



UNIVERSIDAD DE CHILE
Facultad De Arquitectura y Urbanismo
Escuela De Arquitectura

EDIFICIO MUNICIPAL San Joaquín

MEMORIA DE TITULO Noviembre 2005

I

Profesor Guía: José Campla Lehmann
Estudiante: Verónica Romanque Ulloa

INDICE

CAPITULO UNO

INTRODUCCION

- 4 1.1 Planteamiento general
- 5 1.2 Motivaciones personales

CAPITULO DOS

MARCO TEORICO

- 8 2.1 Sobre la comunidad:
El significado de lo comun
- 12 2.2 Capacidades simbólicas
de la arquitectura
 - 2.2.1 Arquitectura y
simbolización de poder
político
 - 2.2.2 Connotación política
en la Arquitectura nacional
- 18 2.3 La municipalidad: Orígenes
históricos
 - 2.3.1 Organización
gubernamental nacional
 - 2.3.2 El municipio y
sus atribuciones

CAPITULO TRES

CONTEXTO

- 21 3.1 Situación municipal actual
- 24 3.2 Antecedentes comunales
 - 3.2.1 demografía
 - 3.2.2 Economía comunal
 - 3.2.3 Recursos financieros
- 31 3.3 Antecedentes históricos
 - 3.3.1 formacion comunal
- 33 3.4 Antecedentes urbanos:
 - 3.4.1 Rol metropolitano_
comuna pericentral

CAPITULO CUATRO

PROYECCIONES

- 40 4.1 Situación comunal
emergente
- 41 4.2 Anillo interior de Santiago
- 43 4.3 Zanjón de la Aguada
 - 4.3.1 Parque de la Aguada
- 49 4.4 Usos de suelo: Plan
Regulador comunal
 - 4.4.1 Modificación PRC 2003
 - 4.4.2 Modificación en curso
- 53 4.5 Areas comunales de
renovacion urbana
 - 4.5.1 Proyecto nueva
San Joaquín

CAPITULO CINCO PROYECTO

- 55 5.1 Objetivos generales
- 55 5.2 Objetivos específicos
- 56 5.3 Entorno estratégico
- 58 5.4 Área de influencia
- 65 5.5 Ubicación
- 66 5.6 Condicionantes del terreno
- 68 5.7 Partido general
- 72 5.8 Situación normativa
- 75 5.9 Programa
- 76 5.10 Organigrama municipal
- 86 5.11 Gestión del proyecto

CAPITULO SEIS CIERRE

Bibliografía
Agradecimientos

CAPITULO UNO

INTRODUCCION

Los intereses que acompañan el desarrollo de este proyecto tienen, en primer término, la motivación de ser una búsqueda; intentar responder una serie de cuestionamientos, los cuales tienen que ver con el arquitecto como gestor de esta realidad; su responsabilidad al contemplar e intervenir la esfera pública, su capacidad de conformación de entornos adecuados, equitativos y plurales, el entendimiento de los cuerpos edificados y sus exigencias contextuales no solo físicas sino en el amplio sentido de esta palabra. Proponiendo el tema de la arquitectura pública como base sobre la cual se pretenderá encontrar estas respuestas.

Por otro lado las grandes áreas de actual indefinición de la ciudad y sobre las cuales la especulación está latente, lugares donde no todo o más bien dicho muy poco está decidido y en las que una mirada responsable será fundamental en su devenir como territorios consolidados, ámbos y aportativos para quienes lo habitan.

1.1 Planteamiento General

Entenderemos en primer lugar al proyecto, como un edificio esencialmente público, que como elemento representativo de un grupo de habitantes territorialmente definidos, es el eslabón administrativo más cercano a la comunidad. Su función relevante es ser espacio efectivo de encuentro entre el gobierno local y los habitantes.

La municipalidad es un elemento fundamental en el apoyo y fomento del desarrollo local, orientando el devenir territorial, económico y social.

Además, por su rol institucional de cabeza comunal, es capaz de atraer y congrega un gran número de personas, tanto usuarios como funcionarios, a la vez que modifica de forma significativa el entorno en el cual se inserta.

En términos urbanos, es responsable de acoger un espacio abierto de importancia, que cumple las funciones clásicas de plaza pública, permanente, diversa, Y que debe estar en condiciones de soportar todo tipo de eventos comunales, tanto a escala

1.2 Motivaciones personales

masiva; fiestas, actos, celebraciones, manifestaciones sociales, discusiones publicas, culturales, políticas, etc. Como individual; de paseo, descanso, y de esparcimiento cotidiano.

Sin olvidar la facultad de esta plaza de presentar el edificio en términos espaciales frente a un escenario mayor, un escenario de alcance ínter comunal, permitiendo su claro reconocimiento y directa relación con áreas de movimiento.

Portador de la idea de democracia, el proyecto municipal debe ser capaz de abrirse la actividad social comunal y estar dispuesto a brindar un lugar apto, público y 'activo'.

Teniendo entonces como premisas el interés por la vida pública de la urbe, acompañado de la búsqueda de una intervención en un sector deteriorado de la ciudad, que permitiera visualizar tanto las necesidades como posibles las potencialidades del mismo.

El primer acercamiento al tema fue, sobre la comuna de San Joaquín.

En relación a ésta, llama la atención la situación paradójica que se da en su ocupación.

Por una parte su realidad construida: es una comuna altamente deteriorada con grandes terrenos ensimismados. En ella, industrias y bodegajes conviven, y así ha sido por años, con las demás situaciones urbanas siendo un territorio altamente fragmentado, en cuyos recorridos se alternan continuos paños cerrados, agrupaciones de vivienda, grandes sitios eriazos y espacios públicos de baja consolidación, cada uno de estos con lógicas propias de ocupación.

Por otra parte, esta realidad construida, poco integrada en su totalidad, ha hecho que las zonas habitacionales sean más identificables. Al no ser un continuo de habitación sino áreas completamente definidas, en gran parte de los casos aisladas de otras, se ha provocado una gran cohesión entre sus habitantes, cada una de las unidades vecinales del sector están fuertemente constituidas, la mayoría de sus habitantes son antiguos y existe un alto índice de participación comunal en diversas iniciativas.

En un escenario condicionado por altos grados de pobreza, a la organización vecinal se ha convertido en la base para el funcionamiento comunal, siendo un detonante para la pluralidad de acontecimientos sociales dentro de la comuna.

Todo esto de la mano de la necesidad concreta de la municipalidad de renovar su edificio consistorial, planteo un escenario muy interesante de trabajo, enfatizado en lo público como espacio a construir, convirtiendo al proyecto en un posible elemento emblemático de apoyo a esta realidad comunal de cohesión social y de avances en términos de su conformación espacial actualmente segregada.



MARCO TEORICO

Para enfrentarnos al tema a trabajar: El edificio municipal, es importante tocar en forma previa ciertos contenidos que dicen relación directa con éste y que serán abordados en los tres puntos siguientes:

En el primer punto (2.1), se presentara la idea de municipio como parte fundamental de una comunidad, refiriéndonos al grupo humano al cual se vincula el edificio; aquellos que serán los usuarios de éste.

El segundo punto (2.2), estará relacionado con las capacidades simbólicas que puede llegar a tener el proyecto arquitectónico, la relación entre proyecto municipalidad y sus habitantes, la capacidad de representación del edificio en términos de contener un estamento publico gubernamental; el hacer arquitectónico vinculado a la idea de poder político (gobierno local) y nuestra realidad política en particular.

En tercer y último término (2.3), nos referiremos a la municipalidad como institución, haciendo una breve reseña historia de sus orígenes y de las funciones a las cuales se debe abocar, cumpliendo su gubernamental.

2.1 Sobre la comunidad: el significado de 'lo común'.

Se dice que la vida en comunidad es el núcleo base de una sociedad¹, y que el contacto con los demás es el primer paso para conformarla. Esta relación involucra la intrínseca capacidad del ser humano de formar grupos y establecerse. Basando su asentamiento en un estado de organización y cooperación constante.

Según la definición de sociedad, en la antigua roma, esta era entendida como la reunión de un grupo por decisión voluntaria y con finalidades compartidas.

Según g. Salazar y J. pinto² la vida social es la forma mas directa y natural que tiene el hombre de organizarse, siendo, por tanto, responsable de la conformación del núcleo social.

La comunidad la integran individuos unidos por vínculos naturales o espontáneos y por objetivos que trascienden a los particulares.

¹ **Sociedad**, sistema o conjunto de relaciones que se establecen entre los individuos y grupos con la finalidad de constituir cierto tipo de colectividad, estructurada en campos definidos de actuación en los que se regulan los procesos de pertenencia, adaptación, participación, comportamiento, autoridad, burocracia, conflicto y otros. Enciclopedia Encarta.

² Historia contemporánea de Chile, citados por C. Ulloa, Memoria de título Municipalidad de independencia. 2001

³ Hacemos la salvedad de la relación con la organización del estado, entendiendo que en términos generales se considera como el núcleo social básico a la familia, con su sucesión a los barrios que estas conforman. Ambos grupos de escalas menores y confortantes de la comuna.

El interés de cada individuo puede identificarse con los intereses de un conjunto mayor logrando la participación social.

El núcleo social mas básico para la conformación organizativa del estado³, en nuestro caso chileno, sería la 'comuna'. Fundamentándose sobre ésta, la existencia y legitimidad de nuestra actual conformación de estado o nación democrática, basada en la participación de sus habitantes.

La comuna esta formada por agrupaciones vecinales, la que, dependiendo de sus grados de participación, pueden contar con cierta influencia comunal o poder vecinal; idea asociada a la posibilidad que tiene este grupo organizado, de actuar en conjunto, este modo de actuar, será la base de este poder local.

Así, el grupo comunal unido, tendrá la posibilidad de participación activa, en función de operar o influir en las decisiones tomadas con respecto al territorio que comparten.

Bajo esto, se configura un concepto de lo común, el territorio comunal, entendido como la realidad concreta, de la cual cada uno de los habitantes de esta comuna participa:

“el mundo común es algo en que nos adentramos al nacer y dejamos al morir. Trasciende a nuestro tiempo vital tanto hacia el pasado como hacia el futuro; estaba allí antes de que llegáramos y sobrevivirá a nuestra breve instancia. Es lo que tenemos en común no solo con nuestros contemporáneos, sino también con los que estuvieron antes y con los que estarán después... Vivir juntos en el mundo significa en esencia que un mundo de cosas está entre quienes lo tienen en común” ... “el mundo, como todo lo que está en el medio, une y separa a los hombres a mismo tiempo.”⁴



⁴ Hanna Arendt, “La Condición Humana” 1958

Actualmente el modo concreto de participación que tiene una comunidad, en el devenir de su entorno común, se puede distinguir en dos ámbitos, el individual y el colectivo:

Participación individual

es el sistema público de elecciones, en éste, son consideradas las opiniones voluntarias de los ciudadanos, se actúa mediante la consideración de los individuos en forma aislada, llegándose a un consenso sobre quien o quienes serán los encargados de gobernar la comuna (alcaldes, concejales).

Participación colectiva

tiene relación con la idea antes mencionada de poder vecinal, se refiere a la capacidad de un grupo de habitantes de un territorio dado de unirse, para proponer ideas de acción sobre su territorio en común, es necesario en este modo de participación tener la audiencia y consideración necesaria dentro del gobierno local.

En una realidad comunal, estos modos de participación no son excluyentes entre sí. Ambos pueden y 'deben' coexistir en función de lograr que se involucren todos los actores comunales; tanto quienes gobiernan como los que habitan el territorio.

Cuando dentro de una comunidad solo existe la participación individual se habla de una desarticulación de la comunidad en post de la individualización, resultando se esto una carencia en el ejercicio del poder vecinal, como acto legítimo de la comunidad, un progresivo deterioro de la cultura cívica, y un desánimo en la participación, actuando el habitante como parte de una masa⁵, fenómeno altamente representativo de la sociedad actual.

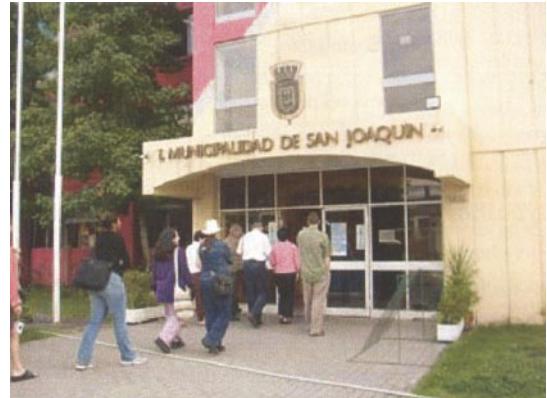
⁵ conjunto de habitantes no relacional sino cuantitativo.

Ambos modos de participación tienen un vínculo directo con el municipio por una parte es el espacio funcional de acogida a los gobernantes municipales electos, entregándole a sus dependencias cualidades de ser un elemento de representación de la comunidad.

Por otro lado, y con respecto a la participación colectiva,

es fundamental, la capacidad de acogida que tenga el municipio, entendiendo que el espacio urbano y el contexto al cual este se referencia serán escenario base para el fomento de esta participación.

En la medida que un municipio se plantea como una entidad receptiva, podrá generar una apta relación con su comunidad.



2.2 Capacidades simbólicas de la arquitectura

El hacer arquitectónico, entendido como acto de concreción material, carga con una importante responsabilidad de intervención, ésta, tiene relación con su capacidad de modificación del entorno.

Como inclusión física de proporciones, es capaz de transformar los escenarios urbanos en los cuales se inserta, dándole a éstos cualidades concretas que serán determinantes en la asimilación de lo construido, por parte de los habitantes.

A través de esta dinámica que cualifica su entorno, la arquitectura es capaz de proponer y crear. Mediante particulares relaciones entre sus elementos, (tipos de materiales, relaciones funcionales o de proporciones), las intervenciones arquitectónicas logran espacios de toda índole; abiertos, amplios, introvertidos, cubiertos, áridos, etc.

Es importante entender, que además de estos aspectos materiales, la arquitectura posee cualidades en el ámbito de lo abstracto, nos referimos a todo contenido simbólico⁶ que puede ser asociable a una intervención arquitectónica.

Aludiendo a la facultad que tienen los artefactos arquitectónicos de representar ideas, de irradiar conceptos, de ser la cara visible de un discurso, ya sea este; social, político, artístico, etc.

Según Hanna Arendt, "Vivimos en un mundo que testifica la presencia del ser humano, el mundo de las cosas creadas por el hombre"⁷.

Así, la idea de representación deviene como la manera en que lo abstracto, llámese ideas o conceptos llegan a nosotros a través de cosas tangibles, de las cosas creadas por el hombre, en este caso a través de objetos arquitectónicos.

⁶Representación sensorialmente perceptible d una realidad en virtud de rasgos que se asocian con esta por una convención socialmente aceptada. RAE.es.

⁷Hanna Arendt, La Condición Humana

La representación entonces como lo que testifica el hecho de que algo tiene lugar, una cosa o una idea que se presenta ante nosotros, accediendo a nuestra realidad mediante el recurso de ser presentada.

En términos de lenguaje, el representar como "una segunda forma de presentación a la conciencia"⁸

Entonces, arquitectura como lenguaje, posibilita la comunicación, dentro de la cual son los atributos del objeto arquitectónico quienes tendrán capacidades de transmitir un mensaje. Todo esto mediante

sus determinadas relaciones con el individuo, dando significado al espacio urbano, o espacio de retroacción ⁹, que los contiene.

Con respecto a los elementos arquitectónicos y sus retroacciones con el habitante, pueden existir distintos grados de cercanía o participación, según esto nace el

reconocimiento colectivo de ciertos Objetos arquitectónicos, los cuales pueden llegar a ser identificatorios de una sociedad, comunidad o grupo, entrando en el imaginario de sus habitantes, tanto por fuerza de costumbre, en el caso de simbolismos universales, como por tener un determinado valor asociado al grado de apropiación e identidad grupal existente, en el caso de aquellos símbolos que aluden a una conformación cercana de un 'algo común'.

Entonces, como soporte físico comunicacional, la arquitectura es evocadora de conceptos, estos pueden ser identificados en el imaginario colectivo, a modo de permanecer en el tiempo y en la identidad cultural de cada sociedad.

⁸La representación puede entenderse como recurso de presencia, según C. Corces y C. Villaseca. Seminario de Investigación 'Artefactos Sublimes'

⁹Entendido como dialogo constante, intercambio.

2.2.1 Arquitectura y simbolización del poder político

Sobre este planteamiento acerca de las capacidades de representación simbólica de la arquitectura, es que nos referiremos aun posible vínculo entre arquitectura y los aspectos del poder¹⁰.

Hablamos de atributos arquitectónicos, (tanto sus recursos simbólicos, materiales, como funcionales), con connotaciones de autoridad¹¹ para el imaginario colectivo.

La arquitectura entendida como simbolizadora del poder, tiene distintos matices que son indivisibles de la historia del hombre y consecuencia de situaciones políticas concretas.

Los orígenes de la relación: arquitectura, representación y poder, se remontan a los orígenes de las civilizaciones. Desde el antiguo Egipto fue la encargada de espacializar los centros jerárquicos, sociales y gubernamentales de cada época.

Desde Los templos y fortalezas de reyes y dioses, a los aposentos para la alta aristocracia, pasando por ambiciosos proyectos eclesiásticos, hasta centros operativos de los más diversos rostros del poder político; ideologías dictatoriales, republicanas, democráticas, cada uno buscando modos concretos mediante los cuales atributos arquitectónicos se relacionaron con sus habitantes.

Arquitecturas que han sido protagonistas de momentos históricos; representativos de sistemas totalitarios; la unión soviética, la Alemania nazi o la Italia fascista. Relacionándose así mismo con diferentes atributos arquitectónicos estéticos y espaciales presentes en sus construcciones; imponentes y macizos muros, ventanas en monótona alineación, interminables tramos y escalones, pomposas cornisas, elementos de esbelta verticalidad, fuentes, jardines, decoraciones, etc.

¹⁰Entendido como poder político en este caso de gobierno local: fuerza al servicio de una idea, según Georges Burdeau estos son los dos componentes principales del concepto de poder, y son definidos como: fuerza: coacción necesaria que acompaña al mandato; e idea: valores ideologías y propósitos en que se funda la fuerza.

¹¹capacidad de mando reconocida y respetada voluntariamente, legitimada por el componente social

La arquitectura actuando como medio efectivo de propaganda política, debía ser capaz de expresar lo que las ideologías imperantes buscaban demostrar. En el caso de estar relacionadas a sistemas totalitarios; Arquitecturas rígidas y ordenadas, dominantes del su medio, que resaltasen a la autoridad y su poder de coerción.

Diversos son los atributos y cualidades espaciales que pueden considerarse como representativos del simbolismo del poder a lo largo de la historia

Dentro de la primera categoría están: arcos y puertas, torres, fachadas, cúpulas, explanadas y atrios, todos estos presentes en distintos ejemplos arquitectónicos.

Son cualidades materiales que pueden entenderse como simbólicas, por su reiteración y conformación de hitos relacionados con la monumentalidad, la autoridad y el poder.

En segundo lugar encontramos cualidades arquitectónicas definitorias de modos espaciales y funcionales que hacen alusión al mismo tema; la presencia por masa, las configuraciones en base a centros y ejes de simetría, el estricto orden geométrico, la verticalidad y la ornamentación, son algunos ejemplos de ello.

2.2.2 Connotación política en la Arquitectura nacional

Nuestro país tiene un pasar político de innegable relevancia, el paso a un sistema democrático de gobierno después de un largo periodo de dictadura política es un factor emblemático influyente en todo el que hacer nacional presente, incluyendo aquel que nuestra práctica conlleva.

Cuando analizamos la tendencia actual, entendiéndose por esta a las intervenciones impulsadas por los últimos gobiernos, encontramos ciertas premisas que nos hablan de estos cambios.

El sistema democrático actual busca legitimarse como idea política y espacial, mediante gestiones arquitectónicas enfocadas en la recuperación de las ciudades y el bien común; el espacio público, el espacio de valor histórico, el desarrollo urbano equitativo son algunas de sus premisas, además de proyectos emblemáticos puntuales como la reciente remodelación de la plaza

de armas de santiago, la revitalización del centro cívico, o la apertura de la moneda como gesto simbólico de acercamiento entre gobierno y ciudadanía.

Así, podemos decir que existe una búsqueda de representación del actual sistema, que identificaría un momento que tiene como fecha de inicio el año 1990, y que se caracteriza por el acercamiento de los poderes públicos a la ciudadanía, por el reforzamiento de los espacios colectivos de la ciudad y por la promoción de arquitecturas más transparentes y accesibles.

Se deja de lado la representación del poder de antaño¹², centralizado y robusto, frente a un sistema político que necesita hacerse ver, evidenciar sus transformaciones, su nueva identidad, buscando una mayor relación con las ideas de libertad, participación, transparencia, productividad y eficacia.

¹² "hoy en día la expresión y representación del poder esta en revisión. La composición axial, la simetría y profundidad con el consiguiente alejamiento del asiento del poder son remplazadas y cuestionadas". seminario de investigación Artefactos sublimes, C. Corces y C. Villaseca.

Por otro lado, y con respecto al acontecer arquitectónico nacional, se habla hoy en día de un Cuestionable o más bien confuso protagonismo de la arquitectura gubernamental en la ciudad, refiriéndonos a las construcciones actuales y sus grados de simbólicos, esto en contraposición o quizás más bien en competencia con la preganancia de objetos representantes del poder económico.

Sobre esto y en el contexto del desarrollo de este proyecto cabe la posibilidad de preguntarse, acerca del rol arquitectónico, en función de una sobre valoración de lo arquitectónico relacionado con poderes económicos que actúan bajo la esfera de lo privado y una falta de enfatización, en tanto objetos arquitectónicos relevantes, de aquellos poderes estatales o comunales que tienen directa responsabilidad sobre el resguardo de lo público como realidad fundamental de la urbe.



2.3 La municipalidad: Orígenes históricos

Los municipios en nuestro país tienen su origen en los cabildos de la colonia, (juntas organizadas bajo un interés común). Heredado de la conquista española, éste organismo estaba dedicado a la administración de las ciudades americanas y funcionaba bajo la idea de ser gobierno comunal.

Con la llegada de la independencia a Chile, los cabildos perdieron fuerza, subordinándose paulatinamente al poder central de la república. El cabildo como entidad fundamental de la organización del estado nacional queda casi obsoleto, figurando como el último escalafón de gobierno ante la comunidad en función cumplir un rol únicamente administrativo, ya no gubernamental.

La municipalidad como tal es creada en 1833, respondiendo a diez artículos de la constitución redactada ese año, definida como un organismo operativo a cargo del gobierno.

Después de esto las municipalidades existen por largos años, con funciones más bien menores y siempre dependientes del gobierno nacional y bajo sus instrucciones.

En noviembre de 1854, el gobierno de M. Montt impulsó la creación de una Ley orgánica de municipalidades, dando a éstas las responsabilidades de cumplir roles de carácter social, y de fomento a la producción.

Luego, en 1979 se comienza en Chile un proceso político de descentralización y municipalización de los principales servicios públicos de la comunidad.

Pero no será hasta 1990, que las municipalidades adquieren un mayor grado de autonomía. A partir de una nueva constitución de la república, las municipalidades cobran notoriedad, se desligan como organismo directo del gobierno central y buscan una intensificación del vínculo con los agentes de participación social de sus propios territorios.

Se convirtieron entonces, en lo que conocemos hoy en día; estamentos públicos con poder de decisión y acción, independiente del gobierno central, representativas de una comunidad concreta, y, responsables del desarrollo social, educacional y urbanístico de cada comuna.

2.3.1 Organización gubernamental nacional

En la actualidad Chile tiene dos niveles principales de instituciones democráticas: una a nivel nacional, con la rama ejecutiva (presidente), la rama legislativa (bi-cameral), y la rama judicial; y una a nivel municipal (municipalidad), con una rama ejecutiva (alcalde) y una legislativa (consejo).

Como forma de organización de la administración del estado, el territorio de la república de Chile se divide en regiones, y estas en provincias, las que a su vez se subdividen en comunas, para llegar a una administración de nivel local.

El gobierno municipal encabeza esta unidad geográfica conocida como comuna. En junio de 1992 se llevaron a cabo las primeras elecciones municipales a nivel local; anteriormente nunca se habían efectuado elecciones municipales directas.

Así, la administración de la comuna está a cargo de un alcalde, elegido bajo votaciones públicas, más un consejo integrado. Ambos en post de hacer efectiva la participación de la comunidad local.

2.3.2 El municipio y sus atribuciones

Por ley las municipalidades están definidas como:

“Corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer la necesidad de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas”.¹³

La municipalidad es responsable de la planificación local (a través del diseño de un plan regulador de la comuna o PRC) y de la regulación de usos de suelo, principalmente a través de la otorgación de permisos de construcción. También es responsable de: recaudar permisos de circulación para los vehículos motorizados, cobrar patentes a empresas; fiscalizar las debidas normas de construcción y urbanización; construir y mantener la infraestructura comunal relevante (muchas veces con el apoyo financiero del gobierno nacional).

Los gobiernos municipales tienen algo de autonomía financiera, pero casi todos dependen de transferencias de fondos del gobierno central para una porción significativa de sus gastos de operación.¹⁴

¹³Según ley n° 18.695 orgánica constitucional de municipalidades

¹⁴“Taller de planificación urbana en Santiago” MIT. (Massachusetts Institute of Technology)

CAPITULO TRES

CONTEXTO

Para el desarrollo del proyecto, se ha elegido la comuna de San Joaquín, basándonos en dos criterios fundamentales de elección:

El primero como una instancia real y actual, principalmente fundamentada en la existencia de una necesidad e interés comunal en el desarrollo de dicho proyecto, que se ha extendido por años, y que va en aporte a la identificación cívica comunal.

Y el segundo como una posibilidad de especulación urbana de un desarrollo a largo plazo dentro de la cual la comuna esta dando luces de un perfil bastante mas auspicioso que el presente, a este respecto debemos mencionar que San Joaquín es una comuna que, si bien presenta un grado actual que podría pensarse como de estancamiento en función a su evolución hasta hoy, tiene un sinnúmero de propuestas tanto comunales municipales como ínter comunales ministeriales y que hablan de intenciones profundamente transformadoras de la actual realidad comunal a futuro.

En base a esto el proyecto pretende ser un instrumento fomentador para la proyección de estos planteamientos, tratando de incluir en su planificación una visión a futuro del sector.

Fundamentada en las cualidades de perdurabilidad institucional bajo las cuales se enmarca este tema.

3.1 Situación municipal actual

El desarrollo del proyecto pretende responder a las intenciones actuales de la municipalidad de construir un nuevo edificio consistorial.

Esto ultimo en función de dar cabida de forma adecuada a las instalaciones requeridas para estos fines mejorando la conectividad de las entidades del gobierno local actualmente dispersas por la comuna, y solucionando las carencias técnicas, espaciales y funcionales que hoy presentan sus instalaciones, además de lograr un espacio concreto de identificación para los pobladores que ayude a consolidar las relaciones entre comunidad organizada y ente gubernamental. (Insertar imagen con los equipamientos y fotos de la situación municipal actual)

Actualmente las instalaciones administrativas de la comuna están alojadas en un edificio de precarias condiciones ya que fue una adaptación de una construcción que antes albergaba una fábrica de pinturas, siendo pensado y diseñado para el desarrollo de actividades productivas lo cual condiciona de mala manera su ocupación actual como edificio de servicios públicos.

Dentro de las falencias del actual edificio, de las cuales dan cuenta sus mismas autoridades, encontramos una escasa concordancia entre las instalaciones actuales y las exigencias normativas que debe considerar un edificio consistorial.



Haciéndonos necesario una reubicación del programa de servicios de la comuna resolviendo los aspectos de aumento en la planta física de edificio y de sus superficies de circulaciones y áreas verdes, mejoramiento de la funcionalidad del recinto municipal, aumentando las áreas de acceso y atenciones de público, y las superficies de estacionamiento,

haciendo posible cumplimiento de la normativa vigente de construcción para edificios públicos en cuanto a los temas de servicios higiénicos, ventilación, seguridad, y espacio, además un mejoramiento de las áreas destinadas tanto al personal como al público.

Sumado a esto está la disposición normativa que en el mediano plazo se proyecta el ensanche de la avenida santa rosa, ubicación actual del municipio, perdiéndose toda la superficie ocupada por el frontis del edificio, en la cual hoy en día se encuentran un 30% de sus áreas de estacionamientos, además de

jardines municipales y el acceso principal al recinto.

Esta propuesta, de dotar a la comuna de san Joaquín de un nuevo edificio municipal, esta contemplada también a nivel gubernamental. Siendo parte de las intervenciones planteadas por la comisión de proyectos Bicentenario.

El proyecto es denominado "subcentro ínter comunal Nuevo San Joaquín" y sus objetivos son los de mejorar en términos de su emplazamiento y entorno la situación municipal actual y proponer un espacio de Encuentro Ciudadano, con la incorporación de servicios de nivel comunal e ínter comunal, comercio oficinas privada y públicas, actividades culturales y de esparcimiento para toda la población de su área de influencia inmediata.

Así, este proyecto y al constituirse este como un hito significativo en la ciudad se ha considerado como obra emblemática para la celebración del Bicentenario de la República.

Contexto municipal actual



3.2 Antecedentes comunales

La comuna de San Joaquín se localiza aproximadamente entre los 33°28' y 33°31' de latitud sur y los 70°36' y 70°39' de longitud oeste, a unos 523 m.s.n.m.

Junto con otras 32 comunas, conforman la provincia de Santiago que se inserta dentro de la región metropolitana.

Limita al sur con la comuna de La Granja; al oriente con las comunas de Macul y La Florida; al norte con la comuna de Santiago y al poniente con la comuna de San Miguel.

Cuenta con una superficie aproximada de 9,99 Km² Distribuidas territorialmente en 32 unidades vecinales.

Su fecha de creación data del 1 de Enero de 1987 y nace de la partición territorial de la comuna de San Miguel, mediante el decreto con fuerza de ley N° 13.260 de 1981.

Caracterización climática

- . Clima templado calido con lluvias invernales.
- . Precipitaciones concentradas en los meses de invierno y una estación seca que dura cerca de 7 u 8 meses.
- . Vientos predominantes del área provienen del sur oeste.
- . Las temperaturas anuales del área promedio van entre los 28,2° C en enero y 4,4° C en julio, con veranos calurosos y secos e inviernos fríos.

3.2.1 Demografía

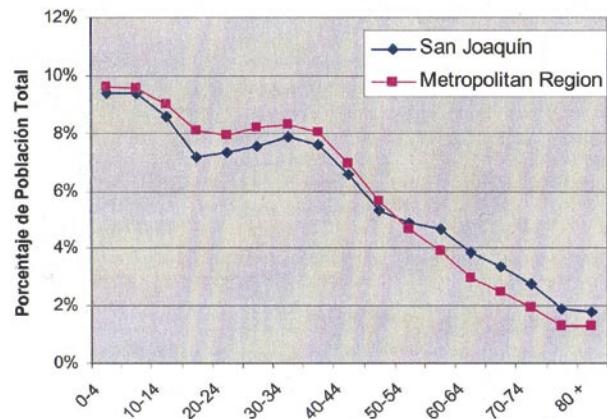
Actualmente la comuna de San Joaquín cuenta con un total de población de aproximadamente 97.625 personas (según censo 2002), si analizamos este dato comparativamente con la cifra de 114.000 residentes correspondiente al censo de 1992; se habla de una tendencia comunal al despoblamiento, reducción preocupante que alcanzaría un 14%.

Según los análisis hechos en la comuna el mayor factor influyente sería la reducción de la cantidad de habitantes promedio de cada familia en la comuna, el cual habría disminuido de 4.48 personas por vivienda en 1992 a 3.9 personas por vivienda en el 2000.

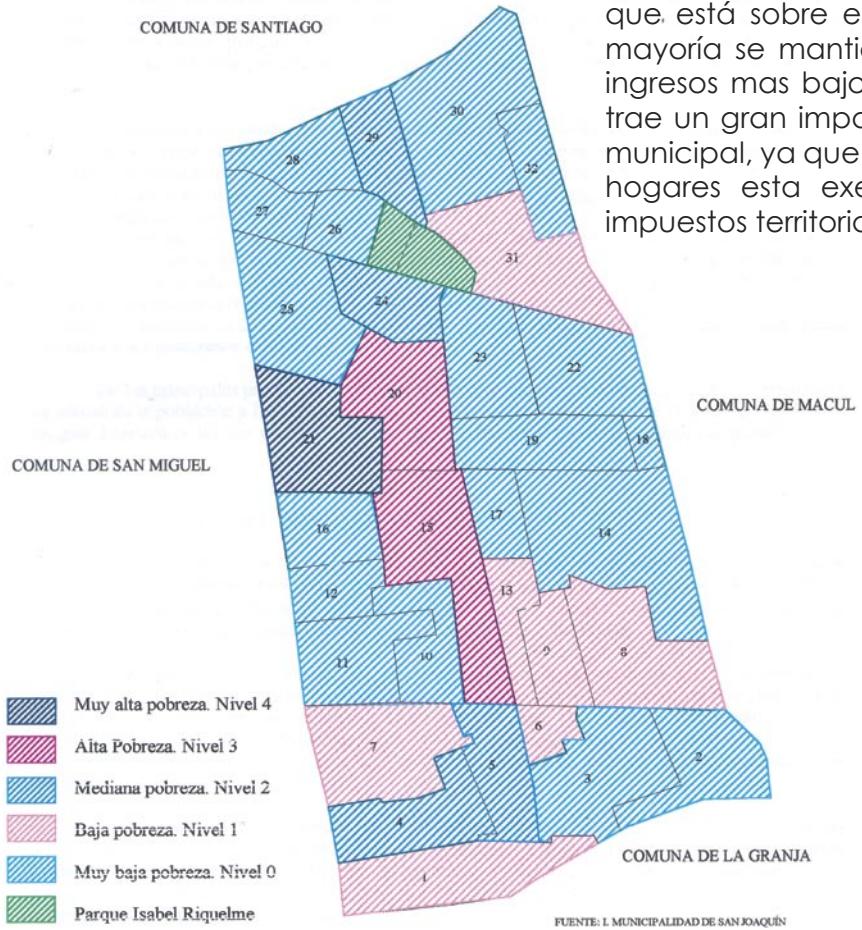
Año	Habitantes	Densidad hab/ Ha
1970	115.085	115,19
1982	123.904	124,01
1989	125.438	126,19
1992	114.017	114,01
2002	97.625	98,17

Se han hecho encuestas comunales al respecto y según los habitantes del lugar, hay una tendencia creciente por parte de la gente joven que deja sus casas para comenzar con su propia familia, de emigrar a otras comunas por motivos de una baja oferta inmobiliaria en sector.

Esto ha logrado una concentración poblacional de gente correspondiente al rango de adultos mayores en la zona, mayor a los promedios correspondientes a la región metropolitana.



Con respecto al nivel económico poblacional, del 100% de habitantes de la comuna cercano a un 12% es clasificado como por debajo de la línea de pobreza, del 80% restante que está sobre esta clasificación, la mayoría se mantiene en el límite de ingresos mas bajo del rango, lo cual trae un gran impacto al presupuesto municipal, ya que la mayoría de estos hogares esta exento del pago de impuestos territoriales.



3.2.2 Economía comunal

Como un centro históricamente industrial de la ciudad, la comuna de San Joaquín lleva hoy por hoy una lucha constante contra el deterioro y abandono de su infraestructura. La pérdida de su industria, ente fundamental para el presupuesto comunal, trae fuertes consecuencias.

Este inevitable proceso, que responde a la tendencia metropolitana de localización de nuevos sectores industriales en áreas periféricas de la metrópoli, ha hecho que gran parte de sus industrias prefieran cambiar su ubicación.

Las perspectivas comunales son hoy en día el fomentar nuevas actividades económicas y promover la revitalización de sectores residenciales y de servicios. En post de cubrir los suelos vacantes que deja este movimiento industrial.

No obstante lo anterior, hoy en día, empresas de importancia metropolitana mantienen su ubicación en la comuna, dentro de estas podemos mencionar; la embotelladora Andina, embotelladora y distribuidora de Coca-Cola, inauguró y ha mantenido

su ubicación desde 1960 en Av. Carlos Valdovinos abasteciendo a gran parte del área metropolitana y dando empleo a cerca de 1000 funcionarios en la actualidad. Otro ejemplo es General Electric (GE) -Chile cuya sede corporativa está ubicada en Av. Vicuña Mackena, cerca de esta se encuentran las bóvedas de champaña de la viña Valdivieso, productor de champañas más antiguo de Chile, sumándose a ellas Aguas Andinas, que tiene sus bodegas ubicadas en Av. Pintor Cicarelli.



Además de estas grandes industrias, San Joaquín cuenta con un gran número de pequeñas y medianas empresas, del total de empresas privadas de la comuna, el 80% corresponde a micro-empresas y un 18% a empresas pequeñas, siendo las de mayor envergadura solo un 3% de este universo.

Así, a pesar de la tendencia a salir del territorio comunal, San Joaquín mantiene aun una alta concentración de actividades industriales y manufactureras en comparación con otras comunas, respondiendo a su característica originaria de ser área industrial.

De la mano de esto existe un importante déficit en cuanto a las actividades de financieras y de servicios. En general, las actividades industriales y comerciales de la comuna tienden a ubicarse en las cuatro arterias principales de esta; Av. Santa Rosa, Av. Vicuña Mackena, Av. Carlos Valdovinos y Av. Departamental cada una de estas relacionada a los límites de la comuna en sus cuatro orientaciones (poniente, oriente, norte y sur respectivamente).



3.2.3 Areas verdes

Dos son las superficies de mayor importancia a nivel comunal, El parque "La castrina", ubicado en el cuadrante surponiente del territorio, y El parque Isabel Riquelme.

Este ultimo de gran relevancia urbana, formando parte de una propuesta de Oscar Prager, entre los años 1950 y 1960, quedando inconcluso por motivos de su muerte.

Proyecto que en sus origenes fue planteado en tres etapas de materialización, abrcando un importante area comunal,

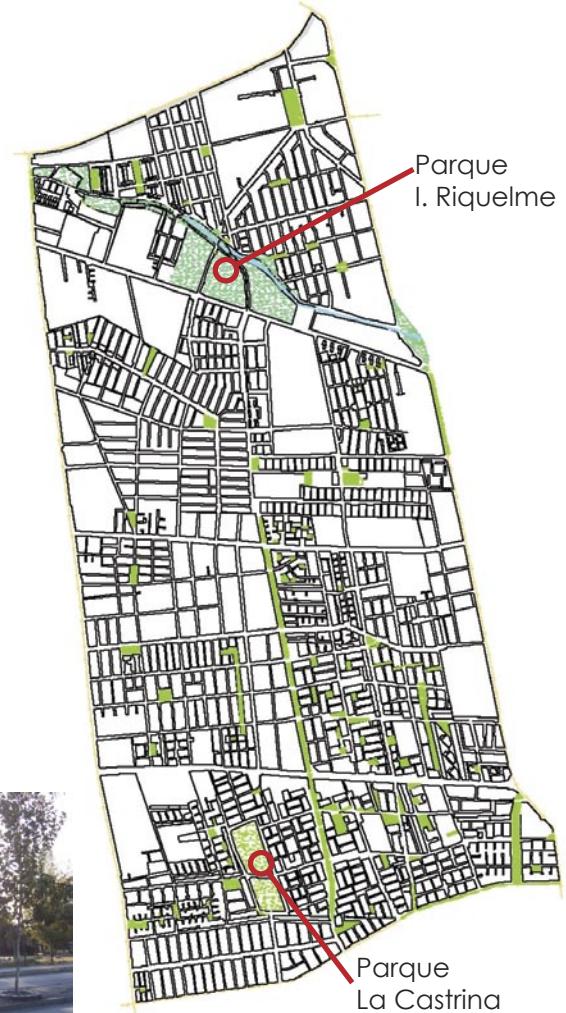
hoy por hoy solo a alcanzado la consolidación de dos de ellas. la tercera etapa es aún tema pendiente para la comuna.

En terminos urbanos, las dos areas se constituyen como elementos muy definidos. cuyas condiciones de resguardo los mantienen en un optimo grado de consolidación, Planteandoce como nucleos de actividades de esparcimiento y deporte con cualidad de ser resintos cercados y con un alto grado de control de sus dependencias.



Si se comparan los 4.9m² de área verde por habitante que arrojan los índices comunales, con los 3.8 m² de área verde por habitante que posee como promedio Santiago Metropolitano, se puede concluir que la comuna está por sobre dicho promedio, pero bajo los 6m² de área verde por habitante planteados por la CONAMA de la Región Metropolitana en el “Plan De Gestión Metropolitano Integral de Espacios Verdes Urbanos de Uso Público”, Plan Verde.

Entre estas áreas verdes están considerados los corredores verdes Zanjón de la Aguada, que si bien aun no estan consolidadas, San Joaquín es considerado por el Plan Verde dentro del listado de comunas, en prioridad 2 para la implementación de las mismas.



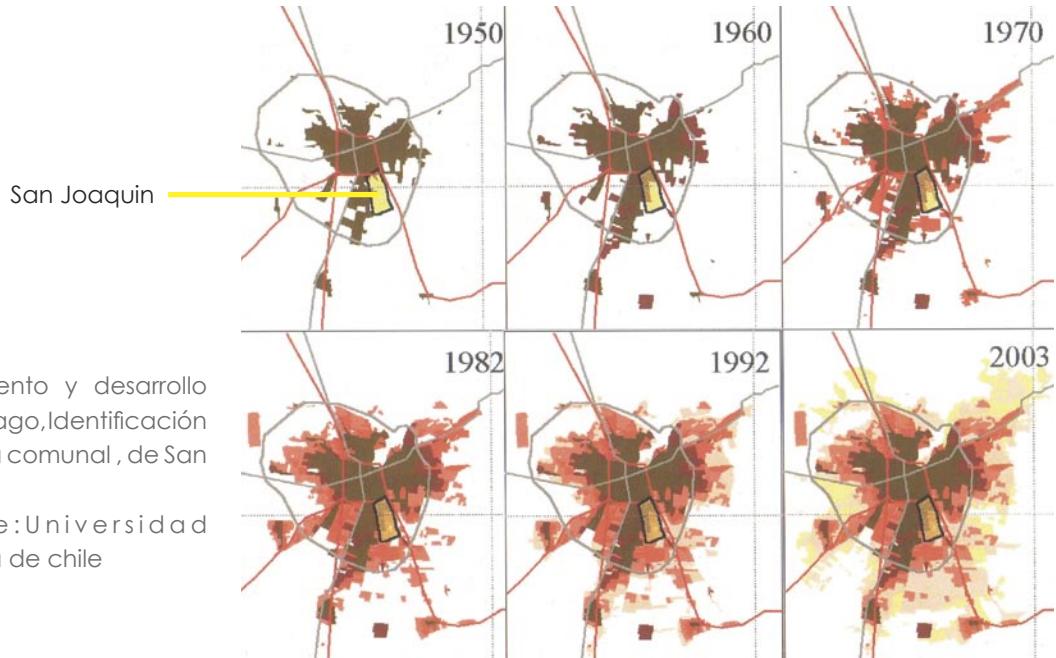
Tipo de Área Verde	Superficie (m2)	% Superficie	m2 por hab.
Parques	286.239	59.60	2.9
Plazas	111.037	23.12	1.2
Plazoletas	12.865	2.68	0.1
Bandejones	70.126	14.60	0.7
Total	480.267	100.00	4.9

3.3 Antecedentes históricos:

3.3.1 Formación de la comuna

San Joaquín se convirtió formalmente en una municipalidad en 1987. Antes de su nacimiento como comuna, san Joaquín era históricamente la zona industrial de la comuna de san miguel, formando parte de lo que se conocía como al "primer anillo industrial" de Santiago.¹⁵

Este anillo industrial, formado de manera principal durante la primera mitad del siglo XX, surgió en gran parte a raíz de su proximidad a históricos medios de acceso como la carretera y la vía férrea que eran predominantes en esos tiempos.



¹⁵ De Mattos, Reyes y Riffo, 1999, citados en el informe: "taller de planificación urbana en Santiago" MIT. (Massachusetts Institute Of Technology)

Caracterizada como una comuna de bajos ingresos, su mayor desarrollo demográfico lo llevo a cavo la primera mitad del siglo XX, de la mano con el desarrollo de este anillo industrial metropolitano, mientras la clase alta poblaba la zona al Este de santiago.

El zanjón de la aguada, el matadero publico, el centro de detención femenina, sumado al ya mencionado desarrollo industrial influyeron en que esta zona no fuera elegida como habitación para clases medias y altas, caracterizando su desarrollo de comuna de niveles socioeconómicos medio y medio bajo.

Este perfil demográfico de San Joaquín, se intensifico con la ubicación en un principio, de campamentos no formales, por el auge industrial que vivió la ciudad en los años 60 en esta zona entonces suburbana, se ubicaron los principales asentamientos poblacionales de habitantes que habían inmigrado en busca de mejores oportunidades.

Miles de familias provenientes de diversos sectores de la Ciudad y Provincias del país, construyeron sus chozas a lo largo de la ribera del Zanjón de la Aguada,

seguramente por la ventaja comparativa que en ese entonces presentaba el lugar, por su cercanía al polo de desarrollo industrial y a la fuente de agua natural que era el Zanjón de la Aguada de donde se proveían de este elemento.

Fue tal el grado de marginalidad y pobreza en que vivían estos habitantes, que la actual Avenida Isabel Riquelme llegó a ser conocida como la “carretera de los pobres”.

En cumplimiento de su rol social, en la década del 60 y 70 los pobradores fueron acogidos por programas habitacionales del gobierno convirtiendo estos asentamientos ilegales en viviendas sociales, igual cosa hizo el sector industrial dando origen a una serie de Poblaciones fundacionales de la comuna.

Dentro de estos asentamientos podemos mencionar como ejemplo, el barrio La Legua, actualmente reconocido como un área peligrosa dentro de la metrópoli, lo cual ha influido en una mala percepción externa y estigmatizadora de la comuna.

3.4 Antecedentes Urbanos:

3.4.1 Rol metropolitano.

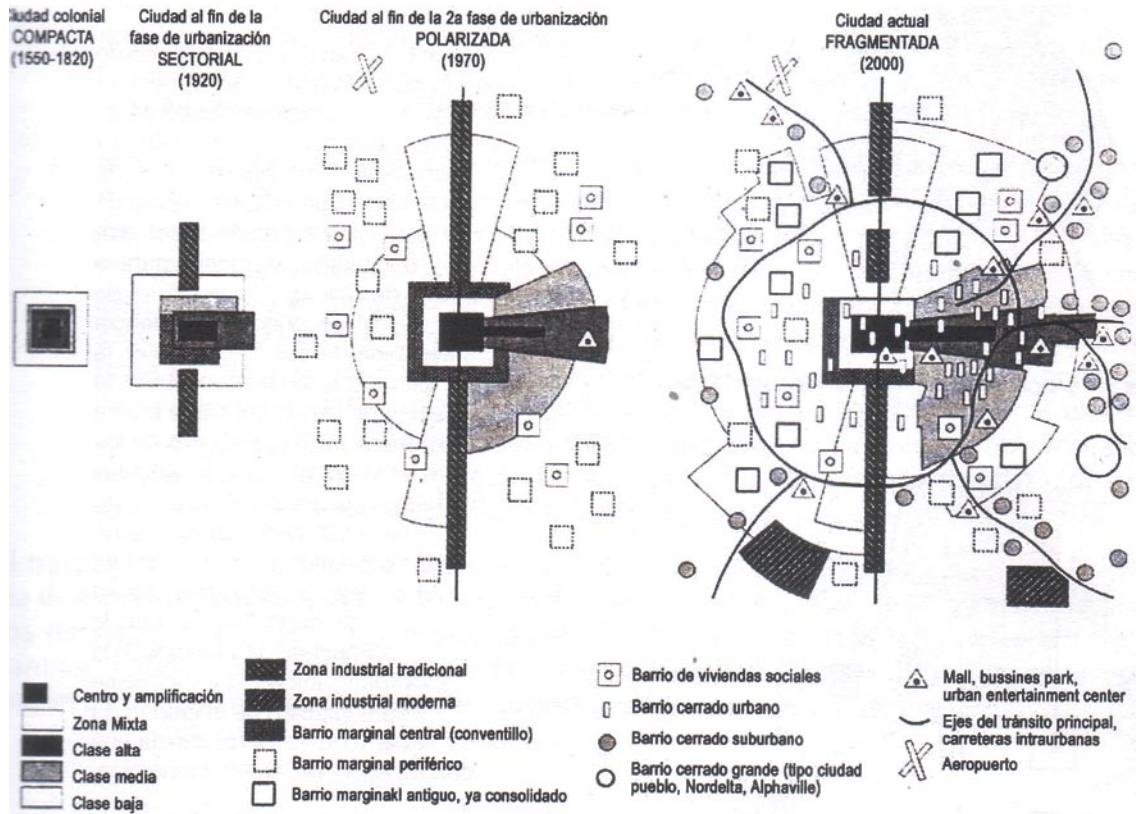
San Joaquín, comuna pericentral

Según estudios recientes, El área metropolitana del gran santiago ha experimentado, en los últimos quince años, importantes transformaciones., manifestando un modelo de crecimiento de cualidades "centrífugas".

Características relevantes de este, son las periferias de la ciudad, las que presentan escenarios de constante desarrollo y crecimiento, condensando las áreas habitacionales, de servicios comercio etc.

En paralelo a este desarrollo periférico, el centro histórico de la ciudad (comuna de santiago), también es fortalecido mediante políticas de renovación urbana, actualmente vemos como el corazón de la ciudad esta intensificando su uso, reafirmando su densidad y equiparando su desarrollo con respecto a las zonas periféricas antes mencionadas.

En este modelo altamente focalizado de desarrollo, las redes de infraestructura e inversiones públicas y privadas se concentran en el centro y los bordes, por así decirlo, dejando toda un área mermada en su evolución.



Fases del modelo de estructuración de la ciudad latinoamericana; se grafica el traspaso de una entidad fuertemente compacta a una compleja y fragmentada. Con una face de desarrollo inicialmente radioconcéntrica, pasando luego a una sectorial, para llegar finalmente a un estado de configuración fragmentado y expansivo, produciendo nuevas centralidades en los bordes.

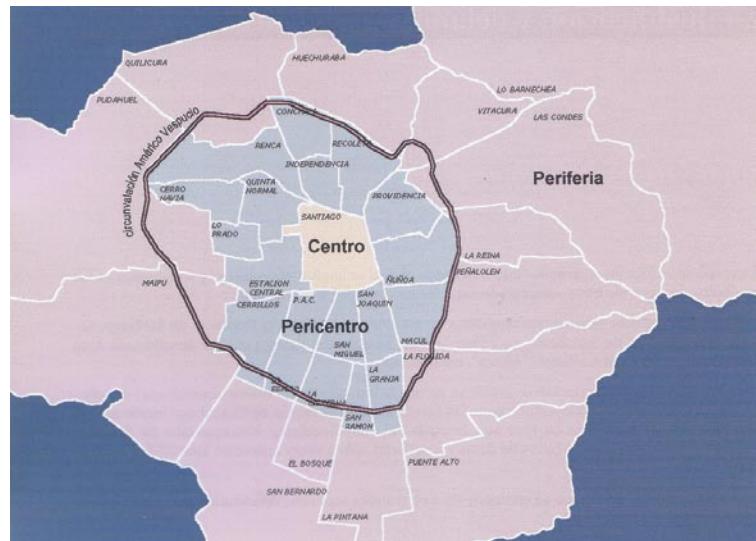
Axel Borsdorf, citado por E. Lopez en Tesis de magíster, "Incidencia del modelo de crecimiento del área metropolitana del gran Santiago",

Así, las áreas pericentrales¹⁶ son las afectadas en este desarrollo urbano, según, Estas zonas actualmente manifiestan altos índices de migración, envejecimiento poblacional, empobrecimiento de sus habitantes, y evidentes estados de deterioro físico incluso un grado de desvinculación de las redes metropolitanas¹⁷.

Se habla entonces de que la mecánica expansiva experimentada hoy en día por nuestra capital seguiría modelos que traerían una segregación del desarrollo de las áreas pericentrales, con respecto al resto de la ciudad, (periferias y centros), la orientación

puntual de los instrumentos de desarrollo sería responsable de una despreocupación sobre las zonas intermedias de la ciudad quedando estas por debajo de las áreas periféricas o la revitalización del área céntrica.

Por otro lado podemos decir, que estos suelos olvidados tienen un gran valor por el hecho de estar dentro de la urbe; relacionado con su distanciamiento ostensiblemente menor con el centro de la ciudad y de un grado de conexión ya existente con las redes urbanas de transporte, equipamientos, servicios, etc.



¹⁶ Comunas que conforman el anillo que bordea al "corazón" central de la ciudad.

¹⁷ Tesis de magíster, Incidencia del modelo de crecimiento del área metropolitana del gran santiago, Ernesto López.

Además de esto, aun cuentan con capacidades de ser densificados y revitalizados.

La reocupación de estas áreas pericentrales se convierte en una estrategia para revertir la baja densidad de la urbe actual, considerada como no conveniente. Apaciguando en cierto grado, el frenético desarrollo en extensión de Santiago, la ampliación constante de los límites urbanos, y la proliferación de barrios 'guetos'¹⁸, en zonas lejanas a los centros operativos y de servicios, evitando el problema de abastecimiento que sufren quienes optaron por una vivienda a las afueras de la urbe.

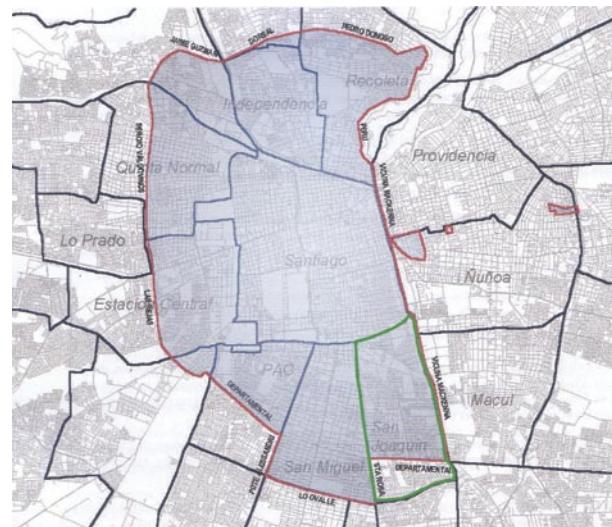
Con respecto a lo anterior, San Joaquín es un caso representativo de esta influencia negativa del modelo de crecimiento actual.

Se emplaza equidistante entre las dos centralidades metropolitanas más gravitantes del área metropolitana del gran Santiago, limitando al norte con el centro de la ciudad y al sur-orientado con la comuna de La Florida,

esta última, un claro ejemplo de focalización de las actividades en la periferia.

En este escenario de fuerte polarización, es la comuna un área central que hasta hoy ha sido claramente menospreciada. Mostrando un porcentaje de deterioro importante en su territorio.

La mayoría de su suelo comunal está incluido dentro de la zona de renovación urbana (insertar imagen); sin embargo manifiesta tasas regresivas de poblamiento y estancamiento en la valorización de su suelo.



¹⁸ barrio separado en mayor o menor grado de los demás.

Su emplazamiento bordea un eje de metro (línea 5) pero no presenta tasas altas de acceso a este medio, ni ha generado densificación habitacional en sus bordes, de hecho las estaciones que recorren Vicuña Mackena y que se incluyen en el límite oriente de la comuna son la de menor afluencia de pasajeros diarios de toda la red del metro, 2.100 pasajeros por día o,

la mitad del promedio de afluencias en otras estaciones de la línea 5¹⁹.

Además de esto, la comuna presenta otros síntomas que nos sirven para reafirmar lo antes mencionado, una cristalización de actividades obsoletas en la estructura local, localizada en los suelos de mayor plusvalía de la comuna, estratégicamente mejor ubicados.

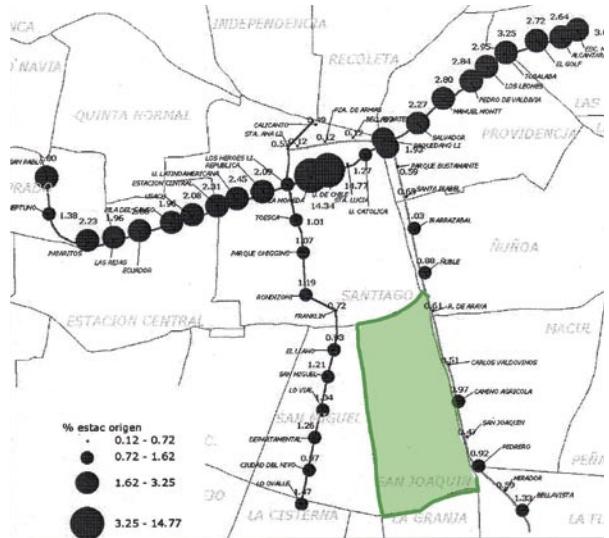
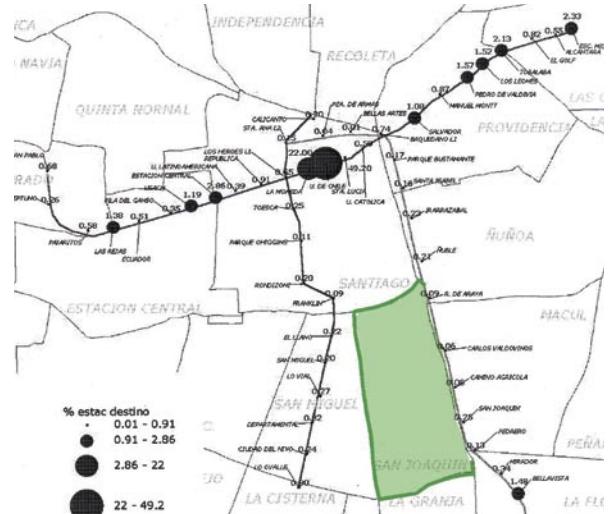


Grafico de la cantidad de publico con respecto a la relacion origen o destino de cada estacion, identificando aquellas que estan dentro de la comuna

¹⁹Metro, SA Memoria Anual 1999: anexo estadístico.

Principalmente en relación al eje vicuña Mackena, con un enquistamiento de bordes industriales y comerciales poco densos y de escasa vitalidad peatonal, se suma a esto la ya mencionada emigración de los usos industriales históricamente característicos de la comuna, los terrenos vacantes de esta dinámica son susceptibles de intervención, pero en la actualidad muchos de ellos no logran consolidar un nuevo uso convirtiéndose en grandes vacíos urbanos.

Esta situación se da principalmente en las áreas de borde, afectando fuertemente la relación inter comunal además de exteriorizar, en términos estratégicos, una imagen poco propicia para el incentivo de las inversiones en la zona, entrando al un círculo vicioso que no trae más que bajas rentabilidades para la comuna.

Frente a este escenario, son las intenciones municipales importantemente enfocadas a un plan de cambios para la comuna.

Dejando atrás la idea de comuna débilmente consolidada, el propósito actual es activar el tema de planificación territorial, proponiendo dinámicas comprensivas de esta realidad deficiente, y direccionada hacia una disminución progresiva de las zonas actualmente eriazas.

PROYECCIONES

El cabezal norte de la comuna acompañado por el eje de Vicuña Mackena son los principales territorios sobre los cuales se pone énfasis.

La existencia de importantes proyectos ministeriales, además de la posibilidad de variaciones del plan regulador se han convertido en las dos posibilidades más concretas de revertir la obsolescencia comunal, y revitalizar el territorio, proponiendo transformaciones profundas en relación a las carencias de habitación, servicios y equipamiento comunal.

además de buscar soluciones a la conflictiva situación medioambiental generada por vacíos, bodegajes y centros de producción incorrectamente fiscalizados.

4.1 Situación comunal emergente.

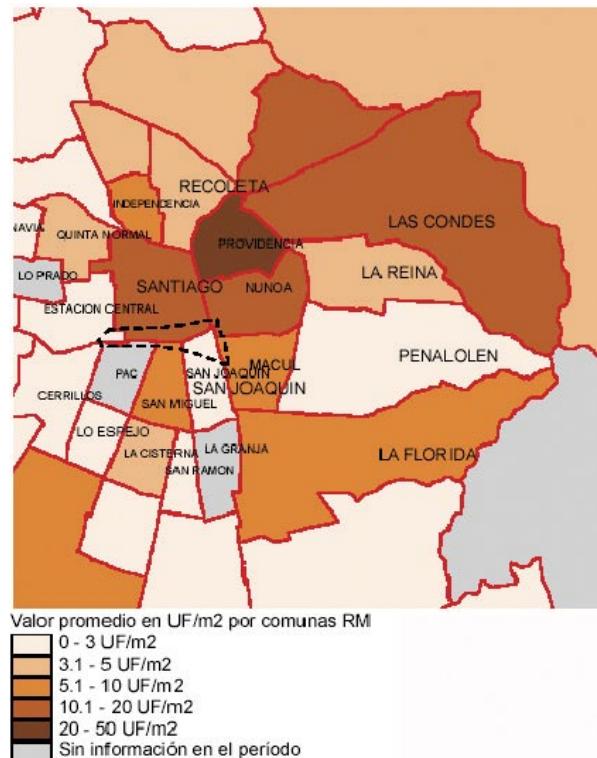
Plan estratégico 2000 y Proyección comunal;
Como comuna relativamente nueva, San Joaquín tiene un equipo de personal pequeño pero motivado, intentando contrarrestar las tendencias de despoblación, contaminación creciente y congestión comunal.

Los nuevos planes para la comuna están especificados en el Plan estratégico 2000, elaborado por la ilustre municipalidad de San Joaquín; en él, el gobierno local se pronuncia con respecto al nuevo rol pretendido.

Enfatizando en un modelo de gestión que busque alianzas tanto con el sector privado como con la población, con el fin de promover en un acto conjunto la renovación del entorno urbano altamente deteriorado.

Dentro de los desafíos estratégicos comunales está en primer lugar, la alta tasa de suelos en desuso y el abandono industrial, que reducen la calidad del espacio urbano y presentan obstáculos para la instalación de nuevos usos comerciales y/o habitacionales.

Además aunque los precios de suelo de la comuna son relativamente bajos existen pocas transacciones, lo cual denota un temor de los inversionistas de intervenir en la comuna, definiéndola como zona de riesgo para ello. La municipalidad espera confrontar estos desafíos a través de alianzas que incentiven la participación de nuevos actores.



4.2 Proyecto anillo interior de Santiago.

Es una propuesta impulsada por el MINVU en torno al proyecto Anillo Interior de Santiago, que pretende ser un aporte a la recuperación de los sectores centrales deprimidos u obsoletos de la metrópoli, y transformarse en una nueva forma de hacer ciudad incorporando actores públicos, privados, académicos y la comunidad.

El área del anillo se relaciona al antiguo límite de la ciudad de Santiago, que hacia fines del siglo XIX quedó oficialmente confinada en lo que algunos han denominado “el cinturón de hierro” ferroviario.

La actual área de la Comuna de San Joaquín se pobló y desarrolló a lo largo del siglo XX tangencial y exteriormente a este “límite de hierro”, en su extremo sur oriente, localizándose en ella en un inicio mayoritariamente actividades productivas sobrepasando sostenidamente ese límite desde ese entonces.

Con el tiempo, en el sector del anillo se fueron localizando viviendas y posteriormente servicios.

Las infraestructuras que se alimentaban de este ferrocarril de cintura, fueron quedando paulatinamente obsoletas configurando una zona carente de desarrollo constituyéndose hoy en un “muro virtual” o “frontera interior”, pero simultáneamente en un territorio de oportunidades que puede constituir la columna vertebral de un sistema urbano integrado.

Para el Bicentenario se pretende lograr una ciudad mas integrada socialmente, más equitativa, eficiente y sustentable. El proyecto del Anillo Central tiene como principal desafío lograr el repoblamiento de la ciudad, sumándose igualmente a este fin el nuevo Plan de Transportes.



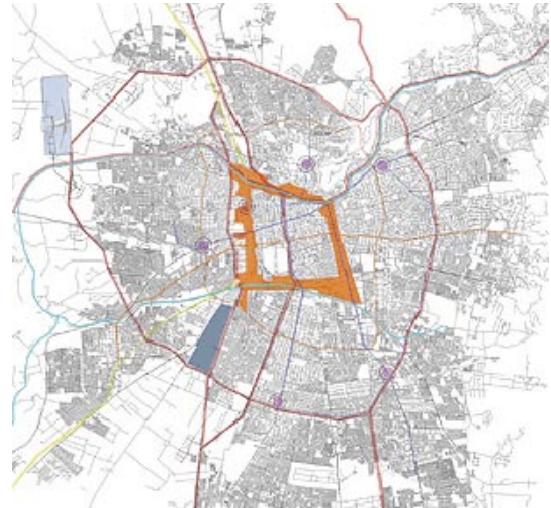
A la fecha, se indica, que se están invirtiendo cerca de 200 millones de dólares como aporte público, para que sirva como elemento catalizador de inversiones privadas, la cuales se estiman un total de inversión de 600 millones de dólares de aquí al 2010.

Es claro que afectar el Anillo Central con tal volumen de inversión es afectar a toda la ciudad y más allá, a la Región lo que supone oportunidades intercomunales de planificar, diseñar y gestionar participativamente.

Entre los lugares de la comuna que participan de forma principal en este proyecto se identifica el “Parque de la Aguada”, el ya mencionado proyecto “nuevo San Joaquín” y terrenos en torno a la Plaza Valdivieso como oportunidades de inversión.



Proyecciones para a comuna, usos de suelo propuestos

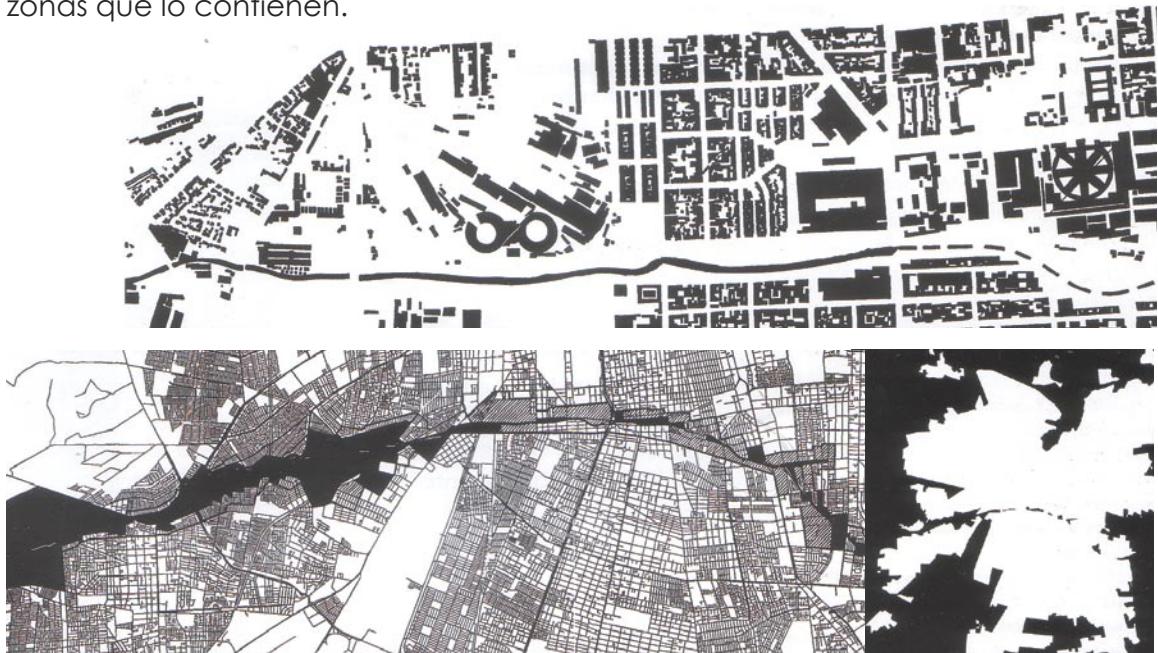


4.3 Zanjón de la aguada.

El zanjón de la aguada, es un elemento de innegable jerarquía geográfica dentro de la ciudad de Santiago, forma parte del sistema de drenaje originario de la cuenca, abasteciéndola en las primeras épocas y acompañando o más bien condicionando el desarrollo urbano de ésta a lo largo de la historia.

Este curso de agua, se presenta dentro de un marco de referencia para la relación ciudad y agua en Santiago, complementados por un factor histórico e identitario de las zonas que lo contienen.

En sus orígenes el zanjón de la aguada fue un importante flujo de captación de residuos urbanos, siguiendo las antiguas políticas urbanas de aprovechar los cauces como evacuadores de las aguas servidas de las zonas habitadas, su función era evitar la absorción de los desechos en el propio territorio.



Si bien a la fecha han sido eliminadas todas las descargas de residuos domiciliarios que antes afectaban al Zanjón, aun mantiene algunas descargas puntuales de las industrias aledañas a él, producto de la débil fiscalización a este respecto.

Además de un grado de contaminación por escurrimiento, debido a la poca capacidad de absorción de los suelos altamente erosionados que lo rodean.

También el área contigua a este, sufre de inundaciones de temporada, contribuyendo todo esto a una estigmatización del zanjón de la Aguada, y a las comunas asociadas a él.

Podemos hablar de una tendencia continua a la obsolescencia que afecta a toda el área urbana, Actualmente inaccesible, funcionalmente obsoleta y ambientalmente deteriorada.



²⁰ Arq. 43. "El Agua" Noviembre 1999

²¹ Art. 30 código de aguas, según PRMS

A nivel de planificación, la zona que acompaña el zanjón, corresponde a un 'cause natural', lo cual, según el artículo 30 del código de aguas, define los terrenos que lo conforman como un bien nacional de uso público, aprovechable como franja verde para la ciudad.

Es por tanto entendida como una oportunidad de desarrollo de gestión urbana a nivel inter comunal y comunal.

Se pretende una reconversión que permita dinámicas atractivas para el desarrollo inmobiliario, la densificación y el mejoramiento de la calidad de su entorno. Basadas en la configuración de un posible eje de desarrollo, visualizado en la planificación de Santiago como un corredor verde a nivel inter comunal. Situación que comparte con el cause del río Mapocho.

La idea es el desarrollo de áreas verdes metropolitanas con respecto a los dos cursos de agua relevantes de la ciudad. Potenciando la identificación de estos como hitos geográficos de la ciudad y apoyando su rol medioambiental de corredores de ventilación para la cuenca de Santiago.



Sistema de áreas verdes propuestos por el proyecto del "anillo metropolitano"



Desarrollo de corredores verdes metropolitanos:
Proyecto parque de la aguada oriente

4.3.1 Parque de la aguada

El proyecto elaborado en el marco de la comisión Bicentenario interministerial (MINVU-MOP), se propone transformar el Zanjón de la Aguada en un parque íter comunal. La incorporación de este pulmón verde como hito de la ciudad, acrecentará la calidad de vida de los habitantes de su entorno.

El parque de la aguada recorre las comunas de san Joaquín, san miguel, santiago, y pedro Aguirre cerda definiendo diferentes configuraciones espaciales, según el sector atravesado. La idea es generar una continuidad de parque en torno al cause.

Los beneficios de esta iniciativa no son menores; además de aportar la constitución de un cinturón verde metropolitano (sistema de aras verdes metropolitanas), se hará cargo de las inundaciones ocasionales del cauce.

En términos de espacio público busca la renovación de una importante cantidad de áreas actualmente en deterioro en su entorno cercano.

La superficie del Parque La Aguada será de aproximadamente 30 hectáreas, 11 de las cuales corresponderán a lagunas de retención de aguas lluvias, con gran valor paisajístico.

Las obras detonarán el desarrollo de proyectos urbanos en grandes terrenos ubicados frente al actual Zanjón: Maestranza San Eugenio (40 hectáreas); ex Industria textil Machasa (7 hectáreas); ex estación San Diego (5 hectáreas); Barrio Judicial (5 hectáreas); terrenos militares e industrias, en el sector de San Joaquín, entre otros.



Toda esta intervención logra además consolidar el Zanjón de la Aguada como el canal mátriz de evacuación de aguas lluvias, el cual drena aproximadamente el 65 % de la superficie del Gran Santiago, además de resolver los desbordes históricos y recurrentes, ampliando su capacidad hidráulica hasta para eventos meteorológicos de un periodo de retorno de 100 años.

El parque propone entonces, distintas situaciones en post de la amortiguación de las aguas, ya sea mediante paños verdes (que mejoren la infiltración de las aguas y el aumento de la resistencia de los suelos), áreas de inundación esporádica, lagunas de retención con altas superficies de captación de aguas o el ensanche del mismo cause para acoger eventuales desbordes.

La propuesta de estos cambios se fundamenta en la posibilidad de recuperación, regeneración, renovación y mejoramiento ambiental de las áreas potenciales y en deterioro en torno al zanjón de la Aguada, a partir de la generación de áreas susceptibles de proyectos que modifiquen la tendencia continua de obsolescencia urbana.



Imágenes Objetivo

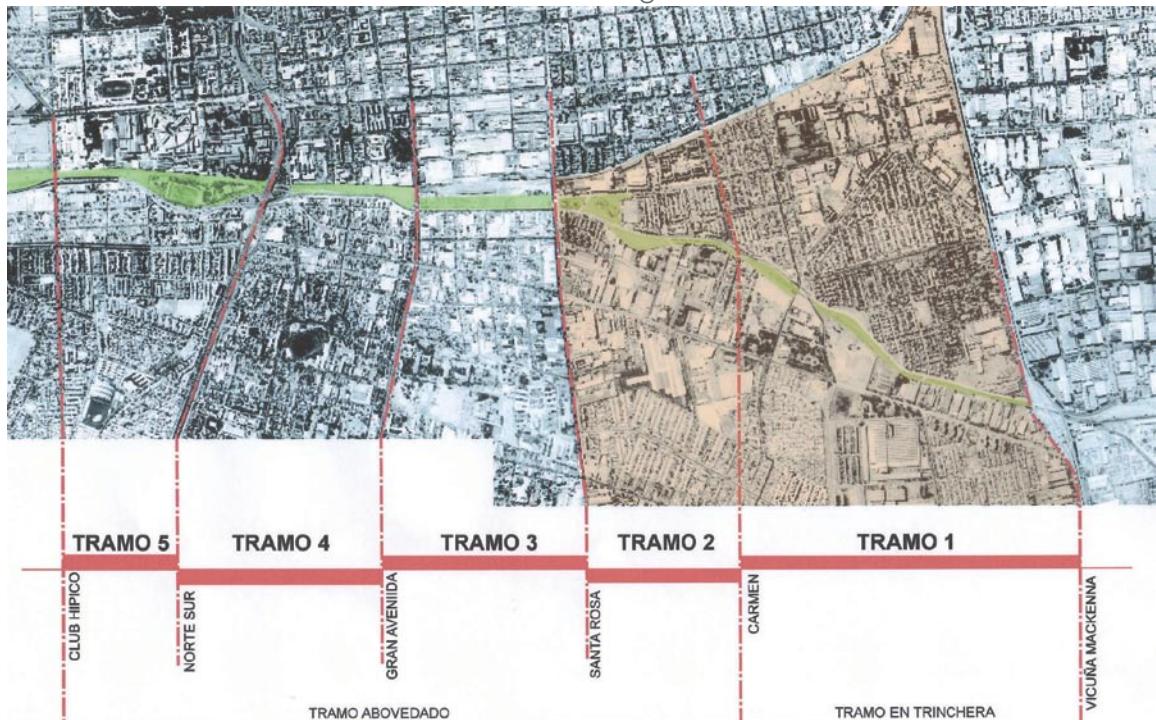


El área de parque que se inserta dentro de la comuna de San Joaquín corresponde a la Zona de parque bicentenario "aguada oriente", que contempla cinco tramos dispuestos en una continuidad oriente_poniente entre calles club hípico y vicuña Mackena.

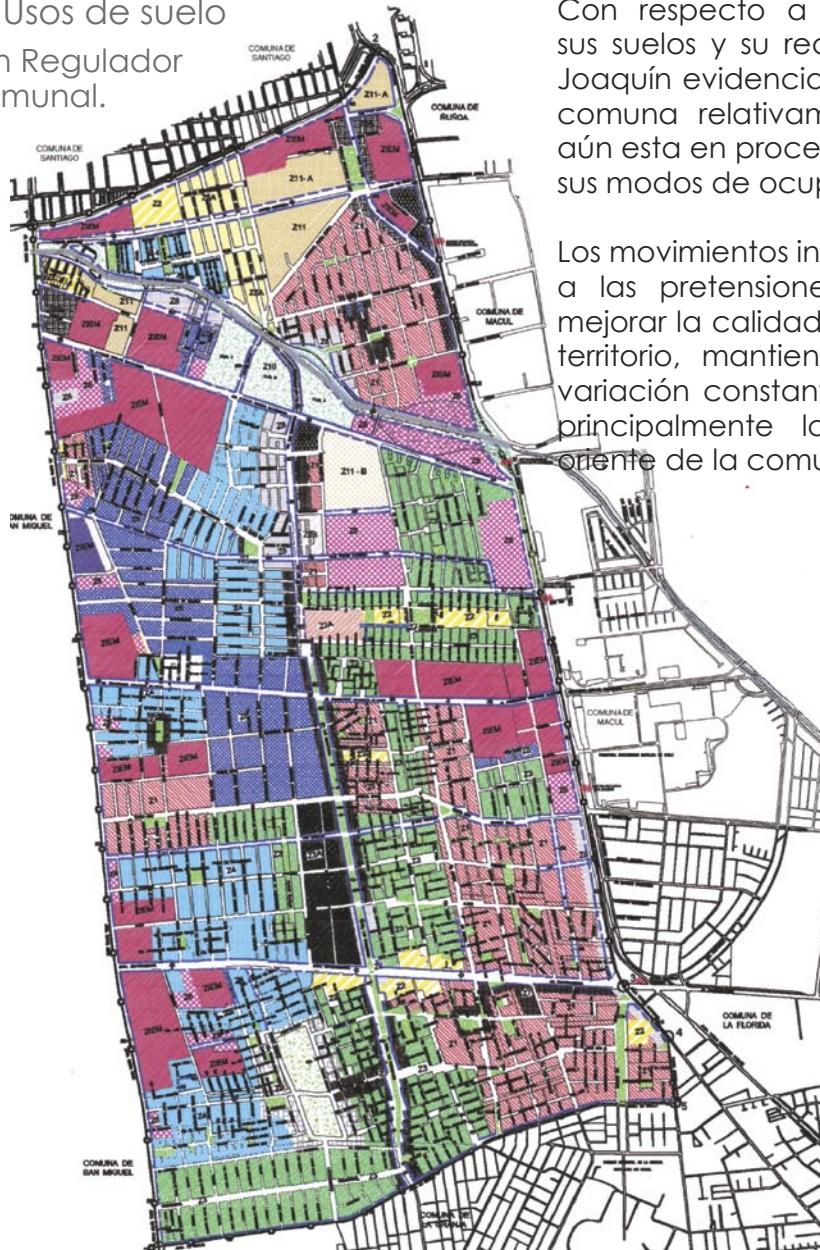
Atravesando de oriente a poniente la comuna, acompañando al parque Isabel Riquelme ya consolidado en sus etapas I y II y fomentando la concreción del tramo III de dicho parque, área que se ha mantenido eriaza por falta de presupuesto e iniciativa comunal.

Dentro de los segmentos propuestos el tramo uno y dos corresponden a territorio comunal influido por el proyecto.

Definición de tramos urbanos en es sector aguada oriente



4.4 Usos de suelo Plan Regulador Comunal.



Con respecto a la ocupación de sus suelos y su realidad urbana, San Joaquín evidencia características de comuna relativamente nueva, que aún está en proceso de definición de sus modos de ocupación.

Los movimientos industriales, sumados a las pretensiones municipales de mejorar la calidad urbana actual del territorio, mantienen un estado de variación constante que caracteriza principalmente las zonas norte y oriente de la comuna.

ZIEM	
ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANA CON PLANIFICACIÓN DE TIPO Regional	
Z 1	RESIDENCIAL
Z 2	RESIDENCIAL
Z 2A	RESIDENCIAL CON SERVICIOS
Z 2B	RESIDENCIAL SERVICIOS ALTA
Z 3	RESIDENCIAL Y TALLERES
Z 3A	RESIDENCIAL CON SERVICIOS Y TALLERES
Z 4	TALLERES Y VIVEROS
Z 5	INDUSTRIAL META
Z 5A	INDUSTRIAL META CON SERVICIOS
Z 6	INDUSTRIAL EXCLUSIVA
Z 7	EQUIPAMIENTO DE BARRIO
Z 8	EQUIPAMIENTO DE NIVEL COMUNAL E INTERCOMUNAL
Z 8A	EQUIPAMIENTO
Z 9	LA CANTINA
Z 10	PARKING METROPOLITANO
Z 11	RESIDENCIAL META
Z 11A	RESIDENCIAL META Y EQUIPAMIENTO
Z 11B	RESIDENCIAL META Y TALLERES
Z 12	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
ÁREAS VERDES COMUNALES	
ÁREAS VERDES NIVEL INTERCOMUNAL	
ÁREA DE FUNDACIÓN RECTIFICANTE DEL PERU	

Podemos decir, que San Joaquín se encuentra actualmente motivada por fuertes cambios, canalizados a través de su plan regulador, con una primera modificación ya aprobada en el 2003 y una segunda modificación en curso.

4.4.1 Modificación del PRC 2003

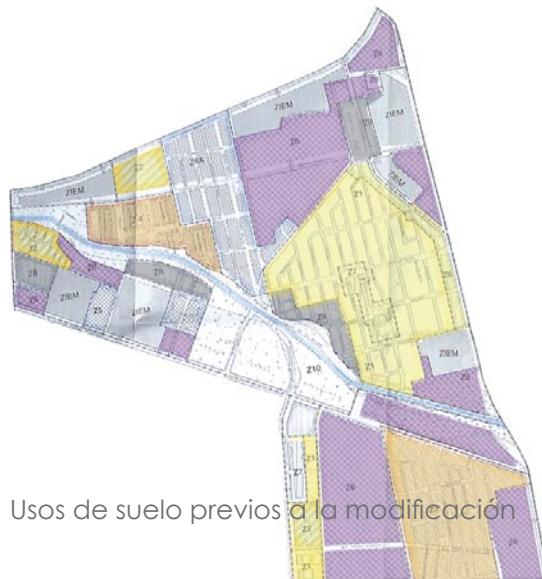
Esta modificación estuvo enfocada en la conversión de una importante porción del uso de suelo de características industriales a suelo de uso mixto, en post de crear nuevas zonas residenciales para la comuna.

El área en cuestión se extiende desde la actual municipalidad de San

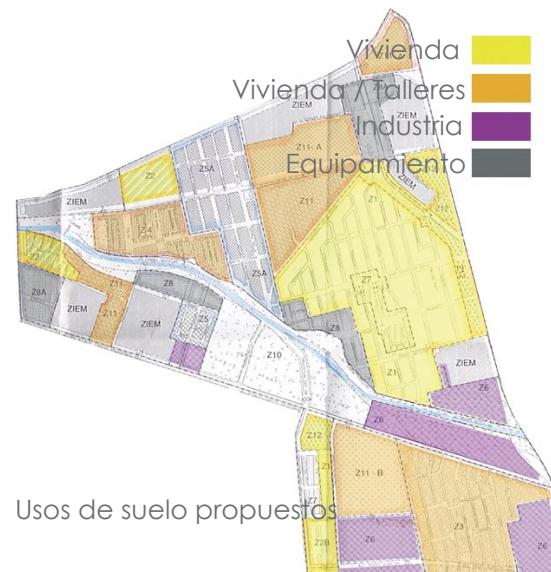
Joaquín (sector de Av. santa rosa con Carlos Valdovinos), hacia el norte, colindando con el barrio franklin de la comuna de santiago, limitando al oeste con la comuna de san miguel y al este con las comunas de ñuñoa y macul.

El área modificada corresponde a 2.81 km² (281.29 ha), representando aproximadamente un 28% del área territorial de la comuna.

En agosto del 2003 fue aprobado este plan de modificación del PRC, concretándose las metas municipales reduciendo significativamente la cantidad de tierras zonificadas para uso industrial y aumentando las áreas



Usos de suelo previos a la modificación



Usos de suelo propuestos

de posible uso residencial, apoyado esto último con el hecho de que esta zona cuenta con un promedio de áreas verdes mayor que el resto de la comuna, debido en gran parte a la zona alrededor del zanjón de la aguada.

4.4.2 Modificación en curso:

La modificación está enfocada en la zona aledaña a la Av. Vicuña Mackena, definiendo una franja de intervención que recorre toda la extensión de ésta, al oriente de San Joaquín.

Esta propuesta tiene como objetivos fundamentales;

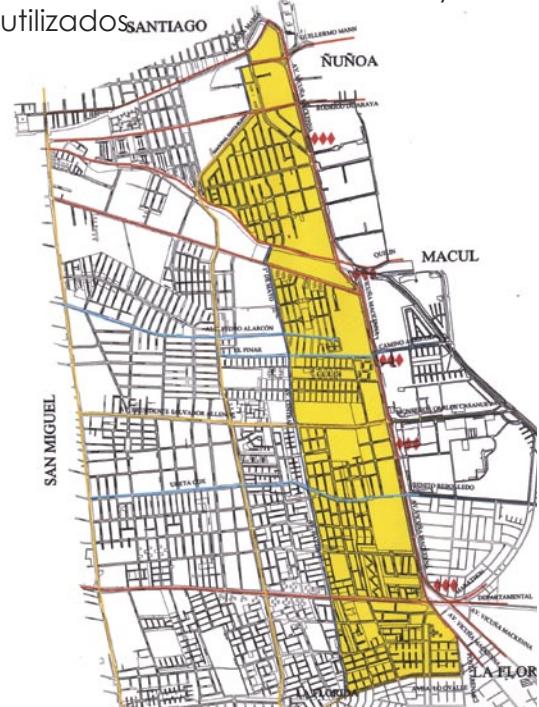
- . Facilitar los imprescindibles procesos de Renovación Urbana, que San Joaquín necesita realizar a lo largo de todo el límite oriente de la Comuna.
- . Cambiar la imagen que la comuna exhibe hacia Vicuña Mackena, importante vía de acceso al centro de Santiago y de salida hacia el Sur, a la vez zona fronteriza con otras comunas que visiblemente desarrollan una dinámica política de transformación de su fisonomía en el sector.

Este cambio de imagen es un factor de primera importancia en el proceso de modernización de toda la comuna, la idea es que su realización haga posible que San Joaquín logre concitar el interés de quienes estén

dispuestos a invertir medios y esfuerzos en emprendimientos comerciales, inmobiliarios, productivos y de servicios en un contexto regido por una política coherente, que los haga atractivos y ventajosos.

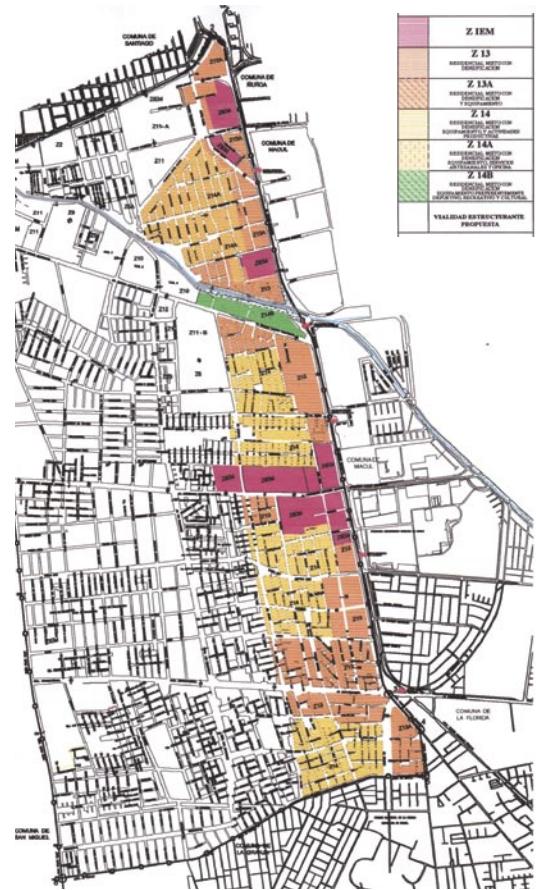
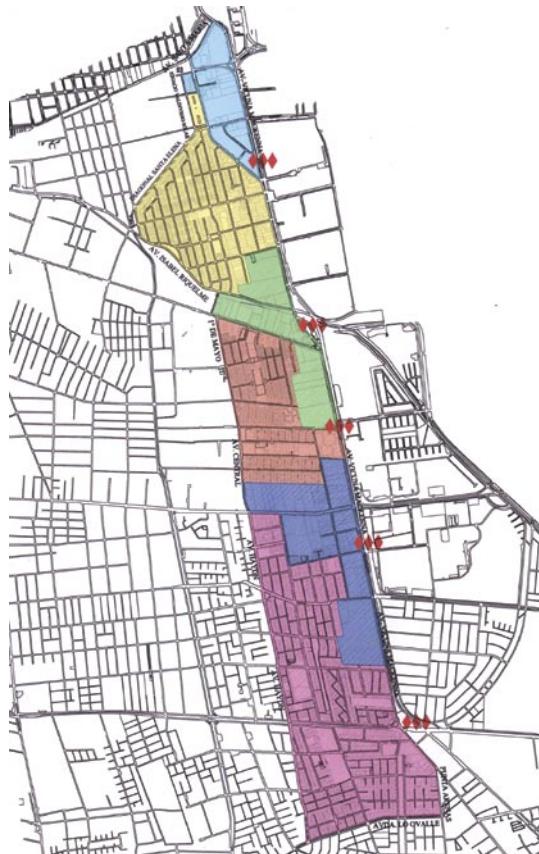
Teniendo como primeros beneficiarios a los propios habitantes de la comuna, quienes podrán obtener mejoramientos directos en su calidad de vida.

Para lograrlo se planea modificar el destino y la normativa que rige el uso de los terrenos allí contenidos, actualmente deteriorados y subutilizados.



Los cambios sugeridos hablan de un mejor aprovechamiento de los terrenos urbanos, que faciliten la renovación y el desarrollo en esta franja frente a vicuña Mackena. Aportando una permeabilidad de ocupación por todo el límite oriente de la comuna.

Áreas de modificación



4.5 Áreas comunales de Renovación urbana

En el caso de la Comuna de San Joaquín, en el marco de ésta renovación urbana planteada por el proyecto del anillo interior, se ha determinado un sector de promoción inmobiliaria que contempla gran parte de la comuna.

El subsidio de renovación urbana es aplicable a la zona norte y centro de la comuna, correspondiente a un 70 % del territorio comunal.

Así, parte importante de la superficie de la comuna de San Joaquín, se encuentra incluida dentro de la Zona de Renovación Urbana de Santiago, establecida por el Decreto Supremo N° 44 (MINVU).

En particular se promociona el sector límite con la comuna de Santiago, en el cual se encuentran los ejes viales de las avenidas Carlos Valdovino, Isabel Riquelme, Santa Rosa y Vicuña Mackena, que le otorgan una excelente accesibilidad y conexión con el corazón de la ciudad.

4.5.1 Proyecto nueva san Joaquín

El objetivo es iniciar un proceso de promoción y marketing de los terrenos incorporados en la zona de renovación urbana para el gran santiago. Dada la localización preferencial de esta comuna que limita con las comunas de Santiago, San Miguel y la Florida, el interés es posicionar los terrenos como un área de desarrollo residencial para viviendas económicas.

En una primera etapa de renovación se destinara la oferta inmobiliaria al segmento C de la población, correspondiente a los habitantes y al sector trabajador de la comuna.

Los proyectos inmobiliarios en la etapa inicial, estarán destinados al mercado de vivienda económica que oscila entre 600 y 1000 UF, aproximadamente, y permite además optar al subsidio estatal de renovación urbana de 200 UF. La oferta de viviendas cercanas al centro de santiago, en el rango de las 600 a 800 UF, es escasa. Actualmente las únicas ofertas similares se encuentran localizadas en la periferia del Área Metropolitana.



REFERENTES PARQUE RESIDENCIAL Y DE EQUIFAMIENTO LA AGUADA

Este barrido de proyectos presentados nos dan luces de la anteriormente mencionada transformación de la comuna y de una proyección a futuro en que las dinámicas de desarrollo se ven fuertemente apoyadas y activadas por planes de gestión a toda escala.

Este es el escenario en el cual el proyecto municipal cobra importancia y se transforma en un elemento posiblemente activador de dichos cambios.

Ante una comuna que pretende atraer a un mayor número de habitantes, así como diversificar sus actores involucrados, parece necesario, reafirmar sus cualidades identitarias y gubernamentales, que serán en definitiva las encargadas de llevar a realidad estas especulaciones.



SITUACION ACTUAL BODEGAS MANQUEHUE (EXTERIOR)



IMAGEN OBJETIVO BODEGAS MANQUEHUE (EXTERIOR)



SITUACION ACTUAL AV. VICUÑA MACKENNA



IMAGEN OBJETIVO AV. VICUÑA MACKENNA

CAPITULO CINCO

PROYECTO

5.1 Objetivos generales

Comprender la inserción del edificio sobre un entorno urbano modificado, contemplando las proyecciones a nivel de planificación, tendientes a diversificar los usos del sector, aprovechando este input de cambio para proponer un espacio protagonista en terminos urbanos, que inyecte nuevas actividades a la vez que revitalice el sector reforzando las transformaciones que para él se esperan.

Entender el proyecto edificio municipal para san Joaquín, intentando una visión que permita, en función de las exigencias del medio urbanos actual, intervenir responsablemente, recuperar áreas degradadas y el aprovechar los recursos existentes en la comuna, tanto en términos físicos y naturales, como de aquellos referidos al importante capital social que en esta se desarrolla.

Reconocer el zanjón de la aguada como elemento fundacional del lugar, actualmente en un proceso de valoración como elemento natural de la ciudad, y de recuperación del territorio que por norma le corresponde.

Siendo un icono de marginalidad capitalina a lo largo de la historia, hoy,

paradójicamente, da grandes luces de convertirse en un espacio público de relevancia ínter comunal. En este escenario el proyecto arquitectónico puede potenciar las relaciones espaciales que éste elemento genera sobre el diseño urbano. Buscando comunicaciones físicas, visuales y preceptuales entre realidad natural y habitantes o usuarios del proyecto.

5.2 Objetivos específicos

Diseñar el edificio municipal para san Joaquín evaluando las relaciones concretas entre intervención arquitectónica y entorno:

- . Posibilidad de inserción a nivel urbano, ocupando una localización de importancia ínter comunal, con gran accesibilidad y relevancia como punto de entrada sur _ oriente a santiago centro.
- . Participación con espacios públicos exteriores que potencien las funciones municipales, a la vez que contribuyan a la construcción y manifestación del diálogo ciudadano.
- . Procura una adecuada Permeabilidad del edificio que permita una relación de visibilidad y transparencia entre el espacio público y la ocupación municipal, respondiendo a una idea de confiabilidad de la institución y a un acercamiento de sus funciones a la comuna.

5.3 Entorno Estrategico

En términos de localización, se ha pensado en la posibilidad de relación entre este proyecto comunal, el proyecto ministerial correspondiente al 'parque de la aguada oriente', y la áreas afectas a las modificaciones del plan regulador, sumando así una extensa área de renovación de la comuna. La idea es apoyar la transformación de usos del área central norte de la comuna y convertir la zona en un polo comunal de desarrollo.



La intervención se perfilaría así como una carta de presentación de la comuna.

La cabeza gubernamental de san Joaquín emplazada en relación al proyecto; parque de la aguada, de alta trascendencia ínter comunal. es sin duda alguna un factor que demuestra en términos prácticos la posibilidad de coordinación de una gestión urbana integral que; por una parte, avanza hacia la recuperación y mejoramiento de la ciudad, proponiendo eficiencia en sus conexiones, nuevos territorios de inversión y desarrollo inmobiliario, y la consolidación de un sistema de áreas verdes que contempla elementos geográficos fundamentales de la urbe, además de fomentar el desarrollo localizado de las unidades territoriales que la componen.

Por otro lado, en términos de iniciativa comunal, es conveniente apoyar y enfatizar las iniciativas de planificación territorial planteada por proyectos ministeriales, toda vez que estos conlleven un apoyo reciproco a los intereses individuales de la comuna. En este caso, un innegable aporte urbano y medioambiental a la realidad actual de san Joaquín.

Localizándose en un entorno de deterioro y contaminación extremos, toda el área representa una oportunidad de mejoramiento comunal proponiéndose nuevas realidades de paisaje urbano, modificando zonas que hasta este momento no habían sido consideradas como aprovechables. Siendo el edificio municipal, un primer paso hacia la concreción de los demás cambios que sobre esta área se proyectan.

Se propone una búsqueda de relación entre estos elementos, entendiendo que la ubicación del centro gubernamental es en términos comunales una intervención emblemática que puede potenciar el progreso comunal, mediando una idea de espacio público de cohesión e identidad.

Entorno Actual Del Zanjón de la Aguada Esquina, Carlos Valdovinos con Las Industrias



5.4 Area de influencia

Previo a la definición del terreno para emplazar el proyecto, se definió un área mayor dentro de la cual era posible la localización del mismo.

Respondiendo al ya mencionado sector nororiente de la comuna, esta zona esta circundada por vías de envergadura ínter comunal, además

de contar con la presencia del Zanjón de la aguada, futuro parque de la aguada, en toda su extensión.

Los beneficios que proyecta son los de transformación casi de una totalidad de su superficie en términos de sus usos.

Se presenta urbanamente como una macro manzana que en sus lados mas extenso limita con las vías ínter comunales Isabel Riquelme, al norte, y Carlos Valdovinos, al sur, por sus lados menores, con Av. Vicuña Mackena por el oriente y las industrias por el poniente. Esta última, es la vía comunal más importante recorriendo centralmente en todo su largo a la comuna.

En términos de sus traspasos la manzana esta particionada en su centro, con un único e ínfimo traspaso de calle las flores.



Este modo de conformación, genera un impacto importante en su entorno, haciendo que toda la trama de menor escala del sector, que se desarrolla en sentido norte sur, remate en los límites de esta zona, cortando completamente toda posibilidad de continuidad de espacio de tránsito peatonal y vehicular comunal.

Esta situación de discontinuidad se ve acrecentada por una parte por la presencia del Zanjón, el curso hoy por hoy se desarrolla dentro de un territorio completamente cercado, definiendo una reja continúa por el lado norte del área.

Por otro lado el territorio es ocupado por industrias y bodegajes que orientan sus ingresos a la calle Carlos valdovinos, límite sur de la manzana, dejando hacia su cara al Zanjón un continuo medianero que termina de desvincular completamente los territorios.

Borde norte de la macromanzana



Borde sur de la macromanzana



Con respecto a la ocupación circundante, este caso no es la excepción de la ya antes nombrada fragmentación comunal.

En torno a la macro manzana se encuentran áreas residenciales fuertemente cohesionadas que forman bolsones habitacionales que se intercalan con sectores industriales, algunos de ellos con muy baja ocupación y deficientes características estructurales, además de grandes superficies de sitios eriazos e incluso zonas de micro basurales y botaderos espontáneos.

Otro factor que condiciona el área, es la presencia, de su límite oriente con Av. vicuña Mackena, vía que recorre todo el límite comunal y conecta a sus habitantes con el resto de la ciudad. Es un reconocido elemento dentro de la trama vial urbana, de movimiento continuo y metropolitanas proporciones, dándole a esta ala de la manzana espacios que por sus dimensiones se presentan como áreas de gran escala.

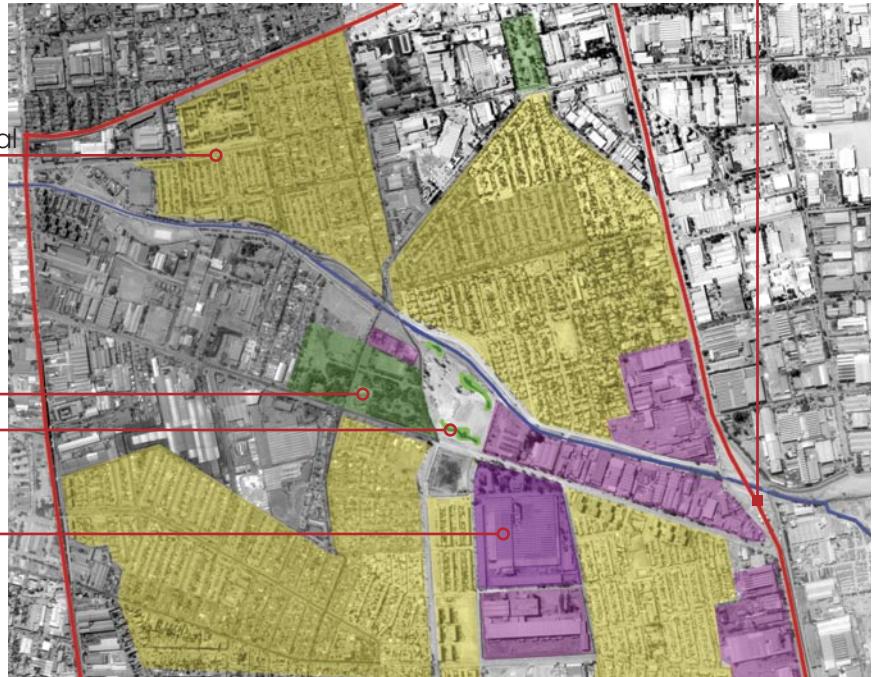
Estación de Metro
Carlos Valdovino

Ocupación residencial

Áreas verdes

Eriazo microbasural

Ocupación industrial



Este eje troncal de la urbe se ve apoyado por la presencia de la línea cinco de la red de metro de Santiago, contemplándose cinco estaciones dentro de la comuna que de norte sur corresponden a; Rodrigo de Araya, Carlos Valdovinos, Escuela Agrícola, San Joaquín y Pedreros.

La estación Carlos Valdovinos esta ubicada dentro de la zona en cuestión. Enfrentando el cabezal de esta macro manzana, cobrando el territorio una fuerte cualidad de exteriorización, en tanto esta sometido a una intensa observación de tránsitos ínter comunales. Sin mencionar los innegables beneficios en términos de la accesibilidad al área.

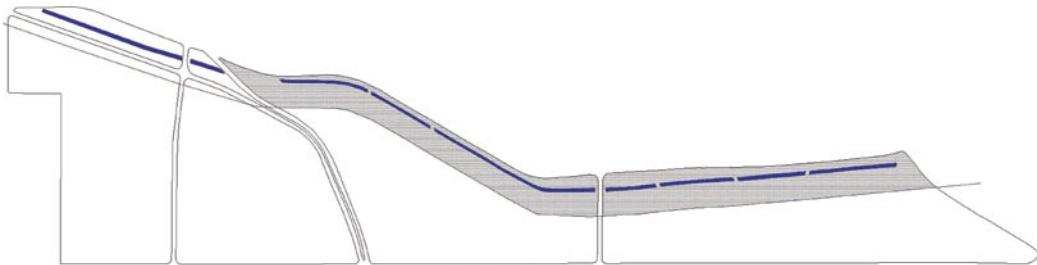


Las transformaciones a las cuales se vera enfrentada a futuro, si en definitiva se lograsen concretar las intenciones para el sector, serian:

se plantea la apertura de una nueva calle en el Barrio de Los Músicos, calle Sonia Viveros, para permitir una salida de la calle Litz a la Av. Vicuña Mackenna. Así también se plantea la extensión de la calle Francisca de Rimini por sobre el Zanjón de La Aguada para dar continuidad y permitir el paso de los vecinos en el sentido norte sur, para romper de algún modo la barrera natural que determina el Zanjón.



Segundo lugar, se pretende contemplar la normativa del PRMS con respecto a la línea que define los terrenos pertenecientes al cauce del Zanjón, esta franja pasaría a ser parte del parque de inundación del Zanjón de la aguada, expropiando a los terrenos del sector, parte de su superficie, ya que esta se extiende casi hasta el cauce mismo.



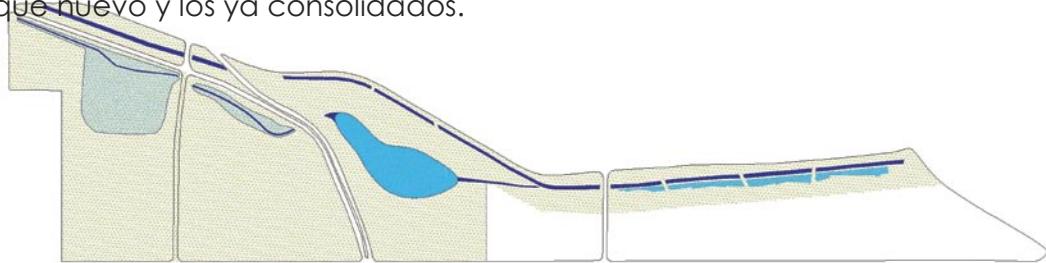
Area de inundación, expropiacion de zonas colindantes al Zanjón:
Destino parque.

Generando una continuidad de espacio público a la cual se sumaría todo el cabezal poniente correspondiente al parque Isabel Riquelme.

Según las propuestas del parque de la aguada, en el primer tramo desde vicuña mackena hasta av. Las flores, la franja verde contendrá un área de ensanche del cause con posibilidades de inundación esporádica.

En el segundo tramo hasta AV. Las Industrias, la franja se abre armando toda una cabeza poniente de parque en la cual se ubicara una de las tres lagunas permanentes de captación de aguas lluvias, planeadas para la zona.

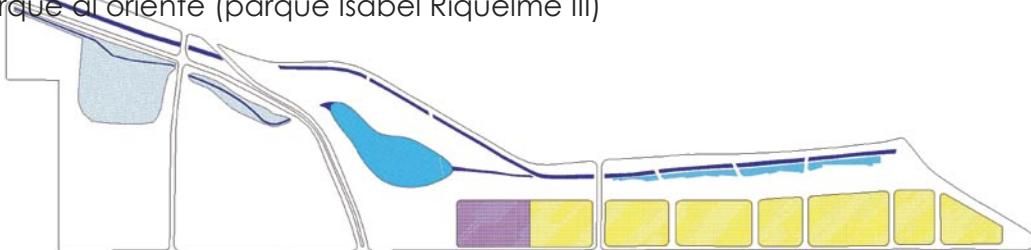
A continuación, en el parque Isabel Riquelme I y II. Se encontraran las otras dos lagunas formando un sistema de aguas que pretende ser continuidad entre el parque nuevo y los ya consolidados.



Prevención de inundaciones:
ampliación del cause y
sistema de lagunas inundables.

En lo que actualmente conforma la franja industrial se ubicaría toda un área de inversión habitacional. Lo que contribuiría a la conexión entre los antes mencionados barrios de vivienda actuales al norte y sur de esta manzana.

En definitiva, la manzana quedara manteniendo únicamente un elemento, que en términos de gestión urbana se ha transformado en una superficie inamovible, y que corresponde a la sub. Estación eléctrica ubicada aledaña a la zona de parque al oriente (parque Isabel Riquelme III)



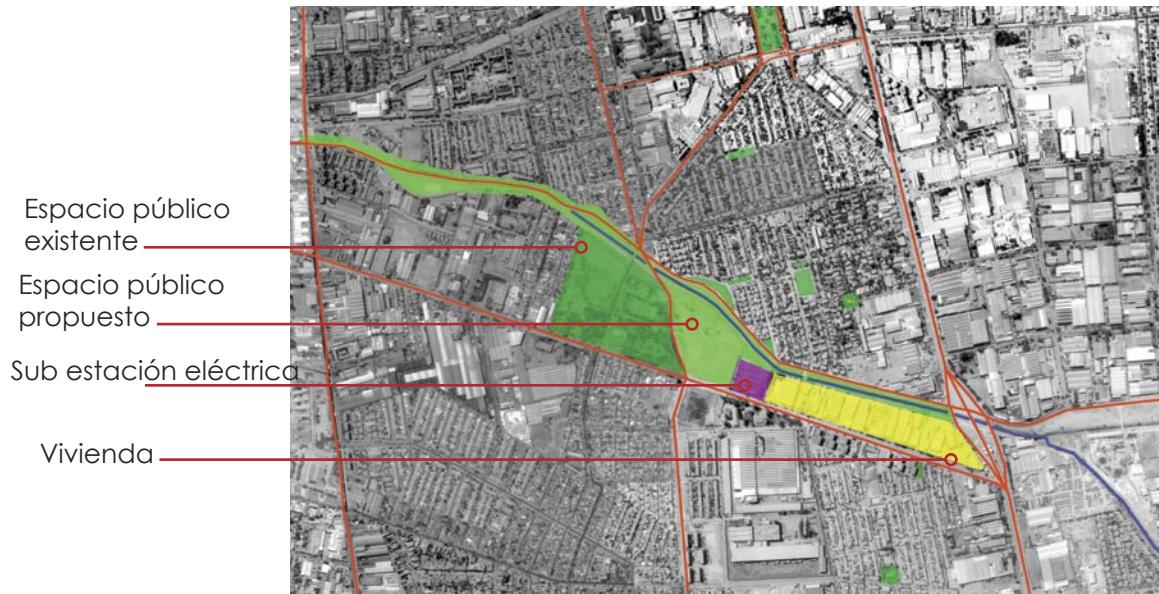
Variación de usos de suelo:
Destino residencial, equipamiento
y servicios.
Mantenimiento de subestación eléctrica.

Tenemos entonces que el territorio se redefinirá en cuanto a su ocupación quedando conformado por dos franjas paralelas, de parque y vivienda, dos usos fuertemente compatibles, que darán un giro e irradiarán una nueva situación urbana a su contexto. Permitiendo la continuidad de lo público y la diversificación de situaciones en su contexto.

En este marco, el territorio cambia completamente su escenario de intervención en términos de como actualmente se presenta como una interesante área de inclusión del edificio municipal.



Imagen Objetivo proyecto parque de la aguada y modificaciones normativas comunales



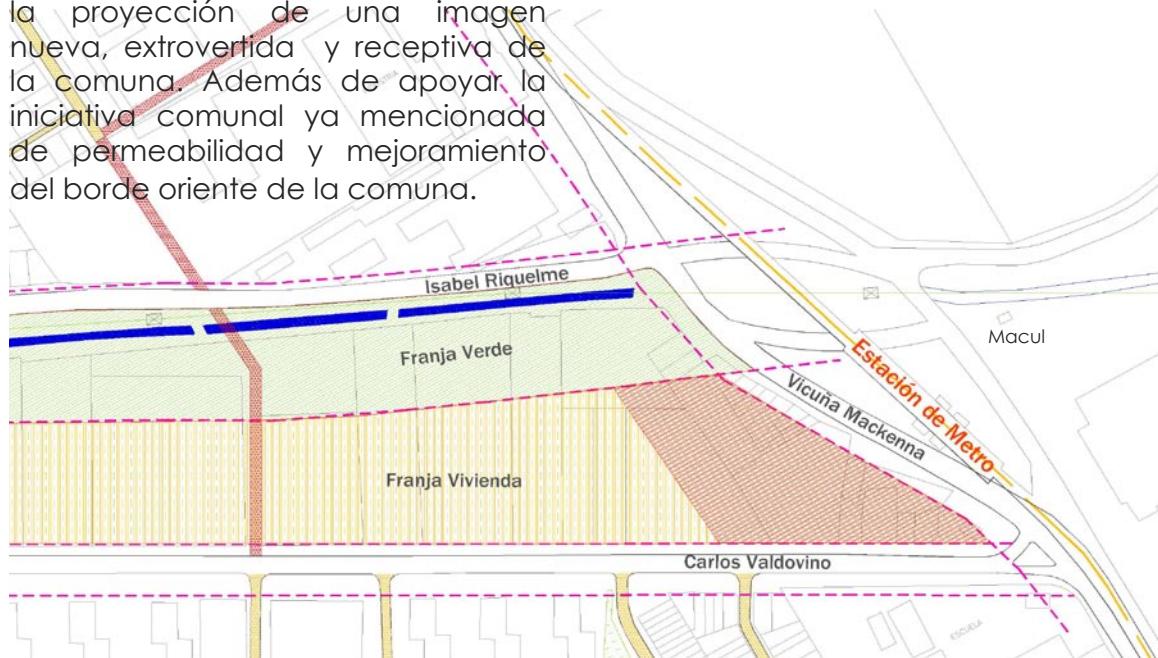
5.5 Ubicación

El terreno elegido para el emplazamiento del edificio para la municipalidad de San Joaquín corresponde a la esquina conformada entre las calles Vicuña Mackenna, Carlos Valdovinos e Isabel Riquelme. Convirtiéndose en la cabeza de lo que a futuro será el parque de la aguada oriente y la franja habitacional.

El proyecto está emplazado en un límite comunal, en función de hacerse visible para toda la urbe, configurando un hito comunal, lo cual le da las cualidades de ser físicamente la proyección de una imagen nueva, extrovertida y receptiva de la comuna. Además de apoyar la iniciativa comunal ya mencionada de permeabilidad y mejoramiento del borde oriente de la comuna.



Límite comunal



5.6 Condicionantes del terreno

Como consecuencia del propio proceso de complejización de la actividad urbana, así como por ciertas disposiciones que emanan del PRMS o de resoluciones municipales, muchas vías que atraviesan transversalmente la comuna, así como el área de emplazamiento, ganan en importancia y algunas de ellas serán ensanchadas.

Entre las calles y avenidas que afectan al área de intervención, definiendo los límites del terreno encontramos: Se determina para la Av. Carlos valdovinos un ensanche que totalice 30 metros, Entre líneas de edificación norte y sur.

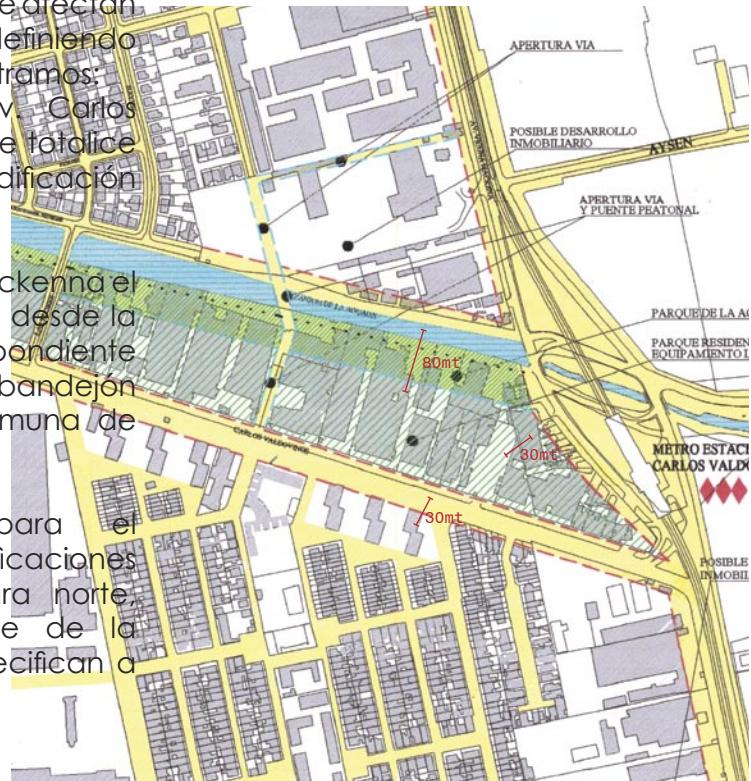
En el caso del Eje Vicuña Mackenna el ensanche define 30 metros desde la línea de edificación correspondiente a la comuna hasta eje del bandejón central limítrofe con la comuna de Macul.

Como tercer límite para el terreno, están las modificaciones correspondientes a su cara norte, colindante con el parque de la aguada las cuales se especifican a continuación.

Definición Parque:

Límite Norte: Borde Sur de Avenida Isabel Riquelme.

Límite Sur: Línea recta, paralela al eje de Avenida Isabel Riquelme, ubicada a 80 metros al sur desde la línea oficial lado norte, contemplando los 30 metros de vialidad de dicha avenida. Es decir 50 metros de franja de parque considerando el ancho de los taludes del zanjón.



Encontramos un grado de pendiente que, aunque menor, es ineludible de contemplar dentro del proyecto. Así, el sentido oriente-poniente en que escurre el Zanjón esta acompañado de un sistema de cotas que genera un declive suave en el terreno.



Topografía: situación actual, curvas de nivel a 1 mt.

Esquina de C. Valdovino con V. Mackena .



Vista desde el Metro, frente Oriente del terreno.



Acercamiento Norte al terreno desde Avenida Vicuña Mackenna.



5.7 Operaciones de proyecto

Como comprensión de su emplazamiento, es necesario que el proyecto sea capaz de responder tanto a una situación de escala menor; la comuna y su interior, como a la escala metropolitana del nodo vial e intercomunal al cual se adosa.

Es esta dualidad contextual nos condicionara a plantear al edificio en torno a dos escalas, en este caso territoriales, pero que además reflejan los alcances del objeto arquitectónico institucional;

_Que debe buscar una participación de forma activa con el grupo comunal promoviendo el desarrollo de las redes sociales y abriendo espacios efectivos y cercanos para ello. planteandoce como una unidad eficiente, flexible y transparente, al servicio de la comuna.

_Por otro lado de tener la prestancia que le confiere su calidad de institución conformante de un sistema gubernamental mayor, cuyos recintos albergan a las autoridades comunales, que son quienes personificarán a la población ante la ciudad.

El edificio se emplaza siendo la línea que define ambos territorios (comunal e inetrcomunal),

un límite para San Joaquín y el parque, que define un dentro y un fuera;

Dentro: Territorio comunal cercano y con una fuerte carga paisajística de la cual el edificio es pilar fundamental.

Fuera: Entorno de fuerte impacto y en constante movimiento, desde cual se percibe una imagen de edificio que se extrovierte a modo de presentación o propaganda municipal.

Asumiendo una longitudinalidad dentro del territorio el edificio se plantea como bloque único, elemento que separa y distingue, ambas realidades urbanas protegiendo su interior, a la vez que enfrentando el exterior.

Mediante este acto el municipio pretende ser representante de la comunidad **en** y **hacia** su entorno contemplando las dualidades intrínsecas de esté.

La idea es entender al proyecto arquitectónico, como espacialización de una entidad cohesionada, que debe ser capaz de **resistir** la complejidad de su contexto y de **recibir** a la comunidad.

Buscando manifestarse como un elemento simple y de formas sintéticas a la vez que de una potente volumetría .

Se incluyo dentro del proyecto, a nivel de master plan, un segundo edificio correspondiente a servicios públicos comunales. Éste, sin ser parte dependiente de la municipalidad , presenta usos compatibles con la finalidad cívicas que se buscan para el espacio contemplando dentro de su programa, el juzgado de policia local, el registro civil, las oficinas de integra y la corporacion municipal.

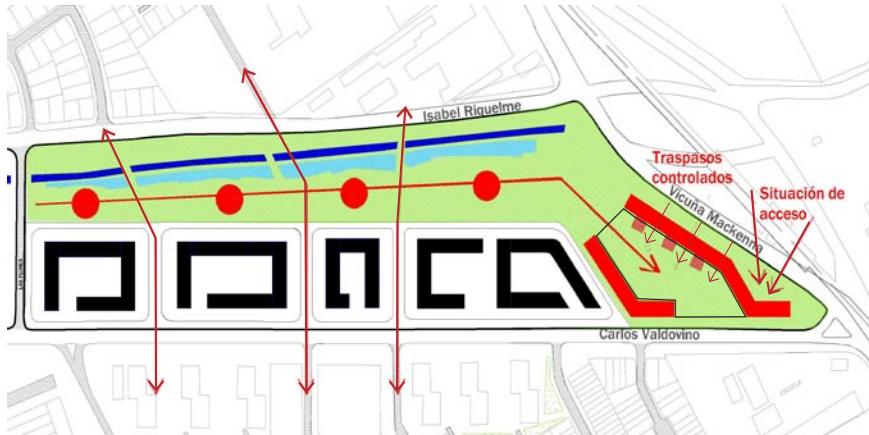
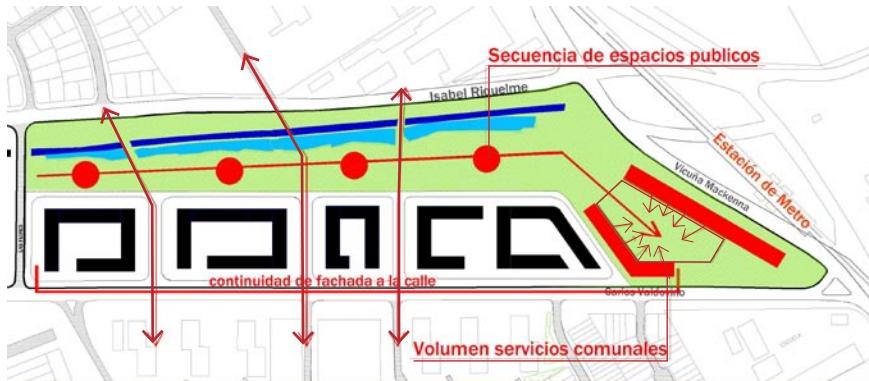
Emplazado de forma paralela al edificio municipal, hacia el poniente, la idea es convertir el espacio entre stos, (prolongación del parque), en el espacio público principal del complejo y el encargado de acoger a los habitantes a la vez que rematar este brazo del parque.

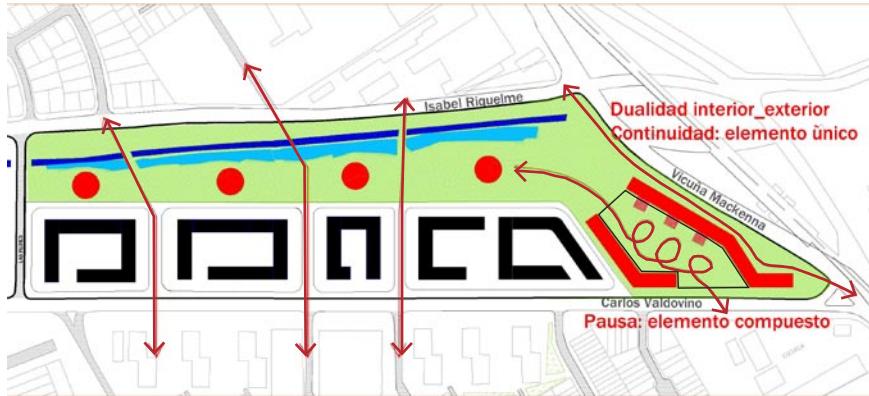
Por otro lado se propone mediante el mismo volumen, y sus variaciones identificar la esquina. generando una explanada con carácter de presentación del edificio a la ciudad, aprovechando la potencial situación de acceso que viene desde metro y Vicuña Mackenna.

Como lectura general, el proyecto buscara una expresión arquitectónica hacia lo urbano y hacia lo natural; èsto mediante accesos y aperturas controladas, la relación lleno vacío del espacio, las escalas de edificación y los tratamientos volumétricos de cerramiento o transparencia.

En términos de su desarrollo vertical, el edificio libera su primer piso, convirtiéndose en una plataforma que se levanta del suelo, con elementos verticales puntuales que llegan a piso, así, se favorece la continuidad del espacio público, a la vez que se controla el edificio y sus accesos en términos de seguridad.

Priorizando, en su cara oriente, la identificación del elemento único, y continuo, con traspasos menores hacia el parque que remata situación acceso principal institucional. Y en su cara poniente, interior público, el volumen es articulado con elementos verticales, que pretenden romper la continuidad de lo construido, bajando la escala del complejo, ritmando el espacio interior, generando conexiones con el territorio y buscando configurar un espacio de pausa, fundamentado por la actividad de servicios públicos que lo circundan.





5.8 Situación Normativa

Según los estudios de modificación del plan regulador en curso, la normativa que se piensa para el área correspondería a la Zona Z-14 B.

Se da a esta superficie un uso mixto que está predominantemente orientado a la preservación de las áreas verdes, permitiendo sin embargo la existencia de equipamiento de preferencia deportivo, recreativo y cultural.

Se establecen igualmente normas que permiten que en esta zona se construyan edificios, sujetos éstos a fuertes restricciones en los porcentajes de uso del suelo y bajo condiciones especiales que serán controladas por la DOM.

La propuesta apunta a obtener la materialización de un tipo de solución arquitectónica de dimensiones limitadas, al interior de un parque en el que existan instalaciones que permitan el desarrollo de actividades deportivas, recreacionales diurnas y culturales, que estén disponibles para todos los vecinos de la comuna.

En este escenario de propuesta de cambio en el uso de suelo del área, la idea es aprovechar la instancia de estudio normativo, para proponer en el cabezal oriente de esta un seccional, que permita acoger los usos de suelo del proyecto municipal, inerviniendo la esquina con un proyecto emblemático representativo y de alta trascendencia para la misma, respondiendo a la escala urbana planteada por este nodo.

Teniendo en cuenta que, desde el momento en que se ha reconocido la importancia del eje Vicuña Mackenna en relación a la "cara visible" de la comuna en su costado oriente, se entiende que se intentará desde allí obtener las condiciones espaciales adecuadas para repoblar, densificar y favorecer la permeabilidad hacia el interior de la comuna, así como mejorar los espacios públicos, atraer la inversión, crear un escenario nuevo para una comuna que se construye a futuro.

El realce que se intenta dar al sector aledaño a Vicuña Mackenna no debe ser entendido como una voluntad de crear una desmedida efervescencia urbana. Se trata de generar una zona de transición hacia áreas homogéneas y coherentes, que tenga consideración de los aspectos más auténticos y dignos de conservar de la fisonomía y el modo de vida de San Joaquín.

Por otro lado la ubicación de el edificio municipal ayudaría a conformar la zona como un núcleo de servicios públicos que se comporte de forma acorde con la gran accesibilidad del área, aprovechando la existencia de la estación de metro además de todos los medios colectivos de transporte intercomunal presentes en el nudo vial de convergencia entre Av. Vicuña Mackenna con Av. Quilín, Av. Carlos Valdovinos, y Av. Isabel Riquelme.

Generando un portal de ingreso comunal representativo y punto de partida de lo que a futuro será el eje verde de mayor relevancia en San Joaquín.

ZONA Z 14 b

RESIDENCIAL MIXTA CON DENSIFICACION Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, DE ESPARCIMIENTO Y CULTURAL.

Usos permitidos

Residencial: de acuerdo a lo establecido en los art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C.

Equipamiento: Áreas Verdes, Actividades Deportivas, Esparcimiento, Cultura y Educación.

Salud: consultas médicas sin atención hospitalaria.

Comercio: relacionado con las actividades de esparcimiento, cultura, educación, salud, deportes y residencia.

Usos Prohibidos: Todos aquellos que no estén indicados como permitidos

Superficie predial mínima

Residencial: 2000 m²

Equipamiento: 2000 m²

Coefficiente de ocupación del suelo

Vivienda : 0.3

Otros Usos Residenciales Permitidos y Equipamiento : 0.4

Coefficiente de constructibilidad

Residencial, según superficie del lote:

Exist. < 1.000 m² coeficiente 2

1.000 a 4.999 m² coeficiente 3

5.000 a 9.999 m² coeficiente 5

10.000 m² y más coeficiente 7

Equipamiento: coeficiente 0.5

Sistema de Agrupamiento

Edificación aislada.

El distanciamiento mínimo a los medianeros es de 5m.

Altura de la edificación

Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C.

Densidad neta máxima

2.500 hab /há

Antejardines En los predios que colinden con la zona Z10, donde se deberá respetar un antejardín mínimo de 15m

Disposiciones Especiales Los predios ubicados en Zona Recurrentemente Inundable deberán respetar las disposiciones del artículo 8.2.1.1.a del PRMS.

Los proyectos que se realicen en esta zona deberán presentar un estudio geotécnico.

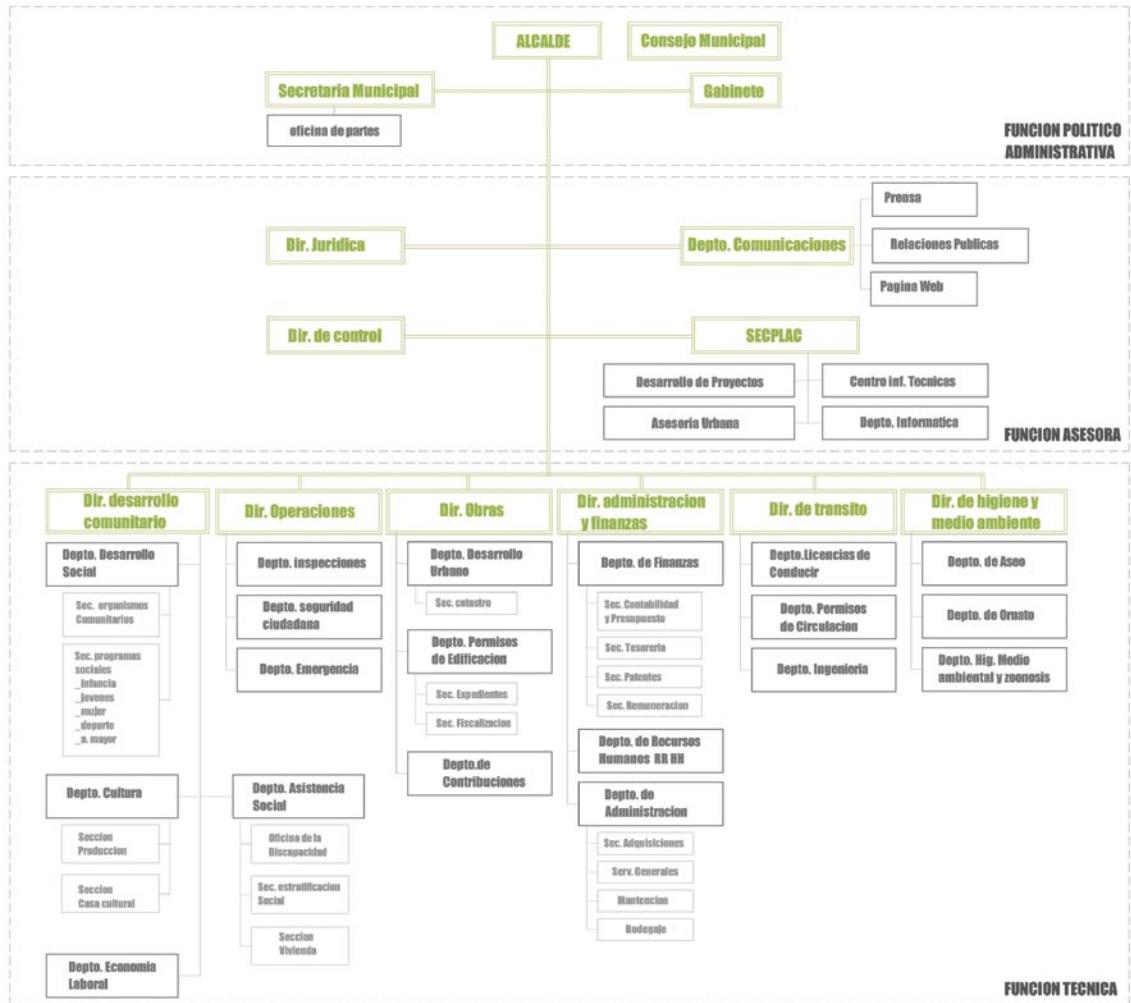
Las áreas verdes deben estar materializadas al momento de la Recepción Municipal de las obras, además se exigirá una superficie de arborización mínima de un 10% de la superficie total del predio.

En los casos de los predios que enfrentan a la zona Parque Isabel Riquelme (Z10) las rejas de cierro sólo se podrán ubicar en la línea de edificación.

En casos especiales, la DOM podrá autorizar en forma temporal la instalación de una reja transparente en la línea de cierro.

Tanto los cierros exteriores como los medianeros, tendrán una transparencia de un 100%.

5.9 Organigrama municipal



5.9 Programa del edificio.

La distribución del programa en el edificio municipal se basa en dos criterios para organizar los recintos.

El primero habla de la horizontalidad. En donde el edificio se organiza de manera lineal. Respecto de su entorno, los recintos se posicionan mediante bandas alternadas de programa y circulaciones.

En la banda mas publica, tenemos una linea de circulación, acompañada por todos aquellos programas de gran recepción de usuarios y va ligada al frente del edificio que mira el parque. La mas privada, que corresponde a todas aquellas oficinas de directores y jefes que en muy menor medida reciben público, acompañada de una circulación interior para funcionarios, ocupando la banda mas cercana a oriente. Posibilitando así la organización debida de los recorridos públicos y privados que el edificio funcionalmente requiere.

El segundo criterio de organización del edificio corresponde al factor verticalidad. Esta se da a través de modulos que contienen la circulación hacia los pisos superiores, conectando el edificio de forma unitaria y fluida y favoreciendo la orientación de los usuarios dentro de él.

Funcionarios	27	función	resintos	M2
Usuarios x mes	850	político administrativa		
alcaldía_gabinete				
Funcionarios	9		oficina alcalde	1 24
Usuarios x mes	400		secretaría alc.	1 8.84
			sala reunion	36
			espera	
			baño privado	2
			secretaría	1 8.84
		gabinete	el jefe	1 12.6
			el secret. munic.	1 12.6
			secretaría	1 8.84
sub-total	126.8		asesores	8 12.96
consejo municipal				
Funcionarios	11		secretaría	2 17.28
Usuarios x mes	300		sala de consejo	75.8
sub-total	216.28		of.consejales	8 118.4
			espera	
			baños	10
secretaría municipal				
Funcionarios	7		el. director	1 12.6
Usuarios x mes	150		el. pre-secretaría	1 12.6
sub-total	76.32	partes	secretaría	1 8.84
			oficina abogados	2 17.28
			espera	
			el. jefe	1 12.6
			el. administrativo	1 12.6

Funcionarios	38	función asesora	resintos	
Usuarios x mes	400			
Funcionarios	6	departamento de comunicaciones	secretaría	1 8.64
Usuarios x mes	40		el. relac. public.	2 17.28
sub-total	45.6		oficina de prensa	1 8.64
			taller de pagina web	2 10.8
		secplac	el. director	1 12.8
			el. jefe de taller	1 8.64
			taller dibujo	3 10.8
			salas de reuniones	36
			el. profesionales	2 17.28
			secretaría	1 8.64
			espera	
Funcionarios	22	desarrollo de proyectos (asesoria urbana)	el. asesor urbano	1 12.8
Usuarios x mes	200		secretaría	1 8.64
			taller	3 10.8
		centro de inf. técnicas (CIT)	archives	3 27
		depto. de informática	el. jefe	1 12.8
			taller informal	3 10.8
		depto. de estudio y gestión presupuestaria	el. jefe	1 12.8
sub-total	197.64		secretaría	1 8.64
		dirección de control	el. director	1 12.8
Funcionarios	5		secretaría	1 8.64
Usuarios x mes	80		el. abogados	2 17.28
sub-total	47.16		el. auditoría	1 8.64
			espera	
				681.4

Funcionarios 38	función asesora	resintos	M2		
Usuarios x mes 400					
Funcionarios 5	dirección jurídica	of. director	1	12.6	
Usuarios x mes 80		secretaria	1	8.64	
sub-total 47.16		abogados	3	25.92	
		espera			
Funcionarios 194	función técnica	resintos			
Usuarios x mes 5250					
	dirección de admin. y finanzas	oficina director	1	12.6	
		secretaria	1	8.64	
		of. profesionales	3	25.92	
		depto. de finanzas			
		seccion contabilidad y presupuesto	of. jefe	1	12.6
			secretaria	1	8.64
			of. administrat.	4	34.56
		seccion de tesoreria	of. jefe de egreso	1	12.6
			secretaria	1	8.64
			boveda	1	3
			archivos	3	27
			cajas	3	29.7
			pagador	2	10
		seccion de patentes	of. jefe	1	12.6
			secretaria	1	8.64
			atencion a publ.	3	29.7
		seccion de remuneracion	of. jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64	

Funcionarios	63			
Usuarios x mes	800			
		depto. de RR HH	of. jefe	1 12.6
			secretaria	1 8.64
			of. personal	3 12.96
			of. capacitacion	2 8.64
			of. bienestar	2 8.64
		depto. de administracion		
		seccion de adquisiciones	of. jefe	1 12.6
			secretaria	1 8.64
			of. administrat.	3 25.92
		servicios generales	of. jefe	1 12.6
			secretaria	1 8.64
			central telefonía	
			y radio	2 15
			sala auxiliares	6 18
			sala utiles aseo	6
		mantencion	of. tecnico	1 8.64
			secretaria	1 8.64
			taller	3 10.8
			operaciones	2 10.8
		bodegaje	of. jefe inventario	1 8.64
			bodegas	2 18
sub-total	470.78			536.2

Funcionarios 194	función técnica	resintos	M2
Usuarios x mes 5250	dideco	oficina director 1	12.6
		secretaria 1	8.64
		sala reunion	36
		baño privado	
	depto. de cultura	of. director 1	12.6
		secretaria 1	8.64
	seccion de produccion	of. jefe 1	12.6
		secretaria 1	8.64
	seccion casa de la cultura	of. jefe 1	12.6
		secretaria 1	8.64
	depto. desarrollo social	of. jefe 1	12.6
		secretaria 1	8.64
		cajas 3	29.7
		atencion publico 2	19.8
	seccion org. comunitarios	of. jefe 1	12.6
		secretaria 1	8.64
	seccion programas sociales	of. de la mujer 3	12.9
		of. de la infancia 2	8.64
		of. de jovenes 3	12.9
		of. de deporte 2	8.64
		of. adulto mayor 2	8.64
Funcionarios 44	depto.economia laboral	of. jefe 1	12.6
Usuarios x mes 1600		secretaria 1	8.64
		of. laboral 2	8.64
		of. desarrollo productivo 3	12.9

	depto. asistencia social	of. jefe	1	12.6	
		secretaria	2	8.64	
		seccion asistencia social			
		of. jefe	1	12.6	
		of. munic. de la discapacidad	2	18	
	seccion estratificacion social	of. jefe	1	17.28	
		seccion vivienda			
sub-total	388.26				
Funcionarios 24 Usuarios x mes 800	dirección de higiene y medio ambiente	oficina director	1	12.6	
		secretaria	1	8.64	
		atencion a publico	2	19.8	
		of. inspectores	3	12.9	
	depto. de aseo	of. tecnico	2	17.28	
		secretaria	1	8.64	
		taller	3	10.8	
	depto. de ornato	of. jefe	1	12.6	
		secretaria	1	8.64	
		taller	2	10.8	
	depto. de higiene medio ambiental y zoonosis	of. jefe	1	12.6	
		secretaria	1	8.64	
		atencion a publico	1	9.9	
		laboratorios	2	18	
		taller	2	10.8	
sub-total	171.54			668.4	

Funcionarios 22 Usuarios x mes 1200	dirección de tránsito	of. director	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		espera		
	depto. licencias de conducir	of. jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		salas exámenes		41.4
		consulta medica	1	12.6
		atencion a publico	3	29.7
		of. examinadores	4	
		confec. licencia	2	18
	depto. permiso de circulacion	of. jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		atencion a publico	3	29.7
depto. de ingenieria	of. jefe	1	12.6	
	of. profesionales	2	17.28	
sub-total 225				
Funcionarios 16 Usuarios x mes 600	dirección de obras	oficina director	1	12.6
		secretaria	1	8.64
	depto. de desarrollo urbano	of. profesionales	2	17.28
		secretaria	1	8.64
		of. tecnicos	2	17.28
	seccion de catastro	of. jefe	1	12.6
	depto. permisos edificacion	of. arquitecto jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		of. administ.	2	17.28
		espera		
	seccion expedientes	sala de archivos	1	28
	seccion fiscalizacion y atencion a publico	of. inspectores	1	8.64
		atencion a publico		19.8

sub-total 193.24	depto. de contribuciones	of. jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		espera		
Funcionarios 25 Usuarios x mes 250	dirección de operaciones	oficina director	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		of. administ.	3	25.92
		of. tecnicos	2	17.28
	depto. de inspecciones	of. jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		of. inspectores	4	17.28
	depto. seguridad ciudadana	of. jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		of. tecnicos	2	17.28
sub-total 162.4	depto. de emergencia	of. jefe	1	12.6
		secretaria	1	8.64
		taller general de operaciones	6	21.6
				668.4

Funcionarios	0	servicios generales internos	resintos	M2
Usuarios x mes	0			
Funcionarios	0	auditorio	foyer	143
Usuarios_cap.	315		butacas	187
			escenario	48
			tras-escenario	16
			sala ilum. audio	12
			baños publico	25.2
			sala apoyo tecnico	16
			(pant. retroproyec.)	
sub-total	467.2		bodega	20
Funcionarios	0	casino	comedor (300 pers.)	290
Usuarios_cap.	350		cocina	59.2
			atencion a publico	16
			baños publicos	25.2
			baños personal	19.5
			bodega	22
			bodega frio	12
sub-total	443.7			
Funcionarios	0	otros	sala cuna	20
Usuarios x mes	0		sala guardias	15
			contenedor alarma	10
			subest. energia	x
			est. agua potable	x
M2 uso programa municipal neto			3514.2	
20% circulaciones esperas y baños			702.84	
M2 totales aproximados			4217.04	

5.10 Gestión del proyecto

La factibilidad del proyecto esta basada en reutilizar los bienes de la comuna a favor de su desarrollo.

La municipalidad posee actualmente una cantidad de bienes en construcciones y terrenos, que a través de su venta se pronostican como posibles capitales de inversión en el proyecto, en post de comenzar las obras de construcción de este nuevo edificio consistorial.

Se contempla para esto la liberación de dos activos que hoy en día son propiedad del municipio:

1_Edificio municipal actual
Ubicado en Av. Santa rosa 2606
Rol S.I.I. N° 838-039

Costo estimado para el inmueble:

Edificación:
Edificio de 4 pisos de 4.480 m2
M\$ 815.027.-

Terreno:
Superficie útil 2.610 m2
M\$ 173.606.-

Superficie expropiable 420 m2
M\$ 13.927.-

Total M\$ 1.002.560.-

Obras complementarias:
Pavimento exterior y deposito de
basura M\$ 540.-

Avalúo total de la propiedad
M\$ 1.003.100.

2_Dirección de higiene y medio
ambiente.

Ubicada en calle Rivas 565
Rol S.I.I. N° 838-030

Costo estimado para el inmueble:

Edificación:
Superficie oficina 462 m2
M\$ 57.619.-

Superficie bodega 278 m2
M\$ 23.114.-

Superficie baños 54 m2
M\$ 7.857.-

Superficie galpón 1.200 m2
M\$ 37.415.-

Terreno:
Superficie 3.126 m2
M\$ 188.435.-

Total M\$ 314.440.-

Obras complementarias:
Pavimento exterior y caseta
M\$ 54.-
Avalúo total de la propiedad
M\$ 314.494.-

Avalúo total de los dos activos
M\$ 1.317.494.-

Información análisis de factibilidad de proyecto: ilustre municipalidad de san joaquin.

Además de esto la municipalidad esta dispuesta a:

_ solicitar de un leasing bancario por un monto aproximado de M\$ 300.000.- por un periodo de endeudamiento de 6 a 8 años.

_ solicitar de un fondo para el desarrollo regional (FNDR) como modo de completar el financiamiento del proyecto.

Para esta solicitud el municipio ha estimado un monto aproximado de M\$ 2.000.000

Completándose según lo estimado por la I. municipalidad de san Joaquín, y considerando las tres formas de financiamiento ya mencionadas, un monto aproximado total de M\$ 3.617.494.- correspondiente al presupuesto municipal para el desarrollo del nuevo edificio consistorial de la comuna²².

²² Datos de estimaciones de costos, Valores de inmuebles y Terrenos, extraídos del "Estudio de factibilidad de proyecto Ilustre Municipalidad de San Joaquín"

CAPITULO CIERRE

BIBLIOGRAFIA

. Directorio ejecutivo de obras bicentenario, "anillo interior de santiago, un desafío de gestión urbana estratégica". MINVU 2003

. Essen Albert Edgard La arquitectura como símbolo del poder 1975

. Venturi Robert, izenour steven, Scout Brown Dense, "aprendiendo de las vegas, el simbolismo olvidado de la forma arquitectónica" editorial GG1978

. Borchers Juan, "Institución Arquitectónica" 1968

. Chistopher Alexandre, "Lenguaje De Patrones" 1980

. Hanna Arendt, "La Condición Humana" Ediciones Paidos Iberica SA 1993

. Ley 18.695 Constitucional de Municipalidades. Gobierno Regional y Municipal

. Massachuset Intitute Of Tecnology, "Taller de planificación urbana en santiago" 2003

. Iglesias-Prat arquitectos 1995- 1999, "10 concursos nacionales" editorial FAU 1999

Estudios normativos

. I Municipalidad de San Joaquín, "plan estratégico San Joaquín" 2000

. I Municipalidad de San Joaquín, "proyecto de modificación plan regulador San Joaquín" 2002

. I Municipalidad de San Joaquín, "estudio de modificación plan regulador San Joaquín" 2005
Memoria explicativa marzo 2005

. SEREX-ciudad UC, "Estudio de modificación normativa entorno Zanjón de la aguada informe final "Propuesta de modificación normativa julio 2004

Seminarios y memorias

. Corces Carolina y Villaseca Constanza, Seminario de Investigación FAU "Artefactos Sublimes" 2001

. Ernesto López, Tesis de magíster, "Incidencia del modelo de crecimiento del área metropolitana del gran Santiago" 2004

. Jiménez Gabriela, memoriaproyecto de título FAU "Edificio Consistorial de Temuco" 2002

. Paola Azocar, Memoria proyecto de título "Centro Cívico Recoleta" 2003

. Ulloa Cristian, Memoria proyecto de título FAU "Municipalidad de Independencia" 2000

. Daniel Harrington, seminario de investigación FAU "Conectividad de las estaciones de metro al contexto urbano" 2001

Revistas

CA Nº 94 Edificios institucionales julio/agosto/septiembre 1998

Ca Nº 45 1986 septiembre

Arq. 43 noviembre. El agua 1999 ediciones arq. Escuela de arquitectura PUC

Auca 48 1984

AGRADECIMIENTOS

A todos quienes me acompañaron y apoyaron en este proceso
A mi profesor guía, por su valiosa orientación
A mis padres y hermanos, por la confianza
A Bulnes, y especialmente a Ex--Rogelio
A mis amigos drago y tronco, por los consejos, conversaciones, y la ayuda siempre
A Leo por su paciencia, comprensión Y capacidad de aguante...