



# COMPAÑÍA FRANKLIN

Centro de ocio Ex Refinería de Azúcar San Ignacio

Reconversión del patrimonio arquitectónico industrial vinculado al Anillo de Hierro.

Memoria Proyecto de Título 2021  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile



### **Alumna**

Nicole Acuña Fernandez

### **Profesor guía**

Sebastián Bravo

### **Fecha**

Julio 2021

Este proceso de titulación fue realizado de manera online en el marco de una crisis social y sanitaria, iniciada a finales del 2019 hasta la fecha, con toque de queda ininterrumpido desde el 22 de marzo de 2020.

### **Agradezco profundamente**

A mis papás,

A mi profesor Sebastián, por sus conocimientos compartidos, pero sobre todo por su absoluta disposición y humanidad,

A mis compañeros en esta última etapa de proceso de título, Orlando y Daniel,

A mis amigos Rosa, Jonathan y Checho,

A mis amores incondicionales Chong y Paula

A cada persona que influyó positivamente durante estos seis años, en especial a Alexis.

Gracias, tantas.

# COMPAÑÍA FRANKLIN

Centro de ocio Ex Refinería de Azúcar San Ignacio

*“Ayer, símbolos de pujanza fabril y también elementos de polución. En el presente, testimonios de una memoria y cultura del trabajo que es necesario preservar. Definirlos como hitos descontextualizados se acerca más a una disección fría de la realidad que a la necesaria dimensión humana que debe primar al acercarnos a estos bienes culturales en serio riesgo.”*

(Tartarini, 2014)

**Compañía:**

Sociedad o junta de varias personas unidas  
para un mismo fin, frecuentemente  
mercantil.



## *Resumen*

La Ex Refinería de Azúcar San Ignacio, es un conjunto de estructuras industriales de albañilería simple, posicionado hoy en día como una de las pocas construcciones de este tipo y época aún inserta y erguida dentro del Anillo Interior en la ciudad de Santiago. Al estar emplazada en esta posición estratégica para la ciudad al margen del anillo, específicamente Barrio Franklin, nos otorga la posibilidad de formular una propuesta de reconversión programática la cual generará un impacto positivo tanto para el barrio como a nivel metropolitano gracias a su conectividad.

Con la creación del Ferrocarril de Circunvalación en Santiago (FCS), y años más tarde el cese de su actividad, la ciudad experimentó cambios que hasta el día de hoy nos relatan extractos de lo que fue una ciudad industrial. Estos son legibles debido a la presencia de vestigios industriales hasta el día de hoy en la trama urbana, que podemos catalogar como patrimonio industrial y los cuales serán el principal foco problemático para la propuesta del proyecto Compañía Franklin: Centro de Ocio Ex Refinería San Ignacio.

Se busca entonces potenciar los valores históricos, arquitectónicos y constructivos del conjunto a través de una intervención acorde a los requerimientos contemporáneos, teniendo como base la relación y coexistencia adecuada entre las preexistencias y los elementos modernos. Estas intervenciones buscan mantener lo más posible el carácter y escala del espacio original de los inmuebles que se mantengan en el conjunto, aprovechando sus estructuras eficaces y acondicionándolos con nuevas estructuras ligeras, para un mejor habitar.

El proyecto de reconversión se llevará a cabo por medio de la inserción de un programa arquitectónico volcado a la recreación y que pueda fomentar el encuentro comunitario y el acervo cultural presente en los elementos del contexto inmediato del terreno. Este programa tiene como finalidad dotar de actividades diarias y cotidianas el terreno, para que su uso sea continuo y permanente por parte de la población, teniendo como principales parámetros la exploración del ocio y con esto, la extensión de área verde/espacio público y el deporte dado por el Parque Inundable, cercanía con Barrio residencial Huemul y el carácter cultural, productivo y agitado del Barrio Matadero Franklin.

De esta manera los bienes y el patrimonio industrial, pueden optar a una nueva oportunidad, apuntando preferentemente a no desvirtuar la condición histórica de estos, pero si rehabilitándolos, reanimando las conductas y usos de la sociedad que les dio vida, transformándose finalmente en sobrevivientes de un pasado muerto.

## 00. CONTENIDO

### 01. PRESENTACIÓN ————— p.10

- 1.1 Introducción
- 1.2 Objetivos
- 1.3 Caso de estudio

### 02. TEMA ————— p.14

- 2.1 Arquitectura y Patrimonio Industrial
- 2.2 Intervención patrimonial
  - Conceptos fundamentales
  - Técnicas de intervención
  - Reconversión programática
- 2.3 Santiago Industrial
- 2.4 Plan Anillo Interior: Renovación de áreas obsoletas
- 2.5 Centros de ocio: La experiencia de proyectos SESC Brasil

### 03. LUGAR ————— p.34

- 3.1 Barrio Franklin
- 3.2 Patrimonio
- 3.3 Contexto urbano
- 3.4 Plan Regulador Comunal

### 04. PREEXISTENCIA ————— p.46

- 4.1 Antecedes históricos
- 4.2 Normativa
- 4.3 Reconocimiento espacial
- 4.4 Reconocimiento estructural-constructivo
- 4.5 Situación actual y estado de conservación
- 4.6 Valorización

### 05. PROYECTO ————— p.64

- 5.1 Planteamiento general
- 5.2 Criterios generales de intervención patrimonial
- 5.3 Estrategias de intervención
  - Terreno
  - Edificio
- 5.4 Programa
  - Propuesta conceptual
  - Recintos
- 5.6 Propuesta de gestión
- 5.7 Propuesta Sustentabilidad
- 5.8 Levantamiento planimétrico
- 5.9 Imagen

### 06. REFLEXIONES ————— p.92

### 07. BIBLIOGRAFÍA ————— p.92

### 08. ANEXOS ————— p.94

### *1.1 Introducción*

La ciudad contemporánea ha estado en un constante cambio, dentro de estos se evidencia la irrupción de espacios urbanos en abandono, conformados por estructuras industriales que se develan dentro de la ciudad. De esta manera es que surgen diversas interrogantes: ¿Cómo se relaciona la necesidad de cambio constante junto a la persistencia de mantener la memoria? ¿Qué rol tiene la arquitectura sobre estos territorios en abandono y cómo debe actuar frente al vínculo de una estructura obsoleta a la realidad de la ciudad contemporánea?

Es así como este proyecto de título se inserta dentro de un territorio de cambios, dónde se busca reciclar conjunto industrial Ex Refinería de Azúcar San Ignacio (desde ahora ERASI) y transformarlo en un centro de ocio y recreación, posicionándose como un gran núcleo de encuentro, que coexista al amparo de las nuevas necesidades y mutaciones que se generan en la ciudad, generándose a su vez la valorización de este vestigio industrial.

Además, el territorio en donde se actuará es parte del proyecto metropolitano Plan de Anillo Interior de Santiago. Este proyecto busca generar una renovación urbana de las áreas deterioradas por el Anillo de Hierro el cual desarrollo un cordón industrial que se comenzó a desarrollar a fines del Siglo XIX y principios del Siglo XX producto del potencial económico y productivo que experimentaba Santiago. Actualmente estas instalaciones no son utilizadas para la actividad productiva, debido a diferentes factores de cambio y la expansión de la ciudad, quedando obsoletas y produciendo hoy en día una cicatriz urbana en las áreas correspondientes al anillo.

A raíz de lo anterior es que surge el interés de explorar estas estructuras en abandono o subutilizadas, como es el caso de la Ex Refinería de Azúcar San Ignacio la cual se encuentra inmersa dentro de un entorno urbano con situaciones particulares como la presencia de la Autopista Central, la Población Huemul, barrio comercial Matadero-Franklin y el Parque Inundable Víctor Jara (ex Zanjón de la Aguada), produciéndose diversas fricciones urbanas entre estas estructuras industriales y el actual desarrollo del sector.

Si bien se evidencia deterioro en los diversos edificios que conforman el conjunto, las construcciones están en condiciones de poder ser rescatadas, ya que, a pesar de la subutilización programática, el conjunto no ha sido intervenido morfológicamente. Esto potencia la necesidad de rescate y redefinición dentro del contexto actual del Barrio Franklin como un cambio deseable, pero que permita mantener la presencia de la memoria histórica del proceso industrial.

El proyecto Compañía Franklin al reunir actividades evidenciadas del barrio y presentarse como nuevo núcleo de intercambio, reunión y reconocimiento como ciudadanos, actuará entonces como un contrapunto a la manera en que se opera la mayoría de las veces en lugares de esta naturaleza, donde se opta por la demolición absoluta sin cuestionar la posibilidad que pueda tener esta estructura de insertarse nuevamente en el desarrollo actual de la ciudad y la revitalización del sector por medio de la inserción y reconversión de programas que den espacio a nuevas formas de habitar.

## ***1.2 Objetivos***

El proyecto tiene como objetivo general dotar a la preexistencia industrial de una nueva etapa útil, por medio de una intervención que permita el rescate de este conjunto y a su vez lograr la reinserción de esta área a la actual trama urbana. Esto se llevará a cabo a través de la implantación de un nuevo programa que atienda las demandas del contexto inmediato y sus habitantes, actuando como un nuevo motor de acción en el sector.

Objetivos específicos:

\_Reconocer el caso de estudio, en este caso la preexistencia de un inmueble industrial hoy obsoleto, subutilizado y deteriorado, considerando los aspectos históricos, arquitectónicos, socioculturales y urbano.

\_Valorar y rescatar los atributos del conjunto.

\_Generar un diagnóstico de la situación actual del conjunto industrial.

\_Analizar el contexto inmediato para la realización de posibles acciones en el conjunto.

\_Generar estrategias y criterios para la rehabilitación del conjunto y la realización de un proyecto de arquitectura que lleven a este a un nuevo uso por medio de un nuevo programa.

### *1.3 Caso de estudio*

El siguiente proyecto ha sido desarrollado por medio del análisis y búsqueda de un caso de estudio que pudiera cumplir las características requeridas a raíz de la problemática y motivación inicial que es el reconocimiento de un vestigio industrial obsoleto y darle una nueva vida útil.

1. Para esto se decide trabajar en la ciudad de Santiago por su pasado industrial y mayor posibilidad de acceder al terreno elegido.
2. En el marco de su desarrollo industrial y las áreas que hoy se pueden reconocer con estas características, se decide buscar un edificio y terreno inserto en el límite sur de la comuna de Santiago, el cual coincide con la una antigua estación del Ferrocarril de Circunvalación de Santiago.
3. Tras el análisis del sector se logran reconocer terrenos con huellas industriales, antiguos galpones deteriorados y subutilizados. Entre ellos se encuentra el Ex Conjunto Refinería de Azúcar San Ignacio.
4. Se genera un estudio previo y general del conjunto, verificando si cumple con las características solicitadas. Siento algunas de estas, estar inserto en un territorio activo, mantener la imagen esencial industrial y estar en peligro de demolición a pesar de su potencial de transformación.
5. Generar un análisis detallado de los inmuebles, identificando tanto sus debilidades, como sus fortalezas y oportunidades.
6. Finalmente generar una propuesta arquitectónica considerando todas las variables estudiadas.



Figura 1: Fábrica de Gas San Borja 1930, Santiago, Chile. Fuente: [lugaresdeciencia.cl](http://lugaresdeciencia.cl)

### *2.1 Arquitectura y Patrimonio Industrial*

Los edificios, espacios arquitectónicos y específicamente la industria, son identificados como uno de los símbolos más icónicos de lo que fue la industrialización, siendo esta tipología arquitectónica la materialización representativa de la transformación cultural, social y económica de un singular periodo histórico.

Como resultado del ocaso de este proceso y cultura industrial a lo largo del tiempo, estas tipologías arquitectónicas se transformaron en una herencia de este periodo, actualmente materializadas en edificaciones y esqueletos en estado de abandono.

Junto a estas construcciones propiamente productivas, se vincula estrechamente el surgimiento de asentamientos industriales, configurando desde barrios hasta ciudades con este carácter, diseñadas para alojar a los trabajadores industriales y sus familias, que a su vez requirieron de infraestructuras de servicios y transporte, que finalmente conformaron, en algunos casos, extensas áreas fabriles (figura 1). Todo este amplio conjunto de elementos vinculados a la industria ha modificado el paisaje e imagen de un lugar, insertándose en la trama urbana y conformando un paisaje artificial que refleja estas actividades productivas y que hoy podemos llamar Paisaje Industrial. (figura 2)



Figura 2: Campamento Sewell 1940, Región de O'Higgins, Chile. Fuente: <https://www.enterreno.com/>



Figura 3: Fábrica de Gas San Borja 2018, Santiago, Chile. Fuente: Desconocido

*“El patrimonio industrial se compone de los restos de la cultura industrial que poseen un valor histórico, tecnológico, social, arquitectónico o científico. Estos restos consisten en edificios y maquinaria, talleres, molinos y fábricas, minas y sitios para procesar y refinar, almacenes y depósitos, lugares donde se genera, se transmite y se usa energía, medios de transporte y toda su infraestructura, así como los sitios donde se desarrollan las actividades sociales relacionadas con la industria, tales como la vivienda, el culto religioso o la educación.”* (TICCIH, 2003)

Estas edificaciones industriales, que se alzan como testimonios tangibles del desarrollo productivo local, y que por lo mismo forman parte esencial de la historia socioeconómica y cultural de cada región específica, perdieron su valor económico y funcionalidad debido principalmente a la inminente modernización, la nueva revolución tecnológica, las variaciones de los recursos naturales y los manejos de éstos, lo que fue generando la pérdida de la actividad industrial en las regiones y el abandono de su arquitectura, convirtiéndose en “ruinas industriales”.

Lo anterior provocó el abandono y deterioro de las estructuras, las que en su mayoría se han convertido en olvidados vestigios industriales, silenciados lentamente por la acción del hombre, la naturaleza y del tiempo. (figura 3)

Ello representa un alto riesgo a la hora de conservar dichos inmuebles, los que se encuentran en un estado grave de vulnerabilidad por la nula generación de nuevos proyectos de intervención y/o rehabilitación, lo que lleva al desaprovechamiento de estructuras con altos valores históricos y potencial cultural.

Concretamente en materia de Patrimonio industrial, el principal documento es la Carta de Nizhny Tagil (2003), texto aprobado por los delegados reunidos en la Asamblea Nacional del TICCIH, en Moscú, que corresponde al primer texto de referencia internacional reconocido para guiar la protección y conservación de esta materia y donde se establece que toda evidencia de actividad industrial, incluyendo el vestigio inmaterial, posee un valor humano universal el cual debe reconocerse, dándole significancia a su estudio, su propósito y por consiguiente, su conservación. Todo esto por medio de la catalogación, protección y mantención acorde a lo manifestado en la Carta de Venecia. Esta carta propone en su texto siete puntos: Definición de patrimonio industrial; Valores del Patrimonio Industrial; La importancia de la catalogación, el registro y la investigación; Protección legal; Mantención y conservación; Educación y formación y Presentación e interpretación.

A partir de lo expresado anteriormente es que se decanta la respuesta cultural que considera necesario el equilibrio entre la preservación y el cambio, implicando que se tome conciencia de la importancia de valorar este patrimonio industrial heredado sin oponerse a la actitud contemporánea de progreso, la cual no tiene por qué estar alejada del interés de resguardar los aspectos que constituyen la memoria e identifican los actos de los habitantes de un lugar. Así es como se considera que una adecuada forma de conservar un edificio histórico, en este caso industrial, es habitándolo, atendiendo a las nuevas necesidades y otorgándole esta significación contemporánea.

## 2.2 Intervención patrimonial

Existen operaciones fundamentales, que han sido aplicadas en pos de perpetuar el rescate de todos los valores y potencialidades que tiene el patrimonio industrial a su favor. Estas acciones pasan a tomar un carácter más tangible, ya que es la arquitectura industrial patrimonializada el principal foco de éstas y a la que se apuntará en este apartado.

### Conceptos fundamentales

Para una mejor comprensión sobre la necesidad de generar estrategias e intervenciones en el patrimonio industrial, específicamente arquitectónico, se considera necesario definir algunos conceptos que se declaren relevantes en Cartas esenciales referidas a la conservación y restauración del patrimonio, como lo son la Carta de Venecia 1964 y la Carta de Cracovia 2000, esta última aludiendo específicamente al patrimonio construido.

Se considera que la conservación y la restauración son disciplinas vinculadas a las ciencias y a las técnicas que contribuyen al estudio y la salvaguarda del patrimonio, tanto en su aspecto material como el testimonio histórico e inmaterial.

La **conservación** definida en la Carta de Cracovia como “*el conjunto de actitudes de una comunidad dirigidas a hacer que el patrimonio y sus monumentos perduren*”, es considerada como la acción base y una de las

finalidades principales a la hora de formular cualquier estrategia de intervención.

La **restauración** es una intervención que tiene como objetivo la conservación de un bien patrimonial, en conjunto con su autenticidad y su apropiación identitaria generada por la comunidad. En esta acción se busca “*revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos.*” (ICOMOS, 1964)

Según la especialista en restauración del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) México, Luz de Lourdes Velázquez Thierry, en “Terminología en restauración de bienes culturales” (1991), existen cuatro grados de intervención: preservación, conservación, restauración y el mantenimiento.

La *preservación* tiene como objetivo, prevenir el deterioro de un inmueble por medio de distintas medidas y operaciones continuas que buscan mantenerlo en buenas condiciones. Esta acción es previa a las intervenciones de conservación y restauración, con la finalidad de retardar lo más posible las alteraciones al bien en cuestión.

La *conservación* tiene como objetivo garantizar la permanencia de un bien, aplicando procedimientos técnicos que puedan detener los mecanismos de alteración e impidiendo que surjan nuevos daños.

La *restauración* es el resultado de todos los procedimientos técnicos que buscan restablecer la unidad formal y la lectura del bien cultural, respetando todos sus valores tangibles e intangibles.

El *mantenimiento* constituye las acciones que evitan que un bien intervenido vuelva a deteriorarse. Es un trabajo posterior a la conservación o restauración efectuado en el inmueble.

Cada grado de intervención definido debe ir relacionado intrínsecamente con una identificación de valores bajo una estrategia investigadora interdisciplinar, requiriendo desde especialistas en la materia hasta el aprendizaje adecuado del empleo de materiales y técnicas tanto contemporáneas como históricas, concluyendo entonces que el conocimiento adecuado del patrimonio es la base y la garantía de su protección.

### Algunas técnicas de intervención

En este apartado se ha hecho una selección de técnicas de intervención, vinculadas a la restauración y conservación del patrimonio cultural general, las cuales pueden ser óptimas para lo que se quiere generar en este proyecto de reconversión de patrimonio arquitectónico industrial. Para esto se tomará como guía el documento del arquitecto y académico José Antonio Terán<sup>1</sup>. Donde las acciones referidas son: la liberación, consolidación, reestructuración, reintegración, integración y reconstrucción.

*Liberación:* Tiene por objetivo eliminar adiciones, agregados y material que no corresponden al bien inmueble original, así como la eliminación

de elementos agregados sin valor cultural o natural que afecten la conservación o impidan el conocimiento del bien. Esta intervención incluye tanto lo vinculado con la limpieza como eliminación de humedades, flora, fauna o agregados por causas humanas, como la supresión de intervenciones previas.

*Consolidación:* Es la intervención que tiene relación con detener las alteraciones en proceso, implicando una acción realizada para dar solidez a los elementos de un edificio que lo ha perdido o lo está perdiendo. Este trabajo implica la aplicación de materiales o soporte en el bien con la finalidad de asegurar la integridad estructural y por consecuencia, su permanencia en el tiempo.

*Reestructuración:* Es la intervención que devuelve las condiciones de estabilidad perdidas o deterioradas, garantizando, sin límite previsible, la vida de una estructura arquitectónica. (Chanfón, 1979 en Terán, 2004)

*Reintegración:* Con respecto a la intervención de restauración arquitectónica, esta acción tiene como objetivo devolver unidad a los elementos deteriorados, mutilados o desubicados. Tiene relación con reconstruir un bien que se ha demolido ya sea por causas accidentales, negligencias o abandonos.

*Integración:* Se refiere a la aportación de elementos nuevos y visibles para asegurar la conservación, completando o rehaciendo con materiales nuevos o similares al original, para dar estabilidad y unidad a la obra.

---

<sup>1</sup> Doctor en Arquitectura por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y destacado investigador del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Reconocido por su trayectoria y labor que realiza en pro de la defensa del

patrimonio cultural de México. Recuperado en junio de 2020 de <https://www.inah.gob.mx/boletines/8302-reconocimiento-trayectoria-de-jose-antonio-teran-bonilla-destacado-investigador-y-academico-del-inah>

*Reconstrucción:* Su objetivo es construir partes desaparecidas o perdidas de una obra. Es importante destacar la distinción con la técnica de reintegración, ya que esta hace referencia a elementos deteriorados, en cambio la reconstrucción alude a elementos perdidos. “La reconstrucción supone el empleo de materiales nuevos y no la reutilización de elementos pertenecientes a la construcción original ya perdida.” (Chanfón, 1979 en Terán, 2004)

*Reciclaje:* Es el tipo de intervención que se realiza en un edificio para adaptarlo a una nueva función. Se le identifica también con otros nombres como Reutilización, Rehabilitación, etc. Tiene por objeto dar nuevas condiciones de habitabilidad a un edificio. Los espacios se adaptan a una nueva función, esta acción que permite modificaciones del original, siempre que se mantenga su espacialidad, por lo que los cambios deberán ocurrir dentro del orden de transformación que plantea el mismo original.

Si bien estas técnicas no se refieren específicamente al patrimonio arquitectónico industrial, la conceptualización de éstas con respeto al patrimonio cultural, son útiles para comprender y tener un espectro más amplio del manejo de acciones vinculadas al área a estudiar y que son perfectamente aplicables en esta tipología industrial.

En este apartado se han mencionado diversas tácticas que tienen el propósito de conservar un bien patrimonial de manera óptima con acciones concretas, pero es de necesidad imperiosa que junto con estas medidas de restauración y conservación -que se traducen en una materialización-, el rescate vaya estrechamente ligado a una correcta gestión. Según Aguilar, es importante plantearse el uso de los elementos, estudiar su futuro, considerar un plan de viabilidad y rentabilidad social, ya que como se ha recalado antes, la restauración y conservación de edificios industriales puede resultar muy beneficioso para la sociedad. Algunos tipos de proyectos para gestionar el patrimonio industrial que menciona son (Aguilar, 2001):

- Patrimonio con actividad vigente, ya sea intervenido o no. Además, se plantean casos mixtos, en los que una zona de producción sigue activa y otra como museo industrial.
- Transformación en museo donde las instalaciones industriales ya no se encuentren en uso.
- Reconversión o reutilización para usos distintos al original: espacios comerciales, culturales, residenciales, administrativos, entre otros.

### Reconversión programática

“La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.” (ICOMOS, 1964)

Al hablar de reconversión, en este caso de una antigua construcción industrial, aludimos a la variación de este edificio y su función, considerando que ya existe una edificación que actúa como contenedor el cual será utilizado para un nuevo programa. Este nuevo programa podría traer resultados fructíferos y beneficiosos tanto para la conservación patrimonial como para la comunidad, siendo fundamental tener en cuenta la nueva función útil, atendiendo además la evolución de usos que la sociedad requiere. (figura 4)

Según la tesis doctoral “Metodología para la Recuperación y puesta en valor del Patrimonio Industrial arquitectónico” (2012) de la arquitecta Diana Sánchez, se asevera que con la revitalización y reutilización de antiguos edificios industriales algunos de los objetivos que podrían llevarse a cabo son:

1. Recuperar y revalorizar las antiguas estructuras, las cuales ya no gozan de su función original, de esta manera se puede generar una mejora en el aprovechamiento del patrimonio industrial edificado.
2. Preservar la memoria colectiva del trabajo, conservando lugares donde a través de estos se comprenda parte de la historia industrial, social y económica de la época.
3. Darles un nuevo sentido y hacer de estos bienes parte de la vida de la comunidad y del barrio, recuperando también parte del entorno urbano de estas edificaciones.
4. Revitalizar zonas inactivas por medio de la creación y recuperación de alguna actividad.
5. Hacer accesible al público el conocimiento sobre el patrimonio industrial y sensibilizar a los ciudadanos sobre la riqueza de este patrimonio.

Bajo esta premisa es que se considera que el mejor camino del proyecto del nuevo centro de ocio Compañía Franklin, que tiene objetivo final de recuperación y reciclaje de una preexistencia industrial memorable, es que esta reconversión logre el cumplimiento de los objetivos mencionados anteriormente, lo cual otorgaría un impacto positivo directo a la comunidad y territorio cercano, pero también a una población visitante y dinámica.



Figura 4: Reconversión programática de Silos Fábrica de Cements Melon a actual Parque de Escalada Los Silos, Parque los Reyes, Santiago, Chile, Fuente: Desconocido

### 2.3 Santiago Industrial

Como se mencionó anteriormente, junto a la sucesión de etapas ligadas al desarrollo del proceso industrial y a su materialización, se acrecentó también el surgimiento de asentamientos industriales, configurando barrios y ciudades de este carácter. Es así como Santiago, antes de su paulatina expansión (figura 5), se consolidó como un territorio industrial.

El desarrollo de la industria en la urbe comienza a formarse a partir de la implantación y consolidación del Ferrocarril de Circunvalación de Santiago, hoy en día obsoleto, y evidenciado por su huella en la ciudad llamada Anillo de Hierro. Este suceso gatilló una serie de procesos en diversos aspectos, teniendo consecuencias en la dimensión económica, cultural, social y urbana arquitectónica.

En conjunto de la mutación y desarrollo de estas dimensiones asociadas a la actividad industrial, provocaron además la aparición de los diferentes barrios obreros asociados directamente a las nuevas infraestructuras ligadas a la industrial como las diversas estaciones de ferrocarril.

El origen de lo que luego sería el anillo de hierro, se genera con la creación de la Red troncal de ferrocarriles, constituida por el tramo Santiago-Valparaíso (1853-1863) y Santiago-San Fernando (1856-1863). Después se consolidó el tramo entre la estación Alameda y Yungay (figura 6), donde junto a este se fue conformando el primer segmento urbano con edificaciones industriales, consolidándose así un barrio de carácter industrial y ferroviario.

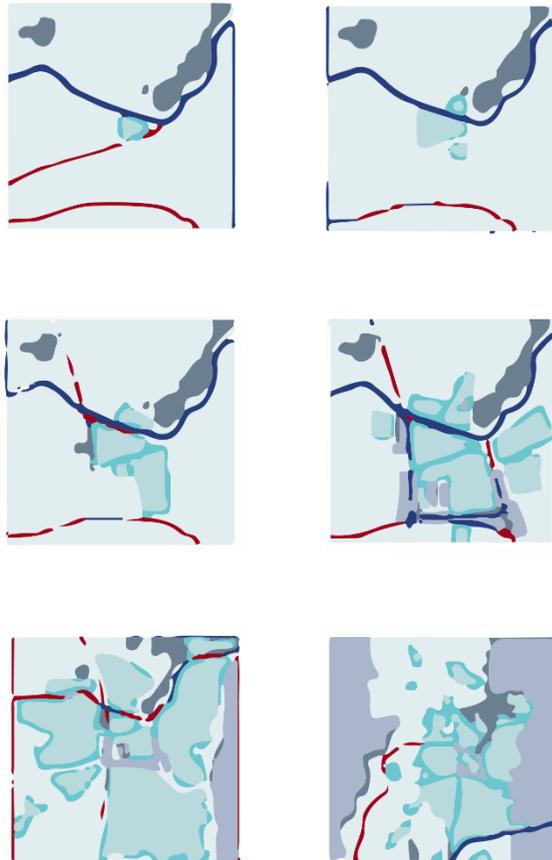


Figura 5: Esquema expansión mancha urbana de la ciudad de Santiago (1900-2000)  
Fuente: *Elaboración propia*

Figura 6: Conexión hacia el sur y Valparaíso. Fuente: Elaboración propia

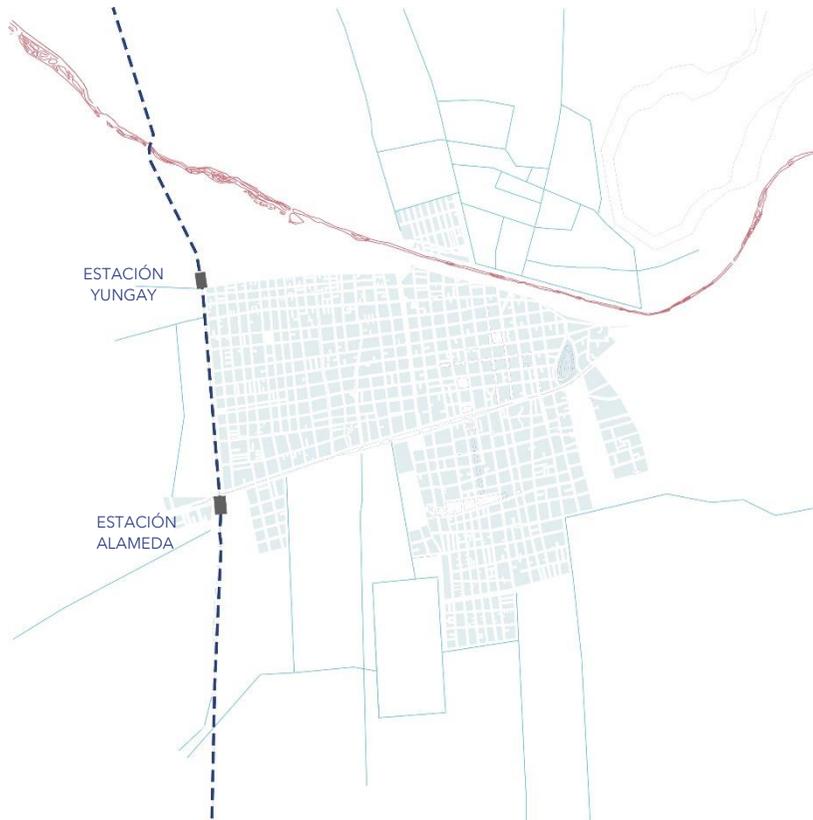
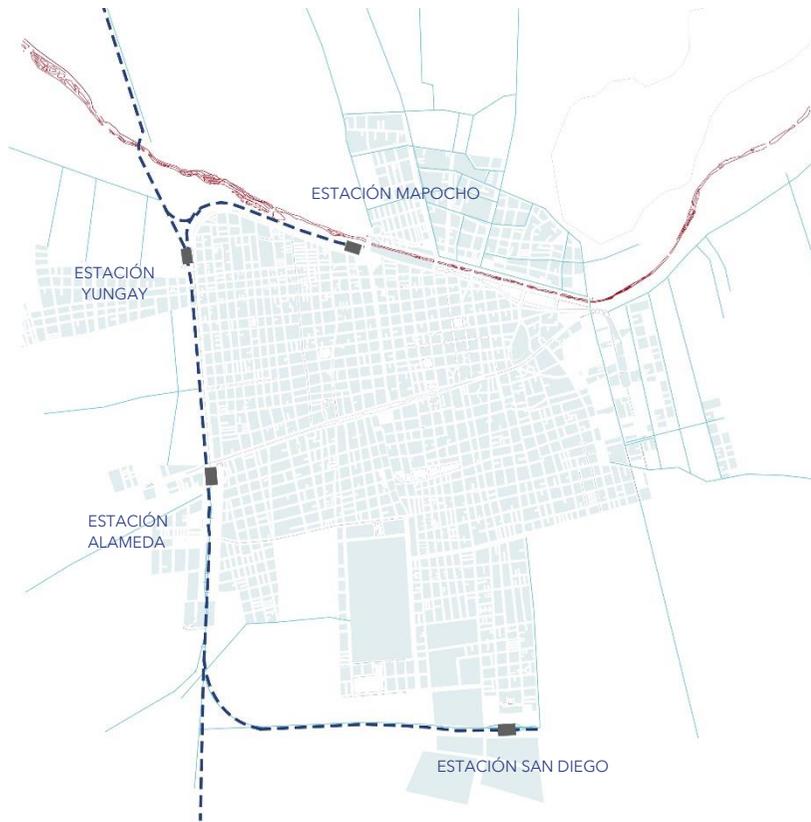


Figura 7: Conexión Valparaíso con Centro de Santiago. Fuente: Elaboración propia



Figura 8: Estación San Diego para servir a Matadero Municipal Fuente: *Elaboración propia*



Al completarse el tramo del FCS entre la estación Yungay y Mapocho en 1888, se da paso a la consolidación del tramo Alameda hasta la estación San Diego en 1898. (figura 7) La estación San Diego se ubicaba en las orillas del Zanjón de la Aguada en el límite sur de la ciudad en ese entonces. Este tramo da solución a las dificultades sanitarias con respecto al abastecimiento y faena del Matadero Municipal, generando el desarrollo en torno a las actividades que tienen que ver con la industria manufacturera del ganado. (figura 8)

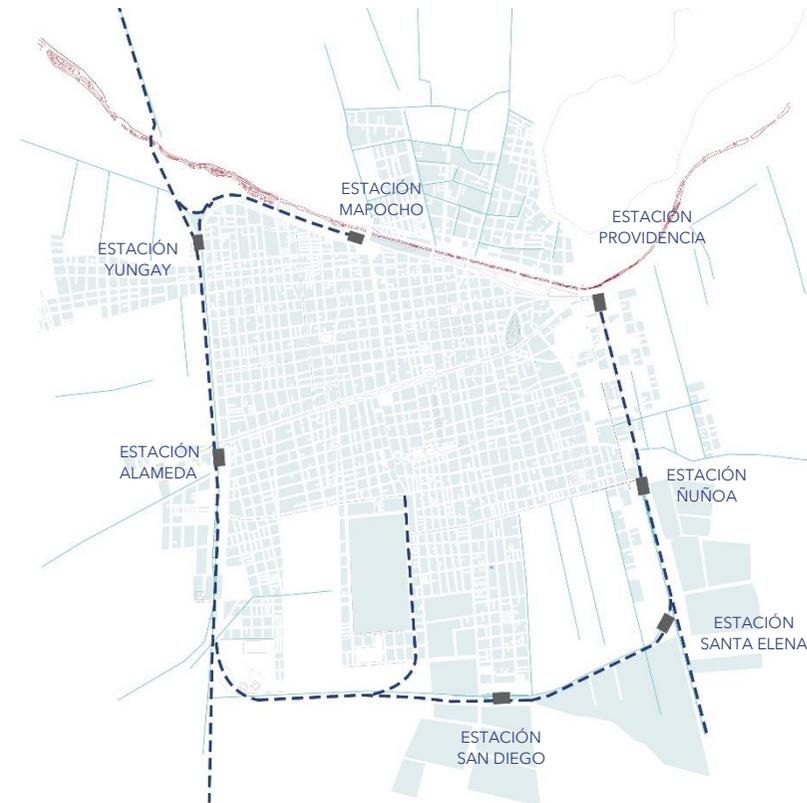
A partir de la estación San Diego, se realiza una extensión en 1903 con el objetivo de dotar de transporte a las industrias vitivinícolas de la zona oriente de la ciudad, que hacía conexión con el antiguo tren a Pirque en la nueva estación Santa Elena del FCS y que también contemplaba una estación intermedia llamada Ñuñoa, construida en 1906. En torno a estas estaciones se instalaron en la zona sur oriente de la ciudad una serie de bodegas y equipamientos dedicados a alimentar la industria agrícola y vitivinícola.

Ya concretado en gran parte el cinturón de hierro, anunciado por el intendente Vicuña Mackenna, que buscaba ser un instrumento de contención, se transformó más bien en un uno de desarrollo urbano y contribuyó entonces a una desenfadada expansión de la ciudad hacia el sur y el oriente, que finalmente acaba siendo la causal de su desaparición cincuenta años más tarde. (figura 9)

Figura 9: Consolidación cinturón de hierro. Fuente: Elaboración propia

Es así como al inhabilitarse el FCS en conjunto con el agresivo crecimiento urbano de Santiago, los antiguos territorios que crecieron como periferia de la ciudad fueron quedando en una zona intermedia entre el centro de la ciudad y sus nuevos territorios en expansión.

Hoy se vive un proceso de reutilización de estas áreas asociadas al ferrocarril producto del término de su función, además de la reubicación de los complejos industriales en zonas más alejadas de este Anillo Interior nacido del FCS ;que se produce a raíz de la contaminación, el crecimiento de la ciudad y el reemplazo del ferrocarril como medio principal de transporte; lo que condenó al abandono a estos edificios industriales generando áreas en desuso y una “cicatriz” urbana; produciendo con ello una discontinuidad con la ciudad que creció más allá de los límites originales del llamado “Anillo de Hierro”, que la contuvieron hasta la primera mitad del siglo XX.



## ***2.4 Plan Anillo Interior***

### *Un paso para la renovación de áreas obsoletas*

El borde sur de la comuna de Santiago presenta una serie de iniciativas, que se basan en la reconversión de los terrenos vinculados al FCS, actualmente obsoleto en su función y ambientalmente deteriorado. Entre estas propuestas se ubica el Anillo Interior de Santiago (AIS), un desafío de gestión urbana estratégica, impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), que dentro de su plan maestro urbano, busca constituir un sistema urbano basado en la integración, el transporte público y en la continuidad del espacio público. Además, se identificaron áreas de renovación, para las cuales se recomendaron acciones normativas, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y/o de infraestructura urbana (parques, transporte y equipamientos urbanos básicos).

A partir de esto, se proponen diferentes proyectos tanto de origen público como privado abarcando un territorio intercomunal que se estructura sobre cuatro ejes: el Río Mapocho al Norte, las Av. Exposición y Matucana al poniente, el Zanjón de la Aguada al sur y la Av. Vicuña Mackenna al Oriente. Algunos de estos proyectos son: el Parque Inundable la Aguada, la IV etapa del Parque de los Reyes, la nueva línea 6 de metro, la renovación urbana con fines inmobiliarios de la Maestranza San Eugenio y los terrenos de la ex Estación San Diego. Estos proyectos que componen la primera fase del plan tienen el objetivo de activar mayoritariamente el tramo sur del anillo, ya que es el que hoy en día se encuentra más deteriorado.

El proyecto Plan Anillo Interior de Santiago, el cual abarca un perímetro de la ciudad que coincide con el límite entre la comuna de Santiago y doce comunas circundantes, se llevará a cabo en base a cinco lineamientos: (figura 10)

### 1. Anillo Verde:

Conformación de un sistema de espacios públicos continuo a lo largo del anillo para mejorar la imagen ambiental del centro de Santiago, permitiendo recorrer e integrar diferentes barrios de la ciudad, recuperar la escala humana y contribuir a un medio ambiente más sano, limpio y seguro.



### 2. Anillo Conectado:

Potenciar el área como un territorio de gran centralidad, conectividad y accesibilidad, resolviendo discontinuidades de la vialidad en la escala local. Se aprovecha la confluencia de medios de transporte constituyendo un área de intercambio y la instalación de nuevas actividades.



### 3. Anillo Cultural:

Aumentar y ofrecer una oferta cultural a los habitantes de Santiago que permita reconocer barrios y obras arquitectónicas de valor patrimonial, generando un sentido de pertenencia con las personas y mostrar una nueva imagen de la ciudad.



Figura 10: Esquema grano de renovación con proyecto AIS Fuente: Elaboración propia en base a Plan Anillo Interior - MINVU

#### 4. Anillo Diverso:

Ordenar, promover y reforzar la condición heterogénea y multifuncional de actividades y habitantes presentes en el área, para hacer de esta un territorio urbano diverso y accesible para toda la ciudadanía, compatibilizando con el proceso de regeneración y crecimiento en densidad.



#### 5. Anillo Renovado:

Fomentar la utilización de al menos 250 hectáreas de terrenos subutilizados y con edificación deteriorada, para el desarrollo de proyectos residenciales, productivos, servicios y equipamientos, permitiendo revitalizar el área.



Este antecedente e iniciativa de renovación, es una de las motivaciones para la decisión de trabajar en el tramo sur del Ex FCS, identificado como una de las áreas más abatida, presentando niveles de obsolescencia y deterioro que se acentúan por la existencia sitios eriazos, equipamiento industrial subutilizado, predios residuales en torno al Zanjón de la Aguada y proximidad con situaciones urbanas como autopistas.

Si bien se ha impulsado la creación de nuevas centralidades y equipamientos a escala metropolitana, no hay claridad en las propuestas de entender y valorar los sistemas del patrimonio industrial. Bajo este contexto y la necesidad de generar propuestas arquitectónicas en sitios donde se reconozca la relación entre ferrocarril, fábrica y vivienda obrera, es que el terreno e inmueble en el que se desarrollará este proyecto es el antiguo conjunto industrial de la Ex Refinadora de Azúcar San Ignacio.

Al considerar los lineamientos del Plan Anillo Interior y la elección del terreno que será parte de este proyecto de título, se puede reconocer a priori que existe una oportunidad de generar un aporte a este sistema de anillos, transformándose en una respuesta y solución particular a esta problemática mayor, la cual se materializará en la definición de la escala y programa del proyecto que pretende tener incidencia directa en potenciar un Anillo Verde, Cultural y Diverso.

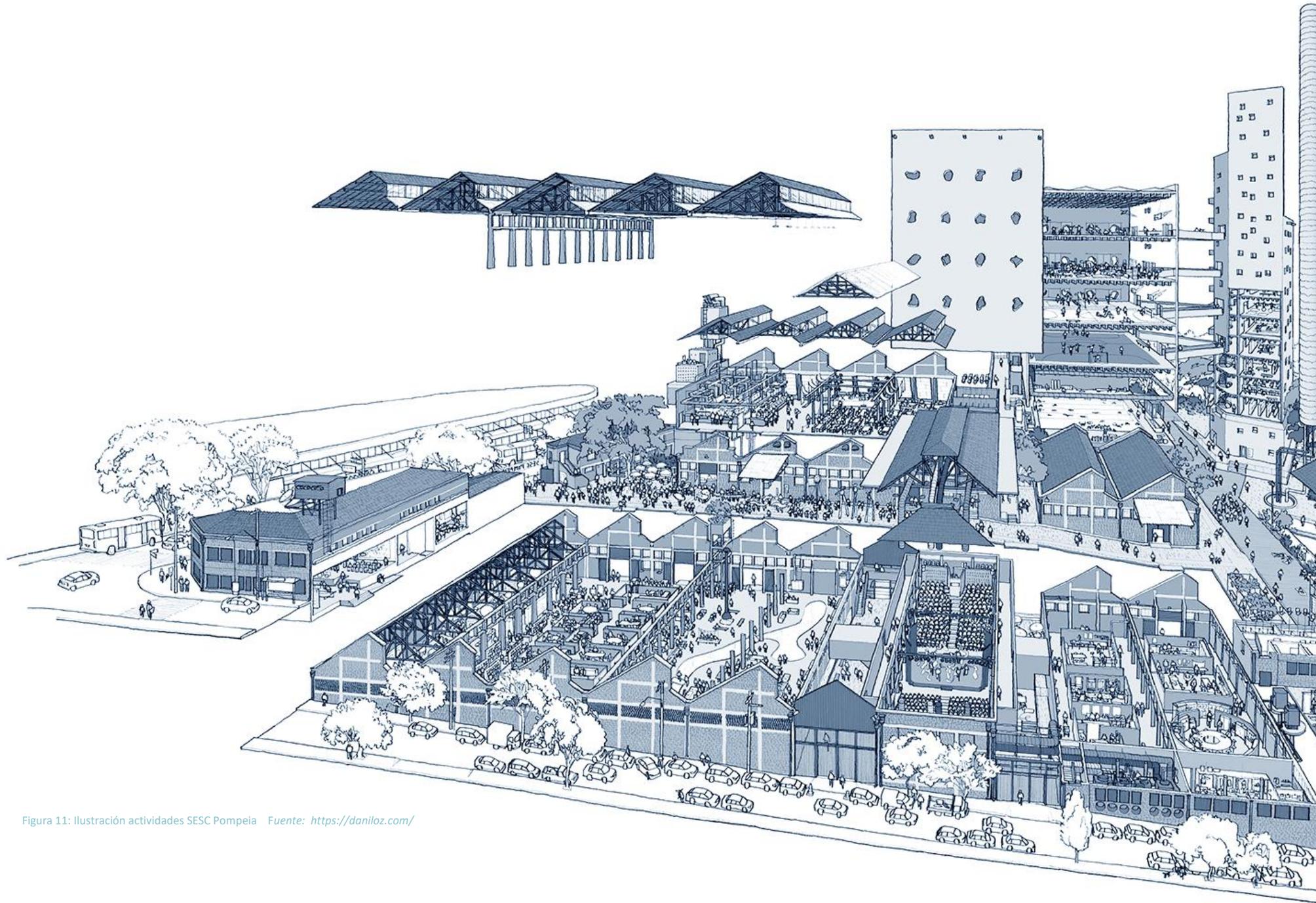
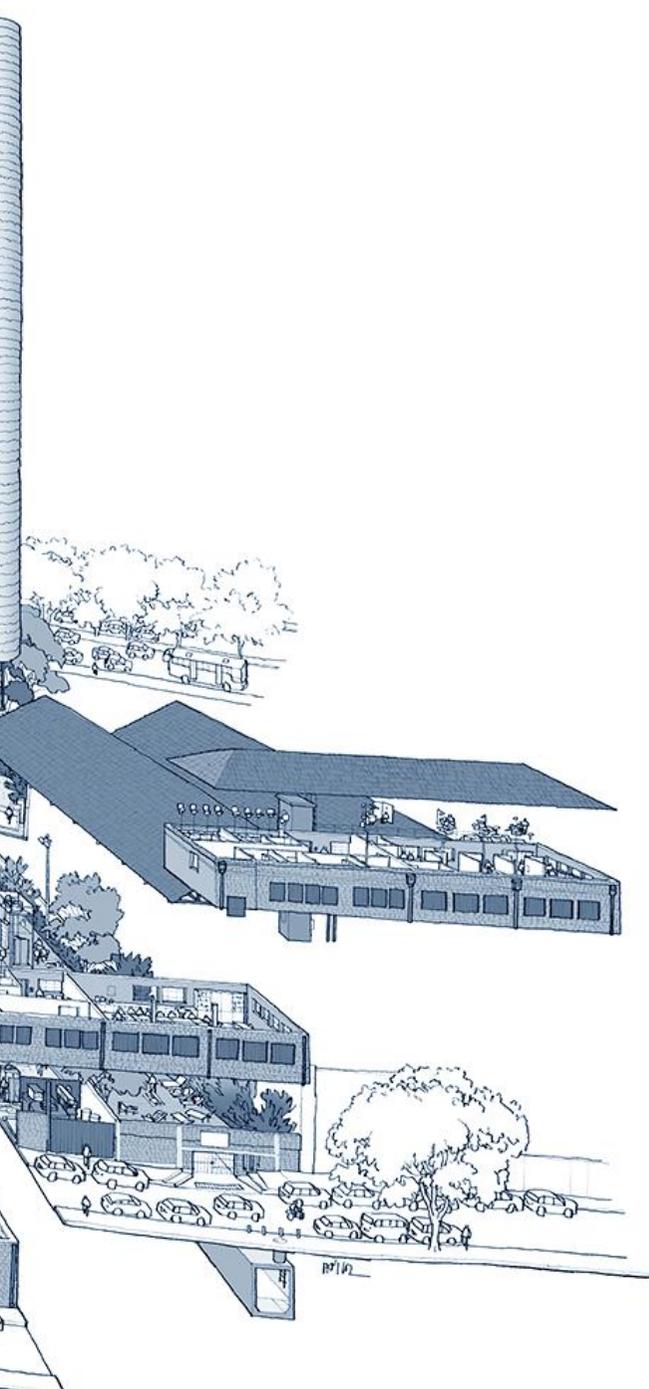


Figura 11: Ilustración actividades SESC Pompeia Fuente: <https://danilo.com/>



## 2.5 Centro de ocio

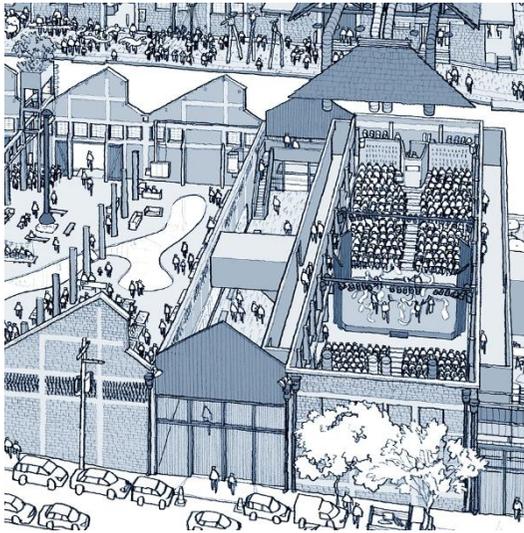
### *La experiencia de proyectos SESC Brasil*

Para dar iniciativa a la realización de un programa arquitectónico multifacético, es decir, que sus formas de habitar puedan dar solución a variadas actividades a través de diversos programas los cuales pueden estar o no relacionados, se toma como referencia los proyectos de SESC (Servicio Social de Comercio) en Brasil.

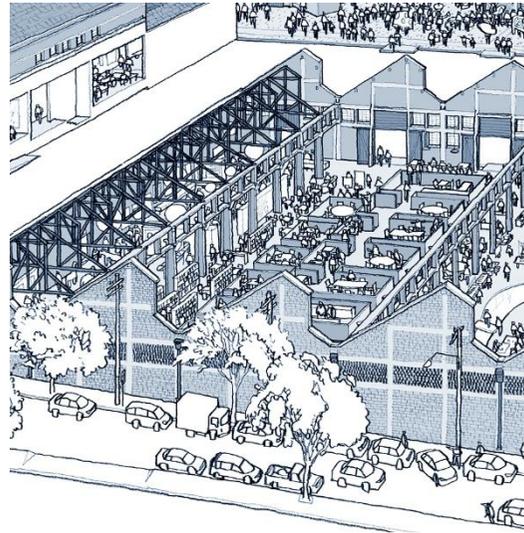
SESC es una institución brasileña privada, sin fines de lucro, mantenida por los empresarios del comercio de bienes, servicios y el turismo, a través de los recursos públicos, con operaciones en todo Brasil, orientado principalmente para el bienestar social de los mismos empleados y sus familias pero abierto a la comunidad en general, son hoy en día un ejemplo sintético y latinoamericano de la complejidad y multifuncionalidad programática que requieren los actuales *centros culturales* con escala de ciudad, los cuales puedan ofrecer usos flexibles y para públicos diferentes.

Lo que nació de un compromiso de responsabilidad social de los comerciantes brasileños ha convertido en una de las instituciones privadas más potentes del país, considerada un ejemplo de fomento de la cultura a nivel internacional. La convergencia entre una comprensión amplia de la cultura y un esfuerzo educativo consciente son marcas del SESC, por la creación de un sello cultural alternativo al de los museos: la cultura que se extiende, que educa y llega a las clases más populares.

TREATRO



BIBLIOTECA



CANCHAS PISCINA

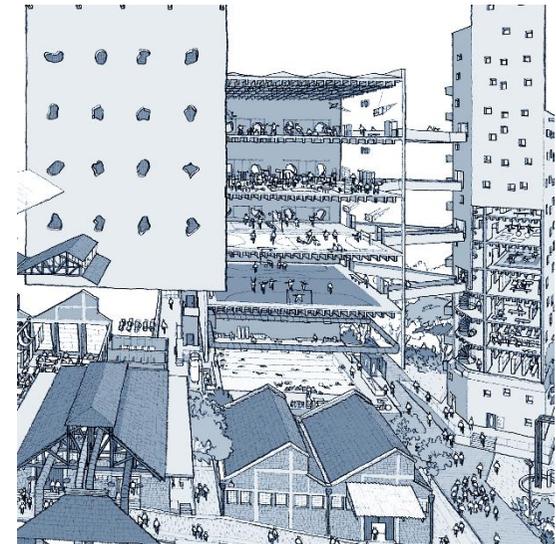


Figura 12: Detalle Ilustración actividades SESC  
Pompeia Fuente: <https://daniloz.com/>

Ejemplo de esto es que actualmente el SESC Pompeia de Lina Bo Bardi, es sólo uno de los eslabones urbanos con que el Gobierno del Estado de Sao Paulo crea infraestructura social en distintas áreas de la ciudad. La arquitecta Lina Bo Bardi, en vez de centro cultural y deportivo, comienza a utilizar el nombre **centro de ocio**. Lo cultural, decía: “pesa mucho y puede llevar a las personas a pensar que deben hacer cultura por decreto. Y eso, de arranque, puede causar inhibición y embotamiento traumáticos” (Bo Bardi, 2013). Decía que la palabra “cultura” debería ser puesta en cuarentena, descansar un poco, para recuperar su sentido original y profundo. Y el término “deportivo” implicaba el deporte como competencia, disputa. Un rumbo, según ella, nocivo en la sociedad contemporánea, que ya es demasiado competitiva. Entonces, simplemente ocio.

SESC Pompeia, un proyecto de recuperación de la ex fábrica de tambores en Sao Paulo se observa como ejemplo puntual de la inserción de equipamiento y servicios como detonante dentro del proceso de mejoramiento urbano de un barrio. El edificio readecuó su uso industrial a un centro cultural y servicios comunitarios, entregando 22.000 m<sup>2</sup> de equipamiento público a los vecinos de un barrio de clase media, media-baja, con buena conectividad hacia el centro de la ciudad, pero falta de equipamientos en el entorno cercano. Décadas después el SESC Pompeia constituye un referente desde distintas dimensiones, partiendo porque amplió su área de impacto, llegando a servir prácticamente a los habitantes de toda la ciudad; en cuanto a la reconversión de infraestructura industrial para un uso comunitario; también en cuanto a los programas que entrega convergiendo gran cantidad de actividades y

espacio libre (figura 11), y además por su ubicación estratégica en el corazón de un barrio modesto, que ha detonado el mejoramiento del sector en general. (Araneda, 2018)

Finalmente, según un artículo publicado en Colegio de Arquitectos de Cataluña (COAC), a nivel internacional se reconoce el impacto positivo de estos proyectos. El año 2012 "The New York Times" publicaba un artículo destacando el trabajo del Sesc como "grupo cultural único", con un presupuesto creciente para la promoción de la cultura en Brasil. Según este artículo, "con un modelo de financiación único en el mundo", una entidad privada, sin fines lucrativas, con un presupuesto proveniente de la tasa del 1,5% sobre el rendimiento de las empresas y que tiene como objetivo " utilizar la cultura como elemento integrador, como una herramienta para la educación y la transformación, para mejorar la vida de las personas ".



Figura 13: Ubicación Zonas industriales (achurado) en torno al ex FCS Fuente: *Elaboración propia*

### *3.1 Barrio Franklin*

A partir de lo mencionado anteriormente, se decide trabajar en la Región Metropolitana, al interior de las huellas del FCS que actualmente representan los límites de la comuna de Santiago. En la parte sur de Santiago ya que se puede notar que existe una gran cantidad de vestigios en torno al ferrocarril, específicamente en torno a la ex estación San Diego y donde hoy en día se ubica el Barrio Franklin. (figura 13)

El Barrio Franklin está clasificado como el quinto sector de la comuna de Santiago ubicado en el borde sur de la comuna. Los límites del barrio se definen por la Calle General Gana como límite norte, la calle Carmen al oriente, Avenida Viel como límite poniente y por las calles Centenario y Placer hacia el sur, límite generado por el Zanjón de la Aguada.

El barrio originalmente conocido como Barrio Matadero-Franklin, comienza desde la intención de otorgar un nuevo matadero público para los habitantes de la ciudad en el año 1847. Desde el inicio de su historia, el barrio ha sido estigmatizado debido a la delincuencia, pestes y epidemias generadas por malas condiciones de higiene, ya sea por el Matadero o el ancho canal de aguas del Zanjón. (Memoria Chilena, 2017).

A principios del siglo XX, se construye el conjunto residencial Huemul, la primera población a partir de los beneficios que otorgaba la ley de Habilitaciones Obreras, ubicada en el sector poniente del Matadero, y luego la población Matadero al oriente, consolidándose un potente legado histórico relacionado con el ferrocarril e infraestructuras ligadas a la industria como la ex estación San Diego construida en 1910.

A una escala menor a lo que corresponde el Barrio Matadero Franklin, El Barrio Huelmul mantiene hasta el día de hoy un importante carácter residencial, ya que ha preservado intactas muchas de sus características morfológicas y espaciales, lo que convierte a este barrio en un testimonio vivo de una tipología propia del proceso de industrialización en Chile, la vivienda obrera.

Por otro lado, el barrio Franklin mantiene hasta el día de hoy el carácter comercial que tuvo desde sus inicios y que se fue enriqueciendo con el pasar de los años. Esto fue potenciado por la proliferación del mercado persa alrededor de 1930 y que se instaura más adelante en los galpones que hasta 1979 pertenecían a las industrias localizadas, las cuales con el cierre del ferrocarril comienzan a quebrar y retirarse. (figura 14)



Figura 14: Compra y venta en el mercado persa, hacia 1960. Fuente: Memoria Chilena

Actualmente su característica principal es que cuenta con una singularidad otorgada por la gran cantidad de establecimientos comerciales, en particular, talleres de artesanos, pequeñas empresas, venta de antigüedades, comida criolla, ropa y muebles, desarrollándose entonces las áreas culturales y gastronómicas, primero de manera incipiente y cada día de manera más palpable. (figura 15)

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



Figura 15: Comercio actual Franklin, fotografía 2017. Fuente: Desconocido

En conjunto con el enjambre de nuevos usos, el barrio mismo se ha convertido en un escenario para diferentes eventos artísticos, culturales y patrimoniales. (figura 16) Ejemplo de esto fue la realización de la XXI Bienal de Arquitectura en el barrio, mejorando el contacto con la ciudadanía, ya que esta siempre ha sido realizada en edificios en los cuales se da la dinámica de entrar y salir, por lo cual al realizarse en un barrio estará abierta a la ciudadanía en todo sentido.

Finalmente es relevante mencionar que quienes componen humanamente el barrio podríamos clasificarlos en residentes, comerciantes y visitantes, los dos primeros son usuarios constantes y predominantes, los visitantes predominan los fines de semana.



Figura 16: La curtiembre, espacio reconvertido a galería de arte en Galpón Víctor Manuel.  
Fuente: <https://galeriacurtiembre.cl>

Otro dato importante es que en cuanto a ocupación predominan los comerciantes, seguido de los especialistas técnicos, artistas o artesanos. Estos datos coinciden con los usos que se pueden observar en terreno en el barrio, por lo cual se deduce que muchos de los residentes del barrio también trabajan en él. Además de los residentes, al ser el barrio marcadamente comercial, los comerciantes y los visitantes forman una gran parte de la masa humana que compone el barrio, por lo cual, en este sector, a pesar de ser el menos densamente poblado de la comuna, se debe considerar el flujo de personas en el barrio durante las semanas y fines de semana.

De esta manera, las dinámicas que se han constituido durante el tiempo han conformado una identidad sociocultural propia de los diferentes barrios que conforman este territorio, caracterizándolo como un espacio donde se cultiva diariamente un Santiago popular dotándolo de un importante patrimonio cultural inmaterial que hoy busca un lugar dónde poder ser manifestado y que frente al déficit de espacios en diferentes áreas y aspectos (Área verde, accesibilidad a infraestructura deportiva y cultural; y la realidad en cuanto a la seguridad cívica. Ver Anexo 1), este proyecto busca ser dar respuesta.

*“Arte y cultura sobran entre los vecinos, lo que falta es un lugar donde mostrarlo”  
(Presidenta población Huelmul III María Zoraida Jara, 2020)*

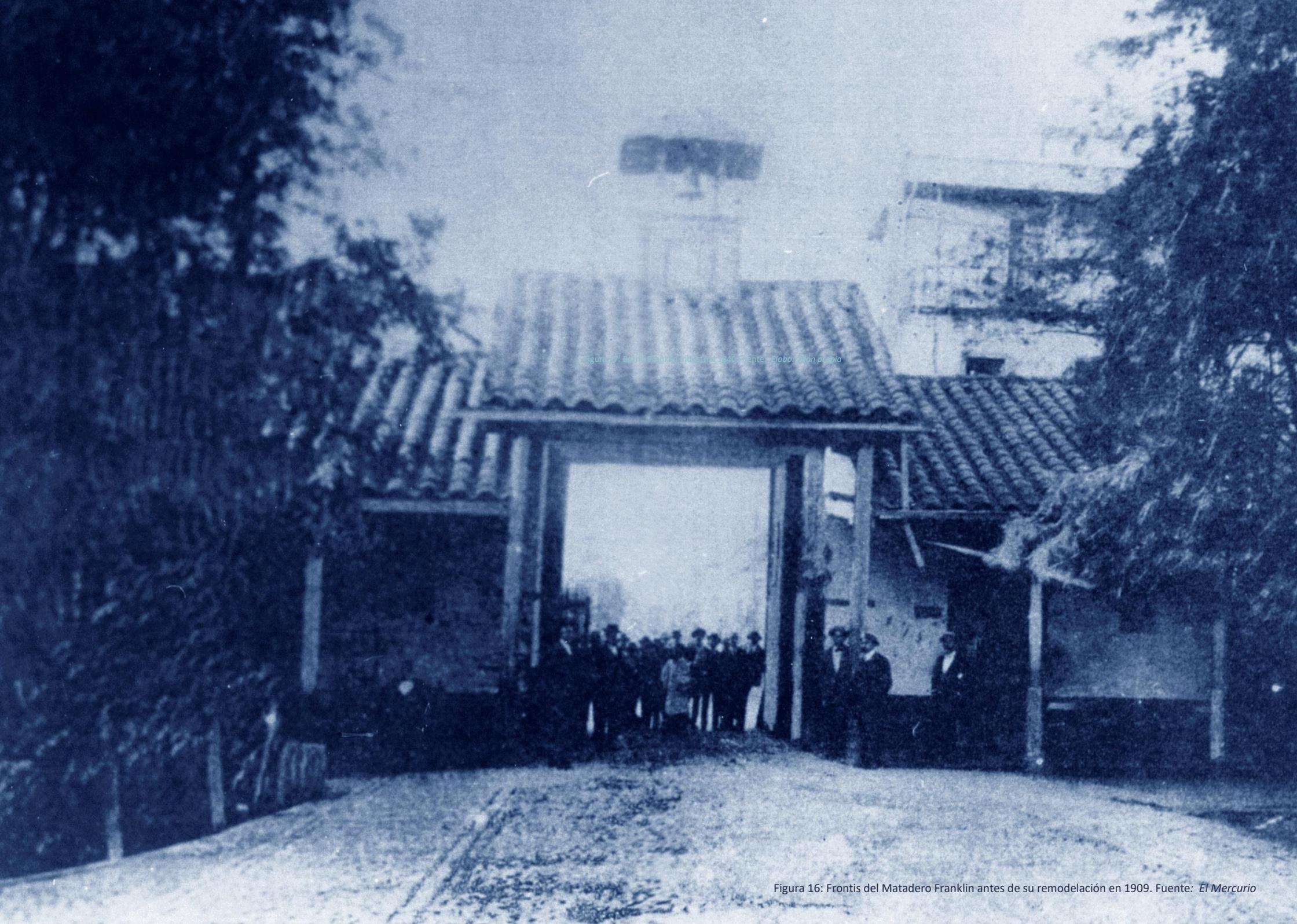


Figura 17: Sermón en la industria del 1940 frente a labor con pueblo

Figura 16: Frontis del Matadero Franklin antes de su remodelación en 1909. Fuente: *El Mercurio*

### ***3.2 Patrimonio industrial Franklin***

El Barrio Franklin es un sector que creció de la mano de obreros y matarifes, y que hoy guarda un importante y parcialmente ignorado valor patrimonial y es en este contexto donde se emplaza el conjunto de la Ex Refinería de Azúcar San Ignacio.

Como se mencionó antes, tiene un potente legado histórico relacionado con el ferrocarril, el comercio, la producción y la vivienda obrera, configurándose una serie de relaciones socio-arquitectónicas complementarias a las actividades industriales, que tenían una estrecha vinculación con las expresiones propias del mundo obrero, expresiones populares que aportaron a la conformación del ambiente vital del lugar. (figura 17, 19, 20, 21)

Desde la construcción de las historias poblaciones obreras a partir de la industria y sus infraestructuras vinculadas, se conforma el carácter de barrio comercial por el establecimiento de industrias y talleres relacionados al Matadero. En respuesta a la crisis económica de 1929, las personas salieron a la calle a vender sus productos en formatos similares a ferias marcando la aparición del mercado persa. Este fenómeno que se fortaleció con el cierre del Matadero en los años 70s. Fue desde entonces, que aparecieron los extensos galpones contenedores de una amplia diversidad de productos. De este modo se generó un cambio morfológico en el barrio como un barrio comercial e industrial.

A pesar de su indudable valor que se distingue por su pasado industrial, residencial y cultural, no han sido claras las intenciones por proteger su patrimonio, por lo que muchos de los edificios industriales se encuentran olvidados como tal, subutilizados, ajenos al uso público y en inminente peligro que con esta propuesta de reconversión se busca solucionar.



Figura 17: Barrio Franklin industrial 1840  
Fuente: *Elaboración propia*



Figura 18: Barrio Franklin industrial 1890  
Fuente: *Elaboración propia*

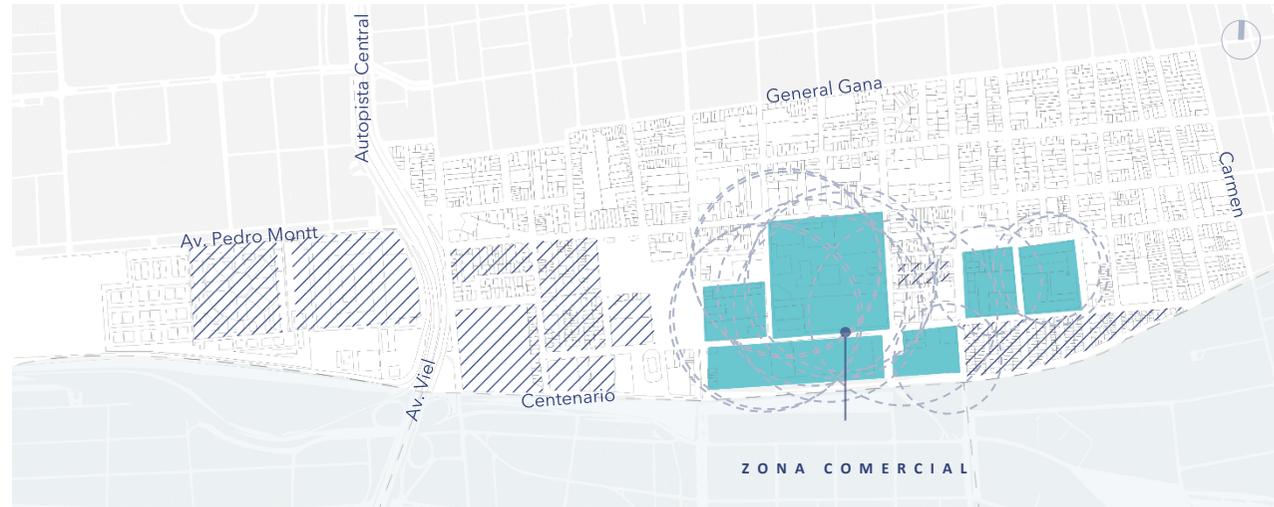


Figura 19: Barrio Franklin industrial 1950  
Fuente: *Elaboración propia*



Figura 20: Barrio Franklin industrial 1910  
Fuente: *Elaboración propia*

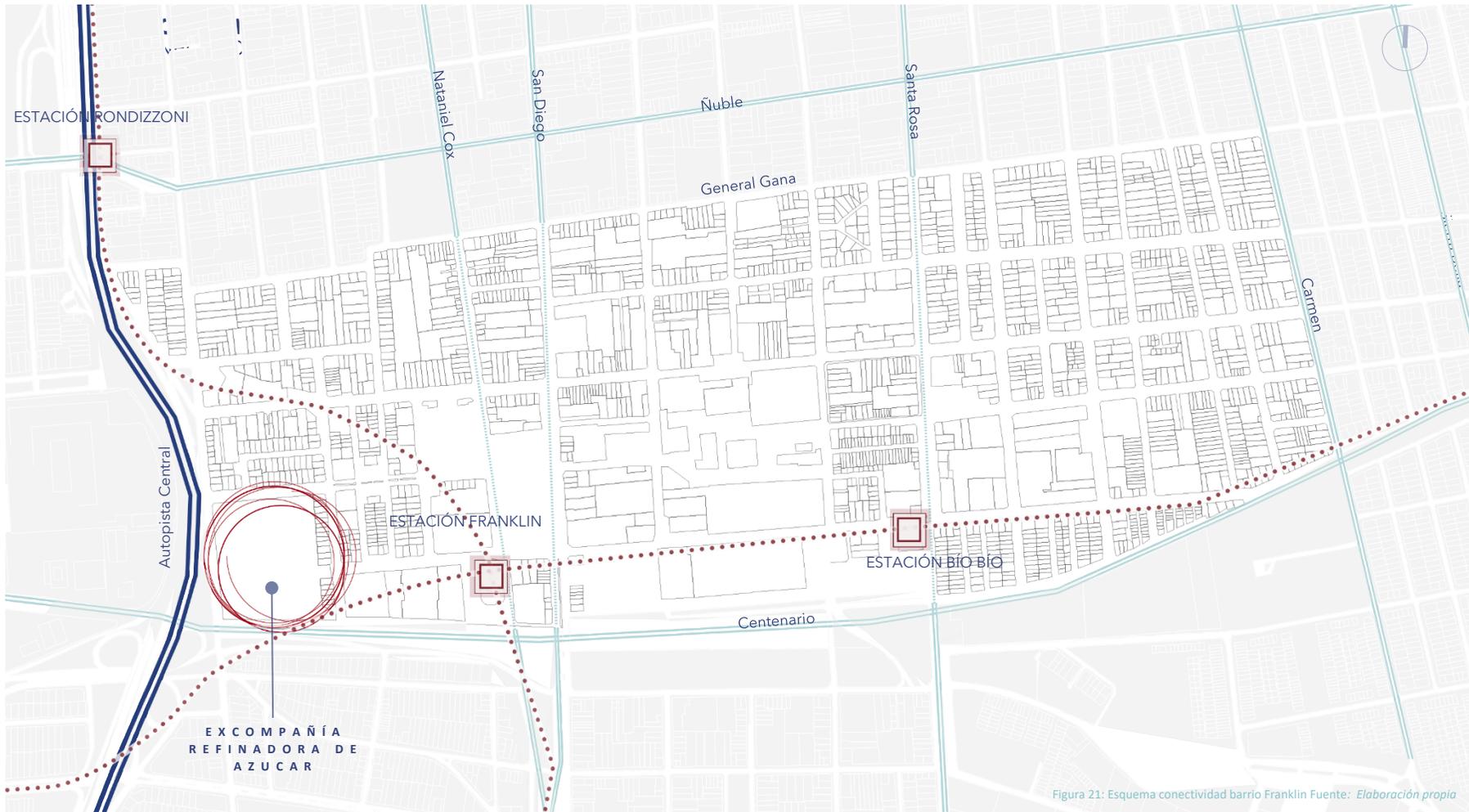


Figura 21: Esquema conectividad barrio Franklin Fuente: *Elaboración propia*



Figura 22: Esquema uso de suelo Barrio Franklin Fuente: *Elaboración propia*

### 3.3 Contexto urbano

#### \_Conectividad y vialidad\_

El barrio está emplazado entre importantes vías de tránsito y conexión, las cuales limitan y cruzan el sector. Estas cuentan con carácter tanto intercomunal como interurbana como lo es la Autopista Central ubicada al límite poniente. (figura 21)

También, en conjunto con la presencia de la estación de Metro Franklin L2 y L6 además de la variedad de opciones de paradas de micro y concurrencia de transporte público, hacen del sector una zona altamente privilegiada en cuanto a conectividad, y con carácter de centralidad en la zona sur, con un área de influencia a las comunas Pedro Aguirre Cerda, San Miguel y San Joaquín.

#### \_Uso de suelo y equipamiento\_

Se identifica una mixtura de lo que es el uso residencial y comercio de gran escala, de poniente a oriente respectivamente.

El sector está dotado en menor cantidad de equipamientos y servicios para el área residencial como salud y educación, quedando al debe con el tema recreativo cultural y espacio público, a pesar de la presencia de Plaza Franklin y parte del Parque Inundable Víctor Jara cercano al límite sur. (figura 22)

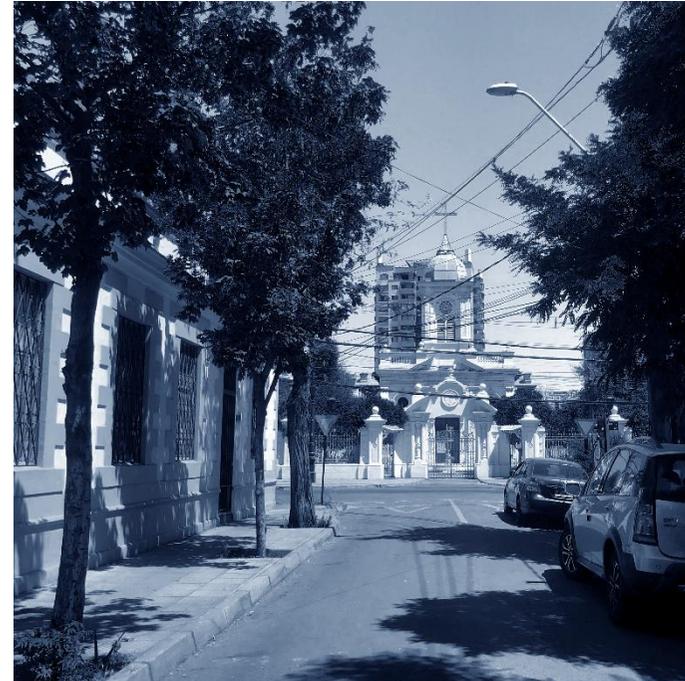


Figura 23: Escala barrial. Fuente: *Elaboración propia*



Figura 24: Escala comercial. Fuente: *Elaboración propia*

### ***3.4 Plan Regulador Comunal***

El Plan Regulador Comunal ha tenido modificaciones las cuales han sido realizadas desde el año 2009 por parte de la cooperación de la Municipalidad de Santiago en conjunto con la comunidad en la etapa de diagnóstico y elaboración de propuestas. Estas modificaciones tienen como objetivo la integración de normativas para sectores especiales, regulación de las densidades de construcciones, promoción de mejoras en los estándares de habitabilidad e incorporación de nuevos inmuebles y zonas de conservación histórica (Cantillana, 2017). Luego, el documento oficial fue aprobado por el Consejo Municipal el año 2013.

En cuanto a los cambios de la zonificación general, se decide disminuir superficie de la zona residencial mixta y se limita su carácter de uso mixto restringiendo a las actividades productivas, privilegiando los usos residenciales, equipamientos y talleres artesanales con la finalidad de que el carácter artesanal, comercial y cultural del barrio se mantenga.

Además, se integra el sector especial -que compromete al terreno propuesto para este proyecto- el cual se ubica en el borde poniente y sur del barrio con usos preferentes de equipamientos de mayor escala, ya que se proyecta una renovación de crecimiento en altura como producto de la plusvalía que se generará por las nuevas estaciones de Metro de la línea 6, el Parque Inundable y la Autopista Central.



Autopista Central

Ex Refinería de  
Azúcar San Ignacio

Barrio Huemul

Parque Inundable  
Víctor Jara

Barrio comercial  
Franklin

## 04 PREEXISTENCIA

### CONJUNTO EX REFINERÍA DE AZÚCAR SAN IGNACIO

El terreno seleccionado pertenece al borde sur poniente del Barrio Franklin, el cual cuenta con las cualidades necesarias para satisfacer las intenciones de resolver el problema arquitectónico, proyecciones del PRC y del barrio. Este vestigio industrial de 30.000 m<sup>2</sup> se encuentra ubicado en una Zona de Conservación Histórica (ZCH) entre las calles Lord Cochrane, San Ignacio, Biobío y Centenario, y con la Autopista central como uno de sus bordes urbanos al poniente. Hoy en día cuenta con edificación declarada Inmueble de Conservación Histórica (ICH)

#### *4.1 Antecedes históricos*

El conjunto en su totalidad posee varias construcciones de distintos periodos, siendo la más antigua, el edificio central de cinco pisos de albañilería con estructura interior metálica, que según los materiales y sistema constructivo, se puede enmarcar entre los primeros años de siglo XX, por lo que al compararlo con los datos de propiedad del terreno resulta ser un edificio construido para la fabricación de azúcar.

Según los datos obtenidos del seminario *Arquitectura Industrial Del Siglo XIX y XX en Chile* de Constanza Silva (2002). A partir de los títulos de propiedad del terreno, algunos de los sucesos relevantes en la historia de la configuración del conjunto son:

**1897**

La propietaria del terreno, lo vende al fisco, específicamente al Ministerio de Guerra, por medio de la expropiación de terrenos correspondiente a la hacienda “Los Cuatro Miradones”.

**1912**

El dueño del terreno es la Compañía Azucarera Internacional de Santiago (CAIS), reconociendo el destino de uso como “fábrica de azúcar”.

**1920**

La Compañía de Azúcar de Viña del Mar (CRAV) aparece como dueña del terreno, el cual fue comprado a la CAIS.

**1922**

Aparece nuevamente como dueño el fisco, para la instalación de una fábrica de material de guerra.

**1946**

Se le anexan otros terrenos para ser utilizados por el cuerpo cívico de la capital y tropas veteranas. Al parecer estos terrenos corresponden a las 19 viviendas que se ubican en el borde oriente del predio.

**1972**

Es utilizado como depósito de artillería y elementos de campaña, del Ministerio de Defensa.

**1994**

La Corporación de Fomento de la Producción, le vende los terrenos a Bodetec, bodegaje técnico S.A., propiedad de Don Francisco Javier Errazuriz, quien es su dueño hasta el año 2015.

**1988**

El predio propiedad del comando de apoyo logístico del Ejército de Chile, es enajenado para subastarlo públicamente, pasando a ser propiedad de la Corporación de Fomento de la Producción.

**2013**

Según lo estipulado en la ficha de inmuebles de conservación histórica por la Municipalidad de Santiago, figura como propiedad de la Ganadera y Forestal Nacional Ltda.

**2021**

El conjunto tiene como propietario Viñedos Errázuriz Ovalle S.A manteniéndose como bodegas de acumulación y embotelladora; y según lo dicho por personal de administración, se tiene intenciones de demoler.

## 4.2 Normativa

El terreno de la ex Refinería de Azúcar San Ignacio se ubica en el sector Matadero Franklin al sur de la Comuna de Santiago, lo cual queda estipulado en el Plan Regulador de la comuna recientemente modificado. Según el plano de Zonificación General, el terreno pertenece a la Zona E y según el plano de Zonificación Especial pertenece a la Zona de Conservación histórica E1b, donde se prohíbe el uso de suelo para:

- Equipamiento comercial que requieran amplios almacenamientos como la comercialización de vehículos motorizados, sus partes y sus repuestos, materiales de construcción y reciclaje.
- Equipamiento deportivos de gran escala como estadios y medialunas.
- Terminales servicio de locomoción colectiva.
- Actividades productivas (taller, industria y bodega).
- Instalación de usos de infraestructura sanitaria y energética

Además de esto, se prohíben los usos que por su envergadura generen impactos negativos al entorno construido, como también al espacio público.

En cuanto a las normas específicas para Inmuebles de Conservación Histórica - Art. 30 de la Ordenanza Local - se indica que:

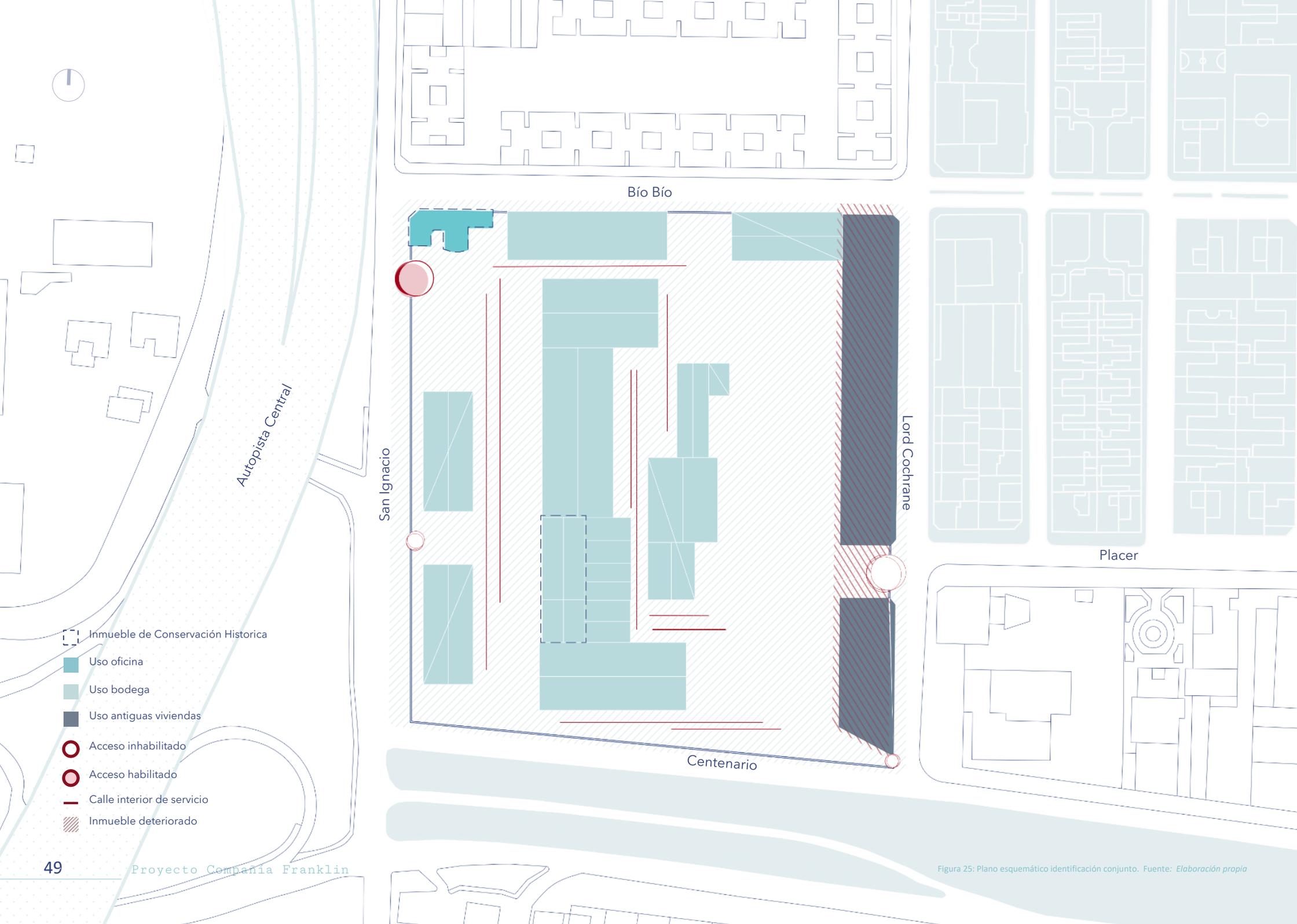
- Se permite la restauración, rehabilitación y ampliación de los ICH.

- Las nuevas construcciones proyectadas se deberán supeditar el tratamiento de fachadas, volumetría y altura del ICH.

- No se permite la alteración de la fachada por pintura, revestimiento, equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y / o similares.

Por último, según el Artículo 5.1.4 del *título 5 De la construcción* de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), con respecto a las alteraciones en obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificios ligados a Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, deberá solicitarse una autorización a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

A modo de conclusión, es relevante considerar que debido a las iniciativas comunales y propuesta de parte del municipio que se mencionaron en el capítulo 3.4 Plan Regulador Comunal, donde se menciona la búsqueda de diversificar las tipologías para apuntar a la construcción de barrios socialmente integrados junto a la proyección de una densificación en altura en el barrio, el multiprograma propuesto dotado de equipamientos como nueva función programática del conjunto, además de ser posible en el margen de las restricciones y consideraciones expuestas, traería un impacto positivo al sector tanto para residentes como para la población flotante.



-  Inmueble de Conservación Histórica
-  Uso oficina
-  Uso bodega
-  Uso antiguas viviendas
-  Acceso inhabilitado
-  Acceso habilitado
-  Calle interior de servicio
-  Inmueble deteriorado

Figura 25: Plano esquemático identificación conjunto. Fuente: *Elaboración propia*

### 4.3 Reconocimiento espacial

Si bien los elementos arquitectónicos más antiguos del conjunto fueron construidos para albergar las instalaciones productivas de una industria refinadora de azúcar, este conjunto ha sufrido diversas variaciones y ampliaciones con el pasar del tiempo, convirtiéndose en una expresión viva del crecimiento funcional de la industria que responde arquitectónicamente a diversas épocas. (figura 26)

En su interior se reconoce al inmueble principal como parte de un conjunto de construcciones industriales adosadas a este y luego una serie de galpones dispuestos hacia el perímetro de la manzana, además de la explanada central que recibía el ramal del ferrocarril. Muchos de los edificios adosados poseen fachadas con el mismo estilo y ornamento que el edificio principal, lo que hace suponer que se trata de intervenciones posteriores, pero de años muy cercanos.

En cuanto a estas edificaciones, dos de ellas, las cuales pertenecen a la primera etapa de construcción del conjunto industrial, hoy en día se encuentran catalogadas como Inmueble de conservación históricas que son subutilizadas hoy en día como oficinas y bodegas. (figura 27)

Se reconoce la conformación de pequeñas calles de servicio debido a la configuración de los volúmenes dentro del área, las cuales comunican las diferentes edificaciones. Estas calles son de adoquines y conservan la esencia arquitectónica inicial del conjunto. La proporción de los edificios que conforman el conjunto, junto a su gran altura y poca distancia entre las fachadas que se enfrentan, generan un recorrido intrincado, lleno de elementos que descubrir.

Resulta relevante para este proyecto el reconocimiento de la preexistencia que se desarrollará a más detalle en los siguientes capítulos. Esto nos permitirá tomar decisiones que decantarán en las estrategias y criterios al momento de intervenir este conjunto industrial

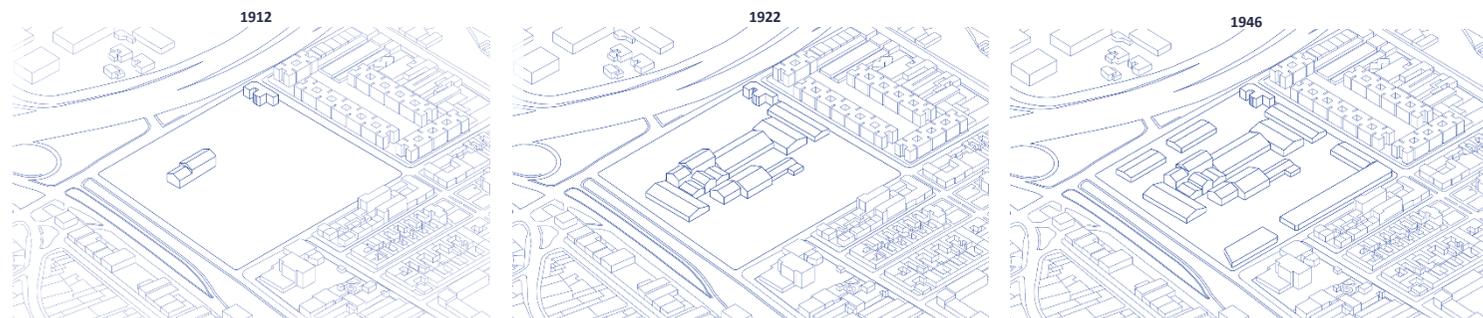


Figura 26: Esquema de crecimiento funcional del conjunto. Fuente: Elaboración propia

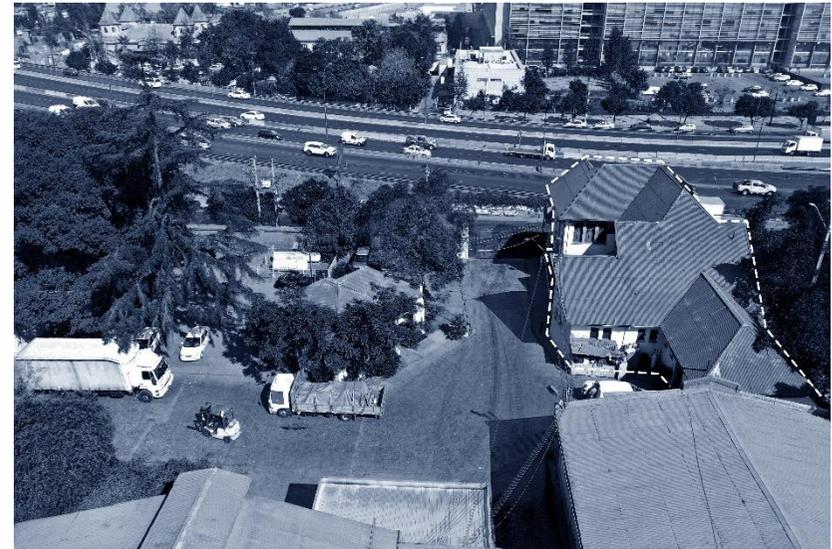


Figura 27: Vista aérea de edificios declarados ICH. Fuente: *Elaboración propia*

#### 4.4 Reconocimiento estructural-constructivo

En base al análisis del crecimiento funcional que tuvo el conjunto industrial expuesto anteriormente, se reconoce una tipología estructural basada en muros de corte sísmico donde se puede evidenciar una tipología constructiva de albañilería que responden a diferentes épocas.

Es importante destacar el **edificio principal** del conjunto como una construcción que se distingue de los demás edificios. Primero que todo, es el único inmueble que tiene una altura de 5 pisos y en relación con su longitud de 43 metros de largo y una crujía de 16 metros, hacen de este edificio de geometría ortogonal hiperrectángulo, una construcción desafiante considerada de gran atributo y singularidad.

La espacialidad de los diferentes niveles se configura como planta libre, donde los pilares permiten realizar las organizaciones y subdivisiones según sea necesario, comportándose además como elementos soportantes de cargas estáticas configuradas por las losas que conforman los niveles.

Dicho lo anterior, este edificio presenta dos tipologías estructurales que conviven y se relacionan en su configuración arquitectónica. Una conformada por los muros exteriores de albañilería y la otra por una estructura interior conformada por pilares y vigas de fierro.

En lo que respecta al perímetro exterior, este está construido en base a muros de albañilería de ladrillo de 70 cm de espesor hechos a mano, con mortero de cal, autosoportantes. Estos muros están afirmados entre ellos y la estructura interior por medio de amarres de fierro que evita que los

muros se abran. Los vanos de las fachadas están realizados en base a dinteles curvos de albañilería, conformando arcos de medio punto, los cuales trabajan a la compresión.

*“La estructura interior está conformada por pilares de fierro fundido de sección circular, y vigas C, unidas por la espalda, formando una viga de sección H. Las vigas se unen con el pilar con piezas especiales que se ensamblan por medio de pernos y roblones, que hacen que la viga pase por dentro del pilar, en el primero y segundo piso, siendo el pilar un elemento continuo hasta el tercer nivel. Desde el tercer nivel, la viga queda apoyada y apernada al pilar” (Silva, 2002)*

Las losas de hormigón fueron elaboradas con moldajes de madera propias de la arquitectura de principios del siglo XX (1905-1915), estas “se apoyan en las vigas longitudinales y está estructurada en base a perfiles H, que quedan embutidos dentro de ésta, conformando entre ellas, arcos que disminuyen su sección y la hacen trabajar solo a la compresión, aspecto imprescindible en una losa de hormigón que no tiene enfierradura” (Silva, 2002). Es fundamental mencionar que estas losas actúan como el gran elemento comunicador entre los muros de albañilería, conformando este diafragma rígido que ha posibilitado la supervivencia de esta construcción hasta el día de hoy. Finalmente se puede observar que la cubierta es a dos aguas, resuelta con cerchas a la vista, que se apoyan sólo en los muros perimetrales.



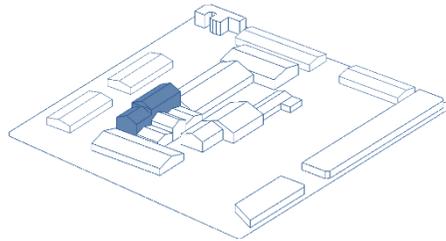


Figura 28: Ubicación del edificio en el conjunto Fuente:  
*Elaboración propia*

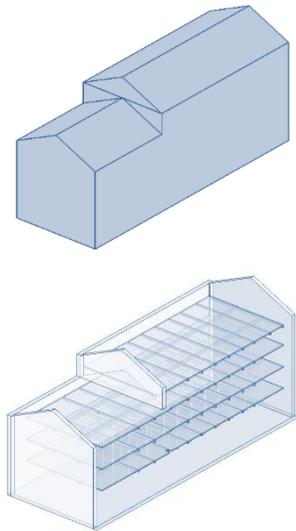


Figura 29: Esquema configuración estructural Fuente:  
*Elaboración propia*

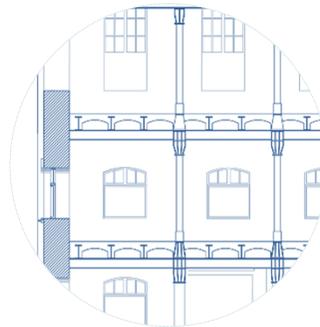
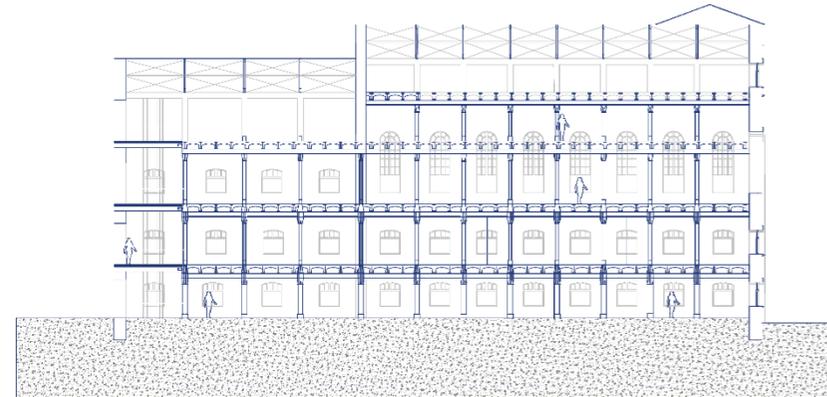


Figura 30: Corte esquemático del edificio y detalle Fuente:  
*Elaboración propia*

De esta manera podemos decir que el inmueble surge como la expresión de la arquitectura en ladrillo propia de fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX. Donde se incorpora, en base a modelos extranjeros, la arquitectura industrial, primero de ladrillo y luego de acero. Esta situación se ve plasmada en la diferencia que se produce en el inmueble en cuanto a su estructura externa, que sigue los cánones de la arquitectura industrial en ladrillo utilizada en la época y su arquitectura interna que utiliza nuevas tecnologías, otros criterios de materialidad y estructura en acero.

Estas particularidades arquitectónicas y constructivas otorgan un importante valor al edificio, reconociéndolo como uno de los pocos ejemplos de la tipología de arquitectura industrial en albañilería en Chile (país sísmico), donde se logra reconocer la eficacia de su sistema constructivo a pesar de los desafíos que revela como construcción.





Los galpones que fueron construidos en una segunda etapa son más simples estructural y constructivamente que el edificio principal, respondiendo a la composición arquitectónica de galpón. La tipología constructiva del perímetro de los galpones es de muros exteriores autoportantes de albañilería de ladrillo de 70 cm de espesor con contrafuertes, algunos de estos en la actualidad tienen sus muros pintados, donde no se deja lucir el ladrillo como material y los diversos elementos arquitectónicos que componen las fachadas.

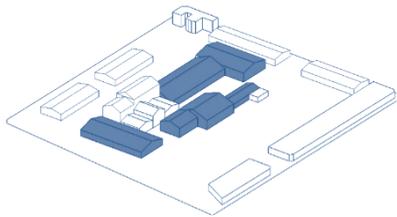


Figura 31: Ubicación de tipología en el conjunto Fuente: *Elaboración propia*

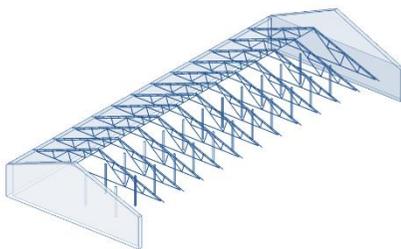


Figura 32: Esquema configuración estructural Fuente: *Elaboración propia*

Los vanos de las fachadas están realizados en base a dinteles curvos de albañilería, conformando arcos de medio punto. Además, la estructura interior está conformada por pilares de hierro de sección cuadrada que cumplen la función de disminuir la luz que salva la estructura de techumbre compuesta por cerchas metálicas que soportan una cubierta a dos aguas de planchas metálicas.

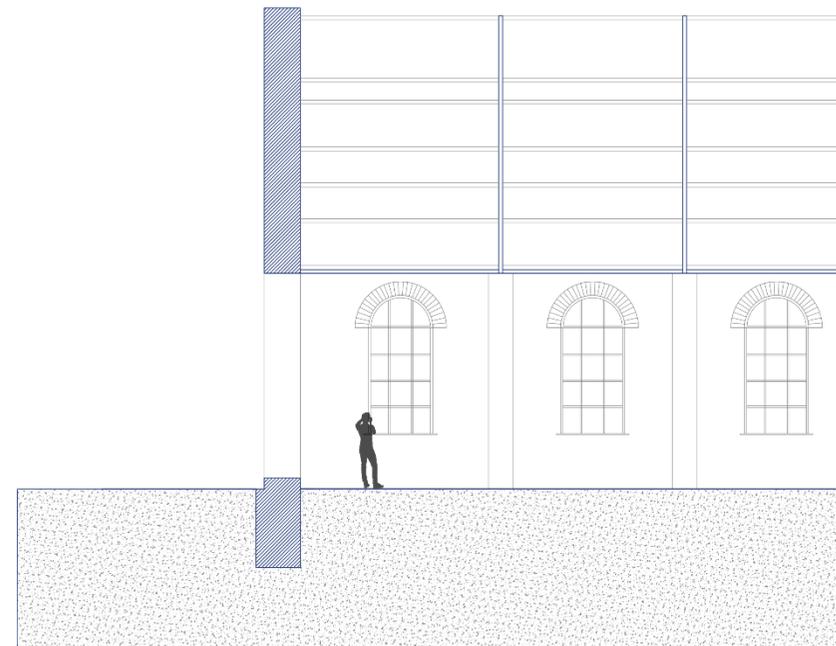


Figura 33: Corte esquemático del edificio Fuente: *Elaboración propia*



Por último, los galpones construidos en la última etapa del conjunto responden a una tipología constructiva de muros exteriores autosoportantes de albañilería confinada de 25 cm de espesor. Los vanos de las fachadas están realizados en base a pilares y cadenas de hormigón armado que constituyen vanos mucho más grandes en comparación con los galpones anteriores. Por último, la estructura de techumbre está compuesta por cerchas metálicas que soportan una cubierta a dos aguas de planchas metálicas.

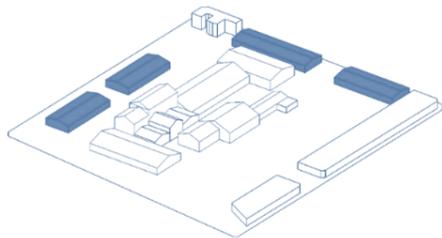


Figura 34: Ubicación de tipología en el conjunto Fuente:  
*Elaboración propia*

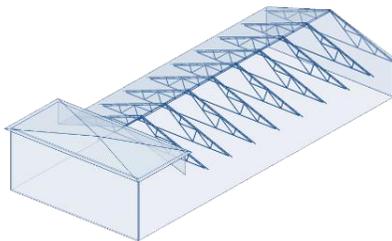


Figura 35: Esquema configuración estructural Fuente:  
*Elaboración propia*

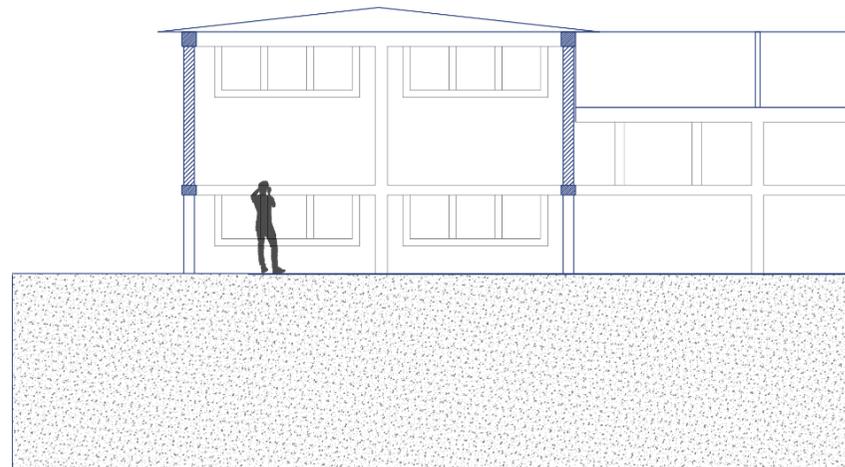


Figura 36: Corte esquemático del edificio Fuente: *Elaboración propia*



Figura 37:  
Deterioro edificio  
oriente. Fuente  
Elaboración propia



Figura 39:  
Deterioro  
techumbre. Fuente  
Elaboración propia



Figura 38:  
Deterioro  
techumbre. Fuente  
Elaboración propia



Figura 40:  
Muro cierre. Fuente  
Elaboración propia

#### ***4.5 Situación actual y estado de conservación***

A la fecha el terreno y edificaciones pertenecientes a la ERASI son utilizados como bodegas de diversos productos como vinos, documentaciones y materiales en desuso. Otra parte significativamente menor, corresponde a oficinas e instalaciones básicas para su funcionamiento.

Debido a lo anterior es que se ha ido modificando levemente la arquitectura inicial por medio de adiciones y adosamiento entre edificios por medio de estructuras livianas que no aportan a la valorización arquitectónica y constructiva del conjunto, y por lo demás no ha alterado de manera permanente los edificios. (figura 38)

El cambio de uso y nulo mantenimiento que ha tenido el conjunto ERASI, amenaza con deteriorar progresivamente los inmuebles que aún existen. Ya es posible ver como uno de sus bordes, donde existió un conjunto de viviendas, de alto valor patrimonial, se ha convertido en ruinas, excepto su fachada la cual tiene todos sus vanos tapados y se ha transformado en una barrera de cierre que ha provocado la pérdida de relación formal con las manzanas aledañas. Por otra parte, con el resto de cierre en los bordes de la manzana, también se han generado fachadas ciegas, que deterioran el espacio público. (figura 40)

También, gracias a material fotográfico aéreo actualizado se han identificado daños menores en fachadas, dinteles, techumbres y coronamientos (figura 38-39) de algunas edificaciones cercanas al edificio principal, mas, se desconoce la conservación de las estructuras

en su interior debido a la imposibilidad de ingreso al conjunto pese a la constante persistencia. Sin embargo, en cuanto al edificio principal, considerando su época, tipología constructiva y que aún se encuentre erguido, se puede deducir que su estructura sigue siendo un sistema competente.

Lo identificado a raíz de este material visual, en conjunto con la información de capítulos anteriores, ha permitido otorgarle valoración a las edificaciones y conjunto para la futura toma de decisiones, considerando como criterios fundamentales el valor histórico, cultural, arquitectónico y sobre todo estructural constructivo.

### **Urbano y territorial:**

- Emplazamiento en zona estrategia de vinculación con los elementos de la ciudad como: parques, espacios públicos, vías intercomunales e interregionales y estación de metro.
- Conjunto como elemento de referencia paisajística para el sector.
- Está inserto en una Zona de Conservación Histórica y de potencial reconocimiento patrimonial.

### **Arquitectónica:**

- Lógica espacial del crecimiento funcional industrial ha dotado de particularidad al conjunto.
- Se destaca la relación entre materialidad y dimensiones de los edificios, considerándose como un desafío constructivo.
- Sistema estructural excepcional y eficaz hasta la actualidad.
- Conjunto en óptimo estado de conservación.

### **Histórica:**

- Construcción a inicios del Siglo XX, formando parte de un importante proceso de industrialización y desarrollo de la ciudad ligado al ex FCS.
- Registro material del proceso de industrialización nacional y caso específico de Santiago.
- Edificio representa uno de los pocos restos sobrevivientes del sistema del FCS desarrollado en la ciudad.

### **Sociocultural:**

- Es parte de las lógicas que se gestaron en el barrio.
- Sentimiento de identidad proporcionado por ser parte del registro de vidas de las personas.
- Conjunto como fuente laboral en época industrial.
- Conjunto como elemento reconocible dentro del barrio.

Figura 41: Cuadro resumen fortalezas: *Elaboración propia*

#### 4.6 Valorización

Tras el análisis del ex conjunto industrial y su entorno inmediato se han podido revelar diversas situaciones que fundamentan y reafirman la intención de rescate y reciclaje de este, el cual se encuentra **amenazado** por su obsolescencia, desencadenante de deterioro, demolición y especulación inmobiliaria. Estas amenazas se incrementan debido a sus **debilidades** con respecto a la escasa valoración y administración particular desinteresada en cuanto a la conservación adecuada del conjunto.

Pese a lo anterior se destacan las **fortalezas** y potencialidades que se han identificado de este vestigio industrial, las cuales se pueden categorizar en: Urbano y territorial, Histórica, Sociocultural y Arquitectónica. (figura 41)

Además de la valorización realizada del conjunto, a lo largo de este documento se han expuesto diversos datos que lo dotan de **oportunidades**. Algunos de estos antecedentes a modo resumen son:

- Plan Anillo Interior de Santiago
- Entorno urbano diverso
- Presencia de comunidad organizada
- Sector con elementos patrimoniales
- Potencial carácter equipamiento público y diverso.

En definitiva, estos son algunos de los atributos que se han podido identificar y que se pretenden potenciar en el proyecto, los cuales se materializarán por la toma de decisiones, desde los lineamientos de intervención hasta la nueva funcionalidad que se le dará a esta área e infraestructuras industriales obsoletas.



## 05 PROYECTO

### *5.1 Planteamiento general*

La realización del proyecto Compañía Franklin, pretende posicionar al conjunto de la Ex Refinería de Azúcar San Ignacio como un nuevo núcleo de reunión y apropiación por parte de la comunidad, llevándolo a la realidad palpable como el remate arquitectónico del eje Placer, el cual lo une con las dinámicas propias del barrio Franklin que convergerán en el conjunto.

El proyecto propone mantener el espacio esencial de los galpones, pero sugiere catalizar las actividades y revitalizar el lugar por medio de intervenciones livianas. Las funciones de la antigua estructura serían rediseñadas y el proyecto de tecnología fabril convertido en un proyecto enfocado en un nuevo programa que reconoce conceptualmente el valor del patrimonio industrial por medio de la dicotomía entre el origen del trabajo y el ocio, traducándose en usos populares como biblioteca, recintos deportivos, salas de talleres, huerto y espacios vecinales y espacio público.

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

En definitiva, el proyecto busca lograr los siguientes objetivos:

1- Incorporar el conjunto al sistema de espacios públicos propuesto en el sector.

2- Generar mayor permeabilidad para integrar flujos y dinámicas propias del sector.

3- Reactivar y proporcionar de una nueva vida al conjunto en abandono. Posicionándolo como un nuevo espacio público integrado y abierto a la comunidad

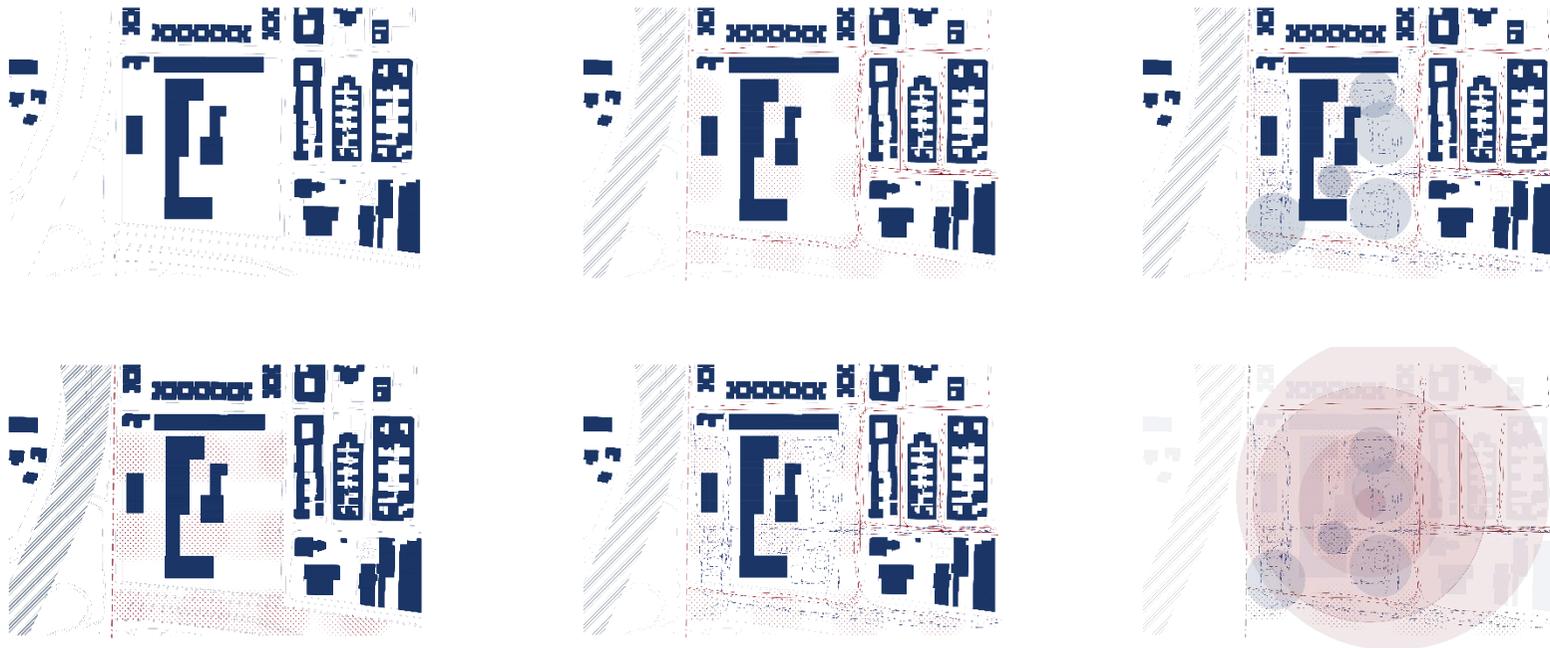


Figura 42: Esquemas objetivos. Fuente *Elaboración propia*

## 5.2 Criterios de intervención patrimonial

En base al análisis y considerando algunos criterios generales de intervención al patrimonio que fueron mencionados, se configuraron los lineamientos básicos para llevar a cabo la rehabilitación y reconversión del conjunto. Estos criterios son:

### a. Liberación

Se retirarán del inmueble principal -el cual tiene mayor valor- los adosamientos posteriores a su construcción original que lo menoscaben e impidan su completa visión, de esta manera también consolidar un vacío que funcione como antesala del inmueble y potencie las perspectivas, con el objetivo final de poner en valor el edificio principal. (figura 43)

### b. Reintegración

Se devolverá unidad a los elementos deteriorados y prácticamente perdidos, con nuevos materiales los cuales dialogarán con la preexistencia que se busca conservar, en este caso la fachada perimetral oriente. (figura 44)

### c. Reestructuración

Se otorgará solidez a las estructuras relacionadas a las cubiertas de los edificios con la finalidad de asegurar la integridad del inmueble y evitar el posible daño del resto de los elementos estructurales.

### d. Renovación

Inserción de los nuevos elementos arquitectónicos que formarán parte de los edificios y conjunto. 1. Aprovechando la reestructuración y la eficiencia del sistema constructivo otorgado por la albañilería con resistencia a la compresión. 2. Intervención en edificios de albañilería confinada, manteniendo crujiás y alturas.

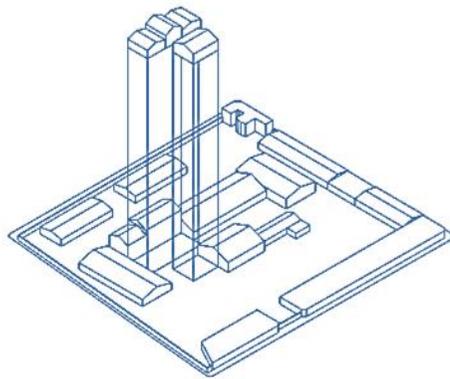


Figura 43: Liberación Fuente *Elaboración propia*

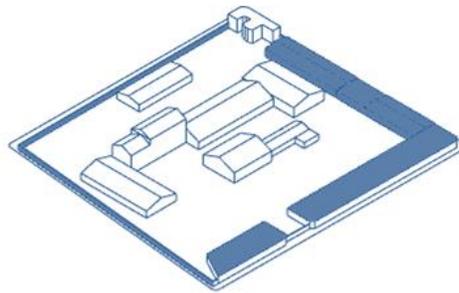


Figura 44: Reintegración. Fuente *Elaboración propia*

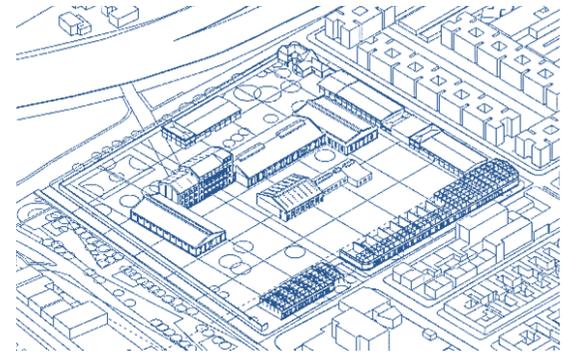


Figura 45: Renovación del conjunto. Fuente *Elaboración propia*

Estas acciones buscan realizarse en base al punto *V Mantenimiento y Conservación* de la Carta de Nizhny Tagil sobre Patrimonio Industrial de TICCIH<sup>2</sup>, teniendo como principales intenciones:

1. Conservar la imagen y configuración arquitectónica del conjunto con respecto a sus inmuebles centrales y perimetrales, respetando alturas y materialidades.
2. Conservar los elementos particulares que caracterizan esta tipología arquitectónica industrial como muros, pilares y vigas metálicas y cerchas.
3. Conservar el ritmo e imagen general de las fachadas de los inmuebles.
4. Intervenir en base a contraste, por medio de una reinterpretación de lo existente.

---

<sup>2</sup> El TICCIH es la organización mundial encargada del patrimonio industrial y es asesor especial de ICOMOS en cuestiones de patrimonio industrial. Recuperado de <http://patrimonioindustrial.cl> junio 2021.

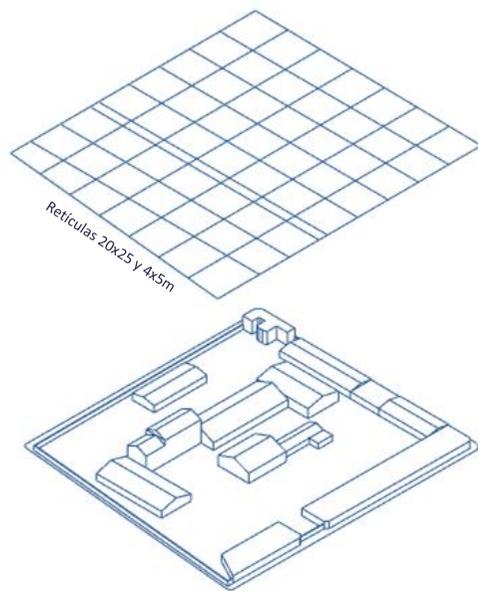


Figura 46: Configuración de retícula en terreno para generar ordenamiento y posteriormente diseñar vacíos  
Fuente *Elaboración propia*

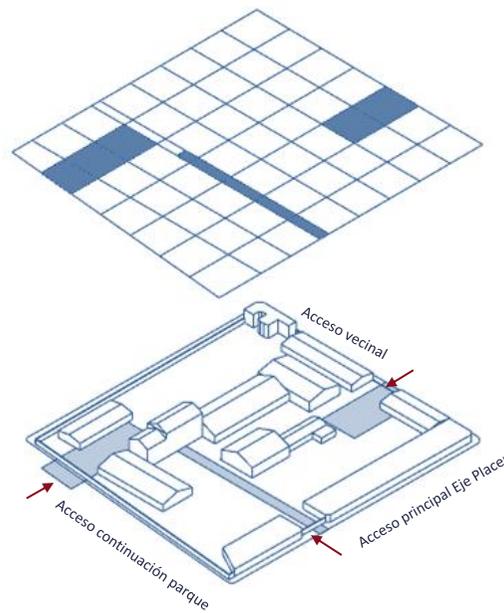


Figura 47: Ejes principales en el paño, generan remates visuales, circulaciones y accesos principales  
. Fuente *Elaboración propia*

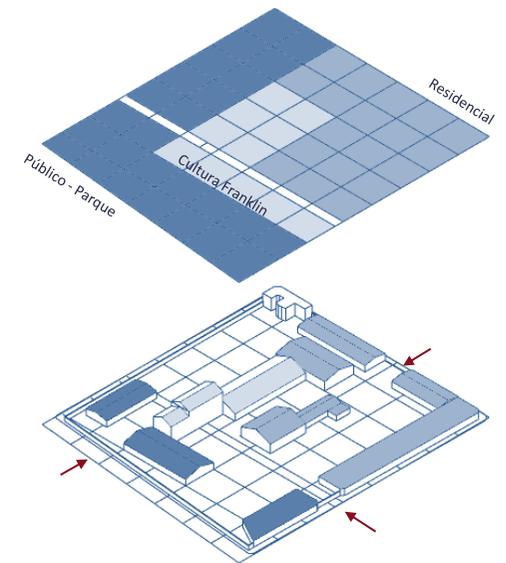


Figura 48: Jerarquización programática según contexto. Considera carácter vecinal, espacio público y dinámicas Franklin  
Fuente *Elaboración propia*

### 5.3 Estrategias de intervención

Dadas las dimensiones del proyecto, se decide definir dos escalas para la realización de las primeras intervenciones, las cuales responden a problemáticas tanto a nivel del terreno y su inserción en la trama, como a nivel conjunto y sus edificaciones.

#### Escala terreno

Se considera una escala terreno de dimensiones más cercana a la dimensión urbana, para realizar las primeras intervenciones de ordenamiento del conjunto, con la finalidad de reinsertar al conjunto industrial dentro de las dinámicas urbanas de su contexto territorial inmediato. Para esto se propone:

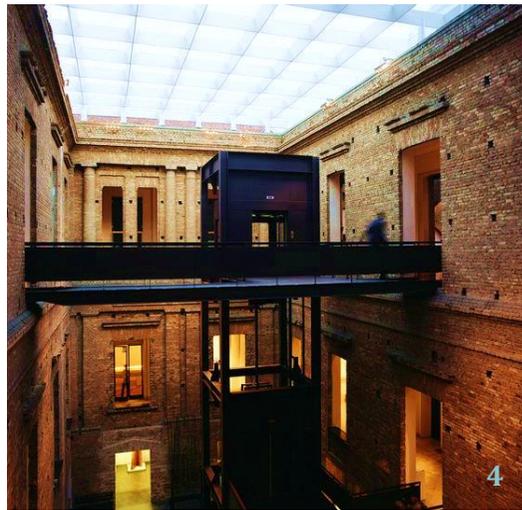
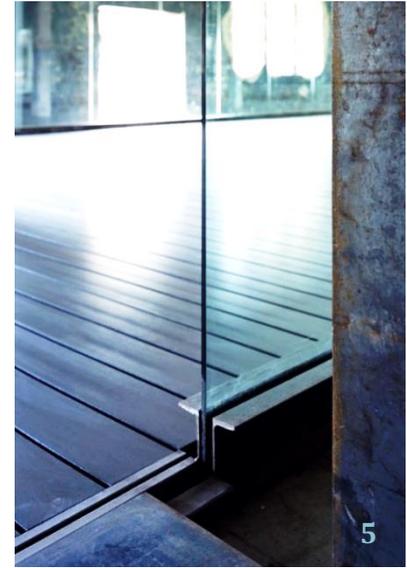
1. Configuración de una retícula en el paño total del conjunto otorgada a partir de las dimensiones y crujías de los edificios. Configuración de una retícula secundaria en el paño total del conjunto otorgada a partir de la identificación de las dimensiones de crujías estructurales de los edificios. (figura 46)
2. Identificar y proponer nuevos ejes principales en el paño, los cuales se materializan en remates visuales, grandes circulaciones y accesos principales. (figura 47)
3. Jerarquización programática según la caracterización de los límites del conjunto, considerando escala residencial, espacio público y Franklin como un sistema dinámico. (figura 48)

#### Escala edificio

Estas estrategias de intervención tienen como objetivo hacer de estos edificios de escala industrial, habitables a la escala humana por medio de la inserción de elementos ligeros e intervenciones tipo, que respondan a problemáticas son respecto a: **Circulaciones verticales, circulaciones horizontales y habitabilidad.**

Como criterio principal se realiza una valorización y reinterpretación de los elementos metálicos interiores de los edificios, conceptualizándolos como una manifestación constructiva moderna y contrastante con el material predominante del conjunto. Por lo tanto, se define el acero como principal material. Debido a su capacidad de esbeltez, se considera adecuado para estas intervenciones que buscan ser lineales y ligeras por medio de perfilerías resistentes a tracción, que puedan además complementar la resistencia estructural a compresión que otorga la albañilería.

La intención de contraste se debe a que parte de los lineamientos de esta intervención y acorde a la relevancia de la puesta en valor de la preexistencia, los nuevos gestos estarán supeditadas a la contemplación de ese patrimonio. Así lo nuevo debiese manifestar una simplicidad formal para resaltar y no interferir tanto la visibilidad como la eficacia del sistema estructural de la arquitectura puesta en valor, y al mismo tiempo reflejar la diferencia constructiva en cuanto a materiales y tecnología, que corresponden a cada época.



A partir de esto se identifican las siguientes situaciones, las cuales buscan replicarse en los diferentes inmuebles para generar un lenguaje único y reconocible en la totalidad del proyecto por medio de las siguientes categorías:

**Circulación Horizontal:** Esta primera categoría tiene el objetivo de generar recorridos que respondan tanto a la funcionalidad como a la comodidad de los usuarios, por medio del ajuste de escala y a una conexión más eficiente entre inmuebles y correspondencia programática.

Se definen tres tipos de estructuras:

- a. Pérgolas, esencialmente exteriores.
- b. Puentes de conexión entre edificios.
- c. Plataformas pasarelas, tanto a nivel suelo como medio piso.

**Circulación vertical:** Al igual que la tipología anterior, busca responder a la eficiencia y comodidad de los usuarios en la conexión vertical en los edificios, solucionando además los requerimientos de accesibilidad universal de los cuales carecen los edificios y el terreno.

Las estructuras que conforman esta categoría son:

- a. Escaleras
- b. Rampas
- c. Ascensores

**Habitabilidad:** Esta categoría busca otorgar un mejoramiento en cuanto al habitar y el confort adecuado. Por lo que se dará preferencia a

intervenciones en los edificios que generen soluciones pasivas con respecto a luminosidad y climatización. Se propone intervenciones y adiciones respectivamente de:

- a. Cubiertas
- b. Cajas programáticas

*Nota: Estas intervenciones aún están sujetas a cambio en su desarrollo en cuanto a dimensiones y especificaciones por lo que se hace una muestra de referentes.*

1. **Intermediae Matadero Madrid** / Arturo Franco – España
2. **Rehabilitación Estación de Ferrocarril de Burgos** / Contell-Martínez Arquitectos – España
3. **Sinergia Cowork Palermo** / Emilio Magnone + Marcos Guiponi – Uruguay
4. **Pinacoteca del Estado de São Paulo** / Paulo Mendes da Rocha + Eduardo Colonelli + Weliton Ricoy Torres – Brasil
5. **Intermediae Matadero Madrid** / Arturo Franco – España
6. **PC Caritas** / Architecten de Vylder Vinck Taillieu – Bélgica

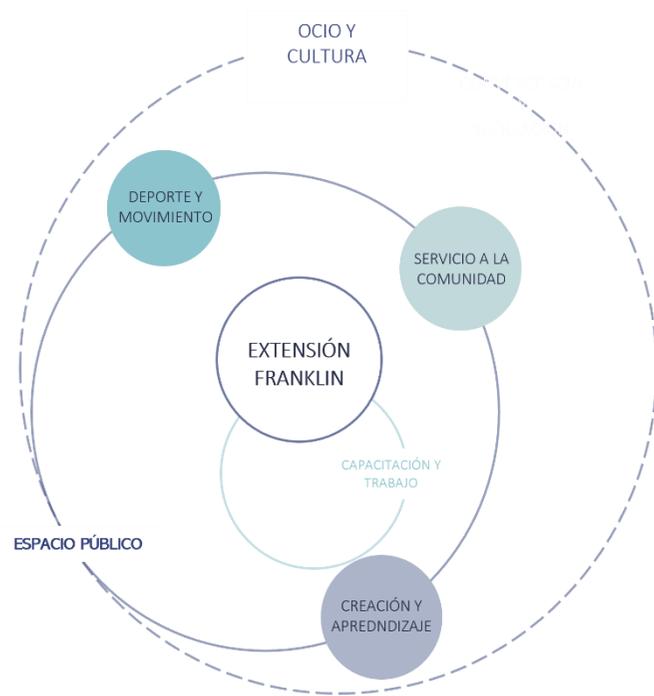


Figura 49: Esquema propuesta conceptual del programa. Fuente *Elaboración propia*

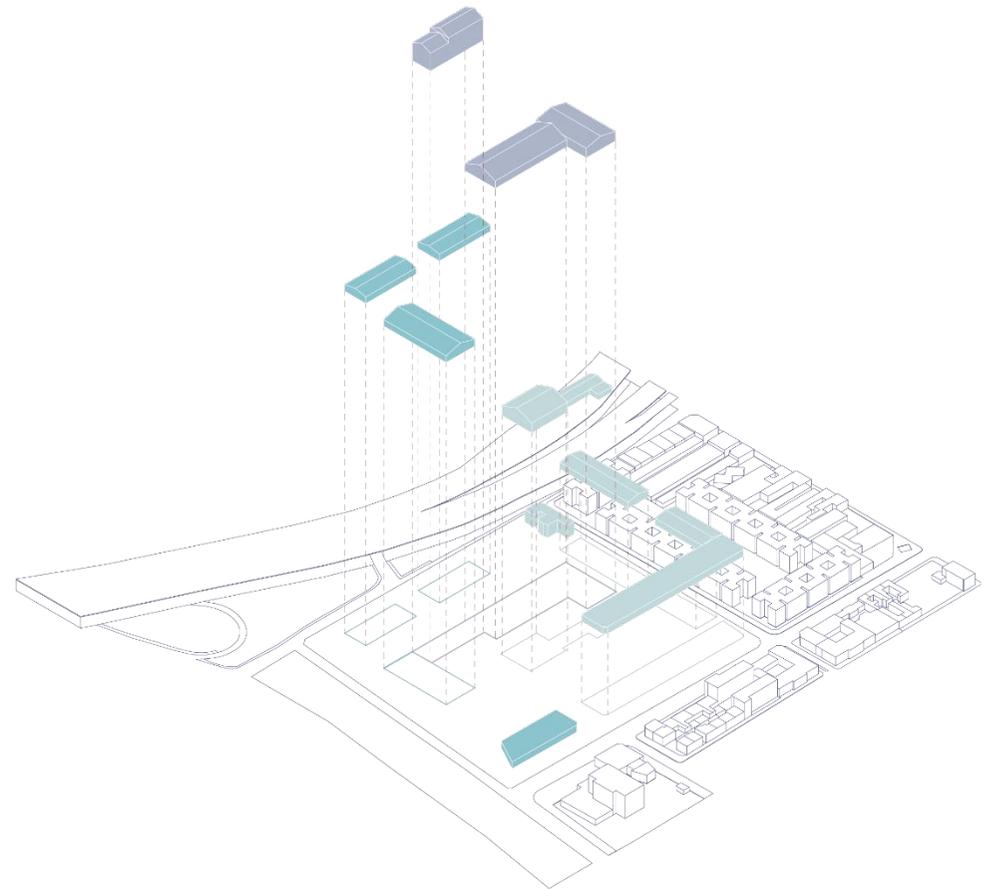


Figura 50: Esquema axonométrica explotada con programa según Áreas definidas en base a contexto. Fuente *Elaboración propia*

## 5.4 Programa

### \_Propuesta conceptual\_

Uno de los factores fundamentales para decidir qué tipo de programa tomaría lugar para este proyecto, es el reconocimiento del patrimonio inmaterial y cultural del Barrio Franklin, el cual es originario por las personas y comunidad, las mismas que en un momento de la historia dieron vida al antiguo conjunto en su época activa. Este patrimonio intangible, el que no se puede medir por el hecho de ser inmaterial, es la memoria y el conocimiento de las personas, definiéndose con palabras de la UNESCO como las tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestros descendientes, como tradiciones orales, artes del espectáculo, usos sociales, rituales, actos festivos, conocimientos y prácticas relativos a la naturaleza y el universo, saberes y técnicas vinculados a la artesanía tradicional.

Es indudable que el barrio posee un carácter cultural característico dado la diversidad de actividades que se realizan, el cual quiere rescatarse. Sin embargo, aun así podría considerarse que requiere de nuevos atractivos, que permitan ofrecer una mayor variedad de actividades a quien lo visite, buscando consolidar aún más este carácter cultural y comunitario, como una manera de potenciar la conservación del patrimonio existente y deteniendo además la afectaciones de las tramas donde se dan las relaciones sociales de la población residente, de mano del surgimiento de

nuevas tramas comerciales que irrumpen conexiones de encuentro de los habitantes en cuanto desarticulan el espacio público.

En consecuencia, la intención principal del proyecto es dotar de un equipamiento que actúe como un condensador social<sup>3</sup> tomando como referencia los proyectos SESC y el concepto de Centro de Ocio de la arquitecta Lina Bo Bardi que fue desarrollado en el capítulo 2.5. Como se puede inferir del concepto condensador social, este programa busca integrar diversas dimensiones de la vida social y comunitaria, concentrando actividades culturales y deportivas dentro de un mismo lugar, dirigidas a la multiplicidad de personas y diversidades que conforman el barrio. Es así como el proyecto tomaría el carácter de una extensión de esta dinámica barrial y popular del Barrio Franklin, la cual ya se manifiesta en las variadas organizaciones vecinales que hoy necesitan de un lugar de expresión y que los represente. (Anexo 3)

---

<sup>3</sup> Concepto utilizado por el arquitecto Rodrigo Millán en la conferencia "Equipamientos urbanos y bienestar. Red de unidades SESC Sao Paulo" por la Escuela de Arquitectura UC.

## \_Recintos\_

A partir de la jerarquización programática configurada en las Estrategias Urbanas (figura 50) se definen los recintos que integran las áreas, los cuales son:

### **1. Área movimiento integra:**

- **Bloque de natación:** El cual consta de una piscina temperada de menor dimensión a una semi olímpica y una piscina de niños.
- **Bloque polideportivo:** Integra un espacio flexible cubierto de 40x20 m aproximadamente, el cual permite el desarrollo deportivo de: futbol sala, futbolito, basquetbol, voleibol, entre otros.
- **Bloque expositivo:** Es un espacio flexible para actividades que requieran de un gran espacio que permita la fluidez de movimiento. Cuenta con graderías móviles las cuales pueden adaptarse a los requerimientos de cantidad de público o tipo de espectáculo que se quiera desarrollar.  
También puede tomar carácter de auditorio, generando instancia de mayor privacidad y control de la iluminación gracias a la modificación de su piel por medio de paneles móviles.
- **Bloque servicios:** Además de servir como administración por su ubicación, cuenta con servicios como enfermería, servicio de información, y consultas vinculadas a la actividad física.
- 

Esta área busca cumplir un rol tanto recreativo como educativo con respecto a la actividad física, enmarcándose en un programa social que permita el acceso a este tipo de equipamiento escaso e incluso inexistente en el sector.

### **2. Área comunitaria integra:**

- **Bloque comercial:** Consta de locales de comercio local y emprendimiento de duración flexible hacia calle Bio Bio, siendo accesible desde el exterior e interior del conjunto, configurándose como uno de los accesos secundarios al centro Compañía Franklin.
- **Bloque vecinal:** Este bloque tiene la finalidad de permitir la reunión y espacio a las actividades vecinales y las organizaciones que integren. Consta de espacios multipropósitos y servicios básicos, de carácter más privado exclusivamente para los vecinos del sector.
- **Biblioteca pública:** Se propone la inclusión de una biblioteca pública para el barrio la cual integra servicio de información, espacios de lectura y estantería abierta, salas de estudio, y servicios de acceso a internet a través de computadores.
- **Bloqueo Paseo Huerto:** Se integra en el edificio deteriorado de Lord Cochrane, configurándose un paseo verde a partir de las estructuras de ruina de la fachada y la oportunidad de vegetación surgida por el abandono. Integra también sector de huerto administrados por los vecinos del sector.

### 3. Área cultura Franklin (creación y aprendizaje):

- **Bloque sucio:** Integra espacios adaptados para la realización de talleres que tienen relación con la cultura del trabajo y artesano de Franklin. Impartiendo talleres de restauración y reciclaje; talleres de artes visuales (pintura, grabado, cerámica); taller de vestuario (textil y zapatería). También integra almacenes y espacios de maquinaria y herramientas correspondientes para cada actividad. Este bloque se vincula con la biblioteca vecinal a modo de complemento de las actividades de aprendizaje y creación; y con el bloque limpio en caso de exposición y venta de productos.
- **Cocinería:** Cuenta con espacio, servicios y equipo para la formación de talleres vinculados a la cocina, así como también la posibilidad de presentar y venderlos mediante un gran espacio de comedor con la posibilidad de extensión en terraza hacia el espacio público.
- **Bloque limpio de extensión:** Además de ser el edificio principal actuando como el gran acceso, toma carácter de espacio vinculante y de extensión con los demás programas. Por lo cual cuenta con una mixtura de usos desarrollados en sus 4 plantas, las cuales integra (de abajo hacia arriba): Gran hall flexible con servicios de información y snack coffee; planta para muestras y exposiciones temporales; salas de ensayo polivalentes para el desarrollo de actividades corporales como teatro, baile, aeróbica, artes marciales, entre otros; Sala audiovisual de teoría y en el último piso cuenta con espacio para servicio alimenticio

(cafetería, restaurante, etc). Estos espacios cuentan con la posibilidad de ser arrendables con la finalidad de ser una estrategia de aporte financiero para el centro.

Cada una de estas áreas con sus bloques respectivos cuentan con recintos adicionales necesarios para el funcionamiento adecuado de cada actividad. Este sistema de recintos está conformado por los servicios sanitarios y camarines, baños públicos, salas técnicas, espacio para funcionarios, bodegajes y almacenamiento.

### 4. Casona de administración:

Al tener espacialidad de una antigua casona, cuenta con habitaciones de espacios reducidos, por lo tanto, se le asigna el programa administrativo y gestión para el centro Compañía Franklin configurado por recintos de oficina y reunión para los funcionarios a cargo.

### 5. Espacio público conector:

La configuración espacial de los bloques y su emplazamiento en el paño del proyecto generan vacíos los cuales han sido aprovechados para generar programas vinculantes entre bloques que además están relacionados con el programa de cada edificio y el contexto inmediato. Estos vacíos vinculantes -los cuales tienen carácter de espacio público con actividades al aire libre- se integran por medios de plazas, patios, paseos, ciclovías, zona de juego, zona de permanencia, zona arborizada, área verde y accesos.

Al igual que en los espacios interiores de los edificios, estas extensas áreas libres son adaptadas a la escala humana a través de la inserción de las estructuras relacionadas a la tipología de circulación horizontal, dotando el espacio de pérgolas, sombreadores y plataformas recorribles. Esta acción, además de tener la finalidad de hacer más comfortable el habitar de este espacio con grandes edificios y dimensiones industriales, buscar evitar que el centro se muestre como un terreno fragmentado y por lo tanto se unifica con un lenguaje común en todo el conjunto y sus múltiples espacios.

Este espacio público tendrá acceso restringido respondiendo a la seguridad que está requiriendo hoy en día el sector, contando con tres grandes accesos: por la calle Bio Bio, Centenario y Lord Cochrane, siendo este último el principal debido la extensión de la calle Placer hacia el interior del terreno y que se vincula con la zona más dinámica y de mayor flujo del Barrio Franklin. Además de enfrentarse con la fachada restaurada del edificio principal de la ex Refinería de Azúcar San Ignacio, posicionándose como el remate del Eje Placer y corazón del centro Compañía Franklin.



ÁREA	BLOQUE	RECINTOS	SUPERFICIE
ÁREA DE MOVIMIENTO Y DEPORTE	Bloque de natación	Piscina temperada	
		Piscina niños	
		SSH - Camarines Hombres	
		SSH – Camarines Mujer	
		Snack bar	
		Bodegas	
		TOTAL 765 m2	
ÁREA DE DEPORTE	Bloque polideportivo	Espacio multicancha	
		Espacio de maquinas	
		Espacio de actividades dirigidas	
		SSH - Camarines Hombres	
		SSH – Camarines Mujer	
		Bodegas	
TOTAL 765 m2			

ÁREA DE MOVIMIENTO Y DEPORTE	Bloque expositivo	Espacio espectadores	
		Hall acceso tipo foyer	
		Espacio escénico	
		Sala técnica	
		Camarines M/F	
		SSH M/F	
		Bodegas	
TOTAL 1190 m2			
ÁREA DE DEPORTE	Bloque servicios	Enfermería	
		Espacio administrativos y gestión	
		Atención y admisión	
		Gestión	
		SSH M/F	
		Espacio funcionarios	
TOTAL 725 m2			
<b>TOTAL ÁREA 3445 m2</b>			

ÁREA	BLOQUE	RECINTOS	SUPERFICIE
ÁREA COMUNITARIA	Bloque comercial	Módulos comerciales	TOTAL 1150 m2
		SSHH	
		Bodegas	
	Bloque vecinal	Sala audiovisual multipropósito	TOTAL 755 m2
		Oficinas	
		Archivo	
		Almacenamiento	
		Cocina	
		Bodegas	
		SSHH	
	Bloque paseo Huerto	Circulación	TOTAL 2700 m2
		Huerto	
		Zona descanso	
		Jardín	
	Bloque biblioteca	Hall información	TOTAL 1175 m2
Custodia y lockers			
Zona de lectura/estantería abierta			
Zona acceso internet y computadores			
Salas de estudio			
Ludoteca			
Zona ruidosa			
SSHH			
Espacio funcionarios			
<b>TOTAL ÁREA 5780 m2</b>			

ÁREA	BLOQUE	RECINTOS	SUPERFICIE
ÁREA DE CREACIÓN FRANKLIN	Bloque sucio	Taller de restauración	TOTAL 1530 m2
		Taller de artes visuales	
		Taller de vestuario	
		Almacenamientos	
		Espacio suministros	
	Cocinería	Espacio herramientas	TOTAL 950 m2
		SSHH	
		Espacio cocina	
		Taller de cocina	
		Comedor	
	Bloque limpio	Espacio almacenamiento	TOTAL 2650 m2
		Bodegas	
		SSHH	
		Gran hall	
		Información	
		Cafetería	TOTAL 5130 m2
		Sala audiovisual y movimiento	
		Sala teoría	
		Espacio flexible exposición temporal	
		Restaurante	
		SSHH	

Figura 52: Tabla resumen recintos Fuente: Elaboración propia

### 5.5 Propuesta de gestión

Dada la envergadura del proyecto, considerando desde las dimensiones del terreno y m<sup>2</sup> construidos, hasta la convivencia de múltiples programas, han sido factores que complejizan su gestión, por lo que se estima que la realización de este proyecto será en etapas de mediano a largo plazo. Sumado a esto, al ser una propuesta de reciclaje, se requieren sucesivas etapas de intervención, lo cual se traduce en la exigencia de una gran inversión. Es por esto que, si no existe un instrumento e iniciativa política que pueda levantar un proyecto así, la manera de hacerlo público es inasequible.

Debido a esto es que el modelo de gestión se plantea como una iniciativa que involucre los intereses tanto del sector privado como público, requiriendo fondos estatales/regionales que, sumado a los aportes privados, se logre reunir la inversión requerida.

En primera instancia, se deberá gestionar la compraventa del terreno, ya que es propiedad de Inversiones Errazuriz, para luego realizar la restauración y reciclaje de los inmuebles que lo requieran y posteriormente llevar a cabo la incorporación del nuevo programa, que, al ser la mayoría de interés público y social, hacen necesario el apoyo de organismos públicos.

Cabe destacar que la ubicación y dimensiones del proyecto puede despertar intereses a escala intercomunal, dada la proximidad con las comunas Pedro Aguirre Cerda, San Miguel y San Joaquín por lo que se busca generar un acuerdo mancomunado entre estas entidades

municipales y desarrollar un plan para la postulación a fondos regionales que aporten a todas las áreas programáticas.

Además, en el marco del reciente cambio de mandato en la gobernación de la región (junio 2021), se postuló un programa de Gobierno Metropolitano que busca satisfacer el desarrollo y aporte económico de proyectos de equipamiento que tienen correspondencia con esta propuesta programática, por medio de Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) que puede financiar las siguientes iniciativas:

“Subtítulo 24: Proyectos financiados con el 6% del total del FNDR para actividades de carácter cultural, deportivo o de seguridad ciudadana que postulen las municipalidades, otras entidades públicas o instituciones privadas sin fines de lucro.”

“Subtítulo 31: Proyectos de puesta en valor de inmuebles y bienes muebles públicos o pertenecientes a instituciones privadas sin fines de lucro, ubicadas en áreas declaradas zona típica por el Consejo de Monumentos Nacionales, zona de conservación histórica de acuerdo con plano regulador y/o zona patrimonial protegida por resolución de la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, incluyendo aquellos que se ejecuten en conjunto con el sector privado.”

Con respecto al equipamiento cultural, foco que cada vez va teniendo más relevancia de desarrollar, es posible la postulación al Fondo del Patrimonio del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, administrado por el Servicio Nacional del Patrimonio Cultural. Este fondo concursable es de financiamiento público el cual permite acceder a

cofinanciamiento para apoyar la recuperación, mantención y puesta en valor de inmuebles de valor patrimonial o que contribuyan a la salvaguardia de manifestaciones de patrimonio cultural inmaterial. También se encuentra el FONDART Nacional por el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes (CNCA) que, en la línea de Arquitectura en su modalidad de Creación, tiene por objeto entregar financiamiento total o parcial a proyectos de creación en el ámbito de la arquitectura o el urbanismo, incluyendo ejecución de obras de arquitectura o intervenciones en el espacio público.

Por otro lado, se considera la postulación al programa de recuperación de barrios “Quiero Mi Barrio” del MINVU cual busca mejorar la calidad de vida de las personas a través de un proceso participativo que involucra al municipio y a la propia comunidad beneficiada. Esta oportunidad de participación podría generar la voluntad de identidad y mantención por parte de las personas hacia este nuevo espacio. Esto se justificaría ya que los beneficios del proyecto a la comunidad vecinal del Barrio Franklin, Huemul e incluso Biobío, serían de impacto directo por poner a disposición un espacio de expresión y reunión vecinal, acercando equipamiento para potenciar la diversidad de servicios a escala barrial, lo cual resulta fructuoso aún más en los tiempos de pandemia por Covid-19, dónde el traslado hacia los servicios centralizados en la región se han complejizado, incluso en el aspecto del ocio y la recreación.

### 5.6 Sustentabilidad y eficiencia energética

En primer lugar, es importante mencionar que el proyecto al tratarse de rehabilitación y reciclaje de edificios es una propuesta de sustentabilidad por sí misma, ya que esto genera beneficios en relación con el ahorro tanto de material como de energías de construcción, generando una considerable disminución de impacto económico y ambiental en comparación a construir una obra nueva.

Además de esto, el material de la estructura industrial preexistente corresponde a una albañilería de ladrillo, que conforman muros perimetrales de 70 cms de espesor en promedio, la cual responde de buena manera a los requerimientos climáticos y la oscilación térmica de la ciudad, debido a la gran inercia térmica del material, sumado a su almacenamiento de radiación por medio de una ganancia indirecta<sup>4</sup> la cual genera el transporte de calor al espacio interior a partir de la luz solar absorbida.

Otras propiedades de la albañilería pertinentes a la eficiencia energética y condiciones de climatización son:

1. Las construcciones de albañilería tienen una larga vida útil y sus propiedades se mantienen inalterables con el paso del tiempo.

2. En el invierno ofrecen confort higrotérmico con bajo gasto de energía, condición que se ve favorecida por su mayor masa térmica.
3. Las construcciones de albañilería requieren de escasa mantención debido a que se mantienen inalterables con el paso del tiempo, por lo tanto, su comportamiento térmico es prácticamente constante con el paso de los años. Por otra parte, al ser construcciones “sólidas”, se presentan como verdaderas soluciones térmico-habitacionales.
4. Un muro de albañilería de ladrillos es inalterable frente a la humedad.
5. Una de sus características es la de absorber la humedad del ambiente con mayor presión de vapor de agua, trasladarla mediante su red capilar y disiparla en el ambiente con menor presión, en cuyo caso, la pared del muro “respira” hasta que está seca.

---

<sup>4</sup> La configuración detrás de los sistemas pasivos consta de tres tipos: ganancia directa, ganancia indirecta y ganancia aislada. La ganancia indirecta se produce cuando la luz solar incide sobre una superficie alternativa, se absorbe, se convierte en energía térmica y luego se transfiere al espacio

TIPO	PROPUESTA	BENEFICIOS	MECANISMO
Materialidad	Reciclaje de estructuras de albañilería simple datada de 1920 aprox.	Ahorro de materiales, energías de construcción y reducción impacto ambiental.	Pasivo
Transporte sustentable	Acceso a alternativas de transporte público y se fomenta uso de bicicletas a través de estacionamientos y ciclovías.	Reduce nivel de CO2 producido por los usuarios	Pasivo
Eficiencia energética	Restauración y mantención de aireadores estáticos de nave industrial.	Ahorro energético gracias a la ventilación natural inducida como sistema de inducción térmica para llevar a cabo la refrigeración por aire.	Pasivo
Alimento sustentable	Fomentar el consumo de alimentos y comercio local	Ubicación estratégica y programa que permite el consumo y apoyo local debido a la cercanía de comercios locales, reduciendo la emisión de CO2 por uso de transportes.	Pasivo
Cero basuras	Espacios de reciclaje en edificios	Fomenta un estilo de vida mas sustentable generando mayor cantidad de residuos reciclados, reutilizando en talleres de oficios y por ende, generando menos desperdicios.	Pasivo
Eficiencia energética	Utilización de paneles solares	Alternativa de menos impacto ambiental para eliminar el uso de gas en elementos de calefacción y producción de agua caliente	Activo
Eficiencia energética	Coletores de aguas lluvias	El agua que se colecta se utiliza para regar la extensa área verde, ahorrando y reduciendo consumo de agua.	Pasivo
Eficiencia energética	Áreas verdes con vegetación de bajo consumo hídrico y resistentes a altas temperaturas	Evitar un uso excesivo del agua en materia de riego respondiendo a la megasequía del país debido a la escasez hídrica y déficit de lluvias	Pasivo
Áreas verdes	Patios y zonas de permanencia verdes y huertos comunes	Mejoras calidad de vida a través de mayor cantidad de áreas libres y fomenta estilo de vida sustentable	Pasivo
Eficiencia energética	Ventanas de baja conducción térmica, vidrio de baja emisividad, termopanel DVH	Superficies vidriadas permiten iluminación y ventilación natural de recintos. El vidrio de baja emisividad permite controlar la radiación y un mejor control térmico permitiendo el ahorro de consumo en iluminación artificial y calefacción.	Pasivo

Figura 53: Tabla resumen propuestas sustentables. Fuente *Elaboración propia*

Pese a estas características, las albañilerías de ladrillos simples por sí solas no cumplen con la Reglamentación Térmica y Ordenanza de Construcción desde el año 2007 para las zonas de 4 a 7, por lo que es necesaria la incorporación de refuerzos térmicos que ayuden a mejorar la calidad del edificio en este aspecto. Sin embargo, desde el plano medioambiental, se consideran estrategias pasivas con el objetivo de combatir de mejor manera las condiciones climáticas de Santiago, algunas de estas se especificarán en la tabla (figura 53) en Eficiencia energética.

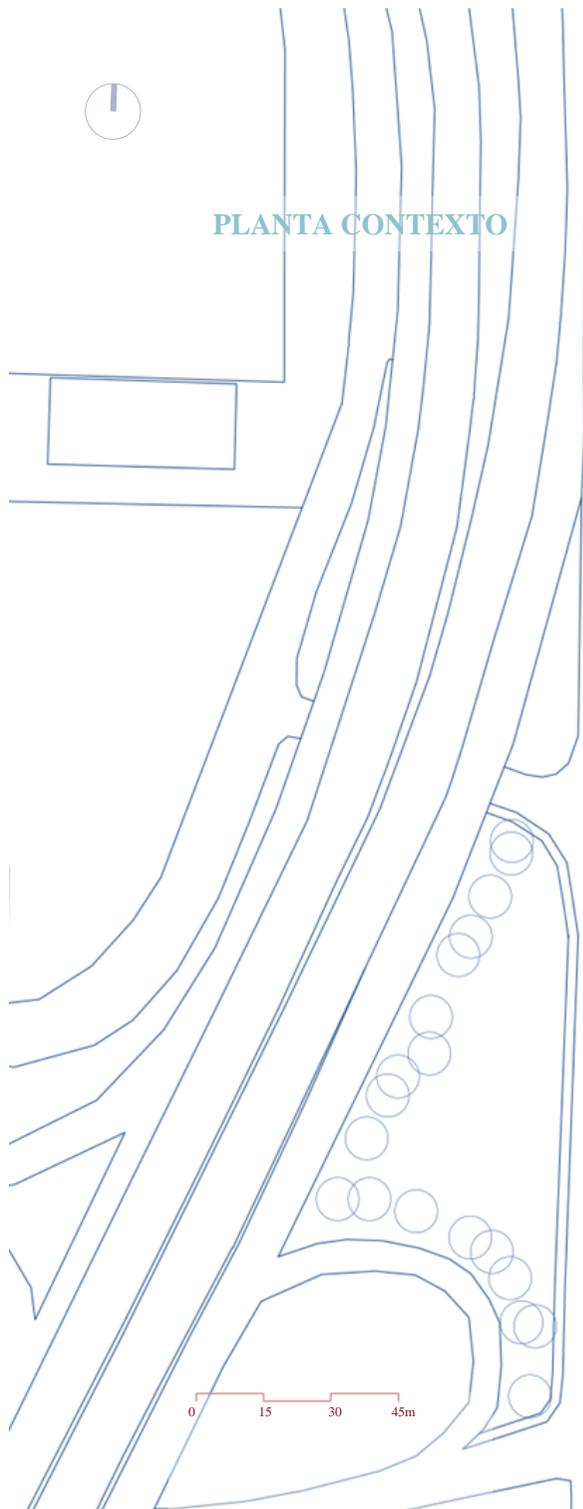
Además, se incluyen propuestas que buscan abordar un espectro mas amplio de aspectos sustentables, con el fin de crear un sistema donde se mezclan soluciones pasivas y -en menor cantidad- activas. De esta manera, los criterios sustentables funcionan como un sistema completo que abarca incluso aspectos sociales que sugieren a los usuarios a llevar un estilo de vida saludable y sostenible a largo plazo, formando parte de estos espacios híbridos que compatibilizan espacios y tiempo.

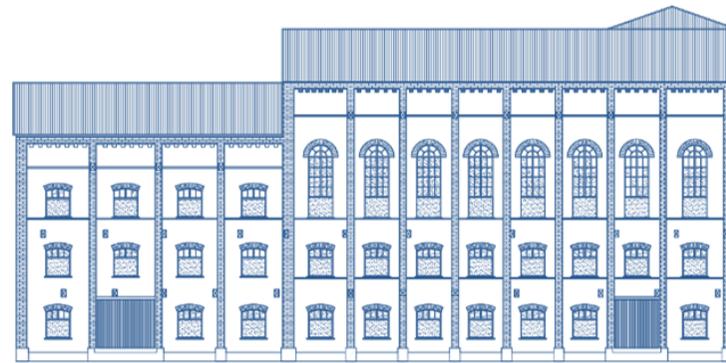
### ***5.8 Levantamiento planimétrico***

A continuación, se muestra el levantamiento planimétrico de la preexistencia, realizado a partir de fotografías, muestras aéreas, mediciones en el lugar y archivos de diversas fuentes que describen dimensiones y elementos estructurales del conjunto.

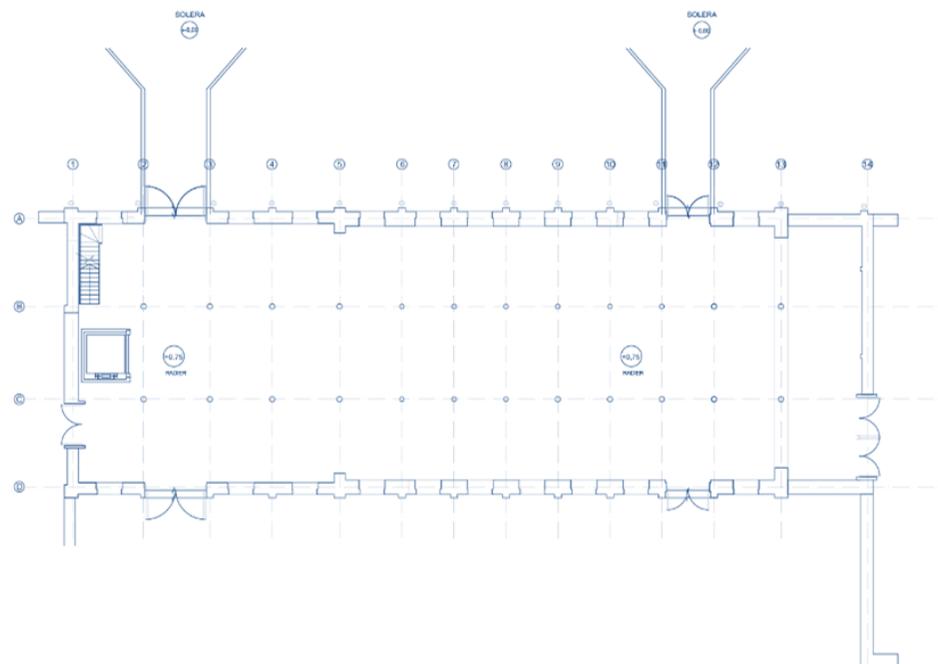
En la planta de contexto se muestra el conjunto con los inmuebles que se conservaran o no se eliminan por completo.

PLANTA CONTEXTO





ELEVACIÓN ORIENTE  
EDIFICIO PRINCIPAL

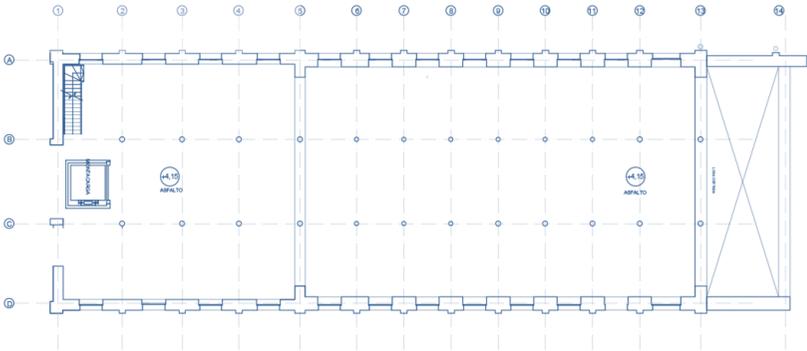


PLANTA NIVEL 1  
EDIFICIO PRINCIPAL

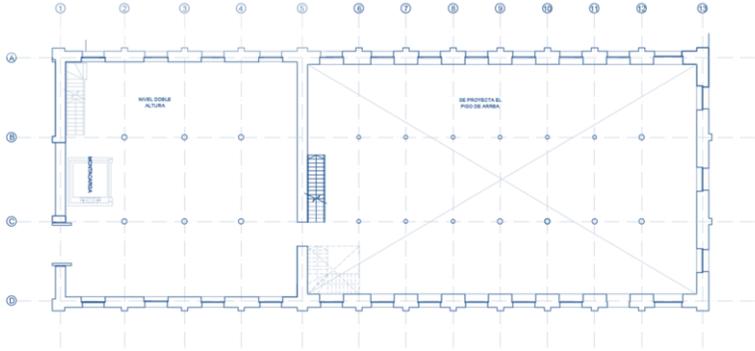




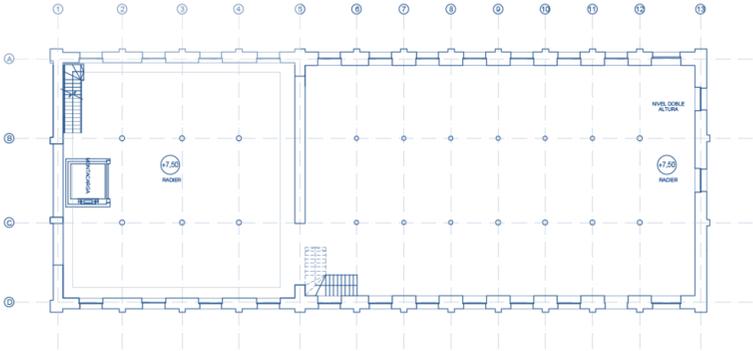
PLANTA NIVEL 2  
EDIFICIO PRINCIPAL



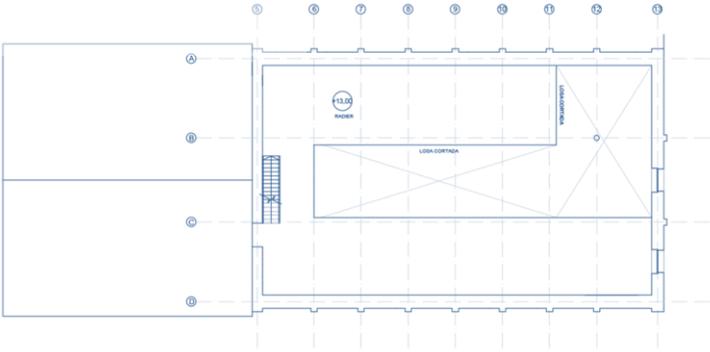
PLANTA NIVEL 4  
EDIFICIO PRINCIPAL



PLANTA NIVEL 3  
EDIFICIO PRINCIPAL



PLANTA NIVEL 5  
EDIFICIO PRINCIPAL



0 5 10 15m

## 5.9 Imagen



Figura 53: Plaza antesala Edificio principal Fuente *Elaboración propia*



Figura 54: Interior Edificio principal Fuente *Elaboración propia*

## 06 REFLEXIONES

A raíz de este extenso e impredecible proceso de titulación, parece oportuno expresar algunas reflexiones que tienen pertinencia desde aspectos académicos hasta humanos.

Primero que todo, debido al contexto en que se desarrolló el proyecto, marcado por un periodo agitado post estallido social 2019 que fue seguido por la pandemia 2020, y en consecuencia de esto, la toma de medidas ligadas a aislamientos y cuarentenas, fueron factores determinantes en el desarrollo del trabajo. Esto se tradujo en limitaciones en cuanto a desplazamientos, obtención de información, fuentes directas y una importante carga emocional que han hecho de este último periodo académico, un proceso de reformulaciones e idas y venidas constantes.

Por otro lado, el presente proyecto ha sido la continuidad de un interés personal hacia el tema trabajado -patrimonio industrial- el cual fue explorado en el proceso de Seminario de Investigación y que en esta ocasión ha buscado materializarse por medio de la exploración de estas infraestructuras obsoletas y deterioradas dentro de la ciudad que habitamos, con la finalidad de darles una nueva vida y que se puedan visibilizar y valorizar como testimonios de nuestra historia.

Con esta premisa es que se descubre el conjunto ex Refinería de Azúcar San Ignacio, el cual resultó ser una sorpresa. Un lugar, que ha sido silenciado por la obsolescencia y que hoy solo parece ser una enorme cicatriz que fragmenta la trama urbana, oculta un gran potencial que ha sido visibilizado

a lo largo de esta memoria respecto a su tipología estructural, materialidad y valor histórico-social.

Si bien, a la fecha el proyecto aún se encuentra en una etapa de desarrollo en cuanto a diseño, ya se ha establecido que busca posicionarse como un multi equipamiento que haga frente al déficit de este, la inequidad social, la segregación y la dependencia con “el centro”, que en el marco de la crisis social y sanitaria debido a Covid-19 (2019-2021) no ha pasado inadvertido, y que por lo demás la elección del terreno de este ex conjunto industrial resulta oportuna para aportar en ello.

Frente a lo mencionado, igualmente es necesario estudiar los fenómenos locales, las vulnerabilidades y potencialidades sociales y arquitectónicas de los bienes industriales y su entorno, así como sus posibilidades de recuperación de manera sostenible en el tiempo, lo cual significa la implicancia del criterio social, de eficiencia económica y la preservación del territorio.

Asimismo, la interacción establecida entre el patrimonio industrial y una localidad aumentará con la interrelación y actividades ofrecidas a la colectividad, el valor de continuidad al servicio de la comunidad, el territorio y el paisaje; provocando un lugar de reminiscencia – en este caso con respecto al Anillo de Hierro- y una apropiación por parte de las personas garantizando la representatividad histórica y una ciudad menos segregada.

## 07 BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, I. (2001). Restauración del patrimonio arquitectónico industrial. En I. A. Patrimonio, *Preservación de la arquitectura industrial en Iberoamérica y España* (págs. 160-203). Granada.
- Aguilar, I. (2007). Arquitectura industrial, testimonio de la era de la industrialización. *Revista del Instituto del Patrimonio*.
- Araneda, C. (2018). *Nodo Barrio*. Memoria de título, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Santiago.
- Arroyo, S., Giménez, M., & Sánchez, D. (2018). *Conservación y restauración del patrimonio industrial*. Madrid: Síntesis.
- Feliu, A. (1988). El patrimonio industrial, localizaciones, regeneraciones: una nueva geografía. *Abaco: Revista de cultura y ciencias sociales*( 19), 71-80. Recuperado el mayo de 2020
- ICOMOS. (1964). Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios. *II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos*. Venecia.
- Millan, R. (Agosto de 2013). Equipamientos urbanos y bienestar. Red de unidades Sesc Sao Paulo. Santiago: Escuela de Arquitectura UC.
- Pizzi, M., Valenzuela, M. P., & Benavides, J. (2009). *El patrimonio arquitectónico Industrial en torno al ex Ferrocarril de Circunvalación de Santiago*. Santiago: Editorial Universitaria.
- Silva, C. (2002). *Arquitectura Industrial del siglo XIX y XX en Chile. Conjunto y edificio industrial San Ignacio*. Santiago.
- Tartarini, J. (2014). *Sobre el Patrimonio Industrial y otras cuestiones*. Buenos Aires: Lazos de Agua Ediciones.
- TICCIH. (2003). Carta de Nizhny Tagil sobre el Patrimonio Industrial. *Asamblea Nacional del TICCIH*. Moscú.
- Torres, C., Gallardo, L., Maino, S., Labra, R., & Soto, V. (2018). ARQUITECTURA EN SILENCIO, EL VALOR DE LA RUINA INDUSTRIAL. *Universum (Talca)*, 281-301.
- UNESCO. (1982). Declaración de México sobre las políticas culturales. *Conferencia mundial sobre las políticas culturales*, (pág. 3). México D.F.

## DOCUMENTOS ONLINE

- Carta de Cracovia. Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido 2000. Recurso online recuperado en 2020 de: [https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala\\_carta\\_cracovia\\_2000\\_spa\\_orof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_cracovia_2000_spa_orof.pdf)
- Carta de Nizhny Tagil 2003. Recurso online recuperado en 2020 de: <https://www.icomos.org/18thapril/2006/nizhny-tagil-charter-sp.pdf>
- Ordenanza Local Plan Regulador Comunal. Recurso online recuperado en 2021 de: <http://transparencia.munistgo.cl/>
- Programa de Gobierno Metropolitano 2021 - 2025 · Un STGO · Claudio Orrego Larraín. Recurso online recuperado en 2021 de: <https://www.gobiernosantiago.cl>

## SITIOS WEB FRECUENTES

- Censo 2017, Resultados, INE. <https://www.censo2017.cl/>
- Consejo de Monumentos Nacionales de Chile <https://www.monumentos.gob.cl/>
- Ilustre Municipalidad de Santiago <https://www.munistgo.cl>
- Índice de bienestar Territorial <https://bienestarterritorial.cl>
- Mi Entorno <https://mientorno.cl/>
- Patrimonio Urbano <https://www.patrimoniourbano.cl/>
- Plataforma Arquitectura <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl>
- Plataforma Urbana <http://www.plataformaurbana.cl/>
- Santiago Cultura <http://www.santiagocultura.cl/>
- TICCIH Chile <https://ticcih.org>
- Yo Amo Barrio Franklin <https://www.yoamobarriofranklin.com/>

## 08 ANEXOS

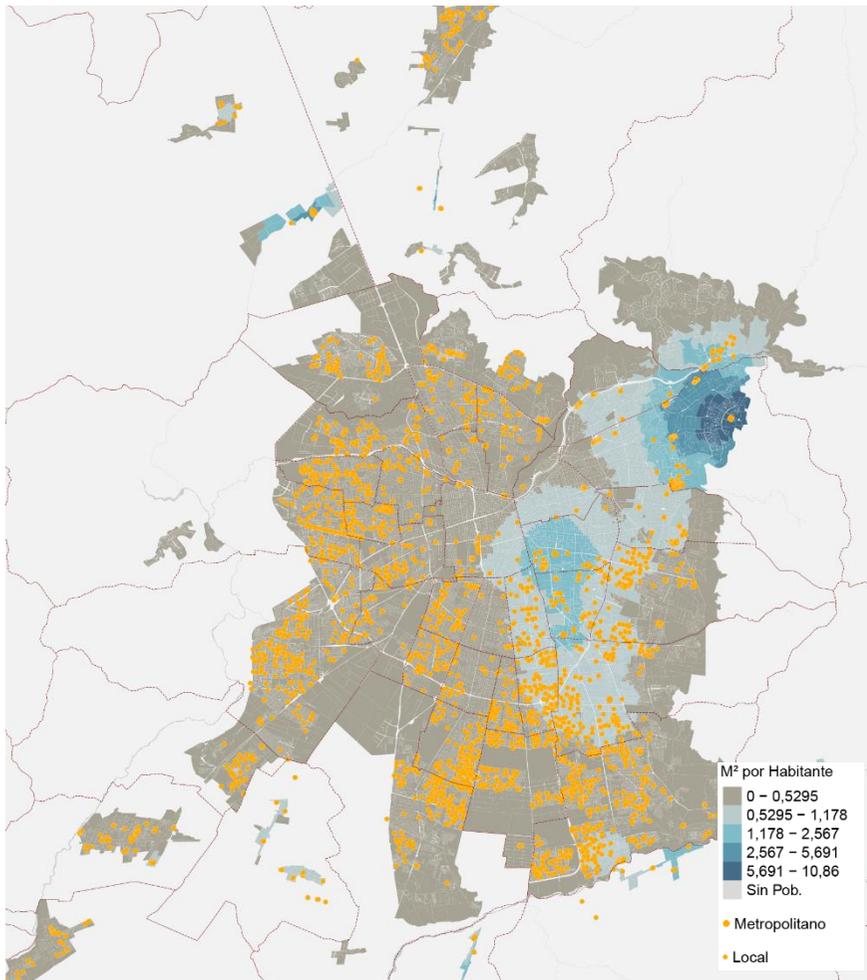
En este capítulo se incluyen documentos, información y recursos que han sido útiles para la fundamentación del proyecto y la propuesta.

## Anexo 1

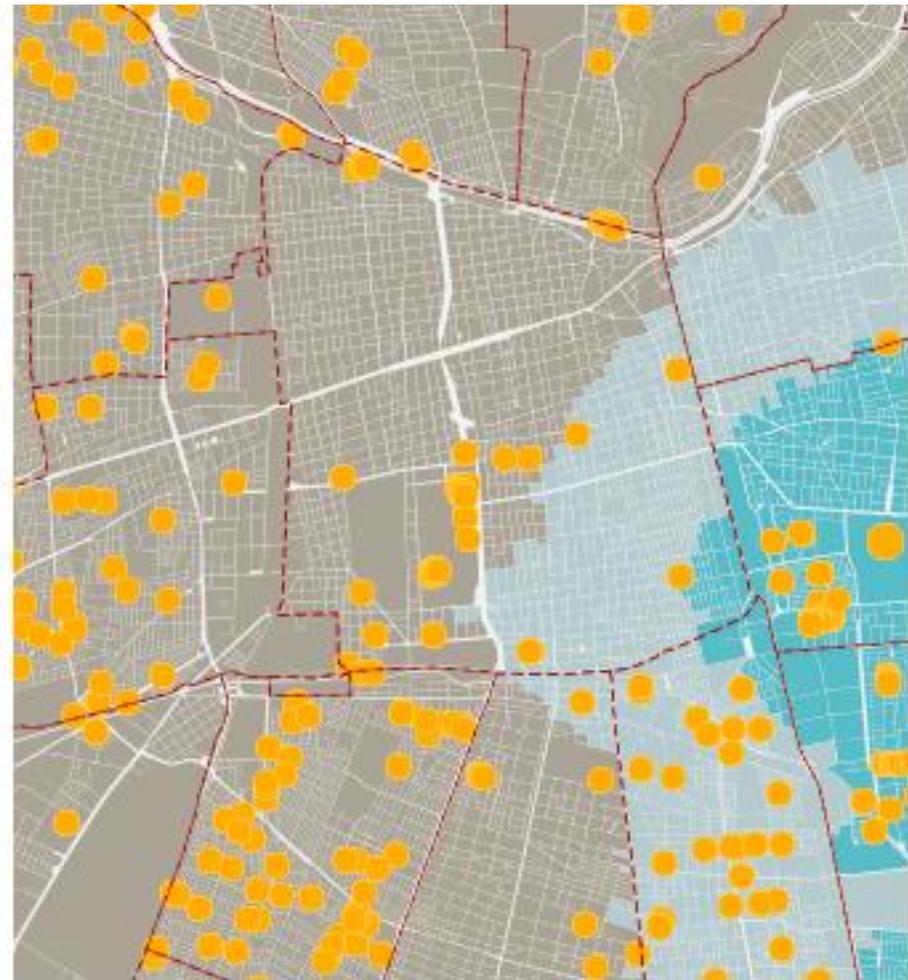
### BIENESTAR TERRITORIAL

#### INDICADOR DE ACCESIBILIDAD A EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

#### ÁREAA URBANA: SANTIAGO AÑO 2017



0 5 10 15 KM

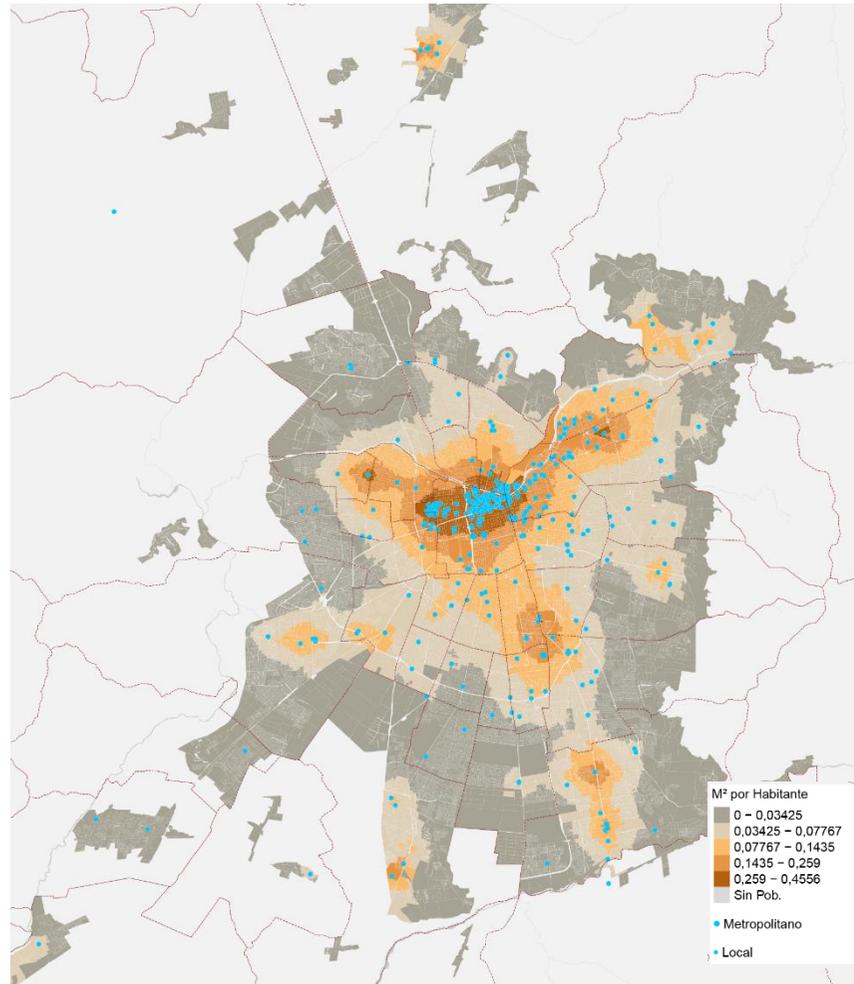


## Anexo 1

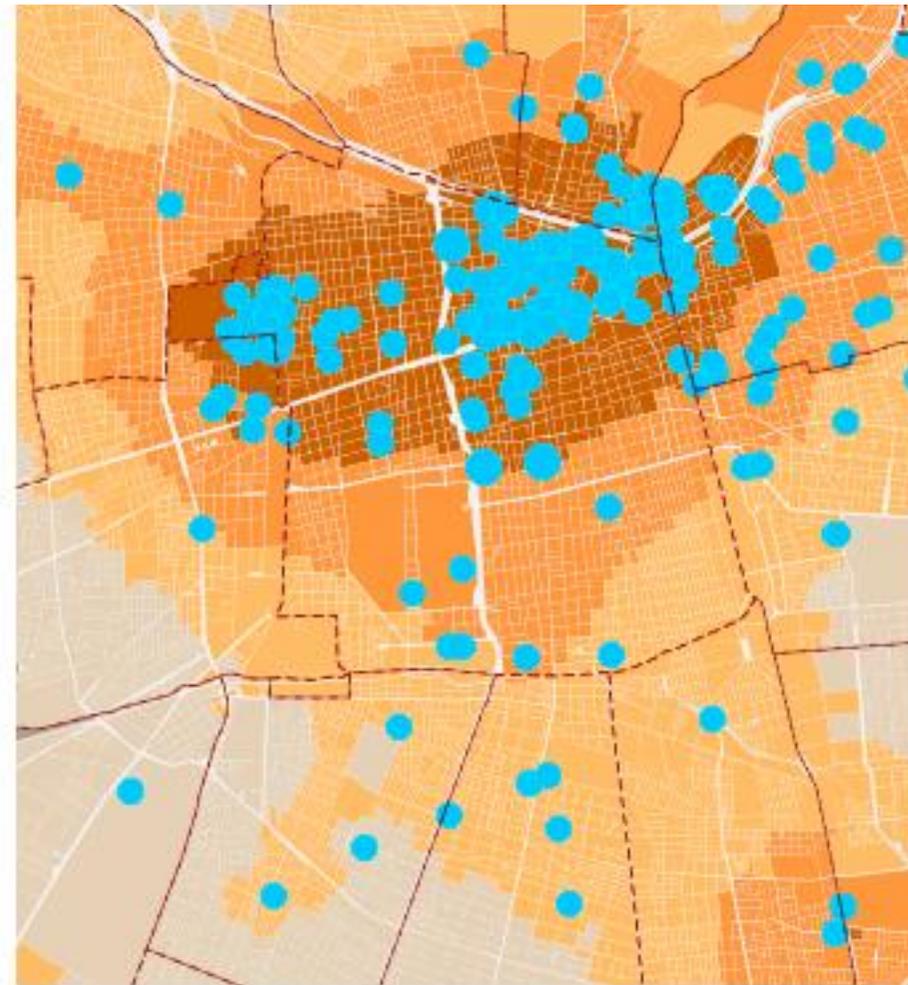
BIENESTAR TERRITORIAL

INDICADOR DE ACCESIBILIDAD A EQUIPAMIENTOS CULTURALES

ÁREAA URBANA: SANTIAGO AÑO 2017

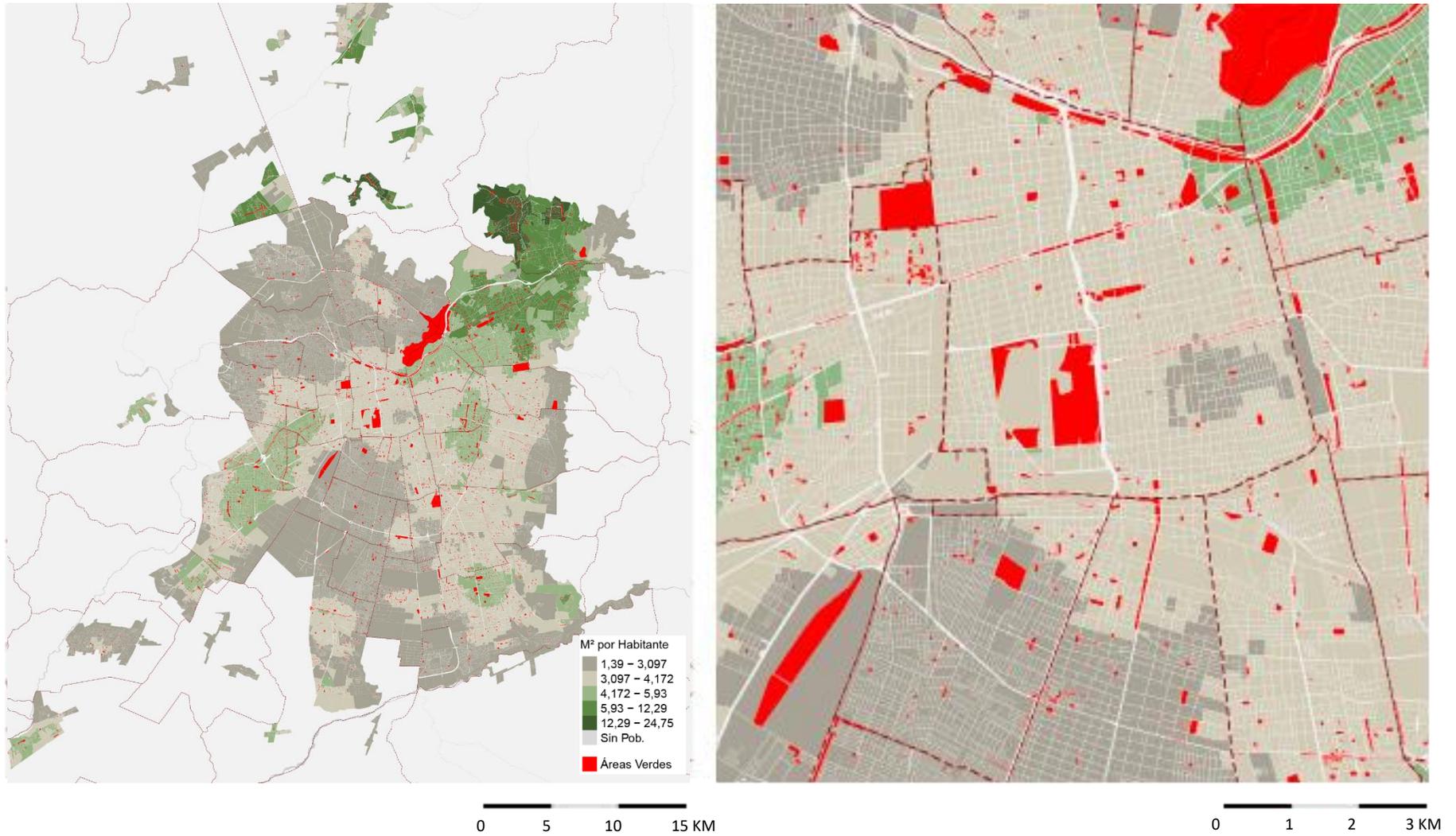


0 5 10 15 KM



## Anexo 1

### BIENESTAR TERRITORIAL INDICADOR DE ACCESIBILIDAD A ÁREAS VERDES ÁREAA URBANA: SANTIAGO AÑO 2017

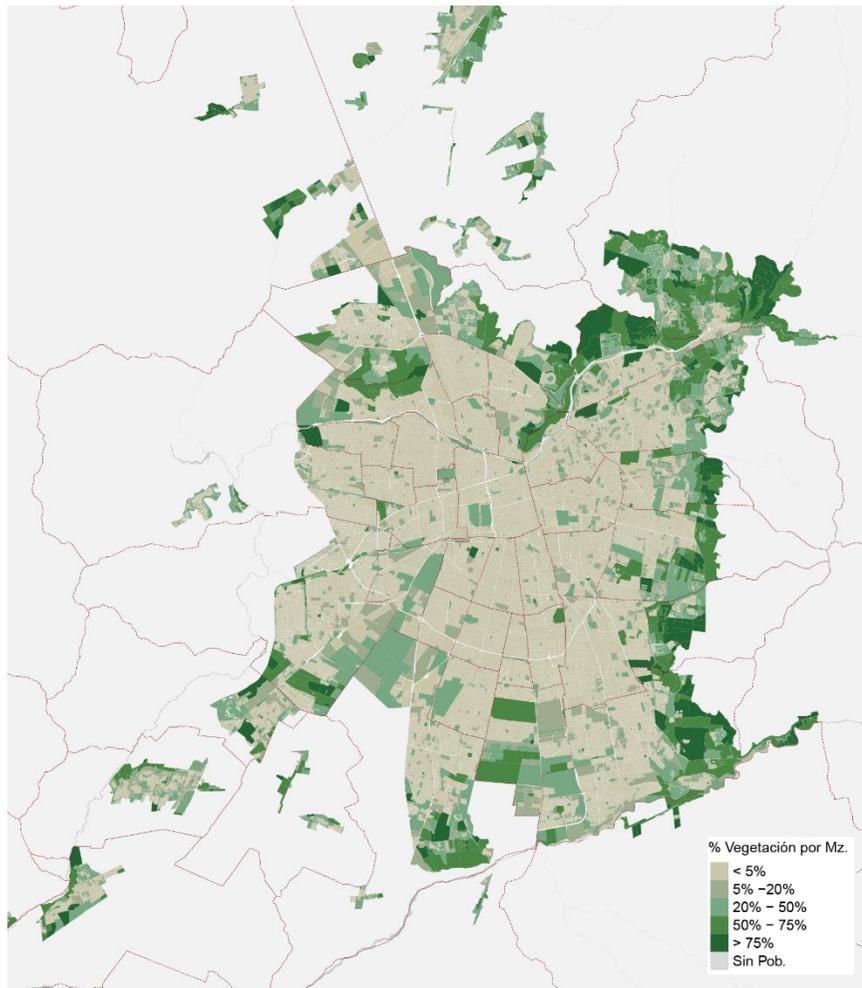


## Anexo 1

BIENESTAR TERRITORIAL

INDICADOR DE COBERTURA VEGETAL

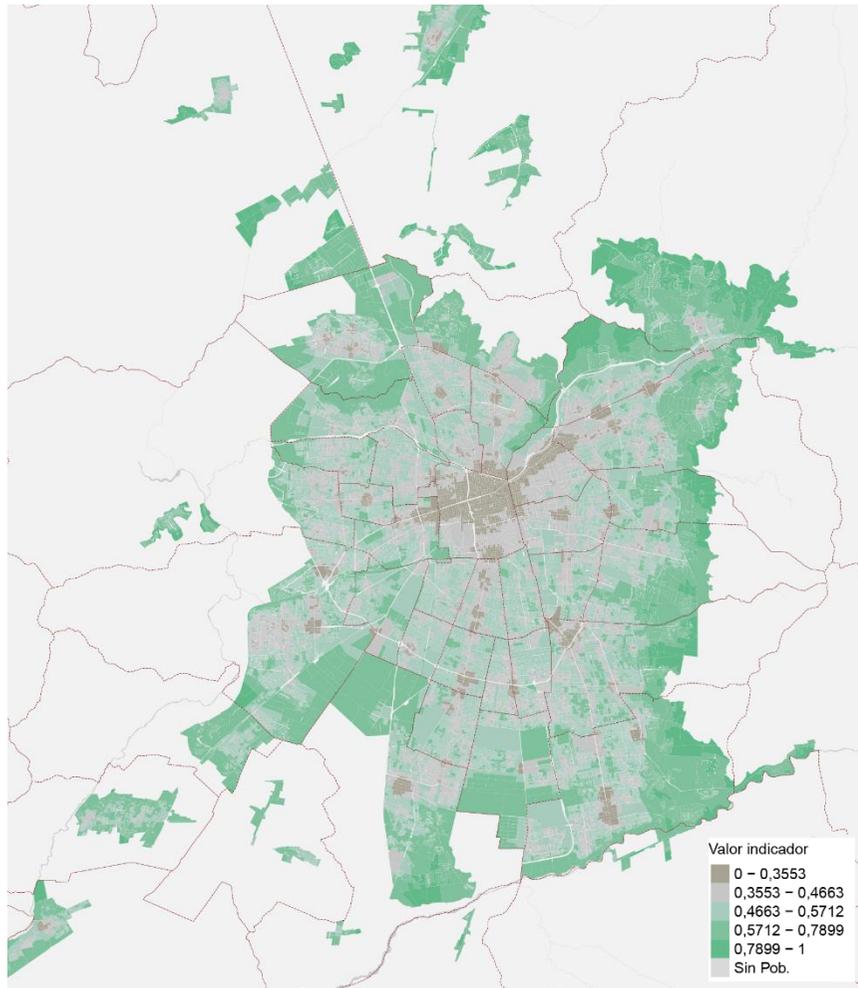
ÁREAA URBANA: SANTIAGO AÑO 2017



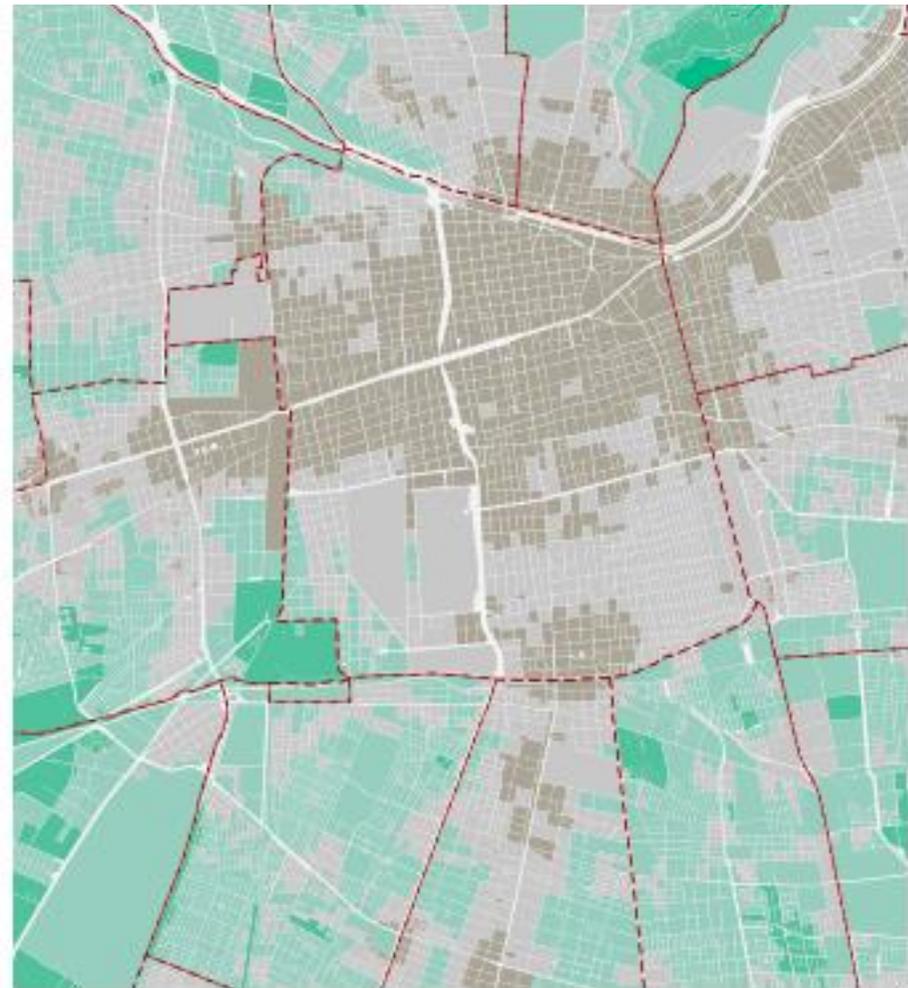
0 5 10 15 KM



**Anexo 1**  
**BIENESTAR TERRITORIAL**  
**INDICADOR DE SEGURIDAD CÍVICA**  
**ÁREAA URBANA: SANTIAGO AÑO 2017**

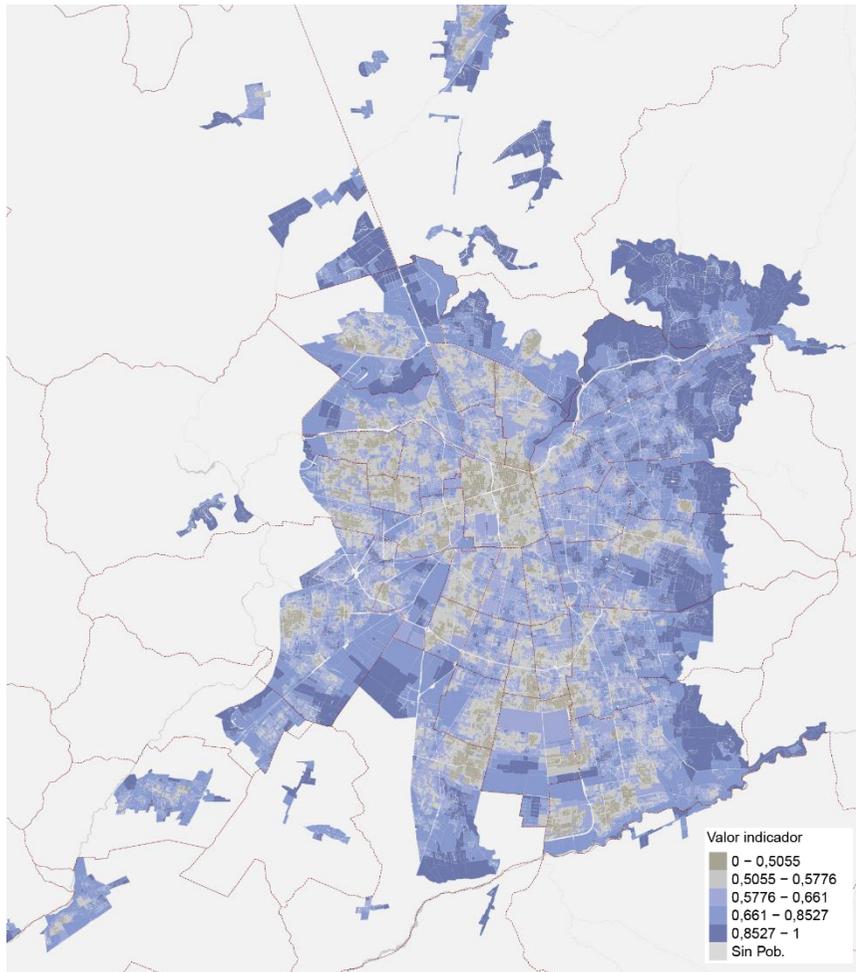


0 5 10 15 KM



0 1 2 3 KM

**Anexo 1**  
**BIENESTAR TERRITORIAL**  
**INDICADOR DE SEGURIDAD ANTE LA VIOLENCIA Y EL NARCOTRÁFICO**  
**ÁREAA URBANA: SANTIAGO AÑO 2017**



0 5 10 15 KM



0 1 2 3 KM





### Anexo 3

Ubicación de algunas organizaciones sociales en torno el Barrio Franklin y al conjunto Ex Refinería de Azúcar San Ignacio

Fuente: <https://www.munistgo.cl/>



Al momento de la entrega de este documento el proyecto de arquitectura se encuentra aún en desarrollo. Debido a esto, la información contenida en la Memoria expone el desarrollo de las fases de aproximaciones al proyecto, el análisis de los antecedentes, principales fundamentos, postura y criterios de intervención.

# COMPAÑÍA FRANKLIN

Centro de ocio Ex Refinería de Azúcar San Ignacio

Reconversión del patrimonio arquitectónico industrial vinculado al Anillo de Hierro.

Memoria Proyecto de Título 2021  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile