

CONJUNTO LASTRA

HACIA LA REVITALIZACIÓN DE LA VEGA CENTRAL



PAULA PEÑA VALDERRAMA
PROFESOR GUIA: LORENZO BERG

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

«PARA QUE LO NUEVO PUEDA ENCONTRAR SU LUGAR NOS TIENE PRIMERO QUE ESTIMULAR A VER DE UNA FORMA NUEVA LO PREEXISTENTE. UNO ARROJA UNA PIEDRA AL AGUA: LA ARENA SE ARREMOLINA Y VUELVE A ASENTARSE. LA PERTURBACIÓN FUE NECESARIA, Y LA PIEDRA HA ENCONTRADO SU SITIO. SIN EMBARGO, EL ESTANQUE YA NO ES EL MISMO QUE ANTES»

PENSAR LA ARQUITECTURA, PETER ZUMTHOR

Dedicado a todos los que fueron parte de este proceso, a aquellas personas que me acompañaron con el corazón y son un apoyo emocional, especialmente a quienes desinteresadamente me prestaron su ayuda y compañía, hacen mi vida más feliz.

Gracias, al profesor Lorenzo Berg por ser más que un guía, por su preocupación y por estar siempre dispuesto a escuchar y motivarme en este tema que considero mi vocación

Finalmente a mis padres y familia que desde la distancia me guían y me acompañan, gracias por todas las oportunidades que me han dado en todos estos años, les debo la vida.

ÍNDICE

CAPITULO 1: PRESENTACIÓN

ABSTRACT	7
MOTIVACIONES	9
PROBLEMATICA: DEGRADACIÓN URBANO-PATRIMONIAL EN LOS BARRIOS COMERCIALES	11
LA OBSOLESCENCIA: UN DESTINO O UNA CONSECUENCIA	14
DEGRADACIÓN URBANO-PATRIMONIAL EN LA CHIMBA: LAS TELAS Y LA VEGA	16
TEMA DE PROYECTO DE TITULO	21

CAPÍTULO 2: EL ÁREA DE ESTUDIO LA CHIMBA: MULTIPLE IDENTIDAD

PATRIMONIO URBANO, EDIFICADO Y RUTAS PATRIMONIALES	24
CONECTIVIDAD	32
VIVENDA	36
ACTIVIDAD COMERCIAL	38
BARRIO LAS TELAS	41
BARRIO LA VEGA CENTRAL:	42
TEMPORALIDAD	50
CONCLUSIONES: PROBLEMATICAS Y OPORTUNIDADES	54

CAPITULO 3: EL LUGAR

LEVANTAMIENTO URBANO INMEDIATO	66
INMUEBLE LASTRA 826-899	70

CAPITULO 4: EL PROYECTO

IDEA DE PROYECTO	92
PLANTEAMIENTO MACRO-ESCALA: PROPUESTA URBANA	94
PROPUESTA LOCAL: REVITALIZACIÓN ACCESO PONIENTE VEGA CENTRAL	100
PROPUESTA DE REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE	106
PROPUESTA PROGRAMÁTICA	114
GESTIÓN	118

BIBLIOGRAFÍA

I. CASTRO AVALOS e HIJOS LTDA. *ff* Fax: 7 350 336

Fab: 7 354 022

UEN Samaritano

FABRICA DE BOLSAS PLASTICAS Y
RES DE ENVASES DESECHABLES EN GRAL.

L. 706

L. 191-A

L. 511

ML

SOC. INY. FORTIZ & LOZANA S.A.

1.1 ABSTRACT

Palabras clave

*Barrios comerciales,
Rehabilitación,
Patrimonio Urbano,
La Vega Central*

En Santiago, los barrios comerciales tradicionales son reconocidos como áreas de interés histórico y de valor excepcional donde el comercio, los habitantes, el entorno construido y las relaciones entre ellos construyen una fuerte identidad. Sin embargo, hoy muchos de estos, ubicados en áreas históricas importantes de la ciudad se encuentran en un estado de deterioro urbano que perjudica su habitabilidad, desempeño comercial actual y la posibilidad de acoger más visitantes o nuevas actividades propias de la actualidad, como el turismo.

Este es el caso del Barrio comercial de la Vega central, en donde el patrimonio edificado se presenta como uno de los más afectados, pues la falta de manutención en el tiempo y el uso de los inmuebles para actividades degradantes como el bodegaje y el comercio mayorista han configurado zonas inactivas que se transforman durante el día y la noche en sectores de riesgo y focos de suciedad que menoscaban las cualidades del entorno, el patrimonio y su potencial.

Por ello, el proyecto de título se enfoca en el rescate de las preexistencias y potencial de los espacios públicos, semipúblicos y el patrimonio construido y su relación como articuladores de la trama urbana, cuya intervención significaría un esfuerzo para revertir el proceso de deterioro en el barrio.

El proyecto se orienta a revitalizar el acceso Poniente de la Vega Central, en la actualidad, un área en estado de deterioro, a través de la rehabilitación del Conjunto patrimonial Lastra y su entorno inmediato, generando un programa mixto de comercio y vivienda junto con la creación de espacio público y mejora de la calle.

1.2 MOTIVACIONES

Al recorrer Santiago es posible encontrar lugares con magia, desde pequeños espacios como plazas, calles interiores o cites escondidos en medio de la ciudad, hasta verdaderos barrios que se configuran como una red con un espíritu en común.

Todos estos lugares poseen un alma particular que envuelven y conducen al visitante a calles llenas de vida que ofrecen todo tipo de experiencias al visitante, donde olores, colores, construcciones y la gente que habita allí a diario hacen parte del recorrido. La arquitectura, es claro que también juega un rol importante en la particularidad que caracteriza a estos lugares ya sea de forma protagónica o como parte de un paisaje urbano que conforma “la imagen de ciudad” que permanece en la memoria colectiva de todos nosotros.

Sin embargo, en algunos de estos lugares extraordinarios toda esta actividad contrasta con el mal estado de su entorno, calles nauseabundas, delincuencia, desorden y sobretodo edificaciones de gran valor estético e histórico escondidos entre capas de polvo y cuyas grietas y deterioro son solo evidencia del paso de los años, su muerte o demolición solo es cuestión de tiempo.

10

Muchas veces he caminado por alguna de estas calles y barrios observando las fachadas, intentando comprender qué clase de espacio habrá entre las gruesas paredes o que tipo de historia y personajes habrán albergado cada uno de los edificios. Sobretodo he intentado recorrer e imaginar, visualizar, como se verían y serian estos lugares si fuesen rehabilitados y que nuevas posibilidades podrían ofrecernos en el presente.

Por ello, mi motivación nace a partir de la rehabilitación de un área degradada que precise realmente de su recuperación urgente, desde y para las comunidades. por ello, que forma mejor que abordarlo no solo desde el patrimonio edificado sino también la gente, los oficios y el patrimonio inmaterial que entrañan estos lugares únicos, irrepetibles y particulares, dando la posibilidad a los sectores populares de poseer un rol significativo en la representatividad de la cultura y el patrimonio de la ciudad.



DEGRADACIÓN URBANO Y PATRIMONIAL EN LOS BARRIOS COMERCIALES TRADICIONALES DE SANTIAGO DE CHILE

12

Los barrios comerciales en Santiago son reconocidos como áreas urbanas caracterizadas por una imagen y una identidad propia, ligadas a su función y el rol que desempeñan en la ciudad. Estos sectores son espacio de micro y pequeñas empresas de comercio o servicios que son fuente laboral y de movilidad urbana, en donde su ubicación y entorno edificado juega un rol fundamental en la manera de visitar y vivir el barrio.

Estos barrios ubicados en el centro fundacional o en áreas de valor histórico, permanecen, como testimonios de identidad –histórica, simbólica, y funcional en medio de una urbe en constante cambio. El tejido edificado y la actividad comercial que allí se localiza es la expresión formal e inmaterial de los procesos históricos de la ciudad cuyas edificaciones, productos y actividades que se comercializan se han conservado, incluyendo casos que se mantienen desde la colonia, o han sido parte de una transformación paulatina en el tiempo. Es por ello que, en estos barrios comerciales, más que en el resto de la ciudad, las relaciones entre grupos sociales permiten materializar físicamente su propia identidad, contribuyendo a conformar áreas singulares en las cuales convergen la arquitectura, el contexto histórico y social, además de una poderosa carga de significado como parte de un mismo *Patrimonio Urbano*¹.

Sin embargo, en la actualidad algunos de estos Barrios comerciales, San Diego, La Vega, Estación central y áreas asociadas a ejes importantes como Independencia, 10 de Julio y Av Matta, se ven afectados por diversos grados de obsolescencia y degradación a escala urbana que perjudican su habitabilidad, desempeño comercial actual y la posibilidad de acoger más visitantes o nuevas actividades propias de la actualidad, como el turismo. El entorno de estos lugares presenta signos evidentes de debilitamiento, en donde las calles se deterioran producto de las actividades comerciales, la carga y descarga de productos y la congestión de vehículos. También, los espacios públicos se encuentran invadidos por comercio informal, mientras que otros, se transforman en verdaderos micro-basurales o focos de peligro durante el día y la noche, llevando a la estigmatización o a la mala reputación, afectando negativamente la imagen de dichos barrios.



De igual forma, El patrimonio edificado, poco valorizado, se presenta como uno de los más afectados en donde la falta de manutención en el tiempo, las modificaciones para la adaptación al comercio y el uso de los inmuebles para actividades degradantes como el bodegaje han conformado un paisaje urbano de deterioro, ligado a focos de abandono o excesiva actividad en donde el inmueble pasa a ser visto como un contenedor, un bien económico para cuyo propietario la aparente solución no se encuentra en la manutención sino en la demolición.

Es de esta forma, como la demolición de inmuebles de valor patrimonial en estos sectores ha dado paso a la construcción de galpones o proyectos aislados, casi siempre descontextualizados, con arquitectura ajena, siendo el resultado barrios con inmuebles o conjuntos históricos insertos en un tejido débil con baja resistencia al cambio y la configuración de un área comercial, carente de unidad morfológica, pero de continuidad funcional.

LA OBSOLESCENCIA: UN DESTINO O UNA CONSECUENCIA

El término **obsolescencia** culturalmente se encuentra ligado a la concepción de uso y de tiempo, es posible interpretarlo como aquello que pierde *valor* o significado al paso de los años, lo que conlleva a la inutilidad o deterioro paulatino. La Rae, por un lado, lo define como “*Anticuado*” referido a la condición temporal de un elemento o “*inadecuado*” con relación a la función, moda o necesidad actual, visto de esta forma, la obsolescencia es el fin, un destino al cual se llega en un mundo cambiante en el tiempo.

En la arquitectura, la *obsolescencia* parece estar ligada directamente a la arquitectura patrimonial por su connotación histórica y disfuncional en algunas áreas de la ciudad. Inmuebles o sectores en deterioro hacen parte de la imagen urbana de ciertos lugares e influyen directamente en la relación que establecen los habitantes con el entorno, sin embargo, al igual que el concepto de “*patrimonio*”², la obsolescencia es un atributo que depende de la percepción y cambia a través del tiempo y del usuario, siendo posible el rescate de los entornos construidos a través de nuevos procesos de puesta en valor y arraigo con los habitantes.

No obstante, para comprender y superar este fenómeno es necesario definir los tipos de obsolescencia que existen o pueden desarrollarse, sus causas y las consecuencias, los diferentes niveles y su efecto según el tipo de edificación, uso, tipo y entorno urbano.

La *obsolescencia* es vista como la raíz del problema de la conservación del patrimonio urbano, pueden ser identificados tres tipos, *funcional*, *física* y *económica*, que en muchos casos se superponen aumentando la gravedad y la dificultad de superación (Rojas & Castro, 1999).

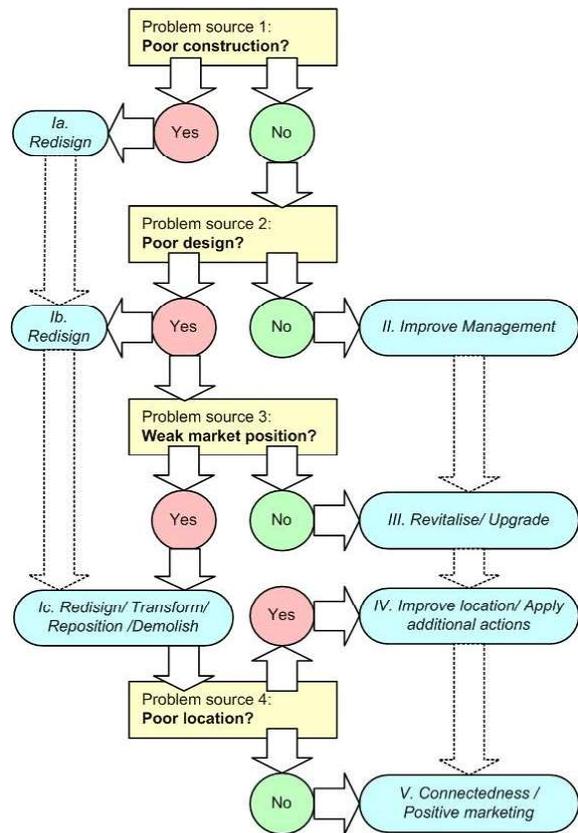
Por un lado, la *Obsolescencia funcional* de edificios y espacios públicos es explicada por los autores Eduardo Rojas y Claudio de Mora Castro como aquellos casos donde ya se no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñados originalmente, llevando a nuevas destinaciones de uso o al cambio de ocupantes con menores ingresos socioeconómicos; la *Obsolescencia física* se refiere al deterioro de la estructura, las instalaciones, o las terminaciones de los edificios, menoscabando su habitabilidad hasta caer en el desuso, siendo incapaz de acoger las funciones a las cuales se destinaban anteriormente, este fenómeno está ligado directamente a los factores físicos dado por falta de mantenimiento, agentes climáticos, terremotos o actividades humanas; la *Obsolescencia económica* estaría ligada directamente al valor del suelo, un inmueble cae en este tipo de degradación cuando el valor del suelo aumenta y con ello las presiones para demolerlo.

Desde otro punto de vista, pero complementario, se puede asociar la *obsolescencia* a factores **endógenos** y **exógenos** que están relacionados directamente a procesos físicos o de comportamiento respectivos a acciones humanas (Thomsen & van der Flier, 2011). Los *endógenos* por su parte están vinculados a factores de degradación por agentes naturales, la falta de mantenimiento, la adaptación a un uso diferente y la acción humana como el uso indebido de un espacio, el cambio de función o el comportamiento de los ocupantes. Mientras que, los *exógenos* están referidos a las condiciones externas y ambientales que afectan al inmueble: el tráfico, la contaminación, los cambios normativos, la aparición de nuevas tecnologías y acciones humanas como vandalismo, delincuencia, pérdida de valor comercial y falta de demanda.

Entonces, el deterioro puede ser interpretado como los efectos negativos de factores físicos, vinculados a procesos de degradación materiales y factores de comportamiento ligados a las acciones humanas, vinculados a la incapacidad de gestión para su mantenimiento y preservación.

Sin embargo, estos fenómenos dependerán directamente del tipo de edificación, sus características y uso. Un edificio residencial es más estable y con una larga esperanza de vida a comparación a uno no residencial siendo aquellos destinados a oficinas, comercio, industrias los más vulnerables a la obsolescencia (Thomsen & van der Flier, 2011), cuya expectativa variará según características espaciales y estructurales, incluyendo la escala: un inmueble o un conjunto de estos, teniendo en cuenta que si una pequeña parte decae, los otros componentes también tenderán al desuso.

Desde otro punto, La **obsolescencia** puede ser consecuencia ideológica producto de los nuevos paradigmas de la sociedad contemporánea heredera del modernismo. En Chile existe en la evolución social la búsqueda permanente por lo que "es moderno" y por consiguiente el construir una ciudad nueva por sobre la ciudad heredada, en donde la legislación claramente presenta una clara orientación hacia la edificación nueva por sobre o en desmedro de la mantención, preservación o reparación de la edificación existente, independientemente del hecho que la edificación preexistente sea de calidad o tenga mayor vida útil (Carrasco, 2017).



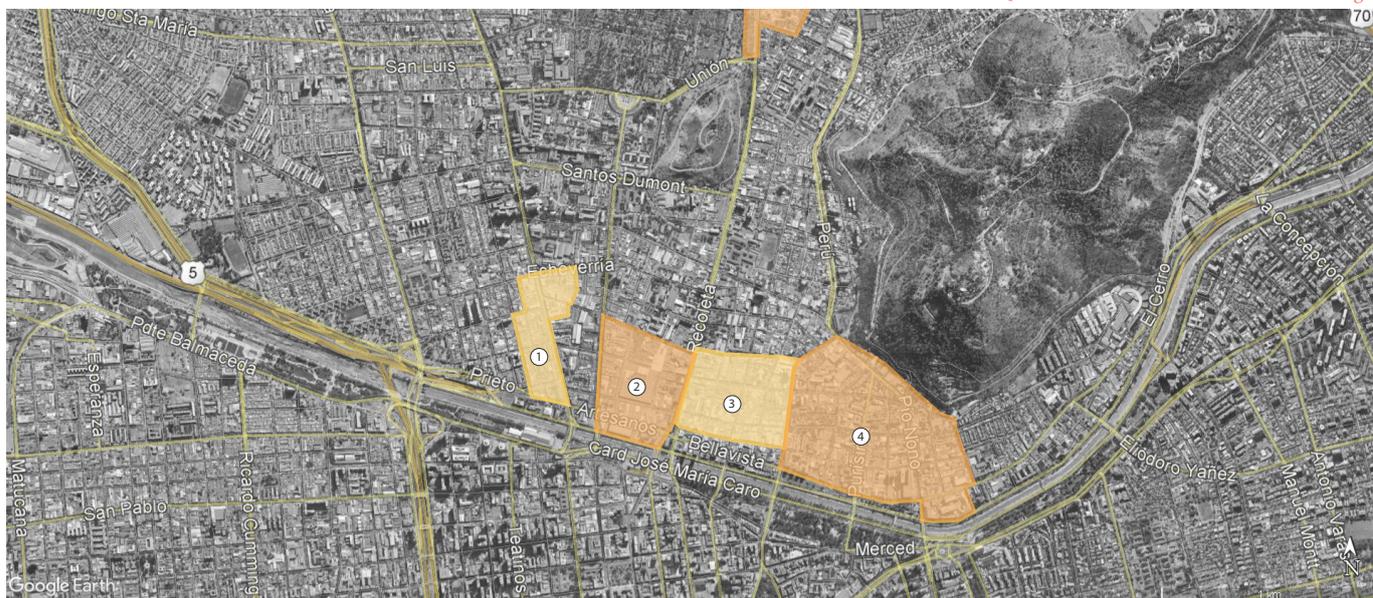
Esquema de prevención, diagnóstico y cura
Fuente: *Obsolescence and the end of life phase of buildings*

«LA SOCIEDAD, SIEMPRE ÁVIDA DE NOVEDADES, CEGADA POR LA NEÓFILIA—EL AMOR POR LA NOVEDAD—, DISCONFORME CON LO QUE TIENE» (SAHADY VILLANUEVA & GALLARDO GASTELO, 2008, P. 7)

Por ende, es precisamente en esta fase ideológica en donde radica el primer paso para evitar y recuperar los entornos históricos de la obsolescencia. Poner en valor la historia y otorgar nuevos significados a los entornos históricos es la única forma de prolongar la vida de nuestra memoria patrimonial, bajo esta premisa la demolición será la última opción para el fin de la vida útil. Nuevas opciones como la mantención, la gestión e incluso alternativas de rediseño como la rehabilitación, reutilización y actualización se presentarán como soluciones de recuperación, en donde comprender que un edificio al ser transformado a un esquema flexible, adaptado al mercado y la contemporaneidad, incluyendo nuevas tecnologías y rendimiento energético, puede retrasar y extender su fase final.



Límites de la Chimba
Fuente: Carolina Quilodràn Rubio en "La Chimba de Santiago"



Límites y polígonos de Barrios comerciales de la Chimba
Fuente: "Programa de fortalecimiento de Barrios Comerciales" SERCOTEC



Polígono de estudio barrios las Telas y La Vega Central
Fuente: Elaboración propia

DEGRADACIÓN URBANO Y PATRIMONIAL EN LA CHIMBA: BARRIO LAS TELAS Y LA VEGA CENTRAL

18

A partir de la identificación de los principales barrios comerciales afectados por la degradación urbano-patrimonial en Santiago, se aborda el área de la Chimba como sector de interés al poseer algunos de los barrios más significativos por su historia, la calidad patrimonial de sus edificaciones, identidad y actividad comercial.

En el sector están establecidos cuatro barrios comerciales, Las Telas, La Vega Central, Patronato y Bellavista, cada uno con rasgos particulares reconocidos por la población, constituyendo límites y una caracterización comercial, económica, arquitectónica y urbana propia, donde el patrimonio juega un rol diferente según cada uno de ellos.

No obstante, se reconoció como área de intervención, los barrios comerciales Las Telas en Independencia y La Vega central en la comuna de Recoleta.

Dichos Barrios comerciales fueron elegidos y delimitados a partir de la actividad comercial y problemática general, siendo áreas estigmatizadas como inseguras en ciertos husos horarios, de baja calidad en el espacio público y sobretodo presencia de edificaciones y conjuntos de valor patrimonial, salvaguardados legamente y no protegidos, que se encuentran en estado de obsolescencia y hacen parte de la imagen de deterioro del lugar.

De igual forma, se consideraron los dos barrios dentro de una misma área de estudio reconociendo que cada uno de ellos posee su propia identidad, pero, identificando que al interior del tejido urbano las actividades de venta típicas del barrio las telas y la Vega se superponen en las calles intermedias, creando límites difusos, siendo una oportunidad para su fortalecimiento y conexión.

finalmente, se entiende que este fenómeno de degradación urbana hace parte un problema global que se compone de factores económicos, sociales, temporales y arquitectónicos, requiriendo acciones de recuperación a varias escalas, siendo necesario, en primer lugar, reconocer a través del análisis aquellos puntos críticos que se presentan en la actualidad como problemáticas y amenazas pero que pueden ser potenciales oportunidades de recuperación e intervención desde el ámbito urbano y arquitectónico.

1) *Obsolescencia y demolición de edificaciones de valor patrimonial, producto del desuso o actividades deteriorantes ligadas al comercio mayorista y bodegaje*

Al recorrer el barrio las Telas en Avenida Independencia y los alrededores de la Vega Central es posible reconocer grandes construcciones de valor patrimonial, iglesias, cites y edificaciones destinadas para comercio, sin embargo, no es difícil identificar a simple vista el deterioro al cual estas edificaciones sobreviven diariamente, sin manutención, aspecto que en muchos casos permea hacia su interior debilitando los inmuebles desde su estructura, comprometiendo su estabilidad siendo muchas las que se encuentran deshabitadas.

En estos sectores inmuebles y zonas de valor patrimonial paulatinamente han sido transformados para la adaptación de la actividad comercial en el sector, algunos de ellos, más afortunados han conservado sus características internas con pequeñas modificaciones, mientras que otros han sido afectados por cambios radicales para el uso de bodegas o el comercio mayorista. Son muchos los casos en los cuales las malas condiciones de las edificaciones, la necesidad de otros tipos de espacios o simplemente un nuevo proyecto priman sobre el valor histórico, resultando en la demolición de gran parte de las edificaciones preexistentes y con ello el tejido urbano patrimonial.

En estas áreas comerciales, de igual forma, el valor del terreno prima por sobre el de la edificación generando dos fenómenos. El primero estaría asociado al uso de las edificaciones para conseguir la máxima rentabilidad, es decir, cero inversión y uso intensivo, este fenómeno es característico del bodegaje y el comercio mayorista, pues en este rubro la edificación es vista como un contenedor en donde las condiciones de habitabilidad no tienen mayor importancia mientras puedan ser espacios de almacenaje. Por otro lado, el segundo fenómeno estaría ligado directamente a la demolición, nueva edilicia o la disposición de sitios eriazos en espera para su inversión.

Otros fenómenos de renovación y nuevos equipamientos están generando precisiones sobre el patrimonio, especialmente las edificaciones menores como cites y pasajes y áreas internas de los barrios comerciales



provocando la sustitución de construcciones antiguas por galpones o torres en altura.

2) *Áreas urbanas degradadas e inactivas caracterizadas por el deterioro e inseguridad.*

Si existe un factor que caracterice y diferencie fuertemente los barrios comerciales con relación al resto de la ciudad, es su dinamismo y actividad constante, en este sentido los barrios comerciales de la Vega Central y Las Telas no son la excepción. Sin embargo, no todo el territorio es homogéneo existiendo una "cara oscura" o áreas que no se rigen por las mismas dinámicas, existiendo zonas de completa inactividad en el día o lugares de extremo peligro en las horas de la noche.

El deterioro en ambos barrios es evidente pues abarca desde la vía pública hasta las propias edificaciones, no obstante, más allá del estado del entorno existen áreas sin vida. Las actividades propias del lugar hacen de todo el sector un espacio que es transformado durante los husos horarios, por una parte, el comercio mayorista se caracteriza por una actividad restringida a horas de la madrugada con una jornada laboral de 2am a 10am, en donde el cierre temprano de estos locales generan grandes áreas de tiendas cerradas y vacías durante todo el día, lo que produce áreas sin vigilancia, sin actividad, ni control social desprovistas de seguridad y poco transitadas, constituyendo focos de suciedad y peligro.



“LOS INMIGRANTES APERTRECHADOS EN ESPACIOS FUERTEMENTE TUGURIZADOS DE PASAJES O CITES TRANSFORMADOS EN LABERINTOS, MANTIENEN UNA VISIBILIDAD EFÍMERA” (MÁRQUEZ, 2014, P. 62)

20

3) Tugurización, subdivisión y alteración de la vivienda para subarriendo a migrantes y trabajadores

La Chimba, históricamente, ha sido espacio de acogida para extranjeros en busca de trabajo y nuevas oportunidades, en la actualidad, la migración latinoamericana y haitiana ha hecho nuevamente de este sector un espacio protagonista, donde la multiculturalidad se establece como una de sus características principales, conformando un territorio transnacional.

Este repoblamiento, al paso de poco tiempo, ha provocado un fenómeno de hacinamiento en donde la nueva clase migrante trabajadora, precaria de recursos económicos, en busca de bajos costos de arriendo y cercanía a fuentes laborales optan por el alquiler de pequeños espacios compartidos. Mientras que, los propietarios o arrendadores del sector atraídos por la rentabilidad económica han subdividido viviendas para el arriendo o subarriendo de habitaciones a familias enteras con niveles bajos de habitabilidad y muchas veces a alto costo aprovechándose de la informalidad y el poco control fiscal (Márquez, 2014).

Por otro lado, dado el tipo de trabajo realizado en áreas cercanas de la Vega central, transportistas, cargadores y vendedores, generalmente con hogares fuera de la ciudad, buscan espacios temporales para pasar los días de semana o algunas noches, recurriendo a sitios económicos cercanos de las fuentes laborales.

A raíz de estos factores sociales, la trama urbana deteriorada, carente de espacios públicos y de sociabilización, se ve azotada por nuevos tugurios, expresados como ampliaciones irregulares de viviendas con materiales livianos, la mixtura entre viviendas y bodegas y la alteración de cites y pasajes.

4) Nuevos focos de gentrificación y procesos emergentes de verticalización: sector de baja resistencia al cambio

El sector de la chimba, en especial el área de independencia y el sector cercano al Mapocho, es foco de futuras intervenciones que transformarán y cambiarán la cara al sector, afectando directamente no solo la actividad comercial del barrio sino también sus componentes poblacionales.

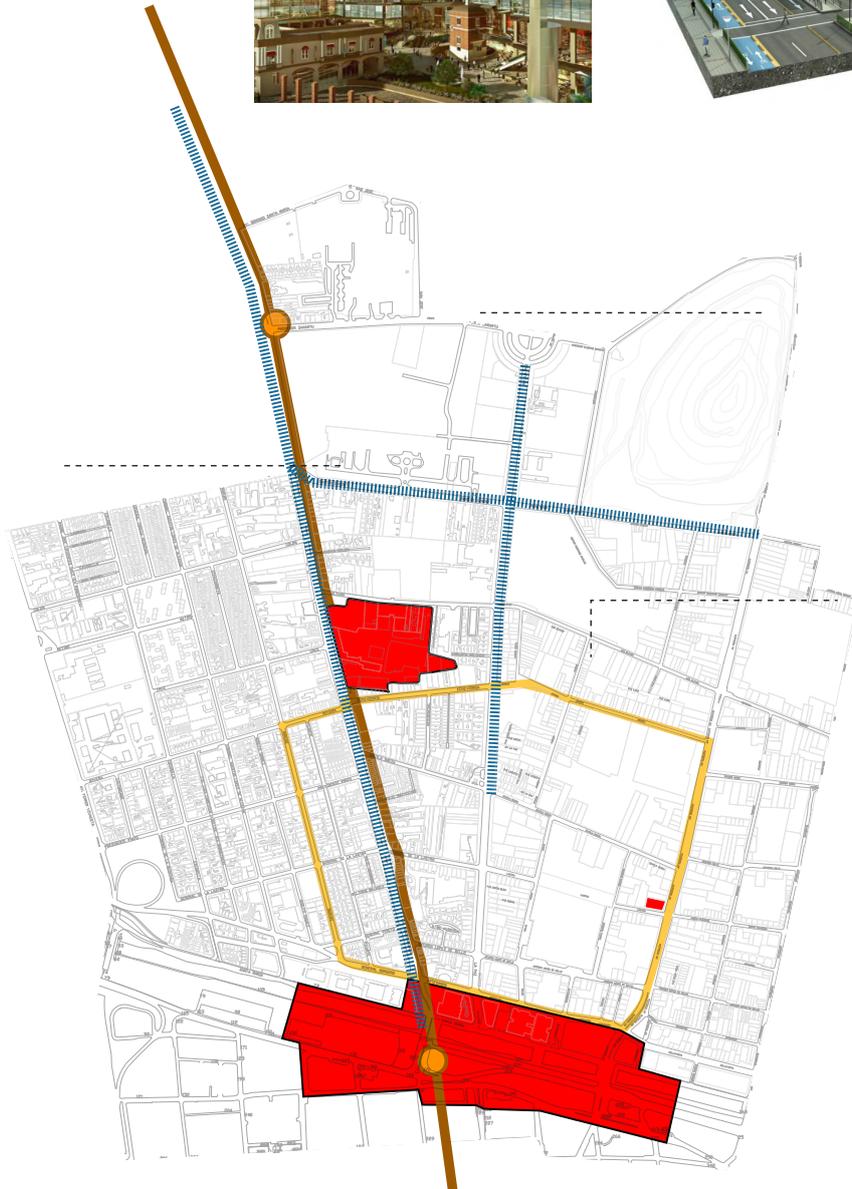
Nuevos proyectos de escala metropolitana, ampliación de vías y la ejecución del nuevo Mall Independencia emplazado en la Ex cervecería Ebner, monumento nacional, generará cambios significativos no solo en la actividad comercial destinada al sector sino también en el valor del suelo. El alza al costo de los arriendos a comerciantes y los terrenos adyacentes probablemente iniciaran un fenómeno de gentrificación que ocasionará la expulsión de los habitantes actuales y la demolición y nueva edificación en los sectores cercanos, incluyendo la posible destrucción de inmuebles patrimoniales no protegidos y áreas de vivienda que hacen parte vital del carácter de barrio del sector.

Por otra parte, el sector ya enfrenta un proceso de renovación residencial, reemplazando su antiguo tejido habitacional, caracterizado por cites y vivienda obrera, por torres en altura de departamentos a cargo de inmobiliarias, este fenómeno amenaza la demolición y sustitución de los inmuebles y áreas patrimoniales no protegidas, incluyendo la expulsión de los residentes actuales y transformando el modo de vida de sus pobladores.

FUTURA LINEA 3 - ESTACIÓN "LOS HOSPITALES"
 MEJORA DE LA CONECTIVIDAD PEATONAL DE AV. INDEPENDENCIA

"MALL INDEPENDENCIA"

REMODELACIÓN AV. INDEPENDENCIA



REFORMULACIÓN DEL PERFIL AV LA PAZ



CONCURSO "EXPLANADA DE LOS MERCADOS"



Mientras que otros proyectos como el desarrollo de la "Explanada de los mercados" y el mejoramiento de las calles principales pueden traer efectos positivos indirectos la actividad comercial del sector, visibilizando el patrimonio y mejorando el espacio público, sin embargo, existirá un vacío a escala barrial, pues estos proyectos se enfocan principalmente en la escala metropolitana sin resolver un reordenamiento y regularización de la actividad comercial, las bajas condiciones laborales de los trabajadores y la inexistencia de equipamiento destinado a juntas de vecinos u organizaciones ligadas al comercio.

TEMA DEL PROYECTO DE TÍTULO: RESCATE Y REVITALIZACIÓN URBANO PATRIMONIAL

22

Según lo planteado anteriormente, el tema del proyecto de título se enfoca en el rescate de las preexistencias de valor patrimonial como un esfuerzo para revertir el proceso de deterioro, reconociendo al sector de la Chimba y los barrios comerciales como áreas de interés histórico y valor excepcional donde el comercio, los habitantes, el entorno construido y las relaciones entre ellos hacen parte de su identidad.

De esta forma, el proyecto se enfoca en el potencial de los espacios públicos, semipúblicos y el patrimonio construido y su relación como articuladores de la trama urbana, comprendiendo el valor que poseen los inmuebles patrimoniales dentro del medio en el que están insertos y como a través de la intervención estos pueden convertirse en verdaderos motores revitalizadores del área en donde se localizan.

Para ello, las acciones se orientan a revitalizar el acceso Poniente de la Vega Central, en la actualidad, un área inactiva en horas del día y en estado de deterioro, a través de la rehabilitación del Conjunto patrimonial Lastra y su entorno inmediato, generando un programa mixto de comercio y vivienda junto con la creación de espacio público y la mejora de la calle.

A Través del proyecto se pretende que el patrimonio edificado y urbano se configure como un sistema de partes interrelacionadas en donde el inmueble, la calle y los espacios públicos sean espacio para las manifestaciones sociales y la diversidad típicas del Barrio la Vega, activando el área durante el día y la noche, por medio del uso mixto y un nuevo hito dentro del recorrido comercial ya existente.

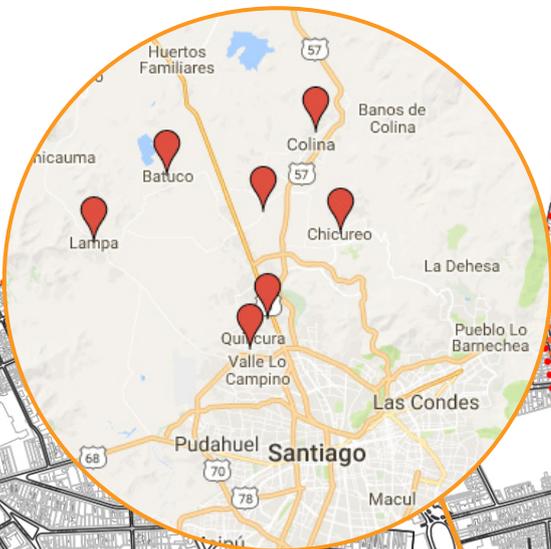
Este proyecto, se enmarca a su vez como una parte de un plan maestro de rescate patrimonial enfocado en la creación de un nuevo eje peatonal en la Calle General de La Lastra, en el tramo que compete a los barrios comerciales de las Telas y la Vega Central. Esta propuesta de escala macro pretende articular y fortalecer un eje interior de la trama urbana, conectando los dos barrios y generando mayor movilidad oriente-poniente, incluyendo el terminal de buses la Paz, el mejoramiento del espacio urbano, la creación de nuevos lugares de encuentro, equipamiento social, comercial y vivienda, todo ello enfocado a la recuperación de las preexistencias.

EL ÁREA DE ESTUDIO

BARRIOS COMERCIALES LAS TELAS Y VEGA VENTRAL









-  HOSPITALES/EDUCACIÓN/CULTURA
-  IGLESIAS/ADMINISTRATIVO
-  COMERCIALES
-  PLAZAS PUBLICAS
-  ÁREAS VERDES
-  LINEA DE METRO
-  LÍMITES COMUNALES



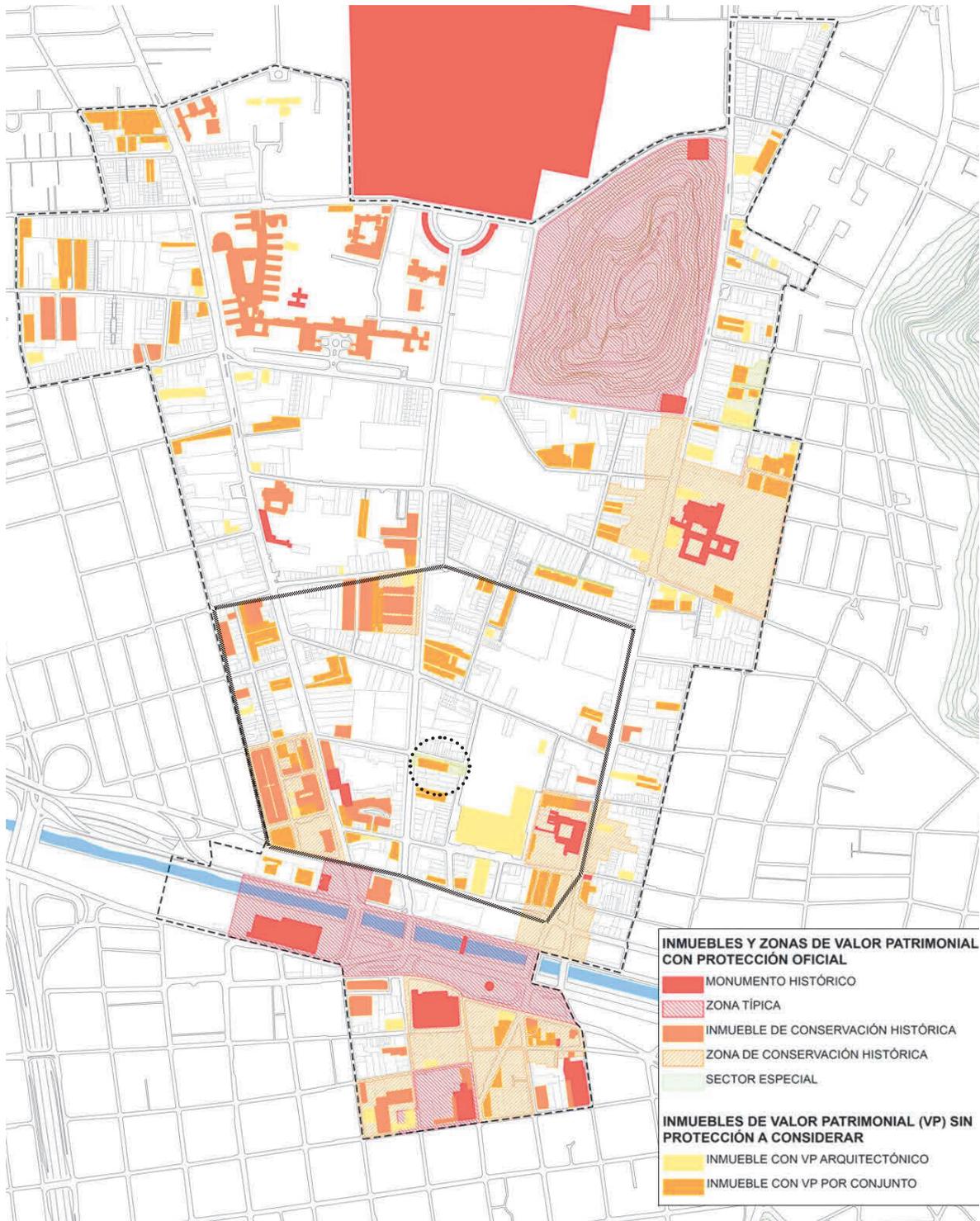
Las comunas de Recoleta e Independencia, donde se ubica el área de análisis, poseen equipamientos de escala intercomunal y metropolitana, conformando dos núcleos principales con diferentes servicios, el área Mapocho al sur y al norte el polo cultural-administrativo de Recoleta.

Por otro lado, el terminal la Paz, conecta el área Mapocho con la región Metropolitana y destinos regionales como Batuco, Chicureo, Colina, Lampa, Las Esteras, Lo Pinto, Mapocho, Piedra Roja, Santa Rosa y Til-til, generando un punto de conexión y movilidad importante para la actividad comercial de la Vega y las Telas, existiendo muchos usuarios que vienen hasta estos barrios para abastecerse o trabajadores que habitan fuera del centro y utilizan los buses para acceder a su trabajo.

La cercanía a hitos naturales y áreas verdes son fundamentales en las comunas, el Cerro Blanco, el parque metropolitano San Cristóbal, el parque Forestal, El Renato Poblete y el Rio Mapocho, marcan los limites comunales y son polos de atracción de turistas y visitantes.

PATRIMONIO EDIFICADO

TESTIMONIOS DEL PASADO



27

3.5 Inmuebles y zonas con y sin protección patrimonial

Fuente foto: "Elaboración de un Plan Maestro de Regeneración para el Barrio Mapocho La Chimba"

Los Monumentos Históricos existentes en el polígono se tratan de edificaciones de escala monumental y valor simbólico en las comunas, siendo, las iglesias de la Recoleta Franciscana y el Monasterio del Carmen Bajo. Ambas iglesias siguen siendo hitos relevantes en los lugares donde se encuentran emplazadas, a pesar que la iglesia del Carmen Bajo se encuentre en pésimas condiciones de conservación estando clausurada desde el terremoto del 2010.



MH: Iglesia Recoleta Franciscana



MH Iglesia y patios monasterio del Carmen bajo de San Rafael



ICH: Cité Capitol / Independencia



ICH: Conjunto Picarte



Sin Protección: Viviendas Lastra oriente

Las zonas de Conservación Histórica delimitadas por las municipalidades están estrechamente ligadas a los Monumentos Históricos y a los Inmuebles de Conservación Histórica, pues muchas de ellas, son áreas circundantes a estas edificaciones, generando un sector protegido entorno a ellos. Asumo personalmente que esta acción está orientada como medida de mitigación y control para posibles nuevas construcciones

Los inmuebles de Conservación Histórica, en su mayoría presentes en la comuna de Independencia, ponen en valor nuevas tipologías de edificación incluyendo inmuebles residenciales, conjuntos, cites y pasajes, concentrando inmuebles contiguos protegidos y núcleos que permiten conservar un tejido histórico a escala más urbana, especialmente en torno al eje Independencia.

Sin embargo, gran cantidad de inmuebles no se encuentran protegidos en el polígono, a pesar de que algunos de estos hacen parte fundamental del tejido urbano, la imagen del lugar o posean roles preponderantes en la conformación de las manzanas. Cites, pasajes, conjuntos y ciertos inmuebles de gran escala, son importantes de preservar debido a su aporte a la consolidación de los frentes de las avenidas y calles interiores, también por su valor de singularidad o estilo arquitectónico.

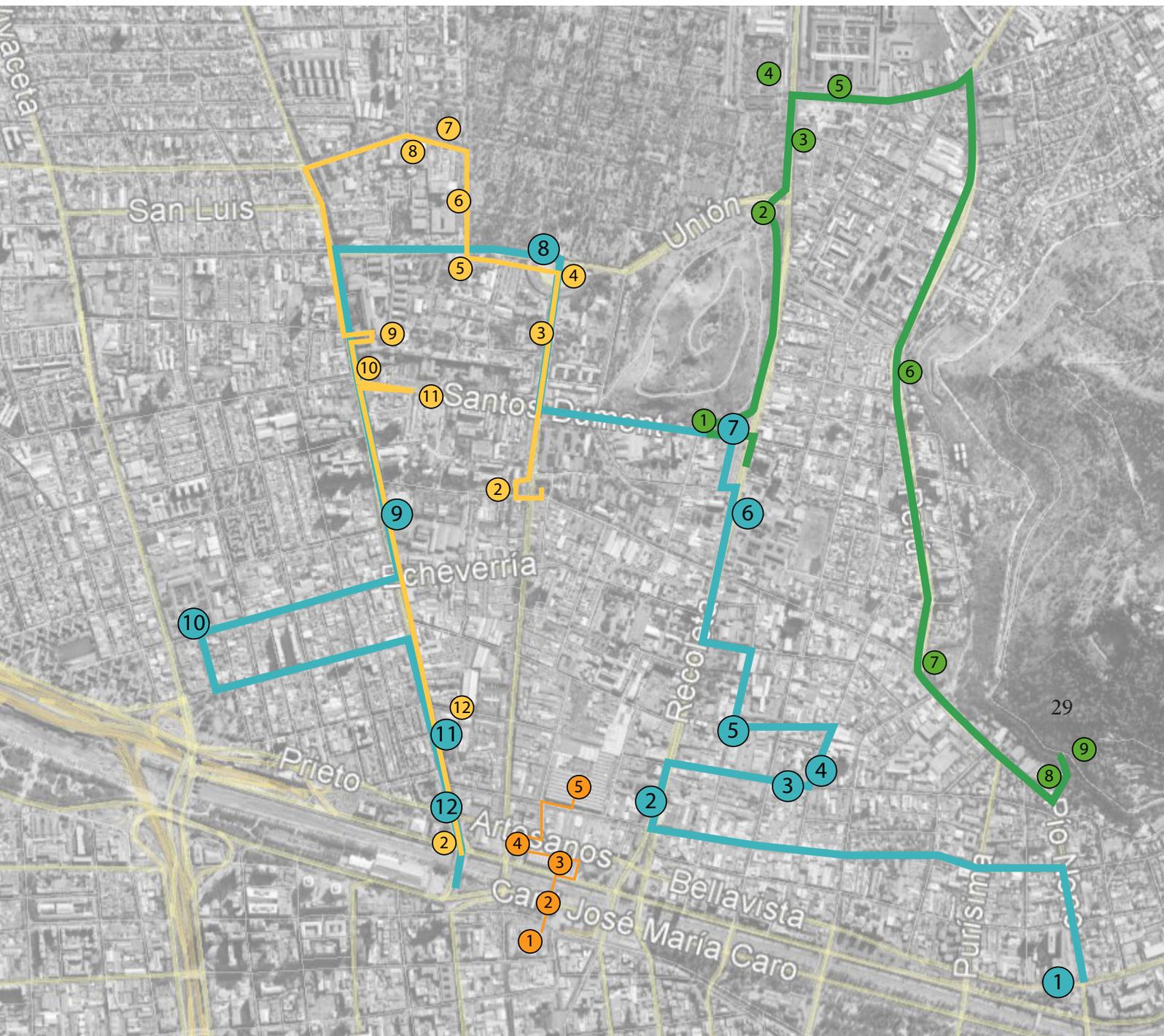
También es el caso de los espacios públicos, los cuales no cumplen con declaratorias o normativas específicas. Estos pueden ser alterados o intervenidos, desarticulando la relación con los inmuebles y cuya pérdida sería una desventaja, teniendo en cuenta el rol primordial que poseen estos espacios libres con el comercio y la vida en la Chimba



Sector Especial: Conjunto de viviendas Lastra 826-898



Sin Protección: Inmueble Trento



3.5 Rutas de valorización del patrimonio Fuente: Basado en "la Chimba de Santiago" de Carolina Quilodran.



RUTAS PATRIMONIALES

VALORIZACIÓN DE HITOS

En la actualidad existen varias iniciativas de visibilización del patrimonio construido en el sector de la Chimba, incentivando el turismo y la cultura asociado a los hitos e inmuebles de relevancia histórica y valor estético-patrimonial, a través de las llamadas rutas patrimoniales. Barrios en la Chimba como Bellavista, La Vega, el sector de los Cementerios y la Avenida Independencia están siendo promocionados a través del conocimiento de la historia y el patrimonio heredado, desarrollando al mismo tiempo, una nueva estrategia económica ligada a compañías de turismo y la oferta de los productos del sector, invirtiendo en publicidad y seguridad para desestigmatizar estos sectores

Sin embargo, la promoción de la Ruta de los Mercados asociada los Hitos comerciales de la Vega, está lejos de incluir, rehabilitar o mejorar todo el barrio enfocándose en el mejoramiento exclusivo de los inmuebles puntuales, además otros hitos, están siendo menoscabados por la nueva edificación, restando a la unidad urbana, finalmente, iglesias u otros monumentos nacionales se encuentran permanentemente cerrados siendo imposible su ingreso por problemas estructurales.

RUTA DE LA PRESENCIA Y LA AUSENCIA

- 1 Instituto Psiquiátrico José Horwitz
- 2 Facultad de Odontología Uchile
- 3 Servicio Médico Legal
- 4 Casco Histórico Cementerio General
- 5 Instituto de Oncología Dr. Caupolicán
- 6 Complejo Hospitalario San José
- 7 Dependencias Antiguo H. San José
- 8 Hospital de niños Roberto del Río
- 9 Facultad Medicina Norte, Uchile
- 10 Escuela Salud Pública Uchile
- 11 Hospital Clínico José Joaquín Aguirre
- 12 Ex Instituto de Higiene- PDI

PASEO LAS IGLESIAS DE LA CHIMBA

- 1 Capilla liceo Alemán
- 2 Iglesia y Convento de la Recoleta Franciscana
- 3 Catedral Ortodoxa San Jorge
- 4 Iglesia Parroquial Santa Filomena
- 5 Iglesia Ortodoxa San Nicolás
- 6 Iglesia Y Convento de la Recoleta Dominica
- 7 Santuario Nuestra Señora Monserrat (la Viñita)
- 8 Capilla Cementerio General
- 9 Parroquia de la Estampa Volada
- 10 Santuario María Santísima (Ex buen pastor)
- 11 Iglesia y patios Monasterio Carmen Bajo San Rafael
- 12 Iglesia Padres Carmelitas (Divino niño Jesús de Praga)

EXPRESIONES DE LA GEOGRAFIA

- 1 Cerro Blanco
- 2 Plazoleta de Piedras Tacitas
- 3 Calle María Graham
- 4 Cementerio General
- 5 Cementerio Católico
- 6 Parque Bicentenario de la Infancia
- 7 Calle Loreto
- 8 Conjunto de viviendas Calle Domínica
- 9 Parque Metropolitano de Santiago

EL MUNDO GASTRONÓMICO

- 1 Mercado Central
- 2 Puente Peatonal Los Carros
- 3 Mercado Tirso Molina
- 4 Pérgola de las Flores Santa María
- 5 Vega Central

30



PARA HACER EFECTIVA LA PROMOCIÓN DEL PATRIMONIO, ÉSTE EN PRIMER LUGAR DEBE SER RECUPERADO, PUES, SIN INVERSIÓN NI REHABILITACIÓN LAS RUTAS SOLO SE CONVIERTEN EN TURISMO DE POBREZA





ORGANIZACIONES SOCIALES

JUNTAS DE VECINOS

- 
- ① JUNTA DE VECINOS N°9 LA ESTAMPA
 - ② COMUNIDAD MERCADO DE LA VEGA CHICA C.M.V
BIBLIOTECA EL FRUTO DE LOS LIBROS
 - ③ CLUB DE ADULTO MAYOR PAULA JARAQUEMADA
 - ④ JUNTA DE VECINOS BENITO JUAREZ
 - ⑤ CENTRO DE DESARROLLO SOCIAL Y CULTURAL
LA CHIMBA
 - ⑥ CLUB DE ADULTO MAYOR LA CHIMBA
 - CONJUNTO FOLCLORICO TIERRA DEL NORTE
 - ⑦ ADULTO MAYOR LOS RECOLETANOS
CENTRO DE DESARROLLO SOCIAL,
CULTURAL RECREATIVO SON-DO
 - ⑧ JUNTA DE VECINOS ANDRES BELLO
 - ⑨ JUNTA DE VECINOS BENITO JUAREZ
 - AGRUPACION DE MUJERES TALLER LOS JAZMINES
 - ⑩ AGRUPACION DE TRABAJADORES INDEPENDIENTES DEL
CEMENTERIO GENERAL DE RECOLETA
AGRUPACION DE MUJERES ESTRELLA DE BELEN
 - ⑪ CENTRO CULTURAL HOLISTICO CERRO BLANCO
 - ⑪ ASOCIACION CULTURAL PASIONES PERUANAS DE CHILE

En las comunas de Recoleta e Independencia existe una red fuerte de organizaciones sociales, la mayoría responden a grupos dedicados a fines culturales o comunitarios, en su mayoría compuestos por mujeres, jóvenes o adultos mayores.

En lo comercial, la Vega Central posee una administración que representa a los tres sectores del lugar, sector remodelado, antiguo y chacarreros, cada una posee 3 representantes (presidente, vicepresidente y tesorero) elegidos democráticamente, junto con un vocero mediático influyente y activo en los medios. Mientras que los mayoristas que trabajan en el patio de remates durante la mañana no poseen una organización política clara. Afuera de los muros de la Vega, los comerciantes mayoristas se encuentran articulados a través de una sociedad legal.

El Barrio las Telas, sin embargo, no posee una organización clara de propietarios ni vendedores, tampoco vínculos cercanos o lazos evidentes de una comunidad articulada.

Ninguna organización social en el área de estudio posee una sede oficial, todas tienen como centros de reunión espacios como el CEFAM o domicilios particulares.

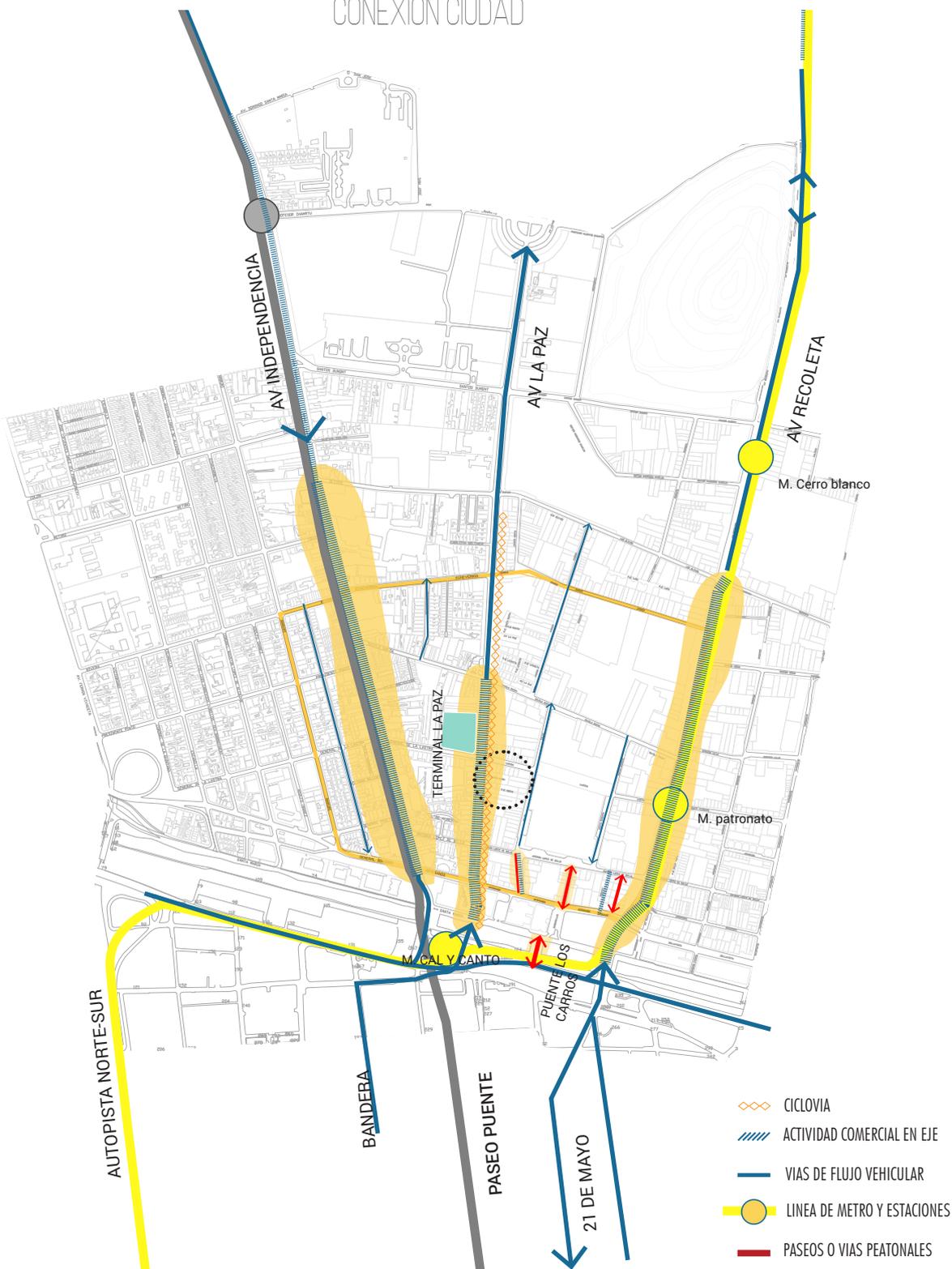
1985 ORGANIZACIONES COMUNITARIAS
49 JUNTAS DE VECINOS EN LAS DOS COMUNAS



3.5 Arturo Guerrero,
representante de la Vega Central
Fuente foto: "diario la tercera"

CONECTIVIDAD NORTE- SUR:

CONEXIÓN CIUDAD



La conectividad Norte-Sur se caracteriza por grandes vías que vinculan el sector con la ciudad. Son las principales arterias y flujos de mayor circulación y aquellas que superan el límite que genera el río Mapocho, proveen la conexión al sur con el centro histórico de la ciudad y al norte con las propias comunas de Recoleta, Huachuraba e Independencia y el resto de la Región Metropolitana.

Así mismo, estas calles concentran las redes de Transporte Público, siendo las tres avenidas parte de los recorridos de Buses, mientras que el metro se ubica sobre el eje de Recoleta, y la ciclo-vía en Av. La Paz, como parte de uno de los medios recientes de movilidad y llegada a la Vega Central.

Las vías norte-sur están ligadas directamente a la actividad comercial. Independencia concentra como eje la actividad comercial de las Telas, mientras que la Vega se desarrolla en el tramo de La Paz y Recoleta en torno al núcleo del Mercado, por ende, también son límite físico y programático de los barrios, dividiendo físicamente los sectores Las Telas, la Vega y Patronato, diferenciando el tipo de comercio y la población

El transporte de carga que abastece al Mercado, en horas de la noche, llega principalmente desde la Autopista Norte Sur "Panamericana", que conecta Santiago con el norte y sur del país, se encuentra a menos de 1 km del acceso más cercano a la autopista Norte-Sur

Estas calles, por ende, reciben la mayor cantidad de recursos para su mejoramiento, concentran la inversión y mayor tráfico peatonal, siendo los locales ubicados allí los de mayor dimensión y los más beneficiados del sector.



El área del Mapocho con la salida del Metro Cal y Canto la convergencia de los buses y la llegada del flujo peatonal del centro se convierte en un nodo urbano lleno de actividad vehicular y traspasos peatonales interrumpidos



El traspaso del Río Mapocho marca el acceso a la Chimba y hace parte del panorama urbano, en donde los puentes, con diferentes perfiles peatonales, se convierten en hitos y nodos de actividad



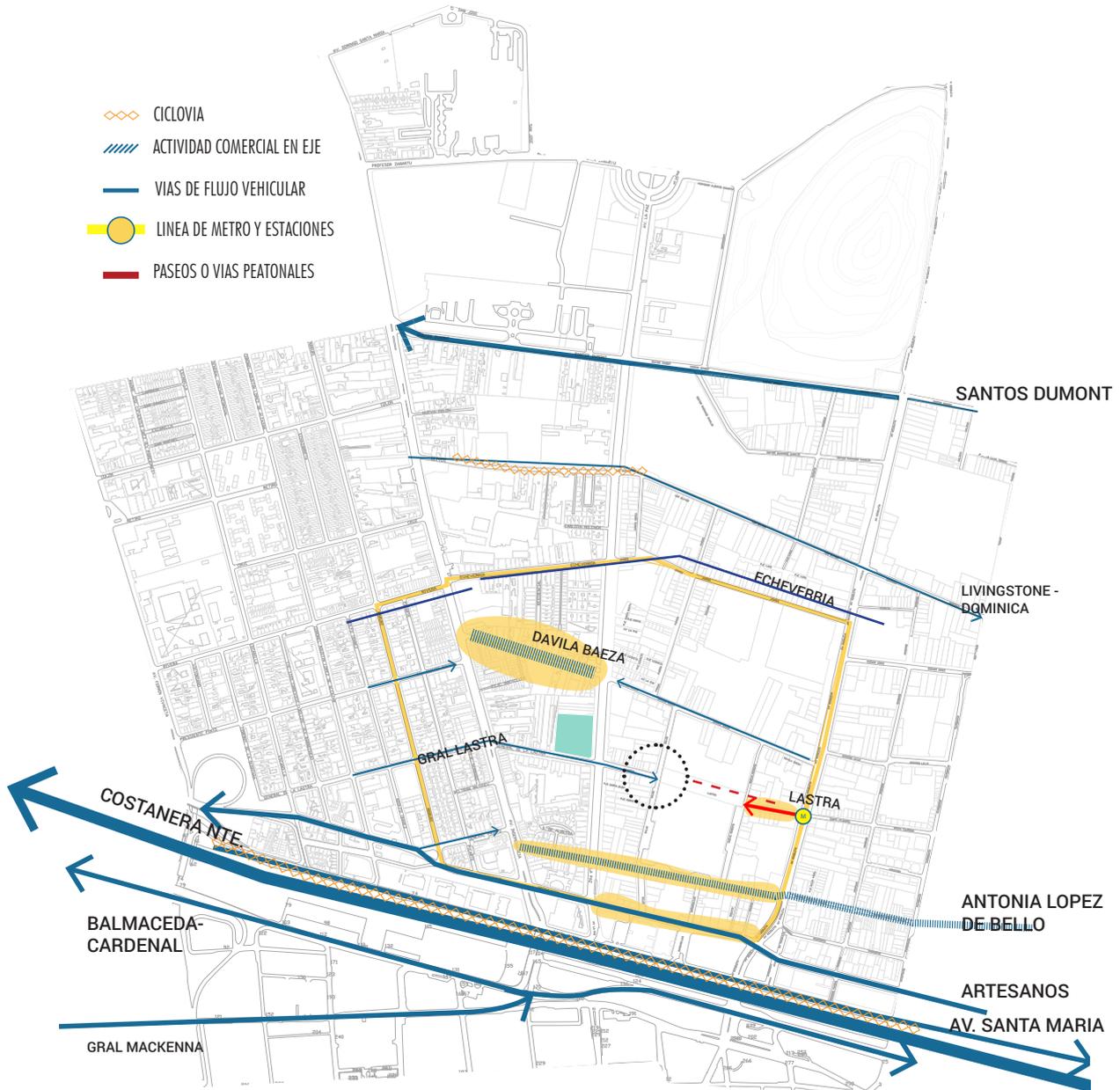
Las grandes vías como Av Independencia, La Paz y Recoleta generan una apertura espacial que visibiliza el patrimonio construido, sin embargo, marcan fuertes límites que dificultan su cruce peatonal



Las vías peatonales hacia la Vega, angostas y en deterioro, se convierten en pasos comerciales donde los primeros pisos se dedican a la venta y se disponen estructuras para el máximo aprovechamiento de la calle

CONECTIVIDAD ORIENTE-PONIENTE

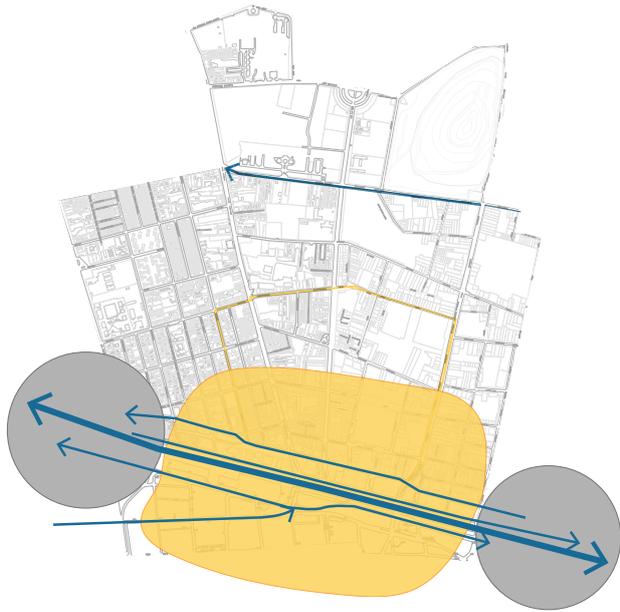
CONEXIÓN TRANSVERSAL LA CHIMBA



35

La trama oriente-poniente presenta un contraste de perfiles y flujos, concentrando las vías de macro conectividad en el área sur cercana al río Mapocho y hacia el interior vías colectoras, discontinuas y de carácter comunal.

Las vías Av. Santa María, Costanera Norte y Balmaceda ofrecen la conexión metropolitana oriente-poniente relacionando el sector con las comunas de Providencia, Santiago Centro, Pudahuel, Cerro Navia y Quinta normal; y la incorporación vehicular a vías mayores como la Autopista central / Ruta 5 hacia Conchalí y el norte – sur de Chile.



NODO VEHICULAR LONGITUDINAL PARALELO AL RIO MAPOCHO, EL SECTOR ACTUA COMO AREA DE PASO ENTRE DOS PUNTOS

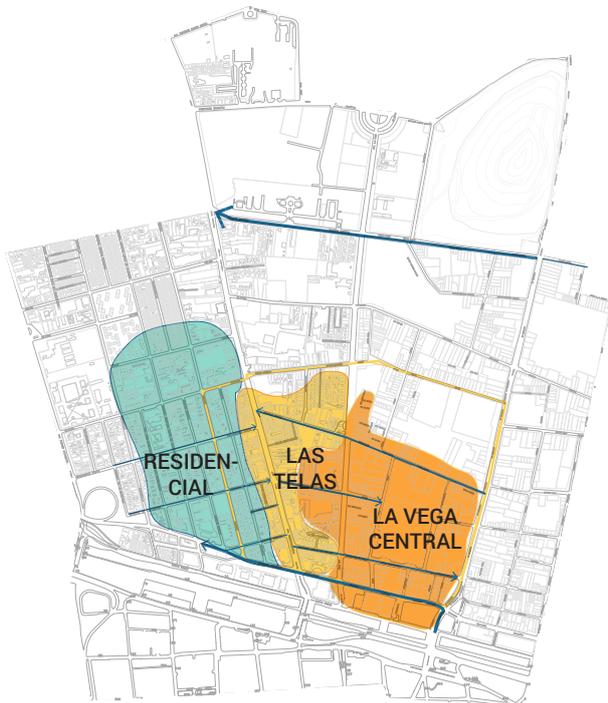
Santos Dumont se establece como una vía de flujo intermedio y de impacto urbano debido a la presencia de equipamientos de escala metropolitana, así mismo, establece el límite y el acceso al cerro Blanco y permite la conexión el área de Bellavista y el cerro San Cristobal

Finalmente, lo más interesante del análisis se enfoca en las vías que conectan localmente la Chimba, estas calles presentan un perfil de calles colectoras y de servicios de poca continuidad, siendo trazado fragmentado. Estas vías están ligadas a la actividad comercial de cada uno de los barrios conectando peatonal y vehicularmente cada uno de estos, en ellas se observa un "degrade de actividades" en donde locales de diferentes productos conviven.

Durante las noche y la madrugada estas calles sirven de estacionamiento para la carga y descarga de productos.

Estas vías, sin embargo, poseen poco flujo peatonal, poca inversión, calidad de pavimentos y menor interés político, esto ha provocado que muchas de las iniciativas de mejoramiento ignoren estos sectores y locales.

36



LA TRAMA INTERIOR CONECTA LOS BARRIOS INTERIORES DE LA CHIMBA, LAS ÁREAS RESIDENCIALES Y LOS SECTORES COMERCIALES LAS TELAS, LA VEGA Y PATRONATO



El tramo peatonal de la calle Gral de la Lastra recibe gran cantidad de flujo ligado a la conexión entre Metro patronato y el acceso de la Vega Central



Calles interiores en mal estado de pavimentación, suciedad, congestión vehicular y estacionamiento.

VIVIENDA

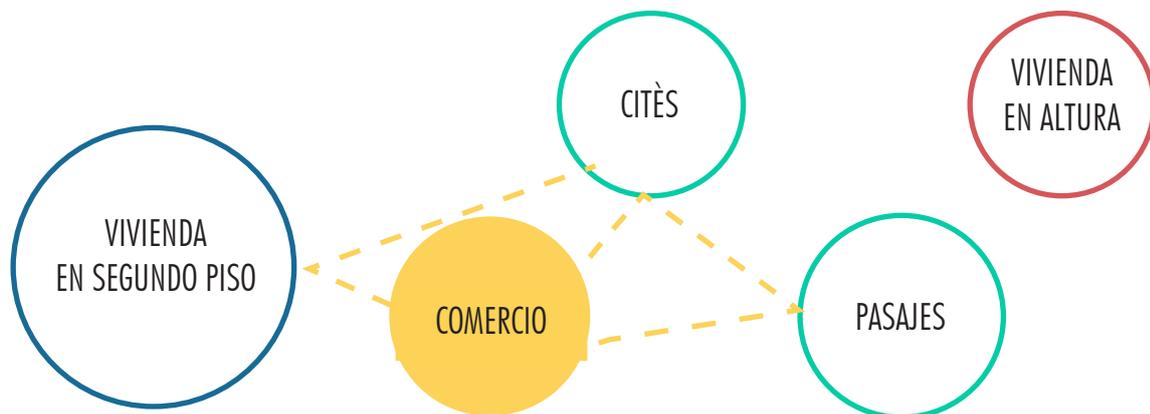
RIQUEZA TIPOLOGICA



- VIVIENDA EN SEGUNDO PISO (1º LOCALES COMERCIALES)
- CITS Y PASAJES
- VIVIENDA CONVENCIONAL

La vivienda es parte fundamental de estas áreas comerciales, albergan trabajadores, inmigrantes, población adulta excomerciante, hombres solitarios y múltiples familias. El tejido residencial en el polígono aparece como un susurro en un lugar donde el comercio abarca el protagonismo, pequeñas y tranquilas calles de cits y pasajes aparecen como pequeños atajos en medio del bullicio y tráfico, mientras que cortinas y adornos se asoman por los segundos pisos como signo de alguna residencia, en contraste, con la imponente de las torres que se levantan entre el contexto como monumentos al "progreso".

LAS ENTRADAS DE ESTAS GRANDES CASAS, QUE ALBERGAN UNA GRAN CANTIDAD DE INMIGRANTES, ABREN SUS PUERTAS DEJANDO VER LA VIDA QUE CUBREN ENTRE SABANAS Y LAS ROPAS COLGADAS; LA VIDA PRIVADA SE HACE PÚBLICA (GODOY MESA, 2014)



MIENTRAS SE COMPARTE UN CIGARRILLO EN LA ENTRADA DE LA CASONA O CITÈ, LOS NIÑOS Y NIÑAS JUEGAN Y PERSIGUEN UNA PELOTA, CORREN DE UN LADO A OTRO, BAJO LA MIRADA DE SUS FAMILIARES, DIVIRTIÈNDOSE LIBREMENTE. (GODOY MESA, 2014)

38

El barrio presenta en la actualidad un tejido de vivienda variado que ocupa los segundos piso de edificación, conforma totalmente la manzana, se desarrollan en su interior o hace parte de pequeños núcleos contiguos a los locales comerciales. Es posible encontrar conjuntos patrimoniales de viviendas, cites de diversas tipologías y escalas y estilos, ejemplos con una clara impronta art-deco, art nouveau, o neogótica y sus variantes y mezclas, siendo recurrente el estilo ecléctico, muchos de ellos de arquitectos reconocidos en su época, y finalmente pasajes que penetran la manzana generando circulaciones internas, en la actualidad, clausuradas por seguridad.

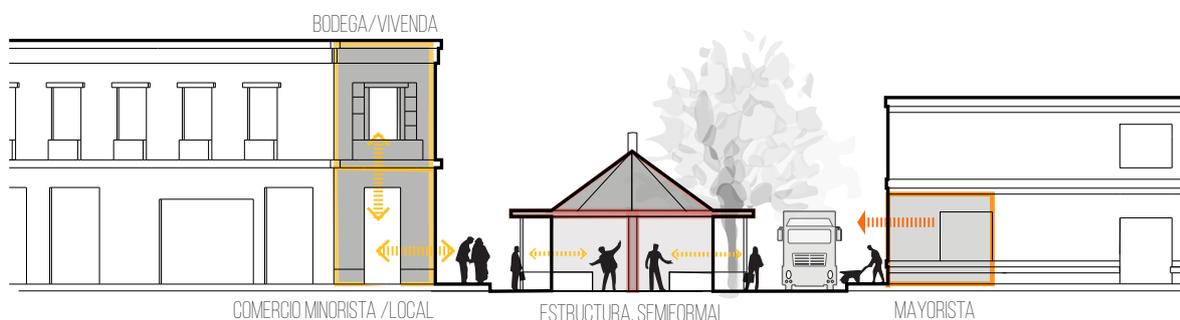
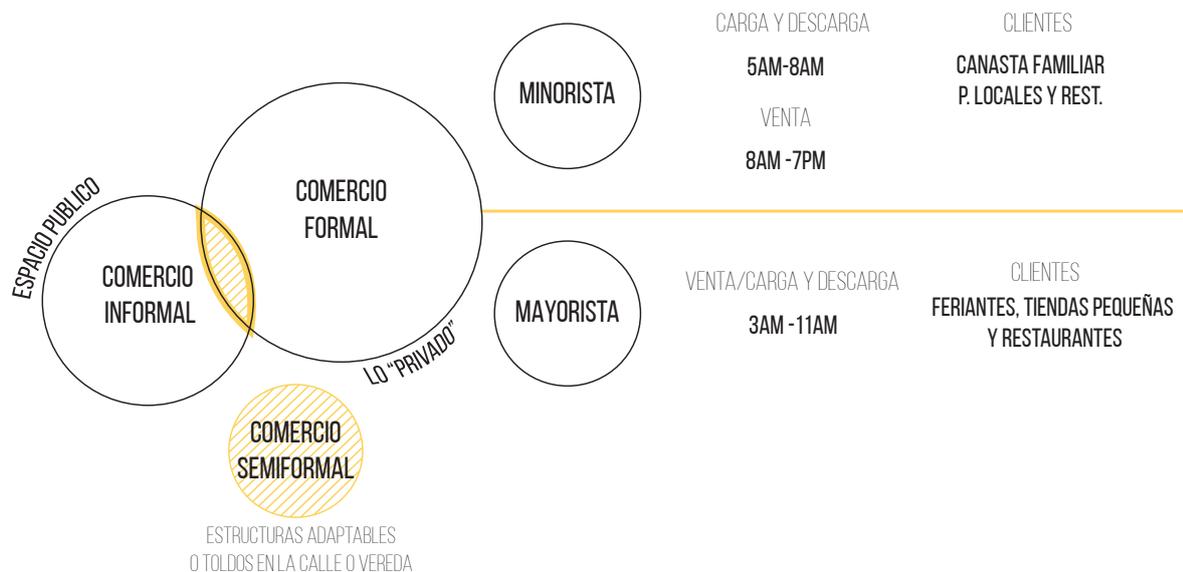


Los cites y pasajes en el lugar tienen características tipológicas diversas, se encuentran aislados, aquellos que ocupan la totalidad de la manzana y presentan características arquitectónicas particulares, o continuos, que conforman y se relacionan con el resto de la manzana, dividiéndola con una calle interior sin salida, cites, o atravesándola con dos accesos, pasajes.



Esto produce una trama de espacios privados (residencias), que en algunos casos se tratan de viviendas colectivas por subarriendo de habitaciones, espacios semipúblicos (calles de cites y pasajes) y espacios comerciales (privados de uso público), creando una red que en la práctica actúan como lugares totalmente compartidos, siendo residencia de migrantes, trabajadores, o visitantes ocasionales.





40



Por un lado, se reconoció la presencia de tres tipos de comercio en forma generalizada en los dos barrios: el formal, informal y semiformal. El formal sea minorista o mayorista o locales dedicados a ambos rubros hacen uso de las edificaciones para la venta, en espacios "privados" de uso público; el informal, ligado a aquellas personas que usan calles, plazas y vías como espacios de venta como comerciantes fijos en un lugar o móviles desplazándose por el territorio según la hora y el flujo peatonal; y el comercio semiformal como aquel que se desarrolla en estructuras modulares básicas dispuestas en las calles de mayor tránsito que poseen un puesto regular o permiso municipal, obteniendo una formalidad legal pero en precariedad laboral sin contar con servicios básicos.

El comercio formal hace uso directo de edificaciones patrimoniales adaptándolas a las actividades comerciales, muchas de estas acciones incluyen la liberación del espacio del primer piso mientras que el segundo piso es usado como vivienda, bodega o cae en deterioro.

El comercio informal se apropia de las calles de mayor tránsito y los pocos espacios



públicos libres existentes en el Barrio, siendo, la plaza de la Recoleta Franciscana uno de los sitios más frecuentados para esta actividad, así mismo, las calles inmediatas a la Vega Central, las salidas de las estaciones de metro especialmente el paseo peatonal Lastra y puntos de difícil fiscalización.

Sin embargo, El comercio formal también ocupa el espacio público exponiendo las mercancías fuera de los locales para mejor exhibición de los productos, competencia por los clientes, carencia de vitrinas, falta de espacio al interior o escasos recursos para ampliar o arrendar otro local (Guzmán Salas, 2015)



En el barrio las telas y la Vega el comercio Semiformal y formal comercializan diferentes tipos de productos, a veces complementarios, lo cual permite una libre competencia entre los vendedores. Este aspecto con los vendedores informales es variable, algunos se dedican a la venta de los mismos productos generando conflictos de interés, mientras que otros ofrecen mercancías diferentes o productos preparados, estableciendo relaciones con los mismos vendedores de los locales, pues, vendedores ilegales se encargan en repartir almuerzos, bebidas o desayunos a los cargadores, vendedores o dueños de locales siendo parte de una red.



También muchos vendedores informales se abastecen en los mismos barrios en los cuales venden, adquiriendo mercancías a precios de mayor y revendiendo a detail, generando una cadena económica que hace parte de la dinámica comercial típica de los barrios. Además de esto, barrios como la Vega y Patronato son puntos de aprovisionamiento de vendedores ilegales de toda la región metropolitana.



Este tipo de actividades hacen parte de los dos barrios, sin embargo, cada uno posee sus propias dinámicas horarias, comerciales y sociales, las cuales fueron analizadas a continuación.

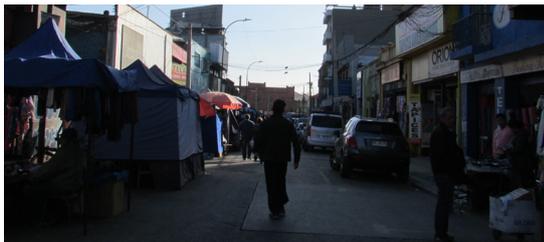
BARRIO LAS TELAS

EJE COMERCIAL



Barrio las Telas, Fuente plano:

42



EL BARRIO LAS TELAS ES EL CORAZÓN DE LAS MANUALIDADES TEXTILES DE SANTIAGO CON MÁS 200 LOCALES COMERCIALES DE 12 AÑOS DE HISTORIA.

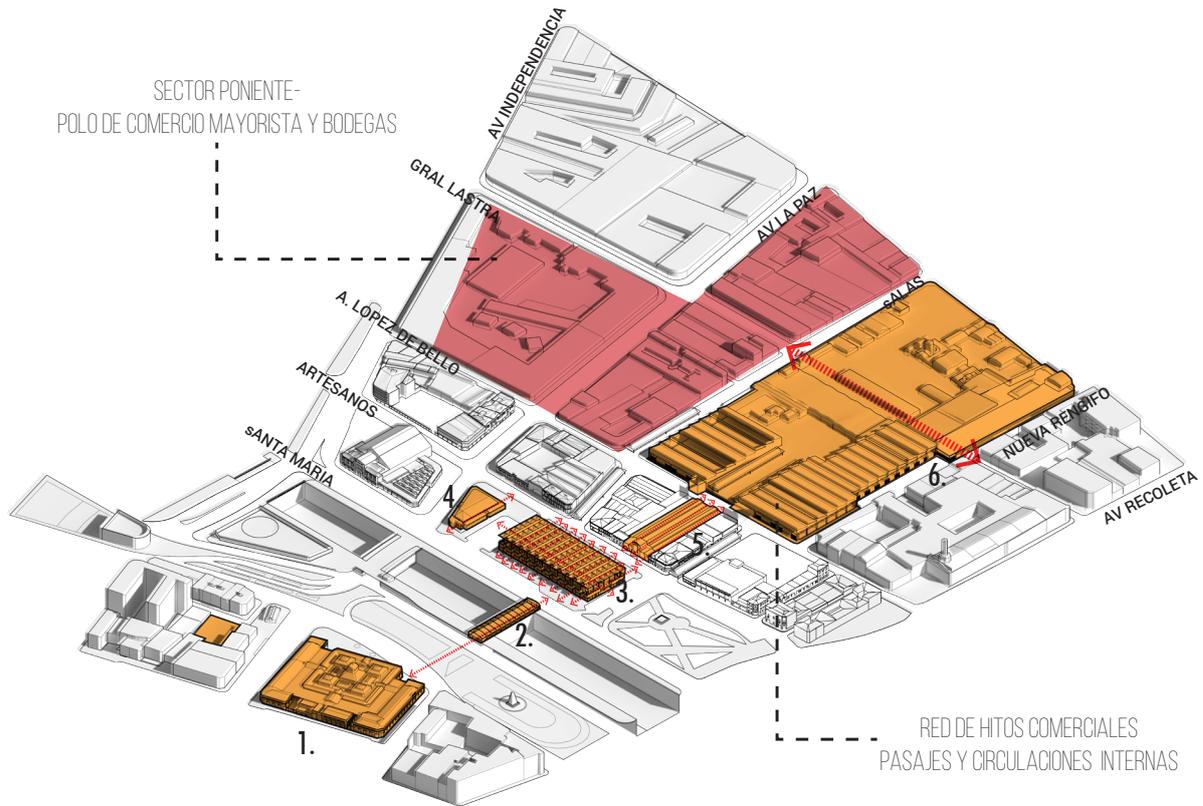
La actividad comercial se desarrolla principalmente en calle Independencia y Dávila Baeza concentrando los locales principales sobre estos ejes y algunos menores en las calles aledañas. El patrimonio edificado posee un rol protagónico en la escena de este barrio por la escala de las edificaciones, sin embargo, el deterioro y la nueva edilicia han menoscabado sus características.

El comercio formal y semiformal está íntimamente ligado en este barrio, pues al ofrecer productos menores complementarios a la actividad textil generan una asociación sin competencias, incluyendo los vendedores semiformales en los planes comerciales, la promoción del barrio, los trabajos sociales y la identidad del lugar.

Nuevos espacios se están creando en Las Telas, construcciones que generan logias, patios interiores comerciales y galerías que atraviesan la manzana son nuevas incorporaciones de la nueva edilicia que han transformado la forma de vivir y comprar en el lugar, sin embargo, también se encuentran edificaciones tipo galpón construidas a partir de la demolición de la preexistencia que han construido un panorama urbano discordante.

BARRIO LA VEGA

EL NUCLEO Y SU TEJIDO



43

“LA VEGA CENTRAL Y LAS BODEGAS DEL ENTORNO FUNCIONAN COMO UNA SOLA ENTIDAD, UN MISMO SISTEMA URBANO, SIENDO LA ESCALA DE COMERCIO DEL BARRIO MIXTA” (ARCE SÁNCHEZ, 2015, P. 4)

El mercado de la Vega y su entorno corresponden al área central de abastecimiento agrícola de toda la ciudad de Santiago. Existe una gran correlación entre el mercado y su entorno pues este se articula como un barrio comercial cuya actividad es la conexión en red de varios equipamientos que resultan hitos urbanos relevantes, donde su relación constituye un eje que determina que todas las manzanas que lo rodean formen un barrio que recibe a diario gran cantidad de personas atraídas por el comercio.

Esta red articulada, no genera grandes competencias pues cada una se enfoca en un tipo de comercio, siendo un barrio fuertemente sectorizado. El sector poniente de la Vega central se encarga del comercio mayorista que abastece a feriantes y restaurantes, mientras, que el resto de sectores se organizan según la especialización de los productos, conformando un núcleo y un tejido de comercio complementario. Esto genera zonas de diferentes grados de actividad y estado de conservación, por una parte, el sector poniente se encuentra más deteriorado debido a la intensidad de uso de carga y descarga.





1. MERCADO CENTRAL

El inmueble es Monumento Histórico, alberga venta de pescados, mariscos y abarrotes varios.

Es punto de atracción turística gracias a su arquitectura y la presencia de restaurantes de variada oferta gastronómica basada en los productos del mar.



2. PUENTE LOS CARROS

El puente como enlace fundamental entre el sur y norte posee actividad vinculada a la venta informal, abarrotada de vendedores ambulantes la estructura permanece como albergue histórico para dicha actividad desde su fundación.



3. TIRSO DE MOLINA

Este inmueble es parte de la última renovación del sector de la Vega, combina la venta minorista de productos de canasta básica, cocinerías y otros locales varios. Esta diseñado para lograr la mayor permeabilidad peatonal al ubicarse en la entrada ultramapocho.

44



4. PERGOLA SAN FRANCISCO

El inmueble tiene como destino la venta de Flores y adornos del rubro, siendo la construcción definitiva para una actividad que hace parte de la historia de la Chimba y del sector mapocho.



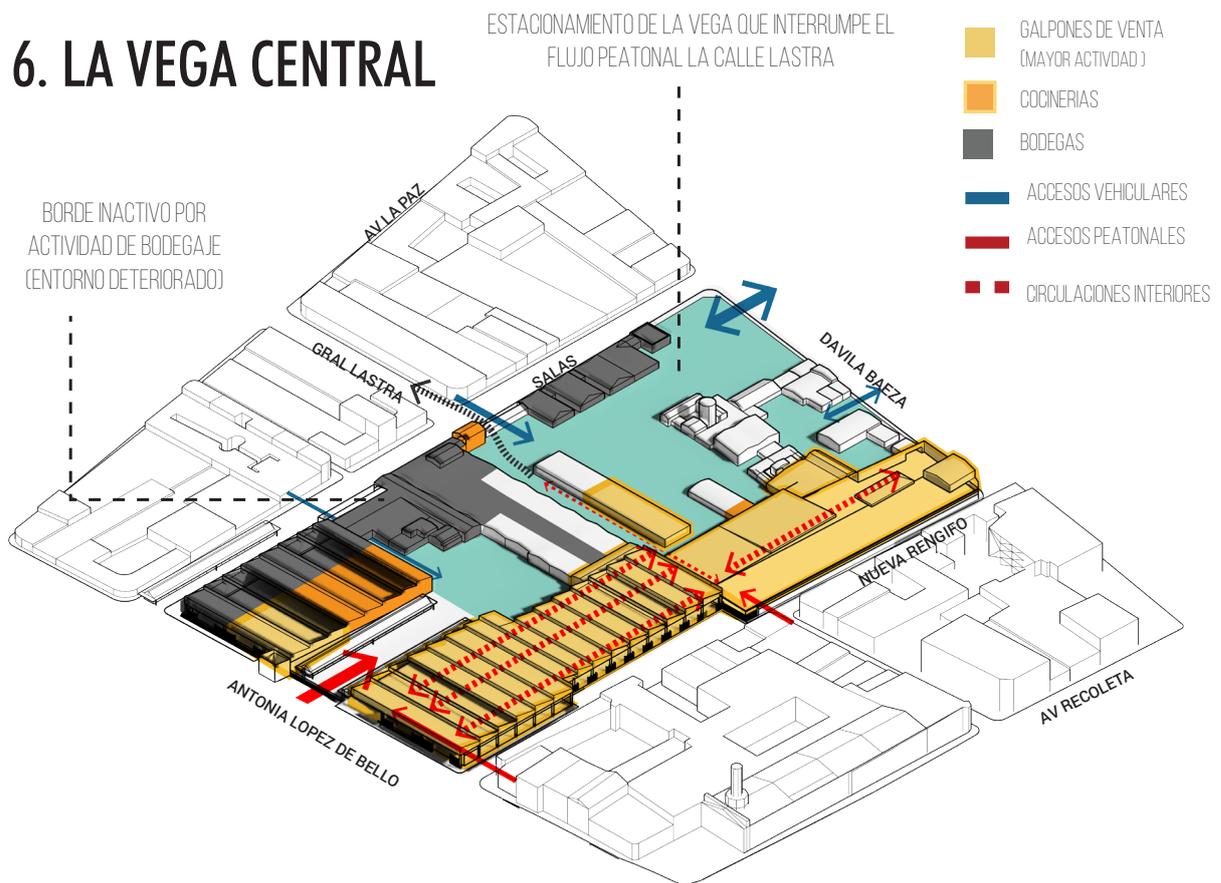
5. LA VEGA CHICA

Es inmueble es un Exdeposito de carros de tranvía, con pocas intervenciones es utilizado en la actualidad por cocinerías típicas de comida Chilena y algunos locales extranjeros. Se destaca por su vocación gastronómica y sus bajos precios.



TODOS ESTOS HITOS SE ARTICULAN A PARTIR DE LA CUBIERTA Y EL ESPACIO LIBRE, SIENDO LA ARQUITECTURA UN SOPORTE ADAPTABLE PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y LA CULTURA.

6. LA VEGA CENTRAL

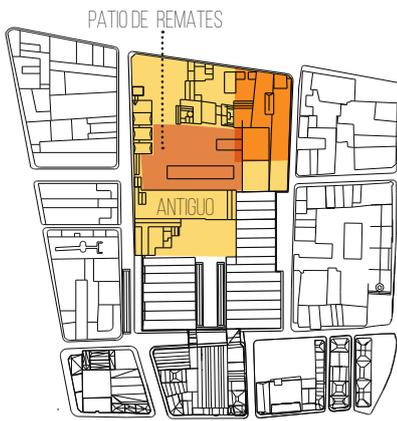


LA VEGA Y SU ARQUITECTURA GENERA UNA ACTIVIDAD ENDOGENA CON POCA RELACIÓN DE VENTA HACIA EL EXTERIOR, SIN EMBARGO, LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y SU IMPORTANCIA COMO HITO METROPOLITANO ACTIVA EL CONTEXTO

45

La vega corresponde al 20% del abastecimiento de frutas, verduras y hortalizas de Santiago, generando una macro manzana de 4 hectáreas en donde trabajan más de 5000 personas e ingresan aproximadamente 200 camiones a diario (Divin Veas, 2010).

La edificación se constituye como un gran galpón compuesto por tres macro sectores: El sector antiguo, el Remodelado y las Bodegas. El sector antiguo está conformado por el Patio de Remates, que es usado para venta mayorista en tempranas horas de la mañana y estacionamiento durante el todo día, y el galpón Chacarrero dedicado a productos de canasta familiar. El sector Remodelado, construido en 1978 por el Arq. Oreste Depetris, corresponde al ingreso principal de la Vega central, posee variedad de productos agrícolas y abarrotes, incluyendo un área de cocinerías. Finalmente, las Bodegas, ubicadas en el perímetro de la calle Salas, corresponden a viviendas adaptadas en 1933 para la función, abastecen toda la Vega y pertenecen a mayoristas y minoristas, cumpliendo como destino el abastecimiento y venta directa en la madrugada.



Sector Antiguo 5300m²
172 locales
Patio de remates 10000m²
Venta al por mayor 2am-11 am



Sector Remodelado 15000m²
466 locales



Bodegas / mayoristas
22% del total

PRODUCTOS

PRIMER PLANO

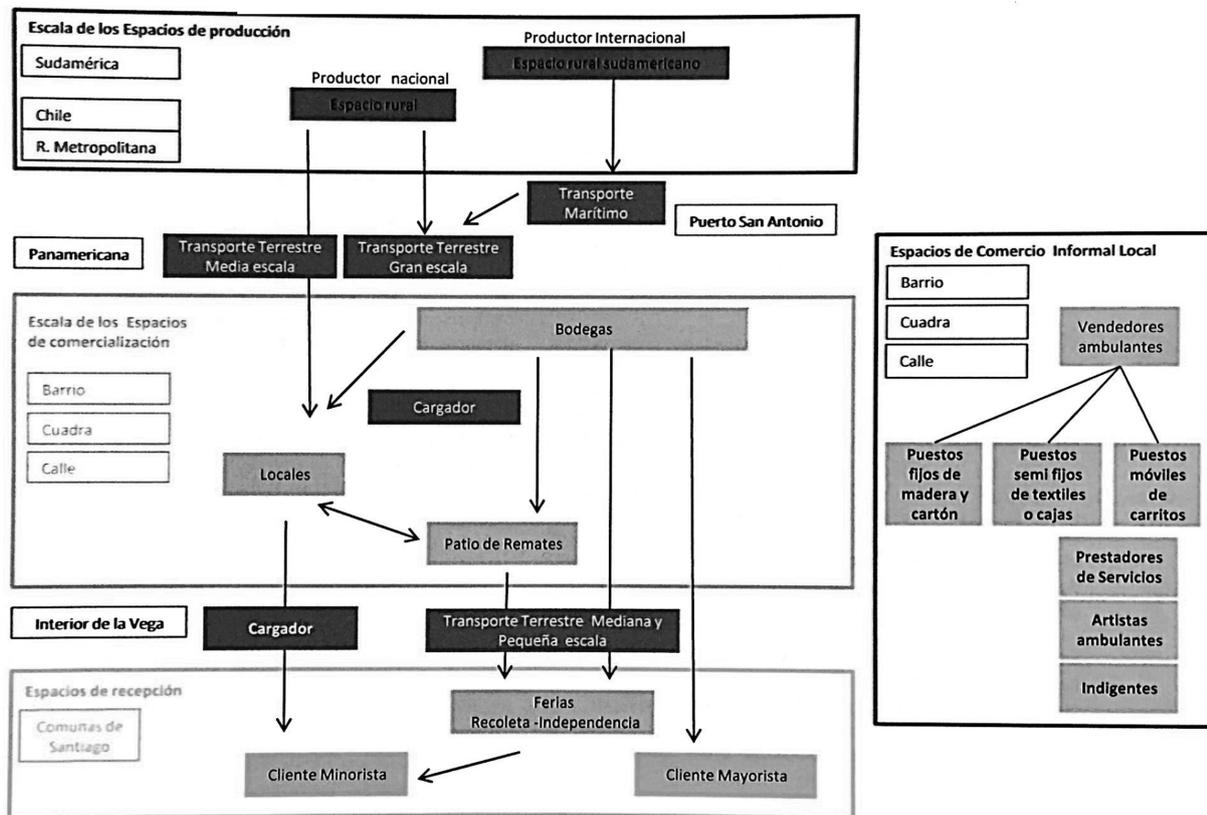
- a) Frutas frescas, verduras y hortalizas
- b) Frutas secas, cereales y legumbres
- c) Pescados y mariscos
- d) Carnes blancas y carnes rojas.

SEGUNDO PLANO

- e) Abarrotes
- f) Congelados
- g) Fiambrería y lácteos
- k) Servicios comida

REDES COMERCIALES

46



La vega y sus redes

Fuente cuadro: Catherine Divin en "Principios de configuración del espacio público de Barrio Mapocho La Vega"

PERSONAJES Y ACTORES

PAISAJE CULTURAL



Locatarios/Dueños de locales-
Mayoristas y Minoristas

Vendedores

Peonetas y yegueros

Carretoneros

Desgranadores

Cocineros/garzones

Transportistas

Guardias

Aseadores

Vendedores y artistas ambulantes

Cuidadores de autos

Compradores

Turistas

Habitantes de calle



PATRIMONIO VIVO



HERENCIA

Muchos de los trabajadores de la vega y sus alrededores han sido criados en el lugar o en el mercado, han trabajado desde niños o han crecido allí.

FAMILIARIDAD

Algunos locales son de herencia familiar y son atendidos también por núcleos familiares con parentescos donde locatarios tienen hijos vendedores, primos o hermanos cargadores

"UN GRUPO DE INDIVIDUOS JUEGA A LAS CARTAS, UNA CAJA DE VINO AMENIZA EL AMBIENTE, Y SIN DARLE MAYOR IMPORTANCIA MANTIENEN UN JUEGO CONSTANTE. ENTENDEMOS QUE EL MERCADO ES UN LUGAR DE COMERCIALIZACIÓN, PERO TAMBIÉN, ES UN LUGAR DE FIESTA, DIVERSIÓN, RELACIONES DISTENDIDAS E INFORMALES" (GODOY MESA, 2014)

48

ESPACIO SIMBÓLICO

Los establecimientos son reflejo de sus propietarios, son decorados con símbolos que son importantes para los vendedores o la comunidad. Banderas de diferentes países, símbolos de equipos de fútbol, símbolos religiosos son algunos de estos

PERTENENCIA

Los puestos de trabajo son un verdadero hogar, televisores, radios y equipos de música hacen parte del diario vivir y entretención de los vendedores. Salsa, Reggaeton, cumbia y hasta cueca es reflejo de la multiculturalidad de la Vega.

AUTENTICIDAD

Los cantos de las personas de la vega y sus alrededores son comunes en un recorrido por el lugar, frases picaras y todo tipo de bromas con los clientes son definitivamente parte del patrimonio intangible del Barrio la Vega



“LA SUPERPOSICIÓN DE LAS REDES DE MERCADEO, INMIGRANTES Y CARIDAD SON LAS RESPONSABLES DE LA VITALIDAD E IDENTIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO DEL BARRIO” (ARCE SÁNCHEZ, 2015, P. 3).



RED DE CARIDAD

En el Barrio la Vega existe un Red de caridad importante, todos los locatarios afirman que quien vive o trabaja en la Vega “nunca se muere de hambre” o nadie se acuesta con la “guata vacía”. pues comerciantes los puestos tradicionalmente se encargan de dar comida a indigentes y pobres.

El sector también juega un rol importante en el aspecto social pues permite la reinserción laboral de personas vulnerables o marginadas, pues muchos de los trabajadores fueron o son adictos a drogas, personas en situación de calle o ex-presos.

ESPACIO DE SENSACIONES

Muchos colores de frutas, olores de comida, pescado, carne, texturas Y Múltiples adornos hacen parte del patrimonio de la Vega y sus alrededores.



VARIEDAD Y DIVERSIDAD

El barrio es un espacio sin fronteras, transnacional, donde los extranjeros han sido recibidos como parte de la fuerza laboral, junto con la inmigración todo el barrio ahora posee una diversidad de productos de otros países, es posible encontrar frutas exóticas o ingredientes particulares.





DESPUES DE DIOS
ESTA LA VEGA

TEMPORALIDAD

DEL LUGAR AL NO LUGAR

Una de las características más notables que posee el polígono de estudio y en particular el Barrio comercial de la Vega Central es la transformación del entorno urbano, en donde intervienen tres variables ligadas a la actividad comercial y el tiempo: la temporalidad que define zonas vitales e inactivas en ciertos horarios, la superposición de actividades y la apropiación del espacio público por parte de los usuarios que encuentran en determinado tiempo/espacio.

Para comprender el funcionamiento del sector es necesario observar las actividades según la hora del día:

COMERCIO MAYORISTA
(VENTA 4AM-10AM)



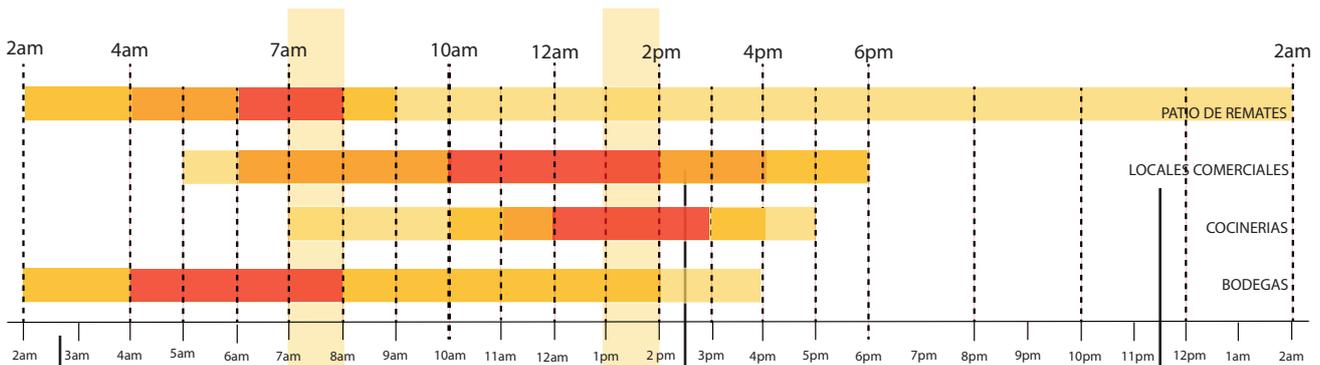
Superposición de actividades abastecimiento minorista y venta mayorista

MAYOR ACTIVIDAD EN EL ESPACIO PUBLICO

INICIO ACTIVIDAD DOMESTICA
(6PM)



LA VEGA CENTRAL



CARGA, VENTA Y ABASTECIMIENTO
(VENTA 2AM-10AM)



ACTIVIDAD MINORISTA
(VENTA 11AM-18PM)



CIERRE COMERCIAL
(6PM)

HORARIO MAÑANA 2AM-11AM



Barrio la Chimba hora punta de la mañana

Fuente plano y fotos: María Arvce Sanchez en "Apreciendo de la Vega"

52

Este horario está vinculado a la actividad del comercio mayorista y a la carga y descarga de mercancías que abastecen la Vega central y sus alrededores, actividades que tienen inicio a las 2am hasta las 11 de la mañana y tienen su venta máxima entre las 6 am y 8 am, de igual forma, los bares funcionan desde las 6 hasta las 10 am y las cocinerías de 8 a 10am ofreciendo desayunos, siendo estos servicios los principales lugares de recreación para los comerciantes, conductores y cargadores.

Los sectores activos corresponden a las bodegas de alimentos en el sector poniente de la Vega Central en avenida La Paz, Salas, Lastra y Antonia López de Bello, en este horario se presentan conflictos por congestión, por acumulación de basura, veredas utilizadas como estacionamientos u obstaculizadas con mercadería que interrumpe el flujo peatonal, sin embargo, esta actividad provee de vitalidad y seguridad a un área que durante otros usos horarios se encuentra totalmente inactiva.

En este horario los trabajadores comparten y poseen vínculos fuertes con los compañeros y trabajadores de otros locales, estableciendo una comunidad vinculada al comercio mayorista, juegan cartas, comparten comida y se reúnen en la vía pública.



HORARIO MEDIO DIA 11AM- 5PM



Barrio la Chimba hora punta del medio día
Fuente plano: María Arvce Sanchez en "Aprenciendo de la Vega "

53

A partir de las 11 Am hasta horas de la tarde la actividad comercial de los locales minoristas, restaurantes y vendedores ambulantes se hace protagonista, ofreciendo sus productos y activando el espacio público. Los locales del Barrio las Telas, la Vega Central, La Vega Chica, el Tirso Molina y el Mercado Central conforman los polos de atracción, aumentando el tráfico y la circulación por vías interiores poco concurridas en horas de la madrugada



Los locales mayoristas y bodegas cierran, dejando prácticamente inhabitado el sector poniente y aquellas calles donde se ubican, siendo ocupadas como estacionamientos informales para aquellos que se movilizan en auto hacia el sector.

El espacio público en este horario recibe el mayor número de visitantes y compradores, siendo, ocupado estratégicamente por vendedores ambulantes que se ubican en las calles con mayores flujos, acompañados de carritos, paños tendidos en la vía o en estructuras temporales, generando congestión, sin embargo, algunos de ellos se movilizan con sus productos recorriendo el sector.



HORARIO TARDE-NOCHE 11AM- 5PM



54

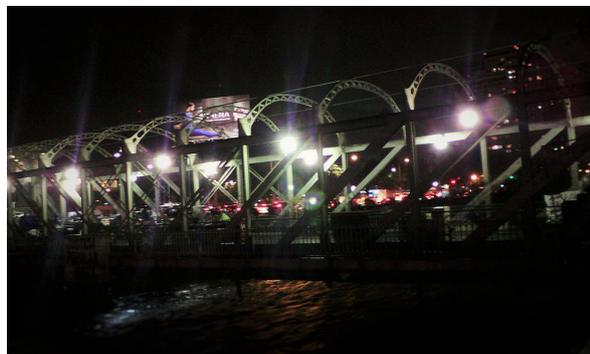
Barrio la Chimba en la tarde-noche
Fuente plano: María Arvce Sanchez en "Aprenciendo de la Vega "

Después de las 17:00 los locales minoristas cierran sus puntos de venta, los vendedores ambulantes abandonan las calles. En este horario, la vivienda y los puntos de recreación cobran mayor importancia pues algunos de los trabajadores viven en el sector o muchos de estos permanecen en la Vega y sus alrededores jugando cartas o compartiendo una bebida después del trabajo.

Es importante entender que la vivienda es aquella que permite dar vitalidad al espacio público en este horario, cites y pasajes se tornan activos a estas horas, centros de llamados, bares y pequeños almacenes se llenan a estas horas, pues muchos de los inmigrantes desarrollan su vida social en la calle.

Aquellas calles que poseen menor actividad son ocupadas por indigentes que se instalan con mantas y cartones en el espacio público en busca de cobijo, también, varias instituciones de caridad como el hogar de Cristo reparten comida y cafés para estas personas en situación de calle, socializando y conversando con ellos.

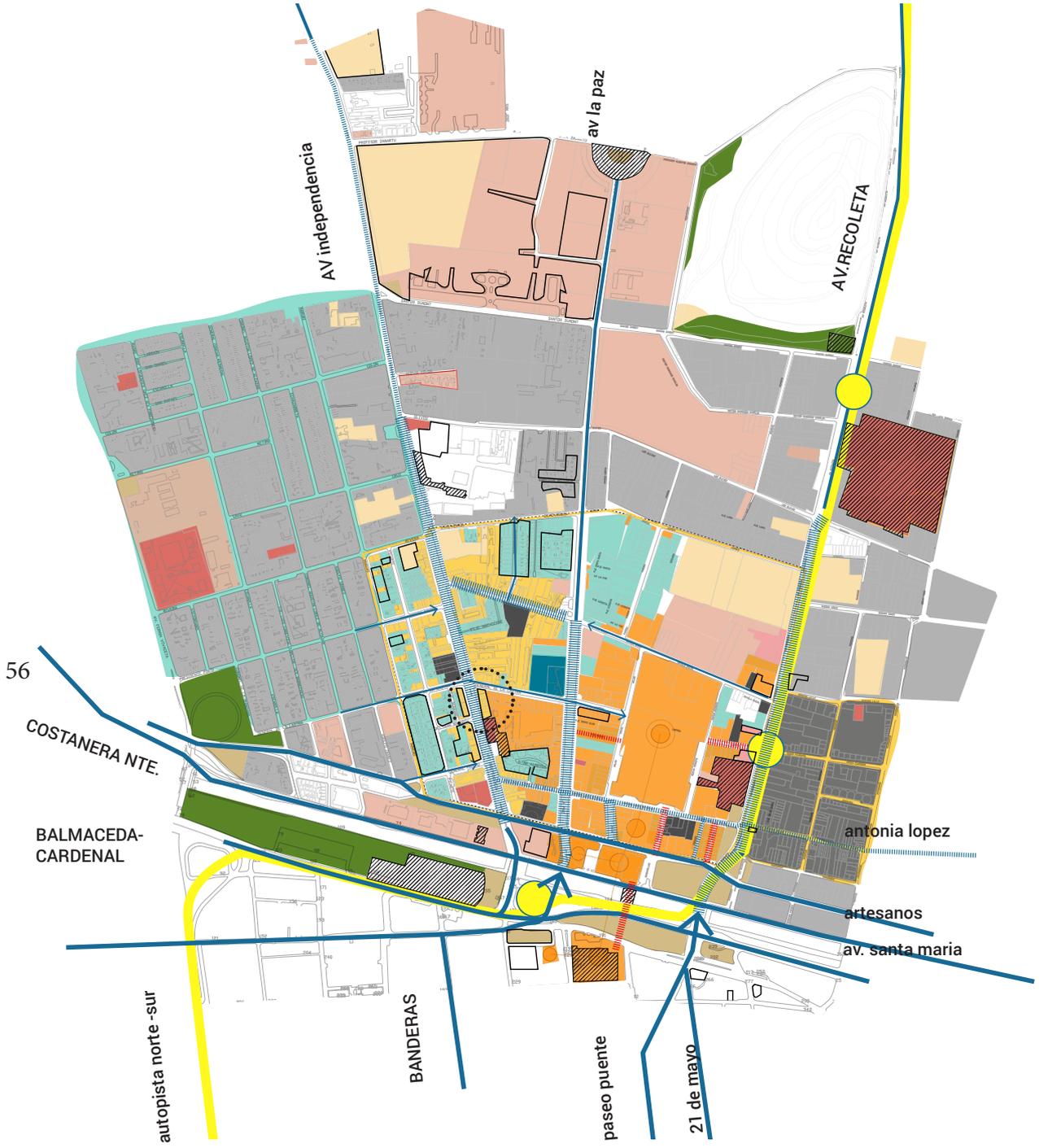
De igual forma, locales clandestinos, prostíbulos y bares cobran vida hasta horas de la madrugada y reciben a clientes ofreciendo bajos precios en el lugar, dando paso a riñas y peleas a altas horas de la noche que muchas veces tienen consecuencias graves como la muerte de alguno de ellos. Todos estos lugares son espacios de sociabilización en un barrio que comparte el trabajo, la vida y la diversión.



Barrio la Chimba en la tarde-noche
Fuente plano: María Arvce Sanchez en "Aprenciendo de la Vega "

LOS BARRIOS COMERCIALES, UN SISTEMA PATRIMONIAL





- | | | | | | |
|-------------------|---|--|---|-----------------------------|--|
| PATRIMONIO | MONUMENTOS NACIONALES Y ZT | USOS EXISTENTES | LOCALES COMERCIALES ASOCIADOS AL BARRIO LAS TELAS | USOS | IGLESIAS Y CONVENTOS RELIGIOSOS |
| | INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y ZCH | | LOCALES COMERCIALES ASOCIADOS AL BARRIO LA VEGA CENTRAL | | ÁREAS VERDES O PARQUES |
| | LÍMITE POLIGONO DE ANÁLISIS | | VIVIENDAS EN EL SECTOR | | PLAZAS O ESPACIOS PÚBLICOS |
| MOVILIDAD | BARRIO PATRONATO | EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | SITIOS ERIAZOS | | |
| | ACTIVIDAD COMERCIAL ENTORNO A EJE | COLEGIOS O ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS | | | |
| | VIAS DE SERVICIO O MENOR ACTIVIDAD | | | LINEA DE METRO Y ESTACIONES | PASEOS O VIAS PEATONALES (LIGADAS AL COMERCIO) |

PROBLEMATICAS Y AMENAZAS

HACIA LA DEFICION DE PROYECTO



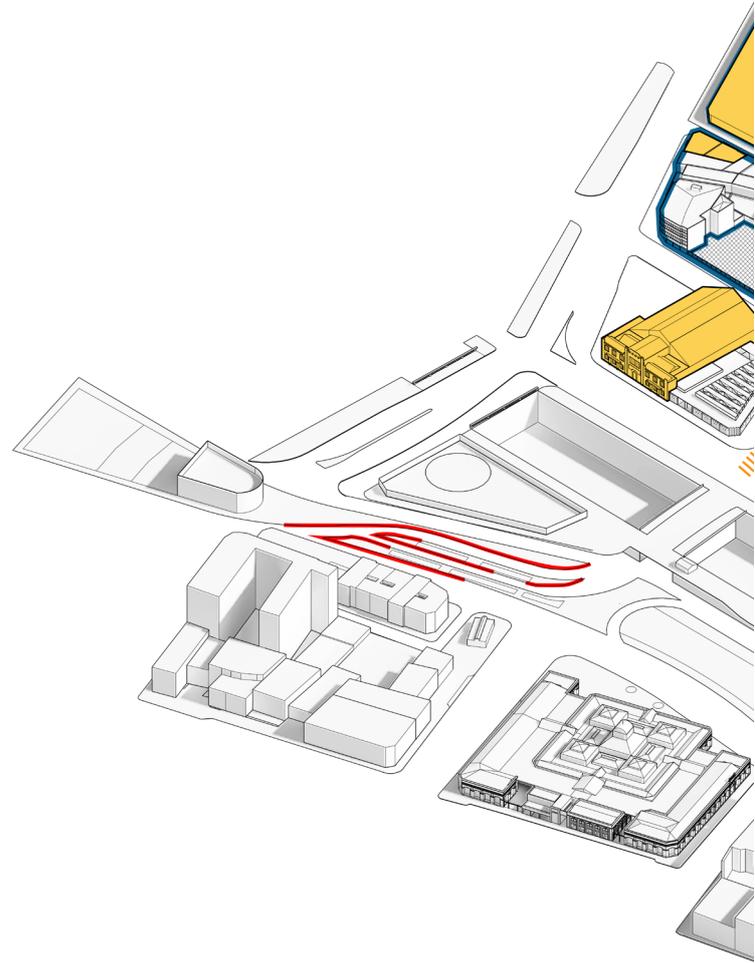
DEMOLICIÓN, VACIAMIENTO Y LIBERACIÓN DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES PARA SER ADAPTADAS AL BODEGAJE COMERCIO MAYORISTA



TEJIDO URBANO DE BAJA RESISTENCIA AL CAMBIO, VULNERABLE A PROCESOS DE VERTICALIZACIÓN



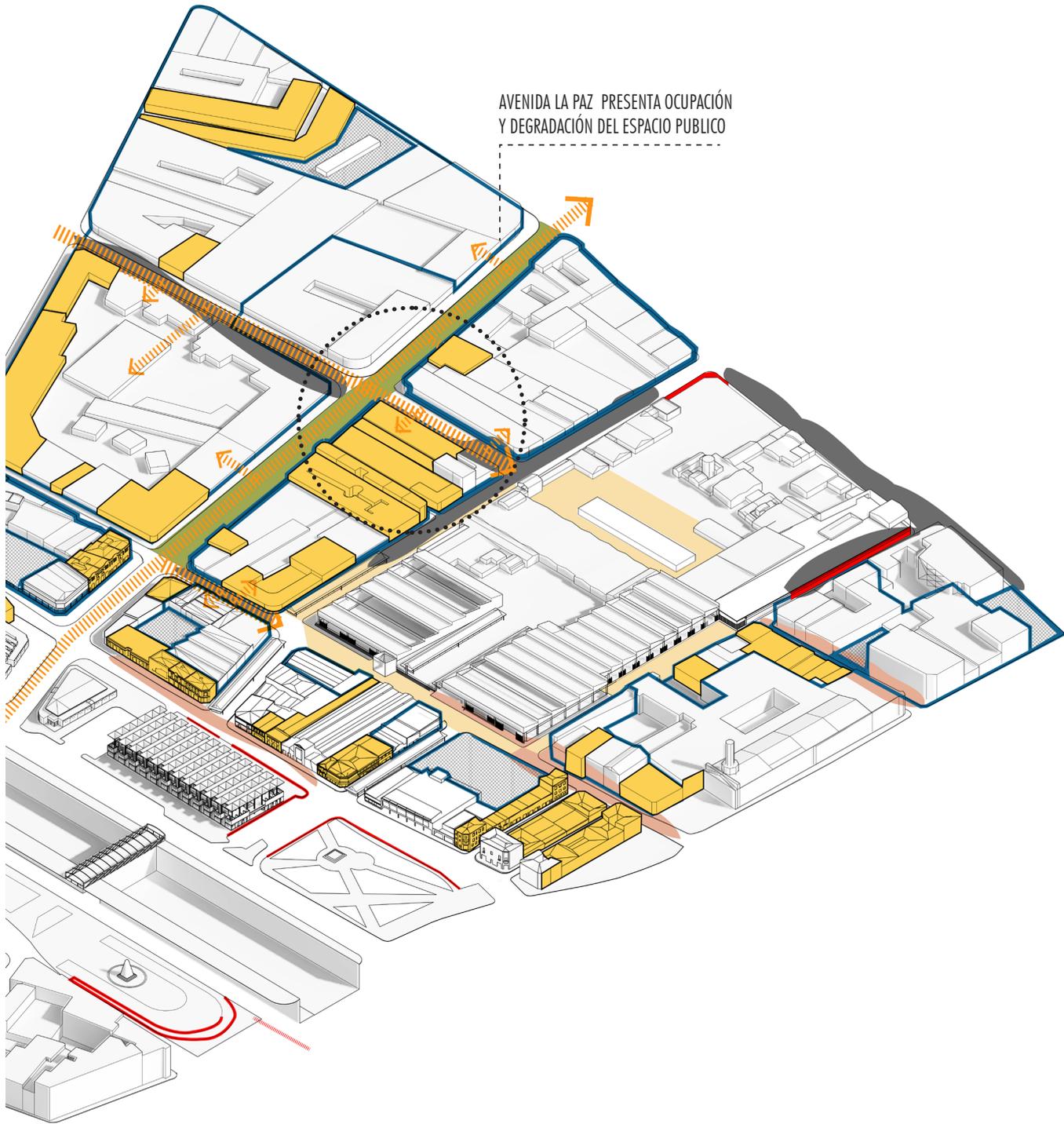
VIAS DE CONGESTIÓN VEHICULAR LIGADAS A LA ACTIVIDAD DE CARGA Y DESCARGA QUE AFECTAN EL TRANSITO PEATONAL



Este análisis incluye las problemáticas que se abordaron a modo del documento como directrices y justificación del proyecto, identificándolas en el territorio, con el fin de escoger el área de intervención y visualizar su superposición.

En términos generales las áreas que sufren mayor degradación corresponden a aquellas asociadas al comercio mayorista, el cual, presenta su hora de máxima actividad en la madrugada, cerrando todo el día y dejando deshabitadas las calles en las cuales se emplazan, creando focos de inseguridad, soledad y abandono. Al encontrarse en estado de fuerte deterioro éstos sectores a su vez se convierten en puntos de posible renovación, poniendo en riesgo de demolición las edificaciones patrimoniales protegidas y sin protección, ocasionando la posible pérdida del patrimonio urbano existente.

AVENIDA LA PAZ PRESENTA OCUPACIÓN Y DEGRADACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



EDIFICACIONES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN ESTADO DE DETERIORO

ZONAS INACTIVAS DURANTE HORAS DEL DIA

ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO DE ALTA DEMANDA

ÁREAS CON POSIBLE EDIFICACIÓN EN ALTURA QUE AFECTARÍAN EL PATRIMONIO EDIFICADO

CONGESTION VEHICULAR, TRANSITO Y ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES

CONTINUIDAD ÁRBOREA Y ESPACIO PÚBLICO DETERIORADO

CIERROS, MUROS CIEGOS O ACCESOS LIMITADOS DISCONTINUIDAD PEATONAL

VALORES Y ATRIBUTOS

OPORTUNIDADES DE PROYECTO



CONECTIVIDAD /POSICIÓN URBANA ESTRATÉGICA

EL SECTOR POSEE UN FLUJO VEHICULAR Y PEATONAL FAVORABLE PRODUCTO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL



IDENTIDAD Y MULTICULTURALIDAD

LA CHIMBA Y LA VEGA CUENTAN CON UNA VARIEDAD ÉTNICA QUE LO CARACTERIZAN Y UNA IDENTIDAD INTANGIBLE RECONOCIBLE DENTRO DE LA R.M.

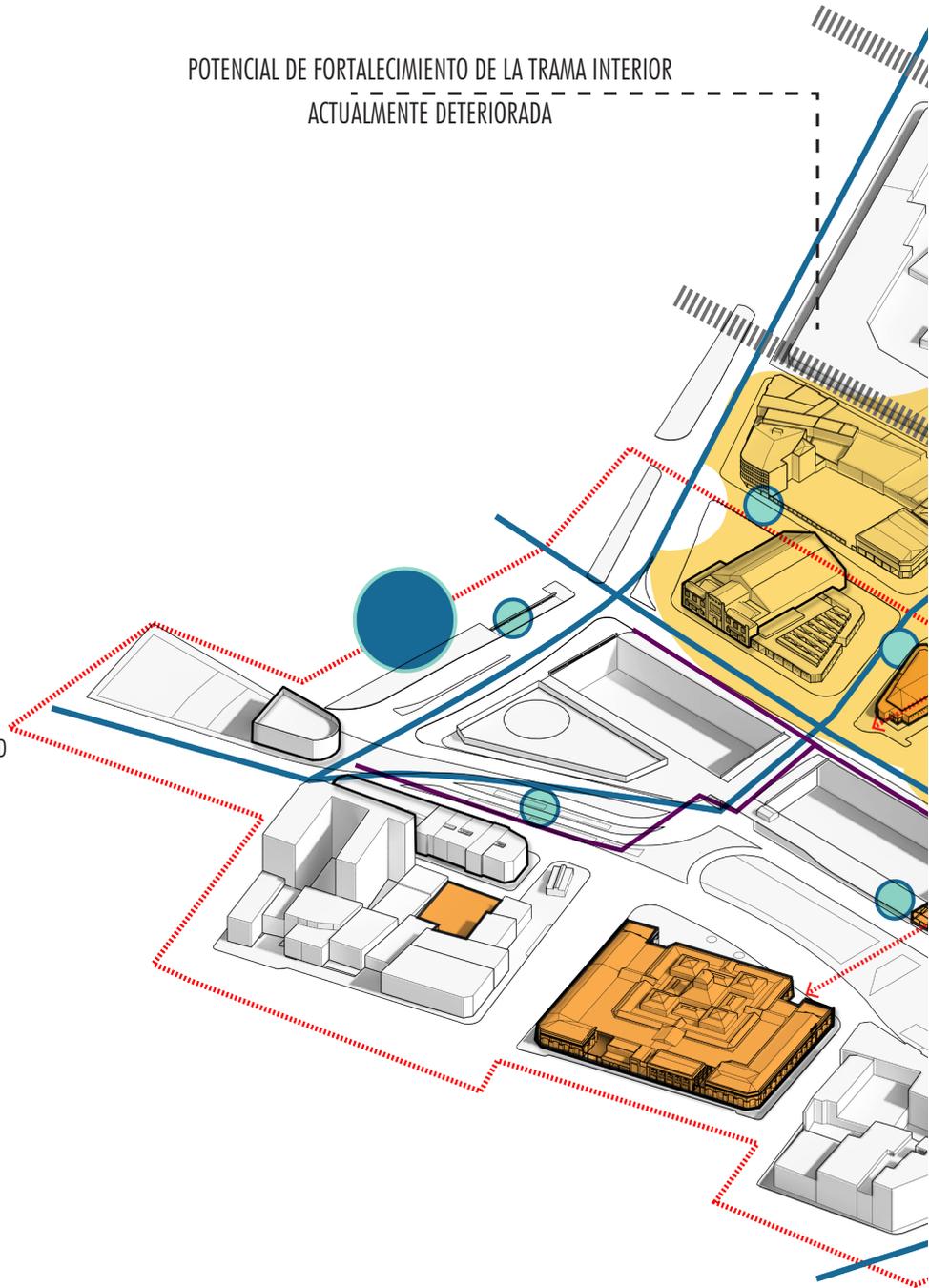


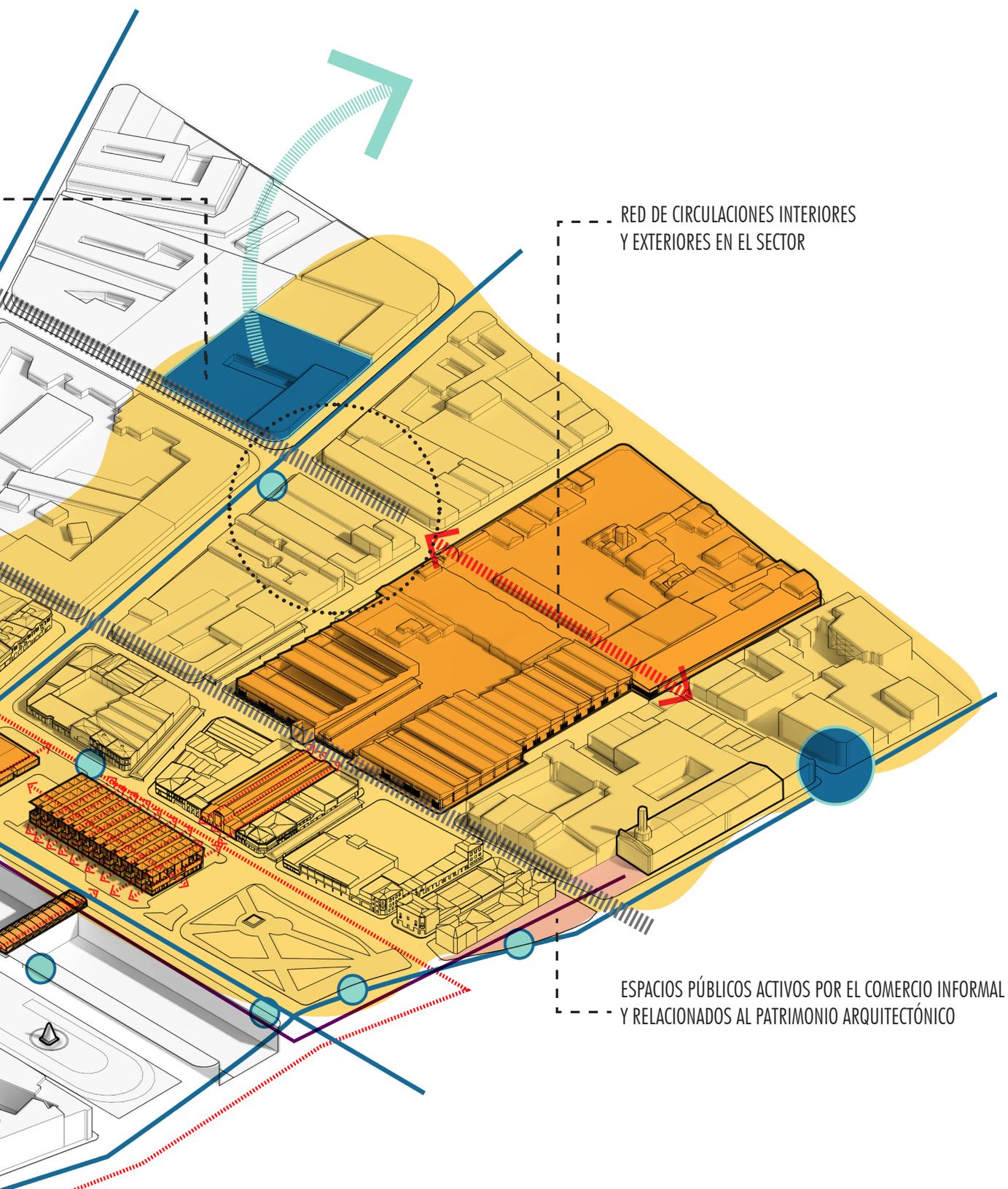
HISTORIA E HITOS PATRIMONIALES Y FUNCIONALES RELEVANTES

EDIFICACIONES DE VALOR ARQUITECTÓNICO Y TIPOLOGICO, RECONOCIDAS Y NO RECONOCIDAS COMO CITÉS Y PASAJES (OPORTUNIDAD DE REHABILITACIÓN)

TERMINAL LA PAZ- CONECTIVIDAD METROPOLITANA

POTENCIAL DE FORTALECIMIENTO DE LA TRAMA INTERIOR
ACTUALMENTE DETERIORADA





□ EDIFICACIONES PATRIMONIALES LIGADAS A RUTAS TURÍSTICAS

● ÁREA DE CLARA IDENTIFICACIÓN LA CHIMBA/VEGA (PATRIMONIO INTANGIBLE)

■ HITOS DE ESCALA METROPOLITANA ASOCIADOS AL COMERCIO

— PRINCIPALES VIAS DE FLUJO Y TRANSPORTE PÚBLICO

● NODOS ASOCIADOS A PARADEROS DE BUS Y METRO

■ RELACIÓN Y CIRCULACIONES INTERIORES

— CALLES INTERNAS DE MENOR CIRCULACIÓN PEATONAL

ACTUALIDAD: OPORTUNIDADES DEL ÁREA LA CHIMBA

1) Relevancia como barrio histórico incluyendo una identidad reconocida a nivel metropolitano

La Chimba como parte relevante del proceso fundacional y desarrollo de la ciudad de Santiago posee un rol fundamental desde la colonia como barrio histórico, justificando la necesidad de la puesta en valor de su historia e identidad. Por un lado, la avenida Independencia ha sido históricamente uno de los ejes relevantes en la trama urbana tanto por su importancia funcional como por los eventos y sucesos que se han desarrollado en la propia vía, desde constituir parte del camino del inca, ser la conexión principal de las rutas nacionales e internacionales hacia el norte del país incluyendo el tránsito hacia Argentina, hasta recibir el ejército libertador después de las batallas por la independencia, mientras que, complementario a esto el rol comercial de alimentos de la Vega, constituye el resultado de un proceso histórico propio del carácter inicial agropecuario del sector y el desarrollo de la actividad comercial en riberas del río Mapocho y el puente Cal y canto, práctica que ha perdurado a pesar del paso de los años.

2) Edificaciones de valor arquitectónico y estético importante, dispersas en el territorio y en estado de deterioro moderado

El sector posee gran valor arquitectónico protegido y no protegido, sus edificaciones en deterioro aún se encuentran en un estado de deterioro moderado en su mayoría, lo cual, las hace candidatas para su rehabilitación pues aún no se encuentran en condiciones fatales de desuso o demolición.

La recuperación del entorno construido resultaría una oportunidad para la atracción de mayor actividad comercial y ganancias al barrio, recuperando la habitabilidad para sus residentes y trabajadores, teniendo en cuenta los beneficios turísticos que tendría la ciudad al poseer estos barrios históricos en buen estado.

3) Multiculturalidad actual y heredada en el tiempo "MOSAICO CULTURAL"

La multiculturalidad actual y heredada en el tiempo hace parte de la identidad propia del sector representando un "mosaico cultural" que se ha fortalecido con la llegada de inmigrantes latinoamericanos y haitianos sin perder la estampa de la cultura popular chilena, la cual se ve consolidada por el contraste y la autenticidad de sus vendedores y residentes.

4) Comuna pericentral y sector vitalmente activo desde su condición funcional

El valor de posición que posee esta área urbana también figura como una oportunidad de rehabilitación al tratarse de un sector de alta conectividad y vitalmente activo desde su condición fundacional, actuando como polo de movilidad urbana para comunas periféricas e inclusive desde otras regiones del país cuyos habitantes viajan para la adquisición de materia prima para los pequeños locales, éste carácter asegura en parte un público activo como parte de una intervención, involucrando nuevos actores y posibles usuarios de proyecto.

5) Nuevas iniciativas sociales e intereses de inversión a escala urbana en el sector

Esta área en la actualidad representa un punto de atención para la inversión especialmente del sector público e iniciativas sociales, siendo emplazamiento para nuevos proyectos a macro escala como el masterplan "Explanada de los mercados" y programas de fortalecimiento social como la creación de la biblioteca comunitaria BIBLIOVEGA y el "programa de revitalización de barrios comerciales" impulsados por el SERCOTEC que establece como foco el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las calles y vías principales del sector con mejora de iluminarias y pavimentación y el trabajo social con la comunidad por medio de actividades de integración y asociación de los residentes y comerciantes del lugar.

62

Sin embargo, estos proyectos representan una inversión referente al equipamiento de escala metropolitana, desfavoreciendo y desvinculando la escala menor y aquellos tejidos barriales preexistentes, los cuales, no aseguran la permanencia de los residentes actuales ni el fortalecimiento de los lazos de la comunidad y las poblaciones cercanas.

6) Área Mixta donde convive y se complementa el uso comercial y residencial

Esta área posee una cualidad relevante con respecto a la mixtura de usos tratándose probablemente de una característica única en el área metropolitana. La presencia de pasajes y cites importantes por su valor arquitectónico y la existencia de poblaciones y tejidos residenciales dentro del área comercial dan cuenta de una relación entre el hábitat

residencial y laboral, en el cual, no solo ambos programas conviven sino también la población residente se encuentra vinculada laboralmente al mismo sector.

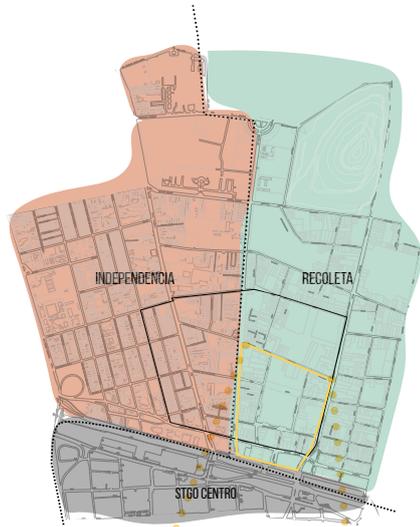
De igual forma, la inmigración y la oferta laboral ha transformando el estilo de vida del área dando espacio al allegamiento y la renta de habitaciones a trabajadores que buscan soluciones prácticas relacionadas a la cercanía y accesibilidad. Este componente social no solo demuestra un fenómeno incipiente sino también una relación que puede ser aprovechada para un posible proyecto que tenga en consideración no solo el fortalecimiento de los locatarios sino también de la población residente que aparentemente puede tratarse del mismo usuario en dos instancias: como morador y trabajador.

EL LUGAR

ACCESO PONIENTE DE LA VEGA CENTRAL
E INMUEBLE LASTRA

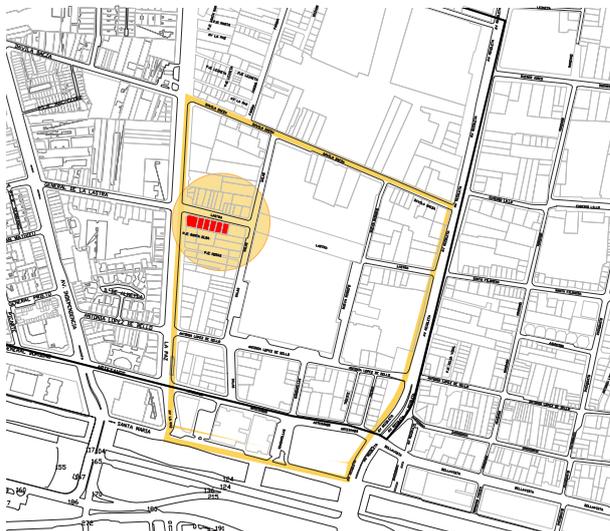






3.1 Emplazamiento

El proyecto se ubica en la comuna de Recoleta en los límites del Barrio comercial La Vega Central dentro del polígono de análisis. El sector inmediato corresponde al área poniente del mercado entre Salas, General de la Lastra y Avenida la Paz, exactamente en el ingreso poniente a la Vega central, área caracterizada en la actualidad por su especialización en la venta mayorista y bodegaje. El inmueble Lastra 826-898 ubicado en la intersección de la Paz corresponderá al proyecto de rehabilitación patrimonial, sin embargo, la iniciativa del proyecto abarca el inmueble junto con su contexto inmediato.



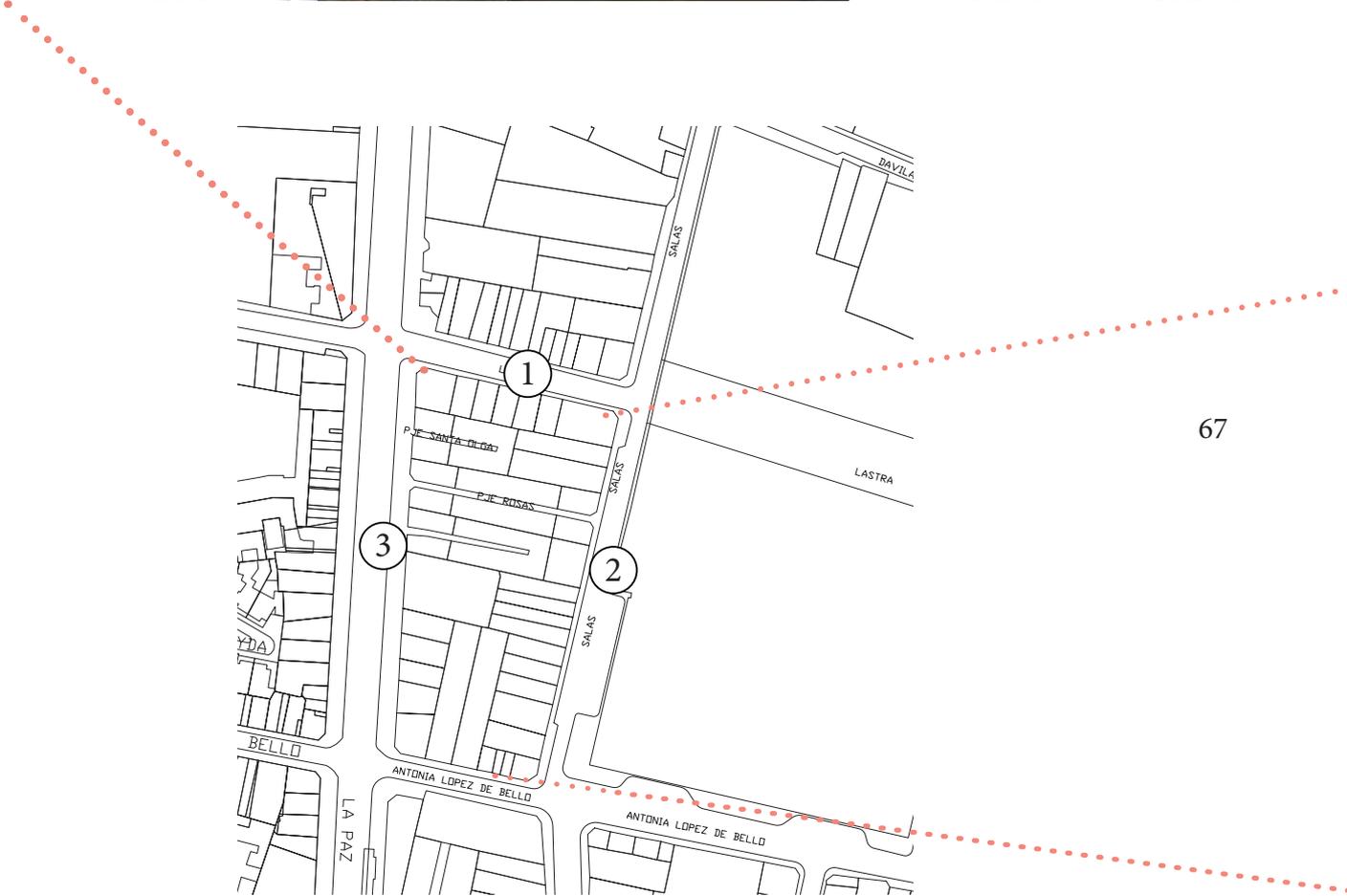
3.1 Criterios de elección de lugar

La elección del emplazamiento del proyecto se genera a partir de la identificación de distintos factores que responden a la problemática planteada inicialmente, representando al mismo tiempo oportunidades para la consolidación de la iniciativa, reuniendo cualidades que postulan a el área como candidata para una rehabilitación de carácter urbano patrimonial:

- a) Ubicación dentro del polígono de análisis, perteneciente a uno de los barrios comerciales**
- b) Presencia edificaciones de valor patrimonial en mal estado de conservación y signos de obsolescencia**
- c) Sector con fuerte deterioro urbano, inactivo durante el día, sin inversión ni planes en curso para su mejoramiento**
- d) Posición urbana estratégica, su ubicación presenta una oportunidad para la consolidación y revitalización del acceso poniente a la Vega Central**

LEVANTAMIENTO URBANO INMEDIATO

ENTORNO CIRCUNDANTE- SECTOR PONIENTE VEGA CENTRAL



67



① FACHADA GENERAL DE LA LASTRA



② FACHADA SALAS



68

③ FACHADA AVENIDA LA PAZ



CITÉS Y PASAJES



En el sector existe un tejido residencial que incluye la presencia de cites, cada uno con usos y tipologías particulares. El cite Santa Olga (1) está caracterizado por un uso principalmente residencial, pues solo dos de los volúmenes son de destinación comercial, este cite se caracteriza por la conformación de un solo piso en el interior y dos volúmenes de dos pisos en el frente hacia Avenida la Paz.

El Pasaje Rosas (2) es conocido por su actividad comercial dedicada a las especias y en la noche por burdeles y bares de bajo costo, presenta un espacio público deteriorado, sin embargo, fue diseñado desde un principio como comercio. Posee 4 volúmenes de doble piso en las fachadas enfrentadas a la calle y el interior de un solo nivel.

El cite la Esmeralda (3) se destaca por su valor estético pues se trata de un cite de dos pisos en su totalidad, fue diseñado con detalles y ornamento.



1



SANTA OLGA



2

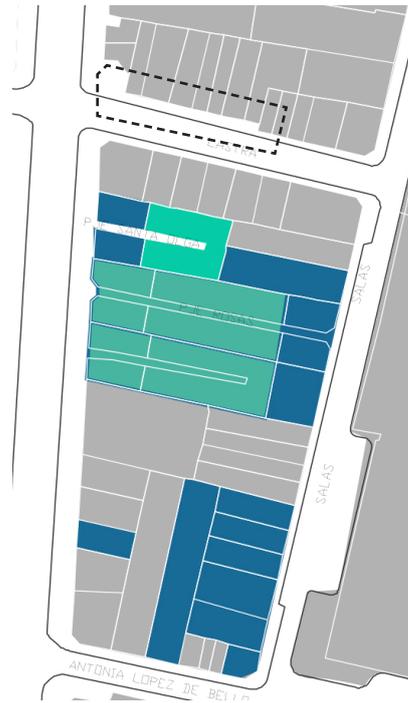


3

LA ESMERALDA



- COMERCIO MINORISTA
- BODEGAS O COMERCIO MAYORISTA
- /// COMERCIO SEMIFORMAL



- VIVIENDA EN SEGUNDO PISO (1º LOCALES COMERCIALES)
- CITÈS Y PASAJES
- VIVIENDA CONVENCIONAL

70



- TEJIDO PATRIMONIAL



- BUEN ESTADO
- ESTADO REGULAR
- MAL ESTADO

EL INMUEBLE: EX CONJUNTO DE VIVIENDAS LASTRA 826 -898

Presentación

El inmueble Lastra 826-898 es un tesoro escondido en medio de la actividad del Barrio la Vega. Si bien el inmueble no representa un hito histórico relevante o un símbolo de identificación nacional claramente solo al observarlo no es difícil reconocer que posee un valor intrínseco en la imponencia que genera su fachada continua en toda la esquina y calle General de la Lastra.



1953 Calle Antonia de Bello la Vega Central
Fuente foto : Domingo Ulloa, Archivo de la Biblioteca Nacional

Son pocos los datos que se conocen de esta edificación, solo tres planos y expediente incompleto permiten adivinar su origen, pues se trata precisamente de una arquitectura anónima de 1900 sin arquitecto, sin firma, solo un dueño. Según los registros encontrados el edificio tendría su primera inscripción al servicio de alcantarillado en 1910, sin embargo, se cree que la construcción de su primer piso pudo ser posterior debido a los antecedentes del lugar, relatos y fotos encontradas de sitios cercanos.

No se logró conseguir ningún registro fotográfico, no obstante, se pueden de expresar algunas hipótesis de sus usos y sus cambios en el tiempo con relación a las transformaciones sociales y espaciales que vivió el barrio la Vega. En este sentido, la edificación siempre albergó un rol mixto, como viviendas y comercio en primer piso, siendo fundamental en la conformación del barrio y el acceso a la Vega Central.

71

En la actualidad, el plan regulador lo reconoce como "sector especial" dentro de la zonificación patrimonial de la comuna, sin embargo, son nulos los esfuerzos para su puesta en valor, albergando inclusive un uso que se contradice con las disposiciones normativas.

Por su valor, su atractivo, su deterioro, su posición estratégica, y un poco de curiosidad e interés personal, el inmueble es ahora foco del proyecto título.



CONJUNTO DE VIVIENDAS



DIRECCIÓN: Lastra N° 810 al N° 898
 ROL N° : 365-025
 ARQUITECTO: sin antecedente
 AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900
 MATERIAL PREDOMINANTE: albañilería de ladrillo y tabiquería de adobe
 USO ORIGINAL: vivienda
 USO ACTUAL: vivienda/ comercio mayorista
 SUP. TERRENO: 1143 m2 aprox.
 SUP. CONSTRUIDA: 6430 m2 aprox.

- Edificio Individual
- Conjunto
- PROPIEDAD: Fiscal Natural
- Privada Jurídica
- NORMATIVA DE PROTECCIÓN EXISTENTE
- Monumento Nacional
- Zona Típica
- Inmueble de Conservación Histórica
- Zona de Conservación Histórica
- Sector Especial



DESCRIPCIÓN GENERAL

Es un conjunto conformado por edificaciones de dos pisos de altura y fachada continua. Se desarrolla a lo largo del costado sur de la calle Lastra, dentro del barrio de La Vega Central. Cada unidad edificada dentro del conjunto se repite dando ritmo a la composición de la fachada. Una particularidad de este conjunto es que los relieves del alero dan cuenta, la presencia de balcones y puertas, dan cuenta del centro geométrico de cada unidad, rompiendo la horizontalidad predominante en la parte superior del conjunto. Esta es una de las construcciones más antiguas de la comuna.

VALOR MORFOLÓGICO

Exterior	B	R	M
Interior	B	R	M
Ejemplo tipológico	B	R	M

VALOR HISTÓRICO

B	R	M
---	----------	---

ASPECTOS CONSTRUCTIVOS

Las viviendas de primer piso han cambiado su uso habitacional por otro de comercio mayorista. En esta adecuación se abrieron las fachadas, se vaciaron los interiores y se techaron los patios.

VALOR CONSTRUCTIVO

Estado obra gruesa	B	R	M
Estado terminaciones	B	R	M

ESTADO DE CONSERVACIÓN

B	R	M
---	---	----------

INTERVENCIONES

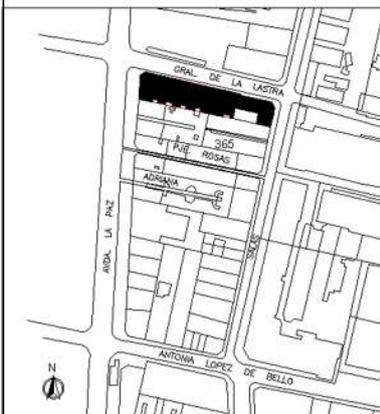
M	B	R
----------	---	---

ENTORNO

Este conjunto se inserta dentro del sector de La Vega Central (manzanas aledañas). Esta área es de uso mixto: comercio mayorista y minorista en primer piso, y vivienda en segundo piso. Este sector presenta un deterioro bastante grande como consecuencia del cambio de uso de suelo. La existencia de comercio mayorista genera deterioro por la falta de cuidado y mantención de las edificaciones.

VALOR AMBIENTAL

Impacto en el entorno	B	R	M
Impacto del entorno	B	R	M
Relación con otros inmuebles	B	R	M
Calidad del entorno edificado	B	R	M



Ficha de Catastro Municipalidad de Recoleta
 Fuente : Andrea Perés Escobedo en "Inventario patrimonial municipalidad de Recoleta"



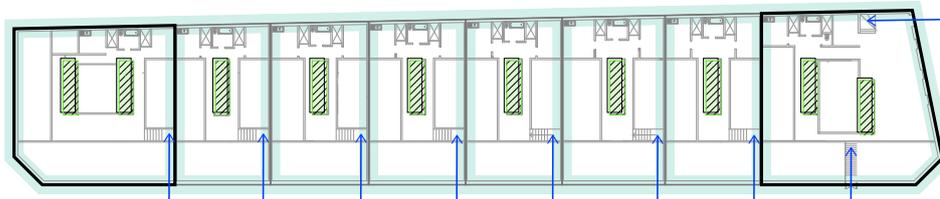
ESTRATIFICACIÓN HISTÓRICA

CAMBIOS DEL INMUEBLE EN EL TIEMPO

1910

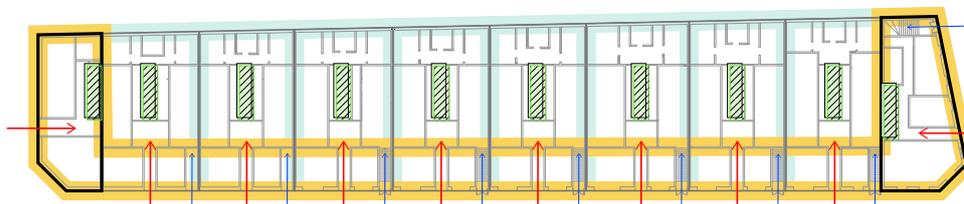
Según los planos originales, cada módulo de la edificación se desarrollaba en torno a un patio que proveía de luz y ventilación a través de una lucarna al primer y segundo piso del inmueble

-  USO COMERCIAL
-  USO RESIDENCIAL
-  PATIOS O VACIOS

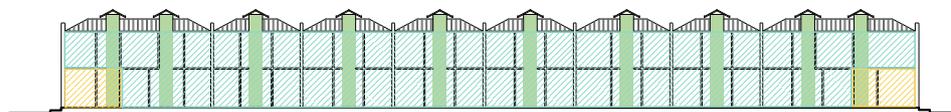


A partir de las instalaciones sanitarias se cree que el inmueble poseía locales comerciales hacia la calle y una vivienda en el primer piso hacia el interior con acceso independiente.

-  INGRESOS COMERCIO
-  INGRESOS VIVIENDA



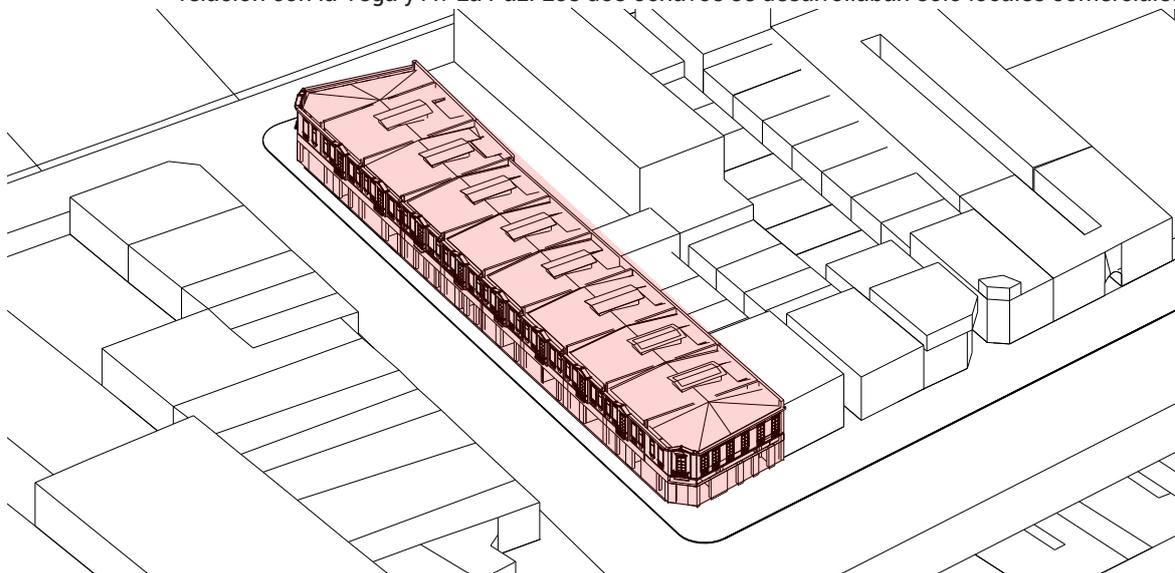
En el segundo piso, se encontraba otra vivienda con acceso privado desde la fachada, a través de esta puerta se encontraba directamente la escalera de ingreso, funcionando de forma separada.



73

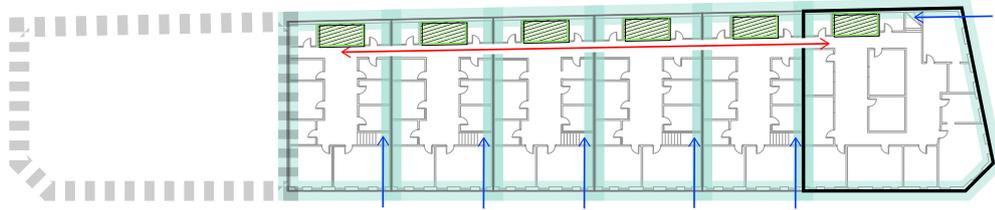


Volumétricamente el edificio conformaba todo el frente de la fachada de la manzana, en directa relación con la Vega y Av La Paz. Los dos ochavos se desarrollaban solo locales comerciales.

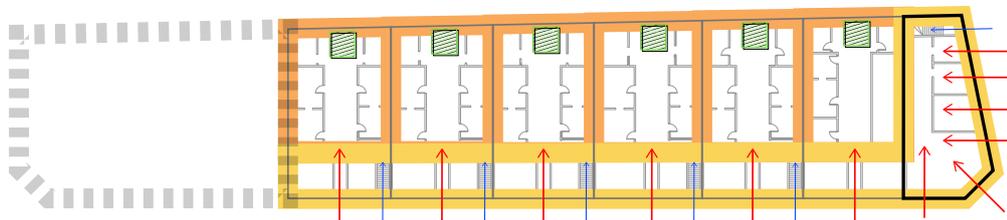


En este periodo, los patios interiores se eliminaron y se destinaron al fondo áreas libres de menor tamaño vinculadas a las áreas húmedas.

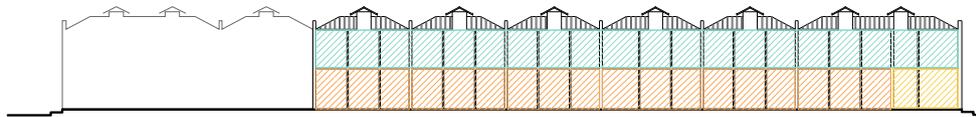
-  USO OFICINAS
-  USO COMERCIAL
-  USO RESIDENCIAL
-  PATIOS O VACIOS
-  INGRESOS COMERCIO
-  INGRESOS VIVIENDA
-  ELIMINACIÓN



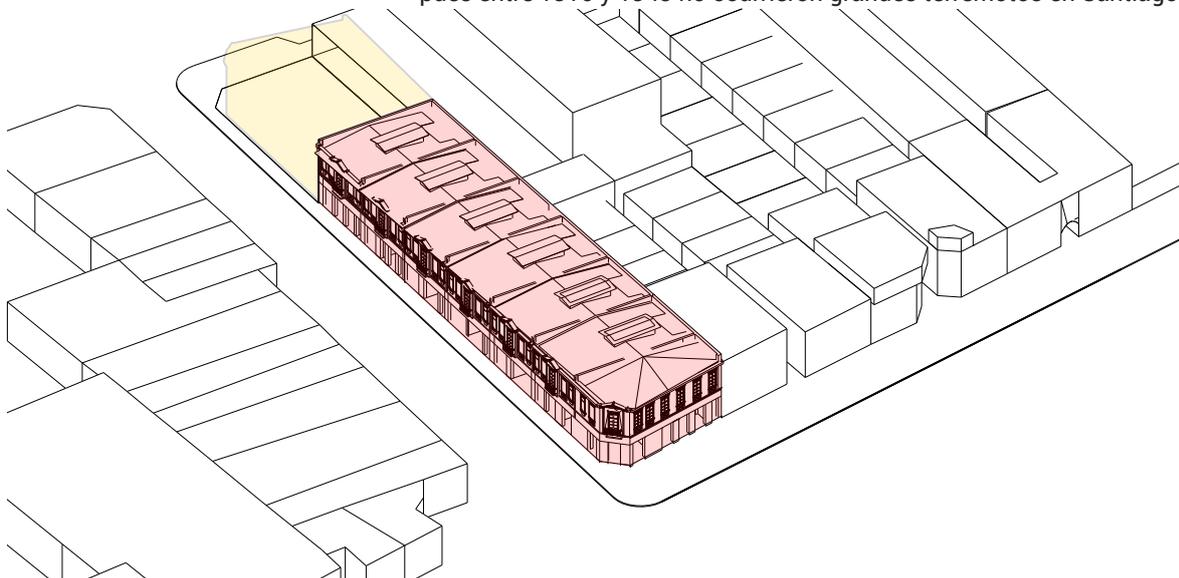
En el segundo piso, dada la planimetría y el contexto histórico-social se creó las viviendas fueron subarrendadas por habitaciones, pues se generó un pasillo común que conectaba todos los módulos al fondo de la edificación.



El primer piso se destinó a oficinas y bodegas conservando el área comercial hacia la calle

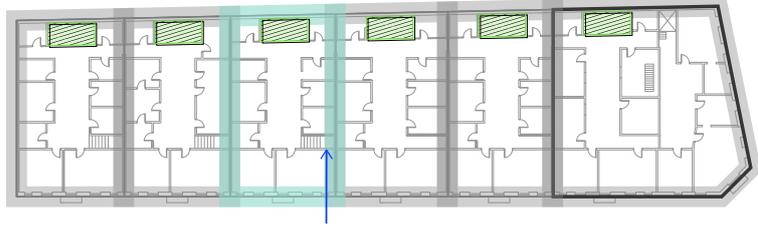


En este periodo tres de los módulos se eliminaron o perdieron, su causa es desconocida pues entre 1910 y 1943 no ocurrieron grandes terremotos en Santiago.

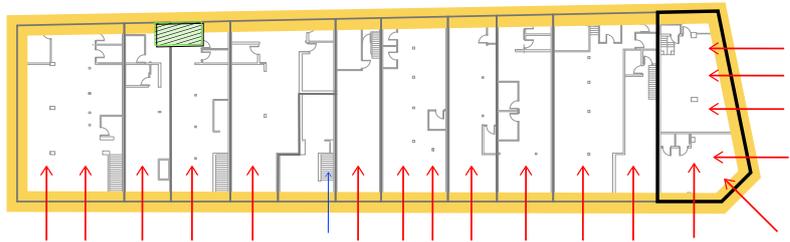


1999 - ACTUALIDAD

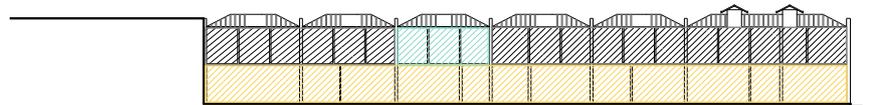
En 1995 se generó una transformación del inmueble, por ende, son los únicos planos de regularización que existen en la municipalidad de Recoleta, allí se ingresó la solicitud de nuevas modificaciones.



En esta época el segundo piso, con modificaciones menores, ya se encontraba inhabitable e inhabitado, siendo un único modulo destinado a la vivienda.



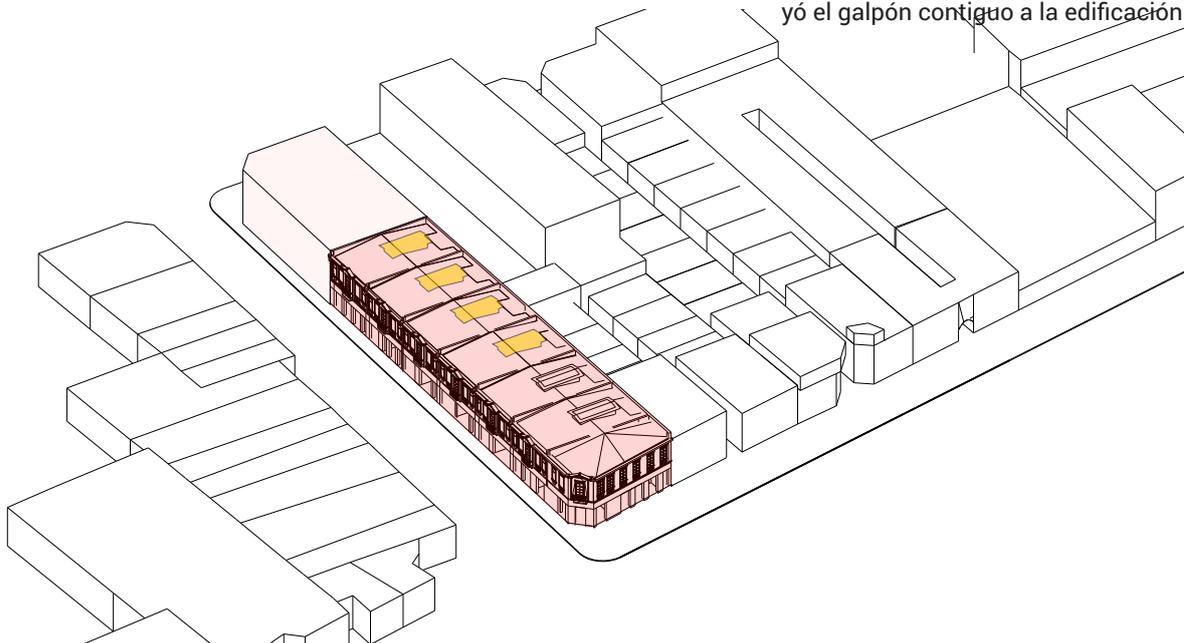
En esta intervención se eliminaron los tabiques del primer piso y se aumentó el tamaño de los vanos, también, se adecuo el edificio para su actividad actual, el bodegaje y el comercio mayorista



75

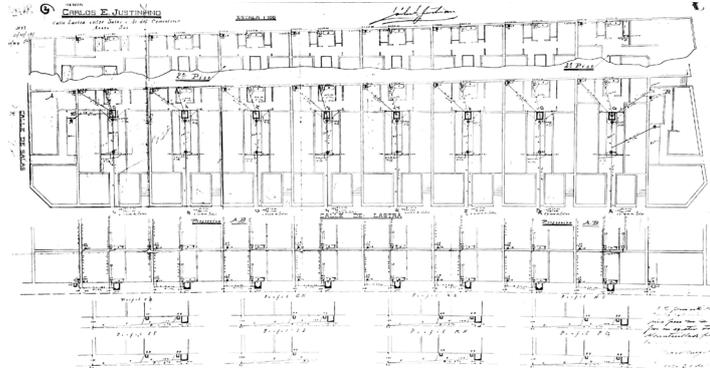


Se eliminaron las entradas de luz y lucarnas originales a la edificación. Además, se construyó el galpón contiguo a la edificación

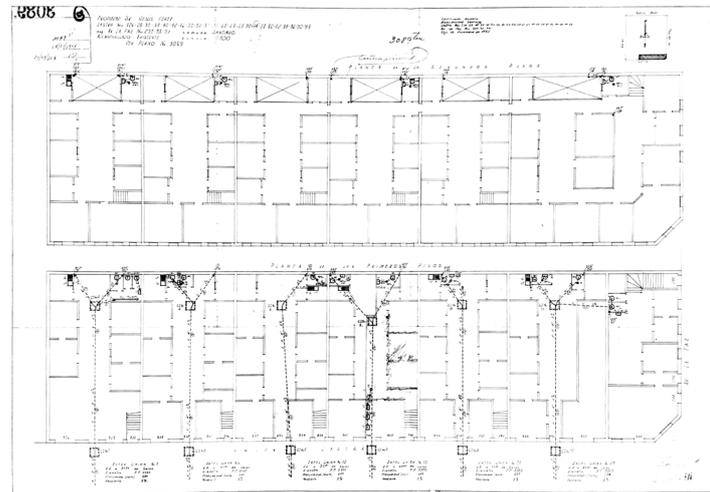


PLANIMETRIA DEL INMUEBLE EN EL TRASCURSO HISTÓRICO

1910



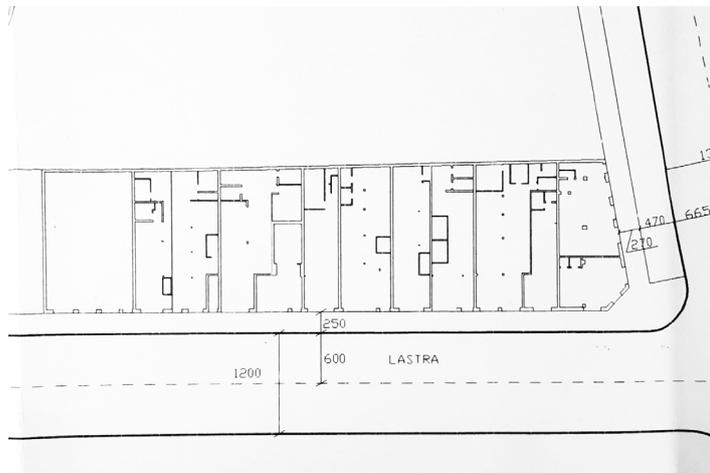
1943



76

75

1999

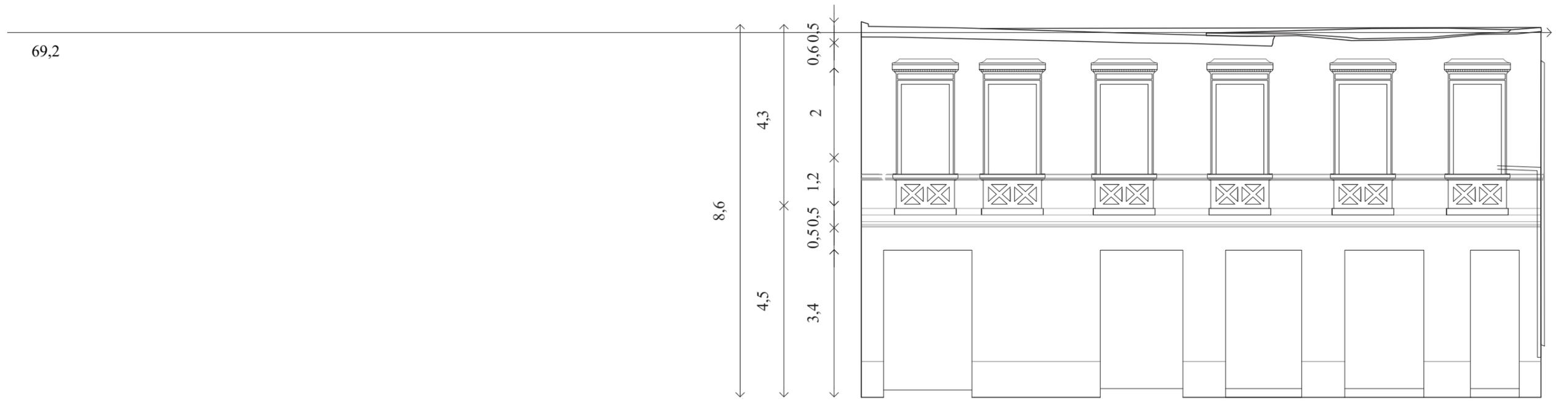
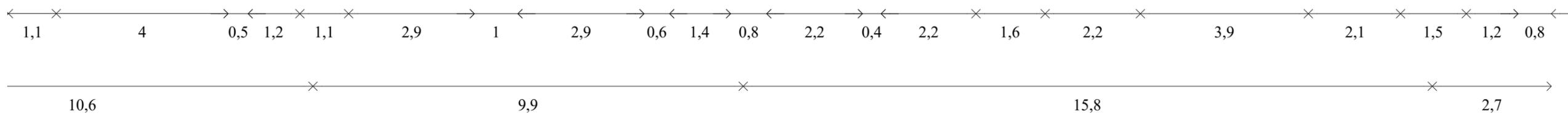


Planos del Inmueble
Fuente Planos: Visitas a la Municipalidad de Recoleta y Aguas Andinas

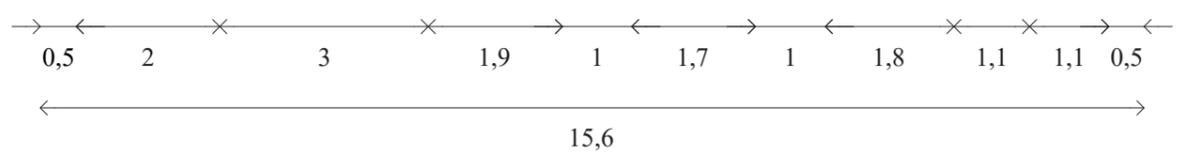
LEVANTAMIENTO GEOMÉTRICO LASTRA 826-898



FACHADA GENERAL DE LA LASTRA ESC 1:100



FACHADA LA PAZ ESC 1:100



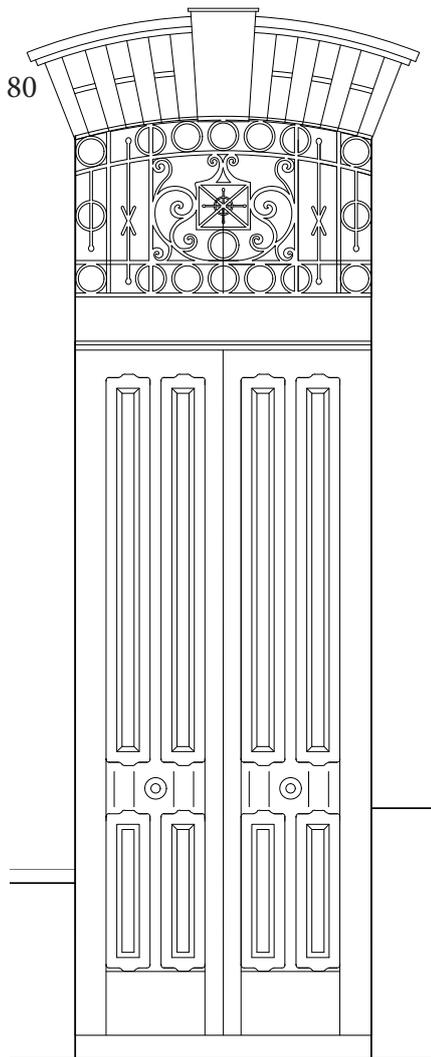
LEVANTAMIENTO DE FACHADA:
DETALLES ORNAMENTALES



76

79





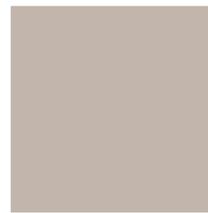
ETAPA CONSTRUCTIVA LASTRA 826-898



FACHADA GENERAL DE LA LASTRA ESC 1:100



1900 o Anterior
Zócalo en ladrillo y piedra



1900 o Anterior
Estructura en Albañilería Confinada con ladrillo hecho a mano



1910
Estructura de tabiquería en Madera con relleno Adobe

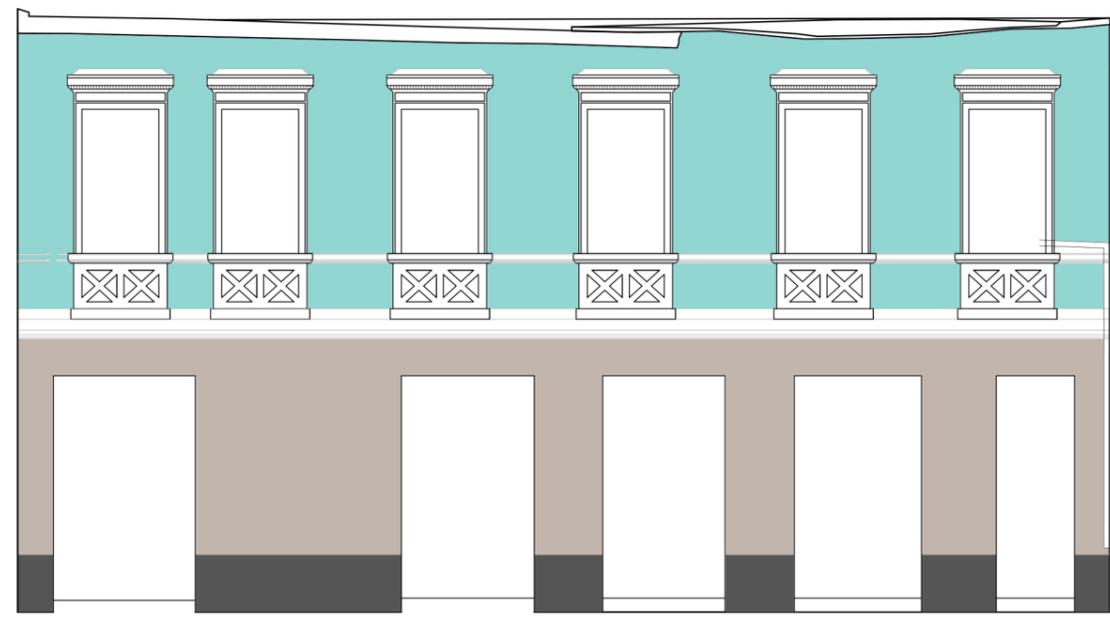


FACHADA LA PAZ ESC 1:100



1995

*Losa en voladizo de
Hormigón armado*

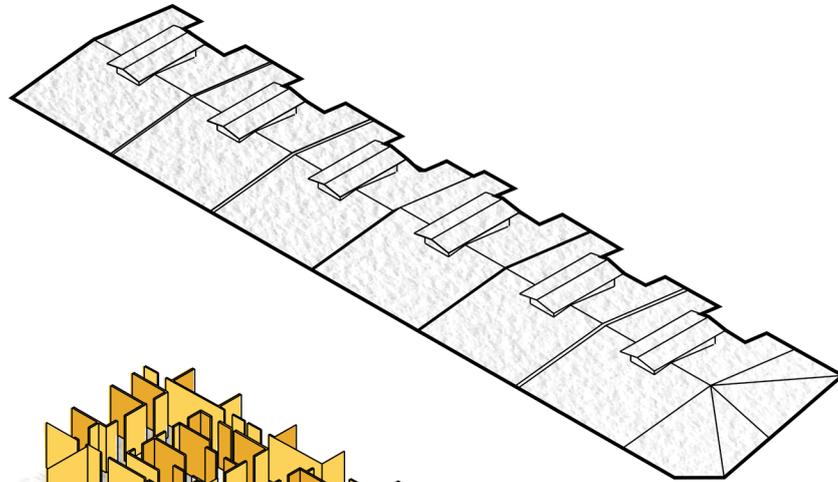


ESTRUCTURA Y MATERIALES

TECHUMBRE



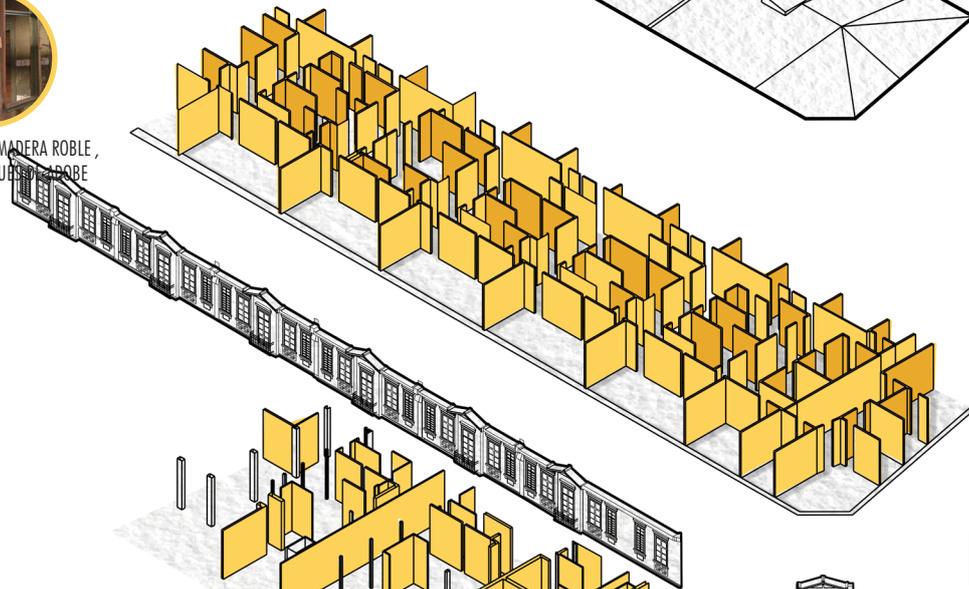
ESTRUCTURA EN MADERA ROBLE Y
REVESTIMIENTO DE PLANCHAS DE ZINC
ACANALADO



TABIQUES



PIES DERECHOS DE MADERA ROBLE,
RELLENO DE BLOQUES DE ROBLE



78

83

ENTREPISO



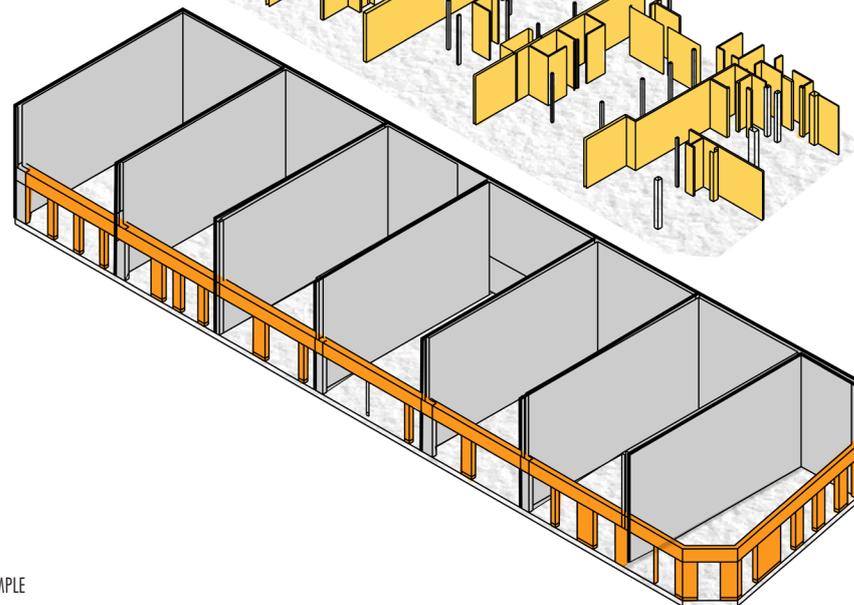
ENTREPISO DE ENVIGADO DE MADERA ROBLE
CIELOS DE TABLA MACHIHEMRADA



ESTRUCTURA



MUROS ESTRUCTURALES DE
ALBAÑILERIA CONFINADA,
FACHADA EN PRIMER PISO ALBAÑILERIA SIMPLE

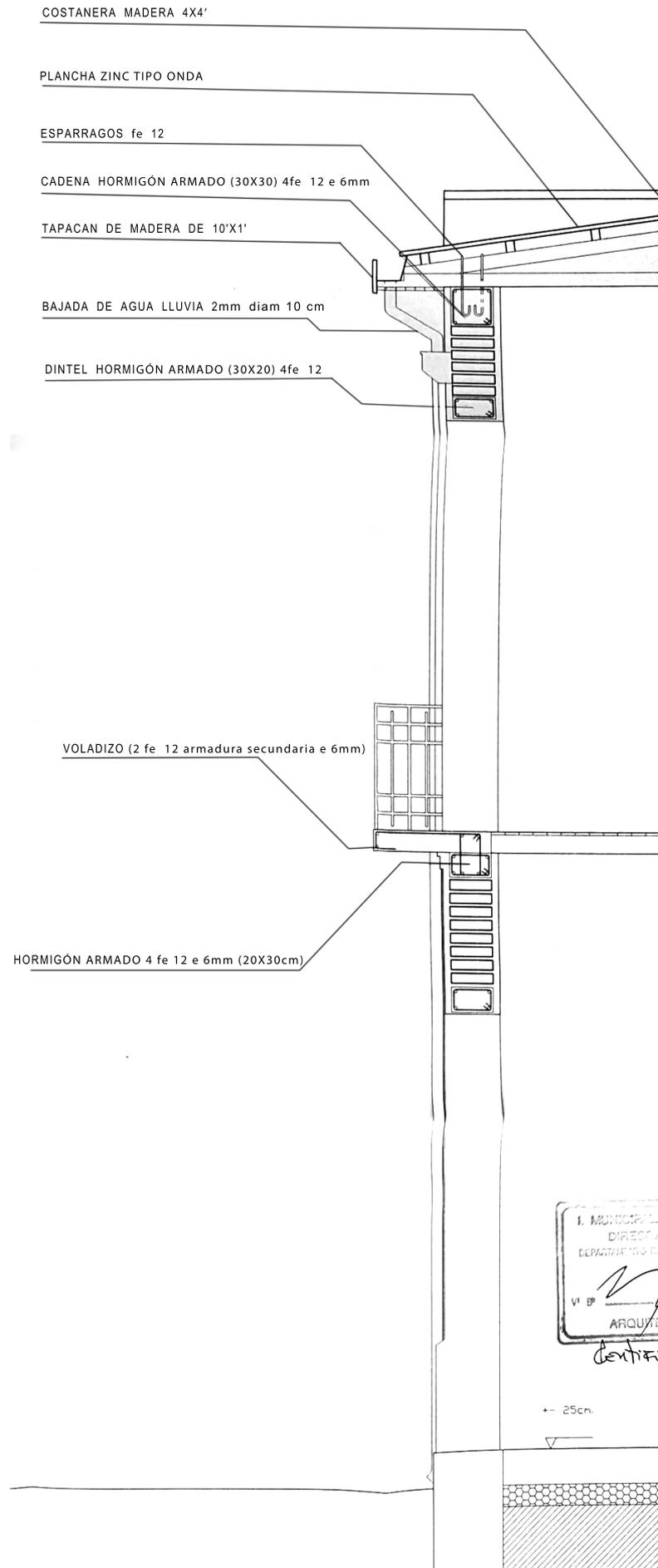


El sistema estructural del inmueble funciona a partir de un perímetro rígido de albañilería confinada con ladrillo Chochón de 40 centímetros de ancho, mientras que la fachada se compone de albañilería simple en primer piso, generando un marco estructural por cada módulo.

En el segundo piso, la fachada y muros interiores corresponden a tabiquería en madera rellena de bloques de adobe y sujeta con malla de gallinero, con terminación de revoque de adobe y paja.

El entrepiso está compuesto por un entramado de vigas de roble y la cubierta por cerchas del mismo material, además todos los elementos de marcos de puertas y ventanas también son elaborados por la misma clase de madera.

Por otro lado, existen modificaciones posteriores al inmueble que incluyen una losa en voladizo como balcón de hormigón armado en el segundo piso y la liberación de la primera planta de la cual solo se conservan algunos pilares de la tabiquería original.



LEVANTAMIENTO PATOLÓGICO LASTRA 826-898



FACHADA GENERAL DE LA LASTRA ESC 1:100



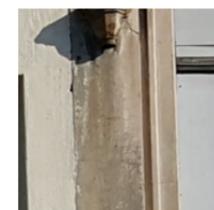
HUMEDAD POR CAPILARIDAD
Aparición incontrolada de un porcentaje de agua. Por capilaridad esta proviene del suelo, asciende por porosidad



EROSIÓN
Pérdida o transformación superficial de un material, debido a esfuerzos mecánicos sobre ellos (golpes, roces, etc.)



EXFOLIACIÓN
Degradación que se manifiesta con separación a menudo seguida por la caída de una o más capas superficiales.



ALTERACIÓN CROMÁTICA
Alteración que se manifiesta con pigmentación accidental y localizada por la variación de parámetros que definen el color



HUMEDAD POR FILTRACIÓN
El agua llega desde el exterior y penetra al edificio a través de daños de cubierta



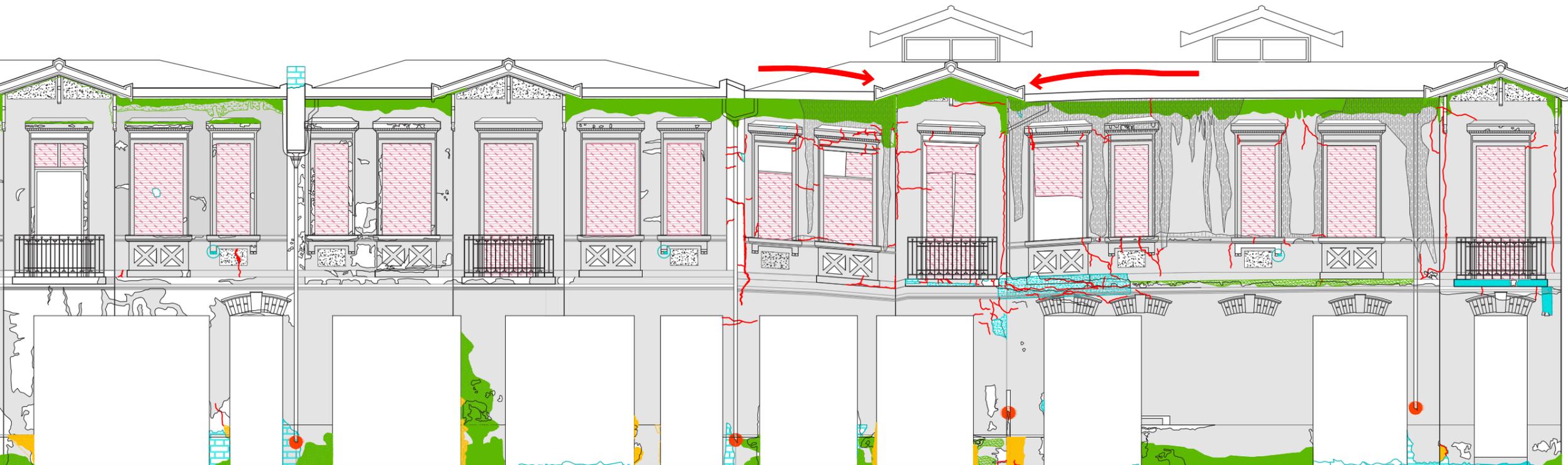
DESPRENDIMIENTO
Implica la separación de un material de terminación del soporte estructural al que estaba aplicado.



LAVADO DIFERENCIAL
Aparición de partículas en suspensión en la atmósfera sobre la superficie de las fachadas exteriores por escurrimiento de aguas lluvias.



CAÑERIAS ROTAS
Discontinuidad o pérdida de material en cañerías de aguas lluvias



FACHADA LA PAZ ESC 1:100



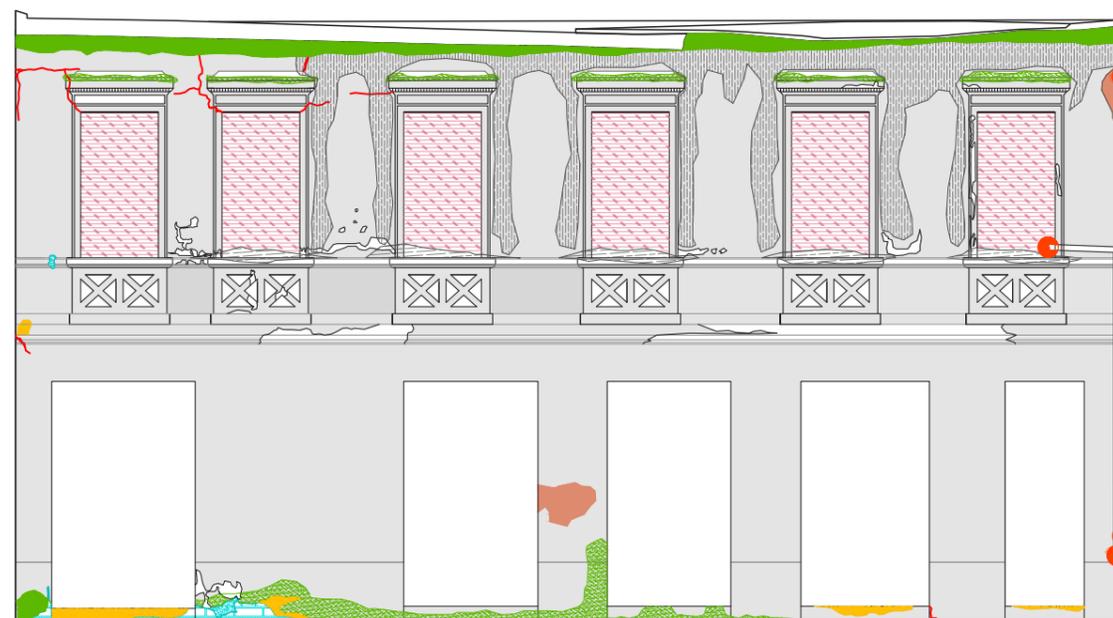
GRIETAS Y FISURAS

Abertura longitudinal incontrolada de un elemento constructivo que afecte a todo su espesor (grietas), solo la cara superficial o terminaciones (fisuras).



CIERROS

Cerramientos y clausuras con materiales ligeros.



LEVANTAMIENTO DE LESIONES

PUNTOS CRÍTICOS

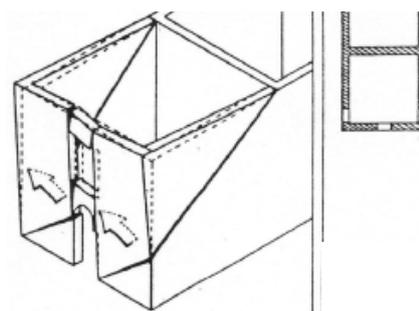
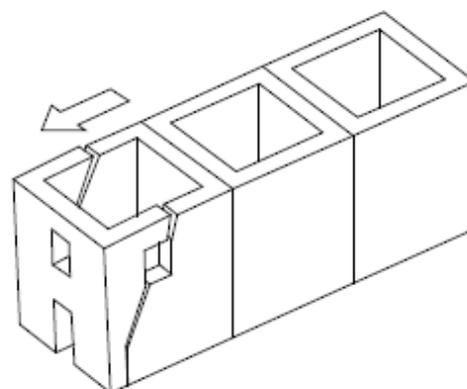
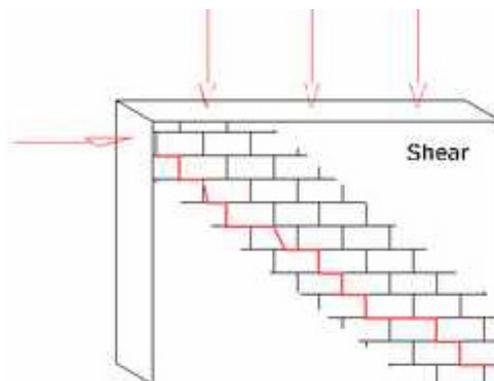
El daño estructural más grave que presenta el edificio parece ser la **pérdida de plomo** en un eje del inmueble, daños en los muros estructurales laterales de albañilería confinada y muros de albañilería simple en fachada lo que provocó el colapso de la tabiquería del segundo piso en ese punto y el desnivel del dintel de ventana y de techumbre, deformando todo el frente de ese modulo. Se intuye que el daño pudo ser provocado por solicitaciones mecánicas, producto del movimiento del sismo y por la eliminación de masa en la fachada debido a la apertura de vanos mayores más el aumento de la carga en los muros laterales por la eliminación de la estructura secundaria del primer piso por la liberación de la planta.

No se observa hundimiento del terreno ni daños particulares de socalo o fundación.

En el primer piso de ese eje los muros laterales de albañilería confinada presentan **grietas** mayores en diagonal, extendiéndose desde la base hasta la esquina superior del muro. También, se observa una **inflexión del muro de fachada** en el punto debido al empuje del sismo.

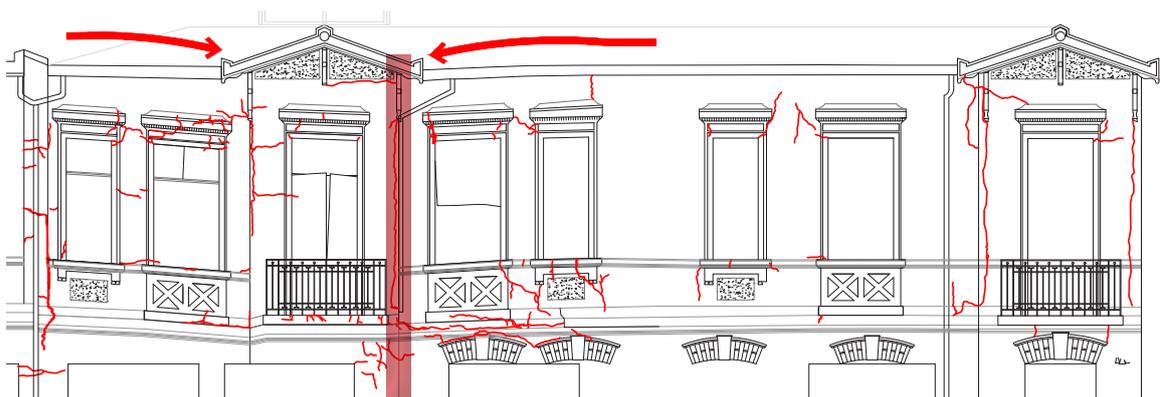
En el segundo piso, se observa al interior y exterior un pronunciado desnivel de ventana, la pérdida de los ángulos rectos del vano y grietas que surgen en las esquinas de estas, producto del desaplome en el eje específico. Además, la falta del paramento vertical y severos daños en la techumbre en ese punto por la falta de apoyo, provocando la filtración de agua que ha empeorado la situación del inmueble.

Este daño se cataloga como SEVERO, pues afecta la estabilidad del modulo y puede causar el derrumbe de la parte afectada.



80

87





88



LEVANTAMIENTO DE LESIONES

PUNTOS CRÍTICOS



Otro de los problemas peligrosos que presenta la edificación son los balcones presentes en todos los módulos, los cuales poseen daños estructurales de losa de hormigón, corrosión en la estructura de acero y barandas y daños a la estructura portante de la edificación ocasionados por la mala instalación, el apoyo y el peso propio del saliente.

Estos elementos fueron parte de las modificaciones realizadas en 1995 al inmueble. Los balcones se añadieron a la estructura portante espáticamente a la cadena de hormigón partir de una nueva armadura de acero (Fierro hormigón 12mm 6m) conectada a la preexistente, reforzando el tramo voladizo posteriormente con ménsulas metálicas que fueron instaladas a los muros de fachada. Estas uniones han generado nuevas cargas de peso propio de los elementos en la fachada y al presentar una instalación incorrecta han provocado grietas en el muro y problemas estructurales en la placa hasta su compromiso estructural.

89



Estas incorporaciones en mal estado representan un riesgo para el transeúnte por peligro de caída y menoscaban al mismo tiempo la edificación al provocar daños añadidos a los preexistentes.



LEVANTAMIENTO DE LESIONES

ZÓCALO

90



El zócalo en general presenta un mal estado de conservación. Desprendimientos de material, erosión y humedad se encuentran a lo largo de todo el inmueble, afectando la terminación e incluso el interior del material constructivo, en muchas áreas a expuesto a la intemperie.

Las causas de las lesiones corresponderían a esfuerzos mecánicos del sismo, pero también a acciones humanas debido al uso del inmueble, pues, resultan comunes los impactos con las grúas y carros de carga de mercancía con la estructura y los vanos de puerta. Las humedades corresponden a fenómenos de capilaridad producto de la acumulación de agua lluvia en el suelo o a las diarias limpiezas del suelo que se realizan en el sector por tratarse de un sector comercial asociado a productos alimenticios.

Estas lesiones son Graves pues debilitan la estructura de todo el inmueble, afectando la unión con las fundaciones, especialmente en la fachada. Su continuo deterioro podría llevar a la pérdida total de la fachada y el inmueble siendo urgente su consolidación.

LEVANTAMIENTO DE LESIONES

PRIMER PISO

MUROS ESTRUCTURALES Y PILARES

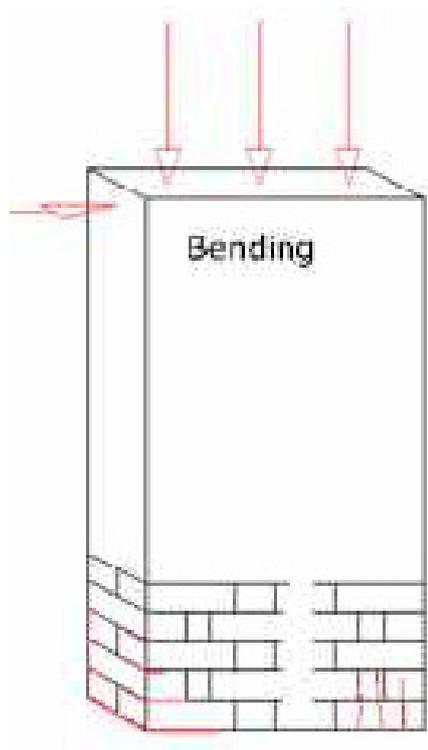


91

Los muros estructurales de albañilería confinada con pilares de hormigón presentan lesiones mecánicas producto de los movimientos sísmicos que han afectado el inmueble, por ello, se visibilizan grietas que reflejan efectos de la fuerza del sismo y el peso propio del edificio.

La liberación de la primera planta para fines comerciales y de bodegaje produjo el debilitamiento del entrepiso y la estructura generando la deformación del cielo y la sobrecarga del peso en los pilares. También, muchos de los pilares originales fueron reemplazados por elementos metálicos que presentan una instalación inadecuada y por ende una resistencia a la carga ineficiente. Estos muros presentan también desprendimientos de la terminación de revoque de adobe y humedad por filtración de aguas lluvias de la cubierta y capilaridad del suelo, generando otras patologías como alteración cromática, el apareamiento de organismos y suciedad.

Muchas de las lesiones no pudieron ser observadas por el uso de bodegaje del inmueble, concentrando la mercancía en el perímetro, es decir en los muros estructurales del edificio.



LESIONES DE ENTREPISO



92

El entrepiso, se encuentra en un estado de colapso pues la liberación de la primera planta resto apoyos a la estructura de piso, otros agentes como la humedad y filtraciones provenientes de las lesiones de cubierta generó la pudrición de las vigas de madera de Roble.

Intervenciones en el inmueble cubrieron tramos de piso que fueron diseñados como vacíos, las vigas fueron completadas a través de traslapeo y empalmes insuficientes para generar continuidad del material, debilitándose en el tiempo y produciendo tramos intransitables.

Acciones mecánicas y sismos que afectaron a todo el edificio aportaron al debilitamiento del entrepiso, sin embargo, las vigas de piso siguen unidas y firmes en los empalmes con el hormigón del sistema estructural perimetral.

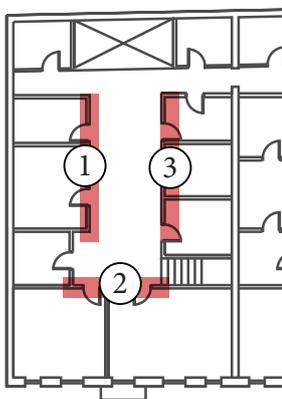
Existen tramos que aun poseen el tableado y terminaciones, no obstante, en las áreas traseras del inmueble el deterioro es peor, quedando las vigas principales a la intemperie, empeorando su estado cada día.



LEVANTAMIENTO DE LESIONES

SEGUNDO PISO

LESIONES DE MUROS



Los muros de tabiquería en madera, relleno de adobe y malla de gallinero con revestimiento en revoque de adobe y paja se encuentran en malas condiciones en términos generales, algunos perdieron el relleno permaneciendo en pie solo la tabiquería, sin embargo, todos los espacios se encuentran delimitados aun por las estructuras preexistentes.

Se asume que los esfuerzos mecánicos del sismo ocasionaron los daños pues algunas grietas en esquinas de marcos de puerta se presentan como evidencian del esfuerzo físico. La estructura ha perdido su función primaria, pues en algunos puntos no se encuentra capaz de soportar el peso de la cubierta, se encuentran muros colapsados y algunos en buen estado.

La filtración por cubierta ha generado humedad por escurrimiento de agua, afectando también la madera

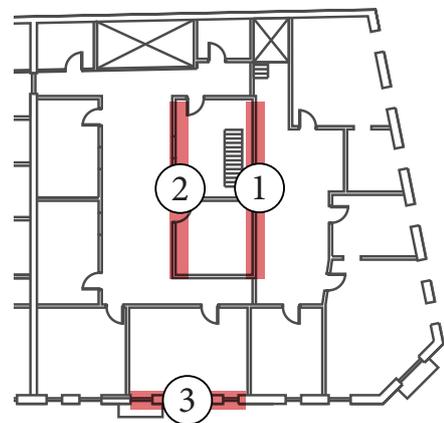


94

de roble a la vista que presenta hongos xilófagos, también se encuentran agentes bióticos en los muros que conservan el abode, además de manchas oscuras y mal olor.

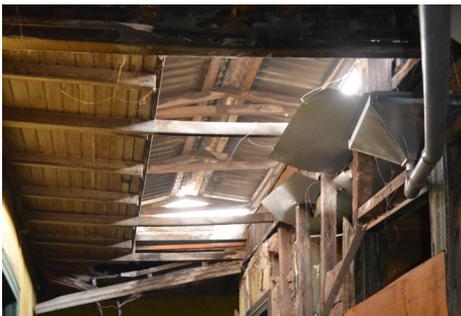
Presencia de basura, escombros, animales, insectos y parásitos en la edificación. Bajo esta premisa se intuye que el inmueble puede estar afectado por heces y agentes químicos perjudiciales para la salud y los materiales constructivos del inmueble, aportando a la lenta pudrición. Marcos de puertas y ventanas se encuentran en un estado de conservación aceptable siendo posible su reutilización.

Se observaron soluciones parche realizadas a estas problemáticas por antiguos y actuales residentes del conjunto, lo cual señala que el inmueble ha permanecido en deterioro durante varios años hasta su inhabilitación.



LEVANTAMIENTO DE LESIONES

CUBIERTA



La cubierta es el elemento más deteriorado de la estructura, presenta varias modificaciones a través de los años y la pérdida de canaletas en los antiguas lucarnas ha permitido el paso de gran cantidad de agua hacia el interior.

Una de las principales fallas de cubierta se debe al cerramiento de los patios interiores existentes antiguamente en la edificación, en estas áreas se encuentra un asentamiento de cubierta pues el revestimiento y estructura posterior instalada cedió al paso de los años y los movimientos sísmicos acentuando el antiguo vacío.

Se visualiza humedad en la parte superior de los tabiques y muros lo que afectaría a la estructura de la cubierta y su relación con el elemento soportante.

Sin embargo, no se presenta total desvinculación de la cubierta o vigas de coronación con vigas y tabiques ni grietas horizontales en las partes superiores del muro, lo que asume que su deterioro ha sido causa de problemáticas vinculadas a pérdida de material por falta de mantenimiento.

EL PROYECTO

REHABILITACIÓN PATRIMONIAL
INMUEBLE LASTRA Y ENTORNO



3.1 Idea de proyecto

El proyecto se inspira en el REVITALIZAR, es decir en dar nueva vida, fuerza y dinamismo a alguna cosa, devolver la energía e importancia que tuvo originalmente, recuperar el esplendor a un barrio, un área y a un inmueble.



El proyecto es entendido como una intervención en un medio preexistente rescatando precisamente aquello que siempre ha estado presente, hoy, invisibilizado y maltraído, trayéndolo a la actualidad. Mi visión personal sobre la intervención patrimonial apunta a reunir lo antiguo con lo pasado en un mismo lugar, transformar aquello que consideramos obsoleto a un elemento que nos permita ver hacia el futuro y confrontar el habitar histórico al contemporáneo sin oponerse ni temer a la modificación o el rescate.

No obstante, Intervenir es entendido como una acción en un entorno construido en donde cada edificación depende de su medio y su propia historia, por ello cada acción implica *"construir en lo construido"*, como expresa el autor Francisco de Gracia. El "hacer arquitectura" es modificar, transformar el medio y actuar conscientemente en el construir ciudad, transformando y creando nuevas formas de vivir un mismo espacio.

Este proyecto tiene como filosofía crear una acción de intervención puntual que pueda causar un efecto en cadena, una onda expansiva como una intención que crece, se propaga y deja huella en el territorio, tal como una gota de agua o piedra que cae sobre el lago y las ondas se propagan, con esta analogía el proyecto busca generar un efecto positivo sobre un medio degradado sin perder aquello que lo caracteriza.

De esta forma, el proyecto busca a través de la rehabilitación del Conjunto Lastra y su entorno revitalizar el Acceso Poniente de la Vega Central, en la actualidad un área en deterioro, inactiva en las horas del día debido al cambio horario que presenta la actividad mayorista y el bodegaje, considerando el impacto que ya genera este tipo de comercio dentro del propio inmueble.

La acción no solo pretende rehabilitar el inmueble sino también otorgar nuevos espacios públicos de calidad al sector y equipamientos carentes pero necesarios en el área, generando un sistema donde cada una de las partes se complementan.

Sin embargo, se entiende que una acción de este tipo no es suficiente para mejorar un barrio que ha caído en un nivel de deterioro tan grave y que precisa de una renovación urbana impactante, por ello, el proyecto se inscribe como parte de una acción de recuperación mayor a través del potenciamiento de la calle General de la Lastra, abordando varias escalas de intervención que se explicaran a continuación:

Escalas de proyecto



3.1 Escala Macro Conformación Eje Lastra

100



3.1 Escala local: Activación acceso poniente a la Vega Central



3.1 Escala arquitectónica Rehabilitación inmueble Lastra

PROPUESTA URBANA

CALLE GENERAL DE LA LASTRA: SITUACIÓN ACTUAL



Lastra es una de las pocas calles que posee continuidad desde el barrio las Telas hasta la Vega es decir, entre Avenida Independencia y Recoleta. Esto produce un degradé de actividades en el recorrido que varía según el tramo en el cual se encuentre el transeúnte.



1. Inicialmente, la vía posee directa conexión con el área poniente de Independencia un sector caracterizado por ser de uso residencial donde se destacan viviendas y conjuntos patrimoniales.



2. En Avenida Independencia con Lastra se encuentran las edificaciones patrimoniales de mayor escala en el Barrio las Telas, este sector ya posee una actividad comercial intensiva siendo parte del núcleo del barrio



3. Entre Independencia y la Paz existe una mezcla de locales de venta de telas y de frutas y hortalizas, también se encuentra el **Terminal la Paz** como punto de conexión intercomunal.



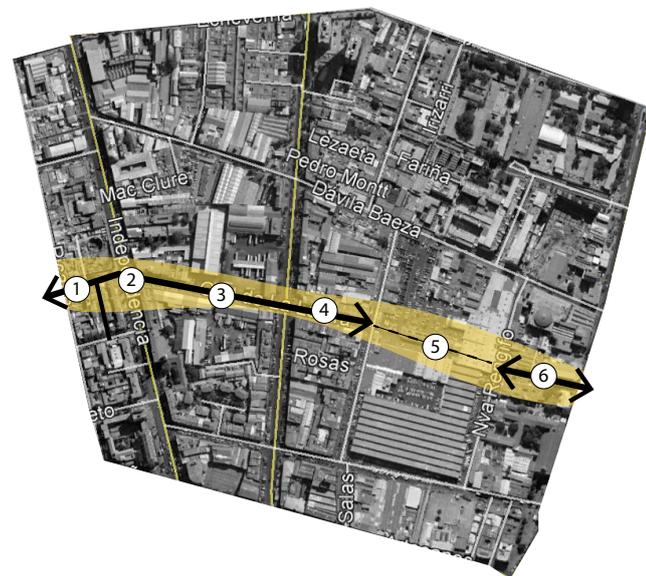
4. Acceso poniente de la Vega central, uno de los puntos de mayor venta mayorista y con potencial de desarrollo



5. Vía y comercio interno de la Vega Central. En este punto el eje ingresa al mercado transformando la calle en un espacio cerrado, y contenido.



6. En este punto Lastra se transforma en una calle de preferencia peatonal posee el ingreso más concurrido a la Vega central y el acceso al metro Patronato. Este tramo presenta alta actividad de comercio formal e informal.



3.1 PARTIDO GENERAL A MACRO ESCALA

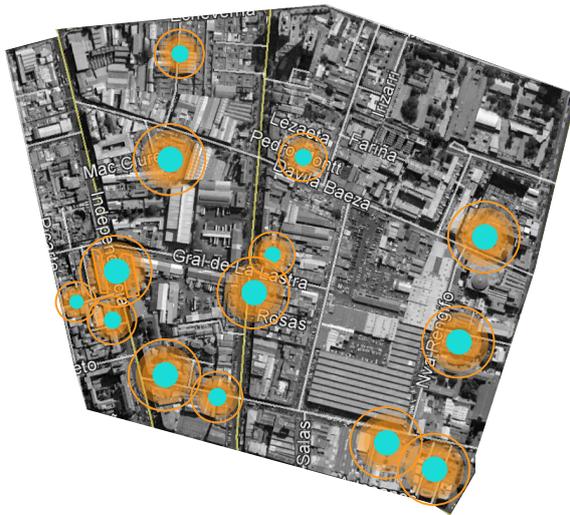


1. Fortalecimiento de la trama interior (Calles perpendiculares a los ejes comerciales principales)

Conexión barrio-poblaciones con los sectores comerciales.

Aporte a la consolidación de la Chimba- Eje de unión barrio comercial las Telas y la Vega.

Equilibrio de la inversión, actualmente, la trama interior es menos considerada y beneficiada por los programas e inversiones existentes



2. Nuevos hitos y espacios de identidad para la comuna ligados al patrimonio

Espacios públicos

Equipamiento cultural o entretenimiento

Expresión tangible de los programas sociales iniciados (SERCOTEC Y BIBLIOVEGA)

Talleres a la comunidad ligados al patrimonio, la confección u oficios del barrio

3. Programa Mixto destinado a la comunidad y los barrios comerciales.

Locales comerciales y vivienda

Centros comunitarios

Regularización de usos degradantes (bodegas y habilitación de segunda y tercer planta)



¿Existen espacios para la divulgación del rol histórico y los aspectos socio-culturales que posee la chimba?

ACUPUNTURA URBANO-PATRIMONIAL

PROYECTO DE EJE Y NODOS ESTRUCTURANTES

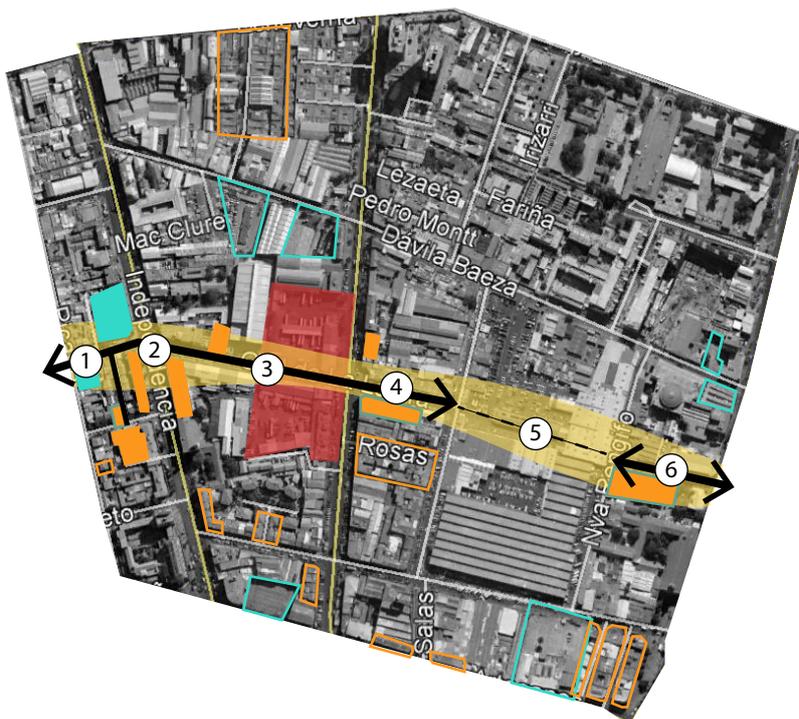


Como plan urbano se propone la consolidación de la calle General de la Lastra como un eje compuesto por nodos o proyectos detonantes a través de un conjunto de intervenciones dirigidas a recuperar el entorno urbano, sus edificaciones patrimoniales y el valor simbólico en las actividades de los barrios, para lograr la articulación del territorio y contribuir a la legibilidad del barrio la Chimba y su continuidad urbana.

Estos proyectos se visibilizan como integrales e integradores abordando la mejora del espacio público en el eje, los equipamientos, la habitabilidad y la vivienda, procurando fortalecer las condiciones sin perder su calidad barrial.

Se habla de Acupuntura patrimonial pues esta propuesta pretende impactar el lugar y la ciudad a través de una acción específica, que complementada por las demás iniciativas que están siendo implementadas en el lugar logren el rescate y la recuperación del barrio de su obsolescencia.

103



1. Nodo residencial

2. Barrio las telas

3. Nodo articulador

Terminal la paz y área de tránsito entre barrios

4. Nuevo Nodo Comercial

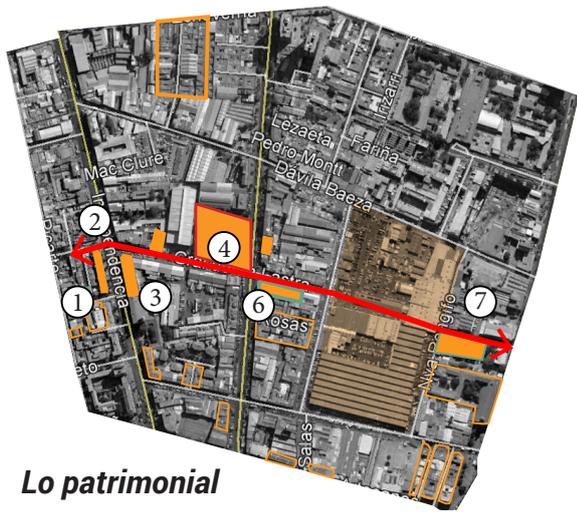
Revitalización acceso poniente Vega Central

5. La Vega interior

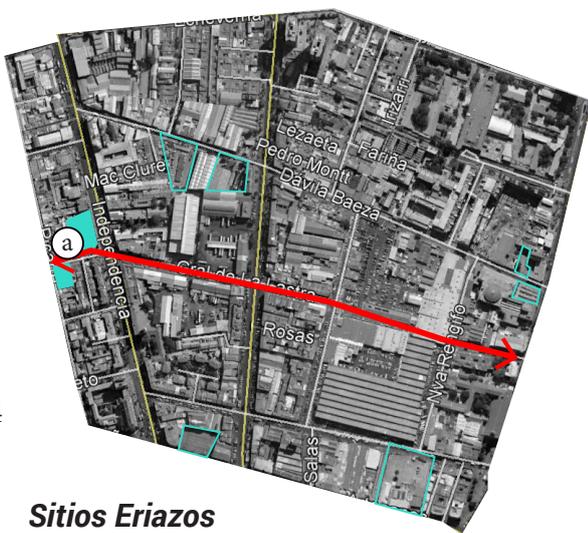
Reordenamiento y consolidación de eje interno

6. Nodo Comercial

Ordenamiento y potenciamiento de actividades preexistentes



Lo patrimonial



Sitios Eriazos

104



Cualidades espaciales del eje



INTERVENCIÓN CALLE GENERAL DE LA LASTRA

FORTALECIMIENTO DE LA TRAMA INTERIOR

CONSOLIDAMIENTO EJE ACTIVO DE UNA VIA PREXISTENTE

IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL

CREACIÓN DE NUEVOS HITOS Y ESPACIOS PARA LA COMUNIDAD

MEJORA DE FACHADAS DE EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL.

VALORIZACIÓN DE UN HITO DE MOVILIDAD METROPOLITANA

MEJORA DE LA RELACIÓN ENTRE LA CALLE Y EL TERMINAL LA PÁZ

INCORPORACIÓN DE COMERCIO MINORISTA

ACTIVACIÓN DE UN BORDE INACTIVO DURANTE EL DÍA

ACTIVACIÓN ACCESO PONIENTE VEGA CENTRAL REHABILITACIÓN INMUEBLE LASTRA 826-898 Y ENTORNO

MEJORA VEGA-ENTORNO

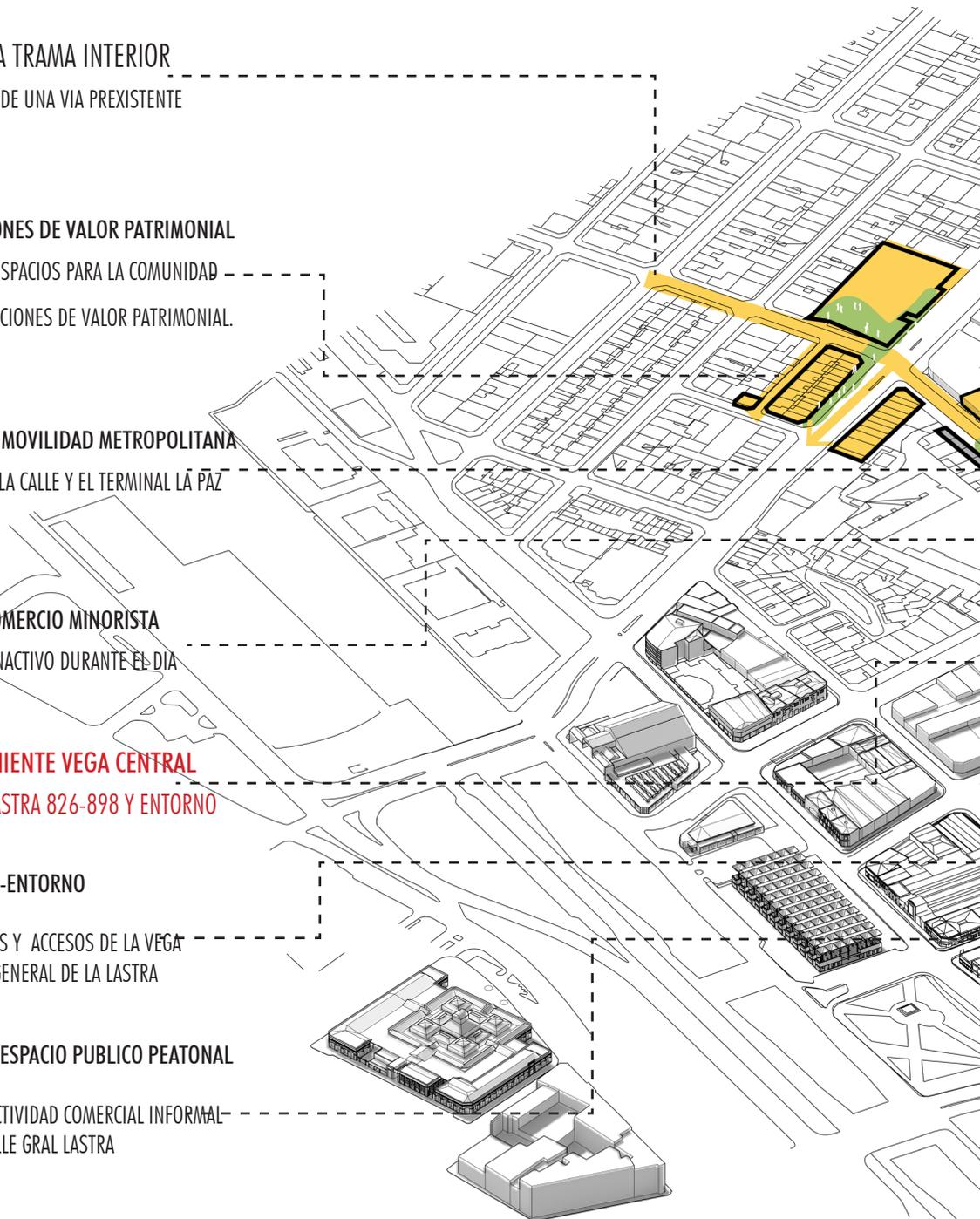
FORTALECIMIENTO DE BORDES Y ACCESOS DE LA VEGA
Y RECORRIDO INTERIOR GENERAL DE LA LASTRA

INTERVENCIÓN Y MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO PEATONAL

POTENCIAR Y REGULARIZAR LA ACTIVIDAD COMERCIAL INFORMAL
EXISTENTE EN CALLE GRAL LASTRA

VINCULACIÓN CON LA CONECTIVIDAD METROPOLITANA

ESTACIÓN PATRONATO COMO INICIO-REMATE DE LA INTERVENCIÓN,
ATRAYENTE Y GENERADOR DE FLUJOS





PROPUESTA LOCAL

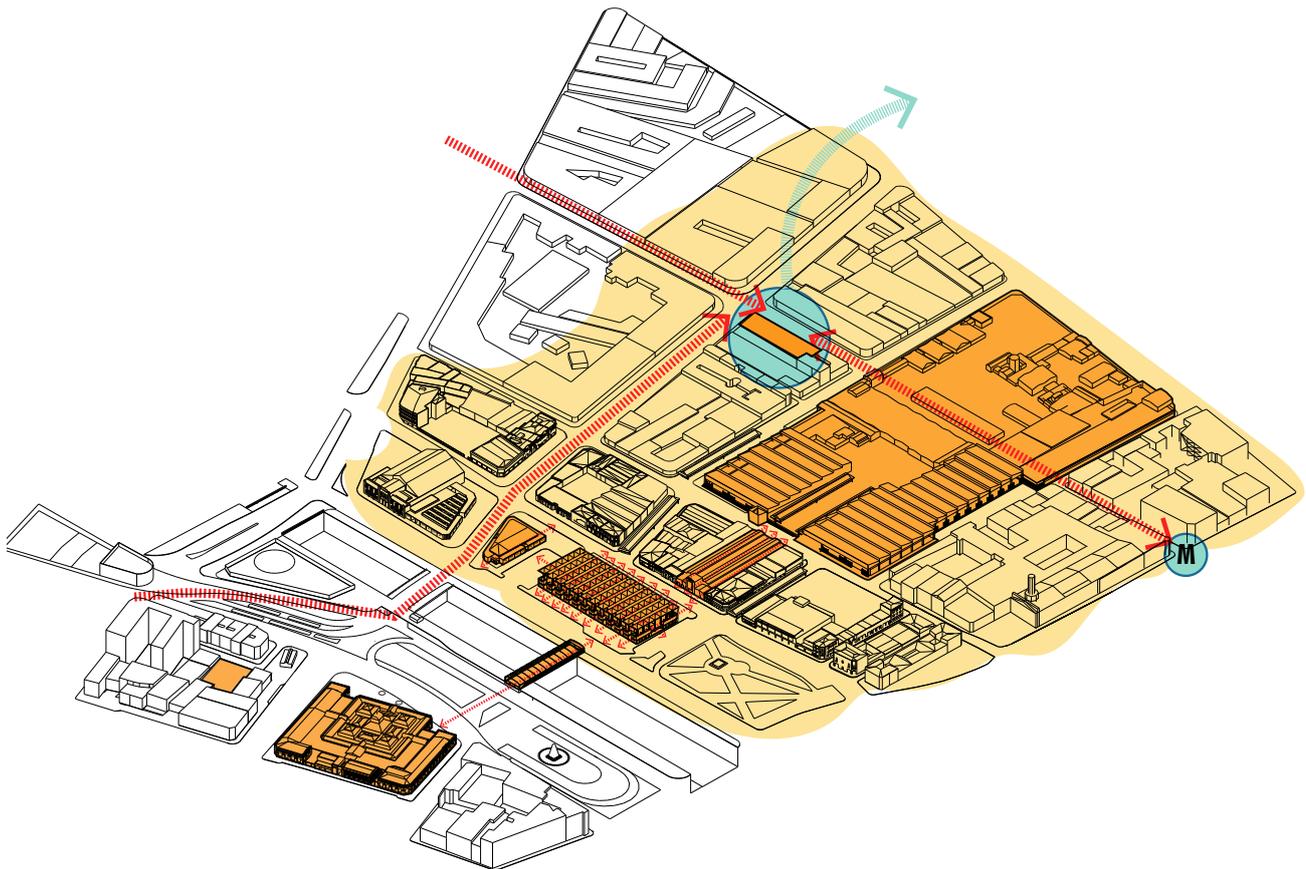
ACTIVACIÓN DEL ACCESO PONIENTE VEGA CENTRAL

3.1 PARTIDO GENERAL

Como estrategia general de proyecto se busca rehabilitar el inmueble Lastra como un nuevo icono del sector que atraiga flujos desde los principales ejes que atraviesan la Riviera del Mapocho y desde el metro patronato y la Vega central, fortaleciendo la circulación oriente-poniente, en la actualidad inactiva.

El carácter patrimonial del inmueble y su relevancia urbana podrían ser elementos de distinción y pregnancia que lo diferenciarían de los hitos que ya se han establecido en el lugar.

Para ello, el inmueble será rehabilitado como un equipamiento mixto, pero principalmente comercial de venta minorista, con el fin de dinamizar este sector durante el día. De este modo, el inmueble se establecería dentro del sistema comercial existente con mayor fuerza.

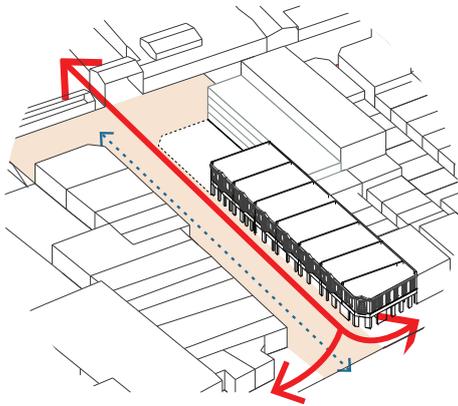


INMUEBLE COMO NUEVO HITO EN EL SISTEMA EXISTENTE

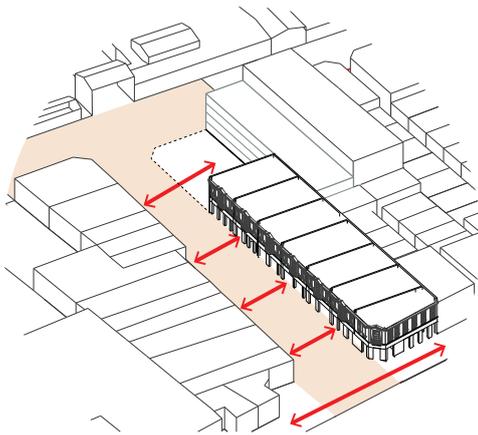
PUNTO ACTIVADOR DE CIRCULACIÓN ORIENTE PONIENTE

INCORPORACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO COMO ELEMENTO DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

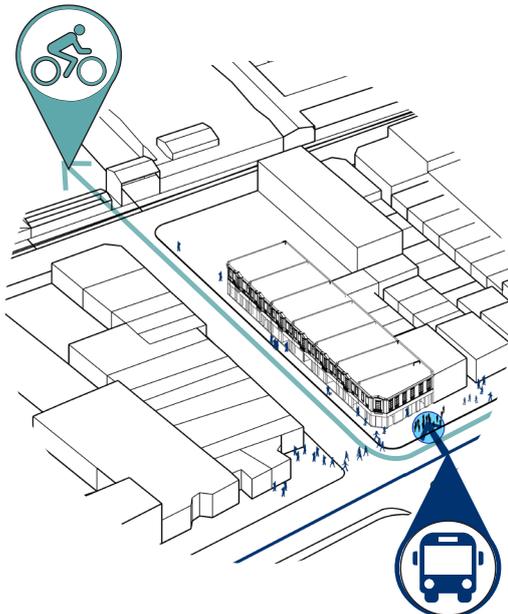
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN



AUMENTO Y PRIORIZACIÓN DEL FLUJO PEATONAL HACIA EL INGRESO
A LA VEGA CENTRAL



FORTALECIMIENTO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL
MAYOR RELACIÓN ENTRE PEATON-LOCAL Y ENTRE LOCALES



VINCULACIÓN CON LAS REDES DE TRANSPORTE ACTUALES
INCORPORACIÓN DE CICLOVIA

2.2 Peatonalización calle Lastra

“LA APROPIACIÓN DE LAS VEREDAS Y LAS ESQUINAS SON PUNTOS DE ENCUENTRO QUE LAS PERSONAS DEL BARRIO RESIDENCIAL UTILIZAN A MENUDO. LAS ESQUINAS E INTERSECCIONES SON PUNTO DE ENCUENTRO, DE COMERCIO Y DESARROLLO CULTURAL. EN UN BARRIO SE COMPARTE EN LA CALLE” (GODOY MESA, 2014, P. 65)

Entendiendo las dinámicas del barrio y la importancia de la calle como espacio social y comercial, se propone la modificación del perfil de la Calle Lastra, transformando la actual calle vehicular en un paseo de preferencia peatonal con paso ocasional de autos, continuando el perfil peatonal actual que se desarrolla en el sector oriente desde el metro Patronato hasta la Vega Central.

Esta acción está destinada a configurar la calle como escenario principal de la vida pública y ofrecer al barrio y la ciudad más espacios de esparcimiento, carentes en la actualidad. También se busca animar un espacio que se caracteriza por la inseguridad y el deterioro.

Es fundamental para la calle poseer un espacio flexible para dar cabida a todas las actividades posibles, sin embargo, es necesario el flujo vehicular repentino para impedir la apropiación total por el comercio informal.

Por otro lado, se da continuidad a la ciclovía, teniendo en cuenta la cantidad de personas que se movilizan en bicicleta a la Vega central, fomentando el uso de este medio de movilidad y complementando la red ineficiente para el sector.

En relación con el inmueble, este tipo de proyectos de pavimentación plantean cambios en las dinámicas del sector pues permiten que el entorno y los inmuebles se conviertan en nodos o símbolos que establecen puntos de confluencia para los habitantes.

La ampliación de la calle genera un atrio que pone en descubierto visualmente el inmueble y toda el área histórica, otorgándoles un valor agregado que plantea al visitante una forma nueva de acceso a los inmuebles circundantes.

ESTRATEGIAS DE DISEÑO



MODIFICACIÓN DEL PERFIL VIAL EXISTENTE, NIVELACIÓN DE CALLE, ARBORIZACIÓN, MOBILIARIO URBANO E ILUMINACIÓN

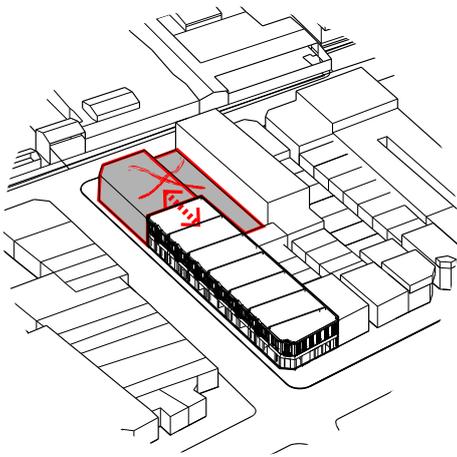
110



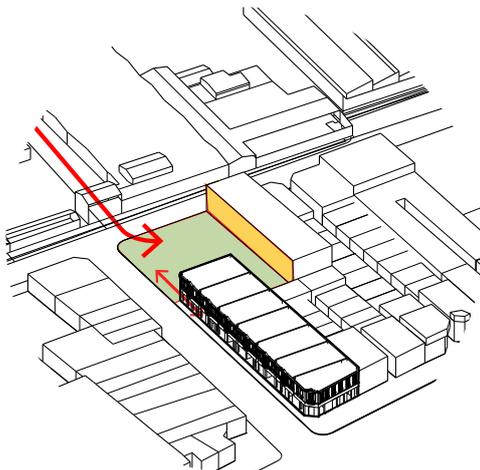
TRÁFICO DE PREFERENCIA PEATONAL CON VEHICULAR RESTRINGIDO, INCORPORACIÓN DE CICLO VÍA COMO ELEMENTO MITIGADOR ENTRE PEATÓN Y CALZADA

INCORPORACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO COMO ELEMENTO DE RELACIÓN CON EL ENTORNO

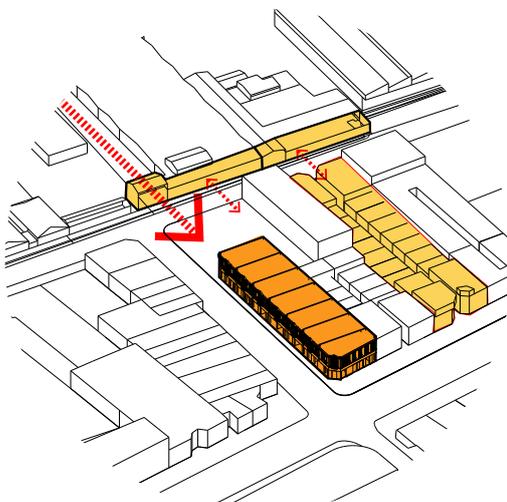
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN



ELIMINACIÓN DE GALPONES DISCORDANTES



INCORPORACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO ACTIVO
COMO NEXO CON LA VEGA CENTRAL



ACTIVAR LOS BORDES DE LA VEGA HACIA EL EXTERIOR CON COMERCIO MINORISTA
INMUEBLE = HITO EXTERIOR

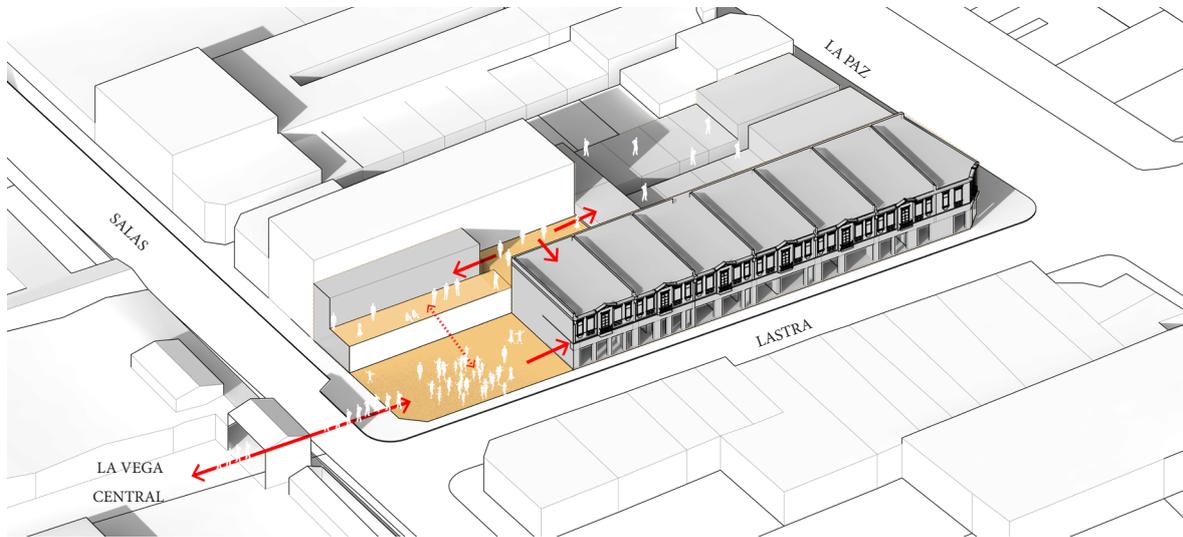
2.1 la plaza

La plaza se propone a partir de la eliminación de la edificación contigua al inmueble Lastra, construida en 1995 a partir de la pérdida de los módulos que conformaban el inmueble original. Esta edificación añadida y que funciona independiente al inmueble no aporta a la unidad del conjunto por ello se opta por su liberación y la adaptación del espacio como plaza pública que permita un nuevo acceso al inmueble Lastra y un vínculo directo con la Vega Central

Este punto se conforma como un lugar de máxima actividad que acoga funciones comerciales controladas mediante la adaptación de los perímetros como espacios semi-formales de venta y un interior de permanencia, generando una dualidad de situaciones. También funciona como punto de relación entre la sede, el inmueble, el paseo peatonal y la Vega.

Como decisión de diseño, se genera una plaza en niveles cada una relacionada a un equipamiento, con el fin de producir relaciones visuales diferentes y un dominio del espacio en vertical al encontrarse prácticamente entre medianeros, esta acción permite aumentar la superficie de espacio público y generar una red a diferentes planos.

ESTRATEGIAS DE DISEÑO



PLAZAS COMO ELEMENTOS CONECTORES DEL CONJUNTO
DOS NIVELES -CONEXIÓN FÍSICA Y VISUAL CON LA VEGA CENTRAL Y EL ENTORNO

112



ATRACCIÓN DE FLUJO AL SEGUNDO PISO DESDE LA PLAZA, RAMPA COMO ELEMENTO
CONECTOR ESPACIO PÚBLICO E INMUEBLE

EL INMUEBLE

LASTRA 826-898

3.1 Criterios Generales de intervención

1) Recuperar y poner en valor los atributos patrimoniales: espaciales, estilísticos y de conjunto del inmueble

Debido al estado de deterioro y a las modificaciones realizadas en el tiempo al inmueble, el proyecto pretende recuperar el edificio Lastra de su estado de obsolescencia y devolver a la edificación aquellos atributos que caracterizan su singularidad, teniendo en cuenta, su uso, su cualidad como conjunto y su valor estético, a través del rescate tipológico, la conservación de la fachada y el rol que posee en la conformación de la manzana y su entorno

2) Diferenciación entre lo nuevo y lo preexistente

En ningún caso la intervención se expresará como una aproximación formal a lo existente, al contrario, asumirá un lenguaje contemporáneo, diferenciándose de la preexistencia como testigo de nuestro presente histórico. Las modificaciones se denotarán en su materialidad, sistema constructivo y expresión arquitectónica.

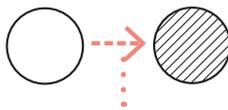
3) Actualización patrimonial

La intervención se entenderá bajo el concepto de "Actualización" pues las acciones se desarrollarán como una reinterpretación de lo antiguo dándole un sentido contemporáneo, con el fin de traer el inmueble al presente y adaptarlo a la vida del futuro.

113

Criterios de Actualización patrimonial

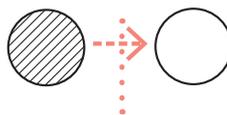
Revelación



"Es transformar simbólicamente el lugar acercándolo de manera diferente a la consciencia"(2015,67)

En esta acción el inmueble patrimonial asume el papel protagonista a través de la intervención, la cual se encarga de poner en valor la obra y lograr la hibridación por medio del acento del objeto y el contexto patrimonial. En este tipo de operaciones la arquitectura contemporánea asume un cambio de uso, la imposición de un nuevo recorrido, el diseño de un nuevo acceso o puede participar como parte de una renovación urbana.

Prolongación

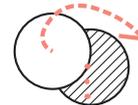


"Supone una ampliación en un espíritu de continuidad"(2015,115)

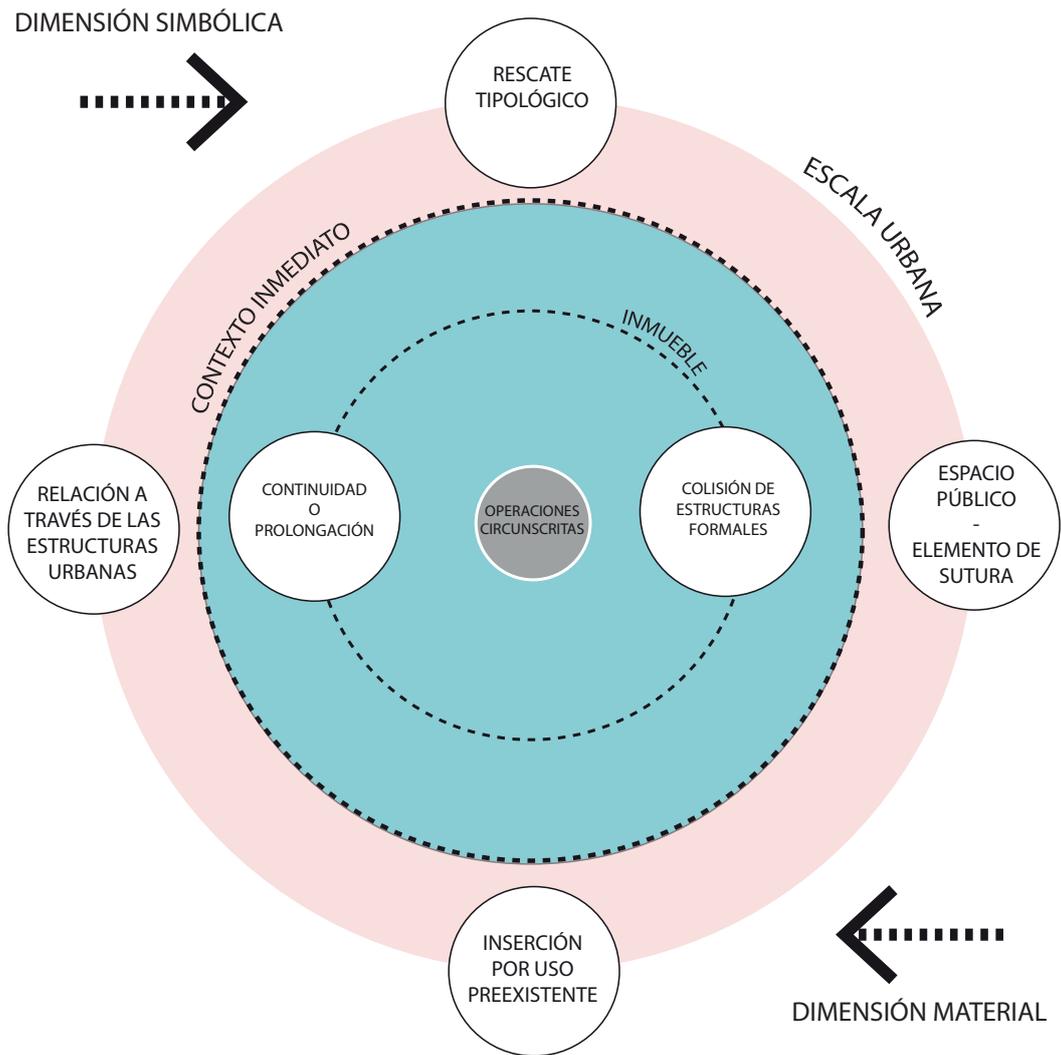
La prolongación se trata de anexos a los edificios patrimoniales, los cuales pueden funcionar de forma independiente o como parte de una ampliación contemporánea de la obra original. De esta forma, la prolongación se desarrolla como la continuidad de lo existente existiendo la posibilidad de adoptar un lenguaje diferente o utilizar instrumentos de homologación formal

Fuente: Alexandra Georgescu, 2015

Acentuación

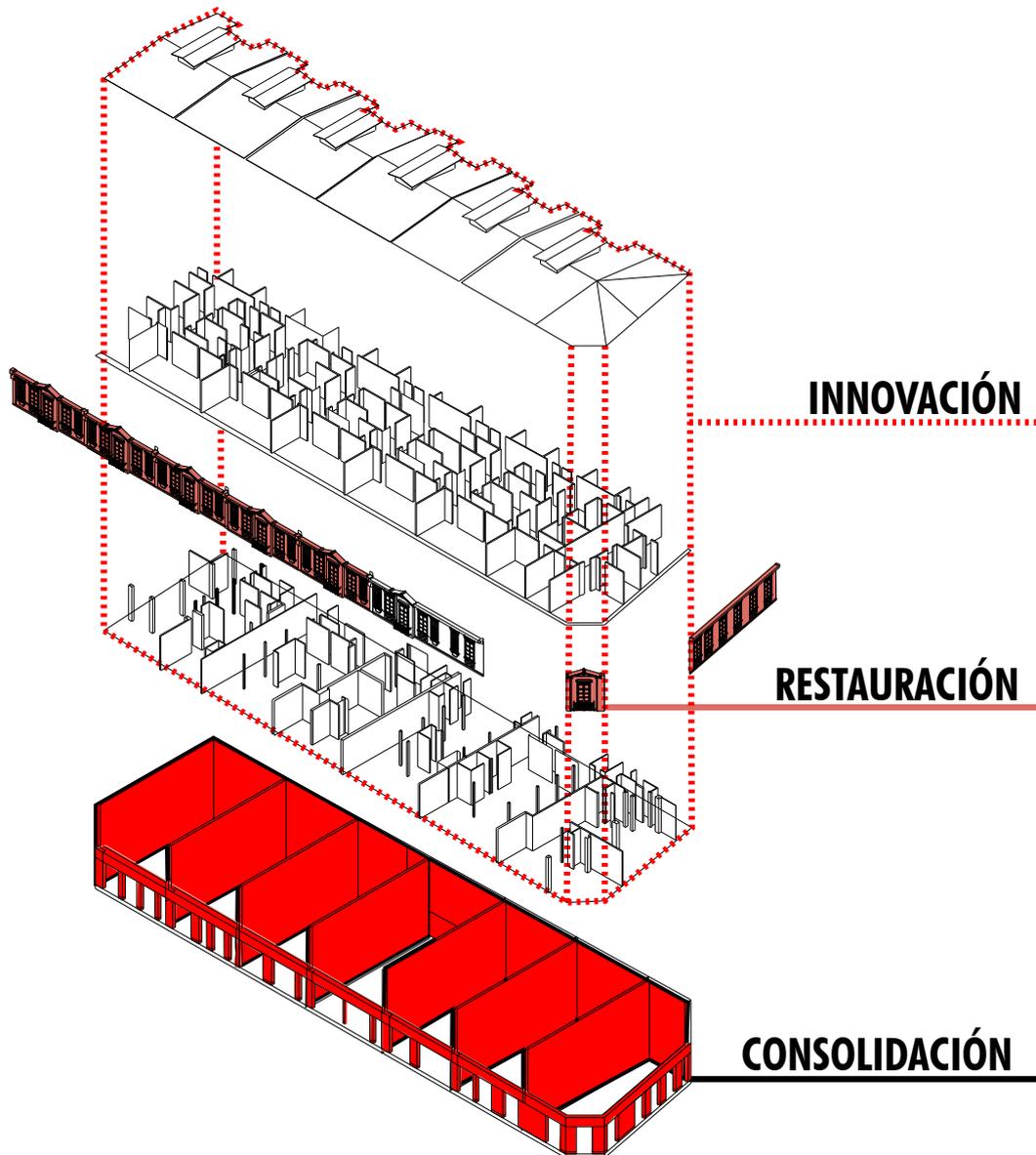


Esta operación consiste en la inserción de un elemento arquitectónico contemporáneo relacionado a un edificio preexistente que actúa como señalización de un lugar, en este tipo de intervención la forma destaca por sobre el edificio patrimonial, su función y representación actual modificándolo mediante la incorporación del lenguaje actual al medio. Estas acciones pueden consistir en la adición de un volumen nuevo, la ampliación con una expresión de contraste, una intervención de cubierta y la incorporación de elementos decorativos o intervenciones temporales.



Esquema de estrategias y las escalas de intervención en el proyecto
Fuente: *Elaboración propia*

DECISIONES DE REHABILITACIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL



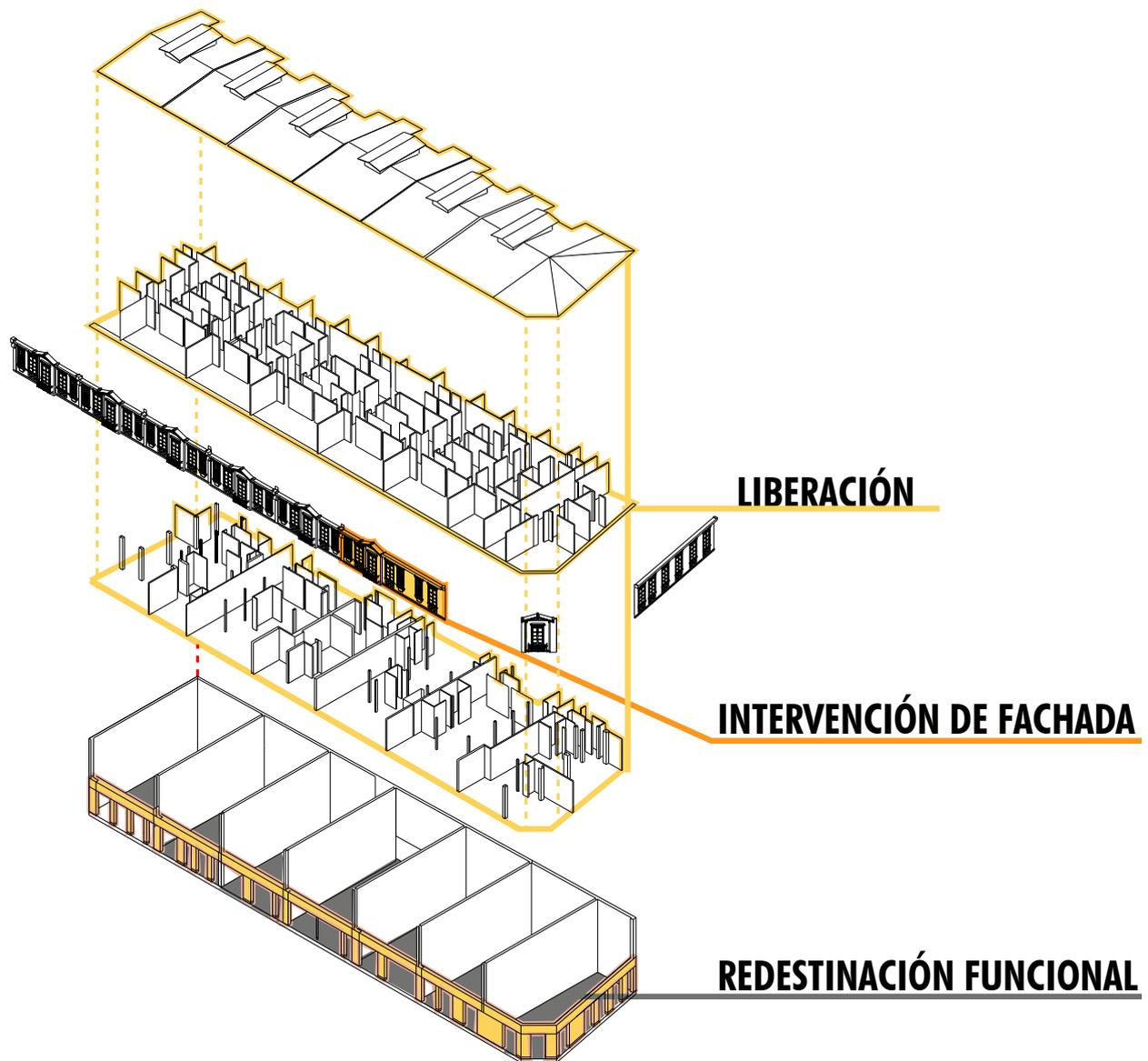
115

Según los criterios planteados anteriormente y el diagnóstico realizado en la etapa de análisis, es posible adoptar decisiones entorno a la intervención o conservación del inmueble según el estado que presenta actualmente. A grandes rasgos, es posible determinar que el inmueble en su totalidad posee graves condiciones de habitabilidad pues los muros estructurales y el interior presentan fallos que comprometen su funcionalidad.

Por ello, se propone en primer lugar la **consolidación** de los muros perimetrales de cada módulo de albañilería confinada, el socalo y la fachada en su primer piso de albañilería

simple, a través del subsane de grietas y reintegración de la continuidad de los muros, este objetivo podría realizarse a través de tres recursos: **inyecciones**, método por el cual se introduce un líquido a presión el cual rellena la grieta y se solidifica; **Taxidermia**, que corresponde a la disposición de armaduras de acero al interior del muro embutidas por perforaciones o el **Recrecido a base de mortero** en donde se aporta nueva estructura al muro por medio de una malla y capa de hormigón

Por otro lado, se identifica la fachada como elemento más importante en la edificación, por ello, se propone su **restauración** en los tramos que presentan buenas condiciones, abogando



por el uso de materiales nuevos y formas simples que logren diferenciar los cambios realizados al inmueble

En el resto del inmueble se propone una innovación y una liberación del primer y segundo piso, es decir, una restitución total del interior debido a la humedad acumulada, la deformación del suelo y cubierta y el mal estado de los muros, sin embargo, se propone el rescate tipológico a través de la nueva edificación, manteniendo la crujía anterior.

En cuanto a las nuevas intervenciones, en el primer piso se propone el cambio de uso total pues se pretende eliminar el bodegaje

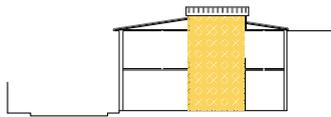
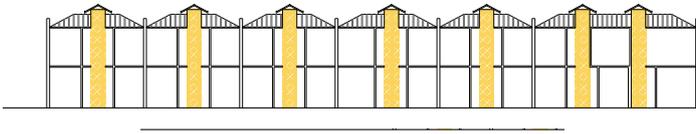
y comercio mayorista debido al impacto que generan en el inmueble y el medio, transformando el espacio en un lugar de venta minorista en donde se alberguen varios locales en cada módulo.

Se modificará el tramo de fachada que sufrió las consecuencias del desplome, incorporando un nuevo tramo de nueva fachada análoga pero diferenciada de la preexistente.

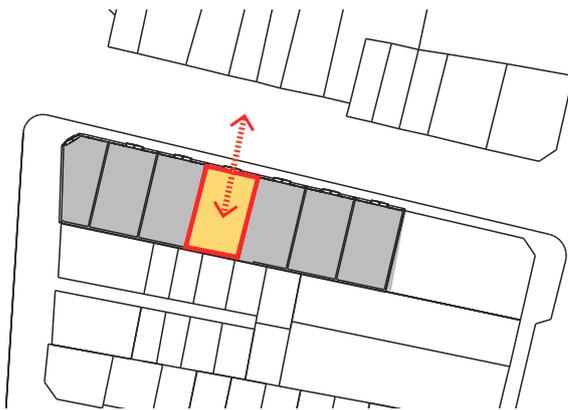
A partir de estas decisiones se abordarán nuevas estrategias para completar la intervención

NUEVA PROPUESTA

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN



RESCATE DE TIPOLOGIA ORIGINAL, ESPACIO CENTRAL DOBLE ALTURA
TIPO PATIOS INTERIORES Y LUCARNAS



CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA MODULAR,
ACCESO INDEPENDIENTE A VIVIENDA Y COMERCIO

RESCATE TIPOLÓGICO

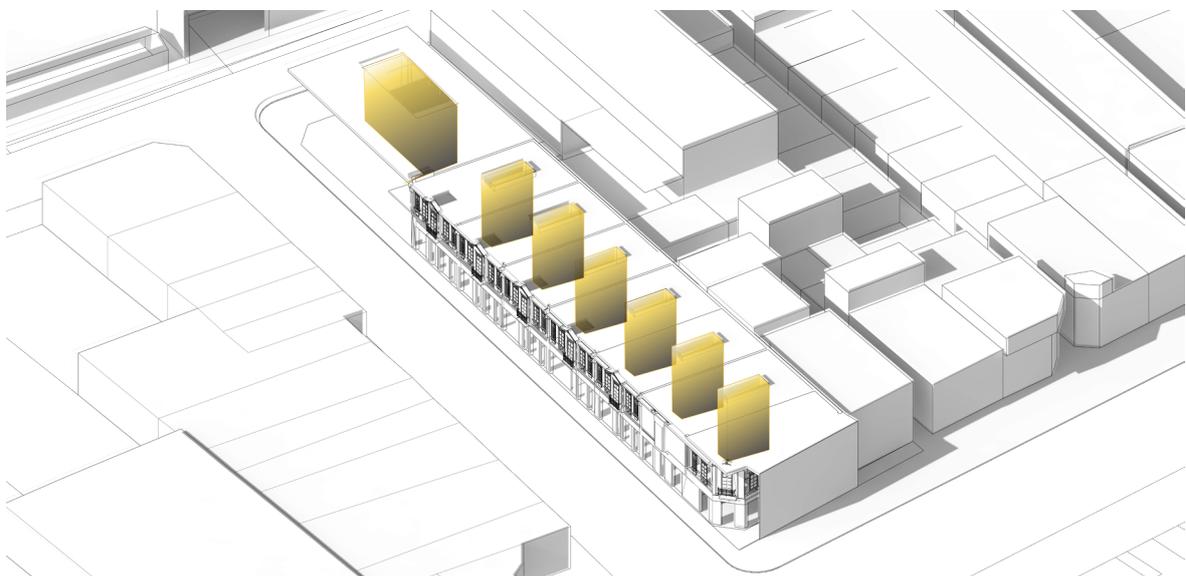
A través del estudio de cambios del inmueble fue posible comprender el origen tipológico del inmueble y los cambios que ha sufrido en el tiempo, por esto, como concepto ordenador del nuevo proyecto se busca precisamente el rescate tipológico original, ya que resulta compatible con el nuevo uso y aporta a la calidad espacial y de habitabilidad del inmueble.

Por ello, se rememora la tipología entorno a patios de luz centrales y lucarnas, estableciendo en la parte central un espacio jerárquico de doble altura, luz y ventilación entorno al cual se desarrollan los locales comerciales en el primer piso y la vivienda en el segundo.

También se conserva la modularidad del edificio, manteniendo cada parte como una unidad. junto con ello, se rescata la condición de doble ingreso pues se conserva el acceso al comercio desde la calle y la entrada privada a la vivienda en cada uno de los módulos.

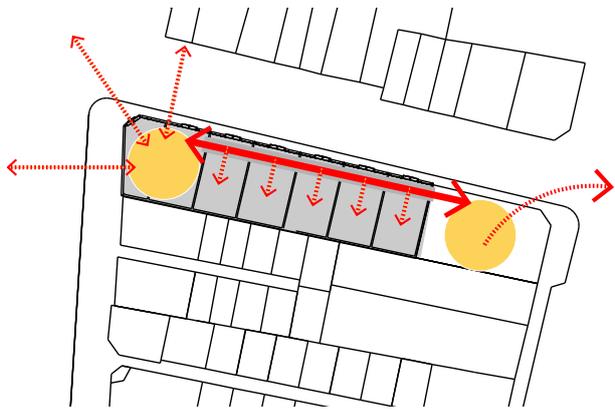
Bajo estos principios el proyecto desarrolla la nueva propuesta en cuanto orden y dimensión interna, subordinado a lo preexistente.

117



LA NUEVA CUBIERTA INCORPORARÁ LUCARNAS PARA LUZ Y VENTILACIÓN

EL PÒRTICO



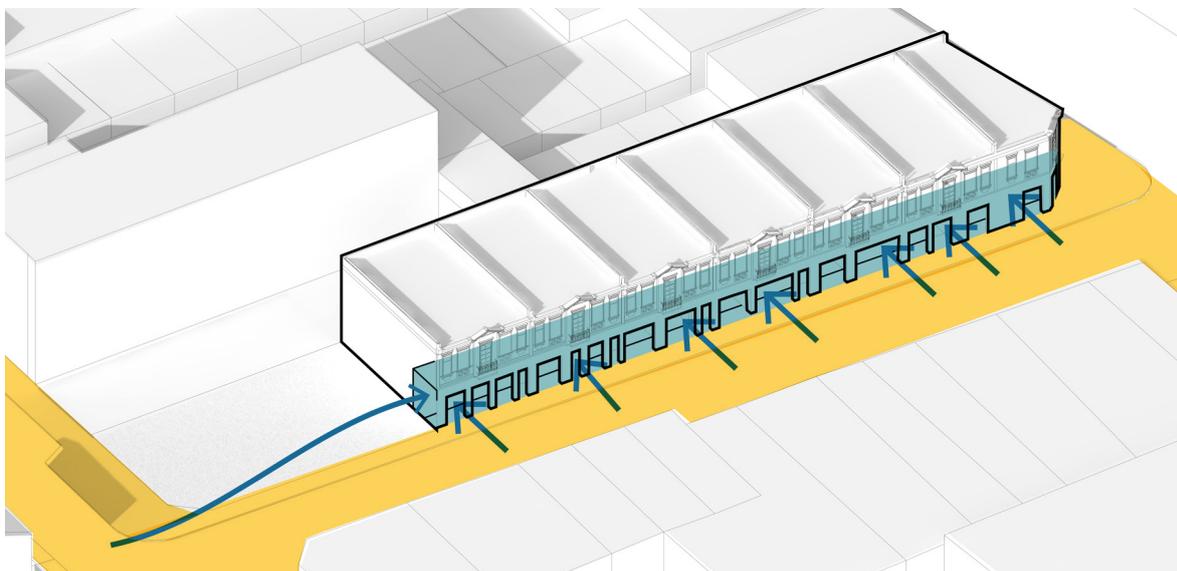
EL INMUEBLE SE ESTRUCTURA EN DOS POLOS PUBLICOS (EL OCHAVO Y LA PLAZA) Y EL PORTICO ACTUARÁ COMO CONEXIÓN

Esta estrategia nace de la nueva intervención y surge como una idea de incorporar el edificio a la calle con el fin de generar un espacio intermedio entre la vía pública y el inmueble, consolidando un pasillo comercial interior que provee de vida hacia el exterior sin apropiarse de la vía pública como espacio de venta.

De este modo, el programa y el diseño del inmueble y su entorno permite configurar dos puntos de atracción: el ochavo del inmueble que posee el espacio de recepción y relación con avenida la paz y la plaza que se vincula a la Vega. Dentro de este sistema, el pórtico actúa como enlace entre estos dos puntos, creando un único elemento de conexión interno del edificio entre los módulos.

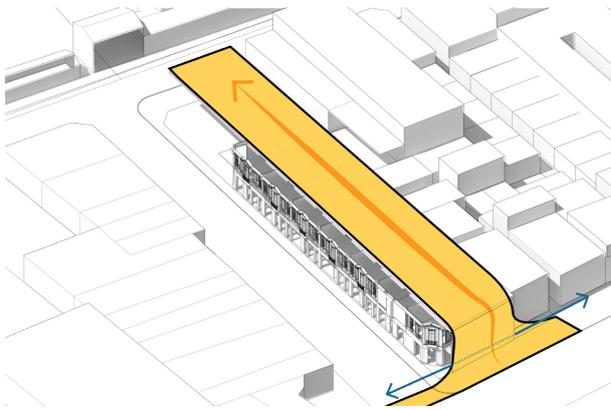
El pórtico se plantea como un espacio flexible que puede ser usado por el comercio o por artistas musicales, para venta temporal, feria, o expansión de las actividades comerciales cuando se requiera. De igual forma, también sirve de hall de entrada para el ingreso al segundo piso de las viviendas, generando un espacio activo de día y de noche.

118

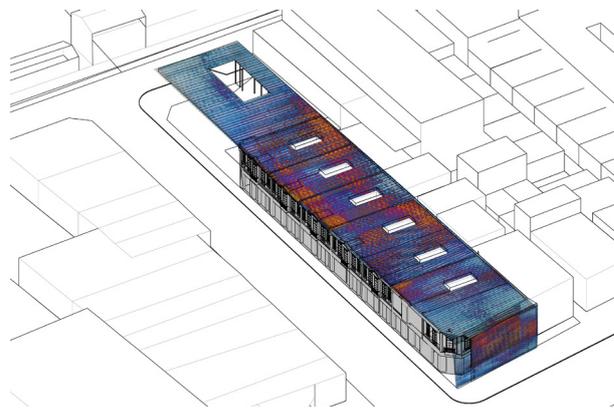


EL INMUEBLE COMO CALLE INTERIOR: PORTICO COMO ESTRATEGIA PARA FORTALECER LA CIRCULACIÓN INTERNA

LA CUBIERTA



CUBIERTA COMO VÍNCULO CON EL ENTORNO
EXTENSIÓN DE LA CUBIERTA HACIA PLAZA Y AV LA PAZ CREANDO UN PÓRTICO



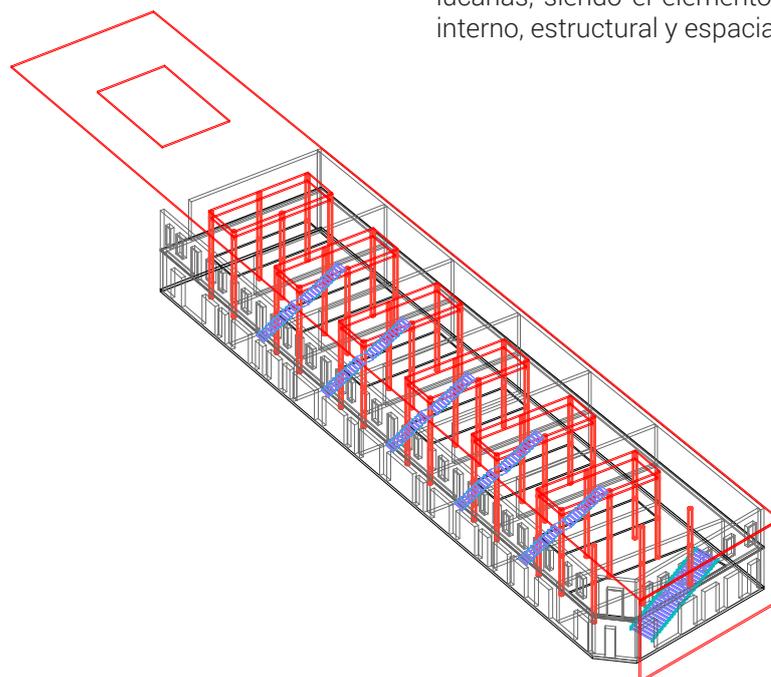
HITO POLICROMÁTICO
REVELACIÓN DEL INMUEBLE Y EL LUGAR

La cubierta es elemento de relación entre el inmueble y el entorno, como gesto arquitectónico se expande hacia la plaza y cubija las actividades de esta, provee de iluminación y delimita virtualmente su espacio. Hacia la Av. la Paz, la cubierta cae generando la continuidad del pórtico interior llevándolo hacia el exterior, de este modo, también se genera una doble fachada permeable.

Como parte de la Vega, la cubierta pretende ser lo más expresiva posible sin opacar la edificación optando por un diseño policromado con una forma simple retranqueada de la fachada. Con esta estrategia el inmueble se revela hacia el exterior y atrae la atención "vistiéndose" del barrio.

La cubierta es exterior e interior en el proyecto, en este sentido la intervención genera una segunda estructura que no se apoya en los muros preexistentes, sino que delimita con pilares el primer piso, sustenta el segundo y sostiene la cubierta generando un sistema portante independiente, por ello, la cubierta es reflejo de la tipología incorporando las lucanas, siendo el elemento que articula lo interno, estructural y espacialmente

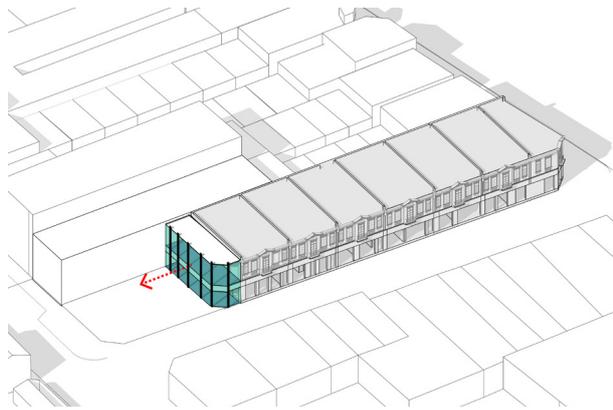
119



LA CUBIERTA DA ORDEN Y ESTRUCTURA AL ESPACIO INTERIOR



PROPUESTA NUEVA FACHADA
REINTERPRETACIÓN DE VANOS Y LO EXISTENTE



NUEVA FACHADA HACIA PLAZA Y LA VEGA
MAXIMA RELACIÓN- VOLUMEN PERMEABLE



NUEVO VOLUMEN SEDE COMUNITARIA
DIFERENCIACIÓN FRENTE A LO PATRIMONIAL SIN GENERAR CONTRASTE
PLANTA LIBRE

NUEVA CONSTRUCCIÓN - ADICIONES

El proyecto al constituirse como una intervención de carácter urbano desarrolla nuevas volumetrías para enfrentarse a su contexto y establecer relaciones..

En primer lugar, se genera una “nueva cara” con la sustitución del tramo de fachada que perdió estabilidad a causa del desplome en ese punto, mediante esta acción la fachada se reemplaza y se reinterpreta siguiendo la proporción de vanos y el eje vertical que contrasta con la horizontalidad del inmueble, esta área busca diferenciarse y resaltar sin menoscabar la totalidad del edificio.

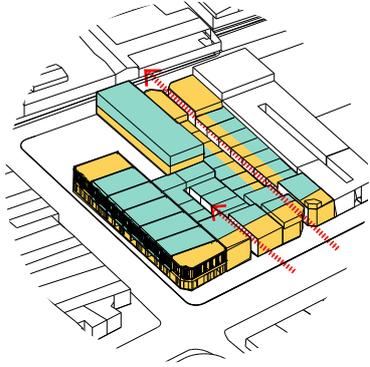
Por otro lado, se genera una nueva fachada hacia la plaza y la Vega, para dar frente a esta nueva impronta dada por la demolición del volumen discordante, en este sentido, se busca constituir un ochavo que siga las proporciones del existente en la punta y como estrategia de diseño se prioriza el vacío frente a la masa generando un volumen más permeable

La nueva volumetría que corresponde a la Sede Comunitaria se plantea como una prolongación formal del inmueble a pesar de poseer programas diferentes, configurando la principal fachada en relación directa con la plaza, también se estudia la posibilidad de relacionar este inmueble directamente con el vacío a través de la planta libre como una extensión del espacio público albergando funciones más específicas en el segundo piso.

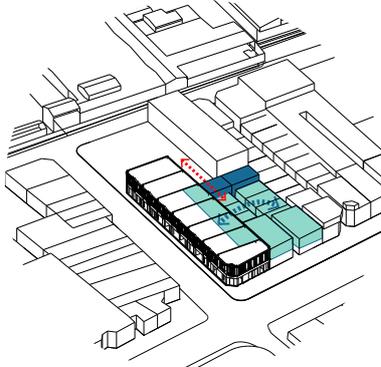
PROPUESTA PROGRAMÁTICA

ESCALA LOCAL: ACCESO LA VEGA

3.1 Criterios según características del barrio



COMERCIO HACIA EL EXTERIOR-VINCULACIÓN CON LA CALLE, RESIDENCIA AL INTERIOR Y SEGUNDO PISO



RECUPERACIÓN DE CITES, DENSIFICACIÓN Y VINCULACIÓN CON INMUEBLE

El proyecto pretende implementar el programa con base a las características del barrio, ubicando la vivienda en el segundo piso del inmueble y al interior de la manzana a través de posibles proyectos futuros de rescate de cites y pasajes.

El comercio siempre relacionado a la calle, ocuparía los frentes de fachada cambiando de rubro y enfocándose en comercio minorista. En la plaza se propone una actividad comercial controlada, equipada como parte de la estructura portante de los espacios públicos articulando un tipo de comercio "semiformal".



- COMERCIO
- VIVIENDA
- SEDE COMUNITARIA
- 1 MER PISO: BODEGA
2DO PISO: ESPACIO SOCIAL

- LUDOTECA
- PLAZA
- PASEO PEATONAL
- POSIBLE DESARROLLO RESIDENCIAL

PROPUESTA PROGRAMÁTICA

DEL INMUEBLE

Temporalidad y programa según las actividades y necesidades del barrio la Vega

CARGA Y DESCARGA



HORARIO 2AM A 10AM

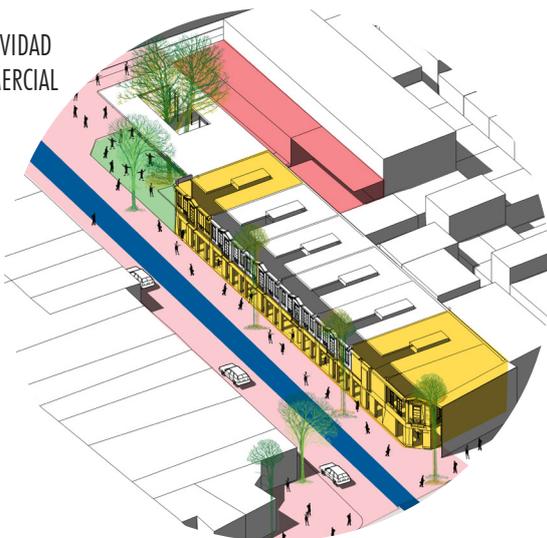
La propuesta programática se enfoca en generar un área mixta que permita la mayor cantidad de actividad en el sector, abordando todos los husos horarios, con el fin de mantener el espacio seguro la mayor parte del día y de la noche.

Este aspecto resulta esencial por la naturaleza del barrio la Vega, pues cada tramo del día posee sus propias dinámicas y junto a ello una forma distinta de usar el espacio.

Según la actividad y el uso del sector, en las horas de la madrugada de 2AM a 10 am se realizaría el descarge y carga de productos provisionando diariamente la mercancía directa a los locales y el abasteciendo la bodega que funciona para suministrar durante el resto del día al comercio, en este momento, la calle se transformaría en el espacio temporal para el parqueo de los camiones en una franja restringida, siendo obligatorio su retiro después de las 10 am, al igual que al interior de la Vega central. Por otro lado, la plaza recibiría a los trabajadores quienes en la actualidad se reúnen en ese punto a tomar café, conversar, tomar desayuno o jugar cartas.

ACTIVIDAD COMERCIAL

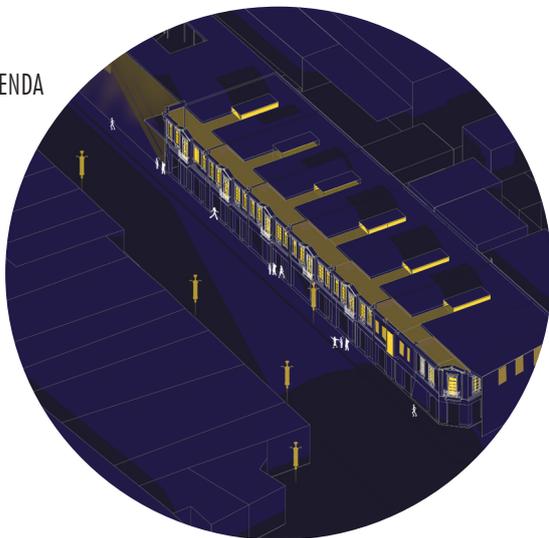
122



HORARIO 10AM A 6PM

A partir de las 10 am hasta las 6pm, el comercio y la Vega empiezan a funcionar, así que en este momento se alcanza la hora punta de actividad, recibiendo la mayor cantidad de tráfico. Aquí la calle se convertiría en un paseo donde el flujo peatonal es mayor, mientras que los vehículos transitan ocasionalmente, también la plaza y el inmueble estarían activos.

VIVIENDA



HORARIO 6PM A 2AM

Después de las 6pm la Sede social podría tomar un rol protagónico, pues según el análisis, muchos trabajadores permanecen en el barrio jugando o realizando actividades juntos. De igual forma, muchos de los empleados residen en el sector, por ello, el proyecto incorpora vivienda con el fin de recuperar y mejorar las condiciones habitacionales del lugar, mantener la actividad y seguridad en el inmueble y en el área durante la noche.

SEDE COMUNITARIA

Espacio de equipamiento para la mejora de la calidad laboral de los trabajadores de enfermería/ junta de vecinos/ comités de gestión

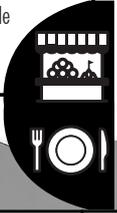


PLAZA PÚBLICA

Lugar de encuentro, escenario y espacio activo de venta comercio semi-formal



COMERCIO Y VIVIENDA
Minorista de productos de
familiar, cocinerías
terrazza en 2do piso



PLAZA INTERIOR
Punto de articulación del programa, terraza
de sede social, vivienda y sede comunitaria



**VIVIENDA COLECTIVA
PARA TRABAJADORES**
Densificación de cité



GESTIÓN

PROPUESTA PÚBLICO-PRIVADA

La recuperación del patrimonio solo es posible si se involucra en su recuperación a todos los actores posibles, por ello, es primordial formular un modelo de financiamiento que pueda generar alianzas público-privadas para llevar a cabo una inversión real, especialmente en proyectos de gran escala y alto costo como es una rehabilitación urbana de esta índole.

El inmueble en la actualidad es de propiedad privada pues se encuentra bajo jurisdicción legal y administrativa a cargo de la Inmobiliaria PBG, este hecho más que una desventaja podría concebirse como una oportunidad para involucrar al sector privado en la rehabilitación de los inmuebles patrimoniales, conservando sus características con una propuesta arquitectónica coherente sin implicar su demolición. De esta forma, la rehabilitación del inmueble podría estar en manos de la empresa presentando una serie de ventajas para el privado.

En primer lugar, el cambio de rubro del inmueble a comercio minorista podría aumentar el costo y el número de locales por módulo llegando a una ocupación mínima de 20 locales en la totalidad del inmueble, estando ocupado en la actualidad por solo 5 locales mayoristas, este aumento de las ganancias podría justificar la inversión, teniendo en cuenta, que el valor del arriendo aumentaría al tratarse de locales en buen estado, de nueva inversión y en un edificio patrimonial localizado en el acceso poniente de la Vega Central.

También, el programa contempla el diseño de viviendas en el segundo piso, actualmente inhabitado y por ello, económicamente desperdiciado. A través del proyecto la inmobiliaria podría obtener rentas por el arriendo o venta de cada uno de ellos, logrando un nuevo punto de inversión y generando, también, nueva publicidad en su empresa por poseer un proyecto patrimonial dentro de su inventario.

Sin embargo, la inversión privada debe estar motivada y asegurada dentro de un plan que garantice el éxito de su inversión, pues, ninguna empresa realizaría una inversión en un lugar que presenta un nivel de deterioro alto sin garantía

de su mejora o renovación. En este aspecto, es importante la mejora y ejecución de los otros programas del proyecto que involucran el espacio público y la plaza, sitios en los cuales es clave el sector público y los planes existentes ligados al patrimonio y al espacio urbano.

En el sector existen programas públicos en curso que pueden ser un aporte a la realización material del proyecto. Por un lado, el barrio comercial de la Vega Central hace parte del "Programa de Fortalecimiento de Barrios Comerciales" del SERCOTEC enfocado según sus políticas a la mejora de la gestión y el entorno urbano de las áreas comerciales de Chile cuyo plan incluye el fortalecimiento físico y social de todas las áreas inscritas. Según estos antecedentes es posible plantear que este programa acoja el desarrollo del espacio público que propone el proyecto aportando para los fondos y la ejecución de la plaza y el paseo peatonal en alianza con la Municipalidad de Recoleta y la DOM.

Según el programa, este plan posee una primera etapa asociada al trabajo social y juntas participativas con el apoyo de profesionales en el área y la segunda etapa considera la ejecución de planes concretos para revitalizar el barrio, por medio de la cual puede inscribirse el sector de espacio público del presente proyecto.

También pueden vincularse el mejoramiento del espacio público a programas como "Quiero mi Barrio" dentro de su plan de recuperación de barrios patrimoniales o el «Programa Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática» desarrollado por el SUBDERE.

La construcción de la sede comunitaria también puede integrarse a las iniciativas públicas, no obstante, podría contar con apoyo directo de las organizaciones sociales de la Vega Central, siendo también beneficiarios de esta fase del proyecto.

Es importante enfatizar que el proyecto al ser reconocido como parte de un área denominada "Sector Especial" dentro del PRC de Recoleta, permite obtener recursos mediante subsidios estatales.

BIBLIOGRAFÍA

Anguita Salinas, P. (2014). *Sustentabilidad en la arquitectura de valor patrimonial: Propuesta de una Matriz de Evaluación*. Santiago de Chile

Arce Sánchez, M. J. (2015). *Aprendiendo de La Vega: vitalidad e identidad como detonante proyectual*. Santiago de Chile.

Carrasco, G. (2017). *Desarrollo urbano y patrimonio : entre la renovación y la conservación*. En S. R. Walter Imilan, Jorge Larenas, Gustavo Carrasco (Ed.), *¿Hacia dónde va la vivienda en Chile?: nuevos desafíos en el hábitat residencial* (pp. 81–93). Santiago de Chile: Adrede Editoria.

Divin Veas, C. (2010). *La cultura popular local, expresada a través de la conformación del espacio público : Principios de configuración del espacio público de Barrio Mapocho La Vega*. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

De Gracia, F. (1992). *Construir en lo construido : la arquitectura como modificación*. NEREA.

Georgescu Paquin, A. (2015). *La actualización patrimonial a través de la arquitectura contemporánea*. Trea.

Godoy Mesa, F. (2014). *Después de dios... la vega: La sociabilidad y el capital social en el gran mercado de abasto. La Vega Central, Santiago de Chile*. Universidad Academia de Humanismo Cristiano.

126 Guzmán Salas, D. (2015). *Externalidades de la apropiación del espacio público por el comercio formal e informal: Barrio comercial de la Vega, Santiago*. Barcelona.

Hidalgo, R. (2014). *Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile*. Scripta Nova, VI(108), 1–13.

Quilodrán Rubio, Sahady V., Bravo Sánchez, & Duarte Gutiérrez. (2016). *La Chimba de Santiago : Redescubriendo La Chimba : Una guía hacia el fondo de su historia*. Santiago, Chile: Instituto de Historia y Patrimonio, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Vicerrectoría de Investigación y Desarrollo, Universidad de Chile.

Matus Madrid, C. (2007). *Tesis La cultura urbana y los estilos de vida en la revitalización de un barrio patrimonial del centro histórico de Santiago*.

Márquez, F. (2014). *Inmigrantes en territorios de frontera. La ciudad de los otros*. Santiago de Chile. *Eure*, 40(120), 49–72.

Ordaz Tamayo, M. (2011). *Uso y abuso del patrimonio. Una visión participativa*. En *Arquitectura y Urbanismo contemporáneos en contextos históricos* (pp. 22–29). San Luis Potosí, Mexico: Universidad Autónoma de San Luis Potosí.

Rojas, E., & Castro, C. D. M. (1999). *Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano: Desafíos y oportunidades*. Inter-American Development Bank.

Sahady Villanueva, A., & Gallardo Gastelo, F. (2008). *La ilusión de ser moderno (o el placer de la neofilia)*. *De Arquitectura*, 17, 6–11.

Thomsen, A., & van der Flier, K. (2011). *Obsolescence and the end of life phase of buildings*.