

Registro y análisis del patrimonio urbano y arquitectónico

Gustavo Carrasco Pérez*

Claudia García Ochoa**

Paola Martínez Pino*

La protección del patrimonio nacional

El primer paso en la preservación del patrimonio nacional lo constituye el decreto (Educación) N° 3.500 del 19 de junio de 1925, bajo la Administración de Arturo Alessandri Palma.

Dicho decreto nombraba una Comisión Gubernamental de carácter provisorio que tendría a su cargo la tutela del patrimonio cultural y señalaba las primeras disposiciones legales en la materia.

La Comisión Gubernativa, en función de su mandato, estudió y elaboró un proyecto de ley, el cual se materializó mediante el Decreto Ley N° 651 del 17 de octubre de 1925. Este Decreto ley, en su artículo 1°, creó un organismo cuya misión sería la de velar por los bienes declarados Monumentos Nacionales. Ese organismo es el Consejo de Monumentos Nacionales.

El Decreto Ley N° 651 rigió hasta el año 1970, siendo sustituido por una nueva Ley; la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, la cual fue publicada en el Diario Oficial el 04 de febrero de 1970 y cuya vigencia se mantiene hasta el día de hoy.

Esta Ley, en su Título III, define y regula los Monumentos Históricos y, en su Título VI, la conservación de los caracteres ambientales. El Título VI está compuesto por los artículos 29 y 30. El artículo 29 señala lo siguiente: "Para el efecto de mantener el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares donde existieren ruinas arqueológicas o ruinas y edificios declarados Monumentos Históricos, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar se declare de interés público la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de dichas poblaciones o lugares o de determinadas zonas de ellas"¹.

Los Monumentos Históricos y las Zonas Típicas constituyen la categoría más alta de protección patrimonial en el ámbito regulatorio.

Un segundo nivel de protección lo constituyen los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los cuales se encuentran bajo la tuición de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo correspondientes, siendo competencia de los Municipios su identificación, registro e inserción en los planes reguladores respectivos. A este respecto, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el Título 1, capítulo 1 "Normas de competencia y definiciones", define al Inmueble de Conservación Histórica como "el individualizado como tal en un instrumento de planificación territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional"².

Este mismo capítulo define, por su parte, a la Zona de Conservación Histórica, como el "área o sector identificado como tal en un instrumento de planificación territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar y que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional"³.

En el Título 2, capítulo 7, de esta misma Ordenanza General se faculta a los Municipios para que mediante Planos Seccionales puedan establecer determinadas condicionantes de índole morfológico/arquitectónica a las nuevas edificaciones que se proyecten en los lugares, sectores o áreas que en dichos planos establezcan. (Artículos 2.7.7, 2.7.8, 2.7.9). Así por ejemplo, el artículo 2.7.8 establece que "los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales o Zonas de Conservación Histórica, de manera que las nuevas construcciones constituyan un aporte urbanístico para dichas zonas o sectores, las que deberán haberse determinado previamente en el Plan Regulador Comunal"⁴.

De lo anteriormente señalado pudiera desprenderse la imagen de que el país cuenta con las herramientas necesarias para el resguardo del patrimonio construido existente. La realidad muestra, sin embargo, una situación diferente. En efecto, si bien la citada normativa ha posibilitado en muchos casos evitar demoliciones y/o intervenciones poco afortunadas que hubiesen desnaturalizado radicalmente el carácter de ciertas edificaciones patrimoniales, en la práctica, la falta de financiamiento para la conservación del patrimonio, unida a la falta de incentivos a los propietarios para su mantención, ha sido un factor de riesgo permanente sobre éste. Si a lo anterior se suma una relativamente baja valorización social respecto de estas materias y la dinámica inmobiliaria que promueve la ejecución de nuevas obras y proyectos, se puede colegir fácilmente la precariedad en la cual se encuentra inmersa la preservación del patrimonio construido y más particularmente de aquél que no tiene un carácter monumental de un nivel tal que sea fácilmente identificable y reconocible, incluso por el más lego en estos temas.

No obstante lo anterior, es posible reconocer que en los últimos años se ha ido produciendo un cierto cambio de actitud frente al tema, tanto a nivel de diversas autoridades como de la población misma, la cual, quizás más allá de la preservación

de determinados inmuebles en sí mismos, apunta a la mantención de aquellos rasgos que otorgan identidad a los barrios en los cuales habitan, lo que puede incluir, entre otros elementos, la trama urbana, las alturas y morfologías de los inmuebles existentes y la relación que se da entre éstos y el ancho de veredas y calzadas; la arborización en términos de percepciones de sombra, frescura, color, entre otras; los espacios públicos, los lugares de encuentro, el comercio barrial, la tranquilidad y la buena convivencia, la seguridad ciudadana etc. Es decir, un conjunto de aspectos asociados a la mantención de ciertos modos de vida y de uso del barrio, que pueden ser percibidos como claramente incidentes en la buena calidad de vida residencial que ofrece el barrio. Calidad de vida residencial que, en sectores que cuentan con una cierta tradición y una cierta historia urbana y social, se ve súbitamente alterada al emerger grandes edificaciones que vienen a romper ese ámbito social y urbano. El punto a abordar no es el cambio en sí mismo, sino como se da dicho proceso, de modo a sumar valor al área, lo cual pasa precisamente a través de la adecuada inserción de lo nuevo con lo existente y no necesariamente vía "tabula rasa" como preconizaba en su momento el denominado "Movimiento Moderno".

Un primer mecanismo concreto de incentivo para la rehabilitación del patrimonio existente surge derivado de la postulación de Valparaíso a la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad. Se trata del Decreto Supremo N°192 (Vivienda y Urbanismo), del 26 de septiembre de 2001 y publicado en el Diario Oficial el 14 de noviembre de 2001.

Este Decreto modifica el Decreto Supremo N° 44 de 1988, y en lo sustancial abre la posibilidad de postular a la adquisición de viviendas localizadas en Zonas de Conservación Histórica, que resulten de un proyecto de rehabilitación de un inmueble existente, el cual debe ser anterior al 31 de julio de 1959, fecha de publicación en el Diario Oficial del D.F.L. N° 2 de 1959; que de la rehabilitación se generen dos o más viviendas; cuyo valor máximo no supere las 2.000 UF y que tengan el carácter de viviendas económicas.

El monto máximo del subsidio habitacional directo que obtiene el interesado es de 250 UF, esto es, 50 UF más que el monto máximo del subsidio habitacional para la adquisición de una vivienda que resulte de un proyecto inmobiliario en una Zona de Renovación Urbana.

Posteriormente, mediante Decreto Supremo N° 96 (Vivienda y Urbanismo) del 17 de abril de 2002, se modificó nuevamente el D.S. N° 44 de 1988 y el Artículo transitorio del Decreto N° 192 de 2001. Entre otros aspectos, esta modificación agrega los Inmuebles de Conservación Histórica, para efecto de la aplicación del subsidio de rehabilitación patrimonial. Esta modificación fue publicada en el Diario Oficial el 23 mayo de 2002.

Este subsidio para la rehabilitación patrimonial constituye ciertamente un avance destacable en la materia, dado que abre un canal de participación al sector privado para invertir en proyectos de rehabilitación de Inmuebles de Conservación Histórica o localizados en Zonas del mismo nombre, máxime considerando

que en los últimos años ha ido surgiendo un nuevo nicho de mercado que apunta precisamente a este tipo de productos.

El principio, sin duda, es válido. El problema se presenta cuando se trata de definir los criterios que debieran orientar la intervención, considerando que se trata de un inmueble declarado de Conservación Histórica y que, por lo mismo, se busca preservar.

Resulta claro que, dada la diversidad de situaciones posibles de encontrar los criterios generales de intervención deben contemplar, una cierta dosis de flexibilidad, en función de una aproximación caso a caso; en el entendido, sin embargo, que dichos criterios y las flexibilidades que correspondan estén en sintonía con la postura que se tenga frente al tema, postura que debiera expresarse al formularse la interrogante: ¿en definitiva, qué se busca preservar? En este punto, las visiones pueden ser, y son de hecho divergentes, desde quienes preconizan explícita o implícitamente como postura que en la práctica lo único rescatable es eventualmente la fachada que enfrenta la calle, no incluyendo las volumetrías ni las alturas de la edificación existente; hasta otras, que puedan extremar la protección hasta el límite que haga inviable una inversión privada de tipo inmobiliario o de otro corte.

Al respecto, el Título 1, capítulo 1 "Normas de Competencia y definiciones", de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones incluye las siguientes definiciones que contribuyen a aclarar los conceptos asociados a esta materia y también acotan el sentido del subsidio de rehabilitación patrimonial, en términos que éste se refiere expresamente a la "rehabilitación" de un inmueble ya construido:

- Reconstrucción de un inmueble: volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.
- Rehabilitación de un inmueble: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.
- Remodelación de un inmueble: modificación interior o exterior de una construcción para adecuarlas a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.
- Reparación: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de techumbre.
- Restauración de un inmueble: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada⁵.

De la lectura de estas definiciones, podría desprenderse que las que plantean un tipo de intervención más acorde con el carácter de un inmueble de valor patrimonial, son las de rehabilita-

ción y la de restauración. La primera puesto que se trata precisamente de poner en valor el inmueble mediante obras de mejoramiento que no desvirtúan sus condiciones originales y la segunda que plantea derechamente la restitución de una edificación a su estado original o al de una determinada época.

Las definiciones antes indicadas permiten hacer un ejercicio de asociación, en el sentido de vincular los conceptos de Inmueble de Conservación Histórica y de Monumento Histórico con los de Rehabilitación y de Restauración respectivamente. Lo anterior, entendiendo que los inmuebles de mayor jerarquía patrimonial, es decir, aquellos declarados como Monumentos Históricos, admiten fundamentalmente un tipo de intervención que les devuelva sus condiciones originales, limpiándolos de aquellos elementos agregados que hayan desvirtuado sus valores arquitectónicos, espaciales, materiales, entre otros; lo que no implica eventualmente no mejorar sus condiciones de seguridad, confort o habitabilidad, de acuerdo a las funciones que cumplan. Del mismo modo, podría suponerse que un Inmueble de Conservación Histórica admite un nivel mayor de intervención, siempre y cuando, como señala el texto de la Ordenanza General antes indicado, no se desvirtúen sus condiciones originales, es decir, se siga reconociendo al inmueble como tal, luego de las obras de mejoramiento que se hayan ejecutado.

La Rehabilitación urbana

Ahora bien, más allá de las normativas existentes, y del subsidio de rehabilitación patrimonial del MINVU, no existe propiamente, en el plano institucional y político del país, una política pública que efectivamente impulse, desde una perspectiva integral, la rehabilitación urbana.

En general, los esfuerzos públicos en esta materia responden a actuaciones puntuales en edificaciones públicas y/o en ciertos espacios públicos; los esfuerzos privados vinculados a instituciones o entidades civiles y/o religiosas responden a lograr la restauración y/o la rehabilitación parcial o total según sea el caso, de determinados inmuebles, generalmente eclesiásticos, siendo la obtención de los recursos financieros para su materialización, uno de los mayores escollos al momento de ejecutar la operación. Lo anterior acentuado por las recientes modificaciones legales (2003) que incidieron en la denominada Ley Valdés o Ley sobre Donaciones con Fines Culturales (Ley N°18.985 de 1990 y Ley N°19.721, de 2001) afectando el aporte privado a la cultura. Los proyectos inmobiliarios privados interesados en las posibilidades que ofrece el subsidio de rehabilitación patrimonial, han tenido por su parte una evolución limitada, considerando que apuntan a un nicho de mercado bastante específico, a una rentabilidad económica que no resulta atrayente para la mayoría de las medianas y grandes empresas del rubro, que apuestan fundamentalmente a los proyectos inmobiliarios nuevos, con o sin subsidio de renovación urbana, y a que el tipo de proyecto es más complejo, por cuanto éste debe lograr un equilibrio entre una adecuada rentabilidad con las condicionantes normativas

que en el caso de los inmuebles de Conservación Histórica, apuntan a su rehabilitación.

"La Rehabilitación urbana constituye una gestión urbana para mejorar las condiciones de vida de la población que exige una decidida voluntad política para coordinar intereses contrapuestos y optimizar los recursos económicos y la participación social hacia este objetivo común y solidario.

La Rehabilitación urbana es una estrategia de gestión urbana que trata de recalificar la ciudad existente mediante intervenciones múltiples integradas en un proceso de conjunto ligado con toda la planificación urbana y destinadas a resaltar las potencialidades sociales, económicas, culturales y funcionales, con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población residente. Para ello es imprescindible la implantación de equipamientos, la puesta al día de las infraestructuras y la recalificación de los edificios públicos, manteniendo la identidad y características del entorno de las zonas tratadas, que deberán complementarse con medidas de desarrollo económico, social y cultural, con la participación de todos los interesados, autoridades, propietarios y residentes o usuarios.

Como actitud innovadora respecto de la ciudad existente, la rehabilitación urbana sustituye la filosofía de lo nuevo por la filosofía de lo existente, obligando a adoptar una postura de mantenimiento y mejora global de lo que existe, integrando en ello la nueva arquitectura.

La Rehabilitación de centros históricos comporta un proceso de planeamiento y concertación estratégica y la creación de instrumentos de gestión y financiamiento específicas, que por ello se pretenden más eficaces, que articulen los distintos niveles de responsabilidades transversales en los procesos de rehabilitación, a los Gobiernos Centrales y/o Regionales, a los Municipios y a los ciudadanos, que son quienes por lo general van a sufrir los resultados de la rehabilitación, y quienes, en concreto van a ser directamente afectados por el desarrollo del proceso"⁶.

Como se señala en un documento de abril 1998, del Banco Interamericano de Desarrollo, "La estrategia de promover la conservación de áreas históricas (en contraposición a la conservación de monumentos individuales) se centra en intervenciones a varios edificios y espacios públicos que formen un conjunto histórico funcional o coherente. Las experiencias internacionales muestran que este enfoque refuerza la sustentabilidad a largo plazo del esfuerzo de conservación y que es un tipo de intervención que tiene más probabilidades de atraer el interés privado que la conservación de edificios en forma aislada"⁷.

Santiago sur poniente

El sector de estudio está delimitado al norte por la av. Alameda Libertador Bernardo O'Higgins; al oriente, por calle Nataliel Cox; al sur, por calle Copiapó y la av. Blanco Encalada, y al poniente, por calle Bascañán Guerrero.

Este sector tiene 209.3 ha. De acuerdo al Censo de 1992, tenía una población de 27.467 habitantes y una densidad bruta de 131.4 Hab/ha. El Censo de 2002 arrojó una disminución de la población residente, alcanzando las 19.960 personas y

una densidad bruta de 95.5 Hab/ha. A modo comparativo, la comuna en 1992 tenía una densidad bruta de 98,9 Hab/Há. y en 2002, se redujo a 86,5 Hab/ha.

El sector está conformado por diversos barrios, habiéndose iniciado su proceso de urbanización hacia 1830 y culminado alrededor de 1925; época republicana marcada por una dinámica de cambios políticos, económicos, culturales y sociales; albergando en sus orígenes a una población de carácter adinerado y aristocrático, así como también una gran concentración de legaciones diplomáticas.

Hacia fines del siglo XIX, "La población de la Avenida de la República llegaba por aquel tiempo sólo hasta la esquina de Grajales; después no era más que un ancho y polvoroso camino de campo. En esa esquina, finalizando las construcciones, se alzaba, y allí está en idéntico estado, la residencia de doña Adelaida Correa y Toro de Ovalle que, podría decirse, era esta dama el patriarca de esa tribu aristocrática que había desertado del centro para levantar tiendas casi en las afueras de la ciudad...

El pavimento en la avenida era por esos tiempos infernal y los niños nos divertíamos en ver zarandearse los cocheros de las victorias y de los cupés que equilibraban sus sombreros de alta copa en los botes y rebotes que daban los vehículos en las montañas rusas de piedras de huevillo de la calle. Pero no fue mucho tiempo que duraron en la avenida todos estos detalles poblanos, pues doña Juana Ross adquirió los sitios eriazos y los transformó en uno de los más bellos y apetecidos barrios residenciales de la ciudad...

Suntuosas residenciales rodeadas de jardines, asfalto en la calzada, iluminación a giorno y otros detalles cambiaron de pelo la avenida semicolonial. Los diplomáticos se pirraban por las residenciales recién construidas...

El Cuerpo Diplomático era más selecto. Aún subsistían monarquías en la mayoría de los pueblos de Europa y la diplomacia estaba en manos de su antigua nobleza; venían funcionarios que ostentaban los más ilustres nombres del Viejo Continente"⁸.

Una vez consolidado el barrio, e incorporado plenamente a la urbe, no pasaron muchos años para que las familias adineradas, siguiendo un patrón reconocible hasta el presente, volvieron a migrar, para instalarse esta vez en una nueva periferia, hacia el oriente de la ciudad.

Con el tiempo, el sector comenzó a sufrir un proceso de transformación, tanto en cuanto a su composición social como en su rol, pasando de ser un área eminentemente residencial y de equipamientos asociados a dicha función, a un sector de uso mixto, en donde, a partir principalmente de los sectores comerciales de 10 de Julio Huamachuco y Estación Central, una serie de actividades comerciales y de tipo productivo comenzaron a instalarse en las edificaciones existentes, sin mayor consideración por las características arquitectónicas, morfológicas, estilísticas e históricas que dichas edificaciones pudieran presentar. Lo anterior, derivó en muchos casos en intervenciones que alteraron o desnaturalizaron los inmuebles existentes de forma irreversible.

Hacia fines de los años 1980 y comienzos de los años 1990, aproximadamente, el sector comenzó a atraer en forma creciente inversiones privadas en el rubro educacional. En una primera etapa, fundamentalmente, institutos profesionales, centros de formación y/o capacitación para adultos. A este proceso se fueron sumando centros universitarios privados, lo que en definitiva ha derivado en la conformación de lo que podría denominarse "un barrio universitario".

Este fenómeno, sin embargo, no contó en sus orígenes con una mínima planificación capaz de prever con anticipación ciertas situaciones que esta dinámica generaría en el corto y/o mediano plazo, en función de la velocidad que alcanzaría el proceso.

Entre dichas situaciones, se encuentran:

- la sobreutilización de los espacios públicos existentes, al carecer la mayoría de los centros educacionales emplazados en el sector de los espacios interiores mínimos para la recreación de los alumnos;
- el incremento en la demanda por estacionamientos, fenómeno que se ha visto claramente acentuado, en los últimos años, al elevarse el porcentaje de académicos, alumnos y personal administrativo que utiliza ese medio de transporte para concurrir a sus actividades laborales o docentes;
- La localización de actividades comerciales y de servicios asociados a este mercado estudiantil y que genera conflictos con los residentes; básicamente las discotheques, los bares y las botillerías;
- Las alteraciones y transformaciones a la edificación existente, muchas de las cuales no dan cuenta del valor patrimonial de los inmuebles ni del carácter histórico del sector. En este mismo punto, se pueden agregar las demoliciones de edificaciones existentes valiosas.

Otro rubro que ha experimentado un fuerte desarrollo en este mismo sector es el inmobiliario, particularmente desde mediados de la década pasada. En efecto, gatillado por el programa de repoblamiento impulsado por el Municipio a través de la Corporación para el Desarrollo de Santiago, el sector ha visto la ejecución de numerosos proyectos inmobiliarios privados en altura, con destino residencial, que han ido cambiando la fisonomía del sector.

La presión sobre el suelo ejercida tanto por los centros educacionales que buscan expandirse para satisfacer una demanda estudiantil creciente como la de las firmas inmobiliarias que buscan nuevos terrenos para la ejecución de sus proyectos residenciales, ha incidido favorablemente en términos de flujos de inversión y de valorización económica del sector. No obstante, estos beneficios han implicado también costos para el sector y para la comuna, en términos de la pérdida de inmuebles y conjuntos de indudable valor patrimonial, además de las alteraciones consiguientes en términos morfológicos y urbanos que constituyen precisamente uno de los atributos más relevantes de esta área y que le otorgan su valor y lo distinguen como un barrio con características únicas en el territorio comunal y en la ciudad.

Al igual que en otros procesos de transformación y de cambio, esperables por lo demás en un medio urbano tan dinámico como el que presenta Santiago, el debate no pasa tanto por el cambio en sí, sino en cómo se está dando, de modo que dicho proceso tenga sustentabilidad, y dentro de ese concepto, en cómo se resuelven de mejor forma las externalidades que derivan de la ejecución de todos estos proyectos privados.

La conciencia de las potencialidades que presente el sector para estos usos, junto con la necesidad de alcanzar una mayor y mejor coordinación entre los distintos actores involucrados, no sólo para resolver los problemas más urgentes, mediante la ejecución de las obras que resulten necesarias, sino que también para darle una perdurabilidad en el tiempo, ha estado al origen de la conformación de la Corporación Barrio Universitario, entidad jurídicamente privada, pero de carácter paramunicipal; gracias a la cual ha sido posible asociar a varios centros universitarios en el financiamiento de proyectos tan relevantes como la remodelación de la plaza Manuel Rodríguez y/o la avenida Ejército Libertador.

En este contexto, el presente proyecto continúa la senda trazada anteriormente por el proyecto Desarrollo urbano y protección del Patrimonio en Santiago norponiente, en términos de propender a una mejor articulación entre las nuevas edificaciones y el entorno barrial, así como entre los distintos usos. Coherente con las características de esta área, el estudio reconoce las cualidades y calidades arquitectónicas y urbanas y socioculturales presentes en ella, y en consecuencia, reconoce sus elementos patrimoniales, lo que se traduce en un registro o inventario de las edificaciones de valor patrimonial que ameritan preservarse y sin las cuales el sector perdería no sólo un recurso no renovable, sino que su identidad y, por ende, su atractivo.

Sucesivas etapas de trabajo han conducido a una proposición de clasificación de los edificios o conjuntos de edificios y a la elaboración de una propuesta normativa que permita a Santiago surponiente evolucionar manteniendo sus principales características.

En este sentido, la propuesta se inserta en una perspectiva de desarrollo estratégico, que reconoce las características existentes en el sector, valorando sus atributos, tanto de índole físico, espacial, morfológico, histórico y social entre otros. Identificando sus potencialidades de recuperación y de revitalización.

Objetivos de la publicación

Un primer objetivo de carácter general que persigue este texto es el de difundir entre un público, lo más amplio posible, el conjunto de atributos que presenta este sector, y muy particularmente sus valores sociales, histórico-patrimoniales, urbanos, morfológicos y ambientales. Lo anterior, considerando en definitiva lo poco que conoce de nuestra propia historia urbana la población. Lo anterior, más allá del conocimiento que en el ámbito académico-profesional puedan exhibir un determinado número de especialistas en la materia.

Un segundo objetivo apunta más directamente al ámbito do-

cente, en términos de contribuir con un documento que pueda cumplir con el propósito de difundir una manera de aproximarse a esta temática y una metodología para identificar los inmuebles de interés patrimonial; todo lo cual, precisamente emanado desde una instancia no académica, sino que, por el contrario, eminentemente normativa-operativa, como lo es una Municipalidad, a través, en este caso, de su Dirección de obras. Un tercer objetivo, y quizás lejos el más ambicioso, es el de contribuir a una mayor y mejor comprensión de parte de los distintos agentes involucrados en el desarrollo del sector, respecto de la necesidad de integrar en sus propias visiones, perspectivas y acciones, la dimensión patrimonial. Dimensión patrimonial expresada entre otros elementos por la trama urbana, las edificaciones, los equipamientos, los espacios públicos, las áreas verdes. Dimensión patrimonial propia de este sector y que constituye uno de los principales factores que inciden en su valorización. Es un capital a preservar de modo de asegurar un desarrollo sustentable del sector.

Esta mayor comprensión de los agentes involucrados en el área implica un cambio de enfoque respecto del cómo abordar las inversiones que se formulen en el barrio, incorporando criterios cualitativos que asuman una orientación de mediano-largo plazo, superando muchas veces visiones básicamente cuantitativas, de corto plazo, cuyos resultados pueden reconocerse en varios ejemplos no precisamente valorables.

En este mismo sentido, la publicación espera contribuir al accionar desplegado por la Corporación Barrio Universitario, en términos del logro de un modelo de gestión capaz de conciliar intereses, articulando acciones que permitan visualizar un desarrollo armónico del barrio como un todo, por sobre intereses puntuales, que por muy válidos que puedan ser afecten el desarrollo sustentable del sector.

Desde un punto de vista formal, esta publicación continúa la línea trazada en el primer volumen dedicado al Sector de Santiago norponiente y que fuera elaborado entre 1998-2000 por la Dirección de obras municipales de Santiago con el concurso del Atelier parisien d'urbanisme, APUR (Santiago Poniente: Desarrollo Urbano y Patrimonio)

Conformación de un inventario de edificios y conjuntos

Un minucioso levantamiento en terreno constituyó la base para la realización del registro e inventario de los edificios y conjuntos de edificios que presentaban cualidades espaciales, arquitectónicas y/o paisajísticas. En la primera etapa se identificaron 623 edificios y conjuntos de edificios (488 edificios y 135 conjuntos de edificios). Para cada edificio o conjunto se elaboró una ficha de identificación, la cual contiene información cualitativa y cuantitativa del edificio o conjunto. Finalmente se realizó una evaluación caso a caso de los edificios o conjuntos registrados, la cual descansa en el examen de las características morfológicas y en el interés arquitectónico.

Jerarquización del valor patrimonial de los edificios y conjuntos

Posteriormente, se realizó una jerarquización en función del interés de los edificios, en cuanto a su valor arquitectónico y su valor paisajístico. Los dos valores considerados se desglosan de la siguiente manera:

- Calidad paisajística, que se define por medio de una morfología muy estructurante o estructurante.
- Calidad arquitectónica, que se define por una arquitectura muy destacable o destacable.

A partir de estos criterios se obtienen cuatro combinaciones posibles, las cuales permiten proponer dos niveles de clasificación para los inmuebles y conjuntos. La primera clasificación corresponde a los Inmuebles de Conservación Histórica, cuya protección es competencia de la Secretaría Ministerial Regional de Vivienda y Urbanismo (SEREMI-MINVU). La segunda clasificación establece inmuebles especiales, lo cual corresponde a una propuesta de protección de competencia municipal.

Cabe señalar que los edificios o conjuntos propuestos como Inmuebles de Conservación Histórica corresponden a los que presentan una morfología muy estructurante o estructurante y arquitectura muy destacable. Los inmuebles o conjuntos propuestos como inmuebles especiales presentan una arquitectura destacable con morfologías muy estructurantes o estructurantes.

Proposiciones de protección

Tras la evaluación realizada para cada uno de los edificios y conjuntos de edificios se llega a determinar que el total de inmuebles a ser protegidos como Inmuebles de Conservación Histórica asciende a 456, de estos 339 son edificios y 117 corresponden a conjuntos de inmuebles. Para poder integrar esta lista en el proyecto de modificación de la ordenanza comunal de Santiago, la misma debe ser aprobada por el Conce-

jo Municipal de Santiago para iniciar el proceso de información a la comunidad mediante una Audiencia Pública, consulta al Concejo Económico y Social Comunal, tras lo cual se expone a la comunidad durante 30 días, nueva Audiencia Pública y nueva consulta al Concejo Económico y Social Comunal, aprobación final del Concejo Municipal y envío a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo (Seremi-MINVU). Después de ser aprobada por la Contraloría General de la República y ser publicada en el Diario Oficial, la lista será incorporada al Plan Regulador Comunal.

Elaboración de una propuesta de modificación del reglamento en vigor a fin de proteger las cualidades del barrio

La propuesta de protección de los edificios se acompaña de un proyecto de modificación del reglamento que tiene por objetivo:

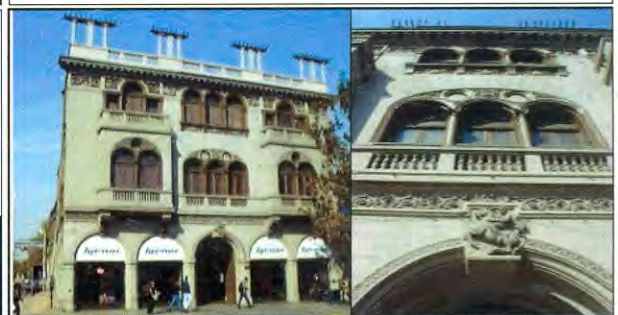
- definir una normativa adaptada al tejido urbano;
- crear y extender las áreas definidas como zonas típicas, zonas de conservación histórica y sectores especiales a fin de preservar las cualidades paisajísticas propias de cada sector.
- Conciliar la función residencial con el rol de barrio universitario y centro de servicio asociado a la vivienda y al equipamiento educacional, restringiendo los usos amenazantes o poco compatibles con este rol.
- Suprimir los ensanches de vías comunales o intercomunales que afectan los conjuntos patrimoniales y que a menudo provocan la falta de mantención del inmueble, siendo además, en muchos casos ensanches no justificados.

LA TRAMA URBANA

Los elementos que componen el paisaje urbano son: la organización de la red vial, las dimensiones y el tratamiento de los espacios públicos, la división de manzanas y predios, la modalidad de implantación o relación lleno/vacío y la altura de la edificación.

N° Sector Catastral	Dirección.	N° pisos:Terreno Abril 2001	Arquitecto y año constr. Terreno Abril 2001
N° Manzana Catastral	Afecto a expropiación parcial Estado de	Sup Terreno: Base de Datos S.I.I 2002.	Zona Típica Destino: Terreno Abril 2001
N° rol SII	Conservación a nivel perceptual Terreno, Abril 2001	Sup. Constr.:Base de Datos S.I.I 2002.	Propietario Base de Datos S.I.I 2002
N° Agr. vecinal	Recepción final: Base de Datos S.I.I 2002.	Avalúo: Base de Datos S.I.I. 2002.	Tipo de propiedad: Base de Datos S.I.I 2002.
Unidad Vecinal			
Estilo Arquitectónico		Composición de Fachadas	
23 2 397-27 8 7	Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1720 - 1740 Bueno 1900	3 pisos, 806 m2, 2.243 m2, \$ 291.800.329	Julio Casanovas, Luis Román Cristi, 1924 Venta de Revestimientos INGENAR Carlota Merced Nuñez Casanovas Privado
Ecléctico.		Fachada decorada, simétrica y con fuerte acentuación de vanos.	

Fotografías correspondientes a Inmuebles, Detalles y Conjuntos



Ficha de identificación establecida para cada edificio o conjunto de edificios.

Análisis	Morfología	Predio Profundo: Casa de 1 piso Casa de 2 pisos Casa de 2 o 3 pisos	Casa clásica con dos patios centrados, media casa con dos patios laterales o pequeña casa aislada o construida en serie Casa o pequeño inmueble colectivo Media casa	
		Predio cuadrado o rectangular: Edificio de 2 o 3 pisos	Casa o pequeño inmueble colectivo en esquina Casa con patio al fondo del predio Pequeña casa aislada o construida en serie	
		Gran predio: Edificio de 2, 3 o más pisos	Palacete o inmueble colectivo de 2 o más pisos Casa aislada rodeada por jardines	
		Conjuntos		Cité simple
				Cité con edificio a la calle
				Conjunto de cités simples
				Pasaje simple
	Vocabulario arquitectónico	Composición de la fachada	Fachada simétrica	
			Fachada asimétrica	
		Orden de la fachada	Ordenamiento vertical	
			Ordenamiento horizontal	
			Ordenamiento equilibrado	
		Decoración de la fachada	Fachada plana sin elementos decorativos	
			Fachada decorada con molduras y frisos	
Fachada texturada con simulación de materiales, estriaciones o dibujos				
Fachada trabajada en dos planos				
Tratamiento de los vanos		Vanos no remarcados		
		Vanos medianamente remarcados		
		Vanos fuertemente remarcados		
Evaluación		Valor arquitectónico	Gran valor arquitectónico: valor 1 arquitectura muy destacable	Vocabulario excepcional
				Fachada sin alteraciones
	Arquitectura destacable: valor 2		Mantenimiento del uso original del edificio	
			Vocabulario más corriente	
	Valor paisajístico	Morfología muy estructurante: valor 1	Calidad excepcional de los espacios en la profundidad de la manzana	
			Fuerte impacto del volumen construido en el paisaje de la calle	
		Morfología estructurante: valor 2	Escala del volumen construido en fuerte adecuación con el espacio público	
			Edificio o conjunto morfológicamente coherente con el entorno	

Evaluación de los edificios y conjuntos				Nivel de protección propuesto
Valor paisajístico	Morfología muy estructurante	1	11	Inmueble de conservación histórica
Valor arquitectónico	Arquitectura muy destacable	1		
Valor paisajístico	Morfología muy estructurante	1	12	Inmueble especial
Valor arquitectónico	Arquitectura destacable	2		
Valor paisajístico	Morfología estructurante	2	21	Inmueble de conservación histórica
Valor arquitectónico	Arquitectura muy destacable	1		
Valor paisajístico	Morfología estructurante	2	22	Inmueble especial
Valor arquitectónico	Arquitectura destacable	2		

Proceso de expansión urbana

La consolidación del sector estuvo directamente relacionada a la presencia del Campo de Marte, es así que en 1850 el área estaba constituida por fincas y la ciudad sólo llegaba hasta la actual calle San Ignacio, también existía el Callejón de Padura, actual calle Almirante Latorre, que conectaba Santiago con Taglagante y San Antonio. En 1872, Benjamín Vicuña Mackenna abre la av. Ejército con el fin de unir la Alameda y el Parque Cousiño a través de una vía con características de bulevar. En 1875, el sector estaba trazado hasta la actual calle Club Hípico, desde el poniente, se puede observar la influencia de la Estación Central, la que había originado el trazado de manzanas hasta la actual calle Abate Molina; sin embargo, en medio quedaba un área intacta compuesta de quintas, entre las que se destacan la Quinta Meiggs y la Quinta Echaurren que fue la última en ser loteada, entre los años 1886 y 1887.

En 1925 el sector está completamente consolidado, en esta fase el Club Hípico ya presenta sus dimensiones actuales y las principales obras de Smith Solar, como las tribunas de socios y otras instalaciones, ya estaban construidas.

Avenidas y calles

El tejido de Santiago sur poniente se caracteriza por la ortogonalidad del trazado de las vías, generando manzanas en su gran mayoría cuadradas y rectangulares, pese a esto existen algunas calles con tendencia a la diagonal tales como Abate Molina y Club Hípico que generan puntas de diamante y manzanas trapezoidales.

El sector está delimitado por dos grandes avenidas orientadas de oriente a poniente, estas son la av. Libertador Bernardo O'Higgins por el norte y la av. Blanco Encalada por el sur. Con orientación norte-sur, se destacan el par av. República (30 metros de ancho) y av. España (30 metros de ancho); la primera por la gran calidad en el tratamiento de su espacio público que le da connotación de "avenida-parque", la segunda por el gran potencial no desarrollado aun. Además de estas dos vías, cabe destacar la av. Norte-Sur, la cual ha generado una verda-

dera herida al tejido urbano, interrumpiendo la continuidad que existió, en los tiempos de su consolidación, entre los barrios Dieciocho y Ejército-República.

Respecto a los anchos de calle, existe una preponderancia de vías con anchos que fluctúan entre 15 a 20 metros entre líneas de edificación, sin embargo las manzanas que contemplan loteos en su interior del tipo cités y pasajes presentan anchos que pueden variar de 3 a 10 metros, generando en muchos casos, espacios semiprivados.

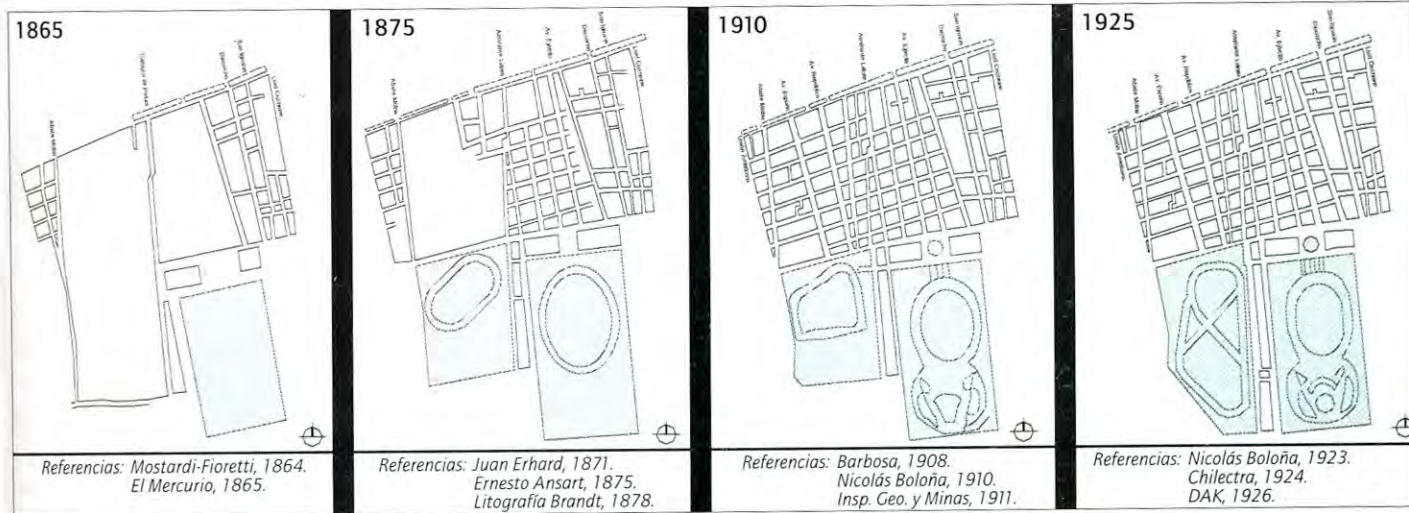
Los anchos de veredas son en general buenos, fluctuando en su mayoría entre los 2,5 y 10 metros.

Parques y plazas

El sector analizado cuenta con dos plazas de escala vecinal y dos áreas verdes de escala metropolitana, ellas son, el Club Hípico de carácter privado y el parque O'Higgins que es público.

El parque O'Higgins, ex parque Cousiño, cubre hoy una superficie de 64,9 hectáreas. Este parque fue iniciado en 1870 durante el gobierno de José Joaquín Pérez, quien decidió crear, en los terrenos destinados a Campo de Marte, un parque público para la ciudad. La dirección de los trabajos fue encargada a don Luis Cousiño, quien costeó en gran parte la ejecución del diseño elaborado por el paisajista español Manuel Arana Bórica, el parque fue terminado en 1873. Hoy en su elipse central se continúa realizando la tradicional Parada Militar cada 19 de septiembre; se mantiene también la laguna del sector sur. A lo largo del tiempo se han ido incorporando diversas infraestructuras tales como una sede de la Universidad Bernardo O'Higgins, un "pueblito", un parque de recreaciones, una piscina, el club de tenis de Santiago, un acuario, dos museos, entre otras.

Las dos plazas existentes en el sector son de dimensiones inferiores a la superficie de una manzana y son: plaza Manuel Rodríguez (0,28 hectáreas) y plaza Las Heras (0,54 hectáreas), la cual actualmente ha sido cerrada por una reja que controla los horarios de acceso a ella.





Plaza Manuel Rodríguez.



Plaza Las Heras.



Parque O'Higgins.

Arborizaciones en las vías

Se registró un total de 81 especies arbóreas, de las cuales sólo 8 son representativas en cuanto al número de casos. En términos generales la arborización se encuentra en buen estado de conservación con el 93.4% del total de árboles registrados. Con respecto al tipo de follaje, predominan las especies caducas, lo que lleva a que durante la temporada otoño-invierno la imagen vegetal del espacio público en el barrio sea nula e invisible. La excepción a esto son los bordes de la plaza Manuel Rodríguez, en donde se matizan equilibradamente especies caducas y perennes, obteniendo de esta manera una imagen vegetal continua a lo largo de las estaciones del año. Las alturas preponderantes abarcan entre 3 a 9 m con el 77.2%. Las especies de menor altura, entre 0.5 a 2 m, corresponden a ejemplares recientemente plantados, estos son: Acer Platanoide, Liquidámbar y Plátano Oriental.

En relación a los atributos asociados a las especies, el 94.2% del total de los ejemplares registrados es resistente a la contaminación urbana. El 77.2% requiere mantención regular. El 70% tiene el potencial de otorgar una buena calidad de sombra, sin embargo esto está relacionado con la etapa en que se encuentren, es así que sólo un 14.5% de las especies está en etapa adulta y que efectivamente poseen una sombra real y alrededor del 75% de las especies está en etapa mediana o jóvenes, lo cual conlleva a una "apuesta de buena calidad de sombra". Otro de los atributos asociados a las especies es su inocuidad para la salud de la población, en donde los resultados arrojaron que el 66.7% de las especies son inofensivas, el 33.3% restante se consideran conflictivas, ya sea por producir alergias, por poseer espinas pronunciadas o por ser venenosas sus hojas, semillas y/o raíces. Preponderan las especies que producen alergias, estas son el Acacio Robinia y el Plátano Oriental.

Altura de las edificaciones

La mayor parte de las calles de Santiago sur poniente están delimitadas por una edificación continua, alineada, de altura regular y baja (1 a 3 pisos), sin embargo los efectos del repoblamiento han transformado los skylines de muchas manzanas.

Se distinguen tres categorías de manzanas en función de la altura de la edificación:

- Manzanas con edificaciones de uno a tres pisos, que corresponden a la urbanización original del sector. Ejemplos de este tipo son: la manzana formada por las calles Echaurren, Salvador Sanfuentes, av. República y Alameda; la manzana entre calles Toesca, José Miguel Carrera, Gay y Almirante Latorre.
- Manzanas que albergan construcciones de cuatro a cinco pisos, resultado de las primeras renovaciones urbanas de alturas moderadas y regulares que tienden a crear un efecto de homogeneidad. Ejemplos de este tipo de manzana se pueden apreciar en la calle Echaurren entre Grajales y Toesca al poniente y en Almirante Latorre entre Salvador Sanfuentes y Sazie al poniente.

Nombre científico Nombre popular Altura máxima	Fotografía ejemplo	Fotografía detalle	N° de ejemplares % de participación Altura preponderante	Esquema de altura preponderante	Contaminación urbana Mantenimiento	Sombra	Especies conflictivas
<i>Stypholobium Japonicum</i> Acacio Japonés 25 m			1.008 22.95% Entre 5 - 9 metros		Resistente Requiere Mantenimiento	Efecto Umbráculo	
<i>Platanus Orientalis</i> Plátano Oriental 30 m			537 12.22% Entre 5 - 9 metros		Resistente Requiere Mantenimiento	Efecto Umbráculo	Alergia Respiratoria
<i>Robinia Pseudoacacia</i> Acacio Robinia 20 a 25 m			527 12.0% Entre 5 - 9 metros		Resistente Escaso Mantenimiento	Efecto Umbráculo	Alergia Respiratoria Espinas y Venoso
<i>Acer Peusoplatanus</i> Acer Platanoide 30 a 35 m			498 11.34% Entre 1 - 4 metros		Resistente Requiere Mantenimiento	Efecto Umbráculo	
<i>Liquidámbar Styracifua</i> Liquidámbar 40 m			388 8.83% Entre 1 - 4 metros		Resistente Requiere Mantenimiento	Escasa Sombra	
<i>Melia Azedarach</i> Melia 10 a 15 m			333 7.58% Entre 5 - 9 metros		Resistente Escaso Mantenimiento	Efecto Umbráculo	Fruto Venoso
<i>Acer Negundo</i> Arce Negundo 15 a 20 m			178 4.05% Entre 1 - 4 metros		Resistente Requiere Mantenimiento	Efecto Umbráculo	
<i>Fraxus Excelsior</i> Fresno Europeo 45 m			117 2.66% Entre 1 - 4 metros		Resistente Requiere Mantenimiento	Escasa Sombra	



Ejemplos de los tres tipos de manzanas existentes:

- manzana con alturas de 1 a 3 pisos
- manzana con edificios de 4 a 5 pisos
- manzana con edificios que rompen su continuidad



- Manzanas que presentan una altura heterogénea en donde la edificación ha sido renovada recientemente en algunos predios. En estos casos, las rupturas de escala son contrastadas e interrumpen brutalmente la continuidad del paisaje de la calle. Un ejemplo de este tipo se puede reconocer en la manzana formada por las calles Echaurren, Sazié, Av. República y Salvador Sanfuentes.

Las manzanas

El origen del trazado de las calles de Santiago sur poniente se remonta a la segunda mitad del siglo XIX; los aspectos morfológicos de la estructura urbana quedan definidos por la estructura de vías paralelas, vías perpendiculares y vías diagonales a la avenida Libertador Bernardo O'Higgins, antiguo brazo del río Mapocho. Esto se traduce en la existencia de formas regulares e irregulares; las formas regulares corresponden a manzanas rectangulares o cuadradas y las formas irregulares corresponden a manzanas de formas trapezoidales. Lo anterior condiciona, en cierta medida, dimensiones variables presentes en el sector.

Las dimensiones más frecuentes de las manzanas son de 100 a 120 metros de largo; corresponden a las que acogen construcciones de uso residencial. Por otra parte, se distinguen dos tipologías de manzanas de grandes dimensiones: aquellas que poseen orientación poniente-orientado, que van de 190 a 315 metros de ancho, las cuales están delimitadas por la calle Abate Molina y avenida España, y las que poseen orientación norte-sur, de 290 metros de largo y concentradas en el cuadrante definido por av. Libertador Bernardo O'Higgins, Almirante Latorre, Sazié y av. Pdte. J. Alessandri R. Las pequeñas manzanas de 30 a 70 metros por lado provienen de loteos de viviendas, se encuentran dispersas en el sector, sobresaliendo el cuadrante sur-oriente del barrio.

Hay cuatro tipos de manzanas:

- Cerradas

Representan, en la mayoría de los casos, el modelo tradicional y regular (100 a 120 metros), sus lados son continuos y se accede al interior del inmueble desde el espacio público. Su forma con frecuencia es rectangular o cuadrada; también se reconocen en la trama las manzanas cerradas de formas trapezoidales.

- Penetradas

Surgen por la inserción del modelo tipo cités, el cual posee una vía de acceso al interior de la manzana.

- Divididas

La manzana tradicional en este caso se disgrega en dos o tres partes separadas por uno o más pasajes, pero la unidad y la lectura de la manzana, como unidad, no se ven afectadas.

- Fragmentadas

Este tipo de manzana es escaso en el sector. Corresponde a una descomposición importante de la unidad tradicional.

Los ejemplos presentes en el sector que aluden a la manzana fragmentada son:

Tipos de manzanas

División predial



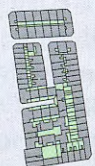
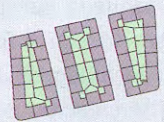
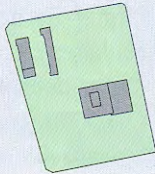
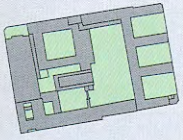
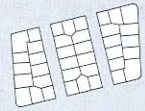
Grandes predios
20 a 150 m por/70 a 225 m



Predios profundos
7 a 20 m por/20 a 70 m
Predios rectangulares o cuadrados
7 a 20 m por/6 a 50 m



Pequeños predios
4 a 12 m por/8 a 17 m



Un ejemplo es la manzana que da a la Alameda, acotada por República y Echaurren, y otro sería aquella acotada por 10 de Julio, Lord Cochrane, Copiapó y Nataniel Cox.

División predial

El análisis de la división predial se basa en el examen de las formas y dimensiones de los predios y su disposición en la manzana.

En los orígenes del trazado de este sector la urbanización se llevó a cabo a partir de una trama en forma de damero, la orientación de los lotes preferenció el sentido oriente-poniente, puesto que eran las vías que corrían de norte a sur las que tenían más demanda y que estaban mejor consolidadas. Esta característica aún se puede observar, sin embargo, existe una excepción en las manzanas que se ubican entre la av. España y la calle Abate Molina. Aquí las manzanas están divididas por un eje medianero que corre de oriente a poniente, generando predios con orientación norte-sur; esta división diferenciada surge por la forma y dimensión de estas manzanas, extremadamente alargadas en sentido oriente-poniente.

Respecto a las formas y tamaños prediales, en los orígenes, la división se efectúa a partir de predios rectangulares y predios rectangulares profundos. Las dimensiones de estos predios toman las siguientes medidas: 7 a 18 metros de frente sobre la calle y 35 a 80 metros de profundidad. Originalmente se construyeron ahí casas con patios.

El aumento del valor del suelo, la necesidad de bajar los costos de la construcción, el desarrollo de la vivienda para arriendo o venta, los cambios en el modo de vida y la incorporación de población trabajadora modifican la división predial en una búsqueda por lograr mayores densidades en las manzanas; esto sucede a finales del siglo XIX y a comienzos del siglo XX. El modo de llevar a cabo esta densificación es a partir de la creación de conjuntos tipo cité o pasaje, conformados por predios pequeños de forma rectangular y muy angosta. Las medidas que adoptan este tipo de predios son: 4 x 15 metros, 6 x 12 metros, 7 x 16 metros, 6 x 25 metros y 10 x 23 metros, entre otras.

Posteriormente, el auge del Movimiento Moderno trae consigo una variación en las dimensiones prediales, apareciendo lotes rectangulares de proporciones que más bien tienden al cuadrado. Las dimensiones tipo de estos predios son: 10 x 25 metros, 13 x 17 metros y 18 x 22 metros.

Los predios de grandes dimensiones o predios-manzana corresponden a grandes equipamientos: colegios, iglesias y otros tipos de servicios. Cabe destacar que en los últimos años ha aparecido otro tipo de macrolote, producto de la fusión predial de dos, tres y más predios; este tipo de predio está vinculado a la instalación de industrias, al almacenamiento de productos y al comercio de vehículos motorizados. Estos macrolotes son en su mayoría de formas irregulares y

se ubican principalmente al poniente de la av. España y en las proximidades a la Av. Diez de Julio Huamachuco.

Los últimos ejemplos de renovación urbana en el sector, así como algunos equipamientos de educación superior, también han seguido esta tendencia de fusión predial, pero a escalas más pequeñas que las anteriormente mencionadas; ejemplos de este tipo se pueden apreciar principalmente en el borde norponiente de la Norte-Sur, a lo largo de las calles Vergara, Echaurren y Lord Cochrane.

Ocupación del suelo, relación lleno-vacío

La ocupación del suelo o relación lleno-vacío pone en evidencia el uso del suelo, así como la naturaleza y la situación de los espacios libres. Una misma división predial puede dar lugar a diferentes formas de ocupación del suelo y, por lo tanto, a diversas densidades o porcentajes de ocupación predial. Generalmente la ocupación de suelo revela el período histórico durante el cual fue concebida. Estas características generan paisajes y usos diferentes al interior de los espacios privados.

Las manzanas de Santiago sur poniente tienen, por lo general, un porcentaje elevado de ocupación del suelo. Los espacios libres privados se sitúan al interior de la manzana: principalmente uno o más patios interiores en cada predio. Excepciones a este modo de implantación ocurren en las viviendas aisladas tipo "casa rodeada por jardines". En estos casos la ocupación del suelo presenta menos superficie construida en relación a las áreas libres; otro caso que marca la diferencia son los conjuntos tipo cités, los que poseen espacios de paso al interior de la manzana que son comunes a un conjunto de predios.

Los predios con mayor porcentaje de ocupación de suelo son:

- Predios alargados y estrechos con casas tradicionales de un piso o pequeños inmuebles colectivos de dos o más pisos.
- Predios cuadrados en esquina con casas o pequeños inmuebles colectivos.
- Pequeños predios correspondientes a cités o pasajes.

Esta ocupación puede ser de 70 a 90% de la superficie total del predio.

Los predios con un porcentaje medio son:

- Predios rectangulares de mayores dimensiones, correspondientes a casas o palacetes.
- Predios rectangulares con tendencia al cuadrado correspondientes a edificaciones del Movimiento Moderno.

Esta ocupación puede ser de 50 a 70% de la superficie total del predio.

Los predios con menor porcentaje son:

- Predios correspondientes a edificaciones aisladas tipo "casa rodeada por jardines".

Esta ocupación puede ser de 30 a 45% de la superficie total del predio.



Tejido urbano original, patios centrales.



Patios y galerías interiores.



Tejido urbano existente entre av. Blanco Encalada y Domeyko, combinación de patios interiores y esquina con antejardín.



Esquina conformada por las calles Vergara y Grajales. El tejido urbano de los orígenes.



Ejemplo de deterioro del tejido urbano. Manzana comprendida por las calles Grajales, José Miguel Carrera, Almirante Latorre y Gorbea.

EDIFICIOS Y CONJUNTOS

Los edificios y conjuntos que se presentan en esta parte fueron todos en sus orígenes de uso habitacional, muchos de ellos hoy han modificado su uso, especialmente los palacetes, cuya gran calidad arquitectónica ha motivado la instalación de instituciones de diversa índole.

En la arquitectura doméstica es conveniente diferenciar los conjuntos denominados cités y pasajes de las casas, palacetes, o de los inmuebles colectivos, aislados, agrupados en serie, que se encuentran de cara a la calle.

Casas, palacetes y pequeños inmuebles colectivos

Se intenta definir una serie de tipologías que permitan identificar mejor las características de este patrimonio; esta definición se basa en el análisis de las dimensiones y formas de los predios, de la altura de la edificación, de la ubicación de la construcción y de sus patios en relación al predio y la organización espacial de las viviendas.

Se reconocen diez tipos o tipologías de casas, palacetes o inmuebles colectivos en Santiago sur poniente.

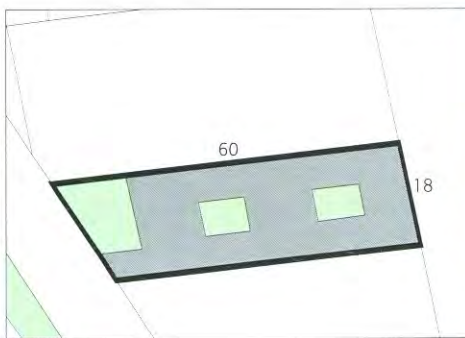
Tipología 1: Casa clásica de un piso y dos o tres patios centrados

Surgen a finales del siglo XIX y se les denomina casas clásicas, puesto que la composición de fachada y la organización de su planta están regidas por un eje de simetría, en torno al cual se ordenan el acceso, las ventanas y elementos decorativos, así como también los patios y la distribución de los recintos.

Se emplazan en predios rectangulares y profundos, con medidas de frente que abarcan desde los 12 a 18 metros y una profundidad que va desde los 45 a los 60 metros; dentro del sector se ubican de modo disperso y la orientación del predio toma preferentemente el sentido oriente-poniente.

En general, las fachadas presentan una partición en cinco bloques equivalentes y no necesariamente idénticos, quedando siempre el acceso al centro de ellos.

La proporción de altura en relación al frente de la fachada se da en relaciones que van de 1:2 a 1:3. Su tratamiento estilístico generalmente toma elementos del neoclasicismo, combinado en algunos casos con algunos elementos neocoloniales tales como la teja chilena y aleros.



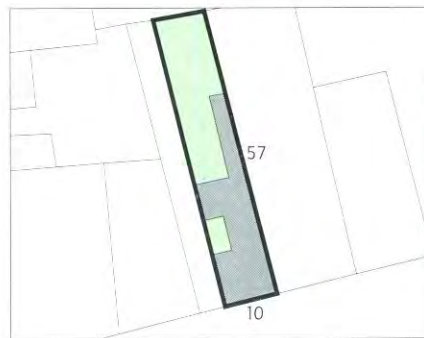
Dieciocho 733.

Tipología 2: Media casa de un piso con dos patios laterales

Se les denomina "media casa" al surgir de la partición en dos de la casa clásica anteriormente mencionada y son contemporáneas a ella. Si bien su fachada, en la mayor parte de los casos, presenta un orden centrado y simétrico, su organización interior es asimétrica, quedando sus patios a un costado del predio. Toman predios angostos y de gran profundidad, con medidas que van desde los 8 a los 12 metros de frente por 45 a 60 metros de fondo.

Existen muy pocos casos dispersos homogéneamente en el sector, los cuales toman preferentemente el sentido oriente-poniente. Sus fachadas, por lo general, están particionadas en tres partes equivalentes con su acceso centrado. La proporción de las fachadas es del orden de 1:1,5 a 1:2.

Su decoración es sobria, adoptando en muchos casos las líneas del clasicismo popular.



Gay 2563.

Tipología 3: Media casa de dos o tres pisos

Se distinguen por la esbeltez de sus fachadas, en donde la proporción entre altura y ancho de la fachada se da en un rango de 1,5:1 a 2:1, siendo siempre la altura mayor que el ancho. Fueron construidas dentro de un período que abarca desde 1910 a 1940.

La forma de sus predios toma proporciones rectangulares, profundos y de gran estrechez; sus medidas van desde 10 a 14 metros de frente por 50 a 80 metros de profundidad. Al igual

que las tipologías mencionadas anteriormente, ésta no está concentrada en algún sector específico, sino repartida equitativamente en el área de estudio, la orientación de los predios toman igualmente ambos sentidos (norte-sur y oriente-poniente), sin destacarse en forma notoria ninguno de ellos. Sus fachadas toman diversos estilos arquitectónicos y se destacan por su orden en torno a la vertical y su composición asimétrica, ubicando el acceso en un costado de ellas.



Alonso de Ovalle 1431.

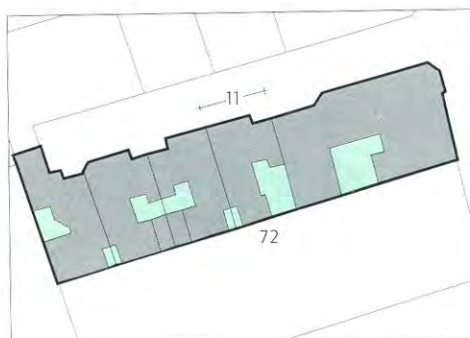
Tipología 4: Pequeño inmueble colectivo de dos pisos

La tendencia de este grupo es la de constituirse en una serie de unidades continuas y equivalentes, tomando un módulo habitacional que se repite, generando así un conjunto homogéneo y unitario.

En general, se emplazan en predios con orientación oriente-poniente, es decir, ubicándose preferentemente en vías con sentido norte-sur, sus proporciones son rectangulares y sus

medidas van desde 8 a 12 metros de frente a 20 a 30 metros de profundidad. La relación alto/ancho de la fachada se da en un rango que abarca desde 1:1,5 a 1:2,5.

Sus fachadas presentan un alto grado de decoración, tomando numerosos estilos; sin embargo, se destacan en número los inmuebles eclécticos con elementos del neoclasicismo.

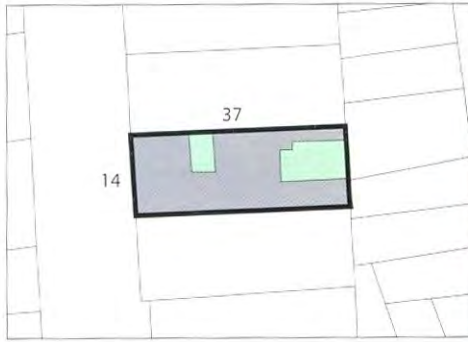


Av. España 55-57.

Tipología 5: Pequeña casa de un piso, aislada o construida en serie

Grupo compuesto de casas cuyos patios son generalmente de formas y posición irregulares o bien presentan un solo patio central, lateral o en el fondo del predio. En algunos casos, forman conjuntos a partir de una serie de predios colindantes y de dimensiones similares con fachadas idénticas, o bien, distintas, con semejanza de proporciones. Los predios tienden a tomar la orientación oriente-poniente y

sus medidas oscilan entre 9 y 14 metros de frente y 25 a 50 metros de profundidad. Su ubicación es homogénea, a partir de la segunda cuadra al sur de la Alameda. Las proporciones de fachada alto/ancho abarcan rangos que van desde 1:1,5 a 1:4. Los grados de decoración de sus fachadas son discretos, tomando preferentemente elementos de las corrientes neoclásica y neocolonial.

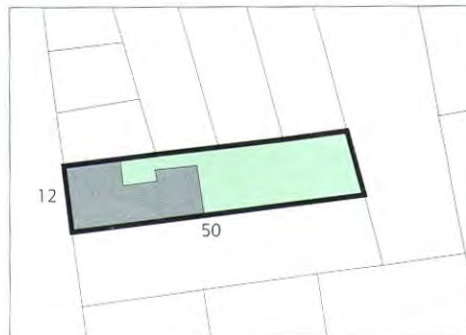


Echaurren 148.

Tipología 6: Casa o inmueble colectivo de dos pisos con un patio

Grupo compuesto por inmuebles que poseen un sólo patio que toma diversas posiciones, centrado, lateral, al fondo del predio o esquinado; en general, este grupo tipológico se constituye como unidad de predio independiente y sin repetición, cada edificio se presenta como una unidad exclusiva de arquitectura particular, no generando conjuntos. La mayor parte de estos edificios está emplazada en predios

rectangulares poco profundos, los que abarcan medidas que van desde 9 a 12 metros de frente por 20 a 30 metros de profundidad. Tienden a tomar la orientación oriente-poniente y se reparten en forma dispersa en el sector. La relación alto/ancho se da en razones que van desde 1:1 a 1:3. Las decoraciones de las fachadas suelen combinar diversos estilos arquitectónicos.



José Miguel Carrera 330.

Tipología 7: Casa de dos o tres pisos con jardín al fondo del predio

Casas correspondientes al período 1930-1945. Se distinguen por su jardín al fondo del predio y, en algunos casos, por la presencia de un pequeño antejardín. Suelen constituir conjuntos sobre la base de la repetición de módulos similares, generando por la sumatoria de sus jardines una amplia zona en el centro de la manzana.

Los predios son rectangulares, de poca profundidad, alcanzan medidas que van desde 7 a 15 metros de frente por 20 a 25

metros de profundidad. Se concentran principalmente en manzanas angostas o densificadas a partir de la división de ellas en dos o más partes. Las relaciones entre alto/ancho de las fachadas fluctúan dentro de un rango que va de 1:1 a 1:3. Dado el período en que fueron construidas, estas viviendas exponen formas correspondientes al Movimiento Moderno, utilizando formas sobrias, de poca decoración y fachadas organizadas horizontalmente.



Almirante Latorre 455.

Tipología 8: Casa o pequeño inmueble colectivo en esquina de dos a tres pisos

Estas edificaciones, al estar emplazadas en predios-esquina, poseen proporciones prediales que tienden al cuadrado y es por esta razón que sus patios son extremadamente reducidos, tomando éstos una posición centrada, lateral o bien esquinados. Las medidas de los predios varían entre 10 y 18 metros para cada lado. El período histórico asociado a esta tipología fluc-

túa entre los años 1925 y 1943, vinculándose por este motivo a la arquitectura del Movimiento Moderno y, en algunos casos, como lo muestra el ejemplo seleccionado, al Art Deco. Las proporciones alto/ancho de las fachadas varían desde 1:1 hasta 1: 1,5. En general son medianamente decoradas, presentando una acentuación leve de los vanos.



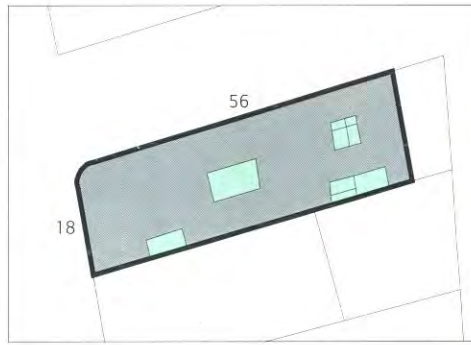
Av. Libertador B. O'Higgins 2352.

Tipología 9: Palacete o inmueble colectivo de dos o más pisos

Los edificios de esta tipología están emplazados en predios de grandes dimensiones, generando, en aquellos casos correspondientes a inmuebles colectivos, sucesiones de pequeños patios centrados o laterales; los palacetes se distinguen por presentar además de patios centrales, un patio de mayores dimensiones al fondo del predio. Las dimensiones prediales van desde 15 a 20 metros de frente y de 35 a 60 metros de profundidad. Están concentrados principalmente en las proxi-

midades a la Alameda y en las avenidas República, Ejército Libertador y calle Dieciocho.

Fueron construidos en su mayoría entre los años 1900 y 1935, adoptando preferentemente el eclecticismo con elementos de la corriente neoclásica, con un alto grado de decoración y un fuerte acentuamiento de vanos y accesos. Sus proporciones de fachada van de 1:1,5 a 1:2,5.



Av. República 112.

Tipología 10: Casa aislada rodeada por jardines

Se caracteriza por presentar una edificación aislada, rodeada de jardines, siguiendo con el modelo "ciudad-jardín"; estos edificios se concentran en la av. República, desde calle Grajales hacia el sur, siendo los primeros ejemplos realizados en Santiago tomando este modelo. La mayor parte de ellos presenta una vegetación poco frondosa en sus antejardines de modo de no ocultar la fachada hacia la calle y un tratamiento de cielos acorde al estilo del edificio. Las fechas de construcción de

estos inmuebles se concentran entre los años 1910 y 1925. Se emplazan en predios rectangulares, cuyas medidas varían entre los 16 y 20 metros de frente y los 42 y 55 metros de profundidad. Las proporciones de fachada alto/ancho tienden a equilibrio en una razón 1:1.

En general, las fachadas son medianamente decoradas, adoptando elementos del neoclasicismo.



Dieciocho 552.

Organización espacial de las casas

La organización de las plantas de arquitectura de las casas de Santiago sur poniente está estrechamente relacionada al tipo morfológico al cual pertenecen. Es así que, analizando plantas de diversos edificios correspondientes a una misma tipología, se pueden reconocer ciertos patrones de organización comunes respecto de las dependencias privadas, de carácter social, de servicio, así como también los modos de circulación interna.

De este modo, en las casas de un piso con dos o tres patios construidas en predios profundos la distribución de las piezas se hace a través de galerías que circundan los patios. En otras casas derivadas de este modelo, el mismo principio ha sido adaptado al tamaño del predio. Las viviendas correspondientes al movimiento moderno, con patios traseros, presentan una menor superficie destinada a las circulaciones, dada la tendencia a tomar formas cuadradas en el volumen edificado.

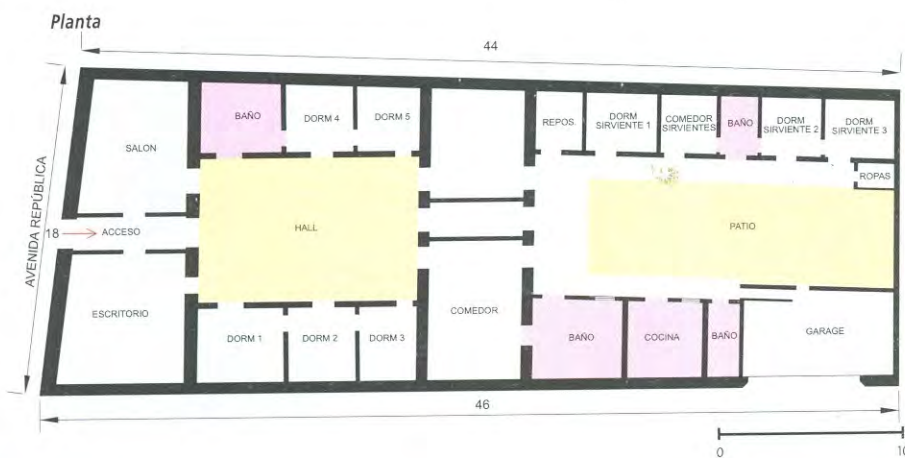
A continuación, se expone la organización espacial de cinco ejemplos correspondientes a las tipologías 1, 2, 7, 9 y 10, en donde se pueden apreciar las distribuciones originales que tuvieron estas viviendas.

Casa clásica de un piso con dos o tres patios centrados, tipo 1:

La organización espacial de este tipo de casas está determinada por la presencia de dos o tres patios generalmente centrados, bordeados de galerías laterales, abiertas o vidriadas, que conectan las habitaciones. Las salas destinadas al uso social miran hacia la calle, los dormitorios se ordenan en torno a los patios.

Hacia el fondo del predio se organizan los servicios, tales como cocina, reposterero, comedor y dormitorios de la servidumbre.

El ejemplo aquí expuesto fue construido a principios del siglo XX con destino habitacional, sin embargo, hoy en día ha perdido esta condición, transformándose en la sede de la Colectividad Helénica de Santiago.



Relación lleno-vacío



Casa clásica de un piso con dos o tres patios centrados, Av. República n° 41.

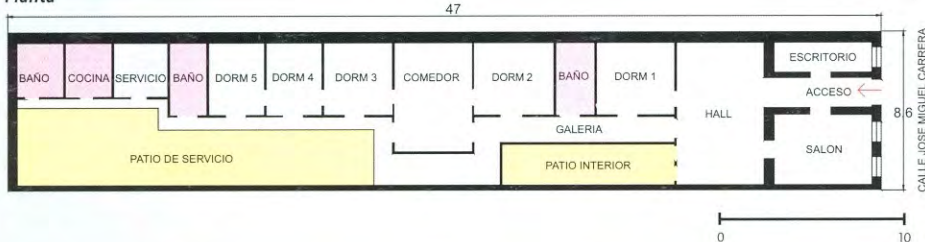
Media casa de un piso con dos patios laterales, tipo 2:

El plano de la media casa sigue el mismo principio que la casa clásica del tipo 1, pero de dimensiones más reducidas. Los espacios destinados a la recepción se ubican hacia la calle, el comedor se emplaza como articulación entre los dos patios, en la parte posterior de la vivienda se disponen los servicios. Antiguamente estas viviendas presentaban el patio posterior plantado con frutales o palmeras, o bien, se ubicaba aquí una pequeña huerta; hoy en día muchos residentes han techado estos espacios en búsqueda de mayores superficies cubiertas.

Casa de dos o tres pisos con jardín al fondo del predio tipo 7:

Estas viviendas corresponden a construcciones inspiradas por el movimiento moderno, tomando formas que tienden al cuadrado y que generan una organización centrada. La disposición de los espacios sociales y de servicios se ubican exclusivamente en el primer piso, donde están el vestíbulo, la sala de estar, el comedor y la cocina. El segundo piso, en cambio, posee la totalidad de las habitaciones de la familia. Cabe destacar que el acceso desde la calle está construido espacialmente a partir de un zaguán que sirve además de paso hacia los jardines posteriores.

Planta



Relación lleno-vacio



Media casa de un piso y dos patios laterales, calle José Miguel Carrera n° 374.



Casa de dos o tres pisos con jardín al fondo del predio, calle Almirante Hurtado n° 2073.

Planta primer piso



Planta segundo piso



Relación lleno-vacio



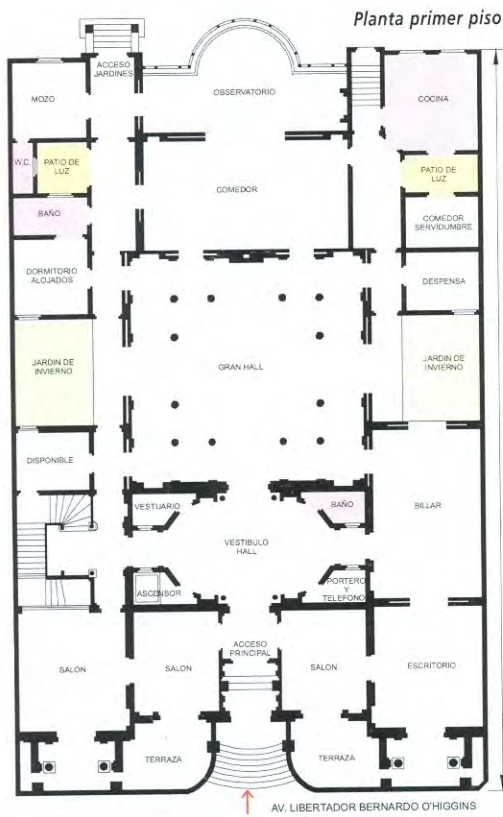
Palacete o inmueble colectivo de dos o más pisos, tipo 9:

Este tipo de inmuebles se organiza en torno a un gran hall central. En el ejemplo presentado, éste es precedido por un vestíbulo ovalado; los salones de recepción dan hacia la calle, al igual que los dormitorios principales, pero ubicados en el segundo piso. Las áreas de servicio tales como cocina, repostero, despensa, comedor de la servidumbre y habitación del mozo se orientan hacia el fondo, en las proximidades al jardín. El lugar del conservatorio hace de remate y limita directamente con los jardines, por un lado, y con el comedor, por el otro.

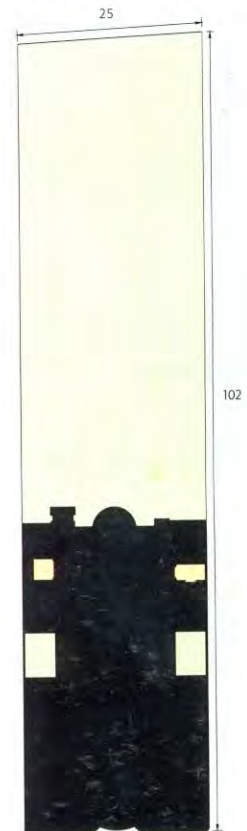
El patio posterior es de grandes dimensiones, su tamaño es prácticamente el doble de la superficie destinada a la edificación. Además, la construcción presenta en su interior dos jardines de invierno ubicados simétricamente en continuidad al gran hall central y dos patios de luz.

Este palacio fue construido por el arquitecto Alberto Cruz Montt para el rico minero Rafael Aristía en 1918. Su perfecta simetría, su azocalamiento y la presencia de mansarda reflejan una fuerte influencia francesa.

En el año 1943, el Palacio Aristía fue comprado a Gustavo Ross Santa María, para emplazar aquí la sede del Club Militar. Actualmente funcionan las oficinas de la Cámara de Diputados.



Relación lleno-vacio



Palacete o inmueble colectivo de dos o más pisos, Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 1642.

Casa aislada rodeada por jardines, tipo 10:

Este inmueble fue construido por el arquitecto A. Knudsen Larraín en el año 1923.

En estos años, la av. República comenzaba a innovar en el denominado modelo "ciudad-jardín", construyendo una serie de chalets con estas características.

El ejemplo expuesto nos muestra una edificación en tres niveles: nivel zócalo, primer piso y segundo piso.

En cada uno de estos niveles está claramente marcado su destino; es así que el nivel zócalo posee un rol marcado de servidumbre; aquí se encontraban las habitaciones de los sirvientes, la bodega, la cocina, la sala de calefacción y el lugar destinado al

almacenaje de las maletas. El primer piso, en cambio, se caracteriza por un claro corte social. A este nivel se accede a través de una escalinata de dos caras, la cual conduce al hall; en este nivel se encuentran la sala de música, la biblioteca, el comedor, el escritorio y el repostero. Cabe destacar que en este nivel no existía ningún tipo de dormitorio. El segundo piso corresponde al sector más privado; aquí se encuentran los dormitorios de la familia, orientados hacia la calle y esquinados, tomando la luz norponiente; además se ubican en este nivel un estudio, un taller y dos loggias que se abalcanan sobre los jardines. Cabe señalar que la proporción entre superficie construida y área destinada a jardines es aproximadamente de 1: 2.

Planta zócalo



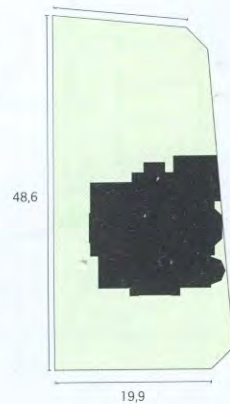
Planta primer piso



Planta segundo piso



Relación lleno-vacío



Casa aislada rodeada por jardines, av. República 590.

Conjuntos de viviendas, cités y pasajes

Origen histórico

Al igual que en otros países de América Latina, el fenómeno de la migración campo-ciudad, caracterizó las dinámicas de desplazamiento de la población del país. Si bien este fenómeno venía generándose desde las últimas décadas del siglo XIX, es en la década de 1930, donde la crisis económica, sumada a la caída de las exportaciones de salitre, generó un enorme y repentino desplazamiento de la población obrera en dirección a los centros urbanos, en busca de oportunidades de trabajo. El aumento de la población urbana se focalizó en Santiago; sin embargo, el mercado inmobiliario era incapaz de satisfacer las necesidades de vivienda y además el Estado no generaba procesos distributivos para superar esta situación.

No existen datos exactos, pero en la época se calculaba que el déficit habitacional afectaba a casi un cuarto de la población del Santiago de entonces. Es así que la creciente población obrera habitaba en los llamados "ranchos" o en los "conventillos".

En 1872 don Benjamín Vicuña Mackenna propone mediante un decreto "establecer barrios salubres para obreros", dando origen a una reestructuración que aporta soluciones a las con-

diciones de vida insalubre en que habita un alto sector de la población.

Más tarde, en 1891, surge la Sociedad León XIII, formada por don Melchor Concha y Toro, la cual estaba destinada a la construcción de barrios obreros. Años más tarde, el efecto se tradujo satisfactoriamente, creándose cités, pasajes y poblaciones.

En 1906 se crean los "Consejos de la Habitación Popular", los que tienen como objetivo habilitar o demoler viviendas o casas colectivas que estuvieren en estado de insalubridad o inhabitables.

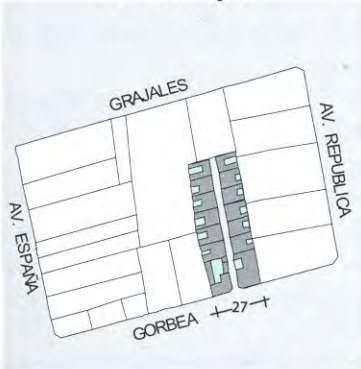
Se estima que cerca del 33% de cités y pasajes fue construido antes del año 1900 y que el mayor auge de estas tipologías constructivas sucedió entre los años 1900 y 1940, con un 50% de participación.

En la comuna de Santiago se registran 453 cités y 72 pasajes. En Santiago sur poniente existen en la actualidad un total de 50 cités y 9 pasajes.

Origen tipológico

Producto de las políticas habitacionales surge la solución urbana de las unidades colectivas de vivienda en extensión tipo

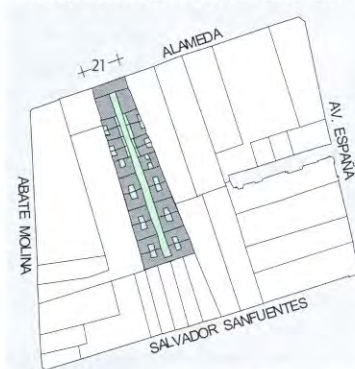
Cité simple



N° de pisos: 1 y 2

Unidad única en su forma en la manzana y relacionada por un acceso único con la calle, penetrando parcialmente la manzana.

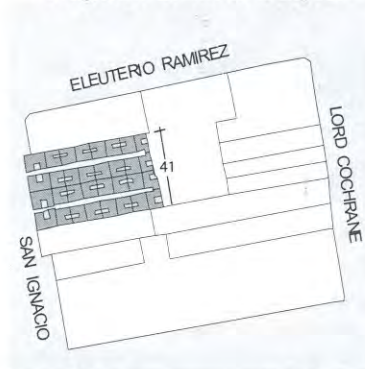
Cité con edificio a la calle



N° de pisos: 1 y 3

Unidad con un acceso único, compuesta por un edificio de fachada a la calle y una prolongación tipo cité al interior de la manzana.

Conjunto de cités simples



N° de pisos: 1

Unidad compuesta por dos o más cités, poseen unidad arquitectónica y relacionados perpendicularmente con la misma calle en sus accesos.

Pasaje simple



N° de pisos: 1

Unidad única en su forma en la manzana, conectando dos calles de la trama vial y dividiendo en dos a la manzana.

Pasaje con isla interior



N° de pisos: 2, 3 y 4

Unidad única en su forma en la manzana, conectando dos calles de la trama vial, generando una isla al interior y dividiendo la manzana en tres partes.

Conjunto de pasajes simples



N° de pisos: 2

Unidad compuesta por dos o más pasajes, poseen unidad arquitectónica, conectan dos calles de la trama vial perpendicularmente y dividen la manzana en tres o más partes.

cité y pasaje, originándose la construcción masiva al interior de las manzanas, que desde un punto de vista morfológico genera una penetración que sigue en general un orden ortogonal, inserto en la virtualidad del damero original, materializando un proceso de gran densificación del tejido urbano.

Los factores que incidieron directamente en la aparición de los cités y pasajes como respuesta al problema de la vivienda fueron fundamentalmente económicos y su morfología es producto de esto, de tal manera que donde se produjo el problema de insalubridad, había, por una parte, escasez de terreno y, por otra, los interesados en construir invirtieron el menor capital.

Origen etimológico

El origen del término cité proviene de la antigua cité del latín "civitas", que corresponde al asentamiento de la ciudad medieval, de calles estrechas y de casas agrupadas en torno al castillo, cuyo perímetro amurallado y abalaustrado le protegía del invasor.

Para penetrar en ellos se atraviesa por diferentes umbrales, creándose la sensación de interioridad y de espacio protegido, lo que provoca diversos grados de privacidad y apropiación del espacio público por parte de sus residentes, superior que en los pasajes o la calle.

Distribución espacial en la comuna

Los conjuntos de vivienda tipo cité y pasaje existen en toda la comuna de Santiago correspondiente a la extensión de la ciudad de principios de siglo, a excepción del triángulo central o centro fundacional, variando en su tamaño, calidad y actual estado de conservación.

En el área de estudio de Santiago Poniente Sur se concentra un alto porcentaje de este tipo de conjunto de viviendas, ubicándose con mayor frecuencia en las vías con sentido Oriente-Poniente, principalmente hacia el sur del sector.

Orden espacial arquitectónico y sistema de agrupamiento

Los conjuntos de vivienda tipo cité y pasaje se componen de casas mínimas al interior de la manzana, alineadas a lo largo de una vía de acceso común.

Se estructuran sobre la base de un eje central de luz, el cual varía entre 1,50 y 6 m de ancho para los cités y más para los pasajes, siendo de carácter privado o semiprivado; su largo es relativo, dependiendo del tamaño de las manzanas.

El acceso del cité se expresa típicamente por un vano, integrando parte de la fachada que enfrenta la calle. Su presencia discreta se inserta armónicamente en el barrio, siendo más explícito para los pasajes.

Las viviendas se agrupan en línea continua, a lo largo de un espacio común. En cuanto a la cantidad de viviendas de cada conjunto, varía en función del tamaño del sitio y del programa que acogen; generalmente es escasa cuando se trata de con-

juntos para estratos medios o altos y mayor cuando se refiere a vivienda obrera.

En cuanto a la vivienda, el patio es el espacio relacionador. Alrededor de él se ordenan los demás recintos, generando así la unidad del conjunto.

La estructura espacial de la casa depende así de la forma y ubicación del patio interior dentro del sitio, dando origen a distintos órdenes (concéntrico, lineal, etc.), de acuerdo a la necesidad de lograr un mejor aprovechamiento del espacio y de la luz.

Estos conjuntos de vivienda, tanto cité como pasaje, logran una respuesta habitacional de orden muy simple, donde se eliminan al máximo los espacios de circulación y se expresa la idea de espacio múltiple.

Sentido unitario

El sentido unitario de los cités y pasajes se logra mediante una arquitectura simple, donde existe una repetición de elementos y formas que generan una continuidad espacial y una unidad formal.

La vivienda desde el exterior no prima como un hecho arquitectónico aislado, sino formando parte de un conjunto.

La repetición de puertas y ventanas, la altura pareja y la continuidad en líneas de construcción generan homogeneidad y unidad al conjunto y los elementos arquitectónicos otorgan un ritmo plástico al recorrido.

La simplicidad y homogeneidad espacial de los recintos permiten flexibilidad en cuanto a la funcionalidad espacial de las viviendas, manteniendo siempre la jerarquía de un espacio central.

La relación espacial lograda por la proporción 1:1 (alto/ancho) del espacio unitario genera un recinto que acoge la permanencia, el cual al ser apoyado por vegetación se crea un techo virtual, transformándose en un espacio intermedio.

Densidad de los conjuntos de vivienda tipo cité y pasaje

Una de las características de este tipo de vivienda como conjunto urbano es el alto índice de ocupación del suelo, porcentaje que va de un 70% a un 90% de ocupación predial.

Por otro lado, este sistema de agrupamiento permite una alta densidad en la manzana, al insertarse en la trama de la edificación continua.

Estilos arquitectónicos

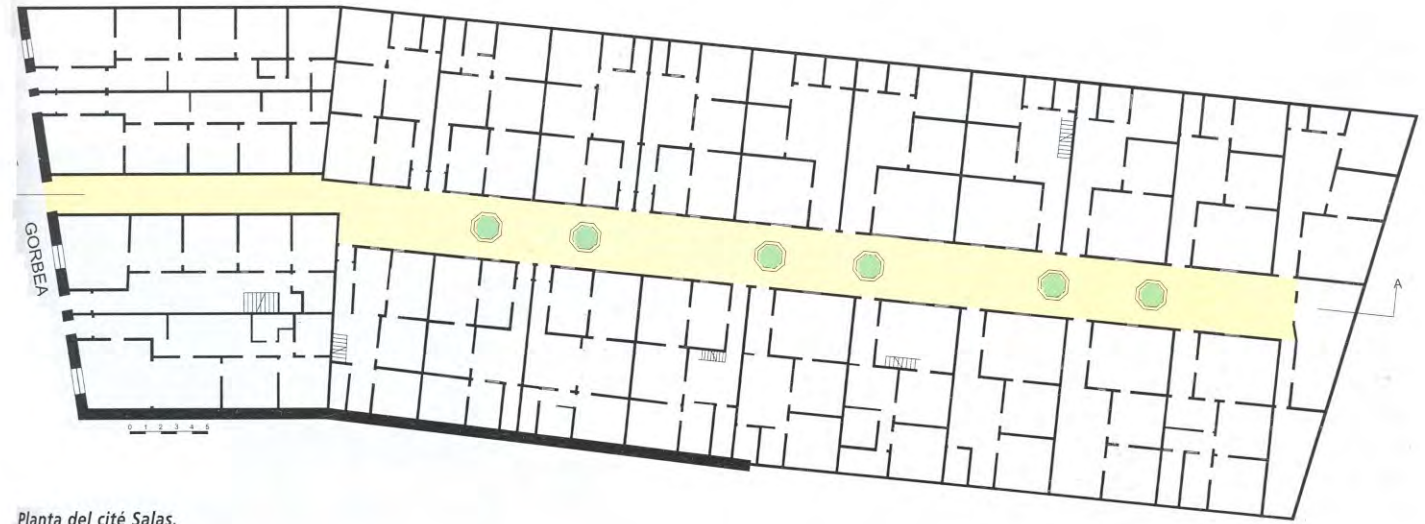
La arquitectura de estos conjuntos se adaptó al tejido volumétrico existente del entorno edificado. En cuanto a la expresión estilística dependió del destino socioeconómico de las unidades, experimentando con las corrientes europeas de la época, como, por ejemplo, el "art deco" y el "neogótico", entre otros. Para los sectores de clase media, obteniéndose un resultado ecléctico en las edificaciones. Para los sectores medios y medios bajos, la arquitectura se hacía más simple y menos rebuscada, hasta llegar a resultados únicamente funcionales.

Ejemplo de recuperación de cités por parte del REHA

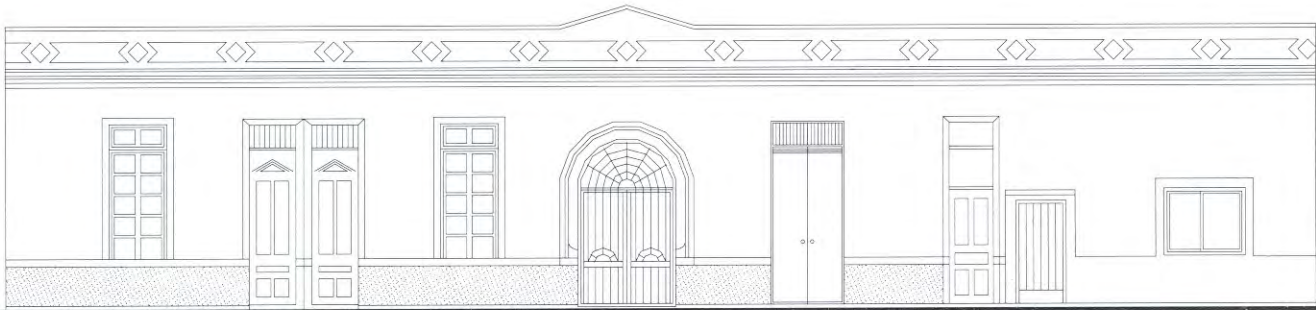
Cité Salas, Gorbea 2458

Ubicado en el barrio República, conocido con el nombre de Cité Salas, se desconoce el autor del proyecto, este cité fue construido en el año 1913 y restaurado a través de este proyecto en el año 1999. La elección de dicho cité se hace principalmente porque su tipología corresponde a la más

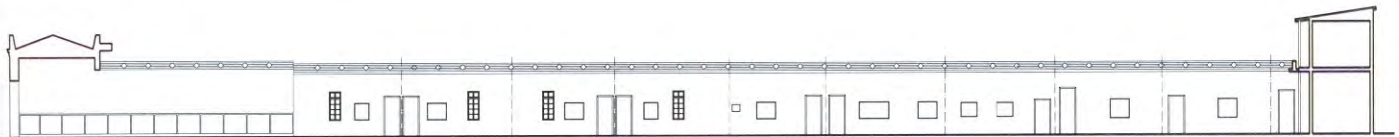
clásica de este tipo de conjuntos construidos en la época; es decir, son los del tipo más social, los que en su mayoría se pueden encontrar en toda la comuna. Por lo mismo, su valor no lo es tanto por la calidad de diseño arquitectónico ni constructivo, sino más bien por el asentamiento social de familias que allí se ubican, siendo principalmente un patrimonio social.



Planta del cité Salas.



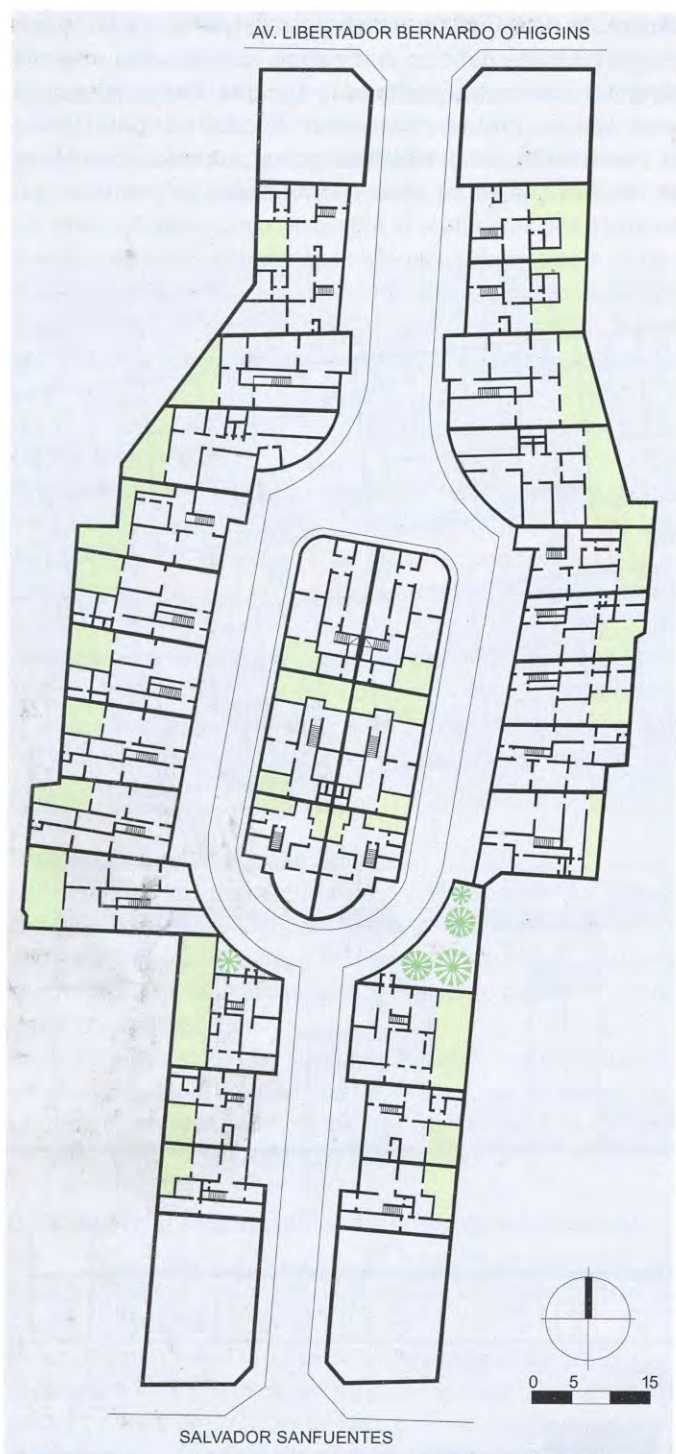
Elevación fachada principal del cité Salas.



Elevación fachada Oriente del cité Salas.



Imágenes de la fachada principal y del espacio común.



Pasaje "Conjunto Virginia Opazo"

Proyectado por el arquitecto Luciano Kulczewski en lo que fuera la antigua Quinta Meiggs, este conjunto genera en el centro de lo que fuera la quinta, un islote construido.

Este grupo residencial es resuelto en un estilo muy formal, apegado a un cierto clasicismo con influencia francesa.

Las viviendas muestran gran sobriedad respecto a la decoración de sus fachadas, reconociéndose en ellas sólo balaustres y frontones.

Esto debido a que en sus últimas obras el arquitecto optó por las formas de la modernidad, más funcionales y económicas.



Vistas desde la isla central, costado norte.



Detalle isla central, costado norte.



Vistas de la isla interior, costado sur.

ARQUITECTURA DE LAS FACHADAS

El conjunto de inmuebles de valor patrimonial contenidos en este barrio presenta una variedad casi infinita de combinaciones en relación a los estilos y modos de implantarse en el predio; sin embargo, podemos reconocer la existencia de un lenguaje formal común para la totalidad de sus fachadas, haciéndose necesario el análisis del tratamiento arquitectónico de cada uno de sus componentes.

A continuación, se presentan de manera extractada las características correspondientes a cada uno de los elementos constitutivos de las fachadas, el tratamiento jerarquizado de las esquinas y las relaciones existentes en la composición de las fachadas como lo son la relación entre zócalo y cornisa y el ordenamiento de las ventanas. Además, se analizan detalladamente algunos ejemplos de cierros existentes en la avenida República, por ser considerados una proyección de la fachada hacia la calle, en aquellos casos de edificaciones aisladas o de tipo "casa-jardín", tipología que, por lo demás, caracteriza a esta avenida.

El zócalo

Corresponde al elemento base de la fachada; la altura de los zócalos alcanza medidas que abarcan desde un tercio a un octavo de la altura del primer piso, son de composición horizontal, constituyéndose como franjas continuas, lisas o texturadas. En muchos casos poseen transparencias o decoracio-

Elementos constitutivos de las fachadas

Las fachadas de los edificios de interés patrimonial, contenidos en este sector, están constituidas por tres componentes básicos: el zócalo, el cuerpo edificado y la cornisa. Esta última puede ser reemplazada en algunos casos por un alero de poca proyección, o bien, por una mansarda que hace las veces de coronamiento del edificio.

Insertos en el cuerpo edificado, los accesos, los vanos, los balcones y las decoraciones estructuran la fachada, tanto vertical como horizontalmente.

La repetición de estos tres elementos básicos, en conjunto con la modulación de los frentes, favorece la percepción de la manzana como una continuidad regular no monótona, puesto que cada edificio incorpora una serie de elementos formales que aportan variedad generando una unidad de conjunto equilibrada y armónica.

nes, que remarcan el ritmo de las ventanas, acentuándolas desde su base. La mayor parte de los zócalos de este tipo hace coincidir su límite superior con la línea inferior de las ventanas. Los de tipo más simple se constituyen con distingos de relieves o se presentan levemente texturados.



Díeciocho 102

Díeciocho 414

Av. República 188-190

Av. Ejército 560

Av. Ejército 27

La cornisa

Corresponde al elemento de remate superior de la fachada, permitiendo ocultar los planos de techumbre desde el nivel de calle. Del mismo modo que el zócalo constituye un elemento de composición horizontal. Sus alturas abarcan desde un tercio a un quinto de la altura del primer piso; en general, sus alturas son equivalentes a la altura del zócalo o un poco más altas que ellos en algunos casos.

Del universo total analizado se distinguen dos grupos: aquellas que se conforman como bandas lineales continuas y homogéneas, con escasa decoración, y otro grupo en las que se demarca el ritmo de composición de las ventanas a partir de diferencias de texturas, frisos, variaciones de luz, transparencias o balaustradas.



Teresa Clarck 265

Av. República 41

Av. Ejército 675

Av. Ejército 661

Av. Ejército 592

Los aleros

Al igual que las cornisas, los aleros se constituyen como un elemento de remate superior de la fachada. Son continuos y horizontales, su proyección a partir del plano de fachada varía

en un rango que va desde 0,40 a 0,70 m. En general, su estructura es de madera y ésta es visible desde el nivel de la vereda.



Coronamiento

Este elemento se caracteriza por su tendencia a generar un plano superior virtual, quedando sus cuerpos contenidos en el plomo de fachada. Las techumbres de estos cuerpos tienden a conformarse a partir de dos aguas con sus cumbreras perpendiculares al plano de fachada. Los vanos insertos toman diver-

sas formas, las que van desde rectangulares, ojivales y circulares al modo de claraboyas.

La mayor concentración de edificaciones de este tipo se ubica en el barrio Dieciocho, en las proximidades a la av. Libertador Bernardo O'Higgins y a lo largo de la av. Ejército Libertador.



Los vanos

La mayor parte de los vanos existentes en el sector poseen una proporción rectangular vertical y corresponden a edificaciones construidas entre los años 1880-1930 aproximadamente; respecto a su acentuamiento, se observa una tendencia a remarcar los vanos fuertemente a partir de elementos arquitectónicos y decorativos, los cuales los destacan desde su base, sus

costados o remates superiores con la presencia de frontones, pequeños aleros, pilastras, balaustradas, alfizares, entre otros. Las edificaciones correspondientes al Movimiento Moderno, construidas entre los años 1940-1950, se escapan de esta caracterización, presentando vanos con tendencia a la horizontalidad, circulares o cuadrados y de menor tamaño.

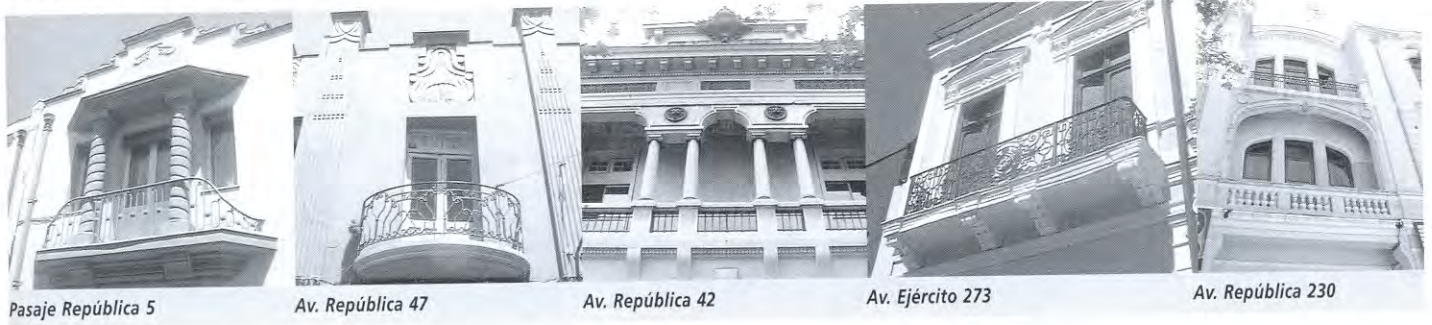


Los balcones

La mayor parte de los balcones se proyecta desde el plomo de la fachada sobre el espacio público, dentro de un rango que abarca los 0,5 a 0,7 m, sin embargo, también existe un pequeño grupo que se retranquea del plomo de la fachada,

generando un balcón que se enmarca en este plano.

En general, son elementos ocupados en la ornamentación de la fachada y son utilizados además para centrar las composiciones y/o destacar los cuerpos principales.



Pasaje República 5

Av. República 47

Av. República 42

Av. Ejército 273

Av. República 230

Los accesos

Se destaca la presencia de accesos retranqueados respecto al plano de fachada, generando un pórtico o espacio intermedio entre exterior e interior, en muchos casos, de doble puerta, o bien, aislándolo del espacio público a partir de diferencias de

nivel. En general los accesos están fuertemente remarcados a partir de elementos, tanto arquitectónicos como decorativos, entre los que se destacan las pilastras a ambos costados, los frontones, los aleros, las marquesinas, molduras, texturas y emblemas.



Vidaurre 1647

Av. República 285-289

Av. República 695

Dieciocho 146

Av. Ejército 273

Av. Ejército 540

Tratamiento de las esquinas

Las esquinas reciben, en general, un tratamiento diferente al resto de las fachadas, estableciéndose una jerarquía a partir de una mayor altura del volumen, el cual puede tomar la forma de torreón o de cúpula, habitable o no. En otros casos de mayor simplicidad, las esquinas son resaltadas con la presencia de cuerpos salientes, frontones o balcones, los que igualmente refuerzan el

impacto del edificio hacia el espacio público. Las vías que concentran una mayor riqueza en el tratamiento de sus esquinas son calle Dieciocho, av. República y av. Ejército, las cuales corresponden justamente a las vías preferidas por las familias acomodadas para establecer sus residencias a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, período de consolidación del sector.



Av. Ejército 3

Av. República 97

Av. República 188

Dieciocho 272-286

San Ignacio 89-99

Dieciocho 102

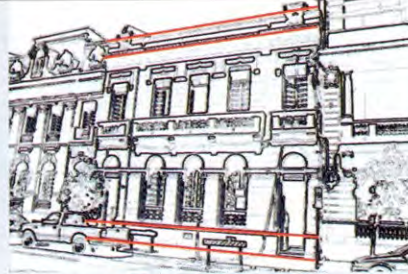
Relaciones de composición de las fachadas

Más allá de la observación fraccionada de los elementos constitutivos de la fachada –zócalo, cornisa, aleros, coronamiento, vanos, balcones, accesos y esquinas– es importante analizar las relaciones existentes entre ellos y los modos de ordenar estos elementos en la composición global de la fachada, para

así comprender su estructura. Tras este ejercicio se ha llegado a comprender que, pese a la variedad de estilos, alturas y proporciones existentes en el total de inmuebles analizados se pueden identificar algunos denominadores comunes, como son la relación entre el zócalo y la cornisa, el orden de los vanos y los tipos de composición general de las fachadas.



Dieciocho 173-175



Av. Ejército 237-239

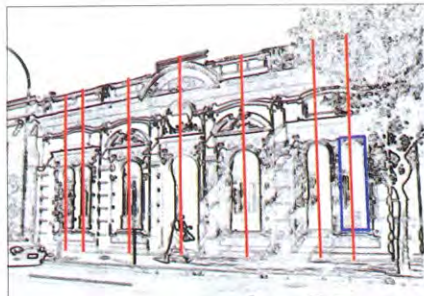


Av. República 41

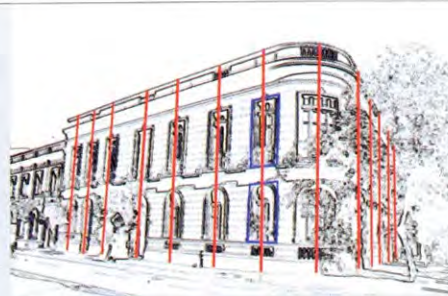
Relación zócalo-cornisa

Zócalo y cornisa tienden a presentar una equivalencia de alturas, a excepción de los edificios de un piso, donde la cornisa supera al zócalo en razón de 1:2. Respecto al grado de

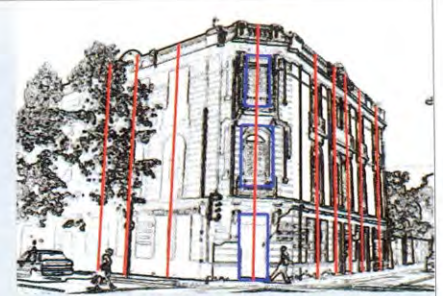
decoración de estos elementos se observa una mayor presencia decorativa en las cornisas, apareciendo así más aérea y liviana en contraposición a la solidez de la base o zócalo.



Dieciocho 733



Almte. Latorre 121-139



San Ignacio 149

Ordenamiento de los vanos

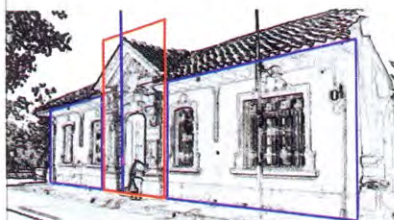
Los vanos se ordenan a partir de ejes verticales de simetría, los cuales recorren la totalidad de la altura de la fachada. Estos ejes ordenadores unifican las diferencias formales de tamaño y de decoración existentes en cada piso, permitiendo

una lectura clara del ritmo vertical que los caracteriza. En muchos casos, estos ejes tienen su remate en las cornisas, donde a partir de transparencias o elementos decorativos queda graficada la proyección de las ventanas.

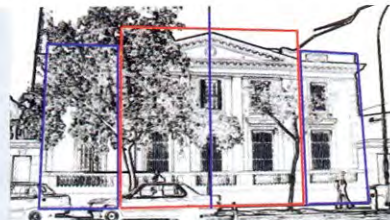
Composición simétrica de las fachadas

La fachada se ordena en torno a un eje central sobre el cual se realiza la reflexión a modo de un espejo, generando dos partes idénticas, de igual volumetría y ritmo. La ubicación del cuerpo principal acentúa la simetría tomando el centro de la fachada y

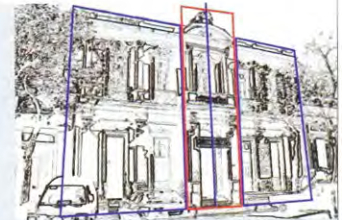
coincidiendo asimismo con el acceso al inmueble. El acentuamiento del cuerpo principal se lleva a cabo a partir de una mayor o menor altura respecto del total, por un retranqueo, un cuerpo saliente o por la utilización de elementos arquitectónicos.



Vidaurre 1647



Av. Ejército 238

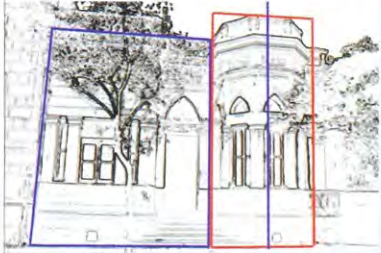


Av. España 469-475

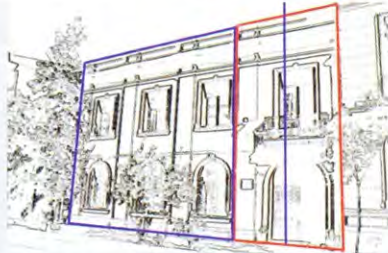
Composición asimétrica de las fachadas

La fachada de composición asimétrica presenta un cuerpo principal no centrado, el cual toma posición en uno de los costados del edificio, siendo en todos los casos de un ancho menor que el resto de la fachada; las proporciones entre el cuerpo principal y el resto del edificio varían en razones que van desde 1:1,5 a 1:2,5. Pese a que la composición general

de la fachada es asimétrica, la composición del cuerpo principal sigue las leyes de la simetría. Se destaca el cuerpo principal a partir de una diferenciación en el ritmo de las ventanas, por un mayor tamaño de los vanos, por la ubicación del acceso principal o, al igual que la composición simétrica, por diferencias de altura, retranqueos o presencia de elementos arquitectónicos que lo destaquen.



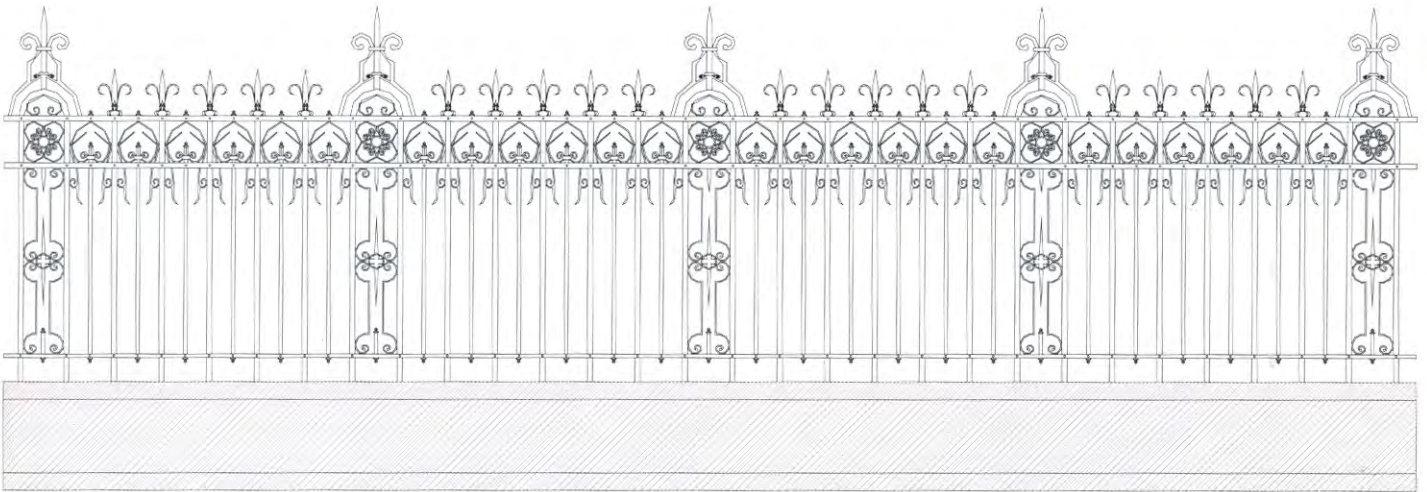
Av. España 375



Alameda Latorre 149



Dieciocho 552



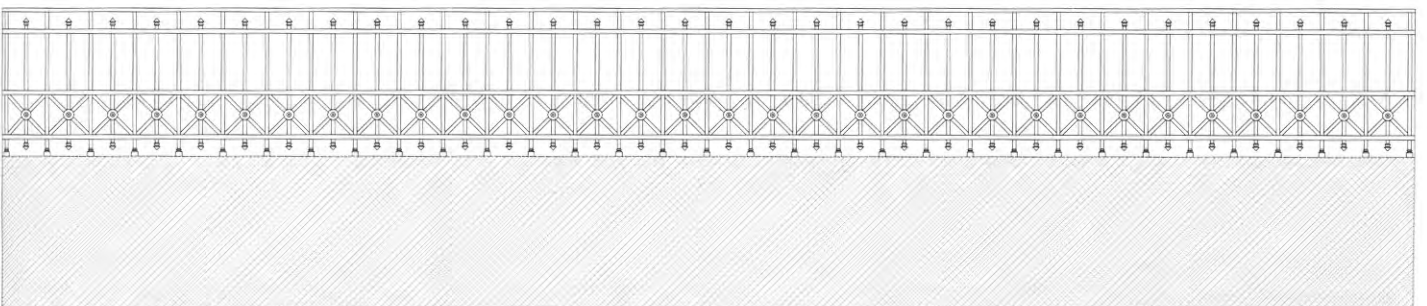
Cierre en av. República 97

Los cierros de av. República

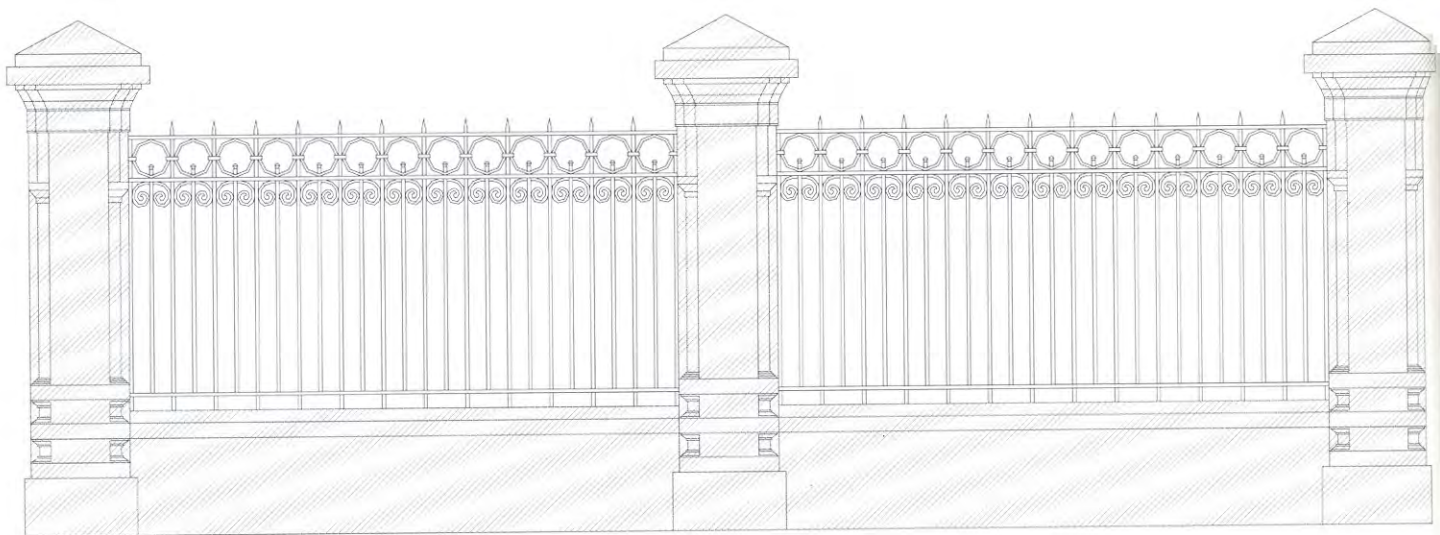
La av. República, en especial a partir de la calle Grajales hacia el sur, expone un gran número de inmuebles correspondientes a los primeros ejemplos construidos en Santiago de acuerdo al modelo "ciudad-jardín", es decir, edificación aislada rodeada de jardines. En este tipo de edificación, la fachada se retrae del espacio público y es a partir de los cierros que las veredas se acotan y construyen espacialmente. Este modelo, junto al tratamiento del espacio público, le da su identidad de avenida parque.

Es por este motivo que se ha considerado de gran importancia analizar las características morfológicas de los cierros, sus componentes y sus medidas; es así que se toman medidas de la sección de sus zócalos, la sección y forma de sus rejas, el distanciamiento entre pilares y sus medidas y los materiales utilizados en cada una de sus partes.

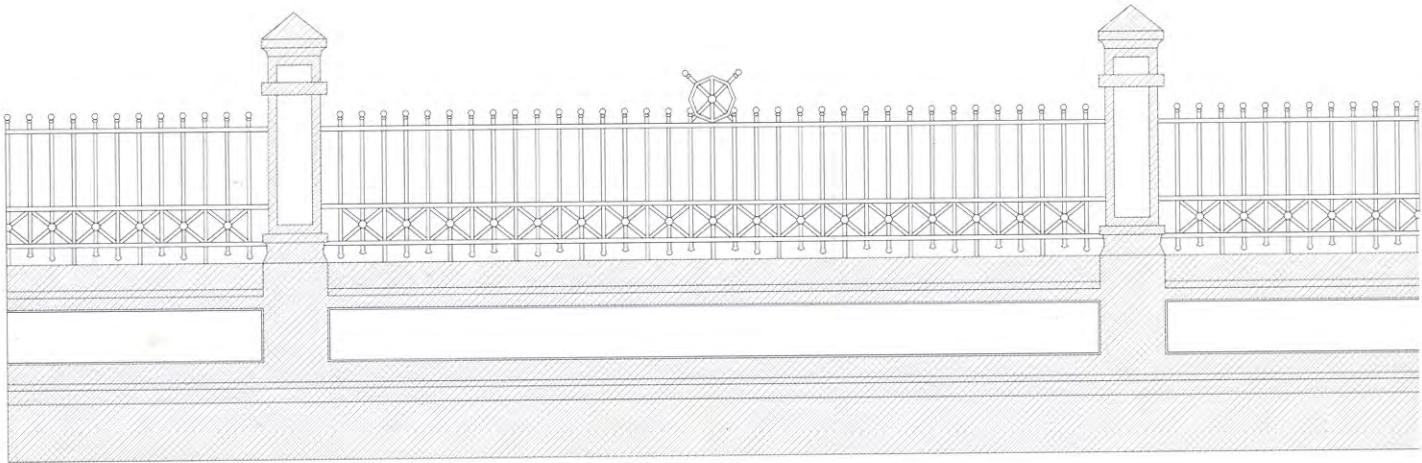
Se exponen cinco ejemplos destacados por su calidad y representatividad.



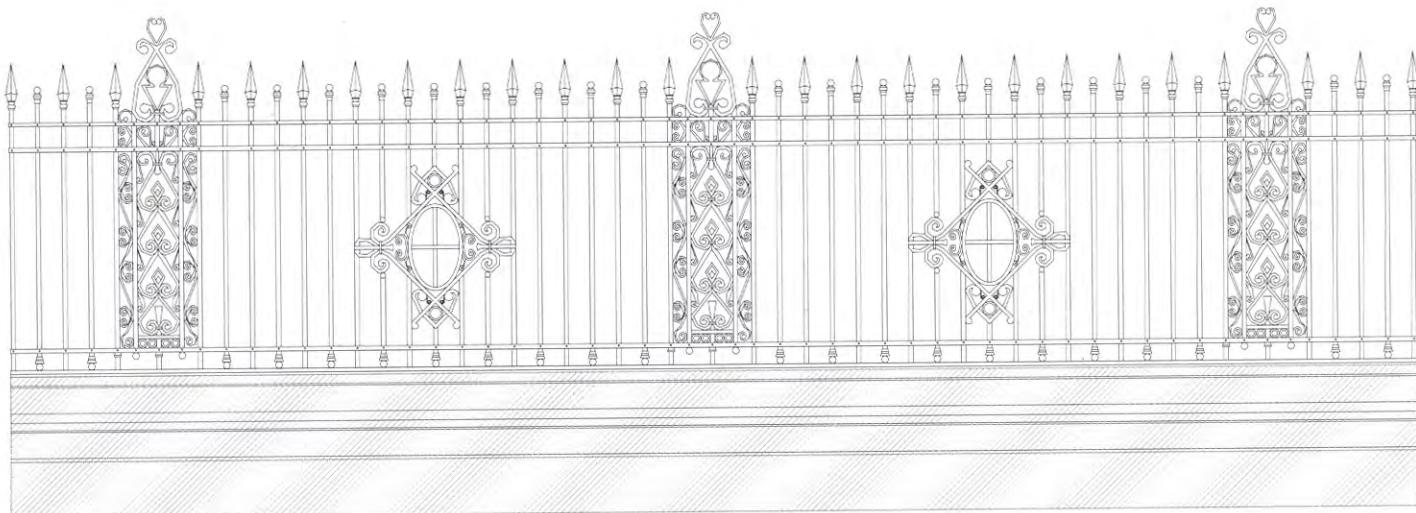
Cierre en av. República 230



Cierro en av. República 499.



Cierro en av. República 371.



Cierro en av. República 590.

	Cierro N° 1	Cierro N° 2	Cierro N° 3	Cierro N° 4
Altura zócalo	62 cm	88 cm	113 cm	70 cm
Ancho inferior zócalo	55 cm	150 cm	50 cm	45 cm
Ancho superior zócalo	40 cm	150 cm	19 cm	50 cm
Materiales	Piedra roja y piedra gris	Cemento	Cemento	Cemento
Sección del zócalo				
Detalle del zócalo				
Altura de la reja	180 cm	85 cm	87 cm	163 cm
Proyección puntas de reja	27 cm	Sin proyección	8 cm	8 cm
Sección de los fierros	2 cm	2 y 2,5 cm	1,5 y 2 cm	2 cm
Distancia entre fierros	15 cm	12,5 cm	12,5 cm	12 cm
Detalle de la reja				
Altura de pilares	240 cm	Sin pilares	2,33 cm	290 cm
Ancho de pilares	30 cm	Sin pilares	30 cm	57 cm
Detalle de pilares				
N° de casos	1	2	10	1
Direcciones	Av. República 97	Av. República 230 y 240	Av. República 301, 350, 351, 370, 371, 398, 402, 430, 440 y 470	Av. República 499

Principales tendencias estilísticas

Para analizar las tendencias estilísticas del área de estudio se hace necesario situarnos en el contexto histórico, político y cultural que definió su forma particular de hacer arquitectura. La consolidación de los barrios de Santiago sur poniente ocurre durante el período republicano, entre los años 1830 y 1925, período caracterizado por una gran dinámica de cambios y luchas políticas. El pensamiento liberal lleva a una instauración de un régimen de carácter parlamentario.

El proceso de urbanización de este sector se produjo simultáneamente con la ampliación de los sectores medios, los cuales a comienzos del siglo XX constituían un cuerpo social heterogéneo compuesto por grupos diversos: profesionales, profesores, burócratas, militares, pequeños comerciantes, empresarios, técnicos, artistas, entre otros.

La doctrina liberal además influye profundamente en el ámbito cultural, lo cual se tradujo claramente en que las expresiones intelectuales y artísticas adquirieron una marcada fisonomía europea.

Es así que la arquitectura se vio influida principalmente por el modelo de la sociedad francesa, levantándose mansiones lujosas, residencias, palacetes y edificios públicos de diversos estilos y tendencias, las que no inventaron nada nuevo, sino que, valorando lo antiguo, adaptaron la arquitectura utilizando elementos propios de estilos y culturas del pasado.

Esta arquitectura, definida como "eclectica", se caracteriza por utilizar y reinterpretar los elementos de los estilos tradicionales,

Clasicismo popular

Gran simpleza y austeridad en sus líneas clásicas, zócalo, cornisa y vanos con repetición de módulo.



Vergara 677



San Ignacio 350-360

Elementos de la corriente neocolonial

Recogen elementos de la arquitectura colonial, aleros con tejas, rejas de fierro forjado, pórticos con cubiertas de tejas.



Gorbea 2373



Vidaurre 1647

adaptándolos a los edificios y programas modernos, en la mayor parte de los casos, combinando dos o tres corrientes estilísticas. El resultado de la coexistencia de múltiples estilos dentro de un tejido como éste arroja una imagen enriquecida por la variedad de sus partes, un paisaje diversificado.

Si bien podríamos asimilar al eclecticismo todos los estilos presentes en el sector, resulta de mayor claridad y más didáctico identificar las características que definen a cada una de estas tendencias.

A continuación, se exponen los estilos Clásico popular, Clásico, Eclécticos con elementos de las corrientes neocolonial, Neorrománica, Neomedieval, Historicista, Neobarroco, Neogótico y Art Nouveau, Estilo Tudor, Art Deco y el Movimiento Moderno; de todos ellos, el más representativo en cuanto a número de casos existentes en el área es el Clasicismo.

ALCANCES FINALES

1. Lo que primero podría destacarse es el hecho concreto de que el tema de la preservación del patrimonio urbano existente es un tema que ha logrado irse instalando paulatinamente en la agenda pública, ampliándose más allá de los círculos académicos especializados y alcanzando a sectores más diversos de la sociedad, fenómeno, por lo demás, que se ha ido expresando en la cobertura noticiosa de hechos que han afectado a inmuebles y/o bienes patrimoniales. Como fenómeno, sin embargo, es relativamente reciente. Lo que no significa que con anterioridad no hubiese personas y/o instituciones

Clasicismo

Vanos verticales que riman la fachada por la repetición de un módulo, cornisas pronunciadas, frontones, columnas y balaustres.



Av. Lib. B. O'Higgins 1796



Vergara 148



Av. Ejército 560

Elementos de la corriente neorrománica

Presencia de loggias en balcones o accesos, los vanos conformados por tres ventanas con arco de medio punto.



Av. República 499



Gay 1758



Av. Lib. B. O'Higgins 2062

Elementos de la corriente neomedieval

Traduce los castillos medievales a los tipos edificatorios de la época, almenas de coronación y uso de la piedra.



Elementos de la corriente neobarroca

Se caracterizan por una abundante presencia de elementos decorativos que acentúan fuertemente los vanos.



Elementos del Art Nouveau

Presencia de elementos decorativos en formas naturales, palillajes de ventanas con formas curvas.



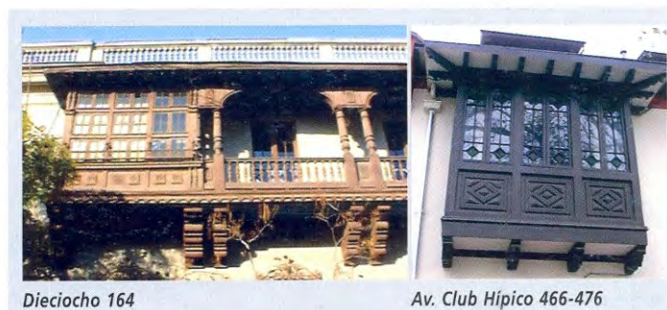
Art Deco

Perfiles almenados con diferentes terminaciones y alturas, líneas que se superponen, traslapan y recortan.



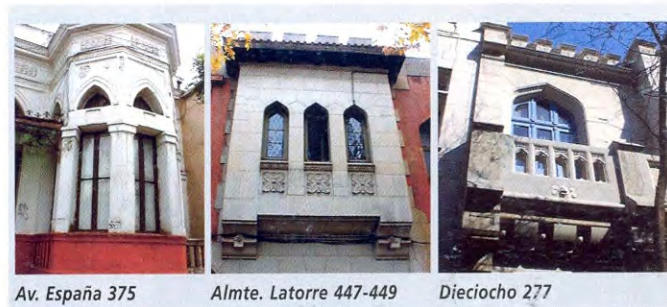
Elementos de la corriente historicista

Incorporación de elementos extranjeros, tales como mansardas, balcones y loggias exteriores.



Elementos de la corriente neogótica

Se caracterizan por la verticalidad de sus elementos, sus ventanas de arcos ojivales y la luz de sus vitrales.



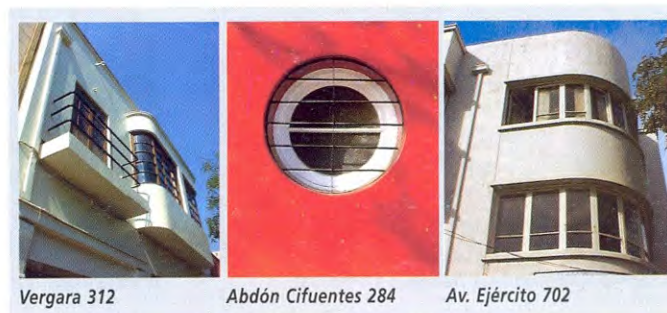
Estilo Tudor

El ladrillo y la piedra como elementos de diseño, largas chimeneas, presencia de mansardas y mayor presencia de cubiertas.



Arquitectura del Movimiento moderno

Corresponde a edificios tipo "bloque", de formas prismáticas y líneas simples, surge la materialidad en forma pura.





El clasicismo, av. Ejército Libertador 675.



La corriente neorrománica, Gay 1758.



La corriente historicista, av. Club Hípico 466-476.



La corriente neogótica, Dieciocho 277.



La corriente neobarroca, Dieciocho 418-424.



La corriente neomedieval, Domeyko 1771-1775.



El estilo Tudor, av. República 580.



El estilo Art-Deco, Almirante Latorre 457-459.

preocupadas por el tema. Lo que es nuevo es el mayor espacio que esta materia ha ido alcanzando en el ámbito societal.

En el contexto del Municipio de Santiago resulta destacable la evolución que esta línea de trabajo ha tenido desde los inicios de los años 1990. Un primer punto a resaltar es el intercambio de cooperación técnica entre la Dirección de obras municipales de Santiago y el Atelier parisien d'urbanisme (APUR), cuyo inicio se remonta al año 1993 y que luego culmina el año 2000 con el lanzamiento en Santiago, y luego en París, del libro "Santiago Poniente. Desarrollo Urbano y Patrimonio".

Un segundo punto es la formulación del estudio "Elaboración del Marco Conceptual y Propuesta Metodológica de Evaluación y Definición de las Herramientas en Incentivos para la Conservación y Rehabilitación del Patrimonio Urbano arquitectónico de la Comuna de Santiago". Este estudio, elaborado entre 1996-1997 por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, por encargo de la I. Municipalidad de Santiago, apuntó entre otros aspectos a despejar y a fundamentar el concepto de patrimonio, en un contexto en el cual, tanto interna como externamente diversas, personas y/o instancias planteaban sin ambigüedades que en nuestro medio no había prácticamente patrimonio urbano arquitectónico que tuviera un valor suficiente como para pretender su preservación en desmedro de proyectos inmobiliarios económicamente más rentables. En este panorama, el estudio desarrolló una matriz que permitiera evaluar la edificación existente, en términos de su eventual valor patrimonial, a fin de objetivizar la selección de aquellos inmuebles que pudiesen efectivamente reunir las condiciones para su protección.

Un tercer punto es la evolución ciudadana, en cuanto a su apreciación de los valores patrimoniales presentes en sus barrios. Así, en la Segunda Convención de Santiago realizada el año 2000 surge con particular énfasis de parte de la población residente el resguardo del patrimonio existente y la preservación de los caracteres urbano-arquitectónicos, históricos y sociales de los barrios de la comuna. Un primer atisbo de esta evolución ciudadana se da primero en 1995 y luego en 1998, cuando vecinos del barrio Yungay solicitan a la autoridad edilicia la reducción de las alturas máximas de edificación en dicho sector, a fin de preservar el carácter predominante del sector, esto en una volumetría que no supera los 12 m de altura.

La participación del Municipio de Santiago a través de su Dirección de obras, en el Programa URB-AL, denominado "Manual de Gestión de los Procesos de Rehabilitación en Cascos Históricos", de la Comisión Europea y coordinado por la Comunidad de Madrid, entre el año 2001 y el 2003, permitió no sólo conocer las experiencias de las distintas ciudades europeas y latinoamericanas participantes en el proyecto, sino que contar también con un documento concreto, referido a la gestión de estos procesos de rehabilitación urbana.

De alcance nacional es la formulación y puesta en marcha del nuevo subsidio de Rehabilitación Patrimonial del MINVU, en 2001. Es el primer incentivo concreto, desde el ámbito público, para atraer recursos privados a la rehabilitación de inmuebles de valor patrimonial.

2. No obstante todo el avance alcanzado, la valorización de patrimonio construido es todavía una materia de valorización precaria. De hecho, en la práctica cotidiana, es posible comprobar de qué manera el discurso de ciertas instancias públicas o privadas pro patrimonio se funden cuando deben enfrentar situaciones concretas de defensa del patrimonio existente. La lógica del crecimiento por sobre el desarrollo conduce generalmente a descartar la preservación y/o la rehabilitación en beneficio de iniciativas o proyectos, cuyos indicadores cuantitativos los hacen aparecer económicamente como altamente rentables; proyectos, sin embargo, que muchas veces no han internalizado todos los costos involucrados, generando en consecuencia externalidades negativas en el entorno, cuyos costos son traspasados a otros privados o al sector público. En este mismo sentido, un factor que ciertamente pesa es la falta de una mayor participación ciudadana en materias que en definitiva los afectan directamente en su calidad de vida.

3. Finalmente, junto con los temas medioambientales, de género u otros, la temática que rodea el patrimonio construido y la recuperación de los Centros Históricos es, hoy en día, uno de los grandes temas de la agenda pública internacional, lo que se refleja en el amplio repertorio de proyectos y programas, en curso de elaboración o ejecutados con financiamiento de entidades públicas o privadas de carácter internacional, sea en el marco de programas de cooperación gubernamentales o de convenios con entidades bancarias tales como el Banco Mundial o el Banco Interamericano de Desarrollo.

Por otra parte, el creciente proceso de globalización conlleva no sólo a la eventual homogeneización de una serie de patrones socioculturales y de consumo en la población mundial, sino que a la búsqueda de afirmar aquellos rasgos que otorgan identidad propia a una sociedad y, por ende, a sus centros urbanos. Las experiencias urbanas en esta materia muestran que los ejercicios calificados internacionalmente como exitosos no son precisamente aquellos que han demolido su patrimonio construido y anulado su historia, sino que, por el contrario, son aquellos que han sabido conjugar estratégicamente la rehabilitación urbana y la preservación de su patrimonio con la incorporación de nuevas expresiones urbanas, arquitectónicas, tecnológicas, sociales y culturales. Identidad, memoria, tradición y cultura; tecnología y modernidad. Una ecuación complementaria que enriquece la sociedad y el territorio. La contradicción es aparente y se da cuando no existen visiones estratégicas que apuntan al logro de determinados objetivos de corto, mediano y largo plazo y en donde sólo reina la maximización de utilidades de corto plazo. Sin visión de futuro, ¿para qué preservar el pasado?

**Arquitecto DPLG, París, Francia; arquitecto del Departamento de Urbanismo de la Dirección de Obras de Santiago; académico del Inst. de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.*

***Arquitecta Universidad Católica de Valparaíso; arquitecta del Departamento de Urbanismo de la Dirección de Obras de Santiago.*

****Cartógrafa Universidad Tecnológica Metropolitana; cartógrafa del Departamento de Urbanismo de la Dirección de Obras de Santiago.*