



Universidad de Chile

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Departamento de Arquitectura



EDIFICIO CONSISTORIAL BUIN

SEDE DE GOBIERNO COMUNAL

Memoria Proyecto de Título_1er Semestre 2015

Estudiante: Paula Molina Fernández

Profesor: Patricio Hermosilla Gallardo

Agradecimientos:

A mi esposo, a mi hija Josefa y a mi hija que viene en camino,
por darme la fuerza y el empuje
A mis suegros, por sus cuidados amorosos hacia Josefa.

ÍNDICE

Capítulo 1_Introducción

- Tema, motivaciones.....7
- Problemática, objetivos.....8

Capítulo 2_Base teórica

- Patrimonio, Identidad.....11
- Arquitectura pública.....12
- Plaza de Armas.....13
- Casa Patronal Chilena.....14

Capítulo 3_Gobierno_Municipalidades

- Organigrama del Gobierno de Chile, Municipalidad.....17
- Función organismos municipales.....18
- Interacción municipal.....19
- Referentes.....20

Capítulo 4_Buin

- Antecedentes Generales.....25
- PRMS, proyección de crecimiento, demografía.....26
- Usos de suelo.....27
- Vialidad.....28
- Trama Urbana.....29
- Área Central: Morfología, equipamiento.....30
- Diagnóstico Plaza de Armas.....31
- Situación Actual.....32

Capítulo 5_Municipalidad de Buin

- Estructura Organizacional, Dependencias.....37
- Edificio Consistorial Actual.....38
- Interacción Municipal.....39

Capítulo 6_Propuesta

- Introducción, propuesta emplazamiento.....43
- Terrenos posibles.....44
- Terreno propuesto, propuesta de zona central.....45
- Contexto.....46
- Propuesta Urbana zona central.....47
- Partido General.....48
- Interacciones de Actividades y Zonificación Programática.....50
- Circulaciones y Distribución programática.....51
- Criterios de diseño.....52
- Programa.....53
- Criterio estructural.....59
- Materialidad y Consideraciones físico ambientales.....60
- Factibilidad ubicación del proyecto, Gestión.....61
- Planimetría esquemática.....62

Capítulo 7_Bibliografía.....71

Capítulo 8_Anexos.....75



Capítulo 1

INTRODUCCIÓN y PRESENTACIÓN DEL TEMA

Introducción

Asunto a tratar en el proyecto: Equipamiento de Gobierno de nivel local.

La elección de este tema particular ha sido debido a mis propias vivencias en Buin, donde resido actualmente. He reconocido la problemática en las dependencias municipales al ser, en forma evidente, insuficientes para las actividades que se realizan en el municipio y al estar totalmente dispersas en la comuna, lo que lleva a un desgaste por lejanía, habiendo una clara baja en la eficiencia de los organismos que conforman el municipio y faltando una infraestructura que sea acorde al poder local y al intercambio entre éste y la ciudadanía.

Esto se traduce en una traba al empoderamiento ciudadano, que creo es urgente solucionar, debido al tremendo crecimiento que esta presentando la comuna por los cambios en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), donde se ha incluido a Buin y se han incorporado nuevos terrenos urbanizables, con lo que se ha presentado una explosión, que está dejando aún más obsoletas las actuales dependencias municipales, que deben actuar en forma más rápida ante la presión de dicho crecimiento.

Tema: Edificio Consistorial de Buin.

El tema elegido es en consideración a lo que es la Arquitectura Pública y como ésta, más que ninguna otra, alcanza a las personas y se relaciona con el diario vivir y la cercanía a la ciudadanía, teniendo que dar respuesta y cabida a diversos universos personales y problemáticas asociadas a ésta, teniendo como misión ser un hito en la ciudad, que sea capaz de identificarse con la idiosincrasia del lugar.

Motivaciones

Lo que motivó en su origen mi interés por los establecimientos municipales es el hecho de que mi esposo trabaja en la Municipalidad de Huechuraba, con instalaciones absolutamente inadecuadas para el desenvolvimiento de las actividades que realizan, por lo que constaté el sufrimiento del funcionario y viví en forma personal, como usuaria, la inoperancia municipal. Todo esto me llevó a mirar como se vivía el tema municipal en la comuna donde vivo más a fondo, verificando que lamentablemente tampoco Buin cuenta con un lugar adecuado

Problemática:

- 1) Actualmente las dependencias municipales se encuentran dispersas en 5 recintos, muchos inadecuados para sus funciones, por lo que el ciudadano debe desplazarse entre las distintas dependencias para satisfacer sus requerimientos utilizando más tiempo del que es necesario. A su vez los funcionarios también requieren desplazarse haciendo que su gestión sea más ineficiente.
- 2) Dignificar los lugares de trabajo de los municipales, permitiendo modernizar y acomodar las dependencias a sus necesidades, lo que permitiría dar una mejor y más adecuada respuesta a la ciudadanía
- 3) Imagen Municipal: El edificio, como representante del Gobierno local, debe responder al usuario y al funcionario no solo en lo funcional, sino también debe ser un hito en la ciudad, ya que es la manifestación concreta del Poder Administrativo con el que se debe identificar el usuario para lograr tener una acción participativa en su comuna.

Objetivo General:

Mejorar los servicios entregados por el municipio tanto a la comunidad como a sus funcionarios, mediante una respuesta más eficiente en los procesos tanto internos como hacia el exterior.

Objetivos Específicos:

- ✓ Concentrar las dependencias municipales dispersas con el propósito de favorecer la accesibilidad de los habitantes de Buin.
- ✓ Dignificar la atención de la comunidad y las condiciones de los funcionarios municipales.
- ✓ Lograr una eficiente gestión de los servicios municipales.
- ✓ Mejorar la estructura de costos municipal.
- ✓ Mejorar la eficiencia energética de las instalaciones de la municipalidad.
- ✓ Entregar a la comunidad un hito que se identifique con su idiosincrasia

“Ese espacio vacío es el lugar en que el hombre común se convierte en ciudadano, el lugar en que se discute la re-pública, la cosa pública y donde el fenómeno ciudad adquiere significado y trascendencia”
Ortega

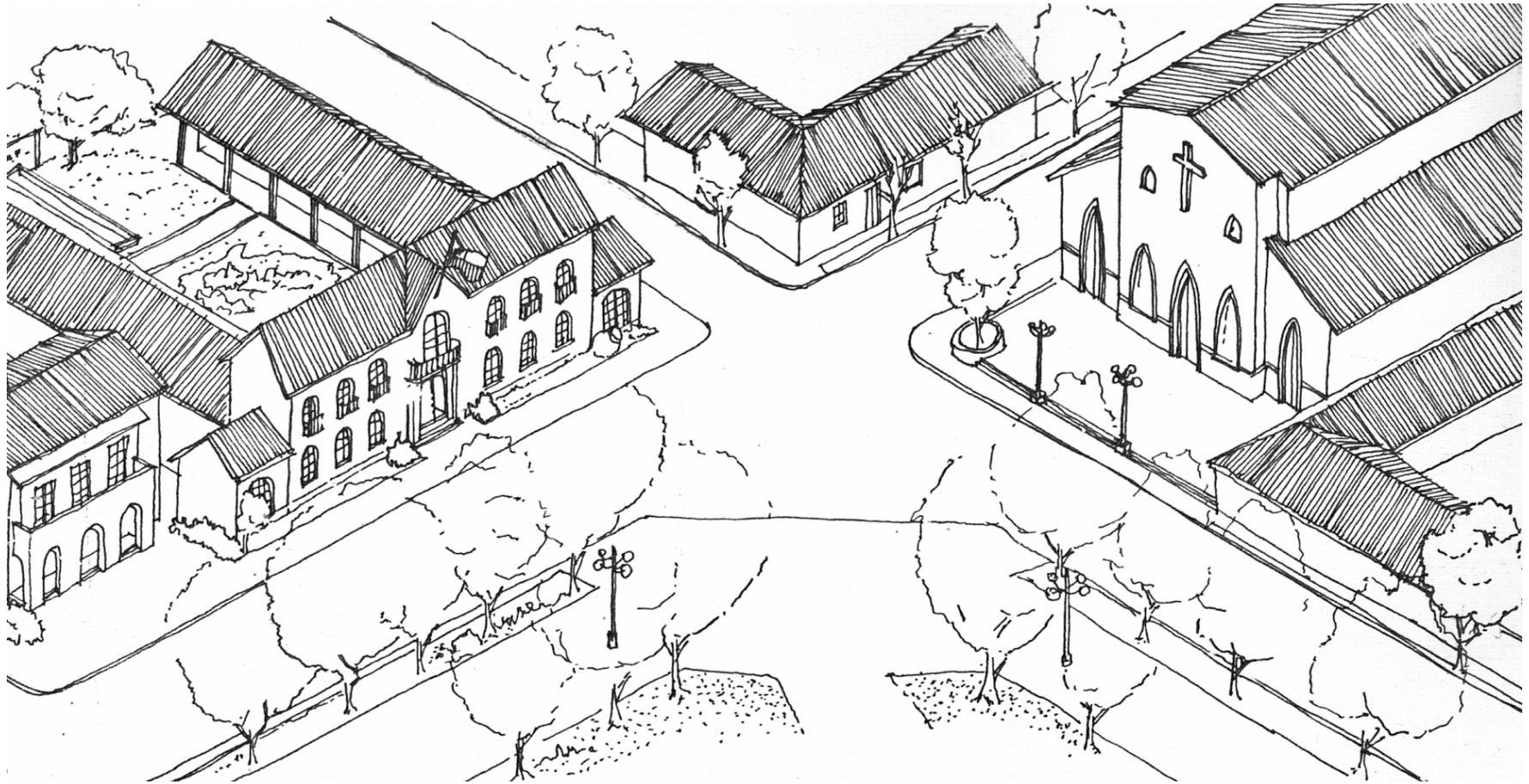


Imagen: Expediente y diagnóstico urbano comunal, Buin

Capítulo 2

BASE TEÓRICA

Patrimonio Cultural

Suma de los bienes que definen nuestras raíces, materialidades que nos representan e identifican. Bienes que sufren deterioros que nos privan de las más ricas expresiones de nuestro pasado. Todo aquello que a lo largo de la prehistoria e historia crearon con su ingenio y destreza los pueblos que habitaron el territorio, así como todo aquello que en el presente se sigue creando.(1)

Identidad

Sensación o convencimiento íntimo de ser una persona o grupo único y distinto de cualquier otro, con personalidad, dignidad y libertad propias. Imagen que se construye intersubjetivamente, es decir, que se realiza a través del intercambio y luego de un proceso de comparación en el que se lleva a cabo la toma de conciencia de las diferencias y similitudes con los otros actores sociales. En la elaboración de dicha idea colectiva interviene la dimensión interna del ser humano a través de sueños y ambiciones, así como también interviene la dimensión externa, por medio de la comunicación, aspecto gracias al cual evoluciona en el tiempo.(1)

Identidad en la Arquitectura

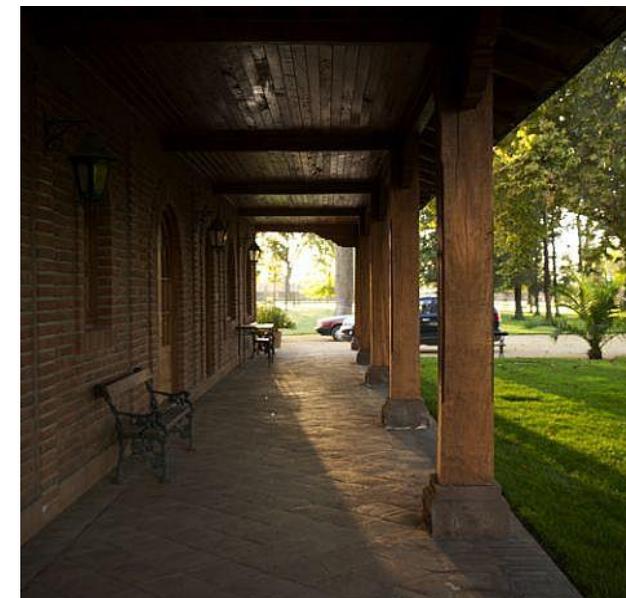
La Arquitectura tiene como misión intrínseca contestar a la realidad que lo rodea. Estudiar y analizar el contexto en el que se inserta para poder responder adecuadamente, no solo a la función para la que es concebida, sino a los elementos identitarios de la comunidad, para que ésta se torne parte de la misma, pudiendo crear los lazos que terminan por conformar una arquitectura propia e identificable, perdurable en el tiempo, tanto en el lugar físico como en la memoria.

Arquitectura Significativa

En su libro “La otra Arquitectura” el Arquitecto Enrique Browne logra identificar cómo la arquitectura puede representar una identidad cultural al “producir obras que reduzcan o armonicen la tensión entre espíritu de la época y espíritu del lugar”, donde el espíritu de la época esta dado por la sensibilidad de una civilización en un tiempo determinado, es decir que personas que pertenecen a un mismo tiempo comparten opiniones y percepciones. El espíritu del lugar en cambio, reconoce que la manera de ver el mundo es peculiar a cada pueblo por sedimentación histórica, por lo mismo es propio al lugar donde éstos habitan. Mientras menor sea la tensión entre ambos conceptos, la arquitectura logrará ser más significativa. (2)

Valor Semiológico o Significante

Se manifiesta tanto como configuración aparente o tangible, así como configuración subyacente o intangible. La memoria y la utopía carecen de sustancia pero pueden ser aún más relevantes que la presencia palpable y mensurable de los objetos por costosos que sean. El poner en valor inmuebles y lugares patrimoniales puede implicar la resemantización, la incorporación de nuevos significados, fortaleciendo o aportando con nuevos contenidos a la identidad cultural de la región, la comuna o el barrio, aumentando el sentido de pertenencia de sus habitantes. (3)



(1)“EL Patrimonio Cultural y Natural. Arica y Parinacota”. José Barraza L.,/(2)“Estación Intermodal Talagante”, Catalina Boero/(3)Texto Docente, profesor Patricio Hermosilla

Arquitectura Pública

La arquitectura pública podría definirse como un rubro de la disciplina arquitectónica que proyecta el diseño de espacios de uso público, construidos por mandato e inversión de organismos públicos. Actúa como soporte de las relaciones en la ciudad. por lo tanto requieren de un diseño más delicado que promueva el progreso de la urbe y sirva de ejemplo para la edificación privada.(4)

La misión del M.O.P es:

Recuperar, fortalecer y avanzar en la provisión y gestión de obras y servicios de infraestructura para la conectividad, la protección del territorio y las personas, la edificación pública y el aprovechamiento óptimo de los recursos hídricos.

asegurando la provisión y cuidado de los recursos hídricos y del medio ambiente, para contribuir en el desarrollo económico, social y cultural, promoviendo la equidad, calidad de vida e igualdad de oportunidades de las personas.(5)

Ejes estratégicos del MOP:

1) Impulsar el desarrollo económico del país a través de la infraestructura con visión territorial integradora.

2) Impulsar el desarrollo social y cultural a través de la infraestructura, mejorando la calidad de vida de las personas.

4) Contribuir a la gestión sustentable del medioambiente, del recurso hídrico y de los ecosistemas.

5) Alcanzar el nivel de eficiencia definido en el uso de los recursos.(5)

Visión 2015:

Contribuir a la construcción de un país integrado, inclusivo y desarrollado, a través de los estándares de servicio y calidad, eficiencia, sustentabilidad y transparencia con que provee las obras y servicios de infraestructura y cautela el equilibrio hídrico que el país requiere, articulando los esfuerzos públicos y privados, mediante un proceso de planificación territorial participativo, orientado a las necesidades de la ciudadanía, con personal calificado y comprometido, en un clima que promueve la excelencia, el trabajo en equipo, el desarrollo personal e institucional y la innovación. (5)



El proyecto que se desarrollará, el Edificio Consistorial de Buin, es la representación del gobierno a nivel local en el que actúa fuertemente la ciudadanía, participando en la toma de decisiones, ya que nos enfrentamos a una ciudadanía empoderada, con ansias de incorporarse a las decisiones que le atañen y a tener voz y voto en las mismas.

Por lo tanto el proyecto debe tener y representar esta realidad, mostrando la relación fluida entre el gobernante y el gobernado y prestar las instancias arquitectónicas necesarias para que ocurra este vital intercambio con la comunidad.

(4) Texto y cuadro: "Estación Intermodal Talagante", Catalina Boero/ (5)www.mop.cl

Plaza de Armas

La plaza americana y chilena, ese espacio vacío en medio de la población, constituye un fenómeno singular de **identificación y de síntesis de lo urbano**. Ya se trate de un fenómeno de memoria colectiva, histórica, o de una vivencia cuya repetición se convierte en imagen compartida, generalizada, codificada y transmitida, lo real es lo que la plaza constituye una especie de patrimonio espacial, consubstancial con la idea de ciudad y, más aún, con la de su centro funcional y cultural.

Sucede que en este caso, la **plaza como patrimonio** (mental), presenta la característica curiosa de no identificarse con ninguno de sus elementos de su entorno construido. Más que un hecho físico, la plaza es una abstracción, una síntesis de historia, tradición, cultura y función.

Sabemos que la plaza es el centro de la ciudad, sabemos que concentra sus **funciones administrativas y culturales más importantes**. No importa cuantas plazas haya en nuestra ciudad: la plaza es única, no puede confundirse con ninguna plaza... hablar de la plaza es hablar del centro de la ciudad, del lugar que le dio origen. En todo sentido, la plaza es nuestro gran ordenador espacial. En cualquiera de nuestras ciudades, por desconocida que nos sea, esperamos encontrar una plaza central, cuadrada y, en ella, el correo, **la iglesia, la intendencia y la Municipalidad**. Este es un hecho irreversible, ineluctable, está para nosotros en el orden natural de las cosas...

La plaza constituye patrimonio. No un patrimonio físico, tangible, sino un patrimonio abstracto, mental y, sobre todo, cultural.

Es así como un espacio, literalmente vacío es el único en el que la masa construida se hace evidente por sí misma, el único que ofrece una visión pictórica de la ciudad en que los edificios ordenan el espacio estableciendo un juego de volúmenes, de **jerarquía, significados y símbolos**.(6)

Plaza de Armas, Santiago

La plaza mayor o plaza de armas de las nuevas ciudades que fundara la corona española en el reino de Chile constituye ese gran espacio central, claro y ordenado, que se integra plenamente al esquema cuadrículado del damero- solución casi única de las ciudades y poblados de Chile- implantado desde el s. XVI en adelante a todo lo largo del territorio.

La aplicación del trazado de damero se atribuye ya a la influencia de los campamentos romanos, el Castrum, a los tratadistas del renacimiento y las ideas de planeamiento de ciudades...

La imposición de una "voluntad imperial" plasmada en un orden racional como lo es la cuadrícula geométrica, uniforme y jerarquizada.

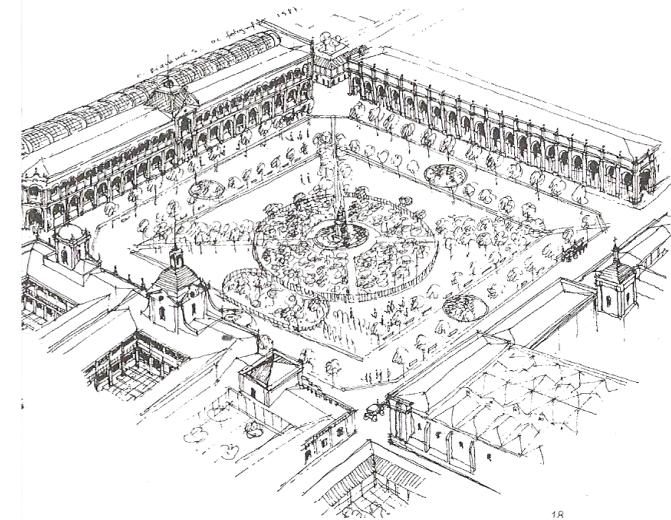
La ciudad de planta de damero es un traslado al nuevo mundo de una tradición de la Reconquista Española, que culmina con la toma de granada en 1492. El trazado a cordel de las nuevas ciudades en la península marca gráficamente, en el terreno mismo, la voluntad cristiana ordenancista frente al laberinto de las ciudades árabes.

Se mezclaban en la plaza desde un comienzo los actos religiosos, civiles y militares y todo ello lo permitía la extensa explanada desierta limitada tan solo por los paños de construcciones que acotaban.

Lo religioso y lo profano se hacían presente en la plaza, a veces confundidos.

En la plaza de armas de Santiago, las obras de la catedral al poniente y los edificios del paño norte, que corresponden al gobierno y la administración de la corona, los que primero adquieren la jerarquía arquitectónica que otorgarán con el tiempo su mayor significación en la plaza, al **poder real primero y al poder republicano después**, como a la iglesia católica expresadas en una noble arquitectura.

Se completan los otros costados hacia el sur y el oriente con sendos portales dedicados al **comercio**, el carácter neoclásico, de tipo renacentista se acentúa y se confirma por la sobriedad de su trazado continuo y modulado.(7)



(6) La Plaza, patrimonio y presente, René Martínez/(7) C.A nº50, Plaza de Armas, Santiago de Chile, Fernando Riquelme.

La Casa Patronal Chilena

Buin, se destaca por ser una ciudad de origen campesino, donde existían casas patronales productivas. En la zona urbana encontramos un sinnúmero de casas con las características clásicas de la casa colonial chilena y que se repite en todos los sectores de Buin.

La casa Patronal:

Las casas patronales que cobijan actividades de vivienda, trabajo, recreación y culto, son pequeños pueblos a los que se accede por un camino arbolado que generalmente desembocan en una explanada o plaza, a la que concurren la vivienda principal, la capilla, bodegas, entrada a patios de trabajo y viviendas de inquilinos.

Los aposentos constituyen una sucesión de espacios unidos entre sí interiormente comunicándose con el exterior a través de amplios corredores con pilares

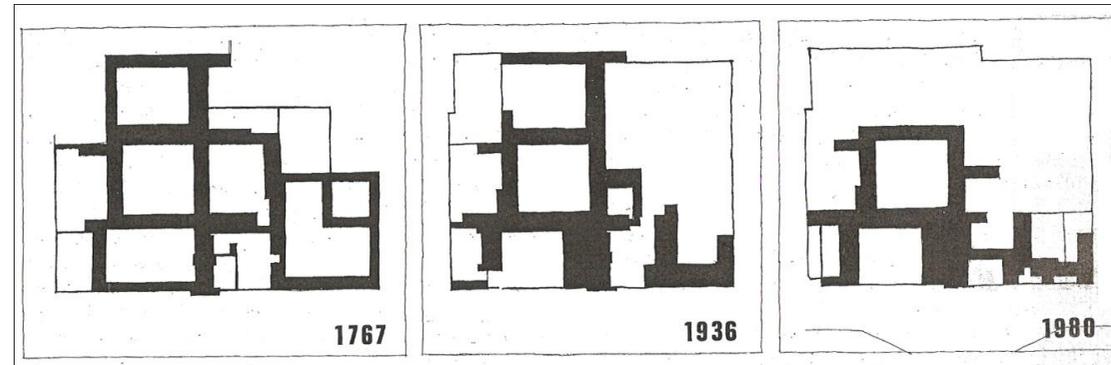
El corredor, este espacio de transición es cubierto y cuenta con pilares de madera o machones de adobe y ladrillo.(8)

Patios:

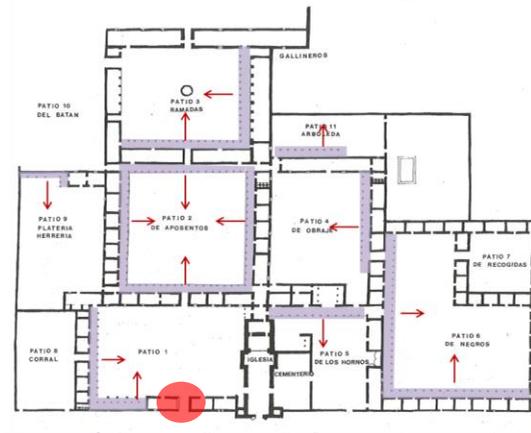
Son la **unidad espacial básica** de la organización de los conjuntos rurales chilenos. Son ellos los aglutinadores de las actividades y de las distintas dependencias y recintos interiores que se ordenan siempre linealmente en su perímetro (9)

Ejemplo:

Casa Patronal de los Jesuitas, Calera de Tango



Asentamientos Casas Patronales



Corredores (violeta) y zaguán (círculo rojo)



Patios

(8) "Casas Patronales" Magda Anduaga, CA21/(9) "Arquitectura tradicional de Chile Central", Henri Jaspard Enriquez/ Plantas: "Conjuntos Arquitectónicos rurales, Casas Patronales" Juan Benavides



Capítulo 3

GOBIERNO_MUNICIPALIDADES

Organigrama del Gobierno de Chile

Según la Constitución de 1980, Chile es una democracia presidencialista en la cual los poderes del estado están separados y son independientes

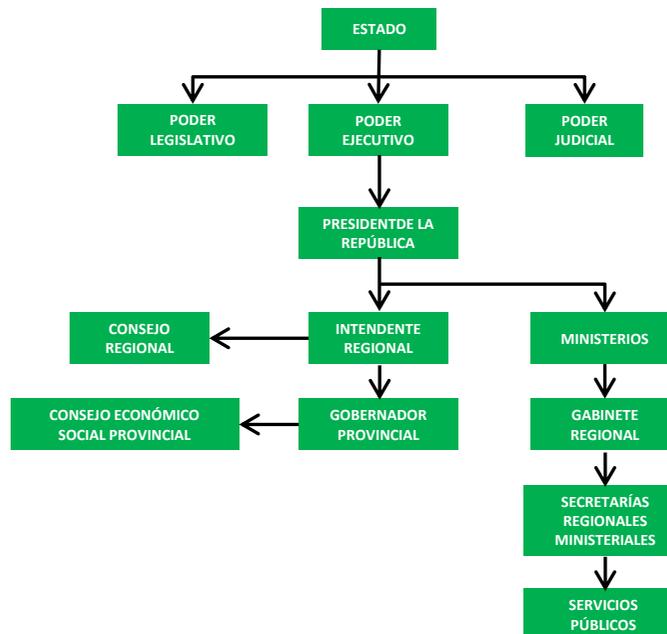
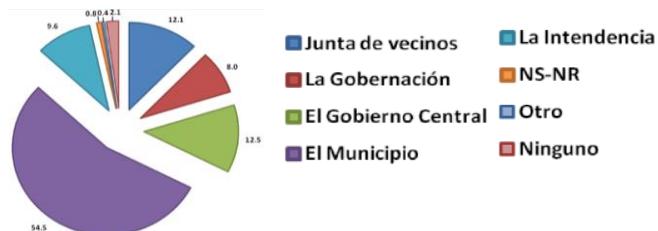
Chile es un estado unitarios en el que existen 4 poderes de administración: Nacional, Regional, Provincial y Comunal

Ley 18.575

“Artículo 3º: La Administración del Estado está al servicio de la persona humana; su finalidad es promover el bien común atendiendo las necesidades públicas en forma continua y permanente y fomentando el desarrollo del país a través del ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución y la ley, y en la aprobación, ejecución y control de políticas, planes, programas y acciones de alcance nacional, regional y comunal.”(10)

Gráfico: Se muestra la visión de la ciudadanía ante la pregunta de quién tiene mayor capacidad de resolver los problemas de la comuna.

Se demuestra la alta expectativa y conciencia sobre la relevancia de la gestión municipal



Cuadro 1

Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades

La Constitución Política señala que: “El Estado de Chile es unitario, su territorio se divide en regiones. Su administración será funcional y territorialmente descentralizada, o desconcentrada en su caso, en conformidad con la ley”. Enseguida, esta misma carta fundamental, dispone que “para los efectos de la administración local, las provincias se dividirán en comunas” y que “las municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna”.

Las municipalidades estarán constituidas por el alcalde, que será su máxima autoridad, y por el concejo.

La gestión municipal contará, a lo menos, con los siguientes instrumentos:

- El plan comunal de desarrollo y sus programas
- El plan regulador comunal, y
- El presupuesto municipal anual.(12)

Municipalidad

El Gobierno local está en contacto más directo con la vida cotidiana de la población y sus problemas y es el más accesible para los habitantes de la ciudad. El edificio municipal debe responder a ésta situación

Alcalde

Es elegido por sufragio universal, a diferencia de los cargos designados por el presidente. Le corresponde la dirección y administración superior y la supervigilancia del funcionamiento de la Municipalidad, cargo que ocupará por 4 años con posibilidad de ser reelegido. (11)



CESCO: Consejo Económico y Social Comunal

Cuadro 2

(10)Ley 18.575/ Gráfico: “Arquitectura para un sistema de alta dirección pública municipal”/ (Cuadro 1 y 2): “Hacer ciudad, Arquitectura y Gobierno”, Beatriz Palma/(11) Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo /(12)Ley 18.675 Ley Orgánica de Municipalidades

Función de organismos municipales según la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (13)

Administración Municipal: Colaborador directo del alcalde en las tareas de coordinación y gestión, y velará por la ejecución de las funciones encomendadas a las demás direcciones

Departamento de Informática: Depende del Administrador Municipal. Tendrá por objetivo administrar el sistema de informática del municipio y prestar el soporte técnico para la operación de cada uno de los subsistemas y sus implementos en las distintas Direcciones.

Secretaría Municipal: Desempeñarse como ministro de fe en todas las actuaciones municipales y las que determina la ley, y mantener el registro histórico de los Decretos y documentos fundamentales

Dirección de Administración y Finanzas: Procurar la recuperación de fondos desde organismos Fiscales y percibir los ingresos municipales desde los particulares, registrar la información contable del municipio, realizar las adquisiciones, cancelar compromisos y velar por el patrimonio municipal. Llevar la contabilidad en forma separada de los Departamentos de Salud y de Educación

Dirección de Aseo y Ornato: Velar por el aseo de los bienes nacionales de uso público existentes en la comuna, el servicio de extracción de basura y la conservación de las áreas verdes de uso público.

Dirección de Obras Municipales: Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales que regulan las urbanizaciones, edificaciones y construcciones que se ejecuten en el territorio comunal. Deberá mantener un catastro de construcciones de la comuna y actuará como inspección técnica de los proyectos que en esta área realice el municipio

Gabinete del Alcalde: Presta apoyo directo al alcalde para la coordinación de sus funciones y la difusión a la comunidad de sus políticas y acciones. Su responsabilidad es llevar la agenda del alcalde, encausar hacia una solución los problemas de la comunidad que llegan a Alcaldía y lograr una comunicación efectiva del alcalde con la comunidad

Dirección de Control: Visar que la legalidad de los actos administrativos, contables, financieros y jurídicos del municipio se realicen en el marco de las normas legales vigentes, y representar los actos que las contravengan

Dirección de Asesoría jurídica: Asesorar al Alcalde, al consejo y a las Unidades Municipales en todo lo relacionado con materias legales a fin de cumplir con el principio de legalidad al cual debe someter su acción y representar al municipio en materias contenciosas

Dirección de Operaciones: Ejecutar las acciones directas del municipio en los espacios públicos y privados para la prevención de accidentes y emergencias, y responder a éstas cuando se presenten. Apoyar con personal y medios la acción en terreno de las otras Direcciones y realizar reparaciones y mantenciones de bienes públicos y municipales de menor envergadura. Administrar los vehículos y bienes municipales de su área de acción

Secretaría Comunal de Planificación: Asesora al Alcalde y el Consejo en la Definición de las políticas de desarrollo comunal, elaborará proyectos de beneficio comunal y controlará la ejecución del presupuesto, siendo encargada, a su vez de la consecución de proyectos y fondos que provienen de organismos externos al municipio

Dirección de Desarrollo Comunitario: Dar cumplimiento a través de su acción al rol Asistencial de la Municipalidad, recogiendo información y ejecutando programas y proyectos sociales, resolviendo los problemas en esta área y los originados en las emergencias que se generen, a su vez, organizar, fomentar y apoyar a los vecinos en las organizaciones que permitan su participación y expresión

Dirección de educación y salud y demás servicios traspasados: Dirigir y coordinar operación de los departamentos bajo su dependencia; la formulación de las políticas relativas a los servicios incorporados y coordinarse con los respectivos ministerios

Dirección de Tránsito y Transporte público: Otorgar y renovar licencias de conducir y permisos de circulación de vehículos. Velar por el cumplimiento de las leyes y ordenanzas que regulan el tránsito y el transporte público y evaluar y proponer proyectos para el mejoramiento del sistema de tránsito de la comuna

Interacción municipal

Estas interacciones municipales son las idóneas según los arquitectos Enrique Barbas y Pía Gamboa, quienes son personas vinculadas al quehacer municipal

PIA GAMBOA (Arquitecta urbanista. Ex asesora urbanista en la Municipalidad de Colina)

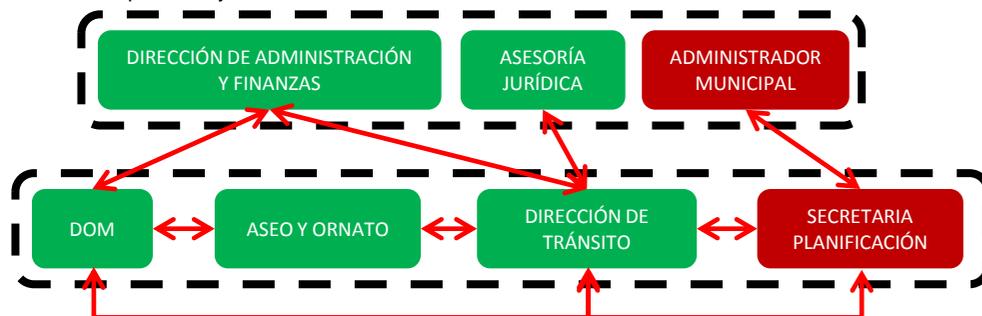
PRIVADO



PÚBLICO



Grupo de mayor interacción



ENRIQUE BARBA (Arquitecto. Ex Director de DOM de Independencia)

PRIVADO 1: Grupo de mayor interacción



PRIVADO 2: Grupo de mayor interacción



PÚBLICO



Cambio de paradigma en el diseño

Al comparar la antigua Municipalidad de Santiago con la renovada Municipalidad de Recoleta se evidencia de forma clara el hermetismo de la primera v/s la transparencia y el tratamiento inclusivo de la segunda, al incorporar una gran plaza pública central que invita a acercarse, dando cuenta de su papel ante la comunidad.



HERMETISMO V/S TRANSPARENCIA

Referente: Municipalidad de Recoleta (14)

Arquitectos: Prado Arquitectos / Cristian Prado, Tomas Prado

Arquitectos Colaboradores: Fabiola Faundez, Francisco Pizarro

Ubicación: Avenida Recoleta 2774, Recoleta, Santiago, Chile

Mandante: Ilustre Municipalidad de Recoleta

Cálculo: Canales Perreta

Constructora: INGEVEC

Iluminación: Oriana Ponzini

Paisajismo: pradoarquitectos

Superficie del terreno: 3.667,59 M²

Superficie construida: 13.136,10 M²

Año: 2010

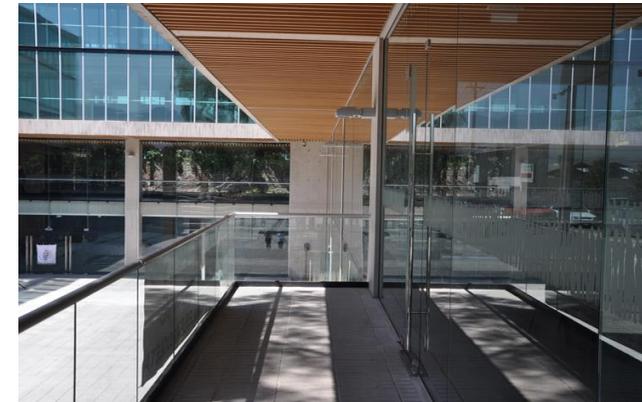
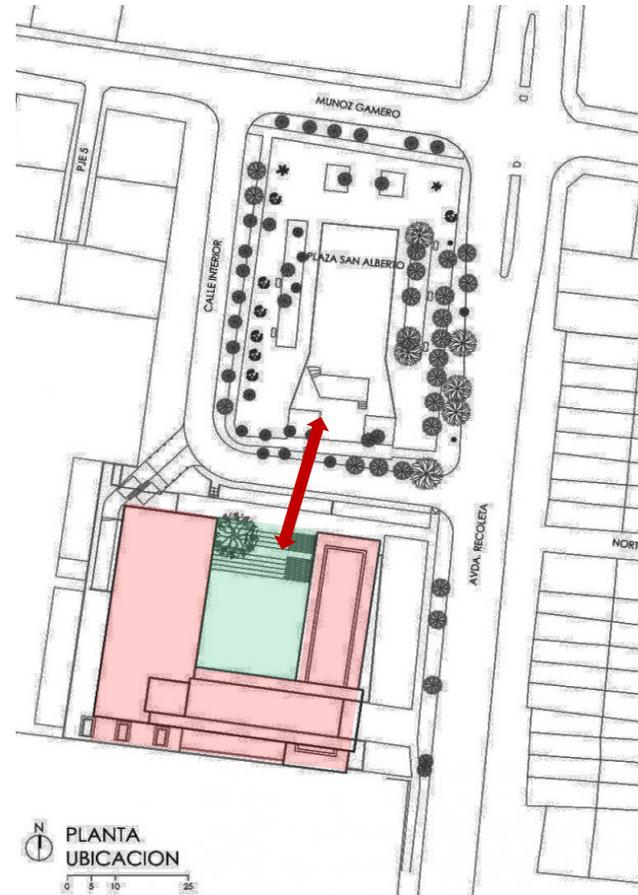
Materialidad: Hormigón armado y Cristal

Memoria del proyecto: Volumetría que se abre hacia la comunidad y a su entorno inmediato integrando lo nuevo y lo existente.

Se genera un gran espacio cívico que se prolonga desde el edificio consistorial hacia el atrio de la iglesia. Se conforma en torno a una plaza dura, a cuyo espacio se accede a través de una escalera gradería, la que alberga un pimiento de más de 200 años.

El cristal utilizado permite total transparencia de su programa y actividades hacia su espacio central y a la comunidad.

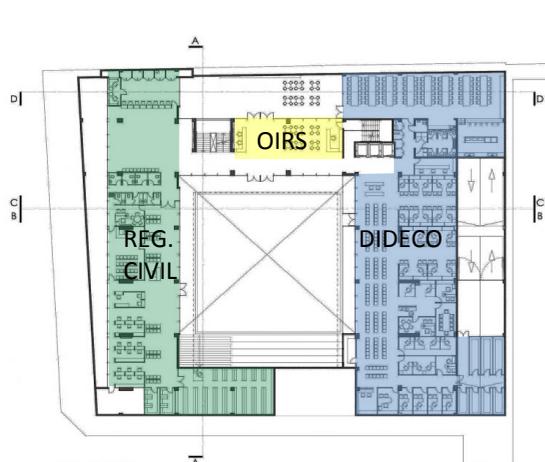
Las fachadas norte y oriente, que miran hacia la avenida Recoleta, están revestidas por una tela de acero como segunda piel, a modo de reflejar la radiación directa en verano, mejorando la calidad de los espacios de trabajo



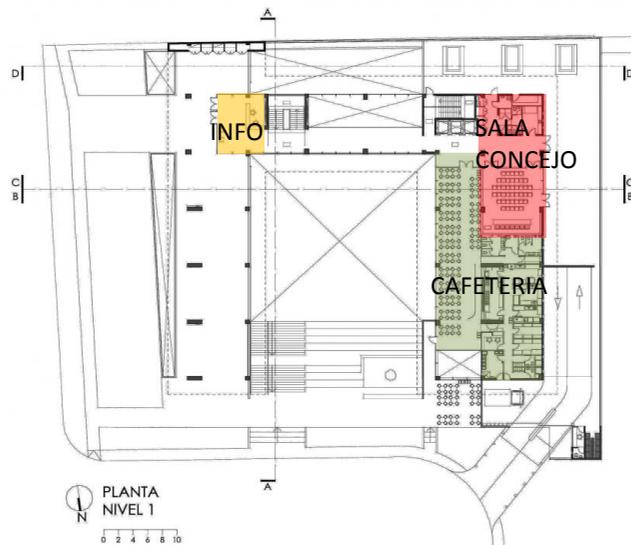
Interacción municipalidad de Recoleta

Esta es la relación directa que se da en la Municipalidad de Recoleta, según pisos.

Los recintos privados van aumentando a medida que se sube.



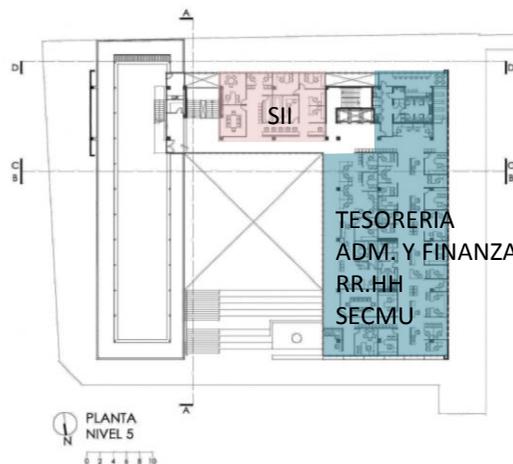
PLANTA NIVEL -1



PLANTA NIVEL 1



PLANTA NIVEL 3



PLANTA NIVEL 5

PÚBLICO _ PISO-1



PÚBLICO _ PISO 1



PÚBLICO _ PISO 2



PÚBLICO-PRIVADO _ PISO 3



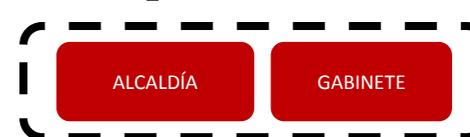
PÚBLICO-PRIVADO _ PISO 4



PÚBLICO-PRIVADO _ PISO 5



PRIVADO _ PISO 6



Referente: Edificio MOP Rancagua (15)

Arquitectos: Iglesia Prat Arquitectos / Tau 3 Arquitectos

Ubicación: Campos 530, Rancagua, Chile

Arquitectos a Cargo: Jorge Iglesia – Leopoldo Prat – Jorge Mora

Arquitectos Colaboradores: Cesar Cumian – Fernando Gschwender

Mandante: Dirección de Arquitectura Ministerio de Obras Públicas

Empresa Constructora: Bravo Izquierdo

Ingeniero Estructural: RG Ingenieros (Patricio Recabal)

Área terreno: 2.880 m²

Área Proyecto: 3.327 m²

Año Proyecto: 2011-2012

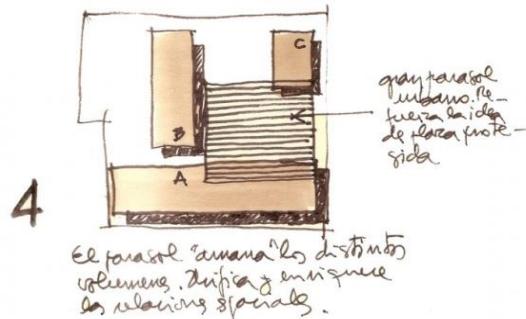
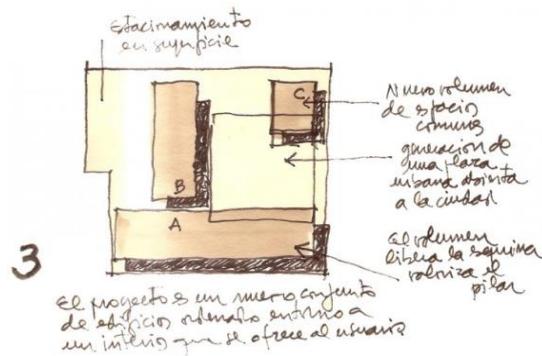
Memoria del proyecto: Edificio público inserto en el casco histórico de la ciudad de Rancagua..Crea un espacio público polivalente y unificador, que permitirá concretar actividades de Gobierno, Sociales y Culturales, perfilándolo como un referente urbano para el Centro Histórico de la ciudad.

La idea del proyecto, es generar un edificio público que se plantee desde un concepto de inclusión ciudadana, configurando esencialmente un espacio cívico, un lugar que posibilite la celebración de actividades culturales

El edificio ofrece una planta libre que se puede zonificar y subdividir recogiendo todas las modificaciones que el uso señale. En la esquina se liberó el 1er nivel y el tradicional pilar circular marca el inicio de un portal urbano.

El parasol superior que unifica y amarra los volúmenes es junto al gran vacío el articulador de todos los volúmenes.

El hall central permite una ventilación cruzada de aire que puede ayudar a enfriar el edificio en verano en tanto los meses de invierno pueden tomar calor y distribuirlo a todo el interior.





Capítulo 4
LUGAR_BUIN

Buin: Antecedentes Generales

UBICACIÓN: Región Metropolitana, 35 km al sur de Santiago
Pertenece a la provincia de Maipo.

PRINCIPALES CENTROS: Buin centro, Maipo, Alto jahuel, Linderos, Viluco y Valdivia de Paine

LÍMITES: Limita por el Norponiente con el río Maipo, por el Este con los cerros denominados “Los Ratones”, mientras que en el Sur con los ríos Paine y Angostura de la comuna de Paine.

BUIN: “Tierra a Gusto” en mapudungun

FUNDACIÓN: En 1844 bajo el Gobierno de don Manuel Bulnes Prieto honrando el triunfo obtenido en la batalla de los puentes de Buin —en el marco de la guerra contra la Confederación Perú-Boliviana
Mediante decreto se aceptó la donación de los terrenos que hicieron vecinos de este lugar para construir una plaza, un sitio para levantar una iglesia y una casa consistorial.(16)

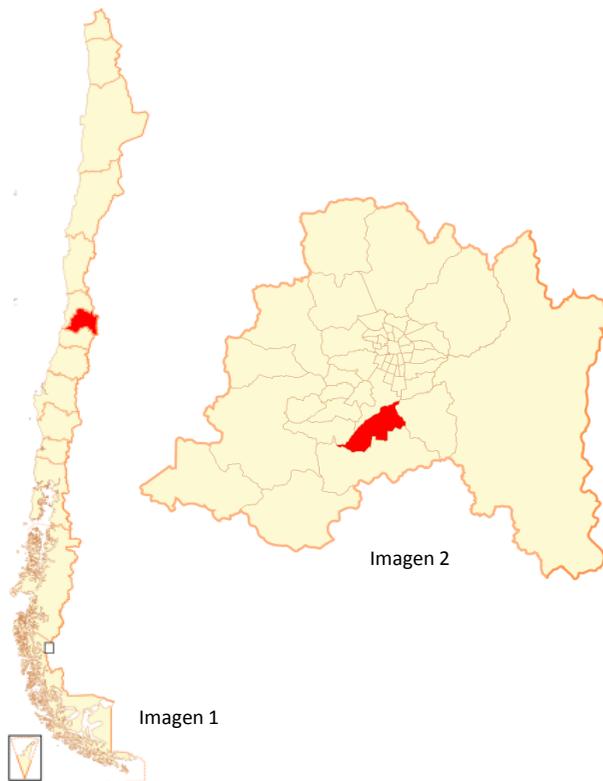


Imagen 2

Imagen 1

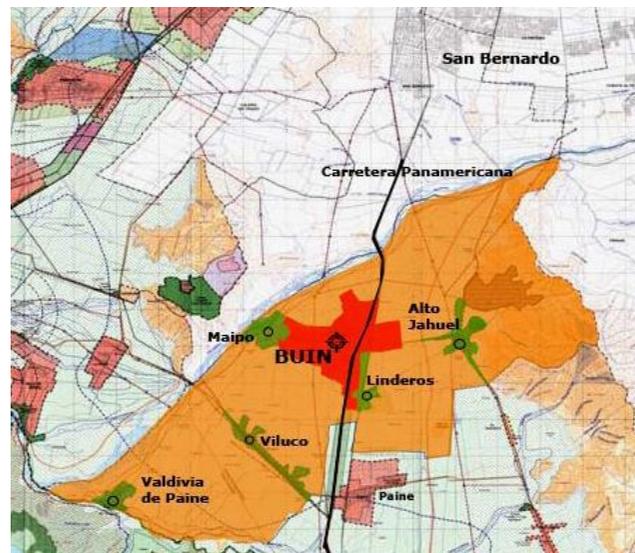


Imagen 3

Conectividad

Buin por encontrarse junto a la carretera 5 Sur y de las vías del tren, se encuentra intensamente relacionado tanto a nivel comunal como a nivel regional e interregional.

Además con la creación de la Carretera Acceso sur, se ha logrado tener también una conexión más fluida con el sector oriente de Santiago, favoreciendo la descongestión de la ruta 5.

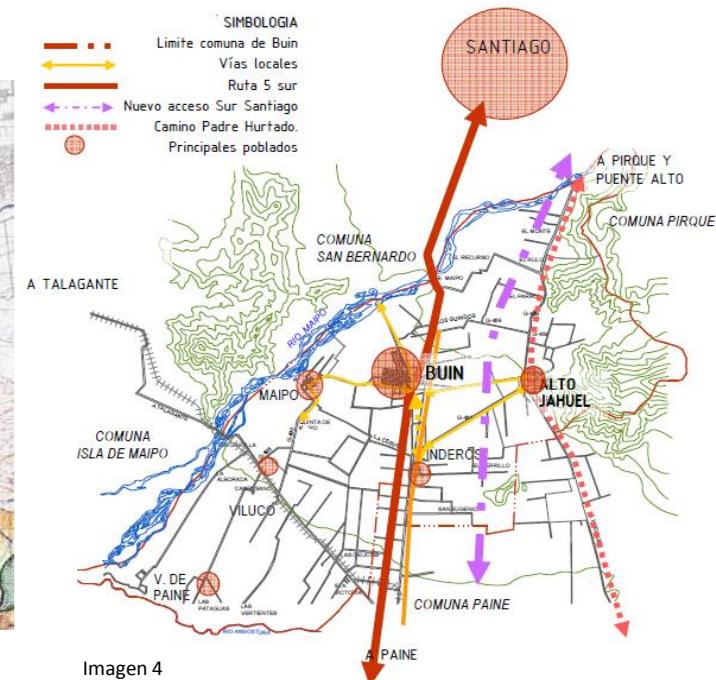


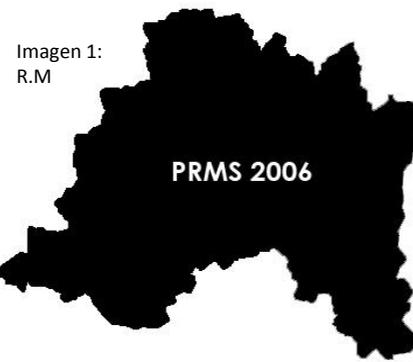
Imagen 4

PRMS aplicado a Buin

El año 2006 el Plan Regulador Metropolitano de Santiago sufrió una importante modificación: Se incorporaron al Área Metropolitana de Santiago 12 comunas (todas las de las provincias de Talagante y Melipilla más Buin y Paine), las únicas que faltaban para que toda la Región Metropolitana fuera regida bajo un mismo instrumento de planificación territorial. Esto permitirá que en todas las Zonas de Desarrollo Condicionado (PDUC) de la región metropolitana se puedan desarrollar urbanizaciones.(17)

Proyección de Crecimiento Urbano

Según estimaciones realizadas para el año 2030 en función de las proyecciones INE 2005, Buin crecería de 40.091 habitantes el 2002 a 55.214 para el 2030 (137%), transformándose en un centro urbano de mayor relevancia.(18)



COMUNAS INCORPORADAS:

- BUIN
- PAINE
- TALAGANTE
- PEÑAFLO
- EL MONTE
- PADRE HURTADO
- ISLA DE MAIPO
- MELIPILLA
- ALHUE
- CURACAVI
- MARIA PINTO
- SAN PEDRO

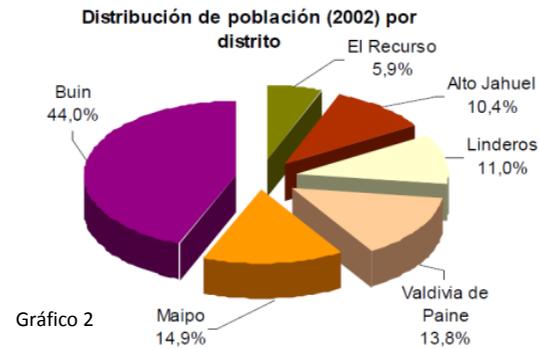


Gráfico 2

Demografía comuna de Buin

Buin tiene una población de 70.206 habitantes (35.437 mujeres y 34.769 hombres). De sus habitantes, un 13,35% corresponde a población rural y un 86,65% a población urbana. (Datos Censales 2002 proyectados al 2006).(19)

EL 78% de la población comunal se encuentra concentrada en sólo el 2,5% del territorio lo que evidencia una **tensión entre el espacio urbano-rural**.(20)

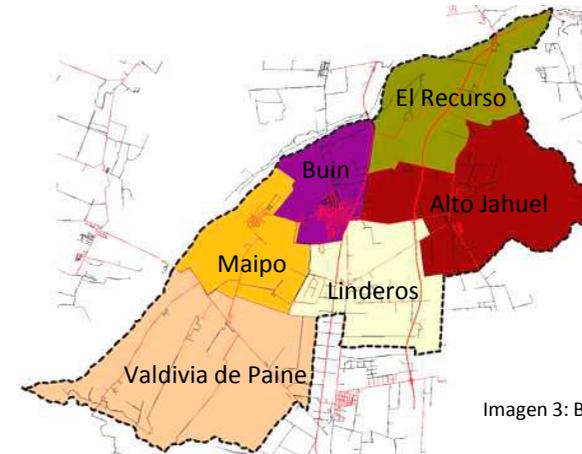


Imagen 3: Buin



Imagen 2

- Ciudad de más de 50.000 habitantes
- Ciudad de más de 5.000 habitantes
- Cabecera comunal de menos de 5.000 habitantes

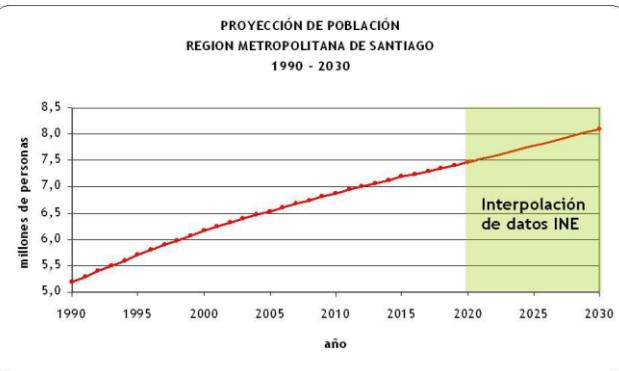


Gráfico 1

(17)www.plataformaurbana.cl/ (Imagen 1) Plataforma Urbana/Expediente y Diagnóstico urbano comunal Buin/ (Gráfico1)(Imagen2)(18)Análisis y Desarrollo plan regional de desarrollo urbano/ (19) Subdere (Gráfico2)(Imagen3)(20)Memoria:Escuela de vitivinicultura en Buin

Usos de suelo de la comuna

La regulación de los usos de suelo en Buin están establecidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), no existiendo un Plan Regulador Comunal.

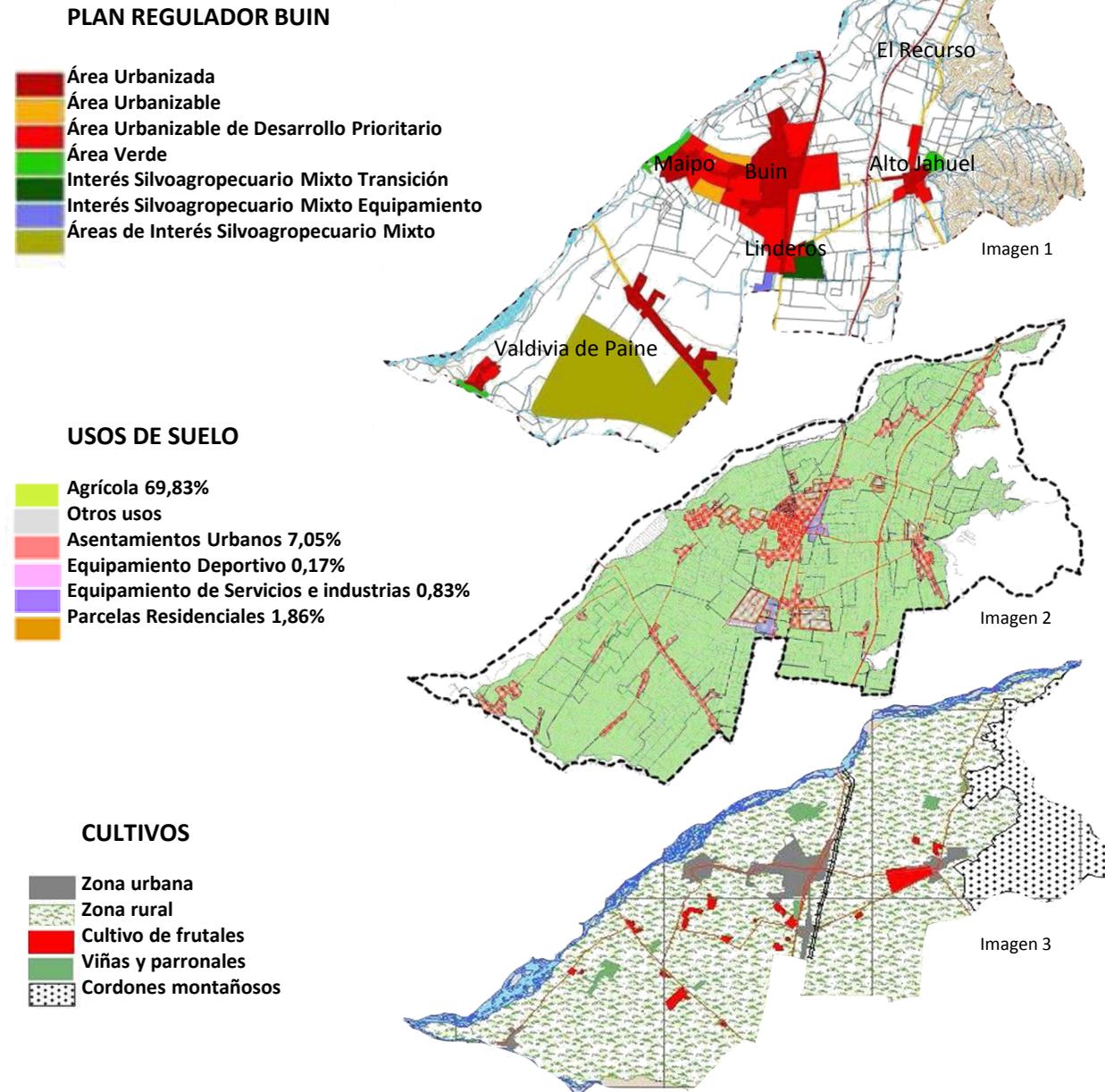
Para el centro de Buin se fija básicamente el área de expansión urbana, no estableciendo zonas comerciales, educacionales, industriales y ningún otro tipo.

Se observa una planificación en torno a las vías principales y la gran expansión que se espera de la ciudad, lo que marcará un mayor requerimiento de equipamiento urbano

Los proyectos inmobiliarios de la zona evidencian el crecimiento actual de Buin y la aplicación del PRMS en las áreas urbanizables de desarrollo prioritario.

Usos de Suelo: *Los suelos agrícolas se presentan en un gran porcentaje debido a las buenas condiciones de los suelos, la disponibilidad de agua de riego y las condiciones climáticas benignas de la comuna. Sin embargo se está experimentando una preocupante expansión urbana que roba el suelo de los cultivos. (21)*

Cultivos: *Para el año 1992, la población muestra una tendencia a la concentración. La superficie urbana y rural para este año se mantiene igual a la del año 1980 debido a que el crecimiento urbano se llevó a cabo en los límites establecidos por el Plan Regulador del año 1986. Según lo expuesto por CASTILLO (1995) se observa un aumento en la parcelación y cultivo de frutales, viñas y parronales que se puede correlacionar con la irrupción de las agroindustrias. En 1980 y 1992, el paisaje muestra una fisonomía rural con suelos destinados mayoritariamente a uso agrícola. Por otro lado, en el área urbana se observa una superficie más reducida respecto a su capacidad de crecimiento urbano. (22)*



(21)Comuna de Buin, antecedentes generales/ (Imagen1)(Imagen2)Título: Escuela de vitivinicultura en Buin/(Imagen3)(22)Evaluación de la calidad del suelo en la comuna de buin mediante análisis de indicadores morfológicos y químicos en el marco de la expansión urbana de la ciudad compacta de santiago

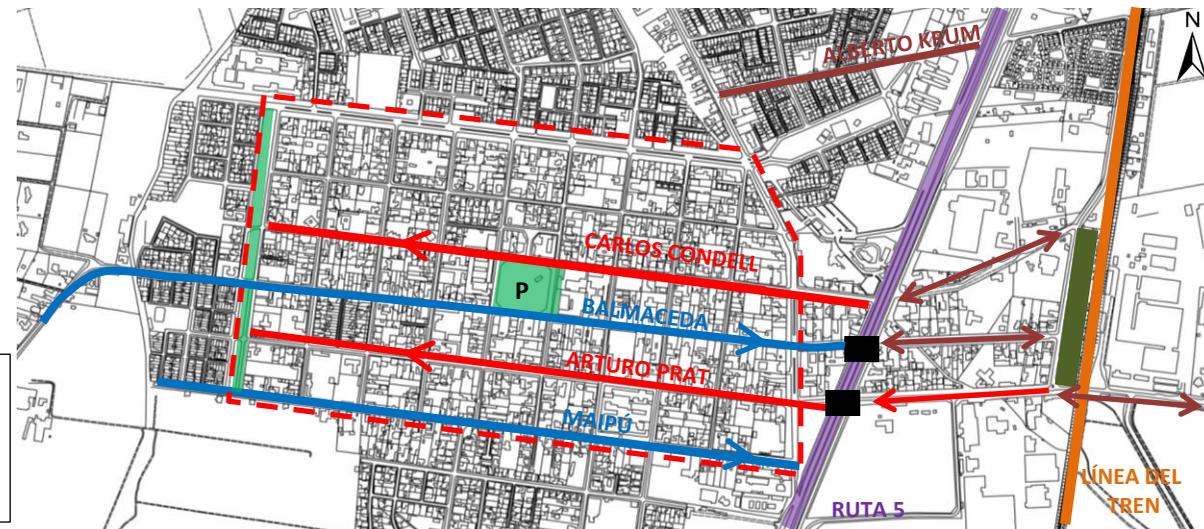
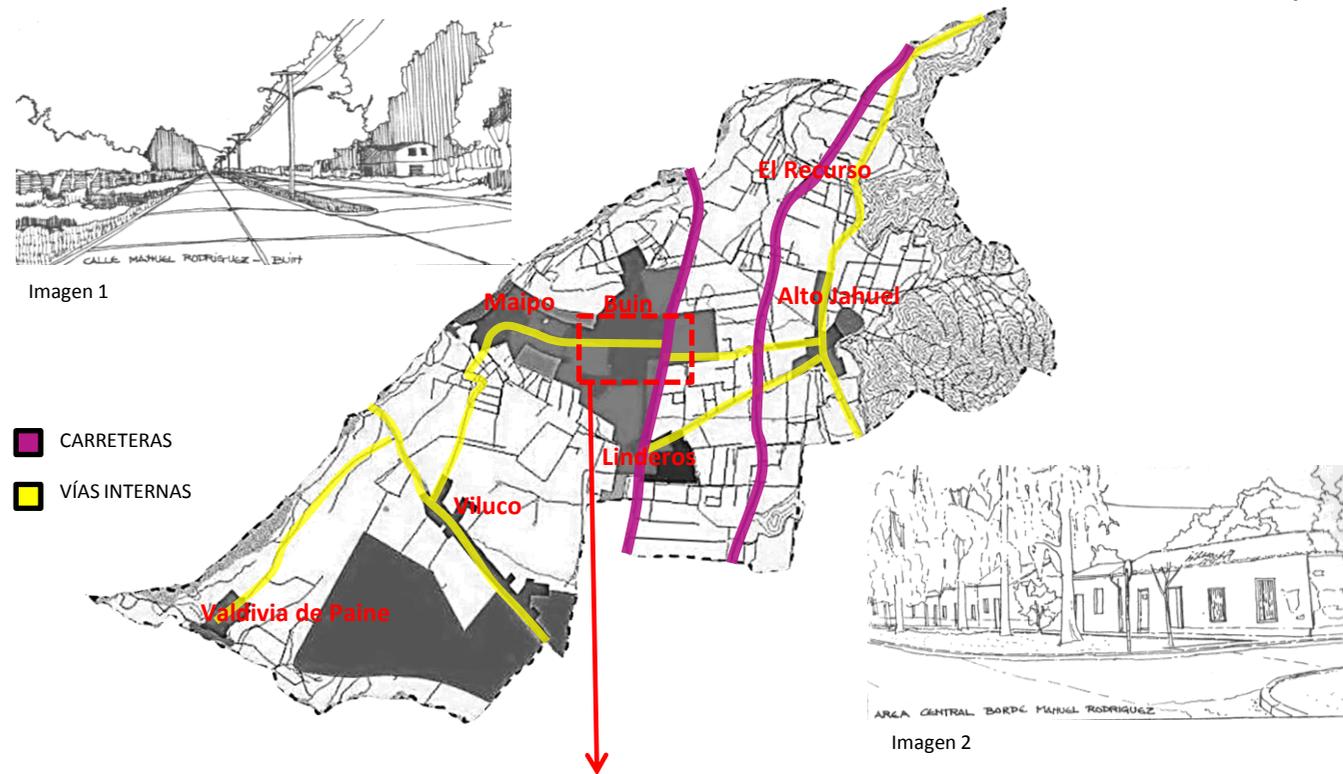
Vialidad comuna de Buin

La comuna de Buin se conecta con Santiago a través de 4 vías: Ruta 5, Acceso Sur, Alto Jahuel y a través del tren. Sus principales localidades se conectan a través de vías internas, que lentamente están colapsando debido a la incapacidad de abordar el flujo vehicular creciente. Es así como Maipo se une al centro de Buin a través de una sola vía, Buin-Maipo. Lo mismo ocurre con Alto Jahuel, a través de la calle Buin-Alto Jahuel, que además debe soportar el tráfico vehicular proveniente de la Nueva autopista Acceso Sur.

Vialidad centro de Buin

El centro de Buin cuenta con 2 vías principales de accesos y 2 vías principales de salidas. De éstas solo 2 vías, una de entrada y otra de salida, tienen salida hacia el norte por la Ruta 5, lo que crea atochamiento vehicular en dichas vías.

El trazado interno del área central en cuadrícula, permite una óptima articulación de sus partes como también con los sectores periféricos, a través de la conformación de un anillo de circunvalación, constituido por las vías de mayor amplitud, San Martín, Manuel Rodríguez y O'Higgins. Esto permite, en mayor o menor medida, que las zonas periféricas de la ciudad estén articuladas al sistema.(23)



■ ACCESO-SALIDA -Alberto Krumm	■ SALIDAS - Balmaceda - Maipú	■ PUENTES
■ ACCESOS -Carlos Condell -Arturo Prat	■ RUTA 5 SUR	■ ESTACIÓN DEL TREN
	■ LÍNEA DEL TREN	

(Imagen1)(Imagen2)(23) Expediente y diagnóstico urbano comunal_Buin/ Esquema planimétrico: elaboración propia

Trama urbana_Historia

El plano que le dio forma a Buin constaba de 45 manzanas comprendidas entre las actuales avenidas Manuel Rodríguez, por el norte, calle Maipú por el sur, San Martín por el oriente y Bernardo O'Higgins por el poniente.

El proceso de expansión se inicia en los 50 y adquiere importancia en los 60. Con anterioridad a este período, este pueblo asiste a un lento proceso, de más de 100 años, en el poblamiento de la cuadrícula determinada a partir de la fundación

Entre los 60 y los 70 se duplica prácticamente la superficie de uso urbano. Esta ocupación se verifica fundamentalmente en los sectores norte y poniente, lo que conlleva a una pérdida de buenas tierras para el cultivo agrícola.

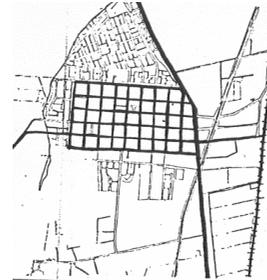
En la siguiente década se consolidan algunas áreas como el sector poniente, mientras que el sector norte está prácticamente copado, delimitado por tierras agrícolas consolidadas y límites físicos como los canales. Se inicia el proceso de crecimiento hacia el sur, zona que no presenta restricciones. (24)



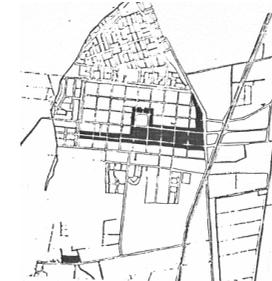
Imagen 1

PLAZA DE BUIN

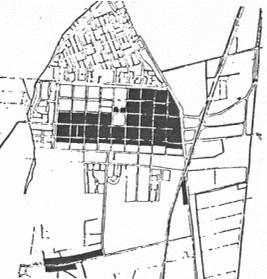
Fundación



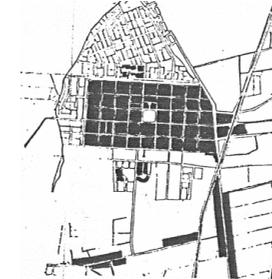
Principio de siglo



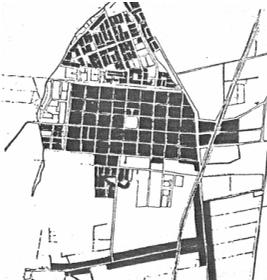
1944



1960



1970



1980



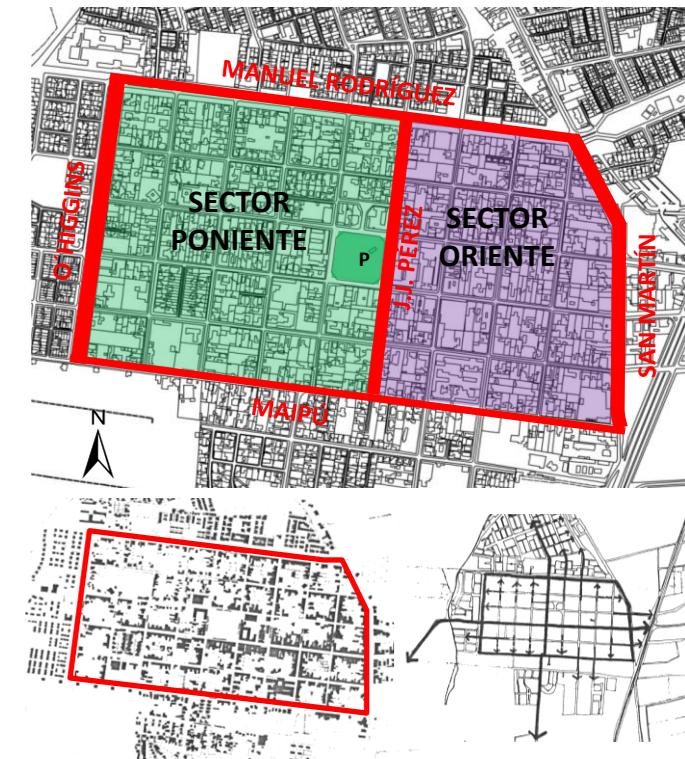
Imagen 2

Área Central de Buin

Distinguimos 2 zonas, Oriente y Poniente.

1) El sector Oriente son las manzanas comprendidas entre J.J. Pérez y San Martín. Es la mitad del área central más próxima a la carretera. Presenta una ocupación de borde que fluctúa entre 75% y 80% en edificación continua (alta densidad de ocupación). Este tipo de ocupación deja el área central de las manzanas libre de edificación.

2) Sector Poniente: Manzanas comprendidas entre J.J. Pérez y la Av. Bernardo O'Higgins. Es la zona menos consolidada del área central. Presenta una baja ocupación de los bordes, por medio de edificación aislada y discontinua, y los centros de la manzana libre. (25)



Área Central: Morfología Urbana

El área central se estructura en base a una trama regular, donde la unidad territorial básica es la manzana de aproximadamente 120 m. x 120 m.

A escala de la manzana podemos distinguir en esta área 2 tendencias, en término de tipologías constructivas empleadas y de las formas de ocupación de los predios por la edificación.

La primera corresponde a la tendencia de carácter histórico, coherente con una tradición constructiva, constituida por edificaciones de fachada continua, en adobe, sin antejardín y generalmente de 1 piso alto. Esta se sitúa en gran parte del área central, pero más consolidada en el sector oriente.

La segunda tendencia, está constituida por edificaciones aisladas con antejardín y patio. Corresponde a construcciones relativamente recientes en albañilería reforzada y en algunos casos de madera. (26)

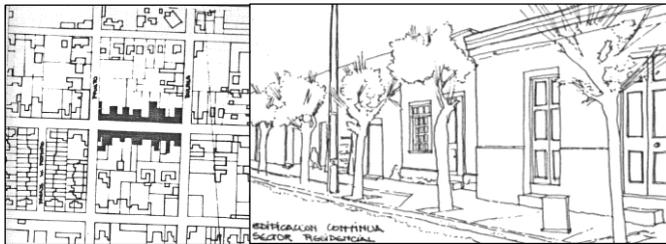


Imagen 1: Calle Balmaceda sector poniente



Imagen 2: Calle Balmaceda sector oriente

Equipamiento

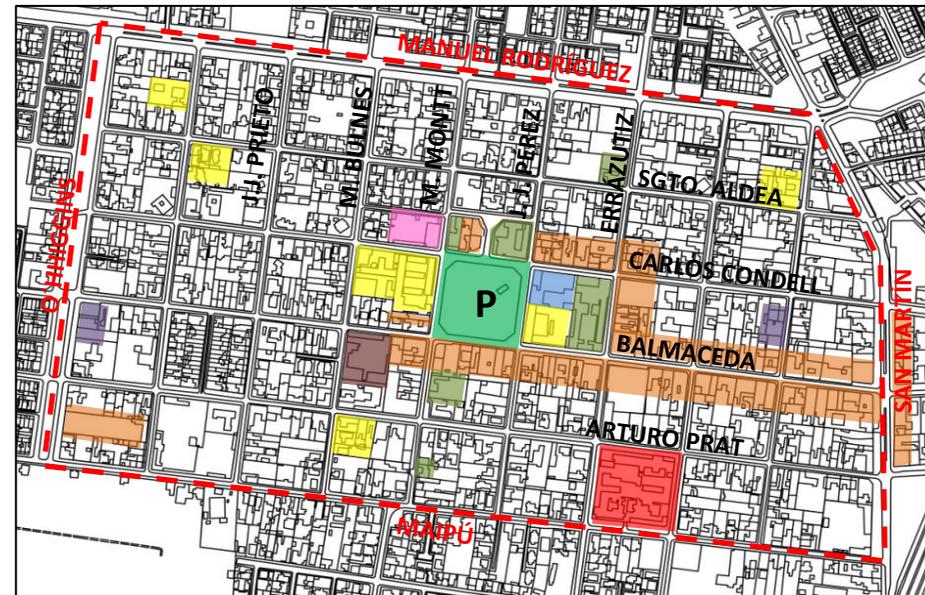
En el área central podemos reconocer básicamente 3 situaciones

1) Área Administrativa y de servicios, situada en el centro de la ciudad en torno a la plaza, donde se localizan la Municipalidad, la Iglesia, el Correo, la Cruz roja, los Liceos, el Gimnasio, etc.

La localización de estas actividades de carácter cívico y comunitario en torno a la plaza, le confieren a este espacio un valor simbólico. De manera que la imagen de este lugar, para los habitantes de la ciudad trasciende más allá de los límites del sector en que se localiza. Se constituye entonces en el más importante lugar de encuentro.

2) Área Comercial: Se desarrolla básicamente a lo largo de la calle Balmaceda y adyacente al área administrativa. Esta localización es consecuencia de las ventajas de la accesibilidad y relación que esta vía presenta al interior de la comuna, con Maipo y la carretera 5 Sur. El rol de intercambio que posee esta calle, se manifiesta en la vivencia de su espacio, a través de una intensa dinámica, tanto peatonal como vehicular. Esta característica hace que sea la calle más significativa y relevante dentro de la ciudad.

3) Área Residencial: Ocupa la mayor parte del área central y está constituido por viviendas de fachada continua, por lo general, antiguas y solían corresponder a las familias de mayor arraigo y mejor nivel económico de la ciudad. (27)



	EQUIPAMIENTO CULTURAL (EN CONSTRUCCIÓN)
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	COMERCIO
	EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL
	IGLESIA
	DEPENDENCIAS MUNICIPALES
	HOSPITAL
	CÁRCEL

Diagnóstico

Plaza de Armas de Buin

“Su primitiva estructura fue obra del gobernador Jorge Figueroa, nombrado por el presidente Balmaceda, por ser Buin cabecera del Departamento de Maipo, que comprendía la plantación de especies nativas, una glorieta y una pileta.

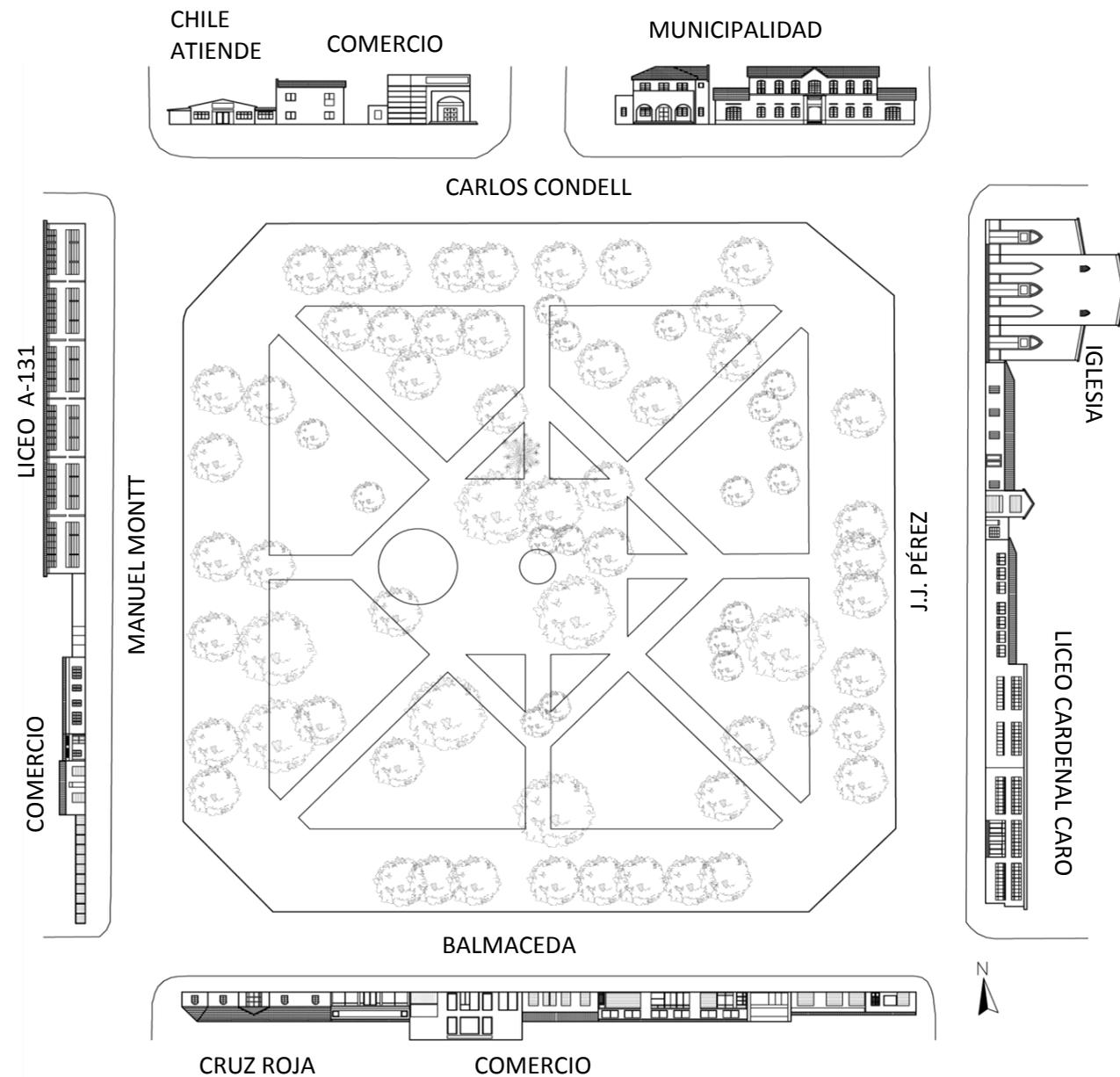
Durante el Régimen Militar, el alcalde designado, ordenó una serie de trabajos en la plaza —entre ellos, la destrucción de la antigua pileta, para levantar la que actualmente existe” (28).

La plaza de Buin, sin lugar a dudas es un lugar emblemático, con historia, donde se celebran todo tipo de fiestas ciudadanas, ferias libres y eventos municipales, concordando con su legado histórico y cultural.

La plaza presenta una estructura desordenada, donde se han formado polos de comercio que se distribuyen alrededor de la misma.

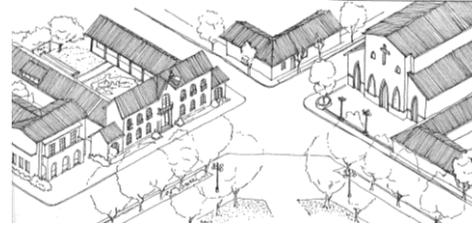
Encontramos a la municipalidad ubicada en Carlos Condell n°415, al nororiente de la plaza, cercana a la Iglesia que se ubica al oriente de la misma, quedando relegada a un segundo plano la casa de Gobierno, ya que no destaca ni por estructura ni por tamaño. El resto de la plaza es gobernada por colegios de escaso valor arquitectónico que se enfrentan a ella con la cara del edificio institucional hermético.

El comercio se entremezcla con edificios nuevos y antiguos mostrando cada uno alturas y formas diferentes, destacando por su heterogeneidad.

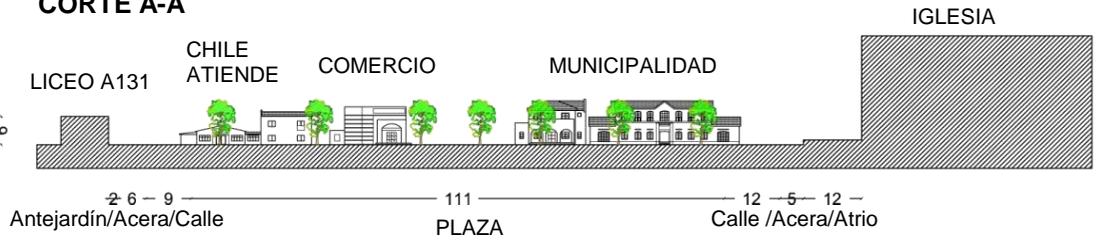


Plaza de Buin: situación actual

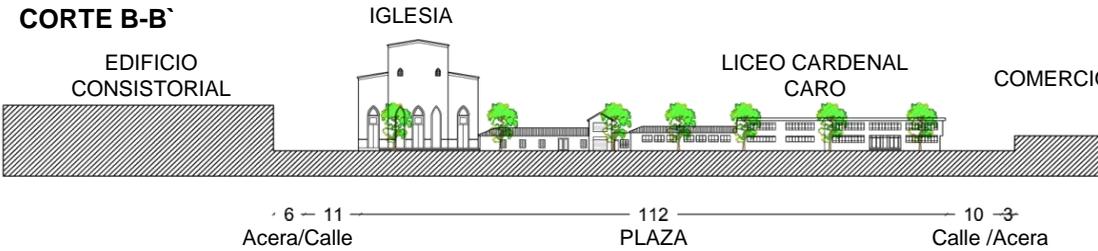
Se observa un centro que presenta polos, presentándose mayoritariamente al norte el poder político, al sur el comercio, al oriente el poder eclesiástico y un eje educacional oriente poniente.



CORTE A-A'



CORTE B-B'



NORTE: Edificio Consistorial



SUR: Comercio



PONIENTE: Liceo A-131



ORIENTE: Iglesia



ARQUITECTURA DE USO PÚBLICO

- EDIFICIOS DE GOBIERNO
 - 1) REGISTRO CIVIL
 - 2) CHILE ATIENDE
 - 3) EDIFICIO CONSISTORIAL
- IGLESIA
- EDIFICIOS EDUCACIONALES
 - 1) LICEO MUNICIPAL A131 (MUNICIPAL)
 - 2) LICEO CARDENAL CARO (DE LA IGLESIA)
- TERRENO BALDÍO
- CRUZ ROJA
- COMERCIO

Fotos: Googleearth/ Texo, planos: elaboración propia

1) Ex-gimnasio.



2) Iglesia de los Ángeles custodios



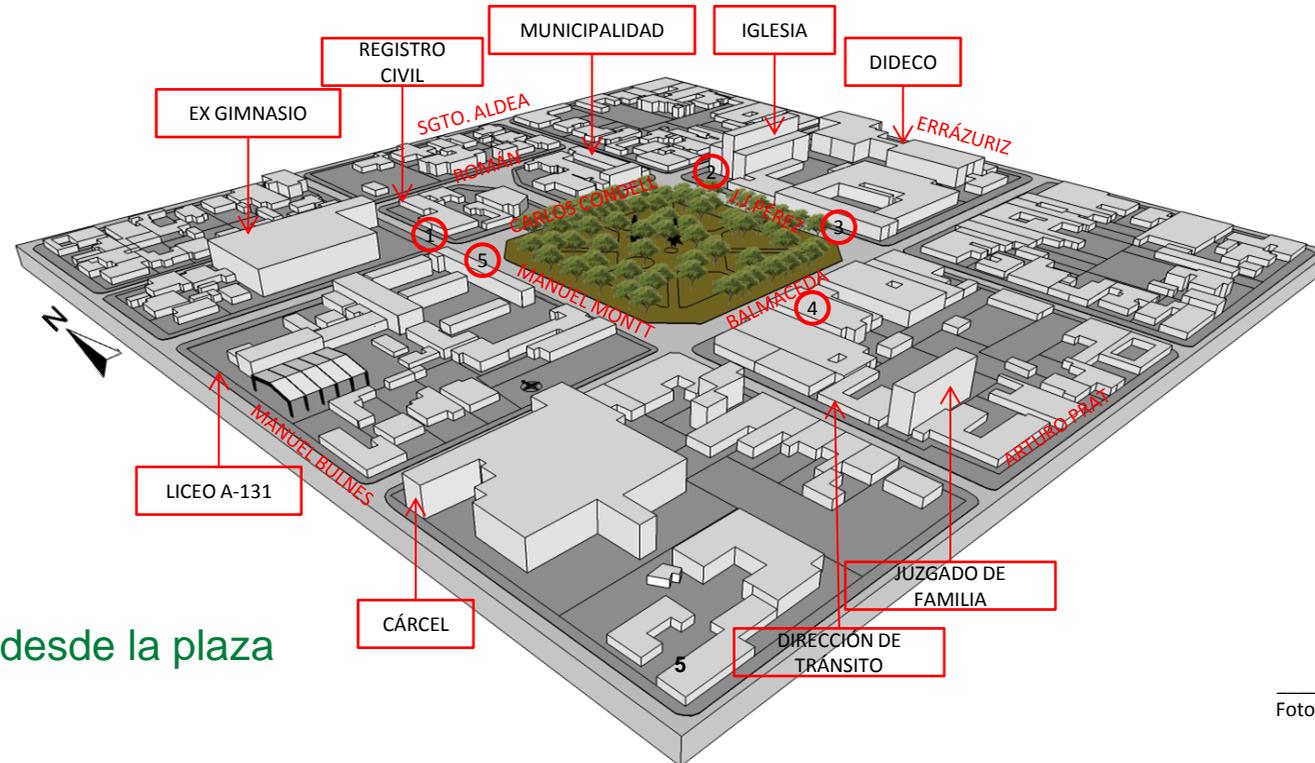
3) Liceo Cardenal Caro



4) Comercio: Sur



5) Comercio: Liceo A-131



Fotos tomadas desde la plaza

1) Correo y Municipalidad



2) Plaza, esquina nororiente



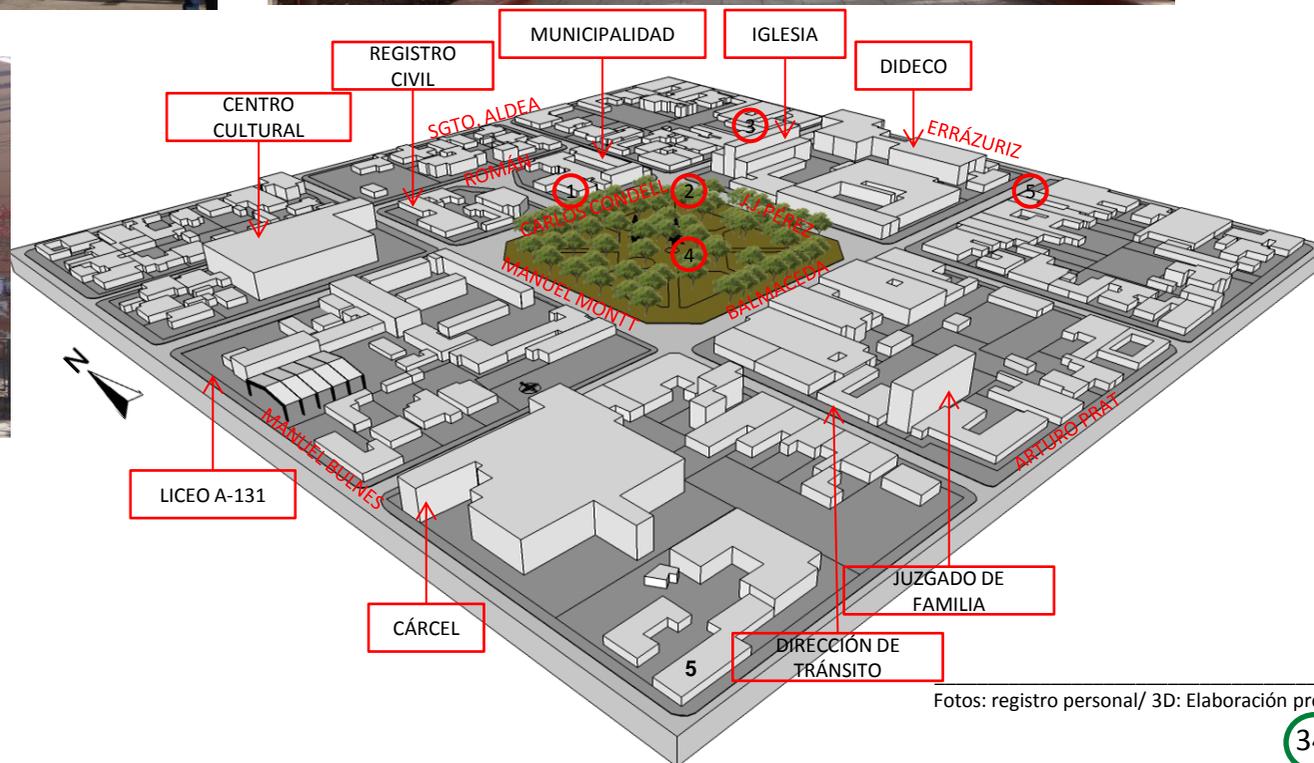
3) Iglesia de los Ángeles Custodios



4) Plaza de Buin



5) Ex Liceo A-131. Actual DIDECO



Fotos de la plaza y su entorno



Edificio Consistorial, Buin

Capítulo 5

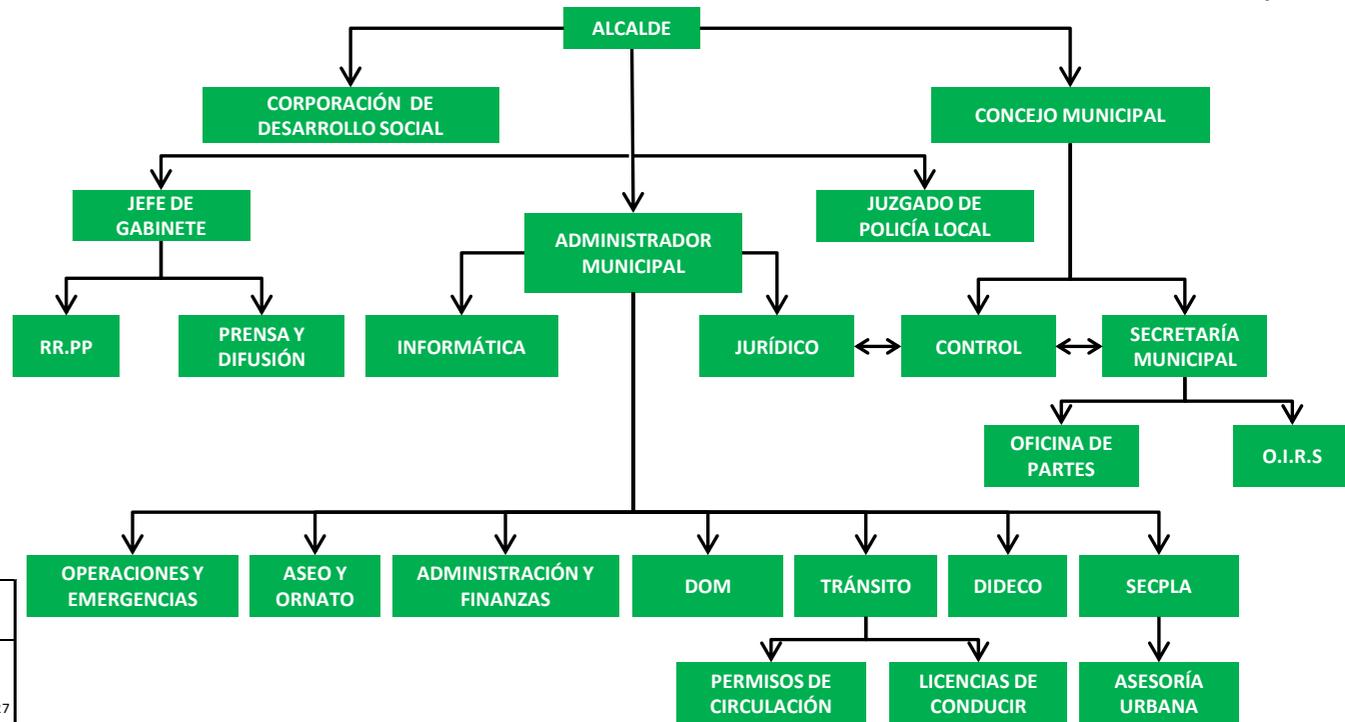
MUNICIPALIDAD DE BUIN

Estructura Organizacional

La Municipalidad de Buin no cuenta con una estructura organizacional establecida. Este organigrama es una propuesta que se encuentra actualmente en evaluación.

Dependencias municipales

Actualmente la Municipalidad se encuentra dividida en distintos edificios dispersos por la comuna, ya que el edificio consistorial no tiene la capacidad que se necesita para albergar a sus funcionarios.



	DIRECCIÓN MUNICIPAL	FOTO DEPENDENCIAS MUNICIPALES	DIRECCIÓN
1	JUZGADO DE POLICÍA LOCAL		SARGENTO ALDEA 627
2	DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE, ASEO Y ORNATO		ALBERTO KRUMM 024
3	ALCALDÍA/ ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS/ DOM/ SECMU/ SECPLA/ COMUNICACIÓN Y MEDIOS/ JURÍDICO/ VIVIENDA		CARLOS CONDELL 415
4	DIRECCIÓN DE DESARROLLO COMUNITARIO/ CORPORACIÓN DE DESARROLLO COMUNITARIO		CARLOS CONDELL 320
5	DIRECCIÓN DE TRÁNSITO		MANUEL MONTT 362

Cuadro 1

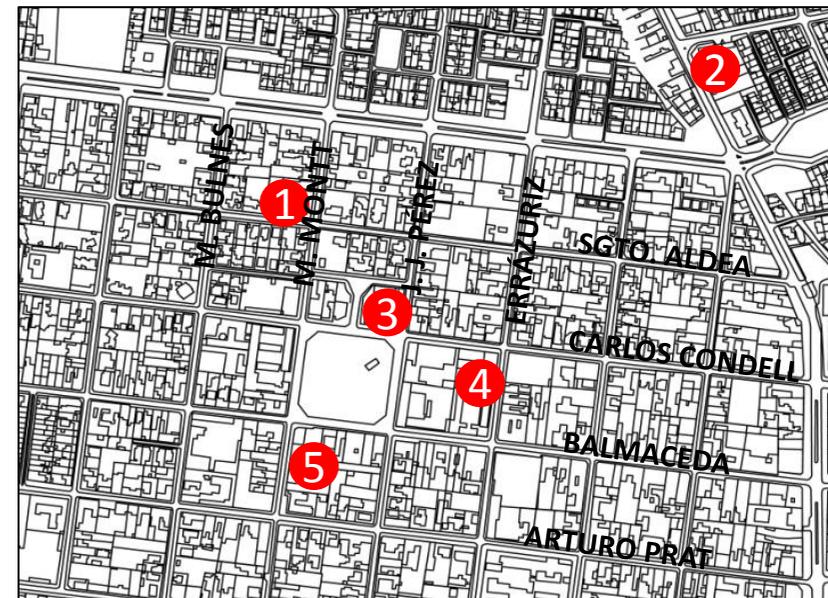


Imagen 1

Cuadro 2

Edificio Consistorial Actual

Ubicado en Carlos Condell #415, Buin
 Su construcción original data del año 1945, hecho en adobe.

Fue ampliado hasta llegar a los 1.500 m2, que son absolutamente insuficientes para albergar las dependencias totales del municipio.

Hoy alberga las funciones más representativas como Alcaldía y el Concejo.
 En su mayoría son recintos privados, sin mayor afluencia de público general, a excepción de la DOM, que se ubica en la zona central del edificio.



Interacción municipal de Buin

Estas interacciones municipales son las idóneas según la arquitecta Paula Calvo, Directora de Obras municipales de Buin y el ex director de SECPLA de Buin, Marco Piña

MARCO PIÑA (Contador auditor. Director de SECPLA de Buin)

MAYOR INTERACCIÓN CON SECPLA



PAULA CALVO (Arquitecta. Directora de Obras Municipales de Buin)

PRIVADO



ÁREA PÚBLICA Y PRIVADA



PÚBLICO





Capítulo 6

PROPUESTA

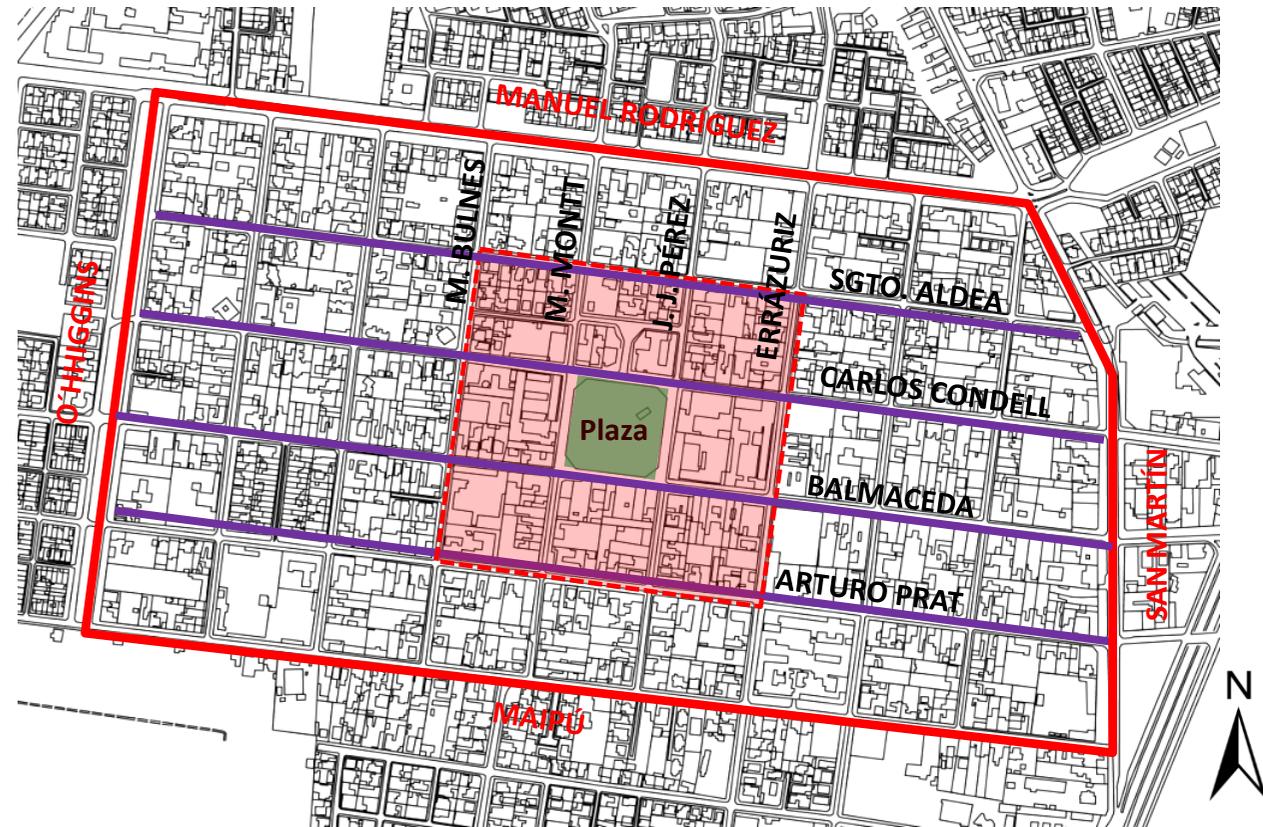
Introducción

La necesidad de un Edificio Consistorial para Buin, es una necesidad absoluta y muy sabida en la comuna y sus alcaldes, debido a la dispersión de sus recintos y a la inoperancia de los existentes, ya que ocupan dependencias que no son adecuadas para el correcto funcionamiento de sus departamentos y provoca un desgaste en la ciudadanía debido a los traslados.

Es tan sabida la problemática que el año 2011 se llama a Licitación Pública denominada "Reposición Edificio Consistorial De Buin". Concurso que fue ganado por el arquitecto Tomás Carvajal Menegollez y que finalmente no se construyó y actualmente se encuentra en litigio.

Otro tema de importancia es la imagen que proyecta Buin como ciudad en un franco crecimiento al carecer de las dependencias adecuadas y de un edificio que hable del auge buinense, mostrando una imagen de dejación y falta de administración de los fondos públicos para el beneficio de la comunidad.

Además la ciudad necesita hitos, focos de atención que enorgullezcan a la ciudadanía y que permitan acercar a la gente al Gobierno Local, para fortalecer la identidad y el empoderamiento ciudadano.



Propuesta de emplazamiento

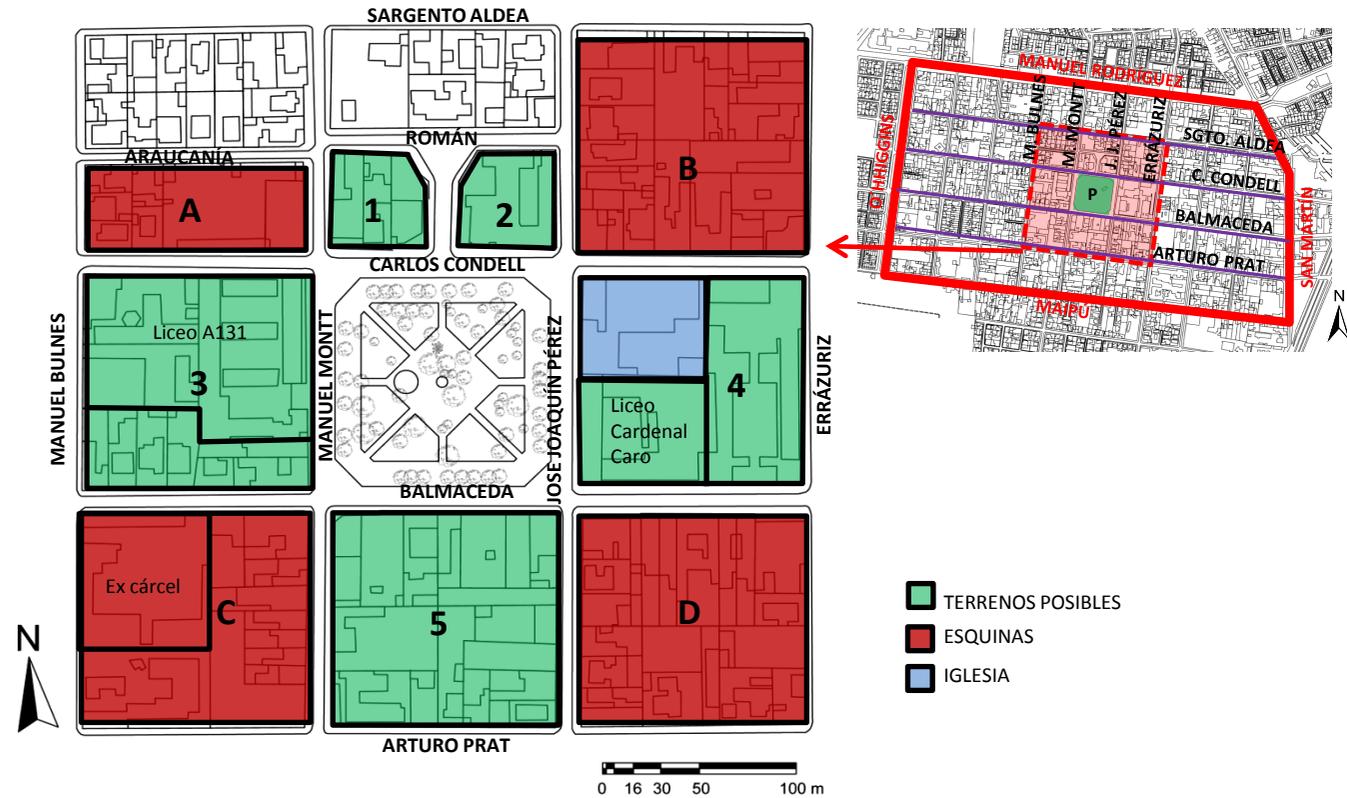
Si bien el lugar donde actualmente se encuentra la Municipalidad es importante porque representa un lugar significativo en la memoria de la ciudadanía, también lo es el edificio mismo, siendo uno de los más antiguos de la ciudad, por lo que es importante tener en cuenta el edificio antes de la elección de un terreno adecuado para la construcción del nuevo edificio consistorial

El emplazamiento más adecuado para respetar la identificación de la plaza como patrimonio que concentra las funciones administrativas y culturales más importantes, es fijar la ubicación del edificio en alguna de las 8 manzanas que se enfrentan o se asoman a la plaza (recuadro en rojo) entre las calles Sargento Aldea, Manuel Bulnes, Arturo Prat y Errázuriz.

Terrenos posibles

Se propone utilizar un terreno que **enfrente a la Plaza de Armas de Buin**, debido a la carga histórica y cultural. Las esquinas (en rojo en el plano) fueron descartadas debido a que se asoman a la plaza, pero no hay una real presencia en ella. Por lo demás, solo parte del terreno en rojo "A" pertenece a la Municipalidad, ya que era el Gimnasio Municipal, que hoy se está reformando para ser el nuevo centro cultural de Buin. Los terrenos en rojo "B, C y D" son de privados y corresponden mayormente a comercio, por lo que se presenta además el problema de la compra de terrenos de grandes paños y diversos dueños, lo que complejiza y encarece el proceso. Hay que considerar además que en la manzana "C" se encuentra la ex cárcel, que es un terreno fiscal.

Los terrenos en verde, han sido considerados como posibles por enfrenar la plaza en forma directa. En la siguiente tabla se resume un análisis de cada uno



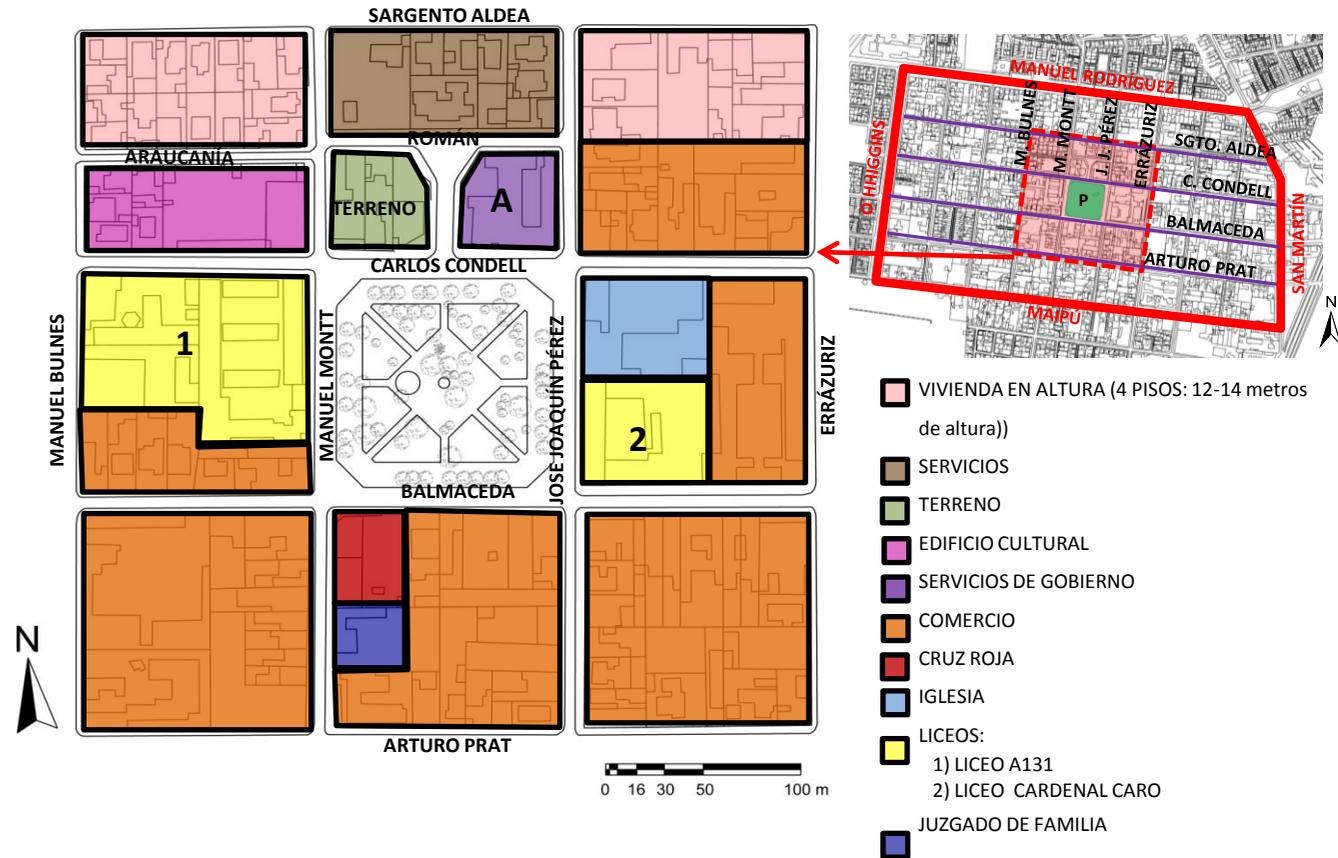
TERRENO	UBICACIÓN	DUEÑO	USO	SUPERFICIE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR CULTURAL	PROBLEMA
1	norponiente de la plaza	privados	Comercial, de gobierno (Chile Atiende, Registro civil)	3.305 m ²	Bueno	sin valor cultural	Tres dueños
2	nororiente de la plaza	Municipalidad y gobierno	Edificio consistorial, correo, SII	3.305 m ²	Bueno	valor social, al encontrarse en la memoria de Buin, por ser el 2° edificio más antiguo de la plaza después de la iglesia	Edificio patrimonial. Insuficiente
3	poniente de la plaza	Municipalidad y privados	Educacional: Liceo A131 (ocupa 8.900 m ²), comercio, vivienda	14.400 m ²	Mayormente en buen estado	sin valor cultural	Múltiples dueños, Gran espacio de Educación Pública, problema social
4	oriente de la plaza	Iglesia y Municipalidad	Educacional: Liceo Cardenal Caro (particular subvencionado), Ex liceo A-131, hoy DIDECO	3.800 m ²	Bueno	sin valor cultural	Edificio de la iglesia (liceo) enfrentando la plaza
5	sur de la plaza	Privados, municipalidad, gobierno	Comercial, de gobierno (juzgado de familia), municipal (Dirección de tránsito), vivienda	14.400 m ²	Mayormente en buen estado	En esta manzana se encuentra el Edificio de la Cruz Roja, uno de los primeros de Buin, presente en la memoria colectiva	Múltiples dueños. Históricamente es eje de comercio

Terreno propuesto

Se selecciona como la mejor alternativa de terreno, la manzana al norponiente de la plaza (Dirección Carlos Condell, entre #451 y #495), debido a que se encuentra aledaño al actual edificio municipal, lo que permite crear una continuidad con la actividad preexistente de dicho edificio, permitiendo crear un nexo entre ambos.

La elección de este terreno se toma por los siguientes motivos:

- 1) Frente a la Plaza, porque ha sido históricamente el lugar que ha acogido las funciones administrativas más importantes.
- 2) Al trasladar el edificio consistorial junto a la ubicación actual, se crea una continuidad de la función preexistente en el edificio, permitiendo una sencilla transición.
- 3) El terreno a utilizar alberga funciones de Gobierno, como Chile Atiende y el Registro Civil, que se pueden trasladar al Edificio Consistorial actual, facilitando la transición y mejorando la imagen y funcionalidad de dichos servicios, que hoy utilizan para sus funciones pequeñas casas reacondicionadas.



terreno propuesto, ya que la actual Casa Municipal es un edificio presente en la memoria colectiva, siendo uno de los edificios más antiguos de la plaza (1945), junto a la Iglesia de los Ángeles Custodios (1888).

Se propone incorporar un área de servicios entre Román y Sargento Aldea. Actualmente está en proceso de transformación, al encontrarse la Caja de Compensación Los Andes y la Radio Buin.

Se propone incorporar viviendas en altura (máximo 4 pisos) en la zona central, para densificar el centro,

ya que los terrenos son caros y es necesario para poder disminuir la expansión sobre los terrenos fértiles de Buin. Finalmente se busca fortalecer el área comercial al reemplazar la cárcel, (en desuso por mal estado), por comercio

De este modo se propone un nuevo ordenamiento del espacio en torno a la plaza, fortaleciendo el eje de comercio, renovando el poder Administrativo dándole un nuevo espíritu de renovación para Buin, permitiendo otorgar una imagen de progreso que incentive a la inversión y le de más vida a la plaza.

Propuesta para la zona central

Se propone reorganizar el centro transformando el actual Edificio Consistorial (A) en un edificio de servicios de Gobierno, trasladando a dichas dependencias, el Registro civil y Chile Atiende, que actualmente se encuentran en la manzana del

Contexto: Nuevo Centro Cultural

Actualmente en construcción, se transformará en un hito en la ciudad, ya que se asoma a la plaza y revitalizará una zona abandonada con una función que no existía hasta ahora en Buin. Toma gran importancia para el proyecto por encontrarse frente a éste. Es importante notar que desde la plaza se aborda el edificio con un gran atrio

SUPERFICIE: 3200 / 5.000 m²

UBICACIÓN: Carlos Condell #507

AÑO: 2010

DESCRIPCIÓN: El proyecto considera la transformación del antiguo Gimnasio de Buin en un Centro Cultural Municipal el cual contempla la rehabilitación del edificio existente como Sala Escénica principalmente y la construcción de un anillo perimetral para albergar las otras dependencias del Centro Cultural. Todo esto junto a exteriores que permiten relacionar el desarrollo cultural con la vía pública.

El programa consta de una gran Sala de Teatro para 700 personas, 5 salas de Ensayo, Sala de Exposición, Cafetería, un Área de Administración y un Microcine o Auditorio para 100 personas. Edificio desarrollado en 3 niveles, con estructura de Hormigón Armado y revestimientos de madera, vidrio y vegetación.(29)

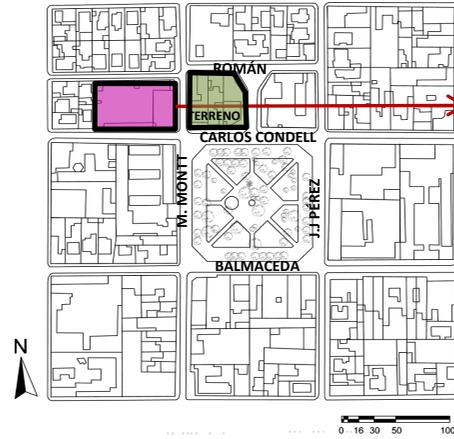


Imagen 2

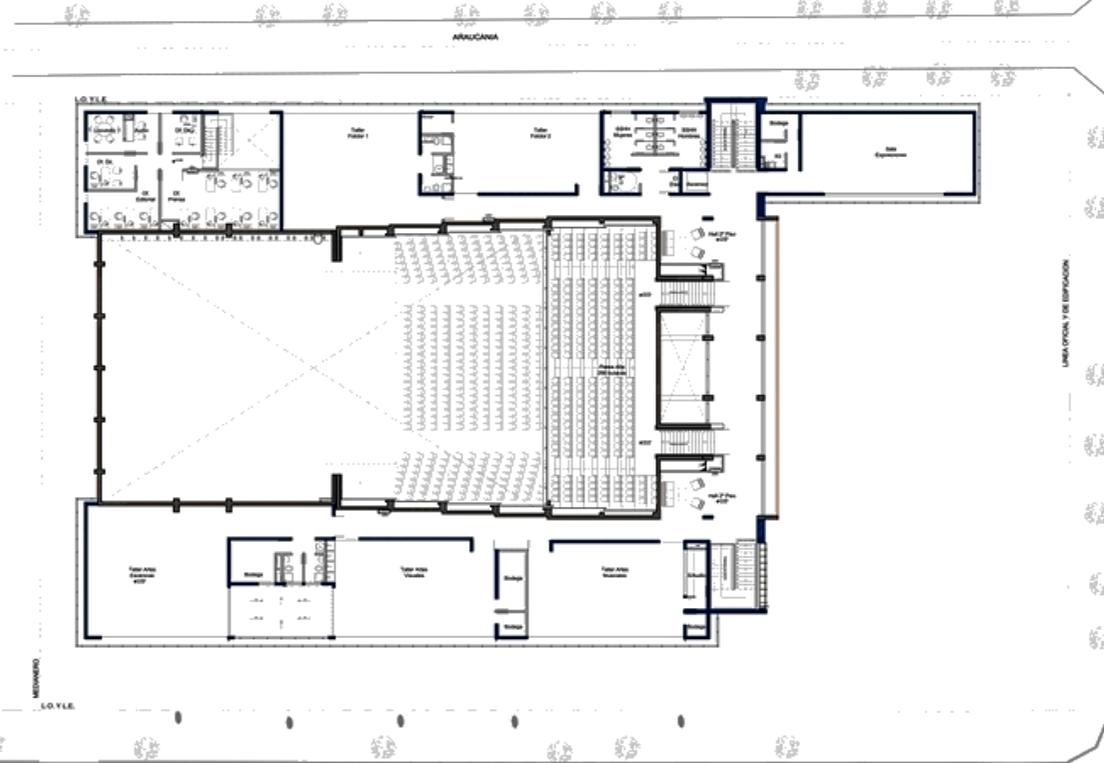


Imagen 3



Imagen 1

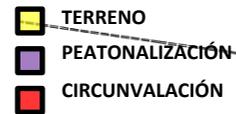
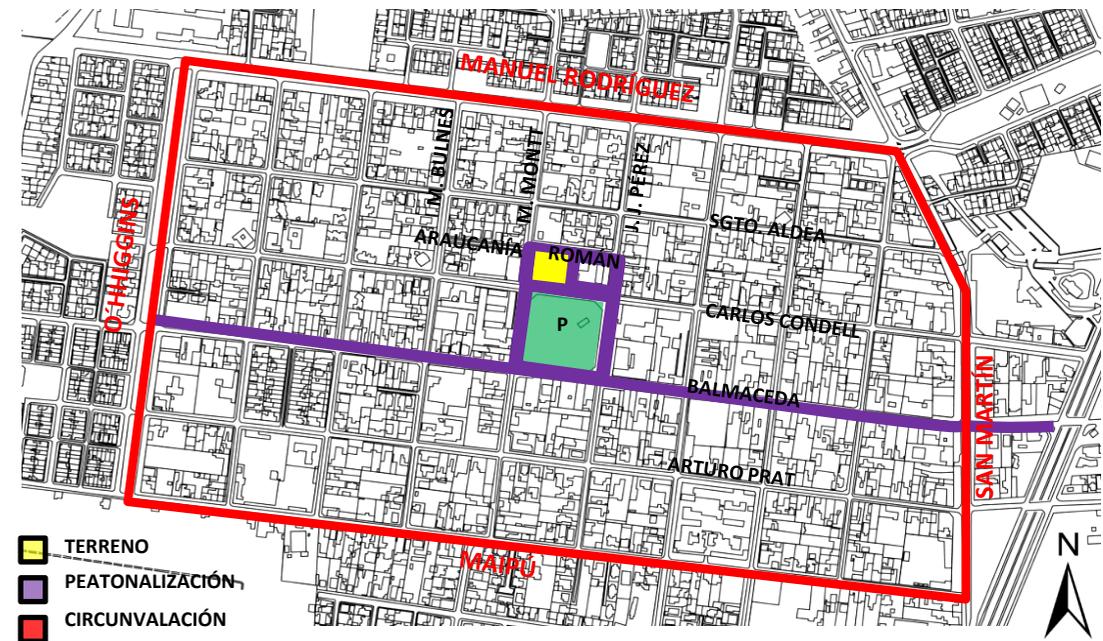
Propuesta urbana para la zona central

- 1) **Peatonalización:** Se propone peatonalizar la calle Balmaceda, vía comercial que conecta la estación de tren con el camino Buin-Maipo, y las calles que rodean la plaza para otorgarle a los edificios colindantes la presencia adecuada. También se propone peatonalizar la calle Román al norte de Condell, entre Manuel Montt y Manuel Bulnes, para conectar el proyecto con el nuevo centro cultural de Buin.
- 2) **Fortalecimiento de la Circunvalación Central:** Se propone un fortalecimiento de esta vía a través de la modificación de la calle Maipú, para ser ampliada al nivel de San Martín, Manuel Rodríguez y O'higgins, para que éstas puedan absorber correctamente el flujo vehicular.
- 3) **Estacionamientos subterráneos:** Se debe incorporar estacionamientos subterráneos, que estarán ubicados en el edificio consistorial y en la nueva zona comercial que reemplazará a la actual cárcel, que se encuentra en desuso debido a los daños que provocó el terremoto del 2010.
- 4) **Altura de los edificios:** Se propone la construcción de edificios en altura en la zona central, que no superen los 4 pisos para densificar la zona, ya que se encuentran terrenos en desuso y para evitar la expansión excesiva sobre los suelos rurales.

- 5) **Transporte público:** Se propone incorporar microbuses en el transporte urbano para bajar la tasa de colectivos que crean atochamientos y que hoy son la única alternativa de transporte público en Buin, lo que provoca un alto costo de movilización y contaminación. Además se propone la salida del transporte público del área central, liberando esta zona de automóviles e incorporando en la circunvalación la nueva ruta del transporte público.

- 6) **Creación de portales:** A modo de unificar el espacio en torno a la plaza y como medio de incorporación de la forma histórica del área de Buin para enfrentar al espacio público

- 7) **Nueva línea de Edificación:** Se propone un retranqueo de las edificaciones que rodean la plaza, para dar paso a una nuevo sector aporticado a modo de crear espacios intermedios que unifiquen el espacio público.



Partido General_Estrategia de Configuración Morfológica

El proyecto se conforma a partir del **alzado total de la manzana** seleccionada como ubicación del proyecto, siendo la **altura máxima, la altura de la Iglesia**. Ha tenido especial relevancia las relaciones con el entorno, ya que encontramos edificios de gran relevancia, como la ex casa consistorial, el nuevo centro cultural y la plaza de armas.

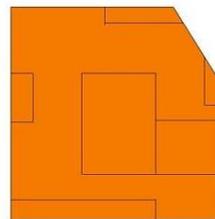
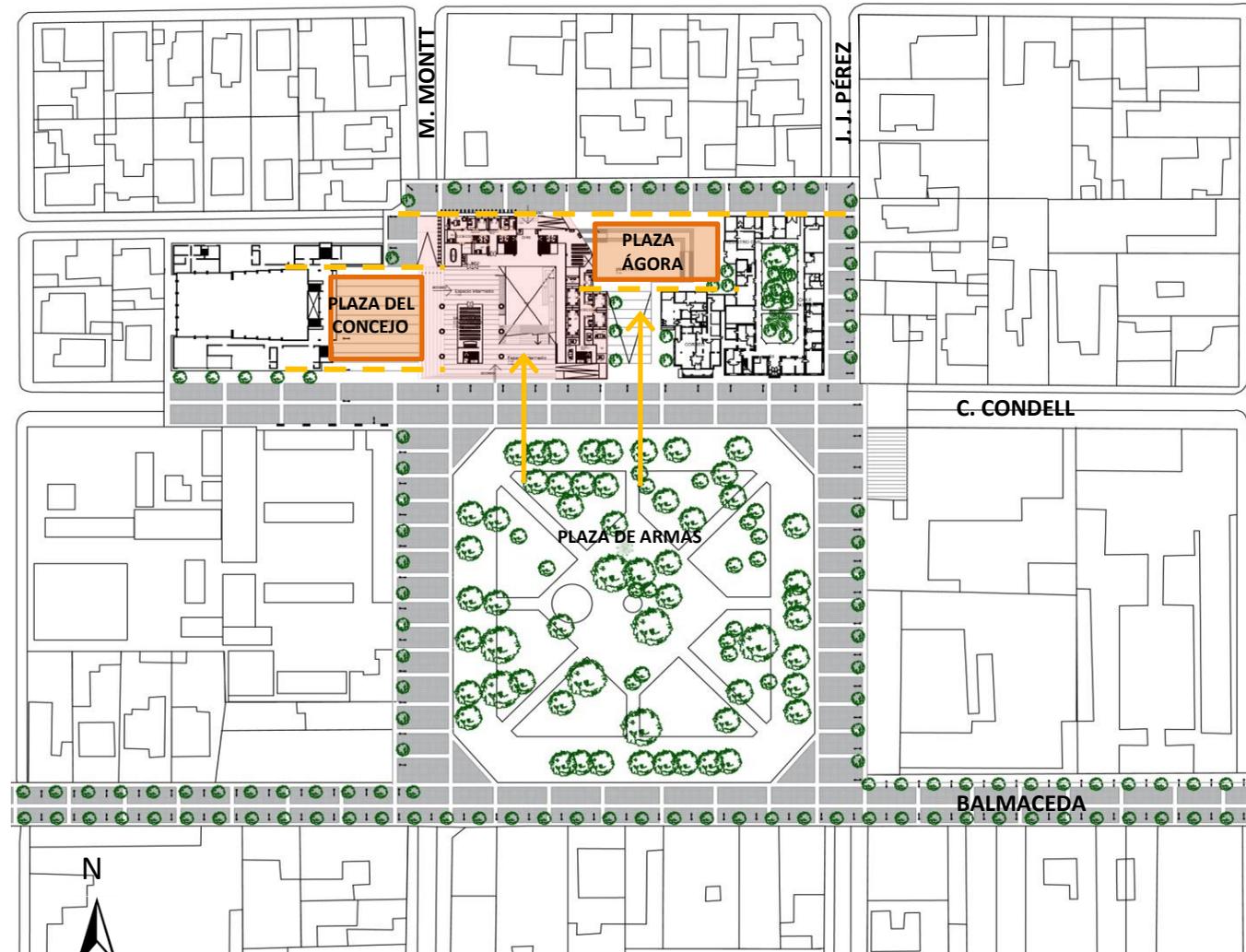
La vinculación del nuevo edificio consistorial con los edificios precedentes crea situaciones urbanas nuevas, **plazas que relacionan a los edificios**, remates, espacios que se abren y dialogan para convertirse en nuevos espacios ciudadanos que se relacionan con la plaza.

La “Plaza del Concejo” es la plaza que se forma a través de la interacción del centro cultural y la sala del Concejo del Edificio Consistorial, que se abre a este espacio.

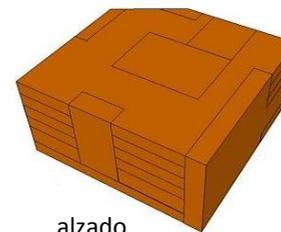
La “Plaza Ágora” es una plaza hundida, que funciona como remate de la plaza y que puede actuar como anfiteatro, permitiendo además conformar un espacio de desahogo a un programa de mucho público y una entrada secundaria al mismo.

El volumen se consolida como una “U” que se abre a la plaza, con un “edificio puente” que cierra el volumen, creando un **umbral** donde se encuentra Alcaldía, por tener la función representativa del poder local, permitiendo vincular al alcalde con la comunidad representada por la plaza, el lugar ciudadano por excelencia.

La conformación de una **plaza interior techada** que se da a partir del vacío central, tiene como función convocar al ciudadano para que se reúna, para que tome este espacio como un lugar propio. La plaza interior se hunde, para conseguir una mayor amplitud espacial, para dar luz a los pisos inferiores, que por su programa tendrán gran afluencia de público y para conseguir un espacio contenido y controlado, pero protagonista al poder funcionar como anfiteatro.



planta

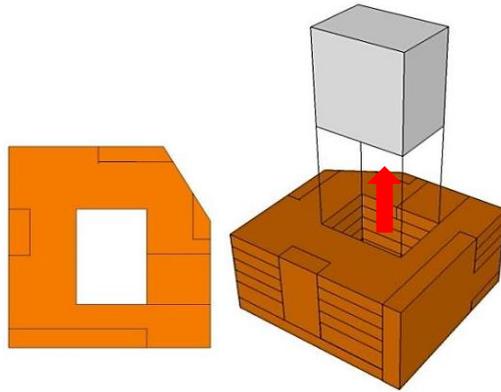


alzado

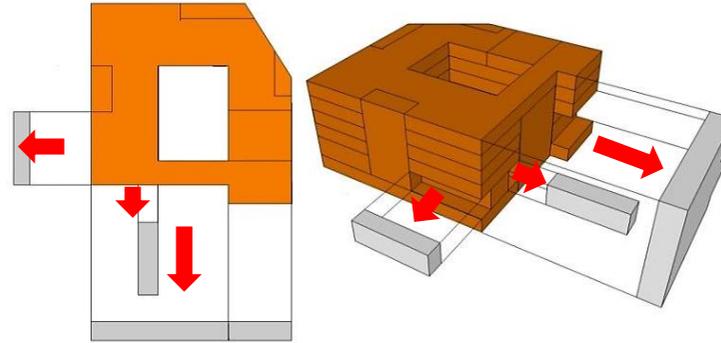
1.- VOLUMEN POSIBLE

Según planta precedente
Altura máx. = Iglesia

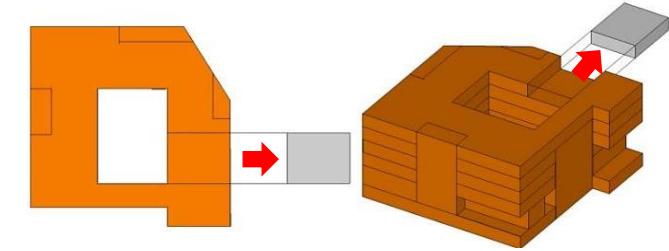
Partido General

**2.- VACÍO CENTRAL**

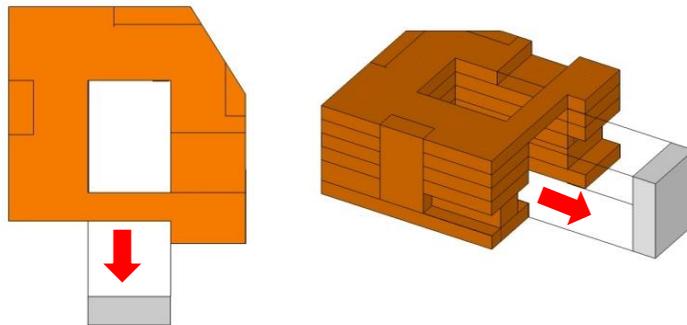
Plaza interior = Espacio público
Empoderamiento ciudadano
Ventilación
Luz

**3.- ESPACIO INTERMEDIO**

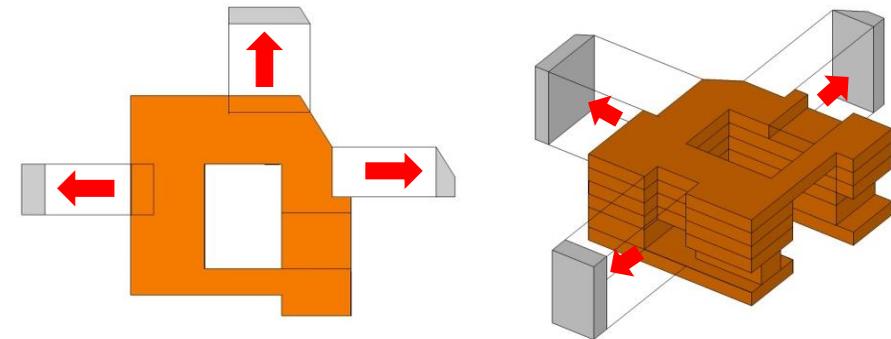
Espacio de incorporación al edificio
Empoderamiento ciudadano
Control visual

**4.- MIRADOR EX CONSISTORIAL**

Dialogo entre nuevo y antiguo edificio consistorial
Reconocimiento de continuidad.
Mirador a la Iglesia

**5.- PLAZA**

Incorporación de la plaza al edificio
Gran espacio con vistas interior/externo

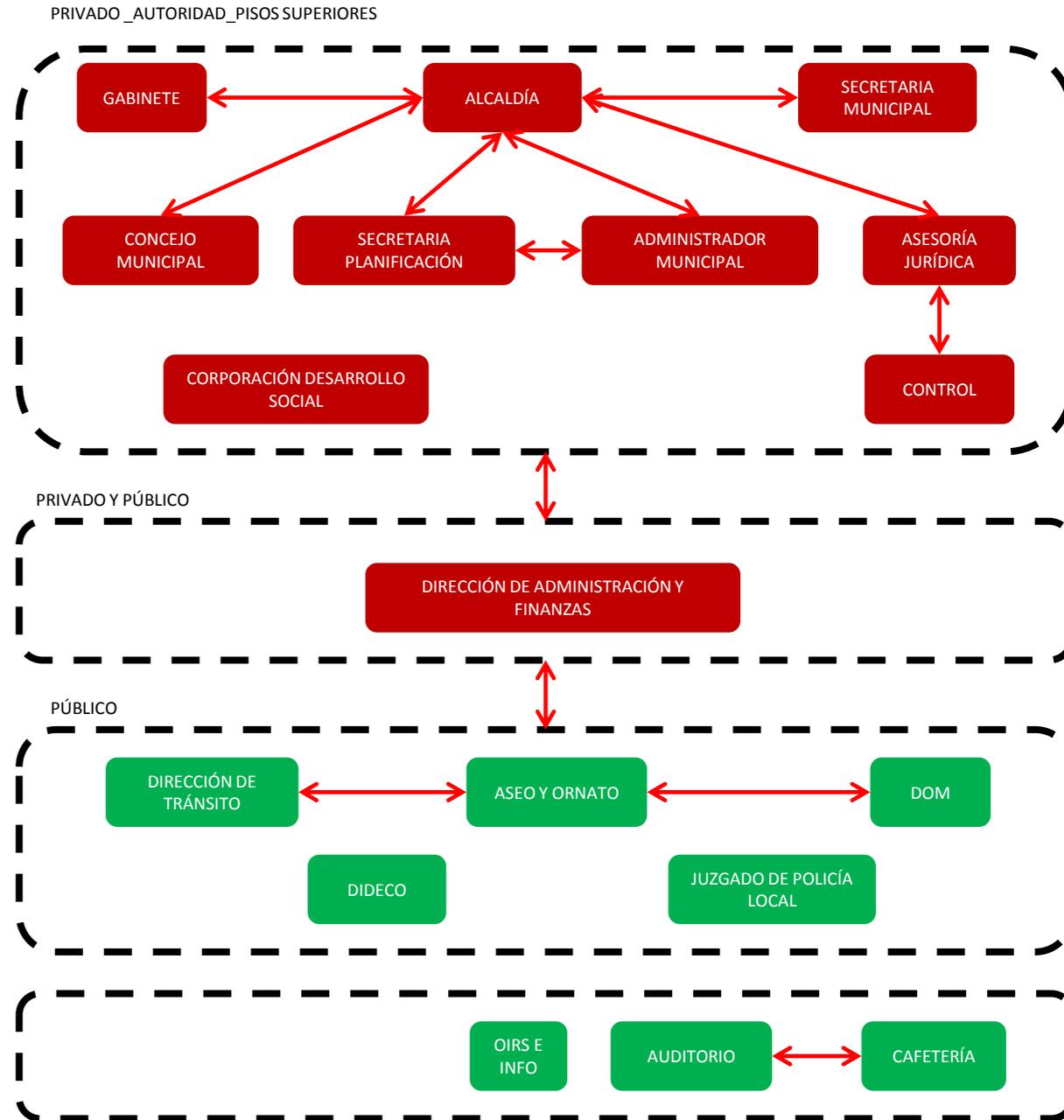
**6.- SITUACIÓN PRECEDENTE**

Reconocimiento de líneas de edificios precedentes
Reconocimiento de Plazoleta precedente
Creación de nuevos espacios ciudadanos

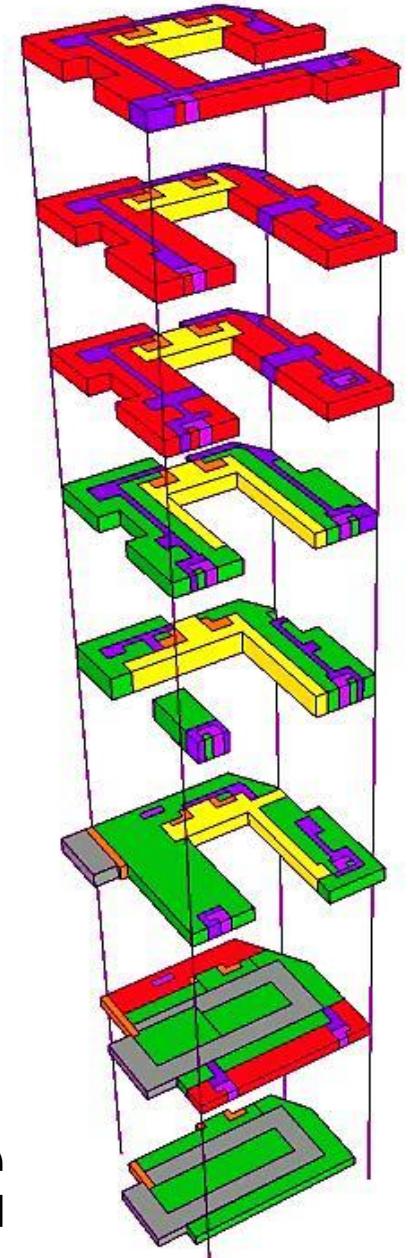
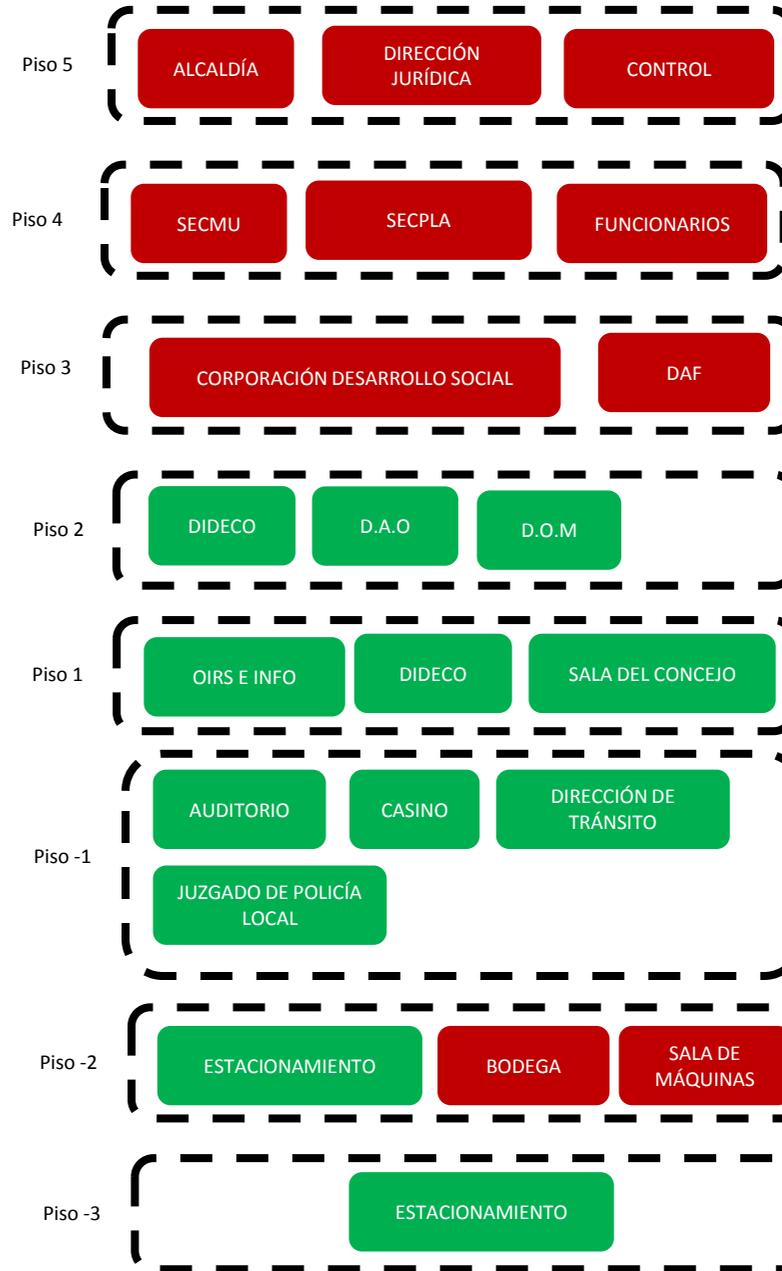
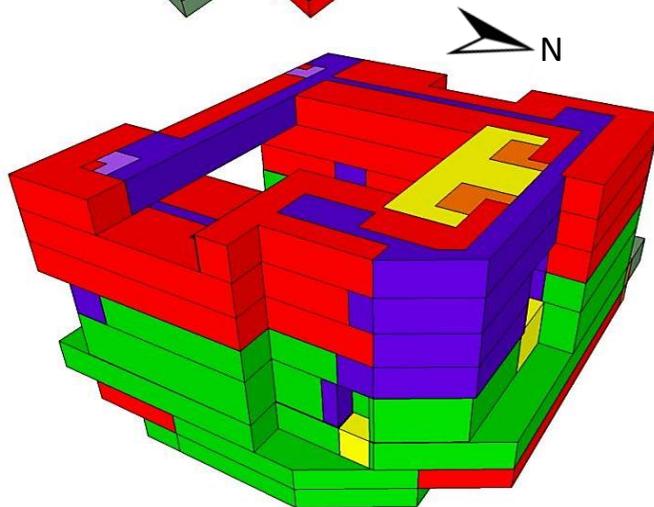
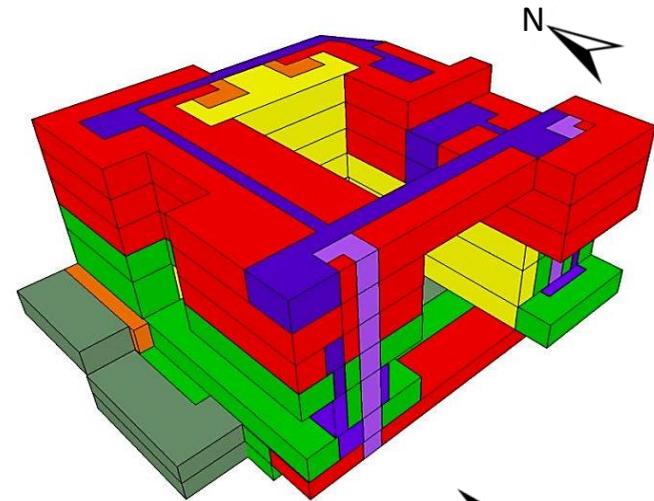
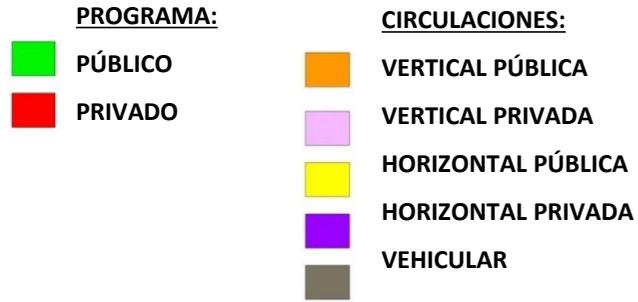
Interacción de actividades y zonificación programática

Según las entrevistas a profesionales del área y a través de referente, he considerado que la mejor interacción para el proyecto es la que se presenta a continuación, en la que las primeras son las que deben ir en los pisos superiores del edificio, debido al carácter del recinto, con funciones donde actúa una mayor autoridad y más privado, hasta llegar a los departamentos municipales que son más cercanos a la comunidad, por lo tanto deben estar más accesibles en pisos inferiores.

A través de las flechas interiores se destaca la relación más directa entre los departamentos, por lo tanto se debe facilitar mayor fluidez entre ellos.



Circulaciones y Distribución Programática



Criterios de Diseño

1.- CULTIVOS: Donde se manifiesta claramente el orden y la repetición, mostrándose claros ritmos, que nos permiten tener diversas perspectivas de un mismo fenómeno.



PARRÁS, BUIN

RITMOS_MÓDULOS_REGULARIDAD

2.- ESPACIO INTERMEDIO: Este es un espacio de acercamiento a la casa o edificio, a través de los corredores de los infaltables parronales, a veces adosados a las casas o externos a ella como un espacio de reunión

Estas estructuras, al igual que los cultivos presentan un ritmo y una regularidad



Alto Jahuel



CASAS CON CORREDOR, BUIN

Buin

RITMO_COBIJO_ESPACIO DE REUNIÓN



Maipo



Viña Santa Rita

3.- PATIO: Son la **unidad espacial básica** de la organización de los conjuntos rurales chilenos, a través de diversos patios temáticos que se sucedían y donde se volcaba la organización de actividades

ORGANIZACIÓN ESPACIAL_ESPACIO DE REUNIÓN



Plano Nollí, Oriente Buin Centro



Asentamientos Casas Patronales

Programa

RECINTO	PERSONAS	SUPERFICIE	
ALCALDÍA	n°	m2	total
Secretaria con espera	1	18	18
Oficina Alcalde con baño	1	48	48
1.-Concejo Municipal			
Secretaria con espera	1	18	18
Concejales	6	18	108
Sala reuniones	1	30	30
2.-Gabinete			
Secretaria sin espera	1	10	10
Of. Gabinete con baño	1	30	30
3.-Administración Municipal			
Secretaria sin espera	1	10	10
Administrador Municipal con baño	1	30	30
4.-Departamento De prensa, Relaciones Públicas e Informática			
Secretaria sin espera	1	10	10
Profesional	2	10	20
Técnico o Administrativo	7	8	56
5.-Otras Dependencias			
Chofer	1	0	0
Baños	3	4	12
Sala de Reuniones	1	30	30
Café	1	8	8
Sala de Espera	1	20	20
Archivo y Bodega	0	3	3
SUBTOTAL			461
DIRECCIÓN JURÍDICA			
Secretarias sin espera	1	10	10
Directivo con baño	1	30	30
Secretarias con espera	1	18	18
Profesionales	4	10	40
Técnicos o Administrativos	5	8	40
Otras Dependencias			
Sala reuniones	1	15	15
Chofer	1	0	0
Baños	2	4	8
Café	1	5	5
Archivo y Bodega	1	3	3
SUBTOTAL			169

DIRECCIÓN DE CONTROL	n°	m2	total
Secretaria con espera	1	18	18
Directivo con baño	1	30	30
1.-Departamento de Auditoría y Control de Legalidad			
Secretaria con espera	1	18	18
Profesionales	2	10	20
Técnicos o Administrativos	4	8	32
2.-Otras Dependencias			
Baños	2	4	8
Sala de reuniones	1	24	24
Café	1	4	4
Archivo y Bodega	1	8	8
SUBTOTAL			162
SECRETARÍA MUNICIPAL			
Secretarias sin espera	1	10	10
Secretaria con espera	1	18	18
Directivo	1	30	30
1.-Oficina de Secretaría Técnica del Concejo Municipal			
Profesionales	1	10	10
Técnico o Administrativo	2	8	16
2.-Oficina de Partes, Reclamos e Informaciones			
Profesionales	2	10	20
Técnicos o Administrativos	4	8	32
3.-Otras Dependencias			
Baños	2	4	8
Sala de reuniones	1	30	30
Café	1	5	5
Archivo y Bodega	1	3	3
SUBTOTAL			182
FUNCIONARIOS			
Salas de Capacitación	3	52	156
Sala estar Choferes	1	37	37
Sala asociación funcionarios	1	50	50
Sala estar Funcionarios	1	50	50
Baños	1	20	20
Cafetería	1	75	75
SUBTOTAL			388

Programa

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN	n°	m2	total
Secretarías con espera	1	18	18
Secretarías sin espera	1	10	10
Directivo	1	30	30
1.-Departamento de SIG			
Profesionales	2	10	20
Técnico o Administrativos	5	8	40
2.-Oficina de Licitaciones y Presupuesto			
Profesionales	2	10	20
Técnico o Administrativos	5	8	40
3.-Departamento de Formulación de proyectos			
Profesionales	2	10	20
Técnico o Administrativos	6	8	48
4.-Oficina de Estudios y Proyectos			
Profesionales	2	10	20
Técnico o Administrativos	8	8	64
5.-Oficina de Asesoría Urbana			
Profesionales	1	10	10
Técnico o Administrativos	3	8	24
6.-Otras Dependencias			
Chofer	1	0	0
Baños	3	4	12
Sala de reuniones	1	20	20
Café	1	4	4
Archivo y Bodega	1	8	8
SUBTOTAL			408

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	n°	m2	total
Directivos	1	30	30
Secretarías con espera	1	18	18
Secretarías sin espera	3	10	30
1.-Departamento de Finanzas			
Profesionales	1	10	10
Oficina de Contabilidad y Presupuesto			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
Oficina de Tesorería Municipal			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
Oficina de Adquisiciones			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8

Oficina de Remuneraciones			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
Oficina de Gestión de Ingresos			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
2.-Departamento de Rentas Municipales			
Oficina de Patentes Comerciales			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
Oficina de Permisos de Circulación			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
Oficina de Cobranza			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
Oficina de Derechos de Aseo			
Profesionales	1	10	10
3.-Departamento de RR.HH			
Profesionales	1	10	10
Oficina de Personal			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
Oficina de Bienestar			
Técnicos o Administrativos	1	8	8
Oficina de Prevención de Riesgos			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
4.-Departamento de Administración			
Profesionales	1	10	10
Oficina de Servicios Generales e Inventario Municipal			
Técnicos o Administrativos	2	8	16
Oficina de Adquisiciones			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
5.-Otras Dependencias			
Chofer	1	0	0
Baños	3	4	12
Sala de reuniones	1	20	20
Café	2	4	9
Archivo y Bodega	1	8	8
SUBTOTAL			413

Programa

CORPORACIÓN DE DESARROLLO SOCIAL	n°	m2	total
Directivos	1	30	30
Secretarias con espera	1	18	18
Secretarias sin espera	2	10	20
1.- Asesoría Jurídica			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
2.- Auditoría y Control de Gestión			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
3.- Oficina de Partes			
Técnicos o Administrativos	2	8	16
4.- Comunicaciones			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
5.- Dirección de Educación			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
6.- Dirección de Salud			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
7.- Dirección de Administración y Finanzas			
<u>Gestión de Personas</u>			
a.-Selección y Contrataciones			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
b.-Capacitación			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
c.-Remuneraciones			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Departamento de Finanzas</u>			
a.-Adquisiciones			
Profesionales	1	10	10
b.-Convenios y Pagos			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
c.-Tesorería			
Profesionales	1	10	10
d.-Contabilidad y Presupuestos			
Profesionales	1	10	10

8.- Dirección de Infraestructura y Servicios Generales			
<u>Proyectos</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
<u>Mantenion</u>			
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Mantenión de Vehículos</u>			
Técnicos o Administrativos	1	8	8
<u>Informática</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Prevención y Seguridad</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
<u>Servicios Generales</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	1	8	8
9.-Otras Dependencias			
Chofer	3	0	0
Personal mantención establecimientos	7	0	0
Baños	3	4	12
Sala de reuniones	1	30	30
Café	1	5	5
Archivo y Bodega	1	3	3
SUBTOTAL			478
DIRECCIÓN DE ASEO Y ORNATO			
n°			
m2			
total			
Secretaria con espera	1	18	18
Secretaria sin espera	1	10	10
Director	1	30	30
1.-Departamento de Administración			
<u>Unidad de Control de Gestión</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos y Administrativos	1	8	8
<u>Unidad de Inspección</u>			
Técnicos y Administrativos	1	8	8
2.-Departamento de Gestión ambiental			
<u>Unidad de Educación y Gestión Ambiental</u>			
Profesionales	1	10	10
<u>Unidad de Áreas Verdes y Arbolado Urbano</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos y Administrativos	1	8	8
<u>Unidad de Control de Plagas y Zoonosis</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos y Administrativos	1	8	8

Programa

3.-Departamento de Operaciones			
<u>Unidad de Protección Civil y Emergencias</u>			
Técnicos y Administrativos	1	8	8
<u>Unidad de Mantenimiento Instalaciones Eléctricas Municipales</u>			
Técnicos y Administrativos	1	8	8
<u>Unidad de Servicios Comunitarios</u>			
Técnicos y Administrativos	1	8	8
<u>Unidad de Movilización</u>			
Técnicos y Administrativos	1	8	8
4.-Otras Dependencias			
Sala de reuniones	1	20	20
Baño	1	4	4
Café	1	5	5
SUBTOTAL			
			191
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES			
	n°	m2	total
Secretarías con espera	1	18	18
Secretarías sin espera	1	10	10
Director/a	1	30	30
1.-Departamento de Edificación			
<u>Unidad de Permisos de Obra de Edificación</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Unidad Receptora de Obras de Edificación</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
2.-Departamento de Ejecución, Inspección y Recepción de Obras			
<u>Unidad de Ejecución e Inspección de Obras</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Unidad de Recepción definitiva de Obras</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
3.-Departamento de Urbanización			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
4.-Departamento de Zonificación, Catastro y Archivos			
<u>Unidad de Archivo y Timbraje</u>			
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Unidad de Zonificación y Catastro</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16

5.-Otras Dependencias			
Chofer	2	0	0
Baños	2	4	8
Sala de reuniones	1	30	30
Café	1	5	5
Archivo y Bodega	1	3	3
SUBTOTAL			
			276
DIRECCIÓN DE DESARROLLO COMUNITARIO			
	n°	m2	total
Secretarías con espera	1	18	18
Director	1	30	30
1.-Departamento de Desarrollo Social			
<u>Oficina Municipal de OO.CC</u>			
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina Municipal de Turismo</u>			
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina Municipal de Deportes</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Oficina de Gestión Cultural</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina de Bibliotecas Públicas</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina Municipal de Juventud</u>			
Profesional	1	10	10
2.-Departamento Técnico Social			
<u>Oficina Asistencial</u>			
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Programa Puente</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Habitabilidad Chile Solidario</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Autoconsumo</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24

Programa

<u>Oficina de Sub y FPS</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina de Intermediación Laboral</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina del Adulto Mayor</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina de la vivienda</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>3.-Departamento de Protección Social</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>4.-Departamento de Fomento Productivo</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>5.-Departamento de Familia</u>			
<u>Oficina Municipal de Discapacidad</u>			
Profesional	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Oficina del Adulto Mayor</u>			
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Oficina Municipal de la Mujer</u>			
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>6.-Otras Dependencias</u>			
Chofer	1	0	0
Baños	8	4	32
Sala de reuniones	1	38	38
Café	2	4	8
Sala de espera	1	50	50
Archivo y Bodega	2	6	12
<u>SUBTOTAL</u>			710
DIRECCIÓN DE TRÁNSITO	n°	m2	total
Secretarías con espera	1	18	18
Secretaria sin espera	2	10	20
Director/a	1	26	26
<u>1.-Departamento de Ingeniería e Inspección</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	3	8	24

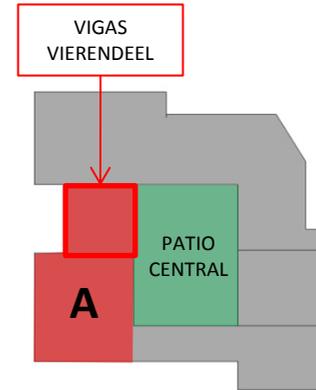
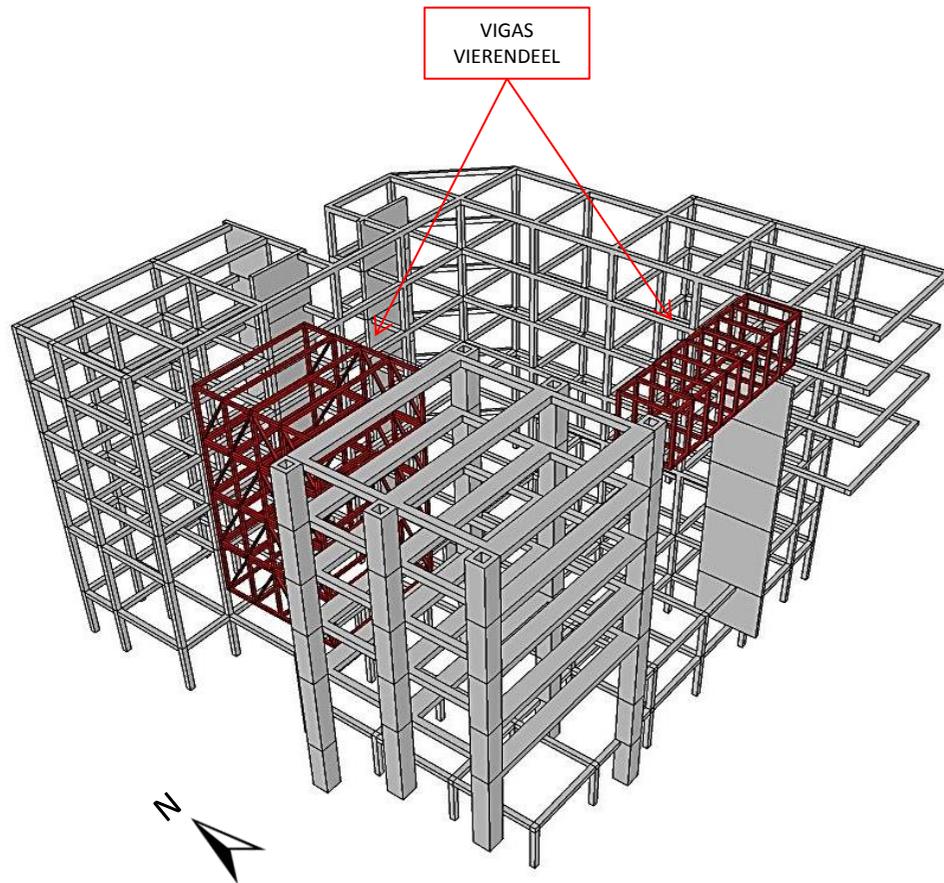
<u>2.-Departamento de Licencias de Conducir</u>			
Profesionales	1	10	10
Técnicos o Administrativos	2	8	16
<u>Oficina Médico</u>			
Profesionales	1	10	10
<u>Exámen Teórico</u>			
Técnicos o Administrativos	1	8	8
Sala Exámen Teórico	1	20	20
Sala Psicométrico	1	8	8
Sala Fotografía	1	10	10
<u>3.-Unidad de Archivo y Registros</u>			
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>4.-Otras Dependencias</u>			
Baños	1	4	4
Cajas	2	4	8
Sala de espera	1	35	35
Sala de reuniones	1	20	20
Café	1	5	5
Archivo y Bodega	1	20	20
<u>SUBTOTAL</u>			296
JUZGADO DE POLICÍA LOCAL	n°	m2	total
Secretaria sin espera	2	10	20
Directivos (Juez)	1	30	30
Profesionales	3	10	30
Técnicos o Administrativos	3	8	24
<u>Otras Dependencias</u>			
Baños	2	4	8
Sala de reuniones	1	10	10
Sala de Audiencias	1	20	20
Sala de espera	1	45	45
Café	1	4	4
<u>SUBTOTAL</u>			191

Programa

SUPERFICIES ANEXAS	n°	m2	total
Sala Concejo/ Conferencias	1	105	105
Casino/ Cafetería	1	200	200
Baños públicos (200 personas diarias)	25	5	125
Auditorio	1	424	424
Archivo y bodegas	12	38,3	460
Salas Técnicas	1	133	133
Estacionamientos			
Estacionamientos	55	12,5	687,5
Estacionamiento Discapacitados	3	18	54
Estacionamiento Bicicletas	5	2,5	12,5
SUBTOTAL			2201
TOTAL			6526
TOTAL +49% DE CIRCULACIONES Y MUROS			13114

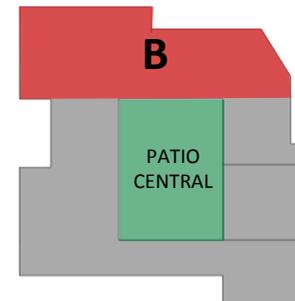
Criterio Estructural

El Edificio Consistorial se separa en 3 Bloques diferentes, que se unen a través de juntas de dilatación y una patio central cubierto en acero y vidrio



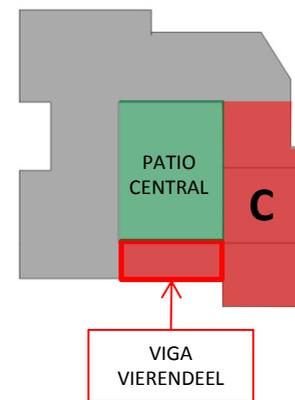
BLOQUE A

Se estructura a través de una fuerte pilarización externa de hormigón armado, que crea marcos rígidos y desde los que se desprenden Vigas Vierendeel de acero



BLOQUE B

Se estructura a través de una pilarización de Hormigón Armado que conforman marcos rígidos y muros colaborantes de hormigón armado en las zonas húmedas y de escaleras.



BLOQUE C

Al igual que el bloque B Se estructura a través de una pilarización de Hormigón Armado que conforman marcos rígidos y un muro colaborante, que da soporte a la viga Vierendeel de acero que da forma al umbral que enfrenta la plaza

Materialidad

El Edificio, al ser un edificio público, debe reflejar la transparencia y la autenticidad. La materialidad juega un papel importante en la representación de dichos conceptos, a través de fachadas transparentes o que permitan ver lo que pasa en el interior en ciertas zonas y a través de la materialidad en bruto, que sea un reflejo del no cubrir lo que realmente se es.

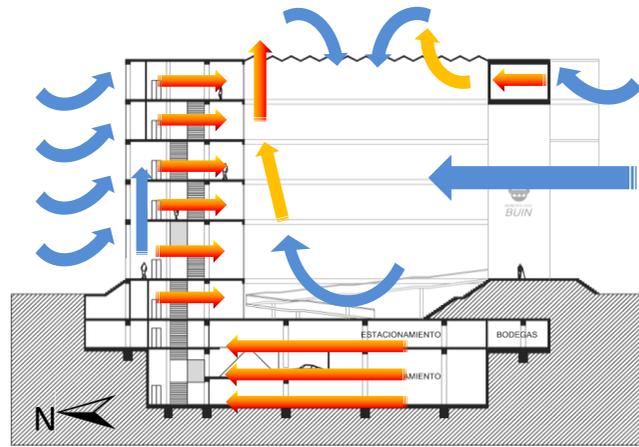
La estructura es de hormigón armado y acero con fachadas con zonas acristaladas y con madera. Esta última en representación del campo y del entorno vegetal de la zona de Buin.

La cubierta del patio central es de acero con ventanas de cristal, que permita pasar la luz y que en verano permita la salida del aire caliente.

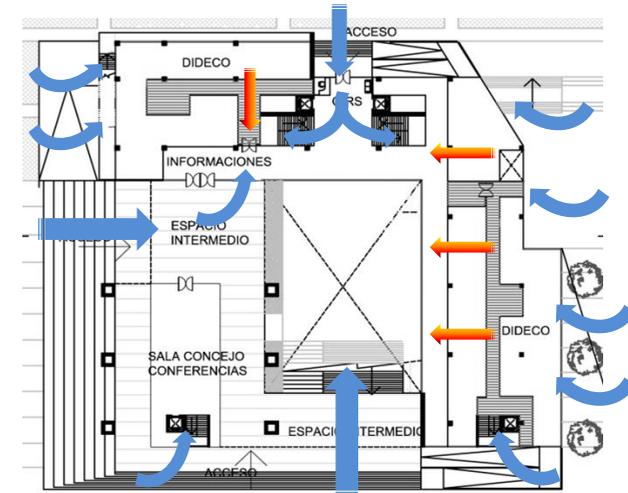
El edificio se plantea con planta libre que permita el cambio de actividades o la variación de las subdivisiones. Éstas se proponen de estructura de aluminio y volcánita, que sean de fácil desensamblaje y reutilizables.

Consideraciones Físico Ambientales

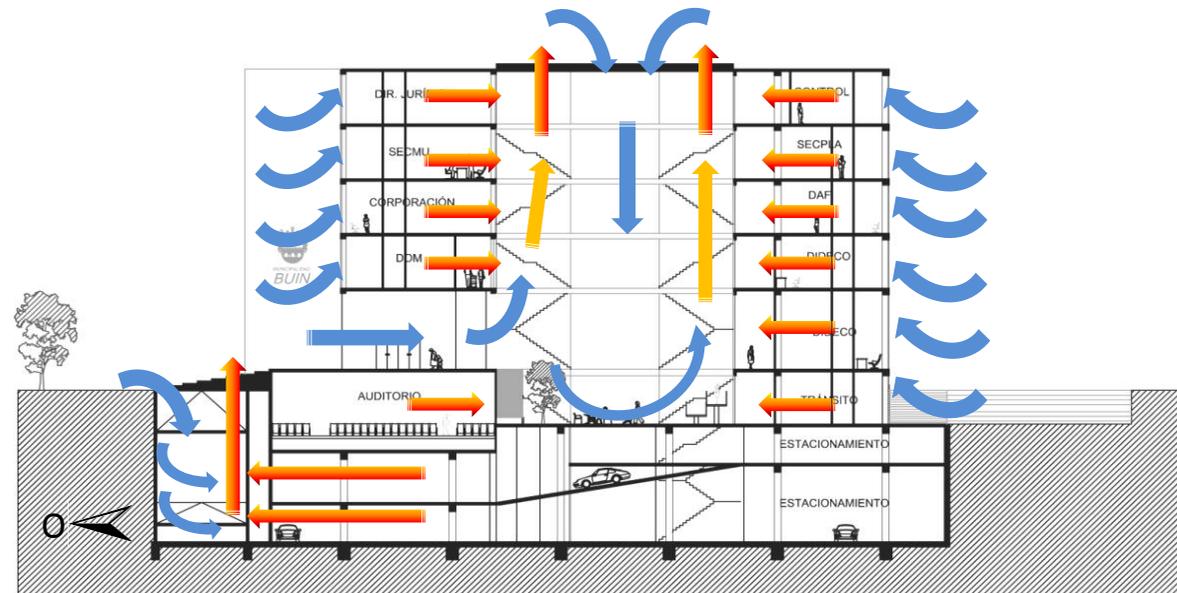
El patio central actúa como un espacio de regulación de temperatura del edificio, al permitir que el edificio se caliente en invierno y se ventile en verano, permitiendo el paso del aire proveniente del sur y que entra por el umbral del mismo.



Ventilación Natural, Corte



Ventilación Natural, Planta piso 1



Ventilación Natural, Corte

Factibilidad de Ubicación del Proyecto

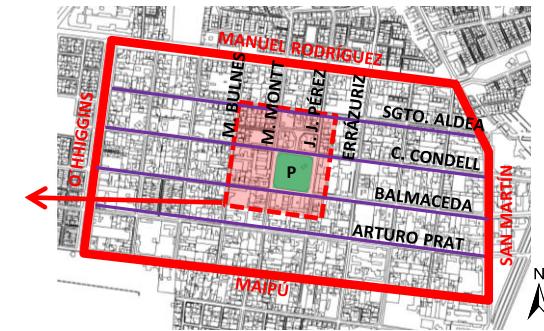
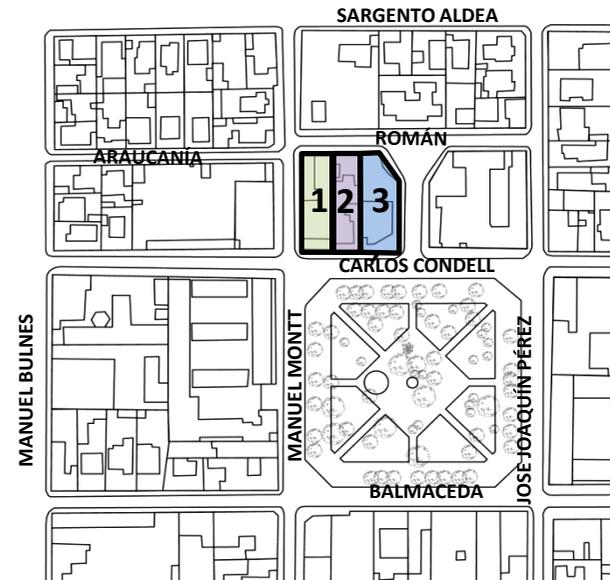
El terreno propuesto para el proyecto tiene 3 dueños, por lo que la expropiación de los mismos no es tan complicada, ya que son una cantidad manejable.

Las viviendas presentes en el terreno, que albergan funciones de servicios (1 y 2) no presentan un carácter adecuado para enfrentar la plaza, por lo que inevitablemente serán removidas de ahí en algún momento. El banco que se encuentra en el oriente de la manzana (3) debería trasladarse a la zona de comercio, que se encuentra al sur de la plaza.

Gestión

Para conseguir los fondos necesarios para la compra de terrenos, la proyección y la construcción del edificio, la Municipalidad debe postular a una ampliación del fondo ya adjudicado para el Edificio Consistorial, el Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) para luego llamar a Licitación para la adjudicación del proyecto. El concurso anterior fue adjudicado al arquitecto Tomás Carvajal Menegollez, quien no llevó a cabo el Edificio.

En el caso de un edificio público como el municipal se busca rentabilidad social, que se manifiesta a través de mejorar la calidad de la atención, de mejorar los espacios para los funcionarios, a través de mejorar la Imagen de la plaza y de la Municipalidad como un espacio abierto y participativo

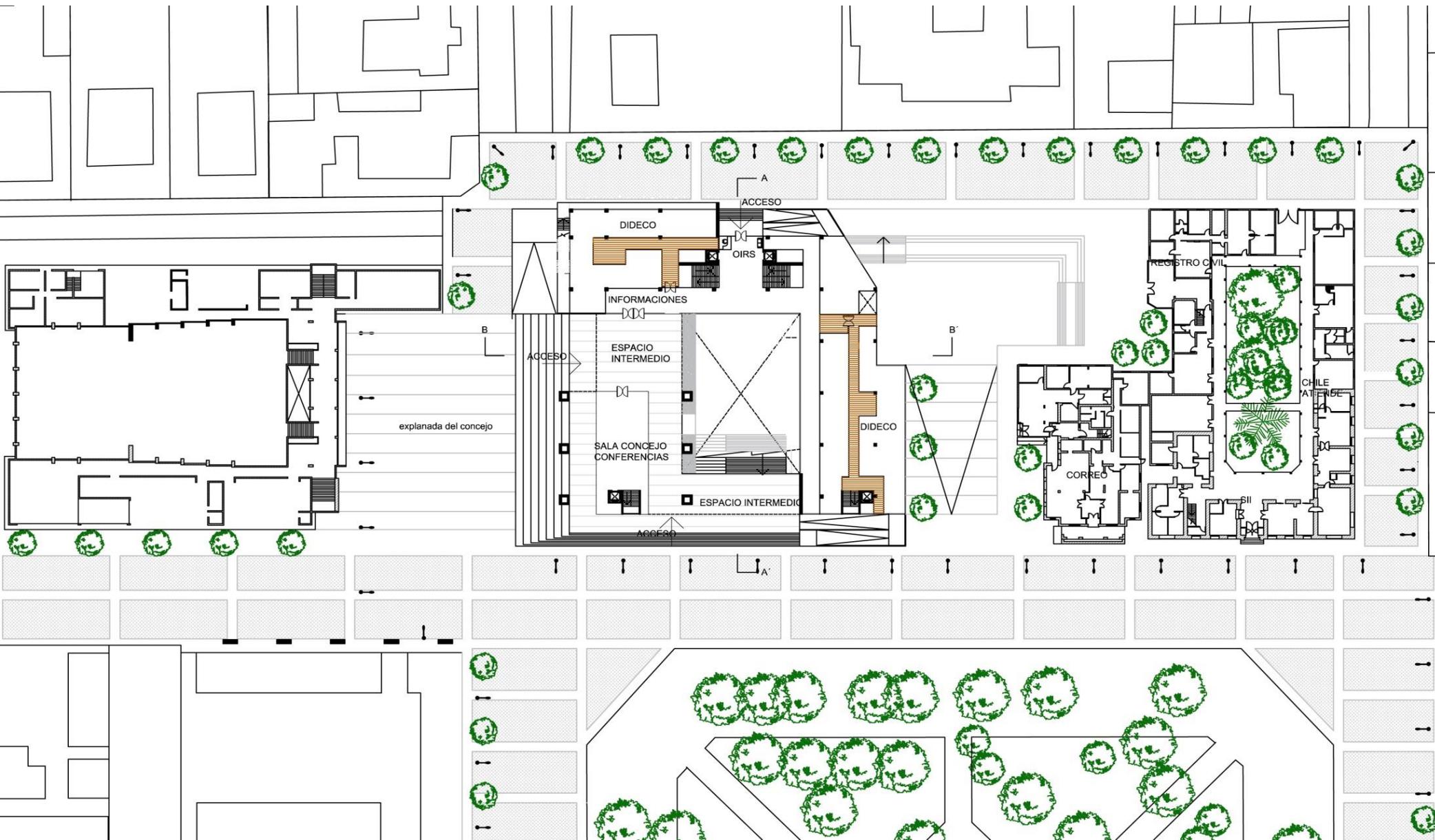


La inversión pública que otorga una nueva imagen a través de la construcción de Edificios que se dan a la comunidad de forma moderna y eficiente, impulsa la inversión privada, el crecimiento y el desarrollo de la comunidad, al mostrarse la ciudad, como un lugar próspero y en movimiento, con posibilidad de crear nuevos espacios de emprendimiento.

La compra de los terrenos para el nuevo edificio consistorial se podrían obtener de los permisos de edificación que está otorgando la municipalidad, debido al enorme crecimiento de Buin, consiguiendo de esta manera disminuir la cantidad requerida y que podría otorgar el FNDR

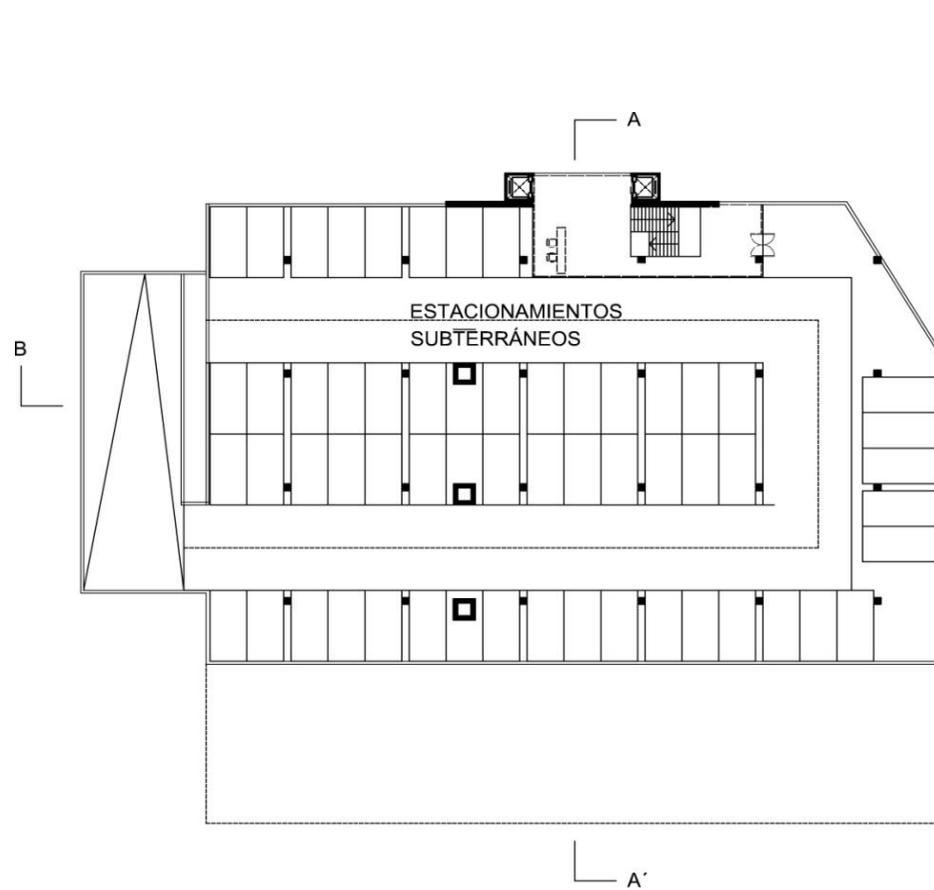
Planimetría

PLANTA ESQUEMÁTICA PISO 1

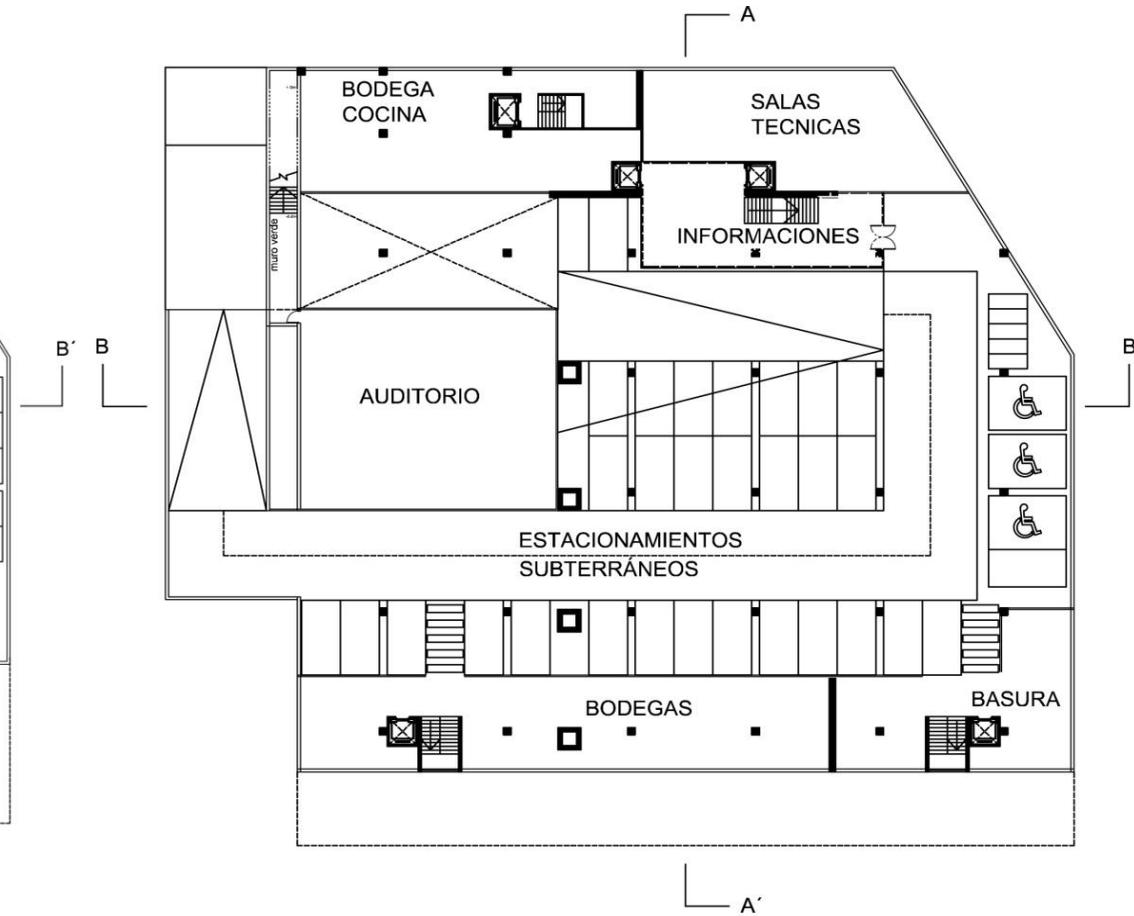


Planimetría

PLANTA ESQUEMÁTICA PISO -3 Y -2



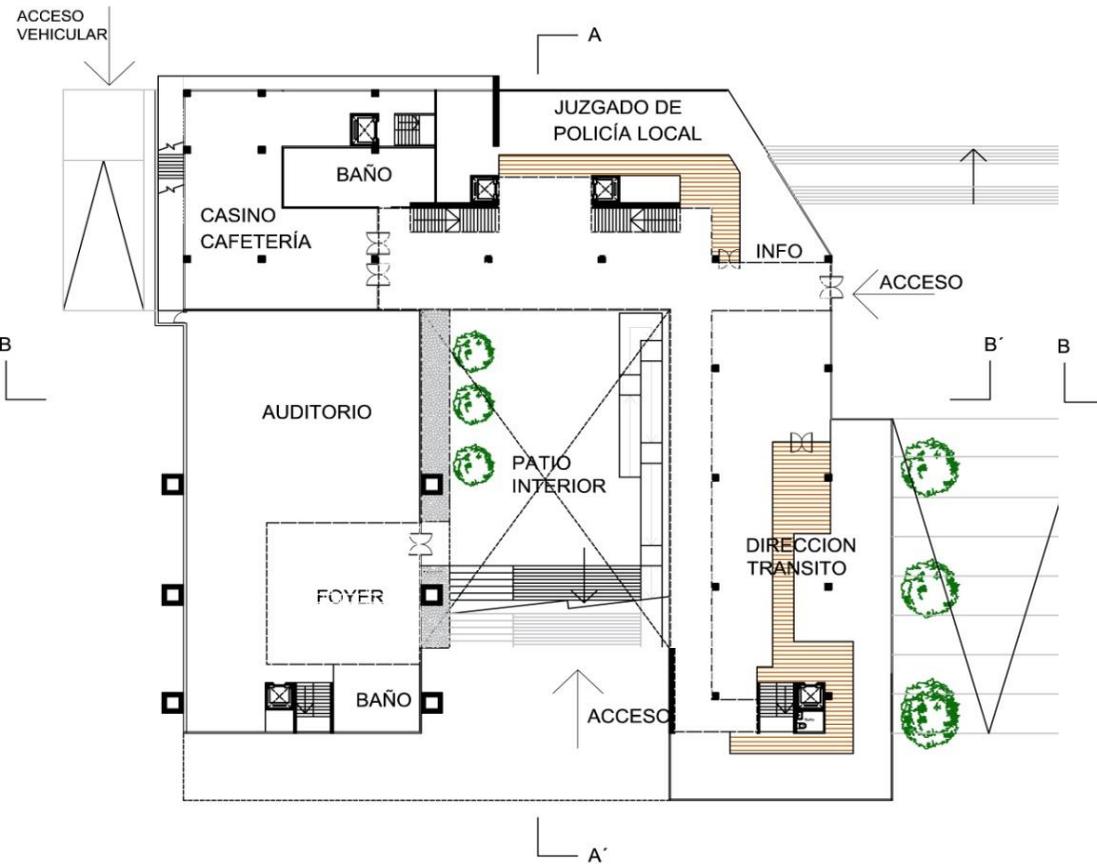
PISO -3



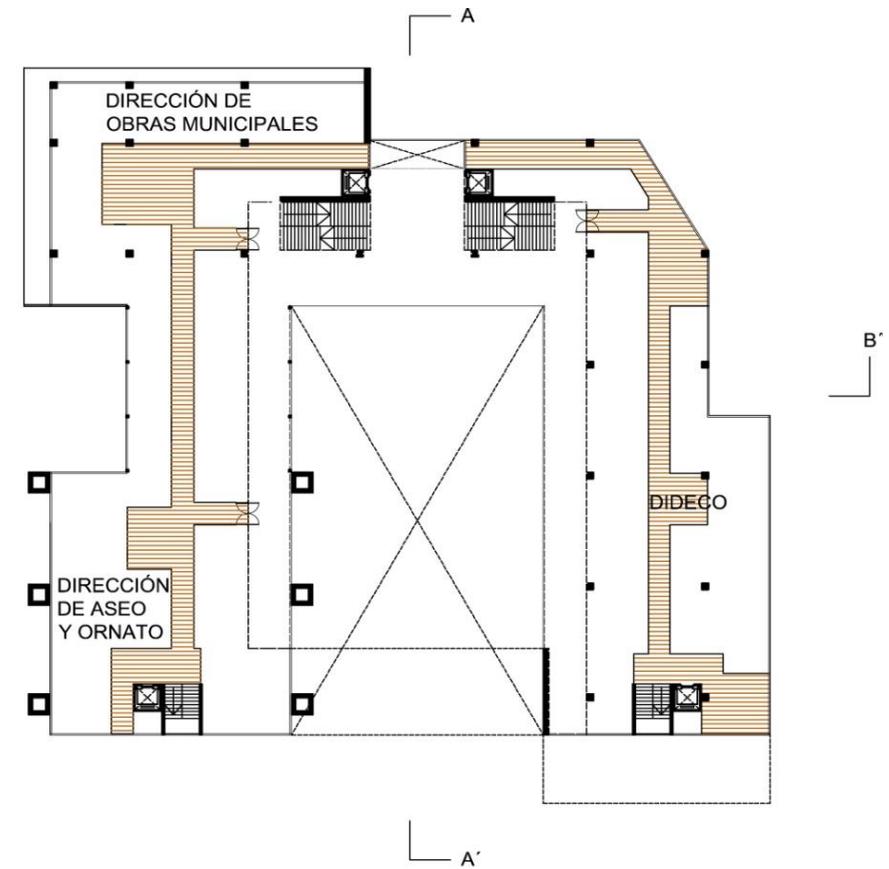
PISO -2

Planimetría

PLANTA ESQUEMÁTICA PISO -1 Y 2



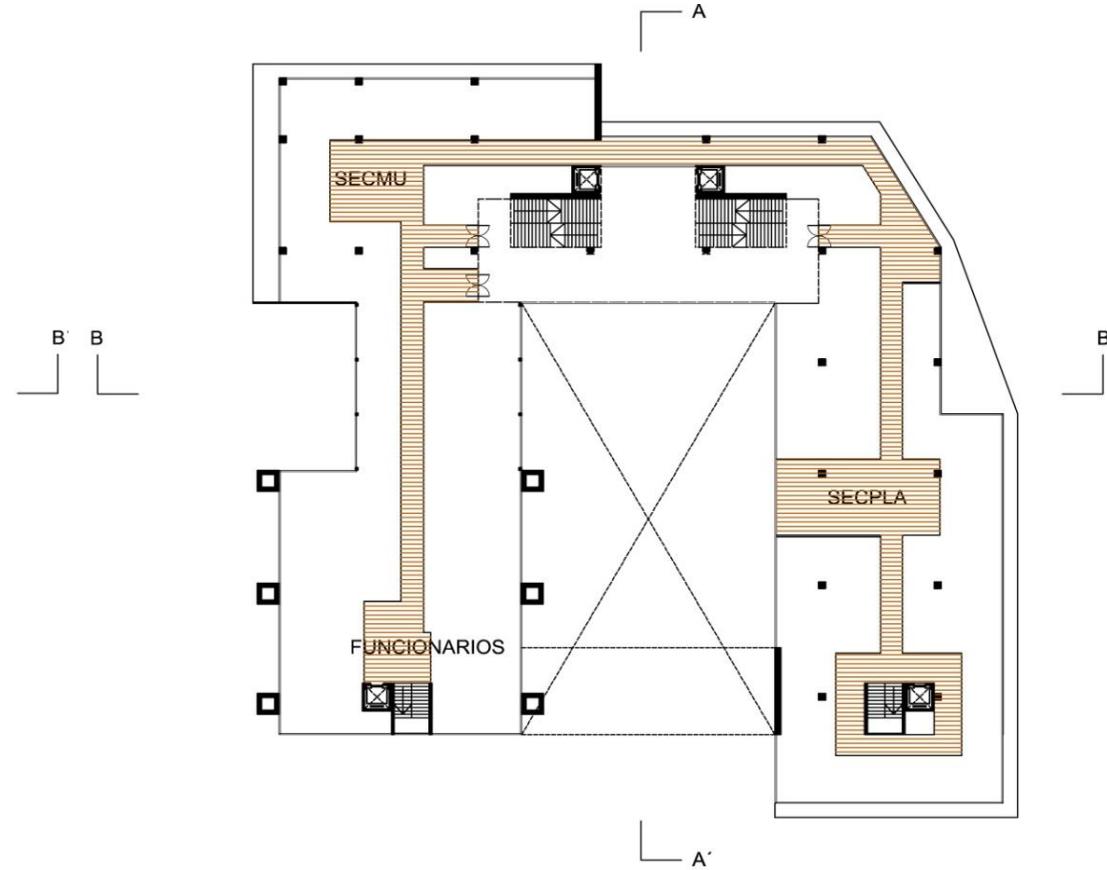
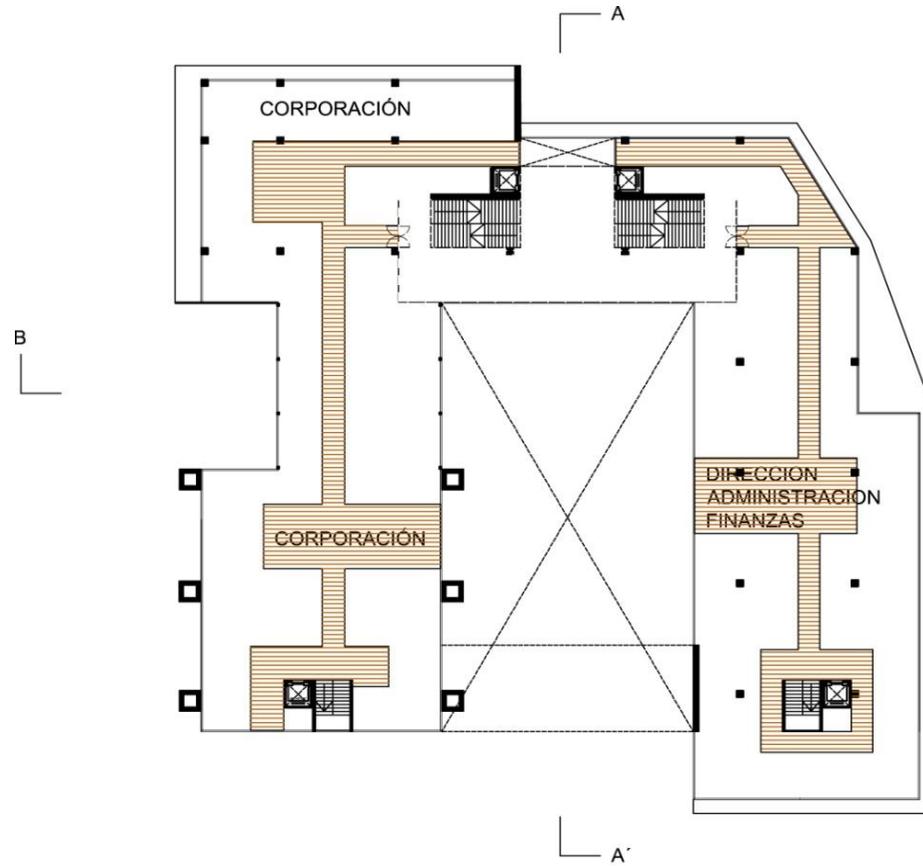
PISO -1



PISO 2

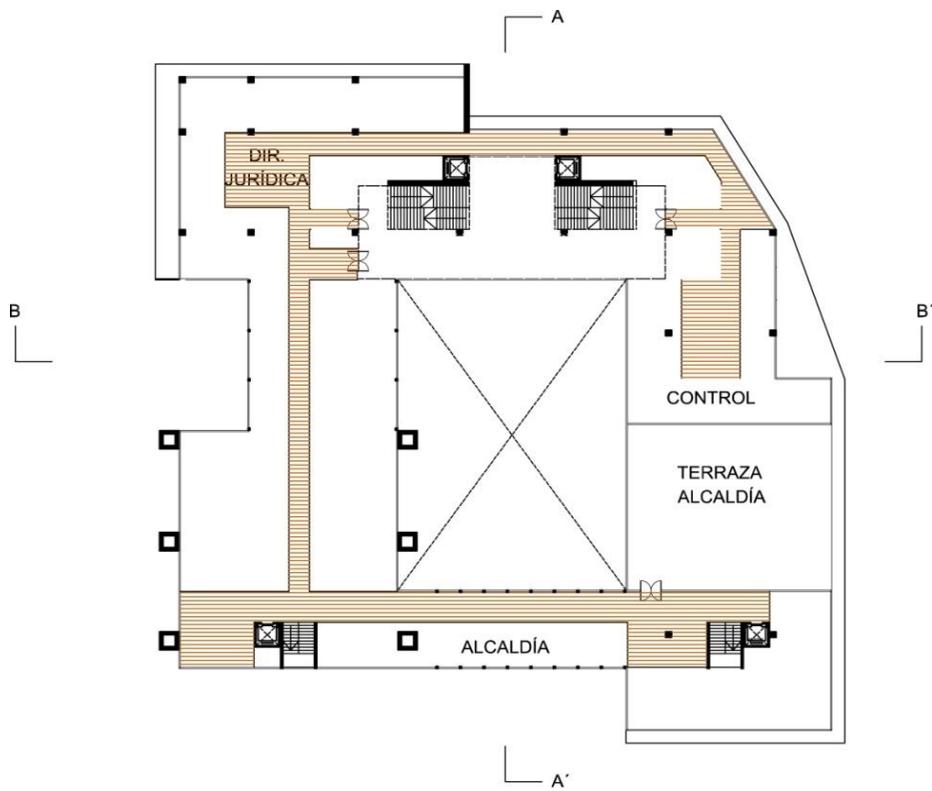
Planimetría

PLANTA ESQUEMÁTICA PISO 3 Y 4



Planimetría

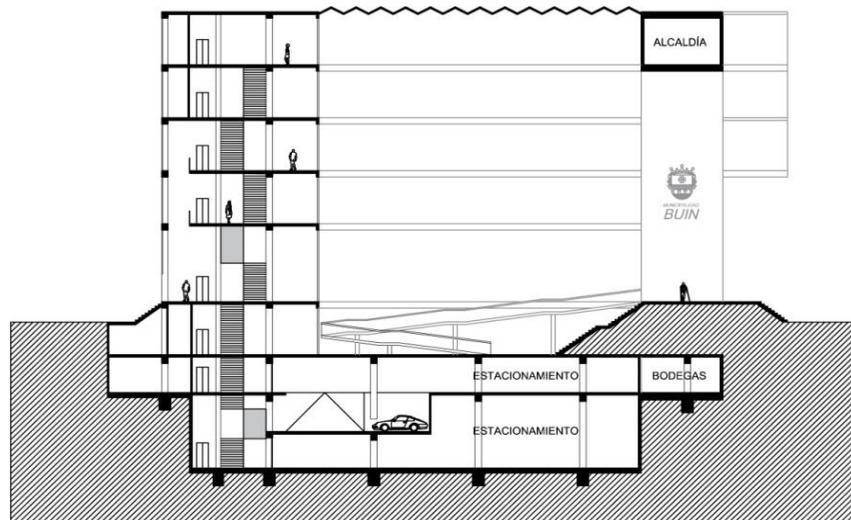
PLANTA ESQUEMÁTICA PISO 5



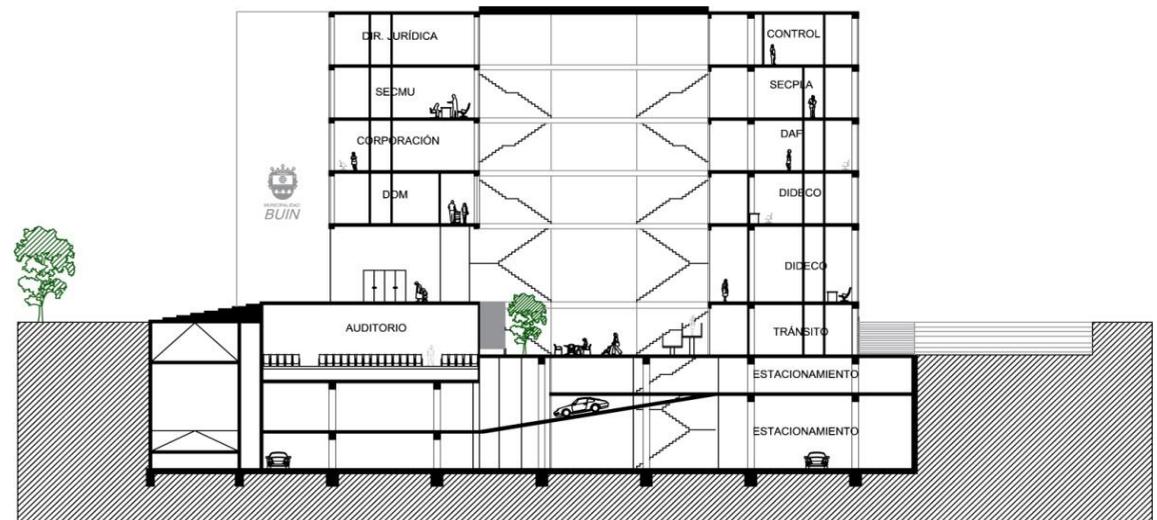
PISO 5

Planimetría

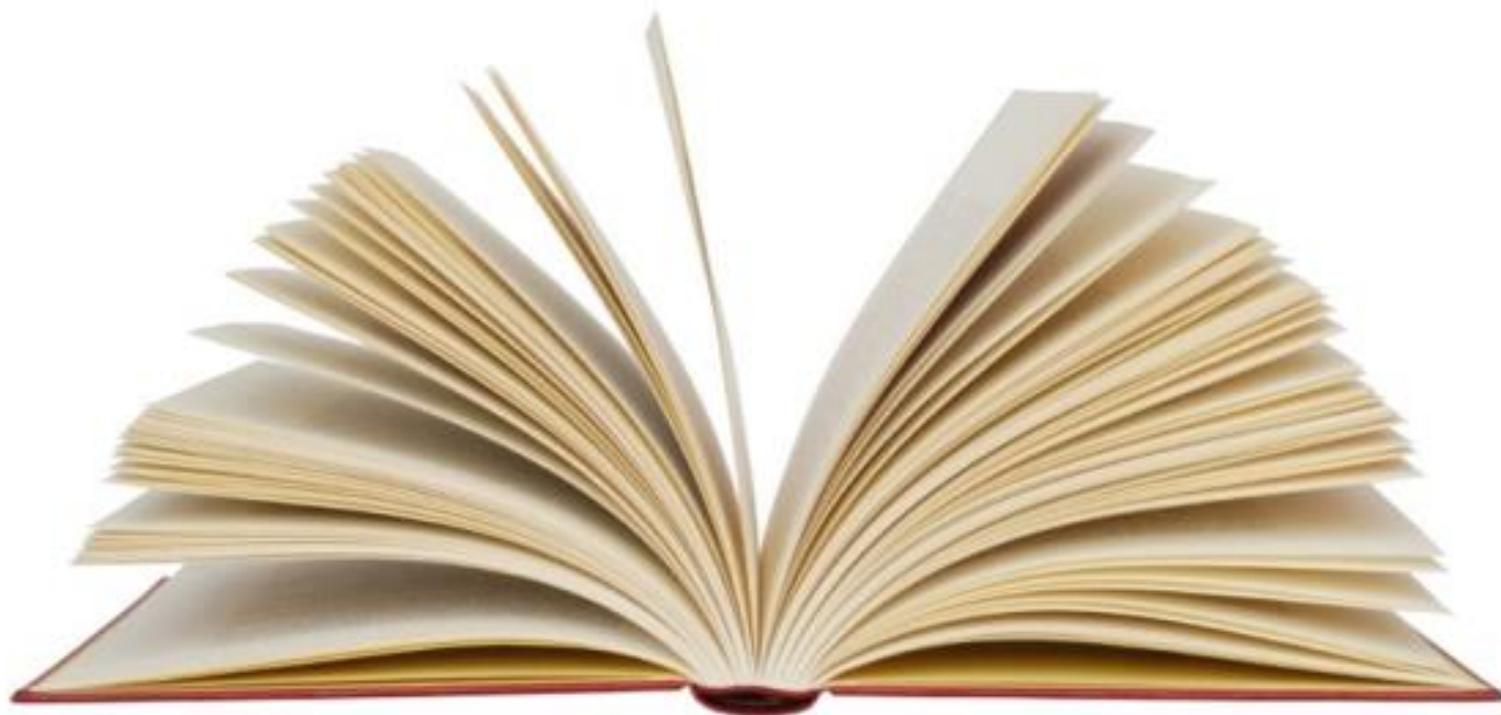
CORTES ESQUEMÁTICOS



CORTE A-A`



CORTE B-B`



Capítulo 7

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS Y REVISTAS

- 1) "Manual de Patrimonio Cultural y Natural. Arica y Parinacota". José Barraza Llerena., FONDART 2003, Consejo de Monumentos Nacionales
- 2) "La Plaza, patrimonio y presente" René Martínez, CA Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, nº 35, Agosto 1983
- 3) "Plaza de Armas, Santiago de Chile", Fernando Riquelme, C.A Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, nº50, Diciembre 1987
- 4) "Casas Patronales, creaciones de los siglos XVII y XVIII", Magda Anduaga, C.A Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile, nº21, Septiembre 1978
- 5) "Arquitectura Tradicional de Chile Central", Henri Jaspard Enriquez, Santiago de Chile, MOP 1991
- 6) "Casas Patronales, Conjuntos Arquitectónicos rurales", Juan Benavides, Santiago, Corporación Toesca, 1981
- 7) "Comuna de Buin, Antecedentes Generales", Municipalidad de Buin, 1985

TESIS, SEMINARIOS Y MEMORIAS DE TÍTULO

- 1) "Estación Intermodal Talagante, umbral de acceso y agente integrados", Memoria, Universidad de Chile, 2011, Catalina Boero
- 2) "Hacer ciudad, Arquitectura y Gobierno", Seminario, Universidad de Chile,. 2005, Beatriz Palma
- 3) "Arquitectura para un sistema de Alta Dirección Pública Municipal", Memoria, Universidad de Chile, 2011, Javier Fuenzalida Aguirre
- 4) "Edificio Consistorial, Ilustre Municipalidad de Melipilla", Memoria, Universidad de Chile, 2005, Juan Jorquera
- 5) "Edificio Consistorial, Ilustre Municipalidad de Talcahuano", Memoria, Universidad de Chile, 2010, Carolina Jacob
- 6) "Centro Cívico y Municipalidad de Recoleta", Memoria, Universidad de Chile, 2004, Cristopher Karamanoff
- 7) "Escuela de Vitivinicultura y Turismo Rural, Alto Jahuel", Memoria, Universidad de Chile, 2005, Francisca Ibarra
- 8) "Expediente y Diagnóstico Urbano Comunal, Buin", Informe de Práctica Profesional, Universidad de Chile, 1982, Gonzalo Huerta
- 9) "Evaluación de la Calidad del Suelo en la comuna de Buin mediante análisis morfológicos y químicos en el marco de la expansión urbana de la ciudad compacta de Santiago", Tesis, Universidad de Chile, 2009, Juan Luis González

PÁGINAS WEB:

- 1) MOP: www.mop.cl
- 2) Plataforma de Arquitectura: www.plataformaarquitectura.cl
- 3) Municipalidad de Buin: www.buin.cl
- 4) www.leychile.cl
- 5) Wikipedia: www.wikipedia.com
- 6) Panoramio: www.panoramio.com
- 7) Plataforma Urbana: www.plataformaurbana.cl
- 8) Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo: www.subdere.cl
- 9) Oficina de Turismo de Buin: www.buin.net
- 10) Bisarquitectos: www.bisarquitectos.com

MANUALES , GUÍAS DE DISEÑO y LEYES

- 1) Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, OGUC
- 2) PLADECO Biun
- 3) LEY Nº 18.695, Organica Constitucional De Municipalidades
- 4) LEY Nº 18.575, Organica Constitucional De Bases Generales De La Administración Del Estado
- 5) Análisis y Diagnóstico Plan Regional de Desarrollo Urbano Región Metropolitana, MINVU, Dirección de Servicios Externos y Extensión, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Universidad Católica de Chile, 2005

Capítulo 8

ANEXOS



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Secretaría Municipal

Adjudicación de la licitación para el diseño y la construcción del Edificio Consistorial que no se llevó a cabo

BUIN, 08 NOV 2011

DECRETO TC. N° 207 / **VISTOS:** Las facultades que me otorgan los Arts. 5, 12 y 63 letra j) de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades de 1988 y sus modificaciones, Ley N° 19.886, sobre Contrato de Suministros y Prestaciones de Servicios y su Reglamento.

CONSIDERANDO: 1.- La documentación emitida por las Unidades Municipales involucradas para la confección del Decreto Alcaldicio que se indican mas adelante.

2.- Que por Decreto Alcaldicio **Ex. N° 2901** de fecha 28 de Octubre de 2011, se nombra a doña **Irma Vargas Reinoso**, como Secretaria Municipal Subrogante, desde el **01 al 30 de Noviembre de 2011**, con todas las atribuciones inherentes al cargo y sin perjuicio de sus actuales funciones.

3.- Que por Decreto Alcaldicio **TC N° 125** de fecha 05 de Julio de 2011, la Municipalidad de Buin llama a Licitación Pública denominada **"REPOSICIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL DE BUIN" Código Bip 30092041-0**

4.- Que por Decreto Alcaldicio **TC N° 133** de fecha 18 de Julio de 2011, se modifica el Decreto Alcaldicio **TC N° 125** de fecha 05 de Julio de 2011, que llama a Licitación Pública denominada "Reposición Edificio Consistorial de Buin".

5.- El Acta de Apertura de fecha 31 de Agosto de 2011, de Licitación Publica denominada "Reposición Edificio Consistorial de Buin".

6.- La **Ficha de Licitación N° 2723-32-LP11** "Reposición Edificio Consistorial de Buin".

7.- El **Memorándum N° 724** de fecha 05 de Septiembre de 2011, de la Asesoría Jurídica, mediante el cual remite a la Secretaría Comunal de Planificación informe sobre Licitación "Reposición Edificio Consistorial de Buin".

8.- El **Ordinario N° 1024** de fecha 03 de Octubre de 2011, de la Municipalidad de Buin al Gobierno Regional de la Región Metropolitana, mediante el cual remite antecedentes del proyecto denominado "Reposición Edificio Consistorial de Buin", Código Bip 30092041-0

9.- El **Ordinario N° 03705** de fecha 21 de Octubre de 2011, ingresado a través de **Providencia N° 17414** de fecha 26 de Octubre de 2011, de la Intendencia Región Metropolitana de Santiago, mediante el cual acepta la proposición de la Municipalidad en orden de adjudicar el Diseño del proyecto a la Empresa "TOMAS CARVAJAL MENEGOLLEZ", Rut. N° 7.322.220-6, por un monto total de \$107.000.000.-, en un plazo de ejecución de 150 días corridos.

10.- El **Memorándum N° 666** de fecha 25 de Octubre de 2011, de la Secretaría Comunal de Planificación, mediante el cual solicita a la Unidad de Control, dar visto bueno y gestionar con el Sr. Alcalde decretar la adjudicación de la Licitación Pública denominada "Reposición Edificio Consistorial de Buin".

11.- El **Memorándum N° 854** de fecha 28 de Octubre de 2011, de la Unidad de Control, mediante el cual remite al Sr. Alcalde los documentos que fundamentan la adjudicación de la Licitación Pública denominada "Reposición Edificio Consistorial de Buin", al oferente Tomas Carvajal Menegollez.

12.- La Resolución del Sr. Alcalde de fecha 03 de Noviembre de 2011.





DECRETO

1.- **ADJUDICASE** la Licitación Pública denominada “**REPOSICIÓN EDIFICIO CONSISTORIAL DE BUIN**” **Código Bip 30092041-0, ID 2723-32-LP11**, a la Empresa “**TOMAS CARVAJAL MENEGOLLEZ**”, Rut. N° 7.322.220-6, con domicilio en Monseñor Muller N° 54 oficina 3, Providencia, Santiago.

2.- La Licitación se ejecutará según los requisitos exigidos en las **Bases Administrativas Normas Generales, Bases Administrativas Normas Especiales, Especificaciones Técnicas, Anexos, Aclaraciones, ofertas técnicas y económicas del oferente y demás antecedentes**, documentos que se entiende forman parte integrante del presente decreto.

3.- El valor del Diseño es de \$ **107.000.000.-** (ciento siete millones de pesos) Iva Incluido.

4.- El plazo de ejecución de la obra es de **150 días corridos**.

5.- El Adjudicatario deberá presentar en la Unidad Técnica, dentro de los cinco días siguientes a la comunicación de adjudicación en el portal www.mercadopublico.cl, una garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato. Esta garantía deberá otorgarse por una cantidad igual al 10% (diez por ciento) del valor del contrato, Impuesto Incluido, a nombre del mandante. Su vigencia deberá cubrir el periodo que dure la ejecución del contrato, más 90 días adicionales. Es responsabilidad del Consultor mantener vigente durante todo el contrato esta garantía.

6.- En caso de incumplimientos a las ordenes del Inspector Técnico, en virtud de las obligaciones que emanan de la presente Licitación y respectivo contrato, se aplicará una multa diaria, equivalente a uno por mil (0.1% del valor del contrato por día de incumplimiento) del valor del contrato final.

En caso de atraso en la elaboración del estudio y/o diseño (comprende también la entrega incompleta) se aplicará, también, una multa de uno como cinco por mil (0.15% del valor del contrato por día de atraso) del valor del contrato final, por día de atraso.

Todas las multas serán descontadas de los Estados de Pago que correspondan. Si el saldo pendiente que existe por concepto de estados de pago no cubre el monto total de la multa, se podrá recurrir a las retenciones e inclusive a la boleta de garantía de fiel cumplimiento de contrato.

7.- La Inspección Técnica será la encargada de la supervisión de los servicios licitados, su entrega y, en general supervigiar el cumplimiento del contrato. Desempeñara esta función un funcionario de la **Dirección Obras Municipales**, lo que se realizará a través de un Decreto Alcaldicio indicando el nombre del Inspector Técnico del Servicio (ITS)

8.- El adjudicatario o contratista, se entenderá **notificado**, para todos los efectos legales en todos los casos al momento en que se ingresa a la plataforma www.mercadopublico.cl el respectivo acto administrativo. Lo anterior, no obstante las obligaciones que impone la Ley N° 19.886, sobre Contrato de Suministros y Prestaciones de Servicios y su Reglamento.

9.- **DISPÓNGASE** la elaboración del respectivo contrato por la Asesoría Jurídica, el que deberá incluir las cláusulas necesarias para el debido resguardo de los intereses del municipio.





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN
Secretaría Municipal

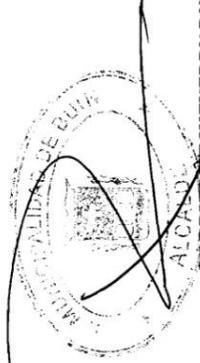


10.-El gasto es financiado con fondos provenientes del Gobierno Regional de la Región Metropolitana de Santiago, a través del FNDR.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.



IRMA VARGAS REINOSO
SECRETARIA MUNICIPAL (S)



RODRIGO ETICHEVERRY DUHALDE
ALCALDE

RED. N.º MCH. CCS. BJS. 408

DISTRIBUCION:

- Secpla
- D. A. F.
- D.O.M.
- Control
- Jurídica
- Archivo Secmu

D:\Mis documentos\MIS DOCUMENTOS II\ADJUDICACIONES\Reposición Edificio Consistorial.doc

Avalúo fiscal de terrenos comprometidos a compra para la construcción del nuevo Edificio Consistorial

Fecha de Emisión: 15 de Abril de 2015

Sii Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2015

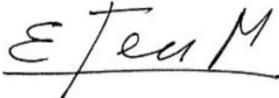
Comuna	:	BUIN
Número de Rol	:	00054 - 00004
Dirección o Nombre de la Propiedad	:	C CONDELL 453
Destino de la Propiedad	:	COMERCIO

AVALUO TOTAL	:	\$	80.754.658
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	0
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	80.754.658
AÑO TERMINO DE EXENCION	:		

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado dirijase a sii.cl

Por Orden del Director



Ernesto Terán Moreno
Subdirector de Avaluaciones
Servicio de Impuestos Internos

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO

NOMBRE :
RUT :
FECHA : 15 de Abril de 2015

Fecha de Emisión: 15 de Abril de 2015

Sii Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2015

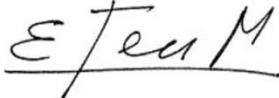
Comuna	:	BUIN
Número de Rol	:	00054 - 00003
Dirección o Nombre de la Propiedad	:	C CONDELL 451
Destino de la Propiedad	:	OFICINA

AVALUO TOTAL	:	\$	235.611.538
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	0
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	235.611.538
AÑO TERMINO DE EXENCION	:		

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado dirijase a sii.cl

Por Orden del Director



Ernesto Terán Moreno
Subdirector de Avaluaciones
Servicio de Impuestos Internos

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO

NOMBRE :
RUT :
FECHA : 15 de Abril de 2015

		Fecha de Emisión: 15 de Abril de 2015
CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL		
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2015		
Comuna	:	BUIN
Número de Rol	:	00054 - 00005
Dirección o Nombre de la Propiedad	:	C CONDELL 495
Destino de la Propiedad	:	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA
<hr/>		
AVALUO TOTAL	:	\$ 60.403.761
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 0
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 60.403.761
AÑO TERMINO DE EXENCION	:	
<hr/>		
<p>El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.</p>		
<p>Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a sii.cl</p>		
Por Orden del Director		
FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO		Ernesto Terán Moreno
NOMBRE	:	Subdirector de Avaluaciones
RUT	:	Servicio de Impuestos Internos
FECHA	:	15 de Abril de 2015

Profesionales consultados

JORGE AHUMADA: Director Liceo A131, Buin

ENRIQUE BARBAS: Ex director de DOM de Independencia

PAULA CALVO: Directora (SR) DOM Buin

PÍA GAMBOA: Analista de Planificación Territorial-División de Desarrollo Urbano en MINVU

MARCO PIÑA: Director de SECPLA Buin

JOSÉ TORRES: Director de SECPLA Buin

Docentes FAU consultados

LEOPOLDO DOMINICHETTI

ALBERTO FERNÁNDEZ

LUIS GOLDSACK

JORGE IGLESIS

CONSTANTINO MAWROMATIS

CLAUDIO NAVARRETE

M. AUGENIA PALLARÉS

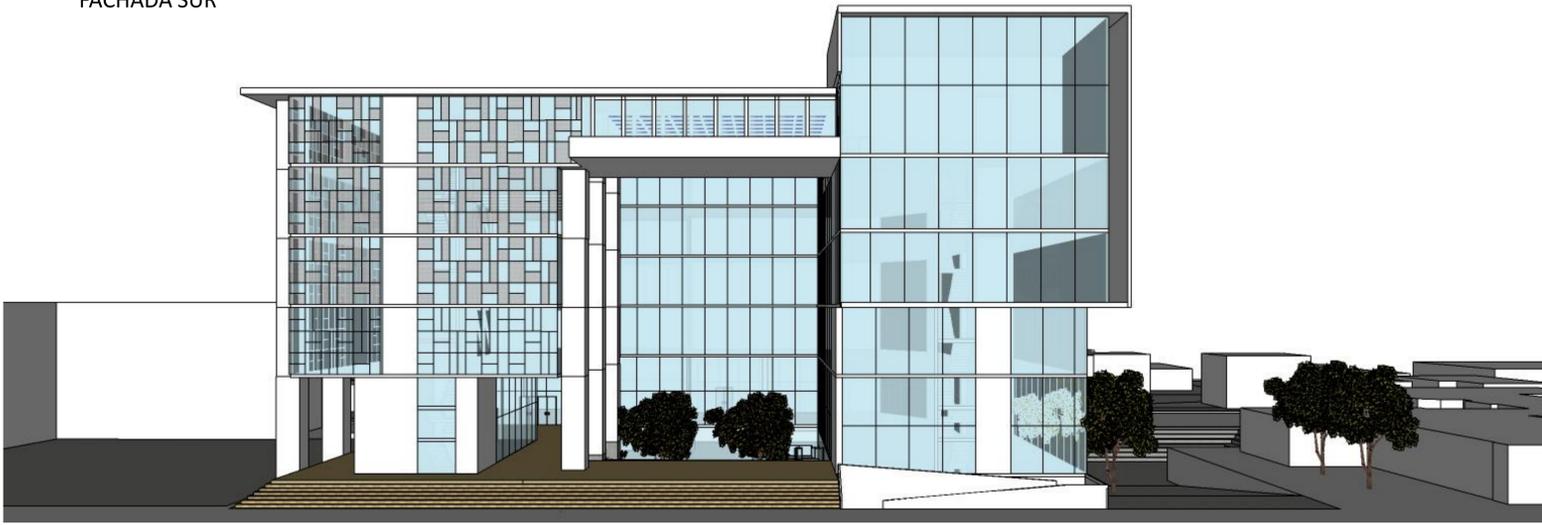
RODRIGO TORO



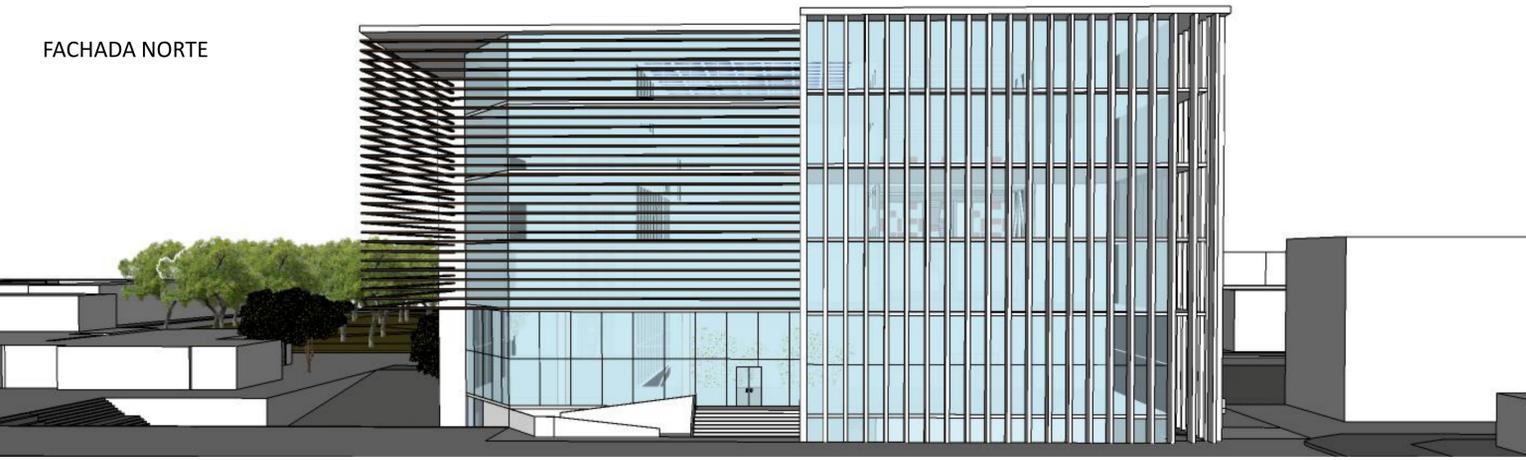
FACHADA ORIENTE



FACHADA SUR

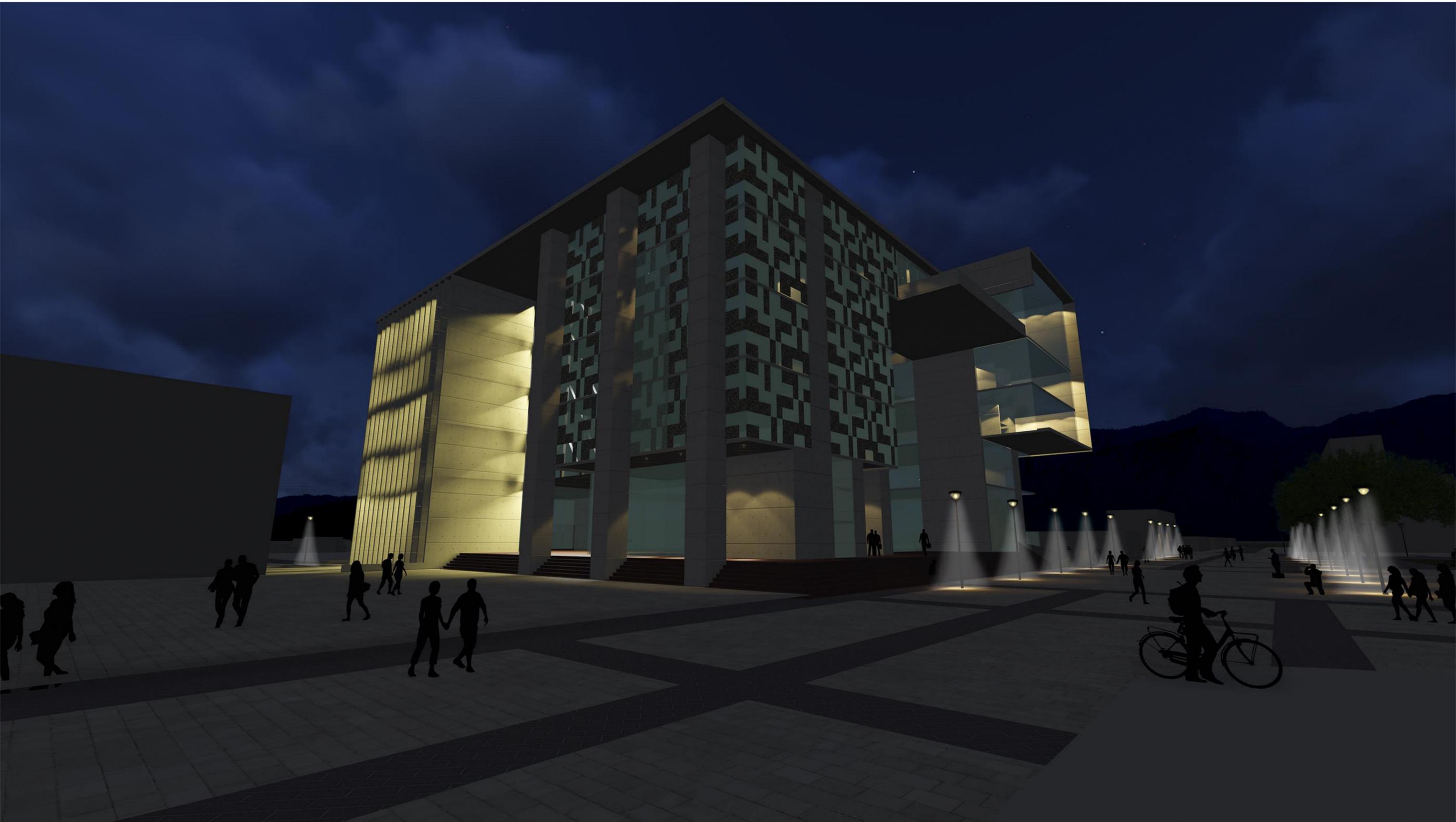


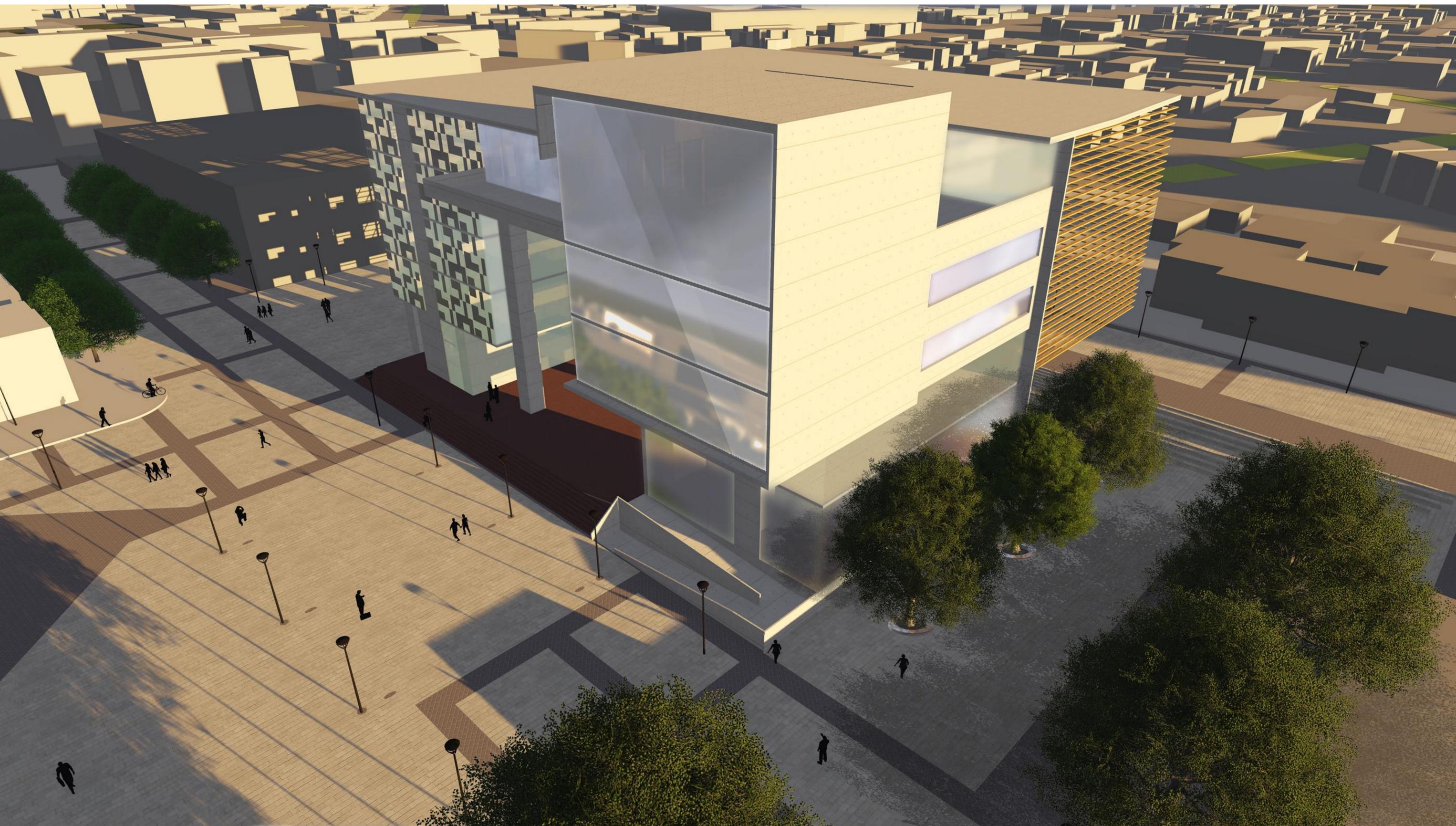
FACHADA NORTE



FACHADA PONIENTE







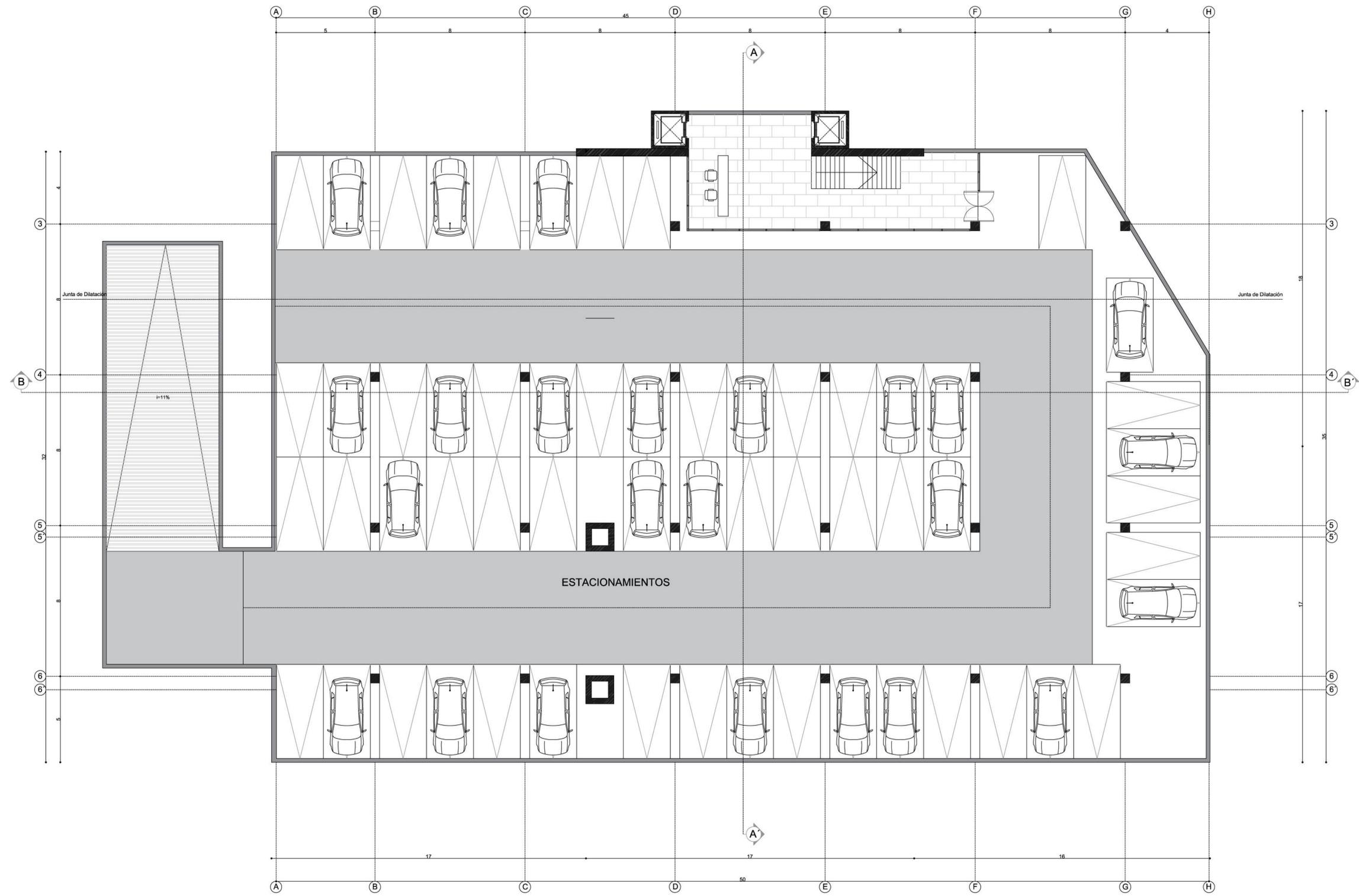
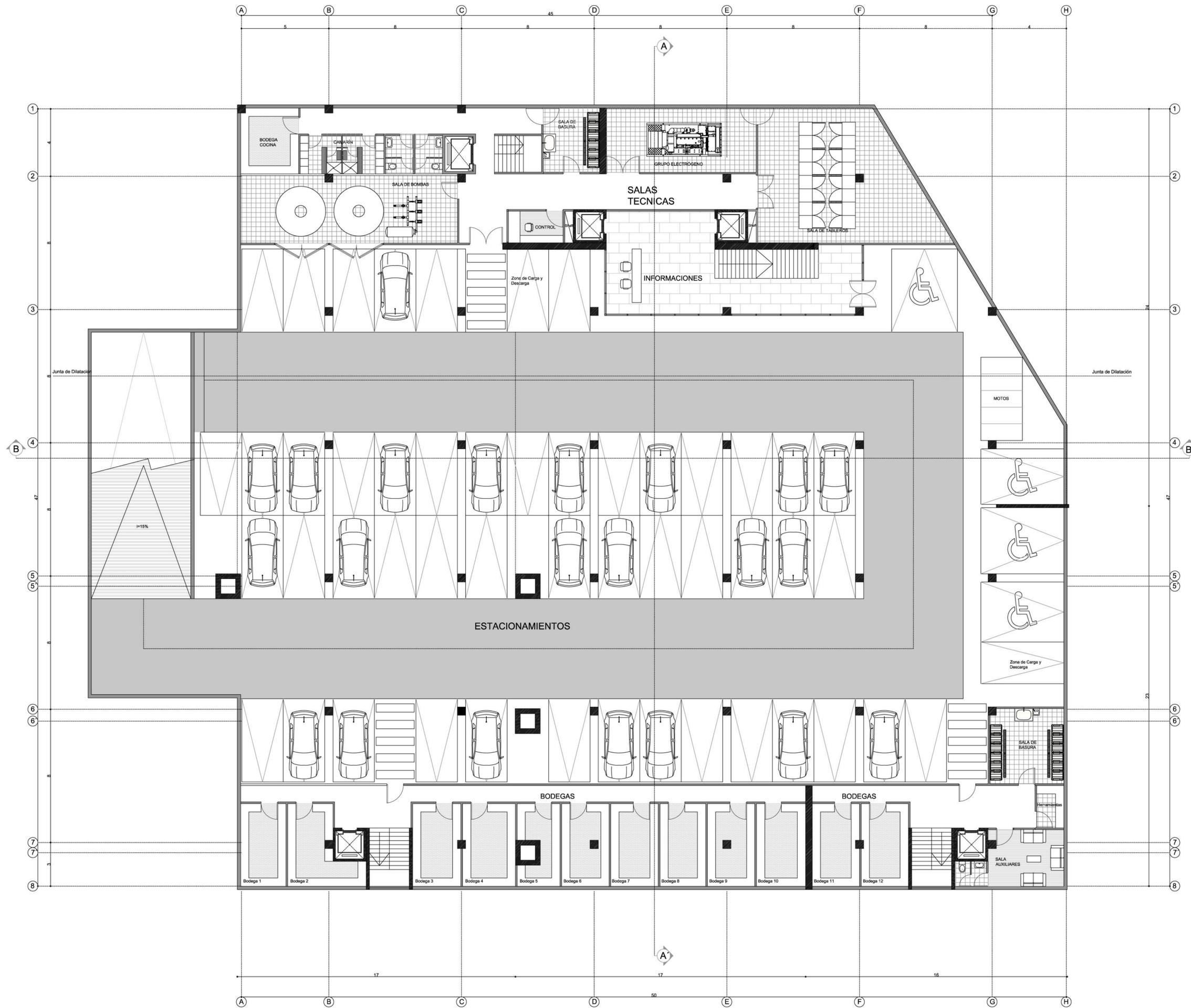
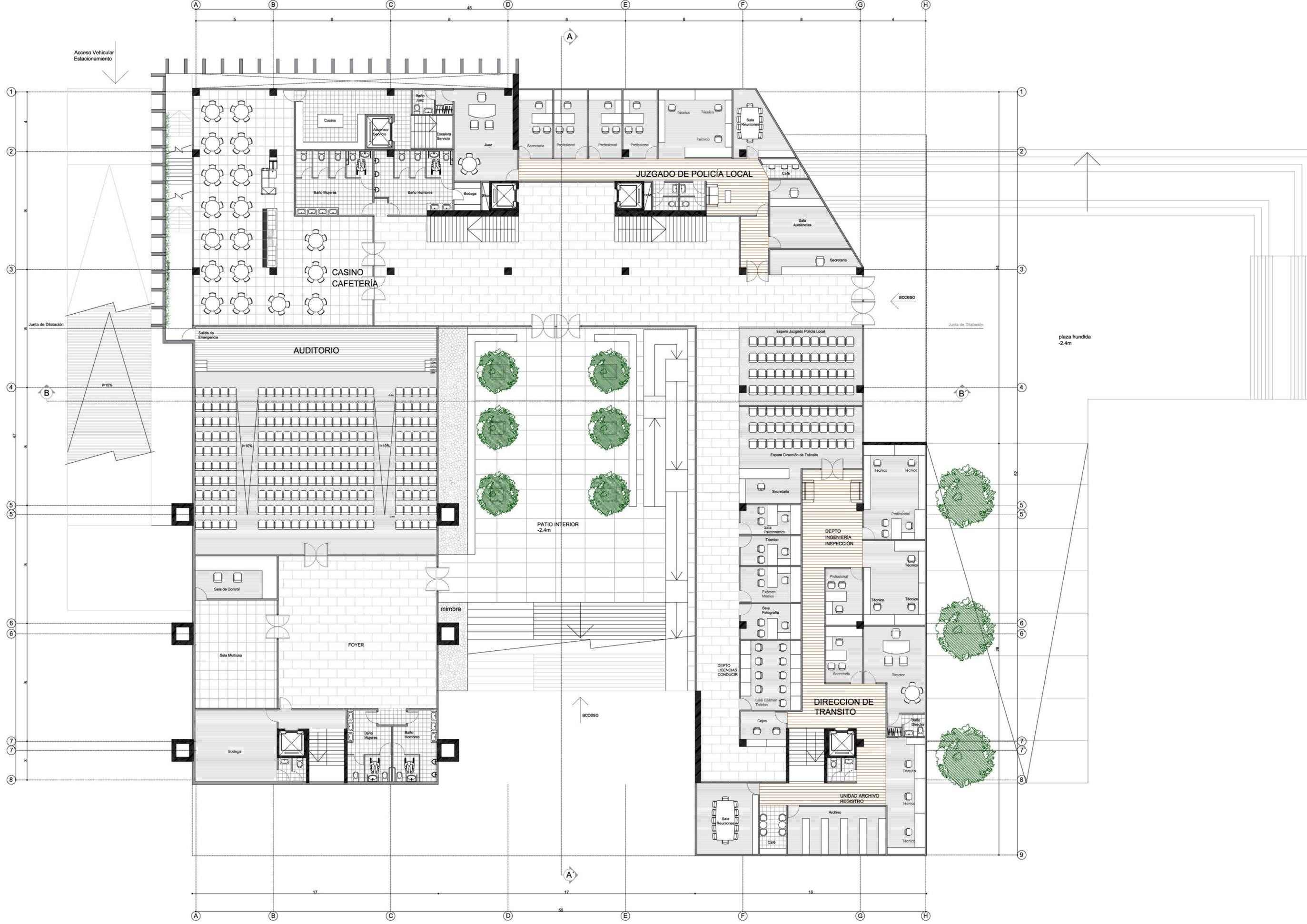


FIG. 2





PISO -1
E: 1/100

