



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Postgrado

Casas de Alto en el Barrio Av. Matta.

Procesos de transformación en edificios de uso mixto de principios del siglo XX.

Tesina del Postítulo en Conservación y Restauración Arquitectónica

Autores:

Sebastián Paredes Contreras

María Paz Urrutia Silva

Profesores:

Lorenzo Berg Costa

Gunther Suhrcke Caballero

Santiago, 2016

Agradecimientos:

A nuestras familias, amigos y profesores.

Índice.

Capítulo 1: Introducción.	7	Capítulo 5: Valoración.	101
1.1. Presentación.	7		
1.2. Objetivos, fuentes y metodología de la investigación.	10	Capítulo 6: Lineamientos de intervención.	104
		6.1. Reflexión teórica	104
Capítulo 2: Marco teórico.	13	6.2. Fichas de casos referenciales nacionales e internacionales de intervención	106
2.1. Contexto actual del Barrio Av. Matta: entre la pérdida y la protección.	13	6.3. Diagnóstico específico Caso 5- Matta 489-499 / Carmen 1050-1066.	119
2.1.1. Barrio Av. Matta 2000-2009.	13	6.4. Criterios de intervención.	122
2.1.2. Barrio Av. Matta 2010-2013.	14		
2.1.3. Barrio Av. Matta 2014.	16	Capítulo 7: Conclusiones.	126
2.2. Antecedentes históricos y condicionantes de las 'casas de alto de uso mixto'.	17		
2.2.1. El eje. El Camino de Cintura y la transformación de Santiago.	17	Bibliografía.	130
2.2.2. La vivienda. La habitación popular y el estado del arte de principios de siglo XX.	19		
2.2.3. El perfil de los involucrados. Clase alta y media de principios del siglo XX.	24	Anexos.	132
Capítulo 3: Casas de alto de uso mixto en el barrio Av. Matta.	29		
3.1. Consideraciones respecto al concepto de tipología.	29		
3.2. Manzanas en Av. Matta entre San Diego y Portugal (1910).	30		
3.3. Manzanas en Av. Matta entre San Diego y Portugal (1939).	31		
3.4. Manzanas en Av. Matta entre San Diego y Portugal (1960).	32		
3.5. Manzanas en Av. Matta entre San Diego y Portugal (1910).	33		
3.6. Caso 1. Av. Matta 971-999 / Arturo Prat 1088-1098.	34		
3.7. Caso 2. Av. Matta 868.892 / Chiloé 1102-1112.	40		
3.8. Caso 3. Av. Matta 692-698 / Santa Rosa 1122-1110.	46		
3.9. Caso 4. Av. Matta 503 / Carmen 1057-1081.	52		
3.10. Caso 5. Av. Matta 489-499 / Carmen 1050-1066.	58		
3.11. Caso 6. Av. Matta 483-487/ Pasaje Lima.	66		
3.12. Caso 7. Av. Matta 344-348 / Rogelio Ugarte 1108-1114.	72		
3.13. Caso 8. Av. Matta 334-336 / Cuevas 1110.	78		
3.14. Caso 9. Av. Matta 302-320 / Portugal 1115-1123.	84		
3.3. Conclusiones de la tipología 'casas de alto de uso mixto' presentes en Av. Matta.	92		
Capítulo 4: Diagnóstico	94		
4.1. Acerca de la actual modificación al PRC: situación normativa y factores de riesgo.	94		
4.2. Análisis F.O.D.A.	95		

Capítulo 1: Introducción.

1.1. Presentación.

Durante la segunda mitad del siglo XX, la comuna de Santiago -centro fundacional y político de la capital- experimentó una importante disminución en su población, lo que revirtió una tendencia al alza que se venía dando desde fines del siglo anterior, dada principalmente por los procesos de emigración, tanto de gente proveniente de provincia como de extranjeros. El censo de 1940 registró una población de 440.000 habitantes en la comuna, su momento de mayor población, mientras que el del año 1992, indicó 231.000 habitantes (Contrucci, 2011: 185). Lo anterior se asocia a un proceso de deterioro del entorno construido, tanto en los inmuebles como en el espacio público, de áreas pericéntricas de la comuna. El escenario es dinámico y no es ajeno a procesos de otras grandes ciudades, por lo que en 1992 se pone en marcha el 'Programa de Repoblamiento' por parte de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesan) para activar la construcción de edificios residenciales en la comuna. En tanto el Ministerio de la Vivienda en 1993 generó el llamado 'Subsidio de Renovación Urbana', el que incentivó la construcción de edificación en zonas declaradas de 'Renovación Urbana' (Ibíd.: 185).

A más de veinte años de la puesta en marcha de estas medidas, la comuna de Santiago entró en un proceso de crecimiento de la población. El censo del año 2002 registró 201.000 habitantes y una activación en el sector inmobiliario y de construcción, convirtiéndose en una de las comunas que más departamentos vende en el país, aumentando en más de cinco veces las unidades de vivienda vendible (Schlack y Trunbull, 2011). Sin embargo, los impactos negativos de estas políticas evidencian y generan fricción entre el sector privado, municipio y vecinos. La principal razón de esto es la construcción de edificios de vivienda en altura, que en algunos casos superan los 14 pisos, en barrios consolidados y con inmuebles de menor escala. Lo anterior lleva asociado una serie de consecuencias: la introducción de nuevos equipamientos frente a un comercio de barrio, congestión vehicular y de las redes pre-existentes ante nuevas cargas de ocupación, problemas de iluminación natural y vistas en los edificios de 1 o 2 pisos considerando la escala de las nuevas torres de vivienda, y sobre todo la desvinculación de las nuevas construcciones, en contextos caracterizados por inmuebles o conjuntos consolidados por varias décadas.

Ante este escenario organizaciones sociales y de vecinos han buscado una posición más activa en la configuración de sus barrios ante un entorno que presenta nuevos proyectos inmobiliarios y sucesivos cambios en el contexto. Tal es la situación del barrio de Av. Matta y sus alrededores, al sur de la comuna de Santiago, donde en los últimos años se han llevado a cabo procesos que buscan proteger -a través de diversos instrumentos normativos- sectores e inmuebles específicos en pos de conservar determinadas condiciones del entorno.



Fig. 1.1. Vista hacia el poniente del barrio Av. Matta desde el edificio de vivienda ubicado en Av. Manuel Antonio Matta esquina Sta. Elena. La fotografía da cuenta del avance de la construcción en altura hacia el sur de la comuna de Santiago: Fuente: fotografía de los autores (julio 2014).

En virtud de lo anterior, en el año 2014, después de un proceso de participación ciudadana y diagnóstico territorial, la Municipalidad de Santiago aprueba una modificación al Plan Regulador Comunal (PRC) al sector 5¹, correspondiente al área de Matta-Franklin, con el objetivo de "crear y gestionar la base de un cuerpo normativo que permita, la renovación del sector, en armonía con las construcciones existentes y especialmente con aquellos sectores singulares por su valoración arquitectónica" (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2013: 67). Se debe tener en cuenta, que anterior a la modificación descrita, la Zona 5 conformada por un área de 655 ha, contaba con 12 Inmuebles de Conservación Histórica, 3 Zonas Típicas (Conjunto Residencial Calle Serrano, Población Madrid, y Barrio Viel, todas con nombramiento posterior al año 2000), una Zona de Conservación Histórica (Población Huelmul) y cinco Monumentos Históricos de carácter monumental, concentrados principalmente en eje de la Avenida Manuel Antonio Matta.

Los cambios más significativos que presenta el nuevo PRC están vinculados a características que, tanto el municipio como los vecinos, reconocen como patrimoniales en el sector, lo que determina 4 nuevas Zonas de Conservación Histórica: ZCH D10 – Lira, Sierra Bella, Plaza Bogotá (Matta Sur), ZCH E8 – San Borja Arriarán, ZCH E11 – Matadero Franklin, la ampliación del límite de la ZCH E1 – Población Huelmul y ZCH E7 – Av. Matta. Además, se propusieron 285 edificios con la categoría de Inmuebles de Conservación Histórica, sumando un total de 297 en todo el sector, donde 59 de ellos se encuentran la zona correspondiente a la Avenida Manuel Antonio Matta.

1 El 14 de enero de 2014 fue publicada en el Diario Oficial la modificación al PRC.

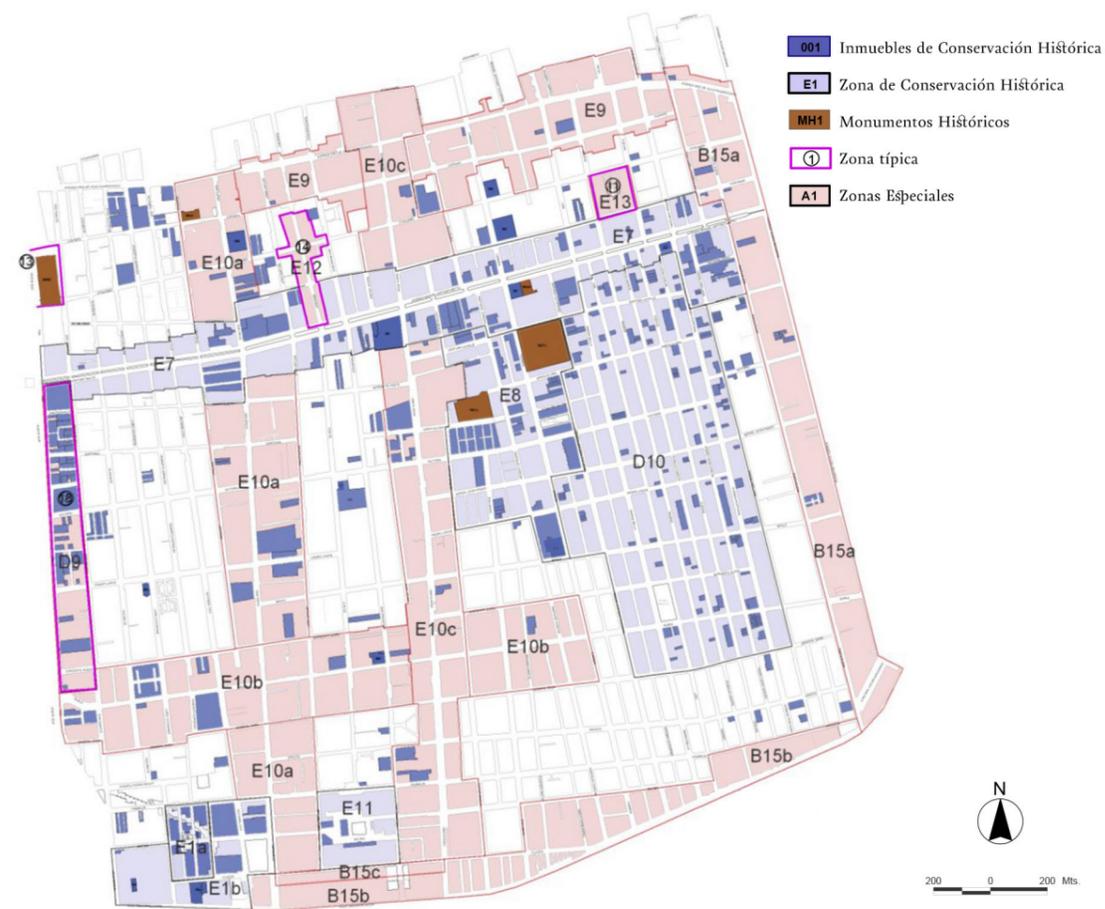


Fig. 1.2. Modificaciones propuestas al PRC en el sector 5 de la comuna de Santiago, vigentes desde el año 2014. Se destacan los 297 ICH y las nuevas Zonas de Conservación propuestas. Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p. 71, por Ilustre Municipalidad de Santiago, Santiago.

La reciente protección del Av. Matta y sus inmuebles², independiente del uso de los instrumentos normativos como medida de protección frente a la irrupción de nuevos edificios de vivienda, lleva a preguntarse por los valores patrimoniales del barrio que se busca rescatar, los que estarían directamente asociados al origen del sector: la expansión urbana de Santiago de fines del siglo XIX y principios del siglo XX y la construcción de nuevos barrios y viviendas, tanto para sectores populares como por una incipiente clase media.

² Dentro de los objetivos específicos de las modificaciones al PRC se encuentra “incorporar nuevos Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica con el fin de resguardar el patrimonio urbano – arquitectónico; existente en el sector de la ciudad, se amplía el número de inmuebles afectos a protección y se definen cuatro nuevas Zonas de Conservación Histórica (...)” (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2013: 67), donde faltaría profundizar en el sistema de valoración por cada caso y el conjunto acorde a políticas de protección y desarrollo que consideren los temas patrimoniales dentro de una visión integral.



Fig. 1.3. Fotografía del bandejón central de Avenida Manuel Antonio Matta a principios del siglo XX en que se puede identificar las construcciones de dos pisos que determinaría el perfil de la avenida. Fuente: Basáez, P., Daroch, J., Mawromatis, C. (2009). Las Zonas Típicas de la Comuna de Santiago. Patrimonio Arquitectónico y urbano de la capital de Chile. Santiago: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, 37.

Dentro de los proyectos de vivienda que constituyeron esta primera imagen de Av. Matta consideramos que existe literatura acerca de los conventillos y cités, los que han sido parte importante de los estudios de la llamada cuestión social. Sin embargo, a partir de la imagen actual de Av. Matta y el importante aumento en el número de ICH con las modificaciones del PRC, donde 59 se encuentran en esta nueva Zona de Conservación, aparecen conjuntos de vivienda que se escapan a las tipologías previamente mencionadas y más documentadas.

Particularmente nos referimos a un grupo de inmuebles (fig.1.4) construidos principalmente en albañilería, de dos pisos de altura, con una mayor presencia en Av. Matta. Estos se presentan como remates de manzanas o edificios esquina con elementos decorativos, resaltando de otros proyectos de vivienda contemporáneos y a su vez nos recuerdan a ciertas áreas más consolidadas del Santiago de la época. Quizás su característica más importante radica en que cuentan con otra intensidad de uso al haber sido proyectados como una combinación entre comercio y viviendas para la renta: **casas para renta o casas de alto de uso mixto.**

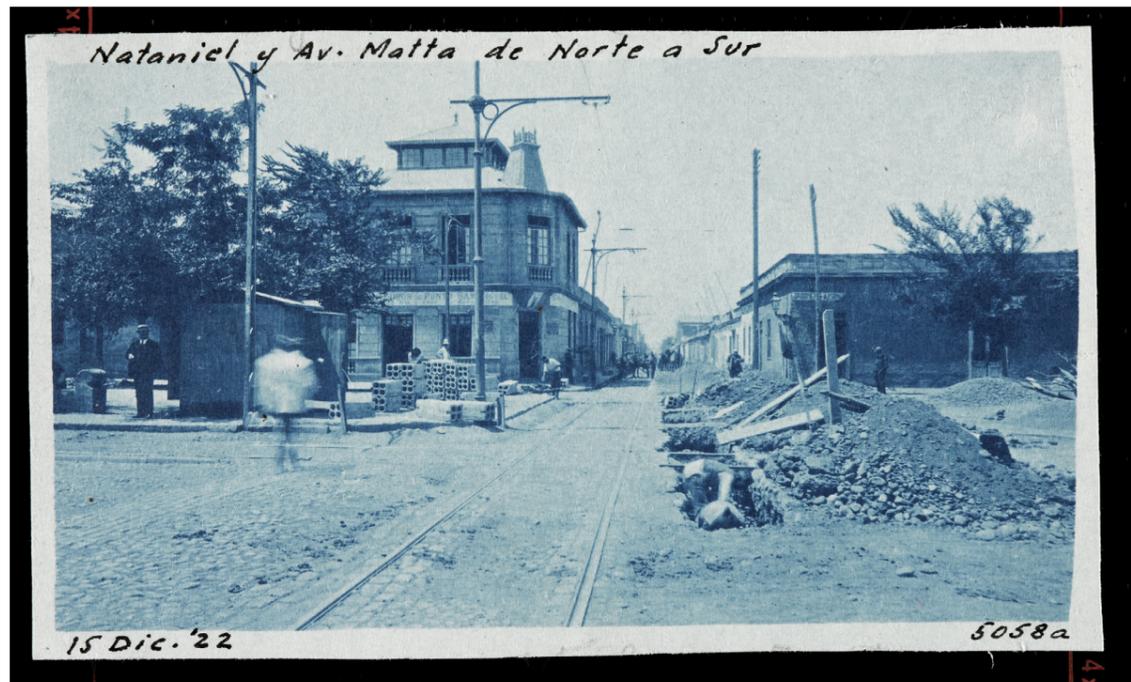


Fig. 1.4. A la izquierda de la fotografía se puede ver un inmueble que coincide con las características descritas para las 'casas de alto de uso mixto' proyectados a principios del siglo XX. La construcción, que según la foto se debería encontrar en la esquina de Av. Matta con Nataziel, fue destruida y remplazada por otro tipo de edificio. Fotógrafo no identificado, 15 de diciembre 1922. Fuente: Catálogo de Fotografía Patrimonial, Museo Histórico Nacional, Santiago, Chile.

Estos proyectos, que llevan en pie entre 80 y 100 años, con cuatro terremotos en su historia constructiva, todavía conservan un aspecto destacable y reconocible por la comunidad que habita Av. Matta y sus alrededores. Dadas sus características materiales y morfológicas han resistido transformaciones producidas por un uso intensivo, donde en la mayoría de los casos el comercio se vuelve predominante. Por nombrar algunas modificaciones perceptibles a primera vista, se destaca un sinnúmero de publicidad adosada, fachadas de distintos colores y estado de conservación en un mismo frente, cables e instalaciones a la vista, alteraciones en vanos, entre otros problemas de mantención. Estas modificaciones, que tienen un correlato palpable en la imagen de Av. Matta, tienen asociadas alteraciones no tan evidentes pero rastreables, donde a través del estudio de material original, como planos de aguas, planchetas catastrales, fotografías y nuevos levantamientos, se puede dar cuenta del cambio y la vida en estos edificios. Nuestra documentación principal, la planta, es capaz de dar un marco que dé cuenta de los cambios de uso y movimientos a lo largo del tiempo, tanto en el ámbito doméstico y comercial de estos edificios: "Una planta podría verse como teniendo mucho en común con una notación coreográfica. La planta, así concebida, nos señala en simultáneo el orden de los movimientos necesarios para construir y el de los movimientos posibles dentro de lo construido" (Pérez, 2004: 25).

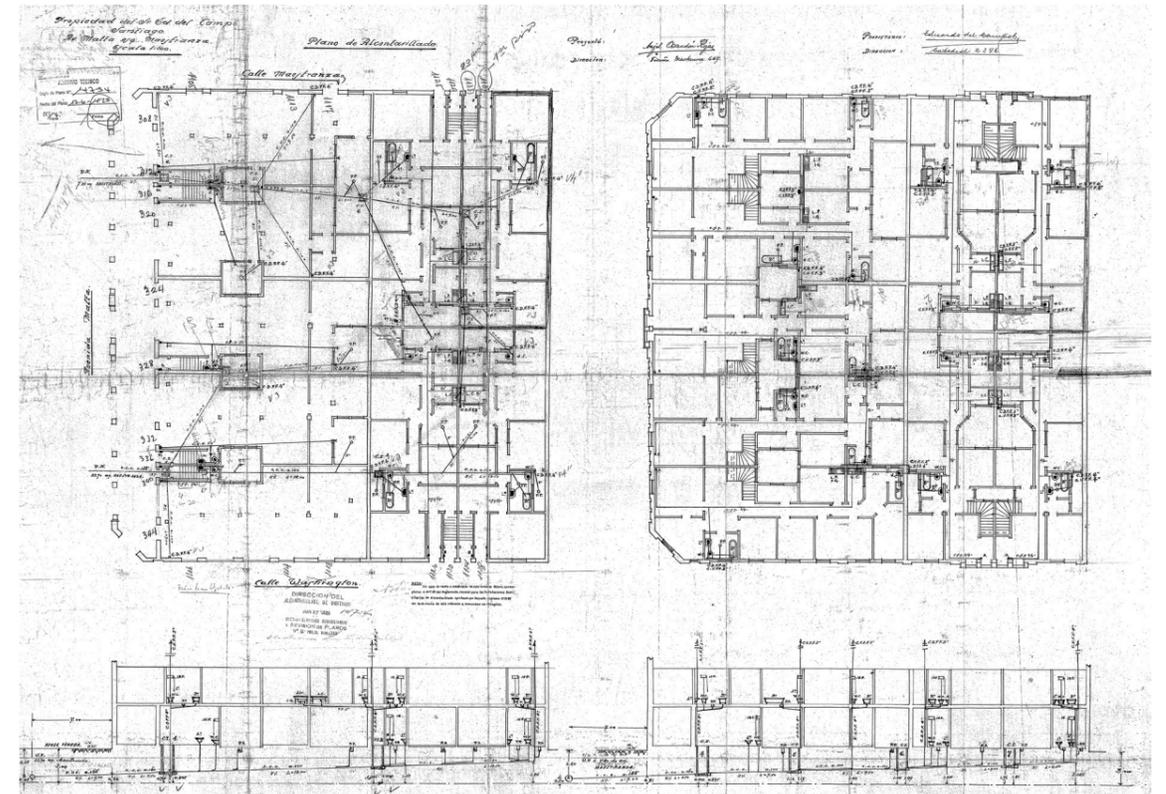


Fig. 1.5. Plano de alcantarillado del año 1923 correspondiente al inmueble que se encuentra en la vereda sur de Av. Matta con la esquina de Portugal, identificado como Portal Elíseo del Campo, el cual presenta las características de un conjunto de casa de alto de uso mixto. Este tipo de material se presenta como uno de los tipos de fuentes primarias de la investigación. Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

La permanencia de las 'casas de alto de uso mixto' en Av. Matta los convierte, inevitablemente, en depósito de los requerimientos de la vida demandada a través del tiempo: su vigencia y reconocimiento en el barrio tiene que ver con su capacidad de dar lugar a estos cambios. Este estudio se basa, en primera instancia, en un proceso retrospectivo: dar cuenta de esta vida en estos edificios y, apoyándose en las herramientas de la disciplina, poder describir y definir una determinada tipología que permita una valoración de la misma. A lo anterior le sumamos un factor prospectivo: se proponen criterios y lineamientos de intervención para este grupo de casos, que permitan una proyección de estos inmuebles a futuro, como una estrategia sostenible de rehabilitación aplicable para este y/u otros grupos de edificios. Queremos extender y poner en manifiesto, como plantea Montserrat Palmer, la persistencia de estos proyectos: "construcciones que se han defendido de la demolición total, de la tabla rasa, de la cual varias han estado muy cercanas. En algunos casos es la falta de presupuesto y la necesidad de arreglarse como se puede lo que permite esa persistencia; otras veces, habiendo dinero, luego de un siglo se empieza a descubrir una calidad objetiva que ha logrado sobrevivir" (2008: 11).

1.2. Objetivos, fuentes y metodología de la investigación.

Como describimos anteriormente, las últimas modificaciones al PRC sector 5, Matta-Franklin, realizados por la Municipalidad de Santiago y la integración de los vecinos en este proceso a través de metodologías participativas³, dan cuenta de la identificación de aspectos arquitectónicos, urbanos, paisajísticos y la valoración de edificios específicos del sector⁴. A pesar de tal logro, parte de los 285 ICH recientemente nombrados presentan características de ‘conjunto de casa de alto de uso mixto’, los que no se identifican como tal por los instrumentos de protección, cayendo dentro de una denominación genérica de “casona”. Se reconoce su valor artístico como elementos singulares, principalmente por tener un mayor grado de ornamentación en fachada y su escala, pero no se les asocia a un grupo de inmuebles que poseen características de origen, materialidad, uso y emplazamiento comunes.

Esta observación orienta la investigación a estudiar la tipología de los ‘casas de alto de uso mixto’ y los cambios que han acogido en el último siglo de historia constructiva: ¿Cómo y en qué contexto surgen este tipo de edificios? ¿Qué características se han mantenido a lo largo del tiempo y cuáles se han perdido por los cambios de uso que estos registran? ¿Esta tipología forma parte del barrio Av. Avenida Matta como un sistema de casos o su valoración se debe de manera individual? ¿De qué manera se puede intervenir la tipología para no perder el interés y valor recientemente asignado?

i. Objetivos.

A partir del estudio de un sector acotado del barrio Av. Matta, delimitado actualmente por la Zona de Conservación Histórica E7, se busca identificar casos que respondan, en una primera pesquisa, a características de la tipología ‘casas de alto de uso mixto’ y estudiar, a través de documentación primaria y secundaria, las transformaciones que estos casos han registrado dentro de los últimos 100 años aproximadamente. Lo anterior permitiría una mejor definición de sus valores y caracterizar la tipología para proponer lineamientos y criterios de intervención en esta.

³ “Se realizaron 13 actividades con la comunidad, compuestas por 7 reuniones plenarias y 6 talleres de trabajo, asistiendo un total de 598 personas, durante los meses de junio y septiembre de 2009” (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2013: 38).

⁴ “Se constituyeron mesas de trabajo, con un monitor a cargo y se realizaron las siguientes preguntas: ¿Qué aspectos urbanos positivos caracterizan su barrio? ¿Qué aspectos urbanos negativos caracterizan su barrio? ¿Existen actividades que en su desarrollo generan conflictos en su barrio? ¿Cuáles son esos conflictos? ¿Qué sectores considera usted que están deteriorados?, ¿Dónde y por qué? (Dibujar en plano) ¿Cuáles son los problemas ambientales que se presentan en su barrio? ¿Considera Ud. que en este sector hay elementos a proteger, menciónelos? (Dibujar en plano si lo requiere) ¿Cuáles son los barrios que usted identifica? (Dibujar en plano)” (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2013: 38).

ii. Objetivos específicos.

Dar cuenta de un contexto actual del barrio Av. Matta: constatar los principales fenómenos que transforman o conservan la morfología del sector y sus alrededores considerando los últimos 15 años.

Construir un marco histórico de un primer período de estos inmuebles: Descripción de los hechos coyunturales, políticos y sociales, que caracterizaron la época en que se construyeron las ‘casas de alto de uso mixto’ en el barrio.

Identificar y analizar la tipología: A través de la selección de casos específicos presentes en el sector, una búsqueda en diversos archivos y fuentes bibliográficas, y el levantamiento de material original, se busca dar con planimetrías y fichas catastrales que permita profundizar en las características de la tipología⁵ y su desarrollo en el tiempo.

Proponer criterios de intervención: Presentar casos referenciales de similar escala, nacionales e internacionales, que ayuden a la comprensión de los procesos de la rehabilitación y den cuenta de un estado del arte de la disciplina. Elaborar lineamientos y criterios de intervención para la tipología ‘casas de alto de uso mixto’ que permitan extender la vida útil de éstos en un contexto contemporáneo.

ii. Estructura del estudio

El resultado de este estudio se organiza en torno a dos etapas de trabajo. La primera consistió en el desarrollo de un marco teórico, una búsqueda de material primario y secundario -información planimétrica, catastral y bibliográfica-, registros fotográficos y construcción de nuevos levantamientos críticos. Se consideró también un proceso de traspaso digital y análisis comparativo de la información recogida. Esta etapa, se desglosa en los capítulos 1, 2 y 3 de este documento, los cuales exponen una presentación del territorio de investigación, tanto en sus contexto actual -condiciones que gatillan este estudio- como un marco histórico y referencial del período en que se construyeron estos inmuebles. A esto sumamos un estudio planimétrico del barrio Av. Matta y de los casos específicos de ‘casas de alto de uso mixto’, dando cuenta del entorno en distintos períodos, características específicas de los inmuebles y su desarrollo en el tiempo.

⁵ Al referirse al trabajo de los antiguos anticuarios Choay describe la importancia sus recopilaciones y portafolios en su trabajo y el rol de las ilustraciones: “La imagen queda al servicio de un método comparativo que les permitirá establecer series tipológicas y, en ocasiones, incluso secuencias cronológicas, realizando así una especie de historia natural de las producciones humanas” (1992: 62).

La segunda etapa consistió en la profundización del capítulo 3 y la elaboración de un diagnóstico, orientado a construir un marco para proponer una serie de lineamientos de intervención adecuados para la tipología. Se considera primordial el análisis de los valores de la tipología, al alero de la pregunta que se hace en la Carta de Burra (1979) sobre ¿por qué conservar? Lo anterior, apelando a los cambios en el entorno y las necesidades programáticas del sector, donde actualmente existen en su mayoría negocios destinados al comercio de repuesto automotriz y se ha visto un aumento de construcciones en altura. Identificar casos nacionales e internacionales que aborden la rehabilitación e intervención como una estrategia proyectual, darían cuenta de un rango de operaciones y posibilidades aplicables a las 'casas de alto de uso mixto', en pos de una revaloración del grupo de casos asumiendo nuevos requerimientos de uso.

iii. Fuentes de la investigación.

Para la construcción de un marco teórico y posterior análisis fue necesario trabajar 4 tipos de fuentes que agrupamos en: documentación bibliográfica y en medios, fichas catastrales, planimetría histórica y nuevos levantamientos.

La documentación bibliográfica fue recogida principalmente en las bibliotecas de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y Pontificia Universidad Católica de Chile, fuentes online como Memoria Chilena y el Archivo Visual de Santiago, diversos sitios pertenecientes a medios de comunicación nacionales y archivos fotográficos como el Catálogo de Fotografía Patrimonial del Museo Histórico Nacional y el Centro Nacional del Patrimonio Fotográfico. Lo anterior nos permitió relacionar libros de historia, arquitectura, crónica, revistas, fotografías, memorias normativas e investigaciones para la construcción de un marco teórico.

Para las fichas catastrales, contamos con las planchetas catastrales de la Municipalidad de Santiago correspondientes a los años 1910, 1939 y 1960, material recopilado por el FONDECYT N° 1085253 "Santiago 1910. Construcción planimétrica de la ciudad pre-moderna. Transcripciones entre el fenómeno de la ciudad dada y la ciudad representada" por los investigadores José Rosas, Wren Strabucchi, Germán Hidalgo e Italo Cordano de la Pontificia Universidad Católica de Chile. A este material se suman las planchetas catastrales del año 2014 presentes en el Archivo de la Dirección de Obras, Municipalidad de Santiago (fig. 1.6). El material fue posteriormente digitalizado y vectorizado para construir planos históricos del sector de los años 1910, 1939, 1960 y 2014.

La planimetría histórica de cada caso se recopiló principalmente en el Archivo Técnico de Aguas Andinas. Los planos de alcantarillados a escala 1:100, digitalizados y vectorizados, sirvieron de material base para construir secuencias cronológicas y dar cuenta de algunos de los cambios que han acogido este grupo de inmuebles. A partir de este material se realizan esquemas nuevos y diagramas para su posterior análisis.



Fig. 1.6. Planchetas catastrales de la Municipalidad de Santiago a escala 1:500 correspondientes a los años 1910, 1939 y 2014 para la manzana emplazada entre Av. Matta, Santa Teresa (actual Ventura Lavalle), Cuevas y Rogelio Ugarte. Fuente: FONDECYT N° 1085253 "Santiago 1910. Construcción planimétrica de la ciudad pre-moderna. Transcripciones entre el fenómeno de la ciudad dada y la ciudad representada" y recopilación de los autores en el Archivo de la Dirección de Obras, Municipalidad de Santiago.

Los nuevos levantamientos consistieron en material fotográfico y catastral del estado actual del barrio y los inmuebles específicos, dando cuenta de sus características constructivas y detalles ornamentales, traducidos en levantamientos críticos originales para este estudio. El cruce de esta y las variables anteriores nos permite una visión multiescalar del problema en pos de aportar a la imagen e identidad de un barrio específico.

iv. Metodología de investigación.

La primera aproximación al barrio Av. Matta tiene como antecedente las modificaciones al PRC sector 5, Matta-Franklin, y la identificación de la Zona de Conservación Histórica E7 – Av. Matta, la que cuenta con una extensión de 57.88 hectáreas y limita al oriente en la calle Santa Elena, al poniente con Av. Viel y con límites norte y sur variables, pasando por ejes de calles o sitios específicos al interior de las manzanas. Para esta investigación consideramos como límites, dentro de la ZCH E7, las calles Portugal al oriente y San Diego al poniente, y los límites norte y sur están dados por las manzanas completas que dan hacia Av. Matta, lo que determina una extensión de 50.61 hectáreas (fig. 1.7).

Esta delimitación se debe en primera instancia a una mayor cantidad de ICH en este sector, en relación a otras partes de la ZCH E7. En segundo lugar consideramos importante tomar distancia de los procesos ya consolidados en las manzanas adyacentes al sector de Av. Vicuña Mackenna, ligados directamente a zonas de renovación urbana y construcción de torres de vivienda, lo que nos permitiría estudiar características del barrio y sus inmuebles previos a la implementación de estas políticas. En tercer lugar, el área de estudio está configurada por manzanas completas a diferencia de los límites de la ZCH E7, ya que nos parece pertinente estudiar la evolución de los inmuebles y su relación con las manzanas donde se emplazan.



Fig. 1.7. Planta que muestra la Zona de Conservación E7 - Av. Matta delimitada en negro. En rojo se muestran las manzanas que son parte del territorio de investigación. En azul oscuro se muestran los Inmuebles de Conservación Histórica del sector. Fuente: Elaboración de los autores a partir de material presente en Memoria explicativa. Ilustre Municipalidad de Santiago (2013). Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, Santaigo de Chile: Asesoría Urbana I. Municipalidad de Santiago, 71.

Una segunda delimitación del estudio es de carácter temporal donde consideramos un primer límite la propuesta de Benjamín Vicuña Mackenna quien, en su cargo de Intendente de Santiago, plantea construir el Camino de Cintura, actual Av. Matta. Esta obra funcionaría como un límite entre la ciudad propia y los suburbios y queda plasmado en el documento La transformación de Santiago de 1872, condicionando, en cierta medida, el crecimiento y morfología del sector sur del Santiago de la época. El segundo límite es contemporáneo y el detonante de la investigación: las modificaciones al PRC del 2014, el establecimiento de una ZCH en Av. Matta y la exponencial identificación de ICH. Lo que sucede entre estos dos periodos en el barrio se busca contextualizar, mayoritariamente, por medio de la documentación planimétrica y catastral recopilada.

La selección de casos de estudio está determinada por una variable de ubicación, condiciones programáticas, características morfológicas y materiales y por su antigüedad. En relación a la ubicación se consideraron inmuebles que se encuentran en la primera línea de edificación de Av. Matta, cabezales de manzana o edificios esquina, que se encuentren dentro del área de estudio, siendo estos parte de la imagen reconocible del barrio. Con respecto al programa los casos presentan, en un primer barrido, una combinación de programa entre comercio y vivienda, lo que se asocia directamente con construcciones de albañilería de dos o más pisos de altura, dando cuenta de las características morfológicas y materiales buscadas. La variable antigüedad está asociada a inmuebles que hayan sido construidos antes de la promulgación de la primera Ley General de Construcciones y Urbanización (1936), la que determinaría nuevos estándares constructivos para la época. Este filtro nos permitió trabajar con 9 casos, de los cuales 7 son considerados ICH según las modificaciones al PRC del 2014, y que informan la tipología de ‘casas de alto de uso mixto’ propuesta por este estudio.



Fig. 1.8. Imagen satelital del año 2012 que muestra la ZCH E7 - Av. Matta en rojo de mediana intensidad, las Zonas Típicas en naranja -Población Madrid y Conjunto Residencial calle Serrano- y los 9 casos seleccionados en rojo. Fuente: Imagen satelital de Google Maps intervenida por los autores.

El análisis de diversas fuentes, tanto material histórico como planimétrico o catastral, busca ser complementario para poder establecer secuencias cronológicas. Así obtendremos pistas con respecto a las características de la tipología y los cambios que experimentan los inmuebles, asociados a los usos demandados dentro del período de tiempo a investigar. Esta información es clave para determinar estrategias de rehabilitación en estos casos: “una ‘obra de arte’ preservable, reintegrable o reconstruible no puede ser nunca reducida a su antiguo contexto, sino conservada con toda su historia. Esto significa que la historia debe incluirse como una prolongación” (Bauer, 2014:8).

La última etapa, lineamientos de intervención, busca poner en valor la tipología de los casos estudiados, sus características y, al mismo tiempo, explorar posibilidades de cambio. Nos apoyamos en el estudio de casos, nacionales e internacionales, de escala similar a los casos presentes en Av. Matta, y que den cuenta de estrategias de rehabilitación, entendiendo esta como: “el conjunto de acciones que permiten habilitar un lugar o una obra existente recuperando las funciones desempeñadas en ellos, o bien, integrándoles nuevos usos, es decir, habilitar los espacios de modo que puedan reincorporarse funcionalmente a la sociedad, adaptándose a formas de vida contemporánea y que, mediante una nueva significación, se integren como parte de la memoria colectiva de los habitantes” (Torres, 2014:32). Explorar esta dimensión prospectiva nos parece clave dentro de las prácticas de recuperación patrimonial y, específicamente, para el contexto local.

Capítulo 2: Marco teórico.

2.1. Contexto actual del Barrio Av. Matta: entre la pérdida y la protección.

El reconocimiento de las condiciones contemporáneas que han afectado la morfología, tanto a nivel de protección, transformación o pérdida del entorno construido en el Barrio Av. Matta, nos entregan una primera aproximación a la pregunta ¿qué conservar?, estableciendo la ruta para esta investigación. A continuación se presenta una pesquisa, que a través de fuentes noticiosas, busca dar cuenta de hechos clave en los últimos 15 años, los cuales modifican, estimulan el cambio, valorizan o favorecen la conservación de este entorno. Reconocemos tres períodos:

2.1.1. Barrio Av. Matta 2000-2009.

Un antecedente previo a este período, y primera acción en términos de valoración del patrimonio del barrio, es la declaratoria de Monumento Histórico de la Iglesia Santísimo Sacramento realizada el 29 de abril 1986⁶, la que se encuentra en la vereda sur de Av. Matta entre las calles Carmen y Artemio Gutiérrez. Esto ocurre antes de la promulgación del Plan Regulador Comunal de 1989.

El 11 de enero del año 2000, a 8 años de la puesta en marcha de las políticas de renovación urbana que buscaban densificar Santiago, se protege bajo la categoría de Zona Típica a la Población Madrid⁷, un conjunto habitacional de viviendas de un piso ubicado entre las calles Coquimbo, Porvenir, Cuevas y Madrid (21.500 m² aprox.). El Conjunto Residencial calle Serrano, que se extiende desde Av. Matta hasta antes de llegar a la calle Copiapó, es declarado Zona Típica el 20 de junio del 2003⁸. Un total 33.300 m² de área protegida que se suman a los cerca de 21.500 m² previamente protegidos en la declaratoria de la Población Madrid.

6 Declarada por el Decreto Supremo 132-1986. Se destaca por “los relevantes méritos y calidad arquitectónica”. Fuente: <http://www.monumentos.cl/catalogo/625/w3-article-26480.html> (revisado en noviembre del 2014).

7 Declarada por el Decreto Exento 6-2000 y considerando dentro de sus valores que la Población Madrid “ha conservado en el tiempo su carácter residencial, a pesar del predominio industrial del sector... con gran atractivo en sus detalles formales y audacia en la composición de sus fachadas”. Fuente: <http://www.monumentos.cl/catalogo/625/w3-article-26851.html> (revisado en noviembre del 2014).

8 Declarada por el Decreto Exento 364-2003. De este conjunto se destaca “que se caracterizan por ser construcciones de una misma época, con una estructura social de clase media baja y una morfología arquitectónica diversa y rica en su diseño compositivo de fachadas y detalles de estilo heterogéneo, que le otorgan un sello especial, de diversidad y unidad, propio de un centro europeo”. Fuente: <http://www.monumentos.cl/catalogo/625/w3-article-26943.html> (revisado en noviembre del 2014).

El desarrollo urbano y económico del período trajo consigo un aumento del parque automotriz y cambios en el sistema de transporte urbano, lo que se tradujo en exigencias estructurales para el sector. Desde junio a septiembre del 2008 se realizó una inversión de 3.500 millones de pesos en la reparación del tramo de Av. Matta que va desde San Diego a Vicuña Mackenna, trabajos que no se habían realizado en esta avenida desde hace unos cincuenta años: “las obras incluyeron el retiro de asfalto dañado, la repavimentación, reparación de veredas y paisajismo en el bandejón central, paseos peatonales, ciclovías y mobiliario urbano”⁹.

En este primer período, se busca dar cuenta de los esfuerzos por establecer normativas patrimoniales y de protección en los alrededores de Av. Matta, posiblemente como una respuesta al explosivo aumento de construcciones de viviendas en altura al sur de la Alameda y el mismo mejoramiento de la infraestructura, lo que implicaría una mayor inversión en el sector. También observamos diferencias en lo que se busca proteger, desde el carácter monumental de un edificio religioso específico, como el caso de la Iglesia Santísimo Sacramento, a conjuntos de vivienda como la Población Madrid -de límites claros y rasgos homogéneos como conjunto- y El Conjunto Residencial calle Serrano -más diverso en las características de sus inmuebles y difuso en sus límites-. En estos casos es importante destacar la presencia de agrupaciones de vecinos que hacen posible estos procesos, identificándose con su entorno y gatillando normativas específicas. Asociado a esto, en este período se inician las actividades de participación ciudadana ligado a las modificaciones del PRC del 2014, la que se llevaron a cabo entre junio y septiembre del 2009, iniciando así un nuevo proceso de protección.

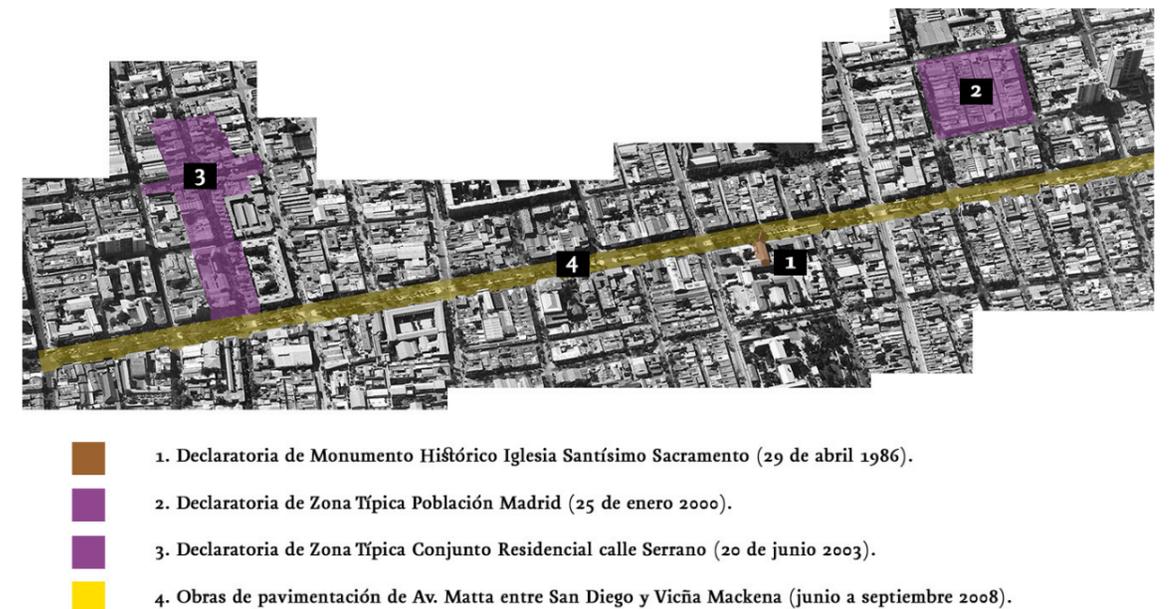


Fig. 2.1. Barrio Av. Matta 2000-2009. Destacan las declaratorias de Zona Típica y los trabajos realizados en Av. Matta entre San Diego y Vicuña Mackenna. Fuente: Imagen satelital de Google Maps intervenida por los autores.

9 Fuente: <http://www.cooperativa.cl/noticias/pais/obras-publicas/bachelet-entrego-obras-de-restauracion-de-avenida-matta/2008-09-17/132738.html> (revisado en noviembre del 2014).

2.1.2. Barrio Av. Matta 2010-2013.

Después del terremoto del 27 de febrero del año 2010, que afectó gran parte del entorno construido del barrio Av. Matta pero sin pérdidas catastróficas, existe un proceso de revaloración del entorno urbano construido caracterizado por incentivos al cambio y, al mismo tiempo, nuevas resistencias.

El 5 de octubre del año 2010 se realiza el anuncio de la construcción de la nueva línea 3 del Metro Santiago, un proyecto que se encontraba en carpeta desde 1985, y que “unirá Independencia con el sector oriente, pasando por el centro de Santiago y que tendrá un costo de 1.400 millones de dólares”¹⁰. Un nuevo mejoramiento a la infraestructura de escala metropolitana, que incentiva la inversión inmobiliaria en el sector dado el valor del suelo, ubicación central, futura conectividad e incentivos por parte del subsidio de renovación urbana. En tanto, la posterior ejecución de los trabajos de Metro, afectan directamente la morfología del barrio en el corto plazo al cambiar la primera línea de edificación en puntos específicos del sector. Los requerimientos técnicos de la línea 3, se traducen en la construcción de una estación en Av. Matta con Santa Rosa y la respectiva ventilación que se requiere para la línea. Esta última se está llevando a cabo en la esquina de Av. Matta con Cuevas, en los terrenos del ex-restaurante San Remo, donde el proceso de expropiación tuvo repercusión mediática y a su vez movilizó a los vecinos del sector ¹¹.



Fig. 2.2. Protesta de los vecinos del sector Av. Matta durante el desalojo de restaurante San Remo. Agencia UPI, 6 de febrero 2013. Fuente: http://www.cooperativa.cl/noticias/pais/transportes/metro/el-desalojo-de-restaurante-san-remo-por-construccion-de-linea-3-del-metro/2013-02-06/182422_6.html (revisado en noviembre del 2014).

¹⁰ Fuente: <http://www.cooperativa.cl/noticias/pais/transportes/metro/pinera-queremos-que-lineas-3-y-6-del-metro-estén-operativas-en-2014/2010-10-05/144310.html> (revisado en noviembre del 2014).

¹¹ Fuente: <http://www.24horas.cl/nacional/alcaldesa-toha-critica-cierre-de-restaurante-san-remo-502961> (revisado en noviembre del 2014).



Fig. 2.3. Construcción de un ducto de ventilación de la futura línea 3 de Metro en los terrenos del ex-restaurante San Remo. Fuente: fotografía de los autores (noviembre 2014).



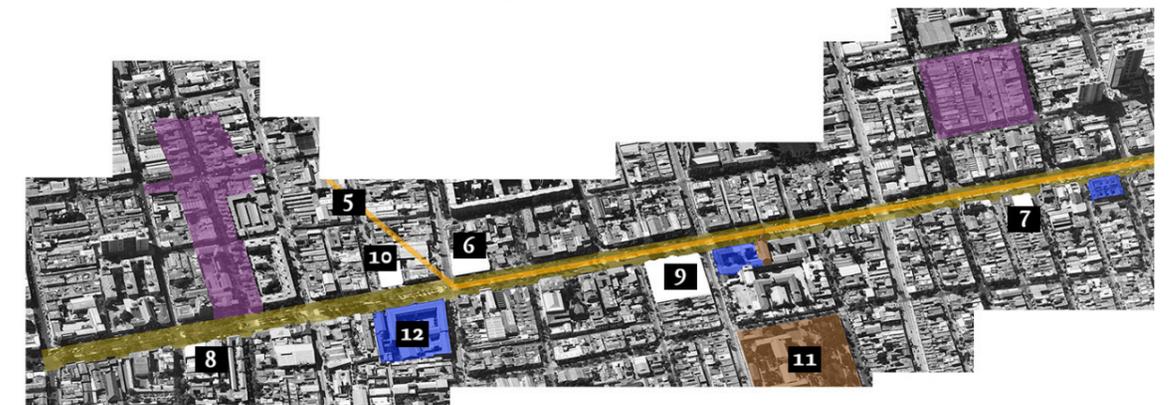
Fig. 2.4. Construcción de estación Matta de la futura línea 3 en la vereda norte de Av. Matta con Santa Rosa. Fuente: fotografía de los autores (noviembre 2014).

En tanto, como mencionamos anteriormente, desde la perspectiva de la conectividad, las considerables mejoras que la red de Metro conlleva, estimulan la construcción de edificios de vivienda en altura. Para el año 2012, ya se habían tramitado dos proyectos en el sector: el conjunto de edificios de viviendas de Eurocorp (torres de 24 pisos en la vereda sur de Av. Matta entre Carmen y Santiago Concha) y el edificio de Ingevec (1 torre de 22 pisos en la vereda norte de Av. Matta esquina Nueva de Valdés). Los proyectos descritos confirman la postura de Gago Llorente: “cuando las ordenanzas vigentes permiten incrementar sustancialmente, incluso multiplicar, el volumen edificado, se crea tal rentabilidad diferencial expectante entre lo que existe y lo que sería posible construir que, en términos económicos, la sustitución resulta la única solución lógica y, en la práctica, inevitable” (en De Nordenflycht 2014: 19).

La irrupción de torres de vivienda de esta escala en Av. Matta lleva a cuestionar las políticas implementadas a principios de la década de los noventa. Un primer esfuerzo en esta dirección es la declaratoria de Monumento histórico del Asilo de Ancianos de la Congregación de las Hermanitas de los pobres (19 de marzo del 2012), las cuales, después de los daños causados por el terremoto del 2010, buscaban la aprobación para demoler el inmueble ubicado en calle Carmen, al sur de Av. Matta, en un paño de 20.000 m2 aprox. La colaboración entre el municipio y las organizaciones vecinales marcó un antecedente para proteger un inmueble de carácter monumental para el sector. Sin embargo queda la interrogante de cómo proteger edificios de menor escala, donde su valoración está asociada a las características ambientales dadas por el conjunto de estos.



Fig. 2.5. Construcción de una de las torres de 24 pisos del proyecto Eurocorp, ubicadas en la vereda sur de Av. Matta esquina Carmen. Fuente: fotografía de los autores (noviembre 2014).



- 5. Anuncian Línea 3 de Metro (5 de octubre 2010). Las obras partieron el 21 del 2012.
- 6-7. Construcción asociadas a Línea 3. Futura estación Matta y ventilación (ex-San Remo) respectivamente.
- 8. Incendio afecta locales de Av. Matta esquina Arturo Pratt (26 de noviembre 2011).
- 9-10. Permisos de edificación (2012) de edificios de vivienda de Eurocorp (torres de 24 pisos) e Ingevec (22 pisos).
- 11. Declaratoria de Monumento Histórico Asilo de Ancianos de la Congregación de las Hermanitas de los pobres (19 de marzo 2012).
- 12. En azul los inmuebles de Conservación Histórica considerados en el PRC antes de la modificación.

Fig. 2.6. Barrio Av. Matta 2010-2013. Destaca el impulso a la inversión inmobiliaria que se le dio al sector por el anuncio de la línea 3 de Metro. Al mismo tiempo se inician los procesos organizados por modificar el Plan Regulador en pos de conservar ciertas características del entorno de Av. Matta. Fuente: Imagen satelital de Google Maps intervenida por los autores.

12 Fuente: <http://www.cooperativa.cl/noticias/pais/politica/municipales/toha-congelara-permisos-de-construccion-en-avenida-matta/2012-12-06/141022.html> (revisado en noviembre del 2014).

13 Fuente: <http://www.biobiochile.cl/2013/03/16/carolina-toha-y-vecinos-solicitan-hacer-del-barrio-matta-sur-zona-tipica-de-santiago.shtml> (revisado en noviembre de 2014).

14 Fuente: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/08/1731-537935-9-concejo-municipal-de-santiago-aprobo-modificacion-a-plan-regulador-para-proteger.shtml> (revisado en noviembre de 2014).

2.1.3. Barrio Av. Matta 2014.

En enero del 2014 entraron en vigencia las modificaciones al PRC, lo que tuvo como consecuencia para el sector la definición de la ZCH E7 – Av. Matta, con aspiraciones por parte de las organizaciones de vecinos del sector, de convertirla en zona típica en vista del aumento significativo en el número de inmuebles de conservación histórica. “Con esta declaratoria se pretende reconocer el carácter patrimonial de esta avenida parque y su entorno, resguardando con normas urbanísticas la armonía entre las nuevas intervenciones y las edificaciones existentes... se propone una altura de 7 pisos (18 m.) permitiendo los 3 sistemas de agrupamiento. Cabe señalar, que los predios que sean colindantes a ICH de una altura igual e inferior a 7m, deberán mantener la altura del ICH en una franja de 6m y luego podrán aumentar la altura en 6m, por sobre la altura del ICH” (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2013: 84).

Desde el punto de vista de las actividades “se restringen los usos que por su envergadura, generan impactos negativos al entorno construido, como también al espacio público, como los grandes supermercados. Se prohíben los comercios que requieren amplios almacenamientos como la comercialización de vehículos motorizados, sus partes y sus repuestos (...) las actividades productivas (taller, industria y bodega)” (Ibíd.: 85), revirtiendo la tendencia, en términos programáticos, de lo que se venía produciendo en el sector por la influencia de los usos ligados a la venta de repuestos de autos y talleres en los alrededores de Av. 10 de Julio.



- 13. Zona de Conservación Histórica E7 - Av. Matta. definida en la modificación al PRC (publicada el 14 de enero 2014 en el Diario Oficial)
- 14. En azul los inmuebles de Conservación Histórica definidos en la modificación al PRC (en vigencia desde enero 2014)

Fig. 2.7. Av. Matta 2014. La imagen muestra una selección de la zona de conservación E7 en rojo, particularmente el tramo que va desde San Diego a Portugal. En azul se muestran todos los inmuebles con categoría de inmueble de protección patrimonial en el área. Fuente: Imagen satelital de Google Maps intervenida por los autores.



Fig. 2.8. Vista general hacia el poniente de la Av. Manuel Antonio Matta. Se distinguen las dimensiones y características de la avenida y la diversidad de sus inmuebles. Se puede distinguir la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios y las obras para la nueva línea de metro. Fuente: fotografía de los autores (julio de 2014).

Los hechos anteriormente descritos configuran el desafío para un desarrollo futuro del barrio Av. Matta que considere la valoración y protección patrimonial dentro de sus ejes centrales. La extensión de 57.8 Ha con la que cuenta la ZCH E7, sumado a los 5.5 Ha de Zonas Típicas – representadas por la Población Madrid y el Conjunto Residencial Calle Serrano- y las 5.6 Ha. de terrenos pertenecientes a ICH, solo entre el tramo San Diego y Portugal, dan cuenta de la complejidad de la operación.

Al mismo tiempo surge un potencial problema de administración del patrimonio protegido: “este tipo de política, que privilegia los valores de la arquitectura en sí misma sobre los derivados de sus usos, de su utilidad, corre siempre el peligro de olvidarse de éstos y terminar conservando ‘museos’ de arquitectura, donde la mayor utilidad de los edificios sea simplemente escenográfica, contemplativa –análoga a los museos de pintura y escultura-, y no el servir de soporte a las actividades humanas” (en De Nordenflycht, 2014: 17). En la misma línea argumental, Choay plantea que “la inflación patrimonial es combatida y denunciada por otros motivos: costos de mantenimiento, falta de adaptación a los usos actuales, efecto paralizante sobre grandes proyectos de ordenación territorial” (1992: 10)

Dado lo anterior creemos que cualquier esfuerzo, tanto investigativo como de puesta en valor del patrimonio, en este contexto del barrio Av. Matta debería apoyar desarrollos futuros del sector siempre asociados a un determinado tipo de vida que aquí se desarrolla. Encontrar una unidad que sea representativa de este entorno, un tipo de inmueble que permita describirlo en una dimensión más amplia, nos parece fundamental para evitar un rescate aparente o escenográfico. Es aquí donde las ‘casas de alto de uso mixto’, configuran no solo una parte reconocible de la imagen del barrio, sino que también dan cuenta, de un tipo de vida presente a principios del siglo XX y una cierta identidad que se mantiene, en parte, hasta el día de hoy. Miguel Lawner al referirse al sector de Av. Matta durante la primera mitad del siglo XX plantea: “En el barrio había de todo: almacenes, emporios, paqueterías, panaderías, boticas, peluquerías, ferreterías (...) las diversas actividades comerciales estaban compartimentadas según el origen étnico... La mayoría vivía y trabajaba en el mismo lugar” (en Cerda et al. 1999: 91). Este punto de vista, de un barrio central, diverso -entre sus servicios y viviendas- y plural en su origen, es una característica que buscamos resaltar.

Consideraciones históricas acerca del sector y el período en que se construyeron las ‘casas de alto de uso mixto’ nos ayudarán a definir este tipo de viviendas y el territorio de estudio donde se emplazan.

2.2. Antecedentes históricos y condicionantes de las ‘casas de alto de uso mixto’.

Con una longitud de 2.5 kilómetros, 8 pistas vehiculares divididas por un bandejón central, un ancho promedio de 40 metros entre líneas de edificación y una diversidad en el tipo de inmuebles que presenta, tanto material como morfológicamente, la Av. Manuel Antonio Matta se configura como una de las principales vías de Santiago. Su actual proceso de cambio, descrito en el capítulo anterior, tiene un símil, en otra escala, en las condiciones de su origen como proyecto de escala urbana y transformadora gestado durante el último cuarto del siglo XIX. El Camino de Cintura sur, nombre con el cual era conocida Av. Matta, fue una de las tantas medidas necesarias para el reordenamiento de una ciudad que experimentaba crecimientos exponenciales en su población, cambios en su estructura económica y nuevos requerimientos, tanto de transporte como de servicios. Revisar las condiciones históricas de este período de transformación para la comuna de Santiago, desde el origen del eje Av. Matta, las características de la vivienda de la época y el perfil de los usuarios del sector, nos permite informar distintas dimensiones de las ‘casas de alto de uso mixto’.

2.2.1. El eje. El Camino de Cintura y la transformación de Santiago.

Durante el siglo XIX, la ciudad de Santiago empezaba un paulatino proceso de modernización marcado, principalmente, por el aumento demográfico y las demandas tanto de vivienda como de servicios asociados a este proceso. De Ramón plantea que “hacia la década de 1810 la capital crecía hasta una cifra cercana a los 60.000 vecinos (...) En cambio, en 1843, la ciudad de Santiago contaba con unos 80.000 residentes. En 1875, el censo de ese año dio 129.807 habitantes (...)” (2007: 185). Este crecimiento se estaba dando en gran parte por las migraciones desde provincia hacia Santiago por la clase alta, media y campesinos, atraídos por las posibilidades que presentaba la capital, tanto en términos laborales como de ocio, determinando así la creación de nuevos barrios, poblaciones y obras públicas asociadas a esta expansión.

A principios de la década de 1870 y dentro del escenario descrito, Benjamín Vicuña Mackenna, nombrado Intendente de Santiago el año 1872, presentó al gobierno de Federico Errázuriz Zañartu, al Congreso y al Municipio la necesidad de realizar cambios en la estructura de la ciudad, su ordenamiento y en los servicios que esta debería prestar, considerando el crecimiento de la población, las condiciones de salubridad de los nuevos barrios, el crecimiento del sector industrial y la referencia de otras operaciones urbanas contemporáneas, estas realizadas principalmente en ciudades europeas. Las propuestas de Vicuña Mackenna se sintetizaron en un documento de 20 capítulos publicado a meses de su nombramiento, *La transformación de Santiago*, donde uno de los proyectos presentados corresponde a la primera vía de circunvalación para la ciudad: el Camino de Cintura.

Desde el punto de vista urbano, la gran vía de circunvalación para Santiago guardaba una estrecha relación con las zonas de desarrollo industrial y las líneas ferroviarias existentes, definiendo sus límites al oriente por la actual Av. Vicuña Mackenna, al poniente por calle Exposición y Av. Matucana y al sur por las avenidas Blanco Encalada y la actual Manuel Antonio Matta. Se da cuenta de una visión inédita para la ciudad, la que requeriría de una gran inversión, calculada por el Intendente en el mismo documento presentado en 1972, y que se traduciría en procesos de expropiación, ensanches y construcción de obras públicas¹⁵.

Al mismo tiempo, el trazado propuesto divide a la ciudad en dos sectores. En palabras de Vicuña Mackenna el Camino de Cintura “define la ciudad estableciendo los límites propios de ésta, demarcación que hoy día forma una de sus más imperiosas necesidades, con relación a la edilidad, (es decir al pavimento, las aceras, las plantaciones, el alumbrado, la seguridad, el uso del agua potable, etc.), creando la ciudad propia, sujeta a los cargos y beneficios del municipio, y los suburbios, para los cuales debe existir un régimen aparte, menos oneroso y menos activo” (1872: 18).

Otros objetivos asociados al Camino de Cintura tienen que ver con medidas de salud pública derivadas de las condiciones higiénicas en las poblaciones populares (arrabales) y la nociva actividad industrial, el tráfico proveniente de chacras vecinas hacia el Mercado, Vega Central o el Matadero y necesidades de recreación para una ciudad en crecimiento. De Ramón plantea que el proyecto buscaba “establecer una especie de cordón sanitario, por medio de plantaciones, contra (...) pestilencias de los arrabales, y el de descargar a los barrios central del exceso de tráfico, creando al mismo tiempo, alrededor de la ciudad diversos paseos circulares que acercaría a los extremos, abreviando distancias” (2007: 14).

Dada la crisis económica del período, de las obras estipuladas originalmente para el Camino de Cintura, solo se ejecutó su trazado oriente y sur, actual Av. Vicuña Mackenna y Av. Matta respectivamente (fig. 2.9), vías caracterizadas por un ancho de 40 metros entre líneas de edificación, pavimentación a través del sistema MacAdam y cuatro filas de árboles a 5 metros de distancia uno de otro. En tanto, otras obras de mayor costo, propuestas para la transformación de Santiago, fueron llevadas a cabo más de una década después, durante el gobierno de José Manuel Balmaceda (1886-1891), posterior al resultado favorable para Chile en la guerra del Pacífico.

15 La extensión total, características y costos asociados al Camino de Cintura se encuentran detallados en La transformación de Santiago a través de la correspondencia entre la Intendencia y Sinforiano Ossa, vice-presidente de comisión del Camino de Cintura. En la carta con fecha del 10 de julio de 1872 se da cuenta que “la extensión total del Camino de Cintura es de 10.995 metros o sea, cerca de 11 kilómetros”, donde la sección sur tiene una longitud de 4.341 metros –considerando las actuales Av. Blanco Encalada y Av. Matta-. Con respecto a los costos asociados a procesos de expropiación se explicita que “el valor total del terreno necesario para la ejecución de la obra en la extensión de 40 metros de ancho es de 178.585 ps. 77 cts.” en moneda de la época, donde el costo para las obras de la sección sur alcanza los 56.754 ps. 57 cts. Finalmente el costo total de las obras para la extensión total del proyecto es calculada en 254.617 ps. 80 cts. (Vicuña Mackenna, 1872: 22).

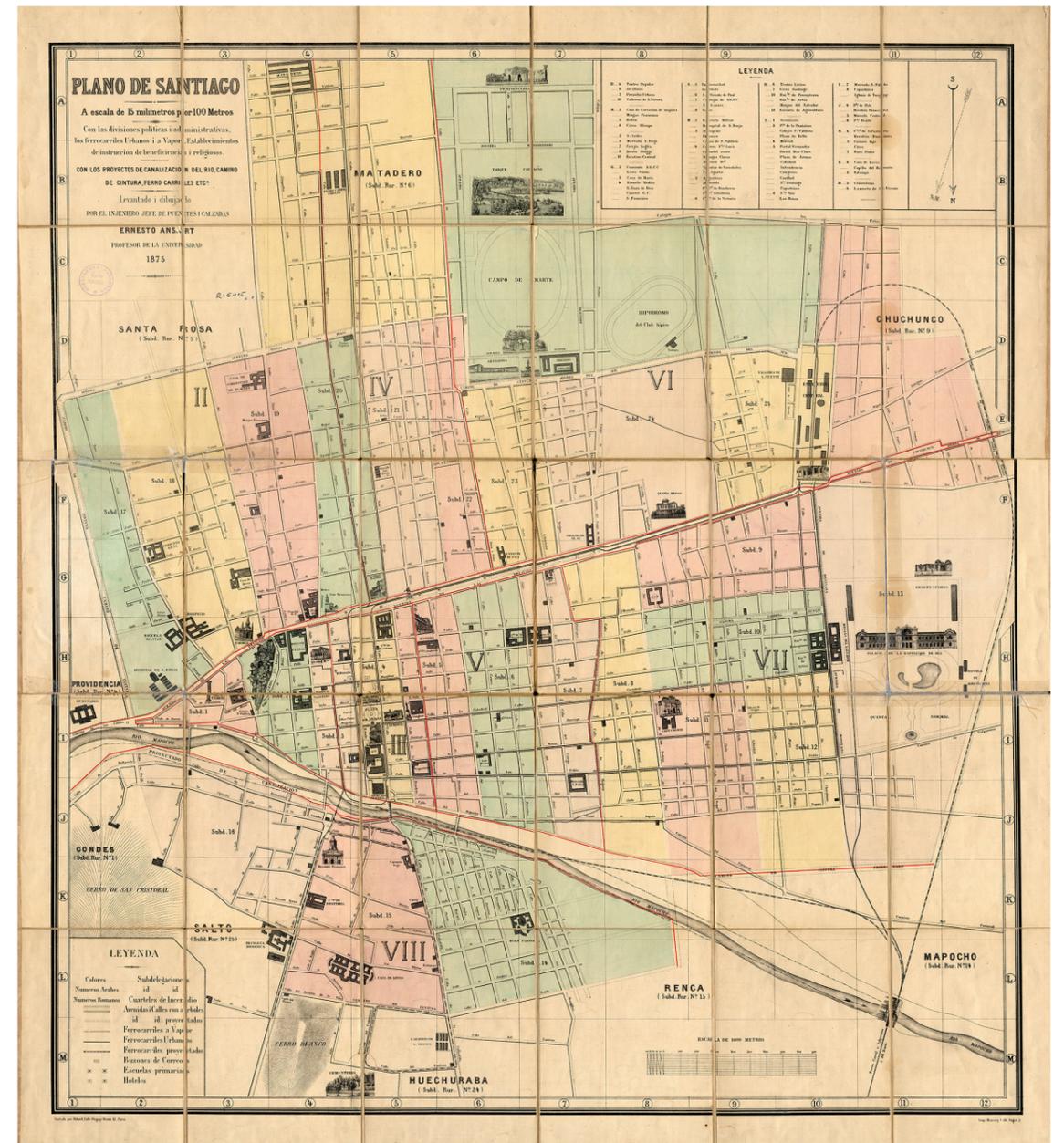


Fig. 2.9. Plano de Santiago de 1875 realizado por Ernesto Ansart, perteneciente a la colección de la Biblioteca Nacional de Chile. El sur está orientado hacia arriba. Se pueden identificar grandes operaciones urbanas y su relación con el centro fundacional como la Quinta Normal, el Campo de Marte (actual Parque O'Higgins) y el Camino de Cintura en sus tramos oriente y sur, que en el caso de la actual Av. Matta es identificado como 'Camino de Cintura, Sección de los Monos'. En sus alrededores encontramos subdivisiones de carácter rural, como el sector de Santa Rosa, mientras que hacia el poniente, en la intersección con San Diego aparecen manzanas y subdivisiones menores. Fuente: <http://www.archivovisual.cl/plano-de-santiago-2> (revisado en noviembre del 2014).

El proyecto del Camino de Cintura se asocia a otras medidas que también fueron publicadas dentro de *La transformación de Santiago*: el trazado de nuevas avenidas, la apertura de sectores obstruidos, la renovación del pavimento en calles existentes, ampliación del suministro de agua potable, mejoramiento de servicios como mercados y mataderos y propuestas para el saneamiento de los barrios populares del sur (De Ramón, 2007: 146). Con respecto este último punto, Vicuña Mackenna describía a los ‘arrabales’ como “un inmenso aduar africano en que el rancho inmundo ha reemplazado a la ventilada tienda de los bárbaros, y de allí ha resultado que esa parte de la población (...) sea una inmensa cloaca de infección y de vicio, de crimen y de peste, un verdadero ‘potrero de la muerte’, como se le ha llamado con propiedad” (1872: 25). Las medidas de Vicuña Mackenna son de carácter general y buscan involucrar a miembros de la oligarquía de la época -los que era dueños de los terrenos y arrendadores para las clases populares- en el mejoramiento de las condiciones de vivienda para obreros y las obras de urbanización asociadas a este proceso, en las cuales el municipio debía contribuir con la mitad de los gastos de éstas últimas (1872: 30). Lo anterior inicia un proceso de urbanización al sur de Santiago, afectando directamente al sector de Av. Matta, determinando la subdivisión de terrenos rurales, la aparición de nuevas vías, manzanas y el mejoramiento de las condiciones constructivas de la vivienda obrera, pero siempre manteniendo la estructura de renta de suelo.

La relación económico-social de la renta en la ciudad, entre las clases privilegiadas y los sectores populares y de clase media, se mantiene como una constante durante el período. De Ramón expone: “se aprecia así que los organizadores de las barriadas más pobres de Santiago tenían una estrecha vinculación, no sólo con las familias más poderosas de Santiago, sino también con los poderes públicos que habrían sido los únicos que podían controlar su acción. Todos ellos eran responsables de crear verdaderos submundos, los cuales, pese a su terrible miseria, eran sin embargo fuente de lucro para los propietarios” (2007: 145). Es el sector público el que exige regular las condiciones de construcción, las cuales eran ejecutadas por la clase alta para un creciente sector de la población, lo que iba definiendo la forma de la ciudad al requerir nuevas construcciones. La Ley de Transformación de Santiago de 1874, que derivaba de las transformaciones propuestas por Vicuña Mackenna, planteaba acciones concretas en esta dirección, “se refería a la regulación de la altura de los edificios y su relación con el ancho de las calles. Establecía un requerimiento de 12 metros de altura máxima para los edificios en calles existentes o las de un ancho de 10 metros, y en las calles nuevas o prolongaciones de calles, se establecía una altura máxima de 20 metros para los edificios de ladrillo o piedra y 15 metros para el adobe u otro material” (Hidalgo et al, 2013: 72).

El proceso de urbanización descrito, desde los cambios impulsados por Vicuña Mackenna, a la ejecución de proyectos de carácter privado destinados a la renta, comienza a acelerarse durante las últimas dos décadas del siglo XIX debido la obtención de los yacimiento salitreros de Tarapacá y Antofagasta después de la guerra del Pacífico. Lo anterior significó cambios importantes en la estructura económica y social del país: “el período del desarrollo salitrero fue una fase de

gran activación económica con creciente diversificación productiva. Constituyó una etapa de profundización del desarrollo capitalista, no solamente en el sentido de una pérdida de la importancia económica de la hacienda latifundista con sus relaciones sociales de tipo semi-señorial, sino también, en el sentido de la creación de industrias mineras o industriales, de un tamaño relativamente grande y con significativos contingentes de fuerza de trabajo” (Torres, 2010:39). Esto se tradujo en una gran inversión en obras públicas, un fuerte proceso de industrialización -que requería de nuevas redes y servicios- y una intensificación de la inmigración del campo a la ciudad. Los proyectos de vivienda para estos trabajadores, tanto del sector de la construcción como de la nueva industria, están asociados al establecimiento de nuevas densidades en los pericentros de Santiago, como es el sector de Av. Matta.

2.2.2. La vivienda. La habitación popular y el estado del arte de principios de siglo XX.

En 1875, cuando Benjamín Vicuña Mackenna dejaba su cargo de intendente, el censo de ese año daba 129.807 habitantes para la ciudad de Santiago, cifra que para 1895, veinte años más tarde, se había duplicado registrando 256.403. Al mismo tiempo, la ciudad comienza un proceso de expansión, considerando para el año 1872 1.500 hectáreas de área urbana, lo que para 1891, comprendería un área de 1.836 hectáreas para Santiago, extendiéndose a un ritmo promedio de 18 hectáreas anuales desde 1872. Ya en el siglo XX, para el censo de 1907, se estimaba una población de 332.724 habitantes y para el año 1915, el radio urbano de Santiago alcanzaba una extensión de 3.006,5 hectáreas. En resumen, en 30 años la población aumentaba 2,5 veces y el área urbana se duplicaba (De Ramón, 2007: 184,). Lo anterior, da cuenta de un crecimiento constante en las últimas décadas del siglo XIX y primeros años del XX, lo que se traduce en nuevas demandas sociales e inversiones públicas y privadas para la construcción de esta ciudad en transición.

El aumento de los recursos en la capital, acentúa los procesos de migración que se venían dando desde mediados del siglo XIX, y que determinan el aumento de población en la ciudad de Santiago. Para el caso de las clases populares, como plantea De Ramón, tanto en la crisis económica de 1873 como la de 1890 “se vaciaron hacia las ciudades masas enormes de desocupados que venían ilusionados por la posibilidad de trabajo en las obras públicas y en las industrias que estaban instalándose en la capital” (2007: 188). Los tipos de trabajo estaban asociados a la construcción de obras ferroviarias, canales de regadío, obras de electrificación, reparación de caminos, ampliación de la red de agua potable, entre otras actividades. En tanto, la clase media y alta de provincias emigraba “impulsada por el paulatino crecimiento de la burocracia del Estado... Asimismo, los empleados públicos, en expansión constante desde 1892, ocasionaban un movimiento permanente de personas y de familias de un punto a otro de la República que llevaba a muchas de éstas a radicarse finalmente en Santiago” (De Ramón, 2007: 186).

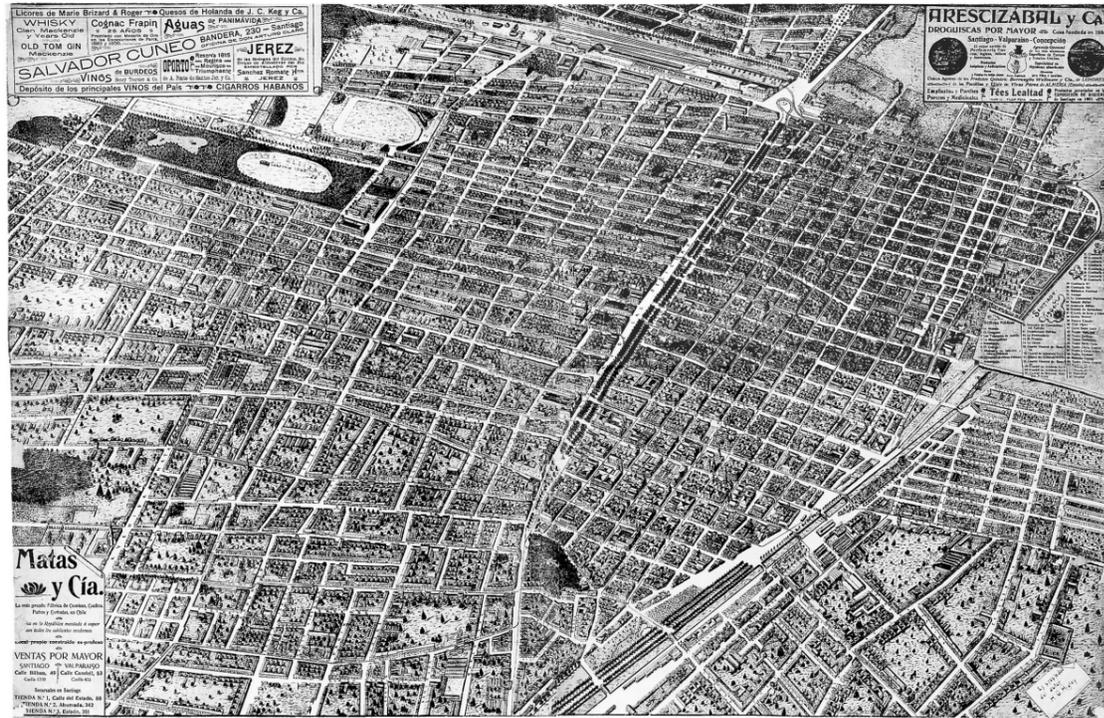


Fig. 2.10. Litografía de 1904 que muestra una vista aérea de Santiago, realizada por el norteamericano H. G. Higley. Se puede identificar con un gran nivel de detalle la densidad del centro fundacional y la expansión de la ciudad más allá de los límites del Camino de Cintura (cuadrante inferior izquierdo de la imagen). Con respecto a este sector, existe una mayor densidad en la edificación entre el Campo de Marte y Santa Rosa, con una menor subdivisión en los terrenos acercarnos a Carmen. Se muestran los distintos tipos de manzanas y una sumatoria de construcciones de un piso y patio central, las que se vuelven más dispersas al acercarnos a la iglesia del Santísimo Sacramento, obra de carácter monumental que ya destaca en esta área de expansión. Fuente: Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje, CEAUP, Universidad Central, Santiago, Chile, <http://ceaup.uceval.cl/mapa.html> (revisado en noviembre del 2014).

Ante el escenario descrito, comienza a manifestarse, tanto por intelectuales como por el sector público, una preocupación por la condiciones de habitabilidad de esta creciente población: “el problema de la vivienda popular exigió soluciones que sólo podían ser resueltas por un contexto de una sociedad ya abierta a la modernidad, con principios característicos de la producción industrial, lo cual en el caso de las viviendas, suponía construcción de un gran volumen de casas, en poco tiempo y a bajo costo, asociado simultáneamente con el crecimiento urbano” (Aguirre, 2001: 57).

En 1906 se decreta la ley no. 1.838 sobre habitaciones obreras –recogiendo las experiencias de la ley belga de 1889 y la francesa, de 1894–, buscando dar soluciones a los problemas de vivienda del período a través de una política pública que incentivara la construcción de unidades de bajo costo. De Ramón plantea que “pese a sus buenos propósitos, durante los veinte años de vigencia de esta Ley (1906-1925) el Estado no pudo levantar más de dos poblaciones con un total de 396 casas. Por su parte, la iniciativa privada, acogiéndose a los beneficios y garantías tributarias que dicha ley impuso, construyó otras 3.246 viviendas durante el mismo lapso, en especial conventillos

y ‘cités’ en diversas poblaciones creadas en la ciudad” (1990: 10). La ley de habitación obrera en su primer artículo, además de buscar “favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas a la clase proletaria y su arrendamiento a los obreros”, también tiene el objetivo de “fomentar la formación de sociedades encargadas de construir estas habitaciones” (Cruçhaga y Riesco, 1906: 196)¹⁶. Estas iniciativas privadas conformadas por miembros de la oligarquía, además de recibir extensiones tributarias, eran los dueños de los terrenos donde se construirían estos inmuebles y, como vimos anteriormente, recibían los beneficios económicos de la renta. Hidalgo expone al respecto, “El negocio inmobiliario vinculado con la vivienda social de comienzos del siglo XX comenzaba a tomar cierta fuerza. Tanto los promotores de las nuevas residencias construidas para ser puestas en el mercado de alquiler, relacionados con los conventillos higiénicos y diversos cités, como aquellas viviendas que se construyeron (...) para que fueran levantadas por las empresas o sociedades constituidas para tal efecto, empezaron a generar un mercado de la habitación popular que adquirió diversos matices” (2002: 95).

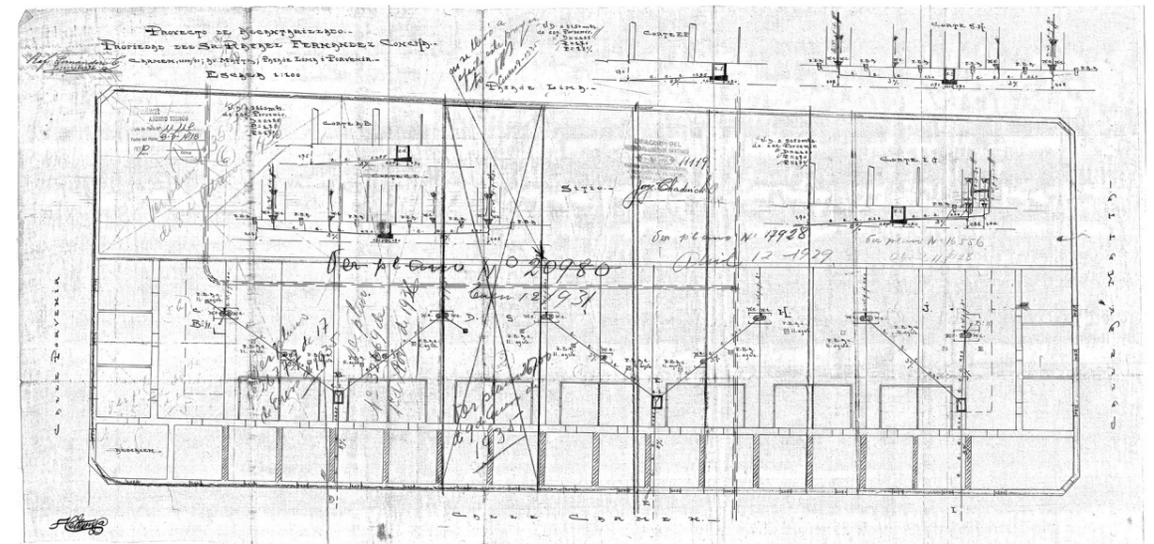


Fig. 2.11. Plano de alcantarillado del año correspondiente a la manzana de oriente de Carmen con Av. Matta. Proyecto ya existente en las fichas catastrales de 1910 de la Municipalidad de Santiago, y que da cuenta de un conjunto de viviendas de adobe de un piso que conforman un frente de 90 metros. Según la información del plano, el propietario sería Rafael Fernández Concha, agricultor y propietario de parte de la población El Carmen, hijo de Pedro Fernández de Santiago Concha, diputado por el partido conservador. Este tipo de construcciones se asocian a las impulsadas por la ley de habitación obrera y las iniciativas privadas a asociadas a ésta. Se puede identificar el programa de ‘almacén’ en la unidad de la esquina inferior izquierda. Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

16 En el artículo 21 de la ley se explicita que “las sociedades o empresas enumeradas en el artículo que precede, quedarán exentas de todo impuesto fiscal o municipal. Sus estatutos y balances se publicarán gratuitamente en el Diario Oficial (...). El Presidente de la República podrá conceder, además, una garantía del Estado hasta de seis por ciento anual y por un término que no exceda de veinte años sobre los capitales que inviertan las sociedades” (Cruçhaga y Riesco, 1906: 196). Al mismo tiempo estas sociedades podían comprar terrenos del Estado o pertenecientes a municipios en remates con el fin de destinarlos a la construcción de viviendas.



Fig. 2.12. Plano de Santiago de 1911 realizado por Nicanor Boloña, perteneciente a la colección de la Biblioteca Nacional de Francia. Se consolida el crecimiento de Santiago en los alrededores de la Quinta Normal y al sur de Av. Matta (cuadrante inferior derecho de la imagen). Podemos identificar distintos tipos de subdivisiones de manzana, entre la manzana tipo damero de 120x120 a otras más rectangulares de 180x50 al acercarnos a la calle Maestranza, actual Portugal. El plano también da cuenta de la existencia de redes de tranvía en estos nuevos barrios, los que conectaban Av. Matta con el centro de Santiago a través de las calles San Diego, Arturo Prat, San Francisco, Santa Rosa, Carmen, Lira y Portugal. Fuente: <http://www.archivovisual.cl/plano-jeneral-de-la-ciudad-de-santiago-e-inmediaciones> (revisado en noviembre del 2014).

En este proceso, en los límites del Camino de Cintura sur comenzó una subdivisión de terrenos agrícolas para construir nuevas poblaciones, conventillos, cités y pasajes destinados tanto a grupos modestos como para una incipiente clase media, complejizando la trama del sur de Santiago. Miguel Lawner plantea que “desde los tiempos coloniales hasta la república, la vivienda consistía en una unidad de un frente amplio y de un fondo con dos o tres patios interiores, por lo cual resultaba funcional la manzana tradicional de 120 x 120 metros. Pero cuando surgen conventillos y cités con frentes y fondos minúsculos, resulta más adecuado modificar la trama urbana, recurriendo a manzanas rectangulares de un ancho mucho menor. Tal es el caso de la zona al sur de avenida Matta, donde se suceden, en dirección norte sur, manzanas muy angostas: Pedro León Ugalde, Cuevas, Rogelio Ugarte, Madrid, etc., mientras conservan la longitud normal en las calles que corren en sentido oriente poniente: Ventura Lavalle, Santa Elvira, Victoria y otras” (en Cerda et al, 1999: 85).

Se debe considerar la relevancia del contexto social y su consecuencia en el cambio de la morfología de la manzana y su cuadrícula básica, hacía una retícula de mayor complejidad. El fortalecimiento de los asentamientos en estos nuevos barrios, permitió un cambio en el modelo de la manzana puramente habitacional pasando paulatinamente, a una de uso mixto donde se integran mayores densidades y usos. Tal hecho no solo ocasiona modificaciones en la cuadrícula, sino que también, hacia las calles, lo que resulta en cambios en el perfil, modificación en los materiales de las veredas y el aumento de sus dimensiones. Lo anterior, se encuentra registrado en las fichas catastrales de 1910 y 1939 de la Municipalidad de Santiago. Este estudio comparativo se alinea con los planteamientos de Rossi quien expone que: “La forma de las parcelas de una ciudad, su formación, su evolución, representa la larga historia de la propiedad urbana; y la historia de las clases profundamente unidas a la ciudad; Tricart ha dicho muy lúcida mente que el análisis del contraste en el trazado de las parcelas, confirma la existencia de la lucha de clases. La modificación de la estructura territorial urbana que podemos seguir con absoluta precisión a través de los mapas históricos catastrales, indica el surgimiento de la burguesía urbana y el fenómeno de la concentración progresiva del capital” (2007: 88).

Queremos detenernos en los postulados de Rossi en *La arquitectura de la ciudad* (2007), ya que identificamos estas tensiones existentes en la configuración de los primeros barrios de Av. Matta, las que determinan en parte y a otra escala los conflictos que hemos podido detectar en la actualidad. Es pertinente considerar, la vivienda como un hecho fundamental del paisaje urbano moderno, dando cuenta que ésta es el origen y no la consecuencia de la calle, ya que otorga el carácter de ésta y constituye una cadena de relaciones: vivienda-calle-ciudad-territorio. (Rossi: 2007)

A modo general, y para identificar algunos conceptos que nos serán útiles al caracterizar la ‘habitación obrera’ y las ‘casas de alto de uso mixto’, el mismo autor clasifica la vivienda a partir de consideraciones planimétricas y morfológicas:

- a. Casa de bloque circundadas de espacio libre;
- b. Casas de bloque unidas las unas a las otras haciendo fachadas sobre la calle y constituyendo una cortina paralela a dicha calle;
- c. Casas de bloque en profundidad que ocupan el suelo de manera casi completa;
- d. Casa de patio cerrado con jardín y pequeñas construcciones interiores (2007: 87).

Si bien una clasificación de este tipo es descriptiva, geométrica o topográfica, es importante conocer otros datos que aportan al análisis, sobre todo la estructura de la propiedad territorial, factores económicos, históricos y sociales, fundamentales para la lectura de nuestros casos de estudio. Entonces, el autor distingue las siguientes categorías en base a un análisis económico social:

- a. Casa extra-capitalista, constituida por el propietario sin fines de lucro;
- b. Casa capitalista, forma de reña urbana destinada a ser alquilada, en la que todo está subordinado a la renta. Esta casa puede estar destinada a ricos como a pobres. Pero en el primer caso por la evolución de las necesidades la casa se desplaza rápidamente con la alternativa social. Esta alternancia social en el interior de cada casa crea las zonas 'blighted' o degradadas que constituyen uno de los problemas más típicos de la moderna ciudad capitalista (...);
- c. Casa para capitalista para una familia con un piso en alquiler;
- d. Casa socialista. Es el nuevo tipo de construcción que aparece en los países socialistas donde no existe ya la propiedad privada del suelo, en países de democracia avanzada (2007: 88).

De esta clasificación podemos concluir que, bajo la estructura de renta existente asociada a la creación de 'habitaciones obreras' y, como veremos más adelante, presente también en las 'casas de alto de uso mixto', los primeros barrios de Av. Matta estarían compuestos por casas de bloque, los que construyen volúmenes cerrados hacia la calle, del tipo capitalista y para capitalista por su estructura de renta, determinando en su origen un proceso de degradación paulatino por la alternancia de arrendatarios. Apoyando esta idea, Llorente plantea que "en términos generales, están más estropeados los edificios arrendados que los ocupados por sus propietarios" (2014: 19). Si extendemos este ciclo para entender las actuales tensiones en el barrio Av. Matta, el deterioro de las viviendas se asocia a una disminución del valor del suelo y, existiendo incentivos públicos como el subsidio de renovación urbana y proyectos para nuevas redes como la línea 3 de Metro, el sector privado propone una vivienda capitalista de otra escala, las torres de vivienda, gatillando el conflicto actual.

En relación a las condiciones morfológicas que las 'habitaciones obreras' aportaron a la ciudad durante principios del siglo XX, predomina la noción de conjunto al estar agrupados en volúmenes de uno o dos pisos, haciendo uso de grandes extensiones de las manzanas (fig. 2.11). En general, son construcciones de adobe o albañilería de geometría simple pero que integraban un trabajo ornamental de estilo ecléctico más libre y flexible, entre lo que se distingue el art nouveau, decó, neoclásico, neo medieval, entre otros, lo que entregó una cierta dignificación a la vivienda obrera. Destacan los cabezales de esquina que presentan ochavamientos, los que otorga una amplitud visual y espacial de los cruces entre calles. Imas, Rojas y Velasco realizan una

definición general acerca de este tipo de inmuebles: "los conjuntos están compuestos por una serie continua de viviendas de uno o de dos niveles, articuladas por una circulación colectiva o espacios semi-públicos, perpendicular a la calle, irrumpiendo así hacia el interior de las manzanas. Cuando estos ejes dividen parcialmente la manzana se les define como cités, y cuando la dividen (en su totalidad), como pasaje" (2015: 8).

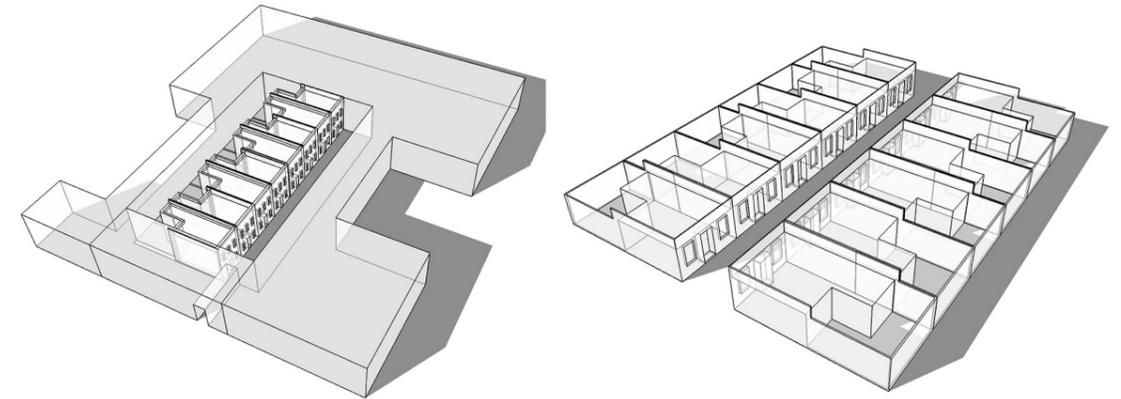


Fig. 2.13. Dos esquemas de 'habitación obrera', un cité y un pasaje, los que podemos encontrar en el barrio Av. Matta hasta el día de hoy. Fuente: Taller de Evaluación Postrítulo en Conservación y Restauración Arquitectónica (2014) Análisis urbano-arquitectónico del espesor de Av. Matta. Universidad de Chile.

El estándar de la vivienda no solo se vio gradualmente favorecido por las disposiciones legales que mencionamos, sino que también por el ambiente académico de la arquitectura que se gestaba durante las primeras dos décadas del siglo XX. Un cierto estado del arte, donde los primeros arquitectos formados en Chile, en conjunto con los que recibieron su educación en Francia, realizan proyectos en el ámbito de la vivienda social y para la renta. Apelaban a un lenguaje renovador que mantenía las condiciones urbanas, buscando una arquitectura nacional influenciada por las inquietudes sociales de la época. Eliash y Moreno postulan que: "en la posguerra comienza un período en que ya no es sólo un puñado de extranjeros, sino más de un centenar de arquitectos, los que dan forma a ciudades como Santiago y Valparaíso con un alto grado de calidad arquitectónica. (...) Esto se materializa también por la existencia de artesanos formados a partir del espíritu de Fermín Vivaceta, además de inmigrantes que dejaron sus huellas en numerosas construcciones domésticas del barrio sur y poniente de Santiago, los cerros de Valparaíso y otras ciudades" (1989: 19). Se reconocen el trabajo y la influencia de arquitectos como Ricardo Larraín Bravo (1879-1945), Luciano Kulczewski (1896-1972) y Alberto Cruz Montt (1879- 1955), donde los dos primeros realizaron proyectos de vivienda en Av. Matta.

En el caso de Larraín Bravo y Cruz Montt, encontramos una serie de proyectos que exploran mayores densidades que las habitaciones obreras descritas, conjuntos con trabajos ornamentales entre el neoclásico y un lenguaje ecléctico nacional y con presencia urbana -tanto en su relación con la calle, como por su ocupación de la manzana-, siendo estos contemporáneos a las 'casas de

alto de uso mixto'. El conjunto de 'casas de alto' en calle Marín (fig. 2.14), proyectado por Cruz Montt, a diferencia de la organización a través de pasajes internos en los cités de la época, establece su fachada -eclectica en estilos y decoración- hacia la calle y con los accesos de las distintas unidades hacia ésta, haciendo participe a la vivienda de este espacio de intercambio.

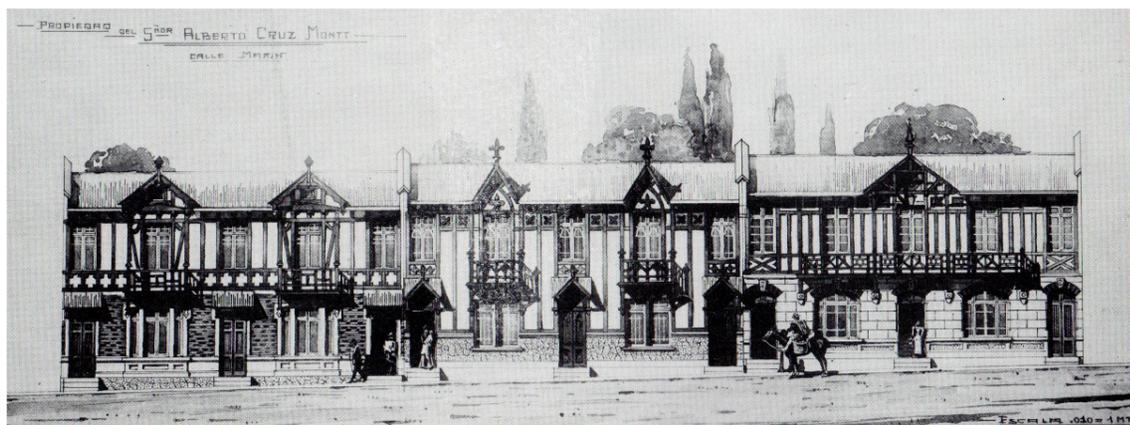


Fig. 2.14. Conjunto de 'casas de alto' en calle Marín proyectado por Alberto Cruz Montt. Se identifican tres unidades de dos pisos con tres accesos cada una, configurando posiblemente, más de una vivienda por unidad. Fuente: Eliash, H., Moreno, M. (1989). *Arquitectura y modernidad en Chile 1925-1965. Una realidad múltiple*. Santiago: Ediciones Universidad Católica de Chile.

Otro caso de este período es el conjunto habitacional William Noon (fig. 2.15), proyectado por Larraín Bravo en 1928, que se compone por una unidad básica de dos viviendas por planta, replicada 12 veces y separándose por muros cortafuegos. Las viviendas se organizan interiormente por una serie de patios de luz. En la esquina, hacia Manuel Montt encontramos locales comerciales, configurando un cabezal de una manzana rectangular.



Fig. 2.15. Plantas del conjunto habitacional William Noon (1928) proyectado por Ricardo Larraín Bravo y Víctor Jiménez Cruz. Se encuentra ubicado en la calle Manuel Montt esquina Eliodoro Yáñez, Santiago. Fuente: Vizcaíno, M. (2010). Ricardo Larraín Bravo (1879-1945). *Obra arquitectónica*. Santiago: Ediciones Diego Portales.

Es quizás en la obra de Larraín Bravo, donde podemos encontrar preocupaciones vinculadas a las 'casas de alto de uso mixto', como la integración de programas comerciales en los primeros pisos, la construcción de conjuntos de vivienda urbana de mayor densidad y consideraciones de orden higiénico al organizar las plantas en torno a patios, los que entregan luz y ventilación a plantas densas en recintos. Un caso ejemplar de lo anterior corresponde al Palacio Iñiguez (fig. 2.16), el que presenta cuatro unidades de vivienda, donde una servía a la familia y las otras estaban destinadas a renta. Este inmueble, que sufrió un incendio el año 2013¹⁷, se encuentra en pie hasta el día de hoy, acogiendo programas educacionales en sus pisos superiores.

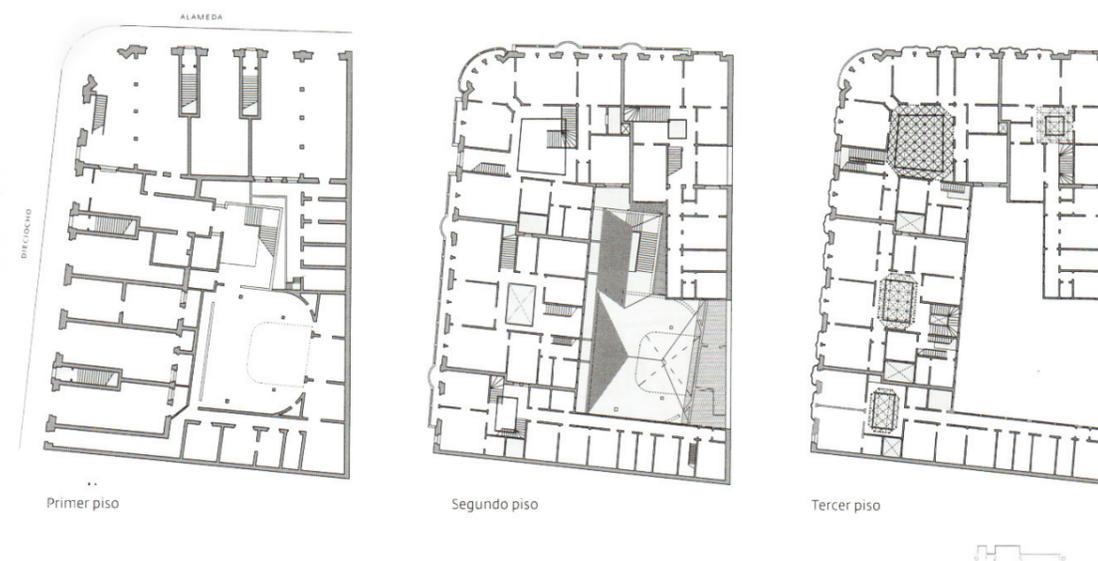


Fig. 2.16. Plantas del Palacio Iñiguez (1908) proyectado por Ricardo Larraín Bravo y Alberto Cruz Montt. Se encuentra ubicado en Alameda esquina Dieciocho, Santiago. Fuente: Vizcaíno, M. (2010). Ricardo Larraín Bravo (1879-1945). *Obra arquitectónica*. Santiago: Ediciones Diego Portales.

Vizcaíno postula que Ricardo Larraín Bravo "estuvo abierto a las transformaciones sociales y económicas de la ciudad, y puso en la discusión pública el tema de la proliferación de los nuevos oficios que se estaban desarrollando y los problemas de habitación urbana que planteaban estos trabajadores (...) Igualmente importante le parecía el tema de la economía de escala en la construcción, y el ahorro de costos en la operación de habitar el edificio por la asociación de familias en su mantención y bienestar común" (2010: 123). Estas preocupaciones, como vimos en los casos expuestos, tienen un correlato con una obra construida y al mismo tiempo una influencia en el estado del arte de lo que se proyectaba durante el período.

Las condiciones se encuentran asentadas para una convivencia, en el pericentro de la comuna de Santiago, entre la habitación obrera y viviendas urbanas que integren usos mixtos.

17 Fuente: <http://www.latercera.com/noticia/nacional/2013/04/680-517854-9-bomberos-controlan-incendio-que-afecto-a-edificio-de-la-confiteria-torres-en-el.shtml> (revisado en noviembre del 2014).

2.2.3. El perfil de los involucrados. Clase alta y media de principios del siglo XX.

Durante las primeras décadas del siglo XX, Santiago continuaba aumentando su población, “en 1920 subían a 507.000 y en 1930 llegaban a los 712.533 habitantes” (De Ramón, 2007:185), distribuidos sobre unos 80 kilómetros cuadrados aproximadamente y concentrándose al poniente de Quinta Normal y al sur de la Alameda, en torno al eje de Av. Matta. El proceso que se viene gestando desde la guerra del Pacífico, en cuanto a diversificación productiva y acumulación de capital, consolida a Santiago como un centro administrativo-económico, atractivo para la población de provincias y, debido a los conflictos en Europa durante esos años, para extranjeros. Eliash y Moreno plantean que “quizás la característica más importante de este período es el contexto económico de fines de los años 20. La economía mundial experimentó un fuerte crecimiento producto de la disponibilidad de capitales norteamericanos. Esto generó una importante cantidad de recursos para obras públicas y para el crecimiento del estado” (Eliash y Moreno, 1989: 28). Asociado a lo anterior, Quintana plantea que “en 1916 el 45% de la inversión pública en infraestructura se concentró en la capital, ciudad en la que vivía solo el 18% de la población del país. La consecuente generación de empleo hacía de Santiago un atractivo destino para las migraciones” (Quintana, 2014: 31). Esto se traduce en una consolidación de las áreas de expansión de los últimos años a través de un mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, ampliación de redes y servicios y un fortalecimiento de los barrios existentes.

Este proceso de consolidación no le es ajeno al sector de Av. Matta, el que a fines del siglo XIX, “no era de buen aspecto y era considerado de cierta peligrosidad por los constantes problemas que allá se producían. La situación cambia radicalmente a principios del siglo XX, 1900-1903, a causa de las medidas de resguardo y ornato que aplica el Municipio de Santiago con el objetivo de mejorar tanto la apariencia como el grado de seguridad para quienes transitaban por ella. (...) Siete años más tarde, por iniciativa del regidor Rogelio Ugarte, se produjo una fuerte intervención en la cual la calle alcanza el verdadero nivel de una avenida, adquiriendo un carácter relevante dentro del área sur de la ciudad. (...) El costo de los gastos que significaron las obras fue absorbido por los mismos vecinos del sector, y en un esfuerzo económico común, entre las autoridades comunales y el sector privado, la avenida, con una nueva apariencia y dotación de infraestructura, fue inaugurada el 25 de septiembre 1910. (...) Se inicia de esta manera el rol que esta avenida mantiene hasta la fecha, de comunicación vial entre los sectores oriente y poniente del área sur de la ciudad, con un desarrollo comercial y de servicios en un medio fundamentalmente de carácter residencial” (Basáez et al, 2009: 210). Como mencionamos anteriormente, tanto los terrenos como los proyectos de vivienda obrera realizados en los alrededores de Av. Matta pertenecían a miembros de la oligarquía chilena, -destacan Mercedes Herrera de Amaga, Nicolasa Toro de Correa y las familias Fernández Concha e Ingunza- y son estos quienes, en las primeras décadas del siglo XX, construyen nuevos tipos de vivienda para la renta, asociados al nuevo carácter del espacio público y la consolidación de la clase media durante esos años en el sector. Nuevos requerimientos asociados a un barrio moderno, autosuficiente en servicios, consumo y esparcimiento.



Fig. 2.17. Fotografía del bandejón central de Av. Matta tomada por Odber Heffer entre 1910-1920 aprox. Se puede identificar el tranvía n°33, el que “bajaba por Vicuña Mackenna desde la Plaza Italia, viraba a la derecha y proseguía por avenida Matta y Blanco Encalada hasta la Estación Central. El retorno lo hacía siguiendo la misma ruta, aprovechando que la amplitud de los bandejones centrales” (Lawner, 1999: 109). Fuente: Catálogo de Centro Nacional de Patrimonio Fotográfico, CENFOTO, Universidad Diego Portales, Santiago, Chile.

Acerca de la clase media de principios del siglo XX, De Ramón plantea que “es producto de la urbanización del país, del crecimiento y expansión de los servicios públicos del Estado a partir de la segunda mitad del siglo XIX y de los requerimientos de personal de las empresas privadas” (2007: 216). González Le Saux citando a Julio Heisse, menciona a los inmigrantes como parte importante de la constitución de la clase media: “los colonos ingleses y norteamericanos, así como los inmigrantes alemanes, italianos, yugoslavos y españoles (...) se incorporarán en su totalidad a la clase media, formando el tipo del self-made man, constituyendo el sector de clase media autónomo (pequeños y medianos comerciantes, agricultores o industriales)” (2011: 18). A diferencia de las clases obreras, la misma autora plantea que “la asimilación de los comerciantes a la cultura dominante se daba en primer término porque necesitaban manejar ciertas ‘técnicas comerciales’ que les otorgaban una cierta valoración cultural (...) el contacto con el mundo del crédito, la contabilidad, las letras de cambio y pagarés, el pago de las patentes y contribuciones, entre otros, entregaba a los comerciantes un cierto desenvolvimiento en un mundo similar al de las élites” (Ibíd.: 104).

Siguiendo esta línea y con respecto al sector de Av. Matta, debemos agregarle un factor particular, ya que aquí se establecieron inmigrantes de primera generación, muchos de los cuales contaban con oficios o se establecieron en el sector como dueños de comercios: “árabes desplazados por el colapso del Imperio Otomano al fin de la primera guerra mundial; italianos empujados por los conflictos que recorrieron la península con motivo de la unificación del Estado; judíos huyendo de los pogroms que asolaban la Europa Central; en fin, españoles o chinos en busca de mejores oportunidades” (en Cerda et al, 1999:87). Lawner profundiza: “las diversas actividades comerciales estaban compartimentadas según el origen étnico. Los españoles eran dueños de ferreterías o barracas de madera. Los turcos, como llamábamos a los paisanos de la colonia sirio-palestina, dominaban en el mundo variado de las paqueterías, los judíos las sastrerías, y los ‘bachichas’ italianos eran propietarios de emporios o almacenes. La mayoría vivía y trabajaba en el mismo lugar” (en Cerda et al, 1999: 91). Osvaldo Cáceres González refuerza este punto de vista: “el barrio era comercial, de almacenes, tiendas, carnicerías, bares, billares, panaderías, librerías, depósitos de fierro o cañeros de: árabes, españoles y judíos principalmente, los más importantes” (Ibíd., 1999: 48).

Ante estos crecientes requerimientos de comercio y vivienda, los gestores de los antiguos proyectos de habitaciones obreras responden con inmuebles y lógicas de arrendamiento que recuerdan a áreas comerciales más consolidadas de Santiago (fig. 26 y 27). González Le Saux citando a Romero plantea: “era común que los dueños de casas residenciales en el centro antiguo alquilaran las habitaciones a la calle para que tenderos (...) abrieran su mostrador, en especial en los alrededores de las plazas. Las tiendas y paqueterías de la Plaza presentaban en su interior un aspecto decente, algunas eran hasta elegantes y bien provistas de toda especie de artículos (2011: 102).

Al mismo tiempo, los nuevos inmuebles que se levantaría en Av. Matta a principios del siglo XX, dan cuenta de características propias de las viviendas urbanas de la clase alta. Vicuña postula que “las familias adineradas levantaron mansiones con fachadas capaces de poner de manifiesto el estatus social y el nivel de ingresos de sus habitantes. Como en otras ciudades latinoamericanas, las nuevas construcciones dejaron de lado la ‘apariencia y estructura’ de la residencia tradicional, organizada en torno a un patio interior. La casona retraída, celosa de secretos, dio paso a la casa volcada al exterior, que demandaba la atención del público urbano” (Vicuña, 2010: 45). Las mansiones al estilo ‘Petit Hotel Parisino’ que se construían para las familias oligárquicas en el centro de Santiago, influyen estilísticamente las construcciones de Av. Matta, siendo estas más modestas pero presentando notable valor ornamental.

Podemos inferir que a partir de los factores descritos, políticas de incentivo a la construcción de vivienda por parte de la clase alta, mantención de la estructura de rentas, un estado del arte de la arquitectura local, obras públicas recientemente finalizadas en el sector y la consolidación de una clase media predominantemente comercial, determinan la construcción de las ‘casas de alto de uso mixto’ en los alrededores de Av. Matta, definiendo en parte la imagen que se busca rescatar por medio de los instrumentos de conservación actuales.



Fig. 2.18. Grabado publicado por F.A. Brockhaus AG de la calle Huérfanos a principios del siglo XX. Se identifican los edificios con ochavamientos en sus esquinas, la ornamentación neoclásica en fachadas y el comercio hacia la calle en primer piso. Fuente: <http://www.archivovisual.cl/huerfanos-street-santiago> (revisado en noviembre del 2014).



Fig. 2.19. Residencia de Elisa O. de Velasco en Av. Ecuador y publicada en Álbum de Santiago y vistas de Chile por Jorge Walton en 1915. Se distinguen locales comerciales en el primer piso y una fachada que destaca por su ornamentación. Fuente: <http://www.archivovisual.cl/propiedad-de-don-carlos-helfmann> (revisado en noviembre del 2014).



Fig. 2.20. Vista actual de calle hacia el norte en Carmen esquina Av. Matta. El inmueble de la izquierda fue construido 1914; el de la derecha, en 1928. José Mira (1864-1921), diputado por Llanquihue hasta (1900-1903), es identificado como dueño del primer edificio, mientras que su esposa, Mercedes Fernández Concha, era hermana del dueño del edificio de la derecha, Rafael Fernández Concha. Podemos identificar similitudes, tanto en dimensiones, proporciones, ornamento y distribución programática con las construcciones del centro de Santiago expuestas en la fig. 26. Fuente: fotografía de los autores (julio 2014).

Sin embargo, existe una dimensión intangible, asociada al tipo de vida que se dio en estas primeras décadas, y de la cual éstos inmuebles fueron parte, que se ha ido perdiendo debido a los requerimientos y demandas de los últimos ochenta años. El “vivir y trabajar en el mismo lugar” se ha vuelto difuso, sin embargo, a través de las descripciones realizadas por los arquitectos Osvaldo Cáceres González y Miguel Lawner, quienes vivieron en el sector durante el segundo cuarto del siglo XX, podemos tener un acercamiento al habitar que se daba en algunas de las ‘casas de alto de uso mixto’.

Por ejemplo Cáceres González, quien vivió en Av. 10 de Julio, a cuatro manzanas de Av. Matta, describe en términos generales la vida del barrio y del interior de las viviendas: “Había poca relación entre vecinos, salvo con los inmediatos a ambos lados de la casa o local y distanciamientos con el resto. (...) No se veían matrimonios, ni entierros, tal vez por ser esencialmente comercial, ya que muchos de esos locales tenían la vivienda de sus dueños o arrendatarios al interior, en unas cuantas piezas en torno a un pequeño patio” (en Cerda et al, 1999: 58).

Acerca de un inmueble, todavía en pie en la esquina de 10 de Julio con Portugal y que actualmente funciona como una tienda de repuestos para automóviles, González Cáceres recuerda: “En el barrio era notorio además la Agencia de Empeños (...) de la cual mi hermana, de unos 10 años entonces, tiene un buen recuerdo. Dice ella: ‘otra tienda interesante era la San Martín ubicada en toda la esquina de Portugal con 10 de Julio, ese tipo de tienda se las llamaba “Agencia” ya que



Fig. 2.21. Fotograma de la película Imagen Latente de 1988, del realizador Pablo Perelman, que muestra la ‘casa de alto de uso mixto’ de Av. 10 de Julio esquina Portugal. Actualmente este inmueble junto con el de la vereda poniente de Carmen con Av. Matta pertenecen a Nipon Repuestos Ltda., los que pintaron ambas fachadas en tonos grises, destacando detalles en rojo. Fuente: <http://www.ccplm.cl/sitio/imagen-latente-3/> (revisado en julio de 2015).

el rodaje de su negocio consistía en dar pequeños préstamos sobre objetos dejados en prenda, sus dueños eran españoles del más antiguo cuño, gente de esfuerzo y trabajo. Era un deleite para todos los vecinos sus vitrinas algo desordenadas repletas de vajilla inglesa, bandejas, lámparas de cristal, mantones de Manila, preciosos abanicos, etc. Hacían soñar a algunos, a otros adivinar pérdidas opulencias. Todo lo que se exhibía allí olía a importado y de buena procedencia. La tienda era inmensa, con un gran mostrador que bien podía tener unos 8 a 10 mts; grandes estanterías llenas hasta el techo con los más variados artículos. Esta tienda sobrevivió bastante en el tiempo ya que seguía existiendo 4 o 5 años atrás, de hecho esta era una esquina clásica del barrio, se vio como última escena de la película chilena Imagen Latente’ (1999: 53). A través de la planimetría de 1913 (fig. 2.21) que pudimos catastrar en el Archivo Técnico de Aguas Andinas, podemos identificar las características de la ‘Agencia’ descrita por González Cáceres y que se desarrollaría en la primera crujía, hacia calle Portugal y una parte hacia 10 de Julio.

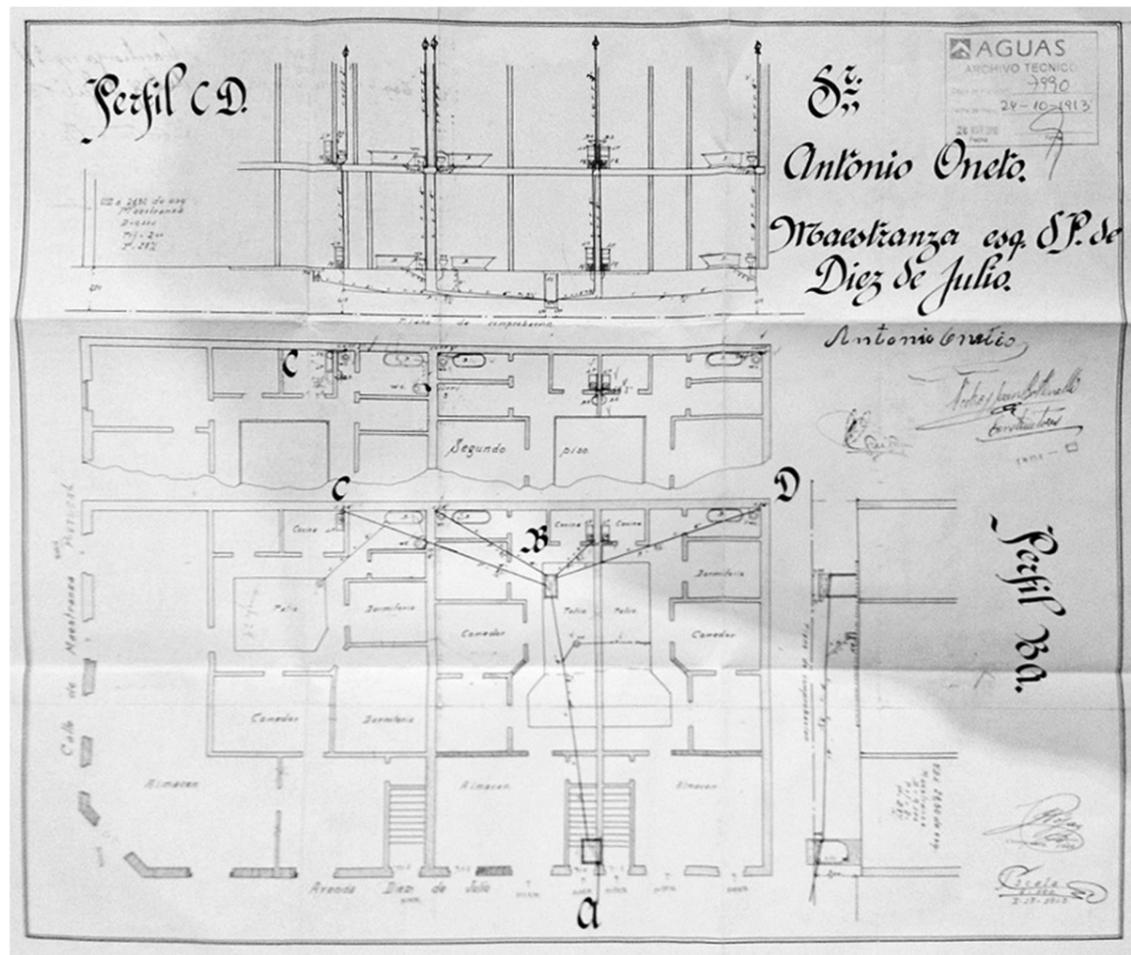


Fig. 2.22. Plano de alcantarillado del año 1913 correspondiente a la 'casa de alto de uso mixto' de Av. 10 de Julio esquina Portugal. Se pueden identificar dos tres viviendas en el primer piso con áreas destinadas para 'almacén' y tres escaleras, dando hacia 10 de Julio, para las viviendas en segundo piso Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

Con respecto a las actividades presentes en uno de los casos de estudio de 'casas de alto de uso mixto', Miguel Lawner nos entrega información acerca del edificio de la esquina sur de Av. Matta con la esquina de Portugal: "el bello Portal Eliseo del Campo, proyectado en la década del 20 por el talentoso arquitecto Ricardo Larraín Bravo. Es un edificio de dos pisos con una arcada en todo su frente hacia avenida Matta, sirviendo de zaguán al comercio y a las viviendas localizadas en la planta alta. (...) En este portal existía la bien provista Ferretería La Sin Rival, propiedad de los hermanos Trueba, que nos deslumbraba por la variedad de utensilios, herramientas y la multiplicidad de artículos expuestos. En la esquina norponiente abría sus cortinas al alba el almacén de los Simonetti, donde nos abastecíamos de todas las vituallas necesarias para la cocina" (en Cerda et al, 1999: 92). Boza y Duval lo describen en 1982 como "un edificio con el más alto grado de urbanidad en su concepción arquitectónica (...) es casi un edificio único, es quizás el edificio imagen del barrio (...) una arquitectura que ha sido concebida para viviendas y comercio, pero que fácilmente podría ser transformado a casi cualquier otro uso alternativo. (...) Cabe destacar que



Fig. 2.23. Interior del portal comercial de la 'casa de alto de uso mixto' en Av. Matta con Portugal. Se pueden identificar las actividades comerciales y su relación con el espacio de tránsito. Fuente: Boza, C. y Duval, H. (1982). Inventario de una arquitectura anónima. Santiago: Ediciones Lord Cochrane.

dentro de la sencillez del diseño el nivel decorativo que alcanza su fachada a través del trabajo del ladrillo es de una riqueza poco frecuente. Esta situación tiene su máxima expresión en los pórticos del eje y de las esquinas ya mencionadas". (1982: 127). Mientras que la descripción de Lawner se funda en su experiencia como vecino del sector en la época de mayor actividad del barrio, Boza y Duval en los ochentas ya formulan la transformación como una posibilidad dentro de su diagnóstico, posiblemente debido al deterioro asociado a las más recientes actividades económicas presentes en el sector.

A mediados del siglo XX, la intensa actividad comercial, asociada a un desplazamiento peatonal, a la conexión del sector con el centro a través de la red de tranvías y a la actividad propia de un barrio con identidad, como describimos anteriormente, se ve afectada por el desarrollo económico y el aumento del parque automotriz, desplazando las funciones residenciales y el pequeño comercio por talleres industriales, comercio especializado para la actividad automotriz y grandes áreas de almacenamiento. Estos nuevos programas, asociados a la capacidad de carga de automóviles de Av. Matta y su centralidad (fig. 2.24), afectaron directamente los usos presentes en las 'casas de alto de uso mixto' y los inmuebles adyacentes a éstos, modificando a sus usuarios y el esquema de uso mixto presente en la concepción inicial de estos edificios.



Fig. 2.24. Fotografía del bandejón central de Av. Matta tomada por Josep Alsina durante la década de 1960, años en que se hicieron sus últimas modificaciones. Se puede ver cómo se modificó el bandejón central para privilegiar el flujo de automóviles. Fuente: Catálogo de Fotografía Patrimonial, Museo Histórico Nacional, Santiago, Chile.

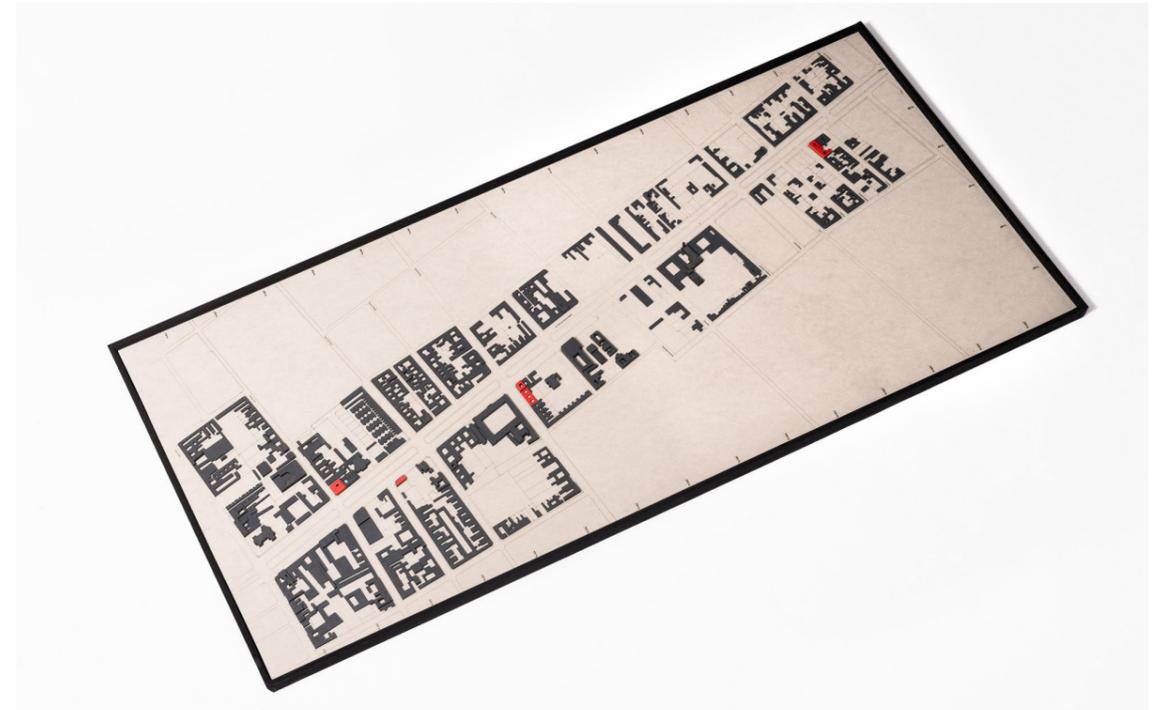


Fig. 2.25. Maqueta realizada por los autores según las planchetas catastrales de 1910. En rojo se identifican los casos de estudio, los que, en primera instancia, se diferencian de la vivienda obrera de la época presentando usos mixtos en su concepción. Fuente: fotografía de los autores (2016).

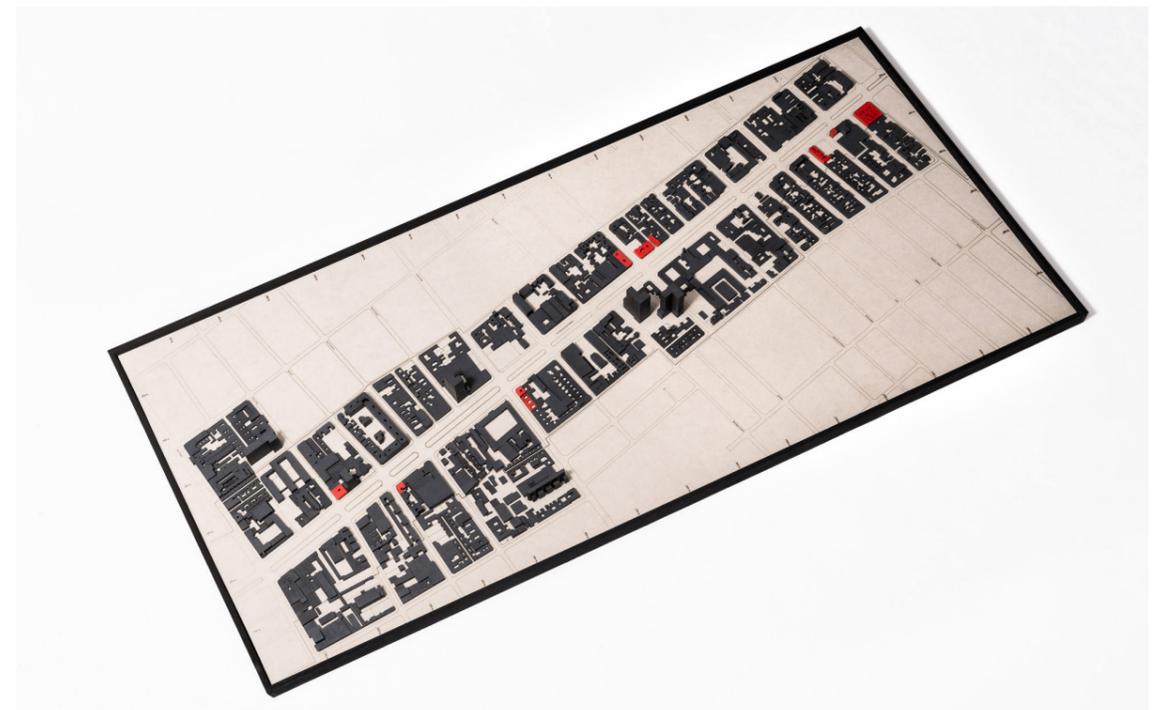


Fig. 2.25. Maqueta realizada por los autores según las planchetas catastrales del 2014 y fotografía satelitales. En rojo se identifican los casos de estudio y su relación con la manzana. Fuente: fotografía de los autores (2016).

3.1. Consideraciones respecto al concepto de tipología.

Antes de revisar casos de estudio es importante reparar en el concepto de tipología, lo que nos permitiría individualizar una unidad representativa para el eje Av. Matta y su desarrollo histórico, en una dimensión más conceptual. Una idea que dé cuenta de un determinado orden interno de las 'casas de alto de uso mixto'.

Abner J. Colmenares en *La cuestión de las tipologías arquitectónicas* (1995) realiza un acucioso estudio de la evolución del concepto. En primera instancia, rescatamos los planteamientos de Quatremère de Quincy quien publica entre 1788 y 1825 en su *Encyclopédie méthodique, Dictionnaire d'architecture*, sus ideas con respecto al concepto de tipo, el cual "no representa tanto la imagen de una cosa o copiar para imitar perfectamente, cuanto la idea de un elemento que el mismo debe servir de regla modelo. El modelo, entendido según la ejecución práctica de arte, es un objeto que debe repetirse tal cual es; el tipo, es por el contrario, un objeto según el cual cada uno puede concebir obras que no se parecerán nada entre sí. Así vemos que la imitación de los tipos no tiene nada que el sentimiento y el espíritu no puedan conocer" (en Colmenares, 1995: 16). De esta manera se cuestionan los procesos de imitación o *falso histórico*, prácticas presentes en el ámbito de la intervención y conservación y de los cuales el panorama profesional actual no se encuentra ajeno.

El historiador Giulio Carlo Argan, en 1962 en *Enciclopedia Universale dell'Arte* establece: "El término tipología significa estudio de tipos. Por lo tanto, la tipología, entendida tanto en la acepción común como en la específica de la historia y de la crítica del arte, considera los objetos de la producción en sus aspectos formales de serie, aunados a una función o a una recíproca imitación en contraste con los aspectos individuales. De aquí se deduce como implícita la antinomia entre tipología e invención artística. (...) el tipo se configura así como un esquema deducido a través de un proceso de reducción de un conjunto de variantes formales a una forma base común" (Ibíd.: 26). Definir una tipología se asocia a un proceso de observación y reducción de las características más destacables y la definición de una estructura de orden, en este caso, para una serie de inmuebles.

Es sustancial descifrar e identificar la imagen que comunica la tipología en un plano que contemple los hechos históricos que la originaron como la forma construida resultante. En este sentido, Colmenares afirma, "El significado en la arquitectura, y en el arte en general queda delimitado en términos de las intencionalidades que se manifiestan en los procesos de diseño y proyección. El significado de las formas arquitectónicas se puede entender como una construcción idea que emerge de un proceso de síntesis de los problemas técnicos, culturales y formales" (1995:35). Al mismo tiempo, "la forma arquitectónica se puede entender como una delimitación que se efectúa sobre la realidad de la materia y el espacio, y al mismo tiempo sobre

la realidad cultural" (Ibíd. 71)

Entendemos la cuestión tipológica como una problemática social, según Aldo Rossi, la arquitectura es el resultado de aspiraciones sociales (en Ibíd. 75), por lo tanto, las cuestiones geométricas, volumétricas y formales también son parte de un contexto que es referencia de la forma urbana, y esto incluye lógicamente las transformaciones en el tiempo. "De esta manera cada tipo edilicio es el resultado de una secuencia sucesiva e ininterrumpida de transformaciones de un esquema final. Una forma ideal o pre-forma que sirve de referencia, de prefiguración para los cambios que han ocurrido, y pueden ocurrir en los fenómenos de la arquitectura, como respuesta a las condiciones exteriores, culturales o ambientales" (1995:41).

Con lo anterior, queremos fundamentar la importancia de estimar la tipología desde pues nos da indicios de la forma de habitar. Al mismo tiempo, la tipología da cuenta de sus propios rangos de flexibilidad y adaptación a través del tiempo, cuestionando la dimensión más estática de los inmuebles y vislumbrando posibles cambios, decisiones de diseños y formas de uso que busquemos visibilizar, poner en valor y definir acciones para posibles cambios.



Fig. 3.1. Early Sunday Morning (1930), pintura de Edward Hopper, que da cuenta de un escenario urbano, con un edificio de fachada continua, actividades comerciales en primer piso y posiblemente vivienda en el segundo. A pesar de no conocer la organización interior del inmueble, podemos encontrar ecos con algunos de los casos de Av. Matta, y por ende, con el tipo de vida asociada. Fuente: <http://collection.whitney.org/object/46345> (revisado en noviembre del 2015).

3.2. Manzanas en Av. Matta entre San Diego y Portugal. Esc. 1:4000.
Reconstrucción a partir de planchetas catastrales de 1910*.



* Para esta reconstrucción planimétrica contamos con las planchetas catastrales de la Municipalidad de Santiago, correspondientes a los años 1910, 1939 y 1960, material recopilado por el FONDECYT N° 1085253 "Santiago 1910. Construcción planimétrica de la ciudad pre-moderna. Transcripciones entre el fenómeno de la ciudad dada y la ciudad representada" por los investigadores José Rosas, Wren Strabucchi, Germán Hidalgo e Italo Cordano de la Pontificia Universidad Católica de Chile. A este material se suman las planchetas catastrales solicitadas el año 2014 presentes en el Archivo de la Dirección de Obras, Municipalidad de Santiago. Las planchetas fueron posteriormente digitalizadas y vectorizadas para construir planos históricos del sector de los años 1910, 1939, 1960 y 2014. Los casos de estudio son identificados en color rojo.

3.3. Manzanas en Av. Matta entre San Diego y Portugal. Esc. 1:4000.
Reconstrucción a partir de planchetas catastrales de 1939.



Leyenda

- 01. Escuela Francisco Arriarán.
- 02. Templo y Parroquia San Rafael.
- 03. Teatro Circo Coliseo.
- 04. Escuela Francisco Olea.
- 05. Colegio María Auxiliadora.
- 07. Iglesia del Santísimo Sacramento.
- 08. Congregación del Buen Pastor.

**3.4. Manzanas en Av. Matta entre San Diego y Portugal. Esc. 1:4000.
Reconstrucción a partir de planchetas catastrales de 1960.**



Caso 1.
Inmueble sin categoría de conservación
Av. Matta 971-999 / Arturo Prat 1088-1098
Año de construcción: -
Año de construcción SII: -
Documentación: planos de 1914, 1929, 2005
Documentación más antigua: 1910

Caso 2.
Inmueble de conservación histórica
Ficha n°993
Av. Matta 868-892 / Chiloé 1102-1112
Tipo: Inmueble
Arquitecto: Alberto Julio
Año de construcción: -
Año de construcción SII: -
Documentación: planos de 1919, 1926
Documentación más antigua: 1910

Caso 3.
Inmueble de conservación histórica
Ficha n°997
Av. Matta 692-698 / Santa Rosa 1122-1110
Tipo: Inmueble
Arquitecto: -
Año de construcción: -
Año de construcción SII: 1915
Documentación: planos de 1913
Documentación más antigua: 1910

Caso 4.
Inmueble de conservación histórica
Ficha n°976
Av. Matta 503 / Carmen 1057-1081
Tipo: Inmueble
Arquitecto: -
Año de construcción: -
Año de construcción SII: 1914
Documentación: planos de 1913
Documentación más antigua: 1913

Caso 5.
Inmueble de conservación histórica
Ficha n°977
Av. Matta 489-499 / Carmen 1050-1066
Tipo: Conjunto
Arquitecto: -
Año de construcción: -
Año de construcción SII: 1928
Documentación: planos de 1928, 2003
Documentación más antigua: 1928

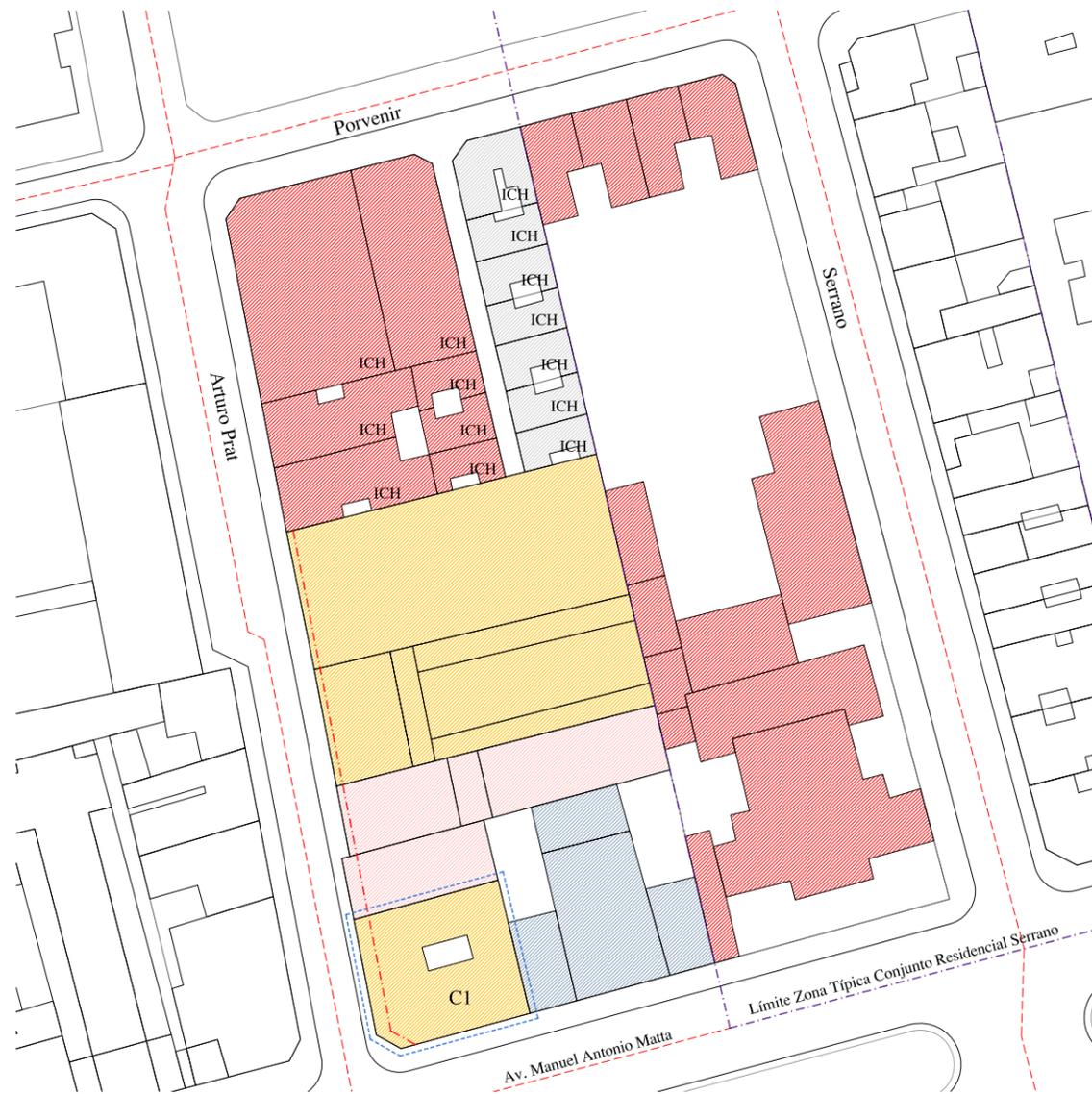
3.6. Caso 1.

Av. Matta 971-999 / Arturo Prat 1088-1098.

3.6.1. Antecedentes generales

Inmueble sin categoría de protección.
 Tipo: inmueble.
 Arquitecto: -.
 Año de construcción: -.
 Año de construcción SII: 1914.
 N° de pisos: 2.
 Destino: vivienda y comercio.

Calidad jurídica: privada.
 Rol: --.
 Expropiación: sí.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: planos de 1914, 1929, 2005.
 Documentación más antigua: plancheta 1910.
 Superficie de terreno: 460 m²



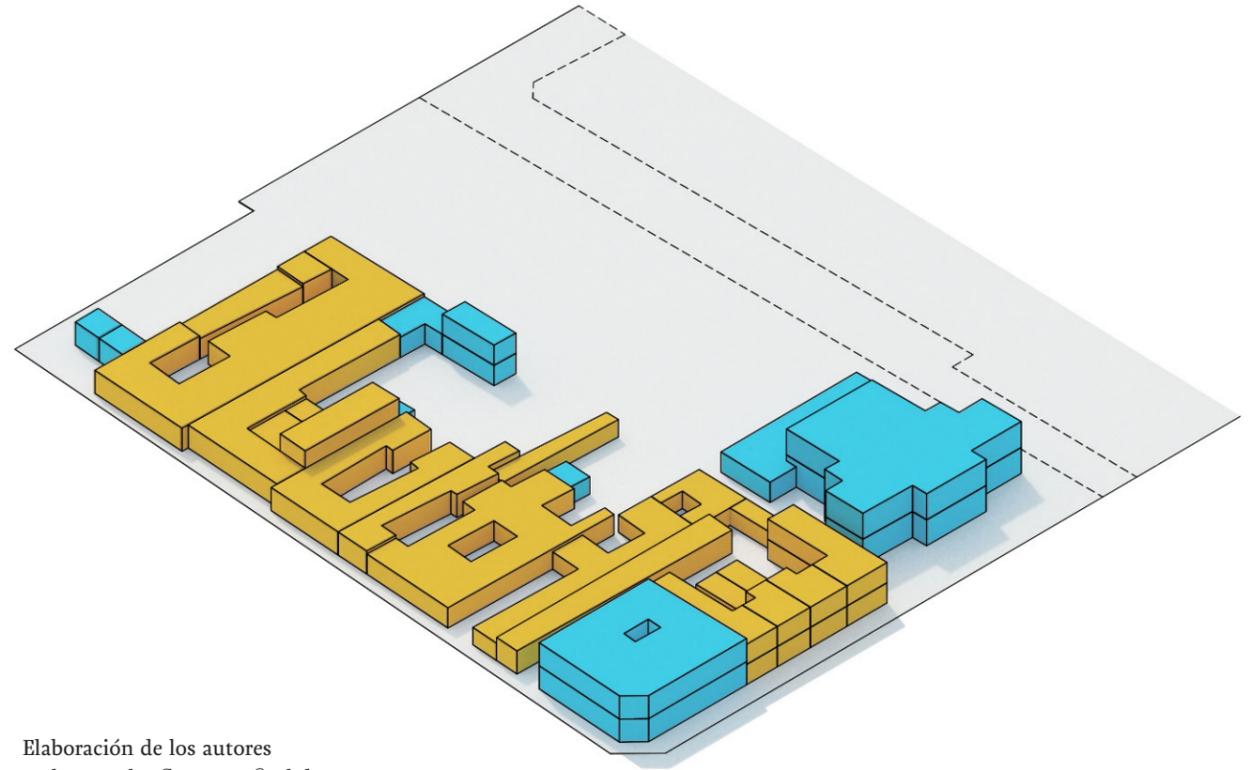
3.6.2. Planta de ubicación caso 1.

Esc. 1:1000



3.6.3. Transformación de la manzana.

1910

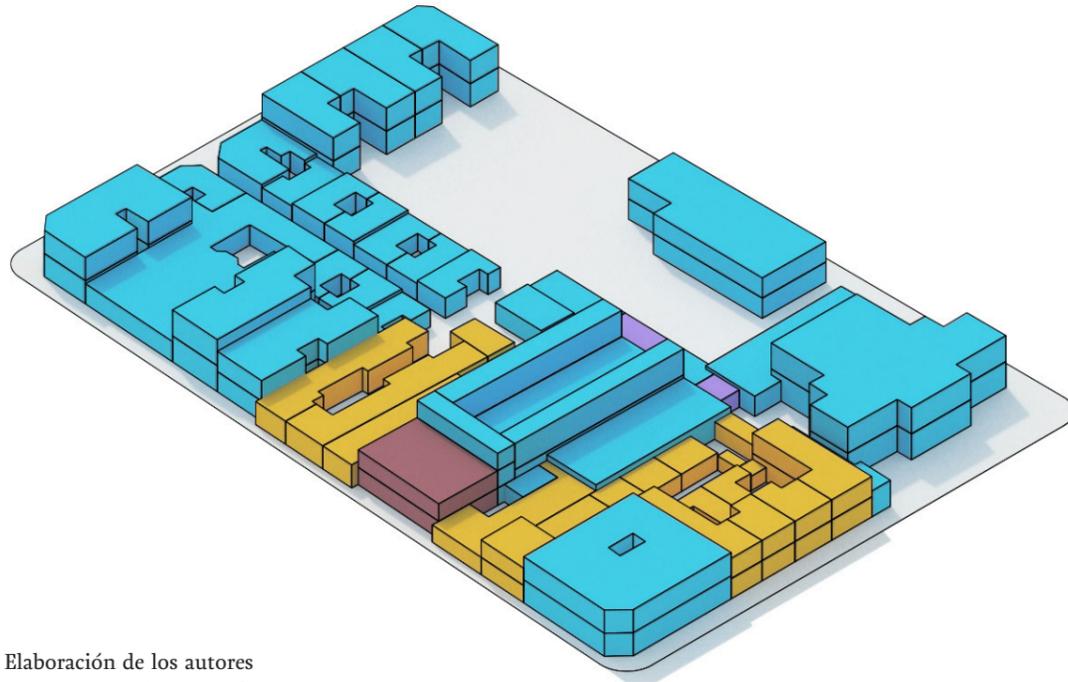


Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1910.

Legenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

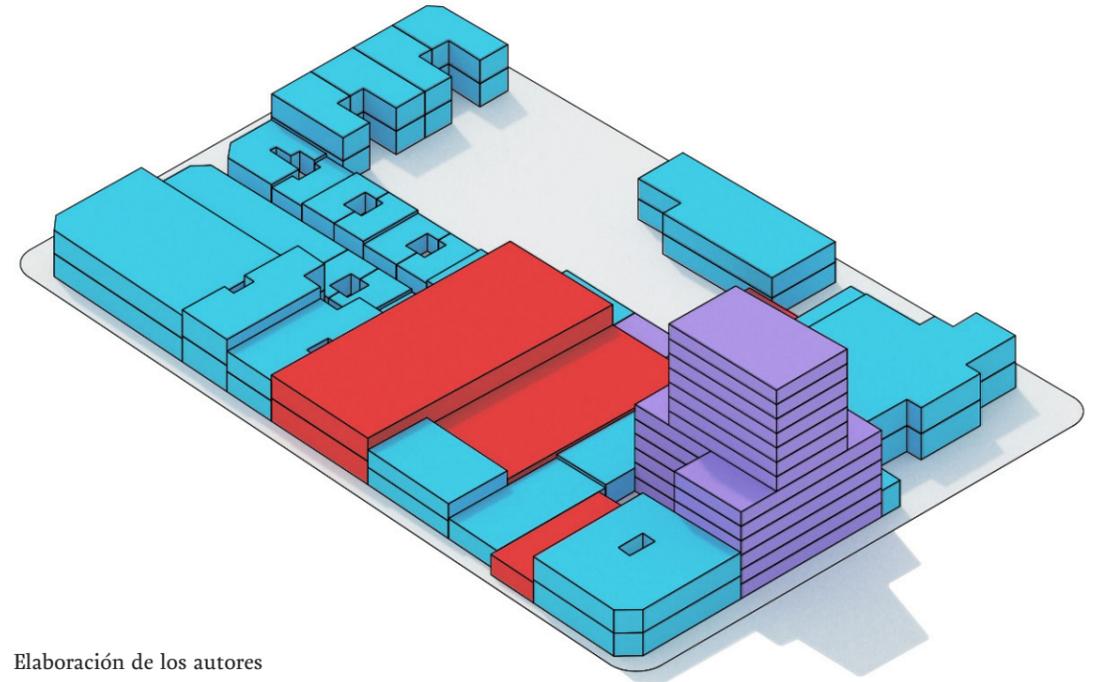
* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939



Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1939.

2004



Elaboración de los autores en base a visitas a terreno, planchetas e imágenes satelitales.

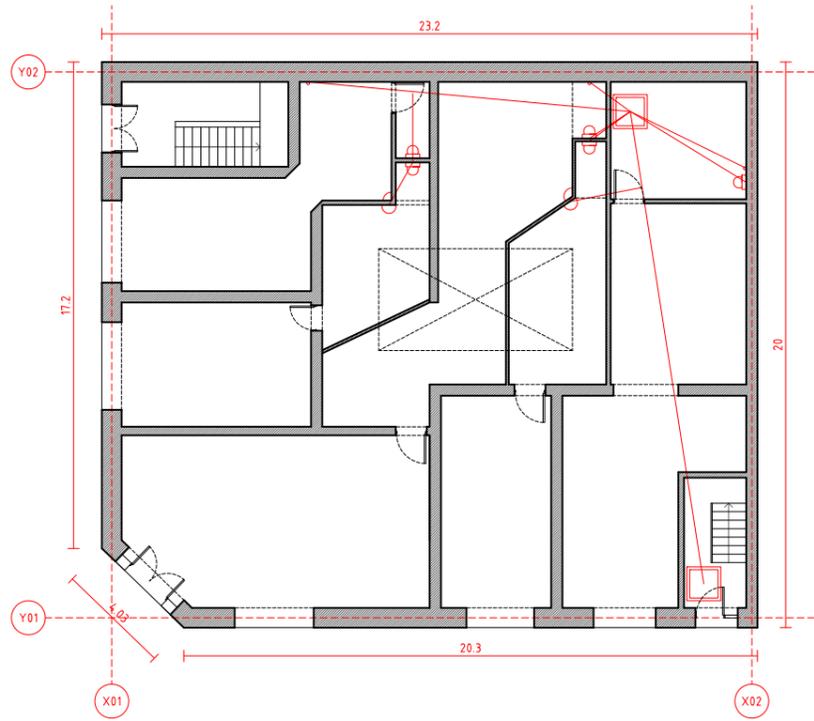


Fig. 3.2. Relación del caso 1 con el bandejón central de Av. Matta. Fuente: Fot. autores (2014).

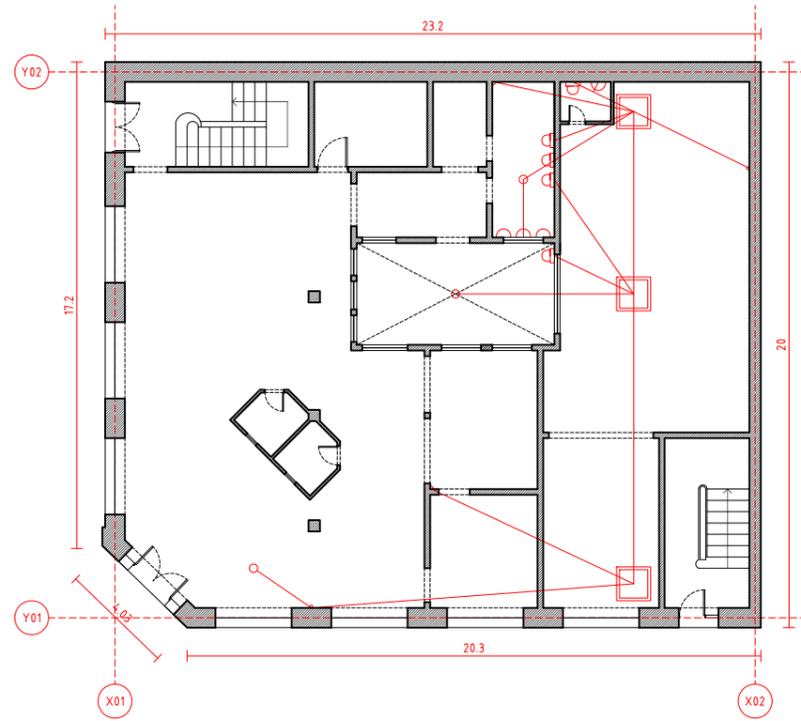
Observación: Se constata que en el primer tercio del siglo XX se demolió el 50% de la construcción en adobe en la manzana, siendo reemplazadas por edificaciones en albañilería de dos niveles. Se concluye el requerimiento de una mayor densidad de la manzana.

El principal cambio observado hacia el siglo XXI es la aparición de edificación tipo galpón destinado al comercio automotriz, el cual se encuentra de manera adyacente y muy cercana al caso de estudio. Así como también, figura la aparición de un edificio en altura de 13 pisos. Ambos factores afectan al caso, en términos económicos, de habitabilidad y por lo tanto, su permanencia en el tiempo.

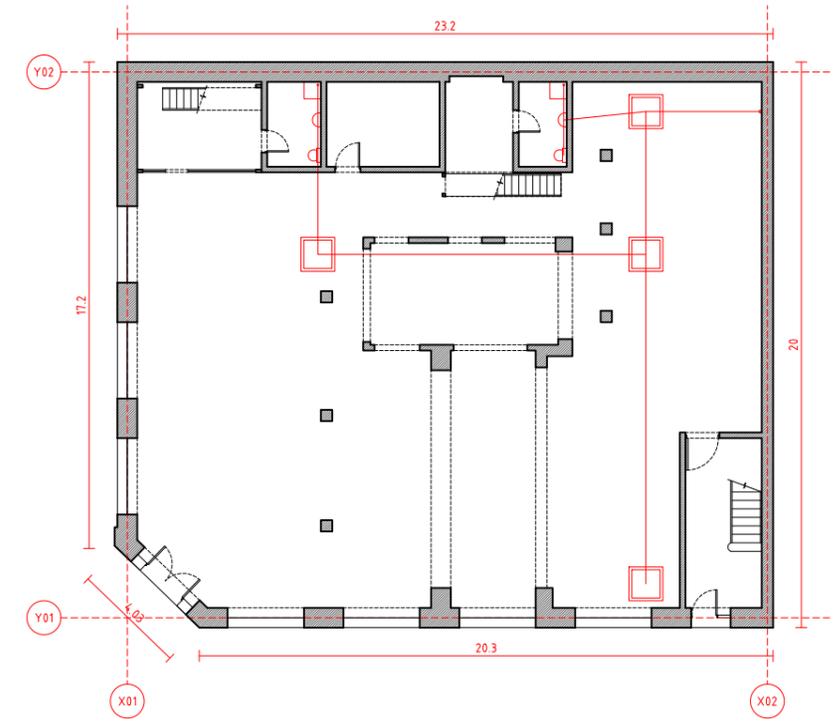
3.6.4. Transformación del inmueble en planta.



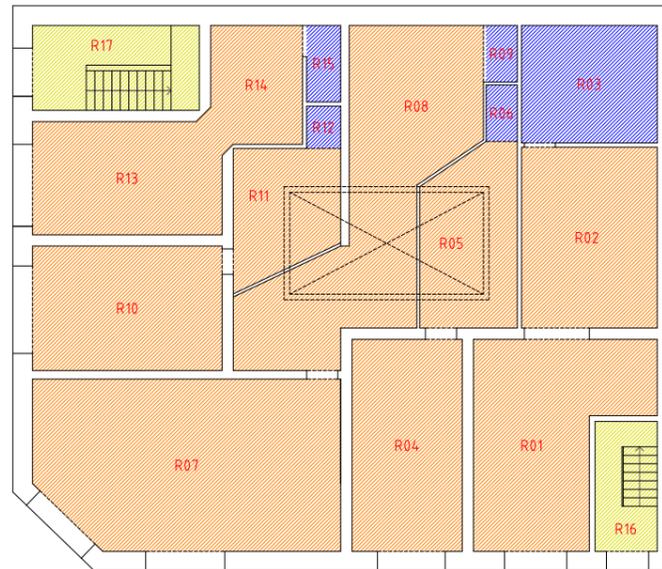
1914
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Anibal Silva



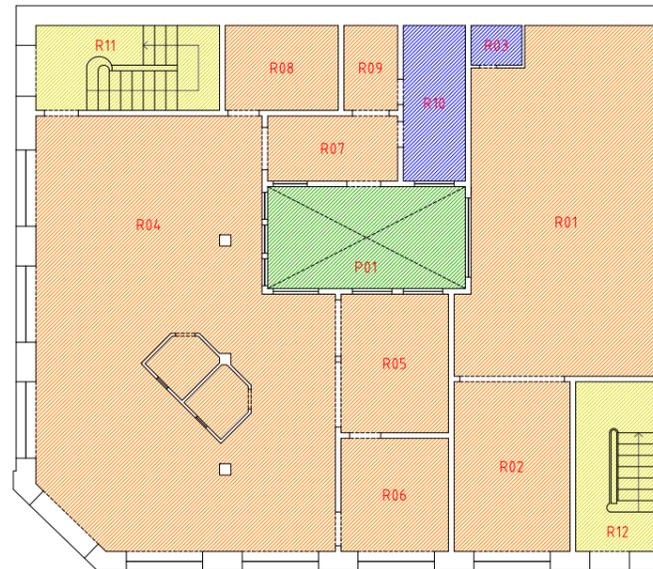
1929
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Caja Nacional de Ahorros



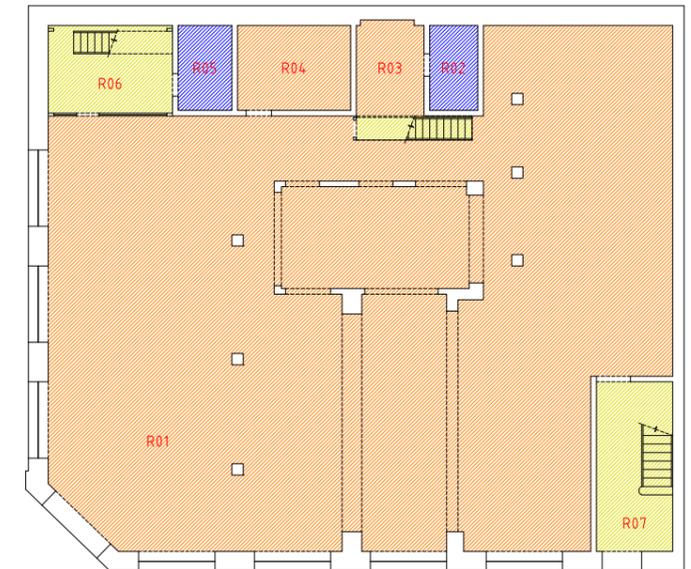
2005
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Pedro Carvajal



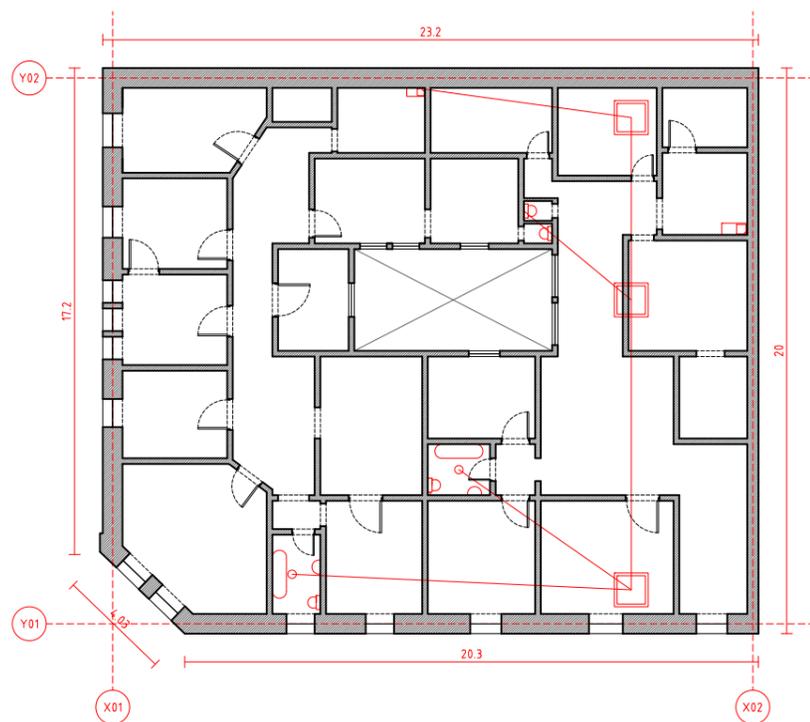
Desglose de recintos planta nivel +1 1914.



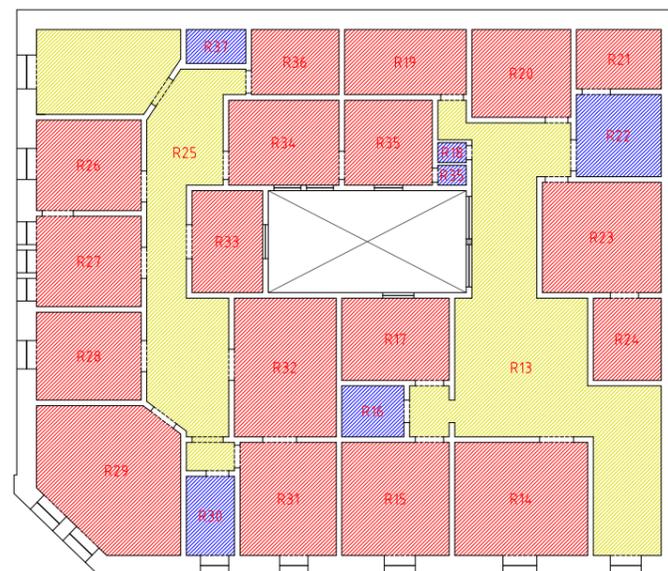
Desglose de recintos planta nivel +1 1929.



Desglose de recintos planta nivel +1 2005.



1929
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Caja Nacional de Ahorros



Desglose de recintos planta nivel +2 1929.

Programa en desglose de recintos

- Comercial
- Habitación
- Recinto húmedo
- Circulación
- Patio



Fig. 3.3. Volumen del caso 1. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.4. Relación del caso 1 con el edificio de viviendas adyacente. Fuente: Fot. autores (2014).

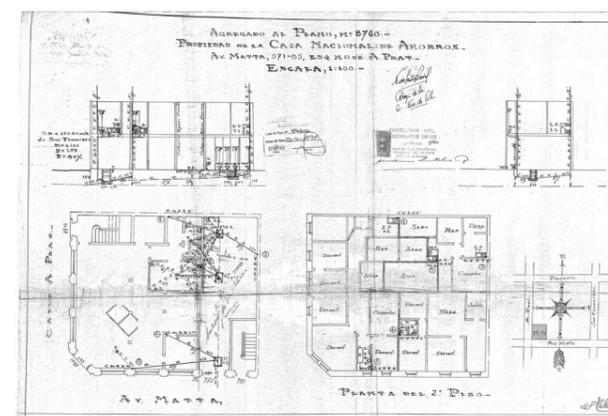


Fig. 3.5. Plano de alcantarillado de 1929 del caso 1. Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

3.6.5. Tabla resumen superficies.

Planimetría año 1924
Nivel +1

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	37,23	150,33	7
	R02	Comercial	30,72		
	R03	Recinto húmedo	19,02		
	R04	Comercial	29,25		
	R05	Comercial	20,89		
	R06	Recinto húmedo	2,2		
Unidad 02	R07	Comercial	63,51	116,95	3
	R08	Comercial	51,24		
	R09	Recinto húmedo	2,2		
Unidad 03	R10	Comercial	29,48	47,38	3
	R11	Comercial	16,1		
	R12	Recinto húmedo	1,8		
Unidad 04	R13	Comercial	26,8	61,39	4
	R14	Comercial	13,65		
	R15	Recinto húmedo	3,24		
	R17	Circulación	17,7		
			Total	376,05	17

Planimetría año 1929
Nivel +1

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	81,97	127,09	4
	R02	Comercial	24,6		
	R03	Recinto húmedo	2,52		
	R12	Circulación	18		
Unidad 02	R04	Comercial	143,56	162,18	2
	R05	Comercial	18,62		
Unidad 03	R06	Comercial	15,2	100,28	7
	R07	Comercial	10,58		
	R08	Comercial	12		
	R09	Comercial	5,7		
	R10	Recinto húmedo	12,1		
	P01	Patio	25,2		
	R11	Circulación	19,5		

Nivel +2

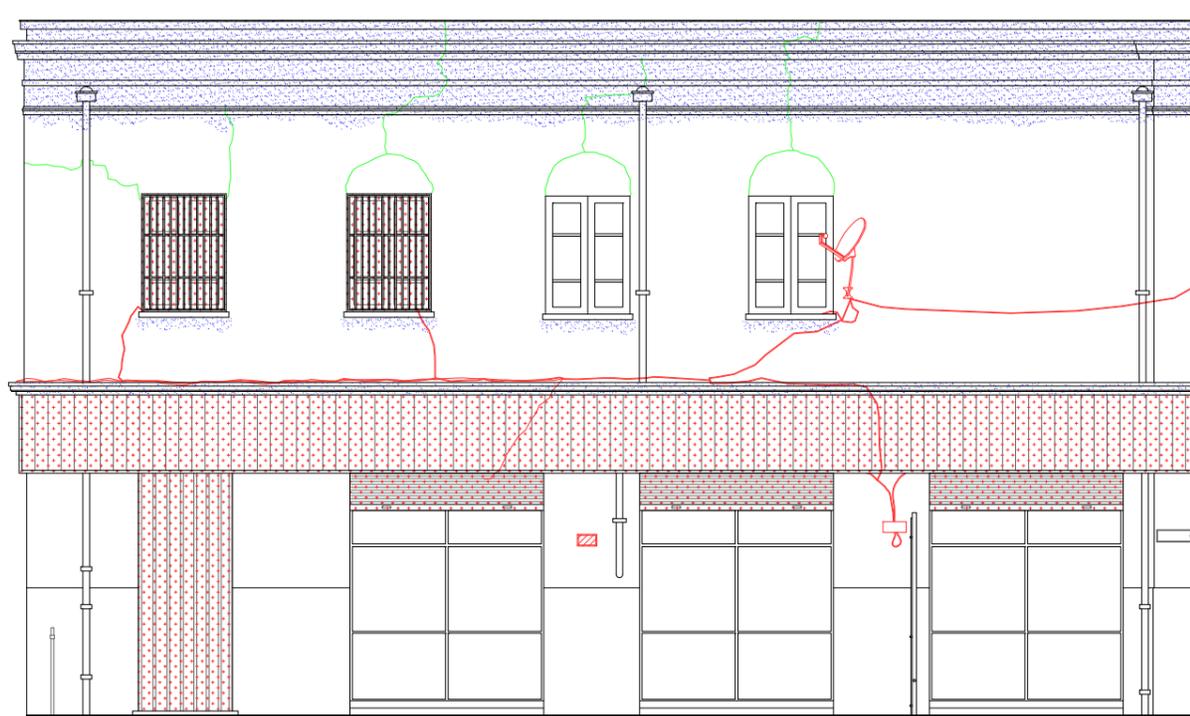
Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 04	R13	Circulación	58,53	167,59	12
	R14	Habitación	18,8		
	R15	Habitación	15,2		
	R16	Recinto húmedo	3,96		
	R17	Habitación	11,02		
	R18	Recinto húmedo	1		
	R19	Habitación	9,89		
	R20	Habitación	10,85		
	R21	Habitación	6,3		
	R22	Recinto húmedo	8,7		
	R23	Habitación	16,38		
	R24	Habitación	6,96		

Unidad 05	R25	Circulación	45,66	179,84	13
	R26	Habitación	11,84		
	R27	Habitación	11,84		
	R28	Habitación	11,47		
	R29	Habitación	23,38		
	R30	Recinto húmedo	4,76		
	R31	Habitación	13,6		
	R32	Habitación	17,64		
	R33	Habitación	9		
	R34	Habitación	11,7		
	R35	Habitación	9,3		
	R36	Habitación	7,23		
	R37	Recinto húmedo	2,52		
			Subtotal	347,43	25
			Total	736,98	38

Planimetría año 2005
Nivel +1

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	332,83	393,53	7
	R02	Recinto húmedo	5,1		
	R03	Comercial	8,06		
	R04	Comercial	12		
	R05	Recinto húmedo	5,7		
	R06	Circulación	13,64		
	R07	Circulación	16,2		
			Subtotal	393,53	7

3.6.6. Principales patologías de fachada.



Fachada de Arturo Prat. Esc. 1:100



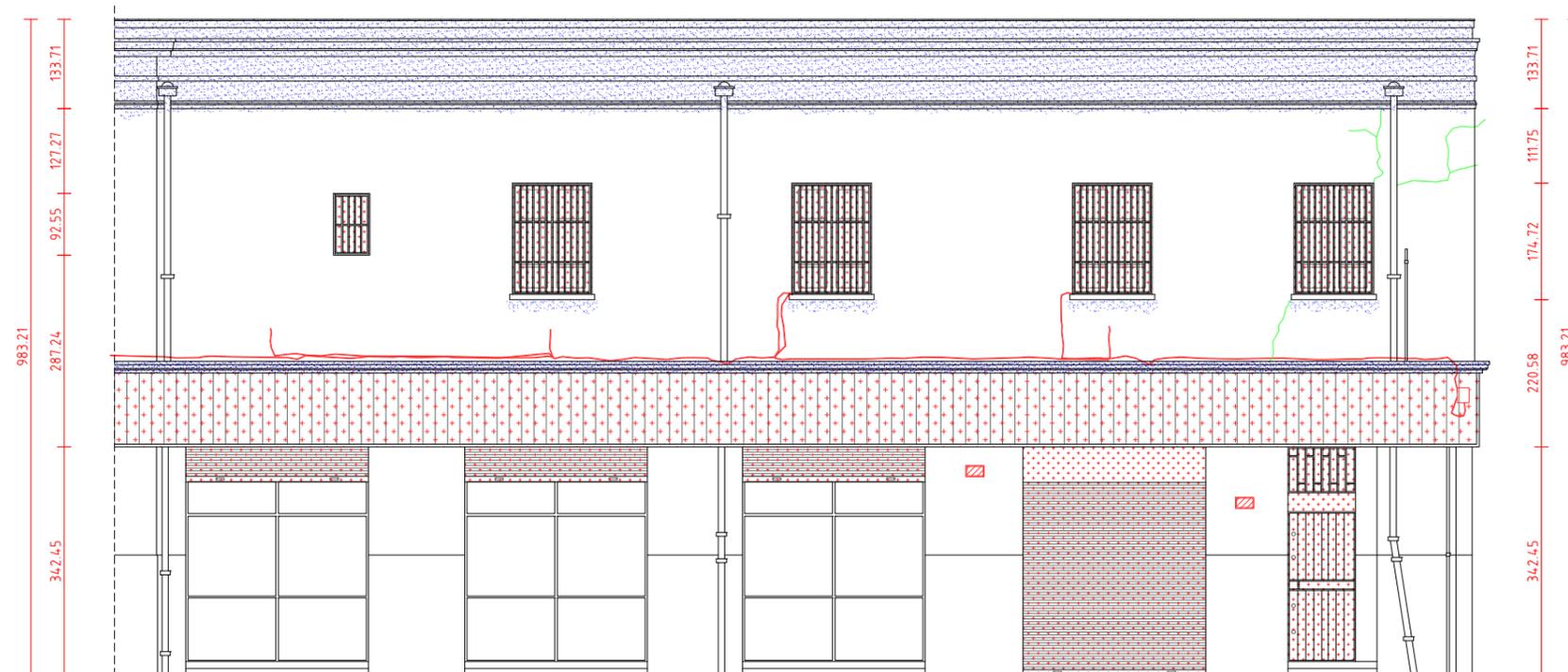
Ochoavo. Esc. 1:100



Fig. 3.6. Instalación de plancha de zinc sobre división horizontal entre pisos. Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: En general, la fachada del edificio se encuentra en buenas condiciones, y las patologías corresponden a intervenciones posteriores a la altura del entrepiso, ejecutadas en plancha de zinc.

Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100



Patologías

-  Graffiti / Pintura
-  Cables / Instalaciones
-  Publicidad
-  Revestimientos agregados
-  Suciedad
-  Desprendimiento de pintura
-  Fisuras





Fig. 3.7. Fisura en esquina de vano ventana de 5mm app. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.8. Desprendimiento de estucos en muro medianero. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.9. Instalación de publicidad de gran tamaño. Fuente: Fot. autores (2014).



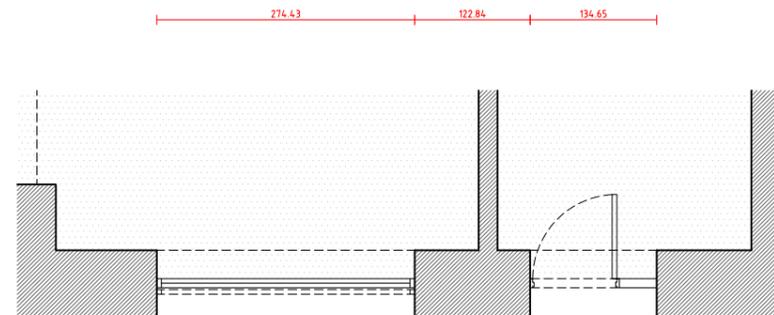
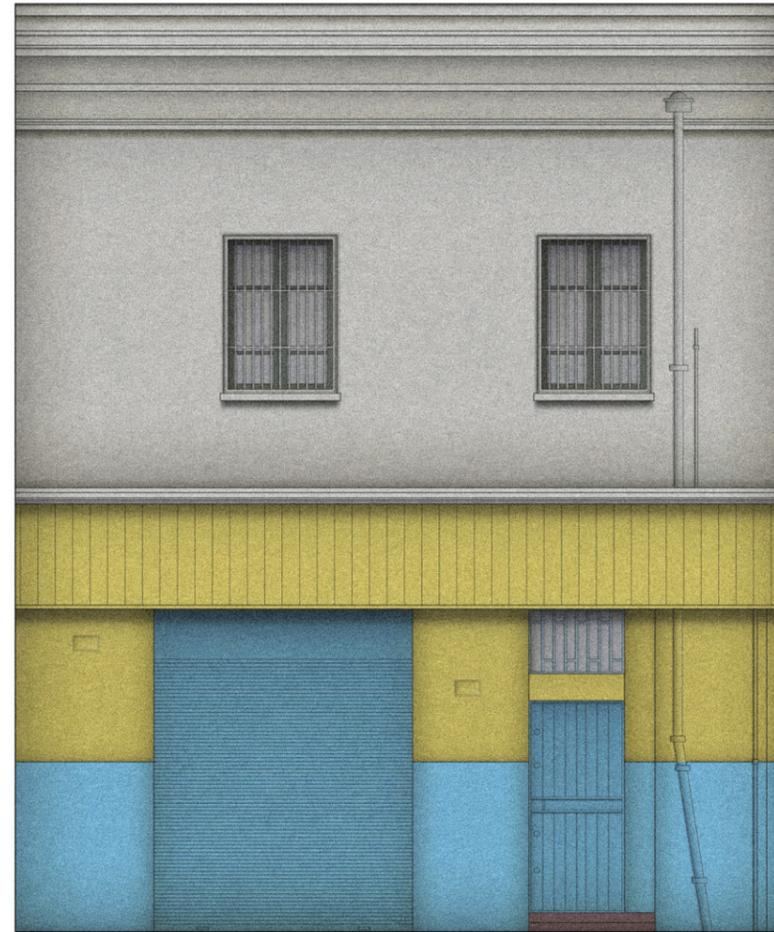
Fig. 3.10. Instalación de antena con cableado a la vista. Fuente: Fot. autores (2014).



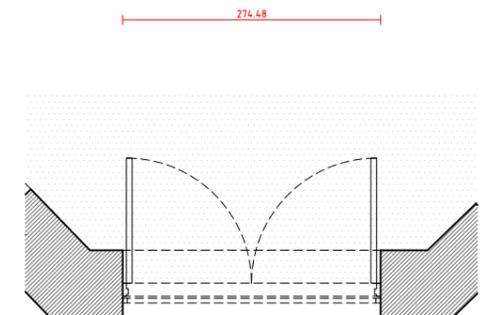
Fig. 3.11. Proporciones y líneas divisorias de fachada. Fuente: Croquis autores (2014).

3.6.7. Elementos morfológicos.

El inmueble se compone como un volumen compacto de proporciones equivalentes tanto en los largos de las fachadas como en la altura. Destaca su esquina en óchavo donde se encuentra el acceso y dos ventanas en el segundo nivel. La composición de la fachada es asimétrica con 3 divisiones horizontales: primer piso, segundo piso y coronación. La asimetría mencionada, se debe a que los vanos de puertas y ventanas de ambos niveles no coinciden. Destaca patio único y central posteriormente cubierto.



Sección de fachada de Av. Matta. Esc. 1:75



Óchavo. Esc. 1:75

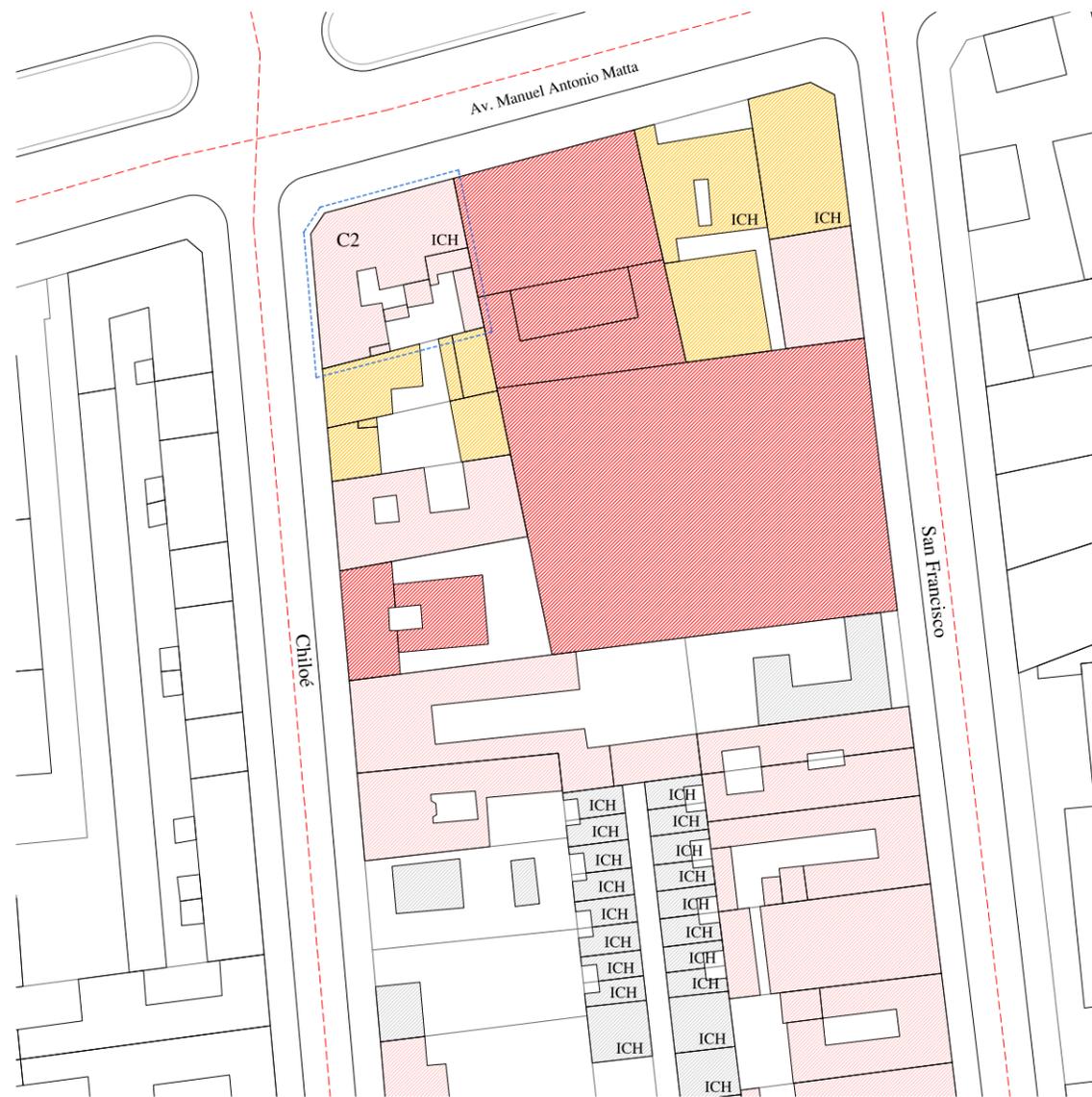
3.7. Caso 2

Av. Matta 868-892 / Chiloé 1102-1112.

3.7.1. Antecedentes generales

Inmueble de conservación histórica
 Ficha n°993
 Tipo: Inmueble.
 Arquitecto: Alberto Julio.
 Año de construcción: -.
 Año de construcción SII: --.
 N de pisos: 2.

Destino: vivienda y comercio.
 Calidad jurídica: privada.
 Rol: --.
 Expropiación: no.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: planos de 1919, 1926.
 Documentación más antigua: plancheta 1910.
 Superficie de terreno: 507 m²



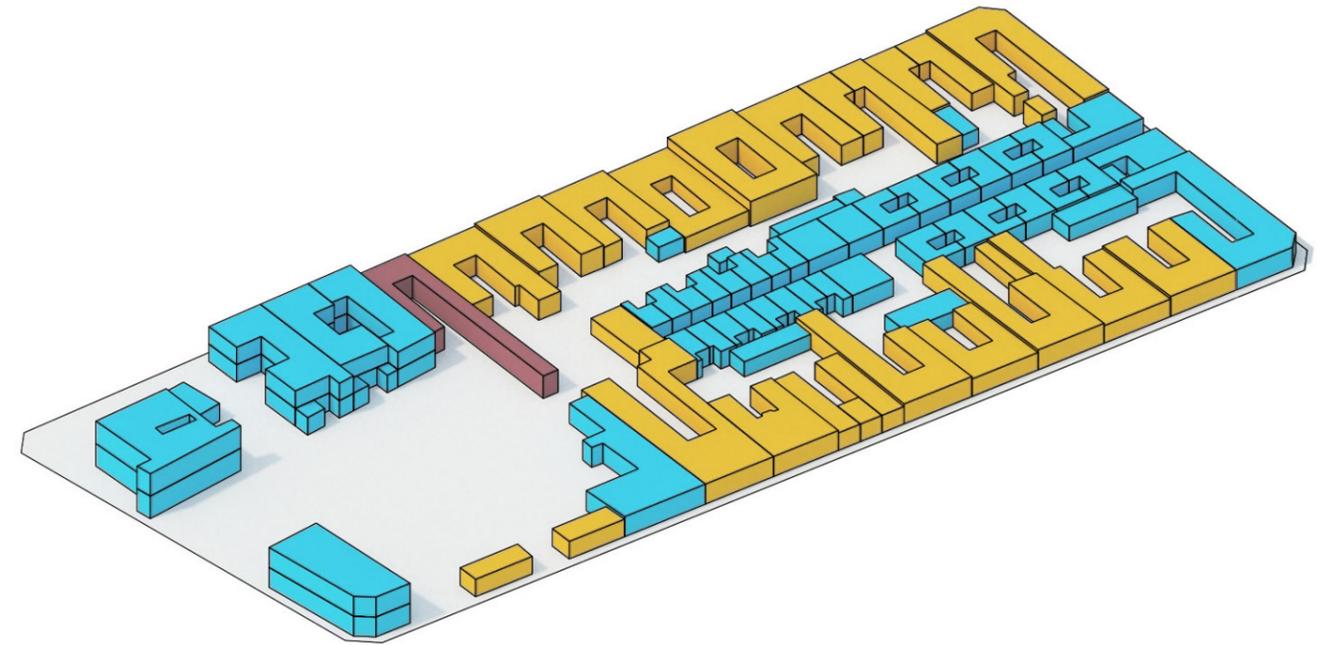
3.7.2. Planta de ubicación caso 2.

Esc. 1:1000



3.7.3. Transformación de la manzana.

1910

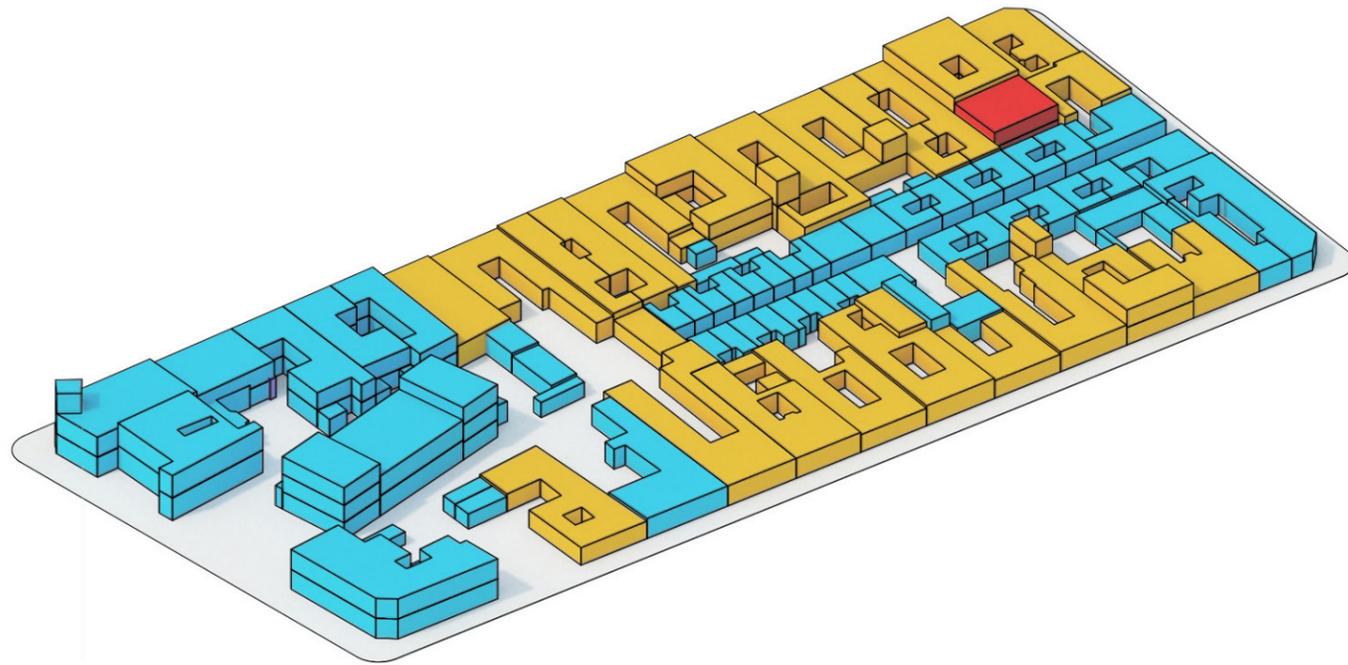


Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1910.

Leyenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
C01 Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
ICH Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

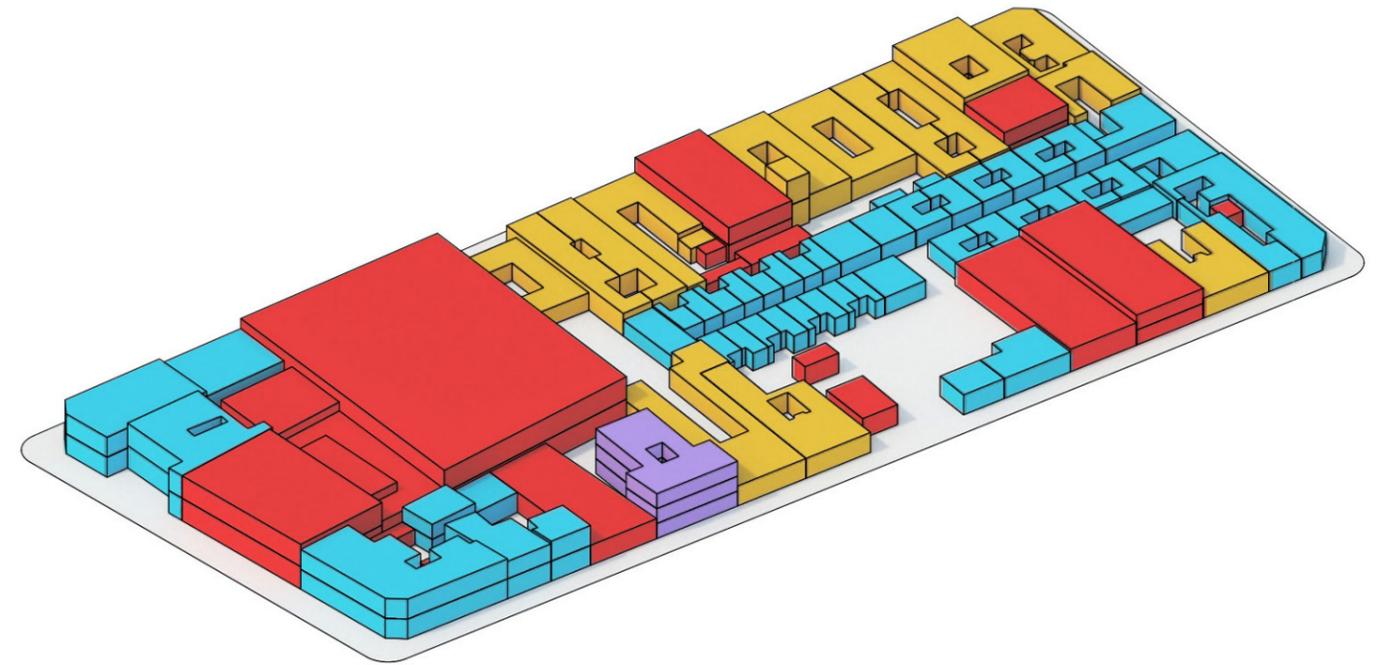
* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939



Elaboración de los autores
en base a plancheta catastral de 1939.

2004



Elaboración de los autores
en base a visitas a terreno, planchetas e
imágenes satelitales.

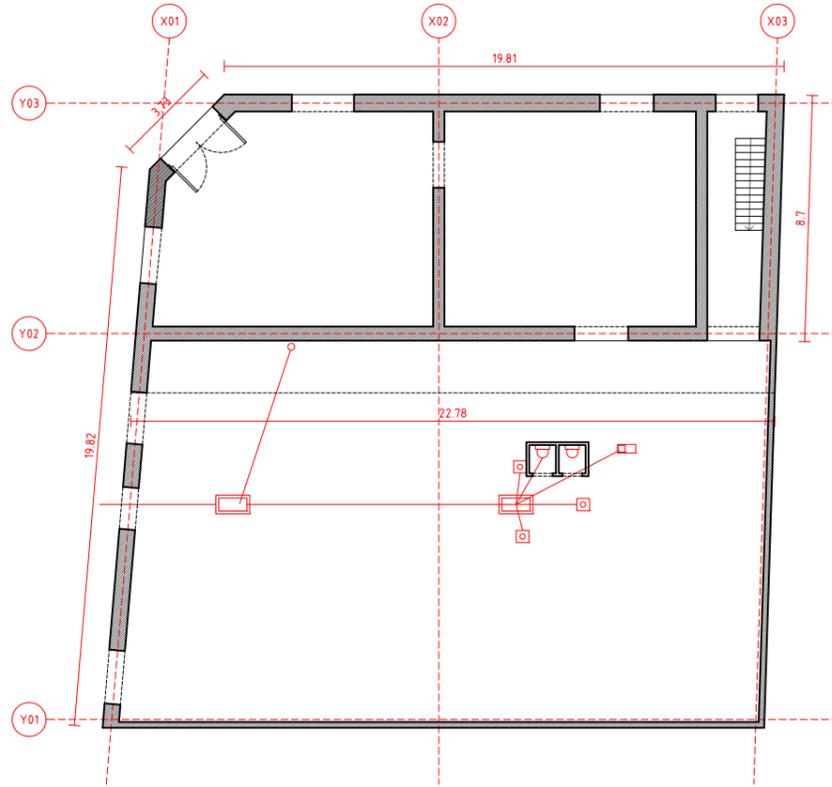


Fig. 3.12. Relación del caso 2 con el bandejón central de Av. Matta. Fuente: Fot. autores (2014).

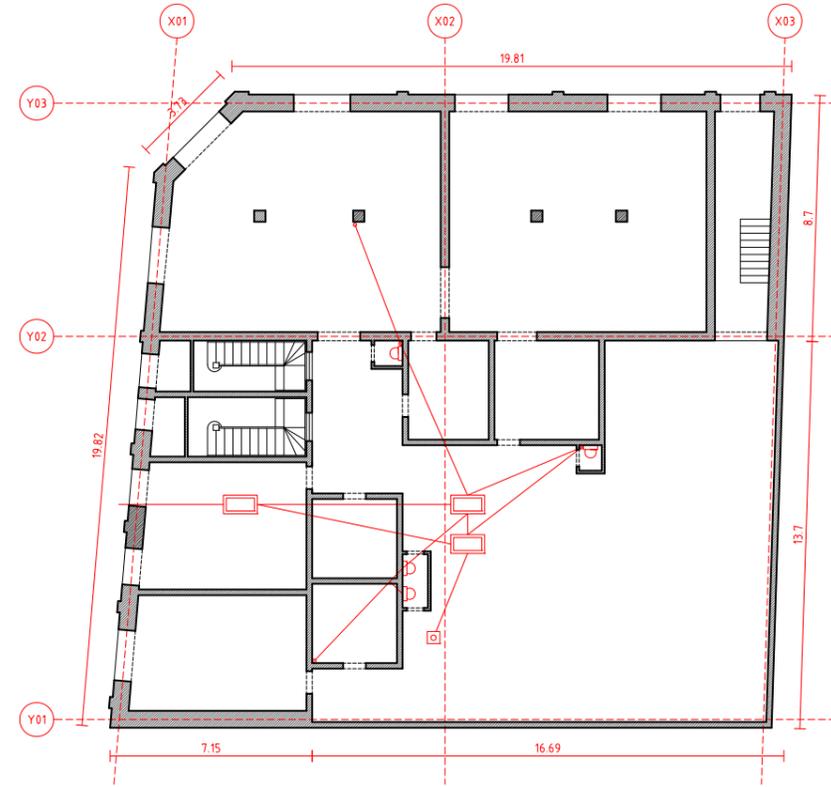
Observación: Se constata que durante la primera mitad del siglo xx existe un desarrollo de edificación en albañilería de dos niveles hacia el eje Matta, así como también la desaparición de inmuebles de madera en la manzana.

El principal cambio observado hacia el siglo XXI, es la ocupación del 50% de la manzana por edificación tipo galpón destinado al comercio automotriz, la mayoría emplazado de manera adyacente y muy cercana al caso de estudio. Se observa que se mantiene vivienda de adobe y existe una edificación en hormigón de mayor altura en la calle Chiloé.

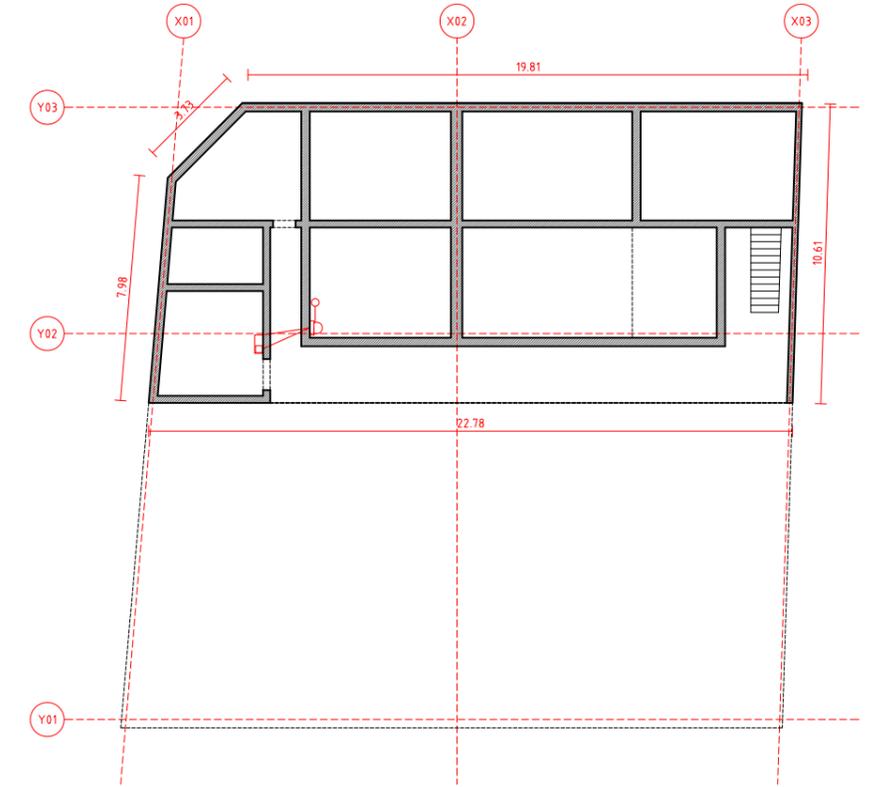
3.7.4. Transformación del inmueble en planta.



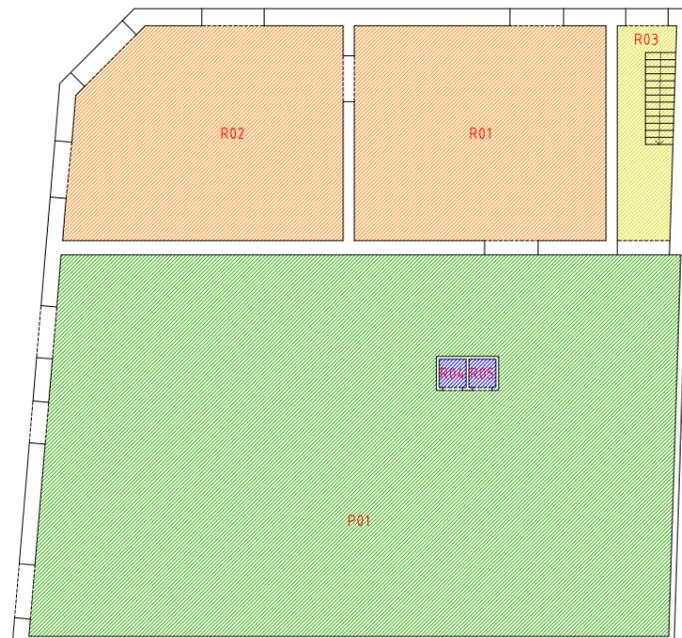
1919
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: F. A. Solis Ovando



1926
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Vitalicio Luis López



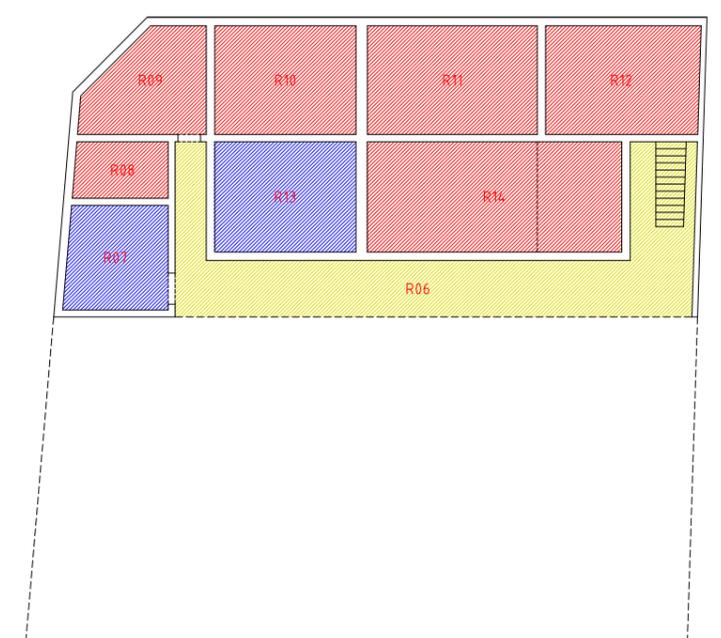
1919
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: F. A. Solis Ovando



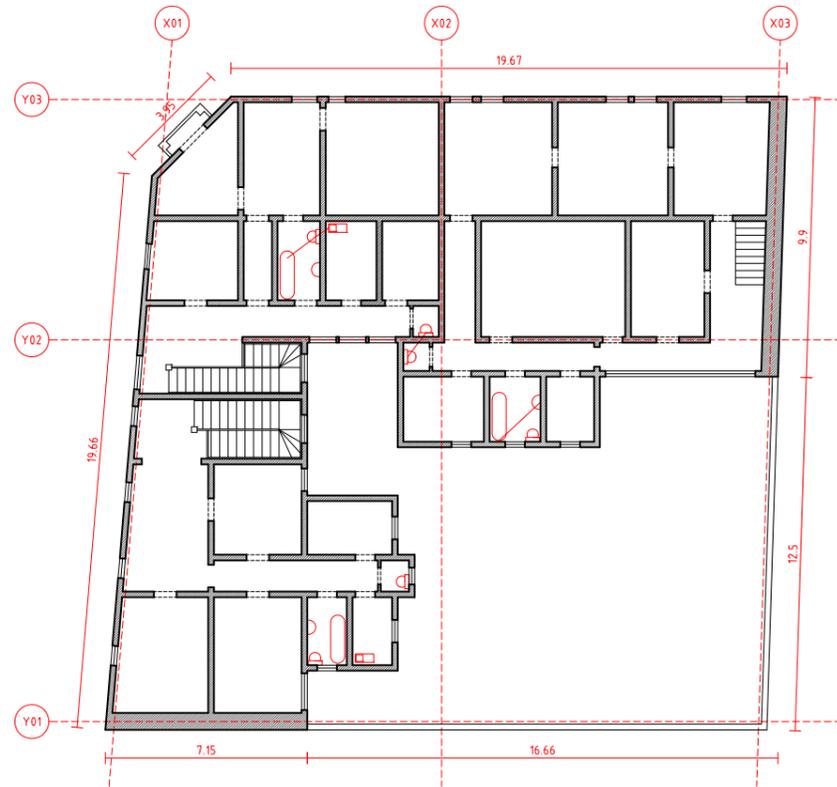
Desglose de recintos planta nivel +1 1919.



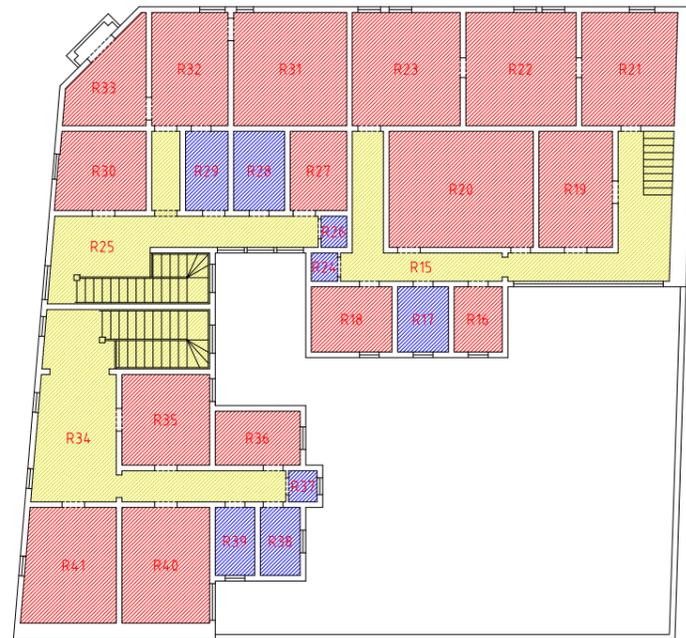
Desglose de recintos planta nivel +1 1926.



Desglose de recintos planta nivel +1 1919.



1926
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Vitalicio Luis López



Desglose de recintos planta nivel +2 1926.

Programa en desglose de recintos

- Comercial
- Habitación
- Recinto húmedo
- Circulación
- Patio



Fig. 3.13. Vista del Caso 2 desde Av. Matta (2014).
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.14. Vista del caso 2 desde calle Chiloé. (2014).
Fuente: Fot. autores (2014).

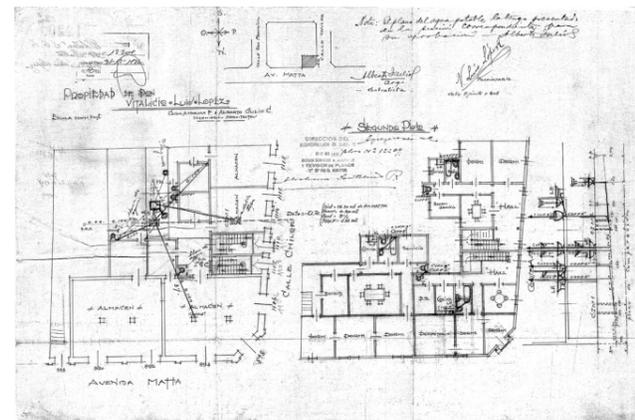


Fig. 3.15. Plano de alcantarillado de 1926 del Caso 2.
Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

3.7.5. Tabla resumen superficies.

Planimetría año 1919
Nivel +1

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	67,64	452,59	6
	R02	Comercial	70,06		
	R03	Circulación	15,04		
	R04	Recinto húmedo	1		
	R05	Recinto húmedo	1		
	P01	Patio	297,85		
	Subtotal			452,59	6

Nivel +2

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos			
Unidad 02	R06	Circulación	50,96	202,83	9			
	R07	Recinto húmedo	13,21					
	R08	Habitación	6,61					
	R09	Habitación	14,13					
	R10	Habitación	19,25					
	R11	Habitación	23,13					
	R12	Habitación	20,94					
	R13	Recinto húmedo	19,5					
	R14	Habitación	35,1					
		Subtotal					202,83	9

Total				655,42	15
--------------	--	--	--	---------------	-----------

Planimetría año 1926
Nivel +1

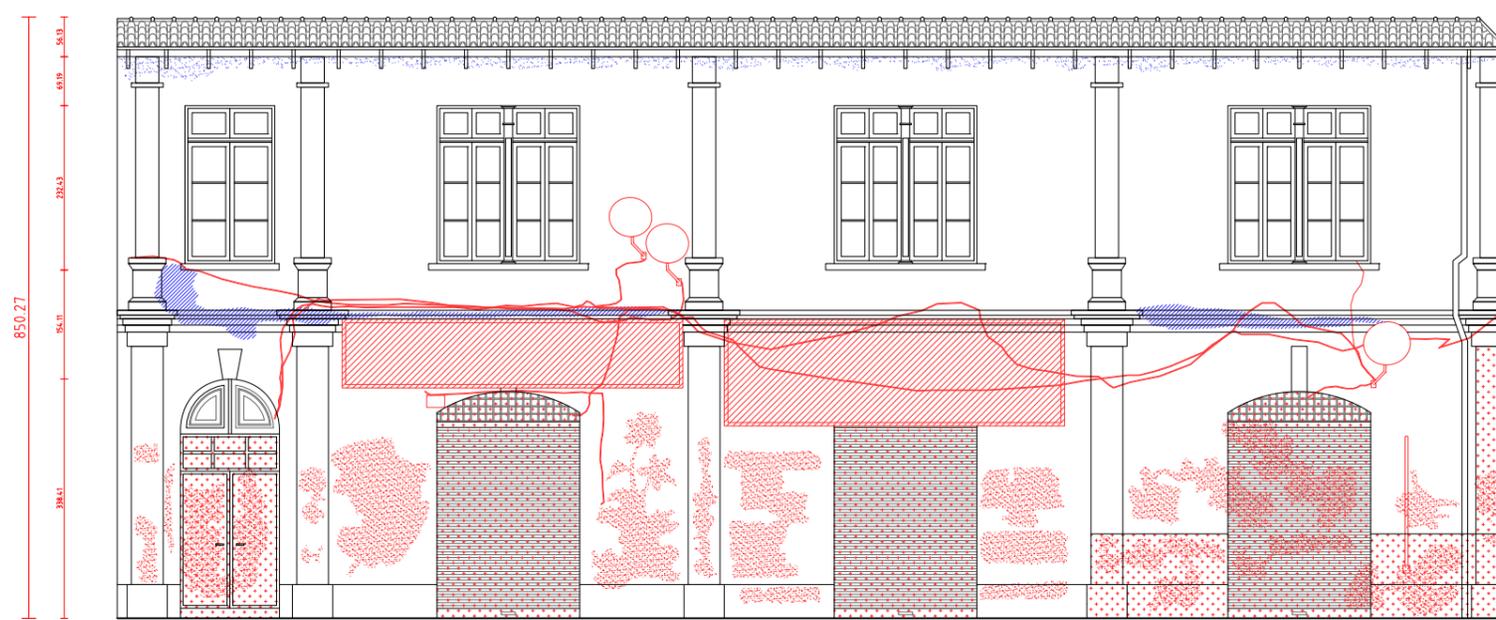
Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	70,66	100,02	4
	R02	Comercial	12,95		
	R05	Recinto húmedo	1		
	R12	Circulación	15,41		
Unidad 02	R03	Comercial	71,72	92,16	4
	R04	Comercial	9,97		
	R06	Recinto húmedo	1		
	R13	Circulación	9,47		
Unidad 03	R07	Habitación	25,82	47,65	4
	R08	Habitación	8,4		
	R11	Recinto húmedo	2		
	R14	Circulación	11,43		
Unidad 04	R09	Habitación	25,02	190,86	3
	R10	Habitación	8,4		
	P01	Patio	157,44		
		Subtotal			

Nivel +2

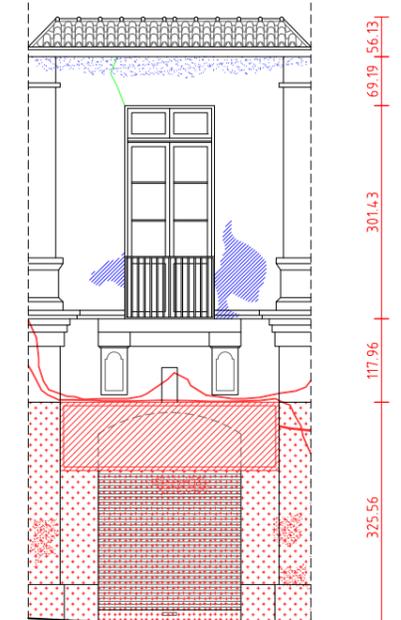
Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 05	R15	Circulación	24,53	115,89	10
	R16	Habitación	3,91		
	R17	Recinto húmedo	4,14		
	R18	Habitación	6,55		
	R19	Habitación	10,66		
	R20	Habitación	20,91		
	R21	Habitación	13,34		
	R22	Habitación	15,6		
	R23	Habitación	15,25		
	R24	Recinto húmedo	1		
	Unidad 06	R25	Circulación		
R26		Recinto húmedo	1		
R27		Habitación	5,6		
R28		Recinto húmedo	5,04		
R29		Recinto húmedo	4,2		
R30		Habitación	8,7		
R31		Habitación	16		
R32		Habitación	10,8		
R33		Habitación	7,85		
Unidad 07		R34	Circulación	32,02	81,2
	R35	Habitación	9,92		
	R36	Habitación	5,7		
	R37	Recinto húmedo	1		
	R38	Recinto húmedo	3,36		
	R39	Recinto húmedo	3,36		
	R40	Habitación	12,67		
	R41	Habitación	13,17		
		Subtotal			

Total				711,11	42
--------------	--	--	--	---------------	-----------

3.7.6. Principales patologías de fachada.



Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100



Ochavo. Esc. 1:100



Fig. 3.16. Desprendimiento de pintura, reparaciones e instalaciones a la vista. Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: Las patologías se deben principalmente a falta de mantención, al exceso de publicidad en la fachada e instalaciones eléctricas sobrepuestas posteriormente.



Fachada de calle Chiloé. Esc. 1:100

Patologías

-  Graffiti / Pintura
-  Cables / Instalaciones
-  Publicidad
-  Revestimientos agregados
-  Suciedad
-  Desprendimiento de pintura
-  Fisuras





Fig. 3.17. Publicidad en muros exteriores.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.18. Daño en valcones. Posiblemente por humedad. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.19. Instalaciones eléctricas y antenas sobre muros de fachada. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.20. Desprendimiento de estucos y material en antepechos. Fuente: Fot. autores (2014).

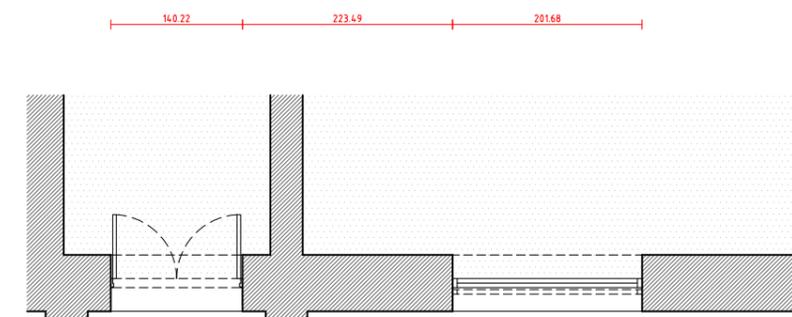


Fig. 3.21. Detalle de óchova y gama cromática del caso. Fuente: croquis autores (2014).

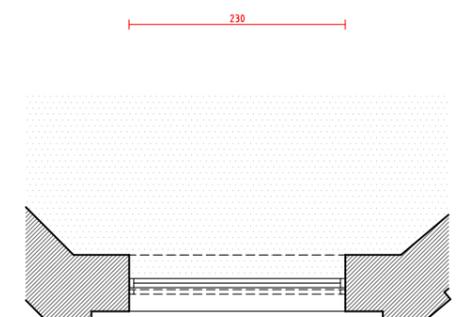
3.7.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

El inmueble se desarrolla de manera paulatina en torno a un patio trasero, por lo que la forma interior es irregular. Destaca su esquina en óchavo donde se encuentra el acceso principal con un vano superior con balcón. La composición de la fachada es simétrica con división horizontal en entrepiso. La estructura de la techumbre es a la vista con alero y cubierta de teja, a diferencia de los otros casos de estudio, los cuales cuentan con una techumbre escondida vista.

Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista, de líneas simples. Destacan pilastras, cornisas y soporte balcón tipo can.



Sección de fachada de Av. Matta. Esc. 1:75



Óchavo. Esc. 1:75

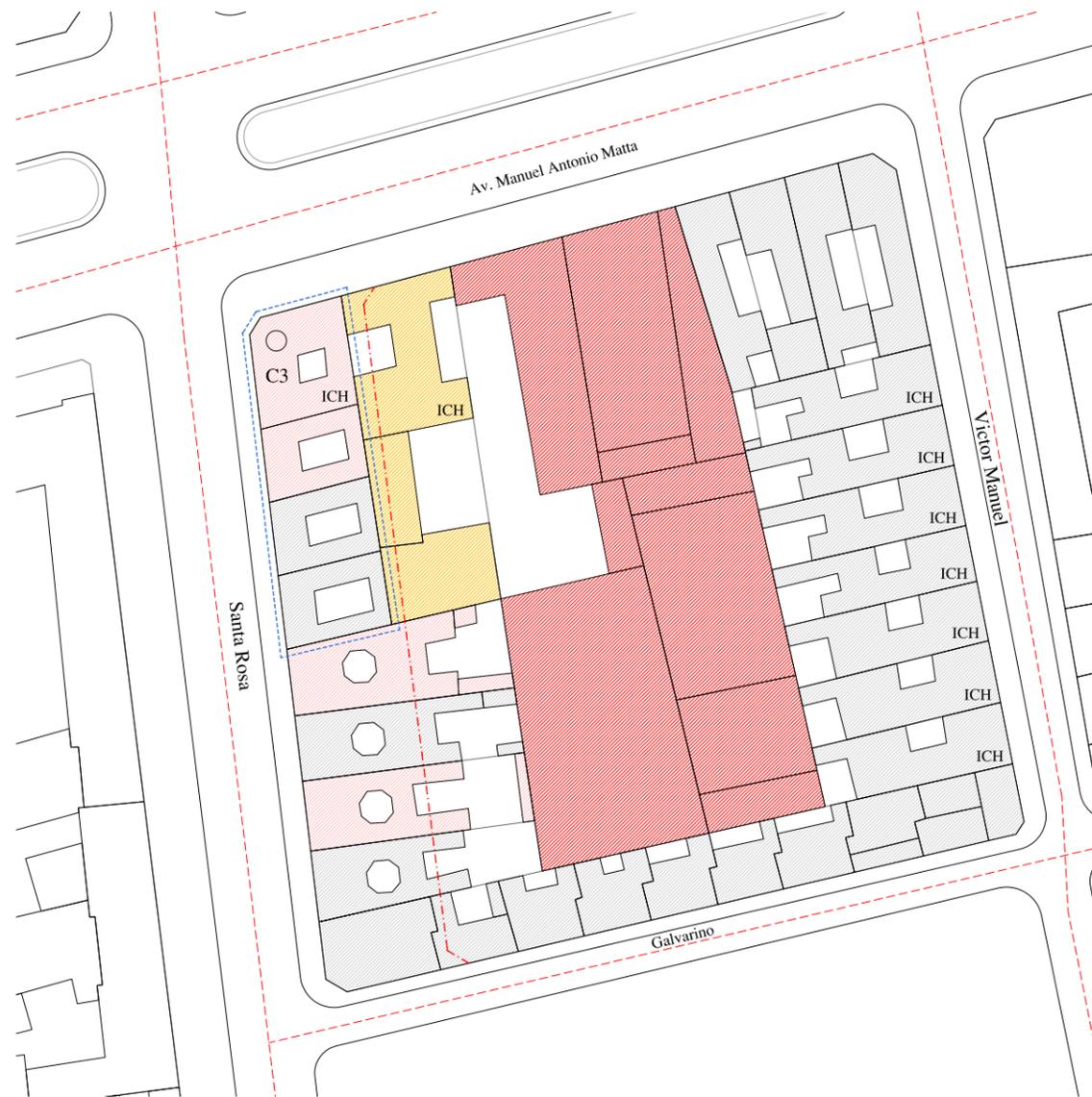
3.8. Caso 3

Av. Matta 692-698 / Santa Rosa 1122-1110.

3.8.1. Antecedentes generales

Inmueble de conservación histórica
 Ficha n°997
 Tipo: Inmueble.
 Arquitecto: --.
 Año de construcción: --.
 Año de construcción SII: 1915.
 N de pisos: 2.

Destino: vivienda y comercio.
 Calidad jurídica: privada.
 Rol: 3016-23-24.
 Expropiación: sí.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: planos de 1913.
 Documentación más antigua: plancheta 1910.
 Superficie de terreno: 772 m²



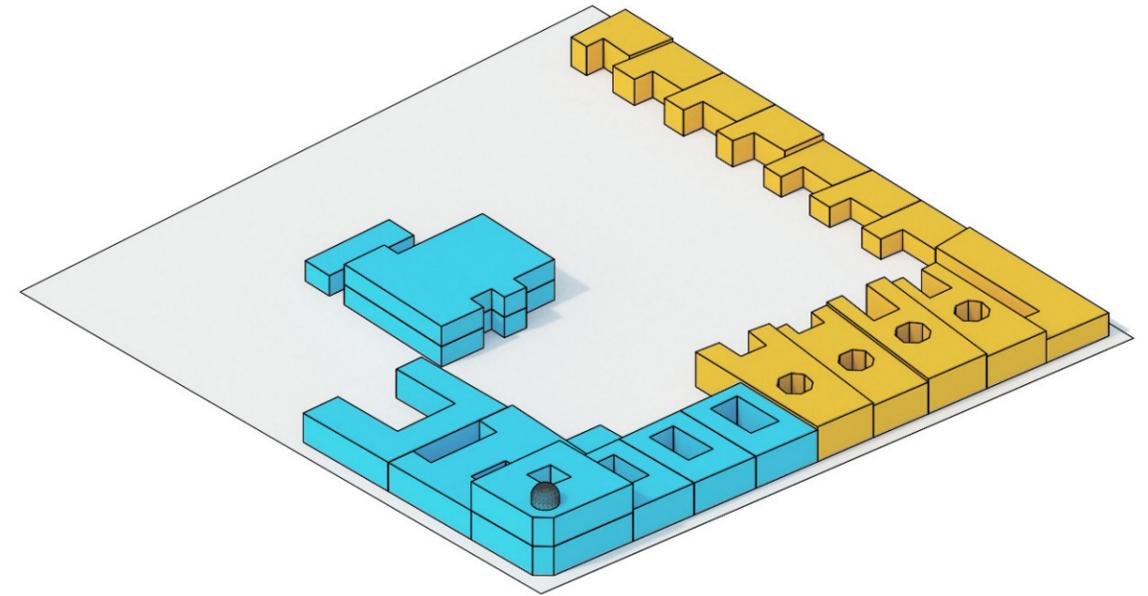
3.8.2. Planta de ubicación caso 3.

Esc. 1:1000



3.8.3. Transformación de la manzana.

1910



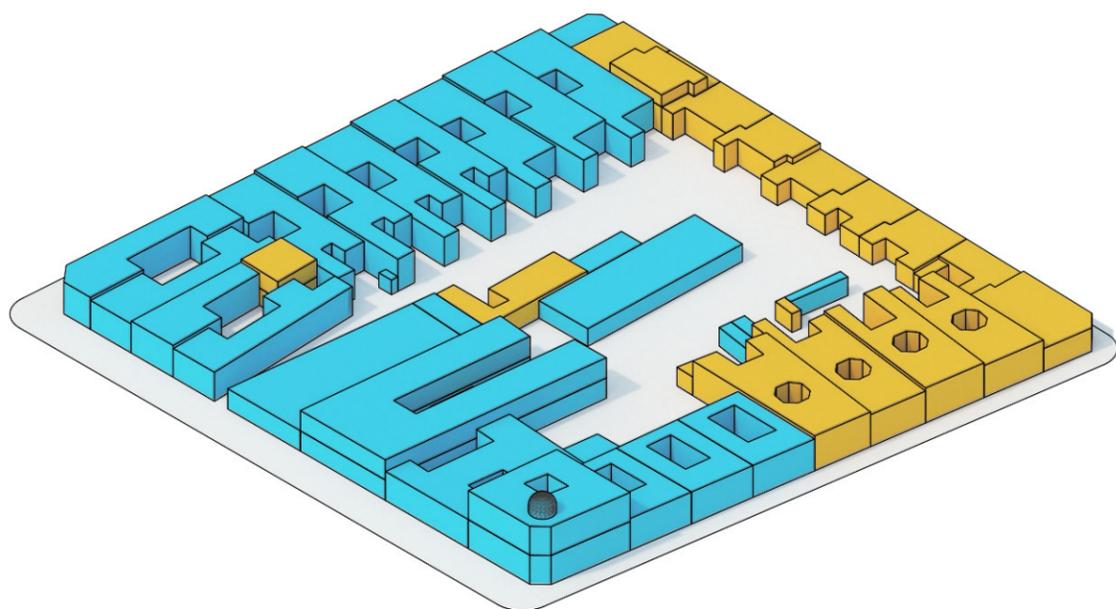
Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1910.

Leyenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

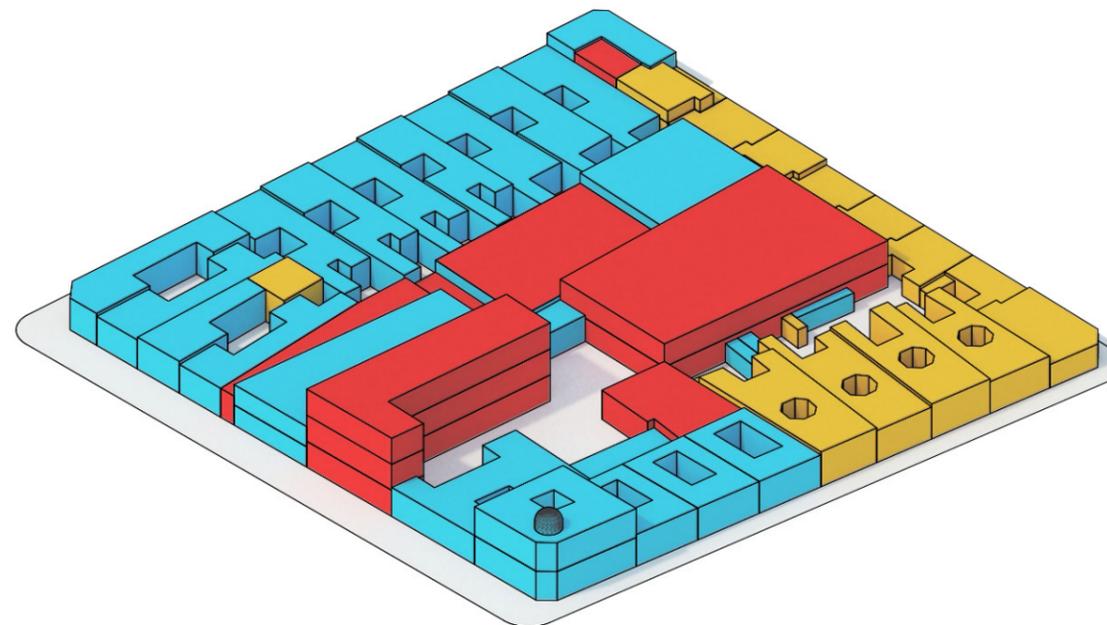
* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin", p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939

2004



Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1939.



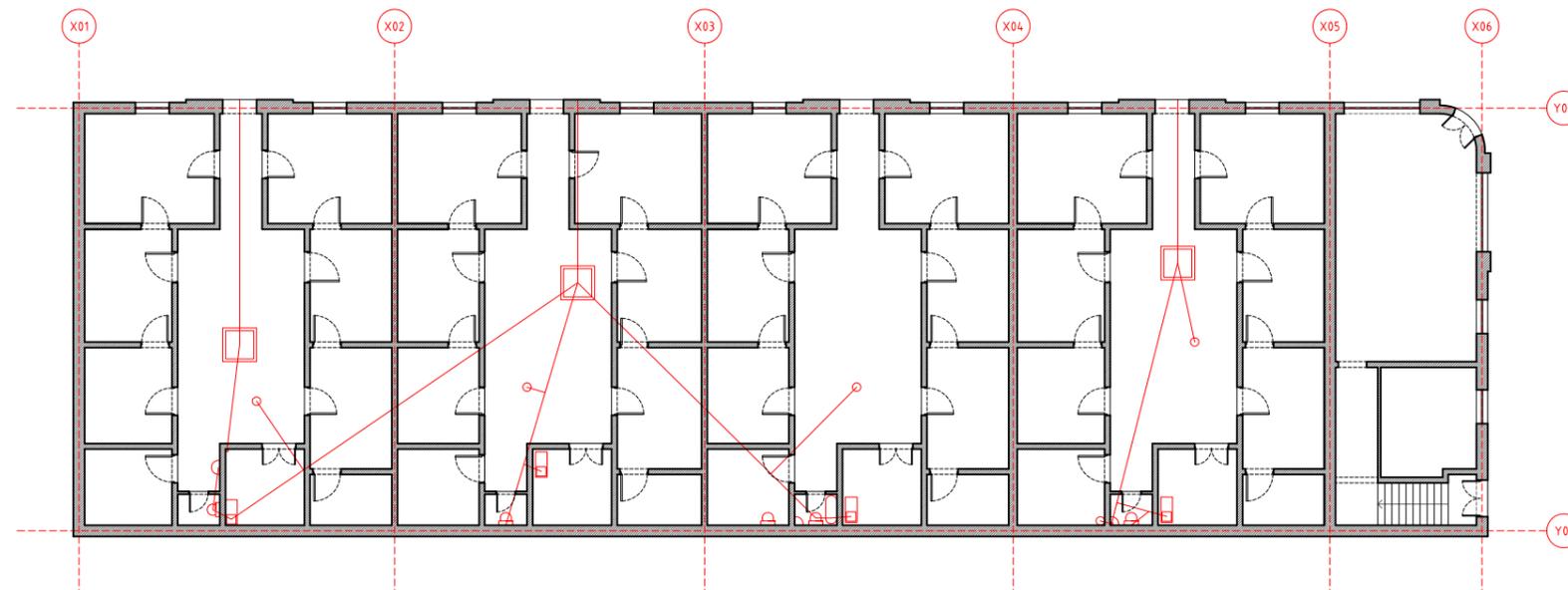
Elaboración de los autores en base a visitas a terreno, planchetas e imágenes satelitales.



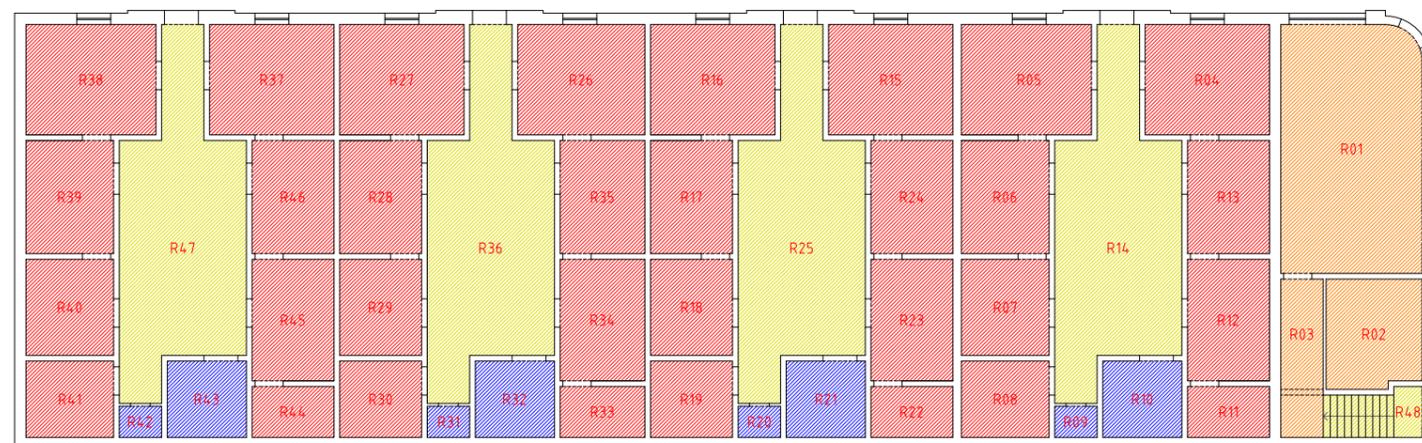
Fig. 3.22. Relación del caso 3 con el bandejón central de Av. Matta. Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: En el desarrollo de la manzana se ha mantenido gran parte de los inmuebles del siglo XX, habiendo una considerable aparición de inmuebles del tipo galpón en terreno eriazos del centro. Se podría suponer que para que éstos puedan ampliarse se recurrirá a la demolición de los inmuebles que no cuenten con la debida protección. Cabe considerar que Santa Rosa cuenta con una línea de expropiación que pasa por las construcciones más antiguas de ésta calle.

3.8.4. Transformación del inmueble en planta.



1913
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Silvio Tassara



Desglose de recintos planta nivel +1 1913.



3.8.5. Tabla resumen superficies.

Planimetría año 1913
Nivel +1

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	43,63	70,48	4
	R02	Comercial	12,9		
	R03	Comercial	8,4		
	R48	Circulación	5,55		
Unidad 02	R04	Habitación	17,16	147,81	11
	R05	Habitación	17,94		
	R06	Habitación	12,4		
	R07	Habitación	10,54		
	R08	Habitación	8,37		
	R09	Recinto húmedo	1,65		
	R10	Recinto húmedo	7,56		
	R11	Habitación	5,22		
	R12	Habitación	12,47		
	R13	Habitación	11,6		
	R14	Circulación	42,9		
Unidad 03	R15	Habitación	17,16	145,01	11
	R16	Habitación	17,16		
	R17	Habitación	11,6		
	R18	Habitación	9,86		
	R19	Habitación	7,83		
	R20	Recinto húmedo	1,65		
	R21	Recinto húmedo	7,56		
	R22	Habitación	5,22		
	R23	Habitación	12,47		
	R24	Habitación	11,6		
	R25	Circulación	42,9		
Unidad 04	R26	Habitación	17,55	146,41	11
	R27	Habitación	17,16		
	R28	Habitación	11,6		
	R29	Habitación	9,86		
	R30	Habitación	7,83		
	R31	Recinto húmedo	1,65		
	R32	Recinto húmedo	7,56		
	R33	Habitación	5,4		
	R34	Habitación	12,9		
	R35	Habitación	12		
	R36	Circulación	42,9		
Unidad 05	R37	Habitación	17,16	147,81	11
	R38	Habitación	17,94		
	R39	Habitación	12,4		
	R40	Habitación	10,54		
	R41	Habitación	8,37		
	R42	Recinto húmedo	1,65		
	R43	Recinto húmedo	7,56		
	R44	Habitación	5,22		
	R45	Habitación	12,47		
	R46	Habitación	11,6		
	R47	Circulación	42,9		
Total				657,52	48

Observación: La documentación de 1913 no muestra la planta del nivel +2. Por fotografías satelitales, que dan cuenta de la cubierta podemos inferir que los recintos de este piso se organizan al rededor de un tragaluz interior.



Fig. 3.23. Volumen principal del conjunto y su relación con Av. Matta y Santa Rosa. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.25. Volúmenes anexos del conjunto, su uso actual e intervenciones. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.24. Desfases en la continuidad de las cornisas entre el volumen principal y los anexos: Fuente: Fot. autores (2014).

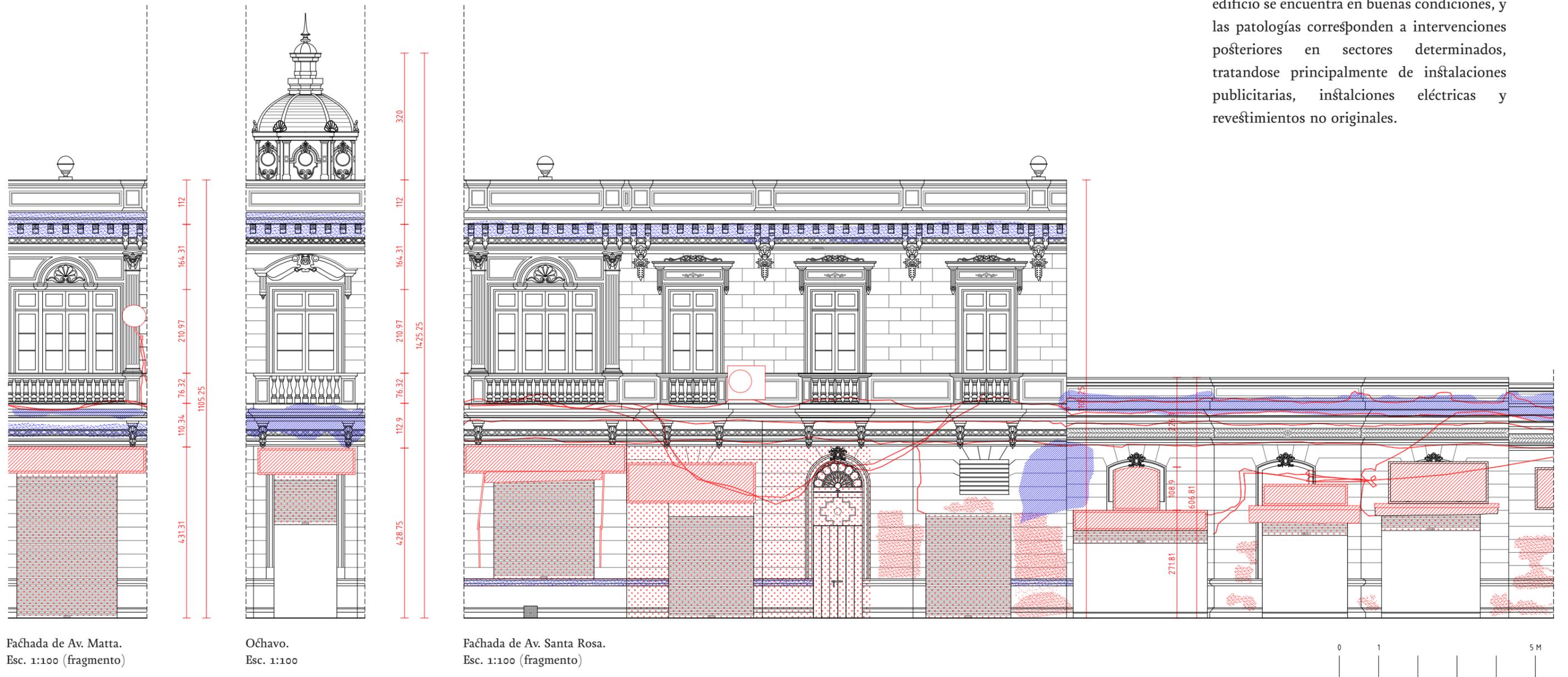


Fig. 3.26. Relación del caso 3 con el bandejón central de Av. Matta. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.27. Detalle esquina. Fuente: Croquis autores (2014).

3.8.6. Principales patologías de fachada.



Observación: En general, la fachada del edificio se encuentra en buenas condiciones, y las patologías corresponden a intervenciones posteriores en sectores determinados, tratándose principalmente de instalaciones publicitarias, instalaciones eléctricas y revestimientos no originales.



- Patologías**
-  Graffiti / Pintura
 -  Cables / Instalaciones
 -  Publicidad
 -  Revestimientos agregados
 -  Suciedad
 -  Desprendimiento de pintura
 -  Fisuras

Fig. 3.28, 3.29, 3.30. Instalación de aire acondicionado en balcones, publicidad e intervención de vanos y fachadas. Fuente: Fot. autores (2014).

3.8.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

El inmueble se compone como un volumen compacto de proporciones equivalentes tanto en los largos de las fachadas como en la altura. Destaca su esquina en ochoavo curvo con remate de balcón cúpula superior. Se destaca patio central cubierto. Adyacentes al inmueble esquina se encuentran 3 viviendas de uso mixto que mantienen el estilo arquitectónico y de composición lo que da cuenta de una operación conjunta. La composición de la fachada es simétrica con división horizontal en entrepiso y balaustras.

Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista. Destaca ornamentación en cornisas, remate superior de vanos y cúpula.



Fig. 3.31. Detalle ornamento cúpula.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.32. Detalle balaustrada.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.33. Detalle arquitrabe y friso superior.
Fuente: Fot. autores (2014).

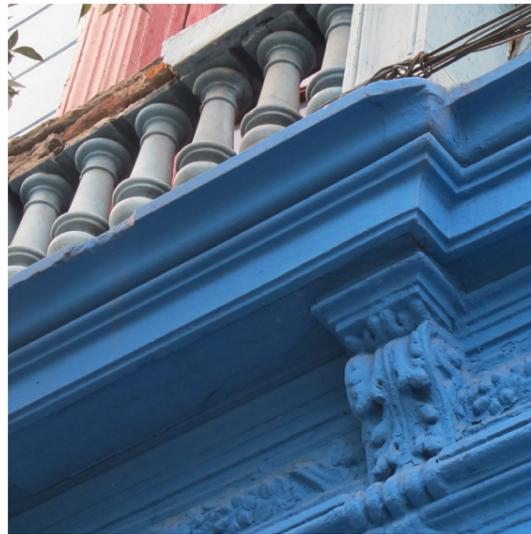
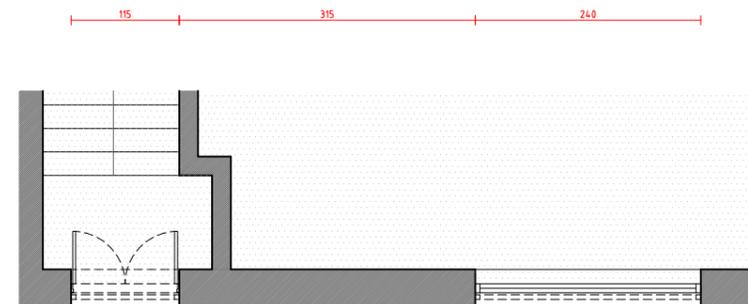
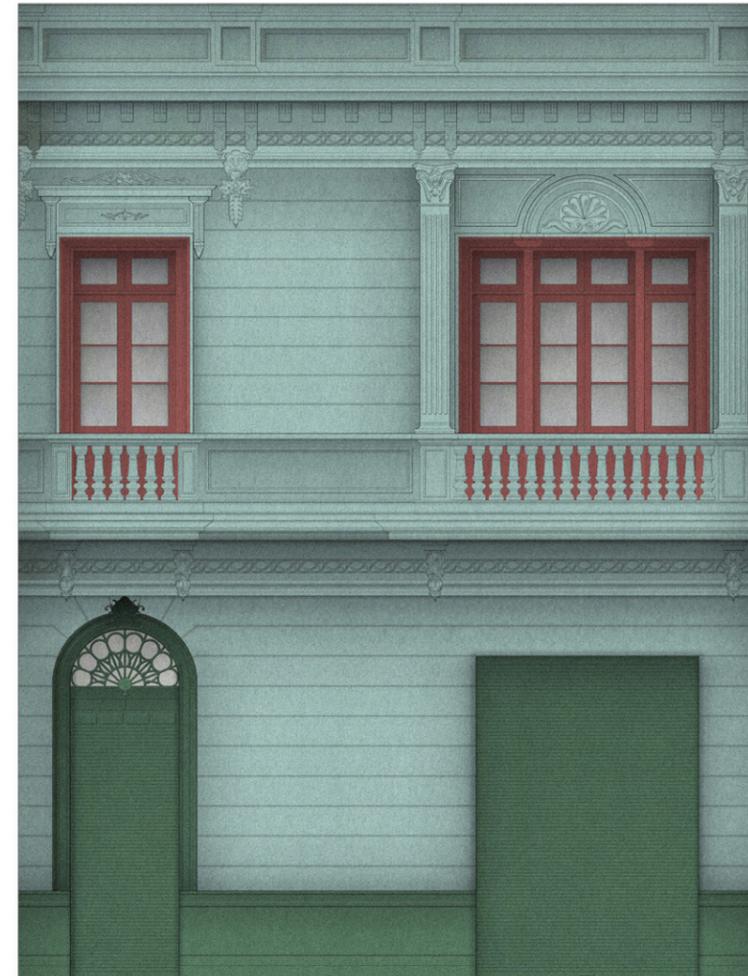
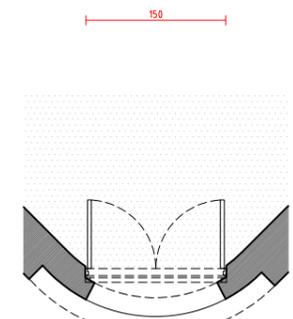
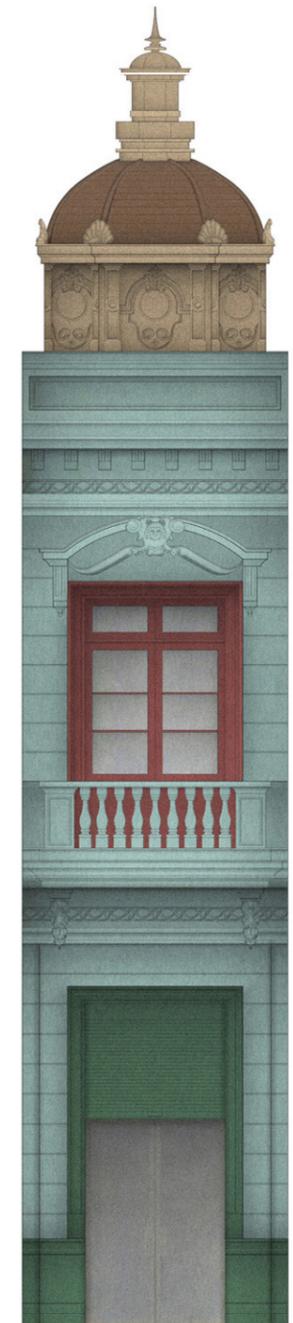


Fig. 3.34. Detalle cornisa y friso.
Fuente: Fot. autores (2014).



Sección de fachada de Av. Matta. Esc. 1:75



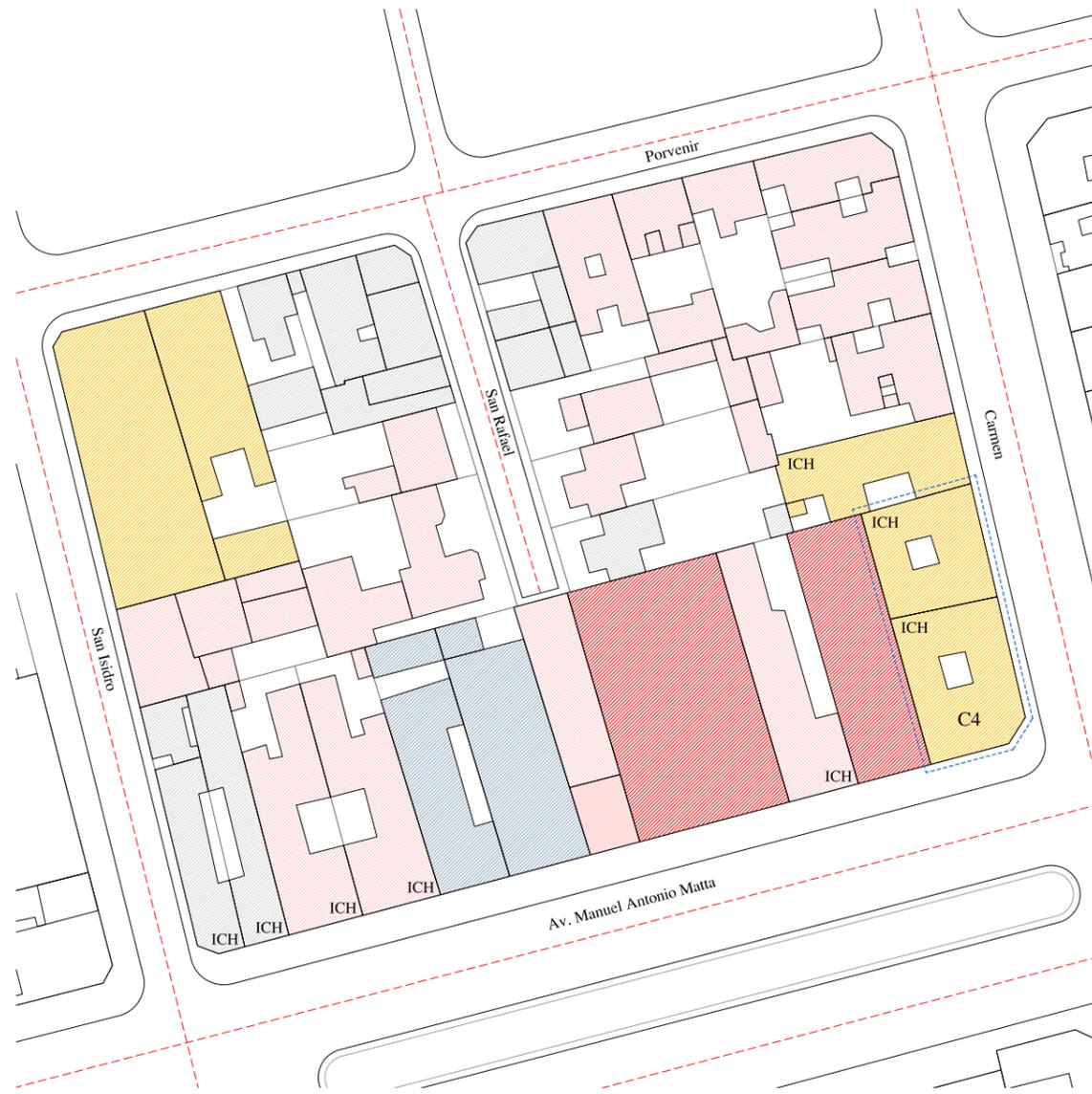
Ochoavo. Esc. 1:75

3.9. Caso 4.
Av. Matta 503 / Carmen 1057-1081.

3.9.1. Antecedentes generales

Inmueble de conservación histórica
 Ficha n°997
 Tipo: inmueble.
 Arquitecto: -.
 Año de construcción: -.
 Año de construcción SII: 1915.
 N° de pisos: 2.

Destino: vivienda y comercio.
 Calidad jurídica: privada.
 Rol: 3016-23-24.
 Expropiación: no.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: plano de 1913.
 Documentación más antigua: plano de 1913.
 Superficie de terreno: 501 m²

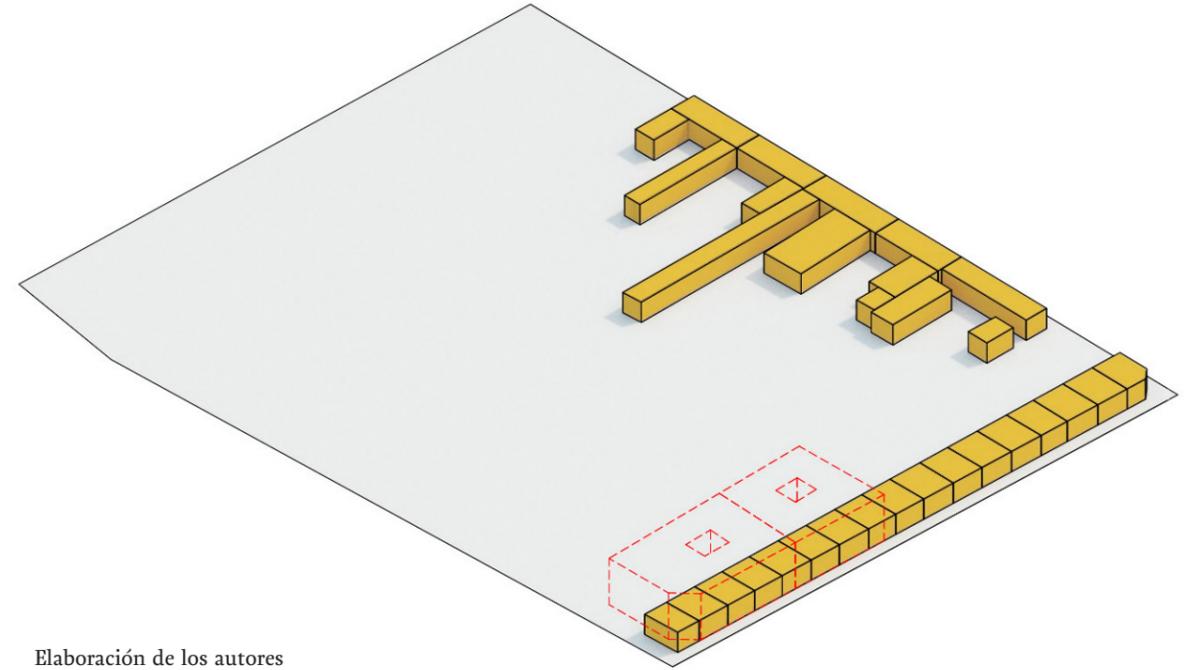


3.9.2. Planta de ubicación caso 4.
Esc. 1:1000



3.9.3. Transformación de la manzana.

1910

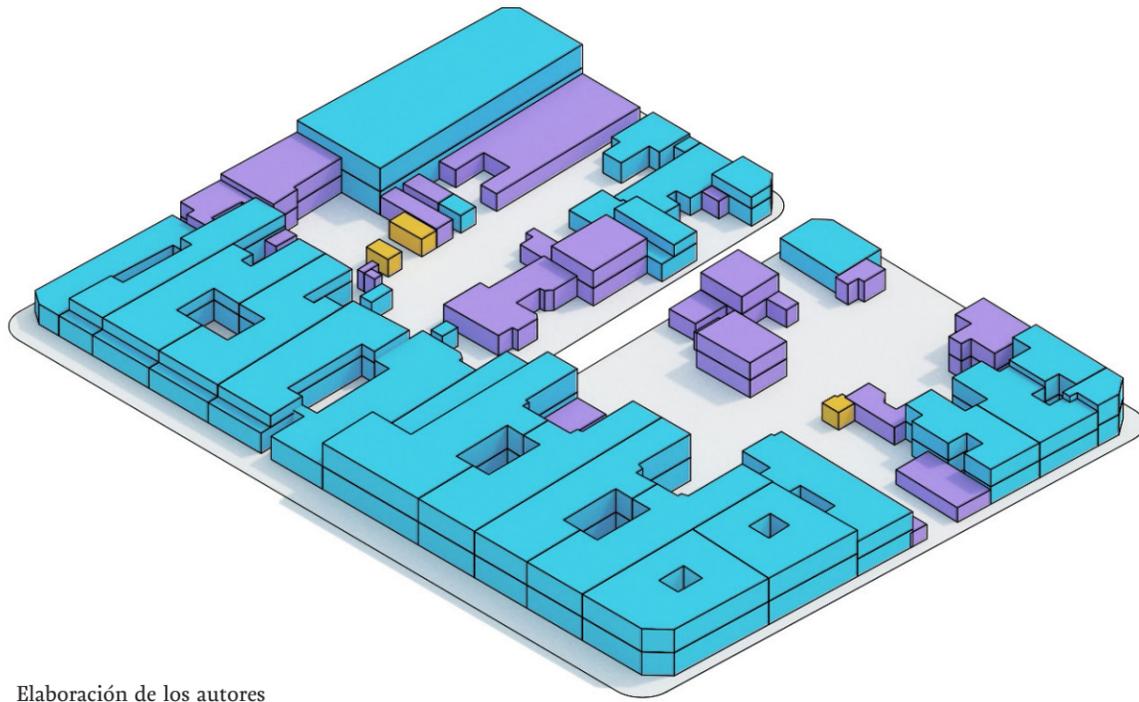


Elaboración de los autores
 en base a plancheta catastral de 1910.

Legenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
C01 Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
ICH Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

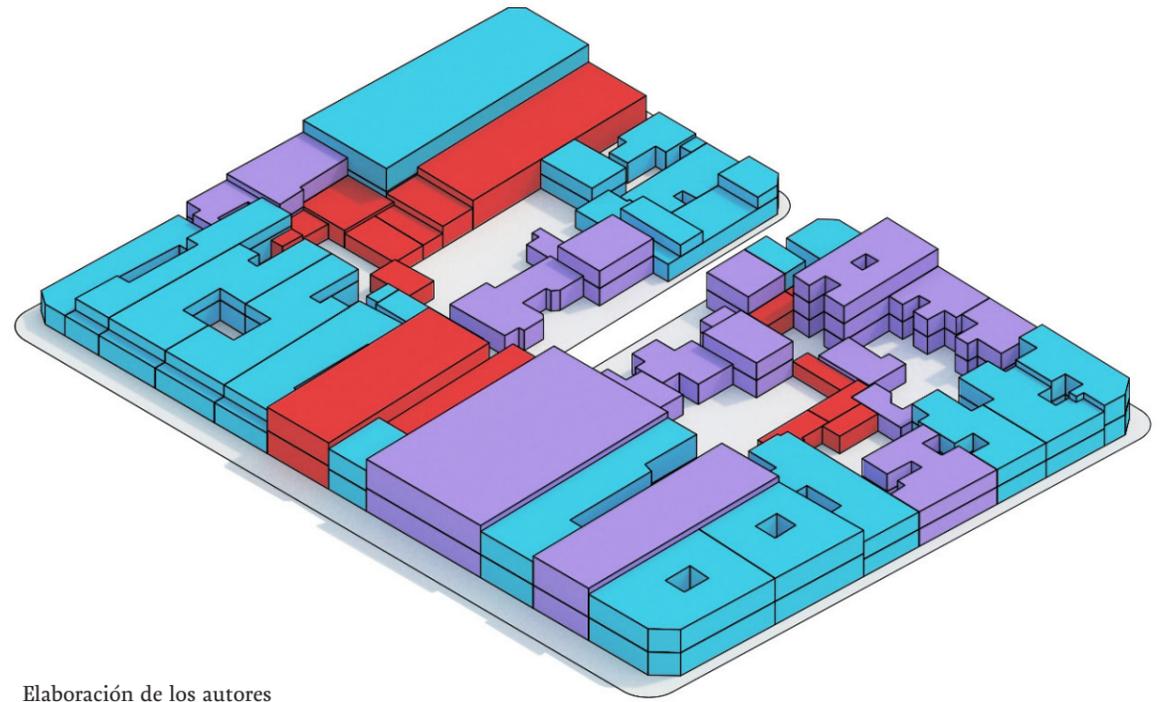
* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939



Elaboración de los autores
en base a plancheta catastral de 1939.

2004



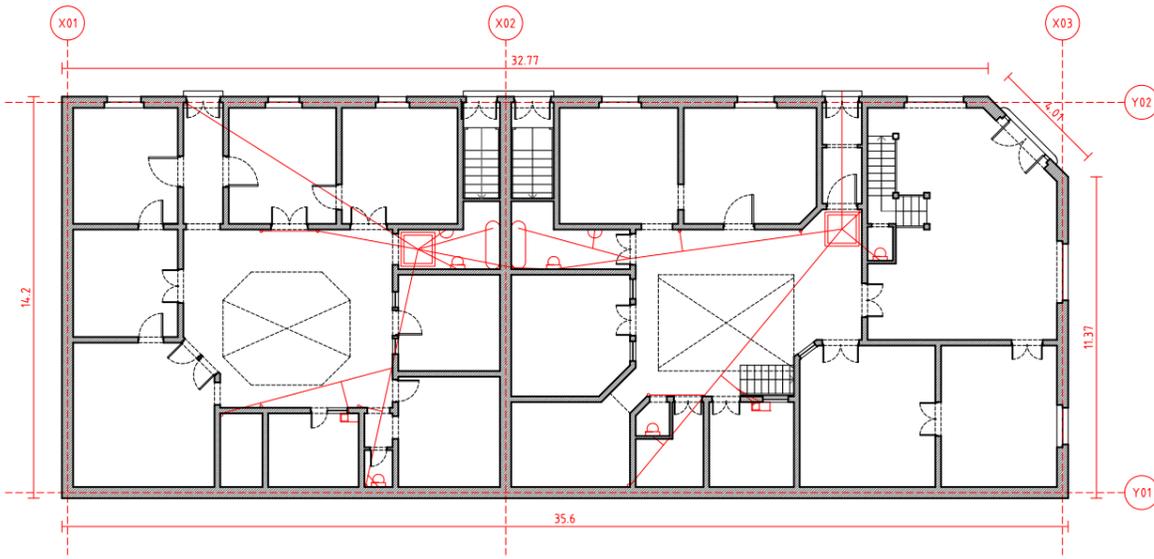
Elaboración de los autores
en base a visitas a terreno, planchetas e
imágenes satelitales.

Observación: Entre el año 1910 y 1939, desaparece la edificación en adobe de la manzana, siendo reemplazada por albañilería con construcciones en dos pisos con patios interiores, y que ocupan todo el frente por Avenida Matta. Aparecen las primeras edificaciones en hormigón pero de menor tamaño y la mayoría de un piso. Para el año 2014, se puede detectar la demolición de construcciones de albañilería y posicionamiento de edificaciones en hormigón de dos a tres niveles.

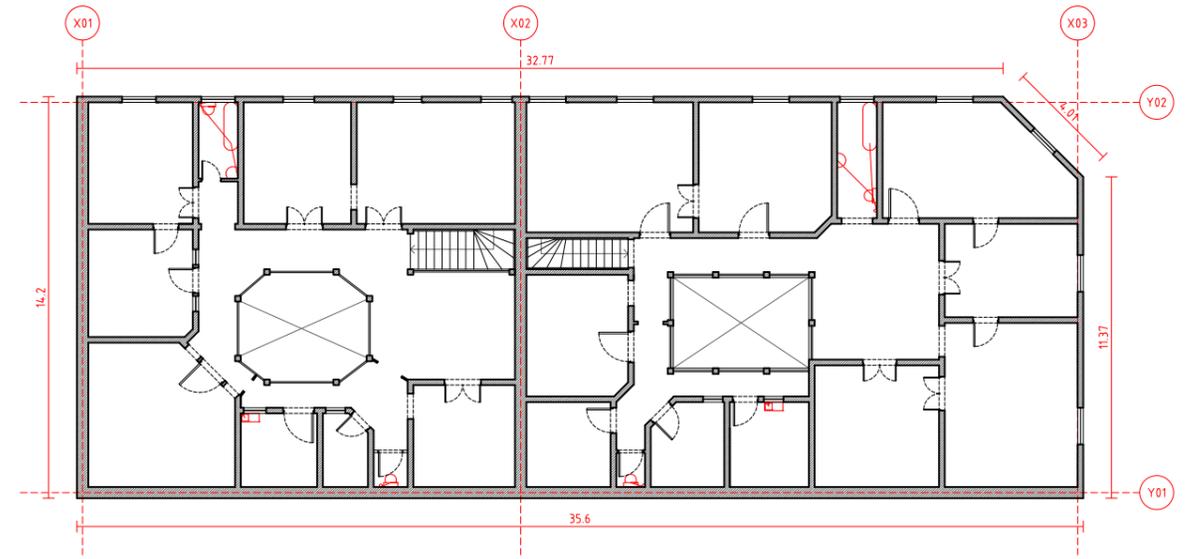


Fig. 3.35. Relación del caso 4 con la extensión de Av. Carmen. Fuente: Fot. autores (2014).

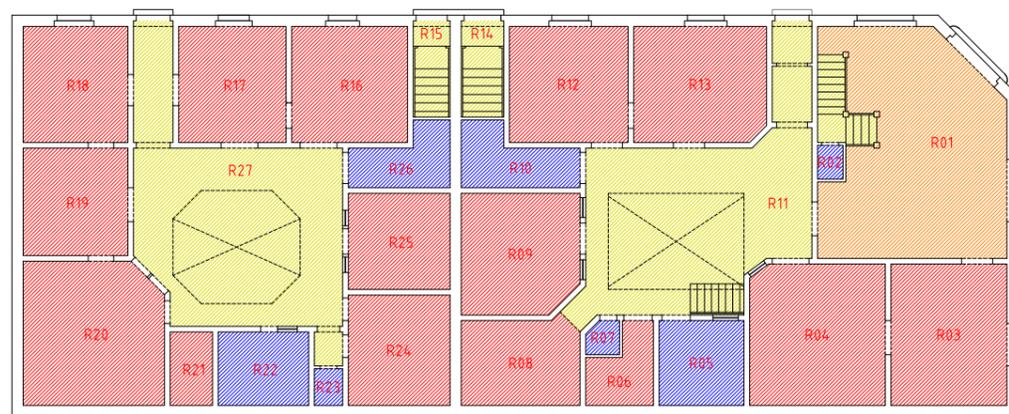
3.9.4. Transformación del inmueble en planta.



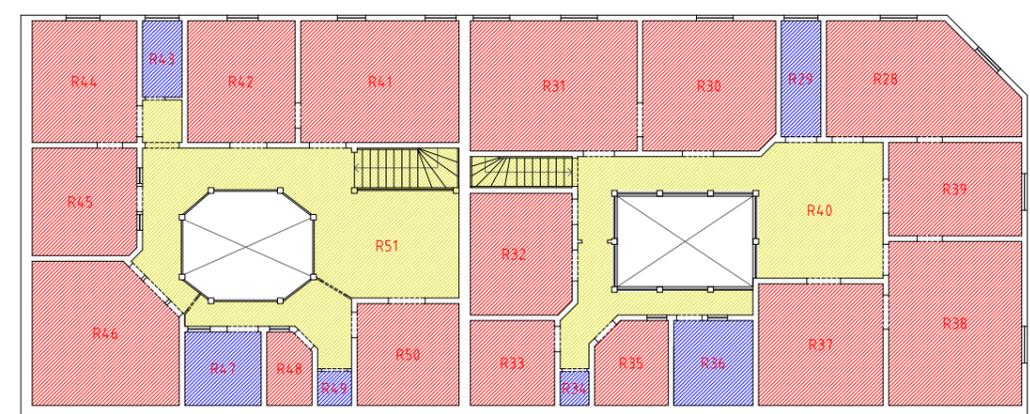
1913
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Juan José Mirá



1913
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Juan José Mirá



Desglose de recintos planta nivel +1 1919.



Desglose de recintos planta nivel +2 1913.

3.9.5. Tabla resumen superficies.



Fig. 3.36. Relación del caso 4 con inmuebles de Av. Matta. Fuente: Fot. autores (2014).

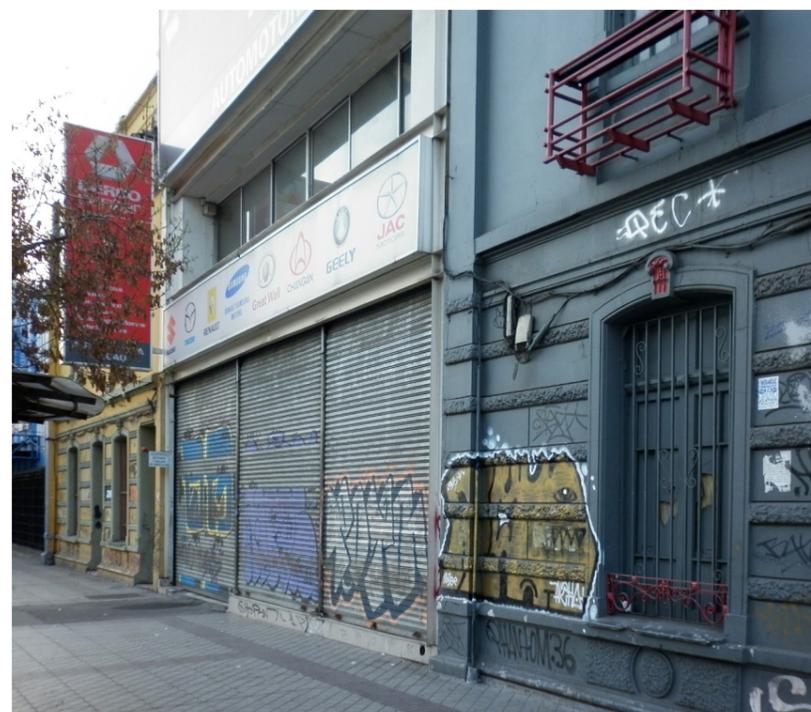
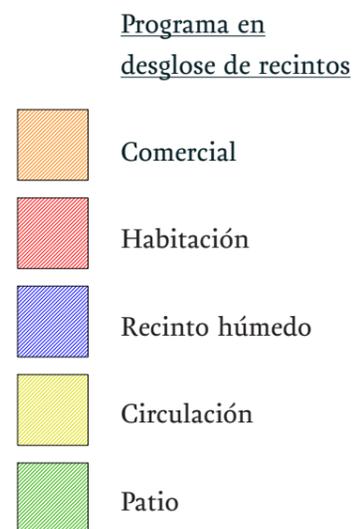


Fig. 3.37. Detalle del inmueble y similitudes en modulación con inmuebles adyacentes. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.38. Algunas de las actividades de acopio al interior del inmueble. Fuente: Fot. autores (2014).

Planimetría año 1913

Nivel +1

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad_01	R01	Comercial	45,74	235,72	14
	R02	Recinto húmedo	1		
	R03	Habitación	20,5		
	R04	Habitación	23,84		
	R05	Recinto húmedo	9		
	R06	Habitación	5,51		
	R07	Habitación	1,32		
	R08	Habitación	12,61		
	R09	Habitación	17,45		
	R10	Recinto húmedo	7,38		
	R11	Circulación	49,96		
	R12	Habitación	17,22		
	R13	Habitación	19,09		
	R14	Habitación	5,1		

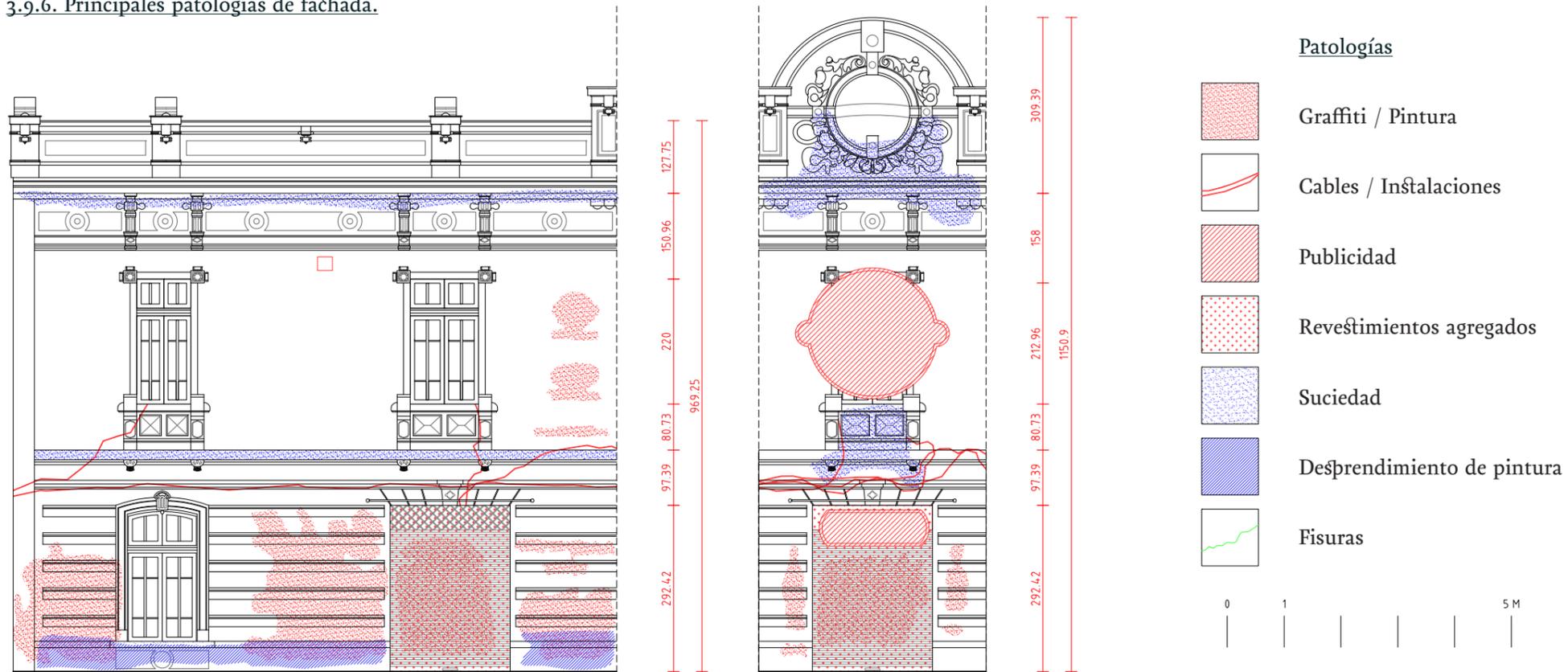
Unidad_02	R15	Circulación	4,42	188,81	13
	R16	Habitación	16,81		
	R17	Habitación	15,58		
	R18	Habitación	15,17		
	R19	Habitación	14,06		
	R20	Habitación	24,8		
	R21	Habitación	3,9		
	R22	Recinto húmedo	8,32		
	R23	Recinto húmedo	1,3		
	R24	Habitación	14,04		
	R25	Habitación	12,24		
	R26	Recinto húmedo	6,34		
	R27	Circulación	51,83		
Subtotal			424,53	27	

Nivel +2

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad_03	R28	Habitación	24,6	226,66	13
	R29	Recinto húmedo	5,74		
	R30	Habitación	21,44		
	R31	Habitación	27,14		
	R32	Habitación	15,35		
	R33	Habitación	8,94		
	R34	Recinto húmedo	1,22		
	R35	Habitación	7,39		
	R36	Recinto húmedo	8,4		
	R37	Habitación	18,92		
	R38	Habitación	27,26		
	R39	Habitación	15,51		
R40	Circulación	44,75			

Unidad_04	R41	Habitación	24,08	176,82	11
	R42	Habitación	16,34		
	R43	Recinto húmedo	3,78		
	R44	Habitación	15,91		
	R45	Habitación	14,02		
	R46	Habitación	24,53		
	R47	Recinto húmedo	7,02		
	R48	Habitación	3,92		
	R49	Recinto húmedo	1,45		
	R50	Habitación	12,96		
	R51	Circulación	52,81		
Subtotal			403,48	24	
Total			828,01	51	

3.9.6. Principales patologías de fachada.



Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100

Ochoavo. Esc. 1:100

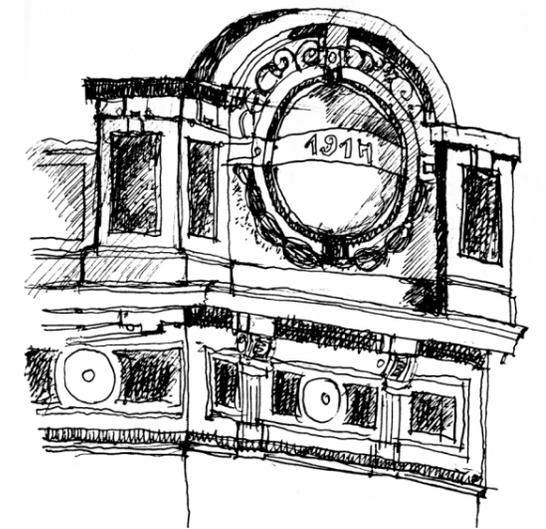


Fig. 3.39. Detalle de coronación y frontón.
Fuente: Croquis autores (2014).

Observación: La fachada se encuentra con un deterioro relevante en la capa de terminación, debido a graffitis, y malas aplicaciones de pintura. Se constata gran parte de vanos de ventanas tapiadas e instalación de exceso de publicidad.



Fachada de Av. Carmen. Esc. 1:100

3.9.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

Conjunto de inmuebles compuesto por dos volúmenes compactos en torno a dos tragaluces centrales y actualmente cubiertos. Destaca remate de esquina en óchavo con arco escarzado superior. La composición de la fachada es simétrica con división horizontal en entrepiso y coronación superior. Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista. Destaca ornamentación en cornisas, pilastras de ventanas y remate superior de vanos.



Fig. 3.40. Detalle puertas.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.41. Detalle vano en primer nivel.
Fuente: Fot. autores (2014).

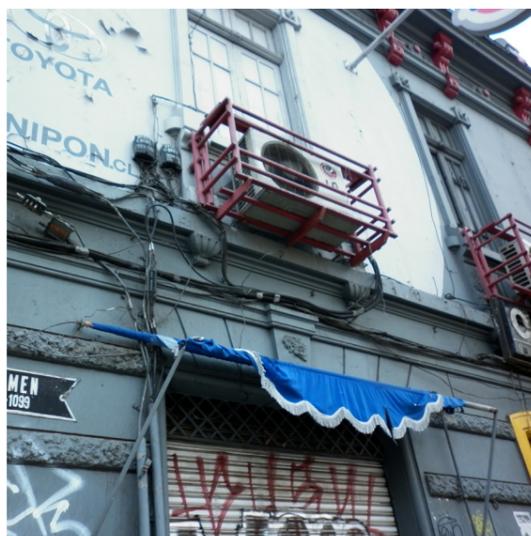


Fig. 3.42. Equipos de aire acondicionado, instalaciones eléctricas en fachada. Fuente: Fot. autores (2014).



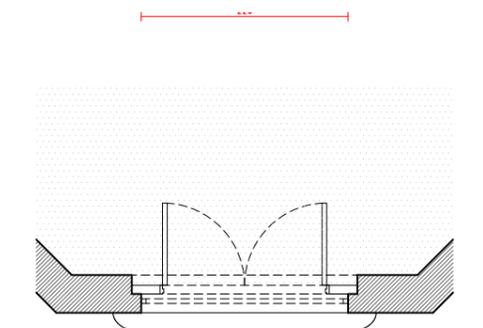
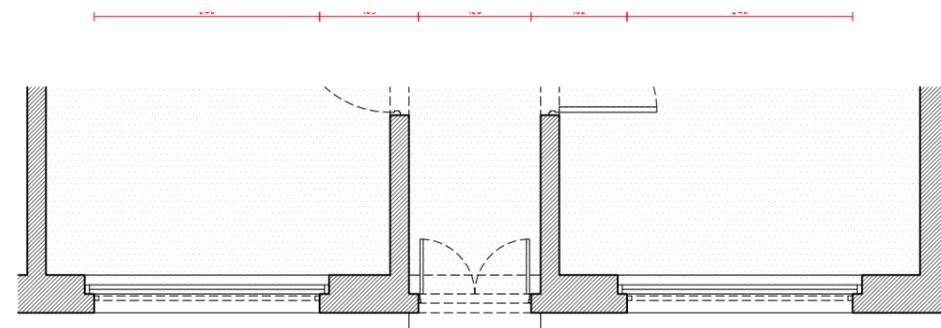
Fig. 3.43. Detalle carpintería metálica.
Fuente: Fot. autores (2014).



Sección de fachada de Av. Carmen. Esc. 1:75



Óchavo. Esc. 1:75-



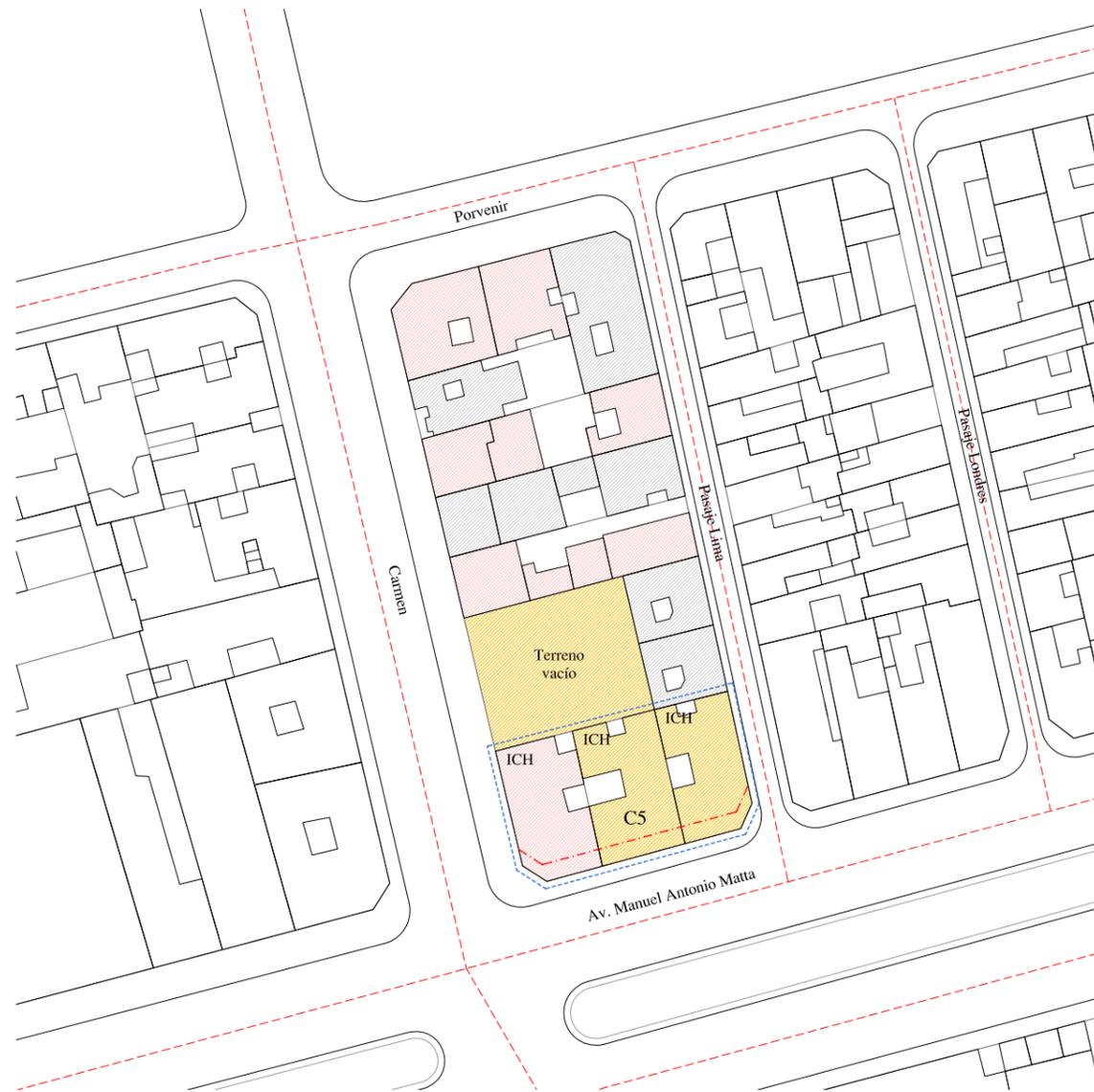
3.10. Caso 5.

Av. Matta 489-499 / Carmen 1050-1066.

3.10.1. Antecedentes generales

Inmueble de conservación histórica.
 Ficha n°977
 Tipo: inmueble.
 Arquitecto: -.
 Año de construcción: -.
 Año de construcción SII: 1928.
 N° de pisos: 2.

Destino: vivienda y comercio.
 Calidad jurídica: privada.
 Rol: --.
 Expropiación: sí.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: planos de 1928, 2003.
 Documentación más antigua: plano de 1928.
 Superficie de terreno: 686 m² / 468 m²



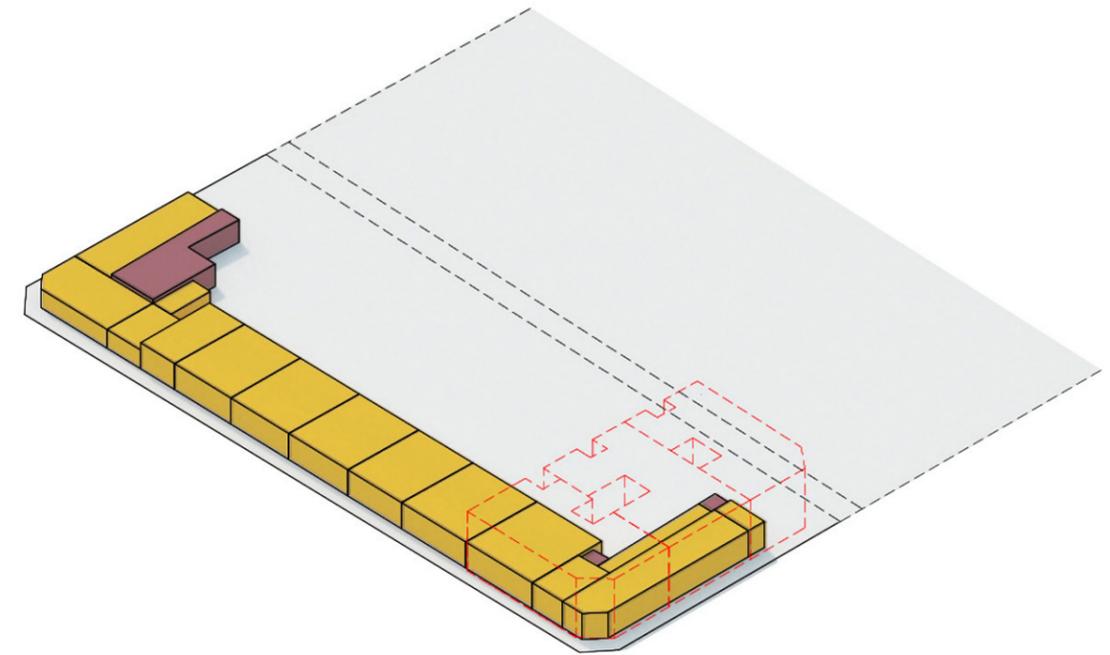
3.10.2. Planta de ubicación caso 5.

Esc. 1:1000



3.10.3. Transformación de la manzana.

1910

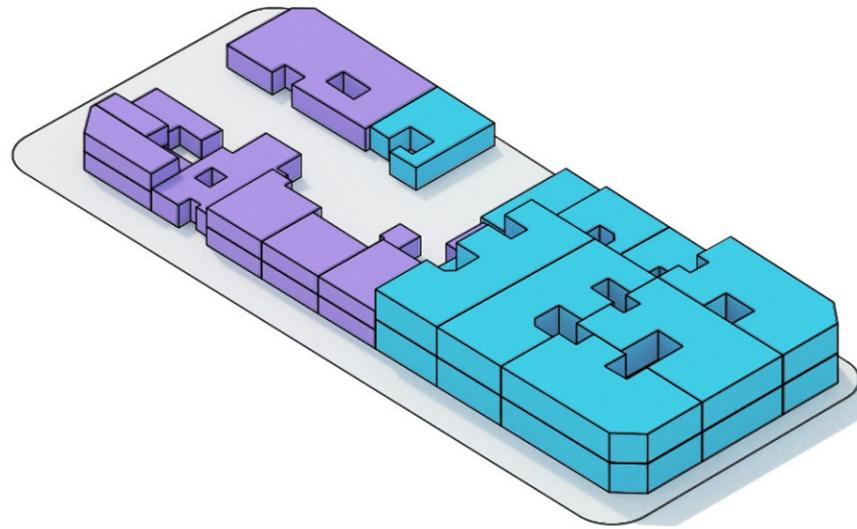


Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1910.

Legenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
C01 Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
ICH Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

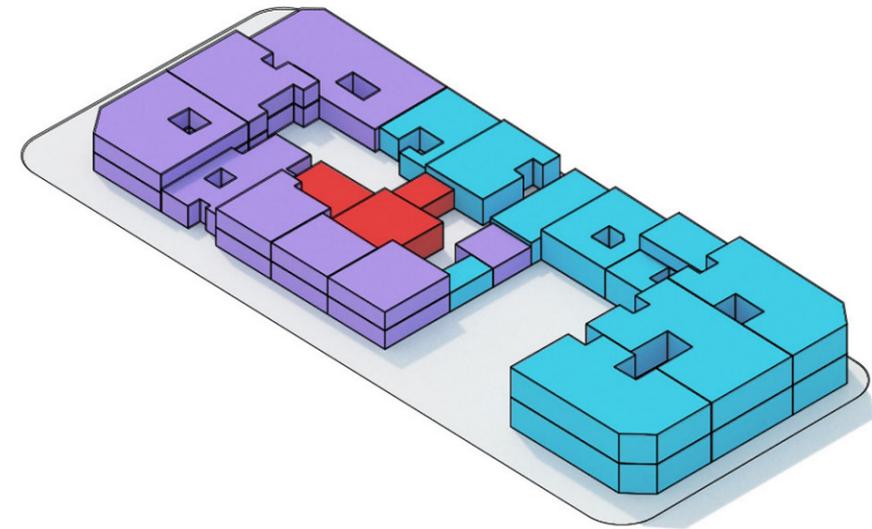
* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939



Elaboración de los autores
en base a plancheta catastral de 1939.

2004



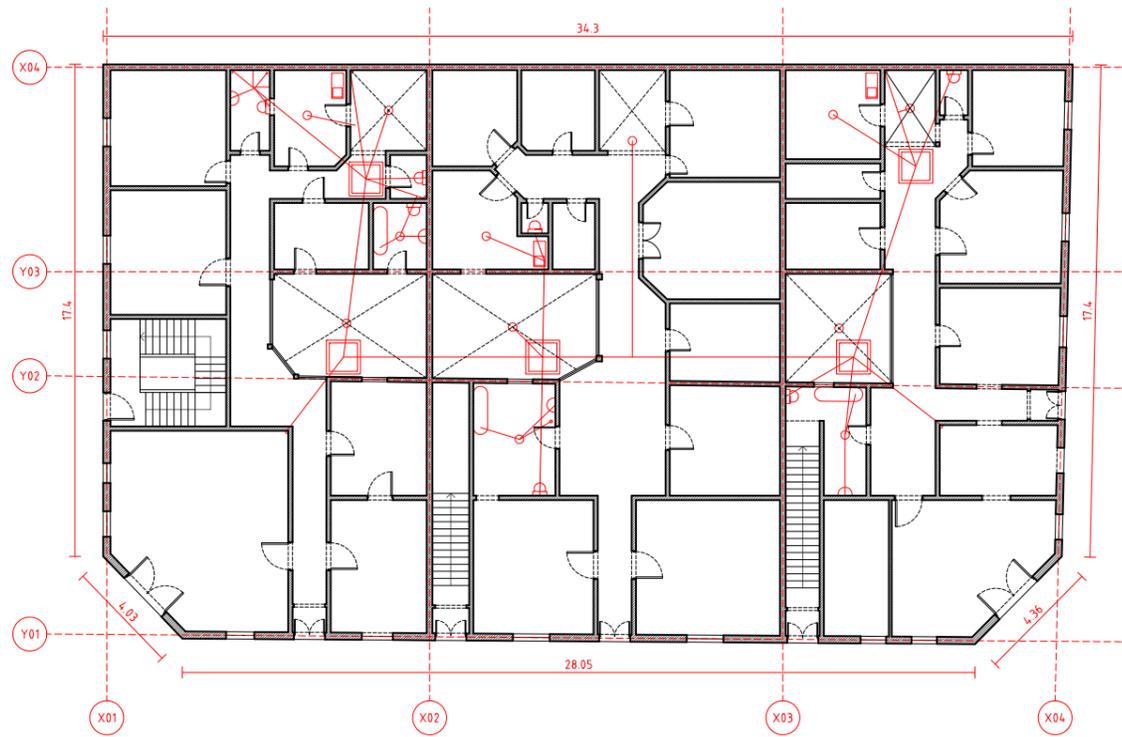
Elaboración de los autores
en base a visitas a terreno, planchetas e
imágenes satelitales.



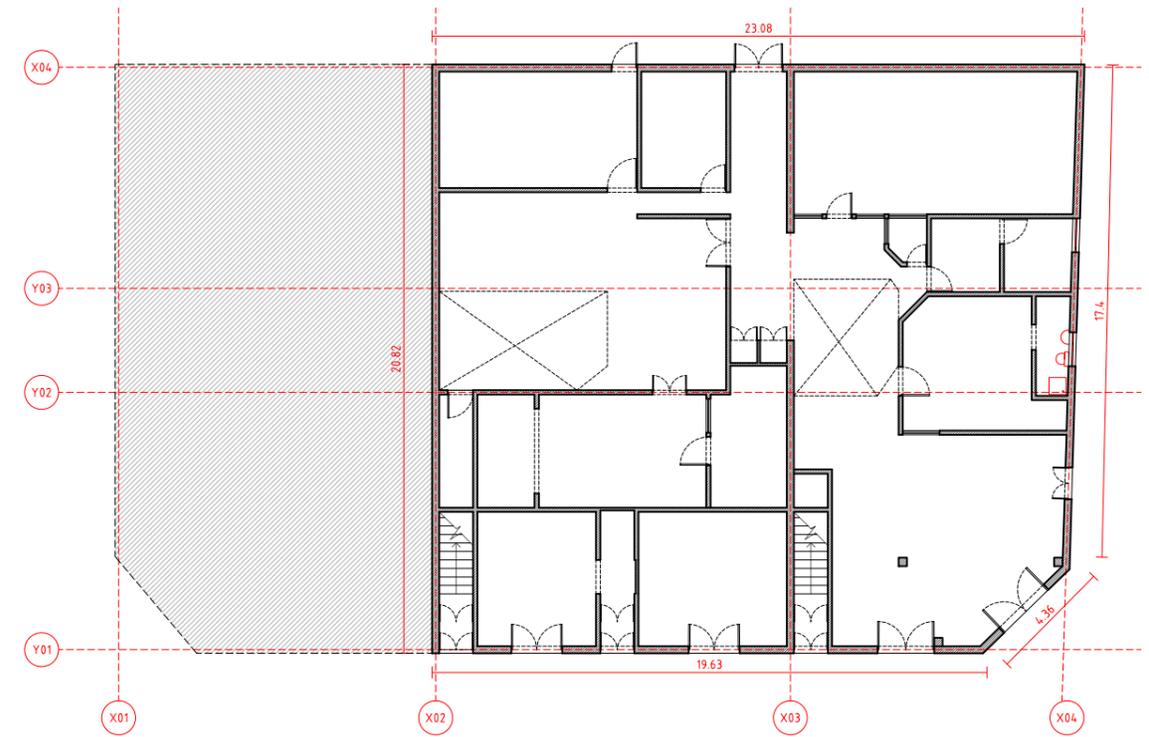
Fig. 3.44. Relación del caso 5 con el bandejón central de Av. Matta y Av. Carmen. Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: Entre 1910 y 1939, existe un desarrollo inmobiliario de la manzana, en el cual se reemplaza el 100% de las construcciones de adobe por albañilería y hormigón. Se observa que la nueva configuración de los volúmenes es en torno a uno o varios patios, a diferencia de las fachadas de 1910 que se componen de fachada continua con patios traseros. En el 2014, se puede detectar la demolición de parte importante del conjunto y la aparición de edificación tipo galpón en el centro de la manzana.

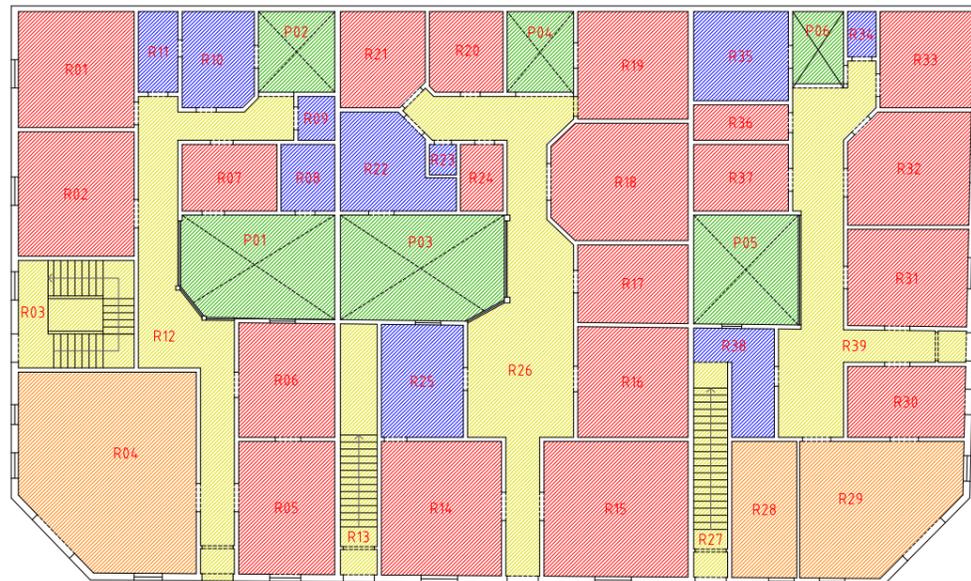
3.10.4. Transformación del inmueble en planta.



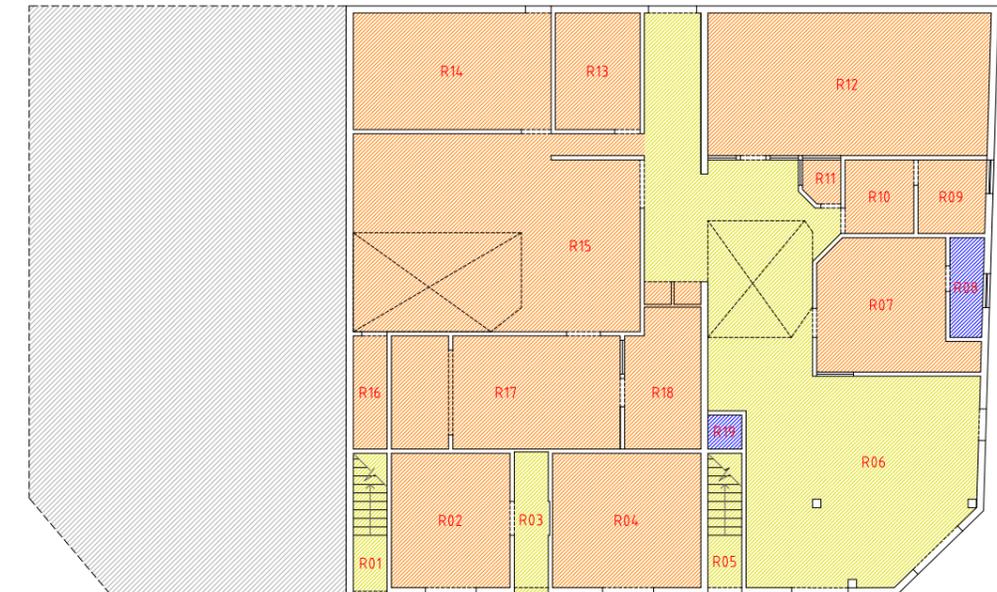
1928
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Rafael Fernández Concha



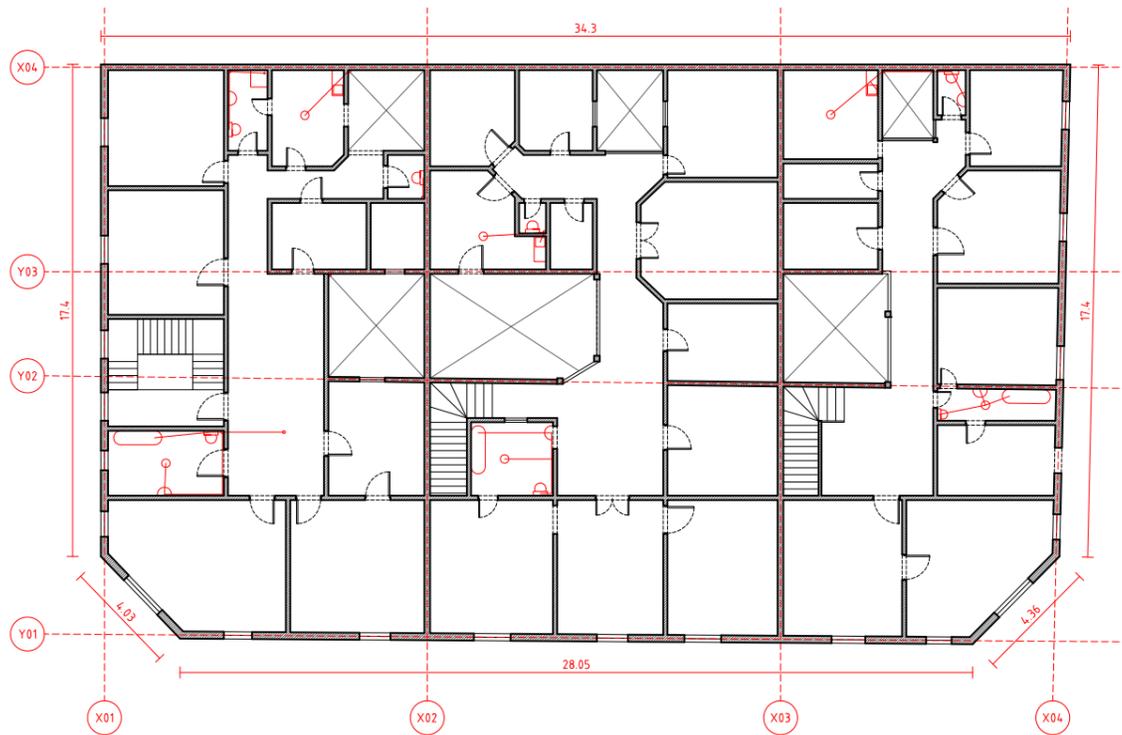
2003
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Distribuidora Aineos Ltda.



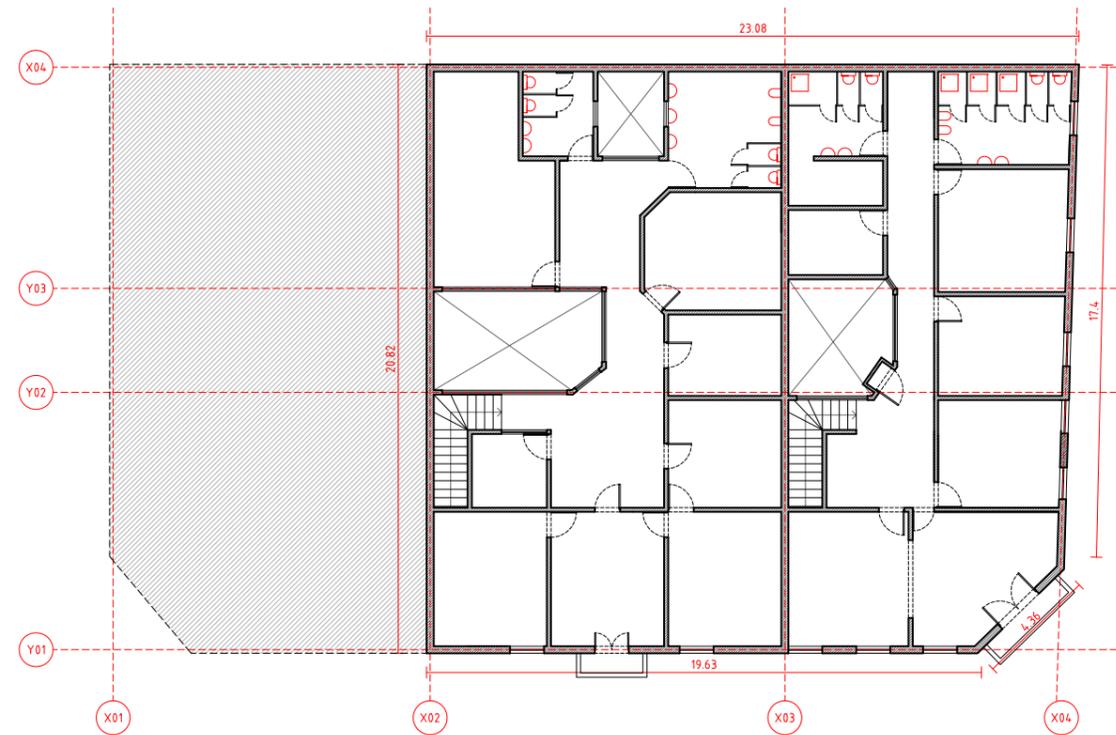
Desglose de recintos planta nivel +1 1928.



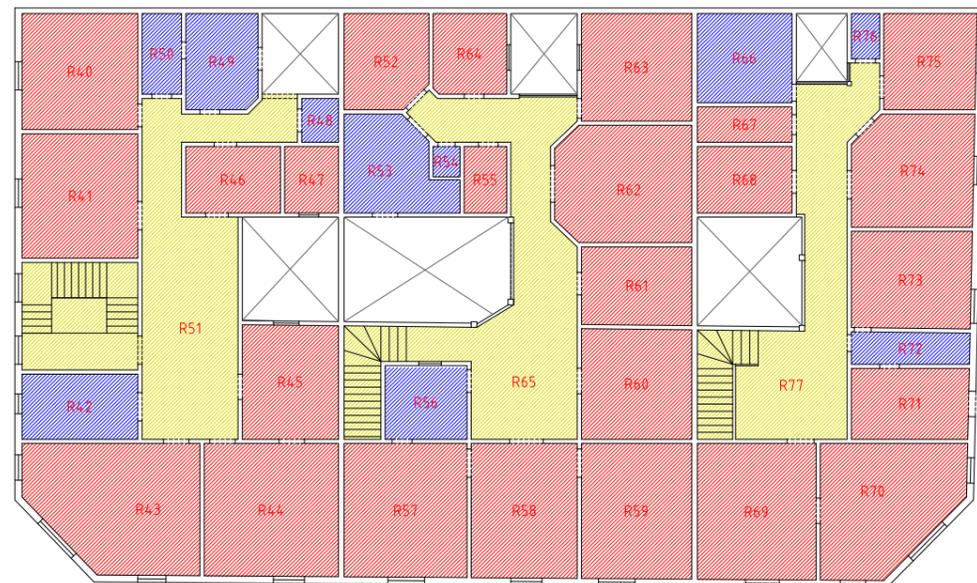
Desglose de recintos planta nivel +1 2003



1928
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Rafael Fernández Concha



2003
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Distribuidora Aineos Ltda.



Desglose de recintos planta nivel +2 1928.



Desglose de recintos planta nivel +2 2003.

Programa en desglose de recintos

- Comercial
- Habitación
- Recinto húmedo
- Circulación
- Patio



3.10.5. Tabla resumen superficies.

Planimetría año 1928
Nivel +1

Unidad	N° Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Habitación	16,79	206,4	14
	R02	Habitación	18,02		
	R03	Circulación	15,56		
	R04	Comercial	41,09		
	R05	Habitación	16,01		
	R06	Habitación	13,69		
	R07	Habitación	7,87		
	R08	Recinto húmedo	4,46		
	R09	Recinto húmedo	2		
	R10	Recinto húmedo	8,58		
	R11	Recinto húmedo	4		
	R12	Circulación	31,23		
P01	Patio	19,41	229,45	16	
P02	Patio	7,69			
Unidad 02	R13	Circulación			10,24
	R14	Habitación			20,13
	R15	Habitación			24,38
	R16	Habitación			15,15
	R17	Habitación			10,77
	R18	Habitación			19,42
	R19	Habitación			14,82
	R20	Habitación			7,38
	R21	Habitación			9,79
	R22	Recinto húmedo			11,32
	R23	Recinto húmedo	1,02		
	R24	Habitación	3,52		
	R25	Recinto húmedo	11,52		
	R26	Circulación	42,22		
	P03	Patio	21,07	177,18	15
	P04	Patio	6,7		
Unidad 03	R27	Circulación	9,11		
	R28	Comercial	11,08		
	R29	Comercial	23,67		
	R30	Habitación	10,36		
	R31	Habitación	14,52		
	R32	Habitación	16,73		
	R33	Habitación	11,09		
	R34	Recinto húmedo	1,6		
	R35	Recinto húmedo	10,55		
	R36	Habitación	4,18		
	R37	Habitación	7,87		
	R38	Recinto húmedo	7,38		
	R39	Circulación	30,17		
	P05	Patio	14,28		
P06	Patio	4,59			
Subtotal			613,03	45	

Nivel +2

Unidad	N° Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 04	R40	Habitación	16,79	186,23	12
	R41	Habitación	18,02		
	R42	Recinto húmedo	9,41		
	R43	Habitación	25,66		
	R44	Habitación	22,37		
	R45	Habitación	13,69		
	R46	Habitación	7,87		
	R47	Recinto húmedo	4,46		
	R48	Habitación	2		
	R49	Recinto húmedo	8,58		
	R50	Recinto húmedo	4		
R51	Circulación	53,38			
Unidad 05	R52	Habitación	9,79	202,28	14
	R53	Recinto húmedo	11,32		
	R54	Recinto húmedo	1,02		
	R55	Habitación	3,52		
	R56	Recinto húmedo	7,33		
	R57	Habitación	20,5		
	R58	Habitación	17,79		
	R59	Habitación	18,61		
	R60	Habitación	15,15		
	R61	Habitación	10,77		
	R62	Habitación	19,42		
	R63	Habitación	14,82		
	R64	Habitación	7,28		
	R65	Circulación	44,96		
Unidad 06	R66	Recinto húmedo	10,55	159,58	12
	R67	Habitación	4,18		
	R68	Habitación	7,87		
	R69	Habitación	20,29		
	R70	Habitación	20,73		
	R71	Habitación	10,36		
	R72	Recinto húmedo	4,71		
	R73	Habitación	14,52		
R74	Habitación	16,73			
R75	Habitación	11,09			
R76	Recinto húmedo	1,59			
R77	Circulación	36,96			
Subtotal			548,09	38	
Total			1161,12	83	

Planimetría año 2003
Nivel +1

Unidad	N° Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Circulación	5,84	56,78	4
	R02	Comercial	19,95		
	R03	Circulación	6,06		
	R04	Comercial	24,93		
Unidad 02	R05	Circulación	5,69	369,59	15
	R06	Circulación	107,45		
	R07	Comercial	22,6		
	R08	Recinto húmedo	4,13		
	R09	Comercial	6,23		
	R10	Comercial	6,33		
	R11	Comercial	1,96		
	R12	Comercial	50,19		
	R13	Comercial	12,36		
	R14	Comercial	28,84		
	R15	Comercial	75,69		
	R16	Comercial	4,8		
	R17	Comercial	32,25		
	R18	Comercial	14,63		
	R19	Recinto húmedo	1,44		
Subtotal			426,37	19	

Nivel +2

Unidad	N° Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 03	R20	Comercial	28,67	209,34	11
	R21	Comercial	6,89		
	R22	Comercial	19		
	R23	Comercial	19		
	R24	Comercial	19		
	R25	Comercial	15,2		
	R26	Comercial	11,5		
	R27	Comercial	19,56		
	R28	Recinto húmedo	16,48		
	R29	Recinto húmedo	7,5		
R30	Circulación	46,54			
Unidad 04	R31	Comercial	20,18	168,56	9
	R32	Comercial	20,17		
	R33	Comercial	16,42		
	R34	Comercial	15,63		
	R35	Comercial	19,8		
	R36	Recinto húmedo	15,42		
	R37	Recinto húmedo	15,52		
	R38	Comercial	7,7		
	R39	Circulación	37,72		
Subtotal			377,9	20	
Total			804,27	39	



Fig. 3.45. Vista del acceso por ochavo de Pasaje Lima.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.46. Vista del ochavo del inmueble de la esquina entre Av. Matta y pasaje Lima
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.47. Vista general del inmueble desde Av. Carmen.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.48. Terreno baldío adyacente al inmueble. Se identifican los patios de ventilación. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.49. Detalle del balcón en el óchavo del inmueble. Fuente: Fot. autores (2016).

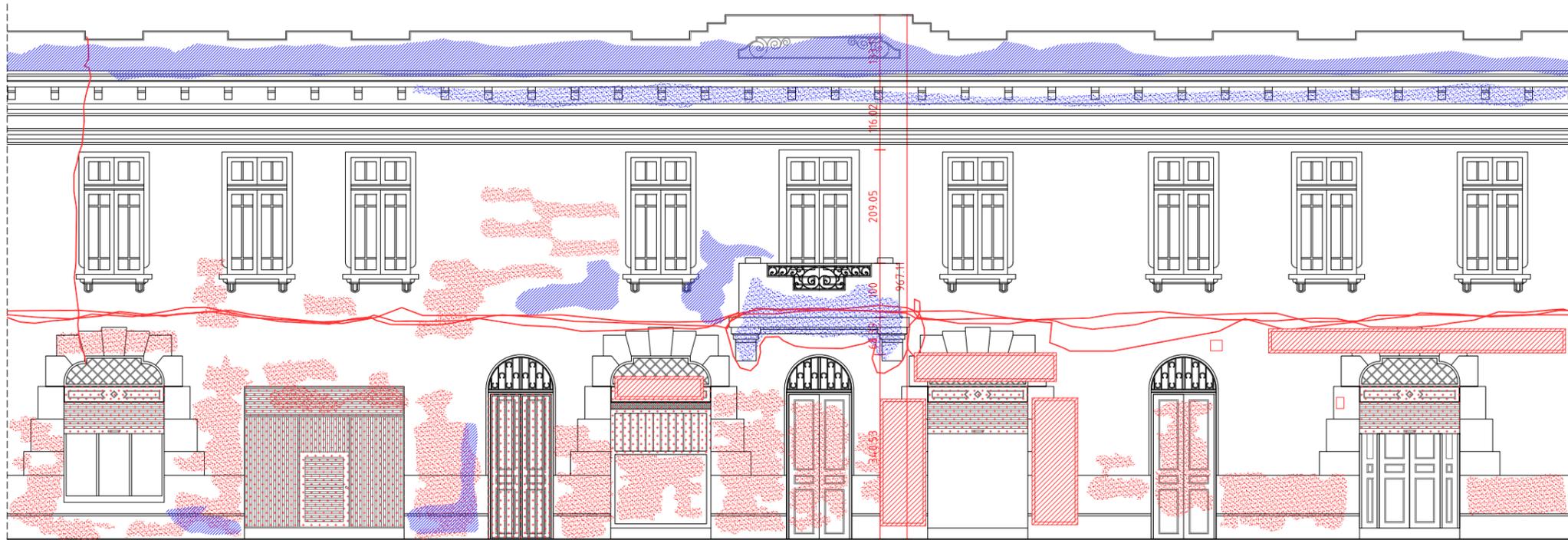


Fig. 3.50. Vista del inmueble (derecha) desde el pasaje Lima. Fuente: Fot. autores (2014).



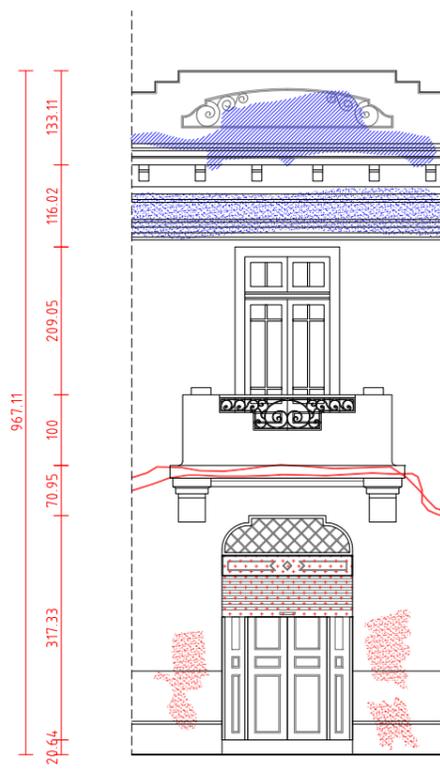
Fig. 3.51. Fachada del inmueble desde Av. Matta. Fuente: Fot. autores (2014).

3.10.6. Principales patologías de fachada.

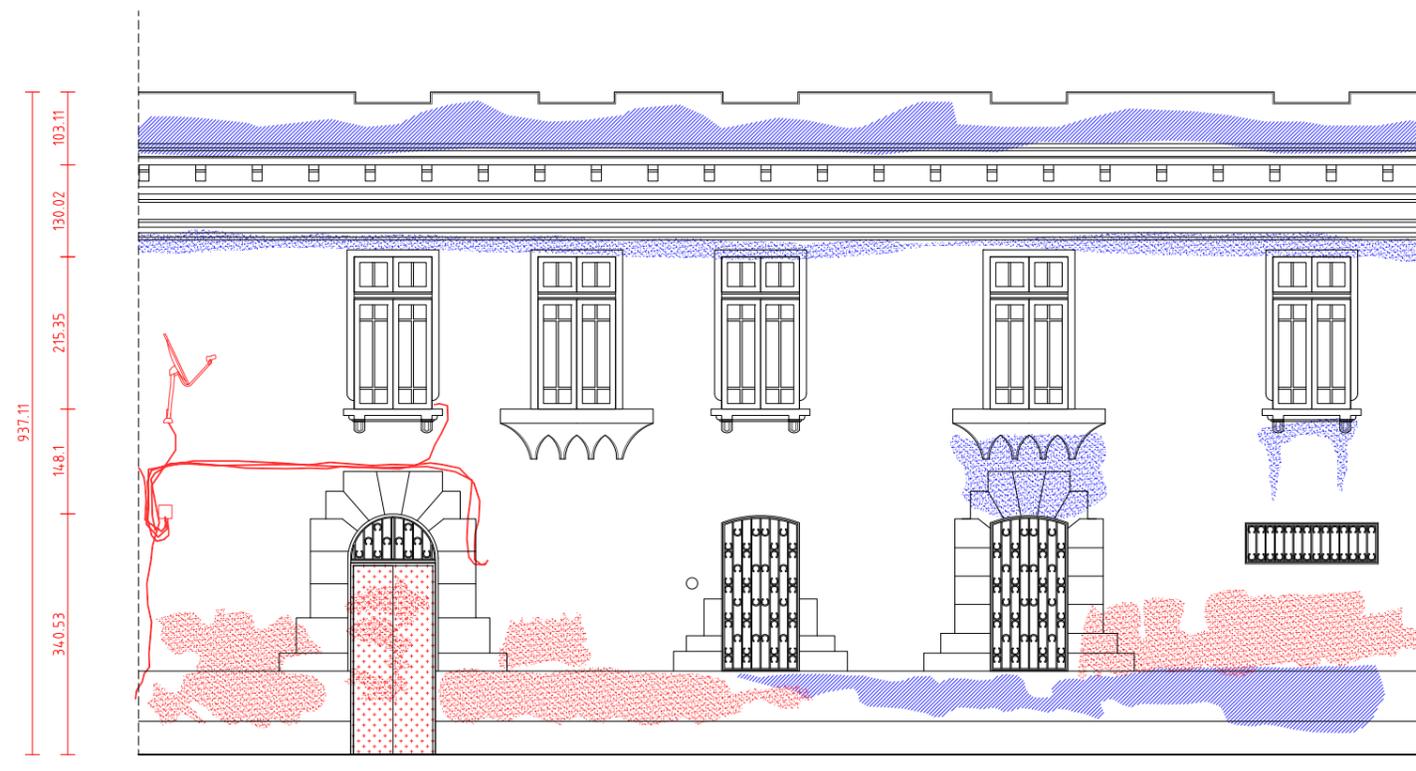


Observación: La gran parte de las patologías observadas son de menor gravedad y la principal causa es el exceso de publicidad y daños por graffitis. La patología de mayor gravedad se presenta en la fachada poniente a causa de un incendio del año 2015, la que se muestra en la figura 3.51.

Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100



Ochoavo. Esc. 1:100



Fachada de Av. Carmen. Esc. 1:100

Patologías

-  Graffiti / Pintura
-  Cables / Instalaciones
-  Publicidad
-  Revestimientos agregados
-  Suciedad
-  Desprendimiento de pintura
-  Fisuras





Fig. 3.52. Fachada poniente afectada por un incendio el año 2015. Fuente: Fot. autores (2016).



Fig. 3.53. Publicidad y graffiti en fachada de Av. Matta. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.54. Graffiti en muros y modificación de vanos en fachada de pasaje Lima. Fuente: Fot. autores (2014).

3.10.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

Conjunto de inmuebles compuesto por dos volúmenes compactos en torno a dos ventilaciones cubiertas centrales. Destaca remate de esquina en óchavo con arco escarzado superior. La composición de la fachada es simétrica con división horizontal en entrepiso y coronación superior. Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista. Destaca ornamentación en cornisas, pilastras de ventanas y remate superior de vanos.



Sección de fachada de Pasaje Lima Esc. 1:75

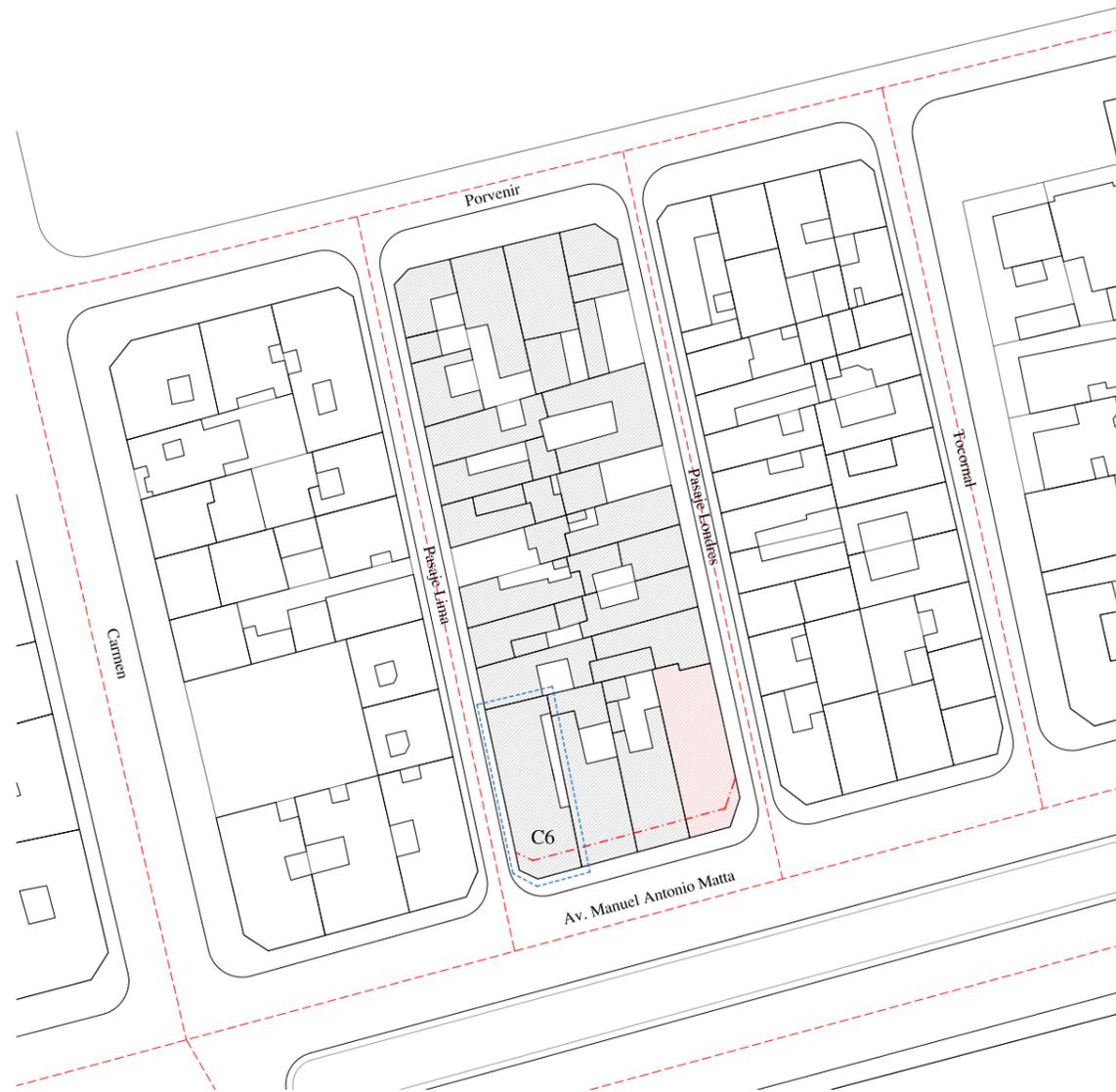
Óchavo. Esc. 1:75

3.11. Caso 6.
Av. Matta 483-487 / Pasaje Lima

3.11.1. Antecedentes generales

Inmueble sin categoría de protección.
 Tipo: inmueble.
 Arquitecto: -.
 Año de construcción: -.
 Año de construcción SII: -.
 N° de pisos: 2.
 Destino: vivienda y comercio.

Calidad jurídica: privada.
 Rol: --.
 Expropiación: sí.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: planos de 1918, 1939.
 Documentación más antigua: plancheta 1910.
 Superficie de terreno: 217 m²



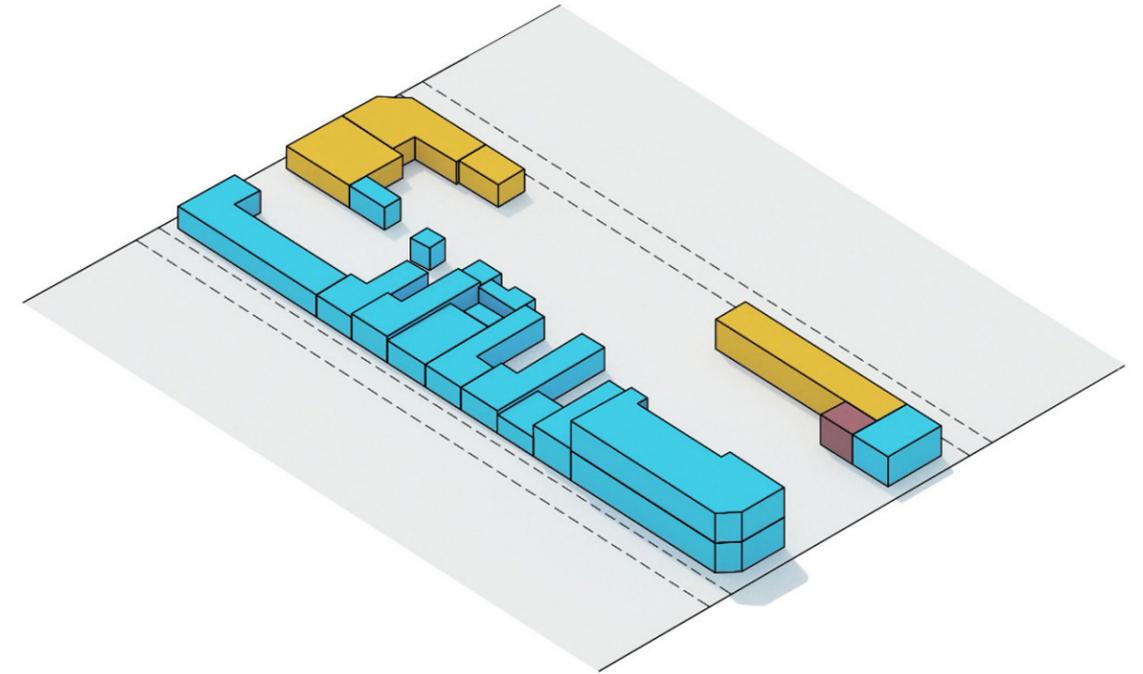
3.11.2. Planta de ubicación caso 6.

Esc. 1:1000



3.11.3. Transformación de la manzana.

1910

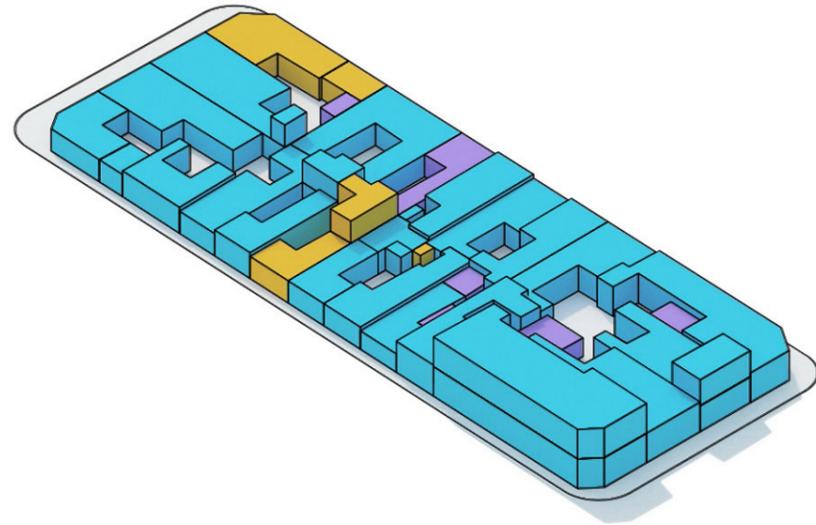


Elaboración de los autores
 en base a plancheta catastral de 1910.

Legenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
C01 Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
ICH Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939

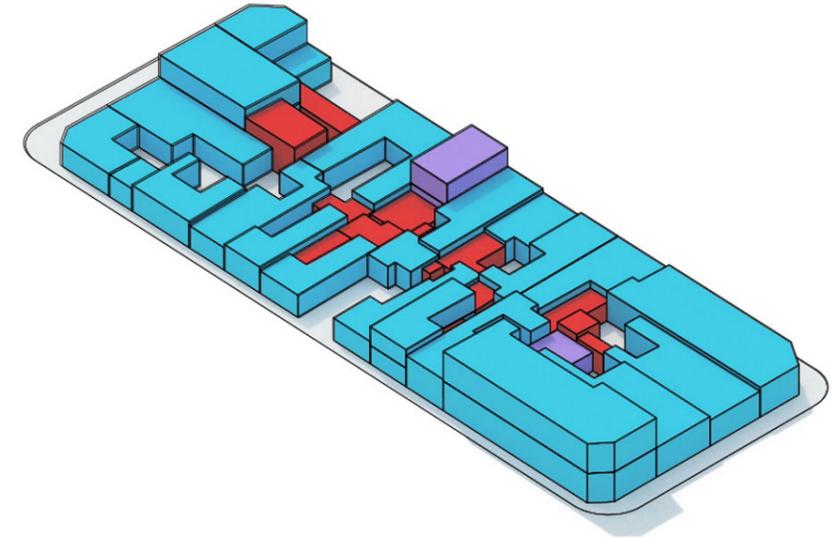


Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1939.



Fig. 3.55. Relación del caso 6 con Av. Matta y Pasaje Lima. Fuente: Fot. autores (2014).

2004



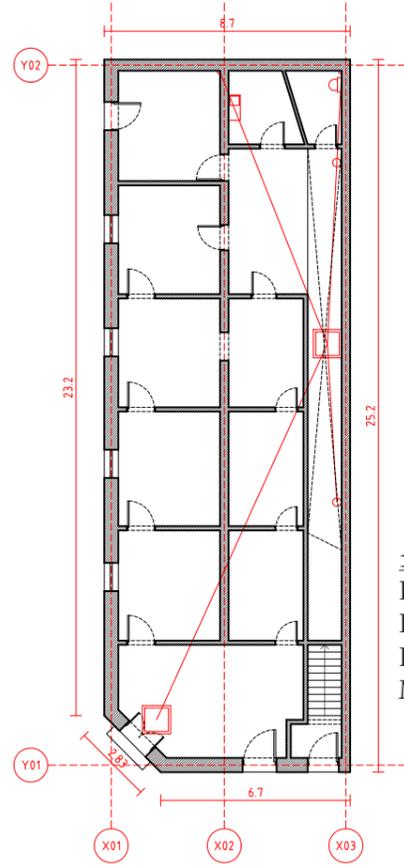
Elaboración de los autores en base a visitas a terreno, planchetas e imágenes satelitales.



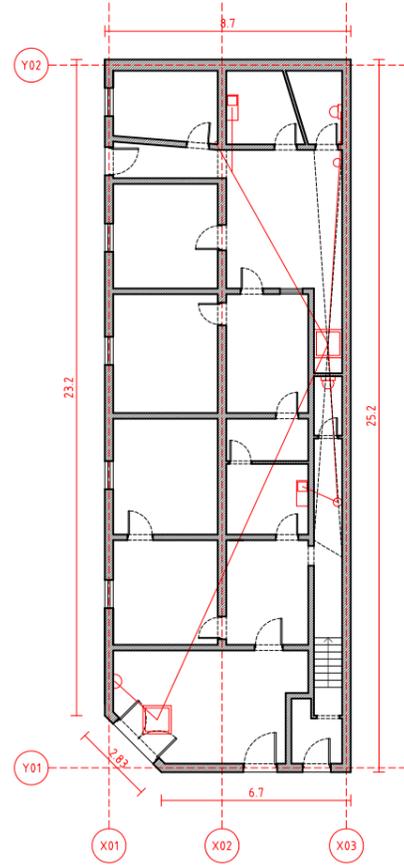
Fig. 3.56. Vista del caso 6 desde el Pasaje Lima. Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: En el año 1910, la manzana tiene un 50% del total de ocupación, siendo la mayoría de sus edificaciones en albañería. En 1939, se observa casi un 100 % de ocupación de la manzana con edificación de 1 piso, salvo por el caso de estudio y dos inmuebles más. En el años 2014, no existe ninguna edificación en adobe pero se mantienen la mayoría de las edificaciones del siglo XX de albañería. Aparecen nuevas construcciones tipo galpón en el centro de la manzana.

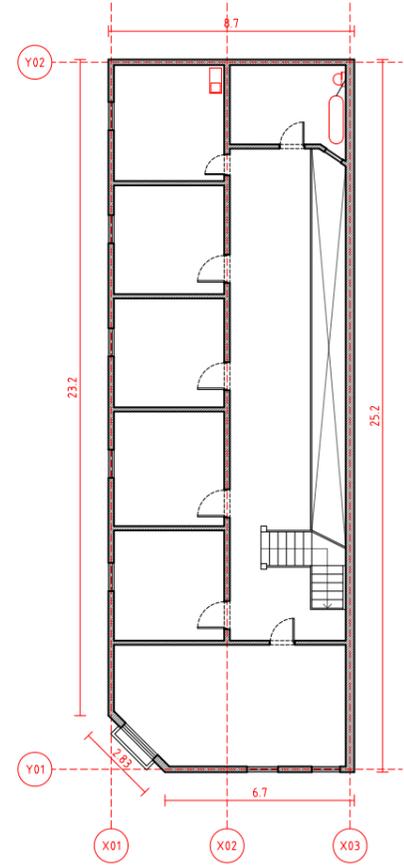
3.11.4. Transformación del inmueble en planta.



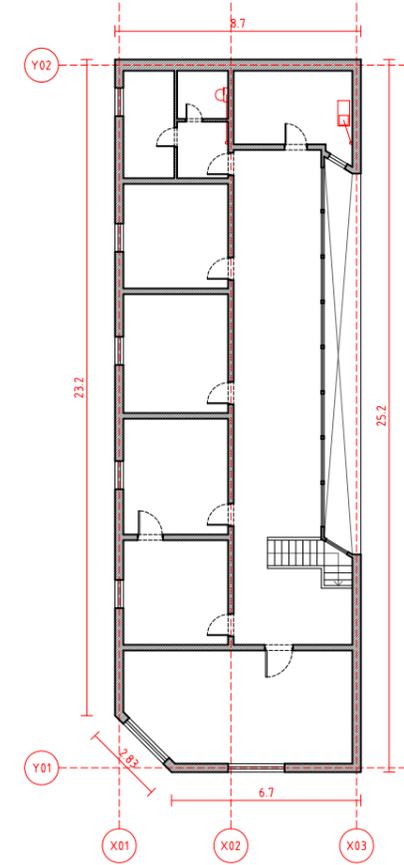
1918
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario:
Mauricio León



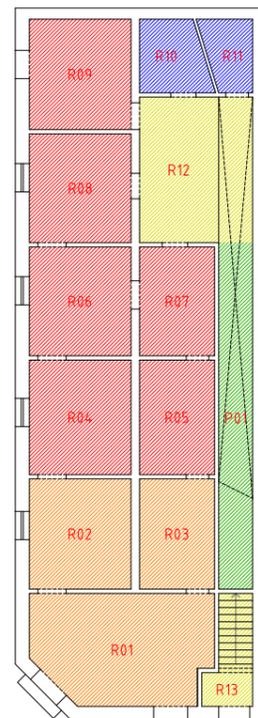
1939
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario:
Marcial Hidalgo



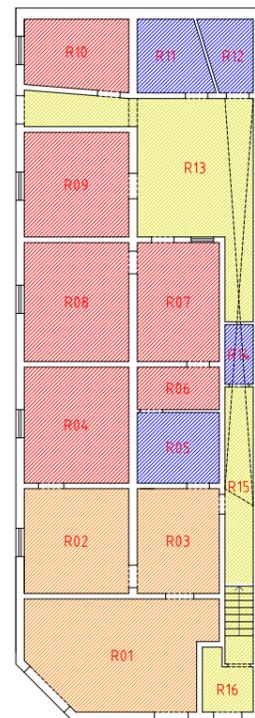
1918
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario:
Mauricio León



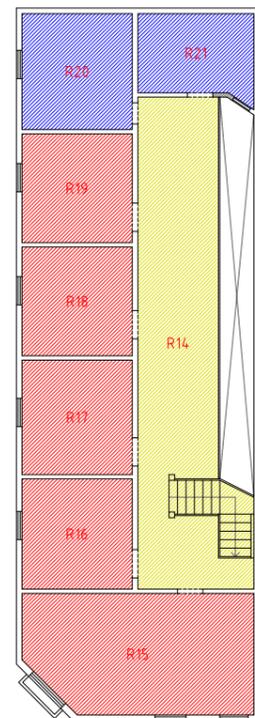
1939
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario:
Marcial Hidalgo



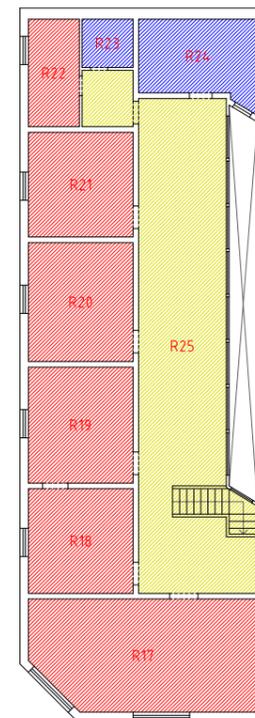
Desglose de recintos
planta nivel +1 1918.



Desglose de recintos
planta nivel +1 1914.



Desglose de recintos
planta nivel +2 1918.



Desglose de recintos
planta nivel +2 1939.

3.11.5. Tabla resumen superficies.



Fig. 3.57. Façada del caso 6 desde el Pasaje Lima. Fuente: Fot. autores (2014).

Planimetría año 1918

Nivel +1

Unidad 01	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
	R01	Comercial	23,93	176,51	14
	R02	Comercial	14,04		
	R03	Comercial	10,33		
	R04	Habitación	14,58		
	R05	Habitación	10,73		
	R06	Habitación	13,86		
	R07	Habitación	10,2		
	R08	Habitación	13,86		
	R09	Habitación	14,04		
	R10	Recinto húmedo	5,96		
	R11	Recinto húmedo	4,16		
	R12	Circulación	20,6		
	R13	Circulación	5,52		
	P01	Patio	14,7		
		Subtotal		176,51	14

Nivel +2

Unidad 02	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
	R14	Circulación	54,05	176,16	8
	R15	Habitación	33,35		
	R16	Habitación	15,21		
	R17	Habitación	15,79		
	R18	Habitación	15,01		
	R19	Habitación	15,01		
	R20	Recinto húmedo	15,99		
	R21	Recinto húmedo	11,75		
		Subtotal		176,16	8
		Total		352,67	22

Planimetría año 1939

Nivel +1

Unidad 01	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
	R01	Comercial	23,93	178,86	16
	R02	Comercial	13,69		
	R03	Comercial	10,73		
	R04	Habitación	15,17		
	R05	Recinto húmedo	7,25		
	R06	Habitación	4,35		
	R07	Habitación	12,18		
	R08	Habitación	15,54		
	R09	Habitación	13,69		
	R10	Habitación	9,06		
	R11	Recinto húmedo	6,22		
	R12	Recinto húmedo	4,16		
	R13	Circulación	27,64		
	R14	Recinto húmedo	2,1		
	R15	Circulación	6,95		
	R16	Circulación	6,2		
		Subtotal		178,86	16

Nivel +2

Unidad 02	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
	R17	Habitación	30,73	171,88	9
	R18	Habitación	13,69		
	R19	Habitación	15,17		
	R20	Habitación	15,54		
	R21	Habitación	13,69		
	R22	Habitación	6,84		
	R23	Recinto húmedo	3,06		
	R24	Recinto húmedo	13,4		
	R25	Circulación	61,76		
		Subtotal		171,88	9
		Total		350,74	25

Programa en desglose de recintos



Comercial



Habitación



Recinto húmedo



Circulación



Patio



Fig. 3.58. Detalle del óchavo del caso 6. Fuente: Fot. autores (2014).

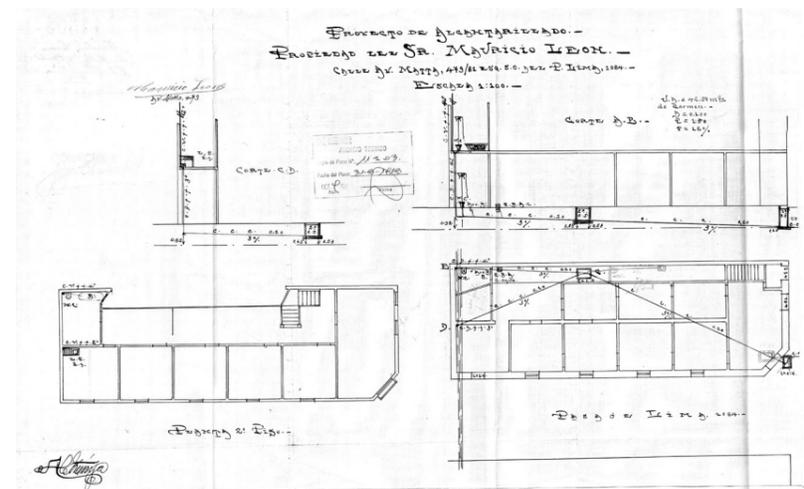
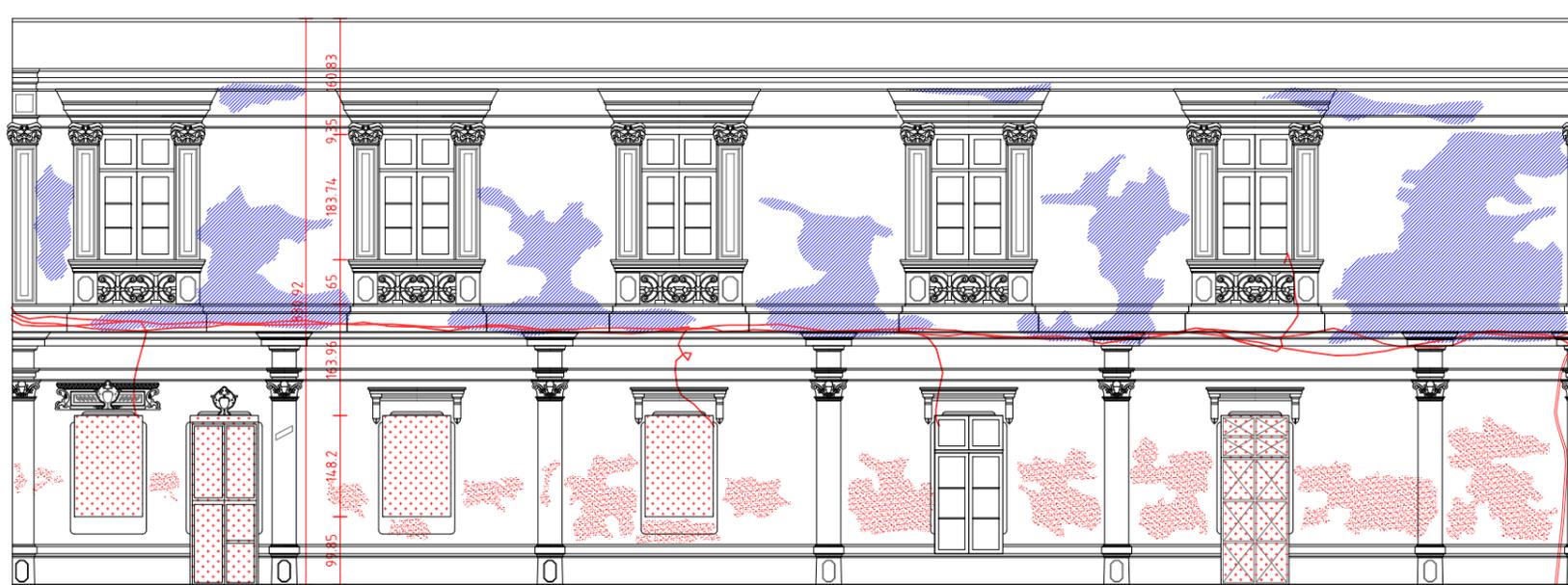
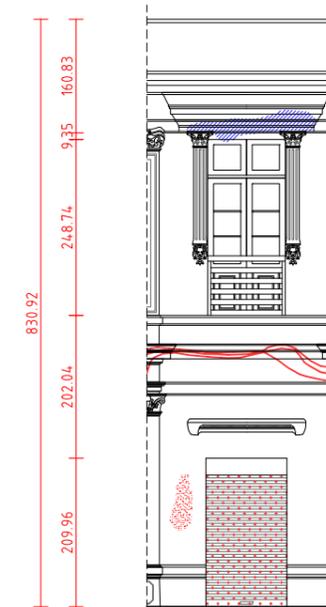


Fig. 3.59. Plano de alcantarillado de 1929 del caso 6. Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

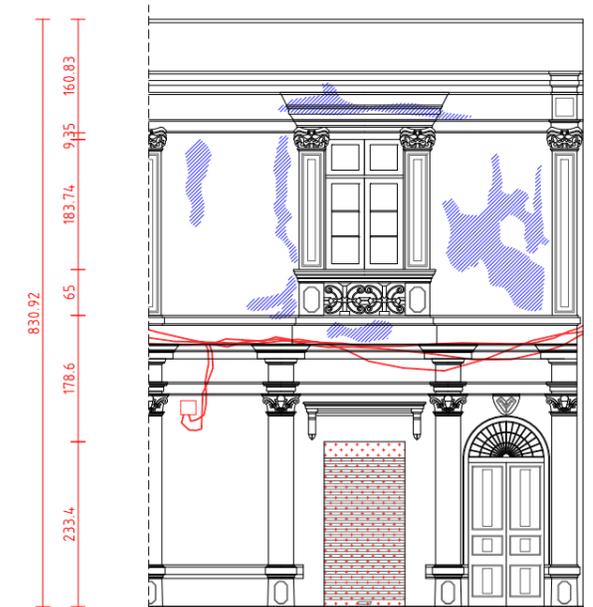
3.11.6. Principales patologías de fachada.



Fachada de Pasaje Lima. Esc. 1:100



Ochoavo. Esc. 1:100



Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100

Observación: En general, la fachada se encuentra con daños leves, y debidos a la falta de mantención. Destaca la instalación eléctrica fuera de norma y a la vista además de pintura de graffitis.



Fig. 3.60. Instalación eléctrica a la vista. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.61. Instalación de antenas en muros. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.62. Cambio de puertas originales. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.63. Desprendimiento de pintura. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.64. Graffiti en muros. Fuente: Fot. autores (2014).

Patologías

-  Graffiti / Pintura
-  Cables / Instalaciones
-  Publicidad
-  Revestimientos agregados
-  Suciedad
-  Desprendimiento de pintura
-  Fisuras



3.11.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

Inmuebles de dos niveles, de forma rectangular y compacta, con un patio ventilación en el eje longitudinal. Destaca remate de esquina en óchavo. La composición de la fachada es simétrica con división horizontal en entrepiso y coronación superior.

Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista. Destaca ornamentación en cornisas, pilastras de ventanas y remate superior de vanos.

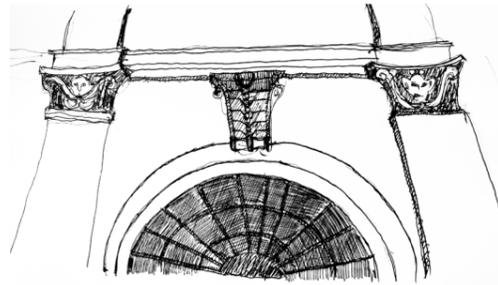


Fig. 3.65. Detalle de ornamentación pilastras de puerta. Fuente: Fot. autores (2014).

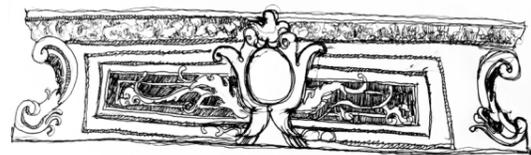


Fig. 3.66. Detalle de ornamentación friso puerta por pasaje Lima. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.67. Detalle de óchavo y pilastras. Fuente: Fot. autores (2014).



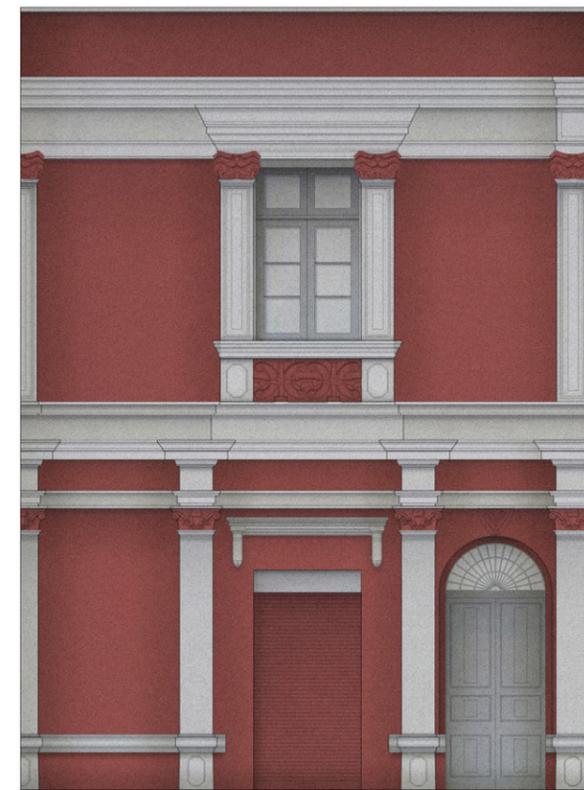
Fig. 3.68. Vanos de recinto comercial. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.69. Detalle de ventana nivel sup. Fuente: Fot. autores (2014).



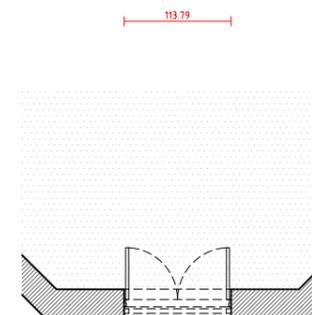
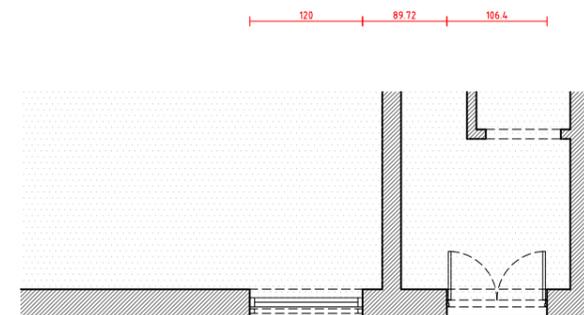
Fig. 3.70. Puerta en arco de medio punto. Fuente: Fot. autores (2014).



Sección de fachada de Pasaje Lima Esc. 1:75



Óchavo. Esc. 1:75



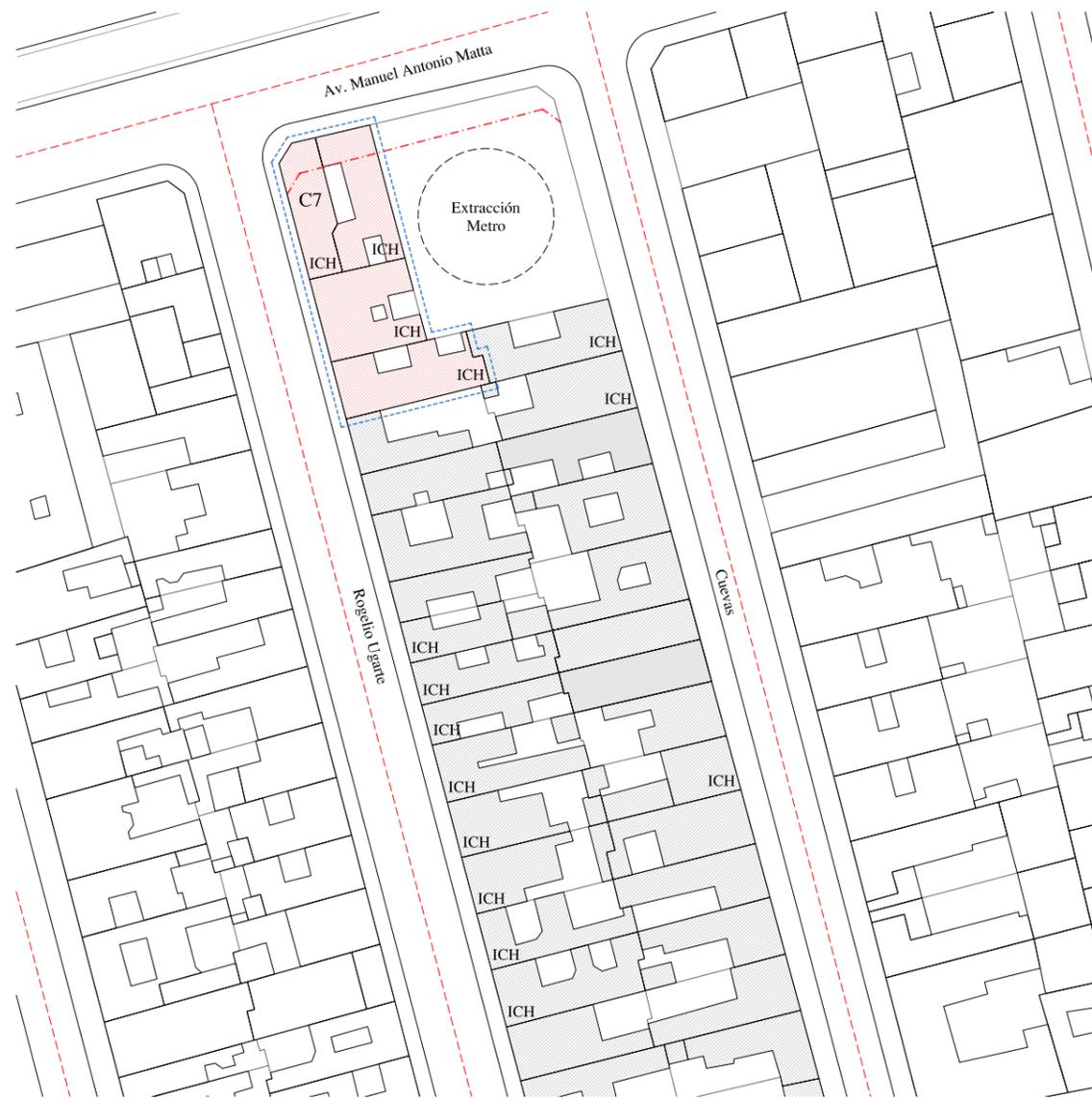
3.12. Caso 7.

Av. Matta 334-348 / Rogelio Ugarte 1088-1114.

3.12.1. Antecedentes generales

Inmueble de conservación histórica
 Ficha n°1016
 Tipo: inmueble.
 Arquitecto: -.
 Año de construcción: 1914.
 Año de construcción SII: 1910 y 1915.
 N° de pisos: 2.

Destino: vivienda y comercio.
 Calidad jurídica: privada.
 Rol: --.
 Expropiación: sí.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: planos de 1914, 1938.
 Documentación más antigua: plano de 1914.
 Superficie de terreno: 626 m² / 278 m²



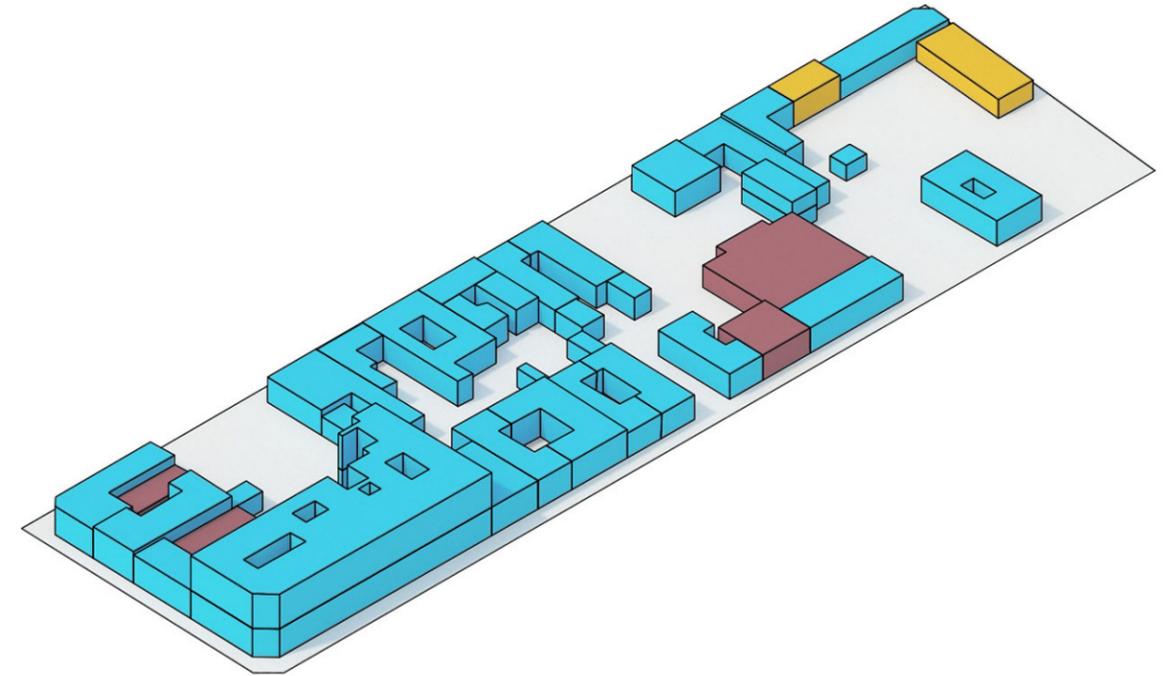
3.12.2. Planta de ubicación caso 7.

Esc. 1:1000



3.12.3. Transformación de la manzana.

1910

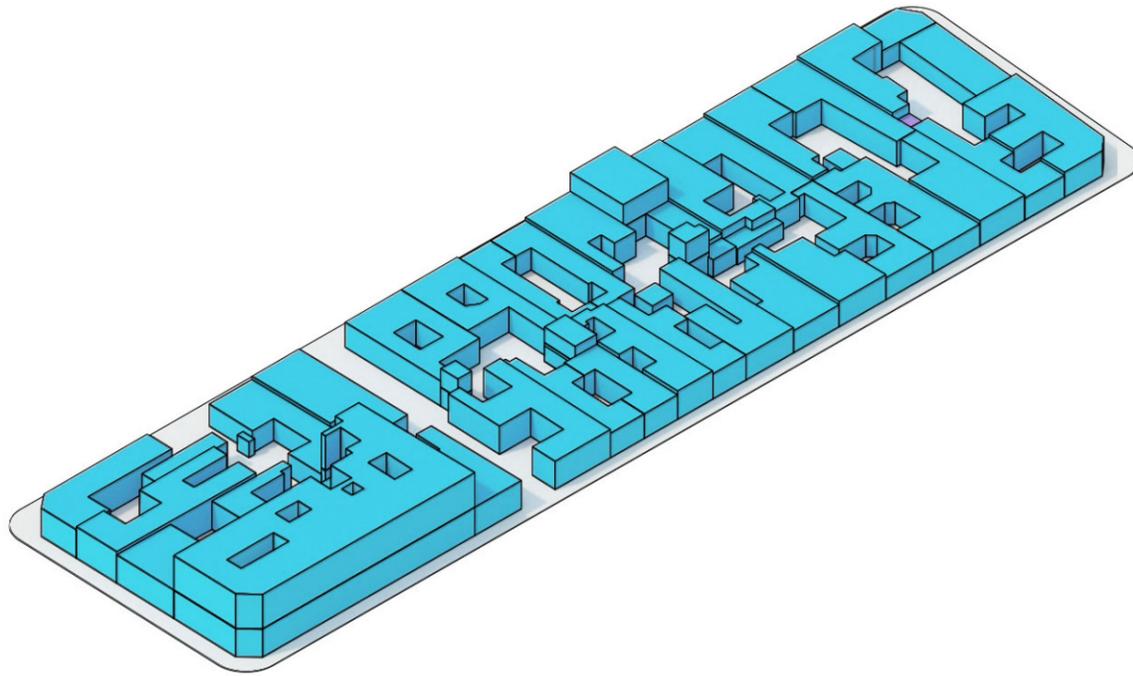


Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1910.

Legenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

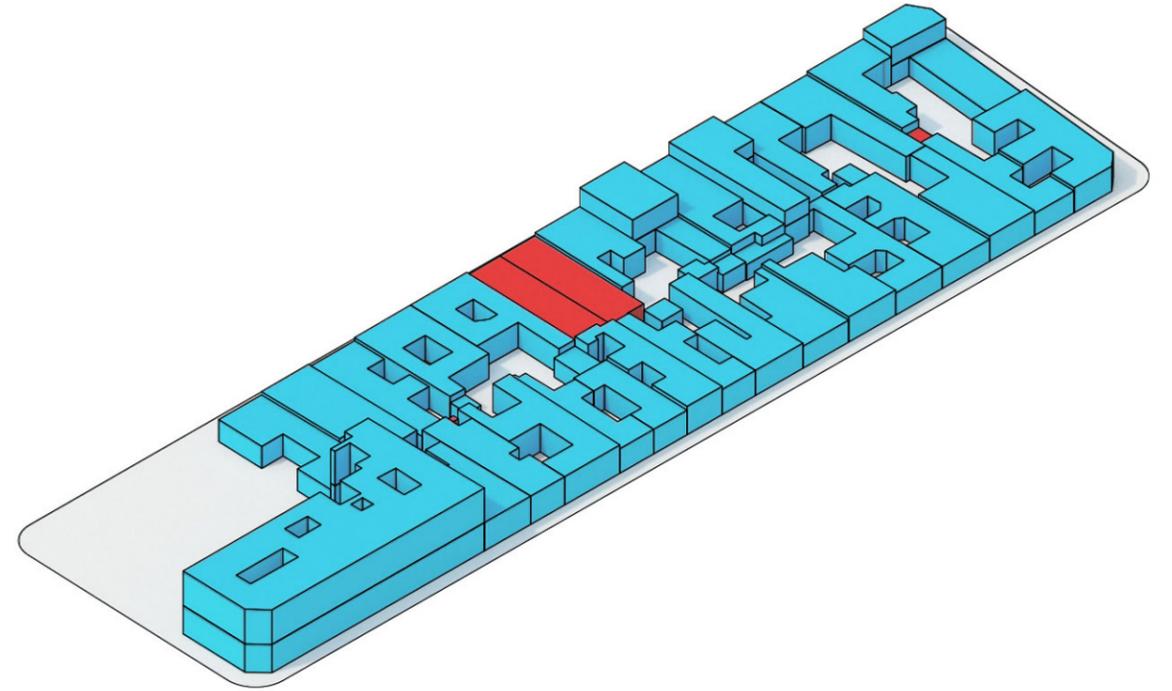
* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939



Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1939.

2004



Elaboración de los autores en base a visitas a terreno, planchetas e imágenes satelitales.



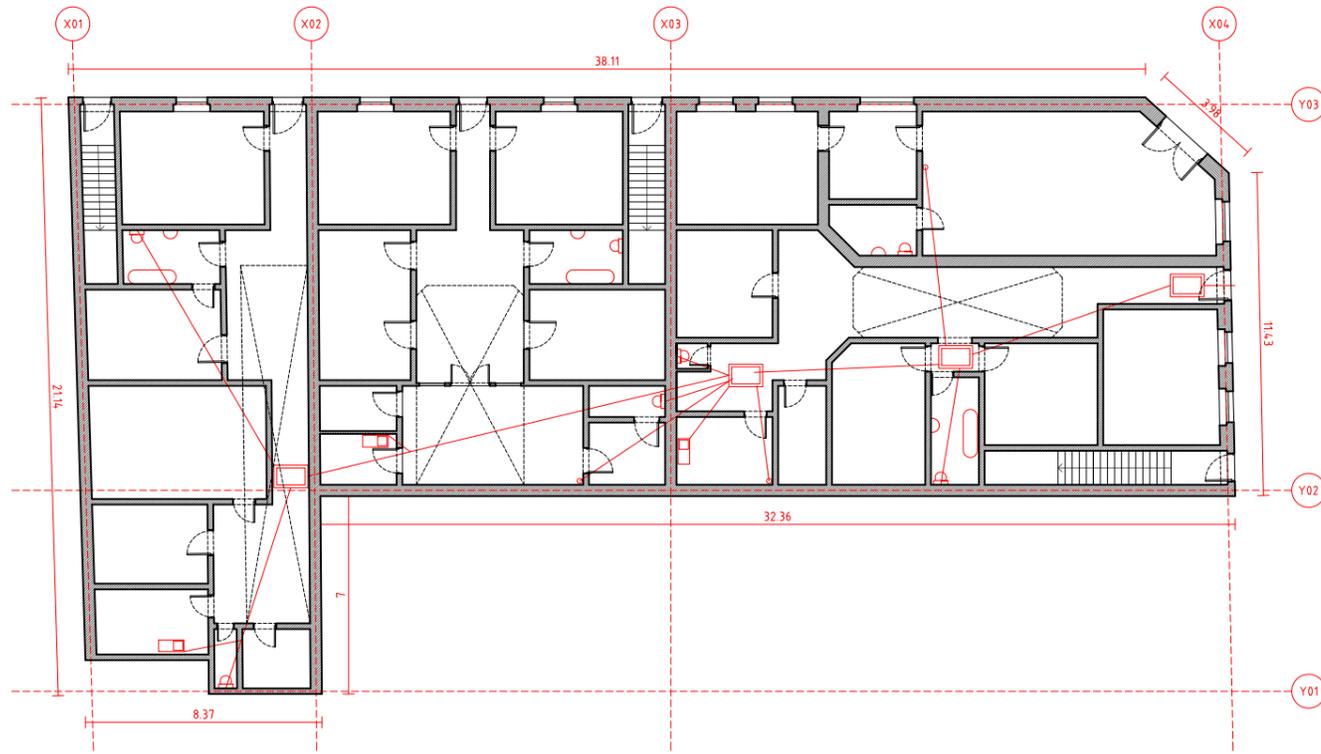
Fig. 3.71. Ochoavo del caso 7. Fuente: Fot. autores (2014).



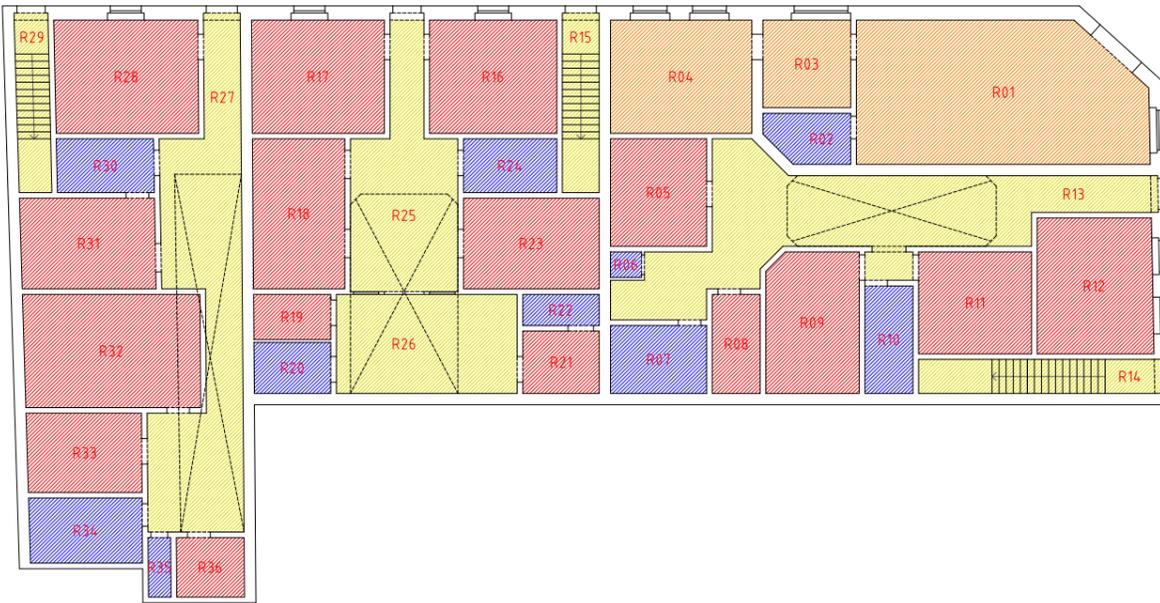
Fig. 3.72. Relación del caso 7 con la construcción de la extracción de la nueva línea de Metro. Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: La densificación de la manzana se ha llevado a cabo en base a inmuebles de albañilería, de un piso y con patio. Se destaca que el caso de estudio, es el único edificio que presenta usos mixtos en la manzana y el único inmueble de dos pisos desde 1910. Se observa la demolición de la esquina de Av. Matta con calle Madrid.

3.12.4. Transformación del inmueble en planta.

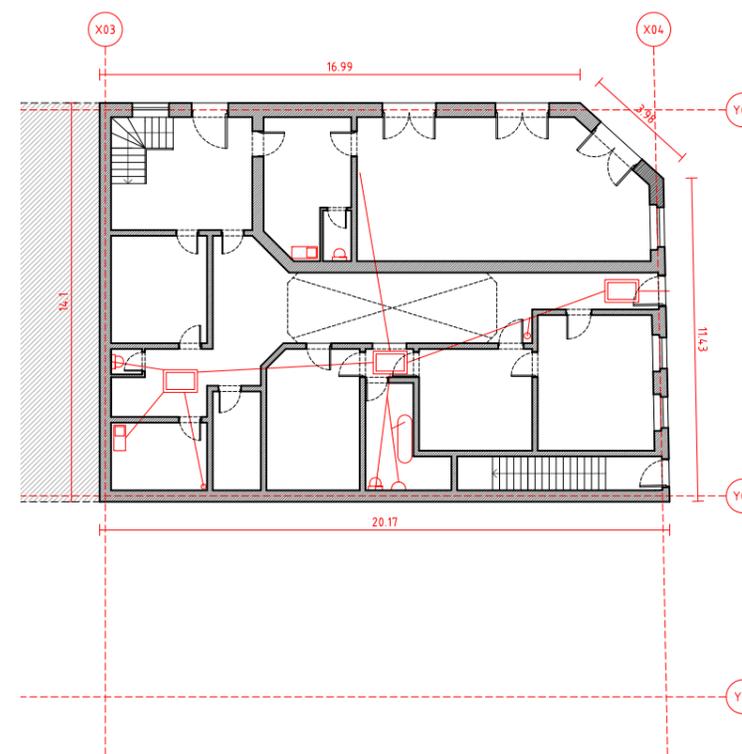


1914
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Gabriel Rufin

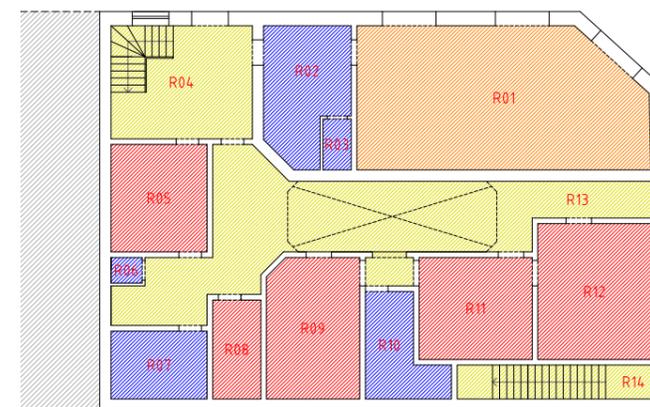


Desglose de recintos planta nivel +1 1914.

3.12.5. Tabla resumen superficies.



1938
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: José Costa M.



Desglose de recintos planta nivel +1 1938

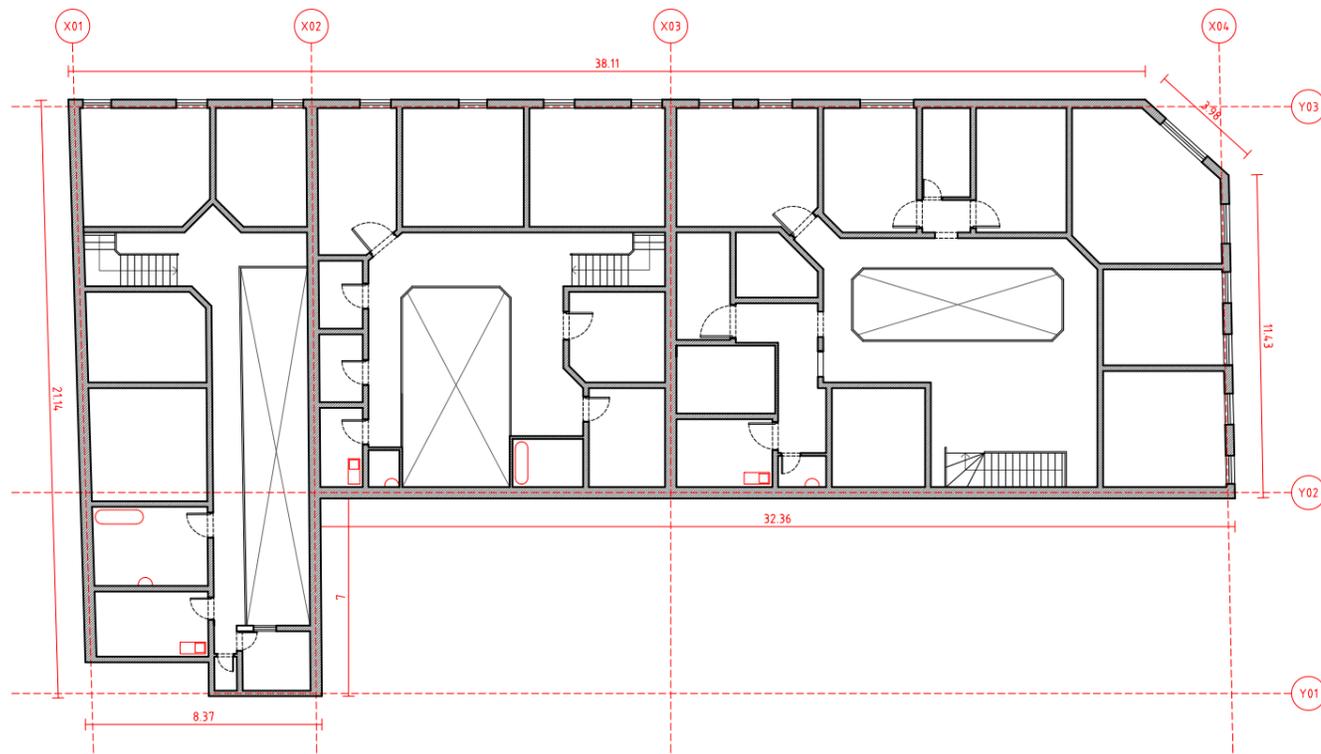
Planimetría año 1914
Nivel +1

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	49,66	228,14	14
	R02	Recinto húmedo	5,01		
	R03	Comercial	9,61		
	R04	Comercial	20		
	R05	Habitación	12,92		
	R06	Recinto húmedo	1		
	R07	Recinto húmedo	8,16		
	R08	Habitación	5,95		
	R09	Habitación	16,26		
	R10	Recinto húmedo	6,46		
	R11	Habitación	14,4		
	R12	Habitación	19,6		
	R13	Circulación	48,78		
	R14	Circulación	10,33		
Unidad 02	R15	Circulación	8,25	149,96	12
	R16	Habitación	18		
	R17	Habitación	18,67		
	R18	Habitación	17,32		
	R19	Habitación	4,34		
	R20	Recinto húmedo	4,88		
	R21	Habitación	5,94		
	R22	Recinto húmedo	2,97		
	R23	Habitación	15,36		
	R24	Recinto húmedo	6,27		
	R25	Circulación	25,56		
	R26	Circulación	22,4		
Unidad 03	R27	Circulación	41,03	142,44	10
	R28	Habitación	20,27		
	R29	Circulación	7,45		
	R30	Recinto húmedo	6,52		
	R31	Habitación	15,21		
	R32	Habitación	24,86		
	R33	Habitación	11,31		
	R34	Recinto húmedo	9,15		
	R35	Recinto húmedo	1,64		
	R36	Habitación	5		
Subtotal			520,54	36	

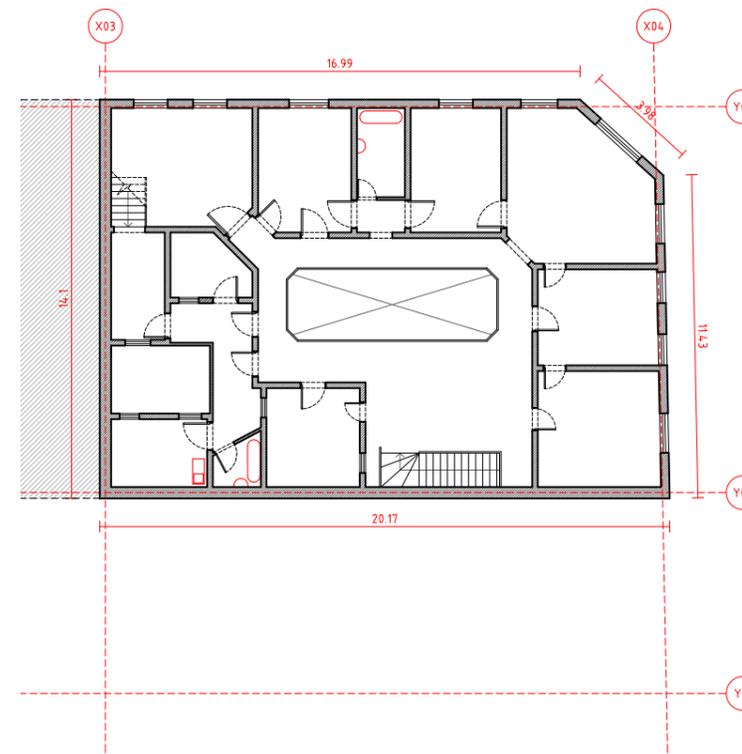
Nivel +2

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 04	R37	Habitación	17,71	219,87	14
	R38	Habitación	14,4		
	R39	Habitación	24,97		
	R40	Habitación	14,08		
	R41	Recinto húmedo	5,35		
	R42	Habitación	14,28		
	R43	Habitación	20,86		
	R44	Habitación	7,22		
	R45	Habitación	5,71		
	R46	Habitación	8,4		
	R47	Habitación	8,16		
	R48	Recinto húmedo	1,87		
	R49	Habitación	11,55		
	R50	Circulación	65,31		
Unidad 05	R51	Habitación	20,16	126,91	11
	R52	Habitación	18,06		
	R53	Habitación	14		
	R54	Habitación	3,7		
	R55	Habitación	3,65		
	R56	Recinto húmedo	4,2		
	R57	Recinto húmedo	1,43		
	R58	Recinto húmedo	4,25		
	R59	Habitación	9,45		
	R60	Habitación	10,71		
	R61	Circulación	37,3		
Unidad 06	R62	Habitación	13,02	115,88	9
	R63	Habitación	18,58		
	R64	Habitación	13,33		
	R65	Habitación	16,46		
	R66	Recinto húmedo	11,37		
	R67	Recinto húmedo	9,19		
	R68	Recinto húmedo	1		
	R69	Habitación	5,04		
R70	Circulación	27,89			
Subtotal			462,66	34	
Total			983,2	70	

3.12.5. Tabla resumen superficies.



1914
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Gabriel Rufin



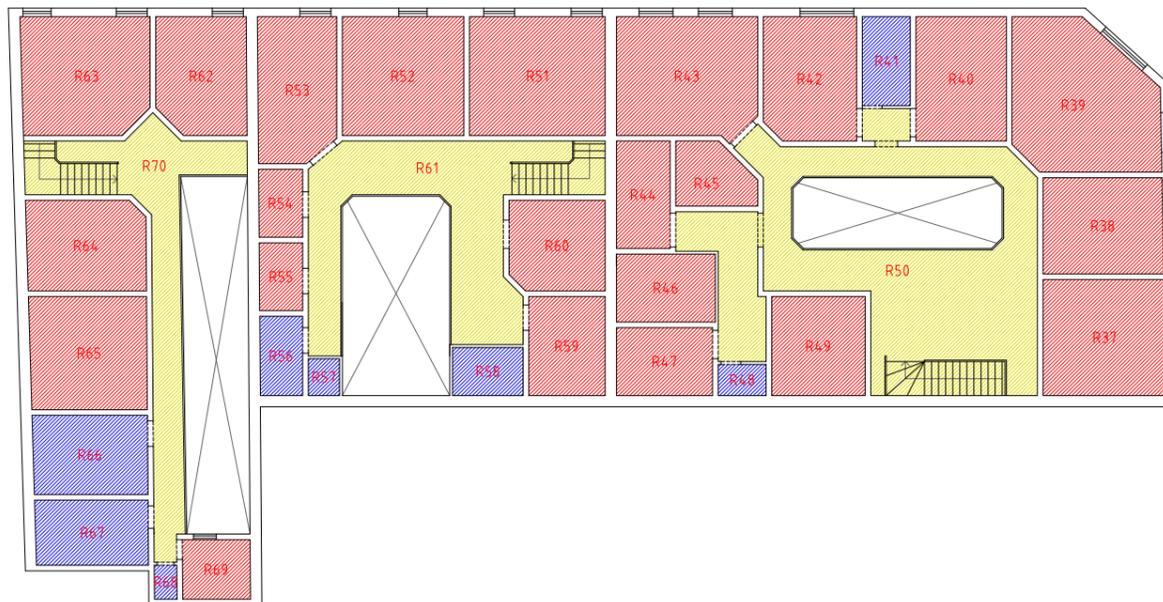
1938
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: José Costa M.

Planimetría año 1938
Nivel +1

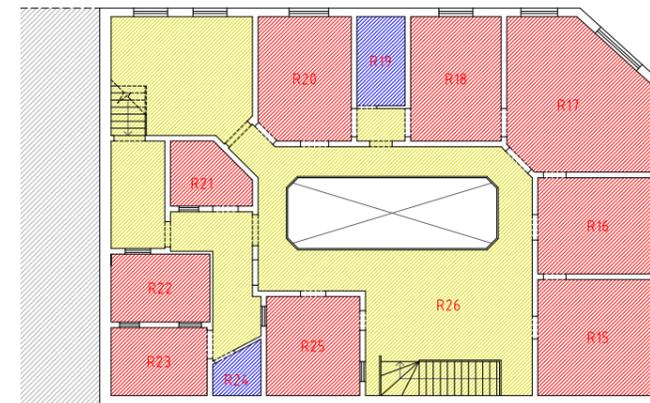
Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
R01	Comercial	49,66	228,45	14
R02	Recinto húmedo	13,15		
R03	Recinto húmedo	1,8		
R04	Circulación	20		
R05	Habitación	12,92		
R06	Recinto húmedo	1		
R07	Recinto húmedo	8,16		
R08	Habitación	5,95		
R09	Habitación	16,26		
R10	Recinto húmedo	8,07		
R11	Habitación	14,4		
R12	Habitación	19,6		
R13	Circulación	48,77		
R14	Circulación	8,71		
Subtotal			228,45	14

Nivel +2

Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
R15	Habitación	17,72	220,46	12
R16	Habitación	14,4		
R17	Habitación	24,97		
R18	Habitación	14,08		
R19	Recinto húmedo	5,35		
R20	Habitación	14,28		
R21	Habitación	5,71		
R22	Habitación	8,4		
R23	Habitación	8,16		
R24	Recinto húmedo	2,63		
R25	Habitación	11,55		
R26	Circulación	93,23		
Subtotal			220,46	12
Total			683,12	46



Desglose de recintos planta nivel +2 1914.



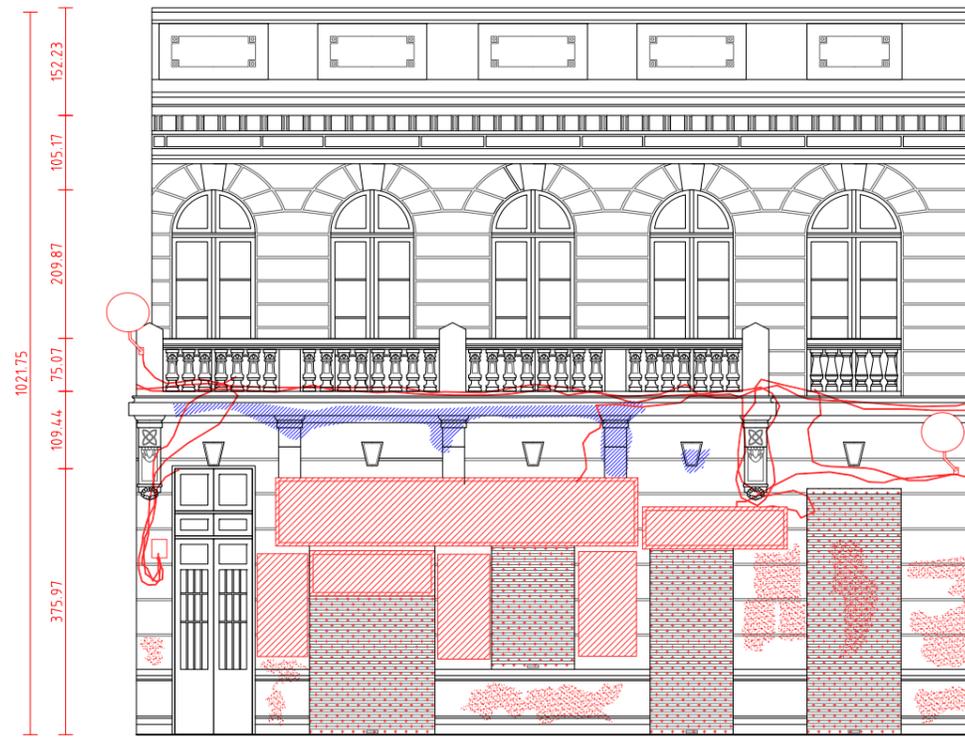
Desglose de recintos planta nivel +2 1938

Programa en desglose de recintos

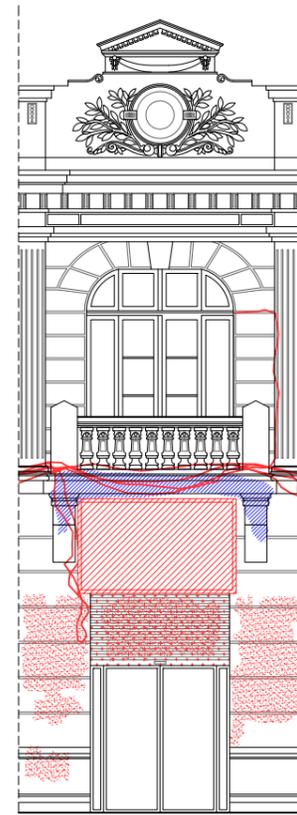
- Comercial
- Habitación
- Recinto húmedo
- Circulación
- Patio



3.12.6. Principales patologías de fachada.



Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100



Ochavo. Esc. 1:100

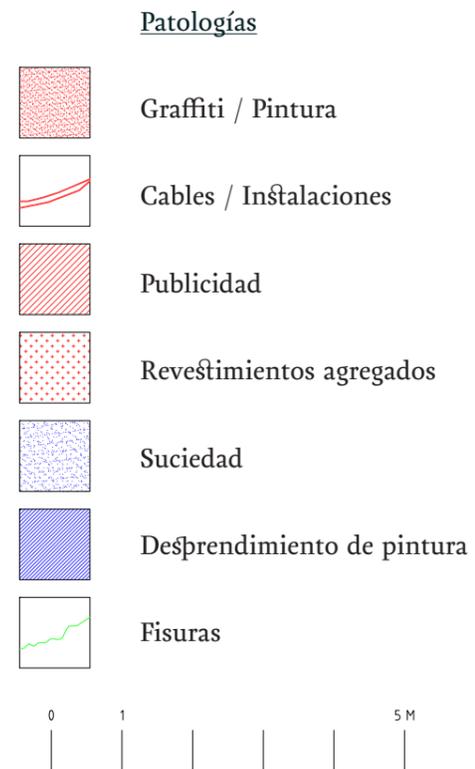


Fig. 3.73. Soporte publicitario en mal estado. Instalaciones eléctricas sobre fachada. Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: La patología de mayor gravedad es el desprendimiento de material de ornamentación de las barandas y la instalación eléctrica sobrepuesta y fuera de norma.

Fachada de calle Rogelio Ugarte. Esc. 1:100



3.12.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

Conjunto se compone de un volumen compacto en torno a un tragaluz central. Destaca remate de esquina en óchavo con frontón de remate superior en tímpano. La composición de la fachada se compone de líneas verticales simétrica y pero con diferentes alturas de vanos de puerta.

Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista. Destaca ornamentación en cornisas, y cantería en cerramientos exteriores.

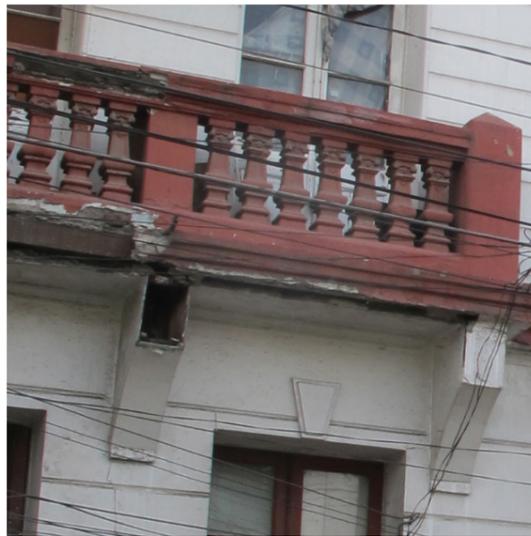


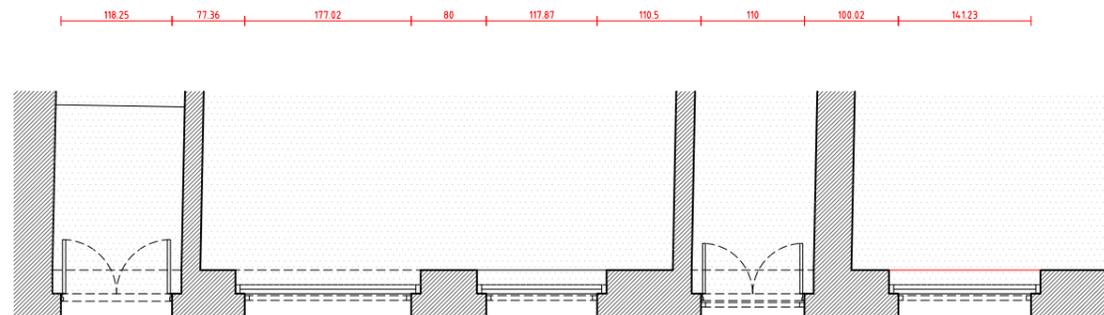
Fig. 3.74. Laguna en soporte de balcón.
Fuente: Fot. autores (2014).



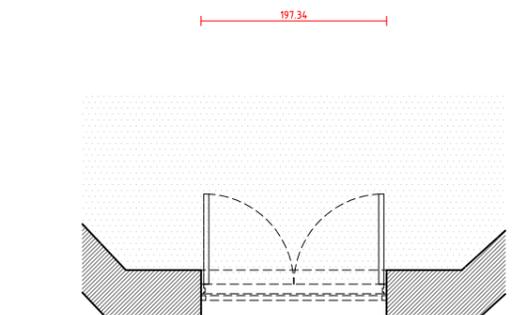
Fig. 3.75. Detalle de cambio de pintura de terminación.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.76. Detalle puerta de acceso a viviendas por calle Rogelio Ugarte. Fuente: Fot. autores (2014).



Sección de fachada de Av. Matta. Esc. 1:75



Óchavo. Esc. 1:75

3.13. Caso 8.
Av. Matta 334-336 / Cuevas 1110.

3.13.1. Antecedentes generales

Inmueble de conservación histórica
 Ficha n°1020
 Tipo: inmueble.
 Arquitecto: -.
 Año de construcción: 1913.
 Año de construcción SII: 1913.
 N° de pisos: 3.

Destino: vivienda y comercio.
 Calidad jurídica: privada.
 Rol: --.
 Expropiación: sí.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: plano de 1912.
 Documentación más antigua: plano de 1912.
 Superficie de terreno: 134 m²

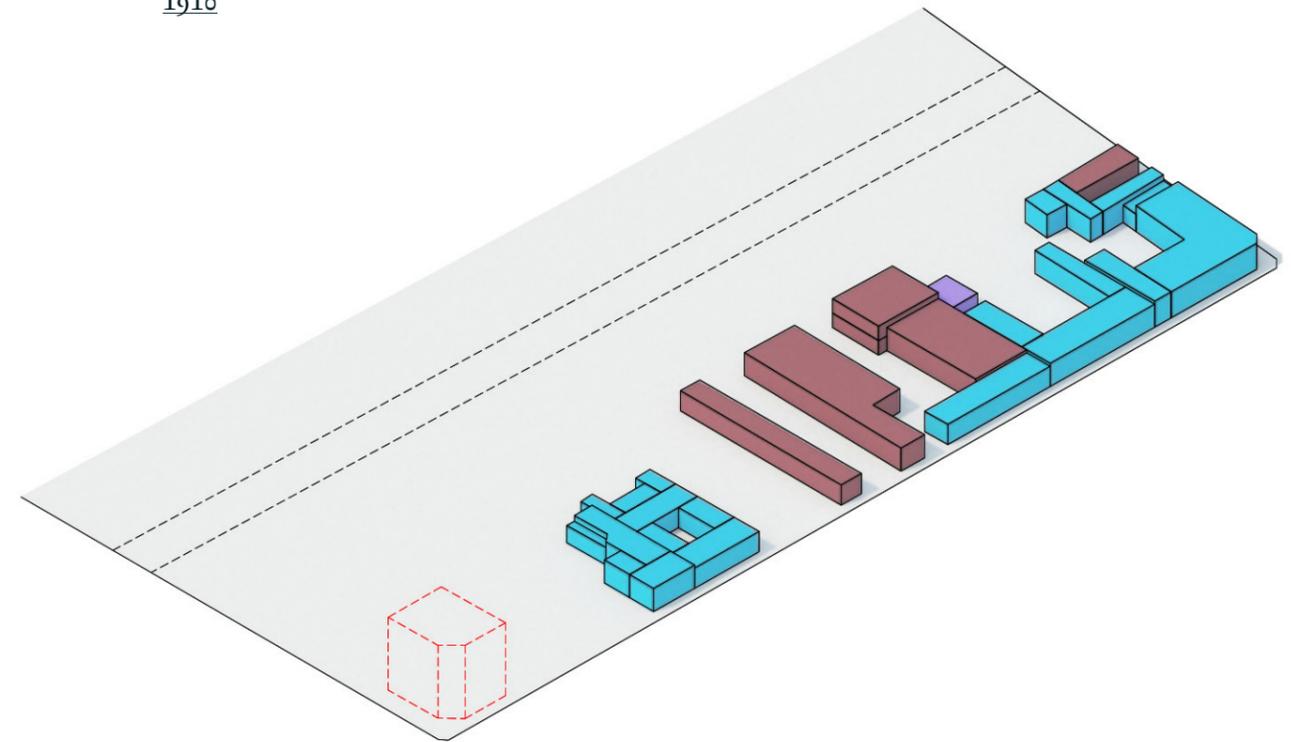


3.13.2. Planta de ubicación caso 8.
Esc. 1:1000



3.13.3. Transformación de la manzana.

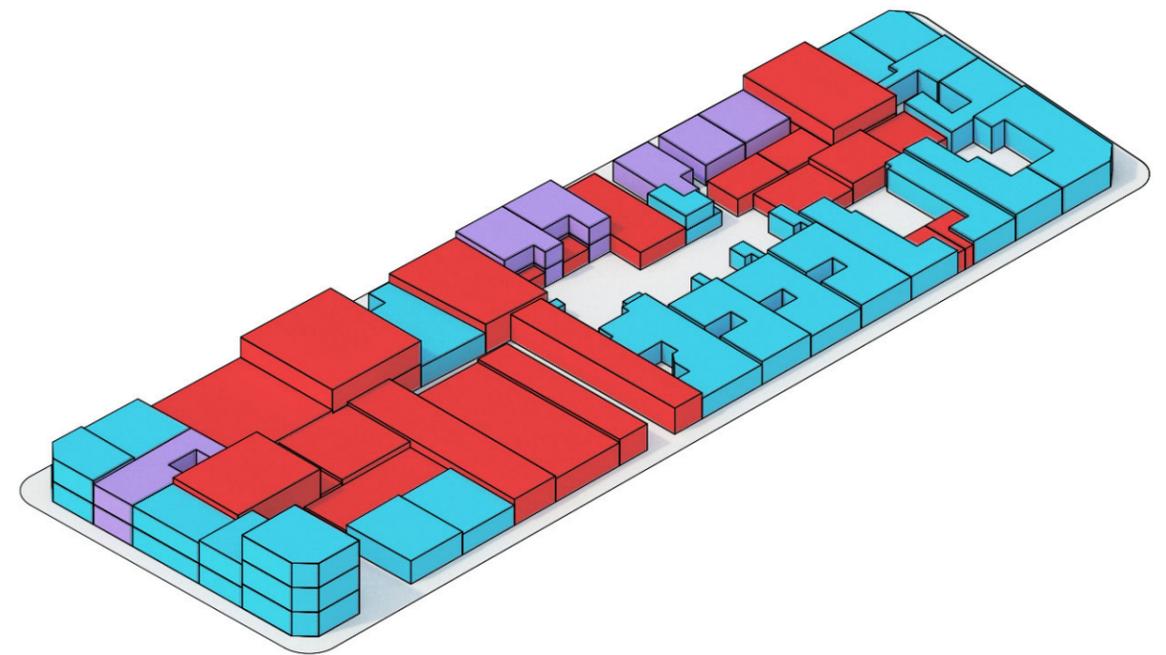
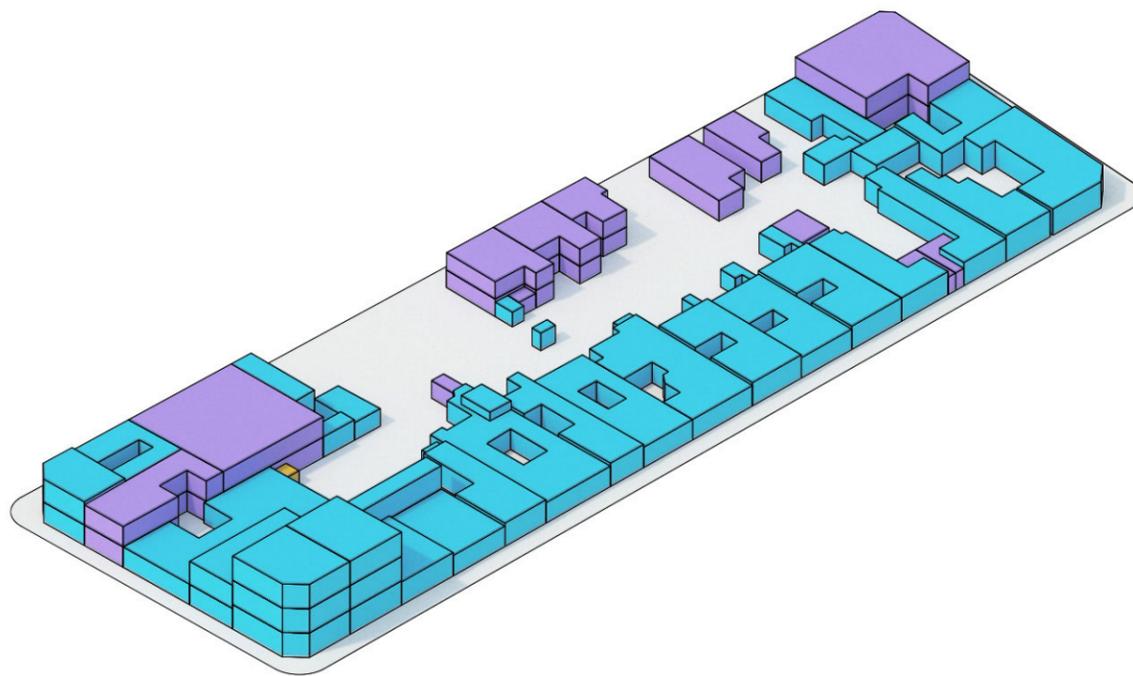
1910



Elaboración de los autores
 en base a plancheta catastral de 1910.

Legenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
C8 Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
ICH Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.



imagenes satelitales.



Fig. 3.77. Vista general del caso 8.
Fuente: Fot. autores (2014).

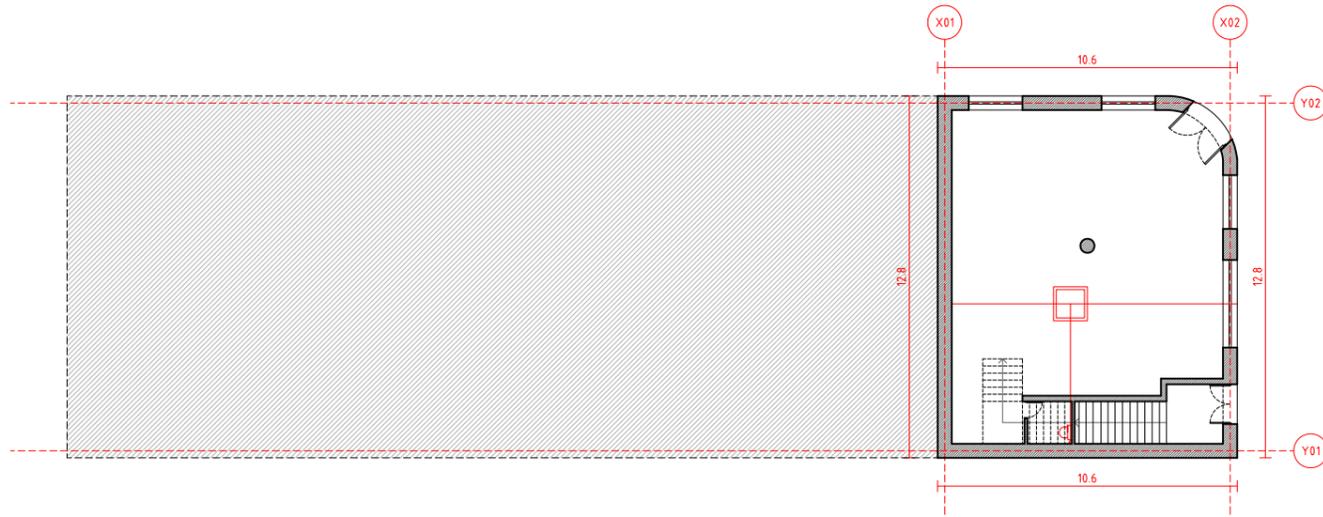


Fig. 3.78. Relación del caso 8 con inmuebles adyacentes.
Fuente: Fot. autores (2014).

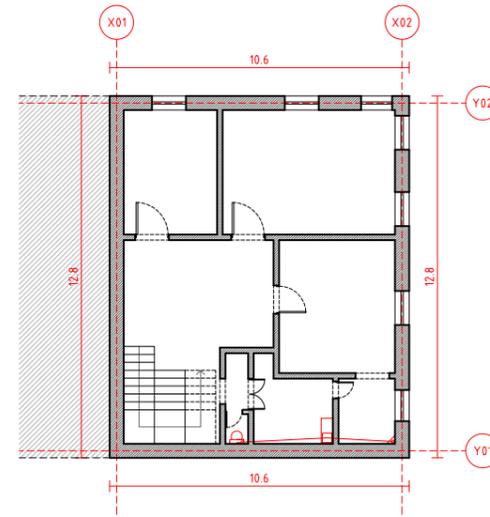
Observación: Entre 1910 y 1939, existe una densificación de la manzana en base a inmuebles de albañilería y en menor porcentaje en hormigón. El caso de estudio es el único que presenta tres niveles.

En el año 2014, se constata la demolición de al menos 10 inmuebles de la manzana, reemplazándose por estructura de acero tipo galpón. Particularmente se destaca la demolición del edificio adyacente y que formaba parte del conjunto.

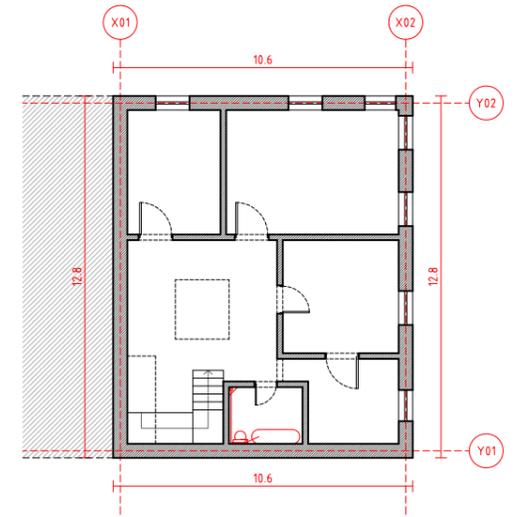
3.13.4. Transformación del inmueble en planta.



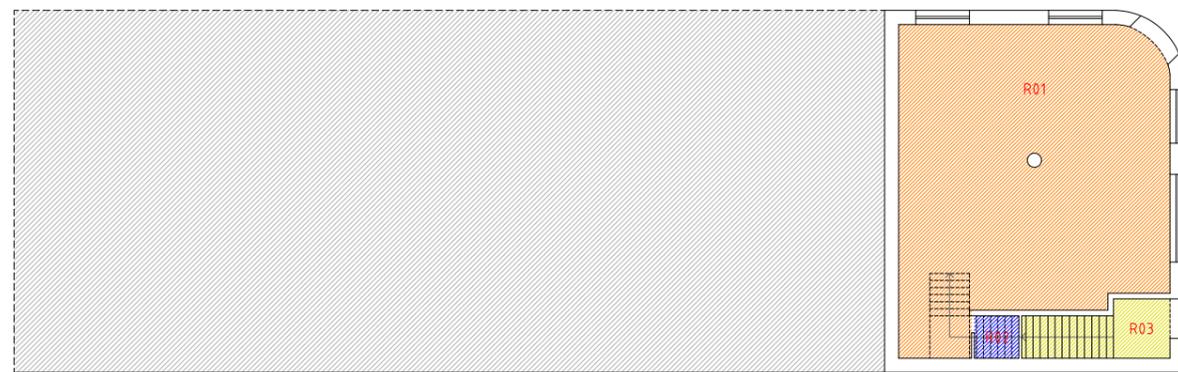
1912
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Fernando San Martín



1912
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Fernando San Martín



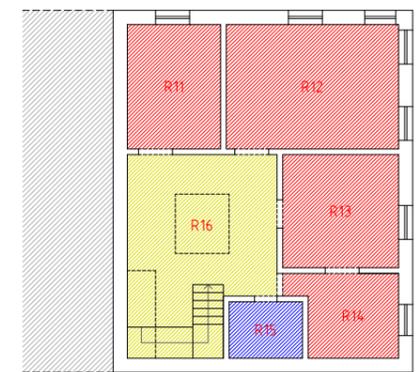
1912
Planta nivel +3
Esc. 1:250
Propietario: Fernando San Martín



Desglose de recintos planta nivel +1 1912.



Desglose de recintos planta nivel +1 1912.



Desglose de recintos planta nivel +1 1912.

3.13.5. Tabla resumen superficies.

Planimetría año 1912

Nivel +1					
Unidad 01	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
	R01	Comercial	98,88	110,31	3
	R02	Recinto húmedo	2,36		
	R03	Circulación	9,07		
		Subtotal		110,31	3

Nivel +2					
Unidad 02	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
	R04	Habitación	14,52	106,72	7
	R05	Habitación	26,84		
	R06	Habitación	19,27		
	R07	Habitación	4,6		
	R08	Recinto húmedo	7,07		
	R09	Recinto húmedo	1		
	R10	Circulación	33,42		
		Subtotal		106,72	7

Nivel +3					
	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
	R11	Habitación	14,52	107,26	6
	R12	Habitación	26,84		
	R13	Habitación	16,4		
	R14	Habitación	10,32		
	R15	Recinto húmedo	5,2		
	R16	Circulación	33,98		
		Subtotal		107,26	6
		Total		324,29	16



Fig. 3.79. Vista del caso 8 desde el nivel de calle. Fuente: Fot. autores (2014).

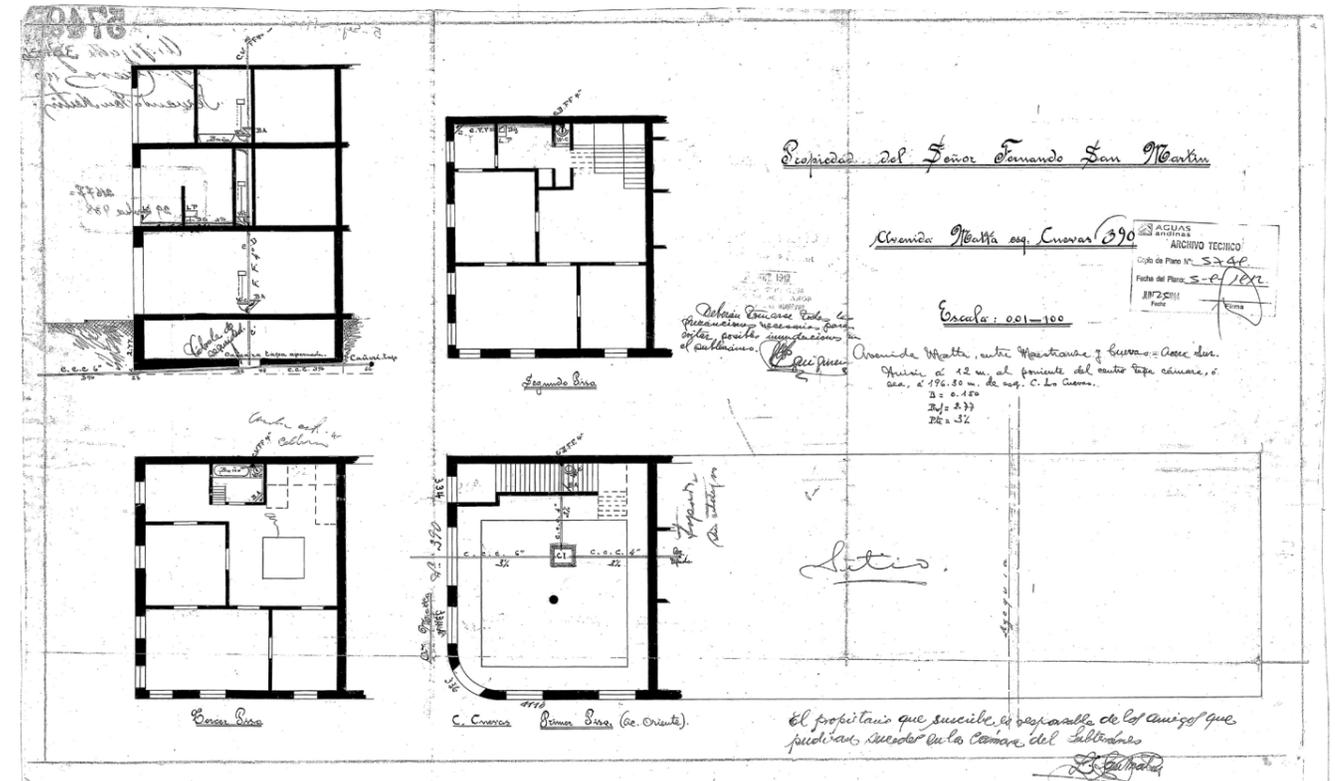


Fig. 3.80. Plano de alcantarillado de 1912 del caso 8. Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

Programa en desglose de recintos

- Comercial
- Habitación
- Recinto húmedo
- Circulación
- Patio



Fig. 3.81. Estado actual de la puerta de acceso hacia la vivienda en el piso superior. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.82. Detalle de la ornamentación de las cornisas de los distintos niveles. Fuente: Fot. autores (2014).

3.13.6. Principales patologías de fachada.



Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100



Fachada de calle Madrid. Esc. 1:100



Observación: Se constata patologías de gravedad, como el desprendimiento de estucos que deje ver la enfierradura de balcones y barandas. El resto de las patologías constatadas se deben a intervenciones posteriores y pintado de graffitis.

3.13.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

Inmueble de tres pisos más subterráneo. No contienen patios ni ventilaciones. Destaca remate de esquina en punta, a diferencia del resto de los inmuebles observados. La fachada tiene un orden simétrico.

Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista. Destaca remate de esquina en chapitel con tres chapiteles de menor tamaño y pomos superiores. La ornamentación del friso es dentada enriquecida con ovas y dardos inferiores. Destacan los motivos florales y mascarones de mensulas con figuras antropomórficas.



Fig. 3.83. Detalle de cornación en cornisa.
Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.84. Detalle de baranda y desprendimiento de material. Fuente: Fot. autores (2014).



Fig. 3.85. Detalle de chapitel.
Fuente: Fot. autores (2014).

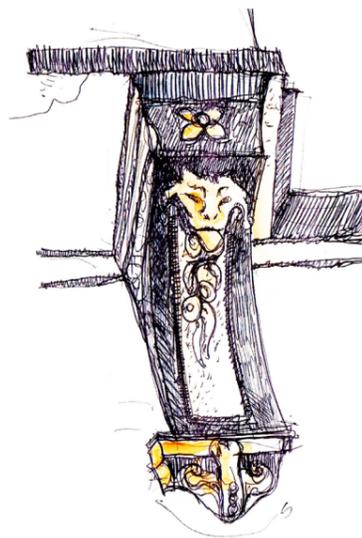


Fig. 3.86. Detalle de mensula de baranda con mascarón. Fuente: Fot. autores (2014).

Sección de fachada de Av. Matta. Esc. 1:75



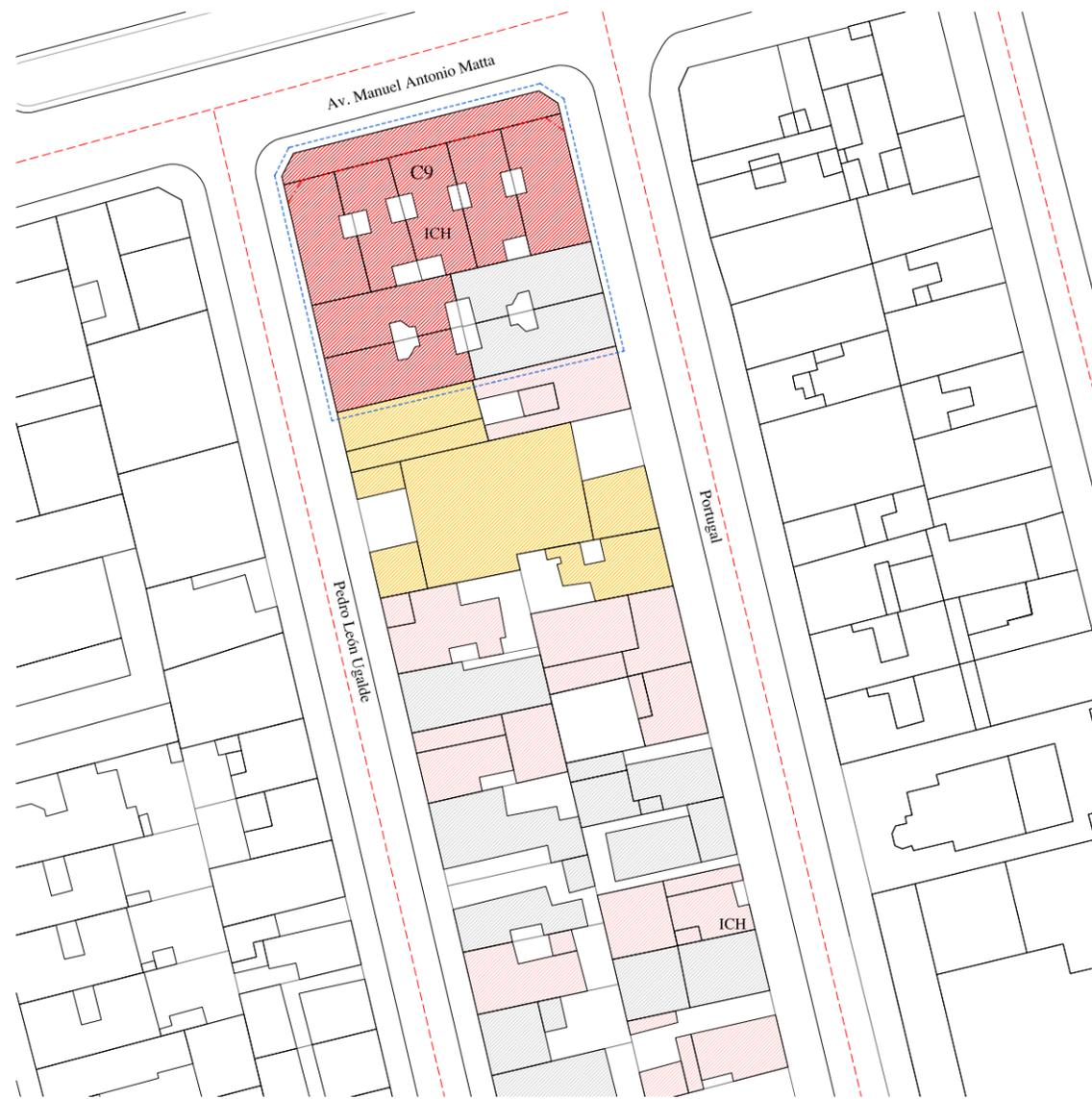
3.14. Caso 9.

Av. Matta 302-320 / Portugal 1115-1123.

3.14.1. Antecedentes generales

Inmueble de conservación histórica.
 Ficha n°60
 Tipo: conjunto.
 Arquitecto: Ricardo Larraín Bravo.
 Año de construcción: 1915.
 Año de construcción SII: 1930-1933.
 N° de pisos: 2.

Destino: vivienda y comercio.
 Calidad jurídica: privada.
 Rol: --.
 Expropiación: sí.
 Material predominante: albañilería.
 Documentación: planos de 1923, 2008.
 Documentación más antigua: plano de 1923.
 Superficie de terreno: 1.535 m² / 364 m²



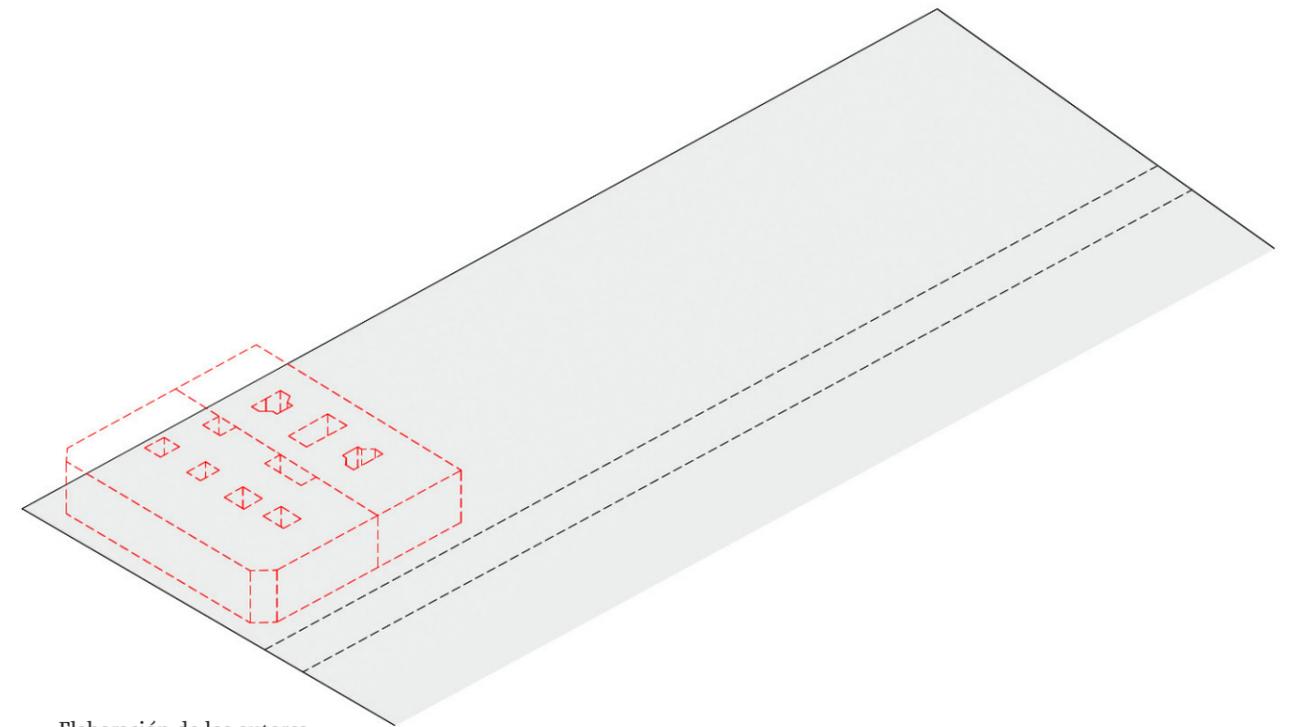
3.14.2. Planta de ubicación caso 9.

Esc. 1:1000



3.14.3. Transformación de la manzana.

1910

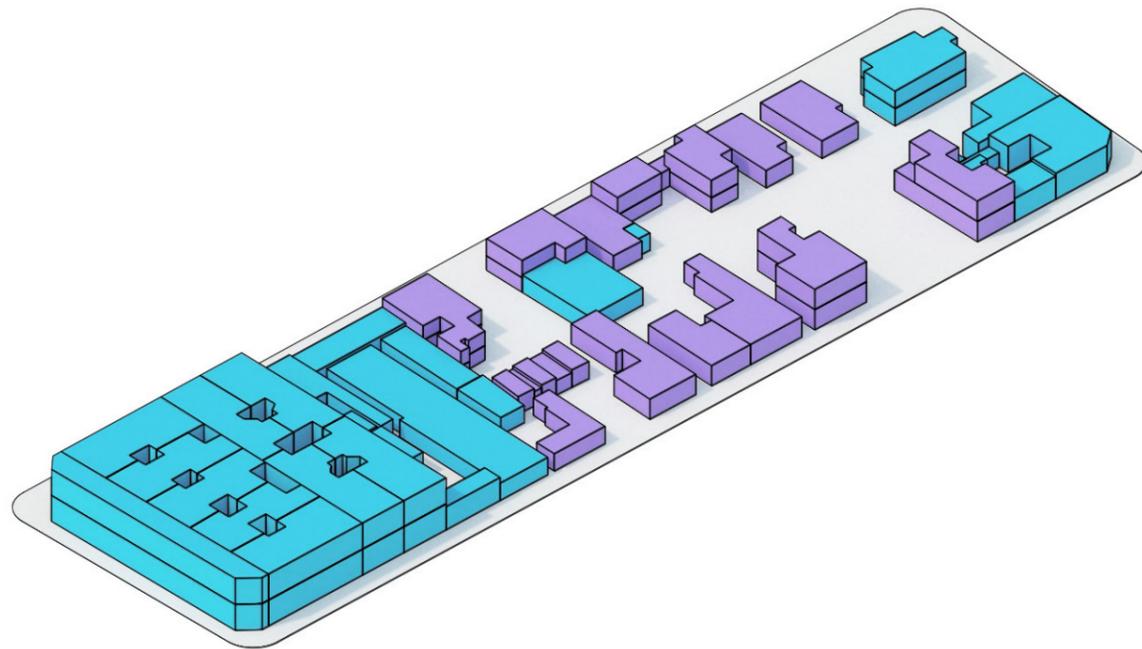


Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1910.

Legenda en plano de ubicación	Avalúo de propiedad en plano de ubicación*	Materialidad de construcciones
Eje calles	31 - 2.000 UF	Albañilería
Línea expropiación	2.001 - 5.000 UF	Adobe
Límite Zona Típica	5.001 - 10.000 UF	Estructura metálica
Caso de estudio	10.001 - 100.000 UF	Hormigón
Inmueble Conservación Histórica	Sin información	Madera

* Fuente: Memoria explicativa. Proyecto de modificación al Plan Regulador de Santiago, sector N°5 Matta-Franklin”, p.20. Elaboración en base a Base de Datos Servicio de Impuestos Internos 2do semestre año 2008.

1939

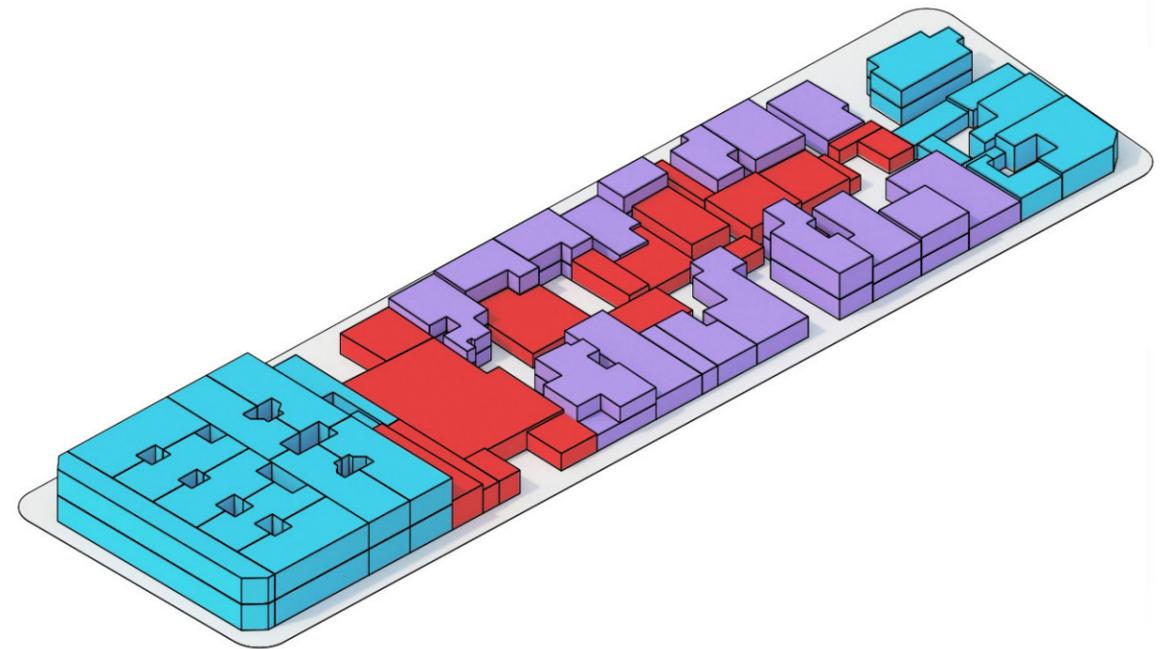


Elaboración de los autores en base a plancheta catastral de 1939.



Fig. 3.87. Interior del portal.
Fuente: Croquis autores (2014).

2004



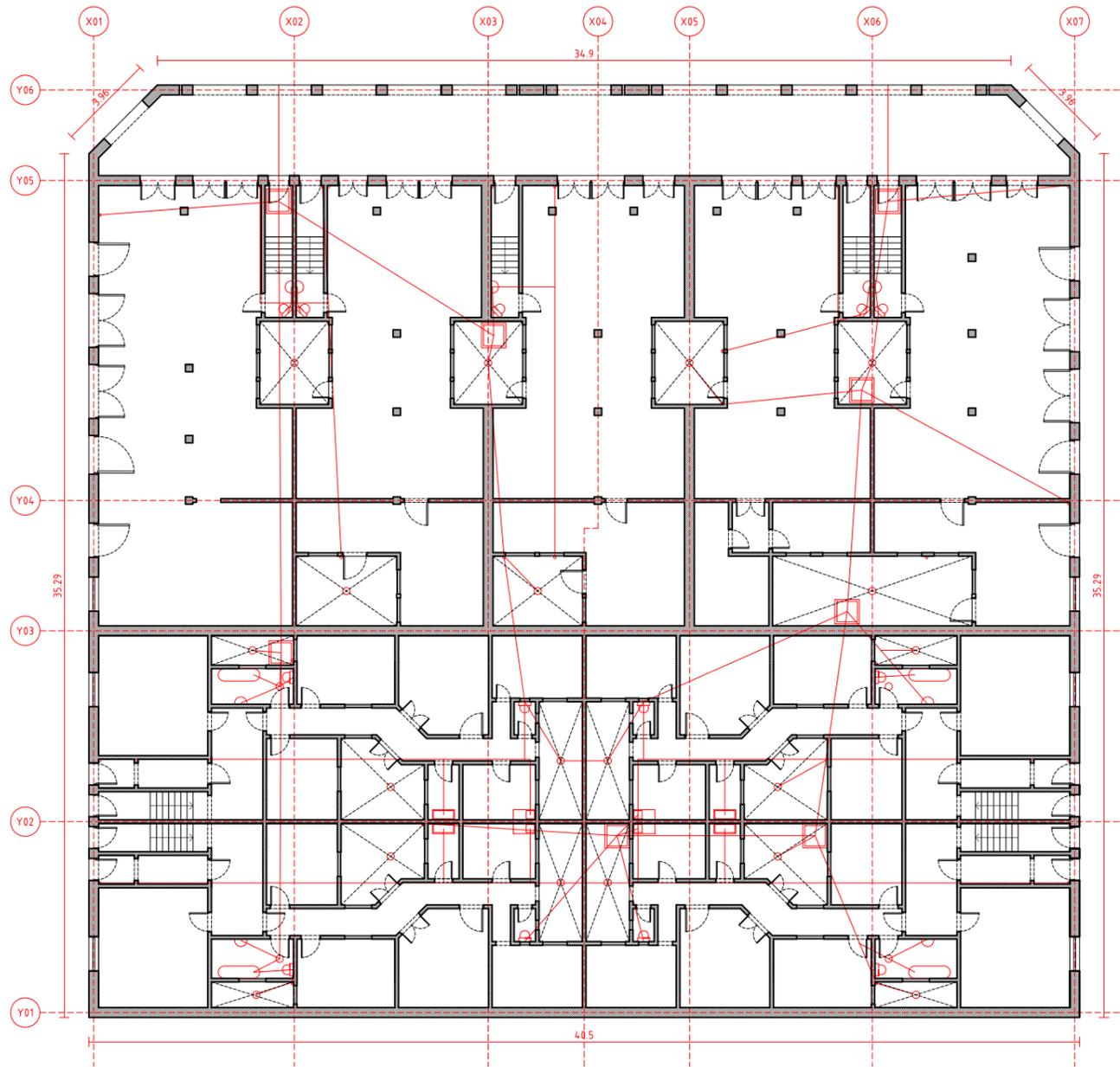
Elaboración de los autores en base a visitas a terreno, planchetas e imágenes satelitales.



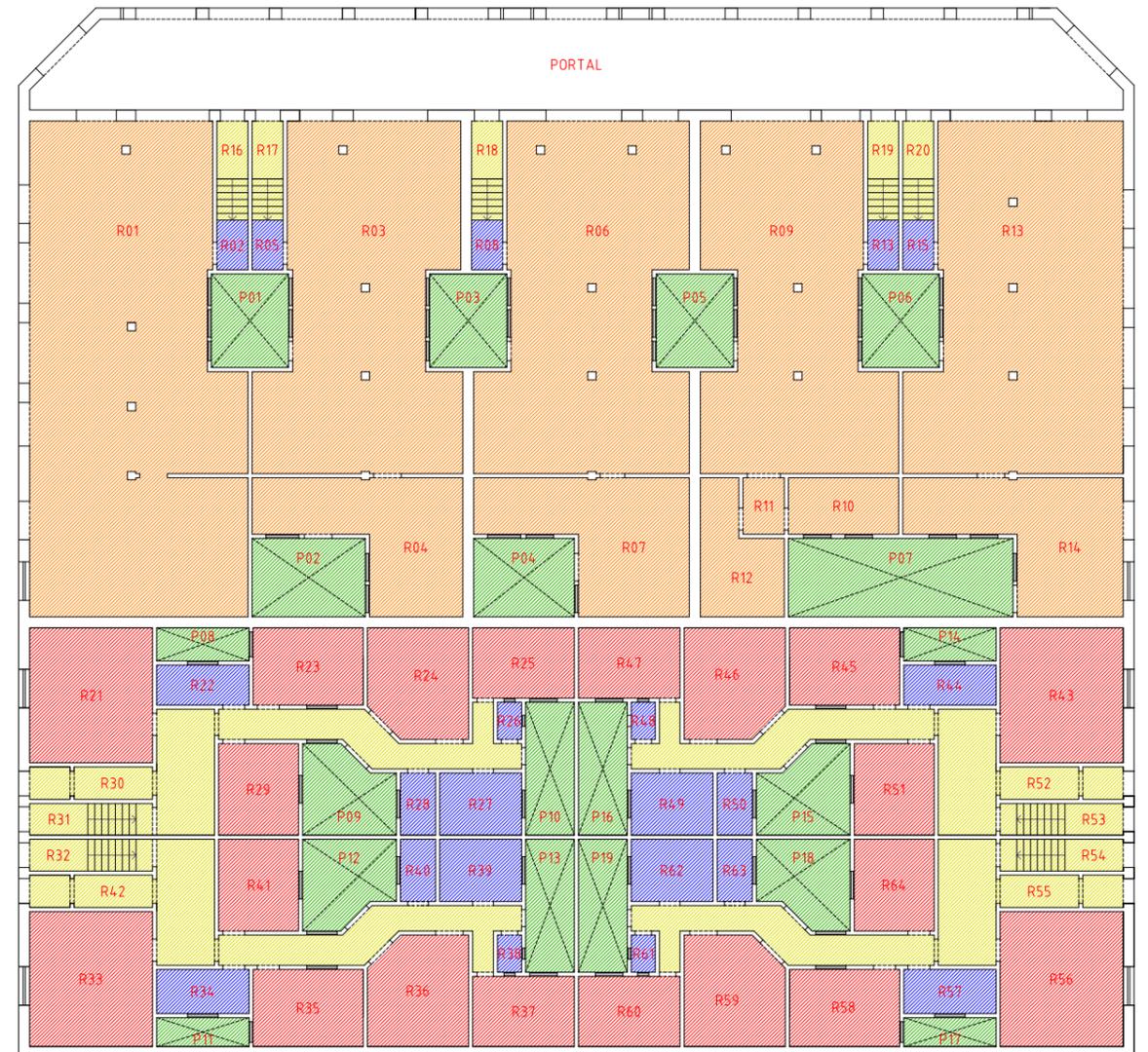
Fig. 3.88. Vista general del inmueble por calle Pedro León Ugalde.
Fuente: Fot. autores (2014).

Observación: En el año 1910, la manzana no cuenta con ningún inmueble; recién en 1939, se observa el desarrollo del sector norte de la misma en edificios de albañilería, entre ellos el Portal Eliseo del Campo y edificación en hormigón. En el año 2014, se constata la densificación a partir de inmuebles tipo galpón en el centro de la manzana.

3.14.4. Transformación del inmueble en planta (1).

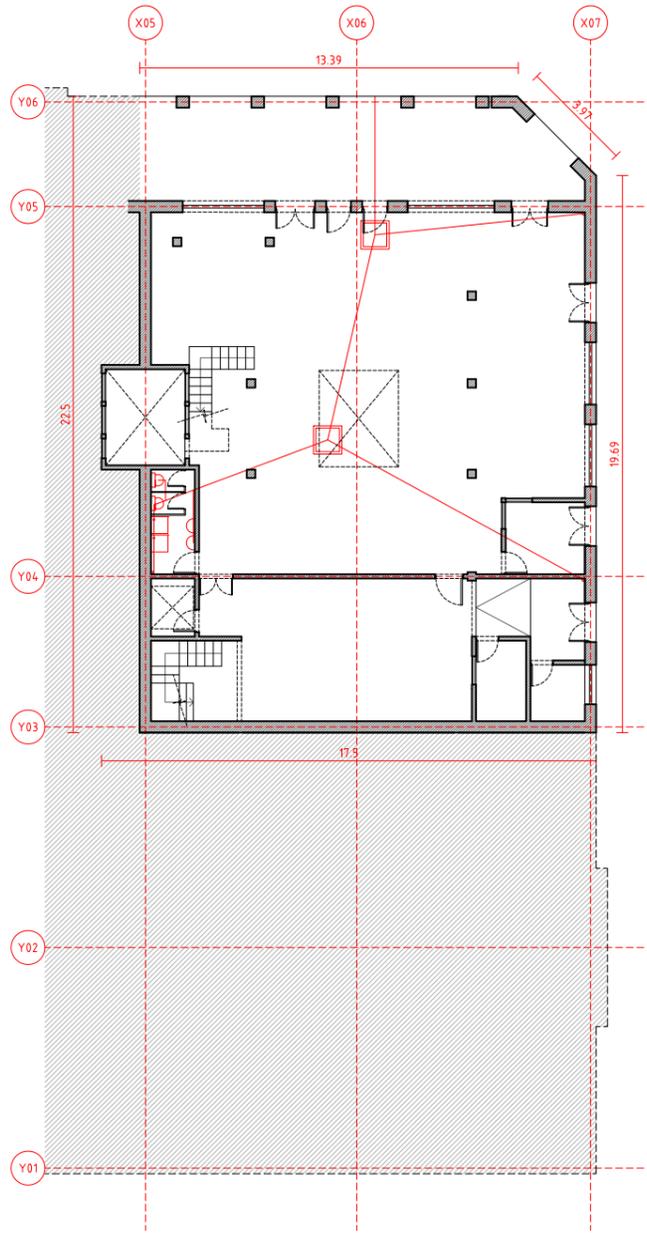


1923
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Eduardo del Campo.

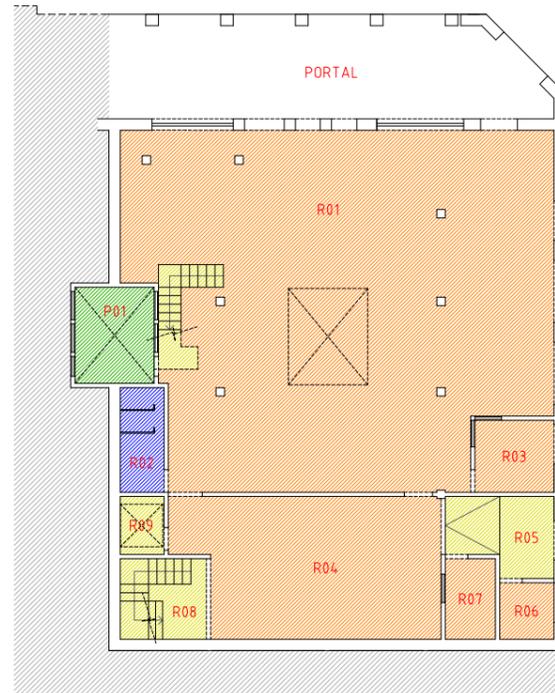


Desglose de recintos planta nivel +1 1923.

3.14.5. Tabla resumen superficies (1).



2008
Planta nivel +1
Esc. 1:250
Propietario: Renato Gemigniani.



Desglose de recintos planta nivel +1 2008.

Programa en desglose de recintos

- Comercial
- Habitación
- Recinto húmedo
- Circulación
- Patio



Planimetría año 1923
Nivel +1

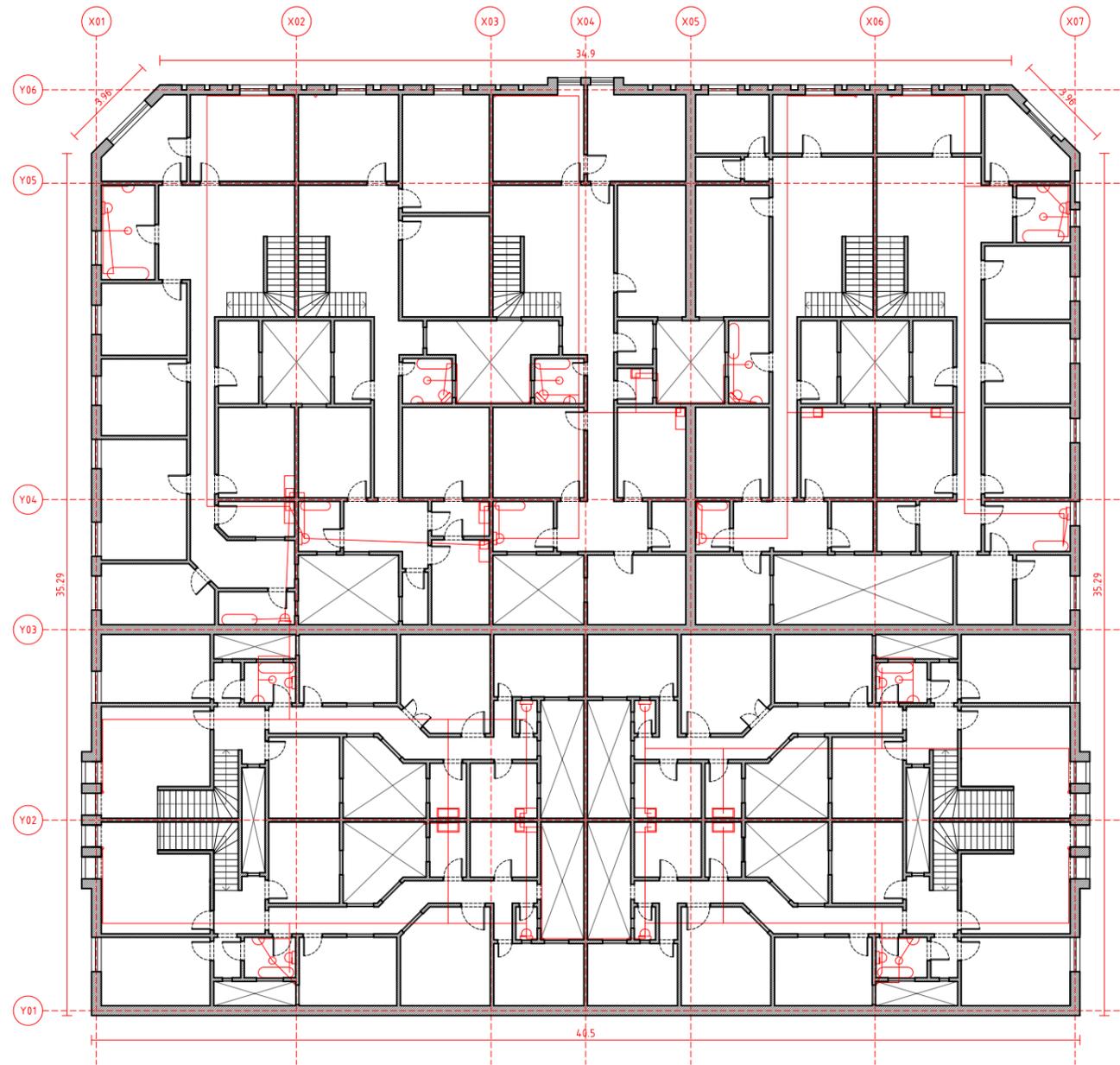
Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R01	Comercial	129,48	145,1	4
	R02	Recinto húmedo	2,05		
	R16	Circulación	4,05		
	P01	Patio	9,52		
Unidad 02	R03	Comercial	79,88	123,49	5
	R04	Comercial	25,82		
	R05	Recinto húmedo	2,02		
	R17	Circulación	4,05		
	P02	Patio	11,72		
Unidad 03	R06	Comercial	83,3	137,38	6
	R07	Comercial	28,09		
	R08	Recinto húmedo	2,02		
	R18	Circulación	4,05		
	P03	Patio	9,52		
	P04	Patio	10,4		
Unidad 04	R09	Comercial	74,46	122,615	8
	R10	Comercial	8,2		
	R11	Comercial	3,075		
	R12	Comercial	11,77		
	R13	Recinto húmedo	2,02		
	R19	Circulación	4,05		
	P05	Patio	9,52		
P06	Patio	9,52			
Unidad 05	R13	Comercial	89,76	146,97	5
	R14	Comercial	27,92		
	R15	Recinto húmedo	2,02		
	R20	Circulación	4,05		
	P07	Patio	23,22		
Unidad 06	R21	Habitación	21,86	137,53	14
	R22	Recinto húmedo	4,85		
	R23	Habitación	11,2		
	R24	Habitación	14,15		
	R25	Habitación	9,4		
	R26	Recinto húmedo	1,17		
	R27	Recinto húmedo	6,69		
	R28	Recinto húmedo	2,87		
	R29	Habitación	9,64		
	R30	Circulación	28,3		
	R31	Circulación	5,13		
	P08	Patio	4,02		
	P09	Patio	9,72		
	P10	Patio	8,53		
Unidad 06	R32	Circulación	5,13	137,54	14
	R33	Habitación	21,86		
	R34	Recinto húmedo	5,36		
	R35	Habitación	11,2		
	R36	Recinto húmedo	14,15		
	R37	Habitación	9,4		
	R38	Habitación	1,17		
	R39	Recinto húmedo	6,7		
	R40	Recinto húmedo	2,87		
	R41	Habitación	9,64		
	R42	Circulación	28,3		
	P11	Patio	3,51		
	P12	Patio	9,72		
	P13	Patio	8,53		
Unidad 07	R43	Habitación	5,13	120,79	14
	R44	Recinto húmedo	4,85		
	R45	Habitación	11,2		
	R46	Habitación	14,13		
	R47	Habitación	9,4		
	R48	Recinto húmedo	1,17		
	R49	Recinto húmedo	6,7		
	R50	Recinto húmedo	2,87		
	R51	Habitación	9,64		
	R52	Circulación	28,3		
	R53	Circulación	5,13		
	P14	Patio	4,02		
	P15	Patio	9,72		
	P16	Patio	8,53		

Unidad 08	Recinto	Tipo	M²	Subtotal	Cantidad		
Unidad 08	R54	Circulación	5,13	137,53	14		
	R55	Circulación	28,3				
	R56	Habitación	21,86				
	R57	Recinto húmedo	5,36				
	R58	Habitación	11,2				
	R59	Habitación	14,15				
	R60	Habitación	9,4				
	R61	Recinto húmedo	1,17				
	R62	Recinto húmedo	6,69				
	R63	Recinto húmedo	2,87				
	R64	Habitación	9,64				
	P17	Patio	3,51				
	P18	Patio	9,72				
	P19	Patio	8,53				
		Subtotal				1208,945	84

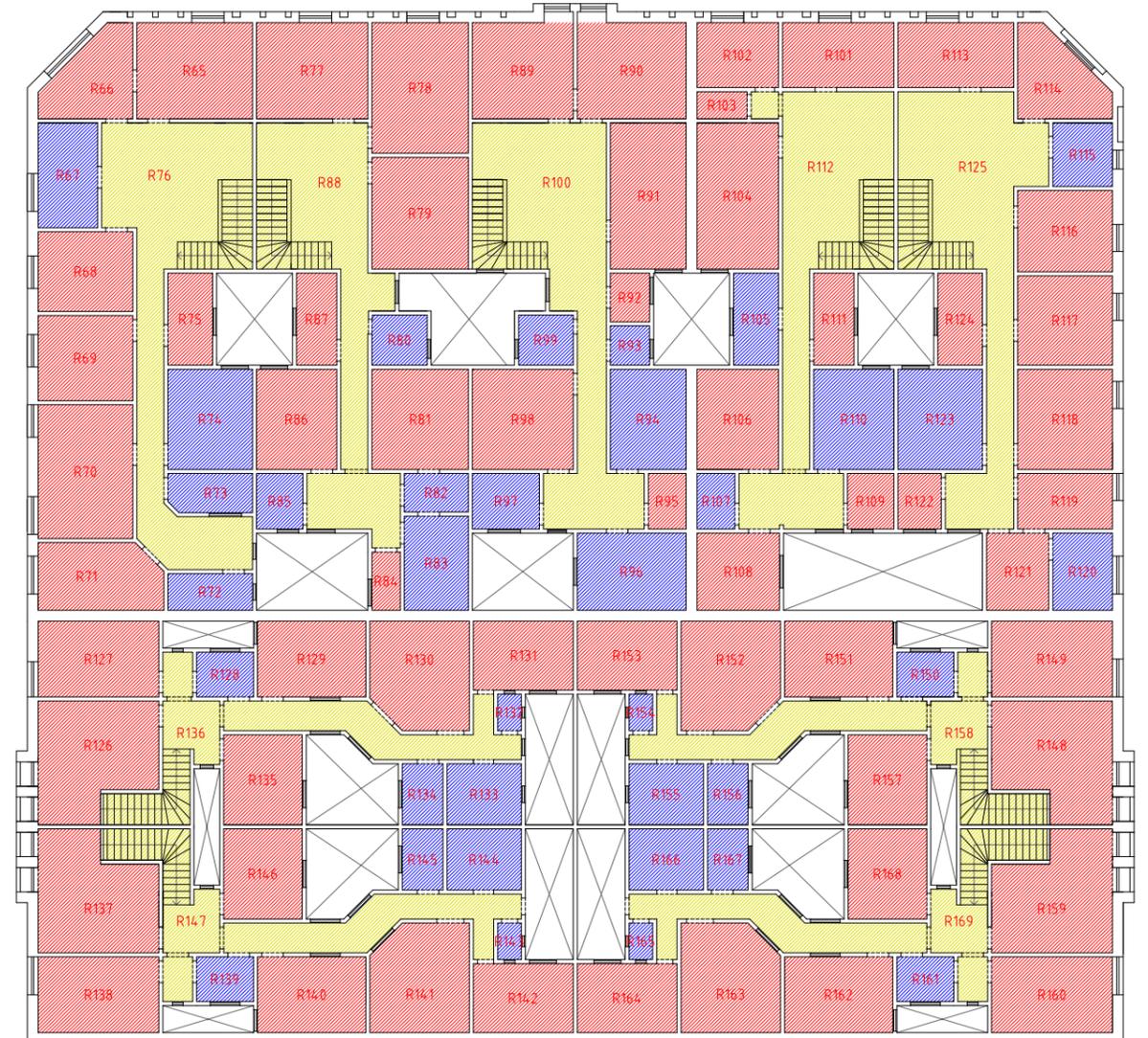
Nivel +2

Unidad	Recinto	Tipo	M²	Subtotal	Cantidad
Unidad 09	R65	Habitación	15,17	153,33	12
	R66	Habitación	9,12		
	R67	Recinto húmedo	8,52		
	R68	Habitación	10,3		
	R69	Habitación	10,99		
	R70	Habitación	17,29		
	R71	Habitación	11,06		
	R72	Recinto húmedo	4,21		
	R73	Recinto húmedo	4,44		
	R74	Recinto húmedo	11,56		
	R75	Habitación	5,61		
	R76	Circulación	45,06		
Unidad 10	R77	Habitación	14,59	134,26	12
	R78	Habitación	17,18		
	R79	Habitación	14,69		
	R80	Recinto húmedo	3,76		
	R81	Habitación	13,18		
	R82	Recinto húmedo	3,36		
	R83	Recinto húmedo	8,2		
	R84	Habitación	2,25		
	R85	Recinto húmedo	3,5		
	R86	Habitación	10,96		
	R87	Habitación	5,05		
R88	Circulación	37,54			
Unidad 11	R89	Habitación	13,22	138,68	12
	R90	Habitación	14,28		
	R91	Habitación	15,12		
	R92	Habitación	2,61		
	R93	Recinto húmedo	2,1		
	R94	Recinto húmedo	10,36		
	R95	Habitación	2,87		
	R96	Recinto húmedo	11,47		
	R97	Recinto húmedo	5,07		
	R98	Habitación	13,78		
	R99	Recinto húmedo	3,73		
R100	Circulación	44,07			
Unidad 12	R101	Habitación	9,87	126,57	12
	R102	Habitación	7,23		
	R103	Habitación	1,85		
	R104	Habitación	16,26		
	R105	Recinto húmedo	5,65		
	R106	Habitación	11,14		
	R107	Recinto húmedo	2,87		
	R108	Habitación	8,69		
	R109	Habitación	3,51		
	R110	Recinto húmedo	10,96		
	R111	Habitación	5,05		
	R112	Circulación	43,49		
Unidad 13	R113	Habitación	10,26	143,76	13
	R114	Habitación	9,12		
	R115	Recinto húmedo	5,16		
	R116	Habitación	10,5		
	R117	Habitación	11,55		
	R118	Habitación	12,95		
	R119	Habitación	7,17		
	R120	Recinto húmedo	6,27		
	R121	Habitación	6,55		
	R122	Habitación	3,28		
	R123	Recinto húmedo	11,56		
	R124	Habitación	5,61		
	R125	Circulación	43,78		

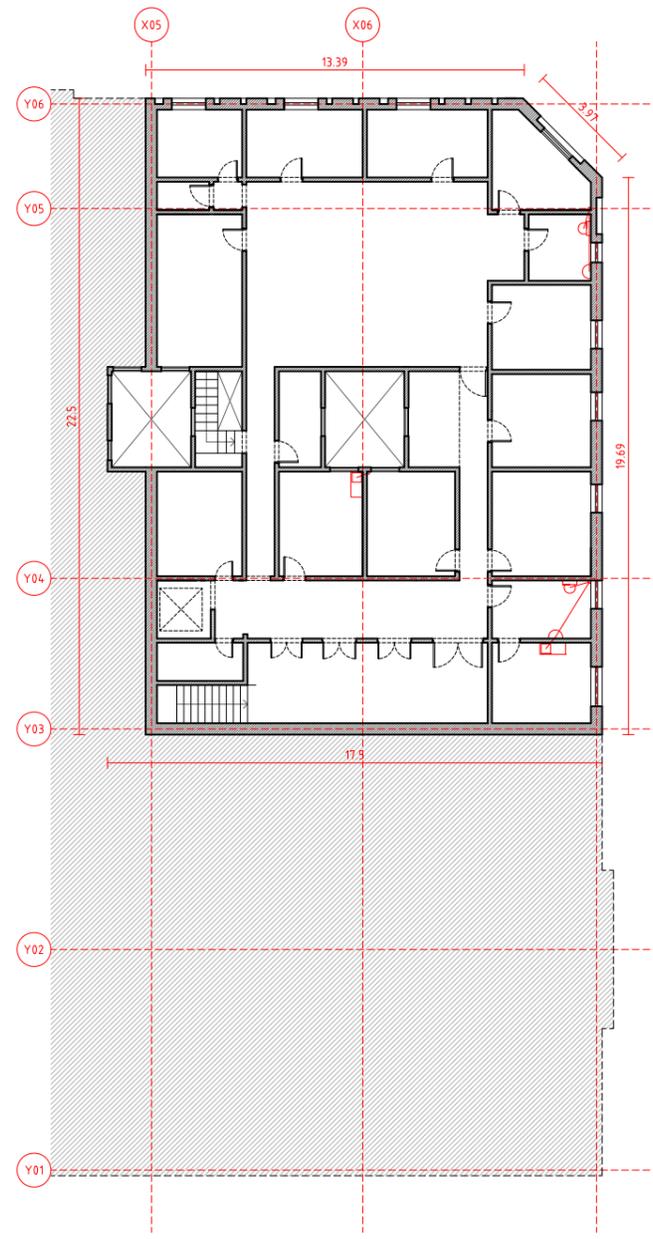
3.14.4. Transformación del inmueble en planta (2).



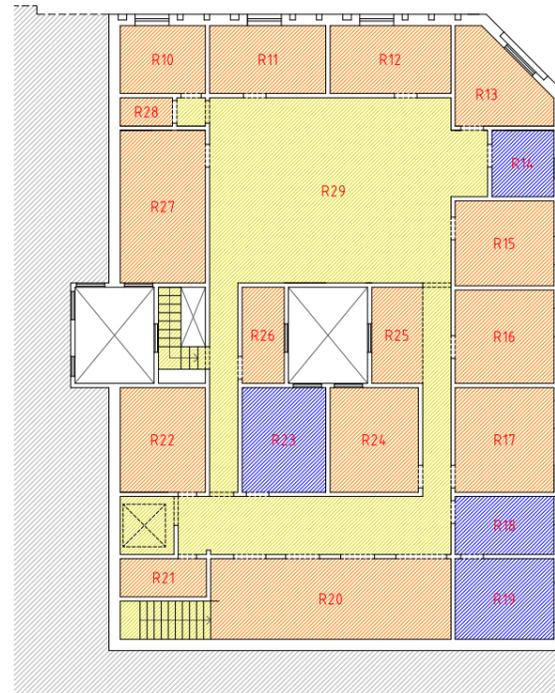
1923
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Eduardo del Campo.



Desglose de recintos planta nivel +2 1923.



2008
Planta nivel +2
Esc. 1:250
Propietario: Renato Gemigniani.



Desglose de recintos planta nivel +2 2008.

Programa en desglose de recintos

- Comercial
- Habitación
- Recinto húmedo
- Circulación
- Patio



3.14.5. Tabla resumen superficies (2).

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 14	R126	Habitación	17,62	113,61	11
	R127	Habitación	12,49		
	R128	Recinto húmedo	3,46		
	R129	Habitación	11,2		
	R130	Habitación	14,15		
	R131	Habitación	9,4		
	R132	Recinto húmedo	1,17		
	R133	Recinto húmedo	6,18		
	R134	Recinto húmedo	3,38		
Unidad 15	R135	Habitación	9,64	113,59	11
	R136	Circulación	24,92		
	R137	Habitación	17,62		
	R138	Habitación	12,49		
	R139	Recinto húmedo	3,46		
	R140	Habitación	11,2		
	R141	Habitación	14,15		
	R142	Habitación	9,4		
	R143	Habitación	1,17		
Unidad 16	R144	Habitación	6,18	113,76	11
	R145	Recinto húmedo	3,38		
	R146	Recinto húmedo	9,64		
	R147	Circulación	24,9		
	R148	Habitación	17,62		
	R149	Habitación	12,49		
	R150	Recinto húmedo	3,46		
	R151	Habitación	11,2		
	R152	Habitación	14,15		
Unidad 17	R153	Habitación	9,4	113,59	11
	R154	Recinto húmedo	1,17		
	R155	Recinto húmedo	6,18		
	R156	Recinto húmedo	3,38		
	R157	Habitación	9,64		
	R158	Circulación	25,07		
	R159	Habitación	17,62		
	R160	Habitación	12,49		
	R161	Recinto húmedo	3,46		
Subtotal			1151,15	105	
Total			2360,095	189	

**Planimetría año 2008
Nivel +1**

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	Ro1	Comercial	171,9	268,08	10
	Ro2	Recinto húmedo	7,11		
	Ro3	Comercial	44,22		
	Ro4	Comercial	5,05		
	Ro5	Circulación	9,52		
	Ro6	Comercial	3,86		
	Ro7	Comercial	5,05		
	Ro8	Circulación	8,68		
	Ro9	Circulación	3,17		
	Po1	Patio	9,52		
Subtotal			268,08	10	

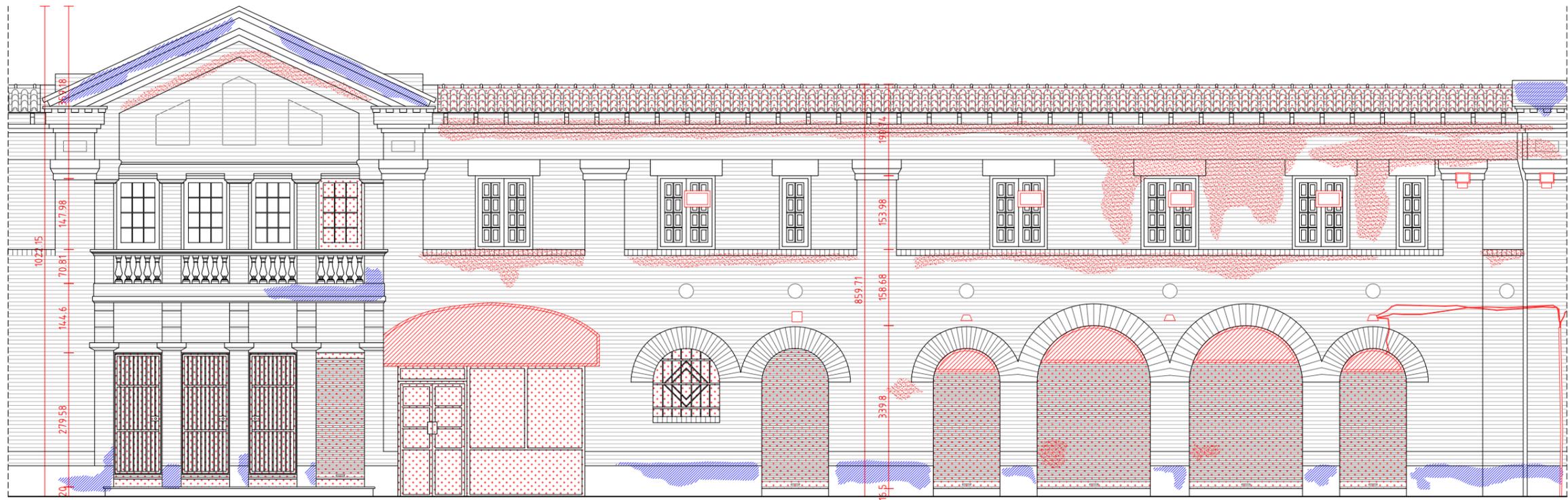
Nivel +2

Unidad	Nº Recinto	Tipo de recinto	M²	M² totales	Cantidad de recintos
Unidad 01	R10	Comercial	7,23	287,11	20
	R11	Comercial	9,87		
	R12	Comercial	10,26		
	R13	Comercial	9,12		
	R14	Recinto húmedo	5,16		
	R15	Comercial	10,5		
	R16	Comercial	11,55		
	R17	Comercial	12,95		
	R18	Recinto húmedo	7,17		
	R19	Recinto húmedo	9,97		
	R20	Comercial	24,22		
	R21	Comercial	4,11		
	R22	Comercial	11,14		
	R23	Recinto húmedo	10,96		
	R24	Comercial	11,56		
	R25	Comercial	6,12		
	R26	Comercial	5,05		
	R27	Comercial	16,26		
	R28	Comercial	1,85		
R29	Circulación	102,06			
Subtotal			287,11	20	
Total			555,19	30	

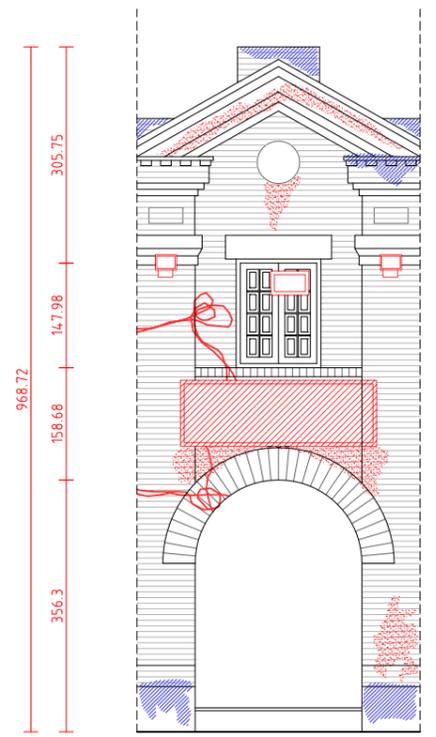


Fig. 3.89. Detalle de la inscripción en acero sobre tímpano de fachada. Fuente: Fot. autores (2014).

3.14.6. Principales patologías de fachada.

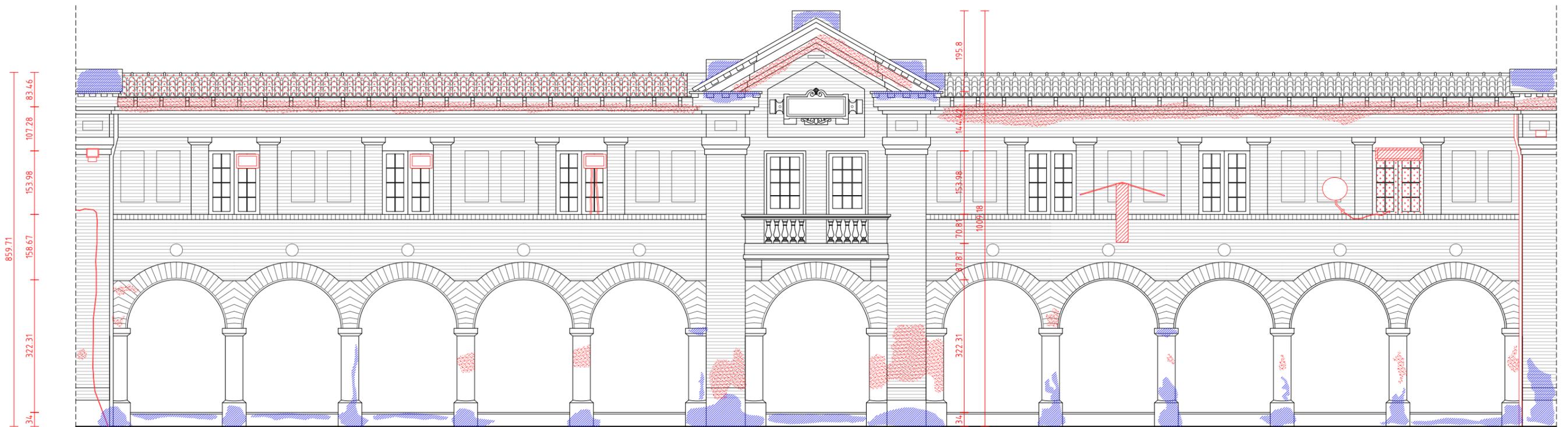


Fachada de Av. Portugal. Esc. 1:100



Óchavo. Esc. 1:100

Fachada de Av. Matta. Esc. 1:100



3.14.7. Elementos morfológicos y ornamentales.

Conjunto se compone de un volumen compacto en torno a varios patios interiores de ventilación. Por el Eje Matta, se construye como edificio tipo Portal de comercio, conformando una galería atravesable de relación directa con la calle. Destacan las esquinas en óchavo con frontón de remate superior en tímpano. La composición de fachada es simétrica de líneas verticales. La fachada se compone de líneas verticales simétrica y pero con diferentes alturas de vanos de puerta. Estilo arquitectónico ecléctico, con ornamentos de la corriente clasicista. Destaca la albañilería a la vista y la galería compuesta por de arcos de medio punto con acentuación de dovelas.



Fig. 3.90. Acceso a viviendas por calle Pedro León Ugalde. Fuente: Fot. autores (2014).

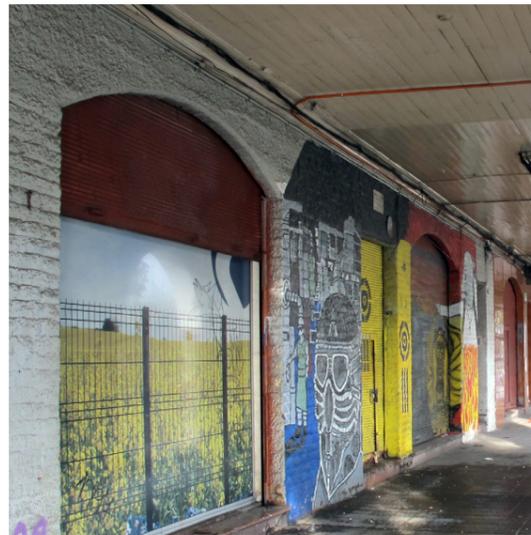


Fig. 3.91. Estado actual de galería comercial. Fuente: Fot. autores (2014).

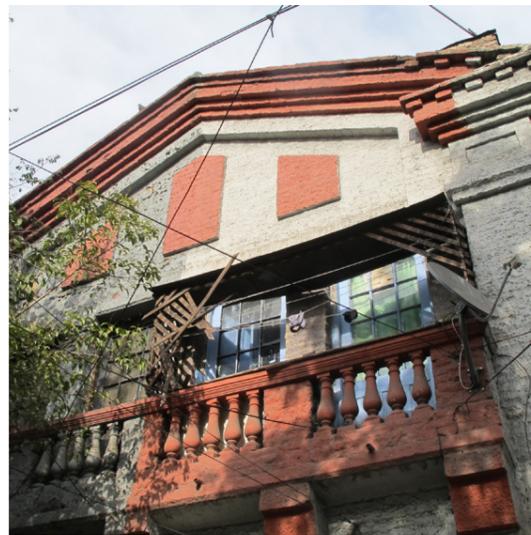
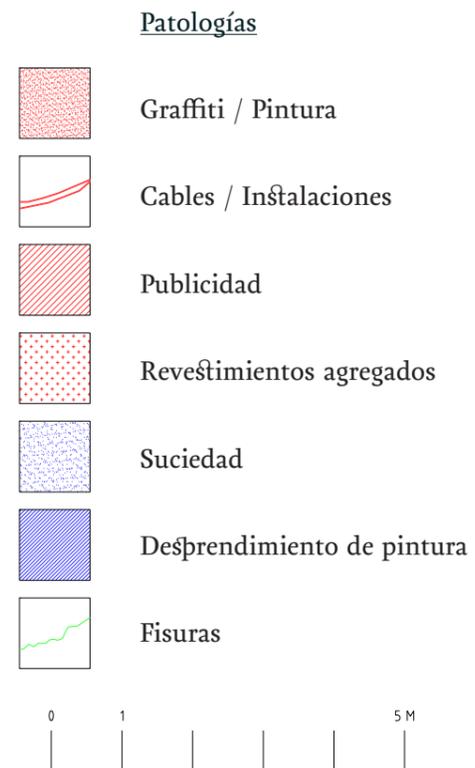
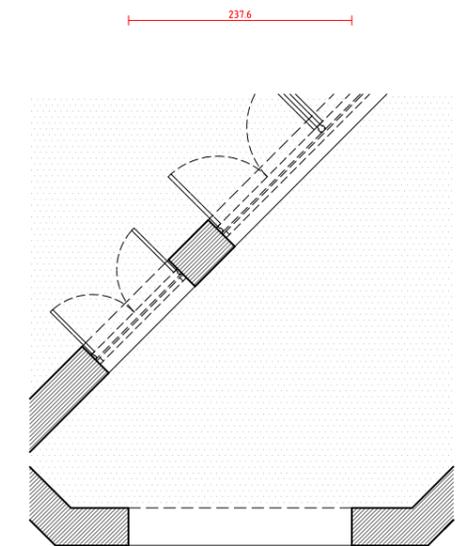
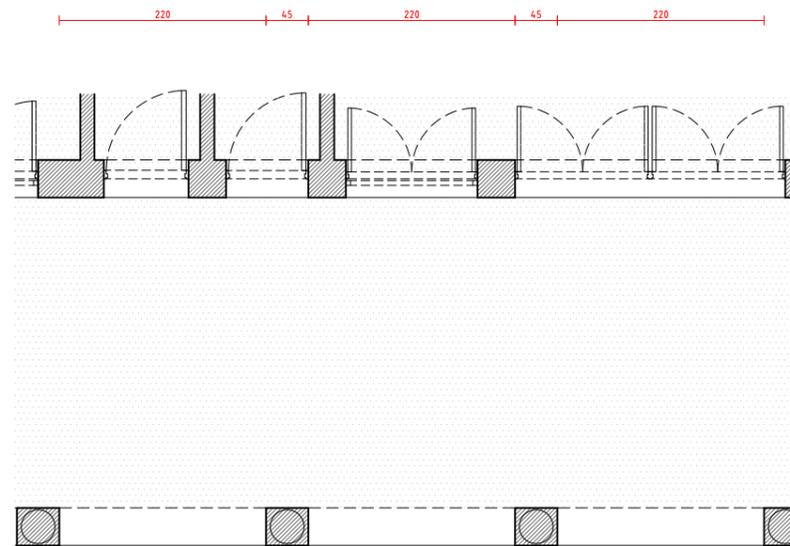


Fig. 3.92. Estado actual de tímpano y balcón lateral. Fuente: Fot. autores (2014).



3.3. Conclusiones de la tipología 'casas de alto de uso mixto' presentes en Av. Matta.

A partir de levantamiento de fichas realizado, podemos apreciar lo siguiente:

a. Inserción en la trama urbana.

Desde el punto de vista territorial y la inserción de los inmuebles en la trama urbana, se observa que los casos se emplazan como cabezas de manzana muchas veces adelantados a los procesos evolutivos de la misma, marcando la pauta para los inmuebles que durante el primer tercio del siglo XX se construyen. Se observó que la vivienda en madera y adobe desaparece para la instalación definitiva de la vivienda en albañilería, materialidad que logra mantenerse en el siglo XXI, a pesar de las amenazas de construcciones en hormigón y galpones de acero. Por lo tanto planteamos que la materialidad no ha sufrido una obsolescencia, sin embargo presenta riesgos ante posibles fusiones en terrenos adyacentes.

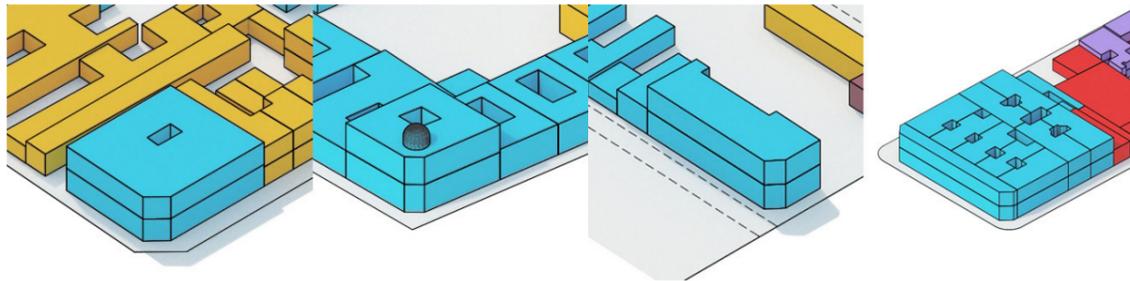


Fig. 3.93. En orden se muestra el volumen de los casos 1,3,6 y 9. Estos, exponen una forma de geometría compacta, pero de singular importancia en el ochavo, el cual es en este caso un componente plástico, que estructura la articulación urbana entre la Avenida Matta y el resto de las calles transversales.

b. Programa en el tiempo.

Todos los casos cuentan una cantidad de mts² destinados a programa comercial en la primera planta, mayor o igual al programa habitacional de la segunda. Esto da cuenta de la correspondencia entre la unidad tipológica con la demanda de la época (una población de clase media emergente, que consistía en su mayoría de pequeños comerciantes).

Del mismo modo, la jerarquía del espacio comercial se refleja en un volumen cuyo primer piso está totalmente expuesto hacia la calle, y en el caso particular del c9, Portal Eliseo del Campo, este espacio se constituye como un ancho intermedio destinado al comercio exclusivamente. Sin embargo, dicha demanda no ha cambiado, e incluso se observa en las transformaciones que ninguno de los casos disminuye los mts² destinados a comercio, por el contrario, todos los cambios se orientan a aumentar el espacio para el desarrollo de esta actividad.



Fig. 3.94. En orden se muestra programa identificado por color de los casos 7, 5 y 9. Como se expuso en las fichas particulares de cada caso, se puede dar cuenta de la importancia del espacio comercial en la primera planta (color naranja), tanto en posición como en la configuración de los otros programas. El caso 5 y 9 se diferencian de los otros al disponer en torno a patios de ventilación los programas húmedos.

c. Aspectos formales de la Arquitectura.

Observamos una diferencia desde el punto de morfológico en los casos, pues se distingue que de los casos observados hay dos tipos de volúmenes: Aquellos de fachadas de dimensiones simétricas hacia la Avenida Matta como hacia la calle secundaria, tendiendo a la forma cúbica, y aquellos de forma rectangular con fachadas de dimensiones asimétricas.



Fig. 3.95. Der. Caso 5, de forma rectangular con varios patios de ventilación y 'cabezal' de manzana. Izq. Caso 7, de forma regular con tragaluz central. Fuente: Imagen satelital de Google Earth.

En el primer tipo, los patios aparecen en el centro y la habitabilidad del inmueble de desempeña en torno al centro de ventilación. Particularmente en el caso del Portal Eliseo, a pesar de tener varios patios, éstos están en el centro de la unidad habitacional. Por otro lado, en el segundo tipo, encontramos que las ventilaciones se resuelven en más de un patio pero que de igual forma mantiene la ubicación central en la unidad habitacional del conjunto o inmueble. En vista de que en ambos casos se conservan la forma en que se habita interiormente, consideramos que pertenecen a la misma tipología, pero con variantes: casas de alto de uso mixto como cabezales de manzana rectangular y esquinas de manzana tradicional, respectivamente.

En general las soluciones planimétricas contemplan recintos amplios. Con superposición de recintos de dependencias en el segundo piso, siendo su uso diferenciado.

Todos los casos estudiados, exhiben un tratamiento de composición de fachadas que responde a un estilo ecléctico, con elementos neoclásicos, con acentuación de vanos de líneas verticales simétricas con división horizontal en el entrepiso, correspondiendo al estado del arte de la época. En general todas las techumbres son de carácter escondido y destacan los remates de coronación. Solo en dos casos se observan remates en cúpula y chapitel (casos 3 y 8 respectivamente).

A pesar de que el análisis nos arroja que la mayoría de los casos seleccionados responden a 'casas de alto de uso mixto' que organizan sus recintos en torno a patios de servicio, replicando unidades de organización similares lateralmente, estimamos que existen dos casos que no cumplen con esta clasificación en vista de los factores mencionados. El primero es el caso 2, de calle Chiloé, pues a pesar de responder a un uso comercial, la conformación de la morfología no responde a una forma de habitar en torno a ventilaciones o patios sino que el inmueble es sometido a un proceso de ampliaciones paulatinas en torno a un gran patio abierto, esquinado y de una superficie mayor al promedio. El caso 8, de calle Cuevas, también cumple con la condición de programa mixto, sin embargo no dispone de patio de ventilación y no se replica como unidad lateralmente. Entre otras de sus características, es el único que posee 3 pisos, un subterráneo, y una sola gran unidad de vivienda, difiriendo de los otros casos.

Concluyendo definimos la tipología de 'casas de alto de uso mixto' de principios del siglo XX, como un inmueble que integra comercio y vivienda, con una jerarquización de espacio destinado a negocios en la primera planta y en, la planta superior, un uso habitacional. Los recintos se organizan alrededor de una o varias ventilaciones o patios de servicio, en un volumen compacto. Las unidades de organización se replican lateralmente conformando conjuntos de fachada simétrica, dándoles un presencia urbana importante y definiendo rasgos distintivos en las manzanas en las que se emplazan.

Capítulo 4: Diagnóstico.

4.1. Acerca de la actual modificación al PRC: situación normativa y factores de riesgo.

A modo general la Memoria Explicativa del Proyecto de Modificación al PRC de Santiago, sector nº5 Matta-Franklin, se refiere al contexto de la Av. Matta de la siguiente forma: “El eje vial Av. Manuel Antonio Matta y su entorno edificado es parte del imaginario colectivo, su bandejón central de área verde ha sido valorado y protegido por la comunidad, de proyectos que pretenden disminuir su superficie y cambiar su imagen en pro de un proyecto de vialidad y transporte. En su extensión se emplazan usos de especialización como son los talleres de muebles y tornerías hacia el poniente, o de aglomeración como el comercio de cartones, hacia el oriente, en el centro se ubican todo tipo de equipamientos como iglesias, bancos, bomberos, comercio, etc. Sin embargo la irradiación de estas actividades abarcan más allá de su borde edificado, trasciende más de una cuadra hacia el norte y hacia el sur con importante equipamiento como el hospital San Borja Arriarán, colegios, centros de rehabilitación, investigaciones, etc., que trascienden el nivel local ya que constituyen servicios metropolitanos. Por otra parte, un número importante de edificaciones con valor histórico-arquitectónico se emplaza en esta vía y su entorno. (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2013: 54).

Por otra parte identifica los siguientes factores de riesgo asociados particularmente a los servicios comerciales y actividades productivas:

a. Propaganda excesiva y desordenada en la vía pública: “La imagen urbana del sector, se ve afectada por este fenómeno, en el cual cada fachada cuenta con un sin número de publicidad adosada, sobrepuesta, colgante, pintada en muro, en el espacio público” (Ibíd.: 61). Se debe tener en cuenta que esta condición infringe en parte la Ordenanza Municipal Nº62 sobre “Ordenanza para la realización de propaganda comercial que sea vista desde la vía pública” del año 1995, pues se debe tener en cuenta que tal ordenanza norma el letrero a modo individual y no el manejo y uso de la fachada. Por consiguiente el problema de la imagen no tendrá solución hasta la regulación y manejo del porcentaje de publicidad y ubicación de la misma en los paramentos.

b. Trabajo realizado en bien nacional de uso público: Ocasionado principalmente por talleres mecánicos, que utilizan el espacio público para trabajar y vender. Este problema se observa en las calles transversales de la Avenida Matta particularmente en calle Arturo Prat.

c. Vaciamiento interior de viviendas: “Esta situación va degradando físicamente el sector que originalmente tuvo un destino residencial. El tamaño de los predios y la cercanía a los sectores comerciales los hacen apetecibles para la localización de bodegas” (Ibíd.: 63). A nuestro juicio, este es el uno de los factores de riesgo más graves, pues se desvirtúa la tipología, tanto por su uso como en su condición morfológica, ocasionando el término del ciclo vital del inmueble.

d. Carga y descarga en el espacio público: Producto del fenómeno anterior, donde viviendas son habilitadas como bodegas y por lo tanto es difícil cumplir con el estándar de estacionamiento al interior del predio. (Artículo 39 de la Ordenanza Local del PRCS exige sobre los 200m²) por lo tanto, los procesos de carga y descarga deben efectuarse en la vía pública.

A lo anterior, agregamos los siguientes factores de riesgo observados:

e. Incendios: Son un factor de riesgo grave, ocasionados por causas de origen antrópica o falta de mantenimiento de la instalación eléctrica sometida a altas cargas por el cambio de programa del inmueble. El problema es que la mayoría de los daños son irreversibles, lo que conlleva demoliciones y pérdida de los inmuebles. Un ejemplo: el incendio ocurrido en el año 2015 en la esquina Carmen con Avenida Matta. Hoy el inmueble se encuentra en evidente estado de abandono, presentando patologías graves y expuesto a la intemperie.

f. Falta de definición del programa del suelo de Av. Matta: A la luz del marco teórico rescatado y lo observado en terreno, se estima que hoy existe una falta de definición del programa de la Av. Matta, considerando su potencial como proyecto urbano de gran escala. Actualmente, en cuanto al equipamiento comercial se constata comercio menor como boliches de abarrotes, panaderías y verdulerías que dan servicio directo a la población del barrio; mientras que por otro lado se observa, una gran cantidad de comercio de materiales como cartones y espumas, compra y venta de pequeña y mediana escala de repuesto automotriz y finalmente comercio nocturno asociado a burdeles y bares, lo que en efecto no se vincula con la vida de barrio que se desarrolla una cuadra hacia el sur. Además, la Av. ofrece una serie de equipamientos y servicios de escala comunal de tipo educacional y de culto. Conjuntamente, el área verde del bandejón central, -considerado como un área de valor por los vecinos- no permite ser habitado con tranquilidad, ni tiene las dimensiones para dar lugar al juego de los niños, por el contrario se ha transformado en la práctica en un corredor de tránsito para bicicletas únicamente. Se debe tener en cuenta, que en sus orígenes dicho bandejón daba lugar a la convivencia entre vecinos, lo cual se vio interrumpido durante los proyectos de vialidad de la década del 60’ cuando se aumentó el ancho de las vías.

En síntesis, podemos ver un desorden del uso de suelo, donde en el mismo eje conviven viviendas, boliches, colegios y burdeles; en efecto, se ha olvidado e incluso denigrado su condición y potencial de boulevard, semejante o equivalente a la Alameda, considerando que hoy sus dimensiones y funciones dispersas que no calzan.

Sin embargo, teniendo en cuenta que las condiciones de uso mixto estuvieron en la Av. Matta desde su origen, podría verse desde una perspectiva flexible de diseño siempre y cuando tenga una lógica (que hoy no presente) y que, a nuestro parecer, no cambiará a pesar del intento por conservar través de los nombramientos de ZCH e ICH. Por consiguiente, podemos concluir que el problema no sería la mixtura del programa, sino que en ellos se construya una lógica del total, es decir, un problema de definición de dimensiones: escala del perfil de la avenida, tipo de movilidad que se quiere potenciar, y tipo de incentivos públicos que consoliden una escala barrial.

g. Gentrificación: En vista del desarrollo que ha tenido el barrio Av. Matta, en conjunto con lo atractivo que se vuelve el habitar en zonas centrales y de buena conectividad, nos enfrentamos a un problema de gentrificación acelerado. Eric Clark, “(...) define gentrificación como la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medios-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo (Citado en López, 2013:32). Santiago no está ajeno de estos procesos: barrios como Lastarria, Bellavista y Yungay han sufrido recambios de sus pobladores originales y aparición de nuevos programas ligados a “un mercado floreciente de atracción de actividades conspicuas de servicio y consumo cultural”. (López, 2013:34).

El fenómeno también se asocia a las áreas declaradas como de Renovación Urbana, debido a la demanda de suelo y mayor apreciación de los terrenos con posterior venta de los inmuebles concluyendo en la migración de los habitantes originales. Entonces, esta situación se puede manifestar de dos maneras: la primera, compra y venta de uno o varios inmuebles para la posterior ejecución de una obra que exige un mayor rendimiento y rentabilidad; y la segunda opción, es la rehabilitación del inmueble con un programa diferente enfocado a un público ajeno al barrio y orientado al comercio turístico. Ambas opciones concluyen en un importante porcentaje de migración de la población original, este fenómeno a la larga ocasiona una pérdida de la influencia de los pobladores sobre el barrio y muchas veces la pérdida del carácter auténtico del mismo. Elke Schlack y Neil Turnbull, explican “En el discurso de la elitización (o gentrificación) hay consenso en que la renovación tiene dos caras: una es la renovación o modernización de los lugares; la otra, la expulsión de aquellos asediados por los precios mayores o por las nuevas condiciones en la calidad de vida de su barrio” (2011: 34).

En la situación actual, el barrio av. Matta ya manifiesta una gentrificación por efectos de Renovación Urbana evidente (aunque esto no exime de una elitización en el mediano plazo), solo con observar el desarrollo inmobiliario y la posterior modificación del PRC, podemos dar cuenta de este fenómeno, así como también la gran cantidad de inmuebles vaciados para ser utilizados con otros usos, nos hablan de un barrio en éxodo.

Durante las últimas décadas el sector 5 del PRC, Matta-Franklin, experimentó innumerables cambios físicos en vista de la importante renovación residencial en altura como por la instalación desmedida de comercio relacionado al rubro automotriz. En efecto, comenzó una pérdida importante de su escala barrial y en sus inmuebles. Este conflicto alarmó a los residentes, lo cual provocó, como mencionamos anteriormente, un proceso que desde el año 2009, buscaba modificar el PRC, a partir del trabajo realizado por la Asesoría Urbana de la Municipalidad de Santiago. Asimismo, el programa de trabajo incorporó por primera vez, una participación activa de la población mediante talleres de diagnóstico territorial,

Ha hasta hoy los intentos por la protección del patrimonio del barrio Av. Matta, particularmente de la zona E7 a través de los instrumentos de planificación, tienen un ánimo de salvaguardia neta

frente a las amenazas del desarrollo inmobiliario, lo que en una primera etapa de emergencia sirve como contención. Sin embargo aún queda por mejorar especificaciones al respecto. En primer lugar se constata que la Av. Matta se configura hoy como un corredor de servicio al barrio, sin embargo encontramos una mezcla entre viviendas, comercio de menor y de mayor escala de venta de repuestos de vehículos y material de construcción principalmente; y que hace un importante uso de las aceras, lo que no incentiva la instalación de otro tipo de comercio que conviva con la calle (por ejemplo restaurantes). Por lo tanto, nos encontramos con una avenida de dimensiones importantes que sin embargo no entrega las condiciones para que convivan diversos servicios haciendo uso del espacio público.

Por otro lado la Ordenanza Local pone de manifiesto en el Artículo 27 que los ICH no podrán aumentar su altura, por lo tanto a condición de transformar, adaptar o reacondicionar queda en un marco muy acotado frente a las necesidades del barrio. Dicha condición podría generar un desarrollo en el tiempo poco sustentabilidad de Av. Matta, pues según lo observado, el aumento de volumen es un requisito para la instalación de programa de servicios (principalmente comercial). En relación a lo anterior la arquitecto Claudia Torres menciona: “En relación a las normativas, salvo lineamientos de conservación volumétricas, en el contexto chileno no existen normas específicas para la intervención en el patrimonio arquitectónico como si las hay en otros países, como por ejemplo España como por ejemplo la Ley 8/2013 ‘Rehabilitación, regeneración y renovaciones urbanas’ como complementos a otras ya existentes en cada comunidad, tales como Ordenanza Metropolitana de Rehabilitación vigentes desde 1985 en Barcelona” (2015: 33).

4.2. Análisis F.O.D.A.

Con el objetivo de analizar todas las variables estudiadas, se realiza un diagnóstico a través de un Análisis F.O.D.A., el cual permite conocer los aspectos necesarios para proporcionar estrategias y medidas de acuerdo a la realidad relevada. Con los resultados, se espera poner énfasis el planteamiento de la puesta en valor de la tipología de ‘casas de alto de uso mixto’ y su contexto en el barrio Av. Matta.

Metodología:

-Tabla 1: Valores de la tipología y su entorno.

-Tabla 2: Matriz de identificación F.O.D.A.

-Tabla 3: Análisis FO/DO. Determinando objetivo específico de cada combinación y estrategias y acciones para cada objetivo.

-Tabla 4: Análisis FA/DA. Determinando objetivo específico de cada combinación y estrategias y acciones para cada objetivo.

-Tabla 5: Resumen.

-Conclusiones.

Tabla 1: Valores de la tipología y su entorno.

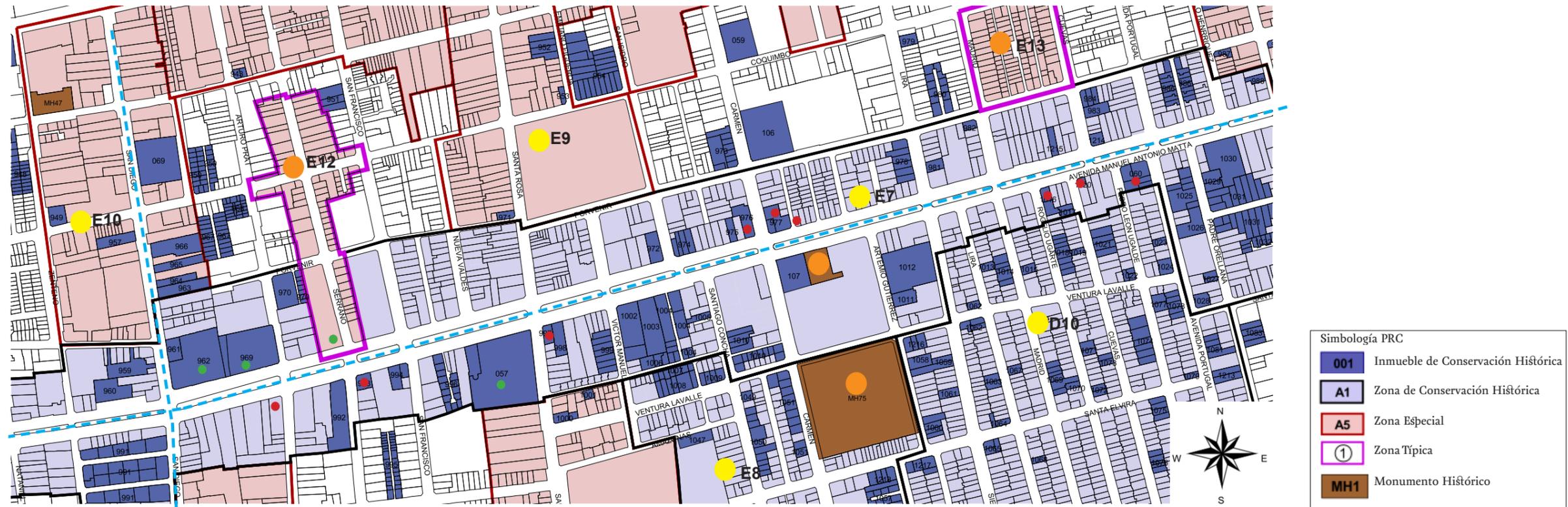


TABLA DE VALORES DE LA TIPOLOGIA DE CONJUNTO DE CASAS DE ALTO

VALOR HISTORICO	
	Configuración a partir de los ejes históricos comerciales. San Diego y Camino de Cintura (Conexión Mercado- Matadero).
	Es parte de la operación inmobiliaria de 1906 que promueve la densificación de la manzana.
	Participa del desarrollo del eje Av. Matta prestando servicios habitacionales y comerciales.
	Tipología que forma parte del conjunto de Barrio Matta. Compone un contexto mayor.
VALOR URBANO	
	Conjunto de vivienda colectiva mixta.
	Tipología que forma parte del conjunto de Barrio Matta. Constituye una red de Servicios y Equipamiento (educacional, culto, salud y comercial).
	Se mantiene la Estructura de una manzana llena con acceso en primera planta (Interior público).
VALOR ARQUITECTONICO	
	Valor estético. Cabezal de manzana. Aporte estético y significativo
	Conjunto de vivienda colectiva mixta. 1era planta de carácter "traslucido" hacia la ciudad
	Se mantiene la Estructura de una manzana llena con acceso en primera planta. Estructura de patios privados al interior
VALOR NARRATIVO SOCIAL	
	Reconocimiento del valor patrimonial del barrio. Comité Barrio Matta.
	Reconocimiento del valor a nivel nacional. Zonas Típicas, ZCH, ICH

Valor urbano: La tipología es parte del equipamiento comercial de la Avenida Matta y forma parte del conjunto de equipamientos y servicios consolidado.



Inmueble Esquina Arturo Prat-Av. Matta



Iglesia El Buen Pastor



Colegio María Auxiliadora

Valor Arquitectónico: Croquis Portal Eliseo del Campo. Muestra el carácter traslucido de la primera planta que participa del ritmo urbano.



Tabla 2: Matriz de identificación F.O.D.A.

1. FORTALEZAS	
Fortalezas Inmateriales:	
1.1	Valor Histórico
1.2	Valor social del barrio. Comité Barrio Matta. (celebración de fiestas, junta de vecinos activa).
1.3	Valor social a nivel nacional. Zonas Típicas, ZCH, ICH.
Fortalezas Materiales	
1.4	Valor Urbano, Arquitectónico, Estético (ZCH E7).
●	1.5 Conjuntos de vivienda colectiva de carácter flexible a múltiples equipamientos de baja escala (barrial).
●	1.6 Construcción de carácter sísmo resistente (4 terremotos).

2. DEBILIDADES	
●	2.1 Imagen general deteriorada. Por daño antrópico e intervenciones devaluando el inmueble construido.
●	2.2 Restricción de intervenciones para reacondicionamientos en ICH (sin distinción por tipología) Art 27 Ordenanza Local.
	2.3 El tipo de comercio actual de la primera planta no es compatible con vivienda (en la mayoría de los casos repuesto automotriz, venta de materiales).
	2.4 Arriendo a familias en malas condiciones de habitabilidad (inmigrantes, problema social).
	2.5 Vereda de poca dimensión (que permita extender el programa).
	2.6 Falta de acondicionamiento e infraestructura acorde a la normativa vigente. (Acústica, Aislación Térmica, Instalaciones sanitarias y eléctricas).
	2.7 La conservación de la tipología depende de la escala barrial del uso. Una escala mayor daña a través del vaciado y utilización de lugar de acopio en otras plantas.
	2.8 Variedad de intervenciones y usos es un solo inmueble, debido a la cantidad de arrendatarios de los departamentos.

3. AMENAZAS	
■	3.1 Deficit de áreas verdes. Dimensión del bandejón central insuficiente.
●	3.2 Aumento de delincuencia por programas incompatibles como burdeles y bares cercano a barrios familiares.
●	3.3 Falta de fiscalización de instalación de usos prohibidos por CU1, Art 27.
	3.4 Gentrificación del barrio (por Renovación urbana o por pérdida de autenticidad).
●	3.5 Normativa de instalación publicitaria insuficiente.
●	3.6 Aumento del valor del suelo de los inmuebles ubicados en ZCH sin protección de ICH.
	3.7 Normativa vigente, permite el vaciameinto o demolición del inmuebles sin protección.

4. OPORTUNIDADES	
---	4.1 Construcción de la extensión de la línea 3 del metro. Mejoramiento de conectividad.
	4.2 Modificación al Plan Regulador Comunal. Restricción de alturas y usos en ZCH y Zonas Especiales.
	4.3 Equipamiento consolidado en educación, religioso, comercial e infraestructura de transporte.
	4.4 Tipología de inmuebles diversos. Recorrido patrimonial.
	4.5 Postulación a fondos para el mejoramiento de fachadas por parte de los propietarios.
	4.6 Forma parte de un circuito Patrimonial. Contexto global. Zonas Típicas Madrid y conjunto Serrano y otras ZCH E8, D10 y Zonas especiales E9, E10, E13, E12.



Tabla 3: Análisis FO/DO.

FORTALEZAS (pueden generar ventajas competitivas)	
F	Valor Urbano, Arquitectónico, Estético (ZCH E7).
O	Construcción de la extensión de la línea 3 del metro. Mejoramiento de conectividad.
	<i>Objetivo: Integrar la tipología al sistema urbano sin perder la autenticidad de la misma.</i>
	<i>Estrategia: Dotar en la primera planta equipamiento y servicios que puedan utilizarse durante en distintos horarios (equipamiento y servicios variados como ej: educación o salud de menor escala).</i>
	<i>Acciones: Fiscalización del incumplimiento a la normativa vigente sobre los usos de los inmuebles; Implementar incentivos a los locatarios de negocios locales para el mejoramiento de la infraestructura; Elaborar estudio de mercado de los equipamientos y servicios deficientes y pertinentes para el barrio.</i>
F	Valor social a nivel nacional. Zonas Típicas, ZCH, ICH
O	Postulación a fondos para el mejoramiento de fachadas por parte de los propietarios
	<i>Objetivo: Detener el deterioro de los inmuebles de la tipología de la ZCH.</i>
	<i>Estrategia: Sensibilizar a los propietarios y arrendatarios del valor histórico del inmueble.</i>
	<i>Acciones: Aumentar los medios publicitarios que promueva el patrimonio local; Elaboración de proyectos de mejoramiento (facilitar las gestiones y aumentar los incentivos); Fortalecer la difusión.</i>
F	Conjuntos de vivienda colectiva de carácter flexible a múltiples equipamientos de baja escala (barrial)
O	Equipamiento consolidado en educación, religioso, comercial, transporte
	<i>Objetivo: Renovación del equipamiento comercial que no es compatible con la escala de barrio (compra venta de repuestos/materiales de construcción, etc.) sin perder el valor de autenticidad en vista de la llegada de nueva población.</i>
	<i>Estrategia: Potenciar el incentivo a los propietario de arrendar los locales de la primera planta para equipamiento acorde de escala menor.</i>
	<i>Acciones: Fiscalización del incumplimiento a la normativa vigente sobre los usos de los inmuebles; Implementar incentivos a los locatarios de negocios locales para el mejoramiento de la infraestructura.</i>

DEBILIDADES (pueden generar problemas)	
D	Imagen general deteriorada. Por daño antrópico e intervenciones devaluando el inmueble construido.
O	Construcción de la extensión de la línea 3 del metro. Mejoramiento de conectividad
	<i>Objetivo: Recuperación de la imagen con equipamiento basado en los nuevos flujos y cercanía al servicio de transporte.</i>
	<i>Estrategia: Incentivo a propietarios para rehabilitación del inmueble.</i>
	<i>Acciones: Gestión pública-privada de financiamiento para los propietarios y/o arrendatarios para mejorar y habilitar el inmueble; Capacitación de la población.</i>
D	El tipo de comercio actual de la primera planta no es copatible con vivienda (en la mayoría de los casos repuesto automotriz, venta de materiales).
O	Modificación al Plan Regulador Comunal. Restricción de alturas y usos en ZCH y Zonas Especiales
	<i>Objetivo: Recuperar la escala barrial del programa de la tipología.</i>
	<i>Estrategia: Respetar los principio de la tipología arquitectónica en los proyectos de intervención.</i>
	<i>Acciones: Elaboración de proyectos de revitalización mediante fondos públicos concursables o inversiones privadas; Mejorar la fiscalización municipal de los usos prohibidos, incentivando el retiro de los mismos.</i>
D	La conservación de la tipología depende de la escala barrial del uso. Una escala mayor daña a través del vaciado y utilización de lugar de acopio en otras plantas.
O	Modificación al Plan Regulador Comunal. Restricción de alturas y usos en ZCH y Zonas Especiales
	<i>Objetivo: Reestablecer los principios de la tipología</i>
	<i>Estrategia: Respetar los principio de la tipología arquitectónica en los proyectos de intervención.</i>
	<i>Acciones: Establecer un instructivo de intervención específico para la tipología a través de la Asesoría Urbana de la Municipalidad de Santiago</i>
D	Falta de acondicionamiento e infraestructura acorde a la normativa vigente. (Acústica, Aislación Térmica, Instalaciones sanitarias y eléctricas)
O	Postulación a fondos para el mejoramiento de fachadas por parte de los propietarios
	<i>Objetivo: Asegurar la estabilidad de la población residente para que permanezca en el barrio.</i>
	<i>Estrategia: Elaboración de proyecto de intervención acordes.</i>
	<i>Acciones: Facilidad de acceso a fondos concursables para el mejoramiento de infraestructura, otorgar beneficios para la mantención; Capacitación sobre los beneficios.</i>

D	Variedad de intervenciones y usos es un solo inmueble, debido a las demandas de los diversos arrendatarios de los departamentos
O	Modificación al Plan Regulador Comunal. Restricción de alturas y usos en ZCH y Zonas Especiales
	<i>Objetivo: Revitalizar el uso habitacional de la tipología.</i>
	<i>Estrategia: Incorporar el uso de la techumbre para la habitabilidad.</i>
	<i>Acciones: Creación de instructivo particular sobre las construcciones que aumento de la altura; aplicación de beneficios tributario en virtud del mejoramiento del estadar de los inmuebles.</i>

FO/DO

Varios de los objetivos coinciden en acciones como revitalizar y mejorar, apuntando principalmente a la recuperación al aspecto e imagen del barrio, tanto como en sentido estético como en el imaginario colectivo de los habitantes.

Tabla 4: Análisis FA/DA.

FORTALEZAS (pueden generar ventajas competitivas)	
F	Valor Urbano, Arquitectónico, Estético(ZCH E7)
A	Deficit de areas verdes. Dimensión del bandejón central insuficiente.
	<i>Objetivo: Mejoramiento de espacio público.</i>
	<i>Estrategia: Construcción de espacios públicos atractivos.</i>
	<i>Acciones: Diseño y ejecución de proyectos de areas verdes, iluminación; Diseño y ejecución de proyectos (fondos públicos) que amplíen los bandejones centrales; Cierre de calles en horarios determinados para la realización de actividades deportivas y/o culturales.</i>
F	Conjuntos de vivienda colectiva de caracter flexible a multiples equipamientos de baja escala (barrial)
A	Gentrificación del barrio por Renovación urbana o por perdida de autenticidad.
	<i>Objetivo: Evitar el traslado de la población local arrendatarios o propietarios.</i>
	<i>Estrategia: Promover la permanencia de los habitantes.</i>
	<i>Acciones: Crear incentivos y beneficios para los residentes y modelos de mercado que estos puedan habilitar en las primeras plantas de los inmuebles.</i>
F	Conjuntos de vivienda colectiva de caracer flexible a multiples equipamientos de baja escala (barrial)
A	Normativa de instalación publicitaria insuficiente.
	<i>Objetivo: Mejorar la imagen de los conjuntos.</i>
	<i>Estrategia: Modificar el instrumentode regulación de la publicidad.</i>
	<i>Acciones: Elaboración de instructivo de diseño publicitario para el manejo de fachada a nivel global (no solo del objeto publicitario), que estime porcentajes, colores, tamaños, etc.</i>

DEBILIDADES (pueden generar problemas)	
D	Imagen general deteriorada. Por daño antrópico e intervenciones devaluando el inmueble construído.
A	Aumento de delincuencia por programas incompatibles como burdeles y bares cercano a barrios familiares.
	<i>Objetivo: Revitalizar la imagen en base a programa acorde al barrio.</i>
	<i>Estrategia: Incentivar usos de escala menor acorde.</i>
	<i>Acciones: Elaborar estudio sobre equipamiento necesario para el barrio.</i>
D	Restricción de intervenciones para reacondicionamientos en ICH (sin distinción por tipología) Art 27 Ordenanza Local
A	Normativa vigente, permite el vaciameinto o demolición del inmuebles sin proteccion.
	<i>Objetivo: Evitar y mitigar la obsolescencia de los ICH.</i>
	<i>Estrategia: Modificar el Instrumento de planificación comunal.</i>
	<i>Acciones: Elaboración de instructivo específico para la rehabilitación de la tipología con protección ICH.</i>

FA/DA

Se destaca que para la mitigar las amenazas, es necesario el modificaciones en el Instrumento de Planificación Territorial y concientizar a la población residente. En el caso de que esta ecuación no ocurra, la tipología se pone en riesgo.

Tabla 5: Resumen.

		Objetivos Específicos	Estrategias	Acciones
Objetivo General: Lineamientos de intervención para los Conjuntos de Casas de Alto Av. Matta	Propietario/arrendatario	Asegurar la estabilidad de la población residente para que permanezca en el barrio.	Promover la permanencia de los habitantes.	_Crear incentivos y beneficios para los residentes y modelos de mercado que estos puedan habitar en las primeras plantas de los inmuebles.
	Tipología Conjunto de Casas de Alto	Recuperar la escala barrial del programa de arquitectura	Respetar los principio de la tipología arquitectónica en los proyectos de intervención.	_Elaboración de proyectos de revitalización mediante fondos públicos concursables o inversiones privadas; Mejorar la fiscalización municipal de los usos prohibidos, incentivando el retiro de los mismos. _Establecer un instructivo de intervención específico para la tipología a través de la Asesoría Urbana de la Municipalidad de Santiago. _Creación de instructivo particular sobre las contrucciones que aumento de la altura; aplicación de beneficios tributario en virtud del mejoramiento del estadar de los inmuebles.
		Reestablecer los principios de la tipología	Respetar los principio de la tipología arquitectónica en los proyectos de intervención.	
		Revitalizar es uso habitacional de la tipología	Incorporar el uso de la techumbre para la habitabilidad.	
		Evitar y mitigar la obsolescencia de los ICH	Modificar el Instrumento de planificación comunal.	
Avenida Matta y su contexto	Mejoramiento de espacio público	Construcción de espacios públicos atractivos.	Diseño y ejecución de proyectos de areas verdes, iluminación; Diseño y ejecución de proyotos (fondos públicos) que amplien los bandejones centrales; Cierre de calles en horarios determinados para la realización de actividades deportivas y/o culturales.	

Conclusión análisis FODA.

Al identificar las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas se plantean en general objetivos específicos que apunten a reparar los daños físicos actuales. Sin embargo, los objetivos no sopesan las debilidades y amenazas solo con las características intrínsecas de la tipología. Por lo tanto, las estrategias incorporan modificaciones en los Instrumentos de Planificación y apoyo de los residentes. Dicha ecuación podría llevarse a cabo un proyecto global de mejoramiento, revitalización y puesta en valor que incorpore la intervención.

Por otro lado, las acciones a desarrollar dependen de que las debilidades se mitiguen en el corto plazo en vista de las Amenazas.

Capítulo 5: Valoración patrimonial.

Este apartado busca poner hincapié en un planteamiento crítico sobre la valoración de la tipología de los ‘casas de alto de uso mixto’. Se busca describir un discurso sobre los criterios sociales y colectivos en torno a la tipología y el interés sobre estos inmuebles. El término de valoración, nos dice cuánto vale un bien; y exponer dicho valor, no visto desde lo individual sino desde un punto de vista colectivo, realza su condición y posición. Fernando Savater, menciona que valorar, es hacer la diferencia entre dos cosas y preferir lo que se debe conservar y que no, a diferencia de la naturaleza, en la cultura reina la diferenciación y sus valores (Savater, 1999). En efecto, por ser un acto cultural intrínseco, el factor social guarda una condicionante importante en el proceso de valoración, pues el patrimonio se basa en la apreciación dinámica de una sociedad; en torno a esto, el sociólogo Andre Micoud describe: “se trata de una actividad social que consiste en hacer que una cosa tome nombre y valor de patrimonio” (en Georgescu, 2015: 40).

Salvador Muñoz propone una lectura de los objetos a través de una taxonomía, pues en la práctica es difícil establecer hasta donde prevalecen los valores simbólicos e historiográficos, y se refiere al esquema tridimensional elaborado por Michalsky, donde los objetos están definidos por tres ejes: valor científico, valor narrativo impersonal o social y el valor narrativo personal. En lo que respecta al valor simbólico, el autor se refiere a 2 objetos: el primero una carta emotiva con alto valor narrativo personal, que se puede convertir en un objeto de restauración personal y, por otro lado la Mona Lisa, que tiene un valor exclusivamente narrativo social, donde el valor narrativo se sustituye por un valor simbólico (2003:63). Por lo tanto, podemos hablar de la existencia de un valor, cuando tiene un significado social que genera una identidad a partir de la diferencia, donde la identidad es un concepto social que tiene que ver con la forma como vivimos juntos, y subyace el reconocimiento de una cultura con elementos propios.

Concluyendo, el proceso de valoración de un bien, conlleva enfrentarse a la construcción de una idea fuerza de pertenencia. Tiene que ver con una perspectiva sociológica, a partir de los elementos comunes que han adquirido un valor interpretado por un grupo, como la historia, costumbres, ritos, etc. Nos referimos entonces, al valor narrativo social o al valor de identificación grupal que menciona Salvador Muñoz: “se representan conocimientos o acontecimientos considerados cruciales en la formación de una identidad grupal, o forman parte reconocible de entornos culturales o físicos comunes a un grupo de individuos y cuya identificación les permite reconocerse como parte de un colectivo” (2003: 53).

En efecto, podría decirse que el valor narrativo social, construye una imagen común del territorio. Rossi (2007) declara que identidad, estructura y significado (entendido como valor simbólico en el marco de estudio) resultan ser tres factores que se dan a la par, para la construcción de la imagen; y al respecto de los tres conceptos señala: “Una imagen eficaz requiere en primer lugar identificar un objeto, lo que implica distinguirlo respecto de otras cosas, reconocerlo como una entidad separable. A esto se llama ‘identidad’ no en el sentido de igualdad con otra cosa, sino

como individualidad o unicidad. En segundo lugar, la imagen debe incluir la relación espacial o de pauta que el objeto establece con el observador y otros objetos. Por último, este objeto debe tener algún significado para el observador, sea este práctico o emotivo. El significado es también una relación, pero completamente diferentes de la espacial o de una pauta” (2007: 18).

5.1 Identificación de los valores en la tipología de ‘casas de alto de uso mixto’.

5.1.1 Valoración social.

Si aplicamos las definiciones descritas anteriormente al caso de estudio del barrio Matta, la valorización social por parte de los vecinos ha sido el derrotero de potencialidades y permite identificar una dinámica cultural de desarrollo, que se ha transformado en sujeto de acción en el contexto del barrio. De los aspectos positivos mencionados, y que guardan relación con la tipología estudiada, se rescata la calidad de vida de barrio de las calles transversales a la Av. Matta, configurando a este eje como un sector de servicios. Se aprecia también, la baja altura de los inmuebles configurando un sector de dimensiones armónicas, que permiten un buen asoleamiento, a diferencia de los nuevos proyectos de vivienda. Por otro lado, se identifica la mala ocupación del espacio público, a propósito de la extensión del comercio asociado y la propaganda excesiva instalada o pintada en las fachadas de los inmuebles.

El reconocimiento de los aspectos positivos y negativos de las consultas, coincidieron en el planteamiento de los cambios necesarios realizados en el PRC, que se traducen en nombramiento de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), así como también, la regulación de las alturas de edificación y usos de suelo. A lo anterior se suma la reciente declaratoria de Zona Típica del año 2016 al sector de Matta sur. A pesar de estos reconocimientos y protecciones, distinguimos que el valor social se encuentra dentro de un contexto del barrio como un todo, y no de la tipología en particular. A la luz de los aspectos positivos distinguidos por la comunidad, podría decirse que el aporte visto desde una esfera social de la tipología se sostiene por constituir el equipamiento principalmente comercial del barrio.

Como se mencionó en un principio, gran parte de los ICH nombrados en el PRC, distinguen un valor cultural estético que aporta al barrio, pero no como una taxonomía específica que responde a un orden y función especial. Entonces, reconocemos la existencia del valor narrativo social desde el punto de vista del conjunto. Se podría decir que en este caso el valor narrativo social guarda una relación directa con el valor estético percibido por parte de la comunidad, como bien señala la carta de Carta de Burra: “Valor estético incluye aspectos de percepción sensorial para lo que se puede y se debe establecer criterios. Estos criterios pueden incluir consideraciones de forma, escala, color, textura y material; los olores y sonidos que están vinculados al sitio y ya se utilizaron” (ICOMOS, 1988).

5.1.2 Valoración urbana y paisajística.

Desde el punto de vista anterior, se podría analizar la existencia de un valor urbano de la tipología de 'casas de alto de uso mixto', que se asocia a la visión global dentro del barrio Av. Matta, pues cobra sentido al observar que cada una de las unidades es congruente, de cara a la definición del total. En primer lugar, los inmuebles conforman un patrón de asentamiento equivalente entre ellos, pues este tipo de edificio se plantea (en su mayoría) como cuerpo articulador de manzana y cuya esquina siempre es destacada en vértice ochavado, siendo una forma consolidada y reconocible. Podría suponerse que esta condición, guarda directa relación con la importancia que tenía en la época, que los propietarios ostentaran de su patrimonio a través de estas construcciones vistosas, con cierta 'personalidad urbana'.

Por otro lado, el valor urbano está determinado por el tamaño, pues existe una correspondencia entre el ancho de Av. Matta, la altura de los conjuntos y su uso, en comparación con la proporción de los pasajes, los cités o viviendas de fachada continua y el uso de la calle de menor dimensión. Dicha proporción, condiciona un espacio translúcido y una accesibilidad de las fachadas a través de su función comercial, que son incorporadas al ritmo de la acera denotando una categoría de servicio de la primera planta.

5.1.3 Valor arquitectónico.

La distinción del valor arquitectónico de la tipología se establece en base a definición de la DDU 257, que define a los elementos morfológicos, como los componentes formales que componen un bien inmueble, refiriéndose a la forma volumétrica, materialidad, sistema constructivo. Desde este punto de vista, se identifican dos variables relevantes en la estructura morfológica del inmueble:

-Planta primer nivel de carácter comercial que establece un vínculo directo con el espacio público y un interior expuesto.

-Los patios interiores, son un elemento fundamental de la estructura de las casas construyendo un verdadero sistema de composición y ordenamiento. Si bien su función principal es otorgar la ventilación natural y el desahogo de la vivienda de crujía estrecha, el patio o los múltiples patios de las 'casas de alto de uso mixto' configuran el habitar y definen recorridos, llenos y vacíos.

-En términos ornamentales podemos agrupar los casos presentes en Av. Matta en dos grupos: el primero de una arquitectura más modesta y menos ornamentada; el segundo con un estilo ecléctico de ornamentación más distinguida. Ambos grupos conservan la estructura de patios y programa mixto, en construcción de fachada continua en dos niveles, con remate en

esquinas ochavadas, componiéndose de una sucesión de elementos iguales (tales como vanos, pilastras, arcos) sobre un cuerpo conformado por dos niveles, donde la planta baja se destinada a comercio y la planta alta a habitación. Por otro lado, de los elementos ornamentales, definidos como "componentes arquitectónicos decorativos en las edificaciones que se disponen y ordenan en las fachadas expresando el lenguaje exterior de las mismas según el periodo arquitectónico y/o corriente estilística" (Ibíd.), se distinguen los remates superiores e inferiores, es decir cornisas y zócalos, cuya medida es equivalente y proporcional a 1/4 de la altura del primer nivel, en general de líneas simples y continuas con remate de tímpano o cúpula en los ochavos, donde se aprecian distintas texturas y profundidades. Los vanos son remarcados con balaustradas o antepechos con salientes de dimensiones menores, mientras que cuando hay balcones, estos se proyectan como máximo 70 cms. del plomo de la fachada.

El carácter estético del valor arquitectónico descrito es lo que ha permitido un alto reconocimiento social de la tipología.

5.1.4 Valor histórico.

Alois Riegl, define que "el valor histórico de un monumento reside en que representa una etapa determinada" (1987: 57). En este sentido, podríamos hablar de que la relevancia histórica de las 'casas de alto de uso mixto' se establece por ser parte del proceso de transformación del sector sur de Santiago a partir de un contexto determinado por la condición económica y social de principios del siglo XX. Como mencionamos anteriormente, el período está definido por el crecimiento del capital, en conjunto con cambios culturales direccionados por Europa, especialmente Francia e Inglaterra; "(...) a finales del siglo XIX, las ciudades tanto en Argentina como en Chile pretendían ingresar en la modernidad y fueron transformando su fisonomía y en gran parte sus costumbres domésticas y sociales en busca de 'demostrar y aparentar' lujo, buen gusto, confort, en definitiva ser parte del progreso" (Manzini, 2011).

Además, el ingreso a la modernidad y aparente desarrollo, implicó en el proceso de transformación el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la clase obrera. Esta gestión, como mencionamos en el capítulo 2.2.2., se realizó a partir de la ley de habitaciones obreras de 1906. Por un lado, la ley impulsó la formulación de sociedades de la clase alta para la construcción o de viviendas, formulando un negocio rentable para una clase oligarquía y al mismo tiempo otorgando un servicio, a través de la renta, a clases emergentes. El proceso, con el transcurso de los años, fortaleció a una clase media compuesta principalmente empleados públicos y particulares, pequeños comerciantes y artesanos, que contaba con suficiente poder adquisitivo como para acceder al arriendo de una vivienda digna a través de los beneficios y facilidades otorgadas por la ley: "El artesano acogió favorablemente las ideas de cooperativas y ahorro, que lograron desembocar en numerosas organizaciones mutualistas que, por aquellas vías, buscaron mejorar la condición económica, cultural y moral de sus asociados" (Ibíd:515).

Sin duda, las 'casas de alto de uso mixto' no se hubieran dado de no ser por estas situaciones representativas del desarrollo del país. Por lo tanto, el valor histórico no está determinado por un edificio en particular sino en la idea de conjunto dentro del contexto urbano y su desarrollo histórico; agregando que, la permanencia de un solo inmueble de la tipología no es representativo del período, y en efecto, no resulta útil para la historia urbana de Santiago. Consiguientemente, determinamos que el valor histórico de la tipología, se instala en los patrones y condiciones de asentamiento distintos, en el marco de un operación inmobiliaria histórica de experiencia mixta que aportó al desarrollo de la Av. Matta, prestando además equipamiento y servicios al resto del barrio.

Actualmente, la condición histórica prevalece en parte, a la capacidad de dar cabida al equipamiento con un grado de autenticidad, y a la conservación de la misma predominancia morfológica y estética que caracteriza al conjunto.

Capítulo 6: Lineamientos de intervención.

6.1. Reflexión Teórica.

En vista del objetivo de esta investigación, parece pertinente establecer una discusión bibliográfica en torno a las transformaciones en pre-existencias, estableciendo los puntos de vista de los autores con respecto a la dinámica propia de desarrollo de las ciudades como de la necesidad de la actualización del patrimonio para su subsistencia. Lo anterior, en el contexto de las siguientes preguntas:

¿Por qué transformar?

En primer lugar, es oportuno referirse a la comprensión del fenómeno de la transformación, entendiendo que en la ciudad existen procesos dinámicos y físicos constantes en su entorno construido, a la par de transformaciones sociales, políticas y económicas. Dicha versatilidad es el reflejo del modo de vida y organización de los habitantes; de no existir estas tensiones nos podemos enfrentar problemas de obsolescencia y ruina. “La mutabilidad de las ciudades no tiene fin. A partir del momento de su fundación jamás permanecerán inalterables. Viven al compás de la sociedad, respirando con ella, vistiéndose con sus atuendos, alimentándose de sus costumbres. Se trata, sin duda, del fenómeno más complejo que ha concebido el hombre, precisamente porque allí proyecta sus propias certezas y convicciones” (Sahady, 2015: 13)

Entonces, acordamos que la transformación es un testimonio cultural donde, citando a Brandi “la defensa de los elementos añadidos que a lo largo de la historia se han superpuesto en la obra de arte encuentra una firme coartada en el argumento histórico: desde el punto de vista histórico, las adiciones sufridas por una obra de arte no son más que nuevos testimonios del quehacer humano y por tanto de la historia (...)” (en González, 1999: 275). Estamos conscientes de que la vida útil de los edificios depende de la capacidad de absorber las necesidades y funciones contemporáneas, teniendo en cuenta que la transformación en un hecho inevitable que le ha dado forma a la ciudad contemporánea.

Alexandra Georgescu, señala “No podemos restaurar, o más bien conservar, sin la condición de transformar. Se debe actualizar el significado de monumento, iluminar el testimonio del pasado desde hoy haciéndolo perceptible a la sensibilidad de nuestro tiempo. En ocasiones son los elementos nuevos los que ponen en valor los del pasado” (citando a Maheu-Viennot, y otros, 1986:201) (Georgescu, 2015:15). Y agrega, “los motivos para intervenir sobre el patrimonio pueden variar desde la necesidad de adaptación de un lugar a las exigencias contemporáneas (seguridad, normativa actual, circuitos turísticos...) hasta la recuperación de la memoria de un

lugar interpretándolo o poniéndolo en valor, pasando por el reciclaje de un lugar para darle un nuevo uso. También pueden ser de orden económico (atraer a los turistas por la oferta de un nuevo “servicio patrimonial”) político (la imagen de una ciudad con una nueva arquitectura o dejar la huella de un “gran alcalde”) o incluso ideológico o religioso” (Ibíd.: 23).

En la composición de los distintos tiempos reconocibles en una ciudad, existen rasgos que son parte de la autenticidad, relacionados a los atributos culturales que contribuyen a la construcción de una identidad. Dicha relación, no trata de quedarse en la nostalgia de los hechos históricos, sino construir la idea fuerza de pertenencia y desarrollo a través de los valores. Por lo tanto, se trata de conservar las referencias compartidas a lo largo de las transformaciones. Rossi afirma que el carácter auténtico e identitario depender de la experiencia urbana como construcción colectiva e distintos tiempo, “(...) estas áreas originales pueden ser individualizadas como unidades del conjunto urbano que ha emergido mediante una operación de diferentes momentos de crecimiento y diferenciación o bien como barrios o partes de la ciudad que han adquirido carácter propio” (en De Gracia, 2008: 39).

En este sentido, la transformación cobra fuerza si las unidades existentes y proyectadas son congruentes unas con otras de cara a la definición de la forma total, pero con un grado de autonomía, promoviendo la continuidad histórica, sin poner en duda la existencia de una dimensión crítica en la intervención. Existe entonces, una realidad sobre la dinámica de la ciudad, donde las nuevas demandas introducen una tensión significativa que debiera traducirse en una relación armoniosa en la definición de un nuevo entorno.

¿Qué conservar?

Qué mantener y qué conservar en el proceso de intervención, estructura la pregunta de esta investigación, y la respuesta (en parte) según los autores guarda relación con los procesos de valoración patrimonial y de las concepciones relativas del estado del arte. Martín Fusco expone al respecto: “Ya Alois Riegl, nos advertía que el valor formal-artístico reconocido en sus objetos del pasado-que se engendra en la instancia estética- es un ‘valor de contemporaneidad’ (o sea guiado y definido con su propia estructura cultural y sus propias demandas y necesidades) y un ‘valor relativo’ (que se reconoce en la medida que el objeto se acerque en mayor o menor medida a la actual ‘voluntad del arte’, según sus palabras” (Fusco, 2012: 398).

Así como encontramos la dimensión de principio de tabla rasa en algunas transformaciones, nos enfrentamos también a un conservacionismo del tipo museificación, que se antepone a una concepción dinámica del patrimonio. “Esta ‘inflación’ del patrimonio ha dado lugar a una crítica del todo es patrimonio que se caracteriza en relación con nuestro tiempo presente; es lo que Francois Hartog (2003) denomina ‘presentismo’. Françoise Choay explica este ‘síndrome patrimonial’ como un medio de conjurar y ocultar ‘la desaparición en curso de esta dimensión antropológica que es la

habilidad de edificar” (en Georgescu, 2015: 39), a lo cual el autor, desprende que la actualización integrada es una alternativa ante este diagnóstico.

Georgescu también menciona, que la reacción frente a estas transformaciones son parte de la expresión cultural de un tiempo determinado. “Si una intervención de arquitectura contemporánea en un edificio histórico toca alguna de estas emociones, esta intervención levantará enormes polémicas que no se podrán resolver con cuestiones de estilo o diseño. Estas emociones son, sin embargo, la expresión de un época y de una cultura particular (esto es, occidental). Por lo tanto, un cambio de actitud hacia el patrimonio tendrá consecuencias sobre la recepción de este tipo de intervenciones” (2015:17). Entonces, la construcción sobre pre-existencias es el resultado de una actividad social que tiene impacto sobre la memoria y es el proceso dinámico por el cual algo toma valor, “El proceso cíclico de patrimonialización gracias a la actualización va de la mano de una visión dinámica del patrimonio. En esta óptica, el proceso abre la vía a una transformación del estatus del patrimonio en el tiempo, según las circunstancias de atribución de este estatus” (Ibíd.: 45).

Bajo este argumento, los valores rescatables en el marco de la transformación son aquellos que persisten en la capacidad simbólica del bien; Tal como se describe en la Carta de Quito (1967), “Poner en valor un bien histórico o artístico equivale a habitarlo de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan óptimo aprovechamiento”.

Ahora bien, estimando que dicha capacidad simbólica, se basa en el proceso de patrimonialización que a su vez es una actividad social, la intervención debiera conservar la estructura social original del entorno, tal como explica Claudia Torres: “la rehabilitación de los barrios antiguos debe ser concebida y realizada, en la medida de lo posible, de forma que no modifique sustancialmente la composición social de los residentes y permitiendo que todos los estratos de la sociedad se beneficien de una operación financiada mediante fondos públicos” (2014:32).

En definitiva, se puede considerar la puesta en valor a partir de la intervención, desde una mirada representativa colectiva de la imagen, singularidad y del testimonio que representa el bien en el territorio, y esto incluye los ciclos evolutivos pasados, actuales y futuros: “las visiones contemporáneas de conservación del patrimonio (declaradas en cartas internacionales como la Carta de Cracovia, 2000) definen líneas de integración entre la arquitectura, como manifestación construida de las formas y condiciones de vida de una sociedad durante un determinado periodo, y las expresiones culturales de sus habitantes, implicando la preservación de obras, lugares y zonas de diversa valoración cultural y patrimonial” (Torres, 2014:30).

¿Cómo intervenir?

En el contexto de la intervención del patrimonio arquitectónico, es fundamental considerar que los factores anteriormente mencionados, disponen de variadas estrategias, las que en mayor o menor medida alteran el edificio original. En efecto, se debe tener en cuenta que el acto de intervenir y actualizar un inmueble pone en tela de juicio los valores reconocidos (y por tanto su capacidad simbólica), traduciéndose en un catalizador de transmisión de los mismos, en la construcción de la mediación entre lo nuevo y lo antiguo.

Georgescu (2015), plantea que existe una relación entre la preexistencia y el elemento contemporáneo, a partir del gesto arquitectónico, y cuya forma determina la actualización y por lo tanto, provoca el cruce entre la variable del tiempo con la cultura. Ahora bien, nombra 3 tipos de intervenciones posibles en el patrimonio construido, tomando su expresión:

1. Adición “Añadido sobre edificio preexistente”.
2. Alteración sobre el original (por ejemplo, provocadas por el reciclaje o por la modernización del edificio);
3. Nuevas construcciones (reconstrucción o construcción independiente de un medio histórico)

Se identifica también al arquitecto Cedric Price (en Ibíd.: 50) el que propone seis estrategias:

1. La reducción del edificio quitando una parte interior, lo que puede dar lugar a fachadismo;
2. La adición de elementos nuevos sobre el edificio; (ej.: adición de una estructura de techumbre)
3. La inserción de un elemento en lo existente; (ej.: insertar un patio nuevo)
4. La conexión, que implica enlazar la distancia entre dos edificios;
5. La demolición de una parte;
6. La ampliación; (Ibíd.: 222).

Sin embargo, la autora (Ibíd.: 53) expone que la postura de la estrategia de intervención actualizadora del patrimonio, depende del papel del elemento contemporáneo frente a la preexistencia, distinguiendo tres circunstancias:

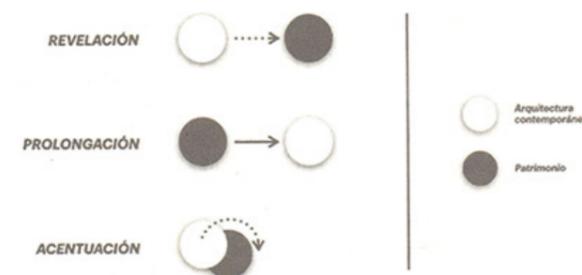


Fig. 6.1. Tres circunstancias de la intervención contemporánea. Revelación: la arquitectura contemporánea se pone al servicio del patrimonio desapareciendo detrás (...); Prolongación: la arquitectura contemporánea se pone en prolongación con el pasado, poniéndose en un mismo plano de importancia en el momento de las transformaciones; Acentuación: la arquitectura contemporánea impone una lectura del presente destacando el edificio frente a su función y su representación actual. Fuente: Georgescu, A. (2015). La actualización patrimonial a través de la arquitectura contemporánea. Asturias: Trea.

Por otra parte, desde un punto de vista más específico y contingente a la realidad nacional, Claudia Torres (2014) plantea que, los proyectos de intervención responden a las variables que condicionan el proyecto, que aluden a factores económicos, condiciones constructivas, de conservación, de los objetivos funcionales como de la normativa vigente, lo que se grafica en el siguiente esquema:

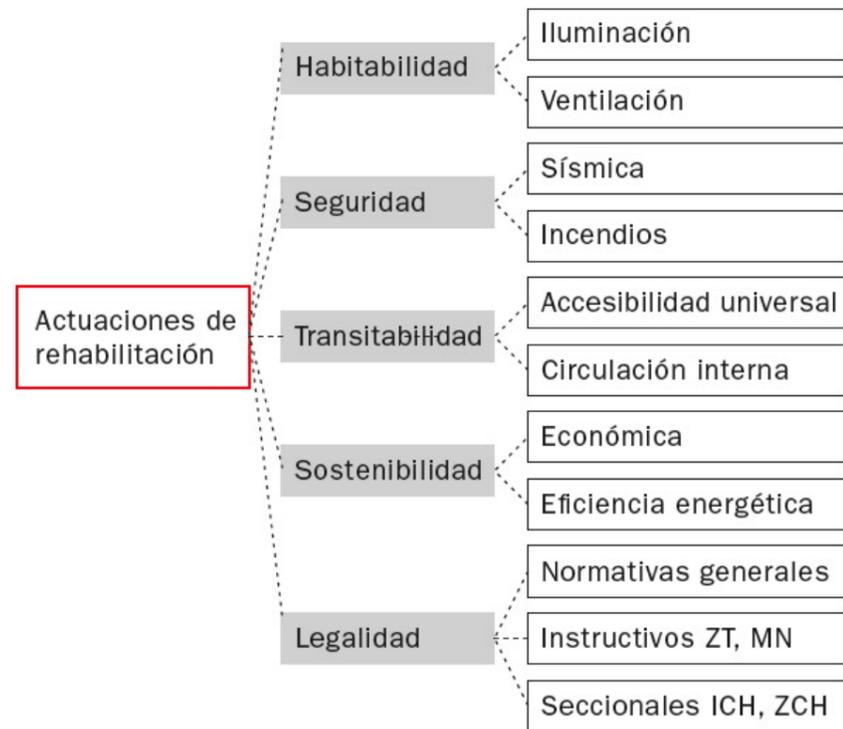


Fig. 6.2. Parámetros de actualización patrimonial. Fuente: Torres, C. (2015). Rehabilitación arquitectónica planificada. Santiago de Chile: Arq 88, 30-35.

En base a los parámetros mencionados, se exponen a continuación casos nacionales e internacionales para observar cómo se llevan a cabo proyectos de intervención en distintos contextos. Los casos seleccionados, comparten el marco teórico expuesto anteriormente, es decir, actualización del programa arquitectónico, reconocimiento de valores patrimoniales y respeto de preexistencias.

6.2. Fichas de casos referenciales de intervención.

A continuación, se exponen casos referenciales de intervenciones que actualizaron el inmueble con distintas estrategias y procedimientos frente a la preexistencia. Los casos expuestos son de escala semejante a la tipología de 'casas de alto de uso mixto' para poder concluir resultados acordes a los factores estudiados. El análisis de los tratamientos y resultados se basa en las observaciones sobre la relación de lo antiguo y lo nuevo con respecto a la morfología, proporciones y usos. Con el fin de catalogar cada intervención, se incorpora el esquema de Georgescu (2015) a cada ficha. Se muestran ejemplos representativos que la autora cita:



Revelación. Poner en valor el edificio existente. El edificio contemporáneo se pone al servicio de lo existente. Conformar un nuevo lugar y lo transforma simbólicamente.

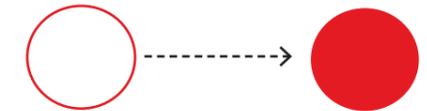


Fig. 6.3. Biblioteca Wannder, países Bajos. Rescatado en julio 2016 en <http://www.plataformaarquitectura.cl>.



Prolongación: Adición de un nuevo segmento a la preexistencia. Esta sigue siendo la referencia principal (Necesidad de ampliarse).

● Intervención Contemporánea
○ Preexistencia

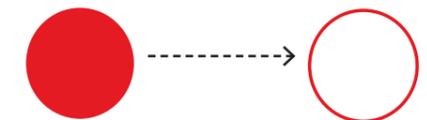


Fig. 6.4. Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía, Madrid. Rescatado en julio 2016 en http://www.ianritchiearchitects.co.uk/projects/reina_sofia/



Acentuación: Añade una nueva dimensión al edificio totalmente distinta. El edificio nuevo es un elemento del conjunto.

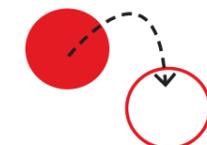


Fig. 6.5. Nube y silla. Escultura de Tapies sobre el techo de la Fundación Antoni Tapies, Barcelona. Visto en <http://www.tublogdearquitectura.com>

Nombre:
Dirty House.

Ubicación:
Shoreditch, Londres, Inglaterra.

Arquitecto:
Adjaye Associates, Londres.

Año edificación original:
1900.

Año de intervención:
2002.

Programa proyectado:
Estudio para dos jóvenes artistas.

Observaciones sobre los criterios de intervención:
La intervención valoriza el volumen en su dimensión plástica, es decir, la capacidad que tiene el edificio para transformarse en una gran "caja" que da cabida al programa.

Según este criterio, las fachadas son trabajadas al punto de construir una profundidad y mayor tamaño, a través del cambio de color de la fachada y del reemplazo de las ventanas abatibles originales por paneles de vidrio instalados en el plomo interior del muro.

El proyecto contempla el aumento de un piso, sin embargo se diferencia de la caja original mediante el retranqueo del nuevo tabique, construyendo un vacío que enmarca la construcción.

El interior, también está diseñado bajo el mismo criterio, pues se mantiene solo la estructura original dando lugar a amplios espacios. La intervención en general, mantiene la escala con el resto del barrio.



Esquema de intervención

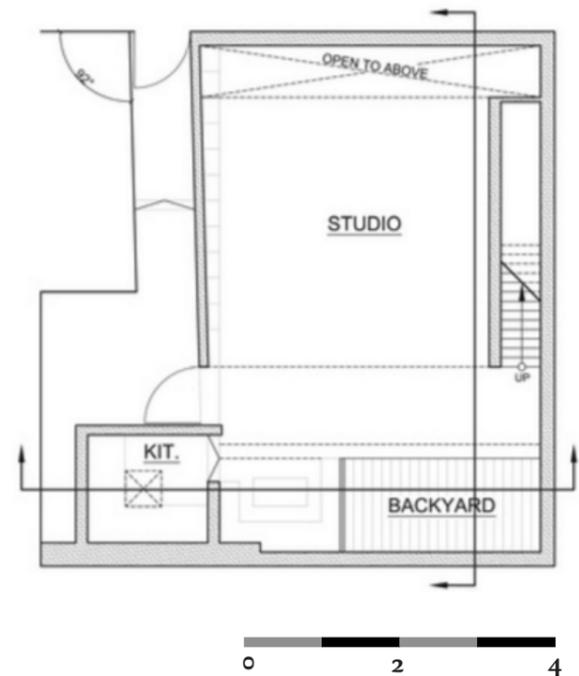
El rol del edificio contemporáneo es de REVELACIÓN, pues se pone al servicio de la preexistencia morfológicamente pero cambia el programa original.

Fuente proyecto: Giebeler, G., Fisch, R., Krause, H., Musso, F., Petzink, K., Rudolphi A. (2009). Refurbishment Manual, Maintenance, conversions, Extensions. Berlín: Detail.



Ubicación:
Chance St. esq. Whitby St., Shoreditch, Londres, Inglaterra.

Situación urbana:
Edificio aislado en Esquina.



Planta de Arquitectura nivel de Acceso.
Se cambia el programa industrial original por programa un estudio para artistas en planta libre.



Vista de la Ejecución de la Obra: Se observa que no se hace ningún distinción entre lo antiguo y lo nuevo, La nueva intervención se encubre con la preexistencia.



Vista de la obra terminada: El color de la pintura de terminación unifica todo el muro. La nueva estructura de cubierta en voladizo, se integra al proyecto guardando un vacío intermedio de la terraza, lo cual permite revelar y acentuar la fachada negra que es lo que se valoriza de la preexistencia.

Nombre:
Het Toneelhuis' office.

Ubicación:
Antwerp, Bélgica.

Arquitecto:
Vicente Swinburn, Matías Swinburn, S+S Swinb.

Año edificación original:
1910.

Año de intervención:
2008.

Programa proyectado:
Oficina.

Observaciones sobre los criterios de intervención:
La intervención consiste en habilitar un programa de oficina en un inmueble de dos niveles emplazado en una manzana de fachada continua.

La propuesta mantiene toda la estructura de albañilería original, recuperando la fachada exterior, mientras que por el interior se maneja de forma neutra, con pintura sin estuco color blanco. La nueva estructura agregada es de acero y también de hormigón en losas, el cual se deja a la vista marcando la diferencia de materiales puros.

Esta intervención remodela gran porcentaje del interior del edificio, para darle un nuevo programa, eliminando un porcentaje importante de tabiquea del interior; sin embargo, se considera que existe un rol REVELADOR de los elementos contemporáneos, porque pone en valor toda la fachada manteniendo el protagonismo de la preexistencia otorgando un nuevo programa.



Esquema de intervención

Fuente proyecto: Recuperado en julio 2016 en <http://afasiaarchzine.com/2013/11/architecten-de-vylder-vinck-taillieu-8/#main>

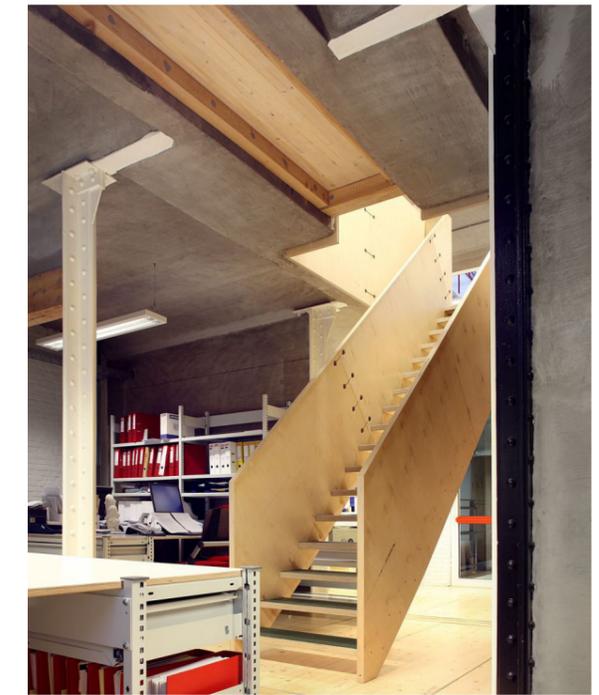


Ubicación:
Ongelstraat nº7, Antwerp, Bélgica.

Situación urbana:
Edificio fachada continua.



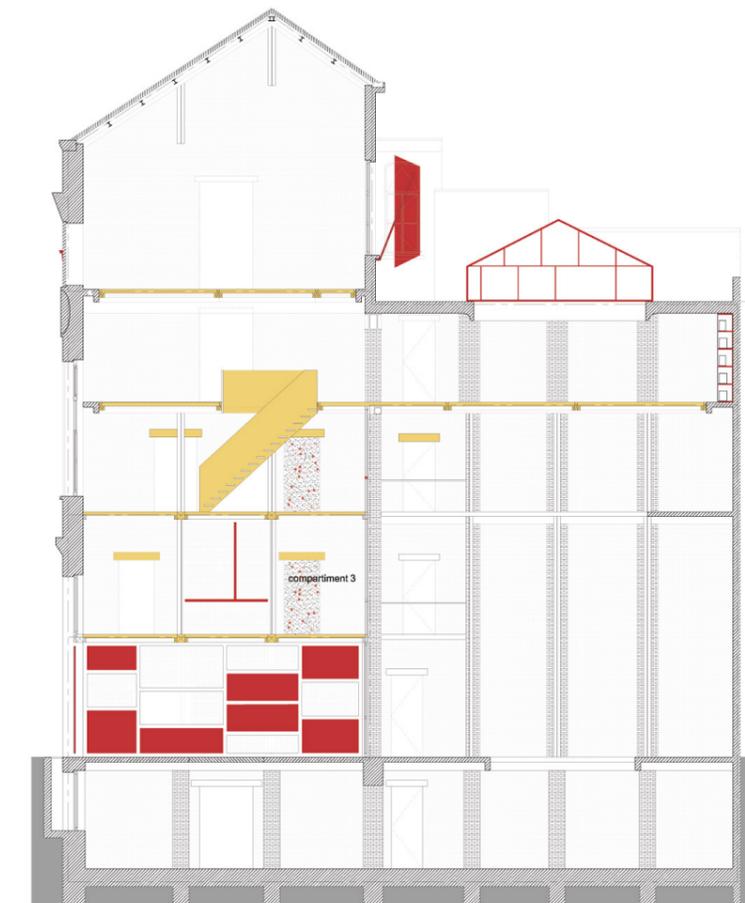
Vieta General: Apenas deja ver la intervención de la techumbre.



Vieta Interior: Materialidad Mixta en general liviana.



Fachada



Corte General

Nombre:
Departamento 1757.

Ubicación:
Lisboa, Portugal.

Arquitecto:
Camarim Arquitectos.

Año edificación original:
1757.

Año de intervención:
2014.

Programa proyectado:
Habitacional.

Observaciones sobre criterios de intervención:
La obra consiste en la remodelación del último nivel del edificio, y cuyo objetivo es otorgar mayor espacio a la familia residente.

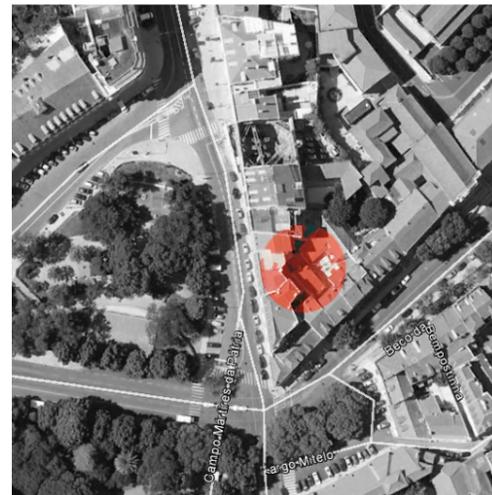
La intervención valoriza la lógica constructiva y la escala del barrio. En primer lugar mantiene las líneas verticales de los vanos de la fachada, pero de manera inversa diferenciándose de la fachada original, trabajando en una lógica de contrastes.

Todo el material usado en la intervención contemporánea es liviano, y solo usa tres tonos de colores neutros: blanco, negro y madera.

Se considera que el papel de los elementos nuevos es de PROLONGACIÓN, porque no cambia el programa original del inmueble ni tampoco adquiere un rol protagónico, sino que la ampliación se debe sólo a la necesidad de mayor programa habitacional.

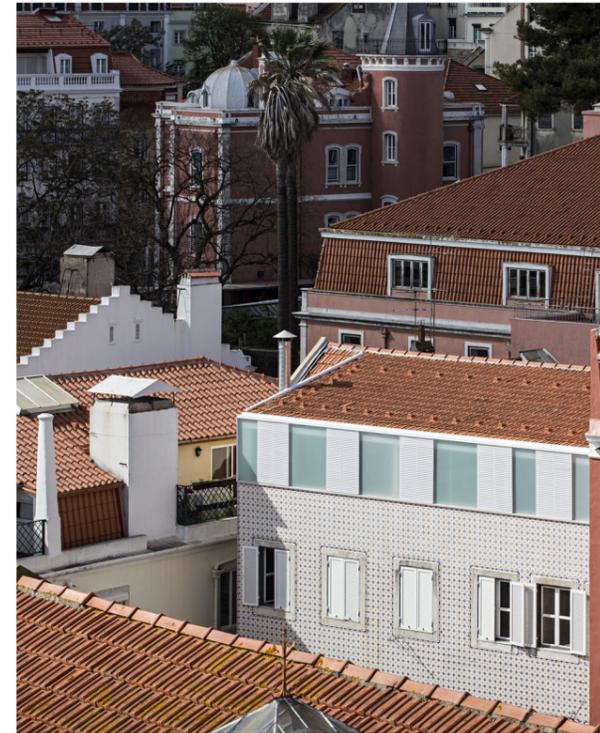


Esquema de intervención

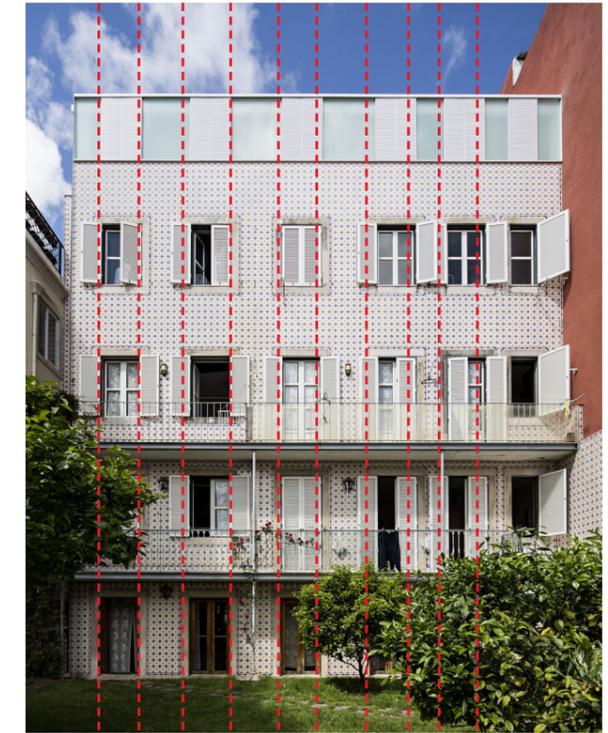


Ubicación:
Plazoleta de la Capela do Paco da Bampošta, Lisboa, Portugal.

Situación urbana:
Edificio Pareado con jardín.



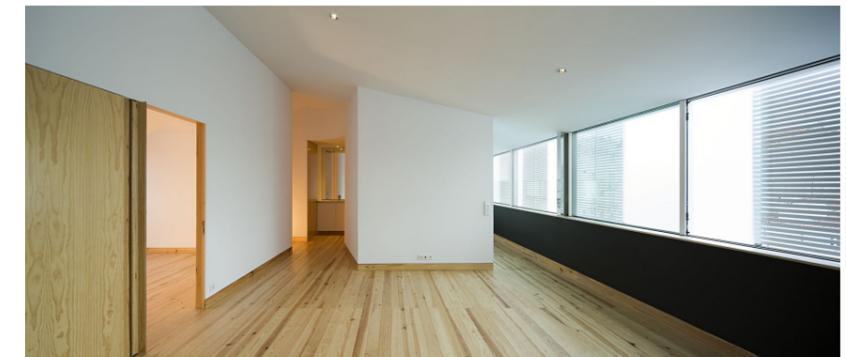
Višta general: Se observa que el crecimiento urbano ha sido de manera desordenada y densa. Los elementos nuevos no cobran un real protagonismo frente al resto de las edificaciones.



Višta desde el patio: El diseño mantiene las líneas verticales y el ritmo de la fachada original.



Višta interior: Utilización de colores neutros poniendo un énfasis en el horizonte de la ventana.



Višta interior.



Corte intervención: Se observa que la nueva techumbre no tiene un rol protagónico, sino que el vano de la ventana y las verticales con un diseño simple se integran en la preexistencia.

Fuente proyecto: Recuperado en julio de 2016 en <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/768225/departamento-1757-camarim-arquitectos>

Nombre:
Casa Silvana y Omar.

Ubicación:
(Dirección exacta no publicada) Buenos Aires, Argentina.

Arquitecto:
IR Arquitectura

Año edificación original:
--.

Año de intervención:
2013.

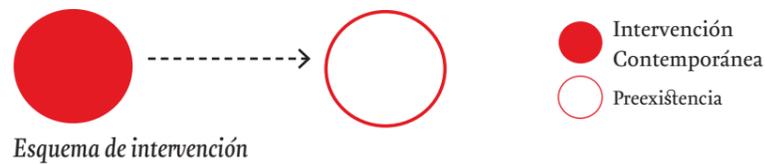
Programa proyectado:
Habitacional.

Observaciones sobre los criterios de intervención:
La vivienda intervenida se caracteriza por ser una casa típica (tipo "ehorizo") del primer cordón conurbano de la ciudad de Buenos Aires. De morfología simple, compacta y de un nivel.

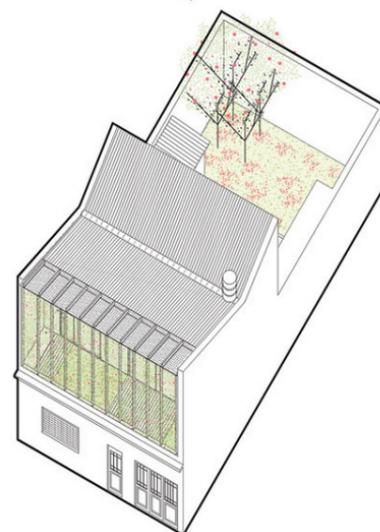
La propuesta consiste en ejecutar la mínima intervención en nivel original, mientras que el segundo nivel proyectado se diseña en estructura liviana y de forma retranqueada, respetando la geometría de los vanos originales.

La intervención mantiene la escala del barrio, siendo una propuesta sencilla y neutra.

Es una intervención con adición que PROLONGA el programa original, y su objetivo es ampliar el espacio habitacional, tampoco la intervención adquiere un rol protagónico.



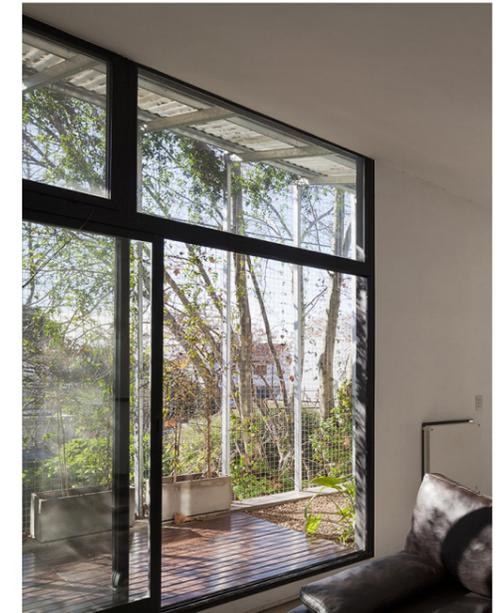
Fuente proyecto: Rescuperado en julio de 2016 en <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/762952/casa-silvana-y-omar-ir-arquitectura>



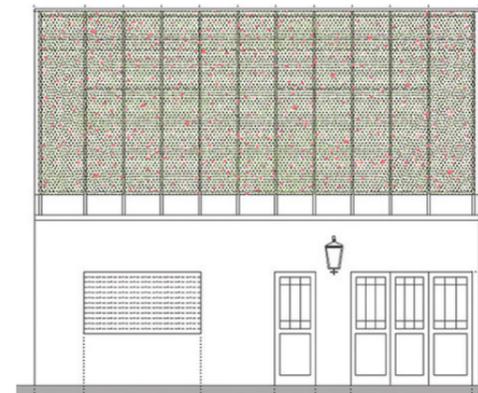
Axonométricas.



Viña fachada principal, se observa que se mantienen las líneas de diseño de la preexistencia.



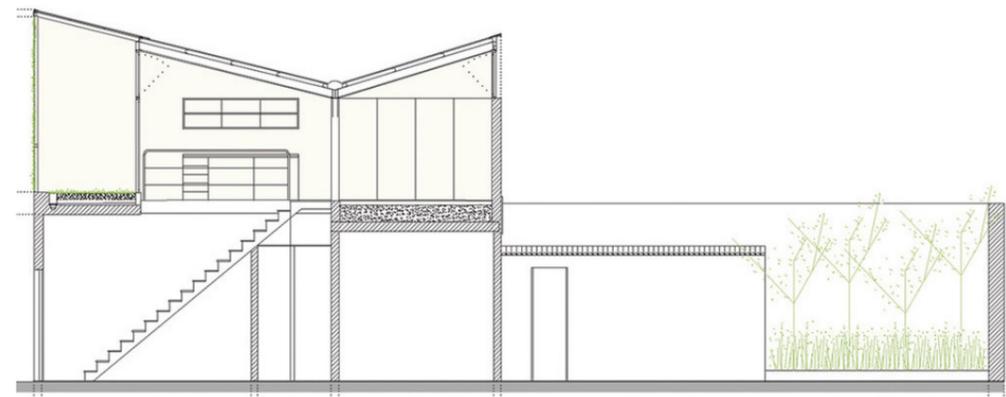
Viña interior de terraza habilitada.



Fachada de acceso



Fachada patio trasero



Corte longitudinal



Nombre:
Loft Aduana.

Ubicación:
Valparaíso, Chile.

Arquitecto:
Vicente Swinburn, Matías Swinburn, S+S Swinb.

Año edificación original:
1910.

Año de intervención:
2009.

Programa proyectado:
Habitacional.

Observaciones sobre criterios de intervención:
El inmueble fue concebido desde sus inicios como un establecimiento mixto de actividades de almacenaje y habitacional en los pisos superiores.

El nuevo programa establece rehabilitar el edificio para loft y locales comerciales menores en el primer nivel. El proyecto contempla la recuperación de sus fachadas manteniendo el ritmo de los vanos así como también, se mantiene el concepto de planta libre original y su estructura.

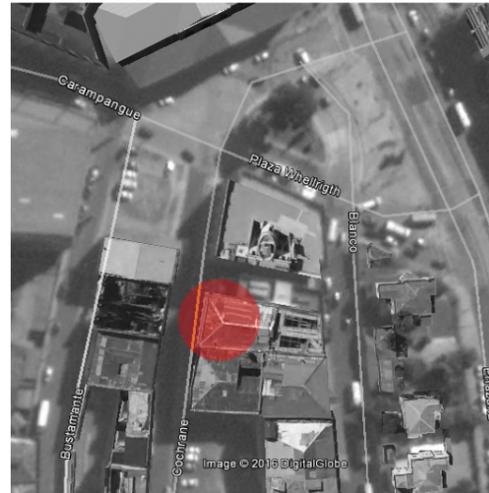
En último piso se proyecta una terraza retranqueada y de material neutro. Esta obra en particular, es de las pocas que ha propuesto como una estrategia de revitalización de un barrio en deterioro como es el barrio puerto de Valparaíso.

Se considera que la intervención es del tipo aditiva y de PROLONGACIÓN, pues actualiza el programa de los primeros niveles que estaba obsoleto y reactiva el programa habitacional, conservando gran parte de la estructura original.



Esquema de intervención

Fuente proyecto: Muñoz, Gabriela, Sánchez, Mauricio, Swinburn, Vicente, & Swinburn, Matías. (2009). Loft de la Aduana: Barrio Puerto. ARQ (Santiago), (73), 80-85.

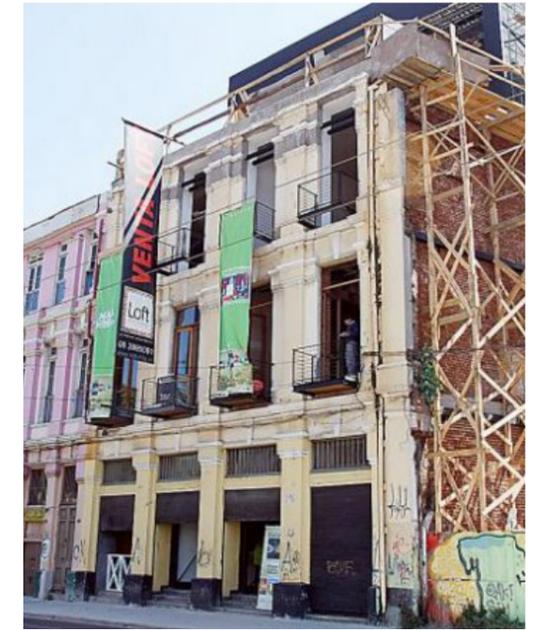


Ubicación:
Calle Cochrane n°25, Valparaíso, Chile

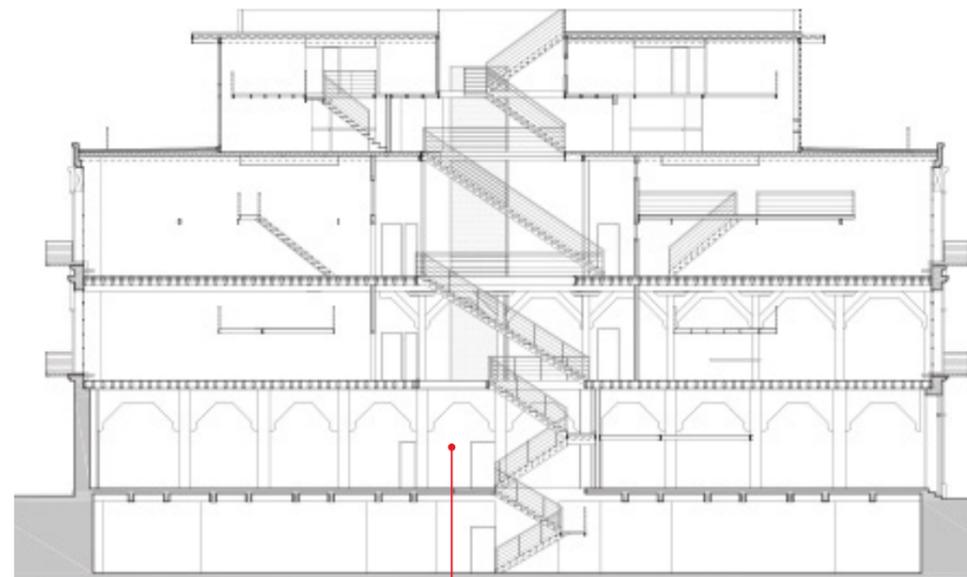
Situación urbana:
Edificio fachada continua (sitio eriazado adyacente)



Viña Fachada Calle Cochrane. Se constata que se proyectan nuevas terrazas fuera del plomo del edificio original pero en materiales livianos.



Viña de obra en ejecución año 2009
Rescuperado en julio 2016 de <http://www.mercurio-valpo.cl>



Corte Longitudinal

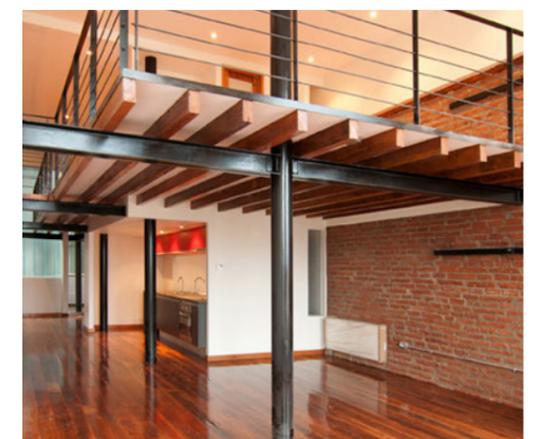


Se conserva la estructura de madera original del edificio, de formato planta libre para almacenaje y bodega.

Viña interior. Se conservan paramentos verticales estructurales y la intervención se realiza en acero y madera.



Viña de ampliación 4to nivel en doble altura con terrazas retranqueadas.



Nombre
 Restaurante y Salón de Eventos "Zamba y Canuta".

Ubicación:
 Valparaíso, Chile.

Arquitecto:
 Daniel Morales Escudero.

Año edificación original:
 1910.

Año de intervención:
 2011.

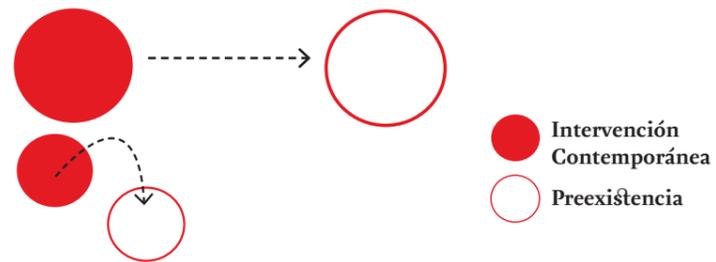
Programa proyectado:
 Gastronomía y comercial

Observaciones sobre los criterios de intervención:
 El inmueble se ubica en la zona de Conservación Patrimonial de Valparaíso, lo se traduce en una operación que beneficia a la revitalización del barrio deprimido.

El proyecto contempla la ampliación del edificio agregando un 5to piso destinado a restaurante y Centro de Eventos. Mientras que en el resto del edificio es básicamente un trabajo de mantención e intervenciones menores.

Se considera que la intervención realiza un prolongación del programa, aumentando la vida útil del edificio que estaba en obsolescencia. Cabe destacar que la estructura nueva sobre pasa el plomo de la preexistencia cobrando un protagonismo a pesar de las líneas neutras del nuevo elemento.

Por tal motivo, se estima que en este caso en particular el papel del elemento arquitectónico contemporáneo es de proyección con leve acentuación desde el punto de vista morfológico.



Esquema de intervención

Fuente proyecto: Recuperado en julio 2016 de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-99343/restaurante-y-salon-de-eventos-zamba-canuta/512b28f3b3fc4b11a700aed-restaurante-y-salon-de-eventos-zamba-canuta-imagen>



Ubicación:
 Calle Blanco n°1065, Valparaíso, Chile

Situación urbana:
 Edificio fachada continua, Acceso por dos calles.



Vista General desde Av. Errázuriz.

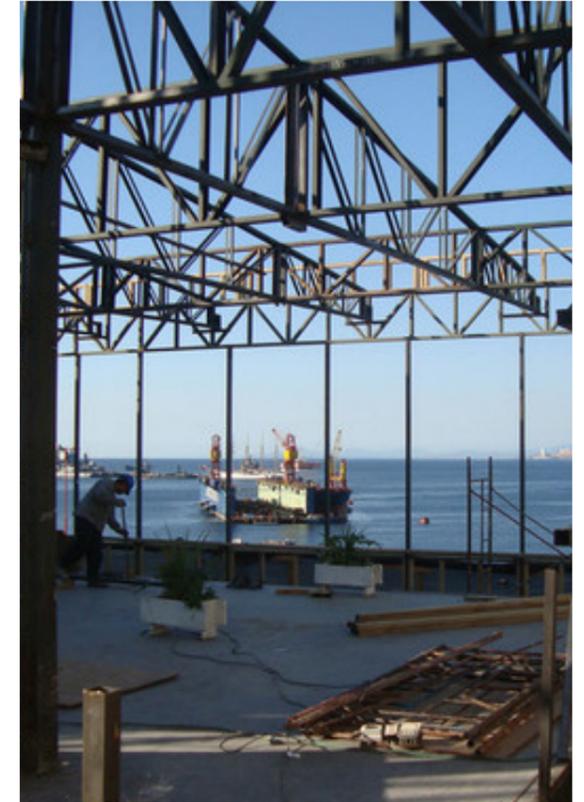
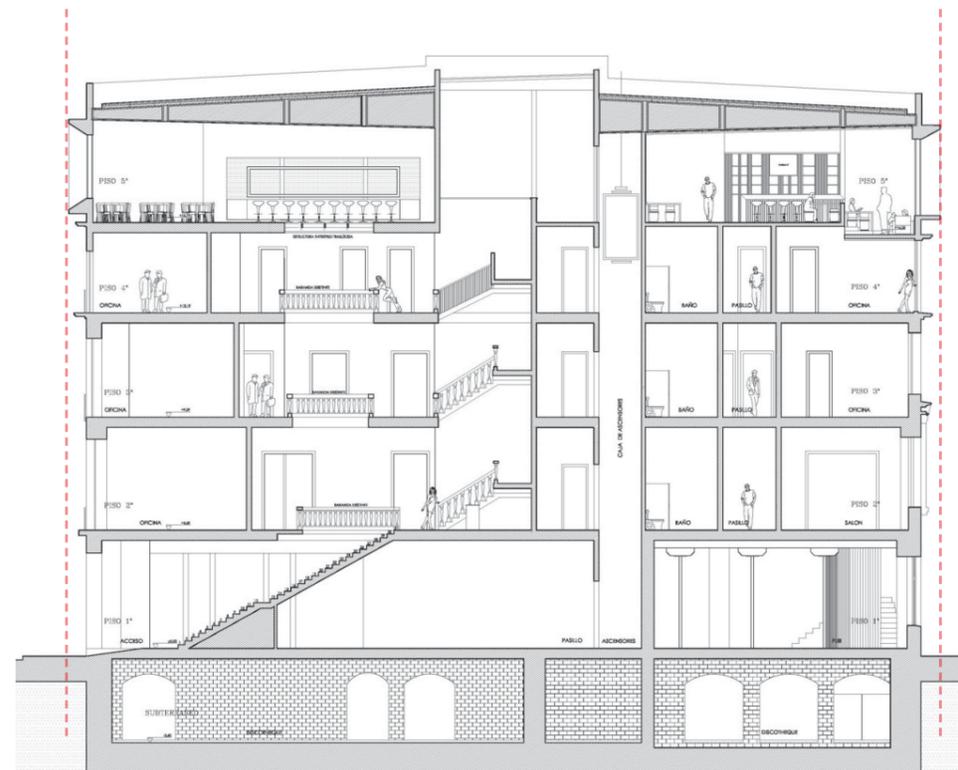


Imagen durante la ejecución de la obra. Se observa estructura en acero y materiales livianos.



Corte Longitudinal. Se distingue en color rojo el plomo del elemento contemporáneo.



Fachada por calle Errázuriz



Nombre:
House Rot Ellen Berg.

Ubicación:
Braives, Bélgica.

Arquitecto:
Architecten de Vylder Vinck Taillieu.

Año de edificación original:
1910.

Año de intervención:
2011.

Programa proyectado:
Oficina – equipamiento cultural.

Observaciones sobre criterios de intervención:
La obra contempla la unión entre dos construcciones antiguas y la rehabilitación de una de ellas por el interior.

En este caso, la nueva construcción es ejecutada en la misma materialidad por lo muros perimetrales y hace la diferencia sólo con la estructura del interior en madera y tabiquería de acero.

Así mismo, las intervenciones de la techumbre mantienen la geometría original, pero con revestimientos contemporáneos.

El nuevo elemento que se adiciona a la preexistencia tiene un riol de PROLONGACIÓN. Pues se mantiene el programa original habitacional y el objetivo es aumentar la capacidad el mismo.



Esquema de intervención

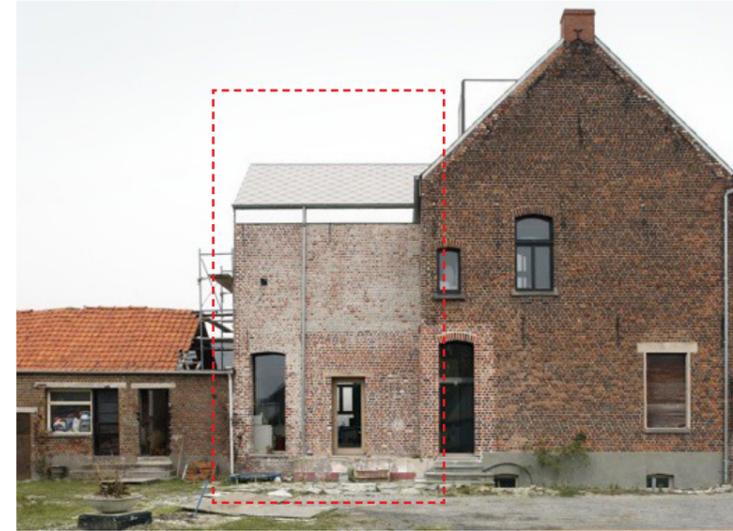
- Intervención Contemporánea
- Preexistencia

Fuente proyecto: Recuperado en julio de 2016 en <http://www.archdaily.com/209414/house-rot-ellen-berg-architecten-de-vylder-vinck-taillieu/5017748928ba0d225a000929-house-rot-ellen-berg-architecten-de-vylder-vinck-taillieu-photo>



Ubicación:
Rue ONU, 46o, Braives, Bélgica.

Situación urbana:
Casa aislada.



Viña General, durante la ejecución de la obra.



Viña lateral.

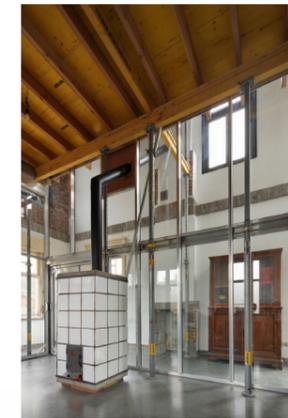
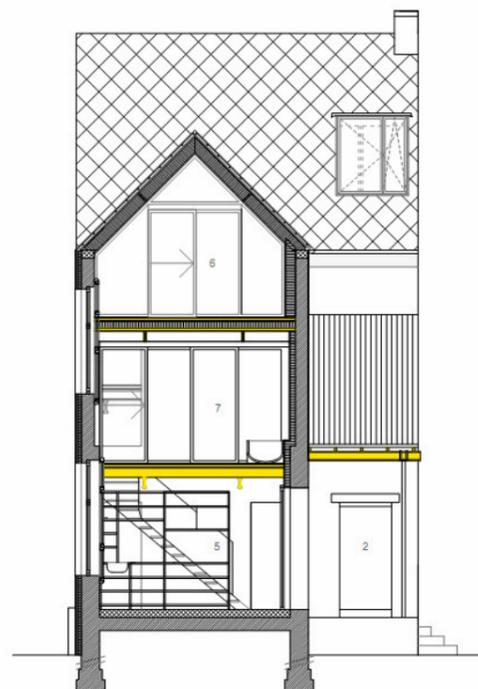


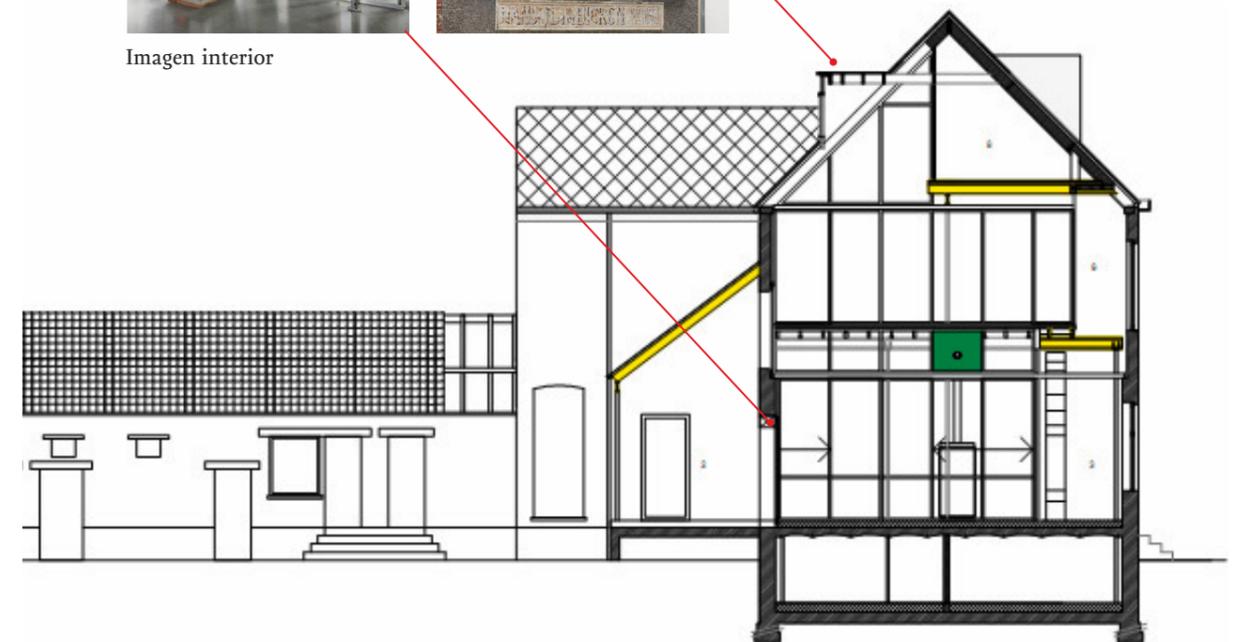
Imagen interior



Se integran elementos contemporáneos a la techumbre que mejoran la habitabilidad.



Corte Elemento Contemporáneo.



Corte-Elevación General

0 1 5 10

Nombre:
Almacén Orgánico Meraviglia.

Ubicación:
Palermo, Argentina.

Arquitecto:
Javier Esteban, Romina Tannenbaum,
Mario Tannenbaum.

Año edificación original:
--.

Año de intervención:
2009

Programa proyectado:
Local gastronómico

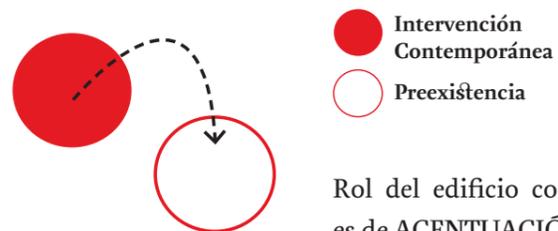
Observaciones sobre los criterios de intervención:

La obra consiste en la rehabilitación y ampliación de una casa esquina de un nivel en estado de deterioro. Se propone, poner en valor la fachada original mientras que por el interior se rehabilita por completo. Se construye una nueva losa colaborante y entre piso liviano, para dar lugar a todos los recintos necesarios del programa en un espacio limitado.

La ampliación del segundo nivel, está en un plomo distinto de la fachada original y crea un vacío que enmarca los volúmenes superiores.

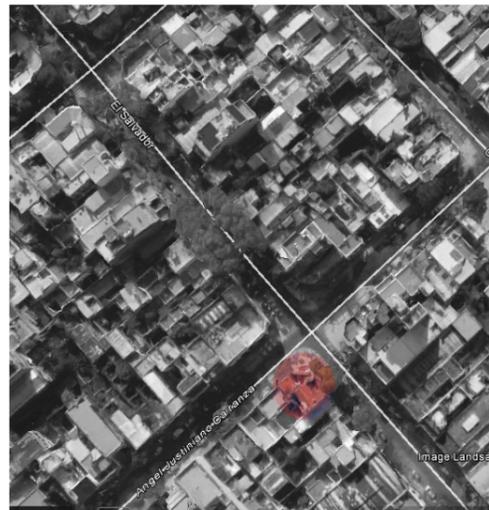
Se trata de una Intervención del tipo aditiva de elementos nuevos sobre el edificio cuya postura con una lectura propia y diferenciada del pasado. El elemento contemporáneo incorpora una dimensión rítmica diferente, y declara la diferencia temporal no solo a través de la distancia con los muros originales sino que en materialidad y volumetría que rompe con el polígono y programa original.

Se podría suponer que el color blanco neutraliza la intervención pero en este caso en particular la morfología adquiere un papel protagonista por sobre el color del elemento.



● Intervención Contemporánea
○ Preexistencia

Rol del edificio contemporáneo es de ACENTUACIÓN del mismo por sobre la preexistencia.

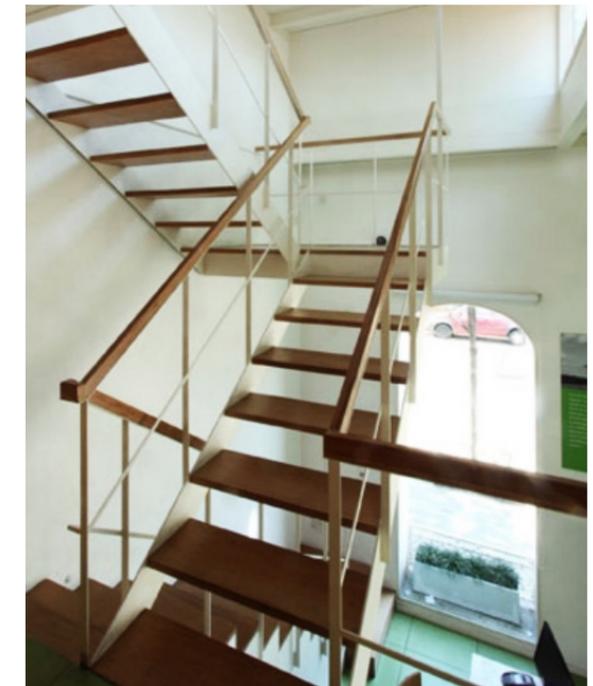


Ubicación:
Angel Justiniano Carranzo esq Salvador. Buenos Aires, Argentina.

Situación urbana:
Casa Esquina fachada continua.



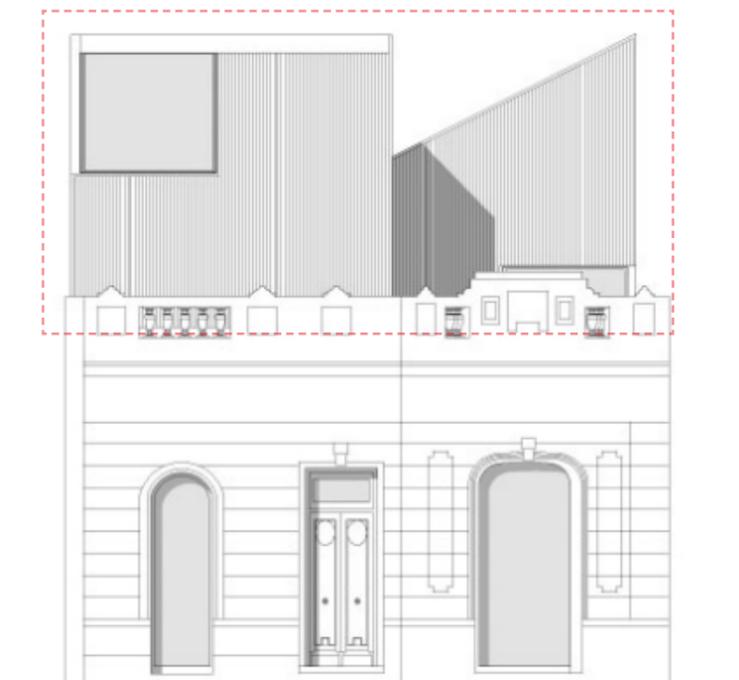
Viña esquina en ochavo.



Viña Interior. Deja ver estructura metálica de la intervención.



Corte



Fachada: La nueva estructura rompe la figura de un polígono lleno e integra pendientes pronunciadas.

Fuente proyecto: Recuperado en julio 2016 en <http://www.esteban-tannenbaum.com.ar/proyecto.php?id=11>



Nombre:
Casa Venturini.

Ubicación:
Buenos Aires, Argentina.

Arquitecto:
Adamo-Faiden.

Año edificación original:
--.

Año de intervención:
2012.

Programa proyectado:
Habitacional.

Observaciones sobre los criterios de intervención:
El contexto de la obra corresponde a un barrio que recientemente se está recuperando de deterioro y desvalorización sufrida en la segunda mitad del siglo xx. Particularmente la casa, resistió varios cambios hasta convertirse en conventillo.

El uso original de la casa fue de casa de renta, y corresponde a una tipología muy común de principio del siglo xx en la ciudad de Buenos Aires.

Según los autores, "la propuesta se resume en tres acciones: Extracción, re-descripción y adición". Donde, en primer lugar se rescata toda la estructura y cerramientos originales, luego se adapta tal estructura a la demanda del programa. Por último se le adiciona un entepiso y una azotea que conforma un patio interior resguardado.

Toda la intervención contemporánea se realiza en estructura metálica con revestimientos neutros. La nueva azotea no está retranqueada del plomo de la estructura original, pero se construye como un volumen de diferente morfología muy plano y neutro.

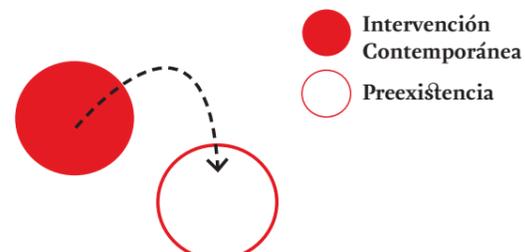
Sin embargo, a pesar de que no se cambia el programa original, desde el punto de vista morfológico se considera que el rol del elemento contemporáneo de ACENTUACIÓN, en vista de la incorporación de rasgos diferentes de la cubierta e incorporación de nuevos vacíos intermedios.

Fuente proyecto: Recuperado en julio de 2016 en <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-273109/venturini-house-adamo-faiden/51d256d4b3fc4beae1000081-venturini-house-adamo-faiden-photo>



Ubicación:
Calle Lavalle 3470, Buenos Aires, Argentina.

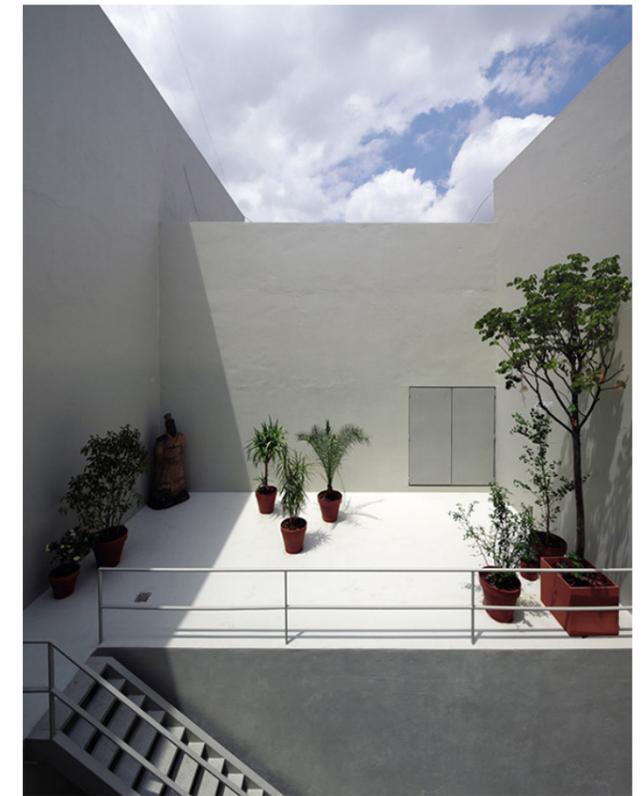
Situación urbana:
Vivienda dos pisos fachada continua.



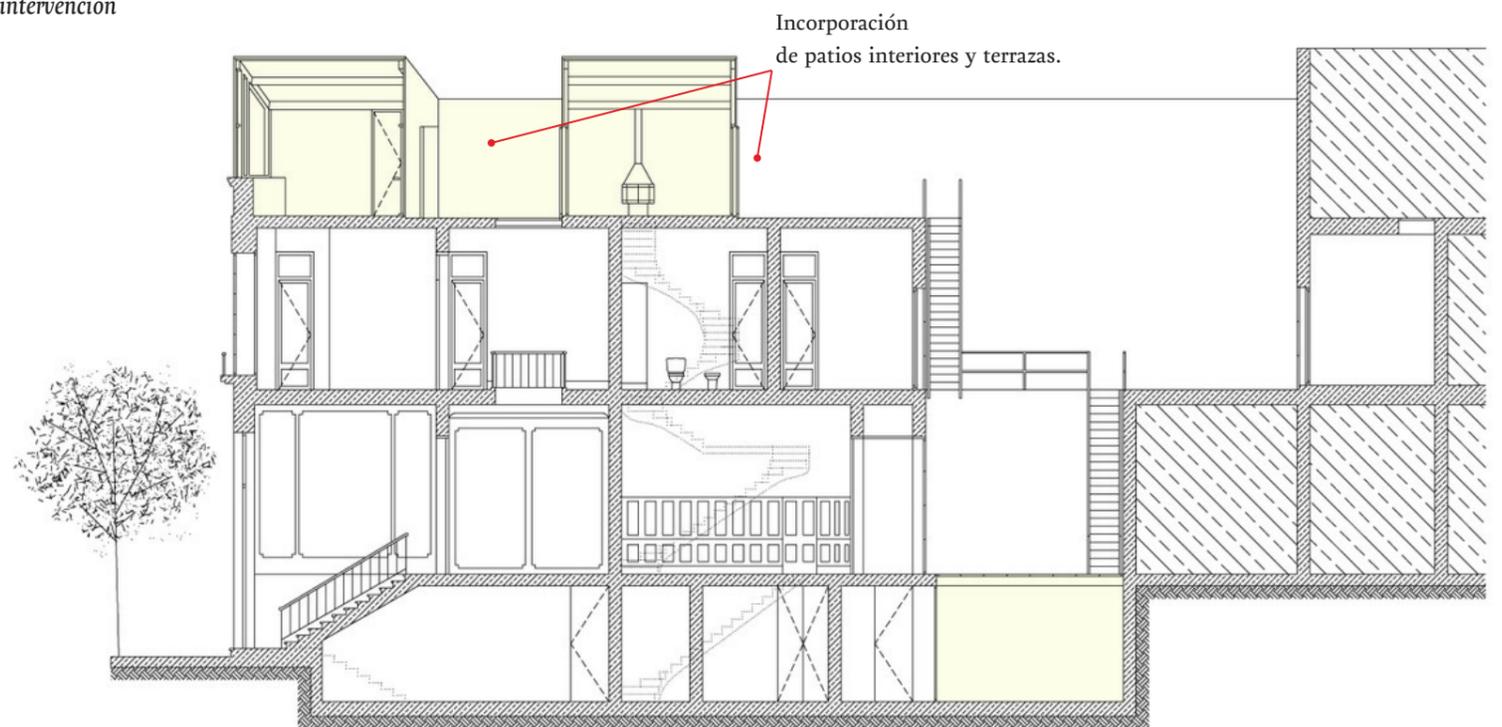
Esquema de intervención



Viña Fachada. Destaca la incorporación de un nuevo ritmo a la fachada en líneas diagonales.



Viña interior de patios interiores proyectados.



Corte longitudinal

0 1 5 10

Nombre:
Edificio Multifamilia y Local.

Ubicación:
Buenos Aires, Argentina.

Arquitecto:
Risso, Carasatorre, Risso.

Año edificación original:
1910-20.

Año de intervención:
2014.

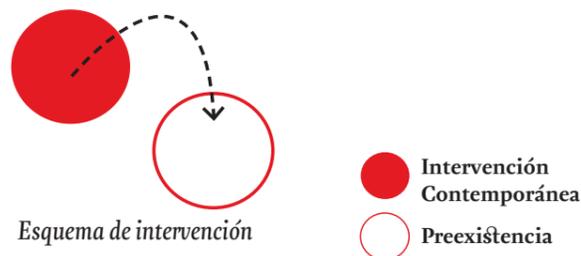
Programa proyectado:
Habitacional-Comercial.

Observaciones sobre los criterios de intervención:

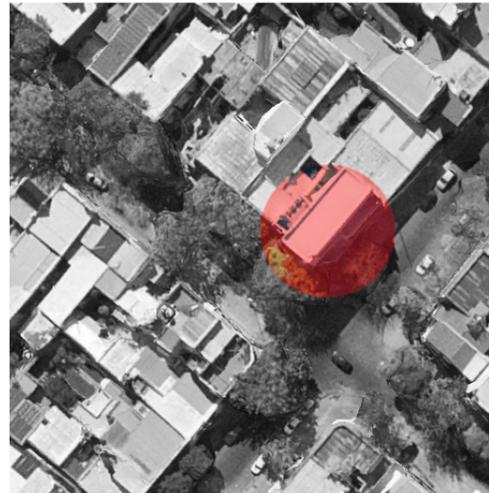
El inmueble es de una tipología de vivienda mixta de un nivel en doble altura, típica del patrimonio austero y anónimo urbano de la ciudad de Buenos Aires, si bien no tiene algún carácter de protección, se considera como un bien a preservar y evitar su demolición.

La propuesta consistió en reutilizar los muros portantes, mantener el área comercial y las habitaciones originales, superponiendo las nuevas plantas. Estas se ubican retranqueadas por una fachada y en voladizo por otra. Sin embargo toda la intervención contemporánea se ejecuta con un revestimiento de venecita en variados tonos que se contraponen al color y textura del ladrillo original.

Se considera que esta intervención es aditiva donde el elemento contemporáneo tiene mayor ACENTUACIÓN que la preexistencia, e incluso volumetricamente son equivalentes.



Fuente proyecto: Recuperado en julio de 2016 en <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/627298/edificio-multifamiliar-y-local-risso-carasatorre-risso>

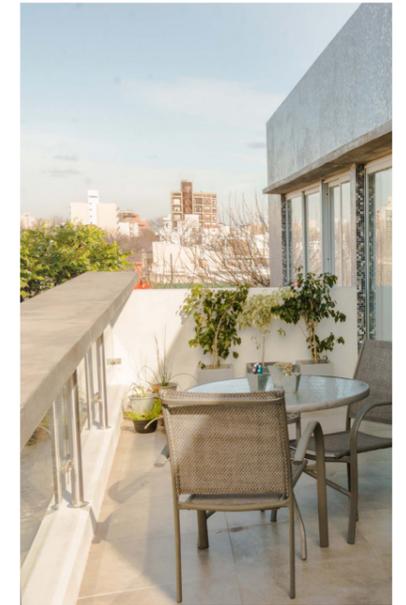


Ubicación:
Calle 9 esq. Calle 41, Buenos Aires, Argentina.

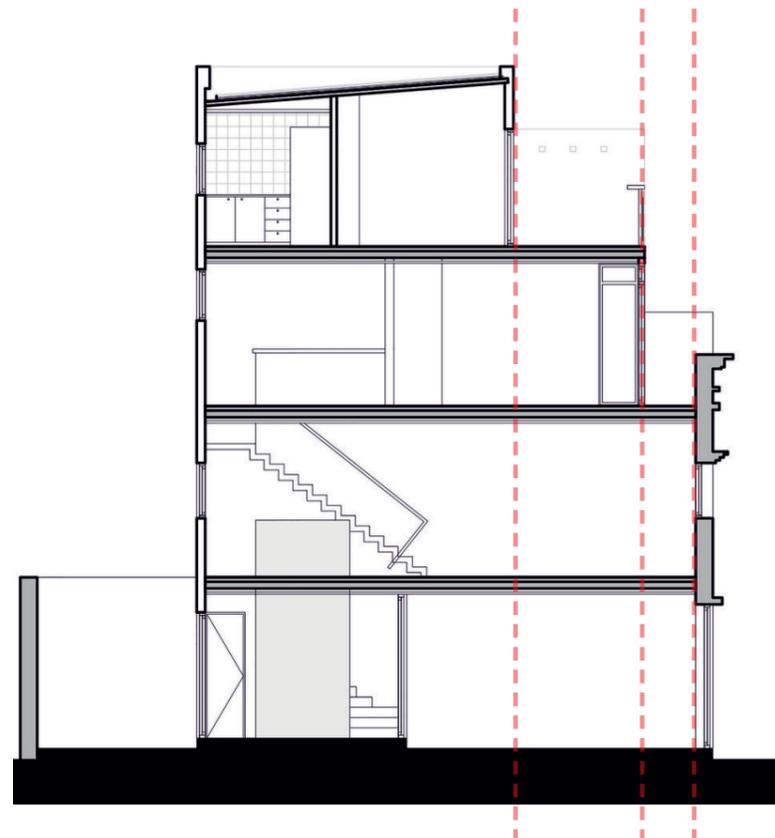
Situación urbana:
Vivienda Mixta un nivel, fachada continua.



Viña general de la obra. destaca el cambio de textura de lo antiguo y nuevo.



Viña general de la terraza proyectada en la antigua cubierta.



Corte. Se observan los diferentes tratamientos del plomo de la intervención.



Elevación por calle 41. El plomo del elemento contemporáneo sobrepasa al preexistente en 80cms app.



Nombre:
Casa del cónsul de Dinamarca 339.

Ubicación:
Valparaíso, Chile.

Arquitecto:
Joaquín Velasco Rubio.

Año edificación original:
1910.

Año de intervención:
2014.

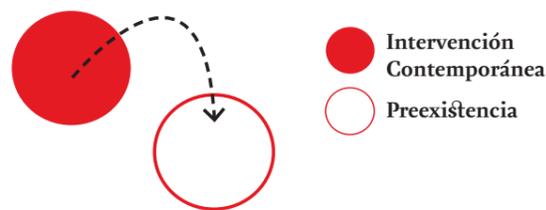
Programa proyectado:
Oficina – equipamiento cultural.

Observaciones sobre los criterios de intervención:
El inmueble intervenido perteneció originalmente al cónsul de Dinamarca, y convive en un sector de carácter patrimonial de la ciudad, cercano al cementerio general y al Centro cultural ExCárcel.

Cabe mencionar que el inmueble sufrió un incendio que destruyó gran parte de su infraestructura, dicho hecho fue valorado, y se decidió mostrar como parte del criterio de intervención, dando cuenta del estado original en que se encontró.

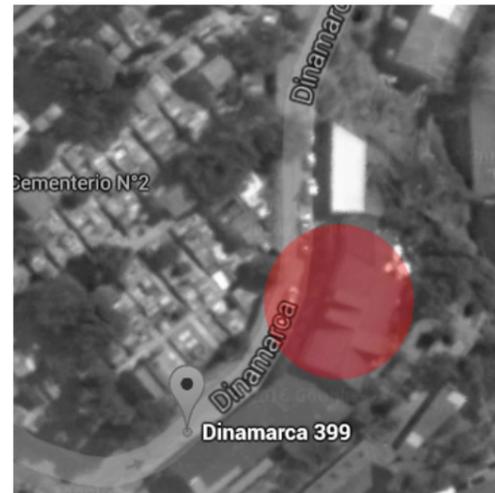
La estructura nueva se realiza en acero con revestimiento del tipo corten y paneles de vidrio, marcando una notoria diferencia entre la construcción original y la contemporánea.

Se considera que la adición se proyecta con una acentuación de los elementos contemporáneos debido a la proporción del tamaño con respecto a la preexistente, a pesar de que se mantienen el ritmo de las fachada de líneas verticales.



Esquema de intervención

Fuente proyecto: Recuperado en julio de 2016 en <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/765108/dinamarca-399-joaquin-velasco-rubio>



Ubicación:
Calle Dinamarca 399, Valparaíso, Chile

Situación urbana:
Casa Fachada continua



Visión general de la intervención. (Por quebrada trasera).



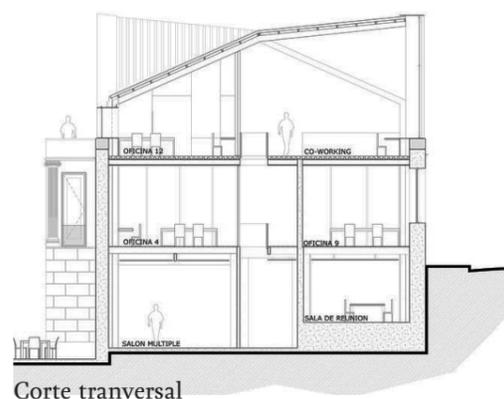
Visión de terraza. Se observa la utilización de cristal y acero.



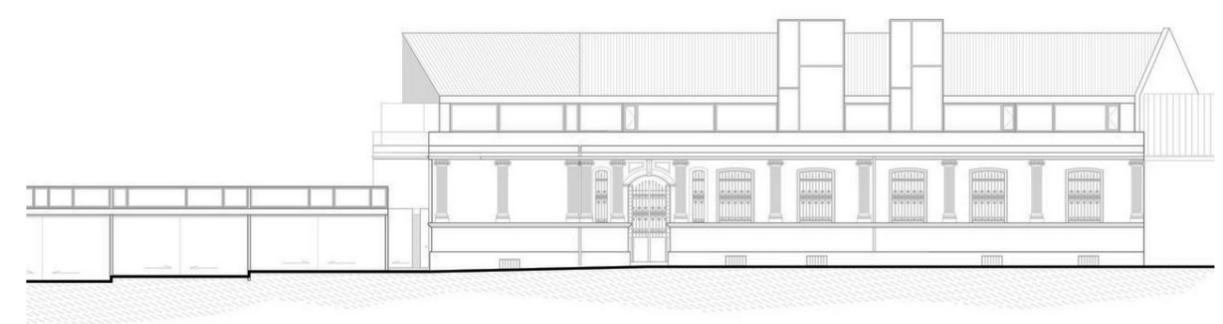
Visión por calle Dinamarca.



Imagen Fachada. Como parte de los criterios de intervención, se conserva la fachada en malas condiciones.



Corte transversal



Fachada por calle Dinamarca.



6.3. Conclusiones de los casos expuestos.

Según los casos nacionales e internacionales vistos, podemos decir que las estrategias de intervención tienen términos comunes tanto en la operación de revelación, prolongación o acentuación.

En primer lugar, podemos distinguir que existe una diferenciación de la obra contemporánea con respecto a la preexistencia, y en general se mantiene la escala de barrio tanto en el programa de arquitectura como en el tamaño de la intervención manteniendo el uso original combinado con un nuevo uso mixto.

Observamos que la valoración en algunos casos, se llevó a cabo solo en base a la mantención de la escala urbana en la intervención, como podemos ver en la obra Dirty House; por el contrario el caso de Het Tonnelhous' office, se considera que la intervención tiene un rol revelador de la preexistencia, pues el criterio es lograr el protagonismo de ésta por sobre el la intervención.

Casos como, la Casa de Silvina y Omar (tipo casa ñorizo) y Almacén Orgánico Meraviglia, operan con estrategias que afectan la morfología, considerando intervenciones en distintos plomos, de materialidad y color neutro, además de mantener (en parte) el programa original y actualizándolo para requerimientos contemporáneos..

En general, los casos presentan intervenciones en base a materiales más livianos que permiten la reversibilidad del edificio y los colores y texturas de terminación son neutras.

Sin embargo, las intervenciones de orden aditiva, como el caso de la Casa del cónsul Dinamarca 339, a pesar de que cumple con coordenadas reversibilidad, materialidad o en algunos casos programa, la naturaleza de este tipo de intervención puede comprometer la mantención de la tipología al alterar la organización interna del edificio.

6.4. Diagnóstico específico caso 5. Matta 489-499 / Carmen 1050-1066.

6.4.1 Generalidades.

Con el objetivo de una mayor comprensión, los criterios de intervención propuestos en el ítem 6.4, serán representados en esquemas a través del caso específico ficha nº 5, Matta 489-499 esquina Carmen 1050-1066. Se estima que el caso expuesto, es representativo de la realidad de la Avenida Matta, pues en él se observan los problemas típicos estudiados a lo largo de este documento.

A continuación, se exponen las transformaciones que ha tenido el inmueble para la adaptación del programa que le demanda, y las patologías observadas. Tanto el tipo de intervención como de lesión se repiten en la mayoría de los casos estudiados, por lo que a partir de esta información y en conjunto con el marco teórico descrito se estima un lineamiento acorde para la mantención de la tipología en el tiempo.

6.4.2. Breve Reseña del inmueble.

El antecedente más antiguo registrado, data de 1928, donde el inmueble figura como propiedad del abogado y vicario general Don Rafael Fernández Concha (1833-1912). No se tiene mayores antecedentes de la línea de sucesión de propietarios, salvo por el actual, Cristian Iglesias, dueño de la Distribuidora de insumos y maquinaria de imprenta Ainos Ltda. que hoy funciona en el inmueble. A través de él, solo se pudo saber que el inmueble es una herencia de su abuela, y que ella arrendaba las unidades habitacionales y comerciales.

6.4.3. Intervenciones.

El total del inmueble está subdividido en tres unidades. Un mismo propietario fusionó dos de estas unidades en el año 2003, con el fin de habilitar la distribuidora Ainos Ltda. realizando intervenciones importantes en la estructura y configuración original de las dos unidades. Esta modificación significó el retiro de la estructura original de la casa (tabiquería madera con adobillo) y la implementación de una estructura de refuerzo de vigas y pilares de hormigón armado, la cual permitió una nueva configuración de los espacios del primer piso, y es el apoyo de la estructura original del segundo nivel que no se modificó.

Lamentablemente, el propietario se vio en la obligación de demoler parte importante de la casa por ocupación ilegal de personas, y el actual el sitio eriazo funciona como estacionamiento para los empleados de Ainos Ltda.

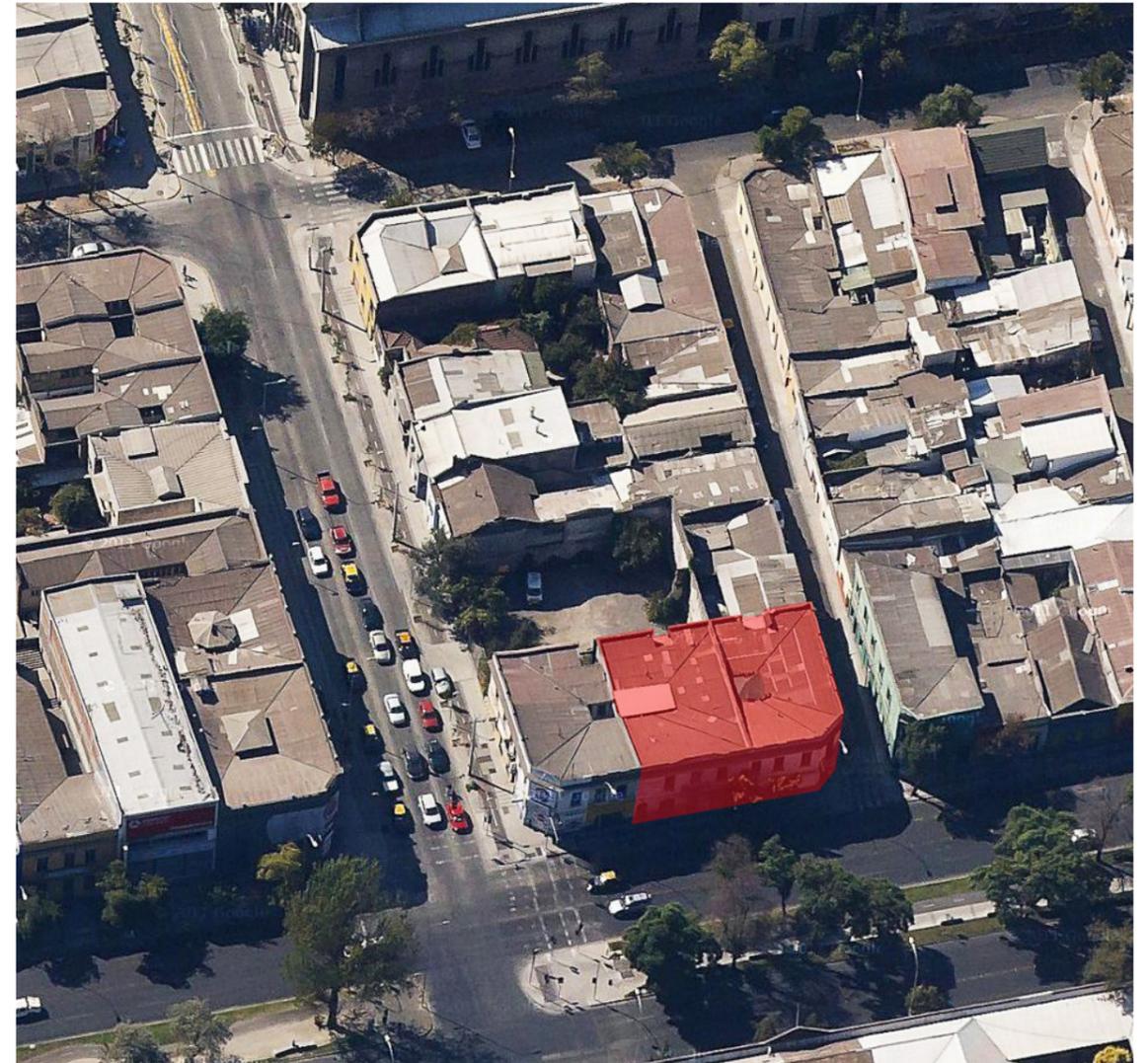


Fig. 6.6. Foto aérea del inmueble y su contexto. En rojo se muestran las dos unidades fusionadas, a continuación se observa el terreno eriazo que quedó posterior a la demolición. Fuente: Google Maps.



Fig. 6.7. Vista del inmueble hacia Av. Matta. Fuente: Fotos de autores (2014).



Fig. 6.8. En rojo se muestran los refuerzos de hormigón armado en primer piso que soportan la estructura original del segundo. Fuente: Fotos de autores (2014).

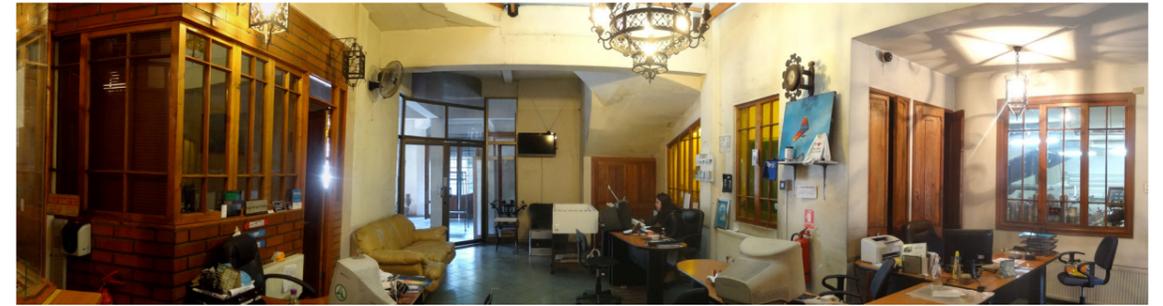


Fig. 6.10. En primer piso se hicieron modificaciones para los espacios administrativos y de atención de público. A la derecha de la foto se puede ver el muro medianero intervenido para la continuidad de las dos unidades. Fotos de autores (2014).



Fig. 6.11. En módulo central, en primer piso, las modificaciones permiten el funcionamiento de grandes áreas de trabajo y espacios de exhibición de maquinaria. Fotos de autores (2014).



Fig. 6.9. Espacio de distribución en Matta 495. Se puede identificar la estructura de madera que configura el patio de luz y los tabiques de quincha estucados y pintados. Fuente: Fotos de autores (2014).

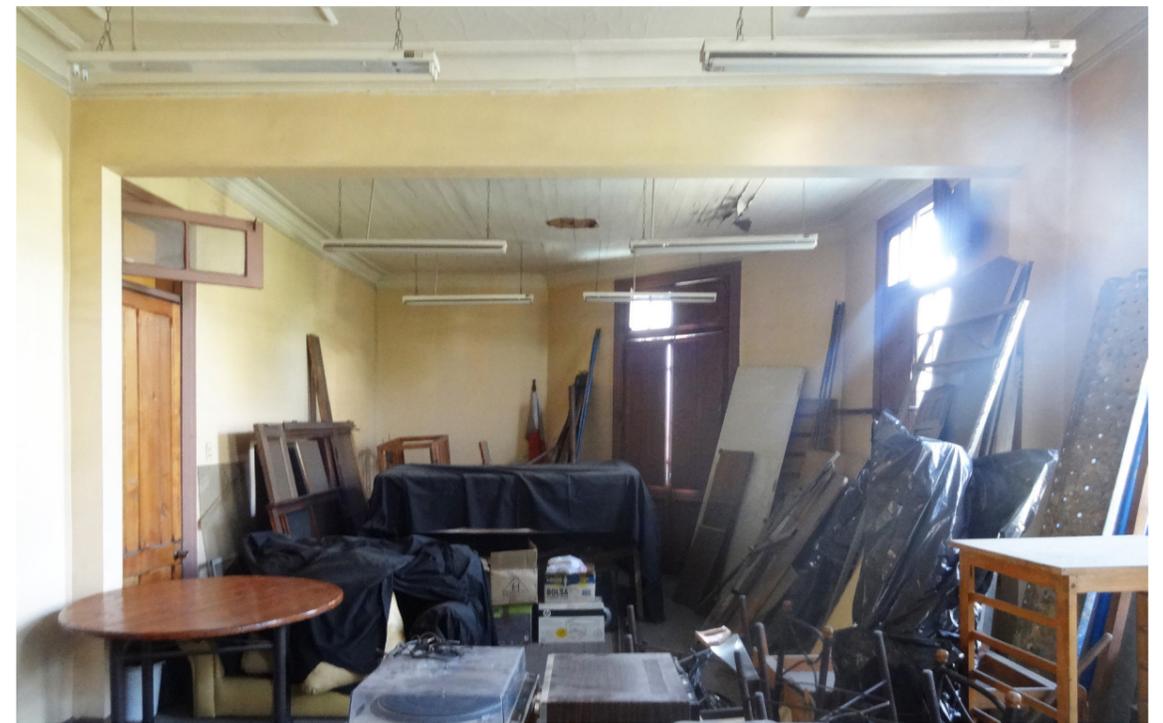
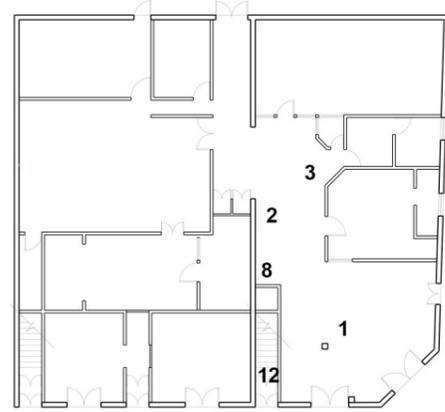
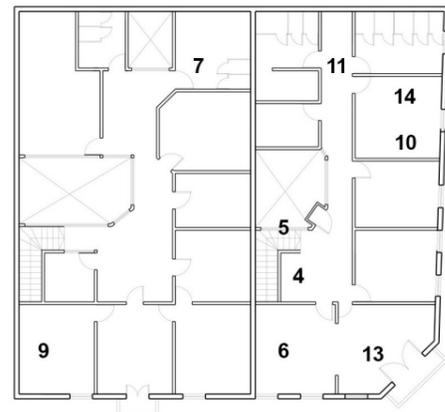


Fig. 6.12. Actualmente los usos que podemos encontrar en el segundo piso son distintos para cada unidad. Av. Matta 489 se ha ocupado como área de acopio y para el personal del taller de serigrafía (descanso y camarines).

6.4.4. Identificación de principales patologías interiores.



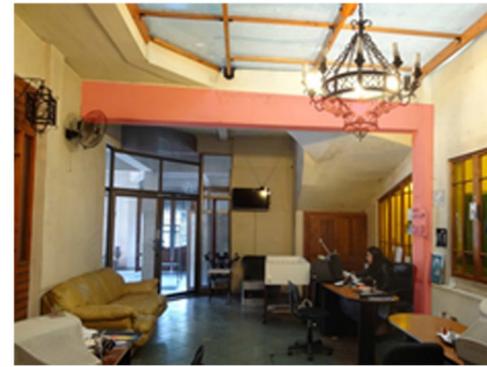
Planta nivel 1.
Escala referencial.



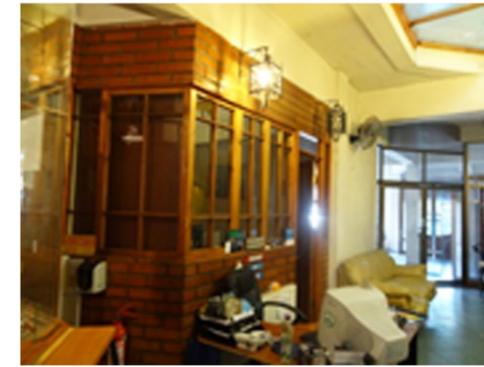
Planta nivel 2.
Escala referencial.



1. Identificación de refuerzo estructural y puntos de unión. Hall de acceso.



2. Identificación de refuerzo estructural y puntos de unión. Área de atención clientes.



3. Identificación de modificación y divisiones recientes. Área de atención clientes.



4. Suelo de madera segundo nivel. Se perciben una leve inclinación hacia el patio de luz.



5. Estructura de cerramiento patio de luz. Se identifican inclinaciones.



6. Salón en segundo piso ocupado para acopio. Sobrecargas constante en la estructura de apoyo.



7. Habilitación de áreas húmedas. Problemas de ventilación y humedad.



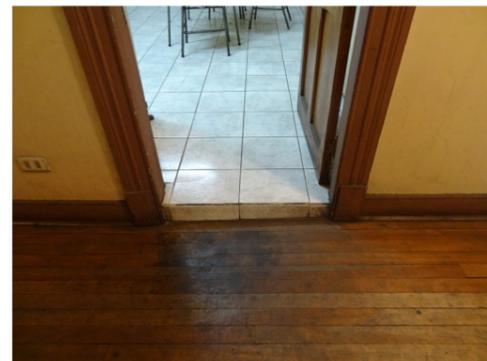
8. Humedades mal tratadas de construcción original bajo escalera.



9. Desprendimiento de pintura en cielos segundo piso. Posible escurrimiento de cubierta.



10. Retiro de cornisa en borde de tabique. Posible movimiento por destabilidad estructural del tabique.



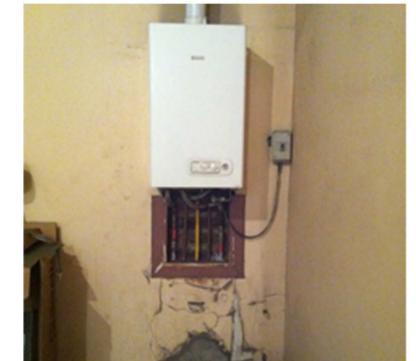
11. Levantamiento nivel de piso para instalación sanitaria. Se aprecia el desnivel del suelo.



12. Modificación escalera para habilitar acceso interior.



13. Retiro de posible decoración original en cielo o desprendimiento por humedad.



14. Nuevas instalaciones de gas, eléctricas y sanitarias

6.5. Criterios de intervención.

A partir de la información levantada en los capítulos anteriores y la reflexión teórica descrita, se estiman criterios de intervención para la tipología de las 'casas de alto de uso mixto' y patrones generales que conducen la metodología de un proceso evolutivo, facilitando la ordenación de las posibles intervenciones y buscando un crecimiento armónico para el área de estudio en Av. Matta. Los criterios señalados, operan tanto en la modificación del tejido urbano como en el inmueble, con el fin de hacerse cargo, no solo de los inmuebles correspondientes a la tipología descrita, sino que también de los proyectos de intervención adyacentes, reconociendo la relación que existe entre edificios en una misma manzana.

En efecto, se busca una actualización sustentable, de utilización y puesta en valor de los inmuebles existentes evitando la obsolescencia y posterior demolición y pérdida para el barrio. Los criterios declarados consideran la intervención tanto dentro del marco de la normativa vigente, como aquellas posibilidades que tienen un vacío legal y que consideramos como inconclusas. Sin perjuicio de lo anterior, se debe considerar que la gestión involucra cambios en la normativa actual.

Los criterios son los siguientes:

a. Generalidades.

- Los criterios específicos tienen por objeto mantener la imagen original del barrio en vista de los valores identificados tanto como para los inmuebles con categoría de ICH, aquellos que no cuentan con esta protección y aquellos inmuebles que no pertenecen a la tipología 'casas de alto de uso mixto', pero se encuentran adyacentes a éstos.

- El marco de actuación de las intervenciones (tanto sustracción como adición de elementos) debe mantener los valores como permitir la actualización del inmuebles. Se rescata de la valoración los siguientes aspectos:

I. Valor social: Se mantiene el aspecto de mayor identificación social que es la calidad estética de la fachada, por lo que se preservan los paramentos verticales exteriores en todos sus frentes así como los elementos ornamentales que la componen.

II. Valor urbano y paisajístico: Se mantiene la proporción de la altura de los edificios con la Av. Matta. Por lo tanto, se conservan las alturas existentes y cualquier adición, se lleva a cabo en un plano retranqueado. Con el objetivo de mantener una cierta proporción, este lineamiento se considera para los inmuebles de la tipología como para aquellos adyacentes. Además se mantiene la estructura mixta comercial de la primera planta que complementa el equipamiento y servicios

del barrio, tanto para inmuebles de la tipología como para los proyectados próximamente en Av. Matta.

III. Valor arquitectónico: Se conservar los elementos formales claves que preservan la tipología, es decir su estructura volumétrica de dos niveles, con ventilación e iluminación en base a patios interiores. En primer lugar se conserva el volumen de dos niveles (visto en valor urbano y paisajístico). Se estima que el cuidado de estos valores, preservará el valor histórico y autenticidad del origen de la tipología 'casas de alto de uso mixto'.

- Se establecen estrategias de intervención arquitectónica que fomenten el crecimiento de la oferta en base a equipamiento de bajo impacto establecido en el Cuadro de usos de suelo CUS 1 para ICH, ZHC, MH Y ZT.

- Se establecen criterios de mantención y acondicionamiento de la vivienda en base a las patologías más comunes observadas; se busca mejorar la calidad de vida de los usuarios como el aspecto del inmueble.

- Se establecen criterios de refuerzo de la cruja para mayor capacidad portante para la posterior intervención o ampliación del inmueble.

- Se establecen criterio de intervención o habilitación de subterráneo.

- Se plantea un manejo de publicitario de fachadas.

b. Criterios urbanos, estructura de la manzana.

- El siguiente criterio tiene por objetivo plantear el manejo de la estructura de la manzana en cuanto a la relación de la tipología con los diferentes escenarios posibles del predio colindante.

b.1. Con respecto a los usos.

- Se deberá mantener uso de la primera planta para los equipamientos permitidos establecidos en el CUS1 artículo 27 de la Ordenanza Local. Sin embargo se propone, prohibir el uso de taller, industria o bodega en MH, ICH y en la ZCH, aunque el permiso original de edificación sea de algún tipo de actividad productiva, pues se considera que los estándares, productos industriales y de almacenamiento han cambiado en 100 años, siendo más invasivos. Se mantiene el taller artesanal. No obstante se propone permitir el almacenamiento y bodegaje en plantas subterráneas, cumpliendo con la Norma Chilena de almacenamiento de sustancias peligrosas si las hubiera. El uso residencial de la primera planta se permite siempre y cuando el permiso original de la edificación lo contemple.



Fig. 6.13. Criterio de uso en primer piso para una 'casa de alto de uso mixto'. Fuente: elaboración autores.

- En inmuebles contiguos a los que presentan la tipología, sin carácter de protección, se deberá mantener el primer nivel para equipamiento o servicios según CUS₁, artículo 27 Ordenanza locas. Se propone permitir el uso de pisos subterráneos para almacenamiento y la posibilidad de destinar 50% del primer nivel como estacionamiento interior, siempre y cuando esto no signifique la apertura de nuevos vanos exteriores ni estructurales interiores. Esta propuesta tienen como objetivo incentivar el uso habitacional de la segunda planta en nuevas construcciones. El uso residencial de la primera planta se permite siempre y cuando el permiso original de la edificación lo contemple.

- En lotes eriazos (interior de manzana, lote esquina, entre medianeros), cuando se vaya a construir un nuevo edificio contiguo a una 'casa de alto de uso mixto', se podrá tener todos los usos permitidos por la normativa vigente, sin embargo para mantener la imagen del sector, el uso de estacionamientos se permitirá en el subsuelo y 50% del primer nivel.

b.2. Alturas (adición).

- En inmueble de conservación histórica de la tipología 'casas de alto de uso mixto', consideramos modificaciones al cuadro de normas de edificación de los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica. En la normativa actual, se prohíbe el aumento de la altura de los ICH, sin embargo respondiendo a la demanda, se plantea aumentar la altura en 1 piso mansarda; retranqueado 50 cms. mínimo de la línea de edificación y por todas sus fachadas

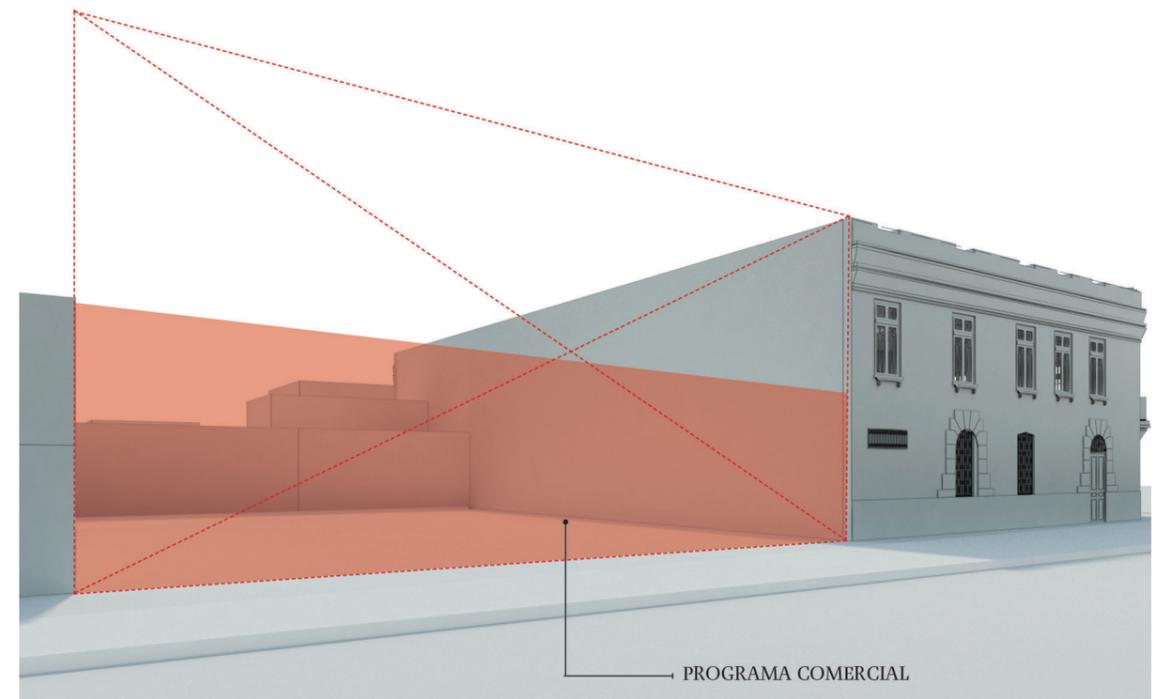


Fig. 6.14. Criterio de uso para nuevos inmuebles proyectados en sitios eriazos adyacentes a una 'casa de alto de uso mixto'. Fuente: elaboración autores.

considerando la correcta evacuación de aguas lluvias. En el caso de la construcción de terrazas habitables el retranqueamiento será de 1,30 mínimo considerando un espacio de 30 cms. para canal de evacuación de aguas lluvias y la instalación de barandas de estructura liviana de acero, en el caso de tener paños llenos solo se podrá considerar cristal templado por razones de seguridad.

Si bien, la Avenida Matta tiene un flujo alto y urge la demanda de densificación, se propone esta altura para la tipología, pues al ser mayor, se perdería la luz natural que tienen los patios de ventilación, y por lo tanto la habitabilidad de las casas se perdería. Al mismo tiempo se buscar incentivar no solo el programa comercial sino que también habitacional.

- En inmuebles contiguos sin carácter de protección, se mantiene lo señalado por el Artículo 27 del actual PRC exige que las nuevas edificaciones en predios colindantes a ICH, deben mantener la altura de dicho inmueble, en una franja de 6m. de profundidad y en el resto del predio colindante se permite sobrepasar hasta 6m. la altura del inmueble que genere esta restricción. Se propone que además los inmuebles adyacentes a la tipología cumplan con el retranqueamiento de la línea oficial en las mismas condiciones que para los ICH anteriormente descritos.

- En lotes eriazos (interior de manzana, lote esquina, entre medianeros), cuando se proyecten nuevos inmuebles, éstos mantendrán la altura del último nivel del ICH adjunto, y como se mencionó en los casos anteriores, se permita contemplar un aumento de la altura en 1 piso mansarda, retranqueado 1 a 1,3 m. en el caso de terrazas habitables desde la línea oficial.



Fig. 6.15. Criterio de altura, volumetría máxima propuesta para una 'casa de alto de uso mixto'. Fuente: elaboración autores.

b.3. Relación con los muros medianeros de las 'casas de alto de uso mixto'.

- En el caso de que se haya demolido parte de un inmueble de tipología 'casa de alto de uso mixto', dejando en evidencia la estructura de los patios, se deberá recomponer dicha estructura de ventilación mediante la proyección de un espacio equivalente.

c. Criterios de intervención de fachada edificio original (morfología).

c.1. Retranqueos.

- Se respetan los criterios mencionados en el ítem b. sobre estructura de manzana.

c.2. Líneas de diseño.

- En ICH las intervenciones deberán considerar restauración, conservación, reposición de los elementos originales. Se podrá eliminar elementos añadidos.

- En inmuebles, casas de alto de uso mixto, sin protección: Por la estética de las fachadas de este tipo de inmueble las intervenciones deberán considerar restauración, conservación. Reposición de los elementos originales. Se podrá eliminar elementos añadidos.

- Inmuebles adyacentes, obra nueva: toda intervención u obra nueva considerará los estratos de diseño del edificio histórico, por lo tanto, zócalo y los niveles de piso se proyectará a la misma altura.

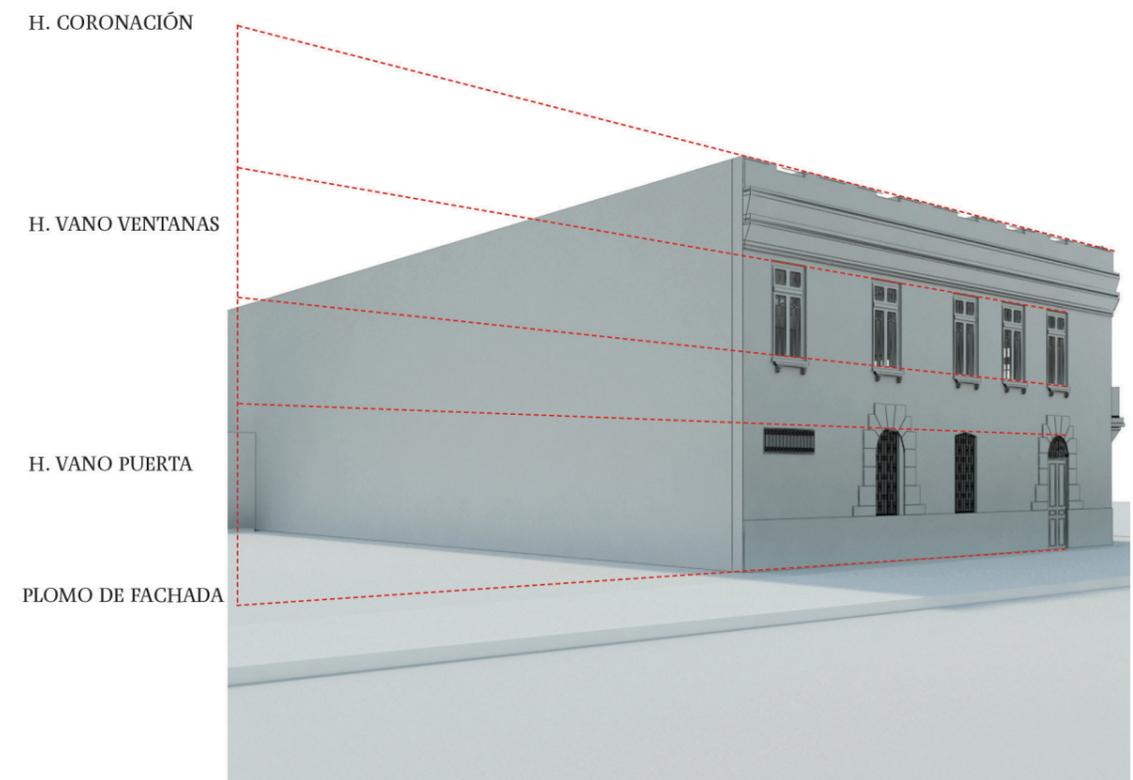


Fig. 6.16. Líneas de diseño propuesta para inmuebles proyectados adyacentes a una 'casa de alto de uso mixto'. Fuente: elaboración autores.

c.3. Tratamiento de vanos de puertas y ventanas.

- No se podrán modificar vanos de puertas ni de ventanas, tanto del inmueble de la tipología como aquel sin protección, éstos deberán mantener su morfología original. Podrán cerrarse vanos de puertas siempre y cuando sea con cristal e=5mm mínimo para habilitar vitrinas y se considere un zócalo de 20cms. como máximo.

c.4. Terminaciones por fachadas exteriores de la tipología 'casas de alto de uso mixto'.

- Revestimiento de zócalos: Se deben mantener zócalos originales a través de la adecuada mantención, evitando el diseño y texturas ajenas al conjunto e impropias, como por ejemplo el revestimiento con cerámica.

-Pinturas: Se mantendrá la armonía de las fachadas mediante la utilización de dos colores a tres colores como máximo. Se utilizará un color neutro para los paños de mayor tamaño y se podrá utilizar otro color a elección del propietario para ornamentos tales como balaústres, cornisas, marcos, pilastras, etc.

d. Criterios generales de materialidad de nuevas estructuras (estética y ornamento).

d.1. Nueva estructura. Tabiquería y muros interiores en ICH.

- Con el objetivo de permitir plantas de mayor dimensión se podrán desarmar los revestimientos de los tabiques, manteniendo la estructura de madera y conservando los patios interiores.

- En el caso de requerir intervenciones que requiera una nueva estructura y refuerzo de la cruja, éstos se ejecutarán en acero, de manera que toda intervención sea reversible.

- En el caso de los subterráneos puede ser hormigón armado para contenciones y deberán cumplir con todas la normativa vigente.

e. Criterios de soporte publicitario.

- Actualmente la Ordenanza Municipal núm. 62, regula la disposición de la propaganda comercial que sea vista desde la vía pública. Se estipula la normativa básica de seguridad y algunas materialidades para los distintos tipos de propaganda: adosado, con proyección, sobresaliente, sobre techos, vallas, pintados, etc. Sin embargo, la propaganda se contempla como un elemento individual y no en armonía con el edificio.

- Asimismo, el permiso de propaganda es aprobado a criterio de la DOM, (art 23, Ordenanza núm. 62), donde sólo esta entidad puede establecer si se perjudica el aspecto decorativo o la estética de los edificios. No obstante, la normativa no hace énfasis en la problemática estética en específico, por lo tanto solo se rige con la norma escrita y el criterio del inspector. Dicho vacío de la norma, trae como consecuencia un uso de la propaganda con excesiva libertad de intervención sobre los inmuebles y en virtud de aquello se propone a continuación complementar con los siguientes criterios:

- Prohibir la publicidad adosada, sobresaliente y pintada de cualquier tipo, con el fin de proteger las fachadas históricas y la armonía de toda la Zona de Conservación.

- Prohibir propaganda sobre los techos o balcones de los inmuebles y sus edificios contiguos.

- Autorizar propaganda en la cara interna de vanos de puertas y ventanas desde los 2m hacia arriba, evitando el cierre completo los mismos; en este sentido, se propone prohibir el cierre de vanos con placas y otro material que sirva de soporte publicitario.

- Autorizar toldos con brazo proyectante y cierres metálicos, cuyas estructuras queden restringidas al interior de los vanos.

- Estos criterios no solo son recomendados para el tratamiento de la tipología, sino que para toda la Zona de Conservación E7, buscando una armonía general del sector que sea atractiva para proyectos inmobiliarios de bajo impacto.

f. Criterios de instalación eléctrica y acondicionamiento.

- Como medida paliativa, para subsanar los problemas estéticos que arrojan la instalación eléctrica de corrientes fuertes y débiles, se exigirá que los cambios y sustitución de la instalación tenga previsto que los conductores se alojen en un zócalo de pvc o embutidos idealmente. Por otro lado los sistemas de aire acondicionado y de acondicionamiento no podrán instalar las unidades exteriores por la fachada que orientada a la calle o avenida, éstos podrán ser instalados en los patios interiores o techumbre con la debida estructura.



Fig. 6.17. Criterios de instalación de elementos publicitarios en vanos existentes para 'casas de alto de uso mixto'. Fuente: elaboración autores.

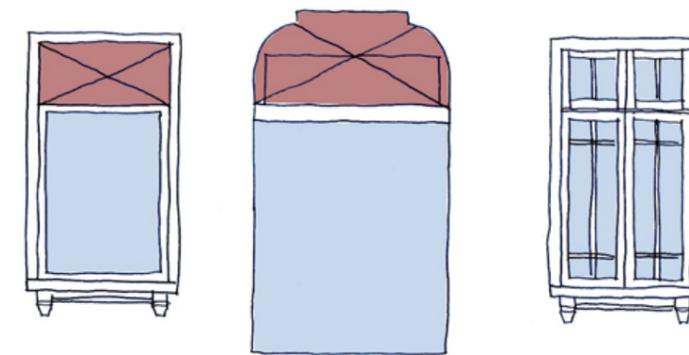


Fig. 6.18. Croquis de vanos tipo de Av. Matta. En rojo zona para soporte publicitario. Fuente: elaboración autores.

Capítulo 7: Conclusiones.

La ciudad de Santiago sufre a principios del siglo XX, una serie de cambios sociales, políticos y económicos en vista los hechos asociados a la Revolución Industrial y modernización de la época. El aumento de la población ocurrida, trajo consigo una serie de operaciones inmobiliarias que obtuvieron como resultado un abanico de posibilidades a las cuales la población podía acceder según sus circunstancias. En este contexto, la tipología de Conjuntos de Casas de Alto mixtas, es una respuesta a la demanda por habitación de la clase media emergente; y tal condición formuló un paisaje urbano que se consolida a merced de artesanos, pequeños comerciantes y funcionarios públicos. El resultado de tal operación, logra construir la interrelación del espacio exterior e interior comercial, (en este sentido el edificio mejor logrado es el Portal Eliseo del Campo, que entiende la yuxtaposición del espacio colectivo a través de su circulación exterior cubierta). Además se genera un programa urbano definido y asociado a una vía de conexión a la ciudad.

Cien años más tarde, nos damos cuenta de que la identidad lograda desde el punto de vista del uso comercial continua presente, sin embargo este uso ha ido mutando a otro tipo de comercio que no convive con el uso habitacional, -tales como bares, prostíbulos, compra y venta de repuestos automotrices, entre otros-, que han desplazado el uso habitacional de menor escala, pero que sin embargo han dado pie a la demolición y posterior construcción de edificación en altura. Rescatamos la construcción de la identidad e imagen de estos edificios mixtos, no en un sentido nostálgico de los hechos históricos, sino de construir la idea fuerza de pertenencia y desarrollo a través de los valores. Pues, tiene que ver con una perspectiva sociológica, a partir de los elementos comunes que han adquirido un valor interpretado por una comunidad.

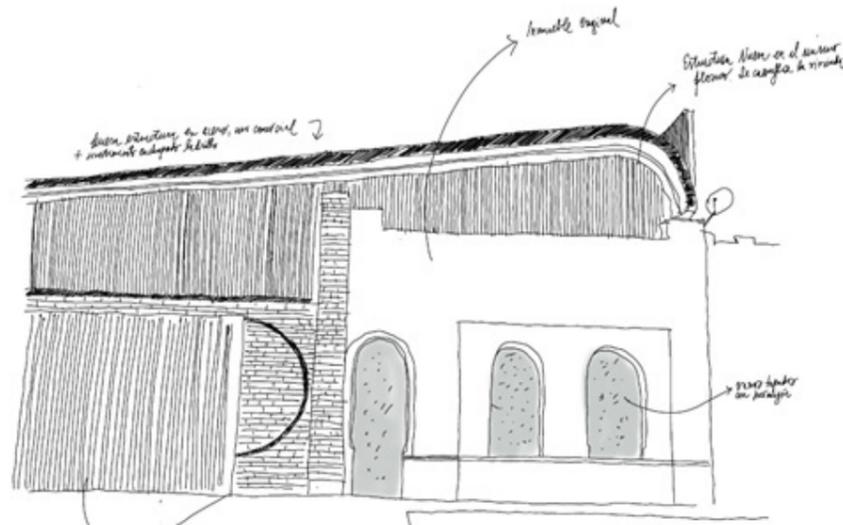


Fig. 7.1. Vivienda de fachada continua de un piso ubicada en calle Coquimbo, se observa agregado de estructura metálica y tapiado de vanos para adaptarla como taller mecánico. En el caso de la tipología de Casas de alto de uso mixto, la elasticidad del programa permite en general reutilizar los espacios con mayor facilidad, manteniendo la fachada original. Fuente: Croquis de autores, 2016.

Constatamos que la persistencia de estos inmuebles a lo largo del siglo es por su capacidad programática “elástica”, cualidad que lo convierte en un edificio sustentable. Sin embargo, la permanencia de estos inmuebles requiere de la actualización bajo los principios que los originaron, conviniendo la reintegración de las demandas actuales, y que a nuestro juicio es un lenguaje que debemos transmitir de manera contemporánea, aportando una renovación y dinamismo al edificio y al entorno.

Cabe señalar la importancia del juicio de valor y el análisis sobre los qué se debe conservar, pues a la razón de lo estudiado, no todo es patrimonio y una percepción opuesta puede congelar la dinámica propia de una ciudad cambiante. Tal como vimos en los casos internacionales descritos, es posible presentar una renovación contemporánea que contribuye a la proyección de la ciudad participando de los movimientos y ritmos a través de una metodología de contrastes.

En este sentido, somos cuidadosos y nos preocupa la declaratoria de Zona Típica del barrio Matta propuesta (2016), pues de considerar la Avenida Matta con el mismo tratamiento que el resto de las calles, podría ser un congelamiento de la posible actualización a través de buenas intervenciones contemporáneas en una calle que como se ha dicho tiene un carácter de origen comercial. A nuestro parecer, el polígono de Zona Típica bajo la normativa vigente, podría traer como consecuencia la desvalorización y, al contrario de lo que creen los vecinos, una pérdida total del barrio.

En vista de lo anterior, insistimos en la necesidad del proceso de valoración patrimonial, para distinguir los elementos que concilia lo simbólico de la imagen y la transformación contemporánea, pensando que dicha relación no cause solo impacto en el caso particular, sino que



Fig. 7.2. Esquina Av. Carmen con Av. Matta. Se observa el fuerte desarrollo de edificación en altura frente a la obsolescencia de la edificación de vivienda de un nivel en una avenida de carácter comercial, los muros están tapiados y seguramente se demolerá en el corto plazo. Fuente: croquis de autores, 2016.

sobre la memoria de todo el lugar, evitando que ésta muera y se convierta en una ruina o ciudad museo.

La actualización es un proceso de reinterpretación del patrimonio (Georgescu: 2015), pero que involucra el reconocimiento público y un importante compromiso con la preexistencia, perpetuando la tradición que evite gentrificación y transformación absoluta desde el punto de vista social.

Sin embargo, una vez analizados los criterios de intervención de la tipología, caemos en la cuenta de que a pesar de una buena intensidad de diseño, nos parece fundamental entender la intervención como la comprensión del total y de un contexto mayor, que debe provenir de políticas públicas y participación ciudadana. Particularmente éste última, pues percatamos que gran parte de los acontecimientos en beneficios del patrimonio del barrio Matta, ha sido a raíz de la gestión de la comunidad por la conservación de sus tradiciones y barrio.

Vale la pena teorizar sobre el manejo del patrimonio en vista de una operación de densificación de la vivienda de programa mixto, sin embargo la ejecución no deja de presentar dificultades, sobre todo desde el punto de vista normativo. A pesar de ello, consideramos lo anterior un terreno ganado que no debemos perder. En vista de aquello, quisiéramos detenernos en los aspectos planteados por Carta de Ámsterdam de 1975, y que nos parece importante tomar en cuenta aun 40 años después.



Fig. 7.3. Casa de Alto en Av. 10 de Julio con Fray Camilo Henríquez. Ambos inmuebles se encuentran en situaciones parecidas, sin embargo la casa de alto a podido adaptar el programa según las demandas del barrio. Fuente: croquis de autores, 2016.



Fig. 7.4. Zona Típica propuesta (2016). Si bien, el plano oficial no se ha publicado en la Ilustre Municipalidad de Santiago, esta imagen ha sido publicada por el Comité en su página web. Fuente: rescatado en Septiembre de 2016 <http://www.barriomattasur.cl/?p=1168>. Resolución de la imagen original con defecto.

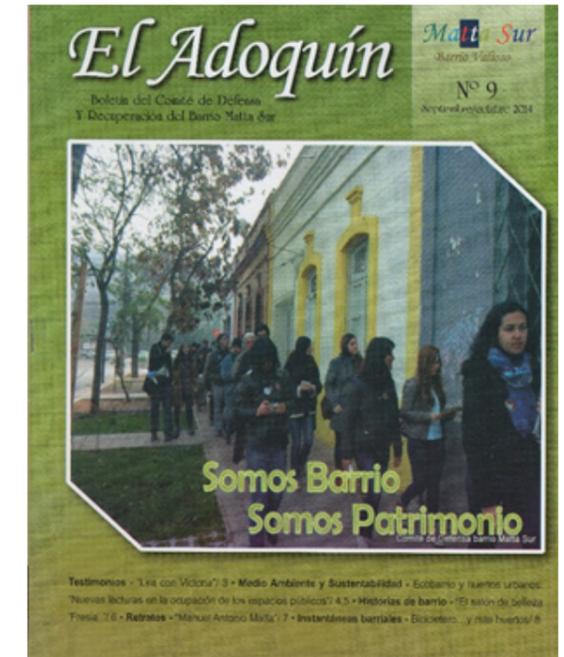


Fig. 7.5. Carátula de "el Adoquín", n°9, año 2014. Boletín diseñado, ejecutado y repartido por el Comité de Defensa y Recuperación del barrio Matta. Este documento es una muestra de la organización de los vecinos a través de la cual lograron llegar a las autoridades con el objetivo de modificar el PRC y mantener su patrimonio.



Fig. 7.6. Edificio Calle San Francisco. El inmueble contemporáneo (derecha), copia la coronación del edificio de principios de siglo xx (izquierda) en la terminación superior, no así en las alturas de vanos o líneas de nivel de entre piso. A nuestro juicio, esta intervención a pesar de no ser invasiva, tiene un criterio equivocado que no aporta al barrio, pues no se trata de copiar sino de hacer distinción de los tiempos. Fuente: Croquis de autores, 2016.

En primer lugar, dar más poder y herramientas a las autoridades locales. Descentralizar a través de agentes educados en temas patrimoniales ayudaría a mejorar la fiscalización de proyectos y a reconocer nuevos objetos de estudio a conservar.

En tercer lugar, el desarrollo de un intenso trabajo interdisciplinar, que profundice y complejice las operaciones. Permitiendo informar y contextualizar las operaciones, tanto para los equipos de trabajo como para la misma comunidad. Sin perjuicio de lo anterior, la especialización de profesionales en el tratamiento del patrimonio, es trascendental para abordar de manera correcta y eficiente el trabajo de valorización y criterios de intervención, tanto a nivel celular como para tratamientos urbanos.

Por último, el intercambio y acceso al conocimiento es fundamental en el ejercicio de la profesión, pues es necesario que los actores involucrados en estos procesos conozcan o al menos tengan acceso al estado del arte de los procesos de recuperación patrimonial (las consideraciones de ISCARSAH por ejemplo deberían ser un piso para futuras intervenciones).

Bibliografía.

ARRIAGADA, C., GASIS, I., LÓPEZ, E. & MEZA, D. (Septiembre 2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización de los habitantes centrales y pericentrales del área Metropolitana del Gran Santiago. *Eure*, 41, 45-67.

BASÁEZ, P., DAROCH, J. & MAWROMATIS, C. (2009) Las Zonas Típicas de la Comuna de Santiago. Patrimonio arquitectónico y urbano de la capital de Chile. Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

BAUER, H. (1980). La conservación de monumentos. H. *Historiografía del Arte*. Trad. Rafael Lupiani. Madrid: Taurus.

BENJAMIN, W. (2003). La obra de arte en la época de la reproducibilidad técnica. D.F México: Editorial Itaca.

BOZA, C. & DUVAL, H. (1982) *Inventario de una arquitectura anónima*. Santiago de Chile: Lord Cochrane.

CABEZA, A. & SIMONETTI S. (Compiladores). (1997). Cuaderno del Consejo de Monumento Nacionales, Cartas Internacionales sobre el Patrimonio Cultural. Santiago de Chile: Ministerio de Educación.

CÁCERES, O. (2007) *La Arquitectura de Chile Independiente*. Concepción: Ediciones Universidad del Bío- Bío.

CERDA, C., CÁCERES, O. & NORAMBUENA, Z. (1999). Voces de la ciudad. *Historia de barrios de Santiago*. Santiago de Chile: LOM.

CHOAY, F. (2014). *Alegoría del patrimonio*. Barcelona: GG

CHUECA, F. (2014). *Breve historia del urbanismo*. Madrid: Alianza editorial.

CONTRUCCI P. (2011). Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. Santiago de Chile: *EURE*, Vol. 37, N°111, 185-189.

CORDANO, Í., HIDALGO, G., ROSAS, J & STRABUCCHI, W. (Abril 2010). Santiago 1910. *Tramas del Ocio*. Santiago de Chile: ARQ, 74, 68-71.

CRUCHAGA, M. & RIESCO, G. (1906). Lei núm. 1,838 que crea consejos de habitaciones para obreros. Lei núm. 1,838 que aumenta los sueldos de los empleados de los ministerios. Disponible en Memoria Chilena, Biblioteca Nacional de Chile <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-99200.html> . Accedido en 15/9/2016.

DE GRACIA, F. (1992) *Construir en lo construido, la arquitectura como modificación*, Madrid: Nerea.

DE NORDENFLYCHT, J. (2014). *Compilador. Historia y Teoría de la Restauración, Antología Documental. Postrítulo en Conservación y Restauración Arquitectónica*. Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Documento de trabajo, sin autorización editorial para uso docente.

DE RAMÓN, A. (1990). La población informal. Poblamiento de la periferia de Santiago de Chile. 1920-1970. Santiago de Chile: 50, 5-17.

DE RAMÓN, A. (2007) *Santiago de Chile (1541-1191). Historia de una sociedad urbana*. Santiago de Chile: Catalonia.

DE RAMÓN, A. (2003). *Historia de Chile, desde la invasión incaica hasta nuestros días*. Santiago de Chile: Catalonia.

ELIASH, H. & MORENO, M. (1989) *Arquitectura y modernidad en Chile 1925-1965. Una realidad múltiple*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Católica de Chile.

FUSCO, M. (2012). *La noción del patrimonio: evolución de un concepto*. Buenos Aires: Nobuko.

GONZÁLEZ, I. (1999) *Conservación de bienes culturales. Teoría, historia, principios y normas*. Madrid: Catedra.

GREENE, M. ROSAS, J., VALENZUELA, L. (2011). *Santiago, Proyecto Urbano*. Santiago de Chile: Arq.

GEORGESCU, A. (2015). *La actualización patrimonial a través de la arquitectura contemporánea*. Asturias: Trea.

GONZÁLEZ LE SAUX, M. (2011). *De empresarios a empleados. Clase media y Estado Docente en Chile, 1810-1920*. Santiago de Chile: LOM.

HIDALGO, G., ROSAS, J. & STRABUCCHI, W. (2012). La representación cartográfica como producción de conocimiento. *Santiago de Chile, Arq*, 80, 62-75.

HIDALGO, G., ROSAS, J., STRABUCCHI, W. & VICUÑA, M. (2013). El plano detallado de Santiago de Alejandro Bertrand (1889-1890). *Santiago de Chile: Arq*, 85, 66-81.

HIDALGO, G. y VILA, W. (2015, enero-junio). Calles que fueron caminos. *Santiago de Chile: Historia*, 48, 195-244.

HERRERA, C. (2009). *De la genética a la ciudad, la especialización de los híbridos*. Caracas: Terra.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO. (2013). *Texto aprobatorio. Modificación al Plan regulador Comunal de Santiago, Sector n°5 Matta-Franklin y actualización del texto de la Ordenanza Local*

IMAS, F., ROJAS M., & VELASCO, E. (2015). *La ruta del Cite, el diseño de una forma de vida*. Santiago de Chile: Consejo Nacional de la Cultura y las Artes.

INTENDENCIA DE LA PROVINCIA DE SANTIAGO, VICUÑA MACKENNA, B. (1872) *La transformación de Santiago: notas e indicaciones respetuosamente sometidas a la Ilustre Municipalidad, al Supremo Gobierno y al Congreso Nacional*. Disponible en Memoria Chilena, Biblioteca Nacional de Chile <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-86624.html> . Accedido en 14/9/2016.

LÓPEZ, E. (2013) *Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesario*. Santiago de Chile: *Revista de Geografía Norte Grande*, 56, 31-52.

LYNCH, K. (2005). Echar a perder. Un análisis del deterioro. Barcelona: GG.

MANZINI, L. (2011). Las viviendas del siglo XIX en Santiago de Chile y la región de Cuyo Argentina. Talca: UNIVERSUM, 26, 165-186.

MENARES, A. (1995). La cuestión de las tipologías arquitectónicas. Caracas: Universidad Central de Venezuela, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

MUÑOZ VIÑA A. (2003). Teoría contemporánea de la Restauración. Madrid: Síntesis.

ORTEGA, L. (1992) El proceso de Industrialización en Chile 1850-1930. Santiago de Chile: Historia, 26, 213-246.

PALMER, M. (2008, Abril). Editorial. Santiago de Chile: Arq, 68, 11.

PARCERISA, J. & Rubert, M. (2000). La ciudad no es una página en blanco. Santiago de Chile: Arq.

PÉREZ, F. (2004). Cuatro observaciones sobre la planta. Santiago de Chile: Arq, 58, 24-25

QUINTANA, F. (2014, Abril). Urbanizando con tiza. Santiago de Chile: Arq, 86, 30-43.

RIEGL, A. (1987). El culto moderno a los monumentos. Madrid: Antonio Machado.

ROGERS, E. (1965). Experiencia de la arquitectura. Buenos Aires: Nueva Visión.

ROSSI, A. (2007) La arquitectura de la ciudad. Barcelona: GG.

SAHADY, A. (2015). Mutaciones del Patrimonio Arquitectónico de Santiago de Chile. Santiago de Chile: Universitaria.

SAVATER, F. (1999) Las preguntas de la vida, Barcelona: Ariel.

SCHLACK, E & TURNBULL, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos. Santiago de Chile: Arq, 79, 28-42.

TORRES, C. (2014). La rehabilitación arquitectónica planificada. Santiago de Chile: Arq, 88, 30-35.

TORRES, I. (2010). El imaginario de las Elites y los sectores Populares 1919-1922.. Santiago de Chile: Univerditaria.

VICUÑA, M. (2010). La Belle Epoque chilena. Santiago de Chile: Catalonia.

VISCAINO, M. (2010) Ricardo Larraín Bravo 1879-1945 Obra Arquitectónica. Santiago de Chile: Ediciones UDP.

Fuente de documentación fotográfica:

Catálogo de Fotografía Patrimonial, Museo Histórico Nacional, Santiago, Chile.
Catálogo de Centro Nacional de Patrimonio Fotográfico, CENFOTO, Universidad Diego Portales, Santiago, Chile.
Catálogo de Fotografía Patrimonial, Museo Histórico Nacional, Santiago, Chile.
<http://www.archivovisual.cl>
<http://www.ccplm.cl>

Fuente de documentación planimétrica:

Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.
Dirección de Obras I. Municipalidad de Santiago, Chile.
FONDECYT N° 1085253 “Santiago 1910. Construcción planimétrica de la ciudad pre-moderna. Transcripciones entre el fenómeno de la ciudad dada y la ciudad representada”. Investigadores José Rosas, Wren Strabucchi, Germán Hidalgo, Italo Cordano.

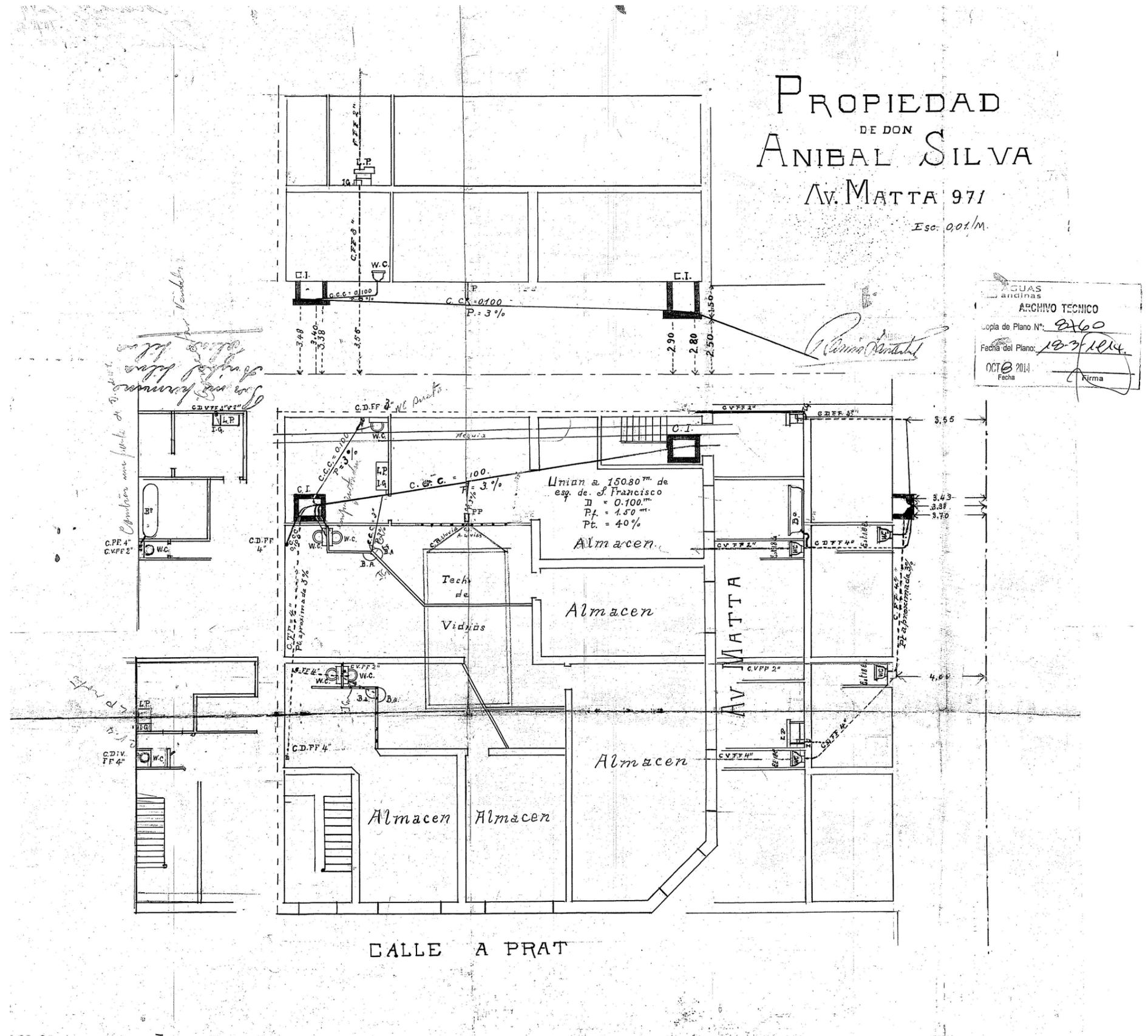


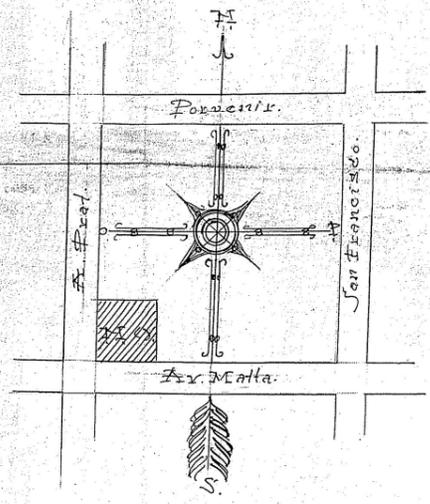
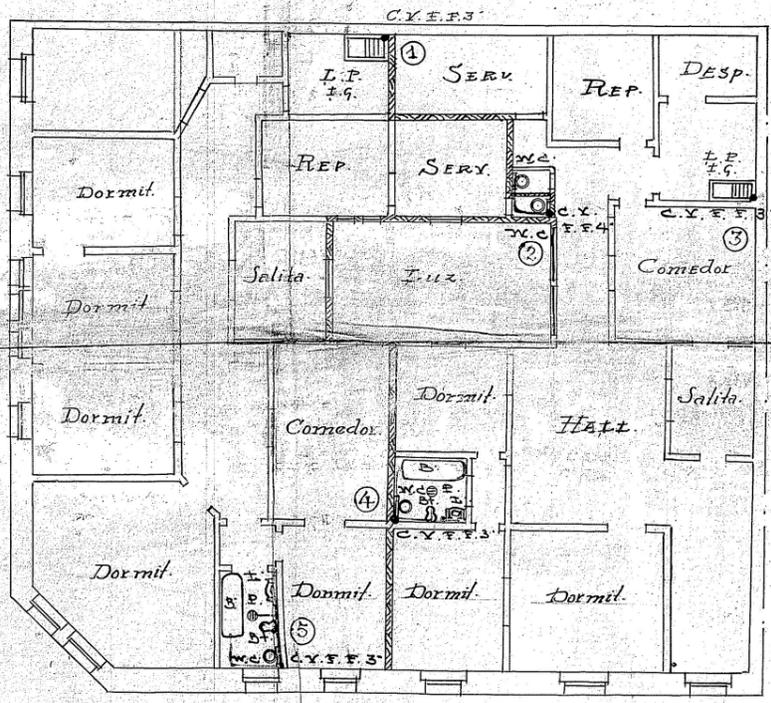
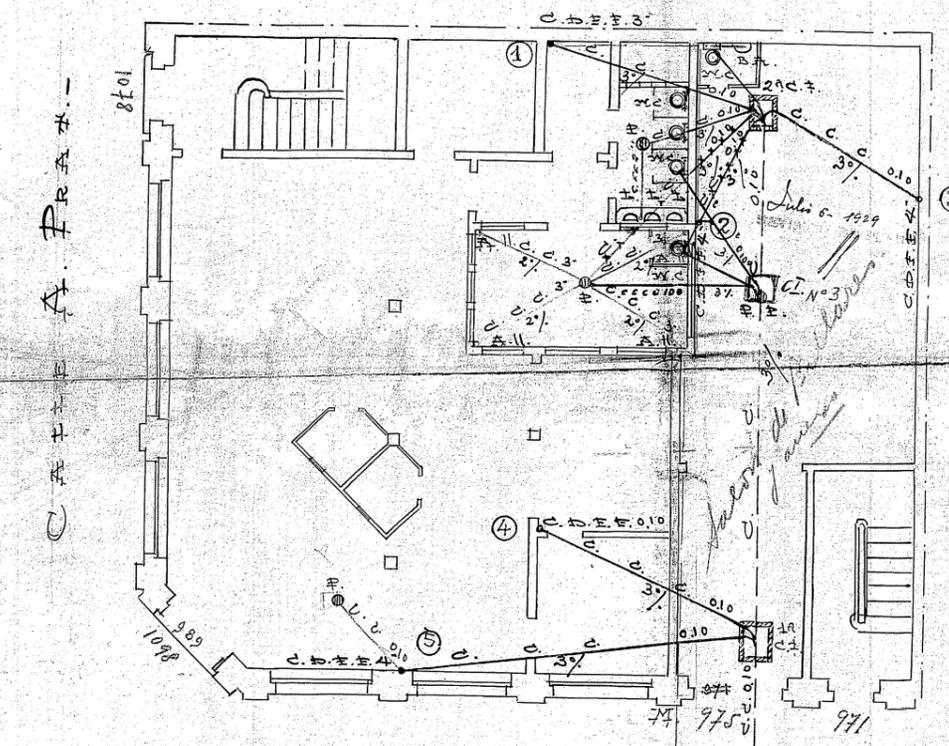
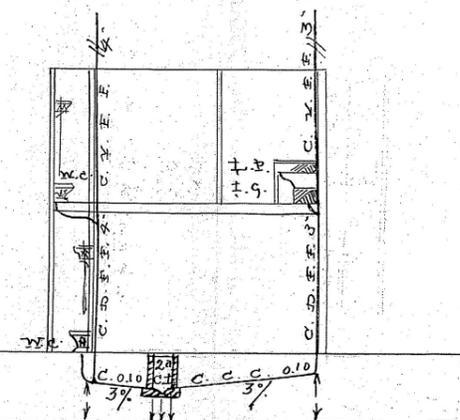
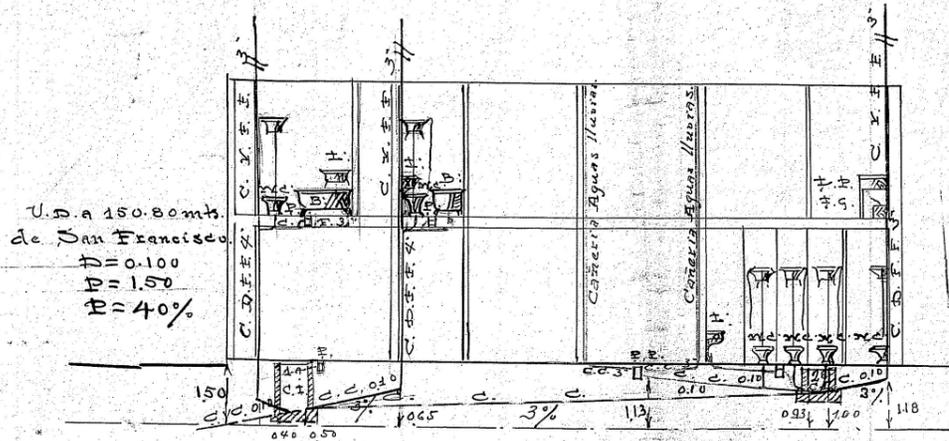
Fig. 9.1. Plano de alcantarillado de 1914 del caso 1.
Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

AGREGADO AL PLANO, N° 8760.-
 PROPIEDAD DE LA CAJA NACIONAL DE AHORROS.-
 AV. MATTA, 971-89, ESQ. H. DE A. PRAZ.-
 ESCALA, 1:100.-

Verónica Carril
 Prop. de la
 C. N. de Ah.

Copia de Plano N° 8760
 Fecha del Plano 26-12-29
 OCT 2014
 Fecha
 Firma

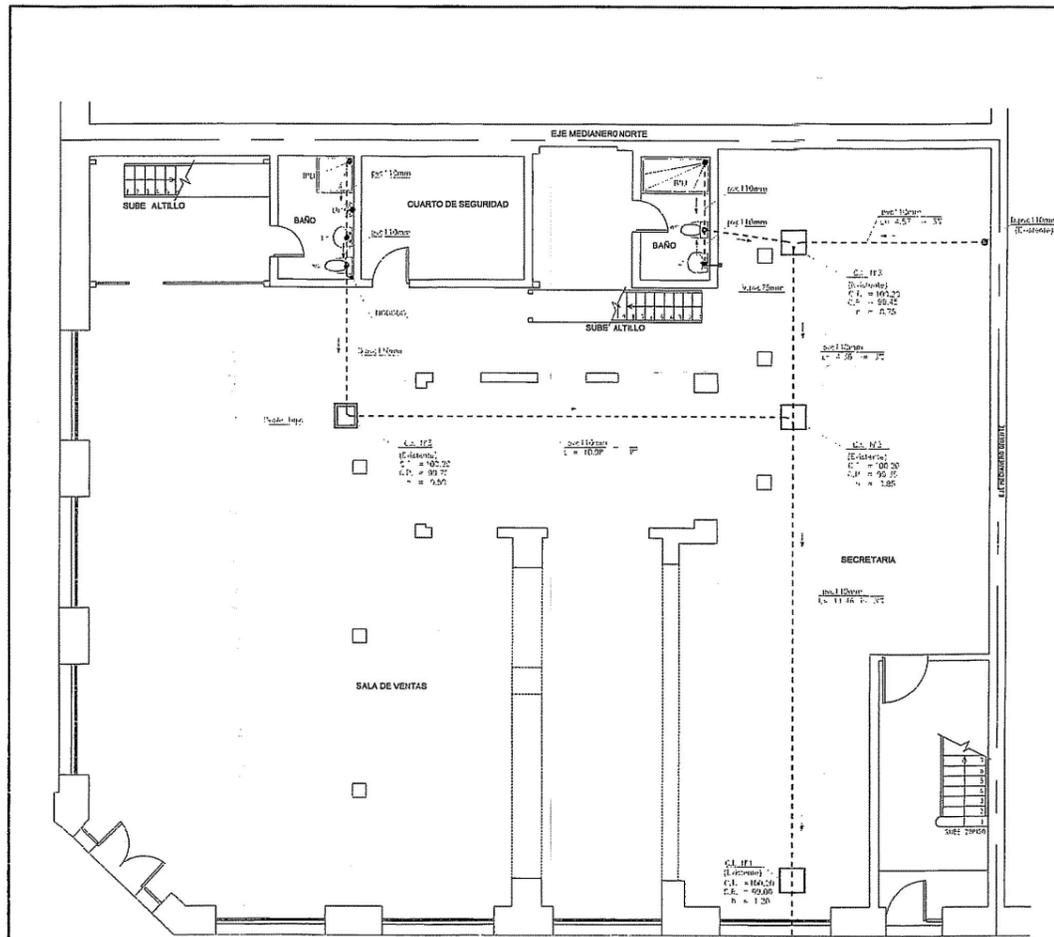
DIRECCION DEL
 CANTABILLO DE SANTIAGO
 JUN 27 1929 9760
 Sección Servicios Domiciliarios
 REVISIÓN DE PLANOS
 V. C. por el director



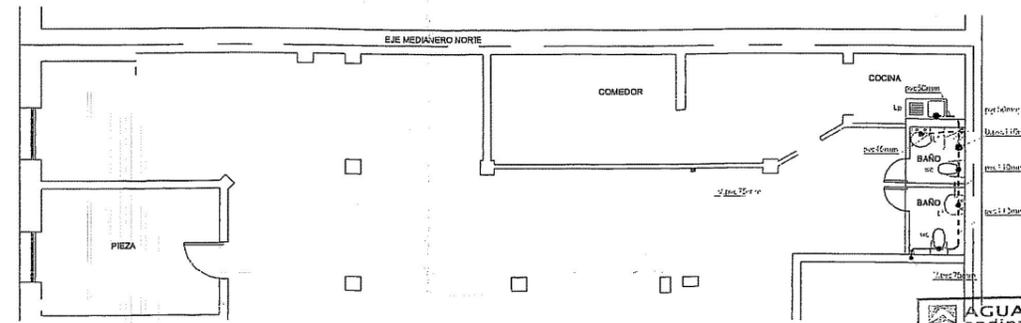
PLANO DEL 2° PISO.-

Alcunza

Fig. 9.2. Plano de alcantarillado de 1929 del caso.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago,
 Chile.



SOLUCION ALCANTARILLADO
PRIMER NIVEL ESC.:1:100



SOLUCION ALCANTARILLADO
SEGUNDO NIVEL ESC.:1:100

AGUAS Andinas
ARCHIVO TECNICO
Copia de Plano N° *Draos 455*
Fecha del Plano: *30-08-2005*
Fecha: *30-08-2005*
Firma: *[Signature]*

2-2005-5455

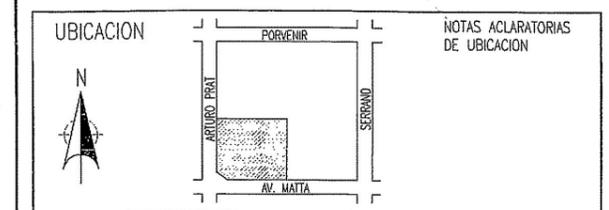
DATOS DE UNION DOMICILIARIA

DISTANCIA	23.00 mts. a
CALLE	ARTURO PPAL
DIAMETRO U.D.	100 mm.
DIAMETRO COLECTOR	1.300 mm.
PENDIENTE	13.7%
LARGO	8.00 mts
PROFUNDIDAD U.D.	1.39 mts.
PROFUNDIDAD COLECTOR	3.30 mts.

PLANO DE INSTALACIONES DE ALCANTARILLADO DOMICILIARIA

PROYECTO DEFINITIVO	LAMINA
2005 5455	N° 1 DE 1
FECHA: <i>30 Ago 2005</i>	FECHA
AVISO DE INICIO N°	FECHA
CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD N° <i>4512</i>	FECHA <i>20 MAY 2005</i>

CALLE : MANUEL ANTONIO MATTA
N° MUNICIPAL : 971
COMUNA DE : SANTIAGO



SIMBOLOGÍA

●	DESCARGA PVC
○	VENTILACION PVC
—	CANERIA EXISTENTE
□	CAMARA EXISTENTE

NOTA:
SE ADJUNTA PLANO ANTERIOR N° 8760 DE FECHA 18 DE MARZO DE 1914.

NOTAS:
LAS AGUAS LINDIAS SON EVACUADAS A SALIDA EN CALLE.

CUADRO DE U.E.H.

ARTEFACTOS	N°	VALOR	U.E.H.
Wc	4	-	12
L*	4	-	4
B*U	3	-	4
Ur	1	-	1
Lp	1	3	3
TOTAL DE U.E.H.			24

CUADRO DE ARTEFACTOS

ARTEFACTOS	SIMBOLOGIA
WC	
L	
B*U	
Ur	
Lp	

AL PROYECTOS
FONO-FAX : 3425152-3425049
TRA
INSTALACIONES SANITARIAS LTDA.

FIRMAS	
PROYECTISTA	PROPIETARIO
NOMBRE : ALEJANDRO TRASLAVIA NAVEA PROFESION : INSC.7621908.1° CATEG.- Fono : 3425049 DOMICILIO : TROVADOR 4280 OF.416. LAS CONDES	NOMBRE : PEDRO CARVAJAL FERREIRA RUT : 6.660.738-0 DOMICILIO : AV. MATTA 971
CONTRATISTA	PROYECTO DEFINITIVO CERTIFICADO DE RECEPCION <i>2005 5455</i> FECHA <i>30 AGO 2005</i>
NOMBRE : ALEJANDRO TRASLAVIA NAVEA PROFESION : INSC.7621908.1° CATEG.- Fono : 3425049 DOMICILIO : TROVADOR 4280 OF.416. LAS CONDES	FIRMA EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS

Fig. 9.3. Plano de alcantarillado de 2005 del caso 1.
Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

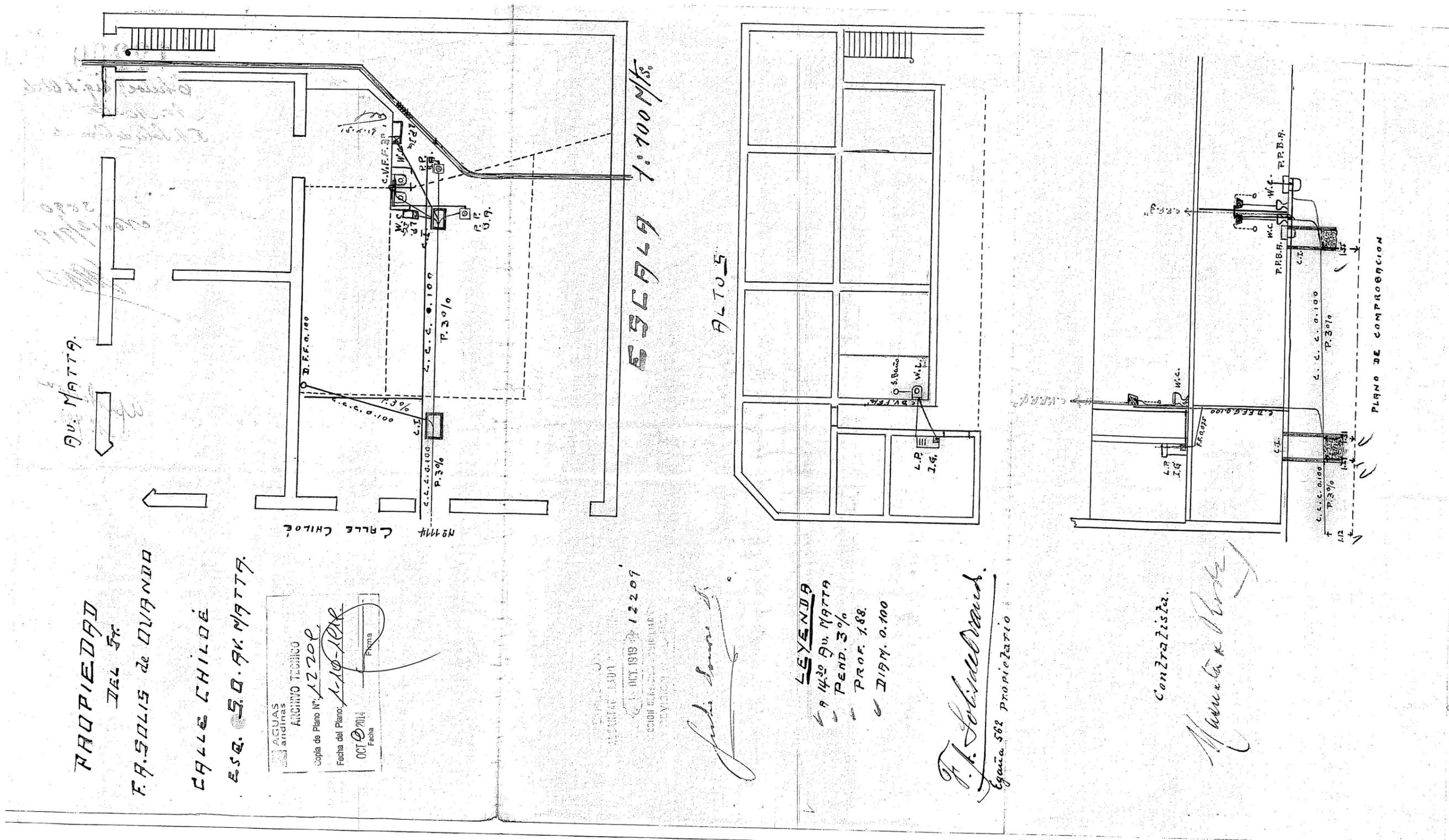
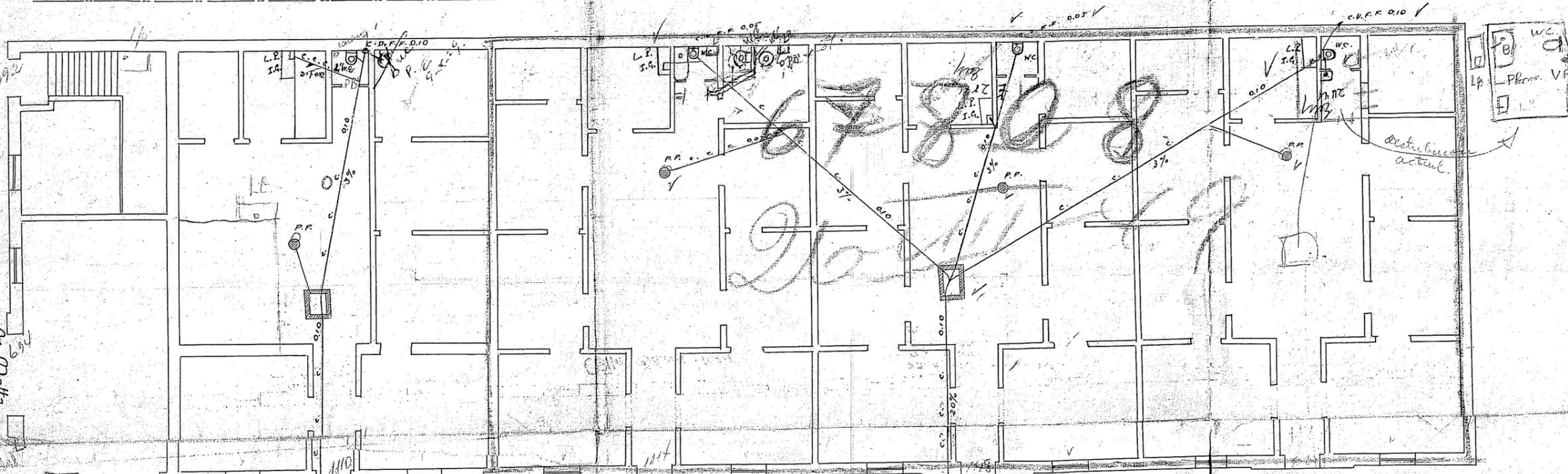
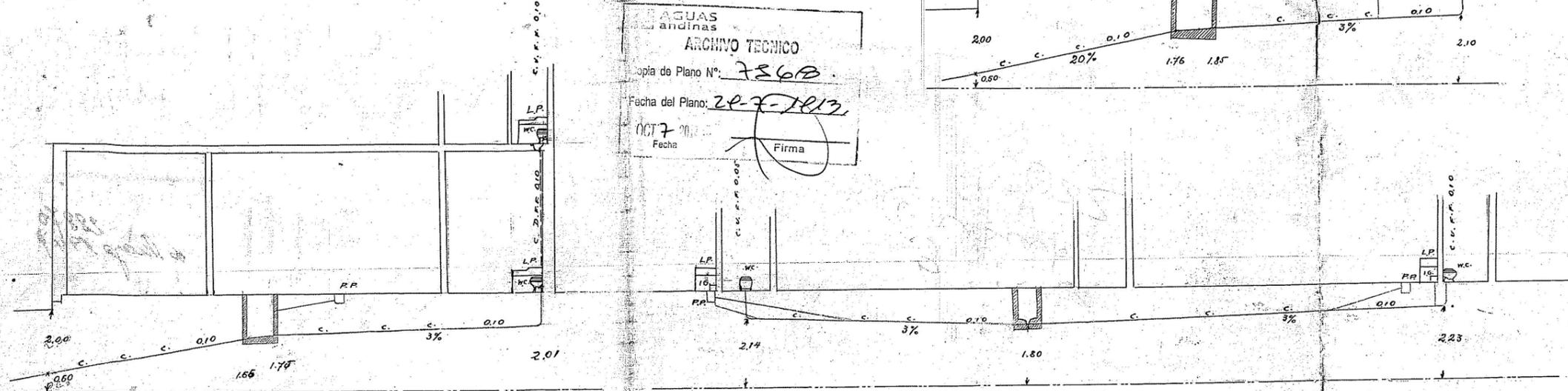


Fig. 9-3. Plano de alcantarillado de 1919 del caso 2.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

PROPIEDAD DEL SR.
 SILVIO TASSARA
 Santa Rosa esq. S.O. Av. Matta

AGUAS andinas
 ARCHIVO TECNICO
 Copia de Plano N°: 736B
 Fecha del Plano: 24-7-1913
 OCT 7 1913
 Fecha
 Firma



U.D. # 1060 de Qjalta
 D = 0.10
 P = 200
 P = 18%

Calle Santa Rosa

U.D. # 3280 d Av. Matta
 D = 0.10
 P = 200
 P = 20%

Fig. 9.5. Plano de alcantarillado de 1913 del caso 3.

Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago Chile.

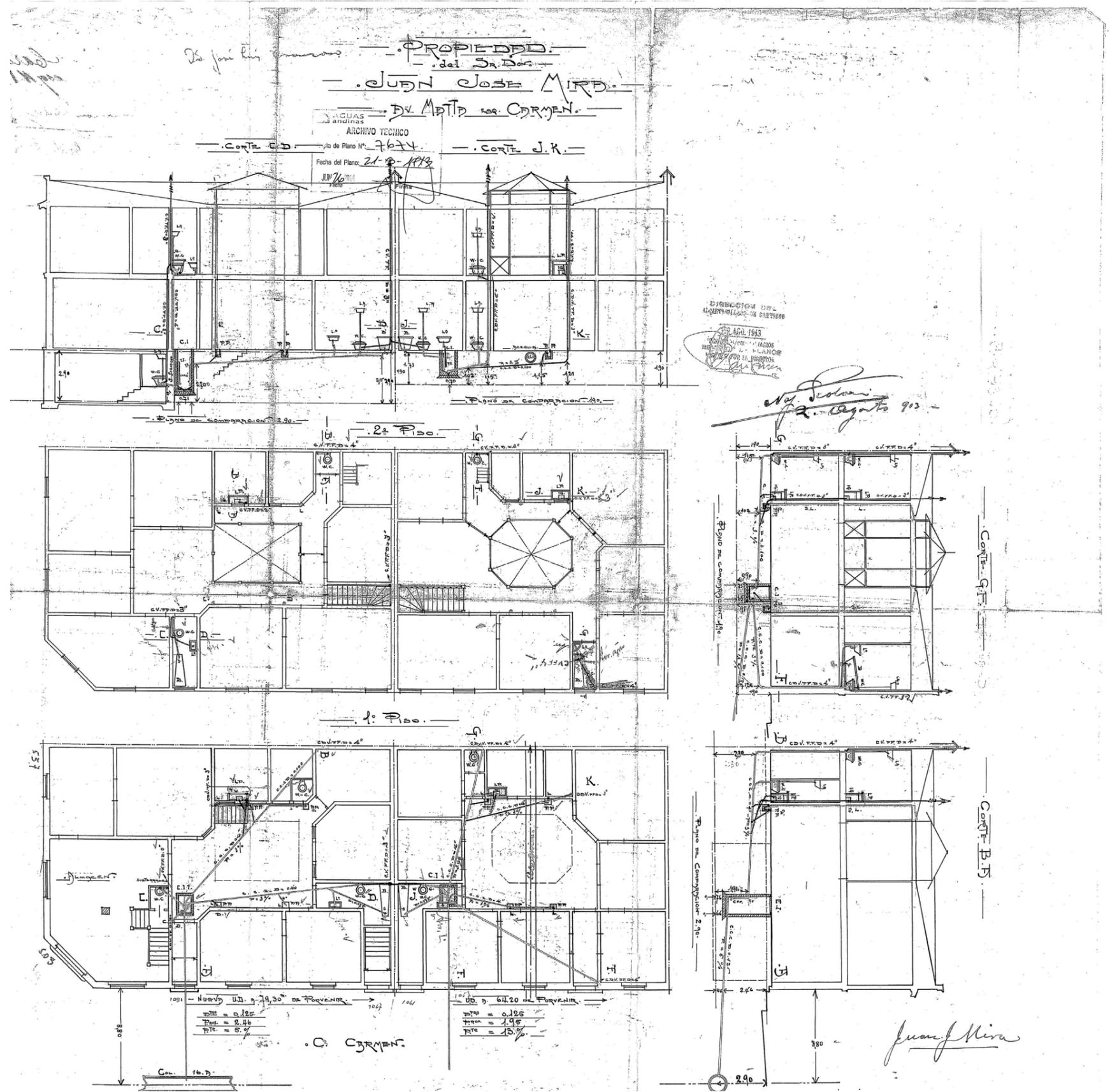


Fig. 9.6. Plano de alcantarillado de 1913 del caso 4.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

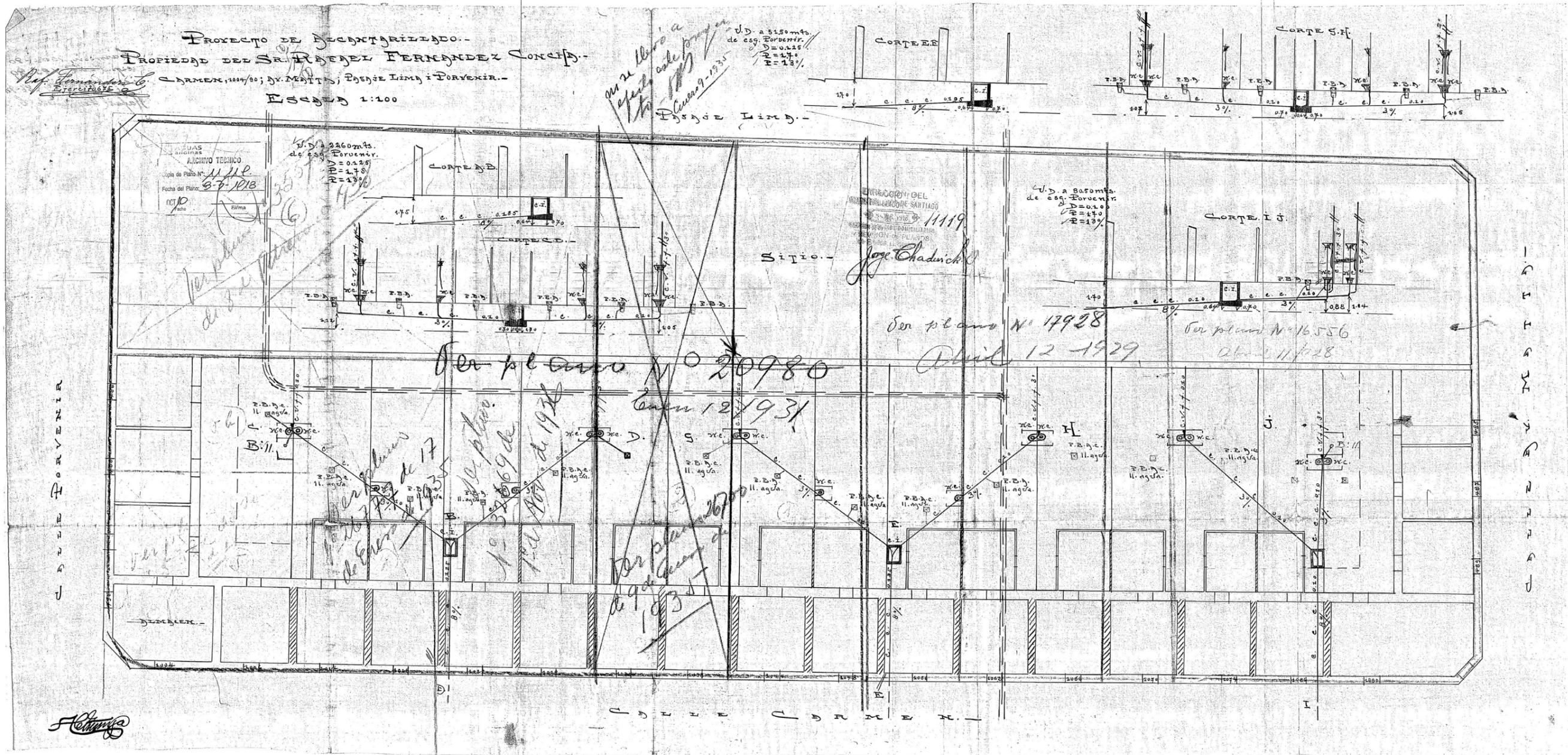
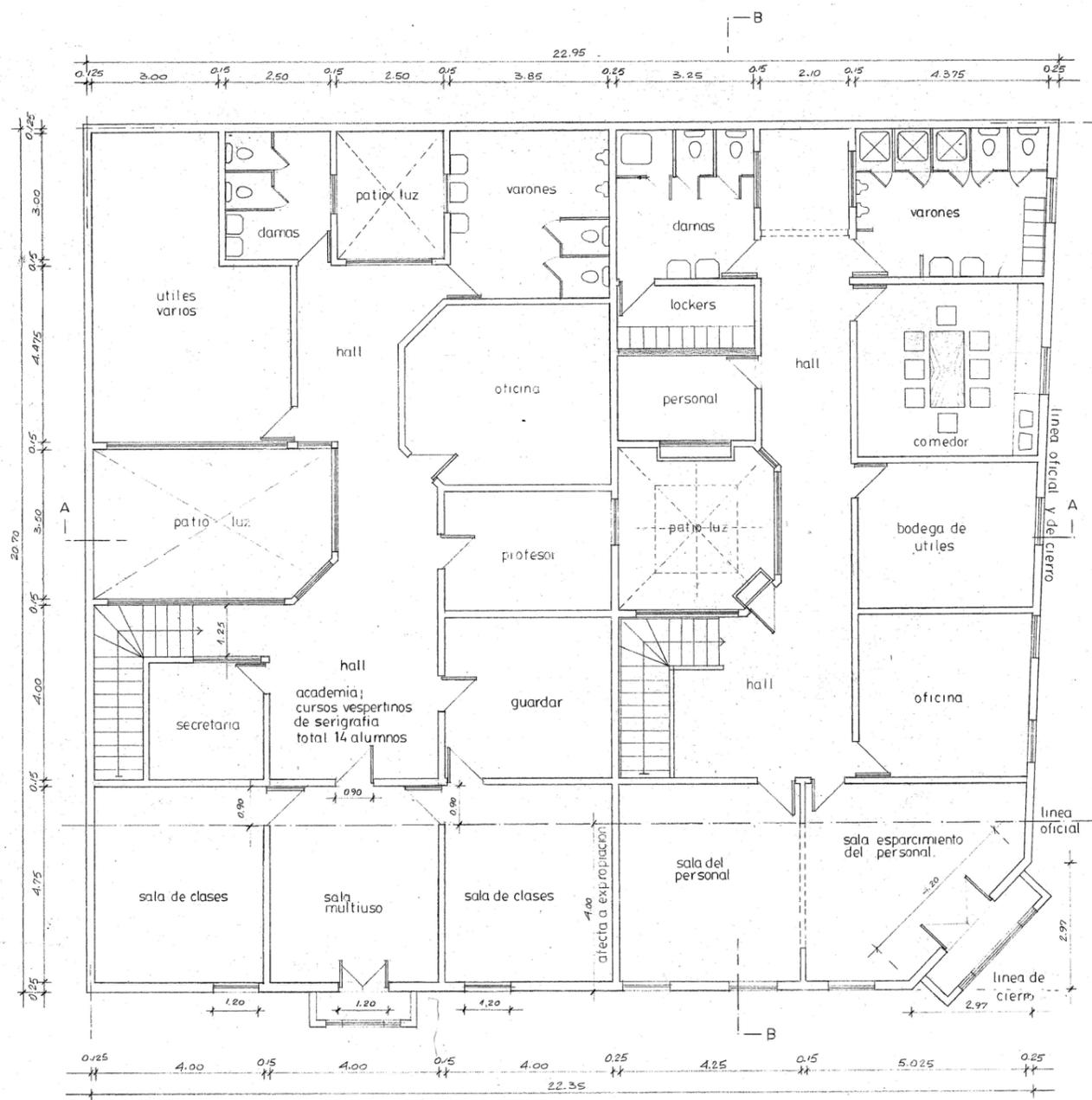


Fig. 9-7. Plano de alcantarillado de 1918 del caso 5.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
 DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 DEPTO. DE PERMISOS Y LICENCIACION
 Vº Bº
 P.O.M. Nº 402 S. L. FECHA 28 ABR 2003



PLANTA 2º PISO

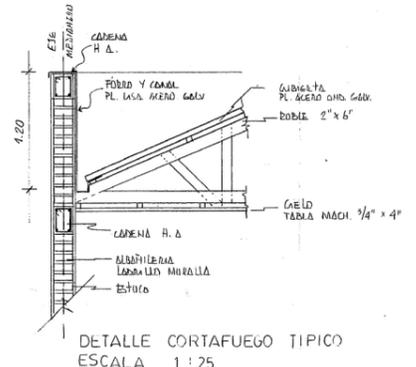
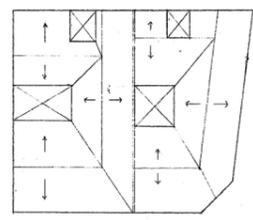


Fig. 9.9. Plano de arquitectura de 2003 del caso 5.
 Fuente: Propietarios.

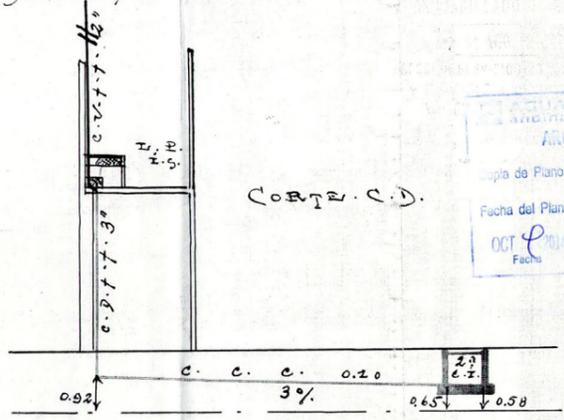
LOCAL COMERCIAL	
REGULARIZACION DE REMODELACION	ROL : 2856 -002 -10
UBICACION : AV. MANUEL A. MATTA Nº 489-491-493-495 COMUNA DE SANTIAGO	
DISTRIBUIDORA AINOS LTDA. R.L. SRA. SONIA E. BRITO SALINAS PROPIETARIA	SR. MIGUEL A. MELLAÑO LASTRA ARQUITECTO
FECHA : NOVIEM. 2002	LAMINA 2 DE 3
ESCALA 1:50 1:250	

PROYECTO DE ALCANTARILLADO. -
 PROPIEDAD DEL SR. MAURICIO LEON. -

CALLE J. MATA, 479/82 ESQ. S.O. DEL P. LIMAY, 1984. -

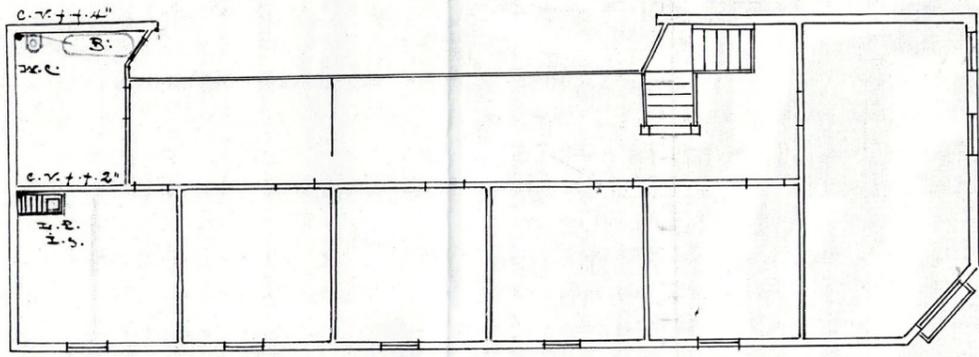
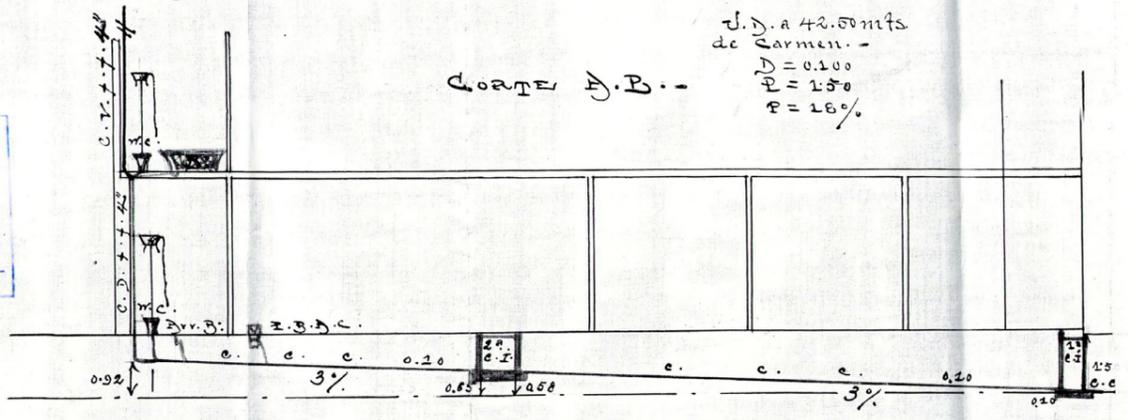
ESCALA 1:100. -

Mauricio Leon
 Sr. Mata, 479

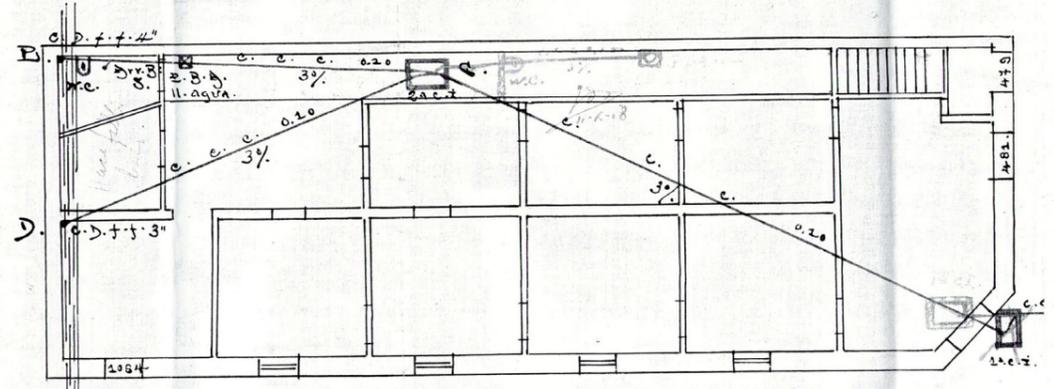


ARCHIVO TECNICO
 Copia de Plano N° 11203.
 Fecha del Plano: 31-9-1918
 OCT 1918
 Fecha Firma

CORTE B.B. -
 d. y. a 42.50mts de Carmen. -
 y = 0.100
 P = 150
 P = 16%



Plano 2: Digo. -



Plano de Limay, 1984. -

[Handwritten signature]

Fig. 9.10. Plano de alcantarillado de 1918 del caso 6.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

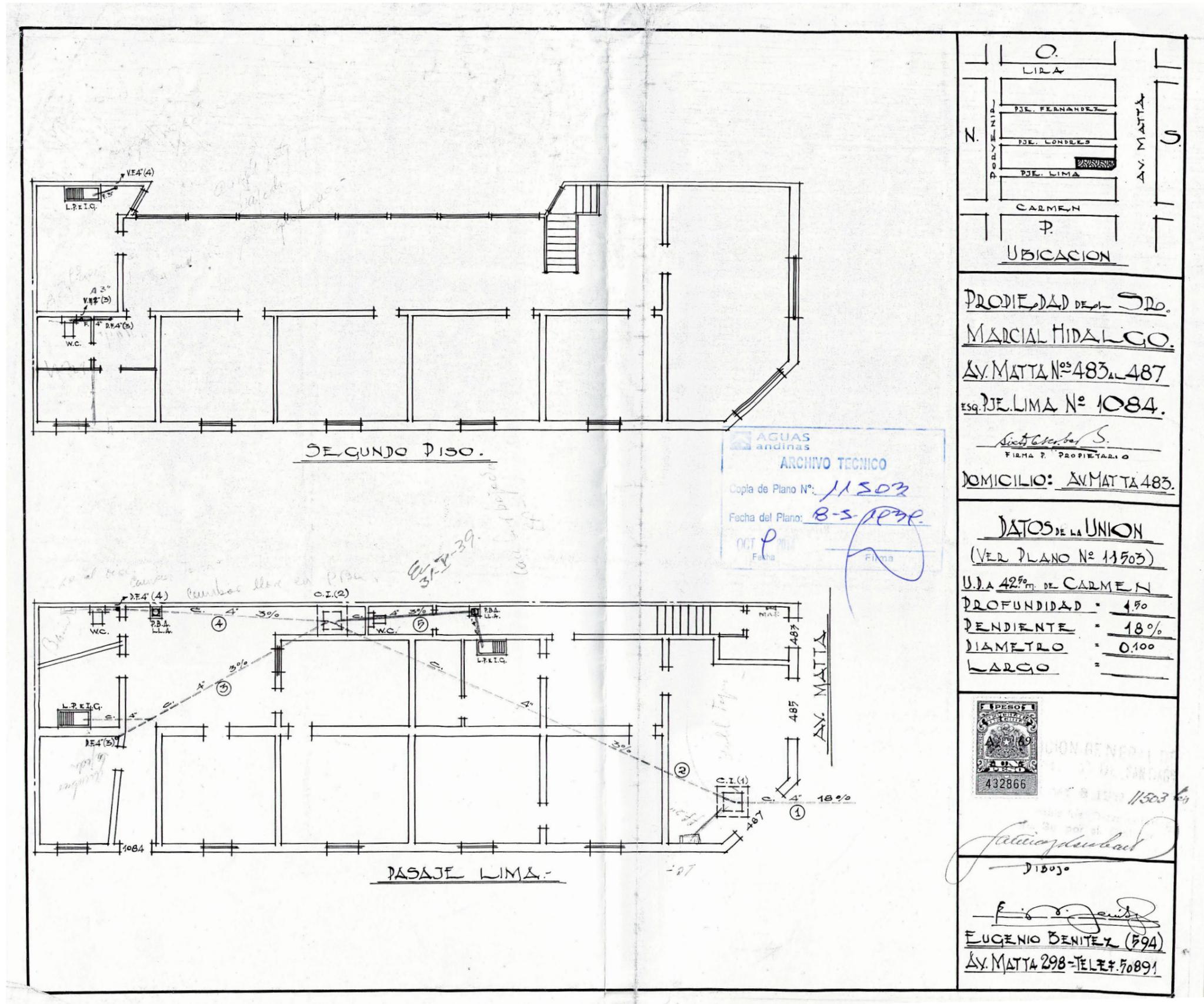


Fig. 9.11. Plano de alcantarillado de 1939 del caso 6.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

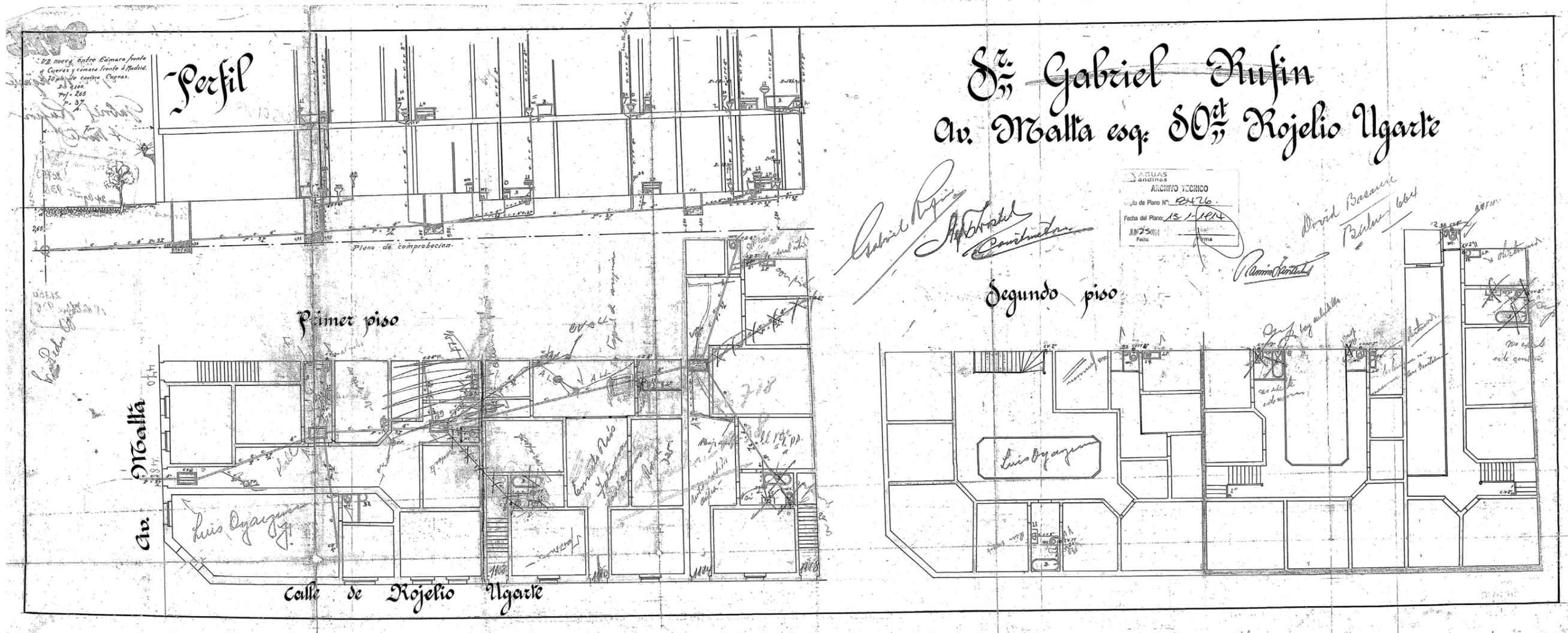


Fig. 9.12. Plano de alcantarillado de 1914 del caso 7.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

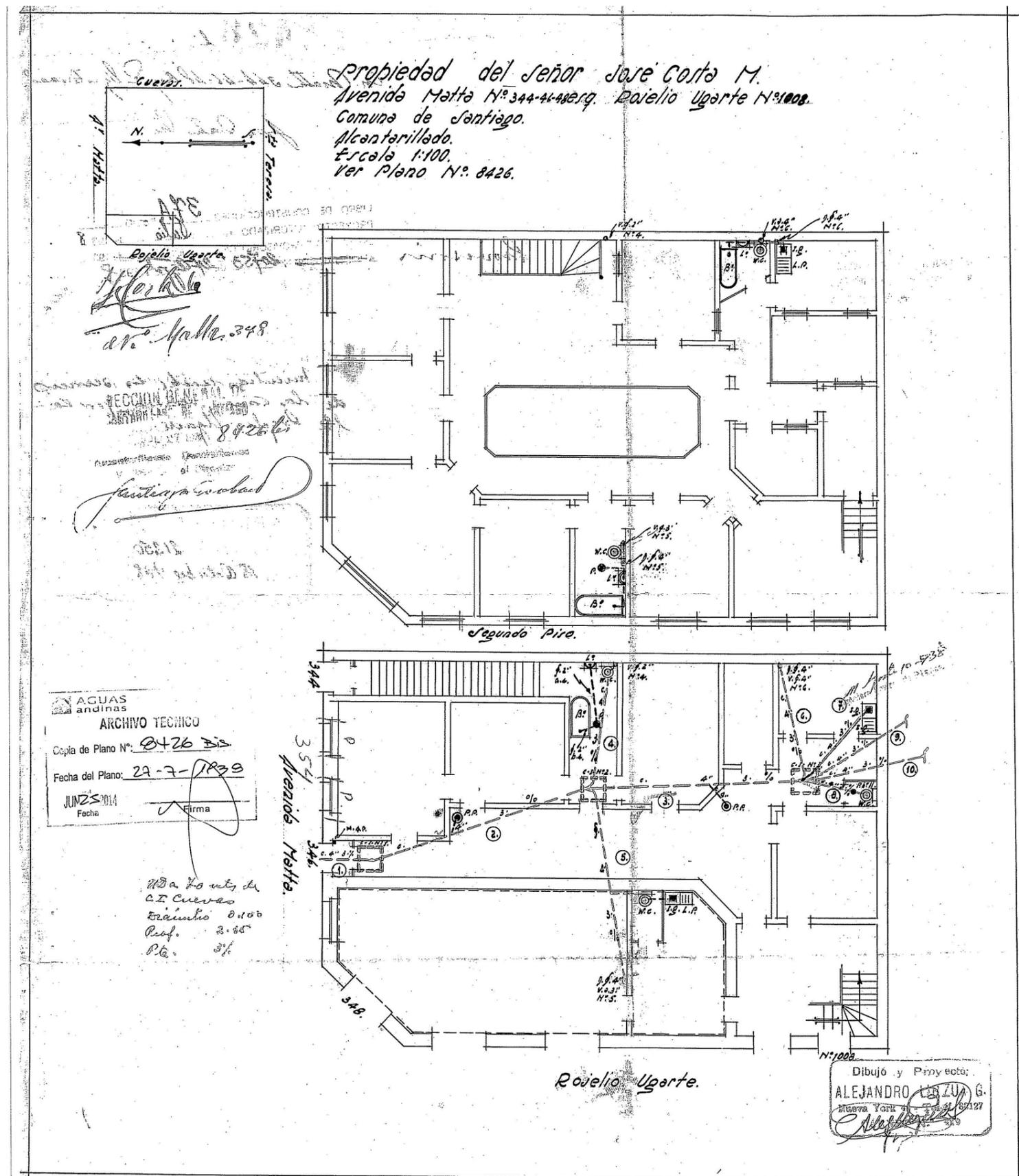


Fig. 9.13. Plano de alcantarillado de 1938 del caso 7.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

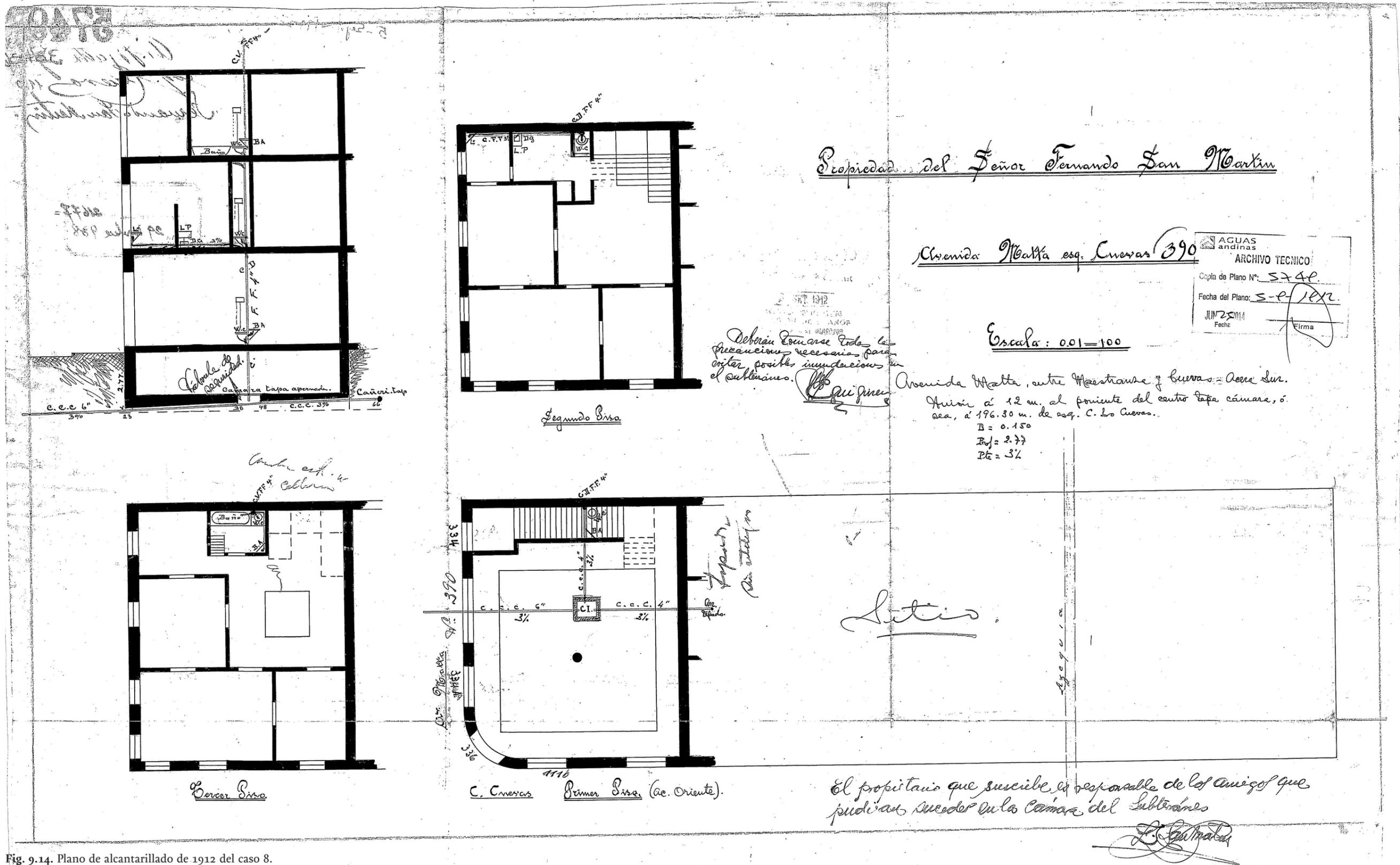


Fig. 9.14. Plano de alcantarillado de 1912 del caso 8.
 Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

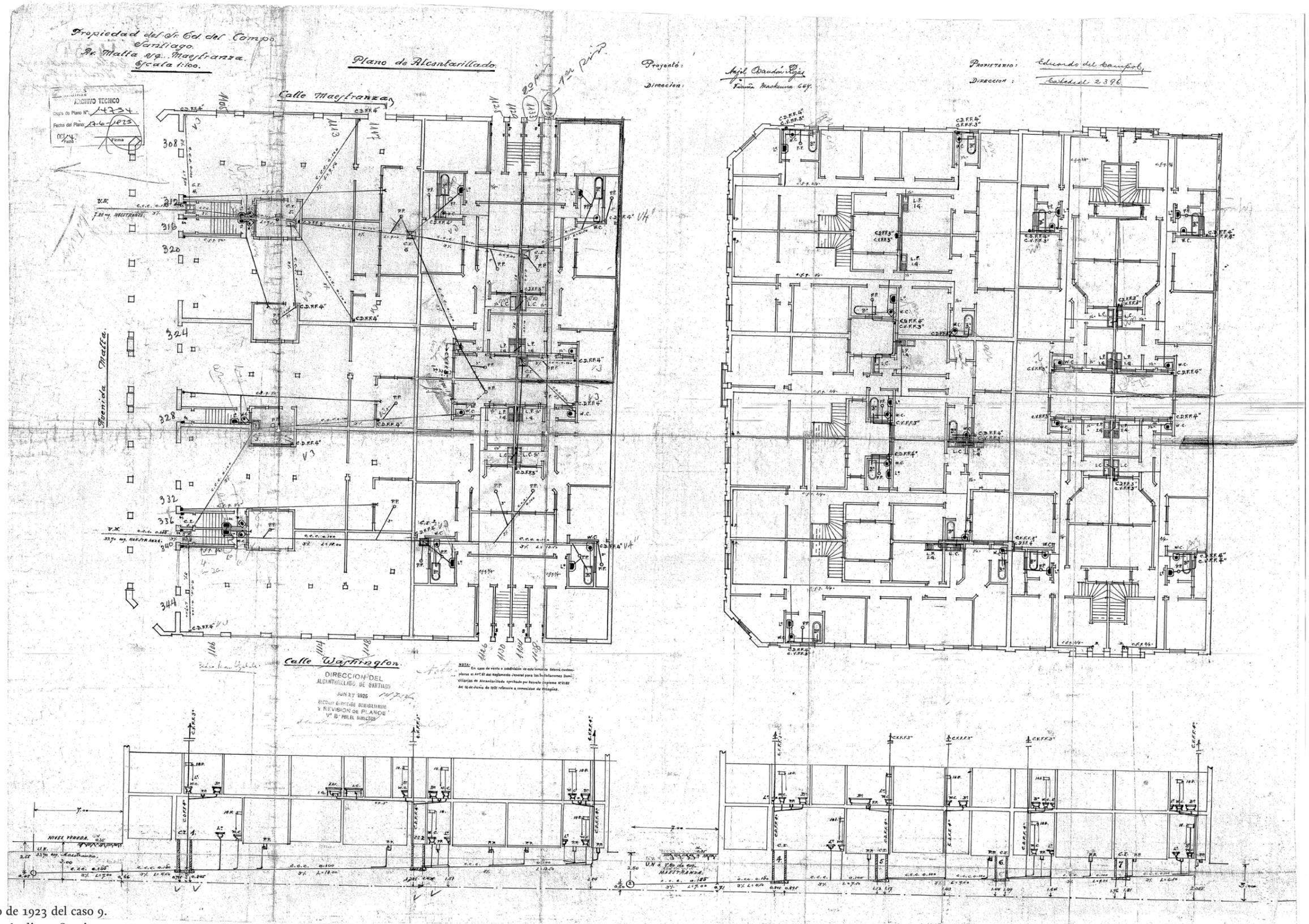
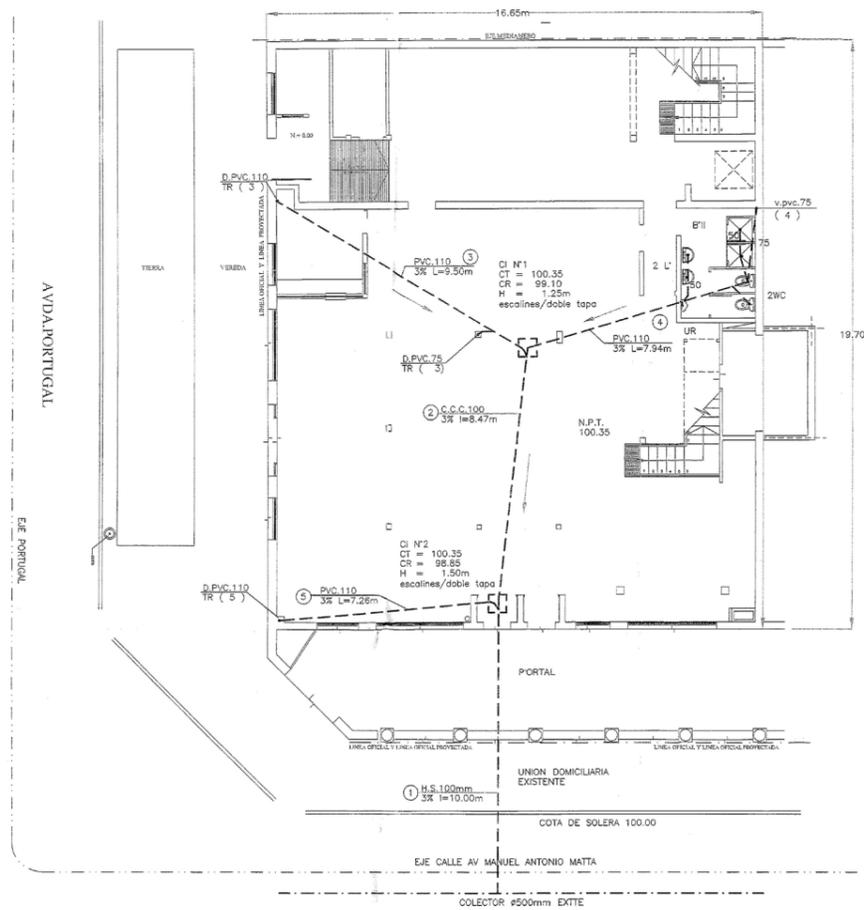


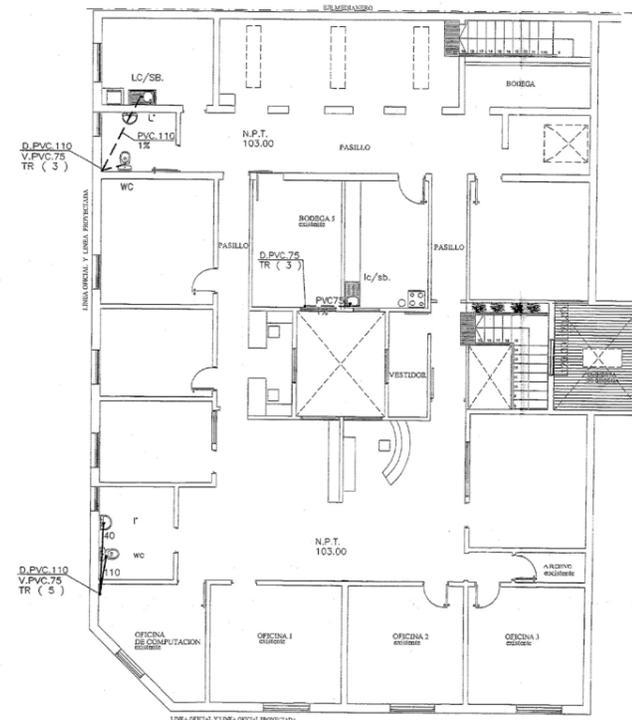
Fig. 9.15. Plano de alcantarillado de 1923 del caso 9.
Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

PLANTA PRIMER PISO
ESCALA 1:100



AV MANUEL ANTONIO MATTA N°302-304

PLANTA SEGUNDO PISO
ESCALA 1:100



D-2008-326

NOTA

TODAS LAS REDES AGUAS ANDINAS QUE SE INFORMAN, TANTO EN LA FACTIBILIDAD COMO EN LOS PROYECTOS DOMICILIARIOS, TIENEN CARACTER REFERENCIAL. POR LO TANTO, SI UN ARRANQUE DE AGUA POTABLE O UNA UNION DOMICILIARIA ES CONSTRUIDO POR UN CONTRATISTA PARTICULAR, DEBERAN EFECTUARSE POR SU CUENTA, LAS CALICATAS CORRESPONDIENTES, CON EL FIN DE VERIFICAR EN EL TERRENO, LAS COORDENADAS EXACTAS DE LAS REDES AGUAS ANDINAS QUE SE INFORMAN, TANTO EN AGUA POTABLE COMO EN ALCANTARILLADO, DE EXISTIR INTERFERENCIAS EN LA FUTURA CONEXION O EMPALME, NO DEBE USARSE TUNELADORA.

NOTA

LAS AGUAS LLUVIAS SERAN ABSORBIDAS POR EL TERRENO Y ESCURRIRAN GRAVITACIONALMENTE HACIA LA CUNETTA

CUADRO DE U.E.H.

ARTEFAC	N°	U.E.H.	TOTAL	CLASE
WC	4	5	20	2
LG	4	2	8	2
BPL	2	6	12	2
LC	2	3	6	2
UR	1	3	3	2
TOTAL =		49	U.E.H.	

DATOS DE U.D. EXITE.

DISTANCIA	17,30m
DE CALLE AV PORTUGAL	
PROF	UD 1,50m
DIAMETRO	UD 100mm
LARGO	UD 10,00m
PENDIENTE	UD 3%
COLECTOR	# 500mm

TUBERIA DE ALCANTARILLADO EXISTENTE

DESTINO LOCAL COMERCIAL	
PROYECTO DE INST. DE ALCANTARILLADO DOMICIL.	
PROYECTO	N° DEFINITIVO LAMINA
N°	N° 1 DE 1
AVISO DE INICIO	N° FECHA
CERT. DE FACTIBILIDAD	N° FECHA
AV MANUEL ANTONIO MATTA N°302-304	
COMUNA	SANTIAGO
UBICACION	AV MANUEL A. MATTA
<p>AGUAS ANDINAS ARCHIVO TECNICO</p> <p>Copia de Plano N° D-2008-326</p> <p>Fecha del Plano: 15-01-2008</p>	
FIRMAS	
PROYECTISTA-CONTRATISTA	PROPIETARIO
 CARLOS VILLAR SANDOVAL INSC. S.I.S.S. 12.868.532-4 DOBLE ALMEIDA 4668 DPTO 64 RUEDA	R.L. RENATO SARRAGNIANI ANTILLO RUT: 8.779.646-1 PROYECTO DEFINITIVO CERTIFICADO DE RECEPCION N° FECHA FIRMA EMPRESA DE SERVICIOS SANITARIOS

Fig. 9.16. Plano de alcantarillado de 2008 del caso 9.
Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas, Santiago, Chile.

