

Lineamientos de intervención para Zona Típica

POBLACIÓN MADRID





UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
POSTÍTULO EN CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA

**LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN PARA ZONA TÍPICA
“POBLACIÓN MADRID”**

SEMINARIO

Autora:

Karina González Carrasco

Profesor guía:

Gabriela Muñoz Sotomayor

Coordinador del programa

Lorenzo Berg Costa

Agradecimientos

A Jorge y mi María Consuelo, por su paciencia, confianza y apoyo constante

A mis padres, este esfuerzo es suyo también

A la colaboración de mis compañeros y amigos, Pablo, Andrea, Fernando y Rubén

A la dedicación de mis profesores y en especial a Gabriela, mi profesora guía

INDICE

RESUMEN.....	4
1. INTRODUCCIÓN AL TEMA DE ESTUDIO	6
1.1 Presentación del tema.....	6
1.1.1. La protección legal de bienes inmuebles y áreas patrimoniales.....	6
1.1.2. Instrumentos para la regulación del patrimonio protegido.....	8
1.1.3. Arista jurídica: dictámenes de contraloría.....	11
1.1.4. El caso de estudio: La Población Madrid	14
1.2 Planteamiento del problema.....	18
1.3. Preguntas de investigación.....	19
1.4. Objetivo general y específico.....	19
1.5. Metodología.....	20
2. MARCO TEÓRICO	21
2.1. Categorías y principios adoptados en las cartas internacionales, recomendaciones y otros textos doctrinarios acerca de la conservación de zonas de interés patrimonial.....	21
2.2. Principales definiciones sobre categorías de protección en la legislación patrimonial nacional	27
2.2.1. Monumentos Históricos (MH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).....	27
2.2.2. Zonas Típicas (ZT) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH)	28
2.3. La normativa aplicable a áreas protegidas en el marco de la legislación nacional	29
2.3.1. Comparación entre las normas de intervención (LMN) y otros instrumentos de regulación.....	29
2.4. Conclusiones.....	35
3. ANÁLISIS DEL CASO DE ESTUDIO: LA POBLACIÓN MADRID	38
3.1. Introducción al caso de estudio: protecciones vigentes.....	38
3.2. Antecedentes de la declaración como Zona Típica.....	39
3.2.1. La Zona Típica Barrio Matta Sur	39
3.2.2. La Zona Típica Población Madrid	42
3.2.3. Polígono de límites de la Población Madrid.....	43
3.3. Análisis crítico del polígono y valores consignados en el decreto de la Zona Típica “Población Madrid”	44
3.4. Antecedentes históricos, urbanos y arquitectónicos.....	45
3.4.1. El crecimiento de Santiago hacia su periferia sur.....	45
3.4.2. La problemática de la vivienda popular de fines de siglo XIX hacia la periferia de Santiago.....	47
3.4.3. Primeras iniciativas de vivienda barata y salubre	48
3.4.4. La política habitacional nacional	51
3.4.5. Las tipologías de vivienda barata desde fines de siglo XIX hasta la segunda década de siglo XX en la periferia sur de Santiago.	53
3.4.6. Línea de tiempo	56
3.5. Luciano Kulczewski	59
3.5.1. Reseña del arquitecto.....	59
3.5.2. Su obra sobre conjuntos habitacionales.....	62
3.6. Características del área protegida “Zona Típica Población Madrid”	67
3.6.1. Tipología de la manzana	67
3.6.2. Características del espacio público	67
3.6.3. Características de los inmuebles.....	72
3.6.4. Inmuebles hacia calle Cuevas.....	74
3.6.5. Conjunto hacia Pasaje Ramón Bustamante y Bouquet.....	75
3.6.6. Conjunto hacia Pasaje Opazo.....	77
3.6.7. Conjunto hacia calle Madrid	78
3.7. Situación original del conjunto hacia calle Madrid.....	80
3.7.1. Planimetría situación original	80
3.7.2. Tipologías arquitectónicas	81
3.7.3. Morfología de las fachadas.....	82
3.7.4. Características constructivas.....	83
3.7.5. Documentación fotográfica: imágenes interiores.....	84
3.8. Valoración patrimonial	86
3.8.1. Valores y atributos	86
3.8.2. Calificación de los inmuebles presentes en la manzana.....	89
3.8.3. Sectorización de la manzana.....	90
3.9. Análisis situación actual del conjunto hacia calle Madrid	91

3.9.1.	Plano conjunto situación actual.....	92
3.9.2.	Modificación de patios.....	93
3.9.3.	Levantamiento crítico de fachadas.....	94
3.9.4.	Fichas de lesiones en fachadas.....	96
3.9.5.	Lesiones interiores.....	112
3.9.6.	Estado de conservación de los inmuebles hacia calle Madrid ...	113
3.9.7.	Plano de usos actuales y estado de conservación.....	116
3.9.8.	Normativa vigente del Plan Regulador Comunal.....	117
3.9.9.	Instructivo de intervención no vigente.....	118
3.10.	Entrevistas a vecinos.....	119
3.11.	Diagnóstico general.....	121
4.	LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN.....	122
4.1.	Objetivos y alcances de la propuesta de regulación.....	122
4.2.	Principios que regirán los lineamientos de intervención.....	123
4.3.	Estructura propuesta de lineamientos de intervención.....	124
4.4.	Criterios de intervención según sector y calificación de inmuebles	125
4.5.	Lineamientos generales para la manzana.....	126
4.6.	Lineamientos generales para el espacio público.....	130
4.7.	Lineamientos específicos para el conjunto hacia calle Madrid.	132
4.7.1.	Primer grado: conservación y restauración de fachadas.....	134
4.7.2.	Segundo grado: rehabilitación interior.....	137
4.7.3.	Tercer grado: consolidación y/o refuerzo estructural.....	140
4.7.4.	Cuarto grado: materialidad y ornamentación interior.....	140
4.8.	Conclusiones y fichas de resumen.....	142
4.8.1.	Conclusiones.....	143
4.8.2.	fichas de resumen.....	145
5.	REFERENCIAS.....	161

RESUMEN

En el marco de la reciente publicación del **Reglamento para Zonas Típicas o Pintorescas**¹ de la Ley de Monumentos Nacionales, que de forma inédita establece las reglas para la ejecución de las facultades del Consejo de Monumentos Nacionales en torno a la declaratoria, intervención y normativa asociada a la protección de dichas zonas, el presente estudio abordará el tema de la regulación de las intervenciones en áreas protegidas por dicha ley, con el fin de plantear una **propuesta metodológica y formal para dicha regulación**.

Esta nueva figura normativa, viene a cumplir con el mandato establecido con la dictación de la Ley de Monumentos Nacionales en el año 1970, que incorpora la **categoría de protección de Zonas Típicas y Pintorescas**² y encarga al reglamento de la ley, la regulación de sus intervenciones. Desde la fecha de dictación de la ley, el Consejo de Monumentos ha declarado en total **145 Zonas Típicas en todo el territorio nacional** y según lo indicado en dicho reglamento, tanto las actuales como las por declarar, **deberán contar con un documento técnico que oriente la conservación de sus valores y atributos**.

Lo anterior, significa una tarea ardua y de largo plazo de actualización, por cuanto los estándares requeridos para llevar a cabo la normativa -y que revisaremos posteriormente en detalle- exigen necesariamente un levantamiento de información técnica de alta especificidad, así como también, de un trabajo multidisciplinar dependiendo de la naturaleza de los valores de cada zona.

¹ Mediante Decreto Nº 223 del 27 de julio de 2016, Publicado en el Diario Oficial el 04 de febrero de 2017.

² Dicha categoría es incorporada atendiendo la preocupación a nivel nivel de convenciones, recomendaciones o resoluciones internacionales, con respecto a la conservación de las áreas o conjuntos de interés patrimonial.

Por su parte, considera un trabajo importante de **coordinación interinstitucional**, considerando que el ámbito de la protección y regulación del patrimonio en Chile, no está alojada únicamente en el Consejo de Monumentos Nacionales, sino también en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; protecciones y normas que en varias ocasiones se superponen. Por tanto, dicha coordinación se hace fundamental en el sentido de **asegurar la coherencia** entre los Instrumentos de Planificación Territorial y otros instrumentos regulatorios, a fin de asegurar la protección patrimonial.

A su vez, el presente estudio parece ser especialmente oportuno, en el conexto actual de los inminentes cambios que ha impulsado el Estado por **modificar la Ley de Monumentos Nacionales** en sus distintos ambitos y alcances, por una Ley de Patrimonio³, que entre otras cosas, busca actualizar los anticuados conceptos asociados a las categorías de protección vigentes -visión monumental- por una que aborde en lo conceptual, en la gestión y el manejo, la integralidad y dinamismo del patrimonio.

En el mencionado contexto, es que el presente estudio busca **generar un aporte a la escasa experiencia** existente en el desarrollo de estudios normativos para áreas de interés patrimonial, tanto desde el punto de vista metodológico como formal, y en el marco del desarrollo de un ejemplo específico de protección. Para lo anterior, se ha decidido tomar **como caso de análisis la Zona Típica Población Madrid**, área que comprende una serie de conjuntos de vivienda, propios de la tipología cité y pasaje de principios de siglo XX, donde existe un grupo de 15 viviendas que forman parte de la notable obra del arquitecto nacional Luciano Kulczewski, la cual ha adquirido un importante reconocimiento en las últimas décadas.

³ De acuerdo a lo expuesto en el Seminario “Patrimonio, paisaje y desarrollo urbano, organizado por el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, en diciembre de 2018”.

Dicha área se encuentra protegida como **Zona Típica desde el año 2000** y desde el año 2016 queda a su vez inserta en la declaratoria de la Zona Típica **Barrio Matta Sur de Santiago**; una de las zonas urbanas protegidas de mayor extensión en Chile. Además de la declaratoria por la Ley de Monumentos, un número importante de estas viviendas se encuentran identificadas como **Inmueble de Conservación Histórica** en el Plan Regulador Comunal; protección que corresponde a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin embargo, el área protegida no cuenta con una **normativa orientada a la conservación de sus valores** y las normas urbanas del Plan Regulador Comunal que corresponden al sector, no están completamente en coherencia con su protección patrimonial, esto sumado a la escasa mantención, las alteraciones que han sufrido algunos inmuebles en el tiempo, sobre todo en aquellos que han cambiado su uso original, ha conducido a un deterioro que amenaza paulatinamente su integridad.

Por su lado, el área pertenece al polígono de intervención Matta-Madrid del **Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática⁴ (PRBIPE o Revive Barrios)**; programa que busca implementar nuevos modelos de gestión, de forma inicial en cinco comunas del país y bajo ejes de recuperación y rehabilitación de barrios, puesta en valor de inmuebles, entre otras, y la cual considera a **la Población Madrid como uno de sus proyectos detonantes**. En dicho escenario, es consensuado que para promover el desarrollo sostenible de un área o conjunto de interés patrimonial hace falta **integrar las estrategias de gestión y de ordenación** del sector, por lo que la elaboración de este estudio, puede complementar y aportar en el desarrollo de los proyectos venideros.

⁴ Corresponde al Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE), con préstamo del Banco Interamericano



Inmueble de calle Madrid N° 956
Fuente: Fotografía de la autora, 2017

de Desarrollo y cuya institución ejecutora es la Subsecretaría de Desarrollo Regional y coejecutora, los municipios de las comunas involucradas.

1. INTRODUCCIÓN AL TEMA DE ESTUDIO

1.1 Presentación del tema

1.1.1. La protección legal de bienes inmuebles y áreas patrimoniales

Desde el punto de vista legal, la protección de bienes inmuebles y áreas patrimoniales en Chile, se ha desarrollado desde **dos cuerpos legales**: la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales (LMN) y la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

La LMN tiene por objeto proteger bienes que poseen una valoración e interés cultural **a nivel nacional**, lo cual se lleva a cabo mediante la dictación de un decreto de declaratoria⁵. La LGUC por su lado, tiene por objeto proteger bienes cuya valoración es a **nivel local**, facultando a los Planes Reguladores Comunes su identificación.

Es importante mencionar que si bien existen estas dos vías, **lo recomendado regularmente es que no exista superposición de protecciones**, y esto está indicado en la LGUC. No obstante, en la práctica podemos encontrar algunos ejemplos de doble protección a pesar de que se instruye lo contrario.

- **Ley de Monumentos Nacionales (LMN)**

En cuanto a los Monumentos Nacionales, su origen data del año 1925, con la creación del Consejo de Monumentos Nacionales⁶, organismo técnico del Estado dependiente del Ministerio de

⁵ Salvo los monumentos con categoría arqueológica y monumento público, que son declarados por el solo ministerio de la ley.

⁶ Mediante Decreto Ley N° 651 de 1925.

⁷ Monumento Histórico, Zona Típica o Pintoresca, Santuario de la Naturaleza, Monumento Público y Monumento Arqueológico.

Educación, de naturaleza colegiada y concentrada y cuyas **funciones principales** son las de declarar los monumentos, velar por su conservación, supervisar y autorizar las intervenciones en ellos y elaborar normas de intervención.

En ese entonces, **dicha vía de protección solo consideró la declaratoria de inmuebles singulares, de carácter histórico, arqueológico y monumental**, quedando definidos y bajo la protección de dicho Consejo las categorías de Monumento Histórico, Monumento Público y los objetos o piezas antro-po- arqueológicas. Entre el año 1925 y 1970 se declararon 50 Monumentos Nacionales; mayoritariamente iglesias, fuertes y edificios públicos.

Dicho marco de protección fue posteriormente modificado con la **dictación de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales del año 1970**, ley que rige hasta el día de hoy y que entre otras nuevas disposiciones, **incorporó la categoría de Zona Típica o Pintoresca**.

Si bien existen otras cinco categorías de Monumento Nacional⁷, la asociada a la declaratoria de bienes inmuebles se efectúa principalmente a través de los Monumento Históricas (MH)⁸ y las Zonas Típicas o Pintorescas (ZT); la primera protege bienes por su interés histórico, artístico o por su antigüedad y la segunda, se refiere a la protección del **carácter ambiental** o propio de ciertas poblaciones o lugares donde existieren ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados Monumento Histórico, siendo de interés público la protección y conservación de su **aspecto típico o pintoresco**⁹. Lo anterior, según lo indicado en el art. 29° de la LMN, no obstante, en el art. 30° es señalado que para la construcción de obras nuevas, de

⁸ De acuerdo al artículo 9° de la Ley de Monumentos Nacionales, son Monumentos Históricas los lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, y son declarados como tales por decreto, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo.

reconstrucción o de mera conservación, su autorización solo se dará cuando la obra **guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona.**

Hasta hoy existen 1053 Monumentos Nacionales declarados bajo la categoría de Monumento Histórico **y desde la promulgación de la ley en el año 1970, han sido declaradas 145 Zonas Típicas a lo largo de todo el territorio nacional**¹⁰, monumentos que de acuerdo a lo indicado en los art. 11º, 12º y 30º, deben contar con autorización del CMN antes de ser intervenidos, independientemente de los permisos de otros ordenamientos jurídicos, tales como, de las Direcciones de Obras de cada municipio, de acuerdo a lo establecido en el art. 1.4.2 de la OGUC o las autorizaciones correspondientes a las vías de protección patrimonial correspondientes a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cabe señalar que desde hace algunos años, los últimos gobiernos han impulsado modificaciones a la institucionalidad del patrimonio, celebrando en febrero del año 2018, la creación del Ministerio de las Artes, las Culturas y el Patrimonio, logrando integrar las diversas instituciones encargadas de aquellas materias, incluido el Consejo de Monumentos. No obstante, la modificación a la Ley de Monumentos aún sigue en trámite y es fundamental para el correcto funcionamiento de la nueva institucionalidad, que dentro de sus premisas, busca la descentralización del Consejo de Monumentos, otorgando atribuciones legales sobre la protección del patrimonio a cada región a la que este pertenece.

¹⁰ Nómina de Monumentos Nacionales, rescatado el 02.06.2018 de www.monumentos.cl.

¹¹ Si bien el primer antecedente sobre legislación en relación al planeamiento urbano en Chile data del año 1929 con la dictación de la Ley Nº 4563, no es hasta el año 1975 que la Ley General de Urbanismo y Construcciones es promulgada en la forma que la conocemos hoy.

- **Ley General de Urbanismo y Construcciones**

Desde la creación en el año 1975 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su reglamento¹¹ – La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones – se dispone de una **figura de protección homóloga a la LMN** en cuanto al resguardo de bienes inmuebles de forma singular o como conjunto.

De acuerdo al Art. 60º inciso 2º de la LGUC, los Planes Reguladores Comunales estarán facultados para **la identificación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH)**, los cuales no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Dicha vía de protección, busca la protección de inmuebles cuyo valor es de carácter local, no obstante, tiene la desventaja de que **solo protege bienes que se encuentran en el los límites urbanos** de las comunas.

Según lo definido en el art. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)¹², **el ICH** es el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial (IPT)¹³, según sus características, arquitectónicas, **históricas o de valor cultural, igualmente, porque no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.** Asimismo, las ZCH corresponden a un área o sector, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor

¹² Reglamento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, de urbanización, de construcción y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.

¹³ Igualmente, el art 1.1.2 de la OGUC define como Instrumento de Planificación Territorial al Plan de Desarrollo Urbano, Plan Regulador Intercomunal y Metropolitano, Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

urbanístico o cultural, cuya asociación genera condiciones que se quieren relevar.

La facultad de autorizar las intervenciones en dichos inmuebles, tales como refacciones o demoliciones, recae en las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo correspondientes de cada comuna. Al igual que con los Monumentos Nacionales, dicho permiso es independiente de las autorizaciones que se deban otorgar por parte de la Dirección de Obras del municipio de cada comuna, e inclusive, por parte del Consejo de Monumentos en caso de contar también con dicha protección.

Actualmente, **existen 3669 ICH y 244 ZCH en todo el territorio nacional**¹⁴.

1.1.2. Instrumentos para la regulación del patrimonio protegido

No existe un único instrumento normativo aplicable al patrimonio. Con la **Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)** y su reglamento – la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones OGUC –**se dispone de normas que son aplicables a los procesos administrativos y de planificación urbana, al proceso de urbanización y de construcción, así como también, a los estándares técnicos de diseño y construcción** para los centros poblados del país.

Dichas normas se encuentran contenidas en los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), en sus diferentes escalas: regional, intercomunal y comunal¹⁵.

¹⁴ Rescatado el 02.06.2019 de www.patrimoniourbano.cl.

¹⁵ De acuerdo a las definiciones de la OGUC, corresponden al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

De acuerdo al Artículo 2.1.18 de la OGUC, **los mencionados instrumentos deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.** Además, señala que los instrumentos de planificación territorial podrán **establecer las condiciones urbanísticas** que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas y que dichas condiciones **deberán ser compatibles con su protección oficial**, por tanto, aquellas normas pueden incidir positivamente en la conservación del patrimonio o negativamente cuando éstas no se encuentran en plena coherencia con sus valores.

Las principales normas urbanísticas que afectan al patrimonio cultural se encuentran contenidas en **los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitano** y principalmente en el **Plan Regulador Comunal**, que fija por ejemplo, las alturas permitidas, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, superficie predial mínima, antejardines, entre otras disposiciones.

Por su parte, se encuentran los **Planos de Detalle**, que subordinados a un Plan Regulador Comunal, Seccional o Intercomunal, pueden fijar con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y en el caso de los planos reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con Monumentos Nacionales, ICH y ZCH, entre otras¹⁶.

Ahora bien, de acuerdo a lo anunciado anteriormente, el Consejo de Monumentos Nacionales, ha desarrollado documentos para orientar

¹⁶ Ley General de Urbanismo y Construcciones, Art. 28 ter.

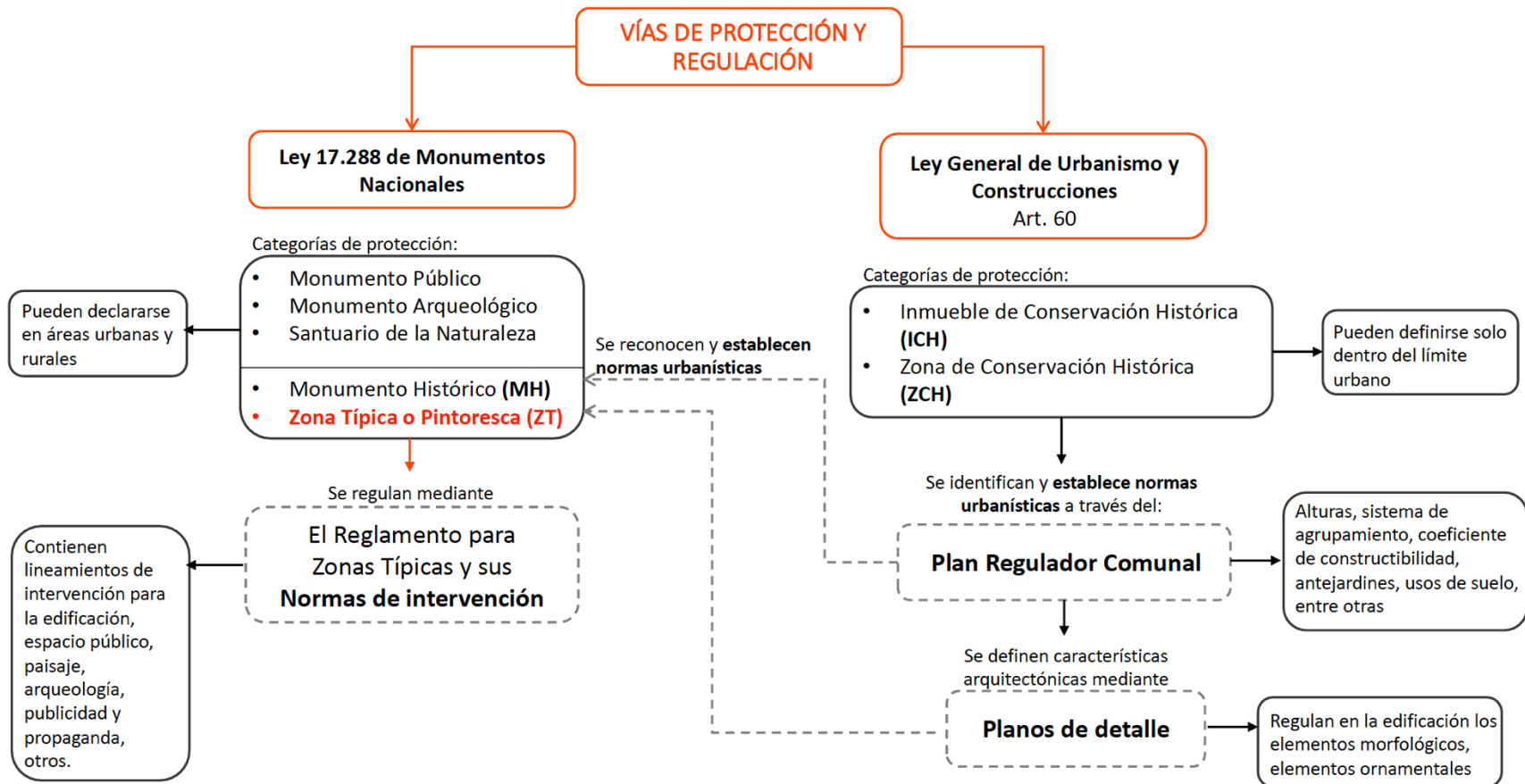
las intervenciones en las Zonas Típicas desde hace décadas. Primero mediante la elaboración de **instructivos de intervención** y luego mediante la elaboración de **criterios y lineamientos de reconstrucción** en el marco de las obras a ejecutar luego del terremoto de febrero de 2010 que afectó la zona central del país.

A pesar de la existencia de dichos documentos para algunas Zonas Típicas, en el caso de los Instructivos de Intervención, la **Contraloría General de la República**, mediante dictamen N° 15924 del 26.03.2010, objetó los mencionados instrumentos, los cuales establecían las condicionantes, procedimientos y requisitos para obtener autorización del CMN y cuyos motivos revisaremos más adelante.

Dicha situación es efectivamente regularizada con la elaboración de un Reglamento para Zonas Típicas, el que publicado en febrero de 2017, determina principalmente los procesos asociados a la declaratoria, supervisión, normativa e intervenciones a desarrollar en dichas zonas.

Con respecto a la normativa, el mencionado reglamento fija los parámetros mediante los cuales el CMN puede validar documentos técnicos de orientación para las intervenciones llamados **“normas de intervención”**, fijando de forma inédita los requisitos con los que el Consejo de Monumentos Nacionales puede establecer las condicionantes para la conservación de sus áreas protegidas. En dicho sentido, el **alcance de la norma es amplio**, por cuanto debe orientar las intervenciones en las edificaciones, en el espacio público, en el entorno natural, en los sitios arqueológicos y paleontológicos, u otros componentes asociados a la conservación del carácter ambiental y propio del lugar, tomando como base sus valores y atributos.

En consecuencia, las normas señaladas si bien poseen alcances distintos, que evaluaremos en detalle más adelante, existen algunos aspectos a normar que se superponen, como por ejemplo los señalados para la edificación.



Esquema conceptual

Vías legales de protección y sus instrumentos de regulación

Fuente: Elaboración propia

1.1.3. Arista jurídica: dictámenes de contraloría

Como ya ha sido enunciado, existe una serie de antecedentes legales, principalmente referidos a dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR), que marcan un precedente con respecto al ámbito de acción del CMN contenido en la Ley de Monumentos Nacionales y que influyen directamente en el alcance de la protección y normativa de las Zonas Típicas. Algunos de ellos son:

- **Dictamen N° 15924 del 26.03.2010: Sobre la declaración de la Zona Típica o Pintoresca del Sector del Club Hípico y Parque O'Higgins:**

Objeta los antiguos instructivos especiales de intervención elaborados por el Consejo de Monumentos Nacionales, indicando que dicho organismo habría excedido sus atribuciones al dictar el instructivo en cuestión, por cuanto en él mismo se indica expresamente que complementa a la Ley de Monumentos Nacionales en su art. 30º.

Al respecto, se señala que de acuerdo al numeral N° 2 del mencionado artículo, **las intervenciones en una ZT declarada estarán sujetas al reglamento de dicha ley**, por lo que “la regulación que establezca los requisitos de construcción, reconstrucción o de mera conservación de las zonas ya aludidas es una materia radicada en la potestad reglamentaria de ejecución del Presidente de la República” y no en documentos de orden inferior, como lo es el citado instructivo.

En el mismo sentido, se señala en el dictamen que en caso de que una ley no prevea un procedimiento destinado a la autorización previa de

un determinado caso -conforme a lo establecido en el dictámen N° 2.965 de 2008- , este puede ser fijado mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria de ejecución, por lo que **resulta contrario al ordenamiento constitucional, la regulación de dichas materias mediante instrucciones**. A mayor abundamiento, señala que “las circulares e instrucciones sólo tienen por objeto materializar la potestad de mando que corresponde a los jefes de servicio en relación con los funcionarios que les están subordinados, precisando la interpretación práctica que deben otorgar a las leyes y reglamentos que les corresponde aplicar en el ejercicio de sus labores, y que la referida potestad de mando no crea obligaciones para los particulares”.

De acuerdo a lo anterior, los mencionados instructivos no pueden ser difundidos y menos exigidos a los propietarios o administradores de los bienes protegidos en una ZT, por tanto, lo requerido por CGR, es que el CMN debe comenzar a tomar las medidas necesarias para regularizar dicha situación, tanto para este instrumento, como para otros de similar naturaleza.

- **Dictamen N° 6097 del 24.01.2014: El CMN no tiene las facultades para rechazar un proyecto por no contar con un proyecto arquitectónico al interior de éste.**

Dicho dictamen, surge por requerimiento de la Municipalidad de Valparaíso, a raíz del proyecto de rehabilitación del edificio Mercado Puerto, que el Consejo de Monumentos rechazó por no contar con un proyecto al interior del inmueble.

En este caso, la CGR señala que según lo indicado en el art. 29º de la LMN, al CMN le corresponde calificar y autorizar los proyectos de intervención en una ZT a fin de salvaguardar “el carácter ambiental y

propio” de tales lugares, siempre y cuando estos mantengan su “aspecto típico o pintoresco”. Con respecto a este último requisito, la CGR interpreta que el concepto de típico o pintoresco, denota que el ámbito de acción del CMN se limita solo a las características externas de los inmuebles, entendiendo como ello a sus fachadas, a diferencia de los Monumentos Históricos, donde el CMN si posee competencia.

Dicha interpretación, mermó los alcances de la protección legal ejercida por el CMN en Zonas Típicas hasta ese entonces, limitando los aspectos de la conservación de los valores patrimoniales de un área, unicamente a lo visible desde el espacio público.

- **Dictamen Nº 7524 del 30.01.2014: Sobre las facultades del Consejo de Monumentos Nacionales para autorizar la intervención del interior de un edificio ubicado en una zona típica.**

En el mismo tenor del dictamen anterior, el presente se encuentra asociado al caso Edificio City Bank, ubicado en la ZT Plaza Muñoz Gamero, objetado nuevamente por el CMN debido a la propuesta de modificación de su estructura interior.

Se agrega en detalle la interpretación de la CGR al “aspecto típico o pintoresco” del art. 29º de la LMN. Según señala, en el Diccionario de la Real Academia Española, la palabra aspecto se define como “apariencia de las personas y los objetos a la vista”, y apariencia como “aspecto o parecer exterior de alguien o algo”.

Por consiguiente, concluye nuevamente que el CMN no está facultado para negar la autorización del proyecto de modificación del interior del inmueble en Zona Típica, “debiendo arbitrar las medidas necesarias para adecuar su obrar y según lo expresado en el presente dictamen”.



Avenida Matta entre calle Lira y Santa Elena, señalado en rojo, el área que corresponde a la ZT Población Madrid
Fuente: Consejo de Monumentos, año 2017

1.1.4. El caso de estudio: La Población Madrid

La Zona Típica Población Madrid cuenta con dicha protección desde el año 2000 y **comprende una serie de conjuntos habitacionales construidos a principios de siglo XX, destacándose entre ellos 15 viviendas diseñadas por el arquitecto Luciano Kulczweski en el año 1925.**

Dicha declaratoria fue **solicitada por la Municipalidad de Santiago**, motivada por su preocupación frente al deficiente estado de conservación del conjunto y al evidente **predominio industrial del sector y su amenaza a este tipo de construcciones**, buscando conservar las características propias de la estructura urbana de este sector y la tipología arquitectónica de estos conjuntos. Acompaña a la mencionada solicitud, el **compromiso por parte del municipio sobre la elaboración de una normativa** que permita su futura conservación, documento que fue concluido en el año 2009 bajo la figura de **instructivo de intervención**. Ahora bien, como ha sido señalado, dichos instructivos fueron objetados por la Contraloría General de la República en el año 2010, lo que deja al conjunto nuevamente sin reglas aplicables para su conservación.

A 19 años de su declaratoria, aún persisten los problemas asociados **al estado de conservación de los conjuntos, las falencias constructivas, alteraciones al inmueble original y deterioro general del espacio público detectado al momento de la declaratoria.**

Por su parte, la única normativa vigente para el conjunto, es la establecida por el **Plan Regulador**, que si bien obliga a mantener los aspectos existentes de altura y sistema de agrupamiento, **permite la ocupación máxima del predio para usos distintos de vivienda**, entre ellas, discotecas, supermercados, estacionamiento comercial en

subterráneo, así como también, talleres o industrias con permiso original. Lo anterior, dificulta la recuperación de inmuebles que tengan permiso original y que por su uso hayan sido considerablemente alterados.

Adicionalmente, el caso de estudio escogido toma mayor fuerza, considerando la declaración como **Zona Típica del Barrio Matta Sur** en el año 2016, la cual corresponde a una de las zonas de mayor extensión declaradas por el CMN y donde dentro de sus límites, queda contenida la Población Madrid.

Si bien el conjunto representa a una porción menor dentro de la gran superficie que abarca dicha declaratoria, la tipología arquitectónica de la Población Madrid es recurrente dentro del área, con ciertas variantes, pero con aspectos del parcelario, volumen y de composición que otorgan cierta homogeneidad al barrio. Por esta razón, **la propuesta para la Población Madrid, podría considerarse como una base referencial para la futura regulación del barrio.**

Además, una porción de la ZT Barrio Matta Sur, en la que se encuentra contenida la Población Madrid, fue una de las áreas escogidas por la comuna de Santiago, para formar parte del polígono de acción del **Programa de Revitalización e Infraestructura Patrimonial Emblemática**, el cual busca contribuir en la recuperación integral de barrios a través del desarrollo de líneas de inversión y financiamiento comunal, con una visión de intervención integral, sostenible y mediante proyectos de desarrollo urbano, fomento productivo, patrimonio y participación ciudadana (Municipalidad de Santiago, 2015).





En cada comuna, el programa se enmarca en objetivos, estrategias y líneas de acción definidas a partir de un diagnóstico, que se plasma

en un **Plan de revitalización Barrial (PRB)**. En este caso, el área en la que se enmarca el plan se denomina **Matta – Madrid** y corresponde a un territorio intersectado por un eje estructurante que divide el sector en dos barrios con inmuebles y trama urbana patrimonial, amenazada por industrias y comercios con grandes externalidades negativas.



Áreas del polígono **Matta - Madrid (PRBIPE)**

Fuente: Municipalidad de Santiago (2017), **Plan de Revitalización de Barrio**, intervenido por la autora.

-  **Polígono ZT Población Madrid**
-  **Área de intervención**
-  **Área prioritaria:** corresponde al sector de proyectos detonantes e infraestructura patrimonial emblemática.
-  **Área de influencia**

Ahora, si bien el PRB no proporciona un estudio técnico detallado de la ZT, si identifica sus principales problemáticas, entre ellas, el deterioro, sobreutilización, hacinamiento y progresiva pérdida de mixticidad social y de usos que genera el desarrollo inmobiliario. Especialmente, el deterioro deviene de los sistemas constructivos, de la escasa mantención e intervenciones inadecuadas por parte de sus propietarios, existiendo principalmente demandas de rehabilitación en techumbres, estructurales, en tabiques, redes de alcantarillado, electricidad y gas. En cuanto al uso, se identifica a los talleres mecánicos, de venta de repuestos o de automóviles, como los destinos más deteriorantes para inmuebles y espacio público.

Considerando la realidad del barrio el plan propone como objetivo general la recuperación y rehabilitación del área. Específicamente, se plantea contener y mitigar las manifestaciones singulares del deterioro del barrio, considerando **proyectos integrados en inmuebles, espacio público y desarrollo local**. Asimismo, propiciar la mixtura de usos de suelo, pero de forma más armónica a la actual, innovando en los modelos de desarrollo mediante políticas de vivienda de arriendo social, promoviendo espacios de colaboración y coproducción a escala local, generando capacidades que den sostenibilidad social al proceso, entre otras.

A su vez, se busca implementar una estrategia que mitigue las **carencias de áreas verdes, erradique los factores de mala iluminación, abandono de inmuebles y seguridad nocturna**, los cuales afectan especialmente a la ZT.

En el marco de dichas medidas, se considera como uno de los **proyectos detonantes y pieza fundamental del PRB, la recuperación del conjunto Población Madrid del arquitecto Luciano Kulczewski**, junto con el MH Asilo de Ancianos de las Hermanitas de los Pobres.

El proyecto específico del PRB para la ZT Población Madrid, se basa en el siguiente diagnóstico:

- Deterioro de fachadas por falta de mantención y exposición a cambios climático.
- Falla en el servicio de alcantarillado público y privado.
- Estructura de techumbres y cubiertas en mal estado
- Carencia y reparación de cortafuegos.
- Deterioro de espacios para movilidad de adultos mayores y personas con discapacidad.
- Falla de acondicionamiento térmico.
- Efectos de plagas xilófagas.

El proyecto por su lado, responde al mencionado diagnóstico mediante las siguientes acciones propuestas:

- Mejoramiento y rehabilitación de inmuebles (financiamiento de diseño PMB SUBDERE y ejecución subsidio MINVU UF 250 por vivienda).
- Reparación de fachadas deterioradas mediante hidrolavado, reparación de vanos, aplicación de pintura hidropelente y esmaltes de terminación, recuperación de molduras y cornizas cuando corresponda (con fondos PRBIPE).
- Mejoramiento de servicios de alcantarillado, de cámaras de inspección, instalación de colector en pasajes interiores y reposición de pavimentos (con fondos PRBIPE).

Otros proyectos en el área de intervención del PRBIPE: reposición y normalización general del espacio público, incluyendo construcción de rebaje de soleras para accesibilidad universal, mejoramiento de platabandas, mejoramiento de aceras, alumbrado público y retiro de cables en todo el polígono.

FICHA INICIATIVAS DE INVERSIÓN PRBIPE POLIGONO MATTA-MADRID, SANTIAGO				
Nº	Proyecto		Componente	Intervención
26	Mejoramiento de la Población Madrid, Reposición de red de alcantarillado y Pavimentos, Mejoramiento de Vivienda, Fachadas.		Infraestructura	Mejoramiento
Ubicación	Calle Madrid	Propietario	Varios Propietarios	Financiamiento
Normativa	ZONA E – Sector Especial E13 – Madrid - Zona Típica Población Madrid - Inmueble de Conservación Histórica	Año	2019	MINVU-PRBIPE
Beneficiarios	356 habitantes (89 Familias)	Actores	PRBIPE	Unidades
Ubicación dentro del polígono	Emplazamiento (Maps google)		Costo Glob \$	89
				
Descripción general del proyecto		Dirección		
		Entre Calles: Porvenir - Madrid - Coquimbo - Cuevas		
<p>Como parte de los trabajos de revitalización del polígono en general se considera para los inmuebles de la Población Madrid Zona Típica por sí sola, Mejorar viviendas existentes y freno al deterioro, Rehabilitación de viviendas, mantención, limpieza, reparación de estucos y pintura, recuperación de molduras y cornizas de inmuebles relevantes del barrio patrimonial, Zona Típica Población Madrid. Mejorar la plusvalía del entorno y de las propiedades. Mejorar las condiciones de seguridad para disminuir riesgos de daños por inundaciones, incendio y terremoto en la población. En este caso en particular la nueva red permitirá solucionar un problema de higiene importante y permitir aumentar la vida útil de los inmuebles y actualizar esta instalación de urbanización de acuerdo a la actual normativa. El financiamiento del Diseño se obtiene por Acciones Concurrentes de PMB-SUBDERE y la construcción por Subsidios MINVU Llamado especial de CITES con 250 uf por vivienda, mas cerca de \$ 365.000.000 de aporte de PRBIPE para obras complementarias al alcantarillado como lo es el Pavimento y fachadas.</p>				
Programa arquitectónico general/ cabida				
<p>Se considera hidrolavado y posterior mejoramiento de las fachadas deterioradas, reparación de vanos, aplicación de pintura Hidro repelente y esmaltes de terminación, recuperación de molduras y cornizas según corresponda. Proyecto de mejoramiento en servicios de alcantarillado, con reparación de cámaras de inspección, cambio de algunos tramos de cañerías, e intervención en pasajes interiores de población Madrid para instalación de colector, con recuperación y mejoramiento de pabimentos. Se considera nueva ductificación y cableado, cambiando centros de luz y enchufes, junto con mejoramiento de tablero eléctrico. Se verificará al momento de levantar las planchas de techo el estado de la estructura de techumbre, para confirmar el refuerzo o cambio de elementos, para mejorar la estructura de cubierta, revisión de presencia de Plagas xilófagas y control de estas, junto con el remplazo de los elementos deteriorados, al mismo tiempo, se evaluará el estado y/o ausencia de cortafuegos entre las viviendas para construcción de estas.</p>				
Criterios del Diagnóstico al que responde		Enfoque de intervención al que responde		
<p>Fachadas deterioradas por falta de mantención y exposición a cambios climáticos. Falla en el servicio de alcantarillado publico y privado. Estructura de techumbres y cubiertas en mal estado, carencia y Reparación de cortafuegos. Deterioro de espacios para movilidad de adultos mayores y discapacitados. Falla de acondicionamiento térmico. Efectos de plagas xilófagas.</p>		<p>Revitalización de inmuebles emblemáticos sin mantención o deterioradas por a causa del correr de los años o atacadas por plagas Xilófagas. Mejorando el estado de sus fachadas y Resolviendo problemática en servicio de alcantarillado privado y publico, recuperando pavimento y mejorando la movilidad.</p>		
Imagen Actual		Imagen Propuesta/ planimetría		
				
Fuente: Elaboración propia		Fuente: Elaboración propia		

Ficha iniciativas de inversión PRBIPE

Fuente: Municipalidad de Santiago (2017), Plan de Revitalización de Barrio (PRB)



Conjunto hacia calle Madrid, en esquina calle Porvenir
Fuente: Fotografía de la autora, 2017

1.2 Planteamiento del problema

Considerando los antecedentes presentados, desde el punto de vista de la legislación del patrimonio y las herramientas de manejo del mismo, el tema de estudio se encuentra asociado **en primera instancia a la duplicidad de protecciones y regulaciones que hoy afectan el patrimonio en Chile**. Dichos instrumentos son elaborados y gestionados por diferentes organismos del estado, que para efecto de ejercer su protección, ambos requieren de diferentes procesos y en algunos casos **sus normas se superponen**.

Lo anterior, supone un primer problema relacionado a la conservación de los conjuntos, donde la superposición legal y normativa, consecuentemente requiere **de la coordinación y coherencia de los instrumentos regulatorios** con la protección patrimonial vigente, lo cual en algunos casos no se efectúa, inclusive llevando a contradecir las características por las cuales ciertas zonas fueron protegidas, como por ejemplo, fijando alturas que superan la de los conjuntos históricos.

Asimismo, debemos agregar el **surgimiento de esta nueva normativa** en el marco de la Ley de Monumentos Nacionales, que viene a suplir una necesidad de larga data, pero que es nueva en su formato y por ende, la **experiencia en su elaboración y aplicación es escasa**.

Debemos sumar además, que si bien es positivo el contar con una herramienta de estas características, **esta nace con una limitante: las atribuciones del CMN con respecto a lo que ocurre al interior de los**

¹⁷ En el marco del Reglamento Para Zonas Típicas de la LMN, las normas de intervención, definirán los antecedentes generales, estudios preliminares y lineamientos específicos de intervención para las zonas típicas. Los lineamientos específicos, a su vez, deben fijar las directrices a seguir para las

edificios de acuerdo a lo interpretado por la Contraloría General de la República, sobre los art. 29º y 30º de la LMN. Dicha disposición contraviene el sentido de la conservación de estos lugares ya que permite alterar radicalmente el interior de los inmuebles, sin poder indicar si las intervenciones generan un detrimento a los valores del bien. Dicha limitante, **repercute asimismo en las orientaciones técnicas que un documento regulatorio podría generar**, siendo exigible únicamente la conservación de aspectos parciales del inmueble y arriesgando de esta forma a **una conservación escenográfica, bien conocida como fachadismo**.

Dicha situación está directamente asociada a los alcances de la Ley de Monumentos Nacionales, lo que hace más importante una modificación que actualice los conceptos, los parámetros y las herramientas de protección del patrimonio.

Ahora bien, con respecto al caso de estudio, a pesar de la doble protección patrimonial de **la Población Madrid, esta no cuenta con un documento vigente que establezca condicionantes que orienten la conservación de sus valores**¹⁷ o bien una normativa urbana que se encuentre en coherencia con las características valiosas del conjunto; **solo cuenta con escuetas e insuficientes normas urbanas del Plan Regulador Comunal y un Instructivo de Intervención de Zona Típica del año 2009**, que como mencionamos anteriormente, forma parte de los documentos objetados por la Contraloría General de la República.

obras de conservación, restauración y obra nueva, tanto para las edificaciones, espacio público, componente paisajístico, publicidad y propaganda, así como también para el componente arqueológico y/o paleontológico.

Lo anterior, ha generado una **brecha de casi dos décadas desde su declaratoria, sin una directriz clara y coherente con su valoración patrimonial**, que pueda orientar tanto las intervenciones a realizar por parte de los propietarios, como las definiciones que debiera adoptar el Plan Regulador Comunal, inclusive, los acuerdos a adoptar por el propio Consejo de Monumentos Nacionales.

En efecto, los inmuebles concebidos originalmente como vivienda, **han sido continuamente transformados para adecuarse a sus nuevos usos** (talleres mecánicos, oficinas, restaurantes, entre otros) lo cual ha traído como consecuencia alteraciones significativas, que van en desmedro de su conservación.

En el escenario actual, se presenta una **oportunidad única de gestión para la recuperación del conjunto en el marco del Programa de Revitalización de Barrios, no obstante, dicho modelo de gestión, no se encuentra acompañado de una herramienta de regulación** que oriente las medidas necesarias para la correcta conservación del conjunto.

1.3. Preguntas de investigación

Por tanto, tomando como base la problemática legal, normativa y de conservación actual de la Zona Típica, el presente estudio pretende responder las siguientes preguntas:

¿Cómo ha evolucionado el concepto de protección de las áreas urbanas históricas en el marco de las distintas instancias de reflexión técnica internacional y sus textos doctrinarios?

¿Cuál es el alcance específico y estructura formal de la normativa vigente aplicable a las áreas urbanas históricas?

Tomando como base el caso de estudio ¿En qué aspectos podría complementarse y actualizarse la estructura, metodología y alcance de la regulación vigente para la elaboración de una propuesta normativa coherente con la valoración patrimonial del área protegida?

1.4. Objetivo general y específico

El presente estudio tiene como objetivo **plantear una propuesta metodológica y formal para la elaboración lineamientos de intervención** para un sector protegido bajo la categoría de Zona Típica, lo cual se propone llevar a cabo mediante el desarrollo de un caso específico de estudio: la ZT Población Madrid.

Dichas normas, se plantean como una herramienta que, teniendo presente la problemática identificada en el conjunto, permita **orientar sus futuras intervenciones**, de forma coherente con sus valores y atributos, promoviendo de esta forma su conservación.

En tal sentido, como objetivos específicos, se plantea:

- Analizar las cartas internacionales, recomendaciones y otros textos doctrinarios asociados a la conservación de zonas urbanas de interés cultural.
- Estudiar marco legal y normativo actual del país, asociado a áreas protegidas por su interés patrimonial y cultural, en base a un análisis comparativo de los alcances de las normas actuales.
- Levantar los antecedentes necesarios para el análisis del caso escogido en cuanto a protección legal, antecedentes normativos, históricos, urbanos, arquitectónicos, de estado de conservación y de valorización del conjunto.

- Proponer los lineamientos de intervención para la Zona Típica.

1.5. Metodología

Para responder a las preguntas y objetivos señalados, el presente estudio se divide en tres partes:

- A. Marco teórico** que contempla un análisis del marco legal y normativo actual asociado a la protección patrimonial en el país, contrarrestado posteriormente por los principios y definiciones actuales en materia de conservación de zonas urbanas de interés patrimonial en el marco internacional, para lo cual se analizan las principales cartas, recomendaciones y textos doctrinarios relacionados.

Lo anterior, busca poder definir el alcance de la normativa, estableciendo los antecedentes e insumos necesarios para posterior elaboración de la propuesta de regulación, así como también, su estructura preliminar.

- B. Recopilación y análisis del caso de estudio, contemplando principalmente los siguientes ejes:**

- Recopilación de antecedentes históricos, urbanos y arquitectónicos mediante información principalmente de fuentes secundarias, tales como bibliografía, artículos y tesis, expediente de declaratoria y otros documentos.
- Definición de situación original del conjunto: mediante el análisis de fuentes primarias, tales como planimetrías

originales presentes en archivos técnicos, archivos municipales, archivo del CMN y fotografías.

- Actualización de la valoración patrimonial del conjunto.
- Análisis de situación actual, estado de conservación y grado de alteración, mediante el levantamiento de información en terreno, revisión de archivos municipales de la Dirección de Obras y de autorizaciones del Consejo de Monumentos Nacionales y entrevistas a propietarios, que permitan establecer un análisis comparativo con la información recopilada en la etapa anterior.

- C. Propuesta normativa para el conjunto.**

Elaboración de una propuesta normativa para la Zona Típica Población Madrid, en base a las conclusiones del análisis de los aspectos legales y de regulación, de las estructuras predefinidas en la normativa actual, las cartas de patrimonio atingentes a la conservación de áreas históricas, la valoración definida para el conjunto, la situación de conservación detectada y las posibilidades de recuperación de sus valores y atributos.

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Categorías y principios adoptados en las cartas internacionales, recomendaciones y otros textos doctrinarios acerca de la conservación de zonas de interés patrimonial.

Dado el **contexto presentado**, de **obsolescencia de los conceptos**, definiciones y directrices asociadas a la conservación de zonas o conjuntos de inmuebles de interés patrimonial en la legislación nacional y considerando que **aún está en desarrollo una propuesta metodológica para la elaboración de normas** en dichas zonas, es que se hace necesaria una **revisión de la evolución de estos conceptos** en el marco de las reflexiones a nivel internacional sobre dichas materias.

En los primeros congresos de arquitectos y especialistas de edificios históricos, la visión de conservación de estos lugares estaba dirigida principalmente a la protección del “área alrededor” de un sitio histórico (**Carta de Atenas, 1931**). Dicha concepción, donde el protagonista sigue siendo el monumento, se mantiene en el segundo congreso (**Venecia, Italia, 1964**), sin embargo, incorporando la noción de “**lugar monumental**” o de “**conjunto histórico-artístico**”. Asimismo, incluye orientaciones a la **salvaguardia de aspectos de volumen, estéticos y de conservación o restauración** de acuerdo a los principios dirigidos a los monumentos en la misma carta.

Con el paso del tiempo, la visión sobre la conservación de estas áreas ha evolucionado, considerando innovaciones conceptuales y

fomentando el desarrollo de enfoques metodológicos para definir y gestionar el patrimonio urbano (Baradín, p.85, 2014)¹⁸.

Por lo anterior, se ha recopilado los principales documentos que instruyen sobre la conservación de áreas históricas, en orden cronológico y recogiendo las definiciones y orientaciones en torno a su salvaguardia y que dan cuenta de la evolución del concepto en el tiempo.

i) **Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos históricos y sitios (Venecia, Italia, 1964):**

- *La conservación de un monumento implica preservar un entorno adecuado en su escala. Si el entorno tradicional existe, debe mantenerse y las nuevas construcciones, demoliciones o modificaciones, no deben alterar las relaciones de volumen y color.*
- *Incorporación del concepto de lugar monumental (conjunto histórico-artístico), los cuales deben ser objeto de acciones especiales a fin de salvaguardar su integridad, de asegurar su saneamiento, su tratamiento y su escala, conservación y restauración.*

ii) **Normas de Quito, 1967**

En el contexto latinoamericano, las Normas de Quito resultan relevantes desde el punto de vista de su influencia en la legislación nacional, por cuanto sientan como consideración general la disociación del concepto de entorno unido al monumento,

¹⁸ Francesco Baradín hace referencia puntualmente a lo planteado en la Convención de Patrimonio Mundial del año 1972.

incluyendo los conceptos de contexto urbano, ámbito natural y de la salvaguardia de los valores ambientales en la planificación urbana.

Lo anterior se expresa en:

- La idea de espacio es inseparable del concepto de monumento, por lo que la tutela del Estado puede y debe extenderse al contexto urbano, al ámbito natural que lo enmarca y a los bienes culturales que encierra. Pero puede existir una zona, recinto o sitio de carácter monumental, sin que ninguno de los elementos que lo constituyen aisladamente considerados merezca esa designación.
- En el primer punto del título IV sobre la solución conciliatoria, señala la necesidad de conciliar las exigencias del progreso urbano con la salvaguardia de los valores ambientales, es ya hoy día una norma inviolable en la formulación de los planes reguladores a nivel tanto local como nacional. En ese sentido, todo plan de ordenación deberá realizarse en forma que permita integrar al conjunto urbanístico los centros o complejos históricos de interés ambiental.

A la publicación de dicha carta sucede un número importante de instancias de discusión, donde los conceptos y directrices evolucionan al unísono de las problemáticas vigentes. Algunas de las cartas más relevantes en la materia, son la Declaración de Amsterdam y la Carta de Nairobi, las cuales ofrecen una metodología en detalle para la conservación del patrimonio y desde los diversos factores que la afectan:

iii) **Declaración de Amsterdam de 1975**

- Este patrimonio comprende (refiriéndose al patrimonio arquitectónico de Europa) no solo los edificios aislados de valor excepcional y su marco, si no también los conjuntos, los barrios de ciudades y las ciudades que presentan un interés histórico o cultural.
- La conservación del patrimonio debe considerarse como objetivo principal de la planificación urbana y de la ordenación del territorio.
- La Rehabilitación de los barrios antiguos debe ser concebida y realizada, en la medida de lo posible, de forma que no modifique sustancialmente la composición social de los residentes y que todos los estratos de la sociedad se beneficien de una operación financiada mediante fondos públicos.
- Para hacer frente a los costes de la restauración, planificación y mantenimiento de los edificios y sitios de interés arquitectónico e histórico, debe ponerse a disposición de los poderes locales y de los propietarios privados una ayuda financiera adecuada; además para estos últimos, deberá ser previstas desgravaciones fiscales.
- El patrimonio arquitectónico sobrevivirá solo si es apreciado por el público y especialmente por las nuevas generaciones.
- Atento a que los nuevos edificios de hoy serán el patrimonio de mañana, debe poner todos los medios para asegurar una arquitectura de calidad.

Desde el punto de vista del planteamiento urbano y rural indica que “el reconocimiento de las demandas de los valores estéticos y culturales del patrimonio arquitectónico debería inducir a la adopción de objetivos específicos y normas de planeamiento para los viejos conjuntos arquitectónicos y que no basta simplemente

con superponer, sin coordinarlos, planes ordinarios de regulación y reglas específicas para proteger a los edificios históricos”.

Propone a su vez, que una conservación integrada involucra la responsabilidad de las autoridades municipales y participación de los ciudadanos, planteando responsabilidades y políticas específicas para el municipio en la protección del patrimonio, teniendo en cuenta la realidad social y física existente en las comunidades, otorgando un rol fundamental a ellas en el desarrollo de planes de conservación, la adaptación de normas legislativas y administrativas, propiciar medios de financiamiento apropiados y la promoción de métodos, técnicas y habilidades para la restauración y rehabilitación.

iv) **Recomendación sobre la salvaguardia de los Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea (Declaración de Nairobi) de 1976.**

En cuanto a las definiciones que ofrece el siguiente texto:

- **Conjunto histórico o tradicional:** *todo grupo de construcciones y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural. Se identifican como tipos de conjuntos a los lugares prehistóricos, las ciudades históricas, los antiguos barrios urbanos, las aldeas y los caseríos, así como los conjuntos monumentales homogéneos, quedando entendido que estos últimos deberán por lo común ser conservados cuidadosamente sin alteración.*

- **Medio de los conjuntos históricos:** *el marco natural o construido que influye en la percepción estática o dinámica de esos conjuntos o se vincula a ellos de manera inmediata en el espacio o por lazos sociales, económicos o culturales.*
- **Salvaguardia:** *la identificación, la protección, la conservación, la restauración, la rehabilitación, el mantenimiento, y la revitalización de los conjuntos históricos o tradicionales y de su medio.*

Algunas directrices importantes:

- *Los conjuntos históricos y su medio deberían ser protegidos activamente contra toda clase de deterioros, en especial los resultantes de un uso inapropiado, aditamentos parásitos y transformaciones abusivas o desprovistas de sensibilidad que dañan su autenticidad, así como los provocados por cualquier forma de contaminación.*
- *Los arquitectos urbanistas debieran procurar la vista de los monumentos y conjuntos históricos no se deteriore por la densidad y escala de las nuevas construcciones.*
- *Que la salvaguardia e integración de los conjuntos históricos debiera ser una obligación para los gobiernos y los ciudadanos de los Estados en los territorios que se encuentran.*

El texto es representativo del avance en el debate internacional sobre conservación urbana, específicamente en los estándares y políticas que debían seguir los profesionales y gobiernos. Según Baradin, (p. 92, 2014) su punto débil corresponde a la parte de las medidas sociales y económicas presentando **una visión fundamentalmente “estática” de los procesos sociales**, previendo un traspaso público de

los costes extra de la restauración y subestimando los principales procesos que han afectado a la conservación urbana: el proceso de aburguesamiento y el crecimiento de la industria turística.

v) Carta de Quito, 1977: Conclusiones del coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas.

Se plantea una **Política de conservación integral**, frente a la situación que afecta a los centros históricos (obsolescencia física y funcional de los inmuebles, conflicto entre estructura vial y nuevos sistemas de transporte, obras públicas inadecuadas, entre otros) y que conlleva al progresivo abandono, transformación de los inmuebles.

Asegura que hasta el momento las políticas y esfuerzos en materia de conservación y restauración, turismo, catástrofes naturales, ha ocurrido **sin orientar a procurar el bienestar de la comunidad que las habita.**

Además, indica que **una política de congelamientos, sin inversión alguna de los poderes públicos no sirvió a la preservación, sino al contrario, contribuyó a la destrucción de los centros históricos.**

- **Define como centro histórico a todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo. Como tales se comprenden tanto asentamientos que se mantiene íntegros, desde aldeas a ciudades, como aquellos que a causa de su**

crecimiento, constituyen hoy parte o partes de una estructura mayor.

- *Los Centros Históricos, por sí mismos y por el acervo monumental que contienen, representan no solamente un incuestionable valor cultural sino también económico y social. Los Centros Históricos no sólo son patrimonio cultural de la humanidad, sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan.*
- *La conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no solo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional a la contemporánea.*
- *Debe promoverse la rehabilitación de los centros históricos donde que albergan una escala de vida donde los valores humanos predominan con sus tradiciones culturales todavía vigentes.*
- *La revitalización de los Centros Históricos exige un enfoque de planeamiento, integrándola a los planes directores de desarrollo urbano y territorial.*
- *Las acciones sobre los Centros Históricos deben fundamentarse en un espacial reordenamiento de la tenencia y uso del suelo, con miras a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. Deberán ser progresivas y contemplar los recursos humanos y financieros de ellos; manteniendo una pluralidad funcional sin desmedro de la habitacional.*

vi) Carta internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas (Washington D.C, Estados Unidos, 1987).

La presente carta, indica en detalle cuáles son los valores históricos, materiales y espirituales de modo de preservar el carácter de las ciudades históricas.

Ellos son:

- La forma urbana definida por el entramado y el parcelario.
- Los espacios verdes y las relaciones entre los distintos espacios urbanos, construidos, verdes y libres.
- La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color, y decoración.
- La relaciones entre población o área urbana y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre.
- Las diversas funciones adquiridas por la población o el área urbana en el curso de la historia.

Indica a su vez que los “Planes de conservación” como principal herramienta del proceso.

vii) Principios de La Valeta, 2011

Lo indicado en la Carta de Washington (1987) es reafirmado en los **Principios de La Valeta (2011), la cual señala:**

Continuando con las indicaciones reafirmadas en los Principios de la Valeta (2011) – “Las nuevas funciones deben ser compatibles con el carácter, vocación y estructura de las poblaciones o áreas urbanas históricas”.

A su vez, los criterios de intervención de Los Principios de la Valeta, respecto de los planes de salvaguardia mencionan que, *“Un plan de salvaguardia debe estar basado en un plan urbanístico que considere*

el conjunto de la ciudad y que incluya un análisis de los valores arqueológicos, históricos, arquitectónicos, técnicos, sociológicos y económicos”.

“El plan de salvaguardia, debe identificar y proteger los elementos constitutivos de los valores culturales de la ciudad o zona urbana histórica, al igual que los componentes que enriquecen y/o muestran el carácter de la ciudad y su área urbana”.

Define entonces:

a. Valores

Toda intervención en las poblaciones y áreas urbanas históricas debe respetar y hacer referencia a sus valores culturales, materiales e inmateriales.

b. Calidad

Cada intervención en las poblaciones y áreas urbanas históricas debe tener como objetivo la mejora de la calidad de vida de los habitantes y del medio ambiente.

c. Cantidad

La acumulación de cambio puede tener un efecto negativo en la ciudad histórica y sus valores. Los grandes cambios, cuantitativos y cualitativos, deben ser evitados, salvo que su objetivo sea claramente la mejora del medio ambiente urbano y de sus valores culturales. Los cambios inherentes al crecimiento urbano deben ser controlados y cuidadosamente gestionados, de forma que se minimicen sus efectos visuales y físicos sobre el entramado urbano y arquitectónico.

viii) Recomendaciones sobre el paisaje urbano histórico 2011.

Las recomendaciones de paisaje urbano histórico son pensadas como una manera de enfocar la conservación del patrimonio urbano, dando énfasis al desarrollo de planes de conservación sostenibles y coherentes con el carácter dinámico de los espacios urbanos.

Se define que:

“8. Se entiende por paisaje urbano histórico la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de “conjunto” o “centro histórico” para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico”.

“9. Este contexto general incluye otros rasgos del sitio, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado, tanto histórico como contemporáneo; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; sus espacios abiertos y jardines, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana. También incluye los usos y valores sociales y culturales, los procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en su relación con la diversidad y la identidad.”

“10. Esta definición sienta las bases de un planteamiento global e integrado para la determinación, evaluación, conservación y gestión de los paisajes urbanos históricos como parte de un plan general de desarrollo sostenible.”

11. La noción de “paisaje urbano histórico” y sostenible responde al objetivo de preservar la calidad del medio en el que viven las personas,

mejorando la utilización productiva de los espacios urbanos, sin perder de vista su carácter dinámico, y promoviendo la diversidad social y funcional. En ella confluyen los objetivos de la conservación del patrimonio urbano y los del desarrollo social y económico. Es un planteamiento basado en una relación equilibrada y sostenible entre el medio urbano y el medio natural, entre las necesidades de las generaciones presentes y venideras y la herencia del pasado.

12. Partiendo de la base de que la diversidad y la creatividad culturales son bazas importantísimas para el desarrollo humano, social y económico, la noción de paisaje urbano histórico ofrece herramientas para la gestión de las transformaciones físicas y sociales y procura que las intervenciones contemporáneas se integren armónicamente con el patrimonio en un entorno histórico y tengan en cuenta el contexto regional.

13. La noción de paisaje urbano histórico tiene en cuenta las tradiciones y percepciones de las comunidades locales a la vez que respeta los valores de la comunidad nacional e internacional.

2.2. Principales definiciones sobre categorías de protección en la legislación patrimonial nacional

A continuación se presentan las principales definiciones indicadas en la Ley de Monumentos Nacionales y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su reglamento, la OGUC, de forma comparada entre categorías homólogas de protección patrimonial. Es importante recordar, que el caso de estudio se encuentra protegido **como Zona Típica** y algunas de las construcciones como **Inmueble de Conservación Histórica**.

2.2.1. Monumentos Históricos (MH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

MONUMENTOS HISTÓRICOS (MH)	INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ICH)
Vía de protección: Ley de Monumentos Nacionales (LMN) Objeto de protección: Protege bienes muebles o inmuebles, por sus valores históricos, artísticos o por su antigüedad.	Vía de protección: Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) Objeto de protección: Protege bienes inmuebles por sus valores arquitectónicos, urbanos, o históricos.
<p>Título III De los Monumentos Históricos</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Artículo 9º: Son Monumentos Históricos los <u>lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular</u> que por su <u>calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad</u>, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo. ● Artículo 11º: los Monumentos Históricos quedan bajo el control y la supervigilancia del Consejo de Monumentos Nacionales y todo trabajo de <u>conservación, reparación o restauración de ellos, estará sujeto a su autorización previa.</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● Artículo 60º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: igualmente, el <u>Plan Regulador</u> señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente. ● Art. 1.1.2 de la OGUC: “Inmueble de Conservación Histórica” el individualizado como tal en un <u>Instrumento de Planificación Territorial</u>¹⁹ dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

Tabla 1

Fuente: Elaboración propia en base a lo señalado en la Ley 17.288 de Monumentos nacionales y Ley General de Urbanismo y Construcciones.

¹⁹ Vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano (Art. Nº 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

2.2.2. Zonas Típicas (ZT) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH)

ZONAS TÍPICAS O PINTORESCAS (ZT)	ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ZHC)
<p>Marco legal: Ley de Monumentos Nacionales (LMN). Reglamento: Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas Objeto de protección: Protege zonas, poblaciones, lugares, sitios, entornos, por su aspecto típico o pintoresco buscando mantener su carácter ambiental y propio.</p>	<p>Marco legal: Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Reglamento: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) Objeto de protección: protege un área o sector de uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural.</p>
<p>Título VI De la Conservación de los Caracteres Ambientales</p> <ul style="list-style-type: none">• Art 29º de la LMN: Para el efecto de <u>mantener el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares</u> donde existen ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados Monumentos Históricos, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar se declare de interés público la protección y conservación del <u>aspecto típico y pintoresco de dichas poblaciones o lugares</u> o de determinadas zonas de ellas.• Artículo 30º de la LMN: “Para hacer <u>construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación,</u> se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales...” <p>En las zonas declaradas típicas o pintorescas <u>se sujetarán al reglamento de esta ley los anuncios, avisos o carteles y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales.</u></p>	<p>Zonas de Conservación Histórica</p> <ul style="list-style-type: none">• Artículo 60º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.• Art. 1.1.2 de la OGUC: la “Zona de Conservación histórica” corresponde a un <u>área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural</u> cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

Tabla 2

Fuente: Elaboración propia en base a lo señalado en la Ley 17.288 de Monumentos nacionales y Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.3. La normativa aplicable a áreas protegidas en el marco de la legislación nacional

2.3.1. Comparación entre las normas de intervención (LMN) y otros instrumentos de regulación.

A continuación, se presenta de forma comparada los principales instrumentos regulatorios que afectan al patrimonio construido, en cuanto a sus definiciones, alcances y contenidos.

NORMAS DE INTERVENCIÓN Marco legal: Ley de Monumentos Nacionales	NORMA URBANA, PLANOS DE DETALLE Y ORDENANZAS MUNICIPALES Marco legal: Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) su reglamento (OGUC) y Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades
Tipologías de intervención que requieren de autorización en bienes protegidos: <ul style="list-style-type: none">• Artículo 3º del reglamento, punto 8): Intervención: se define como el proceso que implica la ejecución de <u>construcciones nuevas, obras de reconstrucción y de mera conservación.</u>	Tipologías de intervención que requieren de autorización, independiente si cuentan o no con protección oficial: <ul style="list-style-type: none">• Artículo 116º, inciso primero de la LGUC: “La <u>construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición</u> de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”.
Definición y alcance de las normas de intervención en ZT: <ul style="list-style-type: none">• Artículo 3º del reglamento, numeral 10: las normas de intervención, son el documento técnico que contiene los <u>antecedentes generales, estudios preliminares y lineamientos específicos</u> considerados para la intervención de una zona típica.• Artículo 16º: El Consejo de Monumentos Nacionales en el ejercicio de la labor de tuición y protección que le otorga la ley N° 17.288, asegurará la existencia de <u>documentos de carácter técnico, tales como normas de intervención u otros que digan relación con el área protegida.</u> <p><u>Estos documentos técnicos orientarán la conservación de las zonas típicas o pintorescas declaradas, con el objeto de garantizar su protección y mantención en el tiempo.</u></p> <p>El Consejo de Monumentos Nacionales podrá coordinar con los Ministerios de Vivienda y Urbanismo, de Bienes Nacionales, de Obras</p>	Definición y alcances de las normas del Plan Regulador Comunal y Planos de Detalle: <ul style="list-style-type: none">• Normas urbanísticas (artículo 116º, inciso segundo de la LGUC): las normas urbanísticas, se definen como aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a <u>edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones</u>, en lo relativo a los <u>usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.</u>• Compatibilidad con la protección oficial (Artículo 2.1.18 OGUC): Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial, deberán <u>establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores</u> que se realicen en las edificaciones existentes, así como las

Públicas, de Interior y Seguridad Pública, de Defensa, y con el Servicio Nacional de Turismo, el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y demás instituciones u órganos competentes, las acciones para articular y asegurar la coherencia entre los Instrumentos de Planificación Territorial u otros documentos regulatorios con las normas de intervención, dictados de acuerdo al presente reglamento, para complementar, compatibilizar y optimizar la gestión de cada zona típica o pintoresca, en concordancia con la normativa vigente.

- **Artículo 17º del reglamento:** las normas de intervención definirán las indicaciones o recomendaciones y orientaciones para la realización de intervenciones, en las edificaciones, sitios arqueológicos o paleontológicos, en el espacio público y en el entorno natural y cultural tomando en consideración los valores y atributos identificados en el decreto correspondiente, así como también el carácter ambiental y propio del lugar o población declarada como zona típica o pintoresca.

Contenido de las normas de intervención

- **Artículo 17º del Reglamento:**

Estas normas deberán contener:

- A. Antecedentes generales del área protegida.
- B. Estudios preliminares que incluyen la sectorización y calificación de inmuebles.
- C. Lineamientos de intervención para todos los componentes contenidos en la Zona Típica.

aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

- **Planos de detalle (Art 28 ter de la LGUC):** “A través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.”

Contenido de los Planes Reguladores, planos de detalle y ordenanzas municipales

- **Contenido del Plan Regulador Comunal (Art 42º de la LGUC):**

- a. Una memoria explicativa
- b. Un estudio de factibilidad (agua potable y alcantarillado)
- c. Una ordenanza local con normas urbanísticas.
- d. Los planos, que grafican usos de suelo, zonificación, límite urbano, etc.

- **Componentes formales de los planos de detalle, ex seccionales (Circular de la División de Desarrollo Urbano MINVU N° 257):**

- i. **Memoria que contiene:**

- a.- los límites
- b.- edificaciones protegidas y
- c.- las características arquitectónicas.

- ii: **Láminas de:**

- a.- Límites
- b.- Características arquitectónicas.

A. Los antecedentes generales deberán estar conformados por:

- A.1)** Decreto que consta la declaratoria
- A.2)** Plano de límites
- A.3)** Descripción de los valores y atributos
- A.4)** Fichas de identificación de los bienes componentes y/o atributos contenidos total o parcialmente en la población o lugar. (según art. 6º, B.5).
- A.5)** Antecedentes históricos, socioculturales, territoriales, urbanos y arquitectónicos
- A.6)** Antecedentes del patrimonio arqueológico y paleontológico presentes en el área protegida.
- A.7)** Plano de catastro (vigente en la Municipalidad al momento de la declaratoria).
- A.8)** Plano resumen que grafique las protecciones vigentes en la población o lugar.
- A.9)** Plano de estado de conservación por inmueble.
- A.10)** Plano de clasificación de espacios públicos que grafique las distintas tipologías de espacios públicos presentes en la zona, tales como plazas, parques, miradores, arboledas, vías, pasajes u otros.
- A.11)** Otros antecedentes que den cuenta de atribuciones de otras instituciones en la zona típica o pintoresca.

B. Los estudios preliminares deberán estar conformados por:

- B.1) Plano de sectorización** que deberá graficar cuando corresponda los sectores con características diferenciadas y comunes dentro de la ZT.
- B.2) Plano de calificación** que deberá graficar las siguientes categorías de valoración:
 - i) De alto valor**, corresponde a inmuebles representativos de los valores y atributos más destacados identificados en la zona típica o pintoresca. Estos inmuebles solo serán objeto de acciones tendientes a su restauración.
 - ii) De valor intermedio**, corresponde a inmuebles que constituyen un apoyo formal y volumétrico a la unidad de conjunto de la zona típica o pintoresca. Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones,

a.- Memoria explicativa del PRC (Art 42º de la LGUC) contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas;

i.- Memoria del plano de detalle (Circular de la División de Desarrollo Urbano MINVU Nº 257, punto 2.2):

Debe justificar los límites del área de estudio, contener fundamentos técnicos y atributos de las edificaciones.

La memoria por su parte contiene:

- La descripción y criterios con los cuales se define el área poligonal
- Las edificaciones protegidas.
- Las características arquitectónicas en cuanto a la información que describa los elementos que singularizan las características de las edificaciones en cuanto a: lo morfológico y lo ornamental.
- Fichas de valoración de inmuebles.

d.- los planos del PRC (Art 42º de la LGUC): expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc. Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

ii.a.- lámina de límites del plano de detalle (Circular de la División de Desarrollo Urbano MINVU Nº 257, punto 2.2.2) del límite del plan seccional, que puede coincidir total o parcialmente con una ZCH o ZT.

Criterios sobre áreas a abarcar por el plano de detalle (Circular de la División de Desarrollo Urbano MINVU Nº 257, punto 2.1):

- a. Extensión territorial
- b. Diversidad topográfica

solo si éstas contribuyen a mantener o aumentar los valores o atributos de dicha zona.

iii) Sin valor o discordante, corresponde a inmuebles que por su forma, tamaño y composición alteran la unidad y armonía de la zona típica o pintoresca. Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor patrimonial de la zona típica o pintoresca.

iv) Sitios Eriazos: Son inmuebles que no presentan en su superficie ningún tipo de construcción. Estos inmuebles podrán ser objeto de edificación de una obra nueva, siempre y cuando no afecten el valor de la zona típica o pintoresca.

C. Los lineamientos de intervención deberán consistir en:

C.1) Lineamientos de Intervención a la edificación por sector corresponden a las indicaciones o recomendaciones relativas a:

- Las características arquitectónicas
- Las características morfológicas,
- Las características constructivas,
- Las características materiales,
- U otras relevantes que se deben considerar en los proyectos que se realicen dentro de una zona típica o pintoresca, para la conservación de sus valores y atributos.

c. Contemporaneidad, homogeneidad tipológica, y/o consolidación de características morfológicas comunes.

d. Diversidad o complejidad tipológica, de conjuntos o grupos de edificaciones de la zona, que presentan características arquitectónicas y/o patrón de asentamiento, que hacen difícil o complejo su detalle o ilustración en un solo plano seccional.

c.- Ordenanza local del Plan Regulador Comunal (Art 42º de la LGUC): el plan regulador contendrá una Ordenanza Local que contemplará las disposiciones reglamentarias pertinentes. Según el **art. 2.1.10 de la OGUC**, dicha ordenanza **fijará las normas urbanísticas propias** de este nivel de planificación territorial, relativas a

Normas urbanísticas para áreas de protección patrimonial (Circular de la División de Desarrollo Urbano Nº 400, punto 2.3.1): se debe considerar las características valoradas en la Ficha de Valoración (para ICH y ZCH) de modo de proteger dichas condiciones. Por ejemplo:

- Caracterización formal de las tipologías de los inmuebles
- La homogeneidad morfológica y volumétrica.
- Alturas promedio en caso de zonas o alturas de cada tipología en caso de inmuebles individuales.
- Tipo de agrupamiento predominante.
- Porcentaje de ocupación de suelo, para factibilidad de nuevas construcciones o ampliaciones.
- Continuidad de fachada o tipo de agrupamiento característico.
- Usos de suelo o vocación del inmueble, ya que futuras adaptaciones a otros usos pueden implicar la pérdida de valores destacados.
- La topografía del terreno y paisaje urbano donde se inserta el inmueble o conjunto protegido.

i.c.- Características arquitectónicas de los Planos de Detalle (Circular de la División de Desarrollo Urbano MINVU N° 257, punto 2.2.1): información descriptiva de los elementos que singularizan las características formales de las distintas edificaciones, insertas en la ZCH o ZT. Estos pueden a su vez, corresponder a elementos de carácter morfológico y ornamental, conforme a:

c.1. Elementos morfológicos: componentes arquitectónicos formales de cada obra en función de sus relaciones generales de: formas volumétricas, materialidad, sistemas constructivos, entre otros. A modo de ejemplo:

- **En corrientes academicistas y modernas:** logias, zocalos, accesos, pórticos, galerías, mansardas, mamparas, terrazas, buhardillas, miradores, balcones, cúpulas, cornisas, marquesinas, vanos, accesos destacados, pilares, torreones, pórticos, galerías, cuerpos salientes, columnas, arcos, contrafuertes, antepechos, u otros).

- **En la arquitectura tradicional chilena:** zócalos, corredores, portales, zaguanes, patios, pilar esquina, aleros, entre otros.

- **En arquitectura más reciente y contemporánea:** celosías, muros cortina, muros curvos, perfiles, paneles, cuerpos volados, ojos de buey, perforaciones en elementos de fachada, mosaicos, circulaciones exteriores y otros.

c.2. Elementos ornamentales: componentes arquitectónicos decorativos en las fachadas, que expresan su lenguaje exterior, según el periodo arquitectónico y/o corriente estilística. Pueden corresponder a: pilastras, molduras, coronamientos, tímpanos, barandas, frontones, entre otros.

ii.b.- Láminas de características arquitectónicas en Planos de Detalle (Circular de la División de Desarrollo Urbano MINVU N° 257, punto 2.2.2):

b. lámina de características arquitectónicas (gráficas): puede contener, esquemas, elevaciones, escantillones, isométricas, y/o detalles.

b.1. sobre composición, precisando por ejemplo: orden de fachada, proporciones y jerarquía de volúmenes, condiciones de los elementos horizontales y verticales, ritmos, proporciones y condiciones de simetría o asimetría, alturas de fachada, dimensiones de elementos salientes, u otros).

	<p>b.2. Sobre expresión de fachada, que podrá precisar: detalles arquitectónicos, materialidad, terminaciones, textura, colores.</p>
<p>C.2) Lineamientos para el tratamiento del espacio público: corresponden a las indicaciones o recomendaciones para el diseño o mejoramiento de áreas libres, pavimentos, circulaciones, arborizaciones e instalación de mobiliario urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 23 del presente reglamento, el cual deberá respetar los valores y atributos y el carácter ambiental y propio de la zona típica o pintoresca correspondiente.</p> <p>C.3) Lineamientos para el tratamiento de los elementos paisajísticos: son las indicaciones que deben considerarse para realizar intervenciones que afecten al paisaje y a los elementos naturales que se encuentran insertos en la zona típica o pintoresca.</p>	<p>No existe Circular DDU sobre esta materia.</p>
<p>C.4) Lineamientos para el manejo del patrimonio arqueológico y paleontológico</p>	<p>Reconocimiento de los Monumentos Arqueológicos en el PRC (Circular de la División de Desarrollo Urbano N° 400, punto 2.3.4): Estos Monumentos en tanto cuenten con un Decreto MINEDUC que los declara Monumentos Históricos y les fija un polígono de protección asociado, serán reconocidos en el PRC y se les fijará condiciones urbanísticas que aseguren su conservación, lo que de preferencia se realizará considerando los criterios y recomendaciones del CMN al respecto.</p>
<p>C.5) Lineamientos para el tratamiento, diseño e instalación de publicidad y propaganda: son las indicaciones o recomendaciones que determinan la forma y mecanismos de colocación de la publicidad o propaganda que se inserta en la zona típica o pintoresca.</p> <p>C.6) Lineamientos para lo referido en el art. 30 N° 2 de la ley 17.288: Los anuncios, avisos o carteles y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales.</p>	<p>Art . 12. de la ley N° 18.695, Orgánica constitucional de municipalidades “Las resoluciones que adopten las municipalidades se denominarán ordenanzas, reglamentos municipales, decretos alcaldicios o instrucciones.</p> <p>Las ordenanzas serán normas generales y obligatorias aplicables a la comunidad...”</p>

Tabla 3

Fuente: Elaboración propia en base a lo señalado en:

- Ley 17.288 de Monumentos nacionales
- Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Circular N° 257 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Circular N° 400 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Ley 18.695 Orgánica constitucional de municipalidades.

2.4. Conclusiones

Del análisis de los antecedentes presentados, se concluye lo siguiente:

- Actualización del concepto de protección patrimonial en áreas protegidas y alcance legal limitado:

De acuerdo a los antecedentes presentados, si bien desde el ámbito de la protección legal de áreas de protección patrimonial, la publicación del reglamento para Zonas Típicas significa un gran avance en términos de regulación de dichas áreas o zonas, **parece ser que a través de este se ha intentado salvar la desactualización de la Ley de Monumentos Nacionales sobre estas materias.** Lo anterior puede verse reflejado por ejemplo, en la definición **carácter ambiental y propio** en el reglamento, indicado como “los elementos arquitectónicos, urbanos, de paisaje u otros que definan las características sustanciales de un determinado bien o conjunto y su entorno, que reflejen las fases significativas de su desarrollo, construcción, utilización y transformación, en los diferentes períodos del tiempo o de su propia historia”²⁰, **reconociendo conceptos actuales en torno a la salvaguardia de áreas urbanas históricas, de los que carece la ley actual. Asimismo, la incorporación de aspectos a normar que forman parte de la diversidad de componentes que comprenden un área protegida, tales como el espacio público, el paisaje, los aspectos naturales, arqueológicos, paleontológicos u otros relevantes.**

²⁰ Según el art. 3º del Reglamento sobre Zonas Típicas y Pintorescas de la Ley de Monumentos Nacionales.

Sin embargo, como ya ha sido enunciado, la herramienta nace con limitantes desde el punto de vista legal del alcance de la protección a aspectos solo del exterior, por su parte no se encuentra al alero de políticas o planes que integren medidas de gestión para la conservación de las áreas y omite la necesidad de integrar a las comunidades en el proceso de elaboración de las propuestas normativas.

- Dualidad normativa en cuanto a aspectos relevantes de protección:

Los diversos escenarios normativos actuales alojados igualmente en diferentes legislaciones e instituciones, en ciertos ámbitos se cruzan, por lo que es necesario encontrar un lenguaje común o coherente, para que las normas en el ámbito de la conservación puedan integrarse a los Instrumentos de Planificación Territorial.

Si bien existen materias que son propias de los Planes Reguladores, como por ejemplo, la altura, el sistema de agrupamiento, la ocupación suelo, los usos u otras normas urbanas, **dichas condicionantes afectan directamente a la conservación de las áreas protegidas**, por tanto, deben ser un aspecto relevante a señalar dentro de las recomendaciones de los lineamientos de intervención, para efecto de orientar la conservación de los valores de un determinado sector.

- Falta de una metodología y estructura formal determinada para la herramienta de conservación:

Por su parte, si bien el reglamento ofrece una estructura o contenido mínimo a considerar en el desarrollo de las normas, **este no entrega una metodología o directriz formal para su elaboración**, lo cual puede ser positivo desde el punto de vista de la heterogeneidad entre cada área protegida y su diversa naturaleza, no obstante, considerando lo señalado en el punto anterior, acerca de la superposición normativa, **se considera necesario complementar y explicitar una propuesta estructural y formal, que a diferencia de los instrumentos asociados a la Ley General, se encuentran ampliamente detallados en sus circulares DDU.**

Por tanto, considerando los contenidos revisados en las normativas anteriormente expuestas, así como también, las recomendaciones sobre la conservación de conjuntos urbanos históricos en los textos internacionales, se propone el desarrollo de una propuesta de regulación, contemplando como mínimo los siguientes aspectos:

- **La recopilación y análisis de los antecedentes previos necesarios que justifiquen las reglas a plantear**, como por ejemplo: antecedentes históricos, legales, arquitectónicos, urbanos, social, económico, de estado de conservación, valorización, de proyectos o iniciativas de gestión, problemáticas asociadas u otros que se estimen necesarios para generar un diagnóstico y plantear la propuesta.

Si durante el proceso de recopilación de los antecedentes existentes se estima que estos son insuficientes o desactualizados, es fundamental generar los insumos que

contribuyan a poner al día el expediente y de ser necesario, complementar o replantear los valores y atributos, idealmente mediante procesos participativos.

- Cuando sea el caso, generar los levantamientos de información necesarios para **identificar si el área posee sectores diferenciados** en cuanto a características arquitectónicas, geográficas, de uso u otras condicionantes que pudieran generar un lineamiento especial para cada sector en el área protegida.
- **Calificar los inmuebles en razón de su tipología y representatividad de los valores y atributos identificados**, con el fin de establecer criterios para la conservación de los aspectos de otorgan su carácter patrimonial al área e identificando los inmuebles que por su alto valor, solo corresponden medidas de restauración.
- Que, independiente de las limitantes que existen en la legislación actual con respecto al alcance de la protección patrimonial al aspecto exterior de los inmuebles, **se estima fundamental que la herramienta de regulación aborde integralmente todos los componentes del área protegida que contribuyan en su valorización, esto es, su contexto urbano y medioambiental, las construcciones desde el interior y exterior**, las características geográficas y naturales, u otros aspectos propios de cada área.
- **Establecer los criterios o principios que regirán los lineamientos de intervención** por inmueble o por sector dependiendo del caso. Lo anterior permitirá sentar las bases generales con respecto a la conservación de lo existente y la visión a largo plazo para su desarrollo futuro.

- **Considerar que el uso de las construcciones en el área, son determinantes en la conservación futura del patrimonio** y por ende, es importante recomendar cuales son los usos compatibles con aquella conservación.
- Tanto el proceso de levantamiento de información, como de valoración y validación de los lineamientos deben ser acompañados y consensuados mediante procesos participativos con la comunidad y con otros actores del Estado, con el fin de **establecer las coordinaciones pertinentes entre los diversos instrumentos de regulación y su aplicación efectiva.**



3. ANÁLISIS DEL CASO DE ESTUDIO: LA POBLACIÓN MADRID

3.1. Introducción al caso de estudio: protecciones vigentes

Como ha sido enunciado anteriormente, el caso de estudio corresponde a un conjunto de viviendas ubicadas en el Barrio Matta de Santiago, protegidas en el año 2000 en el marco de la Ley de Monumentos Nacionales como Zona Típica “Población Madrid” y que



Plano de la Comuna de Santiago
Fuente: elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal.



-  Polígono ZT Barrio Matta Sur
-  Polígono ZT Población Madrid

comprende la manzana entre las calles Porvenir, Cuevas, Coquimbo y Madrid. Igualmente, en el año 2015, se protege como Zona Típica un área mayor del mismo sector de Santiago, que corresponde a la Zona Típica Barrio Matta Sur y que comprende 189 hectáreas.

Por su parte, mediante el Plan Regulador Comunal existen otros 50 inmuebles protegidos bajo la categoría de Inmueble de Conservación Histórica, dentro de la misma manzana.



Plano de la manzana
Fuente: elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal

-  Polígono ZT Población Madrid
-  Inmuebles de Conservación Histórica

3.2. Antecedentes de la declaración como Zona Típica

3.2.1. La Zona Típica Barrio Matta Sur

Antes de pasar al caso específico de estudio, es importante señalar los valores por los cuales el Consejo de Monumentos Nacionales estimó oportuna la declaración de esta área importante de la comuna de Santiago como Zona Típica y su relación con el caso de estudio.

Según lo indicado en su decreto, los valores que ameritan la protección de esta área son de orden histórico, urbano, arquitectónico y social y se expresan en lo siguiente:

- El área se identifica como un ejemplo concreto del proceso de migración campo-ciudad en Santiago y de la evolución de la ciudad hacia su periferia durante la segunda mitad de siglo XIX.
- El área se reconoce como producto de una de las primeras y más importantes políticas de urbanización en Santiago: el camino de cintura de Benjamín Vicuña Mackenna entre 1872 y 1875, vinculando el barrio al límite sur de Santiago.
- Se releva por albergar un conjunto altamente representativo de cités, cuya organización urbana permite desarrollar una vida de barrio de mayor identidad, debido a que favorece la organización comunitaria, la comunicación vecinal y la apropiación del espacio público.
- Destaca la existencia de gran variedad de especies arbóreas, tanto en calles como en los amplios patios interiores, que en

algunos casos se proyectan hacia el interior, constituyendo un factor que eleva la calidad de vida en la ciudad.

- La releva por constatar el desarrollo de una cultura e identidad de barrio configurada por las propias transformaciones de la ciudad de Santiago que se expresa en diversos usos urbanos: comercio, talleres de oficios y artesanos concentrados preferentemente en la Av Matta, y el uso residencial hacia el sector sur.
- Se identifica por apartarse del damero fundacional del centro de la ciudad, ordenándose (predominantemente)²¹ por manzanas regulares alargadas, con orientación norte-sur, en busca de mejores condiciones de asoleamiento.
- Valora que se compone por un barrio predominantemente residencial, por viviendas de uno o dos pisos que se enfrentan a la calle mediante una fachada continua con amplios patios interiores, reminiscencia de la casa rural.

Como atributos, se reconoce lo siguiente:

- La trama ortogonal y manzanas regulares alargadas en algunas áreas.
- Las aceras amplias con incorporación de vegetación.
- Las áreas verdes, plazas y bandejones centrales, resaltando el bandejón central de la Avenida Matta y plaza Bogotá como vacío urbano.
- Conjuntos de fachada continua.

²¹ Dicha condición se presenta predominantemente hacia el sector sur de la Avenida Matta, hacia el norte de esta, aún predomina la manzana

rectangular, no obstante con la existencia del parcelario alargado propio de la configuración de los cités y pasajes.

- Presencia de edificaciones de gran valor arquitectónico.
- Diferentes tipologías de viviendas: inmuebles de uno o dos pisos, cités, casas esquina con ochavos e inmuebles de varias viviendas (portales).
- Características morfológicas homogéneas.
- Composición de fachada con predominancia de elementos zócalo, cuerpo intermedio y cornisamiento en las fachadas; en algunos sectores ochavo en esquina, con incorporación de vano.



Conjuntos en cité
Fuente: www.monumentos.cl

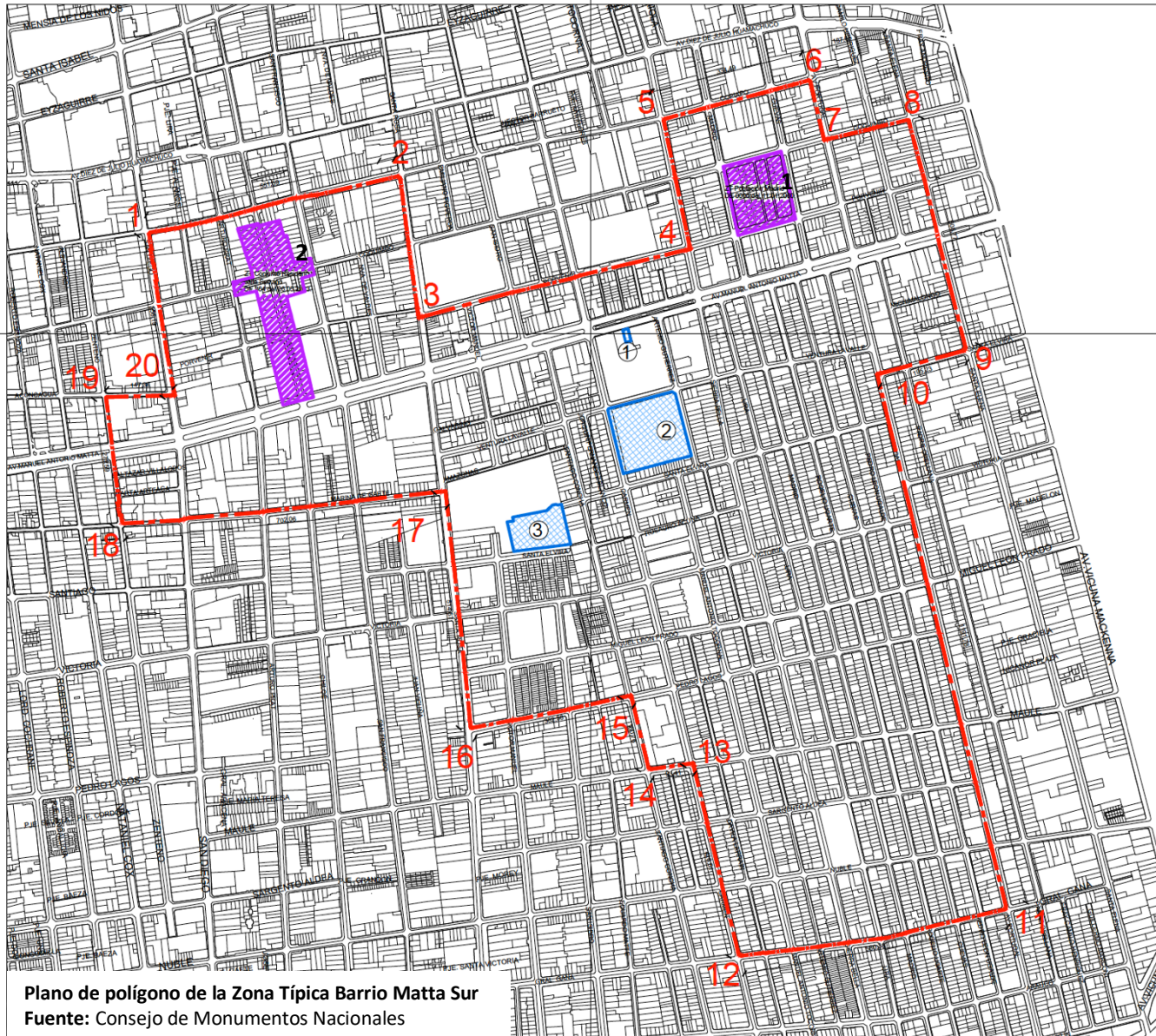


Conjuntos de viviendas de fachada continua
Fuente: www.monumentos.cl



Conjuntos en pasaje
Fuente: www.monumentos.cl

Se menciona también que en el sector protegido se encuentran varios Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica (ICH y ZCH) y las ZT Población Madrid y el Conjunto Residencial Calle Serrano, los cuales conservan su carácter desde la fecha de su declaratoria.



Plano de polígono de la Zona Típica Barrio Matta Sur
Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales



ZT Población Madrid
 Decreto Nº 6 del 11.01.2000



ZT Conjunto residencial Calle Serrano
 Decreto Nº 364 del 26.05.2003



ZT Barrio Matta Sur
 Decreto Nº 210 del 18.07.2016



MH Iglesia del Santísimo Sacramento de Santiago
 Decreto Nº 132 del 03.04.1986



MH Asilo de ancianos de la Congregación de las hermanitas de los pobres
 Decreto Nº 151 del 19.03.2012



MH Pabellón Valentín Errázuriz y otros pabellones del hospital San Borja Arriarán
 Decreto Nº 521, del 30.12.2009

3.2.2. La Zona Típica Población Madrid

Los valores señalados en la declaratoria de la Zona Típica, son:

- Que la Población Madrid ha conservado en el tiempo su carácter residencial, a pesar del predominio industrial del sector.
- Que la población mencionada representa una época de nuestra historia urbana cuyo periodo se podría denominar periodo pre-moderno en Chile, con gran atractivo en sus detalles formales y audacia en la composición de sus fachadas, logrando un notable equilibrio en los valores del conjunto habitacional, por lo cual se merece ser respetada y conservada.
- Que la Población Madrid fue diseñada por el arquitecto Luciano Kulczewski, de destacada y reconocida trayectoria profesional.

Cabe precisar que con los años, los decretos de Zonas Típicas y Monumentos Históricos **han paulatinamente agregado mayor detalle a a la descripción de los valores culturales** que fundamentan la protección, e incorporado en algunos casos, los atributos que materializan dichos valores. Lo anterior, explica lo escueto del decreto de Población Madrid, con respecto a lo nutrido del decreto para el Barrio Matta sur.

Cabe mencionar que **los valores señalados para la Población Madrid, están en concordancia con los antecedentes presentados en el expediente de declaratoria de la Zona Típica**, no obstante, dicho expediente no incluye el error historiográfico de atribuir el conjunto de viviendas presente en la manzana totalmente al arquitecto Luciano Kulczewski, como se explica más adelante.

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE EDUCACION
DEPARTAMENTO JURIDICO
JPDEAA/JVJ/PPF/rfl.

DECLARA ZONA TIPICA LA POBLACION MADRID, UBICADA EN LA COMUNA Y PROVINCIA DE SANTIAGO, REGION METROPOLITANA.

SANTIAGO,
N°
11.ENE.2000* 006
EXENTO

CONSIDERANDO:

Que, la Población Madrid, comprendida entre las calles Madrid, Porvenir, Coquimbo y Cuevas, ubicada en el sector centro sur de la Comuna y Provincia de Santiago, ha conservado en el tiempo su carácter residencial, a pesar del predominio industrial de sector;

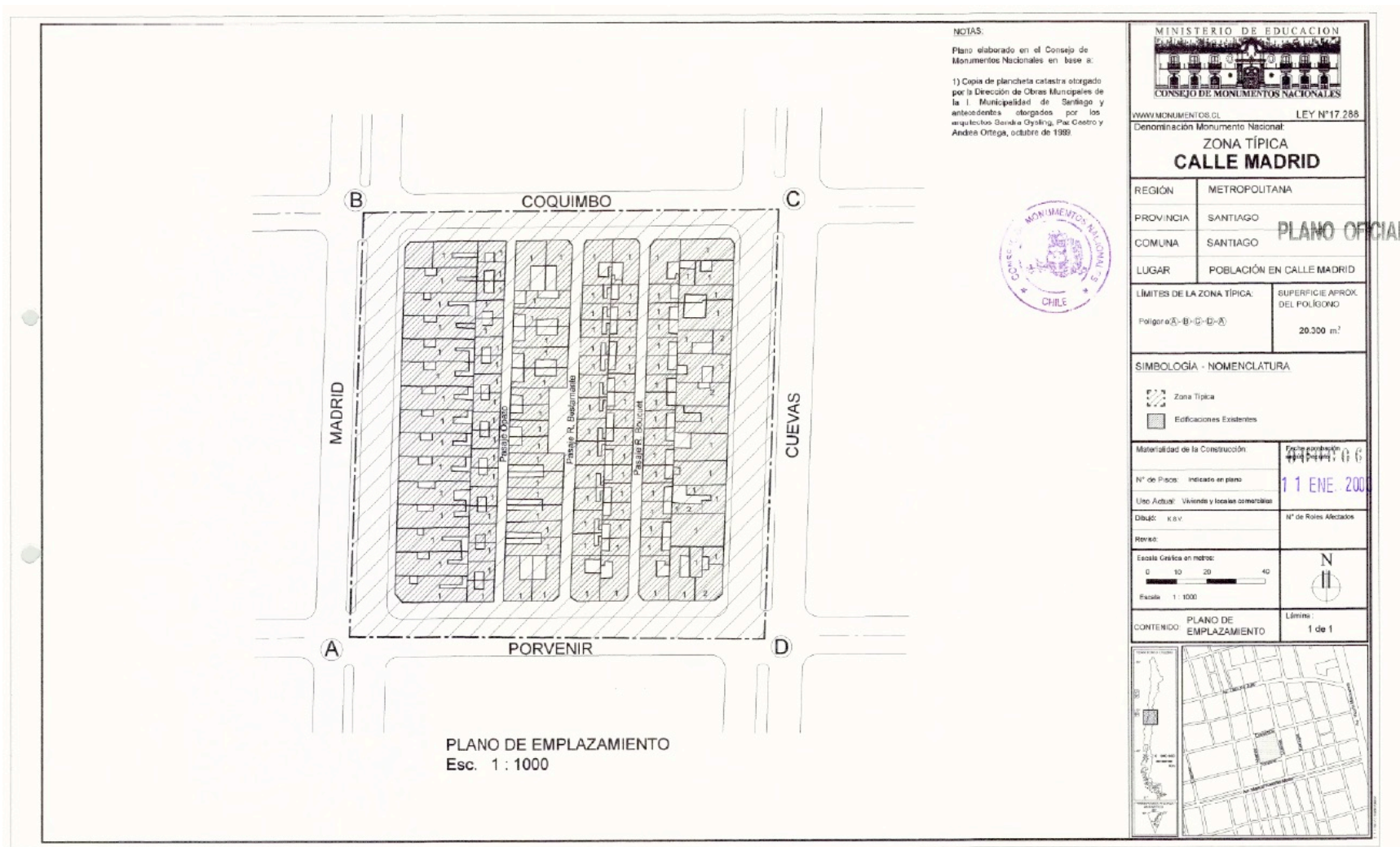
Que, la población mencionada representa una época de nuestra historia urbana, cuya arquitectura se podría denominar el período pre-moderno en Chile, con gran atractivo en sus detalles formales y audacia en la composición de sus fachadas, logrando un notable equilibrio en los valores del conjunto habitacional, por lo cual merece ser respetada y conservada;

Que, esta Población fue diseñada por el arquitecto Luciano Kulczewski, de destacada y reconocida trayectoria profesional;

Que, es un valor esencial de todo pueblo el respeto y promoción de sus tradiciones y de su cultura, dentro de los cuales se encuentra el resguardo y conservación de su patrimonio histórico, y,

Decreto de declaratoria
Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

3.2.3. Polígono de límites de la Población Madrid



Plano de límites

Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

3.3. Análisis crítico del polígono y valores consignados en el decreto de la Zona Típica “Población Madrid”

Según la declaratoria de Zona Típica y en algunas de las referencias en la que se menciona la Población Madrid, los conjuntos presentes en la manzana son atribuidos casi en su totalidad al arquitecto Luciano Kulczewski. De acuerdo a lo recabado por Harris (2014) – información corroborada en el archivo técnico de Aguas Andinas - **solo el conjunto hacia calle Madrid, de 15 viviendas, corresponde a su autoría.**

La manzana la comprende un grupo de 112 construcciones aproximadamente, originalmente de vivienda, que en su mayoría **corresponden a conjuntos residenciales propios del modelo de vivienda barata de fines de siglo XIX y principios de siglo XX, característicos de la tipología de cité y pasajes de la entonces periferia de Santiago.** Morfológicamente la manzana es penetrada por tres pasajes orientados de norte a sur y denominados de oriente a poniente con los nombres, Pasaje Bouquet, Ramón Bustamante y Opazo.

Lo anterior, sumado a la escueta referencia de valores en el decreto **hace fundamental recopilar los antecedentes históricos, urbanos, arquitectónicos y otros necesarios, con el fin de dotar de valores y atributos que sean coherentes con el área protegida, los cuales son fundamentales para la elaboración de las directrices de conservación del área.**



Imagen de la manzana desde esquina Madrid con Porvenir
Fuente: Google maps intervenido por la autora

3.4. Antecedentes históricos, urbanos y arquitectónicos

3.4.1. El crecimiento de Santiago hacia su periferia sur

Hacia mediados de siglo XIX el sector que hoy corresponde al Barrio Matta y donde se inscribe nuestra manzana en estudio, no era más que un área constituida por chacras y poblados que se extendían hasta el Zanjón de la Aguada, conformándose como uno de los sectores más populares e insalubres de la periferia de la ciudad. Lo anterior, se dio en el contexto de un rápido crecimiento de la población, que llevó a Santiago a pasar de 90.000 habitantes en el año 1854 a 507.000 habitantes en 1920, producto de un sostenido desplazamiento de una clase principalmente obrera, para instalarse en la periferia santiaguina.

Esto dio origen a extensos barrios, de precarias condiciones materiales, donde las principales construcciones estaban dadas por conventillos o rancheríos, desprovistos de servicios públicos y condiciones mínimas de higiene, lo cual facilitaba la proliferación de pestes y enfermedades, y donde no se poseía mayor orden en su formación, más bien, se regía por la subdivisión de sitios y arriendo de pieza, individualmente o a familias, a conveniencia del dueño de la propiedad.

Según Armando de Ramón (2015), esta zona de ampliación de la ciudad ha sido de mayor inclinación por parte de la población, lo cual se explica en parte porque la zona norte -también de expansión urbana- presentaba diversos obstáculos geográficos y porque desde finales de siglo XVIII, fue zona depositaria de actividades peligrosas (casa de Pólvora) o de explotación de materiales. A su vez, indica que esta zona de ocupación se dio en su mayoría por habitantes más

pobres, siendo las más miserables aquellas ubicadas a las orillas del Zanjón de la Aguada (Ramón, 1994).

Son diversos los hitos que fueron dando forma y carácter al barrio, uno de ellos fue la creación por parte del cabildo en 1828 de una feria de animales, la “Alameda de los Monos”, la cual estaba constituida por una ancha calle que dio origen a la actual Avenida Manuel Antonio Matta. “Dicha feria fue lugar adecuado para el encuentro de campesinos, artistas callejeros y pícaros de la ciudad, la que ocupó un camino ahí existente” (Laborde, 2015).



Conventillo en Santiago hacia el año 1910

Fuente: www.memoriachilena.cl

Por su parte, en el año 1847 se instala junto al Zanjón de la Aguada, el matadero municipal, que depositaba todos sus desperdicios en aquella fuente de agua, aportando a la insalubridad de los ranchos modestos que surgieron a su alrededor.

Por otra parte, la presencia del canal San Miguel propiedad de la Sociedad del Canal del Maipo y que corría a un costado de Irarrázabal y Diez de Julio, permitió contar con una fuente de agua que conformó una red de acequias que se comunicaba con el Zanjón de la Aguada, favoreciendo así la ocupación de toda la zona.

A su vez, una de las principales problemáticas de la población fue la falta de agua potable y la humedad; esta última producto de los lodazales que se formaban en las calles de tierra a consecuencia de las lluvias o por los desbordes de los canales y acequias interiores; todo aquello, daba un aspecto pantanoso y maloliente al sector. (Vila, 2015).

De Ramón, también explica otro factor de crecimiento importante, el cual se relaciona con el comienzo de la acción del Estado sobre la ciudad, materializado en la compra de algunas propiedades a sus afueras, entre ellas, la Quinta Normal, con uso orientado a actividades científicas y agrícolas, y por otro lado, el Campo de Marte, área para la realización de ejercicios militares, entre el año 1842 y 1843.

La vasta área comprendida entre La Cañada y la nueva adquisición fiscal, propició el loteo de predios por parte de sus dueños y el aumento de sus precios. Este nuevo sector sur poniente en cambio, fue lugar de una clase alta santiaguina, motivada en principio por la construcción de una lujosa residencia en calle Dieciocho, del empresario Carlos Cousiño, quien posteriormente en el año 1870, donaría fondos para la transformación de una parte del antiguo Campo de Marte en un parque, que luego se llamaría Parque Cousiño, hoy Parque O'Higgins (De Ramón, 2007).

²² Corriente de pensamiento desarrollada principalmente por médicos de Europa en el siglo XVIII y que posteriormente se establece como una disciplina para la lucha

Lo anterior, es pieza fundamental de las posteriores transformaciones de Santiago. Como explica De Ramón (2015), aquellos proyectos concretados con la acción del fisco, que sumaron otros de carácter privado -como lo son la seguidilla de subdivisión de predios y otros de envergadura como la construcción del Club Hípico por parte de una sociedad anónima y continuo al Parque Cousiño- convergen luego con otra acción del Estado en pos de la reforma de la ciudad: el Camino de Cintura, que formó parte de las acciones del proyecto modernizador de Santiago del Intendente Benjamín Vicuña Mackenna entre el año 1872 y 1874.

El proyecto vial de Vicuña Mackenna, tenía entre otros fines, crear un cordón sanitario, una frontera que estableciera los límites de la ciudad "cívica", de los arrabales que constituían la periferia de la ciudad. La propuesta se fundaba bajo los conceptos del higienismo²² y rodeaba la ciudad de Santiago por sus cuatro costados, por las actuales Matucana, Exposición y Blanco Encalada por el poniente; Avenida Vicuña Mackenna por el oriente, Mapocho por el norte y Avenida Matta por el sur.

De acuerdo a De Ramón, Vicuña Mackenna en una de sus obras para comentar sus proyectos de reforma, indica que con esta iniciativa se lograba una labor de coordinación entre las autoridades edilicias y las acciones particulares... "y en notas sucesivas dirigidas en aquel año expresaba que al sur de la Alameda, dicha avenida debía comunicarse con el Campo de Marte" (2007, p.142), lo cual fue concretado en la primigenia Alameda de los Monos.

de la erradicación de enfermedades que afectaba a las clases más bajas en condición de vida insalubre.



Plano de Santiago 1908, donde se observa el desarrollo de la trama urbana alrededor del parque Cousiño, así como también la ubicación del matadero al borde del zanjón de la Aguada y la Avenida Matta como límite sur de la ciudad hacia el sector norponiente.

Fuente: www.archivoisual.cl

Ya hacia fines del siglo XIX, la periferia sur de Santiago, se constituía como el principal suburbio de la capital, el camino de cintura, que debido a dificultades de expropiación y resistencia de los propietarios, se construyó en comienzo a tramos, más que una barrera urbana trajo consigo un mayor desarrollo a la zona y un incentivo para el aumento de población en su entorno.

La persistencia en torno a la precariedad y escasez de vivienda salubre, sumada a un sistema de mercado de arriendo desregulado no menor, sientan la base de la problemática del sector y de la futura preocupación del Estado por “la cuestión social”.

3.4.2. La problemática de la vivienda popular de fines de siglo XIX hacia la periferia de Santiago

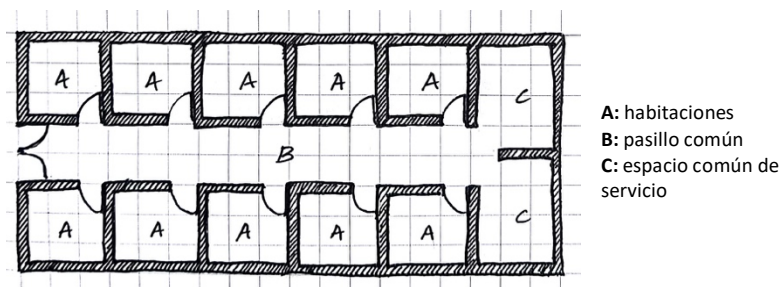
Conventillos, cuartos redondos y ranchos:

Como ya se ha mencionado, las construcciones hacia la periferia de Santiago desde fines de siglo XIX hasta principios de siglo XX, se constituía principalmente por viviendas autoconstruidas al borde de la ilegalidad, en base al arrendamiento de cuartos redondos, conventillos y ranchos, de precarias condiciones de habitabilidad y salubridad.

El concepto de conventillo aplicaba a varios tipos de vivienda popular y colectiva, por lo que no siempre correspondía a la imagen tradicional, esto es, un edificio de uno o más pisos, de muchas piezas, orientadas hacia un patio o pasillo común (Arriagada, 2004).

En ese sentido, se consideraba como conventillo a:

- La casa grande antigua, generalmente de adobe y arrendada por pieza a varias familias. A este tipo se le llamaba “cuartos redondos”, que poseían un solo vano de acceso.
- El conventillo tradicional que consistía en un conjunto de cuartos, de uno o dos pisos, orientados hacia un pasillo o patio común y central, o en torno a lavaderos o con zonas de necesidades hacia el fondo del pasaje.
- Finalmente los ranchos, eran el tipo de construcción aún más precaria, construidas en quincha y techo de paja y dentro de un sitio cercado por el propio arrendatario o propietario y que usualmente utilizaban quienes no podían acceder a las anteriores formas de vivienda.



Esquema de distribución del conventillo

Fuente: Elaboración propia en base a dibujo en Sepúlveda, D. (2004, p.66)

La gran oleada de campesinos que se trasladó a la ciudad en búsqueda de trabajo, repercutió en las formas de habitar de la ciudad y en el mercado de la vivienda popular: la escasez de viviendas higiénicas, el nivel de hacinamiento, los abusos por parte de los propietarios, y de otras carencias en materia laboral, trajo consigo un ambiente de conflicto y estallido social, de protestas y movilizaciones por parte de la clase obrera.

3.4.3. Primeras iniciativas de vivienda barata y salubre

En aquel contexto, las primeras iniciativas en torno a la solución del problema fueron de origen privado, impulsadas por la filantropía o por la iglesia católica, a través de instituciones de beneficencia. Un ejemplo de aquello fue la creación de la Sociedad León XIII de don Melchor Concha y Toro, quien motivado por los términos de la Encíclica *Rerum Novarum*²³, destina una significativa suma para la construcción de las primeras viviendas para obreros de la capital, situada en el actual barrio Bellavista y cuya primera etapa de tres, 47 de construcción se realiza entre el año 1891 y 1903. (Hilda López, 1998).

Las primeras en construirse, son las ubicadas en calle Melchor Concha, Arzobispo Casanova y Sofía Concha. Eran de adobe y teja de arcilla cocida, de un piso y agrupadas de forma continua. Contaron con habitaciones, cocina y un pozo sanitario, mediante dos tipologías, una con pasillo central y cuatro habitaciones y otra con patio lateral y tres habitaciones.

²³ Corresponde a la primera encíclica social de la iglesia católica, publicada por el Papa León XIII en mayo de 1891, y mediante la cual se proclama la cuestión social como una de las principales preocupaciones de los católicos.

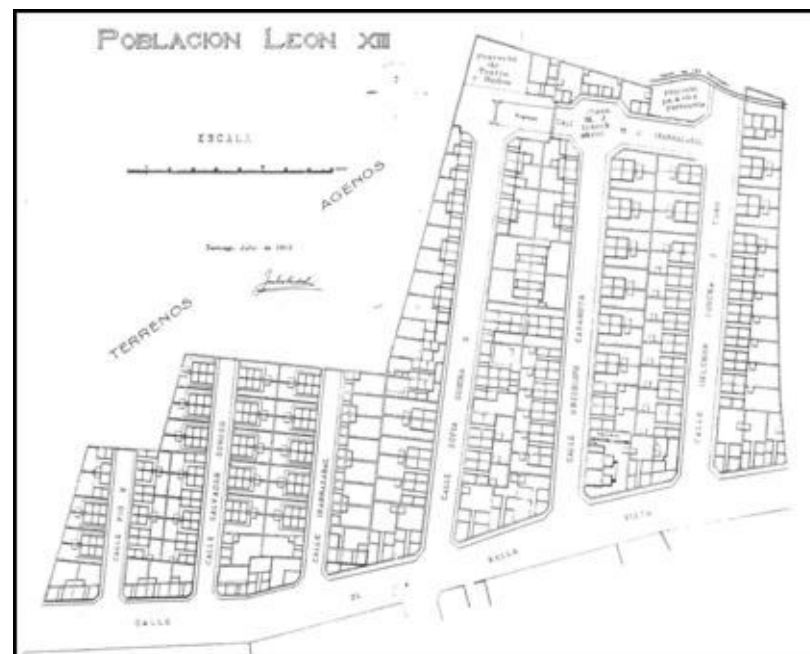


Fotografía de vivienda de la Población León XVIII, primera etapa

Fuente: Cuadernos del Consejo de Monumentos, Nº 25, P.30

La construcción del alcantarillado data de 1906, por lo que en aquella fecha se incluyeron los colectores para las viviendas de las tres primeras calles.

Una segunda etapa iniciada en el año 1903 hacia calle Capellán Abarzúa, nace en el contexto de un concurso de arquitectura, con la motivación de encontrar un tipo de casa higiénica y barata.



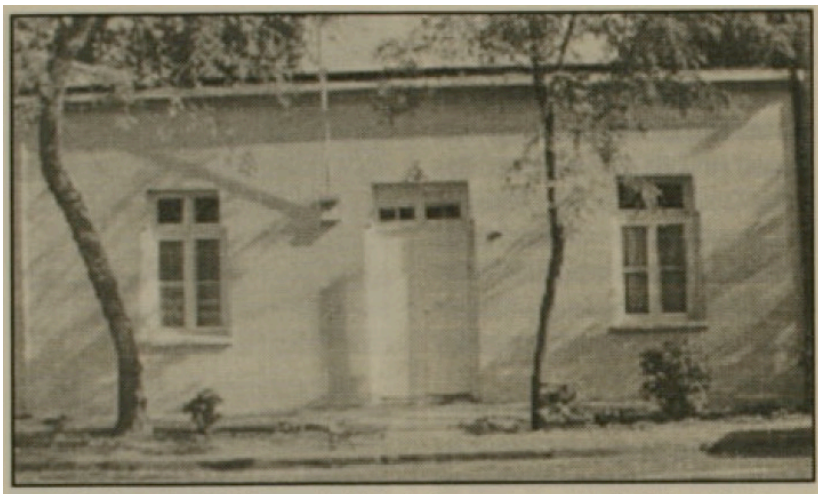
Plano de la Población León XIII, donde las primeras tres calles de derecha a izquierda corresponden a la primera etapa de construcción.

Fuente: Cuadernos del Consejo de Monumentos, Nº 25, p.25

En él participan distinguidos arquitectos, como Jecquier, Cruz Montt, Larraín Bravo y Smith Solar, a quienes se les encarga construir cuatro viviendas.

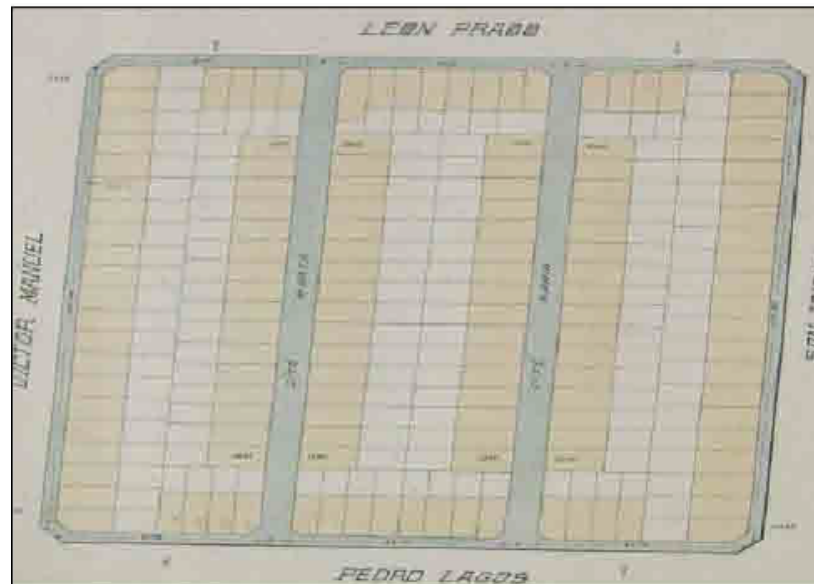
Las propuestas incluían distintas variaciones en fachada y tipo de agrupación, incluso en algunos casos, antejardín. Todas fueron construidas en material sólido en albañilería de ladrillo y algunas con segundo piso.

Otra variante que comprende esta segunda etapa, consideró el tipo de casa que más agradaba a los obreros -con dos habitaciones, pasillo al centro y patio- se agrupaba principalmente de forma continua, con ritmo regular de vanos y cornisamento superior.



Fotografía de vivienda de la Población León XIII, primera etapa
Fuente: Cuadernos del Consejo de Monumentos, N° 25, P.35

Otro grupo importante de viviendas lo realiza la Sociedad de Instrucción Primaria, fundada en 1900 por el Arzobispado de Santiago, la Sociedad Vicente de Paul, la Parroquia de la Asunción y la Iglesia de la Inmaculada Concepción.



Plano de la Población Pedro Lagos con tipología de pasaje
Fuente: Plano de catastro municipal de 1910

Dentro de aquellas instituciones destaca la construcción de la Población Mercedes Valdés, La Población San Vicente de Paul, y la Población Pedro Lagos (Pizzi & Valenzuela, 2007).

En dichos conjuntos surge el uso de la tipología de cité y pasaje como iniciativa privada, y posteriormente, como acción del Estado en el campo de la vivienda pública

3.4.4. La política habitacional nacional

El comienzo de la intervención por parte del Estado en políticas de vivienda, se concreta mediante la creación de la Ley de Habitaciones Obreras y el Consejo Superior de Habitaciones Obreras en el año 1906.

Si bien una de las principales funciones de la ley, fue la de regular el lucrativo negocio del arrendamiento de tierra, favorecer la construcción de viviendas baratas e higiénicas para arriendo o venta y el saneamiento de las existentes, entre otras, los informes del gobierno del año 1926 para conocer la acción higienizadora, dan cuenta de que se demolieron más conventillos, de que lo que éstos fueron repuestos, lo que finalmente aumentó el déficit de vivienda y gatilló el alza de los precios de los terrenos.

No obstante, dado el bajo precio de los terrenos del sector sur, la periferia fue el sitio predilecto de los promotores inmobiliarios para la construcción de viviendas baratas. Según Dattwyler (2015), debido al amplio margen para la acción de los agentes inmobiliarios, éstos impusieron un modelo que privilegia el rendimiento del suelo por unidad construida; de este modo la tipología del cité y pasaje, se transforma en el modelo preferido para la densificación de la manzana.

Durante los 20 años de vigencia de la ley, el Estado no pudo levantar más de dos poblaciones con un total de 396 casas, muy por lo bajo del alcance de la iniciativa privada, que mediante los beneficios y garantías tributarias, construyó 3246 viviendas, en especial, en el mencionado modelo de cité y pasaje.

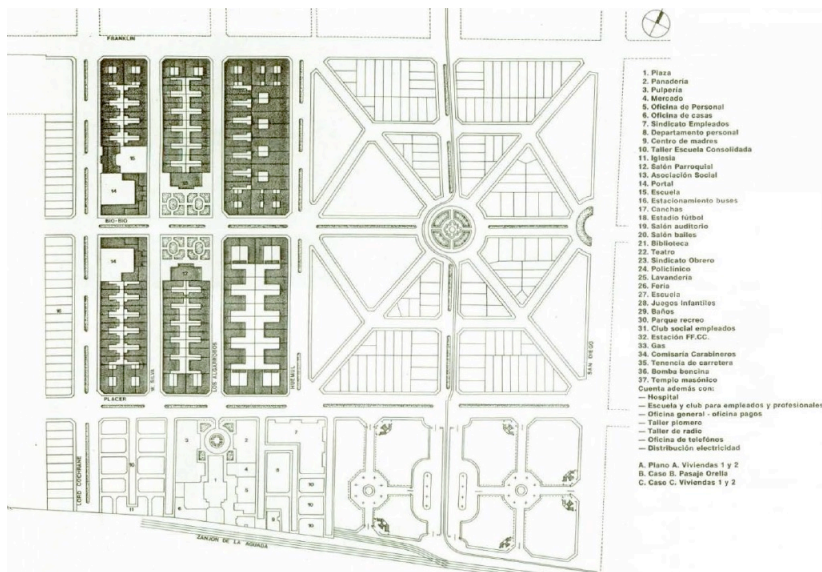
El Consejo a su vez, tenía la función de promover la construcción directamente o con el fomento a sociedades o empresas, mediante acción directa o franquicias. La primera en acoger estos beneficios fue

la población Huemul, construida por la caja de crédito hipotecario en el año 1911, por el arquitecto Ricardo Larraín Bravo.



Población Huemul hacia 1912
Fuente: www.memoriachilena.cl

Otros importantes conjuntos, como la Población San Eugenio, Matadero y Santa Rosa, entregan la pauta para lo que será el espacio residencial de aquel sector, en cuanto a su tipología y base social, compuesta por grupos de obreros, vinculados con la naciente actividad fabril de principios de siglo XX.



Plano de la Población Huemul

Fuente: Revista CA, Reseña de la vivienda social en Chile

Dado que aún persistía la escasez de vivienda, y consecuentemente el alza de los precios de arrendamiento, en el año 1925 se produce una gran huelga de arrendatarios, en búsqueda de establecer negociación con el estado y arrendatarios.

Esto derivó en la creación de la Ley de Vivienda, en el año 1925, que principalmente establecía la reducción del 50% de la renta de alquiler de las propiedades declaradas insalubres y excepciones de pago a contribuciones en conventillos y cités.

También se crea los Tribunales de Vivienda, que lo constituían tres miembros: uno elegido por el gobernador, otro por la municipalidad y junta de vecinos, y otro de la liga de arrendatarios, lo cual da cuenta de la participación de la sociedad civil.

De la aplicación de la ley, muchas personas comenzaron a permitir el deterioro de sus viviendas, para acogerse a las rebajas, además, continúa la práctica de la demolición de piezas, aumentando más aun el déficit.

Se puede deducir además, que como consecuencia de dichos fenómenos en este periodo comienzan las primeras expresiones de especulación inmobiliaria en Santiago, producto de las nuevas políticas de vivienda y los nuevos modelos de densificación propuestos.

Si bien la ley de 1925 cumple vigencia hasta el año 1936, para ser reemplazada por nuevas políticas de carácter habitacional, no se ahondará en dichas iniciativas, por situarse muy posterior a la construcción del conjunto en estudio.

3.4.5. Las tipologías de vivienda barata desde fines de siglo XIX hasta la segunda década de siglo XX en la periferia sur de Santiago.

En el contexto de las ciudades políticas de vivienda, el origen de los cités²⁴ y los pasajes está en las primeras respuestas racionalizadas frente a la grave crisis habitacional del país, que surge como un nuevo modelo de vivienda salubre y como una de las primeras formas de densificación de la ciudad, con fuerte presencia en Santiago.

Luego de la erradicación de gran parte de conventillos y otras viviendas precarias, la manzana dio cabida para la construcción del nuevo modelo de vivienda, el cual buscaba dentro de otros objetivos, disponer de la máxima cantidad de unidades de vivienda en relación con el predio.

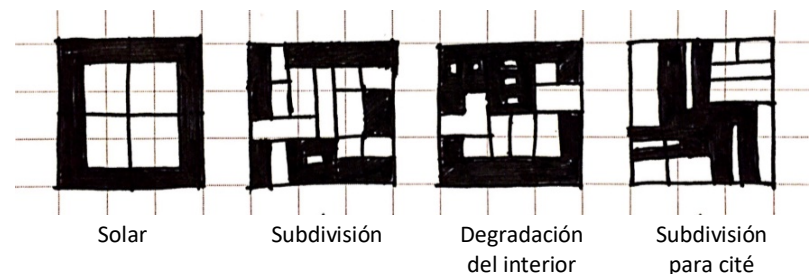
Desde el punto de vista de la evolución de la manzana, el nuevo modelo se va adaptando a las condiciones de la trama urbana existente. De acuerdo a lo indicado en el estudio de Rehabilitación de Cités y Pasajes en la Región Metropolitana (2012, p. 15) la subdivisión predial de la manzana se subordinó originalmente al sistema de cuadrícula colonial, dividiendo la manzana en 4 partes iguales: los solares.

Posteriormente, dichos terrenos se fueron transformando en predios alargados y profundos, de 50 metros de longitud.

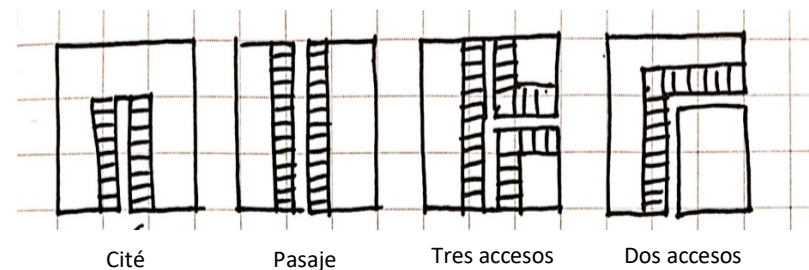
El denominador común de estas variantes, radica en que mantienen la lógica del damero fundacional, supeditándose a la linealidad y ortogonalidad de la trama existente. Su espacio público -que

²⁴ Según Ortega (2015) su denominación tiene como origen esta forma de relacionarse con el espacio público, que recuerda a la cité, o ciudadela medieval amurallada.

corresponde al corredor interior común entre las viviendas- se proyecta como una prolongación de la calle, pero de escala compacta y peatonal.



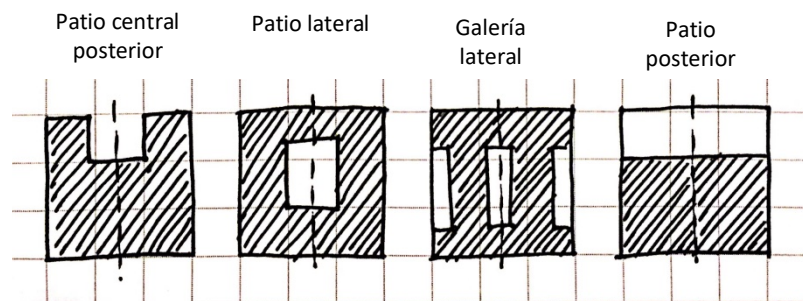
Esquema de la evolución de la manzana
 Elaboración propia en base a esquema de " Estudio de Rehabilitación de Cités y Pasajes en la Región Metropolitana, p.15



Esquema de modelo de cité, pasaje y algunas variantes
 Fuente: Elaboración propia

En tal sentido, **el modelo del cité** si bien posee diversas variantes, su forma de densificación radica en la perforación de la manzana, generando un solo eje de acceso sin salida. En cambio **el pasaje**, modifica la manzana tradicional dividiéndola de frente a frente, mediante uno o más pasajes.

En ambos casos las viviendas se ordenan lateralmente en torno a un eje central, enfrentadas a un espacio común de circulación, e incluso algunos de los referentes de la ciudad, incluían pequeñas áreas verdes en su interior.



Esquema de la evolución de la manzana

Elaboración propia en base a esquema de "Estudio de Rehabilitación de Cités y Pasajes en la Región Metropolitana, p.15

Los conjuntos se conforman mediante unidades repetitivas de vivienda generando una estructura continua. Generalmente se constituyen a lo largo de una circulación colectiva, al interior de la manzana y de forma perpendicular a la calle. En variados casos, los accesos a los conjuntos son expresados por una puerta o umbral que parte en la fachada continua de la calle, como espacio de transición o antesala al espacio interior más privado.

En otro orden, pero bajo la misma lógica higienista, las viviendas eran provistas de salas de baño, cocina individual, servicio de agua potable y alcantarillado.

A su vez, las viviendas en su interior se ordenan de una forma similar, lo cual se traduce igualmente en la introducción de las ideas de salubridad. Esto se explica en que por lo general las viviendas ordenaron sus recintos en torno a un eje central, mediante uno o más patios, lo cual aportaba luz y ventilación.

Respecto a su expresión arquitectónica, podríamos decir que los conjuntos se caracterizan por ser más bien sencillos y de arquitectos anónimos. Lo anterior, se puede deducir frente a la histórica condición más popular y modesta del sector. En tal sentido, predomina en estos conjuntos la simpleza de su composición, según Dannemann (2005) "cuya tendencia estilística responde a un clasicismo popular, común del Santiago de principios de siglo XX, y los elementos arquitectónicos más preponderantes son los órdenes horizontales, dados por el desarrollo de zócalo, cuerpo y remate. A su vez por la regularidad del ritmo de fachadas, donde predomina el lleno sobre el vacío, la verticalidad de sus vanos, y la repetición de elementos arquitectónicos como pilastras, cornisas, frontones y otros elementos decorativos, que otorgan gran unicidad formal a los conjuntos".

De lo anterior podemos indicar algunas características predominantes:

i. Emplazamiento y volumetría:

- Forma alargada del predio
- Volúmenes continuos y con fachada sobre la línea de edificación y orientados sobre uno o dos patios interiores.
- Alturas predominantemente homogéneas (1 o dos pisos).
- Relación de la altura del volumen construido por el ancho de la circulación central (pasaje) de 1:1.

ii. Composición de fachadas:

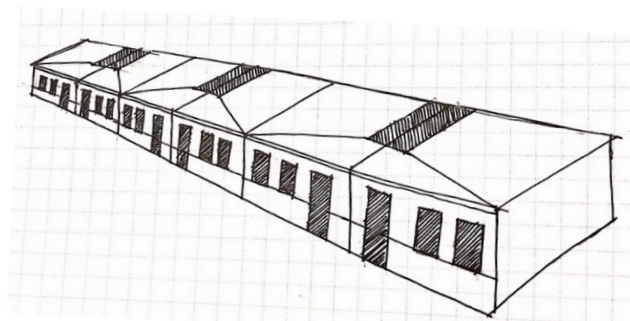
- Orden horizontal mediante el desarrollo de zócalo, cuerpo y remate (cornisamiento).
- Verticalidad de los vanos
- Ritmo de fachada simétrico y constante dado por vanos ordenados en ejes relativamente equidistantes.

iii. Ornamentación:

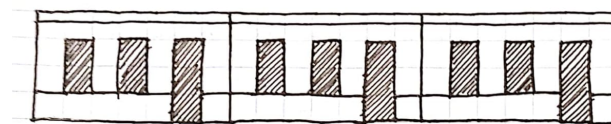
En su mayoría es escasa y dada por elementos como pilastras, cornisas, frontones y zócalos.

iv. Constructivo:

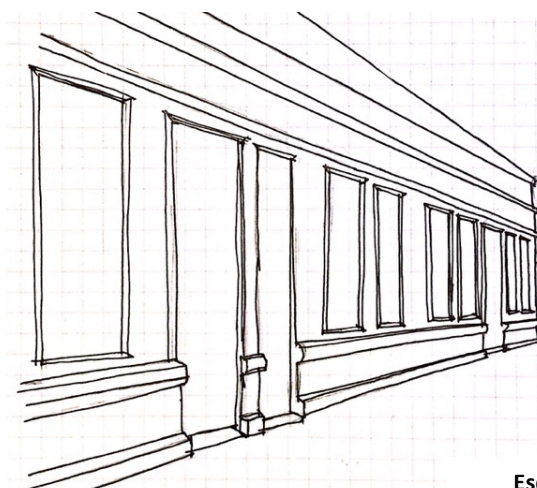
- Muros de fachada de albañilería simple (a la vista o con estuco)
- Muros medianeros de albañilería simple o adobe.
- Muros interiores de tabiquería de madera rellena con adobe en pandereta.



Esquema 1



Esquema 2



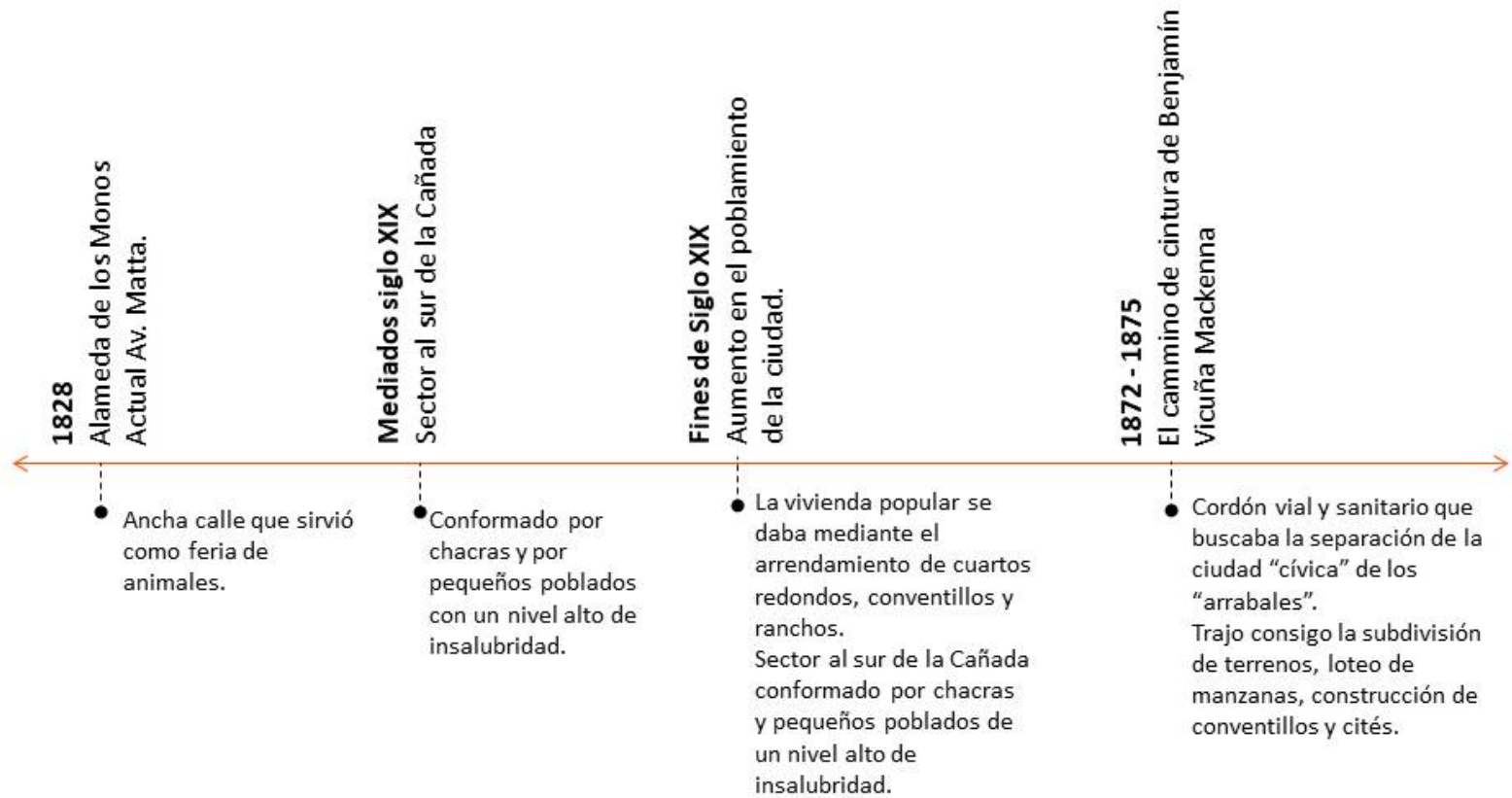
Esquema 3

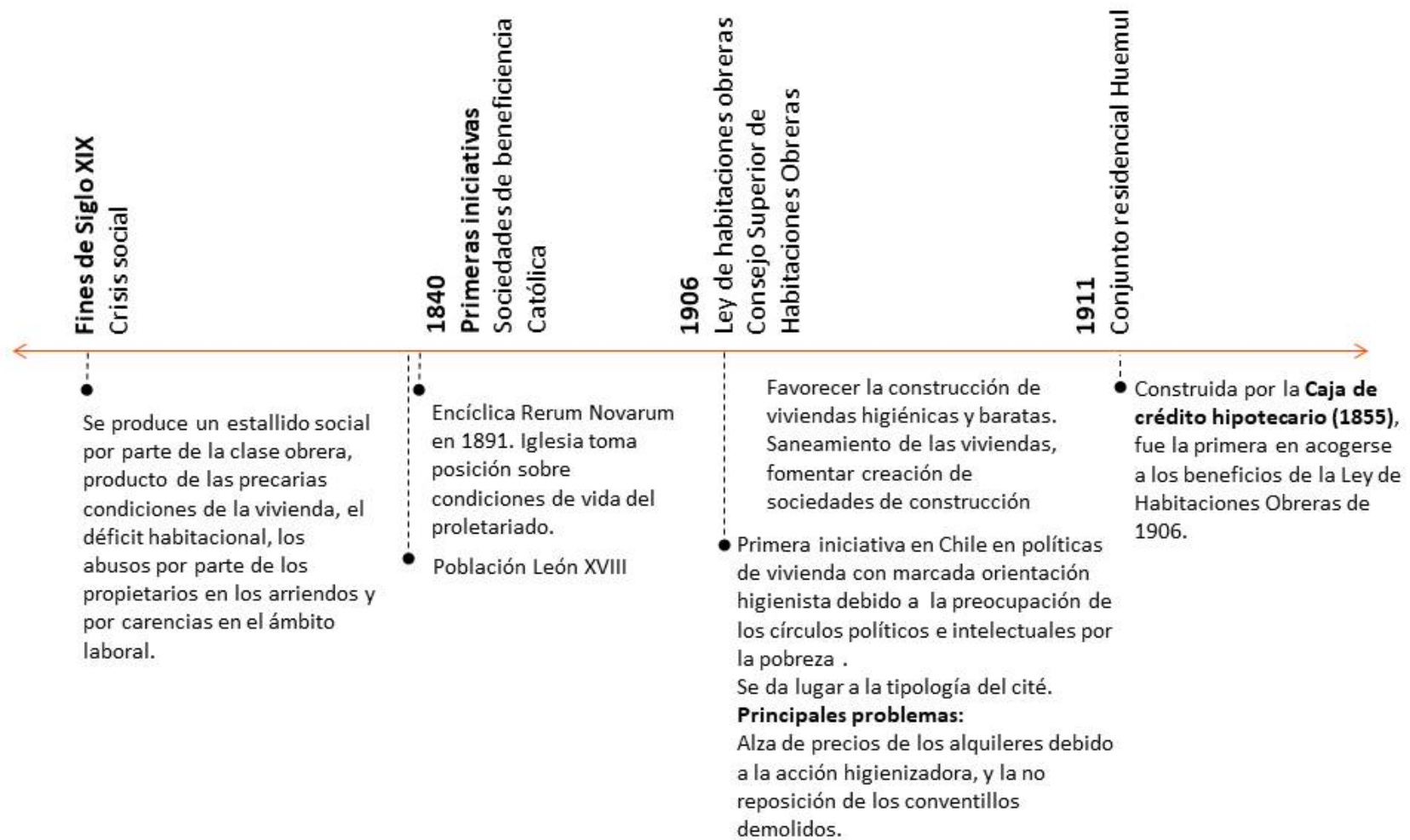
Esquemas de características de la vivienda

Fuente: elaboración propia

- (1) Continuidad del volumen
- (2) Ordenes horizontales: zócalo, cuerpo construido y cornisamiento
- (3) Composición de fachada homogénea, de vanos verticales y escasa ornamentación.

3.4.6. Línea de tiempo







Línea de tiempo
Fuente: elaboración propia

3.5. Luciano Kulczewski

3.5.1. Reseña del arquitecto

Luciano Kulczewski fue un arquitecto chileno, cuya obra se extiende en la primera mitad del siglo XX, principalmente en la ciudad de Santiago. Si bien su obra es diversa en cuanto a los estilos arquitectónicos que adoptó, es reconocido como uno de los mayores exponentes del art nouveau en Chile y especialmente por el sello original que imprimía a sus obras y su tendencia a la vanguardia, durante una época que se caracterizaba por ser de transición hacia la arquitectura moderna y donde el historicismo académico continuaba siendo el gusto oficial del país (Harris, 2014).

Según Harris (2014) “su quehacer hizo eco de los estilos vanguardistas y modernos que arribaron provenientes de Europa, pero reconociendo las realidades propias del país, de tal forma que la apropiación, y no la reproducción, fue su sello” (p.27). Lo que otorgó una impronta singular y original a su obra, fue la adaptación de los principios propios de los estilos, dentro de la arquitectura chilena.

Riquelme (1996) señala que el atractivo de sus obras, parece provenir de la originalidad de sus edificios, manifestada en las variadas expresiones formales de sus detalles, en la audacia y modernidad de la composición de sus edificios, y en la mayoría de ellos, por la marcada tendencia al art nouveau y art déco.



En cuanto al contexto nacional, Harris (2014) plantea que su obra estuvo particularmente propiciada por el surgimiento de la clase media²⁵, quienes buscaron en estas expresiones modernistas un lenguaje identitario. El arquitecto forjó su reputación en obras para dicha nueva clase, quienes se transformaron en sus principales mandantes a través de sus encargos de residencias, edificios y conjuntos habitacionales.

Por su parte, dentro de su amplio quehacer, posee ejemplos paradigmáticos para la época, como edificios en altura para uso residencial, lo que conllevó a trabajar nuevos materiales, técnicas constructivas y tecnologías precursoras, como el uso de ascensores y calefacción centralizada y de las cuales fue pionero.²⁶

Ya en época más madura, el propio arquitecto denomina sus obras como el “barroco Kulczewskiano”, lo cual el mismo explica en entrevista dada a Enrique Burmeister, como su manera de “darle aún más vuelo a su imaginación” y “a tratar de inventar formas nuevas pero siempre con algún objetivo: así por ejemplo, si usted ve los grandes ventanales que hice, corresponden a las habitaciones principales, etc.” (Riquelme, 1996, p. 27). Dicha imaginación impregnada en sus obras ha otorgado al arquitecto en la actualidad el apodo de “El Gaudí chileno”.

Su obra es extensa y variada, concretando desde un inicio ejemplos emblemáticos para la ciudad de Santiago, tales como las del Cerro

²⁵ Correspondían a un grupo diverso, como militares, profesionales y/o empleados públicos o privados, artistas, pequeños comerciantes e intelectuales, entre otros.

²⁶ El edificio al que se hace mención, corresponde al Edificio de Rentas de Parque Forestal (Merced Nº 84, Santiago).



La piscina escolar temperada, año 1929

Fuente: plataformaarquitectura.cl

San Cristóbal²⁷ - que según lo indicado por el propio Kulczewski (Riquelme, 1996) fue una de sus obras más importantes – así como también la Piscina Escolar²⁸, por mencionar solo algunos.

No obstante lo anterior, su obra más característica y amplia corresponde al desarrollo de viviendas unifamiliares, edificios colectivos y conjuntos habitacionales, los cuales surgen a partir de

encargos particulares, autoencargos o a través del estado, donde su quehacer no estuvo ajeno a las cuestiones sociales y a la política.

²⁷ Entre ellas, la estación principal del funicular, o la Terraza de Baile Roof Garden, desarrolladas entre los años 1920 y 1922.

²⁸ Edificio de impronta Art Decó, ubicada en el sector poniente del Parque Forestal, su construcción que data del año 1929, surge por mandato estatal y con el fin de incentivar las prácticas deportivas de la población.

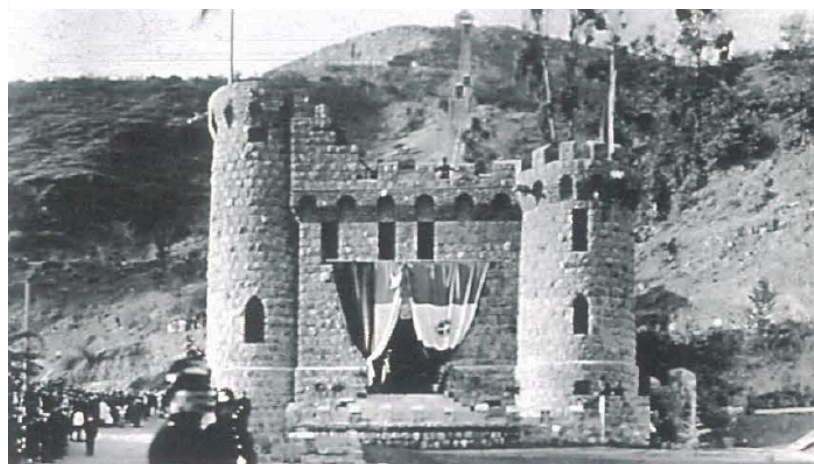
Entre los edificios residenciales más emblemáticos del arquitecto podemos encontrar la actual Sede del Colegio de Arquitectos, edificio de propuesta Art Nouveau, pensada originalmente para dos residencias pareadas, posteriormente readecuado para sede del Colegio de Arquitectos y cuyo uso se mantiene hasta la actualidad.



Igualmente la Casa Taller Kulczewski, ubicada en el barrio Lastarria, fue construida entre los años 1924 y 1926 y pensada para su residencia familiar y lugar de trabajo. Corresponde a un edificio de tres plantas, emplazado en un terreno triangular y cuya fachada recoge elementos que le dan un aspecto de castillo, debido a sus torreones y sillerías, lo cual la ha posicionado como un referente del barrio.



Casa Taller, año 1924-1926
Fuente: plataformaarquitectura.cl



Estación principal del funicular, Cerro Santa Lucía, año 1921
Fuente: F. Riquelme, (p.35).

3.5.2. Su obra sobre conjuntos habitacionales

Las obras que ya han sido mencionadas solo constituyen una pequeña parte de su importante legado, no obstante pasaremos a aquellas que son particularmente de interés para el presente estudio, esto es lo desarrollado en torno a los conjuntos habitacionales. En tal sentido, la cantidad de obras asociada a la construcción de conjuntos habitacionales, es igualmente representativa, existiendo un importante número que se destaca y valora hasta el día de hoy.

De acuerdo a lo señalado por Harris (2014):

La vivienda para las clases media y obrera comenzaba por primera vez a abordarse, considerándose hoy los proyectos de Kulczewski modélicos en la materia, debido al cuidadoso manejo de la escala de sus propuestas a nivel urbano, y por sobre todo, al manejo formal, en donde cada unidad es individualizada por medio de la disposición de los elementos ornamentales de la fachada, favoreciendo así la identificación del usuario con su residencia (p.18).

Cuando construía las viviendas, además de asegurarse de que parecieran como tal, buscaba que estuvieran asociadas emblemáticamente a sus dueños o a alguna cualidad que el considerara identitaria de los grupos sociales a quienes iban dirigidas, o a través de las secciones de beneficiencia de las cajas de crédito hipotecario o seguro obrero, o bien por iniciativa y autogestión del propio Kulczewski (Harris, 2014).

Conforme al estudio realizado por Harris (2014), existen al menos 21 conjuntos habitacionales desarrollados por el arquitecto entre los años 1922 y 1956. Es importante destacar que muchos de estos proyectos

se llevaron a cabo gracias a los beneficios que el estado desarrolló en materias de vivienda, principalmente por parte de la Ley de Habitaciones Baratas del año 1925, que propició la creación de diversas cooperativas de vivienda.

Recordemos que las primeras iniciativas del estado para promover la construcción de viviendas higiénicas, comprendió la creación de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906, que otorgaba beneficios a



Ubicación de los conjuntos de Kulczewski en la comuna de Santiago
Fuente: Plano de la comuna intervenido por la autora

aquellas construcciones que se calificaran bajo los parámetros de higiene de la época y que fomentó la creación de sociedades o empresas para dicha concreción. En dicho escenario, es que Kulczewski desarrolla sus primeros ejemplos de conjuntos de vivienda, donde la tipología del cité y pasaje imperaba.

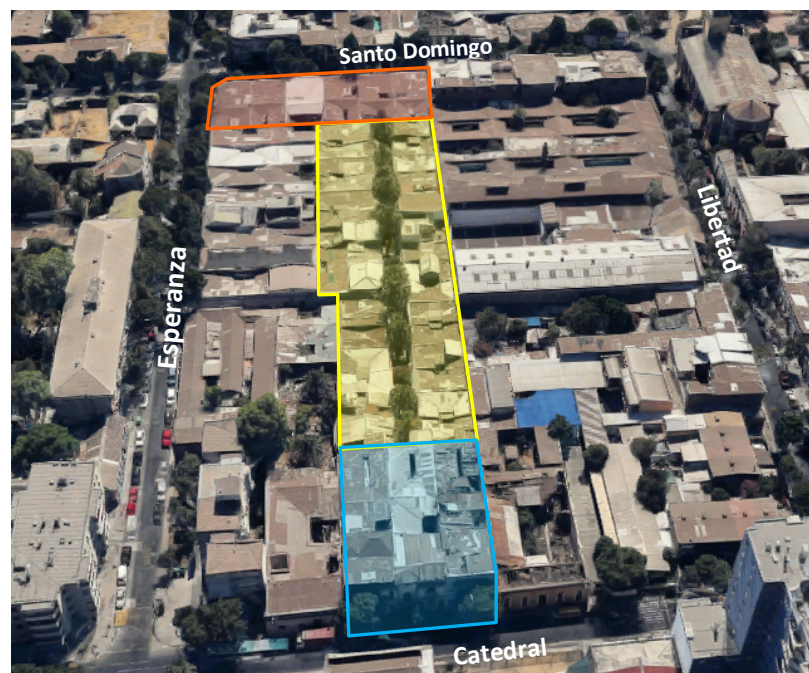
Según la investigación de Harris, el primer conjunto de su autoría corresponde a una serie de viviendas construidas en distintas etapas entre los años 1922 y 1926, ubicadas en el barrio Yungay, entre las calles Santo Domingo, Libertad, Esperanza y Catedral.

De los conjuntos construidos por Kulczewski, este es el que posee mayor similitud con la Población Madrid en cuanto a modelo de vivienda, coincidentemente, ambos fueron encargados por el mismo mandante, Alejandro Guttman; La Población Madrid, tres años luego de la construcción del primer grupo de viviendas en Yungay.

Dicho conjunto corresponde a viviendas dirigidas a diferentes clases económicas (Harris, 2014), de diversas tipologías, aspectos morfológicos y con variantes tanto en superficie, como en distribución espacial. Las viviendas más económicas se encuentran orientadas en torno a un pasaje peatonal, como cité y las de clase media, son orientadas hacia las calles públicas.

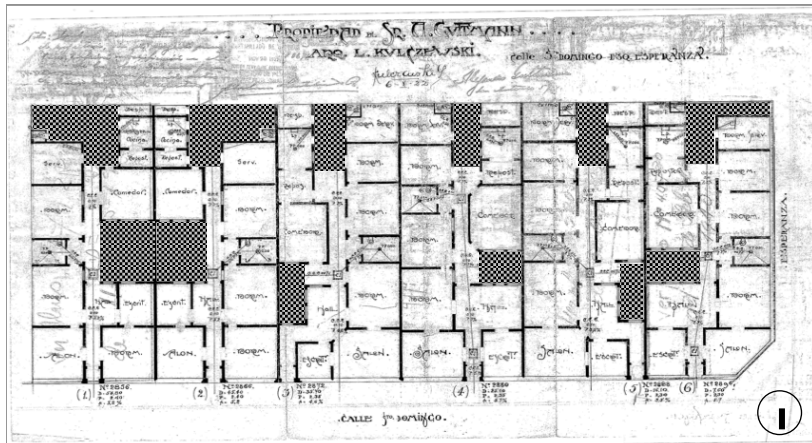
Su denominador común, corresponde a la tipología de casa “entre medianera”, que tanto se repetía en Santiago a fines de siglo XIX y principios del XX. Ahora, desde el punto de vista formal y de distribución, en este conjunto y al igual que la gran mayoría de sus proyectos futuros, imprime un tratamiento diferenciado para cada unidad, lo cual Harris (2014) explica como:

Una estrategia de trabajar a partir de un tipo, al que se le introducen cambios, tanto a nivel de distribución interior, como a nivel formal, particularmente en lo que se refiere a la configuración y ornamentación de fachadas, pero manteniendo la coherencia y el sentido de unidad, se volverá en una característica que, como se ha mencionado, delinearé su obra. (p.328).



Emplazamiento de conjunto
Fuente: Elaboración propia en base a imagen google maps

- Conjunto de calle Santo Domingo** año 1922
- Cité Esperanza** año 1923-1924
- Conjunto de calle Esperanza** año 1923
- Conjunto de calle Catedral** año 1923



Plano de conjunto del Archivo de Aguas Andinas inmuebles hacia calle Esperanza
 Fuente: plataformaarquitectura.cl



Conjunto hacia calle Esperanza
 Fuente: fotografía de la autora, 2019



Inmuebles del conjunto hacia calle Catedral
 Fuente: fotografía de la autora, 2019

Los conjuntos posteriores llevados a cabo por el arquitecto, comienzan a evolucionar e impregnarse de las nuevas ideas de ciudad provenientes de Europa, específicamente de los principios del **modelo ciudad jardín**, que ya comenzaban a manifestarse en comunas como Providencia y Ñuñoa. Lo anterior, permitió generar propuestas con un trazado más libre, en comparación con las estructuras tradicionales preestablecidas de fachada continua en el centro de la ciudad. Si bien sus diseños comienzan paulatinamente a hacer propios dichos principios, incorporando el antejardín, la construcción aislada y/o el verde ornamental, en estos conjuntos **prevalece la firma del arquitecto, en el sentido de dar una identidad particular a cada inmueble.**

Solo algunos de estos conjuntos los constituye **La Población de Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería en Ñuñoa**, construida entre 1926 y 1928; la **Población los Castaños en la comuna de Independencia**, **Población Keller en Providencia.**



Plano de conjunto Población para Suboficiales de Caballería
Fuente: Instructivo de intervención CMN



Población para Suboficiales de Caballería
Fuente: Fernando Riquelme, (1996)



Población para Suboficiales de Caballería
Fuente: Plataforma arquitectura.cl



Plano de conjunto Población los Castaños
 Fuente: Fernando Riquelme (1996)



Fotografías de conjunto Población los Castaños
 Fuente: Fernando Riquelme (1996).



Fotografías de conjunto Población los Castaños
 Fuente: Fernando Riquelme (1996).



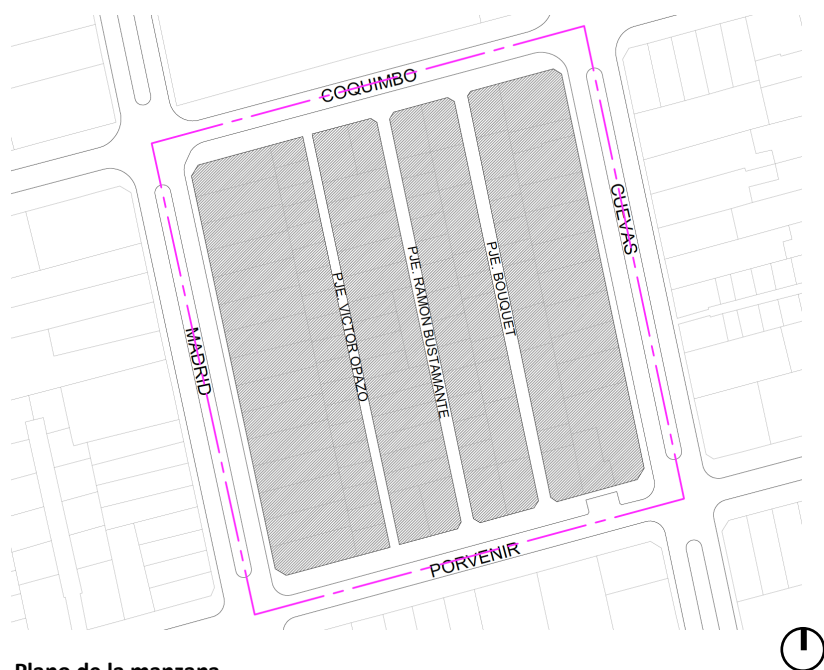
Fotografía del Conjunto en calle Keller
 Fuente: www.monumentos.cl

3.6. Características del área protegida “Zona Típica Población Madrid”

3.6.1. Tipología de la manzana

El área protegida se define a partir de una manzana tradicional de 120 x 120 metros, con una división predial compuesta por sitios de poco frente y mayor desarrollo en su profundidad en algunos casos (Bazaez, et al, Daroch, 2015).

De acuerdo al análisis tipológico de las manzanas del barrio (Municipalidad de Santiago, 2015), esta corresponde a la tipología de “**manzana dividida**”, lo cual es generado de norte a sur por tres pasajes: Víctor Opazo, Ramón Bustamante y Bouquet.



Plano de la manzana

Fuente: elaboración propia

3.6.2. Características del espacio público

En el espacio público de la manzana y en el inmediatamente relacionado a ella, se pueden identificar tres situaciones diferentes:

i. **Calles con bandejón:** Corresponden a las calles Madrid y Cuevas y se caracterizan por la presencia de un bandejón central que se extiende por cuatro cuadras, desde la Avenida Matta, hasta la calle 10 de Julio. Tanto las aceras como la calzada contienen una masa arbórea importante, que aporta en la escasa presencia de áreas verdes en el barrio. En las aceras, se encuentran principalmente acacios y en los bandejones, se mezclan árboles y arbustos de diversas especies, tamaños y hojas (caduca y perenne).

Los pavimentos y soleras de calzada son de hormigón y los de vereda de baldosa microvibrada con base de cemento gris, (rustica diagonal), la cuál es ampliamente usada en el barrio. Ambos se encuentran en regular estado y las soleras en mal estado. Las estrechas veredas, con daños principalmente a causa de las raíces de los árboles existentes.

En cuanto a la iluminación, en el caso de calle Madrid, el municipio instaló recientemente algunos faroles en las aceras con cableado soterrado, en complemento a los postes de iluminación existentes.

Cabe señalar que la calle Cuevas fue intervenida considerablemente en el año 2017, en el marco de un proyecto de mejoramiento del espacio público, que contempló la disminución del ancho de calzadas, reposición de pavimentos, faroles con cableado soterrado y en el bandejón, la incorporación de áreas pavimentadas que incluyen escaños -disminuyendo así el área de césped-, incorporación de bolardos de hormigón en el límite con la calzada, entre otras.



Bandejón hacia calle Madrid

Fuente: fotografía de la autora, 2018

ii. **Calles que contienen aceras con platabanda:** estas corresponden a las calles Coquimbo y Porvenir y se caracterizan por contemplar amplias aceras peatonales con platabanda; elemento característico del barrio y que en sectores se utiliza inclusive para la creación de huertos urbanos.

Las platabandas de este sector contienen árboles y arbustos diversos, y suelo de césped o tierra. Algunas de ellas, se encuentran delimitadas por algún tipo de cierro bajo de madera o metal. Su estado actual es regular, principalmente por su subutilización como estacionamiento vehicular.

En cuanto a los pavimentos, son principalmente de hormigón, tanto en calzada como en aceras; estas últimas se encuentran en mal estado de conservación.



Bandejón hacia calle Cuevas intervenido en el año 2017

Fuente: Fotografía de la autora, 2017



Platabanda hacia calle Coquimbo

Fuente: Fotografías de la autora, 2017

iii. **Pasajes:** corresponden a los espacios generados por los tres pasajes al interior de la manzana y que se diferencian por lo siguiente:

Considerando que forman parte del mismo proyecto, los pasajes Bouquet y Ramón Bustamante son los más similares en cuanto a la relación de la arquitectura y proporción de fachadas, con respecto al ancho del mismo pasaje: 4 m de ancho y 5 m de altura en el caso de Ramón Bustamante y 3.5 m por 5 m de alto, en el caso de Pasaje Bouquet. Ahora, el primero es de particular calidad arquitectónica y espacial, ya que acoge un área verde en su interior, lo cuál sumado a su pavimento en tablero de ajedrez, otorga un carácter singular a dicho espacio. En ambos casos, los pavimentos se encuentran en mal estado, siendo muy necesaria su reposición.



Área verde al interior de pasaje Ramón Bustamante
Fuente: Fotografías de la autora, 2017

Por su lado, el Pasaje Opazo, se diferencia en diversas particularidades. Es el de menor ancho de los tres, contando con solo 2.8 m. La altura de las fachadas es igualmente de 5 m, las cuales se ven enfrentadas a un largo muro ciego de ladrillo simple y 5.5 m de altura²⁹, que corresponde al muro posterior del conjunto vecino. Dicho muro se encuentra apuntalado en un tramo de 6 viviendas, debido a un importante desplome a consecuencia del terremoto de 2010 y a la erosión basal debido a humedad por capilaridad (Muñoz, 2013).

En su costado oriente, cuenta con un acotado borde utilizado para la plantación de árboles y arbustos de baja y mediana altura.



²⁹ Características recogidas del proyecto de reconstrucción parcial del muro, elaborado por “Mazo arquitectos”, año 2013. La reposición de este tramo del muro se encuentra autorizada por el CMN desde el año 2013, no



Pasaje Opazo
Fuente: Fotografía de la autora, 2017

obstante no ha sido ejecutado. De forma provisoria, el muro cuenta con un apuntalamiento en estructura de acero.



-  Bandejón
-  Platabanda
-  Acacio
-  Otros árboles y arbustos
-  Poste de iluminación
-  Farol

Plano de espacios públicos

Fuente: elaboración propia en base a ortofoto del Consejo de Monumentos, año 2017

3.6.3. Características de los inmuebles



- Conjunto por Calle Madrid**
Arquitecto: Luciano Kulczewski
Año: 1925
15 inmuebles

- Conjunto Pasaje Opazo**
Arquitecto: Sin información
Año: sin información
Son 19 inmuebles

- Conjunto entre pasajes Ramón Bustamante y Bouquet**
Arquitecto: Rubén Rojas Letelier
Año: 1924
Son 67 inmuebles

- Inmuebles hacia calle Cuevas**
Arquitecto: varios
Año de construcción: fines de siglo XIX y mediados de siglo XX.
Son 11 inmuebles.

- Límites ZT Población Madrid**

Plano de conjuntos en la manzana

Fuente: Elaboración propia en base a ortofoto del CMN (2017) e información recabada en el Archivo Técnico de Aguas Andinas.



Elevación hacia calle Cuevas
Fuente: Elaboración de la autora



Elevación hacia calle Porvenir
Fuente: Elaboración de la autora



Elevación hacia calle Coquimbo
Fuente: Elaboración de la autora

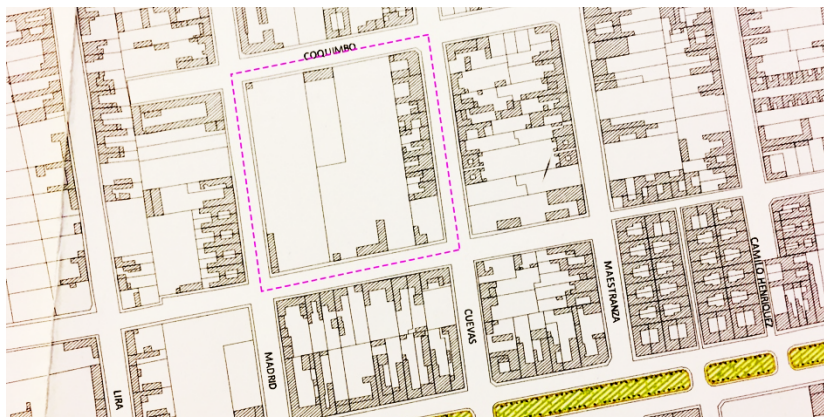


Elevación hacia calle Madrid
Fuente: Elaboración de la autora

3.6.4. Inmuebles hacia calle Cuevas

En este frente se encuentran los inmuebles de mayor data de la manzana. Según la investigación FONDECYT N° 1085253 “Santiago 1910. Construcción planimétrica de la ciudad pre-moderna. Transcripciones entre el fenómeno de la ciudad dada y la ciudad representada” (Rosas, Strabucchi, Hidalgo, Cordano, 2009), **dicho frente de la manzana ya se encontraba ocupado en el año 1910.**

Los inmuebles existentes, fueron construidos de forma independiente y datan entre fines del siglo XIX y mediados del siglo XX³⁰, por lo que no corresponden a un conjunto de unidades habitacionales propiamente tal³¹. A pesar de lo anterior, las



Situación de la manzana hacia el año 1910

Fuente: Investigación FONDECYT N° 1085253 “Santiago 1910...” (Rosas, Strabucchi, Hidalgo, Cordano, 2009), intervenido por la autora.

³⁰ Según plancheta catastral del año 1910 y 1939, planos del Archivo Técnico de Aguas Andinas, la investigación FONDECYT N° 1085253 y las fichas de Inmueble de Conservación Histórica del Plan Regulador Comunal.

construcciones presentan ciertas características homogéneas, con respecto a su altura, composición de fachada y materialidad. Si bien, su arquitectura es más bien modesta, salvo dos inmuebles identificados como ICH, sus cualidades volumétricas y formales otorgan un apoyo a la unidad del conjunto.



Imagen de inmuebles hacia calle Cuevas

Fuente: Fotografía de la autora, 2019

Nota: son ICH los dos primeros inmuebles de izquierda a derecha

³¹ Se entiende por conjunto de unidades habitacionales, a una agrupación de viviendas construidas de forma simultánea o concebidas como un solo proyecto integral, generalmente diseñadas por un solo arquitecto.

3.6.5. Conjunto hacia Pasaje Ramón Bustamante y Bouquet

El conjunto corresponde a los inmuebles orientados principalmente hacia los pasajes Ramón Bustamante y Bouquet. Su diseño pertenece al arquitecto Rubén Rojas Letelier, para el mandante Isidoro Bertrán³² de quienes no se posee mayor información.

Se compone por 67 viviendas en total y 10 de ellas se orientan hacia las calles Porvenir y Coquimbo. Si bien todas se basan en el mismo modelo de vivienda, propio de los cités y pasajes de la época, en él se presentan diversas tipologías, lo que se refleja en diferencias de superficie o riqueza en el diseño de sus fachadas. Las ubicadas hacia la calle por ejemplo, poseen mayores detalles ornamentales y superficie que las ubicadas al interior de los pasajes, las cuales



Inmuebles del conjunto hacia calle Porvenir

Fuente: Fotografía de la autora, 2017

Nota: los inmuebles orientados hacia la calle, destacan por sus fachadas con decorados zócalos y muros, cornisas con guirnaldas, denticulos. Balaustradas en coronación y otros motivos.

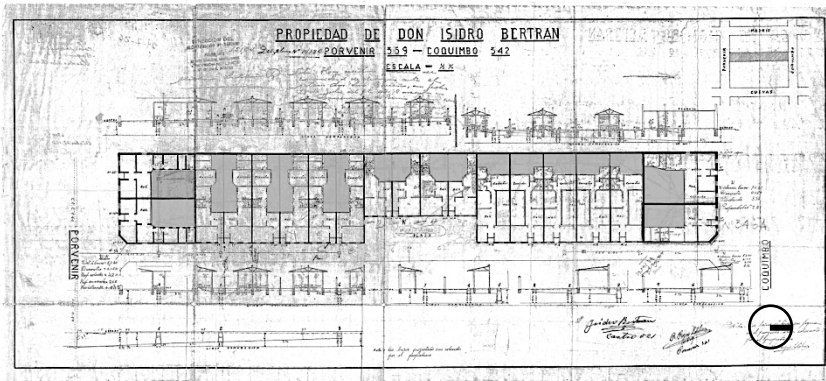
además son más sencillas en fachada, no obstante, de gran homogeneidad, dado por un ritmo de fachada repetitivo, compuesto por vanos de igual medida en proporción vertical, la presencia de zócalo y cornisamiento unitario.



Conjunto hacia pasaje Ramón Bustamante

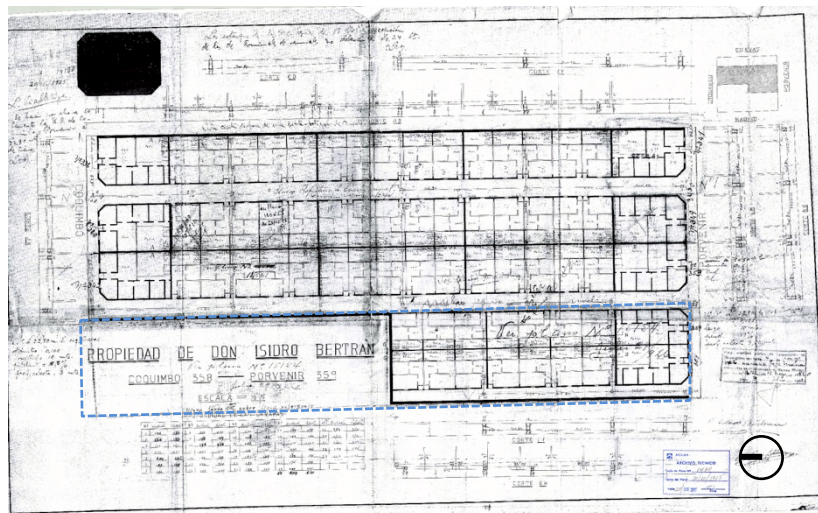
Fuente: Fotografías de la autora, 2017

³² Información en base a planos del Archivo Técnico de Aguas Andinas.



Plano de conjunto hacia pasaje Ramón Bustamante

Fuente: Archivo de Aguas Andinas intervenido por la autora



Plano de conjunto hacia pasaje Bouquet

Fuente: Archivo Técnico de Aguas Andinas intervenido por la autora

Nota: El conjunto construido no corresponde totalmente a lo expresado en el plano. El área marcada en azul, se construyó de acuerdo al plano anterior (pasaje Ramón Bustamante).



Elevación parcial del conjunto hacia pasaje Ramón Bustamante

Fuente: Elaboración propia en base a Fotografías de la autora, 2017

Nota: las viviendas hacia pasaje Ramón Bustamante, poseen leves diferencias con las de pasaje Bouquet. Estas últimas, cuentan con un vano menos de ventana en fachada y algunas de ellas, están sin estucar (ladrillo a la vista pintado).



Conjunto hacia pasaje Bouquet

Fuente: Fotografía de la autora, 2017

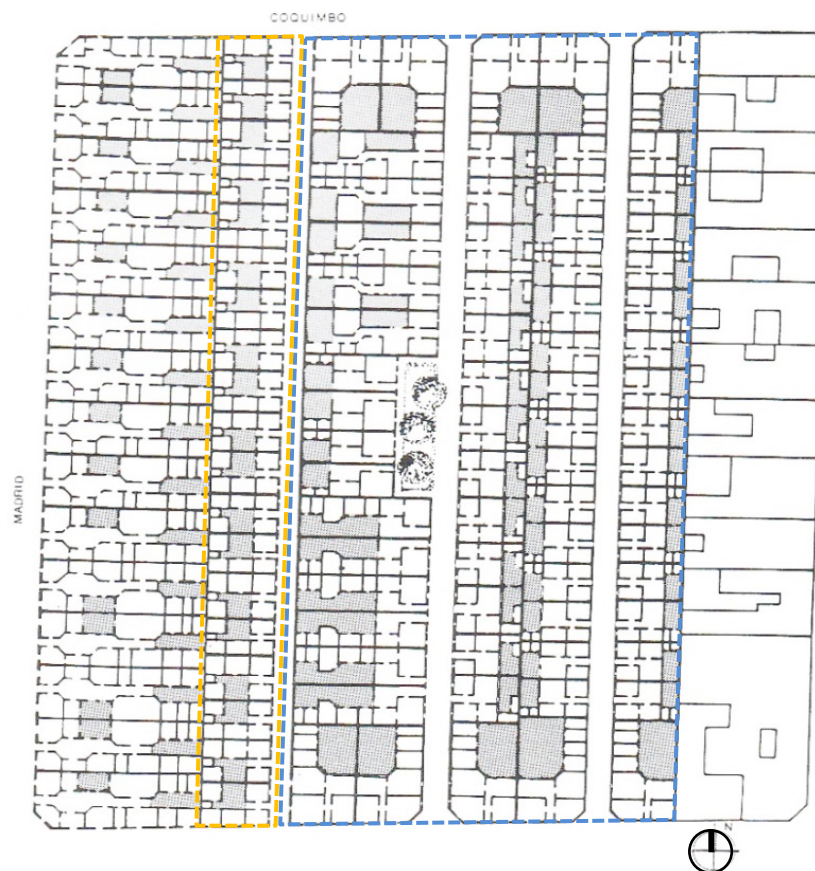
3.6.6. Conjunto hacia Pasaje Opazo

Del conjunto hacia pasaje Opazo no se cuenta con mayor información, sin embargo, se presume que corresponderían aproximadamente a la misma época de construcción de los conjuntos hacia pasaje Ramón Bustamante y Bouquet, considerando su similitud en cuanto a modelo de vivienda, tipología y características formales. Las viviendas hacia dicho pasaje son de menor superficie, cuentan con menor cantidad de recintos y con un solo patio. Con lo anterior, se puede inferir que este conjunto pudo formar parte del proyecto del arquitecto Rubén Letelier, no obstante, no se cuenta con la información que lo confirme. A pesar de lo anterior, su lenguaje común y coherencia formal con los otros conjuntos, aporta y potencia la lectura de la arquitectura de la manzana.





Imagen del conjunto hacia pasaje Cuevas

Fuente: Basáez et al, Daroch (2009).



Plano del conjunto

Fuente: Boza et al, Duval (1983) intervenido por la autora

Conjunto hacia pasaje Cuevas 
Conjunto hacia pasaje Ramón Bustamante y Bouquet 

3.6.7. Conjunto hacia calle Madrid

Como ya se ha indicado, el conjunto corresponde a 15 inmuebles diseñados por el arquitecto Luciano Kulzcewski en el año 1925, que corresponden originalmente a viviendas, bajo el tradicional modelo de construcción “entre medianeras”.

Su tratamiento de fachada diferenciado es lo que otorga el aspecto más singular y llamativo al conjunto. Como destaca Lawner (2018):

Es un conjunto con edificación corrida en un piso de altura, notablemente armónico, con un tratamiento diferenciado para las fachadas en cada vivienda. En nuestra infancia no eramos capaces de apreciar sus méritos arquitectónicos, pero nos entreteníamos admirando la riqueza de la decoración floral,



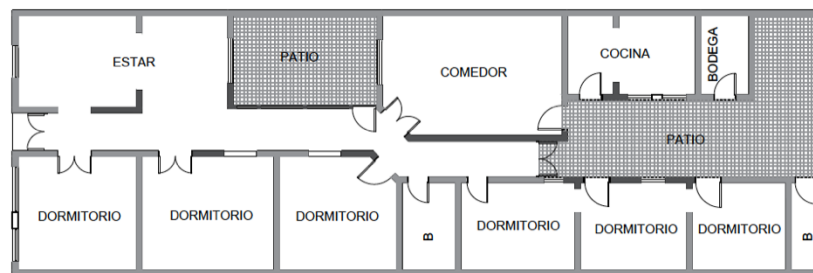
Fotografía de conjunto desde esquina con calle Provenir, año 1983.

Fuente: Expediente urbano e instructivo de intervención, 1983. Ubicado en el Archivo del CMN.

incluido el copihue, o la sensualidad de los enrejados en ventanas” (p.16).

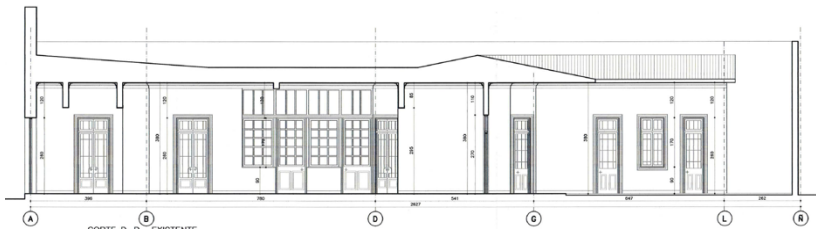
Se emplazan en predios de forma alargada, de 8,5 x 27 m aproximadamente. La superficie ocupada del predio es cercana a los 170 m² y sus patios interiores bordean los 42 m², dichas superficies varían dependiendo de la tipología a la que corresponda el inmueble, que son tres de acuerdo a lo explicado más adelante.

Asimismo, los espacios interiores son los más nobles de la manzana en cuanto a calidad de materiales y ornamentación. Esto, sumado a la tendencia de los proyectos del arquitecto, indicaría que dichas viviendas estarían destinadas a residentes de clase media. No obstante, no ha sido posible verificar para qué institución en específico fue diseñado el conjunto.



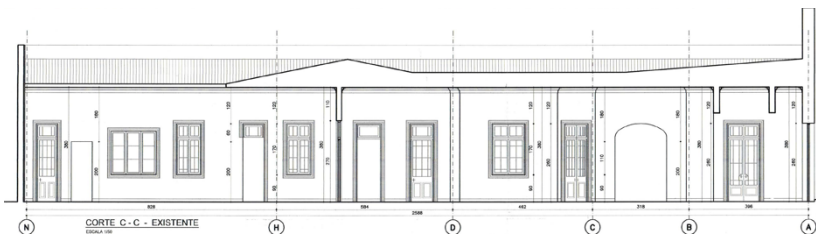
Planta esquemática de inmueble en calle Madrid Nº 962

Fuente: elaborada por la autora de acuerdo a levantamiento en terreno.



Corte transversal del inmueble en calle Madrid Nº 956

Fuente: Archivo del Consejo de Monumentos Nacionales



Corte transversal del inmueble en calle Madrid Nº 956

Fuente: Archivo del Consejo de Monumentos Nacionales

La estructura de techumbre de madera con pendiente inclinada hacia los patios interiores, quedan cubiertas por los decorados antetechos de las fachadas.

En su interior, los recintos poseen una amplia altura, dada por 3.5 m de piso a cielo.

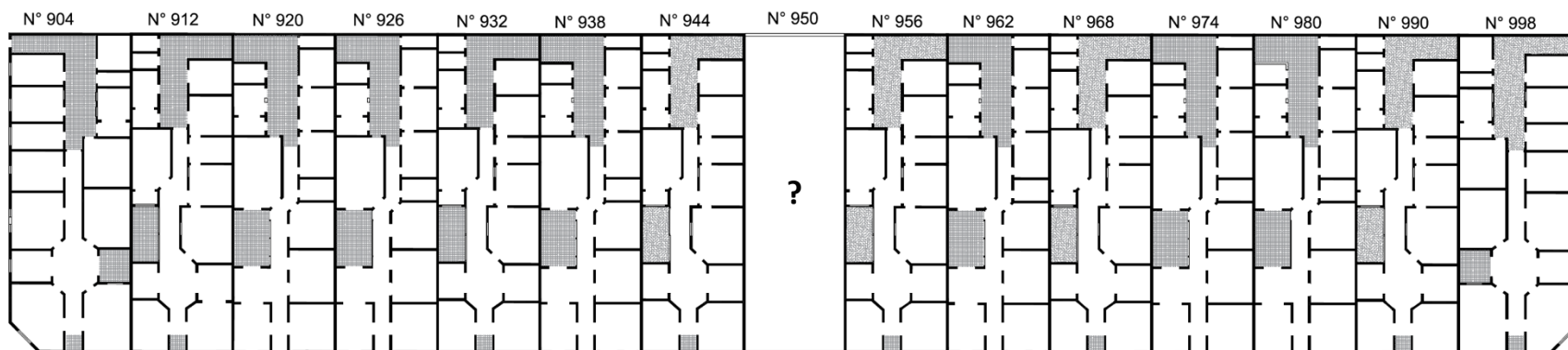
Otro atributo importante del interior de los inmuebles, corresponde a los detalles presentes en algunos de sus recintos, donde podemos encontrar elaboradas cornisas, rosetones en cielos, boserie en el área del comedor y otros elementos decorativos de madera en muros del pasillo central, así como también, elaboradas puertas y ventanas de madera de compacta modulación en proporción vertical.

Por su lado, los muros interiores contemplaban originalmente revestimiento de papel mural, decorado con diversos motivos pintados a mano. Hoy, dichos papeles se encuentran cubiertos por pintura.

Considerando la notable y muy reconocida arquitectura de este conjunto, relevada en diversas publicaciones, estudios, los propios residentes del barrio y diversas plataformas, que relevan los inmuebles como parte del legado de Luciano Kulzcewski, es que **este estudio se enfocará más detalladamente en el análisis de estas construcciones, en los apartados siguientes.**

3.7. Situación original del conjunto hacia calle Madrid

3.7.1. Planimetría situación original



Planta de conjunto

Fuente: Elaboración propia en base a planos del archivo técnico de Aguas Andinas, Centro de Documentación del CMN y archivo de la Dirección de Obras.



Elevación de conjunto por calle Madrid

Fuente: Archivo del Consejo de Monumentos Nacionales

Notas:

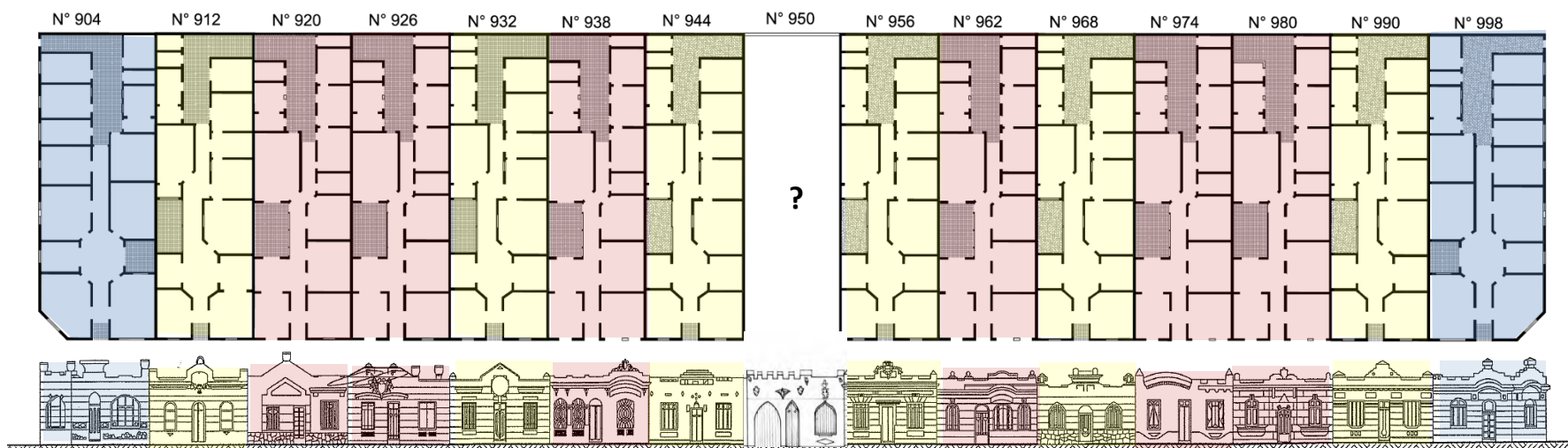
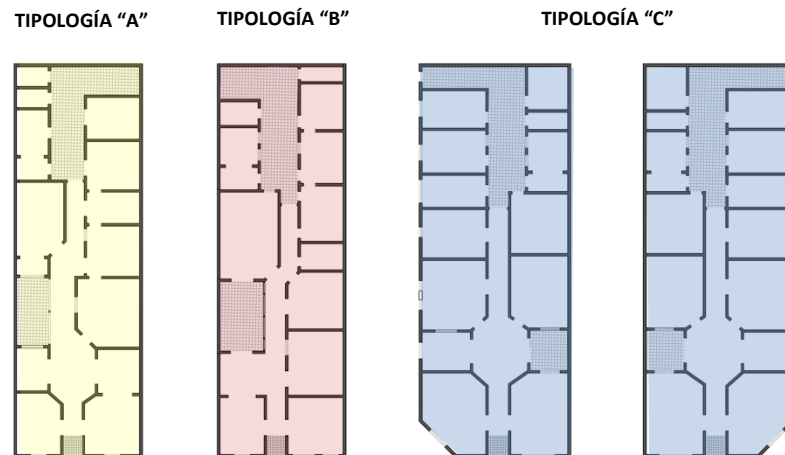
Madrid N° 920: No se obtuvo información de la planta original y actualmente el inmueble se encuentra vaciado en su interior. La planta se deduce a partir del patrón que forman la ubicación de cada tipología, según lo explicado en plano a continuación.

Madrid N° 950: No se obtuvo información de la planta original. Tampoco se pudo deducir mediante levantamiento en terreno, ya que el inmueble original fue demolido y construido en su lugar una obra nueva.

3.7.2. Tipologías arquitectónicas

En cuanto a su distribución en planta, el conjunto presenta tres variantes que se expresan con sutiles diferencias en cuanto a cantidad de recintos, tamaños y formas del hall de acceso y orientación del patio. No obstante, todas ellas presentan una planta de proporción alargada, organizada en torno a un eje dado por un pasillo que recorre el inmueble en sentido longitudinal y en torno a dos patios interiores. Cabe mencionar que los recintos más nobles se ubican hacia la parte frontal, mientras que los de servicio hacia su parte posterior.

El orden de las tipologías en planta y la composición de las fachadas tienen una lógica de “espejo”. Si bien, no se obtuvo la información planimétrica original del inmueble N° 950, dado que la información encontrada de su fachada indica una composición distinta a la del grupo, podría deducirse que dicho inmueble correspondía a una tipología diversa a las identificadas.

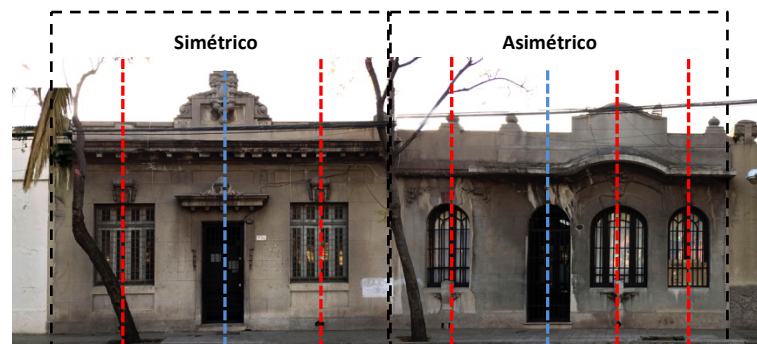


Plano y elevación de conjunto según tipología

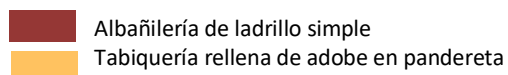
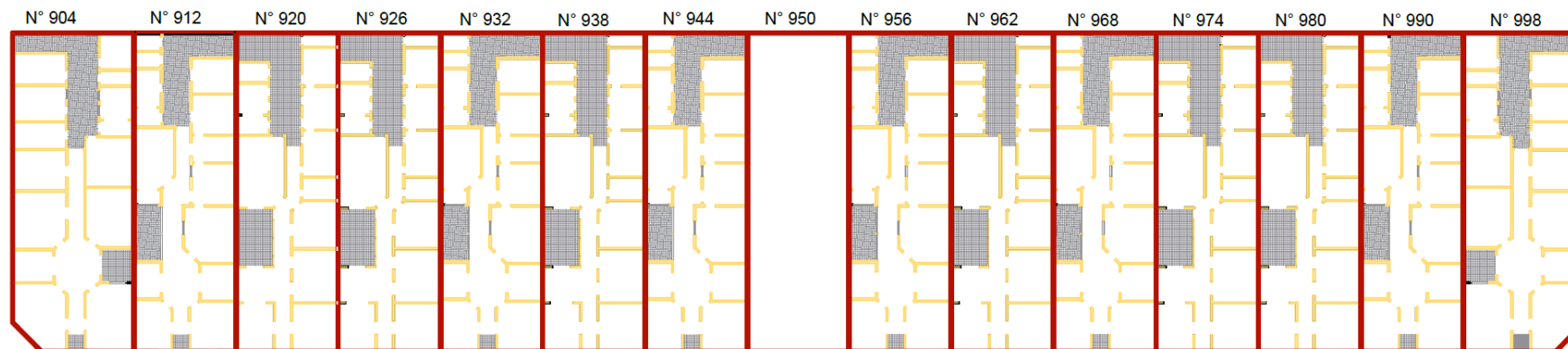
Fuente: Elaboración propia en base a planos del archivo técnico de Aguas Andinas, Centro de Documentación del CMN y archivo de la Dirección de Obras

3.7.3. Morfología de las fachadas

Si bien se identifican tres tipologías de vivienda, cada una de las unidades posee **un tratamiento diferenciado en su fachada**, alternando la composición de los vanos de forma simétrica o asimétrica y con diversos elementos funcionales o decorativos de orden ecléctico historicista, dado por la presencia de marquesinas, zócalos, balaustradas, jarrones, coronaciones, guirnaldas florales, arcos ojivales, tendidos y de medio punto, entre otros y diversas texturas de terminación en los estucos.



3.7.4. Características constructivas



Tipología estructural: muro de corte sísmico.

Sistema estructural: muros de albañilería de ladrillo simple de 30 cm de espesor.

Componentes interiores: tabiquería de madera con relleno de adobe en pandereta y piso de madera ventilado.

Estructura de techumbre: cerchas de madera.

Materialidad:

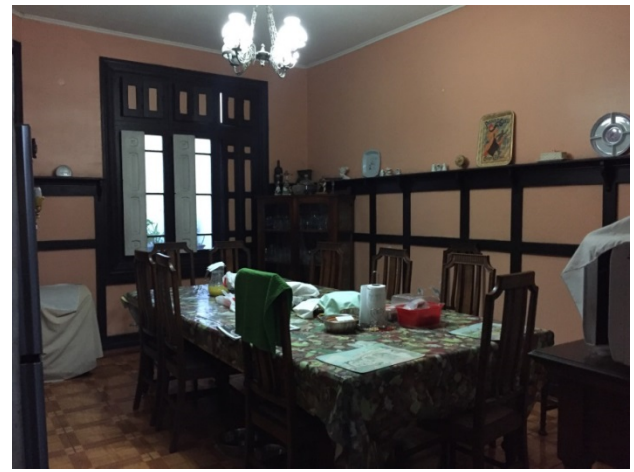
- Muros perimetrales: ladrillo de arcilla cocida y estuco cementicio.
- Muros interiores: tabiquería de madera con relleno y estuco en base a tierra y originalmente contaban con papel mural (hoy pintado en la mayoría de los inmuebles).

Cubierta: revestimiento de fierro zincado onda estándar.

3.7.5. Documentación fotográfica: imágenes interiores



Fotografías interiores Madrid Nº 932
Fuente: fotografía de la autora, 2017.
Nota: algunas de las fotografías presentadas, corresponden a dos de los inmuebles que poseen un mayor grado de conservación respecto de su condición original interior (Madrid Nº 932 y 956).



Fotografías interiores
Madrid Nº 956
Fuente: fotografía de la autora, 2017.

3.8. Valoración patrimonial

3.8.1. Valores y atributos

Históricos, urbanos y arquitectónicos

El sector en que se inscribe el conjunto corresponde a un **área de expansión de la ciudad de Santiago hacia el sur**, propiciado por un explosivo **aumento de población** hacia mediados de siglo XIX, principalmente de una clase obrera y campesina en búsqueda de trabajo.

Lo anterior, sentó la base de las futuras transformaciones de un área constituida principalmente por chacras y algunos poblados, para ser conocido como uno de los **suburbios más importantes de la capital hacia fines de siglo XIX, pero también, de los más populares e insalubres**.

Testimonio de lo anterior, lo fue una de las iniciativas impulsadas por el Intendente Vicuña Mackenna para la transformación de la comuna de Santiago: **El camino de Cintura**. Aquella iniciativa, entre otros objetivos, buscaba bajo los preceptos del **higienismo** generar **una barrera sanitaria entre la ciudad cívica y los arrabales**, contemplando a la Avenida Matta -originalmente Alameda de los monos- como límite oriente y la que en su época operativa, más bien **favoreció el crecimiento y desarrollo del sector**.

Por su parte, el sector es representativo de la **labor higienizadora del estado de principios de siglo XX en torno al tema vivienda**, iniciativa provocada por un estallido social causado por las precarias condiciones de trabajo y vivienda, así como también, debido a los

abusos del sistema de arrendamiento por parte de propietarios de ranchos y conventillos.

En tal sentido, tanto en el barrio como los conjuntos presentes en la manzana, se vieron conformados primordialmente por un **modelo de solución habitacional que surge a partir de las primeras políticas habitacionales del país y sus dos leyes**: la Ley de Habitaciones Obreras de 1906 y la Ley de arrendamientos de 1925, que reemplaza la anterior. Su objetivo era satisfacer la necesidad habitacional con viviendas salubres y económicas para un sector obrero de país e igualmente en algunos casos, teniendo **respuesta para los sectores medios**.

En la manzana coexisten tres conjuntos habitacionales, representativos de un modelo de vivienda predominante en el barrio, propio de principios de siglo XX, y que es conocido como **cité y pasaje**. Dicho modelo responde a una forma de densificación de la manzana, mediante su subdivisión y que para este caso, se realiza mediante tres pasajes de norte a sur; tipología que posee escasos ejemplos en el barrio.

Este modelo de vivienda a su vez, se caracteriza por recoger los conceptos del higienismo y salubridad habitacional, concordante con las necesidades de la época y políticas impulsadas por el estado.

Destaca entre ellos el conjunto diseñado por el arquitecto Rubén Rojas Letelier, cuyas viviendas se agrupan hacia los pasajes Ramón Bustamante y Bouquet, mediante volúmenes continuos de un piso, con distribución interior en torno a un patio lateral, con fachada de composición homogénea y simétrica. Posee especial calidad espacial las viviendas ubicadas hacia pasaje Ramón Bustamante, por el detalle de sus fachadas en zócalos y cornisamientos y también por su relación

con el espacio público, el cual contiene un área verde en su interior y un particular diseño de pavimentos en ajedrez.

Otro conjunto lo comprende las viviendas orientadas hacia pasaje Opazo, que igualmente agrupadas de forma continua, no obstante más pequeñas y sencillas, conforman un pasaje que aporta a la unidad de las construcciones del área en cuanto a su volumetría y tipología.

Un tercer conjunto, que sobresale por sobre los anteriores, lo constituye un grupo de 15 viviendas diseñadas por el reconocido arquitecto nacional **Luciano Kulczeswski**, que destaca por su **singularidad dentro de la escala del barrio**, siendo el único referente del autor en dicho sector.

El modelo de vivienda corresponde a la tradicional casa “entre medianeras”, cuya distribución en planta se organiza en torno a un **eje central y patios interiores; consideraciones de orden higiénico**, sumado al suministro de alcantarillado y agua potable de cada vivienda.

El conjunto corresponde a un volumen continuo a partir de unidades repetitivas de un piso de altura, que conforman un **conjunto homogéneo, no obstante, diferenciado en cuanto a la expresión de sus fachadas, lo cual es logrado mediante diversas configuraciones y soluciones de vanos, así como también, en los diversos elementos ornamentales de los más variadas líneas estilísticas, dando como resultado diferentes fachadas de impronta ecléctico historicista**: recurso utilizado recurrentemente en los conjuntos habitacionales proyectados por el arquitecto.

A partir de dicho modelo, se identifican **tres tipologías** con leves diferencias en la distribución en planta, tamaño de recintos, forma de hall y orientación de patios, lo cual, igualmente es propio de los conjuntos de vivienda de Kulczeswski y cuyo patrón de agrupamiento sigue la lógica de “espejo”.

Si bien los conjuntos y poblaciones que predominan en el sector son aquellos representativos de la tipología del cité y pasaje destinados a una población obrera, el conjunto de Madrid se caracteriza por estar consignado a una clase media, lo cual se debe a un **tamaño predial superior a los predominantes en el área, a la distribución de los recintos, calidad material y nivel de ornamentación**.

Por su parte, en la manzana se encuentra una cuarta situación, que no corresponde a un conjunto de viviendas propiamente tal, sino a un grupo de construcciones de diversa data orientadas hacia la calle Cuevas, que en su heterogeneidad constructiva y compositiva, posee aspectos volumétricos y formales que contribuyen a una lectura consolidada y unitaria en la manzana.

Finalmente, un aspecto que realza el carácter singular de la manzana, corresponde a los amplios perfiles de calle que esta se inscribe, existiendo hacia calle Madrid y Cuevas, un característico bandejón central, cuyos ejes significan un importante aporte a la escasa superficie de áreas verdes en el barrio. A su vez, por calle Porvenir y Cuevas, la existencia de amplias platabandas con césped y otras especies arbustivas, las cuales poseen un gran potencial de uso comunitario, de acuerdo a las prácticas que predominan en el barrio.

Los atributos generales identificados son:

- a) Tipología de manzana dividida por tres pasajes de norte a sur.
- b) Perfiles de calle con bandejón central y platabanda en aceras con amplio contenido arbustivo.
- c) Perfiles de pasajes al interior de la manzana.
- d) Calidad espacial del pasaje R. Bustamante, dado por las fachadas de los inmuebles, el área verde en su centro y el pavimento en diseño de ajedrez.
- e) Conformación de **volúmenes continuos** a partir de unidades repetitivas de vivienda.
- f) Forma alargada del predio: “Casa media”.
- g) **Altura** de las construcciones predominantemente homogénea.
- h) Ocupación del predio mediante planta en torno a eje central con patios interiores.
- i) Composición de fachadas preponderantemente homogénea, donde predomina el lleno sobre el vacío, la verticalidad de los vanos y la presencia de zócalo y cornisamiento y terminación estucada de muros.
- j) Detalles ornamentales de fachada en algunos inmuebles.

Además de las anteriores, para el conjunto de Madrid, se identifican los siguientes atributos:

- k) Presencia de **tres tipologías de vivienda**, con leves diferencias de distribución en planta, tamaño de recintos, forma del hall, y orientación de patios.
- l) **Composición de fachadas según tipología y diferenciadas** de acuerdo a lo siguiente:

- Ritmo alternado de vanos, presentando diferentes dimensiones y modulación, igualmente, diversas tipologías de ellos: rectos, con arcos ojivales, de medio punto y rebajados.
- En algunos casos, presencia de zócalo.
- Uso diverso de elementos ornamentales, tales como jarrones, guiraldas florales, marquesinas, cornisamentos, entre otros.
- Diseño y modulación de puertas y ventanas de madera.
- Protecciones de vanos metálica de diversos diseños.
- Materialidad y expresión original de fachada, en base a material cementicio sin pintura.
- Sistema constructivo dado por muros perimetrales de albañilería de ladrillo simple y muros interiores de tabiquería de madera rellena de adobe en pandereta.

3.8.2. Calificación de los inmuebles presentes en la manzana

Siguiendo el criterio señalado en el Reglamento para Zonas Típicas pero con algunos ajustes, la calificación de los inmuebles respecto de su representatividad de los valores de la Zona Típica, se ordena en las siguientes categorías:

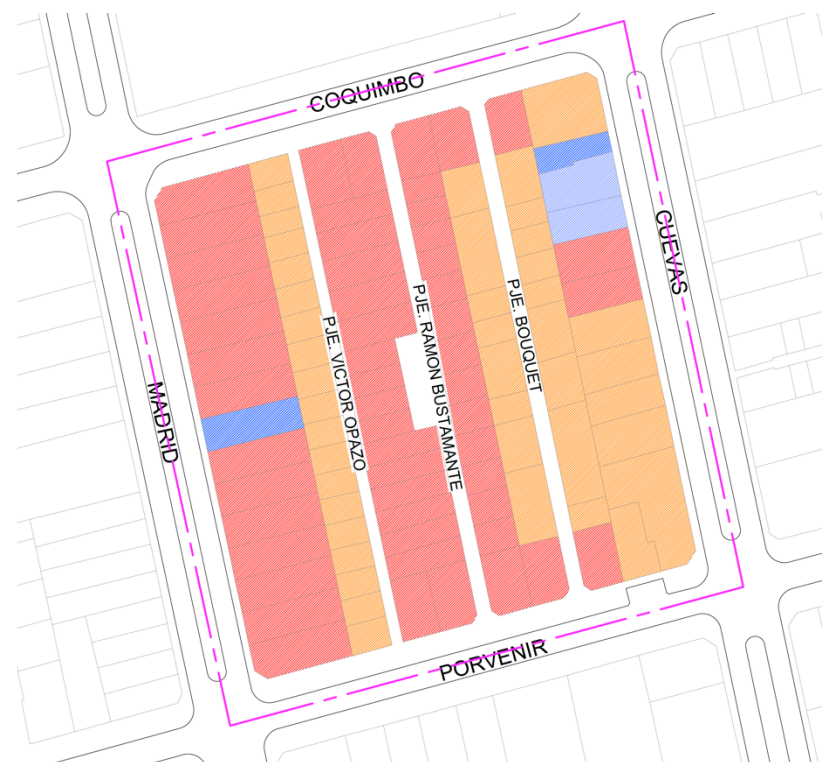
i) De alto valor: corresponde a inmuebles representativos de los valores y atributos más destacados identificados en el área protegida. En ese sentido, se califica de esta forma los inmuebles hacia Madrid, los orientados a Pasaje Ramón Bustamante y hacia las calles Coquimbo y Porvenir del mismo conjunto.

ii) De valor intermedio: corresponde a inmuebles que son representativos de los valores y de algunos de los atributos, y/o constituyen un apoyo formal y volumétrico al conjunto o área protegida.

iii) Sin valor: corresponde a inmuebles que por sus características volumétricas y formales no alteran la unidad del conjunto, no obstante no son representativos de los valores del área.

iv) Discordante: corresponde a inmuebles que por su forma, tamaño, composición, materialidad, alteran la unidad y armonía del área protegida.

iv) Sitios Eriazos: Son inmuebles que no presentan en su superficie ningún tipo de construcción. Cabe precisar que en el área protegida no existen sitios eriazos.



Plano de calificación de inmuebles
Fuente: Elaboración propia

3.8.3. Sectorización de la manzana

Considerando las diferentes situaciones presentes en la manzana, se plantea identificar los sectores con características similares, para así posteriormente ordenar la propuesta de lineamientos de acuerdo a dicha diferenciación.

Si bien existen características comunes en la manzana, como lo es la altura relativamente homogénea, el sistema de agrupamiento continuo, los sistemas constructivos y otros, los sectores señalados en el plano a continuación, se diferencian con respecto a lo siguiente:

A. Conjuntos de R. Rojas y pasaje Opazo

Son inmuebles basados en un modelo de vivienda repetitivo, que a diferencia del conjunto de Madrid, poseen un tratamiento homogéneo de fachada, basado en una composición que se repite en cada inmueble. Además, la relación de los inmuebles con los pasajes otorgan una calidad particular a dicho espacio.

B. Inmuebles hacia calle Cuevas

Dado a que corresponden a proyectos independientes, son heterogéneos en cuanto a tamaño del predio, ocupación del predio, alturas, materialidad y composición de fachada.

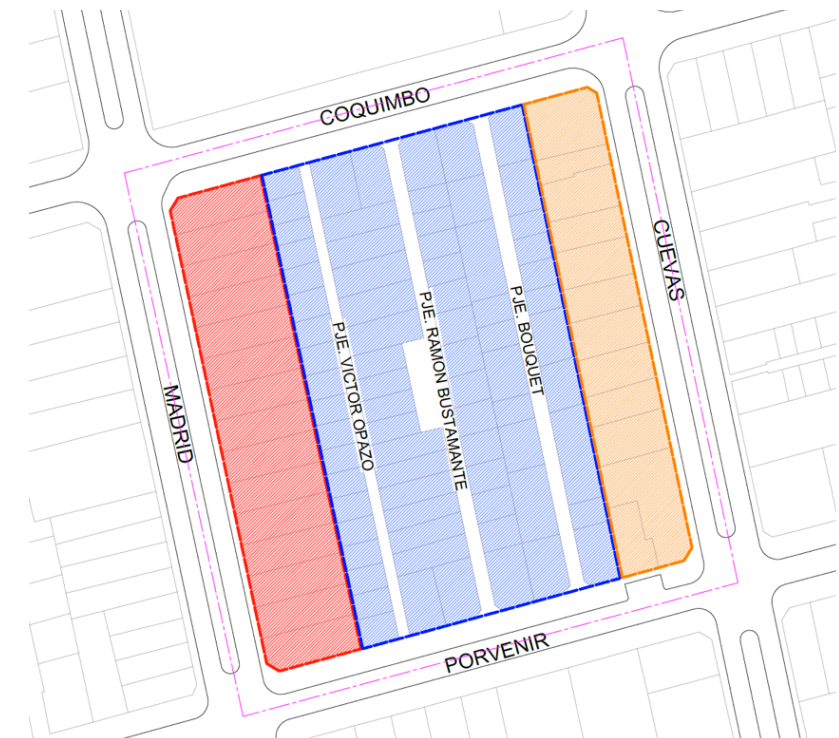
C. Conjunto de L. Kulczewski hacia Madrid:

Son inmuebles basados en un modelo de vivienda repetitivo, no obstante, con una propuesta de fachada única para cada construcción, por lo que no existe una igual a la otra.

Son las de mayor superficie predial y construida de la manzana y en su interior poseen una mayor calidad material y ornamental, dado

por la presencia de maderas nobles, cornisas decoradas, boiserie en el comedor, entre otras.

Existe una correspondencia entre los inmuebles y la tipología de espacio público que lo antecede.



-  Sector A
-  Sector B
-  Sector C

Plano de sectorización de la manzana
Fuente: Elaboración propia

3.9. Análisis situación actual del conjunto hacia calle Madrid

Considerando que los inmuebles hacia calle Madrid, destacan particularmente con respecto a los valores y atributos de la Zona Típica, e inclusive a la escala del barrio Matta, **es que se ha escogido dicho conjunto para llevar a cabo un análisis más específico, tanto exterior como interior de su situación actual.**

Para llevar a cabo lo anterior, se ha definido la siguiente metodología:

a) Revisión de las intervenciones posteriores ejecutadas:

Dicha información fue recopilada en base a los antecedentes del archivo del Centro de Documentación del CMN y de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago.

La información recabada corresponde tanto a las transformaciones interiores como exteriores de los inmuebles, e incluye las fechas de cada intervención.

b) Registro de transformaciones de los patios interiores, mediante la comparación del plano original, con la de ortofoto mediante vuelo dron (Consejo de Monumentos, 2017).

La información permite comparar estado original y actual en torno a ampliaciones del inmueble hacia los patios, o bien, la demolición de recintos para ampliar los patios.

c) Levantamiento de situación actual mediante registro en terreno.

Las visitas se realizan desde el exterior e interior de algunos inmuebles, con el fin de elaborar planimetría comparada respecto de la situación original.

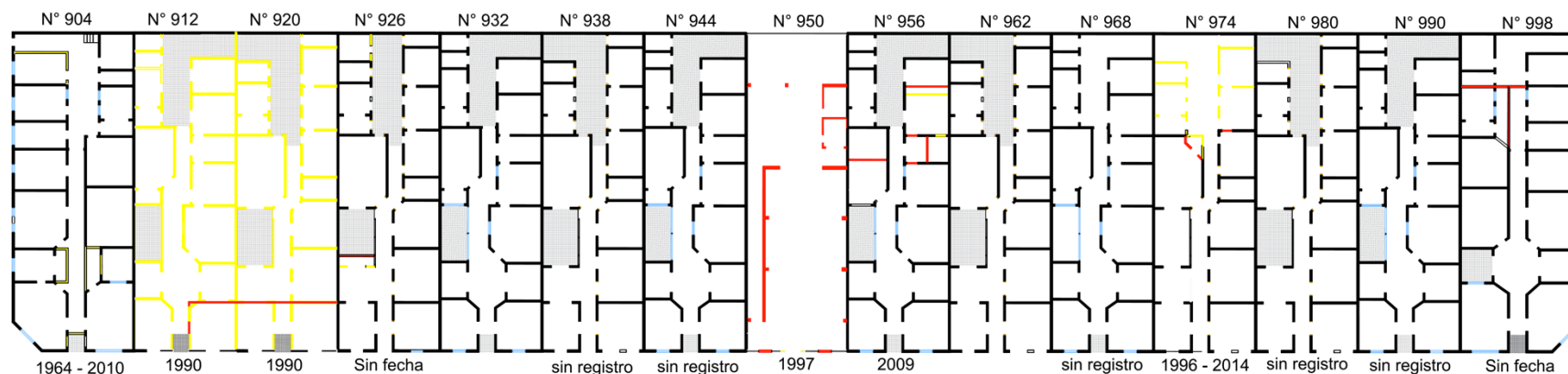
Cabe hacer presente que solo se tuvo acceso al interior de ocho inmuebles, los cuales se detallan en el plano de situación actual.

d) Levantamiento crítico de fachadas

Elaboración de elevación fotográfica general del conjunto, registrando las principales lesiones y alteraciones presentes en la fachada de los inmuebles.

Las lesiones fueron categorizadas según tipo: físicas, mecánicas, químicas y antrópicas.

3.9.1. Plano conjunto situación actual



Planta de arquitectura de conjunto

Situación actual - Intervenciones posteriores

Fuente: elaboración propia en base a planos del Archivo de Aguas Andinas, Archivo de la Dirección de Obras, Archivo del Consejo de Monumentos Nacionales y visitas a terreno realizadas entre enero de 2018 y 2019.

- Demoliciones
- Nuevas construcciones

NOTAS:

1.- Inmuebles a los que se tuvo acceso:

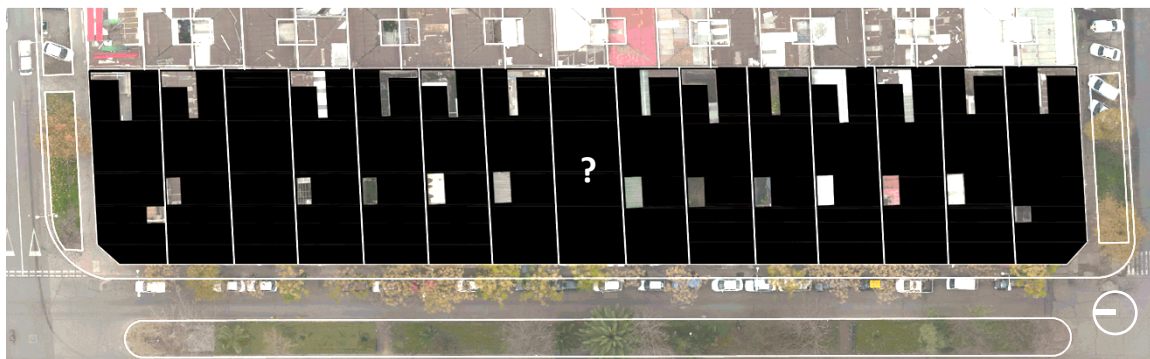
Madrid N° 904, Madrid N° 912, Madrid N° 920, Madrid N° 926, Madrid N° 932, Madrid N° 956, Madrid N° 968, Madrid N° 974.

2.- Inmuebles de los que no se obtuvo registro sobre ejecuciones de obras:
Madrid N° 938, Madrid N° 944, Madrid N° 980, Madrid N° 990

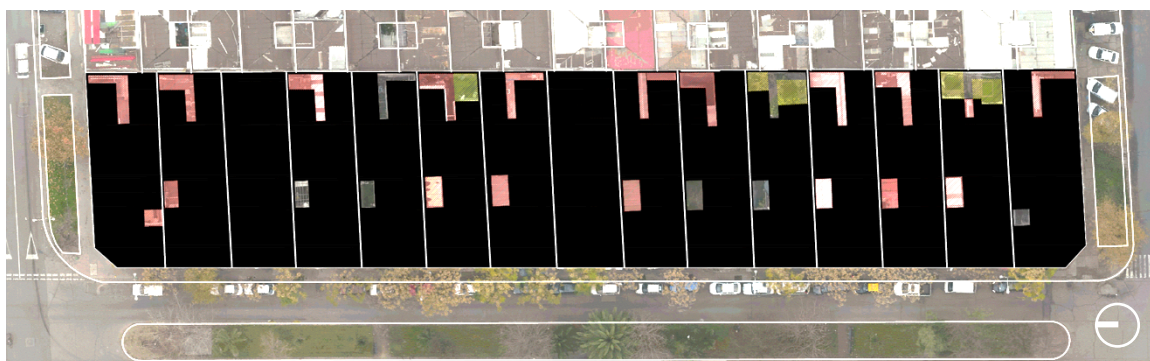
3.- De acuerdo a visita a terreno realizada en febrero de 2019, en el inmueble N° 904, se llevaron a cabo obras importantes luego del terremoto de 2010, las cuales comprendieron la ejecución de pilares de hormigón armado como reforzamiento de muros perimetrales de albañilería de ladrillo y el reemplazo de la estructura de techumbre completa por una losa de hormigón armado. Además, se construyó en el sector del patio un volumen que se proyecta por sobre la losa y que funciona como lucernario. A su vez, con la construcción de la losa, se habilita la cubierta como terraza, la cual se extiende en casi toda la superficie, salvo en sectores de patios.

Dichas obras no se grafican en el plano, ya que solo se realizó un levantamiento fotográfico de la situación existente.



3.9.2. Modificación de patios

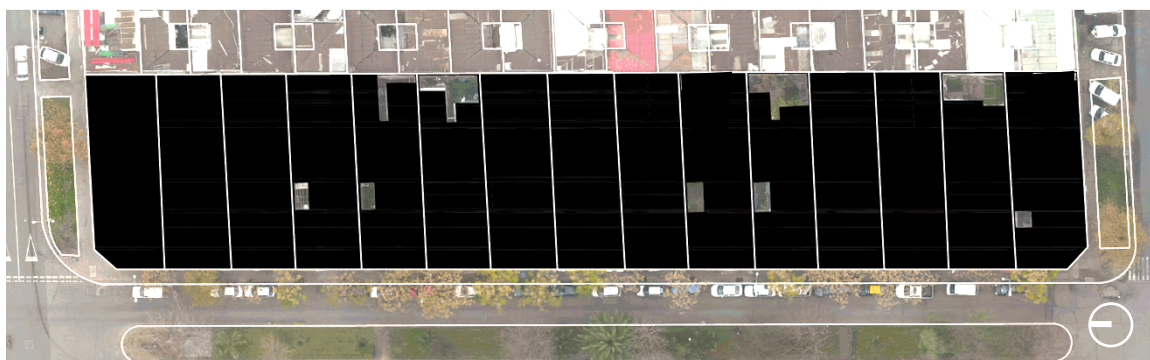


Planta de emplazamiento - situación original de patios
Fuente: elaboración propia en base a ortofoto del CMN, 2017.



Planta de emplazamiento – modificación de patios
Fuente: elaboración propia en base a ortofoto del CMN, 2017

-  Patio construido o cubierto
-  Sector demolido

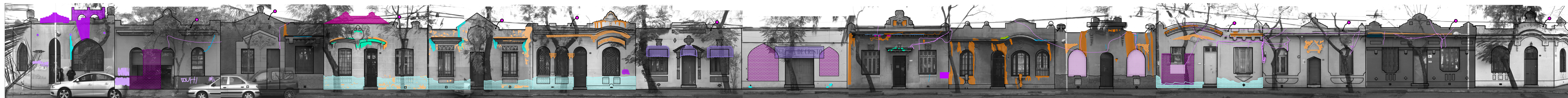


Planta de emplazamiento - situación existente
Fuente: elaboración propia en base a ortofoto del CMN, 2017

Resumen:

- 8 inmuebles han construido o cubierto totalmente los patios originales
- 3 inmuebles han construido o cubierto solo uno de los patios originales
- 3 inmuebles han ampliado los patios originales (esto último implica demolición).
- 1 inmueble conserva los patios en su condición original.

3.9.3. Levantamiento crítico de fachadas



ELEVACIÓN FACHADA PONIENTE
 CONJUNTO KULZCEWSKI
 ESCALA 1:200

Nota: Levantamiento crítico desarrollado en el marco de los cursos del postítulo. Si bien, se considera un insumo relevante al momento de definir el estado de conservación de los inmuebles, en otros casos de ZT podría eventualmente elaborarse durante el levantamiento de los antecedentes de un proyecto de intervención.

TIPOS DE LESIONES		
Físicas		Suciedad por lavado diferencial
		Suciedad por depósito
		Humedad por escurrimiento de agua
		Humedad por ascensión capilar
		Craquelamiento de pintura
Mecánicas		Fisura
		Desprendimiento de estuco
		Desprendimiento de ornamentación
Quím		Vegetación
		Costra negra
Antropicas		Graffiti
		Cableado
		Modificación de estuco
		Pérdida de elemento/demolición
		Tapiado de vano
		Inserción de elemento
		Pintura fachada sobre estuco original

**LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN PARA LA
 ZONA TÍPICA POBLACIÓN MADRID**

Lámina:
 Levantamiento crítico - general

3.9.4. Fichas de lesiones en fachadas

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 904	ROL 2844-20	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



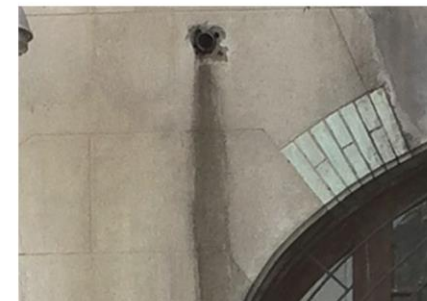
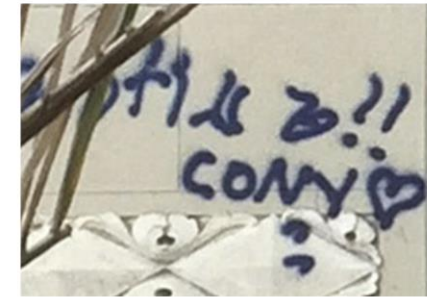
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



sin escala

TIPOS DE LESIONES		
Físicas		Suciedad por lavado diferencial
		Suciedad por depósito
		Humedad por escurrimiento de agua
		Humedad por ascensión capilar
Mecánicas		Craquelamiento de pintura
		Fisura
		Desprendimiento de estuco
Químicas		Desprendimiento de ornamentación
		Vegetación
Antropicas		Costra negra
		Graffiti
		Cableado
		Modificación de estuco
		Pérdida de elemento/demolición
		Tapiado de vano
	Inserción de elemento	
	Pintura fachada sobre estuco original	



DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE
MADRID

NÚMERO
912

ROL
2844-21

OTRAS PROTECCIONES VIGENTES
ICH

FECHA DE LEVANTAMIENTO
01.06.2017

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



sin escala

TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
Mecánicas	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Químicas	Desprendimiento de ornamentación
	Vegetación
Antropicas	Costra negra
	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
Inserción de elemento	
Pintura fachada sobre estuco original	



FICHA
LEVANTAMIENTO CRÍTICO

LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN
ZONA TÍPICA POBLACIÓN MADRID

03_DAÑOS FACHADA

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 920	ROL 2844-21	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES		
Físicas		Suciedad por lavado diferencial
		Suciedad por depósito
		Humedad por escurrimiento de agua
		Humedad por ascensión capilar
Mecánicas		Craquelamiento de pintura
		Fisura
		Desprendimiento de estuco
		Desprendimiento de ornamentación
Químicas		Vegetación
		Costra negra
Antropicas		Graffiti
		Cableado
		Modificación de estuco
		Pérdida de elemento/demolición
		Tapiado de vano
		Inserción de elemento
		Pintura fachada sobre estuco original

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 926	ROL 2844-23	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



sin escala

TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
Mecánicas	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Químicas	Desprendimiento de ornamentación
	Vegetación
Antropicas	Costra negra
	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
	Inserción de elemento
Pintura fachada sobre estuco original	



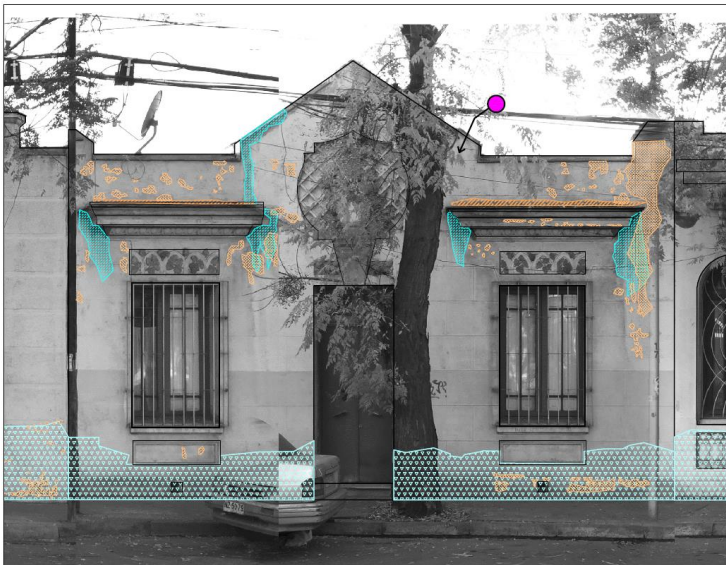
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 932	ROL 2844-20	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO

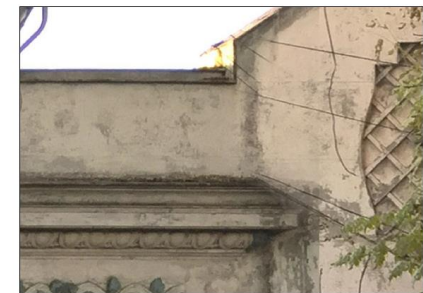


LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
Mecánicas	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Quím	Vegetación
	Costra negra
Antropicas	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
Inserción de elemento	
Pintura fachada sobre estuco original	

FICHA
LEVANTAMIENTO CRÍTICO

LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN
ZONA TÍPICA POBLACIÓN MADRID

06_DAÑOS FACHADA

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE
MADRID

NÚMERO
938

ROL
2844-25

OTRAS PROTECCIONES VIGENTES
ICH

FECHA DE LEVANTAMIENTO
01.06.2017

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



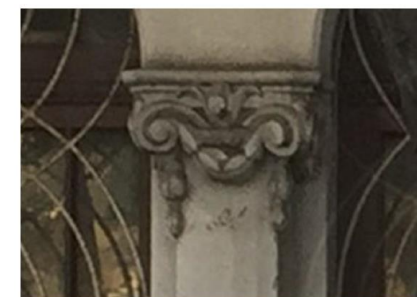
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



sin escala

TIPOS DE LESIONES		
Físicas		Suciedad por lavado diferencial
		Suciedad por depósito
		Humedad por escurrimiento de agua
		Humedad por ascensión capilar
Mecánicas		Craquelamiento de pintura
		Fisura
		Desprendimiento de estuco
Químicas		Desprendimiento de ornamentación
		Vegetación
Antropicas		Costra negra
		Graffiti
		Cableado
		Modificación de estuco
		Pérdida de elemento/demolición
		Tapiado de vano
	Inserción de elemento	
	Pintura fachada sobre estuco original	



DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 944	ROL 2844-26	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO

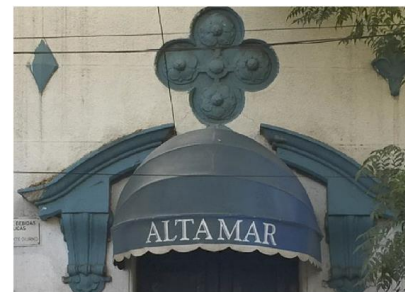


LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
	Craquelamiento de pintura
Mecánicas	Fisura
	Desprendimiento de estuco
	Desprendimiento de ornamentación
Quím	Vegetación
	Costra negra
Antropicas	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
	Inserción de elemento
Pintura fachada sobre estuco original	

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 950	ROL 2844-27	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO

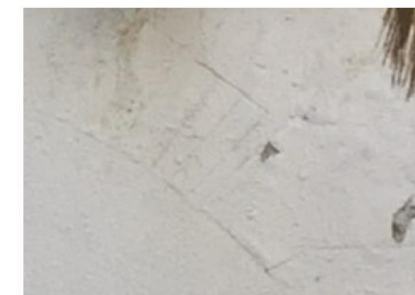


LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES		
Físicas		Suciedad por lavado diferencial
		Suciedad por depósito
		Humedad por escurrimiento de agua
		Humedad por ascensión capilar
Mecánicas		Craquelamiento de pintura
		Fisura
		Desprendimiento de estuco
Químicas		Desprendimiento de ornamentación
		Vegetación
Antropicas		Costra negra
		Graffiti
		Cableado
		Modificación de estuco
		Pérdida de elemento/demolición
		Tapiado de vano
		Inserción de elemento
	Pintura fachada sobre estuco original	

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 956	ROL 2844-28	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
Mecánicas	Humedad por ascensión capilar
	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Quím	Desprendimiento de ornamentación
	Vegetación
Antropicas	Costra negra
	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
	Inserción de elemento
	Pintura fachada sobre estuco original

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 962	ROL 2844-29	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



sin escala

TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
Mecánicas	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Quím	Desprendimiento de ornamentación
	Vegetación
Antropicas	Costra negra
	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
Inserción de elemento	
Pintura fachada sobre estuco original	



DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE
MADRID

NÚMERO
968

ROL
2844-30

OTRAS PROTECCIONES VIGENTES
ICH

FECHA DE LEVANTAMIENTO
01.06.2017

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
Mecánicas	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Químicas	Desprendimiento de ornamentación
	Vegetación
Antropicas	Costra negra
	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
Inserción de elemento	
Pintura fachada sobre estuco original	

FICHA
LEVANTAMIENTO CRÍTICO

**LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN
ZONA TÍPICA POBLACIÓN MADRID**

12_DAÑOS FACHADA

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE
MADRID

NÚMERO
974

ROL
2844-31

OTRAS PROTECCIONES VIGENTES
ICH

FECHA DE LEVANTAMIENTO
01.06.2017

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



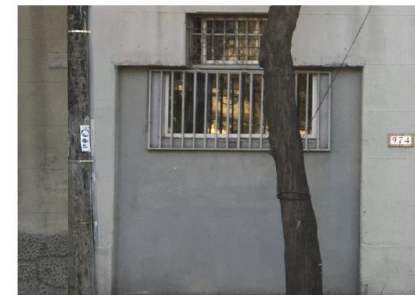
LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE

TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
Mecánicas	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Químicas	Desprendimiento de ornamentación
	Vegetación
Antropicas	Costra negra
	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
	Inserción de elemento
Pintura fachada sobre estuco original	



DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 980	ROL 2844-32	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO

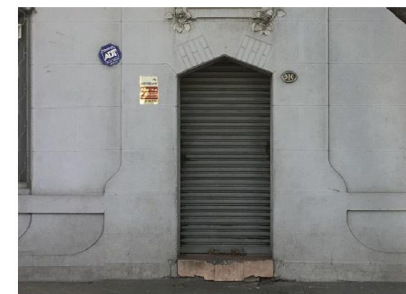


LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES	
Físicas	Suciedad por lavado diferencial
	Suciedad por depósito
	Humedad por escurrimiento de agua
	Humedad por ascensión capilar
Mecánicas	Craquelamiento de pintura
	Fisura
	Desprendimiento de estuco
Quím	Desprendimiento de ornamentación
	Vegetación
Antropicas	Costra negra
	Graffiti
	Cableado
	Modificación de estuco
	Pérdida de elemento/demolición
	Tapiado de vano
	Inserción de elemento
Pintura fachada sobre estuco original	

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 990	ROL 2844-33	OTRAS PROTECCIONES VIGENTES ICH	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	------------------------------------	--------------------------------------

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO

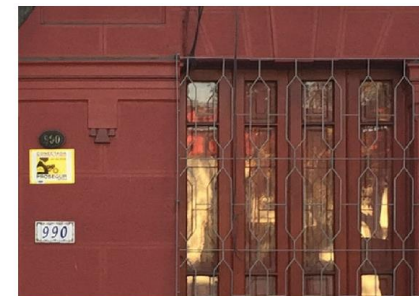


LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES		
Físicas		Suciedad por lavado diferencial
		Suciedad por depósito
		Humedad por escurrimiento de agua
		Humedad por ascensión capilar
Mecánicas		Craquelamiento de pintura
		Fisura
		Desprendimiento de estuco
Químicas		Desprendimiento de ornamentación
		Vegetación
Antropicas		Costra negra
		Graffiti
		Cableado
		Modificación de estuco
		Pérdida de elemento/demolición
		Tapiado de vano
	Inserción de elemento	
	Pintura fachada sobre estuco original	

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE
MADRID

NÚMERO
998

ROL
2844-33 y 19

OTRAS PROTECCIONES VIGENTES
ICH

FECHA DE LEVANTAMIENTO
01.06.2017

LEVANTAMIENTO DE CONJUNTO



LEVANTAMIENTO DEL INMUEBLE



sin escala

FOTOGRAFÍAS DE DETALLE



TIPOS DE LESIONES

Físicas		Suciedad por lavado diferencial
		Suciedad por depósito
		Humedad por escurrimiento de agua
		Humedad por ascensión capilar
Mecánicas		Craquelamiento de pintura
		Fisura
		Desprendimiento de estuco
Químicas		Desprendimiento de ornamentación
		Vegetación
Antropicas		Costra negra
		Graffiti
		Cableado
		Modificación de estuco
		Pérdida de elemento/demolición
		Tapiado de vano
	Inserción de elemento	
	Pintura fachada sobre estuco original	

3.9.5. Lesiones interiores

Si bien en el marco del presente estudio, no hubo la oportunidad de realizar un levantamiento detallado de las lesiones interiores presentes, en base a los inmuebles a los que se tuvo acceso, y a la información indicada en el diagnóstico del PRB asociado al programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática, se pueden señalar algunas de las presentes lesiones en los inmuebles:

- Según lo visto en terreno y lo indicado por los propietarios, existe una deformación en el muro de fachada, generado a raíz del terremoto de febrero de 2010 y que ha causado un desencuentro entre el muro de fachada y los muros interiores. En algunos casos, los propietarios han realizado intervenciones para reparar el daño o para disimular la grieta.



Muro de fachada interior relleno con yeso – Madrid 962
Fotografía de la autora, 2017.



Grieta en muro de fachada con cielo de madera en hall de acceso – Madrid 968
Fotografía de la autora, 2019.

- Humedad por ascensión capilar en muros medianeros de albañilería simple estucados, erosión de ladrillos sin estucar y erosión de ladrillos en muros perimetrales sin estuco.



Muro medianero posterior con daños por humedad
Fotografía de la autora, 2017.



Muro medianero posterior con daños por erosión de material
Fotografía de la autora, 2017.

- Lesiones de humedad en cielos y muros, por filtraciones de la cubierta.
- Posibles daños de estructura de techumbre por xilófagos (diagnóstico PRB).

3.9.6. Estado de conservación de los inmuebles hacia calle Madrid

El estado de conservación de los inmuebles se ha definido en base al levantamiento crítico, que registra las principales lesiones presentes en las fachadas, más el grado de alteración identificado en cada inmueble, según tabla Nº 1.

Para medir las lesiones en fachada, estas se han clasificando en leves, moderadas o severas. Para medir el grado de alteración de los inmuebles se ha tomado en consideración tanto las alteraciones de la fachada, como el registro de inmuebles modificados en su distribución interior. Cabe precisar que se entiende como alteración a cada intervención que haya generado una modificación en el inmueble original, que por lo general es de carácter antrópico y genera una pérdida en sus atributos.

LESIONES EN FACHADAS			GRADO DE ALTERACIÓN DEL INMUEBLE		
CLASIFICACIÓN	CRITERIO	PRINCIPALES LESIONES EN FACHADA	CLASIFICACIÓN	CRITERIO	PRINCIPALES ALTERACIONES
LEVE	No presenta lesiones, o bien presenta algunas lesiones leves y/o focalizadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Suciedad • Craquelamiento de pintura • Desprendimiento de estuco • Presencia de humedad • Fisura 	LEVE	Al menos un elemento alterado, de menor significación o mayor reversibilidad.	<ul style="list-style-type: none"> • Tapiado de puertas y/o ventanas • Aplicación de pintura a estuco original o graffiti • Inserción de elemento no original • Modificación y/o incorporación de tabique • Modificación de estuco
MODERADA	Presenta lesiones leves y/o moderadas, de forma generalizada con uno o más tipos de lesiones.	<ul style="list-style-type: none"> • Desprendimiento de pintura • Desprendimiento de estuco • Suciedad • Presencia de humedad • Desprendimiento de estucos • Vegetación • Grieta. 	MEDIO	Al menos un elemento alterado, de mayor significación y/o reversibilidad.	<ul style="list-style-type: none"> • Transformación de vano • Modificación y/o pérdida de elementos decorativos • Modificación y/o incorporación de tabique • Transformación de patios mediante ampliación o demolición
SEVERA	Presenta deterioro severo de carácter generalizado con una o más tipos de lesiones.	<ul style="list-style-type: none"> • Desprendimiento de pintura • Desprendimiento de estuco • Presencia de humedad • Suciedad por depósito o lavado diferencial. • Vegetación • Grieta en fachada 	ALTO	Dos o más elementos alterados, de mayor significación y/o reversibilidad.	<ul style="list-style-type: none"> • Transformación de vano • Modificación y/o pérdida de elementos decorativos • Modificación y/o incorporación de tabique • Transformación de patios mediante ampliación o demolición
			MUY ALTO	Transformación total interior y/o exterior	<ul style="list-style-type: none"> • Vaciamiento interior. • Demolición y obra nueva

Tabla Nº 1 - Estado de conservación

Fuente: elaboración propia

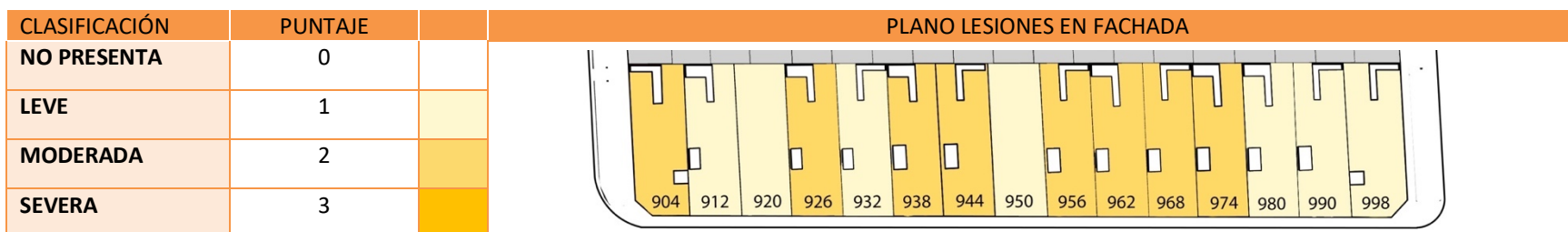
Para determinar el estado de conservación del inmueble, se ha asignado puntaje al tipo de lesión en fachada y al grado de alteración. Lo anterior, se debe calcular sumando el puntaje asignado a la lesión en fachada, más el grado de alteración, de acuerdo a lo indicado en la tabla N°2.

LESIONES EN FACHADA																
CLASIFICACIÓN	PUNTAJE	Nº 904	Nº 912	Nº 920	Nº 926	Nº 932	Nº 938	Nº 944	Nº 950	Nº 956	Nº 962	Nº 968	Nº 974	Nº 980	Nº 990	Nº 998
NO PRESENTA	0															
LEVE	1		X	X		X			X					X	X	X
MODERADA	2	X			X		X	X		X	X	X	X			
SEVERA	3															
GRADO DE ALTERACIÓN DEL INMUEBLE (interior y exterior)																
CLASIFICACIÓN	PUNTAJE	Nº 904	Nº 912	Nº 920	Nº 926	Nº 932	Nº 938	Nº 944	Nº 950	Nº 956	Nº 962	Nº 968	Nº 974	Nº 980	Nº 990	Nº 998
NO PRESENTA	0					X					X					
LEVE	1							X								X
MEDIO	2				X		X			X		X		X	X	
ALTO	3	X											X			
MUY ALTO	4		X	X					X							
ESTADO DE CONSERVACIÓN																
CLASIFICACIÓN	SUMATORIA	Nº 904	Nº 912	Nº 920	Nº 926	Nº 932	Nº 938	Nº 944	Nº 950	Nº 956	Nº 962	Nº 968	Nº 974	Nº 980	Nº 990	Nº 998
BUENO	ENTRE 0 y 1					X										
REGULAR	ENTRE 2 Y 4				X		X	X		X	X	X		X	X	X
MALO	ENTRE 5 Y 7	X	X	X					X				X			

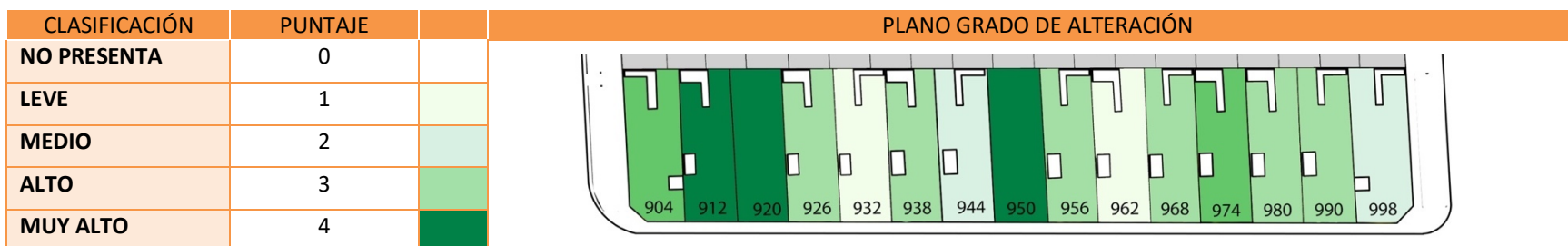
Tabla N° 2 - Estado de conservación

Fuente: elaboración propia

LESIONES EN FACHADA



GRADO DE ALTERACIÓN DEL INMUEBLE



ESTADO DE CONSERVACIÓN

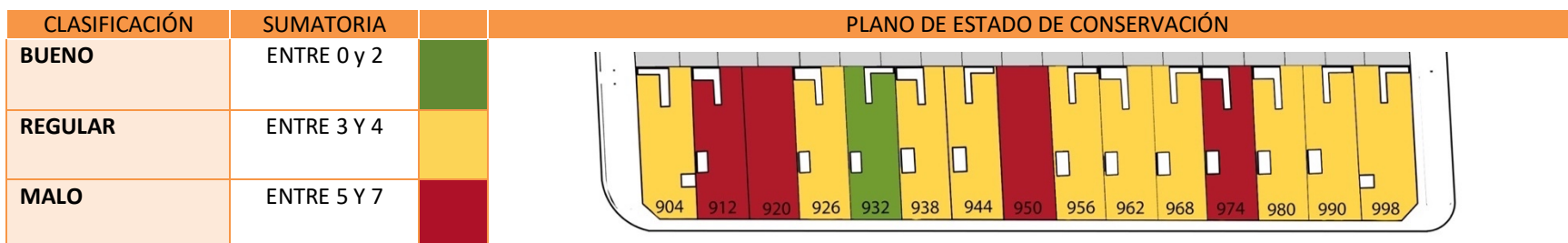
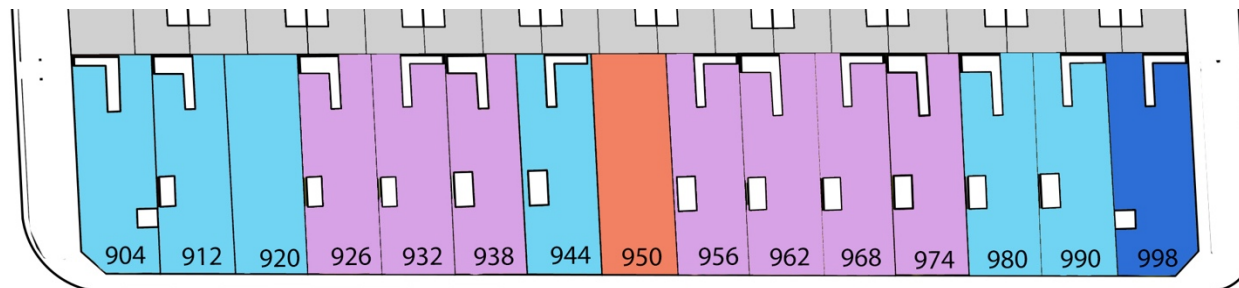


Tabla Nº 3 - Estado de conservación

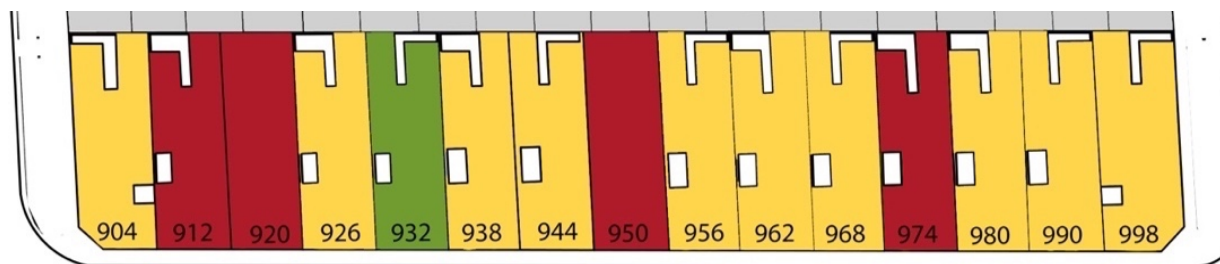
Fuente: elaboración propia

3.9.7. Plano de usos actuales y estado de conservación



- Comercio
- Vivienda
- Templo
- Industria

Plano de usos actuales
Fuente: elaboración propia



- Bueno
- Regular
- Malo

Plano de estado de conservación
Fuente: elaboración propia

3.9.8. Normativa vigente del Plan Regulador Comunal

Norma Urbana	Plan Regulador Comunal “Sector especial E13”.	Situación original	Análisis
Altura	La existente	1 piso (variable en metros) y 2 pisos en inmuebles de Cuevas	La norma es consecuente con la condición original, ya que exige mantener la altura existente de los inmuebles, que se mantiene predominantemente homogénea.
Sistema de agrupamiento	existente (continuo).	continuo	La norma es consecuente con la condición original, ya que exige mantener un sistema de agrupamiento continuo que se mantiene hasta la actualidad.
Coefficiente máximo de ocupación de suelo:	0.7 vivienda y 1.0 otros usos.	70% aproximadamente.	0.7 para vivienda: el máximo permitido es consecuente con la situación original, que corresponde a un 70% aproximadamente. 1.0 otros usos: la norma no es consecuente con la situación original, ya que permite ocupar el 100% del terreno si el uso es diferente al de vivienda.
Uso:	Vivienda, oficina, y bajo ciertas condicionantes: discotecas, supermercados, estacionamiento subterráneo, talleres o industrias con permiso original, entre otras.	Vivienda.	Permite usos diferentes al de vivienda, lo que no corresponde a la situación original. Además permite mantener los usos que hoy no son permitidos - talleres e industrias – siempre y cuando cuenten con permiso previo a las disposiciones del PRC vigente.



Extracto del Plan Regulador comunal

Fuente: www.munistgo.cl

Nota: el área protegida corresponde al sector E13 del Plan Regulador Comunal vigente señalado en el plano.

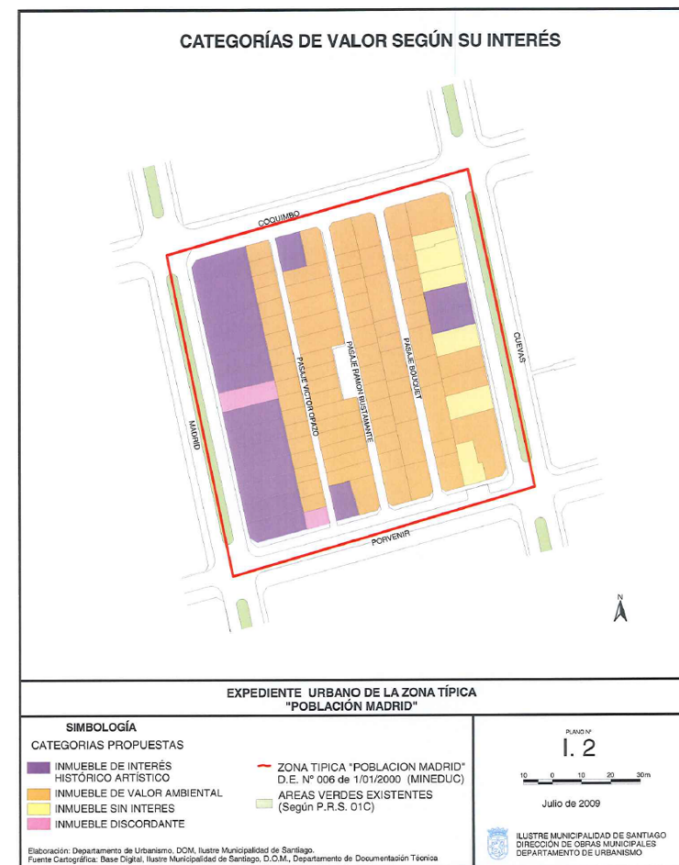
3.9.9. Instructivo de intervención no vigente

Si bien se trata de un documento que según los dictámenes de la CGR señalados en capítulos anteriores, no pueden exigirse en el momento de solicitar autorización del CMN, igualmente pueden servir de referencia para la actualización del documento técnico a elaborar.

El instructivo posee información histórica, urbana, de usos, arquitectónica, entre otras. A continuación se resumen algunas de las condicionantes indicadas en el documento:

- Para los inmuebles de mayor valor, denominados “de interés histórico artístico”, se solicita respetar sus características espaciales y arquitectónicas originales, siendo obligatoria la conservación de la fachada, de alturas, de sistema de agrupamiento, de línea de edificación y ocupación del predio original.
- Las siguientes en torno a calificación de valor “inmueble de valor ambiental” deben mantener obligadamente la fachada, no obstante pueden tener modificaciones interiores, aumentar su altura a dos niveles y construir el 100% del predio en usos distintos a vivienda.
- No permite la instalación de antenas, parábolas y torres en el área u otras similares.
- Señala pantone de colores para fachadas, indicando que para algunos casos debe solo limpiarse el estuco existente o “litofrén”.
- Para el caso del espacio público, se indica que toda instalación de mobiliario, permanente o provisorio debe ser concordante con el estilo y características de la ZT. Además, indica que los pasajes no pueden cerrarse mediante rejas.

- En caso de publicidad en fachada, se indica que no pueden ser de carácter luminoso, ni extender su altura por sobre la fachada, guardando armonía con el inmueble. Además, prohíbe murales y letreros pintados sobre muros.
- Permite la instalación de iluminación ornamental en fachadas y prohíbe la instalación de grandes postes de luz que altere la presencia y perspectiva del espacio urbano y edificios.



Fuente: Expediente Urbano e instructivo de intervención para la Zona Típica “Población Madrid”, 2009.

3.10. Entrevistas a vecinos
3 vecinos respondieron:

PREGUNTAS SOBRE EL CONJUNTO:

- ¿Sabe acerca de la protección patrimonial de su inmueble como Zona Típica? Si su respuesta es sí, ¿qué consecuencias positivas o negativas considera que ha traído dicha situación?

Propietario 1: si. Es negativo desde el punto de vista comercial, pero está de acuerdo con la protección. Indica que quiere dejar estipulado que sus hijos no vendan la propiedad. Conoce del arquitecto que diseñó el conjunto y considera que éste dejó un legado que se debe preservar.

Propietario 2: si y conozco al arquitecto.

Propietario 3: es para protegerlas, para que no se destruyan y se construyan edificios y que las personas puedan admirar su arquitectura.

- ¿Cree que el conjunto hacia Madrid posee una arquitectura que debe protegerse? ¿por qué?

Propietario 1: si

Propietario 2: si, estoy de acuerdo que se mantenga como está.

Propietario 3: si, ya que fue hecha por un gran arquitecto, Kulczewski y fueron construidas en 1925.

- ¿Qué cosas considera valiosas de la Zona Típica?

Propietario 1: desde lo artístico, el estilo.

Propietario 2: el lugar, que merece respeto y que esté conservado.

Propietario 3: conservar todo su entorno, no solo las fachadas, sino que también la plazoleta que tiene la calle (bandejón).



HOJA DE CONSULTA A RESIDENTES

Las siguientes consultas, se realizan en el marco de una tesis de Postítulo, que busca como trabajo final proponer lineamientos de intervención para los inmuebles ubicados hacia calle Madrid, entre Coquimbo y Porvenir, con el fin de conservar sus valores patrimoniales.

Cabe mencionar que las consultas, solo se refieren a los 15 inmuebles hacia calle Madrid.

PREGUNTAS SOBRE EL CONJUNTO DE LOS INMUEBLES:

1. ¿Sabe acerca de la protección patrimonial de su inmueble como Zona Típica? Si su respuesta es sí, ¿qué consecuencias positivas o negativas considera que ha traído dicha situación?

Es para protegerlas para que no se destruyan y se construyan edificios y que las personas puedan admirar su arquitectura

2. ¿Cree que el conjunto hacia Madrid posee una arquitectura que debe protegerse? ¿por qué?

Ya que fue hecha por un gran arquitecto, Kulczewski y fueron construidas en 1925

Referencia de hoja de consulta
Elaboración propia

- ¿Considera que existen intervenciones que perjudican la arquitectura de la Zona Típica?

Nombre algunas

Propietario 1: si, los talleres mecánicos.

Propietario 2: si, el tapiado de ventanas por ejemplo en el taller de música.

Propietario 3: si, hay algunas casas que le han modificado sus fachadas.

- ¿Si usted tuviera que establecer normas para la Zona Típica, que elementos normaría?
(Ejemplo: uso de suelo, o sea, si es habitacional, comercial, industrial, etc; alturas, la materialidad de las fachadas, forma de las fachadas, distribución interior de los inmuebles, entre otras).

Propietario 1: no responde.

Propietario 2: sacaría los árboles que están haciendo daños a los techos, no hay podas por parte del municipio, ayudan a la delincuencia, humedad en fachadas. También retiraría los cables del tendido eléctrico sin uso en el espacio público.

Propietario 3: que sean solo habitacional, pero en la esencia la conservación de las casas.

- ¿Qué elementos de su inmueble y el de sus vecinos considera importante de mantener? (Ejemplos: ornamentos de la fachada, forma y materialidad de puertas y ventanas de fachada, patios interiores, materiales de terminación).

Propietario 1: las fachadas debieran mantenerse. Indica que debiera haber recursos, facilidades y apoyo técnico por parte de arquitectos y por parte del municipio. Por ejemplo, para el terremoto hubo daños, como desencuentro de muros y el municipio debiera colaborar técnicamente.

Propietario 2: del espacio público los árboles y la luminaria del centro y de las casas, que se mantengan como están.

Propietario 3: sobre todo las ventanas y sus interiores.

PREGUNTAS SOBRE SU INMUEBLE:

- ¿Qué problemas identifica en su inmueble?

Propietario 1: ausencia de baños y el problema de iluminación natural fue mejorado.

Propietario 2: cubierta que las destruyen los árboles y tapan las canales con su semilla, la cual va a al alcantarillado y lo tapa también. También problemas estructurales.

Propietario 3: pequeñas perdidas de estuco que son de arena y barro. Son casas con poca iluminación, hoy por los edificios que hay en el sector.

- ¿Qué mejoras o modificaciones considera necesarias realizar en su inmueble?

Propietario 1: terminar ampliación de la cubierta.

Propietario 2: arreglo estructural del medianero, arreglo en patio que se inunda.

Propietario 3: reparar algunos estucos.

- ¿Cuáles han sido las últimas mejoras o cambios realizados en su inmueble?

Propietario 1: reforzamiento estructural post terremoto de 2010, reforzamiento de jarrones ornamentales en coronación de muros y reciente aplicación de pintura. Indica que se intentó eliminar pintura con hidrolavado pero con la presión aplicada para eliminar pintura se dañaba el estuco.

Propietario 2: cambio de algunas planchas de zinc.

Propietario 3: cambio de todos los cables del sistema eléctrico, hace 10 años y hace 9 años se pintó solo por dentro.

3.11. Diagnóstico general

En base a los antecedentes anteriormente expuestos, tanto los asociados en específico al conjunto Madrid, como a los aspectos generales de la manzana y su entorno inmediato, se puede concluir lo siguiente:

- **En la mayoría de los inmuebles existe deterioro en algún grado**, lo cual se asocia principalmente a la escasa mantención, intervenciones inadecuadas, principalmente cuando se llevó a cabo un cambio de uso original por usos deteriorantes. Asimismo, problemas estructurales en algunos inmuebles.
- En construcciones de Población Madrid, se evidencian **problemas de habitabilidad en algunos inmuebles**, que se originan en el diseño de los mismos y que se encuentran relacionados a la escasa iluminación natural, a problemas de cubierta y ventilación. Se infiere que los inmuebles con similares características tipológicas sufren de las mismas problemáticas.
- Desde el punto de vista del Plan Regulador Comunal, **algunos usos de suelo permitidos son deteriorantes** ya que la adecuación del inmueble para su nueva función implicaría necesariamente grandes intervenciones. A su vez, la ocupación de suelo permitido en usos distintos a vivienda es del 100%, lo cual contraviene la distribución dada por la tipología original en torno a patios predominante en el área.
- **Deterioro y subutilización de algunos espacios públicos**, a pesar de que existen áreas renovadas. En tal sentido, podemos ver veredas deterioradas y de escaso ancho como en el caso de la Población Madrid, donde el espacio de veredas disminuye aun

más, a consecuencia de los árboles instalados de forma posterior a la construcción del conjunto.

También, podemos ver pasajes con pavimentos altamente deteriorados, áreas verdes con falta de mantención y platabandas utilizadas para el estacionamiento de vehículos u otras instalaciones precarias relacionadas al uso de taller mecánico.

- **Obsolescencia del sistema de alcantarillado en el conjunto de Ruben Rojas Letelier**, según lo indicado en el PRB.

Sin perjuicio de lo anterior, existen aspectos positivos y oportunidades en los programas de financiamiento actuales en los que la ZT es beneficiaria, sumado a que existe un reconocimiento por parte de los vecinos del valor patrimonial del área.

4. LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN

4.1. Objetivos y alcances de la propuesta de regulación

Los presentes lineamientos de intervención tienen como fin la conservación de los valores y atributos del área protegida como Zona Típica, con respeto a los diversos elementos que la componen y otorgan su significación.

El área a regular comprende los límites de la Zona Típica “Población Madrid”, ya que se considera una porción del barrio que es representativo de varias situaciones, tipologías constructivas y de espacio público, lo cual permite plantear lineamientos a los diversos componentes que integran los valores y atributos del sector.

En tal sentido, las regulaciones planteadas tienen los siguientes alcances y objetivos:

i. Plantear criterios y lineamientos generales para la conservación de los valores y atributos de la manzana protegida con respecto a las condiciones urbanísticas, paisajísticas y arquitectónicas del lugar, reconociendo características diferenciadas, la condición del espacio público, el trazado urbano y la calificación patrimonial de cada inmueble.

ii. Recomendar los usos de mayor compatibilidad con los inmuebles de valor, con el fin de que los Instrumentos de Planificación Territorial puedan incorporarlos en sus definiciones, y así, permitir una diversidad de uso que no altere los principales atributos de los inmuebles.

iii. Elaborar lineamientos específicos para la conservación de los valores y atributos del conjunto hacia calle Madrid, tanto para el exterior como el interior de los inmuebles.

iv. Indicar recomendaciones técnicas específicas para cada uno de los inmuebles hacia calle Madrid, tomando como base lo indicado en los lineamientos de intervención.

4.2. Principios que regirán los lineamientos de intervención

“Cada intervención en las poblaciones y áreas urbanas históricas debe tener como objetivo la mejora de la calidad de vida de los habitantes y del medio ambiente” (Recomendación sobre el paisaje urbano histórico, 2011).

Tomando la frase anterior, si bien la propuesta normativa se enmarca en el objetivo fundamental de conservación patrimonial, se plantean principios orientados a la realidad del barrio y de sus habitantes y en torno a los siguientes ejes:

i. La conservación y restauración de los valores y atributos del área protegida, propendiendo a revertir la situación de deterioro, y de afectación a la integridad del valor de las construcciones, no obstante, permitiendo **transformaciones en concordancia con las dinámicas y necesidades del barrio**, sin congelar necesariamente el desarrollo del sector y en equilibrio con los valores del conjunto.

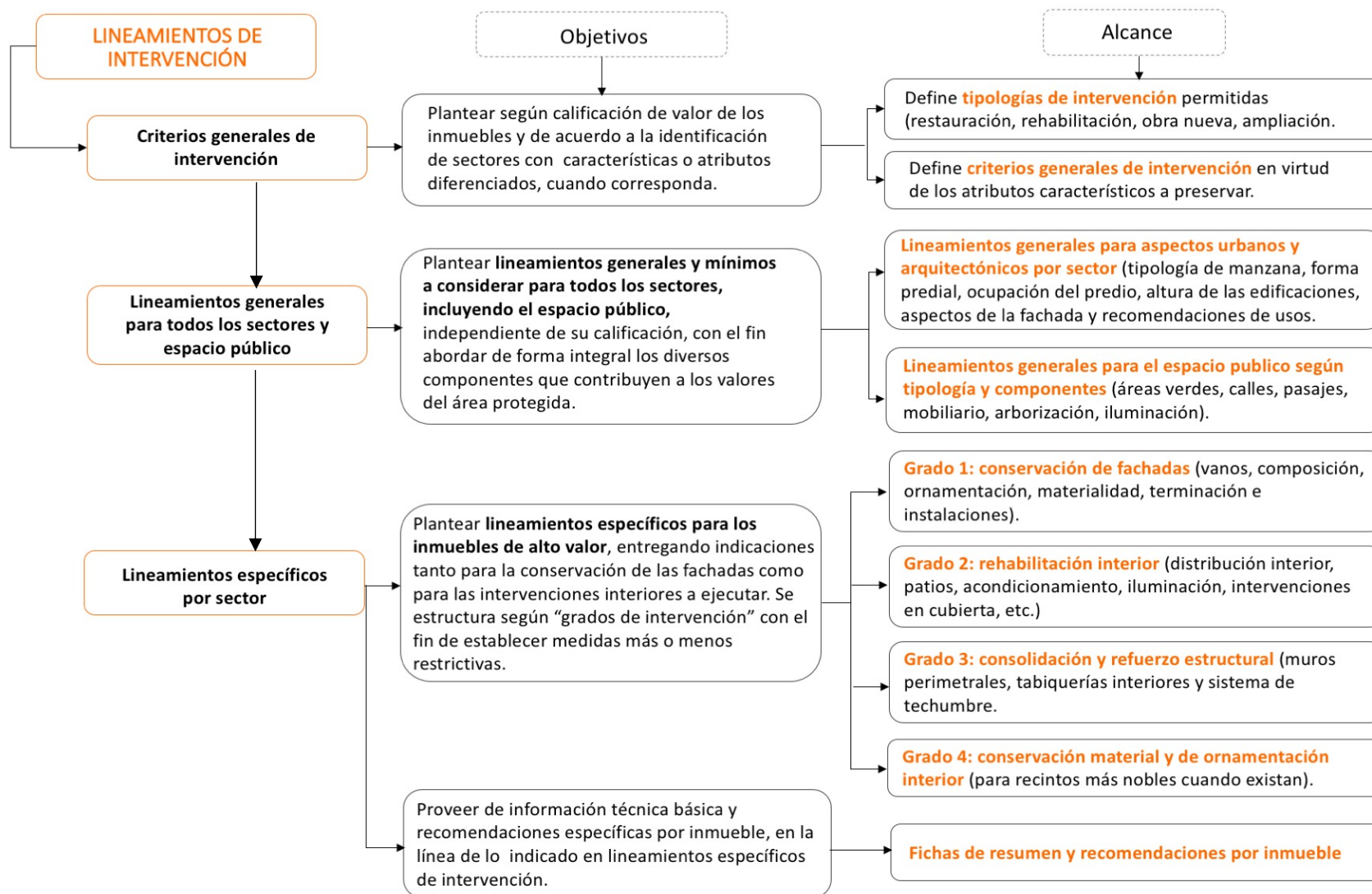
ii. Propiciar la rehabilitación de los inmuebles y el mejoramiento de las condiciones del espacio público, en cuanto a mobiliario urbano, pavimentación y áreas verdes de los pasajes, platabandas o bandejones, como elementos que aportan a **augmentar la calidad del medio ambiente urbano** y de vida de los habitantes del sector.

iii. Enfatizar en la conservación de los elementos patrimoniales propios del área protegida y en sus distintos niveles:

- **La preservación de la conformación de la manzana**, dividida por pasajes de norte a sur, como elemento relevante de la trama urbana del sector.

- **La conservación del modelo arquitectónico preponderante**, expresado en la conformación de volúmenes continuos, de altura predominantemente homogénea, con ocupación de predio en torno a patios interiores, no obstante, permitiendo transformaciones en pro del mejoramiento de la habitabilidad o readecuación de uso.
- **El mantenimiento de la condición residencial o bien, la heterogeneidad de usos compatibles con su uso original**. Lo anterior, en el entendido de que si bien los inmuebles poseen una condición original de vivienda, el sector se caracteriza por su uso mixto.
- **La conservación de la diversidad de elementos decorativos** presentes en los conjuntos y que otorgan una identidad particular a ciertos inmuebles.

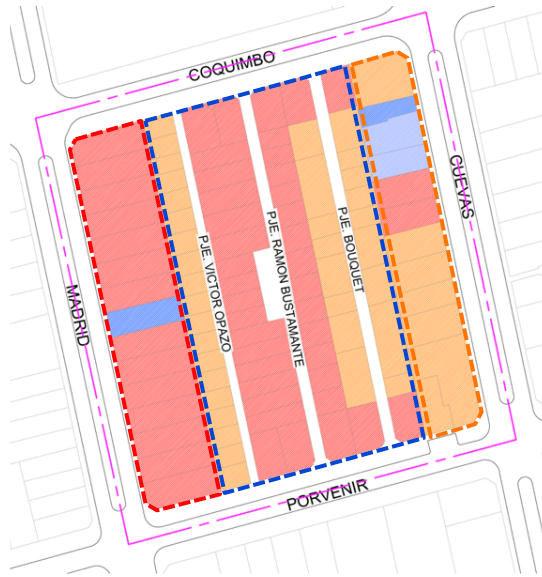
4.3. Estructura propuesta de lineamientos de intervención



Estructura de lineamientos de intervención

Fuente: elaboración propia

4.4. Criterios de intervención según sector y calificación de inmuebles			
Sector	Calificación	Tipo de intervención	Criterios generales de intervención
(A) Conjunto de R. Letelier y pasaje Opazo	Alto valor	Conservación, restauración, rehabilitación y/o adecuación interior.	Conservación de las características valiosas, propias de la tipología de vivienda: volúmenes continuos, distribución en torno a patios, carácter homogéneo de las fachadas.
	Valor intermedio	Conservación, restauración, rehabilitación, y/o adecuación interior.	
(B) Inmuebles hacia calle Cuevas	Alto valor	Conservación, restauración, rehabilitación y/o adecuación interior.	Conservación de las características volumétricas, dadas por la continuidad de los volúmenes de uno o dos pisos y mantención de aspectos de composición de fachada, como mayor proporción de lleno sobre vacío y ornamentales cuando las hubiere.
	Valor intermedio	Conservación y restauración y rehabilitación y/o adecuación interior mayor	
	Sin valor	Ampliaciones, alteración de vanos, demolición y obra nueva, solo si éstas contribuyen a mantener o aumentar los valores o atributos del sector.	
	Discordante	Ampliaciones, demolición y obra nueva, solo si éstas contribuyen a mantener o aumentar los valores o atributos del sector.	
(C) Conjunto hacia Madrid	Alto valor	Mantención, conservación, restauración rehabilitación y/o adecuación interior.	Conservación y restauración de la tipología arquitectónica según “ grados de intervención ” (punto 4.6 de los lineamientos de intervención). Conservación de la heterogeneidad de fachadas dada por la composición, elementos ornamentales y materiales.
	Discordante	ampliación, demolición y obra nueva, solo si éstas contribuyen a mantener o aumentar los valores o atributos del sector.	



- Sector A
- Sector B
- Sector C
- Alto valor
- Valor intermedio
- Sin valor
- Discordante

Nota 1: Se plantearán lineamientos generales para los sectores **A, B y C y espacio público** y lineamientos específicos para el **sector C**. Esto se debe a que el estudio abordó de forma más detallada el conjunto de calle Madrid, permitiendo únicamente para este conjunto elaborar directrices más específicas. Si bien se estima que todos los inmuebles de alto valor deben contemplar lineamientos específicos, la estructura planteada permite realizar un ejercicio que aborda de forma integral el área protegida, contemplando reglas para todos los rasgos del área que aportan en su valoración patrimonial. En tal sentido, en su merito se deberá evaluar la pertinencia de realizar estudios específicos para el resto de los inmuebles de alto valor.

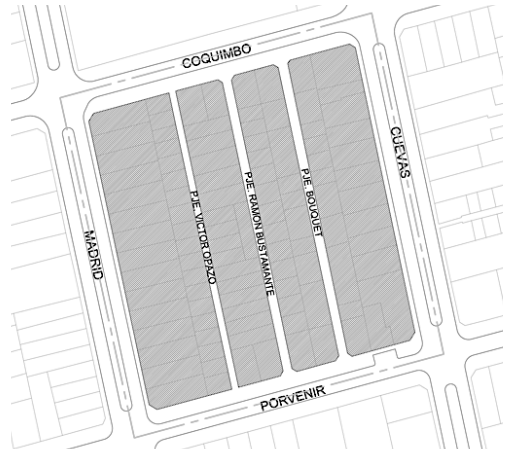
4.5. Lineamientos generales para la manzana

4.5.a La tipología de la manzana

Toda intervención, deberá propender a la conservación de la tipología de la manzana, dada por su dimensión cuadrada de 120 x 120 m, la cual está dividida por tres pasajes de norte a sur, con doble acceso cada uno desde el exterior.

No se permitirán construcciones que obstruyan el acceso o visibilidad hacia los pasajes, pudiendo únicamente reponer el cierro existente, bajo características similares de transparencia y materialidad actuales.

Asimismo, los Instrumentos de Planificación Territorial, deberán asegurar la inalterabilidad de la tipología antes descrita, respetando perfiles y líneas de edificación existentes.

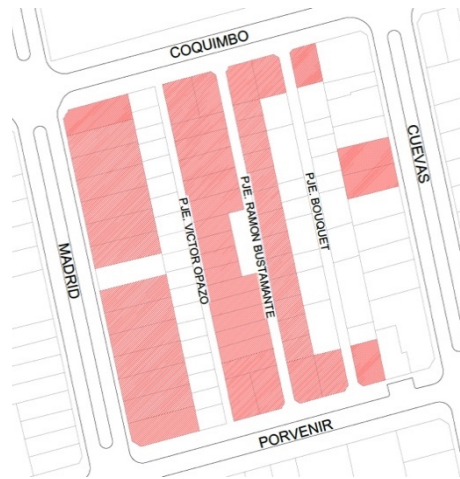


Plano de tipología de la manzana
Fuente: elaboración propia

4.5.b La forma del predio

Se deberá mantener las formas prediales originales de los inmuebles, con el fin de no alterar el grano de las construcciones y el atributo del barrio, dado por la presencia de predios alargados, característicos de las tipologías de vivienda de la época.

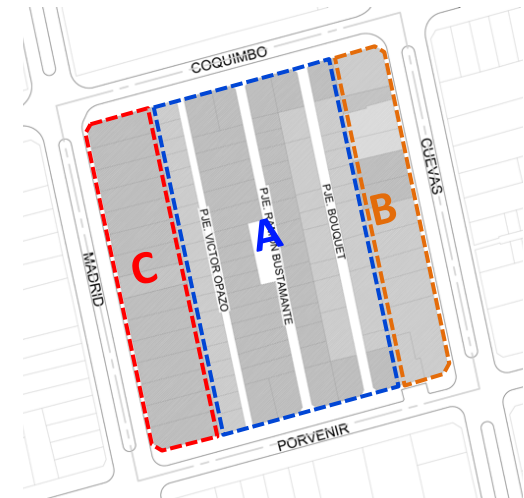
Por lo anterior, se desaconseja generar fusiones o subdivisiones en los predios originales con inmuebles de alto valor, considerando que ello puede implicar importantes modificaciones al original.



Plano de inmuebles de alto valor- predios
Fuente: elaboración propia

4.5.c La ocupación del predio y agrupación de los inmuebles.

- Para los sectores A y C, se deberá mantener la forma de adosamiento hacia medianeros y patios interiores de acuerdo a la situación original.
- Para el conjunto C regirán las indicaciones señaladas en el punto 4.6.2.b de los presentes lineamientos.
- Para el conjunto B, se permitirá la ocupación del 100% del predio.



Plano de sectores
Fuente: elaboración propia

4.5.d Pisos y altura de las edificaciones

- En sector A y C: se deberá respetar la altura y cantidad de pisos del inmueble original, esto es:

Sector A (inmuebles hacia la calle Coquimbo y Porvenir): 5,5 metros de altura medidos desde el nivel de la vereda, hasta el antetecho y en un piso de desarrollo, salvo los inmuebles de Pasaje Opazo de 5 m.

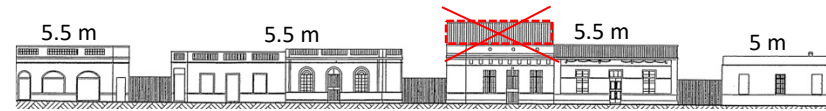
Sector A (inmuebles hacia los pasajes): 5 metros de altura medidos desde el nivel de la vereda, hasta el antetecho, en un piso de desarrollo.

- En sector C: altura variable entre 5.5 y 7 m, medidos desde el nivel de la vereda, hasta la altura del coronamiento de fachada, en un piso de desarrollo.

Solo el inmueble de Madrid Nº 950. podrá mantener el segundo piso existente, desarrollado en la altura predominante del conjunto.

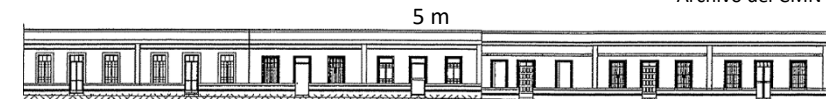
- En sector B: se permitirá homologar la altura de los inmuebles existentes a la altura de coronación del Inmueble de Conservación Histórica (ICH), esto es, 10 metros en dos niveles de desarrollo, de acuerdo a los ejemplos graficados en el esquema, salvo aquellos ubicados en la esquina de la manzana.

Lo anterior, regirá igualmente en caso de demolición y obra nueva de un edificio sin valor o discordante. En tal caso, la ampliación u obra nueva, deberá respetar el plomo de fachada existente de la cuadra y las reglas de composición predominantes.



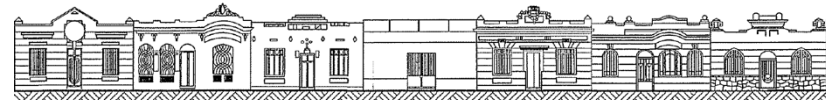
Elevación Sector A – Calle Coquimbo

Fuente: Proyecto de restauración Población Madrid, CORDESAN, 2001
Archivo del CMN



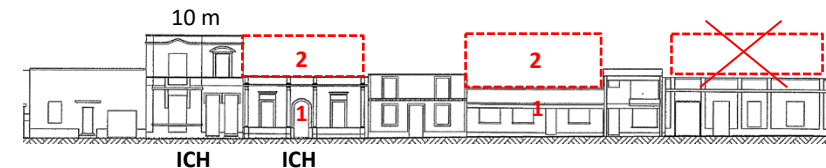
Elevación parcial Sector A - pasaje Ramón Bustamante

Fuente: Proyecto de restauración Población Madrid, CORDESAN, 2001
Archivo del CMN



Elevación parcial Sector C – Calle Madrid

Fuente: Proyecto de restauración Población Madrid, CORDESAN, 2001
Archivo del CMN



Elevación parcial Sector B - calle Cuevas

Fuente: Proyecto de restauración Población Madrid, CORDESAN, 2001
Archivo del CMN

4.5.e Fachadas (Sector A y B)

- **En sector C:** se registrará por lo indicado en el punto 4.7.1 de los lineamientos específicos para la Población Madrid.

- **En sector A:** se deberá respetar la condición homogénea original de las fachadas de acuerdo a lo siguiente:

Presencia de **zócalo, cuerpo construido, cornisamiento y antepecho.**

Proporción vertical de los vanos, salvo en pasaje Opazo donde hay diversas proporciones. En los inmuebles hacia pasaje Ramón Bustamante, no podrán alterarse las dimensiones del original o abrir nuevos vanos.

Materialidad de **madera en ventanas y puertas**, manteniendo diseño original.

Terminación de muros lisa o con ladrillo a la vista, según corresponda.

Detalles ornamentales cuando existan, tales como decorados en zócalos y muros, cornisas con guirnaldas y dentículos. Balaustradas en coronación y otros motivos.

En casos excepcionales y justificados de reconstrucción del inmueble, el proyecto deberá recoger las características del edificio original según tipología.

En cuanto a instalaciones en fachada, se permitirá únicamente la instalación de una luminaria y/o una cámara de seguridad por inmueble. Éstas deberán ser de tamaño mínimo y diseño simple. Podrán ubicarse al costado del acceso o bien bajo la cornisa. Deberán ser de color negro o blanco. Se deberá propender a reubicar las antenas satelitales instaladas sobre antepechos, hacia el interior del inmueble.

- **En sector B:** se deberá conservar principalmente el aspecto macizo de las construcciones, sin superar una proporción de lleno y vacío del 50%

Los inmuebles calificados de alto valor, deberán mantener dimensiones de vanos y no podrán abrir nuevos. A su vez, deberán conservar los elementos materiales y ornamentales originales.

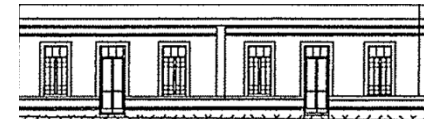
Todos los inmuebles deberán tener terminación lisa o con ladrillo a la vista, según su situación original.

- **Instalaciones en fachada en sector A y B**

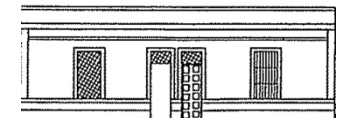
Se podrá instalar un letrero publicitario en fachada, el cual podrá enmarcarse sobre el vano de ingreso, sin superar su ancho y de alto no mayor a 50 cm, o bien al costado del vano, sin superar 1m² de superficie. No podrá ser retroiluminado.

Tipologías originales de fachadas

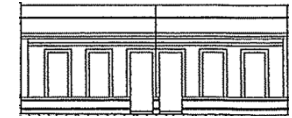
Fuente: Proyecto CORDESAN, año 2001



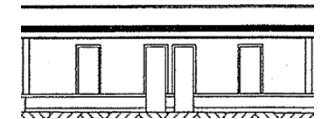
Pasaje Ramón Bustamante fachada poniente



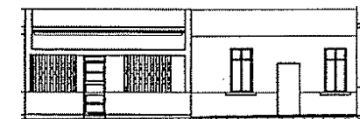
Pasaje Ramón Bustamante fachada poniente



Pasaje Ramón Bustamante fachada oriente

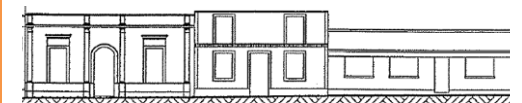


Pasaje Bouquet fachada oriente y poniente



Pasaje Opazo fachada poniente

Sector A

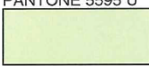

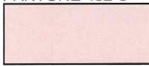
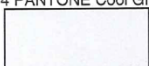







Calle Cuevas

4.5.e Color de fachadas

Se definen colores de fachada en tono pastel, solo para los sectores **A y B**.
El sector C, se registrará por lo dispuesto en **4.7.1.e** de los lineamientos específicos de intervención.

Los Inmuebles de los sectores **A y B**, deberán registrarse por los siguientes colores:³³

Nomenclatura	Fórmula	Nomenclatura	Fórmula
1.1 PANTONE 5595 U 	1 7/8 parts PANTONE Green 1.07 1/8 part PANTONE Warm Red .07 3/4 part PANTONE Black .43 173 parts PANTONE Trans. White 98.43	1.11 PANTONE 5445 U 	7/8 part PANTONE Reflex Blu 2.0 1/8 part PANTONE Yellow .3 3/8 part PANTONE Black .8 42 5/8 parts PANTONE Trans White 96.9
1.2 PANTONE 482 U 	3/8 part PANTONE Rud. Red 1.2 1/8 part PANTONE Reflex Blue .4 1/2 part PANTONE Yellow 1.5 31 parts PANTONE Trans. White 96.9	1.14 PANTONE Cool Gray 1 U 	PANTONE Black .28 PANTONE Blue 072 .12 PANTONE Trans White 99.60
1.3 PANTONE 5783 U 	3/4 part PANTONE Yellow 3.4 1/4 part PANTONE Reflex Blue 1.1 3/8 part PANTONE Black 1.7 20 5/8 parts PANTONE Trans. White 93.8		
1.4 PANTONE 728 U 	1 part PANTONE Or 021 4.5 3/8 part PANTONE Black 1.7 20 5/8 parts PANTONE Trans. White 93.8		
1.7 PANTONE 427 U 	5/8 part PANTONE Black 1.0 3/8 part PANTONE Reflex Blue .06 64 part PANTONE Trans. White 98.4		
1.8 PANTONE 691 U 	1/2 part PANTONE Red 1.3 1/8 part PANTONE Black .3 39 3/8 parts PANTONE Trans White 98.4		
1.9 PANTONE 719 U 	2 parts PANTONE Or. 021 1.7 3/8 part PANTONE Black .3 116 3/8 parts PANTONE Trans White 98.0		

4.4.e Usos compatibles

- Para todos los sectores:

Residencial: se deberá priorizar el uso de vivienda, o bien, residencia de estudiantes u hostel.

De lo contrario, se deben considerar los siguientes usos compatibles:

Oficina, restauran, templo (en caso de inmuebles vaciados anteriormente), sede organización comunitaria

- Sector B:

Almacén (además de los anteriores).

- Usos del PRC, sector de la manzana:

Se recomienda la modificación de los usos de suelo permitidos en el Plan Regulador Comunal vigente, en el sentido de prohibir lo siguiente:

Discotecas, supermercados, estacionamiento comercial construido en subterráneo, talleres o industrias con permiso original, entre otras.

³³ Algunos de los colores señalados, son en referencia a la propuesta del instructivo de intervención elaborado por el municipio en el año 2009, no obstante, solo para los sectores A y B, ya que para el conjunto hacia Madrid se replantea la propuesta.

4.6. Lineamientos generales para el espacio público

4.6.a Bandejes, platabanda y plazoleta

Bandejes: se deberá mantener la condición original del bandejón hacia calle Madrid, tendiendo solo a intervenciones que busquen el mejoramiento y reparación de la situación existente y no su transformación.

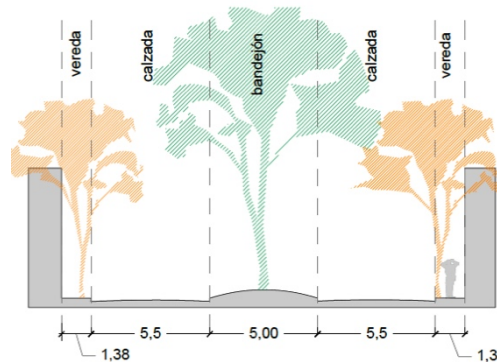
En tal sentido, se deberá mantener la escala, diversidad de la vegetación, el trazado, dimensiones y la proporción de césped, pudiendo renovar algunos de los espacios de permanencia existentes, mediante el mejoramiento de suelos de maicillo e incorporación de escaños y luminarias.

No se recomienda la incorporación de elementos ajenos al bandejón, como por ejemplo, bolardos para delimitar su área.

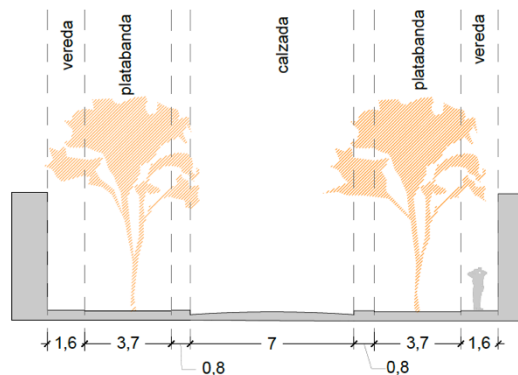
Platabanda: se deberá preservar las características y el rol de las platabandas, principalmente como espacio contenedor de especies arbóreas o huertos urbanos, siendo posible su delimitación mediante cierros con un 80% de transparencia, de madera o metal y de 50 cm de altura máxima.

Se deberá propender a mantener dichas áreas cubiertas de césped o cubresuelos u otras especies vegetales, por lo que no podrán ser pavimentadas totalmente, objeto de desincentivar su uso como estacionamiento.

Plazoleta interior: La plazoleta al interior del pasaje R. Bustamante, será solo objeto de obras de reparación y mejoramiento, conservando su carácter de área verde.



Perfil de calle Madrid
Fuente: elaboración propia



Perfil de calle Coquimbo
Fuente: elaboración propia

4.6.b Calzadas, veredas y pasajes

Toda intervención en aceras y calzadas deberá propender al mejoramiento de su situación actual deteriorada y no a su transformación sustancial, asimismo, se deberá considerar las obras necesarias para responder a las normas de accesibilidad universal.

Las intervenciones a realizar **no podrán** modificar los trazados y perfiles existentes, salvo que se busque ampliar el ancho de las veredas hacia Calle Madrid o Cuevas.

Se deberá propender a reparar los pavimentos que se encuentren con daño. Se permitirán cambios de materialidad solo en proyectos integrales de espacio público.

Serán permitidos los siguientes materiales:

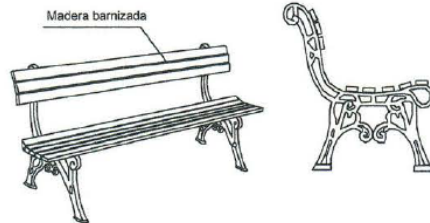
- **Veredas:** hormigón, baldosa microvibrada en base a cemento rústica “diagonal”. Tono gris o similar.
- **Calzadas:** deberán ser de hormigón o asfalto de tono gris.
- **Pasaje Ramón Bustamante:** se deberá reponer el pavimento por uno de igual característica al existente (baldosa blanca y rosada a modo de ajedrez).
- **Otros pasajes:** podrán homologarse al pasaje R. Bustamante o a la materialidad de veredas.

4.6.c Mobiliario urbano

Escaños:

Se permitirá la instalación de escaños de estructura metálica y madera, en base al diseño del esquema.

Estos solo podrán ubicarse en sectores destinados a espacios de permanencia de bandejones, platabandas y pasajes.



Escaño tipo

Fuente: proyecto Conservación de espacios públicos calle cuevas, Municipalidad de Santiago, 2015. En Archivo del CMN.

4.6.d Luminarias

Luminarias peatonales:

Se deberá mantener la línea de diseño de los faroles existentes.

Podrán ubicarse tanto en veredas, como en platabanda y bandejones.

La cantidad de faroles deberá justificarse técnicamente, cuidando no sobrecargar el espacio público.



Faroles tipo

Fuente: proyecto Conservación de espacios públicos calle cuevas, Municipalidad de Santiago, 2015, en Archivo del CMN.

4.6.e Arborización

Se deberá mantener los ejes de arborización en bandejones, platabandas y plazuela interior del pasaje, con especies arbóreas y arbustivas diversas. El retiro o incorporación de nuevas especies, deberá ser acompañado de un estudio por parte de un especialista.

Por su lado, se recomienda el retiro de los acacios que enfrentan la vereda hacia Madrid, con el fin de evitar los daños que producen en cubiertas, y pavimentos de veredas. Asimismo, esta medida permitirá aumentar llegada de luz natural a los recintos inmediatos a la fachada, aumentar el acotado espacio útil de la vereda genera su existencia (menor a 1.2 m exigidos en la OGUC) y la visibilidad de las fachadas que hoy se ve obstaculizada con el follaje de los árboles. La factibilidad de dicha medida, deberá ser estudiada por especialistas en la materia y evaluada con los vecinos residentes.

4.5.f Estacionamientos

En el mismo sentido de despejar las vistas hacia el conjunto, se aconseja reducir las áreas de estacionamientos hacia la fachada de las casas de Madrid al 50%.

4.7. Lineamientos específicos para el conjunto hacia calle Madrid.

De acuerdo a lo enunciado en el punto de criterios generales, los lineamientos específicos de intervención para los inmuebles ubicados hacia calle Madrid, se estructurarán según grados de intervención, lo cual tiene como fin graduar las intervenciones en virtud de los elementos o atributos del inmueble más importantes de conservar, asimismo, respecto de los que podrían eventualmente transformarse.

Dicha propuesta, busca dar flexibilidad a eventuales adecuaciones que se requieran realizar en los inmuebles, sin perjudicar los valores y atributos identificados en ellos. La medida en que dichos grados se aplican, dependerá asimismo del estado de conservación de cada inmueble.

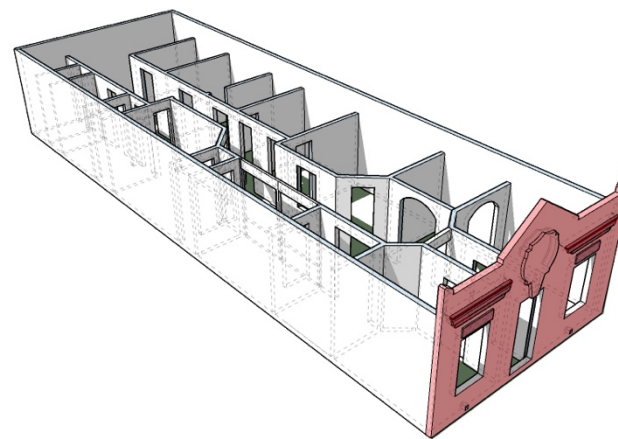
- **Primer grado: conservación y restauración de fachadas**

Se define como de primer grado de intervención, la conservación y restauración de las fachadas como el atributo más destacable de los inmuebles. Por consiguiente, **los lineamientos de intervención en este primer grado serán los de mayor restricción, permitiéndose solo su conservación y restauración.**

Los tipos de intervención a los que se refiere este grado, se asocian a la **composición, ornamentación y materialidad de las fachadas, así como también, a instalaciones** que se requieran, tales como de publicidad, elementos de protección, seguridad u otros.

Cabe precisar, que los lineamientos definidos para este grado, se desglosan en los presentados en el punto **4.7.7**, de los lineamientos

específicos y en las fichas de resumen del punto 4.7 de los presentes lineamientos, que contienen recomendaciones para los inmuebles de forma individual.



Esquema primer grado – ejemplo modelo de vivienda tipo B

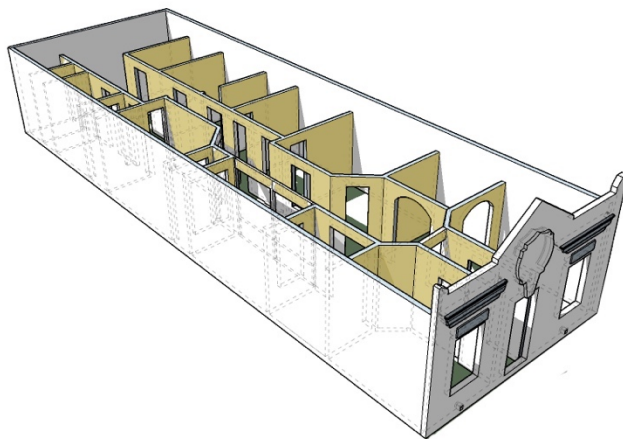
Fuente: elaboración propia

- **Segundo grado: rehabilitación interior**

Se define como segundo grado de intervención, la rehabilitación o mejoramiento de las condiciones de organización y habitabilidad interior del inmueble, la cual originalmente se orienta en torno a un eje central de distribución y en torno a patios.

La distribución interior en torno a patios, es una condición que forma parte de los atributos patrimoniales identificados, por lo que los lineamientos específicos sobre las condiciones interiores de los inmuebles, buscan generar el menor grado de afectación a dicha situación. Más allá del ámbito patrimonial, este grado es igualmente

importante desde su aporte al mejoramiento de la habitabilidad del inmueble, en cuanto a iluminación, eficiencia energética y ventilación.



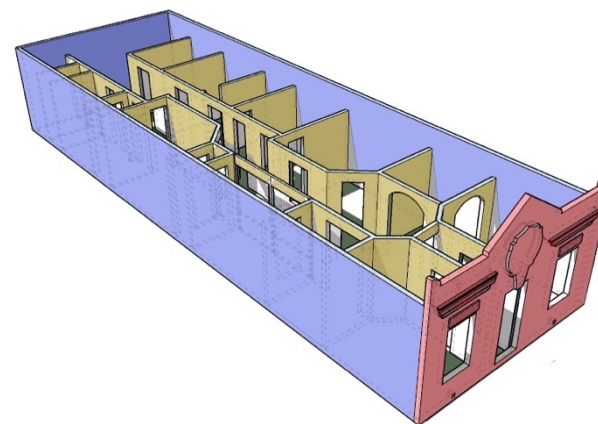
Esquema segundo grado – ejemplo modelo de vivienda tipo B

Fuente: elaboración propia

- **Tercer grado: consolidación y/o reforzamiento del sistema constructivo.**

Se define como tercer grado de intervención, a las intervenciones que busquen la reparación, consolidación y/o reforzamiento del sistema constructivo existente.

Estos lineamientos se refieren tanto a las medidas a considerar en fachada, muros medianeros, tabiquerías interiores y estructura de techumbre.



Esquema tercer grado – ejemplo modelo de vivienda tipo B

Fuente: elaboración propia

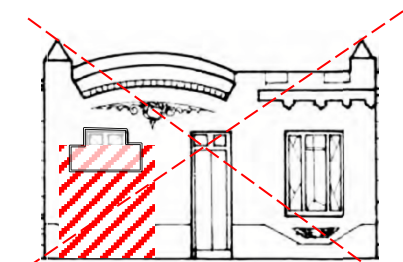
- **Cuarto grado: materialidad y ornamentación interior**

Se refiere a la conservación de la materialidad y elementos ornamentales originales que se encuentran al interior del inmueble. Este grado tiene como fin resguardar algunos de los elementos que aún se conservan en los recintos más nobles del inmueble, como lo son los dormitorios principales, hall central, estar y comedor, los cuales otorgan una calidad espacial singular a dichos espacios.

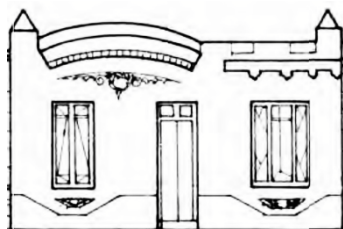
4.7.1. Primer grado: conservación y restauración de fachadas

a. Vanos:

No se permitirá modificar las dimensiones originales de los vanos y tampoco incorporar nuevos o tapiar los existentes. Cuando se trate de un vano alterado, se deberá propender a recuperar su condición original.



Vano ampliado – Madrid Nº 974



Vano original – Madrid Nº 974

Esquema Nº 01: intervenciones en vanos

Fuente: Expediente urbano e instructivo de intervención, 1983. Ubicado en el Archivo del CMN. Intervenido por la autora.

b. Marquesinas, zócalos y ventilaciones

Se deberán mantener los zócalos y marquesinas en los inmuebles que cuenten originalmente con dichos elementos, conservandolos debidamente en cuanto a sus dimensiones, forma y textura.

Para el caso de las marquesinas, se deberá tener especial cuidado en su condición estructural, para lo cual se deberá priorizar la revisión de su estado de conservación y las consecuentes reparaciones o reforzamientos que se requieran.

No se permitirá la incorporación de dichos elementos en inmuebles que no corresponda a su situación original.

Se deberá procurar la operatividad de las ventilaciones presentes en la fachada, con el fin de asegurar el correcto funcionamiento de los entresijos ventilados. No se permitirá la modificación de su tamaño y forma original.

c. Ornamentación

Se deberán conservar todos los elementos ornamentales originales de las construcciones (ver ficha de resumen del inmueble). En caso de que existan decoraciones faltantes o alteradas, cuando se cuente con el registro necesario, se deberá propender a la restauración o reintegración del elemento.

Las coronaciones, jarrones, frontones y otros elementos dispuestos a la altura del antetecho, deberá ser priorizada su revisión estructural, con el fin de confirmar su estado de conservación y las reparaciones o reforzamientos que la estructura requiera.

No se permitirá la incorporación de nuevas decoraciones que no se traten de la situación original.

d. Puertas y ventanas

Se deberá conservar y restaurar cuando corresponda los marcos, modulación y palillaje de las puertas, mamparas y ventanas originales.

En caso de requerir la reposición o reintegración del elemento, este deberá basarse en el diseño y materialidad original (ver ficha de resumen del inmueble).

e. Materialidad y textura

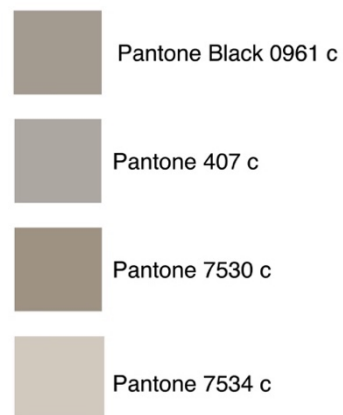
Las fachadas se deberán conservar o restaurar cuando corresponda, de acuerdo a su aspecto original material, es decir, a su base cementicia y textura particular de cada inmueble.

De forma previa a la propuesta de procedimiento de restauración, se deberán tomar muestras de los estucos, con el objeto de determinar sus componentes y así evaluar las mejores opciones para reparar o reponer las superficies u ornamentos. Cuando las condiciones materiales originales hayan sido alteradas, asimismo, cuando se requiera de la reparación de lesiones puntuales o generales, se deberá propender a la recuperación del original, buscando igualar la calidad material, tonalidad y textura de los estucos.

Para la limpieza de las fachadas deberá evaluarse la técnica más eficiente y que asegure la menor erosión de los estucos u ornamentos. Para lo anterior, se sugiere contemplar técnicas de hidrolavado, limpieza química, limpieza criogénica, u otras que se adecuen técnicamente al resultado de la toma de muestras.

Dado que estos inmuebles originalmente no contemplaban pintura de fachada, como terminación, se permitirá únicamente la aplicación de pintura protectora impermeabilizante transparente y opaca, así como también, la aplicación de pintura antigraffiti transparente.

Se prohíbe la aplicación de pintura de cualquier color. No obstante, cuando el inmueble ya se encuentre pintado, de forma excepcional se permitirá su aplicación siempre y cuando se asegure que las técnicas de limpieza probadas no fueron exitosas o resultaron dañinas para los estucos u ornamentos. En tal caso, se permitirá cubrir las superficies y ornamentos con pintura de un solo color y que iguale el tono original del inmueble, de acuerdo a los siguientes códigos:

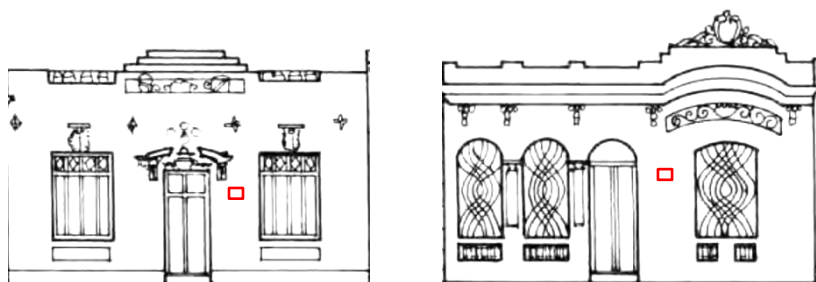


f. Instalaciones para letreros de publicidad

Se permitirá únicamente la instalación de un letrero para publicidad sobre la fachada, el cual se podrá instalar sobre la superficie del muro y a un costado del vano de acceso, procurando no cubrir las decoraciones u otros elementos morfológicos de la fachada.

Se deberá considerar letreros con condiciones materiales y de color homogéneas, contemplando estructura interior en perfil cuadrado y lámina frontal de acero inoxidable pintado color negro. El ícono y letra de tipología a elección, podrá ser blanca o calada.

Sus dimensiones no podrán superar los 50 cm de ancho por 40 de alto y su espesor no deberá superar los 5 cm de espesor. Deberán ubicarse a la altura de la ventanilla de la puerta de acceso para efectos de visibilidad, según lo graficado en el esquema N° 02.



Esquema N° 02: intervenciones en vanos

Fuente: Expediente urbano e instructivo de intervención, 1983. Ubicado en el Archivo del CMN. Intervenido por la autora.

g. Instalaciones para seguridad y protección

En caso de requerir la reposición de las protecciones de vanos, estas deberán ajustarse a las características del existente u original, de acuerdo a diseño, perfil metálico y transparencia.

A su vez, se permitirá la instalación de una cámara de seguridad por inmueble, la cual deberá ser de tamaño mínimo, diseño simple y de color gris o negro. Se podrá ubicar sobre la superficie de muro o bajo marquesinas o cornisas, en caso de contar con ellas, con el fin de

disimular su presencia (utilizar como referencia ubicaciones del esquema N° 03). En ningún caso se permitirá este tipo de instalaciones sobre los ornamentos, zócalos, marquesinas u protecciones metálicas del inmueble.



Esquema N° 03: intervenciones en vanos

Fuente: Expediente urbano e instructivo de intervención, 1983. Ubicado en el Archivo del CMN. Intervenido por la autora.

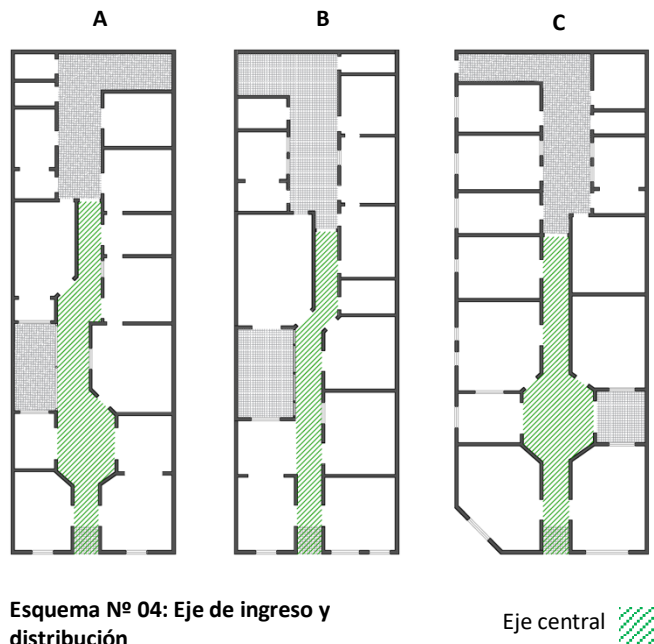
h. Otras instalaciones

Las fachadas deberán mantenerse limpias de elementos anexos que no corresponden a su situación original, por lo que se prohíbe el adosamiento de instalaciones distintas a las señaladas en el punto f y g, tales como antenas de televisión, equipos de aire acondicionado, luminarias u otras. Las instalaciones que se requieran deberán ser planteadas hacia el interior del inmueble, teniendo cuidado de no quedar visibles desde el espacio público

4.7.2. Segundo grado: rehabilitación interior

a. Eje de acceso y distribución

Se deberá conservar la organización interior del inmueble en torno a un eje central de distribución, esto es, manteniendo los espacios del hall de acceso, el hall central y/o pasillo central según tipología. Cualquier intervención interior, deberá estructurarse en torno a dichos elementos, manteniendo el adosamiento hacia los medianeros.

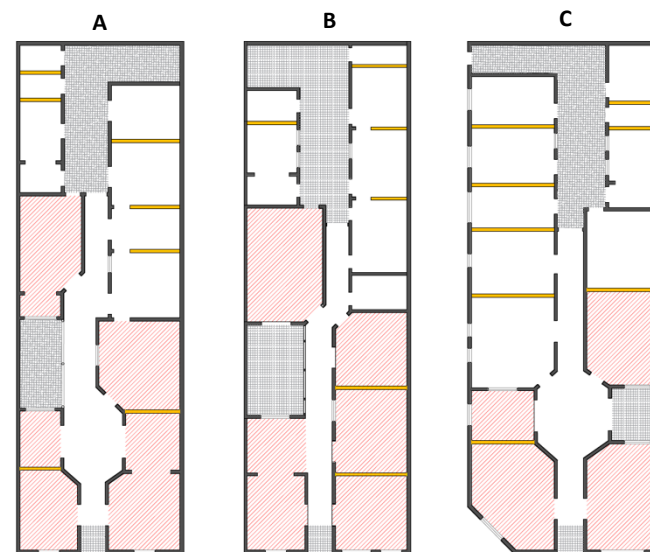


Esquema N° 04: Eje de ingreso y distribución

Fuente: elaboración propia


b. Recuperación recintos de mayor jerarquía

Se deberá contemplar como mínimo la conservación y/o recuperación de las características espaciales de los recintos más nobles del inmueble, señalados en el esquema N° 05. Especialmente, cuando se trate de la reconstrucción interior de un inmueble vaciado de forma total o parcial.



Esquema N° 05: Recintos de mayor jerarquía

Fuente: elaboración propia

 Conservación y restauración de recintos más nobles.

 Tabiques interiores posibles de modificar

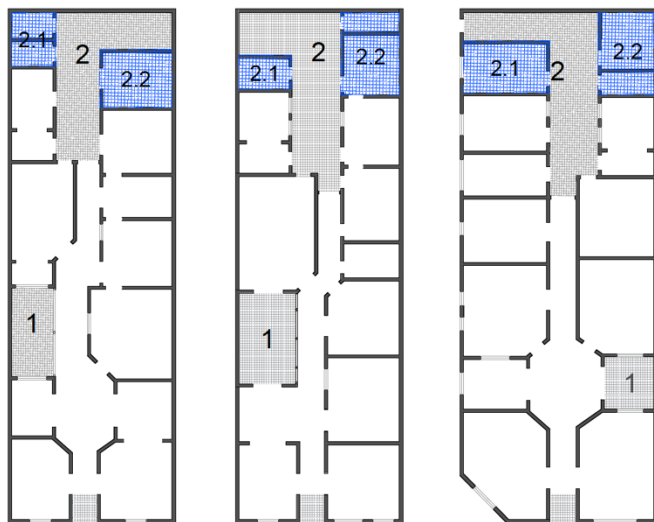
En caso de requerir adecuaciones para generar mayor amplitud de los espacios interiores, se permitirá eliminar tabiques o bien vaciar el relleno de los tabiques interiores señalados en el esquema N° 05 (en

amarillo). La propuesta deberá acompañarse de las medidas necesarias para la asegurar la estabilidad general de la estructura.

c. Orientación en torno a patios

c.1. Patio N°1: Se deberá conservar la condición original del patio de luz interior N° 1, identificado en el plano del esquema N° 06. No se permitirá la construcción de este espacio mediante ampliaciones o cubiertas, dado que son un elemento importante de la tipología original de los inmuebles, e igualmente para la iluminación natural y ventilación de los recintos.

c.2. Patio N° 2: podrá ampliarse si se requiere, mediante la eliminación de los recintos menos nobles del inmueble, señalados en azul (N° 2.1 y 2.2), permitiendo de esta forma aumentar hasta en un 40% la superficie original.



Esquema N° 06: patios
Fuente: elaboración propia

d. Acondicionamiento térmico, acústico y de resistencia al fuego.

Se insta a la actualización de los inmuebles a los estándares vigentes de acondicionamiento térmico, acústico y de resistencia al fuego. Se permitirá aumentar la capacidad resistente de todos los elementos del inmueble en sus superficies interiores (no en fachada exterior), tanto en muros medianeros y posterior, tabiques interiores de madera, complejo de techumbre y pisos ventilados.

e. Intervenciones en cubierta y techumbre

e.1. Reposición de la cubierta: Se recomienda la reposición de las planchas de cubierta de zinc existentes en caso de encontrarse en mal estado, hayan alcanzado la vida útil del material y/o exista evidencia de filtraciones. Lo anterior, requiere también la revisión del sistema de evacuación de aguas lluvia.

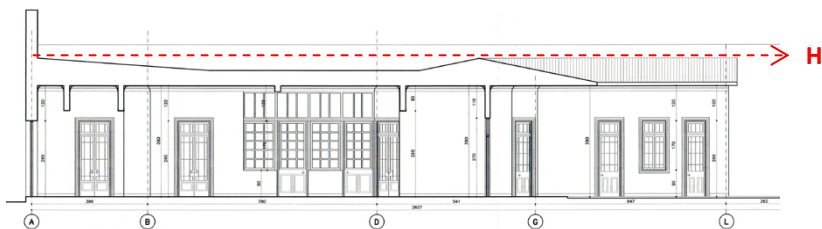
e.2. Sistema de techumbre: se recomienda la evaluación del estado de conservación de la estructura de techumbre – que de acuerdo al diagnóstico se encuentran afectadas por insectos xilófagos - y su reforzamiento y/o reposición parcial o total cuando corresponda, la cual podrá desarrollarse de acuerdo a las siguientes opciones:

- Reforzamiento y/o reposición parcial o total de la estructura de cerchas existente, con elementos de madera o acero, conservando la morfología actual de la techumbre con pendiente hacia los patios interiores.
- Reposición por losa de hormigón armado o losa colaborante, siempre y cuando se respete lo indicado en los puntos **a, b y c**

anteriores, se contemple altura máxima según **esquema Nº 7** y reforzamiento de la estructura del inmueble según lo indicado en el punto **4.5.3.** de los presentes lineamientos.

Con esta opción, se permitirá habilitar la cubierta como terraza, no obstante, cualquier construcción o instalación en ella, ya sea permanente o provisoria, no podrá superar la altura de antepecho existente, de modo de no afectar la altura total original del inmueble.

Por su parte, se deberán tomar las medidas necesarias de impermeabilización de la cubierta y evacuación de aguas lluvia; solución que en ningún caso podrá generar alteraciones a la imagen exterior del inmueble.



Esquema Nº 7: Corte transversal tipo

Fuente: Archivo del Consejo de Monumentos Nacionales. Intervenido por la autora.

H: altura máxima de losa de hormigón o colaborante.

e.3. Lucarnas en techo: se permitirá la instalación de lucarnas en techos, con el fin de mejorar la condición de iluminación natural de los recintos interiores, sobre todo de aquellos que no cuentan con

vanos hacia espacios abiertos y que se encuentran señalados en el **esquema Nº 8.**

Independiente de los recintos identificados con mayor desventaja de iluminación, esta medida podrá aplicarse en todos los recintos donde se justifique su necesidad.



Esquema Nº 08: recintos con escasa iluminación

Fuente: elaboración propia

f. Puertas y ventanas

Cuando se requiera la modificación de un vano, se deberá priorizar la reutilización de puertas y ventanas de madera originales, restaurándolas en caso de ser necesario. Si se requiere de la ampliación o apertura de un vano interior, se recomienda replicar el diseño, modulación y palillaje de las puertas y ventanas originales.

No se aconseja la disminución o tapiado de un vano existente, dado que esto aumentaría la deficiencia de iluminación y ventilación de los inmuebles.

4.7.3. Tercer grado: consolidación y/o refuerzo estructural

Será deseable la evaluación del correcto funcionamiento del sistema constructivo existente, por parte de un profesional competente en la materia.

De acuerdo al diagnóstico, se observan preliminarmente algunas fallas en el encuentro del muro de fachada con los tabiques interiores y medianeros, producto del terremoto de 2010, que en algunos casos han sido reparados de forma diversa. Se recomienda en todos los casos evaluar la efectividad de la reparación y/o plantear cuando corresponda, el mejoramiento de las uniones actuales.

Cuando se requiera del reforzamiento estructural del inmueble, la propuesta deberá ser de calidad y compatible con el sistema constructivo existente, por lo que, dependiendo del caso y su justificación se permitirá lo siguiente:

a. Albañilería simple: en muros perimetrales de albañilería simple (de fachada, medianeros y posterior), se permitirá la incorporación de reforzamientos tales como:

- Pilares y vigas de hormigón armado (intervención necesaria en caso de reposición de estructura de techumbre por losa de hormigón armado o colaborante).
- Incorporación de mallas de fibra de carbono o mallas de fibra de vidrio en superficies. **No** se recomienda el uso de mallas metálicas y *shotcrete*.

b. Tabiquerías de madera: cuando corresponda, se permitirán las siguientes acciones.

- Reparación mediante desarme, reconstrucción y reforzamiento de tabiquerías con relleno de adobe en pandereta, pudiendo reemplazar el relleno interior con barro proyectado sobre mallas de acero o listoneado de madera de 1x1”.
- Reemplazo total del elemento por tabiquería de estructura metálica, pudiendo incorporar rellenos en base a barro proyectado u otros materiales para la aislación del muro.

Para cualquiera de las opciones anteriores, se deberá contemplar terminación de muro lisa y la reincorporación de elementos decorativos existentes, de acuerdo a lo indicado en el punto 4.7.4. siguiente.

4.7.4. Cuarto grado: materialidad y ornamentación interior

Se recomienda conservar los materiales y elementos ornamentales en los inmuebles que aún los mantienen, sobre todo

en los recintos nobles, identificados en el esquema N° 05, debido a su calidad material y a que contribuyen a la calidad espacial de los recintos.

Ellos son:

- Pisos de entablado de madera (1)
- Baldosas del hall de acceso, con decoración diferenciada en cada inmueble (2 y 5).
- Cornisas decoradas (3).
- Rosetones en lámparas de cielo (3)
- Boiserie del comedor (4)
- Guarda de madera decorada en pared del hall central/pasillo central (6)



Detalles interiores, N° 1,2,3,4,5,6
Fuente: fotografías de la autora, 2017.



4.8. Conclusiones y fichas de resumen

4.8.1. Conclusiones

Como ha sido constatado, la protección del patrimonio con respecto a la conservación de áreas urbanas históricas, ha evolucionado de tal forma que **no basta únicamente con presentar medidas para la conservación de edificios, conjuntos o lugares de forma aislada y sin considerar todos los aspectos estructurales y dimensiones que otorgan el carácter y valor a dichos espacios**, desde lo material y lo social.

Ahora bien, el escenario de la dualidad de protección patrimonial legal y regulación del patrimonio en nuestro país, genera un conflicto que el presente ejercicio confirma: y es que en su mérito, en las áreas pueden identificarse construcciones que requieren de un tratamiento más profundo para su conservación, por lo que **es insuficiente limitarse únicamente a los aspectos de la fachada, sin generar directrices para preservar integralmente un área protegida**; esto puede generar eventualmente la destrucción de parte fundamental de los inmuebles: su función arquitectónica original.

En tal sentido, se estima indispensable **apelar a las instancias legales que han definido estas limitantes en la protección del patrimonio**, o bien, plantearlas en la nueva legislación patrimonial, por cuanto, tanto en la experiencia internacional como en los casos que podemos revisar en nuestras áreas protegidas, dicha situación contraviene en muchos casos, el sentido de la protección de ciertos lugares. **En dicha disyuntiva, se considera que el caso de estudio, podría ser uno de los referentes para refutar dicha limitante legal.**

A pesar de lo anterior, es preciso aclarar que la **postura adoptada en esta propuesta acerca de inferir sobre el interior de los inmuebles, no es en el sentido de generar extremas condicionantes para todos**

los casos. Dicha situación, con la envergadura, mixticidad de usos, valores, tipologías y otras diversas situaciones en las áreas protegidas, puede volverse insostenible desde el punto de vista de la conservación y gestión efectiva. Por tanto, **esta postura plantea más bien graduar en niveles de protección las áreas, con el fin de generar mayores restricciones a los sectores que por sus características y méritos, se deben de preservar lo más íntegramente posible**, asimismo, estudiando, cual es el límite de transformación para cada situación, en razón de la dinámica del barrio.

Por su lado, la variedad de normativas aplicables al patrimonio, no dejan de ser un factor de amplia ambigüedad, donde las herramientas de planeamiento urbano se cruzan con las de conservación, sin especificar cómo se hace efectiva la coherencia entre las normativas y sin existir una herramienta que exija y determine la forma de articular dichas herramientas.

En consecuencia, la propuesta ha buscado plantear desde todos los ámbitos que afectan a un área urbana protegida, **una propuesta que sea coherente con los valores identificados en ella, independiente si esta corresponde a una norma del Plan Regulador Comunal.** De esta forma, queda consignado de manera explícita en la herramienta de conservación, cuales son las condicionantes que la herramienta de planificación debe recoger o interpretar, de modo de asegurar la protección patrimonial del área.

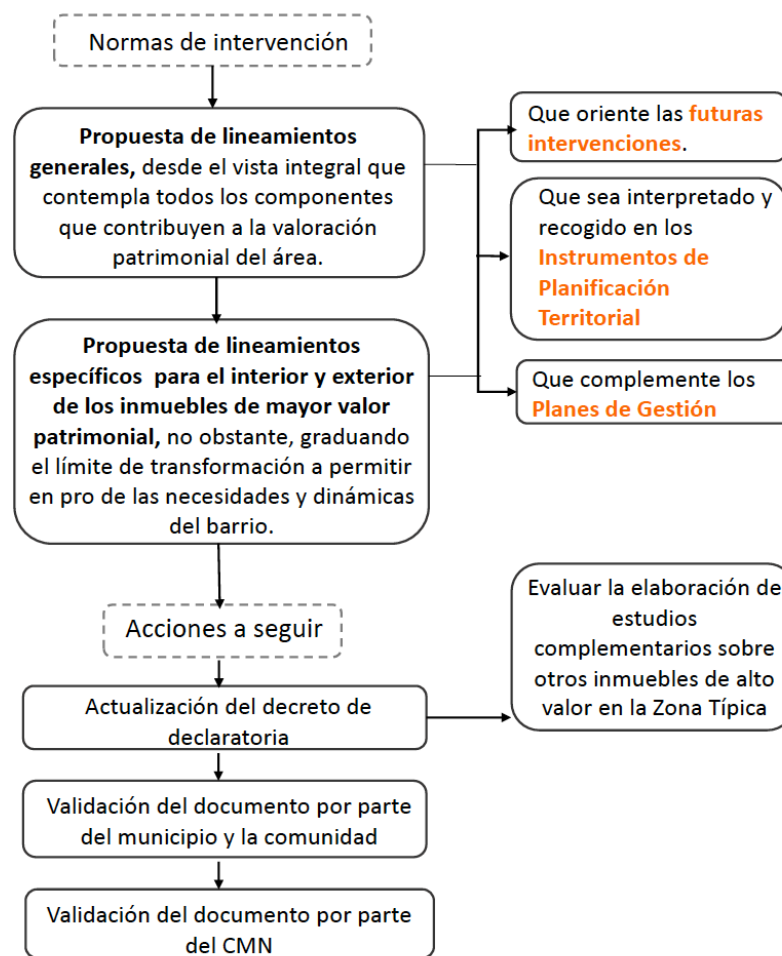
Ahora, desde el punto de vista del desarrollo específico del caso de estudio, se estima que **la propuesta se ha elaborado en el marco de un escenario favorable, considerando la herramienta de gestión que se está llevando a cabo en el área para la revitalización del barrio** y para lo cual es necesario contar con propuestas de manejo específicas que permitan que los recursos sean bien destinados.

Para ello, es fundamental el paso siguiente de alimentar esa herramienta con los estudios generados, lo cual puede ser un aporte tanto para la gestión del área, como de referente para los futuros insumos y propuestas a generar en el área mayor correspondiente a la ZT Barrio Matta sur.

Considerando aquello, se considera que en base a los insumos que el presente estudio proporciona, las acciones a seguir son las siguientes:

- a. Con el fin de que los valores y atributos identificados tengan un sustento legal en la declaratoria de la Zona Típica, se estima necesario **la actualización del decreto de declaratoria para la manzana inserta en las calles Madrid, Coquimbo, Cuevas y Porvenir**, en el sentido de reconocer los valores y atributos de la manzana completa y conservando los límites definidos en la declaratoria actual.
- b. La **presentación y posterior validación de la propuesta, tanto por parte del municipio como de la comunidad** asociada al conjunto, con el fin de que esta sea analizada, eventualmente ajustada, pero en conocimiento de las diversas partes que harán efectiva su aplicación.
- c. La **validación de la propuesta por parte del Consejo de Monumentos Nacionales**, como insumo para la elaboración de lineamientos de intervención, asimismo, para la construcción de un documento oficial de lineamientos de intervención para el área protegida.
- d. **Evaluar la necesidad de establecer estudios más detallados de los inmuebles de valor presentes en la manzana**, que no hayan sido

analizados en profundidad, con el fin de complementar la propuesta.



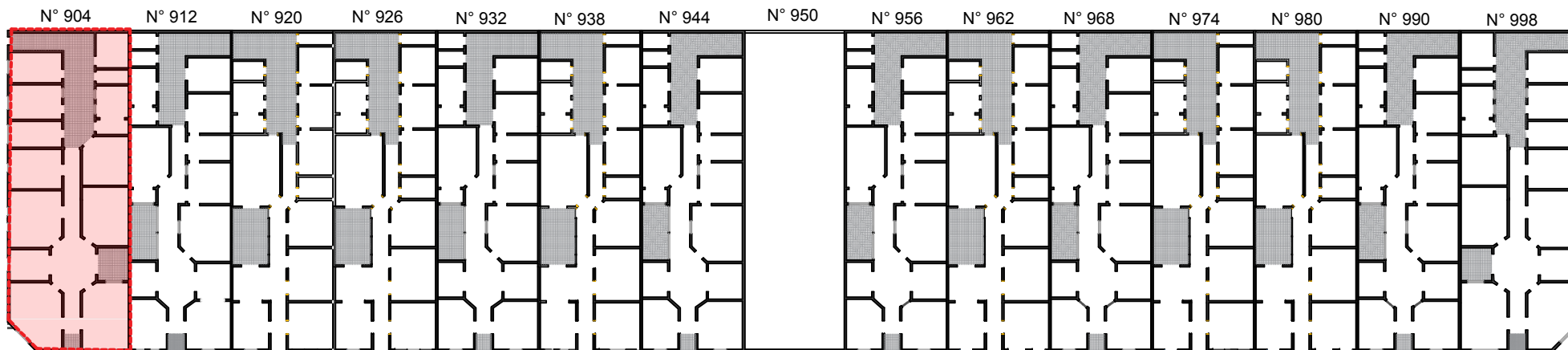
Fuente: elaboración propia

4.8.2. fichas de resumen

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	904	2844-20	ICH	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



INFORMACIÓN TÉCNICA

DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)

Uso actual: residencial (vivienda)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: esquina (C)

Sistema de agrupamiento: continuo

Altura: 1 piso y terraza en cubierta

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco

Cubierta: losa de hormigón armado

Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple

Muros interiores: tabique de madera relleno de

adobe en pandereta

Techumbre: losa de hormigón armado habitable

LESIONES EN FACHADAS

No presenta

Leve

Moderada

Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta

Leve

Medio

Alto

Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno

Regular

Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor

Valor intermedio

Sin valor

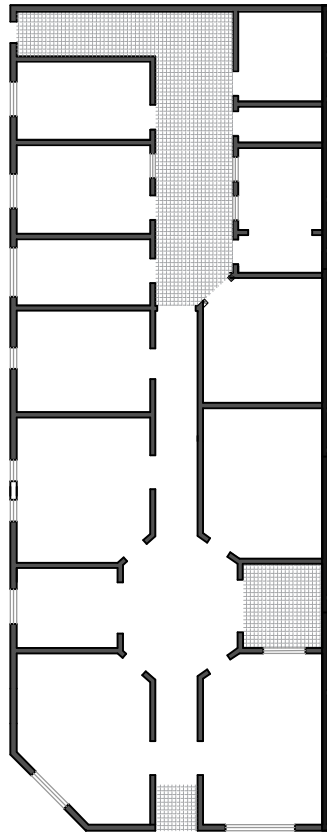
Discordante

OBSERVACIONES

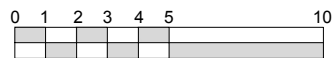
Posee intervenciones mayores y sin autorización llevadas a cabo luego del terremoto de febrero de 2010. Contempló incorporación de refuerzos perimetrales mediante pilares de hormigón armado, reposición de la techumbre por cubierta de losa de hormigón armado y cubierta habitable. A su vez, consideró la construcción de volumen sobre la cubierta, en área del patio de luz.

De acuerdo a visita del 19.01.2019, se pintó la fachada en colores de tonos verdes.

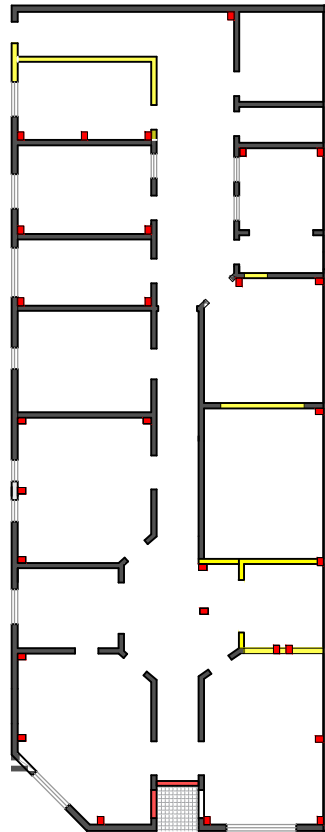
PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



Planta situación original



Elevación situación original

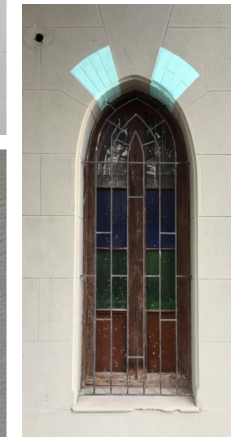


Planta situación actual



Fachada situación al 01.06.2017

FOTOGRAFÍA DE DETALLES



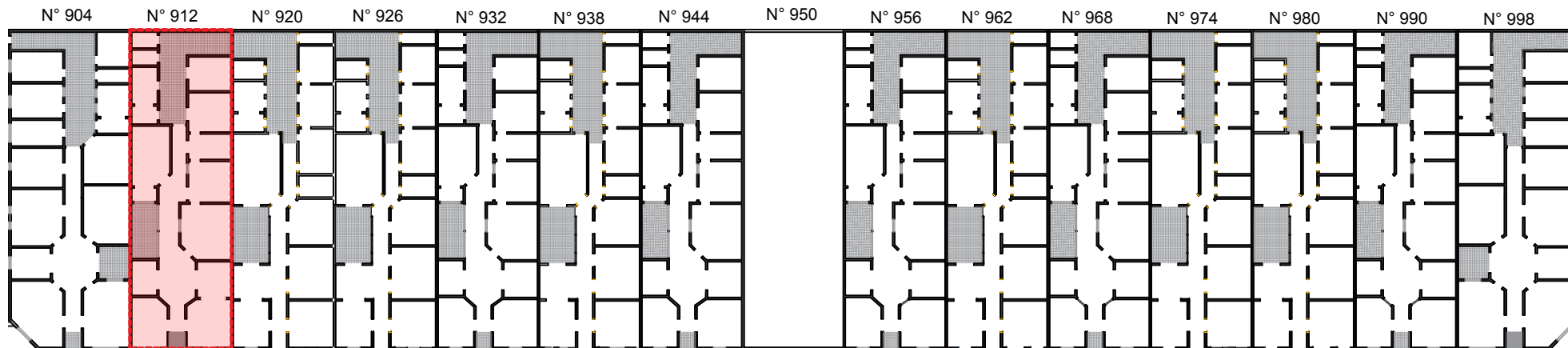
RECOMENDACIONES

- 1. TERMINACIÓN DE FACHADA:** eliminar capas de pintura añadidas, mediante hidrolavado, decapante químico de pintura o limpieza criogénica. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver punto 4.7.2.e de los lineamientos de intervención.**
- 2. SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS LLUVIA MODIFICADO:** replantear sistema de evacuación de aguas lluvia modificado y reparar perforaciones en muro de fachada.
- 3. HABILITACIÓN DE CUBIERTA:** Homologar altura de intervención en cubierta, como máximo a la del antepecho.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 912	ROL 2844-21	OTRAS PROTECCIONES ICH	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1925	ARQUITECTO LUCIANO KULCZEWSKI	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: actividad productiva (taller mecánico)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras (A)
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: metal (galpón)
Techumbre: metal (galpón)

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
 Leve
Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
Medio
Alto
 Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
Regular
 Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

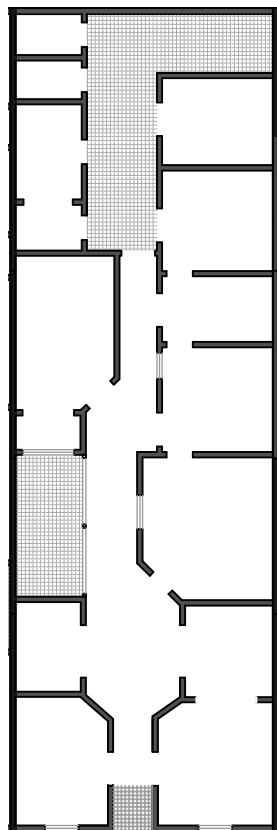
OBSERVACIONES

Posee intervenciones mayores ejecutadas previo a la declaratoria de Zona Típica. Se demolió el interior y construyó galpón en estructura metálica. A su vez, se modificaron dos vanos para generar acceso para vehículos y se pintó la fachada.

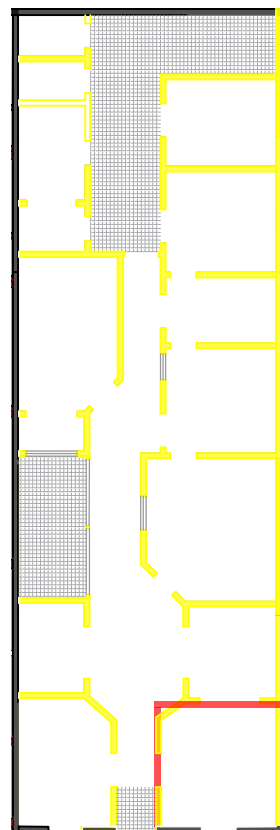
La propiedad se encuentra fusionada con inmueble N° 920.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

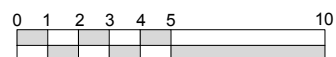
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



Planta situación original



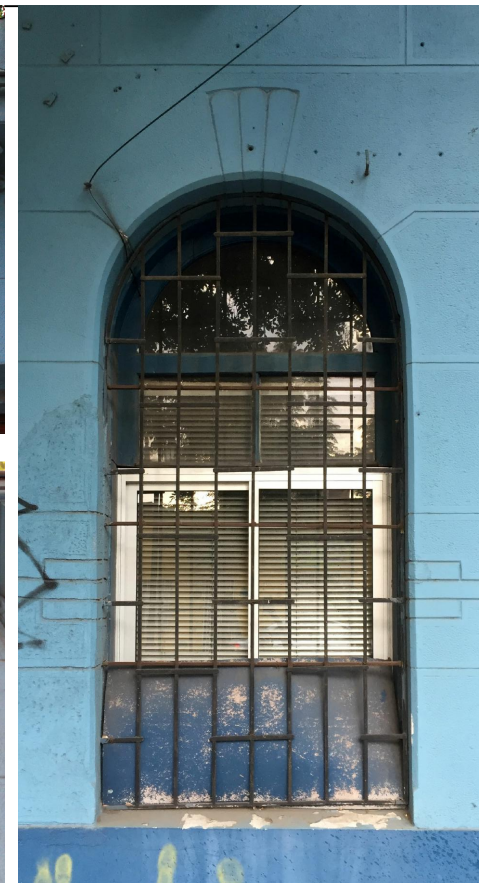
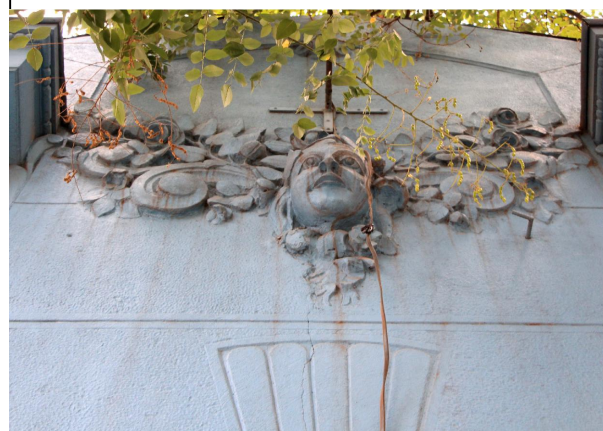
Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



RECOMENDACIONES

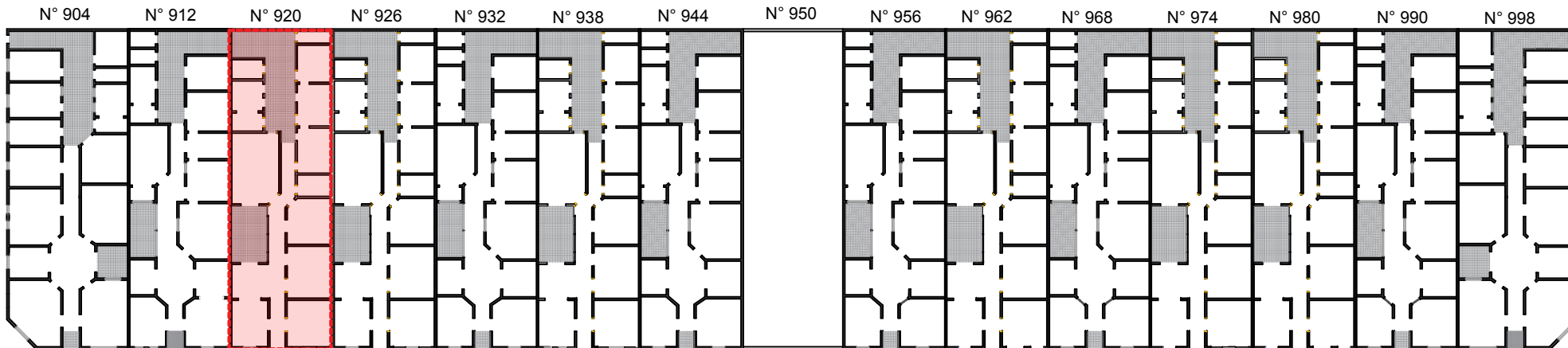
LIMPIEZA DE FACHADA: eliminar capas de pintura añadidas, mediante hidrolavado, decapante químico de pintura o limpieza criogénica. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver punto 4.7.2.e de los lineamientos de intervención.**

- REPARACIÓN DE GRIETAS** previo análisis de muestras de estucos.
- RECUPERACIÓN DE MORFOLOGÍA DE VANO ORIGINAL:** cuando se trate de rehabilitación para nuevo uso.
- RECUPERACIÓN DE PRIMERA CRUJÍA:** en caso de rehabilitación para nuevo uso, considerar lo indicado en el punto 4.7.2.a y 4.7.2.b de los lineamientos de intervención.

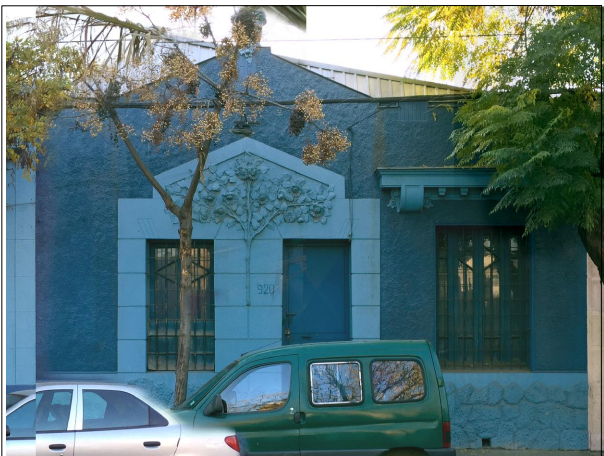
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 920	ROL 2844-21	OTRAS PROTECCIONES ICH	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1925	ARQUITECTO LUCIANO KULCZEWSKI	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	---	---

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: actividad productiva (taller mecánico)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras (B)
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: metal (galpón)
Techumbre: metal (galpón)

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
 Leve
Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
Medio
Alto
 Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
Regular
 Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

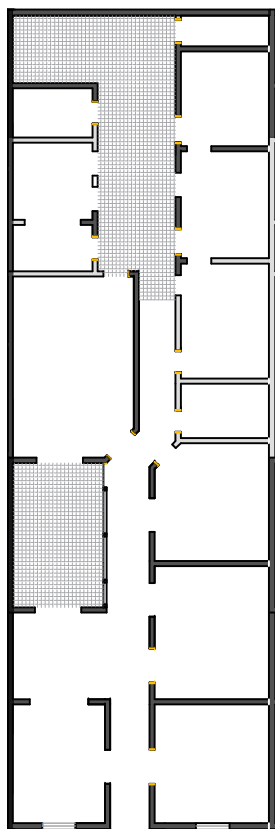
OBSERVACIONES

Posee intervenciones mayores ejecutadas previo a la declaratoria de zona típica. Se demolió el interior y construyó un galpón en estructura metálica. A su vez, se pintó la fachada en color azul.

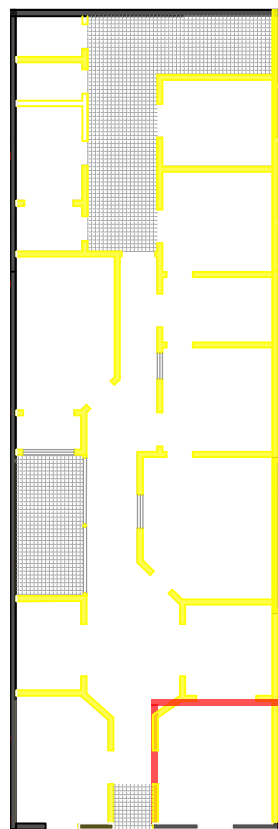
La propiedad se encuentra fusionada con inmueble N° 912.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

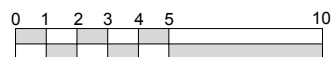
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



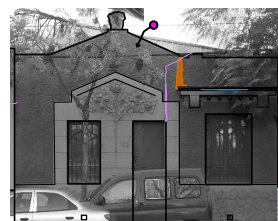
Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



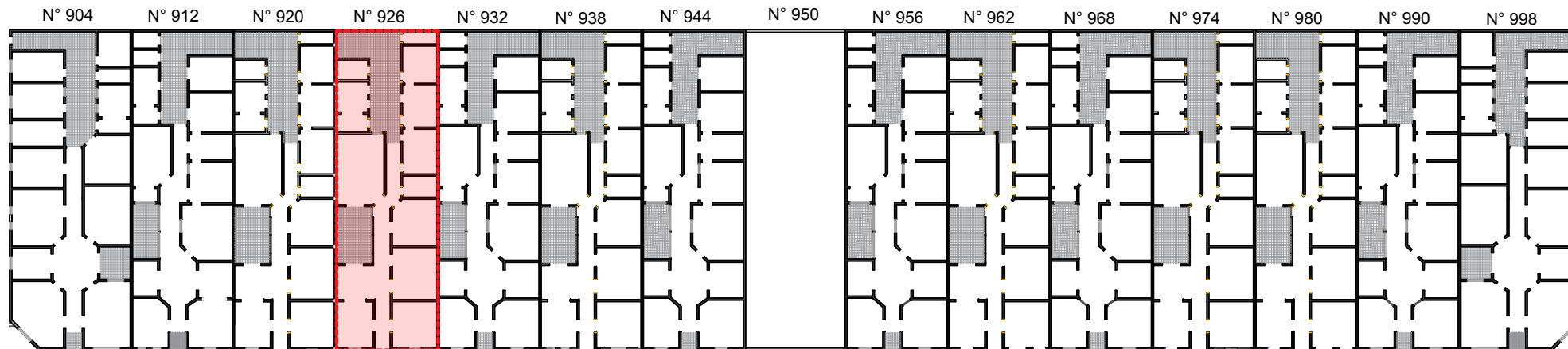
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** Limpieza y eliminación de capas de pintura añadidas, mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver punto 4.7.2 e de los lineamientos de intervención.**
- REPARACIÓN DE GRIETA,** en elemento decorativo sobre vano, previo análisis de muestras de composición de estuco.
- RECUPERACIÓN DE MORFOLOGÍA DE VANO ORIGINAL:** cuando se trate de rehabilitación para nuevo uso.
- RECUPERACIÓN DE PRIMERA CRUJÍA:** en caso de rehabilitación para nuevo uso, considerar lo indicado en el punto 4.7.2.a y 4.7.2.b de los lineamientos de intervención.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 926	ROL 2844-23	OTRAS PROTECCIONES ICH	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1925	ARQUITECTO LUCIANO KULCZEWSKI	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	---	---

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: residencial (vivienda)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras (B)
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera rellena con adobe en pandereta
Techumbre: cerchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
Leve
 Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

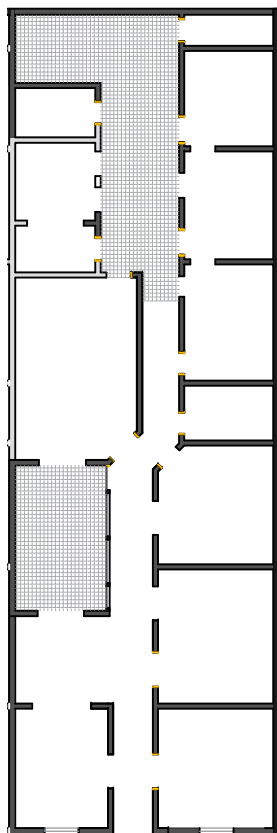
Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

OBSERVACIONES

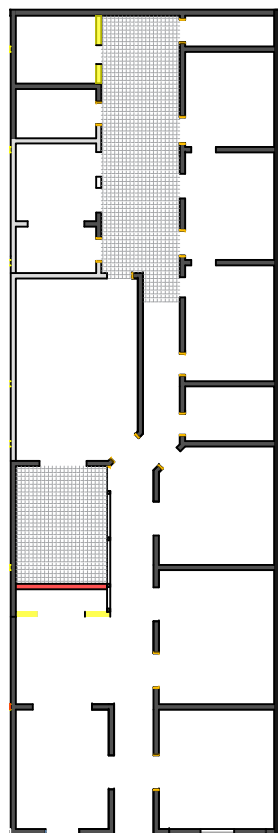
Posee intervenciones menores en el interior del inmueble, como movimiento de tabique en el área del hall y construcción de altillo hacia recintos posteriores.
Existe evidencia de humedades en cielos por filtraciones en cubierta, a su vez, el propietario señala que el patio principal se inunda.
No cuenta con estuco en muro medianero exterior.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

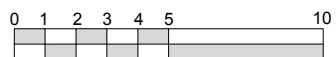
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



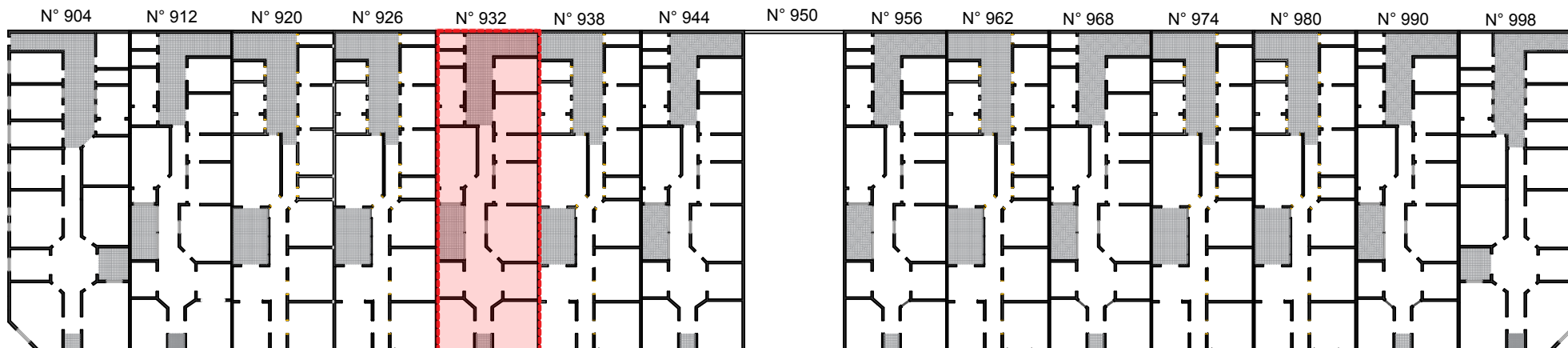
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** limpiar y eliminar capas de pintura añadidas, mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica u otro. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. A su vez, se deberá contemplar la limpieza de la placa original con el nombre del arquitecto. **Ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- REHABILITACIÓN INTERIOR:** Se recomienda revisión de cubierta y estado de estructura de techumbre, debido a evidencia de humedades por filtraciones. Por su parte, se recomienda evaluar medidas de acondicionamiento térmico, de resistencia al fuego e iluminación, de acuerdo a lo señalado en el punto 4.7.2 e y 4.7.2 f de los lineamientos de intervención.
- REFORZAMIENTO Y CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL:** Se recomienda la revisión y evaluación de reforzamiento estructural de encuentro de muro de fachada y muros interiores.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	932	2844-24	ICH	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: residencial (vivienda)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras (A)
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera rellena con adobe en pandereta
Techumbre: cerchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
 Leve
Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

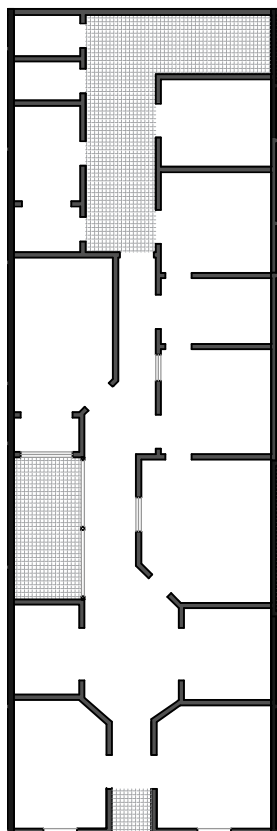
OBSERVACIONES

Corresponde a uno de los inmuebles que en términos generales posee el mejor estado de conservación. Solo se evidencia erosión de ladrillos del muro posterior (sin estucar) y escasez de iluminación natural en algunos recintos, de acuerdo a lo identificado en la mayoría de los inmuebles emplazados entre medianeros.

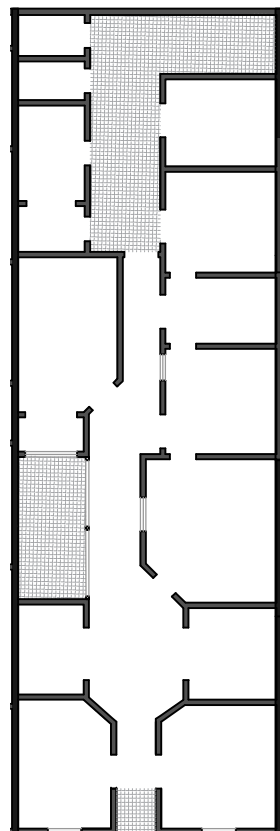
La fachada se encuentra pintada y existen instalaciones anexas de cableado y antena.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

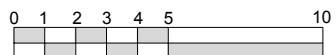
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



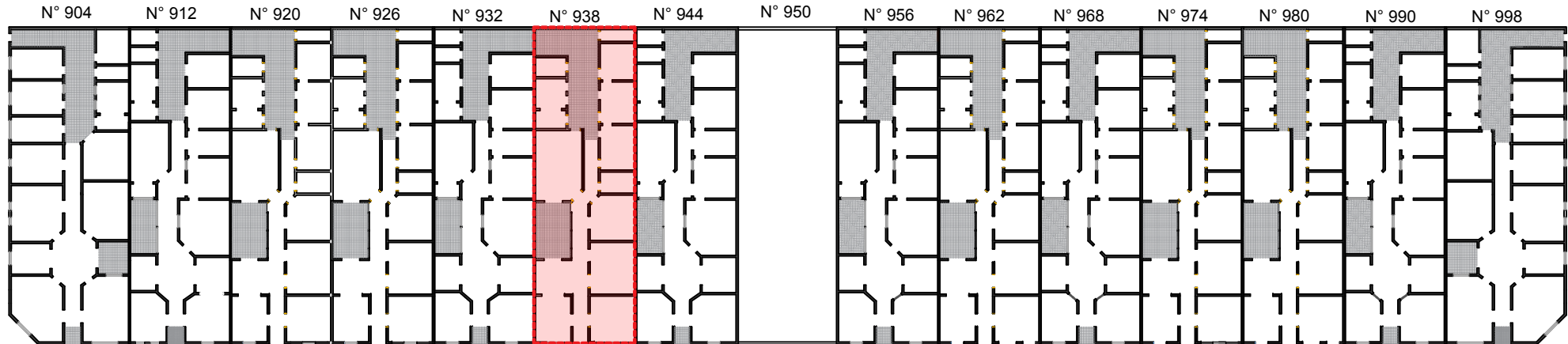
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** limpiar y eliminar capas de pintura añadidas, mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica u otro. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.** Por su parte, se recomienda la limpieza de cables y otras instalaciones anexas, reubicándolas hacia el interior del inmueble.
- REHABILITACIÓN INTERIOR:** se recomienda evaluar medidas de acondicionamiento térmico, de resistencia al fuego e iluminación, de acuerdo a lo señalado en el punto **4.7.2e** y **4.7.2f** de los lineamientos de intervención.
- REFORZAMIENTO Y CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL:** Se recomienda la revisión y evaluación de reforzamiento estructural del encuentro de muro de fachada y muros interiores.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	938	2844-25	ICH	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: residencial (vivienda)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras (B)
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera rellena con adobe en pandereta
Techumbre: cerchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
Leve
 Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

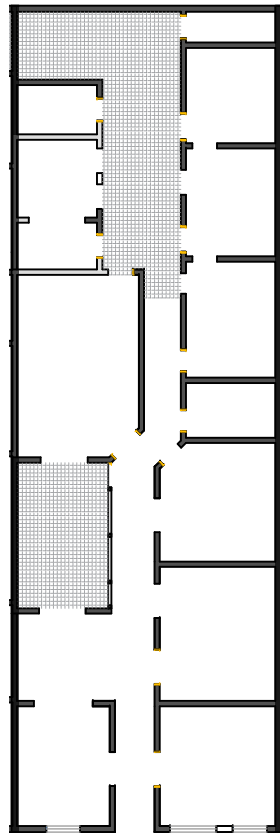
OBSERVACIONES

Desde el exterior no se observan mayores intervenciones, salvo la pintura de color blanco aplicada, suciedad y lavado diferencial.

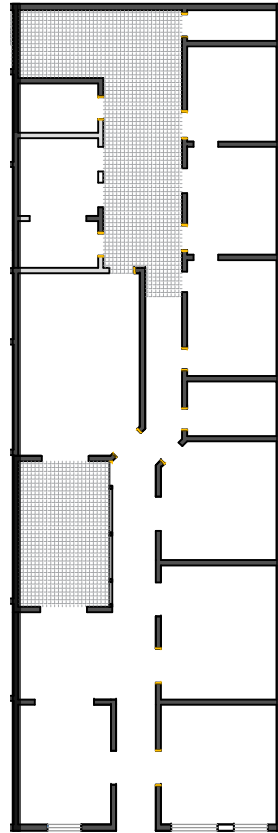
No se obtuvo información del interior del inmueble.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

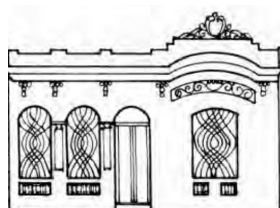
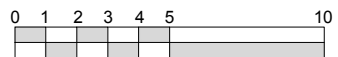
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



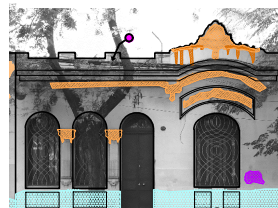
Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



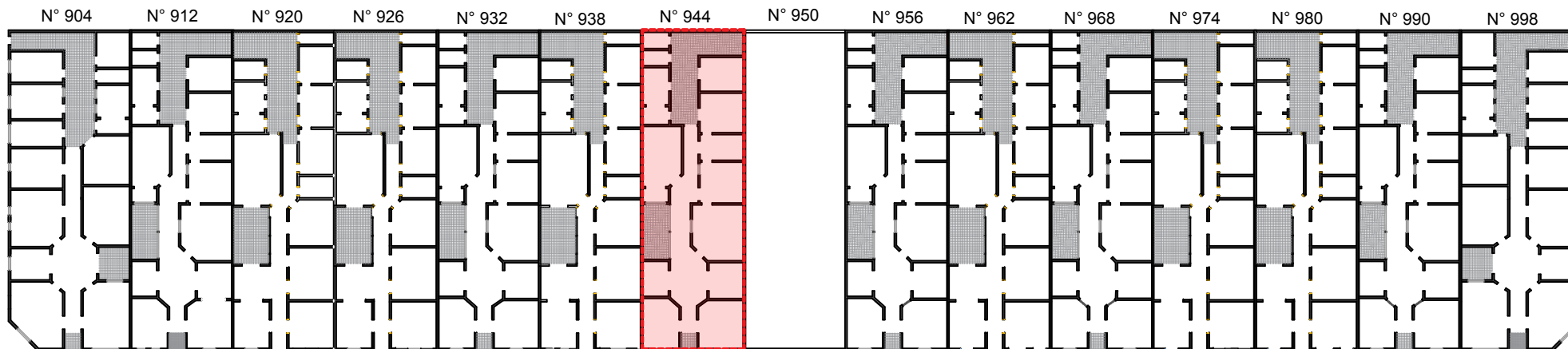
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar capas de pintura añadidas, mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica u otro. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- REHABILITACIÓN INTERIOR:** previa evaluación de la situación interior del inmueble.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 944	ROL 2844-26	OTRAS PROTECCIONES ICH	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1925	ARQUITECTO LUCIANO KULCZEWSKI	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
-----------------	---------------	----------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: comercio (restauran)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras (A)
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera rellena con adobe en pandereta
Techumbre: cerchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
Leve
 Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

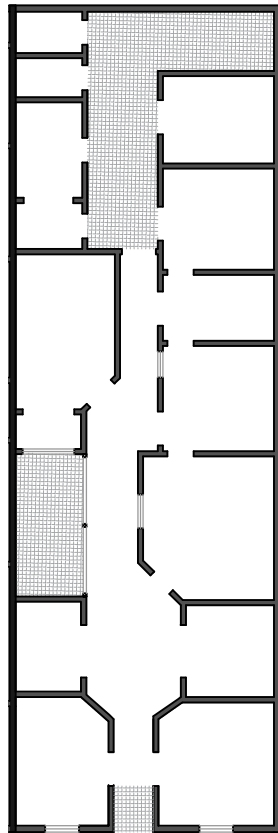
OBSERVACIONES

Las superficies y ornamentos de la fachada se encuentran pintados con colores diferenciados (blanco y azul). A su vez, sobre los vanos de puerta y ventanas se encuentran instalados toldos de tela PVC azul con información publicitaria; uno de ellos en mal estado.

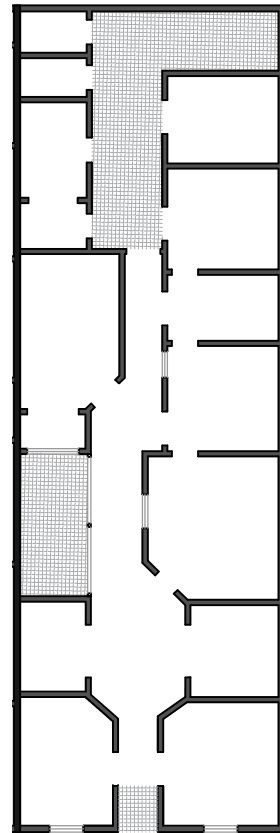
No se obtuvo información de la situación actual del interior del inmueble. Cabe precisar que en las visitas a terreno el restaurant siempre se encontró cerrado.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

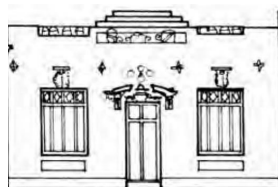
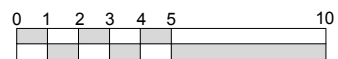
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



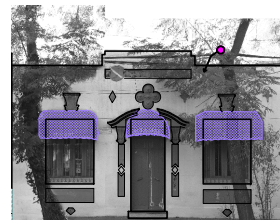
Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



Foto (1)

Fotografías del 01.06.2017 (1) y 12.02.2019

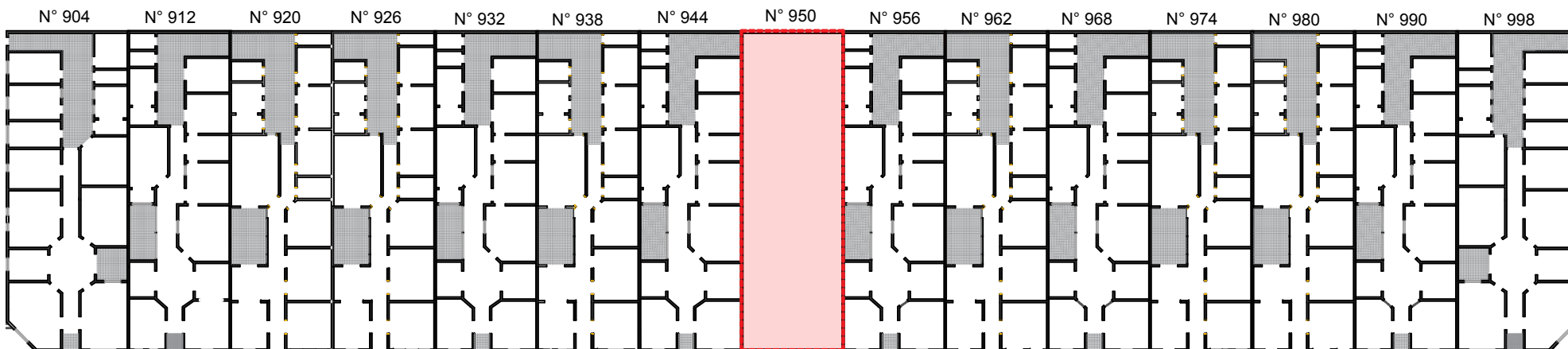
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar capas de pintura añadidas, mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver lo indicado en el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- REHABILITACIÓN INTERIOR:** previa evaluación de la situación interior del inmueble.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	950	2844-27	-	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: culto religioso

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 2 pisos

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: sin información
Techumbre: sin información

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
 Leve
Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
Medio
Alto
 Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
Regular
 Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

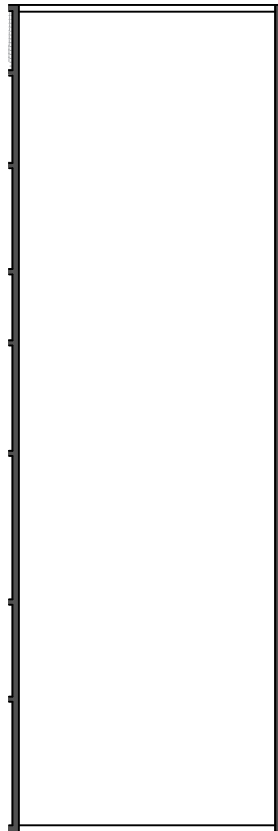
Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

OBSERVACIONES

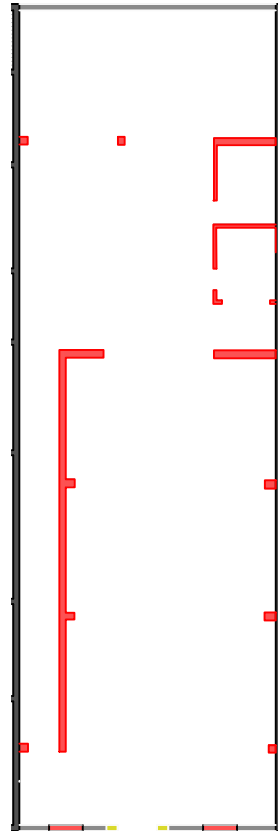
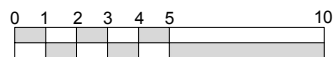
El interior del inmueble fue demolido. No se conoce la data del vaciamiento, solo de la recepción de las obras del templo, que corresponden al año 1990. Con dichas obras, solo se conservaron los muros perimetrales de albañilería de ladrillo. En la fachada, fueron tapiados los vanos originales y eliminados los elementos ornamentales. La nueva construcción consta de dos pisos, pero en la altura del inmueble original.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

FOTOGRAFÍA DE DETALLES



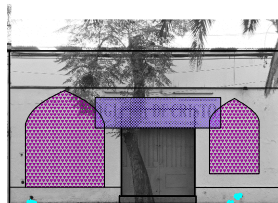
Planta situación original



Planta situación actual
Primer piso



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)

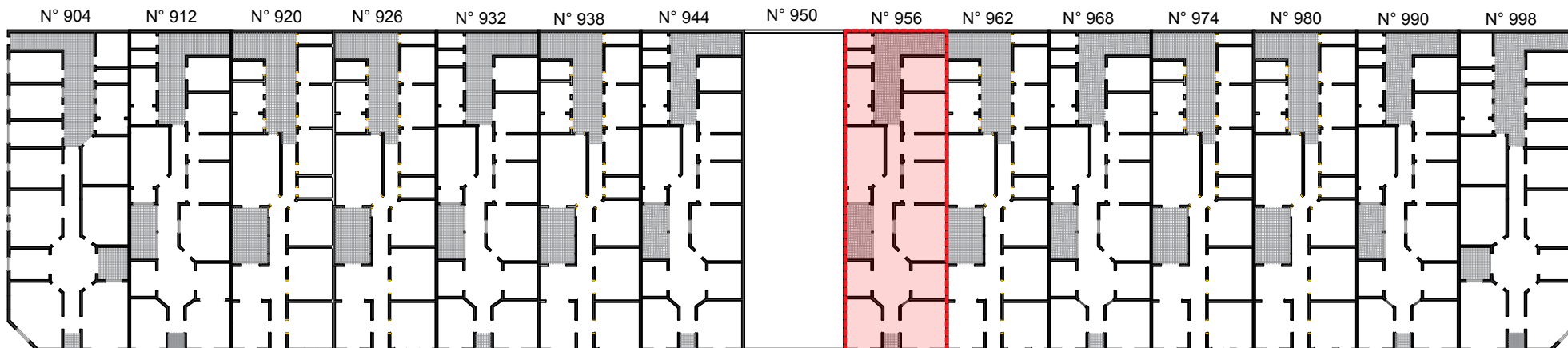
RECOMENDACIONES

- MORFOLOGÍA DE VANOS:** se recomienda generar la apertura de los vanos tapiados de fachada y la restitución de los elementos ornamentales de fachada, únicamente si se contara con el registro que permita su réplica. No se permitirá la incorporación de elementos ornamentales que no correspondan al inmueble original.
- LETRERO EN FACHADA:** se deberá considerar letrero de fachada al costado del acceso, según lo dispuesto en el punto 4.7.2.f de los lineamientos de intervención.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	956	2844-28	ICH	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: vivienda

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería rellena de adobe en pandereta.
Techumbre: cerchas de madera.

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
Leve
 Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

OBSERVACIONES

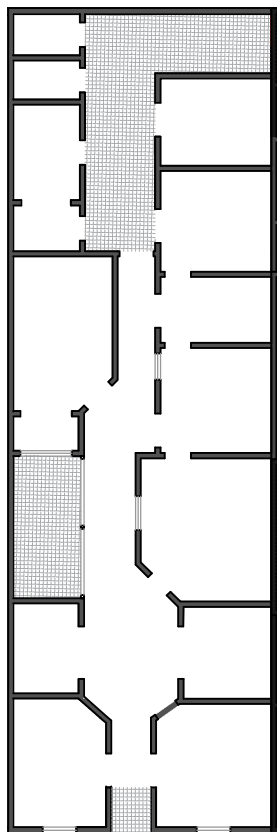
El inmueble posee lesiones asociadas a suciedad por depósito y lavado diferencial. Igualmente, existen daños por fisuras, pérdida de estucos y de algunos elementos ornamentales (denticulos).

Respecto del interior, se tiene registro de la autorización del CMN de adecuaciones interiores en el año 2009-

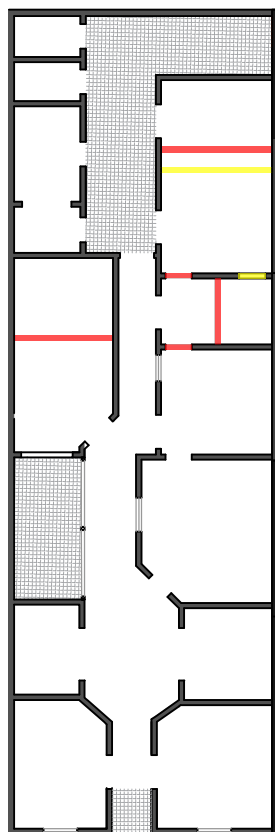
No se tuvo acceso al interior del inmueble.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

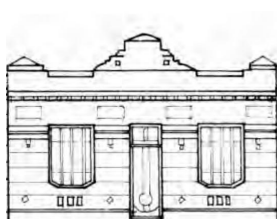
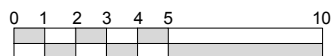
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



Planta situación original



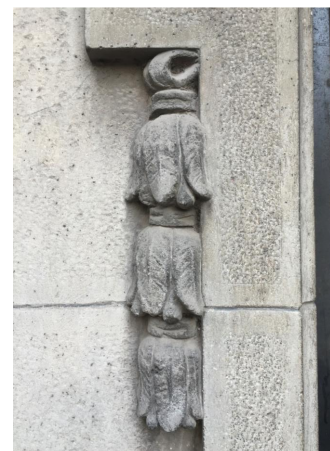
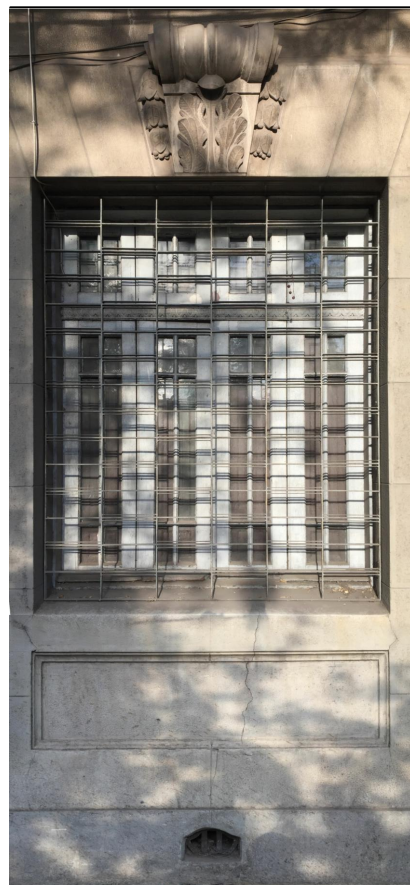
Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



Fotografías del 12.02.2019

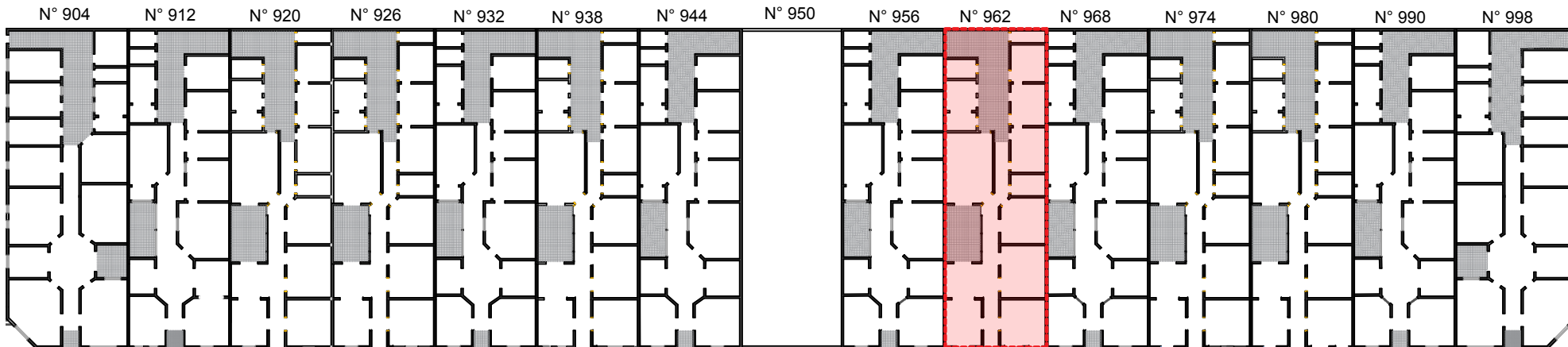
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar suciedad mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver lo indicado en el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- REPARACIÓN DE GRIETAS Y REPOSICIÓN DE ESTUCOS Y ELEMENTOS ORNAMENTALES** previo análisis de muestras de composición de estuco y elementos ornamentales.
- REHABILITACIÓN Y/O CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL:** previo análisis de la situación interior del inmueble.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 962	ROL 2844-29	OTRAS PROTECCIONES ICH	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1925	ARQUITECTO LUCIANO KULCZEWSKI	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	---	---

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: vivienda

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: madera y metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería rellena con adobe en pandereta.
Techumbre: cerchas de madera.

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
Leve
 Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
 Leve
Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

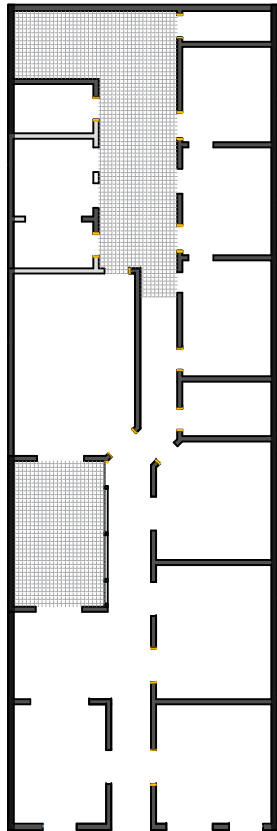
OBSERVACIONES

El inmueble posee lesiones asociadas a suciedad por depósito y lavado diferencial. Igualmente, existen daños por grietas y fisuras en marquesina, y pérdida de estucos.

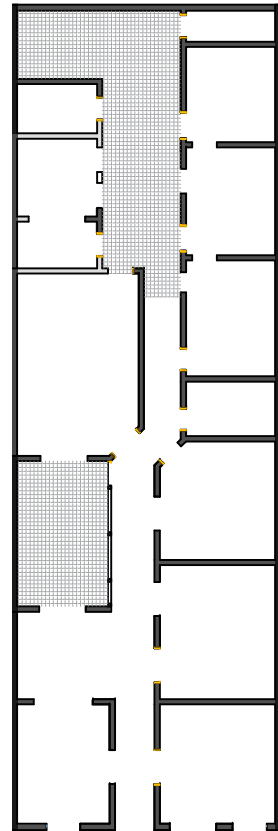
Respecto del interior, el inmueble se encuentra en general bien conservado, solo cuenta con algunas modificaciones de pavimentos en comedor y se incorporó yeso en separación del muro de fachada con los interiores y medianero, lo cual no corresponde a una solución definitiva.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

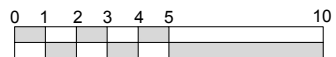
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



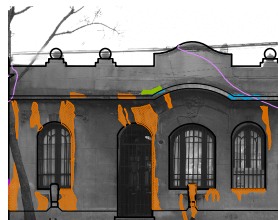
Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



Fotografías del 12.02.2019

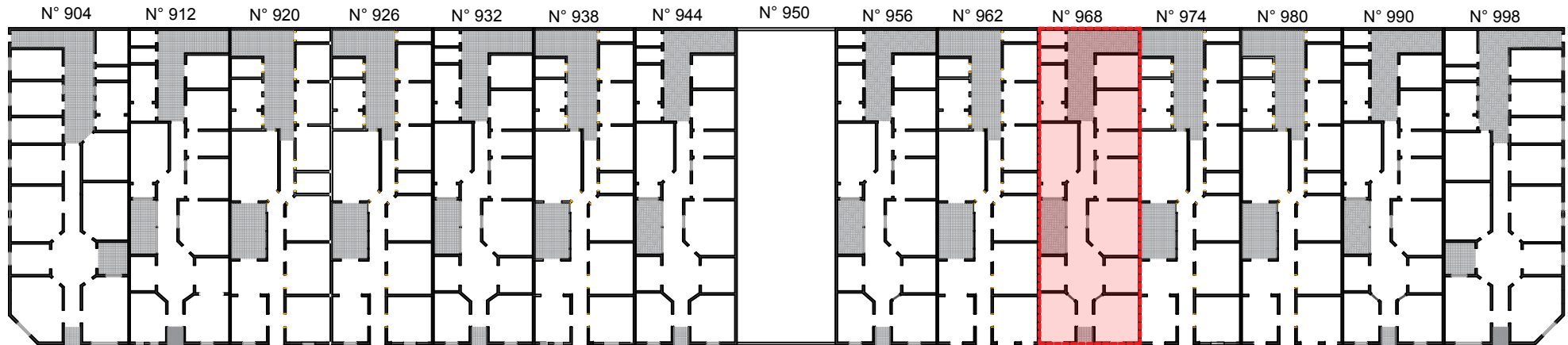
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar suciedad mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver lo indicado en el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- REPARACIÓN DE GRIETAS Y REPOSICIÓN DE ESTUCOS:** previo análisis de muestras de composición de estuco y elementos ornamentales.
- REHABILITACIÓN INTERIOR:** evaluar medidas de acondicionamiento térmico, de resistencia al fuego e iluminación interior, de acuerdo a lo señalado en el punto 4.7.2 e y 4.7.2 f de los lineamientos de intervención.
- CONSOLIDACIÓN Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** revisión y evaluación de reforzamiento estructural de encuentro de muro de fachada y muros interiores. **Ver punto 4.7.3 de los lineamientos de intervención.**

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	968	2844-30	ICH	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: vivienda (sala de ensayo de música)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: sin información
Techumbre: sin información

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
Leve
 Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

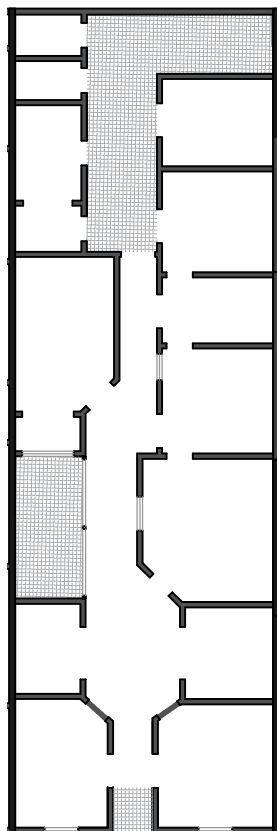
Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

OBSERVACIONES

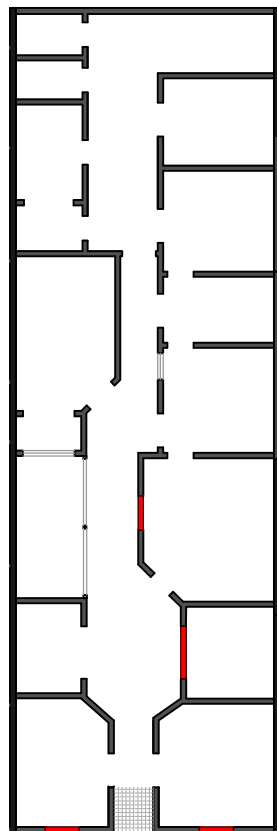
El inmueble posee lesiones asociadas a suciedad por depósito y lavado diferencial. Igualmente, existen fisuras en estucos y las ventanas de fachada se encuentran tapiadas con un elemento superpuesto, de carácter reversible. Respecto del interior, el inmueble posee algunos desprendimientos de estuco en tabiquerías, aplicación de pinturas de diversos colores y murales, deterioro de revestimientos de madera por baja mantenimiento y aplicación de espumas aislantes sobre cielos y muros de precaria condición.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

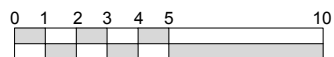
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



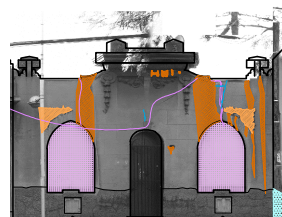
Planta situación original



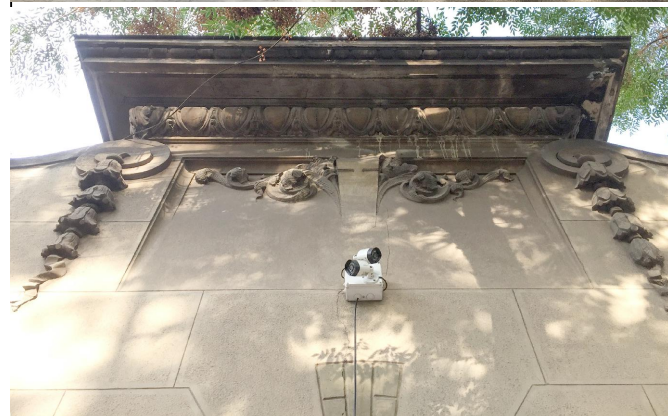
Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



Fotografías del 12.02.2019

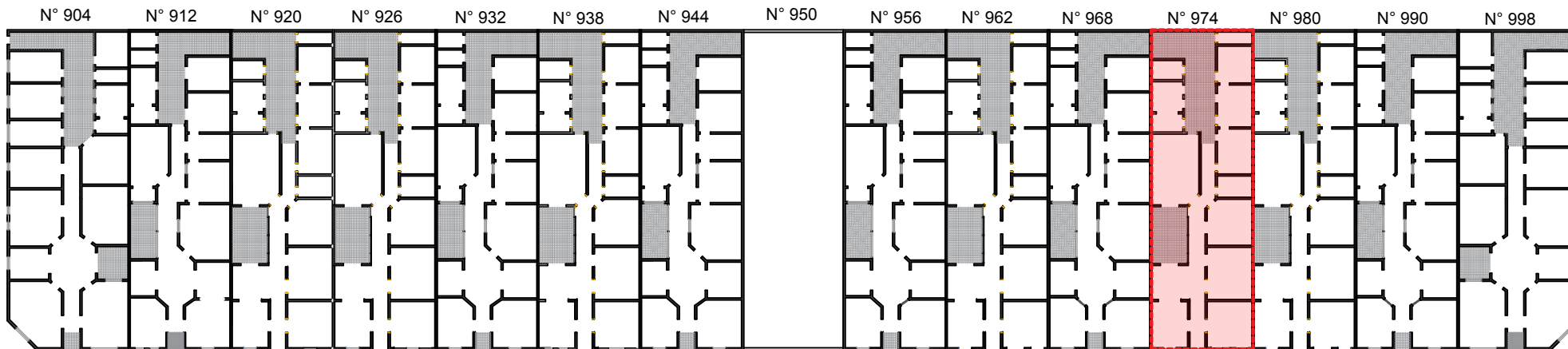
RECOMENDACIONES

1. **LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar suciedad mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
3. **USO:** Si bien se desaconseja el funcionamiento de una sala de ensayos en el inmueble, considerar solo el uso de los recintos menos nobles para tal fin, podría generar una menor afectación a los atributos del bien.
4. **RETIRO DE ELEMENTOS INAPROPIADOS:** se deberá retirar los elementos de tapiado, restituyendo condición original de las ventanas. Asimismo, se recomienda priorizar la rehabilitación y restauración de los recintos de mayor jerarquía. **Ver puntos 4.7.1.a y 4.7.1.b. de los lineamientos de intervención.**
5. **CONSOLIDACIÓN Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** revisión y evaluación de reforzamiento estructural de encuentro de muro de fachada y muros interiores. **Ver punto 4.7.3 de los lineamientos de intervención.**

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 974	ROL 2844-31	OTRAS PROTECCIONES ICH	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1925	ARQUITECTO LUCIANO KULCZEWSKI	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
------------------------	----------------------	-----------------------	----------------------------------	------------------------------------	---	---

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: residencial (vivienda)

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera con relleno de adobe en pandereta
Techumbre: terchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
Leve
 Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

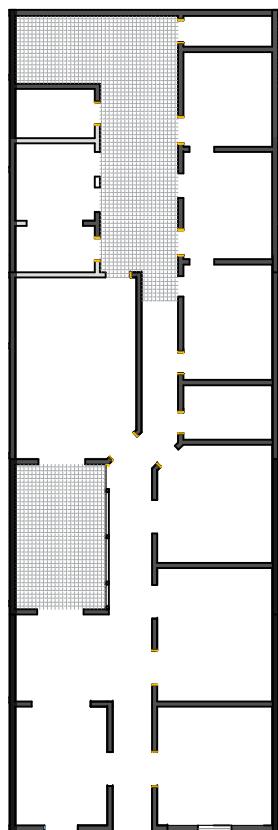
OBSERVACIONES

Posee daños por modificación de vano de ventana. A su vez, la fachada se encuentra pintada con color gris.

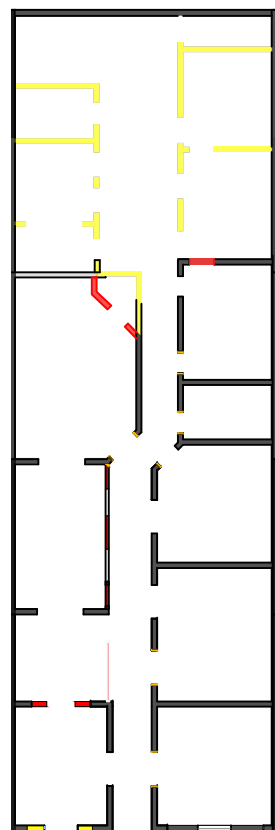
En el interior, se ha construido el patio principal, lo cual implicó el reemplazo de ventanales originales por cierro mediante tabiquerías. Asimismo, se tapiaron vanos interiores de recintos de mayor jerarquía y fue reemplazado el pavimento de madera y balsosas del hall por piso de cerámica.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

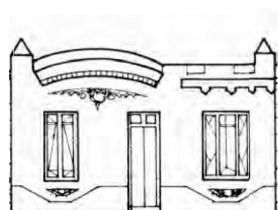
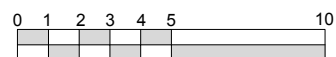
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



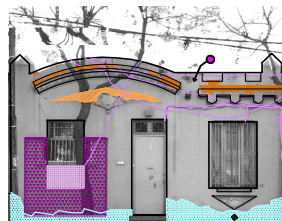
Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



Foto (1)

Fotografías del 12.02.2019 y 01.06.2017 (1)

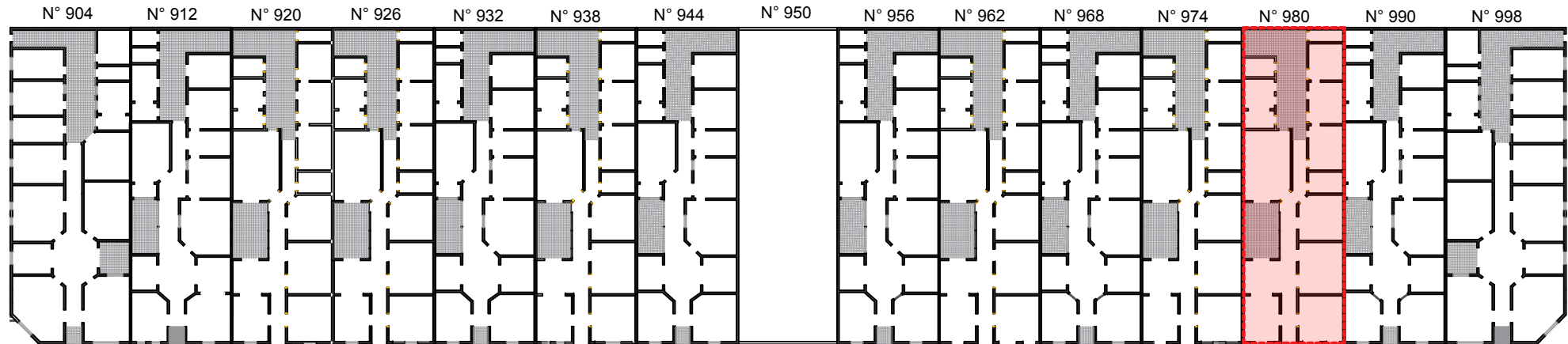
RECOMENDACIONES

- 1. LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar pintura y suciedad mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- 3. RECUPERACIÓN DE MORFOLOGÍA DE VANO ORIGINAL**
- 4. REHABILITACIÓN INTERIOR:** Priorizar la restauración de recintos de mayor jerarquía. Recuperación de patio interior principal. **Ver punto 4.7.2 b y 4.7.2.f de los lineamientos de intervención.**
- 5. CONSOLIDACIÓN Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** revisión y evaluación de reforzamiento estructural de encuentro de muro de fachada y muros interiores. **Ver punto 4.7.3 de los lineamientos de intervención.**

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	980	2844-32	ICH	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: comercio

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera con relleno de adobe en pandereta
Techumbre: terchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
 Leve
Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

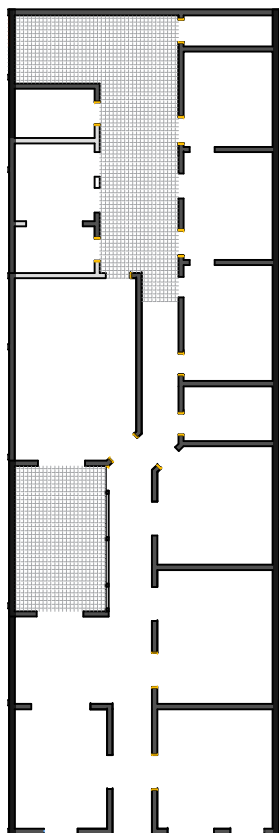
OBSERVACIONES

El inmueble posee lesiones asociadas a suciedad por depósito y lavado diferencial en fachada. Igualmente, la superficie de fachada y ornamentos se encuentran con pintura color gris.

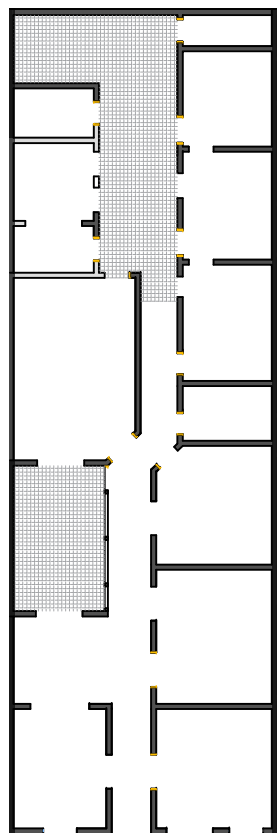
No se tuvo acceso al interior del inmueble.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

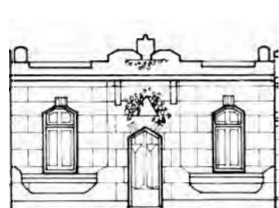
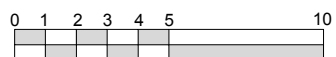
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



Planta situación original



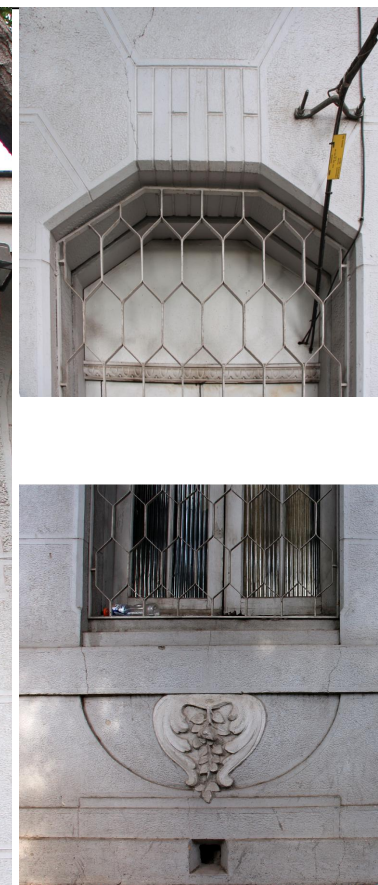
Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



Fotografías del 12.02.2019

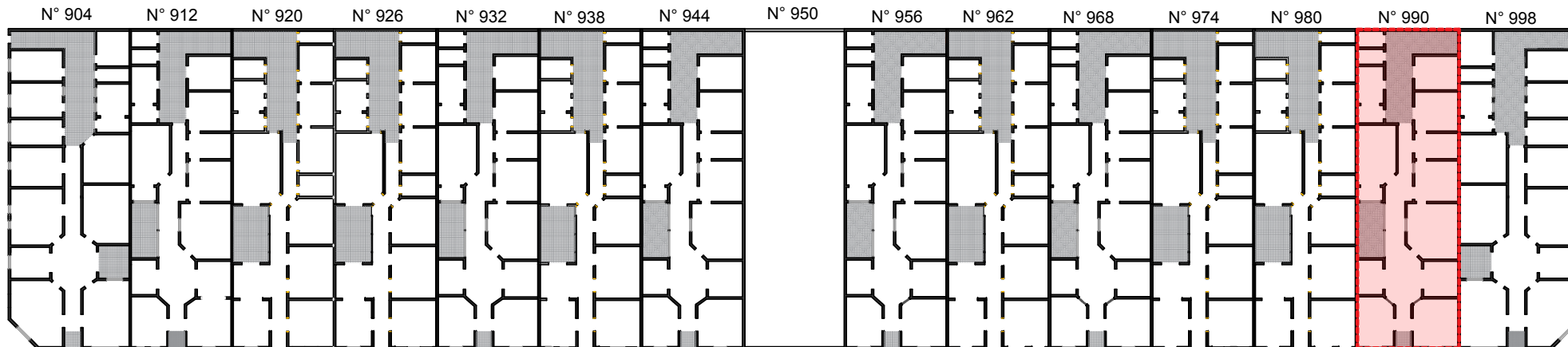
RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar pintura y suciedad mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- REHABILITACIÓN INTERIOR:** evaluar medidas de acondicionamiento térmico, de resistencia al fuego e iluminación interior, de acuerdo a lo señalado en el punto 4.7.2 e y 4.7.2 f de los lineamientos de intervención.
- CONSOLIDACIÓN Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** revisión y evaluación de reforzamiento estructural de encuentro de muro de fachada y muros interiores. **Ver punto 4.7.3 de los lineamientos de intervención.**

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE	NÚMERO	ROL	OTRAS PROTECCIONES	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ARQUITECTO	FECHA DE LEVANTAMIENTO
MADRID	990	2844-33	ICH	1925	LUCIANO KULCZEWSKI	01.06.2017

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: industrial

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera con relleno de adobe en pandereta
Techumbre: cerchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
 Leve
Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
Leve
 Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

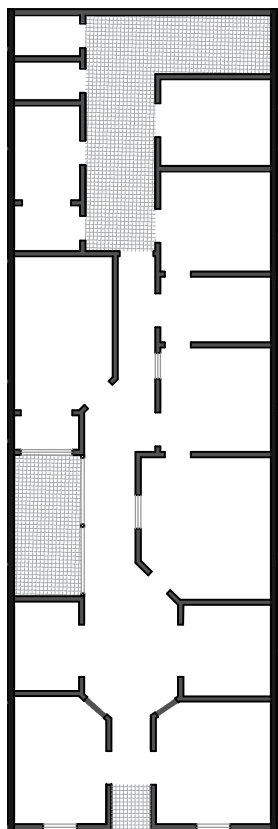
OBSERVACIONES

El inmueble posee lesiones asociadas a la aplicación de pintura en la superficie de fachada y ornamentos, actualmente de color rojo. A su vez, existe un desprendimiento parcial de estuco de marquesina, suciedad acumulada sobre la misma y diversos cables instalados sobre la superficie.

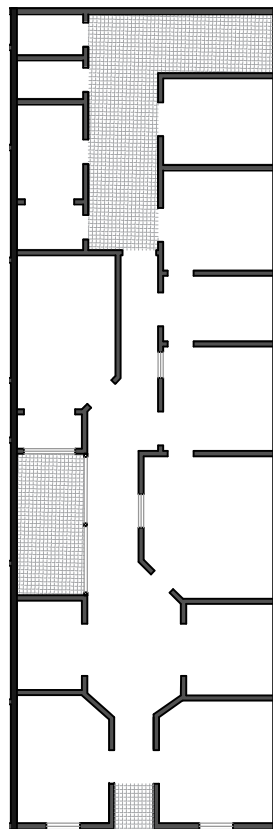
No se tuvo acceso al interior del inmueble.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

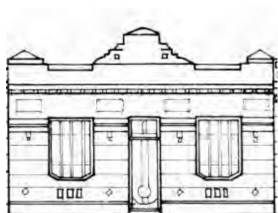
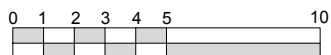
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



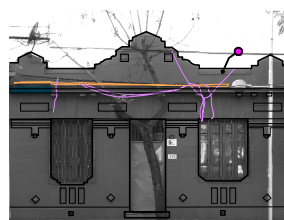
Planta situación original



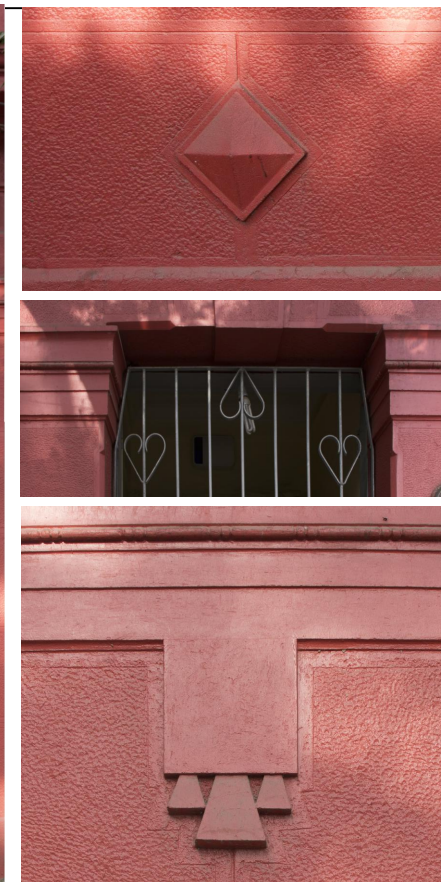
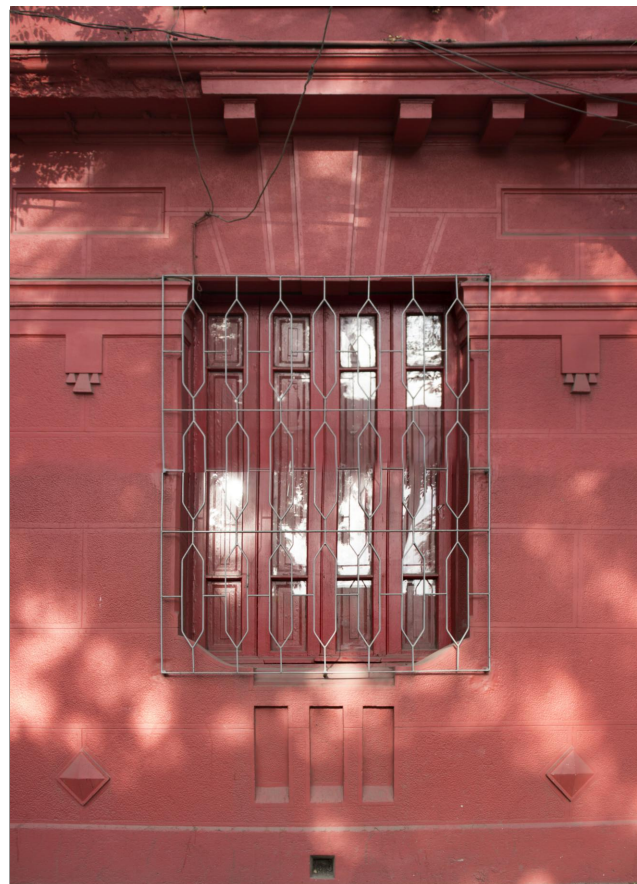
Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



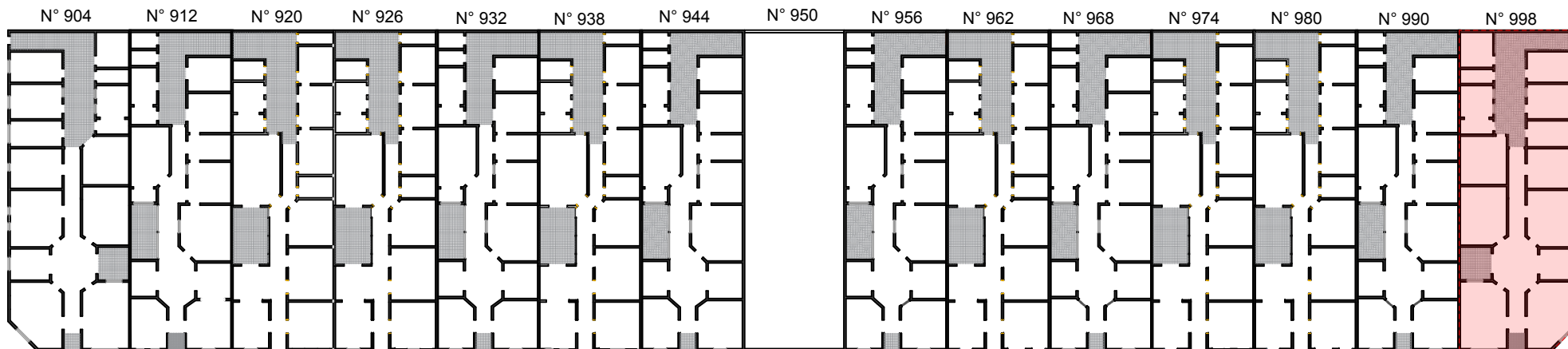
RECOMENDACIONES

1. **LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar pintura mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
2. **REHABILITACIÓN INTERIOR:** evaluar medidas de acondicionamiento térmico, de resistencia al fuego e iluminación interior, de acuerdo a lo señalado en el punto 4.7.2 e y 4.7.2 f de los lineamientos de intervención.
3. **CONSOLIDACIÓN Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** revisión y evaluación de reforzamiento estructural de encuentro de muro de fachada y muros interiores. **Ver punto 4.7.3 de los lineamientos de intervención.**

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CALLE MADRID	NÚMERO 998	ROL 2844-33 y 19	OTRAS PROTECCIONES ICH	AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1925	ARQUITECTO LUCIANO KULCZEWSKI	FECHA DE LEVANTAMIENTO 01.06.2017
------------------------	----------------------	----------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---	---

PLANTA Y LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO DE CONJUNTO



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE



DESTINO DEL INMUEBLE

Uso original: residencial (vivienda)
Uso actual: residencial (vivienda), ambos roles

CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS

Tipología: entre medianeras
Sistema de agrupamiento: continuo
Altura: 1 piso

MATERIALIDAD PREDOMINANTE

Revestimiento exterior: estuco
Cubierta: zinc alum
Puertas y ventanas: metal

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Muros perimetrales: albañilería de ladrillo simple
Muros interiores: tabiquería de madera con relleno de adobe en pandereta
Techumbre: cerchas de madera

LESIONES EN FACHADAS

No presenta
 Leve
Moderada
Severa

GRADO DE ALTERACIÓN

No presenta
 Leve
Medio
Alto
Muy alto

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno
 Regular
Malo

CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Alto valor
Valor intermedio
Sin valor
Discordante

OBSERVACIONES

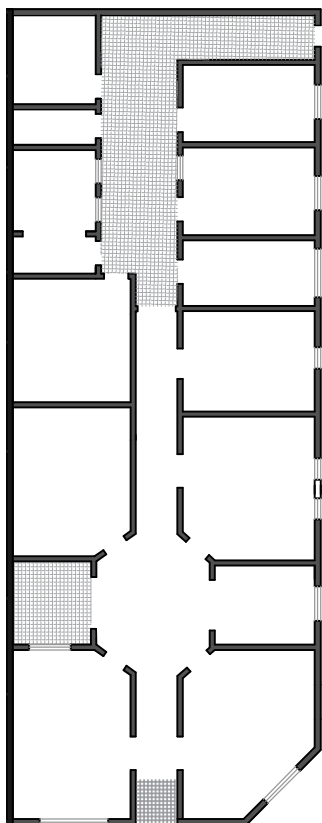
El inmueble posee lesiones asociadas a la aplicación de pintura color blanco en la superficie de fachada y ornamentos.

El inmueble original se subdividió en dos lotes, dejando un pequeño lote hacia el sector posterior del inmueble original.

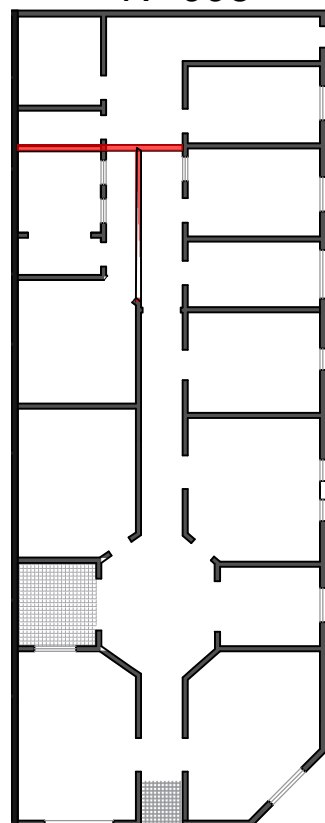
No se tuvo acceso al interior del inmueble.

PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

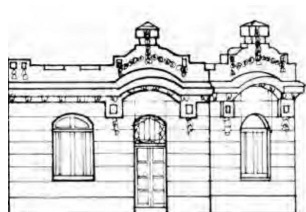
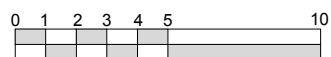
FOTOGRAFÍA DE DETALLES



Planta situación original



Planta situación actual



Elevación situación original



Fachada actual (ver lev. crítico)



RECOMENDACIONES

- LIMPIEZA DE FACHADA:** eliminar pintura mediante hidrolavado, decapante químico de pintura, limpieza criogénica, u otra. Se aconseja aplicar pintura impermeabilizante y capa antigraffiti transparente (opaca) de modo de dejar el estuco original a la vista. **Ver el punto 4.7.1.e de los lineamientos de intervención.**
- REHABILITACIÓN INTERIOR:** evaluar medidas de acondicionamiento térmico, de resistencia al fuego e iluminación interior, de acuerdo a lo señalado en el punto 4.7.2 e y 4.7.2 f de los lineamientos de intervención.
- CONSOLIDACIÓN Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL:** revisión y evaluación de reforzamiento estructural de encuentro de muro de fachada y muros interiores. **Ver punto 4.7.3 de los lineamientos de intervención.**

5. REFERENCIAS

- BAZÁEZ, P., DAROCH, J. (2014). *Las Zonas Típicas de la comuna de Santiago*. Santiago, Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
- BANDARÍN, F., VAN OERS, R. (2014). *El paisaje urbano histórico: la gestión del patrimonio en un siglo urbano*. Madrid, España: Abada Editores.
- BOZA, C., DUVAL, H. (1982). *Inventario de una arquitectura anónima*. Santiago, Chile: Empresa editora Lord Cochrane.
- BEHM, H. (1939). *El Problema de la Habitación Mínima*, Tesis de licenciatura en Derecho. Universidad de Chile.
- DANNEMANN, M., REBOLLEDO, A. & TAPIA, R. (2005). Espacio Habitacional Colectivo y Mejoramiento en Dos Cités de Santiago. *Revista INVI* N° 53, vol 20 (pp. 181 a 199). Recuperado el 17 de julio de 2017 de revistainvi.uchile.cl.
- DE RAMÓN, A. (1994). La mecánica del crecimiento urbano y su control. Santiago de Chile (1840-1910). *Revista Siglo XIX, nueva época, N° 16 Julio-diciembre*.
- DE RAMÓN, A. (2007). *Santiago de Chile. Historia de una sociedad urbana*. Santiago, Chile: Catalonia.
- HARRIS, R. (2014). *Luciano Kulzcewski, arquitecto*. Tesis de doctorado. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.
- HIDALGO, R. (2015). La problemática de la vivienda popular en el contexto de la expansión de Santiago. En *Santiago Sur: Formación y consolidación de la periferia* (pp. 42-55) Municipalidad de Santiago, Chile.
- MUÑOZ, R. (2013). Memoria de proyecto, reconstrucción de medianeros en Zona Típica Población Madrid. Santiago Chile: Mazo Arquitectos.
- MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO (2017). *Plan de Revitalización Barrial e Infraestructura Patrimonial Emblemática, Matta-Madrid*. Santiago, Chile.
- LABORDE, M. (2015). Un espacio poblado de voces. En *Santiago Sur: Formación y consolidación de la periferia* (pp. 70-79) Municipalidad de Santiago, Chile.
- LAWNER, M. (2018). *El Barrio Matta Portugal*. Santiago, Chile: LOM Ediciones.
- LÓPEZ, H. & ARRIBAS M. I. (1998). Población León XIII. Pasado y presente. *Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales. Segunda Serie N° 25*.

- ORTEGA, O (1985). El Cité en el origen de la Vivienda Chilena, *Revista CA N° 41*. (pp. 18-22).
- RIQUELME, F. (1982) *La arquitectura de Luciano Kulczewski: un ensayo entre el eclecticismo y el movimiento moderno en Chile*. Santiago, Chile: Ediciones ARQ.
- ROSAS, J., STRABUCCHI, W., HIDALGO, G., CORDANO, I. (2008). *Santiago 1910. Construcción planimétrica de la ciudad pre-moderna. Transcripciones entre el fenómeno de la ciudad dada y la ciudad representada*. FONDECYT N° 1085253 Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago, Chile.
- SEPÚLVEDA, D. (2004). La vivienda social en el período de ensayo legislativo, 1906-1939. En *Chile, un siglo de políticas de vivienda y barrio* (pp.53-76). Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile: Camilo Arriagada Luco
- VALENZUELA, M.PAZ., PIZZI, M. (2007). *La vivienda obrera asociada al Patrimonio Arquitectónico Industrial en torno al ex FFCC de Circunvalación de Santiago, oportunidad de recuperación*. V Jornada Internacional de Vivienda Social Sess. Recuperado el 11.07.2017 de repositorio.uchile.cl.
- VILA, W. (2015). Orígenes del poblamiento del sector y extensión de la trama urbana. En *Santiago Sur: Formación y consolidación de la periferia* (pp. 80-91) Municipalidad de Santiago, Chile.
- SAN MARTÍN, F., SÁNCHEZ, D., IBARRA, P. (2012). Estudio patrimonial para la declaratoria de Zona Típica Barrio Matta Sur. Santiago Chile: Laboratorio de patrimonio activo Universidad de Chile, Centro Cultural Matta Sur, Comité de Cultura, Defensa y Recuperación del Barrio Matta Sur.
- LEY N° 17.288 DE MONUMENTOS NACIONALES. Diario Oficial de la República de Chile, 04 de febrero de 1970.
- LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES. Diario Oficial de la República de Chile, 13 de abril de 1976.
- ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES. Diario Oficial de la República de Chile, 5 de junio de 1992.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (2013). CIRCULAR GENERAL DDU N° 257
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO (2018). CIRCULAR GENERAL DDU N° 400.
- REGLAMENTO PARA ZONAS TÍPICAS Y PINTORESCAS DE LA LEY DE MONUMENTOS NACIONALES. Diario Oficial de la República de Chile 4 de febrero de 2017.
- ICOMOS (1964) Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios. Venecia, Italia.
- ICOMOS (1967). Normas de Quito. Quito, Ecuador.

- CONSEJO DE EUROPA (1975). Declaración de Amsterdam.
- UNESCO (1976). Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea (Declaración de Nairobi).
- ICOMOS (1987) .Carta internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas. Washington D.C, Estados Unidos de América.
- ICOMOS (2011). Principios de la Valeta para la salvaguardia y gestión de poblaciones y áreas urbanas históricas. París, Francia.
- ICOMOS. (2011). Recomendación sobre el paisaje urbano histórico.

