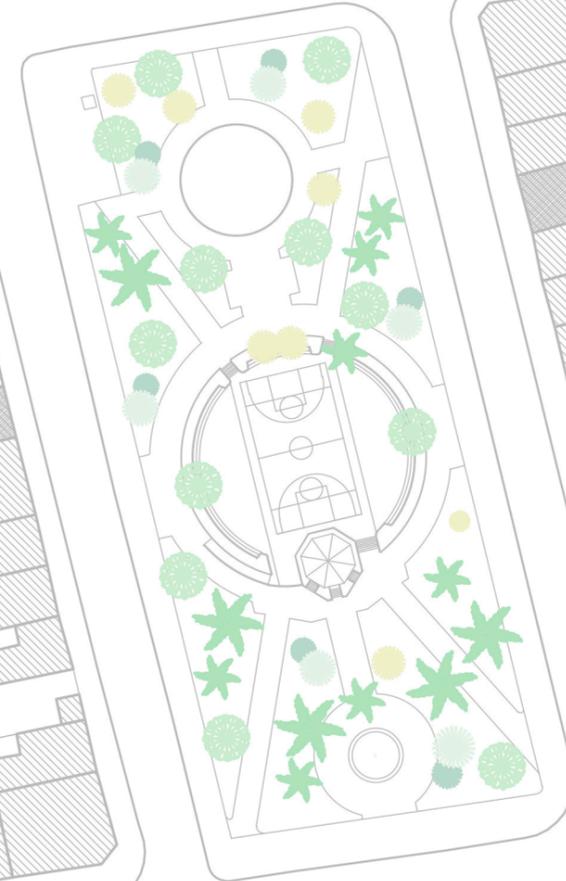


# CENTRO DE DIFUSIÓN Y FOMENTO DE LOS OFICIOS DEL BARRIO MATTA-SUR

Intervención y rehabilitación del ex Teatro/Cine "América".  
Dinamización del centro del barrio, Plaza Bogotá.

GUSTAVO VERGARA MARTÍNEZ  
GABRIELA MANZI (PROF. GUÍA)

MEMORIA PROYECTO DE TÍTULO 2016 / UNIVERSIDAD DE CHILE / FAU  
CENTRO DE DIFUSIÓN Y FOMENTO DE LOS OFICIOS DEL BARRIO MATTA-SUR



MEMORIA PROYECTO DE TÍTULO 2016/MARZO 2017  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile

Gustavo Vergara Martínez  
Gabriela Manzi (Prof. Guía)



# CENTRO DE DIFUSIÓN Y FOMENTO DE LOS OFICIOS DEL BARRIO MATTA-SUR

Intervención y rehabilitación del ex Teatro/Cine "América".  
Dinamización del centro del barrio, Plaza Bogotá.



## **MEMORIA PROYECTO DE TÍTULO 2016/MARZO 2017**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Universidad de Chile

Gustavo Vergara Martínez

Gabriela Manzi (Prof. Guía)

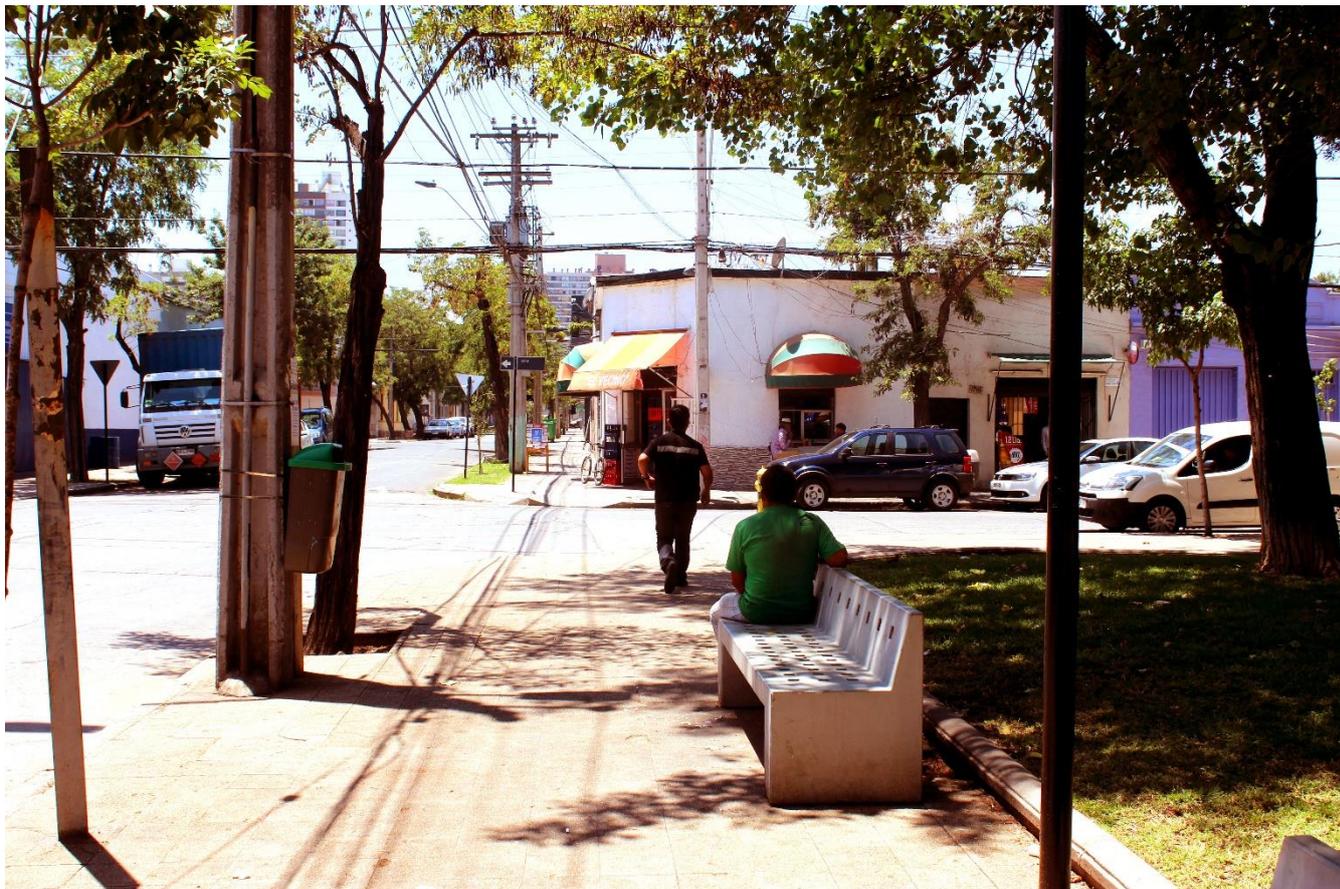


A mi familia,

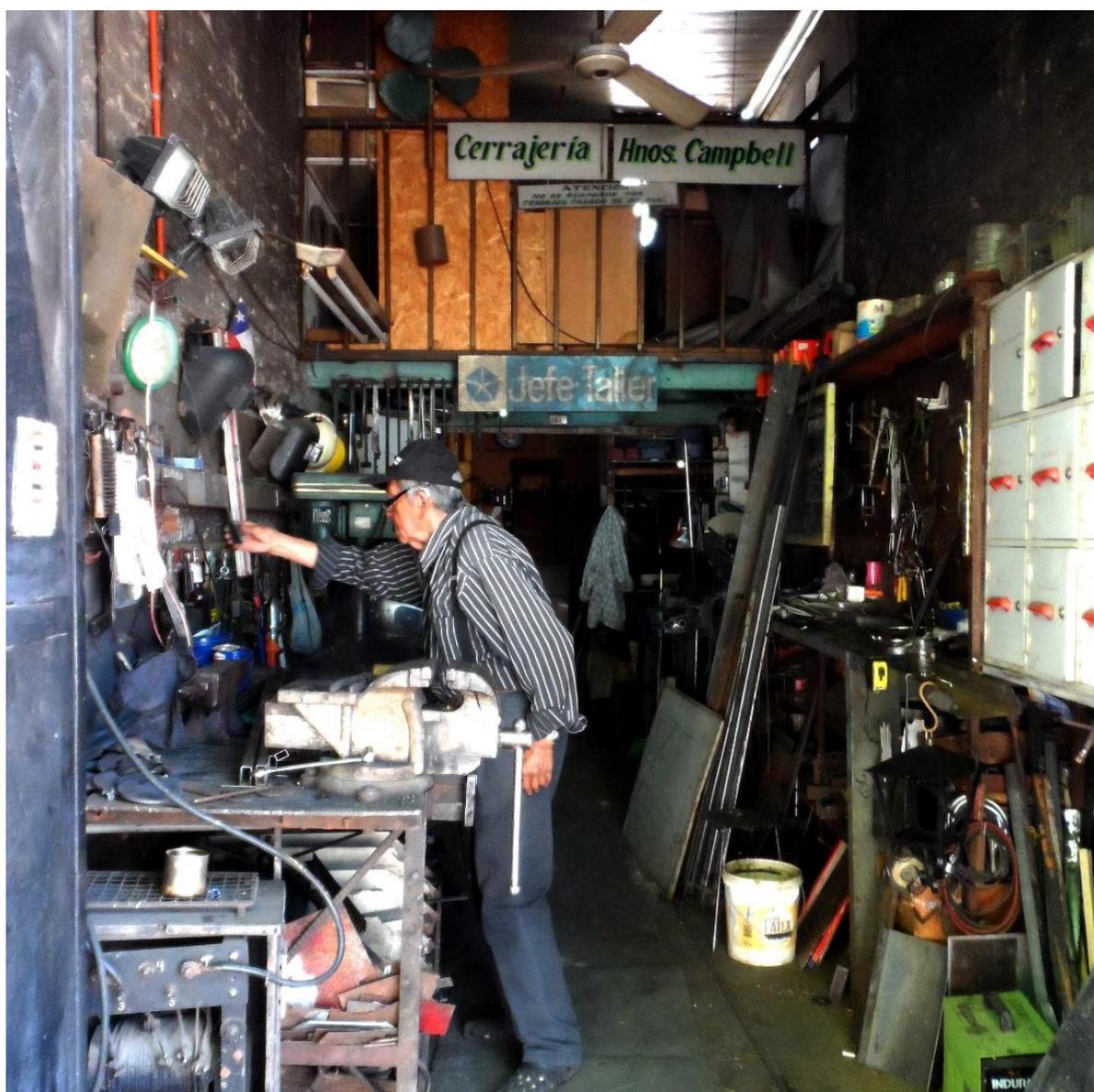
A todos quienes me ayudaron en éste  
proceso y a mis queridas amistades de la  
vida,

A los trabajadores y maestros del Barrio Matta Sur, quienes han  
permanecido por décadas deteniendo el tiempo en el absorto  
silencio de sus oficios,

**Gracias.**









# CONTENIDO

<b>1_Introducción</b>	<b>11</b>
1.1 Presentación	13
1.2 Motivación	15
1.3 Problemática	16
1.4 Tema	18
1.5 Localización	18
1.6 Metodología de trabajo	20
<b>2_Marco Teórico [Tema]</b>	<b>23</b>
2.1 Intervención: Instauración Patrimonial Arquitectónica	25
2.2 Instauración Patrimonial Arquitectónica a escala de Barrio	27
2.3 La construcción social del Patrimonio	28
2.4 Patrimonio Arquitectónico y Patrimonio Cultural Inmaterial	30
2.5 Intervención Arquitectónica en Zonas Típicas y Renovación Urbana	31
2.6 Referentes Temáticos	32
2.7 Conclusiones	37
<b>3_Análisis</b>	<b>39</b>
3.1 Lugar de intervención y Problemática	41
3.1.1 El Barrio Matta-Sur	41
3.1.2 Amenazas y oportunidades como Zona Típica	46
3.1.3 El centro del barrio, la Plaza Bogotá y el Ex Teatro/Cine América	47
3.1.4 Definición del área de intervención	54
3.2 Análisis Urbano del Entorno	55
3.2.1 Estructura y funcionamiento urbano	55
3.2.2 Valores patrimoniales urbanos y particularidades morfológicas del barrio	62
3.3 Análisis Arquitectónico	69
3.3.1 Ex Teato/Cine América	69
3.3.2 Casa esquina Ñuble/Lira	78
3.4 Análisis Normativo	83
3.4.1 Zona de conservación histórica D-10 Zona típica “Barrio Matta-Sur”	83

3.4.2	Anexo: Revisión de Cartas de Conservación y Restauración	85
<b>4</b>	<b>Propuesta de Intervención y Proyecto</b>	<b>87</b>
4.1	Centro de difusión y fomento de los oficios del Barrio Matta-Sur	89
4.1.1	Programa	91
4.1.2	Modelo de gestión y financiamiento	92
4.2	Criterios de intervención y diseño	93
4.2.1	Criterios de intervención aplicados sobre las preexistencias	94
4.2.2	Criterios de diseño para la totalidad del conjunto	95
4.2.3	Estrategias de puesta en valor de las preexistencias	96
4.3	Operaciones de diseño y Partido general	98
<b>5</b>	<b>Bibliografía</b>	<b>101</b>



# 1\_Introducción



# 1.1 Presentación

Mi proyecto de título aborda la intervención, rehabilitación y re-significación de una preexistencia arquitectónica de declarado valor patrimonial, tanto material como inmaterial. Al ser rehabilitada, se reposicionada en su contexto como parte de un proyecto mayor, que busca reactivar un antiguo barrio, la Zona Típica Matta-Sur, mediante una operación de acupuntura urbana con efectos multiescalares para el lugar y su entorno.

Se trata de un antiguo Teatro/Cine construido en 1936, y que adquiere ésta denominación programática, luego de la incorporación de la tecnología que posibilitara la proyección de material audiovisual, en una sala diseñada inicialmente para albergar obras de teatro entre otras representaciones escénicas. El proyecto plantea la recuperación del espacio, para el uso público, en beneficio de la comunidad que habita en torno al inmueble. El espacio se recupera, pero el inmueble se rehabilita, y para ello se interviene conforme a los requerimientos contemporáneos de quienes se beneficiarán de éste espacio, trayéndolo a la vida nuevamente, pero transformado en un nuevo equipamiento que responde tanto al presente como al futuro, y, por lo tanto, re significado en nuevo elemento para el barrio.

Su valoración objetual, vale decir, su valor patrimonial material, le es atribuido por la singularidad arquitectónica y programática que posee en contraste con el entorno en el cual se inserta. Su valor inmaterial, de mayor relevancia, fue forjado mediante las más de cinco décadas de continua actividad, tiempo en el cual, se consolidó como uno de los hitos principales del barrio, junto a la aldea Plaza Bogotá y a la parroquia San Antonio de Pauda. El rescate de éste inmueble, permite activar la significancia que posee para la comunidad del barrio Matta-Sur, y dada la situación actual, transformarse en uno de los pilares de su desarrollo social, reconstruyendo una parte importante de su identidad barrial.

Éste inmueble, es casi tan antiguo como el barrio, y se ubica en el punto neurálgico de la animación del sector, correspondiente a la Plaza Bogotá, la cual es prácticamente, la única área verde dentro de un extenso polígono de edificaciones agrupadas en fachadas continuas (la mayoría viviendas y algunas acondicionadas para uso comercial), y un perfil de calle predominante compuesto por fachadas, acera y calzada, nada más. El destino original de la plaza, vigente hasta hoy, corresponde a ser el único lugar de esparcimiento y recreación para una gran cantidad de habitantes.

El proyecto surge de la oportunidad que significa el proceso que vive actualmente el barrio, de consolidarse como un área residencial, con una activa vida de barrio marcada por los intercambios y relaciones que establecen sus vecinos en el espacio público, dotada de los equipamientos necesarios para darle autonomía local, con una definida identidad y un correspondiente sentido de pertenencia al lugar. Esto se ve reflejado tanto en el uso cotidiano del espacio público, como también por las organizaciones vecinales autogestionadas que trabajan para reforzar los lazos y los atributos antes mencionados.

La rehabilitación del Teatro/Cine, y la dinamización del centro del barrio aporta directamente a integración y activación de su tejido social, a la continuidad de su desarrollo cultural, y a la animación que ello conllevaría en su espacio público, visto así, como una estrategia de desarrollo local.

Este proyecto, se perfila como un posible camino para encausar la renovación urbana que debe experimentar éste lugar en el marco de su reciente denominación de Zona Típica, impulsando el desarrollo de la zona sur oriente de Santiago Centro, que bastante tiempo lleva en el olvido.

**QUEREMOS el TEATRO  
AMÉRICA...**



**DIARIO OFICIAL**  
DE LA REPUBLICA DE CHILE  
Ministerio del Interior y Seguridad Pública

■ ÚLTIMO EJEMPLAR

**EYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL.**

Ejemplar del día .....	\$330.- (IVA incluido)	Edi
Atrasado .....	\$650.- (IVA incluido)	Santiago, Martes 16 d

<b>MINISTERIO DE EDUCACIÓN</b>	voluntariamente cualquier titular de ingeniería, de las obras a que se refiere e Código de Aguas .....
Decreto número 210, de 2016.- Declara Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca al Barrio Matta Sur, ubicado en la comuna y provincia de Santiago, Región Metropolitana ..... P.2	
<b>MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS</b>	<b>OTRAS ENTIDAD</b>
Dirección General de Aguas	

## 1.2 Motivación

Mi motivación surge de la gran interrogante sobre el devenir de las ciudades, y sobre todo de sus lugares envejecidos, deteriorados y céntricos. La recuperación, restauración, conservación, rehabilitación y re-significación, son todas formas de reciclar y transformar la materia existente prolongando u dando nueva vida.

Todas las ciudades, sufren a distinta velocidad dependiendo de las condiciones locales, un proceso de cambio o de actualización, que muchas veces, pone en riesgo la continuidad de la cotidianidad consolidada y naturalizada por quienes habitan las distintas localidades que componen el complejo conglomerado urbano. Es el típico caso de los conjuntos urbanos antiguos, en los que se siente una constante tensión por su renovación o su demolición.

Actualmente, muchas áreas tanto de nuestra capital como de otras ciudades o pueblos, requieren ser renovadas, ya sea por presiones externas o por necesidades internas, tratándose por extensión de áreas antiguas. Matta-Sur, es una antigua área de Santiago, en la que predominan construcciones diseñadas con el estándar de vida de a comienzos del siglo xx, las que aun en estos días, siguen vigentes como solución a la vivienda. La inminencia de su efectiva renovación física era una incógnita hasta la reciente declaración de Zona Típica que la protege, ahora con el instrumento normativo a favor, se puede trabajar para encausar su desarrollo y detonar una renovación amable con quienes viven en el lugar, y con quienes vivirán ahí en el futuro.

La intervención sobre una preexistencia arquitectónica, supone dialogar con todo lo que dicha construcción signifique, ante lo cual, es imprescindible una postura crítica sobre qué hacer y porqué. En el caso de mi proyecto, el objetivo supera la intención de conservar una preexistencia por su valor histórico y patrimonial arquitectónico, sino que, por el contrario, plantea su modificación con el propósito de generar nuevos actos y relaciones para dinamizar un barrio y a su población, en base a la cultura y a la creatividad existentes.

Me interesa la capacidad de los objetos, no sólo arquitectónicos, de transformarse y re-significarse, dando continuidad a la significancia de su presencia en el espacio, y, por lo tanto, capaces de mantenerse y evolucionar con el tiempo, junto a la sociedad y su cultura. Este proyecto, tiene como objetivo general, contribuir a la difusión y generación de cultura en la que el tejido social que haga uso de él, tenga un rol de usuario clave, activo, entendiendo que el arte, la creatividad y las comunicaciones, aportan al desarrollo del pensamiento crítico, personal y colectivo, y también a satisfacer el derecho a la información.

## 1.3 Problemática

La Zona Típica Matta-Sur, abarca fragmentos de varios barrios del cuadrante sur oriente de Santiago Centro, constituyendo una localidad con historia e identidad propios, que se caracteriza por la homogeneidad de su morfología urbana, en donde convive la residencia con talleres de oficios y sedes de organizaciones sociales, junto a todo un despliegue de comercio acotado a la escala del lugar complementario a sus actividades principales, vale decir, todo tipo de negocio de barrio. Sin embargo, su ubicación céntrica hace al lugar un sitio atractivo para agentes externos al barrio que no tienen la intención de interactuar con él, ocupando parte de sus edificaciones sin aportar a la vida que se produce en el lugar, al contrario, restando animación al espacio público tanto de día como de noche. En este escenario, las actividades locales, que siempre han existido en este lugar, pero de forma silente para el resto de la ciudad, se ven cada vez más amenazadas, ante la fragmentación del tejido urbano y social local.



Vecinos del Barrio Bogotá organizados bajo la figura del Comité Matta-Sur, consiguieron, el pasado 23 de diciembre del año 2015, mediante su propia gestión, que un polígono de aproximadamente 188,93 ha, denominado por ellos mismos como “Matta-Sur”, de mayor extensión que los límites barriales definidos por el municipio, sea declarado como Zona Típica (ZT) por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). Acá (como en muchos otros lugares), la interrelación que establecen el Estado, el inversor privado y la comunidad local, como entidades que median sobre el territorio, no ha logrado establecer un acuerdo sobre cómo operar en un lugar valorado por su patrimonio material e inmaterial, generando una situación de conflicto en donde la comunidad se ve enfrentada al privado inmobiliario y empresarial para proteger su hábitat de los intereses de terceros, en una disputa por la apropiación de su territorio, que al menos ya han logrado proteger normativamente.

La valorización que los vecinos hacen de éste barrio, se basa principalmente en su antigüedad, que data desde 1875, año en que se estableció sobre “La cañada de los Monos” (hoy Avenida Matta), el “Muro sanitario” o “Camino de Cintura” que tenía como función separar la ciudad “cívica” de los “arrabales”, mediante la gestión del entonces higienista intendente de Santiago, Benjamín Vicuña Mackenna, transformando esas chacras y

arrabales en poblaciones planificadas y proyectadas como un anexo de la ciudad “cívica”. Desde que comenzó el desarrollo de esta zona de Santiago, se ha consolidado en ella una vida de barrio que se logra experimentar hasta el día de hoy, asociada a un tejido urbano definido y característico, con un sistema de agrupamiento en fachadas continuas, con límites bien definidos por la vialidad en la cual se inscribe, con una mixtura de usos en la que predomina la residencia acompañada de un comercio dirigido hacia ella, y, una imagen urbana que presenta como hitos la plaza central del barrio con todo su complemento programático perimetral y la parroquia principal, más una serie de equipamientos de carácter educativo, deportivos y culturales, que hicieron de éste lugar un buen sitio para vivir, un barrio.

Hoy, la declaración de ZT para Matta-Sur, plantea la necesidad de revitalizar este barrio, para que se beneficie de su nueva categoría de reconocimiento patrimonial, impulsado su desarrollo local en términos sociales, económicos, culturales y políticos.

La declaratoria en cuestión, aclara, que el foco de su protección sobre el barrio, apunta a la mantención de sus características y atributos morfológicos (antes que impedir el avance de nuevas construcciones, para lo cual se modificó el PRC respecto a esta zona), develando que el valor patrimonial otorgado al barrio, está dado por sus condiciones espaciales urbanas y a su vez, por la actividad y vida que en el marco de sus particularidades en él se dan (más que por las construcciones específicas que lo constituyen).

Así, el barrio necesita revitalizarse procurando mantener los atributos que lo han puesto en valor, lo cual sugiere una renovación urbana estratégica, que no afecte el valor inmaterial dado por su vida de barrio y sus características identitarias. Transformar lo que hay, re-significar los elementos que requieran continuidad, es no desechar la evolución que ha vivido el sector hasta ahora, en tiempos donde la cultura de lo desechable nos tiene sumidos en la basura, en la contaminación (invisible a nuestra mirada urbana), en la sobreexplotación del medio ambiente, en la renovación urbana comercial encargada de depredar barrios y zonas urbanas, a veces abandonadas, pero a veces también, consolidadas.



## 1.3 Tema

- Instauración Patrimonial Arquitectónica a escala de barrio.
- Re-significación del Patrimonio Tangible y protección del Patrimonio Intangible.
- Rehabilitación del Ex Teatro/Cine “América” y la Plaza Bogotá. Zona Típica Matta-Sur. Santiago Centro Sur Oriente.



## 1.4 Localización

El Barrio Matta-Sur, comprende principalmente a las manzanas más cercanas de la Avenida Matta y también a gran parte del barrio Bogotá (entre otros barrios menormente abordados). Si bien, el polígono declarado como Zona Típica de aproximadamente 188,93 posee límites definidos, éstos resultan difusos para sus habitantes, quienes pueden considerar por barrio una unidad similar, o coincidente en gran parte con lo protegido por el CMN. En él, se encuentra la Plaza Bogotá, lugar considerado como el centro del barrio por su nivel de animación y por ser prácticamente el único y mayor espacio de esparcimiento y áreas verdes practicables del sector. En la plaza, además, se intersectan dos de los ejes principales de la vialidad del barrio, como lo son la calle Ñuble y Sierra Bella, encontrándose justo en dicha intersección y frente a la plaza, el Ex Teatro/Cine “América”, destacándose formalmente y volumétricamente por sobre todo el conjunto de casa de fachadas continuas, tal como lo hacían las iglesias en la antigüedad u otros edificios programáticamente singulares.



Actualmente, existe una completa desvinculación entre la plaza y todo el frente de la manzana en donde se encuentra la fachada principal del teatro/cine, debido principalmente al cambio de uso que sufrieron los inmuebles de dicho frente. Lo que alguna vez fue un espacio articulado programáticamente con la plaza y con el centro del barrio en su totalidad, hoy se encuentra totalmente desconectado, quedando solo la tensión que la volumetría del teatro ejerce sobre el entorno y la plaza, tensión que se ve apaciguada además por la desarticulación entre ambos elementos que produce la calle Ñuble. En términos programáticos, el inmueble actualmente no aporta en nada al lugar, ya que hoy se encuentra cerrado luego de ser utilizado por más de una veintena de años como bodega y sala de ventas de vidrios y aluminios, siendo además un rubro que entorpecía y dificultaba la peatonalidad del lugar, contribuyendo a asociar su acera con peligros y obstáculos por el día y solitaria oscuridad por la noche.



A pesar de que durante más de veinte años el edificio fue utilizado como bodega, tiene un buen estado de conservación, ya que como bodega sólo se utilizó la primera planta correspondiente a la platea de la sala de teatro, destinando los recintos de los niveles superiores a usos administrativos que no ejercen mayor erosión sobre la edificación.



Así, se plantea devolverle el uso público a este edificio, en un esfuerzo mayor por potenciar el centro del barrio, para así dinamizar su propio desarrollo de forma local, reapropiando a la comunidad de sus espacios singulares y reforzando su identidad en base a la memoria que existe en torno a lo que fue y lo que es actualmente el inmueble y la plaza.

## 1.5 Metodología de trabajo

En base a las motivaciones que me llevaron a desarrollar un proyecto de carácter patrimonial, o más bien versado sobre la intervención de una preexistencia arquitectónica urbana, seleccioné el inmueble del ex teatro/cine, considerando el contexto en donde se ubica, para luego abrirme paso a estudiar las diferentes dimensiones del barrio y las preexistencias involucradas. Una vez definido el nicho de acción, puse en práctica los siguientes pasos metodológicos para desarrollar la propuesta de arquitectura que constituye mi proyecto.

### **[Paso preliminar: Definición del tipo de proyecto, tema y caso de estudio]**

#### **[Paso 1] - Estudio**

Recopilación de antecedentes históricos, sociales y urbanos. Levantamiento de información visual, geométrico-dimensional, técnico-constructiva y normativa. Aplicación de entrevistas. Revisión bibliográfica relativa al tema y al lugar.

#### **[Paso 2] - Análisis y diagnóstico del caso**

En esta etapa se sintetiza y analiza la información recopilada y se evalúan las diversas posibilidades de intervención sobre el lugar, definiendo cual será el área de intervención, qué se intervendrá dentro de ésta área y qué será conservado. A la vez, se establecen cuáles son los posibles caminos a seguir confrontando el resultado del estudio histórico, social y cultural con el balance técnico, constructivo y normativo. Se definen los criterios de intervención y los parámetros a seguir en la etapa de diseño, al igual que las estrategias para poner en valor las preexistencias.

#### **[Paso 3] - Propuesta de intervención y proyecto**

Se levanta una hipótesis de proyecto sustentada en el análisis precedente, que responda a la problemática planteada. Se da solución formal a los parámetros establecidos en la etapa de análisis sobre como en el lugar.





# 2\_Marco Teórico

## [Tema]



## 2.1 Intervención: Instauración Patrimonial Arquitectónica

Desde a mediados del siglo XIX, la aproximación hacia las preexistencias arquitectónicas que deja nuestra cultura, osciló básicamente entre dos posturas sobre cómo intervenir una obra edificada. Por un lado, se forjó la corriente que defiende la conservación o preservación, sostenida por John Ruskin, y por otro, aquella que propone a la restauración como forma de intervención, formulada principalmente por Viollet-Le-Duc. La conservación postula que, a la obra de arquitectura, por muy vital que sea su funcionalidad, debe permitírsele cumplir su ciclo de creación, deterioro y colapso, de forma natural, respetando cualquier tipo de daño provocado por la erosión del paso del tiempo sobre su materia. En cambio, la restauración, planteada por Viollet-Le-Duc, nace de la necesidad de conservar el edificio por su importancia funcional, cultural, histórica, estética, etc. Pero esta conservación se realiza mediante la libre intervención del objeto arquitectónico, mediante un acto interpretativo, que tiene la finalidad de mantener el edificio lo más renovado posible, agregando, restando o modificando partes según se requiera. La restauración interpretativa propuesta por Le-Duc, tiene como objetivo continuar con la intención del arquitecto original, basándose en las características de lo construido y especialmente en su estilo arquitectónico, tal cual fuese éste su ADN, información necesaria para concluir o modificar legítimamente la obra.

Entre estas dos posturas, fue la conservación la que obtuvo mayor asidero en las convenciones pactadas sobre el trato que se le daría a los monumentos, predominando la idea de no intervenir el edificio, a no ser que dicha intervención apunte a resguardar su estabilidad estructural, añadiéndose posteriormente, criterios de restauración limitados a restituir aquellas partes que se perdieron por su deterioro, y que son necesarias para mantener su estabilidad, o para contribuir al entendimiento de la obra.

Los postulados derivados de la conservación, excluyendo la postura interventora e interpretativa de Le-Duc, son los que han guiado el trabajo de los restauradores durante la gran mayoría del siglo pasado, sin embargo la conservación, cuando es sobre normada, no permite intervenir obras valoradas patrimonialmente por lo que simbolizan para la comunidad que representa, a pesar de que su arquitectura no posea grandes valores estéticos, estilísticos, constructivos, estructurales, y hasta espaciales. Ignasi de Solà-morales, es categórico respecto a la labor realizada por conservadores y restauradores, desprovistos de crítica tanto arquitectónica como social sobre las obras que intervienen:

*“En realidad, los conservadores se presentan como especialistas, lo que representa un primer motivo de sospecha, y se destacan del trabajo de la arquitectura sin más; y, por otro lado, se plantean y se presentan como tales especialistas en nombre de una suerte de especialización que no tiene un cuerpo teórico mínimamente*

*sólido. Basta con coger cualquier libro que trate de restauración para darse cuenta de su absoluta inconsistencia, de que son manuales pobres de arquitectura para uso especializado de los restauradores, sin otro contenido específico que ser una versión simplificada de los problemas genéricos de la arquitectura. Por otra parte, digamos, tampoco la actitud de los conservadores introduce criterios de intervención que no sean los del puro mantenimiento que, en realidad, es la postura menos arquitectónica que pueda imaginarse.*

*Me parece que el problema con el que nos encontramos en la actualidad es el de repensar nuestra relación con los edificios históricos. Es preciso pasar de una actitud en el fondo evasiva y cada vez más distante, propia de la protección-conservación, a una actitud de intervención proyectual". (Solà-Morales, 2006)*

Con esto, Solà-morales hace alusión a una de todas las formas de aproximarse a un proyecto de intervención, correspondiente a la intervención proyectual, realizando las operaciones arquitectónicas necesarias para que dicha construcción sea rehabilitada, resignificada o no. Cada edificación es un caso particular, con una realidad específica y un entorno determinado, por lo tanto, en cada edificación se debe analizar cuál es la forma apropiada de aproximarse sin caer en prejuicios de carácter conservadores y preventivos.

Si un objeto arquitectónico cuenta con cierto valor patrimonial, material o simbólico, su alteración corresponderá a la instauración de un nuevo patrimonio producto de la resignificación del anterior, interviniendo la preexistencia sin alterar la verdadera significancia que tiene ésta para la comunidad que la valora. Solà-Morales sostiene que ello requiere de una actitud de intervención proyectual, que permita intervenir lo construido para resignificarlo en la nueva imagen que responda a los requerimientos de la sociedad contemporánea.

Respecto a mí caso de estudio, éste corresponde a un edificio de carácter patrimonial de escala barrial, el cual está catalogado como Inmueble de Conservación Histórica, y además se ubica dentro de una Zona Típica (Matta Sur, Santiago Centro Sur Oriente), sin embargo, todas las restricciones que posee debido a esta categoría, apuntan a conservar aquello que hace muchos años se encuentra obsoleto programáticamente, manteniendo vigente sólo su significancia, la cual ha sido construida durante sus ochenta años de existencia, dando pie a formular un proyecto de instauración patrimonial que rescate los valores de la preexistencia, en un acto de intervención proyectual.

## 2.2 Instauración Patrimonial Arquitectónica a escala de Barrio

Todo proyecto de arquitectura se debe relacionar en mayor o menor medida con su contexto, aunque sea solo con fines funcionales a su programa, pero cuando se trata de un proyecto de intervención patrimonial, existe una serie de elementos que considerar del contexto en el cual se inserta, ya que el trabajo con una preexistencia valorada, supone una carga histórica y social dada por el paso del tiempo del objeto en el lugar. La instauración de un patrimonio arquitectónico a escala de barrio, conlleva inmediatamente acotar el campo de proyección a la realidad física y social del barrio en cuestión, de modo de insertar el proyecto en el lugar respetando sus constantes y variantes, relacionándose tanto con su entorno inmediato como con el resto del barrio, rescatando y valorizando el patrimonio intervenido.

Así, el proyecto resultante de la intervención, incorporará las particularidades del barrio en donde se inserta, continuando por ejemplo con su escala edificatoria, su grano entre lleno y el vacío y la relación de los interiores con el espacio público. De esta forma, el proyecto se incorpora en su contexto de forma armónica, coexistiendo con edificaciones de mayor antigüedad generar discontinuidades en el paisaje del lugar, respondiendo simultáneamente a la identidad del lugar como a las nuevas necesidades que hacen necesaria la intervención.

La escala de barrio no supone características predefinidas a las cuales acotarse, ya que éstas se determinarán en cada caso, en cada barrio, entendiendo que el barrio es una unidad territorial que puede hallar múltiples expresiones, y por lo mismo se hace necesario un estudio y un análisis del lugar para determinar cuáles son las condicionantes que el contexto proporciona para realizar una propuesta de arquitectura. De todas formas, desde ya se entiende que, por escala barrial en el contexto urbano de Santiago, se alude a una escala menor que la sugerida por otras unidades territoriales mayores, como la escala comunal, urbana o metropolitana. Por lo tanto, el presente proyecto se inserta en el sistema urbano desde la escala barrial a la cual se incorpora, operando programáticamente en directa relación con lo que sucede en el lugar, pero también articulándose con el resto de la ciudad mediante el rol que cumple el proyecto en el barrio, y su vez, el barrio en la ciudad, así, los efectos producidos por la instauración de un proyecto patrimonial a escala de barrio, tendrá repercusiones a diversas escalas mayores o menos, desde la escala barrial en la cual se inscribe.

## 2.3 La construcción social del Patrimonio

Etimológicamente, patrimonio proviene del compuesto latín *Patrimonium*, en donde *Patri* significa “padre” y *Monium* “lo heredado”, por lo que podemos afirmar que el significado del compuesto es; “Lo heredado del padre”. Así, conceptual y primitivamente patrimonio alude a aquello que es propio y que se obtiene por una relación de sucesión y parentesco, que, en la práctica contemporánea, se traduce a la herencia cultural que recibimos por nuestro contexto natal o también por una herencia cultural adoptada o apropiada voluntariamente. La condición hereditaria del patrimonio, hace referencia a la historicidad que carga material o inmaterialmente para quienes lo significan, como una pertenencia común que ha trascendido en el tiempo, y que por lo tanto articula su pasado e historia con el presente.

La definición que hace la RAE del concepto, enfatiza el hecho de que el patrimonio siempre es propiedad de alguien, independientemente de la forma en que se gestó dicha condición. Así, la academia española lo define como; “*Conjunto de los bienes y derechos propios adquiridos por cualquier título*”. Su condición de “*pertenencia de*”, establece una relación de dependencia entre el patrimonio y su sostenedor o propietario, ya que el patrimonio siempre debe pertenecer a alguien, pertenencia que se manifiesta mediante la significación que el sujeto (propietario) le otorga al objeto patrimonial. Sin sujeto no hay significación, sin significación no hay patrimonio.

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), se propone promover la diversidad cultural, mediante la salvaguardia del patrimonio en sus diversas dimensiones y la valorización de las expresiones culturales. Este organismo, hace distinción entre el patrimonio cultural y el natural, tratándose los primeros de los elementos producidos antrópicamente, y los segundos de aquellos monumentos, formaciones o lugares naturales valorados estéticamente o científicamente. Dentro del patrimonio cultural, también hace reconocimiento del patrimonio cultural inmaterial, reconocido y valorado cada vez más, siendo definido como los:

*“Usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas, junto con los objetos y espacios culturales que les son inherentes, que las comunidades y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. Esta herencia se transmite de generación en generación, es recreada constantemente en función del entorno y de la interacción con la naturaleza y la historia, e infunde un sentimiento de identidad y comunidad, promoviendo la diversidad cultural y la creatividad.”* (Aprobada por la Conferencia General de la UNESCO en su trigésimo segunda reunión, París, 17 de octubre de 2003).

Al respecto Daniela Flisfisch, quien estudió la construcción social del hábitat residencial patrimonial, abocándose específicamente al caso del barrio Matta-Sur, afirma que la significación que sostiene al patrimonio varía tanto cómo lo hace la sociedad misma y su cultura:

*“Así como la cultura estaría constituida por tramas de significación tejidas por individuos y comunidades, esta significación también operaría a nivel del hábitat que contiene y otorga continuidad en el tiempo a las manifestaciones culturales. A partir de ello, la construcción patrimonial dependerá de significaciones y valoraciones elaboradas por parte de individuos y comunidades en un determinado ámbito cultural, lo que explica que el patrimonio sea una construcción social cambiante y dinámica en el tiempo.” (Flisfisch, 2014)*

De esta forma, el patrimonio y su valoración dependerán exclusivamente de los criterios con que la comunidad que lo custodia se rige para establecer su importancia, representatividad o historicidad. La condición patrimonial de un objeto u acto, es dinámica y varía según la vigencia de los valores que lo sostienen, ya sean valores de antigüedad, artísticos, simbólicos, etc. Así, las diversas comunidades locales pueden instaurar sus propios elementos patrimoniales, siendo consecuentes con la definición etimológica del concepto, respecto a su necesario régimen de propiedad, que en éste caso es colectivo.

A diferencia del patrimonio cultural tangible, el patrimonio inmaterial existe sólo si hay un colectivo que necesite de él para reafirmar su identidad y preservar su cultura o historia, ya que el patrimonio tangible no desaparece si no sucede lo mismo con el significativo valorado, el objeto patrimonial. De ahí la importancia del patrimonio tangible ya que sirve de testimonio fidedigno de un pasado, que es rememorado con mayor exactitud que la que podría brindar un texto cuyo contenido es editado desde su génesis cómo una interpretación de la realidad.

Así, el patrimonio puede ser declarado como tal de forma autónoma, por quienes son herederos de la historia o por procesos que llevaron a la aparición de dicho patrimonio. Al respecto, Flisfisch agrega:

*“Considerando que la valoración del patrimonio se da en la medida en que un grupo social tiene el poder de generar discursos y acciones en este sentido, últimamente han surgido diversas organizaciones que fomentan procesos de apropiación, construcción y acceso más igualitario a los bienes patrimoniales. Éstas consideran como comunidades de referencia a las comunidades locales, y defienden junto a ellas la democracia participativa, la calidad de vida, la pluralidad y la diversidad cultural.” (Flisfisch, 2014)*

Su legítima producción y mantención corre por cuenta de las comunidades en las que se inserta, independientemente de que se trate de un patrimonio que rememore parte de su historia o no. Estas comunidades, idealmente, son aquellas que comparten el mismo espacio físico que el elemento patrimonial (tratándose de un objeto o una costumbre local), o al menos, aquellas que tengan acceso a su uso como fuente de identidad y cultura, siendo de ésta forma su patrimonio un agente activo en su desarrollo socio-cultural.

## 2.4 Patrimonio Arquitectónico y Patrimonio Cultural Inmaterial

La principal diferencia entre el patrimonio arquitectónico y el patrimonio cultural inmaterial, radica en que el primero está sujeto al objeto, icono o significante, y el segundo al significado que ciertas prácticas, tradiciones o situaciones poseen. Si bien, ambas construcciones culturales poseen tanto significado como significante, el valor puesto en ellos, siempre se enfocará en uno por sobre el otro, dependiendo de las razones que provoquen la instauración de dicho patrimonio. De esta forma, el patrimonio arquitectónico construido, puede ser objeto de valor tanto por su dimensión arquitectónica física (constructiva, estética, espacial, estilística, estructural, etc), como también por la significancia que representa para cierta comunidad, la cual puede estar ligada a un hecho histórico en particular o, a una memoria construida en torno a lo largo del tiempo, haciendo trascender su importancia de su presencia estrictamente física. Así, el patrimonio arquitectónico, sin perder tal denominación, puede ser valorado por la significancia que posee su presencia para cierta comunidad y por la importancia de las situaciones que acontecen en él, entendido éste como lugar (espacio apropiado y culturizado), siendo valorado como tal y no por su riqueza estilística, su acrobática estructural o calidad espacial. Así, su valor inmaterial se individualiza del objeto, prescindiendo de él para reconocer su importancia.

Teniendo en cuenta lo anterior, es posible realizar transformaciones sobre el patrimonio, dependiendo de la dimensión a intervenir, vale decir, si es sobre el significante o su significado, siempre y cuando no se pierdan aquello que le otorga su valor. La relación entre el significante y su significado, en este caso, entre el patrimonio arquitectónico y el sentido de su valoración (su significado), es de carácter dialéctico, en donde claramente, lo que le suceda a uno afectará al otro. Si se interviene el significante, el significado puede mantenerse estable en cuanto a su importancia para quienes es relevante dicho significante, no obstante, y sin perder dicha importancia, su valoración es re-significada en tanto que es modificada su dimensión tangible, refiriéndonos al patrimonio arquitectónico en términos objetuales. Por otro lado, si la significancia de un objeto patrimonial arquitectónico se ve alterada, disminuida, aumentada o extinta, es probable que las consecuencias sobre su materia se dejen ver con el paso del tiempo, ya sea en el corto o largo plazo, traducidas en abandonos, cambios de usos, deterioro o desaparición.

Muchas veces, se tiende a asociar de forma predeterminada la valoración del patrimonio arquitectónico a su dimensión material, construida, lo cual se condice con la principal característica de toda arquitectura de ser un artificio presente y experimentable, sin embargo a veces, la valoración obstinada sobre la materia produce un efecto de museificación sobre la arquitectura, la cual despoja al objeto de su significancia activa y funcional original (en el caso de que el objeto no se encuentre obsoleto funcional o culturalmente), lo cual en el largo plazo termina a despojando de todo valor a la obra, una vez que ésta no tenga significancia activa para su comunidad.

## 2.5 Intervención Arquitectónica en Zonas Típicas y Renovación Urbana

Entre las transformaciones que vivencia la ciudad de Santiago, en su contexto socio-cultural y económico, se presenta de forma muy extendida, aquella que densifica el territorio construyendo viviendas en altura, en lugares que ven su densidad habitacional multiplicarse mínimo por la cantidad de pisos que componen los ya tradicionales edificios inmobiliarios de renovación urbana. Entre estas transformaciones, hay elementos de carácter inmaterial sostenidos en la memoria de los habitantes de la ciudad, que no mutan a la misma velocidad de la que puede alcanzar la demolición y construcción de un nuevo edificio o barrio. Me refiero a la identidad local, las costumbres y tradiciones compartidas por la comunidad, sus ritmos de vida, su sentido de pertenencia al lugar que habitan, su cohesión social, sus costumbres, etc. Muchos de estos elementos, están inseparablemente vinculados a objetos materiales, en este caso la infraestructura urbana, que sirve de significativo activo para los ciudadanos por su utilidad e importancia.



La renovación urbana, no involucra como fin predeterminado la transformación morfológica de la ciudad, sino que opera en base a las necesidades que surgen en su interior, levantando procesos de expansión, densificación, especialización por sectores, etc. En lugares como las declaradas Zonas Típicas, debido al marco normativo de carácter conservacionista que las protege, se debe dar un proceso de renovación que no altere la morfología característica de sus construcciones, si no que preferentemente, las conserve debido al valor histórico-arquitectónico que éstas poseen. Muchas veces, éste valor atribuido a los objetos arquitectónicos, por su significancia adquirida a través del paso del tiempo, es la contraparte de una consolidada memoria colectiva que se ha construido en torno a ellos, la cual resulta vital para que éstos espacios en protección funcionen, teniendo sentido y razón de ser. Pero al igual que el resto de la ciudad, estos espacios requieren de una constante renovación, que vaya acorde a la forma contemporánea de habitar y que participe de, o se articule con, las otras transformaciones que se viven a escala urbana, de forma armónica y sistémica.

Así, la renovación que se vive en las Zonas Típicas, debe procurar que los valores inmateriales que las llevaron a adquirir ésta categoría, no se vean mermados en un afán de renovar físicamente su entorno. Por tanto, en ellas se admite la transformación física, siempre y cuando ésta considere la significación valórica que hay detrás de su materialidad. Por lo tanto, un objeto arquitectónico valorado por su significancia patrimonial inmaterial, es susceptible de intervención, siempre y cuando dicha intervención recoja dicha significancia, la modifique si es necesario, conduciéndola a una nueva definición que compatibilice su pasado, presente y futuro, apoyándose en la nueva imagen proporcionada por la intervención en cuestión. Así, el objeto arquitectónico significativo es re-significado, viendo transformado tanto su imagen como su significado, pero conservando su valor patrimonial y las razones de éste.

El Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), tiene la siguiente definición para las Zonas Típicas:

*“Se trata de agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas.” (CMN)*

Lamentablemente en la práctica, la declaratoria de Zona Típica es un instrumento normativo de carácter preventivo y conservacionista, siendo muchas veces, un obstáculo para realizar transformaciones que apunten a la necesaria renovación de la ciudad, lo cual desestima la misma definición que el CMN hace de las Zonas Típicas, ya que su normatividad protege pero a costa de obstruir la evolución de la comunidad, al no permitir transformaciones materiales de contraste, por muy que éstas puedan presentarse como un beneficio para la comunidad.

## 2.6 Referentes Temáticos

### 2.6.1 Centro de Ocio (centro cultural) SESC Fábrica Pompéia (1977-1986), Sao Paulo. Lina Bo Bardi

El Centro de Ocio de Sao Paulo, es un proyecto de intervención sobre una preexistencia arquitectónica, que propone un cambio drástico en el uso del inmueble, siendo antiguamente una fábrica de tambores para luego convertirse en un centro cultural, sede de uno de los edificios comunales del Servicio Social de Comercio de la ciudad.

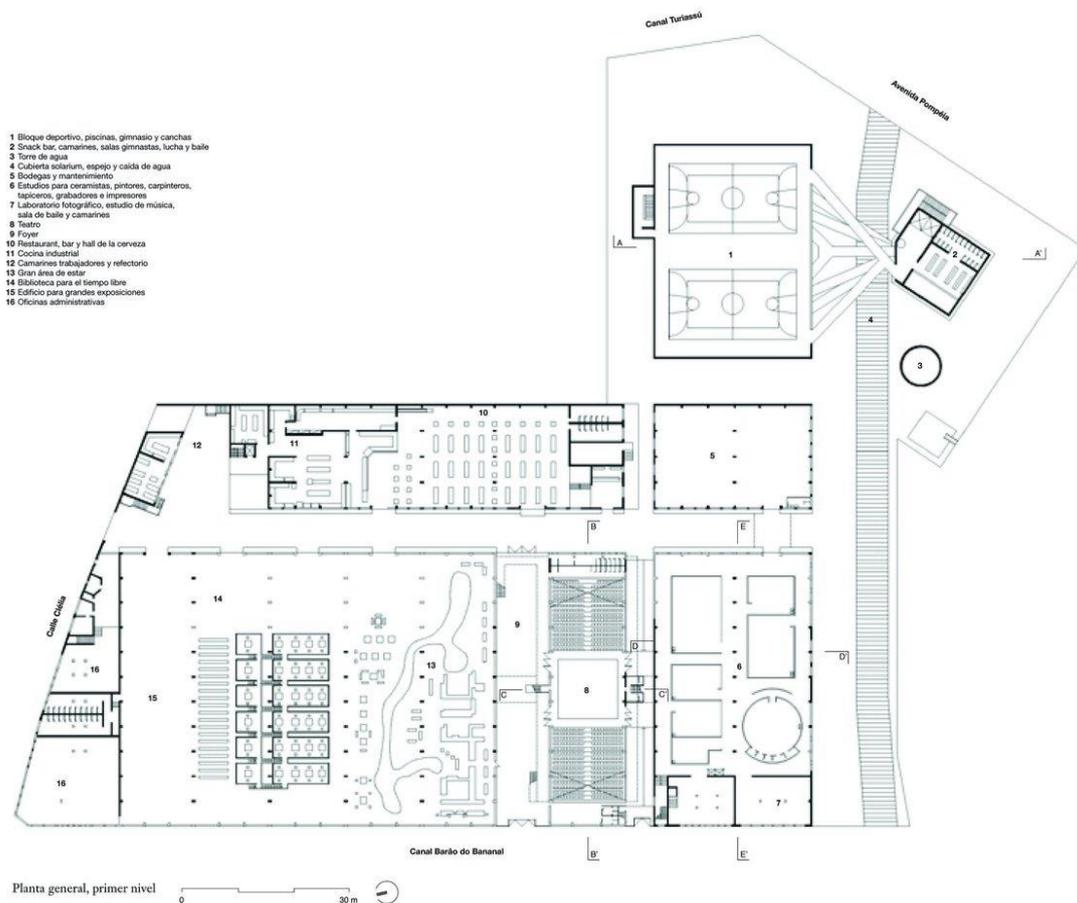


En el terreno a intervenir (la fábrica), se debían incorporar espacios para el ocio, la cultura y el deporte, en un complejo que anteriormente sólo contaba con una serie de galpones industriales dispuestos paralelamente uno al lado de otro. Ante el requerimiento programático, Lina opta por generar un conjunto, compuesto por el grupo de galpones preexistentes, dos nuevos edificios conectados por una sucesión de puentes de hormigón armado que se alzan en vertical, y una pasarela de madera que conecta, conteniendo las áreas culturales, deportivas y ocio, respectivamente.

El partido general ideado para el conjunto, propone no demoler nada de lo preexistente, y añadir dos volúmenes verticales, que contrastan con la horizontalidad predominante del conjunto, pero que a la vez dialogan complementariamente asociados en el nuevo conjunto.



Lina instaure un elemento nuevo sobre una situación valorada patrimonialmente, transformando la preexistencia en algo nuevo, de mayor valor y utilidad pública.



## 2.6.2 High Line Park, New York. James Corner y Diller Scofidio + Renfro

El High Line Park, es otro proyecto de intervención sobre una preexistencia en desuso, esta vez, sobre la línea férrea que recorre la parte oeste de la isla de Manhattan en Nueva York (atravesando varios barrios). Con ya más de 20 años en situación de abandono, se reformuló en un parque lineal de más de dos kilómetros, que recorre la ciudad tal y como lo hizo el tren décadas atrás. El nuevo parque, pasa sobre las calles y entre los edificios, contando con una gran cantidad de vistas y una diversidad considerable de espacios e instancias que otorgan interés al recorrido, justificando la continuidad de su linealidad.

El proyecto, evoca tanto a su pasado como línea férrea, como a su periodo de estructura abandonada, conjugando en su diseño la mantención de tramos de la línea con una vegetación que rememora a aquella que creció espontáneamente durante su abandono. De esta forma, dando continuidad a la memoria que existe en torno a este objeto urbano, se da paso a otra etapa de su evolución, con otra finalidad y con nuevas externalidades sobre el área urbana aledaña.

Al igual que el SESC Pompeia de Sao Paulo, el High Line Park, es otro caso de intervención re-significadora de lo preexistente, en donde la intervención no apunta sólo a restaurar, si no que su rehabilitación pasa por un cambio de uso, y por lo tanto por todas las transformaciones físicas que de ello surjan. Así, se articulan de varios barrios del oeste de Manhattan mediante este parque, compartiendo los beneficios y externalidades del parque, visto como lugar turístico, patrimonial, de paseo y esparcimiento.



### 2.6.3 Chelsea Historic District, New York

Chelsea es un barrio ubicado en el lado sur oeste de Manhattan, que comenzó a desarrollarse posteriormente al año 1750, ya que en esa fecha se instaló una línea férrea que pasaba sobre la actual 11° avenida, atrayendo a la clase trabajadora dadas las facilidades de movilización proporcionadas por el tren. Con el paso del tiempo, ésta área de la ciudad comenzó a dinamizar su actividad, en torno al teatro y a la escena artística previo a lo que más tarde sucedería en Broadway. Desde sus inicios, este lugar se ha caracterizado por las constantes transformaciones que ha sufrido hasta el día de hoy. Así, lo que inicialmente fue una zona en la que convivía la industria con la clase trabajadora, pasó a ser un distrito residencial de primer nivel durante el siglo XIX, lo que se mantendría hasta la década de 1930, momento en el cual se cierra la línea férrea, llevando al distrito a la decadencia al perder accesibilidad.



Luego de un periodo baja actividad, de edificios abandonados y calles sin animación, el sector comenzó a resurgir de la mano de jóvenes ejecutivos, profesionales, artistas y emprendedores que encontraron en Chelsea un espacio de congregación que hasta entonces no había sido considerado, especializando el barrio en el área comercial y artística, transformando los edificios industriales en galerías de arte o locales comerciales de alto estándar.



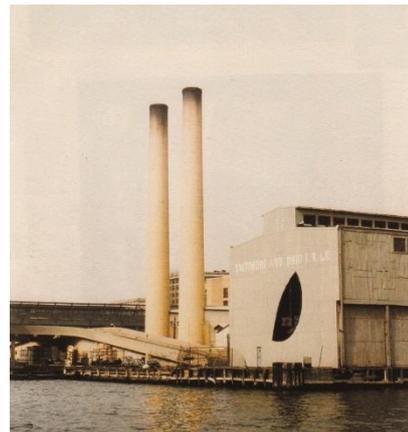
Hoy, el barrio ha sido denominado como Distrito Histórico de Chelsea, en donde convive su intensa actividad artística y comercial con viviendas en altura que mantienen animado el barrio en sus distintas facetas. Actualmente, en el lugar se pueden encontrar más de 350 galerías de arte que exponen trabajos de artistas tanto emergentes como consagrados, transformándose así, en el principal núcleo artístico de Nueva York.



De esta forma, Chelsea es un ejemplo de cómo, no un edificio, si no que un barrio completo, se puede re-significar, reutilizando su infraestructura base producto de su historia, en algo que al momento de su génesis nunca se pensó. Así, se reconstituye el tejido urbano, revitalizando un área de la ciudad que antiguamente se encontraba en decadencia, para insertarla nuevamente en el circuito urbano de Manhattan.

#### 2.6.4 Building Cuts, Gordon Matta Clark

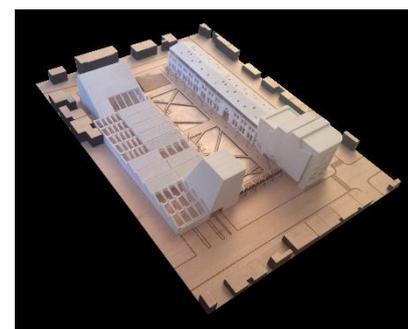
El artista deconstruccionista, Gordon Matta Clark, interviene edificios o construcciones en desuso o abandonadas, mediante operaciones de corte o extracción de secciones de materia muy precisas. Es mediante el lenguaje de la intervención que utiliza, y su forma particular de aplicarlo según cada caso, que cambia u otorga nuevos significados a objetos inmuebles abandonados y, lo que es más, olvidados. Así, dándole una utilidad artística a la ruina, en un ejercicio arquitectónico experimental, descompone los inmuebles sin regirse por la lógica de cada uno, sino que analizándolos cuidadosamente para poder operar con libertad sobre su estructura en virtud del objetivo de cada intervención. Resaltar el desecho, dándole una nueva utilidad de carácter semántico, es un llamado a la atención ante la continua y progresiva producción de desechos del sistema capitalista industrial, del consumo y la propiedad privada y en definitiva, de profundas desigualdades.



#### 2.6.5 Proyecto Factoría Italia. Barrio Italia, Providencia, Santiago. Tidy Arquitectos, Gabriel Cáceres y Daniel Lazo

Factoría Italia, es un proyecto ideado en el marco de un concurso privado para reutilizar las antiguas instalaciones industriales de la Fábrica de Sombreros Girardi, ubicadas en la intersección de avenida Italia y Francisco Bilbao de la comuna de Providencia, zona norte del Barrio Italia. El proyecto recupera las preexistencias por su valor patrimonial para el barrio, planteando un espacio de interés público para el lugar, poniendo en valor su patrimonio edificado y su consecuente significancia por la representatividad que puede tener el proyecto para el barrio mismo.

La intervención consiste en completar los vacíos existentes entre las preexistencias, generando dos cuerpos unitarios, cada uno con sus particularidades, separados por una plaza que articula el conjunto con el espacio público. Se respeta la imagen industrial que caracteriza al conjunto, para así, contribuir a la memoria colectiva existente en torno al lugar.

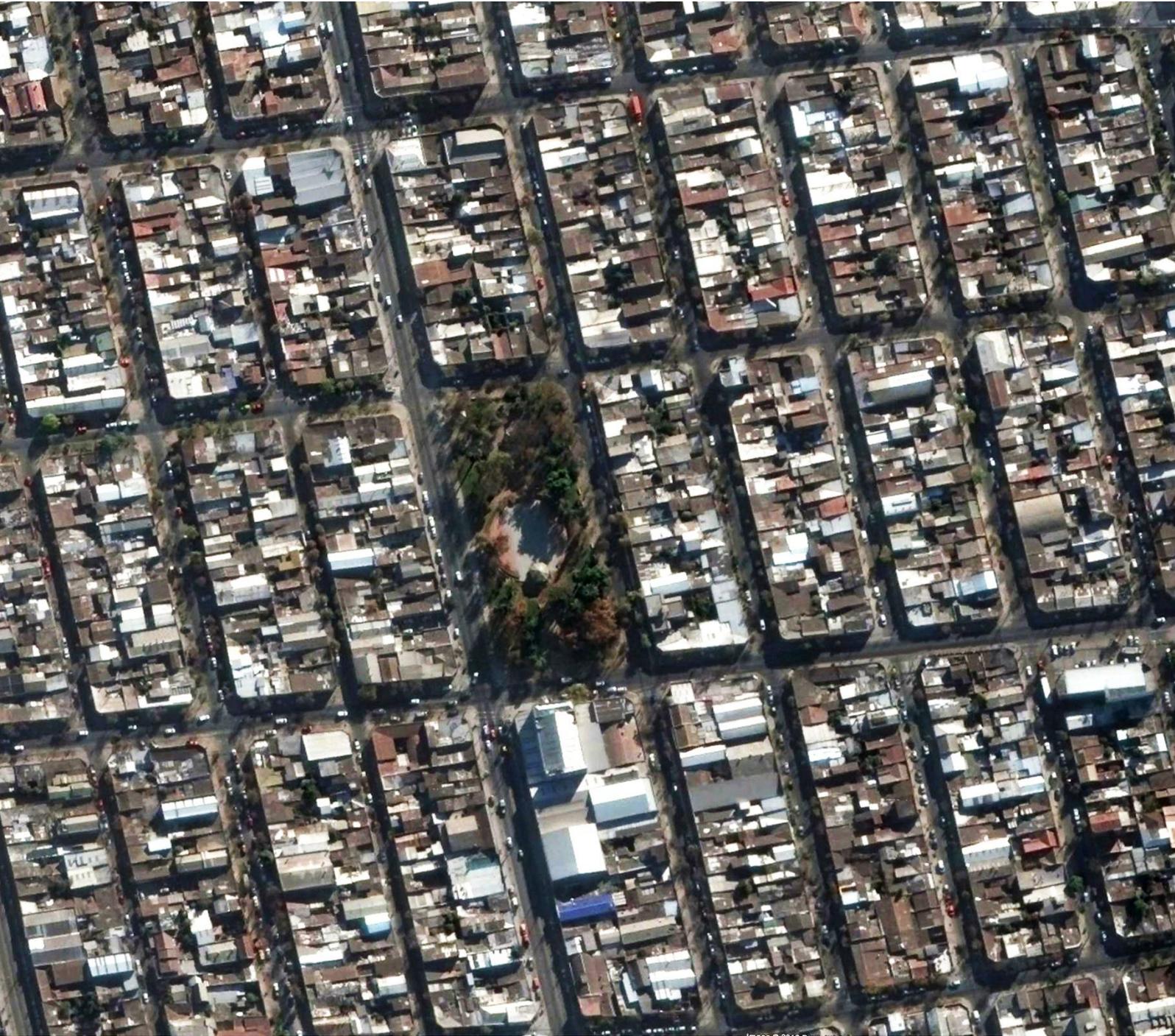


## 2.7 Conclusiones

La intervención de preexistencias, es en realidad un acto más que cotidiano, aún si nos acotamos al ámbito de la arquitectura, ya que, si despojamos de todo significado a dichos objetos, en realidad estamos operando con materia construida, funcional a muchas situaciones, habitable de muchas formas, y en términos generales, reciclable bajo múltiples posibilidades de acción. Por ello, me parece interesante el trabajo que realiza Matta Clark, que inspirado en el deconstructivismo, interviene edificaciones abandonadas dando la impresión que lo hace gozando de una libertad absoluta, transgrediendo el sentido común y reactivando una estructura al llevarla una situación tensa, de alerta, haciendo al espectador/habitante reconsiderar la composición y la presencia de un objeto que yacía en el olvido a causa del desuso.

Del ejemplo de Matta Clark, se desprenden dos consideraciones fundamentales a tener presentes al momento de intervenir cualquier preexistencia. Por una parte, la intervención destinada a devolver el uso a un edificio (no necesariamente con el mismo programa), constituye una acción de reciclaje arquitectónico y urbano, si trata de la ciudad. Reciclar una obra de arquitectura, significa particularizar aún más su esencia, ya que sin definir el nuevo uso que tendrá, la acción se basa en reutilizar una estructura para re-habitarla, acondicionando lo que sea necesario. Lo que se recicla entonces es la materia, son los elementos constructivos, el conjunto que en su totalidad constituye el edificio a reciclar. El resto es, la significancia de la materia, en este caso del objeto arquitectónico, la segunda consideración fundamental. Toda preexistencia supone un pasado y una historia ligada a su uso o desuso, y a comunidad que la significa, de ahí se desprenderán los criterios para saber qué se recicla y que se suprime, y como se va a utilizar lo que se conserva.

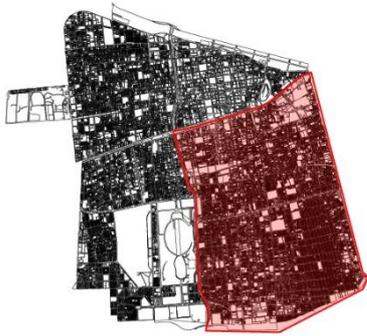
Resignificar los objetos, en este caso arquitectónicos, permite revalorar al edificio en una nueva faceta, que promueva la regeneración urbana, y, por lo tanto, la continuidad de una historia en constante evolución, desarrollo, movimiento o cambio. El resultado, expresará en algún grado su pasado y su vinculación con el entorno, pero puede establecer nuevas relaciones legítimas sobre el territorio, que aporten a la animación del espacio público, a la movilidad de las personas interactúan con el espacio, a la activación y a la dinamización de un barrio potenciando sus atributos particulares.



# 3\_Análisis



# 3.1 Lugar y Problemática



## 3.1.1 El Barrio Matta-Sur

El Barrio Matta-Sur constituye un área homogénea y característica de la zona sur oriente de la comuna de Santiago Centro, constituyendo un polígono bastante extenso (188,93 ha) para esta área de la comuna.



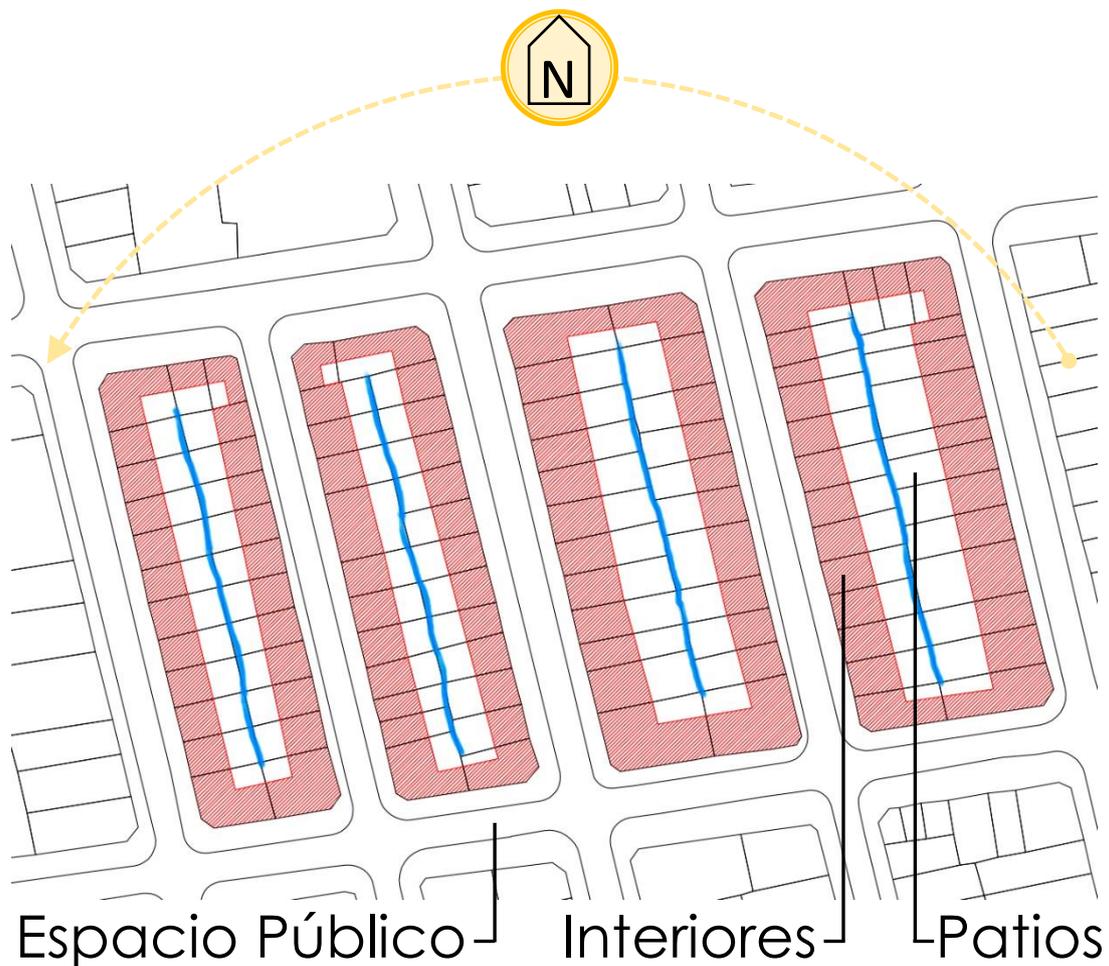


La homogeneidad del conjunto, se debe a que fue planificado y construido en un mismo proceso, que comienza en 1872 con la instauración del “Camino de Cintura” por parte de Vicuña Mackenna, para contener y ordenar el crecimiento de la ciudad hacia su periferia, también durante las primeras décadas del siglo xx, periodo en el que se comienza a legislar para solucionar el problema de la vivienda, de la precariedad de las condiciones de vida de los arrabales periféricos, que recibían a los migrantes pobres y al segmento obrero más empobrecido de la ciudad. Todas fueron medidas higienistas de expansión urbana, que separaron los arrabales, ahora poblaciones, de la ciudad “Propia”, y por lo tanto todo este sector se levantó bajo las mismas leyes, objetivos y criterios. Su esquema de ordenamiento, trazado urbano, agrupación y sentido de los predios y tipología edificatoria, viene de la expansión del trazado urbano proveniente del centro, y se inspira en la tipología de vivienda social puesta en práctica anteriormente por la Beneficencia Católica, que años antes había construido conjuntos como el “León XIII” o “San Vicente”, los cuales estaban constituidos por manzanas con casas de fachada continua, con patios interiores, hasta tres dormitorios y servicios mínimos de urbanización.

Viviendas de la misma tipología edificatoria, parte de la Población León XIII, impulsada por la beneficencia católica a fines del siglo XIX



El trazado con el cual se levantaron las poblaciones que dieron origen al barrio, responde a una búsqueda por optimizar y distribuir de la forma más equitativa posible la luz natural, la radiación solar directa. Así, se agruparon los predios en manzanas de 125 metros por 65 metros aproximadamente, dispuestas con su lado longitudinal en sentido norte sur. En el centro de cada manzana se ubican los patios traseros de las casas, los cuales antiguamente eran atravesados por un canal de servicio higiénico que circulaba por el centro de la manzana conectando todos los patios. Así, desde su gestación, el barrio se ha caracterizado por poseer tres elementos estructurantes del paisaje del lugar, dispuestos uno al lado de otra de forma contigua y contraste. Se trata de su espacio público, el interior de cada construcción y por último, los patios interiores. Estos tres componentes son la base de la composición urbana que rige el lugar.



Luego de un siglo de vida, desarrollo y evolución, el barrio mantiene sus constantes compositivas, siendo un testimonio físico del modo de vida y habitabilidad que se planteaba hace cien años como solución al problema de la vivienda. Su baja escala edificatoria, mantiene regulada su densidad habitacional, ya que si bien se suelen subdividir varias de estas viviendas en pequeñas unidades habitacionales con los servicios mínimos para subsistir y muchas veces en situación de hacinamiento, son menores los casos en relación a todo el territorio que comprende el barrio. El espacio público da cuenta de la densidad poblacional que tiene el lugar, ya que aún se mantienen los negocios de barrio, las agrupaciones sociales y culturales y, los talleres de oficios, donde el ritmo de vida se ve sólo acrecentado por la población flotante que transita por el barrio cada día, sobre todo en días de semana,

la cual asciende en días de semana debido a la cantidad de negocios, empresas, y oficios presentes en el lugar, además de su ubicación céntrica y de paso respecto al resto del circuito urbano.



Este barrio, ha sido el hogar de toda la vida de muchas personas, que han crecido y envejecido en él. Hay quienes viven y trabajan en el lugar, como los artesanos o maestros que desempeñan los distintos oficios presentes en el barrio, o también los mismos negocios, almacenes, bazares, servicios, etc. que abundan en cantidad y en tipologías.

La presencia de oficios en el lugar, responde al sentido histórico que ha tenido la ubicación del barrio respecto al centro de la ciudad, como una reminiscencia de los locales de oficios que bordeaban el Camino de Cintura, para proveer de productos y servicios al centro de la ciudad, y así, generar un intercambio comercial entre centro y periferia. Su ubicación, ha permitido al barrio mantener una continua relación con el desarrollo de la ciudad, vínculo que ha potenciado lo que sucede dentro del barrio, como área residencial y manufacturera-comercial, fortaleciendo su identidad y su particular vida de barrio.





Las únicas áreas verdes practicables como espacios de esparcimiento y ocio presentes en el lugar, son la Plaza Bogotá y la Plaza Gacitúa. Una constituye el centro del barrio, su lugar de encuentro, y la otra, en contraste, es una plaza pequeña, de acceso semipúblico al encontrarse flaqueada por viviendas en dos de sus costados, siendo, por lo tanto, un espacio que tiende a la intimidad y a la tranquilidad. En la Plaza Bogotá, se realizan todas las actividades o eventos culturales del barrio, ya sean parte de alguna tradición o simplemente se trate de nuevos eventos. Su mayor característica, es que representa el único vacío dentro del lleno constituido por la densidad edificatoria de las manzanas de fachada continua.



Existe una armonía entre la morfología del lugar y el uso que se le da, complementándose la residencia con el comercio y los oficios que allí se desarrollan. Sin embargo, existen amenazas que rompen con dicha armonía, como las torres de densificación en altura y las empresas que funcionan puertas adentro, contribuyendo al debilitamiento del uso del espacio público y de las relaciones vecinales.



### 3.1.2 Amenazas y oportunidades del barrio

La categoría de Zona Típica para el Barrio Matta-Sur, fue aprobada el 23 de diciembre del año 2015, y oficializada como decreto recién el 16 de agosto del 2016, por lo que el sector goza de dicha protección y denominación desde hace muy poco, y teniendo por delante entonces, el desafío de poner en valor su patrimonio, su cultura e identidad como herramientas útiles para su desarrollo local. Su definición de Zona Típica, reconoce en el barrio una serie de atributos morfológicos y particularidades que definen el carácter del lugar y que por lo tanto darán cuerpos a los criterios que guiarán el desarrollo del barrio para asegurar la continuidad de dichos valores.

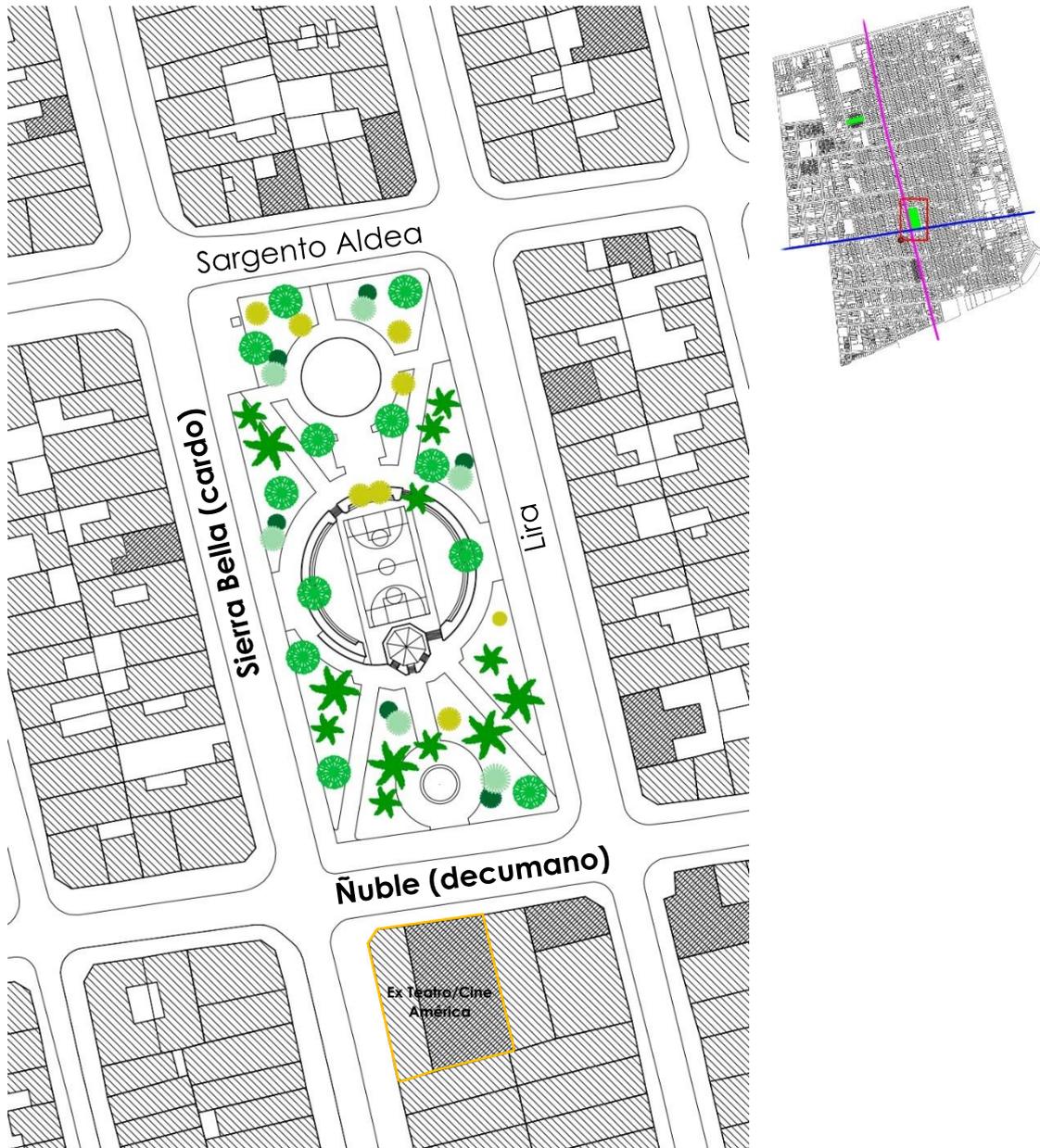
Las oportunidades que tiene el barrio, se relacionan directamente con los valores que se han reconocido en él, por su funcionamiento urbano y por las relaciones que sus habitantes pueden establecer entre ellos dada su escala barrial de baja altura y densidad. Así, el barrio se podría especializar en el ámbito de los oficios, generando una dinámica mixtura entre la residencia y los servicios que proporcionan dichos oficios, posicionándose bajo ésta definición ante el resto de la ciudad, y también, estableciendo una continuidad con su rol histórico de carácter comercial/residencial para el resto de la ciudad.

Las amenazas más importantes corren por cuenta de factores externos al barrio, que ven en él una oportunidad de inversión y negocio, sin relacionarse con el entorno. Es el caso de las empresas que han continuado cerrando casas para instalar sus oficinas, galpones o bodegas. Así, la ubicación del sector, puede representar tanto una oportunidad como una desventaja, dependiendo del enfoque con el que se plantee el desarrollo del lugar, si acaso será un desarrollo por y para la comunidad que vive ahí, o será un desarrollo de carácter meramente mercantil, en donde sólo se ve el barrio como un buen nicho para explotar.

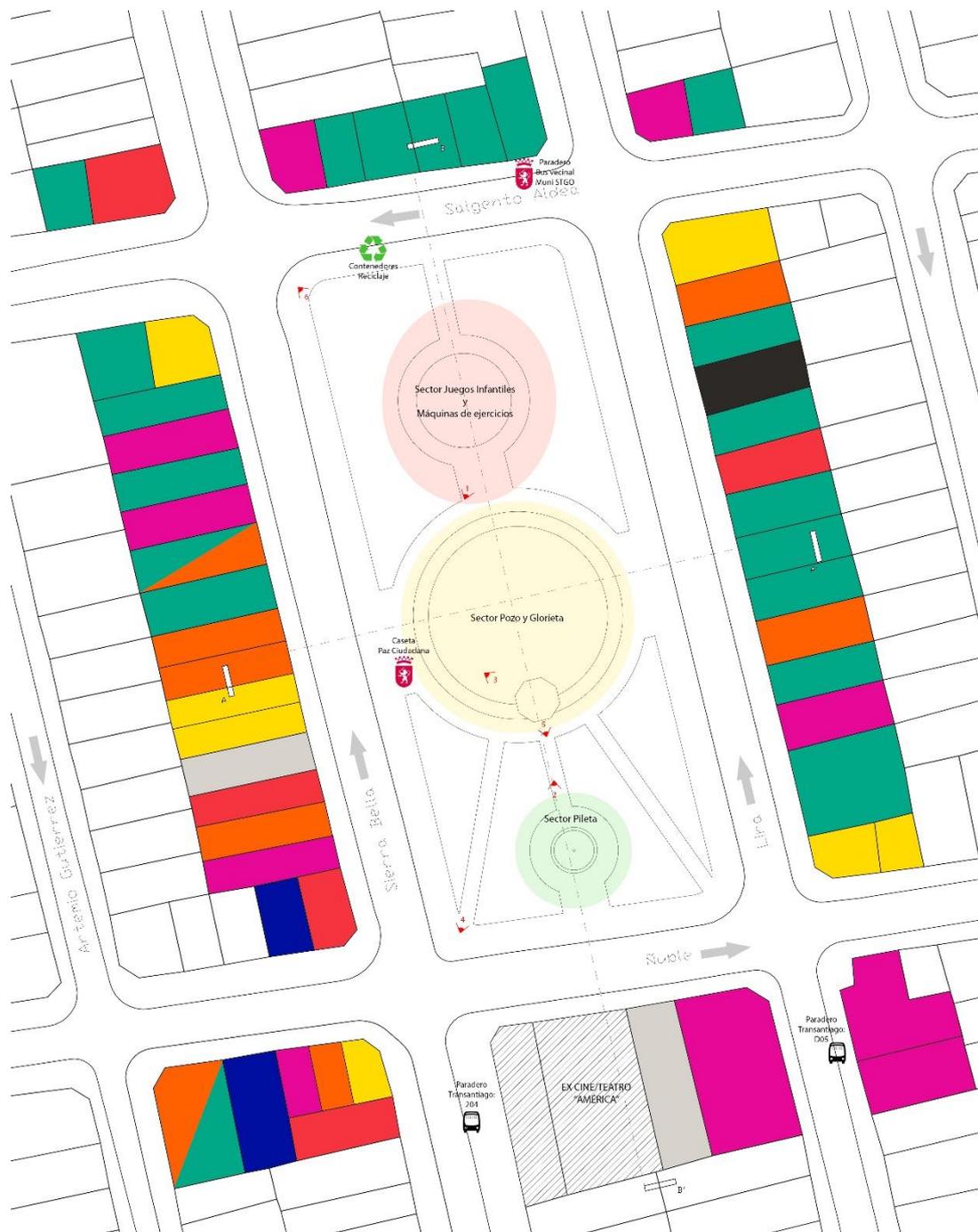
Oportunidades	Amenazas
Costumbres Locales (Carnaval, Festivales, Ferias)	Baja animación del espacio público en áreas donde se concentran empresas y oficinas
Valor patrimonial arquitectónico del conjunto	Mercado Inmobiliario
Hitos Arquitectónicos	Hacinamiento habitacional de migrantes y arrendatarios de bajos recursos económicos
Morfología y estructura urbana característica	Vaciamiento de viviendas para transformarlas en galpones
Ubicación centrica en el sistema urbano	
Mixtura cultural (Inmigrantes Peruanos, Haitianos, Uruguayos, Bolivianos, Colombianos, Ecuatorianos y Salvadoreños)	
Participación activa de vecinos en organizaciones locales	
Vías estructurantes del sector de escala urbana y comunal	
Usos tradicionales como el desarrollo extendido de diversos oficios	

### 2.1.3 El centro del barrio, la Plaza Bogotá y el Ex Teatro/Cine América

El Barrio Matta-Sur, encuentra en la Plaza Bogotá el centro de la actividad barrial del lugar, en donde existe mayor animación y movimiento de personas tanto de día como de noche, que en el resto del área. En el perímetro de la plaza y en las proximidades a ella, se hace presente una mayor densidad de la actividad comercial propia del barrio, con almacenes, farmacias, ferreterías, comida rápida, botillerías, restaurantes, talleres mecánicos entre otras especialidades, etc. Dando así, una muestra representativa de lo que se puede encontrar en el sector.



La plaza y su entorno se compone básicamente del vacío que constituye la plaza, y del perímetro de edificaciones de fachada continua que lo enmarcan, destacándose entre la homogeneidad del conjunto, el edificio del ex teatro/cine por su volumetría de mayor escala y singularidad formal.



	Locales de comida rápida, restaurantes		Vivienda
	Almacenes, Bazaars		Taller mecánico automotriz
	Comercio ferretero, Farmacia y Artículos Varios		Empresa u Oficina
	Talleres, Servicios y Peluquerías		Sin actividad / Sin información

La plaza posee tres instancias claves correspondientes a la pileta que se encuentra frente al ex teatro/cine, la explanada central con la glorieta que la corona y la zona de juegos infantiles y máquinas de ejercicios. El resto son circulaciones que forman recorridos entre estas tres instancias. En la explanada central se superponen una serie de usos, que pueden funcionar de forma simultánea, por ejemplo, cuando se trata de deportes o juegos libres, en donde la capacidad del espacio no excluye a quienes quieran aprovecharlo si acaso ya se encuentra alguien en él. La explanada es el espacio de mayor uso y utilidad para la comunidad, en ella se realizan todo tipo de actividades, artísticas, deportivas y civiles.

Fachadas de las manzanas que contienen a la plaza:



Al Sur: **ÑUBLE**



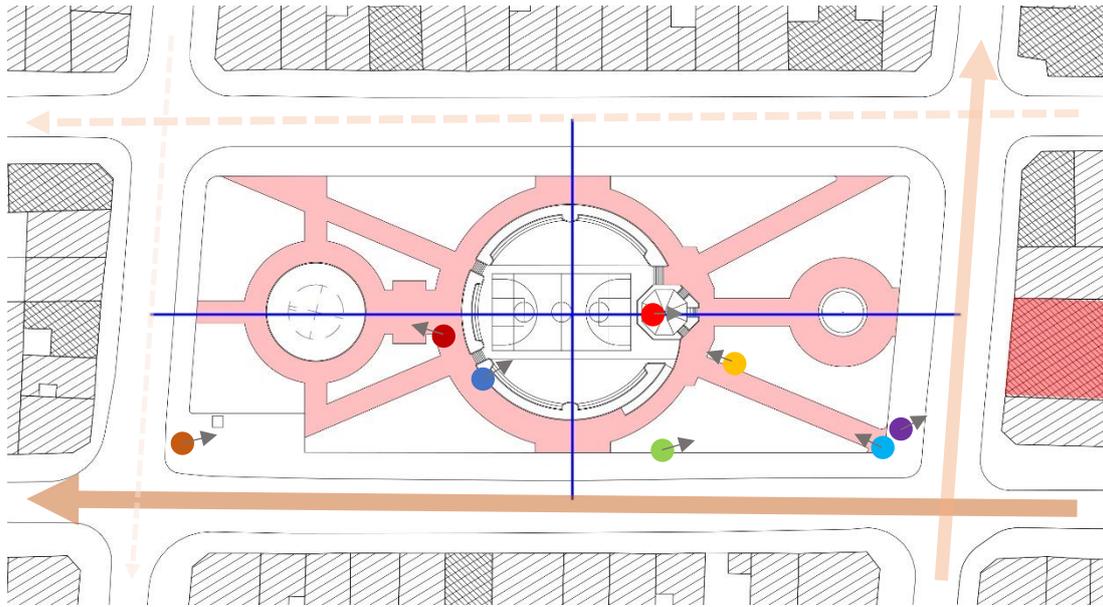
Al Oeste: **SIERRA BELLA**



Al Norte: **SARGENTO ALDEA**

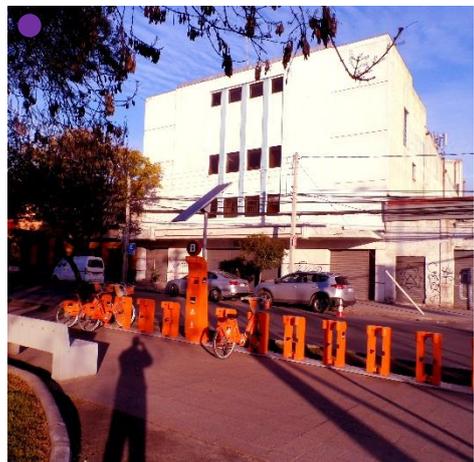


Al Este: **LIRA**



Si bien la plaza tiene actividad (no podría ser de otra forma tratándose prácticamente de la única área verde del sector), ésta se relaciona muy pobremente con los bordes, ya que las calles que se ubican en su perímetro no están diseñadas para facilitar la conexión entre el centro y sus bordes, si no que atraviesan el centro del barrio sin reconocer lo que ahí sucede. La inconexión que hay entre el frente del ex Cine/Teatro y la plaza, es la más crítica del conjunto, ya que el diseño del espacio público no busca establecer ningún tipo de relación entre ambos elementos, tanto por el lado de la plaza como por la acera contigua a la fachada del inmueble. El diseño de la plaza, al ser de carácter céntrico y ensimismado, no reconoce lo que hay fuera de sus límites, mientras que el eje Ñuble, no posee ningún tipo de templado de tráfico para facilitar el cruce peatonal entre la plaza y la acera del edificio en cuestión. Por otro lado, el uso de bodega/galpón que albergó el ex Teatro/Cine, ha influido en el trato, el uso y a evolución del espacio público más cercano, en este caso su acera y la relación de ésta con la plaza, ya que hoy la fachada se encuentra totalmente obstruida con vegetación mal emplazada, vehículos de carga estacionados frente a su fachada, postes y cables que ensucian la imagen del edificio. En definitiva, no existe nada en su acera que atraiga peatones o promueva el uso y animación de su acera.





La plaza Bogotá y su entorno constituyen el centro del barrio en cuanto al comercio que ofrece, su animación urbana, y las actividades comunitarias que alberga, sin embargo, el funcionamiento que debería tener dada su vitalidad para el barrio aún es precario, ya que parte importante de su entorno inmediato, no contribuye en nada a potenciar ni a dinamizar la actividad barrial que se da en este lugar, si no que al contrario, existen usos comerciales/industriales que no aportan al conjunto, y que sólo se hacen presentes en el lugar para aprovechar la ubicación céntrica de la plaza, su utilidad como hito urbano y la buena accesibilidad que ésta posee.

Casi la mitad de la manzana que se ubica al sur de la plaza (la que contiene al ex teatro/cine como a otras preexistencias de valor patrimonial), funciona actualmente como bodegas de almacenamiento de materiales de construcción, o lo que es peor, como antiguas bodegas que actualmente sólo se encuentran inactivas. Tal es el caso del edificio del ex Teatro/Cine como el de la casa esquina que se encuentra en la misma cuadra y de varios predios que en su totalidad abarcan buena parte de la manzana (3810,03 m<sup>2</sup> de 7682,92 m<sup>2</sup> de superficie predial).

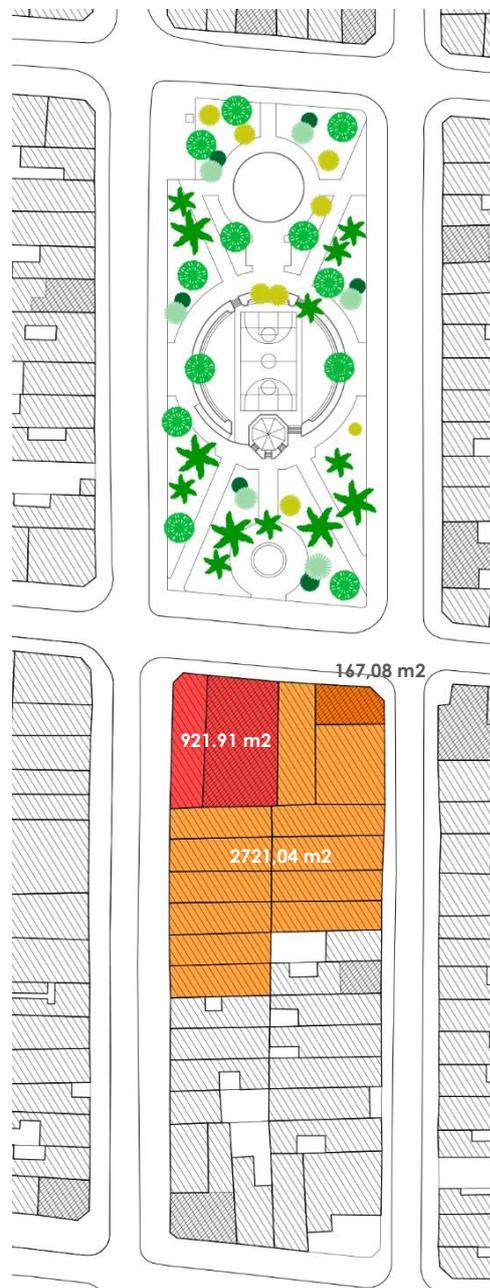
**Edificio ex Teatro/Cine "América" 1936 / ICH / Propietario:** Aluminios Armados S.A / **Uso:** En desuso (antigua bodega)



**Casa esquina 1926 / ICH / Propietario:** Yousef S.A. / **Uso:** Venta de madera



**Galpones (Predios fusionados) / Propietario:** Yousef S.A. / **Uso:** Bodegaje de madera y faena de dimensionamiento



Fachadas de la manzana que contiene al ex Teatro/Cine:



Fachada Sur: **GENERAL GANA**



Fachada Oriente: **LIRA**



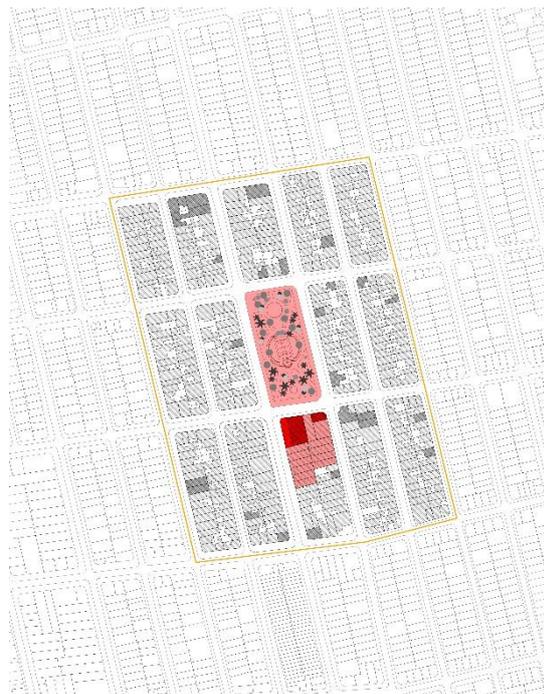
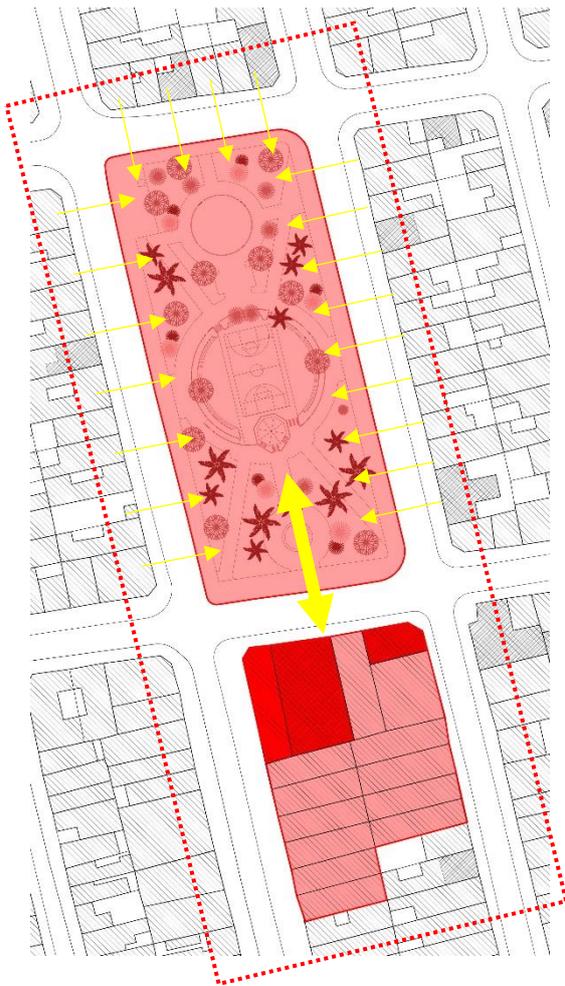
Fachada Norte: **ÑUBLE**



Fachada Poniente: **SIERRA BELLA**

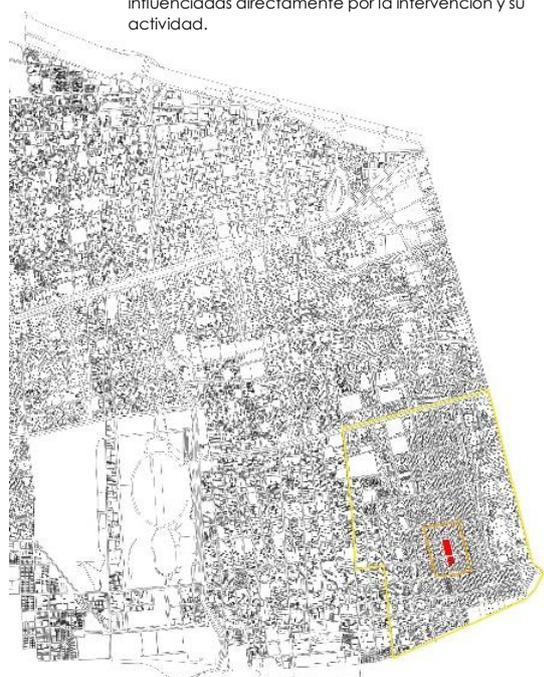
### 3.1.4 Definición del área de intervención

El área de intervención propuesta, se compone antes que todo del ICH ex Teatro/Cine “América”, los predios adyacentes usados como bodegas y el ICH correspondiente a la casa esquina, parte del conjunto de la manzana ubicada al sur de la plaza. Se incluirá además la Plaza Bogotá, como articulador del proyecto con el entorno, dada la necesidad de relacionar el espacio público central con su perímetro edificado, tanto con lo preexistente como con el nuevo proyecto.



Las manzanas más cercanas al centro se verán influenciadas directamente por la intervención y su actividad.

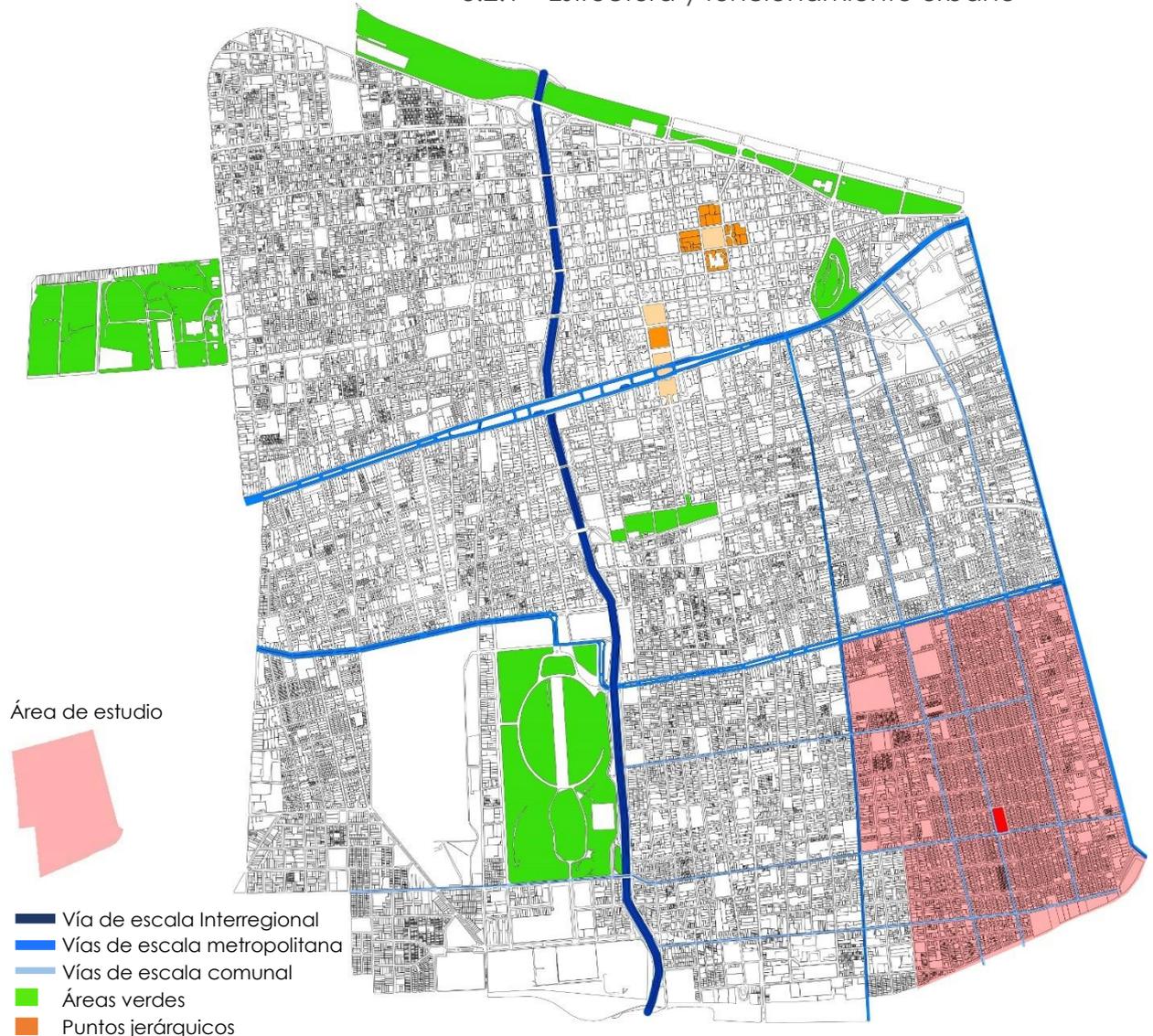
La incorporación de la plaza al área de intervención, se debe a que su diseño actual no responde a las particularidades de su borde, su entorno inmediato, si no que se estructura en base a un diseño clásico y simétrico, ensimismado. El proyecto se desarrollará en torno a la recuperación de los ICH involucrados, siendo sus alcances de carácter multiescalar (escala vecinal, barrial, y hasta comunal), dada la centralidad del lugar y su conexión con el entorno urbano.



El entorno del área de intervención, trasciende los límites de la Zona Típica, ya que la intervención del centro del barrio influye radialmente sobre el entorno, más allá de su valorización patrimonial.

## 3.2 Análisis Urbano del Entorno

### 3.2.1 Estructura y funcionamiento urbano



Los límites del área de estudio, responden a la macro estructura urbana de la comuna de Santiago, siendo delimitado por ejes viales estructurantes que además constituyen límites entre las distintas localidades barriales de la zona. El área de estudio comprende así al Barrio Bogotá y al Barrio Sierra Bella, parte importante de lo que se denomina como Matta-Sur.

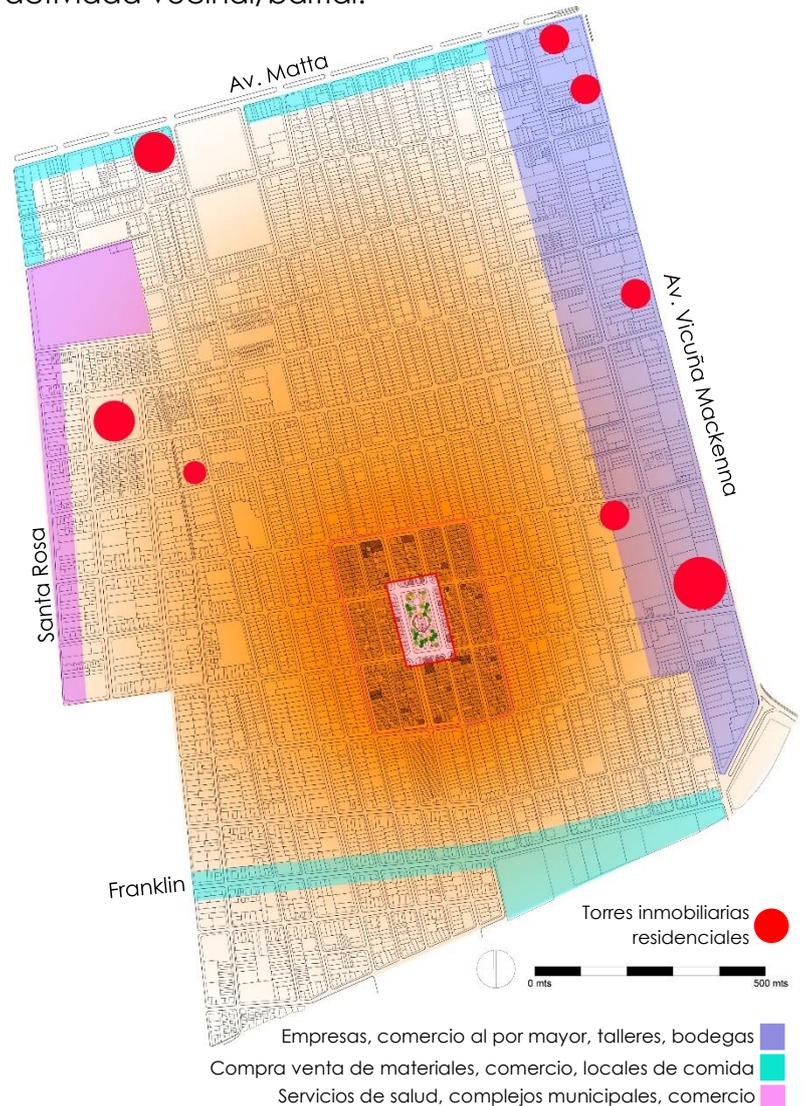
El entorno del área de intervención (área de estudio), se encuentra cercado por vías de escala metropolitana, como lo son Av Matta, Av Vicuña Mackenna, y Santa rosa, articulándose con el resto del sistema urbano con bastante accesibilidad. Es intersectado por ejes de escala comunal que en su mayoría emergen desde la Alameda, como vías encargadas de comunicar el centro con el sur de la ciudad. Dentro de la comuna, el sector en cuestión se encuentra alejado de las principales áreas verdes, aumentando la relevancia que posee la Plaza Bogotá en este sentido.

# Área de estudio: Barrio Bogotá + Barrio Sierra Bella:



- Vías de escala metropolitana
- Vías de escala comunal
- Vías de escala barrial
- Áreas Verdes
- Hitos Arquitectónicos / Programáticos
- Área de mayor homogeneidad en cuanto a trazado urbano, subdivisión predial y grano edificatorio

Graduación concéntrica de la actividad vecinal/barrial:



La configuración urbana del barrio, homogéneo en el centro y cercado por vías de escala metropolitana (cada una con su carácter), produce una graduación en la intensidad de la actividad barrial residencial, es decir, que desde el centro hacia afuera se pasa de un espacio público de correspondiente carácter residencial, con comercio al servicio de los locatarios o en compatibilidad en cuanto a convivencia con ellos, a una franja perimetral influenciada por ejes de escala mayor a la barrial, que van sustituyendo las casas por empresas, talleres mecánicos de mediana escala, bodegas, pequeñas faenas industriales, comercio al por mayor, servicios de salud, complejos municipales y además, torres residenciales en altura. El contraste existente hace percibir el centro del barrio como una unidad formal y ambiental.

Equipamientos y servicios presentes en el polígono:



Los equipamientos existentes dentro del polígono, se encuentran fuera de su área de mayor homogeneidad urbana, asociados en su mayoría a los ejes viales de mayor escala ubicados en el perímetro del polígono, y atendiendo por lo tanto, a usuarios de otras partes de la ciudad. Aquellos que se ubican más al interior, están dedicados al culto o a la educación y están destinados primordialmente a proveer de servicios a la comunidad que habita el barrio. Escases de equipamientos dentro de una extensa área residencial.

## Uso tradicional: Talleres de oficios del barrio



Entre las particularidades que posee el barrio como valores de carácter patrimonial, figuran los diversos usos que aquí conviven en armonía con la residencia, enriqueciendo su vida de barrio, su identidad y la actividad del espacio público. De estos usos, se destaca como parte de su patrimonio intangible, el desarrollo de una gran variedad de oficios, algunos inclinados a un trabajo artesanal y otros bastante más industrializados. Los productos, servicios o especialidades van desde artesanías decorativas, servicios de higiene personal, salud o belleza, tornos y especialidades en acero y madera, orfebrería, mueblería, construcción de bicicletas, manufactura de banderas, tejido de telares, cerrajería artística, y así una gran cantidad de especialidades más. Tal como se menciona más atrás, los oficios están presentes en el barrio desde su formación, aprovechando la cercanía con el centro para comercializar con él, prestando un servicio sin trasladarse a otro lugar y así adquiriendo un rol específico dentro del conglomerado urbano, en una situación de transición entre lo comercial del centro y lo industrializado del perímetro sur de Santiago, desde la calle Franklin al sur.

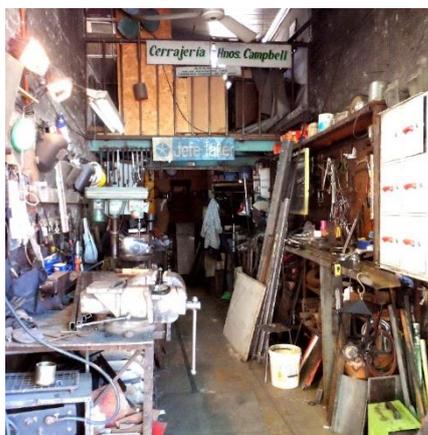
Dentro de la tipología edificatoria de fachada continua, existen casas que posteriormente fueron transformadas en talleres, así como edificaciones que siempre tuvieron un destino fabril comercial, expresado en su fachada con vanos amplios, portones, y una comunicación abierta y directa con la acera del espacio público.

Hay quienes llevan más de 40 años trabajando en sus respectivos oficios, heredados de sus padres o de algún maestro, así como también han surgido nuevos emprendimientos por parte de gente joven, que no necesariamente proviene del lugar, pero que ven en él un buen sitio para vivir y desempeñar su trabajo.

Talleres y Oficios catastrados dentro del barrio:



Oficio / Material							
Vidrio	Vitrales	Ventanas					
Metal	Grabados metálicos	Torrería en acero	Estructuras metálicas	orfebrería	Metal mecánico	Artículos de aluminio	Cerrajería artística
Madera	Construcción muebles	Reparación muebles	Confeción de pizarras	Enmarcaciones	Puertas y ventanas	Torno en madera	Artesanía en madera
Automatiz	Tapicería	Vulcanización	Taller mecánica general	Frenos			
Impresión y grabados	Troquelados en papel	Imprenta					
Bicicletas	Construcción bicicletas	Reparación bicicletas					
Textil	Banderas	Telares	Sastrería				
Mantenión y servicios	Peluquería	Lavaseco	Podología	Tarot	Reparadora de calzado		
Cerrajería	Llaves y chapas						



Los talleres, locales y oficios catastrados, son aquellos que tienen comunicación directa con el espacio público, ya sea mediante un portón abierto, o letreros que anuncian la actividad desarrollada. Existe una red de contactos entre quienes desempeñan oficios familiarizados por la técnica, el material o el mercado en el cual se inscribe su trabajo, en donde intercambian contactos o incluso comercializan entre ellos. Varios de los artesanos del barrio, participan en organizaciones que trascienden sus límites, como el Colegio de Artesanos, quienes se reúnen en la casa taller de la Orfebre Alicia Cáceres ubicada en la intersección de las calles Portugal y Victoria, quien desempeña su oficio desde hace más de 30 años.

Además de los talleres catastrados e indicados en la página anterior, existen muchos otros que no pudieron ser registrados ya que trabajan puertas adentro sin indicios de su labor desde el espacio público. Muchos de estos casos, se deben a que los artesanos o maestros trabajan en la clandestinidad, para evitar pagar impuestos al momento de comercializar sus productos, lo que a su vez se debe a que su producción es sólo de sobrevivencia, con clientes específicos y pedidos estables de cierto producto. En consecuencia, el catastro aquí presente, es una muestra representativa de la mixtura de oficios existen en el lugar, pero no establece sus límites, entendiéndose que, se trata de una cultura arraigada al lugar, pudiendo reproducirse en mayor o menor medida a lo largo del tiempo, e involucrando actores que no solo son los trabajadores y trabajadoras del lugar, si no que sus familias o círculos de personas más cercanos.

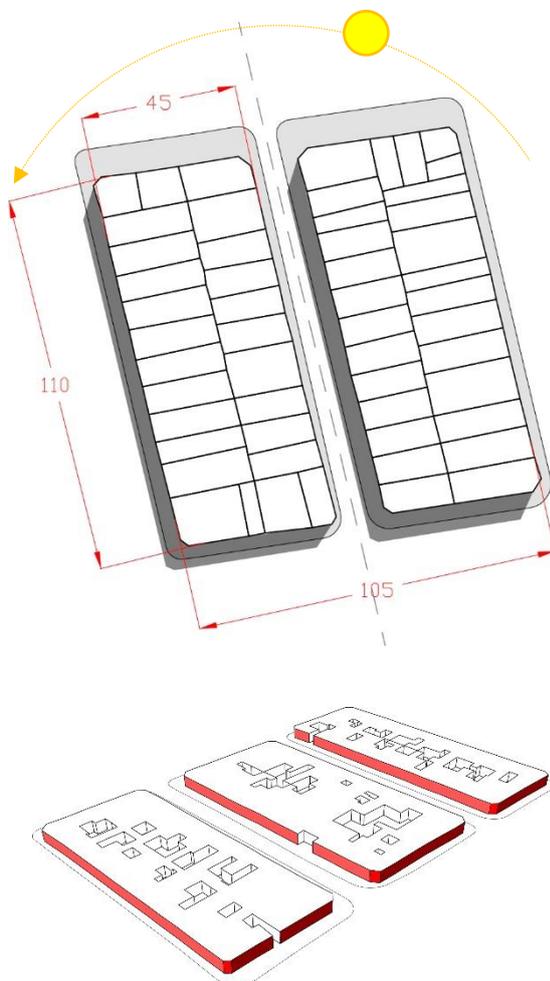
### 3.2.2 Valores patrimoniales urbanos y particularidades morfológicas del barrio

El presente proyecto de intervención, al ubicarse dentro de la Zona Típica Matta-Sur, ha de considerar antes que todo las características arquitectónicas y urbanísticas del polígono mencionado, ya que se trata de un sector cuyo valor radica en su morfología espacial y constructiva, la cual da pie a que se genere su antigua vida de barrio residencial y su singularidad como conjunto respecto al resto de la ciudad.

La homogeneidad del barrio en cuestión, resalta una serie de atributos que todo el lugar posee en común, tanto en su espacio público como al interior de cada una de sus edificaciones, ya sean casas, talleres, negocios u oficinas. Estas características, ahora atributos, son los que le otorgan su carácter ambiental y propio, el cual se encuentra valorado y protegido, reconociendo que son éstos los que configuran la esencia del lugar. Sus atributos corresponden a:

- **Forma, dimensión y orientación de las manzanas;** El espacio público, las calles, se encuentran en una disposición de trama ortogonal que divide el territorio en manzanas de aproximadamente 125/110 por 65/45 metros (cantidades que varían levemente en cada manzana), las cuales se disponen longitudinalmente en sentido norte sur con una leve inclinación hacia el noroeste, de modo obtener un mejor y equitativo asoleamiento en todo el conjunto. La ortogonalidad de la trama repercute en todos los espacios y las dimensiones de los inmuebles ubicados aquí.

- **Sistema de agrupamiento en fachadas continuas;** Una de las características principales del sector es su sistema de agrupamiento en fachadas continuas, el cual determina como límite de edificación la línea de cierre que bordea todo el perímetro de la manzana, estableciendo como principales hitos dimensionales de su morfología el largo y el ancho totales de ellas, junto con el ritmo dado entre el comienzo y el final de la fachada de cada inmueble.





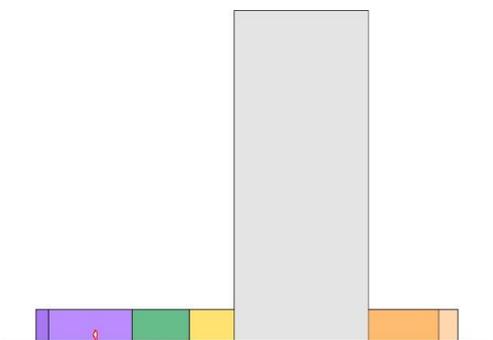
Cornisa y zócalo como constantes básicas del lugar



Ritmo constante en la sucesión de vanos y elementos verticales



Tipo de vano según el uso y la espacialidad interior. Ornamentación de sobre vanos, y cornisa.



Contraste entre la altura promedio de las edificaciones del barrio (5 metros) y una torre residencial de 20 pisos (52 metros)

- **Composición, ornamentación y colores de las fachadas;** Al tratarse de fachadas continuas, gran parte de la expresividad de las construcciones quedó abocada principalmente a las fachadas, las cuales hacen reminiscencia a diversos estilos arquitectónicos, como el art deco, el modernista y en algunos casos rasgos de carácter historicistas. Además, hay una fuerte presencia de un eclecticismo dado por la condición de autoconstrucciones que poseen la gran mayoría de las edificaciones del lugar. Se diferencian unas de otras principalmente por el contraste de colores generado por la amplia diversidad de tonos utilizados, los distinguen un fondo base y una serie de figuras a modo de ornamentos en torno a sus elementos compositivos provenientes de su distribución espacial y fisonomía constructiva como, vanos de puertas y ventanas, zócalos y cornisas. Al respecto, existe una serie de tipologías de ordenamiento de los elementos que emergen a la fachada, siendo los más comunes la presencia de zócalos y cornisas coexistentes, mientras que, respecto a la disposición de los vanos, la tipología predominante es aquella que simétricamente posee una puerta de acceso única al centro, acompañada de dos ventanas, una a cada lado del eje central, lo cual posee innumerables variantes siempre reconocibles como parte del mismo conjunto.

- **Altura de las edificaciones;** La altura predominante de las edificaciones del sector, corresponde a la de 4,5 metros, aceptando un rango de variación entre los 4 y 6 metros. Esto tratándose de sólo un nivel correspondiente al nivel de la calle, que alcanza dicha altura por el zócalo, que en muchos casos levanta la superficie útil de los interiores en al menos medio metro, y también por la cornisa encargada de ocultar la cubierta a dos aguas obstruyendo su visibilidad desde la calle. Al tratarse de dos pisos o más, la siguiente dimensión promedio son los 7 metros, de ahí para arriba cada caso se individualiza según su propia morfología, que, a pesar de tener mayor altura, se integra con el resto de la manzana por la continuidad de su fachada y el carácter de su composición y ornamentos.

- **Materialidad y sistemas constructivos;** El sistema constructivo extendido en el sector corresponde al de muros sólidos de albañilería, tanto para la fachada como para los muros perimetrales de cada edificación (deslindes), encajonando otro sistema constructivo correspondiente al de entramados de madera rellenos con bloques de adobe, los cuales se encargan de generar la distribución interior de cada inmueble. Cabe destacar que, posteriormente, muchos de los muros interiores que anteriormente se encontraban rellenos de adobe, han sido vaciados o han perdido su relleno producto de los múltiples sismos que ha soportado esta estructura. A pesar de todo, la materialidad no siempre queda en explícita evidencia, ya que muchas veces, tanto en fachadas como en interiores, los muros son revocados estuco, yeso o revestidos con papel o pintura.

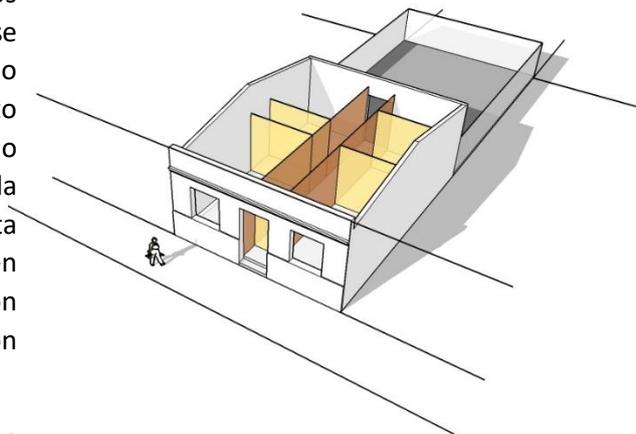
**Estructura envolvente:**

Muro perimetral de albañilería simple o confinada. Corta fuego.

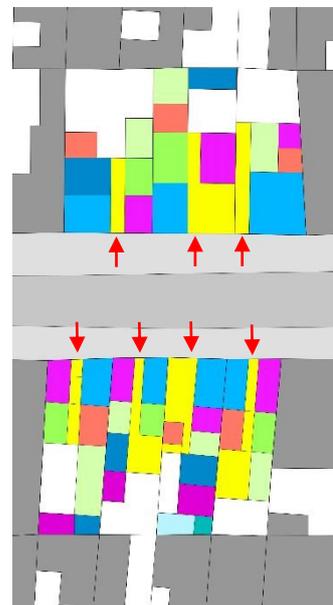


**Estructura interior:**

Tabiques estructurales de madera rellenos con adobe. Tabiquería liviana.



- **Escala de las edificaciones y de los elementos del espacio público;** El conjunto resultante de la suma de manzanas y de cada una de las edificaciones al interior de ellas, es también homogéneo en cuanto a la escala de todos los elementos constitutivos del espacio, ya sea la totalidad de cada construcción, sus espacios, tanto interiores como exteriores, o los elementos que componen el espacio público. De esta forma, se repiten dimensiones tanto en los interiores como en el espacio público, dando cuenta de un continuo escalar a lo largo y ancho del polígono en cuestión, con similar dimensión entre manzanas, entre predios, entre recintos interiores, entre patios interiores y entre perfiles de calle.



La homogeneidad detallada anteriormente, tiene ciertas particularidades que podrían ser interpretadas como falencias, pero que, sin lugar a dudas, forman parte del carácter de este lugar, como lo es la ausencia de espacios públicos practicables o áreas verdes, y también la poca diversidad que el espacio público existente presenta. Esto como consecuencia de la obstinada continuidad que posee el esquema de manzanas edificadas estructurante del sector. Las razones de las características ahora mencionadas, se remontan al origen del barrio, el cual surge como una solución habitacional económica, en donde sin

mayor complejidad constructiva, se optó por urbanizar horizontalmente la periferia sur del Santiago de aquel entonces, obteniendo la mayor densidad poblacional posible sin edificar en altura. Actualmente, la escases de áreas verdes hace aún más relevantes la que si existen, generando centralidades hacia ellas, siendo la principal área verde del barrio la Plaza Bogotá, que sirve como lugar de esparcimiento común en compensación de la simpleza y acotada dimensión espacial de los espacios abiertos de cada edificación. Así, el barrio ha asumido un funcionamiento acorde a sus propias condiciones urbanísticas, las cuales a través de los años ha consolidado una vida de barrio, y una particular disposición de sus usos de forma concéntrica, que va desde la Plaza (centro) hacia su periferia.

Por su parte, la comisión técnica del CMN (Consejo de Monumentos Nacionales), encargada de aprobar la declaratoria de zona típica, durante la sesión ordinaria del 23 de diciembre del 2015, ha declarado que los valores que se reconocen en el barrio, encargados de configurar su carácter ambiental y propio, generador de identidad local, son los siguientes:

- Matta Sur es un ejemplo concreto del proceso de migración campo-ciudad en Santiago y representativo de la evolución de la ciudad hacia su periferia durante la segunda mitad del siglo XIX.

- El carácter del área se configura producto de una de las primeras y más importantes políticas de urbanización de Santiago, cuando en la segunda mitad del siglo XIX, bajo la intendencia de don Benjamín Vicuña Mackenna (1872 a 1875), se crea el Camino de Cintura, vinculando el barrio al límite sur de Santiago.

- El área alberga un conjunto altamente representativo de cités, organización urbana que permite desarrollar una vida de barrio con mayor identidad, al favorecer la organización comunitaria, potenciar la comunicación vecinal y fomentar la apropiación del espacio público.

- En el sector se aprecia la existencia de una gran variedad de especies arbóreas, tanto en las calles y en los amplios patios interiores de las casas, que en algunos casos se proyectan hacia el exterior por medio paños verdes que anteceden las habitaciones, constituyendo un factor que eleva la calidad de vida en la ciudad.

- En Matta Sur se constata el desarrollo de una cultura e identidad de barrio configurada por las propias transformaciones de la ciudad de Santiago, expresándose en los diversos usos urbanos del sector: residenciales, hacia el sector oriente y sur poniente; comercial, con el desarrollo de los locales de los trabajadores de oficio que bordeaban el camino de cintura.

- El Barrio Matta Sur se aparta del damero fundacional del centro de la ciudad, ordenándose en una trama ortogonal de manzanas regulares alargadas, con orientación norte – sur, en busca de mejores condiciones de asoleamiento.

- Matta Sur en su sector residencial se caracteriza por viviendas de 1 o 2 pisos que se enfrentan a la calle mediante una fachada continua con amplios patios interiores, reminiscencia de la casa rural.

Así, los atributos morfológicos del barrio, se relacionan directamente al contexto histórico en el cual surgió, siendo testimonio tangible de una época e intangible de la forma de vida proyectada en aquel entonces, practicada hasta el día de hoy en el lugar.

## Caracterización del lugar

De los atributos morfológicos del barrio Matta-Sur detallados anteriormente, se puede realizar la siguiente síntesis descriptiva, referente a el barrio como sistema de espacios públicos y privados, con una morfología definida, particular y reconocible. De esta forma, las constantes morfológicas del lugar permiten establecer las siguientes observaciones, que posteriormente serán utilizadas como marco para elaborar los criterios de intervención y diseño con los cuales se desarrollará el proyecto.

- **Matta-Sur es un paisaje estructurado en base a tres elementos contrastantemente definidos;**

La morfología de las manzanas, el sistema de agrupamiento, la dimensión de los predios, la dimensión y los elementos del espacio público, permiten reconocer tres elementos estructurantes para el lugar correspondientes a la calle (espacio público), el interior de las edificaciones (espacio privado) y los patios interiores (espacio privado). La fachada continua, hace a la vez del espacio público un continuo homogéneo, que se diversifica por los usos que les dan vida a las fachadas, entendiendo a éste como el vacío restante entre el lleno de las edificaciones. Por otro lado, la homogeneidad propia del espacio público de este lugar (los perfiles de calle varían muy poco respecto a los elementos que los componen y a sus dimensiones), hace que se entienda la calle del barrio como un espacio unitario.

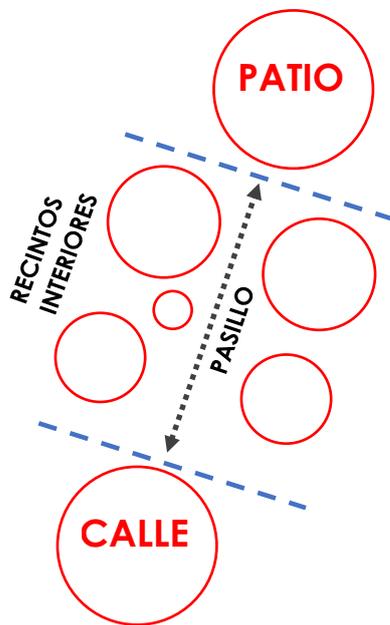
Por otro lado, todas las manzanas poseen patios interiores, no así todos los predios, ya que hay algunos que están completamente edificados, y estos patios se encuentran separados del espacio público mediante la edificación que se encuentra adosada a la línea de cierre de la fachada continua (línea oficial), por lo que se reconocen fácilmente las tres instancias estructurantes, en una secuencia lineal que se repite en cada manzana. Esta secuencia es, calle-interior-patio, patio-interior-calle. La transición que se da entre estos tres elementos es directa y abrupta, y la similitud que existe entre todos los interiores de las edificaciones respecto a su disposición entre la calle y el patio hacen de ellos otro elemento definido y reconocible dentro del barrio.

El patio por su parte, cumple un rol especial de dar salida al exterior dentro de cada predio, lo cual se vuelve una necesidad de primer orden ante la alta ocupación del suelo practicada en el lugar.



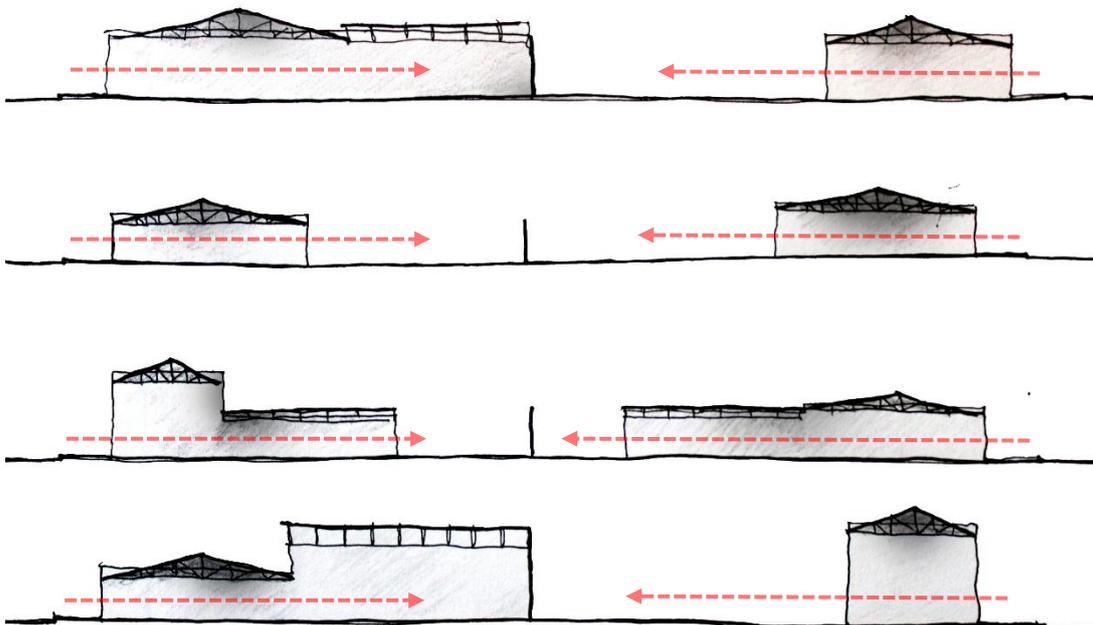
**- Relación espacial entre los elementos estructurantes del sector / transición público-privado;**

Existe una inmediata proximidad entre espacio público, interiores y patios interiores, sin espacios intermedios ni de transición, lo cual influye en el hermetismo que algunas fachadas pueden presentar al tratarse de residencia u otro uso que requiera de mayor intimidad, y a la vez, en la mayor apertura hacia el interior característica de las fachadas de los inmuebles que albergan usos comerciales. De esta forma, la fachada no solo representa lo que su ornamentación proclama, sino que además comunica rápidamente el uso que posee, contraponiendo principalmente el uso residencial y el comercial, con todas sus variables. Así, fachadas con portones, cortinas metálicas, vitrinas, se apostan en amplios vanos que por lo general son las únicas aperturas a la calle desde el interior, compartiendo en algunos casos la fachada con una puerta y/o ventana al tratarse de predios de uso mixto.



La relación espacial entre interior y patio interior, es más fluida ya que diversos recintos del interior pueden salir al patio, el que además es, una importante fuente de luz natural para el interior de las edificaciones. De esta forma, la división entre patio interior y recintos interiores es mucho más abierta y permeable en comparación a la barrera que constituye la fachada.

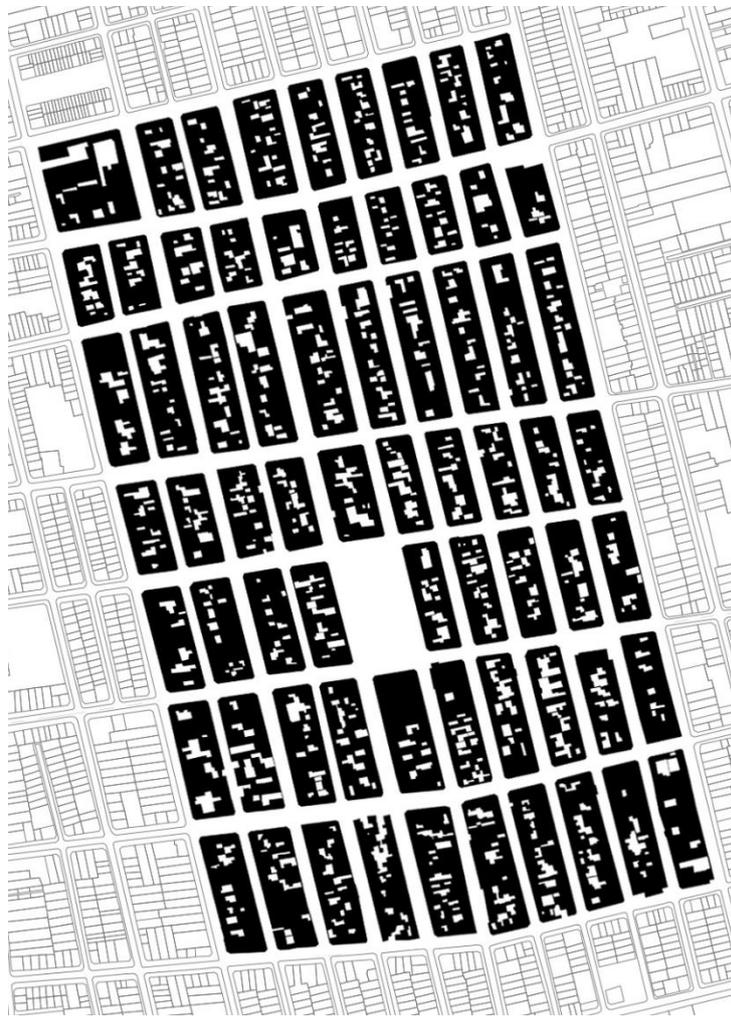
El patio se ubica siempre en lo más profundo de cada predio, a veces extendiéndose longitudinalmente a uno de sus lados, pero siempre atravesando al menos un recinto desde el espacio público. Es común el uso de pasillos que, sirviendo de vestíbulos, comuniquen directamente la calle con el patio interior además de otros recintos. El pasillo puede estar ubicado al centro, o a uno de los costados del predio, sirviendo lateralmente la accesibilidad a otros recintos.



## - El grano del lleno y vacío;

La alta densidad edificatoria respecto a la ocupación de suelo ejercida en el lugar, es una de las principales razones de la escases de espacios intermedios, o de transición, como antejardines, platabandas o plazoletas, debido principalmente a la forma de agrupamiento de las edificaciones, en fachada continua. Visto en planta, cada manzana queda inmediatamente individualizada, la cuales se disponen de forma regular y ordenada en el territorio, contrastando la regularidad de su disposición con la irregularidad de los patios interiores, ya que estos son absolutamente independientes unos de otros, respondiendo a la lógica de distribución de cada inmueble, siendo un factor de diversidad en el barrio, en contraposición de la obstinada fachada continua.

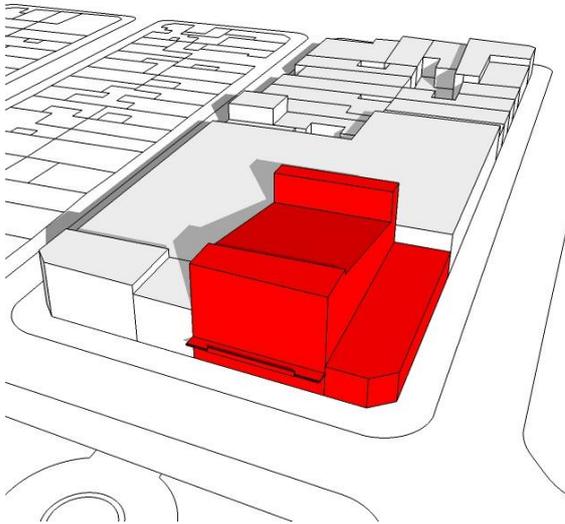
La predominancia del lleno por sobre el vacío, se hace menos perceptible al tener que recorrer poca distancia para atravesar desde la calle al patio interior o viceversa, pasando por un conjunto interior con una longitud que varía entre los 8 y los 12 metros en promedio, considerando una longitud total promedio de profundidad por predio de unos 20 a 25 metros, exceptuando casos en que la ocupación del suelo predial utiliza completamente su superficie. Esto a su vez, se ve potenciado por la orientación este-oeste de las fachadas de los inmuebles, tanto interiores como exteriores, provocando que, según la hora del día, una de las fachadas esté más iluminada. La disposición de las manzanas, está diseñada



para captar la mayor cantidad de radiación directa por construcción, favoreciendo a aquellas que, en un esquema de fachada continua, posean las orientaciones este-oeste, y así, lograr un espacio interior enriquecido con los cambios lumínicos que otorga el transcurrir del día.

## 3.3 Análisis Arquitectónico

### 3.3.1 Ex Teatro/Cine "América"



Antiguo teatro construido por un privado en el año 1936 (Ex teatro Rogelio Ugarte), frente a la Plaza Bogotá. Luego de que se instalara el cine en nuestro país, fue acondicionado para emitir funciones audiovisuales, siendo re-bautizado como Cine América, funcionando como tal hasta mediados de la década de los 80'. Posteriormente fue adquirido por la empresa Aluminios Armados S.A., quien lo ha utilizado durante más de veinte años como bodega de vidrios y aluminios. Hoy se encuentra en completo desuso.

**Arquitecto:** Hector Davanzo A.

**Dirección:** Ñuble 390 – 398 y Sierra Bella 1802 al 1824. Santiago Centro.

**Superficie del terreno:** 893 m<sup>2</sup>

**Estilo:** Movimiento moderno

**Normativa:**

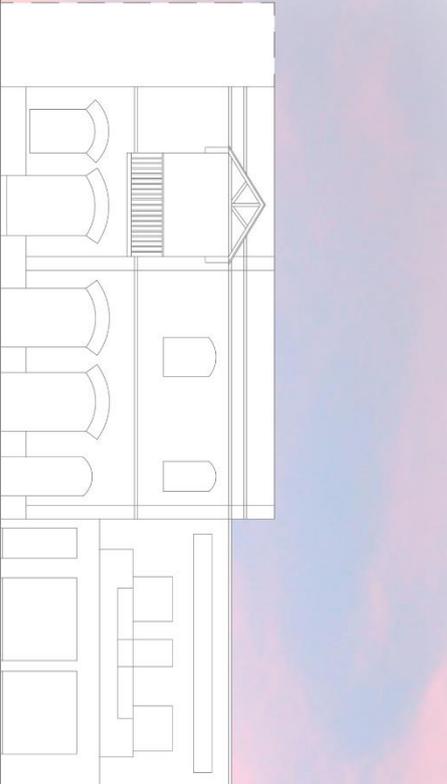
-Inmueble de Conservación Histórica, Ficha N° 1179 (Municipalidad de Santiago)

-PRC – Zona D (Zona de conservación histórica D10: Plaza Bogotá – Lira – Sierra Bella)

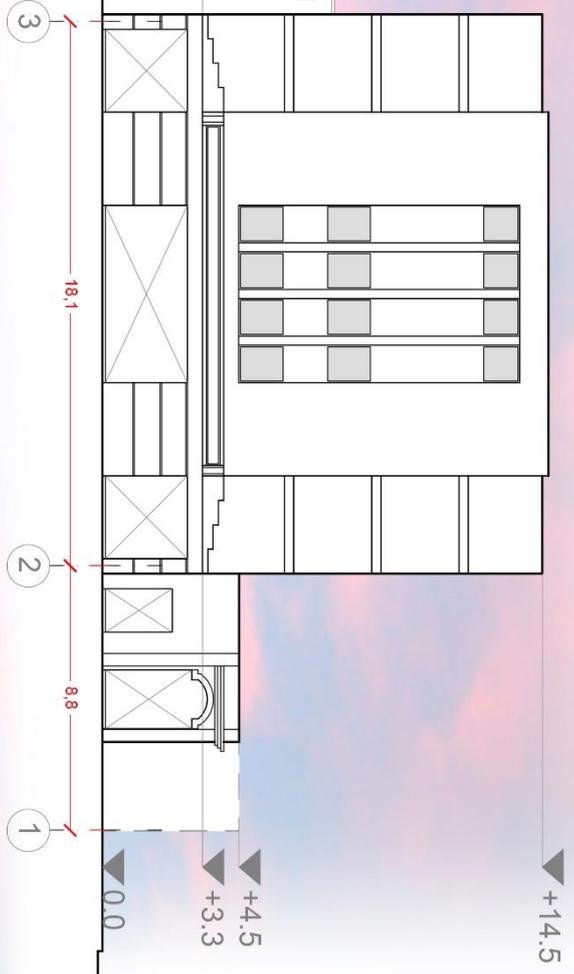
**Grado de alteración:** Sin modificación

**Estado de conservación:** Bueno

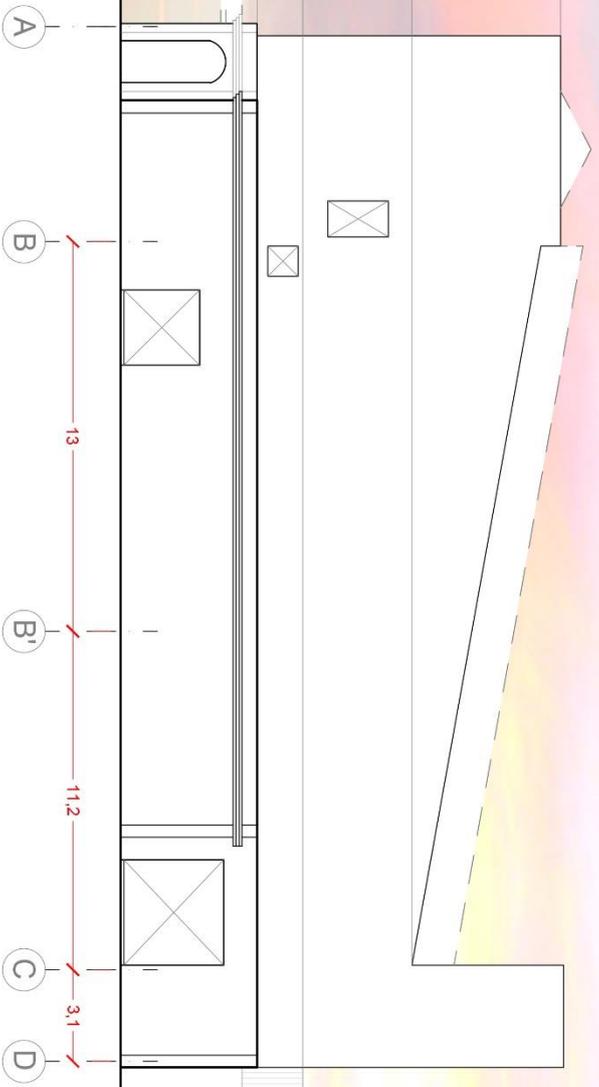




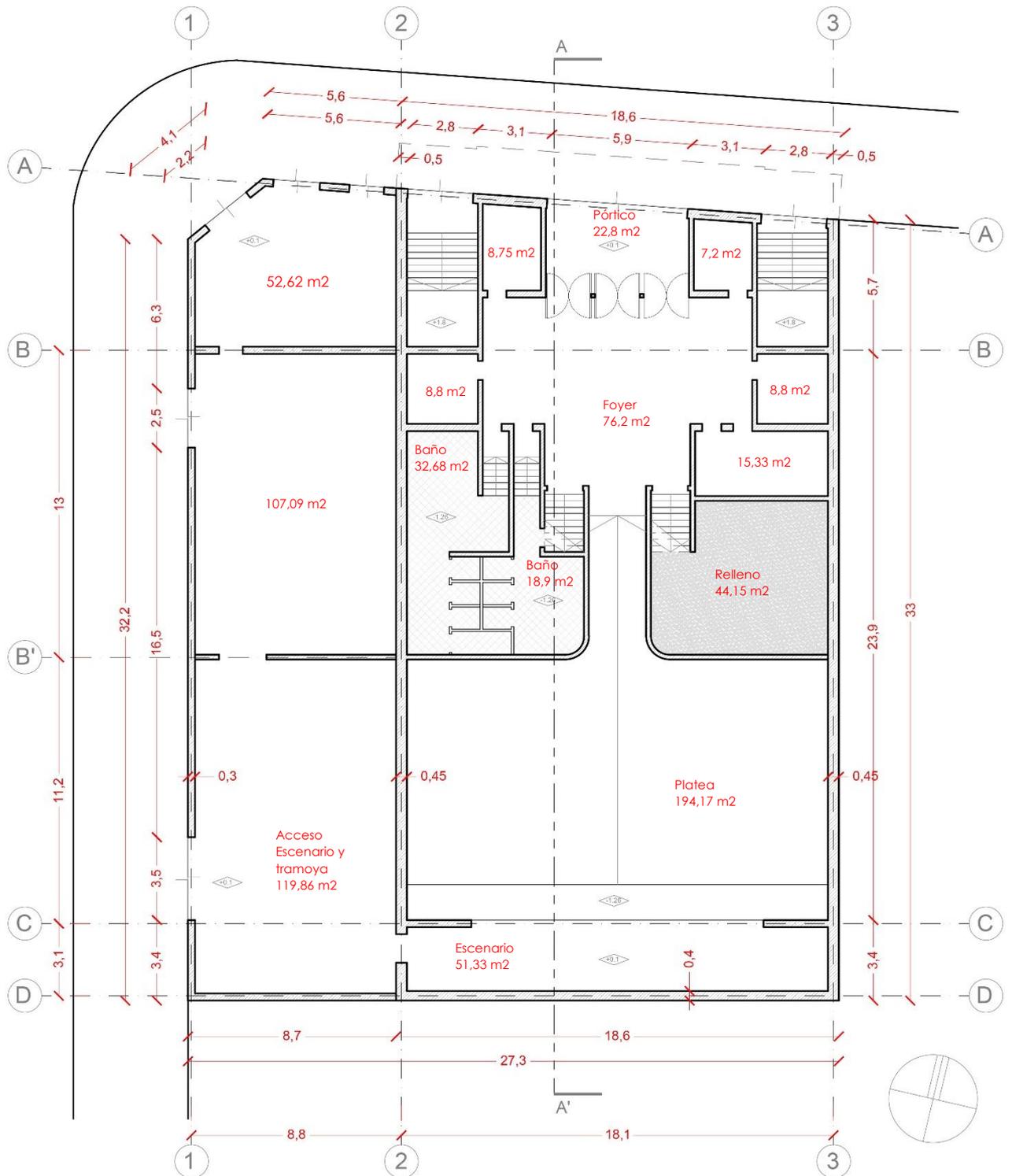
Elevación Fachada Norte (Ñuble)  
Escala 1:250



Elevación Fachada  
Poniente (Sierra Bella)  
Escala 1:250

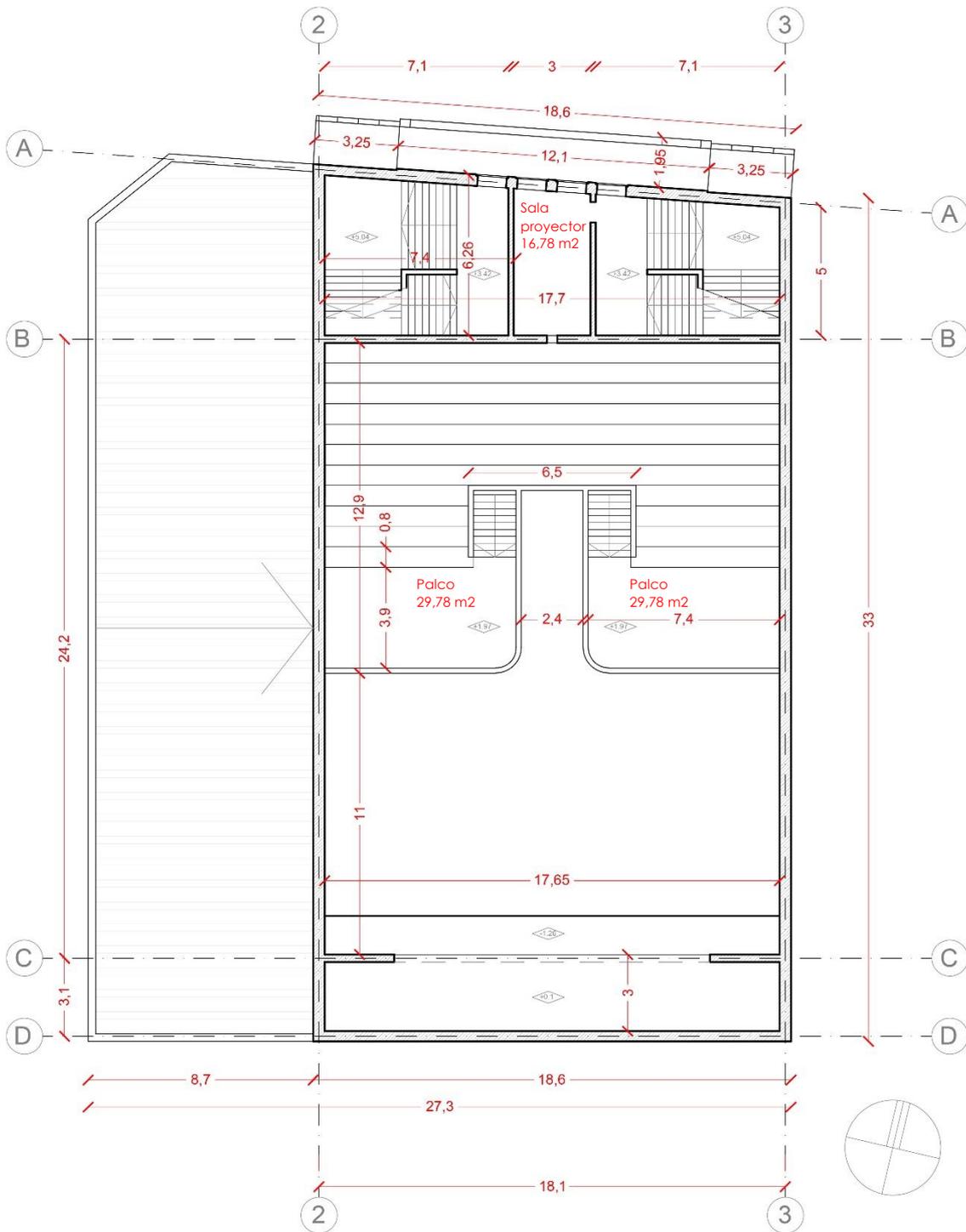


3.3.1.1 Planimetría



Planta 1er Nivel – Acceso  
Escala 1:250

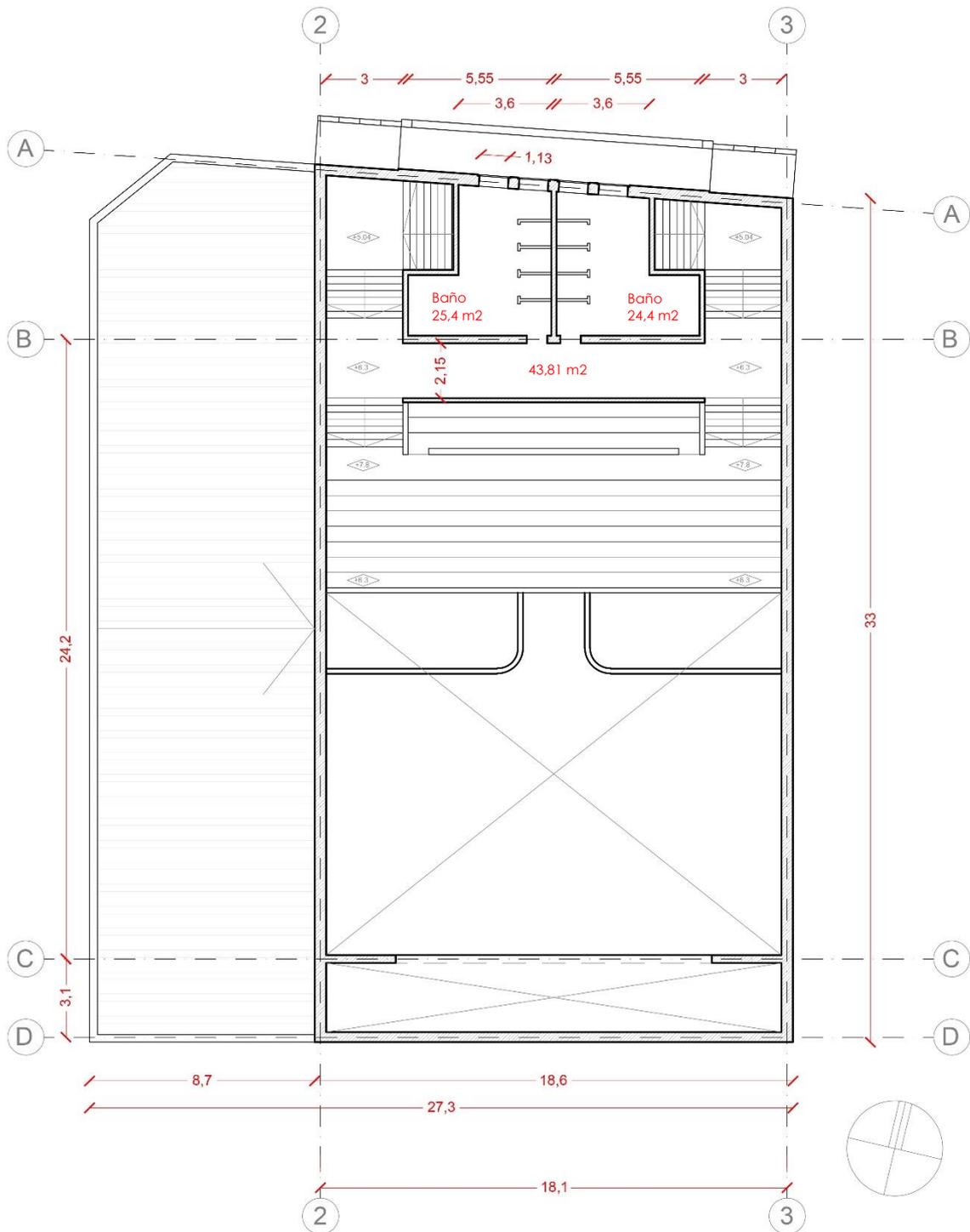
El inmueble se compone de dos volúmenes, correspondientes al teatro propiamente tal y su complemento programático, que vendría siendo el volumen bajo y alargado que se adosa a su derecha hacia la esquina de Ñuble con Sierra Bella. El complemento constaba de una pastelería hacia la esquina y en la parte posterior el acceso al escenario del teatro.



**Planta 2do Nivel – Palco**  
Escala 1:250

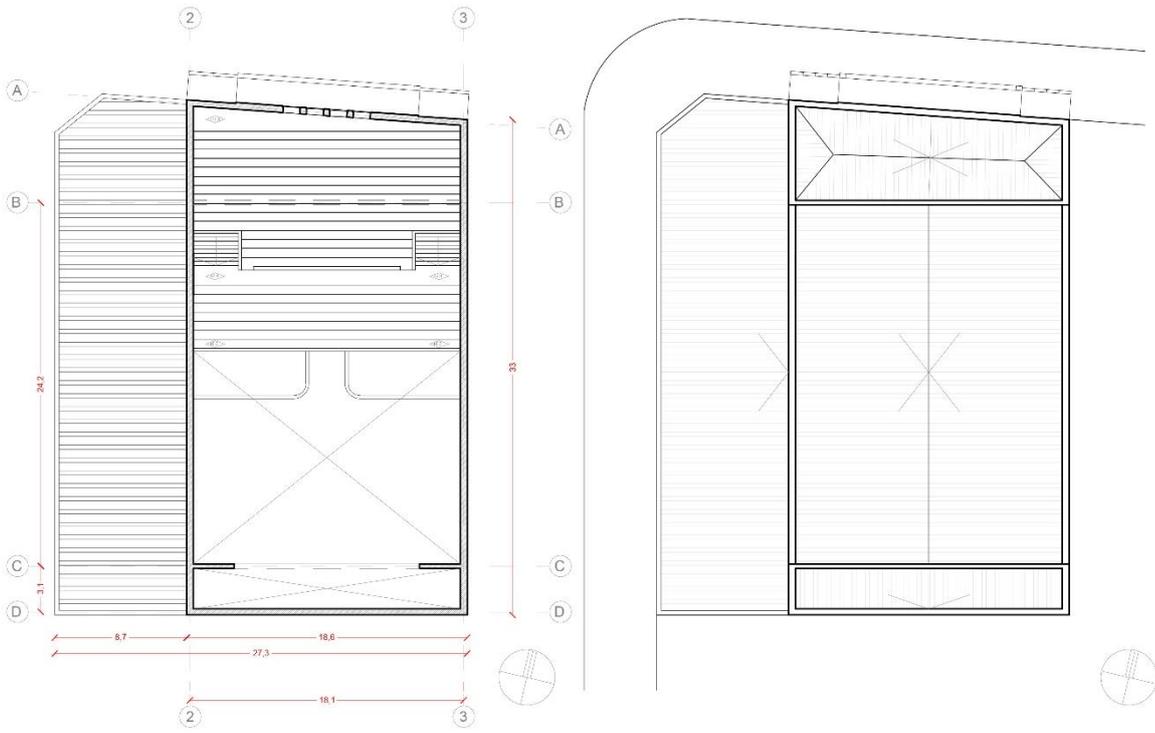
Los niveles superiores del edificio, corresponden a las locaciones en altura para los espectadores, vale decir, el palco y la galería, además de su circulación vertical y la sala de control técnico y proyección ubicada en la parte posterior de la sala, junto a la caja de escaleras.

El escenario, posee dimensiones desproporcionadas respecto a la espacialidad necesaria para su función, con sólo 3 metros de profundidad y más de 17 metros de ancho.



**Planta 3er Nivel – Galería**  
**Escala 1:250**

El tercer nivel se abalcona sobre los dos anteriores con la galería como último elemento constitutivo de la sala de espectadores. Dada su altura e independencia del resto de las locaciones en cuanto a su accesibilidad, es que posee en una instancia previa al vacío de la sala, que contiene los servicios sanitarios destinados a quienes se instalan en la parte superior del teatro. Cabe destacar que el edificio optimiza la mayor cantidad posible su superficie, contando con los recintos mínimos para el correcto funcionamiento del teatro. Antiguamente, el teatro tenía una capacidad de 1000 espectadores, lo cual era posible bajo una lógica de uso del espacio mucho más densa, en donde la distancia proxémica entre espectadores es mucho más corta.

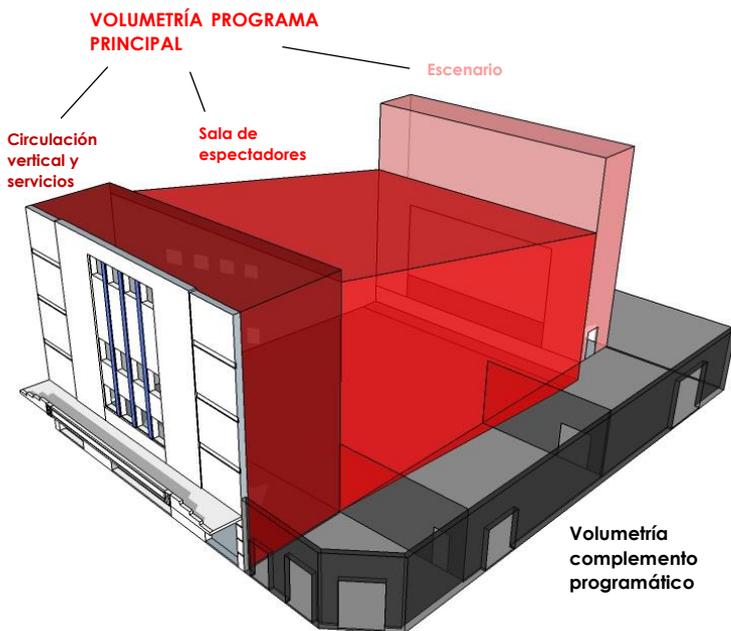


**Planta 4to Nivel – Galería**  
Escala 1:500

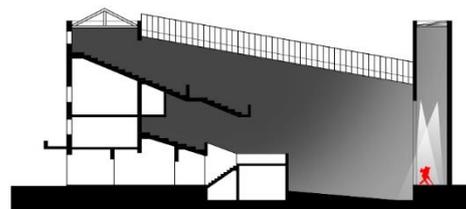
**Planta Cubierta**  
Escala 1:500

### 3.3.1.2 Morfología, Uso y Funcionamiento

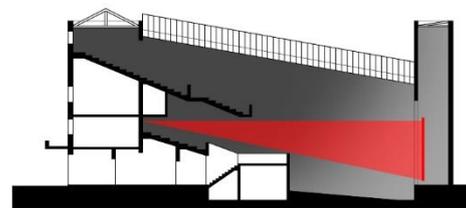
La morfología del inmueble responde al programa para el cual fue diseñado, por lo que el edificio completo adopta la forma de la sala de espectadores, más la volumetría del escenario, más la volumetría de las circulaciones y servicios. El volumen resultante alude al programa para el cual fue diseñado, expresando desde el exterior su especificidad programática, la cual se hace llamativa en su homogéneo contexto de viviendas de fachada continua predominantemente de un solo piso.



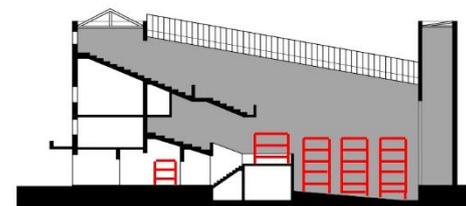
El inmueble se compone de dos volúmenes correspondientes a dos edificios adosados.



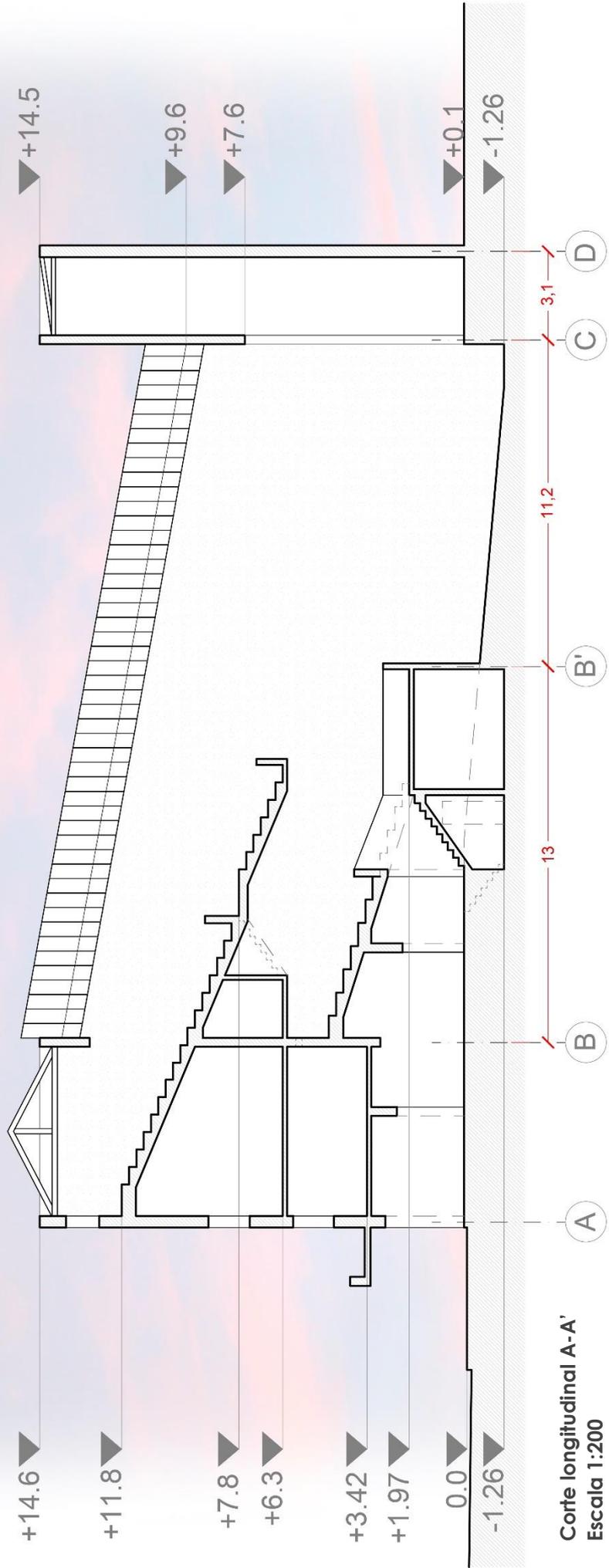
**Primer Uso: Teatro**



**Segundo Uso: Teatro (Complementario al primero)**



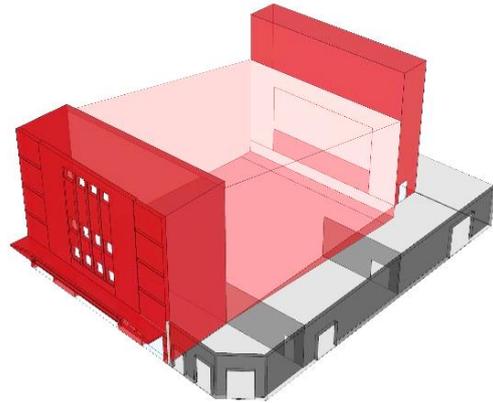
**Tercer Uso: Bodega.** Su volumetría permite adaptar el edificio utilizándolo como si se tratase de un galpón.



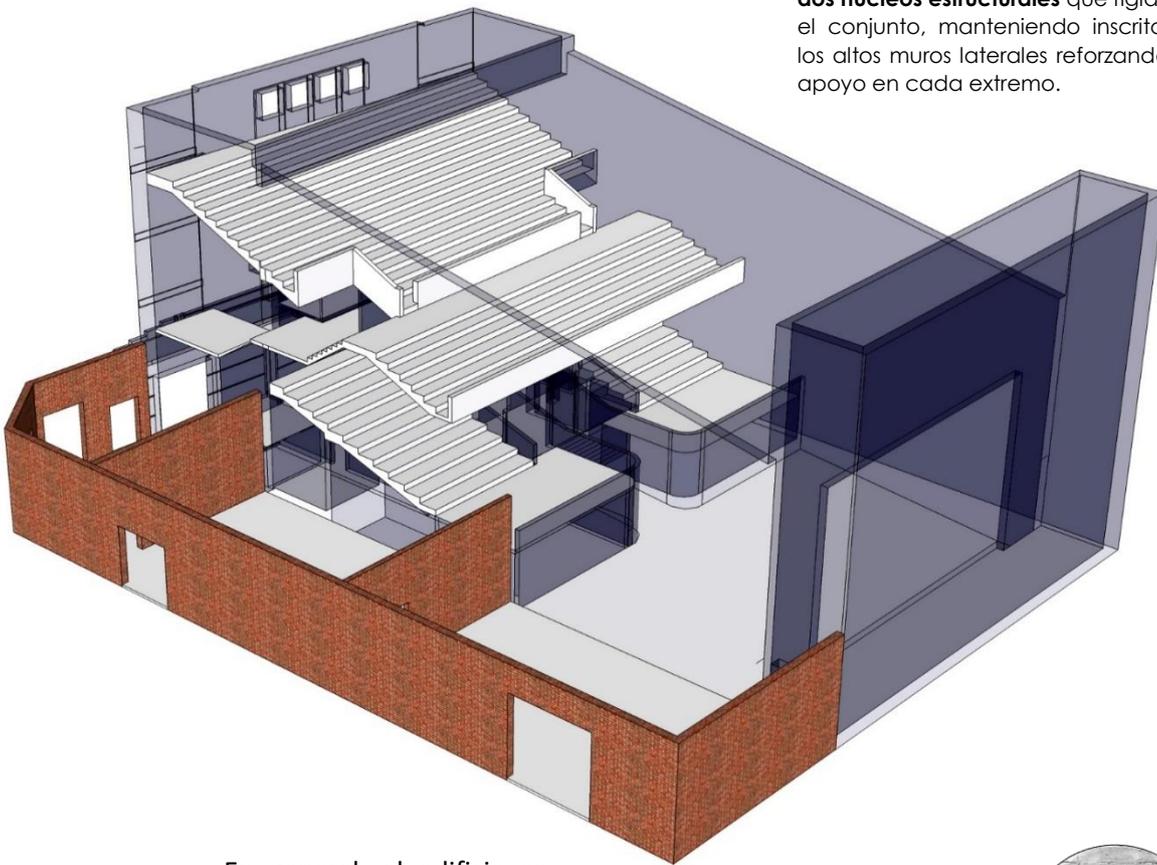
Corte longitudinal A-A'  
Escala 1:200

### 3.3.1.3 Materialidad, sistema constructivo y estado de conservación

La volumetría principal se estructura en hormigón armado, en base a losas y grandes muros que, en un conjunto monolítico, mantienen estable el edificio. Los muros perimetrales poseen 45 cm de espesor, constituyendo la caja en la cual se inscriben todos los otros elementos estructurales, apuntalando y rigidizando su gran envolvente. El edificio menor, adosado a su lado izquierdo, es de albañilería confinada, debido a las menores cargas que debe recibir.



El volumen principal se compone de **dos núcleos estructurales** que rigidizan el conjunto, manteniendo inscritos a los altos muros laterales reforzando su apoyo en cada extremo.



En general, el edificio se encuentra en muy buen estado de conservación presentado lesiones sólo en su complemento de albañilería confinada, que bajo esfuerzos sísmicos, se mueve subordinado a la reacción de la volumetría mayor de H.A. Así, presenta algunas fisuras en la unión de los dinteles de los vanos con los muros.

**Hormigón Armado:** con muros, losas y graderías de grandes secciones para asegurar su estabilidad.



**Albañilería confinada:** al recibir únicamente la carga de la cubierta, se adosa a la estructura principal del teatro.



### 3.3.1.4 Particularidades



El estilo arquitectónico del edificio (sin contar su complemento lateral), corresponde a un estilo Movimiento Moderno expresado tanto en la simpleza de su fachada, como en su materialidad y sistema constructivo de muros, losas y vigas en Hormigón Armado. Interiormente, las uniones entre elementos son bastante limpias, siguiendo con la lógica de la estética del hormigón en su dimensión de monolito. Por otro lado, la fachada expresa en sus líneas, los distintos ejes que configuran los espacios y la estructura del sistema de graderías y circulaciones que se asienta desde su fachada, al igual que se aluden los niveles interiores mediante franjas que acusan la ubicación de las losas. En su composición se realiza un juego entre sus líneas horizontales y verticales, enfatizando ambas direcciones según sea el caso. La

verticalidad se enfatiza mediante las franjas que acompañan sus ventanas, aportando a la percepción de un volumen más elevado, mientras que la horizontalidad se pone en valor en el nivel de la calle, reforzando la dimensión que posee el teatro en su ancho, haciéndola percibir mayor.

#### Valores y atributos arquitectónicos

<b>Valor Urbano</b>	El edificio se destaca dentro de su contexto urbano, sin formar parte de un conjunto mayor.
<b>Valor Arquitectónico</b>	Es característico de un estilo arquitectónico y una tipología programática.
<b>Valor Histórico</b>	Su singularidad formal y programática se mantiene vigente ante la invariabilidad de su entorno desde el año 1936. Su creación es representativa de una época, en la que proliferaron los teatros y cines de barrio en Santiago centro y su periferia, de la mano de inversionistas privados.
<b>Valor Económico Social</b>	El edificio se encuentra en buen estado de conservación y no presenta modificaciones más allá de su cambio de uso. Es reconocido como un elemento patrimonial por la comunidad del lugar. Aporta al barrio ubicándose frente a su principal espacio público, interactuando con un área de mayor tamaño dada la escala del lugar.

### 3.3.2 Casa Esquina Ñuble/Lira

La segunda preexistencia a considerar es la casa esquina aladaña al teatro, construida en el año 1926. Actualmente pertenece a la empresa ferretera Yousef, quien la utiliza como sala de ventas y oficina administrativa de su negocio, articulándola con el gran predio ubicado hacia el sur, el cual fue generado mediante la fusión de los predios de las antiguas casas ubicadas en el lugar, ahora utilizado como bodega de maderas y su respectiva faena de dimensionamiento.

Entre los valores de la casa está su representatividad para el resto de las edificaciones del barrio, ya que a pesar de que son pocas las casas de dos pisos, ésta se ubica en toda la esquina frente a la plaza, enmarcando el espacio público que se genera frente a ella, mediante una vivienda algo mayor a las que predominan en el barrio.

**Arquitecto:** Sin Información

**Dirección:** Ñuble 380 – 384 y Lira 1801 al 1817. Santiago Centro.

**Superficie del terreno:** 532,72 m<sup>2</sup>

**Estilo:** Clasicismo popular

**Normativa:**

-Inmueble de Conservación Histórica, Ficha N° 1180 (Municipalidad de Santiago)

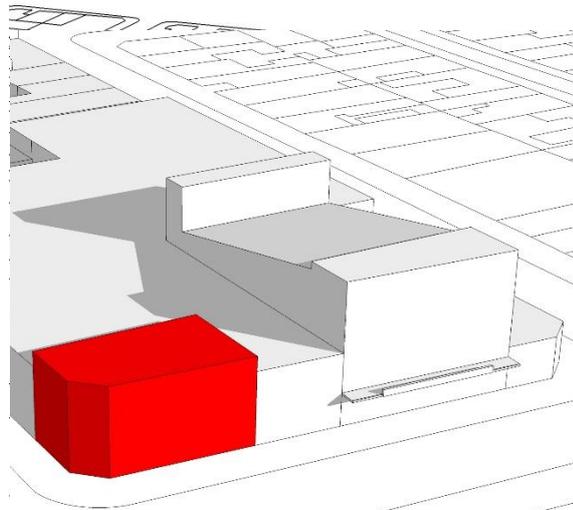
-PRC – Zona D (Zona de conservación histórica D10: Barrio Bogotá)

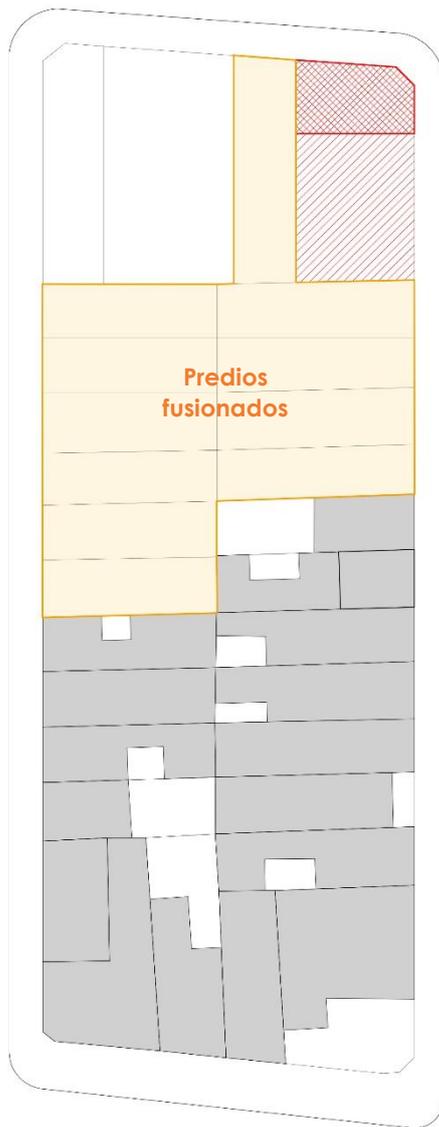
**Grado de alteración:** Interior vaciado y reconstruido

**Estado de conservación:** Bueno

**Materialidad:** Albañilería y madera

**Sistema constructivo:** Muros macizos de albañilería simple con estructuras internas en madera.





Los galpones construidos en los predios fusionados al sur de la casa, se conectan a ella mediante una articulación interior, constituyendo un solo conjunto correspondiente a la empresa ferretera/madedera.

De esta forma, la empresa hace uso de casi la mitad de la manzana (salvo por el teatro usado también como bodega) para almacenar madera. La fusión de todos los predios señalados hace que la empresa funcione haciendo uso de dos unidades prediales, la correspondiente al inmueble de conservación histórica y el nuevo gran predio producto de la fusión.

Resulta un completo despropósito en términos de actividad barrial, que en las inmediaciones del espacio público más importante del barrio se destine el uso del suelo a bodegaje, y más aun usando para ello inmuebles de valor patrimonial.



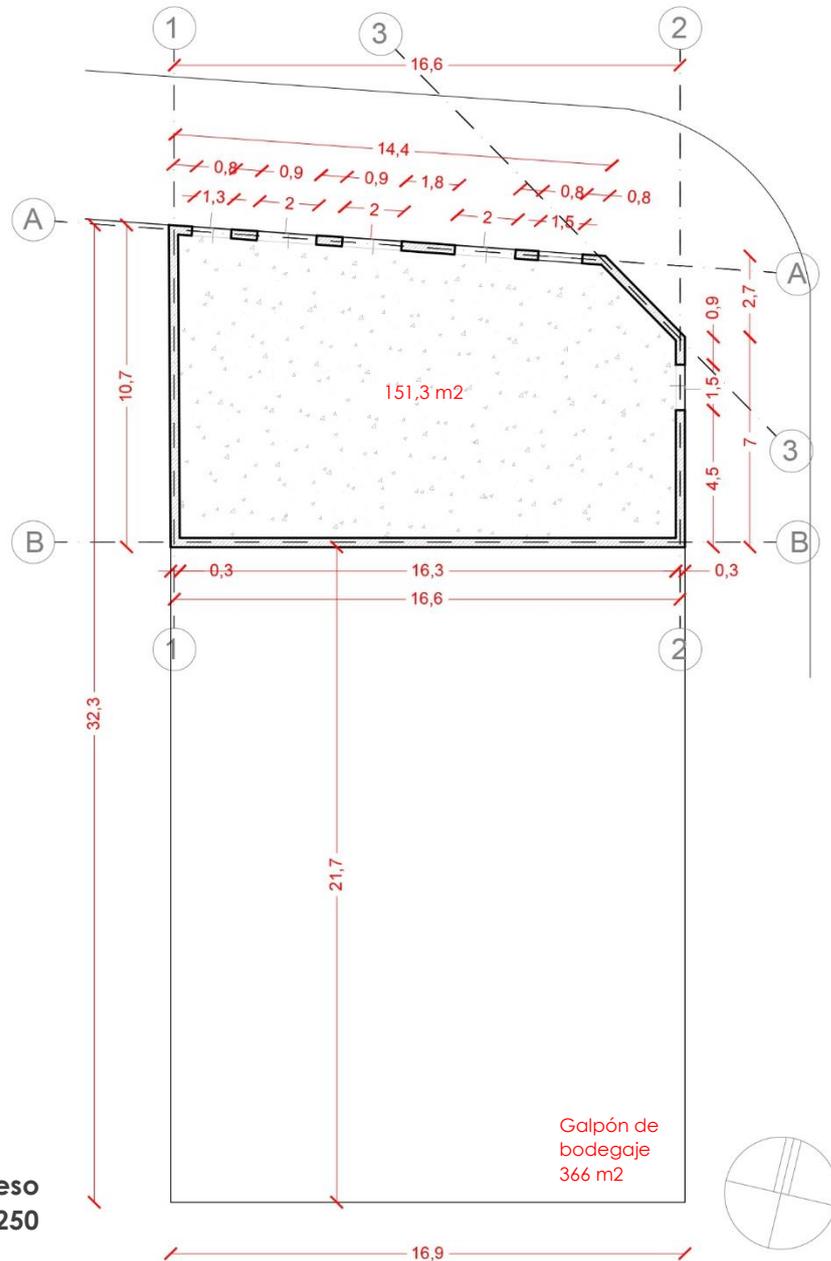
Las casas que había en los predios fusionados fueron vaciadas por dentro, dejando sólo los medianeros o la caja estructural, con la finalidad de apoyar sobre ellos las cubiertas de los galpones. Así, la intervención realizada por la empresa, consistió en clausurar todas las fachadas del perímetro, y articular por dentro una serie de galpones con salida hacia un solo lado.



### 3.3.2.1 Planimetría



Elevación Norte – Nube  
Escala 1:250



Planta 1er Nivel – Acceso  
Escala 1:250

### 3.3.2.2

### Morfología, Uso y Funcionamiento



La antigua casa de dos pisos es el centro de operaciones de los galpones construidos en los predios adyacentes. El primer nivel se utiliza como sala de ventas de lo que se almacena atrás, y el segundo corresponde a oficinas de administración, sin acceso a público. La distribución interior original se desconoce, no existe información planimétrica dada la antigüedad del inmueble, conservándose sólo la fachada y parte de la estructura del entrespacio y cubierta. La distribución actual no guarda relación alguna con su uso original, esto es términos espaciales, materiales y constructivos.

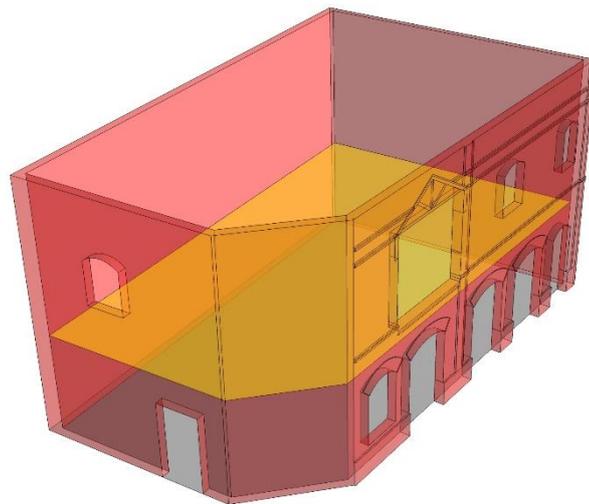
### 3.3.2.3

### Materialidad, sistema constructivo y estado de conservación

La casa posee una estructura en base a muros macizos de albañilería simple. Su estado de conservación es bueno, ya que su espesor (30 cm) le ha permitido soportar los distintos embates que ha recibido sísmicamente hasta la fecha.

Su composición cerrada, perimetral, hace que su centro de masa y su centro de rigidez estén muy próximos entre sí, lo cual disminuye la torsión que podría sufrir la estructura por el torque que se genera entre ambos puntos al momento de recibir cargas dinámicas. Mientras menor sea su distanciamiento, menor será el momento generado.

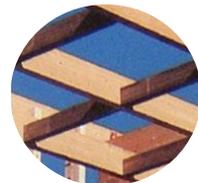
Su grado de alteración es alto dado el vaciamiento interior, sin embargo el valor arquitectónico icónico que posee el edificio hacia el exterior se mantiene intacto.



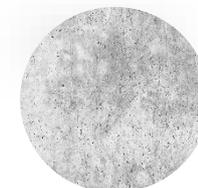
**Albañilería Simple:** Casa se estructura mediante una caja cerrada construida con muros macizos de albañilería simple de 30 cm de espesor.



**Estructura de madera:** El entrespacio de madera se apoya sobre los muros de albañilería, al igual que la estructura de la cubierta.



**Radier de hormigón:** El primer piso está conformado por un radier de hormigón que sirve de plataforma para toda la silueta del edificio.



### 3.3.2.4 Particularidades

El valor de esta antigua casa, radica en la representatividad que posee para el resto de las viviendas construidas en el barrio, ya que porta una serie de atributos generalizados a lo largo y ancho del sector. Primero que todo se trata de una vivienda emplazada frente a la plaza, con un primer piso de accesibilidad semipública para interactuar con el espacio público del nivel de la calle. Esto es una variante de lo que se conoce en el barrio como casa/taller o casa/negocio. Además, en su situación de esquina, se alza con dos pisos edificando por sobre el promedio de las construcciones del lugar, con 9 metros de altura sobre los 5 que caracterizan al área. Otro elemento a destacar es su materialidad y sistema constructivo, lo cual también es representativo del barrio, ya que las casas de fachadas continuas del lugar se construyen de la misma forma, mediante una envolvente maciza que inscribe en su interior una estructura secundaria a base de entramados de madera rellenos



con bloques de adobe, o quincha en algunos casos. Su estilo “Clasicista popular” tiene ésta denominación dado a que dicho clasicismo es una interpretación de lo que son los órdenes de un estilo clásico propiamente tal, así como sucede en muchas casas de barrio, que presentan en sus fachadas interpretaciones de estilos arquitectónicos realizados manierista y a veces eclécticamente.

#### Valores y atributos arquitectónicos

<b>Valor Urbano</b>	El edificio contribuye a fortalecer el paisaje urbano del sector dada su representatividad para el entorno.
<b>Valor Arquitectónico</b>	Es característico de un estilo arquitectónico, pero también se singulariza estéticamente al tratarse de una interpretación de carácter singular de dicho estilo.
<b>Valor Histórico</b>	No está vinculado a hechos históricos particulares. Su valor histórico radica en el rol semi público, semi privado que posee al tratarse originalmente de una vivienda/negocio.
<b>Valor Económico Social</b>	El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, sin embargo, ha recibido importantes modificaciones en su interior. Su composición permite darle al inmueble usos mixtos, con un primer nivel público y un segundo nivel de carácter más privado. Es reconocido como elemento patrimonial por la comunidad del lugar.

# 3.4 Análisis Normativo

## 3.4.1 Zona de conservación histórica D-10 Zona típica “Barrio Matta-Sur” (Plano Seccional - PRC Municipalidad de Santiago)

Plan Regulador PRS – 01H  
de zonificación general



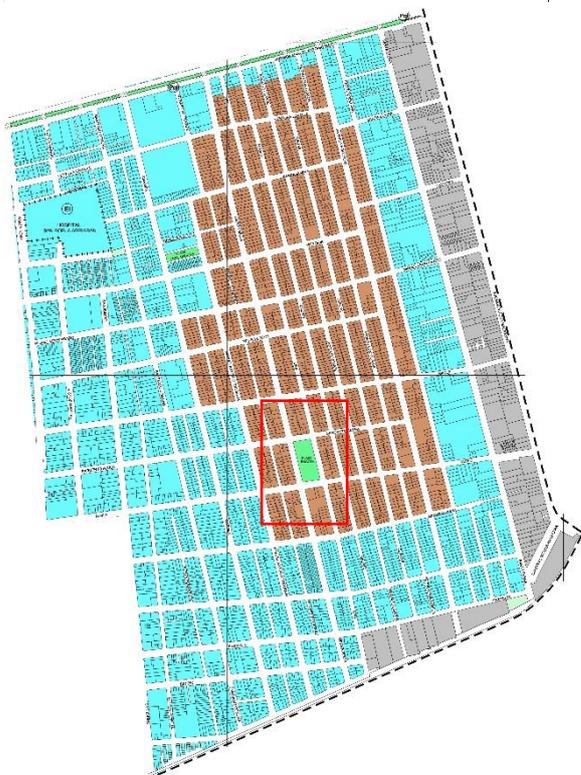
Los predios correspondientes a las preexistencias consideradas, se emplazan en la Zona D del Plan Regulador Comunal de Santiago y rigen para ellos las normas establecidas en los artículos 27 y 30 de la ordenanza local y lo indicado en el Plano Seccional “Zona de conservación histórica D10 Plaza Bogotá – Lira – Sierra Bella”.

(La Zona Típica “Barrio Matta Sur”, debe considerar además la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, aplicable a toda el área de intervención definida para el proyecto.)

### Normas específicas para inmuebles declarados Inmuebles de Conservación Histórica y predios que los contengan:

- Todas las intervenciones, facultadas por el artículo 2.7.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se realicen en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

- En el caso de **demolición**, total o parcial, de un Inmueble de Conservación Histórica, que no haya contado con las autorizaciones correspondientes de la Dirección de Obras Municipales y la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, **la nueva edificación que se proyecte, conservará la misma altura y volumetría que el inmueble original, según antecedentes del catastro Municipal.** Cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la zona respectiva.



**ZONAS**

 ZONA A	 ZONA G
 ZONA B	 ZONA H
 MZR ZONA B	ESPACIO PÚBLICO
 ZONA D	 ZONA F
 ZONA E	 ÁREA VERDE EXISTENTE
 MZR ZONA E	 VIALIDAD

1) Condicionantes de subdivisión y edificación:

Cuadro de normas para los Inmuebles de Conservación Histórica:							
Zona de emplazamiento	Superficie subdivisión predial mínima (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Coeficiente máximo de ocupación del suelo		Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad máxima (Hab/Há)
				Vivienda y/o educación superior	otros usos		
ZCH D10	250	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla

- No se permitirá la demolición ni la alteración de sus cierros originales. En el caso de reparación y/o reacondicionamiento de éstos, deberá conservarse el estilo arquitectónico imperante en el inmueble correspondiente.

- Para Inmuebles de Conservación Histórica se permitirá la **Restauración, Rehabilitación, Remodelación y la Ampliación**, conforme a lo establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Para los casos de **proyectos de Ampliación, adyacente o aislada, sólo podrán hacerlo hacia el deslinde posterior, sin sobrepasar el ancho de la fachada posterior del Inmueble de Conservación**, no admitiéndose ampliaciones en el frontis de la propiedad, ni tampoco sobre cubiertas, terrazas, voladizos y balcones de éstos, debiendo el antejardín, si lo hubiere, conservar el carácter de tal.

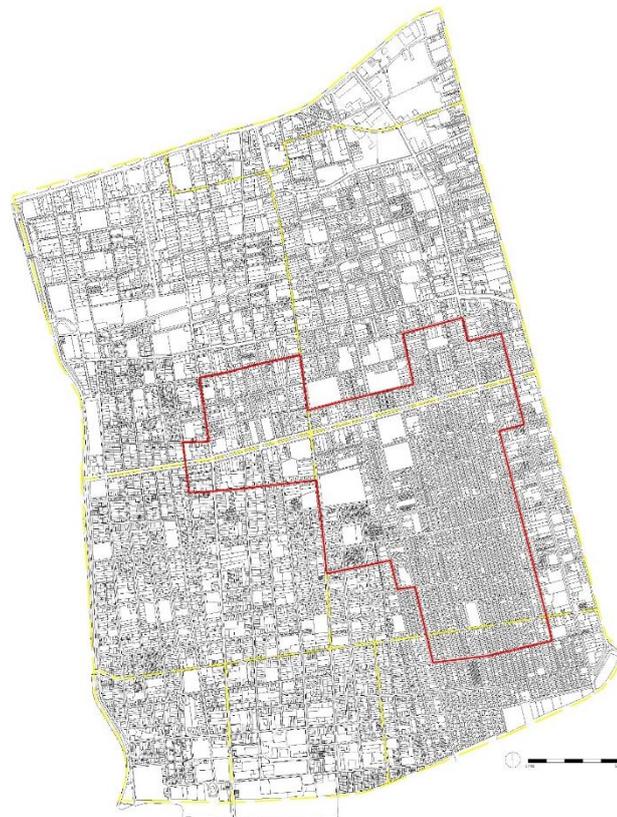
- Estas ampliaciones deberán respetar la altura y tratamiento de fachada de dichos inmuebles y dejar libres dos fachadas en el caso de construcciones pareadas y tres en el caso de construcciones aisladas.

- **Todas las intervenciones deberán respetar la arborización valiosa existente**, considerando la especie, edad, altura, follaje, copa, presencia paisajística y espacial, lo cual será calificado por la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la Dirección de Ornato, Parques y Jardines; vegetación que quedará consignada en el plano respectivo.

Para efectos de determinar la altura de inmuebles declarados de Conservación Histórica, no se considerará los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares.



001 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (1) **Plan Regulador PRS – 02F**  
de zonificación especial  
A1 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA



Límites de la Zona Típica "Barrio Matta Sur"

### 3.4.2 Anexo: Revisión de Cartas de Conservación y Restauración

Dentro de la investigación relativa a la intervención de preexistencias arquitectónicas de valor patrimonial, es relevante revisar los distintos acuerdos y declaraciones estipuladas acerca del trato hacia el patrimonio y los monumentos, las preexistencias, con la finalidad de adelantar ciertas consideraciones a tener en cuenta al momento de trabajar interviniendo preexistencias, entendiendo que éstas provienen de otro contexto y cultura, pero que sin duda son fruto de la experiencia.

#### **Carta de Venecia 1964:**

*Art. 1: La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.*

*Art. 13: Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.*

#### **Carta de Cracovia 2000:**

1. *El patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico, así como los elementos que lo componen, son el resultado de una identificación con varios momentos asociados a la historia y a sus contextos socioculturales. La conservación de este patrimonio es nuestro objetivo. La conservación puede ser realizada mediante diferentes tipos de intervenciones como son el control medioambiental, mantenimiento, reparación, restauración, renovación y rehabilitación. Cualquier intervención implica decisiones, selecciones y responsabilidades relacionadas con el patrimonio entero, también con aquellas partes que no tienen un significado específico hoy, pero podrían tenerlo en el futuro*

4. *Debe evitarse la reconstrucción en “el estilo del edificio” de partes enteras del mismo. La reconstrucción de partes muy limitadas con un significado arquitectónico puede ser excepcionalmente aceptada a condición de que esta se base en una documentación precisa e indiscutible. Si se necesita, para el adecuado uso del edificio, la incorporación de partes espaciales y funcionales más extensas, debe reflejarse en ellas el lenguaje de la arquitectura actual. La reconstrucción de un edificio en su totalidad, destruido por un conflicto armado o por desastres naturales, es solo aceptable si existen motivos sociales o culturales excepcionales que están relacionados con la identidad de la comunidad entera.*

#### **Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico 2003:**

1.3 *El valor del patrimonio arquitectónico no reside únicamente en su aspecto externo, sino también en la integridad de todos sus componentes como producto genuino de la tecnología constructiva propia de su época. De forma particular, el vaciado de sus estructuras internas para mantener solamente las fachadas no responde a los criterios de conservación.*

3.9 *Siempre que sea posible, las medidas que se adopten deben ser “reversibles”, es decir, que se puedan eliminar y sustituir por otras más adecuadas y acordes a los conocimientos que se vayan adquiriendo. En el caso de que las intervenciones practicadas no sean completamente reversibles, al menos no deberán limitar la posible ejecución de otras posteriores.*

3.10 *Deben determinarse todas las características de los materiales (especialmente cuando son nuevos) que vayan a utilizarse en una obra de restauración, así como su compatibilidad con los existentes. En ese estudio deben incluirse los impactos a largo plazo, a fin de evitar efectos secundarios no deseables.*

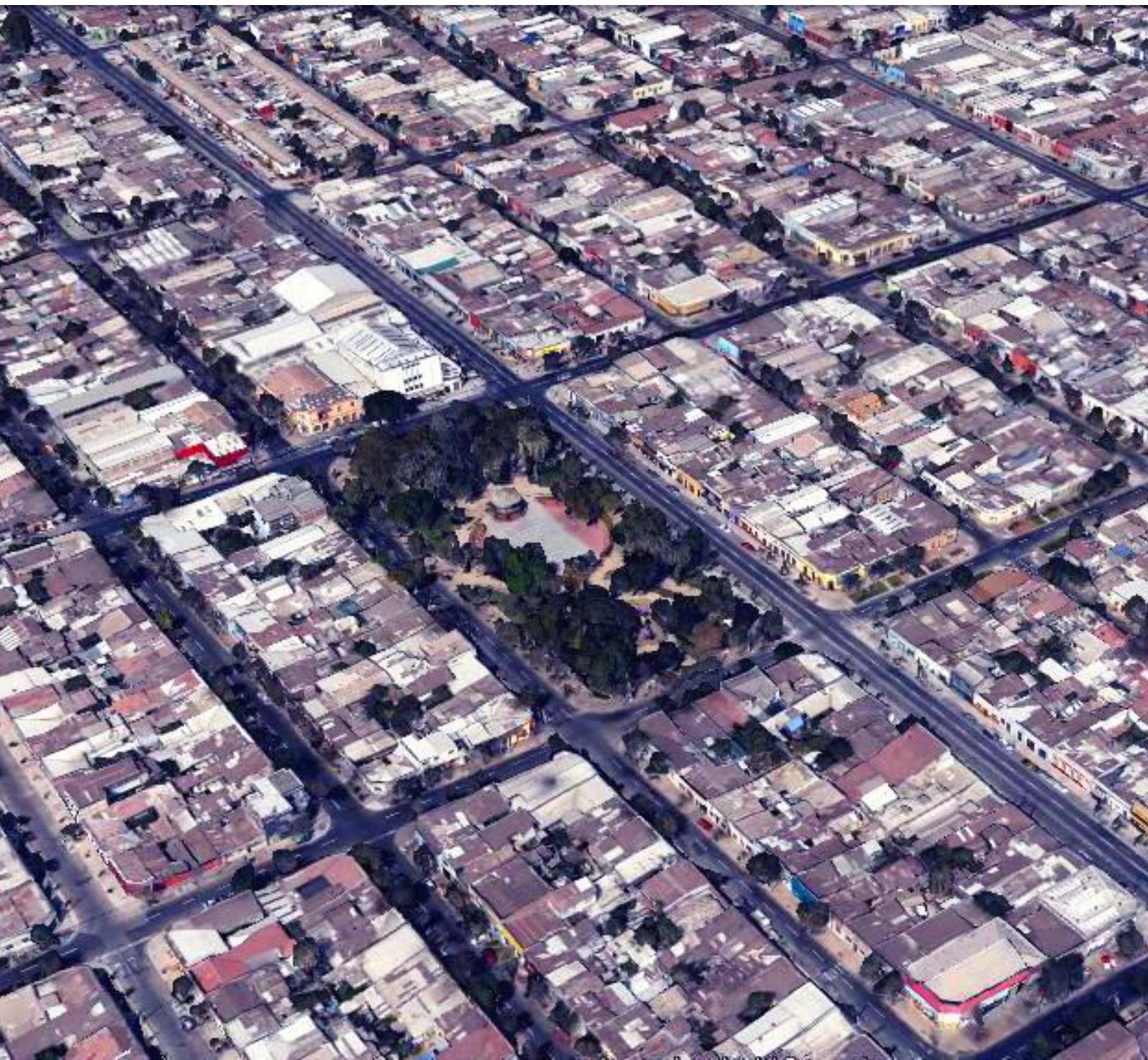
3.13 *La intervención debe responder a un plan integral de conjunto que tenga debidamente en cuenta los diferentes aspectos de la arquitectura, la estructura, las instalaciones y la funcionalidad.*

#### **Declaración de XI'AN sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales 2005:**

1. *El entorno de una estructura, un sitio o un área patrimonial se define como el medio característico, ya sea de naturaleza reducida o extensa, que forma parte de - o contribuye a - su significado y carácter distintivo. Más allá de los aspectos físicos y visuales, el entorno supone una interacción con el ambiente natural; prácticas sociales o espirituales pasadas o presentes, costumbres, conocimientos tradicionales, usos o actividades, y otros aspectos del patrimonio cultural intangible, que crearon y formaron el espacio, así como el contexto actual y dinámico de índole cultural, social y económica.*

2. *Las estructuras, los sitios o las áreas patrimoniales de diferentes escalas, inclusive los edificios o espacios aislados, ciudades históricas o paisajes urbanos, rurales o marítimos, los itinerarios culturales o los sitios arqueológicos, reciben su significado y su carácter distintivo de la percepción de sus valores sociales, espirituales, históricos, artísticos, estéticos, naturales, científicos o de otra naturaleza cultural. E, igualmente, de sus relaciones significativas con su medio cultural, físico, visual y espiritual.*

*Estas relaciones pueden ser el resultado de un acto creativo, consciente y planificado, de una creencia espiritual, de sucesos históricos, del uso, o de un proceso acumulativo y orgánico, surgido a través de las tradiciones culturales a lo largo del tiempo.*



# 4\_Propuesta de intervención y Proyecto

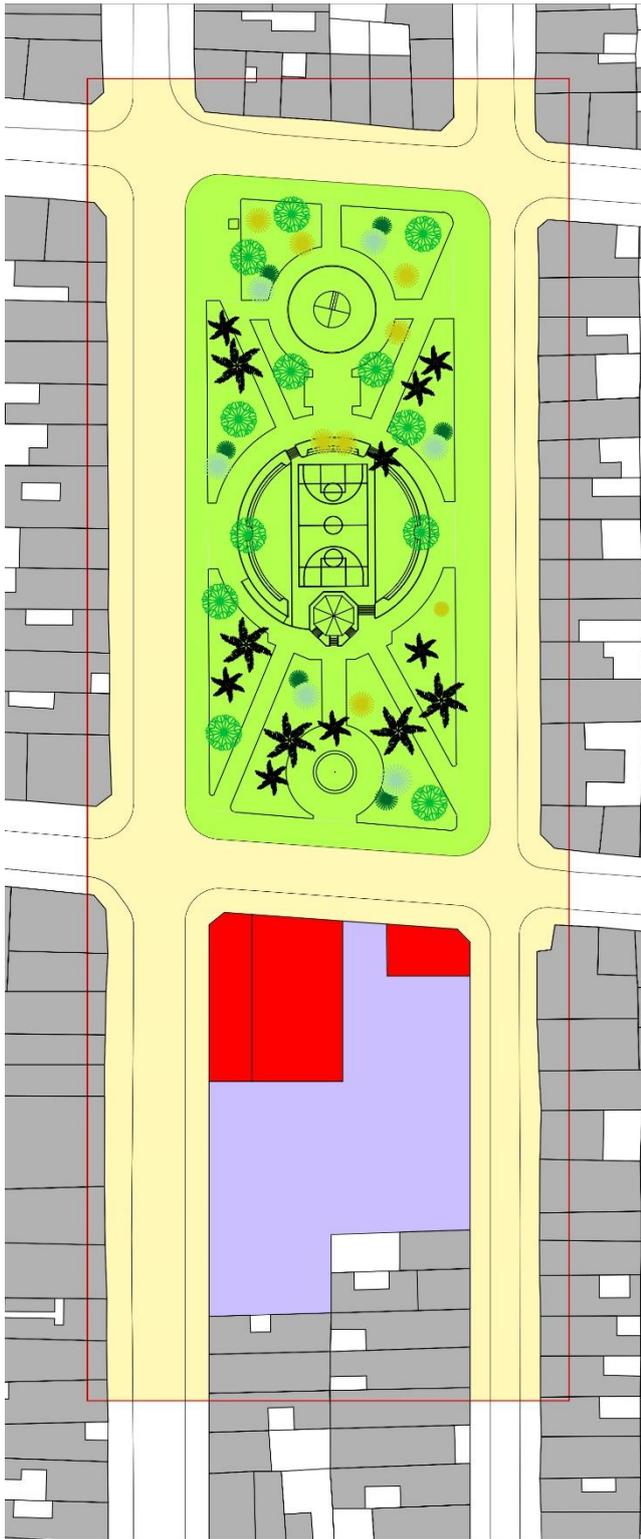


## 4.1 Centro de difusión y fomento de los oficios del Barrio Matta-Sur

El proyecto es un equipamiento de uso público y de administración privada, que concentra parte de los distintos oficios que se desarrollan en el barrio, abriendo paso al reconocimiento y fortalecimiento de la cultura que existe en el lugar en torno al trabajo artesanal y especializado, llevado a cabo en los múltiples talleres/negocios o talleres/casas del barrio. El proyecto constituye un espacio en donde los trabajadores, maestros o artesanos, pueden producir y reproducir sus oficios, dar a conocer su disciplina, exponiendo y comercializando su trabajo en tiempo real. Además, el proyecto incluye otros programas que sirven de complemento al espacio público que constituye la plaza y su entorno.

La ubicación céntrica/barrial del área de intervención, hace especialmente sensible la significancia del proyecto, ya que no solo se trata de la intervención de dos preexistencias arquitectónicas de valor patrimonial, si no que éstas, además, están frente a la única área verde del sector, lo cual de por sí, constituye un hito tanto para quienes viven en el lugar como para los que sólo están de paso. Así, el objetivo general del proyecto corresponde a contribuir a la rehabilitación de la nueva Zona Típica “Barrio Matta Sur”, mediante el fortalecimiento de su actividad comunitaria barrial, mediante la dinamización de su centro, la Plaza Bogotá y su entorno inmediato.

La relación del proyecto con el espacio público es vital para su funcionamiento, ya que este se presenta como una extensión del primero, un complemento de carácter semi público que aporta diversidad a las instancias contenidas en el lugar, articulándose a ellas mediante relaciones de uso y de configuración espacial.



El área de intervención definida, abarca tanto a los predios que se ubican en la manzana sur de la plaza, como la plaza misma, tratándose de un conjunto constituido por el edificio del centro de difusión y fomento de los oficios, y, por la plaza Bogotá, que, si bien no forma parte intrínseca del primero como proyecto, tratándose de un espacio de carácter público, se articula con él, estableciendo relaciones hacia sus bordes que antes no existían, haciendo de todo el centro un espacio fluido y articulado.

La hipótesis del planteamiento urbano del proyecto, consiste en, que cualquier alteración del centro del barrio (entiéndase por espacio público central), repercutirá en su entorno de forma graduada desde el centro hacia la periferia del barrio. Por lo tanto, el proyecto planteado, como intervención, tendrá efectos multiescalares sobre el territorio en el cual se inserta. En ese sentido, el proyecto busca ser un detonante para impulsar la vida de barrio del lugar, en base a lo que históricamente ha existido en lugar, y, por lo tanto, se perfila como una estrategia de desarrollo local que se basa en las particularidades mismas del territorio y de su comunidad.



Influencia concéntrica de la actividad de la plaza y su entorno inmediato sobre el barrio

En términos tipológico-programáticos, el proyecto tiene el carácter de un centro cultural público, ya que se abre hacia el espacio público de forma fluida, poniendo a disposición de quien transita por el lugar sus espacios comunes como una extensión del espacio público. La intención es enriquecer la experiencia del uso del espacio público en el centro del barrio, aportando con la variedad del espacio que ofrece el proyecto en su interior. Por otro lado, las personas podrán hacer uso periódico de las instalaciones del proyecto, ya que éste contempla programas que tienen como principal función enriquecer y la actividad de la plaza y su entorno, entregando un soporte de desarrollo cultural para el barrio.

Programáticamente contiene todo lo necesario para el desarrollo de los distintos oficios, como talleres, salas de venta y exposición, y espacios de servicio para la faena de producción. Su programa se articula con el espacio público de forma directa, mediante el uso de su fachada continua, y de forma indirecta, a través de las circulaciones del proyecto articuladas con el exterior.

Por otro lado, los programas directamente relacionados con el desarrollo de los oficios, se complementan con una mixtura programática que busca precisamente dinamizar la actividad del centro del barrio. Así, se rehabilita la sala del antiguo teatro, esta vez, subdividida en varias salas que pueden funcionar simultáneamente según se requiera, se instauran nuevos usos como espacios comerciales de comida, espacios de trabajo y descanso, salas multiuso, una biblioteca/librería, y múltiples instancias estanciales de uso público complementarias a la plaza. De esta forma, el proyecto se puede perfilar tanto como un centro cultural, como con una galería comercial dada la concentración de oficios, productos y servicios.

Es relevante destacar la coexistencia de un espacio relacional, de encuentro y uso público, con otro de carácter laboral, centrado en la respectiva faena productiva de cada oficio y la comercialización de sus productos. La idea es acercar los distintos oficios y la cultura que existe en torno a ellos, a quienes frecuentan el lugar, como quien dice, a quienes frecuentan el barrio.

La plaza por su parte, tiene un programa definido por los distintos espacios que la componen actualmente, sus distintas situaciones, y por lo tanto, el trabajo que requiere se limita al reordenamiento de las actividades que allí acontecen, reconociéndolas, manteniéndolas y potenciándolas al articular mejor el área verde con su entorno. Es necesario entonces resignificar aquellos elementos de la plaza que en su ordenamiento actual tienen relevancia, pero que sin embargo son parte de su actual esquema ensimismado.

#### 4.1.2 Modelo de gestión y financiamiento

El proyecto es de uso público, con un sentido comunitario y un enfoque de desarrollo local respecto a su programa, sin embargo su régimen de propiedad es privado ya que depende de la inversión de un individuo o de una organización que figure como tal. Este proyecto, es visto como una buena oportunidad de inversión dada la alta rentabilidad que posee el suelo del lugar por su ubicación, lo cual queda de manifiesto a través del actual uso que se le da al suelo del lugar, el bodegaje. El uso de bodega no establece ninguna relación con su entorno, salvo que se beneficia de la ubicación céntrica y accesible del lugar, aun así, ha sido rentable para quienes son propietarios de dichas instalaciones. El valor de suelo comercial del sector ronda las 20 UF/m<sup>2</sup> mientras que el valor fiscal del inmueble del teatro es de aproximadamente 15 UF/m<sup>2</sup>, lo cual indica el nivel de rentabilidad que posee el sector.

Entonces, son amplias las posibilidades de mantenimiento del proyecto si éste, a diferencia de lo que sucede con las bodegas, se relaciona con el espacio público e interactúa con las personas que hacen uso de él.

El modelo de gestión y administración del proyecto, se asemeja al implementado en los centros comerciales, en donde existe una relación de cooperativismo entre quienes instalan sus locales en su interior y la administración general del conjunto. Ya que se trata de un lugar de trabajo, el uso del suelo generará ingresos que permitirán mantener el espacio, siendo necesario un estándar mínimo de rentabilidad que permita no solo mantener el lugar, si no que además, financiar aquellos usos menos rentables.



## 4.2 Criterios de intervención y diseño

Cada preexistencia valorada en términos patrimoniales, constituye un espacio en donde confluyen valores histórico-culturales y arquitectónicos, los cuales hacen de él un lugar con características únicas que constituyen el ADN de la preexistencia, que, dicho de otro modo, corresponde a la conceptualización de las características morfológicas que le otorgan el carácter, y lo define en su particularidad. Tal cual lo describe el Profesor Ferrada en el marco de su taller de rehabilitación arquitectónica, vinculando la particularidad de cada preexistencia al concepto de lugar, del cual se extraen buena parte de los valores que posteriormente servirán de insumo para definir los criterios que guiarán la intervención:

*“Entendemos el concepto de lugar, como el conjunto de edificaciones, y su entorno urbano, cargado de manifestaciones culturales propias de una o varias sociedades, tanto físicas como inmateriales, las que muchas veces sobrepuestas testimonian su existencia en un espacio singular. Una simbiosis de cultura arquitectónica con el medio ambiente, que en el tiempo va registrando patrones de autenticidad”.* (Ferrada, 2010)

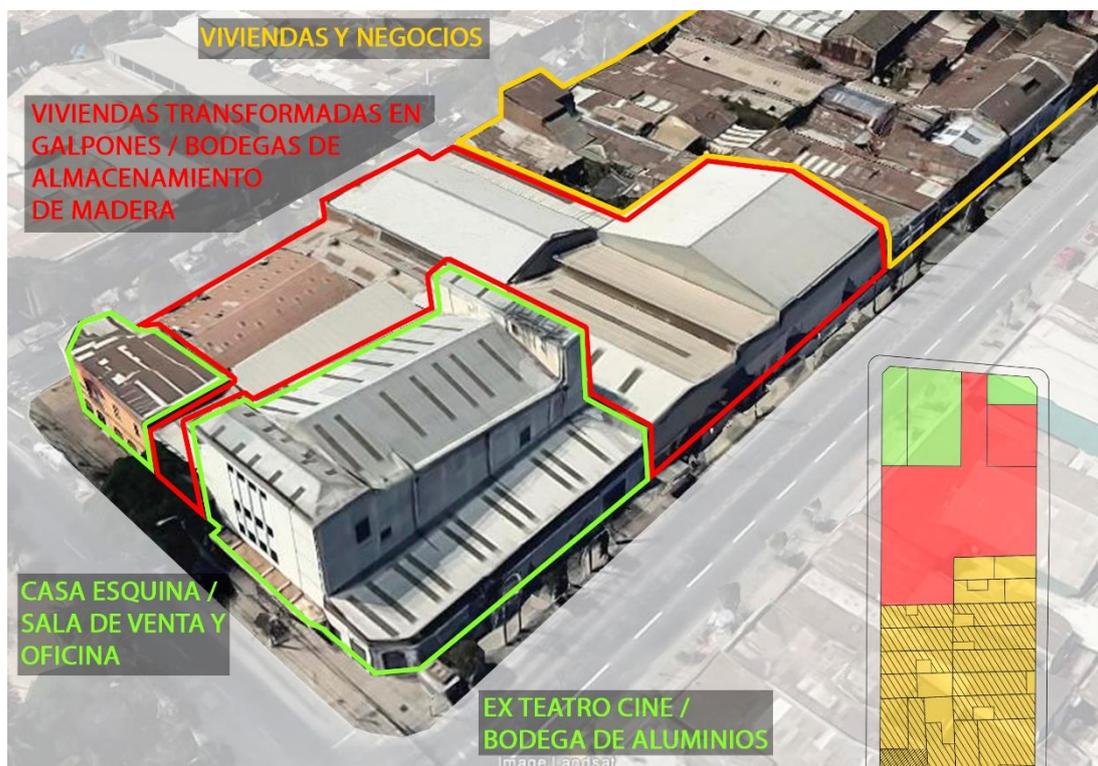
Así, el reconocimiento de los valores materiales, culturales, tangibles e intangibles de una preexistencia pueden ser conceptualizados como el lenguaje a utilizar para intervenir mediante cualquiera de las tipologías y grados de intervención, desde la eliminación o integración de partes hasta la adición de nuevos elementos para generar un conjunto mayor. Los criterios establecerán los límites para actuar y el marco de posibilidades en el cual se inscribirá el proceso creativo proyectual. Estos criterios posibilitarán un resultado apropiado en armonía con el pasado, lo existente y también con los requerimientos del desarrollo futuro del lugar en cuestión.

Los criterios de intervención, deben velar por la integración entre la preexistencia intervenida y lo nuevo, una autenticidad del resultado que sea coherente con la singularidad de la preexistencia previa a la intervención, también por la capacidad de revertir la intervención, y una clara diferenciación entre lo nuevo y lo viejo de modo de evitar falsos históricos o imitaciones descontextualizadas. De esta forma, estos criterios singularizados en cada situación, permitirán intervenir para rehabilitar con amplia libertad creativa, manteniendo la esencia de lo que fue la preexistencia y los valores que lo transforman en un bien patrimonial.

#### 4.2.1 Criterios de intervención aplicados sobre las preexistencias

El primer paso es definir qué es lo que se conserva y qué se elimina para dar paso a un nuevo ordenamiento. Al respecto, los criterios a seguir son:

- Conservación, restauración e intervención de las preexistencias valoradas patrimonialmente, vale decir, de los dos Inmuebles de Conservación Histórica.
- Eliminación de los elementos cuyo sentido original haya sido deformado por el uso forzado de bodegaje implementado en el lugar, el cual no guarda relación alguna con las lógicas de habitabilidad y uso de suelo del lugar.
- Conservación de todo el entorno habitado, vale decir, de las viviendas que aledañas al proyecto y al área de intervención. El proyecto se relacionará con ellas sin intervenirlas directamente, pero considerando su presencia e influencia al momento de diseñar la propuesta.
- La edificación nueva a integrar con el contexto, adaptará la materialización de su programa a los criterios de intervención y diseño generales para el barrio señalados a continuación, de modo de integrar exitosamente la totalidad del proyecto con el resto del barrio, diversificándose según sus propias necesidades dentro del marco de acción que determinan dichos criterios.
- Los ICH serán puestos en valor mediante la composición arquitectónica del proyecto, el cual evidenciará el contraste y la subordinación de los elementos nuevos hacia los históricos. Su intervención deberá ser reversible, pudiendo en un futuro, volver a su estado morfológico original.
- Dado el valor urbano, arquitectónico e histórico de las preexistencias, su rehabilitación involucrará principalmente intervenciones interiores, que permitan implementar el nuevo programa contenido en ellas. El exterior de las preexistencias, será restaurado para mantener las cualidades formales que ya poseen, siendo la acción general del proyecto de poner en valor las volumetrías de los ICH, la forma de reposicionar y resignificar las preexistencias para su entorno.



#### 4.2.2 Criterios de intervención y diseño para la totalidad del conjunto

Los criterios de intervención generales para el barrio Matta-Sur, deben apuntar entonces, a mantener el carácter propio que tiene el lugar, es decir, deben considerar como marco de acción los atributos morfológicos encargados de particularizar el ambiente del lugar, tales como, la escala, la densidad constructiva o lleno y vacío, la forma de agrupamiento en fachada continua, y la relación espacial existente entre los elementos que constituyen el paisaje del barrio (calle, interiores y patio interior). De esta forma, los criterios a considerar en la elaboración de la propuesta son;

- **Conservación de la escala edificatoria del lugar;** La homogeneidad del área respecto a su escala, hace que cualquier disonancia sea inmediatamente detectable a simple vista, lo cual históricamente ha sido una herramienta para jerarquizar, orientar, destacar o diferenciar, construcciones que posean usos singulares, y que por lo tanto se separan del resto por su forma o dimensiones, en virtud de los requerimientos espaciales de sus programas, sirviendo además como un factor de identificación a modo de hito en el lugar. De esta forma, el barrio en general posee una altura de 5 o 7 metros, tratándose de residencia o comercio de pequeña escala, dentro de lo cual destacan otras edificaciones que escapan a dicha escala, como las iglesias, complejos deportivos y el mismo teatro cine ubicado frente a la plaza Bogotá.

El criterio será entonces, utilizar la misma lógica de cambio de escala edificatoria, cuando se trate de programas que así lo requieran, evidenciando su singularidad frente al resto de las casas y negocios, en el marco de la diversificación de los espacios según su uso.

- **Fachada continua en toda la manzana;** Una de las principales características del barrio, es su fachada continua en la totalidad del perímetro de cada manzana, lo cual constituirá un criterio a seguir para cualquier intervención realizada en el lugar, ya independientemente del programa todas o la gran mayoría de las edificaciones se ajustan a este esquema, utilizando otros recursos para individualizarse del resto.

- **Patio como fuente de espacio abierto lumínico;** El patio interior, al igual que el sistema de agrupamiento, es otro elemento propio del lugar que se debe considerar al momento de intervenir o proyectar en el área, ya que es la única forma de obtener espacios abiertos en un esquema de fachada continua, siendo por ello, una fuente de luz y ventilación para cada inmueble. La presencia del patio, influirá sobre los recintos aledaños a él, y a la vez estos determinarán el carácter del patio dado el uso que se encuentre a su alrededor.

- **Permeabilidad o impermeabilidad de la fachada exterior;** La fachada exterior, también será un elemento comunicativo del programa que se desarrolla al interior de cada recinto próximo a ella o inmueble, dando cuenta de la apertura al público o la necesidad de fluidez entre el espacio público y el interior. Se considerará dicho factor comunicativo a la hora de diseñar o intervenir las fachadas exteriores del lugar.

- **Diversificación espacial según usos;** Debido al intenso uso que se hace del espacio, las dimensiones de estos se ajustan a sus requerimientos espaciales, de modo de optimizar el uso del suelo que se lleva a cabo en un lugar en donde predominan las construcciones de un solo nivel. Así, dentro de la regularidad de las manzanas, la fachada continua y la

dimensión y forma de los predios, aparece la diversidad de cada recinto interior en un grano menor inscrito en los órdenes antes mencionados.

- **Independencia y aislación de cada inmueble;** Debido a la proximidad entre cada inmueble, estos se ensimisman en su interior, individualizándose del resto mediante muros perimetrales que aíslen cada unidad en términos estructurales, acústicos y visuales, logrando coexistir muchos inmuebles agrupados dentro de los límites de cada manzana. La unidad como conjunto está dada entonces por la forma de la manzana, la altura de las edificaciones y la fachada continua.

Debido a que el valor patrimonial tangible del sector, se sustenta en atributos morfológicos generales más que en edificaciones específicas, es que se asegura la continuidad del carácter el lugar, independientemente de los casos puntuales de edificaciones que puedan ser demolidos o intervenidos, siempre y cuando se respeten los parámetros aquí expuestos. Las nuevas incorporaciones al barrio deberán considerar estos criterios para que su integración a este contexto sea satisfactoria, contribuyendo al fortalecimiento de las condiciones que generan su vida de barrio, su valor intangible.

#### 4.2.3 Estrategias de puesta en valor de las preexistencias

##### **1.- Resaltar la volumetría de los dos inmuebles patrimoniales**

- Se vacía la edificación intermedia, creando una única discontinuidad en la fachada continua del frente norte de la manzana, que además constituirá el acceso principal del proyecto, en directa comunicación con la Plaza Bogotá y su nueva estructura.
- La edificación nueva que integrará el nuevo conjunto, se distanciará físicamente de los cuerpos preexistentes, aislándolos mediante un contraste de lleno y vacío que permitirá entender el proyecto como una suma de partes de diferente naturaleza, integradas en un sistema unitario. Se entenderán los cuerpos preexistentes como objetos singularizados, sacándolos de la percepción bidimensional que se tiene de las construcciones agrupadas en fachadas continuas.

##### **2.- Diferenciar mediante el contraste estético-constructivo lo nuevo de lo histórico**

- Se establecerá un contraste de clarooscuro entre lo nuevo y lo preexistente. La materialidad de las dos preexistencias estará pintada de color blanco, resaltando mediante un color secundario los detalles de cada una. La edificación nueva, tendrá un pigmento más oscuro, ya sea en acero u hormigón armado, pero manteniendo el acabado y la textura propio de la materialidad.
- Se diferenciará el carácter del sistema constructivo de lo nuevo con lo antiguo. Ambas preexistencias constituyen volumetrías cerradas y herméticas destinadas a aislarse de su contexto de construcciones adosadas unas con otras, carentes de todo gesto de apertura hacia el interior de la manzana, lo cual dificulta el entendimiento de su estructura o funcionamiento interno, siendo más relevante su icónica imagen exterior. La edificación nueva tendrá un carácter más constructivista, que priorice el entendimiento del edificio

como un conjunto de elementos más que como un gran objeto, dejando dicho rol a las dos preexistencias.

### **3.- Desarrollo de circulaciones en torno a las preexistencias**

- Ambas preexistencias constituyen volúmenes cerrados, ante ello, la edificación nueva estará en constante comunicación con el espacio interior, abriéndose tanto hacia dentro de la manzana como hacia fuera, generando así, recorridos que giran en torno a las preexistencias.
- Las circulaciones se desarrollarán mediante ejes que correrán de forma paralela o perpendicular a las caras de las preexistencias, recorriendo su longitudinalidad o enfrentándose directamente a su volumetría.
- La orientación visual de los espacios interiores del proyecto, contenidos en la edificación nueva a integrar, se abrirá hacia las preexistencias, las que cumplirán roles funcionales dentro de la composición general del proyecto, como, por ejemplo, enmarcar el acceso principal y que por lo tanto estarán en constante consideración a la hora de entender el espacio y orientarse en él.

### **4.- Espacio público diseñado en armonía con el proyecto**

- La plaza se reformulará bajo la directriz de reconocer lo que sucede en sus distintos bordes, relacionando su funcionamiento interior a ellos. De esta forma se considerará un espacio de atrio para el frente de norte del proyecto, que se articule con el acceso principal de éste y, con el recorrido principal de la plaza en su sentido longitudinal norte sur.

## 4.3 Operaciones de diseño y Partido general

En consideración de los criterios de intervención y diseño definidos anteriormente, y de las estrategias establecidas para poner en valor las preexistencias, es que la propuesta arquitectónica se formula de la siguiente forma:

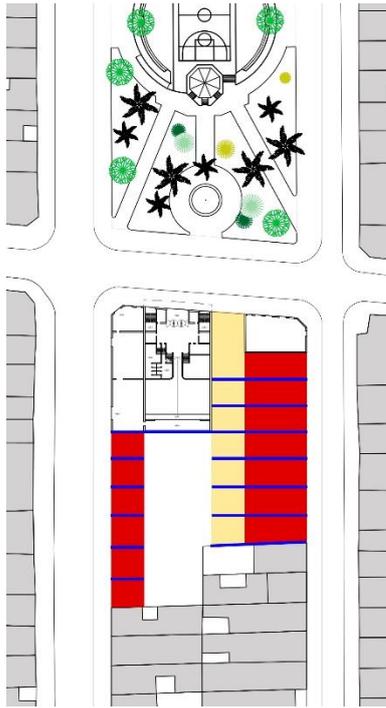
### 1.- Reinterpretación de los componentes y relaciones espaciales existentes en el barrio, presentes predominantemente en las edificaciones del lugar; casas, talleres o negocios.

El conjunto en su totalidad, seguirá con la lógica de los tres elementos estructurantes del paisaje del lugar, vale decir, espacio público, interior edificado y patio interior. De esta forma, el proyecto contará con una fachada continua conectada a los patios interiores, mediante circulaciones que atraviesan el edificio para unir ambas instancias.

La circulación en cuestión, tendrá todas las instancias propias de cualquier pasillo ubicado en estas casas, correspondientes a un pórtico, un tramo de distribución interior a espacios laterales y una salida directa al patio trasero.



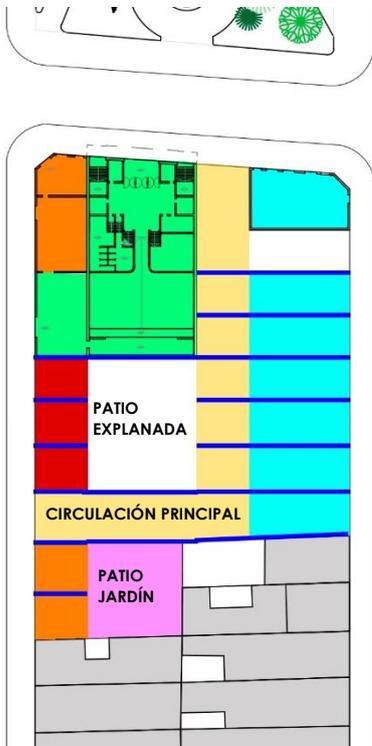
## 2.- Reconstitución del grano de subdivisión predial característico del barrio.



Se establecerán ejes estructurantes, tanto dentro del edificio como en el diseño de la plaza. Para el edificio se utilizará como guía la subdivisión predial característica del barrio, es decir, el diseño contendrá las dimensiones y proporciones características de los predios y las relaciones establecidas entre ellos y el exterior. Así, se subdivide la superficie existente en unidades menores claramente identificables, que modulan el espacio y continúan con el ritmo edificatorio de la manzana, sin embargo, dicha modulación es transgredida por ejes de mayor envergadura como la circulación central que une a los patios con el espacio público, dando así, la posibilidad de experimentar ambas dimensiones escalares de la composición del proyecto en un solo espacio jerárquico.

Se permeabilizará visualmente el interior de cada modulación, para relacionar espacialmente a cada unidad con la totalidad del proyecto.

## 3.- Ordenamiento programático en áreas programáticas relacionadas mediante los espacios comunes y la circulación central.



El programa se ordenará estableciendo una dualidad entre la cara exterior y pública, dado por la fachada continua, y su cara interna semipública, acomodando las distintas áreas hacia el perímetro, rodeando los patios interiores y las preexistencias patrimoniales.

La circulación central se comunicará con todos espacios y áreas importantes del proyecto, apoyándose en una estructura liviana y aislada de escala menor que ayuda a distribuir la circulación hacia los distintos recintos.

Se diversificarán los espacios según su ubicación, su entorno inmediato, su uso y su relación con el resto del proyecto. También se generan dos patios de diferente carácter y con diferentes funciones dada su morfología. Uno es una explanada que sirve para múltiples propósitos y actividades al aire libre, además de servir de vacío principal al centro del proyecto, permitiendo tener una panorámica de la totalidad del conjunto, y sobretodo del edificio del antiguo teatro.

ÁREA DE TALLERES DE OFICIOS (PRODUCCIÓN, EXPOSICIÓN Y COMERCIALIZACIÓN)

COMERCIO ALIMENTARIO

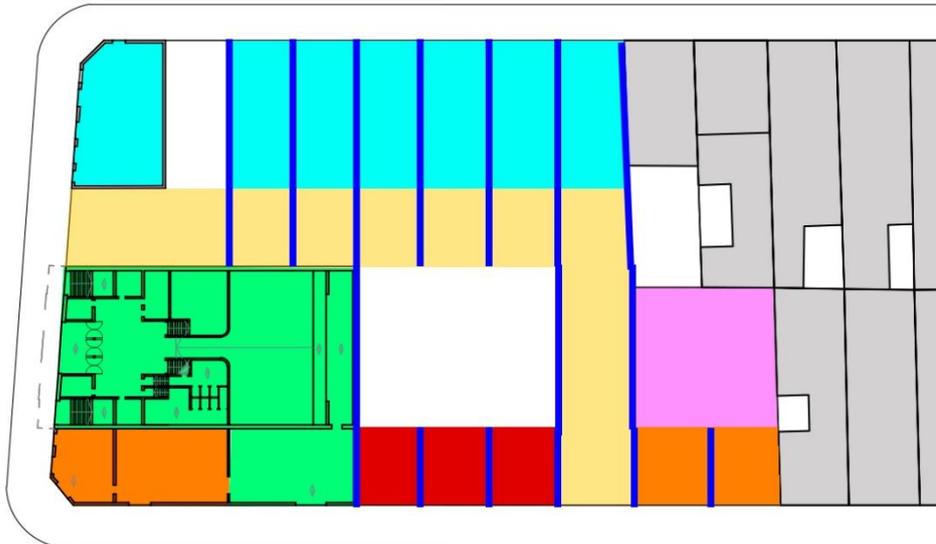
AUDITORIOS Y COMPLEMENTOS TÉCNICO/PROGRAMÁTICOS

ÁREA ADMINISTRATIVA

ÁREA EDUCATIVA (BIBLIOTECA, LIBRERÍA, SALAS DE ESTUDIO Y TRABAJO) (SUBTERRANEO)

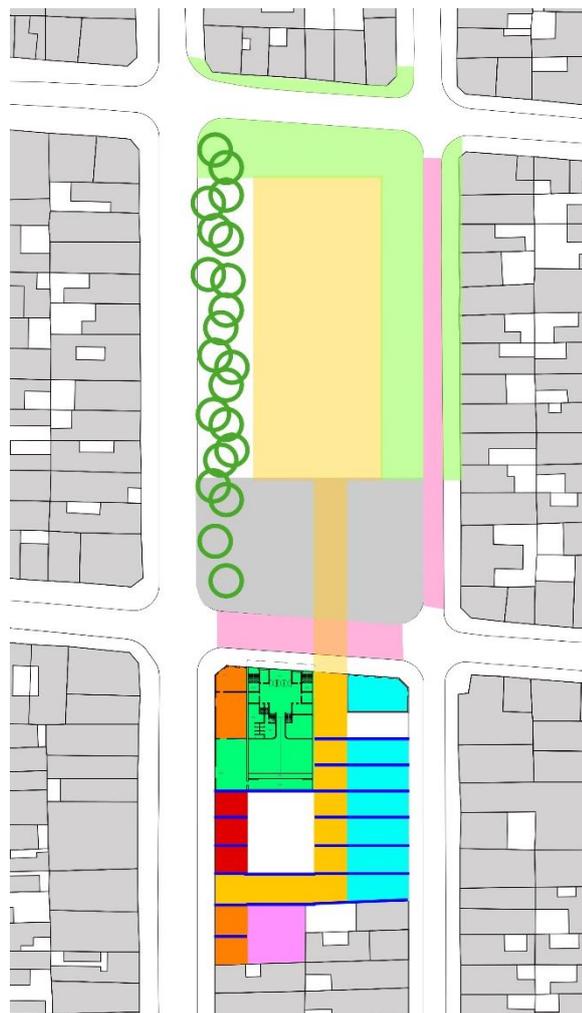
**4.- Establecimiento de articulaciones espaciales internas entre las áreas programáticas que componen el conjunto. Caracterización de las distintas instancias y espacios.**

Las áreas programáticas se especializan en su diseño mientras que mantienen una fluida comunicación interna entre las distintas instancias de cada una, bajo relaciones programáticas y funcionales compatibles.



**5.- Articulación de la plaza con sus bordes, entre ellos el proyecto arquitectónico de intervención patrimonial, dando un sentido unitario al conjunto mayor.**

La plaza, al reconocer la influencia de sus bordes, adquiere una configuración unitaria con las edificaciones que están fuera de su perímetro, ya sea articulándose a ellas o aislandose mediante elementos paisajísticos, logrando una unidad espacial articulado formal, paisajístico y programáticamente.



## 6.- Bibliografía

- De Solà-Morales, Ignasi. (2006). *“Intervenciones”*. Editorial Gustavo Gili, SL, Barcelona.
- Flisfisch Cortés, Daniela. (2014). *“La construcción social del hábitat residencial patrimonial, el caso del Barrio Bogotá en Matta Sur”*. INVI, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago.