



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

UNIVERSIDAD UCINF
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA

INSTITUTO GASTRONÓMICO HOTELERO
V REGIÓN - CARTAGENA

PROYECTO PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL
DE ARQUITECTO

AUTOR: Alex Francisco Valdés Sanzana

PROFESORES GUÍA: Sergio Stange Toro
Cristian Maceiras Bravo

PROFESORES ASESORES: Isabel Zúñiga Lamarque
Morris Testa Santiago
Felipe Cádiz Bouch
Edwin Binda Comptom

SANTIAGO, DICIEMBRE 2011



UNIVERSIDAD UCINF

LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

**UNIVERSIDAD UCINF
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA**

**INSTITUTO GASTRONÓMICO HOTELERO
V REGIÓN - CARTAGENA**

**PROYECTO PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL
DE ARQUITECTO**

AUTOR: Alex Francisco Valdés Sanzana

PROFESORES GUÍA: Sergio Stange Toro
Cristian Maceiras Bravo

PROFESORES ASESORES: Isabel Zúñiga Lamarque
Morris Testa Santiago
Felipe Cádiz Bouch
Edwin Binda Comptom

SANTIAGO, DICIEMBRE 2011

DEDICATORIA

A MI FAMILIA:

A ellos agradezco el fruto de mi trabajo y expresarles sus desvelos y estímulos no han sido en vano; que gracias a su sacrificio he logrado mi mas ferviente sueño.

Por esto dedico mi título a quienes estuvieron a mi lado, apoyándome y brindándome todo su amor, cariño y comprensión durante la carrera , muy especialmente en estos últimos meses de esfuerzo y abnegación, para dar término a esta importante tarea de ser un profesional universitario.

INTRODUCCIÓN

El Balneario de Cartagena, situado en la provincia de San Antonio, Región de Valparaíso, se caracteriza por sus buenas condiciones climáticas prácticamente durante todo el año, sus atractivos naturales, culturales y su historia reconocida a nivel nacional.

Desde fines del siglo XIX, la aristocracia chilena hizo de Cartagena su balneario predilecto, se instalaron influyentes familias santiaguinas ligadas al comercio, la política y las artes. Esto sucedió así hasta mediados del siglo pasado en que el ferrocarril y la fácil accesibilidad permitieron la llegada de una enorme cantidad de veraneantes provenientes de la Región Metropolitana con un nivel socioeconómico bajo y/o medio-bajo, que debido a la falta de áreas turísticas de interés para ellos en su región, a la cercanía del balneario, a los bajos precios de los hospedajes y los atractivos que ofrece el Balneario de Cartagena lograron que esta actividad fuera cada año en aumento. Esta situación hizo que las familias aristocráticas comenzaran a abandonar el sitio impulsando el deterioro paulatino del Balneario.

El recambio del tipo de visitantes, implicó el retiro de los sectores acomodados y la baja en la inversión privada y pública en la comuna. A su vez, la demanda de servicios generada por el turismo popular fue superando la capacidad instalada, lo que actualmente provoca deficiencias estructurales de carácter progresivo en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de toda la comuna.

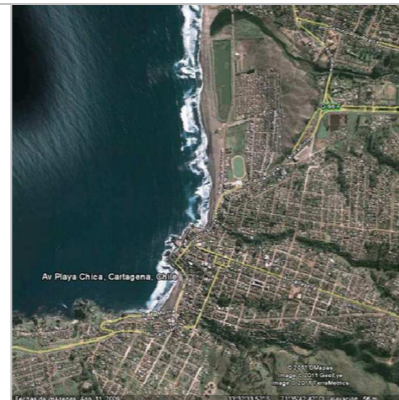
ANTECEDENTES GENERALES

ANÁLISIS - DIAGNÓSTICO



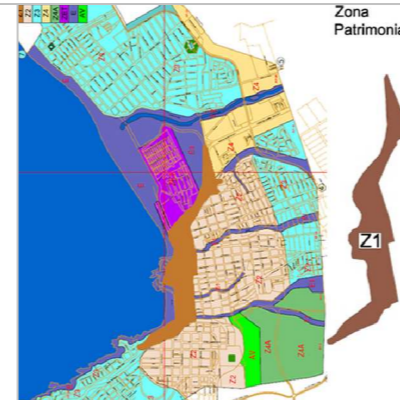
V REGIÓN DE VALPARAÍSO

Provincia: San Antonio
Intendente: Raúl Celis Montt
Gobernador: Mauricio Araneda
Alcalde: Osvaldo Cartagena
Fundación: 1901 como Comuna
Gentilicio: Cartagenino



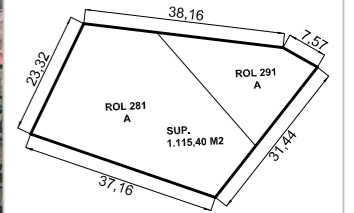
CARTAGENA Se Ubica a 7km. de San Antonio, 97 km. de Valparaíso, 108 km. de Santiago

Clima: Templado Mediterraneo
LLuvias Anuales: 390 mm.
Area Rural: 94,85%
Area Urbana: 5,15%
Superficie: 250,75 km2



ZONA Z1 PATRIMONIAL
Vivienda, Equipamiento (comunal, vecinal, Interurbano de cultura, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo)

N° de Personas Pobres: 23,5%
N° de Personas Indigentes: 70,5%
Población: 16.875 hab.



Sup. de Terreno: 1.115,40 m2
Calles: Los Suspiros, Paseo Peatonal Galvarino Gallardo.



PLAYA CHICA - CARTAGENA

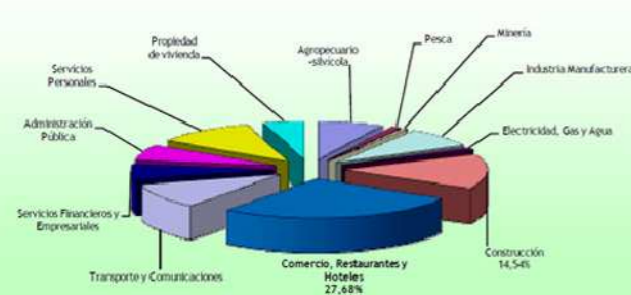


ACTIVIDAD ECONÓMICA

El TURISMO y COMERCIO son los principales polos productivos de esta comuna.



Actividad Económica Comuna de Cartagena con respecto a la Cantidad de empleos, 2005



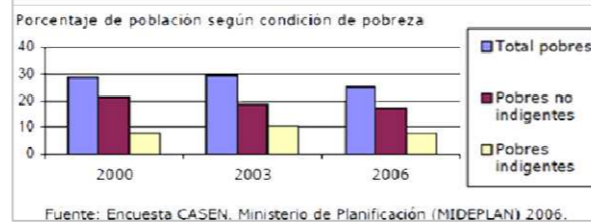
INDICADORES DE POBREZA

Antecedentes Socioeconómicos	N° personas	% Comunal	% Variación 2003-2006
Población Indigente	323	2,85	-3,56
Población Pobre No indigente	873	7,71	30,59
Total Población Pobre	1.196	10,55	23,82

Fuente: Casen 2005-2006

Antecedentes Empleo	Feb-Abr2008	Ene-Mar2008	Feb-Abr2007	2007
Desempleo Provincial	9,8	9,8	4,2	8,1
Desempleo Regional	9,6	9,6	6,4	7,8

Fuente: INE, ENCUESTA EMPLEO

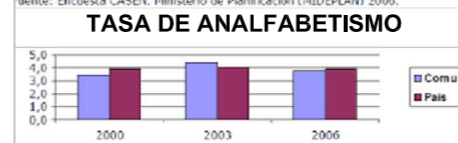


El entorno económico y social son aspectos muy importantes para decidir la envergadura del proyecto.

INDICADORES EDUCACIÓN

Antecedentes Educación	2003-2006
Escolaridad promedio (años)	9,75
Tasa de Analfabetismo (%)	3,80
Cobertura de educación municipal (%)	47,60

Fuente: www.inec.cl / Casen 2006

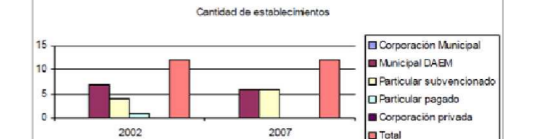


Comuna	Año 2001	Año 2006
Retirados	141	163
Aprobados	3.150	3.021
Reprobados	104	216

ESTABLECIMIENTOS

Comuna	Año 2002	Año 2007
Corporación municipal	0	0
Municipal DAEM	7	6
Particular subvencionado	4	6
Particular pagado	1	0
Corporación privada	0	0
Total	12	12

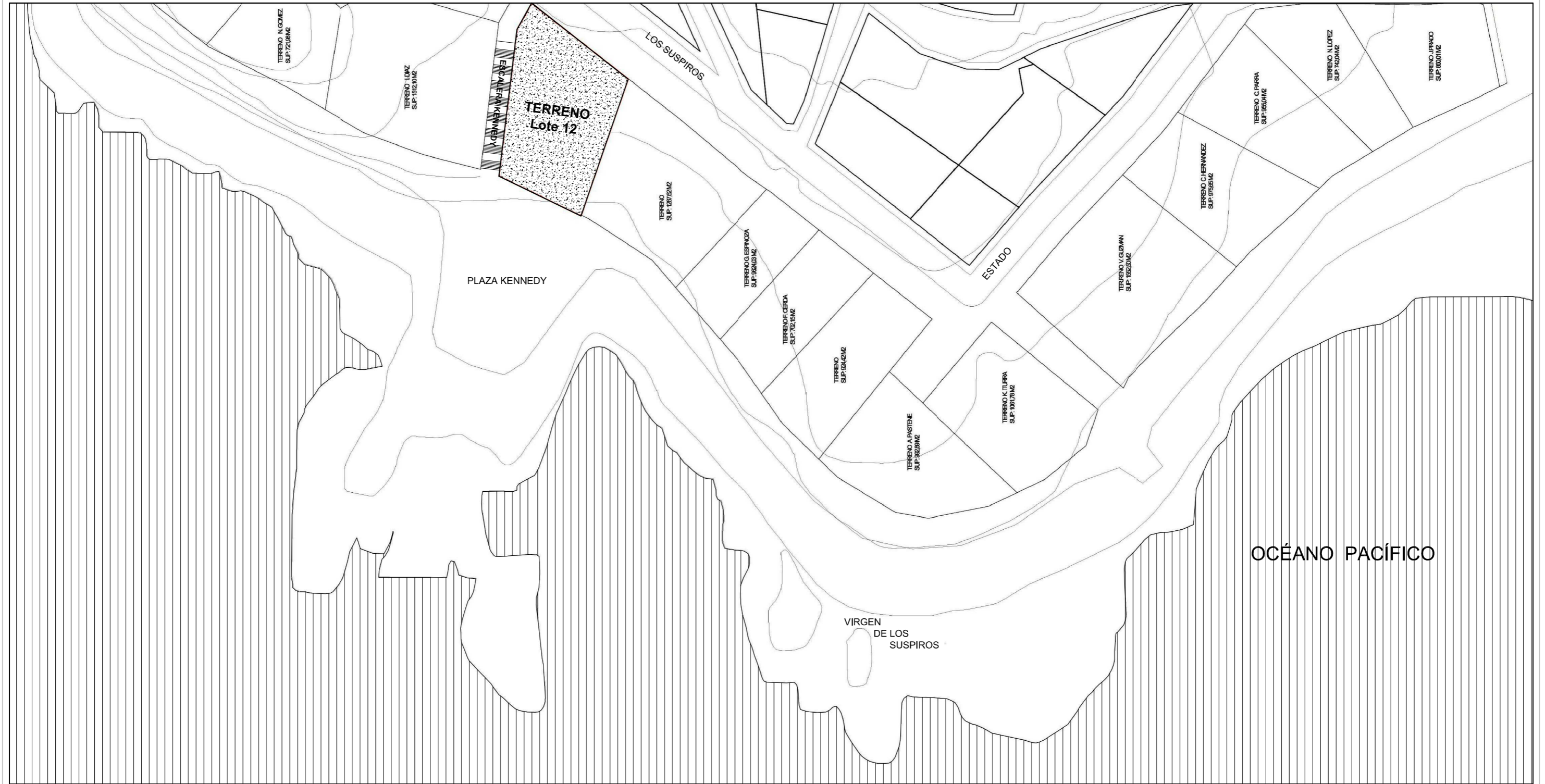
Cantidad de establecimientos



Total Población Pobre	10,55 %
Total Desempleo Provincial	9,8 %
Educación Municipal	47,60 %
Rendimiento Escolar Aprobados	3.021
Establecimientos Educativos	12
Corporación Privada	0



PLANIMETRÍA UBICACIÓN



PLANO UBICACIÓN



LUGAR - NORMATIVA

INFORMACIONES PREVIAS



ENCARGO: Instituto Gastronómico Hotelero

TEMA: Educación

JUSTIFICACIÓN:

- Carencia de Institutos de Nivel Superior Técnico
- Aumentar los bajos índices de Continuidad Escolar Superior
- Perfeccionamiento y capacitación para restorenes y residenciales del lugar
- Generar Empleo para la Comuna

TIPO DE PROYECTO: Proyecto de Inversión Privado

INVERSIONISTA: Empresario de Negocios Inmobiliarios

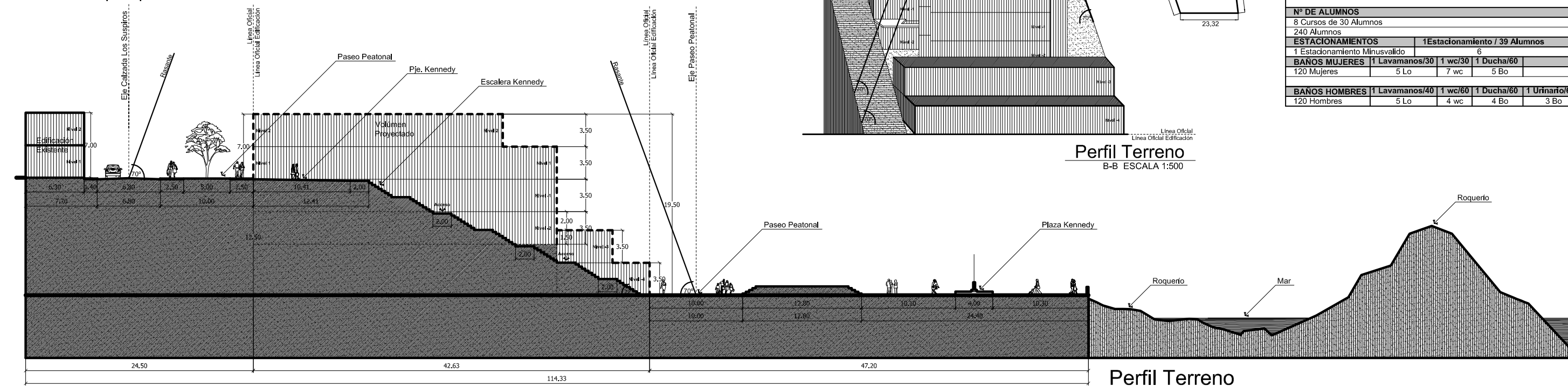
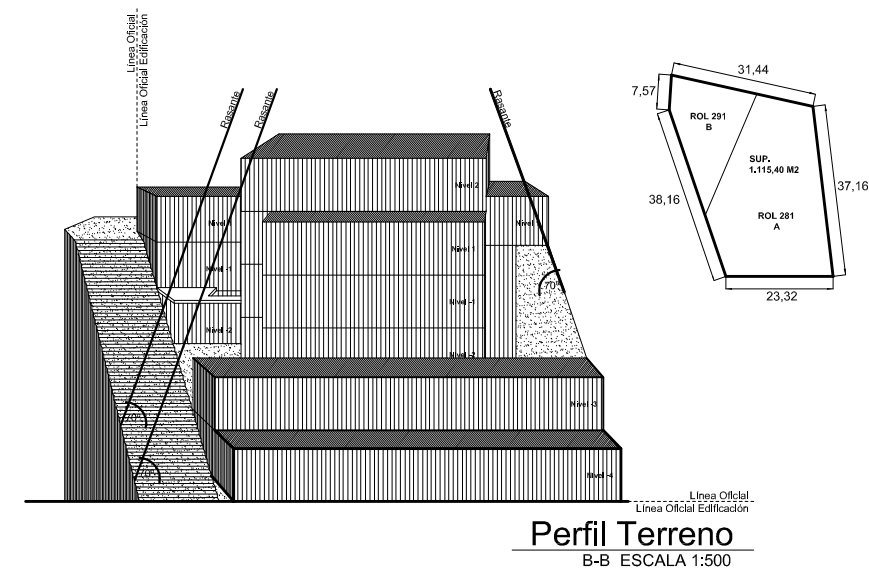
PERFIL INVERSIONISTA: Dueño de inversiones en el sector de Educación y centros de estudios superiores entre otros.

OBJETIVOS DEL INVERSIONISTA: - Expandir su negocio inmobiliario en un sector que tiene un gran potencial de desarrollo.

Duración: 4 Semestres	Alumnos Cursos 30 8	Matrícula	110.000 x 240 Alumnos x 2 Matrículas	\$52.800.000 Millones
Valor Matrícula: \$110.000	Total Alumnos 240	Valor Carrera	2.800.000 x 240 Alumnos	\$672.000.000 Millones
Valor Mensual: \$116.666				
Valor Semestre: \$700.000				
Valor Carrera: \$2.800.000				
Total:		\$724.800.000		INGRESOS

NORMATIVAS

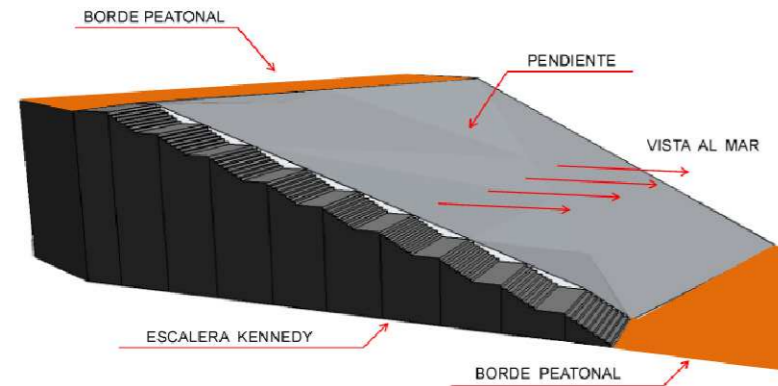
ZONA (PRC)	CARATAGENA	TERRENO	USO DE SUELO PERMITIDO
Z1	Zona Típica	Lote 12	Equipamiento
PROYECTO		DESTINO PROPIEDAD	
Instituto Gastronómico Hotelero		Educación	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMO	320 M2	FRENTE PREDIAL MÍNIMO	12 M2
% OCUPACIÓN DE SUELO	80 %	COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5
SISTEMA DE AGRUPACIÓN	Aislado, Pareado, Continuo	ALTURA DE EDIFICACIÓN	7 Metros Bordes Comerciales
CUADRO DE SUPERFICIES		%	M2
Superficie Terreno Lote 12		1,115	1.115
% Ocupación de Suelo		80	1.115 x 0,8 = 892
Coeficiente de Constructibilidad		1,5	1.115 x 1,5 = 1.672,5
Nº DE ALUMNOS			
8 Cursos de 30 Alumnos			
240 Alumnos			
ESTACIONAMIENTOS		1 Estacionamiento / 39 Alumnos	
1 Estacionamiento Minusvalido		6	
BAÑOS MUJERES	1 Lavamanos/30	1 wc/30	1 Ducha/60
120 Mujeres	5 Lo	7 wc	5 Bo
BAÑOS HOMBRES	1 Lavamanos/40	1 wc/60	1 Ducha/60
120 Hombres	5 Lo	4 wc	4 Bo
			1 Urinario/60
			3 Bo



ESTRATEGIA - PARTIDO GENERAL

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR



Objetivos

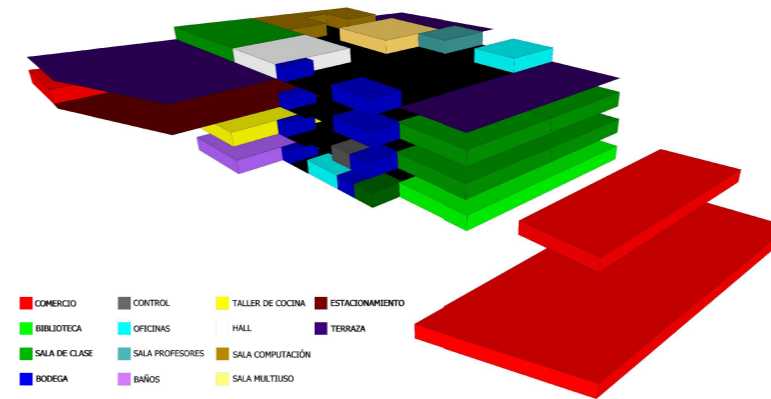
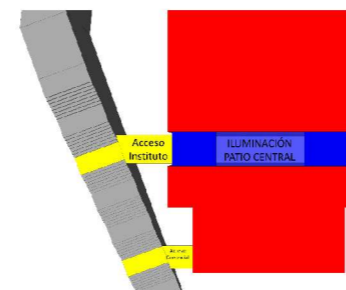
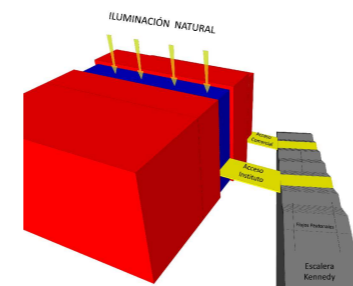
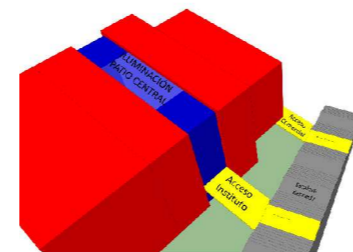
- Reutilizar un elemento arquitectónico y ponerlo en valor.
- La escalera unifica ambos bordes, permitiendo buscar el lugar donde acceder al edificio.

PARTIDO GENERAL

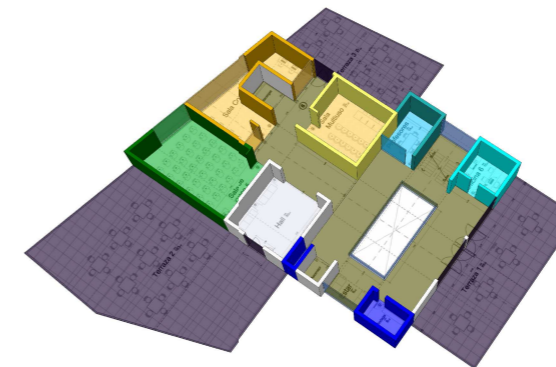
Generar un **PATIO INTERIOR** y una **COCINA TALLER**.

ESTRATEGIA

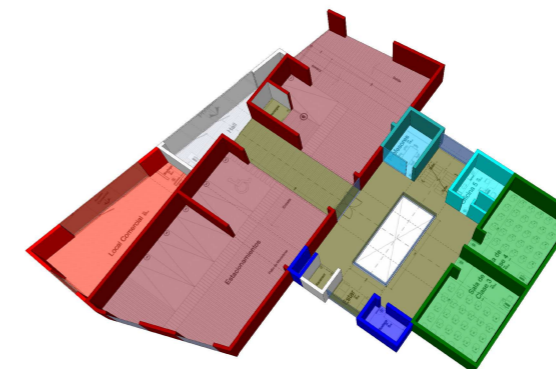
Generar un **Acceso** por la **ESCALERA KENNEDY** integrandola al proyecto.



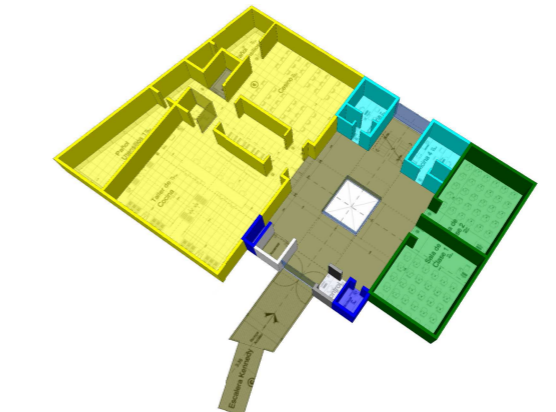
PLANTA NIVEL 2



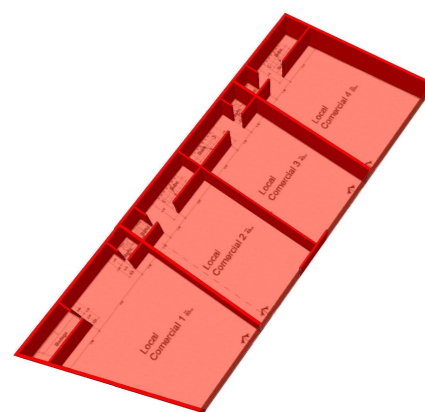
PLANTA NIVEL 1



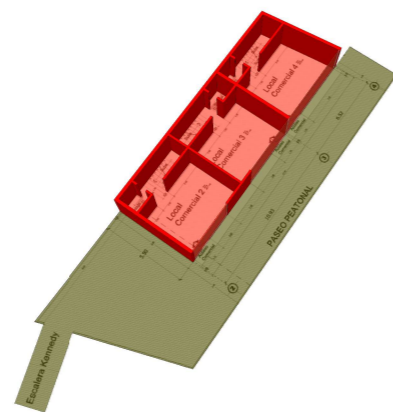
PLANTA NIVEL -1



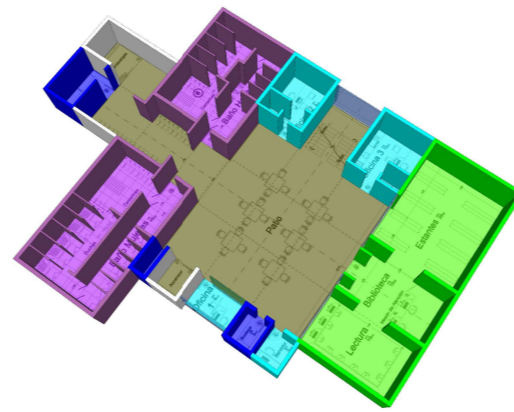
PLANTA NIVEL -4



PLANTA NIVEL -3



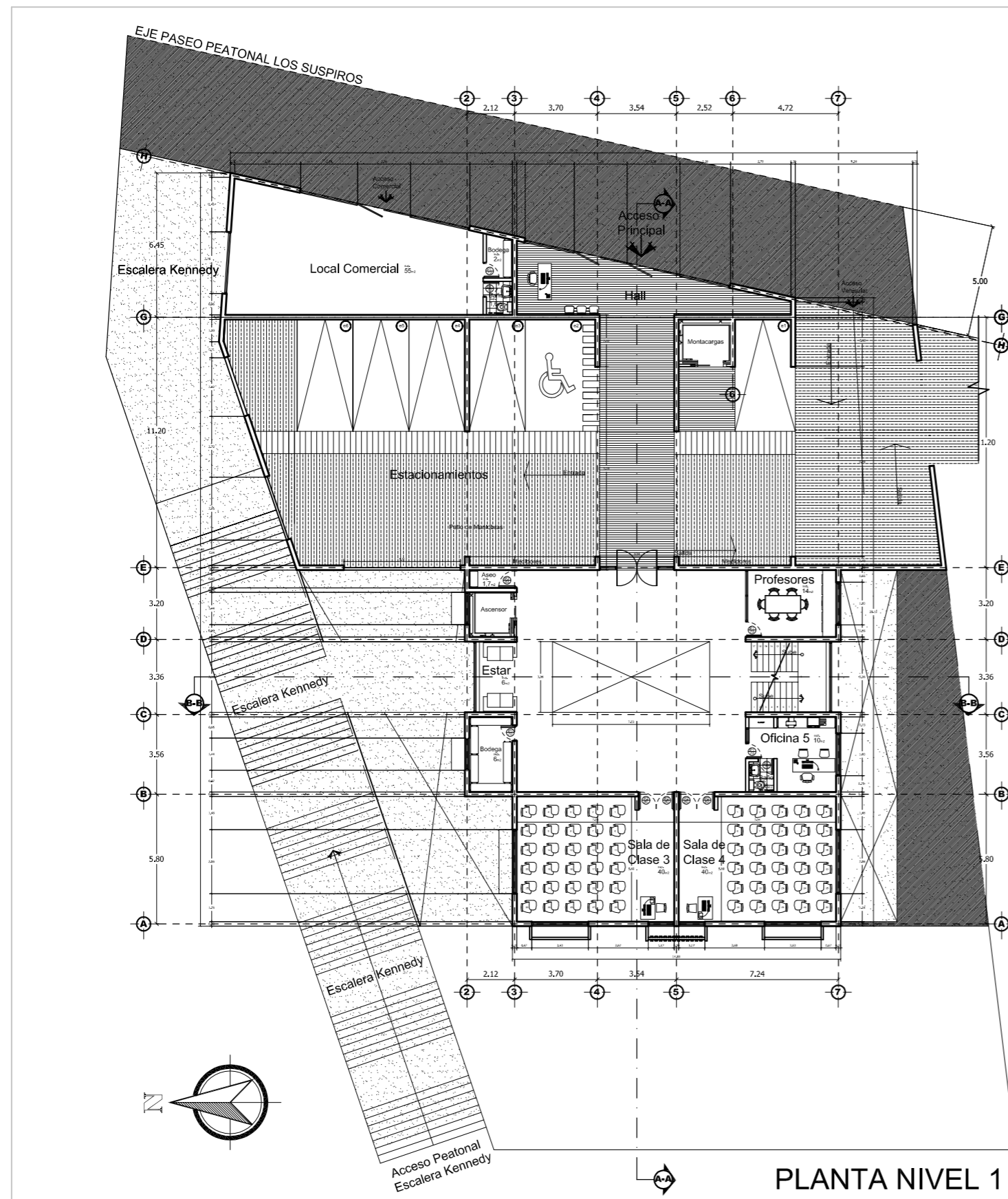
PLANTA NIVEL -2



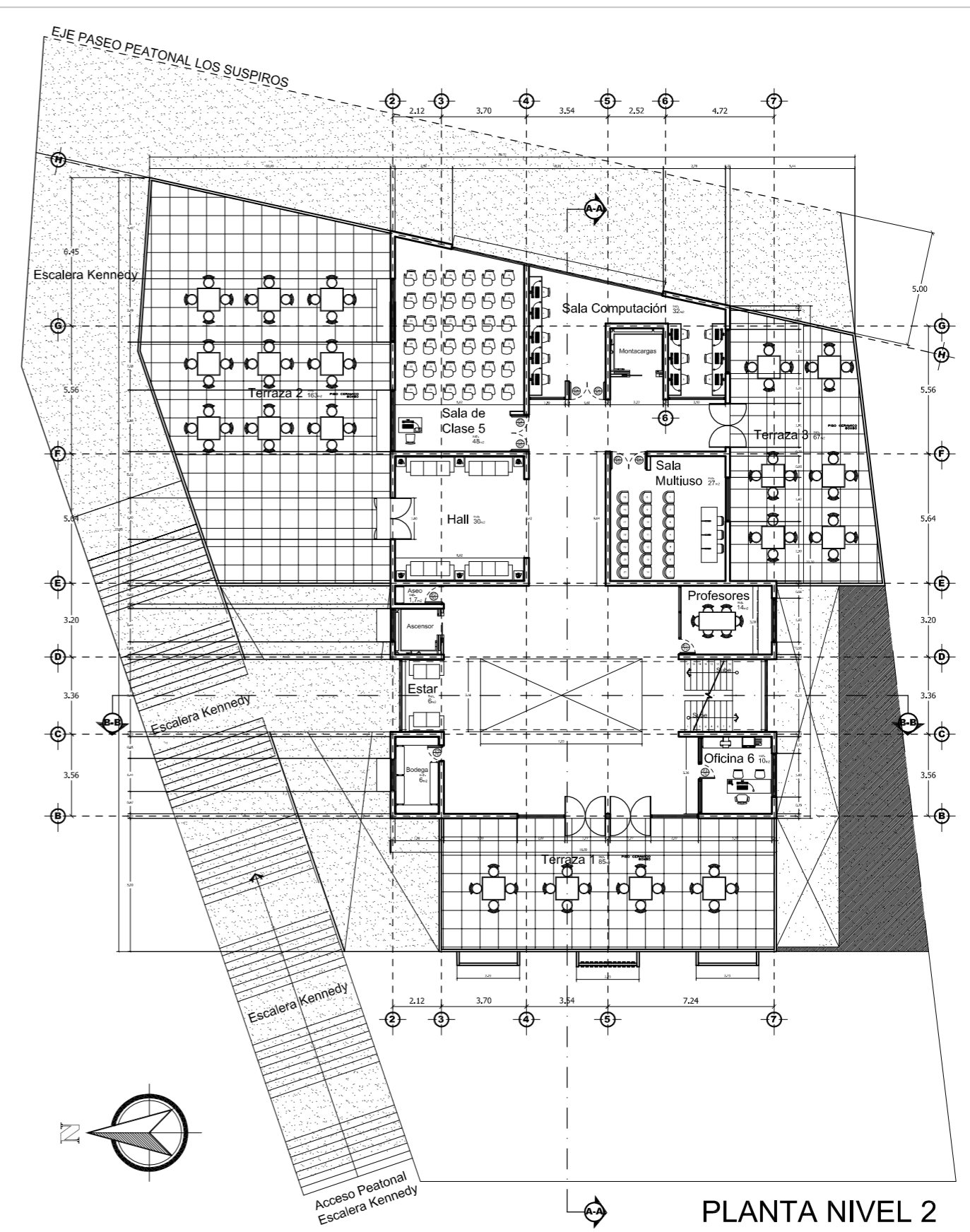
PROGRAMA			
RECINTOS POR NIVEL	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES	SUP. M2 RECINTO	SUP. M2 TOTAL
NIVEL -4 y -3			
Local Comercial 1		60	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	
Bodega 1	Guarda General	4	
			65,6
NIVEL -3			
Local Comercial 2		76	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	
Bodega	Guarda General	2	
			79,6
NIVEL -2			
Local Comercial 3		76	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	
Bodega	Guarda General	2	
			79,6
NIVEL -1			
Local Comercial 4		88	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	
Bodega	Guarda General	2	
			91,6
NIVEL -2			
Biblioteca	Sala Lectura y Libros	77	
Oficina 1		6	
Oficina 2		9	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	10,6
Oficina 3		10	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	11,6
Servidor	Internet y Software	3	
Bodega	Guarda General	3	
Bodega Aseo	Implementos Limpieza	1,7	
Baño Mujeres	5 Lo, 5 Bo, 7 Wc	48	
Baño Hombres	5 Lo, 4 Bo, 4 Wc, 3 Urinarios	38	
Bodega	Implementos Baños	6	
			204,9
NIVEL -1			
Control	Jefe Vigilancia	3	
Sala de Clase 1	30 Alumnos	40	
Sala de Clase 2	30 Alumnos	40	
Secretaria		9	10,6
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	
Oficina 4		10	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	11,6
Bodega	Guarda General	3	
Bodega Aseo	Implementos Limpieza	1,7	
Taller de Cocina	4 Cocinas, 8 Lavaplatos	131	
Casino	41 Personas	63	
Despensa 1	Alimentos	7	
Despensa 2	Alimentos	20	
Pañol Utensilios 1	Implementos Cocina	13	
Pañol Utensilios 2	Implementos Cocina	20	
Baño Profesor	1 Lo, 1 Wc, 2 Lockers	3	
			366,9
NIVEL 1			
Control	Jefe Vigilancia	3	
Sala de Clase 3	30 Alumnos	40	
Sala de Clase 4	30 Alumnos	40	
Sala Profesores		14	
Oficina 5		10	11,6
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	
Bodega	Guarda General	6	
Bodega Aseo	Implementos Limpieza	1,7	
Estar		6	
Local Comercial		55	
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	58,6
Bodega	Guarda General	2	
			180,9
NIVEL 2			
Sala de Clase 5	36 Alumnos	48	
Sala Multiuso	21 Alumnos	27	
Sala Computación	10 Alumnos	32	
Sala Profesores		14	
Estar		6	
Oficina 6		10	11,6
Baño	1 Lo, 1 Wc	1,6	
Bodega	Guarda General	6	
Bodega Aseo	Implementos Limpieza	1,7	
Hall		30	
			176,3
CUADRO RESUMEN POR NIVEL CIRCULACIONES Y PATIOS			
Nivel -4 y -3	316,4		
Nivel -2	204,9	141	
Nivel -1	366,9	120	
Nivel 1	180,9	116	309 M2 Estacionamientos
Nivel 2	176,3	121	315 M2 Terraza
Total M2	1,245,4	498	



PLANIMETRÍA PLANTA NIVEL 1 y NIVEL 2



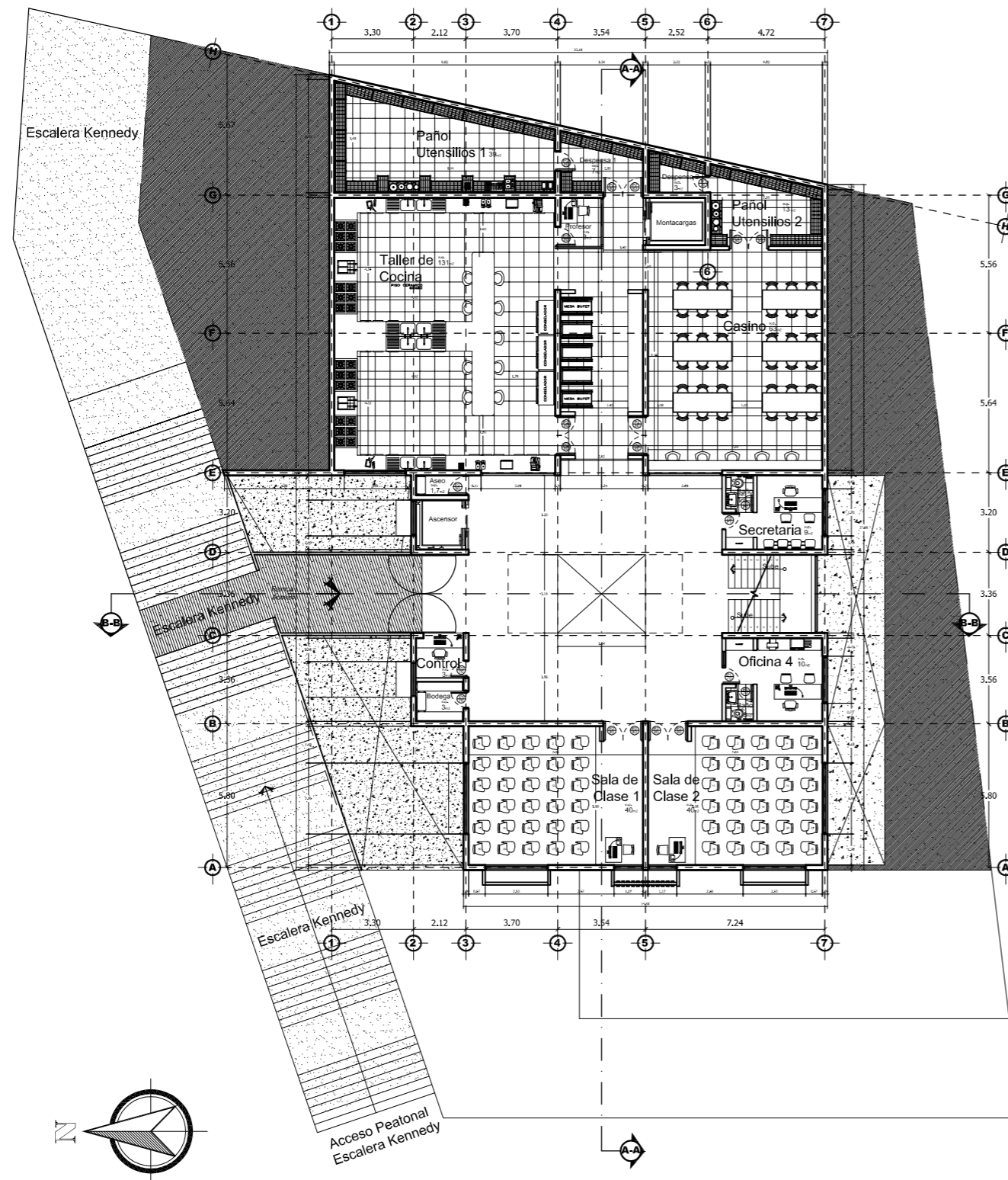
PLANTA NIVEL 1



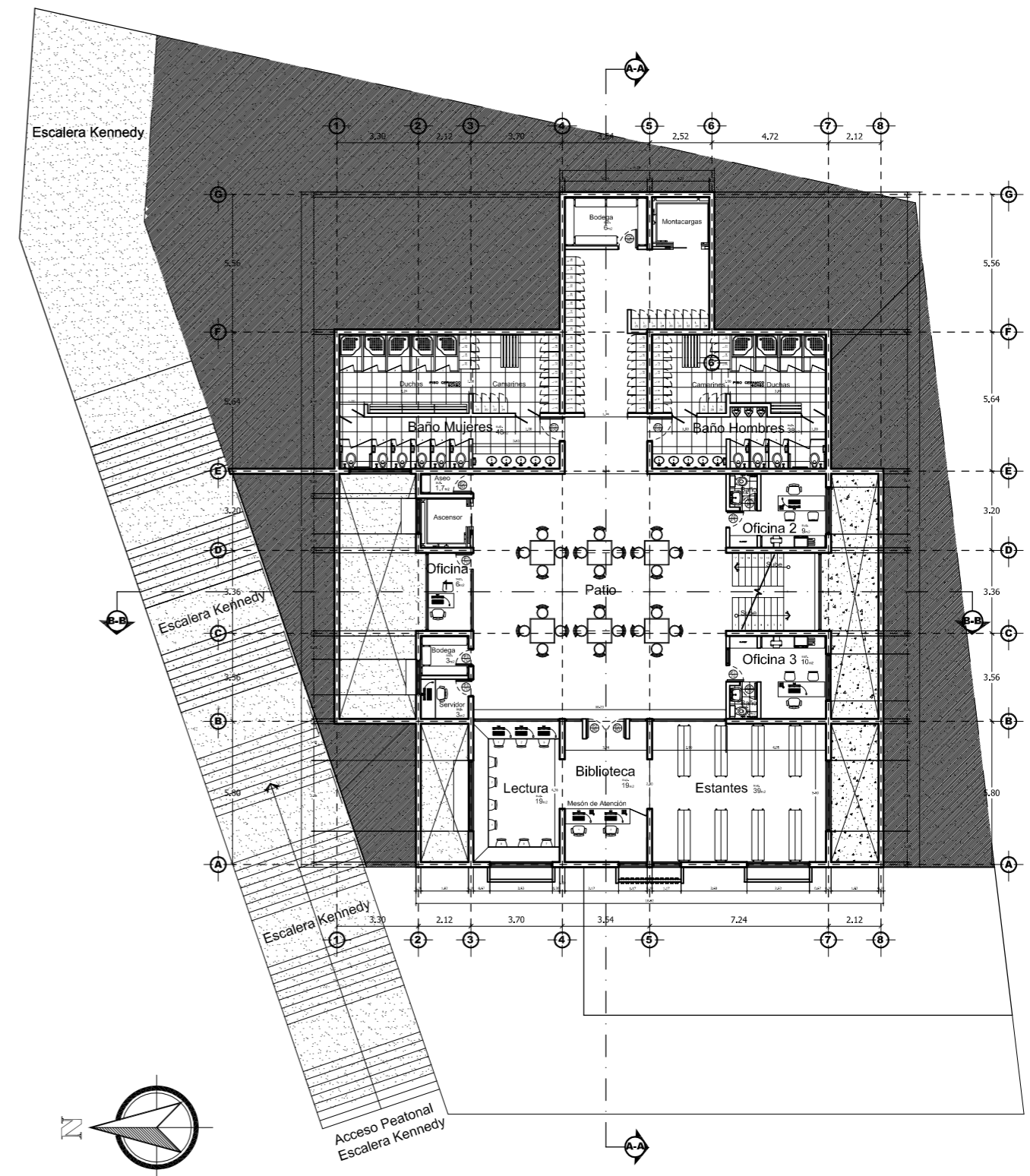
PLANTA NIVEL 2



PLANIMETRÍA PLANTA NIVEL -1 y NIVEL -2

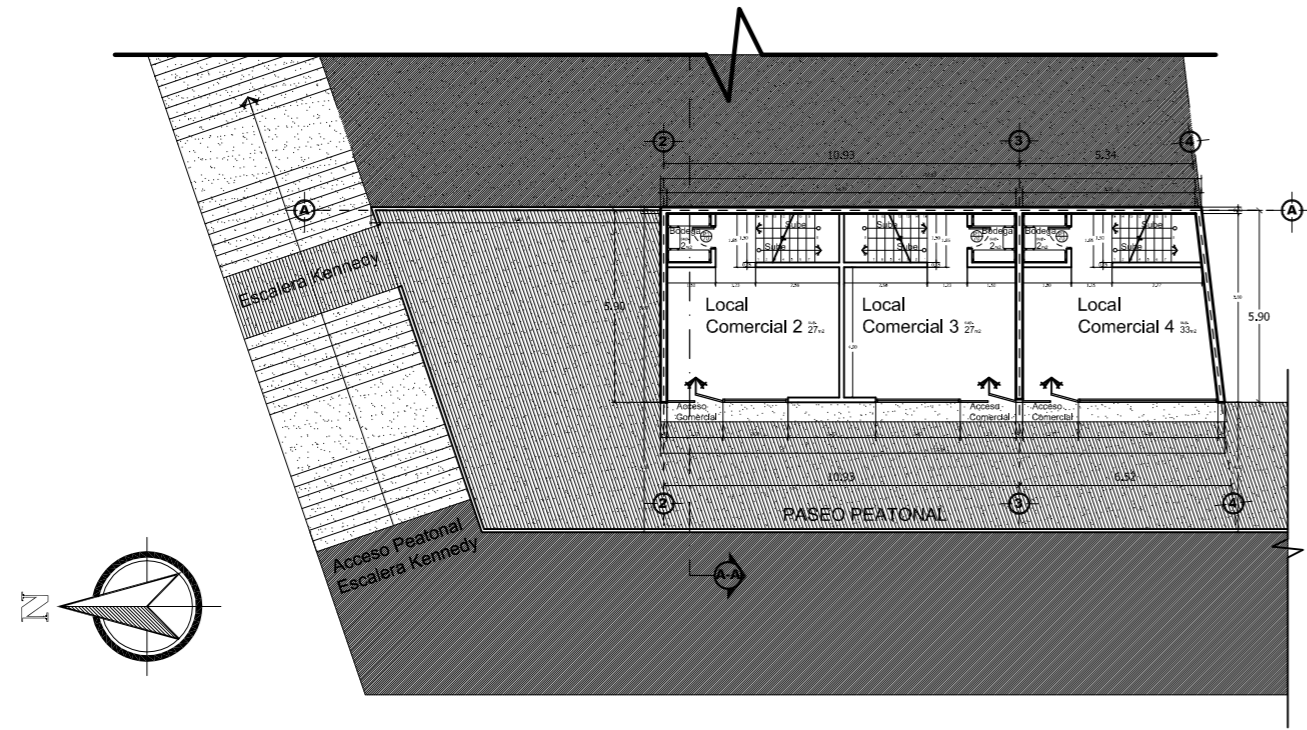


PLANTA NIVEL -1

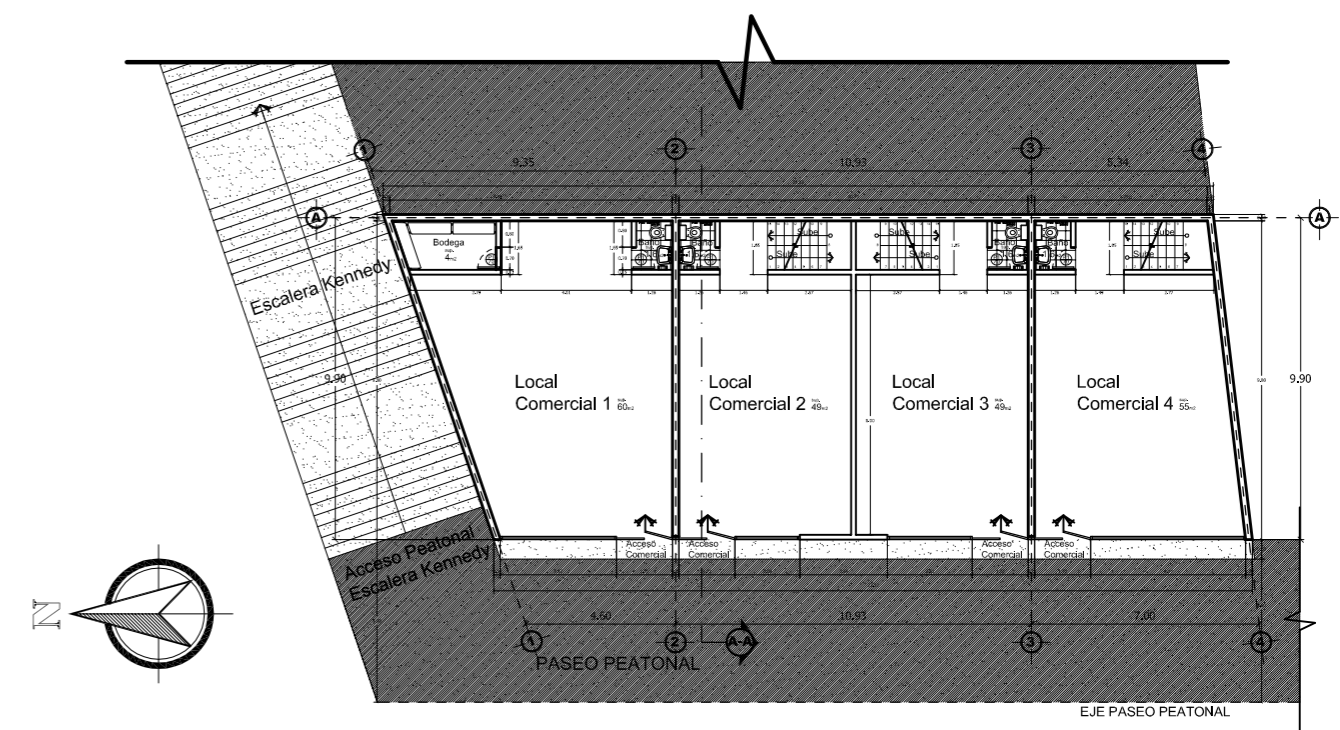


PLANTA NIVEL -2

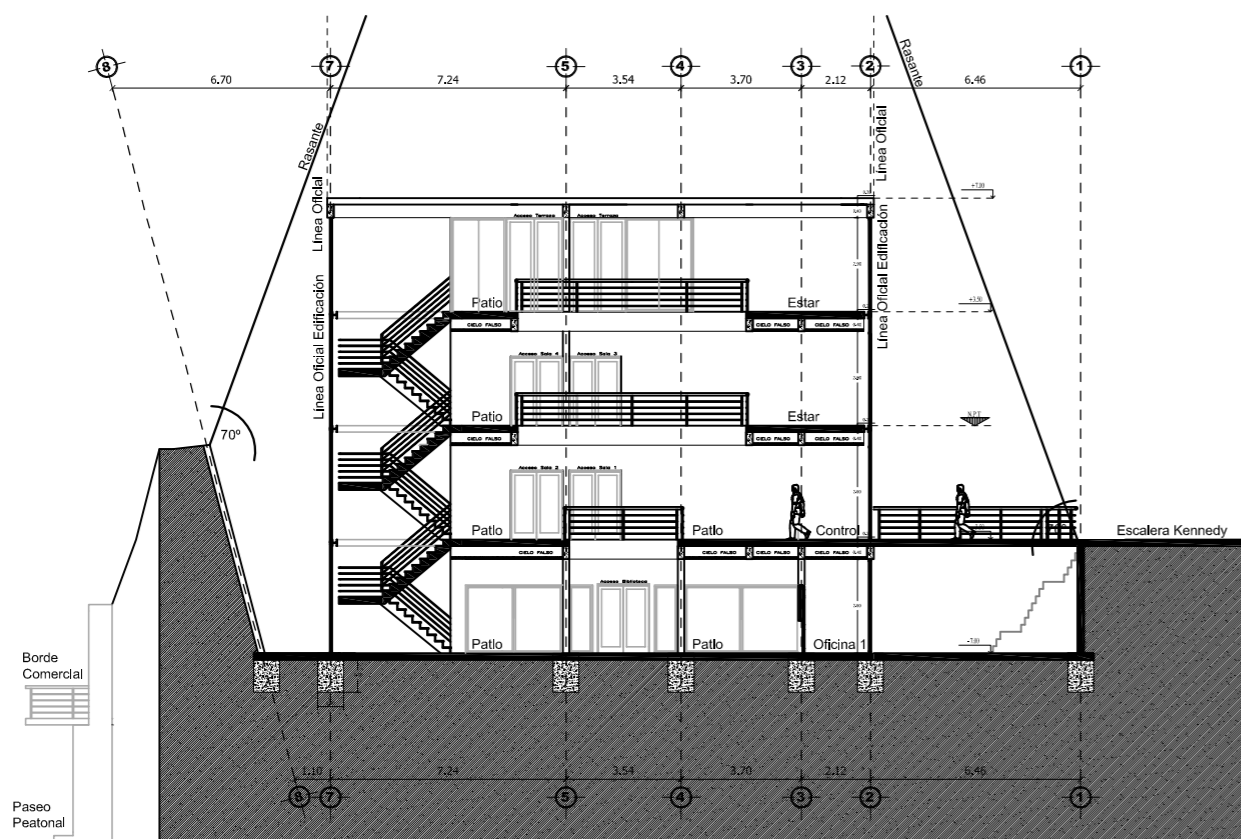




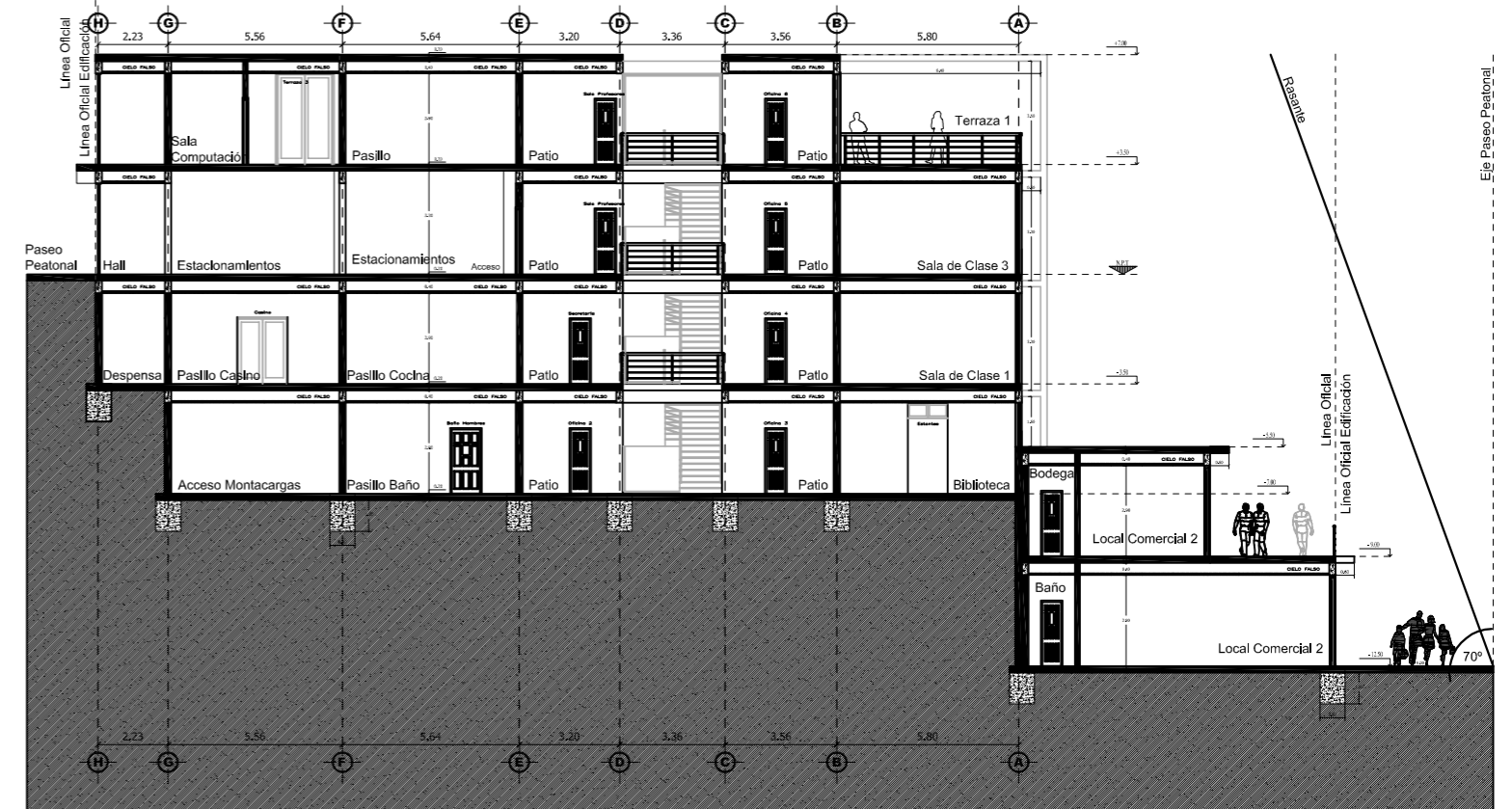
PLANTA NIVEL -3



PLANTA NIVEL -4

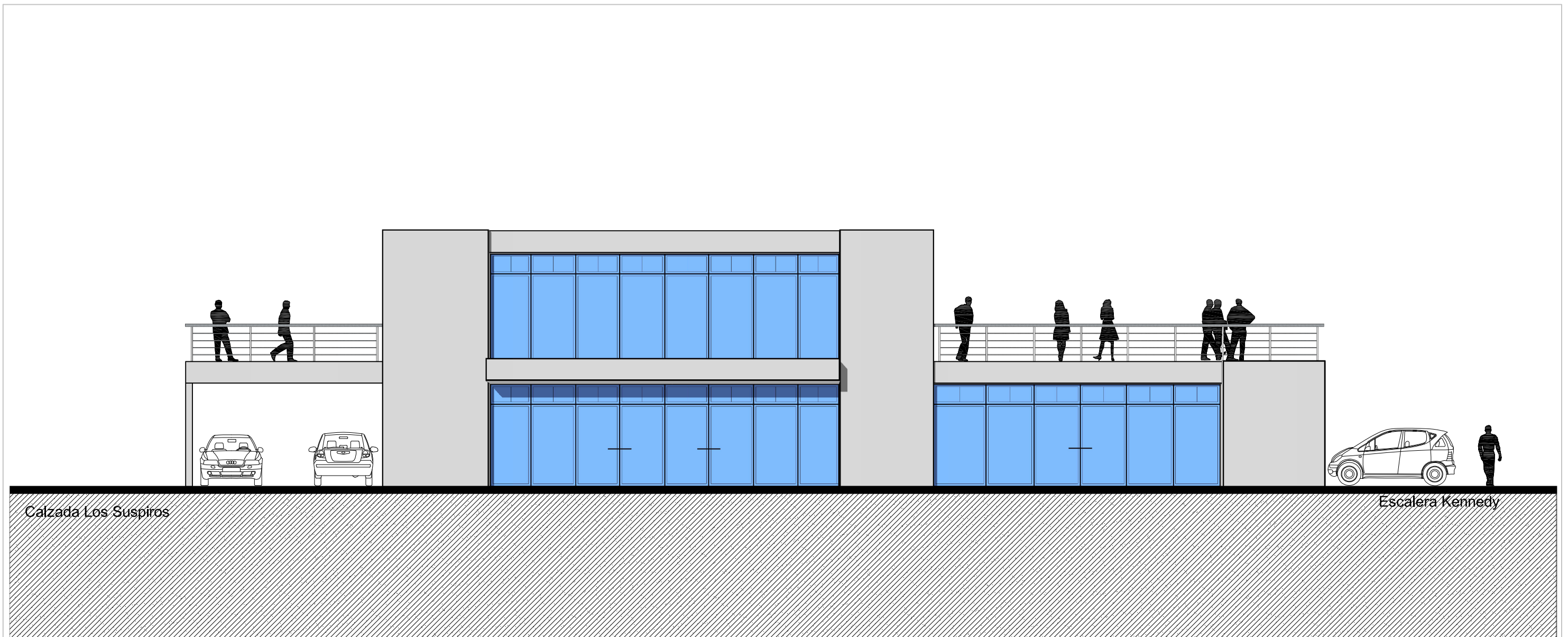


CORTE B-B



CORTE A-A



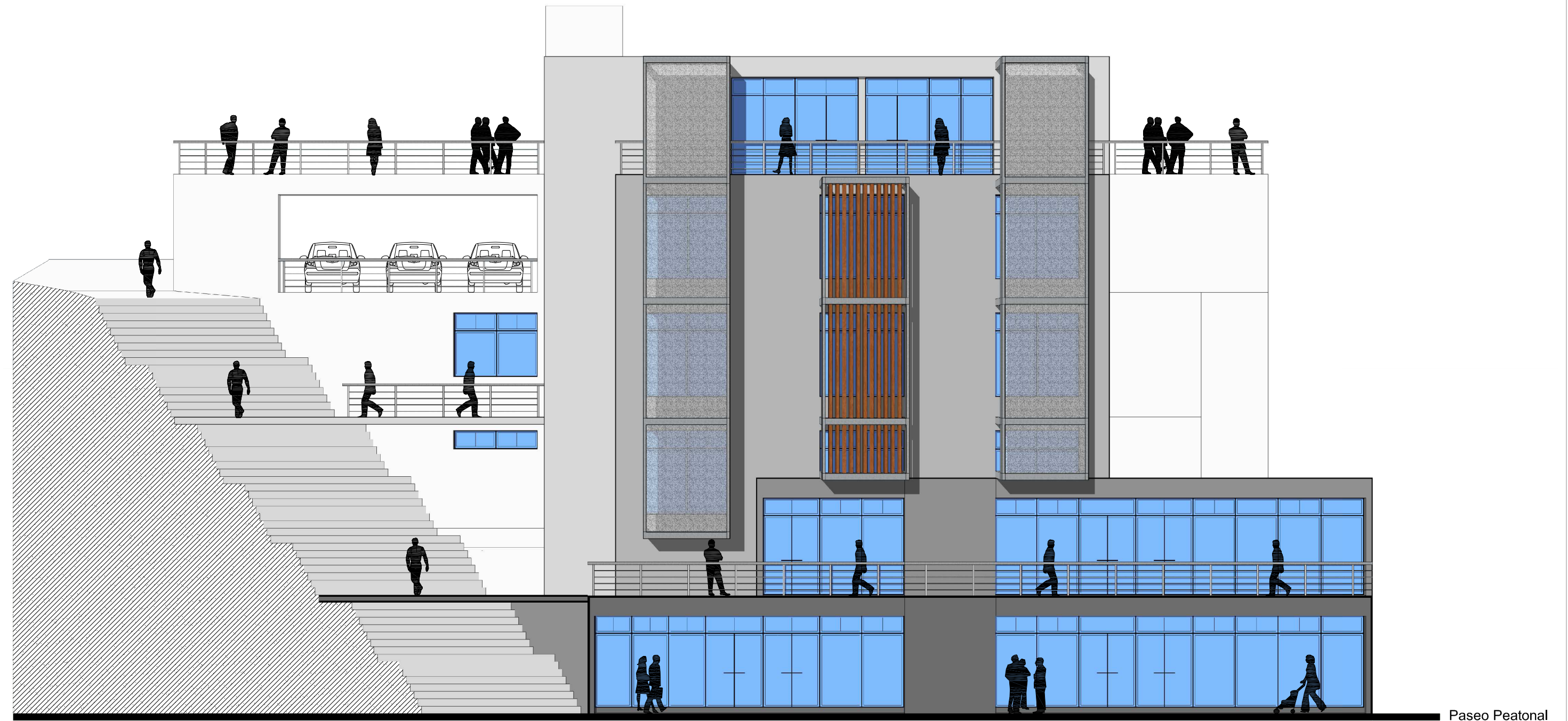


Calzada Los Suspiros

Escalera Kennedy

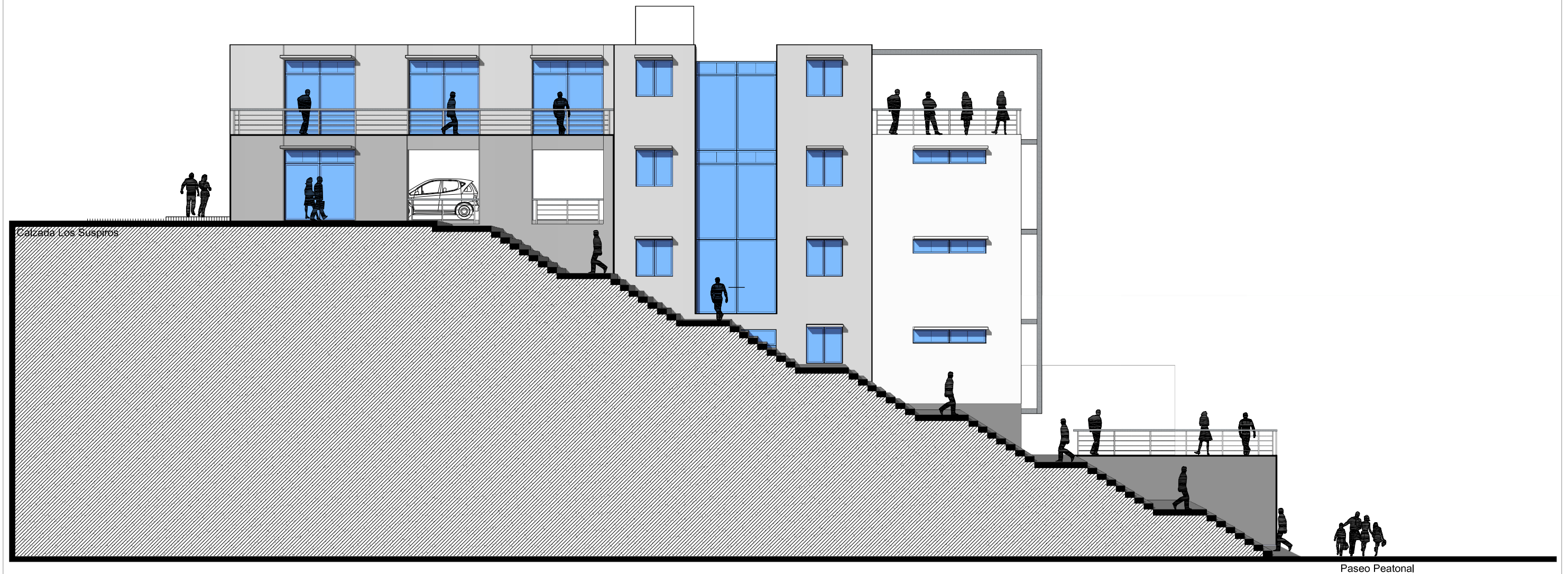
Elevación Oriente





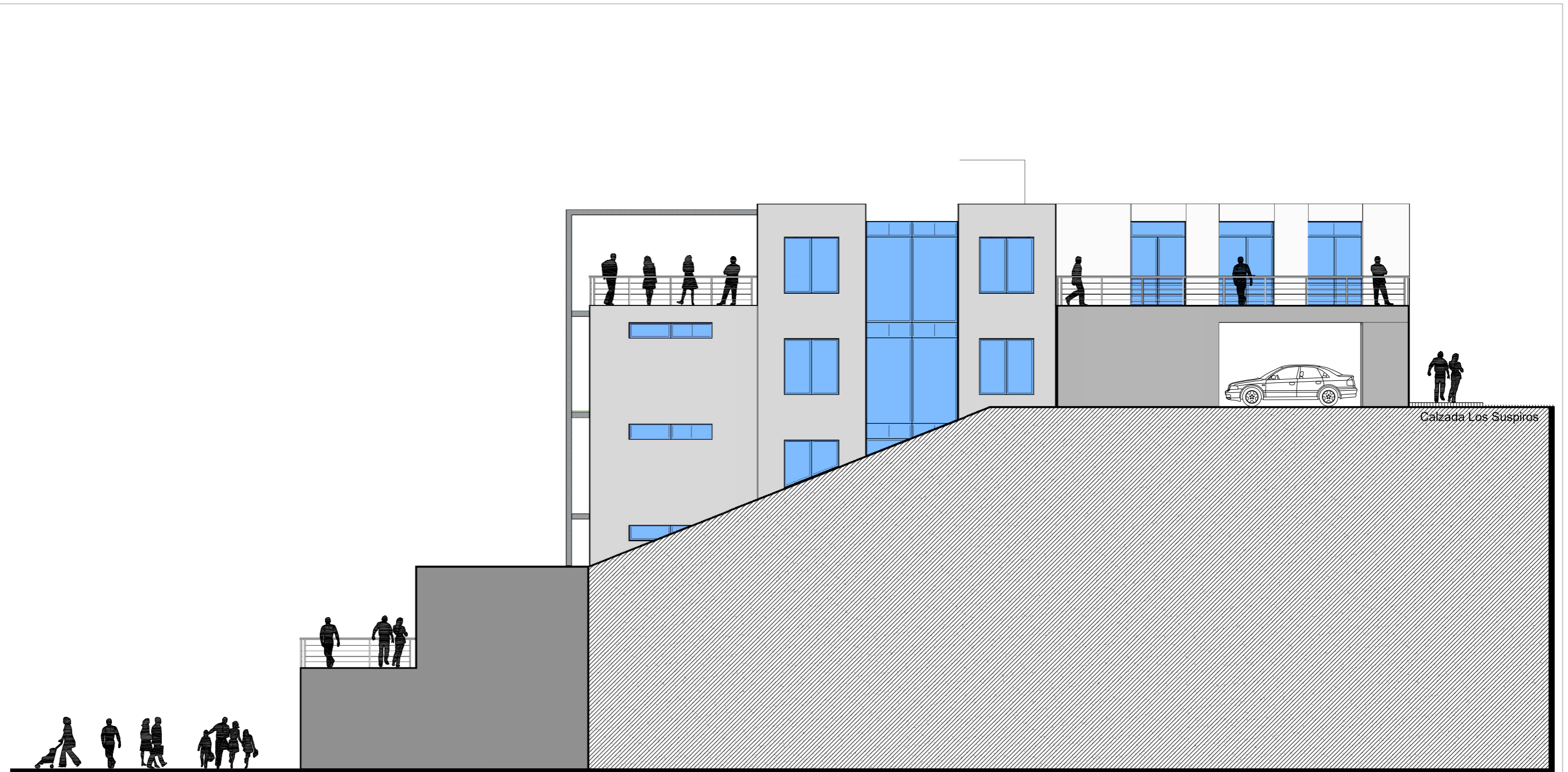
Elevación Poniente





Elevación Norte





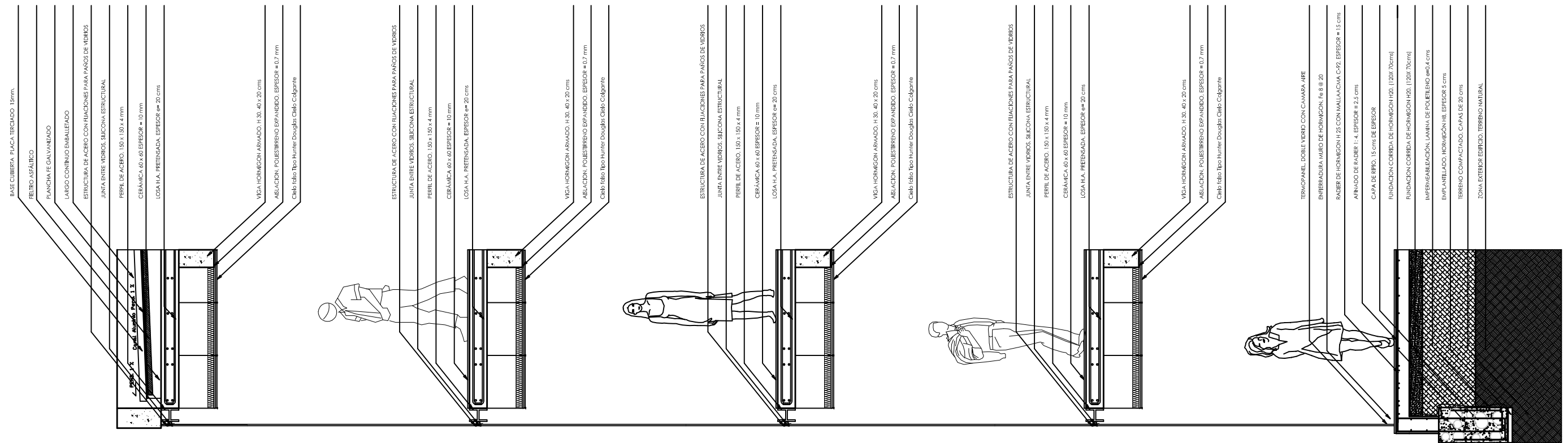
Paseo Peatonal

Calzada Los Suspiros

Elevación Sur



PLANIMETRÍA CORTE ESCANTILLÓN



Corte Escantillón



RENDER EXTERIOR



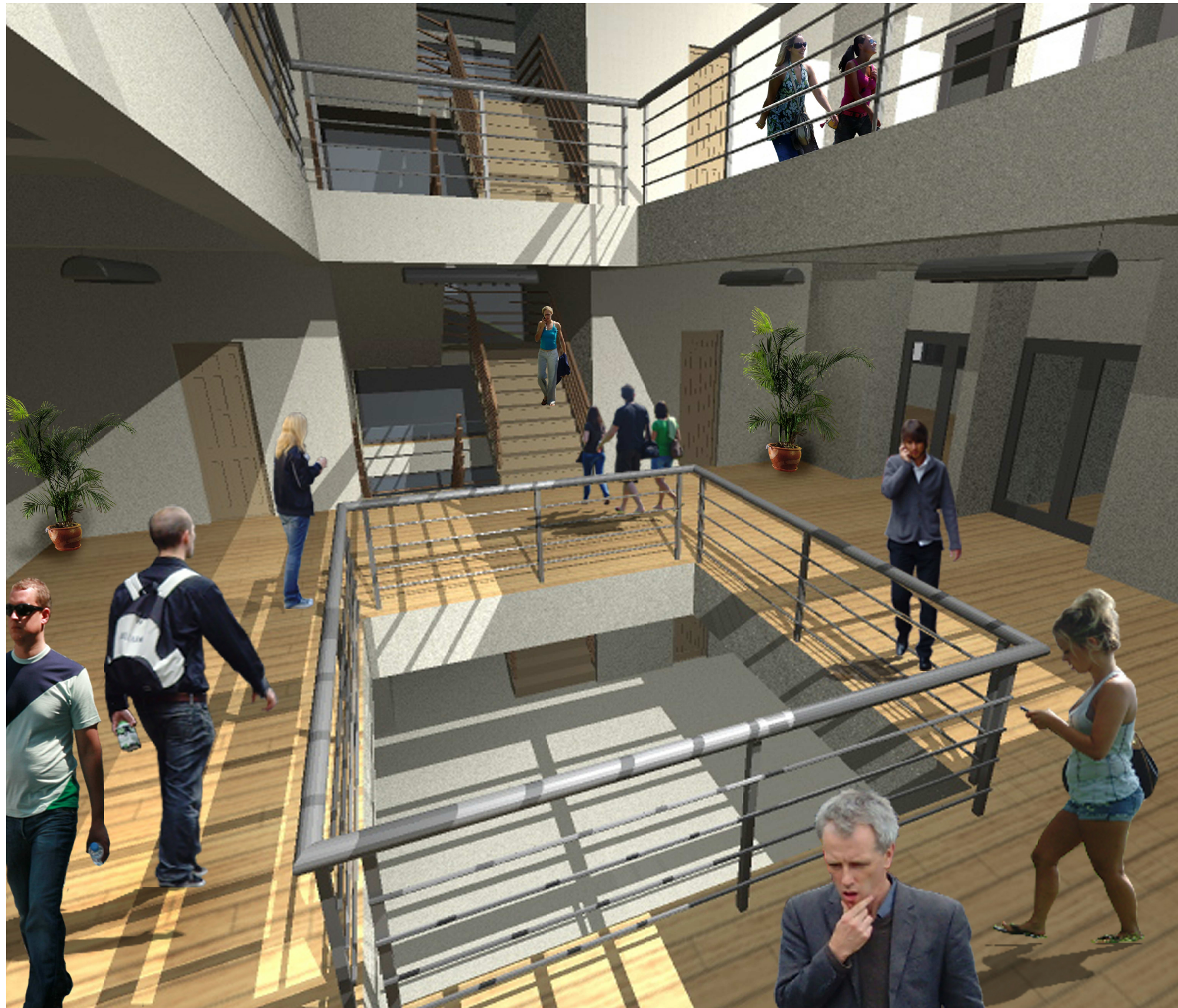
RENDER EXTERIOR



RENDER EXTERIOR



RENDER INTERIOR



RENDER INTERIOR

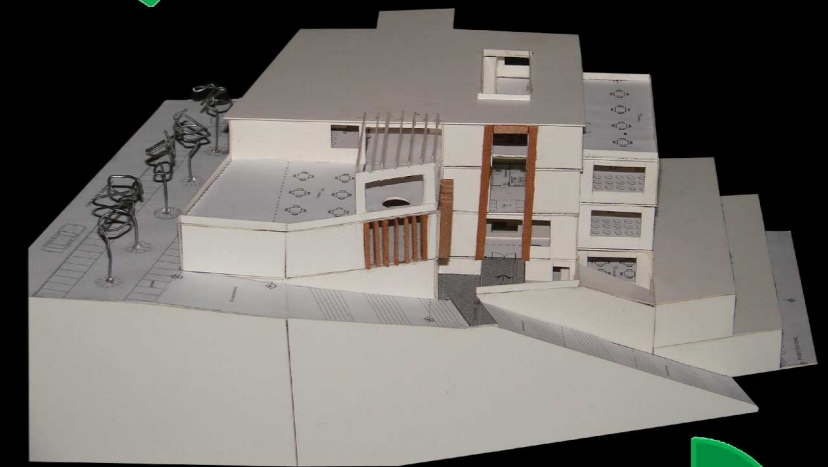
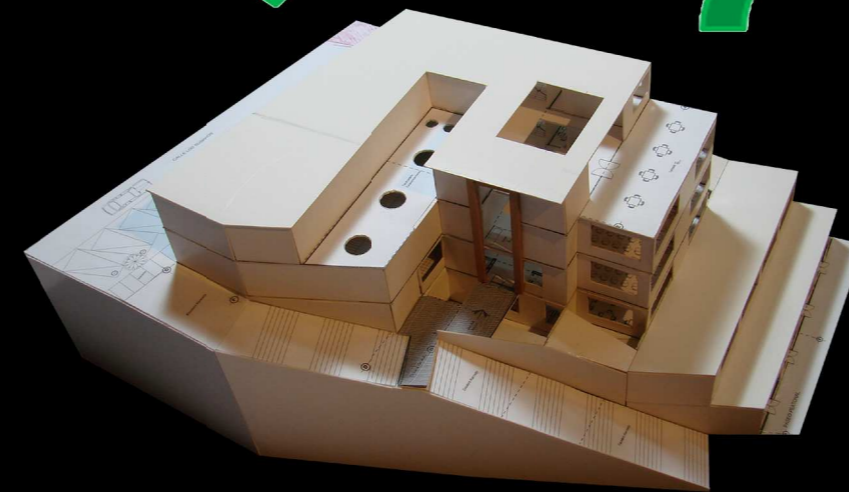
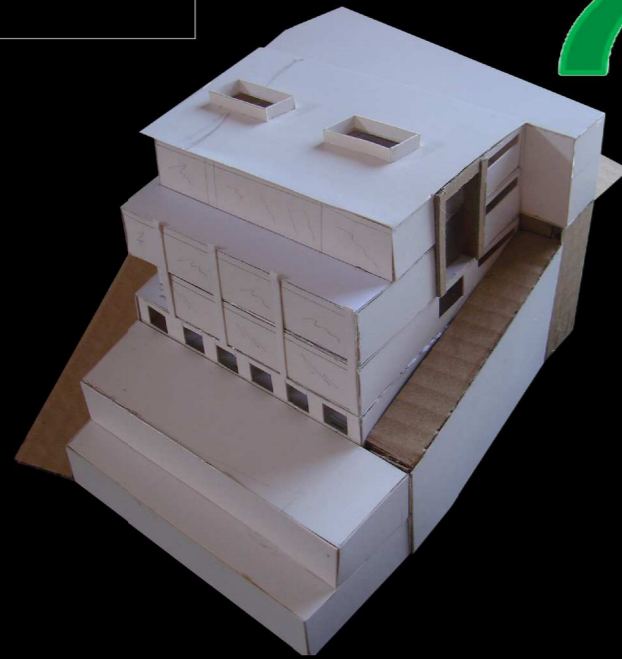


RENDER INTERIOR

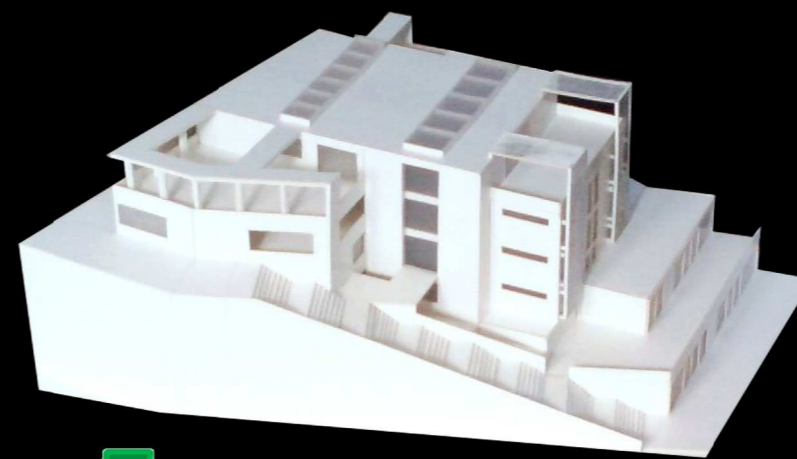


MAQUETAS

INICIO



EVOLUCIÓN PROYECTO



TÉRMINO

