



## **RESIDENCIA ESTUDIANTIL ALONSO DE OVALLE 945**

*Recuperación de una construcción del pasado para un fin contemporáneo en el Centro de Santiago.*

Alumno: Osvaldo Luco R.  
Profesor Guía: Rodrigo Chauriye.

Escuela de Arquitectura  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile

Memoria Proyecto de Título 2014 - 2015





---

# ÍNDICE

## 1.0 INTRODUCCIÓN

* Presentación .....	8
* Problemática .....	9
* Objetivos .....	11

## 2.0 OPORTUNIDADES EN LA RECUPERACIÓN ARQUITECTÓNICA

* La construcción a partir del deterioro y el abandono .....	14
* El sentido del patrimonio .....	15
* ¿Cómo Recuperar? Intervenciones en lo ya construido .....	16

## 3.0 VIVIENDA ESTUDIANTIL EN SANTIAGO CENTRO

* Centralización .....	20
* La comuna de Santiago .....	21
* Habitar temporal colectivo .....	22

## 4.0 AMERICAN CINEMA

* Localización .....	24
* Análisis Urbano .....	25
* Antecedentes Históricos .....	34
* Análisis Arquitectónico .....	38

---

## 5.0 PROYECTO

* Propuesta	50
* Criterios de Intervención	50
* Partido general	51
* Anillo comercial	52
* Viviendas	53
* Espacios comunes	54
* Criterio Estructural y Constructivo	57
* Fachada	58
* Sustentabilidad	59
* Gestión	60

6.0 REFLEXIONES Y COMENTARIOS FINALES	62
---------------------------------------	----

7.0 BIBLIOGRAFÍA	64
------------------	----

8.0 ANEXOS	68
------------	----



## **1.0 INTRODUCCIÓN**

---

## PRESENTACIÓN

El siguiente proyecto de título aborda como temática central la recuperación de un inmueble que actualmente se encuentra en estado de abandono, buscando darle un nuevo uso, y así revertir una situación en la que se encuentra hace más de 50 años, como un silencioso testigo frente a los cambios y transformaciones urbanas de la ciudad. En este sentido se plantea la importancia del patrimonio de la ciudad, primero como un elemento constructor de identidad y conservador de la ciudad como memoria construida; y por otra parte por las grandes oportunidades que estos edificios de un tiempo pasado, que han quedado olvidados, sub-utilizados o abandonados debido a la obsolescencia que los aqueja, presentan como alternativas para el desarrollo sustentable de la ciudad por medio de su rehabilitación/reutilización/reciclaje, frente a un progresivo agotamiento del suelo urbano.

De esta forma el actor principal de este proyecto, el caso de estudio, corresponde al edificio en donde funcionó el olvidado teatro “American Cinema” a principios del siglo XX. Este edificio, cuya fecha de construcción data de 1903, tuvo una activa, pero corta vida, en la que fue utilizado como un frontón de pelota vasca, una pista de patinaje y un teatro, en donde pudieron ser vistos variados espectáculos; todo esto relacionado con la naciente conceptualización del ocio en la ciudad, y el acondicionamiento de edificios para estas nuevas necesidades. Es con respecto a esta última etapa en donde destaca el mayor valor histórico del edificio, ya que fue uno de los primeros recintos de exhibición cinematográfica del país, y el único de esa época junto al teatro municipal que aún se mantiene en pie. Es importante mencionar que los “valores patrimoniales” de este edificio, pasados por alto durante décadas, fueron finalmente reconocidos en septiembre del año 2014, siendo de esta manera propuesto como un nuevo inmueble de conservación histórica.

Si bien el edificio se encuentra en un buen estado de conservación, aparentemente sin grandes daños estructurales, tristemente no quedan vestigios de su época de teatro, debido a un lamentable acontecimiento en donde fue prácticamente desmantelado; esto marcó el comienzo de su

ocaso y progresiva sub-utilización y abandono; Sin embargo aun se mantiene su lógica espacial característica. Muy importante es también su excelente ubicación, en pleno centro de Santiago, a pasos de la Alameda y la línea 1 del metro, y cercano a una serie de servicios, hitos culturales, y zonas típicas de la ciudad. Por estas razones llama poderosamente la atención que este edificio permanezca aún abandonado, y hace reflexionar acerca de las grandes posibilidades de intervención y recuperación que este posee.

De esta manera el proyecto busca insertar un nuevo uso en el inmueble, que responda a una necesidad actual de la ciudad, que pueda ser rentable y sustentable en el tiempo, y que a partir de esto logre generar nuevas dinámicas con su entorno, reinsertándose en él. El programa propuesto para este fin corresponde al de una vivienda estudiantil.

La propuesta de este programa como medio para intervenir y reutilizar el inmueble en cuestión, responde a la creciente necesidad de vivienda temporal por parte de jóvenes que año a año llegan a la capital, tanto de otras regiones como del extranjero, debido al aumento en las ofertas de educación superior y a la marcada centralización de la cual es víctima nuestro país. En este sentido se reflexiona sobre cual es la forma en que la ciudad está respondiendo a estos requerimientos y nuevas transformaciones socio espaciales, a partir de las necesidades de un usuario específico como lo es el estudiante de región y del extranjero.

Se identifica entonces una oportunidad de proyecto muy interesante, la cual nace a partir del cruce de los dos ejes temáticos propuestos: La existencia de edificaciones abandonadas con valor histórico y sus oportunidades de recuperación; y el estudio de una problemática específica de la ciudad actual, enfocada en la creciente necesidad de habitación para los nuevos estudiantes de la educación superior. De esta manera se busca aportar a la inclusión de estos nuevos residentes de la ciudad, a través del desarrollo de una nueva vivienda de calidad y con los espacios que requiere este usuario en específico para desarrollarse adecuadamente durante su estadía; por medio de una estrategia enfocada en el compromiso con un desarrollo sustentable de la ciudad, como lo es la intervención y recuperación de un inmueble pre-existente.



## PROBLEMÁTICA

Este proyecto nace a partir de una reflexión sobre la recuperación y revitalización de áreas y espacios urbanos centrales deteriorados y su alternativa como una posible herramienta para aportar en el desarrollo sustentable de la ciudad. En los últimos 50 años el crecimiento de Santiago se ha llevado a cabo en base a una marcada expansión territorial, situación que fue generando una progresiva desocupación y deterioro de las áreas centrales de la ciudad; Sin embargo en las últimas dos décadas se comienza a dar una intensa revaloración del centro como objeto de capital comercial y opción residencial significativa, en base a sus grandes atributos de localización, proximidad, y accesibilidad tanto a servicios como al resto del área metropolitana. De esta manera se lleva a cabo el proceso denominado como el “retorno a la ciudad construida o consolidada.”<sup>(1)</sup>

Sin embargo, esta intensa revalorización del centro se ha traducido principalmente en una suerte de verticalización de la ciudad, a través de la densificación en altura. Si bien es cierto esta situación ha dado una mayor posibilidad a que segmentos de ingresos medios puedan acceder a una vivienda propia dentro del centro, entre sus aspectos negativos destacan la mala calidad de la construcción y la falta de un proyecto de ciudad. *“De esta manera muchos ven al área central como un lugar de tránsito o como el espacio para la inversión y especulación inmobiliaria.”*<sup>(2)</sup>

Frente a lo anterior se piensa en la recuperación y reutilización de estructuras y espacios deteriorados y/o en estado de abandono como una respuesta válida y muy contingente, en donde se apunta a promover el desarrollo de la ciudad en base a lo que ya está construido. Hoy en día existen una serie de inmuebles que se encuentran en estado de abandono. Estos edificios han quedado olvidados, y de alguna manera “aislados” dentro de la ciudad contemporánea, debido a que son víctimas de obsolescencias a nivel funcional (espacialidad del inmueble ya no responde adecuadamente, ya que cambia la actividad para la que fue diseñado), física (deterioro material) y económica (ya no es rentable mantener el uso original del inmueble). De esta manera sus configuraciones ya no son las más aptas para nuestra época y no responden a las necesidades y exigencias de los habitantes de hoy.

(1) Contreras, Yasna. 2011; “La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos”.

(2) Op. cit.1

Ejemplos hay varios. Las grandes transformaciones de la ciudad a lo largo de su historia, y los cambios en las necesidades y los modos de vida del habitante, han dejado un largo listado de construcciones en desuso; grandes estructuras industriales ubicadas en sectores centrales, estaciones de ferrocarriles (muchas de las cuales solo queda el recuerdo), imponentes edificaciones enfocadas en el ocio y el entretenimiento de masas como eran los cines y teatros a principios del siglo XX, entre otros.

Estas edificaciones, que muchas veces esconden verdaderos mundos en su interior, y que en el pasado se encontraron prósperos de vida, aparecen hoy descontextualizadas, sin un sentido claro, ni un rol definido dentro de la ciudad; sin embargo, el hecho es que son parte, irremediamente, de la realidad física actual, y como tal pasan a ser parte de la experiencia urbana de los habitantes. Su existencia es lo que reúne tiempos pasados con nuestra realidad actual. En este sentido muchas de estas construcciones han sido reconocidas con una valoración patrimonial importante de conservar para la ciudad, y por lo tanto han pasado a estar protegidas frente a las amenazas de demolición; no obstante esto muchas veces favorece a un mayor congelamiento de las construcciones, aportando finalmente al incremento de su deterioro, afectando no solo al inmueble en sí, sino que también a su entorno.

*“Las ciudades y su arquitectura constituyen la **memoria construida** de una sociedad. En las calles y en los muros de las urbes se van acumulando los estratos del pasado, creando la obra colectiva más elocuente para expresar la historia y las transformaciones de la civilización... Pero la arquitectura y los espacios urbanos son también el **escenario del presente**, que utilizamos para desarrollar nuestra vida y el espacio futuro que queremos crear, para disfrutarlo nosotros y legarlo a las generaciones venideras.”*<sup>(3)</sup>

Es entonces cuando surge la interrogante, frente a la existencia de estos espacios y que debemos hacer con ellos. Cual debe ser nuestra postura como arquitectos al enfrentarnos a este tipo de situaciones, ¿debemos pensar en eliminar hasta el último vestigio de una determinada estructura del pasado, para dar paso a una nueva edificación mucho más rentable y “acorde a nuestra época”? ¿basta con protegerla para evitar su destrucción inmediata,

(3) Muñoz, Alfonso. 2009; *Arquitectura y memoria. El Patrimonio Arquitectónico y la Ley de Memoria Histórica.*

---

y así conservarla hasta que el tiempo lo permita?, O tal vez ¿sería posible evaluar las posibilidades y oportunidades que presenta el recuperar y reintegrar estos espacios dentro de la ciudad?; ¿Como estos lugares hoy en día pueden reinventarse y generar nuevas dinámicas, de una manera rentable, sin perder sus valores característicos? En este sentido es que la recuperación, aparece como una herramienta contemporánea y sustentable que permite conjugar por ejemplo, la problemáticas de una ciudad como memoria construida, un sector deprimido con un inmueble abandonado y una alta demanda de ocupación por aéreas cuya potencialidad radica en un emplazamiento favorable y una plusvalía inferior debido al deterioro.

*“De esta forma una ciudad viva, una arquitectura viva, son las que reutilizan los elementos del pasado y a la vez construyen el presente e innovan el futuro. Toda ciudad y toda arquitectura han de **transformarse para poder acoger las funciones actuales**, para servir a la vida de hoy y así seguir siendo útil y conservarse adecuadamente... Nuestro presente es el punto de encuentro entre el pasado como memoria y el futuro como proyecto: **nuestras acciones y nuestras obras se originan en el pasado pero tienden hacia el futuro**. Siempre nos encontramos en este punto, en el que debemos tomar las decisiones para conservar adecuadamente la memoria y a la vez diseñar un futuro satisfactorio para la sociedad.”* (4)

El proyecto surge entonces, de una fascinación y gusto personal del autor por el descubrimiento, el misterio y las oportunidades que presentan esta variedad de lugares que han quedado sin uso debido a distintas circunstancias en los procesos de desarrollo propios de la ciudad, pero que hoy en día podrían volver a tener una función específica, revivir y aportar al espacio urbano desde una perspectiva más contemporánea.

De esta manera y a partir de estas primeras reflexiones se plantea la importancia que reviste el desarrollar como temática central la reutilización de un edificio en estado de abandono, que además pueda tener una valoración patrimonial, entendiendo que la mayoría de estos casos probablemente queden o sigan en un estado de congelamiento, atentando contra ellos mismos y la calidad de sus entornos; de esta manera se busca sacarla del letargo y aportar al cuidado y conservación de la ciudad como

memoria construida, generando una alternativa concreta que aporte a los modelos de desarrollo que existen actualmente en la ciudad; a esto se suma el interés personal que conlleva el poder trabajar con una construcción pre-existente, y con esto la variedad de limitantes y posibilidades que trae consigo este tipo de intervención.

Es así como el edificio elegido, cuyo valor histórico recae en su utilización como uno de los primeros teatros y lugares de exhibición cinematográfica en el Santiago de principios del siglo XX, albergará un nuevo uso; un uso completamente distinto al original, y que responde a una necesidad actual de la ciudad, como es el caso de las viviendas para estudiantes universitarios.

---

## **OBJETIVOS DEL PROYECTO**

### **Objetivo General**

Desarrollar un proyecto que logre conjugar y articular las nuevas necesidades y dinámicas socio-espaciales que han sido generadas por los procesos de cambio y evolución del centro de la ciudad de Santiago, con las oportunidades que presenta el recuperar y habilitar inmuebles y estructuras actualmente subutilizadas o en estado de abandono, como una estrategia de desarrollo urbano sustentable. En este sentido se establece el desafío de reutilizar un edificio, brindándole a sus espacios un nuevo uso de acuerdo a los requerimientos actuales de la ciudad, dando como resultado una intervención que beneficie tanto al inmueble como a su contexto urbano, logrando así su completa reinserción en la sociedad.

### **Objetivos específicos**

- Evidenciar la oportunidad de reutilizar los terrenos y edificios subutilizados y en desuso ubicados en el centro de la ciudad, como una respuesta basada en el desarrollo sustentable frente al progresivo agotamiento del suelo urbano.
- Seleccionar un inmueble abandonado con ubicación en el centro de Santiago y evidenciar su potencial de recuperación en base a sus valores históricos, urbanos y arquitectónicos, en contraposición a las opciones de demolición o “museificación”; apuntando a reutilizar y adaptar el edificio a un nuevo uso, y de esta manera a la revitalización de un sector urbano específico.
- Insertar un uso contemporáneo, en este caso el programa de una vivienda estudiantil, aprovechando las características y valores espaciales del inmueble pre-existente.



## **2.0 OPORTUNIDADES EN LA RECUPERACIÓN ARQUITECTÓNICA**

## LA CONSTRUCCIÓN A PARTIR DEL DETERIORO Y EL ABANDONO

Hoy en día vivimos en una sociedad en donde todo en algún momento se vuelve obsoleto y desechable, y posteriormente se cambia por algo nuevo. Esta situación ha ido generando durante mucho tiempo grandes problemas a nivel mundial, razón por la cual hace ya algunos años se han generado importantes iniciativas en busca de concientizar y promover en las personas temáticas con respecto al reciclaje y el cuidado del planeta y el medio ambiente. En este sentido, y desde la perspectiva de la arquitectura y la construcción, podemos ver que la tendencia se inclina a colaborar con un sistema económico que desecha lo que deja de ser funcional, en vez de buscar alternativas enfocadas principalmente en la reutilización y reaprovechamiento de lo ya existente. En el caso de Santiago, tal como se menciona anteriormente, el desarrollo de la ciudad se ha basado en la marcada expansión territorial en busca de suelo para el desarrollo de las nuevas construcciones, y en otro sentido en la revalorización de las áreas centrales, en especial de la comuna de Santiago, en donde destaca el crecimiento a partir de la densificación en altura y la demolición de edificaciones pre-existentes, muchas veces con importantes grados de deterioro y/o abandono. (Fig.2)

*“Las transformaciones físicas en la comuna de Santiago descansan sobre nuevas edificaciones en altura que ven además, el reciclaje y la rehabilitación como frenos a la inversión.” (5)*

En este sentido muchas de las nuevas construcciones de la ciudad contemporánea aparecen como si nacieran de una hoja en blanco, varias veces no solo no respetando a su contexto, sino que también a partir de la destrucción de otras obras que no fueron capaces de ser reutilizadas, provocando pérdidas en la identidad de la ciudad y sus habitantes. Por otra parte se da una situación que no deja de ser preocupante, la cual hace referencia al estado de congelamiento y deterioro en que se encuentran muchas edificaciones a las cuales nosotros mismos como arquitectos hemos asignado una valoración patrimonial particular, buscando así su protección y conservación; sin embargo muchas veces este proceso llega hasta aquí, faltando una mayor proyección en cuanto a su posible intervención y recuperación.

(5) Op. cit.1



Fig. 1: Expansión de la ciudad de Santiago  
Fuente : INE Censos de Población y Plan Regulador Metropolitano de Santiago 1992

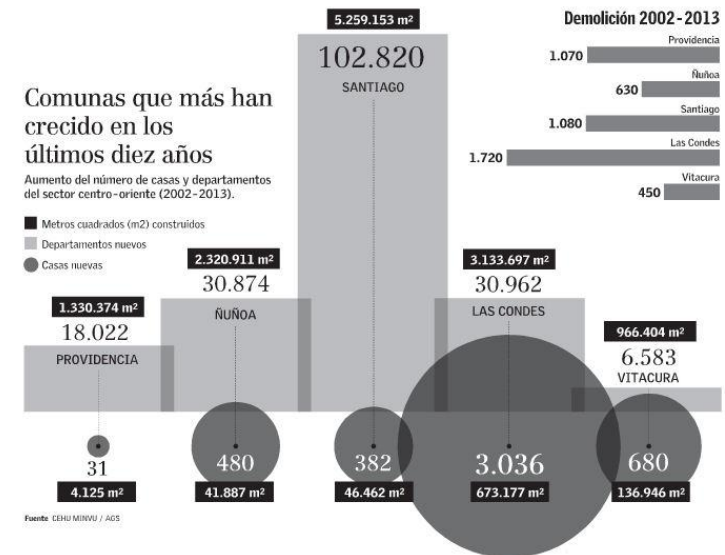


Fig.2: Comparación entre el numero de demoliciones versus las nuevas construcciones.  
Fuente: <http://www.construhub.cl/wp-content/uploads/2013/09/comunas-construido-santiago.jpg>

En este sentido podríamos decir que en la actualidad no estamos entendiendo el real valor y las posibilidades que muchos de estos espacios pueden representar en la construcción de la ciudad contemporánea, o tal vez solo no hemos sido capaces, o no hemos querido enfrentar con la profundidad requerida la oportunidad que significa el simple hecho de su existencia física y su pertenencia y carga histórica en la construcción de la ciudad.

Es importante hacernos cargo de las variables existentes y ser responsables al momento de construir en la ciudad, y en este sentido entender las posibilidades al plantear un proyecto nuevo, sus aspectos positivos y negativos, y pensar de que manera este puede integrarse utilizando de la mejor manera los elementos entregados por la ciudad construida. En este sentido se entiende que las ciudades no solamente se edifican al añadir nuevos objetos arquitectónicos, sino que existen otros caminos, como el planteado en este trabajo, en donde se busca generar lo nuevo a partir de lo es considerado como antiguo como antiguo.

*“La destrucción de un edificio es cuestionable en dos aspectos. Por un lado, los habitantes se sienten ligados a la identidad de su barrio y prefieren los cambios progresivos a las transformaciones radicales... Por otro lado, la demolición implica la desaparición de un capital de “energía gris” casi comparable a la reserva de CO2 que se pierde en el incendio de un bosque...”<sup>(6)</sup>*

## EL SENTIDO DE LO PATRIMONIAL

En la ciudad existe una gran presencia de edificaciones deterioradas, subutilizadas e incluso abandonadas, debido a sus variados niveles de obsolescencia, sin embargo muchas de estas poseen interesantes valores a nivel histórico, urbano y/o arquitectónico, y que al ser estos reconocidos por la institucionalidad se busca protegerlos como patrimonio urbano, frente a los peligros de demolición y destrucción.

(6) Philippe Bovet en artículo “Arquitectos: no rompan nada!” Le Monde Diplomatique; <http://www.lemondediplomatique.cl/Arquitectos-no-rompan-nada.html>

La palabra patrimonio proviene del latín "Patri monium", que hace referencia a lo recibido por el padre o "pater", y que era entendido como el conjunto de objetos que provienen de los antepasados y que son traspasados como herencia de generación en generación. Por otra parte, según la RAE, el patrimonio es definido como la "hacienda que alguien ha **heredado** de sus ascendientes". Una definición más específica, que no deja de tener relación con las anteriores, es la de "patrimonio cultural" la cual puede ser entendida como "el conjunto de bienes culturales que una sociedad recibe y hereda de sus antepasados con la obligación de conservarlo para transmitirlo a las siguientes generaciones."<sup>(7)</sup> En este sentido el "patrimonio cultural arquitectónico" puede ser entendido como todas las edificaciones que son representativas de una sociedad y de un momento histórico determinado, y que poseen un reconocimiento e importancia cultural por su antigüedad, significación histórica, por cumplir una función social, entre otras; así como por sus valores intrínsecos arquitectónicos, funcionales, espaciales, tecnológicos, etc. Es importante comprender que estas edificaciones, de alguna u otra manera componen nuestro presente y probablemente nuestro futuro.

El concepto de "Patrimonio Cultural", que también conlleva a un aspecto normativo y legal, es otorgado en la 17ª reunión de la Conferencia General de la UNESCO, realizada el 16 de noviembre de 1972 en París, en donde se acordó la "Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural". En esta fueron establecidas las bases para la defensa, protección y mantenimiento de arquitecturas, parques nacionales, monumentos, culturas, lenguas y tradiciones en el mundo, que en opinión del comité resultan únicas, irremplazables y auténticas. De esta manera se define al patrimonio cultural como:

*Los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.*

*Los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.*

(7) Terán Bonilla, José Antonio. 2004; "Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica."

---

*Los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.*

Se entiende el patrimonio como un elemento necesario para la conservación y construcción de la identidad cultural y la memoria de una comunidad; permitiendo el reconocimiento, entendimiento y la diferenciación en un escenario cultural mundial. La identificación de un objeto como “patrimonio” lo señala como algo particular frente al resto, y por lo tanto conlleva una responsabilidad de protegerlo y conservarlo para el futuro.

En nuestro país existen formas de protección oficial del patrimonio, dentro de las cuales podemos encontrar: Zonas Típicas y Monumento Nacional, dependientes del Ministerio de Educación a través del Consejo de Monumentos Nacionales, y Zona de Conservación Histórica e Inmuebles de Conservación Histórica, dependientes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que a través de la LGUC y OGUC, le dan poder a las municipalidades para definirlos. El problema recae en que, si bien esta catalogación permite evitar la destrucción del inmueble, muchas veces promueve al congelamiento y favorece al deterioro de este, sin importar que esté protegido, ya que no son medidas que promuevan concretamente algún tipo de recuperación más profunda. De esta manera es necesario reflexionar sobre cual debe ser el verdadero sentido de estas edificaciones, y con que objeto son protegidas; en palabras sencillas, el patrimonio no debiese ser conservado solo por el hecho de ser “patrimonio”. Es claro que existen algunos edificios que pueden ser considerados como verdaderos íconos de un momento o periodo de la ciudad, y por lo tanto deben ser mantenidos y restaurados en función de conservar a cabalidad la memoria de este y el lugar que conforma, sin embargo hay muchos otros que podrían y debiesen ser reutilizados. En este sentido plantear un camino distinto al de la idea de museificación, conservando la identidad y memoria del edificio como objeto, pero reinventando su uso, puede ser una alternativa de recuperación que aproveche mucho mejor los recursos entregados por la misma ciudad construida, dándole un sentido mucho más relevante y participativo a la existencia de estas construcciones, y que claramente apunta a una estrategia que aporta con el desarrollo más sustentable de la ciudad.

En este sentido es importante considerar que la Comuna de Santiago es la que posee la mayor concentración de edificios y zonas patrimoniales inscritas, con un total de 75 Monumentos Nacionales y 1220 Inmuebles de conservación histórica; y hoy en día busca aumentar el número, a través del desarrollo de una modificación complementaria al plan regulador comunal, iniciada en septiembre de 2014, la cual busca incorporar 186 nuevos edificios a la categoría de “Inmueble de Conservación Histórica”, demostrando un interés por evitar la demolición de una serie de inmuebles que actualmente no están reconocidos como “patrimonio”, y que por consiguiente podrían correr con algún riesgo frente a la especulación inmobiliaria.

## ¿COMO RECUPERAR? INTERVENCIONES SOBRE LO YA CONSTRUIDO

El concepto de recuperación en arquitectura es amplio y puede ser entendido como la *“serie de operaciones tendientes a recobrar el edificio, aprovechándolo para un uso determinado.”*<sup>(8)</sup> El desarrollo de este concepto no ha estado exento de problemas, y a lo largo de la historia han aparecido varias definiciones y formas de recuperación que han generado ciertas indefiniciones y cuestionamientos ideológicos.

La intervención más antigua y tradicional corresponde a la **restauración**, definida en 1964 a través del artículo IX de la Carta de Venecia, debido a la gran destrucción y deterioro que afectaron a los centros urbanos y a los monumentos históricos, debido a las acciones bélicas de la Segunda Guerra Mundial, debido a lo cual queda de manifiesto que la idea de conservación resultaba inaplicable. De esta manera se postula que la restauración corresponde a *“un proceso que debe tener un carácter excepcional. Su finalidad es la de conservar y poner de relieve los valores formales e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a los elementos antiguos y a las partes auténticas. La restauración debe detenerse allí donde comienzan las hipótesis: cualquier trabajo encaminado a completar, considerado como indispensable por razones estéticas y teóricas, debe distinguirse del conjunto arquitectónico y deberá llevar el sello de nuestra época. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.”*<sup>(9)</sup>

(8) Cedeño Valdiviezo, Alberto. 2009; *Restauración, reciclaje y ¿por qué no rehabilitación o reutilización?*

(9) Waisberg, Myriam. 2004; *Breves referencias al concepto de patrimonio arquitectónico en las últimas décadas.*



Ahora bien, con el correr de los años, el concepto de restauración arquitectónica fue confrontado con otras visiones y perspectivas, dando paso a nuevas formas de intervención. De esta manera en los años sesenta aparecen en Italia los conceptos de “recupero” y “riuso”, los cuales corresponderían a la **rehabilitación** y la **reutilización**. Estos conceptos generan una serie de cuestionamientos y diferencias ideológicas, planteando incluso desacuerdos fundamentales entre lo que se entendía como la recuperación y la rehabilitación de un edificio. *“Así, si al rescate de un edificio se le diera su uso primitivo no sería una recuperación, mientras que si se le devolviera o continuara su uso primitivo, sería una rehabilitación.”* (10)

Sin embargo, se debe entender que ambos conceptos, rehabilitación y reutilización, finalmente apuntan a la recuperación, ya sea restituyendo su uso original o planteando un uso nuevo.

También se puede entender que *“...tanto las acciones de rehabilitar como la de recuperar, son operaciones físicas encaminadas a dejar en buenas condiciones un inmueble, y una vez concluido este proceso, vendría la otra segunda parte, es decir, su reutilización... en la recuperación o rehabilitación prima el hecho físico, mientras en la reutilización prima el hecho social...”* (11)

Un hecho importante es la diferencia que existe entre los conceptos de reutilización y rehabilitación frente a la tradicional restauración, ya que mientras esta última está enfocada en llevar a cabo “una efectiva conservación física de los monumentos, muebles e in-muebles”; las primeras se han presentado como la disciplina ideal para intervenir *“esa arquitectura histórico-contextual sin particulares valores históricos, artísticos o simbólicos, pero que en conjunto crea espacios a escala humana con una gran unidad estilística.”* (12)

Otro concepto importante de revisar es el de **“Reciclaje”**, el cual se relaciona con la reutilización de estructuras arquitectónicas que por diversas circunstancias han quedado en desuso. Se busca a través de este refuncionalizar zonas que han perdido sus valores de uso y aprovechar los servicios que ya existen en el lugar.

*“El reciclaje de arquitectura es, al contrario que la restauración arquitectónica, un concepto novedoso que está teniendo un auge importante, debido principalmente a la situación de crisis que el urbanismo actual viene soportando por el agotamiento del modelo especulativo de consumo de suelo...”* (13)

Reciclar, según su propia definición, se refiere al hecho de someter un material usado a un proceso para que se pueda volver a utilizar. De tal manera, el concepto de reciclaje en el ámbito de la arquitectura puede ser definido como una *“regeneración urbana a partir de elementos existentes en la ciudad, que pueden ser estructurados de una nueva forma frente a la obsolescencia, a los excesos ciudadanos propios de un modelo en que predomina el uso y el valor del suelo desde una perspectiva inmobiliaria o por destrucción natural de seísmos, terremotos u otros...”* De esta manera *“reciclar la ciudad implica otorgarle una reutilización a espacios y edificaciones que en el pasado histórico tuvieron otro uso y que actualmente se encuentran deterioradas, abandonadas o simplemente la dinámica urbana actual amerita reconvertirla”* (14)

A partir de lo anterior es importante entender que tanto la rehabilitación, reutilización y el reciclaje, si bien pudieran poseer algunas diferencias conceptuales, apuntan al mismo objetivo, recuperar un determinado edificio evitando su destrucción, sabiendo destacar y aprovechar sus características principales, rescatando sus atributos, y proyectando su existencia a través de la incorporación de las nuevas necesidades sociales.

(10) Op. cit.8

(11) Op. cit.8

(12) Op. cit.8

(13) Martínez Monedero, Miguel. 2012; *Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas?*

(14) Reciclaje urbano, una nueva forma de mirar la ciudad; <http://www.diarioelcentro.cl/?q=articulo-columnistas&id=2220>



### **3.0 VIVIENDA UNIVERSITARIA EN SANTIAGO CENTRO**

## CENTRALIZACIÓN

Tal como se menciona al comienzo de esta memoria, uno de los objetivos principales es poder responder a las necesidades contemporáneas de la ciudad a través de la recuperación del inmueble seleccionado. En este sentido el desarrollo de una residencia universitaria como programa de intervención responde a una creciente necesidad de la ciudad actual, generada por la fuerte centralización que históricamente ha afectado al país, al aumento anual en el número de estudiantes que ingresan a la educación superior, así como también en los últimos años se ha visto un crecimiento progresivo en la llegada de estudiantes extranjeros al país, debido a una serie de convenios entre universidades nacionales y extranjeras, lo cual ha facilitado el intercambio y reconocimiento de estudios en el exterior.

*“Durante el año 2008, más de 10.000 extranjeros estudiaron en Chile; mientras que en el año 2011, la Universidad de Chile y la Universidad Católica recibieron a 1.400 y 1.350 estudiantes de intercambio respectivamente.” (15)*

En términos estadísticos, se considera que de los estudiantes matriculados en las universidades tradicionales de Santiago, alrededor de un 20% corresponde a jóvenes que provienen de regiones o del extranjero. Frente a la marcada centralización que existe en el país, se han implementado algunas medidas para el fomento de otras regiones como focos universitarios atractivos y competitivos, sin embargo no ha dado aún el resultado esperado, ya que según los datos del MINEDUC la región metropolitana continua concentrando cerca de un 50% de las matriculas de educación superior a nivel nacional. (Fig.3) Otro antecedente importante es que actualmente el país cuenta con un total de 160 instituciones académicas que se encuentran vigentes y reconocidas. De estas, 58 corresponden a Centros de Formación Técnica, 42 a Institutos Profesionales y 60 a Universidades. Un 23,7% del total de las sedes de estas instituciones se encuentran ubicadas en la región metropolitana, lo cual se traduce en 133 sedes de un total 562. (16)

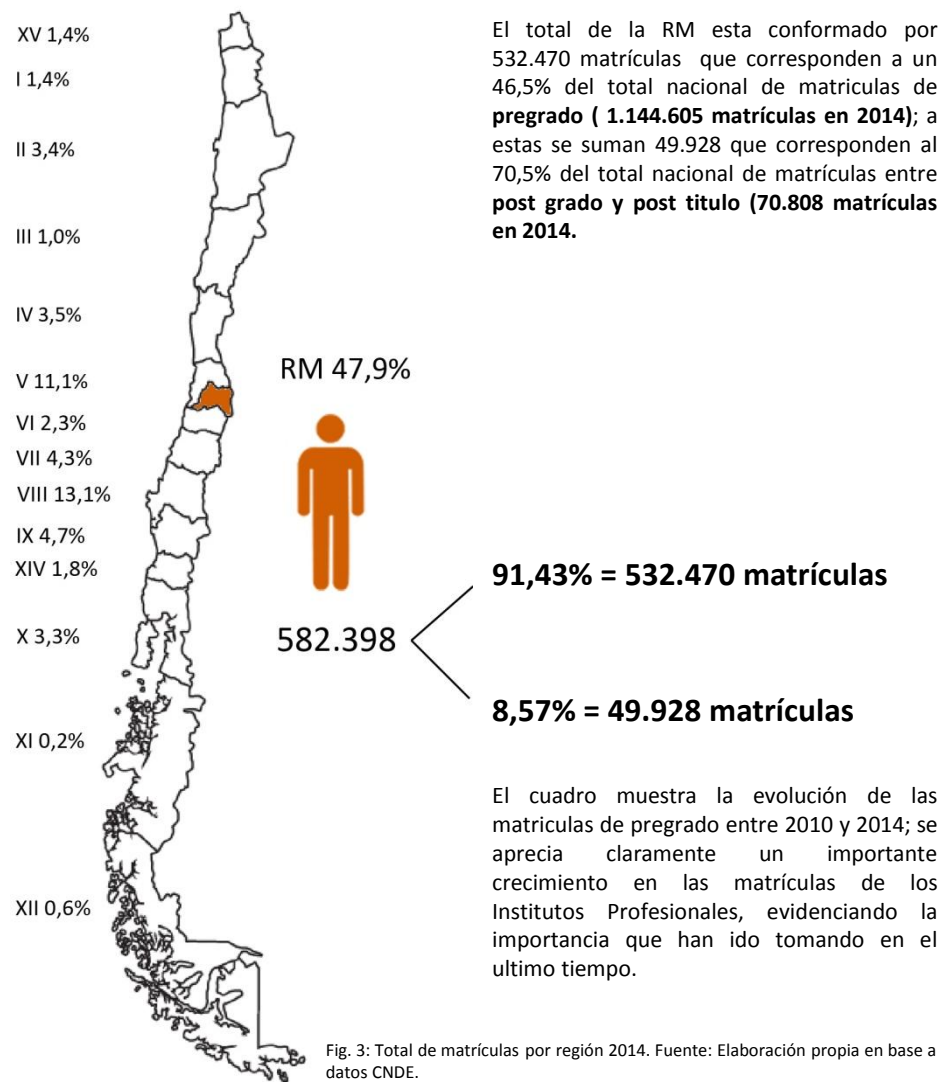


Fig. 3: Total de matrículas por región 2014. Fuente: Elaboración propia en base a datos CNDE.

Tipo de institución	2010	2012	2014	Incremento 2010 - 2014	Distribución Matrícula 2014
C.F.T.	128.566	140.031	147.982	15,1%	12,9%
I.P.	224.301	293.519	351.184	56,6%	30,7%
U. Cruch	281.686	282.879	301.336	7,0%	26,3%
U. Privadas	303.785	348.491	344.103	13,3%	30,1%
<b>Total general</b>	<b>938.338</b>	<b>1.064.920</b>	<b>1.144.605</b>	<b>22,0%</b>	<b>100,0%</b>

Tabla 1: Evolución matrículas pre grado. Fuente: Elaboración propia en base a datos CNDE.

(15) <http://www.thisischile.cl/intercambio-universitario>

(16) [http://www.cned.cl/public/secciones/SeccionIndicadoresEstadisticas/indices\\_estadisticas\\_presencia\\_provincias.aspx](http://www.cned.cl/public/secciones/SeccionIndicadoresEstadisticas/indices_estadisticas_presencia_provincias.aspx)

## LA COMUNA DE SANTIAGO

Ahora bien, de las 133 sedes, 61 están ubicadas en Santiago Centro, convirtiéndola en la comuna con la mayor presencia de instituciones de educación superior dentro de la región metropolitana.<sup>(17)</sup> En este sentido, es que uno de los factores que ha sido relevante en los procesos de recuperación y revalorización del centro de Santiago, con sus consecuentes transformaciones socio espaciales, corresponde a la “universitarización” de la comuna, asociada al **crecimiento de la oferta educacional e inmobiliaria.**

“ Desde inicios del Plan de Repoblamiento hasta la fecha, diferentes barrios de la Comuna han sufrido mutaciones significativas, algunas directamente asociadas a la verticalización y densificación derivada del Plan, y otras relativas a iniciativas particulares que **ven en el deterioro una oportunidad de inversión...** De esta manera el poder territorial de universidades y centros de educación superior también es significativo en algunas calles y barrios de la Comuna, específicamente República, Ejército, Brasil, Concha y Toro, Yungay y Lira. Dicho poder se traduce en la recuperación y reciclaje de antiguas casonas convirtiendo amplios espacios de la centralidad en verdaderos barrios universitarios, donde los usos colindantes son complementarios a sus funciones y donde las críticas de sus antiguos residentes van en aumento, principalmente por las **deseconomías y dualidades propias a tales usos.**” <sup>(18)</sup>

De esta manera, un alto porcentaje de los nuevos residentes, así como de población flotante de la comuna de Santiago corresponde a estudiantes universitarios. Según datos del Plan de Desarrollo Comunal de Santiago, “**Las instituciones de educación superior, son las que generan la mayor atracción hacia la comuna... constituyen un 44% de la matrícula de educación superior de la Región Metropolitana, y ésta representa un 50% de la matrícula a nivel nacional. De esta forma, aproximadamente uno de cada cuatro jóvenes que ingresa a la Educación Superior en el país, estudia en la Comuna de Santiago.**” <sup>(19)</sup>

(17) [http://www.cned.cl/public/secciones/SeccionIndicesEstadisticas/indices\\_estadisticas\\_presencia\\_provincias.aspx](http://www.cned.cl/public/secciones/SeccionIndicesEstadisticas/indices_estadisticas_presencia_provincias.aspx)  
 (18) Op. cit.1  
 (19) PLADECO Municipalidad de Santiago. 2010.



Fig. 4: Ubicación Instituciones Educación Superior Reconocidas (Universidades, Centros de formación técnica, institutos profesionales). Fuente: Elaboración propia en base a datos CNDE.

INSTITUCIÓN	País		Región Metropolitana		Comuna de Stgo.	
	N°	%	N°	%	N°	%
UNIVERSIDADES	223	39,68%	48	36%	22	36%
INSTITUTOS PROFESIONALES	179	31,85%	45	33,83%	19	31,20%
CENTROS DE FORMACIÓN TÉCNICA	160	28,47%	40	30,07%	20	32,80%
<b>TOTAL</b>	<b>562</b>	<b>100%</b>	<b>133</b>	<b>100%</b>	<b>61</b>	<b>100%</b>

Tabla 2: Cuadro comparativo de instituciones de educación superior en el país, RM y comuna de Santiago, Fuente: Elaboración propia en base a datos de CNDE.

---

A partir de esto se puede concluir que hoy en día la comuna de Santiago Centro puede ser entendida como un importante nodo universitario, y que sumado a las virtudes propias por ser el centro de la ciudad, se ha desarrollado un escenario ideal para una creciente demanda por parte de los estudiantes que llegan a la capital para realizar sus estudios superiores, y que están en busca de un lugar donde vivir. Según datos del “portal inmobiliario”, dentro de las comunas favoritas para vivir de los estudiantes universitarios, Santiago Centro encabeza la lista con un 39%, seguido por comunas como Providencia con un 27% y Ñuñoa con un 11%; mientras que con respecto a cual es la opción de vivienda que prefiere el estudiante, un 42 % afirma que optaría por arrendar en forma individual, mientras que un 12% buscaría compartir un departamento. En último lugar aparece la opción de vivir en una pensión, con solo un 1%. (20)

Esto hace reflexionar sobre cuales son las opciones de vivienda con las que cuentan los estudiantes que llegan a estudiar a la capital. En este sentido es claro que un porcentaje es otorgado por la oferta inmobiliaria enfocado en el público joven que llega a vivir a la comuna. Sin embargo, esta oferta muchas veces plantea un costo muy elevado para el promedio, y además no logra satisfacer las necesidades particulares de este usuario, ya que estos edificios no están pensados para que vivan solo estudiantes. Por otra la oferta existente de residencia colectiva para estudiantes no es muy alta, y si bien esta se concentra en las comunas de Santiago y Providencia ( 9 y 7 residencias respectivamente ) muchas de estas poseen restricciones por pertenecer a credos religiosos, no cuentan con la infraestructura suficiente para el correcto desarrollo del estudiante, o simplemente no alcanzan a cubrir la creciente demanda; por otra parte existen otros tipos de alojamiento como las pensiones o el arriendo de piezas, pero estas tampoco cuentan con la calidad requerida.(21) Es por estas razones que resulta muy relevante desarrollar proyectos que apunten a cubrir las demandas de vivienda de estos usuarios, a través de la propuesta de nuevas soluciones y tipologías que entiendan sus necesidades específicas, en términos de espacio y modos de vida.

## HABITAR TEMPORAL COLECTIVO

El habitar temporal colectivo responde a una condición en la que ingresan la gran cantidad de estudiantes que migran lejos de su hogar, provincia o incluso país, en busca de la realización de sus estudios superiores, y por lo tanto deben buscar un nuevo lugar para vivir mientras esto se lleve a cabo. De esta manera se genera una dualidad entre temporalidad y permanencia en el nuevo lugar de residencia, en donde si bien se entiende que el estudiante es un habitante temporal del lugar, este tiempo es suficiente para desarrollar un arraigo y entenderlo como un hogar. En este sentido la residencia de estudiantes esta pensada como una tipología de vivienda temporal que reúne a un diverso grupo de personas, probablemente provenientes de distintas realidades, pero que están ahí con objetivos similares. De esta forma el espacio entregado por una residencia de estudiantes debe permitir el arraigo, el sentirse incluido en un “hogar”, permitiendo a los residentes relacionarse con otros, compartir y sociabilizar, apuntando a generar una comunidad. Para esto los espacios comunes son clave, y deben permitir tanto situaciones de estudio, en donde se puedan dar encuentros entre estudiantes de carreras afines o intereses parecidos; así como también brindar lugares para el ocio y relajación. La diversidad del programa debe responder a la gran heterogeneidad de los habitantes.

(20) El Portal Inmobiliario, <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=21429>

(21) Díaz, D., 2009; Memoria Proyecto de Título: “Residencia universitaria Barrio Yungay

**4.0 EL LUGAR DE INTERVENCIÓN**  
***“TEATRO AMERICAN CINEMA”***

## LOCALIZACIÓN



### Edificio “Teatro American Cinema”

*“A un costado del Instituto Nacional, por la calle Alonso de Ovalle, entre Arturo Prat y Serrano, una deteriorada mole de tres pisos, en total abandono, es el último vestigio de una época dorada. Hace 100 años albergaba al American Cinema y hoy, junto al Teatro Municipal, es el único edificio que queda en pie de los 53 que exhibían películas en la capital en 1910.” (22)*

La elección de este edificio como caso de estudio y lugar de intervención, puede ser entendida desde varias perspectivas. En primer lugar hay un fuerte interés personal que nace al conocer la realidad del inmueble; en este sentido se debe mencionar que debido a su ubicación en pleno centro de Santiago y gran cercanía con la Casa Central de la Universidad de Chile, pude observarlo con anterioridad, como lo hiciera cualquier persona que va de paso, y en más de alguna ocasión este llamó mi atención, por su imponente escala y presencia en el sector.

Positivo también es el escenario que presenta su entorno, con una baja resistencia al cambio, y que en los últimos años ha permitido transformaciones en base a la construcción de nuevos edificios de vivienda y oficina, los cuales han aumentado y revitalizado el sector, y se han sumado a las marcadas áreas comerciales y turísticas que ya existían. En este sentido se evidencia un contexto con una mixtura programática importante, y que con el pasar del tiempo ha ido

generando cada vez más dinámicas y movimientos, frente a los cuales el edificio ha sido un mero espectador hasta el momento, pero que pudieran ahora presentar una interesante posibilidad de recuperación. De esta manera el entorno también resulta ser acorde para el desarrollo del nuevo programa propuesto, entendiendo que el nuevo usuario corresponde a jóvenes que no viven en la región; en este sentido la ubicación central del edificio, con una gran accesibilidad a medios de transporte, equipamientos y servicios, una gran cercanía a espacios públicos y lugares representativos que forman parte de la identidad histórica de la ciudad de Santiago, y además la importante presencia de instituciones de educación superior en las proximidades, hacen de este lugar muy justificable para el desarrollo del proyecto, apuntando a una mejor y más equitativa inclusión de estos “nuevos residentes”, a través del aprovechamiento de las cualidades del centro.

Por otra parte este edificio, luego de más de 50 años, ha sido oficialmente valorado como patrimonio por la municipalidad de Santiago, la cual lo ha integrado en el listado para incorporar 186 nuevos edificios a la categoría de “Inmueble de Conservación Histórica”, mostrando así su intención de protegerlo y evitar su destrucción. (23) Esta situación fue muy relevante, ya que actualmente el edificio se encuentra deteriorado y prácticamente abandonado (ya que en el interior solo se encuentra un cuidador), y tal como se había mencionado anteriormente, al protegerlo de esta manera también se promueve su congelamiento y a fin de cuentas el crecimiento de su deterioro, si es que no se desarrollan propuestas concretas que puedan darle un nuevo destino. Esto último refuerza el interés y la convicción de que este inmueble posee grandes posibilidades de recuperación; De esta manera el edificio se encuentra actualmente en un escenario muy interesante, con una ubicación estratégica en pleno centro, con un entorno inmediato de gran mixtura programática, y con un reconocimiento por parte de la municipalidad, la cual si bien aún esta en tramitación y el edificio en este momento aun no pasa a ser ICH, de igual manera se han evidenciado sus valores y la intención por evitar que este sea demolido; por otra parte esto también es interesante ya que al no estar protegido oficialmente, normativamente daría pie para pensar en una intervención de manera un poco menos restringida, buscando aprovechar al máximo sus características arquitectónicas, pero obviamente sin caer en la pérdida del edificio pre-existente.

(22) *Espectáculos urbanos en el centenario.* <http://www.35milímetros.org/espectaculos-urbanos-en-el-centenario/>

(23) Anexo 1.



## CONTEXTO URBANO



Fuente : Elaboración Propia.

A nivel urbano una de las principales características del edificio es su estratégica ubicación en pleno centro de Santiago. Gracias a esto es que se encuentra cercano a una serie de espacios públicos e hitos urbanos y culturales representativos de la ciudad, además de barrios y zonas típicas.

La central ubicación del edificio, permite también que este tenga una excelente accesibilidad, partiendo por su cercanía a la Alameda y a la estación Universidad de Chile de la línea 1 del metro.

Esta gran accesibilidad se entiende además por la cercanía con otras importantes vías de carácter intercomunal, que reúnen los principales flujos vehiculares y de transporte público; a esto se suma la proyección de la nueva estación Parque Almagro, de la futura línea 3 del metro.

Por otra parte la presencia de la bicicleta como medio de transporte se ha vuelto cada vez más relevante e importante para la ciudad. Frente a esto la Municipalidad de Santiago ha mostrado una preocupación y compromiso frente al tema, y ya desde hace algunos años ha comenzado a construir ciclo vías para el correcto desarrollo de este medio de transporte, buscado acercarse cada vez más a los estándares internacionales. Ejemplo de esto es la ciclo vía de la calle rosas, la cual conecta la comuna de Santiago con las de Quinta Normal y Providencia. Es por esto que es importante considerar dentro de las características de vialidad la presencia en el entorno de ciclo vías. En el caso del edificio una de las más cercanas es la que se desarrolla por Tarapacá; sin embargo también se consideran como posibles vías para la circulación de la bicicleta los paseos peatonales.



— Vías Intercomunales Principales  
— Ciclo vías

● Metro Línea 1  
● Metro Futura Línea 3

Fuente : Elaboración Propia.

En un radio de 1km desde la ubicación del edificio, se encuentran ubicadas alrededor de 40 instituciones de educación superior, entre universidades, institutos profesionales, y centros de formación técnica. Por otra parte se encuentra a menos de 2km de dos sectores que se han ido potenciando como polos universitarios cada vez más reconocidos dentro de Santiago, como lo son el barrio republica y en los últimos años el barrio bellavista, debido a la construcción de grandes edificios de las universidades San Sebastián y Andrés Bello, que llegaron a sumarse a la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile



Fuente : Elaboración Propia.

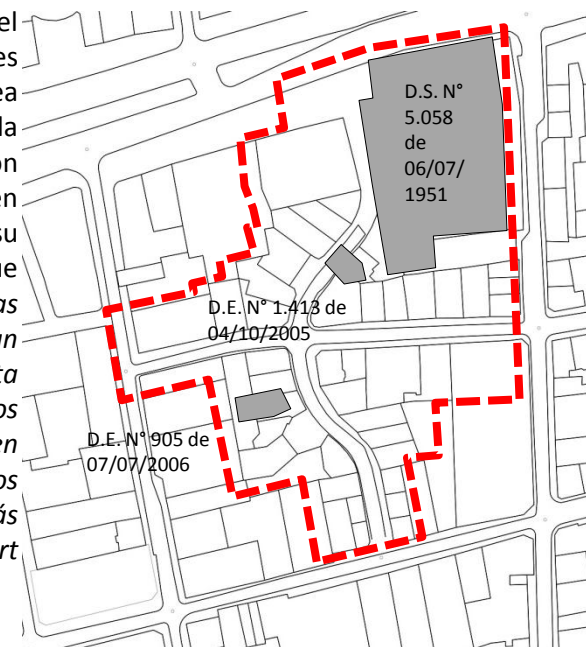
En su entorno más próximo, el contexto del edificio esta conformado por dos sectores muy marcados: por una parte se encuentra el área conformada por la sección final del Barrio San Diego, en donde se ubican la casa central de la Universidad de Chile y el Instituto Nacional; y por otra parte esta el sector correspondiente al Barrio Paris-Londres.



Fuente : Elaboración Propia.

El barrio San Diego, conformado por la Alameda, Av. Matta, San Diego y Arturo Prat, es reconocido por incluir lugares de relevancia histórica y patrimonial (como la ya mencionada casa central de la Universidad de Chile, o la Iglesia de los Sacramentinos), una serie de variados comercios y además varios lugares para la cultura y el entretenimiento como cines de barrio y teatros; característica que en el último año ha estado buscando potenciar, y hacer de este barrio un polo cultural mucho más influyente para la ciudad. (24)

Por otra parte el sector del Barrio Paris - Londres actualmente representa un área consolidada dentro de la ciudad, con una fuerte vocación turística. Esto debido al buen mantenimiento de su arquitectura, que *“corresponden a las últimas realizadas dentro de un vocabulario ecléctico-historicista propio de la transición entre los siglos XIX y XX, observándose en algunas de ellas elementos propios de estilos más contemporáneos como el Art Nouveau y el Art Deco.”* (25)



--- Los límites de la Zona Típica Decreto Supremo N° 1.679 de 14 de abril de 1982.  
 ■ Monumentos Nacionales.

La interesante configuración que posee este sector, caracterizada principalmente por su fuerte interioridad e identidad; además de su buen estado de conservación, se ha visto potenciada por los usos mixtos que fue acogiendo en las últimas décadas. Viviendas, oficinas, comercios y en especial servicios de hotelería y hospedajes, han favorecido en gran forma el desarrollo del turismo como una estrategia de revaloración y revitalización del sector.



(24) Anexo 2.



(25) Bazás Yau, Patricio; Daroch Nuñez, Jaime; Mawromatis Pazderka, Constantino. 2009; Las zonas típicas de la comuna de Santiago; patrimonio arquitectónico y urbano de la capital de Chile.

## USO DE SUELOS

Existen también otros usos dentro del entorno inmediato del inmueble, tal como se aprecia en el plano de uso de suelos. Se puede ver por ejemplo que entre las calles Arturo Prat y Serrano, al norte del "American Cinema" existe una fuerte presencia de edificios de oficina y servicios ministeriales. Algunos de estos dotan de programas comerciales a las calles Arturo Prat y Serrano. Por otra parte en la última década ha habido un importante crecimiento de la vivienda en altura, principalmente hacia el sector sur oriente, ocupando terrenos que antes eran usados por estacionamientos; esto hace pensar que la gran presencia de plazas de estacionamientos que existe aun en ese sector promueve la proyección de nuevas edificaciones en altura.

De esta manera se puede visualizar el entorno inmediato de American Cinema, como una suma de sub-sectores mixtos, en donde encontramos una gran variedad de programas (educacionales, culturales, comerciales, residenciales, turísticos, etc.), que generan una serie de dinámicas urbanas. El gran movimiento del entorno contrasta con la situación del edificio que aparece ubicado en el centro, el cual teniendo una función nuevamente podría integrarse a estas dinámicas.

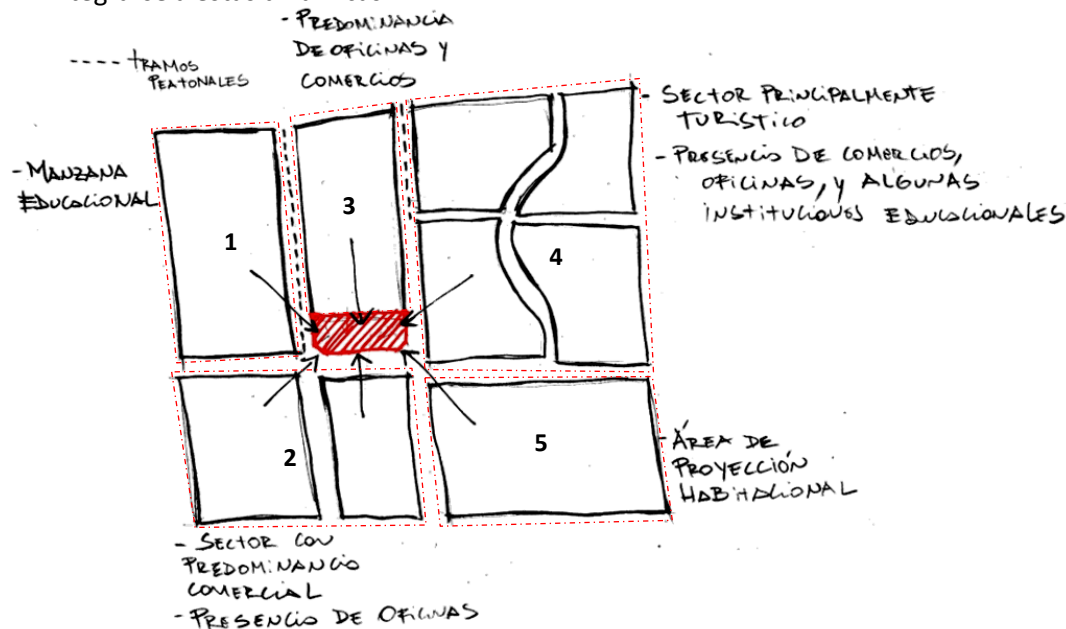
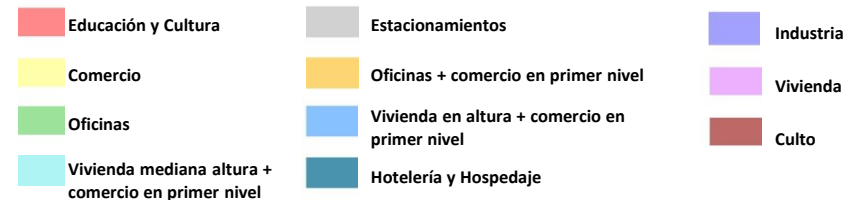


Fig. 5: Plano uso de suelos. Elaboración propia.

## NORMATIVA DEL TERRENO

El edificio se emplaza en la “Zona B - sector especial B6 – Iglesia San Francisco”, definida por el Plan regulador comunal de Santiago. Este sector abarca el entorno de la Iglesia San Francisco, generando un perímetro de protección con respecto a los monumentos históricos (a la Iglesia de San Francisco por sobre todo) y a la zona típica que lo integra. Esta situación ha sido muy beneficiosa para el “american cinema”, y de alguna manera a cooperado a que aún se mantenga en pie frente a la densificación en altura del algunos sectores del entorno que no poseen una gran resistencia al cambio, ya que al presentar estas restricciones especiales con respecto a la altura de edificación (20,5 m máximo), demoler el inmueble (cuya altura bordea los 15m sin contar la estructura de cubierta) para construir un nuevo edificio solo 5 m mas alto no ha parecido ser una alternativa muy rentable. Esto una vez más vuelve a mostrar la gran oportunidad que presenta el recuperar esta edificación.

### Extracto normativa

- **Superficie subdivisión predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente máximo de ocupación de suelo:**
  - 0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior.
  - 1.0 para otros usos.
- **Coefficiente máximo de ocupación de los pisos superiores:**
  - 0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior.
  - 1.0 para otros usos para el 2º piso y 0.7 para los otros niveles hasta alcanzar la altura máxima.
- **Coefficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda:** 3,2.
- **Coefficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda:** 5,0.
- **Sistema de Agrupamiento:** Continuo
- **Altura y Distanciamientos:** La altura máxima de edificación será de 20,5m. Sobre la altura máxima indicada no se admitirá, la edificación aislada sobre la continua.

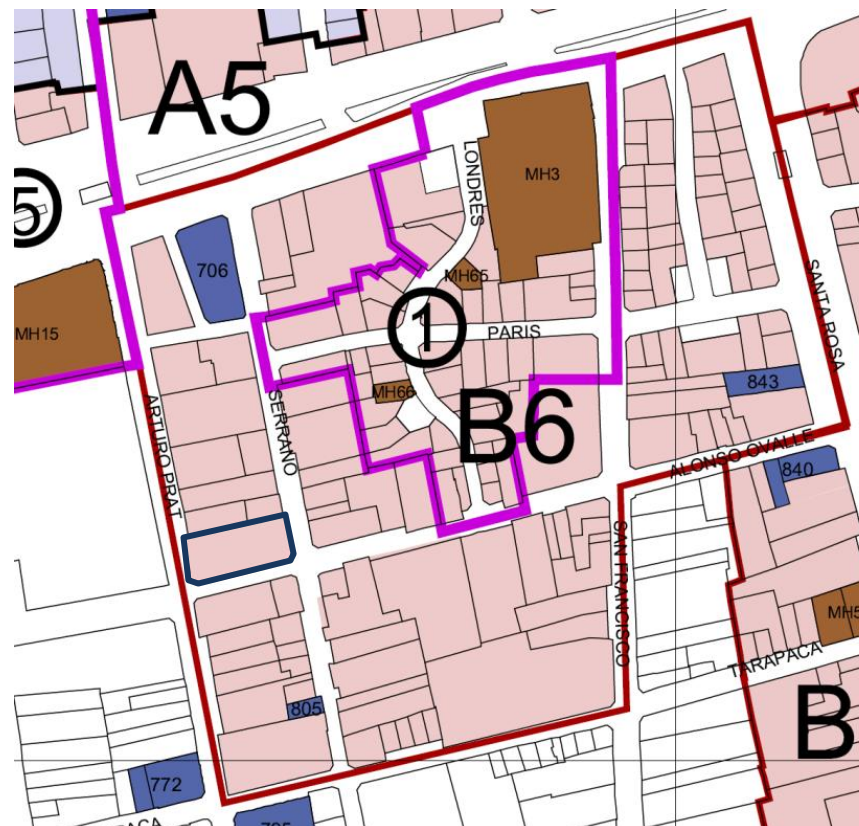
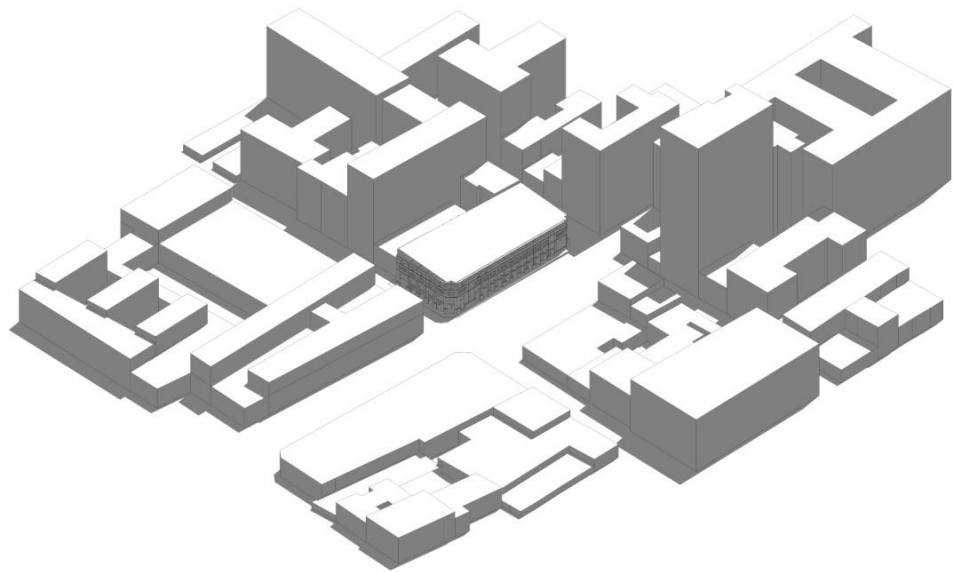
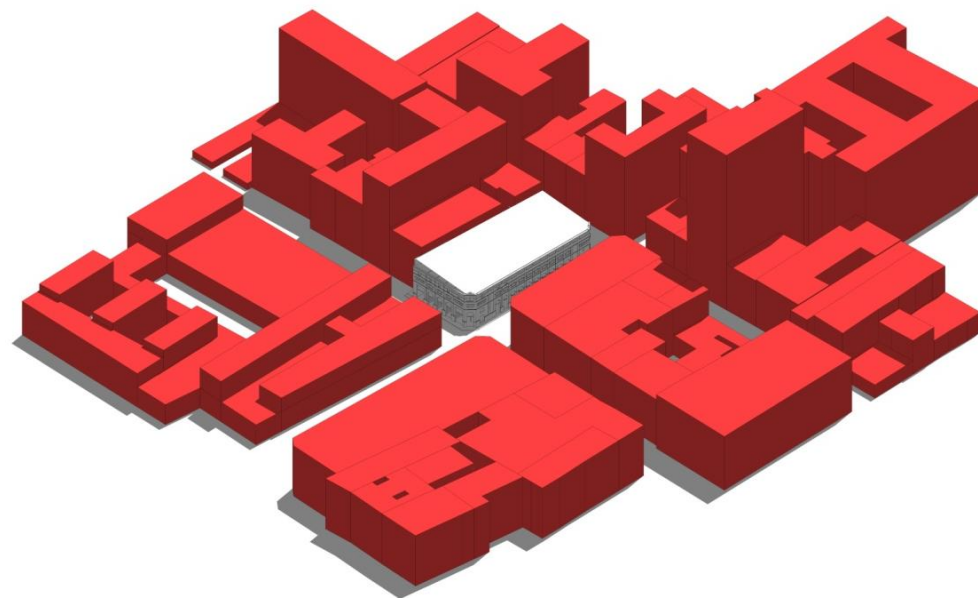


Fig. 6: Plano normativas del sector. Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago





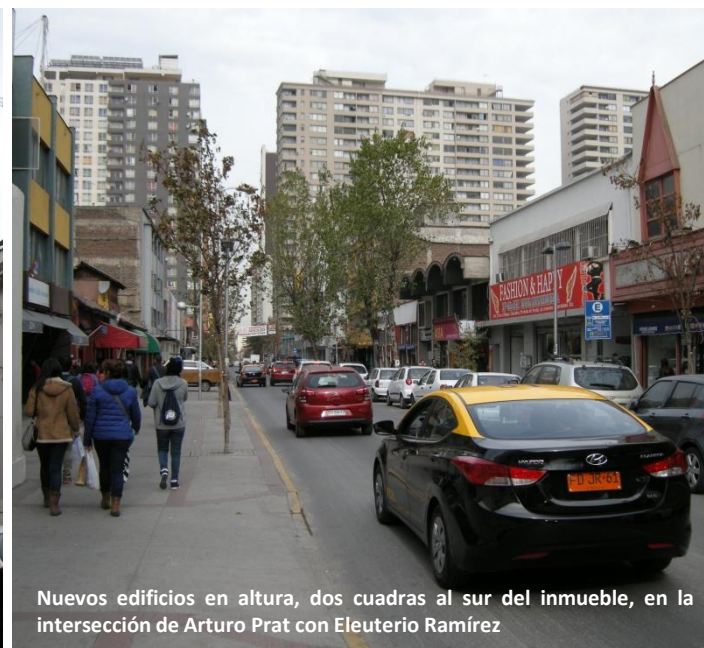
**Estado actual del edificio y su entorno.**



**Proyección según normativa aplicada al entorno.**

Fuente : Elaboración Propia.

## IMÁGENES DEL ENTORNO \_ PRESENCIA URBANA DEL INMUEBLE







Vista desde Alonso de Ovalle en dirección oriente.



Vista desde Calle Serrano hacia el sur.



Edificios en altura por calle Alonso de Ovalle, hacia el oriente del edificio.

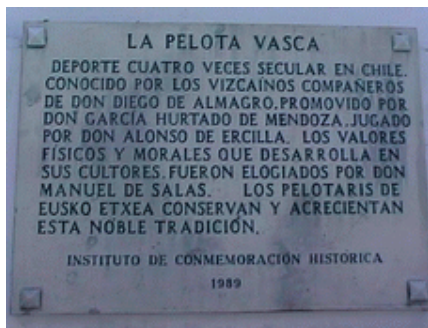


Imágenes entorno del edificio..

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Esta imponente estructura nace como una moderna cancha para el desarrollo de la pelota vasca, deporte también conocido como “frontón”.

*“Los primeros vascos vinieron a Chile en el siglo XVI con Diego de Almagro (1536) y con Pedro de Valdivia (1540). Nos cuenta el Inca Garcilaso de la Vega, en sus Comentarios Reales, que el extremeño Almagro y Francisco Pizarro eran aficionados a este deporte y solían practicarlo en Lima, Perú. En consecuencia, el descubridor de Chile, Almagro, fue el primer “pelotari” en estos confines de América.” (26)*



Este fue un deporte bastante popular y que reunió muchos adherentes durante la época. En el siglo XVIII se construye la primera cancha en Santiago, en la calle San Isidro, y para el siglo XIX existen registros de la existencia de varias canchas a lo largo del país.

*“La Pelota Vasca, tanto en Chile como en otros lugares del mundo, es parte constitutiva del cuerpo cultural de los vascos y es uno de los primeros elementos que han servido para su agrupación en el exterior.” (27)*

En este contexto es que se construye este edificio, junto a varios otros “frontones” en varias ciudades del país, en el marco de un resurgimiento del juego, debido principalmente a las nuevas corrientes migratorias producidas por la última guerra Carlista, la de Cuba, África y la guerra civil de 1936. (28)

*“Algo muy parecido está sucediendo ya con el juego de pelota, que el público en general desea ver restablecido y que próximamente reaparecerá, no ya en la forma demasiado desnuda del celeberrimo «Frontón Chile», sino bajo otras apariencias más discretas y al mismo tiempo no menos atractivas.”*

*La nueva Empresa que se encargará de resucitar este sports, que tantos adeptos formó en tan poquísimos tiempo, lleva el nombre de Club Vista Alegre y ha hecho levantar una especie de coliseo romano—una obra gigantesca realmente —en la calle de Prat esquina de San Carlos.*

*En este local, aparte de una inmensa cancha para jugar la pelota sin apuestas mutuas, por de contado, habrá un gran salón de esgrima y otros salones más, destinados á diversos juegos de fuerza y destreza, baños inclusive.*

*En tal concepto, nosotros estimamos que los empresarios entienden algo mejor su negocio y en vez de concitar el anatema social, llegarán á rodearse de las simpatías del público.” (29)*

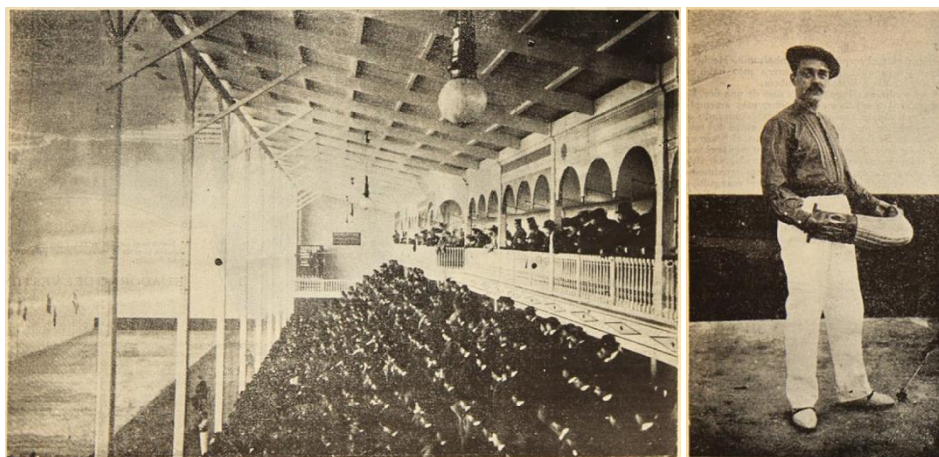


Imagen: El “Frontón Chile”, el día de su inauguración. Fuente: Revista “El Sport Ilustrado” año 1903.

Lo anterior narra la intención de hacer renacer este deporte en la ciudad, a partir de la construcción de este nuevo “edificio frontón”, el cual era visto como una gran y moderna estructura para la época.

Durante esos años, y debido al tamaño y características espaciales que tenía esta gran edificación deportiva, se transforma en un conocido lugar para el desarrollo de otro deporte que rápidamente se iba haciendo popular entre la sociedad: El Boxeo.

(29) Revista “El Sport Ilustrado” de 1903, en [www.memoriachilena.cl](http://www.memoriachilena.cl)

(26) [http://www.pelotavasca.cl/wp/?page\\_id=1040](http://www.pelotavasca.cl/wp/?page_id=1040)

(27) Op. cit.26

(28) Op. cit.26

Tanto es así, que el primer boxeador y campeón de boxeo chileno, Heriberto Rojas, hace su debut en el “Edificio Frontón”, que por ese entonces era también conocido por algunos como el “Club Atlético” y para estos eventos era acondicionado especialmente.

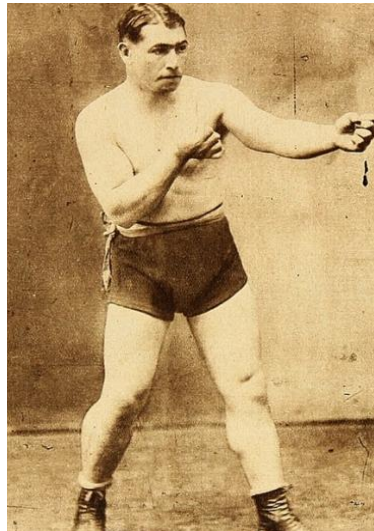


Imagen: Heriberto Rojas. Fuente: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-124502.html>

*“Aunque los primeros cultores fueron extranjeros de paso por Chile, como Frank Jones, Joe Daly o James Perry, en el gimnasio de Amadeo Pellegrini entrenó quien fuera considerado el primer boxeador chileno: Heriberto Rojas, quien debutó en los cuadriláteros el 15 de agosto de 1905 frente al inglés James Perry. El combate se llevó a cabo en el Frontón de Pelota, establecimiento ubicado en la esquina de las calles Arturo Prat y Alonso Ovalle, en Santiago, y lo ganó el chileno por fuera de combate en el decimoséptimo round.” (30)*

La actividad del boxeo fue uno de los usos más recurrentes que se le dio al edificio, presentando grandes espectáculos hasta sus últimos años en los que fue utilizado como teatro.

*“El local donde debe verificarse el pugilato - el American Cinema - ha sido convenientemente adaptado para el objeto, tomándose todas las medidas tendientes a dar comodidades al público que acuda a presenciarlo.” (31)*

Hacia el año 1910 cambia de nombre y función principal. El edificio pasa a ser conocido como una pista de patinaje llamada “Skating Rink”.

*“Los enamorados, fuera de tema, se dirigen al Salón de Patinar (Skating Rink), en la primera cuadra de Arturo Prat. Allí piruetean en parejas, deslizándose, tratando de no caer. en tanto cada vuelta les va encendiendo rostros y miradas.” (32)*

(30) “Los inicios del boxeo”, <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-95707.html>

(31) Revista “El Ring” de 1917, en [www.memoriachilena.cl](http://www.memoriachilena.cl)

(32) Calderón, Alfonso. 1973; “Cuando Chile cumplió 100 años “

Este uso se mantiene por unos pocos años, y posteriormente pasa a transformarse en el “Teatro American Cinema”. Esta situación responde a un periodo generalizado de adaptación de edificios, que fueron conocidos como los primeros teatros de la ciudad, antes de que existiera un desarrollo de lo que sería la arquitectura teatral propiamente tal.(33) Por otra parte esta transformación de salón de patinaje a teatro fue un ejercicio recurrente de la época, y un claro ejemplo de esto es el caso del tradicional “Teatro Coliseo” de Buenos Aires, el cual “tiene su más lejano antecedente a final del siglo diecinueve, en el Columbia Skating Ring, una de las pistas de skating de la capital argentina de aquella época. La estructura se mantuvo hasta principio del siglo veinte, cuando se decidió construir un teatro para espectáculos circenses.” (34)

## CINES Y TEATROS

### TEATRO UNION CENTRAL

En la semana pasada ha presentado este favorecido Concert-Biograph novedades transcendentales como *El Capitán Alvarez* y *El Jockey de la Muerte*, películas de gran sensación que han dejado muy grato recuerdo entre los hábitos.

### TEATRO SEPTIEMBRE

Siempre concurridísimo el elegante Cine de Alameda. esq. Lira. ¡Y por qué no estarlo! Magnífico programa mejor música y mucha atención por parte de su empresario.

### TEATRO ALAMEDA

Podemos afirmar, sin temor a engañarnos, que es el Cine de los llenos. ¡Y qué llenos! En ellos se adivinan los desvelos de su activo propietario.

### GARDEN THEATRE

Muy concurrida las especiales de los domingos. En él se dan cita distinguidas familias de la localidad.

### TEATRO IMPERIAL

*Morrocotudos* Viernes Policiales y Sábados Yankees ha tenido el Cine de San Diego. Dice su joven empresario que sus éxitos se los debe a las...

### TEATRO EXCELSIOR

Aunque la Providencia se le muestra adversa los días que anuncia algo extraordinario, no por eso deja de ser el favorito del barrio Independencia.

### THE AMERICAN CINEMA

En la semana pasada inauguró este concurrido Cine las Especiales con orquesta y con muy halagador éxito. El conjunto es bueno y es muy aplaudido.

### COLISEO NACIONAL

Noche a noche viene presentando estrenos de importancia que son muy del agrado de los concurrentes.

### TEATRO CIRCO INDEPENDENCIA

Muchas novedades ha presentado este inmenso Cine en la última temporada, consiguiendo con ellas merecidos éxitos pecuniarios.

### TEATRO ELECTRA

«Lo que va de ayer a hoy». Podemos asegurar que mediante la nueva administración es hoy uno de los Cines más concurridos del barrios.

CINESFON.

Imagen: Recuento de cines y teatros. Fuente: Revista “Chile Cinematográfico” de 1915, en [www.memoriachilena.cl](http://www.memoriachilena.cl)

Durante el periodo del “American Cinema”, que duro aproximadamente hasta finales de los años 20, el edificio se convirtió en un lugar que albergó gran cantidad de eventos. Además de su ya reconocido uso para los espectáculos de boxeo, el “Teatro American Cinema” se transforma en uno de los primeros lugares de exhibición cinematográfica del país, y también en un punto importante de encuentro de la vida bohemia santiaguina de la época, desarrollándose en el edificio también, sobre todo durante los años 20, los primeros espectáculos revisteriles y “compañías de bataclan.”(35)

(33) Opazo, V., 2013; *Memoria Proyecto de Título: “Cineteca Teatro Carrera”*

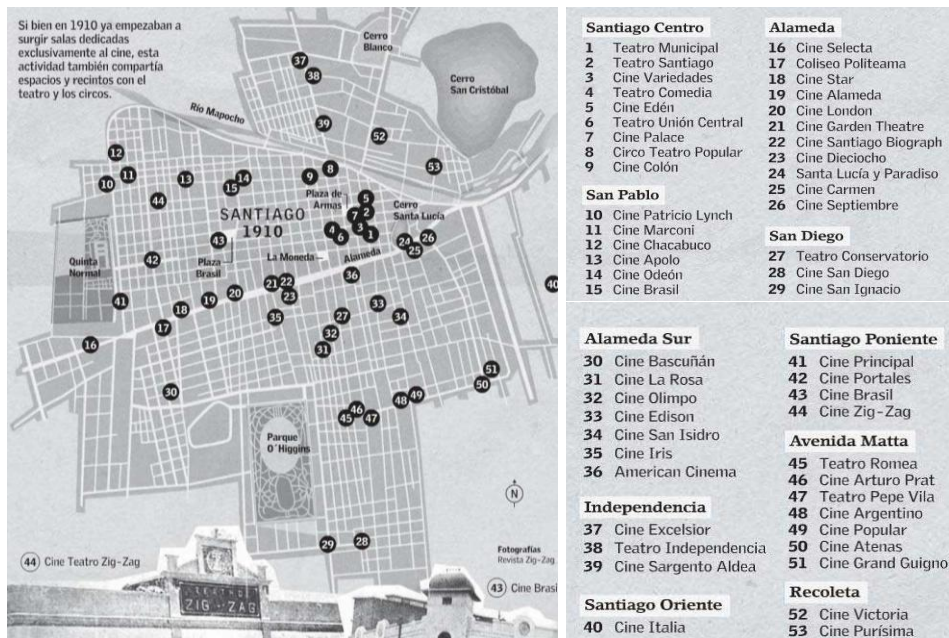
(34) [http://www.teatrocoliseo.org.ar/?page\\_id=811](http://www.teatrocoliseo.org.ar/?page_id=811)

(35) Muñoz Romero, Osvaldo. 1986; “¡Buenas noches, Santiago! Medio siglo del espectáculo nocturno capitalino”



Imagen: El Mercurio 20 de marzo 1925. Fuente: <http://cinechile.cl/archivo-445>

*“Un nuevo esfuerzo de la cinematografía nacional será exhibida mañana en la sala del American Cinema. Ella es el triunfal regreso del Presidente constitucional, Excmo. señor Arturo Alessandri. La cinta se comprende desde el arribo del Presidente a Las Cuevas hasta el Palacio Presidencial.” (36)*



36 Imagen: “Las salas del centenario”; Fuente: <http://www.35milímetros.org/espectaculos-urbanos-en-el-centenario/>

(36) <http://cinechile.cl/archivo-445>

Hacia 1930 comienza el triste ocaso del “American Cinema”, poniendo fin a una vida que fue corta, pero que tuvo variados usos y funciones. Por esos años el edificio sufre un importante golpe: es prácticamente desmantelado y destruido por un público insatisfecho. Este desastre es interpretado por Daniel de la Vega como “una saludable lección para los empresarios. Creían que únicamente los periodistas podíamos opinar; NO, señores, el público también, esa sala destrozada es, aunque a ustedes, les cueste muchísimo trabajo creerlo, una opinión.” (37)

*“En la sala el desorden era espantoso. Los que arrojaban los últimos pedazos de sillas contra el telón desgarrado se habían refugiado en los palcos, porque de la galería caía una lluvia de terrones y astillas. En las puertas que se abrían hacia Arturo Prat había verdaderos choques entre las personas que trataban de escapar y los transeúntes que querían entrar a ver lo que ocurría. El teatro era destruido sistemáticamente, entre gritos ensordecedores. Se arrancaban barandas, adornos, cortinas, rejas y materiales que nadie sabía de donde salían.” (38)*

Lo anterior da cuenta del trágico episodio, y marca el término del “American Cinema” como teatro, y el comienzo de la sub-utilización y posterior obsolescencia de un edificio que sigue en pie luego de casi 85 años, en completo estado de abandono.

*“El propietario lanzó un grito: ¡Teatro, no! ¡Aquí haré una cancha de basquetbol, una iglesia evangélica, un bodega de frutos del país, un establo, pero nada que tenga que ver con bailes, ni música, ni comedia, ni telones!” (39)*

A partir de este momento, hacen uso solo del primer nivel del edificio una serie de locales comerciales y ferreterías. Esta situación dura hasta los años 70 aproximadamente, época en la que el inmueble finalmente comienza a quedar sin actividad alguna.

(37) De la Vega, Daniel. 1930; “Luz de Candilejas. El teatro y sus miserias”

(38) De la Vega, Daniel. 1962; Extracto relato “Despedida del American Cinema”, del libro “Confesiones imperdonables”

(39) Op. cit.38

---

*“Mi papá (Luis Rivano) llega a Santiago en los años 50, al sector del barrio san diego, y en ese momento estaba el tema de que ya existían locales que habían quebrado y cerrado en esa época... ya existía por así decirlo una segunda generación de locales comerciales... y el sector estaba muy deprimido, se reconocía el sector de Alonso de Ovalle con Arturo Prat como peligroso...*

*...La esquina de Serrano con Alonso de Ovalle, era una fábrica de pintura, después por el lado de Alonso de Ovalle venía como un tipo de ferretería o quincallería, que vendía vanitorios y ese tipo de cosas... en la otra esquina había una mueblería, de la que todavía está el cartel; y después hacia Arturo Prat estaba el zurcidor japonés... ” (40)*

El relato desarrollado en las páginas anteriores busca reconstruir y dar cuenta de la historia que guarda el edificio “Teatro American Cinema”. Se puede entender que el edificio, antes de su desmantelamiento, tuvo variados usos para un periodo relativamente corto de funcionamiento. En este sentido destacan sus usos para la práctica deportiva ( frontón y pista de patinaje) y su desarrollo como teatro. Estos usos no fueron azarosos, y respondieron principalmente a las necesidades que surgían en aquella época, en torno a la concepción del ocio en la ciudad.

*“...El fenómeno de la industrialización y, en consecuencia, el aumento de la producción de bienes y mercancías, al tiempo que la aparición del trabajo productivo con su rutinaria compartimentación, generaron la necesaria aparición del ocio y una incipiente industria recreativa —incluso dentro del tema residencial— que acentuará la organización espacial con equipamientos tales como: teatros, biógrafos, clubes y otros lugares de diversión o distracción según las demandas de sus grupos sociales.” (41)*

Por otra parte, el comienzo de su progresiva subutilización y posterior abandono, surge a partir de un hecho puntual que fue descrito por el escritor Daniel De la Vega, en donde apunta a que esto fue el resultado de la pobreza y simpleza a la que los espectáculos de la época estaban llegando, y que en cierta forma la destrucción de este teatro fue el reflejo del aburrimiento y

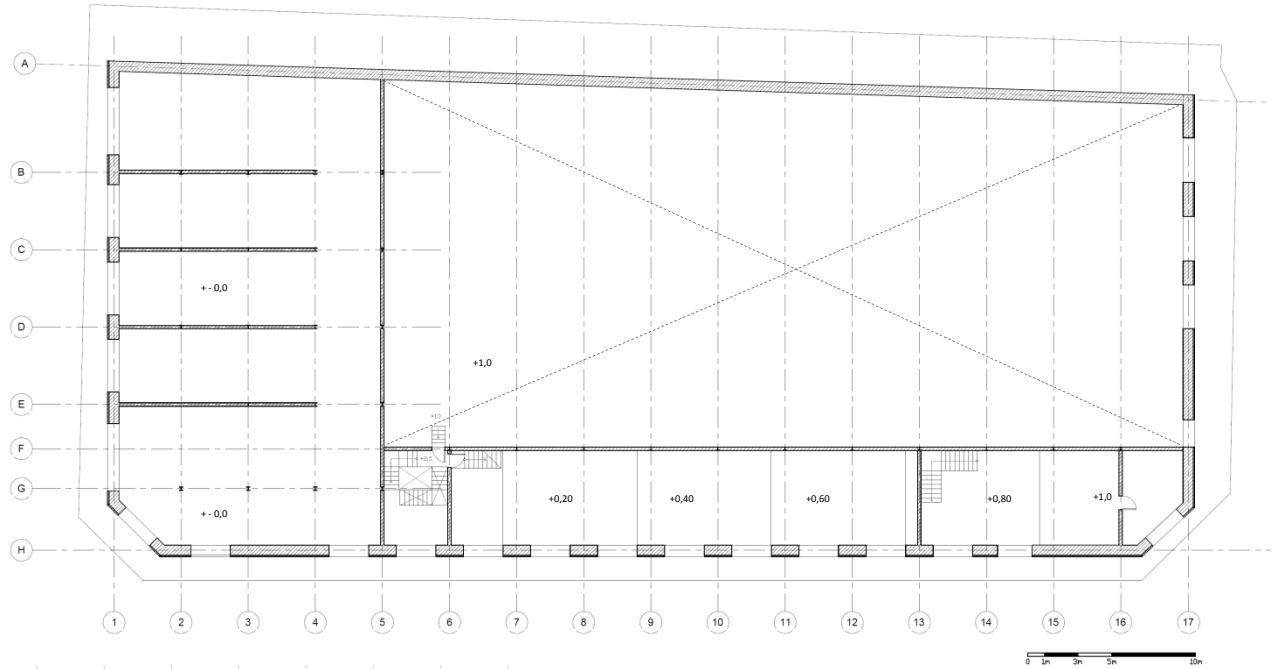
hastío del público. También es importante mencionar el contexto en el cual se encontraba el país a principio de los años 30. Este fue un periodo muy complejo y de una gran efervescencia social, producto de la crisis económica que se estaba viviendo en el mundo, conocida como la Gran Depresión, y que tuvo un impacto gigantesco en el país. De esta manera se podría intuir que esta podría haber sido la causa de fondo, y en este sentido pensar que el desmantelamiento del edificio como teatro, fue entre otras cosas una situación de mala fortuna. Es así como resulta interesante reflexionar acerca de que hubiera pasado si el edificio no hubiera sido destruido aquel día, y si hoy pudiéramos encontrar más que solo algunos pocos vestigios de lo que alguna vez fue en una época pasada.

(40) Entrevista a Graziella Rivano y Bárbara Díaz Rivano, residentes Barrio San Diego.

(41) Rosas, José; Strabucchi, Wren. 2010, “Tramas del Ocio”

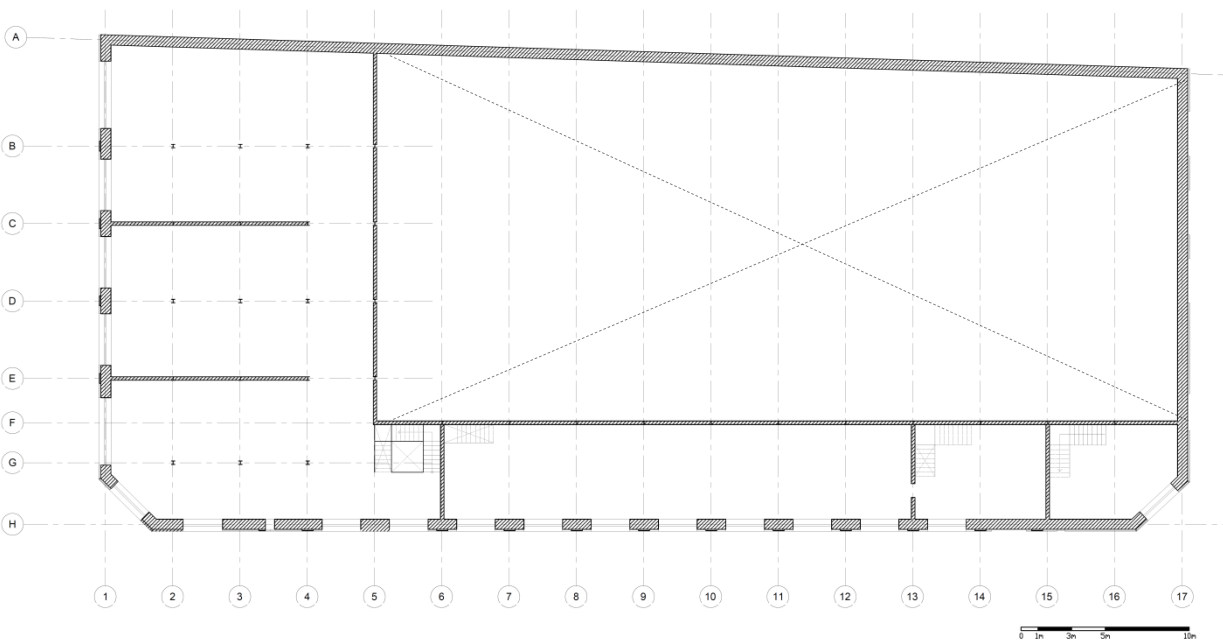
# ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO

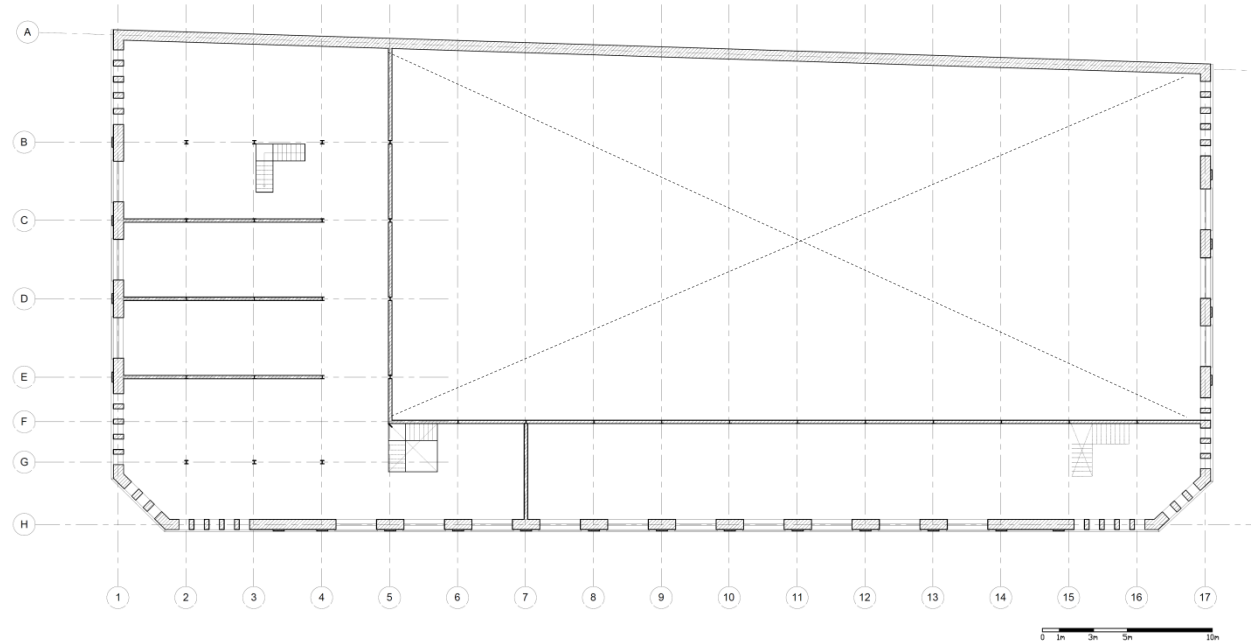
## PLANOS ACTUALES



**Planta Primer Nivel**  
Elaboración Propia

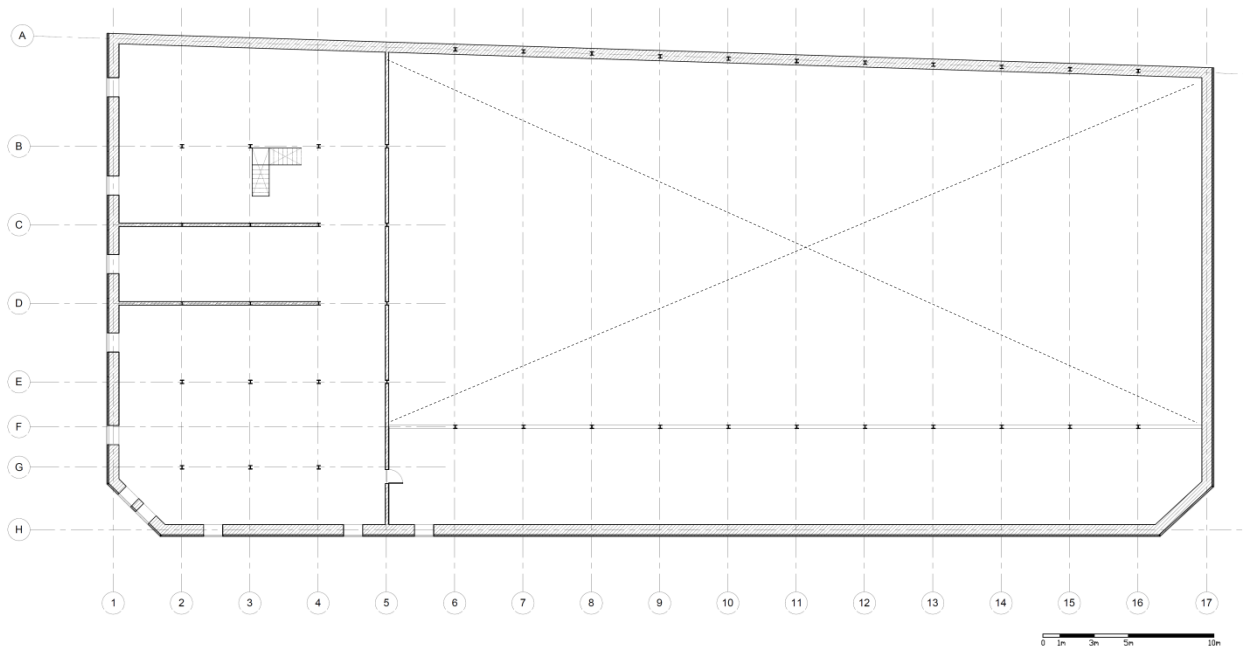
**Planta Segundo Nivel**  
Elaboración Propia





**Planta Cuarto Nivel**  
Elaboración Propia

**Planta Tercer Nivel**  
Elaboración Propia



Si bien el edificio posee circulaciones verticales, estas se encuentran en mal estado, y no existe ninguna que conecte el edificio en todos sus niveles.

De la misma forma, hay algunos lugares a los que es complejo acceder, ya sea por intervenciones posteriores o por el mal estado de elementos no estructurales.

## ELEVACIONES DE FACHADA



**E. Sur**

Elaboración Propia



40

**E. Poniente**

Elaboración Propia

**E. Oriente**

Elaboración Propia



## TRANSFORMACIÓN ESPACIAL

La espacialidad del edificio esta principalmente marcada por la existencia y predominancia de un gran vacio central, el cual esta construido perimetralmente. Desde el exterior se percibe una construcción muy solida, hermética e imponente, que no dialoga mucho con el entorno y que tampoco permite entender la espacialidad interior. De esta manera se puede entender la lógica espacial del edificio, en donde se buscaba principalmente generar un “lleno” para poder delimitar ,y a la vez contemplar, un “vacío”. A partir de esta configuración se puede entender que los usos que tuvo el edificio en el pasado pudieron ser fácilmente acomodados y sin mayores problemas a esta lógica espacial.

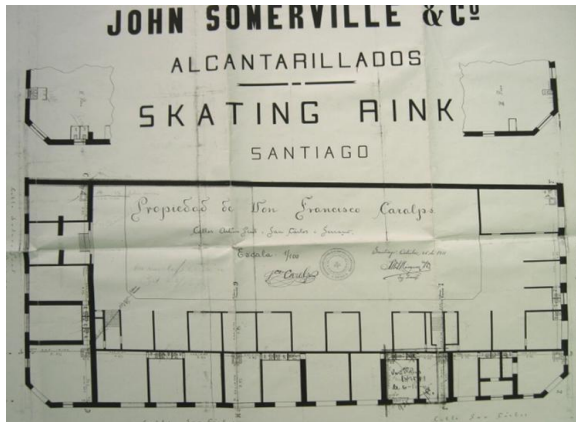


Imagen: Plano original, año 1910. Fuente: Archivo técnico Aguas Andinas.

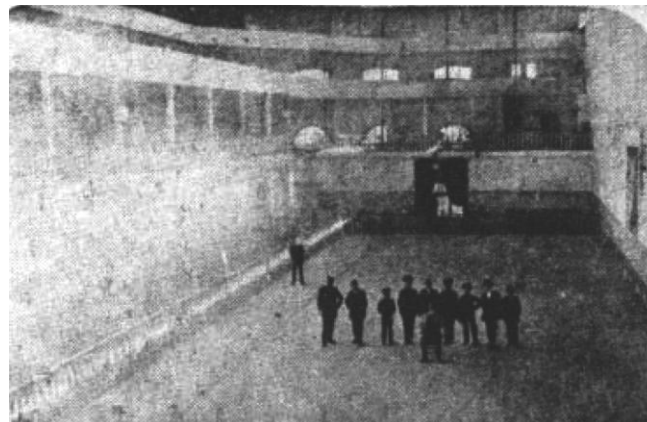


Imagen: Interior Edificio 1910. Fuente: Libro “Cuando Chile cumplió 100 años.”

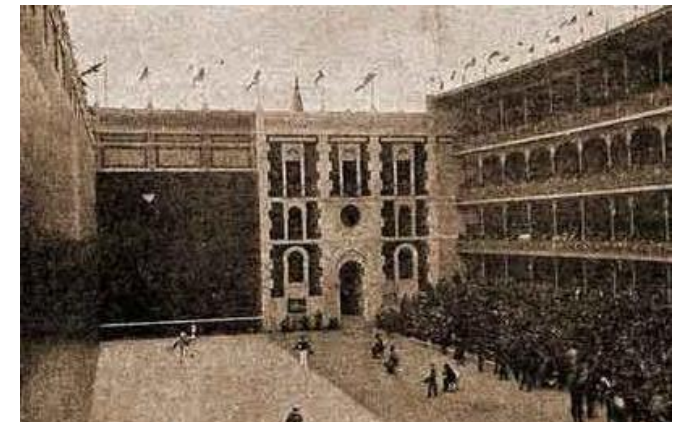
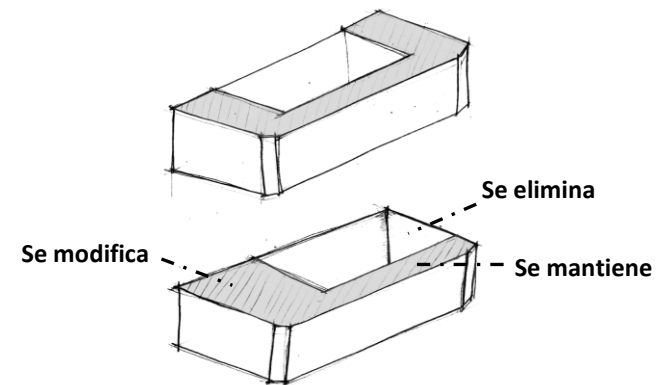


Imagen: Famoso Frontón Beti Jai de Madrid en 1893, hoy abandonado. Fuente: <https://planetatour.wordpress.com/2015/04/09/beti-jai-madrid/>

Levantamiento de llenos y vacios 1910, se ve claramente como el edificio se diferencia morfológicamente del resto, al igual que la casa central de la U de Chile, el Instituto Nacional y la iglesia San Francisco



Imagen: Plano de Santiago 1910, entorno “American Cinema” Fuente: *Santiago 1910. Construcción planimétrica de la ciudad pre moderna. Transcripciones entre la ciudad física dada y la ciudad representada, Investigación Fondecyt N° 1085253*

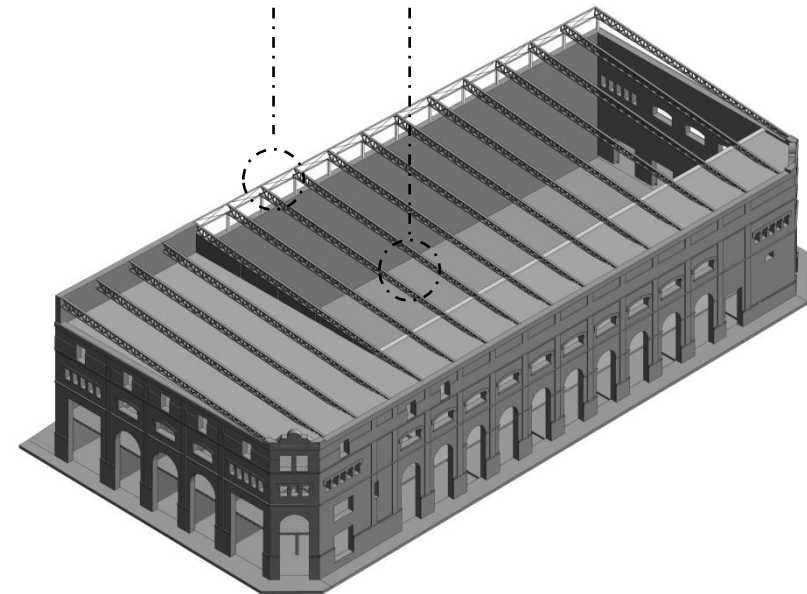
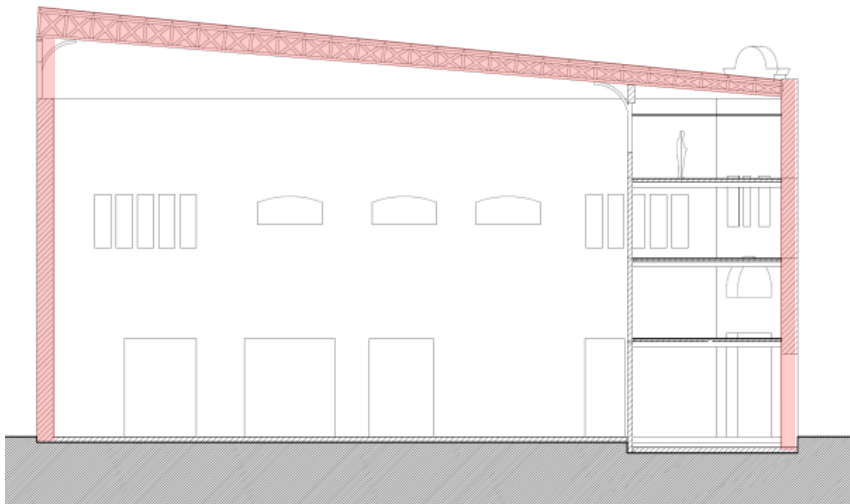
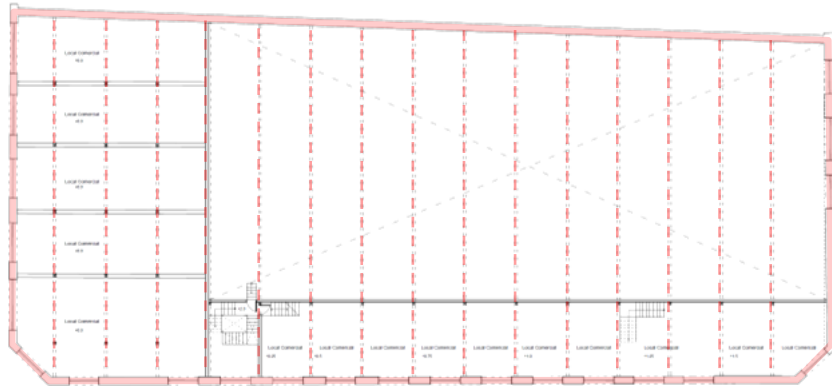


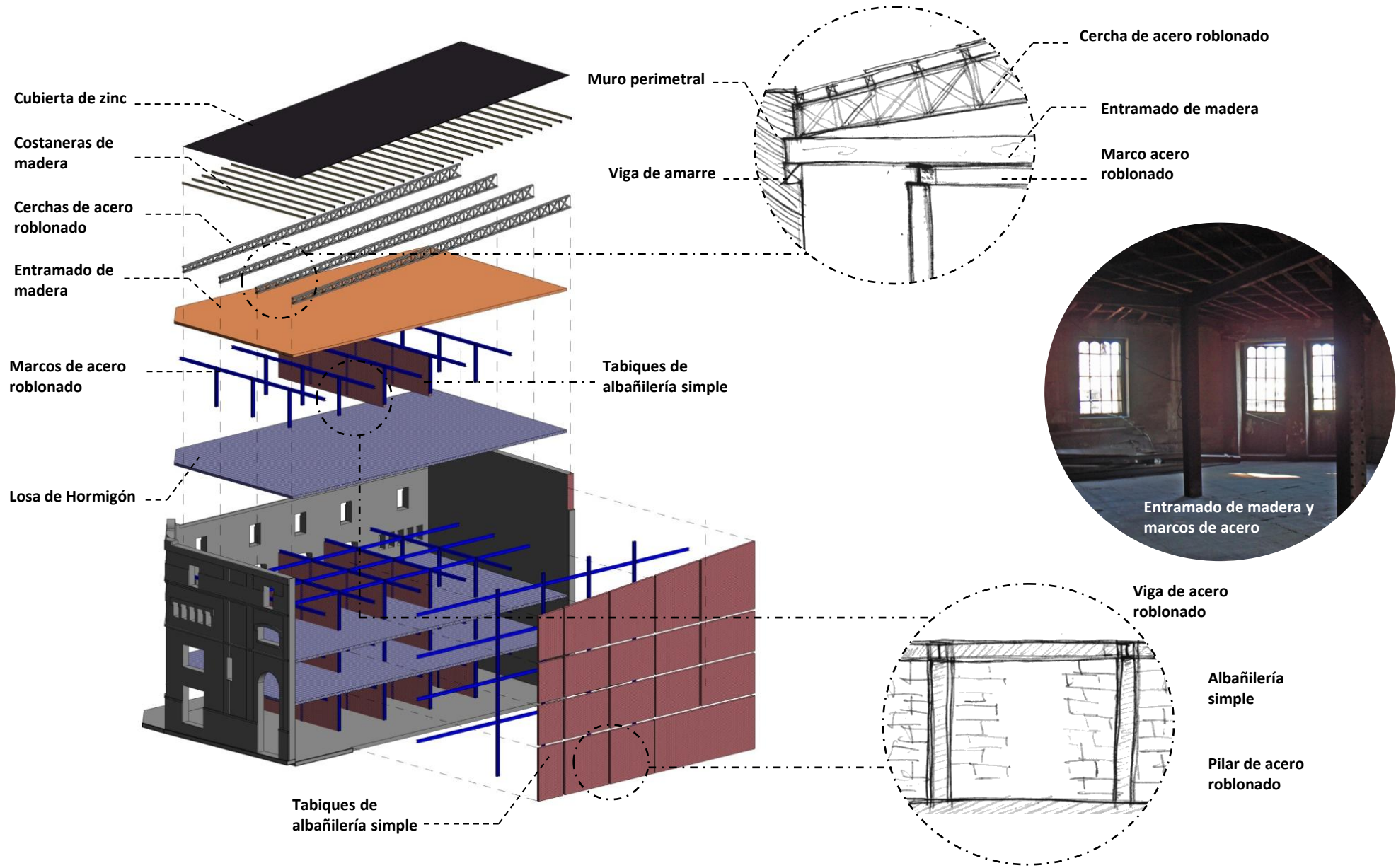
Sin bien hoy en día aun se mantiene esta predominancia del espacio vacío, esta ha cambiado sus proporciones iniciales, debido a intervenciones posteriores, que modificaron las construcciones del sector poniente y demolieron lo existente en el lado oriente.

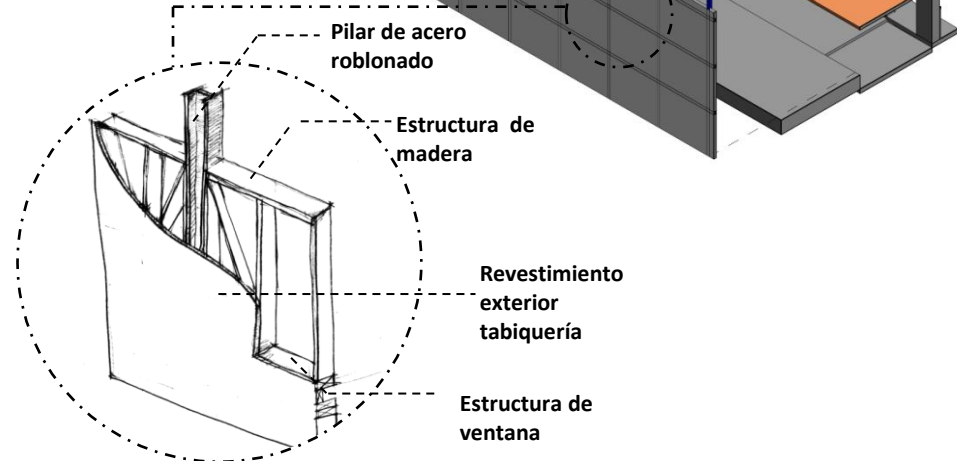
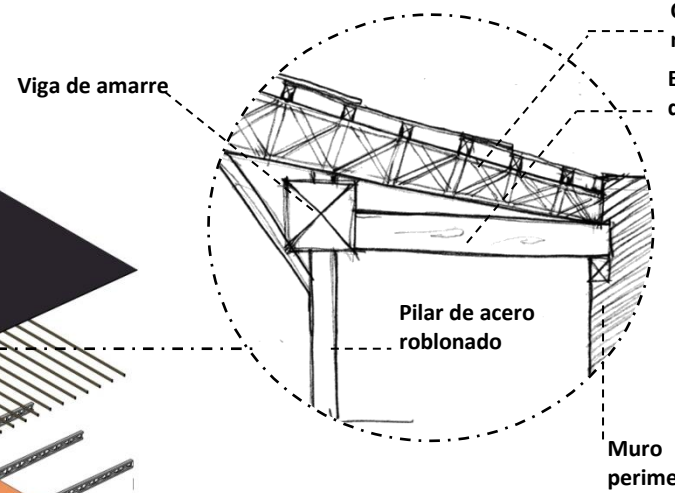
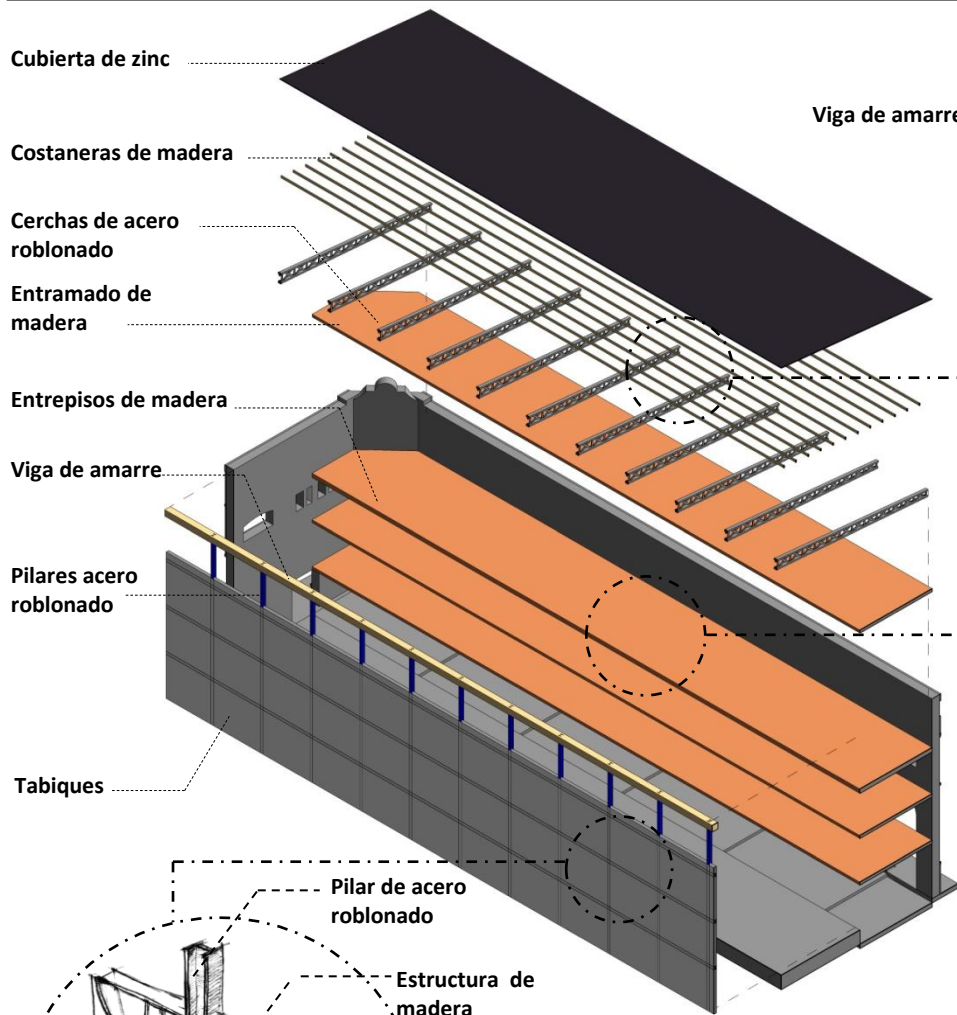
## CONSTRUTIVO Y ESTRUCTURAL

Los elementos principales de la estructura del edificio son su gran muro perimetral de albañilería reforzada de 60 cm y unas imponentes cerchas de acero roblonado que conforman la estructura de cubierta.

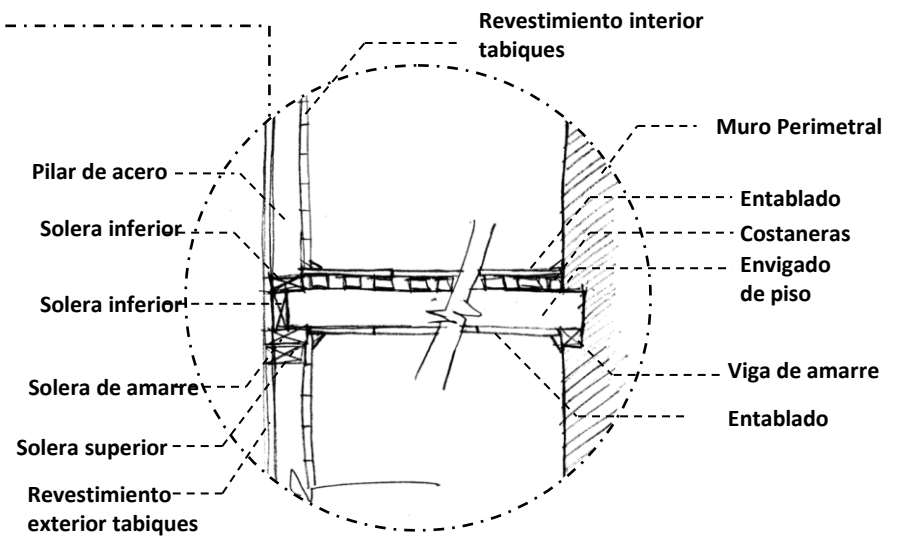
Por otra parte se pueden evidenciar dos formas de estructurar los espacios interiores. En el lado poniente prevalece un sistema en base a marcos de acero roblonado y losas de hormigón, mientras que la crujía que se ubica de manera longitudinal se compone por pilares de acero y entrepisos de madera





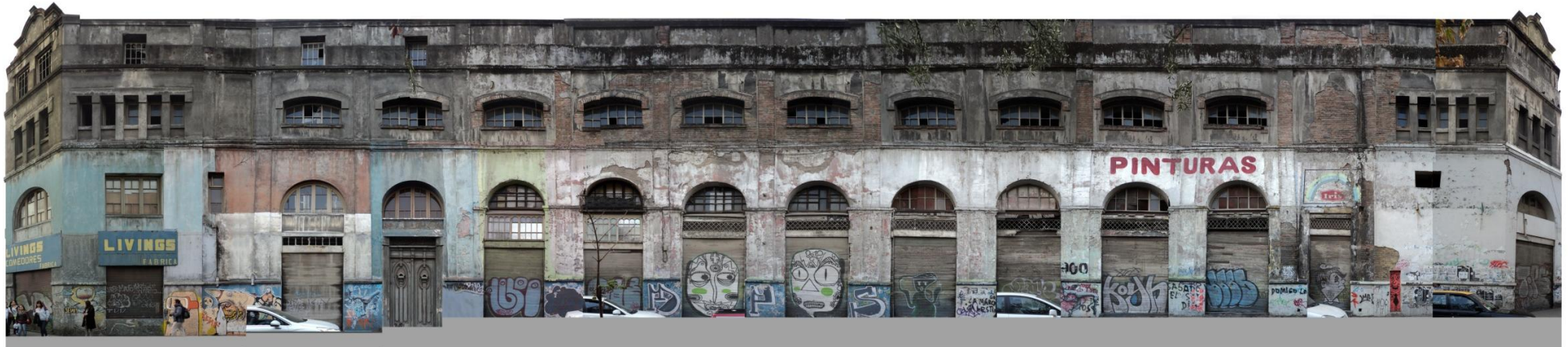












Esquema tabiquería



Esquema entepiso de madera

# ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE













- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Perdida de Revestimientos                          |  Cortinas metálicas posteriores |  Grietas |
|  Pinturas e intervenciones posteriores sobre estuco |  Eflorescencias en muro         |  Fisuras |
|  Intervención en muro, extracción de material       |  Mallas metálicas posteriores   |   |
|  Vidrios rotos o tapados                            |  Elementos sobrepuestos         |   |













Fuente: Elaboración Propia.



-  Perdida de Revestimientos
-  Pinturas e intervenciones posteriores sobre estuco
-  Intervención en muro, extracción de material
-  Vidrios rotos o tapados
-  Cortinas metálicas posteriores
-  Eflorescencias en muro
-  Mallas metálicas posteriores
-  Elementos sobrepuestos
-  Grietas
-  Fisuras



-  Perdida de Revestimientos
-  Pinturas e intervenciones posteriores sobre estuco
-  Intervención en muro, extracción de material
-  Vidrios rotos o tapados
-  Cortinas metálicas posteriores
-  Eflorescencias en muro
-  Mallas metálicas posteriores
-  Elementos sobrepuestos
-  Grietas
-  Fisuras



Fuente: Elaboración Propia.

El estado actual del edificio es bastante positivo. El mayor daño estructural se presenta a nivel de sus muros perimetrales de albañilería, principalmente en las áreas de los ochavos, en donde se evidencian grietas importantes y en algunos casos una pérdida no despreciable de material, principalmente por los esfuerzos de corte; en este sentido una de las acciones importantes a tener en cuenta debe ser el refuerzo de las esquinas.

Además de estos daños el edificio no presenta mayores complicaciones en su estructura principal, sin embargo si presenta daños importantes a nivel de las construcciones interiores, sobre todo en lo que respecta a la cruja longitudinal. En este sentido se ve que la tabiquería esta en muy mal estado, y con un importante porcentaje destruido. Por otra parte existen varias partes en las que los entrepisos de madera se encuentran en muy mal estado, con peligro de desmoronarse en cualquier momento.

Existen también otros daños que no son de gravedad, como fisuras y desprendimientos en estucos.

La estructura metálica, entendida como las cerchas y marcos de acero roblonado, se encuentra en buen estado, al igual que las losas de hormigón que no presentan daño aparente. El único tema con respecto a la estructura metálica sería la presencia de oxido, por lo cual requeriría un trabajo de recuperación en este sentido.



Tabiquería desde vacio central



Muros de albañilería simple entre marcos de acero



Interior cruja longitudinal



Encuentro entre estructura metálica y entramado de madera, sector poniente.



**5.0 PROYECTO:**  
***RESIDENCIA ESTUDIANTIL ALONSO DE OVALLE 945***

## PROPUESTA

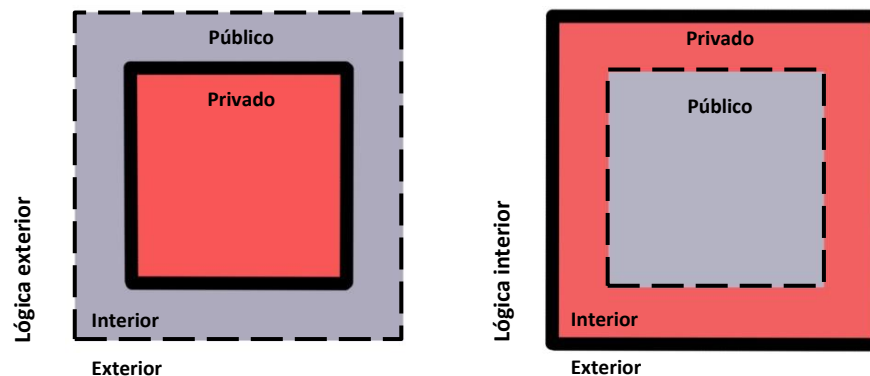
Se entiende que el edificio se emplaza en un entorno urbano muy dinámico, con una importante mixtura programática, y con un alto y variado flujo de personas; también es un sector que actualmente se está renovando y densificando dentro del centro de Santiago. Por otra parte se entiende también que el inmueble posee interesantes características espaciales, con una gran flexibilidad de intervención, a lo que se suma buena conservación estructural. De esta manera la propuesta se basa en el reciclaje y reutilización del edificio que alguna vez albergó al “American Cinema”, a través de la incorporación de un nuevo programa de carácter contemporáneo, que pueda aprovechar las virtudes espaciales y urbanas del inmueble, proyectando su continuidad en el tiempo, y además buscando una alternativa de renovación y revitalización de áreas centrales, diferente al progresivo y creciente desarrollo de la densificación en altura.

Para este fin se propone transformar esta gran estructura en un nuevo edificio de residencia estudiantil, brindando una alternativa de vivienda temporal para todos aquellos jóvenes que llegan a la región metropolitana a continuar con sus estudios superiores, y en especial a la comuna de Santiago Centro, la cual posee la mayor concentración tanto de Instituciones de Educación Superior ( Universidades, IP y CFT) como de alumnos matriculados.

Si bien su función principal va enfocada en suplir la necesidad de vivienda para estudiantes universitarios, la propuesta también busca responder y generar una simbiosis con el entorno a través de un programa de carácter público que se desarrolle hacia fuera de lo que es la residencia propiamente tal.

De esta manera la propuesta se plantea en base a una DUALIDAD funcional, brindando una respuesta tanto para el interior, como para el exterior del edificio; funcionando como un contenedor de programas tanto públicos como privados. En este sentido se busca en primera instancia responder e integrarse a las dinámicas del entorno, a través del desarrollo de programas exteriores que inviten a ocupar el borde del edificio; y por otra parte, hacia el interior se plantea el programa privado correspondiente a la residencia universitaria.

La residencia como tal se plantea en base al desarrollo y encuentro de espacios que requieren de mayor privacidad ( viviendas) con espacios más públicos ( espacios comunes de estudio y ocio) que tienen como objetivo favorecer el uso y encuentro colectivo, buscando así generar lazos en base al fortalecimiento del sentimiento de COMUNIDAD entre los estudiantes, sin importar su procedencia o la institución en la cual estudian.



## CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Se debe tener claro que la intervención no busca restaurar o reconstruir imitando al inmueble original, sino que la intención es reconocer sus valores espaciales y constructivos, y reinterpretarlos en base a un nuevo concepto contemporáneo ligado al nuevo programa propuesto.

En este sentido se evidencian algunos elementos importantes, que dan pie para las ideas centrales que articulan el partido general. Entre estos destacan la existencia del gran vacío central, utilizado en el pasado como escenario, se entiende como el corazón del edificio, y por lo tanto debe ser considerado como el espacio más relevante de proyecto. Esta situación viene de la mano con la lógica central del edificio como contenedor, delimitador y espectador de este vacío.

Por otra parte la imponente estructura de cubierta, cuyas cerchas de acero roblonado cubren una luz que bordea los 30 metros de largo, es uno de los principales responsables de que el edificio aun se mantenga en pie sin mayores daños después de tantos años, y por lo tanto se plantea como un elemento muy importante de destacar y rescatar.

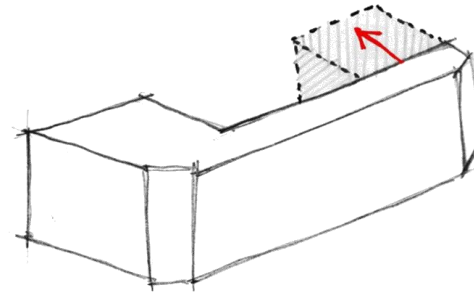
Así mismo hay otras estructuras que pueden ser reutilizadas según las nuevas necesidades, como las losas de hormigón y los marcos de acero roblonado que se ubican principalmente al lado poniente del edificio.

Las intervenciones serán desarrolladas bajo el criterio de evidenciar claramente que es lo pre-existente y que es lo nuevo y contemporáneo, sin embargo se evitara romper con las leyes generales que posee el edificio en términos de proporciones o ritmos por ejemplo de la fachada.

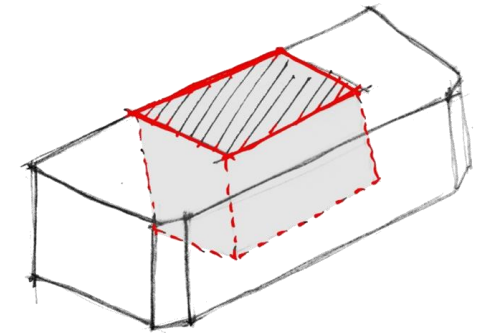
## PARTIDO GENERAL

El proyecto se ordena en base a la lógica espacial del edificio pre-existente , en donde destaca la existencia de un gran VACIO CENTRAL. Este gran vacio fue el espacio fundamental para los usos anteriores del edificio, en donde el perímetro construido actuaba de espectador. De esta manera se plantea agregar una nueva área construida en el borde oriente del edificio, completando el PERIMETRO EDIFICADO, generando una contención del vacio central y manteniendo su jerarquía espacial. Para esto se trabaja en base a las mismas crujías pre-existentes, buscando mantener una proporción adecuada en el vacio.

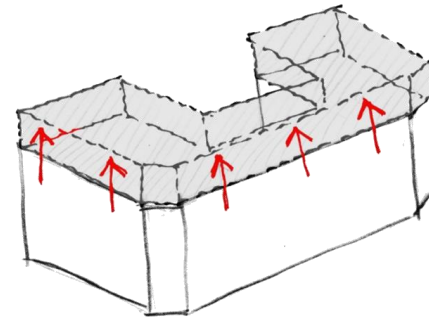
Se suma además un nuevo nivel superior, a partir de la reutilización y levantamiento de la estructura de cubierta. De esta manera el proyecto se desarrolla en 5 niveles que se plantean como una suerte de ANILLOS PROGRAMATICOS en torno al VACIO CENTRAL, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:



A) Nuevo volumen – conformación de un perímetro



B) Jerarquización y reinterpretación del vacio central



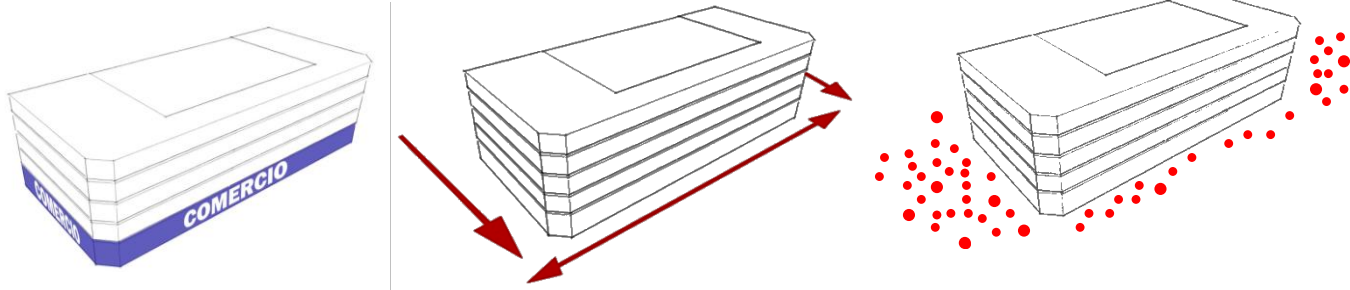
C) Puesta en valor de la estructura de cubierta, re-estructuración y nuevo nivel superior



Esquema Distribución programática.

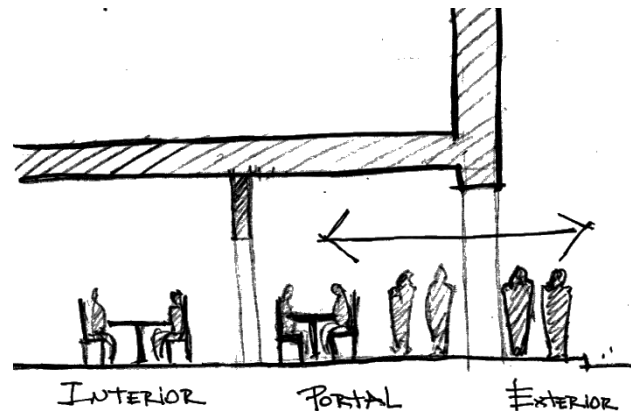
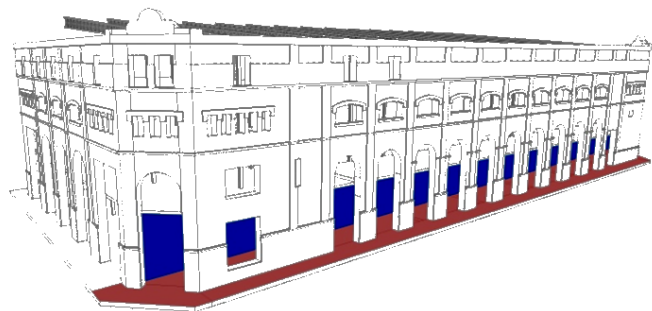
Fuente: Elaboración Propia.

## ANILLO COMERCIAL

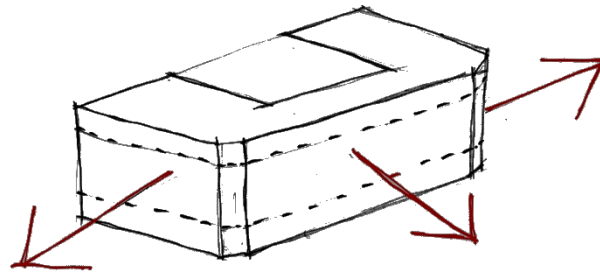


Una de las particularidades del edificio es la forma en que se emplaza en el terreno. Como ya se ha mencionado este posee una fachada continua que limita con tres calles distintas. Esta situación hace que el edificio este inmerso en un importante flujo de personas durante todo el día, generado por la gran mixtura programática que se da en el entorno inmediato (establecimientos educacionales, comercios, oficinas, lugares turísticos, estaciones de metro, etc.); De esta manera se busca plantear una relación más directa con el entorno, a través de la generación de nuevas dinámicas que incorporen al transeúnte y aporten al espacio público.

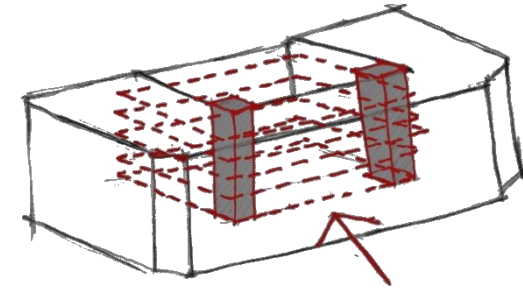
Es así que se propone desarrollar un anillo comercial en el primer nivel, aprovechando la mayor permeabilidad que posee el inmueble en esta zona. Con esto se busca potenciar el borde del edificio, conformado por un "paseo peatonal" inconcluso por Arturo Prat, y por la calle serrano que contiene los accesos a edificios ministeriales y oficinas, además de comercios una importante relación con el sector turístico del barrio París - Londres. Por Alonso de Ovalle existe una compleja situación que nace por la fuerte presencia de la calle y el tránsito vehicular, la vereda angosta y el imponente límite generado por el edificio, lo que provoca una constante sensación de inseguridad. En este sentido se propone generar un portal, aprovechando la gran extensión y mayor permeabilidad de la fachada, dándole una nueva lógica y vida a este transitar, abriendo el edificio al peatón e incorporándolo a los nuevos programas propuestos. Es en este sector en el que también se propone el nuevo acceso principal al proyecto.



# VIVIENDAS



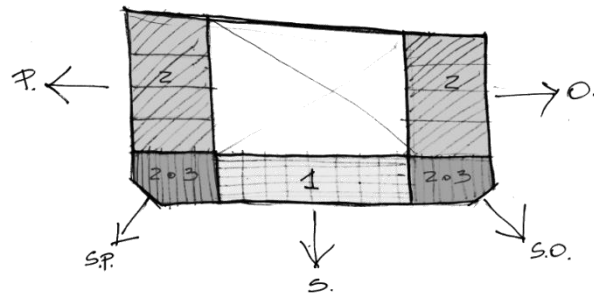
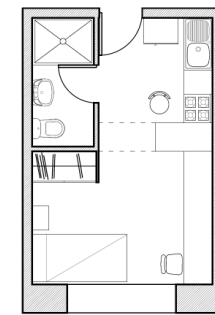
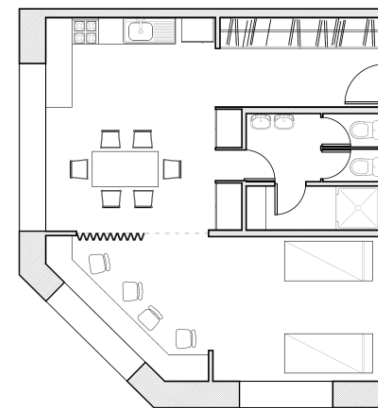
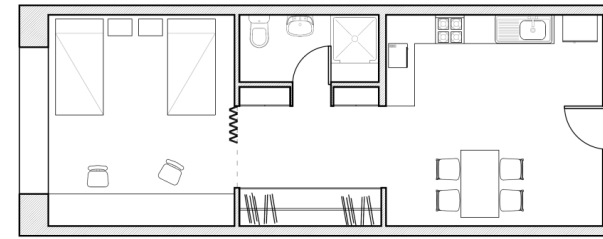
Orientación de viviendas



Circulaciones horizontales y verticales

Las viviendas se organizan en torno al vacío central, en los niveles 2,3 y 4, aprovechando la fachada continua en su completa extensión. Se plantean las viviendas en contacto con el muro perimetral del edificio, de manera de tener iluminación y ventilación directa desde el exterior.

La modulación de las viviendas va respondiendo al ritmo y modulación de la fachada y sus vanos; a través de esta lógica resultan un total de 66 viviendas, las cuales permiten recibir un mínimo de 96 estudiantes. Las tipologías se plantean como simples y dobles, sin embargo se estudia la posibilidad de generar algunas triples (preferentemente en los sectores esquina). Esto se plantea con el fin de generar mayor oferta y mayores posibilidades de residencia para los estudiantes, y por otra parte aprovechar de mejor manera los sectores esquina del edificio a través de una tipología diferente a las demás.



## ESPACIOS COMUNES \_ CENTRAL



Los espacios y áreas comunes, encargados de dar el lugar para el desarrollo de la vida en comunidad de los estudiantes, se ubican dentro del vacío central y en el último nivel de la residencia.

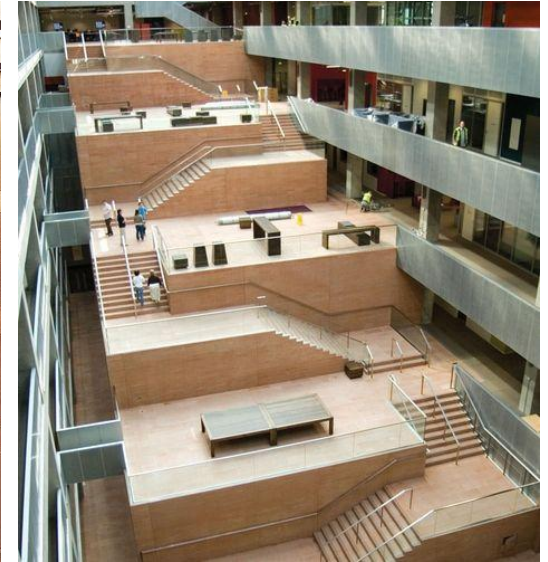
El vacío central, espacio más importante y característico del edificio albergará los espacios comunes enfocados en el estudio y desarrollo de actividades académicas de los estudiantes. De esta manera se busca que el programa propuesto entienda este vacío y lo habite, pero no lo llene. Es por esta razón que se plantea una ocupación del vacío a través de una estructura escalonada, que vaya incorporando los programas y ligándolos a cada nivel de la residencia, generando una continuidad entre el anillo de viviendas y estos espacios. De esta manera se genera una circulación perimetral completa en cada uno de los niveles.

Esta nueva estructura escalonada genera abalconamientos que ocupan el vacío central, a través de espacios más cerrados que albergaran programas que requieren de una condición un poco más privada, como salas de trabajo más formales, sala de computación, salas de estudio, etc; las cuales se van intercalando con espacios más abiertos e informales.

Por otro lado también se proponen abalconamientos menores que van apareciendo en la circulación perimetral de las viviendas, generando permanencias en esta, pero hacia el vacío central.

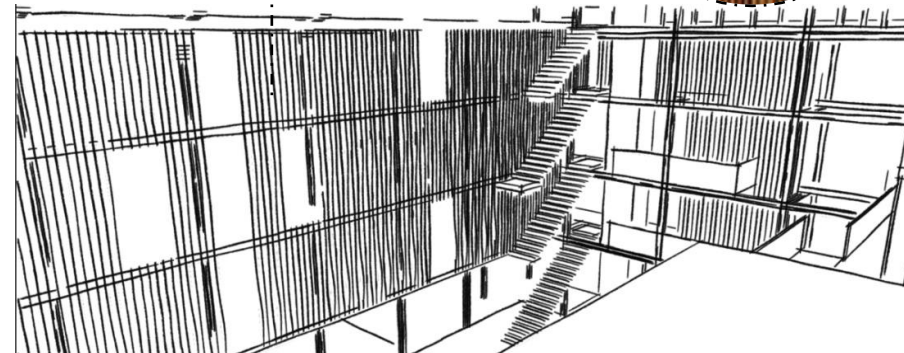
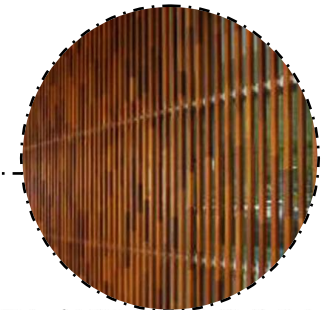


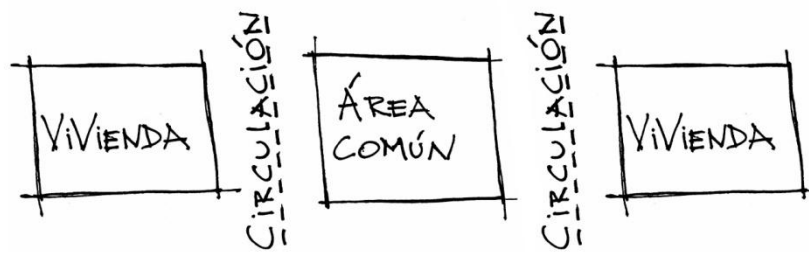
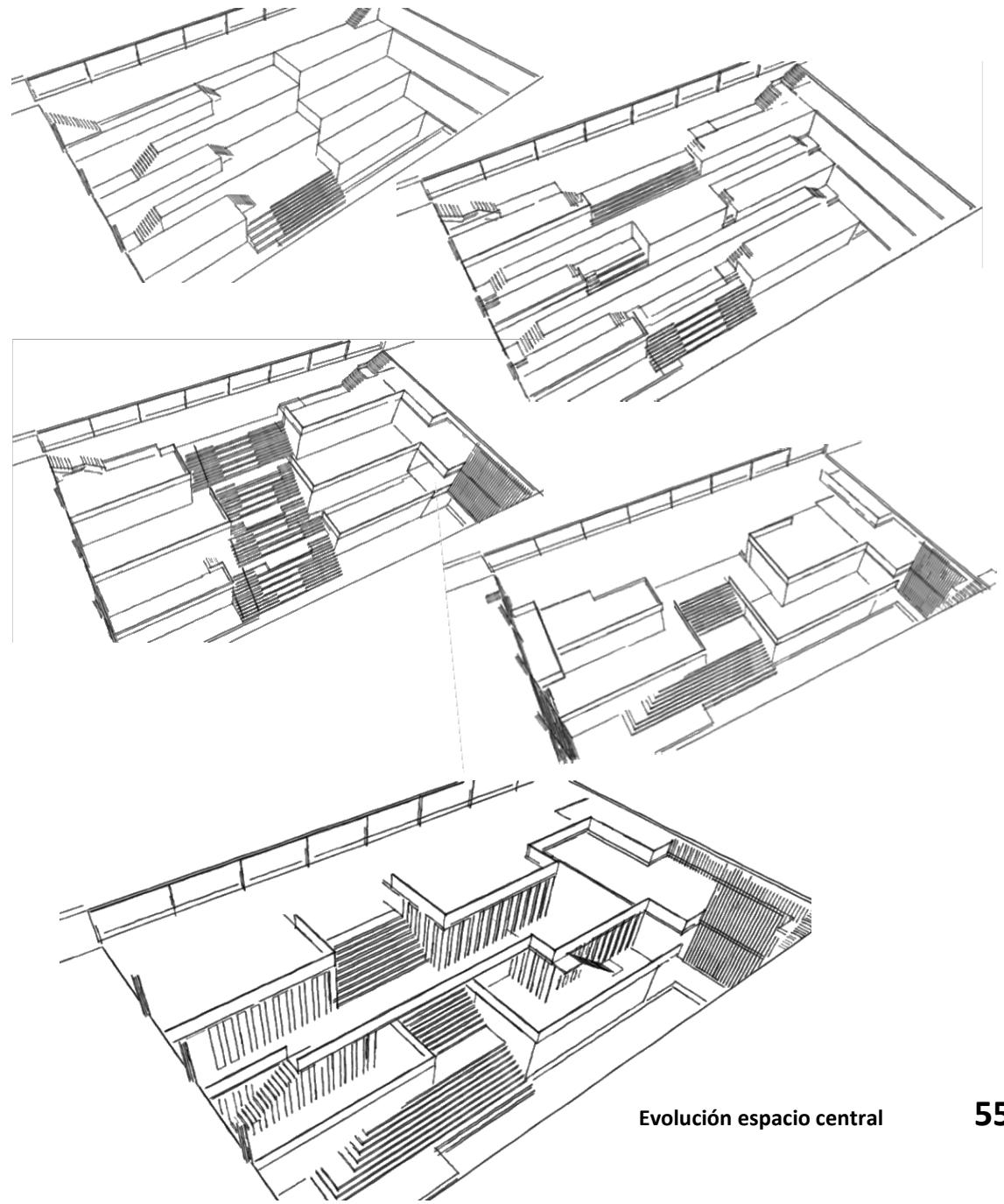
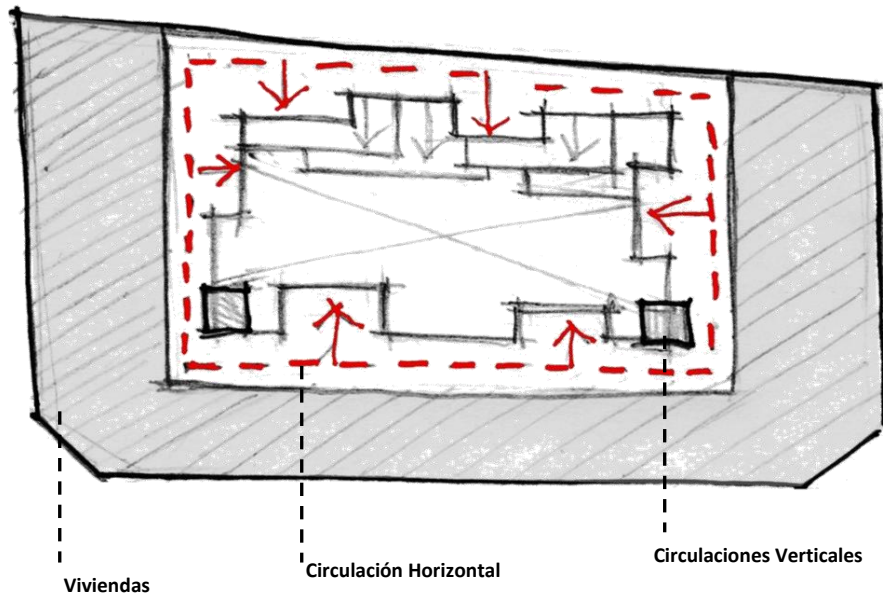
Max Dudler; Sala de Lectura, Biblioteca Central Universidad de Humboldt, Berlín.



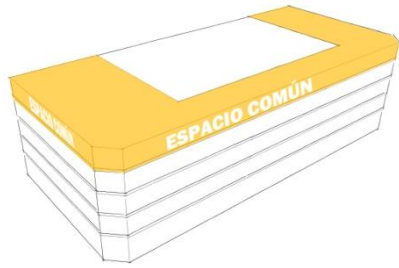
David Chipperfield; BBC Escocia, "an indoor public space."

**Idea de fachada interior, que divide zona de viviendas con espacio central.**





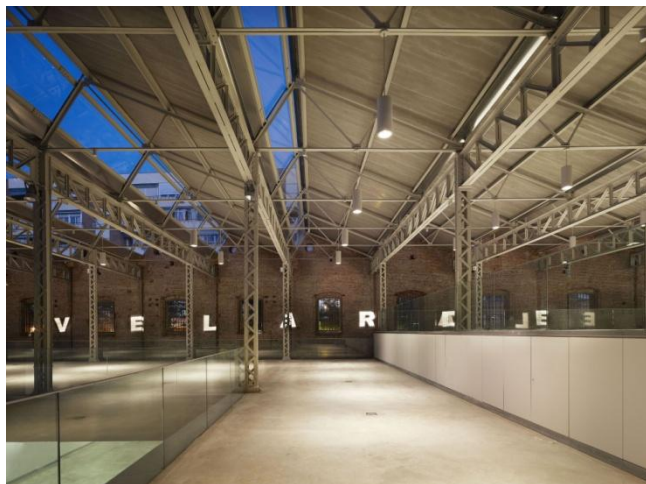
## ESPACIOS COMUNES \_ ÚLTIMO NIVEL



En el último nivel, el cual nace a través del levantamiento de la cubierta, se plantean espacios comunes mayormente enfocados a los tiempos de ocio y relax de los estudiantes; en este sentido se plantea aprovechar la relación directa con la cubierta para proyectar zonas con mayor apertura hacia el exterior, posibilidad de tener jardines y algunas áreas para pequeños huertos, zonas de descanso exteriores en donde se puedan realizar reuniones, entre otras; se piensa este espacio según la lógica de una gran terraza cubierta.



Daoiz y Velarde Cultural Center / Rafael De La-Hoz



Daoiz y Velarde Cultural Center / Rafael De La-Hoz



Oficinas de Fundación Botín / MVN Arquitectos



Paneles solares transparentes. Fuente: <http://www.exiomgroup.com/paneles-fotovoltaicos-transparentes-perfectos-para-cada-situacion/>

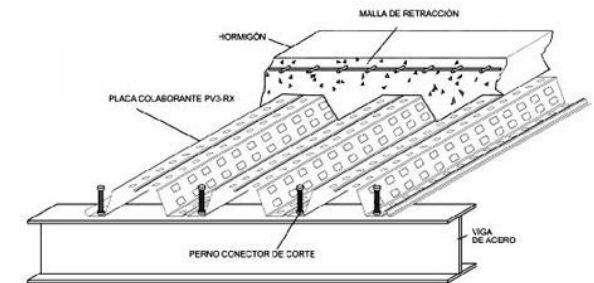
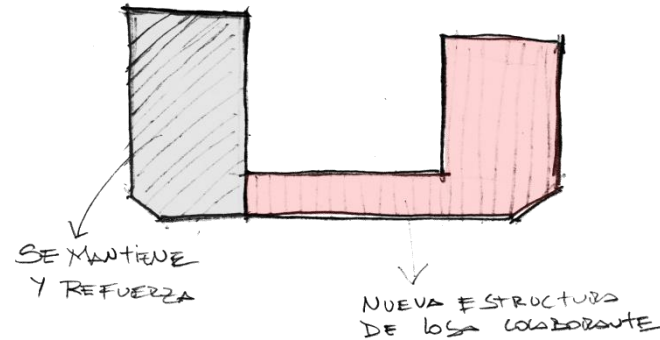
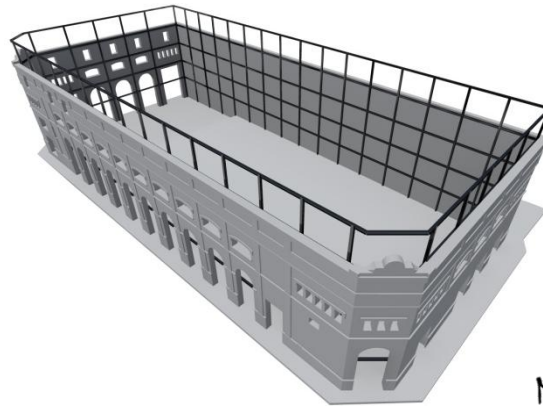


## CRITERIO ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO

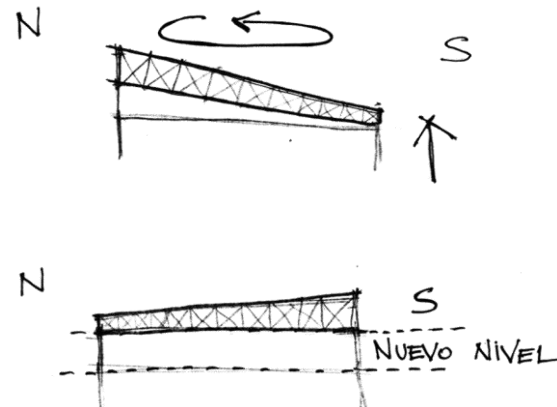
Tal como se vio en el estado actual del edificio, se evidencian algunos daños en los muros perimetrales de albañilería reforzada, siendo los de mayor consideración unas grietas bastante prominentes y con pérdida de material presentes sobre todo en los sectores de los ochavos, los cuales son los mayormente afectados frente a los esfuerzos sísmicos. Por otra parte la propuesta plantea eliminar los muros existentes en el primer piso para liberar la planta para el programa propuesto, además de otros muros de albañilería presentes en el interior del edificio. A esto se suma la necesidad de una nueva estructura que permita realizar el levantamiento de la estructura de cubierta.

De esta manera se propone una reestructuración del edificio, en base a una nueva estructura de marcos rígidos de acero que refuerce y amarre interiormente los muros perimetrales de albañilería, y además complemente la estructura metálica de vigas y pilares roblonados pre existentes, la cual se pretende reutilizar ya que se encuentra en buen estado. Esta nueva estructura metálica perimetral es la que recibirá y levantará la estructura de cubierta, y dará paso al nuevo nivel superior.

Por otra parte se propone eliminar los entresijos de madera existentes y reemplazarlos por un sistema de losa colaborante de hormigón, complementando a las losas ya existentes en el sector poniente del edificio, y unificando materiales y rigideces. Es así como el criterio estructural y constructivo propuesto se desarrolla en base al muro perimetral de albañilería reforzada, y una estructura interior de marcos de acero que soporta y distribuye las cargas de las losas de hormigón y la estructura de cubierta.



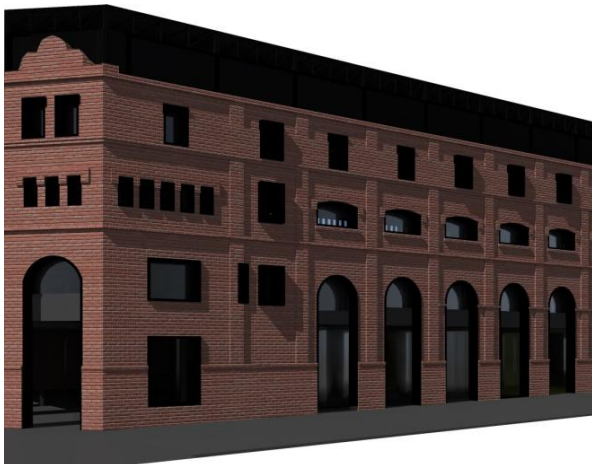
Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-78401/en-detalle-losa-colaborante>



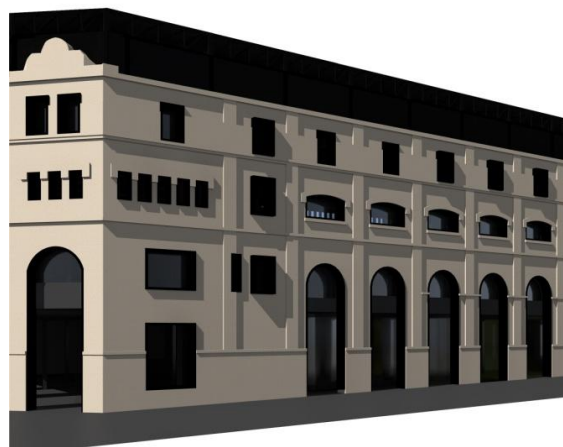
Las cerchas de acero roblonado de la cubierta tendrán que ser retiradas temporalmente para su limpieza y recuperación, y para la generación del nuevo nivel. En este sentido, al momento de posicionarlas nuevamente, se propone girarlas en 180°, reorientando su inclinación esta vez hacia el norte.

## FACHADA

Para el tratamiento de fachada se estudian dos opciones:



Opción 1: Fachada con ladrillo a la vista, eliminando el estuco y el recubrimiento existente.



Opción 2: Aplicar un nuevo revestimiento de manera de unificar y reparar el estuco existente.

Se opta por la opción 2, ya que si bien actualmente la fachada se ve bastante deteriorada, el mayor porcentaje de esta esta recubierta y son sectores muy puntuales en donde ha quedado el ladrillo a la vista (ver estado actual edificio pág.. 45). En este sentido resulta mucho más rentable reparar y unificar el revestimiento existente; además se mantiene el carácter original del edificio en donde se buscó que el ladrillo no quedara a la vista. De esta manera se propone una restauración de la fachada a través de la aplicación de un revestimiento de Litofren.

Por otra parte se generan nuevos vanos en la fachada a partir del nuevo programa de vivienda propuesto; estos nuevos vanos siguen las lógicas de proporción, ritmo y modulación original del edificio. Por otra parte se propone trabajar con una nueva perfilería metálica que acentúe los vanos y genere un contraste con la fachada. En el caso de los nuevos vanos, se propone acentuarlos a través de esta misma perfilería, haciendo que estos sobresalgan más de la fachada que los demás.

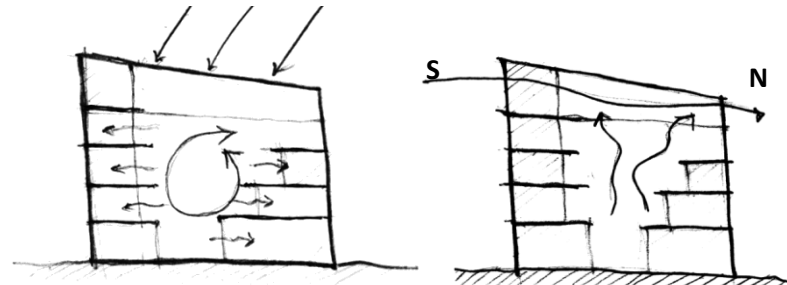


Además de esto, el nuevo nivel generado a través del levantamiento de la cubierta, genera un nuevo coronamiento para el edificio, continuando con la horizontalidad predominante, pero de igual manera buscando contrastar con el edificio original, haciendo evidente el encuentro entre lo antiguo y lo contemporáneo. De esta manera se busca proyectar una imagen con intervenciones más bien sobrias, pero que sin embargo, dejen en evidencia los elementos nuevos.

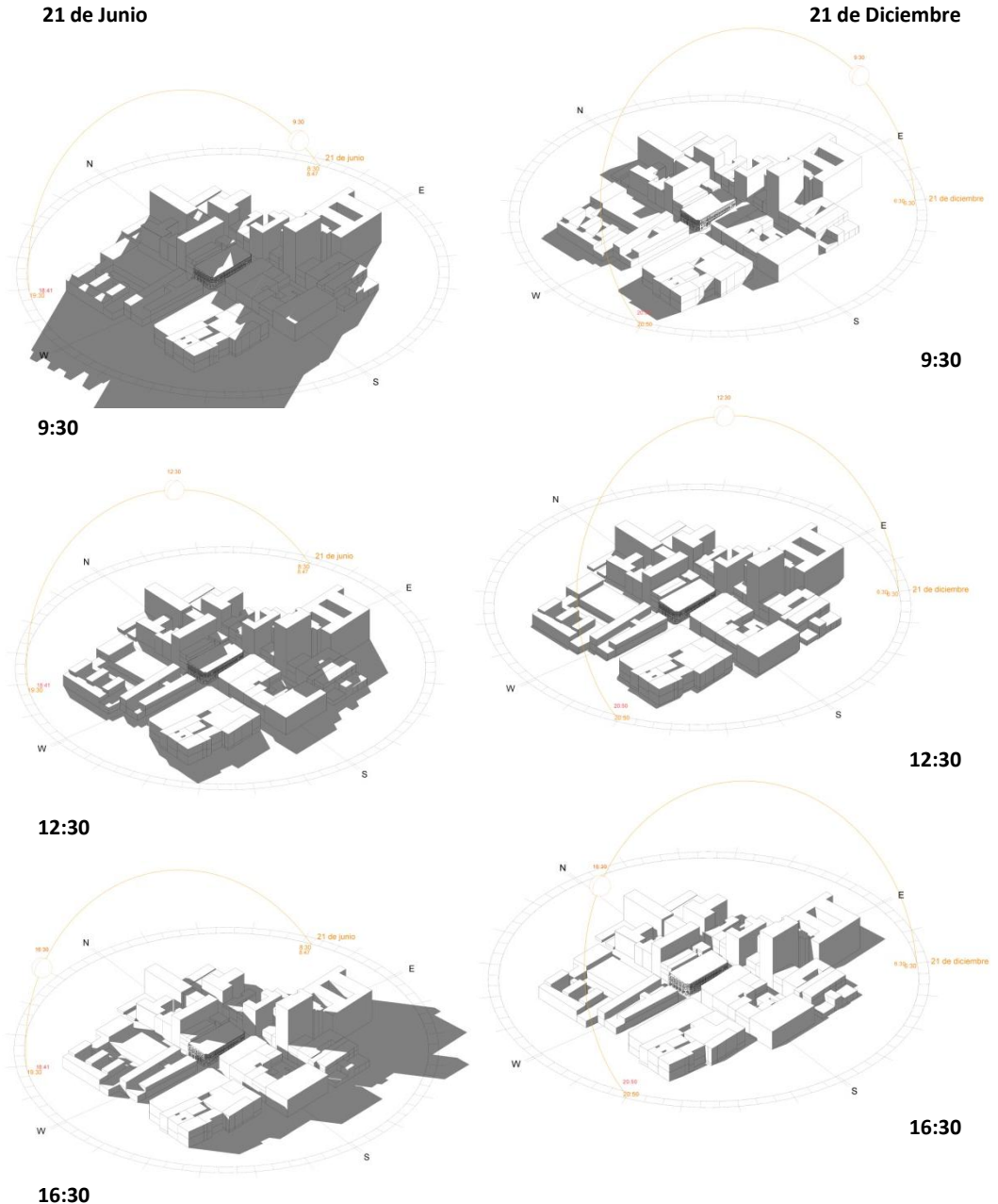
## SUSTENTABILIDAD

En términos de sustentabilidad, el primer criterio tiene que ver con la idea general del proyecto, la cual busca reutilizar un inmueble pre existente con el objetivo de darle un nuevo uso que lo reinserte en la ciudad actual. En este sentido la acción de reciclar su estructura ( o gran parte de ella), genera una importante disminución ( tendiendo a cero en algunos casos ) en los costos de gasto energético, emisiones de CO2 y contaminación ambiental producto de las demoliciones y posteriores construcciones.

Se propone utilizar el vacío central para ayudar en la climatización del edificio. En este sentido la cubierta tiene una importancia fundamental, ya que a través de esta se busca que el vacío actué como invernadero, de manera que en invierno pueda acumular el calor en su interior, repartirlo a los recintos perimetrales y templar el edificio en general; por otra parte se busca generar ventilación cruzada en verano. Una problemática que podría suceder es el sobrecalentamiento en verano debido a una excesiva transparencia de la cubierta, por lo tanto se esta evaluando una manera de prevenir esta situación, quizás a través de un sistema móvil que pueda tapar algunos sectores centrales de la cubierta y con esto evitar el traspaso del sol.



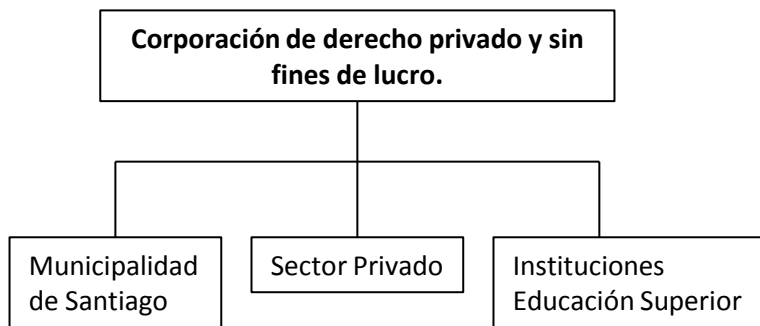
Por otra parte se busca aprovechar el asoleamiento del edificio y la gran extensión de la cubierta (cubre aproximadamente 1.800m<sup>2</sup>) para incorporar paneles solares como sistemas activos de acumulación de energía. En este sentido se aprovecha el reposicionamiento propuesto para las cerchas de acero, la cual deja la inclinación de la cubierta orientada hacia el norte, y por otra parte se evalúan los sectores de la cubierta menos desfavorables según el asoleamiento del edificio, ya que alrededor existen construcciones más altas que pudieran generar sombra sobre los paneles.



También se piensa en un sistema de tratamiento y recuperación de aguas grises, buscando amortiguar el gasto de agua dentro del inmueble. Esto debido al planteamiento de las viviendas, en donde cada una cuenta con instalaciones sanitarias para brindar una mejor calidad y comodidad al estudiante, generando un gasto de agua que es directamente proporcional al número de viviendas y a la cantidad de residentes que habiten el edificio. Siguiendo esta misma lógica, y aprovechando nuevamente la gran extensión de la cubierta, es que se estudia la posibilidad de sumar la reutilización del agua lluvia, sin embargo, al no ser muy recurrentes las precipitaciones en Santiago, esta decisión pudiera ser poco rentable.

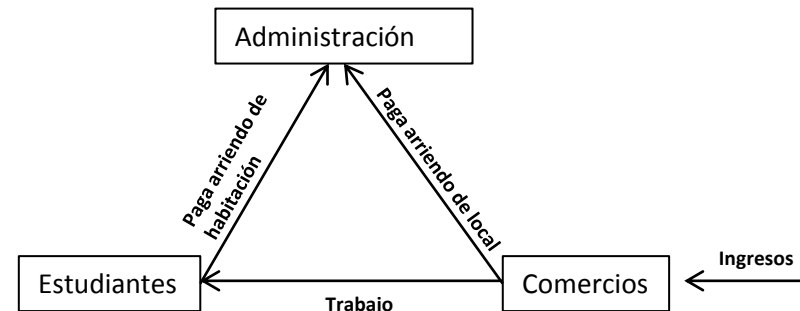
## GESTIÓN Y MANTENCIÓN

La gestión del proyecto se plantea a través de la conformación de una corporación de derecho privado y sin fines de lucro, que sea integrada tanto por personajes del sector público como del privado, además de una representación por parte de las instituciones de educación superior que pudieran estar interesadas en que sus estudiantes pudieran vivir aquí. Se busca con esto desarrollar un modelo que pueda servir de base y ejemplo para otras iniciativas similares, en el camino de generar más proyectos a partir de las construcciones con potencial de recuperación y reutilización.



Fuente: Elaboración Propia.

A partir de esta misma corporación se definiría la administración encargada de la mantención del proyecto. Se propone un modelo retroactivo, compuesto por las figuras de la administración, los estudiantes y los comercios. En este sentido la administración recibe los pagos de los arriendos tanto de los estudiantes como de los comercios del primer nivel, mientras que estos últimos podrán dar trabajo a los estudiantes residentes que así lo requieran. Además de esto se propone implementar un arancel diferenciado dependiendo de las características de cada estudiante que viva en la residencia, buscando generar un equilibrio, que de mayores alternativas a los que tengan menos recursos disponibles.



Fuente: Elaboración Propia.

## **6.0 REFLEXIONES Y COMENTARIOS FINALES**

---

Creo que como arquitectos es importante poder visualizar y entender los elementos y oportunidades que nos entrega la ciudad para generar proyectos. En este sentido lo que buscaba el ejercicio planteado como proyecto de título fue entender las posibilidades que pueden existir para el desarrollo futuro de la ciudad a partir de las construcciones del pasado que han quedado obsoletas por distintas razones, y eso a decantado en situaciones de sub utilización, deterioro y abandono.

Claramente existen muchos edificios y construcciones en este estado, y aquí esta lo interesante, ya que cada uno puede presentar cualidades y características muy distintas, a través de las cuales se pueden determinar los distintos niveles y formas de intervención; por lo tanto pueden existir un sin número de oportunidades de recuperación que pueden aportar al desarrollo de nuestra ciudad, pero que sin embargo por falta de interés y de presupuesto, entre otras, quedan sin ver la luz. No obstante hay excepciones.

Para el caso del ejercicio propuesto para el proyecto de título, se escoge una estructura estratégicamente ubicada en el centro de la ciudad, y que por años (según pude averiguar durante la investigación) ha estado prácticamente abandonada. Esta había llamado mi atención desde incluso antes de comenzar con el ejercicio. Es así que se plantea su recuperación, planteando más bien un reciclaje de su estructura, pero entendiendo y reinterpretando sus principales valores. De esta manera se plantea un nuevo uso, y esta fue una de las cosas más interesantes durante el proceso.

¿Es posible que un espacio que en algún momento de la historia fue ocupado como equipamiento deportivo y luego como cine y teatro, respondiendo a una época y contexto específico, pueda hoy en día ser reutilizado como un edificio para que vivan estudiantes, respondiendo a necesidades de la ciudad actual?

Mi planteamiento busca demostrar que esto es completamente posible, y así como este caso deben existir muchos otros que pueden ser aprovechados correctamente en pos de un desarrollo sustentable de nuestra ciudad. Creo que la continuidad de los edificios depende mucho de las respuestas que podamos dar los arquitectos, debemos ser capaces de visualizar y de explorar las alternativas que nos brindan las construcciones que han quedado obsoletas,

y de proyectar usos que posiblemente se escapen de lo que era originalmente, entregándole una nueva vida. Estoy convencido que la recuperación de construcciones olvidadas para usos contemporáneos es una estrategia que puede aportar en todo sentido al desarrollo de la ciudad, aportando a la conservación de la memoria y la identidad, reduciendo el gasto de materiales y la consecuente huella de carbono, y generando proyectos perfectamente económicamente sustentables en el tiempo.

## **7.0 BIBLIOGRAFÍA**

---

## ARTÍCULOS Y REVISTAS

- (1915). *Chile Cinematografico* , 1 (1), 15. (disponible en [www.memoriachilena.cl](http://www.memoriachilena.cl))
- Cedeño Valdiviezo, A. (2009). Restauración, reciclaje y ¿por qué no rehabilitación o reutilización? *Arquitecturas del Sur* (35), 28-39.
- Contreras Gatica, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure* , 37 (112), 89 - 113.
- Martínez Monedero, M. (2012). Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas? *Habitat y Sociedad* (5), 23-33.
- Muñoz Cosme, A. (2009). Arquitectura y memoria. El Patrimonio Arquitectónico y la Ley de Memoria Histórica. *Revista Patrimonio Cultural de España IPCE* (1), 83 - 102.
- Newsbor, J. (1917). Actualidades Nacionales de Box. *El Ring. Revista semanal de Box y otros Deportes* , 1 (6), 18. (disponible en [www.memoriachilena.cl](http://www.memoriachilena.cl))
- Rosas, J., & Strabucchi, W. (2010). Santiago 1910. Tramas del ocio. *ARQ* (74), 68 - 71.
- Terán Bonilla, J. A. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica. *Conserva* (8), 101-122.
- Timonel. (1903). La semana en Santiago ¡Aún hay patria, Veremundo! *El Sport Ilustrado* , 2 (91), 8. (disponible en [www.memoriachilena.cl](http://www.memoriachilena.cl))
- Waisberg, M. (2004). Breves referencias al concepto de patrimonio arquitectónico en las últimas décadas. *Revista archivum* (6), 256-264.

## MEMORIAS DE TÍTULO

- Díaz, D. (2009). *Memoria Proyecto de Título: Residencia Universitaria Barrio Yungay. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile.*
- Opazo, V. (2013). *Memoria Proyecto de Título: Cineteca Teatro Carrera. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile*



---

## LIBROS

- Bazáes Yau, P., Daroch Nuñez, J., & Mawromatis Pazderka, C. (2009). *Las zonas típicas de la comuna de Santiago; patrimonio arquitectónico y urbano de la capital de Chile*. Santiago de Chile: Universidad de Chile, Departamento de Urbanismo.
- Calderón, A. (1973). *Cuando Chile Cumplió 100 años*. Santiago: Editora Nacional Quimantú.
- De la Vega, D. (1962). *Confesiones imperdonables*. Santiago, Chile: Zig - Zag.
- De la Vega, D. (1930). *Luz de Candilejas. El teatro y sus miserias*. Santiago, Chile: Editorial Nascimento.
- Muñoz Romero, O. (1986). *¡Buenas noches, Santiago! medio siglo del espectáculo nocturno capitalino*. Santiago.

## OTROS

- PLADECO (2010). Municipalidad de Santiago
- O.G.U.C
- Entrevista a Graziella Rivano y Bárbara Díaz Rivano, residentes Barrio San Diego, realizada el día 31 de marzo de 2015.





## FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA

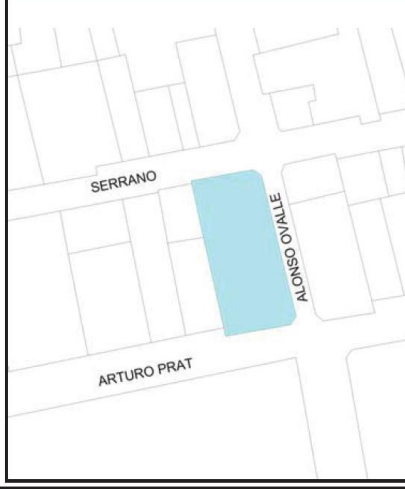
ASESORÍA URBANA 2014

Parte A

### ANTECEDENTES GENERALES

<b>NOMBRE:</b>	Edificio American Cinema		
<b>DIRECCIÓN:</b>	Alonso Ovalle 909 al 979; Arturo Prat 86 al 110 y Serrano 87 al 99		
<b>REGION:</b>	XIII	<b>COMUNA:</b>	Santiago
<b>TIPO:</b>	Inmueble		
<b>ARQUITECTO:</b>	Sin información		
<b>AÑO CONSTRUCCIÓN:</b>			
<b>AÑO CONSTRUCCIÓN S.I.:</b>			
<b>N° PISOS:</b>	2		
<b>SUP. TERRENO (m2):</b>	1841		
<b>SUP. EDIFICADA (m2):</b>			
<b>DESTINO:</b>	Sin uso		
<b>SECTOR CATASTRAL:</b>	20		
<b>MANZANA CATASTRAL:</b>	2		
<b>ROL:</b>	377-8		
<b>EXPROPIACIÓN:</b>	No		

### Plano de Ubicación



FICHA  
N°  
**1282**

### ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

<b>NORMATIVA PRC</b>	Zona B
<b>SECTOR ESPECIAL</b>	<input checked="" type="checkbox"/> B6- Iglesia San Francisco
<b>ZONA DE CONS.</b>	<input type="checkbox"/>
<b>ZONA TÍPICA</b>	<input type="checkbox"/>

### ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

<b>ESTILO ARQUITECTÓNICO</b>	Ecléctico
<b>MATERIALIDAD PREDOMINANTE</b>	Albanilería reforzada
<b>COMPOSICIÓN DE FACHADA</b>	Fachada medianamente decorada y con regular acentuación de vanos

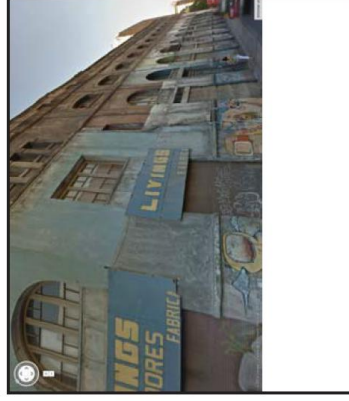
#### Silueta inmueble original



#### Fotografía de fachada



#### Detalle u otro




**SANTIAGO** Parte B  
 Ilustre Municipalidad

**FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA**  
**ASESORÍA URBANA 2014**

FICHA Nº  
**1282**

**OTROS ANTECEDENTES TÉCNICOS**

<b>DESTINO DEL INMUEBLE</b>		
<b>SUBSUELO ORIGINAL:</b>	PRIMER PISO ORIGINAL: Equipamiento	PISOS SUPERIORES ORIGINALES: Equipamiento
<b>SUBSUELO ACTUAL:</b>	PRIMER PISO ACTUAL: Sin uso	PISOS SUPERIORES ACTUALES: Sin uso
<b>TENENCIA</b>	<b>AFECTACIÓN</b>	
<b>RÉGIMEN:</b> Propiedad individual	<b>TIPO DE AFECTACIÓN:</b>	

**CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS**

<b>TIPOLOGÍA EDIFICIO:</b> Esquina <b>AGRUPAMIENTO:</b> Continuo <b>ALTURA EN METROS:</b> 15 <b>ANTEJARDÍN:</b> No <b>TIPO DE CUBIERTA:</b> Inclinada	<b>MATERIALIDAD TECHUMBRE:</b> Zinc <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTO:</b> Regular <b>ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTORNO:</b> Bueno <b>GRADO DE ALTERACIÓN:</b> Sin modificación <b>APTITUD PARA REHABILITACIÓN:</b> Equipamiento
<b>RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO</b>	
<b>IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:</b> Singularidad	
<b>FORMA PARTE DE UN CONJUNTO:</b> <input type="checkbox"/>	
<b>PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES:</b>	
<b>OBSERVACIONES</b> En Chile, uno de los primeros recintos de exhibición cinematográfica	

**RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES**

<b>VALOR URBANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Se destaca por su aporte al paisaje urbano</li> <li>* No forma parte de un conjunto con valor patrimonial</li> <li>* Es próximo a un elemento protegido de valor patrimonial</li> </ul>
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Es característico de un estilo o tipología</li> <li>* Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología</li> <li>* Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica</li> </ul>
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional</li> <li>* No está publicado</li> </ul>
<b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Regular estado de conservación del inmueble</li> <li>* Regular estado de conservación del entorno</li> <li>* Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad</li> </ul>

**EVALUACIÓN SEGÚN TABLA DE ATRIBUTOS (ANEXO CIRCULAR DDU 240)**

<b>VALOR URBANO IMAGEN:</b>	2
<b>VALOR URBANO CONJUNTO:</b>	0
<b>VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:</b>	1
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:</b>	1
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:</b>	1
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLOGÍA:</b>	1
<b>VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:</b>	2
<b>VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:</b>	0
<b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:</b>	1
<b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:</b>	1
<b>VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:</b>	2

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

<b>TOTAL PUNTAJE:</b>	12
-----------------------	----



► A fines de febrero estará listo el mapa del barrio San Diego y la consultoría, que podría dar pie a una guía.

## Buscan potenciar barrio San Diego como un nuevo polo cultural

► A través de la iniciativa de una cineasta y del apoyo del dueño de los Juegos Diana, esperan recuperar el cariz bohemio del sector.

V. Pozo y C. Reyes B.

Lo que hace 20 años comenzó como la idea de recuperar un abandonado inmueble de 5.000 m<sup>2</sup> para convertirlo en un anfiteatro, terminó siendo el inicio de un ambicioso plan que busca reactivar el barrio San Diego y hacer de él algo más que un lugar de venta de bicicletas y libros usados.

Aquel espacio para la cultura, que hasta 1980 sirvió como claustro para la iglesia de Los Sacramentinos, se ubica entre las calles San Diego y Arturo Prat y durante años funcionó

como bodega de los Juegos Diana. Hasta que lo transformaron en teatro, sin embargo, el público no llegó.

Eso es lo que pretende cambiar Denise Elphick, quien hace tres años se dedica a la gestión cultural y, además, fue parte del equipo que sacó adelante Factoría Italia y del que ideó el centro cultural Mil M2, ubicado en Barrio Italia. Ahora fue contactada por el dueño de los Juegos Diana, Enrique Zúñiga, para sacar adelante la iniciativa.

“Cada proyecto tiene su momento y este es suyo. Es el mi-

nuto para potenciar el centro cultural Diana, para que sea el dinamizador de la cultura en este sector”, explica Elphick, cuya profesión es cineasta.

Si bien Zúñiga quisiera separar los juegos del centro cultural, cuenta que “la idea es ser originales y tener una propuesta llamativa que acerque e invite a los santiaguinos a reactivar este lado de la ciudad, este barrio tradicional y con historia que tiene mucho que ofrecer”.

Entre los planes de la cineasta y de Zúñiga estuvo una consultoría, hasta fines de febrero, que permitiera potenciar el lugar, “crear un modelo de negocios y hablar con artistas, músicos... para ofrecerles el proyecto”, dice Elphick.

Ella se ha reunido con vecinos, porque de su experiencia en Barrio Italia comprendió que la gentrificación debe ser de mutuo acuerdo.

En febrero, quiere juntarse con representantes del Cine Arte Normandí, de los teatros Cariola y Caupolicán, los ciclisteros y autoridades de la M. de Santiago, para mostrarles un mapa que está trabajando con arquitectos para dar a conocer este “barrio de los teatros”.

Para los locatarios del sector, la idea de potenciar el lado cultural de San Diego resulta interesante y beneficiosa.

Adolfo Lira (48), a cargo del restaurante Las Tejas, es aún más tajante: “Es indispensable. El barrio se ha ido convirtiendo en un espacio de tiendas y bodegas; ha perdido esa esencia bohemia y artística que alguna vez tuvo. Esto serviría para revitalizarlo”, dice.

Mientras Elphick termina su consultoría, agenda reuniones y organiza conciertos en Arturo Prat 435, como el de este jueves, donde el grupo estadounidense Cave tocará, a las 21.00, con un costo por persona de \$10.000. Si bien no tiene más fechas, asegura que “San Diego tendrá un cambio y se convertirá en un polo cultural durante 2014”.

Zúñiga sentencia que “un centro cultural pegado a los Diana y en un barrio histórico con este potencial, es una buena vía para canalizar los cambios y mejoras en la calidad de vida de sus vecinos, eso, sumado al Metro que estará en la esquina, las bicicletas, la ciclovia de Santa Isabel, los librerías y el Teatro Diana, puede servir para activar este barrio”. ●

