



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
MEMORIA DE TÍTULO 2007

Recuperación y Revalorización del Teatro Palermo de Puente Alto



Propietario:

Sindicato de trabajadores N°1, Papeles Cordillera
Rep. Legal: Sr. Carlos Flores Cepeda

Ubicación:

Avenida Concha y Toro N° 176
Comuna de Puente Alto
Región Metropolitana
Provincia Cordillera

Alumno:

Juan Pablo Morales Córdova

Profesor guía:

Patricio Morelli Urrutia

Fecha:

Primer Semestre 2007

... a mi familia



redio
Chile



ABOGADO
Jose Candia A.
TEL: 8491155 • 8491171 • 8491123

CASAS
f: 849 0149

CRUZ VERDE
FARMACIAS
Cruz Verde

10%
DOCTO.
EXTRA

ESTELLA

RELOJER

FCA

Cruz Verde

INDICE

1. Explicación del tema **06**

Objetivo general
El Teatro Palermo
Gestación del proyecto
Motivación y objetivo específico de la propuesta

2. Generalidades y antecedentes **16**

Coordenadas de ubicación
Planos de arquitectura (situación actual del teatro)
Antecedentes urbanos

3. Fundamentación de la propuesta **34**

Conclusiones del Plan Director

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DEL ENTORNO DEL TEATRO
Criterios de intervención del entorno
Determinación del uso complementario y programa de recintos
Propuesta volumétrica y ocupación del predio

PROPUESTA DE REMODELACIÓN DEL TEATRO
Criterios de intervención sobre el teatro

4. Palabras clave / Bibliografía **62**



- **EXPLICACIÓN DEL TEMA**



Fig. Nº 1 – Teatro Palermo
(vista actual desde la calle
Concha y Toro)

OBJETIVO GENERAL

Recuperar el Teatro Palermo, un edificio cuyo valor patrimonial no ha sido suficientemente valorizado debido a la paulatina degradación física de sus recintos, a la subocupación de sus instalaciones y a la mala condición ambiental del entorno inmediato. Uno de sus más acusados atributos es la potencialidad de sus espacios, susceptibles de acoger una multiplicidad de actividades de orden cultural y artístico, las mismas que reclama la población residente. El Teatro Palermo se constituye en el edificio ideal para desarrollar un Plan Piloto de Innovación Cultural, destinado a la Provincia Cordillera y las comunas de La Pintana y La Florida. Es el único teatro de la zona sur que permanece vigente hasta la fecha.

En virtud del caso que se plantea, las condiciones actuales del edificio y la proyección del planteamiento arquitectónico, la operación a realizar cabe dentro del concepto de **Rehabilitación**, fundamentada en la idea planteada en las Normas de Quito denominada **Puesta en Valor**.

EL TEATRO PALERMO

En sus inicios Puente Alto sólo era un remanso para los ganaderos que, tanto chilenos como argentinos, cruzaban la cordillera camino a Santiago en busca de hacer negocios con la venta de sus animales. Esta detención obligada dio gran importancia comercial a la localidad, permitiendo la creación de todo tipo de negocios relativos al comercio y a una incipiente vida cívica. En dicho contexto surgen los teatros.

En el sector centro de Puente Alto se encuentran los teatros "Palermo" del Sindicato Industrial Papelero, el "Nacional", propiedad del señor Armando Lowe R., que tuvo proyectada la construcción de otro en la avenida Concha y Toro; El cine Plaza del señor Dante Betteo y otras salas más pequeñas en Monserrat y en la población "Mourgues" (Santa Rosa y Casas Viejas).

De éstos, el teatro más antiguo de Puente Alto es el **Teatro Palermo**, construido el año 1923. Se desconoce quién mandó a construir este edificio, así como su arquitecto. Sin embargo, se dice que el nombre "Palermo" se colocó en honor a la gran corriente turística que permanentemente llegaba desde Argentina.



Fig. Nº 2 – Arriba: Avenida Concha y Toro, en el año 1920
(Originalmente se llamaba calle Comercio)
Abajo: Avenida Concha y Toro, en el año 1935
(Este sería el escenario que vio nacer al "Palermo")

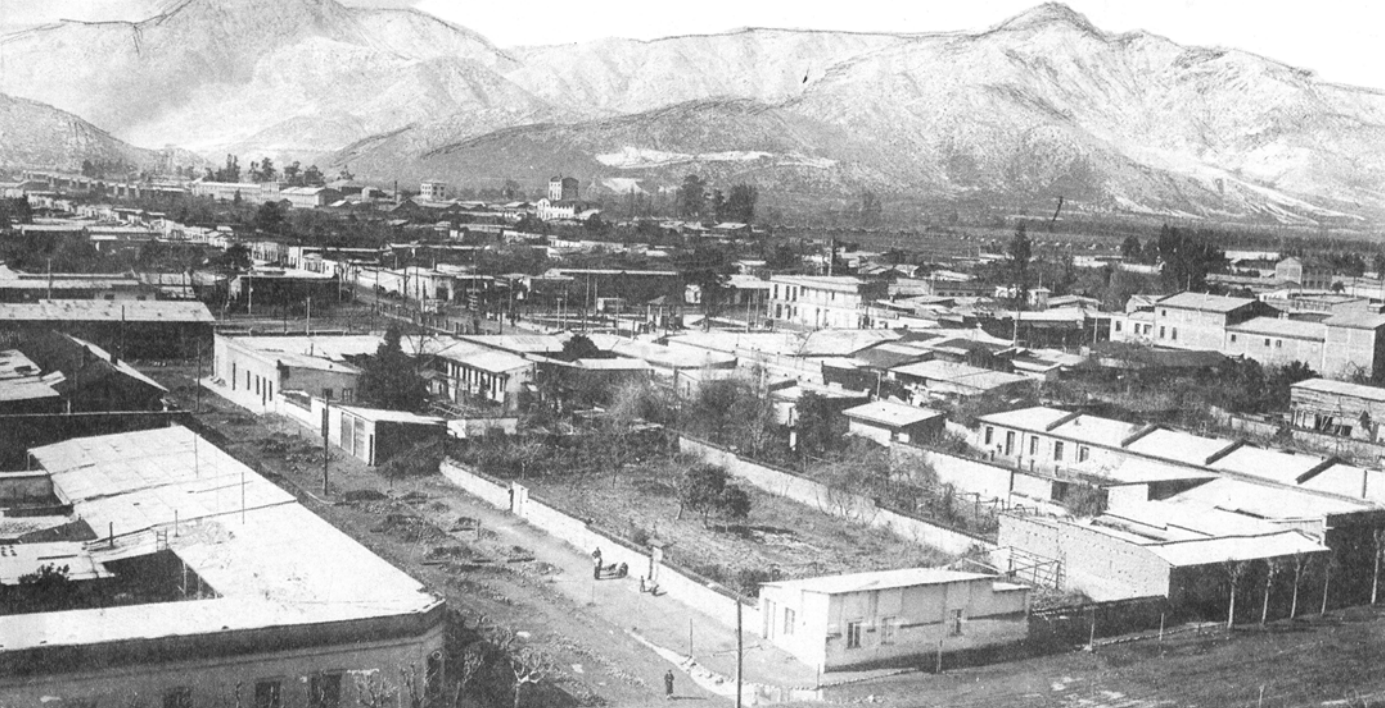


Fig. Nº 3 – Esta imagen que data de 1930-1935 muestra la Plaza de Armas de Puente Alto y al costado derecho el Teatro Palermo. Se puede ver como los otros dos teatros todavía no existían. Destaca la escala del edificio de fachada original (dos pisos) respecto del actual.

Este aserto se fundamenta en la importante relación e influencia que el pueblo argentino tuvo en la formación de Puente Alto, pues a este vínculo se debe el primer impulso económico (ya que inicialmente la localidad sólo era productiva), como también el apelativo de “El Pueblo de las Arañas”, nombre con que se conoció Puente Alto antes de adoptar su denominación actual.

El Teatro Palermo se localiza en la calle principal de Puente Alto (avenida Concha y Toro) en el sector que hoy es el centro de la comuna y que alguna vez perteneció en parte al Fundo “San Carlos”, propiedad de don Carlos Aldunate Solar; con la venta de esos sitios a don José Luis Coo se trazan las primeras calles y finalmente, el 18 de noviembre de 1892, se publicó en el Diario Oficial, con el número 4376, la ley que da vida legal a Puente Alto.

A pasos de la esquina sur poniente de la Plaza de Puente alto, el Palermo constituye el último edificio de valor patrimonial en su género en toda el área sur de la Región Metropolitana. Su radio de acción incluye las comunas de Pirque, San José de Maipo y Puente Alto, amén de las localidades circunvecinas de la Provincia Cordillera, dedicando sus más de 80 años de vida a servir a la comunidad, desarrollado de manera incesante una actividad prolífica en materia de eventos sociales, artísticos y culturales en general.

Desde su primera función, en el año 1933, el Teatro Palermo ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida, cumpliendo un importante rol formador para cientos de artistas locales, motivo por el cual en este lugar se guardan profundos sentimientos de afecto que lo hacen ser el más recordado centro cultural y

Fig. N° 4 – Imagen de la inauguración del Teatro, por la propiedad del Sindicato Papelero, 1940 – Destaca el hecho de que no existían las butacas, pues la gente está sentada sobre sillas.



lugar de reuniones de la comunidad “Puntealtina”. Graduaciones de escuelas y colegios, eventos de índole variá señalan la importancia que el edificio representa para los habitantes. Por su escenario han pasado figuras tan importantes del medio artístico nacional como son Illapu, Los Jaivas, Inti-illimani, Violeta Parra, Santos Rubio e innumerables compañías artísticas. Este rol formador dice relación con la creación de la primera compañía teatral de la zona, la cual debe su iniciativa a un grupo de jóvenes que, entusiasmados por la existencia de este edificio, quiso aprovechar su arquitectura para aprender y reproducir el arte teatral. Este sería el primer paso de todo un desarrollo artístico cultural, que llegaría a trascender lo local, incluso para la difusión de otras expresiones de arte. Es común escucharle a viejos

papeleros (Oscar Soto, Héctor Orellana, José Domínguez, entre muchos otros), recordar cuando al escenario del Palermo llegaron artistas tan destacados como: Dúo Rey Silva, Los Hermanos Lagos, (*don Alberto Rey o Luis Azócar se enorgullecía de haber sido trabajador de la Papelera*), Ballet Municipal de “Armandito”, Alberto Castillo y su Orquesta Típica, Ana González “La Desideria”, Romilio Romo, Eglantina Sour y su Cía. de Teatro, Bélgica Castro, Teninson Ferrada, Mabel Farías y su grupo de Teatro, Compañía Itinerante de la Universidad Católica, e innumerables artistas locales que han continuado con su desarrollo artístico.

Estos constituyen parte de los recuerdos culturales sobre los que se funda el patrimonio de Puente Alto. Otro tema de recuerdo muy recurrente es que durante el Mundial



Fig. N° 5 – Avenida Concha y Toro, en el año 1974

de fútbol de 1962, del que fue principal impulsor el gerente de personal de la Papelera don Ernesto Alvear, la Sala del Teatro Palermo se abarrotó para ver en directo, en un gran receptor de la recién inaugurada "televisión chilena", el desarrollo del más importante evento deportivo que se ha hecho en Chile. Asimismo, en la década 1980-1990 el Teatro Palermo se constituyó en un importante recinto de reuniones y manifestaciones públicas a favor de la recuperación de la democracia.

Desde el año 1942 el teatro es propiedad del Sindicato n°1 de Papeles Cordillera tras comprárselo a don Amador Lasen. Desde ese momento el Teatro Palermo ha sido administrado continuamente por el Sindicato, subsistiendo con el arriendo de la sala que antiguamente acogió a la comunidad de la Provincia Cordillera con el Cine y otros grandes eventos.

El Sindicato N° 1 de Papeles Cordillera, organización fundada en el año 1927, se ha encargado de la administración del teatro a través de un equipo de gestión cultural que en sus inicios fue conformado por trabajadores y obreros de este sindicato, encabezado por un coordinador que pertenece a la directiva sindical. Dicha institución se ha ido consolidando a través de los años no sólo como el sindicato más antiguo y de mayor patrimonio del Chile, sino como una pieza fundamental del entramado social de la comuna al ver pasar familias enteras que, generación tras generación, han mantenido una relación laboral y afectiva con la empresa. Tal situación ha motivado al sindicato -hasta el día de hoy- a preservar el edificio para fines culturales, ya sea teatro, danza, música o cine, todos relacionados con su vocación sindical y compromiso social con la comunidad de Puente Alto.

Fig. Nº 6 – Reunión en la Gobernación Cordillera para discutir el proyecto del Teatro Palermo.
De pie: Mauricio Sanguinetti (Consultora), Juan Pablo Morales (U.Chile), Sergio Lopez (Consultora), Carlos Flores Cepeda (Presidente del Sindicato).
Sentada: Marcela Labraña (Gobernadora de la Provincia Cordillera).



GESTACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto surge de un encargo real. Desde el año 2000 el Sindicato ha comenzado un plan de recuperación del teatro para lo cual formó un equipo de gestión formado por papeleros llamado Consultora Cordillera quienes se han encargado de la gestión cultural del teatro y de algunas reparaciones del edificio. El objetivo inicial de la recuperación es transformar al teatro en una infraestructura cultural de excelencia para la Provincia.

Para lograr sus propósitos la consultora ha postulado a fondos estatales. En principio desarrollaron, en conjunto con la Facultad de Artes de la Universidad de Chile un proyecto financiado por Fondart en el período 2001-2002, el cual, a través de los departamentos de Artes Visuales, Música, Teatro y Danza, implementó una Programación Cultural que funcionó a partir del año 2004.

En el período 2003-2004 se logró ganar otro proyecto Fondart en el área de Infraestructura para llevar a cabo las obras de recuperación del edificio. En esa oportunidad se realizaron trabajos sin mucha orientación y escaso estudio técnico lo que significó efectuar obras menores que poco aportaron al objetivo final y que en cierta medida implicaron un menoscabo del edificio. Un ejemplo de aquellas acciones, fue el reemplazo del cielo original del teatro por un cielo tipo americano. Por una parte es evidente la incorrecta elección de un cielo que nada aporta a los fines teatrales y de estética discutible, pero además se cometió el error de no revisar el mal estado de la techumbre, lo que provocó que en la primera lluvia el cielo nuevo se perdiera casi en su totalidad, malgastando una inversión de aproximadamente tres millones de pesos.

Este tipo de errores motivaron a la consultora a formar una alianza de cooperación con nuestra Facultad, llegando el tema al Instituto de Restauración Arquitectónica de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. La idea fue recibir orientación respecto las obras que se realizarían a partir de la obtención de un nuevo Fondart para el período 2003-2004. Los consultores llegaron a la escuela con una serie de propuestas, como habilitar baños públicos nuevos, mejorar los camarines o pintar las paredes, pero la respuesta de los profesores fue tajante; se discutió que antes de tomar cualquier acción es necesario estudiar el tema en profundidad para no cometer errores como los que ya habían sucedido, pero además, se les motivó a ver el tema como una oportunidad de diseño con mayor

altura de miras que un par de reparaciones menores. Finalmente se recomendó que el dinero aportado por Fondart no se gastara en construcción y se ocupara para el desarrollo de un **Plan Director** que estableciera los criterios de intervención.

En ese momento Antonio Sahady, Director del Instituto, me invitó a trabajar en la confección del Plan Director financiado por un proyecto Fondart que se tituló: "Mejoramiento y Habilitación de Infraestructura Cultural del Teatro Palermo de la Comuna de Puente Alto".

Dicho plan consistió en un documento acompañado de un legajo de láminas que aglutinaban el estudio histórico, el estudio urbano, el estudio del estado de conservación del edificio y una propuesta de acciones, ordenadas cronológicamente, basadas en los criterios de intervención planteados como conclusión del estudio.

En términos generales los criterios de intervención se dividieron en dos grandes grupos; primero los criterios que tienen que ver con la remodelación del edificio y segundo los que tienen que ver con su entorno inmediato. El proyecto de título que a continuación se presenta materializa ambas dimensiones.

* * * * *



Fig. Nº 7 – Teatro Nacional (hoy convertido en un almacén de ropa)

MOTIVACIÓN Y OBJETIVO ESPECÍFICO DE LA PROPUESTA

Actualmente el Teatro Palermo carece de la categoría arquitectónica que necesita un lugar de importancia comunal y provincial. Esta importancia se dimensiona sobre la penosa constatación de un hecho: el “Teatro Palermo” es el último teatro que queda con vida en Puento Alto.

Después de ver al “Teatro Nacional” y al “Cine Plaza” convertidos hoy en casas comerciales, comprendemos la real importancia de rescatar este teatro para su comunidad. A esto se le suma el hecho de que Puento Alto es una de las comunas con mayor crecimiento poblacional en Chile, lo cual podría significar amplias y diversas demandas de actividades que se pueden desarrollar en un teatro de buena capacidad como éste.

El otorgarle dicha categoría significa en términos urbanos lograr que se reconozca al edificio como parte valiosa del equipamiento de la comuna; Para ello es imprescindible exteriorizar su fachada, pues este teatro se encuentra **oculto** tras un edificio de oficinas y comercio, situación que atenta contra su dignidad y contra su posibilidad de consolidarse como un edificio importante, vale decir, un edificio que forme parte de la imagen exportable de Puento Alto.



Fig. Nº 8 – Teatro Plaza (hoy convertido en una tienda de menaje)

Otorgarle categoría significa además, que su entorno empatee con el teatro desde el punto de vista de los usos, pues, en la medida que el comercio circundante tenga que ver con actividades afines al teatro, todo el conjunto se potenciará y consolidará como un hito cultural para la comuna. Es preciso tener en consideración que el contar con un teatro de categoría significa para una comuna la posibilidad de atraer espectáculos de mejor calidad, lo cual conlleva una inestimable cantidad de beneficios económicos y sociales.

Desde el punto de vista de la forma, el uso y la calidad espacial, el estado actual del edificio es el resultado de una progresiva sucesión de decisiones desafortunadas, que contrastan con el espíritu del edificio original. La evidencia histórica recopilada muestra originalmente un Teatro Palermo de mucha mayor nobleza y estudiado diseño, motivo por el cual la propuesta apunta, en gran medida, a la reconstitución y recuperación de las virtudes del diseño primitivo. En dicho sentido y en consideración a la diferencia de época, cabe destacar que el preservar los valores originales no significa necesariamente obviar las mejoras que se puedan realizar desde el punto de vista tecnológico.

2

- **GENERALIDADES Y ANTECEDENTES**



COORDENADAS DE UBICACIÓN

Región / Metropolitana

Provincia / Cordillera

Comuna / Puente Alto

Calle / Concha y Toro N° 176

Superficie terreno. 5.500 m² aprox.

Superficie teatro. 1.000 m² aprox.

Frente (Concha y Toro) 30 mts.

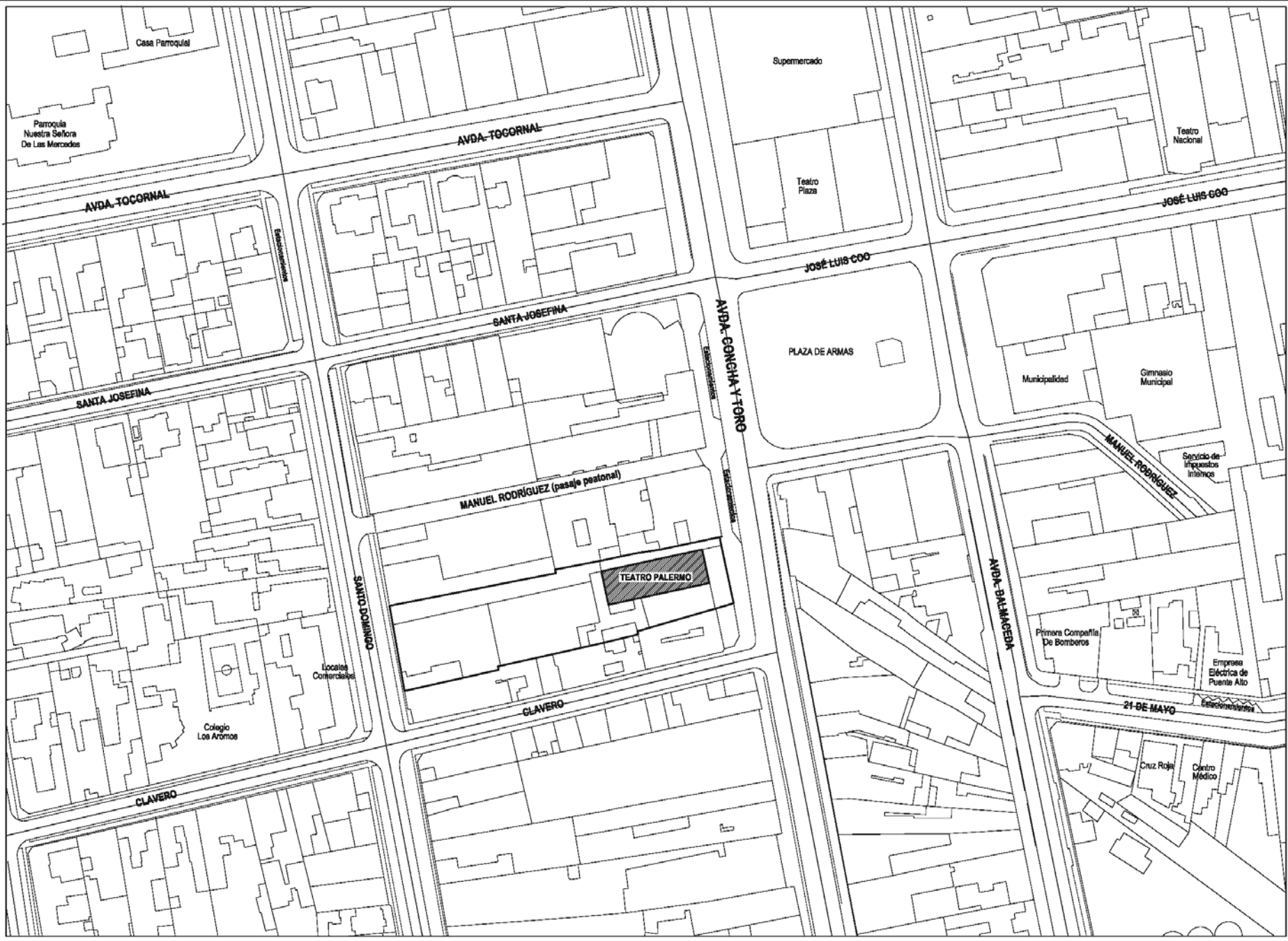
Frente (Santo Domingo) 36 mts.

Fondo medio 150 mts.

Superficie nueva. 10.000 m² aprox.

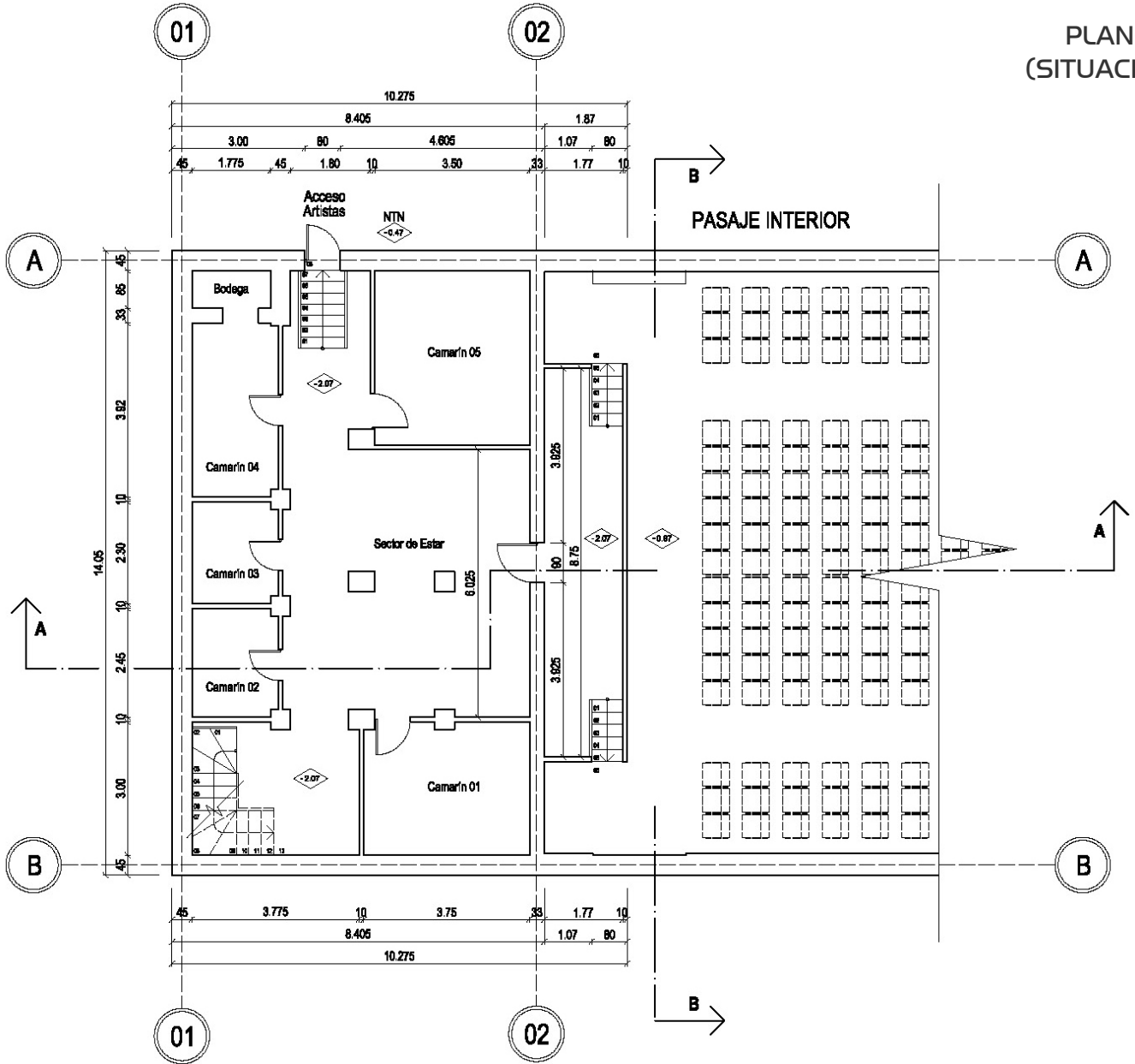
Superficie total 11.000 m² aprox





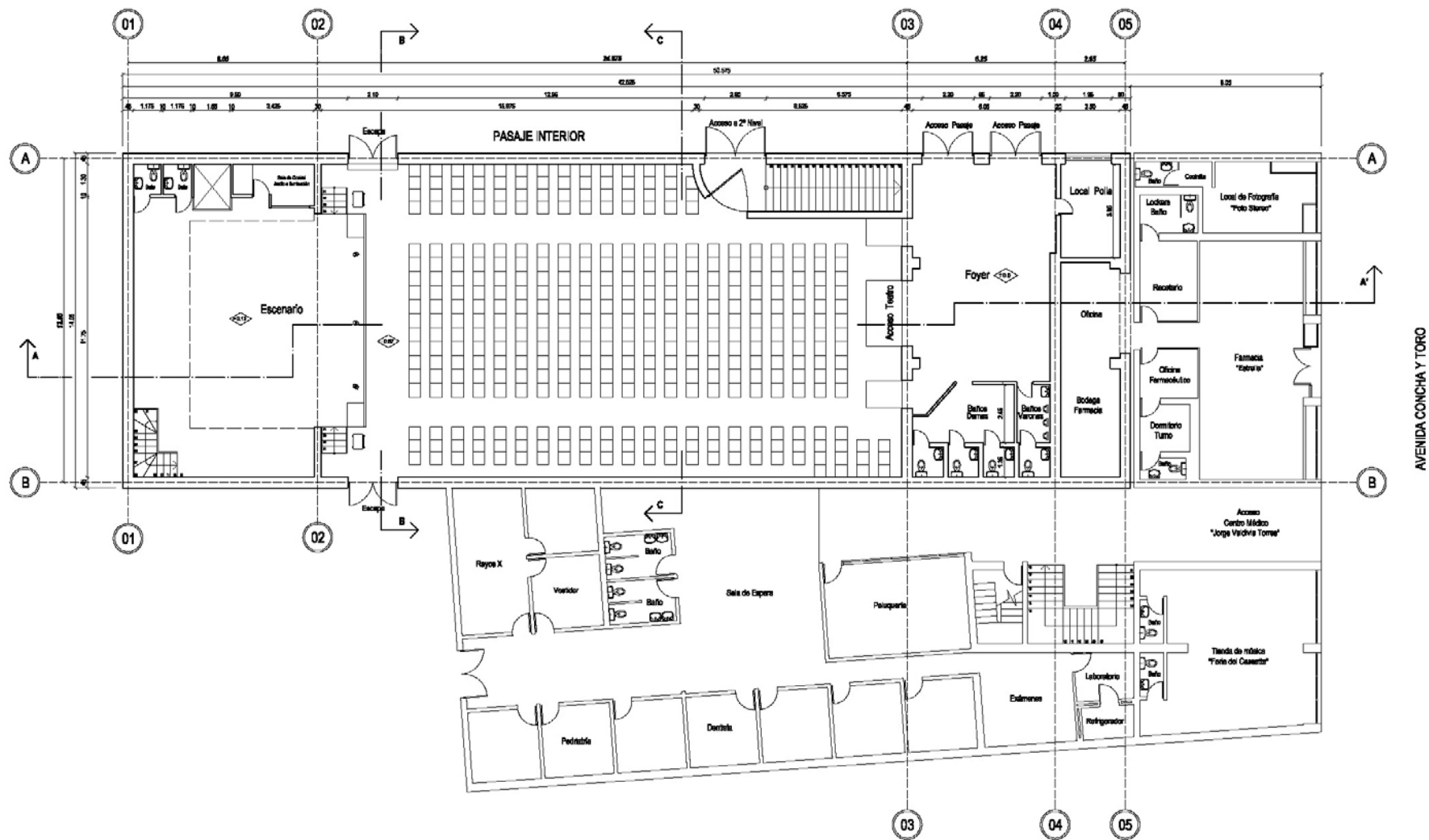


PLANOS DE ARQUITECTURA
(SITUACIÓN ACTUAL DEL TEATRO)



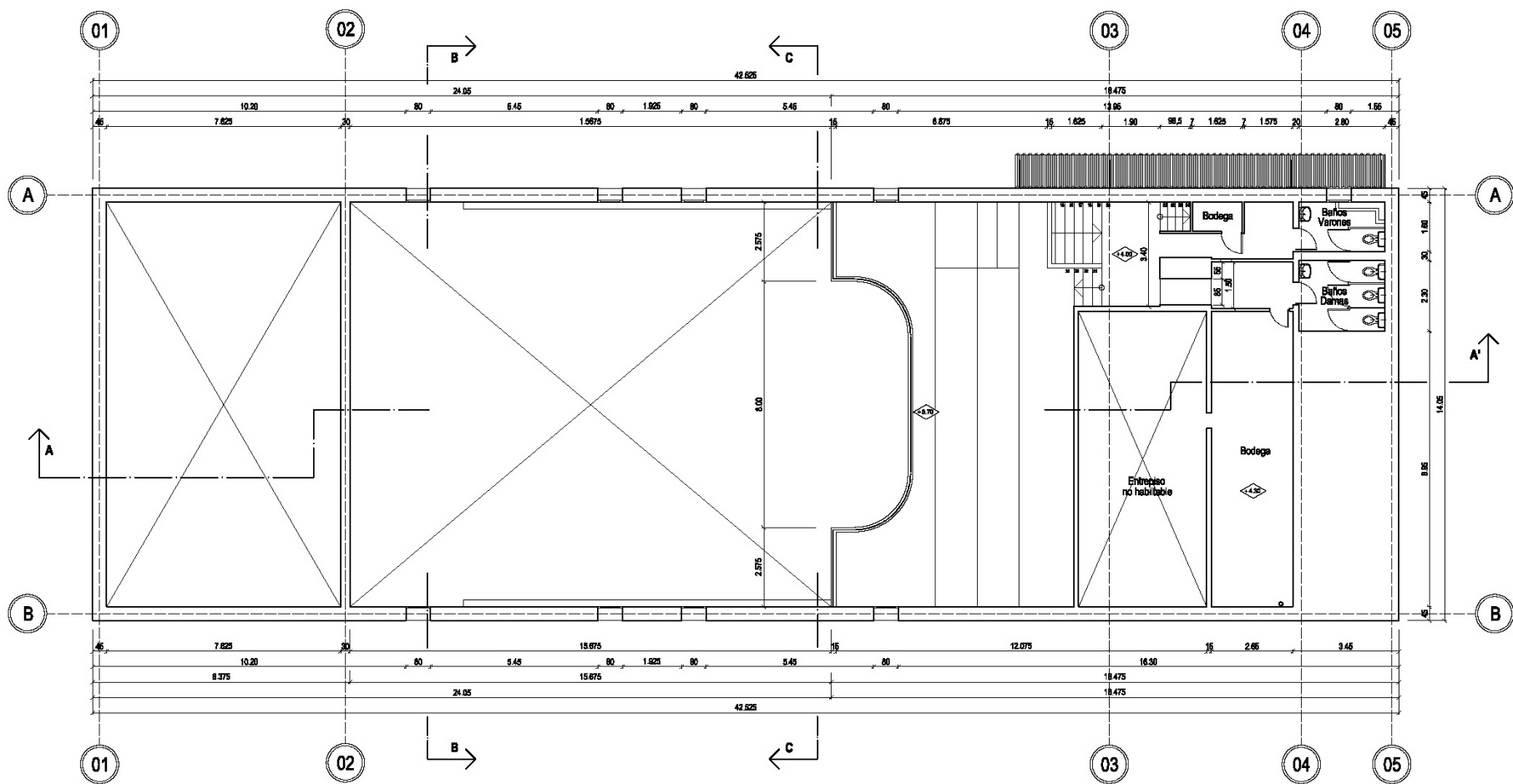
PLANTA DE ARQUITECTURA (SITUACIÓN ACTUAL)

PLANTA N° 1 - Nivel de Zócalo (Camarines)



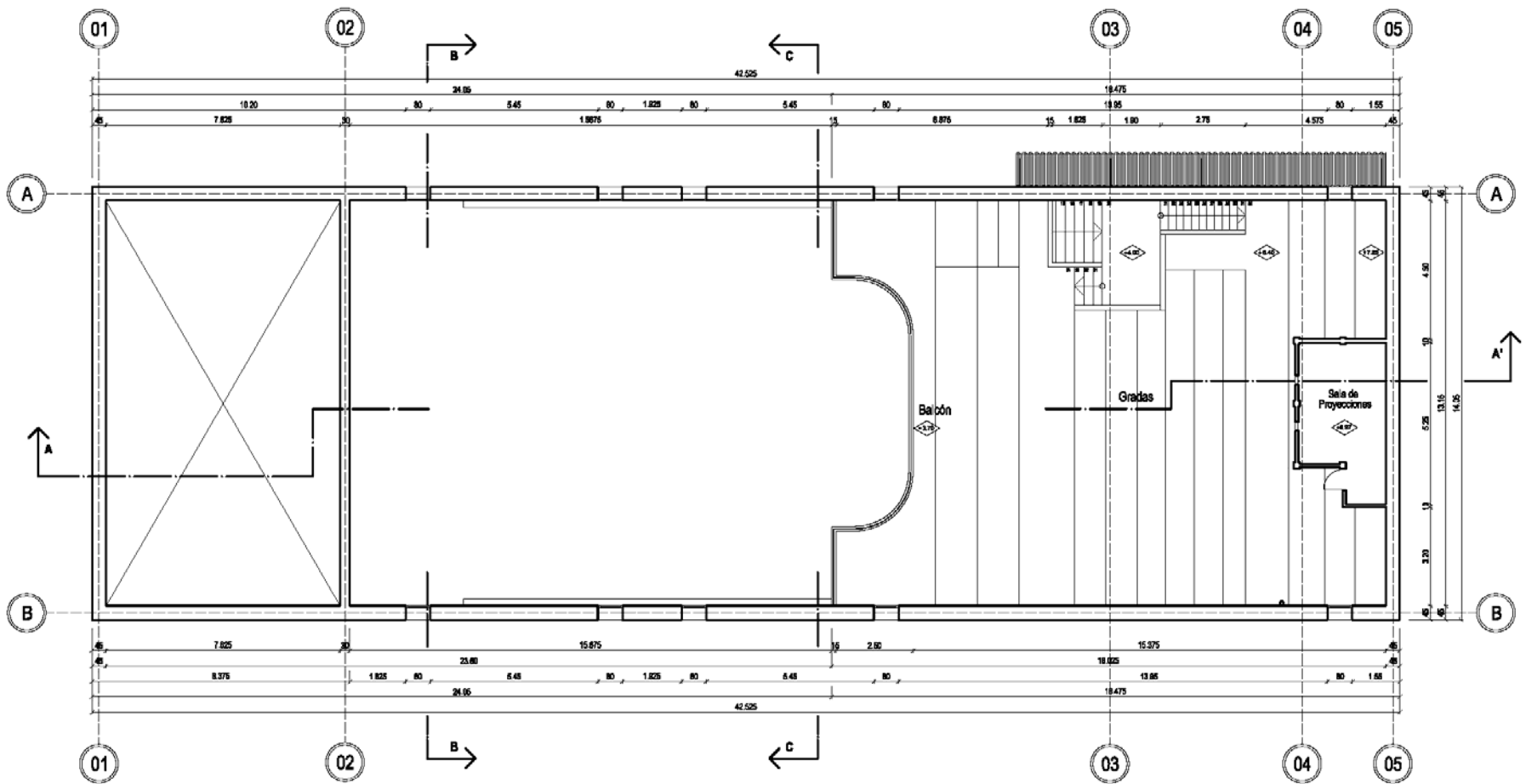
PLANTA DE ARQUITECTURA (SITUACIÓN ACTUAL)

PLANTA N° 2 - Primer Piso (Nivel de acceso)

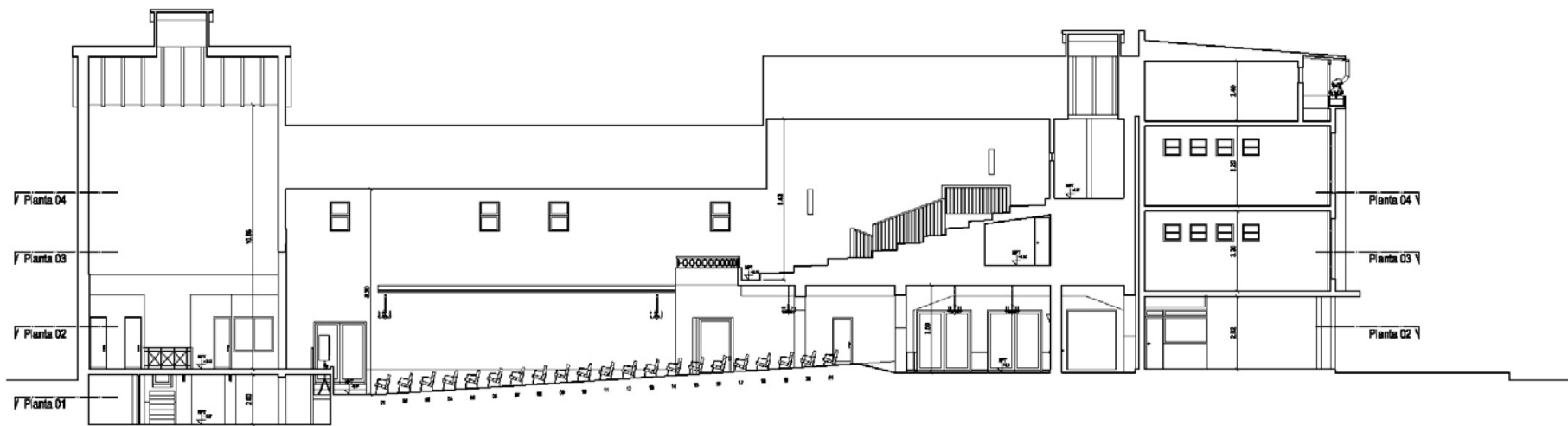


PLANTA DE ARQUITECTURA (SITUACIÓN ACTUAL)

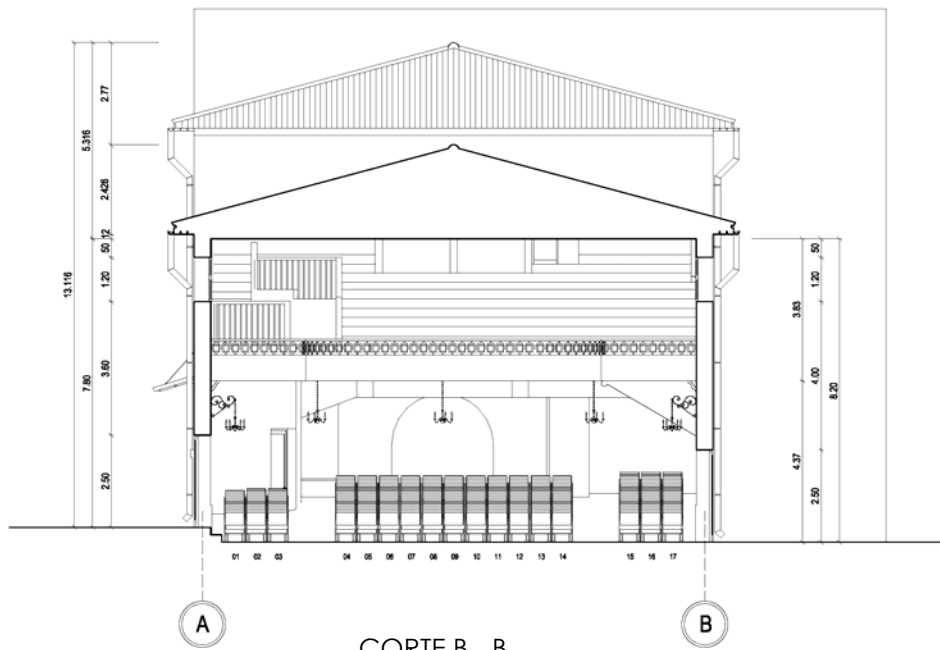
PLANTA N° 3 - Segundo Piso (Nivel de baños y bodega)



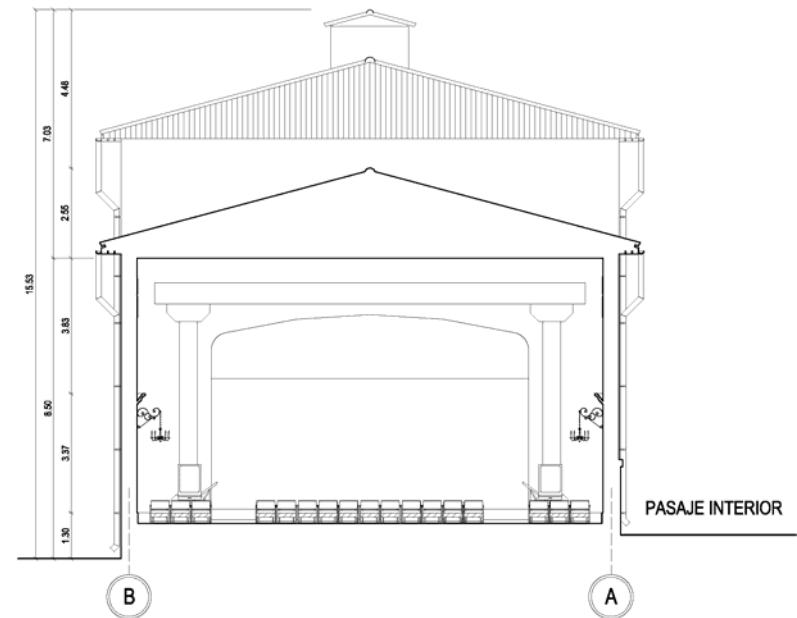
PLANTA DE ARQUITECTURA (SITUACIÓN ACTUAL)
 PLANTA N° 4 - Segundo Piso (Nivel de graderías)



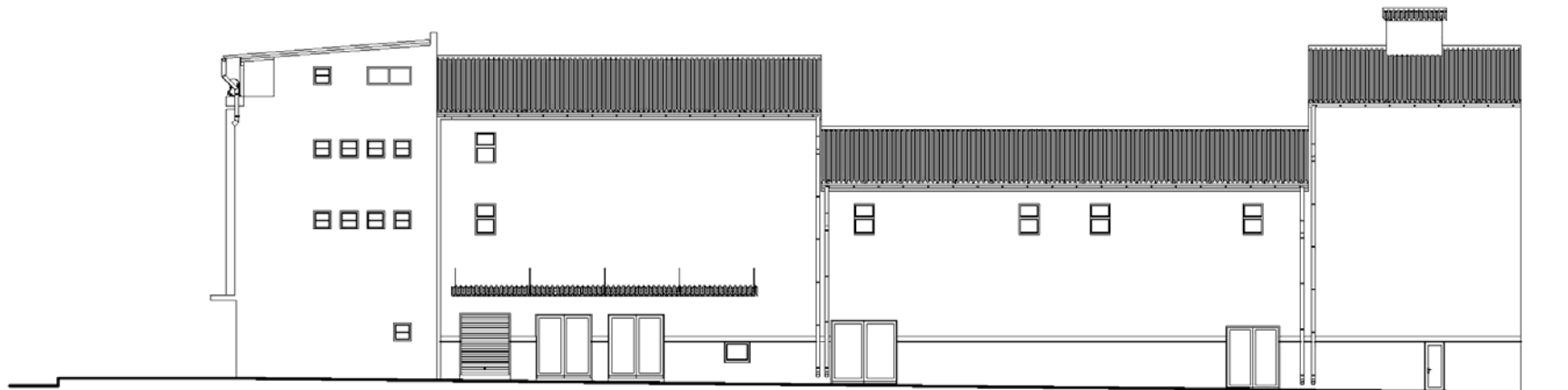
CORTE A - A



CORTE B - B

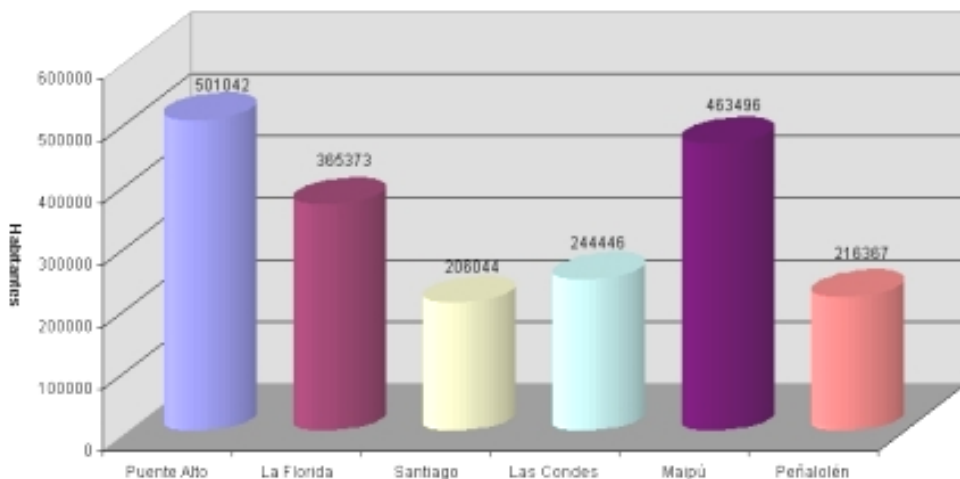


CORTE C - C



ANTECEDENTES URBANOS

Comunas con máximo número de Habitantes
REGION METROPOLITANA
Censo 2002



a) Crecimiento

Puente Alto a partir de 1970 ya comienza a manifestar las primeras tendencias de crecimiento demográfico, con una tasa intercensal (1970-1982) de 3,3% que superaba el crecimiento expresado por la Región Metropolitana, 2,6% respectivamente, establece los primeros indicadores de una dinámica poblacional muy particular. El número de habitantes pasó de 76.694 en 1970 a 113.211 en 1982, produciéndose un incremento neto de un 47,6%.

Ya en el periodo intercensal 1982-1992 es posible observar la magnitud del incremento poblacional, cuando la tendencia general, tanto del país como de la región, era disminuir la tasa de crecimiento demográfico, Puente Alto registra un incremento de su tasa al 8,1% alcanzando con esta un aumento neto de 141.462 habitantes el cual representa un aumento real del 125% por sobre el valor de 1982. En términos comparativos esta cifra equivale al segundo aumento más alto registrado en la Región Metropolitana para este mismo periodo, el primero es solo levemente mayor (142.433 habitantes) y pertenece a la comuna de Maipú.

En el periodo intercensal 1992-2002, Puente Alto se constituye como el primer centro de aglomeración urbana de la Región Metropolitana y del País, con una población conforme a cifras entregadas por el Instituto Nacional de Estadísticas de 501.042 habitantes (cifra preliminar censo de Pobl. y Vivienda 2002).

b) Principales causas del proceso migratorio

Dentro de las causas que explican el crecimiento por concepto del ingreso de población a la comuna, aparecen 2 situaciones bien puntuales: La Primera, referida a políticas gubernamentales llevadas a cabo principalmente en el periodo 1980 – 1987, y que tienen relación con las políticas de erradicaciones de campamentos y poblaciones marginales de la época. Bajo esta dinámica Puente Alto llegó a representar uno de los principales destinatarios de las políticas de erradicación, algunos antecedentes manejados por este municipio señalan que las comuna de San Bernardo, La Granja y Puente Alto llegaron a concentrar el 77,3% del total de erradicados de Santiago.

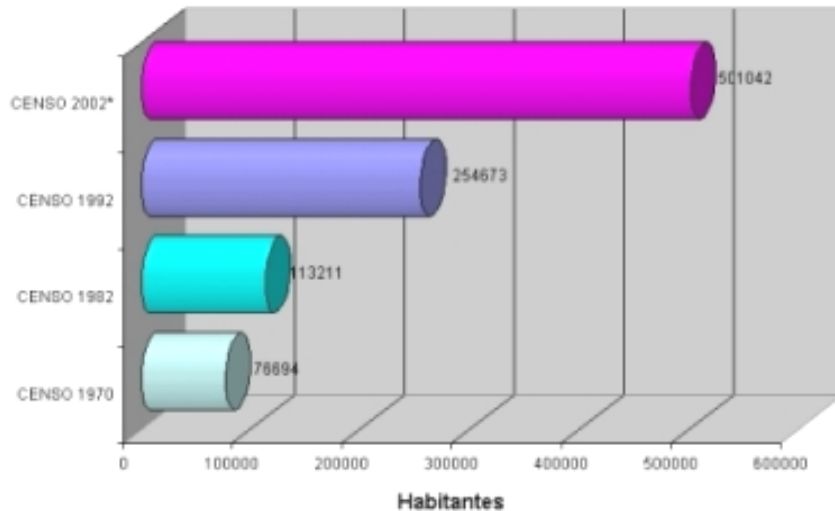
El número de habitantes que concentra el conjunto de poblaciones radicadas en Puente Alto represento el 13,2% del total de personas registradas en el censo de 1992, y el 26,7% del total de población inmigrada en el periodo 1987 – 1992. Este último antecedente revela la importancia de las radicaciones en el crecimiento de la comuna.

La Segunda, y muy asociada a la anterior premisa, se refiere a políticas de planificación gubernamental que están focalizando a Puente Alto como receptor de viviendas sociales, y por otro lado a un fenómeno propio del mercado inmobiliario que trata de responder a los gustos y preferencias de los demandantes.

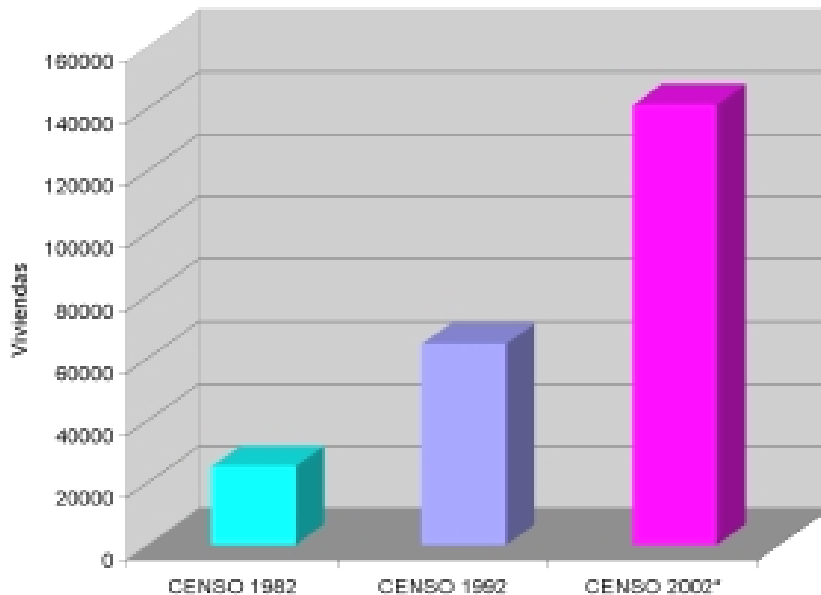
c) Crecimiento del número de viviendas

La dinámica que ha experimentado la construcción de nuevas viviendas en Puente Alto son un claro reflejo de la magnitud del crecimiento demográfico de la comuna. Durante el censo de 1992 se registraron 64.331 viviendas, de esta fecha a Noviembre de 2002 se construyeron más de 76.500 nuevas viviendas, incrementándose el universo total a 141.000 viviendas.

Nº de Habitantes Periodo 1970-2002



Nº de Viv. Periodo 1982-2002



D) Localización

La comuna de Puente Alto, unidad que administrativamente pertenece a la provincia cordillera se posesiona en el extremo sur – oriente de la región metropolitana representando en términos de peso poblacional a la comuna más grande según el último censo del 2002.

Geográficamente se localiza alrededor de 33° 33' y 33° 37', latitud sur, y a 70° 30' y 70° 35' longitud oeste, en la cuenca hidrográfica del río Maipo ocupando un espacio aproximado de 86,75 kilómetros cuadrados. Limita el norte con la comuna de La Florida, al sur con el Río Maipo y posteriormente la comuna de Pirque, al oeste aparece la comuna de la Pintana y más al sur la comuna de San Bernardo al este limita con el bloque cordillerano andino del cual ocupa una extensión importante del pie del monte, en esa misma orientación y más al sur limita con la comuna de San José del Maipo.

e) Aspectos climáticos

Pese a no existir un estudio específico que permite describir el clima Puente Alto, es posible señalar de acuerdo a algunos entendidos que la comuna participa de las condiciones generales manifestadas por la región metropolitana, y de las apreciables particularmente en la ciudad de Santiago.

Koepen, por ejemplo, inscribe a Santiago dentro de un tipo templado cálido con estación seca prolongada que se concentra en verano, este periodo posee una duración aproximada de 7 a 8 meses; y con una estación lluviosa concentrada en el invierno y que dura alrededor de 4 a 5 meses.

Sin embargo es conveniente no desconocer la influencia que pueden tener sobre el clima local algunas de las características orográficas específicas del territorio. Estos efectos pueden estar dados por una menor oscilación térmica, acortamiento del rango que separa las temperaturas extremas; presencia de vientos permanentes, expresados por el intercambio acentuado de masas de aire entre el valle y la cordillera; presencia de una mayor humedad relativa producto de la cercanía del río Maipo, y un incremento de los montos de precipitaciones anuales.

Si bien estos efectos pueden ser deducibles a partir de la observación de los patrones propios de la comuna, nada de lo aquí mencionado puede validarse en un sentido estricto es que no se realiza un estudio de base científica más acucioso.

En estudios realizados en el año 1987, señalan que Puente Alto se encontraría entre las isotermas de los 13°C y los 14°C, registrándose en Pirque, comuna que posee una estación meteorológica, una temperatura media anual, de 13,7°C. La variabilidad de las extremas fluctúa en el rango de los 0°C y los 30°C.

f) Superficie

La comuna de Puente Alto ocupa una superficie total que fluctúa entre los 86,74 km², de los cuales 31,38 km² (36,18%) corresponden al territorio ocupado por los actuales emplazamientos urbanos. De acuerdo algunas estimaciones desarrolladas por el departamento de planificación Territorial de SECPLAC, la superficie restante, igual a 55,36km² (63,82%), se distribuiría de la siguiente forma:

- Alrededor de 22,48 km², un 25,92% respectivamente, corresponden a zonas cordillera, cerros islas y a pozos de extracción de áridos, cuyas características topográficas no permiten el desarrollo de asentamiento urbanos.

- Unos 12,21km², un 14,08% corresponden a faldeos cordilleranos de pendientes moderadas en los cuales es posible desarrollar algún tipo de asentamiento pero con ciertas restricciones, que garanticen tanto la protección del medio natural como la de los residentes.
- Alrededor de 5,7 km², un 6,57%, son terrenos destinados al uso industrial.
- Quedando alrededor de 14,96 km², un 17,25% respectivamente, de superficie potencialmente urbanizable (esta cifra representa el 47,67% de la superficie actualmente urbanizada).

SUPERFICIE URBANIZADA			SUPERFICIE NO URBANIZADA		
Sup. Actualmente urbanizada	32,38 km ²	36,18 %	No urbanizable	21,48 km ²	25,92 %
Sup. Actualmente no urbanizada	54,36 km ²	63,82 %	Urbanizable con Restricciones	12,21 km ²	14,08 %
Sup. Comunal total	86,74 km ²	100 %	Zonas industriales	5,70 km ²	6,57%
			Potencialmente urbanizables	14,96 km ²	17,25 %
			Sup. No urbanizada total	54,36 km ²	63,82 %

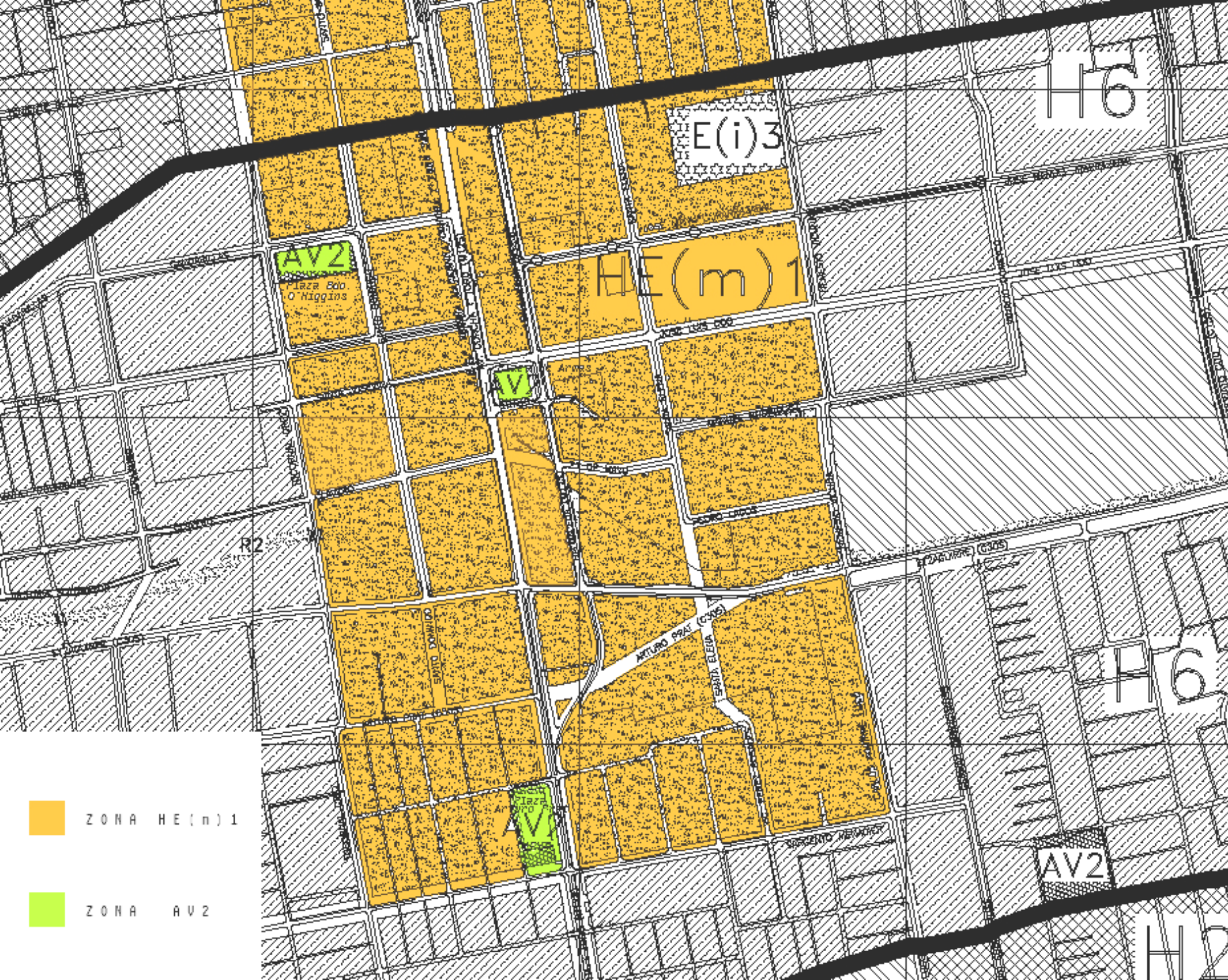
g) Condiciones del Plan Regulador

Según el Plan Regulador Comunal de Puente Alto, vigente desde el año 2002, el Teatro Palermo se encuentra ubicado en un sector denominado HE(m)1, referido a **Zonas Mixtas Preferentemente de Equipamiento**, según la Ordenanza Local. Según los artículos 3.1.1.2 y 5.1.1 del P.R.M.S., El Teatro Palermo se encuentra específicamente dentro de un Subcentro de Equipamiento de Nivel Intercomunal y/o Metropolitano. En términos de significación cultural, se encuentra en el centro de Puente Alto, a media cuadra del corazón de la comuna, tal cual es la Plaza de Armas (zona AV2) y a una cuadra de la primera esquina edificada de todo el sector (Concha y Toro con Eyzaguirre).

Condiciones de Uso de Suelo	
USOS PERMITIDOS	Residencial
	Equipamiento de: Salud (hospitales, clínicas, laboratorios, centros médicos, clínicas dentales, consultorios); Educación (universidades, centros de capacitación, institutos, academias, colegios); Culto y Cultura (catedrales, sinagogas, mezquitas, templos, centros de eventos y convenciones, cines, teatros, museos, salas de conciertos, bibliotecas, casas de cultura, galerías de arte, auditorio, radio y prensa escrita); Social (corporaciones); Seguridad (regimientos, cuarteles, comisarías, tenencias, bomberos, retenes); Deporte (estadios, centros deportivos, gimnasios, baños turcos, saunas, solariums); Comercio (grandes tiendas, centros comerciales, locales comerciales, edificios de estacionamiento, supermercados, mercados, locales de venta minorista de combustibles líquidos, hoteles, restaurantes, fuentes de soda, bares, pubs, salones de té, cyber café, boites, cabarets); Servicios (ministerios, intendencias, cortes de justicia, municipios, juzgados, servicios de utilidad pública, servicios de administración pública, correos, telégrafos, isapres, A.F.P, bancos, oficinas en general, centros de pagos, notarías, compañías de seguros, lavanderías, peluquerías, costurerías y modas)
	Infraestructura de: Vialidad, Aguas Lluvias, Ferroviaria (trazado líneas de Metro y estaciones), terminal de Transporte, Terrestre Local ¹ (estación de intercambio modal)
	Espacio Público según Artículo 2.1.30, Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C
	Área Verde según Artículo 2.1.31, Capítulo 2, Título 2 de la O.G.U.C

USOS PROHIBIDOS	<u>Equipamiento de:</u> Esparcimiento
	Actividades Productivas
	<u>Infraestructura de:</u> Centrales de Generación o Distribución de Energía, Plantas de Captación, Tratamiento o Distribución de Agua Potable o de Aguas Servidas; Vertederos; Plantas de transferencia de Basura.
	Todo otro uso no indicado como permitido

Condiciones de Subdivisión y Edificación		
	Residencial	Otros Usos
Superficie predial Mínima	600 m ²	300 m ²
Coeficiente Constructibilidad	1,5	5,0
Densidad Bruta Máxima	450 Hab/Há	-
Tipo de Agrupación	Aislado; Pareado	Aislado; Pareado; Continuo
Altura máxima	Artículo 2.6.3 O.G.U.C.	15 m. para agrupación continua; Artículo 2.6.3 O.G.U.C. para agrupación aislada y / o pareada
Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo en Placa Comercial / Servicios	40%	100%
Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo en Pisos Superiores	40% más rasante	40% más rasante
Porcentaje Máximo de Adosamiento	Artículo 2.6.2 O.G.U.C	Artículo 2.6.2 O.G.U.C
Antejardín	Artículo 8º Ordenanza Local	Artículo 8º Ordenanza Local



3

- **FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

CONCLUSIONES DEL PLAN DIRECTOR

La propuesta desarrollada para este proyecto de título se fundamenta a partir de las conclusiones planteadas en el Plan Director desarrollado por el Instituto de Restauración Arquitectónica de nuestra Facultad, para la restauración del Teatro Palermo de Puente Alto, financiado por Fondart el año 2005. El Plan Director fue un documento que aglutinaba diversos estudios, los métodos de acción y un legajo de quince láminas con planos, esquemas y detalles.

El objetivo central de un Plan Director es que, sobre la base de los resultados arrojados por los estudios realizados, se confeccione una propuesta consistente, razonable y comprobadamente aceptada, de manera tal que se pueda tener certeza de las acciones futuras, de sus consecuencias y de la forma en que se espera, sean llevados a cabo.

En términos generales, el Plan Director que rige al proyecto de restauración de este teatro, pretende materializar parte de las aspiraciones largamente acariciadas por una comunidad ansiosa de recuperar un espacio de honda significación cultural, de modo que éste se constituya como el primer eslabón de una larga cadena que sostendrá un magnífico centro para la ciudad, la comuna y la provincia.

La elaboración de este Plan se tradujo en un registro de las acciones a emprender y, al mismo tiempo, en un instrumento de divulgación, apropiado para reseñar las acciones a poner en marcha y, adicionalmente, para optar a nuevos recursos financieros en etapas futuras. Considera por un lado la recuperación del Teatro Palermo y, por extensión, de todo el entorno inmediato.

Los estudios que se realizaron en este caso fueron tres: **a) Estudio del Lugar, b) Estudio Histórico, c) Estudio del Estado de Conservación del Edificio.** Dichos estudios pretendieron hacer una revisión de los siguientes aspectos:

Aspectos urbanos:

Resultó indispensable contar con toda la información de la manzana para confeccionar un completo diagnóstico de la situación actual. Luego, a partir de la evaluación de ese diagnóstico, se elaboró una propuesta referente a los definitivos usos del suelo (atendiendo a la vocación natural de lugar) y el correspondiente mobiliario urbano. El criterio fundamental fue ordenar y redistribuir los usos actuales de modo que el conjunto opere lo más armónicamente posible. En síntesis, lo siguiente:

- Información histórica y legal de la manzana y su contexto cercano.

- Diagnóstico de la situación actual (altura de edificación, uso del suelo, resistencia al cambio, materialidad, movilidad urbana, normativa vigente).
- Propositiones (uso del suelo, mobiliario urbano, etc). Particularmente, los accesos y el pasaje lateral, actualmente invadido por el comercio informal.

Aspectos arquitectónicos:

Una vez resueltos los asuntos generales relativos al conjunto en su alcance urbano, se entró de lleno en los problemas intrínsecos del edificio:

- Estudio histórico del edificio.
- Levantamiento fidedigno del estado actual.
- Registro, diagnóstico y evaluación del estado de conservación.
- Propuesta de soluciones de los deterioros observados tras el diagnóstico del estado de conservación del edificio.
- Definición del Programa Arquitectónico, de acuerdo a las nuevas exigencias que imponen las actividades a acoger.

En el Plan Director se realizó además una propuesta arquitectónica que entendió al teatro como un espacio cultural de real jerarquía y significativa presencia. Dicha propuesta es la síntesis de los diagnósticos efectuados a partir de los estudios realizados y en ella se encuentra

implícita el resultado que se consideró más razonable y aportativo para la concreción de los objetivos trazados.

Una característica destacable es que la propuesta, si bien es de arquitectura, no es un proyecto acabado, sino más bien, un esbozo que muestra en términos generales la imagen objetivo, de manera tal que en el ejercicio real se pueda dejar espacio creativo a los arquitectos que finalmente lleven a cabo el proyecto, según se adjudiquen los trabajos correspondientes en base al plan.

Bajo ese entendido es que este Proyecto de Título es mi versión personal de cómo llevar a cabo la propuesta efectuada por el plan.

Para ello he considerado los criterios de intervención planteados en dos dimensiones; por un lado aquellos criterios que dicen relación con las intervenciones arquitectónicas que requiere el edificio del teatro para su rehabilitación y por otro, aquellos criterios que tienen que ver con la puesta en valor del entorno inmediato. Ambas dimensiones se han agrupado de la siguiente forma:

a) Criterios de intervención del Entorno

b) Criterios de intervención sobre el teatro



Fig. Nº 9 – Plaza de Armas de Santiago
(vista del edificio de oficinas y su contraste con el edificio
monumento de Correos de Chile)

A. ● PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DEL ENTORNO DEL TEATRO

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEL ENTORNO

El objetivo que se persigue es la rehabilitación y puesta en valor del Teatro Palermo. Esto significa que en base a una imagen objetivo que incluye el tipo de sala que se desea optimizar y el rol que esta desempeñará para la comuna, se realizan una serie de acciones tendientes a mejorar las condiciones arquitectónicas del edificio, ya sea en términos de conservación como de habitabilidad.

Sin embargo hoy, las teorías imperantes en el campo de la restauración arquitectónica coinciden en un punto fundamental: "El edificio no es un objeto aislado, su calidad se entiendo no sólo en sus valores intrínsecos, sino además la relación armónica que establezca con su entorno".

Esta forma de pensar es la que dio pie para plantear conceptos como "zona típica" o "centro histórico" en los cuales se reconoce el valor patrimonial de los conjuntos, más allá del valor particular que ciertos edificios posean. En ese sentido, la calidad de un entorno tiene una incidencia real en la calidad del edificio; esto significa que un entorno que presente notables problemas de deterioro es capaz de mermar el valor de cualquier monumento por importante que sea.



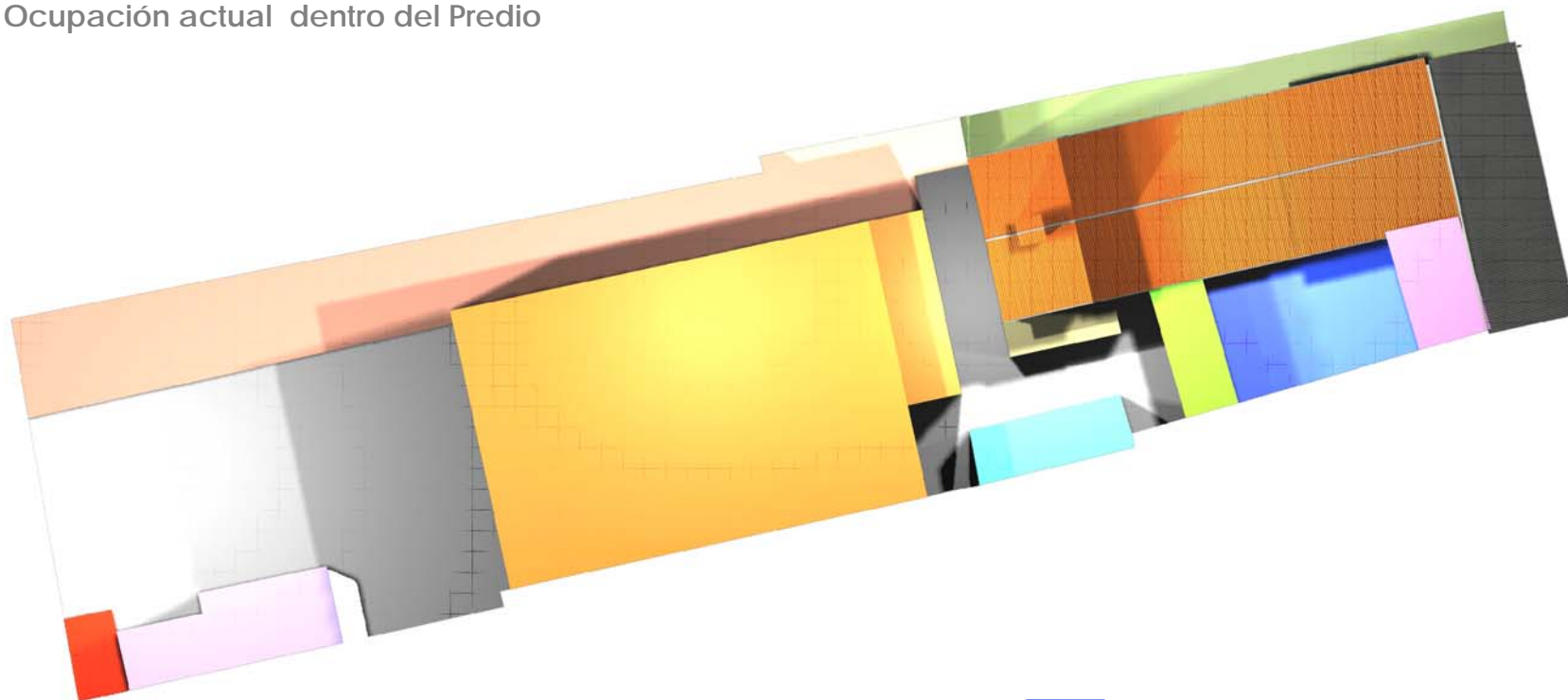
Fig. Nº 10 – Vista del teatro y su entorno inmediato por la avenida Concha y Toro

Un ejemplo conocido es el edificio de fachada vidriada que se construyó a un costado de la Catedral de Santiago, en la esquina nor-poniente de la Plaza de Armas de la Capital, el cual ha sido ampliamente criticado, no sólo por su discutible belleza, sino que, fundamentalmente, por el efecto que provoca sobre la Catedral, el edificio de Correos y la Plaza de Armas en general. Más allá de la discordante materialidad, el sólo hecho de que su altura supere por mucho al resto de los edificios de la plaza, provoca que la Catedral haya perdido parte de su prestancia y escala, otrora símbolos del poder eclesiástico.

En el caso del Teatro Palermo el tema del entorno alcanza dos aspectos de importancia: **el valor de conjunto y el aspecto de sustentabilidad económica.**

El valor patrimonial del edificio no ha sido suficientemente valorizado debido a la subocupación de sus instalaciones y a la mala condición ambiental del entorno inmediato, vale decir, la ocupación actual del predio. Actualmente el predio donde se emplaza el teatro está ocupado por distintas edificaciones o instalaciones de diversa calidad y uso. En términos formales, ninguno de estos elementos pretende colocarse en armonía con el teatro, a ello se le suma estar en malas condiciones, lo cual empobrece la imagen y belleza del conjunto. En términos de uso, este predio está ocupado por recintos que albergan diversas actividades de interés sindical, todos, de distinta naturaleza. Desde un local de polla gol, hasta una feria persa, dichas actividades no alcanzan en conjunto a potenciar el valor patrimonial del teatro. **Es por ello que resulta necesario proponer alguna actividad que potencie al conjunto.**

Ocupación actual dentro del Predio



	<i>Parte de la Sede del Sindicato de Trabajadores nº 1,</i>		<i>Centro Médico "Jorge Valdivia Torres"</i>
	<i>Vivienda del Administrador del Teatro</i>		<i>Gimnasio "Carlos R. Flores Cepeda"</i>
	<i>Papeles Cordillera, Puente Alto Departamento sobre Centro Médico</i>		<i>Centro Comercial Palermo</i>
	<i>Sede de la Asociación de Ex Trabajadores Jubilados CMPC Pte Alto</i>		<i>Pasaje</i>
	<i>Caseta de Guardia</i>		<i>Patio Interior y Estacionamientos</i>



Fig. Nº 11 – Vista del pasaje contiguo al teatro y los edificios vecinos por el norte

El aspecto de *sustentabilidad económica* viene a relacionarse con el tema de usos. Es sabido que los teatros no son buenos negocios, ya que su margen de ganancia nunca es demasiada, incluso para los que están en pleno uso. Esto nos coloca un desafío importante, en consideración a la realidad económica de los propietarios y es poder pensar en algún uso complementario al teatro, capaz de sostenerlo económicamente y de este modo, garantizar su permanencia en el tiempo, lo cual, es lo que la restauración como disciplina persigue.

Respecto al mismo punto, un criterio que siempre se tuvo claro es que **no parece razonable** inyectar dinero y obtener un teatro de lujo, con un costo de mantención

altísimo e imposible de sostener por sus propietarios, para que, finalmente, el teatro quiebre en pocos años; esto sin lugar a dudas significaría que los objetivos de la restauración no estarían cumplidos.

El que la actividad teatral se preserve a través de este teatro, significa ampliar la oferta que dicho predio tiene actualmente. Los usos actuales con los que se explota este terreno (el cual posee condiciones urbanas de excepción), alcanzan únicamente para pagar la mantención del lugar y no significan ninguna ganancia para el sindicato. Por otra parte, como se ha señalado el teatro carece de categoría arquitectónica (escala, presencia) acorde a lo que significa en términos urbanos.

Esta significación se refiere a la jerarquía visual que debiese ocupar como imagen un equipamiento cultural de alcance comunal (o incluso provincial), cuál es el Teatro Palermo.

En definitiva, lograr que se reconozca al edificio como parte valiosa del equipamiento de la comuna; Para ello es imprescindible exteriorizar su fachada, pues este teatro se encuentra **oculto** tras un edificio de oficinas y comercio, situación que atenta contra su dignidad y contra su posibilidad de consolidarse como un edificio importante, vale decir, un edificio que forme parte de la imagen exportable de Puente Alto.

Otorgarle categoría significa además, que su entorno "simpatice" con el teatro desde el punto de vista de los usos, pues, en la medida que el comercio circundante tenga más que ver con actividades afines al teatro, todo el conjunto se potenciará y consolidará como un hito cultural para la comuna.

Es preciso tener en consideración que el contar con un teatro de categoría significa para una comuna la posibilidad de atraer espectáculos de mejor calidad, lo cual conlleva una inestimable cantidad de beneficios económicos y sociales.

A esto se le suma el hecho de que Puente Alto es una de las comunas con mayor crecimiento poblacional en Chile, lo cual podría significar amplias y diversas demandas de actividades que se pueden desarrollar en un teatro de buena capacidad como éste.

En suma: ante el escenario de una Comuna de otrora fuerte impronta rural, que ha evolucionado hasta convertirse en una ciudad de pequeño tamaño, adyacente a Santiago, con una impronta de comuna dormitorio y una actividad industrial local concentrada en las labores de la CMPC¹, se propone un equipamiento cultural de alto estándar técnico y capacidad de usuarios.

La presencia de este nuevo equipamiento, basado en una preexistencia que se renueva, se justifica ante una gran demanda potencial y una escasa oferta local.

El perfilamiento - o inserción - de la imagen del Teatro Palermo en la imagen urbana de la Comuna de Puente Alto con mayor contundencia y jerarquía implica, en la presente propuesta, abordar dos aspectos fundamentales de intervención en el entorno, a saber:

1: Recuperación del Acceso al Complejo Cultural Teatro Palermo.

2: Presencia Urbana del Edificio

1: Recuperación del Acceso al Complejo Cultural Teatro Palermo

Dada la situación actual del inmueble, se hace necesaria la implementación del nuevo acceso al teatro.

¹ CMPC: Compañía Manufacturera de Papeles y Cartones.

Este aspecto se refiere, no sólo a la implementación de un mejor acceso al Teatro mismo, sino más bien se refiere a la implementación de un acceso de jerarquía adecuada al complejo cultural que se está planteando.

Un acceso de estas características, no sólo deberá ser distinguible, también debe tener unas características de diseño que den cuenta de la escala del equipamiento y de la Comuna contemporánea de Puente Alto, muy distinta a la otrora comuna rural.

2: Presencia Urbana del Edificio

Sin embargo, la presencia urbana del edificio no acaba en el sólo plantear un acceso adecuado. También implica los efectos del entorno inmediato sobre el equipamiento.

En este sentido, en el actual centro comercial de la comuna, el diseño del espacio público, acorde a la nueva realidad comunal es reciente y fundamentalmente referido a la Plaza de Armas y su sector norte.

En este sentido sería recomendable considerar algunos aspectos básicos del entorno inmediato al edificio del Teatro, en entre los cuáles resultan fundamentales:

2.1. Recuperación de Veredas

La recuperación de la vereda correspondiente al sector de acceso desde la calle al inmueble, que en la actualidad se encuentra deteriorada por el uso. Lo

anterior no excluye el rediseño de dicha vereda para que sea más congruente con el alto tráfico peatonal que en ella se desarrolla. Para estos efectos se piensa como referencia en el rediseño de la calle José Luis Coo, al norte de la Plaza de Armas, recientemente rediseñada.

2.1. Recuperación de Fachadas

De forma análoga a lo que se ha señalado para las veredas, el frontis del edificio requiere una importante y urgente intervención.

Resulta insoslayable acometer, trabajos de limpieza de fachadas, así como la normalización y ordenación de los elementos de publicidad existentes en la fachada de acceso.

Incorporación (previo despeje, de ser necesario) de los elementos de significación de la fachada. Es decir incorporación o recuperación de elementos que den cuenta de la actualización del teatro.

* * * * *

DETERMINACIÓN DEL USO COMPLEMENTARIO Y PROGRAMA DE RECINTOS

Uno de los más acusados atributos del este predio, es la potencialidad de sus espacios, susceptibles de acoger una multiplicidad de actividades de orden cultural y artístico. En base a dicho atributo se plantearon una serie de ideas relativas a encontrar aquella actividad que fuese lo suficientemente potente, en términos urbanos y económicos como para subsidiar al teatro, siempre y cuando, fuese alguna actividad complementaria que no desvirtuara radicalmente el espíritu cultural del teatro.

De esta forma, y después de discutir varias opciones, se llegó a plantear que, para potenciar el rol expositivo que desarrollan los teatros, para aumentar la oferta cultural, y para orientar la remodelación del teatro hacia un uso más específico, era una idea interesante proponer un edificio multisalas, transformando lo que fue el "Teatro Palermo" a "Multisalas Palermo". Esto significa agregar salas de cine, una sala de conciertos para música y danza y acondicionar al teatro como una buena sala de artes teatrales.

El aumento de densidad y de carga de ocupación de esta nueva propuesta, se nutriría con comercio específico menor y sectores de comida y café. Un conjunto de estas características es verdaderamente capaz de producir un profundo impacto urbano, acorde con las nuevas necesidades del habitante local, los flujos existentes en el sector y la propia transformación del

centro, sin dejar de ser un negocio rentable para los inversionistas y los propietarios.

El grado de intervención que implica lo planteado, se sustenta en el hecho de que este teatro posee una **carga patrimonial viva**, pero no es un edificio con grandes valores arquitectónicos, por lo cual no posee las restricciones de intervención de un monumento.

El concepto de patrimonio cultural incluye no sólo los monumentos y manifestaciones del pasado (sitios y objetos arqueológicos, arquitectura colonial, documentos y obras de arte) sino también lo que se llama **patrimonio vivo**, las diversas manifestaciones de la cultura popular, las poblaciones o comunidades tradicionales, las artesanías y artes populares, la indumentaria, los conocimientos, valores, costumbres y tradiciones características de un grupo o cultura. Los elementos que constituyen el patrimonio cultural son testigos de la forma en que una sociedad o cultura se relaciona con su ambiente.²

Bajo ese entendido, el uso complementario que se ha planteado persigue reconocer la condición patrimonial del teatro, realizando con éste lo que se conoce como una "**puesta en valor de edificio**".

² Rosa López Nieves. Patrimonio Cultural y Turístico

El término "puesta en valor", aparece descrito en el punto 4 del documento titulado: "Normas de Quito" y que fue el informe final de la "Reunión sobre Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de valor histórico y artístico", el año 1974 en Quito, Ecuador:

" 1. El término "puesta en valor", que tiende a hacerse cada día más frecuente entre los expertos, adquiere en el momento americano una especial aplicación. Si algo caracteriza este momento es, precisamente, la urgente necesidad de utilizar al máximo el caudal de sus recursos y es evidente que entre los mismos figura el patrimonio monumental de las naciones.

2. Poner en valor un bien histórico o artístico equivale a habilitarlo de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento. La puesta en valor debe entenderse que se realiza en función de un fin trascendente que en el caso de Iberoamérica sería contribuir al desarrollo económico de la región.

3. En otras palabras, se trata de incorporar a un potencial económico, un valor actual; de poner en productividad una riqueza inexplorada mediante un proceso de revalorización que lejos de mermar su significación puramente histórica o artística, la acrecienta, pasándola del dominio exclusivo de minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares.

4. En síntesis, la puesta en valor del patrimonio monumental y artístico implica una acción sistemática, eminentemente técnica, dirigida a utilizar todos y cada uno de esos bienes conforme a su naturaleza, destacando y exaltando sus características y méritos hasta colocarlos en condiciones de cumplir a plenitud la nueva función a que están destinados.

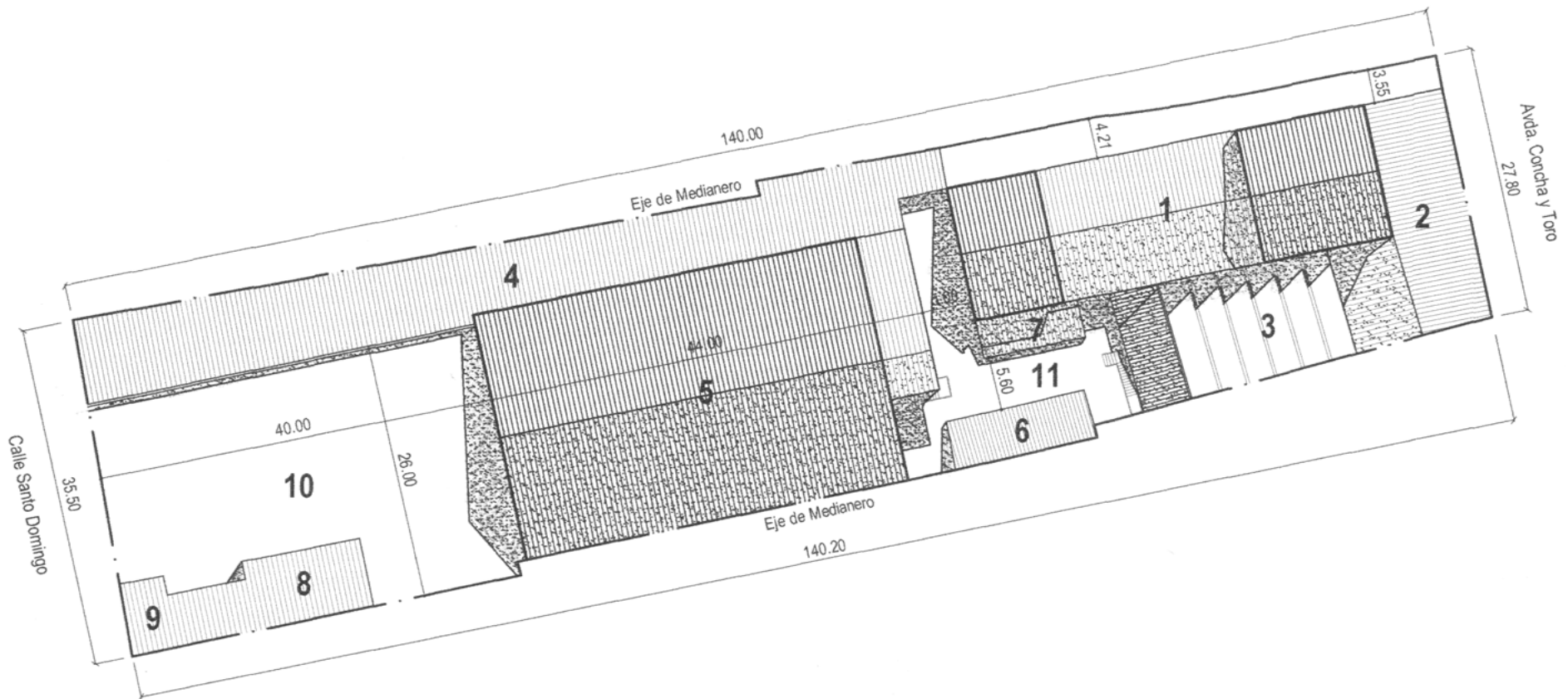
5. Precisa destacar que, en alguna medida, el área de emplazamiento de una construcción de principal interés resulta comprometida por razón de vecindad inmediata al monumento, lo que equivale a decir que, de cierta manera, pasará a formar parte del mismo una vez que haya sido puesto en valor. Las normas proteccionistas y los planes de revalorización tienen que extenderse, pues, a todo el ámbito propio del monumento.

6. De otra parte, la puesta en valor de un monumento ejerce una beneficiosa acción refleja sobre el perímetro urbano en que éste se halla emplazado y aún desborda esa área inmediata, extendiendo sus efectos a zonas más distantes. Ese incremento del valor real de un bien por acción refleja constituye una forma de plusvalía que ha de tomarse en cuenta.

7. Es evidente que en la medida que un monumento atrae la atención del visitante, aumentará la demanda de comerciantes interesados en instalar establecimientos apropiados a su sombra protectora. Esa es otra consecuencia previsible de la puesta en valor e implica la previa adopción de medidas reguladoras que, al propio tiempo que faciliten y estimulen la iniciativa privada, impidan la desnaturalización del lugar y la pérdida de las primordiales finalidades que se persiguen.

8. De lo expuesto se desprende que la diversidad de monumentos y edificaciones de marcado interés histórico y artístico ubicados dentro del núcleo de valor ambiental, se relacionan entre sí y ejercen un efecto multiplicador sobre el resto del área que resultaría revalorizada en conjunto como consecuencia de un plan de puesta en valor y de saneamiento de sus principales construcciones. "

Programa de Recintos Actual



- 1. TEATRO PALERMO** **2.** Sede del Sindicato de Trabajadores nº 1, Papeles Cordillera **3.** Centro Médico "Jorge Valdivia Torres" **4.** Centro Comercial Palermo **5.** Gimnasio "Carlos R. Flores Cepeda" **6.** Vivienda del Administrador del Teatro **7.** Taller de reparaciones **8.** Asociación de Ex Trabajadores Jubilados de C.M.P.C., Puente Alto **9.** Caseta de guardia **10.** Estacionamiento privado **11.** Patio interior

Programa de Recintos Propuesto

Restauración y Ampliación

Teatro Palermo - Comuna de Puente Alto

PISO 1 (Acceso)

PISO 1 - Teatro Palermo

Programa	superficie (m2)	Unidades	Subtotal
Hall de Entrada	120	1	120
Baños Damas	15	1	15
Baños Varones	15	1	15
Galería (286 personas)	208	1	208
Escenario	112	1	112
Trastienda	108	1	108
Subtotal			578

PISO 1 - Ampliación

Hall/Paseo	1.000	1	1.000
Locales Comerciales	11	40	440
Taquilla/Boletería	65	1	65
Restaurante 1	140	1	140
Restaurante 2	140	1	140
Restaurante 3	140	1	140
Restaurante 4	140	1	140
Baños Damas	40	1	40
Baños Varones	40	1	40

Estacionamiento de Serv.	13	2	26
Subtotal			2.171

Total Superficie Piso 1	2.749
--------------------------------	--------------

PISO 2

PISO 2 - Teatro Palermo

Balcón	252	1	252
Baños Damas	9	1	9
Baños Varones	9	1	9
Comtrol	18	1	18
Subtotal			288

PISO 2 - Ampliación

Circulaciones	750	1	750
Locales Comerciales	14	40	560
Sala 1 (155 espectadores)	140	1	140
Sala 2 (155 espectadores)	140	1	140
Sala 3 (155 espectadores)	140	1	140
Sala 4 (155 espectadores)	140	1	140
Auditorium ()	310	1	310

Hall-Café Auditorium	100	1	100
Baños Damas	40	1	40
Baños Varones	40	1	40
Espacios Técnicos	50	1	50
Subtotal			2.410

Total Superficie Piso 2	2.698
--------------------------------	--------------

PISO 3

PISO 3 - Ampliación

Circulaciones	750	1	750
Locales Comerciales	14	40	560
Baños Damas	40	1	40
Baños Varones	40	1	40
Subtotal			1.390

Total Superficie Piso 3	1.390
--------------------------------	--------------

PISO 4

PISO 4 - Ampliación

Circulaciones	750	1	750
Locales Comerciales	14	40	560
Baños Damas	40	1	40
Baños Varones	40	1	40

Subtotal	1.390
-----------------	--------------

Total Superficie Piso 4	1.390
--------------------------------	--------------

PISO 5

PISO 5 - Ampliación

Circulaciones	750	1	750
Locales Comerciales	14	40	560
Baños Damas	40	1	40
Baños Varones	40	1	40
Subtotal			1.390

Total Superficie Piso 5	1.390
--------------------------------	--------------

PRIMER SUBTERRÁNEO

PISO -1 (Teatro Palermo)

	superficie (m2)	Unidades	Subtotal
Programa Camarines (bajo escenario)	110	1	110
Subtotal			110

PISO -1 (Subterráneo)

Circulaciones	450	1	450
Sala 4 (234 espectadores)	385	1	385
Sala 5 (234 espectadores)	385	1	385
Baños Damas	40	1	40
Baños Varones	40	1	40

Bodegas	350	1	350
Subtotal			1.650
Total Superficie Piso -1 (Subterráneos)			1.760

Cuadro Resumen

Total Superficie Piso 1	2.749
Total Superficie Piso 2	2.698
Total Superficie Piso 3	1.390
Total Superficie Piso 4	1.390
Total Superficie Piso 5	1.390
Subterráneos	1.760
Total Proyecto	11.377

TOTAL DEL PREDIO = 5.500 m²

TOTAL DE LA AMPLIACIÓN = 10.000 m²

TOTAL DEL PROYECTO = 11.377 m²

PROPUESTA VOLUMÉTRICA Y OCUPACIÓN DEL PREDIO

La propuesta volumétrica es la forma como se ha decidido materializar el programa de recintos anteriormente planteado. Para ello se ha tomado en consideración fundamentalmente el contexto urbano y la posición que asumo frente a esta realidad.

El Teatro Palermo es un edificio ubicado en el corazón de Puente Alto, en el llamado “centro histórico de la comuna” y por tanto, el rol que dicho lugar ha ido adquiriendo en las últimas décadas no puede sino que provocar un efecto sobre “el Palermo”, al igual que a todos las demás edificaciones.

Como se ve en los antecedentes urbanos, el hecho que ha marcado principalmente a Puente Alto en los últimos 30 años es su explosión demográfica, producto de las erradicaciones producidas en la época del gobierno militar.

A pesar del aumento de la población residente el teatro ha disminuido considerablemente su intensidad de uso, siendo este conjunto, incapaz de absorber las crecientes necesidades de la comuna, teniendo en cuenta que dicho incremento poblacional ha sido de 50.000 a 600.000 habitantes, en poco más de 20 años, transformando a esta comuna en la más grande de Chile. Lo que antes fue una enorme extensión de suelos agrícolas es hoy día un territorio enteramente cubierto de viviendas.

Este crecimiento no va aparejado, sin embargo, con el equipamiento y los servicios que las nuevas poblaciones requieren. Se advierte un fuerte déficit en materia de seguridad ciudadana, escuelas, Infraestructura cultural y salud pública. En las tres comunas que forman la provincia -Pirque, San José de Maipo y Puente Alto- existe una población escolar que supera los 100.000 estudiantes, si se suma la enseñanza básica y la media.

Se ha producido un fenómeno similar al conocido como: “gentrificación”, el cual es un proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio deteriorado es progresivamente desplazada por otra de un mayor nivel adquisitivo a la vez que se renueva y mejora. En este caso resulta al revés, pues la población original era de mayor nivel adquisitivo, siendo desplazada por una población impuesta y desarraigada.

Más allá de consideraciones sociales, como punto de partida lo que se sabe y que, con toda certeza se puede aseverar, es que este cambio ha provocado - y está provocando - que el centro de Puente Alto esté sufriendo un proceso de transformación.

Ante esto, la pregunta que cabe hacerse es: **¿De qué forma se está transformando el centro de Puente Alto?** y, a partir de aquello, preguntarse si es la forma correcta o bien, **¿De que forma creo que debería producirse dicha transformación?**



Fig. Nº 12 – “La Polar”, en la manzana sur al teatro (Contraste de los volúmenes nuevos)

Cómo se ve en la imagen lo que está sucediendo en el centro de Punte Alto, fomentado y permitido por la normativa local es un proceso de densificación del comercio y una ampliación de la masa urbana, manteniendo la fachada continua y el medianero como sistema de agrupamiento. El resultado salta a la vista, resaltan los grandes volúmenes herméticos, en contraposición con el tejido original, en base a locales de un piso hacia la calle, dando como consecuencia un skyline irregular que evidencia dicho proceso de transformación.

El problema asociado a este tipo de intervención es que aumenta el volumen pero disminuye la oferta, al reducir la cantidad de locales por cuadra; en contraposición con la riqueza de situaciones que se daban en la vereda, cuando existían 15 puertas con distintos tipos de comercio, hoy esa oferta corre el riesgo de reducirse a cuatro o cinco puertas de multi-tienda. La aparición de estas “moles”, no va aparejado con un deseo responsable de consolidación del centro y por tanto el efecto que se puede augurar es la pérdida de un espacio público rico y diverso.



Fig. Nº 13 – “Hites”, en la manzana frente al teatro (Contraste de los volúmenes nuevos)

Otro aspecto a considerar es la estructura urbana tradicional del centro, el cual es el resultado de una plaza de armas que antes de serlo fue el punto de llegada del ferrocarril desde Santiago.

A diferencia de la cuadrícula tradicional de los centros históricos latinoamericanos, Puente Alto es el resultado de la linealidad del tren, y su subdivisión predial, resultado de los patios de maniobras (aquello se evidencia en su caótica división).

La plaza era el patio de llegada y cuando el tren desapareció se edificó todo el perímetro, asemejando a las plazas tradicionales.

El centro de Puente Alto se estructura básicamente a lo largo de dos calles principales en el sentido norte y sur que siempre fueron los caminos que flaquearon la vía de trenes.

Cuando el tren desapareció esa franja se edificó en manzanas pequeñas, en cambio al otro lado de los caminos aparecieron dos hiladas de manzanas de mayor tamaño.

Lo que hoy se reconoce como centro es una estructura formada en base a tres franjas de manzanas de distinto tamaño (la central incluye la plaza) y, aproximadamente dos a tres cuadras a la redonda.

Es, por tanto, un centro pequeño, adecuado a la escala de pueblo que poseía, pero que, sin embargo, resulta insuficiente para sostener la gran cantidad de gente que habita hoy la comuna. Junto con eso, la llegada del metro significó que la plaza ha vuelto a ser una “plaza-estación”, por lo tanto es un sector que ha vuelto a llenarse de flujos y tránsito.³

³ ver páginas 18 – 19 - 20

El predio del Palermo es alargado, entre medianeros y con acceso por ambos extremos, uno de los cuales es la avenida principal (Concha y Toro), a media cuadra de la Plaza de Puente Alto.

En base a estas dos observaciones se fundamenta la propuesta que se ha efectuado para el entorno al teatro y para el partido general, que se ha seguido en virtud de distribuir adecuadamente el programa planteado: dichas observaciones son:

a) **Fusiones de terrenos, densificación y aumento del volumen de masa de los edificios, en detrimento de la calidad de los espacios públicos.**

b) **Un centro pequeño, que hoy no logra satisfacer la demanda de sus habitantes y donde los volúmenes nuevos abren sus fachadas sólo hacia la calle principal, dejando la calle posterior para el servicio, sin actividad urbana, ni posibilidad de consolidación o ampliación del centro.**

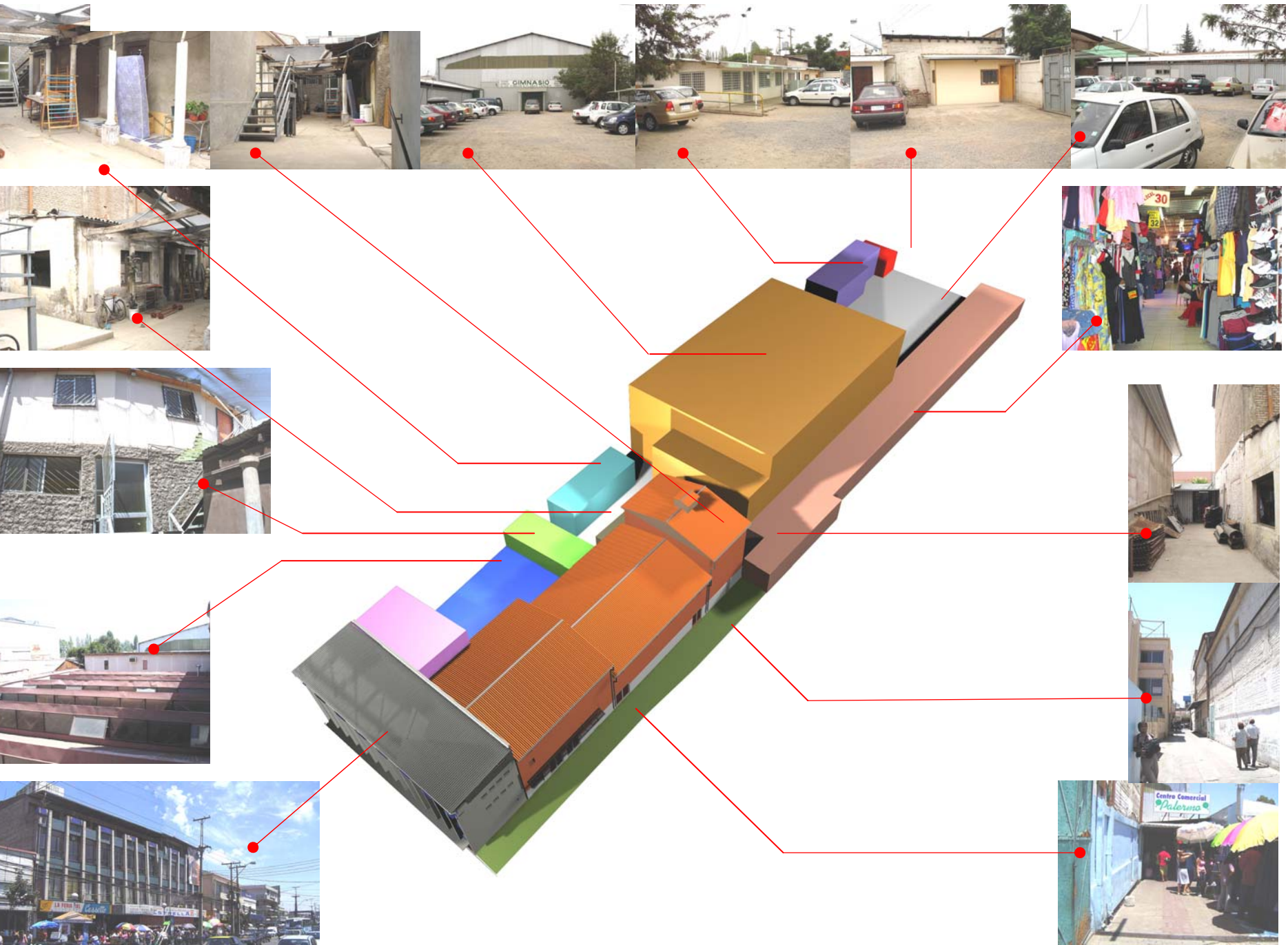
Básicamente la propuesta para el entorno del teatro consiste en lograr el mismo tipo de densificación descrita, propio de un proceso de transformación urbana tan necesario como inevitable pero, a diferencia de la experiencia actual, sin perder en espacio público y en vida urbana.

*“**Desarrollo sostenible** es aquel modelo de desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades... y que requiere de un proceso de cambios en el que la utilización de los recursos, la dirección de las inversiones y la orientación de los cambios tecnológicos e institucionales acrecienten en potencial actual y futuro para atender las necesidades y aspiraciones humanas”.*

Informe Brundtland, Naciones Unidas, 1987

* * * * *

Volumetría Actual del Predio



Volumetría Propuesta del Predio

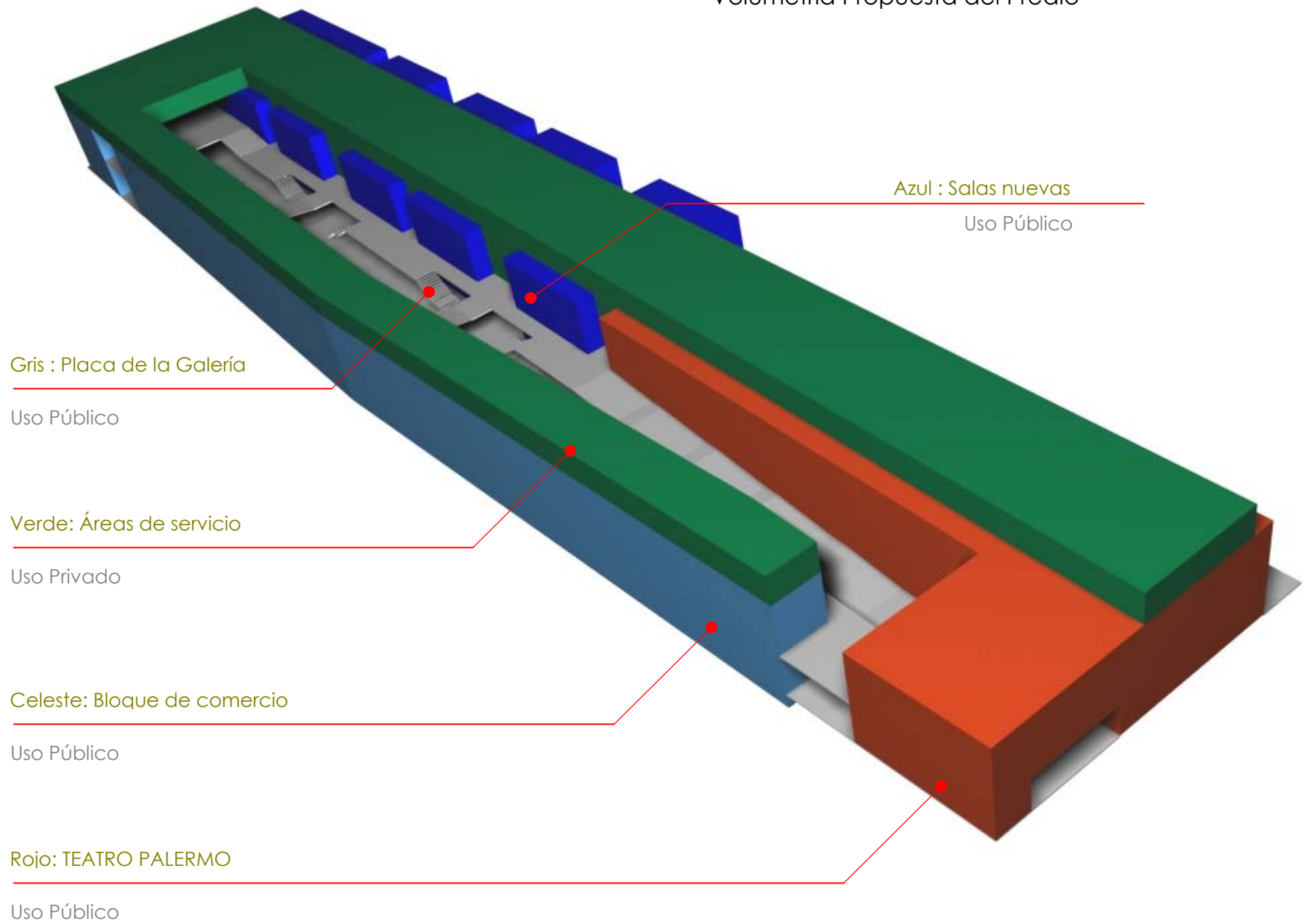




Fig. Nº 14 – Foto interior del Teatro Palermo (imagen entre la década de 1940 - 1950)

B ● PROPUESTA DE REMODELACIÓN DEL TEATRO

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL TEATRO

El año 1970 fue el último año en que se le hizo reparaciones, con el apoyo financiero de la Compañía Manufacturera de Papeles y Cartones. Sin embargo, el Teatro sufrió un cambio estructural significativo cuando se le priva del acceso a por calle Concha y Toro, de algunas butacas originales, de los palcos laterales, y de los accesos respectivos. A pesar de aquello el Teatro Palermo sigue en pleno funcionamiento hasta el día de hoy.

Por otra parte, es indiscutible la rica tradición de la zona, el arraigo de su identidad y las potencialidades turísticas que ofrecen la montaña y el campo. Conscientes de eso, las autoridades han prestado su total apoyo a este proyecto; el propio Presidente, Señor Ricardo Lagos, en una ceremonia celebrada en el Palacio de la Moneda, en abril de 2004, se comprometió a hacer uso de sus buenos oficios para impulsar el Proyecto en el marco de las obras del Bicentenario.

Con más de 80 años de antigüedad, se trata del espacio cultural por excelencia dentro de la Provincia Cordillera. Pertenece a una de las organizaciones de más tradición en Chile: el Sindicato Nº 1 de la Compañía de Papeles Cordillera.

La sala, capaz de acoger diversas actividades de índole cultural y artística –particularmente las artes escénicas-, dispone de una capacidad de 500 personas, en aproximadamente 1000 m² construidos.

HIPÓTESIS:

El proyecto se desarrolla en torno a la apuesta de revalorizar un edificio que a pesar de su potencial se encuentra deteriorado. El objetivo del proyecto es **transformar a este teatro en un espacio cultural relevante para la comuna y para la provincia Cordillera**; es posible

Antes de considerar una intervención sobre el edificio, resulta fundamental detener su proceso de deterioro⁴, proceso tras el cuál se pueden considerar criterios de de intervención. Como criterios de intervención se han considerado por una parte, la valoración de las componentes arquitectónicas originales del edificio.

Complementariamente, las nuevas intervenciones –la nueva arquitectura anexa-, en tanto ubicadas en el mismo predio, de uso complementario y nueva factura, buscarán diferenciarse sin restarle jerarquía al Teatro como edificio de valor histórico y funcional para la comuna.

⁴ Detener el proceso de deterioro del edificio implica una serie de acciones como por ejemplo: reparación y renovar la techumbre; Instalar de butacas nuevas y restauración de las butacas existentes; renovar los servicios higiénicos del público.

Lo descrito implica en primera instancia, considerar una serie de acciones directas sobre la arquitectura del teatro, a saber:

1: Recuperación del Acceso al Teatro

Dada la situación actual del inmueble, se hace necesario, como se ha señalado, la implementación del nuevo acceso al teatro.

Este aspecto se refiere, no sólo a la implementación de un mejor acceso al Teatro Palermo, también se refiere a la implementación de un acceso de jerarquía adecuada al complejo cultural que se está planteando.

Un espacio arquitectónico –una vez surcada la línea oficial, si se quiere-, que siendo de propiedad privada acoja plenamente su vocación de espacio de uso público

Lo primero, implica entre otras cosas, Trabajos de limpieza, despeje y rediseño del foyer del teatro. Adicionalmente se debe considerar la articulación entre los espacios propios del Teatro Palermo, considerado patrimonial y los espacios de uso público de las funciones culturales complementarias asociadas.



Fig. N° 15 – Fachada original del Teatro Palermo.
(Imagen entre 1940 y 1950)

Escuela de Arquitectura UPEL

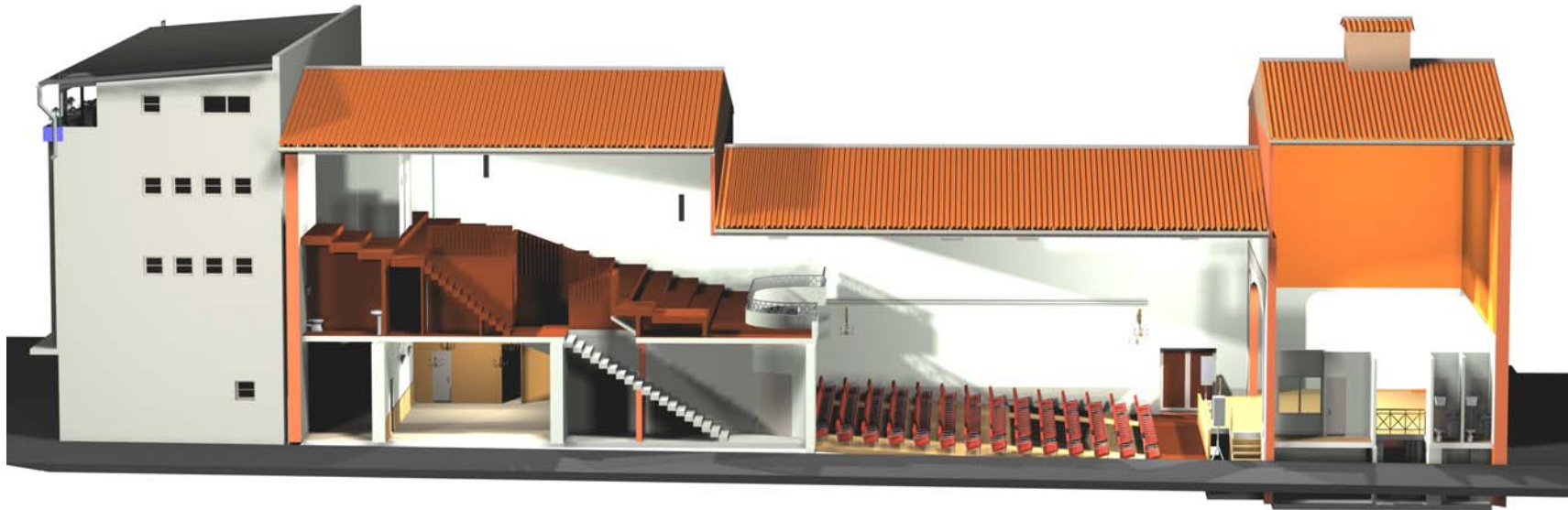
2. Recuperación de Componentes Pérdidas del Teatro

Reposición de los balcones laterales hoy desaparecidos. Es decir reponer los siguientes aspectos originales del Teatro:

- El acceso frontal
- Los balcones interiores
- El piso original del escenario
- Las terminaciones originales. En su defecto, que las propuestas se aproximen en cuanto a calidad.

Lo anterior no implica la sobrevaloración de la historia del edificio, la pérdida de un sentido práctico y contemporáneo, en pos del recuerdo histórico. En atención a lo anterior es que las labores de recuperación de los aspectos del edificio no están reñidos con la incorporación de nuevos aspectos y tecnologías.

Estos nuevos aspectos, en efecto, deben compatibilizarse con aquellos elementos valorables del edificio, el cuál requiere una serie de actualizaciones técnicas para poder funcionar adecuadamente.



En este sentido, cabe señalar una serie de estudios que deben realizarse para la incorporación de innovaciones técnicas propias de los teatros contemporáneos:

- **Estudio de iluminación interior y exterior** que permita evaluar la colocación de una parrilla de iluminación móvil, y del proyecto de iluminación exterior del edificio y pasaje.
- **Estudio Acústico**, que permita evaluar su capacidad acústica para la colocación de paneles de acondicionamiento acústico y un cielo acústico.
- **Estudio de riesgos y seguridad**, que permita evaluar las condiciones de seguridad del edificio, y la incorporación de redes húmedas y secas así como aspectos de protección contra el fuego.

Lo anterior no descarta la consideración de modificaciones a las características del alojamiento del público, como puede ser la implementación de una platea para invitados en el segundo piso.

En síntesis, la recuperación y puesta en valor y del edificio original del Teatro Palermo implica una serie de acciones de acondicionamiento interior del edificio

Una parte de estas acciones se refiere a la recuperación de la esencia original, de aquellos elementos de identidad originales del edificio.

Otra parte de estas acciones se refiere a la incorporación de aspectos nuevos, acordes a los requerimientos de representaciones de distinta índole, en los teatros contemporáneos.

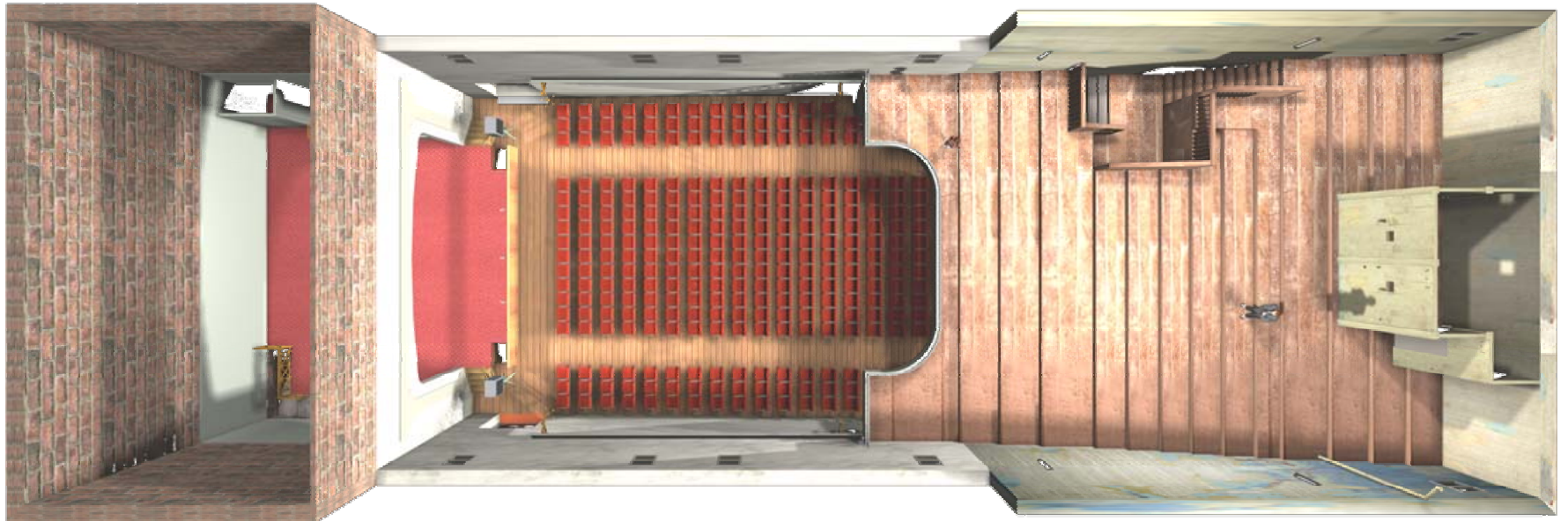
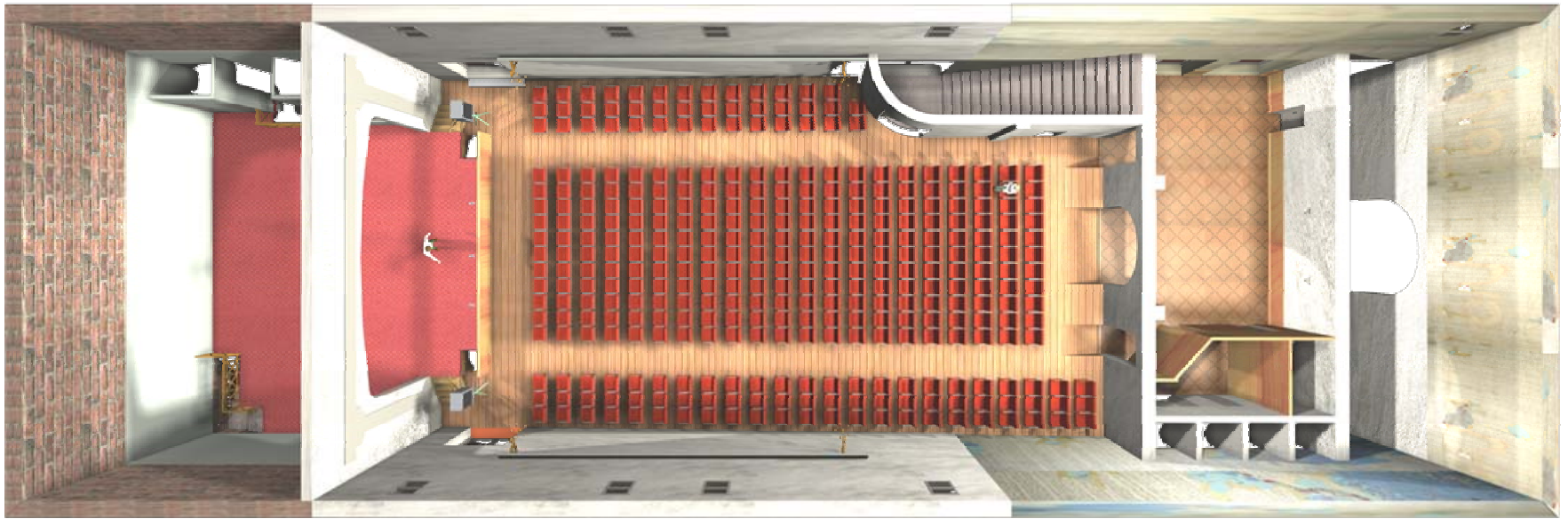
Por lo anterior es que probablemente se hará referencia, en la propuesta a aspectos como:

- Renovación del sector del escenario, incluido el sistema de iluminación.
- Instalación de sistema de cortinajes en los muros interiores del teatro.
- Instalación de alfombras en las circulaciones de público.
- Instalación de paneles acústicos en el cielo, interior del teatro.
- Recuperación de la caseta de proyección.
- Implementación de la caseta de proyección (compra de equipos).
- Diseño de pasaje de acceso como alternativa de difusión cultural (cartelera, exposiciones).

...Pretender que éste lugar se transforme en el Teatro de la comuna.

Lo que se intenta demostrar es que para que aquello suceda es necesario realizar una serie de “actos arquitectónicos” a fin de otorgarle una jerarquía que posibilite acoger espectáculos de mayor calidad y con ello ofrecer mayor cultura a una comuna carente de éste tipo de manifestaciones y a la vez obtener un mejor retorno económico, que el que actualmente reciben los propietarios con las actividades que hoy se realizan en éste lugar.

Desde el punto de vista de la forma, el uso y la calidad espacial, el estado actual del edificio es el resultado de una progresiva sucesión de decisiones algo desafortunadas que contrastan con el espíritu del edificio original. La evidencia histórica recopilada muestra originalmente un Teatro Palermo de mucha mayor nobleza y estudiado diseño, motivo por el cual la propuesta del Plan Director apunta, en gran medida, a la reconstitución y recuperación de las virtudes del diseño primitivo. En dicho sentido y en consideración a la diferencia de época, cabe destacar que el preservar los valores originales no significa necesariamente obviar las mejoras que se puedan realizar desde el punto de vista tecnológico.



Quiero agradecer a todos los que tuvieron el cariño de ayudarme con este trabajo...

a Felipe Gallardo y María Jesús Amigo, por su ayuda en este documento,

a Luis Guerrero, Enrique Lara y Daniel Espinoza, por su ayuda en la producción del proyecto.

y a mis amigos profesores:

Antonio Sahady, Mario Terán, Humberto Eliash, Miguel Baudizzone, Luis Goldsack, Constantino Mawromatis, Martín Durán, Andrés Weil,
por su confianza y sabios consejos.

...quiero agradecer además a todos quienes de alguna u otra forma han estado conmigo estos años.

PALABRAS CLAVE

Aforo: Número máximo autorizado de personas que puede admitir un recinto destinado a espectáculos u otros actos públicos.

Escenario: (Del lat. *scenarĭum*). Parte del teatro construida y dispuesta convenientemente para que en ella se puedan colocar las decoraciones y representar las obras dramáticas o cualquier otro espectáculo teatral.

Palco: (Del it. *palco*, duplicado de *balco*, balcón).

1. m. En los teatros y otros lugares de recreo, espacio con varios asientos y en forma de balcón.

2. m. Tablado o palenque donde se coloca la gente para ver una función.

Palco de platea: El que está alrededor de la platea o patio de butacas.

Palco escénico: Lugar del teatro en que se representa la escena.

Platea: (De or. inc.). Patio o parte baja de los teatros.

Proscenio: (Del lat. *proscenĭum*, y este del gr. προσκήνιον).

1. m. Parte del escenario más inmediata al público, que viene a ser la que media entre el borde del mismo escenario y el primer orden de bastidores.

2. m. En el antiguo teatro griego y latino, lugar entre la escena y la orquesta, más bajo que la primera y más alto que la segunda, en el cual estaba el tablado en que representaban los actores.

Teatro: (Del lat. *theātrum*, y este del gr. θέατρον, de θεᾶσθαι, mirar).

1. m. Edificio o sitio destinado a la representación de obras dramáticas o a otros espectáculos públicos propios de la escena.

2. m. Sitio o lugar en que se realiza una acción ante espectadores o participantes.

BIBLIOGRAFÍA

1. Testimonio Gráfico de Puente Alto. Dirección de Comunicaciones. Municipalidad de Puente Alto, 1987. Dirección de relaciones Públicas de la I. Municipalidad de Puente Alto.
2. De Ramón, Armando. Biografías de Chilenos. Santiago, Universidad Católica de Chile, 1999.
3. Ayán Quintana Molina. Puente Alto: su pasado, su presente. Puente Alto, 1962.
4. Puente Alto: 1898 – ENERO - 1948. Publicación Oficial de la I.Municipalidad con Motivo del Cincuentenario de la Comuna ordenada publicar por el Alcalde Don Marcial Fuentes Fuentes, Santiago, 1948.
5. Caupolicán Montaldo. Itinerario Maipino. Cronica de la villa de Puente alto y del cajón del Maipú 1942 (983 M762i 1942).
6. López Nieves, Rosa Reina. Patrimonio Cultural y Turístico. www.monografias.com
7. Ordenanza Local de Puente Alto.
8. Archivo Técnico de la compañía Agua Andinas.
9. Casa de Fotografía de la familia Cassis, Puente Alto.
10. www.mpuentealto.cl
11. www.minvu.cl
12. www.monografias.com