

MEMORIA DE TITULO 2015

Mediateca Pública Casona Lo Negrete

Lugar de Encuentro en un Barrio Pericentral de Conchalí



Universidad de Chile

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

Estudiante: Guillermo Esteban Mayorga Buller

Profesor Guía: Jorge Iglesias Guillard

Equipo Docente

Profesor Guía: Sr. Jorge Iglesias Guillard. Arquitecto.

Profesor Asesor en Taller: Sr. Benjamín Campos Catalán. Arquitecto.

Profesores Asesores en corrección personal

Profesor en Urbanismo: Sr. Ernesto Calderón.

Profesor en Urbanismo: Sr. Mario Torres.

Asesores en Corrección Personal

Sr. Nicolás Urrea, Arquitecto, asesor especies arbóreas.

Sr. Pablo Bañados, Arquitecto, asesor diseño.

Entrevistas

Sr. Gonzalo Retamales, Arquitecto Secpla I.M. Conchalí.

Sra. Yennie García, Encargada y Gestora Biblioteca Municipal de Conchalí.

Conferencias

Alejandro Echeverri, Arquitecto Colombiano, conferencia "Urbanismo Social en Medellín, ¿Proyectos o procesos?" desarrollada el Jueves 2 de octubre de 2014, En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Javier Ruiz Tagle, Arquitecto Chileno, Conferencia "Juntando la desigualdad", desarrollada el Lunes 27 de octubre de 2014, En Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Los agradecimientos van para mi mamá, quien me ha apoyado incondicionalmente, a Paula, que en estos últimos años ha sido parte de mis grandes alegrías, y mis amigos, siempre presentes. Los saludos también se extienden al profesor Jorge Iglesias y su ayudante Benjamín Campos, quienes con paciencia me guiaron durante este proceso.

“Fue una época de increíbles avances, y
también de increíbles retrocesos”

Plan Z, El País de Todos.

Indice

1. INTRODUCCIÓN	11
1.1 Introducción al tema	13
1.2 Motivaciones e Intereses	14
1.3 Problemática	15
1.4 Desafíos	15
1.5 Justificación	15
1.6 Objetivos del Proyecto	15
1.6.1 Objetivo General	15
1.6.2 Objetivos Específicos.....	15
2. FUNDAMENTOS TEÓRICOS.	17
2.1. Despoblamiento en el Área Metropolitana de Santiago y Procesos de Desarrollo Urbano.	19
2.1.1. Expansión Urbana y Despoblamiento.....	19
2.1.2. La densificación del Centro y la irradiación al entorno.	20
2.2. Las Transformaciones de los Simbolismos en el Desarrollo Urbano.	21
2.2.1. Simbolismos de la Ciudad Lineal en el Santiago Centenario	21
2.2.2. Simbolismos de la Ciudad Polarizada en el Pericentro Moderno.	24
2.2.3. Simbolismos de la Ciudad Fragmentada en el Pericentro Contemporáneo.	27
2.3. Memoria e Identidad: Simbolismos Alternativos al Desarrollo Urbano Contemporáneo.	33
2.3.1. Identidad: Arraigo en el Territorio Fragmentado.	33
2.3.2. Nuevos Simbolismos y un Nueva Lectura del Paisaje para las Comunidades Urbanas del Pericentro.....	34
2.3.3. La Reinterpretación del Paisaje Pericentral de Santiago.	35
3. LOCALIZACIÓN Y ANTECEDENTES.	37
3.1. Propuesta de Localización.	39
3.1.1. Antecedentes Históricos del Barrio Negrete y su entorno.	42
3.1.2. Marco Normativo y Proyectos Relacionados.....	45
3.1.3. Análisis del Barrio	47
3.1.4. Análisis Patrimonial: Barrios y Actividades Culturales de Conchalí.	52
3.1.5. Análisis Patrimonial: Ex-Casona Negrete y Paisaje Pericentral.....	56
3.1.6. Análisis Normativa del área.	61
3.1.7. Diagnostico Estratégico	62
4. PROPUESTA	65
4.1. Propuesta Programática.	67

4.2.	Propuesta Urbana y paisajística.	69
4.3.	Propuesta Conceptual y Arquitectónica General.	73
4.4.	Propuesta Estructural y Constructiva.	76
4.5.	Propuesta de Sustentabilidad Integral.	77
4.6.	Propuesta de Gestión Económica y Social.	79
4.7.	Propuesta de Uso y Mantenición.	79
4.8.	Referentes.....	80
4.9.	Vistas y Planos	82
	BIBLIOGRAFÍA.	85

1. Introducción

1.1 Introducción al tema.

El área urbana comprendida entre el centro fundacional de la ciudad de Santiago y la periferia actual, que podríamos denominar Pericentro, es un lugar de gran carga histórica, social y política, que en las últimas décadas ha pasado de ser una periferia de grandes carencias físicas, a ser un área urbana consolidada, al haber mejoras en la dotación de servicios, condiciones de infraestructura y accesibilidad a las centralidades urbanas. En este espacio, habitan principalmente estratos sociales medios y bajos, quienes tienen acceso los beneficios que conlleva vivir al interior de la ciudad. La problemática de estas áreas, pasa por los procesos de deterioro funcional y despoblamiento, hecho patente tras ciertos cambios en el modelo económico chileno en la década de 1980, donde destacan la desindustrialización que afectó el sustento de la población, la desregulación de los límites urbanos, que trasladaron la inversión pública y privada en infraestructura y servicios, a la expansión urbana, y la privatización del mercado de vivienda, que no genera productos los estratos sociales, consolidando un proyecto de ciudad neoliberal.

En las últimas décadas, el pericentro se está convirtiendo en un espacio de hibridación de algunos de los elementos del desarrollo urbano contemporáneo, tanto de los que ocurren al interior de la ciudad, con una densificación residencial materializada en condominios de mediana y gran altura; y el exterior de la ciudad, con la aparición de diversos núcleos de servicios y redes de transporte que interconectan al centro, la periferia y áreas sub-urbanas más apartadas. A pesar de que estos procesos desarrollo urbano han sido el factor importante en resolver algunas carencias, posibilitando la llegada de nuevos habitantes y servicios, la implantación de estos artefactos y la vinculación que logran con el entorno socio-espacial, transgreden la identidad urbana y arquitectónica de estas áreas, y aíslan a las comunidades existentes de las nuevas. Los efectos de la segregación urbana, des-localizada de los conceptos de barrio “bajo” o “alto”, parecieran mantenerse a través de una ciudad, y una sociedad, fragmentada y discontinua, tanto en los espacios de encuentro estrictamente necesarios, como la diferenciación de servicios público o privado.

El Barrio de Lo Negrete, en la Comuna de Conchalí, es un área potencial en atraer diversos proyectos, para aprovechar su grado de consolidación de servicios, y conectividad a la ciudad, que se concretan omitiendo lo existente, y superponiendo cambios radicales en la espacialidad del lugar. Las transformaciones actuales y las condiciones para el futuro próximo, ponen en contradicción la inclusión de todos los habitantes en el desarrollo de la ciudad. Este proceso se podría intensificar con la llegada de la línea 3 del metro, y los nuevos ensanches para la apertura de troncales del transporte público, lo que ya ha provocado expropiaciones y demoliciones -o dejando afecto a- de diversos predios donde aún se da la presencia de un comercio activo y servicios propios de las avenidas de acceso a la ciudad, como lo es Avenida Independencia, o la eliminación de parte importante de la sección de un parque lineal, en Avenida Dorsal.

1.2 Motivaciones e Intereses

El proceso de titulación, que dará como resultado culminar la formación de Arquitecto en la Universidad de Chile, no es una demostración de conocimientos y habilidades, sino, la instancia para plantear problemáticas urbanas y arquitectónicas pertinentes al desarrollo del país, considerando las singularidades de un lugar específico.

La motivación surge tras observar la superposición de nuevos procesos de desarrollo urbano, sobre áreas históricamente postergadas. Esto genera una doble interpretación, donde destaca en muchos casos la interesada en el desarrollo y prosperidad a la comuna, pero generando exclusión. No omitiendo la vocación de ciertas áreas metropolitanas, en el caso del pericentro, el uso residencial en las poblaciones, y las actividades comerciales y productivas en las avenidas estructurantes, la densificación de estas áreas no debería ser exclusiva en construir “barrios dormitorio”, considerando la ausencia de espacios que permitan la interacción de sus comunidades.

El interés en proponer un espacio de encuentro y puesta en valor de la identidad urbana y un plan director que de lineamientos de una remodelación urbana de un área afectada por el deterioro físico y funcional, surge tras la experiencia de seminario, donde el estudiante indagó en el rol que tuvo la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), en la materialización de un imaginario político y social, basado en la justicia social y el bien común. El pragmatismo por reformar la ciudad, desde intentar desarrollar una espacialidad que logrará integración social y arraigo, en medio de la necesidad de resolver las graves problemáticas de orden práctico de la época en que esta institución existió (1966-1976), contrastan a la actualidad, donde pareciera ser explícita una supresión parcial de un imaginario de ciudad inclusiva, sustentable, y democrática, en los procesos de desarrollo urbano.

1.3 Problemática

El problema arquitectónico que fundamente el proyecto es la situación actual del barrio Lo Negrete y su entorno, área metropolitana que pasa por procesos de deterioro y abandono, siendo necesario enfrentar a futuro sus posibles transformaciones, proponiendo en un plan director que sea una alternativa a la renovación urbana, por medio de una remodelación que considere los valores del espacio pericentral, y un equipamiento de carácter cultural, que refuerce las condiciones de identidad existentes del lugar y que fomente las posibilidades de encuentro de la comunidad y arraigo con el barrio.

1.4 Desafíos

- Reconocer y valorizar el patrimonio urbano, paisajístico y arquitectónico.
- Desarrollar un plan director y un proyecto de arquitectura, que ponga énfasis en el reposicionamiento del patrimonio y la inclusión de las comunidades existentes.

1.5 Justificación

El Barrio Lo Negrete y su entorno, es una de las áreas de mayor interacción en Conchalí, al concentrar diversas actividades comerciales. A futuro, la apertura de la estación de Metro Conchalí, y el interés de la municipalidad por levantar nuevos equipamientos cívicos en el área, podrían intensificar el uso de este espacio urbano. Para esto se fija el interés en la casona patronal de la Ex Chacra de Lo Negrete como lugar representativo y de estrecha relación con el espacio público inmediato. Se propone una mediateca, una reinterpretación del concepto de biblioteca, pero diversificado en métodos de acceso, formación y difusión de la cultura, a otros formatos más allá de la lectura. Y medios de expresión, dando continuidad a las manifestaciones culturales desarrolladas en la comuna y sus barrios. Estos, requieren de instalaciones adecuadas para la formación y despliegue de estas actividades, y documentación de la memoria histórica comunitaria, generando interés en diversos usuarios, al no discriminar por edad, género, ingresos u otros aspectos.

1.6 Objetivos del Proyecto

1.6.1 Objetivo General

Remodelar el área en busca de articular espacios de carácter metropolitano con un sistema de espacios y recorridos, de carácter local, reinterpretando los valores paisajísticos y urbanos existentes.

1.6.2 Objetivos Específicos

- Reconocer los valores paisajísticos y urbanos del barrio y su entorno.
- Consolidar la identidad del lugar y la memoria de la Casona.
- Permeabilizar nuevas conexiones por medio de pasajes y calles hacia barrios interiores.
- Complementar los equipamientos existentes con espacios que puedan albergar comercio y vivienda.

2. Fundamentos Teóricos.

2.1. Despoblamiento en el Área Metropolitana de Santiago y Procesos de Desarrollo Urbano.

2.1.1. Expansión Urbana y Despoblamiento.

El empobrecimiento, deterioro y pérdida de habitantes en las áreas metropolitanas consolidadas y su migración hacia suburbios u otras localidades sub urbanas, es un proceso común en ciudades de países desarrollados y de algunas urbes latinoamericanas. El hecho es preocupante debido a los efectos sociales, económicos y medioambientales que provoca la continua expansión del suelo urbano, que ha obligado a construir costosa infraestructura y ocupar en muchos casos suelo agrícola u de riesgo a catástrofes naturales, en contraste a las áreas urbanas consolidadas que cuentan con las condiciones para el establecimiento de población.

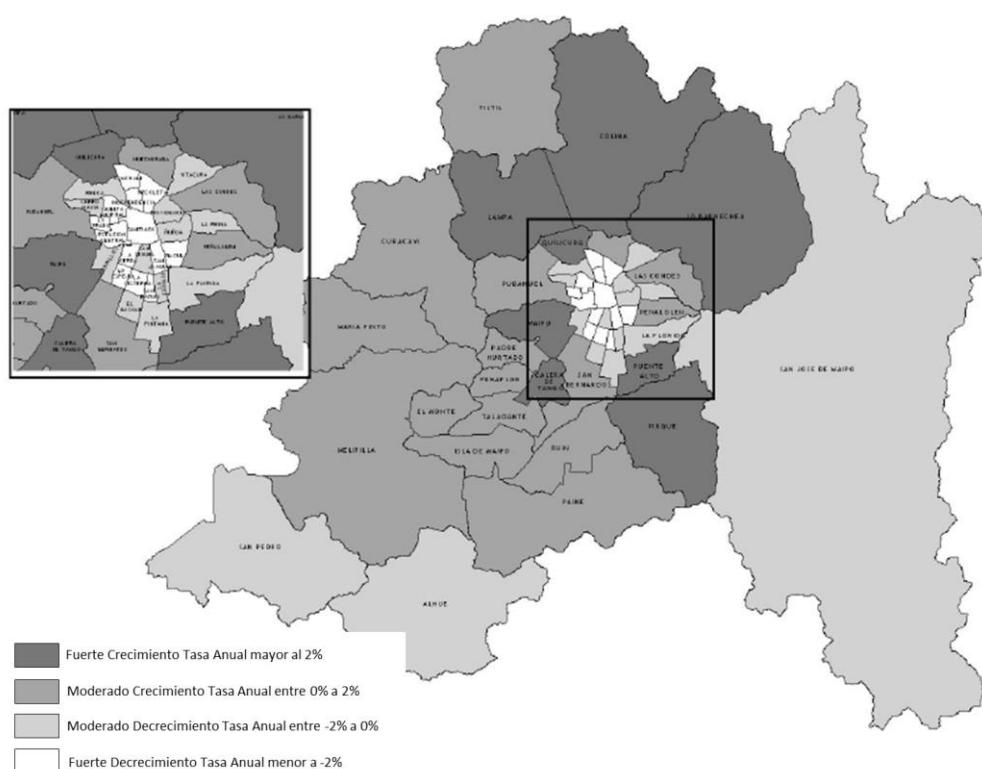


Fig. 1 Región Metropolitana de Santiago Crecimiento Población Comunal 2010 2020. Fuente: Seremi De Planificación Y Coordinación, RMS. (2009).

La ciudad de Santiago, específicamente el centro y las comunas que conforman el “Anillo Pericentral” que lo rodean, no han sido espacios ajenos al fenómeno (Rodríguez, 2008), y tampoco a diversos programas y recursos que buscan repoblar estas áreas densificándolas, mejorar la conectividad implantando nueva infraestructura para el transporte, y atraer nuevos servicios y comercio de gran escala.

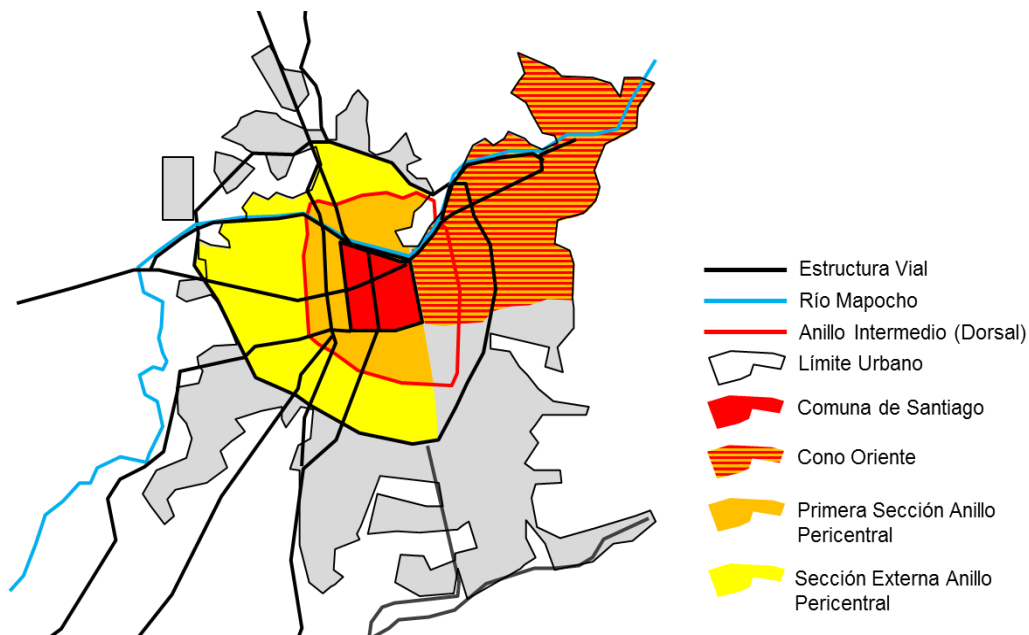


Fig. 2 Localización de Áreas Centrales y Pericentrales en Santiago

2.1.2. La densificación del Centro y la irradiación al entorno.

El proceso de despoblamiento y deterioro en el Anillo Pericentral se diferencia de la comuna de Santiago, al ser esta área concentradora de centralidades de relevancia metropolitana y nacional, contenedor de altos flujos de población flotante, algo que se retroalimenta con la conformación de una memoria histórica de estos lugares, conformando una identidad metropolitana en parte importante de los Santiaguinos. Desde la década de 1990¹, los procesos de “crecer hacia dentro” y la materialización de la planificación de su infraestructura vehicular, han transformado la imagen urbana de esta comuna radicalmente. Barrios han sido “renovados” casi en su totalidad, y habitantes, desplazados de sus lugares de residencia². Es complejo establecer si la identidad metropolitana se ha visto afectada gravemente, pero muchas comunidades que habitan en la comuna, han exigido mayor resguardo por la imagen urbana de sus barrios, consolidada en el patrimonio urbano –material e inmaterial-. Esto ha obligado a las autoridades municipales a moderar el desarrollo urbano. La reducción de las altura de edificación, densidad, y la mayor protección de barrios de carácter patrimonial, ha provocado que los desarrolladores inmobiliarios presten mayor interés en el Anillo Pericentral, espacio donde las autoridades de cada comuna han flexibilizado las normativas para atraer proyectos inmobiliarios, pero donde las problemáticas de despoblamiento, la identidad y los procesos de desarrollo urbano, tienen matices distintos respecto al centro, al tener espacios que si bien pueden tener un reconocimiento metropolitano, muchas veces tienen una carga histórica de exclusión, o discontinuidad en el desarrollo de la ciudad.

¹ Desde la década de 1960, se han materializado parcialmente diversos proyectos para repoblar el centro, remodelando algunos barrios, pero ninguno ha tenido la intensidad del proceso actual, llevado a cabo durante gobiernos de carácter neoliberal, donde los niveles de inversión y acceso al crédito son mayores.

² La gentrificación es patente en los nuevos proyectos inmobiliarios, que por su alto costo no son asequibles para la mayoría de los habitantes originales.

2.2. Las Transformaciones de los Simbolismos en el Desarrollo Urbano.

Santiago se materializó en diversas etapas de modelos de desarrollo urbano y espacios simbólicos asociados a estos (Borsdorf, 2003). El Anillo Pericentral es un conjunto de periferias que a pesar de haber sido absorbidas por la expansión urbana, parecieran mantenerse como el extra-muro de la ciudad, ante la carencia de algunas centralidades de relevancia local y metropolitana. La constitución de diversos barrios en avenidas de acceso en los inicios del siglo XX, la conformación de poblaciones y tomas en la segunda mitad del siglo pasado, y a inicios del siglo XXI a la actualidad, la incorporación de nuevos servicios, infraestructura y proyectos de Renovación Urbana, parecieran mantener alguna connotación de segregación, a pesar del consenso general que apunta a revertir ese proceso.

2.2.1. Simbolismos de la Ciudad Lineal en el Santiago Centenario

Entre fines del siglo XIX y a inicios del XX, Santiago se remitía en gran parte a la actual comuna, los barrios que emergieron alrededor de las ramificaciones de la ciudad, bajo un modelo de desarrollo urbano lineal (Borsdorf, 2003), determinaron sus límites, y la relación que existiría entre el centro y su entorno. A fines del siglo XIX, el intendente de Santiago, Benjamín Vicuña Mackenna, propone el Camino de la Cintura³, que delimitaría la ciudad con sus paseos e infraestructura, de los arrabales del mundo popular, además de desarrollar un conjunto de obras públicas, que son el emblema de la ciudad. Es curioso, que algunos de estos espacios se puedan caracterizar dentro de la interpretación que hace Carlos Franz (2001) de lugares metafóricos, como parte de la conformación y evolución de la identidad de Santiago, donde es fácil observar los barrios deseables de la ciudad, y lo que debía quedar fuera. Los primeros, destacan en la actualidad por ser un entorno urbano altamente consolidado: el “Centro” conforma el casco histórico, símbolo del poder político y económico; la “Ciudad de los Césares” con el Parque O’Higgins, la Alameda y el Cerro Santa Lucía, como los espacios públicos de encuentro ciudadano; y el “Jardín”, el cono de expansión urbana hacia el oriente, área de gran belleza donde se establecen las mejores condiciones de vida. En estas áreas es importante destacar la consolidación de una identidad de relevancia metropolitana, incluso de importancia global y de alto interés turístico.

³ Matucana, Río Mapocho, Vicuña Mackenna y Avda. Matta.

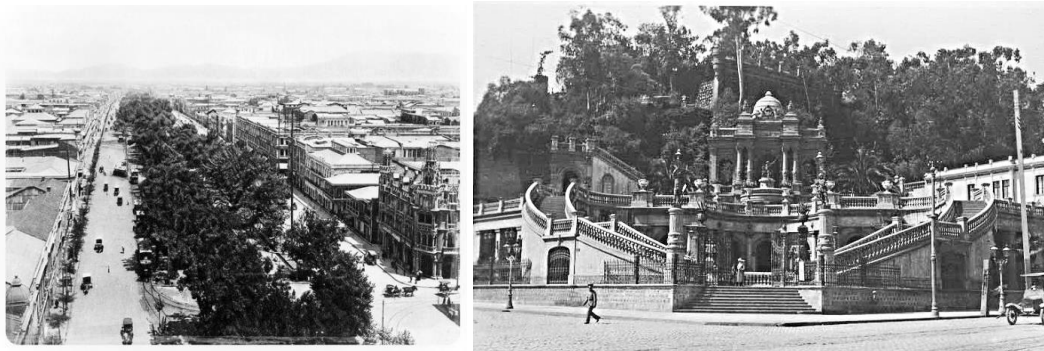


Fig. 3 y 4 Alameda y Cerro Santa Lucia, a principios del siglo XX. Fuente: Santiago Nostálgico

En los barrios de una realidad más opresora y cruda, se definieron las barreras funcionales del centro, estableciéndose las actividades que usualmente no estaban al “interior” de la ciudad en esa época. El “Barrio Matadero” en Franklin con sus conventillos y su relación con el sacrificio de animales; El “Zoco” en Avenida San Diego, como área de intenso intercambio comercial; La “Estación Central” o “Barrio chino,” con la estación, burdeles, bodegas, y comercio; y “La Chimba”, el barrio de Indios al norte del Mapocho en la colonia, lugar donde emergería la Vega, los Hospitales, el Psiquiátrico y los Cementerios. Actualmente, estos barrios mantienen algunas características y son altamente reconocibles en la identidad urbana de Santiago, generando intereses de carácter local, asociados a actividades culturales, donde diversas comunidades han puesto en valor su memoria, promoviendo el cuidado de su patrimonio material e inmaterial, frente a un proceso de Renovación Urbana significativo, por la proximidad de estos barrios al centro.

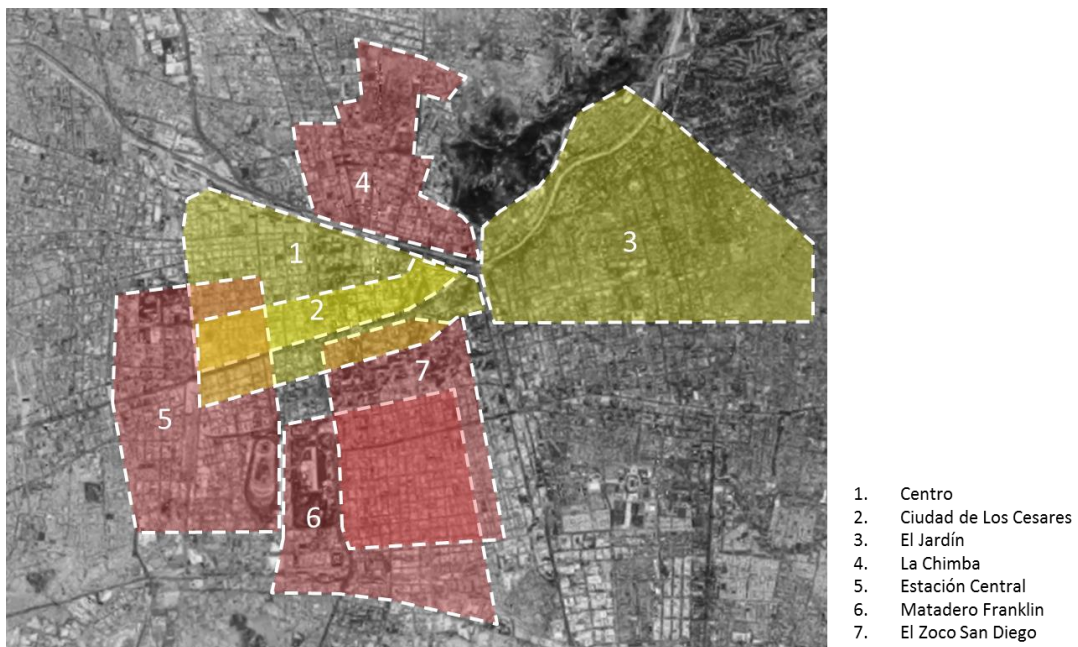


Fig. 5 Delimitación aproximada de barrios en Santiago descritos en La Muralla Enterrada. Elaboración propia sobre imagen Google Earth.



Fig. 6 Calle San Diego a inicios del S. XX. Fuente: Archivo Chilectra



Fig. 7 Acceso al Cementerio General a mediados del S. XIX. En: www.memoriachilena.cl

2.2.2. Simbolismos de la Ciudad Polarizada en el Pericentro Moderno.

Mientras avanzaba el siglo XX, el Estado de Chile se convierte en el planificador de la economía y promueve las políticas de la Industria de Sustitución de Importaciones (ISI). La construcción del antiguo Anillo de Acero, o de Circunvalación Ferroviaria⁴ fue la imposición de una barrera física que se estableció entre la ciudad y las actividades industriales, incorporando en sus inmediaciones equipamientos y servicios que en esta etapa empezaron a ser compatibles con la vida urbana.

El desarrollo industrial provocó uno de los procesos de migración interna más importante que tuvo Santiago. La falta de vivienda para los trabajadores que llegaban a la ciudad, fue una de las problemáticas más importantes para el desarrollo urbano de este período. La disponibilidad de vivienda para los sectores menos acomodados, empezó a hacerse extremadamente escasa. Los “Conventillos”, lugares de alquiler, denso y poco salubre, y los “Cités”, viviendas mayoritariamente de caridad, se hicieron insuficientes para contener el alto nivel de crecimiento demográfico en la urbe, lo que provocó que se sumaran a estas tipologías, en el entorno de este anillo y más allá de ese límite, las primeras “Poblaciones”, conjuntos de vivienda básica, y las “Callampas”, asentamientos informales no edificados y carentes de servicios básicos, levantados en tomas de terrenos al interior y exterior de los límites urbanos.

La “población”, fue el paradigma de alcanzar condiciones mínimas de vida, tanto para los trabajadores con mejores condiciones laborales y de previsión social, como los más postergados. Los primeros asentamientos se caracterizaban por su integración al tejido urbano existente, la existencia de equipamientos y la proximidad a las centralidades urbanas e industriales, lo que permitió a algunos barrios convertirse actualmente, en la extensión del patrimonio industrial.

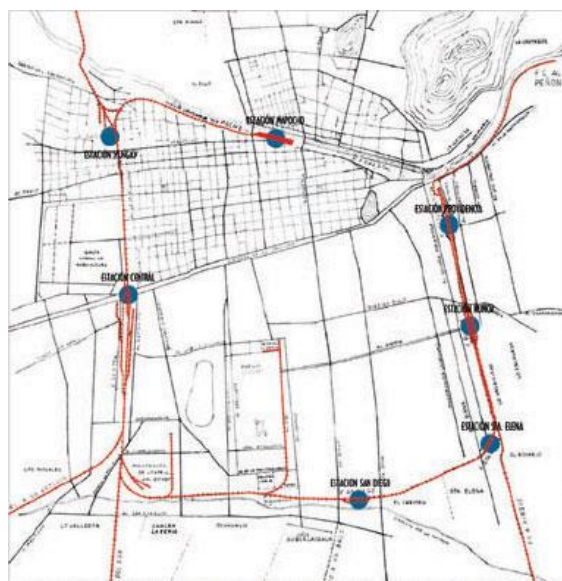


Fig. 8 Anillo de Circunvalación Ferroviaria en 1903. Fuente: Torres (2004) Cuatro grandes proyectos urbanos: una reinterpretación de la gestión desde el diseño urbano para la construcción de lugar. En: Revista de Urbanismo.

⁴ Retomando parcialmente los límites impuestos por Benjamín Vicuña Mackenna, las Líneas FF.CC en Estación Central entre Exposición y Matucana, El Zanjón de la Aguada y la Estación San Diego, La Estación Pirque –actual Parque Bustamante-, y el Río Mapocho con la homónima Estación y el actual Parque de Los Reyes.



Fig. 9 y 10 Población Huemul en 1912 y conventillo en 1910. Fuente: www.memoriachilena.cl

En la segunda mitad del siglo, la urgente necesidad de vivienda digna para las familias que vivían en las callampas y tomas de terreno, harían mutar a las poblaciones, en un tejido más denso, en tipologías más diversificadas y económicas, pero que en total, serían parte elemental de la periferia de esa época.

Los intentos por planificar el crecimiento de la ciudad en el Plan Regulador Intercomunal de 1960 –PRIS 1960–, comenzaría a incorporar los primeros atisbos de construcción en altura para la recuperación de áreas centrales, mientras la periferia de ese entonces, entre el Anillo Intermedio y Américo Vespucio, se adoptaba la vivienda económica y de autoconstrucción, donde se proyectaba la incorporación de equipamientos, subcentros, mezclados con áreas industriales y parcelas agrícolas.

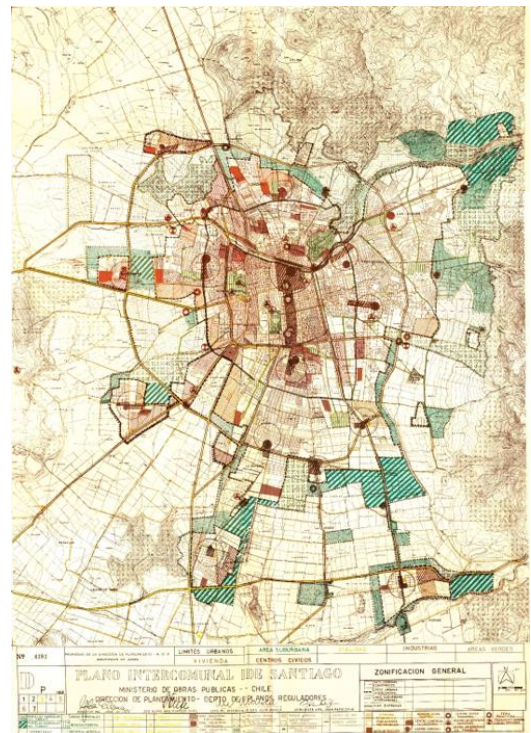


Fig. 11 PRIS 1960. En www.revistadeurbanismo.cl

Desde 1957 a 1973⁵, el desbordante crecimiento demográfico y los movimientos sociales asociados al derecho a la vivienda, obligó a los gobiernos de esa época, a dar máxima prioridad al desarrollo habitacional. Todo sitio disponible era utilizado por los mismos pobladores, e instituciones públicas, para destinarlo a vivienda. La expansión urbana superaría los límites establecidos en la planificación, los espacios destinados para equipamientos en el PRIS de 1960, serían ocupados por viviendas. La falta de estos elementos y servicios comunitarios, muchos que no prosperaron más allá de convertirse

⁵ La toma de los terrenos de la Chacra La Feria, por parte de pobladores que habitaban el Zanjón de la Aguada en 1957, y la posterior construcción de la población La Victoria en el lugar, convirtió a las “tomas” de terrenos en un método de acceso a la tenencia de suelo y vivienda para los más excluidos, tanto en Chile como Latinoamérica. Desde 1973, tras el golpe de estado, muchas tomas en lugares de alto valor de suelo, serían erradicadas forzosamente a lugares lejanos e incluso a otras ciudades, las tomas serían reemplazadas por el allegamiento.

en sitios eriazos, más la lejanía a las centralidades urbanas, entre otras, serían los componentes destacables en la conformación de la identidad de estas áreas, que sumado a los contrastes con el desarrollo urbano llevado a cabo en sectores más acomodados, establecerían la relación segregada entre el “Barrio Bajo” y “Barrio Alto”, simbolismos del desarrollo urbano de esta época.



Fig. 12 Callampas en el Zanjón de la Aguada. Fuente: Revista VEA, 14.04.1952, en: <http://mingaonline.uach.cl/>

Fig. 13 Población La Victoria en la actualidad. Fuente: www.pacgol.cl

2.2.3. Simbolismos de la Ciudad Fragmentada en el Pericentro Contemporáneo.

Fin del proyecto de industrialización.

El conjunto de reivindicaciones que pasaron del derecho a la vivienda, a la exigencia de derechos sociales y políticos para un estrato parcialmente excluido de la ampliación del Estado de Bienestar, y los programas de gobierno que buscaban revertir paulatinamente la segregación en proyectos de remodelación urbana⁶, alcanzaron su máximo apogeo en el momento previo a la interrupción del proyecto social y político de gobiernos caracterizados por reformas sociales. El Golpe de Estado de 1973 y el incremento de la crisis del modelo industrial, dejaron plasmados en poblaciones y cordones industriales, la carga histórica de una ciudad inconclusa y los efectos de una drástica imposición de un nuevo modelo de desarrollo económico.

El término del modelo de la Industria Sustitutiva de Importaciones, sin transición alguna, a uno de importación de bienes manufacturados, fortalecimiento de la exportación de materias primas y productos agrícolas, y el aumento del sector terciario de servicios y la reducción del aparato público (López, 2013), provocaron la desindustrialización radical de la economía. El cierre de diversas fábricas y actividades asociadas, más la reducción de plazas de trabajo en el sector público, desencadenaron el aumento de la cesantía de obreros y empleados, y en efecto, el incremento de la pobreza en las poblaciones⁷. Desde las perspectiva del desarrollo urbano, la liberalización de los límites de la ciudad condujo la inversión de recursos públicos y privados a la expansión urbana, por sobre el mejoramiento en las condiciones de infraestructura y equipamiento en el pericentro. Las nuevas industrias y bodegas, se trasladarían a parques industriales o nodos de transporte interurbano, marcando el rumbo que mantendrían las áreas metropolitanas

“El declive del pericentro de Santiago fue un proceso de destrucción creativa (Schumpeter, 1976), por lo cual los agentes económicos dominantes destruyeron y reemplazaron los medios de producción e infraestructuras físicas y sociales alojados allí... la desindustrialización en las zonas pericentrales de Santiago generó, de manera lenta, una relación desequilibrada entre una población local bajamente capacitada y las pocas oportunidades laborales disponibles. De ahí en adelante, el trabajo formal e informal, desempleo y clase, serían factores entrettejidos.” (López, 2013)

Fragmentación del Espacio Pericentro, Gentrificación y Sub-urbanización.

Tras la expansión urbana y la densificación del centro, como se ha dicho anteriormente, ha regresado el interés por el espacio pericentral. Según la síntesis que hace el investigador Jorge Rodríguez Vignoli (2008), a partir de diversos autores, es que el pericentro es un espacio que contiene problemáticas complejas: Población homogéneamente pobre, que envejece, estancamiento inmobiliario y económico, migración de habitantes de mejores ingresos hacia la periferia, limitaciones en traer actividad productiva y habitacional, ante el escaso y costoso suelo (Rodríguez, 2008).

⁶ Si bien, muchas poblaciones se levantaron fuera de los límites urbanos, había proyectos de vivienda para la clase media y vivienda social en altura, en áreas consolidadas de la ciudad.

⁷ Población Antonio Ríos, “habían personas profesionales; constructores, arquitectos, gente profesional trabajando ahí, porque no tenían donde trabajar, y ganando lo que se ganaba” (Minvu, 2011).

Estas limitaciones, han contrastado con el mejoramiento de los ingresos, y reducción de la pobreza desde fines de la década de 1980 en Chile, una economía mucho más globalizada y con mayores recursos, ha incorporado nuevos “artefactos urbanos” al desarrollo de la ciudad (De Mattos, 1999), conformando una especialidad urbana distinta: la vivienda en condominios cerrados y con equipamientos comunitarios propios, centros comerciales y supermercados, autopistas urbanas para el transporte privado, extensiones de líneas de metro, y ensanches viales para buses en el transporte público, entre otros. Si estos elementos posibilitaron que la periferia contemporánea fuese un lugar atractivo para los estratos medios y altos, en las últimas décadas también lo ha hecho en las áreas pericentrales, transformando radicalmente su paisaje.

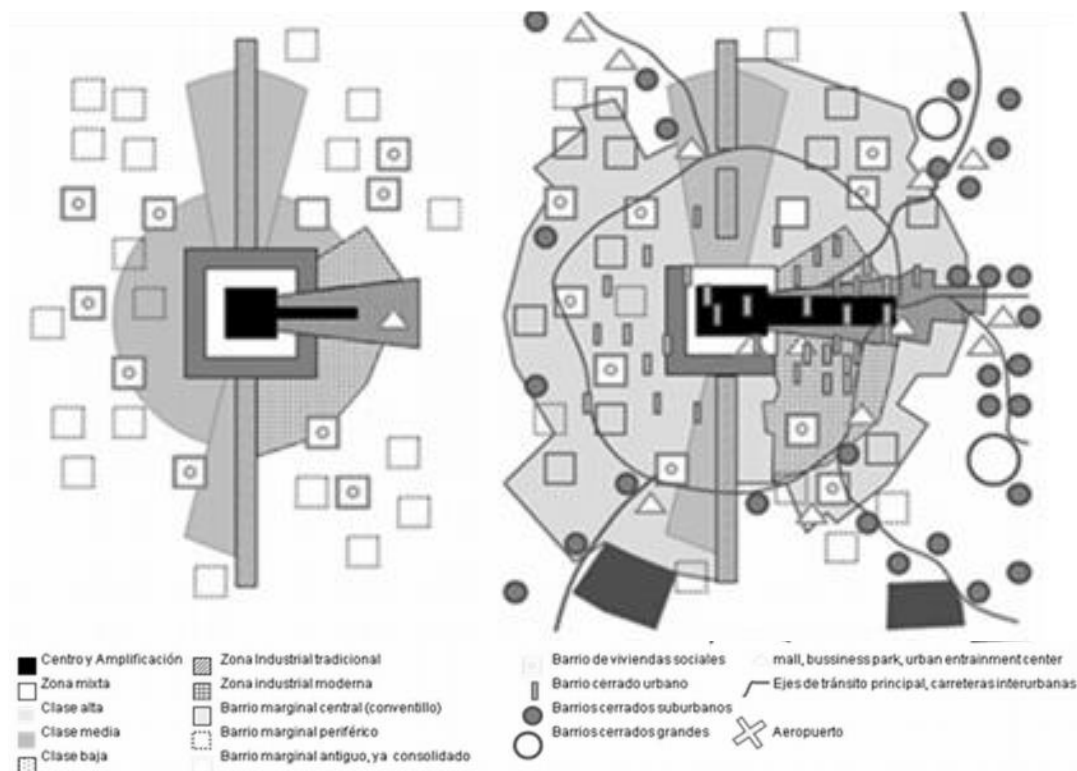


Fig. 14 Modelos de desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana. En el primer modelo la ciudad polarizada del barrio alto y barrio bajo (1920-1970). En el segundo, la ciudad fragmentada (1970-actualidad), se puede ver como los barrios de menores ingresos fueron absorbidos por la expansión urbana, y en sus entornos aparecieron barrios cerrados y carreteras interurbanas. Fuente: Borsdorf (2003)

En la primera sección del anillo pericentral y algunas áreas fuera de esta sección, han sido delimitadas Zonas de Renovación Urbana⁸ por parte del Minvu, donde la construcción de nuevos proyectos habitacionales es posible, al ser los predios más extensos y de eficiente fusión, más una vialidad consolidada, o en proceso de ensanche. En esta área, el aumento de la altura de edificación en los planes normativos, se percibe como una afrenta a ciertas comunidades, que además de buscar proteger el patrimonio o que sus propiedades no queden a la “sombra” de estas construcciones, reconocen estos proyectos como símbolos de la habitación en altura para una parte exclusiva de la clase media, y de difícil asequibilidad a los habitantes existentes, que han dado lugar a procesos de gentrificación en estos barrios.

⁸ Áreas de incentivo a la construcción de vivienda, mediante subsidio habitacional.

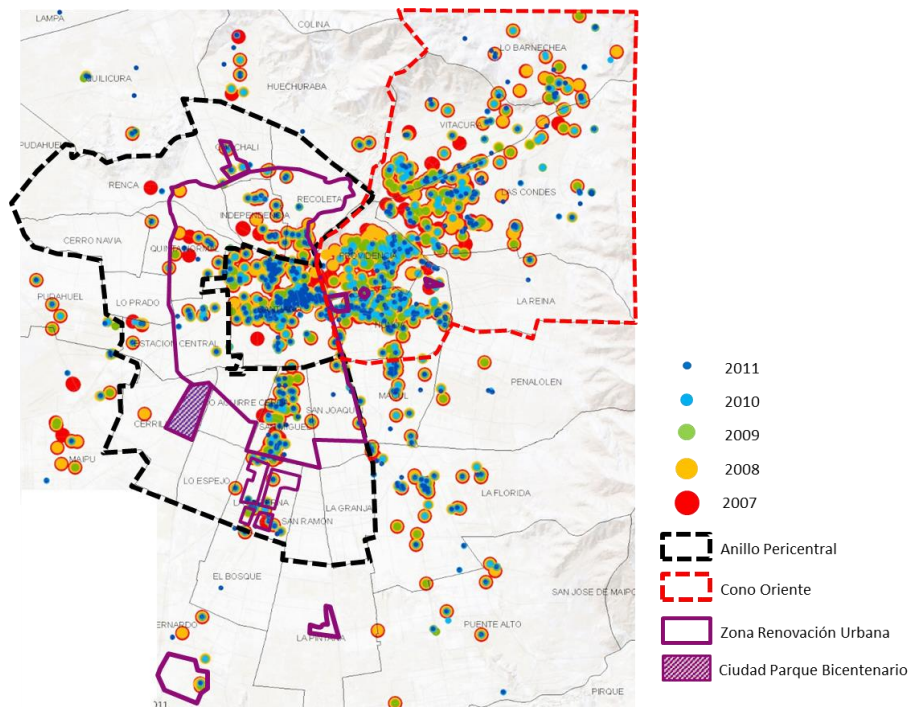


Fig. 15 Mapa con el número de edificios en altura para vivienda construidos entre 2007-2011. Se observa la atracción que genera el área central y el cono oriente, los barrios al sur de Avda. Matta presentan actividad en lugares específicos. Fuente: Observatorio Habitacional Minvu (2011). Modificación propia.



Fig. 16 Se observa la Parroquia del Santísimo Sacramento, rodeada de edificios que han debilitado su presencia como hito urbano. En <http://www.construhub.cl/>

En La sección más exterior del Anillo Pericentral, algunos proyectos inmobiliarios, y centros de negocios y comercio, han sido posibles ante la reconversión de extensos paños industriales y “sitios eriazos”, destinados en algunos casos, a equipamientos que nunca se construyeron o completaron, áreas verdes desafectadas o deterioradas, hecho en común con la destrucción de edificios y barrios con cierto carácter patrimonial, que al no estar incorporados en la identidad urbana metropolitana o local, ni documentados, son fácilmente reemplazables. Otra parte que ha colaborado en la aparición de nuevos proyectos, son los espacios residuales de ensanches y expropiaciones, resultado de la nueva infraestructura para el transporte que ha convertido a carreteras y avenidas, en autopistas y corredores de transporte de gran sección, que cruzando algunas áreas verdes extensas, reafirman la pregnancia de espacios abiertos incontrolables que caracterizan la espacialidad urbana de estas áreas.



Fig. 17 Intersección de las Avenidas Santa Rosa con Américo Vespucio, cuando la primera fue transformada en Corredor del transporte público, y la segunda en autopista urbana, endureciendo ambas barreras, entre el sur y el norte de las comunas San Ramón y La Granja, entre otras. Fuente: Aninat Et Al. TAG: la nueva cultura de la movilidad.



Fig. 18 Hospital Ochagavía, proyecto abandonado durante 40 años, parte importante del paisaje de Pedro Aguirre Cerda, símbolo del abandono del Estado y de las carencias en servicios de salud. Fuente: <http://www.nucleoochagavia.cl/>



Fig. 19 Núcleo Ochagavía, rehabilitación del hospital inconcluso, en centro de negocios y de operación logística. Fuente: <http://www.nucleoochagavia.cl/>



Fig. 20 Imágenes entre el 2000 y 2015 en Conchalí. Intersección Américo Vespucio y Pedro Fontova, se observa la aparición de la autopista urbana Vespucio Norte, las canchas en mal estado y la masa de árboles que resguardaban la esquina, reemplazadas por una empresa del retail. Fuente: Google Earth



Fig. 21 Imágenes entre el 2000 y 2015 en Conchalí La intersección de Independencia y Dorsal, la última requirió de ensanches para el corredor del Transantiago, expropiándose un sitio con decena de negocios y equipamiento. Fuente: Google Earth.



Fig. 22 Una de las edificaciones más altas de la comuna de Conchalí, el acceso se localiza en independencia, pero hacia las calles interiores está aislado, al igual que el galpón industrial que antes existía. Fuente: Google Street View y Google Earth.

La polarización entre el barrio alto y el bajo que antes se desencadenaba en la ciudad, ha alcanzado otros matices de la vida cotidiana, la descentralización y subdivisión de municipalidades entre comunas autosuficientes y precarias, la privatización de parte importante del sistema de educación, y salud⁹, sumado a una percepción de inseguridad y estigmatización que hace preferir los espacios privados y seguros, de los espacios públicos, entre otros aspectos, marcan la fragmentación de la ciudad (Ruiz Tagle, 2014).

La inserción de nuevos artefactos urbanos, da proximidad física a diversos estratos sociales, pero refuerzan las barreras entre estos, y las posibilidades de inter-movilidad. Los nuevos conjuntos de vivienda en condominios y núcleos de negocios, generan máximo vínculo con los habitantes del entorno, incorporando mano de obra y de servicios. En los nuevos proyectos inmobiliarios, los locales disponibles son costosos para los emprendedores locales, mientras los Supermercados, Stripcenter y Centros Comerciales absorben la demanda del entorno y relegan almacenes y bazares, al interior de las poblaciones. Como contraparte, permanecen en los espacios más relevantes y concurridos de las comunas del pericentro: centros de distribución mayorista, ferreterías, talleres de reparación mecánica, electrodomésticos, y bicicletas, imprentas, peluquerías, centros de llamado e internet donde se congregan inmigrantes, entre otros espacios, que hacen uso de la calle y generan vitalidad. Los espacios públicos de acceso a los grandes artefactos urbanos y estaciones de intercambio¹⁰, adquieren cierta versatilidad al ser el soporte de diversas actividades informales o de menor escala: ferias y persas de carácter itinerante¹¹, kioscos, vendedores ambulantes y cocineros en carros de alimentos.



Fig. 23 Pasarela a Mall Plaza Norte, cruza Américo Vespucio y accede a Huechuraba, al costado se concentran kioscos que venden accesorios y comida más barata que la del centro comercial, durante los fines de semana. Fuente: Google Street View

⁹ Estableciendo lo público para población de menores ingresos, y lo privado para sectores de ingresos altos.

¹⁰ Algo normal en las proximidades de toda centralidad accesible peatonalmente, pero diferenciándose en el pericentro en ciertas ocasiones, por ser la única actividad en el entorno.

¹¹ Muchos comerciantes locales, establecidos formalmente en las poblaciones, expanden sus actividades uno o varios días a la semana en Ferias y Persas. En el centro y el pericentro existen “Mercados Persas” de carácter formal y establecido, pero la relevancia metropolitana de algunas ferias, las transforma en un mercado lineal.

2.3. Memoria e Identidad: Simbolismos Alternativos al Desarrollo Urbano Contemporáneo.

2.3.1. Identidad: Arraigo en el Territorio Fragmentado.

La puesta en valor de temas patrimoniales, de memoria e identidad, ha permitido repositionar barrios céntricos¹² en el imaginario colectivo de la ciudad, revirtiendo procesos de deterioro (Ulliarte, 2011). Pero estas acciones tienen un tono distinto en la sección más externa del pericentro, donde no abundan centralidades de relevancia metropolitana. Las posibilidades de detención o tránsito en sus barrios, regularmente, hacen que estas áreas se posicionen en el imaginario de identidad metropolitana, no más allá del nombre de la comuna, la estación de metro, o la salida de una autopista.

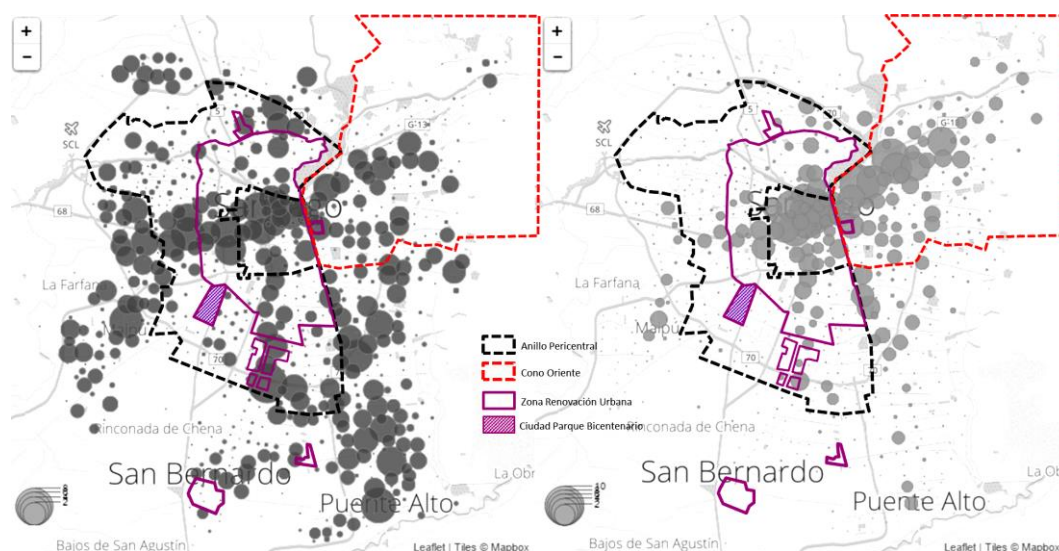


Fig. 24 Grafico basado en encuesta de viajes en el transporte público, origen (izq.) y destino (der.). Un Santiago se mueve diariamente a otro. Fuente: Team Ryuuko, Visualización de los Dos Santiagos. Modificación propia.

El hecho, no determina que los barrios del pericentro carezcan de flujos internos, ni simbolismos locales que sus habitantes reconocen. Pero la invisibilización del pericentro en el itinerario cotidiano de la mayoría de los ciudadanos gracias a los nuevos artefactos del desarrollo urbano actual, posibilita un menor uso de la espacialidad urbana, permitiendo la desvinculación de las comunidades con el territorio y su revinculación a otros (Campos, 2004). En el desarrollo urbano contemporáneo, los espacios de comercio, servicio y transportes de gran escala, permiten la relación de comunidades en espacios similares, pero en territorios distintos. No es raro que los nuevos artefactos urbanos, así como tienen usos precisos, ligados al consumo y a la accesibilidad vehicular, también contengan espacios simbólicos de encuentro y ocio, pero como una recreación del espacio público ligado al consumo.

¹² Los Barrios Bellavista, Yungay, e Italia, son los casos más emblemáticos en cuanto a la recuperación del patrimonio e identidad, actualmente están reapareciendo más barrios en proceso de reafirmación de su identidad, pero estos espacios están asociados o son próximos a centralidades metropolitanas.

Es usual que en muchas ocasiones los centros históricos donde se desenvuelve la vida urbana, se relacionen con el concepto de “lugares”, como espacios relacionales, identitarios e históricos, y que los espacios del transporte, retail, sitios eriazos y de grandes conjuntos de vivienda, se relacionen con los “no lugares”, caracterizados por ser espacios transitorios y poco identitarios (Augé, 1993). En el último caso, el trasfondo de la memoria histórica de las poblaciones del pericentro de Santiago, hacen notar que estos extensos conjuntos residenciales son *relacionales*, porque en ellos viven diversos grupos sociales y etarios, *identitarios* para sus comunidades que dependen de ellos para estar en la ciudad, e *históricos*, porque cuenta con relatos y memorias diversas.

Es posible, que el cambio de percepción de “no lugares a lugares” para quienes no viven en estas áreas, dependa de crear las condiciones mínimas para el encuentro cotidiano de las comunidades nuevas y antiguas, en el mismo espacio, y en el mismo territorio, en una ciudad donde los relatos pueden ser contrastados, y reivindicando la existencia de una comunidad local alternativa en estilos de vida e intereses, de una comunidad hipertextualizada y global (Ascher, 2005).

2.3.2. Nuevos Simbolismos y un Nueva Lectura del Paisaje para las Comunidades Urbanas del Pericentro.

La identidad de las comunidades en la conformación del espacio pericentral, y en general del país, vive en la actualidad un segundo aire. Tras el mejoramiento al acceso de información y comunicación entre los actores de cambio, las organizaciones que tuvieron una pausa durante la dictadura, hoy en día vuelven a coordinarse para resolver sus problemáticas de carácter público. Es aceptado que:

“La identidad de los pobladores que consideran estar excluidos del proyecto de desarrollo -local, urbano y regional-, al no estar integrados a la ciudad por pertenecer a comunas segregadas y no estar representados por los gobiernos locales... se reconocen a sí mismos como núcleos identitarios vivos, donde la marginación del desarrollo político local, ha permitido revitalizar su identidad, mediante el desarrollo de medios alternativos de expresión local autogestionada, que requieren establecer lazos con su territorio” (CNCA, 2011).

Frente a un contexto de continua pérdida de credibilidad del sistema político y el modelo de desarrollo, reaparecen reivindicaciones de derechos, por medio de diversos Movimientos Sociales. Es en este contexto, que las comunidades como contenedoras de la soberanía podrían comenzar a pensarse a sí mismas (Salazar, 2014), e influir en los intereses tras las transformaciones de la ciudad, entre otros:

“El espacio público de la comunidad soberana, es el lugar donde se privilegia la reunión, el debate, la autoeducación, la convivencia, le recreación fiesta carnavales, intercambio feriano, actividad física, creación y desarrollo cultural, participación decisiva en la política local y nacional, productividad ecológica, para que el pueblo pueda siempre encontrarse” (Salazar, 2014)

Es interesante observar, que las bibliotecas, además de ser lugares de recopilación y acceso a información formal, se están convirtiendo en lugares de gran simbolismo en las comunidades, al ser espacios de documentación de historias y producción cultural local, de gran potencial en convertirse en la extensión del ágora o plaza.

2.3.3. La Reinterpretación del Paisaje Pericentral de Santiago.

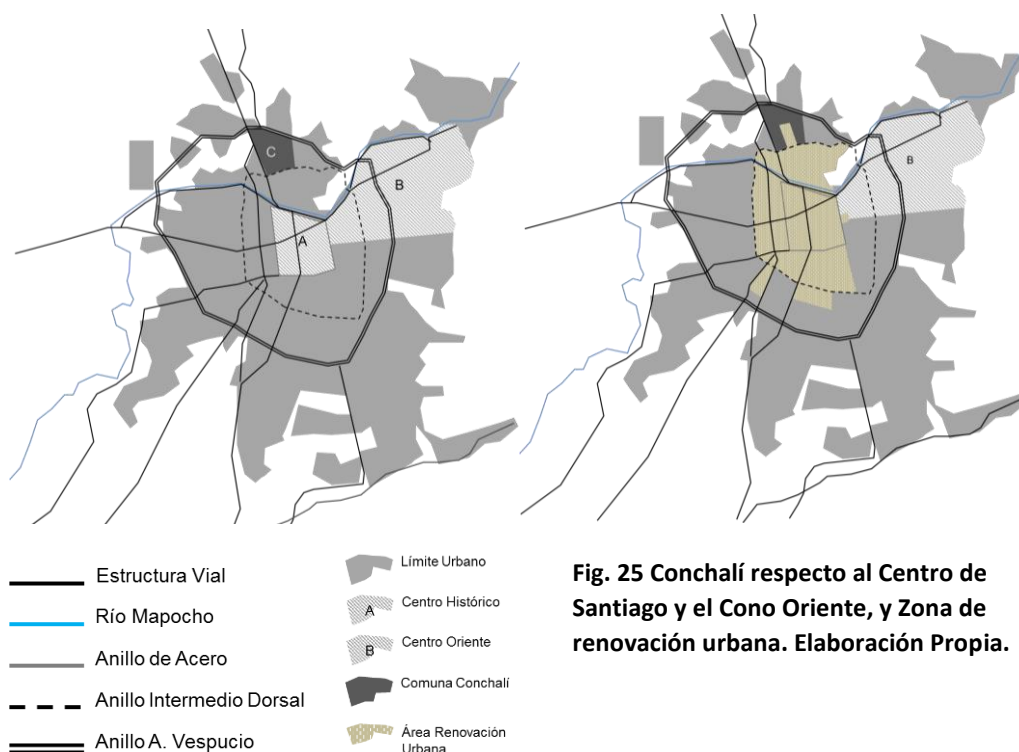
Es reconocido que en cualquier proyecto urbano y arquitectónico, se deben equilibrar las exigencias y necesidades del mandante frente a las condiciones del entorno. Parte importante de las poblaciones del Anillo Pericentral durante su conformación, fueron adaptadas a las condiciones del lugar donde se levantaban, esto es, el contorno de algunos equipamientos situados en las áreas más próximas al centro, y en el caso de las áreas más externas del pericentro, la urbanización de fundos agrícolas. Es importante explicar, que esto tiene mucha relación con la “Arquitectura de Campo”, desarrollada por Stan Allen, la que como metodología de diseño *“implica aceptación de lo real con toda su confusión e imprevisibilidad. Abre la arquitectura a la improvisación en el lugar...a trabajar con y no contra el sitio”* (Allen, 1997).

El Pericentro, es un espacio enmarcado en una historia oficial general, pero diferenciado en cada población, por el abundante en conjuntos de relatos de habitantes que fueron testigos del proceso de urbanización del espacio rural e industrial, y por lo tanto de la supresión o asimilación de sus espacios simbólicos, entre otros hechos históricos. Más allá de la nostalgia de la vida del pasado, los auténticos soportes de un paisaje medio natural y medio antrópico en el pericentro, que persiste en algunas áreas, pueden ser los conjuntos de árboles que permanecen durante décadas al borde de los primeros caminos, en muchos casos huellas de acequias cortadas o canales de regadío, a veces enrejados, o soterrados en túneles que cruzan patios y calles, una preexistencia del espacio que fue amurallado y pavimentado.

3. Localización y Antecedentes.

3.1. Propuesta de Localización.

Para el desarrollo del proyecto de título, se asume que en la búsqueda de un sitio a investigar, este deba tener las problemáticas tratadas, destacando: pérdida de población, y potencial aumento de la fragmentación urbana. Se escogió el encuentro de las comunas de Conchalí e Independencia, debido a que esta área del pericentro es compacta y presenta en su entorno próximo, diversos elementos y espacios que se enmarcan en procesos de desarrollo urbano contemporáneo, que tienen potencial de ser aprovechados a favor de crear una espacialidad que promueva la construcción de nuevas comunidades.



La Comuna de Conchalí, respecto al área metropolitana y el país, presenta algunas índices críticos. Los índices demográficos muestran una pérdida de población en orden al -20%¹³ en contraste al aumento del %16 de la Región Metropolitana, la población mayor de 65 años compone el 22%, respecto al 16% de la R.M. y el 15% del País. En el área aparecen otras problemáticas que se mantienen en el promedio nacional, u de áreas pericentrales, pero afectando a parte importante de sus habitantes, lo que revela la mantención de problemas serios en nuestras ciudades: menores ingresos económicos, desempeño educacional bajo, hacinamiento, allegamiento, entre otros.

¹³ La proyección de los Censos entre el 2002 y el 2012, arrojaba esta cifra, que no es comprobable por error en el Censo 2012. La encuesta Casen 2008, indicaría que Conchalí ha recuperado habitantes por medio de proyectos inmobiliarios. En caso de aumentar la población, el tema de investigación de “como ocurre” se mantiene

Aislamiento

En una escala metropolitana, la sección norte del Pericentro de Santiago, es un área compacta en comparación con otros lugares, que presenta diversas barreras geográficas y artificiales en ese espacio. Los cerros San Cristóbal y Tupahue separan a esta área del cono oriente, el conjunto de cerros que encierran al norte de la Comuna de Huechuraba con Colina, y el Cerro Renca al poniente.

Las autopistas urbanas, condicionan la presencia de actividades productivas al norte y el poniente, sumándose en esta área la línea férrea. En el sur, los límites son más permeables, presentan entornos más acordes a la vida urbana, y atraen importantes flujos de gente por medio de las avenidas Vivaceta e Independencia, destacan equipamientos deportivos de gran escala como el Hipódromo Chile, y el Estadio Santa Laura. Al poniente, y aislado de su entorno se presenta el Regimiento Logístico Bellavista. En las proximidades del centro, el Barrio la Chimba con equipamientos relacionados con la salud, la Vega Central y la venta de productos textiles. El Río Mapocho es la histórica frontera, el portal de entrada al centro de Santiago.

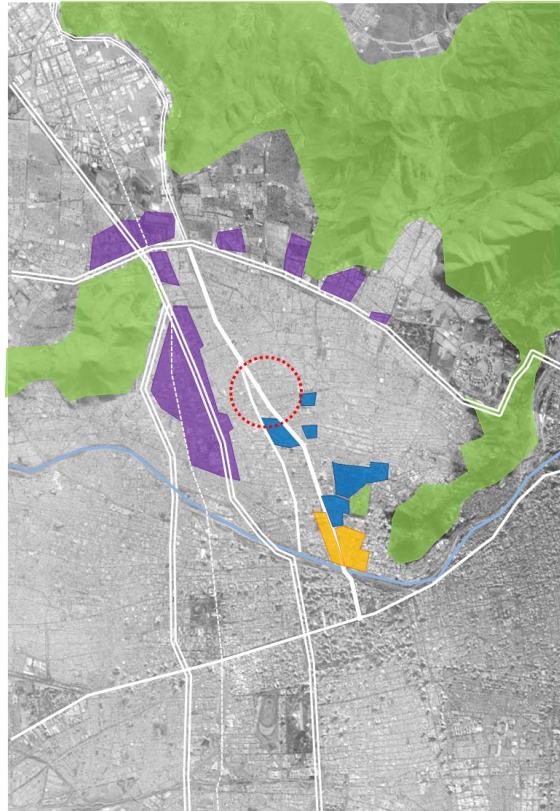


Fig. 26 Área de análisis y sus límites físicos y funcionales. Elaboración propia, sobre imagen Google Earth.

Potencial de desarrollo como Sub-Centro Local en el Norte de Santiago.

La extensión del Anillo Intermedio Dorsal hacia el Cono Oriente y el funcionamiento de la estación Renca para el tren Santiago-Lampa, podría atraer población, al potenciar la conectividad poniente-oriente, en un conjunto de comunas limitadas a su conectividad norte-sur. En el entorno de este vía, se articulan diversos espacios emblemáticos de las comunas de Renca, Conchalí y Recoleta. Muchos de estos equipamientos son de carácter cívico, cultural y recreativo, y concentran comercio y servicios.

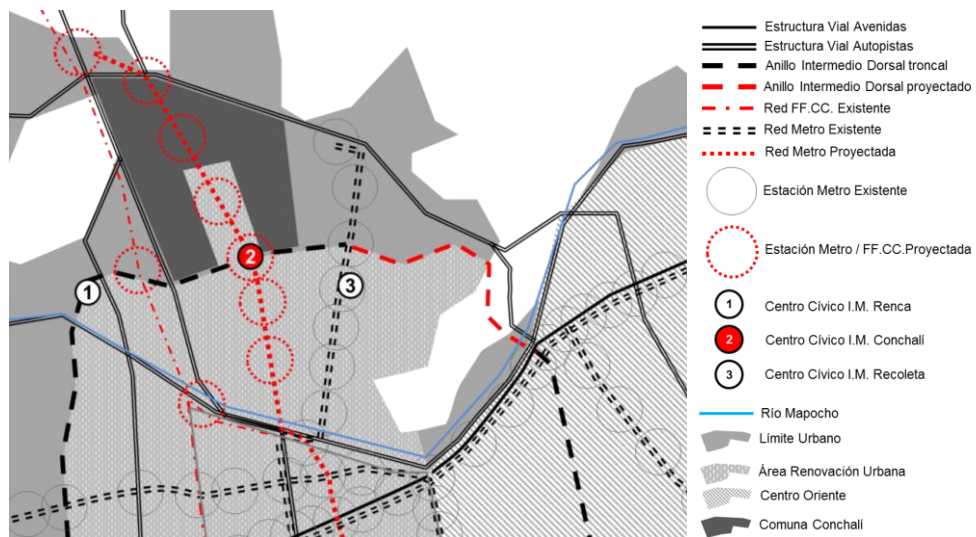


Fig. 27 Localización del Centro Cívico de Conchalí, y proyectos de transporte público que podrían mejorarían su conectividad hacia centralidades urbanas. Elaboración propia.

Área de Transición de Morfología Urbana.

El Barrio del Ex Fundo Chacra Lo Negrete, apéndice de la primera sección del Anillo Pericentral, es el punto de partida del cambio de la morfología de manzanas, predios y vialidad, propia de la segunda sección del Anillo Pericentral. Esto representa el encuentro entre un área que tiene condiciones de Renovación Urbana, en sus predios de gran extensión, y otra donde es difícil, en poblaciones de predios más pequeños, teniendo mayor potencial los programas de recuperación de viviendas.

Esta área es el punto de encuentro de las comunidades que podrán repoblar la zona, y las que permanecerán, no habiendo actualmente una propuesta urbana u arquitectónica, que posibilite espacios de transición.



Fig. 28 Las áreas de urbanización más antigua, marcado en amarillo. Elaboración propia sobre imagen Google Earth

3.1.1. Antecedentes Históricos del Barrio Negrete y su entorno.

Conchalí rural al Conchalí Urbano.

El nombre de la comuna de Conchalí, proviene del Quechua que significa “luz amarilla”, o “luz en el agua”. Al inicio de la Colonia, el primer relato se remonta a los cronistas que acompañaban a Pedro de Valdivia en el momento en que llegó al Valle de Santiago, quien meditó establecer la fundación de la ciudad al norte del Mapocho. Valdivia fue persuadido por el Cacique Loncomilla de fundar la ciudad al sur del río¹⁴, lo que repercutió posteriormente en el traspaso a otros terratenientes que acompañaban al conquistador. Antes de su urbanización, la Avenida Independencia, antigua extensión del Camino Inca, punto de acceso internacional a la actual ciudad, sirvió de paso al ejército libertador, que entró a Santiago en 1817 tras la batalla de Chacabuco. Más allá de esto, el norte de la Chimba, se caracterizó por contener rancheríos donde habitaban y trabajaban Indígenas.

La Casona Patronal del Fundo Chacra Lo Negrete, es el testimonio físico más antiguo de la comuna. Construida probablemente a fines del siglo XIX, en ella habitaron las familias de Don diego Sutil, Gustavo Cousiño y Juan Domingo Arrate. Al avance del siglo XX, el entorno de la Avda. Independencia es urbanizado, emergiendo los primeros barrios fundacionales, la municipalidad de Conchalí es fundada en 1927 y la Casona es ocupada por la municipalidad en 1932. Los antiguos fundos de La Palma, La Palmilla, Lo Pradel y Trinidad, se convertirían en las primeras villas y poblaciones que mantienen el mismo nombre.



Fig. 29 y 30. Plano de urbanización de la Población Lo Negrete en la década de 1930, se observa el límite poniente de Avenida Independencia (arriba), y al oriente, con el canal Pinto solar (abajo). En el plano de 1946. Se observan el barrio Monterrey y la Población Lo Negrete, mientras los fundos de su entorno aún no habían sido urbanizados. Fuente: Secpla Conchalí.

¹⁴Actualmente se está reconociendo que la ciudad de Santiago se levantó sobre un Santuario Inca, ante una historia que había negado su pasado Indígena.

PRIS 1960, Campamentos y poblaciones.

La consideración de esta área dentro de la planificación urbana metropolitana, es visible en el Plan Regulador Intercomunal de Santiago de 1960 –PRIS 1960–, donde se considera este sector de la comuna de Conchalí¹⁵ como un lugar donde existiría una subcentralidad comunal y de comercio, permitiendo la presencia de un área industrial mixta. Los límites urbanos al norte y al poniente, estarían definidos en zonas destinadas a parcelas agrícolas. A pesar de que el PRIS 1960, reconocía la necesidad de zonas de mejoramiento de poblaciones, autoconstrucción y vivienda económica en el área, el plan se vio alterado y adaptado, a la realidad de cientos de familias que se asentaron en los fundos que limitaban la extensión de los límites urbanos del norte de Santiago. Las problemáticas fueron resueltas en el lugar mediante la compra o expropiación de estos terrenos por parte del estado, a la par de la materialización de diversos programas de vivienda durante los gobiernos reformistas de Frei y Allende. Tras el comienzo de la dictadura militar, muchos sitios que quedaron disponibles en las inmediaciones del área sur de Conchalí, fueron utilizados para la erradicación de familias, de otras áreas de Santiago.



Fig. 31 PRIS 1960 en los actuales límites de la Comuna Conchalí, las áreas destinadas a parcelas agrícolas, fueron ocupadas por pobladores, quienes establecieron sus viviendas ahí. Elaboración propia basada en PRIS 1960.

Fig. 32. Familia en el fundo el cortijo En 1969. Fuente: <http://elcortijonorte.blogspot.cl/>

¹⁵ Antiguamente, mucho más amplia de lo que es en la actualidad, conteniendo trazas de la comuna de Independencia y Huechuraba.

Des-industrialización y Nuevos Modelos de Desarrollo Urbano.

El entorno directo de la Casona, considerado en su época de urbanización como un barrio de uso industrial mixtos, mantuvo su carácter residencial, brotando diversas actividades comerciales. Tras la dictadura militar, y la continuidad del modelo neoliberal en democracia, la planificación del centro comunal en la intersección de Guanaco con Dorsal no fue ejecutado según la planificación original.

El proceso de tercerización de la economía ha transformado el barrio. Un hecho simbólico, es que en el mismo sitio donde funcionaba una fábrica de carrocerías de buses, tras década y media de abandono, se ha levantado comercio de retail, hecho que pareciera ir a la par del ensanche de las avenidas que se intersectan, lo que ha provocado la expropiación de áreas verdes y decenas de locales comerciales. En estas condiciones, un barrio que se caracterizaba por sus fachadas continuas, ahora contiene galpones y sitios eriazos, con extensos estacionamientos que han cambiado la “cara” de la comuna.



Fig. 33 Elaboración del autor sobre una imagen de Google Earth.

3.1.2. Marco Normativo y Proyectos Relacionados.

La municipalidad ha adoptado recientemente un nuevo plan regulador comunal, donde se identifican y delimitan áreas diversas, restringiendo la altura de edificación en cada una de estas zonas, resguardando la relación que podrían tener nuevos proyectos con los barrios, e incluso obligando en algunas áreas la incorporación de equipamientos en los proyectos residenciales.



Fig. 34 PRC 1983, PRC 2013 y Polígono de Renovación Urbana. Fuente: Pladeco Conchalí.

Esta adecuación del PRC va a la par de la incorporación de algunas zonas de la comuna, a las “Áreas de Renovación Urbana” por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Minvu-; el desarrollo de infraestructura para el transporte público de Transantiago en Avenida Dorsal e Independencia, incorporando un ancho mínimo de 30mts entre líneas oficiales, propios de una vía troncal. Por parte del Secpla de Conchalí, se busca dar nuevos perfiles de calle a Independencia, que la consoliden como un boulevard, que en conjunto con la futura estación de metro Conchalí, y la relocalización de algunos equipamientos municipales, pueden consolidar un Barrio Cívico.

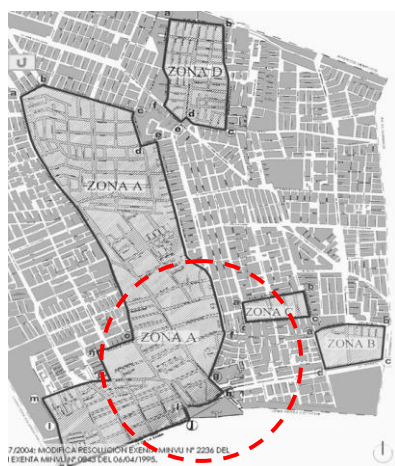


Fig. 35 Zonas Renovación Urbana, añadida el 2004. Fuente: Minvu



- Espacios Públicos**
- A- Ruta Patrimonial Y Plaza Monterrey
 - B- Plaza Bicentenario
 - C- Plaza Cívica Y Salida Metro (Proyecto)
 - D- Parque Dorsal
 - E- Ruta Patrimonial Pedro Fontova (Proyecto)
 - F- Plaza La Palmilla
 - G- Plaza el Carmen
 - H- Ruta Patrimonial Vivaceta (Proyecto)
 - I- Ruta Centro Cívico (Proyecto)
 - J- Skate Park Conchalí (Proyecto)
- Equipamientos**
- 1- Nuevo Edificio Consistorial (Proyecto)
 - 2- Registro Civil
 - 3- Casa de la Cultura Casona Negrete (Proyecto)
 - 4- Casa de la Mujer (Proyecto)
 - 5- Dirección Aseo e Inspección
 - 6- Teatro Multifuncional La Palmilla
 - 7- Dirección Medio Ambiente (Proyecto)
 - 8- Biblioteca Municipal (Proyecto)

Fig. 36 Circuito patrimonial Conchalí. Fuente: Secpla Conchalí y Pladeco 2011-2015. Elaboración autor.

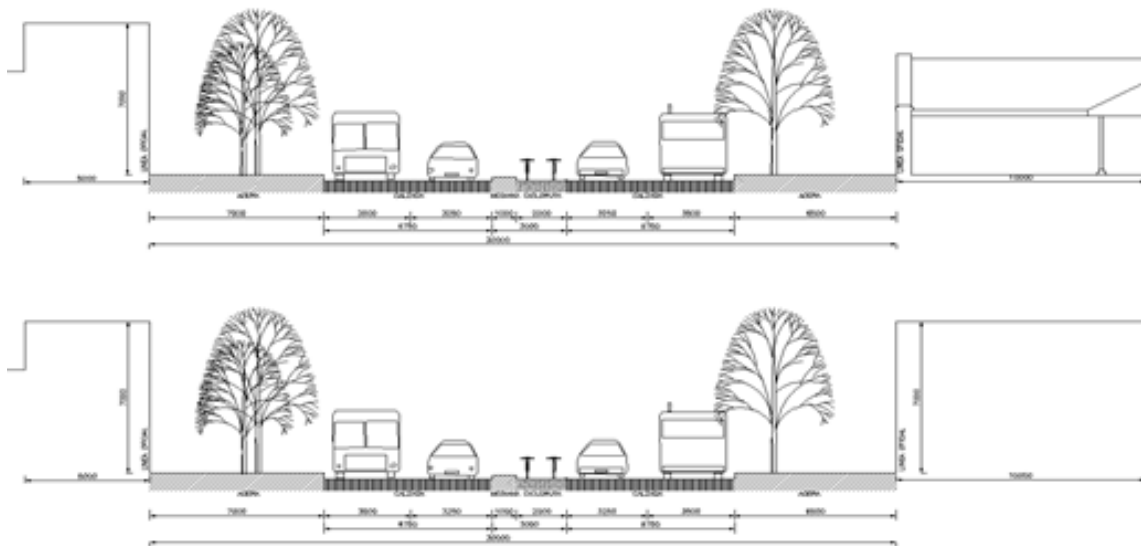


Fig. 37 Perfiles S1 y S2 de Avda. Independencia. Fuente: Secpla Conchalí

3.1.3. Análisis del Barrio

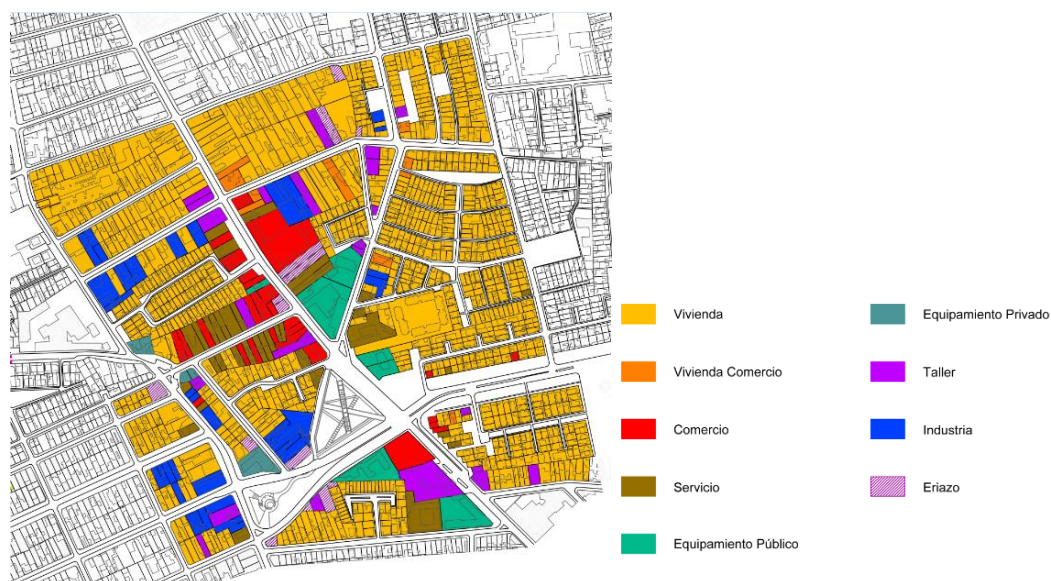
Delimitación: Aviador Acevedo al norte, La Palmilla al oriente, Cañete al sur, y Vivaceta al poniente.



Fig. 38 Fuente: Google Earth, modificación por el autor.

Usos de suelo

Los usos en torno a Avda. Independencia y la calle Negrete, se caracterizan por la concentración de gran diversidad de actividades, algunas de carácter industrial, lo que incide en la escases de usos residencial y la poca seguridad del área fuera de los días hábiles. Los sectores residenciales se localizan al interior, a excepción del entorno de Dorsal oriente, donde poblaciones están en contacto directo con la vía troncal.



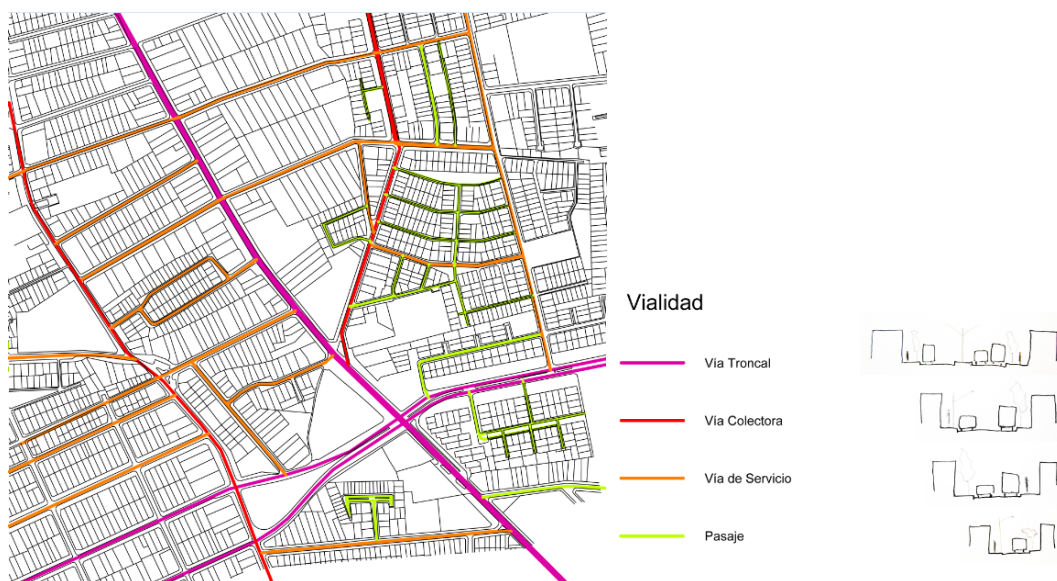
Altura

A excepción de algunos condominios que no superan los 4 pisos, la edificación de baja altura predomina en el área. Algunas edificaciones destacan por su extensión en superficie, cobijando equipamientos, servicios y actividades productivas.



Estructura vial

Al poniente, los barrios son más permeables a la vialidad del automóvil, a través de calles de servicio, algunas manzanas alcanzan dimensiones mayores a 300mts de longitud. Hacia el oriente los pasajes son el principal espacio de conexión, de uso y escala más peatonal, algunos han sido aislados por rejas o protecciones que impiden el acceso al espacio público.



Morfología

Las tipologías de vivienda unifamiliares aisladas y pareadas, de poblaciones, y condominios cerrados, están resguardados de las avenidas. Al norte y el poniente, se presentan antiguas construcciones de fachada continua, muchas veces fusionadas en galpones. Esta última tipología también ha aparecido aislada, con espacios de estacionamiento en usos del retail. En el entorno de las vías de mayor flujo y de canal pinto solar, se presentan sitios eriazos.



Paisaje

Las calles arboladas se presentan en los barrios fundacionales, respecto a las avenidas de mayor flujo, la vegetación es escasa o está en mal estado. El canal de regadío, Pinto Solar, soterrado en un túnel, se asocia a un corredor verde que atraviesa manzanas y sitios privados, es considerado un espacio residual.



Caracterización de áreas

El polígono estudiado, se puede zonificar en cuatro áreas.



Fig. 39 Fotos del autor, Google Earth y Google Street View. Elaboración propia.

A- Zona Casona.

El área tiene una vocación de servicios y de equipamientos municipales hacia avenida Independencia, siendo el punto de encuentro más identificable de la comuna. Presenta falencias en su habitabilidad y condición regular del espacio público, que sumado a la presencia de sitios eriazos y algunos locales abandonados, dan una percepción de deterioro físico y funcional al área. Destaca población.

B- Zona Dorsal Oriente

Predomina el uso residencial de baja densidad, que coexiste en el sur con una vía transporte troncal. Al norte se concentran poblaciones con mayor presencia de servicios locales y actividades productivas. Las construcciones, más reciente que su entorno, la transforma en una zona dura.

C- Zona Dorsal poniente

Esta área tiene un uso industrial mixto, incorpora algunos servicios y equipamientos, pero estas actividades entran en conflicto con las comunidades residenciales, resguardadas al interior de las manzanas.

D- Zona Plaza Bicentenario

Es el conjunto de áreas verdes, que articulan las zonas mencionadas anteriormente. Nace a partir de las expropiaciones para Transantiago. Su gran tamaño, el aislamiento tras las importantes avenidas que la rodean la aparición de actividades industriales en su entorno, y la presencia de sitios eriazos y fachadas ciegas tras las expropiaciones, son los factores que condicionan el lugar a poco uso, a excepción de fines de semana.

3.1.4. Análisis Patrimonial: Barrios y Actividades Culturales de Conchalí.

Las áreas fundacionales están reconocidas como el patrimonio tangible de la comuna. El Barrio Monterrey, por sus construcciones de fachada continua y su escala humana, es uno de los elementos más representativos de la comuna, el mejoramiento de sus espacios públicos e iluminación –en su centenario, 2007–, ha reforzado el interés de su comunidad. La aparición de actividades industriales genera serios perjuicios sobre la comunidad, y una normativa de constructibilidad de hasta 8 pisos, ha permitido la aparición de algunos condominios. La Población Negrete, urbanizada desde 1930, tiene características físicas similares, pero el entorno directo de avenida Independencia, concentrado usos comerciales y productivos, provocó una continua transformación de las edificaciones y ausencia de viviendas en la histórica avenida. Al oriente, La Palmilla y La Palma, son poblaciones conformadas desde la década de 1950 y 1970 respectivamente, bajo diversos programas de vivienda. Destaca la primera, un poco más distanciada de la casona, por la diversidad de edificaciones, posteriores adaptaciones y usos, manteniendo su esencia de barrio residencial. La reposición de su identidad se desarrolla en diversas manifestaciones sociales y culturales, destacando la importancia de los simbolismos de exclusión del desarrollo de la ciudad, la represión durante la dictadura militar, y la estigmatización de ciertas áreas. En general, las actividades culturales se desarrollan tanto en edificaciones específicas, como el espacio público, por diversos actores.

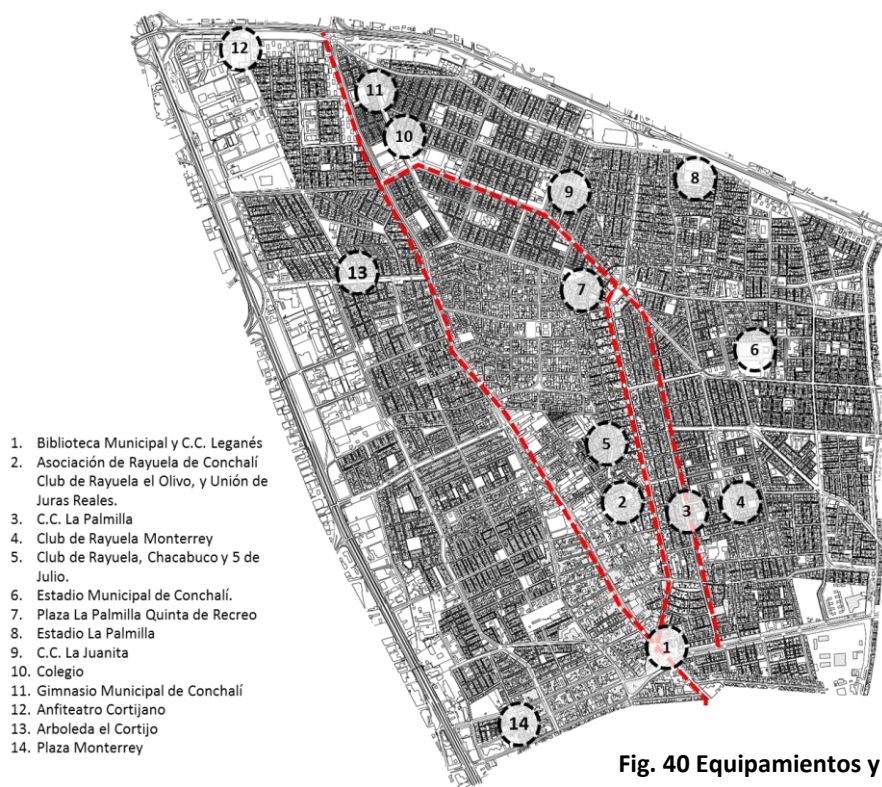


Fig. 40 Equipamientos y servicios de Recreación y Cultura. Elab. Autor.

Centro Cultural Leganés y Biblioteca Municipal:

Tras la expropiación del sitio donde se localizaban estos equipamientos, el lugar de encuentro en la comuna se mantuvo cerrado durante 5 años, donde no hubo espacio donde albergar esas actividades. El 2014 se reabre el servicio de biblioteca en un galpón readaptado temporalmente, con poca separación del ambiente de los talleres de danza, teatro y música. Destaca el desarrollo del maletín literario, que lleva a barrios y ferias parte de la biblioteca. Actualmente se está planeando el traslado del centro cultural a la casona y la construcción de la biblioteca en un sitio disponible, resolviendo la necesaria segregación de actividades, pero limitando las posibilidades de desarrollo de funciones múltiples y complementarias, que sirvan como lugar de encuentro a la comunidad.



Fig. 41 y 42 Fuente: Facebook Biblioteca Municipal de Conchalí y C.C. Leganés



Fig. 43 y 44. Fuente: Facebook Biblioteca Municipal de Conchalí y C.C. Leganés

Espacios de la Formación Artística:

Resalta la Conchalí Big Band, agrupación musical que instruye a niños desde los 12 años en el mundo del jazz. El profesor y músico Gerhard Mornhinweg, incorporó la formación artística en un establecimiento de educación municipal, como un método alternativo al desarrollo integral de jóvenes. En general, para la práctica se requiere de salas de ensayo musical en la comuna.



Fig. 45: Sesión de grabación de la Conchalí Big Band. Fuente: Facebook Conchalí Big Band.

Espacios de identidad nacional:

Respecto a actividades relacionadas a las tradiciones chilenas, existen por lo menos cinco clubes de Rayuela, donde se desarrollan campeonatos de carácter nacional. Estos espacios están complementados con quintas de recreo, que reafirman el carácter de encuentro y recreativo.



Fig. 46 y 47 Club de Rayuela El Olivo. Fuente: La Tercera y Google Street View.

Espacios de la autogestión:

El desarrollo de movimientos culturales en las poblaciones, ha permitido el nacimiento de gestores locales, generando espacios alternativos¹⁶ a las entidades de gobierno local, lo que ha estado acompañado de la conformación de nuevos lazos comunitarios entre distintos poblaciones, pero en limitadas dimensiones y solo reconocibles al interior de los barrios. En las poblaciones La Palmilla, El Cortijo, Juanita Aguirre, se localizan los espacios: C.C. La Palmilla, el Anfiteatro Cortijano, y C.C. La Juanita.



Fig. 48 C.C. La Juanita y 49 Afiche Anfiteatro Cortijano. Fuente: Youtube y Facebook Anfiteatro Cortijano.

¹⁶ A pesar de pertenecer a la comunidad, requieren de recursos y espacios que tanto el gobierno local, como regional pueden entregar. Tienen la posibilidad de postular a financiamiento público y privado para el desarrollo de proyectos específicos.

Espacios públicos de extensión y articulación de la identidad:

La Plaza la Palmilla, Monterrey, El cortijo, funcionan en muchos casos como lugares de desarrollo de actividades itinerantes e improvisadas. Destaca en general el barrio la Palmilla, que mediante ferias, batucadas, conciertos, y por sobre todo su carnaval, ha permitido conformar un patrimonio intangible valioso, al ser las mismas comunidades las encargadas de reconstruir su memoria histórica, y reincorporar al poblador, al joven, o al inmigrante, como sujeto de cambio.



Fig. 50, concierto en la Plaza La Palmilla y 51 Carnaval La Palmilla. En <http://www.elsitiodeyungay.cl/> y fotografiasmhernandez.

3.1.5. Análisis Patrimonial: Ex-Casona Negrete y Paisaje Pericentral.

La identidad metropolitana, presente en todos los santiaguinos, probablemente es la Cordillera de Los Andes, visible en el área por la baja altura de las edificaciones. Los cerros San Cristóbal con la Virgen, y al extremo norponiente, El Renca, son los símbolos del área norte de Santiago.

Respecto a la Casona Patronal del ex Fundo Lo Negrete, es el único Monumento Nacional presente en la comuna, siendo una de las pocas casas de campo sobreviviente en el entorno urbano en el norte de Santiago. A pesar de las diferencias que pueda tener con el barrio donde está inserta, la urbanización desarrollada alrededor de la casona, no es otra cosa más que la readaptación de la morfología de los predios agrícolas originales, donde esta se instaló. Las poblaciones que llegaron al entorno, desde fines de la década de 1950 se desarrollaron en los fundos agrícolas, manteniendo en muchos casos la toponimia de estos.

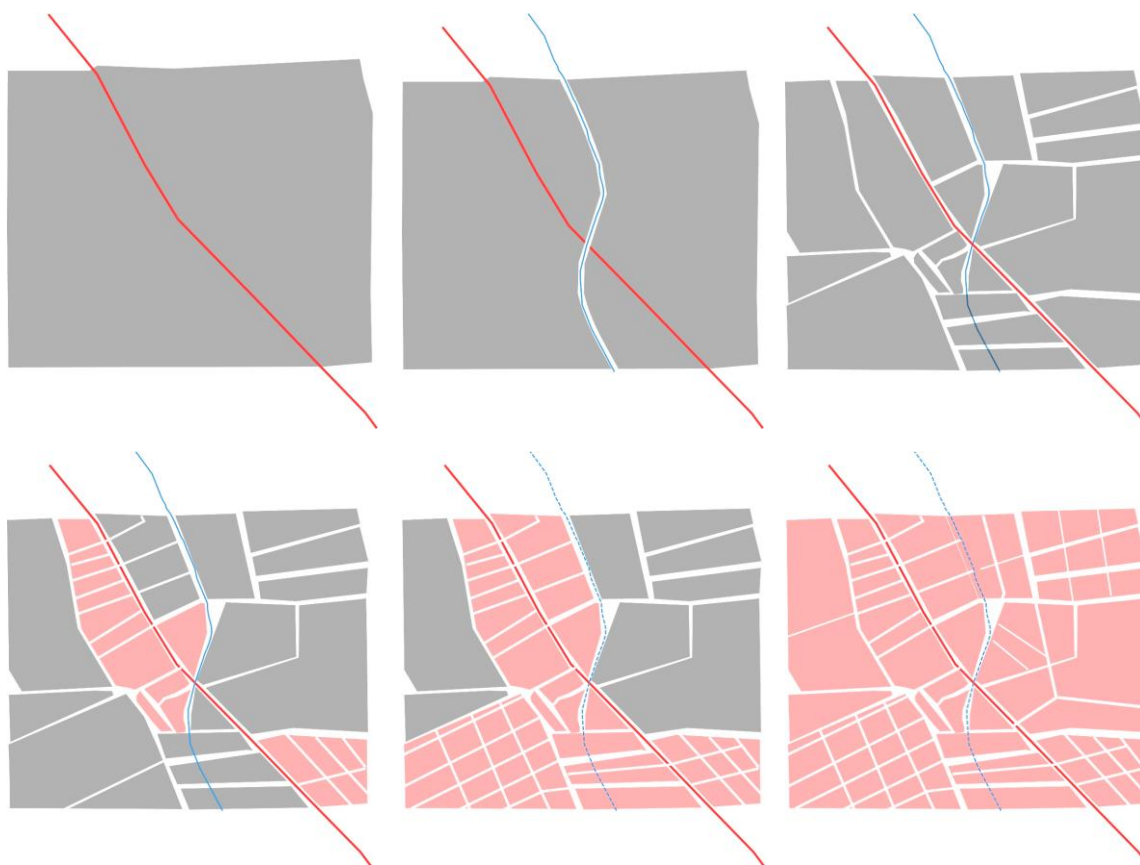


Fig. 52 Preexistencia agrícola en el proceso de urbanización. Elab. autor.

El canal Pinto Solar, pasa por el contorno oriente de la casona. Aún persiste en la memoria que está infraestructura de regadío que funciono como límite entre los fundos la palmilla y Negrete, hace más de 30 años era utilizado por la comunidad durante el verano, como espacio de ocio y recreación¹⁷. Aun la humedad que brota de él, hace persistir un corredor natural que atraviesa manzanas, desde viviendas con jardines, hasta sitios eriazos y deteriorados.

La casona, en términos espaciales tiene algunas similitudes con el espacio pericentral y sus transformaciones. Su emplazamiento, un fundo que fue subdividido continuamente en distintos predios, y que hoy, con la implantación de proyectos de gran escala nuevamente vuelven a ser fusionados. En relación a su arquitectura, diversos terremotos han quitado partes, y las necesidades de adaptar más espacios, han sumado improvisadamente otras.

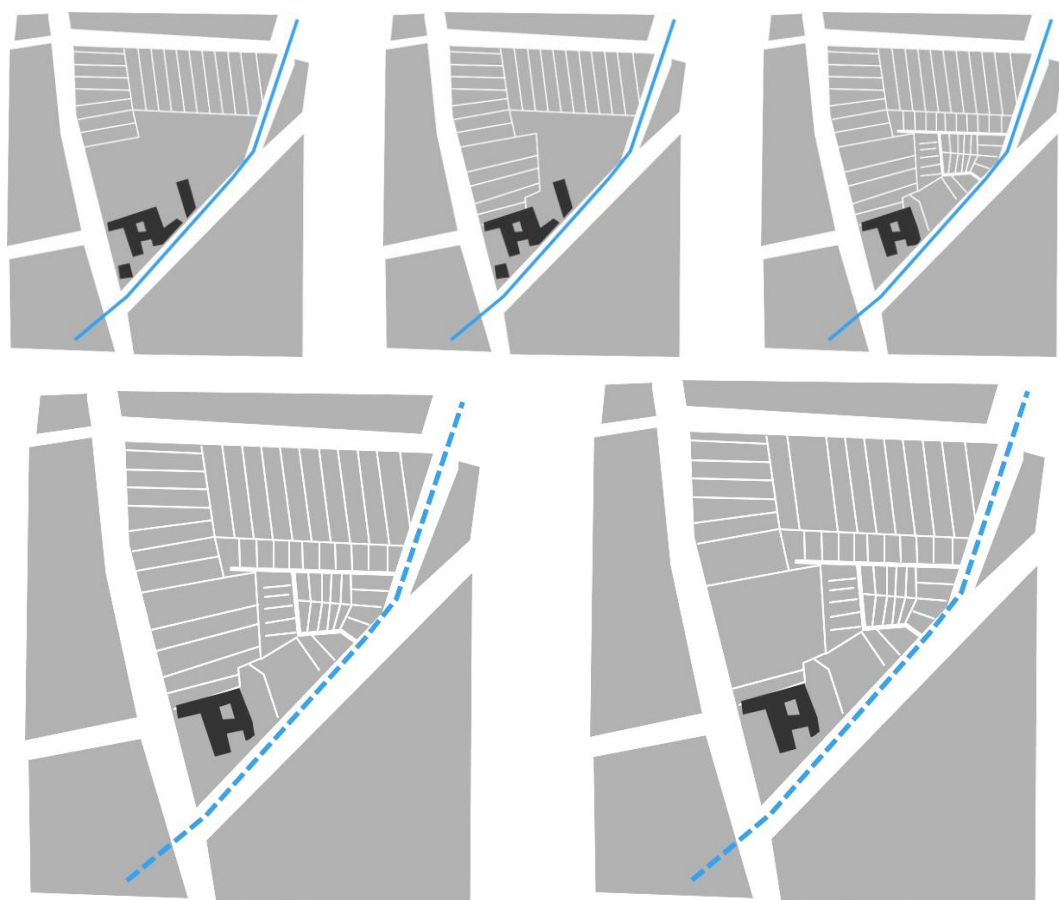


Fig. 53 Etapas de desintegración del ex Fundo Lo Negrete en 1936, 1946, 1970, 1985 y 2015.
Fuente SECPLA Conchalí. Elab. autor.

¹⁷ Al entrevistar a vecinos del sector, no todos guardan recuerdos, excepto los de mayor edad.

La relación gradual entre la casona y el espacio público, está dada en un patio que se abre a la esquina de Independencia y el Pasaje La Palma, resguardado bajo una masa arbórea de un par de Magnolios, Araucarias y un grupo de Álamos, todos de gran escala y frondosidad. Hacia el interior, se presenta un patio más contenido, propio de la jerarquización de funciones que estos espacios tenían, probablemente para el encuentro familiar. Los pasillos, son el límite permeable entre los espacios interiores de una crujía y los patios de la casona.



Fig. 54 Patio Acceso. Foto autor.



Fig. 55 Patio Interior. Foto autor.



Fig. 56 Corredor y pasillo interior. Foto autor.

La materialidad consiste en muros de un ancho de 70cm en adobe, cubierta de tejas estructurada sobre un tijeral, y pilares de madera que descansan sobre fundaciones de piedra rosada. Actualmente los edificios que se han añadido para el funcionamiento de la municipalidad aíslan a la casona del paseo La Palma y predios colindantes. Levantados en material ligero, se consideran eliminables en caso de ampliación.

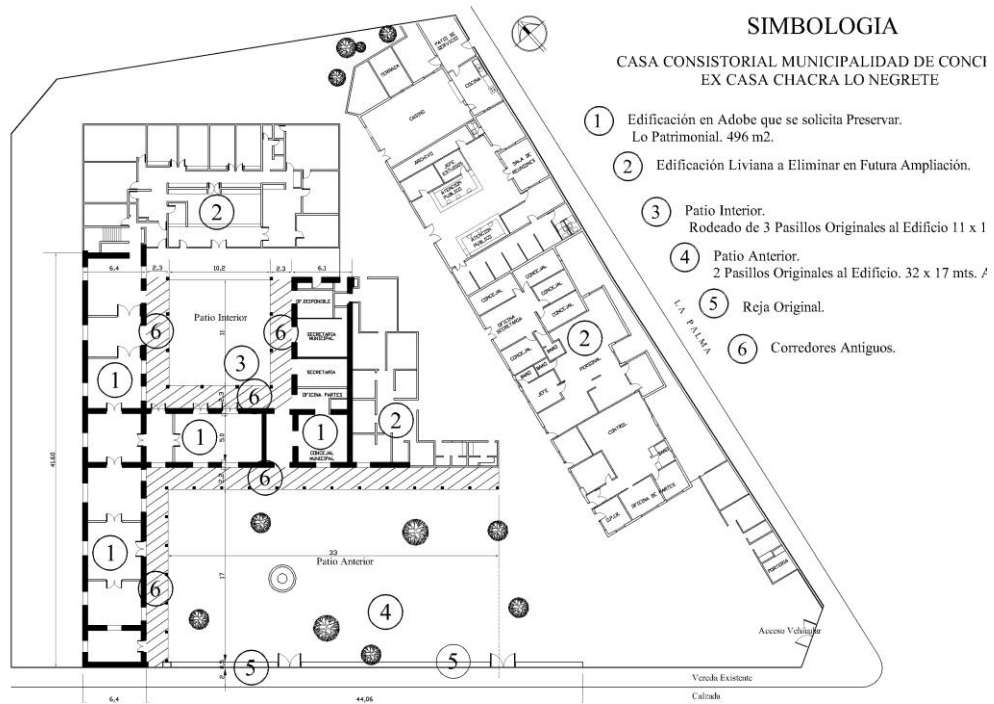


Fig. 57 Planta actual Casona Municipal. Fuente SECPLA Conchalí



Fig. 58 y 59 Edificaciones añadidas a la casona, la fachada ciega hacia el paseo La Palma, alberga estacionamiento para vehículos municipales y privados. Foto autor e Imagen Google Street View

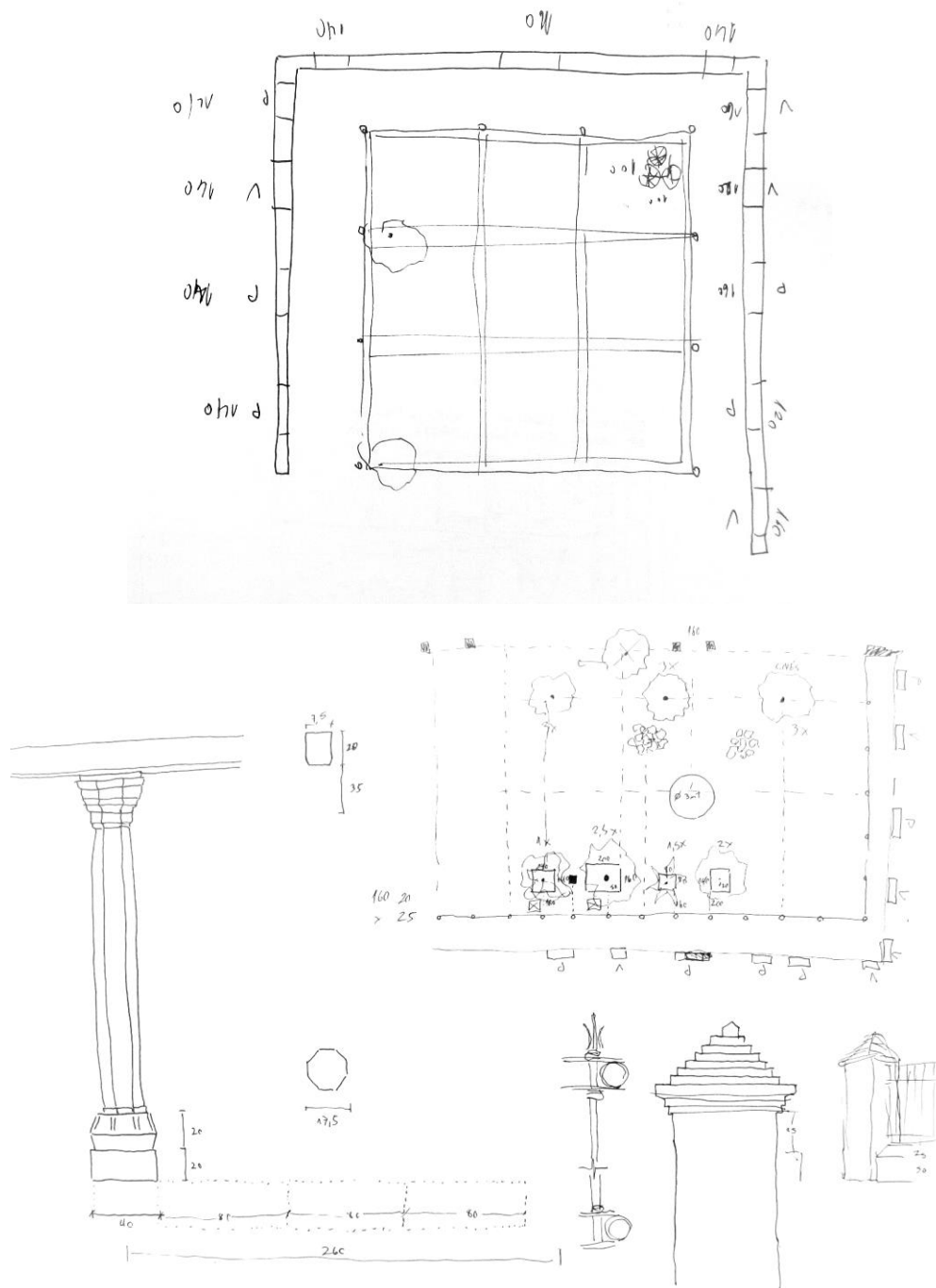


Fig. 60 Alzado de patios y detalles de elementos. Elab. Autor.

3.1.6. Análisis Normativa del área.

Como se ha mencionado anteriormente, la normativa de reciente actualización, tuvo cuidado en reconocer las condiciones del barrio, y por lo tanto adaptar las normas de constructibilidad mas altas y densas para las areas de importancia y deterioradas, y regularlas en las areas de mayor dureza. La municipalidad muestra gran interés por incentivar la Renovación Urbana del barrio donde esta inserta la Casona Patronal del Ex-Fundo Lo Nergrete, ante el proceso de deterioro funcional y fisico del barrio, en la zona ZM-1, declarado como “Centro Civico”:

“Genera la plataforma adecuada para la localización de equipamiento, comercio y servicios en los primeros niveles, dando vida a las fachadas continuas que enfrentan los principales espacios públicos de la comuna. Destaca Espacios públicos, motivando a los nuevos proyectos a la cesión de espacios libres al paso peatonal, y exige el uso de pórticos (arcadas) en edificaciones que enfrenten Av. Independencia y Dorsal. Admite hasta 15 pisos con la posibilidad de aumentar altura cediendo espacio libre al paso peatonal en el primer nivel.”



Fig. 61. PRC Conchalí, en detalle el área a analizar.
Fuente: www.conchalitransparente.cl

La casona esta incluida además en la Zona de Conservación Histórica ZCH, quedando enmarcada directamente en sus límites físicos, lo que habla que cualquier transformación que se desarrolle en el entorno, quedara regulada por las normas que se aplican a construcciones próximas a edificios de carácter patrimonial.

A pesar de las intenciones, los efectos que tenga la planificación urbana sobre la comuna, estan relacionadas de manera intrínseca a los intereses de desarrolladores privados¹⁸, con fuerte énfasis en el mercado inmobiliario. Los procesos de desarrollo urbano contemporáneo en las areas pericentrales han demostrado, como se ha mencionado anteriormente, la capacidad que tienen de desvirtuar los simbolismos urbanos, y por lo tanto, anular las posibilidades de un desarrollo urbano local relacionado con la identidad y los habitantes originales.

¹⁸ Los diversos organismos de gobierno relacionados con el desarrollo de la ciudad, tienen un carácter de incentivar y regular el desarrollo urbano, pero no de proponer. Los concursos de “ideas” son las instancias más comunes para el desarrollo de proyectos urbanos alternativos, pero sus posibilidades de desarrollo dependen del interés privado.

3.1.7. Diagnostico Estratégico

Fortalezas

- El entorno urbano está consolidado y en algunas áreas tiene actividades de gran vitalidad.
- Presencia de servicios y equipamientos básicos.
- El barrio es identificable como la centralidad más importante de la comuna y está inserto parcialmente en la memoria metropolitana.
- Esta área de la comuna es habitada por diversos estratos sociales.
- El barrio es un espacio de encuentro para la comunidad y entre cruce de habitantes.
- El sector cuenta con buena conectividad al centro de la ciudad al sur, la periferia norte y otras comunas pericentrales.
- El entorno es seguro durante el día.
- La comunidad hace uso del espacio público del barrio, tanto en actividades cotidianas en ferias y trámites.
- Al ser parte de un circuito de barrios fundacionales, y poblaciones, se generan diversas actividades culturales, relacionadas con carnavales, conciertos y manifestaciones político sociales.
- La casona y algunos barrios fundacionales, están reconocidos y tienen protección en el plan Regulador Comunal.
- Las condiciones medioambientales de algunas áreas, generan buenas condiciones de confort urbano.

Oportunidades

- El Desarrollo de la Línea 3 de Metro, con la estación Conchalí, y la extensión del Anillo Intermedio Dorsal hacia el Cono Oriente, podría revitalizar el área y atraer nuevos habitantes.
- La disponibilidad de sitios eriazos, y lo blando de algunas edificaciones deterioradas físicamente, podría posibilitar la Densificación habitacional.
- La consolidación de equipamientos comunales en el entorno y el desarrollo de proyectos de mejora del espacio público, podrían consolidar el carácter cívico del barrio.
- El mejoramiento de los espacios públicos en el barrio, puede permeabilizar el acceso a otros barrios fundacionales y poblaciones.

Debilidades

- La concentración en el área de comercio tipo retail, ha debilitado el comercio local.
- El barrio concentra servicios, equipamientos y talleres industriales, en extensas áreas sin vivienda. La seguridad decae fuera de las horas y días “hábiles”.
- Concentración de espacios residuales y fachadas ciegas en el entorno de las nuevas áreas verdes.
- Las zonas afectas a expropiación en el entorno de Avda. Independencia, ha provocado la desinversión en las edificaciones, lo que se traduce en un deterioro material y funcional.
- La diversidad de habitantes del área, solo confluyen espacios estrictamente necesarios, áreas del transporte público y el comercio.
- La inserción de infraestructura para el transporte público está segregada del entorno urbano y se presenta deteriorada.
- Las implantaciones de nuevos servicios contienen áreas de estacionamiento hacia el espacio público, conformando un paisaje urbano suburbanizado.
- La aparición de actividades productivas y logísticas, provoca contaminación acústica y deterioro del espacio público, afectando la calidad de vida en muchos barrios.
- Los proyectos inmobiliarios recientes, están aislados del entorno urbano.
- El espacio público en algunas áreas está altamente deteriorado y mal iluminado.
- El deterioro o escasas especies arbóreas en espacios públicos duros, determinan poco nivel de confort.

Amenazas.

- Los procesos de desarrollo urbano de esta área podrían consolidar la superposición de simbolismos urbanos relacionados con el estilo de vida de las áreas suburbanas, sobre la simbolismos del espacio pericentral.
- La ampliación de la infraestructura para el transporte público de superficie podría aumentar los niveles de deterioro del espacio público y la conformación de espacios residuales.
- La renovación urbana podría verse dificultada por el reducido tamaño de algunos predios blandos, postergándose o requiriendo fusionar muchos sitios para generar proyectos de gran impacto urbano y medioambiental.
- El mercado de la Renovación Urbana podría seguir su tendencia de exclusión a la mayoría de los habitantes de Conchalí, mientras se consume el suelo disponible de la comuna.
- La consolidación de equipamientos comunales y servicios de gran escala en el entorno, podría intensificar la pérdida de habitantes del barrio.
- El requerimiento de espacio para estacionamiento en nuevos servicios y equipamientos, podría debilitar el mejoramiento de los espacios públicos en el barrio.

4. Propuesta

4.1. Propuesta Programática.

El proyecto se enmarca, en resolver la carencia de lugares de encuentro para la comunidad en el pericentro, tanto de los equipamientos como espacios públicos. Una mediateca desde su concepción general, trasciende a la concepción tradicional de la biblioteca como un espacio para almacenar y revisar libros, retomando la función histórica que ha tenido en documentar, parlamentar y difundir información, en nuestro caso, la memoria de los habitantes de la comuna, pero en múltiples formatos físicos, y en toda la diversidad de actividades que complementan la construcción de la memoria local. Por lo tanto, se proponen tres ejes principales programáticos:

Medios y Documentación

Actualmente la biblioteca municipal junto a la ayuda de diversas instituciones estatales y fundaciones privadas, desarrolla actividades de fomento de la lectura y capacitación, desde talleres de cuenta cuentos, reconstitución de la memoria histórica de Conchalí, hasta talleres de alfabetización, alfabetización digital, capacitación para profesores, funcionarios y emprendedores de la comuna. Es necesario recalcar que muchas de estas funciones deben estar segregadas entre sí, y también de las salas de lectura, dividiendo las áreas de almacenamiento abierto, para la literatura infantil, juvenil, recursos audiovisuales y salas de estudio.

Formación y Expresión Cultural

Actualmente el centro cultural esta adosado a la biblioteca, y entre sus funciones, recalcan actividades que requieren de salas acondicionadas para la formación artística, que colaboran en el desarrollo integral de jóvenes y adultos. Entre los talleres de música, manualidades, artes visuales, huertos y jardinería, estas pueden quedar circunscritas a la casona, y a espacios exteriores anexos a la expansión de estas actividades. La danza, el teatro, el carnaval e incluso actividades deportivas que se desarrollan actualmente, si bien pueden ser desarrolladas en salas, estas deben tener mayor volumetría y ventilación, sumado a los servicios sanitarios asociados a cualquier actividad física.

Patios Públicos y Espacios de Difusión

Es necesario que las actividades desarrolladas al interior del edificio, mantengan la relación con el espacio público, requiriendo de espacios intermedios hacia las áreas donde se desenvuelven actividades más específicas. A su vez, estos espacios deben ser la interfaz entre la comunidad existente, que llega por medio de pasajes internos, y que hace uso de estos por medio de ferias, y la comunidad nueva, que transita por espacios metropolitanos, asociándose al primero, el área de exposición asociado a la biblioteca. Al espacio metropolitano y cívico, se implanta el teatro municipal, donde se desarrollen eventos que den cabida a las artes escénicas, ciclos de cine, que atraigan a público de diversas comunas, así como graduaciones y exposiciones.

ZONA	PROGRAMA	Nº RECINTOS	AREA (m2 aprox.)
Espacio Publico	Patio Cívico	1	1140
	Patio Agora	1	520
	Patio Centro Cultural	1	429
	Invernadero	1	55
	Terraza Mediateca	1	102
	Subtotal		2246
Formación Cultural	Acceso	1	60
	kitchenette	1	27
	Sala Multiuso	1	214
	Salas Talleres	3	204
	guardarropia	1	25
	Administración	3	106
	bodega	1	22
	Subtotal		658
Medios y Documentacion	Dirección	1	18
	Acceso	1	41
	Archivo	1	65
	Sala Lectura	1	183
	Sala Multimedia	1	60
	Sala Capacitación	2	59
	Salas Estudio	5	40
	Sala Joven	1	99
	sala niños	1	62
	Colección Abierta	1	258
subtotal		885	
Extension y difusión	Auditorio	1	356
	Foyer	1	216
	Galeria Exposicion	1	171
	subtotal		743
Subtotal Recintos			2286
SS.HH. Y Circulaciones		35%	800
Subtotal Area cosntruida			3086
Total areas publicas			2246
Total Proyectos			8418

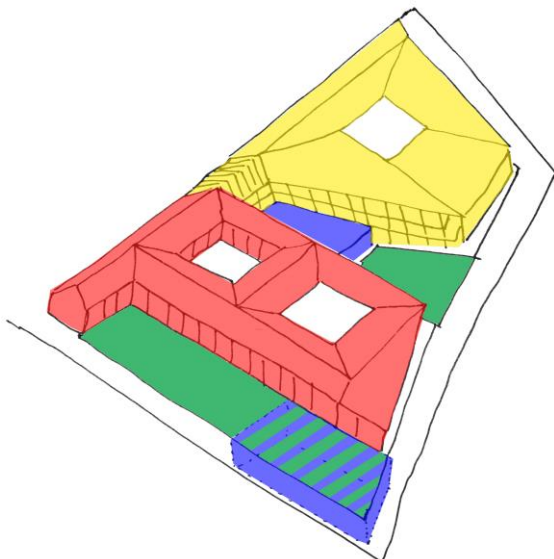


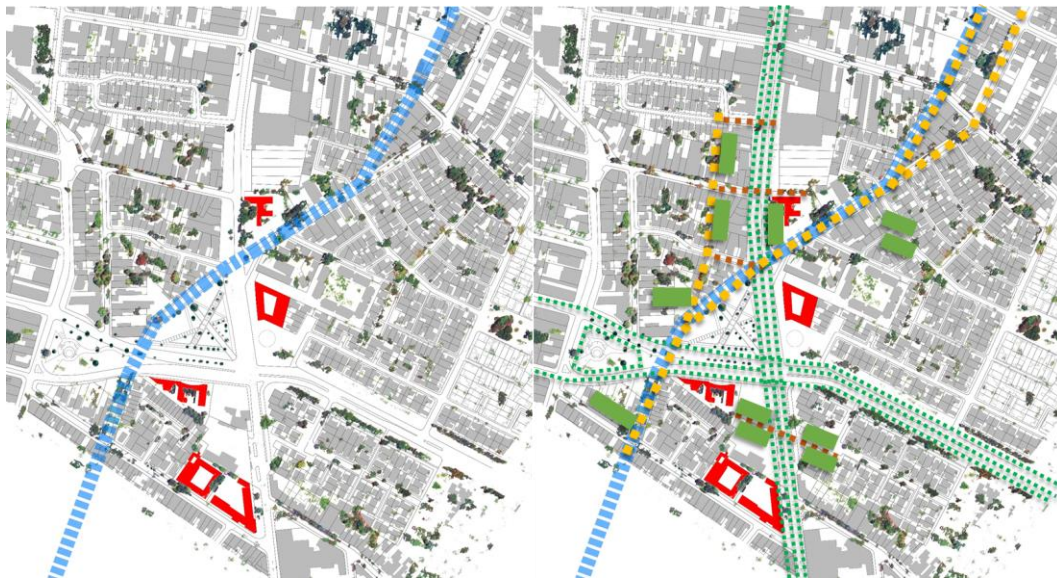
Fig. 62 Elab. autor.

4.2. Propuesta Urbana y paisajística.

La configuración de la casona y su entorno, está determinado por ciertas preexistencias que han generado la forma urbana actual, asociados a diversos simbolismos metropolitanos y locales. El área, tiene potencial de volver a ser el umbral de acceso a la ciudad, como lo fue hasta la primera mitad del siglo XX.



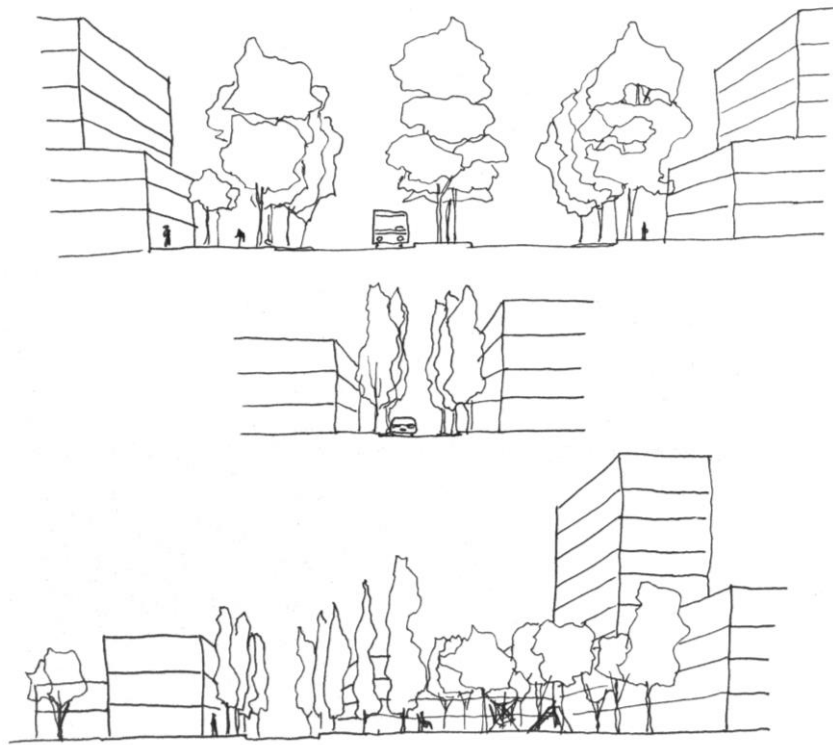
Estructura Medioambiental



El Canal Pinto Solar, preexistencia agrícola, cruza barrios, manzanas, y las avenidas Dorsal e Independencia, siendo el intermediador entre lo metropolitano y local. Intentando determinar las escalas de barrios¹⁹, se propone plátanos orientales para las vías metropolitanas, ya que estos son parte de los lugares emblemáticos de la ciudad y delimitan los espacios extensos. La presencia del álamo²⁰, en los pasajes internos, se puede reforzar en pantallas vegetales en los accesos a los barrios. En patios y pasajes internos, la concentración de masas arbóreas de acacias, pimientos, fresnos, y melias, entre otros, por su menor tamaño y copas con menor densidad, albergan pequeñas instancias de encuentro y resguardo, se pueden organizar por su colorido y forma.

¹⁹ Es necesario admitir, que no se hizo un estudio profundo de diseño urbano en este proceso de título.

²⁰ Puede ser compatibilizado con especies naturales de la región, que requieran poco consumo de recursos hídricos, pero que tengan presencia en el espacio urbano.

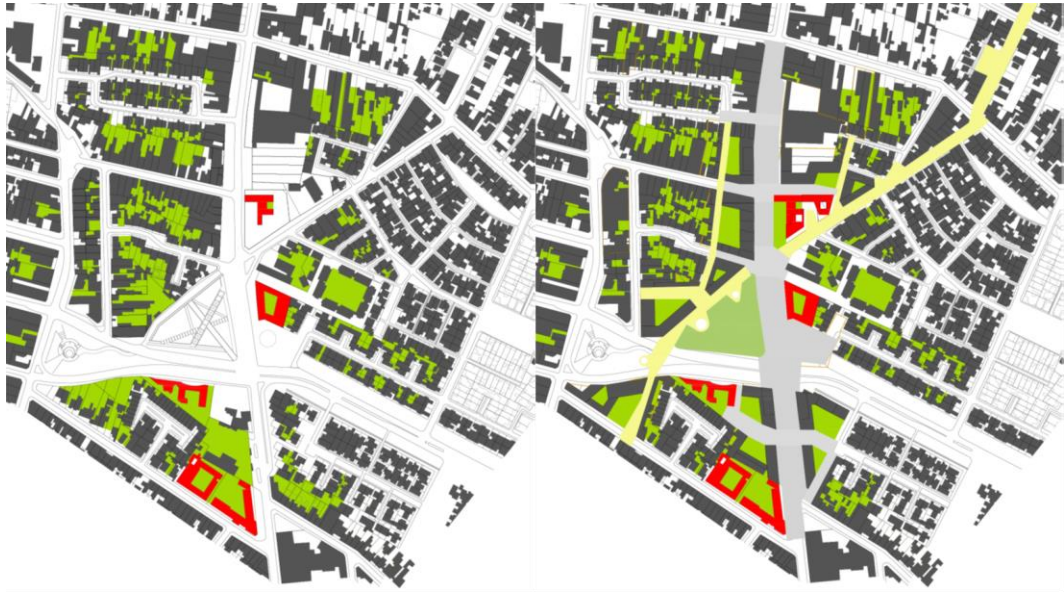


Estructura Vial y Nuevos Recorridos



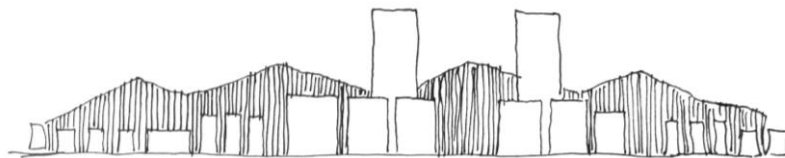
La inserción de una trama urbana más permeable, en un rango aproximado de 100mts, puede adaptarse en la proyección de pasajes existentes, conformando manzanas que excluyan parcialmente el automóvil, dando un uso más peatonal a las calles y pasajes en los barrios residenciales.

Estructura Construida y Usos

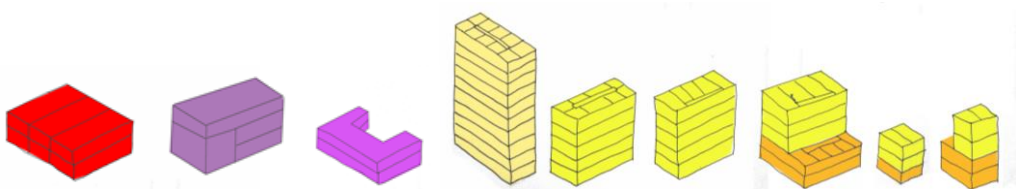


El entorno a las avenidas Independencia y Dorsal, es susceptible a ser transformado radicalmente, por lo que se propone la mantención de la fachada continua que arma el frente urbano de estas calles. Los patios interiores donde transcurre la vida privada, y que componen masas vegetales que regulan las condiciones climáticas, se puede incorporar como espacio público intermedio entre lo nuevo y lo existente, resguardando áreas de encuentro y esparcimiento a la vivienda colectiva.

La presencia de la Cordillera de los Andes, integra la identidad nacional. Los Cerros Renca y San Cristóbal, y del área norte de Santiago. Para esto, se hace necesario definir frentes urbanos permeables y graduación de alturas para asimilar el paisaje.



Respecto a las tipologías de edificio, deberían ofrecer flexibilidad en sus posibles usos y habitantes, articuladas en los mismos espacios públicos y vialidades peatonales, equipamientos comunitarios y servicios de calidad, que puedan servir como instancias de encuentro aleatorio para diversos estratos.



En Orden, Comercio, Equipamiento, Equipamiento Comunitario, Vivienda en altura, media, media mixta, aislada mixta, y continua mixta.

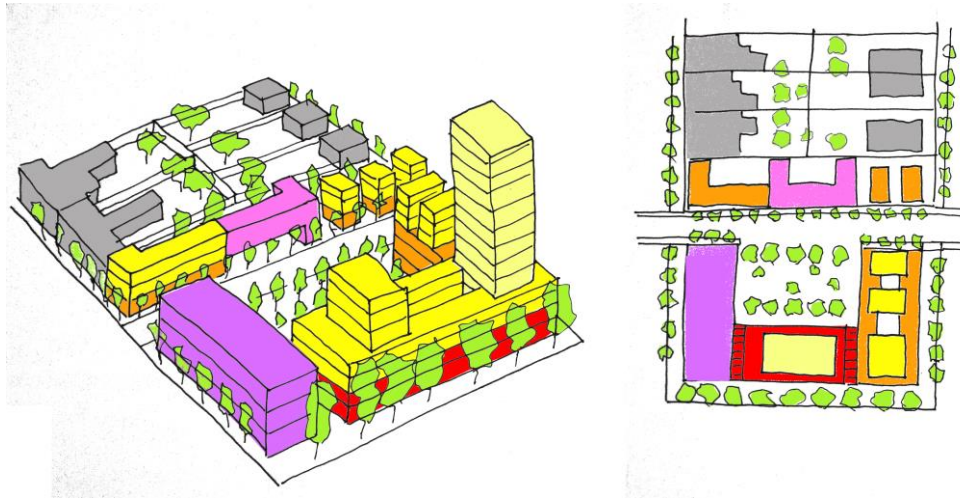


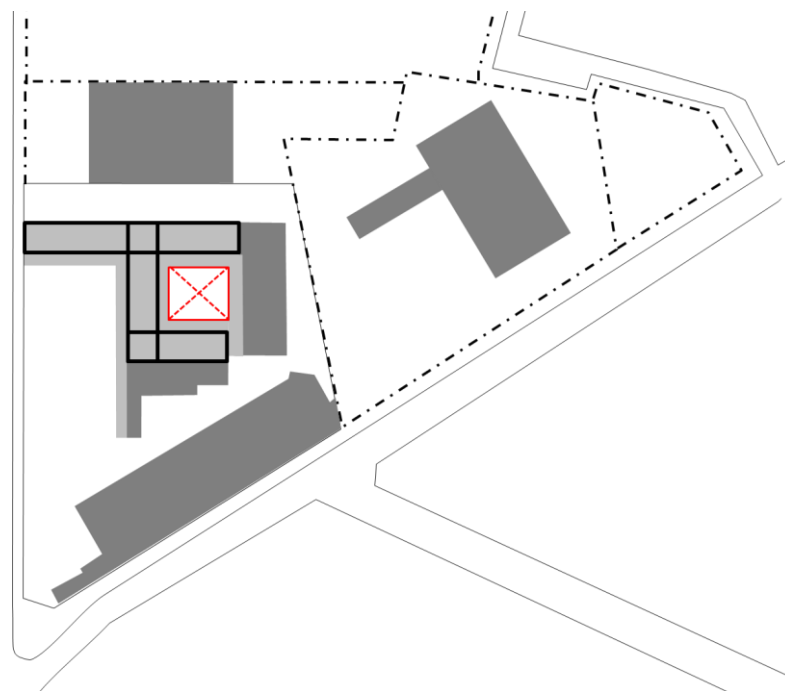
Fig. 63 Modelo de Manzana



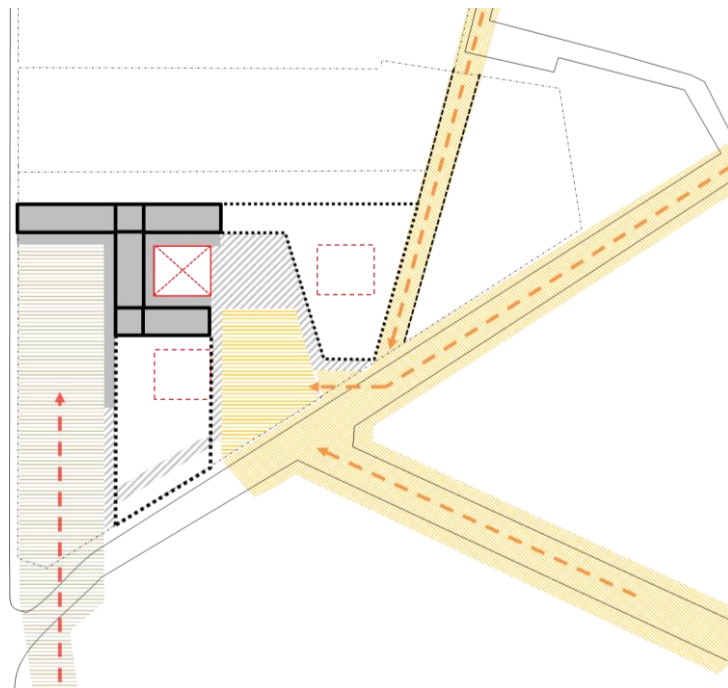
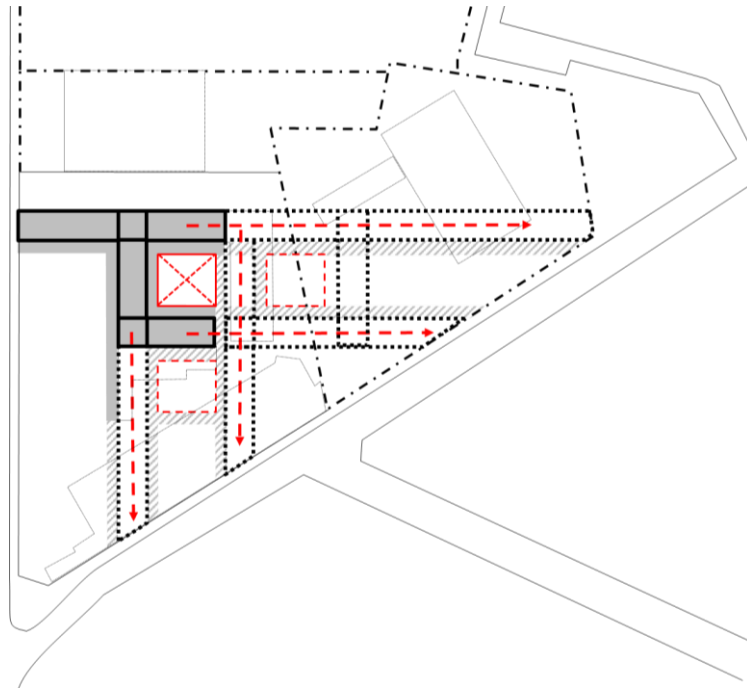
Fig. 64 Plan Director (en rojo, equipamientos publicos existentes)

4.3. Propuesta Conceptual y Arquitectónica General.

La casona está localizada en una esquina, donde se bifurca la escala metropolitana del entrecruce de troncales, Dorsal e Independencia, y la escala barrial, dada por los circuitos de pasajes a través de La Palma. En ese sentido las construcciones del entorno pasan por una mutación de su morfología, alterada por las dimensiones de los predios, la menor escala de edificación, y la mayor irrigación de pasajes y vías.



La Casona como un elemento unitario hacia Independencia, pero mutilado y rellenado hacia el poniente, posibilita reinterpretar sus límites posibles, readaptando la extensión de sus naves, patios y corredores, hacia las peculiaridades del interior, descomponiendo la rigurosidad geométrica el monumento.



Los patios son parte importante en la organización de las funciones en las casas patronales y claustros, siendo estos, espacios intermediadores de la vida pública, en sus salones y comedores, la vida familiar en dormitorios, y las actividades de mantención y funcionamiento, mas resguardados, entre otros espacios²¹. Es por eso que la organización de las nuevas actividades en la rehabilitación de la casona y su ampliación en extensión, están determinadas por estos espacios.

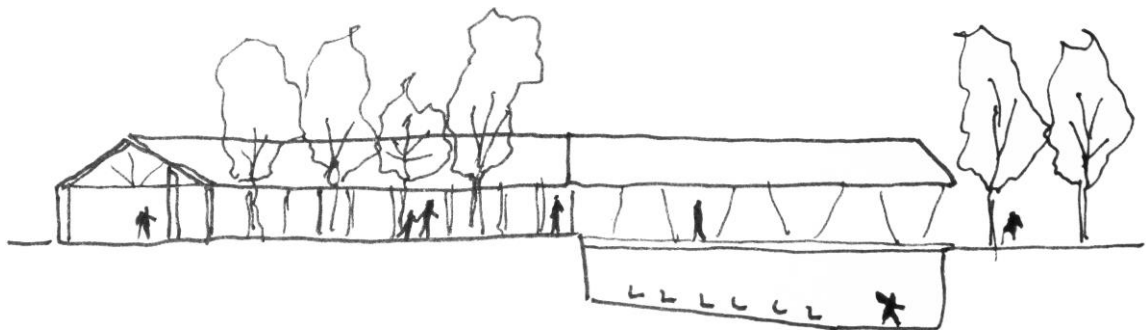
²¹ Cada casona, o claustro, no tenían un número regular de patios.

En el interior, el patio de formación, espacio original de la casona, es el lugar de expansión de actividades y de gran vitalidad, lugar desde donde se organizan las salas de talleres; El patio multiuso (2), es el lugar de desarrollo de actividad física, preámbulo al teatro y de expansión del foyer; El patio de silencio (3), resguardado de la avenida principal, es el corazón de la mediateca, área por donde la luz se infiltra y delimita las actividades.

Al exterior, el patio cívico se mantiene como el punto de remate del paseo que tendrá su inicio en la futura estación de Metro y Edificio Consistorial; Hacia el poniente, el patio central es el lugar de proyección de los pasajes circundantes, donde todas las actividades se articulan; la terraza de la biblioteca, es el espacio de expansión de la sala de lectura, que podría asociarse a actividades comerciales que se desarrollen a futuro en el entorno.

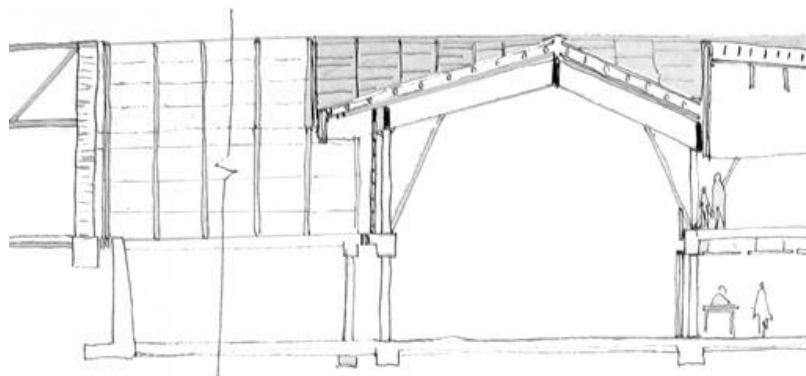


La necesidad de que las actividades, mantengan su vocación pública, determina mantener la relación entre los patios internos y externos, con el espacio público, para esto se hunden los espacios de mayor magnitud dada la condición de monumento nacional de la casona. Para articular los programas de la casona, se desarrollan tres ejes de conexión: los pasillos y corredores interiores, una pasarela que se infiltra bajo el manto del edificio y los espacios abiertos, y el espacio público, compuesto por el paseo La palma.



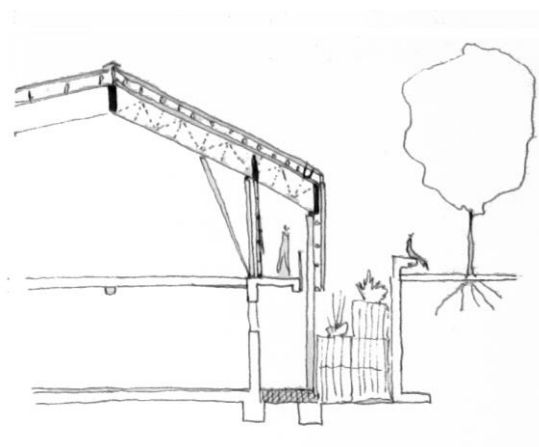
4.4. Propuesta Estructural y Constructiva.

La estructura y revestimientos de la ampliación, al ser desarrollada con materiales más resistentes, deben quedar separada de la estructura de adobe de la casona. Al considerar que no se puede superar en altura el Monumento Nacional, parte importante de los recintos se desarrollan en el subterráneo y en naves semitransparentes que contrastan con la hermeticidad estructural de la casona.



En el subterráneo, se utiliza de una estructura de hormigón armado que contenga el perímetro del monumento, y una mezcla de pilas de hormigón y gaviones para contener el perímetro exterior. En la superficie, se plantea una estructura de grandes luces que permita a futuro diversas adaptaciones que requiera la mediateca. La pilarización es en acero, muros perimetrales y losas en hormigón, y cerchas de metal con revestidas en paneles ignífugos, que puedan ser armadas en fábrica y montadas en el lugar.

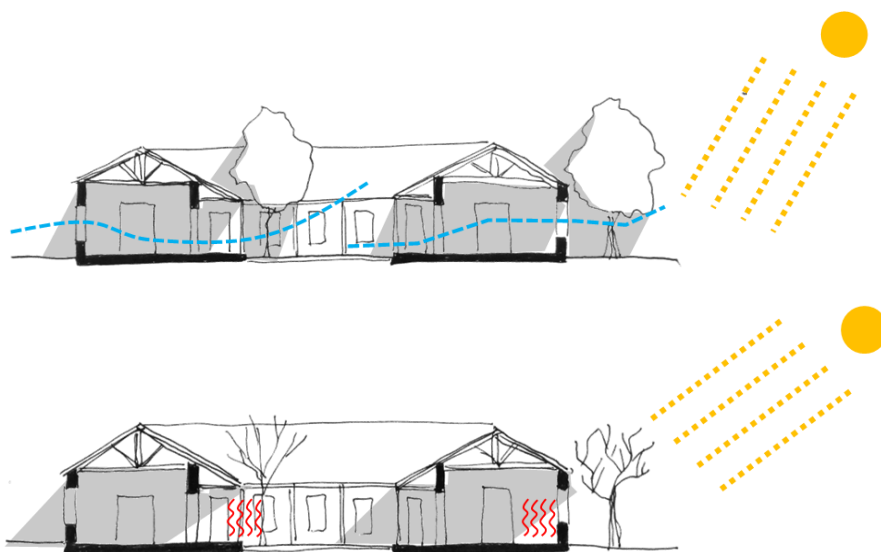
Los cerramientos, al no buscar conformar un falso histórico, y considerando que la casona para los visitantes pasa generalmente desapercibida, se reinterpreta el colorido ocre y anaranjado de las tejas de arcilla, en una materialidad que resalte, por medio de paneles de cobre conformen el manto de la cubierta y una fachada perforada. Los cerramientos de fachada más internos, quedan resueltos en muro cortina vidriado, que cuente con vanos que se puedan abrir manualmente.



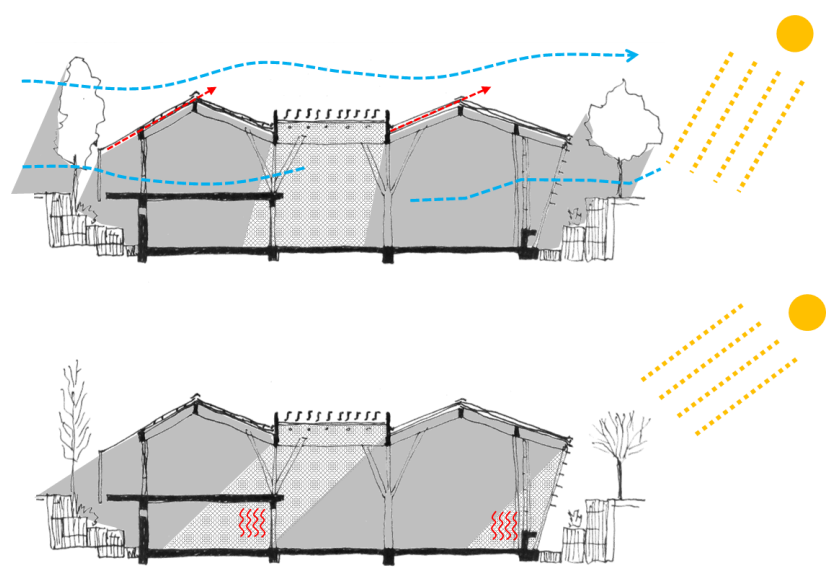
4.5. Propuesta de Sustentabilidad Integral.

La puesta en valor de la casona, con su rehabilitación para uso cultural y cívico, reposiciona el edificio en el origen de la comuna. La materialización del proyecto, se desarrolla excavando el contorno del monumento para incorporar nuevos espacios bajo el nivel de suelo, abriendo pasajes y espacios públicos, de acceso.

La construcción existente se enfrenta al clima mediterráneo continentalizado de Santiago, bajo estrategias pasivas y activas. La inercia térmica se da por medio de sus gruesos muros de adobe y sus tejas. La vegetación regula la oscilación térmica y asoleamiento, y la ventilación cruzada refresca los ambientes en el verano.



En los nuevos recintos de ampliación, se pueden aplicar principios similares para lograr el confort ambiental. La construcción hundida en el terreno, sumado a las superficies duras del entorno, pueden colaborar en dar inercia térmica al edificio.



Estos elementos y recintos pueden ser resguardados del sol en el verano, y expuestos en invierno, por medio de vegetación caduca que determinan. La existencia de un espacio entre el revestimiento más externo de cobre, e interno de vidrio, cumple una función parecida al corredor de circulación de la casona, como zona intermedia entre el interior y el exterior.

La ventilación es importante tanto en los componentes de la cubierta, y en el recinto mismo. La cubierta requiere de aislación en su cara inferior, y de un espacio ventilado entre el revestimiento metálico y su soporte, que posibilite tiraje térmico. En los cerramientos verticales, la presencia de ventanas abatibles entre el norte y el sur del edificio, es necesaria para el paso de aire entre lugares con distinta temperatura.

4.6. Propuesta de Gestión Económica y Social.

La construcción de este edificio, requiere de recursos con los que la Municipalidad de Conchalí, siendo necesaria el financiamiento externo, a través de la postulación del proyecto para los Fondos Nacional de Desarrollo Regional, del Gobierno Metropolitano de Santiago. Respecto a la incorporación de equipos, mobiliario, material bibliográfico y multimedia, el Consejo Nacional De Cultura y las Artes (CNCA) entrega fondos para el mejoramiento y adquisición de estos elementos.

La planificación en la construcción de sus partes, requiere que pueda ser desarrollada en etapas, considerando la necesidad de albergar la biblioteca y centro cultural, que hoy utilizan un edificio que será demolido para construir el nuevo edificio consistorial, que permitiría desocupar la casona. Se puede barajar el arriendo de otros edificios, o también, la compra de terrenos aledaños, para comenzar la construcción de la ampliación.

Respecto a las transformaciones en el entorno, contempladas entre el proyecto de arquitectura y el Plan Director, son la mayor dificultad para la materialización del proyecto y de un desarrollo urbano, consecuente a lo planteado en este documento. La compra de terrenos, fusión y recualificación predios, apertura de vías y espacios públicos, requieren de buen nivel de coordinación entre organismos del gobierno nacional, metropolitano, y local, incorporando a la comunidades locales, que pudiesen verse afectadas, así como los que podrían verse beneficiados con la construcción de viviendas para habitantes de la comuna.

Planificar la ciudad a largo plazo es una necesidad imperante en nuestra realidad, pero en áreas donde los recursos no son abundantes y las decisiones políticas no tienen continuidad, la planificación debe ir a la par de la concreción de proyectos²², teniendo lineamientos explícitos en cuanto a concretar el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes existentes.

4.7. Propuesta de Uso y Mantención.

El edificio puede ser administrado por la Municipalidad Conchalí, por medio de la Dirección de Desarrollo Comunitario -DIDECO-, instancia a cargo del C.C. Leganés y la Biblioteca Municipal. El uso cultural a la Casona está contemplado en las autoridades comunales, pero actualmente carecen del desarrollo de una propuesta arquitectónica concreta.

La coordinación, con instituciones de educación que pueden desarrollar actividades extracurriculares, gestores culturales locales, entidades culturales de comunas cercanas, e instituciones de carácter nacional, pueden posibilitar la concreción de circuitos de actividades culturales más amplios y complejas, que maximicen el uso de las instalaciones, permitiendo convertir el edificio en el hito del encuentro comunitario.

²² Esto puede parecer obvio, pero en Santiago es común que la planificación de la ciudad no ha ido acompañada necesariamente de inversión en proyectos detonantes. Alejandro Echeverri, arquitecto colombiano a cargo de diversos proyectos arquitectónicos y urbanos en Medellín, resalta la necesidad de una planificación e inversión *In Situ*.

4.8. Referentes.

La manzana permeable: Centro Cultural Gabriela Mistral y Metodología Cormu

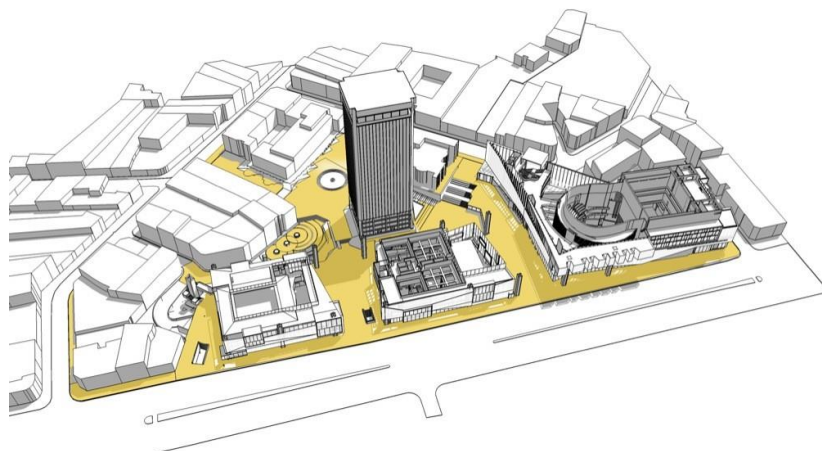


Fig. 65 C.C. Gabriela Mistral Fuente: www.plataformarquitectura.cl

La Propuesta de Fernández y Lateral Arquitectos, que rehabilitó este edificio desde el 2010, destaca por la capacidad que tiene de conectar por diversos espacios la arteria metropolitana de la Alameda con el Barrio Lastarria. La Corporación de Mejoramiento Urbano (Cormu), institución a cargo del plan maestro del Barrio San Borja, lugar donde se inserta este edificio, desarrolló una metodología de remodelación urbana, reinterpretando la manzana tradicional a partir recorridos y patios que abrieran la fachada tradicional.

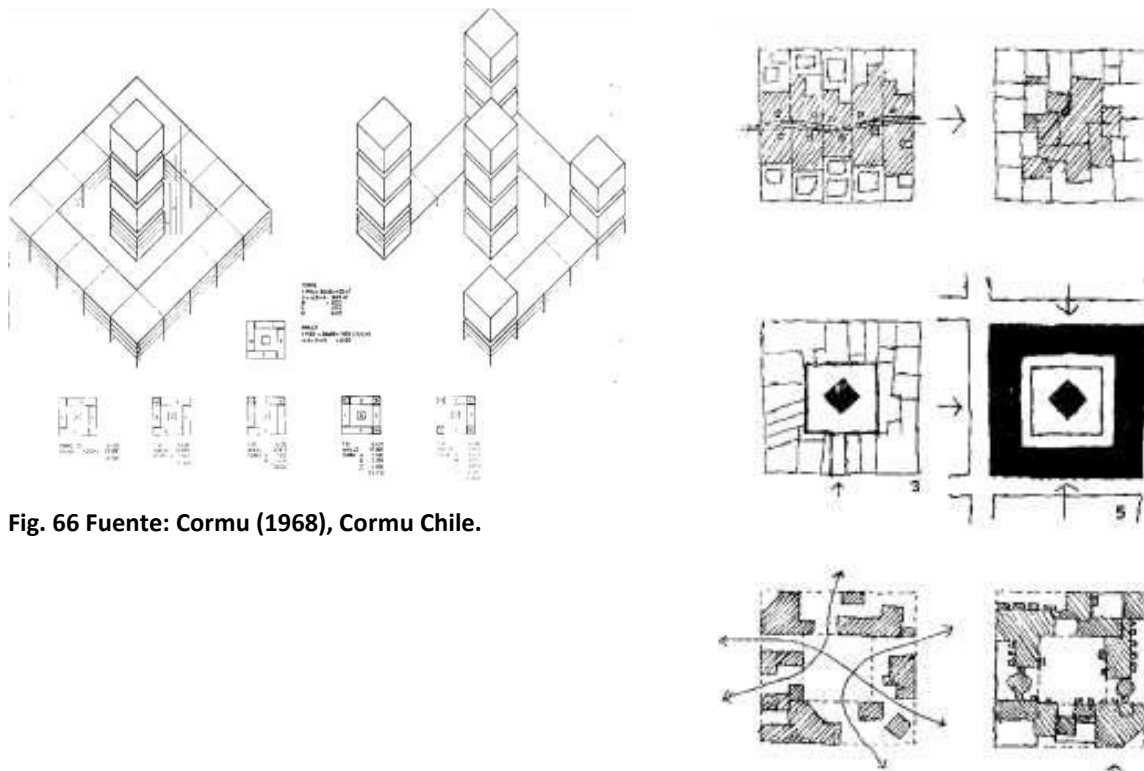


Fig. 66 Fuente: Cormu (1968), Cormu Chile.

Fig. 67 Fuente: Cormu (1968), Cormu Chile.

Los Nuevos Lugares de la Periferia Latinoamericana: Biblioteca España, Medellín

La Biblioteca España, desarrollada por el arquitecto Colombiano Giancarlo Mazzanti, se circunscribe en un conjunto de proyectos urbanos y arquitectónicos de mejoramiento de espacios públicos en la periferia de Medellín, asociados a la inserción de estaciones de transporte público “Metrocable”, entre otros. Estos edificios insertos en la accidentada geografía, han puesto en valor la identidad de los cerros, y como lugares son reconocibles por los habitantes del entorno, así como turistas, provocando la revitalización de estos barrios.



Fig. 68 Biblioteca España, inserta en el Cerro Santo Domingo Savio. En: <http://es.wikiarquitectura.com/>

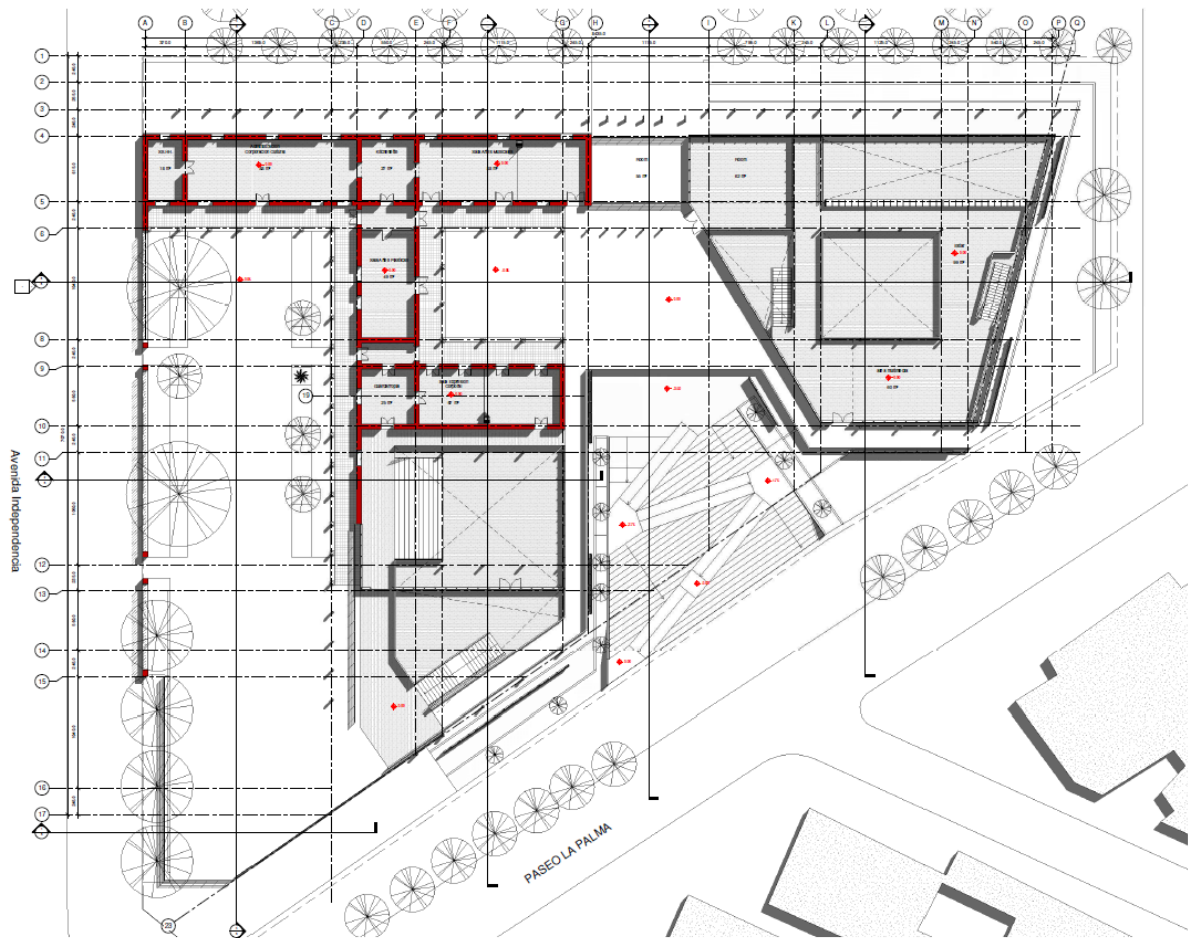
Materialidad y Forma:

La Casa de Cobre 2 en Talca, del Arquitecto chileno Smiljan Radic. Su forma, es la reinterpretación de las cubiertas de tejas derruidas sobre las casonas de adobe en el campo, utilizando un material contemporáneo y que hace resaltar a este elemento en el paisaje.

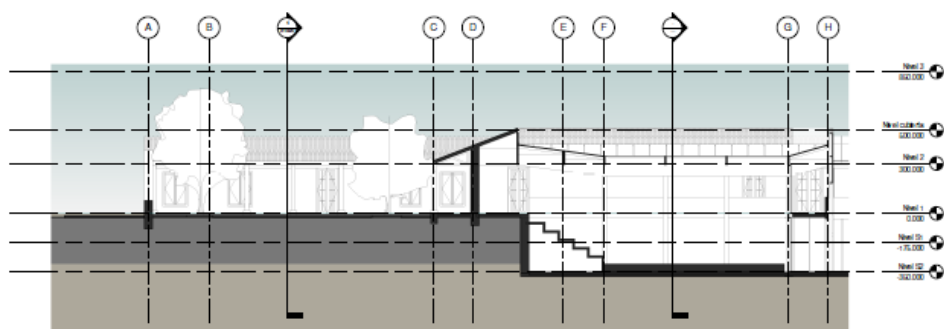


Fig. 69 En www.plataformaarquitectura.cl

4.9. Vistas y Planos

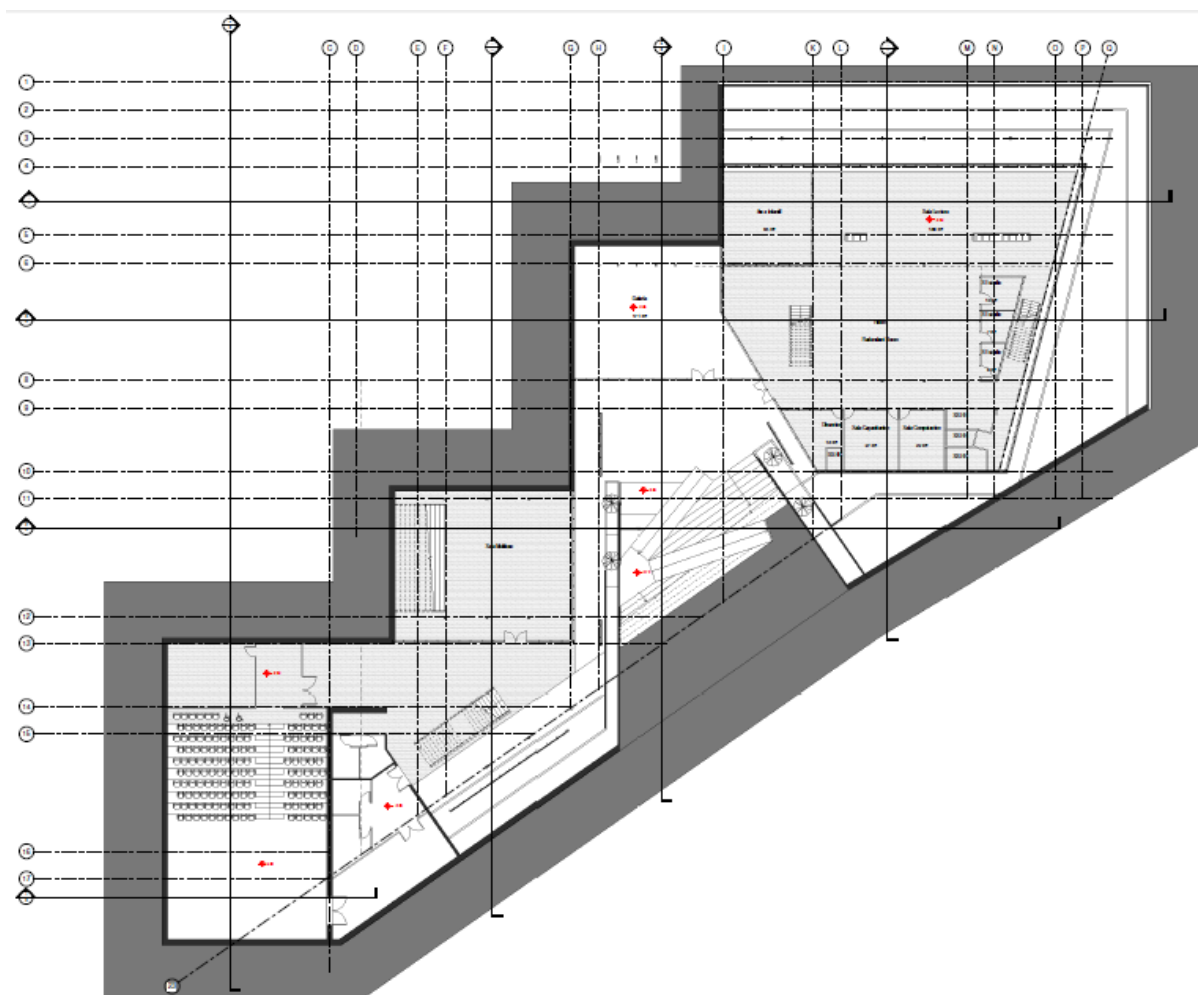


Planta Primer Nivel

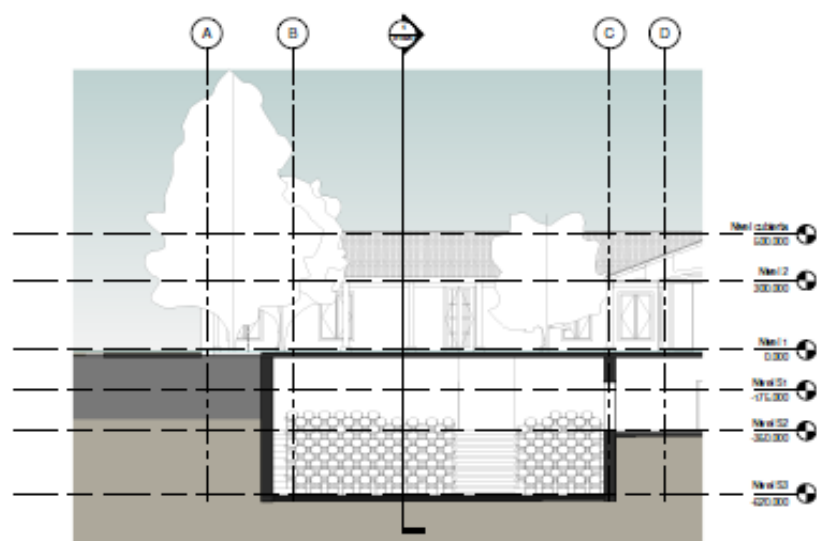


② C02
1:100

Sección Patio Cívico y sala multiuso.



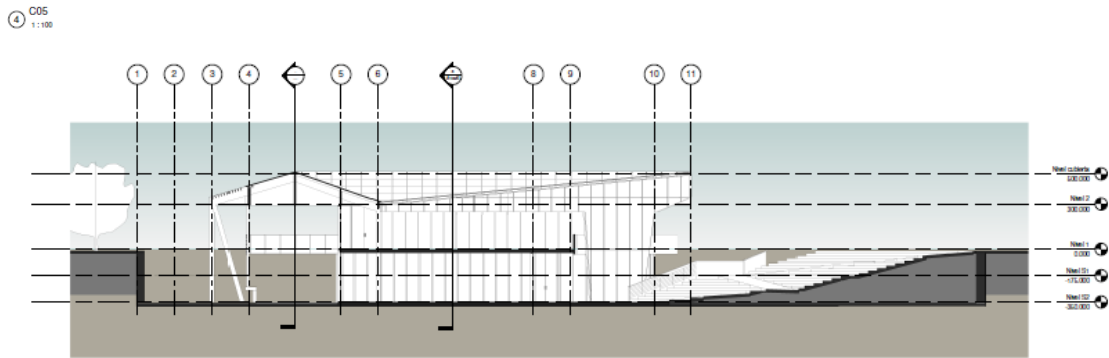
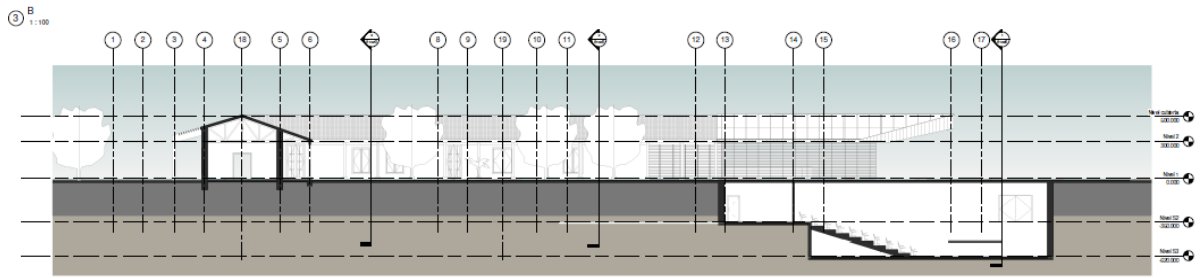
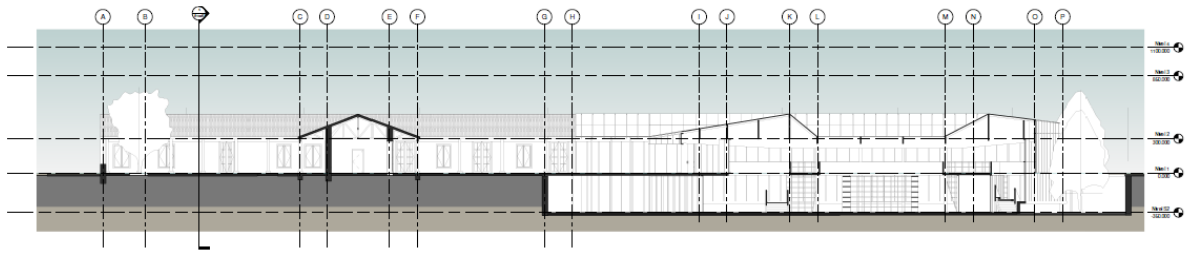
Planta Subterráneo



1 C01
1:100

Sección auditorio

Secciones



Vuelo de Pájaro



Bibliografía.

Artículos especializados y Tesis

ALLEN, Stan. (1997). From objects to field. En *Architectural Design* vol. 67 N°5/6. Londres, Inglaterra, pp. 24-31. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 y traducido de <http://textosenlinea.blogspot.cl/2008/05/stan-allen-object-to-field.html>

ASCHER, Francois. (2005). Ciudades con velocidad y movilidad múltiples: un desafío para los arquitectos, urbanistas y políticos. *Revista ARQ*, N°60 Arquitectura de infraestructura, Santiago de Chile, pp. 11-19. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962005006000002

BORSODORF, Axel. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Revista Eure*, vol. XXIX, N° 86, Santiago de Chile, pp. 37-49. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600002

CAMPOS, Luis y López, Loreto. (2004). Identidad y memoria Urbana. Recuerdo y olvido, continuidades y discontinuidades en la ciudad. En *Revista de Urbanismo* N°10. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 de http://web.uchile.cl/vignette/revistaurbanismo/CDA/urb_complex/0,1311,SCID%253D11429%2526ISID%253D488%2526IDG%253D2%2526ACT%253D0%2526PRT%253D11425,00.html

DE MATTOS, Carlos. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *Revista Eure*, vol. XXV N°76, pp. 29-56. Recuperado el 5 de agosto de 2015, de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71611999007600002&lng=es&tlng=es.10.4067/S0250-71611999007600002.

LÓPEZ, Ernesto. (2013). Urbanismo pro-empresarial y destrucción creativa: Un estudio de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990-2005 (trad. Ernesto López y Lorena Zoreda). Ciudad de México. Ed. Infonavit-Redalyc. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 de http://libros.infonavit.janium.net/libros/PDF/2012/ernesto_lopez.pdf

RODRÍGUEZ VIGNOLI, Jorge. (2008). Dinámica sociodemográfica metropolitana y segregación residencial: ¿qué aporta la CASEN 2006? En *Revista de Geografía Norte Grande*, vol. 41. Santiago de Chile, pp. 81-102. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022008000300005

ULIARTE, Ignacio (Octubre, 2011). Identidad Urbana en Zonas Marginales: camino a la resignificación del territorio. En *Plataforma Urbana*, Recuperado el 5 de Agosto de <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2011/10/03/identidad-urbana-en-zonas-marginales-camino-a-la-resignificacion-del-territorio/>

Libros

ALVARADO, Andrea Et al. (2013). Árboles urbanos de Chile: guía de reconocimiento. Santiago de Chile: Gobierno de Chile: Ministerio de Agricultura: Conaf.

AUGÉ, Marc. (1993). Los no lugares. Espacios del anonimato. Antropología sobre la modernidad. Barcelona, España. Ed. Gedisa.

FRANZ, Carlos. (2001) La Muralla Enterrada. Santiago, Chile. Ed. Planeta.

RUIZ TAGLE, Javier. (2013). Segregación residencial, guetos y políticas de dispersión. En Chile Urbano hacia el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de política urbana desde la Universidad de Chile. Santiago, Chile. Editorial Universitaria.

SALAZAR, Gabriel. (2013). Movimientos sociales en Chile neoliberal: de pueblo inconcluso a ciudad comunitaria. En Chile Urbano hacia el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de política urbana desde la Universidad de Chile. Santiago, Chile. Editorial Universitaria.

Publicaciones institucionales.

CNCA, Consejo de Cultura y Las Artes (2011), Política Cultural Regional 2011-2016. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 de <http://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2012/05/METROPOLITANA-Politica-Cultural-Regional-2011-2016.pdf>

MINVU, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2011). Barrio Juan Antonio Ríos 2c. Una aproximación a su historia y vida cotidiana. Recuperado el 5 de Agosto de 2015 de http://www.minvu.cl/opensite_20120412170241.aspx

SECPLA, Secretaría Comunal de Planificación I.M. Conchalí. (2011). Plan de Desarrollo Comunal -PLADECO- 2012-2015. Recuperado el 5 de Agosto de <http://www.conchalitransparente.cl/Pladeco%202012-2015.pdf>

SEREMI DE PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN, RMS. (2009). Región Metropolitana de Santiago Cambios Demográficos 1990-2020: Análisis Proyecciones De Población INE. Recuperado el 5 de Agosto de http://www.serplacsantiago.cl/publicaciones/estudios/ESTUDIO_POBLACION_RMS_1990-2020.pdf

Memorias de Título Consultadas

ROZAS, Tomás (2012). Mixart: centro cultural de la nueva expresión urbana. Prof. Guía Alberto Montealegre Klenner. Memoria (arquitecto) en Universidad de Chile. Santiago.

ZEREGA, Constanza (2012). Estación cultural Sacramentos: regeneración urbana de barrios en áreas centrales. Prof. Guía Patricio Hermosilla Memoria. Memoria (arquitecto) en Universidad de Chile. Santiago.