

Tipo de documento: Tesis de Grado



Carrera de Arquitectura

RE: Edificio Bahía

Autoría: Leoni Amoroso, Camila; Prozapas, Martina; Valor Martí, María Sol

Año: 2024

¿Cómo citar este trabajo?

Leoni Amoroso, C., Prozapas, M., Valor Martí, M. (2024). "RE: Edificio Bahía" [Tesis de Grado. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13390>

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 Bahía

Amoroso, Prozapas, Valor Martí

UTDT EAEU Tesis 2024

RE: EDIFICIO BAHÍA

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 Bahía

Alumnos: Camila Leoni Amoroso, Martina Prozapas, María Sol Valor Martí

ÍNDICE

Abstract	01
Memoria histórica	03
El Santiago colonial como punto de partida	05
El rol de Karl Brunner en el crecimiento de la ciudad	13
Conformación del centro actual	17
Edificio Bahía	21
Problemáticas	57
Centro Bahía	69
Conclusión	105
Anexo: Fotografías maquetas	107
Bibliografía	123
Crédito de imágenes	125

ABSTRACT

Este trabajo toma como caso de estudio el Edificio Bahía (1979, M. Pérez de Arce) un conjunto edilicio compuesto por una torre y un basamento autónomo, conectados a través de un recorrido comercial a cielo abierto. Para entender las decisiones del arquitecto, realizamos un análisis de la zona, el Centro de Santiago, que va desde su fundación, la organización de la ciudad colonial, su posterior expansión, la influencia del urbanista Karl Brunner, hasta la actualidad. De esta manera, tomamos como hipótesis la idea de que un gran vacío urbano tiene mayor capacidad de regeneración que la suma de pequeños vacíos dispersos, tal es el caso actual del conjunto. Otra hipótesis, anclada a los lineamientos conceptuales del taller, consiste en que la recuperación de las áreas degradadas del centro dependen en gran medida del distanciamiento de la idea de un centro mono funcional, activo únicamente durante los días y horarios de la jornada laboral. Profundizando nuestra investigación del entorno actual del Edificio Bahía, encontramos programas faltantes en el área, tales como espacios verdes, espacios verdes de acceso público, programas de escala municipal o interés comunitario. Por ello, apostamos a un proceso de redensificación del centro a partir del mejoramiento de su oferta programática de actividades de ocio y deportivas, en el espacio ganado en las cotas -1 y 0 a partir de la demolición del pulmón de manzana, con el fin de que este nuevo espacio actúa como un polo de atracción al Centro de la ciudad.

MEMORIA HISTÓRICA

EL SANTIAGO COLONIAL COMO PUNTO DE PARTIDA

Santiago de Chile, capital de Chile, es una ciudad al este del continente americano.

Su fundación se data en el año 1540, cuando una expedición española liderada por Pedro de Valdivia desembarcó en el valle del Mapocho.

A partir de los principios de la época, la naciente colonia fue trazada respetando las Leyes de Indias, con una plaza mayor central a partir de la cual se trazan las calles, las cuales se regían por su estricta cuadrícula regular, basada en los elementos de la manzana, la calle y el cruce, es vista como un sistema de referencia general, con la manzana como la unidad básica y elemento principal. Es así como actualmente el centro de Santiago posee características morfológicas y tipológicas diferenciadas de otras áreas de la ciudad.

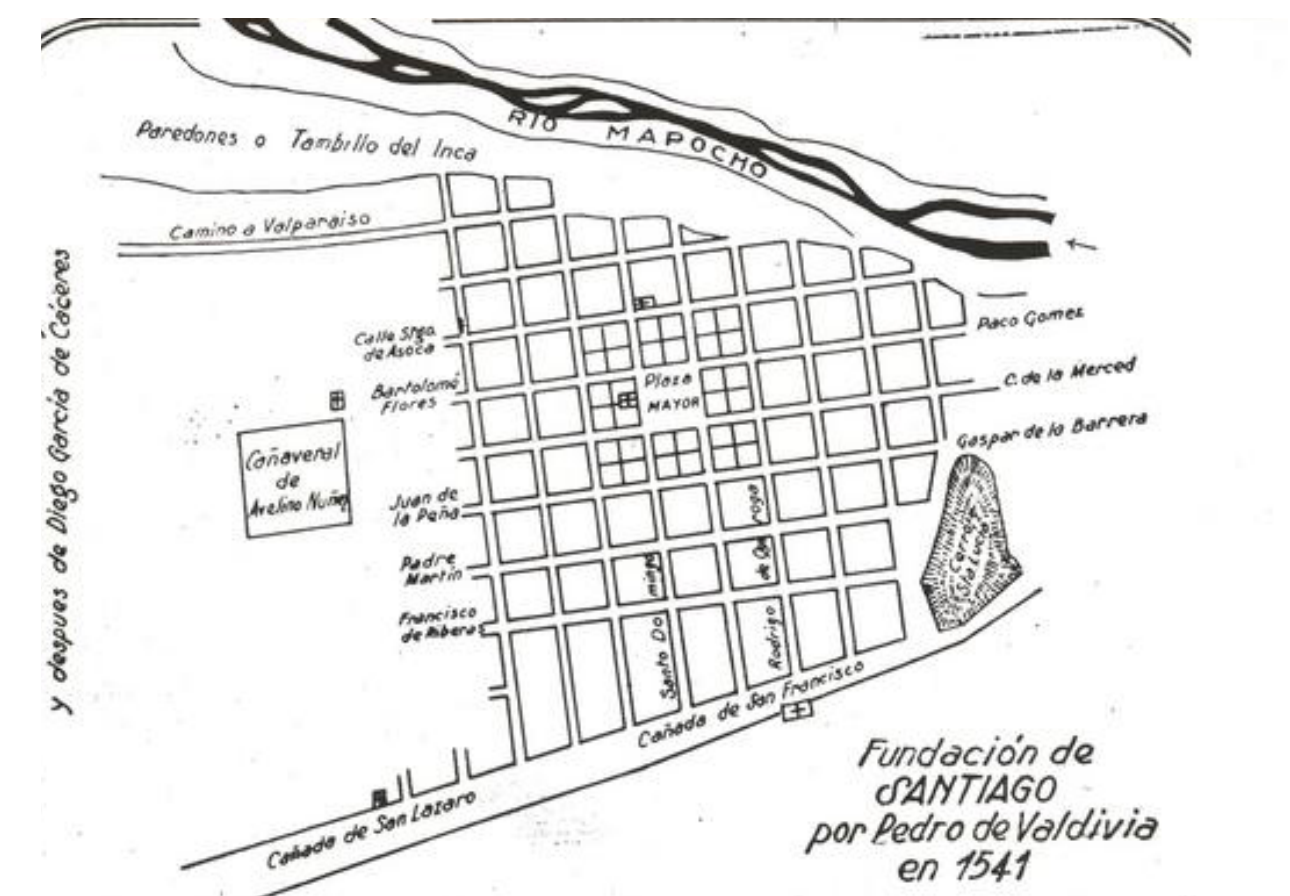


Fig 1. Plano Fundacional 1541 Santiago de Chile. Pedro Valdivia. 18 x 12. Fuente: Fundación de Santiago por Pedro de Valdivia en 1541. Santiago, Chile.

De esta manera, entendemos al trazado colonial como el punto de partida para la transformación urbana del centro de Santiago. Las ciudades hispanoamericanas que toman como punto de partida las Leyes de Indias poseen una serie de variables urbanísticas especiales que les otorgan cierto nivel de autonomía de los procesos económicos, sociales o políticos. Se entiende así a la cuadrícula como orden general, y a la manzana como unidad predial, escalón mínimo de organización urbana pero contenedora de diversas arquitecturas. La modernización de estas ciudades deviene de la cuadrícula originaria.

El centro urbano es en este contexto como una forma de crecimiento urbano y con unas características morfológicas y tipologías diferenciadas de otras áreas de la ciudad. el centro urbano colonial como el punto de arranque actual del centro moderno y de la formación metropolitana de la ciudad. El proceso de consolidación urbana que atravesó del centro de Santiago refleja una transformación tipológica y estructural, con cambios en las parcelas. Este proceso es similar a lo ocurrido en otras ciudades latinoamericanas durante la segunda mitad del Siglo XIX hasta la actualidad.

Podemos identificar etapas de esta transformación divididas en periodos históricos, en escalas a nivel de centro como subsistema de la ciudad, a nivel de conjuntos de manzanas, y a nivel de las arquitecturas de ciertas manzanas.

en el siglo xvi es el paso de la ciudad trazada a la ciudad edificada. inicia con la existencia de una ordenación con una manzana como unidad predial y los solares en cuartos dentro de esta. la vivienda como una construcción de carácter mínimo elemental que constituye en elemento fundamental en la formación de la ciudad y su centro.

A partir del Siglo XVI, comprende la transición de la ciudad trazada a la ciudad edificada, con la manzana como unidad básica. La vivienda era simple y elemental, formando el núcleo fundamental del centro. En esta etapa, la ciudad experimentó un gran crecimiento demográfico, y los terrenos ocupados se extendieron más allá del triángulo fundacional, de forma que la cuadrícula original comienza a desaparecer a medida que nos alejamos del centro colonial. La vivienda se entiende como una construcción de carácter mínimo elemental que constituye en el elemento fundamental en la formación de la ciudad y su centro.

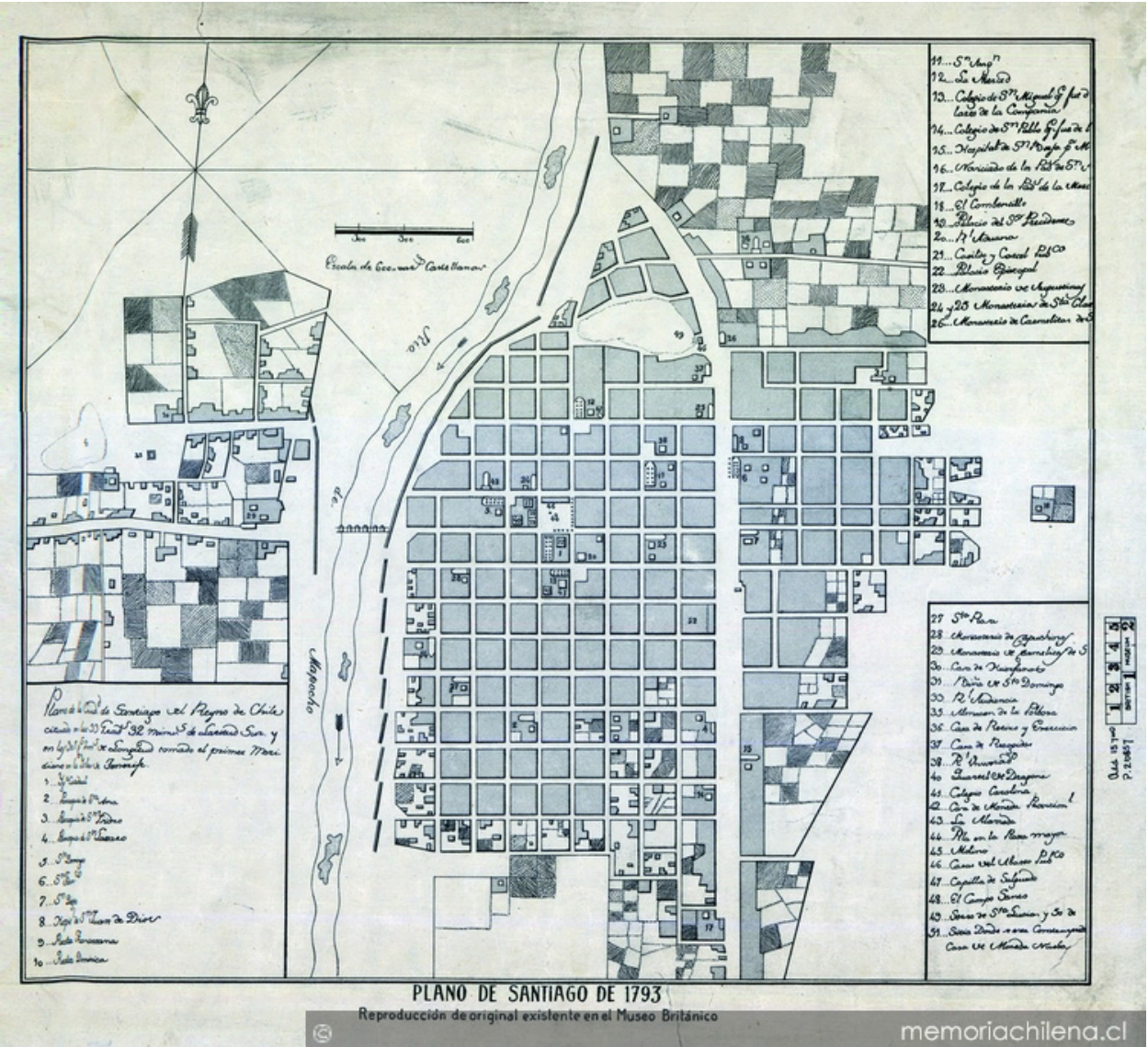


Fig. 2. Plano de Santiago 1793. Biblioteca Nacional de Chile. 750 x 685. Fuente: Mapoteca Archivo Nacional. Patrimonio Cultural común, Biblioteca Nacional digital de Chile.

Posteriormente en los siglos XVII y XIX se incrementa considerablemente el tejido urbano, a partir del desarrollo la "manzana cerrada" como modelo urbano. Las viviendas, principalmente casas-patio, se densifican hacia el interior del terreno, con algunas excepciones como construcciones religiosas o militares.

En la segunda mitad del Siglo XIX, se introdujeron nuevos modelos de parcelación, como palacios y conventillos. La calle se convierte en un elemento esencial para el desarrollo de nuevas tipologías arquitectónicas, con la inclusión de galerías o pasajes que penetran la manzana, constituyendo a la calle como elemento fundamental para el desarrollo de las nuevas tipologías edificatorias,

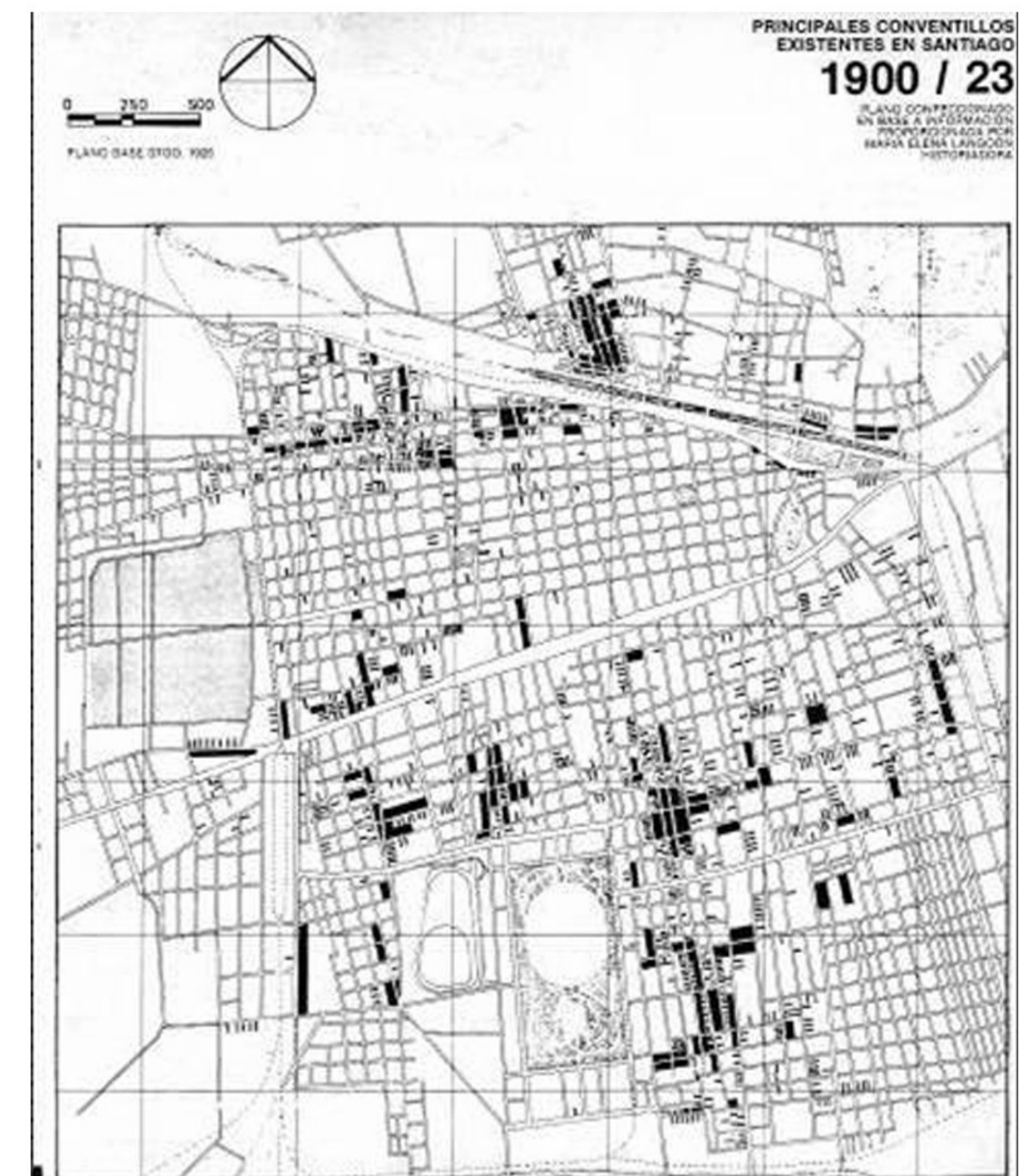
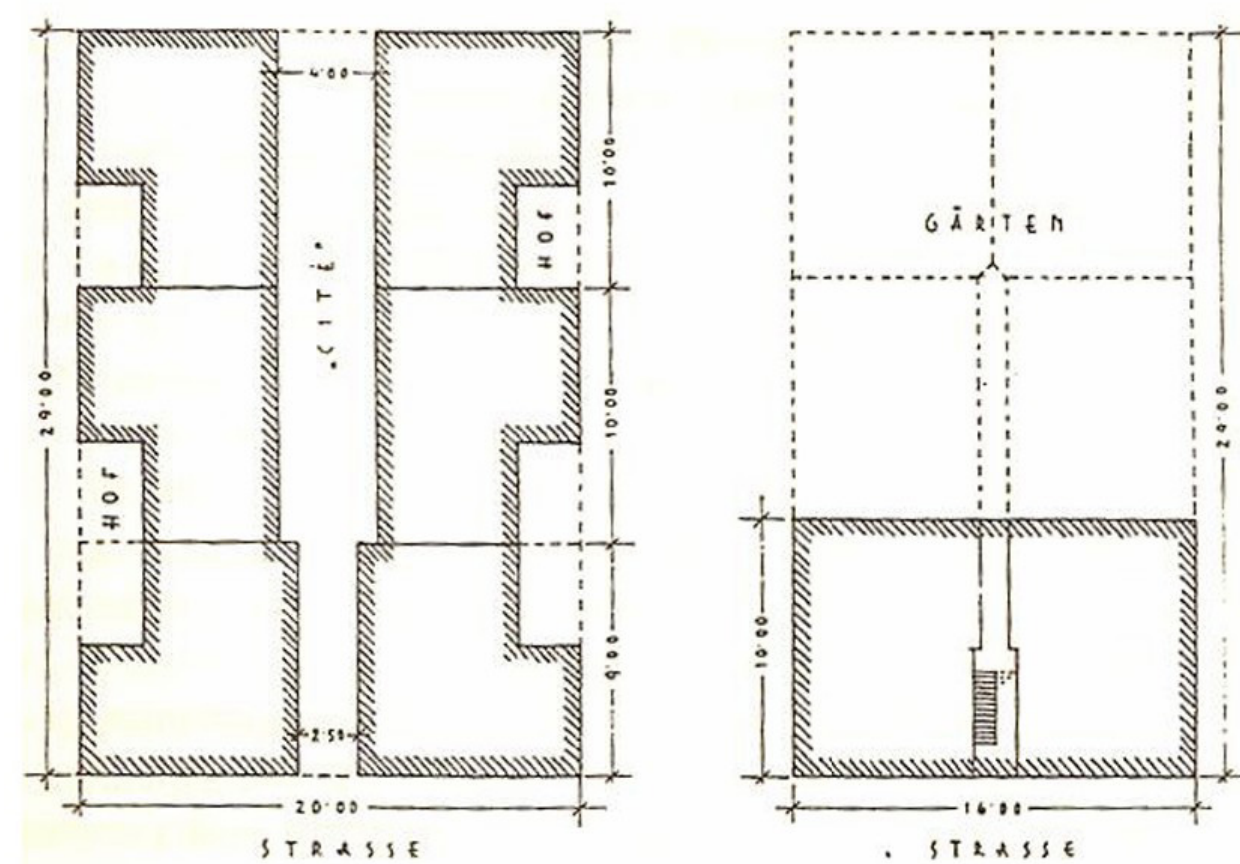


Fig. 3. Principales conventillos existentes en Santiago en el período 1900-1923. Romero, José Luis. "Latinoamérica. Las ciudades y las ideas." 796 x 942. Fuente: Vera, José Rosas. La vivienda Moderna en el Centro de Santiago. Pontificia Universidad Católica de Chile: Diss, 1916.



Tipología edificio 3 pisos. Hofer, Andreas. Op.cit pp. 135. 830 x 587. Fuente: Vera, José Rosas. La vivienda Moderna en el Centro de Santiago. Pontificia Universidad Católica de Chile: Diss, 1916.



Fig. 4. El predio de la historia de la manzana. El desarrollo de nuestro lote y los alrededores de plaza mayor, centro fundacional de la ciudad. De arriba hacia abajo, la manzana y su parcelación en los años 1885, 1930, 1960. Elaboración propia

EL ROL DE KARL BRUNNER EN EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

Con la llegada del Siglo XX el crecimiento demográfico en la ciudad de Santiago se aceleró en gran manera. La ciudad crecía muy por fuera de los límites del triángulo colonial, pero sin su organización base.

El urbanista austriaco Karl Brunner (1887-1960) llegó a Chile gracias a las gestiones de Rodolfo Oyarzún, quien fue alumno en Viena. Brunner fue desarrollador del llamado “urbanismo moderno”, profesor de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile (FAU) e impulsó el Plan Regulador de Santiago de 1934 y el Barrio Civil.

Brunner impulsó al Estado chileno a encauzar el desarrollo de las ciudades desde una planificación urbana moderna, considerando los impactos de los grandes eventos sísmicos sobre las ciudades, exigiendo nuevas formas de plantearse el diseño, planificación y crecimiento de las ciudades chilenas. Trabajó en Chile entre los años 1929 y 1933 en los que realizó múltiples estudios e introdujo paralelamente, los conceptos asociados a una futura condición metropolitana de la ciudad de Santiago.

En la actualidad, el legado de Brunner se evidencia en varios de sus proyectos sobre Santiago, reconociendo los desafíos de una ciudad capital que debía convertirse en la principal metrópolis del país.

Su trabajo fue realizado en varias escalas: elaboró el Plan Urbano de la entonces Comuna de Santiago, y fue fundamental en la configuración posterior del Barrio Cívico en cuanto a su monumentalidad, a su condición de proyecto unitario en el tejido urbano histórico y a su pertinencia para acoger las instituciones representativas de la República, y a su vez abordó pequeñas intervenciones urbanas de nivel local, como es el caso de las referidas al norte del río Mapocho, con operaciones de mejora y proyección concernientes a vecindades y barrios.



Fig. 5. Ciudad de Santiago: Estudio del futuro ensanche por el Prof. Dr. K. H. Brunner. Karl Brunner. 722 x 711. Fuente: Brunner, 1932. Rosas, Strabucchi, Hidalgo, Bannen. "Santiago 1939. La idea de "ciudad moderna" de Karl Brunner y El Plano Oficial de Urbanización de Santiago de 1939 en sus 50 años de vigencia." 2014-2017

La transformación urbana del centro de Santiago de la mano de Brunner coincide con el inicio de cambios sociales, económicos, políticos y culturales, así como un crecimiento demográfico y un esfuerzo por construir una nueva ciudad y público. Con la gestión de Vicuña Mackenna, en 1872 fue el primer urbanista profesional contratado en Chile como asesor del Gobierno. Su aporte ha sido sustancial en la construcción de la ciudad chilena en un contexto en el cual el Estado adquiere un rol fundamental en todos los ámbitos de desarrollo del país.

Brunner promovió en Santiago la idea del “arte cívico”, donde los espacios públicos eran fundamentales para reflejar la importancia institucional y monumental de la ciudad. Criticaba el caos urbano como una mezcla desordenada de estilos. Esto se manifestó en su interés por el proyecto del Barrio Cívico, que alberga al gobierno y sus instituciones, el cual fue central para su visión urbanística.

Además, Brunner valoró la cuadrícula existente, distanciándose de la tabula rasa de Le Corbusier, y propuso una intervención híbrida que combinaba urbanismo moderno con elementos clásicos. Su plan incluía la Plaza de la Moneda como nuevo centro cívico, con la idea de armonizar las alturas de los edificios. A través de reformas previas como el ensanche de calles y mejoras en servicios públicos, Brunner encontró un contexto adecuado para llevar a cabo una transformación moderna del centro, iniciada a fines del Siglo XIX, culminando en la creación de un centro urbano con nuevos edificios públicos y privados.



Fig. 6. Plano de Urbanización de la Comuna de Santiago 1939. Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. 580 x 603. Fuente: Jose Rosas, German Hidalgo, Wren Strabucchi, Pedro Bannen. “El Plano oficial de Urbanización de la comuna de Santiago de 1939: trazas comunes entre la ciudad moderna y la ciudad preexistente”. ARQ (Santiago).2015

CONFORMACIÓN DEL CENTRO ACTUAL

La ciudad de Santiago tuvo su evolución después de la implementación de las ideas de Brunner, más cuales redefinieron la vida urbana. Los documentos históricos, planes urbanos y testimonios evidencian el impacto positivo de estas intervenciones en la estructura de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes. Posterior a sus intervenciones urbanísticas, Brünner promovió la construcción en altura como respuesta a la creciente demanda habitacional.

Hasta entonces, la vivienda popular se concentraba en conventillos y cités, mientras que las élites promueven nuevos modelos residenciales. Con el comienzo de la construcción de bloques de altura en el centro de la ciudad, se incrementaron las densidades poblacionales y dieron lugar a nuevos tipos de arquitectura con mayor capacidad edificatoria dentro de las estructuras urbanas tradicionales de la manzana cerrada. Este proceso estuvo acompañado de una reflexión programática significativa, caracterizada por su enfoque integrador con el tejido urbano preexistente.

Para el año 1929, Santiago tenía aproximadamente 620.000 habitantes, de los cuales un 40% vivía en conventillos, evidenciando la precariedad del sistema habitacional. La falta de renovación en las antiguas casas patio y la creciente obsolescencia de estos espacios hacían necesaria una transformación urbana, consolidando la vivienda en altura como una alternativa moderna y eficiente.

Brünner propuso reformas para el centro de Santiago que reemplazaran los conventillos, promoviendo edificaciones de tres pisos con dos viviendas por planta, jardines y terrazas, mejorando la iluminación y ventilación. Estas ideas se aplicaron en áreas con mayor altura y densificación, introduciendo calles y espacios libres dentro de las manzanas, como en la Manzana Phillips y Pte. Ríos. El diseño incluía escalonamientos en los frentes de los edificios para mejorar la luz natural y las vistas, y se incorporaron terrazas en los últimos pisos para aprovechar mejor el espacio.

La reorganización de la manzana y la implementación de nuevas formas para definir los bordes y el patio interior; la optimización del uso del terreno disponible; la creación de pliegues en la estructura para asegurar una iluminación y ventilación adecuadas, así como la búsqueda de condiciones de comodidad; y, por último, la eficiencia en el proceso de construcción y su correspondencia con la estructura, como una estrategia para reducir costos y maximizar el uso de recursos.

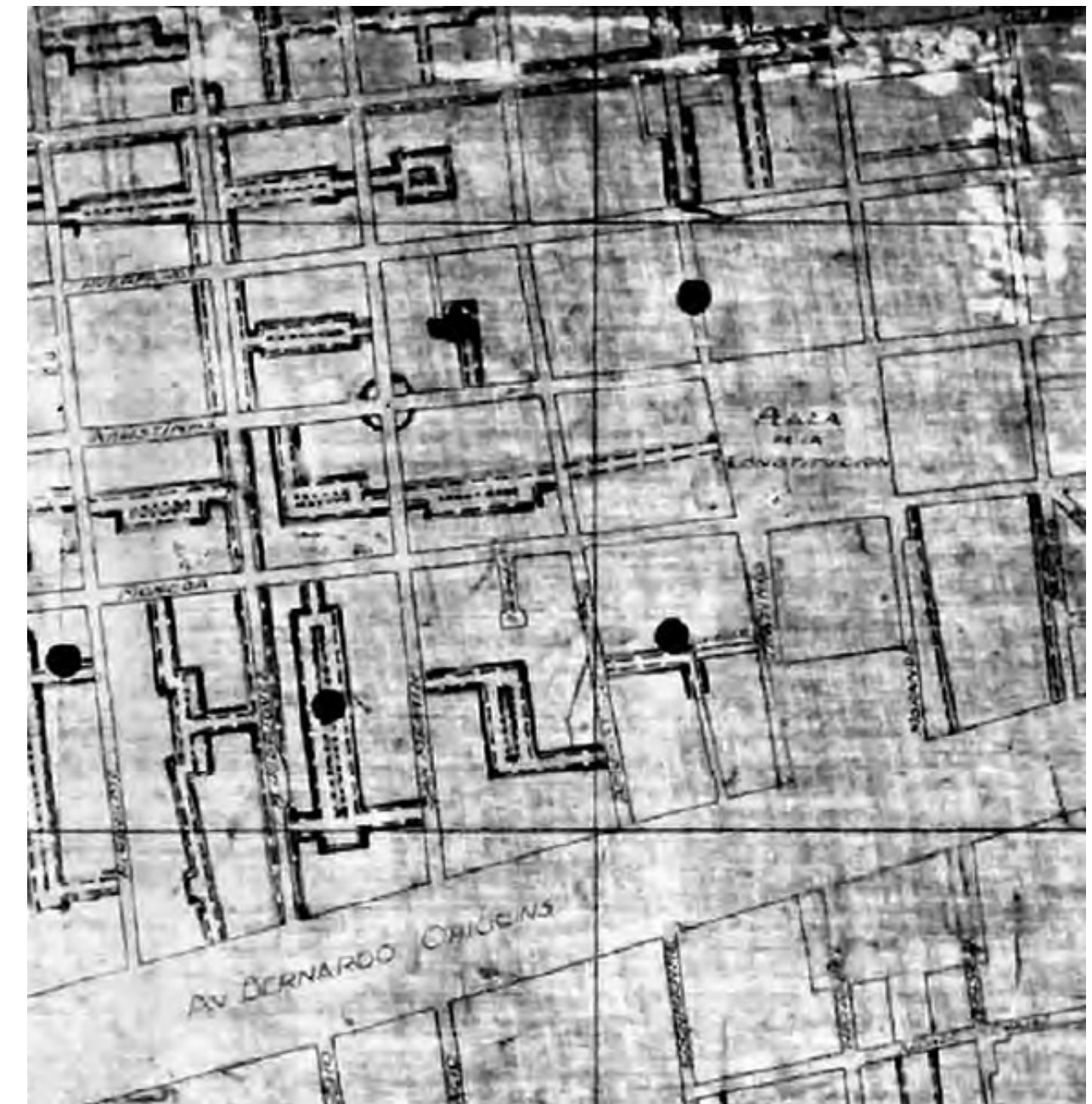


Fig. 7. Proyecto del Plano Regulador 1934. Karl Brunner. 738 x 1003. Fuente: Rosas, Strabucchi, Hidalgo, Bannen. "Santiago 1939. La idea de "ciudad moderna" de Karl Brunner y El Plano Oficial de Urbanización de Santiago de 1939 en sus 50 años de vigencia." 2014-2017.

La apertura de calles y la mejora de infraestructuras facilitaron la densificación del centro, como se observa en edificios icónicos como el Portal Fernández Concha y el edificio Comunidad, que integran viviendas en altura y galerías comerciales, manteniendo la configuración tradicional de la manzana.

Las políticas públicas y el diseño urbano, impulsados por los gobiernos locales, han influido en la regulación del comercio y su integración en la ciudad. Los espacios comerciales contribuyen a la construcción de la esfera pública, pero su configuración varía según el modelo urbano y social. La galería comercial y el mercado renovado como parte de la nueva organización del consumo, que oscila entre la creación de paisajes de fantasía y la revalorización simbólica de lo patrimonial.



Fig. 8. Redibujo Plano Nollí. Santiago de Chile - Centro / Fuente: COSTA, Claudia Puzzuoli dos Santos. El Nollí de José Rosas de 1970-1984. La construcción de la ciudad a partir del contraste. *Minha Cidade*, São Paulo, año 16, n. 191.01, Vitruvius, jun. 2016 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/16.191/6028/es>>

EDIFICIO BAHÍA

El Edificio Bahía se encuentra ubicado en un lote de esquina de gran tamaño, en la intersección entre las calles Monjitas y San Antonio, que ocupa un cuarto de una manzana privilegiada dentro del triángulo fundacional de la ciudad de Santiago, a apenas a cien metros de Plaza de Armas, centro fundacional de la ciudad. Identificamos al triángulo fundacional como el área comprendida entre el río Mapocho, la Avenida O'Higgins y la Avenida Manuel Rodríguez.

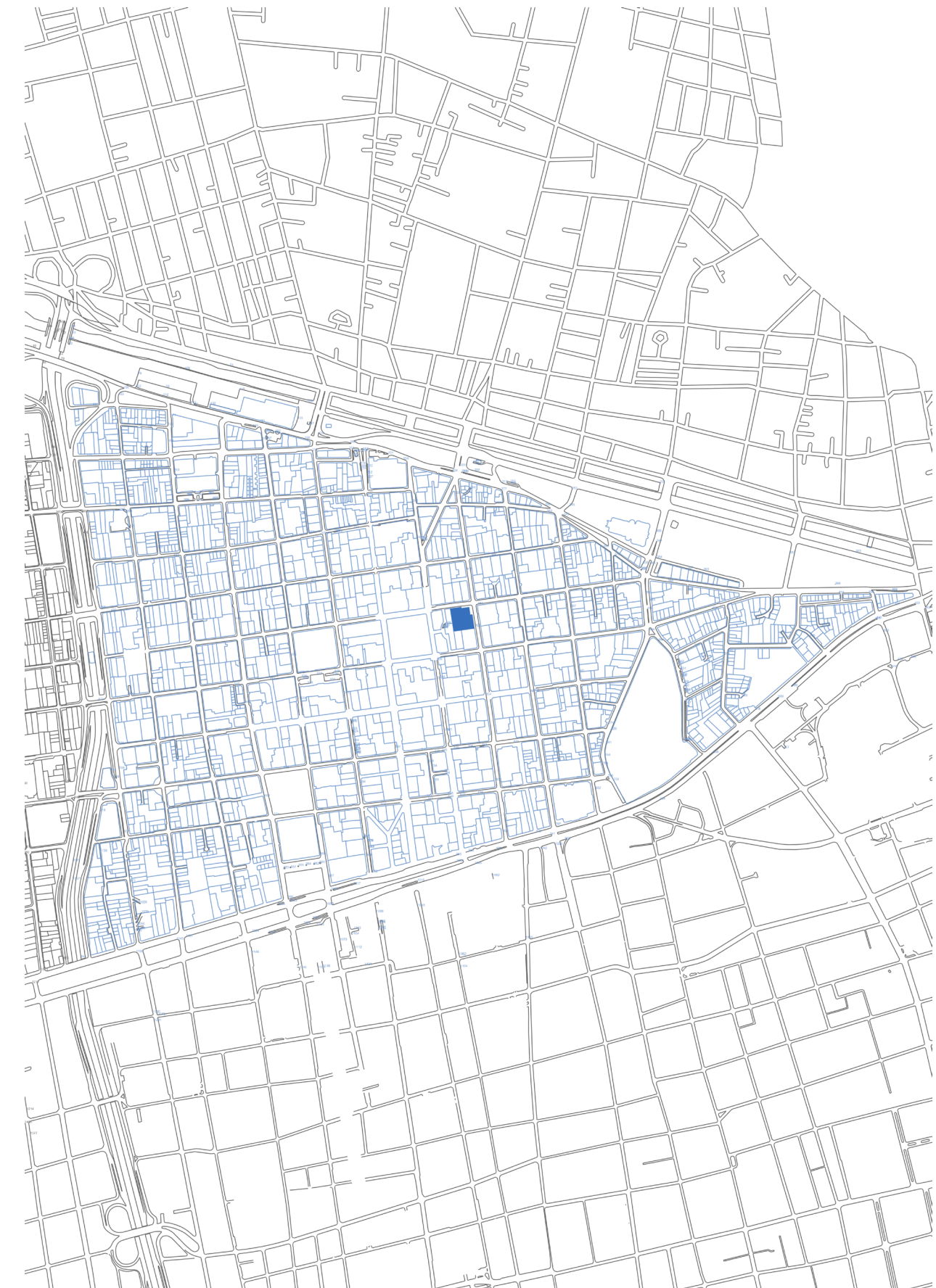


Fig. 9. Plano de la ubicación del lote del Edificio Bahía en el triángulo fundacional. Elaboración propia

El Edificio se construyó entre los años 1974 y 1979 por un equipo liderado por el arquitecto chileno Mario Pérez de Arce, quien durante los años de construcción del Edificio Bahía fue director de la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, donde ya había ejercido como profesor desde 1947. Además, fue decano de la facultad de Arquitectura, Diseño y Bellas Artes entre los años 1973 y 1975. Fue arquitecto de varias obras importantes en Chile, como la Escuela Naval Arturo Prat en Valparaíso y el Colegio Verbo Divino de Santiago y Premio Nacional de Arquitectura en 1989.

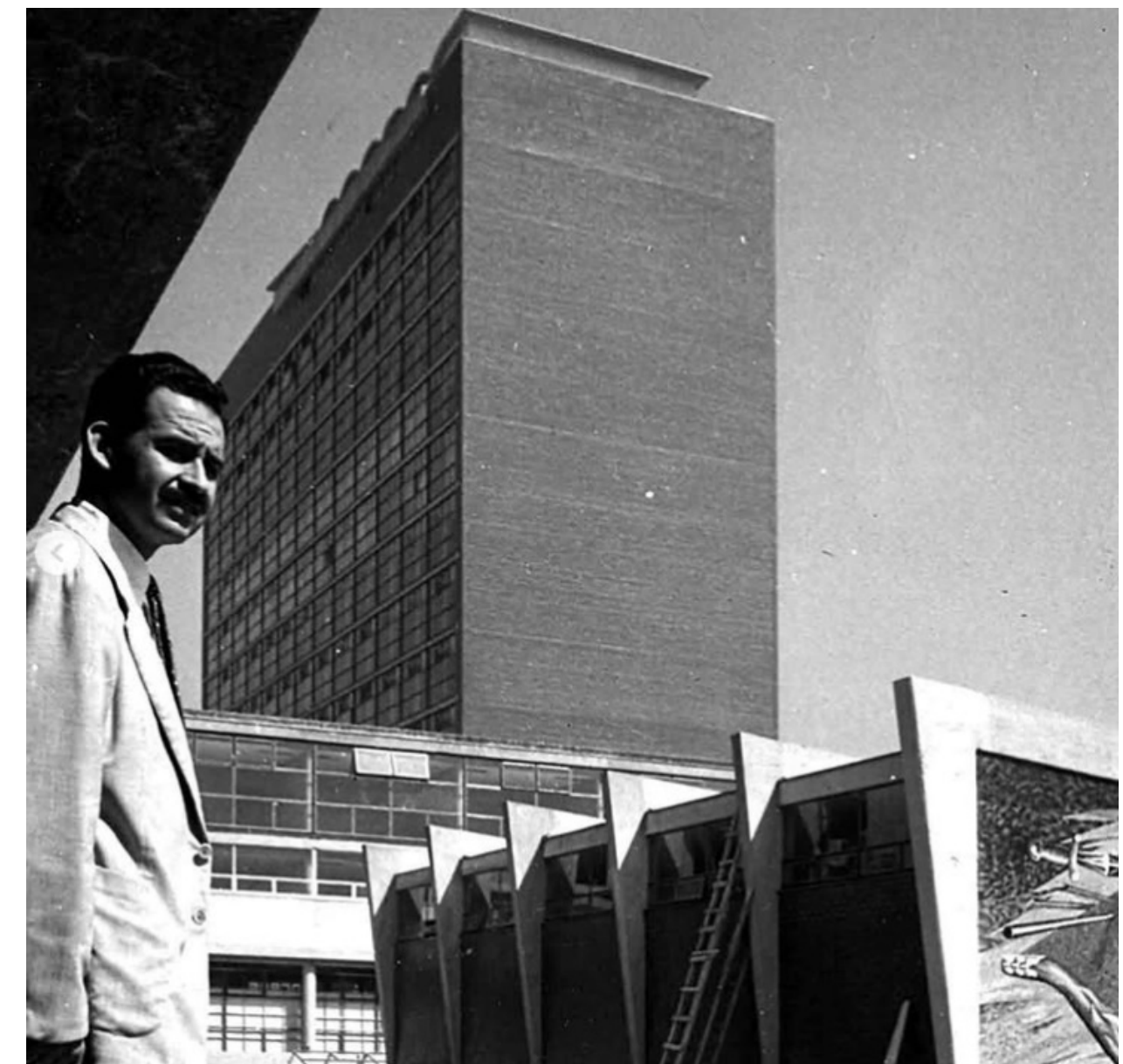


Fig. 10. Mario Pérez de Arce Lavín. Fuente: Libro Premio Nacional de Arquitectura, 1989.

El edificio no pertenece estrictamente a la tipología de torre con basamento, ya que se trata de un conjunto conformado por una torre exenta y un grupo de edificios agrupados en planta baja, conectados a través de un recorrido a cielo abierto. Esta autonomía estructural respecto de la torre, aleja al Bahía de la tipología clásica, y permite intervenir con mayor libertad sobre el patrimonio edificado.

Dentro del entorno directo del edificio Bahía, advertimos la correspondencia y aplicación de los principios del plan que el urbanista austriaco Karl Brunner, en especial con respecto a la apertura de los interiores de las manzanas creando múltiples galerías, las cuales podemos encontrar no solo en el mismo Bahía sino que también en todos sus edificios aledaños.

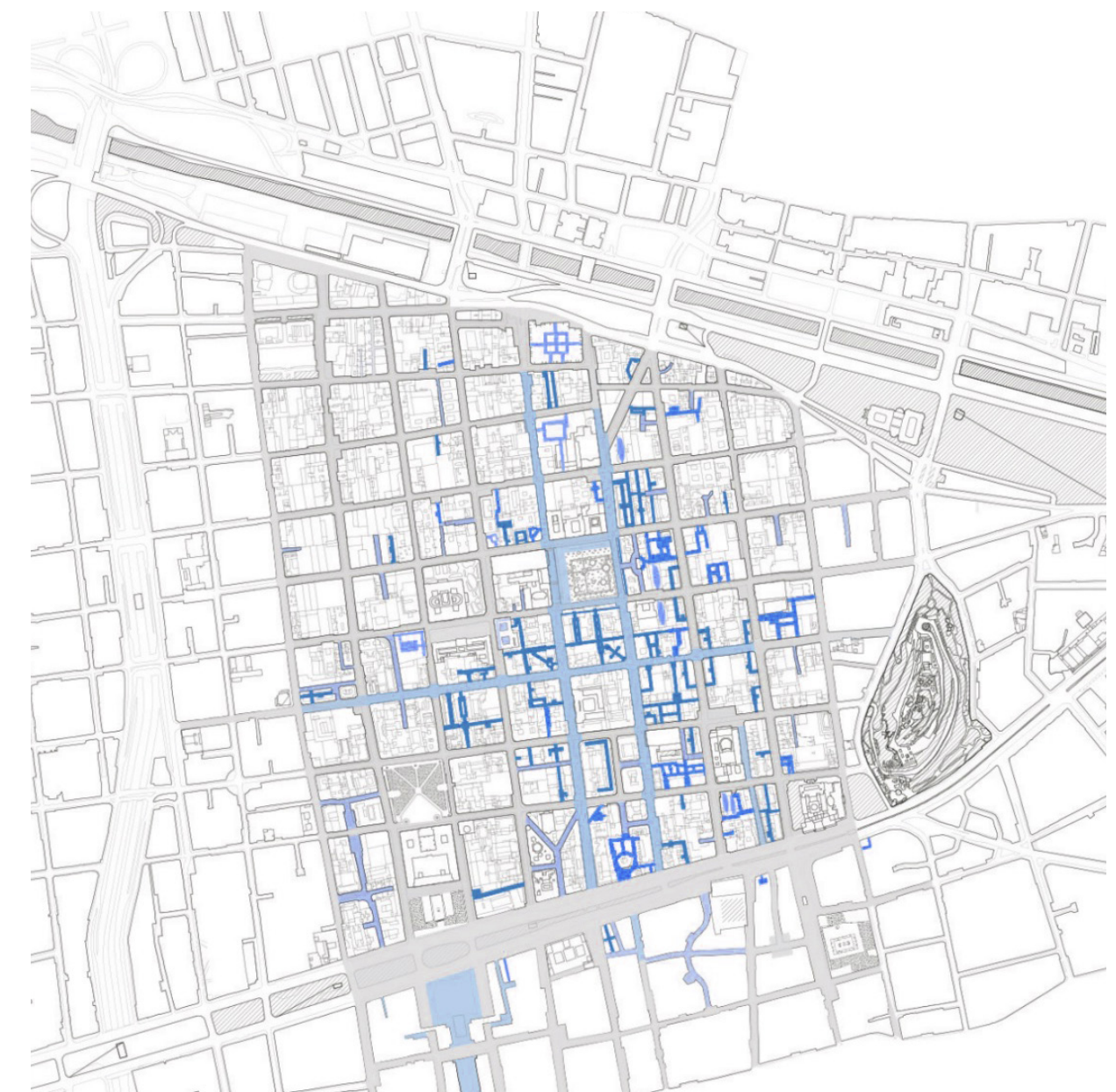


Fig. 11. Diagrama galerías Brunner. Fuente: Carolina Hermosilla

A partir de estas aberturas en el tejido, el edificio Bahía es accesible desde cualquier punto de la manzana a través de un sistema de galerías comerciales. Se conecta con desde la Plaza de Armas a través del Pasaje Presidente Philips y con calle Merced a través de la Galería Caracol. Además de su peatonalidad, la esquina donde se emplaza el edificio se encuentra situada en el corazón del triángulo fundacional, rodeada de todo tipo de transporte terrestre, lo que le da al lote un valor extra en lo referido a comunicación con cualquier parte de la ciudad

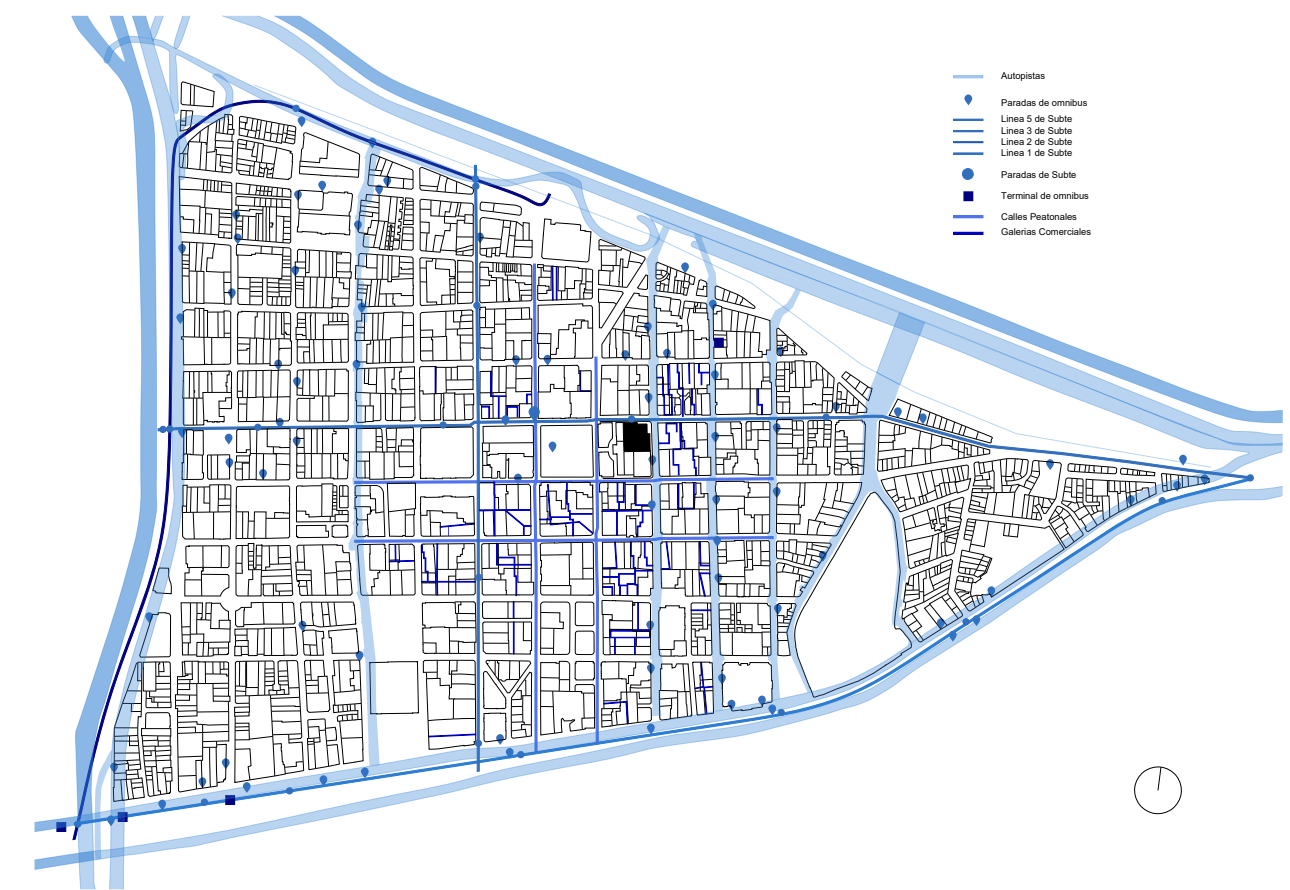


Fig. 12. Diagrama de circulaciones dentro del triángulo fundacional; autopistas, ómnibus, metro, peatonales. Elaboración propia.

Con respecto a la organización proyectual del Bahía, podemos identificar fácilmente los tipos de construcciones que la componen. En la esquina, la torre de gran altura sobresale por encima del basamento. En este basamento, separado de la torre a través de dos accesos peatonales al interior de la manzana, se pueden distinguir tres tipos de edificaciones. La primera parte del basamento, seguramente la más característico por su cubierta abovedada, abarca dos edificios que buscan recomponer la línea municipal sobre las calles Monjitas y San Antonio.

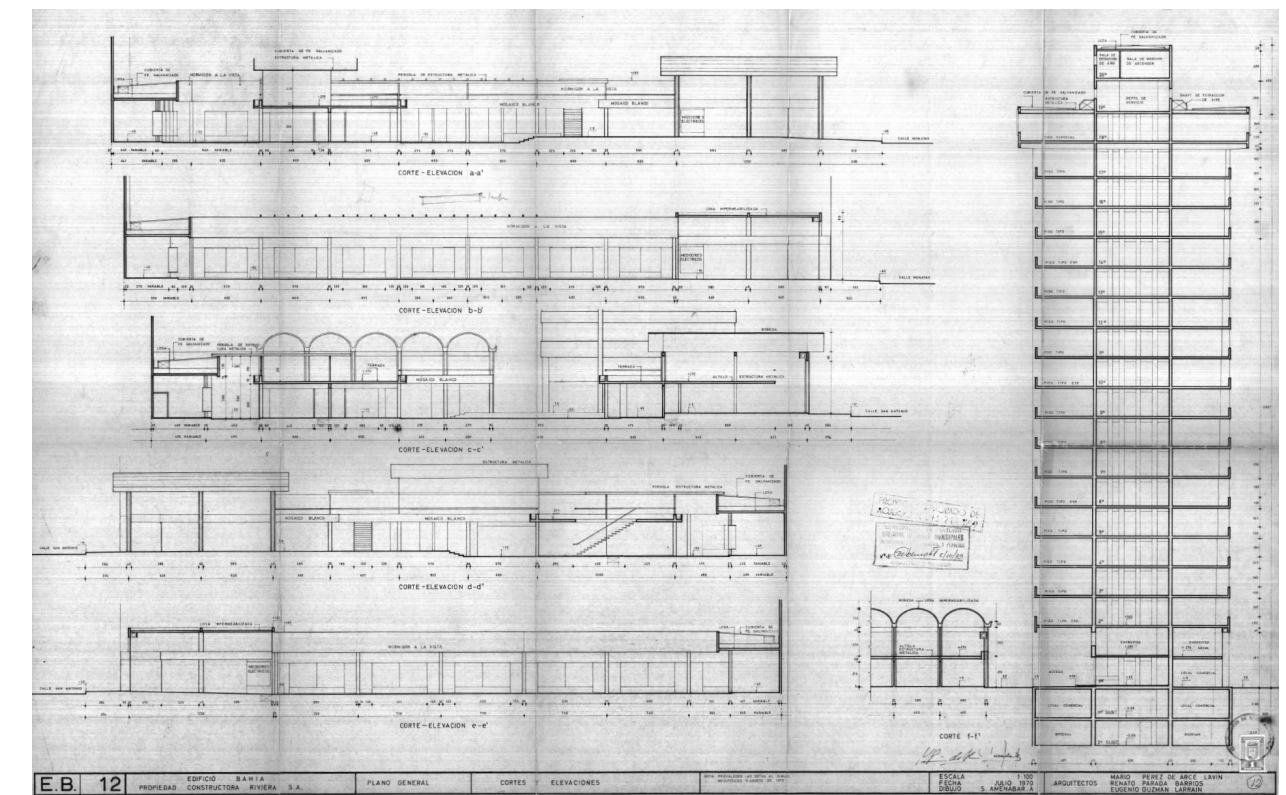


Fig. 13. Municipalidad de Santiago de Chile. Cortes y vistas. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970.

Luego, en segundo lugar el edificio en forma de L que conforma el perímetro interior que está definido por comercios que se adosan a las medianeras y que cuentan con una altura simple.

Por último en el medio, dos volúmenes independientes que se enlazan mediante un entrepiso descubierto en el piso superior. A su vez, éste último también se relaciona con las bóvedas extendiéndose hasta ellas y generando una salida hacia el pulmón de la galería.

Todos estos edificios que componen el basamento tienen como principal programa el comercio.

En nuestro relevamiento encontramos la predominancia de locales de fines estéticos, es decir, peluquerías, centros de belleza, consultorios, por encima de opciones gastronómicas o tiendas. Esto influye a que la población que circula diariamente por allí no opte por ingresar a las galerías debido a que no poseen opciones de consumo o compra, sino que acceden a ellas en el caso de tener un turno previo. Por otra parte los edificios abovedados y los en forma de "L" se encuentran intervenidos en gran manera en su interior, debido a que el contrato de locación así lo permite. Muchos de estos locales están ampliados a través de la unificación de dos o más unidades comerciales originales.

Con respecto al primer nivel del paseo comercial, el mismo se encuentra prácticamente sin circulación, debido a que lo único en funcionamiento en ese nivel son las oficinas administrativas del Edificio Bahía.

Los espacios de planta baja están compuestos por zonas tanto cubiertas como los locales comerciales, como semi cubiertas o descubiertas, por donde se logra circular. Además de tener esta circulación por el interior del complejo, las galerías se conectan no solo con la salida a las calles Monjitas y San Antonio, sino que también con el Edificio Phillips, logrando una transversalidad de la manzana.

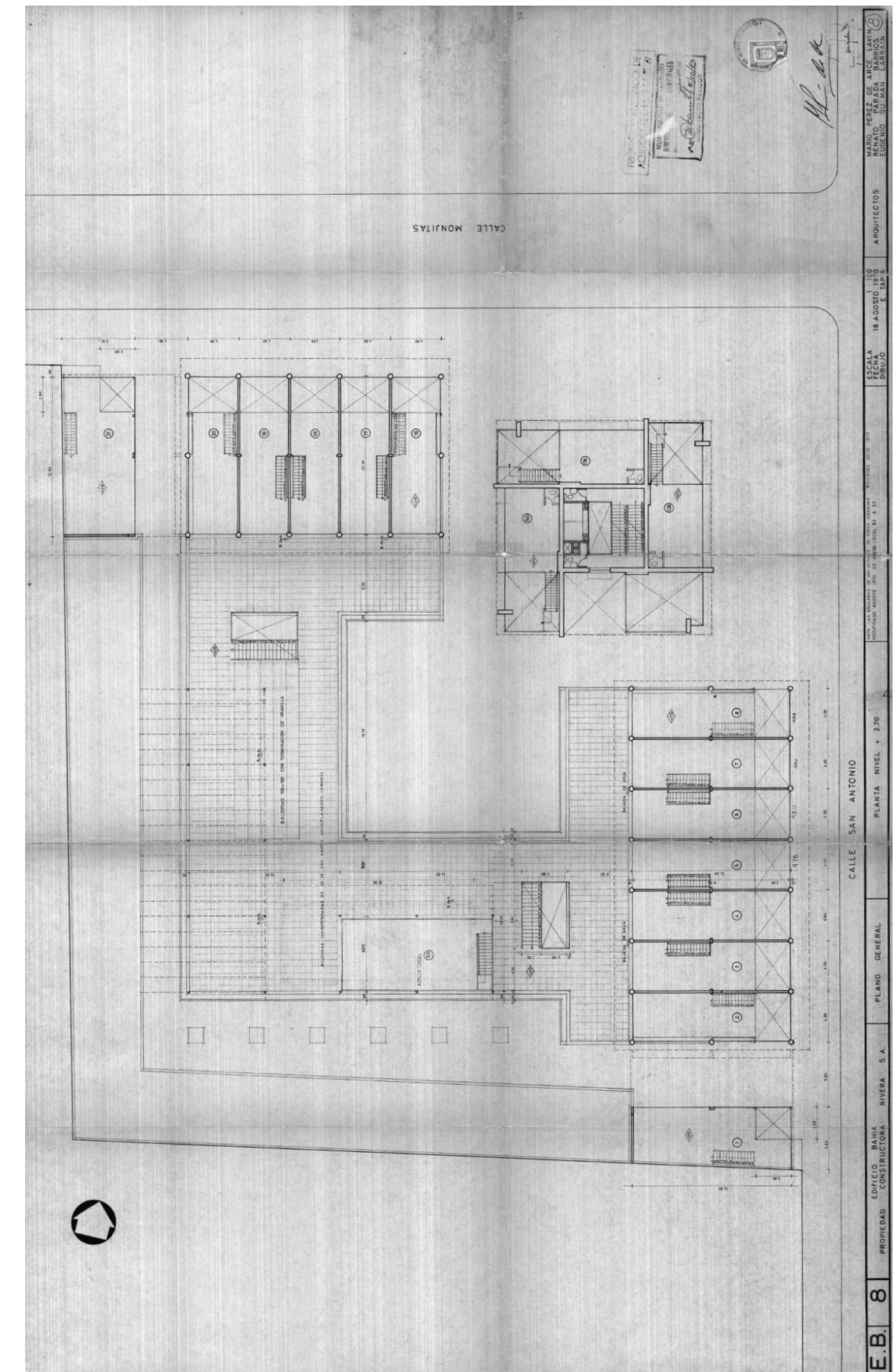


Fig. 14. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta nivel +2.70. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970

El recorrido de la galería comercial queda circunscrito al escaso espacio libre entre cada uno de estos edificios. Las circulaciones a cielo abierto solo se encuentran en un patio cuadrado de 6x6 metros de lado, con desniveles pronunciados que perjudican su apropiación. El concepto de patio como parte del dialecto arquitectónico de los años 50 se vuelca a una tipología comercial, tal es el caso del Bahía, con dos o más pisos peatonales accesibles desde la vereda o cercanas a ellas, rampas o escaleras de suaves pendientes, y un vacío central rodeado de baterías comerciales. Así, la calle va tomando diversas formas al introducirse al interior de la manzana, tomando diversas formas, tal es en este caso, de galería a cielo abierto, que van relacionando la trama urbana. Estos patios comerciales, a diferencia de galerías cerradas, son de libre acceso, en su mayoría, al menos de día. Sin embargo, en nuestro relevamiento del sitio encontramos que todos los accesos al patio comercial Bahía, tanto los dos interiores a través de galerías, como los cuatro exteriores (dos por cada una de sus calles que conforman la esquina) tienen una estructura que le permite cerrar el paso por la noche, con acceso únicamente para los habitantes de la torre. Este mecanismo de seguridad no se encuentra en la planificación del arquitecto, sino que su agregado fue consecuencia de la inseguridad de la capital chilena, la cual se vio acentuada luego de los sucesos del 2019. Esta situación también hace cada vez menor el acceso al paseo comercial, debido a que sus pasajes no son amplios y pueden prestarse a situaciones de inseguridad, tal y como comprobamos con los vecinos del basamento.

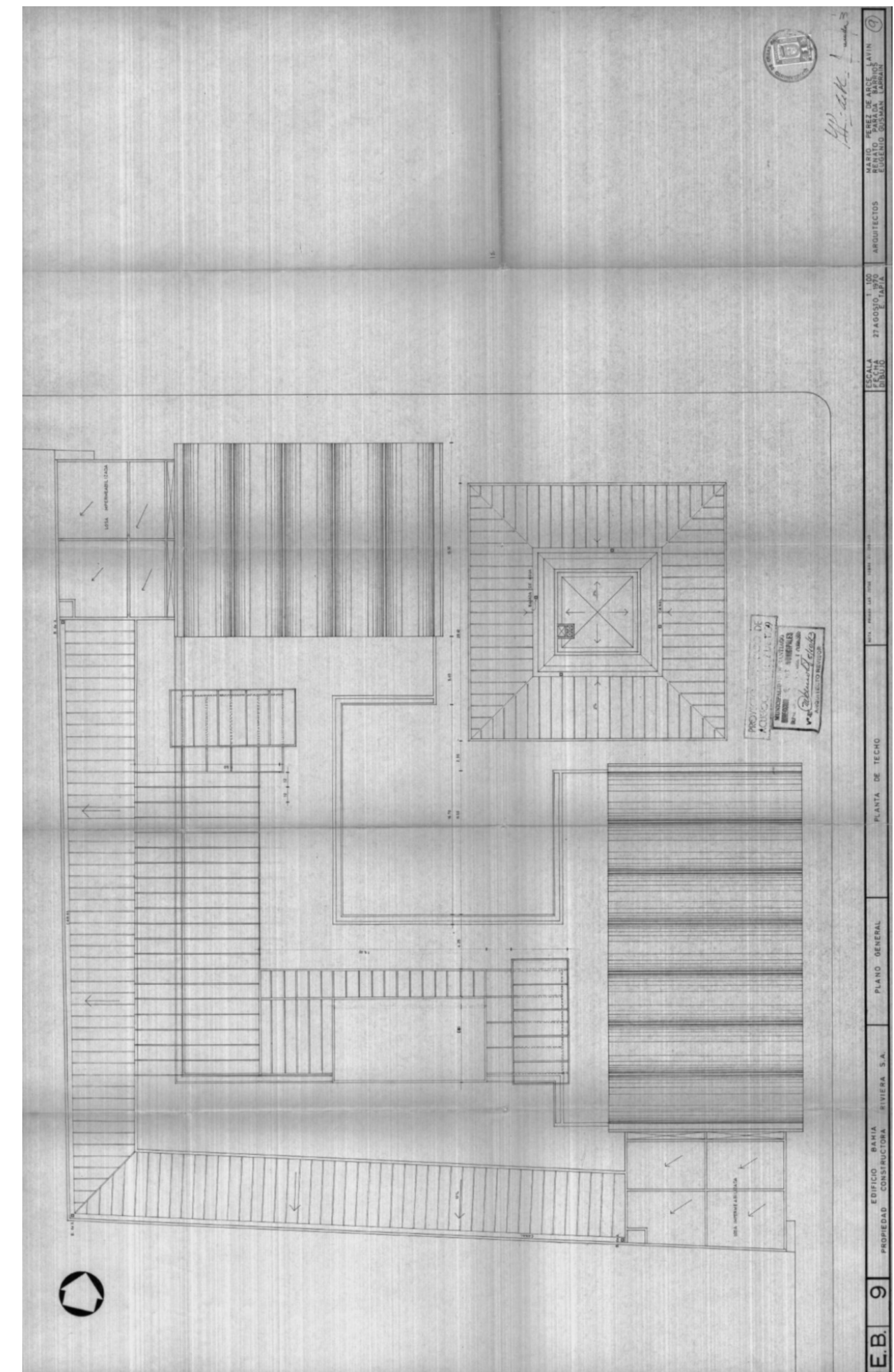


Fig. 15. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta de techos. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970.

Con respecto a la torre, en términos de uso como estructural, la misma está compuesta por una planta baja y 18 pisos, e inscrita en un cuadrado de 17 x 17 metros, el cuál se conforma con una estructura de hormigón armado de tabiques en forma de cruz gamada y 4 columnas, una en cada lado de la fachada, y un antepecho estructural en forma de viga invertida que rodea la torre. La estructura es antisísmica debido a los requerimientos de la ciudad, y ha superado sismos de grandes magnitudes tales como el de 1985.

Con respecto a ésta última, se repite en los 4 lados del edificio debido a la simetría del mismo, que es generada por la estructura mencionada previamente. Las fachadas están compuestas por ventanas corredizas a ritmo con los interiores de las unidades y un antepecho que las delimita en su verticalidad. Esta fachada actualmente está ampliamente intervenida en especial en lo referido al cambio de las carpinterías originales, lo cual resulta en la carencia de su regularidad.

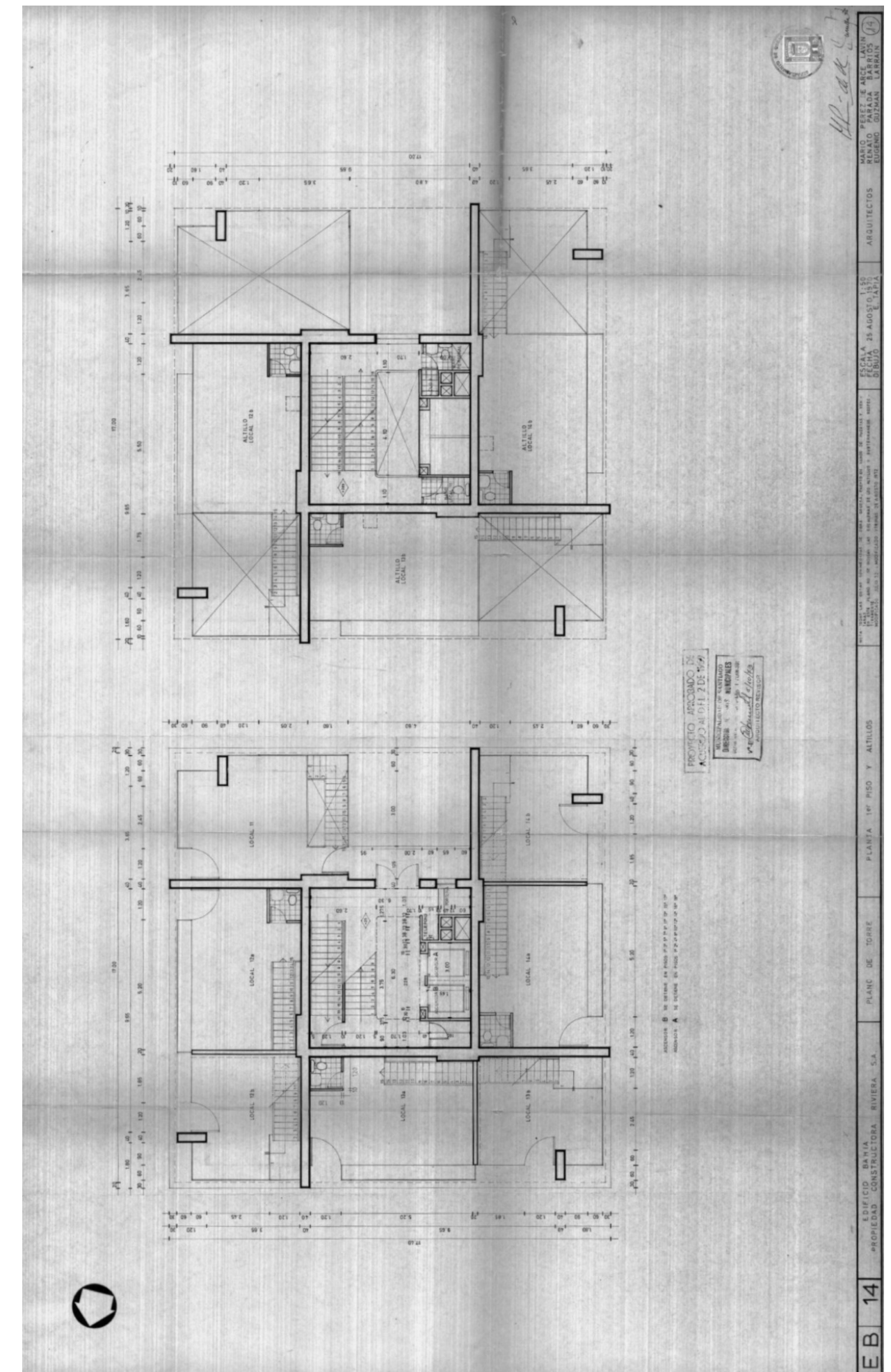


Fig. 16. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta 1er piso y altillos. Elaboración propia, 2024.
Fuente: Mario Perez de Arce Lavín, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzmán Larraín. Plano de torre. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970.

La planta tipo que se repite en casi toda la torre de viviendas está compuesta por unidades de 58 m² que carecen de salidas al exterior. Las mismas cuentan con un pequeño baño, dos habitaciones y una pequeña cocina. Sin embargo, esta es la disposición original de las unidades, gracias a los datos brindados por la administración del edificio, tenemos conocimiento de que únicamente el 20% de las unidades son efectivamente viviendas, el 10% se encuentra desocupado actualmente, y el restante 70% es utilizado con fines comerciales, especialmente consultorios, por lo que asumimos que la disposición original de dos habitaciones, baño, cocina puede estar alterada en la mayor parte de las unidades.

En el último piso, el cuadrado en el que se inscribe la torre se extiende a 20x20 metros y las unidades se agrandan, de tal forma que poseen un pequeño balcón perimetral entre los tabiques divisorios y el antepecho estructural. Actualmente, gracias a la amabilidad de los administradores del Bahía, tenemos conocimiento de que un propietario obtuvo las cuatro unidades del último piso y las unificó, pero no tenemos documentación que acredite esta reforma.

Por otro lado, la planta baja también es diferente, teniendo en sus extremos a la calle, el uso de comercio y ubicando el ingreso privado sobre la cara interior de la misma. Éste último genera una doble altura. En esta planta baja encontramos sobre la calle San Antonio el acceso a la recepción de las unidades residenciales de la torre. El mismo, como mencionamos anteriormente, posee una doble protección en su ingreso en los horarios no comerciales. Los demás espacios de esta planta baja con locales comerciales con acceso desde el patio en un caso, y desde la calle en los demás.

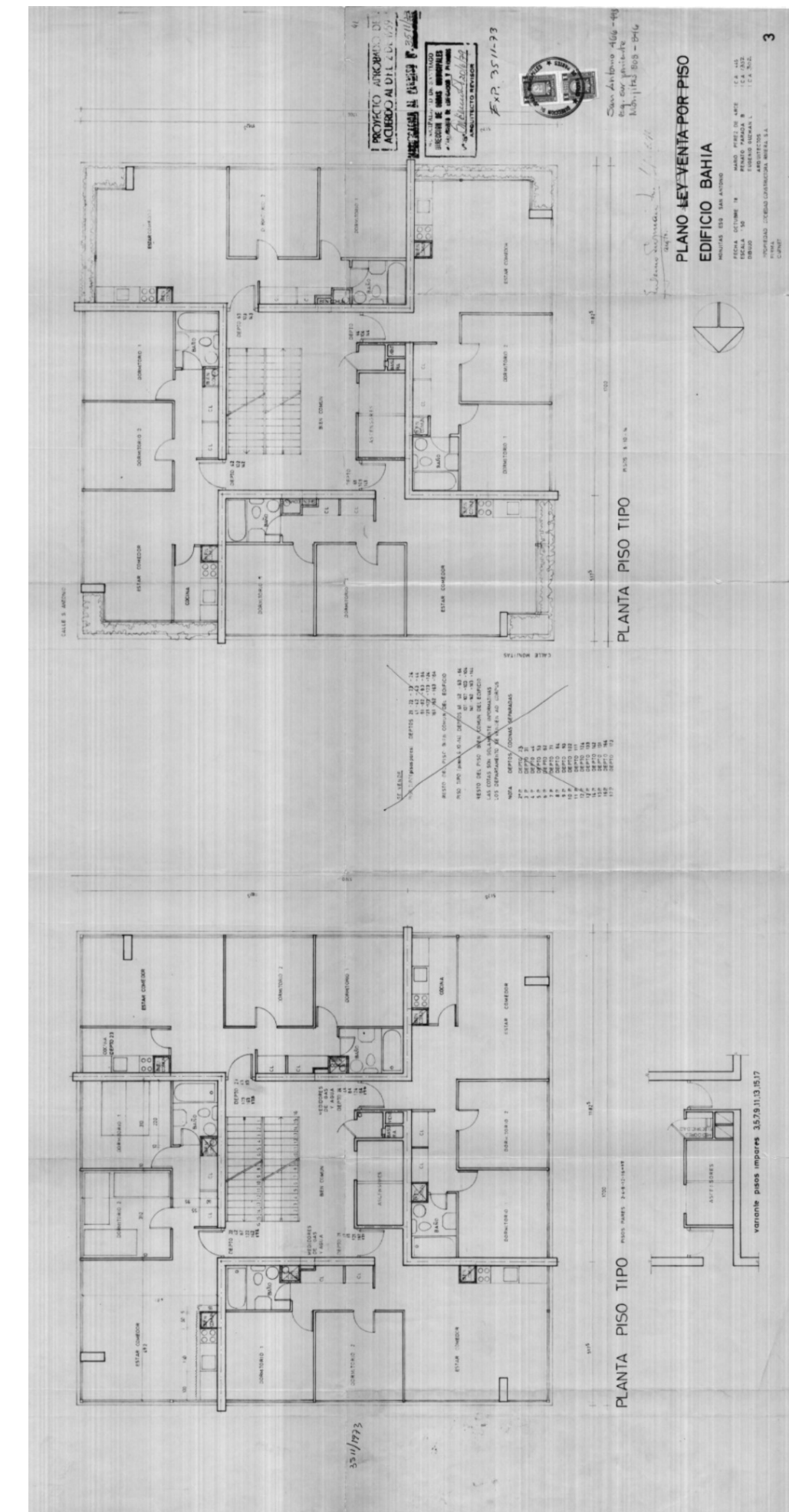


Fig. 17. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta tipo y planta especial pisos 2,6,10,14. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Edificio Bahía Plano de torre. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1972.

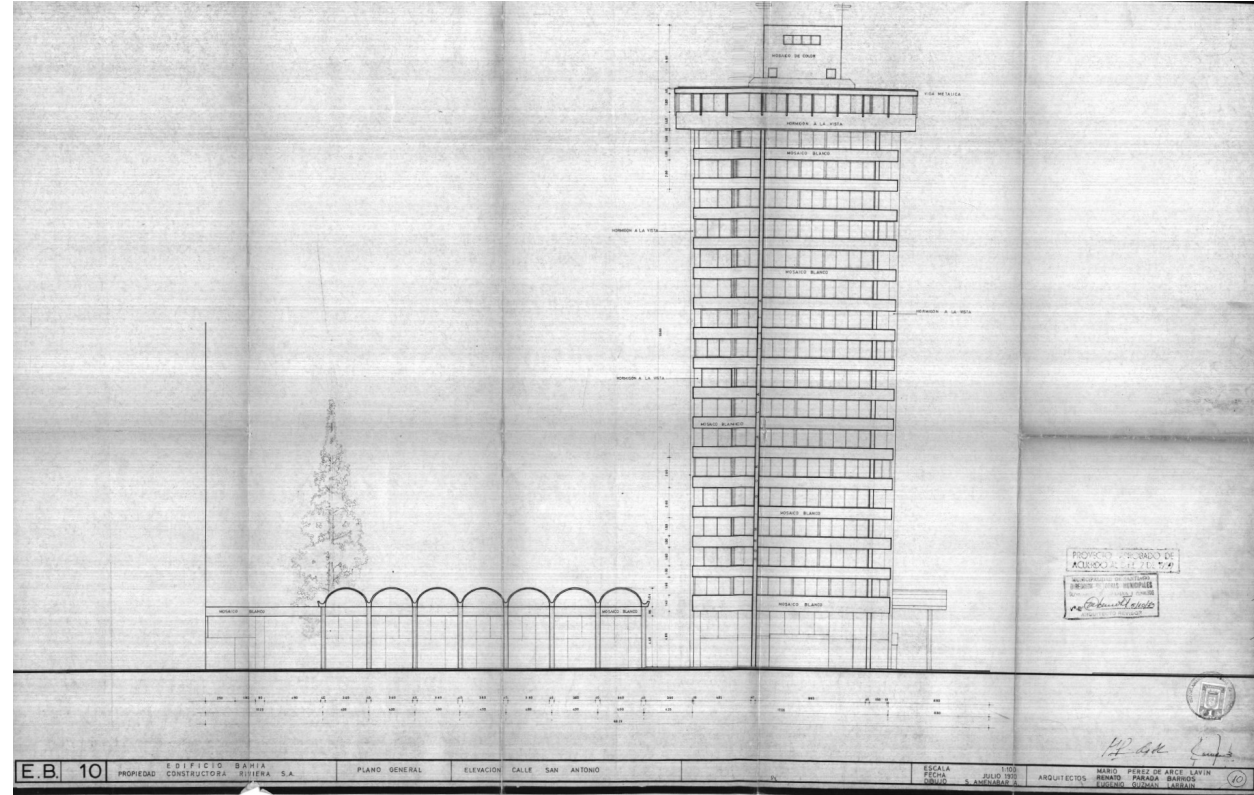


Fig. 18 Municipalidad de Santiago de Chile. Vista calle San Antonio. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970.

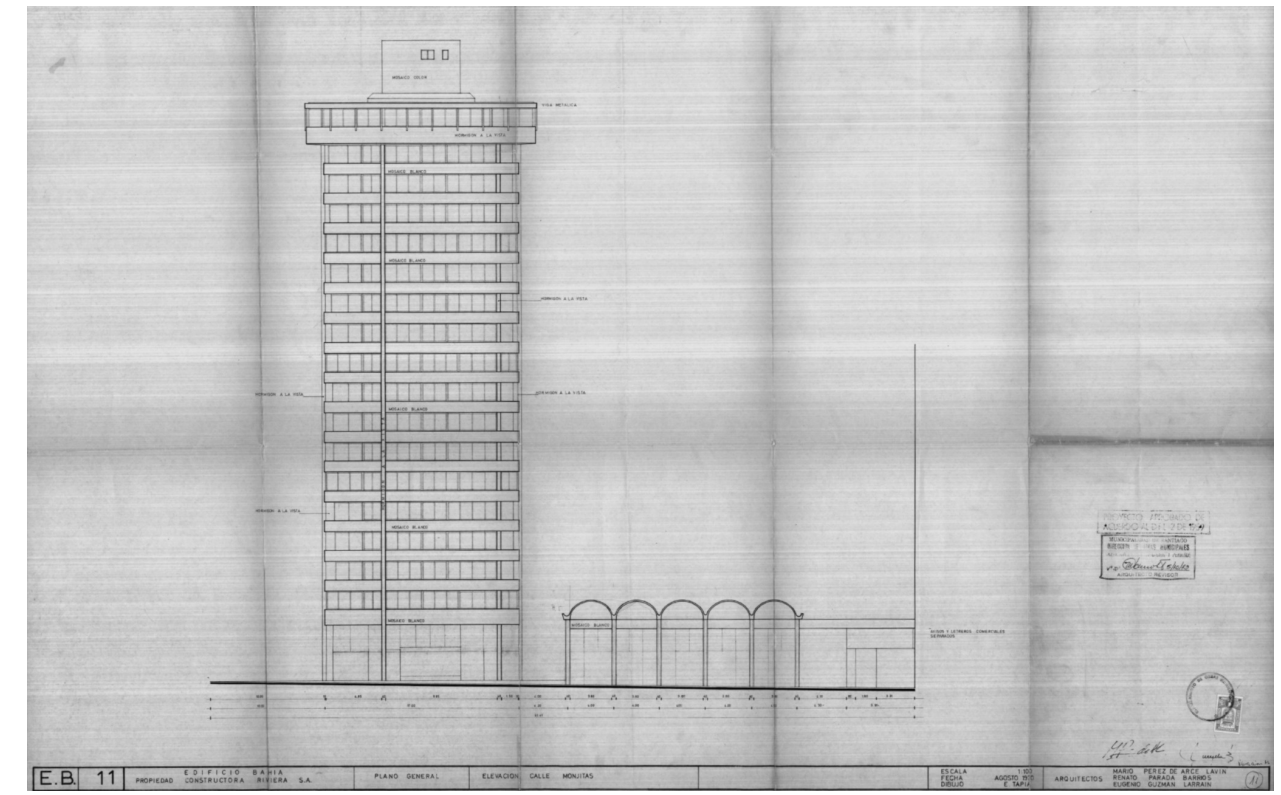


Fig. 19. Municipalidad de Santiago de Chile. Vista por calle Monjitas. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970.



Fig. 20. Santiago de Chile. Locales comerciales sobre el basamento de la torre Bahía. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 21. Santiago de Chile. Desnivel galería comercial Bahía. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 22. Santiago de Chile. Galería comercial Bahía conexión con pasaje Phillips. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 23. Santiago de Chile. Ingreso segundo nivel galería comercial Bahía. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 24. Santiago de Chile. Galería comercial Bahía edificio central. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 25. Santiago de Chile. Interior semicubierto de galería Bahía primer nivel. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 26. Santiago de Chile. Detalle carpinterías torre Bahía . Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 27. Santiago de Chile. Encuadre basamento abovedado. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 28. Santiago de Chile. Detalle muro medianero sobre calle Monjitas. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 29. Santiago de Chile. Encuadre bóvedas desde el interior de la galería. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

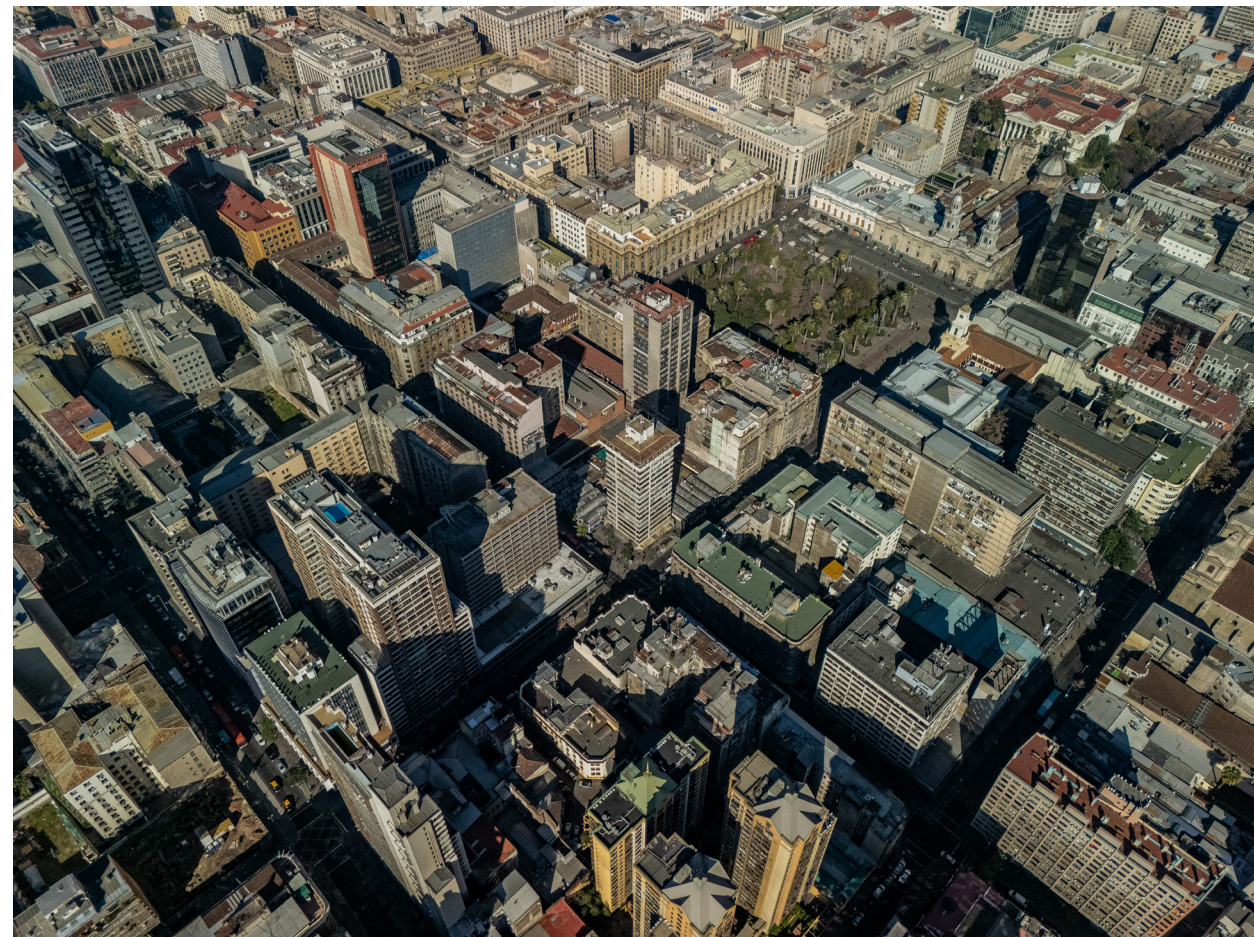


Fig. 30. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: Plaza de armas y entorno urbano. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 31. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: Vista desde el oriente hacia Plaza de Armas. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 32. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: intersección calles San Antonio y Monjitas. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).



Fig. 33. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: Perspectiva aérea del casco histórico con orientación noreste. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).

PROBLE- MÁTICAS

A partir de la amplia y meticulosa investigación realizada acerca del Edificio Bahía, sumado a los conocimientos obtenidos en la visita al mismo, logramos identificar ciertas limitaciones y características que rodean al edificio actual:

A nivel ciudad, en vista de futuros programas que podríbeneficiar a los habitantes del Bahía y su entorno, realizamos un relevamiento del área del triángulo fundacional, el cual deja en evidencia la escasez de espacios verdes y más aún de espacio verdes públicos. Los mismos se encuentran concentrados alrededor del río Mapocho y en sectores más alejados del área del triángulo.

Haciendo más minucioso el análisis, decidimos interesarnos por espacios deportivos en el área seleccionada, específicamente en lo referido a piletas públicas de natación de dimensiones olímpicas y semiolímpicas. Notamos que en todo el triángulo histórico de Santiago, no existe ninguna pileta de estás características, y son muy pocas las que aparecen si extendemos el análisis a una zona mucho mayor. Este relevamiento es crucial para definir qué programas serán los indicados para incluir en nuestra propuesta.



Fig. 34. Relevamiento del área del triángulo fundacional: espacios verdes, espacio verdes públicos, centros deportivos, pileta pública de natación. Elaboración propia

Otra área de investigación abarca lo referido a los diferentes programas que podemos encontrar dentro del área de interés que rodea al Bahía. Realizamos un relevamiento de los diferentes usos en planta baja, y el resultado dejó en evidencia la existencia de un centro monofuncional, en el cual prevalecen los usos comerciales, de oficinas y servicios, por lo que el mismo solo está activo en los días y horarios laborales. Esta observación la distinguimos dentro del conjunto Bahía y su torre, ocupada mayoritariamente por comercios, pero también vemos como la situación se replica a lo largo de todo el microcentro.

De acuerdo a los lineamientos conceptuales del taller, creemos que la recuperación de las áreas degradadas del centro dependen en gran medida del distanciamiento de la idea de un centro monofuncional, activo únicamente durante los días y horarios de la jornada laboral.

En contraposición, imaginamos un centro donde se viva, se trabaje, se estudie, se disfrute. Para que esto suceda, es necesaria la existencia de programas que puedan integrar todas estas funciones.

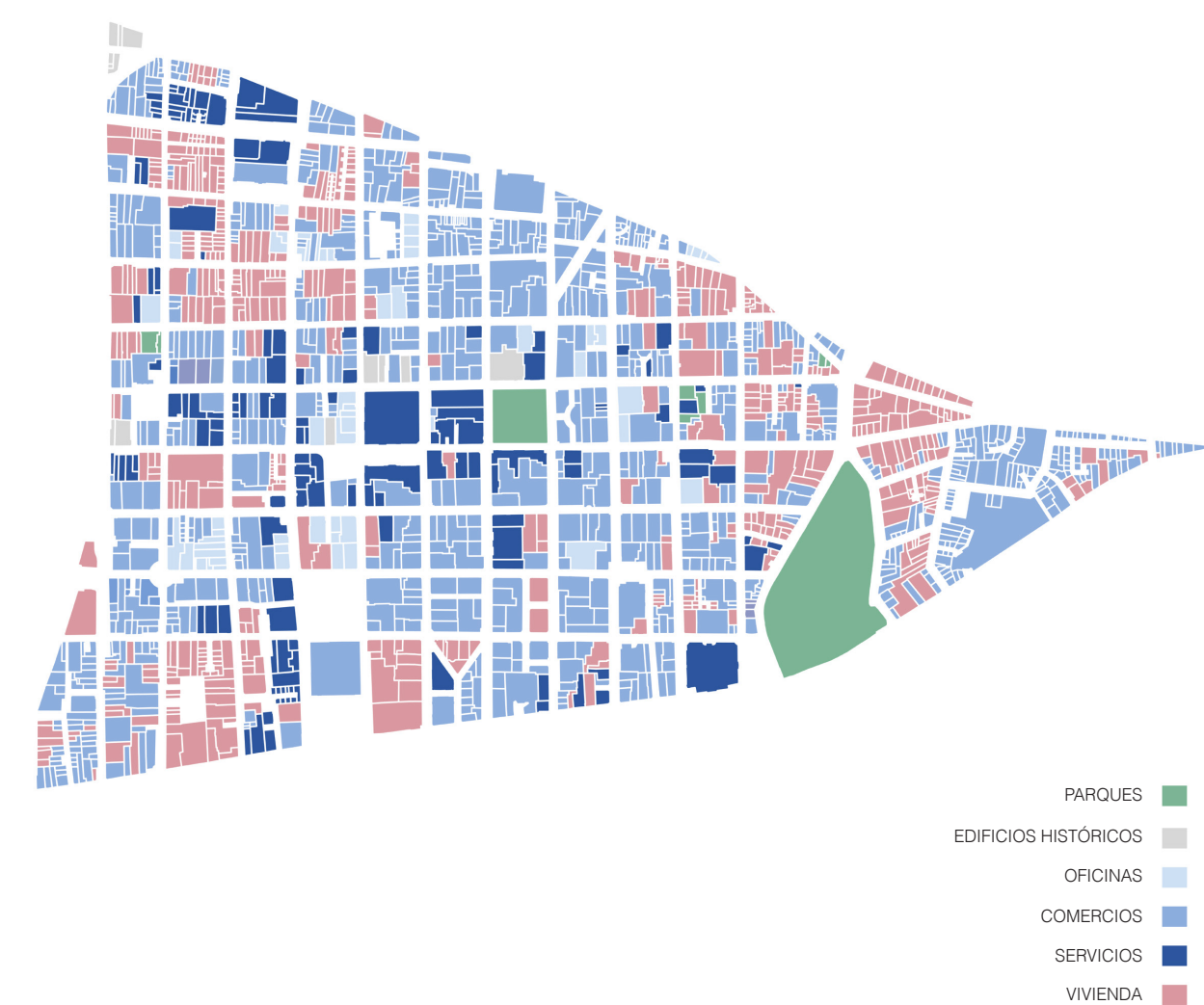


Fig. 35. Relevamiento en planta baja de los programas dentro del triángulo fundacional. Elaboración propia

A nivel manzana, optamos por una representación nolli del área seleccionada que compone el área alrededor de nuestro lote, incluyendo Plaza de Armas. Este esquema deja en evidencia los temas abordados anteriormente en varios puntos: Vemos cómo la intervención urbana de Brunner abrió las manzanas a su interior, las mismas son en su mayoría transitables transversalmente tanto por pasajes a cielo abierto como a través de galerías cerradas (ambos diagramas)

Por otra parte, identificamos en la esquina correspondiente al conjunto Bahía una serie de pequeños vacíos autónomos, conectados entre sí por su recorrido a cielo abierto y con los sus edificios vecinos a través de galerías cerradas (diagrama superior). Creemos que un gran vacío urbano (diagrama inferior) tiene más posibilidades y más valor que la sumatoria de pequeños vacíos. Esta idea se apoya en la situación actual de inseguridad de la capital chilena, por lo que los pasajes actuales se ven obligados a cerrarse de noche debido a que sus dimensiones y recorridos podrían ser aprovechados con fines delictivos. En contraposición a esta idea, se coloca un gran espacio abierto.

Nolli previo y posterior a la intervención

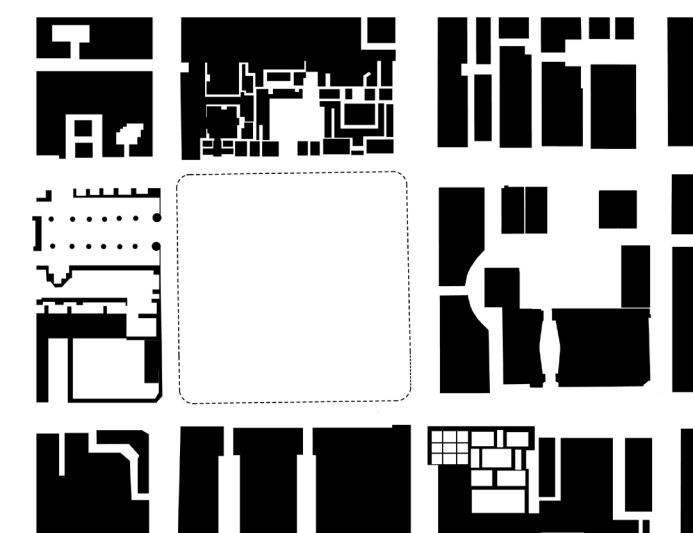
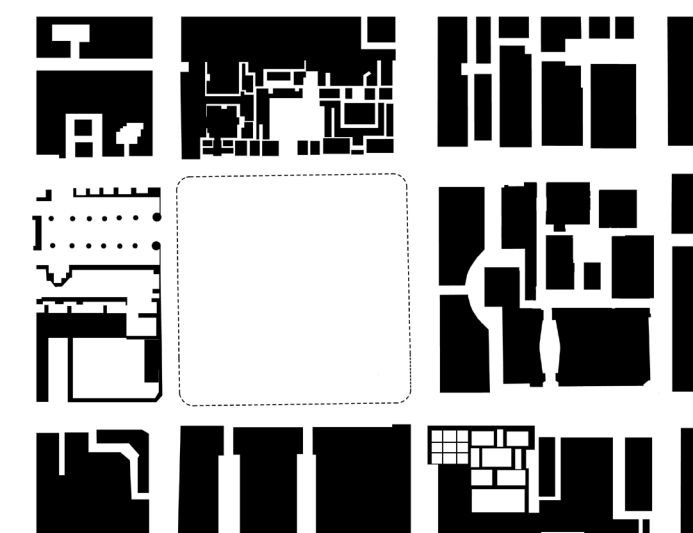


Fig. 36. Zoom de Redibujo Plano Nolli. Santiago de Chile - Centro. Fuente: COSTA, Claudia Puzzuoli dos Santos. El Nolli de José Rosas de 1970-1984.

Fig. 37. Zoom intervenido de Redibujo Plano Nolli. Santiago de Chile - Centro. Fuente: COSTA, Claudia Puzzuoli dos Santos. El Nolli de José Rosas de 1970-1984.

De esta manera, nuestro objetivo es mantener la transversalidad de la manzana, pero a su vez asegurar su seguridad y actividad en planta baja. Nuestra propuesta duplica todos los accesos comerciales al interior de la manzana desde Plaza de Armas, desde Monjitas, desde San Antonio; además mantiene el acceso a la calle La Merced y le agrega otro.

Por otra parte, se mantiene la idea de un gran vacío urbano y sus múltiples posibilidades, los cuales incluyen espacios verdes de acceso público, carentes en el área.

Diagramas circulación_original y nuevo

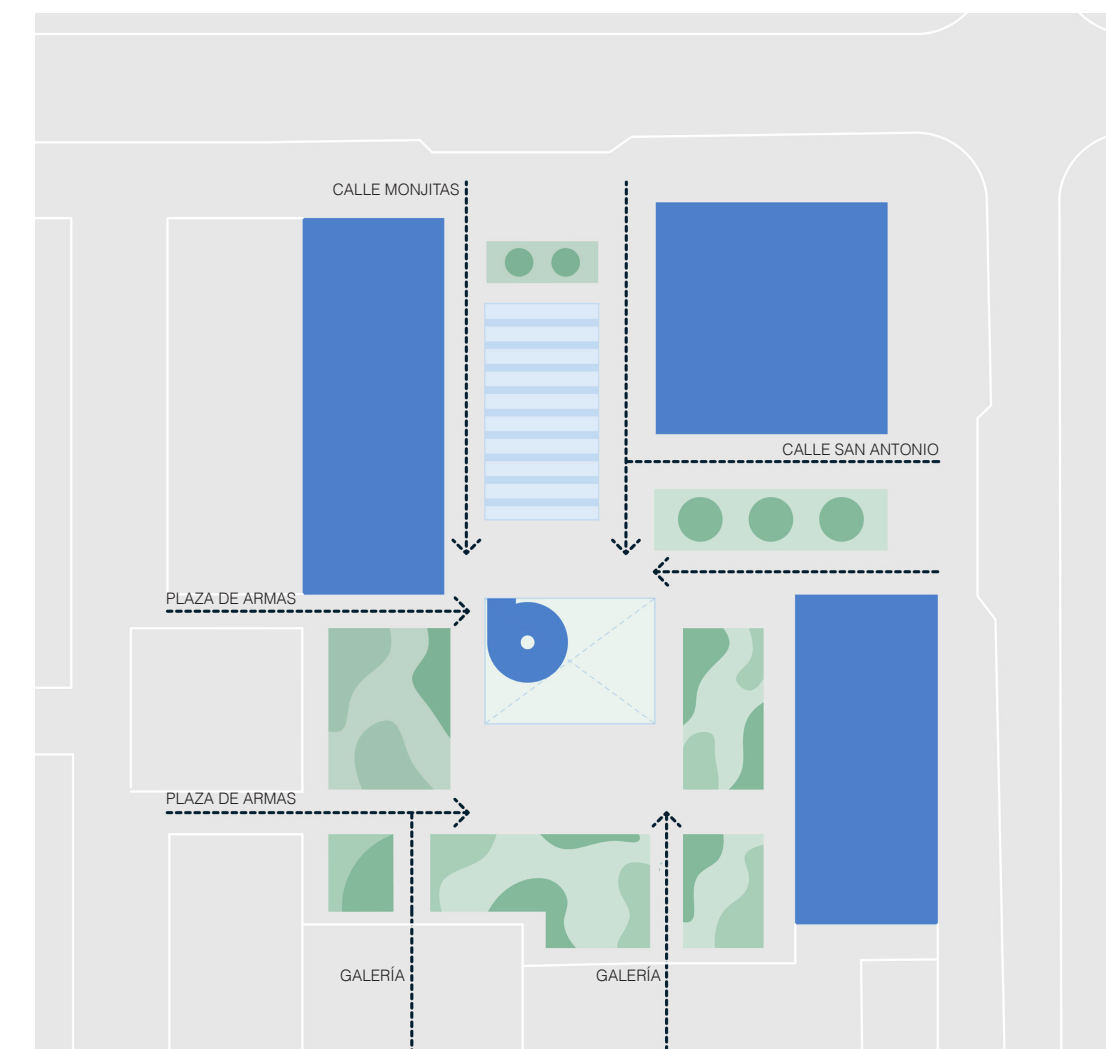
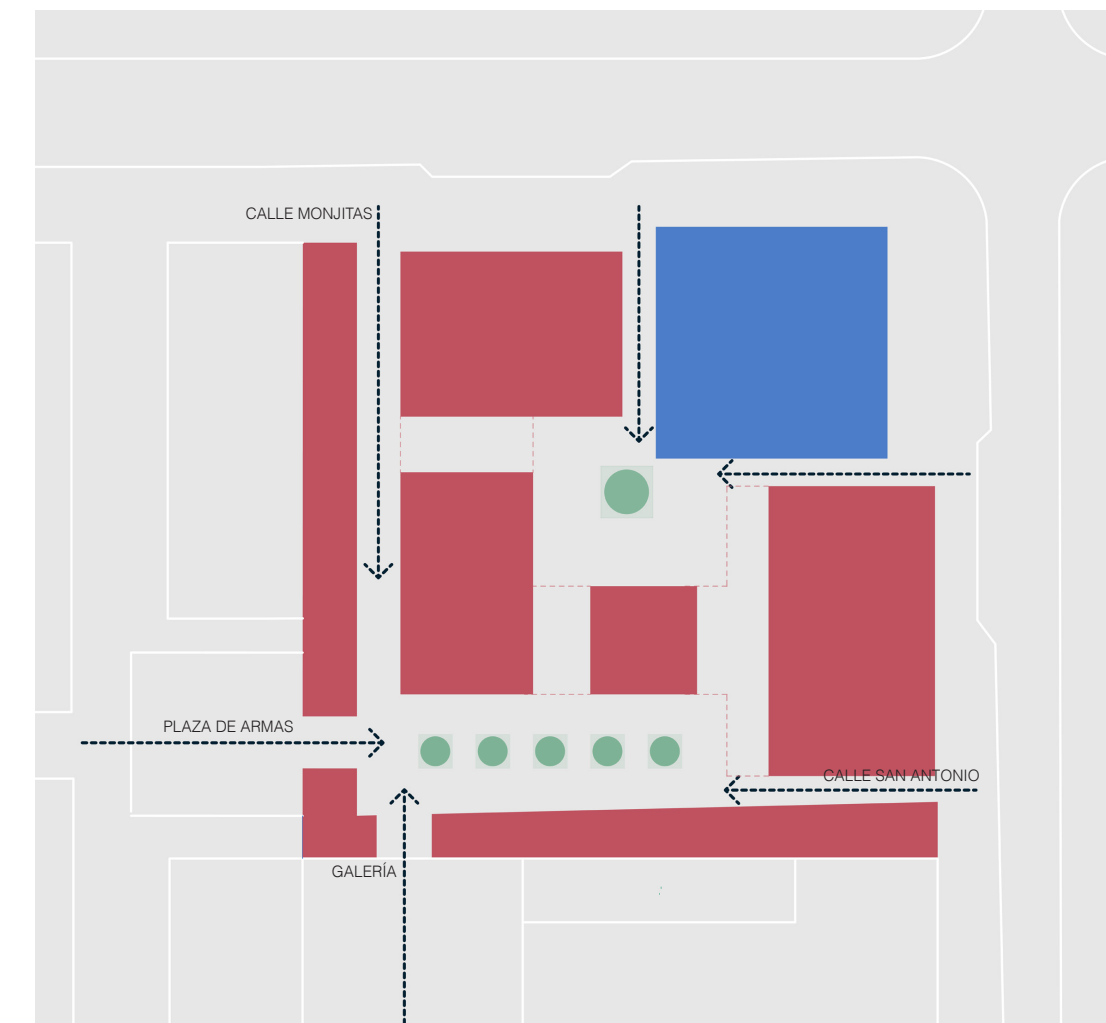


Fig. 38. Diagrama de circulaciones. En rojo, los volúmenes demolidos. Se observan los accesos originales al interior de la manzana. Se pueden identificar también los escasos espacios verdes. Elaboración propia

Fig. 39. Diagrama de circulaciones. En azul, la torre y los volúmenes nuevos. Los accesos originales se multiplican y priorizan para mantener activo el centro de la manzana. Los espacios verdes se incrementan en gran manera. Elaboración propia

A nivel edificio, gracias al acceso que tuvimos a los planos originales en el archivo municipal de Santiago, confirmamos nuestra sospechas en lo que respecta a la estructura de la torre. La misma consta de cuatro tabiques de hormigón armado dispuestos en forma de cruz gamada, los cuales conforman el núcleo de circulación vertical y delimitan las cuatro unidades de la planta tipo. La planta también posee cuatro grandes columnas y un antepecho estructural en forma de viga invertida. Todos estos elementos son cruciales para la rigidización de la torre y su resistencia antisísmica, debido a que en el caso de haberlos, la torre y su estructura se moverían de forma conjunta ante las fuerzas sísmicas horizontales, disminuyendo su posibilidad de derrumbe.

Sin embargo, estas cualidades estructurales representan un impedimento al momento de pensar una re diagramación de las unidades, su ampliación o la incorporación de balcones externos a la misma.

Planta y esquema estructural

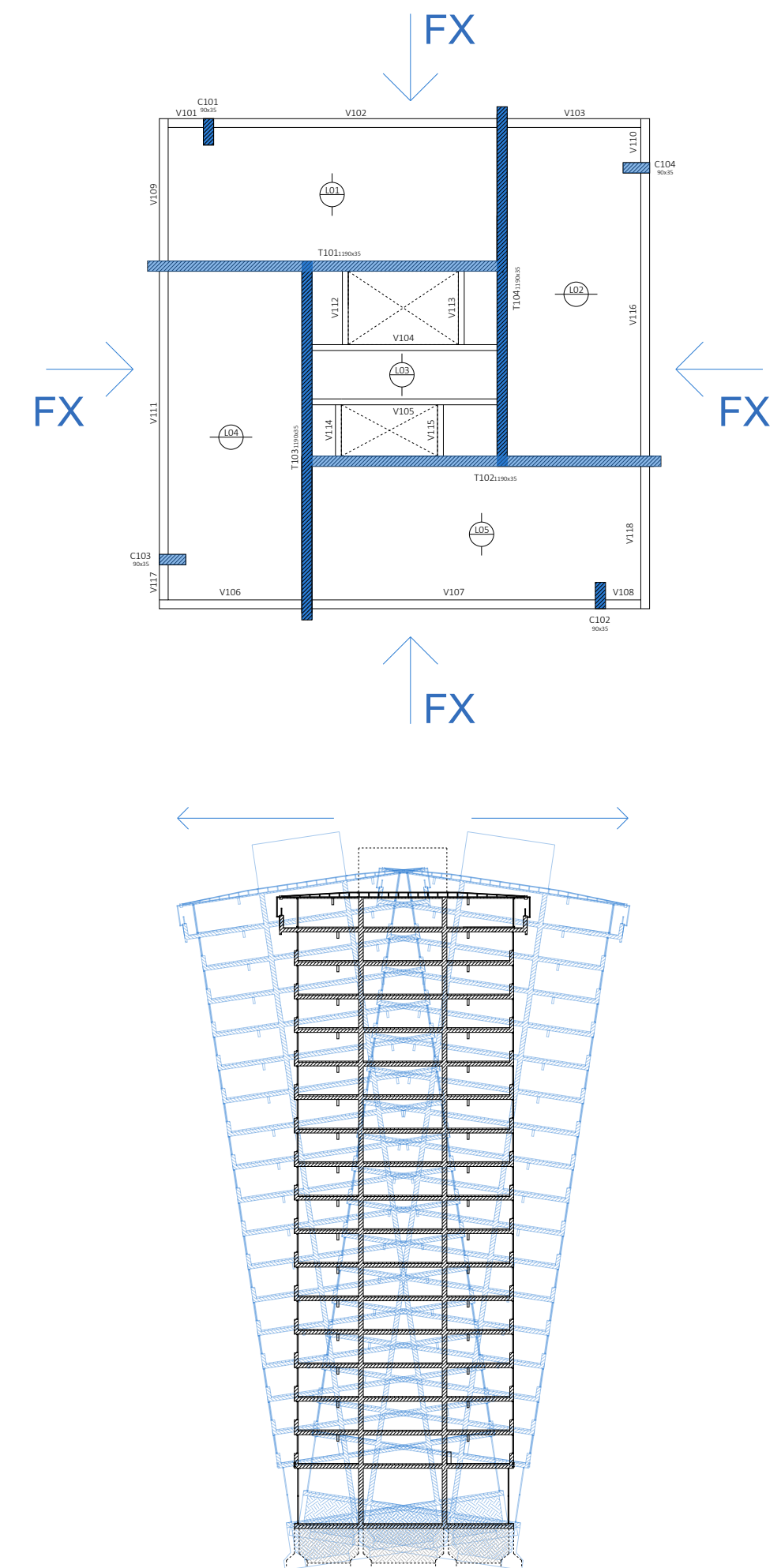


Fig. 40. Planta estructural de la torre con las fuerzas sísmicas representadas con flechas. Elaboración propia a partir de interpretación del archivo municipal.

Fig. 41. Corte estructural con sus oscilaciones producto de las fuerzas sísmicas horizontales. Elaboración propia a partir de interpretación del archivo municipal.

CENTRO BAHÍA

Posterior a su identificación, tomamos como punto de partida para nuestra intervención las problemáticas, limitaciones y características que rodean al edificio actual.

Tal y como mencionamos, el basamento comercial con sus recorridos a cielo abierto, pero laberínticos y angostos, sus edificios con un uso menor del deseado y la imposibilidad de operar significativamente en pequeños vacíos, la primera operación que promueve esta tesis es la demolición de los edificios de planta baja, tanto los del interior de la manzana, los que se adosan a los edificios vecinos y los abovedados, ganando un gran espacio público para la ciudad, afirmando la idea de que este espacio vale más como un gran vacío urbano que como una sumatoria de pequeños espacios independientes.

Sin embargo, para compensar esta pérdida de metros cuadrados, se construye un subsuelo de la misma superficie para ser ofrecido y concesionado a un programa de acceso semipúblico. La idea de enterrar los programas y dejar un gran espacio en la cota cero, nace durante nuestro viaje a Chile en la visita al Centro Cultural de la Moneda, localizado en el Barrio Cívico, área de la ciudad también influenciada en gran manera por Karl Brunner. El proyecto se basa en una intervención alrededor del antiguo Palacio de Gobierno, donde tiene lugar espacio cultural enterrado bajo una plaza pública con áreas verdes con el fin de no romper con el ambiente histórico. En la plaza se observan claraboyas que bañan de luz los programas enterrados.

Siguiendo con la idea de la necesidad de ruptura del centro monofuncional para activar el microcentro y sus áreas degradadas, aprovechamos la posibilidad de ubicación y espacio para crear infraestructura que enriquezcan la experiencia de habitar en el centro. Para ello, estudiamos distintos programas para el subsuelo y luego del análisis del sitio, advertimos que no existe ni una sola pileta de natación en todo el triángulo fundacional de la ciudad. Incluso extendiendo la búsqueda a una zona más amplia, la oferta es muy limitada. Con este diagnóstico, proponemos construir una pileta semi-olímpica y un espacio polideportivo de escala municipal e interés comunitario, apostando a un proceso de redensificación del centro a partir del mejoramiento de su oferta programática de actividades de ocio y deportivas.

Tomando como referente el Centro Cultural de la Moneda, optamos por una estructura de pórticos de hormigón armado con una modulación de cuatro metros que organiza la trama estructural salvando así luces necesarias para las dimensiones correspondientes a una pileta semi olímpica. Una gran claraboya baña de luz natural el interior del espacio principal que en nuestro caso es el natatorio, compuesto por una pileta semi olímpica, una pileta de aprendizaje y otra de rehabilitación. Las claraboyas ubicadas entre viga y viga, las cuales tienen un metro de alto. Al igual que en la Moneda, al subsuelo se accede a través de un patio inglés.

Con respecto al diseño de la planta baja, la misma busca mantener los accesos y la circulación de las galerías comerciales existentes, e incluso los duplica. En el corazón del lote, ahora hay un gran parque de acceso público, con el patio inglés en el centro facilitando su acceso desde todas las direcciones. En línea con el mismo, en dirección a la calle Monjitas, se encuentran las claraboyas. El parque posee vegetación autóctona con árboles de baja altura que otorgan sombra para el paso y permanencia de los usuarios en el mismo.

Debido a la demolición de los edificios aledaños a los vecinos, las medianeras quedan descubiertas. Sobre las mismas se construyen dos nuevos edificios, el medianero San Antonio adosado a la medianera de menor ancho, y el medianero Bulnes adosado como lo dice su nombre al edificio Bulnes. Ambos poseen un diseño similar. En su planta baja, los cerramientos se retiran y conforman recovas sobre el parque. Allí se expanden los locales comerciales y gastronómicos que activan la cota cero. Además de enchapar las medianeras, estos edificios delimitan el espacio público y recomponen el frente urbano sobre la línea municipal. En lo que respecta a la torre, su planta baja conserva el acceso a las unidades de los pisos superiores, pero posee una recova y un acceso desde la calle, en lugar de su acceso anterior desde el interior de la manzana. Adosados a este ingreso, encontramos locales comerciales y gastronómicos.

Además de estas limitaciones de tipo estructural y formal, gracias a la cortesía de los administradores del edificios conocemos que el uso mayoritario de la torre ya no es el de vivienda, como había sido planificado, sino que progresivamente fue reemplazado por oficinas comerciales, estudios profesionales y consultorios.

Considerando estas variables, la intervención sobre el edificio es leve: incorporamos balcones, dispuestos en las esquinas entre el antepecho, el tabique y las columnas. En cuanto a la organización interna de las unidades, comprimimos las funciones de servicio contra el tabique del lado corto para despejar la planta y permitir una mayor flexibilidad que refleje y potencie la variación en el uso. Además, la escalera fue adaptada a las normativas de emergencia actuales.

En los edificios nuevos trabajamos una premisa diferente. Buscamos diseñar edificios con cualidades espaciales que la torre original, con las restricciones que ya mencionamos, no puede contener. De esta manera, si en la torre original, las unidades no superan los dos ambientes, los edificios nuevos tienen unidades de tres y cuatro ambientes. Si la torre original tiene cuatro lados iguales, los edificios nuevos reaccionan a la orientación y al entorno inmediato, posicionando las fachadas alargadas y balcones sobre el parque, buscando que los balcones al este y al oeste, reciban luz por la mañana y por la tarde.

Por otra parte, si la torre original tiene balcones “secos”, con una relación muy mediada con el exterior por la solidez del antepecho, los edificios nuevos tienen balcones más amplios, abiertos y con un sustrato vegetal.

En cuanto a los remates, en el caso de la torre, las unidades del piso superior fueron eliminadas para dar lugar a una terraza de uso común del edificio. La misma posee modificaciones en su losa para lograr colocar sustrato y así componer una terraza verde con vistas al parque. Sus barandas están compuestas por su antepecho, al cual se le adosa una estructura metálica con red para brindar mayor protección y coronar el remate de la torre.

Los edificios medianeros poseen el mismo criterio, terrazas de acceso común con sustrato vegetal, contenidas por esta estructurametálica con red igual a la de la torre. De esta manera, todos los edificios del conjunto poseen terrazas a cielo abierto con vistas a Plaza de Armas, la cordillera, y al Parque Bahía.



Fig. 42. Planta de subsuelo. Este nivel es producto de la intervención en su totalidad. Posee una estructura organizada a partir de un módulo de cuatro metros, la cual salva luces máximas de hasta dieciséis metros. El acceso al mismo se da a partir de un patio inglés. Podemos encontrar una pileta de natación semi olímpica, una pileta de aprendizaje y otra de rehabilitación. Además, posee una cancha polideportiva, un gimnasio, área de musculación, consultorios y servicios.
Elaboración propia

Planta conjunto_original

1:500

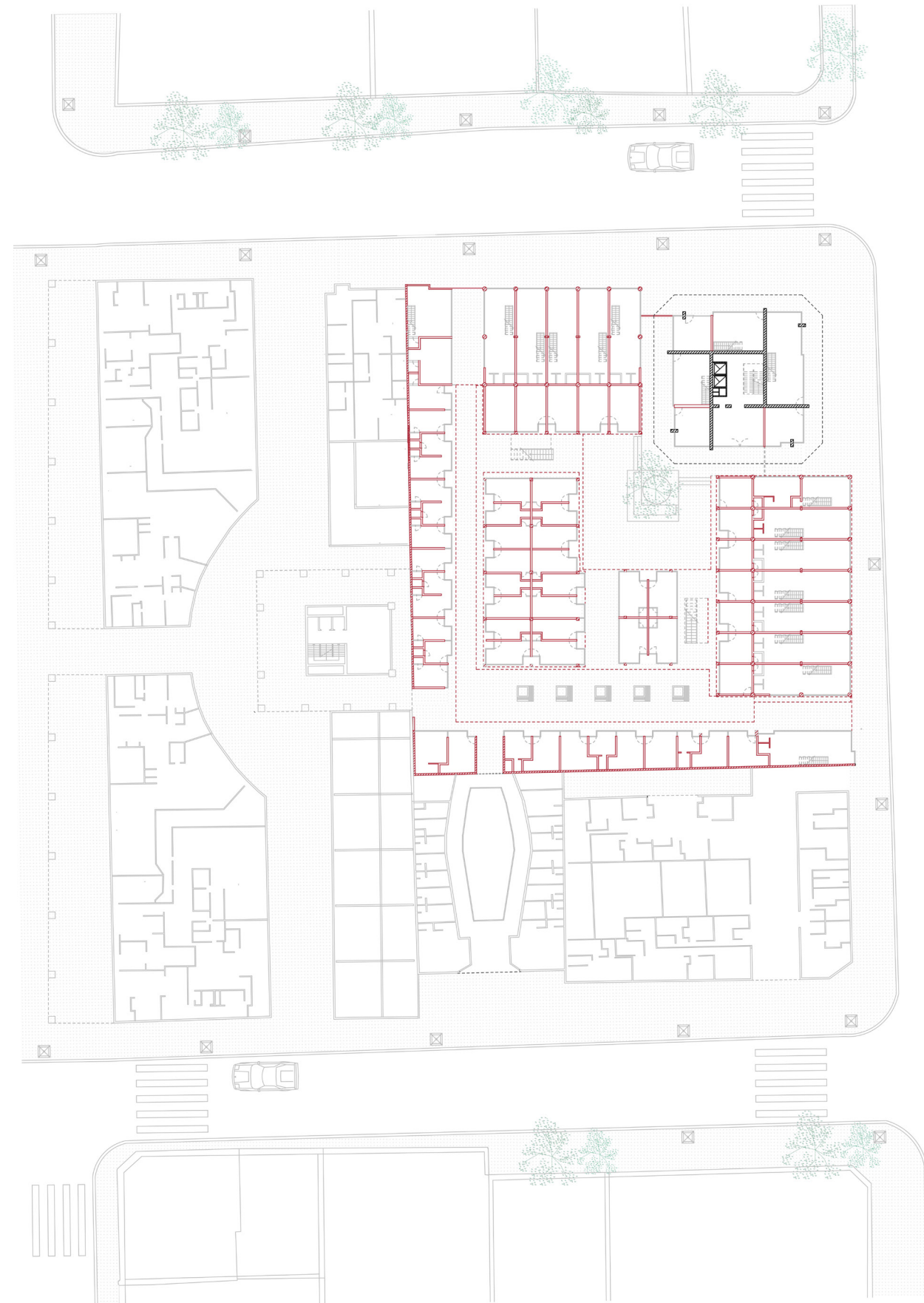


Fig. 43. Planta de conjunto original. Se observa la manzana del Edificio Bahía, entre las calles Plaza de Armas, La Merced, San Antonio y Monjitas, situándose el Bahía en la esquina de estas dos últimas.

En rojo, los sectores demolidos y/o reformados; tales como los edificios del centro de la manzana, los que limitan con las medianeras y aquellos que limitan la línea municipal. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

Planta conjunto_nueva

1:500



Fig. 44. Planta de conjunto nueva. Se observan los nuevos espacios creados a partir de la demolición y unificación de los pequeños vacíos autónomos en un gran vacío. Ahora es posible transitar la manzana de un extremo al otro a través de las circulaciones y galerías abiertas. Elaboración propia

Planta baja_original

1:250

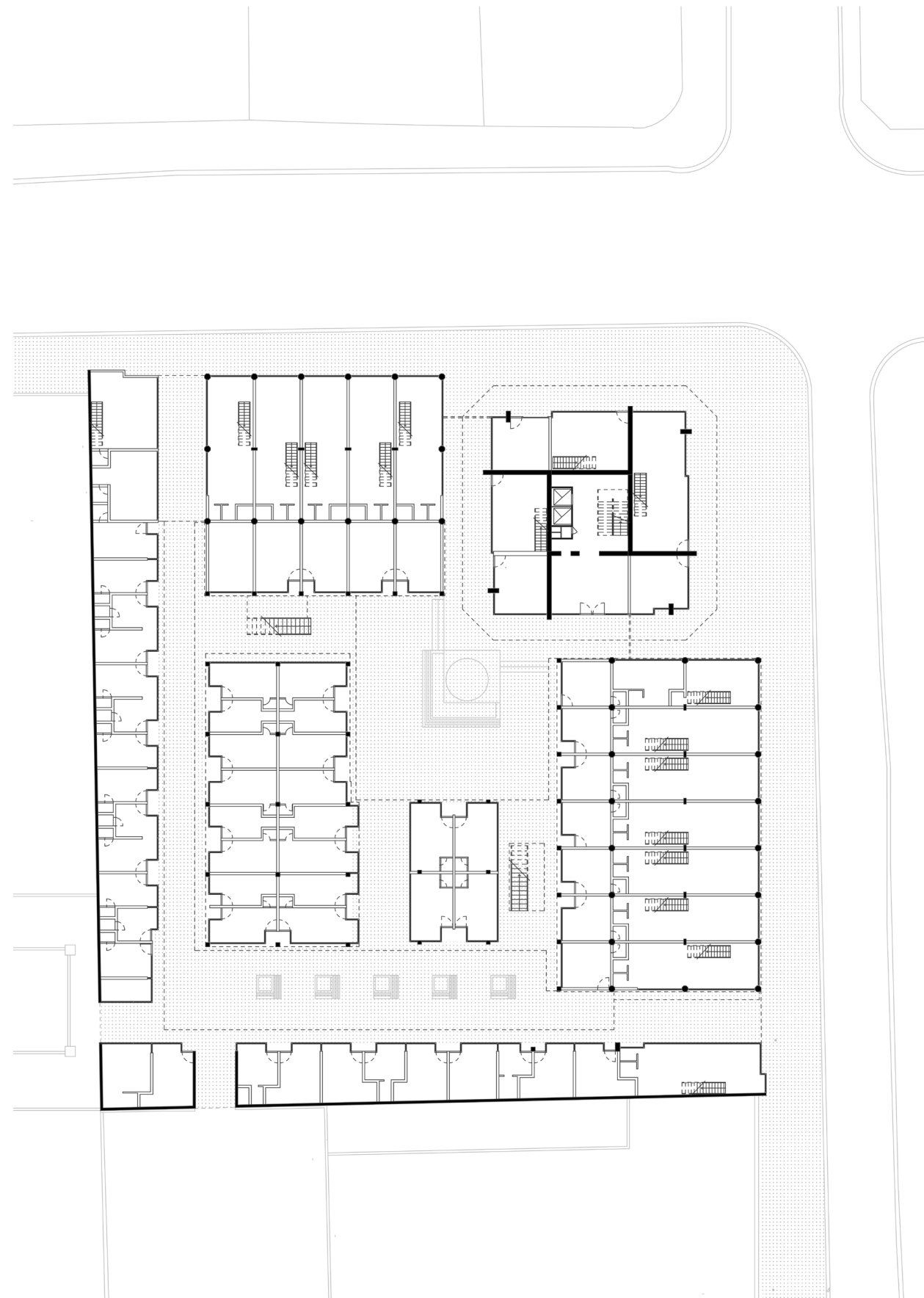


Fig. 45. Planta baja original. En la esquina, la torre exenta al basamento, compuesto por los edificios que componen la línea municipal, aquellos que limitan con la medianera y poseen accesos al pasaje Phillips y galería caracol en sus extremos, y los edificios del centro de la manzana. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

Planta baja_nueva

1:250



Fig . 46. Planta baja nueva. La torre se desprende de su basamento, dando lugar a dos grandes ingresos al centro de la manzana, desde las calles Monjitas y San Antonio. La planta baja de la torre, al igual que las de los edificios nuevos adosados a las medianeras, tienen lugar locales comerciales y gastronómicos. Se destacan las claraboyas transitables que iluminan el subsuelo y la vegetación del parque. Elaboración propia

Planta tipo conjunto_original

1:250

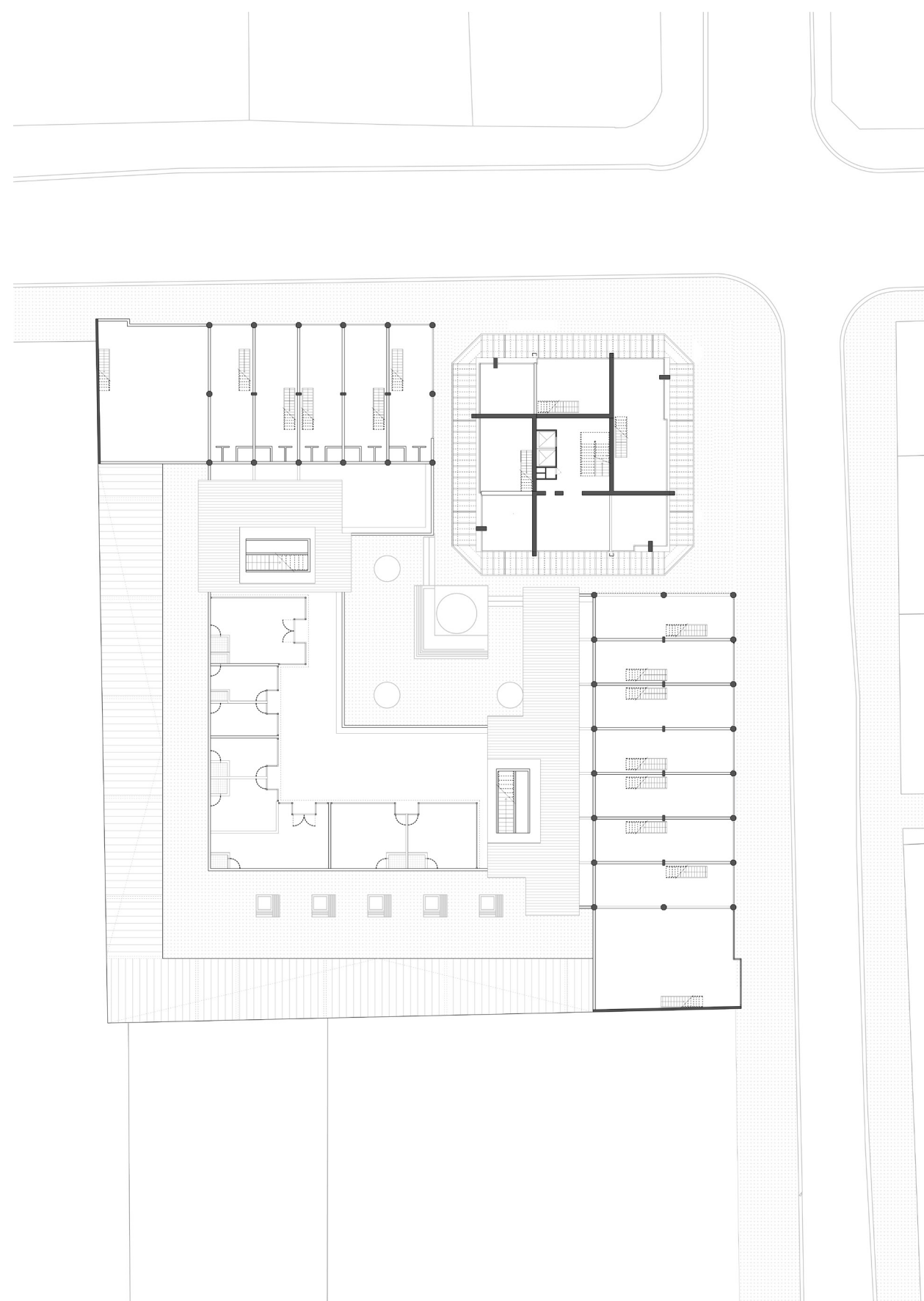


Fig. 47. Planta tipo original. Se observan los entrepisos de los edificios que componen la línea municipal y los del centro de la manzana rodeados de una pasarela. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

Planta tipo conjunto_nueva

1:250



Fig. 48. Planta tipo nueva. Con el centro de manzana liberado, se observan las unidades tipo de los edificios nuevos adosados a las medianeras, los cuales poseen balcones al parque, y de la torre, con su balcón nuevo producto del despegue de la carpintería del antepecho en las esquinas. Elaboración propia

Planta tipo torre_original

1:100

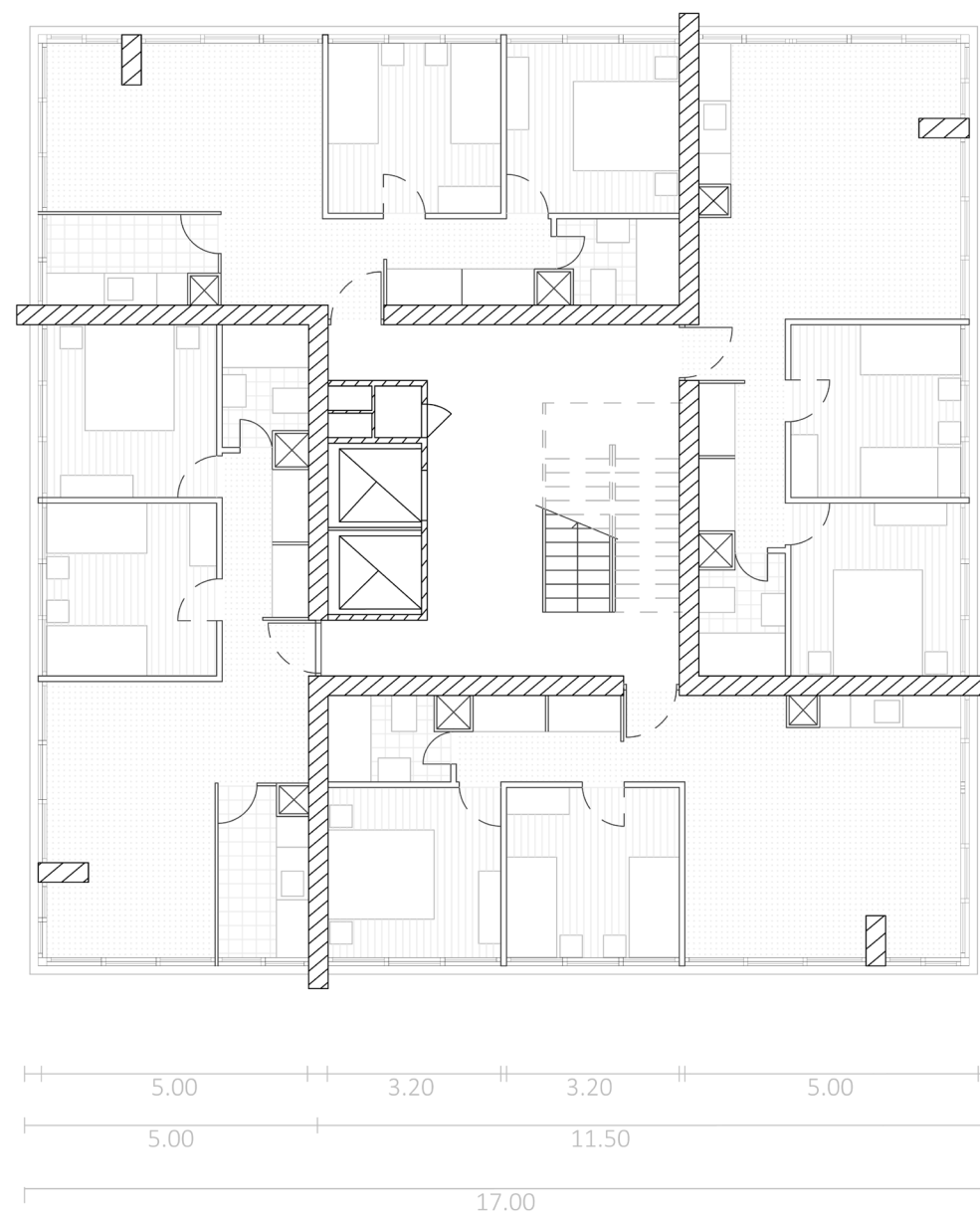


Fig. 49. Planta tipo torre original. Debido a su estructura antisísmica con tabiques dispuestos en forma de cruz gamada, la organización de las unidades es bastante limitada. Todas poseen tres ambientes de 55m². Elaboración propia a partir de documentación del archivo de la Municipalidad de Santiago.

Planta tipo torre_nueva

1:100

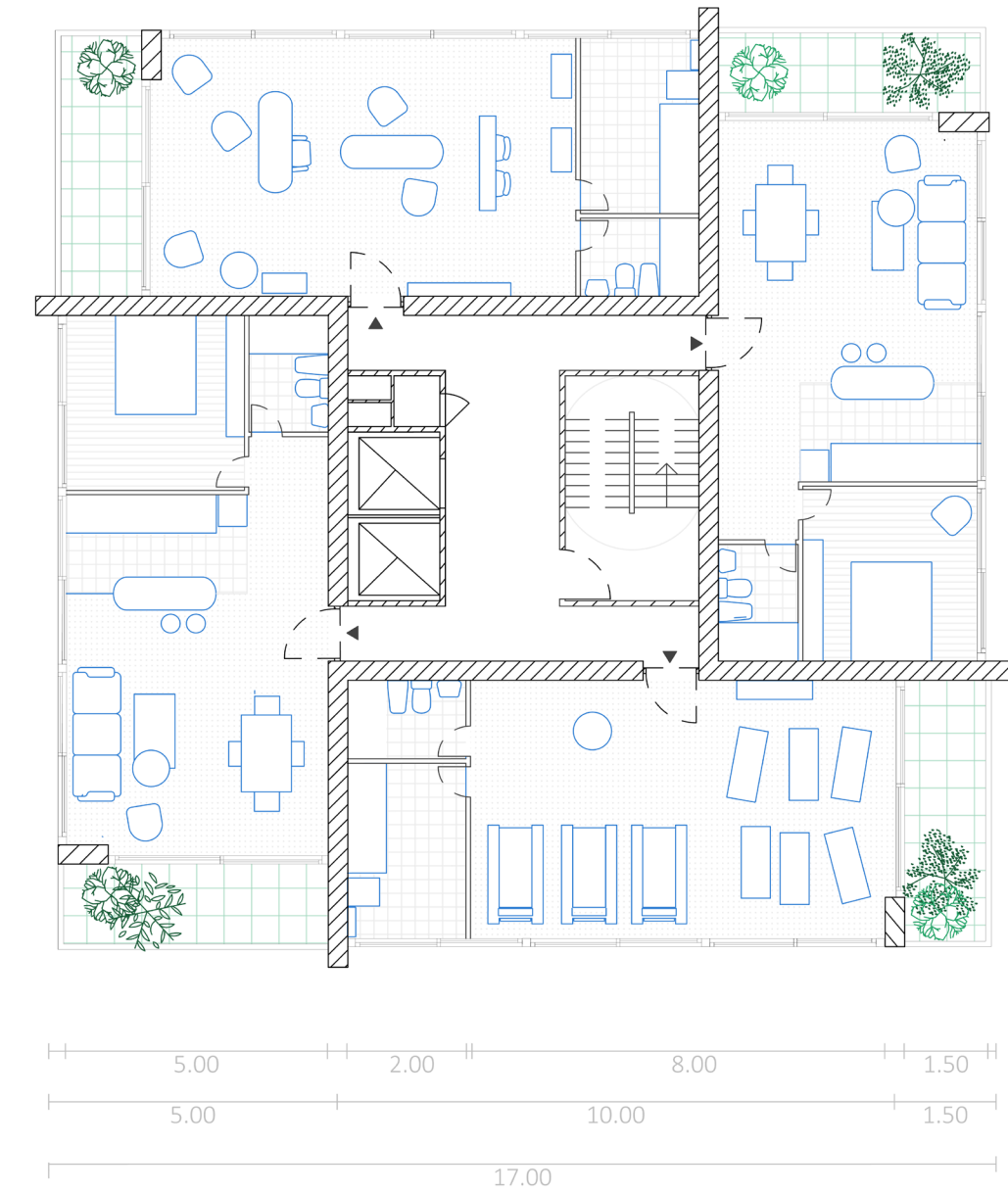


Fig. 50. Planta tipo torre nueva. Para la reconfiguración de las unidades, teniendo en cuenta sus límites estructurales, los núcleos húmedos se alinean a los tabiques en su lado corto otorgando libertad de configuración del espacio. Para otorgarle un espacio de balcón a las unidades, la fachada se despega de el antepecho en las esquinas hasta la línea de la columna. Elaboración propia

Esquema axonométrico unidad torre_nueva

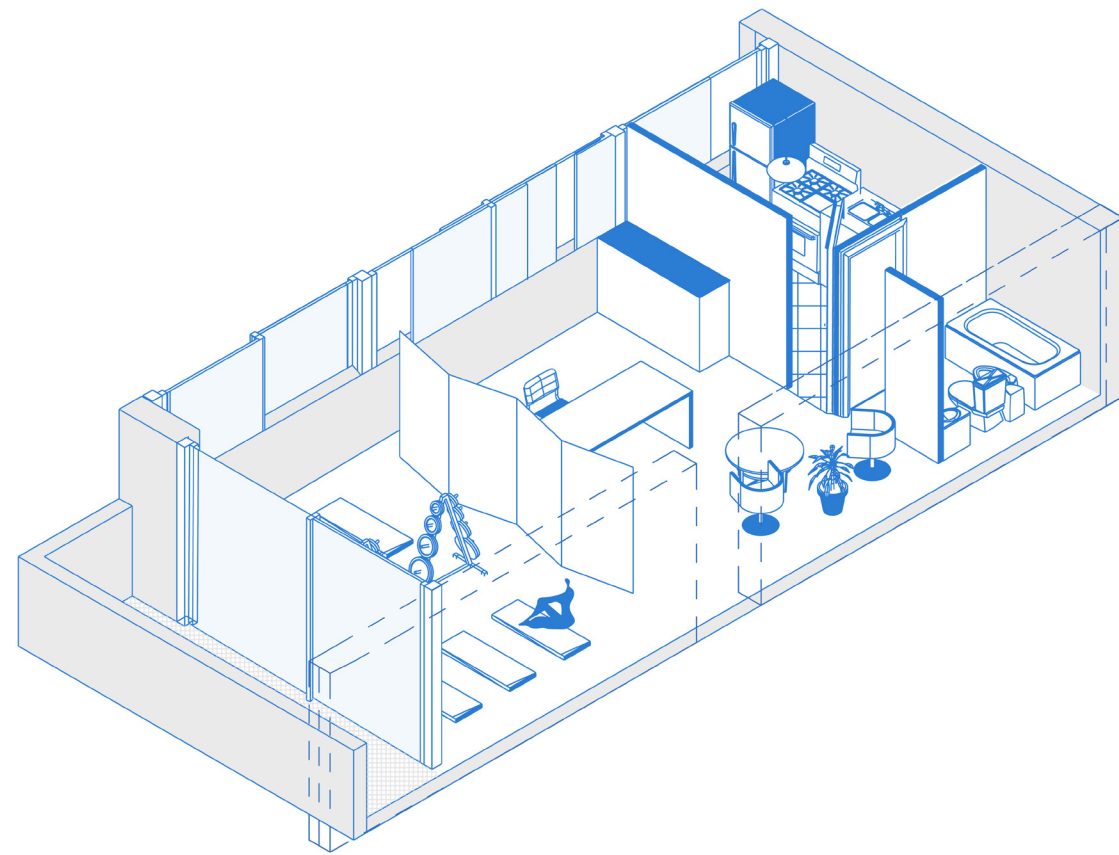


Fig. 51. Esquema axonométrico unidad torre nueva. Representación en axonométrica de las unidades funcionales con la incorporación de los balcones. Elaboración propia

Esquema axonométrico unidad torre_nueva

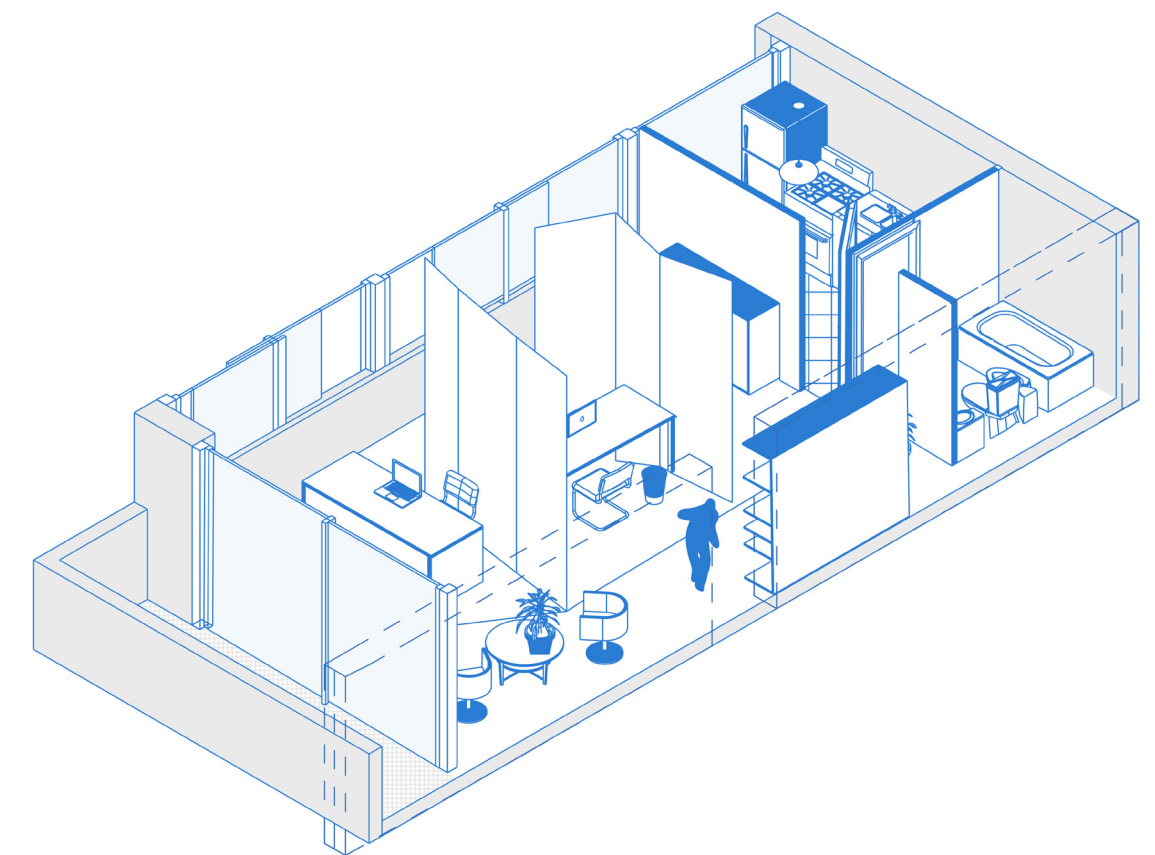


Fig. 52. Esquema axonométrico unidad torre nueva. Representación en axonométrica de las unidades funcionales con la incorporación de los balcones. Elaboración propia

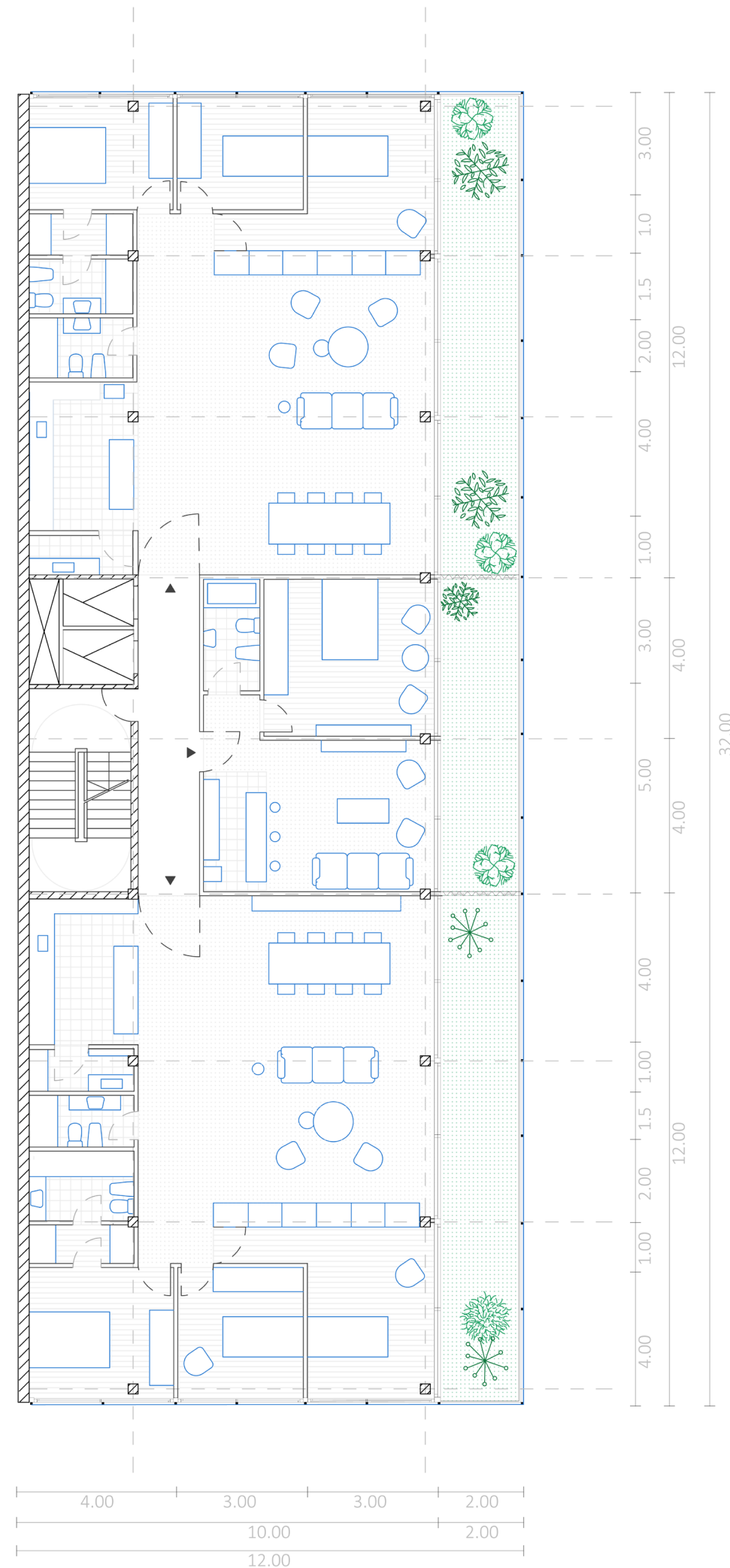


Fig. 53. Planta tipo medianero Bulnes. El medianero Bulnes posee unidades de 2 y 3 ambientes, con sus núcleos húmedos dispuestos a lo largo de la medianera y con su fachada completamente al parque, con balcones amplios y con sustrato vegetal. Elaboración propia

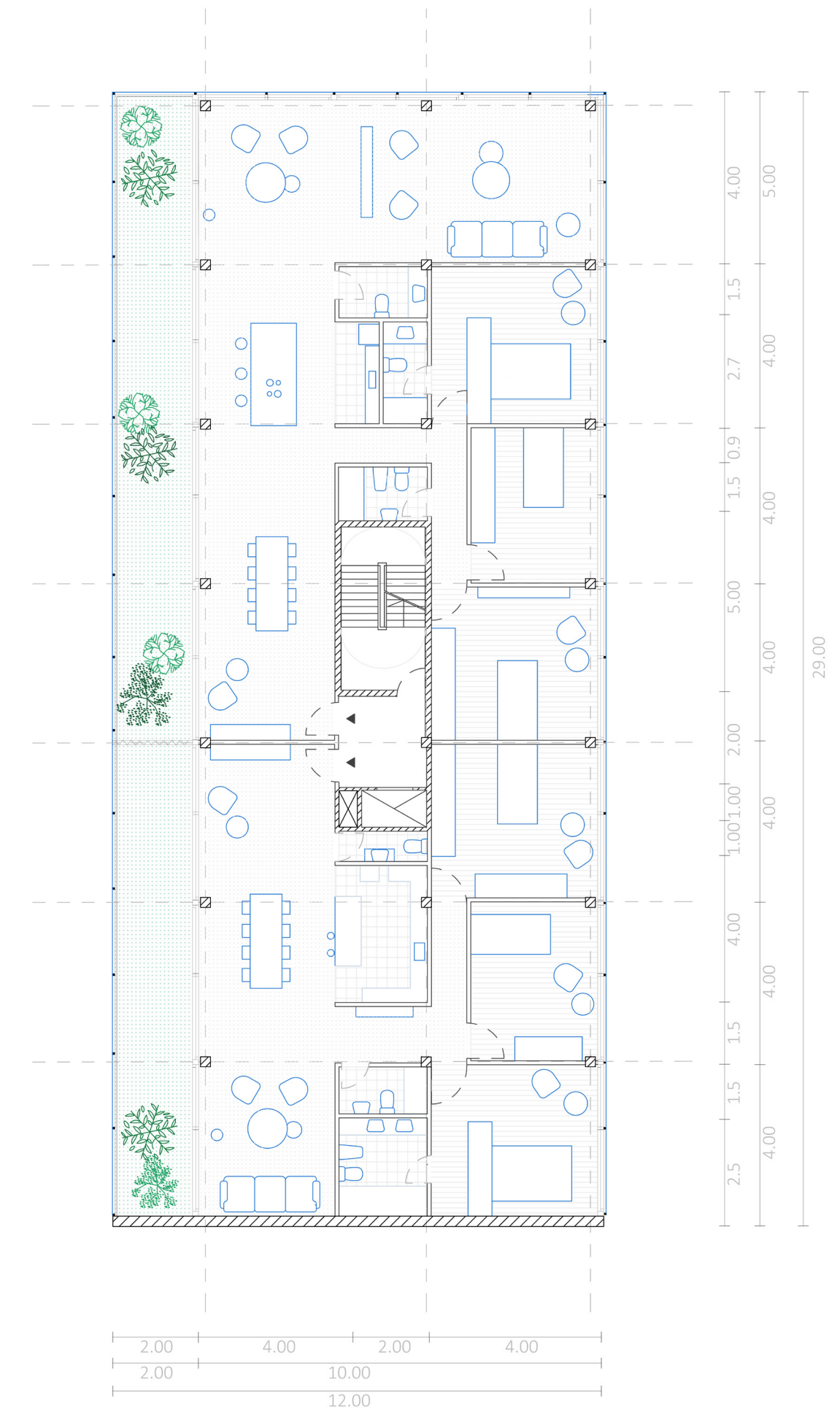


Fig. 54. Planta tipo medianero San Antonio. El medianero San Antonio es un edificio casi de perímetro libre, por lo que sus núcleos húmedos se concentran en el medio, liberando sus fachadas. La parte pública de las unidades, amplias y de 4 ambientes, posee orientación al parque, mientras que el área privada se orienta a la calle. Elaboración propia.



Fig. 55. Sección a través de la torre y basamento, por calle Monjitas. Se observa su antepecho estructural de viga invertida, los edificios abovedados que conforman la línea municipal, y los pequeños ingresos al interior de la manzana a los extremos de estos edificios. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

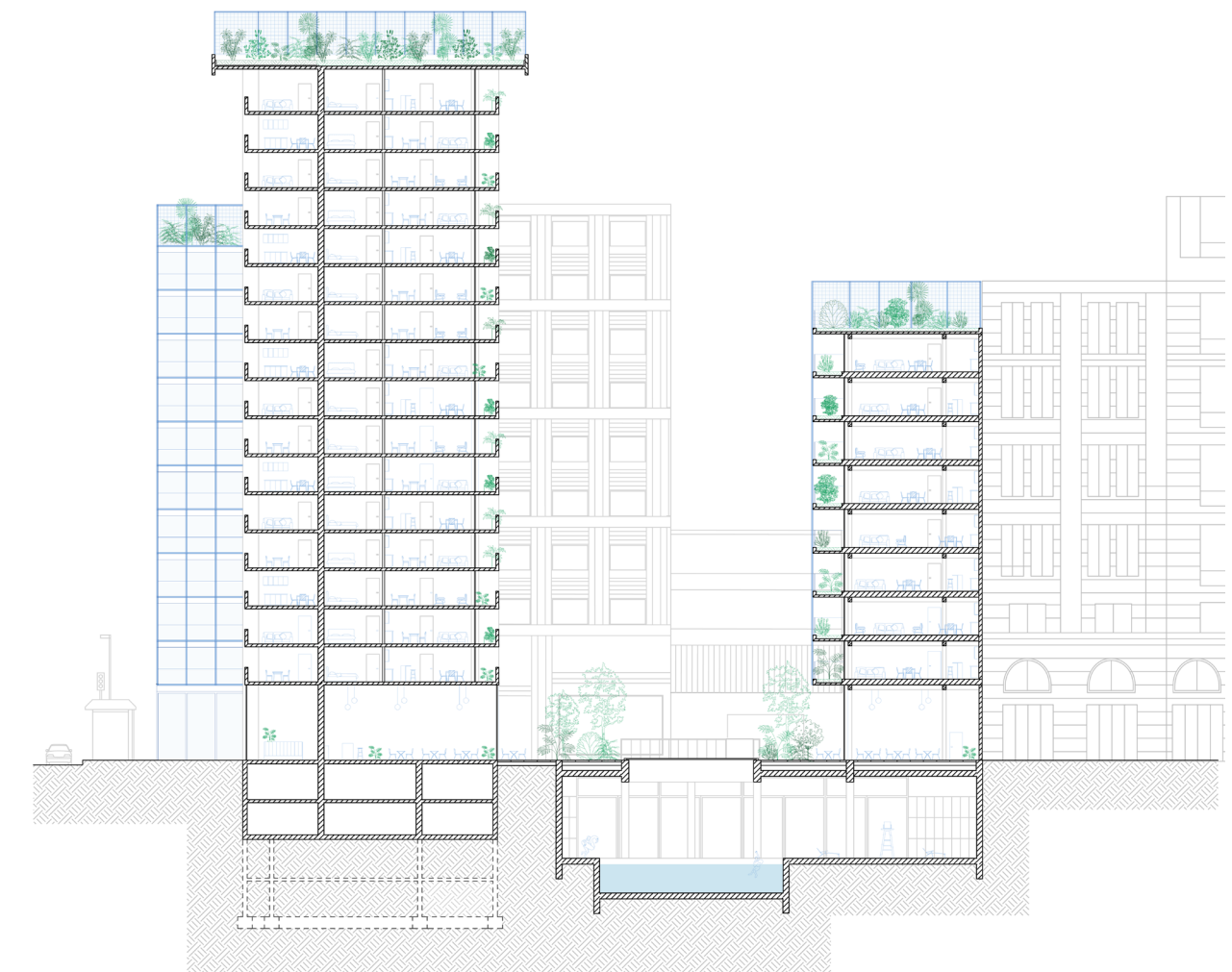


Fig. 56. Sección nueva. En la torre se observan los balcones producto del despegue de la carpintería del antepecho en las esquinas de la misma. Aparecen el subsuelo y la pileta semiolímpica, los edificios que enchapan las medianeras existentes y sus terrazas verdes. Elaboración propia

Detalle torre_original

1:50

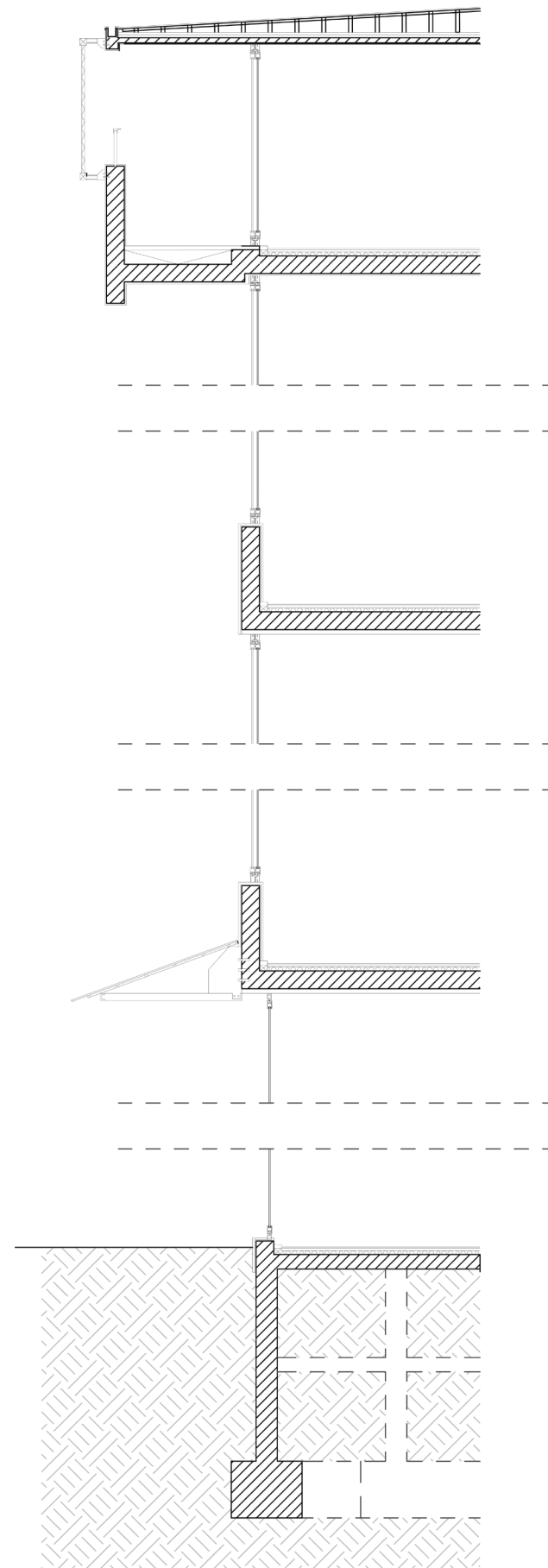


Fig. 57. Detalle de la torre Bahía previa a la intervención. Podemos observar su antepecho estructural en forma de viga invertida, crucial para su resistencia a los sismos de la región. La carpintería se encuentra por encima del mismo. En el último nivel, la losa se extiende y la carpintería se retrae formando un pequeño balcón seco. Elaboración propia

Detalle torre_nuevo

1:50

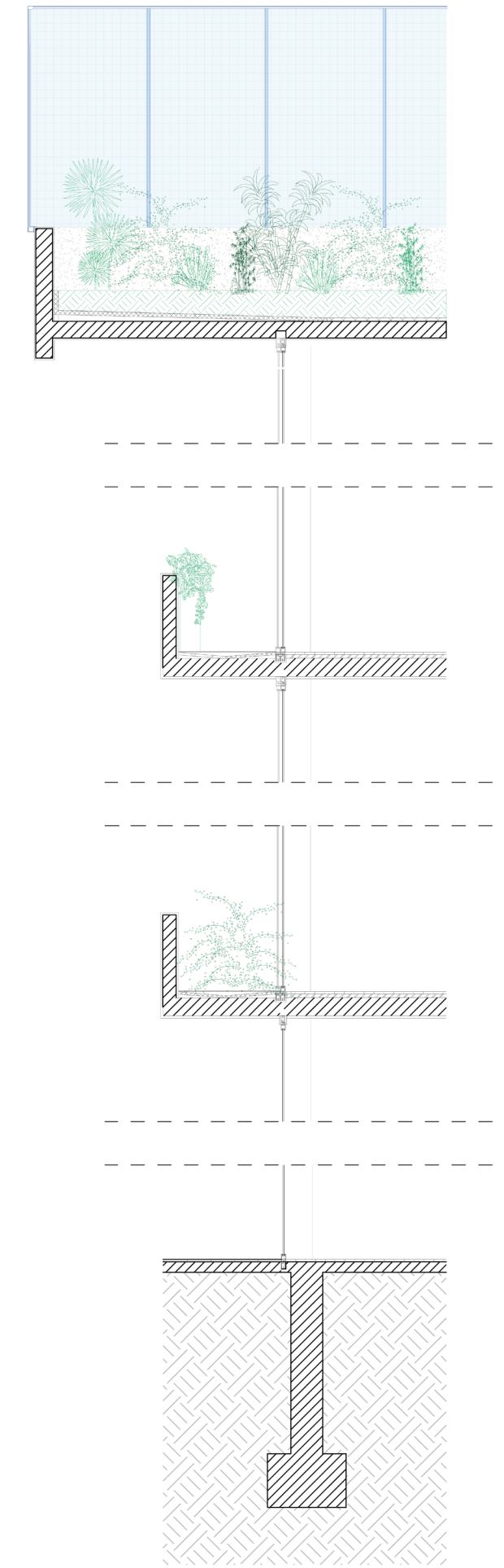


Fig. 58. Detalle de la torre Bahía intervenido. Observamos la incorporación de balcones secos con el antepecho como baranda, a partir de su carpintería retraída y nueva en forma de grandes paños de piso a techo. El último nivel se convierte en una terraza verde de acceso común para los habitantes de la torre. El antepecho funciona como baranda y además se le adosa un sistema de parlantes y malla metálica para mayor protección. Elaboración propia

Detalle 3D torre_original

1:50

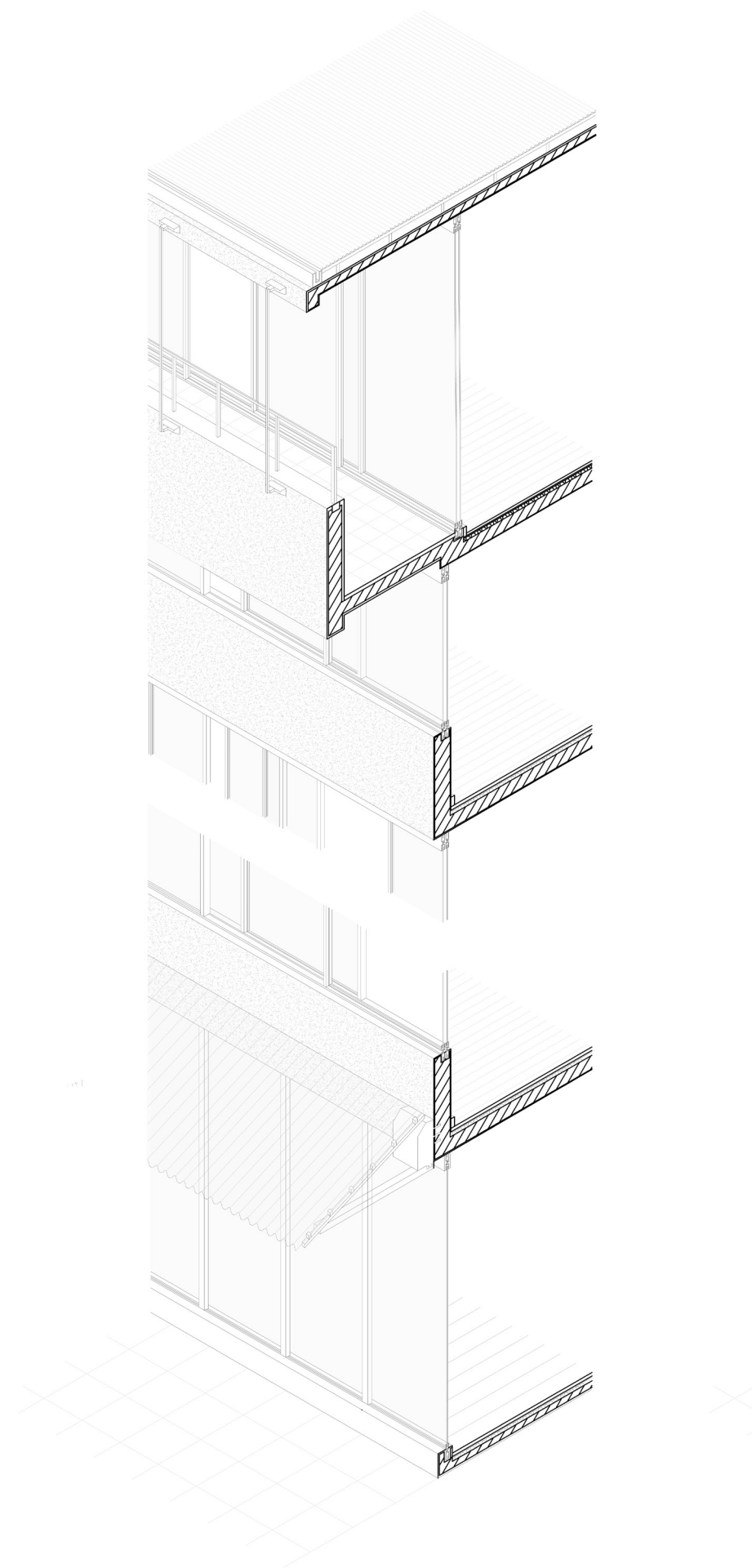


Fig. 59. Detalle de la torre Bahía previa a la intervención. Podemos observar su antepecho estructural en forma de viga invertida, crucial para su resistencia a los sismos de la región. La carpintería se encuentra por encima del mismo. En el último nivel, la losa se extiende y la carpintería se retrae formando un pequeño balcón seco. Elaboración propia

Detalle 3D torre_nuevo

1:50

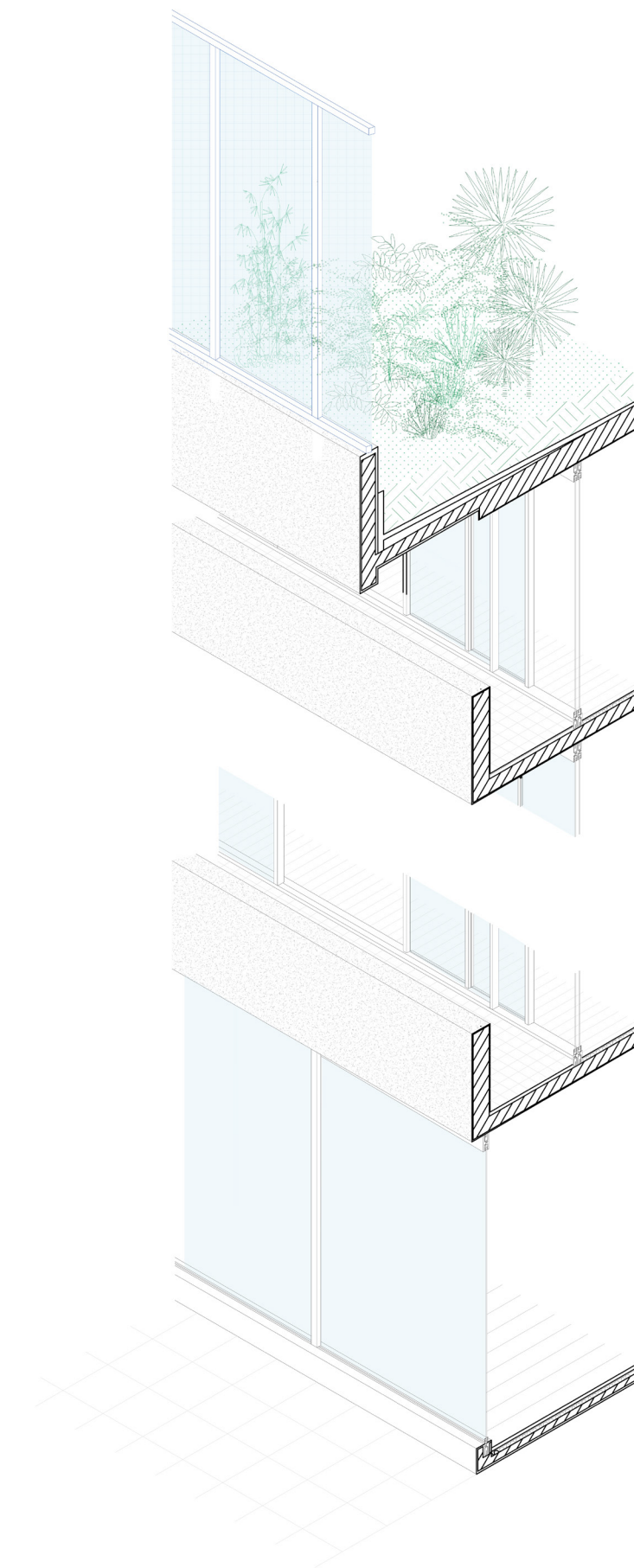


Fig. 60. Detalle de la torre Bahía intervenido. Observamos la incorporación de balcones secos con el antepecho como baranda, a partir de su carpintería retraída y nueva en forma de grandes paños de piso a techo. El último nivel se convierte en una terraza verde de acceso común para los habitantes de la torre. El antepecho funciona como baranda y además se le adosa un sistema de parlantes y malla metálica para mayor protección. Elaboración propia

Detalle medianeros

1:50

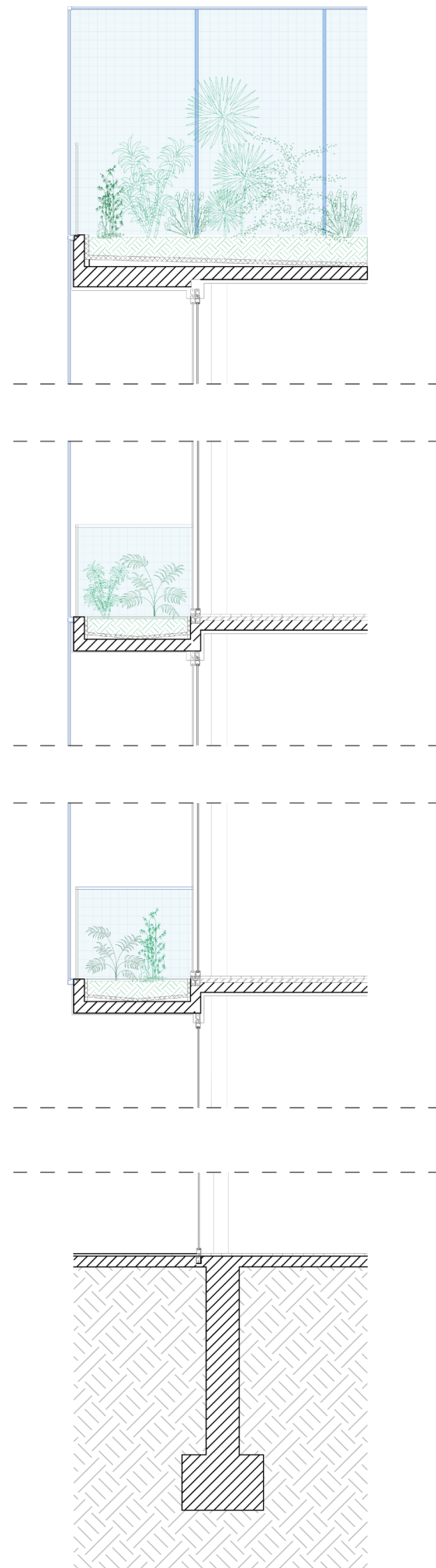


Fig. 61. Detalle medianero. Con la idea de dotar a estas unidades de características que la torre Bahía no posee, las unidades de los edificios nuevos que cubren las medianeras poseen un balcón con sustrato vegetal y ventanas de piso a techo. Estos balcones están cubiertos por una baranda y enmarcados por parantes verticales que comienzan en el primer piso y van hasta la terraza verde, al igual que el nuevo remate de la torre. Elaboración propia

Detalle medianeros 3D

1:50

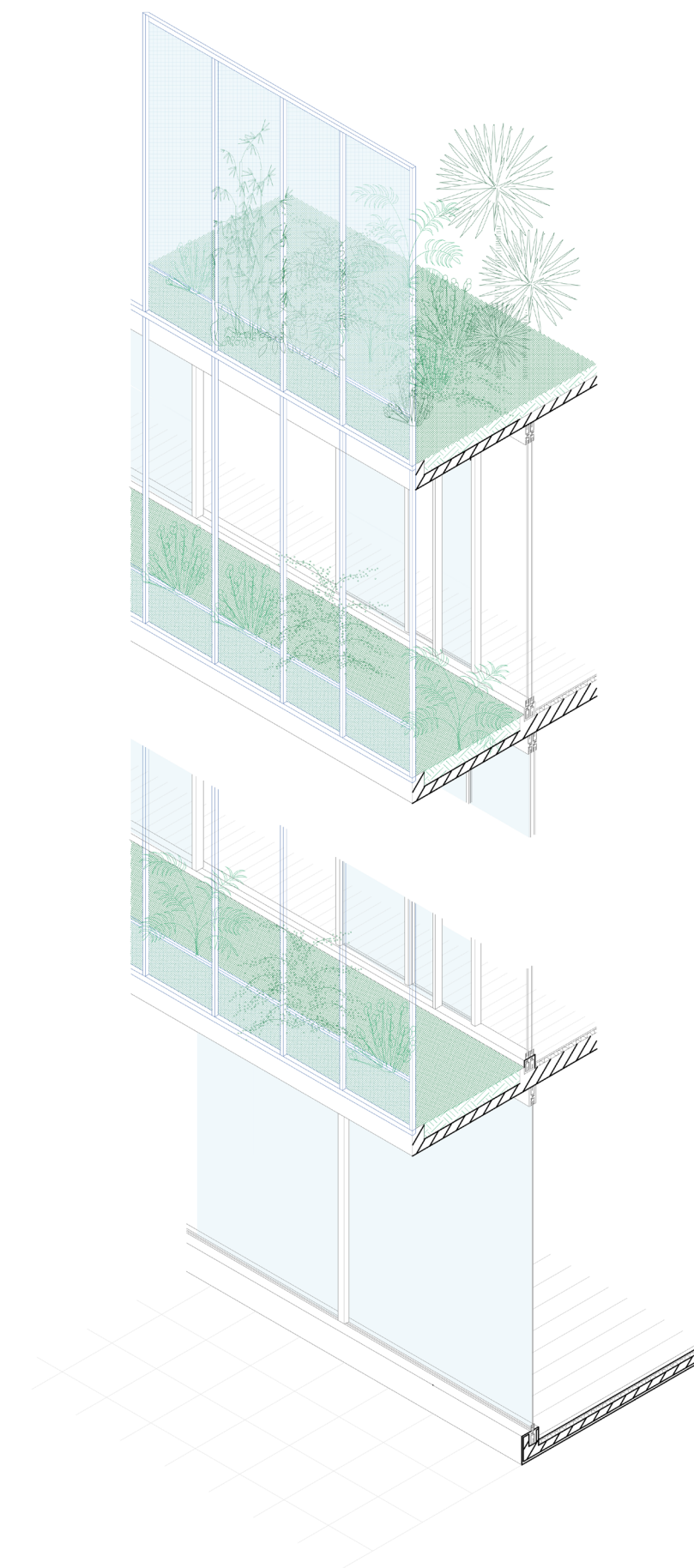


Fig. 62. Detalle medianero. Con la idea de dotar a estas unidades de características que la torre Bahía no posee, las unidades de los edificios nuevos que cubren las medianeras poseen un balcón con sustrato vegetal y ventanas de piso a techo. Estos balcones están cubiertos por una baranda y enmarcados por parantes verticales que comienzan en el primer piso y van hasta la terraza verde, al igual que el nuevo remate de la torre. Elaboración propia

Axonometría conjunto_original

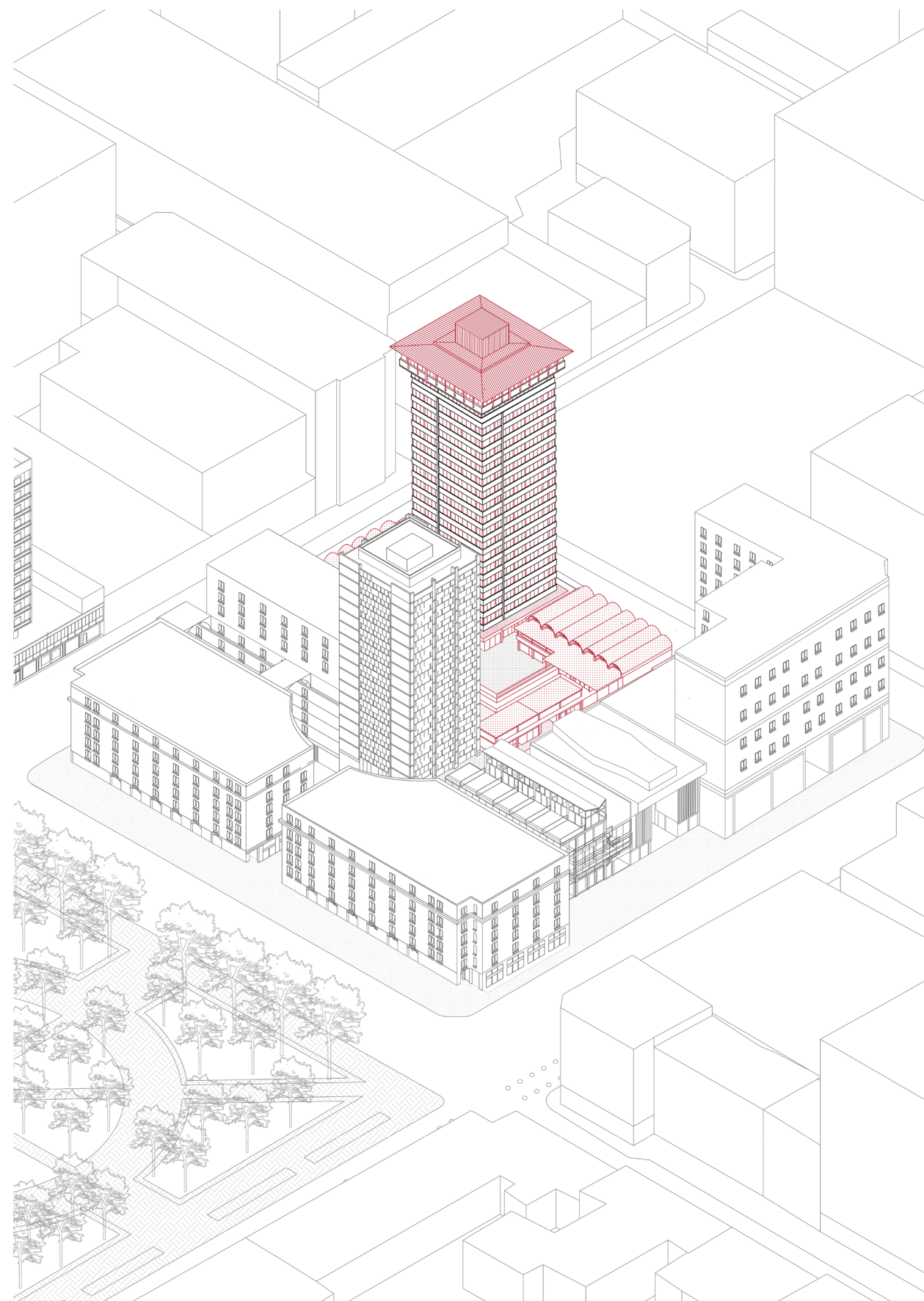


Fig. 63. Axonometría conjunto original. Desde la plaza de armas, en rojo los sectores demolidos y/o reformados; tales como los edificios del centro de la manzana, las cubiertas abovedadas, el remate de la torre y sus carpinterías. Elaboración propia

Axonometría conjunto_nueva

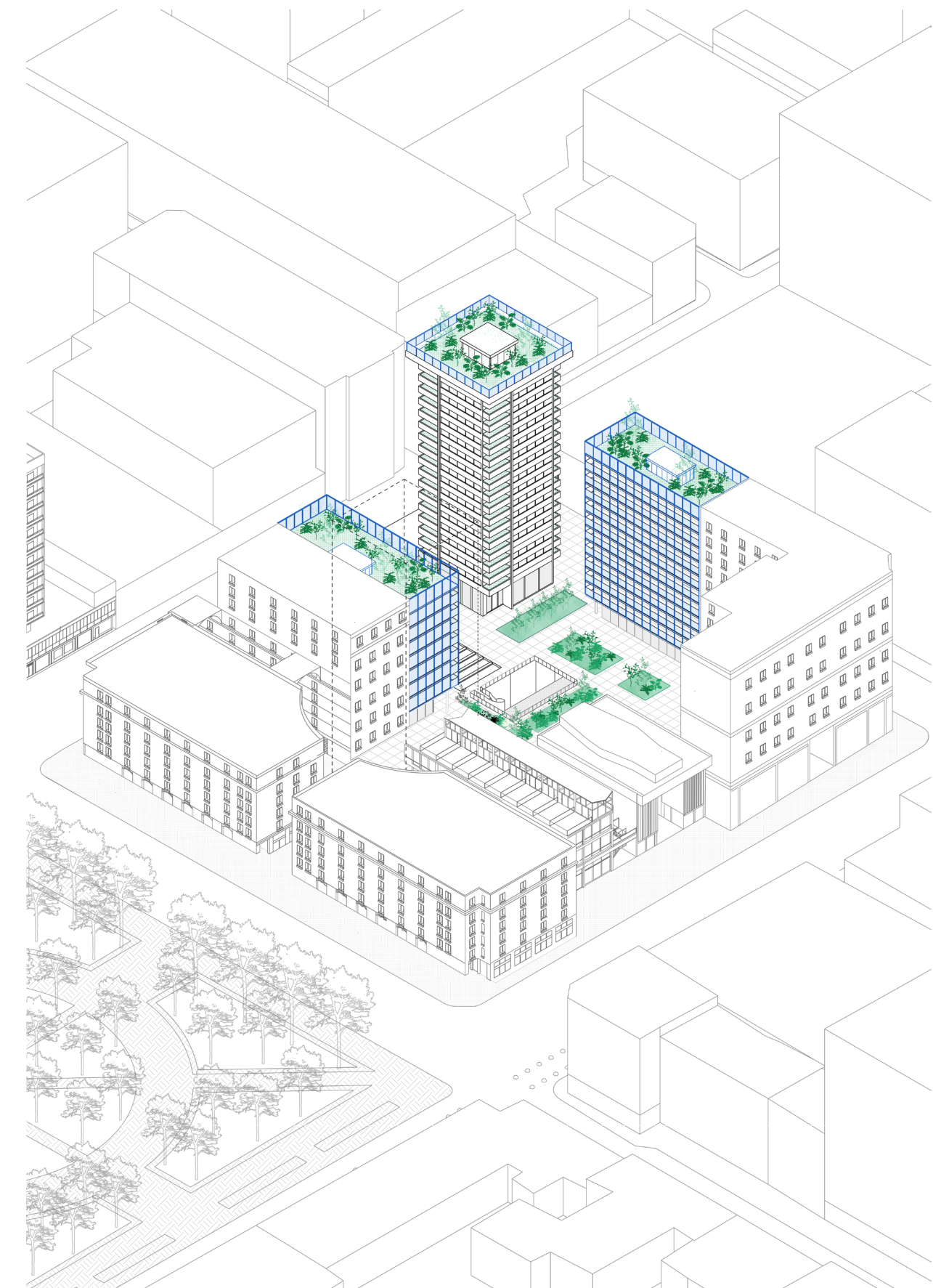


Fig. 64. En azul, resaltan los edificios nuevos que se adosan a las medianeras existentes, tomando su altura y ancho. Se observa el centro de la manzana convertido en el Parque Bahía y las terrazas verdes tanto de la torre como de los edificios nuevos propuestos. Elaboración propia

Corte perspectivado



Fig. 65. Sección en perspectiva vista desde el interior de la manzana en paralelo a la calle San Antonio. La misma resume la propuesta casi en su totalidad. Se observa el ingreso al patio inglés a través de una escalera caracol, un gran árbol que alcanza la cota cero, la pileta semi olímpica de natación bañada de luz natural a través de las claraboyas, y los edificios nuevos y existentes de fondo. Elaboración propia

Axonometría despiezada del conjunto

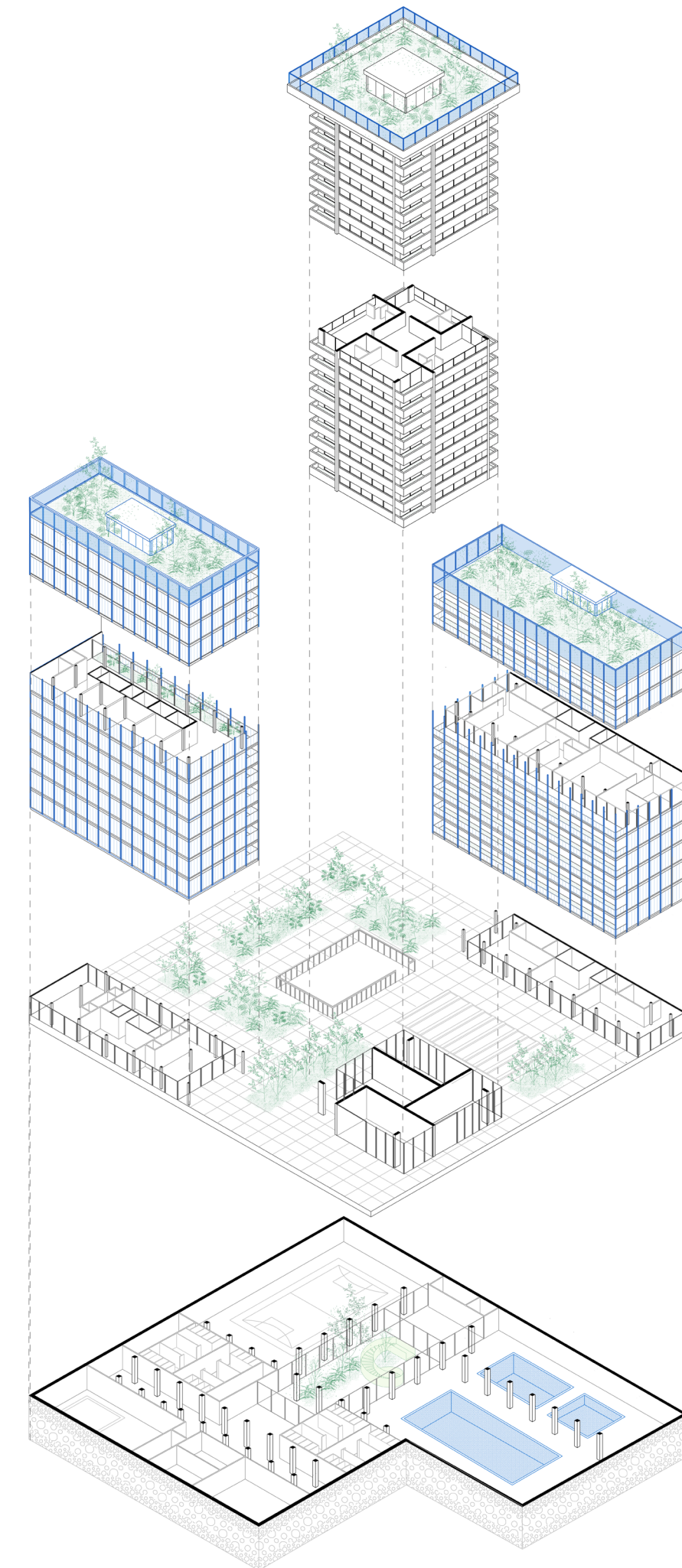


Fig. 66. De abajo hacia arriba, el subsuelo con sus programas deportivos entre los cuales se destaca la pileta semi olímpica de natación. En planta baja, se destaca el Parque Bahía. Los edificios nuevos se diferencian de la existente torre gracias al color azul de sus fachadas, al igual que la intervención en la terraza de la torre. Elaboración propia

Fotografía original



Fig. 67. Fotografía desde la calle San Antonio donde se puede notar la totalidad de la torre así como su entorno inmediato. Elaboración propia

Render inserción



Fig. 68. Inserción sobre fotografía desde la calle San Antonio. Elaboración propia

Fotografía original



Fig. 69. Fotografía desde la calle Monjitas donde se busca relacionar parte de la torre con el edificio lindero, mostrando el estado actual de las medianeras. Elaboración propia

Render inserción



Fig. 70. Inserción sobre fotografía desde la calle Monjitas donde se puede ver la relación entre la torre ya modificada y el edificio medianero agregado que se adosa a la medianera del edificio Bulnes. Elaboración propia

Render



Fig. 71. Render del nuevo conjunto del Parque Bahía, donde se puede apreciar este nuevo espacio verde creado en el corazón del proyecto y su relación tanto con los edificios medianeros como con la torre. Elaboración propia

Render

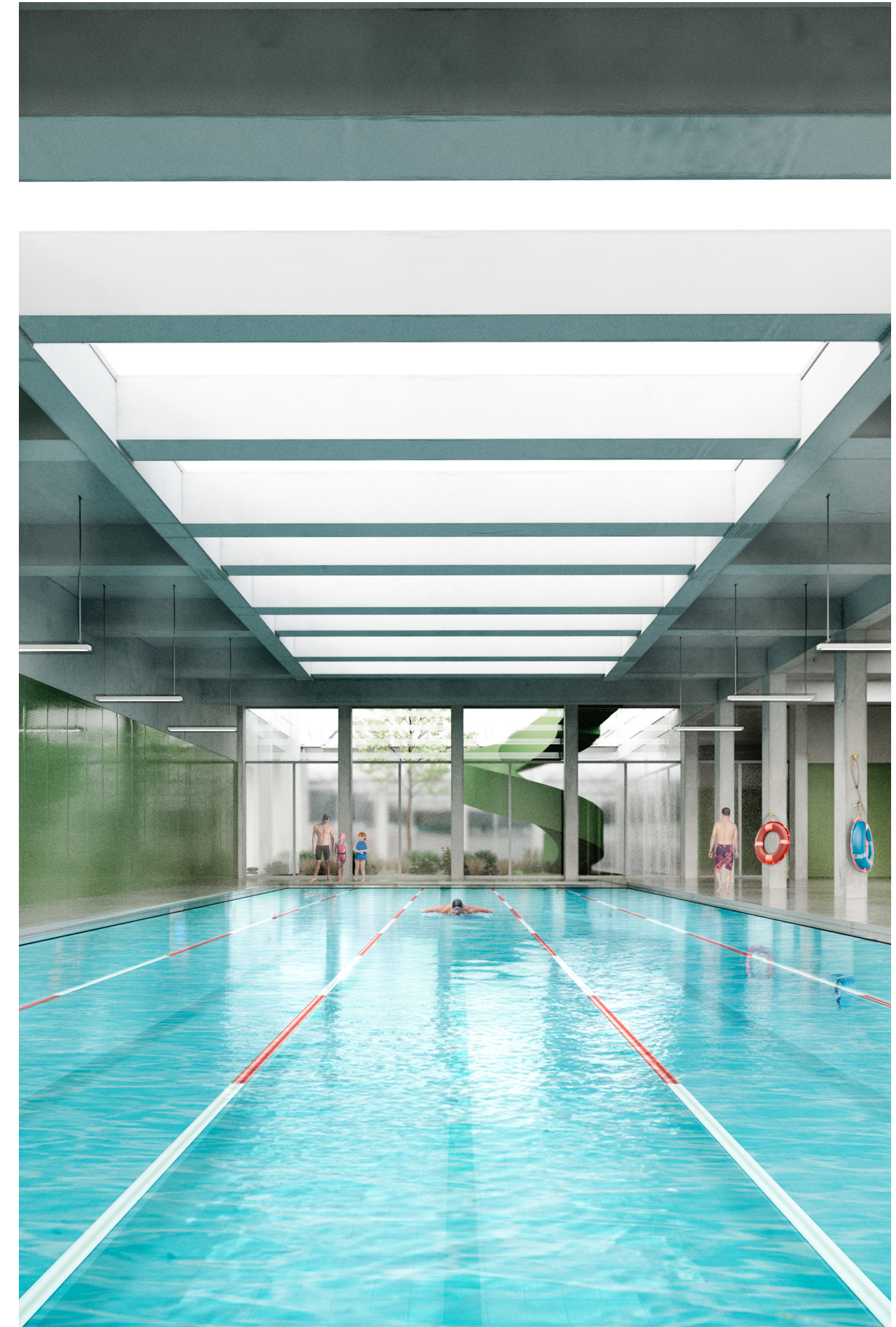


Fig. 72. Render del espacio de la pileta semiolímpica que se encuentra en el subsuelo a la cual se accede mediante el patio inglés y se ve beneficiada por la iluminación cenital que generan las claraboyas de la planta baja. Elaboración propia.

CON- CLUSIÓN

Este trabajo de tesis proyectual tiene como objetivo general la reconfiguración del Microcentro de Santiago a partir de la revitalización de sus edificios, tal es el caso del Edificio Bahía (1979, M. Pérez de Arce). A partir del análisis de la zona, en un recorrido por su historia colonial hasta la actualidad, llegamos a las hipótesis de este trabajo.

Optamos por una gran demolición en el pulmón de manzana, con la idea de que un gran vacío urbano tiene mayor capacidad de regeneración que la suma de pequeños vacíos dispersos. En este nuevo gran vacío, alineada a la hipótesis del distanciamiento de un centro mono funcional, le otorgamos al Centro un espacio polideportivo de escala municipal e interés comunitario, con una pileta semi olímpica de natación, que apuesta a la redensificación del Centro a partir de la mejora de la oferta programática.

El proyecto establece nuevas relaciones con las distintas alturas en el centro de la ciudad de Santiago. Las cubiertas de los edificios, tanto los existentes como los diseñados, aparecen como un nuevo espacio de encuentro y contemplación del paisaje urbano. Estos edificios nuevos con sus fachadas vívidas, enmarcan las perspectivas del entorno inmediato y reflejan imágenes de una vida contemporánea en el centro histórico. El escenario principal donde se evidencia la magnitud de la protesta es en la planta baja, el corazón de nuestro proyecto y donde está puesta la mayor energía. Es un nuevo espacio público que llega, como en la mayoría de estos casos, con el costo de una demolición considerable. Nuestra apuesta es que el nuevo Parque Bahía, con su amplia oferta de programas de vivienda, trabajo, ocio y deporte, actúe como un polo de atracción y recuperación del triángulo fundacional de la ciudad de Santiago de Chile.

ANEXO: FOTOGRAFÍAS DE MAQUETAS

Maqueta implantación

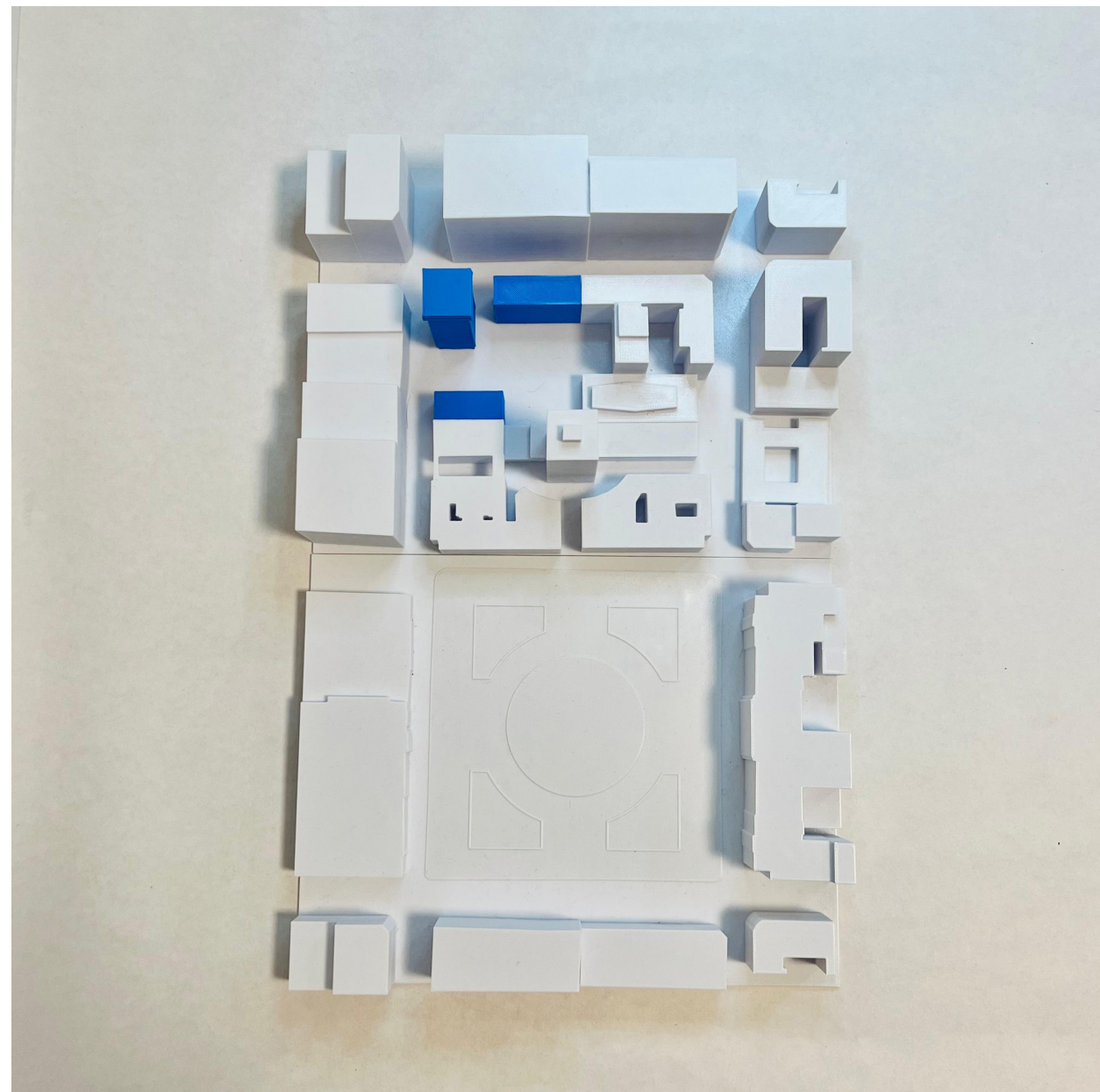


Fig. 73. Maqueta del área de implantación del edificio Bahía. En blanco, edificios existentes. En azul, la torre y los edificios adyacentes a las medianeras producto de la intervención. Escala 1:1000. *Elaboración propia*

Maqueta implantación

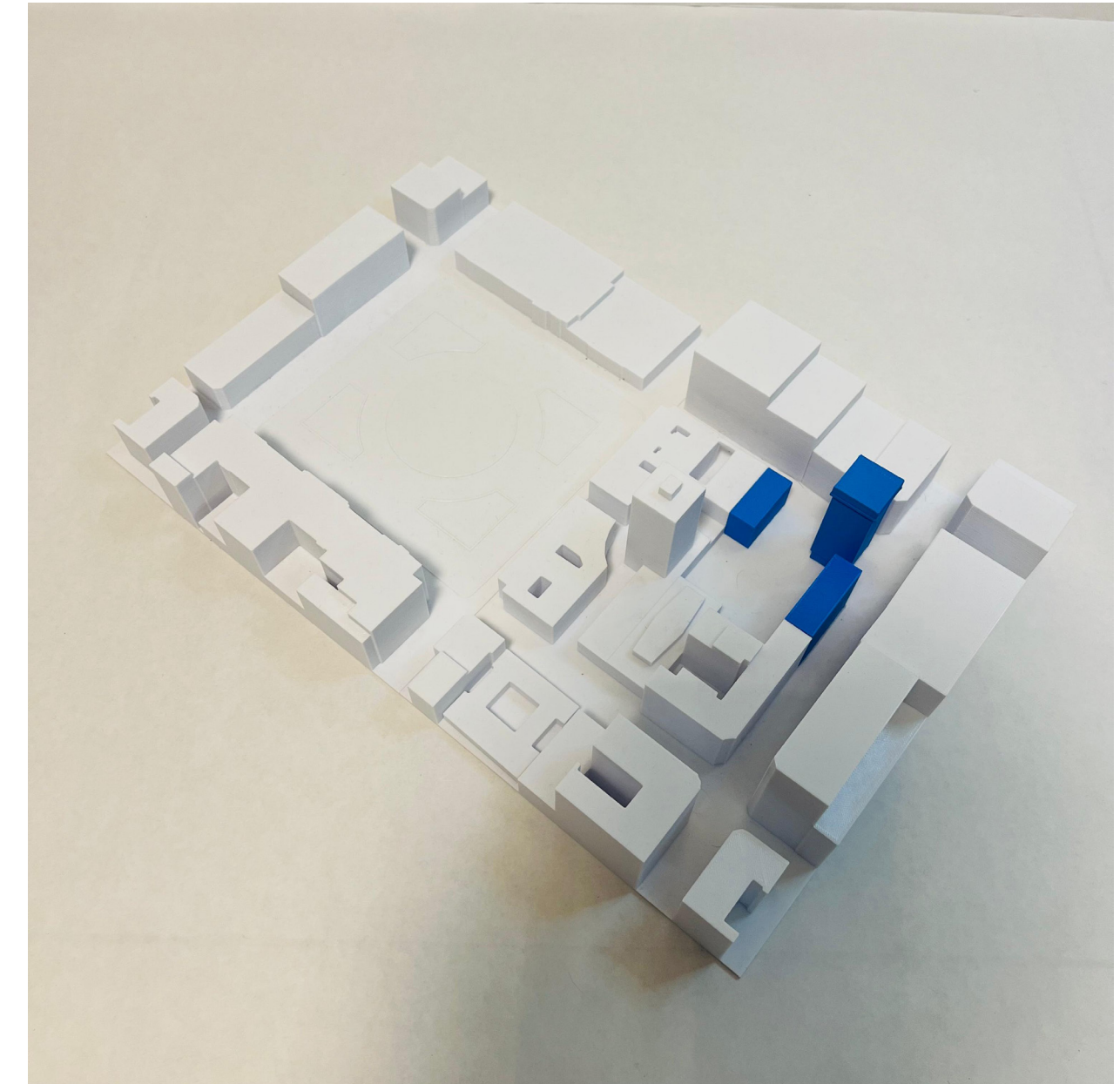


Fig. 74. Maqueta del área de implantación del edificio Bahía. En blanco, edificios existentes. En azul, la torre y los edificios adyacentes a las medianeras producto de la intervención. Escala 1:1000. *Elaboración propia*

Maqueta interactiva

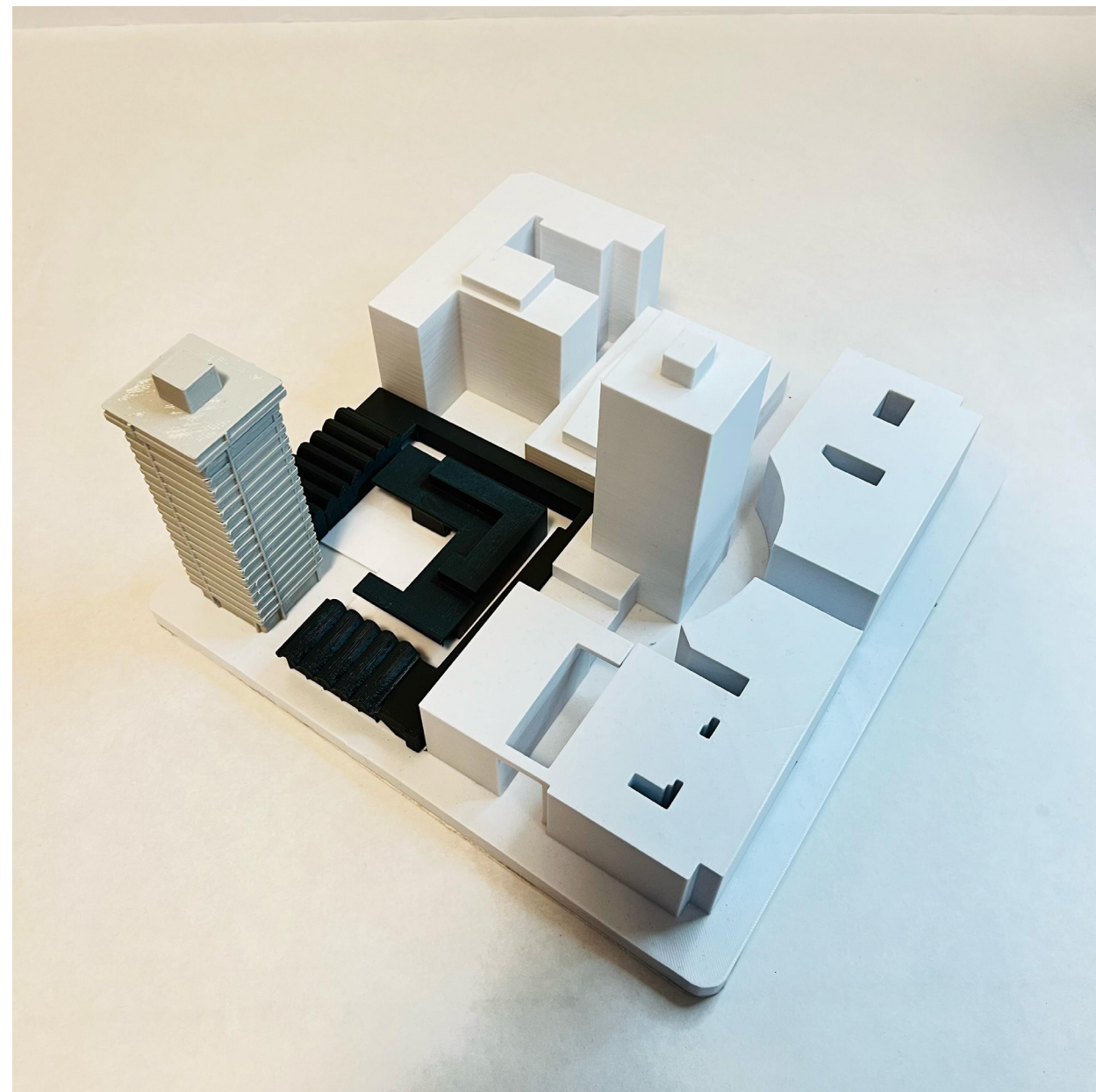


Fig. 75. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Estado actual. Escala 1:500
Elaboración propia

Maqueta interactiva



Fig. 76. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Demolición de los edificios abovedados y construcción del subsuelo. Escala 1:500. Elaboración propia

Maqueta interactiva

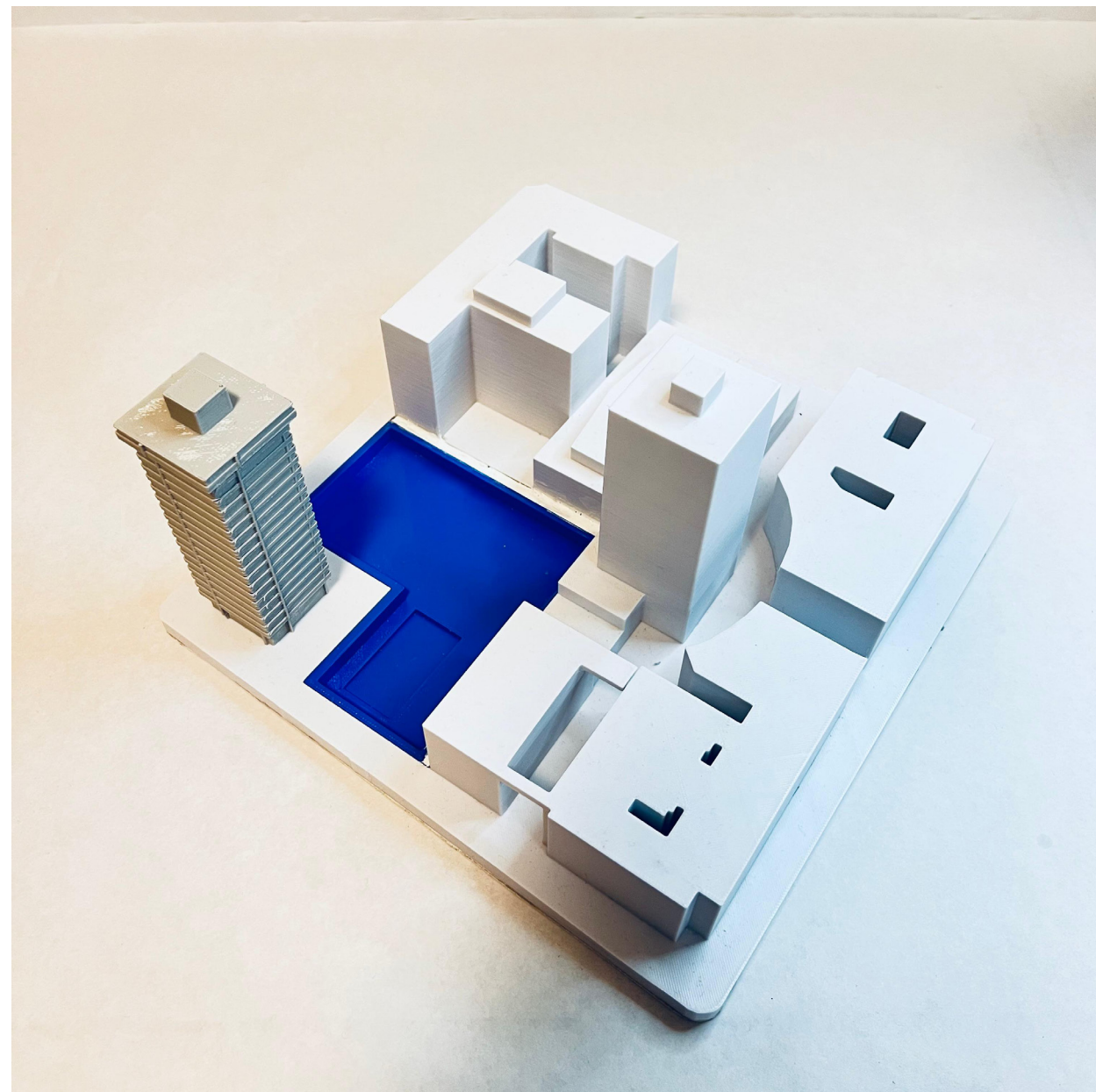


Fig. 77. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Demolición del interior de la manzana. Escala 1:500. Elaboración propia

Maqueta interactiva

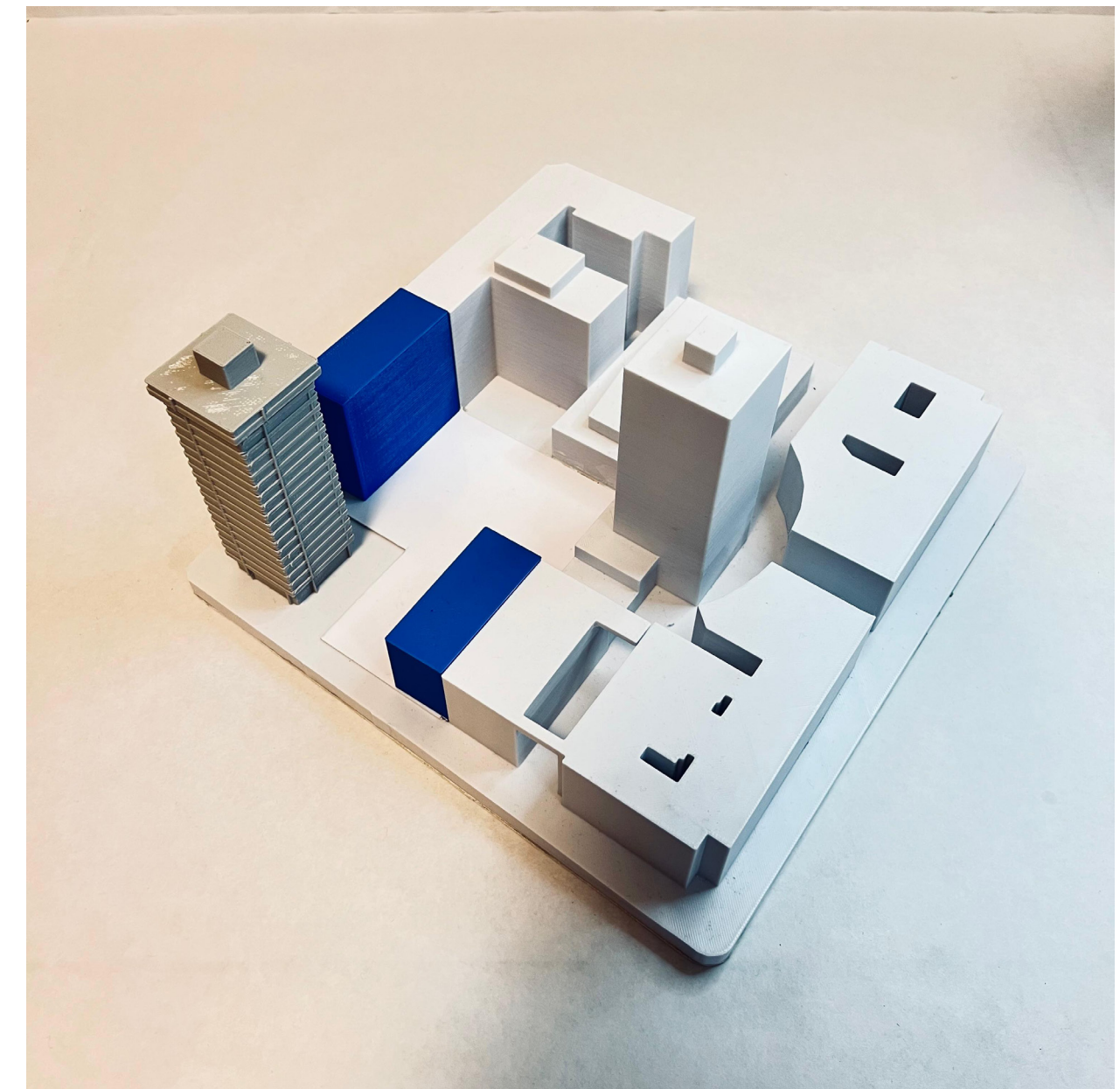


Fig. 78. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Cota cero y edificios adyacentes a las medianeras. Escala 1:500. Elaboración propia

Maqueta estructural

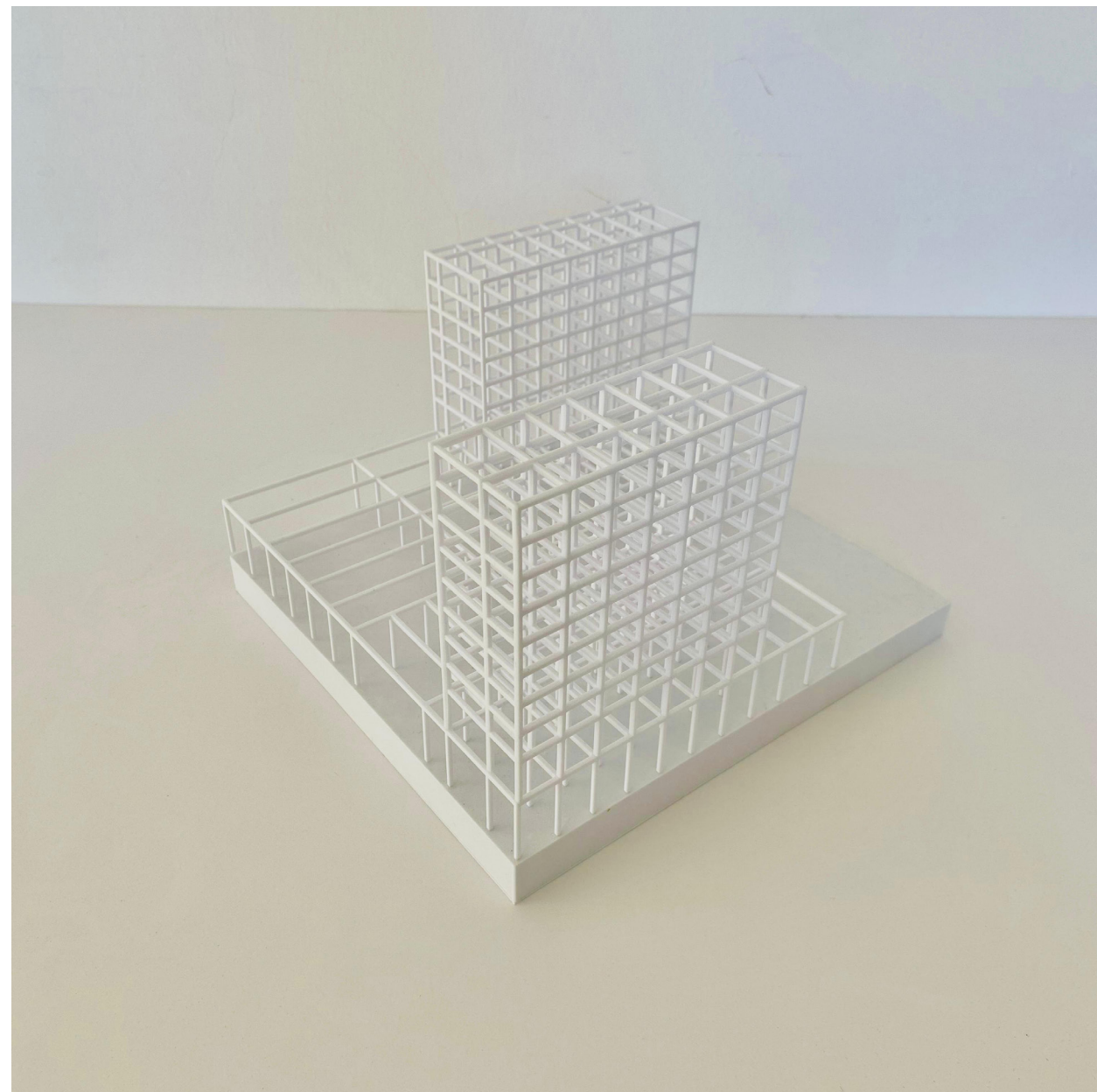


Fig. 79. Maqueta ilustrativa de la trama estructural del subsuelo compuesta por vigas y columnas de hormigón, organizada a partir de un módulo de cuatro metros. La misma grilla crece desde el subsuelo hasta los edificios medianeros. Escala 1:250. Elaboración propia

Maqueta estructural

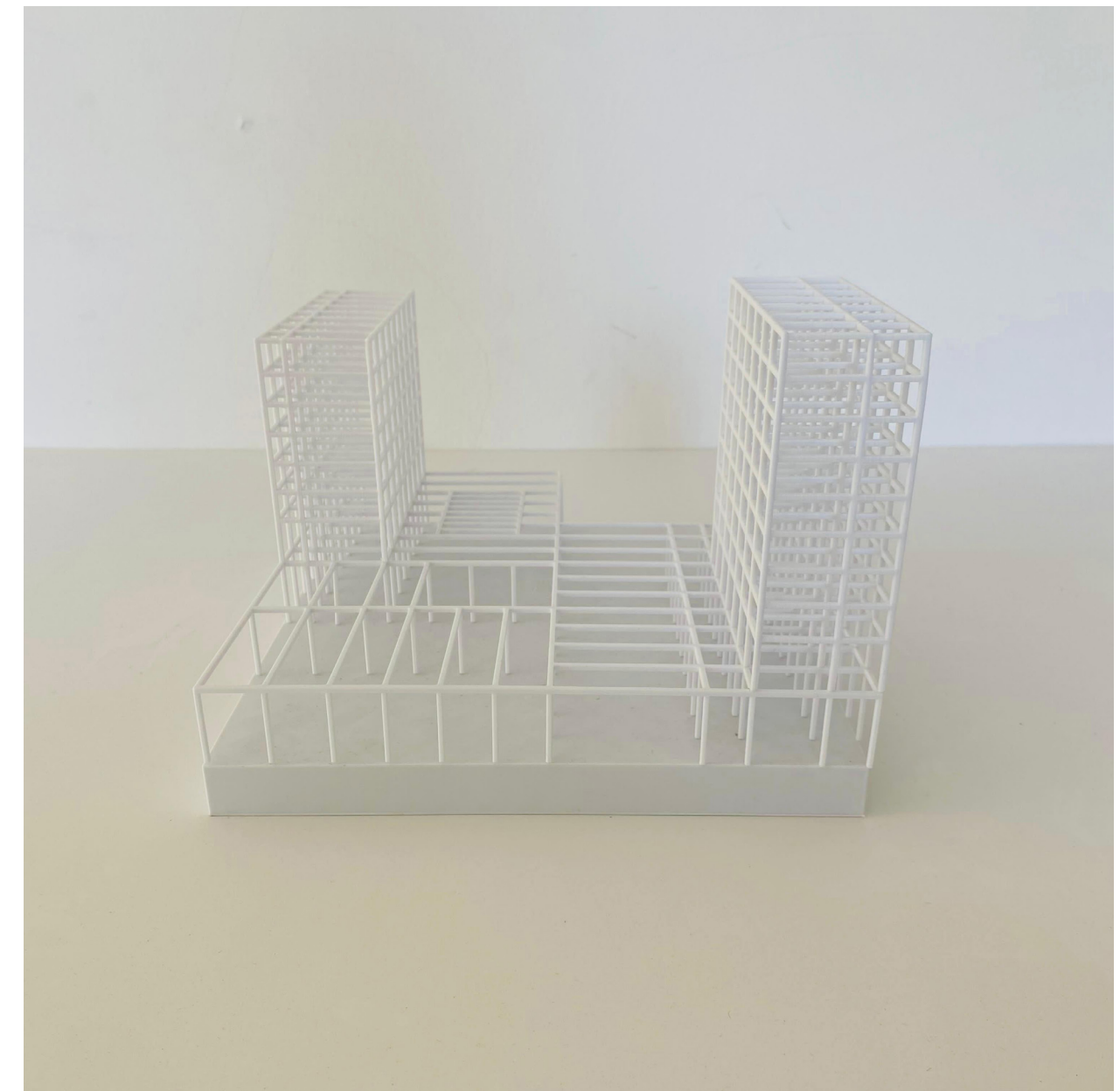


Fig. 80. Maqueta ilustrativa de la trama estructural del subsuelo compuesta por vigas y columnas de hormigón, organizada a partir de un módulo de cuatro metros. La misma grilla crece desde el subsuelo hasta los edificios medianeros. Escala 1:250. Elaboración propia

Maqueta estructural



Fig. 81. Maqueta ilustrativa de la trama estructural del subsuelo compuesta por vigas y columnas de hormigón, organizada a partir de un módulo de cuatro metros. La misma grilla crece desde el subsuelo hasta los edificios medianeros. Escala 1:250. Elaboración propia

Maqueta estructural



Fig. 82. Maqueta ilustrativa de la trama estructural del subsuelo compuesta por vigas y columnas de hormigón, organizada a partir de un módulo de cuatro metros. La misma grilla crece desde el subsuelo hasta los edificios medianeros. Escala 1:250. Elaboración propia

Maqueta conjunto en corte



Fig. 83. Maqueta en corte de manzana del Edificio Bahia post intervención. En blanco, edificios existentes y en azul edificios nuevos. Escala 1:250. Elaboración propia

Maqueta conjunto en corte



Fig.84. Maqueta en corte de manzana del Edificio Bahia post intervención. En blanco, edificios existentes y en azul edificios nuevos. Escala 1:250. Elaboración propia

Maqueta conjunto en corte

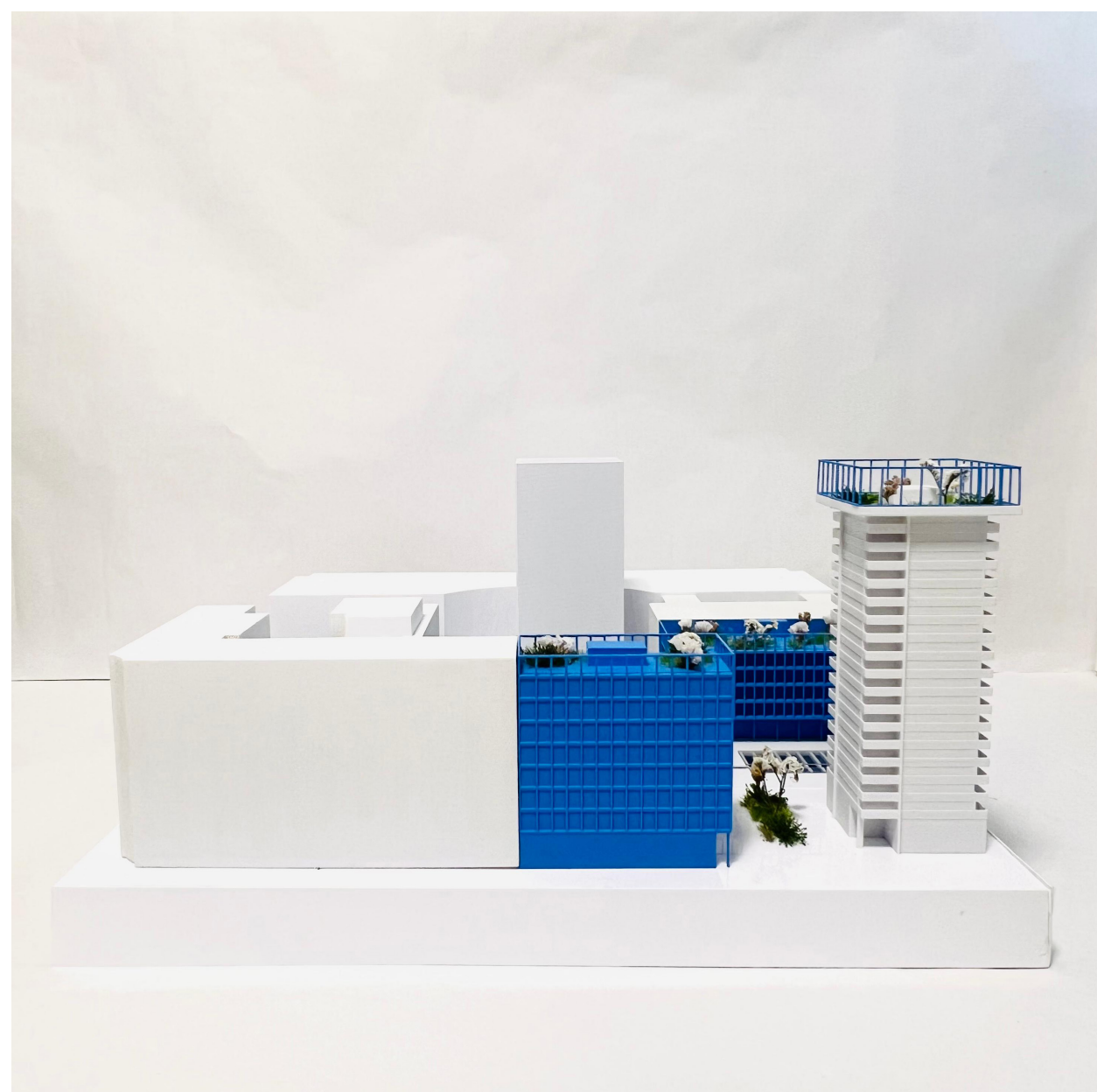


Fig. 85. Maqueta en corte de manzana del Edificio Bahia post intervención. En blanco, edificios existentes y en azul edificios nuevos. Escala 1:250. Elaboración propia

Maqueta conjunto en corte



Fig. 86 . Maqueta en corte de manzana del Edificio Bahia post intervención. En blanco, edificios existentes y en azul edificios nuevos. Escala 1:250. Elaboración propia

BIBLIO- GRAFÍA

51N4E, I'AUC. How Not to Demolish a Building + How To Produce Change – A Cadavere Exquis For A New Process Of Transformation. Ruby Press, 2023.

Ábalos, I., and J. Herrero. Técnica y Arquitectura en la Ciudad Contemporánea 1950–2000. Nerea, 1992.

Aureli, Pier Vittorio. City as a Project. Paperback, 2013.

Bannen Lanata, Pedro, and Carlos Hugo Silva Pedraza. "Santiago de Chile: Comprensión y Configuración de una Ciudad Moderna a Partir de la Visita de Karl Brunner, 1932." Estudios del Hábitat 14, no. 2 (December 2016).

Castillo Fernández, Simón, and Beatriz Aguirre Arias. "El Espacio Público Moderno. Sueños y Realidades de Karl Brunner en Santiago de Chile. 1929–1934." DU & P: Revista de Diseño Urbano y Paisaje 1, no. 3 (January 1, 2004): 3.

De Ramón, Armando. Historia de Chile. Chile: Editorial Sudamericana, 2000.

De Simone, L., Carrasco Purul, G., Díaz, F., De Ferreri, F., and Grass, D. Híbridos Metropolitanos: Edificio Santiago Centro, Galerías Providencia, Plaza Lyon. UMWELT, 2015.

Druot, Frédéric. PLUS: La Vivienda Colectiva: Territorio Excepción. Editorial GG, 2007. Fuentes Hernández, Pablo. "Mort de la Rue o la Introducción de los Principios del Urbanismo Moderno en Chile. Ejercicios de la Época." Revista Urbano 9, no. 14 (January 1, 2006): 27–33.

Gallardo Frías, L., Pérez Huenupi, L., Toledo Jofré, M., Figueroa Garavagno, C., Vera Bravo, J., and Román Manzo, P. El Lugar del Arte: Análisis de Cinco Casos Emblemáticos de Obras Arquitectónicas Públicas Destinadas al Arte Contemporáneo en Santiago de Chile. Editorial Universidad de Chile, 2019.

Hidalgo, Rodrigo. "El Desarrollo Inmobiliario y la Transformación del Área Central de Santiago de Chile: El Claro Oscuro de un Negocio Exitoso." XIV Encontro Nacional da Anpur, May 2011.

Moe, Kiel. UNLESS: The Seagram Building Construction Ecology. Barcelona: Actar, 2021. Rosas, José. La Vivienda Moderna en el Centro de Santiago. Diss. Pontificia Universidad Católica de Chile, 1916.

Rosas, José. "Conformación y Consolidación del Centro de Santiago 1930–1960." Ilustre Municipalidad de Santiago, n.d.

Rosas, José. "La Partición de la Manzana: Cómo se Modernizó Santiago de Chile." Article, n.d.

Rosas, José, Germán Hidalgo, Wren Strabucchi, and Pedro Bannen. "El Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago de 1939: Trazas Comunes entre la Ciudad Moderna y la Ciudad Preexistente." ARQ, no. 91 (December 1, 2015): 82–93. <https://doi.org/10.4067/s0717-69962015000300013>.

Schlack, Elke, Rocío Hidalgo, María Jesús Arce, Carolina Fariña, and Karin Villaroel. "Espacios de Intercambio Comercial en Santiago de Chile: Tres Maneras de Aportar a la Esfera Pública de Áreas Urbanas." Revista de Estudios Sociales 60 (April 2017): 87–105. <https://dx.doi.org/10.7440/res60.2017.07>.

Walker, Enrique. Una Conversación con Smiljan Radic. EL CROQUIS S.L., 2016. Edición digital: ISSN 2174-0356.

CRÉDITOS DE IMÁGENES

Fig 1. Plano Fundacional 1541 Santiago de Chile. Pedro Valdivia. 18 x 12. Fuente: Fundación de Santiago por Pedro de Valdivia en 1541. Santiago, Chile.

Fig. 2. Plano de Santiago 1793. Biblioteca Nacional de Chile. 750 x 685. Fuente: Mapoteca Archivo Nacional. Patrimonio Cultural común, Biblioteca Nacional digital de Chile.

Fig. 3. Principales conventillos existentes en Santiago en el período 1900-1923. Romero, José Luis. "Latinoamérica. Las ciudades y las ideas." 796 x 942. Fuente: Vera, José Rosas. La vivienda Moderna en el Centro de Santiago. Pontificia Universidad Católica de Chile: Diss, 1916.

Fig. 4. El predio de la historia de la manzana. El desarrollo de nuestro lote y los alrededores de plaza mayor, centro fundacional de la ciudad. De arriba hacia abajo, la manzana y su parcelación en los años 1885, 1930, 1960. Elaboración propia

Fig. 5. Ciudad de Santiago: Estudio del futuro ensanche por el Prof. Dr. K. H. Brunner. Karl Brunner. 722 x 711. Fuente: Brunner, 1932. Rosas, Strabucchi, Hidalgo, Bannen. "Santiago 1939. La idea de "ciudad moderna" de Karl Brunner y El Plano Oficial de Urbanización de Santiago de 1939 en sus 50 años de vigencia." 2014-2017.

Fig. 6. Plano de Urbanización de la Comuna de Santiago 1939. Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. 580 x 603. Fuente: Jose Rosas, German Hidalgo, Wren Strabucchi, Pedro Bannen. "El Plano oficial de Urbanización de la comuna de Santiago de 1939: trazas comunes entre la ciudad moderna y la ciudad preexistente". ARQ (Santiago). 2015

Fig. 7. Proyecto del Plano Regulador 1934. Karl Brunner. 738 x 1003. Fuente: Rosas, Strabucchi, Hidalgo, Bannen. "Santiago 1939. La idea de "ciudad moderna" de Karl Brunner y El Plano Oficial de Urbanización de Santiago de 1939 en sus 50 años de vigencia." 2014-2017.

Fig. 8. Redibujo Plano Nolli. Santiago de Chile - Centro / Fuente: COSTA, Claudia Puzzuoli dos Santos. El Nolli de José Rosas de 1970-1984. La construcción de la ciudad a partir del contraste. Minha Cidade, São Paulo, año 16, n. 191.01, Vitruvius, jun. 2016 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/16.191/6028/es>>.

Fig. 9. Plano de la ubicación del lote del Edificio Bahía en el triángulo fundacional. Elaboración propia

Fig. 10. Mario Pérez de Arce Lavín. Fuente: Libro Premio Nacional de Arquitectura, 1989.

Fig. 11. Diagrama galerías Brunner. Fuente: Carolina Hermosilla

Fig. 12. Diagrama de circulaciones dentro del triángulo fundacional; autopistas, ómnibus, metro, peatonales. Elaboración propia.

Fig. 13. Municipalidad de Santiago de Chile. Cortes y vistas. Fuente: Mario Perez de Arce Lavín, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970.

Fig. 14. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta nivel +2.70. Fuente: Mario Perez de Arce Lavín, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1970.

Fig. 15. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta de techos. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile,1970.

Fig. 16. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta 1er piso y altillos. Elaboración propia, 2024. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano de torre. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile,1970.

Fig. 17. Municipalidad de Santiago de Chile. Planta tipo y planta especial pisos 2,6,10,14. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Edificio Bahía Plano de torre. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile, 1972.

Fig. 18 Municipalidad de Santiago de Chile. Vista calle San Antonio. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general Edificio Bahía. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile,1970.

Fig. 19. Municipalidad de Santiago de Chile. Vista por calle Monjitas. Fuente: Mario Perez de Arce Lavin, Renato Parada Barrios, Eugenio Guzman Larrain. Plano general. Archivo Municipalidad de Santiago de Chile,1970.

Fig. 20. Santiago de Chile. Locales comerciales sobre el basamento de la torre Bahía. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 21. Santiago de Chile. Desnivel galería comercial Bahía. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 22. Santiago de Chile. Galería comercial Bahía conexion con pasaje Phillips. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 23. Santiago de Chile. Ingreso segundo nivel galería comercial Bahía. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 24. Santiago de Chile. Galería comercial Bahía edificio central. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 25. Santiago de Chile. Interior semicubierto de galería Bahía primer nivel. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 26. Santiago de Chile. Detalle carpinterías torre Bahía . Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 27. Santiago de Chile. Encuadre basamento abovedado. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 28. Santiago de Chile. Detalle muro medianero sobre calle Monjitas. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 29. Santiago de Chile. Encuadre bóvedas desde el interior de la galería. Elaboración propia. Fuente: Amoroso Camila, Prozapas Martina, Valor Marti Maria Sol, Edificio y galería Bahía (Santiago de Chile, 2024)

Fig. 30. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: Plaza de armas y entorno urbano. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 31. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: Vista desde el oriente hacia Plaza de Armas. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 32. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: intersección calles San Antonio y Monjitas. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 33. Santiago de Chile. Vista aérea Edificio Bahía: Perspectiva aérea del casco histórico con orientación noreste. Hernan Hettich, 2024. Fuente: Hernan Hettich, Fotografías áreas de arquitectura y trazado urbano (Santiago de Chile, 2024).

Fig. 34. Relevamiento del área del triángulo fundacional: espacios verdes, espacio verdes públicos, centros deportivos, pileta pública de natación. Elaboración propia

Fig. 35. Relevamiento en planta baja de los programas dentro del triángulo fundacional. Elaboración propia

Fig. 36. Zoom de Redibujo Plano Nolli. Santiago de Chile - Centro. Fuente: COSTA, Claudia Pozzuoli dos Santos. El Nolli de José Rosas de 1970-1984.

Fig. 37. Zoom intervenido de Redibujo Plano Nolli. Santiago de Chile - Centro. Fuente: COSTA, Claudia Pozzuoli dos Santos. El Nolli de José Rosas de 1970-1984.

Fig. 38. Diagrama de circulaciones. En rojo, los volúmenes demolidos. Se observan los accesos originales al interior de la manzana. Se pueden identificar también los escasos espacios verdes. Elaboración propia

Fig. 39. Diagrama de circulaciones. En azul, la torre y los volúmenes nuevos. Los accesos originales se multiplican y priorizan para mantener activo el centro de la manzana. Los espacios verdes se incrementan en gran manera. Elaboración propia

Fig. 40. Planta estructural de la torre con las fuerzas sísmicas representadas con flechas. Elaboración propia a partir de interpretación del archivo municipal.
Fig. 41. Corte estructural con sus oscilaciones producto de las fuerzas sísmicas horizontales. Elaboración propia a partir de interpretación del archivo municipal.

Fig. 42. Planta de subsuelo. Este nivel es producto de la intervención en su totalidad. Posee una estructura organizada a partir de un módulo de cuatro metros, la cual salva luces máximas de hasta dieciséis metros. El acceso al mismo se da a partir de un patio inglés. Podemos encontrar una pileta de natación semi olímpica, una pileta de aprendizaje y otra de rehabilitación. Además, posee una cancha polideportiva, un gimnasio, área de musculación, consultorios y servicios. Elaboración propia

Fig. 43. Planta de conjunto original. Se observa la manzana del Edificio Bahía, entre las calles Plaza de Armas, La Merced, San Antonio y Monjitas, situándose el Bahía en la esquina de estas dos últimas.
En rojo, los sectores demolidos y/o reformados; tales como los edificios del centro de la manzana, los que limitan con las medianeras y aquellos que limitan la línea municipal. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

Fig. 44. Planta de conjunto nueva. Se observan los nuevos espacios creados a partir de la demolición y unificación de los pequeños vacíos autónomos en un gran vacío. Ahora es posible transitar la manzana de un extremo al otro a través de las circulaciones y galerías abiertas. Elaboración propia

Fig. 45. Planta baja original. En la esquina, la torre exenta al basamento, compuesto por los edificios que componen la línea municipal, aquellos que limitan con la medianera y poseen accesos al pasaje Phillips y galería caracol en sus extremos, y los edificios del centro de la manzana. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

Fig. 46. Planta baja nueva. La torre se desprende de su basamento, dando lugar a dos grandes ingresos al centro de la manzana, desde las calles Monjitas y San Antonio. La planta baja de la torre, al igual que las de los edificios nuevos adosados a las medianeras, tienen lugar locales comerciales y gastronómicos. Se destacan las claraboyas transitables que iluminan el subsuelo y la vegetación del parque. Elaboración propia

Fig. 47. Planta tipo original. Se observan los entresijos de los edificios que componen la línea municipal y los del centro de la manzana rodeados de una pasarela. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

Fig. 48. Planta tipo nueva. Con el centro de manzana liberado, se observan las unidades tipo de los edificios nuevos adosados a las medianeras, los cuales poseen balcones al parque, y de la torre, con su balcón nuevo producto del despegue de la carpintería del antepecho en las esquinas. Elaboración propia

Fig. 49. Planta tipo torre original. Debido a su estructura antisísmica con tabiques dispuestos en forma de cruz gamada, la organización de las unidades es bastante limitada. Todas poseen tres ambientes de 55m². Elaboración propia a partir de documentación del archivo de la Municipalidad de Santiago.

Fig. 50. Planta tipo torre nueva. Para la reconfiguración de las unidades, teniendo en cuenta sus límites estructurales, los núcleos húmedos se alinean a los tabiques en su lado corto otorgando libertad de configuración del espacio. Para otorgarle un espacio de balcón a las unidades, la fachada se despegue de el antepecho en las esquinas hasta la línea de la columna. Elaboración propia

Fig. 51. Esquema axonométrico unidad torre nueva. Representación en axonométrica de las unidades funcionales con la incorporación de los balcones. Elaboración propia

Fig. 52. Esquema axonométrico unidad torre nueva. Representación en axonométrica de las unidades funcionales con la incorporación de los balcones. Elaboración propia

Fig. 53. Planta tipo medianero Bulnes. El medianero Bulnes posee unidades de 2 y 3 ambientes, con sus núcleos húmedos dispuestos a lo largo de la medianera y con su fachada completamente al parque, con balcones amplios y con sustrato vegetal. Elaboración propia

Fig. 54. Planta tipo medianero San Antonio. El medianero San Antonio es un edificio casi de perímetro libre, por lo que sus núcleos húmedos se concentran en el medio, liberando sus fachadas. La parte pública de las unidades, amplias y de 4 ambientes, posee orientación al parque, mientras que el área privada se orienta a la calle. Elaboración propia.

Fig. 55. Sección a través de la torre y basamento, por calle Monjitas. Se observa su antepecho estructural de viga invertida, los edificios abovedados que conforman la línea municipal, y los pequeños ingresos al interior de la manzana a los extremos de estos edificios. Elaboración propia a partir de documentación del archivo Municipalidad de Santiago.

Fig. 56. Sección nueva. En la torre se observan los balcones producto del despegue de la carpintería del antepecho en las esquinas de la misma. Aparecen el subsuelo y la pileta semiolímpica, los edificios que enchapan las medianeras existentes y sus terrazas verdes. Elaboración propia

Fig. 57, 59. Detalle de la torre Bahía previa a la intervención. Podemos observar su antepecho estructural en forma de viga invertida, crucial para su resistencia a los sismos de la región. La carpintería se encuentra por encima del mismo. En el último nivel, la losa se extiende y la carpintería se retrae formando un pequeño balcón seco. Elaboración propia

Fig. 58, 60. Detalle de la torre Bahía intervenido. Observamos la incorporación de balcones secos con el antepecho como baranda, a partir de su carpintería retraída y nueva en forma de grandes paños de piso a techo. El último nivel se convierte en una terraza verde de acceso común para los habitantes de la torre. El antepecho funciona como baranda y además se le adosa un sistema de parlantes y malla metálica para mayor protección. Elaboración propia

Fig. 61, 62. Detalle medianero. Con la idea de dotar a estas unidades de características que la torre Bahía no posee, las unidades de los edificios nuevos que cubren las medianeras poseen un balcón con sustrato vegetal y ventanas de piso a techo. Estos balcones están cubiertos por una baranda y enmarcados por parantes verticales que comienzan en el primer piso y van hasta la terraza verde, al igual que el nuevo remate de la torre. Elaboración propia

Fig. 63. Axonometría conjunto original. Desde la plaza de armas, en rojo los sectores demolidos y/o reformados; tales como los edificios del centro de la manzana, las cubiertas abovedadas, el remate de la torre y sus carpinterías. Elaboración propia

Fig. 64. En azul, resaltan los edificios nuevos que se adosan a las medianeras existentes, tomando su altura y ancho. Se observa el centro de la manzana convertido en el Parque Bahía y las terrazas verdes tanto de la torre como de los edificios nuevos propuestos. Elaboración propia

Fig. 65. Sección en perspectiva vista desde el interior de la manzana en paralelo a la calle San Antonio. La misma resume la propuesta casi en su totalidad. Se observa el ingreso al patio inglés a través de una escalera caracol, un gran árbol que alcanza la cota cero, la pileta semi olímpica de natación bañada de luz natural a través de las claraboyas, y los edificios nuevos y existentes de fondo. Elaboración propia

Fig. 66. De abajo hacia arriba, el subsuelo con sus programas deportivos entre los cuales se destaca la pileta semi olímpica de natación. En planta baja, se destaca el Parque Bahía. Los edificios nuevos se diferencian de la existente torre gracias al color azul de sus fachadas, al igual que la intervención en la terraza de la torre. Elaboración propia

Fig. 67. Fotografía desde la calle San Antonio donde se puede notar la totalidad de la torre así como su entorno inmediato. Elaboración propia

Fig. 68. Inserción sobre fotografía desde la calle San Antonio. Elaboración propia

Fig. 69. Fotografía desde la calle Monjitas donde se busca relacionar parte de la torre con el edificio lindero, mostrando el estado actual de las medianeras. Elaboración propia

Fig. 70. Inserción sobre fotografía desde la calle Monjitas donde se puede ver la relación entre la torre ya modificada y el edificio medianero agregado que se adosa a la medianera del edificio Bulnes. Elaboración propia

Fig. 71. Render del nuevo conjunto del Parque Bahía, donde se puede apreciar este nuevo espacio verde creado en el corazón del proyecto y su relación tanto con los edificios medianeros como con la torre. Elaboración propia

Fig. 72. Render del espacio de la pileta semiolímpica que se encuentra en el subsuelo a la cual se accede mediante el patio inglés y se ve beneficiada por la iluminación cenital que generan las claraboyas de la planta baja. Elaboración propia.

Fig. 73, 74. Maqueta del área de implantación del edificio Bahía. En blanco, edificios existentes. En azul, la torre y los edificios adyacentes a las medianeras producto de la intervención. Escala 1:1000. Elaboración propia

Fig. 75. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Estado actual. Escala 1:500 Elaboración propia

Fig. 76. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Demolición de los edificios abovedados y construcción del subsuelo. Escala 1:500. Elaboración propia

Fig. 77. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Demolición del interior de la manzana. Escala 1:500. Elaboración propia

Fig. 78. Maqueta interactiva de la intervención en la manzana. Cota cero y edificios adyacentes a las medianeras. Escala 1:500. Elaboración propia

Fig. 79, 80, 81, 82. Maqueta ilustrativa de la trama estructural del subsuelo compuesta por vigas y columnas de hormigón, organizada a partir de un módulo de cuatro metros. La misma grilla crece desde el subsuelo hasta los edificios medianeros. Escala 1:250. Elaboración propia

Fig. 83, 84, 85, 86. Maqueta en corte de manzana del Edificio Bahía post intervención. En blanco, edificios existentes y en azul edificios nuevos. Escala 1:250. Elaboración propia