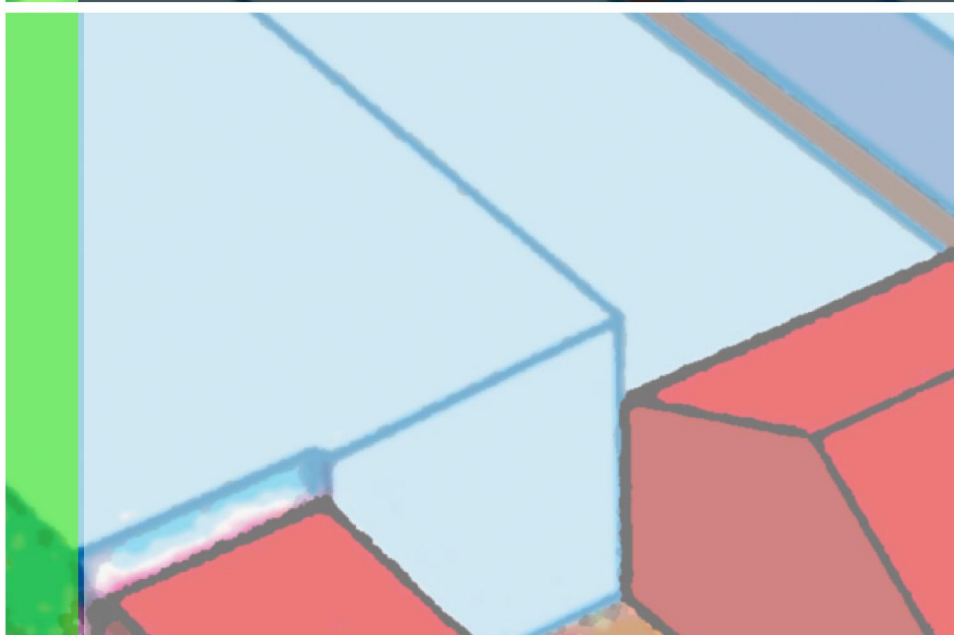
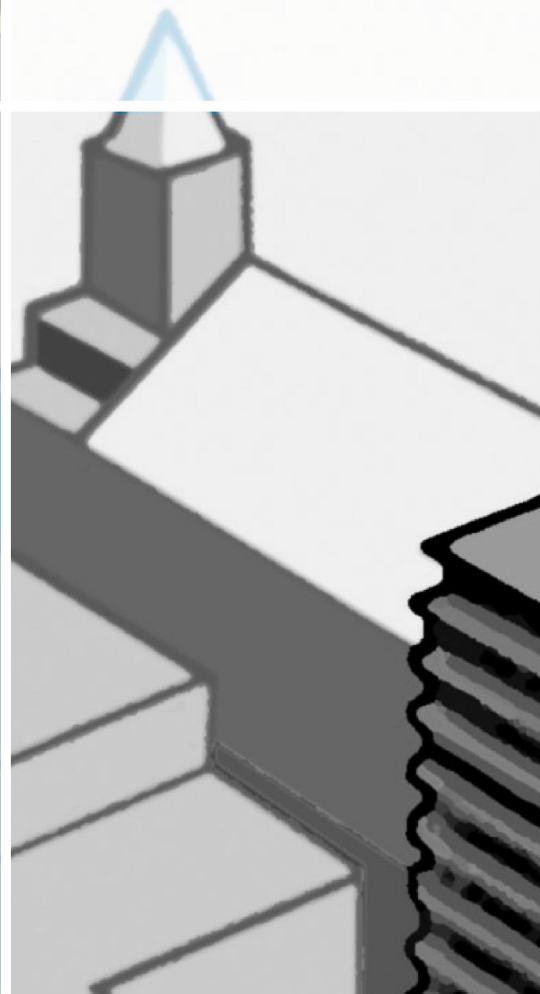




GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

Medición de variables
territoriales, estudios
de cabida y propuesta
de gestión del
**inmueble fiscal
penitenciario de
Punta Arenas**



Julio 2008

**CONSULTORÍA DE MEDICIÓN DE VARIABLES TERRITORIALES,
ESTUDIO DE CABIDA Y PROPUESTA DE GESTIÓN: INMUEBLE FISCAL
PENITENCIARIO DE PUNTA ARENAS**

INFORME EJECUTIVO

CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	5
2	OBJETIVOS.....	5
	2.1 OBJETIVOS GENERALES.....	5
	2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	7
3	RESULTADOS.....	7
	3.1 PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	7
	3.2 VOCACIÓN DE USOS.....	9
4	CONCLUSIONES.....	13
	4.1 CONCLUSIONES GENERALES.....	13
	4.2 SINTESIS DE LAS CONCLUSIONES.....	16

LEVANTAMIENTO DE FACHADA SUR CALLE WALDO SEGUEL



VISTA AÉREA CENTRO DE PUNTA ARENAS – PLAZA MUÑOZ GAMERO



CONSULTORÍA DE MEDICIÓN DE VARIABLES TERRITORIALES, ESTUDIO DE CABIDA Y PROPUESTA DE GESTIÓN: INMUEBLE FISCAL PENITENCIARIO DE PUNTA ARENAS

1 INTRODUCCIÓN

El Ministerio de Bienes Nacionales del nivel central, con fecha 18 de Julio de 2007 publicó la Licitación Pública, para contratar los servicios de consultoría consistente en la “Medición de Variables Territoriales, Estudio de Cabida y Propuesta de Gestión del Inmueble Fiscal Penitenciario de Punta Arenas”, el que se incorpora a la Administración del Ministerio de Bienes Nacionales.

Con fecha 9 de Agosto de 2007, mediante Acta de Evaluación y Adjudicación, se designó a Arcadis Geotecnica Consultores S.A., para realizar la ejecución de la Consultoría, y mediante Resolución N° 1404 de fecha 2 de Octubre de 2007, se aprobó el contrato con esta Consultora. Finalmente, con fecha 08 de Octubre de 2007 se emitió la ORDEN DE COMPRA N° 3553-972-OC07 que da inicio a esta Consultoría.

El estudio con un plazo de ejecución de 120 días corridos tuvo por finalidad el determinar posibles usos para el ex recinto penitenciario de la ciudad de Punta Arenas en la Región de Magallanes y la Antártica Chilena, para ello fue necesario caracterizar y valorizar el inmueble fiscal, determinando su vocación de uso y a partir de ello generar una propuesta de gestión factible de materializar y sustentar en el tiempo.

El presente trabajo, representa una muestra del esfuerzo del estado por recuperar el rol de las áreas urbanas centrales, en la identidad y vocación de las ciudades. Se trata de un problema complejo que requiere un significativo trabajo de integración de los actores involucrados en el desarrollo urbano.

Las áreas centrales corresponden generalmente a lugares estrechamente vinculados con funciones matrices dentro de la

ciudad, habiendo sufrido procesos de cambio caracterizados en ocasiones por el abandono de su población residente, el deterioro de su infraestructura, problemas de movilidad y accesibilidad, congestión vehicular y una muchas veces inadecuada conectividad.

Al recuperar estas áreas se intenta también poner en valor y reposicionar el patrimonio cultural más significativo de la ciudad, puesto que se trata precisamente del sector que posee la mayor identidad cultural e histórica, presente en la memoria colectiva de la población.

2 OBJETIVOS

2.1 OBJETIVOS GENERALES

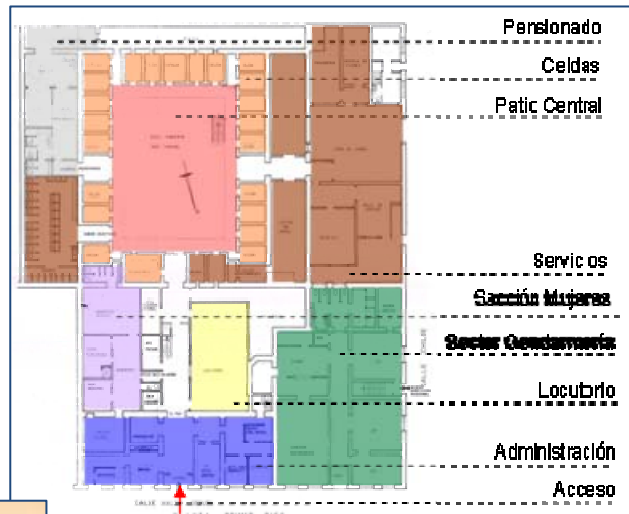
Las características de este estudio sugieren llevar adelante, entre otros, los siguientes desafíos principales:

- Integrar a los agentes involucrados en el proceso de desarrollo urbano y generar si es factible un consenso en la comunidad, integrando también a los actores políticos, sociales, económicos y culturales en la toma de decisiones.
- Entender como una oportunidad de desarrollo para el centro de Punta Arenas y no sólo como reconversión del edificio cárcel; y también como parte del esfuerzo desarrollado por la ciudad durante los últimos años tendientes a recuperar el área céntrica a través de un mejoramiento del espacio público y puesta en valor del patrimonio. En este sentido, la recuperación del edificio perteneciente a la ex cárcel se considera como una pieza más dentro de esta tarea mayor donde las dinámicas presentes en el territorio son referentes obligados para la toma de decisiones.

FACHADA EX CÁRCEL



DISTRIBUCIÓN AL INTERIOR DE LA EX CÁRCEL



PROCESO DE CONSULTA A LA CIUDADANÍA –
FOCUS GROUP REALIZADO EN LAS
DEPENDENCIAS DE LA EX CÁRCEL

- Plantear el proyecto en cuestión, como una propuesta sustentable en el tiempo, entendiendo por esto su permanencia a futuro, e incorporando temáticas medio ambientales, económicas, sociales y de gobernabilidad; tanto para el inmueble mismo como para el centro de Punta Arenas.
- Analizar la oferta de usos que pudiesen resultar atractivos para el inmueble dentro de la ciudad de Punta Arenas y Región de Magallanes; determinando suficiencias e insuficiencias en términos de superficies destinadas a esos usos, de manera de **llegar a una propuesta que cuente con una demanda real y necesaria.**

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos del trabajo, incluyen:

- Recopilar información histórica, arquitectónica, de materialidad, del entorno urbano y otros antecedentes del inmueble incluyendo un conjunto de fotografías.
- Realizar un levantamiento planimétrico catastral del inmueble cárcel.
- Investigar las expectativas de la comunidad respecto al inmueble mediante un ejercicio de participación ciudadana.
- Estimar el valor patrimonial y el valor comercial comparándolos con el avalúo fiscal.
- Desarrollar un análisis histórico, patrimonial, arquitectónico, constructivo y del entorno urbano.
- Definir vocación de uso y generar propuestas de gestión.

3 RESULTADOS

3.1 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El estudio, en conformidad a sus Bases, consideró un proceso de consulta a la ciudadanía a fin de recabar la opinión de los habitantes de la comuna de Punta Arenas respecto del inmueble y sus posibles usos futuros.

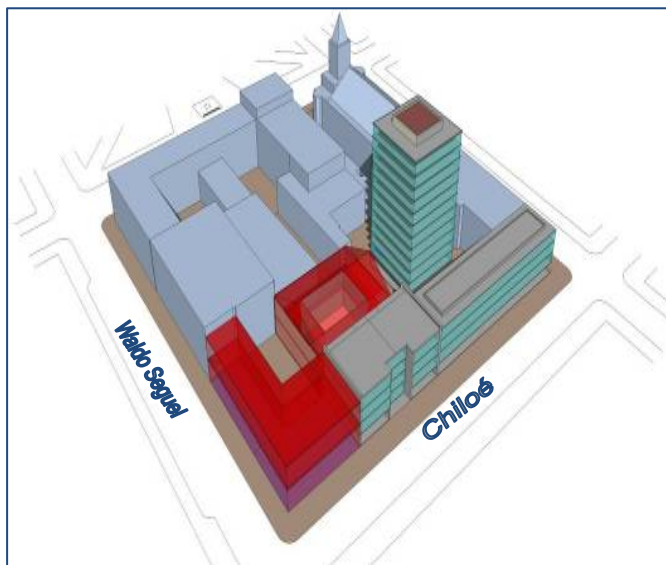
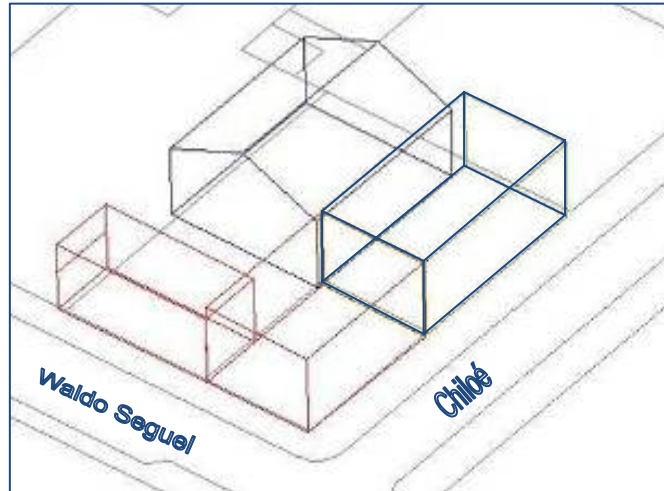
Los resultados del proceso de consulta ciudadana corresponden a un trabajo realizado mediante dos actividades complementarias, la primera corresponde a las opiniones obtenidas mediante la aplicación de una encuesta y la segunda mediante el desarrollo de un Focus Group.

Respecto a las encuestas, quienes respondieron señalaron como primera mayoría que la ex cárcel de Punta Arenas está instalada en la memoria de la población local, teniendo esto como principal explicación la antigüedad y el tipo de arquitectura que este inmueble presenta. La segunda variable con altos valores corresponde a la historia-patrimonio, lo cual concuerda con la presencia del inmueble en la memoria local y la valoración de su arquitectura.

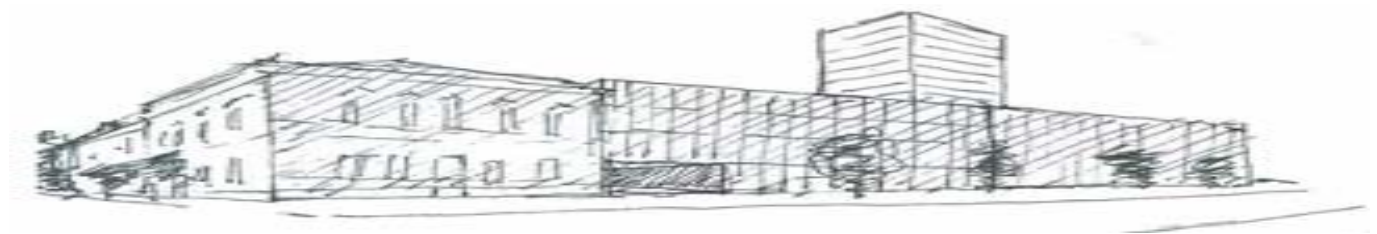
En tanto, a través del Focus Group también se corroboró la importancia de conservar la fachada y el patio del recinto por su valor patrimonial, del mismo modo que la conveniencia de que su nuevo destino recoja y releve de algún modo, el fin para el cual fue construido y usado originalmente.

Desde el punto de vista urbano, ambos instrumentos utilizados, arrojan como resultado que este edificio debe ser concebido mirando a los edificios con que comparte la manzana en que se emplaza, la que es clave dentro del centro cívico de la ciudad de Punta Arenas.

**MAQUETA VIRTUAL DE EDIFICACIONES
EXISTENTES (NEGRO) Y PROPUESTA (ROJO)**



**VISTA AÉREA DESDE ESQUINA CALLE
WALDO SEGUEL CON CALLE CHILOÉ**



CROQUIS PROYECTO MANZANA

De esta manera, a partir del Grupo Focal toma fuerza la idea de vincular físicamente a este edificio con los colindantes, **generando una suerte de recorrido interno de libre acceso ciudadano, que perfore la manzana y la abra a la comunidad y sus visitantes, a modo de un boulevard.**

En este sentido no se descarta un programa de repartición pública, pero siempre abierto a la comunidad, relacionando este programa con otros que den vida y saquen partido de las condiciones del inmueble.

En la encuesta, frente a la consulta sobre la principal demanda en infraestructura insatisfecha que identifican, surge como respuesta un lugar con fines culturales, complementando además con la falta de infraestructura para eventos culturales (exposiciones de pintura, esculturas u obras audiovisuales), así como también con la inexistencia de un centro comercial **u oficinas dirigidas al turismo**, que contemple venta de artículos artesanales.

Respecto al futuro uso cultural del inmueble priorizado por los encuestados y los participantes del grupo focal, **en general lo imaginan como una Plaza Interior** donde ocurran eventos y exposiciones de distintas manifestaciones de arte y turismo, se den espacios de discusión y encuentro, en el cual se realicen charlas y seminarios de distintos temas y se acceda a información.

El otro uso que surge como relevante y totalmente complementario es del Turismo, indicado como un lugar en donde el visitante pueda obtener información, adquirir artesanías, disfrutar de la gastronomía local, recibir atención incluso de primeros auxilios, contratar servicios, etc.

Por último, respecto de la gestión para el nuevo destino, la gran mayoría de los encuestados y también los participantes del Grupo Focal manifiestan que lo más apropiado es que la restauración y/o habilitación quede en manos de los servicios públicos, incluido su financiamiento, para posterior a ello generar un sistema público-privado de gestión y mantención.

3.2 VOCACIÓN DE USOS

De acuerdo a las tres vocaciones de usos seleccionados por la matriz, (repartición pública, turismo, cultura) y teniendo en consideración el estudio de cabida desarrollado se analizan las posibilidades de inserción de cada uno de ellos, buscando a través de una propuesta proyectual la utilización eficiente de los espacios existentes y propuestos.

a. Repartición pública

La concentración de las diversas reparticiones públicas regionales en un solo complejo abre la posibilidad de utilizar la totalidad de la manzana consolidando el carácter cívico que tiene en la actualidad.

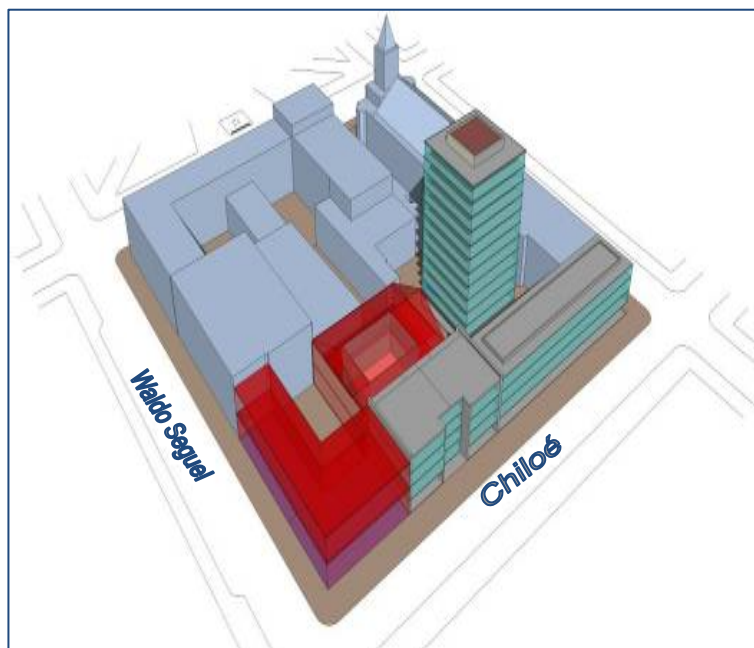
La concentración de actividades cívicas permite la utilización de los volúmenes externos para la ubicación de oficinas de distintas reparticiones, disponiendo de un total de 2.409 m² los que se traducen en 2.120 m² utilizables.

El edificio que alberga el patio central se considera como un espacio de contacto con la comunidad, por ello se plantea la concentración de las diferentes OIRS (Oficinas de Reclamos y Sugerencias) de todos los departamentos. De esta forma la unión de las células que albergan a las celdas conforman las oficinas y el gran espacio central, a modo de una plaza techada, se transforma en la antesala.

VISTA PERSPECTIVA DESDE ESQUINA DE CALLE CHILOÉ CON CALLE FAGNANO



VISTA VUELO DE PÁJARO DESDE ESQUINA DE CALLE WALDO SEGUEL CON CALLE CHILOÉ



Las características del patio central le permiten constituirse en un **espacio multiuso**, de carácter semipúblico, donde junto a la antesala se pueden licitar espacios para cafeterías, casino de comida, librería, kiosco, etc.; es decir, representa un espacio de convocatoria para los diversos recintos destinados a repartición pública, además de un punto de contacto entre las oficinas públicas y la sociedad.

Esta misma condición puede ser asumida por los patios interiores de la manzana, los que junto con ofrecer una integración interior de los edificios de la manzana.

b. Servicios asociados al turismo

Se plantea el edificio como una plataforma de exposición de la oferta turística a nivel de la patagonia tanto nacional como internacional donde convivan diversos servicios asociados al turismo dentro de estos se propone:

Ubicación de las oficinas de SERNATUR XII Región, en el volumen de acceso a la cárcel. En la actualidad SERNATUR funciona en la calle Lautaro Navarro esquina Pedro Montt, donde utiliza un inmueble de características similares en términos de capacidad al volumen indicado.

En capacidad el volumen de acceso a la ex cárcel no tiene problemas para acoger este servicio e incluso disponer de espacio para acoger otros servicios y programas asociados al turismo. El volumen que alberga actualmente las instalaciones de gendarmería con sus 318 m² también puede acoger oficinas privadas dedicadas al rubro turismo.

El patio central de la cárcel pensado como un gran espacio de exposición de la oferta turística de la región, puede acoger la unidad de Información turística de SERNATUR así como la de diversos operadores turísticos privados, **conformando un concepto de feria de servicios turísticos**, donde las empresas utilizan las celdas refaccionadas para instalar sus oficinas. Oficinas que pagan arriendo contribuyendo al financiamiento del complejo.

La misma planta puede acoger una cafetería o un restaurante que complementa la condición

de plataforma abierta al público que pretende dársele al patio central.

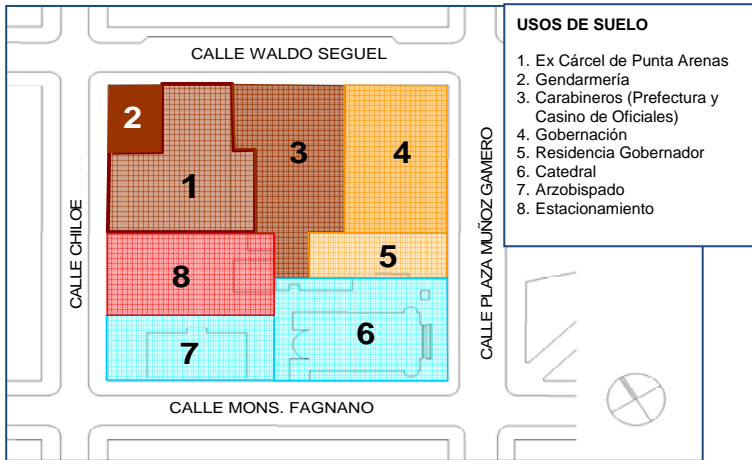
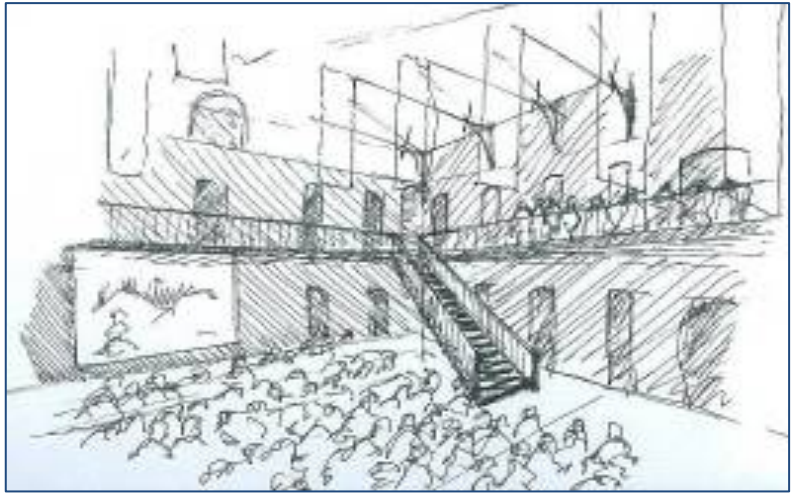
Esta idea de feria de oferta turística está pensada para el primer piso del volumen central utilizando los 548 m² disponibles entre patio y células, las cuales deben transformarse, uniendo algunas de ellas y abriendo vanos hacia el exterior.

En el segundo piso del volumen se propone un recorrido expositivo de la región donde en cada celda se replica algún tópico regional a través de maquetas proyectadas con pinturas sobre los muros recreando ambientes existentes donde se ponga en valor la geografía, las etnias, la flora, la fauna y en definitiva los recursos propios de la región.

El segundo nivel del volumen del patio central tiene una superficie disponible de 383 m² en segundo piso, más 38 m² y 39 m² en altillos del tercer piso, los cuales también pueden ser utilizados para la exposición de los atributos de la región, incorporando incluso salas audiovisuales donde se muestren documentos filmicos de la región.

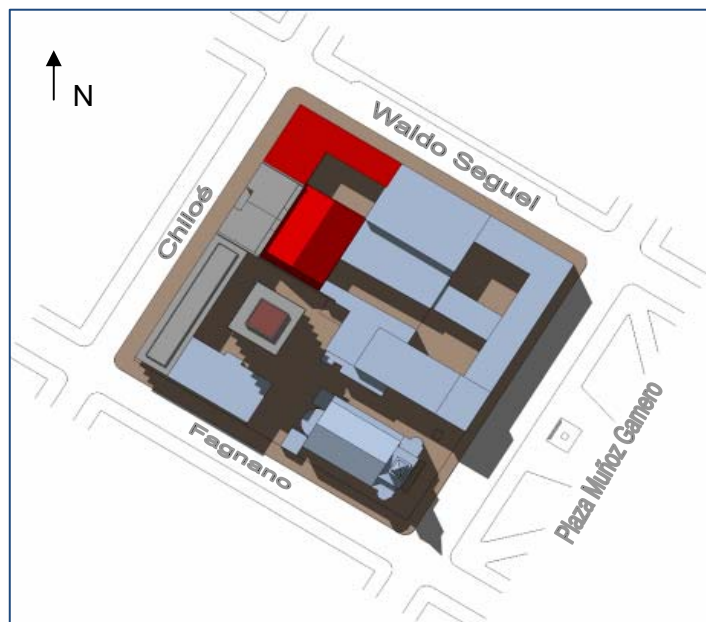
A la exposición se puede incorporar la superficie pisable del patio central así como el espacio aéreo, donde se pueden colgar especies o elementos complementarios.

**CROQUIS PATIO CENTRAL
COMO ESPACIO MULTIUSO**



**DIVISIÓN PREDIAL AL INTERIOR DE
LA MANZANA DE LA EX CÁRCEL**

VISTA AÉREA DE LA MANZANA



El volumen proyectado hacia la calle Waldo Seguel tiene que aportar con una nueva accesibilidad al patio central y programáticamente puede apoyar la vocación turística del inmueble con la materialización de oficinas de agencias turísticas en un primer nivel y de un hotel en parte de la primera planta y las tres plantas superiores.

c. Cultura

La materialización de un centro cultural parte de la base de considerar el patio interior como un gran salón multiuso, una plaza techada a disposición de los habitantes de Punta Arenas, donde se puedan exponer manifestaciones culturales y realizar diversos eventos que permitan arrendar el espacio como forma de financiar su funcionamiento.

Los volúmenes existentes constituidos por el actual edificio de acceso a la cárcel y las oficinas actuales de gendarmería que suman un total de 734 m², estaría destinado a talleres para la creación artística y a instituciones ligadas a la cultura tanto gubernamentales como privadas; entre estas se contabiliza la Dirección Regional de Cultura. Como uso privado podría arrendarse espacio para la instalación de galerías de arte

En la actualidad la dirección de cultura utiliza un edificio del Ministerio de Bienes Nacionales ubicado en la esquina de Pedro Montt con Plaza y en el trabajan 10 funcionarios, repartidos en 8 recintos.

El volumen propuesto hacia la calle Chiloé se presenta como un complemento al espacio central, no sólo desde el financiamiento, sino que como administrador del espacio, es por esto que el nuevo volumen edificado se ha propuesto con tres usos alternativos que bien pueden ser complementarios:

- Sede Universitaria
- Archivo Regional
- Museo

De éstos el más recomendado es la sede Universitaria, de esta forma el patio central tiene un administrador presente, pasando a ser el patio central un centro de extensión de la misma casa de estudios.

4 CONCLUSIONES

4.1 CONCLUSIONES GENERALES

El presente informe ejecutivo, corresponde a una síntesis del resultado final del estudio encomendado a esta consultora, para encontrar una vocación de uso para el inmueble de la ex penitenciaria de la ciudad de Punta Arenas.

Lejos de pretender dar una visión conclusiva del uso a implementar, el estudio se abocó en buscar alternativas de uso; es decir, otorgar un abanico de posibilidades que permitan a las autoridades conocer y comparar las alternativas de uso más idóneas, y a la vez conocer las potencialidades del terreno asociadas a un bosquejo de proyecto que pretende poner en valor los atributos que otorga la ubicación y las características de la zona.

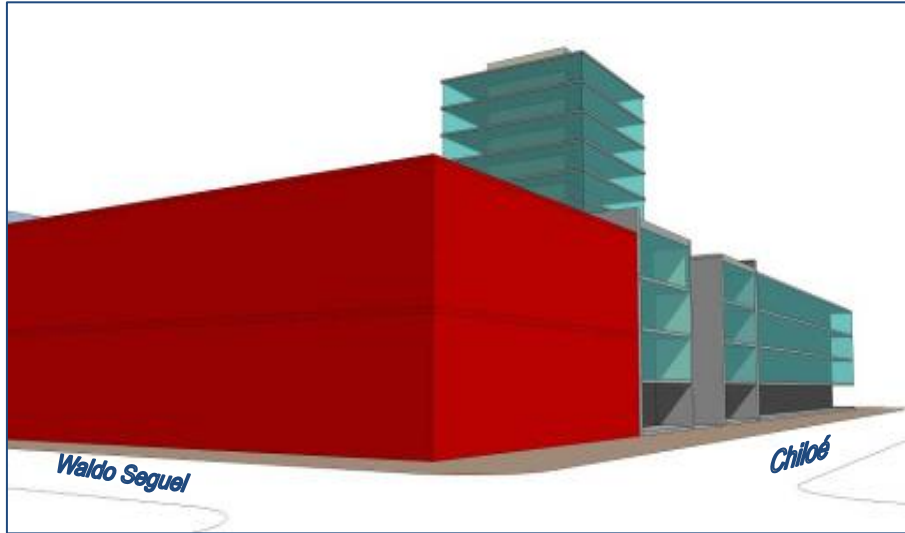
Paralelo a la búsqueda de la vocación de usos, se estableció un bosquejo de proyecto, que permitiera aprovechar y poner en valor las potencialidades que ofrecía el inmueble, la manzana y las condiciones urbanas que se relacionaban con el proyecto.

De esta forma se establecieron ciertas operaciones que detallamos a continuación:

Se integra el actual edificio de Gendarmería como parte constituyente del proyecto, **de manera de incorporar toda la esquina de la manzana** dentro de un proyecto unitario, favoreciendo un desarrollo urbano de manera más integral y funcional al emplear este edificio, el cual se encuentra unido interiormente a través del segundo piso con el volumen de acceso a la cárcel, además de constituir un todo unitario como pieza urbana a través de la fachada.

Se plantea la edificación de un nuevo volumen hacia calle Waldo Seguel, edificio que incorpore metros cuadrados utilizables en el predio, respetando las proporciones de las edificaciones que le rodean e incorporando una nueva accesibilidad a la manzana.

VISTA NIVEL PEATÓN CALLE CHILOÉ DIRECCIÓN SUR



VISTA VUELO DE PÁJARO DESDE PLAZA MUÑOZ GAMERO



Vaciamiento de los patios interiores, de manera de **establecer circuitos internos en la manzana.**

Para una segunda etapa, se considera la incorporación del sitio del arzobispado de manera de **hacer un proyecto integral de la manzana** que permita introducir metros cuadrados utilizables y servicios complementarios como estacionamientos; Esto, como operación para completar el sector de menor configuración de la manzana que corresponde a la esquina de las calles Chiloé con Fagnano. El bosquejo de proyecto incorpora un nuevo edificio chapa hacia la calle Chiloé, el cual permite la configuración de la calle manteniendo las proporciones de la manzana y propone la materialización de una torre hacia el interior.

Con las características anteriores se realiza una manzana emblemática del centro de la ciudad de Punta Arenas, otorgándole un nuevo frente hacia el sector sur poniente e incorporando el concepto de la penetración de la manzana que junto con poner a disposición de la ciudad nuevos espacios públicos en el centro otorga nuevos frentes utilizables que pueden acoger usos comerciales o de servicios.

Junto con esto se realizan las dinámicas de posicionar al centro de Punta Arenas como el epicentro de la vida y las actividades de la Región, proponiendo una continuidad con las principales dinámicas territoriales presentes.

La metodología para encontrar los usos idóneos para el inmueble, puso como eje estructurante la opinión y visión de los actores urbano territoriales, opiniones que fueron complementadas con estudios técnicos en el ámbito urbano, arquitectónico, económico y social. El estudio de diagnóstico, y organismos públicos junto con mostrar la situación base, permitió conocer las expectativas de la comunidad en torno a posibles desarrollos para el inmueble, pensando siempre en las dinámicas urbanas que a partir de él se pudiesen generar.

De las alternativas definidas en una primera instancia, se sometieron las cinco que se

perfilaban con mayor potencial a una matriz de evaluación, que permitió a partir de cuatro temáticas, la comparación de los diversos usos.

De ellos, los tres que presentaron mayores niveles de aprobación se presentan como alternativas a desarrollar, haciendo un análisis de sus posibilidades de desarrollo; estos corresponden a la utilización del inmueble como repartición pública referido a la instalación de oficinas pertenecientes al poder central, como servicios asociados a la actividad turística en clara alusión al rol de Punta Arenas como puerta de entrada al sistema turístico magallánico y como actividad cultural transformándose en un centro de exposición y creación de actividades artístico culturales.

Con respecto a la batería de usos expuestos por el equipo consultor, y luego del desarrollo del estudio, considerando todas las variables medidas, tanto objetivas como subjetivas, se reconocen tres usos de excelente proyección en el tiempo donde cada uno presenta ventajas y desventajas en sus comparaciones, tal como se puede apreciar en los resultados de la matriz.

Avanzando sobre la definición de un solo uso a recomendar **el equipo consultor se atreve a posicionar los servicios asociados a la actividad turística como el de mayor proyección** por la utilización que se puede dar al inmueble, por el aprovechamiento de las variables urbanas que supone, por las consecuencias socioeconómicas que puede implicar para la Ciudad y la Región.

En relación al inmueble el uso escogido permite posicionar el edificio como una plataforma de exposición de la oferta turística a nivel de la patagonia donde convivan las oficinas tanto de SERNATUR (Servicio Nacional de Turismo), como de las empresas privadas ligadas al rubro turístico, así como salas de exposiciones donde se de a conocer la oferta regional, **lo cual también puede tener un aspecto cultural en sí.**

Complementariamente se da la posibilidad de incorporar un hotel en el nuevo volumen propuesto hacia la calle Waldo Seguel.

Con respecto a las variables urbanas, el uso en cuestión saca provecho de la accesibilidad y centralidad del inmueble, incorporando un programa atractivo de flujos específicos que dan valor al sector.

En relación a las consecuencias socioeconómicas, el proyecto tiene un impacto positivo no sólo para el barrio en el cual se inserta sino que para toda la región, porque al transformarse en una plataforma de exposición de la actividad turística coopera con el posicionamiento de todo el territorio como destino turístico al constituirse en una oferta nueva de apoyo a la difusión.

Este aporte indirecto para la población se ve complementado con un beneficio directo que tiene que ver con la integración del salón de exposiciones de la región que permite dotar al centro de Punta Arenas de un nuevo espacio para el esparcimiento y la cultura.

4.2 SÍNTESIS DE LAS CONCLUSIONES

A continuación se presenta una síntesis de las conclusiones del estudio, a saber:

- Se considera factible desarrollar proposiciones de gestión aunando los intereses del Fisco y la Comunidad.
- Es posible desarrollar proposiciones de uso empleando solamente los terrenos de la ex penitenciaría de Punta Arenas y también incluyendo la manzana en forma integral, lo que creemos factible dado que ésta tiene sólo dos propietarios (El Estado y El Obispado).
- **Se puede realizar una materialización de proposiciones por etapa**, en el corto plazo incorporando solo los terrenos de la ex penitenciaría, y a mediano-largo plazo la manzana completa.
- Incorporación de una sistema interno en la manzana que permita entregar más espacios públicos a los habitantes de Punta Arenas y más frentes utilizables, generando una movilidad interna desde las cuatro calles de la manzana.

- Incorporar densidades al centro y junto con eso mixtura de programas, evitando el proceso de deterioro que se ha presentado en otras ciudades.