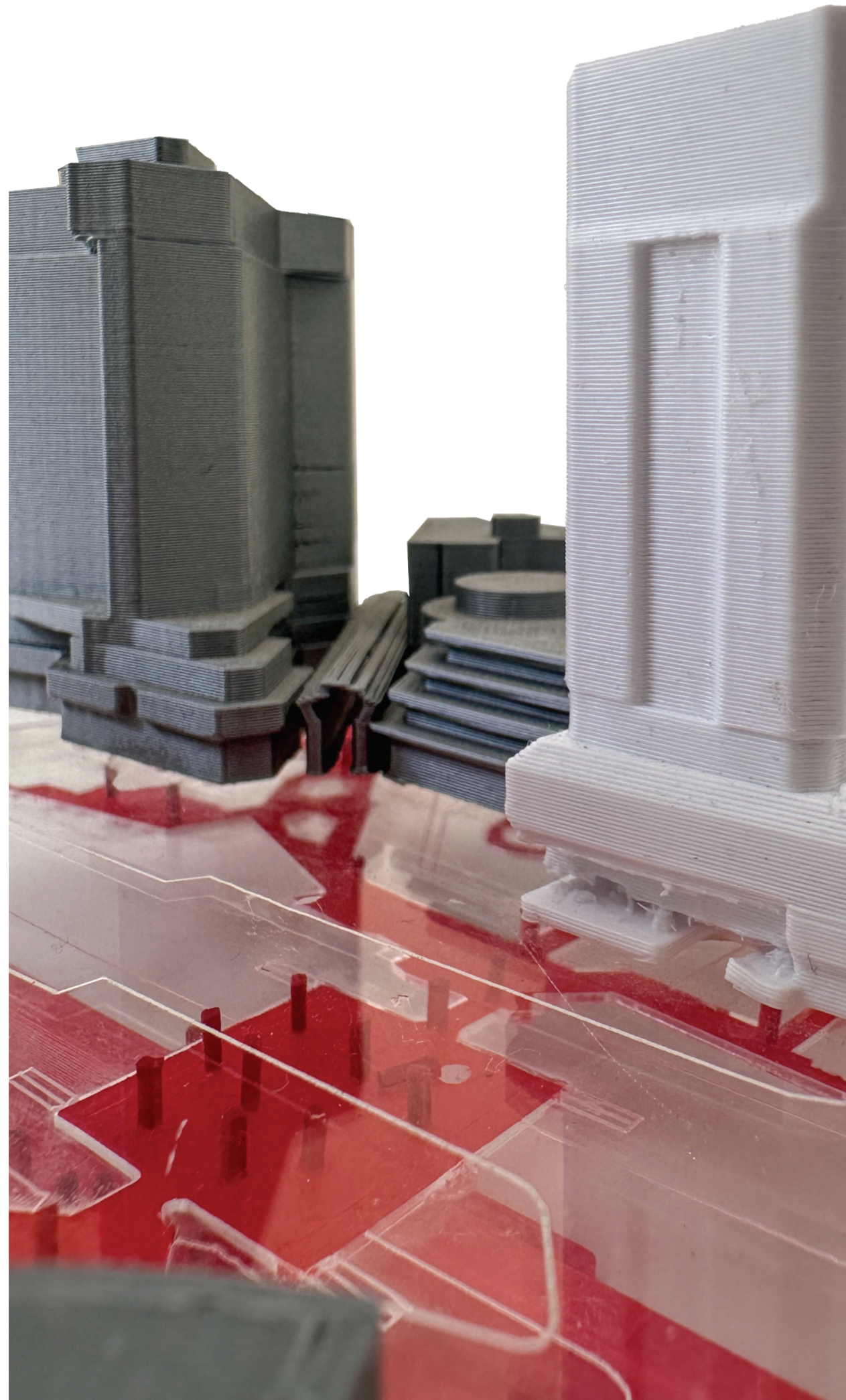
Imagen/es: Corte esquemático Sesc 24 de Maio / Paulo Mendes da Rocha + MMBB Arquitectos



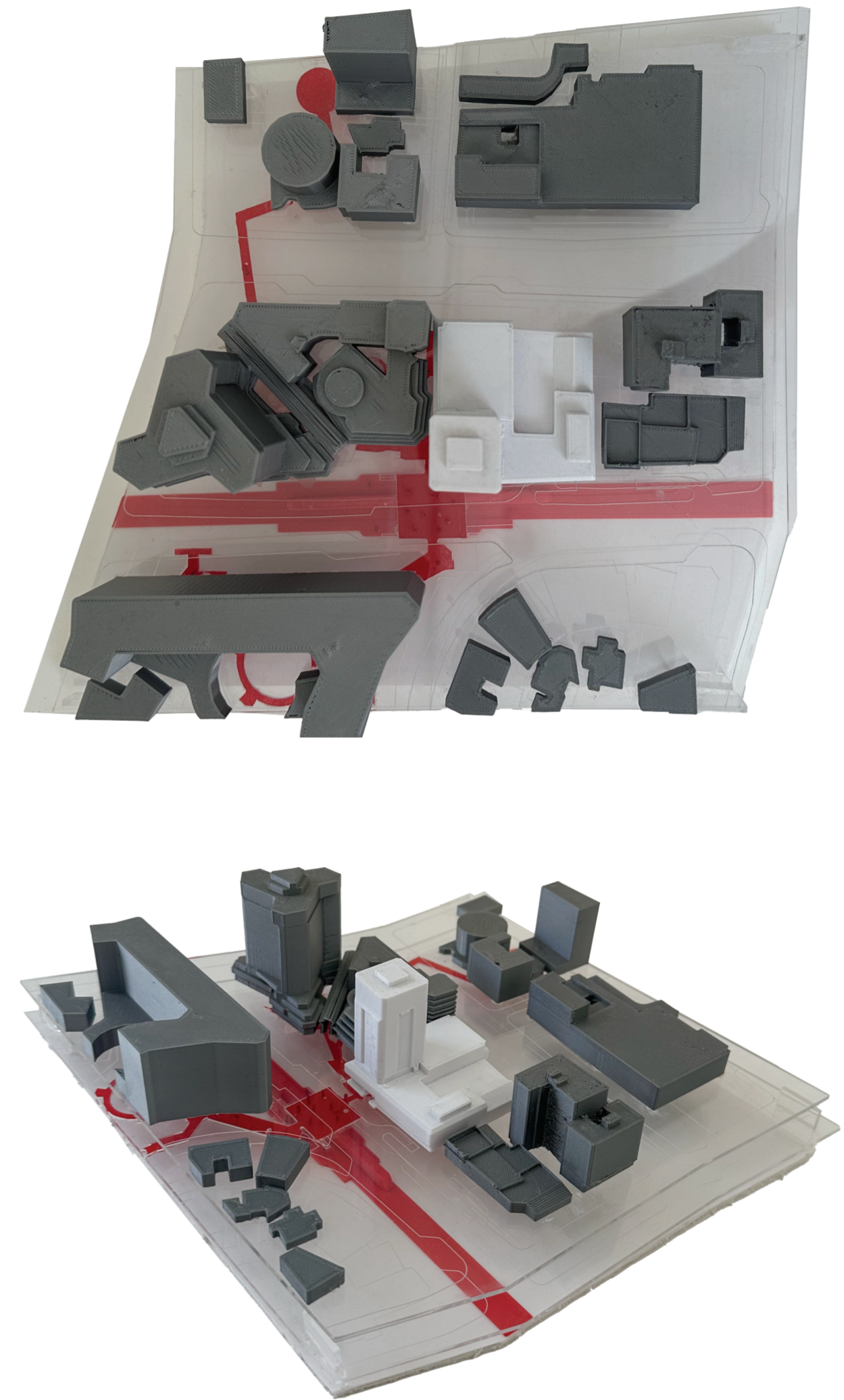
Imagen/es: Corte Programático Anexo Deportivo, Edifício Giratorio



Anexo II



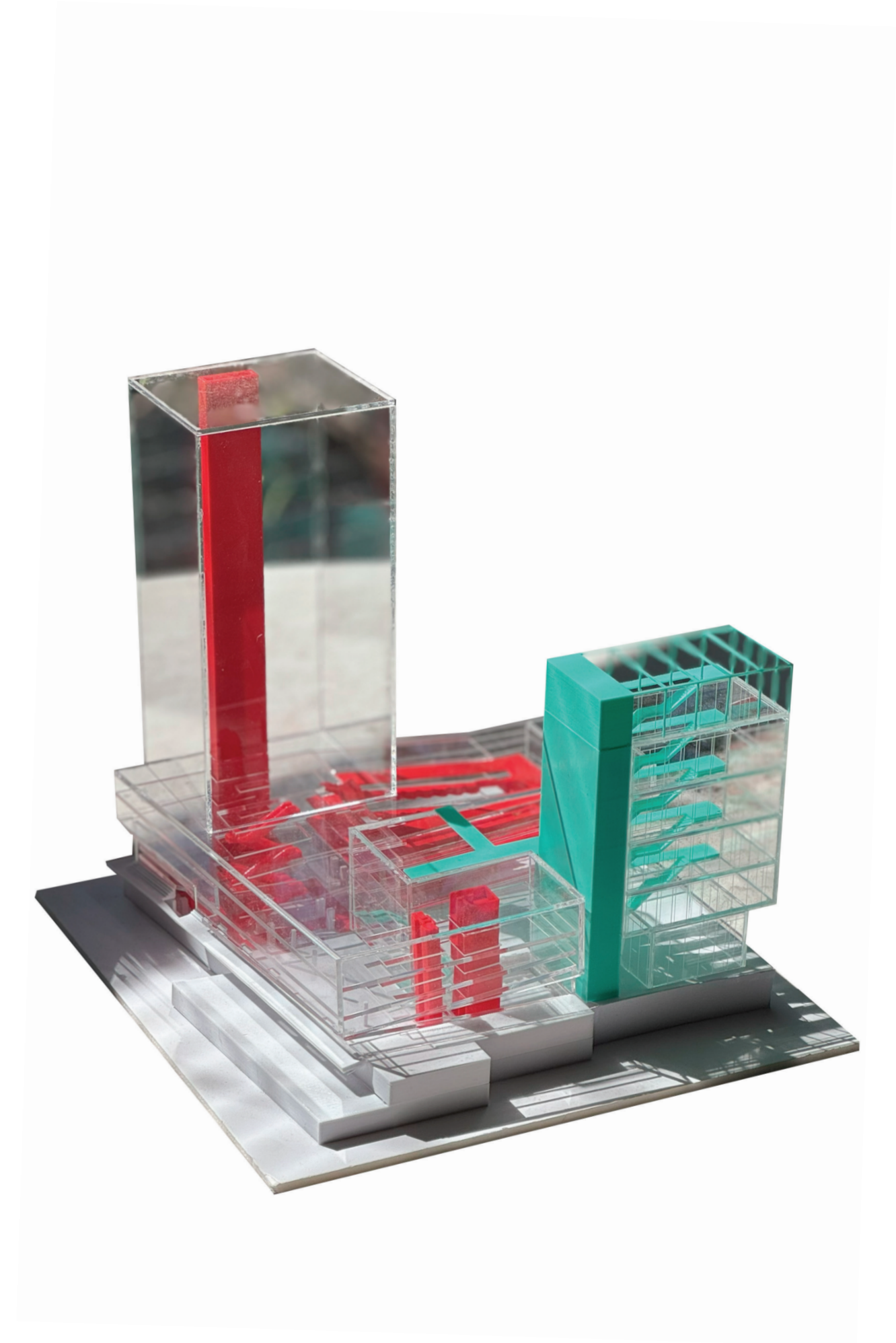
Imagen/es: Maqueta red de pasajes subterráneos



Imagen/es: Maqueta red de pasajes subterráneos



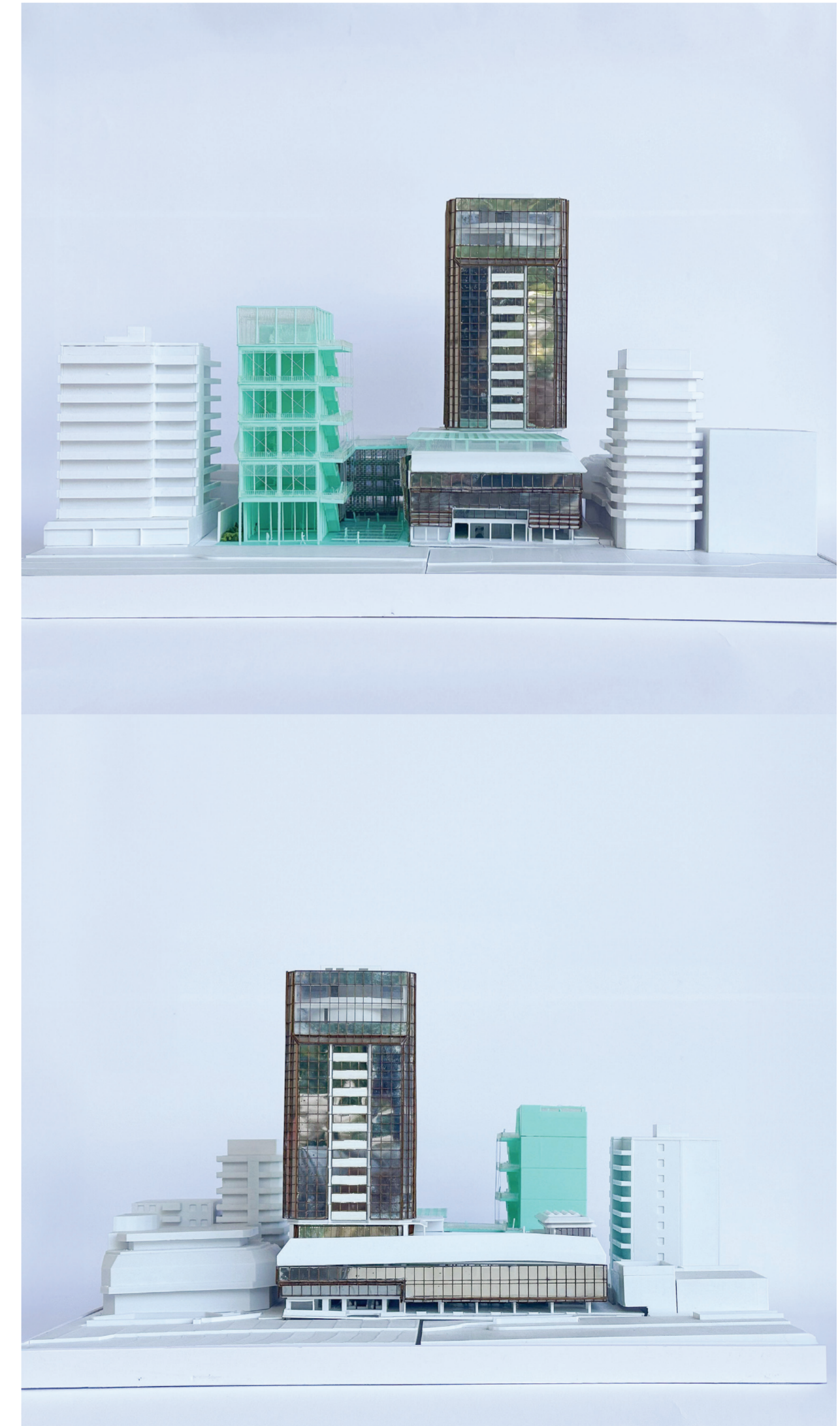
Imagen/es: Maqueta de circulación



Imagen/es: Maqueta de circulación



Imagen/es: Maqueta propuesta



Imagen/es: Maqueta propuesta



Imagen/es: Maqueta propuesta



Imagen/es: Maqueta propuesta

Agradecimientos

Queremos agradecer a nuestro tutor Hernán, por su acompañamiento y guía a lo largo de nuestra tesis, y a Marcelo y Sebastián por su enseñanza en la cátedra. También a nuestros amigos y familias, por estar siempre ahí, brindándonos su apoyo incondicional. Gracias a todos por ser parte de este camino.



Créditos de imágenes (fuentes externas)

Imagen 02: Fotografía

Providencia, Chile. Plan regulador, ampliación metro Los Leones en construcción en simultáneo con la obra del Edificio Giratorio. Autor desconocido. Fuente: Revista Providencia N°39, agosto 1980

Imagen 03: Fotografía

Providencia, Chile. Edificio Giratorio en construcción. Autor desconocido. Fuente: Revista Providencia N°39, agosto 1980

Imagen 04: Fotografía

Providencia, Chile. Plan regulador, ampliación metro Los Leones en construcción. Autor desconocido. Fuente: Revista Providencia N°39, agosto 1980

Imagen 05: Fotografía

Fotografía tomadas en la época de auge de Providencia como subcentro comercial de Chile. Autor desconocido. Fuente: Revista Providencia N°39, agosto 1980

Imagen 06: Fotografía

Fotografía tomadas en la época de auge de Providencia como subcentro comercial de Chile. Autor desconocido. Fuente: Archivo Municipalidad de Providencia, colección Enterreno Chile

Imagen 07: Fotografía

Providencia, Chile. Plan regulador, ampliación metro Los Leones en construcción. Autor desconocido. Fuente: Archivo Municipalidad de Providencia, colección Enterreno Chile

Imagen 08: Fotografía

Providencia, Chile. Plan regulador, ampliación metro Los Leones en construcción. Autor desconocido. Fuente: Archivo Municipalidad de Providencia, colección Enterreno Chile

Imagen 09: Fotografía

The Economist. Fotografía mirando hacia la calle St. James, ubicada en el espacio público entre edificios. Autor seier+seier, 2010. Fuente: Flickr, Acceso Febrero 14, 2025. <https://www.flickr.com/photos/seier/5426468934/>.

Imagen 10: Fotografía

The Economist. Fotografía del espacio público entre edificios. Autor desconocido. Fuente: Wikiarquitectura, Acceso Febrero 14, 2025. https://es.wikiarquitectura.com/wp-content/uploads/2017/01/Economist_13.jpg

Imagen 11: Imagen de Libro

Corte y plantas del Downtown Athletic Club. Fuente: Rem Koolhaas, Delirious New York: A Retroactive Manifesto for Manhattan (Nueva York: The Monacelli Press, 1994).

Imagen 12: Fotografía

Diagrama de programa del Sesc 24 de Maio, Paulo Mendes da Rocha + MMBB Arquitectos. Autor desconocido, 2019. Fuente: ArchDaily en Español, Acceso Febrero 14, 2025. <https://www.archdaily.cl/cl/921448/sesc-24-de-maio-paulo-mendes-da-rocha-plus-mmbb-arquitetos>

Bibliografía

Montserrat Palmer Trias, La Comuna de Providencia y la Ciudad Jardín (Chile: Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, 1984)

Schlack Elke, El espacio público en la Nueva Providencia de Germán Bannen. (Chile: Universidad Católica de Chile, 2010)

Schlack Elke, Producción Privada de espacio público. Espacios privados de uso público y la planificación por incentivos. (Chile: Universidad Católica de Chile, 2011)

Villanueva González Macarena, Nuevos espacios comerciales urbanos. (Chile: Departamento de Arquitectura. Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile, 2015)

Rodríguez Ábalos Cristina, Sistemas comerciales. Espacios de apropiación y consumo en el Santiago de Chile del siglo XXI. (Madrid: Universidad Politécnica de Madrid, 2019)

Rem Koolhaas, Delirious New York: A Retroactive Manifesto For Manhattan.(Nueva York: OTO Publishers, Rotterdam, 1978)