

NODO FRANKLIN

CENTRO CULTURAL - COMERCIAL - RESIDENCIAL

Barrio Matadero – Franklin - Bio bio

Santiago

Región Metropolitana.

Memoria para optar al Título de Arquitecto

Estudiante: María Fernanda Villalobos Díaz

Profesor: Fernando Marín

2018

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Universidad de Chile

Agradecimientos

A mi madre, de quien he aprendido amor, generosidad y dedicación.

A Pablo, con quien he podido reflexionar más allá de mis propios vivencias y he entendido que el conocimiento se construye en conjunto.

A todo familiar y amigo que en el camino de la carrera me ha recordado que el recorrido no es individual, que lo esencial es compartir y comunicarse, pues solo entendiéndonos unos con otros podremos construir un mejor futuro.

Índice

I-Introducción	6
1.1 Presentación y Motivaciones	8
1.2 Tema	9
1.3 Problemática	10
1.4 Elección del lugar de intervención	10
1.5 Objetivos	10
1.6 Limitaciones	10
2.Antecedentes	12
2.1 Crecimiento en Santiago	14
2.1.1 Fenómeno de Compactación y Expansión	14
2.1.2 Frontera Interior	15
2.2 Arquitectura de uso mixto	18
2.3 Espacio Público	20
2.4 Circulaciones	21
2.4.1- Circulaciones Urbanas	21
2.4.2- Circulaciones funcionales a la Arquitectura	22
2.4.3- Circulaciones de servicio	23
3- Barrio Matadero Franklin	24
3.0 Aproximación Histórica	26
3.0.1 Patrimonio	27
3.1 Aproximación Urbana	28
3.1.1 Usos	28
3.1.2 Conectividad	28
3.1.3 Diagnóstico elementos urbanos	31
3.1.4 Renovación Urbana	33
3.1.5 Percepción y proyección	34
3.2 Aproximación Social	35
3.2.1 Habitantes	35
3.2.2 Organizaciones	36
3.3 Aproximación Arquitectónica	37
3.3.2 Tipologías Arquitectónicas	38
3.3.3 Espacialidad del Galpón	39

4- Terreno	40
4.4.0 Criterios de elección	40
4.4.1. Entorno inmediato manzana propuesta	41
4.4.2 Características de la manzana	42
4.4.3 Normativa Barrio	43
5- Proyecto	44
5.0 Propuesta Metodológica	46
5.1 Propuesta Conceptual	47
5.2 Propuesta Programática	48
5.2.1 Comercio	48
5.2.2 Viviendas	49
5.2.3 Cultura	50
5.3 Estrategias de Intervención	52
5.4 Propuesta Arquitectónica	54
5.4.1 Espacios Públicos	55
5.4.2 Recorridos y Estancias	56
5.4.3 Distribución Programática	57
5.4.4 Superficie programas propuestos	58
5.5 Criterios Estructurales	60
5.7 Criterios de Sustentabilidad	60
5.8 Modelo de Gestión	61
5.9 Reflexiones Proceso	62
6- Anexos	63
6.1 Análisis Santiago Deseado	64
6.2 Catastro comercio y cultura, paisajes sociales	66
6.3 Requerimientos Centro Cultural	68
7- Bibliografía	70

CAPÍTULO



INTRODUCCIÓN

Nodo (fis): “Cada uno de los puntos que permanecen fijos en un cuerpo vibrante o un movimiento ondulatorio. En una cuerda vibrante son siempre nodos los extremos, y puede haber varios nodos intermedios.”

- Definición RAE

Presentación y Motivaciones

Este documento corresponde a la memoria del proyecto para optar al Título profesional de Arquitecto. La instancia es la indicada para proyectar todo el conocimiento que hemos obtenido en relación con la arquitectura. Me interesé por la ciudad de Santiago pues es un sector que conozco, y que he podido observar y recorrer a través de todos los años de carrera, y desde donde he comprendido la ciudad en sí misma con sus dinámicas. En el transcurso de la carrera he aprendido a analizar, apreciar y valorar los espacios que la ciudad nos ofrece, y he comprendido también que la arquitectura tiene una capacidad única para entregar dignidad y valor al vivir de las personas.

Particularmente he tenido un vínculo con el barrio Franklin desde la experiencia de visitante, es un lugar al cual he tenido la oportunidad de ir durante los últimos años en incontables ocasiones y que cada vez que lo visito me proporciona una experiencia única pues dentro de sus galpones siempre se puede dar un nuevo descubrimiento. En el lugar he podido experimentar su riqueza, proveniente de la mixtura social y cultural, de sus calles y muros abarrotadas de color, olores y sabores. Sin duda alguna comprendo el incipiente interés que los medios han tenido por el barrio en el último año, pues su valor en el tiempo como gran mercado sólo ha tendido a incrementar. Con esto cabe mencionar que también he podido presenciar las problemáticas presentes en el sector, como el deterioro de los espacios públicos, la falta de espacios de permanencia y la inseguridad acechante. Estas experiencias fueron las que me impulsaron a buscar abordar el barrio en la instancia de proyecto de título, pues creo firmemente que tanta riqueza debe ser preservada y que la experiencia para los usuarios del barrio puede transformarse en una aún más enriquecedora. Es por esto que me he propuesto poner en ejercicio lo aprendido y

proyectar en base a una visión de integración social, cultural y urbana.

Para esto decidí tomar el aula de título que trata el tema de la densificación en centros de las grandes ciudades, con la intención de abordar la comuna de Santiago Centro, y luego el barrio Franklin. En este caso se abordará el tema de la densificación en la ciudad actual, con una propuesta de reconversión en base al uso mixto para la manzana de la zona sur de la comuna de Santiago, área industrial en donde se encontraba el matadero y las poblaciones aledañas de sus trabajadores, y que hoy se constituye como un gran mercado urbano de la ciudad.

El hecho de que esta zona anteriormente industrial hoy sea parte de la ciudad constituida es un motivo de interés personal, pues he observado cómo el deterioro va acabando con barrios que si bien no cuentan con buenas condiciones físicas y ambientales, sí tienen un legado cultural, histórico y social que entregar a la ciudad y a sus habitantes, y además cuentan con una ubicación privilegiada.

I.2.Tema a Desarrollar

Si bien la comuna de Santiago cuenta con una densidad considerable de 17.482,3 hab/km² según el censo 2017, la densificación se ha hecho en puntos específicos sobre el eje Avenida Matta y de manera poco uniforme en el territorio total de la comuna, de manera que hay zonas muy colapsadas, y otras con amplias posibilidades de desarrollo. Se decide abordar la densificación pensando en las circunstancias actuales y en la perspectiva de la ciudad futura, dado que las tendencias de crecimiento de la ciudad actual no son solo a la expansión sino que además a la re centralización (De Mattos, Fuentes y Link, 2014) con lo cual se irá dando un cese a la segregación dando paso tanto al retorno hacia los centros urbanos (Sabatini, 2015), como a la llegada de nuevos habitantes, para lo cual los barrios deben estar preparados físicamente en cuanto a infraestructura, y también en cuanto a políticas adecuadas para evitar el desplazamiento de los habitantes originales, y permitir una coherencia, cohesión y convivencia entre el espíritu original del barrio y la ciudad nueva.

Además, en el contexto de vuelta a los centros, y de densificación inevitable, la relación de los espacios construidos y los vacíos se vuelve importante, debido que ante la gran llegada de nuevos habitantes, los espacios públicos debiesen estar preparados para dar una respuesta a tal cantidad, y no solo cumplir con los estándares mínimos de espacio de circulación. Es en torno a este tema que el proyecto se desarrollará.

A modo de introducción , en este primer capítulo se expondrá la problemática a tratar, los objetivos propuestos y las limitaciones de esta instancia.

En el segundo capítulo se expondrán los antecedentes

que son claves para comprender la impronta con que se llegará a proyectar, dentro de lo cual se plantea la extrema importancia de concebir el proyecto como una gran extensión del espacio público.

En el tercer capítulo nos introduciremos al barrio desde diferentes perspectiva, lo cual nos permitirá conocer y entender el escenario dentro del cual se va a proyectar, y efectuar un análisis adecuado del problema para generar las soluciones pertinentes.

En el cuarto capítulo se hará una aproximación al terreno escogido para trabajar, comprendiendo sus condiciones, limitantes y proyecciones.

En el quinto capítulo se explicará la propuesta en su proceso, desde la concepción de la idea base hasta en todas sus consideraciones e intenciones urbanas, arquitectónicas y constructivas.

En los capítulos finales se dará cuenta de las fuentes consultadas y se anexará información relevante para la comprensión del proceso.

Problema

En el contexto del crecimiento expansivo de la ciudad, han quedado sitios intersticiales como residuo de una urbanización orgánica y poco planificada. Como lo retrata Moris (...), en torno al anillo fundacional de Santiago existen límites con zonas que tienen grandes posibilidades de ser detonantes como núcleos conectores entre la centralidad y lo externo a ella. Uno de ellos es el caso del límite sur con la zona del barrio franklin, que está instalada en la memoria de los santiaguinos como barrio comercial popular, pero que también cuenta con visibles problemas de deterioro e inseguridad. En el contexto de crecimiento y densificación constantes de la ciudad, el barrio tiene la amenaza de desaparecer con la invasión inmobiliaria inminente propia de la ciudad contemporánea, lo que ya se ha dado en otros barrios de la comuna de Santiago. Es por esto que es fundamental resguardar la existencia del barrio y también el crecimiento natural de la ciudad, por lo cual se deben conciliar ambos fenómenos. El problema a abordar consiste en reconstituir un trozo de ciudad, en el cual se busca reconectar al tejido urbano un barrio histórico en vías de deterioro, por lo cual el desafío es proyectar esta conexión y a la vez darle un uso acorde a lo existente en el territorio y la memoria colectiva, satisfaciendo los requerimientos de la ciudad actual y futura.

Elección del lugar de Intervención

Tomando como base los lugares intersticiales que han quedado en el borde del anillo interior de Santiago, se decide elegir el barrio Franklin, en los terrenos de lo que fue la ex estación San Diego del ferrocarril. Este terreno antiguamente tuvo el rol de estación intermodal, y de alguna forma, hoy tiene la posibilidad de volver a ser un espacio de traspaso e intercambio, tanto programática como territorialmente, por lo cual se considera prudente abordar la densificación y la arquitectura de uso mixto en este sector.

Objetivos

Objetivo General

Crear un plan maestro para una manzana de usos múltiples e integrados basados en el concepto de Nodo, en el barrio Franklin.

Objetivos Específicos

Proponer un modelo de manzana de uso mixto acorde a las necesidades de la comuna de Santiago.

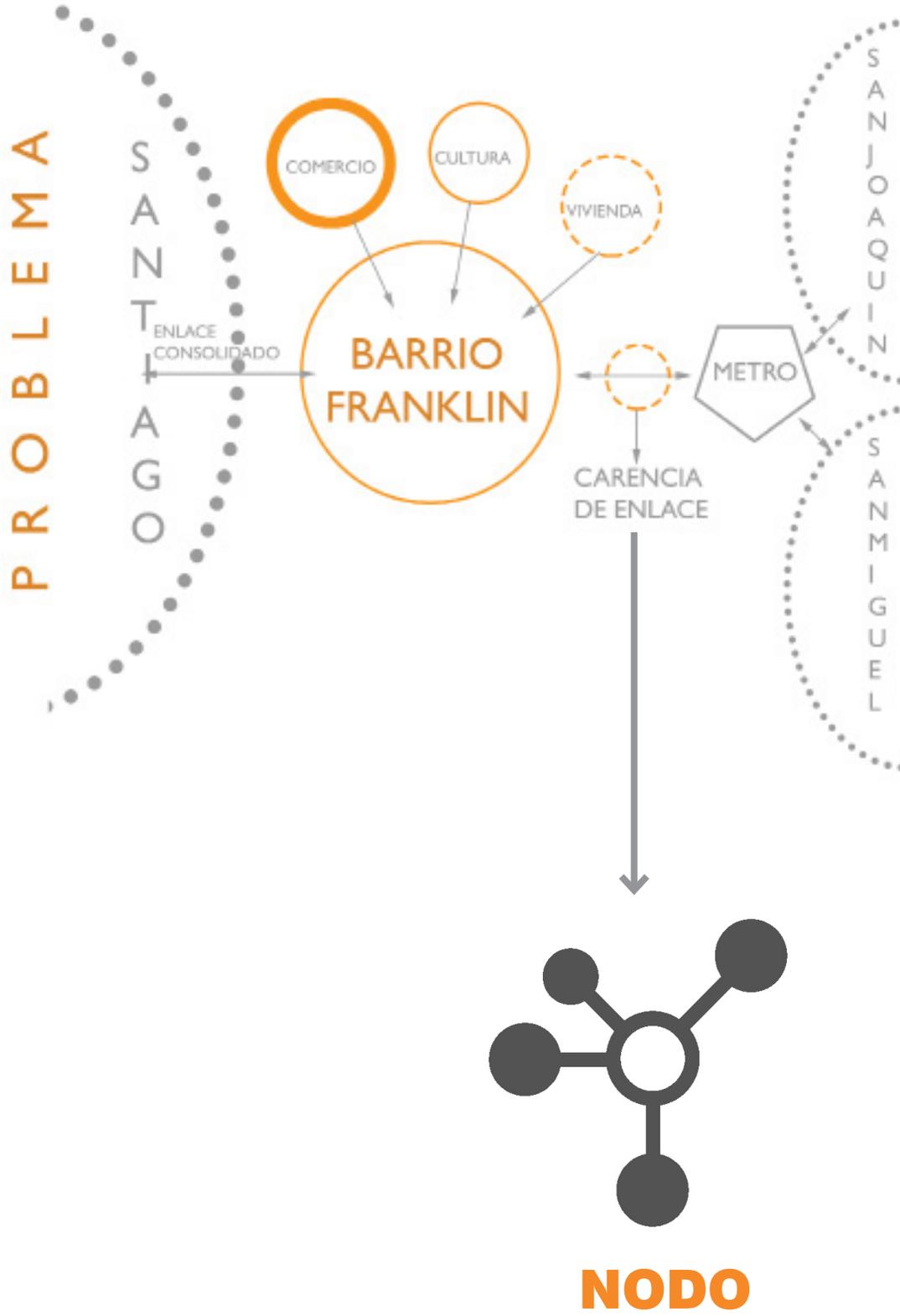
Dar a la manzana a trabajar una propuesta de espacios públicos y privados.

Proyectar Conexión programática entre el barrio con el metro y el parque.

Dar respuesta arquitectónica al requerimiento de un espacio cultural y comunitario de calidad para los habitantes del barrio y los visitantes.

Limitaciones

Este trabajo consiste en el desarrollo de una propuesta de activación urbana con el modelo de nodo, el cual en este caso se limita a un proyecto en un barrio específico, dentro de una manzana, por lo cual este es planteado como un elemento articulador y detonante, comprendiendo que la regeneración a la que se alude se generara por efecto de este proyecto en el terreno específico, lo cual por repercusión podría gradualmente irradiar hacia sus alrededores. Se comprende que para dar solución definitiva a las problemáticas del barrio debe haber un trabajo conjunto entre actores públicos y privados para un mejoramiento integral.



CAPÍTULO 2



ANTECEDENTES

En este capítulo se expondrán los conceptos necesarios para comprender el contexto previo a la propuesta a realizar. De esta forma se explicará desde el proceso de densificación urbana actual, el cual conlleva una necesidad de construir, para lo cual se expondrán referentes de arquitectura de uso mixto, para luego esclarecer nociones de espacio público que son indispensables dentro de este tipo de proyectos, y finalmente se estudian algunos ejemplos de circulaciones, que vuelven a situar la mirada hacia la ciudad, y particularmente en la relación de la arquitectura con la ciudad.

Crecimiento en Santiago

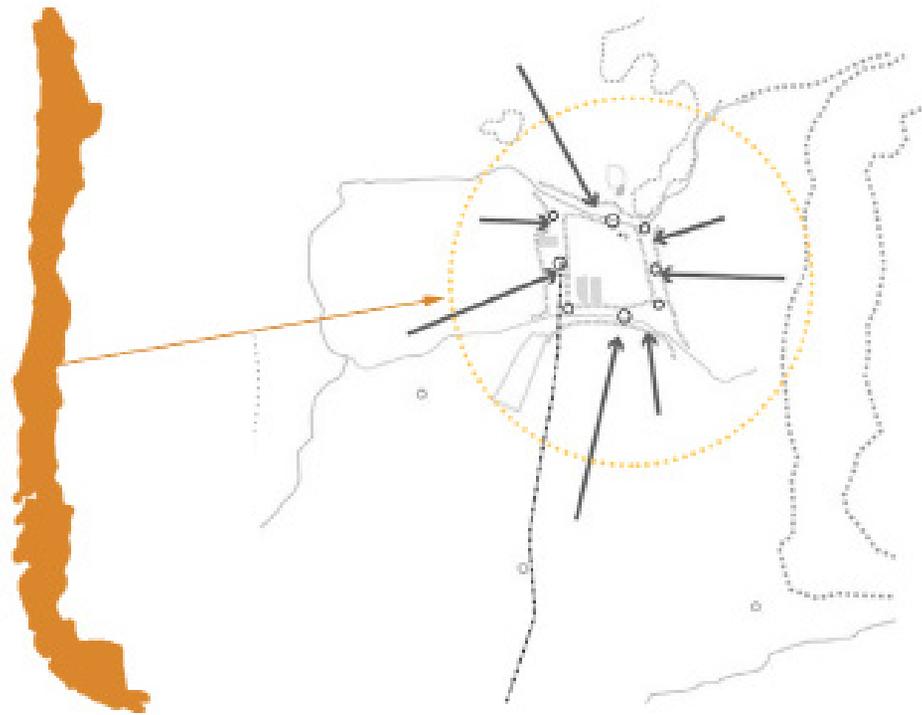


Figura: Chile, Región Metropolitana, Santiago. Re centralización.

Fuente: Elaboración propia en base a esquema en tesis Frontera Interior, Moris.

Origen

La ciudad de Santiago se ha desarrollado desde sus comienzos a partir de un centro fundacional, el cual fue designado por los elementos naturales que componen el paisaje, como los cursos de agua y los cerros. Desde ese entonces su crecimiento se ha dado orgánicamente, por lo general no siguiendo una planificación, aumentando una mancha urbana cada año más amplia. Dentro de la ciudad las actividades productivas se han ubicado en el exterior, más con el paso del tiempo se han ido transgrediendo los límites establecidos y el desarrollo urbano natural ha encapsulado estas zonas, dejándolas dentro de los límites urbanos y pasando estos a ser parte de la trama urbana. A continuación se expondrán dos fenomenos determinantes para las consideraciones del proyecto de título.

Fenómeno de Compactación y Expansión

Según Moris, la ciudad se encuentra en una constante expansión, a diferencia de dos períodos específicos. El primero de ellos va de 1875 a 1925, cuando la instalación del ferrocarril constituye un límite urbano artificial, llamado el camino de cintura o cinturón de hierro, dentro del cual se se da el desarrollo de la ciudad. El segundo período es el que va desde el año 2000 a la actualidad, momento en que se da una “Revalorización de las áreas peri centrales, como zonas que permiten el crecimiento en base a la optimización de las Redes de Infraestructura y comunicaciones” (Moris, 1999, p.45). Actualmente conviven en la ciudad los fenómenos de compactación y de expansión, y ambos responden tanto al desarrollo económico, inmobiliario y a planes de repoblamiento, pero también a “nuevas formas culturales de apropiación del espacio, a reconfiguración de la familia y a la

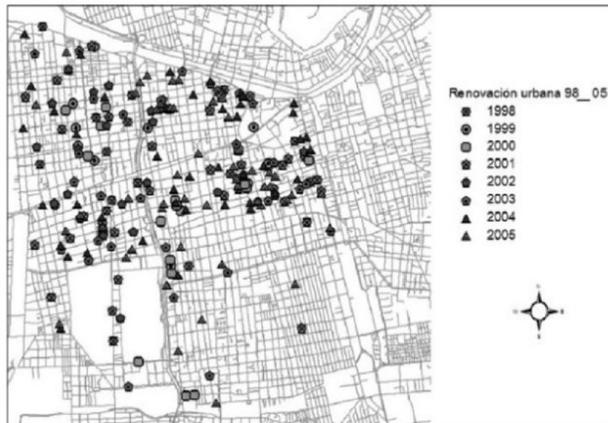


Fig1: Permisos de Edificación otorgados en la comuna de Santiago 1998-2005. Fuente: extraído de Análisis de la Renovación Urbana de la Comuna de Santiago 1998 al 2005.



Fig2: Permisos de Edificación Otorgados el 2017 Fuente: INE.

transformación de las pautas de vida colectiva” (De Mattos, 2014, p.210)

La comuna de Santiago centro ha sido escenario del proceso de re centralización, pues desde el censo del año 2002 hasta el del año 2017 ha habido un aumento de 208.197 a 404.495 habitantes, lo cual significa casi doblar la cifra en solo 15 años. Se produce así un proceso de vuelta al centro urbano y por lo tanto se da paso a la densificación, y es el desarrollo inmobiliario en torno a la edificación en altura lo que sustenta esta alza considerable, la cual se ha concentrado en torno a zonas específicas como el eje Santa Isabel, el Barrio República o el eje Vicuña Mackenna. Sin embargo, como se puede observar en la Figura 1, el cuadrante sur oriente de la comuna ha tenido menor desarrollo inmobiliario durante el periodo mencionado y por ende ha sido menos densificado. Sin embargo según datos del INE durante el año 2017 se ha

concentrado una mayor entrega de permisos de edificación en esta zona, los cuales según lo observado corresponden a comercio y producción.

Si bien existe una tendencia comprobable de vuelta al centro y que ha llevado a la comuna de Santiago hacia una nueva densificación, esta se ha dado en torno a lo que podríamos llamar núcleos de interés inmobiliario, y ha dejado fuera de este desarrollo a una zona importante de la comuna, la cual sin embargo cuenta con grandes cualidades que se explicarán más adelante.

Frontera Interior

En la tesis “Frontera Interior de Santiago” Moris y Reyes plantean que en la mayoría de las ciudades existen porciones en desuso y obsoletos funcionalmente, provocando grandes vacíos dentro del sistema urbano, generalmente cercanas a los centros históricos y con una característica de ex periferia, que por diversas razones históricas suelen ser resistentes al cambio. Al respecto postulan que “Estos terrenos exigen de un proyecto que no sólo aproveche su potencial de peri-centralidad, sino que también logre ser propio del lugar. Esta necesidad, a su vez, exige la integración de un análisis inductivo, que surge desde el lugar, al análisis estructural de la ciudad (deductivo).” (Moris y Reyes, 1999, p.6).

De esta manera se presenta el caso del anillo interior de Santiago, designado por el trazado del ferrocarril de circunvalación a principios del siglo XX, el cual cuenta actualmente con una serie de territorios de borde en estado de deterioro u obsolescencia, pero que cobran relevancia en un contexto actual de re centralización y cuenta con la capacidad de transformarse en nuevos nodos urbanos.

De dicha tesis se desprende un plan de regeneración urbana en puntos específicos del anillo interior, el cual sirve como antecedente para el posterior “Plan Estratégico Anillo Interior de Santiago” por parte del gobierno y a cargo del minvu en el marco de la conmemoración del bicentenario de la ciudad. “La frontera Interior adquiere la doble potencialidad de dar soporte a las políticas de regeneración y de cumplir un rol relevante como plataforma funcional de la ciudad-región, asociada a los principales corredores de transporte.” (MINVU, p.32) Este plan se planteó como desafío regenerar estas zonas deterioradas de la ciudad y que la inversión pública sirviera como atrayente de inversiones privadas para así en concordancia lograr en menor tiempo una mejora sustancial para los lugares.

El plan tiene una serie de objetivos, dentro de los cuales

está la Rehabilitación e integración a la ciudad de áreas deterioradas o en desuso, Definición de hitos urbanos y/o programas estructuradores del espacio urbano, Intensificación y reconversión de los núcleos productivos y comerciales existentes. Entre las nuevas centralidades a potenciar se encuentra la zona del barrio Franklin - BioBio , la cual cuenta la posibilidad de beneficiarse del cumplimiento de dichos objetivos y convertirse en un nuevo nodo de desarrollo, por lo cual será la zona a trabajar para el desarrollo del proyecto de Título.

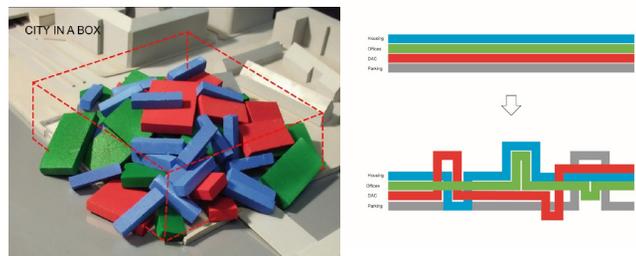
Arquitectura de uso mixto

El retorno a los centros históricos conlleva una necesidad de favorecer los usos mixtos, lo cual dota a la ciudad de una diversidad predominante y positiva para los habitantes, y que además asegura la sostenibilidad de la ciudad en el tiempo. A continuación se analizarán algunos referentes nacionales e internacionales que se plantean como una gran unidad compuesta de diferentes usos.

BLOX - OMA

Ubicación: Copenhague Dinamarca

Este edificio plantea en su concepto el tener “la ciudad en una caja” y con ello todos los usos que un centro urbano puede ofrecer en una sola manzana, con un espacio público interior y exterior y con circulaciones que relacionan el edificio con distintos edificios emblemáticos del sector. Para el proyecto a desarrollar, se rescatan las plazas que genera el edificio en su interior; su flexibilidad de uso y su carácter de icono urbano para esta zona portuaria de la ciudad.

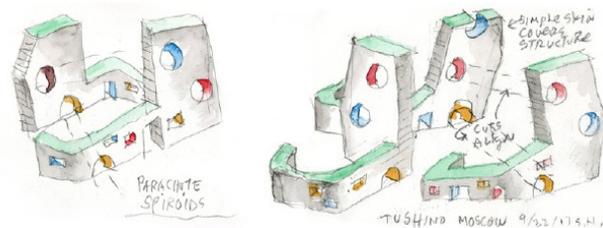
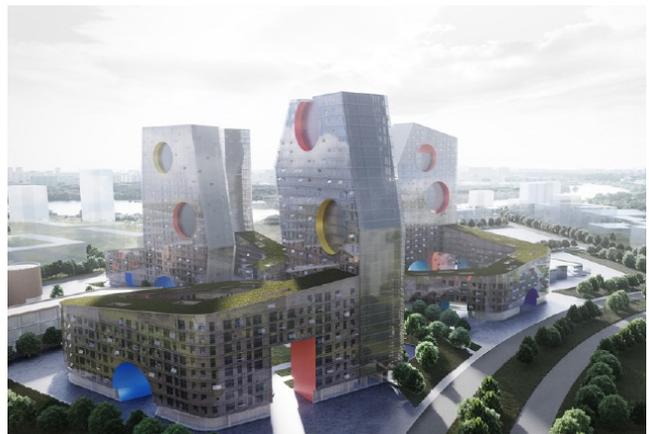


Fuente: Plataforma Arquitectura.

PARACHUTES HYBRIDS - Steven Holl Architects

Ubicación: Moscú, Rusia

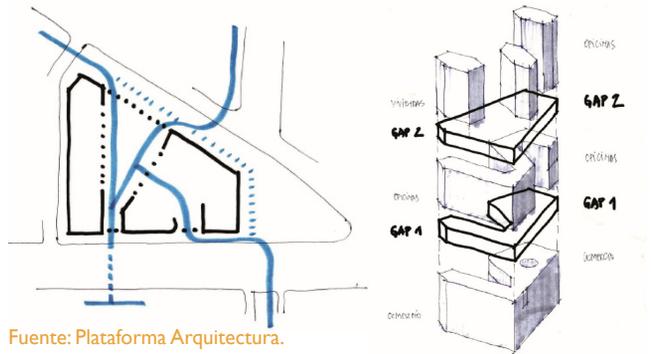
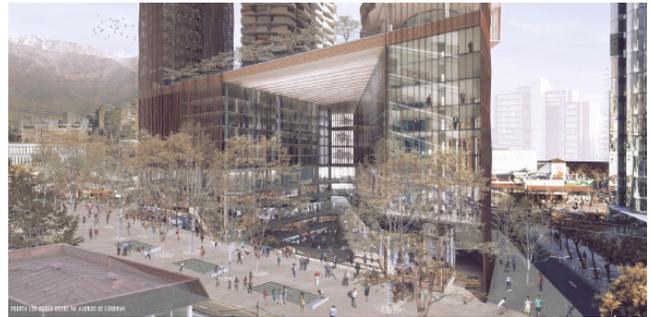
Este proyecto de uso residencial y de equipamiento, aun no construido se realiza en un antiguo campo de aviación, de donde surge el concepto que define el proyecto: “Los paracaídas”, que representa una estructura tradicional de losas y vigas para las viviendas, con aperturas circulares en altura que dan cabida a los distintos servicios que se ofrecen, como espacios sociales, piscina y cafetería. De este proyecto se rescata la idea conceptual clara que se relaciona directamente con la forma.



Fuente: Plataforma Arquitectura.

Puerta Los Andes City - +Arquitectos y Sauerbruch Hutton

El proyecto es el ganador de un concurso en que los requerimientos eran alta densidad urbana, diversidad de usos y gran cantidad de espacio público. La propuesta es apilar distintos programas de forma vertical, dejando una torre de viviendas, una torre de oficinas, y una placa base para servicios, estación intermodal y espacio público. Se rescata del proyecto la estructura de ordenamiento del programa y la característica conectora de la placa de uso público.



Fuente: Plataforma Arquitectura.

MARKTHAL ROTTERDAM - MVRDV

Ubicación: Rotterdam, Holanda

Este proyecto es el mercado cubierto más grande de la ciudad, y en su interior alberga además los usos de vivienda, tiendas, restaurantes y estacionamientos. En este caso el gran vacío central abarca toda la zona pública, y las residencias se encuentran en la gran cubierta que es el edificio. Se considera de este proyecto la forma en que su espacio da cabida al acto del intercambio de manera generosa y monumental, dándole a este acto importancia y siendo concordante con la tradición local.



Fuente: Plataforma Arquitectura.

Espacio Público

En el hacer un proyecto, ya sea de escala metropolitana o barrial, es fundamental considerar los espacios públicos como importantes focos de atención, pues es el espacio en donde se produce el conocimiento del otro, el intercambio y la reunión, y en donde nos reconocemos como ciudadanos. Como lo indica Auge, la ciudad ofrece la posibilidad de esto a través de los lugares, que surgen de las geometrías propias propias del trazado de ciudad que se ha dado a través del tiempo. De esta forma, la línea, la intersección y el punto de intersección dan carácter a los espacios de encuentro necesarios para hacer la vida urbana, aquellos en donde además se vive una identidad determinada que es única respecto de otros espacios (Auge,)

Según Borja, el espacio público entrega valor a lo construido, pues a través del uso que le dan los ciudadanos el hecho material trasciende y adquiere sentido. El espacio Público que cumple con esto se transforma en lugar pues “Si un lugar puede definirse como lugar de identidad, relacional e histórico, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional ni como histórico, definirá un no lugar.” (Auge p.44), y por lo tanto podemos ver que aquellos sitios que no adquieren un valor en este sentido son no lugares. Como lo menciona Auge, estos sitios abundan en las ciudades fruto de la producción de la modernidad, y es precisamente esto un obstáculo para la buena calidad de vida urbana.

“Es un factor sintomático que se considere al espacio público no solamente como un indicador de calidad urbana sino que también como un instrumento privilegiado de la política urbanística para hacer ciudad sobre la ciudad y para calificar las periferias, para mantener y renovar los antiguos centros y producir nuevas centralidades, para suturar

los tejidos urbanos y para dar un valor ciudadano a las infraestructuras.” (Borja, p.10)

Para el proyecto a desarrollar es especialmente adecuada esta cita de Borja, pues como se mostrará en el capítulo dedicado a Lugar, existen en el territorio a analizar ciertas discontinuidades urbanas reforzadas por la presencia de espacios de desecho o no lugares, por lo que se presenta la posibilidad de producir nuevas centralidades, dado que el sector en sí mismo tiene un alto flujo humano que le suma valor, el cual va más allá de su infraestructura en si, sino que surge de los usos que en su territorio se dan.

Un atributo del espacio ciudadano es permitir la diversidad funcional “(...) la “ciudad ciudad” es aquella que optimiza las oportunidades de contacto, la que apuesta por la diferenciación y la mixtura funcional y social, la que multiplica los espacios de encuentro”. (Borja p.16). Para ello debe considerarse el hacer de los puntos de intersección espacios que convoquen a diferentes públicos y que den cabida a diferentes actos, y que desde allí se transformen en un foco articulador para su propio entorno.

Circulaciones

Como se ha mostrado en los puntos anteriores, se considera que el espacio público es importante para hacer de un proyecto un verdadero centro social y de intercambio, y dentro de esto una característica fundamental a considerar a la hora de diseñar es la de las circulaciones, que designan el cómo el proyecto se entrelaza con la ciudad y se cohesionan dentro de sí mismo a través del habitar de las personas.

En primera instancia, como usuarios nos enfrentamos a un proyecto desde la ciudad, desde un exterior determinado por lo construido, y en algunos casos lo construido propicia que el interior y el exterior se encuentren conectados a través de espacios que facilitan los flujos de personas, entregando así una parte de la arquitectura a la circulación urbana, y entregando una parte de la ciudad a lo construido.

Circulaciones Urbanas

Se puede mencionar como inicio las galerías de París en el siglo XIX, en donde debido al incremento del comercio textil, se iniciaron tiendas de lujo, en donde el paseo bajo cubierta era una comodidad y también parte de una nueva forma de recorrer. Una instancia parecida pero a nivel local son las galerías del centro de Santiago que forman un circuito unificado entre todas ellas dentro del plano de damero fundacional, dándole a los peatones un espacio a través del cual circular y a la vez tener una experiencia de compra y servicios.

Estos grandes espacios de circulación se han vuelto recurrentes dentro de la ciudad contemporánea, un caso a mencionar es el centro Kunsthal, por la oficina OMA en Rotterdam, el cual en muchos sentidos conecta, ya que permite el paso de la circulación vehicular y de personas, siendo atravesado por uno de los caminos del parque en



Figura: Espacio Público y transitable en el primer nivel del GAM.

Fuente: Bifurcaciones, "Paris ciudad del siglo XIX"

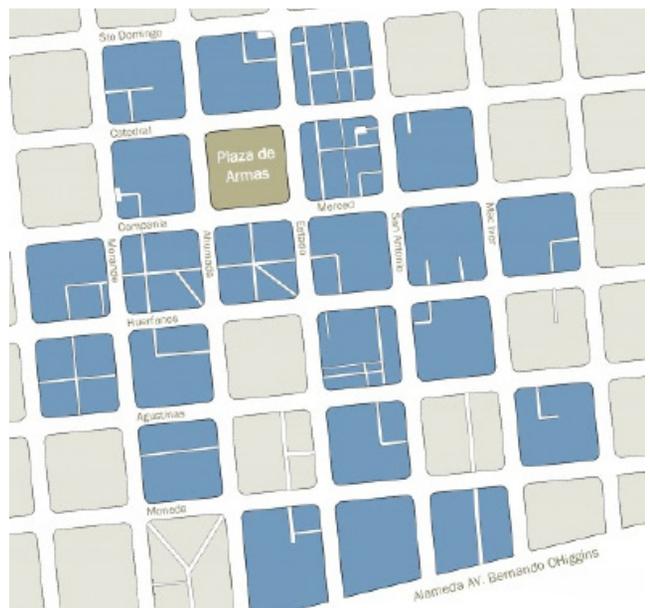


Figura: Espacio Público y transitable en el primer nivel del GAM.

Fuente: Plataforma Urbana

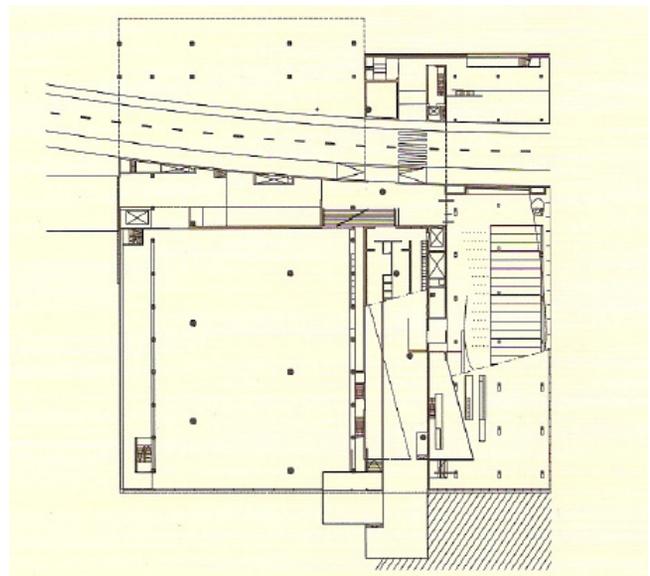


Figura: Planta Centro Kunsthal, en donde circulaciones vehiculares y peatonales atraviesan el proyecto por separado.

Fuente: Wiki Arquitectura.

que está incerto. Dentro de Santiago existen algunos similares en donde el mas destacable es el caso del centro cultural Gabriela Mistral, GAM, que en si mismo integra espacio público, programa y circulaciones que conectan la vía principal de la ciudad con el emblemático barrio lastarria.

Circulaciones Arquitectónicas

Dentro de un proyecto de arquitectura, las circulaciones son un elemento estructural mas, pues designa el funcionamiento que tendrá el lugar de acuerdo a sus usos. En algunos proyectos las circulaciones cobran especial importancia, convirtiendose en elementos icónicos determinantes del espacio a habitar, por lo cual slas llamaremos circulaciones arquitectónicas.

El Centro Pompidou en Paris es un ejemplo de ello, pues la fachada cobra forma como soporte de circulaciones y artefactos técnicos, lo cual integra el interior del edificio a la ciudad a través de una relación visual inmediata, caso similar al Museo de Arte Contemporaneo de Barcelona, cuyas circulaciones se encuentran dentro de un volumen orientado hacia la fachada principal.

En el ambito local se rescata el caso del Centro Cultural Palacio la Moneda, que cuenta con una primera instancia de acceso a través de escaleras y rampa, para luego desembocar en un gran espacio central recorrible a través de una gran rampa que permite tanto la circulación como la contemplación de los diferentes actos que ocurren tanto en cada nivel como en el vacío central.

Circulaciones de servicio

Dentro de un proyecto de arquitectura existen las

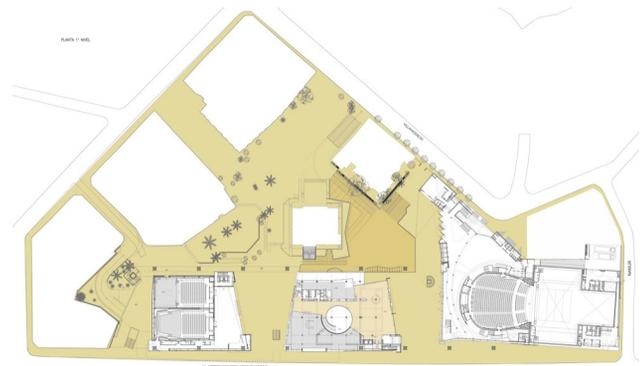


Figura: Espacio Público y trnasitable en el primer nivel del GAM.
Fuente: Plataforma Arquitectura.



Figura: Fachada de circulaciones e instalaciones, y su relación directa con explanada de espacio público..
Fuente: Plataforma Arquitectura



Figura: Volumen transparente de circulaciones volcado hacia el espacio público, MACBA.
Fuente: Plataforma Arquitectura

circulaciones principales, que suelen ser legibles y evidentes en una primera mirada, pues determinan el movimiento de los usuarios a través del proyecto, pero agregado a esto están las circulaciones de servicio, que permiten un funcionamiento total, a través de circulaciones que permiten seguridad y tránsito expedito, en casos de emergencia o de abastecimiento.

En el mismo caso del CPM recién mencionado, la circulación central es respaldada por circulaciones puntuales de escaleras en cada esquina del edificio, dando así tanto la posibilidad del tránsito expedito como de la circulación contemplativa.

Todos este reconocimiento de circulaciones permite tener nociones claras a la hora de proyectar, pues se proyectará en un sector con fuertes flujos presentes tanto interiores como exteriores, los cuales deberán ser considerados e incorporados dentro del proyecto.

Considerando el fenómeno de densificación en la comuna de Santiago y que el sector en que se encuentra emplazado el barrio Franklin, el cual está designado por el plan anillo interior como uno de los potenciales nuevos nodos detonantes, y sabiendo que es el que cuenta con menor desarrollo urbano reciente, resulta pertinente trabajar en el lugar pues además ofrece grandes beneficios que favorecen una buena calidad de vida como la conectividad y el equipamiento y servicios cercanos. Además podemos establecer que la identidad cultural es potente y es algo que enriquecerán el proyecto a desarrollar y debe considerarse como elemento fundamental a la hora de proyectar.



Figura: Rampa en espacio central, Centro Cultural Palacio la Moneda
Fuente: Plataforma Arquitectura



Figura: Núcleo escaleras de servicio Centro Cultural Palacio la Moneda
Fuente: Plataforma Arquitectura



Figura: Comercio en las calles del barrio Franklin.
Fuente: Portal de internet Yo amo barrio Franklin.

CAPÍTULO 3



BARRIO FRANKLIN

En este capítulo se analizarán los antecedentes propios del lugar en donde se ha decidido trabajar. Dicha información fue recopilada en base a documentación al respecto, en base a la observación directa mediante visitas a terreno y a la asistencia a eventos culturales y seminarios en el lugar o acerca de este. Esto sentará las bases para la toma de decisiones a la hora de proyectar. Se realizará un análisis desde 5 aspectos, llendo de lo macro a lo micro, para establecer así un diagnóstico integral del lugar.

Barrio Franklin



- 1- Matadero Inaugurado en 1847 (foto de 1900) Fuente: Memoria chilena.
- 2- Nuevo Matadero inaugurado en 1915, por el arquitecto Hermogenes Perez del Canto. Fuente: Memoria chilena.
- 4- Población Huemul 1, 1912. Fuente: Memoria chilena.
- 5- Población Huemul 2 creada en 1943, bajo la idea de densificar el barrio y generar viviendas de calidad. Fuente: Población Huemul 2 wordpress.

La historia del barrio Matadero- Franklin surge con la creación del Matadero Municipal en 1847, ubicado en lo que en esa época era el borde sur de la ciudad. Junto con la llegada del matadero, llegaron los asentamientos entorno a este, ligado al hecho de que se venía dando la migración campo ciudad propia de la época, con lo que la precariedad y las malas condiciones de vida urbana se fueron instaurando en la ciudad. Con las obras de mejoramiento del intendente benjamín vicuña mackenna en 1872 y la creación del ferrocarril de circunvalación, de los asentamientos precarios se pasa a los conventillos, como medida para establecer orden e higiene.

En el año 1910, se instaura la estación de ferrocarriles San

Diego en la parte sur del barrio, con lo cual se da una amplia llegada de productos y empieza a proliferar el comercio. También en el año 1910 se inaugura la población Huemul, como primera vivienda social levantada por el estado, con lo cual surgen además una serie de servicios asociados. La vocación de mercado surge en la década del 1930, cuando con la crisis económica, comienza a proliferar un mercado persa, el cual se fue estableciendo en los galpones comerciales alrededor del año 1980, lugares que hasta 1979 pertenecían a las industrias localizadas en el lugar, las cuales con el cierre del ferrocarril comienzan quebrar y retirarse. Hasta el día de hoy el barrio se mantiene como una de las zonas de mercado mas activas y concurridas de la ciudad.



6- Comercio informal en el mercado persa, año 1961. Fuente: Revista En Viaje.

7- Comercio Informal en el mercado persa, años 60. Fuente: Memoria Chilena



Actualmente el barrio cuenta con una personalidad propia ya que junto a su característico uso comercial ha ido desarrollando las áreas culturales y gastronómicas primero de manera incipiente y cada día de manera más palpable. Dentro de la zona de persas pueden encontrarse galerías de arte, como la Factoría de Arte Santa Rosa, la Galería del Mono Gonzalez o el actual circuito de murales del Persa Victor Manuel. Además cuenta con una oferta gastronómica cada día más diversa ofreciendo una cocina internacional, multicultural y económica. Al alero de esta nueva oleada de usos, el barrio mismo se ha convertido en un escenario para diferentes eventos artísticos, culturales y patrimoniales. Sin ir más lejos la XXI Bienal de Arquitectura se realizará en el barrio, pues según palabras del presidente del colegio de arquitectos se busca mejorar el contacto con la ciudadanía, y esta siempre ha sido realizada en edificios en los cuales se da la dinámica de entrar y salir, por lo cual al realizarse en un barrio estará abierta a la ciudadanía en todo sentido.

Cabe destacar que desde el surgimiento del comercio en el barrio, ha existido el comercio ambulante, el cual a lo largo del tiempo ha querido ser erradicado por las autoridades, pero sin embargo persiste hasta nuestros días como rasgo cultural identitario del barrio. Además de comercio informal, existen manifestaciones artísticas informales en la vía pública como música y danza en vivo.

Patrimonio

Actualmente el barrio cuenta con una zona de conservación histórica en el sector del matadero y varios inmuebles individuales dentro del barrio, los cuales constituyen el patrimonio arquitectónico del barrio. Sin embargo, aquellos lugares en donde se ha generado la identidad del barrio, fuera del matadero, no tienen una importancia determinada por su arquitectura, mas sí por su condición de soporte de las actividades de compra, venta y expresiones artísticas del barrio.

De este modo podemos valorar por sobre todo aquello que ha pertenecido a través del tiempo: las dinámicas de intercambio económico y social dentro y fuera de los galpones. De esta manera, y según la definición de la unesco, se considera que estas dinámicas corresponden a un patrimonio cultural inmaterial del barrio al ser un uso urbano contemporáneo característico del sector.

Con lo anterior en consideración, se comprende que el proyecto debe propiciar el libre desarrollo de este patrimonio, y de ninguna forma obstruirlo, por lo cual se plantea el desarrollo del espacio público y su entrelazamiento con el barrio algo fundamental.

Aproximación Urbana

La zona en donde se desarrollará el proyecto es dentro de la comuna de Santiago, y corresponde al barrio Matadero - Franklin - Bio Bio, nombres que designan al barrio comercial que surge del matadero público y se extiende en el tiempo pasando por los antiguos galpones industriales, hasta llegar al gran mercado persa existente en la actualidad. Se encuentra dentro del cuadrante sur oriente de la comuna de Santiago, y tiene una situación de borde sur de esta, limitando con las comunas de San Miguel y San Joaquín. En el límite comunal se encuentra el Parque intercomunal la Aguada y el nuevo metro Bio Bio.

Conectividad

El sector se encuentra en el pericentro de la ciudad de Santiago y es atravesado por importantes vías estructurantes a nivel metropolitano y se encuentra cercano a la Autopista Central que conecta a nivel nacional. Las vías más importantes se dan en el sentido Norte Sur, la Avenida San Diego que continúa hacia el sur como la Gran Avenida, y la Avenida Santa Rosa, ambas conectan el centro de la ciudad con la parte sur. En sentido Oriente Poniente dentro de la parte que corresponde a la comuna de Santiago existen calles secundarias a nivel metropolitano pero estructurantes para el sector, la calle Franklin, Bio bio y Placer, mientras que en la parte sur se encuentran vías intercomunales como la calle Isabel Riquelme, y Carlos Valdovinos. La calle centenario que constituye el límite comunal tiene proyectada una apertura que conectaría desde Vicuña Mackenna hasta la autopista central, lo cual la convertiría en un eje fundamental, que será considerado a la hora de proyectar.

Las avenidas mencionadas abastecen de recorridos troncales del Transantiago al sector, y la red de metro se encuentra presente con las estación Intermodal de Línea 2 y Línea 6 Franklin, y con la estación de Línea 6, Bio bio. Esta última

estación fue inaugurada el año 2017, y se sitúa sobre los terrenos de lo que alguna vez fue la estación de ferrocarril San Diego.

Usos

Como se puede observar en el plano, dentro del sector se dan los usos predominantemente comerciales, estos dentro de sí mismos son diversos y dentro del barrio podemos encontrar comercio de alimentos, vestuario, antigüedades, arte, artículos electrónicos y automotrices, repuestos, libros entre otros. Además de esto, se da el mercado persa en las calles el cual se encuentra activo los fines de semana y presente en casi toda la extensión del sector, dándose así un manto de comercio que traspasa las barreras de lo interior y exterior.

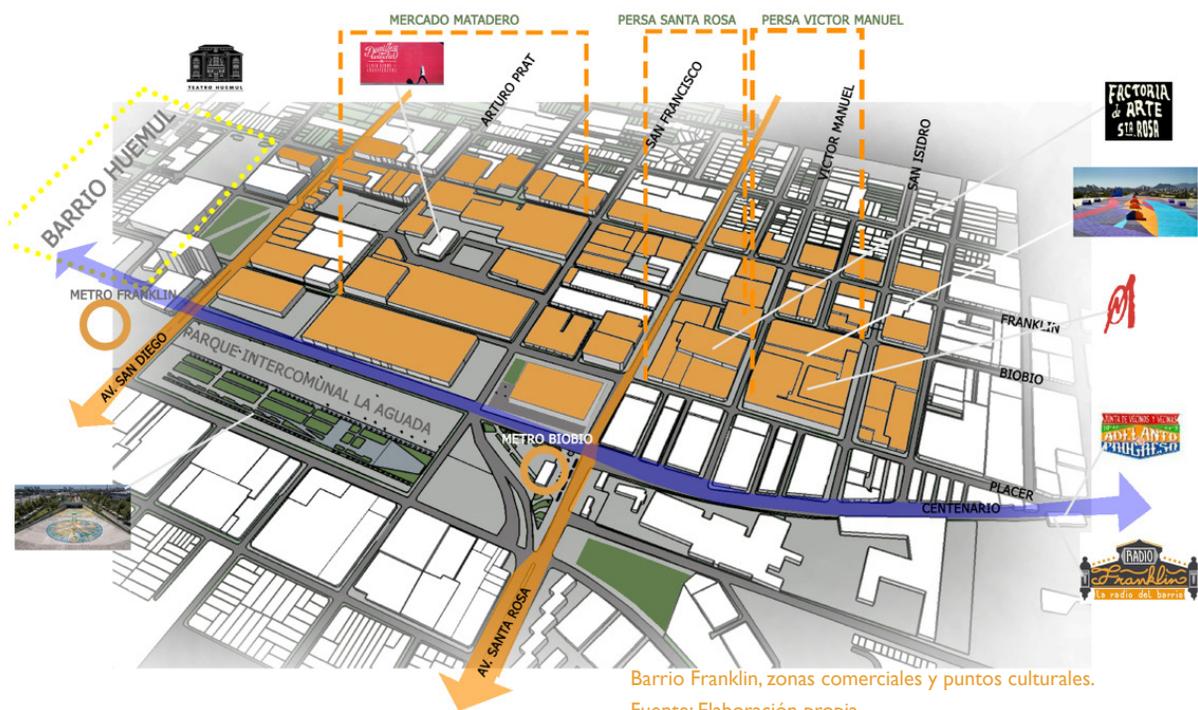
Luego del uso comercial podemos decir que se encuentra la vivienda. Dentro de todo el sector se encuentran predominantemente viviendas unifamiliares, y dentro de algunos sectores como el barrio Huelmo, o la zona de San Miguel y San Joaquín se encuentra vivienda colectiva.

Además de estos usos aún existen algunas fábricas o talleres en donde persiste la actividad productiva que en épocas anteriores fue predominante. Respecto de esto se debe mencionar que se prevé que irán en retirada ya que los instrumentos de planificación municipales y ministeriales desfavorecen este tipo de usos para el sector debido al deterioro y poco aporte directo a la comunidad que producen.

En cuanto a equipamiento presente, el sector cuenta con colegios, farmacias y servicios en general, y se encuentra cercano a dos centros de salud de escala metropolitana como lo son el Hospital San Borja por el norte y el complejo hospitalario Barros Luco Trudeau por el sur.



Figura: Comuna de Santiago / Límites.
Fuente: Elaboración propia.



Barrio Franklin, zonas comerciales y puntos culturales.
Fuente: Elaboración propia.



Figura: Usos de Equipamiento dentro del barrio y sus alrededores
Fuente: Elaboración propia.

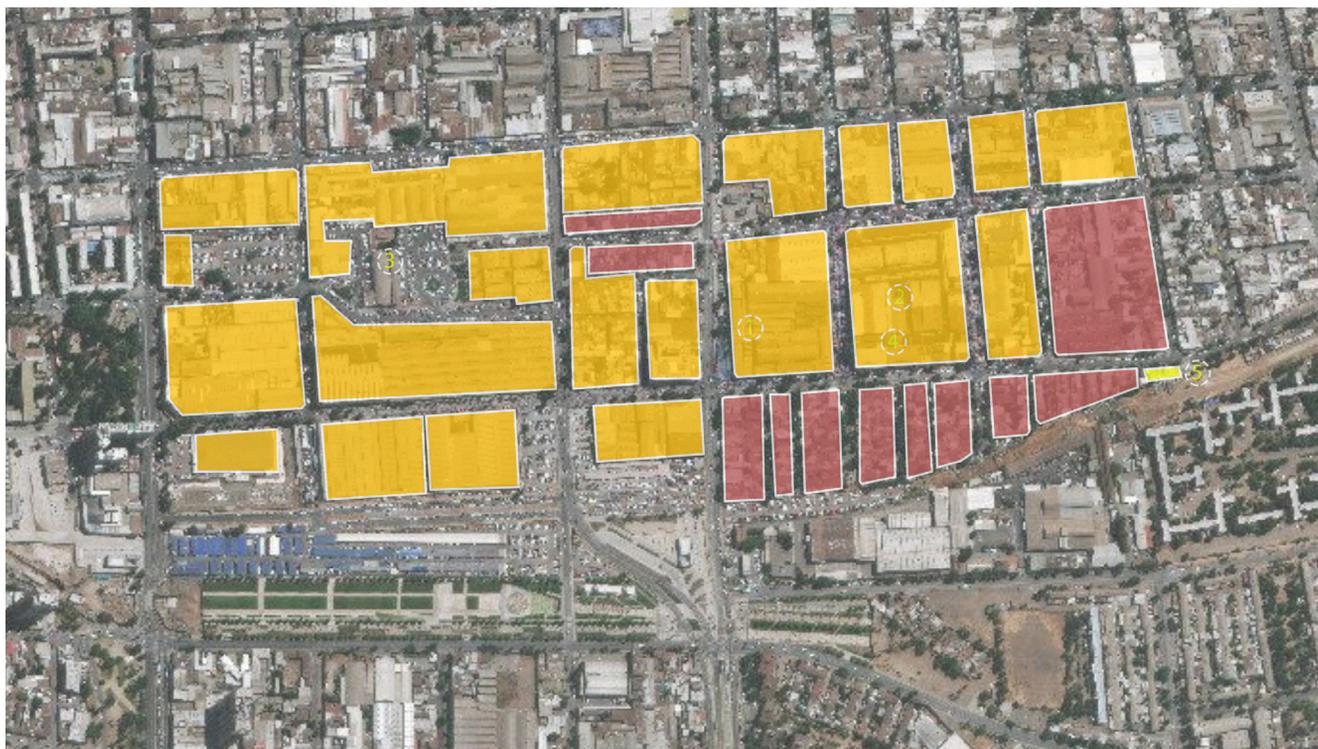


Figura: Superposición de usos Residencial, Comercial y Cultural.
Fuente: Elaboración Propia en base a imagen satelital Geo Portal

Vacíos Urbanos

Como puede observarse el sector se encuentra casi totalmente ocupado por construcciones, abarcando en la mayoría de los casos la manzana completa. Sin embargo, se presentan vacíos considerables en algunos sectores, los cuales en algunos casos están destinados a áreas verdes y espacio público, y en otros corresponden a estacionamientos. Estos vacíos se dan sobre todo en torno al límite sur, y constituyen entre sí un gran vacío mayor que genera una discontinuidad urbana en cuanto al uso comercial y a los flujos peatonales predominantes.

Diagnóstico Urbano

Teniendo en cuenta lo anterior se establece que a nivel urbano se pueden identificar 5 elementos destacables que definen la situación del lugar:

- 1- Las estaciones de Metro se presentan como vínculo entre el barrio y la ciudad.
- 2- El Parque Intercomunal de la Aguada representa un fragmento de espacio público aislado de la trama.
- 3- Las vías estructurantes conectan al barrio en sentido norte sur con la ciudad, y la apertura de la avenida centenario da cabida a una nueva conexión oriente poniente a nivel de ciudad.
- 5- Los llenos caracterizan al barrio y los vacíos son estacionamientos por lo cual se transforman en espacios de desecho o no lugares.
- 6- Los límites comunales son marcados por las vías estructurantes y potenciados por los vacíos existentes, dándose una situación de discontinuidad espacial.



Fuente: Elaboración propia.

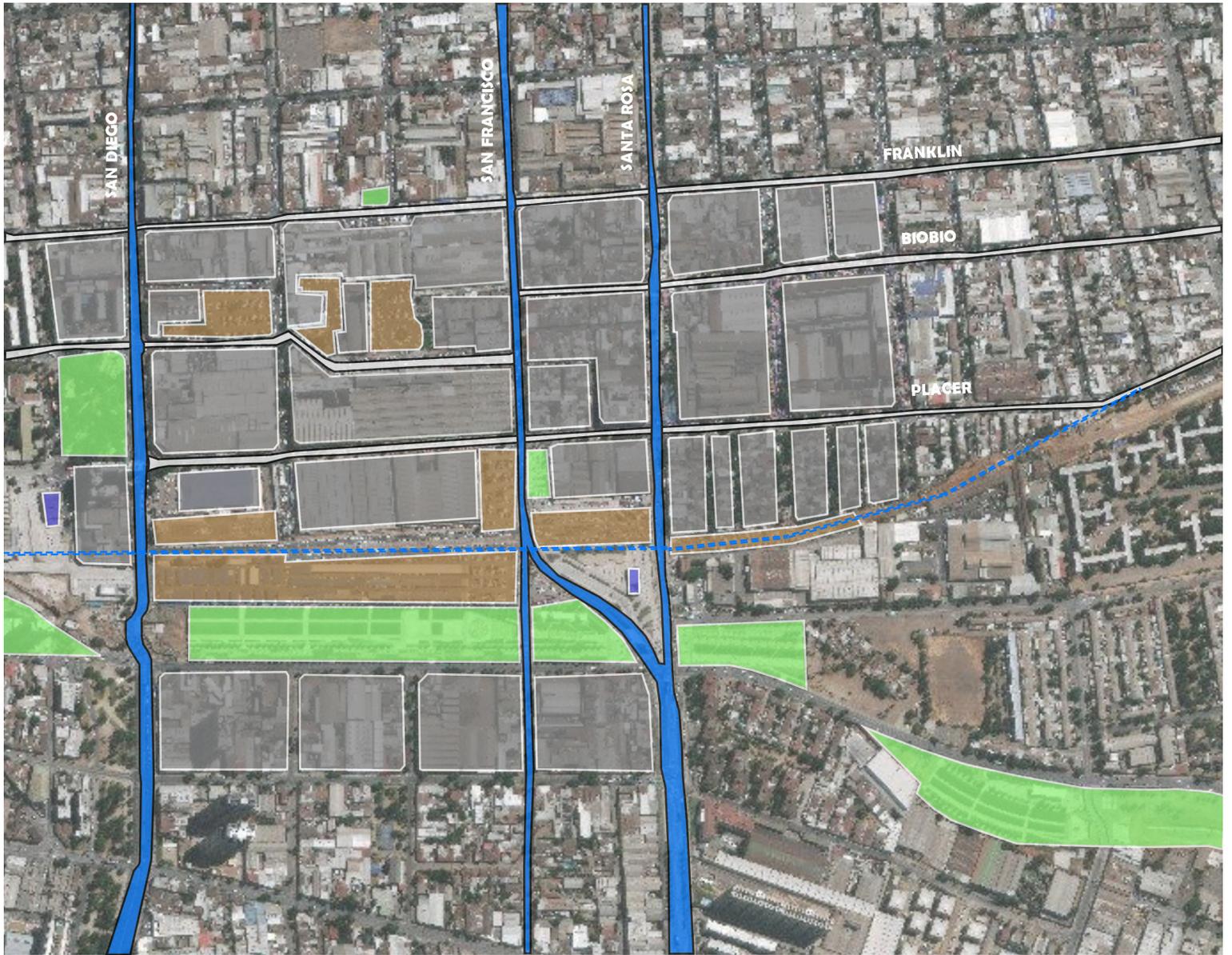


Figura: Visión Global del barrio a nivel Urbano resultado del diagnóstico
Fuente: Elaboración propia.

La Renovación Urbana y el barrio

Como se mencionaba anteriormente la ciudad de Santiago está siendo re densificada y por ende se ha ido dando un aumento de la inversión inmobiliaria en los últimos 20 años, sobre todo en edificios residenciales en altura. De esta forma se pueden destacar ciertas zonas en que esto ha proliferado en las cercanías del barrio, como el eje Avenida Matta y el Eje Gran Avenida, ubicados en zonas estratégicas en cuanto a conectividad y equipamiento. Hasta hace algunos años el barrio había quedado exento de este desarrollo, sin embargo el plan regulador de la comuna de Santiago favorece la construcción en altura en las zonas especiales en torno al eje Santa Rosa y San Diego.

Recientemente en la calle San Diego, desde Avenida Matta, se encuentran edificios residenciales en altura, lo cual se prevee que podría extenderse hasta el barrio Franklin, y eventualmente también por Santa Rosa. Especialmente llama la atención lo que podría pasar en torno a la zona sur del barrio, que posee grandes atractivos para la inversión como lo son la nueva estación de metro Bio Bio y el parque Inundable La Aguada.

Estos procesos de urbanización y desarrollo son inminentes, y (como se explicará más adelante) son percibidos como algo negativo por los residentes, principalmente por las características morfológicas de las nuevas construcciones. Principalmente se percibe como problemática la inserción de los edificios en su contexto inmediato y su cerramiento hacia el espacio público, lo que va generando límites tajantes entre lo interior y exterior, dejando este ultimo espacio como desprovisto de vigilancia y valor.



Figura: Macizo residencial ubicado en Avenida San Diego

Fuente: Elaboración propia.



Figura: Visión de skyline hacia el sector sur de la ciudad desde techo galpón Víctor Manuel.

Fuente: Elaboración propia.



Figura: Nueva estación de metro Bio Bio

Fuente: Elaboración propia.

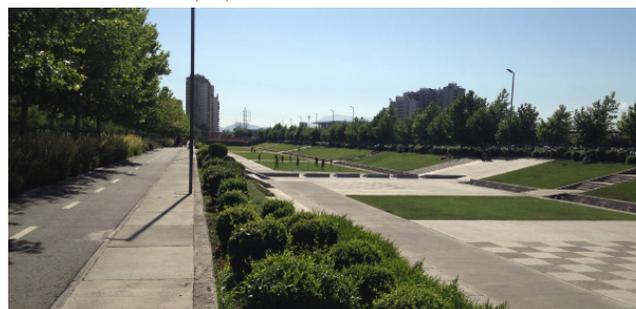


Figura: Parque Intercomunal Víctor Jara / Inundable La Aguada

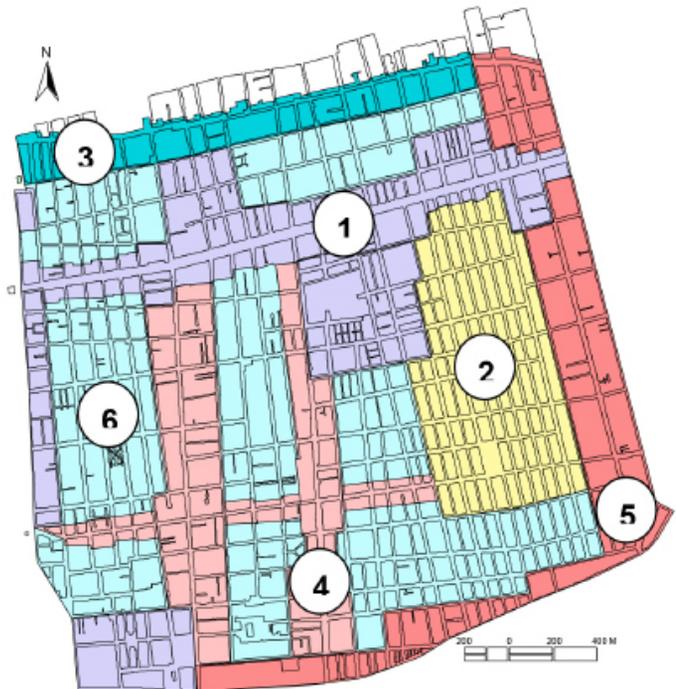
Fuente: Elaboración propia.

Percepción y proyección

Se considera importante plantear una propuesta coherente con los nuevos requerimientos de los nuevos usuarios, pero a la vez se tiene en consideración a los usuarios tradicionales, en este caso los habitantes del sector. Para esto se exponen a continuación algunos resultados de la consulta ciudadana realizada por la asesoría urbana de la comuna de Santiago el año 2013, en el marco de la propuesta de cambio en el plan regulador. En este caso se consultó a los habitantes del cuadrante sur oriente de la comuna, acerca de temas como percepción del entorno, seguridad y visiones futuras del barrio. Según el plano de intenciones urbanas resultante de la participación ciudadana y la propuesta municipal, el sector en donde se trabajará está proyectado como una zona de renovación en altura.

Respecto del barrio en particular se realiza un foda en donde se destaca como fortaleza la centralidad, el patrimonio intangible y la centralidad, mientras que como debilidad se establece el deterioro y escasez de áreas verdes. Como oportunidad surge el anillo vial del bicentenario, con su respectiva densificación, pero además se detecta la amenaza de que los edificios nuevos que se nieguen al espacio público y establezcan un conflicto con lo existente.

PLANO DE INTENCIONES URBANAS



- Zona de protección patrimonial (histórico y arquitectónico)
- Zona de protección de la identidad barrial preferentemente residencial
- Zona de usos mixtos restringidos y de baja densidad
- Eje preferente de equipamiento (uso comercial y talleres relacionados)
- Ejes de usos mixtos, con renovación en mediana altura
- Zona de renovación en altura, con usos de vivienda, equipamientos y act. productivas restringidas

Fuente: Informe Asesoría Urbana Comuna de Santiago

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> - Existencia de patrimonio histórico intangible. - Presencia de equipamiento completo - Valoración de los residentes de las plazas comunales y vecinales - Sectores con Identidad Barrial - Centralidad - Accesibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> - Proyectos del Bicentenario (Parque Inundable Zanjón de la Aguada, Anillo vial del Bicentenario) - Espacios públicos amplios (veredas, platabandas, aceras) - Reacondicionamiento de ejes troncales del Transantiago 	<ul style="list-style-type: none"> - Deterioro y degradación de las actividades (Cambios de destino de vivienda a industria, comercio y bodega, Abandono de edificaciones, demolición, antenas de telecomunicaciones) - Patrimonio construido antiguo, en regular y mal estado de conservación. - Escasez de áreas verdes. - Espacios residuales abandonado 	<ul style="list-style-type: none"> - Excesivo número de actividades productivas. - Aparición reciente de edificios de viviendas en altura, permitidos por el PRCS. - Usos y actividades conflictivas (café con piernas, prostitución, comercialización de productos robados, desarmaduras) - Edificios que se niegan al espacio público - Incorporación de tipologías discordante, galpón.

Figura: FODA cuadrante sur oriente comuna de Santiago.

Fuente: Elaboración propia en base a informe Asesoría Urbana Comuna de Santiago.

Aproximación Social

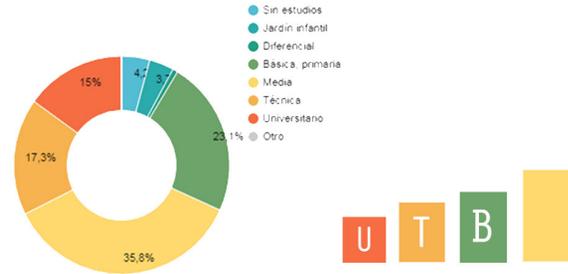
Caracterización del habitante

Quienes componen humanamente el barrio podríamos clasificarlos en residentes, comerciantes y visitantes, los dos primeros son usuarios constantes y predominantes, los visitantes predominan los fines de semana.

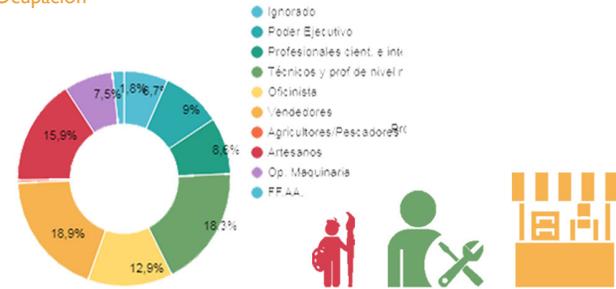
En cuanto a los residentes, según el censo de 2017 en a comuna de Santiago, la mayor cantidad de habitantes son hombres y mujeres de 25-29 años, seguidos por el grupo de 30-34 años. Se observa un alza de la población adulta joven e infantil, y un descenso de los adultos mayores. Enfocándonos en el sector específico a intervenir, se encuentra que estos datos coinciden. y se puede agregar que e grupo económico predominante es el D, que el nivel de escolaridad es mayormente Educación media seguido de Educación Básica. Otro dato importante es que en cuanto a ocupación predominan los comerciantes, seguido de los especialistas técnicos y luego artistas o artesanos. Estos datos coinciden con los usos que se pueden observar en terreno en el barrio, por lo cual se deduce que muchos de los residentes del barrio también trabajan en él.

Además de los residentes, al ser el barrio marcadamente comercial, los comerciantes y los visitantes forman una gran parte de la masa humana que compone el barrio, por lo cual en este sector, a pesar de ser el menos densamente poblado de la comuna, se debe considerar el flujo de personas en el barrio durante las semanas y fines de semana.

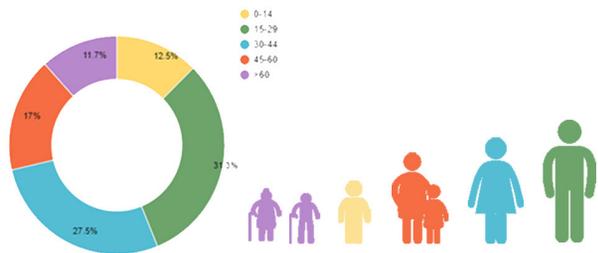
Nivel de escolaridad



Ocupación



Edad



Nivel socioeconómico

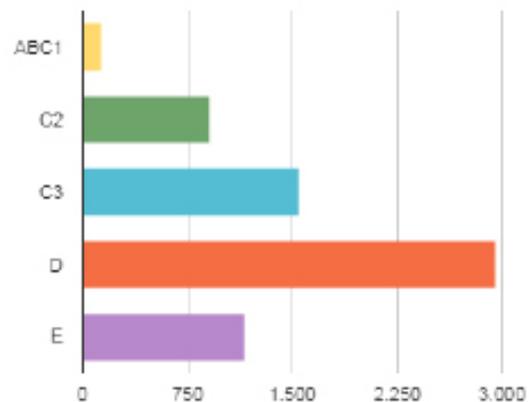


Figura: Esquemas extraídos de mientorno.cl

Organizaciones Sociales y Culturales

Dentro del barrio existe una activa organización social, partiendo desde la comunidad residente hasta los comerciantes. La junta de vecinos adelante y progreso reúne a los residentes, está a cargo de la radio franklin y de un centro comunitario, y se encuentra constantemente activa realizando eventos abiertos que generen nexos entre los distintos actores del barrio. También existe una organización comercial mayor, la cámara de comercio del barrio Franklin, y además cada galpón cuenta con una organización propia, que por su parte organiza y planifica actividades abiertas para la comunidad.

Es destacable esta forma en que el barrio se abre hacia la ciudad, a través de diferentes iniciativas que parten desde los habitantes en un afán de potenciar el valor del barrio y atraer a nuevos visitantes. Una muestra de eso es la realización de la bienal de arquitectura número XXI que se desarrollará dentro del barrio, pues según la organización se busca mejorar el contacto de la bienal con la ciudadanía, pues siempre se había dado dentro de un edificio en donde se daba la dinámica de entrar y salir, en cambio en el barrio existe una continuidad que incorpora a la ciudad, dándose así una mixtura social y cultural ¹.

Así podemos establecer que el barrio convoca por sí mismo, y en la cultura se mantiene presente sobretodo por los actos que se desarrollan en él constantemente.

¹ Palabras de Humberto Eliash, presidente del colegio de arquitectos, acerca de la realización de la XXI Bienal de arquitectura en el barrio Franklin, en Seminario de regeneración de barrios ¿Cómo co-diseñamos ciudad? organizado por Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 01 de Octubre del 2018



MEDITA EN SANTIAGO

A SUMAR ENERGÍAS EN CUERPO Y ALMA

Teje fundador | Meditación en el mural del techo del Paredón Víctor Manuel

DOMINGO 15 DE ABRIL
10:30 hrs.
¡gratuito!



Figuras: Afiches de algunos de los eventos realizados en el barrio en los últimos 2 años.

Fuente: Google.

Aproximación Arquitectónica

Dentro del barrio y sus alrededores se encuentran construcciones de tipo residencial, comercial e industrial. Las construcciones residenciales tienden a ser viviendas de fachada continua de 1 a 2 niveles dentro del barrio, y edificios aislados de 5 o más pisos en los alrededores. Las construcciones comerciales menores son en forma similares a las viviendas, de 1 o 2 pisos y de fachada continua.

Lo que marca la diferencia es la construcción comercial de mayor envergadura, intimamente ligada con los orígenes industriales del barrio. El barrio tuvo un pasado industrial cuyo legado son el sector del matadero, las poblaciones Huemul y más recientemente los galpones, dentro de los cuales se desarrollan las actividades de mercado persa.

Dentro del barrio destacan por su valor arquitectónico histórico el sector del matadero, que es zona de conservación histórica y que contiene varios inmuebles de conservación histórica, como el antiguo pórtico de acceso o los edificios originales destinados a matadero. Otro sector particular es lo que corresponde al colindante barrio huemul, zona de conservación histórica que cuenta con iconos arquitectónicos y culturales como el teatro Huemul, la población Huemul I y II, y la parroquia Santa Lucrecia

Sin embargo se ahondará un poco más en lo que consideramos predominante en la experiencia espacial del barrio Franklin hoy en día: Los galpones comerciales, grandes naves que pasaron de albergar industria a comercio.



Figura: Construcciones comerciales de escala menor.
Fuente: Elaboración propia.



Figura: Pórtico Matadero, inmueble de conservación histórica.
Fuente: Elaboración propia.

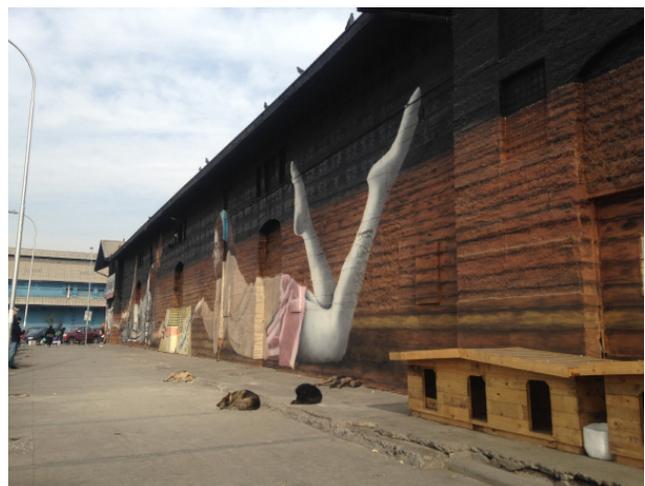


Figura: Mural en Edificio Interior Matadero.
Fuente: Elaboración propia.

Los galpones comerciales son grandes unidades físicas identificables como un gran todo que a la vez se compone de una gran cantidad de locales particulares, y por lo general tienden a abarcar la manzana completa y ser atravesados por varios flujos de circulación, formando un gran entramado. Se analizaron en particular tres manzanas que dan cuenta de la situación espacial exterior que se repite en todos ellos.

Manzana 1- Persa del Mueble: Ubicada entre Placer, Centenario, Arturo Prat y San Francisco. Esta manzana se encuentra ocupada casi completamente por dos galpones interconectados entre sí. En sus costados oriente y sur existen un vacíos que es ocupado por estacionamientos.

Manzana 2- Persa Mujeres: Ubicado entre Placer, Centenario, San Francisco y Santa Rosa. Esta Manzana se encuentra compuesta por varios galpones pequeños independientes y algunos locales comerciales. En el costado sur de la manzana hay un vacío que es ocupado para estacionamientos.

Manzana 3 - Persa Santa Rosa: Ubicado entre Bio bio, Placer, Santa Rosa y Victor Manuel. Esta manzana está compuesta por un gran galpón y varios galpones pequeños aledaños, que funcionan interconectados. En la esquina Nororiente existe un vacío que actualmente es ocupado por una feria organizada los fines de semana.



Figura: zonas denominadas galpones.

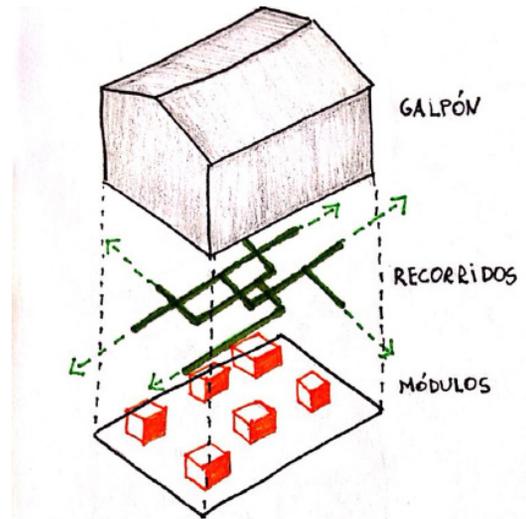
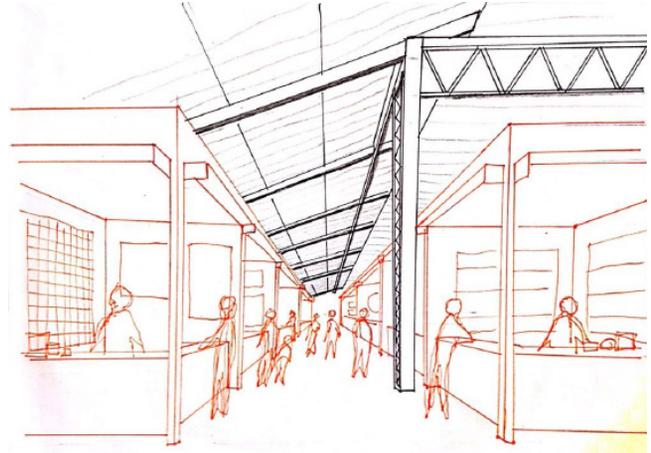
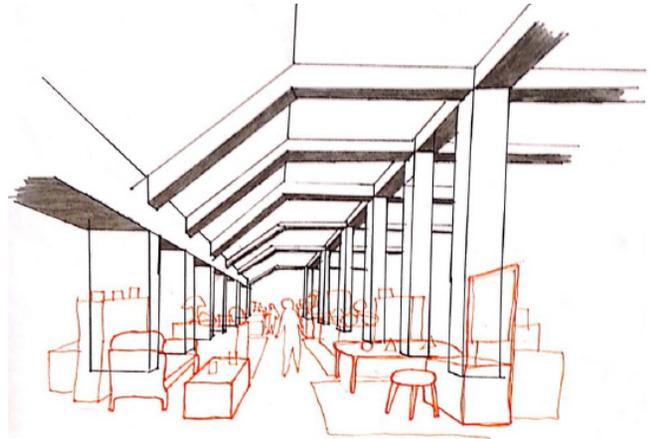
Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital google earth.



Espacialidad

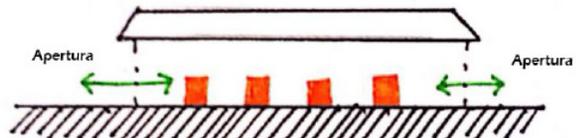
Los Galpones Comerciales, como unidad completa ofrecen una experiencia espacial interior para todos los usuarios del barrio. Como característica predominante podemos mencionar la estructura con planta libre, tratándose de amplios espacios, en algunos casos con pilarización de hormigón o de acero y en otros con una estructura perimetral, favoreciendo así la posibilidad del traspaso, el dinamismo y diversidad de uso. Como lo hemos mencionado, los galpones fueron planteados como infraestructura industrial, y al día de hoy, a pesar de haber cambiado de uso, continúan cumpliendo un rol de soporte, en este caso a diferentes actividades de venta cuyos requerimientos son diferentes según el producto. En este sentido podemos mencionar que tanto la estructura de planta libre como las holgadas alturas propician que prácticamente cualquier producto pueda ser albergado y vendido en estos lugares, y que además se puedan realizar otro tipo de actos como exposiciones, conciertos y zonas de comida.

A nivel de recorridos, el galpón, debido a sus características mencionadas, permite el libre tránsito dentro del mismo, y debido a los múltiples accesos favorece el traspaso interior exterior, de tal manera que en los sectores en que se encuentran los galpone se va formando una red interconectada de recorridos, muy parecido a lo que ocurre en el centro de Santiago con las galerías mencionadas en el capítulo anterior. De esta manera, podemos establecer la espacialidad del galpón desde tres elementos: El galpón, los recorridos, y los módulos. Además se identifican tres características fundamentales a considerar a la hora de proyectar las cuales son las siguientes:



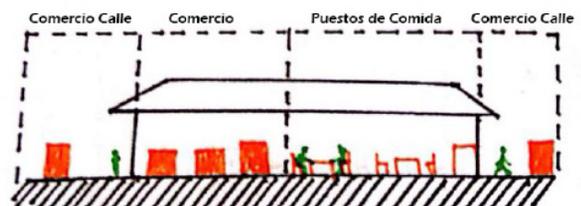
2

Continuidad Interior Exterior



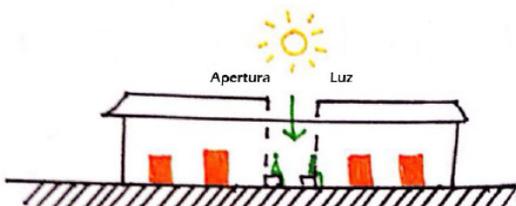
3

Diversidad Programática



1

Espacios de apertura interior



Elección de terreno

Luego de analizar el sector, y según lo planteado por el aula de título, en que se insta a realizar un masterplan para una manzana mixta, se decide el terreno en base a los siguientes criterios que se consideran importantes:

- Ubicación estratégica en relación al borde sur, metro Biobio, y Parque Inundable la Aguada.
- Existencia de vacíos (estacionamientos).
- Oportunidad de generar centralidad en relación a los diferentes elementos predominantes del barrio.
- Manzana con pocas construcciones, sin relevancia patrimonial o arquitectónica.
- Manzana con un nivel de deterioro físico y visual.
- Normativa municipal favorable para la densificación.

Es por esto que se decide trabajar en la manzana ubicada entre las calles Santa Rosa, Placer, San Francisco y Centenario (Manzana 2 en subcapítulo Galpones). Esta cuenta con las condiciones anteriormente señaladas, se encuentra inmediatamente frente al metro, el cual a su vez se conecta directamente con el parque. En su interior alberga principalmente Un Galpón, una fábrica de colchones, varios locales comerciales pequeños, una plaza y estacionamientos.



Figura: Criterios de elección de terreno.

Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital google earth.

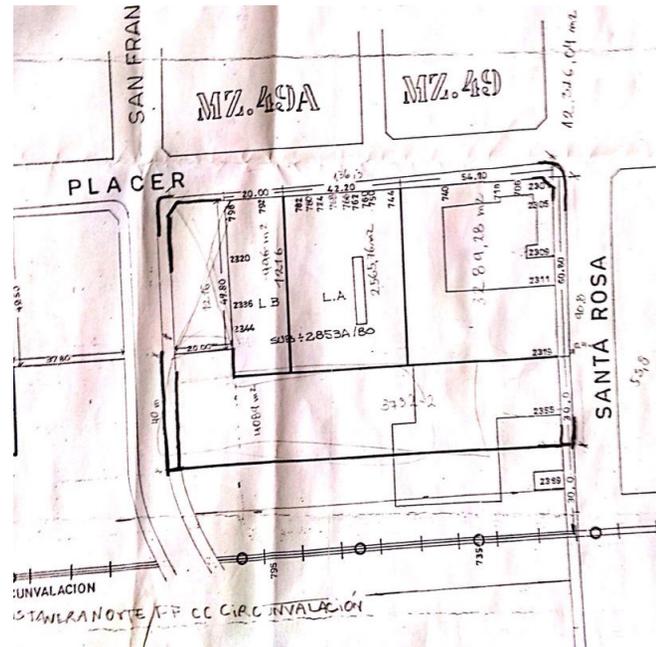


Figura: terrenos de la manzana a trabajar.

Fuente: Dirección de Obras Municipales comuna de Santiago

Calle Placer

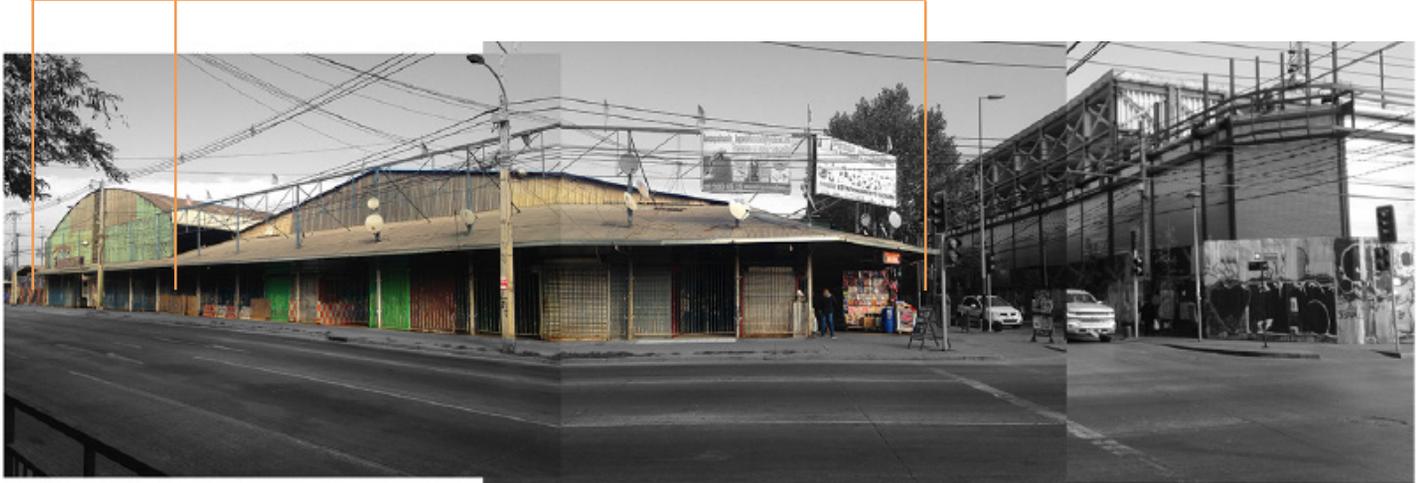
Galpón



Avenida Santa Rosa

Estacionamientos

Galpón



Fuente: Elaboración Propia

Calle San Francisco

Locales de comida y computación

Estacionamientos



Plaza Dura

Fuente: Elaboración Propia

Fábrica de colchones

Local Computación

Local Ropa Americana

Local Computación



Fuente: Elaboración Propia

Características de la manzana

Los siguientes esquemas muestran el análisis del sector realizado por la Asesoría Urbana de la municipalidad de Santiago en el contexto de la propuesta de cambio de Plan Regulador.

Año de construcción

Las construcciones de la manzana son relativamente recientes en relación al barrio. Cabe destacar que la porción inferior de terreno que data de 1901-1930 corresponde a un sitio eriazó por lo que no representa antigüedad en cuanto a construcción.



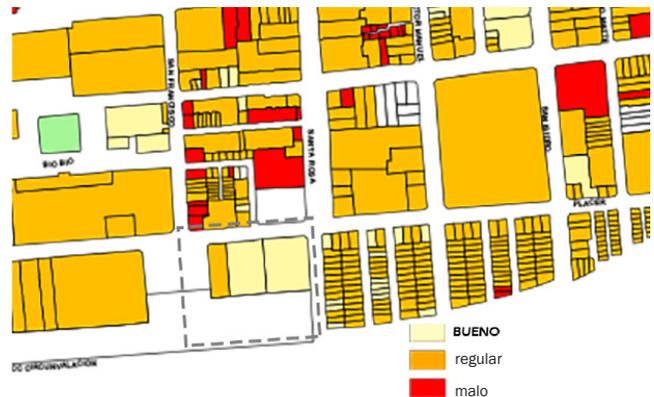
Calidad de la construcción

Las construcciones de la manzana tienen un nivel 2 en calidad lo cual corresponde a un buen nivel en relación al barrio considerando que el nivel 1 es el más alto.



Estado de conservación de la construcción

El estado de conservación de las construcciones de la manzana va de regular a bueno, lo cual va en concordancia con lo que sucede en el resto del barrio.

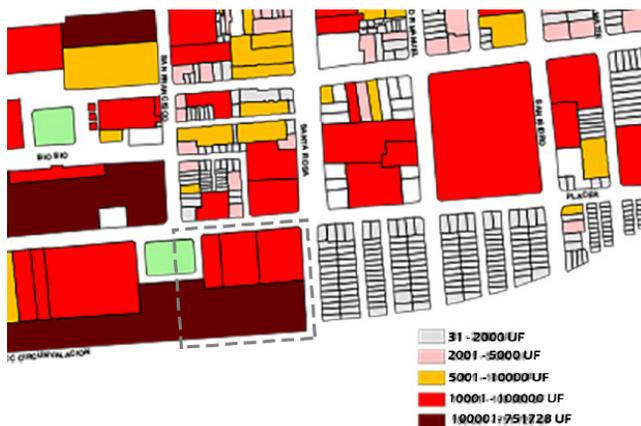


Avalúo Fiscal

Los precios de los terrenos en la manzana son particularmente altos, lo que evidencia su potencialidad para construir debido a su proximidad al metro y además da cuenta debido a ser una de las zonas del barrio con mayor posibilidad de densificación según plan regulador.

Materialidad de la construcción

Las construcciones de la manzana tienen una materialidad diversa que coincide con la diversidad existente en el barrio, contando con hormigón armado, albañilería y estructura metálica en este caso.



Aspectos Normativos

El terreno escogido se encuentra ubicado entre dos zonas especiales del plan regulador comunal. Por la parte Norte el terreno se encuentra dentro de la zona B15c , y la porción del sur corresponde a la zona B15b1. La primera zona mencionada establece edificación continua y una altura máxima acorde a las alturas máximas actuales del barrio, en cambio la segunda permite edificación aislada con mucha mayor altura y constructibilidad, de manera que así se deduce que esta zona está planteada desde el municipio como un área a densificar con edificación en altura.

Al darse una función de terrenos puede utilizarse un aumento por Conjunto Armónico según el artículo 2.6.4 de la O.G.U.C., y también existe un incremento planteado por el municipio al dar cumplimientos a ciertas normas urbanísticas (Ver anexo I). En este proyecto haremos uso del segundo criterio de incrementos.

En cuanto al terreno en específico, existen dos características determinantes, una de ellas es la proyección de un ensanche por Av. Santa Rosa, lo cual retranquea la línea oficial del terreno 20 mt y el otro es la existencia de un área verde por San Francisco que está proyectada a extenderse hasta el final del terreno, dejando un antejardín a 20 mt.

Una vez revisada la normativa queda en evidencia la inmensa potencialidad de construcción del terreno, lo cual concuerda con lo mencionado en sub capítulo de renovación urbana, pues el sector tiene todas las características para ser densificado.

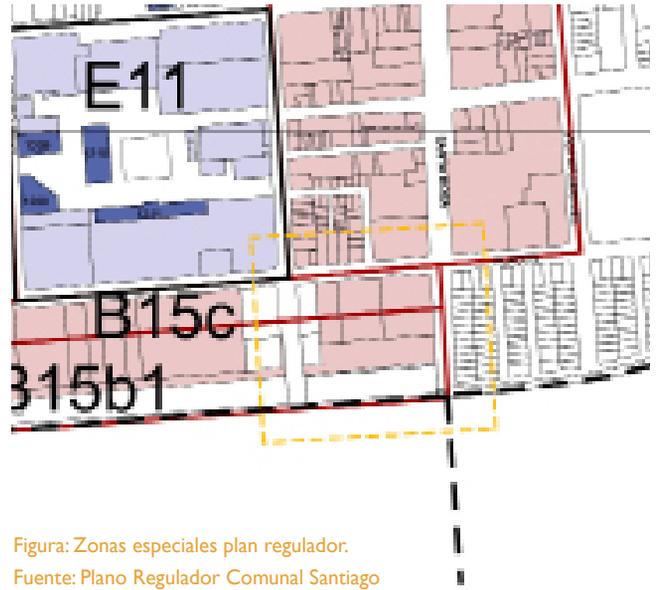


Figura: Zonas especiales plan regulador.
Fuente: Plano Regulador Comunal Santiago



Figura: Condiciones normativas del terreno.
Fuente: Observatorio Urbano Comuna de Santiago.

Coef. Ocupación de suelo	Vivienda / Educación Superior		Incremento por Conjunto Armónico O.G.U.C. 2.6.4	Incremento Normativo por cumplimiento de normas urbanísticas	
	B15C	B15B1			
Coef. Máximo de Constructibilidad	B15C	0,7	aumento 50%	3	2,7
	B15B1	0,7		7,2	6,9
	B15C	3,1		4,65	3,8
	B15B1	7		10,5	9,1
Densidad Máxima (Hab/Há)	B15C	1140		1600	
	B15B1	2740		3940	
Sistema de Agrupamiento	B15C	Aislado			
		Pareado Continuo			
	B15B1	Aislado			
Altura Máxima (m)	B15C	14	aumento 25%	17,5	18
	B15B1	30,5		38,125	45,5

Figura: Normativa aplicada a terreno a trabajar.
Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanza Local Plan Regulador de Santiago

CAPÍTULO 4



PROYECTO

En este capítulo se analizarán los antecedentes propios del lugar en donde se ha decidido trabajar. Dicha información fue recopilada en base a documentación al respecto, en base a la observación directa mediante visitas a terreno y a la asistencia a eventos culturales y seminarios en el lugar o acerca de este. Esto sentará las bases para la toma de decisiones a la hora de proyectar. Se realizará un análisis desde 5 aspectos, llendo de lo macro a lo micro, para establecer así un diagnóstico integral del lugar.

Propuesta Metodológica

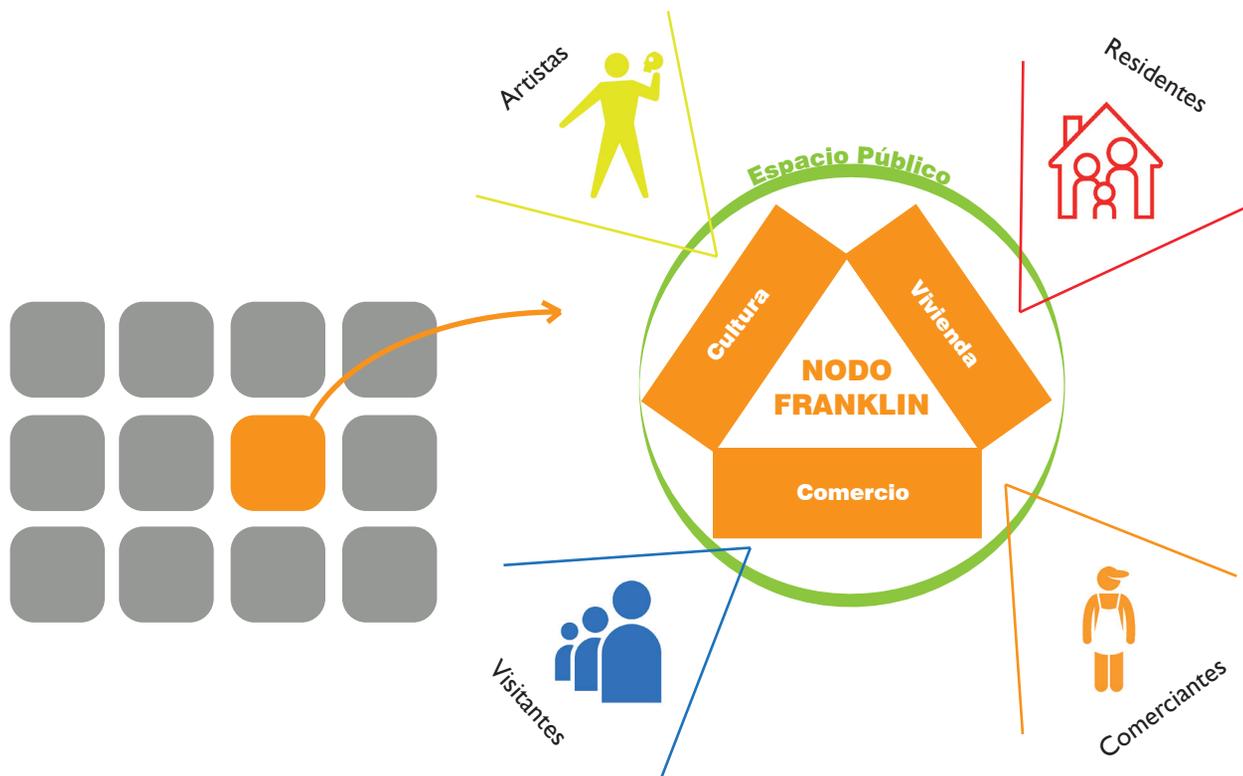
Atendiendo a las necesidad de re centralización detectada en la ciudad, con su consiguiente densificación en las comunas céntricas de Santiago, el presente proyecto propone una configuración urbana y espacial para una manzana con usos mixtos en un barrio céntrico e histórico de la ciudad. Por lo cual se toma como base el proyecto del bicentenario anillo interior de Santiago, en el contexto de pericentralidad y en conjunto con otras manzanas ubicadas en lugares estratégicos en esta zona de borde interior, de manera que este proyecto conforma uno de una serie de posibilidades de proyectos detonantes.

Se parte de la premisa de que la manzana puede ser una representación de ciudad, conteniendo su diversidad de usos, de tal manera que cada manzana en sí misma puede ser un elemento autónomo, y en conjunto se puede configurar un entramado de manzanas con diferentes vocaciones pero con la misma característica de mixtura.

De esta manera y según lo recopilado, se propone que cada proyecto de manzana considere tres ejes para su

reformulación:

- Los usos presentes: Se debe considerar los usos que dan identidad al sector, ya la manzana misma, y considerar su relevancia, para evaluar si deben ser incluidos en la nueva propuesta.
- La preexistencia física: Es importante evaluar lo existente en la manzana según relevancia patrimonial, cultural o arquitectónica, para proponer su permanencia o no.
- Las necesidades programáticas: El sector debe ser evaluado también en cuanto a sus carencias, por lo cual debe considerarse dentro de la propuesta aquello que falta y que se hace necesario.
- Vocación futura: Se deben considerar los planes estatales y municipales que propician un cambio dentro del sector, y también las tendencias de crecimiento de la ciudad para prever la situación futura de la manzana.
- Espacio Público: Para tener una sustentabilidad en el tiempo en cuanto a calidad de vida se propone entregar parte del espacio interior a la ciudad, adhiriéndose así a los recorridos y dinámicas espaciales de cada lugar.



Propuesta Conceptual

En base a estos criterios, pueden darse diferentes combinaciones, en que por ejemplo pueda mantenerse la preexistencia y además proponer nuevos usos, o en que se propongan los usos actuales del sector sin agregar nuevos, o también diferentes niveles y configuraciones de espacio público. Según esta metodología propia es que se realiza la propuesta conceptual en donde se reúnen los siguientes fundamentos:

1- Diversidad de uso: Dentro de este nuevo planteamiento se incluirán la vivienda debido a la necesidad de densificar, el comercio por la vocación actual del barrio, y la cultura para potenciar el incipiente desarrollo que está ha tenido en el sector.

2- Espacio Público: atendiendo a la escasez de espacios de permanencia dentro del dinamismo del barrio, se propone hacer de la manzana un gran espacio público traspasable respondiendo a los elementos existentes, y con estancias en beneficio de habitantes y visitantes del barrio. De esta manera se establece el principio de plantear el vacío como una posibilidad de multifuncionalidad.

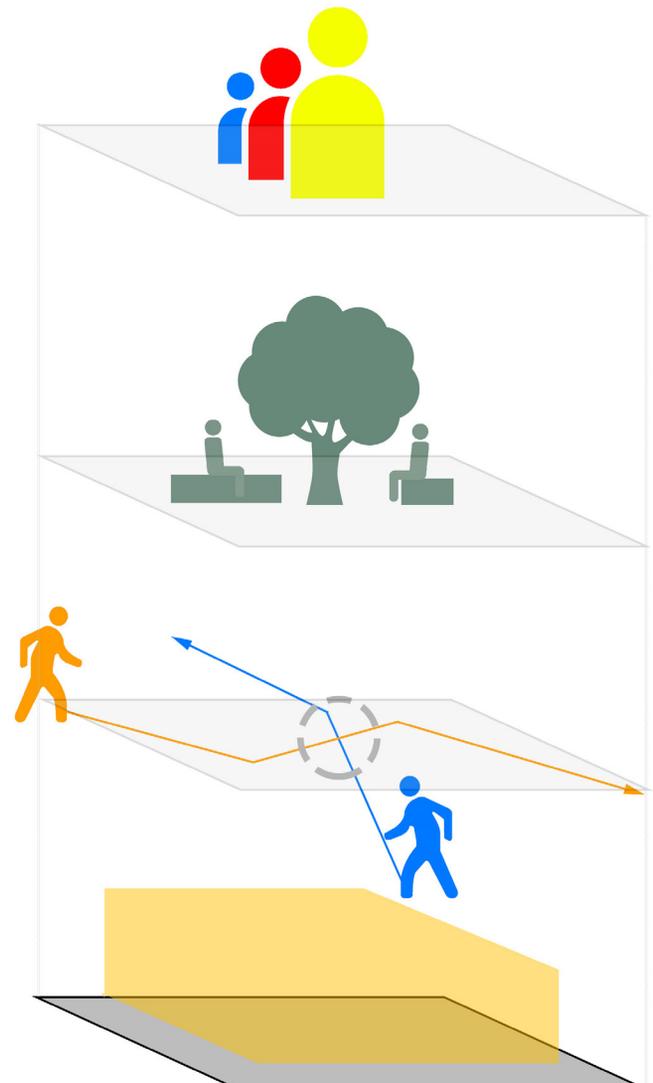
3- Nodo: Considerando los puntos anteriores, y atendiendo a la ubicación estratégica de borde sur del barrio, la manzana pretende transformarse en un nodo de acceso, que tome los flujos existentes y propicie ciertas conexiones espaciales, dando a la vez un espacio multipropósito adaptable a los requerimientos actuales del espacio público.

4- Remplanteamiento total de la manzana: Considerando lo existente y debido a no tener valores particulares a nivel patrimonial, cultural o arquitectónico, se decide no mantener lo construído en beneficio de generar una nueva configuración espacial total. Sin embargo, y pese a que la manzana cuenta con una constructibilidad extremadamente alta, se restringirá la altura hasta un punto en que el proyecto sea concordante con su entorno.



Esquema Intención Urbana: NODO.

Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Elaboración propia.

Propuesta programática

La propuesta es generar el centro comercial, residencial y cultural Nodo Franklin, propuesta en la cual se privilegia la diversidad de usos, según los usos existentes y requeridos.

Uso Comercial

El barrio tiene una predominancia del uso comercial, tanto de locales comerciales individuales como de galpones comerciales con módulos en su interior. Comprendiendo que este uso es identitario del sector y es coherente continuar por la senda de lo que desde la década de los 80 ha funcionado, se propone potenciar el comercio dentro de la manzana a través de la réplica de tres modalidades comerciales existentes dentro del barrio. Cabe destacar que dentro del mismo uso comercial se privilegia la diversidad de tamaños y tipologías, para así dar cabida a mayor diversidad de requerimientos.

- Locales independientes: corresponde a locales comerciales independientes con bodegaje y servicios propios y con conexión directa al espacio público. Se proponen de 32 m² a 64 m², con una altura de 4,8 m.

- Módulos: replicando el sistema actual de agrupación de módulos en un gran espacio, los cuales van de los 4 m², se propone una zona de puestos de 16 m² cada uno, con servicios y bodegaje compartido. Dichos locales se proponen con una altura de 4,8 mt, con la posibilidad de construir un altillo en segundo nivel.

- Patio de comidas: como ha proliferado dentro del barrio el comercio gastronómico, se decide continuar por esa línea y se decide replicar los espacio de comedor dentro de los galpones, ofreciendo una serie de locales de comida en torno a un espacio central, con servicios particulares y zona de consumo compartida. Actualmente se pueden encontrar gran diversidad de tamaños en cuanto a restaurantes de este tipo, llenando de 16 m², 25 m² hasta 60 m². En este caso se propondrán locales desde los 36 m² a los 60 m².



Figura: Intensidad de comercio y oficinas en zona del barrio Franklin. Ver plano comunal en anexos I. Fuente: Informe Santiago Deseado.



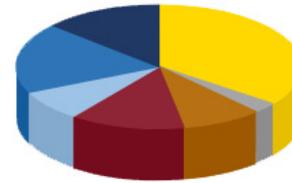
Figura: Esquema propuesta programática comercial. Fuente: Elaboración propia.

Uso residencial

Existe una impronta de densificar el sector, desde el municipio, desde el sector inmobiliario y su incipiente llegada desde la zona de Gran Avenida y Avenida Matta, y desde las nociones teóricas de recentralización. Por lo anterior es indispensable el planteamiento de viviendas dentro del proyecto.

Se considera la cantidad de personas que componen un hogar en la comuna de Santiago, lo cual corresponde a 2,2 personas según datos del censo 2017. Además se considera la composición de hogares, la cual es predominantemente unipersonal, seguido por hogares de parejas sin hijos, y luego parejas con hijos. De esta manera, y considerando que hay una predominancia de hogares unipersonales, se decide trabajar con los segmentos siguientes con núcleos familiares de 2 a 4 personas.

Se proponen entonces un edificio de vivienda colectiva con dos tipologías: 1 dormitorio para 2 personas y 2 dormitorios para 3 a 4 personas. El primer tipo tiene una superficie de 30 m² y el segundo 60 m². El edificio cuenta con programas complementarios a la vivienda en beneficio de los residentes: salones comunes, terraza, gimnasio, lavandería. También se encuentran los recintos de servicios como el hall de acceso, sala de personal, baño de personal, sala de basuras, bodegas y estacionamientos.



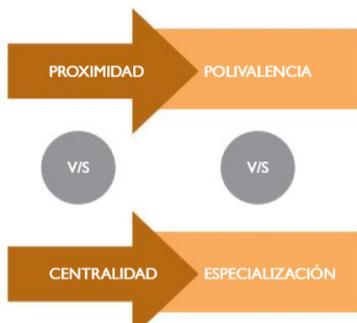
Fuente: Resultados para la comuna de Santiago, Censo 2017



Figura: Esquema propuesta programática comercial. Fuente: Elaboración propia.

Programa Cultural

Como se ha mencionado anteriormente, dentro del barrio han surgido en el último tiempo una serie de espacios dedicados al arte y la cultura, al mismo tiempo que el mismo espacio público del barrio funciona como soporte para las manifestaciones de esta naturaleza a través de actos específicos o la convocatoria más masiva de los eventos. Además se detecta que hay una escasez de espacios para el soporte cultural dentro del sector (Ver mapa). Los centros culturales pueden ser clasificados desde dos relaciones: proximidad/centralidad y polivalencia/especialización. Mientras los primeros tienen como fin principal la democratización de la cultura y la participación ciudadana local con diversidad de oferta, los segundos tienen como fin la conservación y desarrollo de grandes acciones artísticas especializadas. Dichas clasificaciones no son rígidas, y para este caso se apelará a la proximidad y polivalencia, pero rescatando la capacidad de convocatoria que da una centralidad. Los programas del centro estarán dirigidos a satisfacer la formación, creación, producción, distribución e intermediación, cumpliendo con la mayoría de los puntos de la cadena de valor de las artes y la cultura.

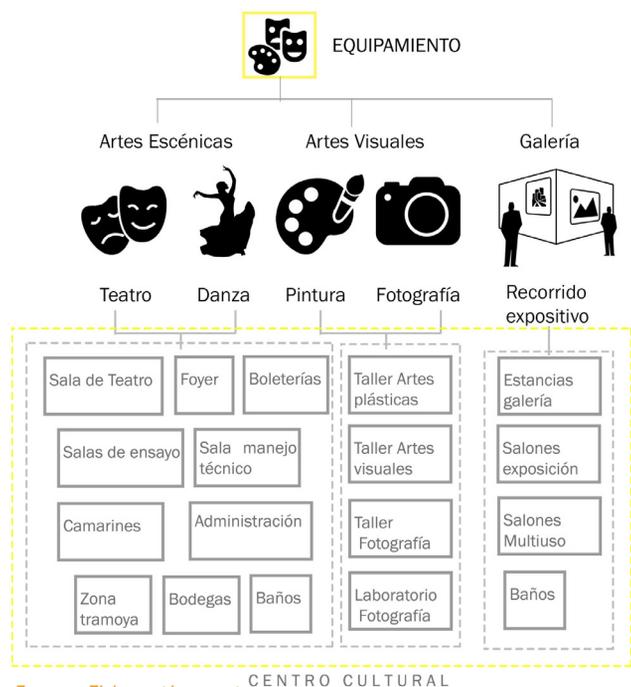


Fuente: Introducción a la gestión e infraestructura de un centro cultural comunal.

Por esto se propone un centro cultural el cual se desarrollará entorno a 3 ejes programáticos:

- **Galerías de exposición:** recogiendo la lógica de experimentación de las artes a través del recorrido por el barrio, en donde muros, calles y galpones van dando cuenta de diferentes manifestaciones artísticas, se propone una galería circulable que ofrezca distintas instancias de contemplación para los usuarios.
- **Teatro:** Se propone un teatro que de cabida a diferentes espectáculos para la comunidad barrial e intercomunal. Además, se complementa este programa con un espacio público de anfiteatro que acerque a la comunidad al espectáculo y que genere la posibilidad de apropiación.
- **Talleres:** Se proponen talleres a nivel comunal e intercomunal, que convoquen tanto a residentes como a nuevos usuarios del pericentro sur que quieran acercarse a las artes.

Es fundamental señalar que los 3 ejes de programas están interconectados y que se pretenden constituir como el nexo entre el barrio y la ciudad. Para esto se proponen grandes espacios flexibles públicos y semipúblicos que servirán como plataforma para distintos eventos culturales, lo cual le dará el sustento económico en el tiempo al centro.



Fuente: Elaboración propia.

Centros Culturales comuna de Santiago



- 1 Matucana 100
- 2 Biblioteca de Santiago
- 3 NAVE
- 4 Espacio Arte Yungay
- 5 Centro Cultural Teatro La Cúpula
- 6 Balmaceda Arte Joven
- 7 Centro Cultural Estación Mapocho

- 8 Centro Cultural La Moneda
- 9 Teatro Municipal de Santiago
- 10 Centro Comunitario Carol Urzúa
- 11 Biblioteca Nacional
- 12 Museo Nacional de Bellas Artes
- 13 Centro Cultural Gabriela Mistral GAM
- 14 Nodo Franklin

Estrategias Volumétricas

Estado Inicial

Como se ha mencionado, en favor de generar una propuesta consistente y en miras de las grandes posibilidades del terreno, se decide vaciar la manzana para trabajar sobre la superficie.

Posicionamientos en el terreno: Ocupación completa de la manzana

En base a lo observado en el sector, y siguiendo la tipología predominante, se decide hacer una ocupación de la manzana completa. De esta manera, y respondiendo a las alturas existente, se establece la altura del volumen inicial en 10 mt.

Retranqueamiento en Avenidas

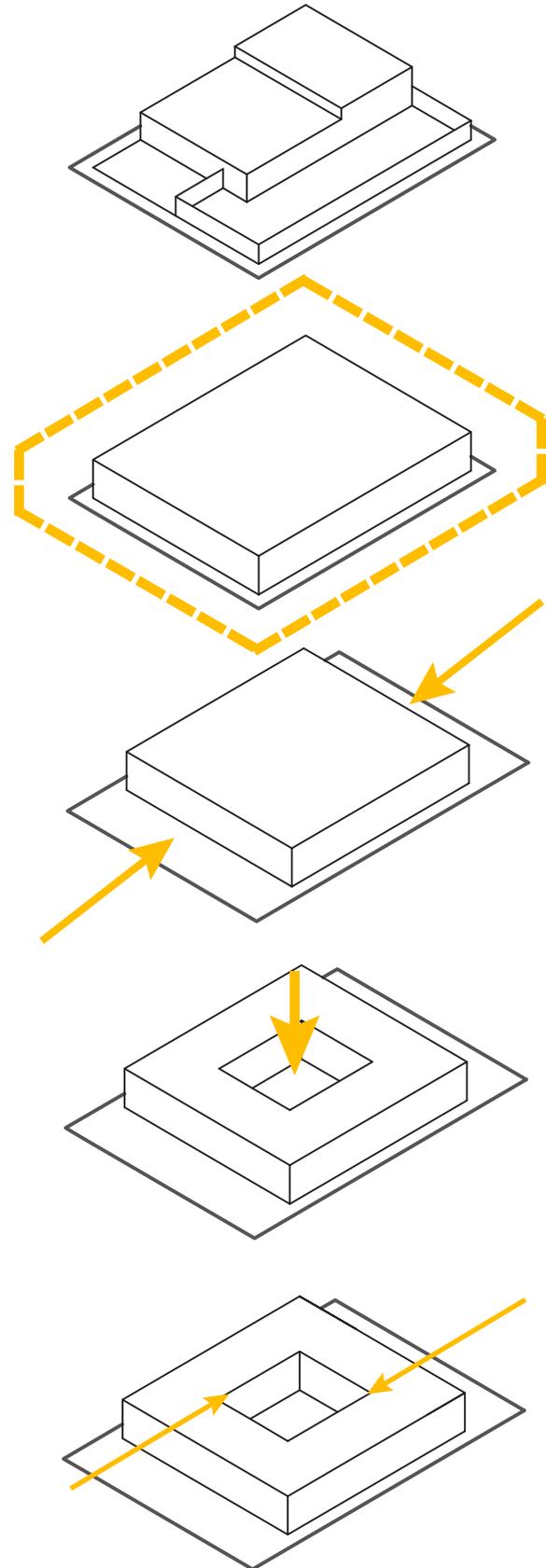
Respondiendo a las modificaciones a las exigencias de antejardín pro Avenida San Francisco y a la línea de expropiación por Avenida Santa Rosa, es que se retranquea el volumen 15 mt por cada costado, dejando dos plazas.

Patio Interior

Debido a la falta de vacíos y espacios de permanencia, es que se decide generar un vacío interior de plaza, y en torno a este vacío se distribuirán los programas.

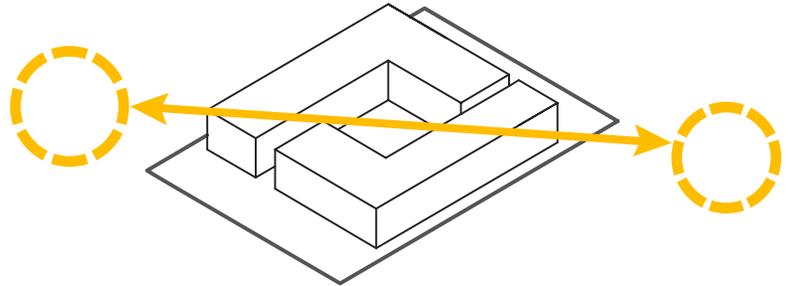
Separación Programática

Se decide distribuir el programa cultural y el comercial en dos partes del volumen, por lo cual se genera una separación, en donde el programa comercial queda volcado hacia el interior del barrio franklin, y el cultural hacia el borde sur, constituyendose como programa de acceso desde la ciudad.



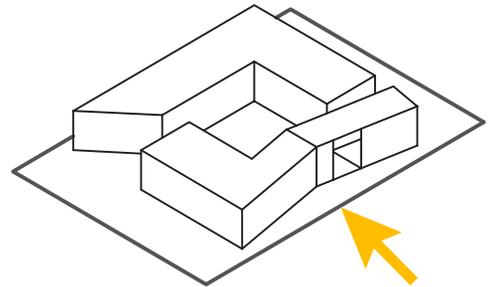
Quiebre

Se establecen puntos relevantes del barrio, en este caso el matadero y el metro Biobio y se genera una tensión que reconoce estos puntos en la inmediatez del terreno, cuya fuerza modifica el volumen quebrándolo.



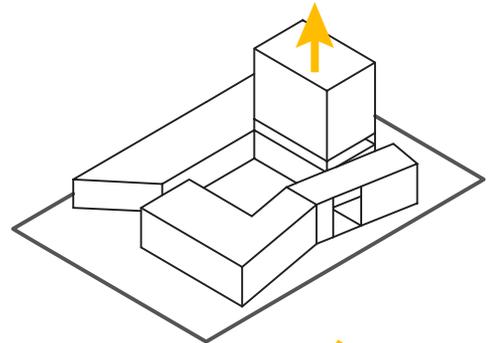
Ingreso Sur

El proyecto se enfrenta al límite sur del barrio, por lo cual se decide hacer un gesto de entrada desde el sur hacia la manzana para abarcar los flujos provenientes tanto del metro como el parque y las comunas aledañas.



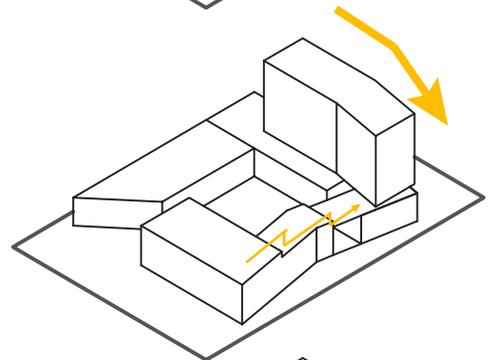
Viviendas

Se establece ubicar un volumen de viviendas proyectado uno de Iso costados del volumen hacia arriba, en sentido norte sur y en el lado más concurrido que es Avenida Santa Rosa.



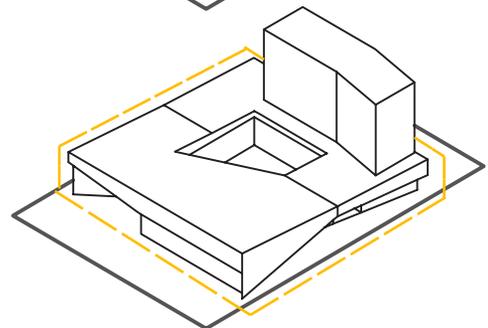
Prolongación

Para articular el volumen superior con los inferiores se extiende el volumen de viviendas dando un quiebre siguiendo la lógica del volumen cultural. A la vez se produce un escalonamiento del volumen cultural hacia el sector de Avenida San Francisco de manera de equilibrar el gesto anterior y generar una diferenciación del resto de la placa.



Cubierta

Una vez definida la expresión volumétrica de los programas, se decide generar una cubierta que unifique y le de una característica identitaria al proyecto. De esta forma se busca responder a una lógica morfológica pre existente en el barrio.



Estrategias Arquitectónicas

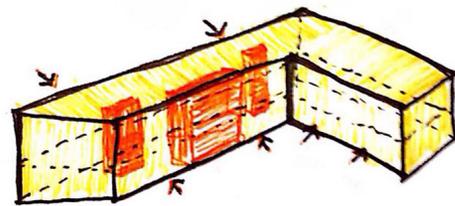
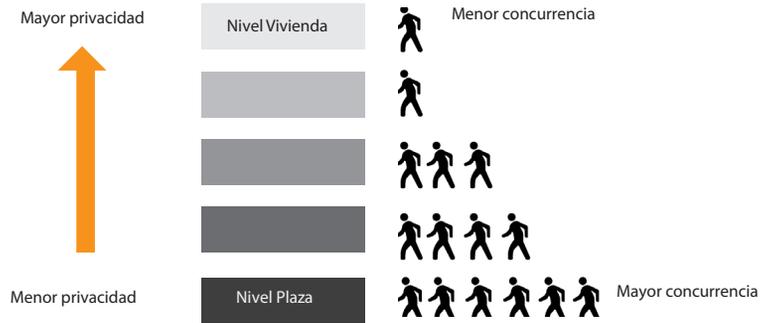
Una vez distribuida la zonificación de los ejes programáticos en los volúmenes, se le da una conceptualización arquitectónica. Se decide generar un ordenamiento de programa tradicional dentro de un edificio de tipo mixto, es decir, mantener los programas con mayor convocatoria de público en los primeros niveles y se va acendiendo en cuanto a privacidad. Según esta lógica se instala el programa, quedando el volumen de vivienda sobre la placa comercial / cultural.

Centro Comercial

Este volumen toma como concepto el lleno perforado asemejando el volumen de galpón interceptado por vacíos de recorrido. En este caso se generan vacíos centrales para circulaciones, conexión visual entre primer nivel de comercio y segundo nivel de patio de comidas, y entradas de luz. Además se generan vacíos de estancoa en los accesos hacia calle placer reconociendo la escala barrial de esta fachada.

Centro Cultural

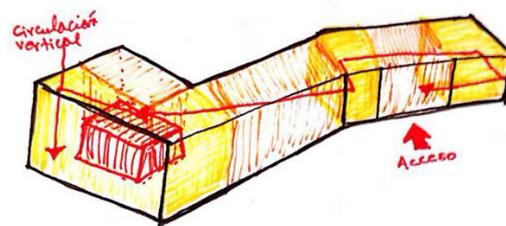
Este volumen toma como concepto el recorrer dentro del barrio, entrando y saliendo de llenos y vacíos, de manera que se genera un recorrido de exhibición entre diferentes estancias, asimilando el devenir de un transeunte entre los galpones del barrio. De esta manera los llenos contienen el programa duro, mientras que los vacíos se constituyen como espacios flexibles, para eventos y exhibiciones de convocatorias masivas.



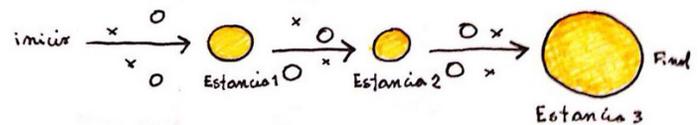
Volumen perforado



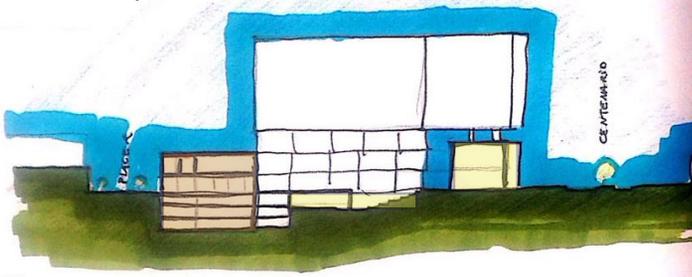
Volumen recorrible



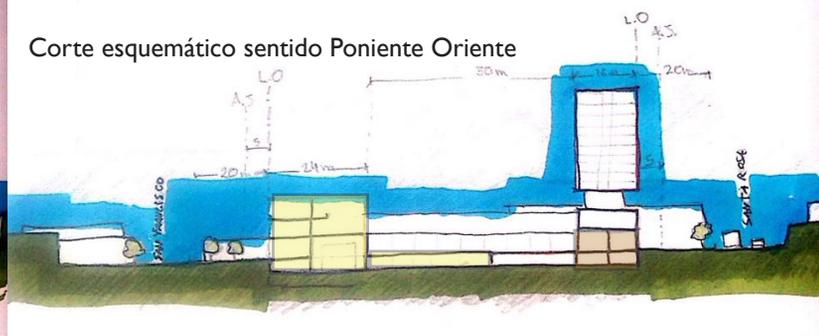
Recorrido entre llenos y vacíos



Corte esquemático sentido Norte Sur.



Corte esquemático sentido Poniente Oriente



Espacios Públicos

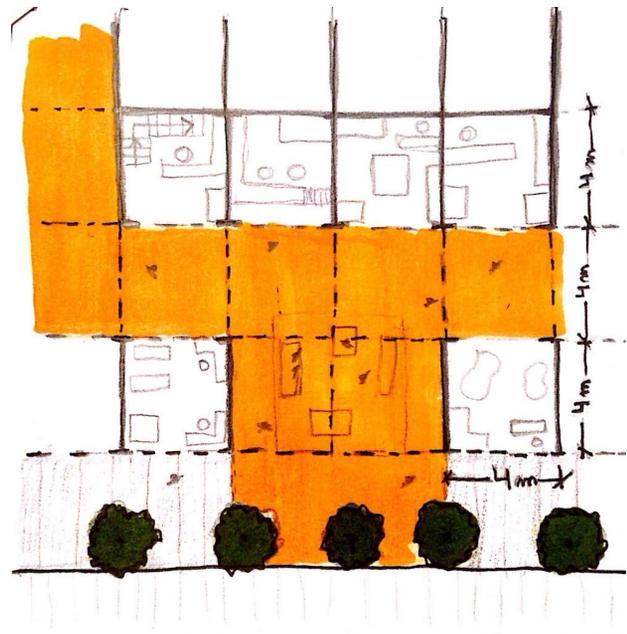
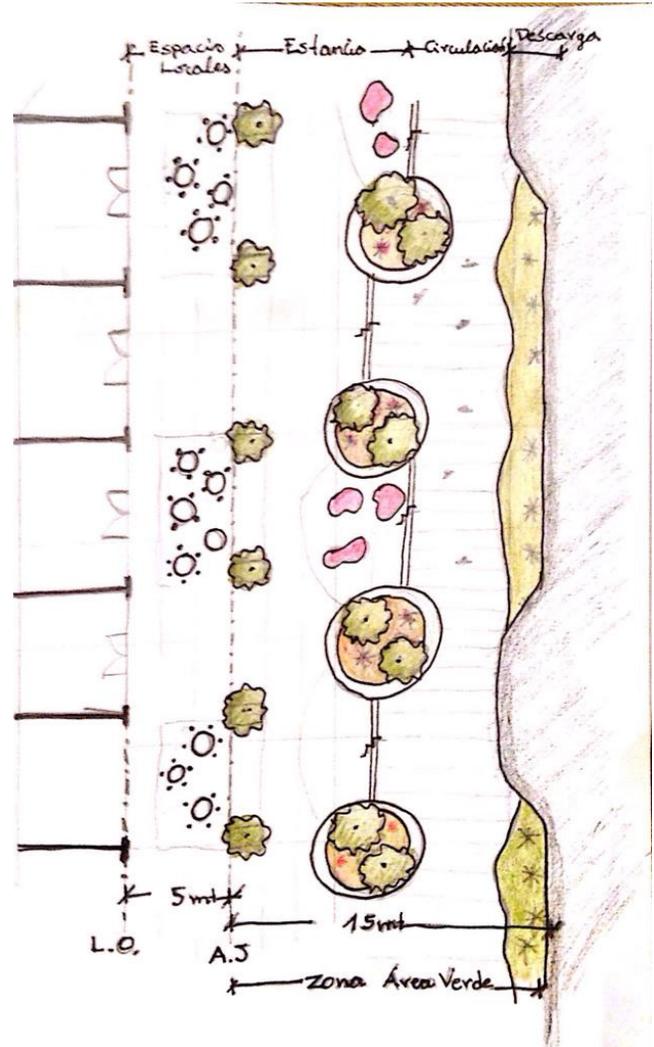
Junto con los volúmenes, el espacio público conforma una componente más y es la encargada de articular los volúmenes, los flujos y las estancias. En esta parte del proyecto se busca favorecer el flujo y establecer estancias de permanencia, por lo cual en cada parte del manto de espacio público del primer nivel se deciden distintas estrategias para conciliar ambas cosas.

En los bordes del proyecto por Avenida San Francisco y Avenida Santa Rosa son de ex propiación respectivamente para áreas verdes y para ensanche. Para ambos casos se considera establecer una franja hasta la línea de antejardín (5mt) para el espacio que puedan ocupar los locales con sillas y mesas. En los 15 mt restantes se estima que sería necesario una franja de sombra para generar estancia y juegos infantiles, y una franja destinada netamente para tránsito. Además deben considerarse bahías vehiculares para carga y descarga inmediata de los locales.

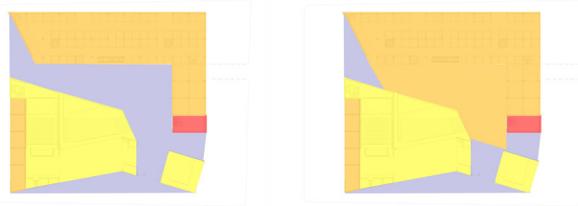
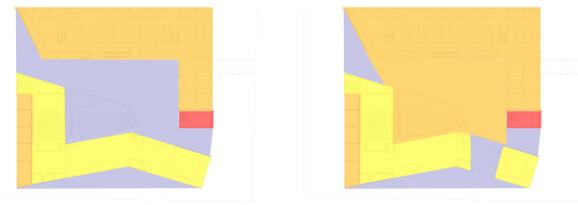
Hacia Avenida Placer se encuentra la escala barrial, con una calle más estrecha, con comercio en locales comerciales individuales y con una peatonalización los fines de semana. Es por esto que en cuanto a programa se decidió matener esta característica de grano más pequeño en cuanto locales, pero además, y en vista de la falta de espacios de descanso, se propone generar estancias en relación a los accesos, para además generar un gesto que abarque a al comunidad en su escala barrial.

Por Avenida Centenario se genera una plaza dura como atrio de ingreso hacia la manzana desde la zona sur de la ciudad, dando respuesta a una escala más monumental.

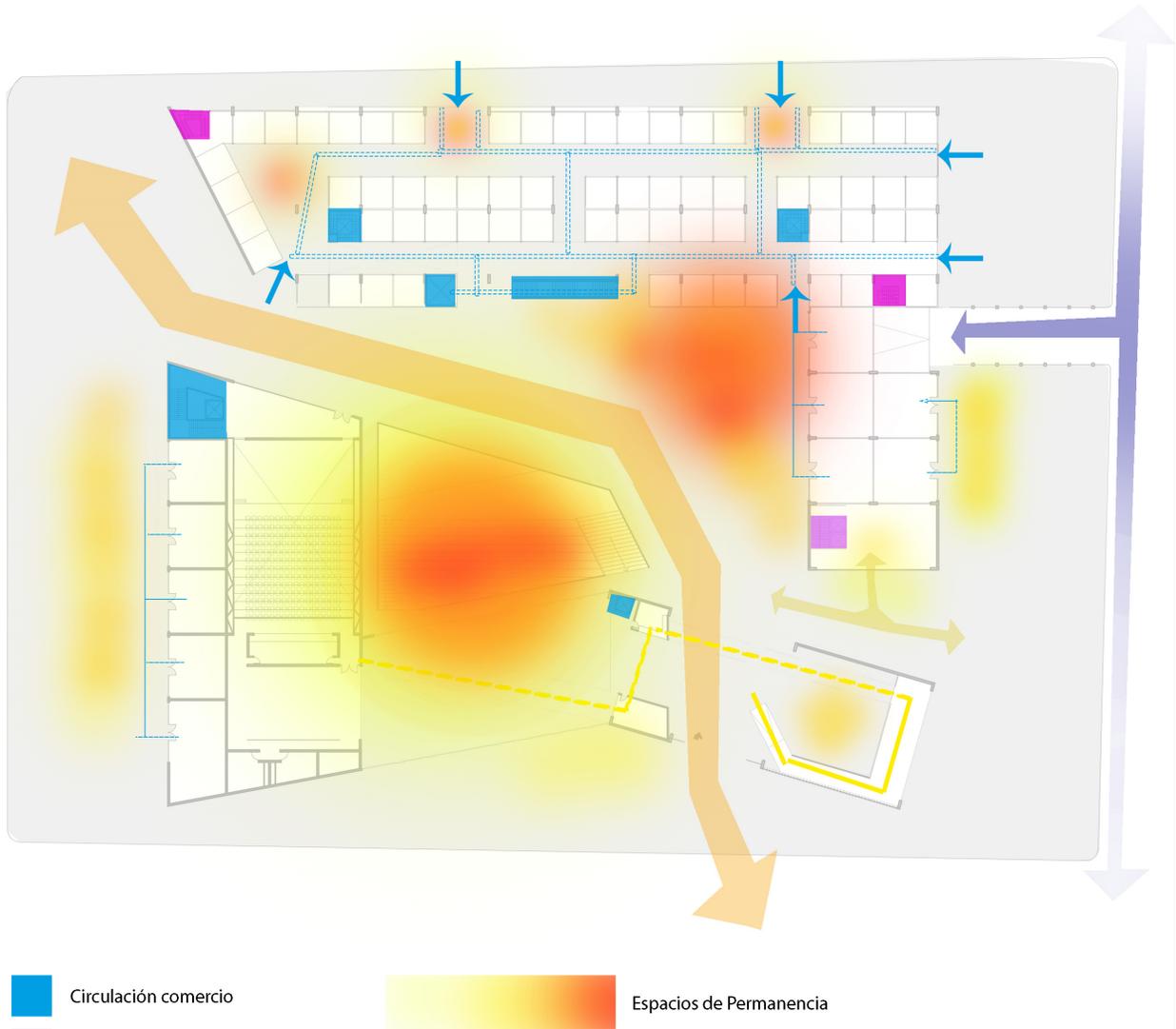
La plaza interior del proyecto es el núcleo del nodo franklin, a través de donde fluyen los usuarios y los transeúntes, y se constituye como estancia y recorrido a la vez.



En el siguiente esquema se refleja como se estima el funcionamiento total del proyecto en cuanto a espacios de tránsito y de permanencia. Como se puede ver las permanencias más importantes son propuestas en el corazón del nodo, a la vez que se encuentra también la circulación jerárquica. Al ser un volumen abierto pero contenible, se propone una flexibilidad de usos en torno al espacio central, en donde existe la posibilidad de diferentes configuraciones que el comercio abarque el centro, o la cultura, o se mezqluen, todo esto comprendiendo el gran espacio central como un centro de eventos masivos de diferentes escalas y usos.



■ Espacio Libre ■ Espacio Comercial ■ Espacio Cultural ■ Espacio viviendas

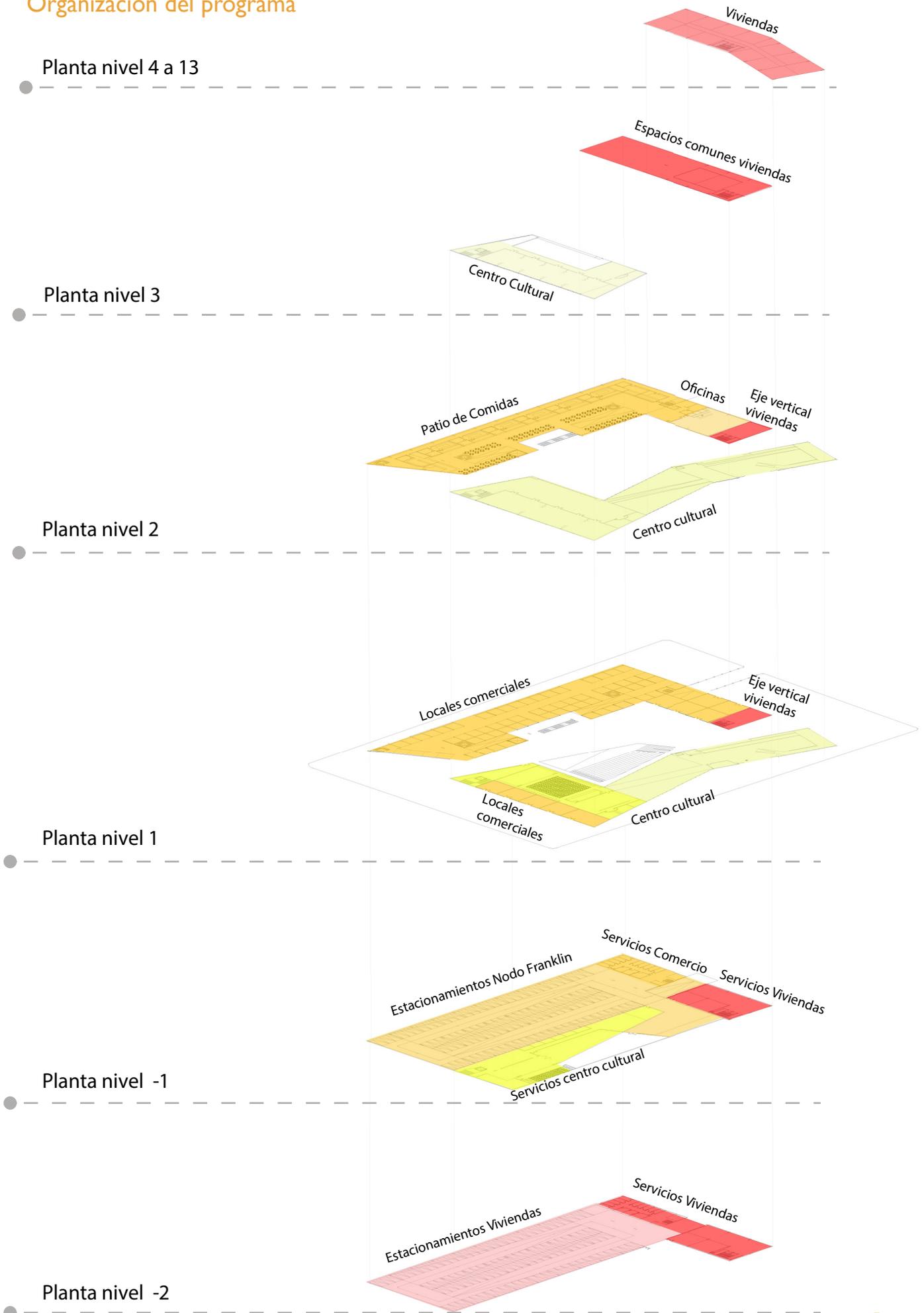


■ Circulación comercio
 ■ Circulación Servicio
 ■ Circulación Viviendas
 ■ Espacios de Permanencia
 — Recorrido rampa exposiciones
 ←→ Circulación urbana
 ←→ Circulación Vehicular



Organización del programa

De la manzana a la ciudad



Detalle de programas propuestos según cantidad y superficie

PROGRAMAS	CANTIDAD	SUPERFICIE	TOTAL
COMERCIO			
LOCAL INDEPENDIENTE 1	5	64 m ²	320 m ²
LOCAL INDEPENDIENTE 2	5	56 m ²	280 m ²
MÓDULOS	62	16 m ²	992 m ²
RESTAURANTES 1	6	72 m ²	432 m ²
RESTAURANTES 2	2	80 m ²	160 m ²
RESTAURANTES 3	2	32 m ²	64 m ²
PATIO DE COMIDAS	1	800 m ²	800 m ²
BAÑOS	12	4 m ²	48 m ²
ZONA COWORK	1	180 m ²	180 m ²
SALAS DE REUNIÓN	2	24 m ²	48 m ²
RECEPCIÓN	1	24 m ²	24 m ²
BAÑOS	2	4 m ²	8 m ²
KITCHENETTE	1	4 m ²	4 m ²
TOTAL COMERCIO			3360 m²
ESTACIONAMIENTOS c/ 50 m ²	70	12,5m ²	875 m ²
VIVIENDAS			
VIVIENDA 1 DORMITORIO	80	30 m ²	2400 m ²
VIVIENDA 2 DORMITORIOS	70	60 m ²	4200 m ²
SALÓN EVENTOS	2	80 m ²	160 m ²
GIMNASIO	1	80 m ²	80 m ²
LAVANDERÍA	1	32 m ²	32 m ²
TERRAZA	1	300 m ²	300 m ²
SALA DE PERSONAL	1	48 m ²	48 m ²
BAÑO PERSONAL	2	4 m ²	8 m ²
SALA DE BASURAS	1	48 m ²	48 m ²
BODEGAS	100	8 m ²	800 m ²
ESTACIONAMIENTOS	105	12,5 m ²	1312,5 m ²
TOTAL VIVIENDAS			9076 m²

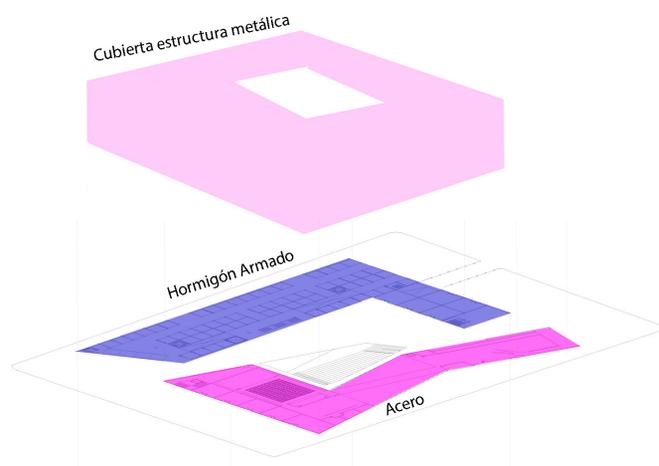
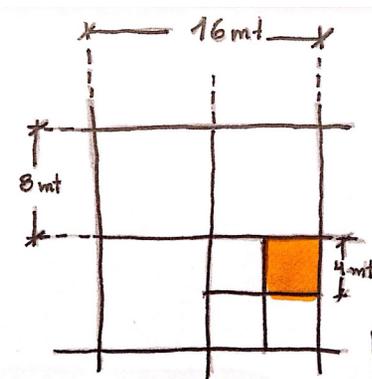
PROGRAMAS	CANTIDAD	SUPERFICIE	TOTAL
CENTRO CULTURAL			
SALA DE TEATRO	1	240 m ²	240 m ²
ESCENARIO	1	120 m ²	120 m ²
TRASBAMBALINAS	1	120 m ²	120 m ²
CAMARINES	4	10 m ²	40 m ²
SALA DE ENSAYOS	1	120 m ²	120 m ²
TALLER DE TRABAJO	1	40 m ²	40 m ²
SALA TÉCNICA	1	40 m ²	40 m ²
BODEGA	1	80 m ²	80 m ²
FOYER	1	160 m ²	160 m ²
GUARDARROPÍA	1	16 m ²	16 m ²
BAÑOS TRABAJADORES	3	10 m ²	30 m ²
BOLETERÍAS	1	16 m ²	16 m ²
ADMINISTRACIÓN	1	32 m ²	32 m ²
TALLER DE ARTES VISUALES	1	80 m ²	80 m ²
TALLER DE ARTES PLÁSTICAS	1	80 m ²	80 m ²
TALLER FOTOGRAFÍA	1	80 m ²	80 m ²
LABORATORIO FOTOGRAFÍA	1	40 m ²	40 m ²
SALA DE DANZA	1	172 m ²	172 m ²
ESTANCIA DE GALERÍA 0	1	500 m ²	500 m ²
ESTANCIA DE GALERÍA 1	1	280 m ²	280 m ²
ESTANCIA DE GALERÍA 2	1	120 m ²	120 m ²
ESTANCIA DE GALERÍA 3	1	420 m ²	420 m ²
SALONES EXPOSICIÓN	3	80 m ²	240 m ²
BAÑOS PÚBLICO	18	4 m ²	72 m ²
TOTAL CENTRO CULTURAL			3138 m ²
ESTACIONAMIENTOS C/25 ESPECT.	35	12,5 m ²	437,5 m ²
TOTAL NETO			16886,5 m ²
+ 40% MUROS Y CIRCULACIONES			6754,6 m ²
TOTAL PROYECTO			23641,1 m ²

Criterios Estructurales

El proyecto se compone básicamente de 3 zonas, la zona comercial, la zona cultural y la zona de viviendas.

Las zonas comercial y de viviendas, debido a la lógica que ocupación del espacio que presentan pueden ser modulados (en este caso se trabajará en módulos de 8 x 8 mt), por lo cual se considera utilizar marcos rígidos de hormigón armado además existirán pilares de hormigón para la llegada al piso de ciertas partes del volumen superior de viviendas.

La zona de centro cultural, al poseer grandes vacíos y espacios más amplios requiere salvar mayores luces con piezas lo más esbeltas posibles en pos de mantener una liviandad visual. Además esta materialidad conecta visualmente con el carácter industrial histórico de lo presente en el barrio, a la vez que genera una distinción entre ambas partes del volumen



Criterios Sustentabilidad

Ahorro Energético

El bloque de viviendas cuenta con orientación norte sur, de manera de otorgar luz solar directa a todas las viviendas en algún momento del día, ya sea por la mañana o por la tarde. Además el patio interior del proyecto maximiza la llegada de la luz a todos los recintos de los niveles públicos.

Al mismo tiempo, se considera la necesidad de bloquear los rayos solares en los meses de verano para la orientación poniente, por lo cual la cubierta del proyecto se prolonga muro abajo en la placa inferior generando una piel que funciona como alero y biombo a la vez.

Además se propone generar un muro verde para las viviendas, con un sistema de riego por goteo, que permitirá la mitigación del sonido proveniente de la plaza central, el bloqueo de los rayos solares en el verano, y la pasada de luz en el invierno. A todo esto se suma un beneficio directo a la plaza central, contribuyendo a generar una disminución en las temperaturas.

Transporte

Al estar el proyecto ubicado en una zona céntrica se fomenta el acceso y flujo peatonal. Por estar situado frente al metro Bio bio y entre dos ejes de locomoción colectiva del Transantiago, se fomenta el uso de transporte público. Además el proyecto se encuentra aledaño a importante ciclovías que lo conectan en el sentido oriente poniente y norte sur con el resto de la ciudad.

Vegetación y Aguas en espacios públicos

Debido a los bajos porcentajes de áreas verdes en el sector,

Financiamiento y Gestión

y a encontrarse el proyecto en una zona especialmente calurosa, se propone vegetación en las plazas adyacentes al proyecto, la cual será endémica para reducir su requerimiento de agua para riego. Además se propone que los pavimentos utilizados en estos sectores sean de alta porosidad drenantes de manera que haya una rápida absorción del agua hacia el suelo.

Cultura y Patrimonio

El Nudo Franklin se adapta al barrio y le entrega al tanto espacios públicos de estancia como una plataforma para las manifestaciones culturales propias del lugar, dándole continuidad en el tiempo a las dinámicas de uso, compraventa, exhibición y flujos que constituyen el patrimonio inmaterial del barrio.

Además se constituye como fomento al comercio local y al mejoramiento urbano.

La materialización del proyecto Nudo Franklin requerirá de una inversión de origen privado.

Primero que nada, todo el proyecto se da en terrenos originalmente privados, los cuales deberán ser comprados por un privado que construya y venda el proyecto. Como otros mega proyectos del centro de la ciudad, este bien podría contener muchos más metros cuadrados construidos pues el terreno se lo permite. Sin embargo en este caso se quiere apelar a generar un ambiente propicio para las ganancias a partir de otros valores, como lo son el espacio público, de eventos, comercio y de espectáculos.

Una vez construido el proyecto por parte del privado, desde el centro cultural se recuperará la inversión inicial a partir del arriendo de los locales comerciales ubicados en su costado, y a través del arriendo de los espacios para eventos, ya sea el teatro, anfiteatro, y los grandes salones.

El volumen comercial será administrado por el privado inversor inicial o un tercero y se prevé que sea arrendado a diferentes locatarios independientes, sumando un total de 78 locales.

El proyecto en total, si bien es concebido desde su inicio como un todo de inversión privada, puede ser eventualmente vendido a diferentes actores que quieran invertir en él, de lo cual puede surgir que cada parte del proyecto tenga una administración independientes.



Planta Nivel I en Proceso a Diciembre
Esc. 1:1000

Reflexiones proceso

Si bien el proceso de proyecto de título no finaliza hasta exponer y defender la propuesta arquitectónica en el exámen de titulación, hasta ahora cabe destacar ciertos puntos que me parecen relevantes.

Del proceso de documentación y análisis al proceso de propuesta hay varios viajes de ida y vuelta, en que como alumnos formulamos y reformulamos nuestras inquietudes. Cuando me enfrenté inicialmente al proyecto de título, y a trabajar dentro del barrio Franklin, tenía una previsualización diferente del proyecto que iba a llevar a cabo, proveniente quizás del ímpetu personal de realizar cierto tipo de proyectos “amables”.

Sin embargo, y una vez inmersa en la realidad del barrio, no solo presente si no que proyectada en el tiempo, comprendí que hay un proceso inevitable: la temida invasión inmobiliaria que en la comuna de Santiago Centro ha ganado una fama por su poca consideración del entorno y las escalas de donde está inserta. Mas el proceso de título, según lo considero, es un proceso que permite demostrar conocimientos técnicos y teóricos suficientes para ser un arquitecto, pero por sobre todo una instancia de reflexión y crítica. Sabemos que la ciudad está regida por las lógicas del mercado, lo cual ha devenido en que muchos proyecto privilegien la rentabilidad inmediata en vez de la sustentabilidad en el tiempo.

Eso, como arquitectos, no lo podemos controlar, pero sí, desde esta tribuna, he podido comprender que un proyecto privado, con las características de apertura espacial que se está proponiendo, puede ser un gran activador económico y social. Si bien el proyecto proviene de una inversión privada, al considerar las características de su entorno, e introducirlas en su planteamiento, está amalgamandose

con el barrio y con las iniciativas públicas y privadas que suceden dentro de él.

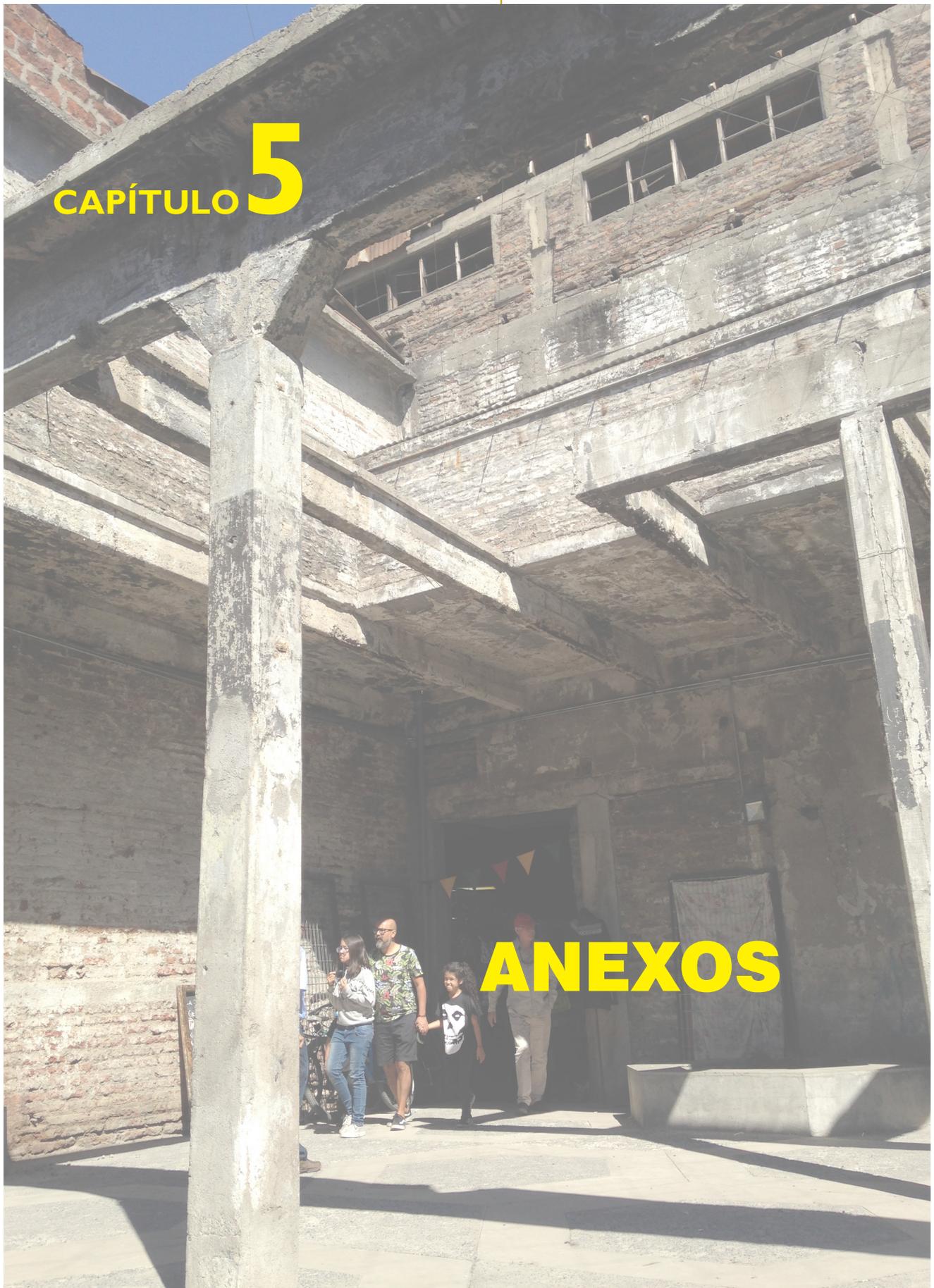
El barrio está en un climax mediático y social, en donde el municipio se encuentra constantemente trabajando en propuestas de mejoramiento, o otro actor fundamental como el MINVU, con su plan de regeneración de barrios históricos que plantea toda una estrategia para la conservación y activación del barrio. Incluso la realización de la XIX Bial de Arquitectura el próximo Abril del 2019 es un incentivo para el dinamismo del barrio.

Entonces ¿Por qué generar un Nudo? Según la Rae, la acepción física de la palabra es “Cada uno de los puntos que permanecen fijos en un cuerpo vibrante. En una cuerda vibrante son siempre nodos los extremos”, y esto hace que el proyecto cobre sentido. El barrio es la cuerda vibrante, con sus flujos, dinámicas, incluso problemática y caos, y el punto fijo es el nodo, desde donde pueden surgir otras cuerdas vibrantes conducentes a otros nodos. Dentro de la ciudad céntrica, entre tantos límites, debiese tenderse a generar más nodos y menos barreras, lo cual a la larga iría en beneficio de la calidad de vida de las personas.

Así como se menciona anteriormente, como el Nudo Franklin, podrían haber otros nodos, dentro de la frontera interior de Santiago, fuera de ella, e incluso dentro del mismo sector, en otras manzanas. El proyecto es planteado como una reflexión personal para un terreno inmensamente explotable en cuanto a metros cuadrados por construir, pero también con un inmenso potencial de ser un articulador entre la escala metropolitana del sector sur, y la escala barrial del sector norte, y en esta conciliación de criterios se pretende generar una buena solución al problema.

CAPÍTULO **5**

ANEXOS



ANEXO I- ANÁLISIS SANTIAGO DESEADO

El proyecto “Santiago DeS3ado” es un simulador 3D para la Región Metropolitana, especialmente la comuna de Santiago, y tiene como objetivo servir como herramienta para la toma de decisiones urbanas. Dicha herramienta reúne importantes datos y fue consultada en la etapa inicial de aproximación teórica a la comuna. A continuación se exhiben algunos de los datos que fueron importantes.

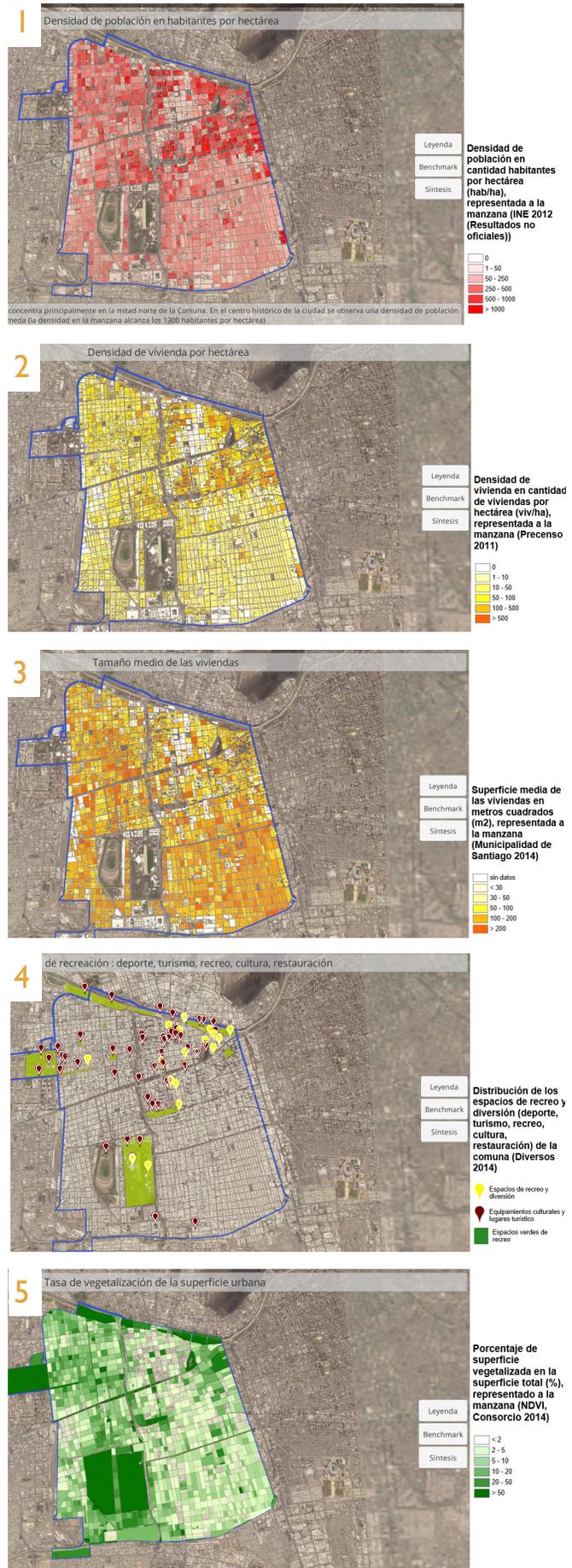
1-Hábitantes por hectárea: La zona sur oriente de la comuna es la menos densa, especialmente dentro del barrio, debido a que no ha sufrido fuertemente aun la ola de densificación.

2- Densidad de vivienda por Hectárea: esta información se condice con el punto anterior.

3- Tamaño medio de las viviendas: Dentro del barrio se encuentran viviendas mayoritariamente de entre 100 y 200 mt², debido a que se trata generalmente de casas antiguas.

4- Espacios de recreación: Los espacios de recreación se concentran sobre todo en la mitad norte de la comuna. Dentro del barrio se destaca la zona del matadero como turística.

5- Tasa de vegetalización de la superficie urbana: Dentro de todo el barrio la tasa de vegetalización es baja, especialmente dentro del barrio, en donde la vegetalización va desde un 2 a un 10% de la superficie.



6- Habitantes originarios de la comuna: se observa un énfasis de habitantes originarios de la comuna en la zona sur, especialmente en el barrio, en donde mayormente la tasa sobrepasa el 50% de los habitantes en las zonas residenciales.

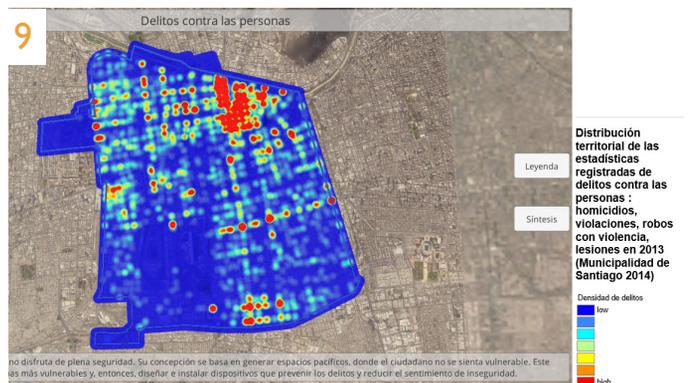
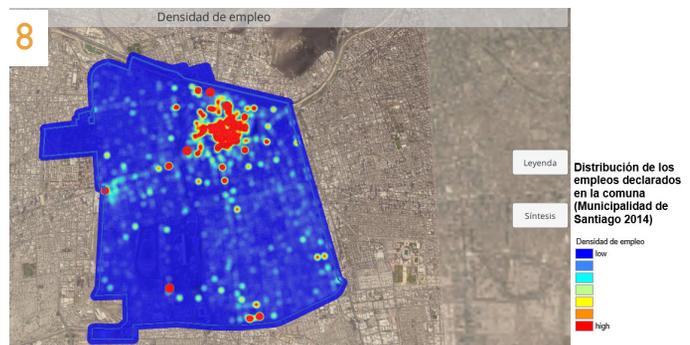
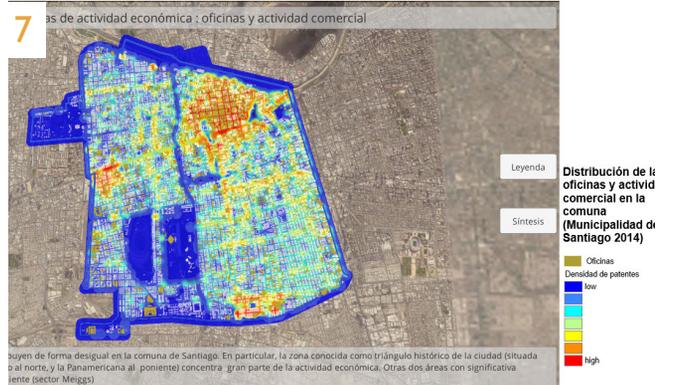
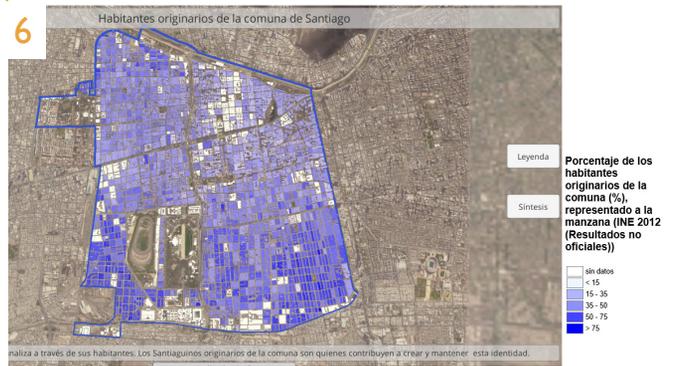
7- Tasa de actividad económica en cuanto a oficinas y comercio: La zona más activa en este sentido es la correspondiente al casco histórico, sin embargo destaca en la zona sur el barrio Franklin, pues se constituye como un importante foco de actividad.

8- Densidad de empleos: Al igual que en el punto anterior, en este caso, el casco histórico tiene la mayor densidad de empleos, junto con algunos puntos de densidad dentro de los cuales destaca el barrio en torno a la zona del matadero.

9- Delitos contra las personas: Condiéndose con las zonas de mayor actividad comercial y laboral, destacan el casco histórico y la zona sur en torno al matadero.

10- Zonas propicias al fenómeno de islas de calor: A excepción de las zonas cercanas a grandes parques, la gran mayoría de la comuna se encuentra expuesta a las islas de calor, incluida la zona del barrio Franklin,

Todos estos antecedentes han servido de respaldo para el diagnóstico de problemática y la generación de la propuesta en concordancia a las necesidades tanto del barrio como de la comuna.



ANEXO 2- CATASTRO PAISAJES SOCIALES.

Como apoyo al propio catastro en terreno, se consultaron los siguiente planos de localización de actores culturales y tupologías de comercio dentro del sector. Dichos planos corresponden al documento resultante del desarrollo del magister en urbanismo paisajes sociales de la universidad Diego Portales.

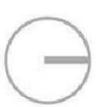
BARRIO FRANKLIN Localización de los Actores Culturales



CATASTRO DE TIPOLOGÍA COMERCIAL



- comida
- muebles y deco
- ropa-calzado-accesorios
- mayorista
- reparación
- cocina
- ferretería
- servicios
- impresiones
- cumpleaños
- estacionamiento
- computación
- mercado
- electrodomésticos



ANEXO 3 - REQUERIMIENTOS CENTRO CULTURAL

Para comprender el funcionamiento de un centro cultural se consultó la "guía de introducción a la gestión e infraestructura de un centro cultural comunal" del consejo nacional de la cultura y las artes.

Esta guía nos entrega una visión estandar de ciertas consideraciones, por lo cual esta tabla de requerimientos arquitectónicos de cada programa se usa como base para luego proyectar en relación al contexto y la realidad misma del barrio.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO TIPO	SUPERFICIES (M²)	
	CANTIDAD	M² ÚTILES
ADMINISTRACIÓN		
OFICINA DIRECCIÓN	1	10
SECRETARÍA E INFORMACIONES	1	8
SALA DE REUNIONES	1	20
OFICINA DE GESTIÓN CULTURAL	1	10
BODEGA	1	4
BODEGA INSUMOS	1	3
TALLERES		
DANZA	1	60
MÚSICA	1	40
PLÁSTICA	1	40
TALLER GRÁFICO	1	30
ESTUDIO DE GRABACIÓN	1	25
SALA EXPOSICIÓN	Considerado en PINACOTECA	
SALA ARTES ESCÉNICAS (CAP. 150-250 PERS. max)	1	350
PINACOTECA	1	60
CAFETERÍA	1	25
SERVICIOS HIGIÉNICOS		
PÚBLICOS		
SSH HOMBRES	1	16
SSH MUJERES	1	16
SSH DISCAPACITADOS	2	10
PERSONAL		
SSH HOMBRES	2	4,8
SSH MUJERES	2	4,8
CAMARINES		
HOMBRES	1	16
MUJERES	1	16
SERVICIOS		
BODEGA ESCENARIO	1	14
BODEGA DE ASEO	1	5
DESPENSA CAFETERÍA	1	6
SALA DE BASURA	1	10
GRUPO ELECTRÓGENO	1	10
TOTAL		813,6

CAPÍTULO 6



BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía Consultada

Aguirre, C., & Burboa, R. (2006). ANÁLISIS DE LA RENOVACIÓN URBANA DE LA COMUNA DE SANTIAGO, 1998-2005. Revista de la Construcción, 5(1).

Augé, M. (1993). Los no lugares: espacios del anonimato. Barcelona: Gedisa.

Borja, J., & Muxi, Z. (2003). El espacio público: ciudad y ciudadanía.

De Mattos, C., Fuentes, L., & Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile: ¿Hacia una nueva geografía urbana?. Revista invi, 29(81), 193-219.

Ferrando, F. (2008). Santiago de Chile: antecedentes demográficos, expansión urbana y conflictos. Revista de Urbanismo, (18).

Gobantes, C., Peirano, M. P., & Tapia, V. (2004) Construcción de Identidad y Nuevos Procesos de Urbanización: El Caso de Franklin. V Congreso Chileno de Antropología. Colegio de Antropólogos de Chile A. G, San Felipe.

Innocenti, D., Mora, P., & Fulgueiras, M. (2014). ¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile.

Moris, R. (2008). Regeneración urbana: consolidación y sustentabilidad de un mercado en desarrollo. Mercado y ciudad: desafíos de un país urbano. Observatorio de Ciudades UC/BBVA. Santiago: Editorial Valente.

Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. eure (Santiago), 27(82), 21-42.

Documentos

Consejo Nacional de la Cultura y las Artes (2016) Guía Patrimonial barrio Franklin: Un mercado Popular de Santiago.

Consejo Nacional de la cultura y las artes (2010) Introducción a la infraestructura y gestión de un centro cultural comunal .

Ilustre Municipalidad de Santiago, Asesoría Urbana (2018) Ordenanza Local Plan Regulador Comunal

Ilustre municipalidad de Santiago, Asesoría Urbana (2013) Memoria explicativa proyecto de modificación al plan regulador de Santiago, Sector n°5 Matta- Franklin y actualización de la ordenanza local

Ilustre Municipalidad de Santiago (2014) PLADECO 2014 -2020

Pontificia Universidad Católica de Chile, DESE – Dirección de servicios externos FADEU (2017) Anexo Informe Final del Estudio “Construcción de Sistema de Indicadores y Estándares del Desarrollo Urbano en Chile”

Facultad de Arquitectura / Arte / Diseño Universidad Diego Portales, Magister Territorio y Paisaje (2014) Paisajes sociales : “El barrio Franklin”.

Tesis y Memorias de Título

Cantillana, A. (2017) “Vive Franklin“ conjunto habitacional de integración social y urbana en Santiago Centro. (Memoria de Título de pregrado) Universidad de Chile, Santiago.

Corvalán, F (2006) Estación Plaza Matadero Habi(l)itar el vacío (Memoria de Título de pregrado) Universidad de Chile, Santiago

Ewertz, B. (2016) Mall de Ancud: Una oportunidad de intervención en el centro urbano (Memoria de título pregrado). Universidad de Chile.

Mora, P. (2018) Recuperación y Desarrollo del Espacio Público Comercial/Cultural. Plan Maestro Barrio Matadero Franklin. (Memoria de Título de pregrado) Universidad Tecnológica Metropolitana, Santiago.

Valencia, N. (2013) Estación Metamodal Bio Bio (Memoria de Título de pregrado) Universidad de Chile, Santiago.

Portales de Internet

Censo 2017, Resultados, INE.
<https://www.censo2017.cl/>

Geo Portal, Catálogo Nacional de Información Socioespacial. IDE
<http://www.geoportal.cl/geoportal/catalog/main/home.page>

Indicadores para una comuna Sustentable .Santiago Des3ado
<http://www.observatoriosantiago.cl/?cat=42>

Mi entorno
<https://mientorno.cl/>

Observatorio Urbano - Ministerio de Vivienda y Urbanismo
<http://www.observatoriourbano.cl/>

Plataforma Arquitectura
<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl>

Plataforma Urbana
<http://www.plataformaurbana.cl/>

Santiago Cultura
<http://www.santiagocultura.cl/>

Servicio de Impuestos Internos Cartografía Digital
<https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>

Yo Amo Barrio Franklin
<https://www.yoamobarriofranklin.com/>

Wiki Arquitectura
<https://es.wikiarquitectura.com/>

Seminarios

MINVU (01 de Octubre, 2018) Seminario Regeneración de Barrios ¿Cómo co diseñamos ciudad?, Centro Cultural Gabriela Mistral.

Magister Urbanismo Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile (08 y 09 de Octubre, 2018) ENUM: Encuentro de Urbanistas del Mañana, Auditorio Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

* Las imágenes ocupadas como separadoras de cada capítulo son de elaboración propia.

* Los esquemas, figuras y dibujos del capítulo de proyecto, a excepción de que se especifique son extraídos de la croquera de proceso, de elaboraición propia.

* La portada de esta memoria es de diseño y elaboración propia.

