

# **Edificio Consistorial**

## **I. Municipalidad de Pichilemu**

Proyecto de título 2004

**Carla Ramírez Lechuga**

Profesor Guía

**Mario Terán Pardo**

**Escuela de Arquitectura**  
**Facultad de Arquitectura y Urbanismo**  
**Universidad de Chile**



## 00 Índice

---

### 01 **Presentación del Tema** 04

- 1.1 Planteamiento
- 1.2 Motivación
- 1.3 Objetivos

### 02 **Antecedentes Administrativos** 08

- 2.1 Estructura del Estado de Chile
- 2.12 Poder Ejecutivo
- 2.13 Municipalidades



**05 El Proyecto 44**

- 5.1 Generalidades
- 5.2 Propuesta Partido General
- 5.3 Inserción Urbana
- 5.4 Volumetría
- 5.5 Funcionalidad
- 5.6 Estratos
- 5.7 Programa
- 5.71 Recintos
- 5.72 Superficies
- 5.8 Gestión

**06 Bibliografía 62**

- 6.1 Libros
- 6.2 Seminarios y Memorias
- 6.3 Artículos
- 6.4 Documentos
- 6.5 Páginas de Internet

# 01 Presentación del Problema

---

## 1.1 Motivación

La Arquitectura da respuesta a la demanda por espacios específicos donde se desarrollan actividades determinadas. El **simbolismo de cada actividad** determinará el modo en que se manifestará esa respuesta **en términos de diseño** (imagen, funcionalidad y materialidad) **y de relación con el contexto**.

La aproximación al tema surge de la **inquietud por la edificación de representación del Poder** (distinguiéndola dentro de la arquitectura de carácter público), por deber materializar la **relación gobierno-ciudadanos** y permitir que éstos interactúen. Esta relación se expresa de acuerdo a distintas escalas de gobernabilidad, a nivel de gobierno nacional, regional y local. El gobierno local es ejercido por **la Municipalidad, institución encargada de la organización y administración de la comunidad, y de su representación dentro de la región y nación**.

Es por esto que el tema del Edificio Consistorial me interesa particularmente, pues **debe ser capaz de acoger la vida pública de escala más próxima o cercana a la comunidad y debe ser un icono reconocible, representativo de las características particulares de cada comunidad específica y expresar tanto su historia como sus anhelos**. Este rol cobra mayor importancia en las localidades donde -a diferencia de los grandes centros urbanos- toda la vida cívica gira en torno a esa institución. Ahora, la elección de la localidad en particular, Pichilemu, surge de haber visitado toda mi vida el balneario, y haber decidido estudiarlo en el desarrollo del Seminario; producto de lo cual ya me había acercado al tema de su historia y necesidades.



## 1.2 Planteamiento

### Rol: deber ser

Para entender la importancia del tema es necesario comprender el **Rol Político Administrativo** que desempeña Pichilemu dentro del contexto:

- El balneario de Pichilemu comprende la **zona urbana** de la Comuna de Pichilemu, pero además es **Capital de la Provincia** de Cardenal Caro, y por tanto una cabecera administrativa de la VI Región (aunque de menor escala e incidencia que San Fernando y Rancagua, la Capital Regional). Esto implica que debe dar respuesta a usuarios dispersos territorialmente, que deben trasladarse para poder realizar los distintos trámites y procedimientos civiles.
- Por otra parte, toda **Municipalidad debe dar una respuesta a los requerimientos de la comunidad**, y por ende cuidar y asegurar la calidad del servicio en cuanto a estándar y exigencias actuales. Para esto debe contar con **una infraestructura adecuada**, que brinde bienestar a los funcionarios y propicie un mejor servicio a la comunidad.

### Ser: situación actual

- Pichilemu no fue fundada y no evoluciona de manera planificada, por eso **no cuenta con un espacio de carácter cívico como una plaza fundacional**, en torno al cual se concentren las instituciones más importantes. La única plaza dentro del centro de la ciudad no tiene un carácter claro debido a la indefinición de la actividad en sus frentes.
- La construcción que alberga la **Municipalidad es antigua y no fue diseñada** para tal propósito; sus oficinas quedan dispersas en distintos edificios colindantes, sufriendo serios problemas funcionales. Además falta espacio para albergar todas las instancias de la institución, por lo que se han eliminado funciones (anexando departamentos) y relegado usos de servicio interno de la institución (no da respuesta a sus propios requerimientos).

### **Necesidades detectadas en Pichilemu:**

- **Generar una instancia urbana de carácter Cívico.**
- **Ordenar Concentrar la actividad Administrativa.**
- **Contar con un nuevo Edificio Municipal.**

Por esto se propone el desarrollo del **Edificio Consistorial I. Municipalidad de Pichilemu** dentro del contexto de un **Centro Cívico para la ciudad**; que considere una plaza cívica y el emplazamiento para reinstalar la Gobernación.



Gobernación Provincia de Cardenal Caro



Municipalidad de Pichilemu vista desde la calle y desde el interior de la manzana



### 1.3 Objetivos

El desafío consiste en entender la importancia de la Municipalidad y en general de las actividades cívicas, y mediante una propuesta urbano-arquitectónica responder a su rol administrativo; ser capaz de **producir una relación de diálogo e identificación** y a la vez **proyectar una imagen futura y potenciar el desarrollo comunal**.

- **Dotar** a la comuna de un **Espacio Cívico** de gran fuerza expresiva, capaz de unificar en su entorno a las dos instituciones mas importantes y de convertirse en **un símbolo para su población**.
- **Proyectar** un **Edificio Consistorial** que cumpla los **requerimientos actuales** de una municipalidad, **mejorando las condiciones** para los funcionarios y la atención de público. También albergar una serie de instancias multipropósito, con equipamiento para exponer, reunir, comunicarse; para mantener a la institución en interacción constante y permanente con la comunidad.
- **Potenciar** una **imagen clara y organizada** de Institución administrativas. **Potenciar la imagen del Centro Cívico** como lugar donde la comunidad se organiza y se expresa, lo que permite su desarrollo.
- Lograr una **imagen representativa** propia del balneario. Reflejar las inquietudes de la comunidad, y reforzar su imagen particular y ser motivo de orgullo e identificación del pueblo para con su lugar.



## 02 Antecedentes Administrativos

### 2.1 Estructura del Estado de Chile

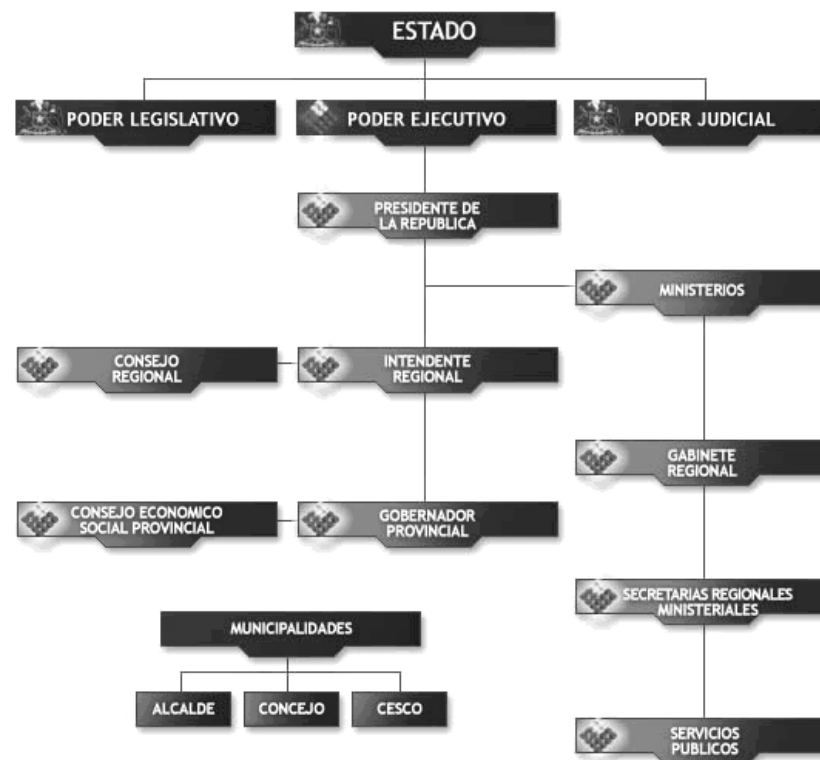
En el primer nivel se encuentran en paralelo las categorías:

- Poder Legislativo
- Poder Ejecutivo
- Poder Judicial
- Municipalidades
- Organismos Independientes  
(como la Contraloría, el Ministerio Público y el Servicio Electoral)

En general, se denominan **Servicios Públicos** a los distintos órganos que integran la Administración del Estado, y la actividad que realizan; ya que persiguen un fin de interés general: satisfacer las necesidades colectivas.

### 2.12 Poder Ejecutivo

Es presidido por el Presidente de la República, quien dirige y administra el **Gobierno a nivel Nacional**, y que es representado por el Intendente a nivel de Gobierno **Regional** y por el Gobernador a nivel de Gobierno **Provincial**.



Por su parte, los Ministerios administran **áreas temáticas** específicas por medio de las Seremi (Secretaría Regional Ministerial) de cada región.

## 2.12 Municipalidades

La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, regula la estructura y funcionamiento, determina las funciones y atribuciones de las municipalidades y las materias de administración municipal.

Reproduciendo los términos que fija la Constitución (de acuerdo a la reforma de 1991 que hace referencia al capítulo "Gobierno y Administración Interior del Estado", y **busca afianzar el proceso de descentralización del país**, fundamental para el sistema democrático) define a las municipalidades como "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".

Sus principales **funciones y atribuciones** son:

- El aseo y ornato de la comuna.
- Promover el desarrollo comunitario.
- Elaborar, aprobar y modificar el Plan de Desarrollo Comunal PLADECO, en concordancia con los planes regionales y nacionales.
- Aplicar las disposiciones sobre transporte y tránsito, construcción y urbanización dentro de la comuna.
- La planificación y regulación de la comuna, y la confección del Plan Regulador Comunal PRC de acuerdo con las normas legales vigentes.

También pueden desarrollar **otras funciones**, o compartirlas con otros órganos del estado, relacionadas con:

- La educación y la cultura.
- La salud pública y la protección del medio ambiente.
- La asistencia social y jurídica.
- El deporte y la recreación.
- El turismo.

La Municipalidad está constituida por:

- El Alcalde
- El Concejo Municipal
- El Consejo Económico y Social Comunal

El **Alcalde** es la máxima autoridad y le corresponde la dirección y administración, y la supervisión del funcionamiento de la municipalidad.

El **Consejo Municipal** esta integrado en Pichilemu por cinco concejales elegidos por sufragio; y está encargado de hacer efectiva la participación de la comunidad local, y ejercer funciones normativas resolutivas y fiscalizadoras.

El **Consejo Económico y Social Comunal CESCO** esta integrado por el alcalde y diez consejeros en el caso de Pichilemu (menos de 30.000 habitantes), provenientes de las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias y laborales, y organizaciones representativas de actividades productivas de bienes y servicios. Es de carácter consultivo y tiene por objeto asegurar la participación de las organizaciones comunitarias relevantes en el progreso económico, social y cultural de la comuna.

Las **Unidades Municipales** (genéricas) son:

- Secretaria Municipal
- Secretaria Comunal de Planificación y Coordinación
- Desarrollo Comunitario
- Obras Municipales
- Aseo y Ornato
- Tránsito y Transporte Público
- Administración y Finanzas
- Asesoría Jurídica
- Control

También puede existir el cargo de Administrador Municipal.

Pero como la comuna de Pichilemu tiene menos de 100.000 habitantes, puede agrupar dos o más funciones.

## 03 Antecedentes de Pichilemu

### 3.1 Características Generales

La **VI Región** del Libertador General Bernardo O'Higgins se divide en tres provincias: Cachapoal, Colchagua y Cardenal Caro, cuyas capitales son Rancagua, San Fernando y Pichilemu.

La **Provincia de Cardenal Caro**, que comprende la franja costera, se compone de 6 comunas: Navidad, Litueche, La Estrella, Marchihue, Paredones y Pichilemu.

La **Comuna de Pichilemu** tiene una superficie de 749,1 m<sup>2</sup> y una población total de 12.392 habitantes según el Censo 2002; de ellos el 76% se concentra en la zona urbana mientras que un 24% esta disperso en el territorio rural. La comuna esta constituida por un centro urbano: Pichilemu, y 23 localidades rurales, entre ellas: Alto Ramírez, Barrancas, Cahuil, Cardonal de Panilonco, Ciruelos, Cóguil, Espinillo, La Aguada, la Palmilla, La Villa, La Plaza, Las Comillas, Pueblo de Viudas, Quebrada Nuevo Reino, Pañul, Rodeillo y Tanumé.

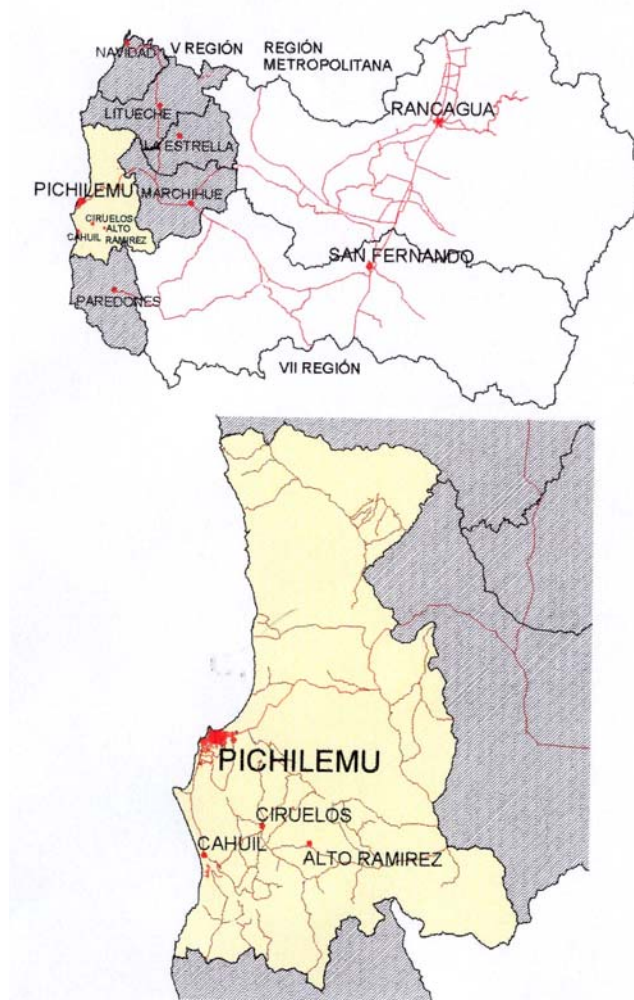


Fig. 1 Sexta Región, Provincia Cardenal Caro, Comuna de Pichilemu.

**El clima** de esta zona es mediterráneo (templado cálido con lluvias invernales) una estación seca larga y vegetación de secano costero. Las temperaturas máximas y mínimas son 17.5° y 9° con una media de 13,1°. **La hidrografía** esta expresada por el complejo del estero de Nilahue, que desemboca en la laguna de Cáhuil; el curso del estero de Petrel, que desemboca en la laguna de Petrel; y las lagunas El Barro, El Bajel y El Ancho, la que abastece de agua potable a Pichilemu. Esta presencia de espejos de agua es importante en la zona de acceso a Pichilemu y contribuye positivamente al paisaje.

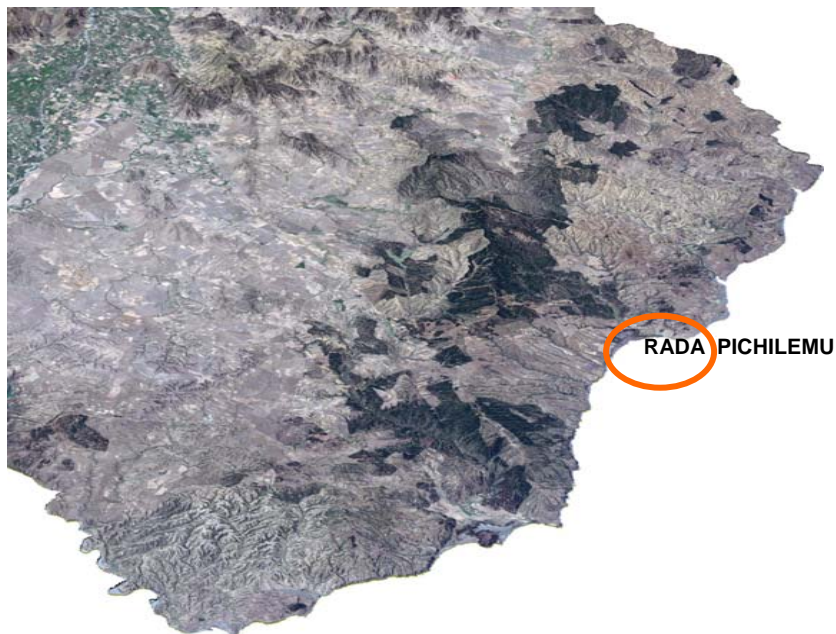


Fig. 2 Imagen tridimensional franja costera Sexta Región, vista desde el noroeste.

El desarrollo de la comuna esta ligado a las explotaciones forestales (plantaciones bosques de pinos y eucaliptos artificiales) , agropecuarias y extracciones pesqueras artesanales. No obstante, la principal actividad económica es el turismo, que se concentra en el balneario de Pichilemu y sus alrededores.



Fig. 3 Rada de Pichilemu vista desde la llegada noreste.



Fig. 4 Vista parcial de Pichilemu desde el Cerro La Cruz hacia el norte.

El balneario de **Pichilemu** se ubica en la costa de la sexta región, en los 34° 23'56" latitud sur y 71° 59'15" longitud oeste, a 206 Km. de Santiago (por Melipilla, Central Rapel, Litueche), y a 123 Km. de San Fernando. **Como es el centro urbano de la comuna de Pichilemu y capital de la Provincia Cardenal Caro, reúne una serie de instituciones y servicios de interés mayor a su propia población.**

Pichilemu **es el principal balneario marítimo de la Sexta Región**, por lo recibe una importante **población flotante** en verano. Combina atractivos del ambiente rural al cual pertenece, con los náuticos, ya que es uno de los mejores lugares de Chile para la **práctica de surf**, windsurf y funboard.



Fig. 5 Playa Principal de Pichilemu.

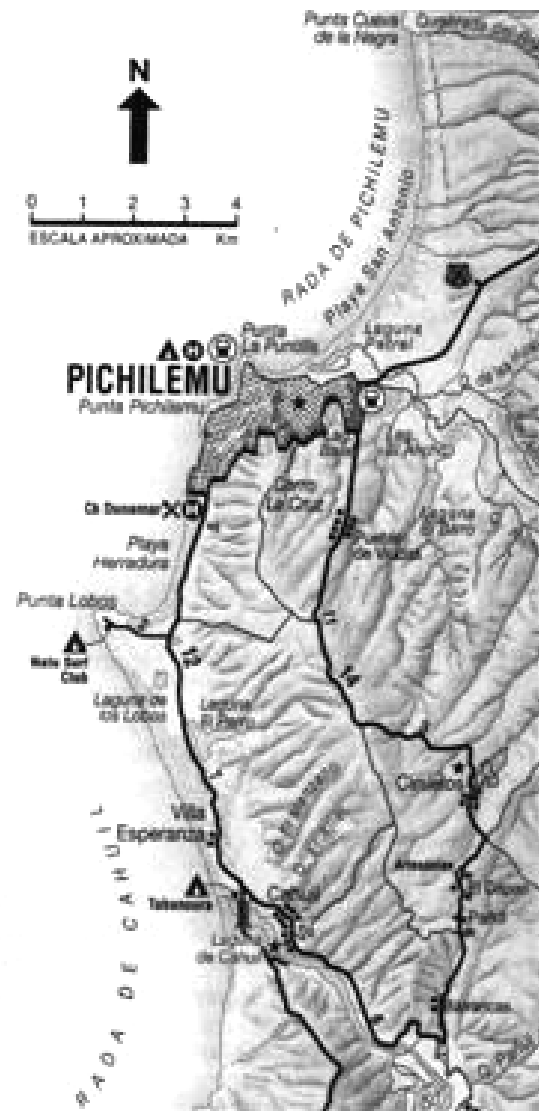


Fig. 6 Pichilemu y alrededores.

### 3.2 Antecedentes Históricos

En estas costas hay vestigios de ocupación humana en forma continuada, especialmente en Cáhuil, cuyas salinas ya eran explotadas por los indígenas, y cuya importancia se expresa en el “Camino de la Sal” hacia el interior. Por eso, en el siglo XVII ya es censada, en 1778 es vice-parroquia y en 1864 parroquia, con sede en Ciruelos.

Los **asentamientos** que dan origen a Pichilemu, en cambio, formaban parte de terrenos que pertenecían a las Estancias San Francisco de Pichilemu y San Antonio de Petrel, configuradas durante el siglo XVII. Pichilemu sólo es denominado como tal en 1873 y es descrito como un **caserío**. Es por esa época que se instala un embarcadero (a continuación de la calle San Antonio) para sacar la producción agrícola del Fundo San Antonio de Petrel, que estaba bajo la administración de don **Daniel Ortúzar**. En 1887 Pichilemu recibe el rango de **Puerto Menor**, pero el muelle es incendiado durante la Revolución del 91, y su reposición (de menor calidad) funciona hasta 1912, sin llegar a concretarse un puerto.

La **Comuna de Pichilemu fue creada** por Ley de Comuna Autónoma, al igual que la mayoría de las comunas del país, el 22 de diciembre de **1891**, durante el gobierno de Jorge Montt.



Fig.7 Proyecto de Puerto en la rada de Pichilemu, ordenado por A. Ross.

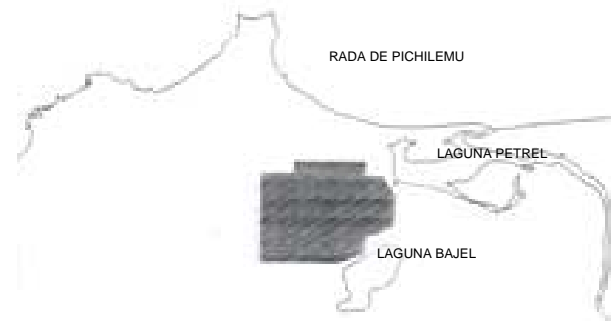


Fig. 8 Población Ortúzar (Santa Irene) 1898.



Fig. 9 Avenida Ortúzar.

**La Municipalidad** comienza a funcionar el 6 de mayo de 1894, siendo su primer alcalde don José María Caro Martínez y una de sus prioridades ordenar la ocupación del espacio urbano.

En 1898 se realizó la hijuelación del fundo de la familia Gaete, que era parte de la Hacienda San Francisco; que deja a **Daniel Ortúzar** como propietario de la franja más próxima al mar, donde **se proyecta un damero que da origen a la Población Santa Irene**, que es el origen del **casco histórico** de Pichilemu. En 1902 se realiza un segundo loteo, el de la Población Pavez Polanco, que dará origen al **barrio El Bajo**.

En 1885 don **Agustín Ross** Edwards había comprado una parte del fundo San Antonio de Petrel, donde a partir de 1905 desarrolla la **“Empresa Balneario de Pichilemu”**. Entre sus múltiples instalaciones, el Casino de Juegos **atrajo gran cantidad de público**, ya que fue el primero en funcionar en el país, desde 1917 hasta 1932. Los visitantes del balneario podían darse el lujo de viajar en coches y hacer relevo de caballos, o viajar en los primeros vehículos que había en el país; por lo que era un exclusividad. Es por esto que Agustín Ross es considerado el artífice del auge de Pichilemu como **balneario de lujo** a comienzos del siglo XX. Paulatinamente se produce **el loteo de la Población Ross**.

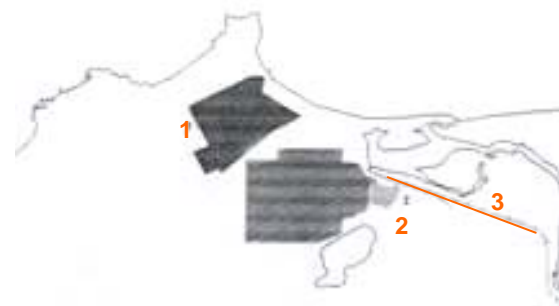


Fig. 10 (1) Población Ross 1935. (2) Sector el Bajo 1928.(3)Línea del Tren 1926



Fig. 11 Población Ross: Hotel, parque y chalets.



Fig.12 Llegada del tren.



La **llegada del tren** en 1926 se transformó en **agente urbanizador y de aumento de población**, pero el balneario perdió exclusividad pues se democratizó el visitante. La sucesión de Agustín Ross no mantuvo la Empresa Balneario, y en 1936 donan a la Municipalidad el parque, bosque y las urbanizaciones.

Aunque aumenta considerablemente el flujo de personas, y se producen loteos que permiten que el balneario comience a desarrollarse en distintos sectores: las poblaciones Reina del Mar y María Luisa de 1945, Pavez Polanco de 1946 y El Bosque de 1947. Paralelo al loteo de la población María Luisa se donan a la Municipalidad los terrenos en los funciona, desde el año 1947 y bajo cláusula de la donación, el Aeródromo de Pichilemu. Tras el auge Pichilemu sufre un fuerte decaimiento y el progreso se torna muy lento, su expansión es de muy baja densidad y buena parte es de segunda vivienda.

En 1953 se le otorga la calidad de Parroquia a Pichilemu, que era Vice-Parroquia desde 1923 .

**El crecimiento urbano** adaptado a **la topografía determina la configuración de la ciudad**, en la que se distinguen **tres sectores** claramente **diferenciados**: **Infiernillo, al poniente; El Centro, separado del primero por la quebrada del Bosque; y El Bajo, separado del anterior por la quebrada de la Laguna El Bajel.**

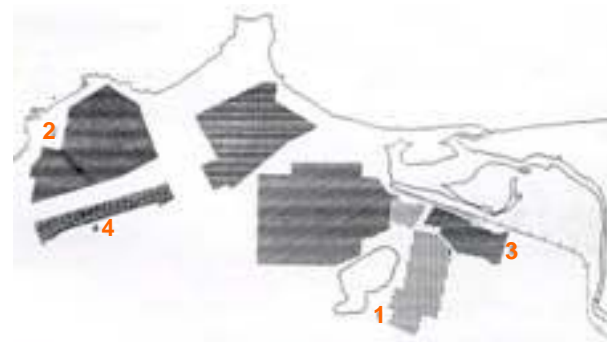


Fig. 13 (1) Pob. Reina del Mar.(2) Pob. María Luisa 1945. (3) Pob. Pavez Polanco (Los Jardines).(4) Pob. El Bosque.



Fig. 14 Camino de la estación al centro.



Fig. 15 Estructura urbana 1980.

Después de años de estancamiento, la creación de la **Provincia Cardenal Caro**, el 3 de Octubre de 1979, marca un antes y un después **pues permite impulsar una serie de obras de infraestructura** para todas las comunas que la componen sobretodo para Pichilemu ya que por ser cabecera de provincia aquí **se instalan las instituciones gubernamentales** y se facilitan todos los trámites. De hecho, en 1985 se construye el Hospital de Pichilemu.

El servicio de trenes, reducido a su mínima expresión, es suspendido en Marzo de 1986 debido a lo deteriorado del tendido de las líneas férreas (sobretodo después del terremoto de 1985).

A mediados de lo 80 comienza el **segundo auge** de Pichilemu, con el “descubrimiento” de sus buenas condiciones para la **practica del surf**. Aunque comenzó lentamente, el boom se dio a partir de 1986, con el Primer Campeonato Nacional de Surf, que en 1990 sería el Primer Campeonato Internacional de Surf y Bodyboard; consolidándose su practica y la **fama del lugar internacionalmente**.

Otro factor que ayuda a este resurgimiento es la **mejora de las vías de comunicación**: en 1995 se completa la pavimentación del camino hacia San Fernando, y en 1998 se termina de pavimentar el camino que conecta Pichilemu con Litueche y Melipilla, lo que sumado a la Autopista del Sol hasta Santiago facilita enormemente el flujo de turistas.

Desde entonces se ha producido un sostenido aumento en la construcción interna (densificación) y gran desarrollo del borde costero. **Últimamente la pavimentación entre Pichilemu y Cahuil facilita la expansión urbana y produce muchas expectativas de un gran auge turístico hotelero** si se concreta la conexión con la quinta y séptima región, al ser todavía estas extensas playas prácticamente vírgenes.









Fig. 16, 17, 18, 19 Boom del Surf en Pichilemu.

### 3.3 Situación Normativa

#### 3.31 Plano Regulador Comunal

El Plano Regulador de Pichilemu en vigencia hasta septiembre de este año, consideraba radio urbano los sectores Reina del Mar, Centro e Infiernillo. **El Nuevo Plano Regulador** (aprobado el 31 de agosto de 2004) **prolonga el radio urbano** abarcando además los sectores de Playa Hermosa, Punta de Lobos y .Cáhuil. En esta nueva herramienta de planificación, mucho más completa que la anterior, **se contemplan las posibilidades de desarrollo y expansión prevista con la apertura de la Ruta Costera.**

-  LIMITE URBANO ACTUAL (PRC 1982)
-  LIMITE PROYECTADO (PRC 2004)
-  EXPANSION URBANA SOCIAL
-  EXPANSION URBANA TURISTICA
-  VIALIDAD INTERCOMUNAL ACTUAL
-  PROYECTO BICENTENARIO RUTA DE LA COSTA

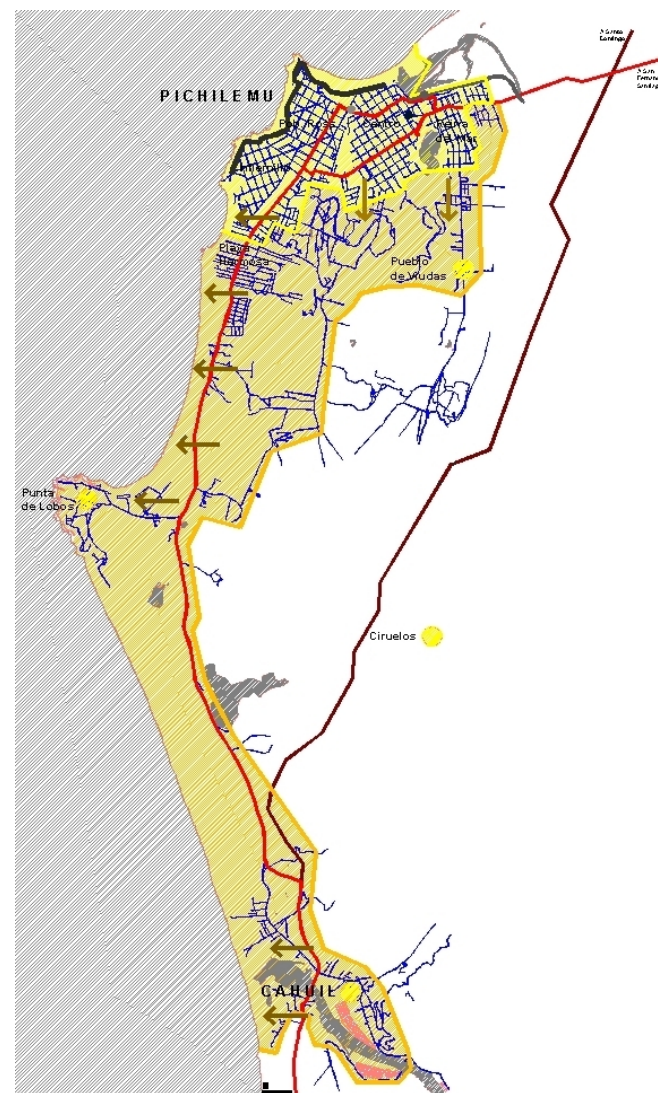


Fig. 20 Definición Zona Urbana Plan Regulador de Pichilemu.

## 3.4 Proyecciones para la Comuna

### 3.4.1 Proyectos Interurbanos

#### ▪ Ruta Costera

Es un **Proyecto Bicentenario** de envergadura a nivel nacional que contempla su desarrollo de aquí al 2010. **La Ruta Costera es una Vía Estructurante alternativa** a la Ruta 5 con un trazado a máximo 20 kilómetros de la costa; que debe ser un camino **colector de conexión costera** (no cruzar por Ciudades, Caletas, Balnearios, que accederán a ella mediante caminos transversales), no una costanera de servicio al borde costero (ya que en verano se saturan, dadas sus condiciones de vías de accesos a las playas y puertos). Dentro de sus objetivos **está abrir nuevas áreas de atractivo turístico, inmobiliario e integrar zonas aisladas**; generando desarrollo al permitir-facilitar explotar sus recursos, y mejorar su calidad de vida.

Para la Provincia de Cardenal Caro, esto se cumple cabalmente: la posibilidad de integrarse a un trazado mayor a través de la Ruta Costera significará mejorar sustancialmente la conectividad y abrir la posibilidad de desarrollar todo el borde costero, hasta el momento muy poco intervenido por carencia de accesos. Esta situación comenzó a darse al pavimentar el tramo Pichilemu-Cáhuil, con proyectos a lo largo de **todo el borde con alto atractivo turístico**; motivo por el cual todo el tramo (13 kilómetros) ha sido incluido en el nuevo Plan Regulador, con el fin de poder controlar su desarrollo.

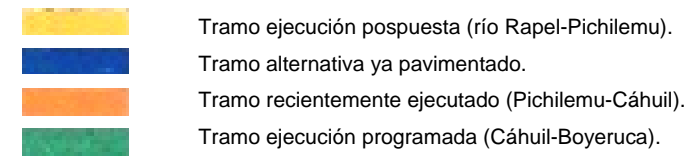
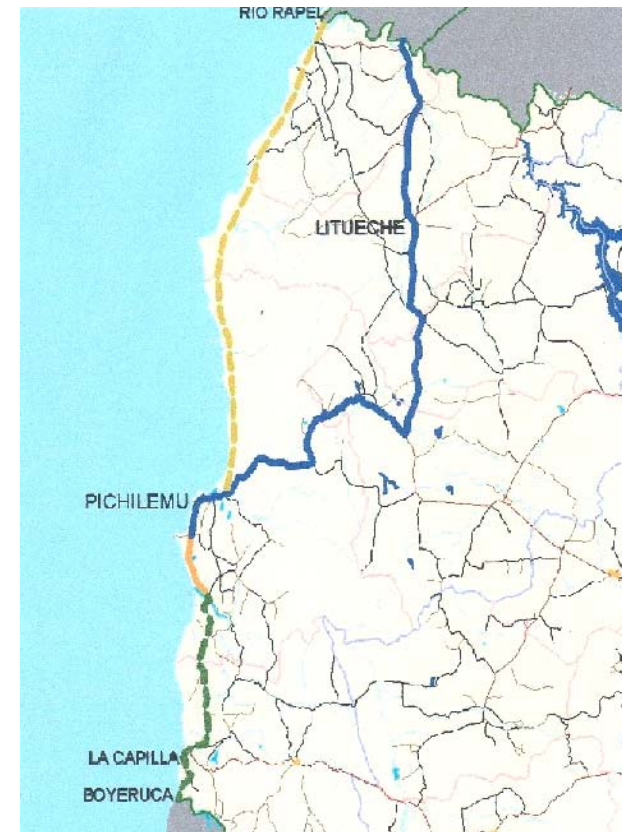


Fig. 21 Alternativas Ruta Costera Sexta Región.

En la región los tramos son:

1\_ Río Rapel a Litueche: pavimentado (actual Ruta G-80-l) recibe el flujo proveniente de Santiago por Melipilla. Alternativa temporal.

2\_ Litueche a Pichilemu: pavimentado. Alternativa temporal.

3\_ **Pichilemu a Cáhuil: recientemente pavimentado (2003) y con la construcción del Puente Cáhuil (2001)**, el estándar en este sector ha mejorado notablemente. Alternativa temporal mientras no se habilite una variante o by-pass que pase por el sector denominado Pueblo de Viudas, para no pasar por el centro de Pichilemu. Esto perjudica a la localidad, pues deja todo el flujo (incluidos camiones de carga) pasando por el interior urbano, que se ve sobrepasado en su capacidad durante el verano.

4\_ Cáhuil a Bucalemu: requiere pavimento básico, y mejorar trazado.

5\_ Bucalemu a la Capilla: necesita mejorar trazado y pavimento básico, ya que se corta con las lluvias.

6\_ La Capilla a Boyeruca (límite Regional): necesidad urgente de reemplazar Puente Boyeruca. Es el cuello de botella entre San Antonio y Concepción, cuando el flujo se incrementa por la inducción de tránsito que se producirá al abrir más tramos de la Ruta Costera.



Fig. 22 Camino a Cáhuil.



Fig. 23 Cáhuil.

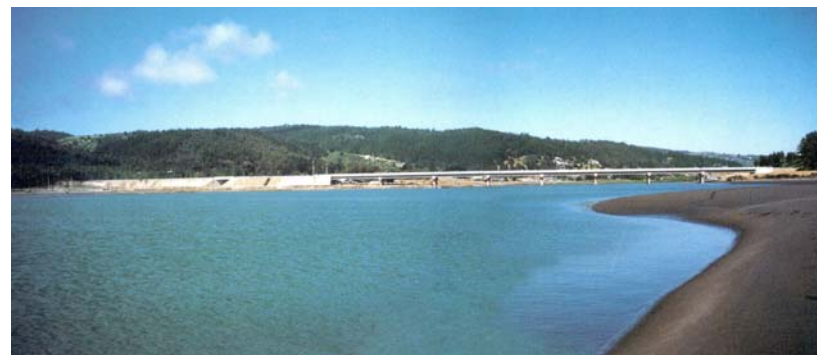


Fig. 24 Nuevo Puente Cáhuil.

- **Camino Real de la Costa**

Es parte del Proyecto **Rutas Patrimoniales**, Proyecto Bicentenario desarrollado por el Ministerio de Bienes Nacionales que busca el reconocimiento de las rutas históricas, que la Sexta Región están definidas por tres caminos: el Camino Real de la Frontera, el camino del Centro, y el Camino Real de la Costa. Este año fue inaugurado el Camino Real de la Frontera (junto a otros 10) el día del Patrimonio Nacional, por lo que se espera inaugurar los antes mencionados en los próximos años.

Estos caminos son generalmente de origen prehispánico, que fueron usados por los españoles y en torno a los cuales se produjeron los primeros asentamientos y poblados importantes. La intención es rescatar estos recorridos para destacar las riquezas patrimoniales de los poblados que ellas relacionan.

El Camino Real de la Costa **incluye las localidades de Alto Ramírez, Ciruelos y Cáhuil**; lo que permitiría potenciar sus valores tradicionales e **incluirlos dentro de los atractivos turísticos** de la comuna. La denominación de Camino Real se debe a que la ruta fue mejorada por el Estado para la circulación de carruajes, y comunicaba poblaciones de importancia; porque la **producción de Sal** de Cáhuil, Bucalemu y Boyeruca era fundamental para el abastecimiento de la zona central.



Fig. 25 Rutas patrimoniales sexta región



Fig. 26 Logo Rutas Patrimoniales Sexta Región.



Fig. 27 Salinas sector Cáhuil

### 3.42 Proyectos Urbanos

Proyectos Relevantes considerados en el nuevo Plano Regulador, algunos de los cuales ya han sido ejecutados y otros están gestionándose.

- 1.1 Variante acceso a Pichilemu, Ruta Costera.
- 1.2 Costanera paralela a Línea Férrea.
- 1.3 Continuidad vialidad (puentes) de conexión interna.
- 1.4 Rodoviario y Zona de Equipamiento.
- 1.5 Pavimentación Camino Costero: ejecutado.
- 1.6 Accesos Borde Costero.
- 1.7 **Reposición Servicio de Trenes.**
- 1.8 **Teatro Pista Municipal.**
- 1.9 **Casa de la Cultura Ex Casino.**
- 2.0 **Paseo Costanera de Pichilemu.**
- 2.1 Nudo vial acceso Cáhuil: ejecutado.
- 2.2 Pavimentación Punta de Lobos Cáhuil: ejecutado.
- 2.3 Costanera Punta de Lobos Cáhuil.

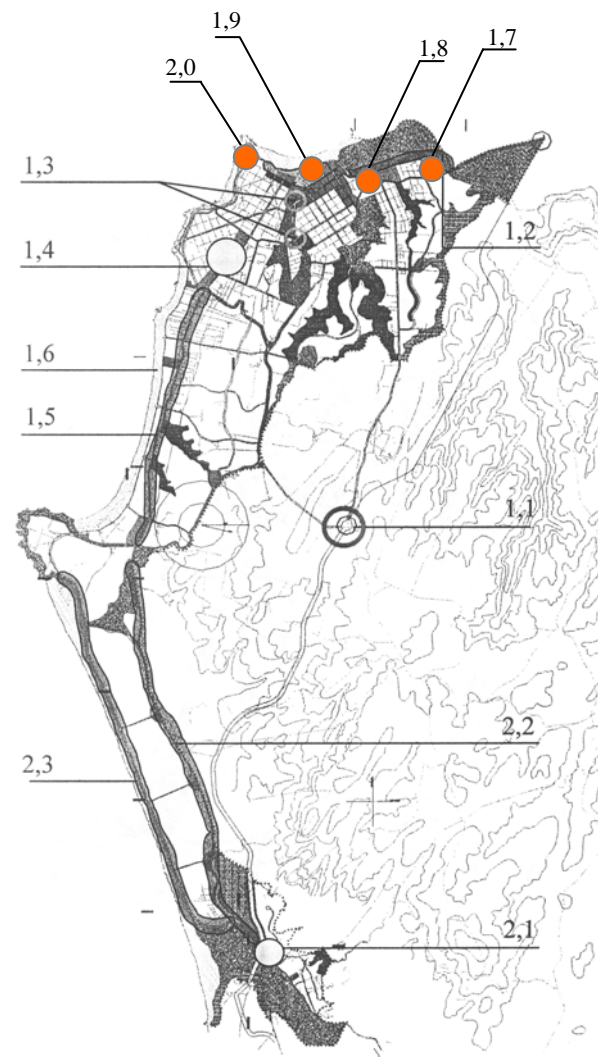


Fig. 28 Proyectos Relevantes.

- **Recuperación Servicio de trenes.**

Con la inauguración de “El Tren del Vino”, servicio turístico que funciona hasta Santa Cruz y la restauración de la estación de Peralillo; surgen esperanzas de hacer llegar nuevamente el tren hasta Pichilemu, aprovechando el fuerte impulso que el turístico campesino rural ha dado en la zona .

- **Restauración Pista Municipal (eventos culturales, recreativos y sociales)**

Durante los últimos 12 años se han ido restaurando con financiamiento del Fondo Nacional para el Desarrollo Regional, teatros y salas en la Sexta Región para que puedan desarrollarse en ellos diversas actividades culturales (ya se han recuperado 9, y hay 3 en proceso). La intención del Consejo Nacional del Arte y Cultura re-habilitar espacios culturales perdidos, recuperar los espacios que ya existen, para la comunidad

El Teatro Municipal de Pichilemu, **la Pista Municipal, es en realidad un galpón** que tiene un escenario y algunas instalaciones, que **no ha podido ser utilizado para los eventos de la comunidad** desde mediados del año pasado por serios problemas estructurales. La **intención es lograr generar un espacio cultural para la comunidad** pero poder contar con butacas y equipos de audio y sonido inexistentes.



Fig. 29 Estación de trenes de Pichilemu, Monumento Nacional.



Fig. 30 Restauración Teatros Sexta Región.



### ▪ Recuperación Población Ross

Recientemente se ejecutó un proyecto de recuperación urbana de la Población Ross, con mobiliario urbano; y se busca declararlo Sitio de Interés Histórico. Conjuntamente se quiere restaurar el edificio Ex Casino, que es Monumento Nacional y propiedad municipal, en la Casa de la Cultura de Pichilemu. Se está evaluando el proyecto y sus formas de financiamiento.

### ▪ Paseo Costanera de Pichilemu

El objetivo de este proyecto desarrollado por el Serviu es la restauración y prolongación de la Avenida Costanera, y el tratamiento de hermoseamiento del borde costero. Consiste en la definición (pavimentación) de vías urbanas y paseo peatonal junto al borde costero, plazoletas y miradores, y con mobiliario urbano y arborización.



Fig. 32 Ex Casino, Monumento Nacional.

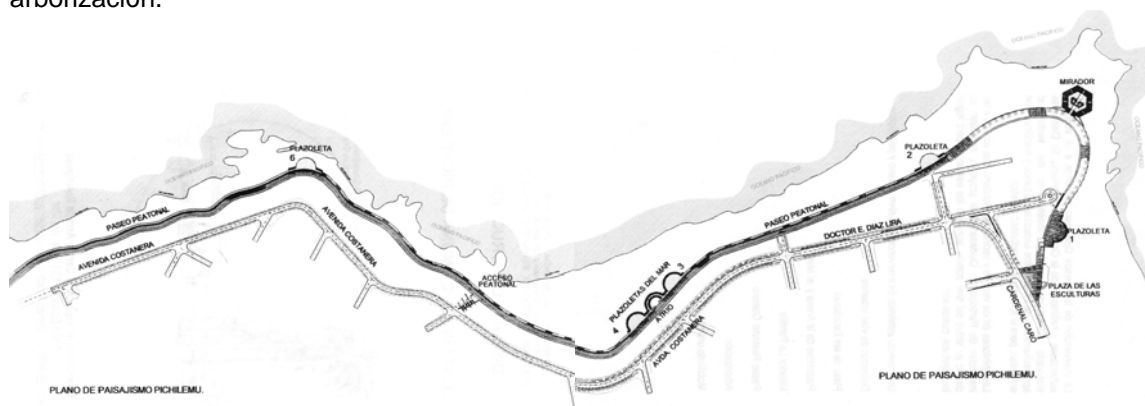


Fig. 31 Proyecto extensión Costanera.



Fig. 33 Ubicación proyectos Costanera y Población Ross.

De lo anterior, se puede concluir que: a partir de las condiciones naturales propias del lugar, de la evolución urbana, y de los proyectos en desarrollo y existentes; se consolidan, con características diferenciadas, 3 Polos de Desarrollo.

El Borde Costero: poco consolidado y de condiciones propicias para el turismo.

La Zona de Conservación Histórica (urbanización y población Ross): además con un Monumento Nacional, naturaleza de interés y actividades culturales.

El Centro Administrativo: concentra y debe potenciar las condiciones de los ejes principales con actividad permanente.



Fig. 34 Polos de Desarrollo con características diferenciadas.

### 3.5 Municipalidad de Pichilemu

#### 3.51 Situación Actual

En la actualidad la Municipalidad se emplaza en la calle Ángel Gaete, en un terreno de 1.660 m<sup>2</sup> que desciende bruscamente desde el nivel calle. Se compone de un edificio de 2 pisos y un zócalo (1120 m<sup>2</sup>), una construcción complementaria (220 m<sup>2</sup>), un galpón (260 m<sup>2</sup>) y el patio, los que funcionan como estacionamiento de camiones, bodega y corral municipal.

El edificio principal es una construcción que **no fue diseñada para tal propósito, no funciona como un edificio unitario sino como 4 aislados**, pues no tiene circulaciones internas que los conecten. Es por esto que sus reparticiones se encuentran dispersas en 5 unidades independientes (sumando la construcción complementaria). **Sus distintas instancias no interactúan fluidamente lo que significa un costo por distanciamiento, incomunicación y mantención.**



Fig. 35 Vista edificio municipal desde Av. Aníbal Pinto.



Fig. 36 Vista edificio municipal desde Manuel Montt.



Fig. 37 Vista patio interior de la Municipalidad.

El edificio y la construcción adyacente son insuficientes para albergar el total de las dependencias, motivo por el cual se han reducido funciones, anexando distintas oficinas y relegado algunos usos. Además no se cuenta con una serie equipamientos (por falta de recintos) que presten servicios básicos tanto al personal municipal como a la comunidad.

La Municipalidad de Pichilemu carece de:

- **Salas de Reuniones** en general y **Sala de Consejo**.
- **Dirección Jurídica**, oficina permanente, hoy un abogado va tres veces por semana pero no tiene oficina.
- **Dirección de Aseo y Ornato**, la Dirección de Obras Municipales esta a cargo de sus funciones.
- **Oficina de Fonasa** (Fondo Nacional de Salud), que actualmente funciona a través de la Administración Municipal.
- **Guardería**, hoy se paga a cada funcionaria una cantidad equivalente a los gastos requeridos durante dos años.
- **Casino y o cafetería Municipal**.
- **Auditorio o sala de proyecciones, o sala multimedia** que permita realizar reuniones, presentaciones de proyectos, capacitaciones, etc.

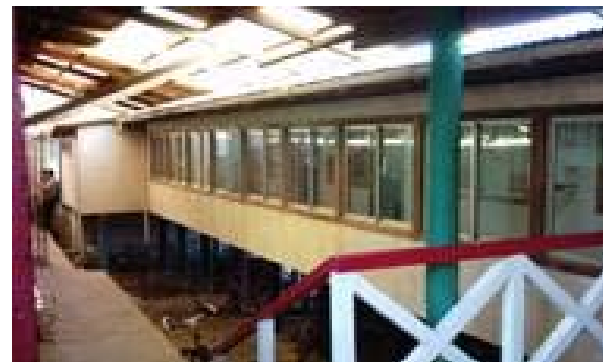


Fig. 38 Vista exterior construcción adyacente o "vagón".

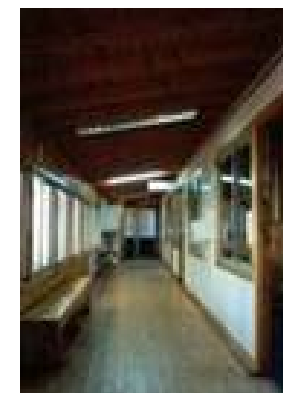


Fig. 39 y 40 Vista pasillos interiores de la Municipalidad.



Fig. 41 Vista patio interior de la Municipalidad.

### 3.52 Organigrama Municipal

La Municipalidad de Pichilemu cuenta con una Administración Municipal, que coordina todas las unidades municipales y servicios municipalizados. Teniendo presente es un comuna de menos de 100.000 habitantes, y la situación actual de la Municipalidad (falta de recursos físicos y humanos) se entiende la reducción de unidades funcionales genéricas, por lo que la Municipalidad de Pichilemu funciona de acuerdo al organigrama adjunto.

Esta situación puede ser revertida con el nuevo **Edificio Consistorial**, por cuanto se **podrá contar con todas la unidades municipales** y contar con **una serie de servicios complementarios e instalaciones que permitirán dar una respuesta adecuada a los requerimientos actuales de la institución así como de la comunidad.**

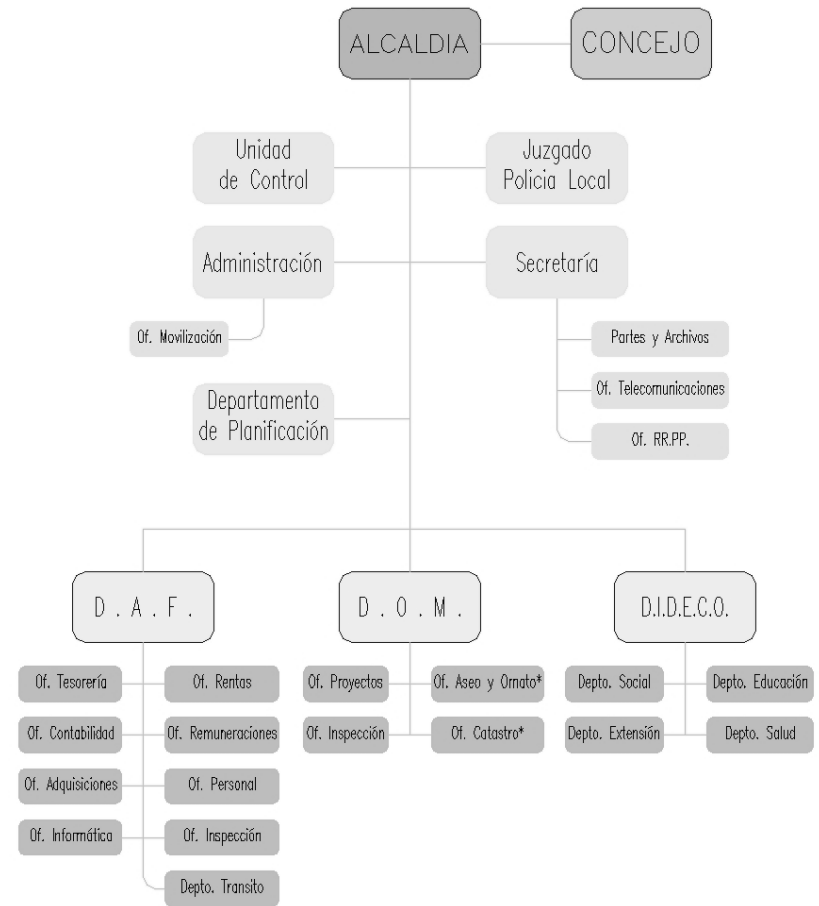


Fig. 42 Organigrama Municipalidad de Pichilemu.

### 3.53 Propiedades Municipales

La **Municipalidad** no cuenta con terrenos disponibles propios, pero **posee una serie de propiedades**; algunas de ellas fueron donadas por particulares bajo la condición de que mantuvieran su uso y que fueran abiertos a la comunidad , que es el caso de el Parque Ross y toda la urbanización entorno, el Bosque y el Aeródromo.

1. Edificio Consistorial
2. Ex Casino Sala de Arte
3. Biblioteca Municipal
4. Colegios municipales
5. Internado Municipal
6. Gimnasio Municipal
7. Pista Municipal
8. Estadio Municipal
9. Aeródromo
10. Parque Ross
11. Bosque Municipal
12. Plazas publicas
13. Vivero Municipal



Fig. 43 Plano emplazamiento propiedades municipales.

1. Edificio Consistorial



2. Ex Casino, Sala de Arte



3. Colegios municipales (3 urbanos, 20 rurales)



4. Internado Municipal



5. Biblioteca Pública Municipal



6. Gimnasio Municipal



7. Pista Municipal



8. Estadio Municipal



9. Aeródromo de Pichilemu.



10. Parque Ross.



11. Bosque Municipal.



12. Plazas Públicas.



## 04 Elección del Terreno

### 4.1 Planteamiento Urbano

#### 4.1.2 El Sector

Pichilemu ha estado marcado desde sus inicios por sus condicionantes topográficas: dos quebradas lo dividen en tres. La **trama de damero** fue impuesta sin reconocer las **condiciones de borde de las quebradas ni del borde costero**, que permitiera valorar las vistas y relacionar los distintos sectores de la ciudad. Esto y la mala conectividad vial determinan el **desarrollo independiente de los tres sectores**.

El sector central o Centro, donde surgió el poblado, ha concentrado históricamente las funciones más importantes, consolidándose como el **centro administrativo y comercial de la ciudad**. Sin embargo, ante la **ausencia de un núcleo o plaza fundacional**, la función administrativa nunca ha contado con un **espacio cívico, congregador y concentrador de las funciones institucionales**. Y pese a una mayor presencia institucional en torno a la avenida principal, la mayoría se encuentra dispersa.



Fig. 1 Foto Aérea Sectores de Pichilemu.

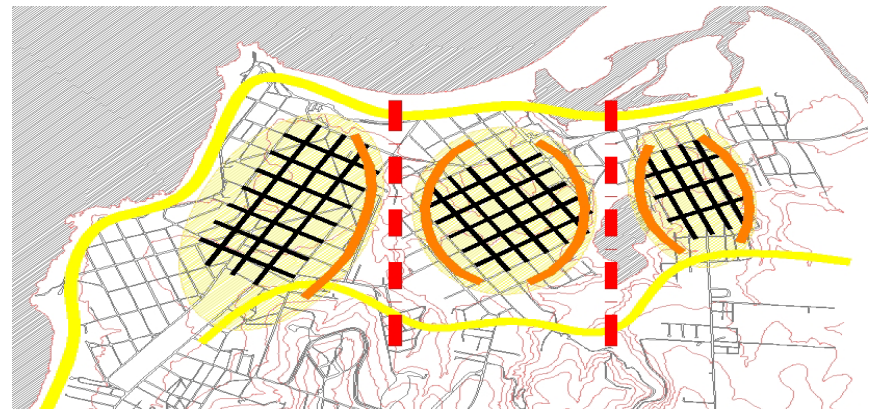


Fig. 2 Condiciones de borde quebradas, cerros y mar, definen sectores.



Av. Ortúzar tiene un mayor uso comercial hacia la Av. Costanera, que se desvanece hacia el interior donde hay un **mayor uso institucional-administrativo**.

Una **zona de deterioro** se produce por la existencia de un **terreno baldío junto a un edificio en desuso**, la **Pista Municipal**, cuyo estado estructural ha obligado su cierre desde el año pasado. La Pista Municipal (antigua pista de baile) era utilizada para los eventos de la comunidad; por tal motivo el Departamento de Planificación ha desarrollado la propuesta de rehabilitarla como Teatro Municipal. El proyecto se financiaría con FNDR, dentro de un Plan de Rehabilitación de los teatros de la Sexta Región impulsado por el Consejo Nacional de Arte y la Cultura. Este sería un **primer paso para generar una renovación urbana** dentro de la avenida Ortúzar.

- COMERCIO
- INSTITUCIONES



Fig. 3 Plano usos de suelo Avenida Ortúzar.

La propuesta consiste en: a partir de un terreno baldío y un terreno de propiedad municipal con una impronta en la memoria del lugar por haber sido por años una pista de baile y después el único lugar de eventos masivos de la comunidad; **reunir las instituciones públicas más importantes de lugar: la Municipalidad y la Gobernación con equipamientos de uso cultural**; y así generar un hito, una **Manzana Cívica** que reactive y potencie la avenida principal, y el sector centro en general.



Fig. 4 Pista Municipal: Galpón con problemas estructurales.



Fig. 5 (1) Edificio Cerrado y (2) Terreno Baldío en la Avenida Principal.



Fig. 6 Terreno Baldío: con vista de fondo

#### 4.13 Situación Normativa que afecta al Sector Centro

El nuevo Plano Regulador Comunal establece que en torno a las calles principales, avenida Ortúzar y la calle Aníbal Pinto se debe concentrar (mantener) la función de Equipamiento y Servicios en el Sector Centro,

- ZONIFICACION
- A1\_ Residencial Mixta 1
  - A2\_ Residencial Mixta 2
  - A3\_ Residencial Mixta 3
  
  - B1\_ Equipamiento
  - B2\_ Equipamiento y Areas Productivas
  
  - E \_ Areas Verdes
  - EB\_ Areas Verdes y Equipamiento
  
  - P1\_ Proteccion del Borde Costero
  - P2\_ Proteccion de Interes Paisajistico
  - PPA\_ Preservacion Patrimonio Arquitectonico

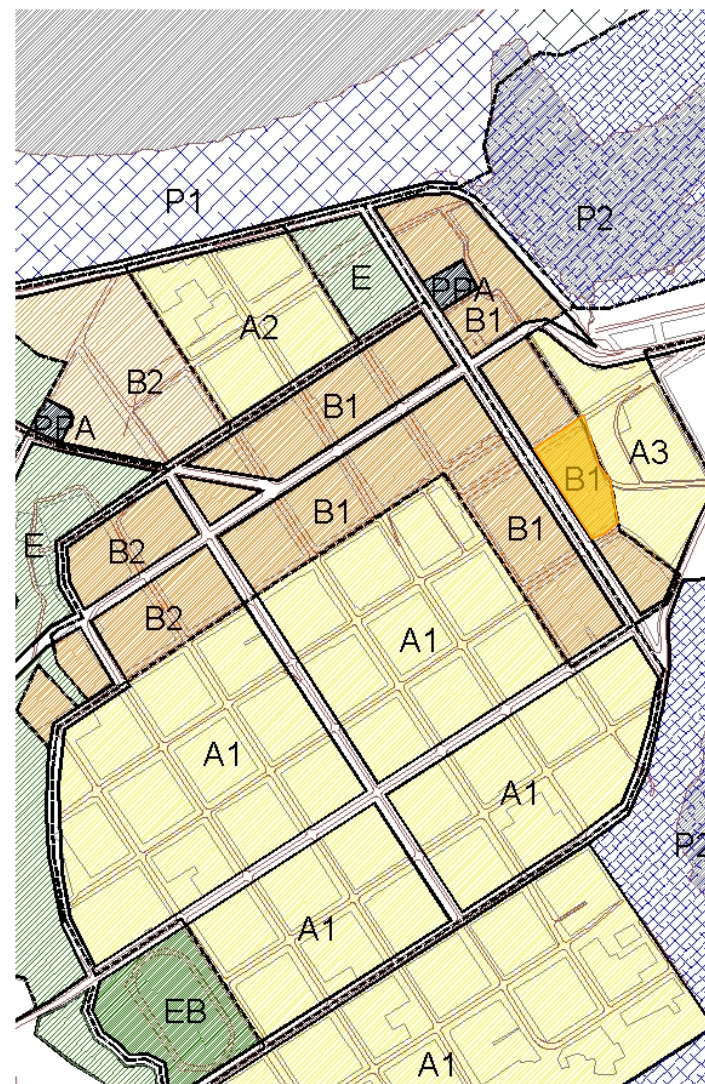


Fig. 7 Plano Situación Normativa Sector Centro.

#### 4.14 La Avenida Principal

La Avenida Ortúzar y la Avenida Costanera son las únicas calles que tienen perfil mayor. En contraposición a la última, que se abre al mar, Avenida Ortúzar tiene **fachada continua**, por lo que tiene un **carácter urbano distintivo dentro de la ciudad**.

La avenida Ortúzar es la avenida mas importante y la mas antigua de la ciudad, por eso su perfil y las fachadas que se conservan tienen un significado simbólico; sin embargo no tienen mayor valor constructivo o patrimonial, a excepción de la Casa de Retiro de la Armada; que es Inmueble de Conservación Histórica según el nuevo Plano Regulador. Sin embargo hay sectores deteriorados que han perdido todo carácter, lo que **permite y motiva la renovación urbana**.



Fig. 8 Casa de Retiro de la Armada.



Fig. 9 Imagen Histórica de la Avenida.



Fig. 10 Permanencia de la Fachada Continua.



Fig. 11 Construcciones antiguas.

Ante la falta de un espacio urbano que permita congregar actividades masivas, la **Avenida Ortúzar asume el Rol de Espacio Urbano para Actos Masivos**, y como tal es la calle con mayor vida cívica de toda la ciudad. La Avenida se cierra para albergar los eventos, entre ellos los Desfiles Cívicos (la tarima de las autoridades se arma en la fachada de la Pista Municipal), celebración de festividades (Semana Pichilemina, Año Nuevo), Conciertos, e incluso pasa la Vuelta Ciclista de Chile.



Fig. 12 Perfil particular dentro de la ciudad.



Fig. 13 Carácter comercial.

Por esto sería bueno generar un espacio que permita una pausa dentro del recorrido.



Fig. 14 Actividades de Carácter Público.



Fig. 15 Actividades Recreativas.



Fig. 16 Actividades Cívicas.

## 4.2 El terreno

El terreno propuesto para el proyecto de Centro Cívico **se ubica en la Avenida Principal**, hacia el interior, en la vereda oriente. Está comprendido entre Avenida Ortúzar y la calle San Antonio, y entre Primer Centenario y Bernardo O´higgins.



Fig. 17 Fachada del terreno hacia Avenida Ortúzar.

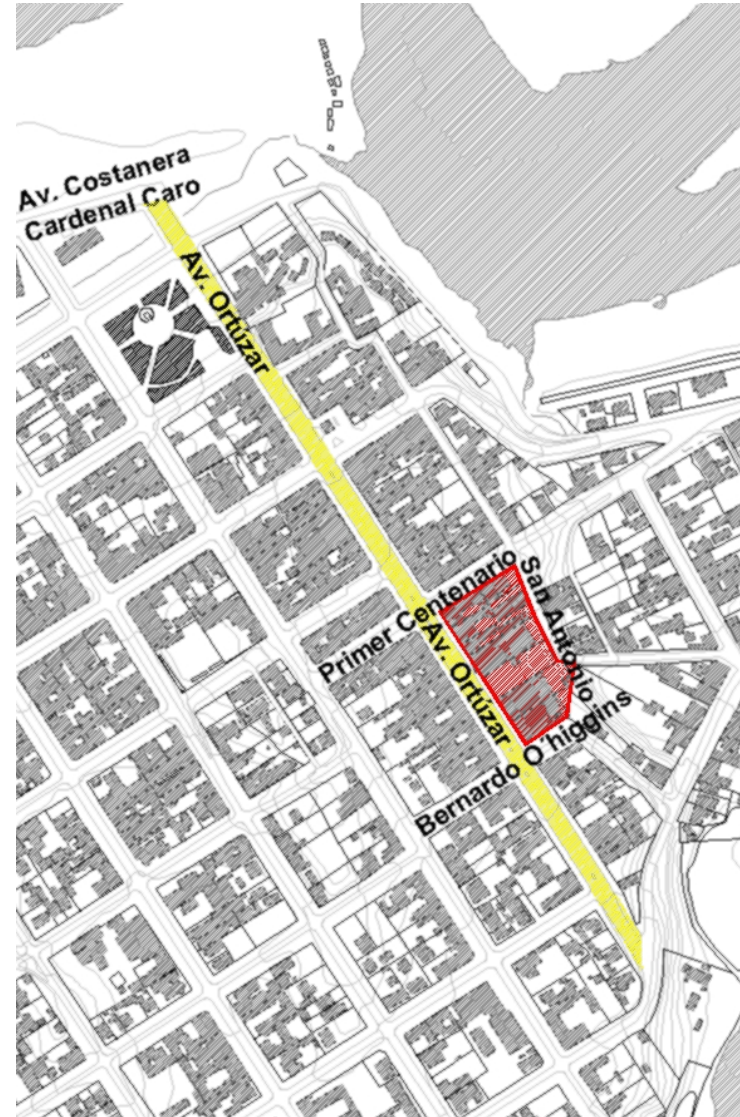


Fig. 18 Plano de Emplazamiento del Terreno.

El terreno tiene **muy buena accesibilidad**, ya que se encuentra en la avenida principal, pero además está **entre los caminos que dan acceso y salida a la ciudad**; factor fundamental para el proyecto, considerando que **debe servir a la Comuna, y aunque en menor medida, a la Provincia**.

La calle Primer Centenario hace más directo el **acceso al terreno**, mientras que San Antonio y Bernardo O'higgins, actualmente sin pavimentar, adquieren un **rol de servicio** que permite manejar el tema de estacionamientos desligándolos de la avenida principal.



Fig. 19 Plano general conectividad interurbana de Pichilemu.



Fig. 20 Acceso por Primer Centenario.

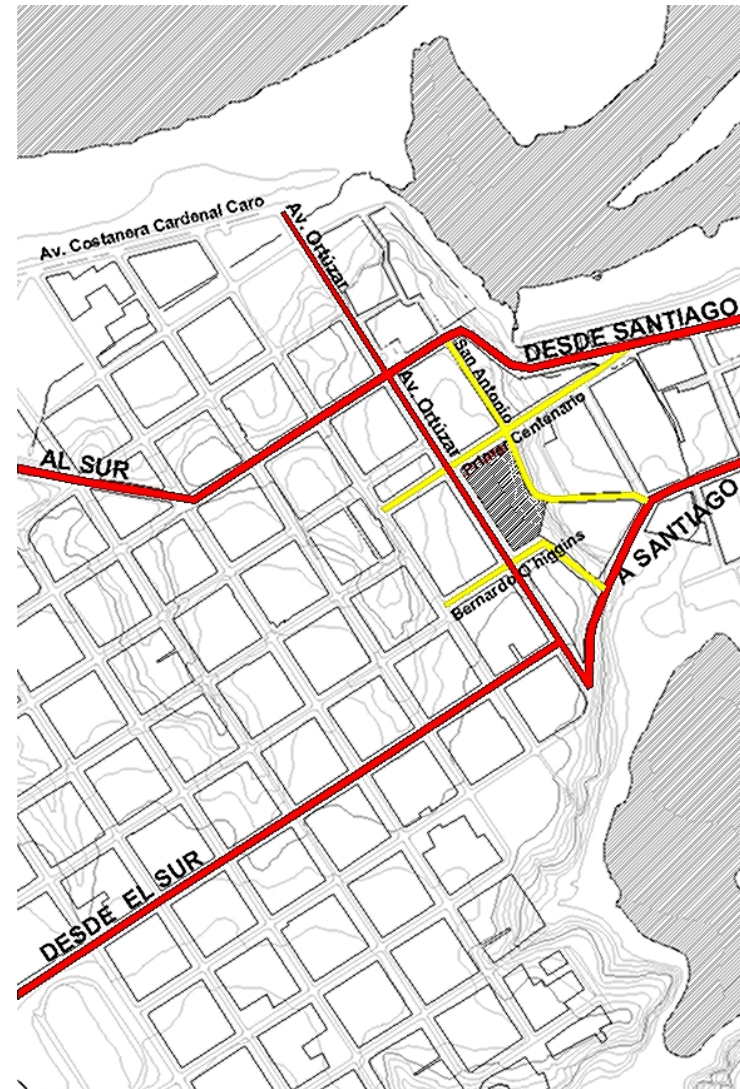


Fig. 21 Plano relacionador Vías Interurbanas con el Terreno.

El terreno enfrenta 2 situaciones completamente distintas: en su cara frontal mira hacia la avenida principal, de **fachada continua con vistas restringidas**; mientras que su cara posterior, el **terreno con desnivel permite el dominio de vistas** hacia la quebrada, las lagunas, el mar y el paisaje lejano, con menor edificación y mas presencia de la naturaleza.



Fig. 22 Vista fachada posterior se abre al paisaje, VISTA 1



Fig. 23 Fachada continua con vista contenida, VISTA 2.

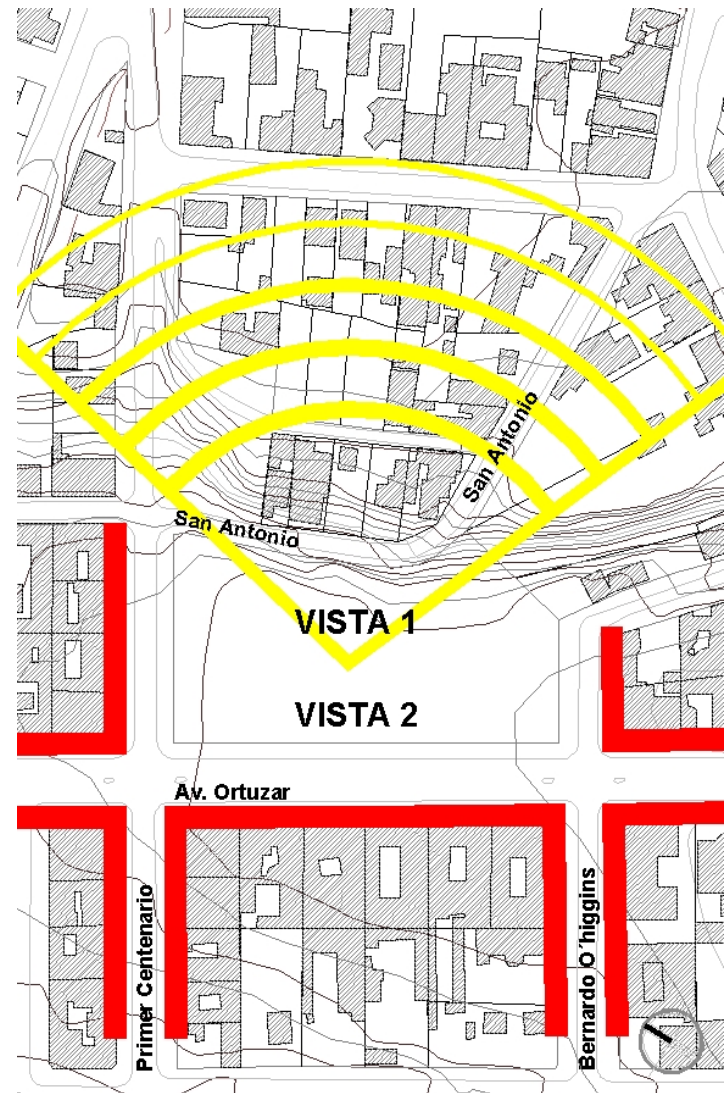


Fig. 24 Plano proyección de las vistas distintas fachadas



La **topografía** del terreno define **dos sectores: un borde alto casi plano**, y **uno bajo con cierta pendiente** que se acentúa bastante en una esquina del terreno (que alcanza una diferencia de 8 m). Esto permite crear un juego de desniveles y desarrollar estacionamientos y programas parcialmente subterráneos.



Fig. 25 Desnivel entre Avenida Ortúzar y calle San Antonio.

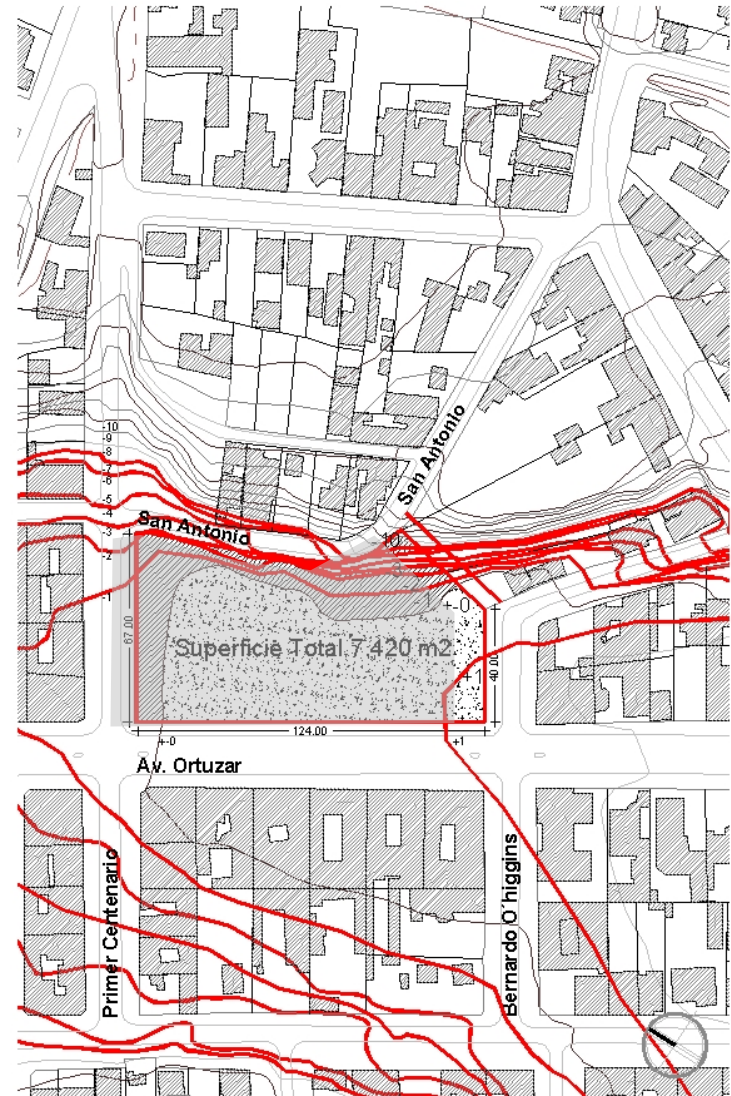


Fig. 26 Plano Cotas en la superficie del terreno.

#### 4.21 Propuesta Urbana

Por razones topográficas, la manzana esta delimitada en forma irregular, pero las condiciones del terreno lo hacen virtualmente. Para **mejorar la conectividad funcional y visual del sector**, se propone **conectar las calles Bernardo O'higgins y San Antonio** por medio de un paseo escalinata peatonal; con lo cual se **conformará la manzana** como tal.

La manzana resultante es de forma irregular, con un largo máximo de 124 m. y un ancho máximo de 67 m.; enterando una superficie de 7.420 m<sup>2</sup>.



Fig. 27 Calle Bernardo O'Higgins sin continuidad.

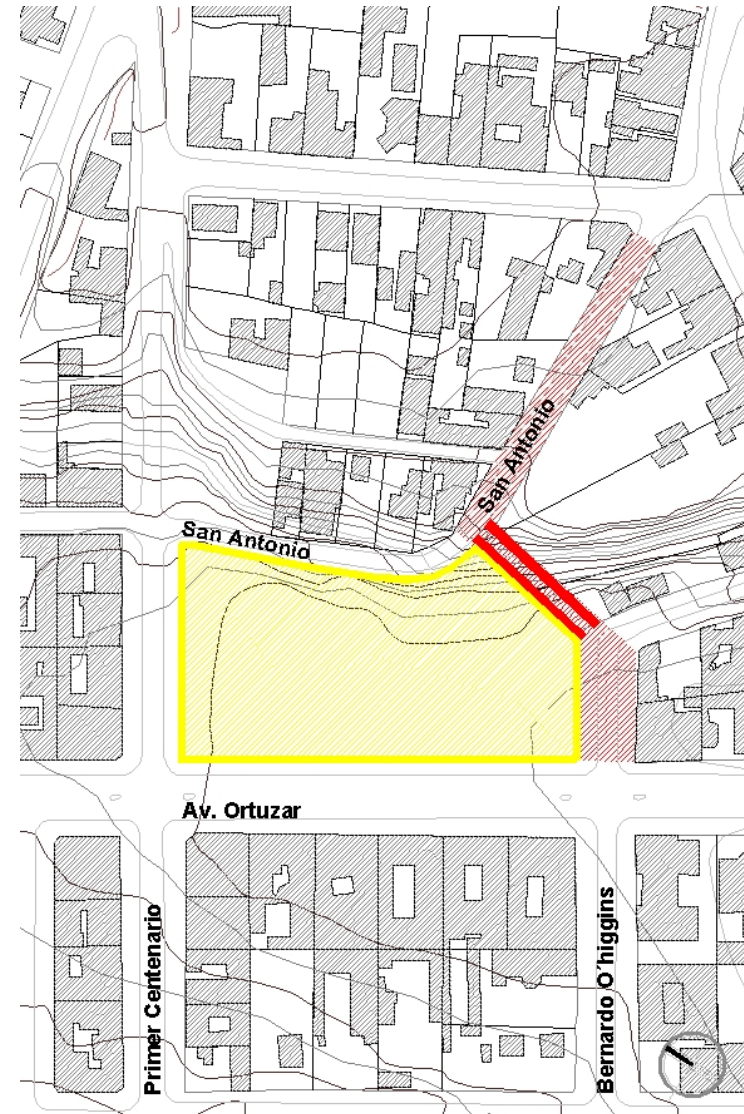


Fig. 28 Plano relacionador calles Bernardo O'Higgins y San Antonio.

En el terreno esta compuesto por distintos predios, que deberán unirse para formar un solo paño. Actualmente uno está baldío, otro es municipal, y en el resto hay construcciones antiguas y otras sin valor que deterioran la imagen del entorno.

#### SUPERFICIES

Pista Municipal	1.247 m <sup>2</sup>
Terreno baldío	1.116 m <sup>2</sup>
Otros terrenos construidos	5.057 m <sup>2</sup>
Total a comprar	6.173 m <sup>2</sup>
Total Manzana	7.420 m <sup>2</sup>



Fig. 29 Esquina de primer Centenario con San Antonio.



Fig. 30 Esquina de avenida Ortúzar con Primer Centenario.



Fig. 31 Plano subdivisión predial existente en el terreno.

## 4.22 Situación Normativa que afecta al Terreno

El nuevo Plano Regulador Comunal clasifica todo el terreno (una vez conformada la manzana) como zona B1, con las siguientes especificaciones:

### B1: zona de equipamiento

Uso de suelo permitidos:	residencial, equipamiento, áreas verdes e infraestructura.
Densidad	60 h/h
Coefficiente de constructibilidad	0.8
Coefficiente de ocupación de suelo	60 %
Altura máxima	3 pisos, o 10, 5 metros
Rasante	según O.G.U.C.
Sistema de agrupamiento	aislado, pareado, continuo.
Frente mínimo	15 m
Antejardín mínimo	no se exige
Cierros	100% de transparencia hacia la calle, 2m de altura máxima
Tamaño predial mínimo	500 m <sup>2</sup>

## 05 El Proyecto

---

### 5.1 Generalidades Propuesta

Se propone **dotar a la comunidad de un lugar de Carácter Cívico**, donde se **reúnan servicios** de carácter público, **comunales y provinciales**, complementado con equipamientos de extensión que sirvan para el funcionamiento de las instituciones y para su interacción con la comunidad.

**Dotar a la ciudad un lugar simbólico, espacio de integración y participación activa** de la comunidad, **LA PLAZA** donde la gente se **encuentre e interactúe con las instituciones**; de modo que este lugar, se convierta en un referente de la comunidad.

Se busca **responder las necesidades de toda la comunidad, eficiente y expeditamente, con infraestructura suficiente y de calidad; que permita mejorar el funcionamiento interno de las instituciones y la atención al público.**

Proyectar una fuerte imagen institucional, que debe **interpretar y reflejar ciertos conceptos asociados a la autoridad**, a un municipio moderno y a las instituciones públicas en general. A la vez, debe facilitar la identificación de la comunidad, tener una **imagen reconocible y representativa**, mediante el reconocimiento y la reinterpretación de elementos propios del lugar.

## EDIFICIO CONSISTORIAL I. Municipalidad de Pichilemu

\_como generador del Centro Cívico de la ciudad, al permitir armar la **Plaza Cívica** (con las instituciones en sus bordes) genera el **espacio de la ciudad**.

\_como casa del pueblo, que acoge a la comunidad atenta a sus necesidades se abre para contemplarla, recibirla, conversar y dar respuesta.

\_como símbolo urbano, hito orientador dentro de la ciudad, representativo y reconocible por: su ubicación dentro de la avenida principal, su imagen distintiva se destaca del contexto en lo próximo y lo lejano.

\_como imagen institucional, debe transmitir conceptos preconcebidos de transparencia, flexibilidad y consolidación.

\_como reconocedor de la Avenida Principal (valora), pero la trae al presente al generar renovación y la lleva al futuro al potenciar su desarrollo.

\_como concentrador de la cultura, que reúne y facilita una serie de recursos físicos para realizar actividades que enriquecen a la comunidad.

\_como interpretador de elementos propios del lugar, al reconocer en su expresión los lenguajes propios del mar y los bosques.

## LA PLAZA CIVICA

\_como patio de la casa del pueblo, que recibe, mira y se deja ver desde el Edificio Consistorial, que acoge lo cívico y también lo espontáneo

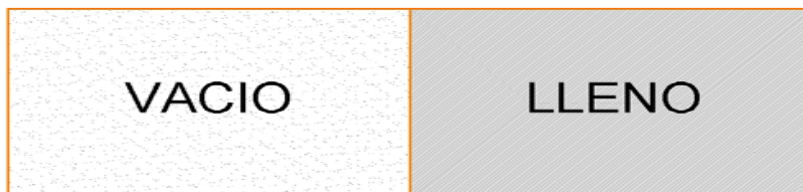
\_como plaza de la ciudad, lugar de encuentro e intercambio, permite debatir, planificar y ejecutar proyectos de la comunidad.

\_como pausa en el recorrido que es la avenida, y dar cabida a actividades masivas que se producen en ella.

\_como prolongación de la calle, espacio siempre abierto a la comunidad, funciona permanentemente a diferencia de la municipalidad

## 5.2 Partido General

**CENTRO CÍVICO : lugar de congregación**



**COMUNIDAD**  
**PLAZA CÍVICA**

### Actividades

- Cívicas (18 Septiembre, 21 Mayo)  
consultas ciudadanas  
debates  
protestas
- Culturales  
proyecciones películas  
conciertos
- Recreacionales  
expresiones artísticas

**AUTORIDAD**  
**INSTITUCIONES PUBLICAS**  
**Edificio Consistorial**

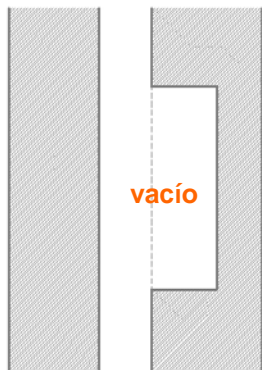
### Actividades

- Procedimientos Legales
- Permisos y Patentes
- Postulación Programas de Gobierno
- Participación Ciudadana en la planificación comunal
- Servicios Públicos

## PLAZA CÍVICA

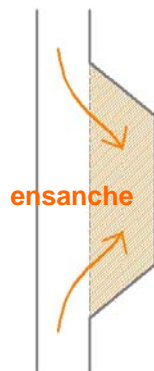
La plaza es **vacío** cuyo carácter esta definido por los bordes que la conforman.

**Sus bordes con instituciones, entonces es el vacío cívico.**



La plaza es **la ampliación de la calle**, el lugar de lo espontáneo y lo programado.

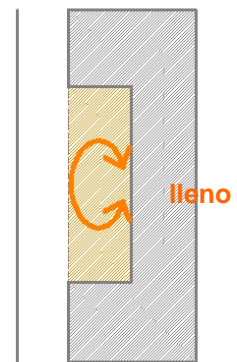
**Ensanche de la avenida importante histórica.**



## EDIFICIO CONSISTORIAL

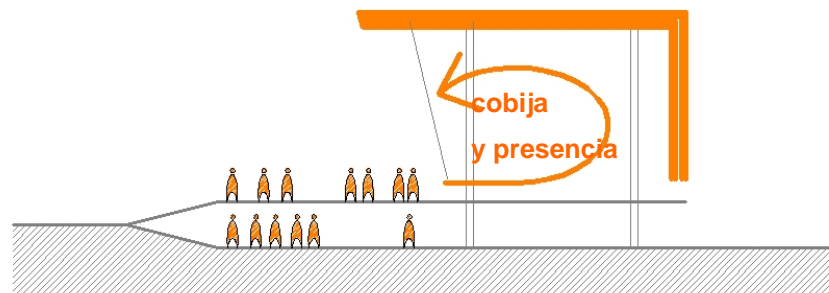
El edificio-**volumen que contiene el vacío**, los bordes le impregnan un carácter cívico

**Contiene, acoge a la comunidad.**



El edificio **cobija** la actividad cívica, el gesto de la cubierta hace que todo el edificio se vuelque abalcone a la plaza y avenida.

**Se abre, mira y presencia las acciones de la comunidad**





La plaza permite una **pausa** en el caminar, el recorrido, para generar actividades permanentemente.

**Pausa del recorrido recoge el flujo acoge actividades.**

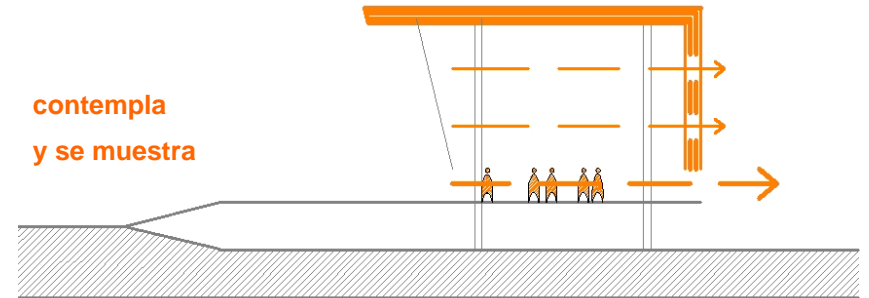


**Instancias:**

- \_ Explanada
- \_ Ágora
- \_ Auditorio

El edificio **contempla el paisaje** a la distancia, vista a lo lejos y se deja ver.

**Muestra imagen reconocible a la distancia.**



**contempla  
y se muestra**

El edificio **propicia interacción** permanente y fluida entre comunidad y ente representador.

**Encuentro e interacción con la comunidad.**

**Instancias:**

- \_ Municipalidad
- \_ Servicios
- \_ Equipamiento

### 5.3 Inserción Urbana

#### 1\_reconoce Fachada Continua

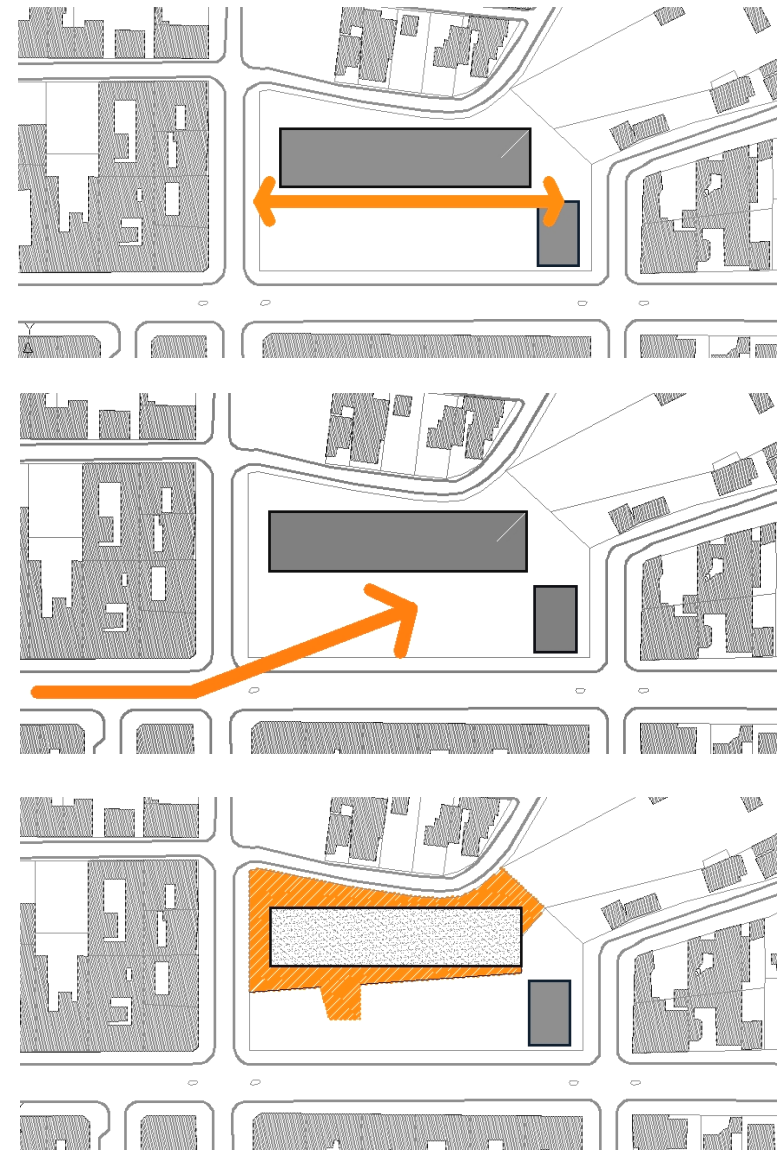
Se responde a la fachada continua con un volumen continuo casi predomina en la manzana, **pero libera el borde** generando la plaza y dándole un marco de mayor presencia.

#### 2\_reconoce la Esquina

Libera la esquina por cuanto deja el auditorio bajo nivel, recogiendo el mayor flujo proveniente desde la playa, dando acceso directo a la plaza que acoge e invita a la ciudadanía a detenerse e ingresar a los edificios y participar activamente de una vida cívica y cultural.

#### 3\_reconoce Borde – Desnivel

Haciéndolo participe del partido general, dejando el plano bajo que sustenta el edificio y le da una distancia diferenciándolo del espacio de la plaza; y produciendo que el ágora y auditorio tengan una dualidad interior-exterior respecto de la plaza y el edificio consistorial.



## 5.4 Volumetría

Se presenta un gran vacío contenido por un volumen mayor, alargado y otro menor, compacto, que tensiona y limita al vacío.

### a\_ El Edificio Consistorial

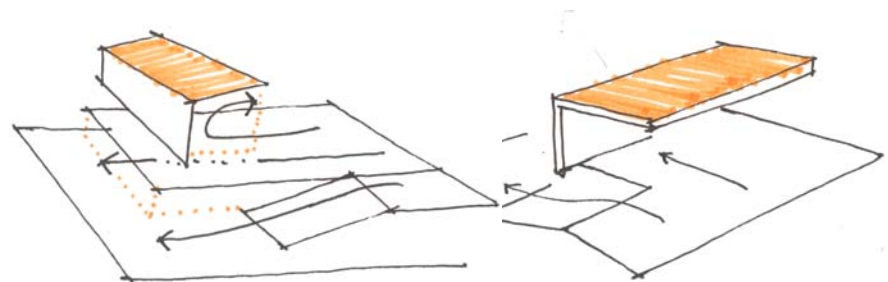
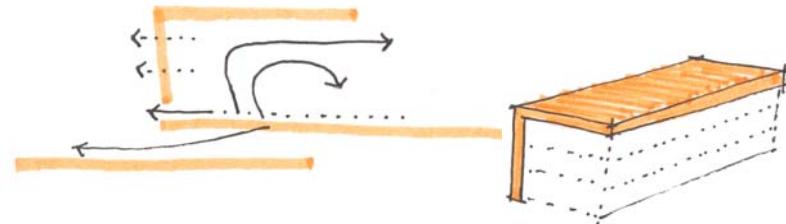
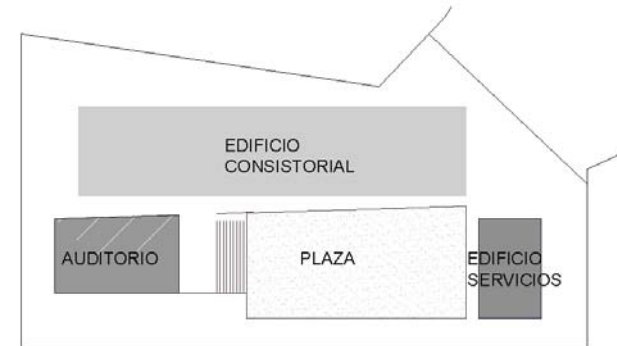
Es el volumen predominante, se retira liberando la fachada principal; pero se suspende, dejando entrar al nivel -1 y retirándose para delimitar claramente la plaza, y destacar el acceso al edificio. Con esto refuerza su presencia: volumen unitario, alargado. Genera una gran fachada que responde a la condición de fachada continua y que permite dar una imagen fuerte y reconocible.

### b\_ La Plaza + Equipamiento

Se genera un gran vacío a la cual miran los edificios laterales. La explanada, el ágora y el auditorio, se mantienen a nivel de calle y se relacionan con el nivel -1 hacia el interior del edificio, y a modo de penetración de la calle de abajo hacia la planta baja del edificio.

### c\_ El Edificio de Servicios Públicos

Es un volumen menor, compacto, que articula el remate de la plaza, conteniendo a la plaza hacia el interior. Se ubica en la fachada que da hacia Bernardo O´Higgins.

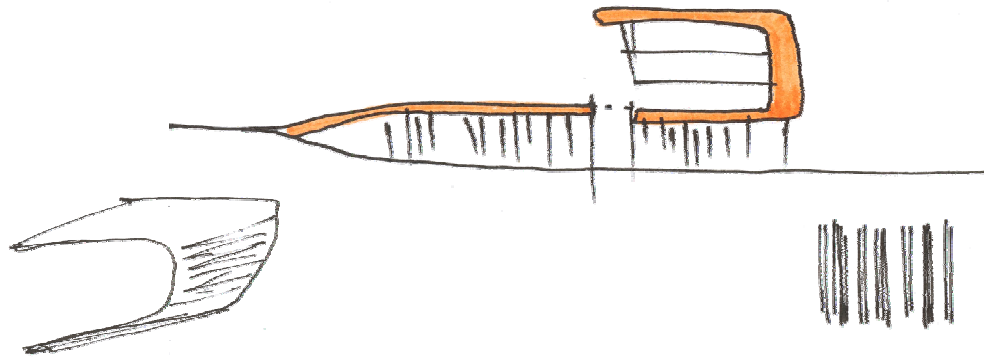


## Materialidad

Lectura Poética de Elementos de Lugar, que denote la influencia del paisaje

### LAGUNAS Y MAR

El movimiento horizontal \_\_\_\_\_ El oleaje el mar  
El elemento sólido \_\_\_\_\_ El hormigón



### BOSQUES Y VIENTOS

El ritmo vertical \_\_\_\_\_ Los pinos El viento  
Los elementos livianos \_\_\_\_\_ La madera



## 5.4 Funcionalidad

Un mejor funcionamiento interno esta determinado por:

- distribución y relaciones espaciales funcionales y con lógica (simbólica y práctica) de fácil lectura (por ser de uso publico);
- condiciones de lugar acogedor: espaciales y materiales, lumínicas y térmicas, y visuales; para la gente trabaja y para al publico.

El Edificio Consistorial sigue la **lógica de lo publico a lo privado**.

### El orden horizontal

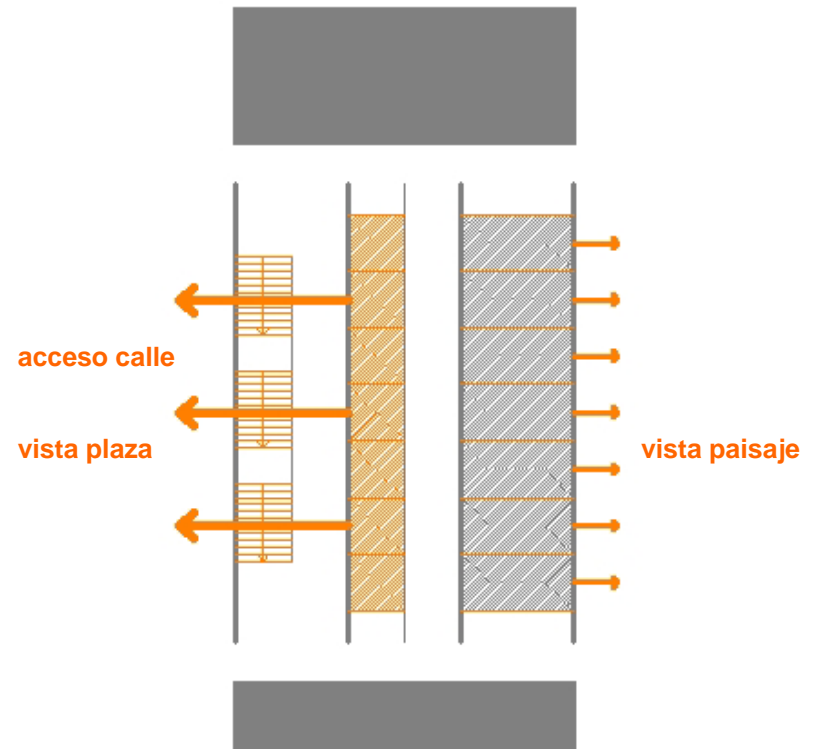
El edificio en planta deja un gran vacío con circulaciones verticales y horizontales como espacio de contemplación hacia la plaza y la avenida, que además contribuye a dar continuidad hacia el piso -1, que el rasgo de separa de la plaza. Luego en una segunda franja está la atención de público y la circulación interna, y en una tercera franja, las oficinas mas privadas.

En el centro del volumen esta el acceso principal y el área de distribución principal, y en los extremos están los espacios mas simbólicos del edificio, que se separan por los núcleo de servicio.

**\_Franja de circulaciones con vista a la plaza**

**\_Franja de atención de público y circulación interna**

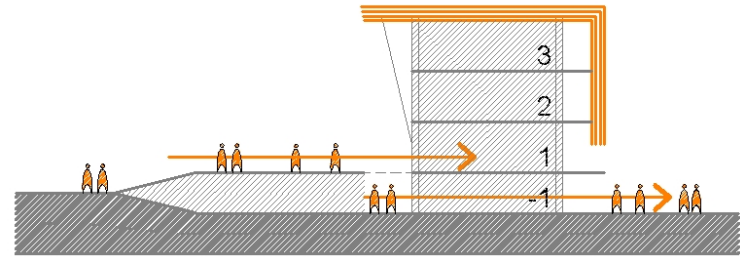
**\_Franja de oficinas privadas**



### El orden vertical

Dentro del edificio, que es de plantas libres para permitir adecuarse a los distintos requerimientos de oficinas, se ordenan los usos desde las plantas inferiores con mayor uso público y hacia las plantas superiores de uso directivo - administrativo interno.

- \_nivel 3      cabeza institucional**
- \_nivel 2      mas administrativos**
- \_nivel 1      mayor atención público**
- \_nivel -1    usos públicos complementarios**



## 5.5 Estratos

Dadas las características topográficas del terreno, se trabaja en distintos niveles adecuándose a la pendiente del terreno; tanto la plaza como bajo ella hay lugares de uso publico que tienen relación directa con la calle.

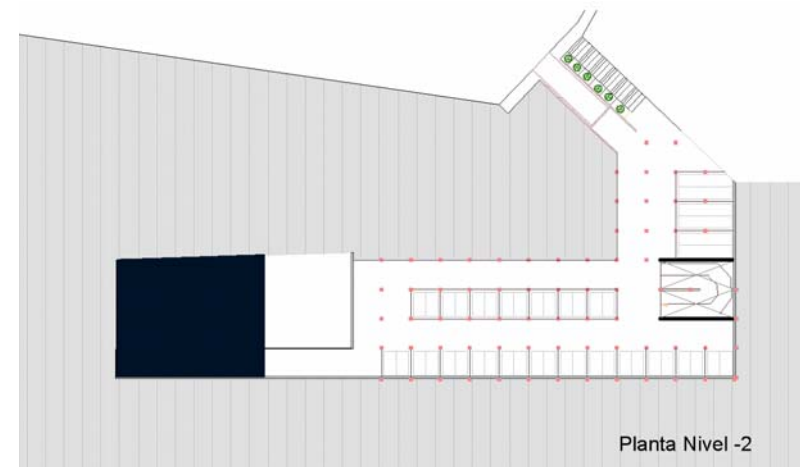
### Nivel -2

c\_ Auditorio, Estacionamientos.

### Nivel -1

a\_ Sala Multiuso, Casino y Cafetería, Biblioteca, Mediateca y Archivo Municipal, Guardería.

b\_ Auditorio, Ágora, Estacionamientos.



### Nivel 1

- a\_ Dirección de Desarrollo Comunitario (Social, Educación y Salud), Concejales, Juzgado de Policía Local.
- c\_ Oficinas de Servicios Públicos.

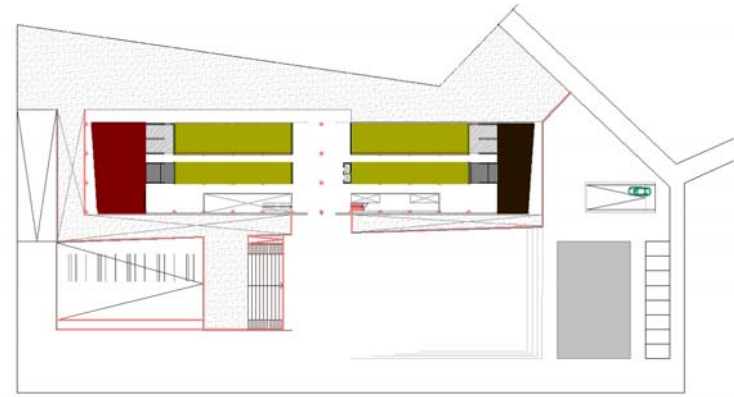
### Nivel 2

- a\_ Consejo Municipal, Dirección de Obras Municipales, Dirección de Administración y Finanzas, Dirección de Tránsito.
- c\_ Gobernación Provincia de Cardenal Caro.

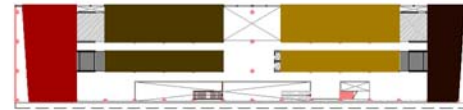
### Nivel 3

- a\_ Alcaldía, Secretaría Municipal, Secretaría de Planificación, Administración Municipal, Dirección de Control, Dirección Jurídica, Relaciones Públicas y Difusión.

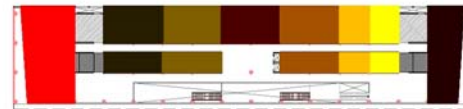
	circulación vertical
	baños
	sala auditorio
	sala multiuso
	casino cafetería
	biblioteca archivo
	guardería
	concejales
	dideco
	juzgado policía local
	consejos
	dom y dao
	daf
	d de tránsito y transporte
	alcaldía
	secretaría
	secplac
	sala de reuniones
	administración
	d de control
	d de a jurídica
	rrpp y difusión



Planta Nivel 1



Planta Nivel 2



Planta Nivel 3



## 5.6 Programa

El programa propuesto busca complementar y mejorar el funcionamiento interno de la institución municipal; por eso propone nuevas posibilidades en cuanto a usos y funciones, y diferencia los requerimientos de cada unidad de la institución.

### 5.61 Programa global

#### Edificio Consistorial

##### 0 1\_Alcaldía

Sala de Reuniones

Gabinete

##### 0 2\_Salas de Consejo

Salas del Consejo Municipal y del CESCO

##### 0 3\_Concejales

##### 04\_Secretaría Municipal

Oficina de Partes y Archivos

Oficina de Informática

##### 05\_Secretaría de Planificación y Coordinación

Departamento de Proyectos

##### 0 6\_Administración Municipal

Oficina de Servicios Internos

Oficina de Movilización

##### 0 7\_Dirección de Control

Oficina Legal

Oficina Auditoria

##### 0 8\_Dirección de Asesoría Jurídica

### **0 9\_Relaciones Públicas y Difusión**

Oficina de Relaciones Públicas  
Oficina de Telecomunicaciones  
Oficina de Prensa

### **1 0\_Dirección de Obras Municipales Aseo y Ornato**

Oficina de Edificación  
Oficina de Urbanismo  
Oficina de Proyectos  
Oficina de Inspección de Obras  
Oficina de Catastro

### **1 1\_Dirección de Administración y Finanzas**

Oficina de Tesorería  
Oficina de Contabilidad y Presupuesto  
Oficina de Rentas Municipales  
Oficina de Remuneraciones  
Oficina de Adquisiciones  
Oficina de Inspección Municipal  
Oficina de Personal

### **1 2\_Dirección de Tránsito y Transporte Público**

Oficina de Vialidad  
Oficina Permisos de Circulación  
Oficina Licencias de Conducir

### **13\_Dirección de Desarrollo Comunitario**

Departamento Social  
Oficina de la Discapacidad  
Oficina de la Infancia  
Oficina de la Juventud  
Oficina de la Adulto Mayor  
Oficina de la Mujer  
Oficina de la Vivienda  
Oficina de Fomento Productivo  
Oficina Nacional de Inserción Laboral  
Oficina Servicio Nacional del Consumidor  
Departamento de Extensión y Turismo  
Oficina de Cultura  
Oficina de Turismo  
Oficina de Deportes y Recreación  
Departamento de Educación Municipal  
Oficina Extraescolar  
Oficina Preescolar  
Oficina Finanzas  
Oficina Integración  
Oficina Unidad Técnica  
Departamento de Salud  
Oficina de FONASA

#### **14\_Juzgado de Policía Local**

Juez

Sala Audiencias

Archivo

#### **15\_Sala Multiuso**

#### **16\_Casino y Cafetería**

#### **17\_Biblioteca, Mediateca y Archivo Municipal**

#### **18\_Guardería**

#### **Plaza Cívica**

Explanada

Ágora

#### **Auditorio Teatro Municipal**

Estacionamientos

#### **Edificio Servicios Públicos**

**Gobernación Provincia de Cardenal Caro**

**Oficinas Servicios Públicos**

Oficina Servicio 1

Oficina Servicio 2

Oficina Servicio 3

## 5.62 Superficies

### Edificio Consistorial

0 1_ Alcaldía	200 m2
0 2_ Salas de Consejo	200 m2
0 3_ Concejales	200 m2
0 4_ Secretaría Municipal	135 m2
0 5_ Secretaría de Planificación y Coordinación	135 m2
0 6_ Administración Municipal	135 m2
0 7_ Dirección de Control	75 m2
0 8_ Dirección de Asesoría Jurídica	75 m2
0 9_ Relaciones Públicas y Difusión	130 m2
1 0_ Dirección de Obras Municipales Aseo y Ornato	270 m2
1 1_ Dirección de Administración y Finanzas	270 m2
1 2_ Dirección de Tránsito y Transporte Público	130 m2
1 3_ Dirección de Desarrollo Comunitario	545 m2
1 4_ Juzgado de Policía Local	130 m2
1 5_ Sala Multiuso	200 m2
1 6_ Casino y Cafetería	270 m2
1 7_ Biblioteca Mediateca y Archivo Municipal	270 m2
1 8_ Guardería	130 m2
<b>Total Edificio Consistorial</b>	<b>3500 M2</b>

### Plaza Cívica

Auditorio	750 m2
Estacionamientos	3500 m2
<b>Total</b>	<b>4250 M2</b>

### Edificio Servicios Públicos

Gobernación Provincia de Cardenal Caro	500 m2
Oficinas Servicios Públicos	250 m2
<b>Total Edificio Servicios</b>	<b>750 M2</b>

**Total Centro Cívico 8.500 M2**

## 5.7 Gestión

El Centro Cívico de Pichilemu consta fundamentalmente de 3 partes: el Edificio Consistorial, la Plaza del Pueblo y Teatro Municipal, y el Edificio de la Gobernación. Es por esto que se consideran 3 fuentes de financiamiento para las etapas de compra de terrenos y construcción del conjunto:

### 1 La Ilustre Municipalidad de Pichilemu:

Parte de la manzana es propiedad municipal, la actual Pista Municipal lo que aporta en la fase adquisición de terrenos, y resta un gasto de recursos municipales. Para concretar la nueva sede debe considerar: vender activos municipales como el terreno del actual edificio municipal y parte de los terrenos del aeródromo; o la concesión de otros bienes municipales, como el edificio Casino, a interesados de la industria turística.

### 2 El FNDR:

Ante la necesidad de contar con un auditorio, y por otra parte, el anhelo de contar con un Teatro Municipal que reemplace a la Pista Municipal (que era un galpón con escenario, sin butacas, equipamiento y acondicionamiento de teatro); y teniendo como antecedente el proyecto gestado por el Consejo Nacional del Arte y Cultura, se puede postular al FNDR para financiar la construcción del Teatro Municipal (e incluso la plaza misma) por ser este espacio público para la comunidad y con fines culturales.

### 3 El Fisco:

La Gobernación Provincial requiere más espacio del que dispone, pero su emplazamiento está restringido por el Nuevo Plano Regulador que lo convierte en Área Verde, por lo que de todos modos debe ser trasladada. Como sus terrenos son de Propiedad Fiscal, y el Fisco cuenta con terrenos disponibles en la costanera Pichilemu de gran interés para la inversión privada, puede financiar el traslado de la sede de la Gobernación con la venta de terrenos e incluso puede negociarse el financiamiento de la Plaza Cívica. Además, al contar con metros cuadrados construidos suficientes, puede reunir algunos servicios que requieren pequeñas oficinas y con eso ahorrar por concepto de arriendo; como sería en el caso de: Servicio de Impuestos Internos SII, Correos de Chile, Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario INDAP, Registro Electoral. Mas aún, El Instituto de Normalización Previsional INP, que requiere de espacio significativo para acoger a toda la población que se reúne los días de pago, podría contar con la Plaza Cívica y el Auditorio como lugares de congregación (ya que en la actualidad debe hacer uso del Gimnasio Municipal).

**Pasos a seguir en el proceso son:**

- \_Reunir los fondos de los distintos entes que participarían del proyecto
- \_Comprar los terrenos faltantes para completar el paño.
- \_Licitación del proyecto y la construcción, vía concurso publico; o bien, gestionar por medio del Fisco, la participación del MOP Sexta Región.
- \_Concurso concesión casino y cafetería.

**Mantención:**

El Edificio Consistorial debe ser mantenido por la administración municipal, con recursos propios.

Pero parte de las dependencias de uso publico puede ser arrendado para exposiciones, eventos, charlas, etc. como las salas multiusos multimedia y auditorio; y el casino cafetería puede funcionar en forma independiente cuando haya eventos.

Por su parte las oficinas fiscales, son financiadas por el Estado porque son un servicio público.

## 06 Bibliografía

---

### 6.1 Libros

- DONOSO FERNANDEZ, MARIANA; “10 Concursos Nacionales Iglesias Prat Arquitectos”; Editorial FAU U. de Chile; Santiago, Chile; 2000.
- YARWOOD, DOOREN; “Arquitectura en Europa: renacimiento y clasicismo 1420-1800”; Ediciones CEAC; Barcelona, España; 1994.
- ARRAÑO ACEVEDO, JOSÉ; “Pichilemu y sus alrededores turísticos”; Editora El Promaucae; Pichilemu, Chile; 1999.
- ARRAÑO ACEVEDO, JOSÉ; “Hombres y Cosas de Pichilemu”; Pichilemu, Chile; Junio 2003.
- BOZA DÍAZ, CRISTIÁN; “Balnearios tradicionales de Chile: su arquitectura”; Editorial Montt Palumbo; Santiago, Chile; 1986.
- SALDÍAS GONZÁLEZ, ANTONIO; “Pichilemu, mis fuentes de información”; Editora El Promaucae; Pichilemu, Chile; 1990.
- DEL RÍO PEREIRA, CARMEN; GUTIÉRREZ MARÍN, FERNANDO; “Patrimonio Arquitectónico de la Sexta Región”; 4º Parte; Santiago, Chile; Mayo 2002.
- MELLA POLANCO, JUAN MARCELO; “Historia Urbana de Pichilemu. Origen y crecimiento”; Editorial Bogavantes; Chile; Febrero 1996.

### 6.2 Seminarios y Memorias

- AYALA, PABLO; “Expediente Urbano de Pichilemu”; Seminario del Departamento de Urbanismo de la FAU, Santiago, Chile; 1972.
- GONZALEZ M., CAROL; “Imagen Urbana de Pichilemu”; Seminario del Departamento de Urbanismo de la FAU, Santiago, Chile; 1994.
- RAMIREZ LECHUGA, CARLA; “Anteproyecto de Restauración del edificio Ex Casino de Pichilemu”; Seminario del Instituto de Restauración Arquitectónica de la FAU, Santiago, Chile; 2003.
- JIMENEZ, GABRIELA ; “Edificio Consistorial Temuco”; Memoria de Proyecto de Titulo FAU, Santiago, Chile; 2002.
- DYANN, KRAMM ; “Edificio Consistorial Municipalidad de Vallenar; Memoria de Proyecto de Titulo FAU, Santiago, Chile; 2002.

### 6.3 Artículos

- PAROT, MARCELA: “VI Región: Se recuperan antiguos Teatros”; en El Mercurio; Santiago, Chile; 28 Junio 2004.
- ADELL, MARIA TERESA; VERGARA, MAURICIO: “El Municipio: un espacio para todos y todas”; Injuv e Interjoven; Santiago, Chile; 2004.

### 6.4 Documentos

- Plan Regulador de Pichilemu, en vigencia hasta septiembre del 2004; 1982.
- Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en vigencia desde septiembre del 2004; 2004.
- “Obras Bicentenario 1810-2010 Región de O’Higgins”; Directorio Ejecutivo de Obras Bicentenario, Región de O’Higgins; Año 1, Número 1; Rancagua, Chile; Octubre 2003.
- “Descripción de la Ruta Costera a Nivel Nacional y Regional”; Dirección de Vialidad, Ministerio de Obras Públicas; Rancagua, Chile; 2004.
- “Valle Central: Camino Real a la Frontera”; Guía Ruta Patrimonial N° 11, Ministerio de Bienes Nacionales; 2004.
- Ley Orgánica Constitucional N° 18.695; Diario Oficial de la República de Chile; 3 Mayo 2002.

### 6.5 Páginas de Internet

- <http://www.gobiernodechile.cl>
- <http://www.estado.cl>
- <http://www.vi.cl>
- <http://www.obrasbicentenario.cl>
- <http://www.mapas.moptt.cl>
- <http://www.vialidad.cl/Costera.htm>
- <http://www.censo2002.cl>
- <http://www.pichilemu.cl>
- <http://www.pichinews.cl>



## Agradecimientos

a Iván, por estar conmigo siempre

a Carola, por su ayuda y apoyo

a Francisca, por sus palabras de ánimo

a Tomás, por su orientación

a mi Papas, por su preocupación

