



fau

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROYECTO DE TÍTULO 2020

Revitalización en Conjuntos Patrimoniales aplicado a la ZT Población León XIII

Alumna: Belén Angélica Castañeda Zúñiga
Profesor Guía: Patricio Hermosilla



I. INTRODUCCIÓN

1. MOTIVACIONES

Una de mis principales motivaciones para realizar el Proyecto de Título con temática patrimonial, comienza a surgir durante mis últimos años de formación en la carrera, con mi interés por la temática del valor patrimonial en la arquitectura. Entre las distintas áreas que esta temática agrupa, el patrimonio arquitectónico y la tasación de inmuebles fueron aquellas áreas que más llamaron mi atención, en el sentido de entender la valorización del patrimonio, tanto monetariamente como valorativamente.

Con mucho más entusiasmo que experiencia, surgió en mí la inquietud de explorar dichas áreas y con ambición, el deseo de combinarlas, y es así como, en el contexto de Proyecto de Título, propongo realizarlo en una zona declarada patrimonial como una manera de aproximarse a la comprensión de la expresión en intervenciones en el patrimonio.

La realización de mi práctica profesional constituyó una útil herramienta en la adquisición de nuevos conocimientos y más específicos, para motivarme a seguir desarrollándome y especializándome profesionalmente en esta área, y para observar y comprender cómo, en la actualidad, se valora o aprecia un inmueble patrimonial bajo la perspectiva de una institución pública en Santiago, como lo es la Municipalidad de Providencia. Esta práctica me entrega una importante experiencia en la materia y tengo la aspiración de poder aplicar estos conocimientos en mi proceso de titulación.

2. PROBLEMÁTICA GENERAL

2.1. Crecimiento Urbano

Las causas que determinan el factor de riesgo a deterioro del patrimonio son variadas. Entre las principales se encuentran los desastres naturales, falta de mantención, abandono, desinterés, escasez de recursos y ausencia de cultura en preservación, entre otras, todas ellas ponen en serio riesgo construcciones que poseen un determinado valor patrimonial ya sea por su historia, estilo o identidad. La literatura las clasifica normalmente en dos tipos: antrópicas y naturales.

Según la gestión de riesgo del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), una de las principales causas antrópicas en el deterioro de patrimonio han sido las presiones inmobiliarias y las transformaciones urbanas y/o cambio de uso de suelo. Cada una de estas causas han estado asociadas a las mutaciones y crecimiento desmesurado de la ciudad, en el caso de Santiago, una densificación constante en el centro urbano y sus alrededores, la búsqueda y ocupación de terrenos disponibles.

Una variable importante dentro de las mutaciones en el territorio son las limitaciones que determina el Plan Regulador de cada zona, lo que determina los límites de crecimiento o modificaciones en el sector. Específicamente en la Zona Típica León XIII el PRC ha sido modificado a lo largo del tiempo, provocado algunos cambios morfológicos, incluyéndose además las transformaciones que ha sufrido el contexto en el que se encuentra, esto último incidiendo en la forma de habitar de los habitantes de la zona.

2.2. Conjuntos Patrimoniales

Existen diferentes agentes que se valorizan y que se logran distinguir en una zona patrimonial, éstas están asociados a factores tangibles e intangibles, como lo son: factores urbanos, arquitectónicos, estructurales, históricos, su capacidad de rehabilitación y recuperación, la significancia que tiene respecto a su entorno inmediato, su rol de referente histórico, la forma de construcción del inmueble y espacios públicos, y donde las transformaciones urbanas se vuelven determinantes en el desarrollo o mutaciones que presenta el patrimonio.

Habitualmente ocurren casos de intervenciones en patrimonio realizadas por propietarios con el objetivo de tener mayor espacio construido en sus viviendas, éstas intervenciones al verse reflejadas en varias viviendas comienzan a generar mutaciones en la morfología y forma de ocupación de las viviendas originales, lo que nos hace pensar en la necesidad que actualmente requieren los habitantes de la zona versus el valor que presenta el patrimonio y como ambas cosas se superponen.

A pesar de la variedad de agentes que influyen en la valorización de un bien patrimonial, también existen factores de deterioro, en algunos casos irreparables y que dejan vacíos en el barrio, tales vacíos se transforman en nuevas edificaciones, existen normalmente dos tipos de intervenciones que no son favorables para la zona: La primera son intervenciones nuevas que chocan con las proporciones y morfología de la ZT; la segunda son intervenciones que intentan asemejarse a lo preexistente y crean conflictos en las personas a la hora de reconocer lo antiguo de lo nuevo.

3. Objetivos

Según las problemáticas anteriores me propongo las siguientes preguntas para la definición de mis objetivos: ¿qué se debería plantear en casos de pérdida total del valor patrimonial? ¿Cuál es la forma de intervención adecuada en el patrimonio? ¿Cuáles son los parámetros para la intervención de un conjunto patrimonial?. Para el presente Proyecto de Título enfocado en el ámbito patrimonial, me propongo desarrollar los siguientes objetivos:

- Identificar los valores aún presentes del conjunto patrimonial.
- Reconocer los deterioros existentes en la zona patrimonial.
- Explorar intervenciones que puedan ser aplicadas al caso de estudio ZT Población León XIII.
- Comprender las repercusiones que estas intervenciones provocan en la ZT.



II. MARCO TEÓRICO

1. ¿QUÉ ES EL PATRIMONIO?

La palabra “patrimonio”, tiene su origen en el latín patri- padre-y monium - recibido-, refiriéndose a un traspaso desde la línea paterna, una propiedad familiar u otro bien heredable de generación en generación, el cuál erapreciado y valorado. Así como una persona puede poseer un patrimonio, un país también está constituido por bienes y valores que conforman su patrimonio, el cual es traspasado o transmitido de generación en generación y es valorado por su antigüedad o por constituir parte de la identidad de la sociedad, entre tantos otros beneficios que éste trae consigo.

“El valor de dichos bienes y manifestaciones culturales no está en un pasado rescatado de modo fiel, sino en la relación que en el presente establecen las personas y las sociedades, con dichas huellas y testimonios. Por ello, los ciudadanos no son meros receptores pasivos sino sujetos que conocen y transforman esa realidad, posibilitando el surgimiento de nuevas interpretaciones y usos patrimoniales. Como la UNESCO ha subrayado, el término “patrimonio cultural” no siempre ha tenido el mismo significado, y en las últimas décadas ha experimentado un profundo cambio. Actualmente, ésta es una noción más abierta que también incluye expresiones de la cultura presente, y no sólo del pasado. Por otra parte, si en un momento dicho concepto estuvo referido exclusivamente a los monumentos, ahora ha ido incorporando, gradualmente, nuevas categorías tales las de patrimonio intangible, etnográfico o industrial, las que, a su vez, han demandado nuevos esfuerzos de conceptualización. Junto con ello se ha otorgado mayor atención a las artes de la representación, lenguas y música tradicional, así como a los sistemas filosóficos, espirituales y de información que constituyen el marco de dichas creaciones”

(Dibam, Memoria, cultura y creación. Lineamientos políticos. Documento, Santiago, 2005).

De la cita anterior se puede rescatar la relación, que declara el autor, que existe entre el patrimonio y la sociedad, la forma en que los bienes patrimoniales están en constante relación con la sociedad en cada momento, y cómo ésta le otorga un valor, ya sea económico o cultural.

Es decir, es por la identificación que hace la sociedad con parte de su patrimonio la manera como se comienza a integrar patrimonios de diferentes índoles. El esquema a continuación muestra las categorías en las que subdivide el patrimonio y permite comprender las diferencias que se establecen entre cada una de ellas. En un color distinto se destaca aquella que es materia de la presente investigación.

2. PATRIMONIO EN CHILE

Según la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), el mecanismo para la protección y diferenciación de patrimonio cultural urbano en Chile se establece a partir de dos principales momentos. El primero en el año 1925 con la Ley 651, modificada en 1970 para incorporar una nueva mirada sobre el patrimonio urbano, y actualizada con la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, siendo partícipe de esto el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), depende directamente del ministerio de educación pública. En un segundo momento, en tanto, se integra la protección del patrimonio arquitectónico y su legislación con la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el año 1975 y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el año 1992, donde se indica que el Plan Regulador Comunal (PRC) es el que debe agregar las Zonas de Conservación Histórica y los Inmuebles de Conservación Histórica en su instrumento de planificación, ya que son dos nuevas categorías de protección patrimonial. Por lo que podemos decir que en Chile el patrimonio cultural se divide en dos ramas de categorías: Monumentos Nacionales y de Conservación Histórica.

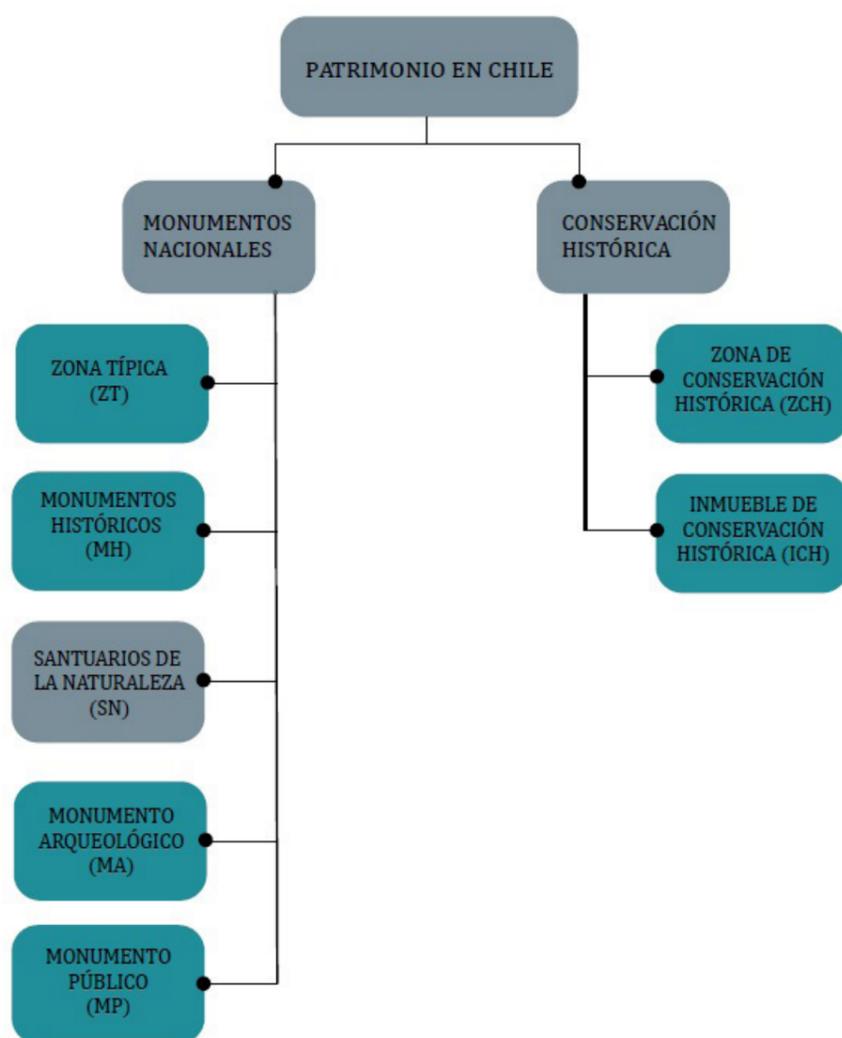


Figura 01: Esquema de clasificación de patrimonio de Chile

Fuente: Elaboración propia a partir de definiciones declaradas por CMN y MINVU en sus respectivas páginas web

Dentro de lo que se va a abordar en el presente Proyecto de Título, se describen dos tipos de zonas patrimoniales, ambas regidas por diferentes instituciones y que abordan la declaratoria del patrimonio con protecciones en rangos diferenciados. En el caso de estudio se analizará un Monumento Nacional de categoría Zona Típica, pero es importante reconocer la existencia de los sectores declarados Zona de Conservación Histórica para reconocer sus similitudes y diferencias.

A. MONUMENTO NACIONAL

Según el artículo 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) se define como Monumento Nacional aquel edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación. A estos inmuebles se les establece protección a nivel nacional y tuición del Estado.

Los Monumentos Nacionales se clasifican en: Zona Típica (ZT), Monumentos Históricos (MH), Santuarios de la Naturaleza (SN), Monumento Arqueológico (MA) y Monumento Público (MP).

A.1. Zona típica:

Se trata de agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas. En este conjunto de inmuebles patrimoniales la institución a cargo es el Consejo de Monumentos Nacionales.

B. CONSERVACIÓN HISTÓRICA

En la misma ordenanza, queda establecido como Conservación Histórica aquellas zonas o inmuebles que no pertenecen a la Ley de Monumentos Nacionales y son declarados Zonas de Conservación Histórica o Inmuebles de Conservación Histórica propuestos por el Municipio e incluidos en el Plan Regulador Comunal como zonas o inmuebles protegidos, por lo que son incorporados a un instrumento de Planificación Territorial por sus características valorativas.

La categoría de Conservación Histórica, en tanto, y según la página web del Consejo de Monumentos Nacionales, se clasifica en dos: Zona de Conservación Histórica (ZCH) e Inmueble de Conservación Histórica

b.1. Zona de Conservación Histórica:

Según establece la OGUC, la Zona de Conservación Histórica (ZCH) es un área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar. En este tipo de inmuebles la institución a cargo es el SEREMI.

3. CONSERVACIÓN DE ZONAS TÍPICAS

Según Gutiérrez (2017), es indispensable para cualquier sociedad contar con mecanismos que permitan instruir sobre la valoración o cualidades de un inmueble que lo hacen relevante para ella y el resguardo de su patrimonio. El autor señala:

“Para lograr la protección, declaratoria y salvaguarda se requiere de una valoración previa que “instruya” sobre las cualidades que deben ser reconocidas para dar cuenta de la importancia del bien para la arquitectura y la ciudad, así como para la sociedad que la hereda como parte de la memoria colectiva y como referente cultural. Carlos Niño ha propuesto que la puesta en valor se aborde desde los siguientes tópicos: lo social, lo histórico, la autoría, el mérito, lo técnico, lo arquitectónico y lo urbano “

Actualmente la protección de estos bienes se enfrenta a una serie de dificultades para su preservación por el impacto de agentes naturales y antrópicos que causan en ellos. Para que un inmueble o zona sea declarado, debe cumplir características especiales para ser reconocido, así se declara en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

“Según información preliminar del Inventario de Patrimonio Cultural Inmueble que acaba de finalizar la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, existen 7.510 inmuebles o áreas de relevancia cultural a lo largo del territorio nacional. De este total, un 85 % de los inmuebles inventariados, son de propiedad privada y un 15% de propiedad pública. Por otro lado, un 25% se encuentra protegido con alguna de las categorías de protección que contempla nuestro ordenamiento jurídico, y sólo un 60% se encuentra en buen estado.”
(Rodrigo Ropert Fuentes, La conservación del patrimonio cultural urbano en el ordenamiento jurídico chileno. Revista de Derecho ambiental)

Las normas de protección del patrimonio cultural chileno tienen como finalidad preservar el inmueble, lo que conlleva a imponer restricciones para cumplir con el resguardo de éstos, controlando posibles intervenciones en los inmuebles. La plena y correcta identificación de zonas e inmuebles para su resguardo es el primer paso para su adecuada conservación. La protección del patrimonio en Chile puede caer en una rigidez que impida que los propietarios de un inmueble patrimonial cuiden o lo preserven, además de limitar el uso del bien.

3.1. MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA

Según lo que se señala en la página web del Municipio, La Dirección de Barrios y Patrimonio, tiene las siguientes funciones:

- Elaborar y mantener actualizado el catastro y estado de conservación del patrimonio material e inmaterial de la comuna de Providencia, con especial atención de aquellos bienes ya protegidos por la legislación vigente.
- Estudiar los medios más efectivos para la identificación y protección legal del patrimonio cultural y natural local.
- Explorar vínculos con otras entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales, cuya experiencia en la gestión patrimonial de los barrios sea un valioso aporte para la comuna de Providencia y otras comunas del país.



Figura 02: Unidades de Dirección Barrios y Patrimonio.
Fuente: Elaboración propia

El Departamento de Gestión Patrimonio de Barrios depende jerárquicamente de la Dirección de Barrios y Patrimonio, y tiene como objetivo investigar, conservar, proteger y difundir, el patrimonio cultural y natural de la comuna y de sus zonas patrimoniales.

El Departamento de Gestión Patrimonio de Barrios tiene las siguientes funciones:

- Proponer, coordinar y ejecutar, proyectos e iniciativas destinadas a la identificación, registro, protección, conservación, rehabilitación, restauración y difusión del patrimonio cultural y natural de la comuna así como a obras nuevas de interés patrimonial, a la gestión patrimonial de zonas e inmuebles patrimoniales y contribuir en el fortalecimiento de la identidad local de estos.
- Elaborar y ejecutar planes y modelos de gestión patrimonial de las zonas e inmuebles patrimoniales de la comuna, según los Lineamientos de Intervención para ZT definidos en la Ley 17.288, de Monumentos Nacionales y los Planos Seccionales para ZCH establecidos en la Circular DDU 257 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A pesar de presentar estos objetivos y funciones, en la actualidad la Municipalidad presenta una Zona Típica (Valenzuela Castillo), ingresada con lineamientos de intervención, pero que aún no ha sido aprobada por el CMN. La Zona típica León XIII presenta 30 veces más la superficie de la ZT Valenzuela Castillo, por lo que es más complejo a la hora de determinar los lineamientos.

3.2. NORMAS DE INTERVENCIÓN ZONAS TÍPICAS O PINTORESCAS DE LA LEY 17.288:

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 morfológicas, constructivas, 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.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, el cual deberá respetar los valores y atributos y el carácter ambiental y propio de la zona típica o pintoresca correspondiente.

C.3) Lineamientos para el tratamiento de los elementos paisajísticos:

Son las indicaciones o recomendaciones 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.

C.4) Lineamientos para el manejo del patrimonio arqueológico y paleontológico:

Son las indicaciones o recomendaciones relativas a las características arqueológicas o paleontológicas, tipológicas de formación y temporalidad u otras relevantes que se deben considerar para los proyectos que se realicen dentro de una zona típica o pintoresca, para la conservación de los valores y atributos por los cuales así fue declarada y para la recuperación, estudio o mantenimiento del carácter ambiental y propio de ella.

Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en el derecho supremo N° 484, de 1990, del Ministerio de Educación, sobre excavaciones y/o prospecciones arqueológicas antropológicas y paleontológicas.

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 y propaganda que se inserta en la zona típica o pintoresca, de conformidad a lo previsto en el artículo 23 del presente reglamento.

C.6) Lineamientos referidos a lo dispuesto en el artículo 30 N° 2 de la ley N° 17.288:

Corresponden a las indicaciones o recomendaciones referidas a todas y cada una de dichas materias, que se exigen para que ellas guarden armonía con las características y valores ambientales protegidos por la zona típica o pintoresca.

C.7) Cualquier otro lineamiento u orientación que se establezca para permitir y promover la conservaciones de los valores y atributos específicos de la zona típica o pintoresca.

4. BARRIOS OBREROS DE SANTIAGO

Los inicios de los años 20 fue un periodo de notable inestabilidad social y económica en nuestro país. Este problema provocó un fenómeno brusco de inmigración campo-ciudad que afectó a nivel social y urbanístico. El brusco aumento focalizado de la población sumado a la crisis social y económica que sucedía en aquella época obligó a la población a vivir con estándares de vida deplorables. Estas condiciones paupérrimas que afrontaba la población más vulnerable de Chile llamó la atención de autoridades públicas y privadas. Este contexto consolidó el compromiso social del Estado extendiéndose hacia arquitectos y urbanistas para encontrar una solución a esta problemática, conformándose así estrategias para disminuir el déficit habitacional, primeramente por sociedades de beneficencia conformadas para la construcción de viviendas obreras, como es el caso de León XIII que fue conformada como viviendas obreras por Beneficio de la Sociedad León XIII constituida por Melchor Concha y Toro. Posteriormente se impulsó la Ley N° 1.838 de Habitaciones Obreras en 1906 que se enfoca en la consolidación de proyectos de ley en materia de vivienda.

En la siguiente tabla se puede observar las primeras viviendas obreras construidas en Santiago, creadas por Beneficio Católico o por la Ley de Habitaciones Obreras:

CONSTRUIDO POR	BARRIOS	VIVIENDAS	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
Beneficio Católico	León XIII	164	1891 - 1910
Beneficio Católico	Pedro Lagos	133	Década de 1890
Beneficio Católico	San Vicente	232	Década de 1890
Beneficio Católico	Mercedes Valdés	60	Década de 1890
Ley de habitaciones obreras	Huemul	166	1911
Ley de habitaciones obreras	San Eugenio	100	1911
Ley de habitaciones obreras	Matadero	135	1912
Ley de habitaciones obreras	Santa Rosa	139	1912

Figura 03: Cuadro de barrios obreros en Santiago

Fuente: Elaboración propia a partir de texto "La vivienda social en Chile" y "Vivienda social y espacio Urbano en Chile". HIDALGO.

Los barrios obreros mostrados en la tabla anterior eran caracterizados mayormente por componerse de fachada continua, en el interior con uno, dos o tres dormitorios, la diferencia mayor entre las que fueron creadas antes de que se promulgara la ley de 1906 fue principalmente el acceso a servicios de urbanización como lo son el agua potable, el servicio de alcantarillado y electricidad, dado que esta ley sentó las bases para el desarrollo de las viviendas, con la idea de abandonar los conventillos y conformar residencias higiénicas y habitables.



III. PRESENTACIÓN DEL CASO

1. ANTECEDENTES GENERALES

TIPO DE MONUMENTO NACIONAL :

Zona Típica- Entorno MH Iglesia Epifanía del Señor.

Delimitación:

Avenida Bellavista, Nueva Dardignac, Antonia López de Bello entre Melchor Concha y Toro e Isabel Riquelme.

Año construcción: 1891-1910

Arquitecto:

Melchor Concha y Toro entre los años 1891-1895, la segunda etapa Manuel José Irrázaval entre 1895-1909, la tercera etapa corresponde a los años 1906- 1910.

Materialidad principal: Albañería confinada

Superficie: 44.770 m²

Predios originales: 164

La Zona Típica se caracteriza por presentar un altura homogénea, principalmente de un piso y máximo 2 pisos en el interior de la zona, los inmuebles que se encuentran orientados hacia Bellavista presentan 3 pisos máximo, cabe señalar que a pesar de presentar pocos pisos la altura de cada piso varía entre 3 a 4 metros cada uno.

La ZT fue conformada por etapas de construcción, por tal motivo existen variados arquitectos y variadas tipologías de viviendas.

Dentro de la ZT también se encuentra inserto el MN en categoría de Monumento Histórico la Iglesia Epifanía del Señor, la cual se encuentra en uno de los frentes de manzanas orientado en Av. Bellavista.



Figura 04: Fotografías inicios Población León XIII, Iglesia de la Epifanía.
Fuente: Extraídas de página web memoria chilena.

2. LOCALIZACIÓN

La zona a analizar se localiza en la comuna de Providencia, Zona Típica Población León XIII, el cual se encuentra inserto dentro del Barrio Bellavista, este último se divide entre la comuna de Providencia por el oriente y la comuna de Recoleta por poniente, separados por la calle Pio Nono. La delimitación del Barrio está dada naturalmente por el Cerro San Cristóbal y el Río Mapocho.

A diferencia de la cuadrícula en dameros que se origina en el centro de la ciudad de Santiago, la Chimba (al norte del río) siempre fue reconocida por presentar una traza urbana desordenada, con un ordenamiento territorial no planificado, trazado irregular y denso, dado por el crecimiento espontáneo de sus ocupantes.

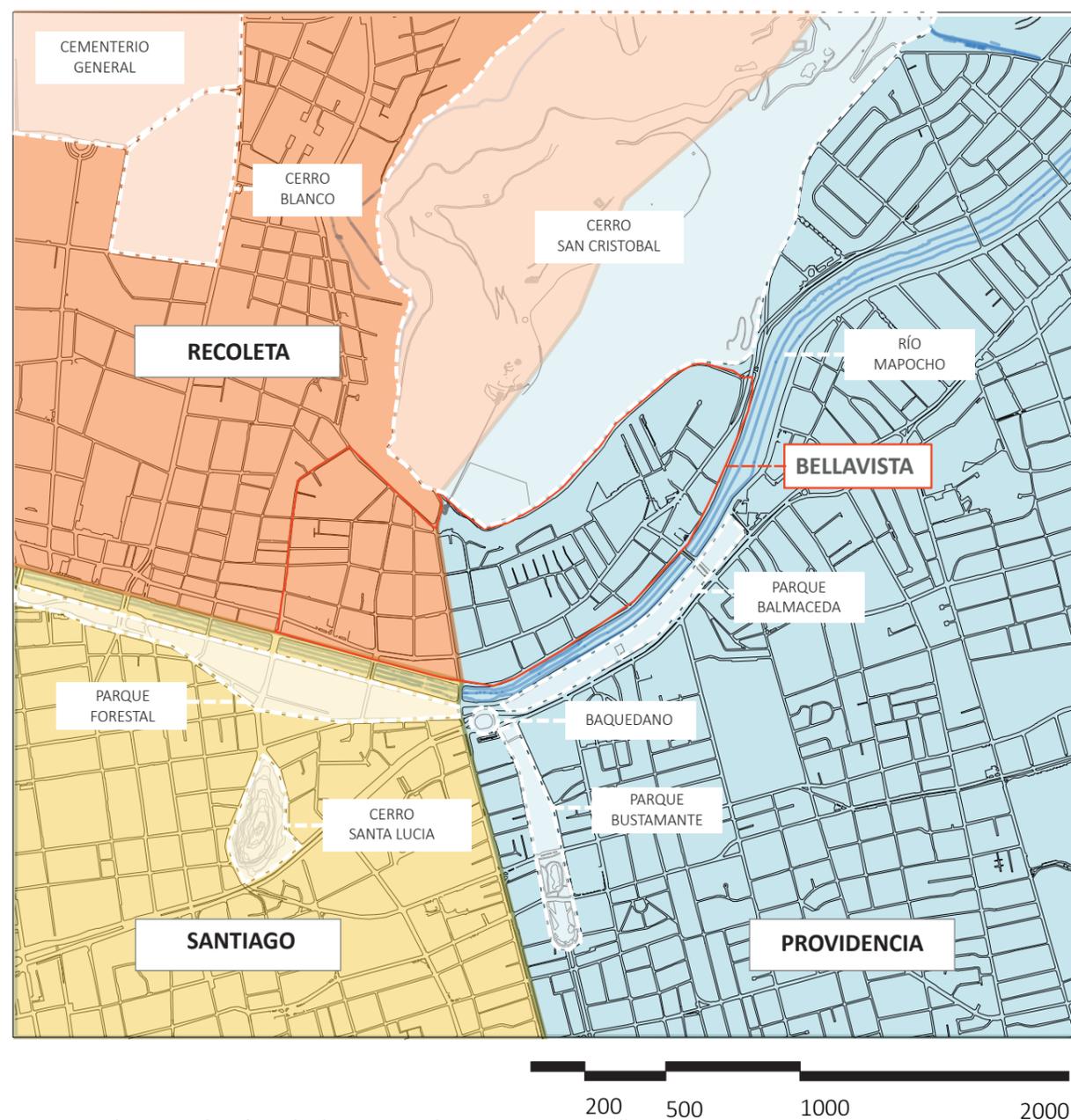


Figura 05: Plano con identificación de Hitos y nodos entorno Barrio Bellavista.
Fuente: Elaboración propia según Planos municipales Providencia.

El barrio Bellavista crece a partir de esta traza urbana, la que además se encuentra delimitada e interrumpida por elementos naturales, por el norte el Cerro San Cristóbal y por el sur el Río Mapocho, conformando un trazado urbano que se adapta a estas condiciones, ajustándose a la silueta de ambos límites naturales, otorgando un trazado urbano con calles alargadas en orientación este - oeste ligeramente curvas, y calles cortas orientadas norte- sur.



FIGURA 04: Corte esquemático Ubicación ZT León XIII.
FUENTE: Elaboración propia según alturas obtenidas en Google Earth.

Junto con esta delimitación natural Cerro - Río, se reconocen dos vías principales que recorren longitudinalmente al barrio Bellavista: Avenida Santa María y Avenida Bellavista son dos vías emplazadoras unidireccionales, que se complementan por presentar tránsitos en sentido contrario, ambas avenidas siguen la silueta del Río Mapocho, recorriendo completamente la ZT y conectandola con otras zonas aledañas.

Dada las buenas condiciones de conectividad del barrio se complementa con el equipamiento variado, tanto como Colegios, comercio, entre otros, destacando además la existencia de la Clínica Santa María que enfrenta a la ZT.

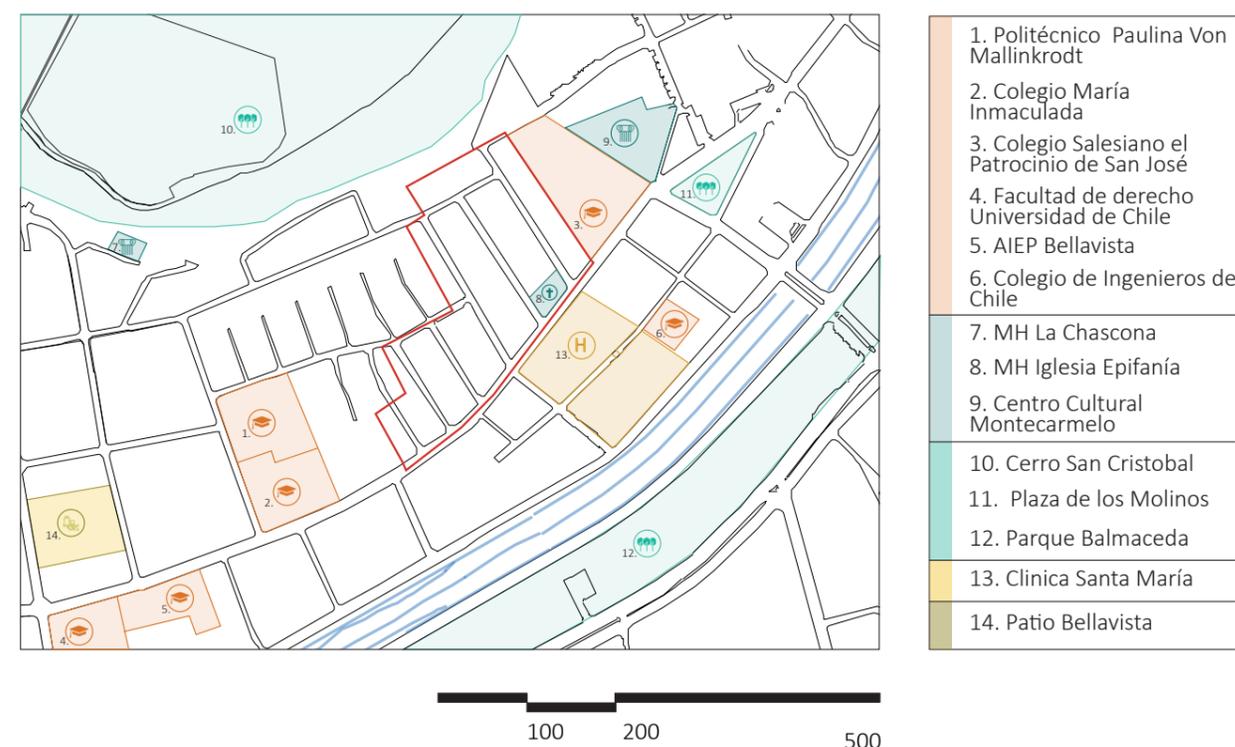


Figura 06: Plano de programas existentes entorno a ZT León XIII.
Fuente: Elaboración propia según información obtenida de Google Maps.

3. NORMATIVA DEL SECTOR

Las restricciones que presenta una Zona Típica se encuentran regidas por el Consejo de Monumentos Nacionales, el cual puede entregar lineamientos de intervención en la zonas patrimoniales, estos lineamientos consideran los diferentes factores urbanísticos, arquitectónicos, entre otros para conformarlos según cada zona, actualmente la Municipalidad de Providencia se encuentra creando propuestas de estos Lineamientos, pero aún no se encuentra disponible para esta ZT.

Por otro lado la ZT también debe considerar que lo rigen las ordenanzas municipales y OGUC, según esto se determina que la Zona Típica León XIII se encuentra en categoría CE2 (Continua Existente) con un Coeficiente de Ocupación de 0,8 según la OL.

CUADRO 20

CUADRO 20		ZONAS TÍPICAS (ZT)		
03	477	25/04/97	Población León XIII	Entre Bellavista, Isabel Riquelme, Nueva Dardignac, Capellán Abarzúa, Monitor Araucano, Melchor Concha y Toro.
			Bellavista (acera norte) 0290 al 0520, Isabel Riquelme (ambas aceras) 14 al 58 y 63, Salvador Donoso (ambas aceras) 10 al 106, Punta Arenas (ambas aceras) 10 al 79, Capellán Abarzúa (ambas aceras) 18 al 188, Arzobispo Casanova (ambas aceras) 18 al 193, Melchor Concha y Toro (ambas aceras) 20 al 187, Antonia López de Bello (ambas aceras) 0412 al 0488, Monitor Araucano (acera sur) 0449 y 0485	CE2

Figura 07: ZEP, normas generales para zonas e inmuebles protegidos.

Fuente: PRCP 2007, ordenanza local, artículo. 5.2.02. ZT-zona típica cuadro numero 20.

El uso de suelo se encuentra determinado por el Plan Regulador Comunal, en el que se determina como Uso residencial en la ZT y en la franja de inmuebles que se orientan a Av. Bellavista se determina como uso residencial y comercial como se muestra a continuación:

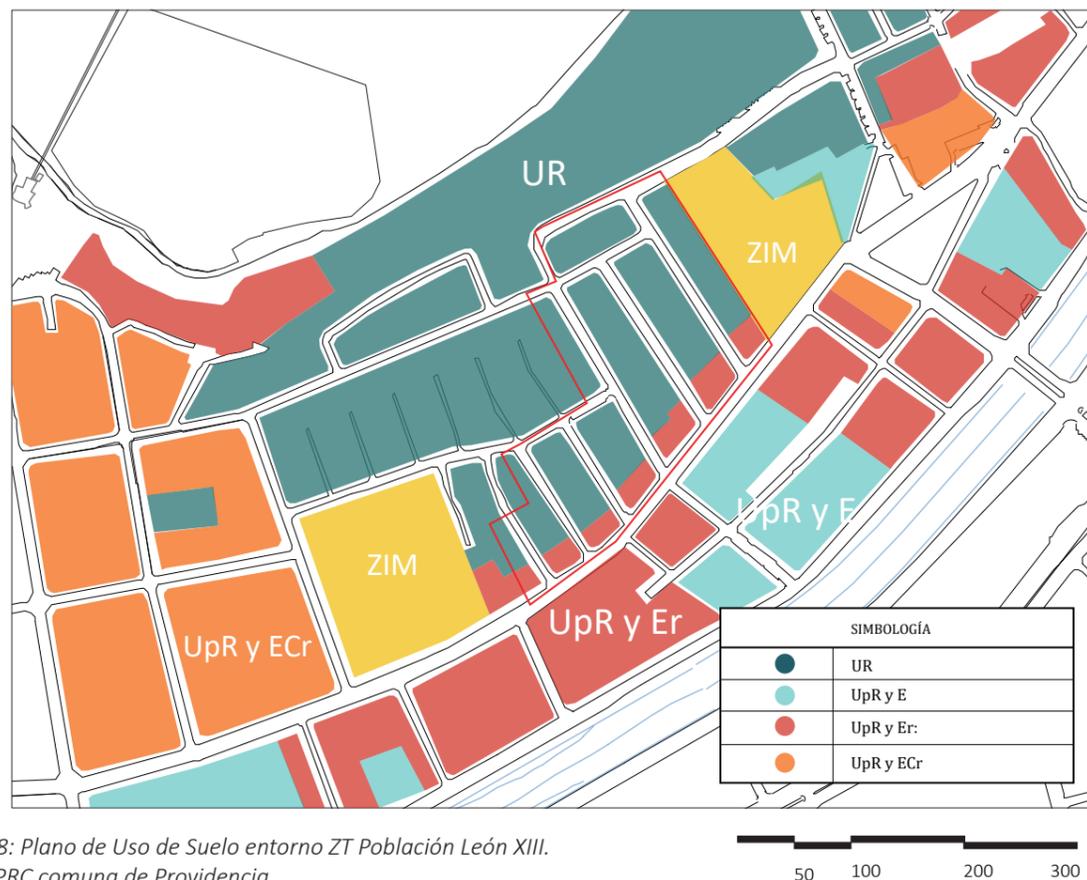


Figura 08: Plano de Uso de Suelo entorno ZT Población León XIII.

Fuente: PRC comuna de Providencia

Dado que las Zonas Típicas se encuentran determinadas como zonas especiales, no se les determina una Zona de Edificación, pero para determinar la altura y Coeficiente de Constructibilidad se rige por el PRC, ya que estos datos se toman en cuenta dependiendo de la Zonas de Edificación aledañas.

“En caso de que los predios contiguos se emplacen en más de una Zona de Edificación, prevalecerá la norma más restrictiva, excepto para los coeficientes de ocupación del suelo, según se señala a continuación. En estas Zonas e Inmuebles Patrimoniales, los coeficientes de ocupación del suelo podrán ampliarse superando hasta en un 20% el normado para la Zona de Edificación contigua menos restrictiva, aplicado en cualquiera de sus niveles.” OL ART. 4.3.02.

ZONA	ALTURA MÁXIMA	COEF. OCUPACIÓN DE SUELO	COEF. CONSTRUCTIBILIDAD
EA 3	3 pisos en 10 metros (3.5 metros por piso)	0.4	0.7
EC 5	5 pisos en 16 metros (3.5 metros por piso)	0.6	1.8
EA 12	12 pisos (3.5 metros por cada piso)	0.2	1.7

Figura 09: Tabla de Zonas comuna de Providencia contiguas a la ZT Población León XIII

Fuente: PRC Comuna de Providencia.

Según lo anterior la Zona más restrictiva es EA3 con un coeficiente de constructibilidad de 0.7, altura de 10 metros, 3 pisos de 3,5 cada uno.

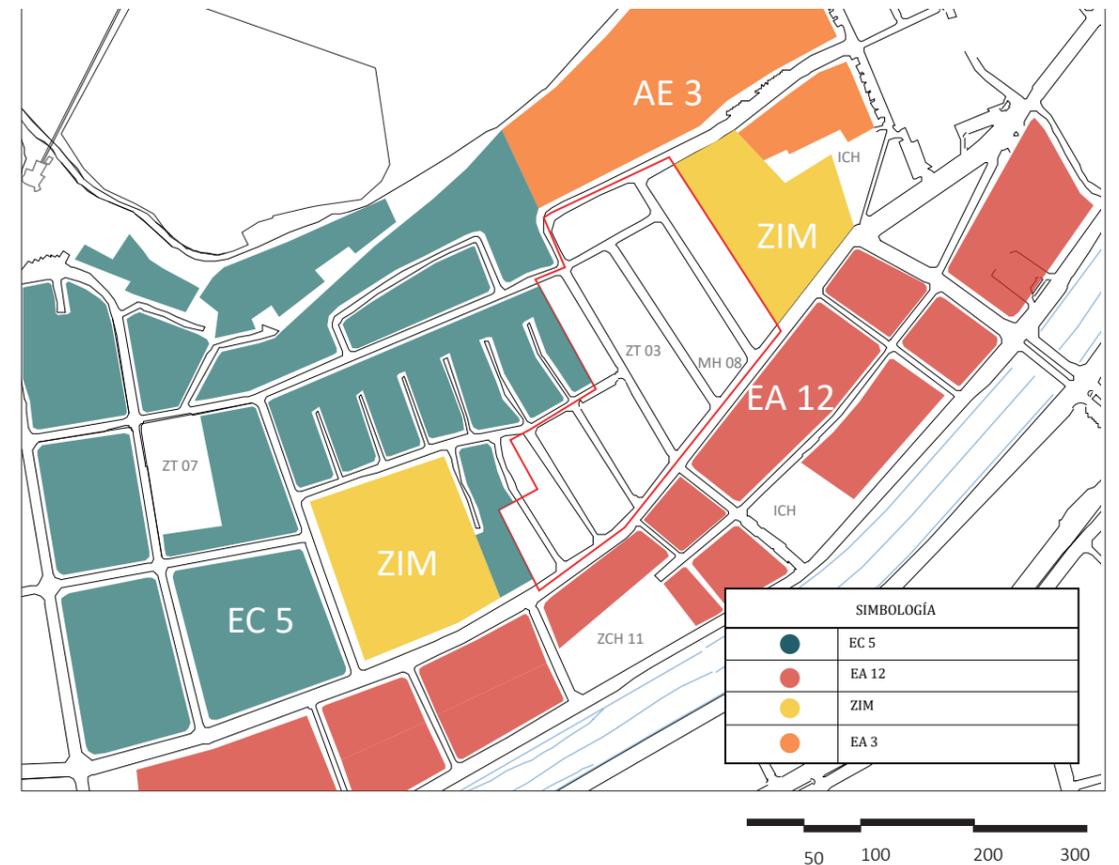


Figura 10: Plano de Edificación entorno ZT Población León XIII.

Fuente: PRC comuna de Providencia

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La zona típica se caracteriza por presentar una morfología urbana con manzanas alargadas con dirección noroeste - sureste. Presenta tres perfiles de calle, con diferencias de amplitud tanto de acera y calzada, pero con edificaciones de uno a dos pisos y con constante presencia de vegetación en acera, esta última característica preservada de lo que antes era un barrio pueblerino.

Para la descripción del sector prefiero referirme al artículo de El Mercurio, “La Calle de Las Flores” que es mencionada en el texto Población León XIII, Pasado y Presente de María Inés Arribas e Hilda Fuentes tituladas y docentes de UCH FAU:

“Está próxima al cerro San Cristóbal. Se llama Melchor Concha. Una cuadra que nace en Bellavista, como tantas otras de este barrio, guarda recato, cierto silencio y paz de viejos tiempos...
Casas de un piso, con dos ventanas enrejadas a la calle, puerta y mampara... Es una calle con perros, gatos, bicicletas, niños...
..... Y JARDINES “

La presencia de estos jardines en el sector le entregan una percepción más acogedora al barrio, ya que se encuentra presente en casi todas las calles que la conforman, existiendo variedades de estratos vegetales que caracterizan aún más el lugar, ya sea permitiendo o no la visibilidad a la vereda del frente.



Figura 11: Fotografía a vereda en calle Arzobispo Casanova.
Fuente: Elaboración propia.

4.1. HABITANTES Y SU EVOLUCIÓN

“RESIDENTES ARTESANOS

La condición obligatoria de ser obreros para merecer la adjudicación de una casa, dio inicio a una tradición de habitantes artesanos en la población, situación que, de algún modo se repite en la actualidad, pues viven y trabajan en este sector ceramistas, escultores, pintores, joyeros y otros.”

Población León XIII, Pasado y Presente

Dado el contexto en que se inserta actualmente La Población León XIII pasó de ser un barrio obrero, zona residencial de baja altura a una zona de transe que se enfrenta al comercio activo directamente proveniente desde Avenida Bellavista, con sus potenciales programas atractores de usuarios.

Dada a estas modificaciones, la densidad demográfica cambió, creciendo los habitantes del sector y mutando el tipo de habitante, el programa y las actividades que se congregan en el barrio Bellavista provocando un interés en usuarios de diferente ámbito, se pueden identificar usuarios que están dispuestos a ocupar el lugar como lo son los artistas, posiblemente también se incluyen estudiantes, cambiando completamente la forma de habitar que anteriormente presentaba el sector.

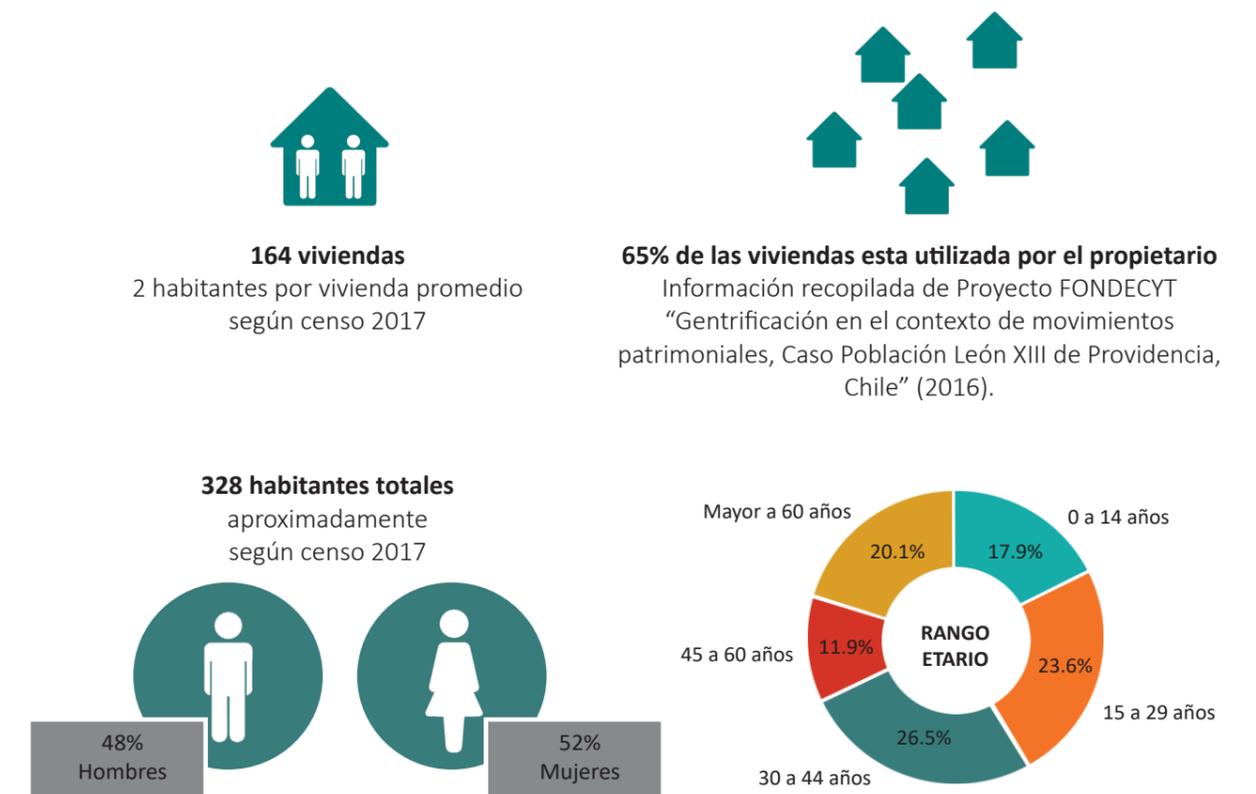


Figura 12 : Datos demográficos zona típica Leon XIII
Fuente: Extracción de censo 2017

4.2. Espacio Público

Los tres tipos de perfiles existentes en el barrio presentan variaciones en su composición, ya sea por la existencia o ausencia tanto de taza en la vereda como por la doble vía peatonal. A pesar de lo anterior, la dimensión de los perfiles son similares en las calles interiores del barrio: el perfil tipo 2 se presenta en calles como Melchor Concha y Toro, Arzobispo Casanova y Capellán Abarzúa; el perfil tipo 3 se presenta en calles como Salvador Donoso, Punta Arenas e Isabel Riquelme.

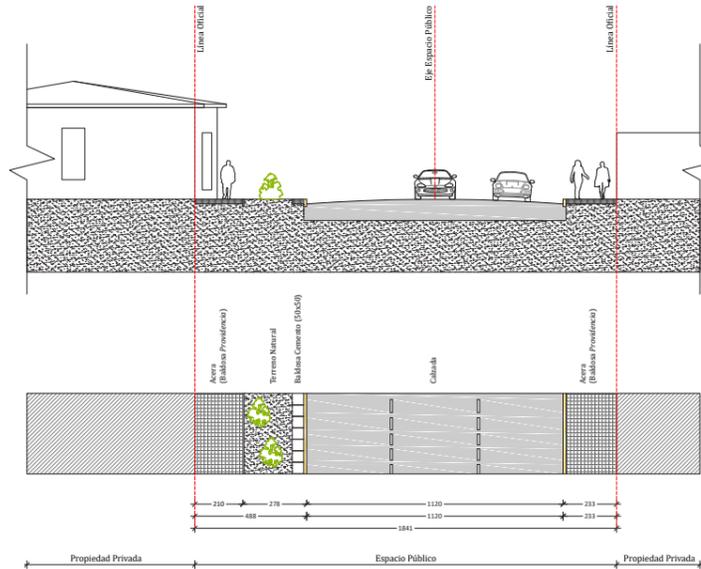


Figura 13: Perfil de calle Bellavista
Fuente: Elaboración propia.

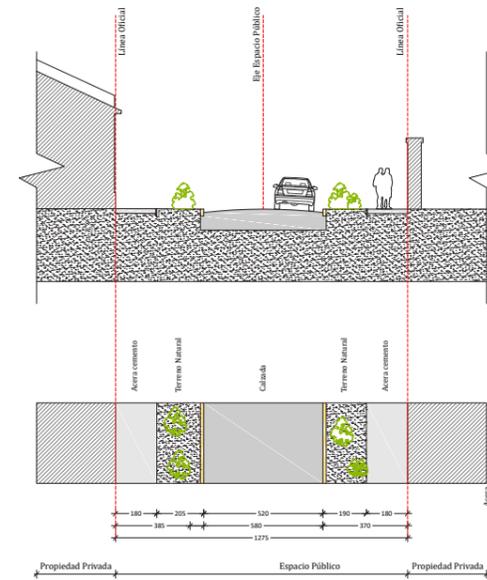


Figura 14: Perfil de calle Melchor Concha y Toro
Fuente: Elaboración propia.

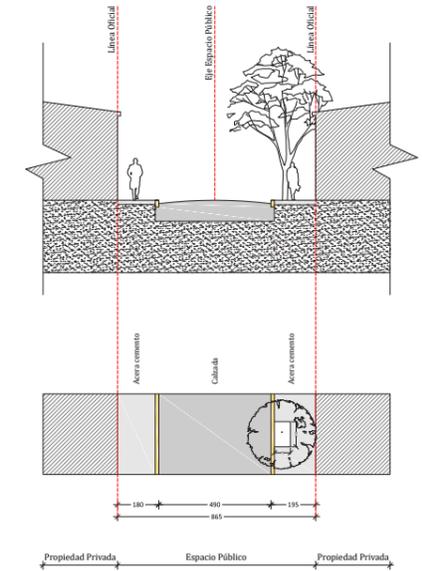


Figura 15: Perfil de calle Salvador Donoso
Fuente: Elaboración propia.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

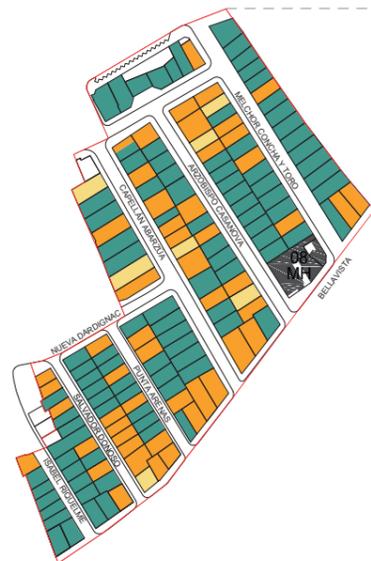
MODIFICACIÓN EN TIPOLOGÍAS

ESTRATOS VEGETALES EN ESPACIO PÚBLICO

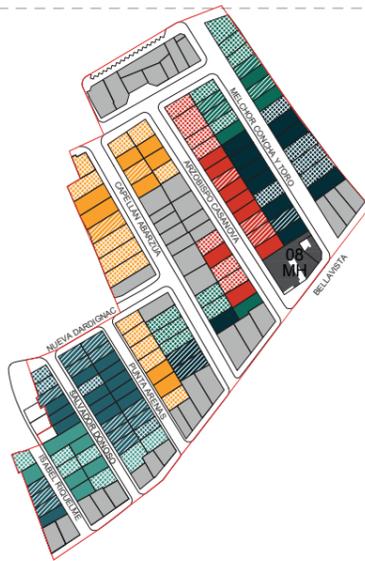
ARBOLADO

LUMINARIA

EQUIPAMIENTO GENERAL EN LEÓN XIII



SIMBOLOGÍA	
● Verde	Estado de Conservación: Bueno
● Naranja	Estado de Conservación: Regular
● Amarillo	Estado de Conservación: Malo



SIMBOLOGÍA	
● Gris	Tipologías diversas
● Verde	Tipología A
● Naranja	Tipología B
● Rojo	Tipología C
● Azul	Tipología D
● Verde	Tipología E
● Verde	Tipología F
□	Tipología Identificable
▨	Tipología Modificada / Identificable
▩	Tipología No identificable



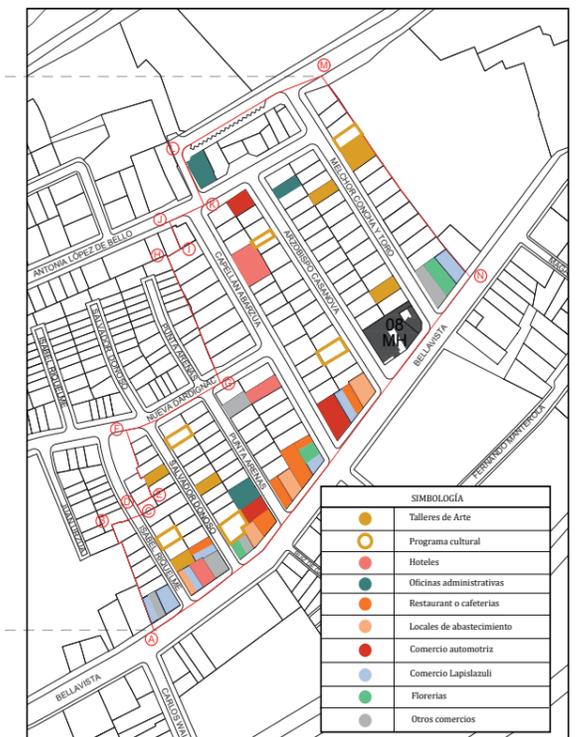
SIMBOLOGÍA	
● Verde	Estrato vegetal bajo
● Naranja	Estrato vegetal medio
● Verde	Estrato vegetal alto



SIMBOLOGÍA	
● Verde	Árbol



SIMBOLOGÍA	
● Verde	Luminaria



SIMBOLOGÍA	
● Verde	Talleres de Arte
● Naranja	Programa cultural
● Rojo	Hoteles
● Azul	Oficinas administrativas
● Verde	Restaurant o cafeterías
● Naranja	Locales de abastecimiento
● Verde	Comercio automotriz
● Verde	Comercio Lapislazuli
● Verde	Florerías
● Verde	Otros comercios

Figura 16: Levantamiento general de información zona típica Leon XIII
Fuente: Elaboración propia según catastro presencial 2020.

4.3. VIVIENDAS TIPO

El conjunto protegido corresponde a una sucesión de etapas de construcción, de diversas características, materialidades, modelos de gestión y morfologías, lo que hace que sea un conjunto heterogéneo con ciertas características generales que son transversales a todos los tipos.

La Zona Típica está constituida por 164 predios originalmente, los cuales han sido modificados y fusionados, las edificaciones están clasificadas por tipologías según sea su fachada y morfología, existiendo más de 6 categorías para identificarlas, predominantemente con viviendas de uno a dos pisos.

Las presentes tipologías las categorizó el equipo de Mazo Arquitectos con los siguientes criterios:

• **Criterio de variantes dentro de etapas:** Se realizan diferenciaciones entre construcciones que responden a una misma época de construcción y tipología general similar, las cuales posean variantes morfológicas importantes entre una y otra, tanto así, que ameritan ser normadas de distintas maneras. Estas variantes son, por ejemplo: alturas, número de pisos, morfología cubiertas, presencia de antejardines, etc.

• **Criterios de usos y equipamientos en Bellavista:** Considerando que tanto la normativa vigente como la comunidad reconoce un destino menos residencial y con equipamientos restringidos en predios ubicados en calle Bellavista, se diferencian estas en una tipología independiente de su origen.

• **Criterio de singularidad:** Se consideran las edificaciones, que, si bien no corresponden a una etapa histórica o son modificaciones de ellas, son un aporte relevante al conjunto y fueron construidas y aprobadas con anterioridad a la declaratoria de protección patrimonial, por lo que son parte del conjunto histórico y no sería factible la aplicación de exigencias que a otras tipologías.



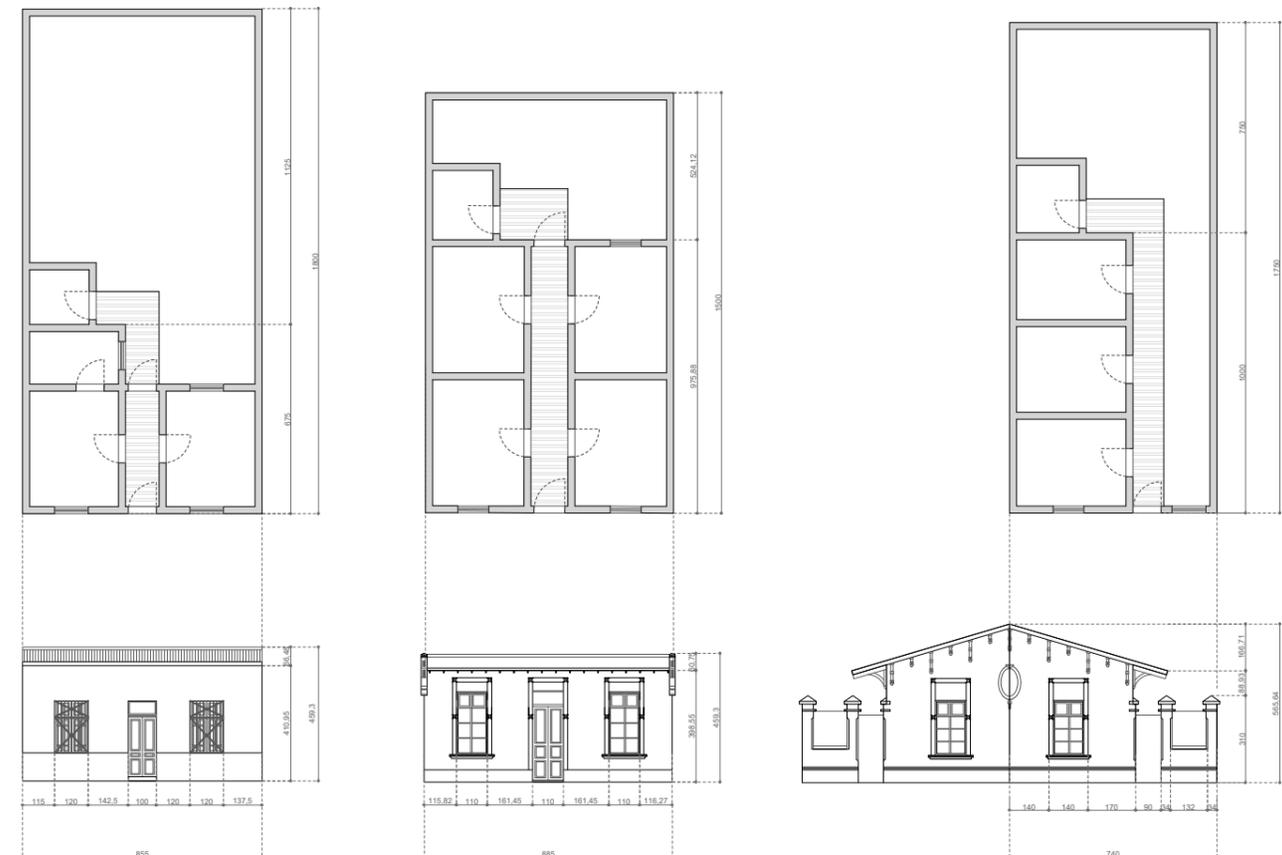
Figura 18: Plano con distinción de tipologías en la zona.

Fuente: Elaboración propia según información entregada por Mazo Arquitectos.



Figura 17: Planimetría de viviendas tipologías.

Fuente: Elaboración propia según levantamiento de fachadas hecha por Mazo Arquitectos.



4.4. ÁREAS HOMOGÉNEAS

Las áreas homogéneas se encuentran definidas por 4 sectores, en donde se agrupan aquellas manzanas con características arquitectónicas - morfológicas similares en cuanto a proporción de manzanas, organización y tamaño de predios, además de la interrelación entre tipología de viviendas con el sistema de agrupación correspondiente.

Según lo anterior se puede determinar que la morfología de las manzanas está determinada por la longitud y dirección de las calles que componen a la zona, como se muestra en la siguiente imagen, la mayoría de las calles son alargadas hacia la misma dirección y solo algunas más acortadas como las calles Monitor Araucano, Antonia López de Bello y Nueva Dardignac, únicas calles que conectan con barrios aledaños a la zona.

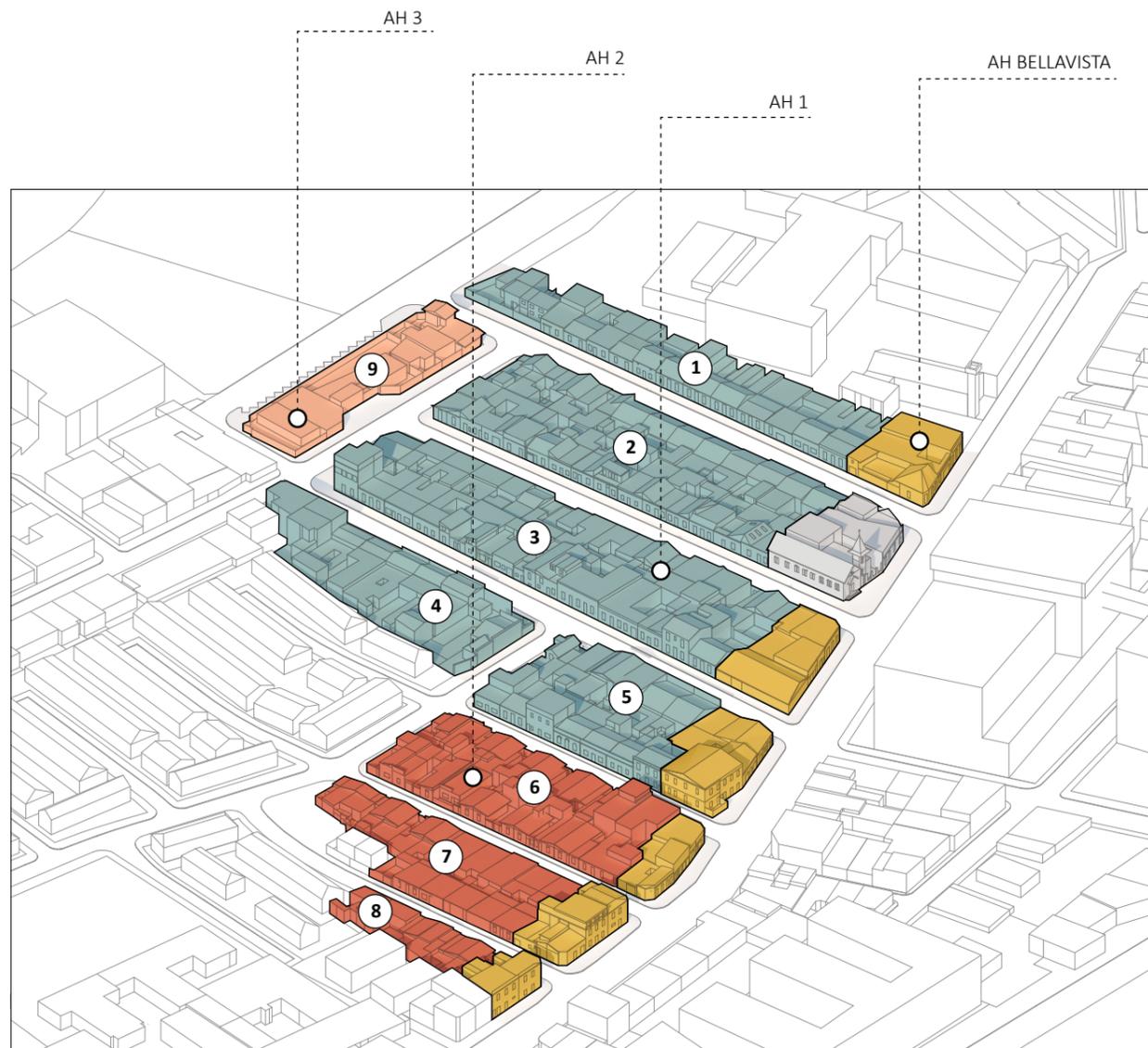


Figura 19: Plano de áreas homogéneas.
Fuente: Elaboración propia

MANZANAS DE ZT LEÓN XIII

N°	TIPO DE MANZANA	MANZANA COMPARTIDA	TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS	SISTEMA DE AGRUPACIÓN	PREDIOS PROMEDIO
1.	ALARGADA proporción 1:4	Compartida con Colegio Salesiano	A y B	Continua	9,8 x 21 m 205 m ²
2.	ALARGADA proporción 1:4	No	A, B y C	Continua	8 x 18 m 144 m ²
3.	ALARGADA proporción 1:4	No	A, B, C, D y concurso	Continua	8,5 x 17 m 144,5 m ²
4.	ALARGADA proporción 1:2	Compartida con Viviendas traseras	D y concurso	Continua	10 x 27 m 270 m ²
5.	ALARGADA proporción 1:2	No	A, B, D y concurso	Continua	10,3 x 23 m 236,9 m ²
6.	ALARGADA proporción 1:2	No	E y F	Pareada mayormente	7,4 x 17,5 m 128,7 m ²
7.	ALARGADA proporción 1:2	Compartida con Viviendas laterales y plaza pública	E y F	Continua y pareada	8,8 x 15 m 132 m ²
8.	ALARGADA proporción 1:2	Compartida con Viviendas laterales y trasera	E y F	Continua y pareada	7,5 x 15,5 m 116,2 m ²
9.	ALARGADA Orientación Ne- So proporción 1:2	No	Diversa	Continua	8 x 22 m 176 m ²

Figura 20: Cuadro características de áreas homogéneas
Fuente: Elaboración propia



IV. DIAGNÓSTICO CRÍTICO

1. EVOLUCIÓN DEL CONJUNTO

El cambio y aumento de habitantes en el sector provoca una mutación de la vivienda original para poder albergar la nueva forma de habitar que presentaba el sector, ampliando, fusionando, subdividiendo, se nota un cambio drástico en la ocupación de suelo que las viviendas presentan, las variadas modificaciones y ampliaciones de viviendas posiblemente creadas por este crecimiento de habitantes y su uso diferenciado, ya que no se presenta solo como uso residencial, sino también con la utilización de inmuebles como talleres artísticos o artesanales.

La situación se replica tanto en el interior de la zona típica como en sus bordes comerciales, aunque en este último caso se ve mucho más potenciado, podemos entender también que el desarrollo inmobiliario en esta zonas patrimonial ocurrió a otra escala, se detona principalmente hacia el interior de las viviendas, en cómo se utiliza y se subdivide internamente la vivienda, lo que tiene sus pros y contras, perceptualmente se podría decir que desde una visión peatonal no se observan fácilmente estas modificaciones desde las calles interiores de la zona, pero al analizarlo con detalle se observan posibles falencias habitacionales, un posible hacinamiento, escaso asoleamiento y ventilación escasa, esto a causa de una excesiva ocupación de suelo, posibles riesgos de incendio masivo por falta de muro cortafuego desde el origen de las viviendas.



Fuente 21: Elaboración Propia en base a planimetría producida por Mazo arquitectos y a información extraída de texto "Población León XIII, Pasado y Presente"

2. ESTADO ACTUAL DEL CONJUNTO

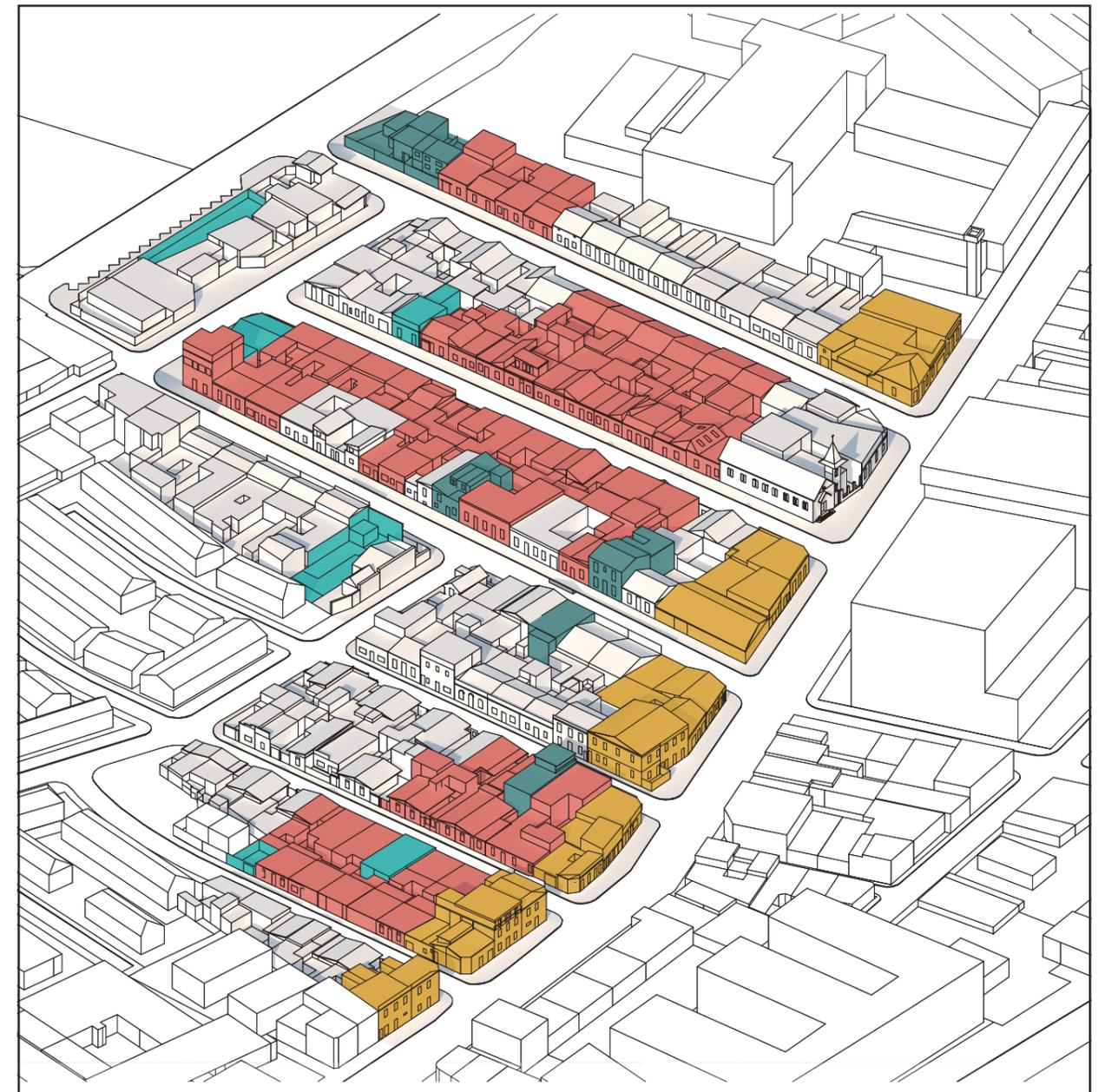
En el estado actual del conjunto, se pueden identificar 4 principales problemáticas que se deben abordar en el presente diagnóstico crítico:

1. Por una parte se encuentran analizados los cabezales de Bellavista, sector anteriormente reconocido como área Homogénea, en ésta se reconoce como uno de los tramos con mayor intervención de la zona, dado que su uso actual es comercial se ha reflejado un desarrollo diferenciado en comparación a los sectores interiores de la zona típica, identificándose como el sector con mayor pérdida de valor patrimonial de la Zona Típica León XIII producto de sus variadas modificaciones tanto internas como externas.

2. Por otro lado es preciso nombrar aquellas áreas “tugurizadas” que se logran identificar, provocado mayormente por el aumento de superficie construida y altura de las viviendas, todo esto dado a las variadas ampliaciones realizadas por los propietarios, provocando posibles riesgos para la población, como lo son los incendios masivos por escasez de muro cortafuego en combinación a esta mutación de las viviendas.

3. También se identifican aquellas unidades dentro del conjunto que presentan pérdidas totales, con un estado de conservación malo o deterioro irreparable debido a su mantención. En estos casos se toman en cuenta unidades como: terrenos baldíos y viviendas deterioradas.

3.1. Por último se identifican unidades de viviendas dentro del conjunto habitacional que fueron intervenidos completamente en base a viviendas totalmente deterioradas o terrenos baldíos, es decir que actualmente son las viviendas más nuevas del conjunto.



	AH Bellavista- Pérdida de valor Patrimonial
	Sectores Interiores - Zonas “Tugurizadas”
	Unidades con Pérdida Total
	Unidades Nuevas del conjunto

Figura 22: Axonométrica Leon XII con delimitación de zonas en riesgo.
Fuente: Elaboración propia

3. PRE-EXISTENCIA BELLAVISTA

Por su localización, las viviendas que se encuentran en Av. Bellavista dan lugar a la conformación de comercio en las propiedades, transformando su destino original a comercial y por ende alterar la morfología interior y exterior de los inmuebles.

Se logra identificar mayores intervenciones en Bellavista que en calles interiores, la instalación de comercio ha provocado una mayor apertura de vanos en fachadas y pérdida de proporciones. En esta franja, la subdivisión de recintos es más evidente con el afán de lograr mayores establecimientos de uso comerciales localizados en la avenida. En donde anteriormente se observaban 3 accesos, 1 por cada inmueble, ahora se reconocen entre 5 a 8 accesos diferentes, fragmentándose completamente el terreno para la instalación de establecimientos comerciales.

Además la publicidad y propaganda de este sector es abundante y variada gracias al comercio instalado, es uno de los principales elementos que no son un aporte para la zona típica, ya que no se encuentra regulado y no es acorde a la valoración de la zona típica.

Como se puede observar en el análisis de la uno de los cabezales, estos inmuebles se encuentran completamente modificados, tanto en su interior como en el exterior, esto se evidencia a través de vanos, materialidades y proporciones diferentes, lo anterior no acorde a la valoración que se le encuentra otorgada.

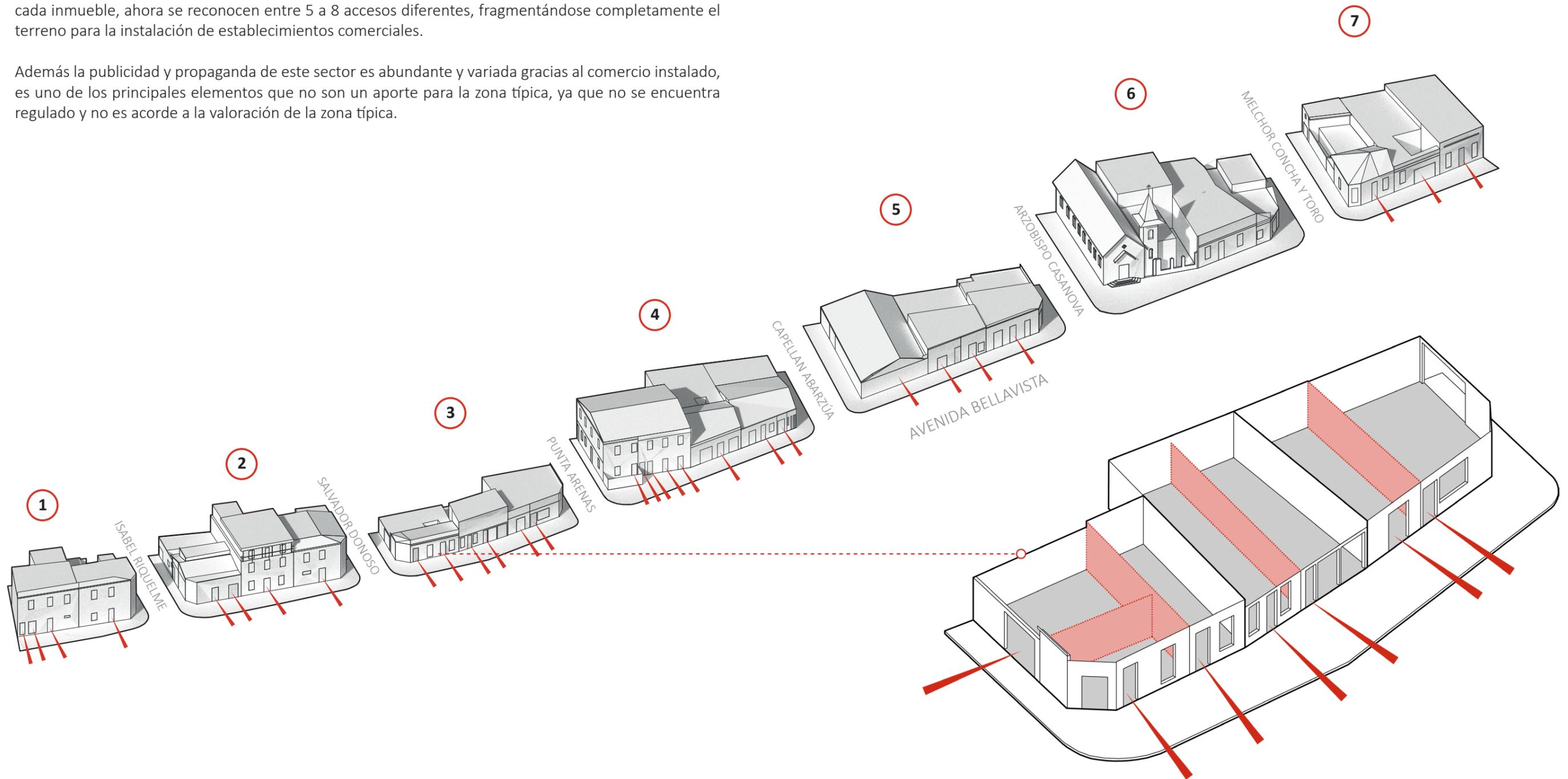


Figura 23: Axonométrica de Cabezales de Bellavista.
Fuente: Elaboración propia.

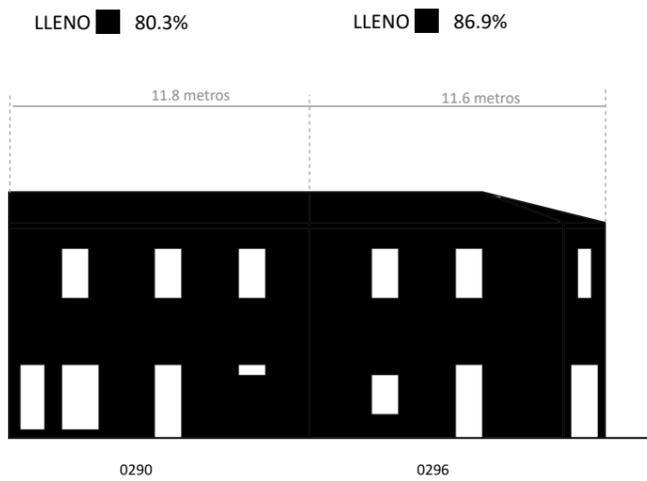
3.1. LLENO - VACÍO EN FACHADAS BELLAVISTA

Como se nombró anteriormente, dado que los inmuebles que se encuentran en Av. Bellavista son de uso comercial, se ha notado un afán por aumentar las superficies de vanos existentes y/o agregar vanos a la fachada, de tal modo se logra representar en las siguientes figuras.

Cabe señalar que por cada cabezal de manzana existen 3 inmuebles, a excepción de los dos cabezales que se encuentran en los extremos, de estos 3 inmuebles, cada uno presentaba un acceso central, por lo que originalmente los cabezales se configuraban con un total de tres accesos, pero como se puede observar a continuación, ya ningún cabezal se encuentra en tales condiciones, sin contabilizar claramente el MH que se encuentra en el cabezal n°6.

También es preciso señalar que los cabezales no solo se conforman por comercio actualmente, si no que conviven con residencia en pisos superiores en caso de existir, así se entiende la configuración de accesos excesivos en el ejemplo del cabezal n°4, dado que existen variados accesos que conducen a comercio en primer piso e ingreso a viviendas ubicadas en el segundo piso de los inmuebles.

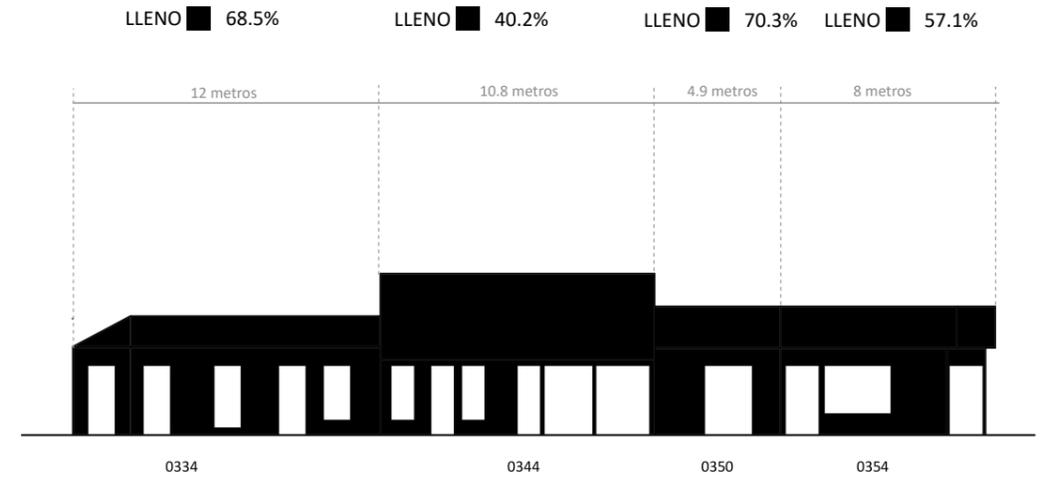
Cabezal n°1: Isabel Riquelme



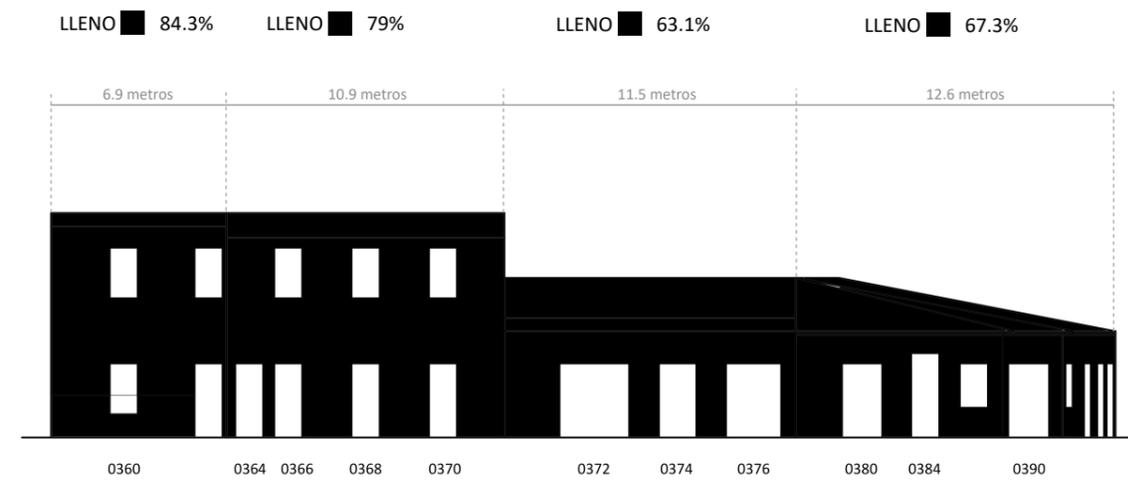
Cabezal n°2: Isabel Riquelme- Salvador Donoso



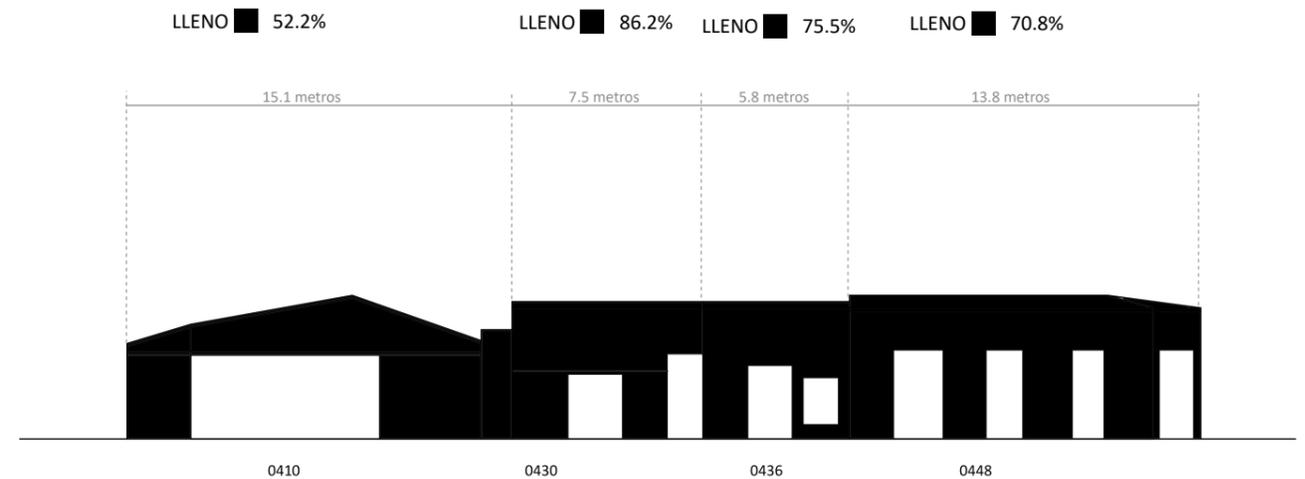
Cabezal n°3: Salvador Donoso- Punta Arenas



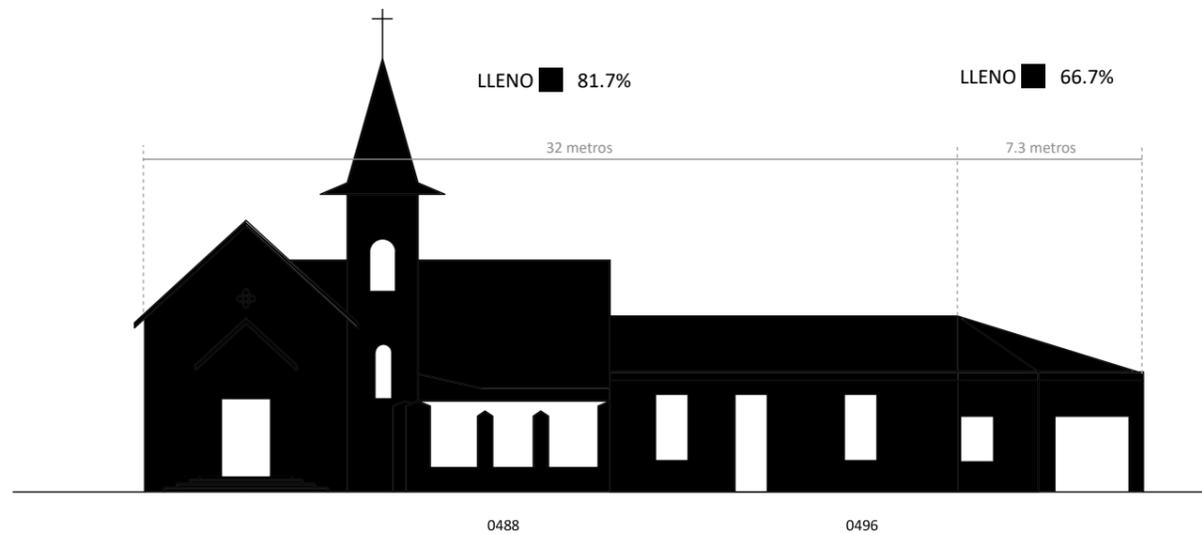
Cabezal n°4: Punta Arenas- Capellán Abarzúa



Cabezal n°5: Capellán Abarzúa- Arzobispo Casanova



Cabezal n°6: MH Iglesia la Epifanía, Arzobispo Casanova- Melchor Concha y Toro



Cabezal n°7: Melchor Concha y Toro

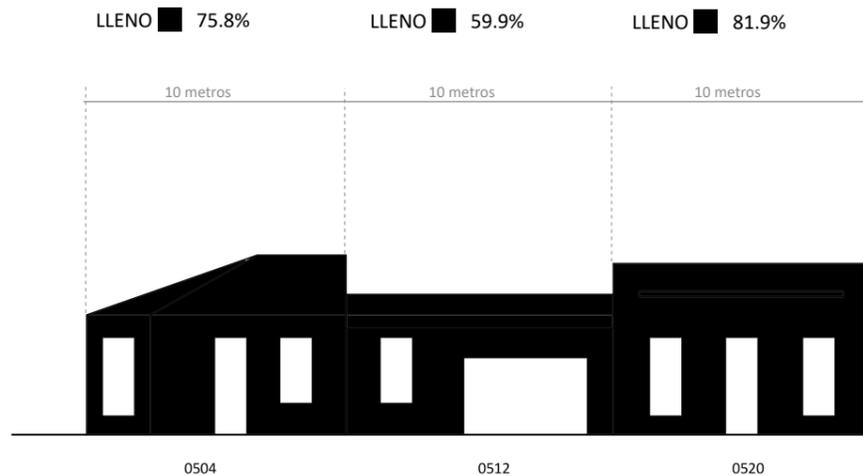


Figura 24: Fachadas de Av. Bellavista en nollí.
Fuente: Elaboración propia.

3. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO CRÍTICO

Según el análisis anterior podemos concluir que uno de los mayores deterioros presentes en el barrio son los inmuebles localizados en Av. Bellavista, dada sus variadas modificaciones, cambios de morfología interior y exterior, materialidad en fachadas poco adecuadas, pérdida de ritmo en vanos y proporciones que presentaba en sus orígenes, todo esto a provocado que la fachada principal de la Zona Típica León XIII pierda la valorización patrimonial y opaque aquellos inmuebles patrimoniales que se encuentran en protección ubicados en calles interiores de la zona.

Por otro lado, también existen problemáticas que presenta el barrio en general, dentro de estas se encuentra la gran variedad de ampliaciones que realizan los propietarios a sus viviendas, entendiéndose con esto que los inmuebles se deben ir adaptando a la forma de vida de hoy en día, ya que las viviendas obreras intentaban satisfacer otro tipo de falencias existentes en la época de la construcción.

Es por esto que se ve la necesidad de observar estos casos así también como aquellas construcciones nuevas que se van integrando a la zona y se instalan en terrenos baldíos o en inmuebles con deterioro.

Todos estos casos nombrados anteriormente podrían ser considerados como proyecto, pero es preciso considerar aquellos elementos que marcan una mayor importancia en la Zona típica, por lo que se considera que una de las principales falencias en la Zona Típica es su frontis de Bellavista.

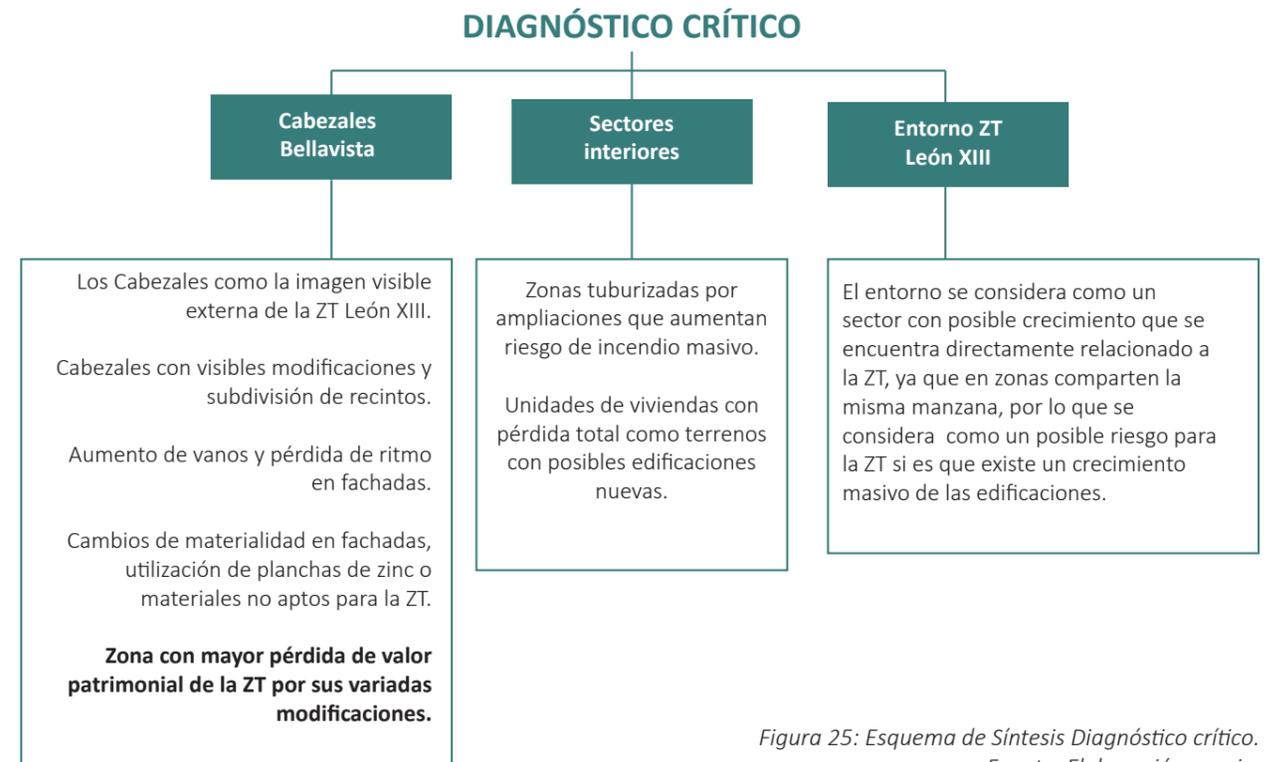


Figura 25: Esquema de Síntesis Diagnóstico crítico.
Fuente: Elaboración propia.

- *Limites para la determinación del diagnóstico:*
Existen factores que no se logran determinar por falta de información al respecto: Una de ellas esta relacionada a definir el grado de transformación en la morfología original de la vivienda, a pesar de presentar información respecto a su fachada y silueta actual del inmueble según Google Earth, no es posible determinar el estado actual en el interior de estas.



V. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

1. FUNDAMENTO DEL PROYECTO

Objetivos principales para determinar las intervenciones a realizar:

- Revitalizar la Zona Típica, entendiéndose esto como el mejoramiento del sector a través de la detección de riesgos y deterioros presentes que pueden ser intervenidos de manera urbanística o específica con el fin de entregar mejores condiciones que ayuden a reforzar el valor de la zona patrimonial.

Según el Diagnóstico crítico se considera en el presente proyecto de Título, los siguiente puntos a intervenir:

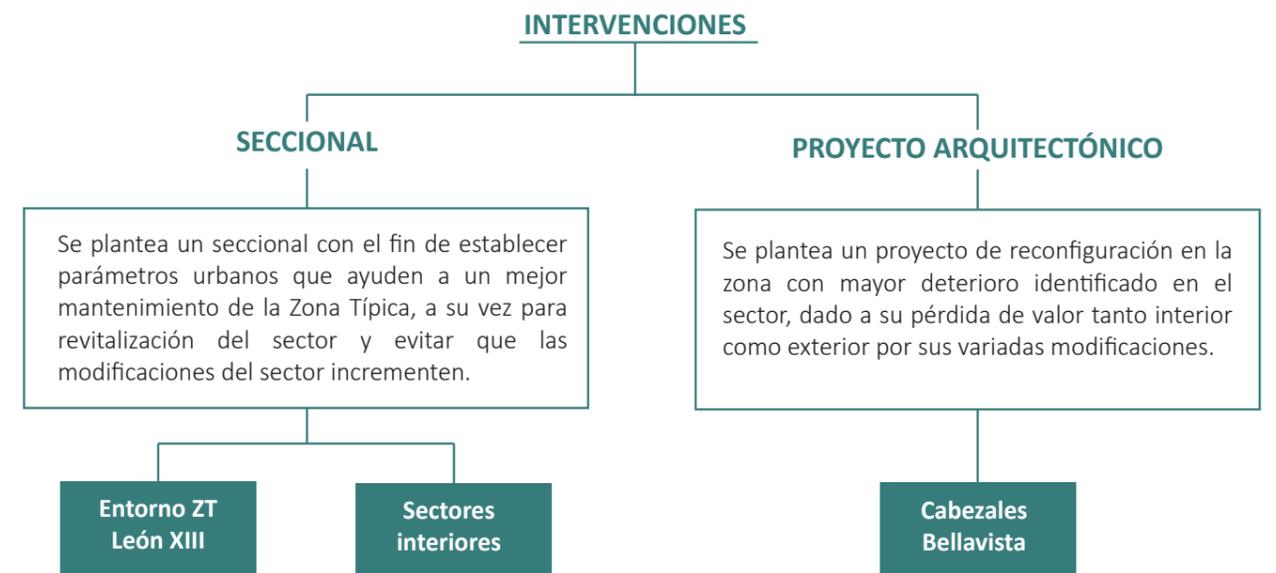


Figura 25: Esquema de Intervenciones a realizar.
Fuente: Elaboración propia.

1. Propuesta de Plan Seccional para Conjunto:

Como una forma de resguardar la zona Típica y evitar una mayor transformación se considera preciso establecer una propuesta de esta categoría para la zona, dado que según lo que ha demostrado el catastro existen zonas en posible riesgo que deben ser protegidas.

Se debe señalar que se utiliza como herramienta el seccional para abordar sectores de forma general por un tema de tiempo para la realización del proyecto, de otra manera se podría abordar con proyectos específicos como el diseño de posibles ampliaciones en viviendas o el diseño de las nuevas viviendas que se instalan en terrenos baldíos del sector, pero lo anterior requería de un mayor tiempo e información para su aplicación o un equipo conformado con más integrantes para poder abordar todos los ámbitos y lograr producirlo, por lo anterior en el presente proyecto de título se utiliza el seccional como herramienta para la determinación de parámetros a seguir en la zona patrimonial.

2. Propuesta Cabezales de Bellavista:

Esta propuesta se determina como uno de los puntos más importantes a considerar, dado que estos cabezales son la imagen exterior de la Zona típica y según lo determinado en el diagnóstico crítico, corresponde al sector con mayor deterioro y pérdida de valor, por lo que la intervención en los cabezales se comprende como una renovación del frontis de la zona típica Población León XIII.

2. PROPUESTA DE PLAN SECCIONAL

En la propuesta de seccional se distinguen dos áreas a evaluar:

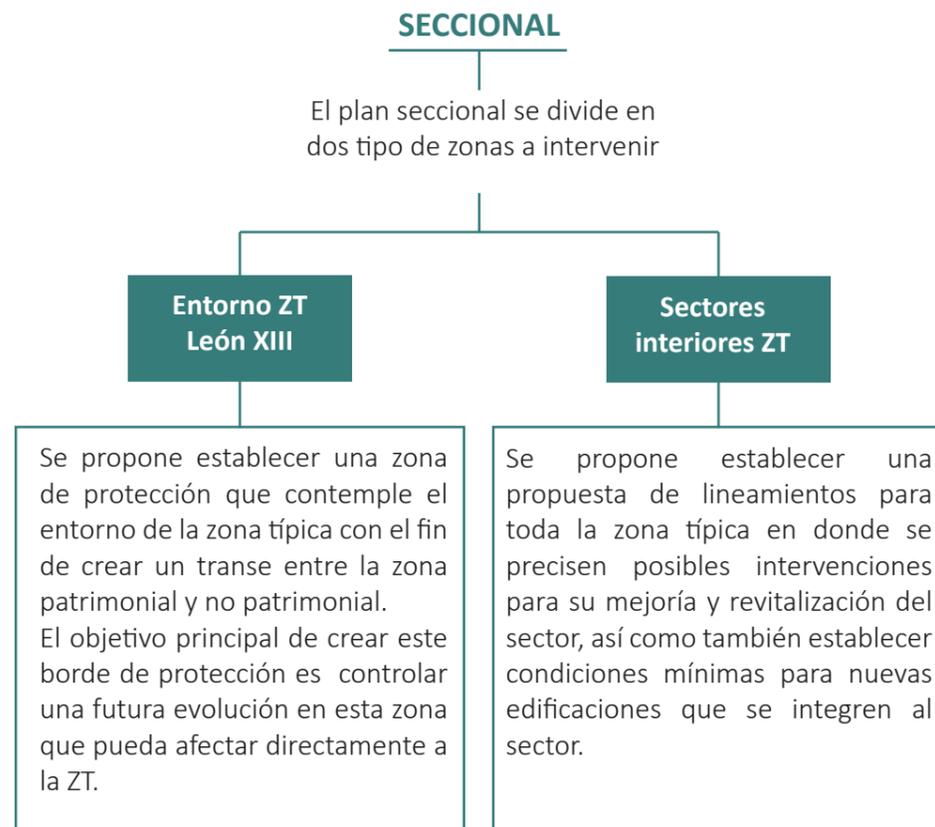


Figura 25: Esquema zonas a intervenir en seccional.
Fuente: Elaboración propia.

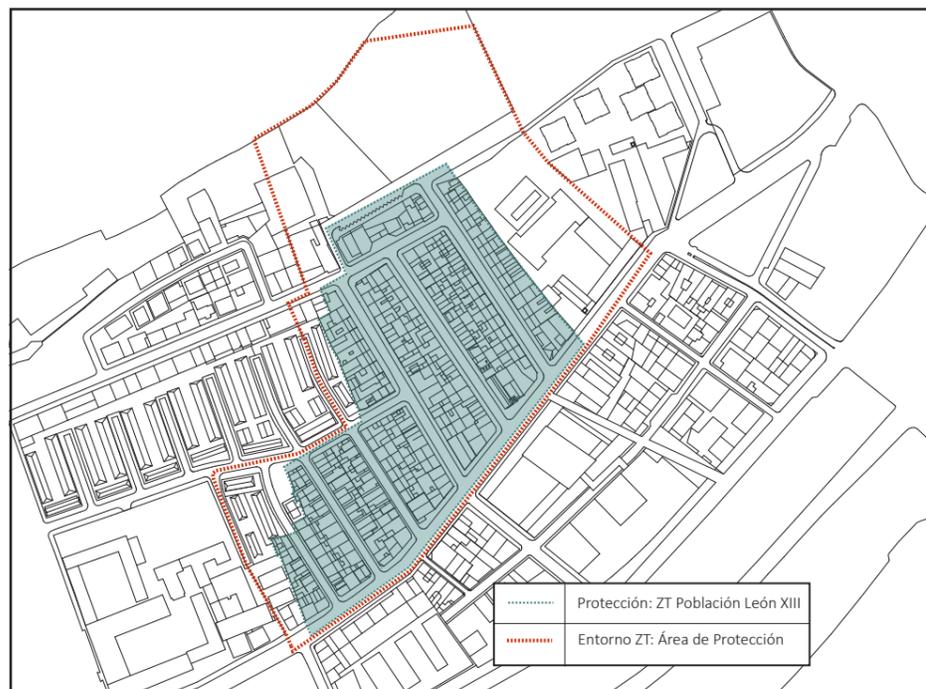


Figura 25: Plano de delimitación de intervención aplicada a un plan seccional.
Fuente: Elaboración propia.

2.1. PROPUESTA ENTORNO ZONA TÍPICA

La propuesta de entorno consiste en proyectar hacia el futuro una posible evolución del sector que pueda afectar a la zona típica, es por eso que se identifican de la siguiente manera:

- Posible crecimiento de edificaciones que pueden afectar a viviendas de la zona típica: Existen dos situaciones particulares que presentan estos posibles crecimientos, el primero es el riesgo de crecimiento de vecinos que forman parte de la misma manzana, pero no están dentro de la zona típica. La segunda situación corresponde al crecimiento en zonas que enfrentan a la zona típica que pueden afectar el desarrollo del entorno inmediato.

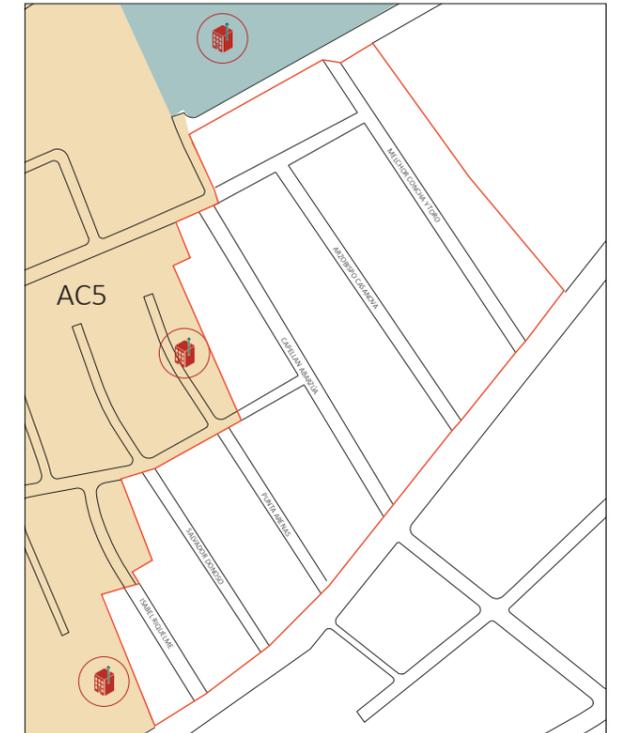


Figura 25: Zonas en crecimiento.
Fuente: Elaboración propia.

Es por lo anterior que se propone una protección para el entorno, ya que tiene grandes posibilidades de se planteen proyectos con edificaciones de hasta 16 metros y que sean colindantes con la zona típica.

Se propone que en la zona AC5 existan restricciones de altura por cercanía a ZT, por lo que los predios colindantes deberán proyectar una altura máxima de 10,5 metros (3,5 metros por piso), con el fin de lograr un transe entre las viviendas de uno o dos pisos que se encuentran en la zona típica y su entorno.

A su vez se proyecta la eliminación de estacionamientos en la Zona típica y en su entorno con el fin de entregar mayor seguridad y visibilidad en calles del sector, aludiendo a la Ordenanza Local de Providencia:

OL ART. 8.1.09. Excepción de estacionamientos para Zonas e Inmuebles patrimoniales.

En las Zonas e Inmuebles Patrimoniales se exigirá sólo el número mínimo de estacionamientos que exija el PRMS para la Zona correspondiente. Los inmuebles declarados de interés patrimonial podrán cumplir con la cuota de estacionamientos exigida, haciéndola efectiva en otro predio que se ubique fuera de la zona acogida a protección.

Por esta razón se proyectan estacionamientos fuera de la zona donde se encuentra un sitio eriazal al norte de la ZT destacado con azul en el plano anterior.

2.2. PROPUESTA PARA ZONA TÍPICA- Lineamientos ZT León XIII

a. Catastro de la edificación por sector:

Consiste en catastrar elementos como fachada, vanos: puertas y ventanas, estado de conservación, levantamiento de color, modificación de techumbre, aleros, materialidad. Según los catastros que ya se realizaron en el capítulo de Presentación del caso se realizan propuestas en los siguientes puntos:

a.1. Uso de suelo ZT Población León XIII:

Se propone un cambio en el uso de suelo, ya que existen uso de suelo en el sector residencial que no son aptos para la mantención de la ZT.

Queda prohibido todo uso no indicado anteriormente, específicamente locales nocturnos como pubs, discotecas, automotoras, reparaciones automotrices antenas de telecomunicaciones, recintos de salud como consultorios médicos o dentales, casas matrices de Bancos.

*Ver en anexos Tabla detallada de usos permitidos.

SIMBOLOGÍA	
	UR : Uso Residencial
	UpR y E: Uso preferentemente Residencial y Equipamiento
	UpR y Er: Uso preferentemente Residencial y Equipamiento restringido
	UpR y ECr : Uso preferentemente Residencial y Equipamiento Comercial restringido
	URe : Uso Residencial especial
	UpR y Ere: Uso preferentemente Residencial y Equipamiento restringido especial

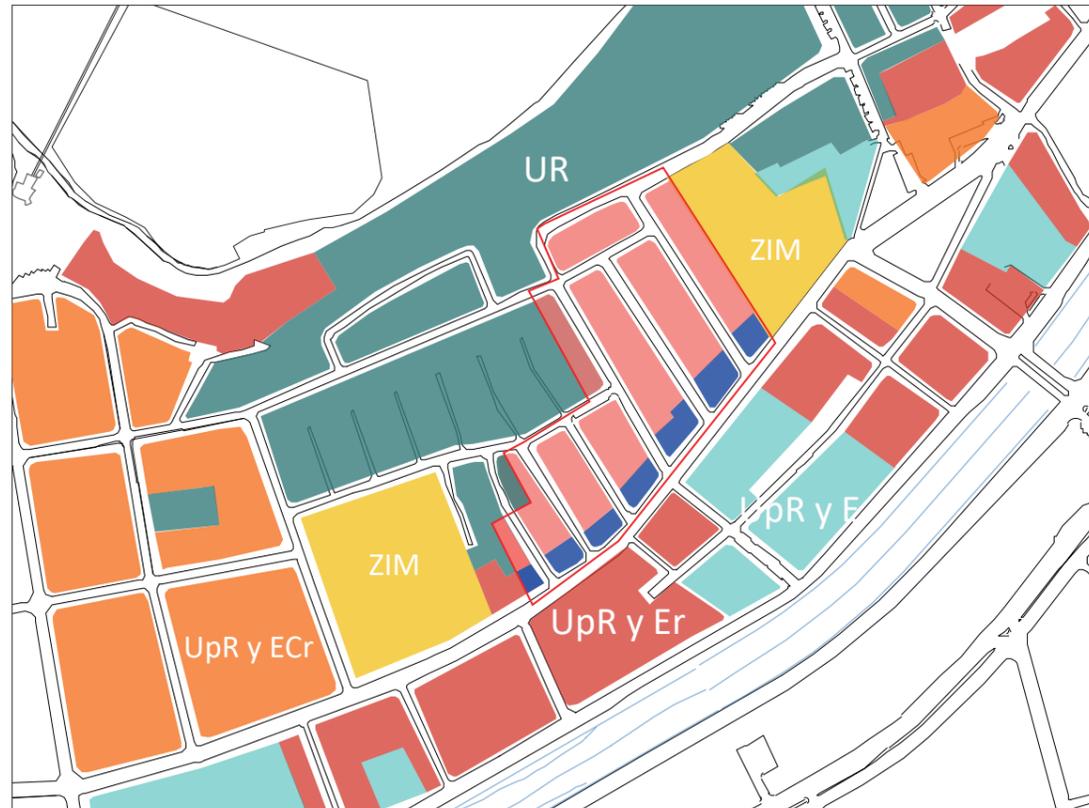


Figura 25: Plano propuesta uso de suelo ZT León XIII.

Fuente: Elaboración propia a partir de normativa existente.

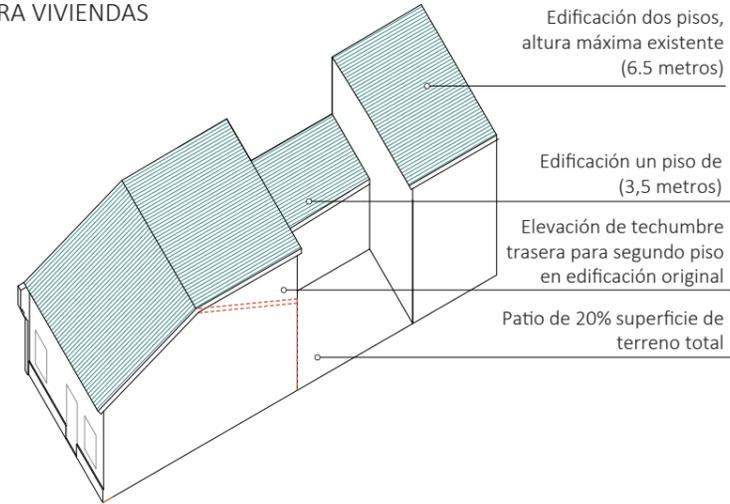
a.1. Ampliaciones de viviendas: Actuales v/s Posibles

La propuesta consiste en evaluar posibles ampliaciones que puedan estar disponibles para el habitante, cumpliendo sus requerimientos y con la norma establecida en sector.

- **Aplicación de la normativa:**
Según la normativa vigente previamente citada se propone el siguiente sistema de ocupación predial: Teniendo en cuenta que el coeficiente de ocupación de suelo corresponde al 80% de la superficie total del predio, dicha ocupación predial puede estar distribuida de la forma en que el propietario estime conveniente, siempre y cuando respete las normas de edificación vigentes. Asimismo será posible superar el 40% de adosamiento de un deslinde común con la autorización del propietario colindante, en cuyo caso la altura no deberá superar los 3,5 mts de altura.
- **Edificación Existente:**
Se entiende por edificación existente como la construcción original creada de 10 metros de frente x 23 metros fondo aproximadamente, variable según tipo de vivienda en la ZT Población León XIII.
- **Ampliación con edificación continua:**
Se entiende por este tipo de ampliación aquellas que se extienden completamente en ambos deslindes laterales, continuando la morfología de la edificación existente, pudiendo llegar a una altura máxima de 6,5 metros y llegando a ocupar el 80% de la superficie total, dejando un 20 % libre.
- **Intervención con edificaciones adosadas:**
Se entiende por adosamiento aquellas edificaciones que se ubican contiguas al deslinde. Según la restricción de los adosamientos regulada por el Art. 4.2.14. de la Ordenanza Local de Providencia, se establece que las construcciones con adosamiento deben cumplir con una longitud de adosamiento que no exceda del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino, descontándose el tramo existente de edificación continua, además de no sobrepasar la altura máxima de 3,5 metros.

Entre las siguientes opciones se recomienda la utilización de la opción n°1, en donde el patio se encuentra centrado para obtener una mejor iluminación y ventilación de los recintos, optando además a tener una edificación de dos pisos no visible desde la calle, ya que no supera la altura máxima de la cumbre. En el caso de la opción n°2, a pesar de que se encuentra dentro de las normas establecidas en el sector, presenta un tipo de ampliación en que posiblemente existan espacios sin iluminación natural en el primer piso, por lo que no es recomendable la utilización de aquella aplicación. Por otro lado las últimas dos opciones son similares en superficie construida, ya que la ampliación en aquellos casos es más acotada, es recomendable la utilización de estos casos, pero dado el carácter del sector en que se identifica claramente una necesidad de obtener más espacio a través de ampliaciones, probablemente no sea aplicado.

PROPUESTAS PARA VIVIENDAS CONTINUAS



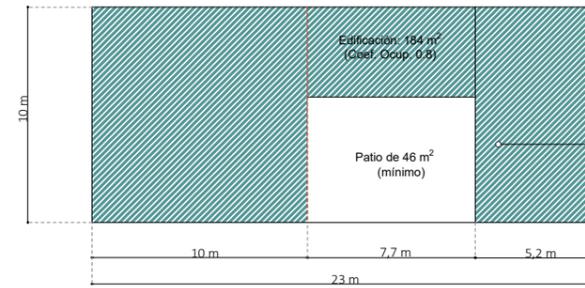
Edificación dos pisos, altura máxima existente (6,5 metros)

Edificación un piso de (3,5 metros)

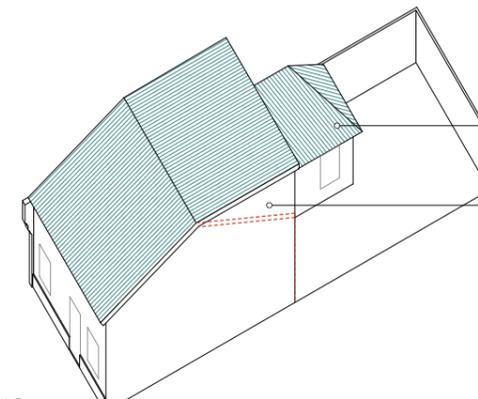
Elevación de techumbre trasera para segundo piso en edificación original

Patio de 20% superficie de terreno total

OPCIÓN 1



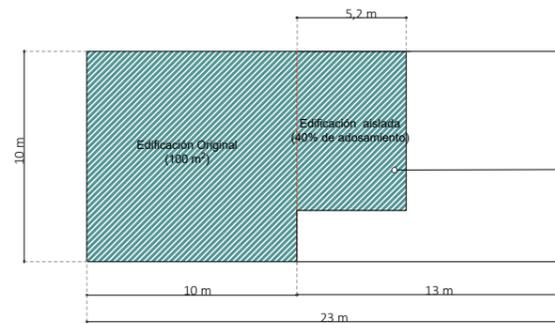
Norma de aplicación:
 _Altura existente
 _Ampliación con edificación continua
 _Ocupación 0.8



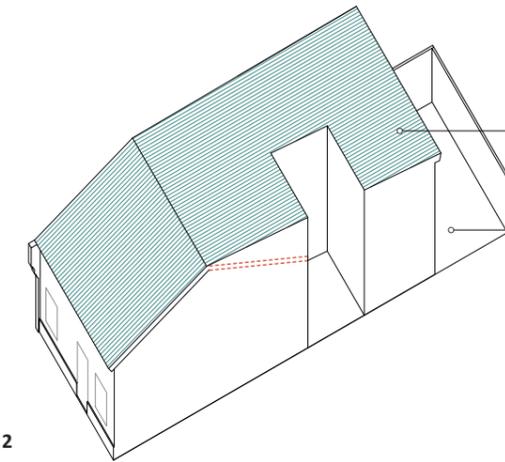
Edificación adosada de un piso de (3,5 metros)

Elevación de techumbre trasera para segundo piso en edificación original

OPCIÓN 3



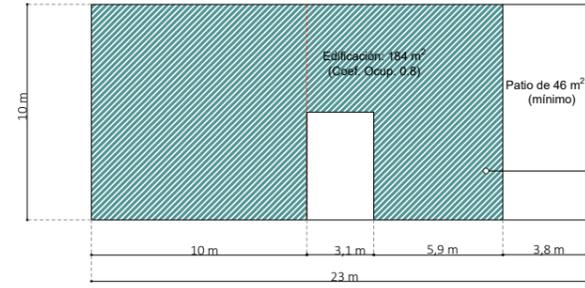
Norma de aplicación:
 _Ampliación con edificación adosada
 _Adosamiento de 40%
 _Altura máxima de adosamiento



Edificación dos pisos, altura máxima existente (6,5 metros)

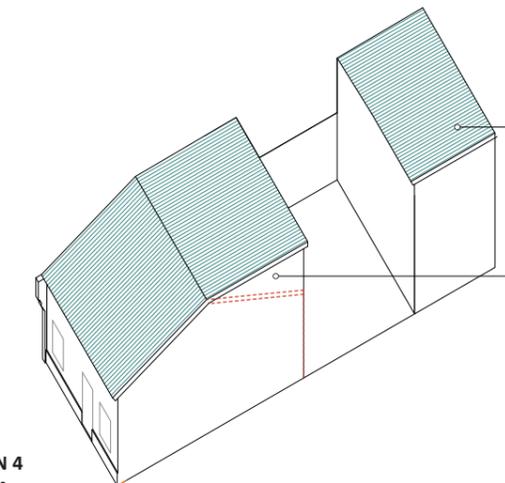
Doble patio, sumados dan ocupación 20% de terreno total

OPCIÓN 2 FALLIDA



Norma de aplicación:
 _Altura existente
 _Ampliación con edificación continua
 _Ocupación 0.8

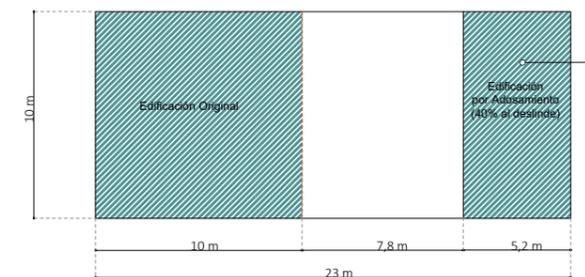
*Posibles problemas de mala iluminación y humedad



Edificación dos pisos, altura máxima existente (6,5 metros)

Elevación de techumbre trasera para segundo piso en edificación original

OPCIÓN 4 FALLIDA



Norma de aplicación:
 _Ampliación con edificación adosada
 _Adosamiento de 40%
 _Altura máxima de adosamiento

*No cumple con norma de adosamiento, ni altura

Figura 26: Ejemplos de ampliaciones según normativa
 Fuente: Elaboración propia.

A.2 Materialidad admisible y no admisible en fachadas:

Las reparaciones a los inmuebles deberán mantener el estilo, textura, materialidad y ornamentaciones originales del inmueble.

- Solo se admitirá como materialidad de cubierta en las superficies visibles desde el espacio público, la teja de arcilla cocida o la plancha de acero zincado de tipo ondulado pintada. En los planos de cubierta que no sean visibles desde el espacio público se admitirá la utilización de planchas de zinc ondulado o similar. No se admitirá la utilización de materiales que imitan originales, ni la utilización de materiales distintos a los indicados anteriormente. Las intervenciones en edificaciones que cuenten con teja de arcilla cocida deberán mantener este material.
- No se admitirán revestimientos o recubrimientos de muro cortina o similar, de planchas o fibras metálicas, de PVC, reflectantes, plásticos, vidrio, martelina, fibrocemento, madera, aglomerados o contrachapados de madera o cualquier otro que altere la expresión original del conjunto.
- Solo se permitirá la instalación de “muros verdes” o “jardines verticales”, en los muros que no sean visibles desde la calle.
- Solo se permitirá la instalación de “techos verdes” en planos de cubierta que no sean visibles desde la calle.
- La textura de terminación de fachada podrá ser lisa, completamente estucada o de albañilería tipo fiscal a la vista con mortero de tragado y estucado liso en zócalo.



- 1 Madera / PVC / Fibrocemento
- 2 Vidrio / Muro cortina
- 3 Enchapes
- 4 Placas / Metálicas
- 5 Cerámico



Figura 27: Materialidad prohibida
Fuente: Mazo arquitectos

A.3. Intervención en vanos

Se respetarán en general las características materiales y morfológicas existentes, tanto para los vanos de puerta como aquellos de ventanas, considerando además las siguientes especificaciones:

- Las puertas serán de madera, según diseño y dimensiones originales, pintadas según colores permitidos o barnizadas.
- Las ventanas serán preferentemente de madera, salvo que por motivos de eficiencia energética se prefiera el aluminio, PVC u otro material, con todo, será de abatir y el diseño corresponderá a las condiciones originales, pintadas según colores permitidos o barnizadas. Éstas nunca podrán poseer terminación de aspecto metálico.
- No se admitirán modificaciones a la forma de los vanos en muros, sus ornamentos o elementos de terminación, salvo que dicha alteración tenga como objetivo dotar de accesibilidad universal a inmueble en cuestión. Dicha intervención deberá estar justificada por criterios técnicos y ser compatible con criterios de conservación patrimonial.
- No se admitirán vidrios espejo, polarizados o con adhesivos gráficos que limiten la transparencia de exterior a interior. Es importante conservar la proporción entre los vanos de la fachada, por lo tanto cualquier modificación deberá realizarse considerando las dimensiones originales.

Es importante conservar la proporción entre los vanos de la fachada, por lo tanto cualquier modificación deberá realizarse considerando las dimensiones originales.



Figura 28: Dimensiones y materialidad prohibida
Fuente: Mazo arquitectos (intervenido por los autores)

A.4. Propuesta Cromática:

Los edificios que tengan en la fachada revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición.

- La propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, independientemente de la existencia de múltiples propietarios o actividades. La propuesta cromática debe contemplar dos colores, uno base para muro y otro análogo para zócalo, cornisamiento y elementos ornamentales de la fachada, o bien aplicar un color uniforme.
- Se prohíben las pinturas luminiscentes o con terminaciones reflectantes como el dorado, el plateado o el cromado.

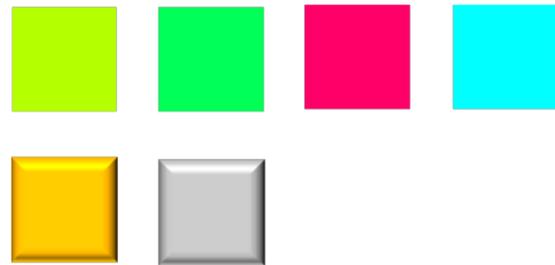


Figura 28: Colores prohibidos
Fuente: Mazo arquitectos

A.5. Vanos en techumbre:

El sector cuenta con una morfología de techumbre muy variada, es debido a esto que los vanos en techumbre no están permitidos, ya que esto ahondaría aún más en el problema de las modificaciones del sector. Solamente se permitirían la presencia de vanos cuando la pendiente en techumbre sea reducida y que cuyos vanos no sea visibles desde la calle.

B. Catastro de Espacio Público:

Consiste en el catastro de elementos como pavimento, luminaria, perfil de calle, etc.

B.1. Mayor iluminación pública:

Se propone una sustitución de la luminaria existente e instalación de nueva luminaria para ambos costados, con el objetivo de conseguir niveles de iluminación y uniformidad superiores a los actuales, se proyecta conseguir con el equipamiento de luminaria de tipo TECEO como luminaria peatonal led de 56w y 24 led aproximadamente con nivel iluminación P1, según tabla 20 lux. A una altura de 4 mts con poste tubular galvanizado pintado, 120 mm en la base, 60 mm en la punta, espesor 3mm, espesor de base 12 mm, poste con placa base soldada y galvanizada de origen y con tapa de registro RAL 7005 como se especifica en la figura 38. Otro tipo de iluminación recomendada es una luminaria LED, con farol de aluminio inyectado y poste de hierro galvanizado con aplicación de imprimante, color verde providencia pintado de fábrica, especificado en Manual de diseño urbano en espacio público.

Esta luminaria es sugerida y puede adaptarse a posibles propuestas previamente aprobadas por la Ilustre Municipalidad de Providencia y el CMN.*

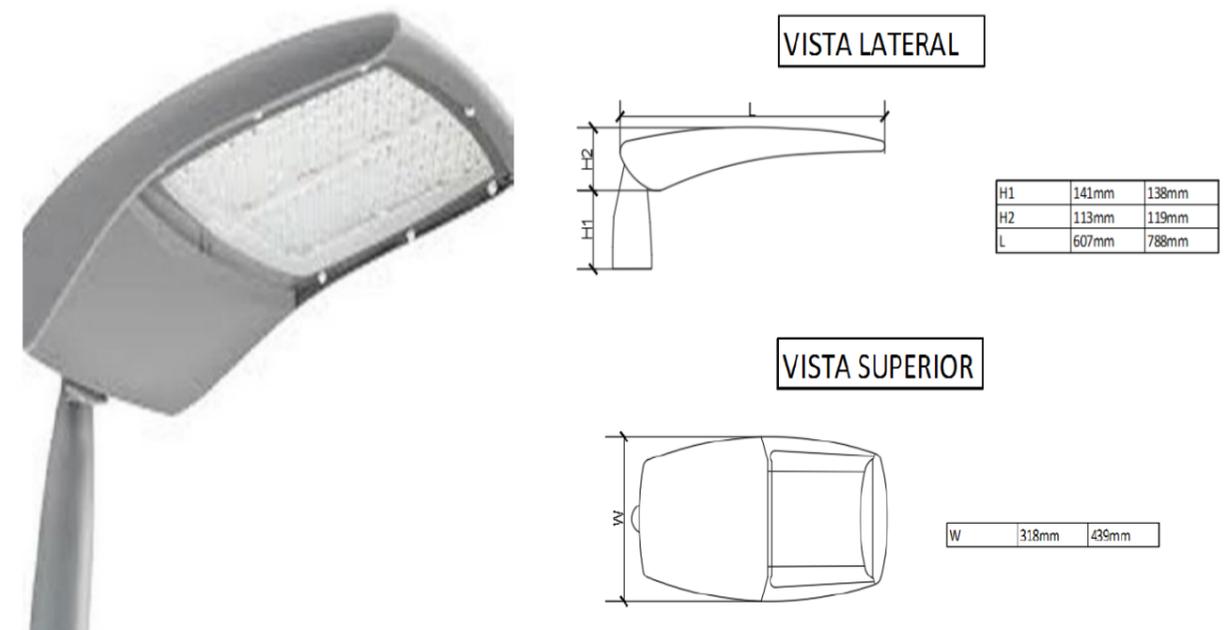


Figura 29: Luminaria TECEO propuesta
Fuente: Imágenes extraídas de página web Municipalidad de Providencia.

c. Catastro de Elementos Paisajísticos:

Consiste en el catastro de arbolado con sus respectivos estados, especies y posicionamientos.

c.1. Modificación de Arboles:

Se propone una sustitución de arbolado en caso de pérdida o deterioro, este será reemplazado por arbolado que consuma una menor cantidad de agua propuesto por la dirección de arbolado de la municipalidad de Providencia. La instalación de nuevo arbolado para la comuna esta diseñado según el tipo de taza presente en calles y avenidas, clasificándose de la siguiente forma en el caso de estudio presente:

*Avenida de veredón reducido (menor a 2 metros):

Avenida Bellavista

*Calle de veredon reducido (menor a 2 metros):

Melchor Concha y Toro
Arzobispo Casanova
Capellan Abarzua

*Calle con Taza (cuadrada):

Antonia López de Bello
Nueva Dardignac

*Pasaje Abierto:

Salvador Donoso
Punta Arenas
Isabel Riquelme

Especies más utilizadas para el reemplazo de arbolado:

Especies	Nombre comun	Altura	Diametro de copa	Follaje
Jacarandá mimosifolia	Jacarandá	10 mts.	8-9 mts	Caduco
Melia azederach	Cinamomo	8-15 mts.	4-8 mts	Caduco
Pyrus calleryana	Peral de flor	15-10 mts.	15-10 mts.	Caduco
Koelreutería paniculata	Jabonero de China	6-10 mts.	5,5 mts.	Caduco
Pittosporum undulatum	Pitosporo ondulata	7 mts.	6,6 mts.	Siempreverde
Acacia vilca	Vilca	9 mts.	9 mts.	Persistente
Ceratonía siliquia	Algarrobo europeo	9 mts.	8 mts.	Siempreverde
Cersis siliquastrum	Arbol de Judea	6 mts.	6 mts.	Caduco
Celtís australis	Alméz	22 mts.	15 mts.	Caduco
Quillaja saponaria	Quillay	15 mts.	9 mts.	Siempreverde
Lagerstroemía indica	Crespón	4 mts.	4 mts.	Caduco

Figura 30: Descripción de arbolado típico de la zona.

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro arbolado municipalidad de Providencia.

Especies	Avenida V.R	Calle V.R	Calle Taza	Pasaje
Platanus Hispanica				
Sophora japonica				
Liquidambar styraciflua				
Pawlonia elongata				
Cinnamomun camphora				
Prosopis chilensis				
Jacarandá mimosifolia				
Melia azederach				
Gleditsia triancanthos				
Geoffroea decorticans				
Acacia caven				
Prosopis alba				
Brachichitum populneus				
Pistacia vera				
Chilopsis linearis				
Pyrus calleryana				
Koelreutería paniculata				
Pittosporum undulatum				
Parkinsonia aculeata				
Acacia vilca				
Ceratonía siliquia				
Cersis siliquastrum				
Celtís australis				
Quillaja saponaria				
Lagerstroemía indica				
Hibiscus syriacus				
Beilshmedia miersii				
Jubaea chilensis				
Quercus suber				
Quercus agrifolia				
Quercus macrocarpa				
Quercus alba				
Quercus ilex				
Quercus nigra				
Magnolia grandiflora				
Nothofagus obliqua				
Pinus pinea				
Cedrus libani				

Figura 31:

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro arbolado municipalidad de Providencia.



Koelreuteria paniculata



Quillaja saponaria



Pyrus calleryana

Figura 32: Arboles a utilizar en ZT.

Fuente: Google Imágenes.

D. Catastro de Publicidad y Propaganda:

Consiste en el catastro de elementos como diseño, elementos de publicidad y propaganda pública, especificando el lugar de instalación y el tipo de propaganda.

D.1. Propuesta:

1. Tipo de Publicidad:

Se permitirá la instalación de publicidad y propaganda directa, la que esta destinada a informar o atraer la atención publicidad sobre la actividad que se ejerce o comercialice en determinado lugar, conforme a la autorización de funcionamiento otorgada.

2. Localización:

Podrá instalarse uno por cada propiedad y en su frente principal, específicamente inscritos en ventanas de la fachada, en la zona superior del vano, no pudiendo sobresalir del dintel de la fachada y quedando delante de protecciones de vanos.

3. Superficie:

Podrá utilizarse hasta un 20% del total del vano según la ordenanza "Sobre Publicidad y Propaganda en la Comuna de Providencia" 21.2.1.2 "Inscritos en Vano", alejándose de los bordes con una mínima distancia de 5 cm, para mantener la relación de vano y lleno, no alterando la composición de la fachada.

4. Materialidad y Color:

Se construirán en materiales opacos resistentes a la intemperie, debiendo su estructura permanecer la mayor parte oculta para el transeúnte, no pudiendo tener enmarques. La gama de colores queda restringido a Blanco y negro con tipo de letra neutra como se muestra en figura 44 de fotomontaje ejemplo.

5. Calidad Lumínica:

El sistema de iluminación sera por fuente natural, prohibiéndose aquellos carteles luminosos con fuente de iluminación artificial o carteles digitales o proyectados. La presente propuesta es de carácter referencial y no restringe posibles propuestas posteriores que sean previamente aprobadas por la Ilustre Municipalidad de Providencia y el CMN.*

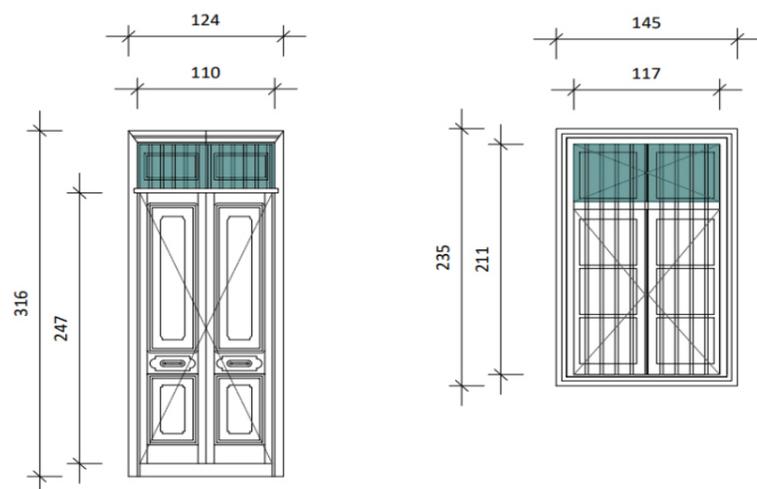


Figura 33: Ejemplificación de ubicación de propaganda instalada en vanos
Fuente: Elaboración propia.

e. Catastro referido a lo dispuesto en el artículo 30 n°2 de la ley n° 17.288:

Consiste en el catastro de elementos como señalética, estacionamientos, postes y cableado con sus respectivas posiciones en el espacio.

e.1. Propuesta:

1. Soterramiento de Cableado:

Se propone un soterramiento de cableado para la el sector de la Zona Típica Leon XIII llegar al sector una vista despejada del conjunto.

Según el artículo 2.4.04. "Plan de soterramiento de redes". Todas la infraestructura de servicios domiciliarios deberá sujetarse al Plan de Soterramiento de Redes; el cual, llevándose a cabo por medio de poliductos, se irá implementando conforme a la Ordenanza Municipal N° 3 de 14 de Marzo de 2000, sobre "Instalación de Líneas de Distribución de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones en la Comuna de Providencia", o la que la reemplace y los Decretos Alcaldicios que sobre la materia se dicten. No obstante lo anterior, todos los servicios que las empresas de servicios instalen en nuevas vías o en las prolongaciones de vías existentes deberán implementarlas en poliductos subterráneos a su costo.

Según el artículo 2.4.03 de la Ordenanza Local "Normativas aplicables a Infraestructura de Servicios Domiciliario", ninguna red de servicios domiciliarios podrá quedar a menos de 0,6 metros de profundidad respecto del nivel del suelo terminado.

2. Estacionamiento de Bicicletas:

Actualmente según el artículo 8.1.08 "Exigencia de estacionamientos para bicicletas" no existen actualmente exigencias para su instalación, por lo que se propone instalación de estacionamientos siguiendo el Manual de diseño urbano en espacio público de la comuna de providencia, donde se especifican las medidas estándares a seguir según el lugar de instalación que se dese.

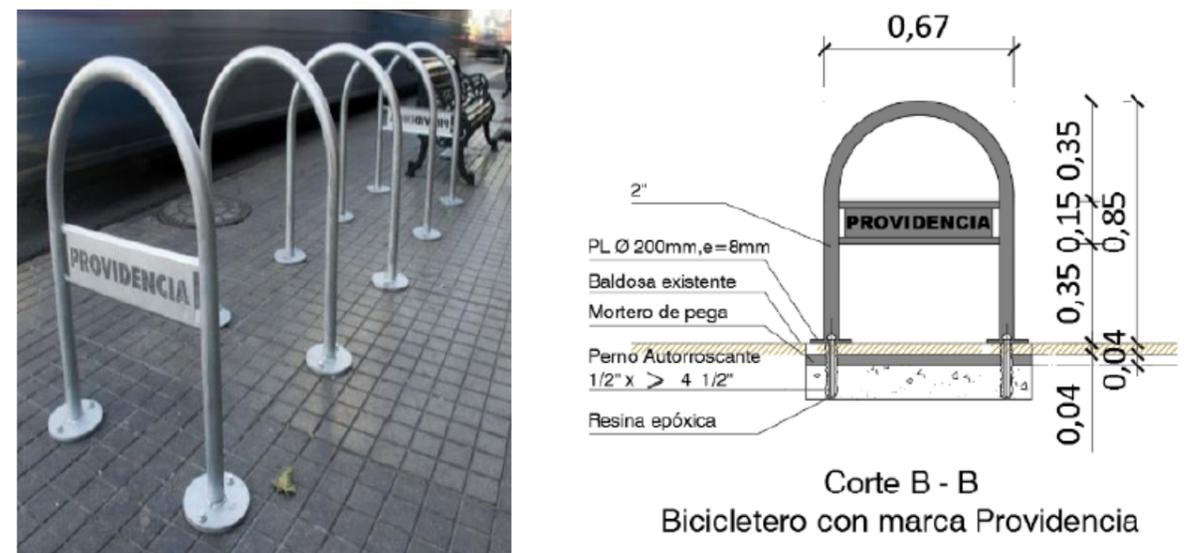


Figura 34: Ejemplificación de bicicletero Municipalidad de Providencia.
Fuente: Elaboración propia a partir mobiliario propuesto por Municipalidad de Providencia.

Las presentes propuestas de Lineamientos para el tratamientos de elementos paisajísticos son de carácter referencial y no restringe posibles propuestas posteriores que sean previamente aprobadas por la Ilustre Municipalidad de Providencia y el CMN.*

3. PARTIDO GENERAL PROPUESTA BELLAVISTA

3.1. ELECCIÓN DE TERRENO A INTERVENIR

La propuesta de intervención se localiza en uno de los cabezales de manzana que se encuentran en Av. Bellavista, se escoge a modo de ejemplo el cabezal ubicado entre calle Arzobispo Casanova y Calle Capellán Abarzúa, esta última conectada con Av. Santa María en dirección sur.

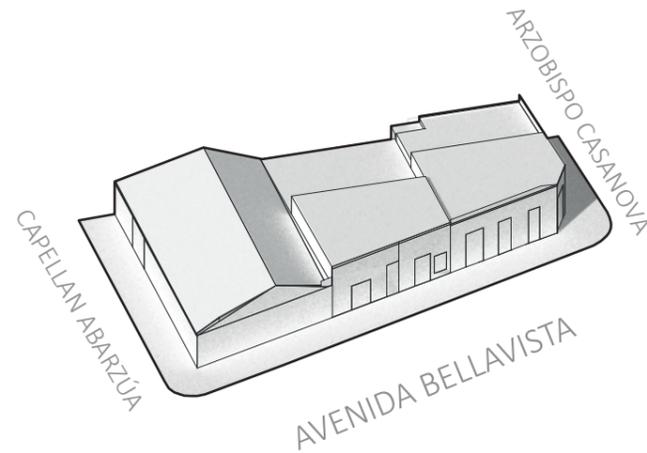


Figura 35: Imagen 3D de cabezal a utilizar.
Fuente: Elaboración propia.

En este cabezal existen 3 terrenos, en ellos se encuentran 4 comercios independientes. La fachada presenta cambios de materialidad, vanos modificados, además de la existencia de comercios poco aptos para la zona típica como lo es un galpón utilizado para reparación y pintado de automóviles.

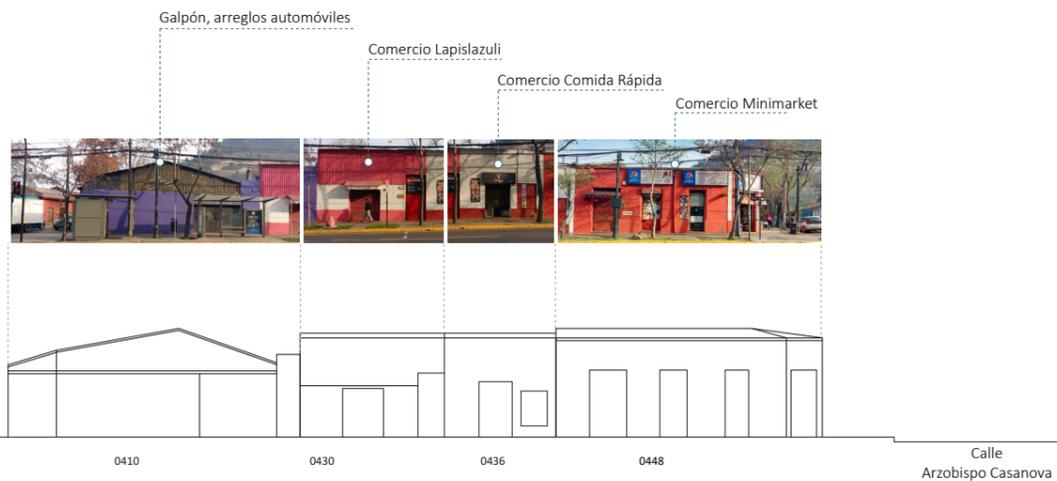


Figura 36: Fachada de cabezal a utilizar.
Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento realizado por Mazo Arquitectos.

Predios originales

El cabezal de manzana esta conformado por 3 predios como se muestra en la siguiente figura, en esta se logra identificar la superficie construida original destacada con azul y la actual destacada con rojo, donde notoriamente se identifica que actualmente los 3 predios se encuentran utilizando el 100% de su superficie.



Figura 37: Planta de terreno a intervenir con uso de suelo original v/s actual.
Fuente: Elaboración propia.

Descripción general de intervención

La intervención consiste en la fusión de tres predios que presentan usos incompatibles con la ZT, con edificaciones discordantes o de poco valor arquitectónico dado a sus variadas modificaciones.

El objetivo de realizar una nueva edificación en estos predios es la **revitalización** de todo el frontis de la zona típica, por lo que esta propuesta tiene como fin poder replicarse en los demás cabezales y entregar una nueva imagen al sector, logrando así captar la atención en un barrio que en su interior aún preserva inmuebles con valores patrimoniales dignos de visitar.

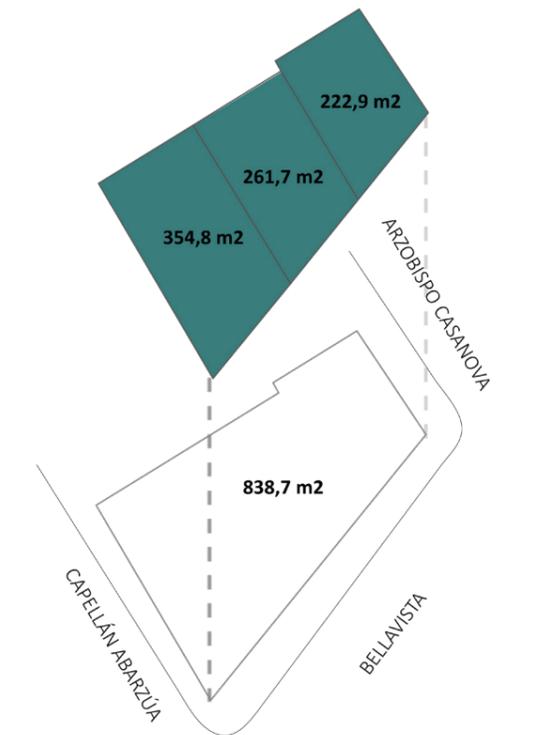


Figura 38: Planta de terreno a intervenir con m2 de cada predio.
Fuente: Elaboración propia.

3.2. PROPUESTA PROGRAMÁTICA GENERAL

Para la determinación del programa se considera el uso de suelo existente en los cabezales, por lo que se propone la misma distribución de comercios en primer piso y residencias en pisos superiores.

El objetivo es preservar uso existente, pero configurar el espacio comercial de manera más amable para la zona típica.

Uno de los comercios más importantes a considerar son los locales de venta de Lapislázuli, ya que es una zona que se caracteriza por este tipo de comercio, además se pretende entregar espacio para comerciantes artistas del sector, para la venta de sus productos artesanales.

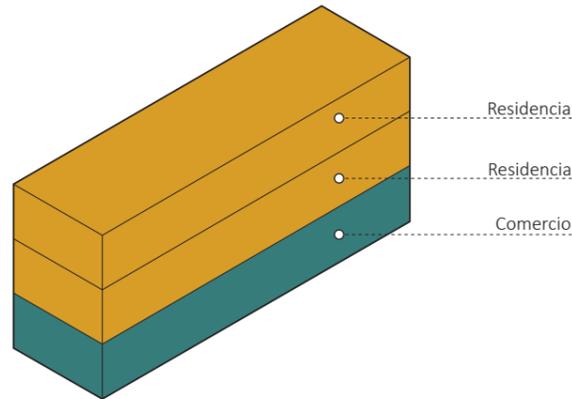
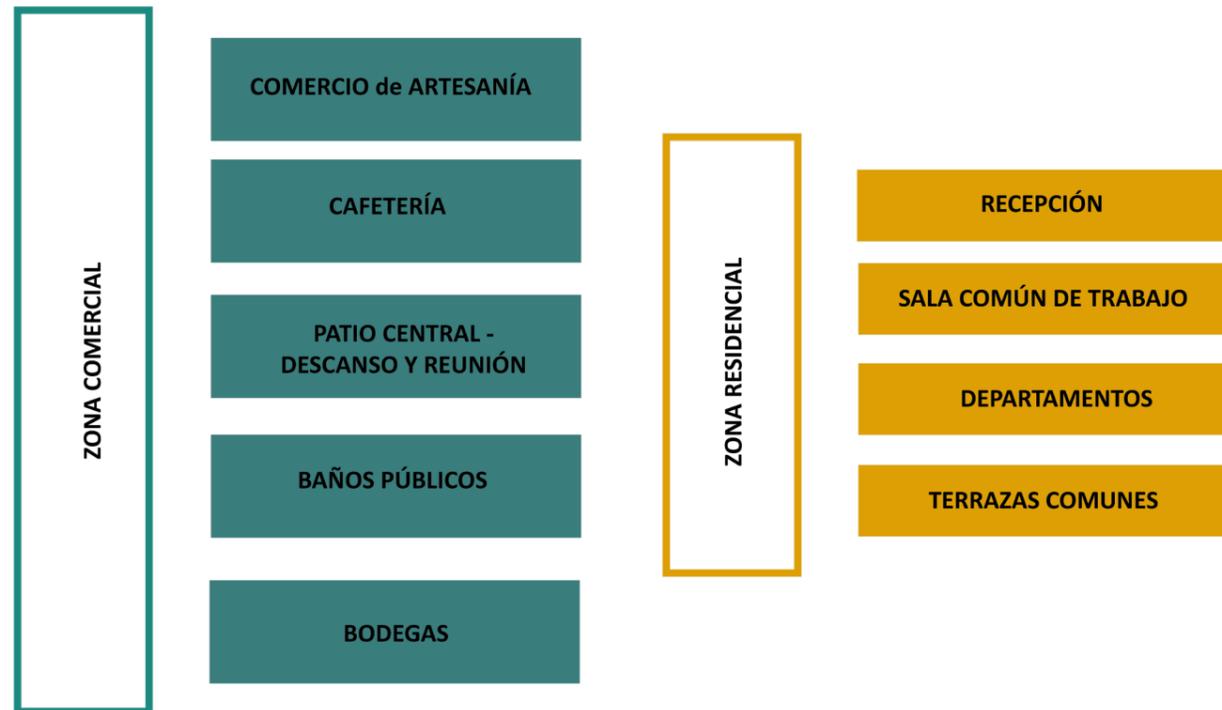


Figura 39: Esquema de organización programática vertical.
Fuente: Elaboración propia.



Ya que existen talleres de confección de todo tipo en el barrio, tales como: taller de lámparas, pintura, jarrones, entre otros, se considera en este proyecto la instalación de comercio de artesanos, así también por el característico comercio de Lapislázuli de la zona.

Además en la Zona comercial se proyecta una cafetería en el patio central como zona de descanso o pausa en el recorrido de las galerías comerciales.

Para la Zona residencial se proyectan departamentos de uso estudiantil compartidos o individuales, en donde existan zonas comunes como sala de trabajo y terrazas.

Dado que el terreno a intervenir es medianamente reducido, el programa es más acotado tanto para la zona comercial como para la zona residencial.

3.3. USUARIO DEL PROYECTO

Los usuarios que se consideran en el proyecto son aquellos presentes en la zona, se identifican como usuarios constantes los comerciantes, residentes y artistas. Entre los residentes que se observan en la zona, una gran mayoría son de rango etario entre 15 a 29 años, dado que el sector de Bellavista se ha transformado en un barrio universitario, por lo que el proyecto residencial va destinado a universitarios que acuden a universidades de sector.

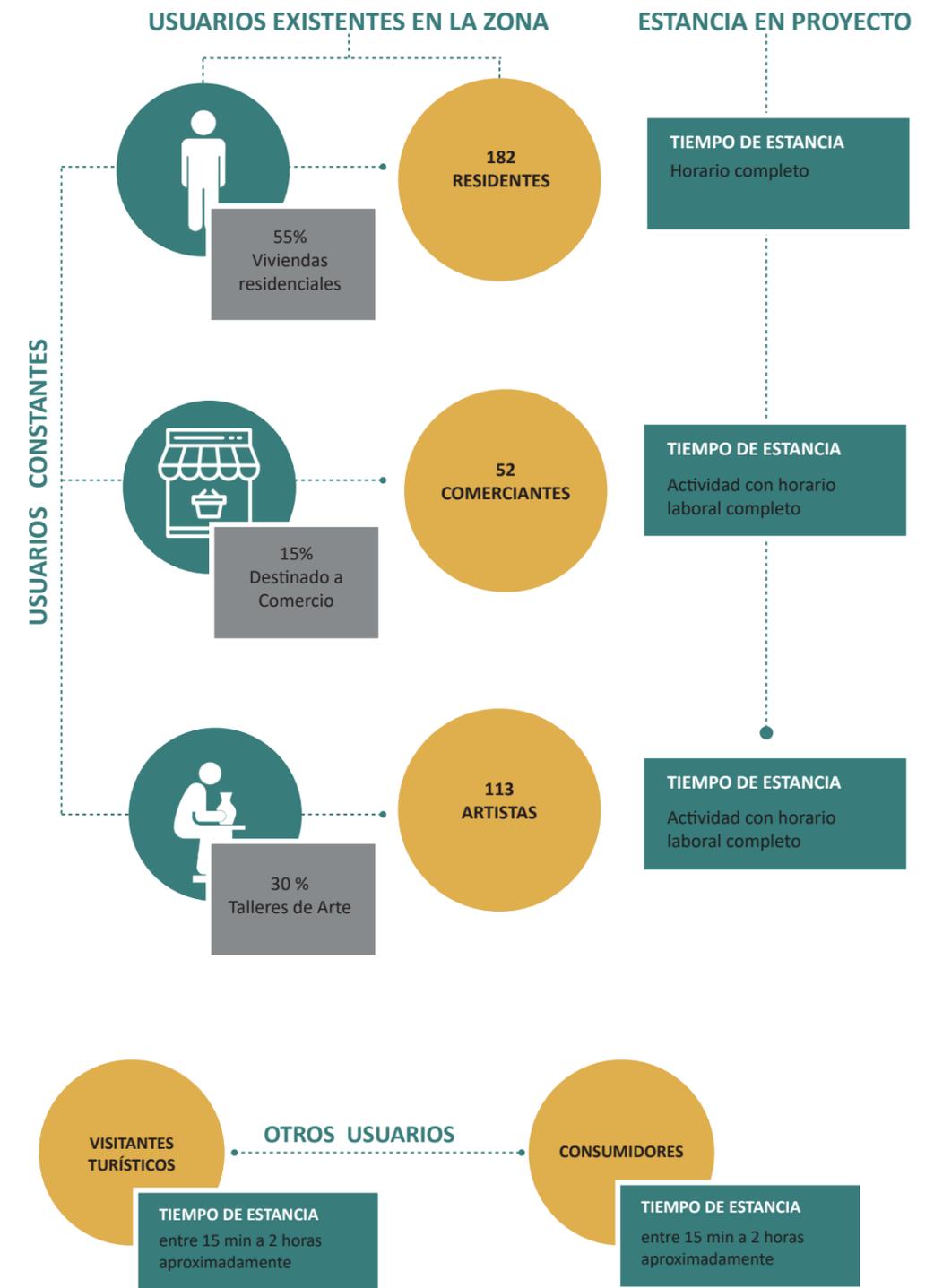
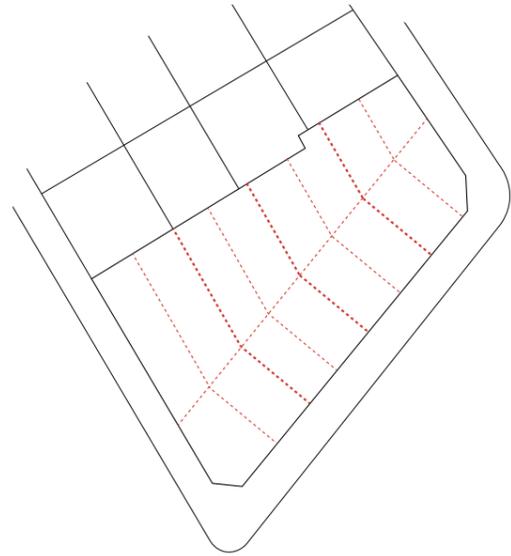
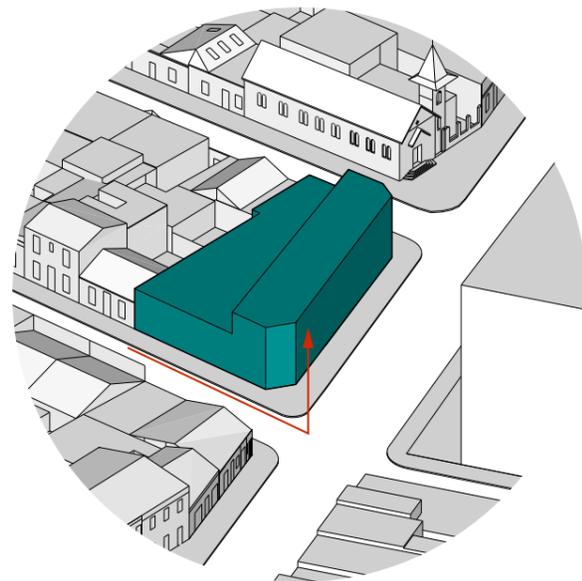


Figura 40: Esquema de usuarios.
Fuente: Elaboración propia.

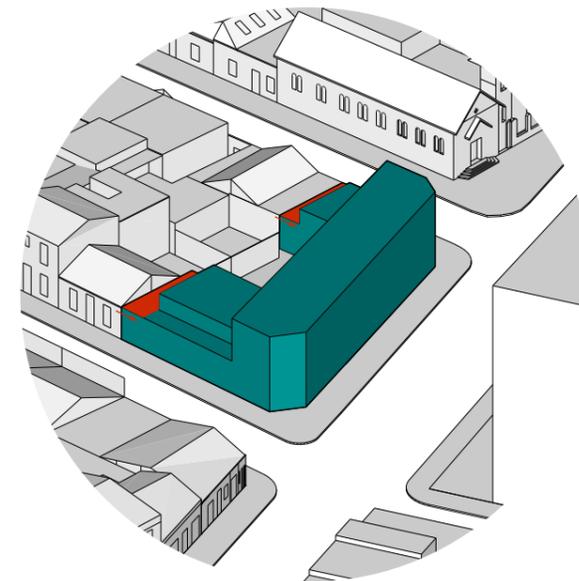
3.4. DISEÑO DE PROYECTO



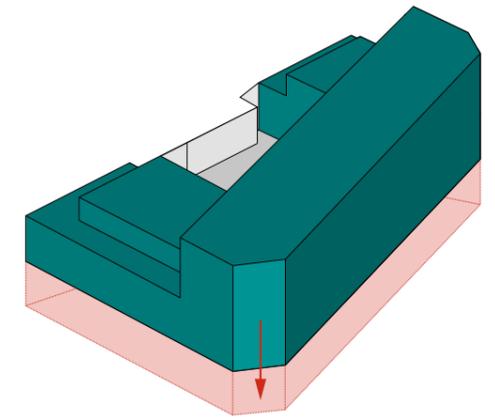
1. Se traza un grilla en el terreno para la determinación de anchos de volúmenes a proyectar, estas líneas guías hacen referencia a las proporciones de viviendas colindantes que mantienen proporciones de ocupación de suelo, esta grilla presenta una inflexión con el fin de entregar mayores espacios ortogonales.



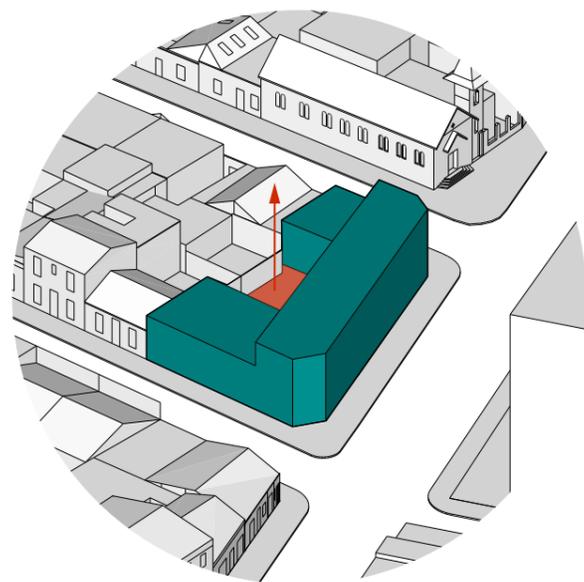
2. Se determina una mayor altura en el volumen proyectado hacia Bellavista, con el fin de que la altura no perjudique a viviendas colindantes.



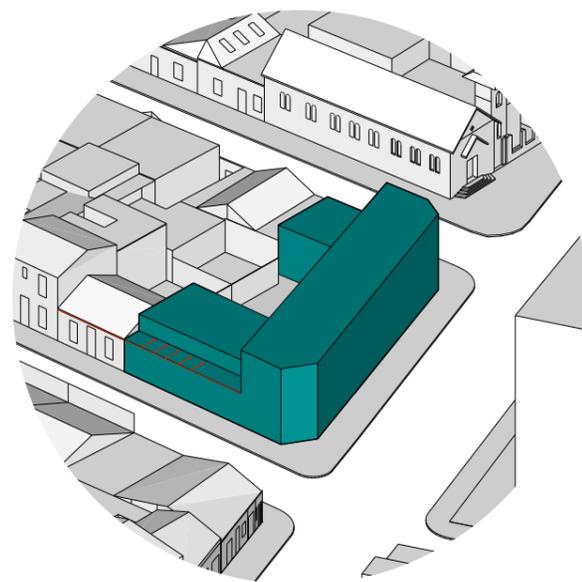
5. Se realiza un retranqueo desde el deslinde de vecino, según normativa los adosamientos con altura mayor a 3,5 m. debe distanciarse según una rasante de 45° desde el deslinde.



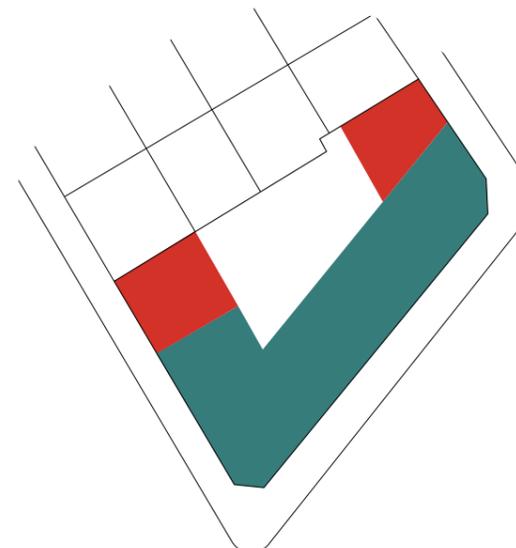
6. Se plantea un aumento de m² utilizando subterráneos para instalación de bodegas y otros servicios.



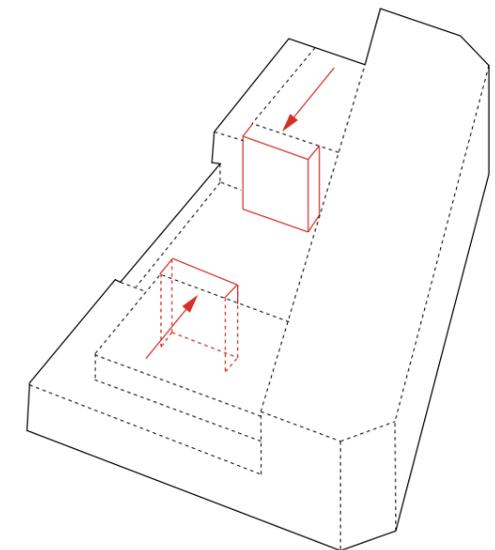
3. Se proyecta un patio central como una representación del carácter introvertido de inmuebles de la zona, en donde el patio es uno de los elementos morfológicos más importantes de las viviendas.



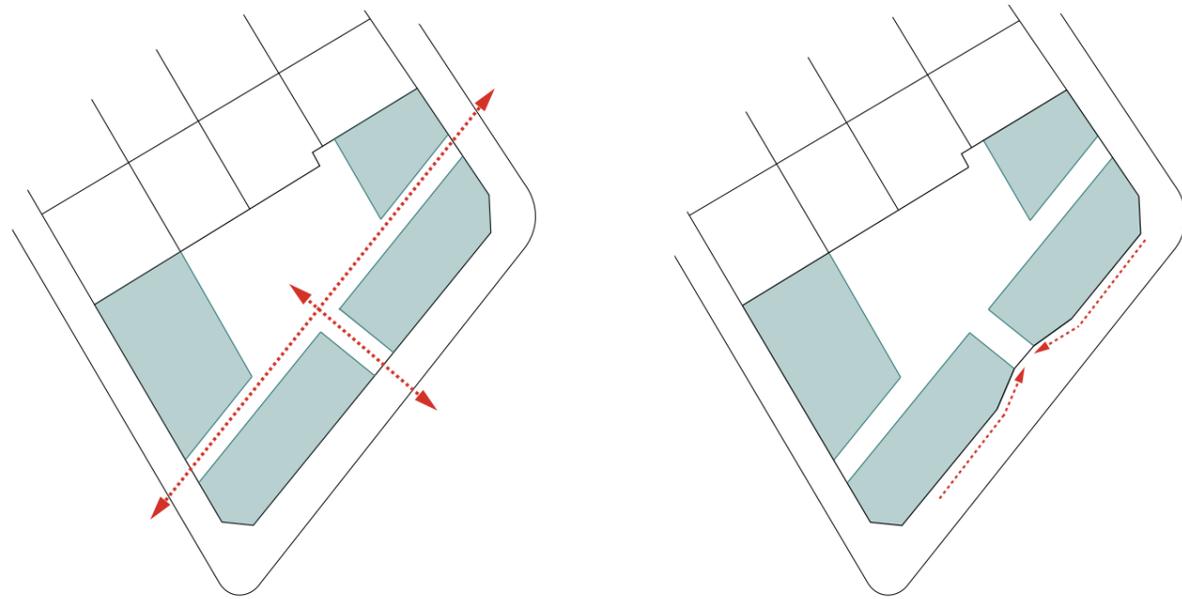
4. Se realiza un retranqueo de fachadas que se ubican en calles laterales, Arzobispo Casanova y Capellán Avarzúa en el segundo nivel, para continuar la altura de fachadas existentes de inmuebles colindantes.



7. Dado que en el proyecto conviven dos programas tanto de residencia como de comercio, se plantean accesos diferenciados para cada uno de los programas en el primer piso.

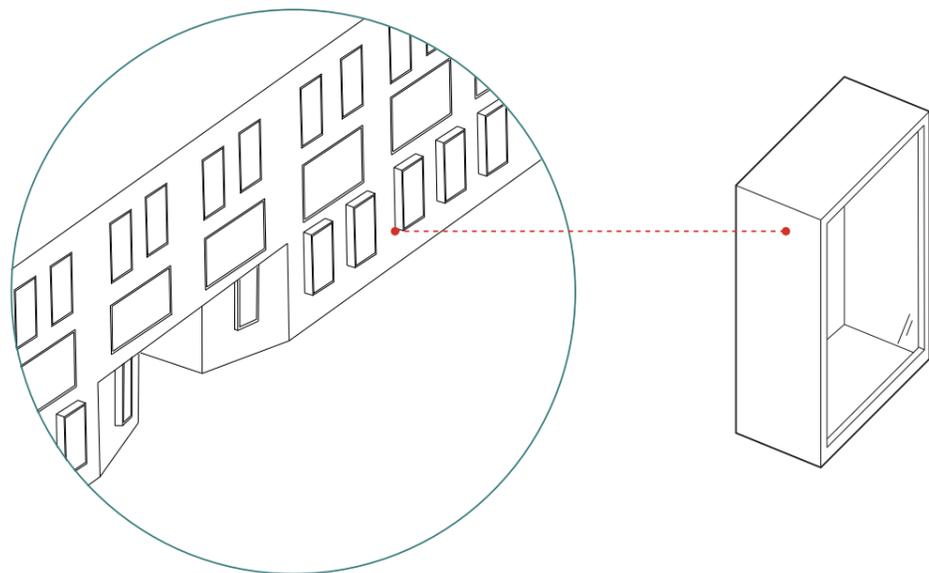


8. Se proyecta un bloque de escaleras residencial que se relacione con el programa comercial, creando una caja de vidrio que sobresale del volumen general que es visible desde el patio central de la zona comercial.



9. Se proyectan dos corredores interiores para el comercio, el primero va desde el acceso principal Bellavista hasta el patio central y el segundo es un recorrido paralelo a Av. Bellavista con ingreso desde calles secundarias pasado por el patio central.

10. Para el acceso principal se realiza un movimiento en la fachada para destacar el acceso principal del sector comercial.



11. Se proponen ventanas sobresalientes en el primer piso de comercio con el fin de que sean vitrinas visibles desde la calle, pudiéndose exhibir en esta los artículos de los comerciantes.

3.5. Asociaciones del Proyecto al Conjunto

Skyline del sector con proyecto implementado:

Se analiza el impacto de altura del proyecto a través de la silueta de las edificaciones, observando la relación que presenta con el conjunto y los inmuebles más cercanos.



Skyline desde Bellavista



Skyline desde Capellán Abarzúa

Figura 41: Silueta de barrio con proyecto implementado.
Fuente: Elaboración propia.

Según lo que se observa en ambas siluetas, la nueva edificación propuesta no supera la altura de edificaciones, objetivo que se había planteado anteriormente para que el proyecto se integre al conjunto. También se puede observar como el conjunto se enfrenta a la alta edificación de la Clínica Santa María.

Patio Central:

El patio central como un lugar de congregación, rescatado de la introversión de las viviendas, donde el patio trasero era una parte importante en la estructura de la vivienda. En la siguiente figura se realiza un reconocimiento de espacialidad original de los inmuebles en Bellavista:

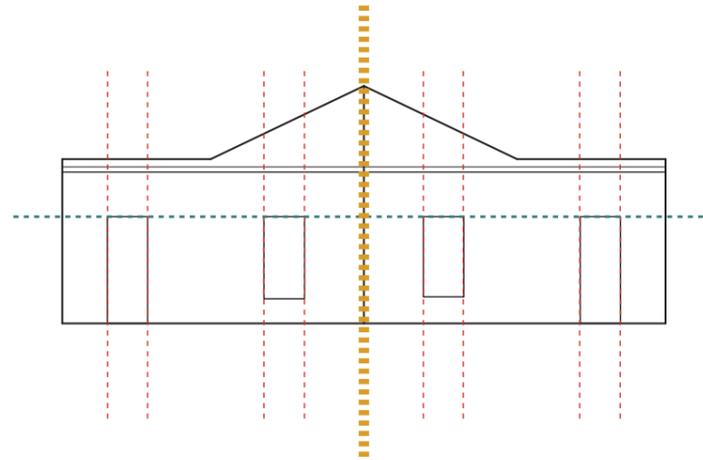
- a. Espacio central, alargado y tensionado.
- b. Espacio culmine o espacio de coronación al pasillo
- c. Espacios Laterales al pasillo, como secundario.



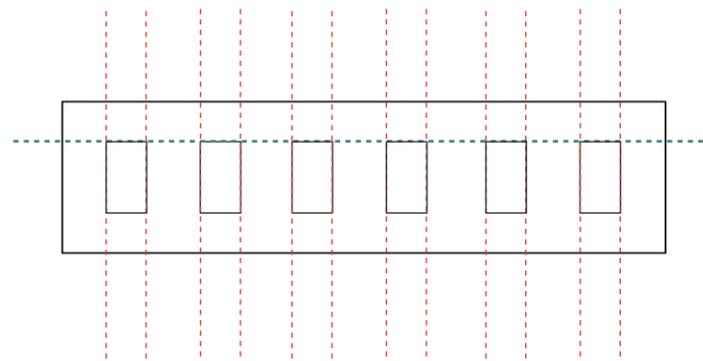
Figura 42: Esquema organización general de viviendas de la zona.
Fuente: Elaboración propia.

Reinterpretación de Fachadas:

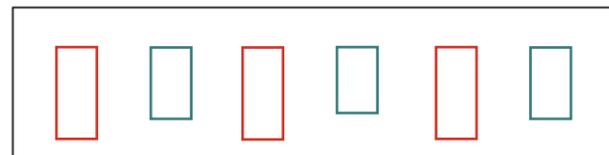
Para definir los vanos que se proyectarán en la fachada del proyecto se toman en cuenta las proporciones que existen viviendas originales del conjunto.



Se aplican a la fachada las proporciones de vanos anteriormente analizada, utilizando ancho y alto de vanos, alineandolos según viviendas originales.



Se utilizarán diferentes altos de ventanas en las fachadas, aludiendo con vanos más alargados a puertas de acceso y los que presentan dimensiones más pequeñas a ventanas originales.



Por último se toma en cuenta la forma de agrupación de las viviendas, en donde existe una simetría entre ellas, agrupandose dos vanos alargados con dos vanos cortos.

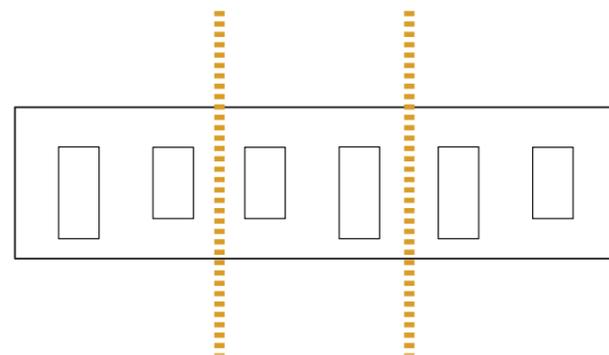


Figura 43: Esquema de proporciones a utilizar en nuevas fachadas.
Fuente: Elaboración propia.

3.6. TIPOLOGÍA VIVIENDA PROPUESTA

El proyecto arquitectónico considera en el diseño de viviendas 3 tipologías para estudiantes, la tipología "A" es una vivienda de uso individual, la Tipología "B" presenta dos pisos tipo "duplex" para el uso de dos estudiantes y por último la tipología "C" presenta dos pisos, siendo el segundo piso de mayor dimensión, esta tipología alberga 3 estudiantes.

El acceso a estas viviendas se encuentran localizadas en el piso 2 del inmueble, por lo que el acceso al tercer piso del inmueble se realiza al interior de las viviendas.

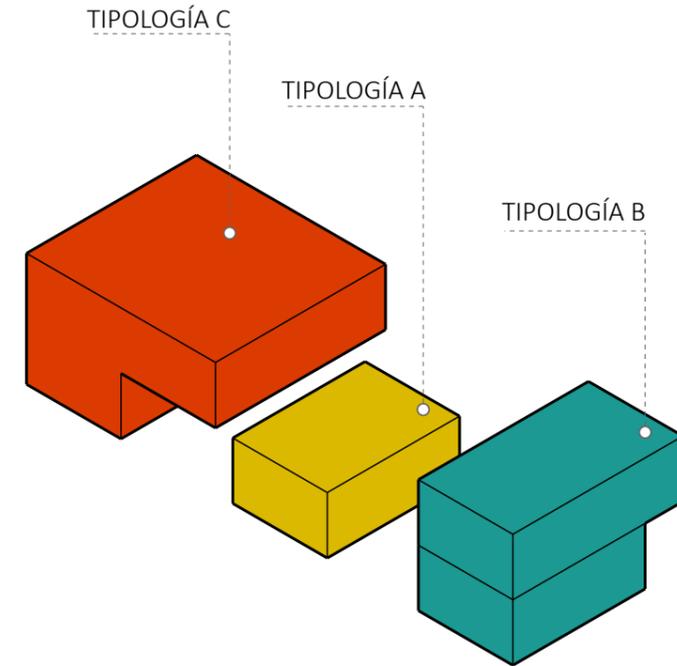


Figura 44: Esquema morfológica de viviendas propuestas.
Fuente: Elaboración propia.

Las viviendas son instaladas en el bloque más alargado que se orienta hacia Av. Bellavista, para así aprovechar la fachada con mejor iluminación para viviendas.

Se proyecta un total de 8 viviendas estudiantiles, tres son de tipo A, dos son de tipo B y tres son de tipo C, como se muestra en la siguiente figura de distribución de tipologías; por lo que existe un total de 16 residentes.

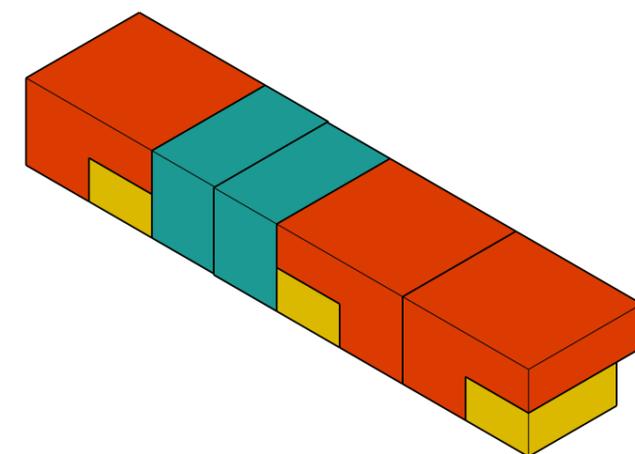
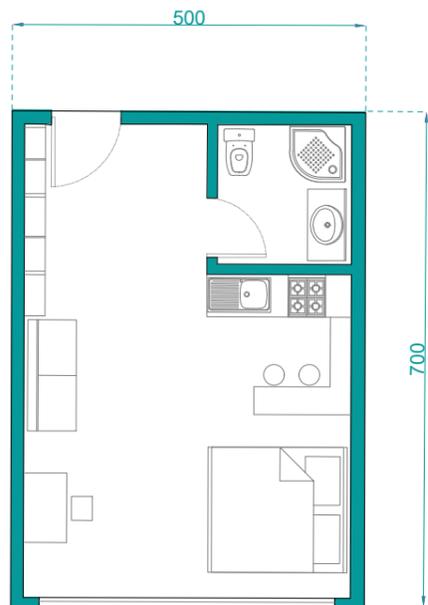
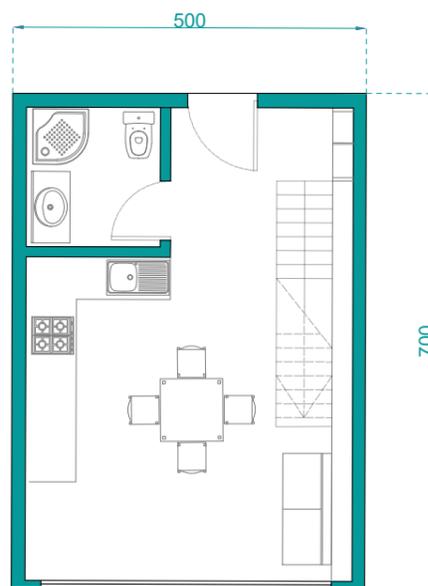
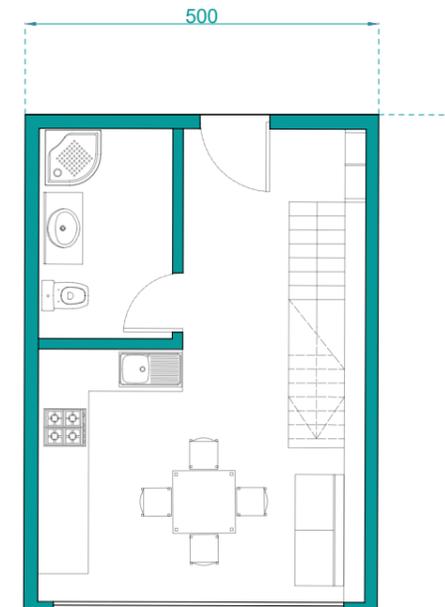


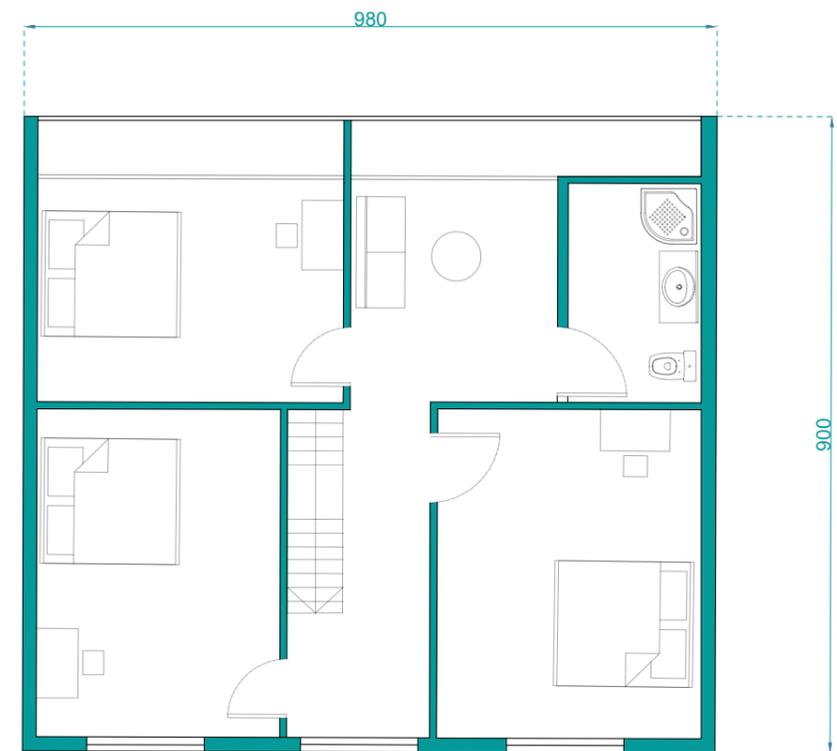
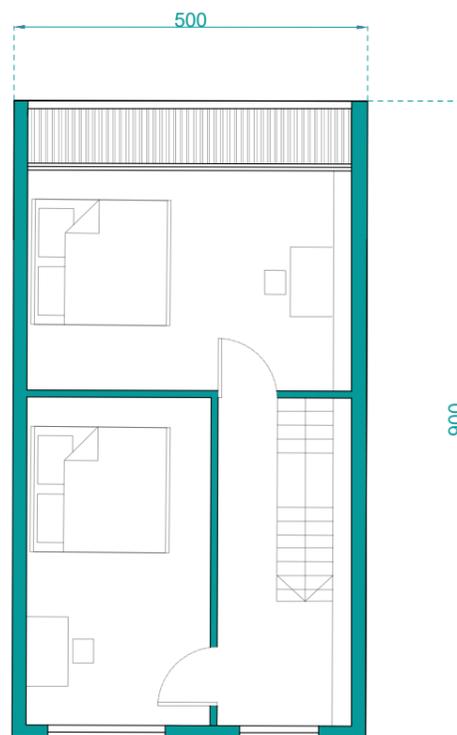
Figura 45: Esquema distribución de viviendas propuestas.
Fuente: Elaboración propia.



TIPOLOGÍA A
 Escala 1:100
 35 m²
 Usuario: 1 Estudiante



TIPOLOGÍA B
 Escala 1:100
 35 m² Primer Piso
 45 m² Segundo Piso



TIPOLOGÍA C
 Escala 1:100
 35 m² Primer Piso
 88,2 m² Segundo Piso
 Usuarios: 3 Estudiantes

3.7. PROGRAMA POR PISO

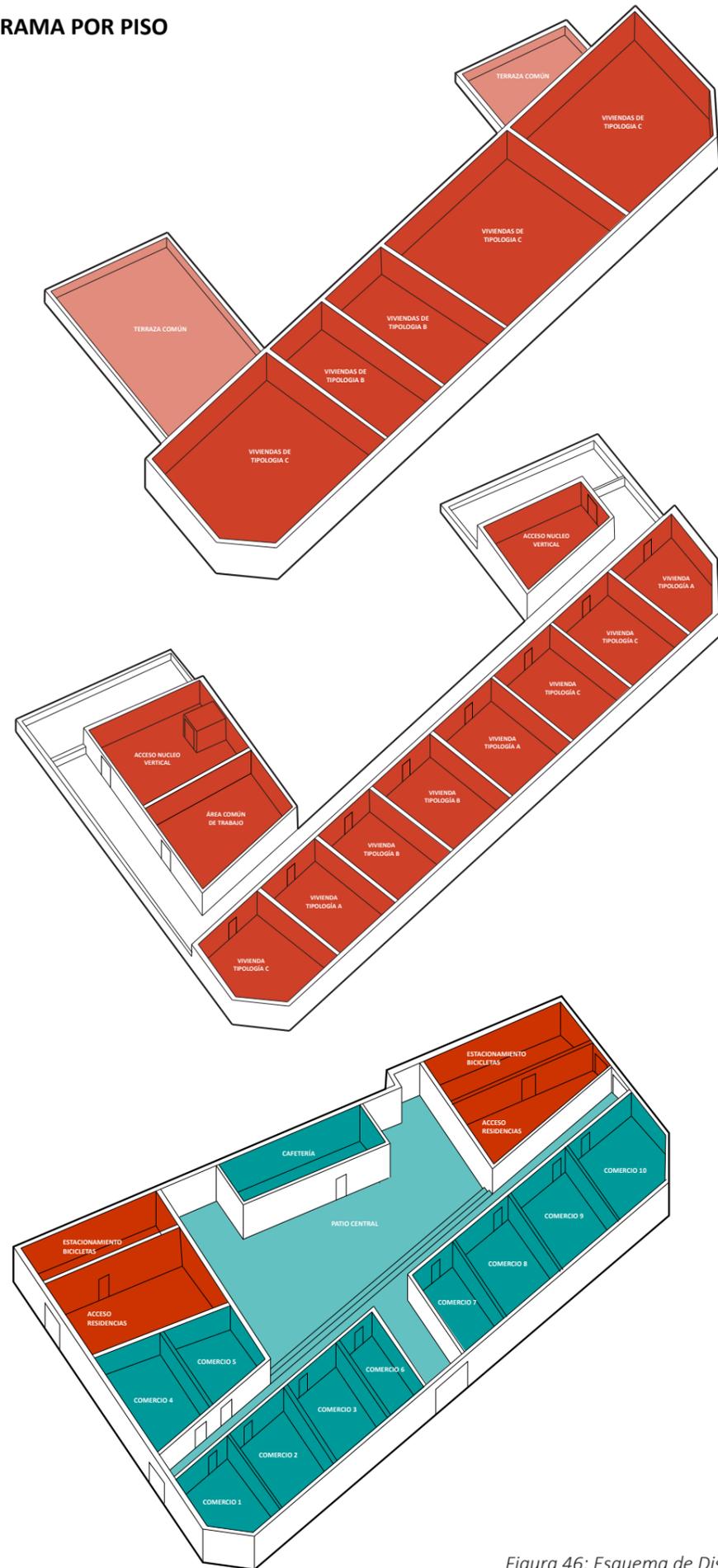


Figura 46: Esquema de Distribución programática.
Fuente: Elaboración propia.

3.8. RECORRIDOS POR PISOS

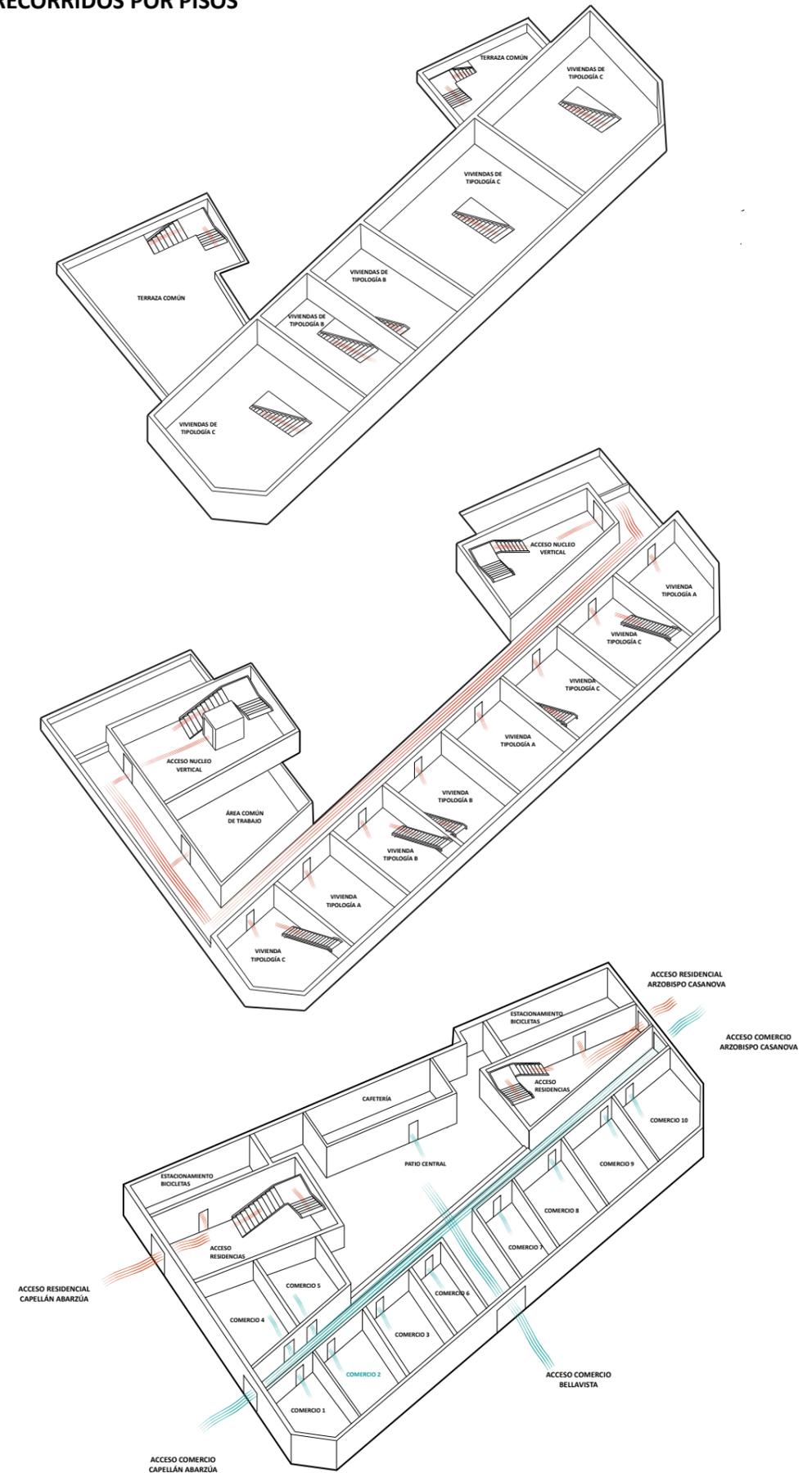


Figura 47: Esquema de recorridos según programas diferenciados.
Fuente: Elaboración propia.

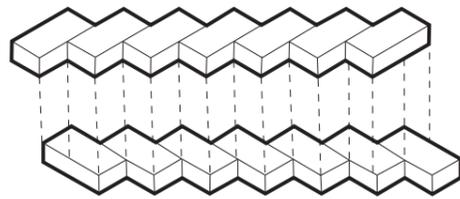
3.9. MATERIALIZACIÓN

Se propone la utilización de albañilería de acuerdo a sus beneficios de versatilidad, entregando facilidad a resolver problemáticas de iluminación y por ser el material predominante de construcción del conjunto. Se proponen dos formas de orden de ladrillos para generar diferentes sensaciones en el proyecto:

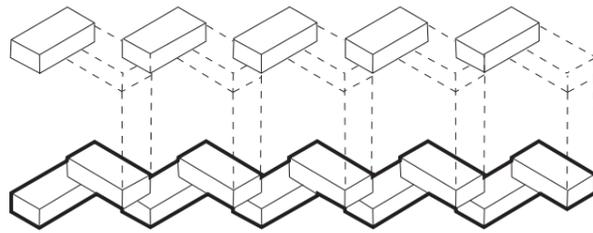
La primera forma es ordenar en zig-zag la albañilería para entregar textura a la fachada, esto dado que la fachada del inmueble se encuentra muy expuesto al espacio público, por lo que se utiliza esta técnica con el fin de evitar posibles rayados o daños en fachadas.

La segunda forma de orden en la albañilería es la creación de vacíos en el muro para utilizarlo como celosía de albañilería a modo de protección solar en aquellas zonas de mayor asoleamiento norte.

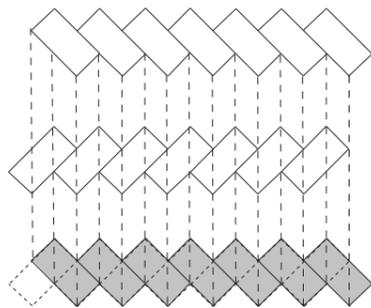
Axonométrica Muro Texturado



Axonométrica Muro con Vacíos



Planta Esquemática Organización



Planta Esquemática Organización

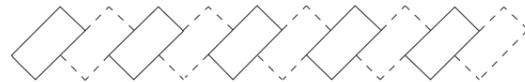


Figura 48: Esquema de muros diseño albañilería.
Fuente: Elaboración propia.

3.10. PROPUESTA ESTRUCTURAL

Se propone la utilización de muros de albañilería de acuerdo a lo mencionado en el punto anterior. Para la propuesta estructural se proponen ejes que tienen correlación desde el piso-1 al piso 2, en el tercer piso disminuyen los ejes, ya que se encuentran las viviendas, en donde se utiliza tabiquería para la división de espacios.

La propuesta estructural se compone de muros de albañilería de espesor 25 cm, losas y vigas de hormigón, utilizando además pilares de hormigón con el fin de entregar más libertad en zona comercial, como transe entre pasillo comercial y patio central.

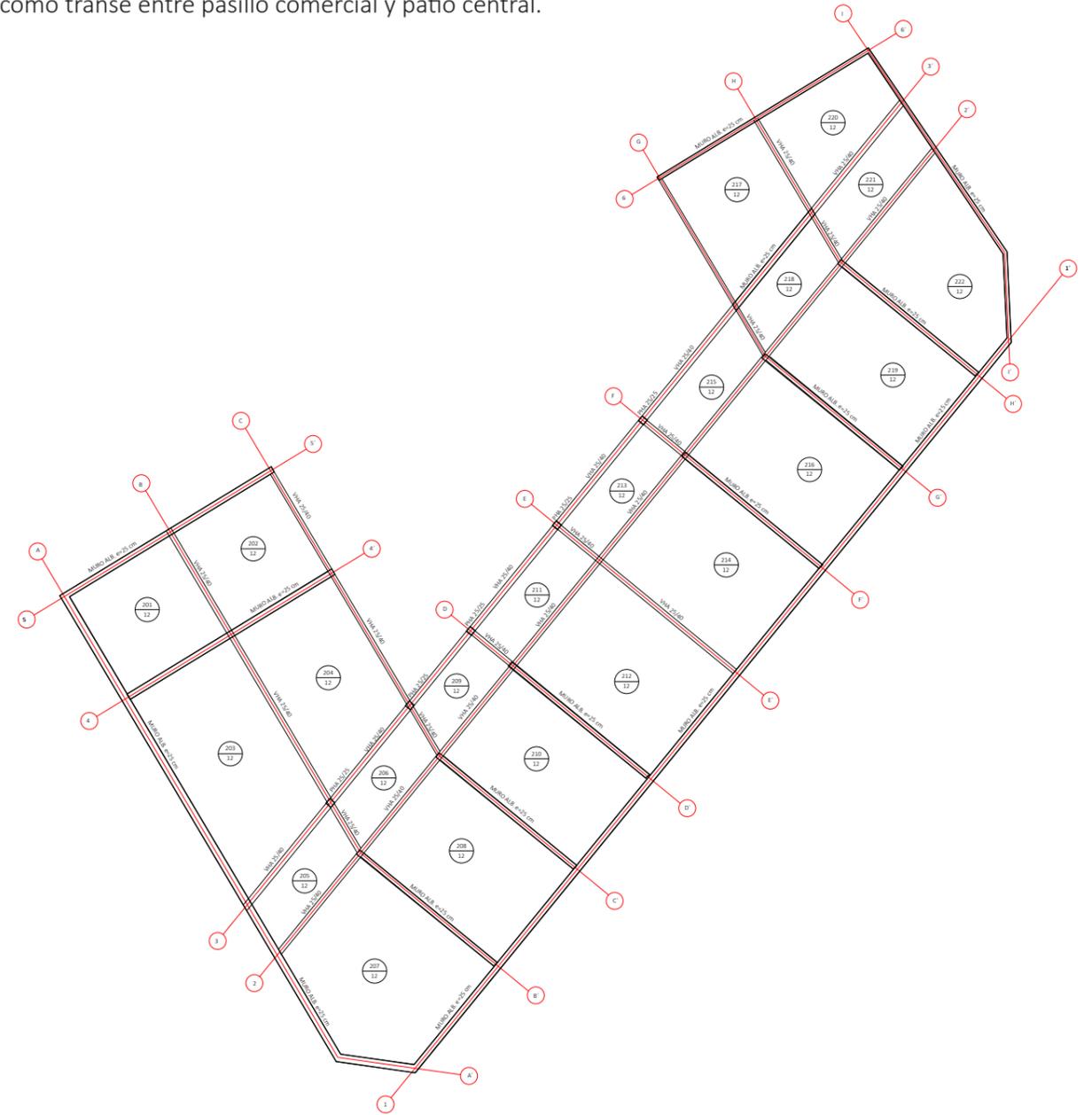


Figura 49: Planta de estructura Piso 2, escala 1:250
Fuente: Elaboración propia.

3.11. PROPUESTA DE SUSTENTABILIDAD

3.5.1. PROPUESTA SUSTENTABILIDAD HÍDRICA

En una vivienda, uno de los mayores gastos económicos es el relacionado al consumo de agua, recurso que es escaso en estos momentos y difícil de recuperar, es por esto mismo que se plantea una propuesta de reutilización y filtrado de aguas grises.

Lo que se pretende es minimizar el consumo de agua del conjunto habitacional desde el diseño con la instalación de artefactos que permitan un menor consumo en el interior de la vivienda y una reutilización de las aguas residuales.

Según estándares de construcción sustentable un habitante consume 264 litros diarios y se proyecta llegar al año 2050 con un consumo de 79 litros diarios, por lo que es imprescindible abordar estos temas en los próximos proyectos

Consumo tradicional de agua en viviendas:

Ducha = 9 Litros x minuto = 76 Litros diarios x persona

WC = 6 Litros x descarga = 18 Litros diarios x persona

Lavamanos = 9 Litros x minuto = 13,5 Litros diarios x persona

Lavaplatos = 9 Litros x minuto = 36 Litros diarios x persona

Dentro de este consumo tradicional es relevante destacar que existen aguas grises que son mucho más difíciles de filtrar y por ende reutilizar, entre ellas las que presentan mayores dificultades son las de WC y Lavaplatos, por la cantidad de grasas o materiales tóxicos que pueden presentar y que pueden ser riesgosos para el habitante si es que son tratadas en sectores con riesgo de contacto con el habitante. Por esta razón se propone la reutilización de las aguas grises provenientes de duchas y lavamanos, obteniendo 89,5 Litros diarios por persona que serían reutilizados.

Se propone un sistema de filtrado natural en jardineras, consiste en un tratamiento subterráneo, por medio de raíces de vegetación, como plantas acuáticas, papiros, juncos, totora, etc., este tipo de aguas pueden ser reutilizadas para el riego de árboles, jardines o plantas ornamentales.

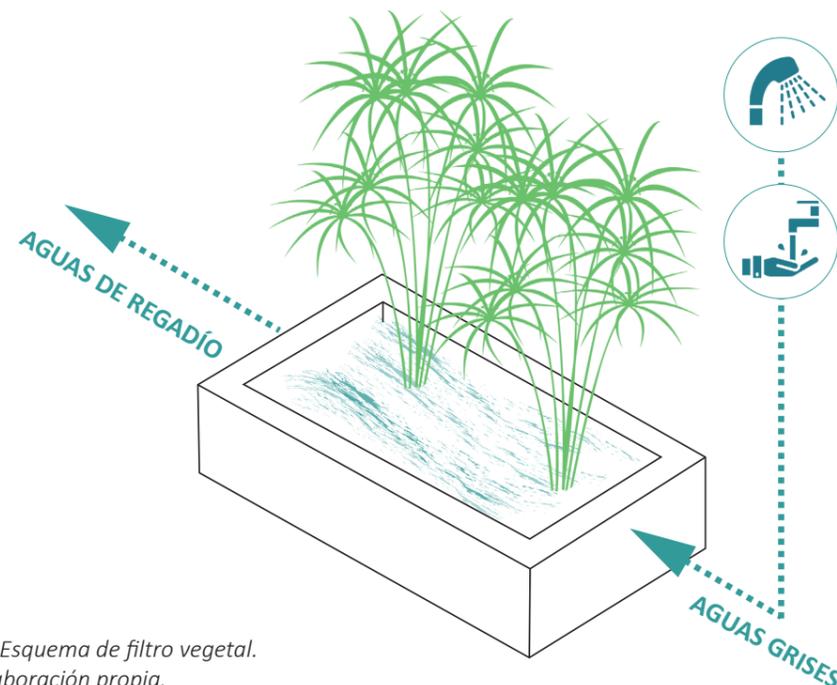


Figura 50: Esquema de filtro vegetal.
Fuente: Elaboración propia.

La propuesta por ende constará de un sistema de tuberías diferenciados que llevarán el agua a reutilizar en primer lugar a un sistema de tratamiento primario o trampa de grasa, posteriormente pasa un tratamiento biológico y por último al almacenamiento para luego ser distribuida y ser utilizada para riego.

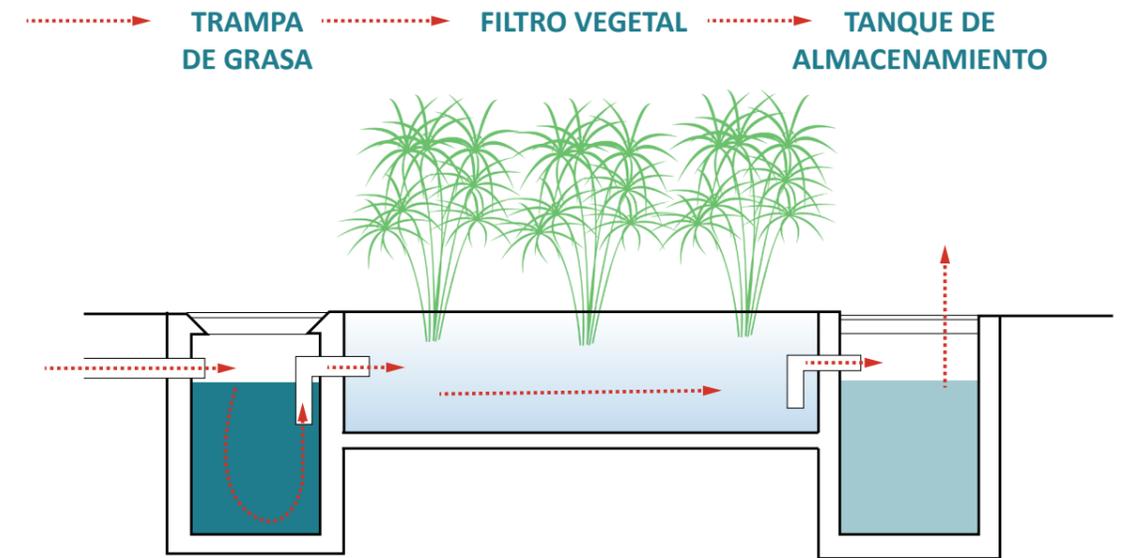
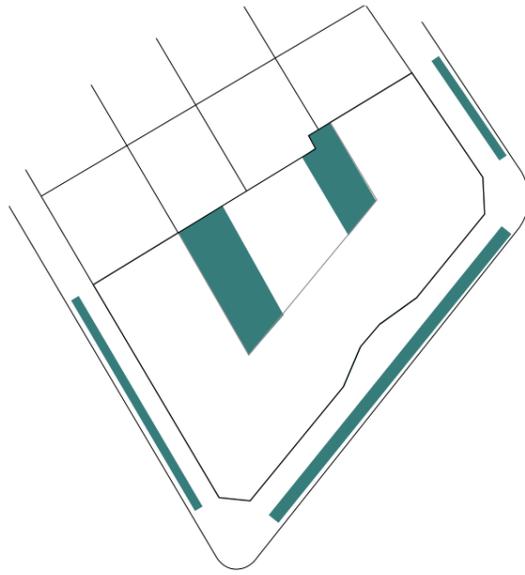


Figura 51: Esquema funcionamiento interior de filtro vegetal.
Fuente: Elaboración propia a partir de Manual de Diseño Pasivo y Eficiencia energética.

Según esto se propone localizar los filtros naturales en jardineras ya existentes que se encuentran en veredas de la Zona Típica, ocupándolas con papiros u otra vegetación que presentan una altura no mayor a 1 metro.

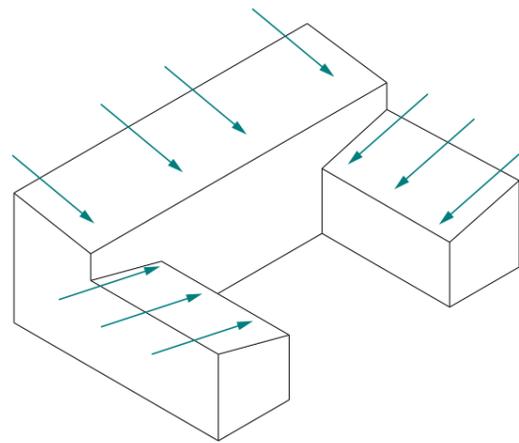
La Región Metropolitana está dentro de aquellos sectores que son denominadas Zonas de Estrés Hídrico, lo que implica un mejoramiento en el diseño de áreas verdes que no impliquen un consumo excesivo de agua, actualmente en la comuna de Providencia se están realizando modificaciones en el diseño de la vegetación que requieran menores riegos, por lo que esta acción se complementa con lo planteado en la propuesta de sustentabilidad.

3.5.2. ESTRATEGIAS DE SUSTENTABILIDAD



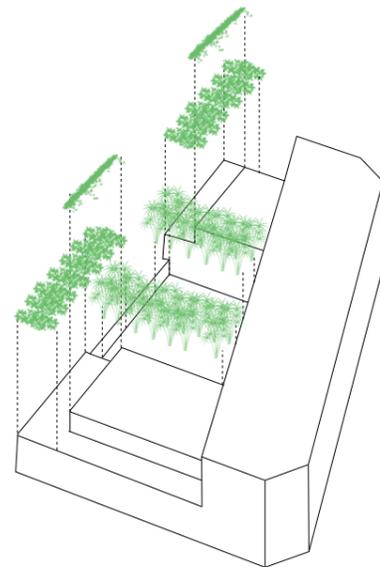
1. Reutilización de aguas grises:

La reutilización de aguas grises se realizan a través de filtros naturales, a los cuales se les otorgan dos zonas en el patio central del proyecto y también se le entrega espacio en el sector de la vereda pública, utilizando las tazas existentes.



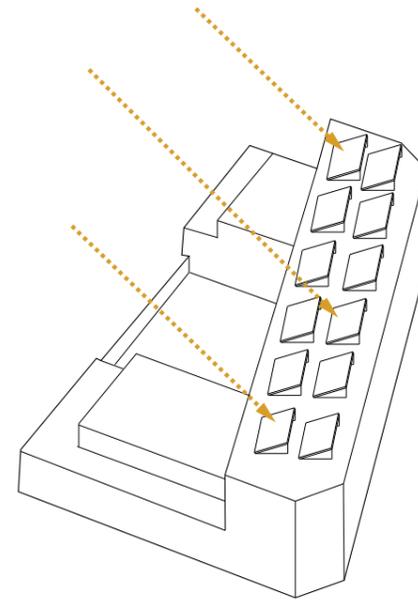
2. Captación de Aguas Lluvias:

Se propone la captación de aguas lluvias, direccionando pendientes de techumbre hacia patios de agua con filtro vegetal, para su reutilización para el riego.



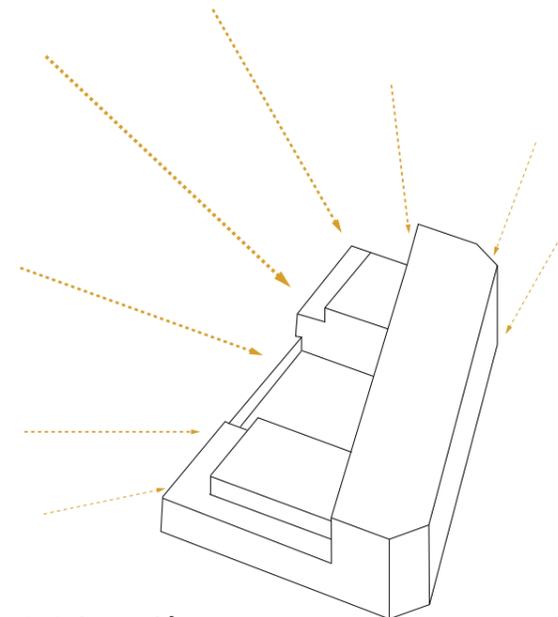
3. Patios Verdes y vegetación:

Para el control climático se plantea áreas con vegetación, en dos sectores: En primer lugar se encuentra localizado en muros que orientan hacia el norte, sector en donde se recibe más asoleamiento, el segundo sector en el patio central, vegetación que tiene el funcionamiento de limpiar las aguas.



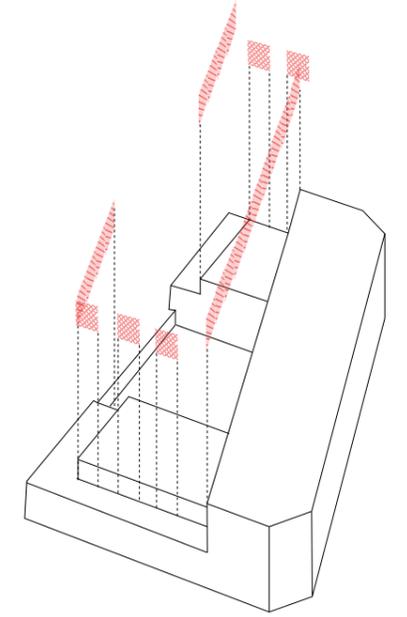
4. Captación de Energía Solar:

Se disponen de paneles fotovoltaico en techumbre con mayor superficie, orientándolos hacia el norte.



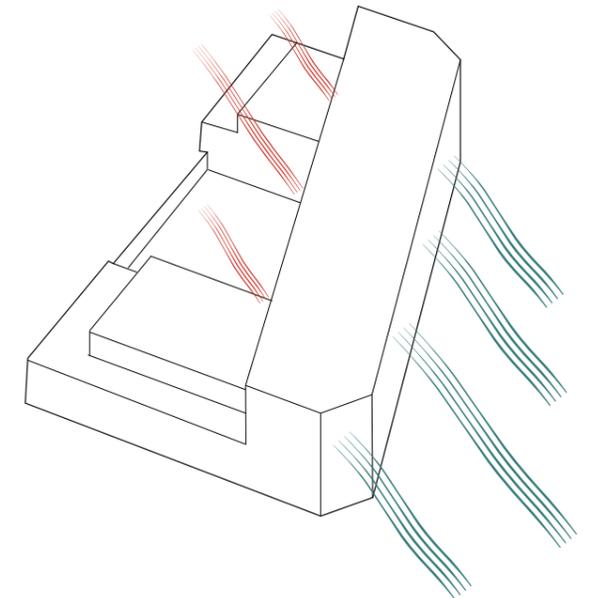
6. Orientación:

Se utiliza la fachada que se orienta hacia bellavista con mayor vanos, dado que es una fachada que recibe sol por la mañana y sin asoleamiento en las horas más calurosas, por lo que las zonas con mayor asoleamiento se encuentran hacia el interior del inmueble, protegidos por celosías de albañilería en combinación con vegetación.



5. Envolventes:

Utilización de Celosías de albañilería en zonas con asoleamiento norte para filtrar el exceso de iluminación natural directa en el recinto.



7. Ventilación:

Para la ventilación natural se utiliza la ventilación cruzada, aprovechando las presiones del viento y combinándolo con el efecto chimenea, aplicados en aquellos departamentos de dos pisos.

3.12. PROPUESTA DE GESTIÓN

El modelo de gestión propone involucrar intereses tanto privados como públicos, de acuerdo a que el proyecto contempla variadas propuestas y que ellas en conjunto conforman una solución integradora para el Barrio, por lo que las intervenciones planteadas pueden realizarse y gestionarse por separado.

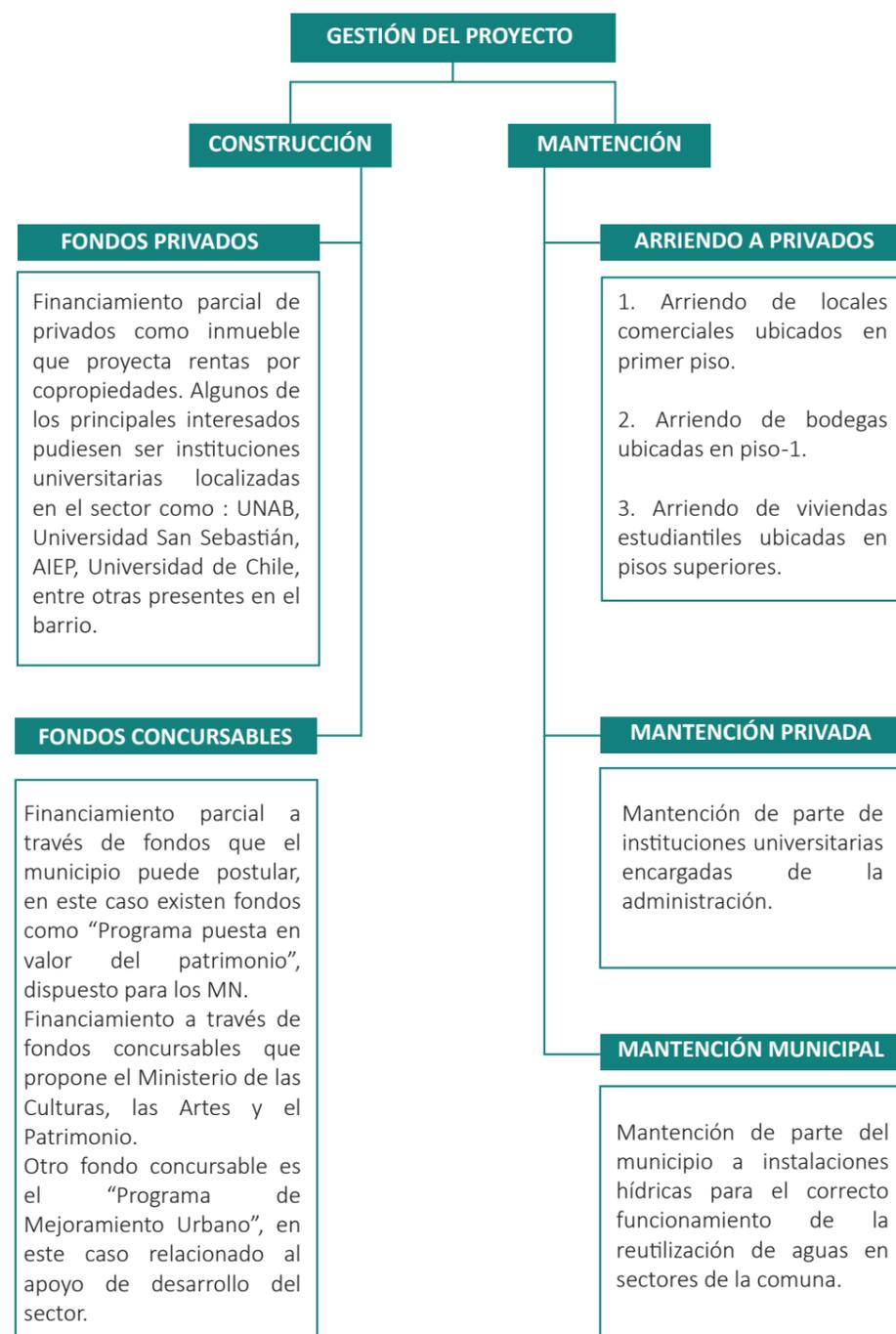
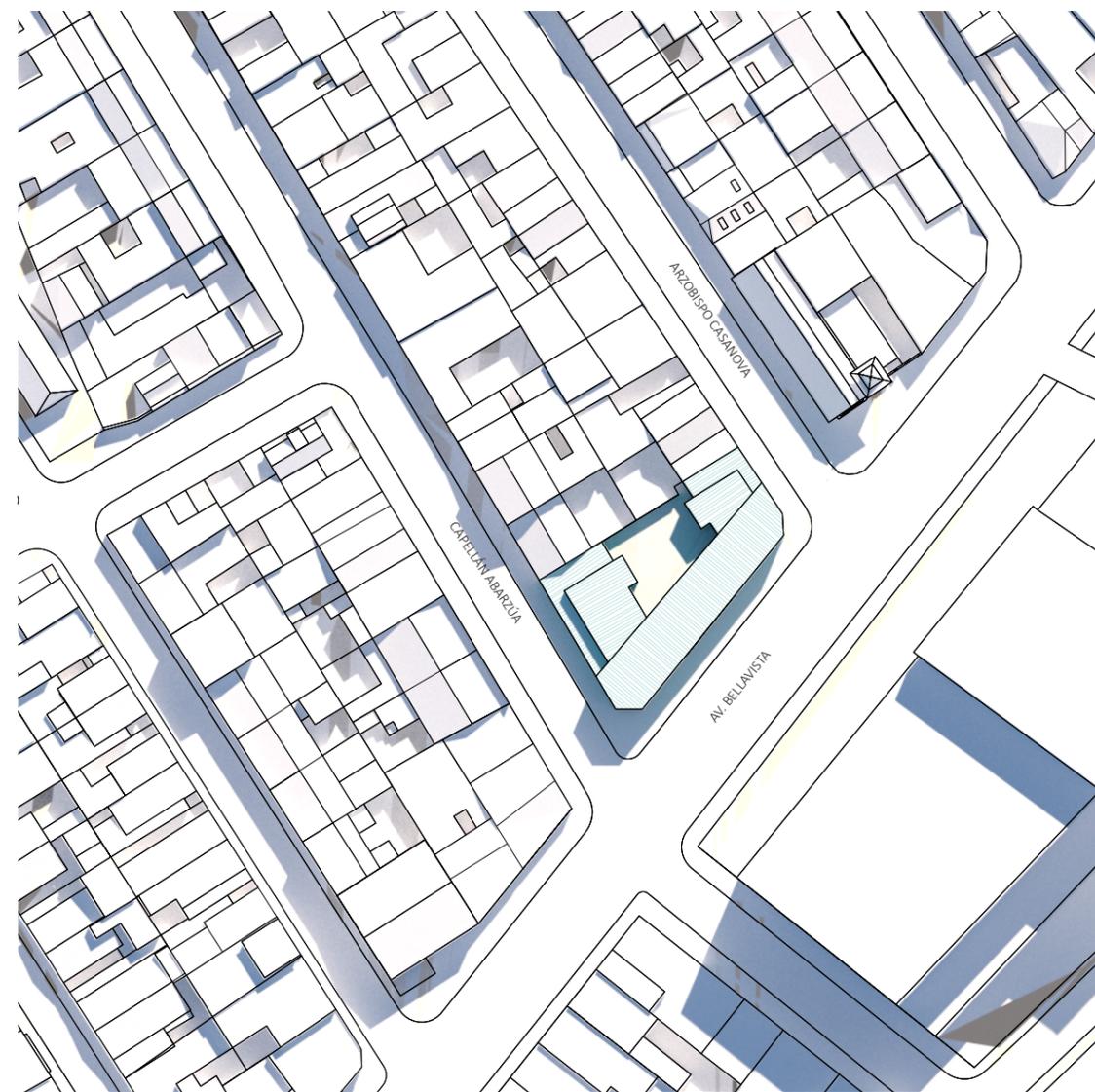


Figura 52: Esquema de gestión
Fuente: Elaboración propia.

La propuesta gestión consiste en proponer el proyecto a privados y/o a Universidades Privadas como lo es la Universidad San Sebastián para que estas residencias sean un complemento habitacional para aquellas universidades cercanas, establecimientos que apoyarían a alumnos provenientes de regiones.

3.13. PLANIMETRÍA



Planta de Localización
ESCALA 1:1000



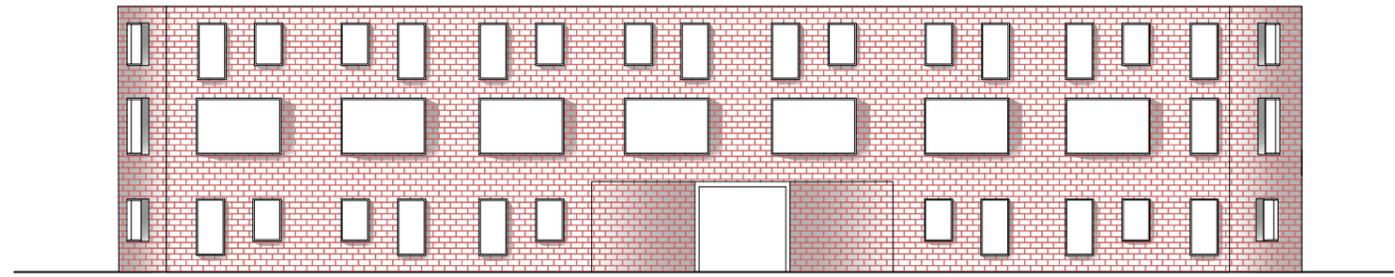
Planta Nivel 1
ESCALA 1:250
*En proceso de diseño**



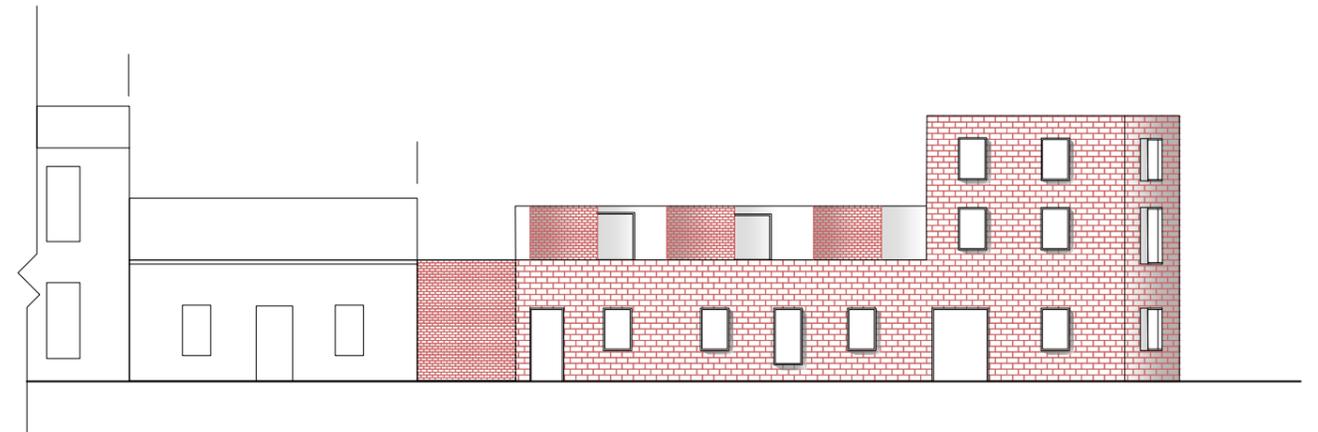
Planta Nivel 2
ESCALA 1:250
*En proceso de diseño**



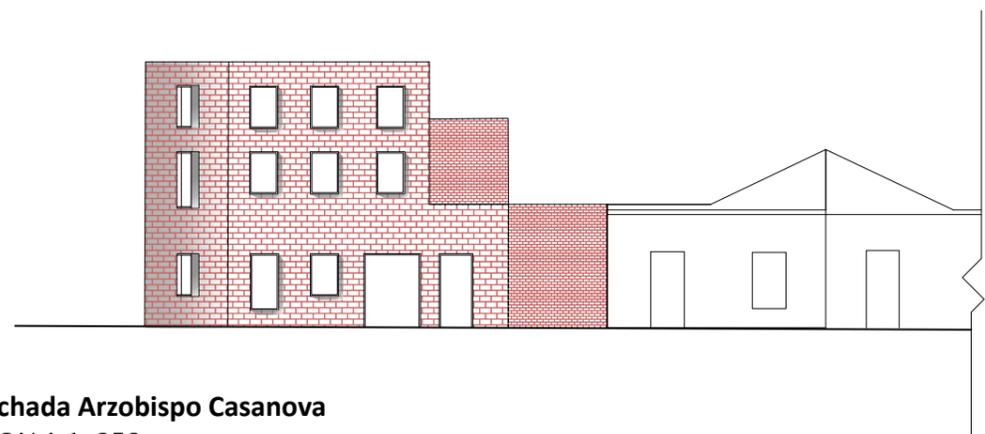
Planta Nivel 3
 ESCALA 1:250
*En proceso de diseño**



Fachada Av. Bellavista
 ESCALA 1: 250
*En proceso de diseño**

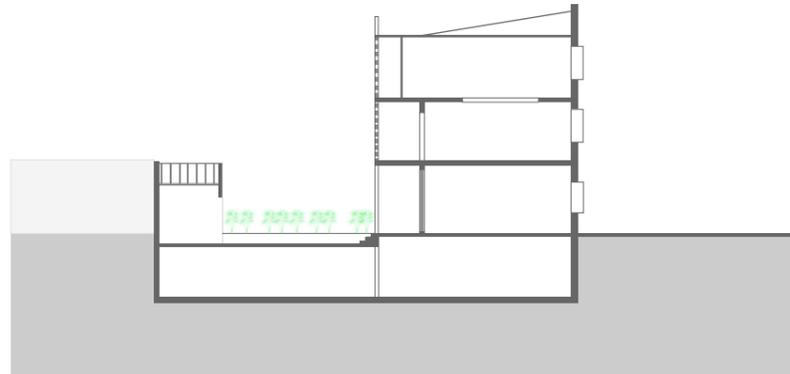


Fachada Capellán Abarzúa
 ESCALA 1: 250
*En proceso de diseño**

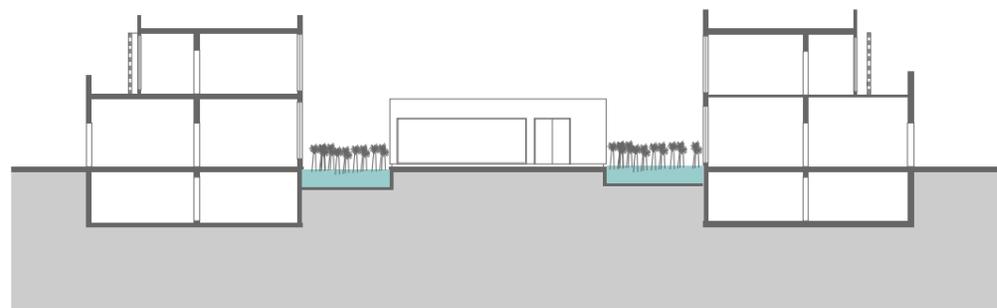


Fachada Arzobispo Casanova
 ESCALA 1: 250
*En proceso de diseño**

3.14. REFERENTES



Corte Transeversal
SIN ESCALA
*En proceso de diseño**



Corte Longitudinal
SIN ESCALA
*En proceso de diseño**



Luis Gordoa
Locales comerciales en Ordaz, México



Xavier Andrés
Hotel Somiatruites, Igualada



Bruce Damonte
Studio VARA, San Francisco



Centro comercial Antea, México



1. PÁGINAS WEBS CONSULTADAS

• Archivo Consejo de Monumentos Nacionales:

- Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas, 2015 http://www.monumentos.cl/consejo/606/articles-11181_doc_pdf.pdf
- <http://www.monumentos.cl/catalogo/625/w3-article-26741.html>

• Archivo MINVU:

- DDU 400 / 404. Planificación urbana; áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, inmuebles y zonas de conservación, zonas típicas y monumentos históricos, 2018 <https://www.patrimoniourbano.cl/wp-content/uploads/2018/02/DDU-400-Patrimonio.pdf>

• Memoria Chilena:

- Fotografías Iglesia Epifanía y alrededores de León XIII (1910,1911) <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-95162.html>

• Referentes fotográficos:

- Plataforma Arquitectura

2. TEXTOS CONSULTADOS

•ARRIBAS, María Inés. FUENTES, Hilda (1998). Monografía “Población León XIII”, Publicación Periódica del Consejo de Monumentos Nacionales Barrio-Memorias. Santiago, Chile.

•HIDALGO, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. EURE, Revista Latinoamericana de estudios Urbano Regionales.

•HIDALGO, R. (2005). La Vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en Santiago del siglo XX Revista EURE Vol. XXXI, N° 939; pp. 108-112, Santiago de Chile.

•SECPLA, Municipalidad de Providencia, (2007). PRCP Plan Regulador Comunal de Providencia.

•LEAL, Matías. (2016). Gentrificación en el contexto de movimientos patrimoniales. El caso de la Población León XIII de Providencia, Chile. Tesis conducente a grado de Magister en Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Santiago, Chile.

• MAZO ARQUITECTOS (2017). Levantamiento planimétrico de Zonas Típicas. Municipalidad de Providencia, Dirección de Barrios y Patrimonio. Santiago, Chile.

•MINVU (2018). Estándares de Construcción Sustentable para viviendas de Chile. Tomo III Agua, Segunda Edición.

VI. BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA



VII. ANEXOS

USO ZONA INTERIOR ZT
URe : Uso Residencial especial

USO		ACTIVIDADES ESPECIFICAS		
TIPO	CLASE	CONJUNTO 1	CONJUNTO 2	CONJUNTO 3
EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL	Edificaciones y locales destinados al hospedaje, remunerado o gratuito (1), con comedores y salones sólo para huéspedes (5), sin bares, restaurantes ni discotecas (1) (6); hogares de acogida tales como hogares de menores, de estudiantes y de ancianos; pensiones, residenciales y apart-hoteles; Viviendas (1) en propiedad individual o copropiedad (5);		
	SERVICIOS	Establecimientos destinados principalmente a actividades de servicio: microempresas (7) artesanales familiares y oficinas de profesionales privados (2) que cumplan con el Art 145 de LGUC o con la Ley 19.749 y con el Art. 6.2.09. de esta OL, locales tales como peluquería, pedicuro, lavaseco, planchado. (5)		
	CIENTIFICO	Microempresas (7) destinadas principalmente a la investigación y divulgación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica (2) que cumplan con el Art 145 de LGUC o con la Ley 19.749 y con el Art. 6.2.09. de esta OL		
	SEGURIDAD	Establecimientos destinados principalmente a unidades encargadas de la seguridad (2), privada: tales como guardias privados (5)		
	EDUCACION	Establecimientos destinados principalmente a la formación en educación prebásica (2): salas cuna, parvularios, jardines infantiles (5)		
	SALUD			
	SOCIAL	Establecimientos destinados a actividades comunitarias: sedes de juntas de vecinos, centros de madres (2) centros del Adulto Mayor (5)	Establecimientos destinados a actividades comunitarias: clubes sociales, locales comunitarios (2) sedes de organizaciones funcionales, sedes de instituciones de carácter deportivo e instituciones culturales, centros de la juventud (5), círculos o clubes sociales con personalidad jurídica (6), sin auditorio (5)	
	CULTO Y CULTURA	Establecimientos destinados a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural (2): como capillas, salones, oratorios (5); bibliotecas y galerías de arte (2)		
	DEPORTE			
	ESPARCIM.	Establecimientos destinados a actividades recreativas: tales como juegos no mecánicos (ping-pong, billar y otros) (5)		
COMERCIO		salones de té y cafeterías (6)		

USO ZONA BELLAVISTA

UpR y Ere: Uso preferentemente Residencial y Equipamiento restringido especial

USO		ACTIVIDADES ESPECIFICAS			
TIPO	CLASE	CONJUNTO 1	CONJUNTO 2	CONJUNTO 3	CONJUNTO 4
RESIDENCIAL		Edificaciones y locales destinados al hospedaje, remunerado o gratuito (1), con comedores y salones sólo para huéspedes (5), sin bares, restaurantes ni discotecas (1) (6); hogares de acogida tales como hogares de menores, de estudiantes y de ancianos; pensiones, residenciales y apart-hoteles; Viviendas (1) en propiedad individual o copropiedad (5);	Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) con salones solo para huéspedes, pero bares y restaurantes para público externo, sin salones de eventos, ni discotecas (5) (6); anexo de hoteles, hoteles y hosterías		
	SERVICIOS	Establecimientos destinados principalmente a actividades de servicio: microempresas (7) artesanales familiares y oficinas de profesionales privados (2) que cumplan con el Art 145 de LGUC o con la Ley 19.749 y con el Art. 6.2.09. de esta OL, locales tales como peluquería, pedicura, lavaseco, planchado. (5)	Establecimientos destinados principalmente a actividades de servicio: pequeñas empresas (7); oficinas de profesionales públicos o privados; notarias, correos, telegrafos, centros de pago (2), agencias de empleo, de viajes, agencias importadoras y exportadoras sin depósitos ni bodegas; consulados y embajadas (5)	Establecimientos destinados principalmente a actividades de servicio: medianas empresas (7) como instituciones previsionales de salud, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, sucursales de bancos, financieras (2), cajas de compensación, oficinas municipales, juzgados, correo privado, servicios privados de seguridad (5)	
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Microempresas (7) destinadas principalmente a la investigación y divulgación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica (2) que cumplan con el Art 145 de LGUC o con la Ley 19.749 y con el Art. 6.2.09. de esta OL	Pequeñas empresas (7) destinadas principalmente a la investigación y divulgación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica (2)	Medianas empresas (7) destinadas principalmente a la investigación y divulgación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica (2)	Grandes empresas (7) destinadas principalmente a la investigación y divulgación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica (2)
	SEGURIDAD	Establecimientos destinados principalmente a unidades encargadas de la seguridad (2) privada: tales como guardias privados (5)	Establecimientos destinados principalmente a unidades de instituciones encargadas de la seguridad pública: unidades policiales (2), retenes (5)		
	EDUCACION				
	SALUD				
	SOCIAL	Establecimientos destinados a actividades comunitarias: sedes de juntas de vecinos, centros de madres (2) centros del Adulto Mayor (5)	Establecimientos destinados a actividades comunitarias: clubes sociales, locales comunitarios (2) sedes de organizaciones funcionales, sedes de instituciones de carácter deportivo e instituciones culturales, centros de la juventud (5), círculos o clubes sociales con personalidad jurídica (6), sin auditorio (5)		
	CULTO Y CULTURA	Establecimientos destinados a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural (2): como capillas, salones, oratorios (5); bibliotecas y galerías de arte (2)			
	DEPORTE	Establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física (2) tales como sedes de clubes deportivos (5)			
	ESPARCIM.	Establecimientos destinados a actividades recreativas: tales como juegos no mecánicos (ping-pong, billar y otros) (5)	Establecimientos destinados a actividades recreativas en recintos cerrados: tales como juegos electrónicos (2)		
	COMERCIO	Locales pequeños (5) destinados a la compraventa (2) de mercaderías manufacturadas diversas: artículos para el hogar y sus repuestos. como paqueterías, librerías (5) de alimentos y medicamentos para ser consumido fuera del local (5). tales como minimarkets, botillerías (6), almacenes, farmacias (4) de alimentos y bebidas sin contenido alcohólico con consumo en el mismo recinto (6) como fuentes de soda (2), ciber café; salones de té y cafeterías (6)	Centros comerciales pequeños (5) destinados a la compraventa (2) de mercaderías manufacturadas diversas: artículos para el hogar y las personas: como ferreterías, tiendas de vestuario y calzado, (5) de alimentos y medicamentos para ser consumido fuera del local: como minimercados (5) de alimentos y bebidas alcohólicas con consumo en el mismo recinto (6) sin espectáculos, ni baile (5) (6) : como restaurantes y bares (2) diurnos (6)	Centros o locales de mediana dimensión (5) destinados a la compraventa (2) de mercaderías manufacturadas diversas: equipos y artículos para oficinas: como tiendas especializadas, show room) de alimentos y medicamentos para ser consumido fuera del local: como mercados y supermercados (2) (6) de alimentos y bebidas alcohólicas con consumo en el mismo recinto (6) con espectáculo de pequeños conjuntos musicales,	

