



Proyecto de Intervención Patrimonial Espacio Compañía 3109-3111

Memoria de Título - 2022/2023

Profesor Guía: Patricio Morelli Urrutia
Estudiante: César Leonardo Aravena Muñoz

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Carrera de Arquitectura
Semestre Otoño 2023

Profesionales / Profesional / Especialistas consultados

Patricio Humberto Morelli Urrutia

Arquitecto. Docente. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile / Profesor Guía.

Marcelo Bravo Sánchez

Arquitecto. Docente. Instituto de Historia y Patrimonio.
Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile.

Felipe Gallardo Gastelo

Arquitecto. Docente. Instituto de Historia y Patrimonio.
Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile.

Gabriela Andrea Muñoz Sotomayor

Arquitecta. Docente. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile.

Jing Chang Lou

Arquitecto. Docente. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile.

Verónica Veas Brokering

Arquitecta. Docente. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile.

Carla Cortés & Diego Achurra

Arquitectos. Docente. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile. Socios fundadores Arqtex.

Francis Pfenniger

Arquitecto. Docente. Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
Universidad de Chile.

Mariana Donoso

Arquitecta. Licenciada en Arquitectura.
Universidad de Chile.

Jānis Laviņš B.

Artista plástico. Academia de Arte de Letonia, Departamento de Vidrio.
Letonia/Latvia.

Fatih Kultaş D.

Artista plástico. Crítico de arte. Universidad Delft de Tecnología.
Países Bajos/Netherlands.

Jack Frasle M.

Artista digital. Autodidacta.
Reino Unido/United Kingdom.

Philipp Lenhardt C.

Artista plástico. Escultor autodidacta.
Austria.

Lucy Kurlovich D.

Artista plástica. Pintora autodidacta.
República Checa/Czech Republic.

*Yo soy <<La Revacholière.>>
Yo soy la Ciudad.
Soy un fragmento del espíritu del mundo, el loci genio de Revachol.
Mi corazón es el corredor de viento,
el núcleo de mi aire es rojo,
poseo cien mil brazos luminosos.*

*Llegada la mañana, acarreo el polvo industrial,
y lo dejo posarse sobre las hojas.
Sacudo el polvo de ellas y sobre tu chaqueta,
cuando vistes tu chaqueta, vistes mi alma.*

*Las modulaciones de mi voz son anotadas,
por termómetros y barómetros.
Me sientes en tus fosas nasales,
en los pequeños cabellos de tu nuca.
Resido en tus pulmones, y órganos vestigiales.
En todo lugar donde hay Espacio.*

*Te he visto. Te he visto! Te he visto con ella -- y te he visto sin ella.
Te he visto, en la creciente de la colina.
Yo soy la Ciudad.
Te amo.*

— Escalofríos
Disco Elysium. (2019)
Traducción personal.

Dedicatoria

*A mi profesor guía, Patricio Morelli por su apoyo inicial.
A los profesores FAU consultados, por su siempre buena disposición e incansable guía.
A los funcionarios FAU, por recordarme, aún luego de tres años, y siempre facilitar mi trabajo.*

*A mi familia, por su soporte incondicional a lo largo de los años, a pesar de nuestras diferencias, y a nuestra gatita amada “Papita”, que nos dejó a lo largo de este proceso.
A mi compañera, amiga, y confidente Mariana Donoso por su guía incansable sin la que este proyecto no hubiese sido posible.
A mi amiga Valentina Contreras, por su amistad y paciencia, donde sea que esté.
A mis invaluable amigos artistas de Handler's Club, originarios de toda Europa, por su profunda amistad a lo largo de los años.*

*A Mario Echagüe de Compañía 3125-3127 por sus invaluable testimonios durante las etapas iniciales del proceso proyectual.
A Carlos Olivares y César Carreño de Casona Compañía por su excelente disposición y toda la valiosa información que suministraron.
A La Asociación de Artistas Barrio Yungay y administración Espacio Ailanto por toda su ayuda en la gestión de encuestados, y a los más de 110 artistas que contribuyeron sus aspiraciones por escrito.
A Francisco Sagredo del CORDESAN, por aclarar todas mis dudas.
Al equipo de Museo Gabriela Mistral por su experiencia y a los habitantes de Barrio Yungay, por sus valiosos testimonios.*

Y finalmente, a usted, el lector.

Pasaje Lucrecia Valdés.
Fichas Nº 085-087
Fuente: Archivo personal.



Índice

Capítulo I	
Presentación.....	11
1.1 Abstract	12
1.2 Introducción	13
1.3 Motivaciones	16
1.4 Pertinencia para la Disciplina	17
1.5 Tema y Problemática Arquitectónica	18
1.6 Objetivos Generales y Específicos	19
Capítulo II	
Marco Teórico	21
2.1 ¿Cómo se define el Patrimonio y las Zonas de Conservación Histórica?	22
2.2 Patrimonio Edificado en el Contexto Nacional	30
2.3 Métodos de Intervención en el Patrimonio Edificado	32
2.4 Deterioro Patrimonial	34
2.4.1 Estado de Conservación	35
2.4.2 Grados de Intervención	36
2.4.3 Resultados Catastrales	37
Capítulo III	
Propuesta de Localización	41
3.1 Ubicación y Características del Contexto	42
3.1.1 Santiago Poniente	43
3.1.2 Zona de Conservación Histórica D1	45
3.2 Levantamiento Visual/Cualitativo de Candidatos	46

3.3 Ubicación y Características del Contexto	56
3.4 Levantamiento Visual del Contexto	72
3.5 Características del Terreno	86
Capítulo IV	
Propuesta de Proyecto	93
4.1 Propuesta Programática	94
-Referentes Inmobiliarios	
-Referentes Formales y Programáticos	
-Destino de Uso	
-Programa Propuesto	
4.2 Usuario Objetivo y Tipo de Proyecto	104
-Resumen de Resultados de Encuesta para Artistas	
4.3 Propuesta Arquitectónica	111
4.3.1 Propuesta Conceptual	111
-Partido General	
-Estrategias de Diseño	
4.4 Programa	118
-Relaciones Programáticas	
-Desarrollo del Programa	
-Desglose Programático (m2/Sup)	
-Esquema Programático Conceptual	

4.5 Planimetrías Generales.....	124
-Plantas Tipo, Cortes y Elevaciones	
-Plantas Tipologías de Vivienda	
4.6 Criterios de Intervención Patrimonial	140
4.7 Criterios Estructurales	144
4.8 Criterios de Sustentabilidad	150
4.9 Financiamiento y Gestión	152
4.10 Propuesta de Áreas Verdes.....	155
4.11 Modelo de Pase y Correcciones	158
Capítulo V	
Reflexiones Finales	167
5.1 Reflexiones Finales	168
Capítulo VI	
Bibliografía	171
6.1 Libros y Publicaciones	172
-Herramientas WEB	
6.2 Definiciones	176
Capítulo VII	
Anexos	179

Cité Calle Huérfanos.
Fichas Nº 159-166
Fuente: Archivo personal.



Calle Huérfanos.
Ficha № 003
Fuente: Archivo personal.



CAPÍTULO I

PRESENTACIÓN

1.1 Abstract

En años recientes, se ha visibilizado de manera incremental en el ojo público, la problemática de deterioro tanto progresivo como súbito del Patrimonio Edificado nacional en la forma de Monumentos Históricos, Zonas, e Inmuebles de Conservación Histórica, particularmente pero no exclusivamente en la Región Metropolitana de Chile.

Más específicamente el deterioro del casco histórico, como se pudo visibilizar claramente a través de los resultados obtenidos del trabajo de levantamiento llevado a cabo por el Consejo de Monumentos Nacionales en el año 2020, como producto del estallido social y posterior pandemia.

Se vuelve aparente la necesidad de proponer intervenciones sobre patrimonio vulnerado o en desuso, que permitan otorgar a estas preexistencias históricas nuevos o renovados fines de uso, atinentes a la malla urbana que les rodea y su contexto sociocultural inmediato, logrando volver a integrarles, funcional y valóricamente a la comunidad de la que formaron parte.

Como un exponente de esto, se propone la intervención de una agrupación de inmuebles de conservación histórica radicados en la zona de conservación histórica D, subzona D1, barrio Yungay, en la forma de la restauración y refuerzo estructural de algunos de sus elementos remanentes, como fachadas históricas, y una remodelación de los espacios internos para adecuar a nuevos fines de uso.

Para ello se propone un complejo espacial mixto con destino de uso habitacional, comercial y cultural, que fomente el encuentro social

y comunitario, a partir del desarrollo de actividades expositivas y recreativas, por medio de espacios destinados al desarrollo y exposición de variadas disciplinas artísticas.

Estos espacios serán poblados por las obras de artistas habitantes, público objetivo al que apunta el diseño de vivienda, promoviendo posibilidades de visibilización de su rubro, atracción de público potencial y generación de capital a través de la gestión de espacios comerciales y culturales.

Con esto se espera generar oportunidades de desarrollo para agrupaciones culturales locales, promover un desarrollo socioeconómico de los habitantes y enaltecer a la arquitectura patrimonial preexistente en forma física, y dentro del imaginario popular del sector.

1.2 Introducción

Durante el año 2022, se levantaron alarmas por los especialistas de UNESCO respecto al impactante y notorio deterioro del patrimonio edificado sufrido dentro de un contexto nacional, en este caso en la localidad de Valparaíso.

La ciudad, que ya para entonces pasaba por una difícil situación antes del estallido social del 18 de octubre de 2019, fue duramente afectada, en primer lugar por los disturbios, y posteriormente por la llegada de la pandemia en 2020, abriendo la puerta a una discusión incómoda pero necesaria que superaría lo local para alcanzar un nivel nacional, sobre las consecuencias que los turbulentos años recientes tendrían de manera duradera, sobre nuestro patrimonio edificado.

“El estallido social no solo afectó el patrimonio, sino a la completa ciudad, especialmente al centro de ella y ni que decir a sus habitantes. ¿Cómo pudo producirse tanta violencia y vandalismo en nombre de tan altos ideales?”
-Squella, Agustín, exrector de la U. de Valparaíso.

Indudablemente un mensaje difícil de recibir para muchos, sin embargo un llamado de atención y acción a organismos gubernamentales, a levantar y evaluar información pertinente de la malla urbana a nivel nacional, que permitiese visibilizar las consecuencias para nuestro patrimonio edificado, del paso de los turbulentos años recientes.

Esto se materializaría en el año 2020, en la forma del “Catastro Georreferenciado para recuperación patrimonial”, elaborado por el Consejo de Monumentos Nacionales en junio de ese año, destinado

a cuantificar el nivel de daño que había dejado el estallido social, a un nivel nacional:

A lo largo de este proceso, se catastraron 2571 inmuebles patrimoniales (con y sin alteración) a nivel nacional, de los cuales 1617 correspondieron a Monumentos Históricos (MH) e inmuebles en Zona Típica (ZT), y 954 a inmuebles protegidos mediante el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). Además, se catastraron 643 Monumentos Públicos (MP). (Resultados Generales - CMN, 2020)

Si bien sería a través del llamado de atención de autoridades locales de Valparaíso y UNESCO los que pondrían en el ojo público esta problemática de deterioro agresivo, cuando observamos los resultados, no sería esta ciudad la que encabezaría la lista de patrimonio edificado alterado negativamente, esta sería naturalmente encabezada por Santiago:

(...)fueron catastrados un total de 2.307 ICH, concentrándose 1.325 de ellos en la Región Metropolitana. De este total, 1.274 presentan algún tipo de alteración, correspondiendo 1.259 a daños menores y 15 a incendios. La Región Metropolitana presenta la mayor cantidad de inmuebles con rayados, vidrios rotos y amagos de incendio (daños menores), con 869 inmuebles, seguida por Valparaíso, con 160 inmuebles, Magallanes, con 51, y Coquimbo con 50 (Resultados Inmuebles en Zona Típica y e Inmuebles de Conservación Histórica - CMN, 2020)

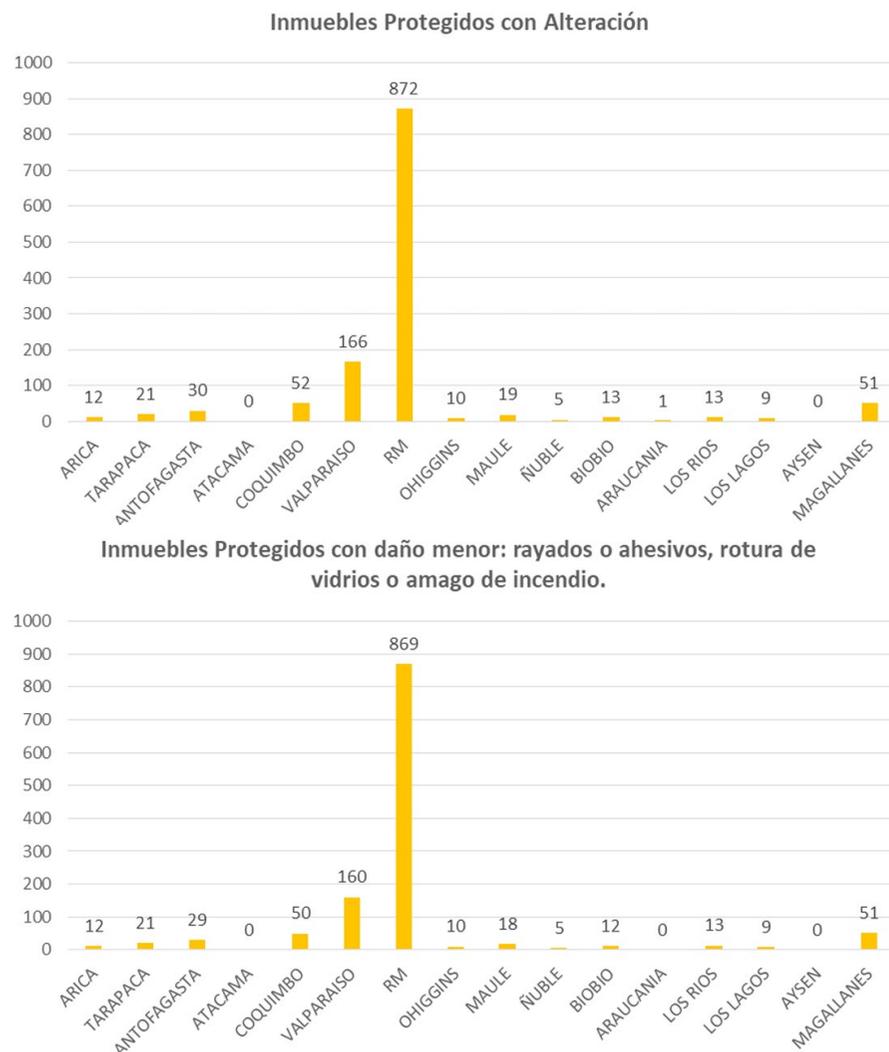
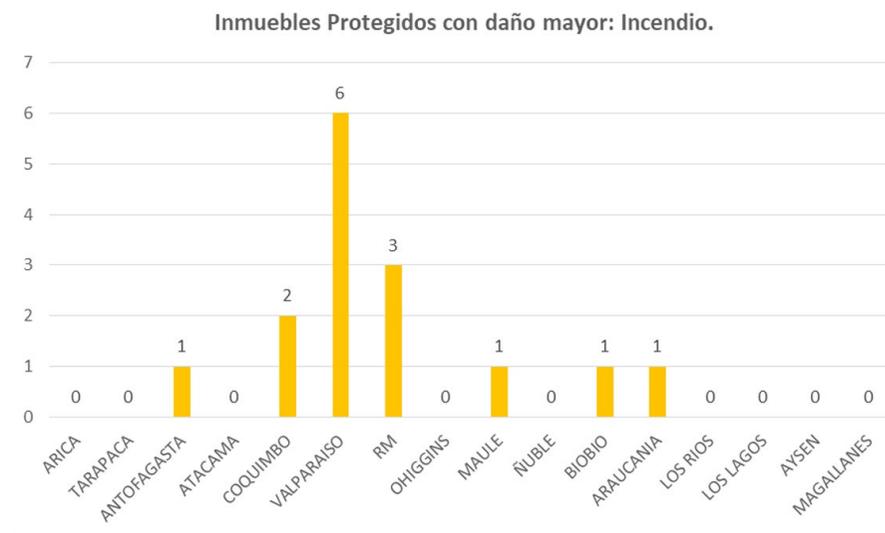


Imagen 1.1/1.2 : Cuadro de Alteración/Daño menor ante ICH año 2020.
Fuente: Catastro Georeferenciado para Recuperación Patrimonial, CMN, 2020.

De estos daños, en su mayoría referidos a rayados, quiebres de vidrios, pegado de adhesivos, o intentos de incendio, los daños mas graves se ocasionarían por aquellos siniestros que fueron tristemente efectivos, ocasionalmente relacionados a saqueos de inmuebles de fin comercial, afectando a 15 inmuebles, 4 de ellos ubicados en Zona Típica, y 11 ICH, estadísticas que recordarían amargamente a los comentarios realizados anteriormente en Valparaíso.



Llegado este punto, es innegable hablar de una desconexión social entre el potencial significativo de estos inmuebles y espacios históricos, y la asignación de valor otorgado a ellos por el imaginario popular. En esencia, un bajo nivel de asociación con connotaciones positivas a estos espacios por el habitante promedio, no suficiente para disuadir su vandalización o saqueo, sin embargo, si bien son estos espacios y

Imagen 1.3 : Cuadro de Daño mayor por Incendio.
Fuente: Catastro Georeferenciado para Recuperación Patrimonial, CMN, 2020.

edificaciones los que sufrieron directamente de un alto deterioro material, un daño igualmente significativo se haría presente en los individuos o comunidades asociados que encontraban amparo en su uso, habitantes promedio que generaron lazos positivos con estos espacios patrimoniales, por medio de su utilización, y potencial sociocultural.

REGION	TOTAL ZT+ICH CATASTRADOS	TOTAL ZT+ICH ALTERADOS	ZT+ICH DAÑO MAYOR	ZT+ICH CON DAÑO MAYOR FUERA DEL AREA DE SU SCEPTIBILIDAD Y POSTERIOR A LA FECHA DEL CATASTRO	ZT+ICH DAÑO MENOR	ZT+ICH SIN DAÑO
ARICA	57	12	0	0	12	45
TARAPACA	21	21	0	0	21	0
ANTOFAGASTA	46	30	1	0	29	16
ATACAMA	0	0	0	0	0	0
COQUIMBO	77	52	2	0	50	25
VALPARAISO	531	166	6	1	160	365
RM	1325	872	3	0	869	453
OHIGGINS	10	10	0	0	10	0
MAULE	26	19	1	0	18	7
ÑUBLE	22	5	0	0	5	17
BIOBIO	22	13	1	0	12	9
ARAUCANIA	6	1	1	0	0	5
LOS RIOS	34	13	0	0	13	21
LOS LAGOS	14	9	0	1	9	5
AYSEN	0	0	0	0	0	0
MAGALLANES	116	51	0	0	51	65
TOTAL	2307	1274	15	2	1259	1033

Se considera necesario entonces, no solo impulsar iniciativas y mecanismos de acción a nivel nacional destinados a proteger y salvaguardar instancias de patrimonio edificado, sino que proponer proyectos de intervención sobre patrimonio edificado con un fuerte énfasis en labor comunitaria y desarrollo sociocultural.

Esto no solo con el fin de potenciar a los mismos como nodos de emprendimiento (sea cual sea su destino), dentro de la malla urbana donde se sitúan, sino que generar asociaciones positivas entre los usuarios, y los espacios que habitan, alimentando de manera pasiva una apreciación más profunda y significativa de estos espacios que pueda perdurar, y ser heredada a lo largo del tiempo, un proceso que puede ser facilitado a través de intervenciones patrimoniales con planteamientos de finalidad de uso estrechamente ligados a la comunidad de la que forman parte.

Imagen 1.4 : Cuadro resumen de total de ICH+ZT afectadas.

Fuente: Catastro Georeferenciado para Recuperación Patrimonial, CMN, 2020.

1.3 Motivaciones

Años atrás, previo a mi cese y posterior re-integración a la carrera, realicé mi proceso de investigación de seminario en lo que entonces sería un territorio inexplorado para mí, el patrimonio edificado, en la forma de una actualización catastral y levantamiento fotográfico de los inmuebles de conservación histórica pertenecientes a la zona D, subzona D1, con un énfasis particular en sus fachadas históricas.

Esta experiencia de recorrido y levantamiento in-situ de lo que a menudo se califica como el Centro Histórico de Santiago, me permitió no solo obtener información en ese entonces, actualizada y fidedigna respecto al proceso de cambio, más específicamente deterioro al que se ven sujetas la mayoría de las edificaciones patrimoniales a lo largo del tiempo, sino que poner en perspectiva mi lugar dentro de la carrera de Arquitectura como arquitecto aspirante, y mis aspiraciones futuras.

Se habla primeramente de una motivación personal nacida de aprender más y ejercitar lo ya aprendido, sobre un campo de estudio que desde ese entonces atraería mi atención y me apasionaría hasta el día de hoy, el patrimonio histórico y su preservación, al igual que proyección para años venideros, este es un campo que tiene especial significancia para mí, ya que resuena con mis intereses personales en catalogación y conservación de contenido e información, muchas veces caído en desuso/olvido para el futuro. (Archivista de contenido digital y digitalización de publicaciones discontinuadas.)

Se establece entonces una aspiración de preservar nuestro pasado edificado y adaptarlo a condiciones cambiantes, con el fin de salvaguardar sus aspectos fundamentales para generaciones futuras,

entendiendo que la apreciación futura del mismo debe reforzarse a través de su aprovechamiento por generaciones presentes. Es inherente al ser humano no apreciar algo de manera completa, ya sea material o inmaterial, hasta que se siente su ausencia.

A lo anteriormente mencionado, se suma el hecho de que Barrio Yungay como tal ha cambiado bastante en años recientes, recibiendo un marcado incremento en atención tanto del público general como el mercado inmobiliario, producto de factores políticos y un renovado interés de una generación más joven, en la búsqueda de una “nueva”, pero más bien tradicional vida social de barrio, viviendas de confort espacial, amplias y de carácter centralizado e icónico, y mixtura de servicios cercanos. Este renovado interés se considera por el autor, como un factor de desarrollo tan potencialmente positivo como negativo, en caso de no generarse exponentes nuevos de intervención responsable.

Por lo tanto, se aspira materializar una propuesta de proyecto que, si bien no carece de limitaciones iniciales, pueda representar un exponente de intervención sobre patrimonio histórico demostrativa de la apreciación del autor por el patrimonio edificado histórico nacional, y de un equilibrio entre salvaguarda de elementos tradicionales e incorporación de usos nuevos.

w

1.4 Pertinencia para la disciplina

Se considera, no solo este proyecto de titulación, sino que adicionalmente el proceso de investigación y actualización catastral que lo sustenta como herramientas pertinente para la disciplina de Arquitectura, pues constituyen primeramente; un referente fidedigno de la realidad a la que se ven sujetas las edificaciones catalogadas como Patrimonio Nacional, en la forma de inmuebles de conservación histórica a lo largo del tiempo en un contexto nacional, y adicionalmente, un ejemplo de restauración y remodelación patrimonial, ambientado en un contexto urbano bien documentado, en necesidad de mayor número de exponentes de intervención patrimonial responsable.

Se considera que las edificaciones del Casco Histórico de Santiago que cuentan en el presente con algún tipo de catalogación de conservación o resguardo, han recibido el mismo y decidido conservarse porque representan de manera fiel la identidad del contexto urbano en el que se sitúan, constituyendo un referente tangible de los principios tanto constructivos como ideológicos de un contexto temporal o social determinado. Asimismo, dada la ubicación privilegiada de la que en su mayoría disponen dentro del Casco Histórico de Santiago, los Inmuebles de Conservación Histórica conforman gran parte del centro financiero y despliegue de servicios de la capital, adquiriendo no solo una importancia simbólica, sino que funcional.

Es necesario entonces, abordar un planteamiento de intervención de edificaciones de conservación histórica en estado malogrado, pues estas son referentes valiosos de la arquitectura nacional, y fuertes contribuyentes a la identidad local que dada su catalogación como inmuebles de conservación histórica protegidos por el Estado, no

debiesen caer en deterioro prolongado sin una red de acción que ayude a otorgarles mantención y reparación, el proceso de proyección de un intervención arquitectónica sobre los mismos contribuye a su vez, a visibilizar la necesidad de rehabilitación o reconversión de los mismos, al igual que de ser necesario, encontrar nuevas y más eficientes estrategias de rehabilitación.

Finalmente, se espera que el presente proyecto de titulación al igual que la investigación que le precedió y sus datos entregados podrían convertirse en no solo una herramienta de exclusivo uso académico sino que también un aporte a la investigación urbana de nuestro país, sirviendo como un ejemplo realista de intervención patrimonial sobre preexistencias históricas.

1.5 Tema y Problemática Arquitectónica

El tema a abordar a través del siguiente proyecto de titulación, es una extensión de la problemática que se revisó y documentó anteriormente durante el año 2017, atinente en esa instancia a comprender el proceso de cambio y alteración urbana a la que una Zona de Conservación Histórica (ZCH) se ve sujeta a lo largo del tiempo y como este proceso afecta a los entornos más antiguos de la ciudad, provocando una desactualización de edificaciones o Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), que a pesar de su relevancia histórica tienden a sufrir daño progresivo, destrucción o incluso remplazo, sin embargo y a fin de proteger los símbolos de identidad barrial, las medidas de protección que obligan a conservar las edificaciones no necesariamente son acompañadas de apoyos y estrategias de sostenimiento que permitan su conservación a lo largo del tiempo, razón por la cual suelen caer en deterioro, mal uso y muchas veces obsolescencia. (Aravena, 2017)

En este caso se revisó lo ocurrido con la Zona D, subzona D1 de la Comuna de Santiago, área comprendida entre las calles Matucana por el poniente, Catedral por el norte, Maturana por el oriente y Huérfanos por el sur, un polígono de cuarenta manzanas declarado Zona de Conservación Histórica y al año 2017 contando con trescientos setenta predios que alojan Inmuebles de Conservación Histórica (MINVU, 2017) cifra que solo se ha incrementado a lo largo del tiempo.

Los resultados obtenidos fueron decisivos, logrando establecerse un deterioro lento pero insidioso de la mayoría de los inmuebles y predios catastrados, desde el año 2007 al año 2017, algo que solo se incrementó, como se mencionó anteriormente, posterior al estallido social y pandemia.

Se plantea entonces una problemática en más de un frente, por un lado, una ausencia de uso y generación de carga valórica asociada a estas preexistencias por parte de los habitantes, y por otro, un deterioro tanto gradual como potencialmente súbito, resultante de esta disociación.

Se considera atinente entonces, abordar esta problemática desde una perspectiva práctica, que contribuya a generar lazos valóricos entre usuario y espacio, por medio de un diseño adaptado a las necesidades y aspiraciones de los mismos.

Para esto se plantean los siguientes objetivos:

1.6 Objetivos

Generales:

- Diseñar una propuesta arquitectónica integral, que responda a las necesidades de los habitantes y artistas radicados en la Zona de Conservación Histórica D, subzona D1 de Santiago.
- Integrar soluciones habitacionales, comerciales y culturales en un solo proyecto, dentro de un marco de intervención arquitectónica patrimonial.

Específicos:

- Crear un establecimiento que permita la organización e integración social de agrupaciones artísticas, fomentando las relaciones con su comunidad, el público externo, y la vida de barrio.
- Preservar e integrar a la propuesta elementos de arquitectura pre-existentes de valor cultural y/o histórico a través de restauración.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes mediante:
 - Trabajo activo en conjunto con la comunidad.
 - Proyección de espacios amplios, ventilados e iluminados.
 - Oportunidades de visibilización del oficio a un público externo.
 - Actividades y eventos comunitarios.
 - Visibilización de barrio por medio de atractivo comercial y cultural.

Calles Santo Domingo / Cueto.
Ficha Nº 240
Fuente: Archivo personal.



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ¿Cómo se define el Patrimonio y las Zonas de Conservación Histórica?

Para comprender cuáles son las edificaciones que califican en la categoría de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, primero es necesario conocer las condiciones y características que determinan que un bien inmueble pueda ser reconocido como propio de un lugar, y por consiguiente parte de su identidad.

De esta manera, y con el fin de comprender que constituye el Patrimonio y establecer una definición más precisa, se definirá primeramente que se enmarca dentro del concepto de Patrimonio Cultural para posteriormente abordar su sub-tipología de Patrimonio Cultural tangible, más específicamente en forma de Inmueble o Patrimonio Arquitectónico Edificado.



Imagen 2.1 : ICH, Huérfanos 2992, Ficha#109, Barrio Yungay.
Fuente: Archivo personal.

Patrimonio

Para establecer de manera correcta lo que se entiende por Patrimonio, es necesario aludir a la definición de Patrimonio Cultural establecida por La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO.) en la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, adoptada por la conferencia general de la UNESCO en el año 1972 e implementada en Chile el 20 de febrero del año 1980.

Patrimonio Cultural es el conjunto de bienes muebles e inmuebles, materiales e inmateriales, de propiedad de particulares o de instituciones u organismos públicos o semipúblicos que tengan valor excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte, de la ciencia y de la cultura y por lo tanto sean dignos de ser considerados y conservados para la nación. (UNESCO, 1977)

En base a esta definición, es posible entender el patrimonio público como una herramienta de gran valor para el desarrollo cultural de la nación, independiente del carácter de su propiedad u origen, en su lugar, siendo la particularidad o excepcionalidad de dicho patrimonio, la que lo constituye como una pieza fundamental para comprender la cultura e historia de un periodo o comunidad determinados y a la par de esto, impulsar su desarrollo tanto cultural como histórico, social, e incluso científico.

Para fines del presente proyecto, nos concentraremos en el aspecto Material o Tangible del Patrimonio Cultural, tomando como foco de intervención la expresión arquitectónica de inmuebles patrimoniales, como vínculo histórico al pasado y testimonio de patrimonio material presente.

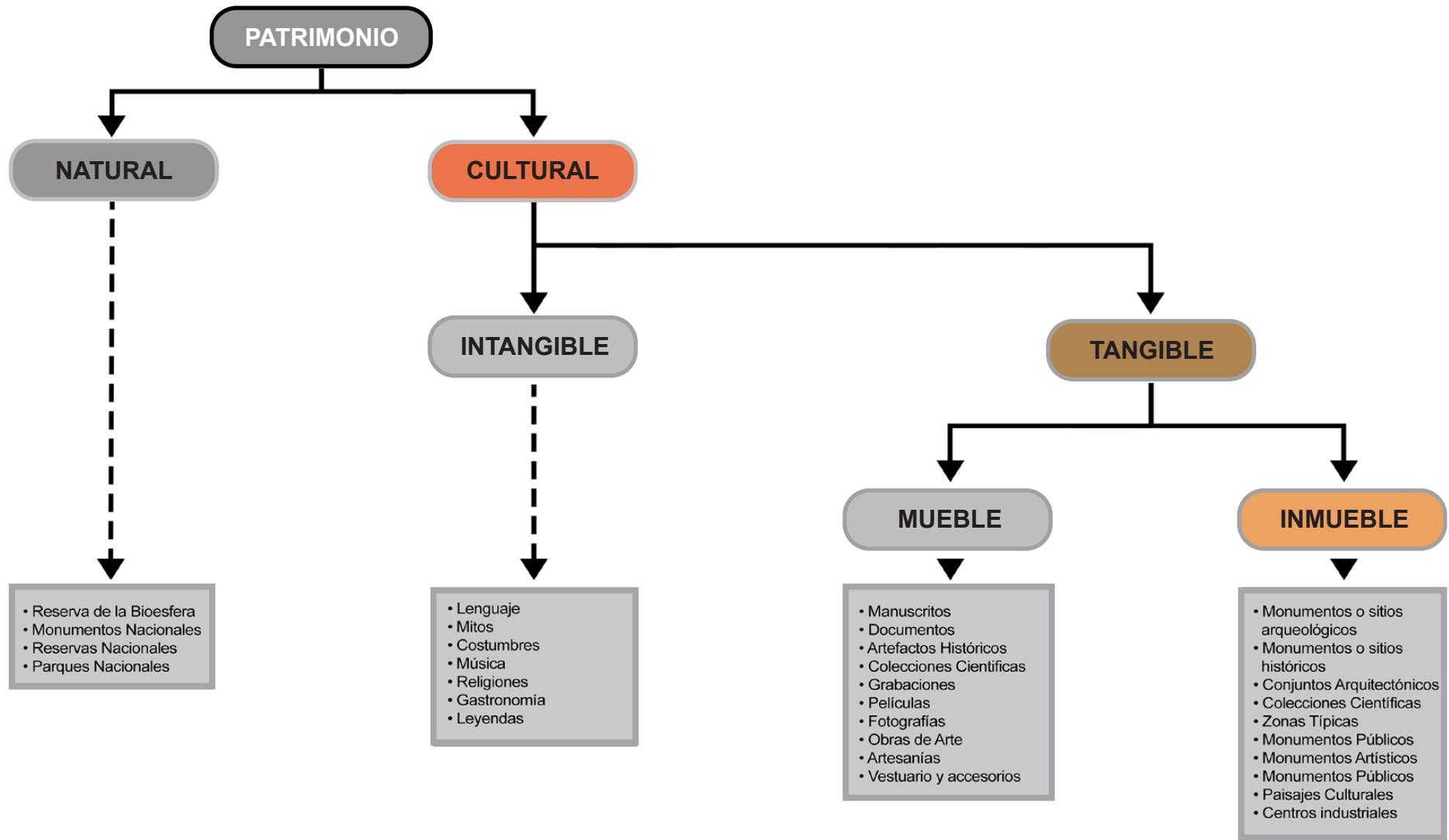


Imagen 2.2 : Cuadro de las diferentes manifestaciones del patrimonio.
 Fuente: Elaboración propia a partir del cuadro de clasificación del CMN.

Patrimonio Cultural Arquitectónico

El patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico, así como los elementos que lo componen, son el resultado de una identificación con varios momentos asociados a la historia y a sus contextos socioculturales. (Carta de Cracovia, 2000: 2)

Paredes (2014) señala como factor principal de importancia de las edificaciones como manifestaciones culturales, el hecho de que cumplen la función de representar una significancia histórica icónica para una comunidad, volviéndose relevantes para ésta por constituir un testimonio tangible de su cultura e historia, al igual que en algunos casos, cumplir una función social e incluso científica.

José Bonilla (2004) por su lado, señala que la singularidad o particularidad del patrimonio arquitectónico se sustentaría en que;

Las edificaciones son representativas de una sociedad, de su forma de vida, ideología economía tecnología, productividad, etc. (Bonilla, 2004: 102)

Permitiendo producto de constituir una manifestación tanto material como espacial, la conservación de estos valores a lo largo del tiempo, gracias a la permanencia temporal característica de la arquitectura como testimonio tangible a través del tiempo, algo de lo que otras manifestaciones materiales más percederas no serían capaces. Asimismo, el autor rescata los valores propios de la disciplina;

... así como por sus valores intrínsecos, arquitectónicos, funcionales, espaciales, tecnológicos y estéticos, entre otros. (Bonilla, 2004: 102)

La arquitectura entonces, a través de su condición de habitabilidad, hace posible experimentar el bagaje cultural y legado patrimonial de una comunidad o sociedad no solo desde un contexto de apreciación y observación objetiva, sino que desde la experiencia personal, algo que Paredes (2014) destaca como una valiosa herramienta que hace posible experimentar en la actualidad, el modo de vida o experiencia de una sociedad o comunidad perteneciente a un momento histórico determinado, posibilitando que comprendamos a distintas escalas, su desarrollo tecnológico y económico, desarrollo espacial y funcional de su arquitectura representativa e incluso cosmología.

El Patrimonio Cultural Arquitectónico de esta manera, opera no solo como una fotografía de un momento histórico, sino que como una puesta en escena, de la que podemos formar parte.

En lo que a este respecta, podemos observar tres distinciones de Patrimonio Cultural Arquitectónico Tangible.

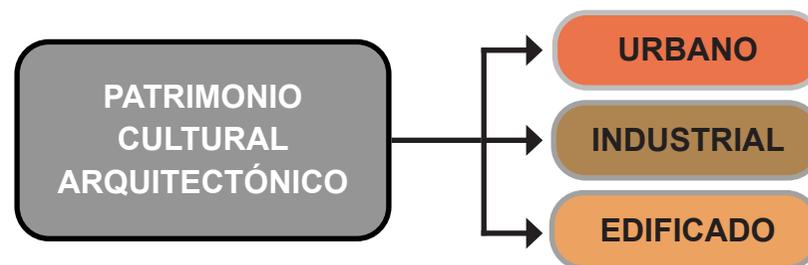


Imagen 2.3 : Cuadro de las manifestaciones del patrimonio arquitectónico.
Fuente: Elaboración propia.

Patrimonio Arquitectónico Urbano

La concepción de patrimonio edificado, originalmente centrada únicamente en torno a un análisis de valores estéticos y simbólicos, evolucionaría llegada la época de los 80's para abarcar a su vez valores y elementos culturales propios de la época y contexto social, entre ellos, factores sociológicos, tecnológicos, productivos, etc.

Producto de esto, se adicionaría a la noción de patrimonio edificado un contexto más ambiental o urbano que terminarían por definir una expresión distintiva de construcción, llevando inevitablemente a la conformación de conjuntos habitacionales y áreas de interés, a menudo de distinta índole o uso, pero partidarias de la misma expresión, generándose así diversidad de zonas representativas de un paisaje patrimonial distintivo, las que eventualmente pasarían a ser las denominadas zonas o centros históricos.

En el marco del valor testimonial, el patrimonio arquitectónico urbano, como parte del patrimonio cultural, forma parte del paisaje cultural, producido por el accionar conjunto del hombre y la naturaleza y constituido por la morfología del territorio y el accionar humano (el hombre como productor de cultura) sobre dicha morfología. (Garré, 2001: 6)

Comprender este concepto resulta esencial, pues de acuerdo a Paredes (2014) esto posibilita comprender la lógica que descansa tras la morfología y destino de una edificación, algo atribuible a las propias delimitaciones del contexto en que fue pensada. (Cultural, poblacional, económico, climático, etc.) Siendo esta un producto de la amalgama entre la vida colectiva y comportamiento social de los habitantes, y los factores culturales que de esta interacción nacen.

A su vez, es necesario contemplar el factor temporal, ya que el paisaje cultural constituye un testimonio tangible que apela a la memoria, reflejo de una cultura que ha desarrollado su accionar sobre el paisaje en el que edifica, de esta forma se pone en valor la persistencia temporal del patrimonio urbano, y la relevancia de su mensaje.

Los conjuntos históricos ofrecen a través de las edades los testimonios más tangibles de la riqueza y de la diversidad de las creaciones culturales, religiosas y sociales de la humanidad, y que su salvaguardia y su integración en la vida de la sociedad contemporánea es un factor básico del urbanismo y la ordenación del territorio. (Carta Nairobi, 1976)

Es entonces necesario comprender la significancia del patrimonio urbano en iguales medidas, como un testimonio del pasado, y como algo tangible y de relevancia actual, capaz de adaptarse a las necesidades que su contexto urbano actual impone.

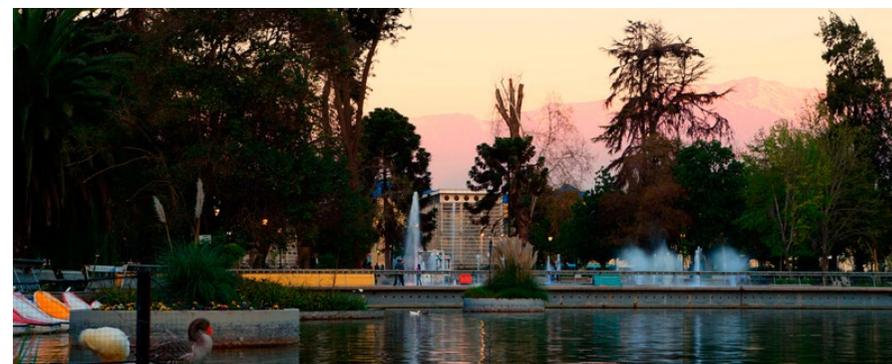


Imagen 2.4: ZT, Parque Quinta Normal.

Fuente: Americanosfera

Patrimonio Arquitectónico Industrial

En el análisis del patrimonio edificado, es posible encontrar una diversidad de tipologías, no siempre se aludirá necesariamente a casos de inmuebles individuales o conjuntos de los mismos, esta diversidad tipológica abarca materialidades, tipologías constructivas, expresiones arquitectónicas, urbanas, o incluso culturales de un periodo o contexto social específico. De esta forma nos topamos con lo que constituye el patrimonio industrial.

De acuerdo a Paredes (2014) El patrimonio industrial es definido como una expresión o manifestación de un momento específico en la historia de una localidad, pueblo o ciudad, que vio su identidad determinada por las actividades industriales, o modos de vida y desarrollo vinculados a la misma, pasando a plasmarse finalmente de forma tangible en la conformación de las ciudades, lógicas urbanas de asentamiento y tipologías constructivas, siendo relevantes a su vez las mismas industrias o maquinaria involucrada en su periodo hábil, que pasado el periodo de vida útil y desarrollo productivo, permanecen, como testimonios tangibles de un proceso.

Por otro lado, la valoración de este tipo de patrimonio no se encuentra restringida a las edificaciones o maquinarias que representaron directa relación con un proceso industrial, sino que también a la significancia que estas cobraron en el desarrollo social del contexto en el que se originan, la Carta de Nizhny Tagil (2003) ofrece la siguiente definición de Patrimonio Industrial;

Sitios donde se desarrollan las actividades sociales relacionadas con la industria, tales como la vivienda, el culto religioso o la educación. (Nizhny Tagil, 2003: 1)

El patrimonio industrial entonces, constituye una muestra fidedigna de un fenómeno histórico que transformó la sociedad occidental; la revolución industrial, y como tal la conservación del mismo supera el propio valor que genere en la comunidad local, ya que constituye una expresión de relevancia mundial.

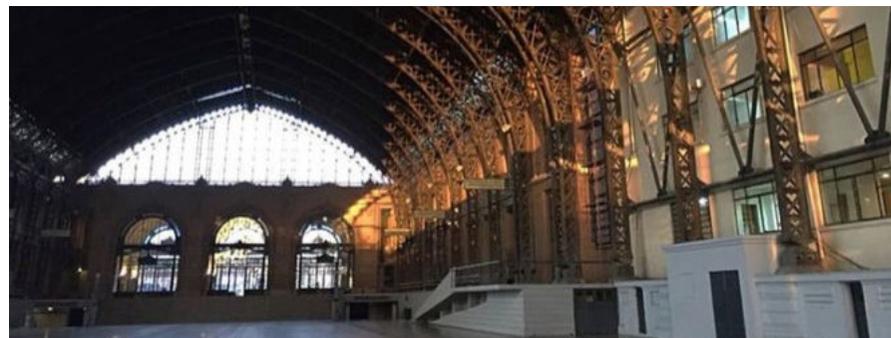
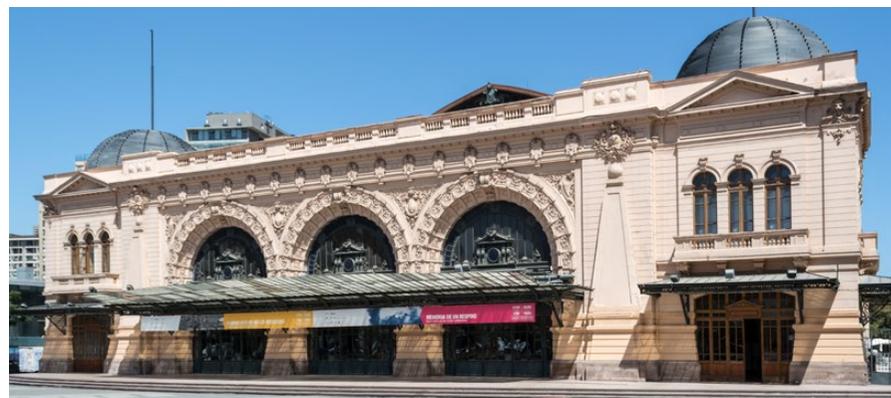


Imagen 2.5/2.6: MH, Centro Cultural Estación Mapocho.
Fuente: Archivo personal/Americanosfera

Patrimonio Arquitectónico Edificado

Desde una perspectiva general, es posible caracterizar el patrimonio como un conjunto de bienes heredados del pasado que encierra valores de naturaleza muy diversa: histórica, social, de identidad, etc.

El patrimonio arquitectónico es una expresión de historia y nos ayuda a entender la importancia del pasado con relación a la vida contemporánea. (Carta de Ámsterdam, 1975)

En consecuencia, el patrimonio arquitectónico puede definirse como el conjunto de bienes edificados, sea cual sea su naturaleza, a los que cada sociedad atribuye o en los que cada sociedad reconoce un valor cultural propio, se trata entonces de un concepto mutable y dinámico en la medida en que los valores culturales que lo definen cambian.

A su vez, en la convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, en París (1972) se establecieron normas destinadas a ayudar a la identificación del patrimonio cultural, en su dimensión material, es decir, construida o edificada:

I. Los monumentos: Obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.

II. Los conjuntos: Grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.

III. Los lugares: Obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Para fines de este proyecto, es especialmente importante la definición que se atribuye a los conjuntos, ya que es esta categoría la que engloba a los conjuntos de inmuebles patrimoniales de carácter residencial.

Se considera conjunto histórico o tradicional a todo grupo de construcciones que constituyen un asentamiento humano tanto en medio urbano como rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde los puntos de vista arqueológicos, arquitectónicos, prehistóricos, históricos, estéticos, o sociocultural. (Carta Nairobi, 1976)



Imagen 2.7 : Pasaje Adriana Cousiño, Barrio Yungay, Zona D1.
Fuente: Archivo personal

Paredes (2014) señala que además por el solo acto de que inmuebles patrimoniales se encuentren dispuestos como conjuntos en lugar de edificaciones aisladas, generan características comunes reconocibles, que si bien, pueden no ser siempre excepcionales, generan una identidad reconocible, enaltecida aún más en los casos que no todos los inmuebles del conjunto pertenezcan a un mismo periodo temporal, esta riqueza de tipologías conviviendo en conjunto genera su propia clase de armonía y riqueza, la Carta Ámsterdam (1975) da cuenta de lo mismo, haciendo manifiesta la necesidad de revitalizar el interés en el patrimonio arquitectónico en su totalidad, y no solo en el monumental.

Actualmente se reconoce que grupos enteros de edificios, aunque no incluyan ningún ejemplo de mérito sobresaliente pueden tener una gracia que los califique como obras de arte, conjugando diferentes periodos y estilos en un conjunto armónico, estos conjuntos deben ser asimismo conservados. (Carta Ámsterdam, 1975)

Esta iniciativa se ha ido consolidando progresivamente en la actualidad, dando pie a una visión de revalorización del patrimonio que supera la noción de lo monumental y emblemático, empezándose a abordar desde un contexto de preservación, un espectro mucho más amplio, que engloba zonas de vida cotidiana con significancia patrimonial o identitaria expresada de manera más localizada, pero poseedora de la misma relevancia cultural e histórica.

Es importante hacer esta distinción entre lo que cae dentro del espectro de Patrimonio Monumental, y lo atingente a un plano más cotidiano o modesto, pues el presente proyecto de titulación se centrará en su lugar, en el levantamiento y posterior intervención de un sitio rico en Patrimonio Edificado local, de carácter potencialmente residencial.

Esta clase de patrimonio local de escala más moderada, se caracteriza por una doble dimensión, por un lado arrastran un valor socio-cultural de gran relevancia, y por otro, un concepto físico arquitectónico particular a un contexto temporal y social específico, además de poseer métodos tradicionales de construcción ya no utilizados plenamente



Imagen 2.8: Inmuebles de Conservación Histórica, Barrio Yungay, Zona D1.
Fuente: Archivo personal

en la actualidad, esta amalgama valórica e identitaria representa un valor cultural y social para sus habitantes equivalente al de cualquier patrimonio monumental.

Social en cuanto a la dignificación de la calidad de vida e identidad social de los vecinos del barrio, refuerzo de redes sociales y recuperación de la autoestima colectiva. Arquitectónica referida a la reactivación y reconocimiento del valor patrimonial que contiene un barrio, concepto iniciado en lo material, en lo arquitectónico y lo urbanístico, y que continúa con el patrimonio no tangible, esto es, las historias, anécdotas, sucesos y acontecimientos, que dan identidad al barrio y a la ciudad. (M. Bessone, 2007, p18)

A diferencia de lo que sucede con el patrimonio monumental, en el cual el valor del mismo radica y se sustenta mayoritariamente en piezas únicas o aisladas, (que pueden incluir o no parte de su entorno inmediato), el patrimonio edificado en conjuntos hace alusión a un grupo de obras que a menudo adquieren valor en la medida que se ponen en relación con su entorno y las obras que lo rodean.

En síntesis, se hace evidente la condición de la Zona D1 de Conservación Histórica de Santiago como un conjunto de edificaciones patrimoniales locales, de alta significancia tanto histórica como expresiva, lo cual hace indispensable, la mantención, conservación, y de ser necesaria, la reconstrucción e intervención de su espacio físico, abriendo oportunidades únicas al planteamiento de propuestas arquitectónicas y urbanísticas sustentadas no solo en el bagaje histórico de las edificaciones y preexistencias mismas, sino que también de las edificaciones cercanas y marco sociocomunitario.

Imagen 2.9 : ICH, Huerfanos 3047, Ficha #043, Barrio Yungay, Zona D1.

Fuente: Archivo personal



Imagen 2.10: Presente "Casona Compañía" (2017), Barrio Yungay, Zona D1.

Fuente: Archivo personal

2.2 Patrimonio Edificado en el Contexto Nacional

En el contexto nacional, la definición de Patrimonio para los efectos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano se define como:

El lugar físico que tiene significación cultural en sí mismo o por las actividades que se realicen en él. (MINVU, 2012)

Por otro lado, la significación cultural de dicha definición se basa en la “Significación Cultural” de la Carta de Burra (1981):

Significación cultural implica la existencia de un valor estético, histórico, científico, geográfico, social o espiritual – para las generaciones pasadas, presentes y futuras-, que genera externalidades positivas a la sociedad. Se traduce en mejoras a la calidad de vida, fortalecimiento de la identidad y el sentido de pertenencia de la comunidad con su entorno. (Carta Burra, 1981)

Se habla entonces de obras o producciones humanas estáticas, que no pueden ser trasladadas, ya sea porque constituyen en sí mismas un exponente estructural edificado, o por estar en estrecha relación con el contexto inmediato en el que se emplazan.



Imagen 2.11 : Esquema de jerarquización legislativa MINVU.

Fuente: *Elaboración propia, en base a Ley de U. y Construcción.*

Inmuebles de Conservación Histórica

Consiste en el patrimonio tanto urbano como arquitectónico material, caracterizados por su notable solidez constructiva, amplios interiores, ubicación privilegiada, y ser portavoces de las corrientes arquitectónicas, sociales y creativas europeas que les dieron forma, a través de una persistente fidelidad expresiva. Son estos los que en la actualidad ven su existencia amenazada por el creciente desarrollo inmobiliario moderno propio de la urbe.

Siendo conscientes de esta situación y las posibles consecuencias de no intentar remediar la creciente brecha entre patrimonio y modernidad, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha puesto en marcha un trabajo sostenido orientado a promover, la gestión y conservación del patrimonio de local por medio de la implementación de herramientas legales como la Ley de Monumentos Nacionales (Ley Nº 17.288) y la Ley de Urbanismo y Construcción, que establece a través de su artículo Nº 60 que en los planos Reguladores Comunales deben ser registrados tanto las Zonas de Conservación Histórica como los Inmuebles de Conservación Histórica, conformando así un marco legal vigente orientado a la protección de la memoria colectiva e identidad cultural de las ciudades de Chile.

Son finalmente estos estatutos los que disponen de las tipologías, escalas, dimensiones y usos adecuados a los que deben atenerse las construcciones nuevas a ser implementadas en un sector de Conservación Histórica, al igual que implementar un marco de normas que cualquier modificación de un inmueble catalogado como de Conservación Histórica debe respetar y seguir.

Definiciones en base a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción:

Inmueble de Conservación Histórica (ICH):

El individualizado como tal en un Instrumento de Planificación, dadas sus características Arquitectónicas, Históricas, o de valor cultural, que no cuenta con Declaratoria de Monumento Nacional. (DS 75 – D.O. 25-06-01)

Zona de Conservación Histórica (ZCH):

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. (DS 75 – D.O. 25-06-01)

Monumento Nacional (MN):

Edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación. (DS 75 – D.O. 25-06-01)

Zonas Típicas (ZT):

Agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que forman una unidad de asentamiento representativo de la evolución de una comunidad humana y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas; que tienen interés artístico, arquitectónico, urbanístico y social, constituyendo áreas vinculadas por las edificaciones y

el paisaje que las enmarca, destaca y relaciona, conformando una unidad paisajística con características ambientales propias, que definen y otorgan identidad referencia histórica y urbana en una localidad, poblado o ciudad. (DS 75 - 25-06-01)

Tanto las Zonas, e Inmuebles de Conservación Histórica (ZCH, ICH), se encuentran bajo la tutela de la LGUC y los Planes Reguladores comunales, por otro lado, el de Monumento Nacional y Zonas Típicas (MN, ZT) se rigen por el Consejo de Monumentos Nacionales, tanto en registro, clasificación y valoración, como en su protección, a través de normativas que regulan su intervención.

La identificación y catalogación del patrimonio cultural arquitectónico y urbano en Chile ha sido realizada, en gran medida, por estudios universitarios, y solo parte de este cuenta con la apropiada protección legal, a través de la aplicación de la legislación de Monumentos Nacionales. (Decreto Ley N° 651 de 1925, y Ley N° 17.288 de 1970.)



Imagen 2.12 : Esquema de jerarquía de gestión tipos de patrimonio edificado. Fuente: Elaboración propia, en base a Decreto Ley N° 651.

2.3 Métodos de Intervención en el Patrimonio Edificado

Las intervenciones en Patrimonio Edificado tienen por objetivo prolongar la vida útil del mismo al igual que asegurar su permanencia a lo largo del tiempo, esto con el fin de proteger y conservar los atributos que caracterizan los territorios, será de acuerdo al área del mismo que necesite ser reforzada o priorizada al momento de intervenir, que se define el tipo de intervención a ejecutarse.

De acuerdo a Paredes (2014), es necesario considerar que hay dos factores principales que determinan el tipo de intervención a ejecutar:

- A. El tipo de inmueble sobre el que se llevará a cabo la intervención.
- B. El objetivo que se espera alcanzar por medio de la intervención.

Asimismo, es necesario identificar el origen de la razón que provocó el deterioro del patrimonio edificado en primer lugar, puesto que el objetivo de la rehabilitación se encontrará estrechamente ligado a ello.

En la imagen adjunta se detallan las causales que pueden llevar a un inmueble a requerir de una intervención, las que pueden ser tanto materiales como inmateriales, en lo que a las materiales respecta, se trata de posibles deficiencias constructivas intrínsecas en la forma de daño en estructura o terminaciones, al igual que factores extrínsecos, como amenazas del contexto inmediato, mientras que en lo que a las inmateriales respecta, se refieren a problemas de uso y habitabilidad, como la obsolescencia, que trae consigo una falta de uso producto de una desactualización respecto al tejido urbano del que dicho patrimonio forma parte y lo que este exige en términos espaciales.

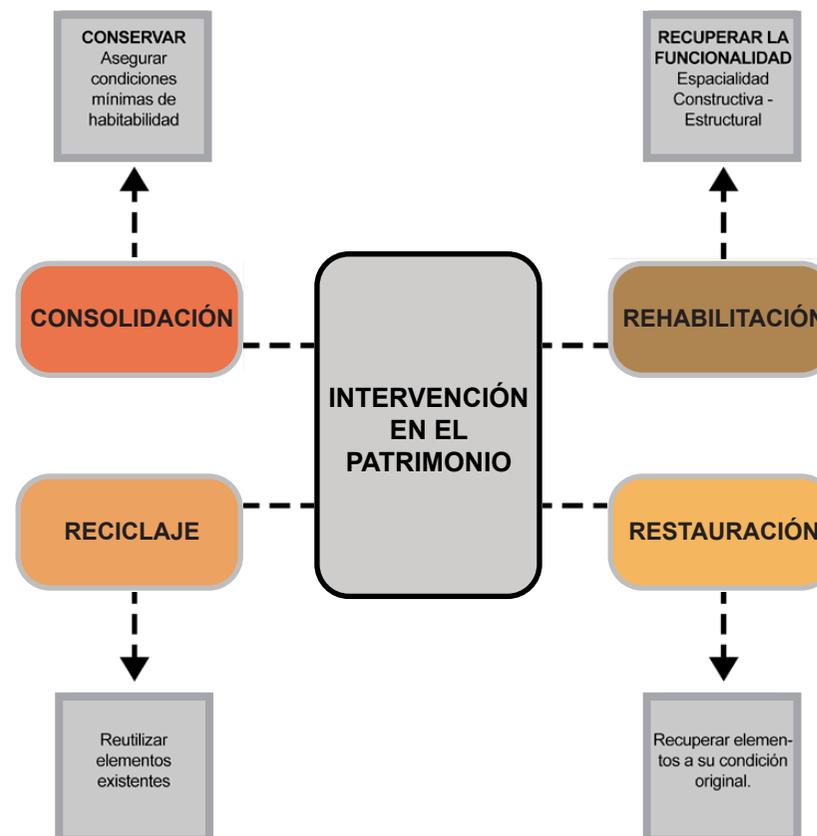


Imagen 2.13 : Esquema de formas de intervención sobre el Patrimonio.
Fuente: Elaboración propia en base a Paredes, 2014; Rehabilitación Patrimonial Post-Catastrofe.

Acciones frente al Patrimonio Edificado en Chile

En lo que respecta a la normativa chilena, y las posibles formas de intervención de una edificación, estas se encuentran definidas y reguladas por la OGUC, Título 1, Capítulo 1, Artículo 1.1.2; en donde se hace la distinción de 5 vías de accionar posibles: reconstrucción, rehabilitación, remodelación, reparación y restauración, como posibles formas de actuar ante un inmueble de conservación de condición vulnerada.

Para determinar cuál será el modo de proceder ante una edificación vulnerada, se consideran aspectos como la profundidad del daño incurrido, y valor del edificio, además del destino de uso del mismo.



Imagen 2.14 : Esquema de accionar frente a Patrimonio Edificado en Chile.
Fuente: *Elaboración propia, en base a OGUC.*

Reconstrucción de un inmueble: Volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.

Rehabilitación de un inmueble: Recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.

Remodelación de un inmueble: Modificación del interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

Reparación: Renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre o incluso terminaciones.

Restauración de un inmueble: Trabajo destinado a restituir o de volver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.

Fuente: (OGUC 2016, Título 1, Capítulo 1, Artículo 1.1.2.)

2.4 Deterioro Patrimonial

A partir de la década del 2000 y hasta el presente, la Municipalidad de Santiago llevaría a cabo un proceso de catastrado de Inmuebles y Zonas Patrimoniales, accesible en la forma de la Plataforma Urbana, sin embargo no abordaría la Zona D1 del Plan Regulador o las viviendas localizadas en este sector a mayor detalle ni de forma particular.

En el año 2007, los trescientos setenta predios en cuestión fueron catastrados por Fabián Aguilera Correa, Arquitecto egresado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, con el fin de verificar su condición y factibilidad de reciclaje al amparo del Subsidio de Rehabilitación Patrimonial impulsado por el Estado, de estos trescientos setenta predios originales, Aguilera determinó que 333 presentaban características que los hacían aptos para ser rehabilitados e incorporados al desarrollo de la ciudad.

Posteriormente, y luego de diez años de realizado este estudio es que se llevó a cabo un análisis de lo ocurrido en la forma de una actualización del catastro de la Zona D1, por el estudiante y autor de la presente memoria de titulación, César Aravena Muñoz, con el fin de verificar que ha ocurrido con los 370 inmuebles de conservación histórica de la Zona D1 a diez años de haber sido originalmente catastrados.

Esto permitió cuantificar el grado de deterioro y nivel de intervención al que se han visto sujetos estos 370 inmuebles durante la pasada década, a la vez que actualizar el listado de edificaciones calificadas como aptas a ser intervenidas arquitectónicamente, al igual que materializar una herramienta de uso futuro.

Los resultados obtenidos habiendo realizado el catastro in-situ, y posteriormente habiendo volcado la información recogida a fichas catastrales de diseño propio, permitieron visualizar de manera clara la condición y estado de conservación de los Inmuebles de Conservación Histórica de la zona D1 para el período 2007 y su variación a lo largo del tiempo para el periodo 2017.



Imagen 2.15 : ICH, Ficha #200 y #262, Barrio Yungay, Zona D1.
Fuente: Aguilera, 2007 / Archivo Personal.

2.4.1 Estado de Conservación

Estado de Conservación	Cantidad 2007	Cantidad 2017
Muy Bueno	29	30
Bueno	174	132
Bueno/Regular	38	83
Regular	61	49
Regular/Malo	37	38
Malo	22	23
Muy Malo	5	12
En Rehabilitación	1	0
Indefinido	3	3

Fue posible observar una relación inversamente proporcional en la cantidad de inmuebles en estado Bueno, (caracterizados por una buena mantención en tanto estructura como terminaciones), y un alza en los inmuebles en estado Bueno/Regular, (caracterizados por una buena estructura pero terminaciones deficientes), lo que habla de un bajo nivel de intervención general, dando pie a un deterioro progresivo de los inmuebles previamente en buen estado de mantención, en lo que a trabajo de terminaciones y fachada respecta, lo que habla de una presente degeneración paulatina del estado de conservación de los inmuebles en los sectores más medidos de la muestra

Por otro lado, se observa una relativa estabilidad en la cantidad de inmuebles en estado Muy Bueno y Malo, atribuible al hecho de que al constituir edificaciones en estados extremos, se enfrentan a un bajo nivel de variabilidad, producto de una mantención constante en

el caso de las edificaciones en estado Muy Bueno, o un abandono continuado, en el caso de las edificaciones en estado Malo, lo que inevitablemente llevará a su degeneración a un estado Muy Malo.

A su vez, el destino de uso de dichas edificaciones predispone su condición a lo largo del tiempo, observándose que las edificaciones en buen estado de conservación a menudo obedecen a usos estatales, culturales o comerciales privados, o conjuntos habitacionales.

Finalmente, se observa un alza en la cantidad de edificaciones en estado Muy Malo, fácilmente duplicando la cantidad observada durante el periodo 2007 por Aguilera, lo que habla de la condición final de deterioro a la que parecen estar destinados gran cantidad de los inmuebles catastrados.

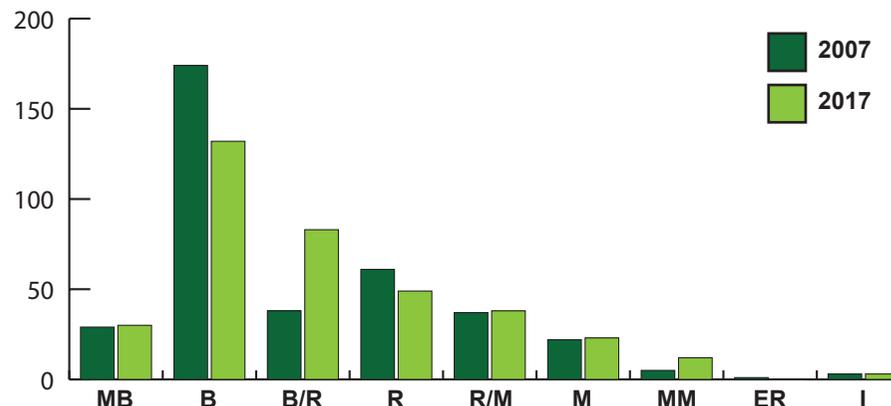


Imagen 2.16/2.17 : Tabla Resumen de Estados de Conservación en Patrimonio Edificado 2007 vs 2017. /Gráfico de Barras resumen.

Fuente: *Elaboración propia en base a catastro in-situ, 2017.*

2.4.2 Grados de Intervención

Habiendo definido el contraste entre los estados de conservación de los inmuebles catastrados en el periodo 2007-2017 fue posible visualizar de manera clara el grado de intervención en tanto estructura como uso al que se han visto sujetas las edificaciones de la zona D1 en un periodo de diez años, estos son los resultados observados:

Grado de Intervención	Cantidad 2017	Porcentaje %
Restauración	2	0,54
Rehabilitación	23	6,21
Remodelación	5	1,35
Reparación	33	8,91
Reconstrucción	1	0,27
Mantenición	95	25,67
Escasa	61	16,48
Nula	150	40,54

Se observa una predominancia importante de una falta completa de intervención en tanto estructura, terminaciones o uso, definida bajo la categoría Nula, la que enmarca al menos un cuarenta por ciento de la muestra catastrada, cabe señalar que a pesar de que no todas las edificaciones que presentan ausencia total de intervención presentan un estado de abandono en lo que a destino de uso respecta, todas presentan una condición equivalente o desmejorada a la observada por Aguilera durante el año 2007.

Imagen 2.18 : Tabla Resumen de Grados de Intervención en Patrimonio Edificado 2017.

Fuente: Elaboración propia, en base a catastro in-situ, 2017.

A su vez, el porcentaje de edificaciones que presentan un grado de intervención Escaso componen un porcentaje superior al quince por ciento de la muestra, tomando en cuenta que este grado de intervención hace referencia a modificaciones de poca importancia que a menudo no impactan de manera notoria en el grado de conservación de la edificación, se observa una ausencia de intervenciones relevantes a la mejora de los inmuebles catastrados superior al cincuenta por ciento de la muestra.

No es de extrañar entonces que la cantidad de edificaciones en deterioro haya incrementado en este periodo de diez años en lo que a la zona D1 corresponde.

En el otro extremo, se observó un veinticinco por ciento de las muestras presentan una Mantenición dedicada de tanto estructura como terminaciones a lo largo del tiempo, lo que refleja positivamente en sus estados de conservación, sin embargo, es necesario hacer notar que dichas edificaciones ya presentaban un buen estado de conservación al ser originalmente catastradas por Aguilera en el año 2007, y no constituyen nuevas instancias de mejoramiento o transformación urbana de muestras en abandono o deterioro previo, en su lugar, a menudo obedecen a, como se mencionó anteriormente, destinos comerciales/ estatales privados, o conjuntos habitacionales a puertas cerradas.

El porcentaje minoritario de la muestra corresponde a los casos de mejoramiento de patrimonio en abandono o condición desmejorada, como reparación de terminaciones, rehabilitación en destino de uso, o ampliaciones.

Finalmente los casos de intervención más drástica, como lo es una reconstrucción total del inmueble, o el caso más favorable correspondiente a una restauración completa del mismo, se enmarcan en el porcentaje más bajo de la muestra catastrada, obedeciendo a menos de un uno por ciento.

En esencia, los resultados observados muestran que el énfasis de intervención dentro de lo que a la Zona D1 corresponde se centra en el extremo negativo; la ausencia de intervención alguna, resultando en un deterioro progresivo de los atributos físicos de la muestra, mientras que en los casos que si se presenta un grado de intervención, en su vasta mayoría se ve destinado a una mantención del patrimonio ya consolidado, no a la intervención y mejoramiento del patrimonio amenazado, con contadas excepciones de restauración como el Proyecto Nave.

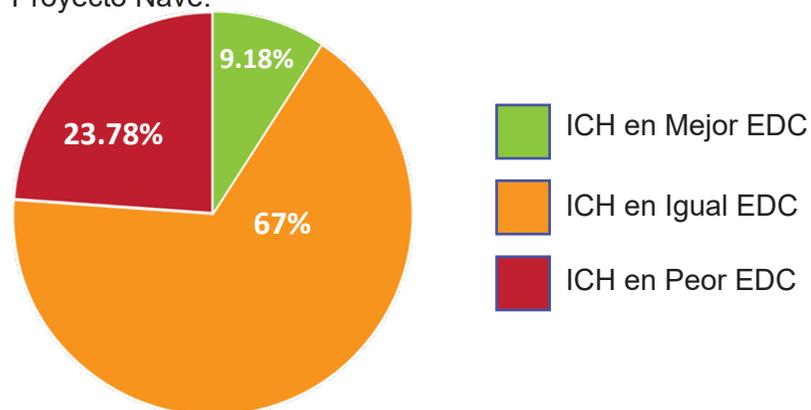


Imagen 2.19 : Esquema Resumen de Condición de Muestras periodo 2017.
Fuente: *Elaboración propia, en base a catastro in-situ, 2017.*

2.4.3 Resultados Catastrales

En base a los resultados obtenidos de este proceso de levantamiento y catastro, es posible cuantificar tres variables tipológicas de conservación patrimonial en referencia al proceso inicial de catastrado, y definir la cantidad de edificaciones que presentan;

- A. Una condición mejor a la originalmente catastrada.
- B. Una condición equivalente a la originalmente catastrada.
- C. Una condición peor a la originalmente catastrada.

Condición respecto a 2007	Cantidad 2017	Porcentaje %
A. Mejor	34	9,18
B. Igual o equivalente	248	67
C. Peor	88	23,78

Como es posible observar, de la muestra de trescientas setenta Inmuebles de Conservación Histórica originalmente catastrados en la Zona D1 en el año 2007 por Aguilera, un porcentaje mayor al sesenta por ciento no presenta mejora alguna en su estado de conservación general luego de un periodo de diez años, presentando en su lugar un estado similar o equivalente al originalmente catastrado, a su vez, casi un cuarto de la muestra presenta condiciones decididamente desmejoradas a las originalmente constatadas, algo atribuible a la gran cantidad de inmuebles patrimoniales dentro de la muestra que no se vieron sujetos a ningún tipo de intervención en estos diez años, o en su defecto, a intervenciones escasas o de bajo impacto que no influyeron positivamente en el estado de conservación de las mismas.

Imagen 2.20 : Tabla Resumen de Condición de Muestras periodo 2017.
Fuente: *Elaboración propia, en base a catastro in-situ, 2017.*

De la muestra total, solo un porcentaje menor al diez por ciento presenta condiciones de mejora respecto a la condición originalmente constatada por Aguilera una década atrás, constituyendo en su mayoría casos de reparación o rehabilitación que se encargan de revitalizar los inmuebles previamente desmejorados de manera modesta y sin intervenciones estructurales de gran magnitud, los casos en que el mejoramiento se expresa a través de intervenciones drásticas, como lo sería una restauración completa o remodelación espacial son mucho más escasos.

En base a los resultados constatados, es posible constatar que un noventa por ciento de la muestra total, presenta un estado similar o decididamente peor al originalmente constatado, muy a pesar de las herramientas que el estado dispone, destinadas a la hipotética conservación y mejoramiento del patrimonio edificado.

Esto puede ser atribuido al hecho de que gran parte de estas medidas o disposiciones, como lo serían la Ley de Monumentos Nacionales y Ley de Urbanismo y Construcción operan como líneas guía de catalogación destinadas únicamente a ordenar que cae dentro de la definición de inmueble de conservación histórica o patrimonio edificado, en lugar de contar con herramientas y estrategias de intervención directa de este, o recursos económicos asociados a financiar el mejoramiento del mismo.

Quizás la mayor competencia para la mejora a largo plazo de los barrios patrimoniales de la Zona D1 y los Inmuebles de Conservación Histórica que enmarcan, es el alto precio que se consigue en la actualidad en arriendo por recintos. Aprovechándose de la gran cantidad de inmigrantes que actualmente buscan residencia en el centro de Santiago, dada su ubicación privilegiada y el ahorro

de tiempo que esta conlleva, además de la escasa disponibilidad de inmuebles a un precio que los inmigrantes podrían costear, los propietarios de los dominios, en lugar de arriesgar una intervención de la edificación, lo que requeriría tiempo y dinero, optan por ofrecer subalquileres informales e ilegales libres de impuestos en dormitorios, e incluso bodegas de edificios, donde los arrendatarios viven en condiciones de hacinamiento, lo que inevitablemente lleva al deterioro de la edificación y el espacio urbano.



Imagen 2.21/2.22 : Subarriendo ilegal, calle Rafael Sotomayor, Barrio Balmaceda.
Fuente: PDI

Es innegable que los avances logrados desde la creación del Consejo Nacional de Monumentos en el año 1925, han sido importantísimos, registrándose al año 2017 a lo largo de sus diversas categorías, de acuerdo al CMN: 887 Monumentos Históricos, 517 Monumentos Públicos, 137 Zonas Típicas, 46 Santuarios de la Naturaleza, y 76 Monumentos Arqueológicos cuyo número sigue incrementándose. Sin embargo, el actual marco legal que debiese proteger a las edificaciones protegidas está envejecido y no cuenta con las herramientas o estrategias necesarias para impulsar una restauración activa del patrimonio edificado amenazado, a lo que se suma la falta de una política continua y coherente que proteja el patrimonio.

Las iniciativas particulares impulsadas por el Estado en la actualidad tienen un carácter disperso, esporádico y descoordinado, a menudo atado a más limitaciones que beneficios, y pese a los numerosos avances que se han logrado en el campo de la catalogación y preservación del patrimonio edificado, en lo que respecta a su intervención y mejoramiento, existe una predisposición inicial a dejar que el tiempo corra su curso, y a actuar de manera reactiva mas que preventiva, y solo en casos esporádicos.

Adicionalmente es necesario notar que en los últimos años se han tomado iniciativas que potencialmente atraeran mayor atención de compañías inmobiliarias y potenciales arrendatarios a la Zona D1, siendo la más notable de estas, la decisión del presidente electo de la república Gabriel Boric a radicar su vivienda presidencial dentro de los confines de Barrio Yungay, acto que abre las puertas a instaurar un nuevo pacto social, con una relación más estrecha entre figuras de relevancia estatal y barrios de valor cultural, lo cual tiene el potencial de ser un acto tan beneficioso como peligroso para el futuro de Barrio Yungay y sus presentes Inmuebles de Conservación Histórica.

La Zona D1 y el Barrio Yungay como tal se encuentran actualmente en un punto clave de desarrollo que bien podría definir el futuro del mismo a largo plazo.

Es necesario entonces ahora que la Zona D1 se encuentra en el ojo público, mas que nunca, proponer intervenciones arquitectónicas que sean no solo atingentes a las necesidades del público que habita y frecuenta el barrio, sino que también respetuosas del estatus patrimonial y monumental de estas construcciones, y de la normativa que fue concebida con la conservación de la identidad barrial en mente.



Imagen 2.23 : Vivienda presidencial, intersección calle Huérfanos/Esperanza
Fuente: *elmostrador.cl*

Calle Huérfanos / Pasaje Hurtado Rodríguez.
Fichas Nº 143-146
Fuente: Archivo personal.



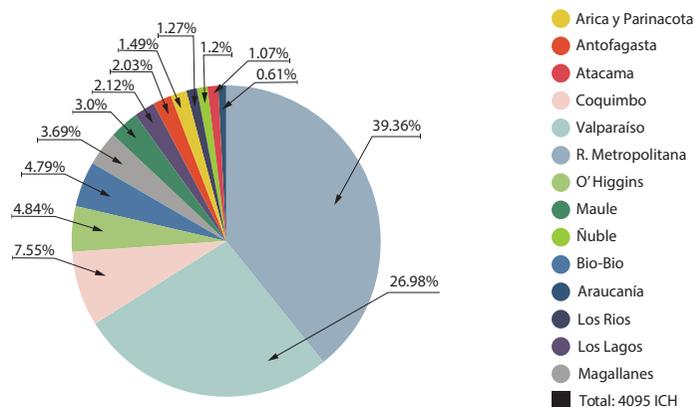
CAPÍTULO III

PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN

3.1 Ubicación y Características del Contexto



La Región Metropolitana alberga la mayor masa de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH) del país, alcanzando una cifra al año 2023 de mil seiscientos doce inmuebles y setenta y un zonas de conservación, o un 39.37% y 28.63% respectivamente respecto a la totalidad nacional, por lejos los más altos del país contenidos en una sola región, con específicamente en la comuna de Santiago Centro una cifra de mil trescientos cincuenta y siete inmuebles y dieciocho zonas de conservación, correspondientes a un 84.18% y 24.35% respectivamente de la suma total de comunas contenidas en la región metropolitana, volviendo a la comuna de Santiago Centro en la zona más rica y abundante en presencia de patrimonio edificado de todo el país. (MINVU, 2023)



No es de sorprender entonces que a lo largo de los años, el Centro de Santiago se ha mantenido de manera constante, como el foco de desarrollo cultural, despliegue de servicios y centro financiero de la ciudad, erigiéndose como un lugar único y de gran relevancia en el contexto metropolitano, donde se despliegan con mayor libertad las más grandes inversiones de desarrollo inmobiliario tanto público como privado, dentro de un contexto rico tanto en lo cultural como en lo social.

Es necesario hacer notar que aún a pesar de la relevancia histórica y funcional de este contexto urbano, es el que más se ha visto afectado, de acuerdo a Aguilera (2007), bajo el efecto de una serie de fenómenos:

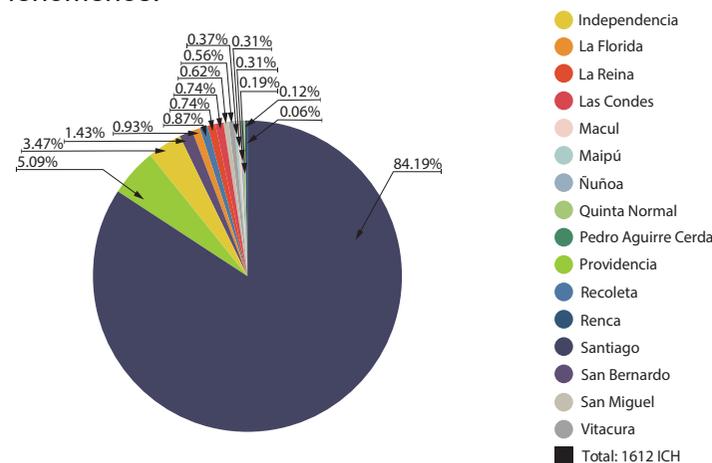


Imagen 3.1 : Gráfico circular de distribución de ICH's por regiones, Chile.

Imagen 3.2 : Gráfico circular de distribución de ICH's por Comunas, RM.

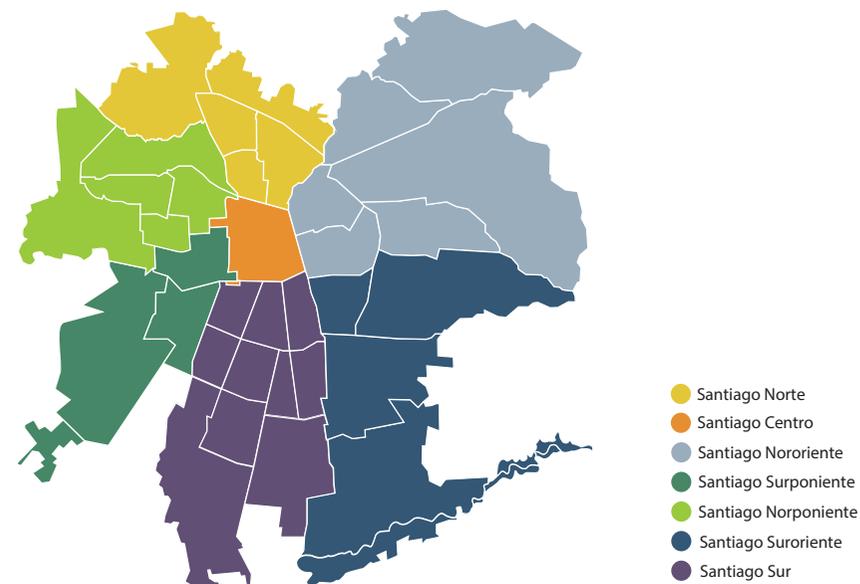
Fuente: *Elaboración propia a partir de estadísticas de plataforma urbana.*

A) El carácter sísmico característico de Chile que inevitablemente ha terminado por afectar directamente a las construcciones más antiguas, lo que lleva a deterioro o incluso destrucción de las mismas, algo que no ha podido ser subsanado a gran escala por falta de una fuente de re-inversión de capitales constante, ya sea por parte de entidades públicas o privadas.

B) La priorización de un modelo de urbanización orientado a la periferia, por sobre un modelo de reutilización, dando paso al surgimiento de centros de viviendas en otras comunas de Santiago, en respuesta a la presente falta de actualización de los edificios, que habiendo sido construidos en décadas pasadas, no cuentan con la infraestructura y servicios que las viviendas demandan en la actualidad.

C) El surgimiento y desarrollo del estilo arquitectónico y de urbanización “ciudad jardín”, que de acuerdo a Palmer (1984) habría visto su primera aparición en el centro metropolitano a mediados del siglo XX en la comuna de Ñuñoa, para luego consolidarse en la comuna de Providencia hasta el presente. Dicho modelo pone énfasis en la implementación de calles arboladas y ante-jardines, y adquirió popularidad debido al factor del valor de terreno, que posibilita construir de forma económica en las afueras de la ciudad, otro factor a considerar es la implementación del automóvil y su llegada a Chile, permitiendo recorrer grandes distancias en tiempos insignificantes, posibilitando a los habitantes del casco histórico alejarse de otras clases sociales, lo que daría paso a un éxodo masivo de las clases sociales más acomodadas, a Santiago Oriente tan temprano como la década de 1930.

3.1.1 Santiago Poniente



Comprendida por el área cubierta principalmente por las comunas de Cerrillos, Maipú, Estación Central, Quinta Normal, Pudahuel, Lo Prado y Cerro Navia, la zona de Santiago Poniente ha tenido un gran crecimiento habitacional, desde la carretera Panamericana (Eje Norte-Sur de la actual autopista Central.) y alejándonos desde el centro de Santiago hacia el Poniente, es posible encontrar los barrios Dieciocho, Brasil, Concha y Toro, República y Yungay, que comenzarían a ser urbanizados a mediados del siglo XIX, desplegando una marcada influencia Europea.

Imagen 3.3 : Subdivisión por zonas, ciudad de Santiago, RM.

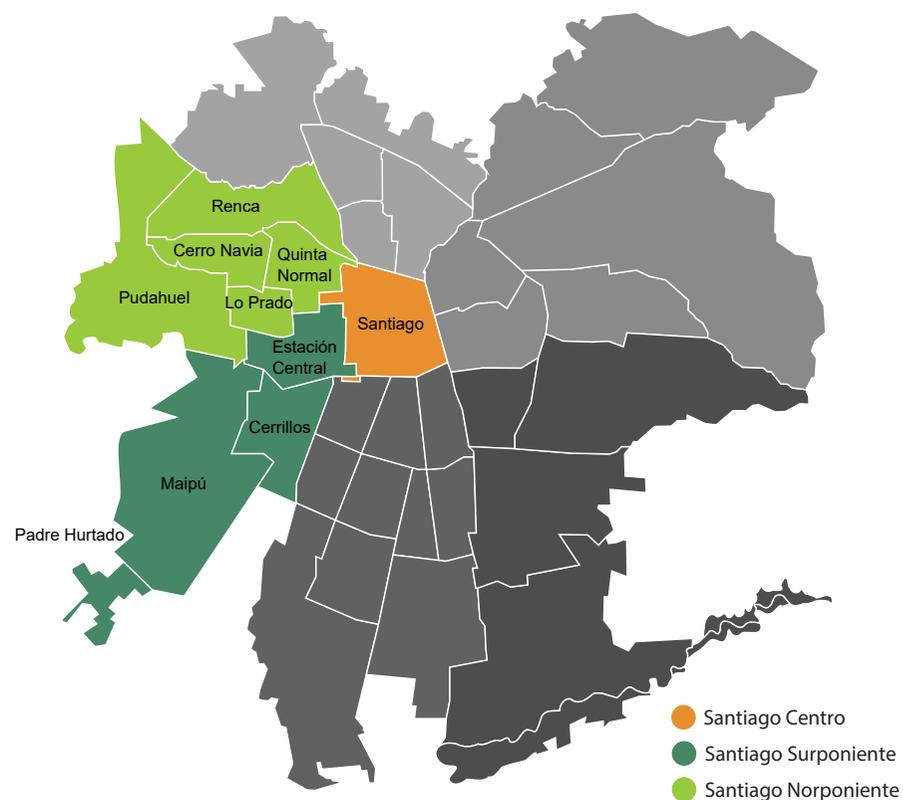
Fuente: Elaboración propia a partir de Wikipedia.

Es posible apreciar con claridad en estos sectores, una coexistencia contrastante de arquitectura criolla colonial con viviendas simples e incluso palacios de influencia arquitectónica europea (Historicistas, neoclásicos, art decó, art nouveau, ecléctico, etc.) Que destacan sobre sus contra-partes por contar con mayor amplitud espacial que las viviendas actuales, poseer ubicaciones privilegiadas dentro de la malla urbana actual, lo que se traduce en cercanía a servicios y estar compuestas de sistemas constructivos sólidos y resistentes, razones por las que hoy en día son consideradas ejemplos icónicos del patrimonio nacional, como lo serían la Calle Dieciocho, el Barrio Huemul, la Zona Típica del Barrio Concha y Toro, el Palacio Larraín entre otros.

A pesar del deterioro progresivo que presenta el Casco Histórico, desde la década del 2000, y producto de un alza del fenómeno de identificación de los habitantes de Santiago con los barrios históricos de la comuna, se han tomado medidas con el fin de intentar revitalizar este sector, incluyendo modificaciones el Plano Regulador Comunal de Santiago, y la inauguración de gran cantidad de instituciones destinadas a promover el desarrollo cultural y social, como lo sería el Centro Cultural Matucana 100 en conexión a más de cinco museos, (Museo de Historia Natural, de Arte Contemporáneo, ArteQuin, Museo Ferroviario, de Arte Popular Latinoamericano, de la Solidaridad Salvador Allende). Junto con esto, destaca la iniciativa llamada Programa de Fortalecimiento de Barrios Comerciales, ejecutado por el Servicio de Cooperación Técnica, Sercotec en 2016, destinado a dinamizar la gestión comercial y mejorar el entorno urbano de más de sesenta barrios comerciales a lo largo del país.

Imagen 3.4 : Subdivisión por comunas, zona Santiago Poniente/Centro, RM.
Fuente: Elaboración propia a partir de Wikipedia.

En adición a esto, los Institutos y Universidades también han tomado parte en este proceso de reutilización, invirtiendo en la adquisición de casonas antiguas para transformarlas en aulas de clase y casonas de estudio, atrayendo de esta manera comercio minoritario en las cercanías de dichas instituciones académicas, lo que en adición a la gran cantidad de locales de servicios como bares y restaurantes propias de calles como Ricardo Cumming o Plaza Brasil, contribuyen a la revitalización de la malla urbana y su dinamismo.



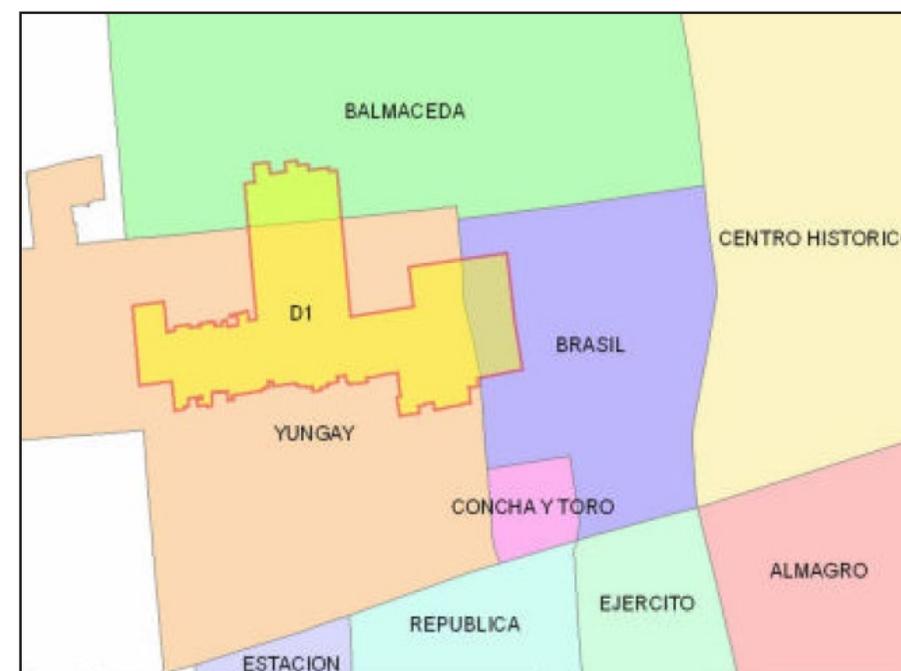
3.1.2 Zona de Conservación Histórica D1

Igualmente se destaca el surgimiento de nuevos fondos de financiamiento gubernamentales en años recientes, como el Fondo del Patrimonio Cultural (2019), promoviendo la investigación, registro y levantamiento de información sobre patrimonio cultural y revitalización de expresiones culturales. De esta manera es posible notar que tanto el Estado como instituciones privadas han tomado un interés particular en cuidar e invertir en el desarrollo del sector patrimonial de Santiago Poniente en años recientes.

Esto, no sólo por el aspecto económico, sino porque constituye un reflejo de la historia e identidad local, quedando así en deuda solo el desarrollo del mercado habitacional, el que a la fecha aún no se hace presente de manera importante, constituyendo solo tímidas intervenciones de rehabilitación en contados inmuebles, algo que Aguilera (2007) atribuye a una falta de inversión estatal en la implementación de mejores espacios públicos y mobiliario urbano que motive la gestión inmobiliaria de privados, desconocimiento de los beneficios que otorga el Estado a la rehabilitación de predios de inmuebles patrimoniales, o quizás simplemente porque el público en general considera la rehabilitación como un tema específico y selectivo, en donde no siempre se facilita el saber las condiciones reales del mercado en el sector de cada inmueble.

Sin embargo, como parte del levantamiento llevado a cabo durante el año 2017, se pudo obtener una imagen real y actualizada de las condiciones de la muestra de trescientos setenta inmuebles levantados pertenecientes a Santiago Poniente, más específicamente a la zona de conservación histórica D1.

La zona de conservación histórica D1 (ZCH D1) se encuentra dentro de los confines de Santiago Centro, y tiene por límites a calles Catedral por el norte, Huérfanos por el sur, Maturana por oeste y Matucana por el este, abarcando edificaciones alocadas a tres barrios distintos.



 Zona de Conservación Histórica D1 y lugar de catastro.

Imagen 3.5 : Zona de Conservación Histórica D1 de Santiago.

Fuente: Aguilera, 2007; Factibilidad de uso del Subsidio de Rehabilitación Patrimonial en la Zona D1 de la comuna de Santiago.

3.2 Levantamiento Visual/Cualitativo de Candidatos



Barrio Yungay representa la mayor parte del área edificada de la zona D1, abarcando un 70% aproximado de su área total de trescientos setenta mil metros cuadrados, con un 30% de superficie compartido por Barrio Balmaceda y Brasil en sus límites norte y poniente respectivamente.

Imagen 3.6 : Esquema de resultados catastrales año 2007, Zona D1, RM.
Fuente: *Elaboración propia.*



Asimismo, del total de mil seiscientos doce inmuebles de conservación histórica localizados a lo largo de región metropolitana, un 84.18% o mil trescientos cincuenta y siete de estos ICH se encuentran radicados en la comuna de Santiago Centro, de los cuales trescientos setenta ICH (Aguilera, 2007) son contenidos dentro de los confines de la zona D1 al año 2007, correspondiéndose a la muestra levantada por Aguilera en 2007 y el presente autor en 2017.

Imagen 3.7 : Esquema de resultados catastrales año 2017, Zona D1, RM.
Fuente: *Elaboración propia.*

Fue de esta muestra original de trescientos setenta inmuebles, que para el presente proyecto de titulación se realizó una nueva muestra a contener las edificaciones calificadas en peor estado de conservación pertenecientes a la zona D1. Dicha muestra contiene los que presentan mayor deterioro en sus estados de conservación, y ausencia parcial o total de grados de intervención arquitectónica, tanto preventiva de daño como restaurativa, al igual que casos de intervención irresponsable con resultados cuestionables, a lo largo de setenta y tres inmuebles y tres categorías de deterioro:



Imagen 3.8 : Esquemas porcentuales de muestra para proyecto 2022.
Fuente: *Elaboración propia.*



Imagen 3.9 : Deterioro de casos tipo; Fichas #244 (Muy Malo), #363(Malo) y #216 (Regular/Malo).
Fuente: *Archivo personal, elaboración propia.*

De esta muestra inicial de setenta y tres inmuebles cuyas cualidades estructurales y de terminación los hacia candidatos a intervención arquitectónica, se seleccionó una nueva muestra de inmuebles de conservación histórica en base a factores tanto Morfológicos como Contextuales considerados deseables en un potencial sitio de intervención por el autor.

Factores Morfológicos:

I. Posición Estratégica:

Posicionamiento icónico dentro de la malla urbana.

II. Trabajo de Suelo

Presencia o ausencia de trabajo de suelo.

III. Forma y Preexistencias

Morfología atractiva o icónica.

Factores Contextuales:

IV. Hitos Urbanos Cercanos

Edificaciones monumentales en contexto inmediato.

V. Espacios Comerciales Cercanos

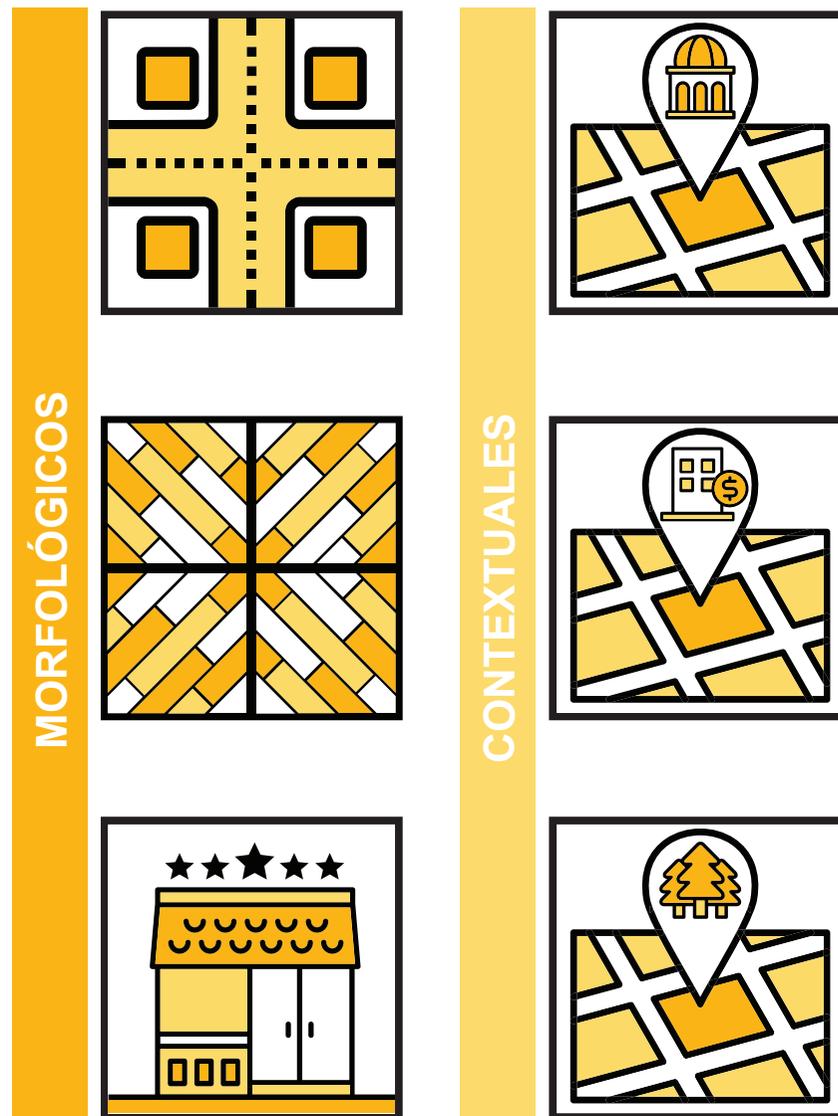
Áreas comerciales abiertas a público en contexto inmediato.

VI. Áreas Verdes Cercanas

Desarrollo de áreas verdes como plazas o vegetación cerca.

Imagen 3.10: Esquemas de factores morfológicos/contextuales .

Fuente: *Elaboración personal.*





Posición Estratégica

Ubicación significativa del predio y/o pre-existencias, de preferencia en ochavo, y/o una intersección de arterias principales de circulación para maximizar la exposición al público y establecer una mejor conexión entre espacios públicos y privados. El ochavo es valoricamente significativo de este dialogo y característico del barrio.



Trabajo de Suelo

Presencia de trabajo de suelo tradicional pre-existente cercano, como adoquines y tranvías, potenciando un vínculo espacial y valórico con la estética tradicional del barrio y sinergizando con potencial trabajo de suelo en exteriores de intervenciones arquitectónicas futuras, y baldosas en intervenciones de espacios interiores.



Hitos Urbanos Cercanos

Cercanía a hitos urbanos monumentales de valor histórico y/o funcional, al igual que redes de servicios públicos como salud, educación y cultura, favoreciendo el potencial atractivo inmobiliario de programas de uso habitacional y cultural, además de sinergizar con intervenciones de fachada en inmuebles de conservación.

Imagen 3.11/ 3.12: Ficha #061/ Ficha #091.
Imagen 3.13/ 3.14: Parroquia San Saturnino/ Parque Quinta Normal.
 Fuente: Archivo personal.



E.Comerciales Cercanos

Cercanía a espacios comerciales de rol alimenticio, utilitario, cultural, favoreciendo el potencial atractivo inmobiliario de la proyección de programas de uso habitacional y comercial de usos afines o complementarios.

Imagen 3.15/ 3.16: Intersección calle Huérfanos-Maipú /Compañía 3125-3127.
Imagen 3.17/ 3.18: Ficha #345/ Ficha #302.
 Fuente: Archivo personal.



Valor funcional actual y estético del inmueble y predio de conservación pre-existente, al igual que de haber sido documentada, distribución programática original, considerando una posible sinergia con propuesta de intervención arquitectónica futura, ya sea funcional o valórica/representativa.



Cercanía a áreas verdes, espacios de esparcimiento, mobiliario urbano y presencia de hitos naturales cercanos, favoreciendo el potencial atractivo inmobiliario de programas de uso habitacional y comercial, al igual que mayor riqueza de circulaciones peatonales, y vida de comunidad barrial.

Imagen 3.19/ 3.20: Parroquia San Saturnino / Ficha #156.

Imagen 3.21/ 3.22: Avenida Ricardo Cumming.

Imagen 3.23: Esquema Muestra Inicial.

Fuente: Archivo personal / Elaboración propia.

Considerando este conjunto de características morfológicas y contextuales, y aplicandolas a la muestra inicial de setenta y tres inmuebles de conservación histórica en necesidad de intervención arquitectónica, se redujo la muestra a seis candidatos, correspondientes a las Fichas Catastrales №001, №109, №134, №241, №244 y №287.

En base a esta nueva muestra, se realizó un último proceso de selección de terreno, a través de plataformas de geolocalización al igual que in-situ, en conjunción con el levantamiento catastral y fotográfico realizado durante el año 2017, pudiendo contrastar el presente estado de conservación de estos cinco predios con el registrado durante ese año. (Revisar Anexos.)

Adicionalmente se verificaron los datos prediales de cada lote a través del sistema de SII, tomando en cuenta el destino de uso original, tamaño del terreno, y avalúo total.

Muestra Inicial 2022

73

Ficha #001	Ficha #109	Ficha #134	Ficha #241	Ficha #244	Ficha #287
1	1	1	1	1	1

Imagen 3.24 : Esquema distribución de muestra.

Fuente: Archivo Personal.



COMPAÑÍA 3111 esq. HERRERA		
Ficha №	001	
Rol	307-1	
	2022	
	N.Sup.Predial	442,35 m ²
	Fusión Predial	-
	Subdiv. Predial	-
	Alt. Piso a Cielo	6 mts.
	F. Construido	35 mts.
	Valor Comercial	UF 14.141,8
	Estado	Muy Malo
	Usos	-
	Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 3.126,46	

VENTAJAS & DESVENTAJAS	
[+] Puerta de entrada a Yungay.	[-] Ausencia trabajo de suelo trad.
[+] Intersección concurrida.	
[+] Fachada icónica + oportunidad.	
[+] Ocho tradicional.	
[+] Organización de tipo cité trad.	
[+] Contexto - Museo G. Mistral.	
[+] Historia predial rica.	

Imagen 3.25: Actualización ficha catastral #001, año 2022.
Fuente: Elaboración propia.

HUÉRFANOS 2992		
Ficha №	109	
Rol	339-30	
	2022	
	N.Sup.Predial	300,64 m ²
	Fusión Predial	-
	Subdiv. Predial	-
	Alt. Piso a Cielo	4 mts.
	F. Construido	30 mts.
	Valor Comercial	UF 19.556,3
	Estado	Muy Malo
	Usos	Sitio Eriazo
	Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 6.291,12	

VENTAJAS & DESVENTAJAS	
[+] Trabajo de suelo tradicional.	[-] Contexto - Intervención pobre.
[+] Intersección concurrida.	[-] Contexto - Botillería.
[+] Fachada icónica parcial.	[-] Mal asoleamiento.
[+] Ocho tradicional.	
[+] Contexto - Zona Comercial	
[+] Contexto - ICH's de intervención.	

Imagen 3.26: Actualización ficha catastral #109, año 2022.
Fuente: Elaboración propia.

COMPAÑIA DE JESÚS 2888 - 2890		
Ficha №	134	
Rol	318-20	
	2022	
	N.Sup.Predial	229,89 m²
	Fusión Predial	-
	Subdiv. Predial	-
	Alt. Piso a Cielo	6 mts.
	F. Construido	24 mts.
	Valor Comercial	UF 8.937,3
	Estado	Malo
	Usos	Vivienda
	Intervención	Escasa
Avalúo Fiscal	UF 4.131,40	

SANTO DOMINGO 2687 Esq. R. SOTOMAYOR 607		
Ficha №	241	
Rol	Sin ROL	
	2022	
	N.Sup.Predial	604,68 m²
	Fusión Predial	-
	Subdiv. Predial	-
	Alt. Piso a Cielo	5 mts.
	F. Construido	40 mts.
	Valor Comercial	UF 10.206,9
	Estado	Bueno/Reg.
	Usos	-
	Intervención	Abandono
Avalúo Fiscal	-	

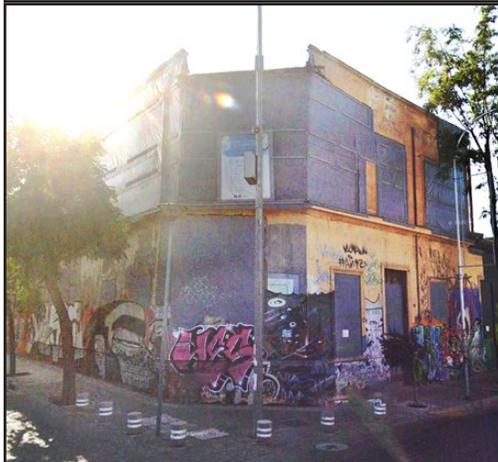
VENTAJAS & DESVENTAJAS	
[+] Fachada icónica.	[-] Intersección poco concurrida.
[+] Ochavo tradicional.	
[+] Contexto - Zona Comercial	
[+] Contexto - ICH's de intervención.	
[+] Contexto - Sitio Eriazo.	

VENTAJAS & DESVENTAJAS	
[+] Trabajo de suelo tradicional.	[-] Intervención exitosa 2021.
[+] Intersección concurrida.	[-] Contexto - Botillerías.
[+] Ochavo tradicional.	
[+] Contexto - Plaza Yungay	
[+] Contexto - Zona Comercial	
[+] Contexto - ICH's de intervención.	

Imagen 3.27: Actualización ficha catastral #134, año 2022.
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 3.28 : Actualización ficha catastral #241, año 2022.
Fuente: Elaboración propia.

RAFAEL SOTOMAYOR 589 - 593 Esq. STO. DOMINGO 2668 - 2670	
Ficha №	244
Rol	270-19
2022	
N.Sup.Predial	521,47 m ²
Fusión Predial	-
Subdiv. Predial	-
Alt. Piso a Cielo	7 mts.
F. Construido	33 mts.
Valor Comercial	UF 19.448,9
Estado	Muy Malo
Usos	-
Intervención	Reparación
Avalúo Fiscal	UF 5.307,14



COMPAÑÍA 2404 Esq. GENERAL BULNES 396	
Ficha №	287
Rol	313-42
2022	
N.Sup.Predial	332,82 m ²
Fusión Predial	-
Subdiv. Predial	-
Alt. Piso a Cielo	3,5 mts.
F. Construido	50 mts.
Valor Comercial	UF 10.774,6
Estado	Muy Malo
Usos	-
Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 2.837,56



VENTAJAS & DESVENTAJAS	
[+] Trabajo de suelo tradicional.	[-] Intervención en curso 2022.
[+] Intersección concurrida.	[-] Contexto - Botillerías.
[+] Ochavo tradicional.	
[+] Contexto - Plaza Yungay	
[+] Contexto - Zona Comercial	
[+] Contexto - ICH's de intervención.	

VENTAJAS & DESVENTAJAS	
[+] Trabajo de suelo tradicional.	[-] Intersección poco concurrida.
[+] Intersección concurrida.	[-] Contexto - Automotora.
[+] Ochavo tradicional.	
[+] Contexto - Colegio Sta. Helena.	

Imagen 3.29: Actualización ficha catastral #244, año 2022.
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 3.30: Actualización ficha catastral #287, año 2022.
Fuente: Elaboración propia.

Habiendo concluido el proceso de levantamiento para el año 2022 de los seis predios escogidos y las edificaciones preexistentes radicadas en ellos, se actualizaron sus fichas catastrales con la información más relevante a una potencial intervención, añadiendo una tabla comparativa de Ventajas y Desventajas de cada ficha tipo.

Este se basó tanto en los factores Morfológicos y Contextuales anteriormente definidos, al igual que en información percibida durante el proceso de levantamiento.

Si bien este proceso comparativo no se consideró una guía dura al momento de realizar la elección final de terreno escogido, sí ayudó en gran medida a establecer las fortalezas y debilidades de la misma desde un marco general, a profundizar posteriormente mediante el proceso proyectual.

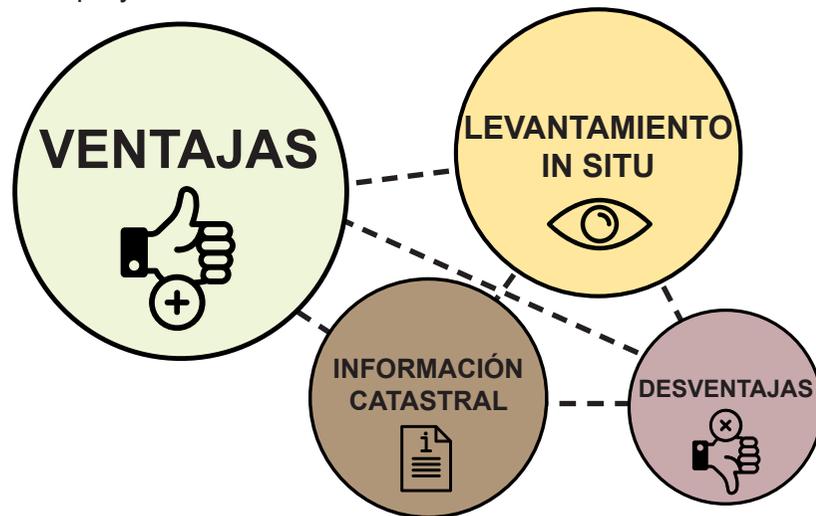


Imagen 3.31: Esquema comparativo factores de elección, predios escogidos. Fuente: Elaboración propia.

El predio escogido finalmente correspondió, irónicamente, a la Ficha Catastral #001, correspondiente al inmueble de conservación histórica ubicado en la intersección entre calles Compañía y Herrera. Dicho inmueble fue el primer ICH visitado y catastrado por el autor durante el año 2017, debido a su cercanía al parque Quinta Normal, sitio desde donde se inició dicho proceso de catastro, actuando así, como una puerta de entrada al barrio histórico.



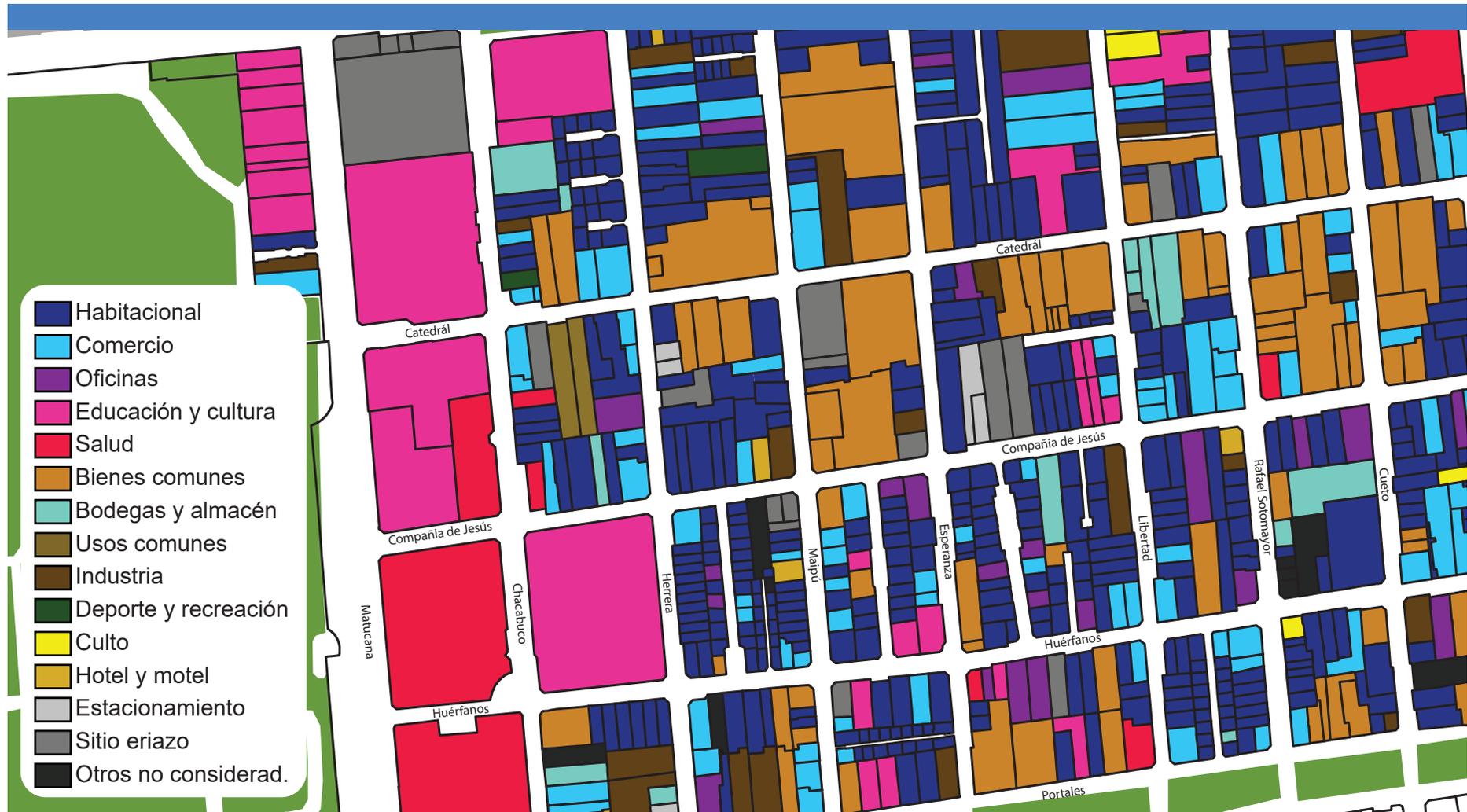
Habiendo definido un terreno de trabajo, se procedió entonces a levantar su contexto inmediato, con el fin de obtener información actualizada sobre usos de suelo, circulaciones, intensidad de flujos vehiculares, presencia de redes socio-comunitarias y áreas verdes, etc. para posteriormente centrar este levantamiento a más detalle en el predio correspondiente al terreno escogido.



Imagen 3.32: Esquema proceso de levantamiento In-Situ. Año 2022. Fuente: Elaboración propia.

3.3 Ubicación y Características del Contexto

Usos de Suelo



El sector se encuentra compuesto por viviendas de altura media y baja, mayoritariamente de un nivel, y fachada continua, de construcción histórica relativa al siglo XX. En función del nivel de densificación originario del barrio con que Yungay fue concebido.

Se puede apreciar una mixtura de usos, con un énfasis en el rol Habitacional, con gran presencia de ICH's como es propio del barrio, seguido de una fuerte presencia de zonas destinadas a Bienes comunes y Comercio, correspondientes en el caso de los Bienes comunes a inmuebles rehabilitados para uso gubernamental y social, como servicios de mensajería, asociaciones de seguridad vecinal y sucursales de talleres comunitarios, y en el caso de Comercio, a locales comerciales de uso popular como minimarkets, restaurantes, bares y a usos más especializados como tapicerías, teterías, dulcería, centros de llamados, etc.

Asimismo, un alto uso de suelo esta destinado a usos Educativos y Culturales, en la forma de liceos, colegios y gran cantidad de centros culturales como museos, espacios representativos y teatrales, parte integral de la identidad adquirida por barrio Yungay como uno de los nodos culturales mas relevantes de Santiago.

El uso de suelo destinado a Oficinas es regular a lo largo de la zona, haciendo uso de casonas patrimoniales de doble altura para mejor acomodar las necesidades espaciales de la oficina moderna.

Cabe notar que este levantamiento se llevó a cabo con los usos de suelo documentados por la plataforma de SII digital para el primer semestre de 2022, los cuales en algunos casos particulares obedecen

Imagen 3.33 : Plano esquemático, Usos de Suelo, ZCH D1, Santiago.
Fuente: *Elaboración propia en base a información de SII.*

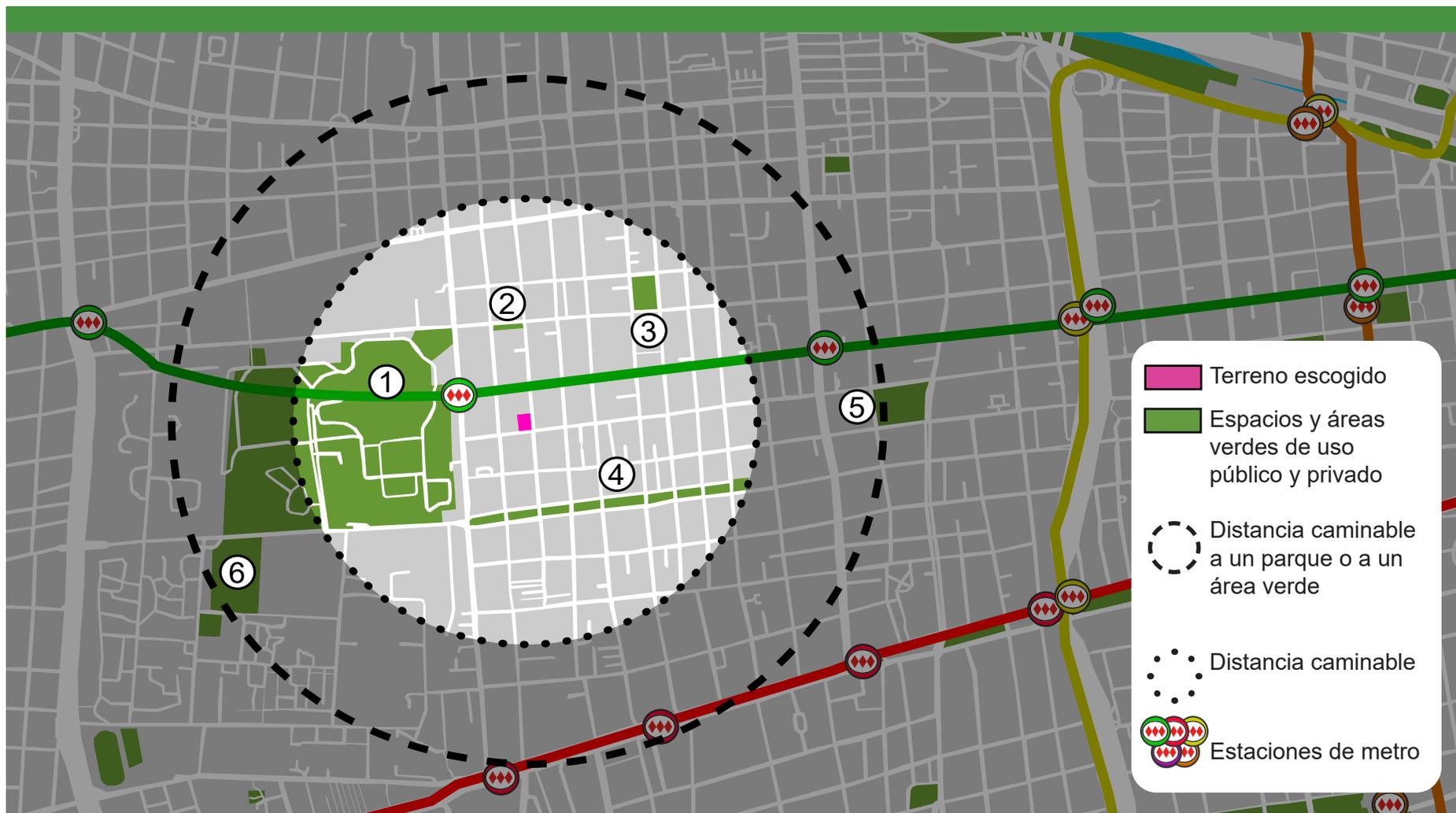
a la proyección original del inmueble en lugar al fin de uso que posee en la actualidad, esto es notorio en inmuebles de conservación histórica en estado dilapidado con impedimentos de acceso pasada la fachada patrimonial.

- ① **Escuela Básica Salvador Sanfuentes**
Matucana 501
- ② **Pje. Adriana Cousiño**
Calle Compañía
- ③ **Sector Comercial**
Calle Huérfanos
- ④ **Conjunto Habitacional**
Calle Herrera



Imagen 3.34/5/6/7: Zona de Conservación Histórica D1 de Santiago.
Fuente: *Archivo personal, plataformas de geolocalización.*

Áreas Verdes



En las cercanía del sector a intervenir se pueden encontrar gran cantidad de parques y áreas verdes, de gran escala, equipamiento deportivo y espacios al aire libre para la recreación y actividad física, al igual que valor cultural e histórico, tan cerca como a una manzana de distancia en el caso de parque Quinta Normal, con Plaza Yungay, Plaza Brasil y Parque Portales dentro de una distancia caminable. Esto en adición a “plazas duras” de permanencia, permitiendo amplias oportunidades de contacto con la naturaleza y esparcimiento público a los habitantes.

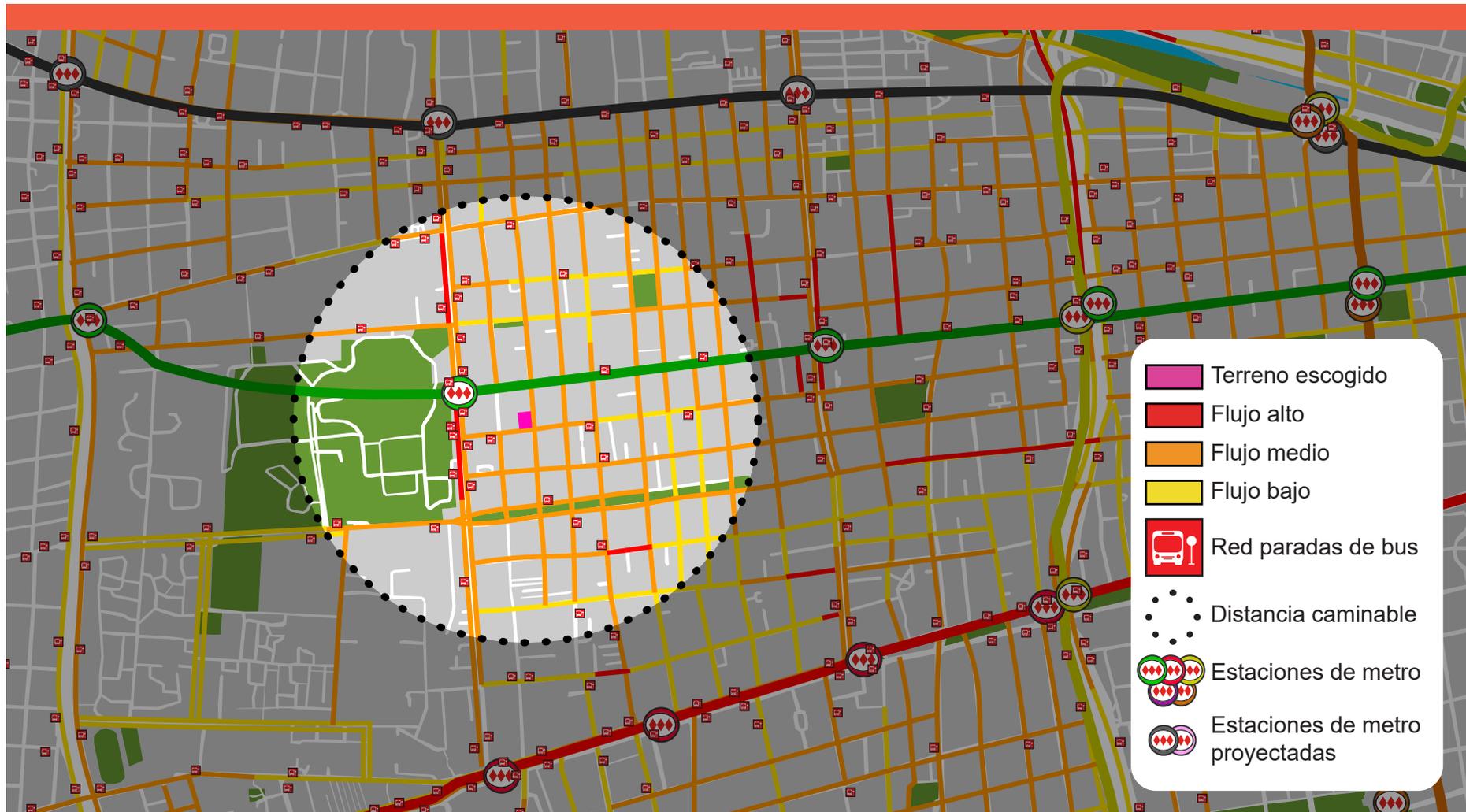
- ① **Parque Quinta Normal**
Matucana/Portales/St.D
- ② **Plazoleta Eusebio Lillo**
St. Domingo 3128
- ③ **Plaza Yungay**
St. Domingo/Libertad
- ④ **Parque Portales**
Portales/Esperanza
- ⑤ **Plaza Brasil**
Maturana/Huérfanos
- ⑥ **Estadio Marista**
Portales 3820



Imagen 3.38 : Plano esquemático, Áreas Verdes, ZCH D1, Santiago.
Fuente: *Elaboración propia en base a plataformas de geolocalización.*

Imagen 3.39/ 3.40/ 3.41/ 3.42/ 3.43/ 3.44: ZCH D1 de Santiago.
Fuente: *Archivo personal, plataformas de geolocalización.*

Conectividad



Buses y Metro

Dentro del sector se lee una alta densidad de infraestructura vial y variabilidad de equipamiento, existiendo gran disponibilidad tanto de paraderos de buses así como conexiones a las distintas estaciones del metro. Asimismo, los flujos vehiculares de la zona D1 y terreno circundante presentan en general un flujo vehicular medio con propensión a flujo bajo hacia surponiente, aún cuando es proyectado con el promedio de mayor demanda para la zona. (Lunes 08:00 AM). en parte atribuible a la escala mayoritariamente peatonal propia del barrio, por trabajo de suelo, ausencia de estacionamientos y presencia de avenidas periféricas y vías intercomunales.

Barrio yungay cuenta no solo con una gran cantidad de paraderos de buses en sus vías principales, sino que también en rutas intercomunales. Adicionalmente, el sector goza de una marcada presencia de estaciones del servicio de Metro, con la línea 5 y estación Quinta Normal en estrecho contacto el terreno escogido, y la zona D1 y sector histórico enmarcado por la existente línea 1, y la línea 7 proyectada para 2030, asegurando una conectividad aún mas variada, no solo para el terreno escogido, sino que la totalidad de barrio yungay y la zona D1.

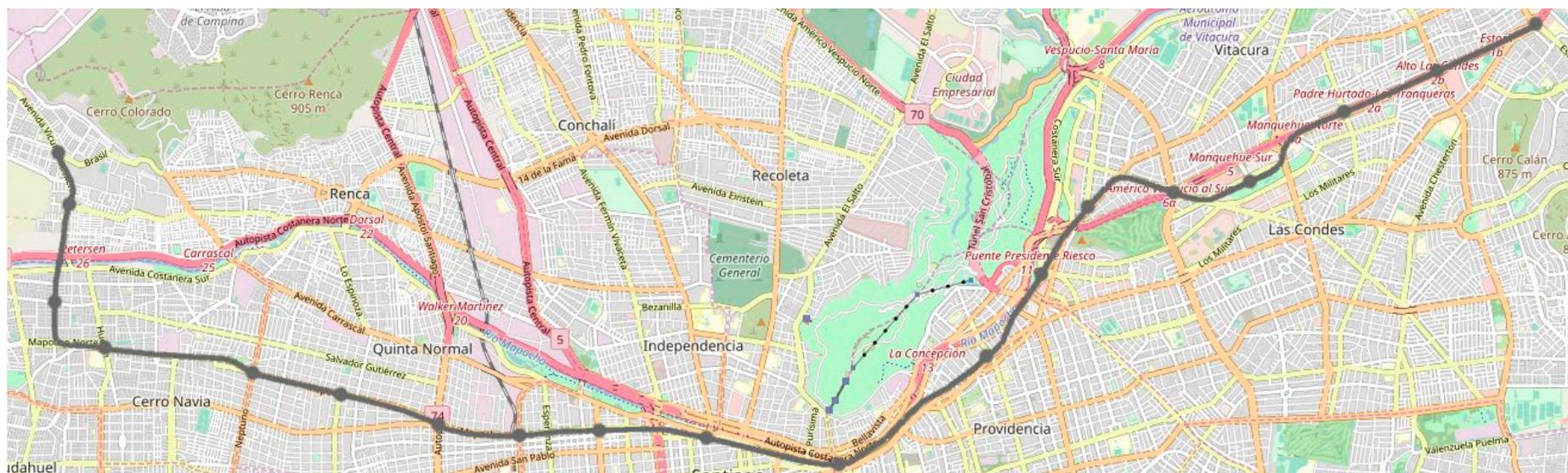
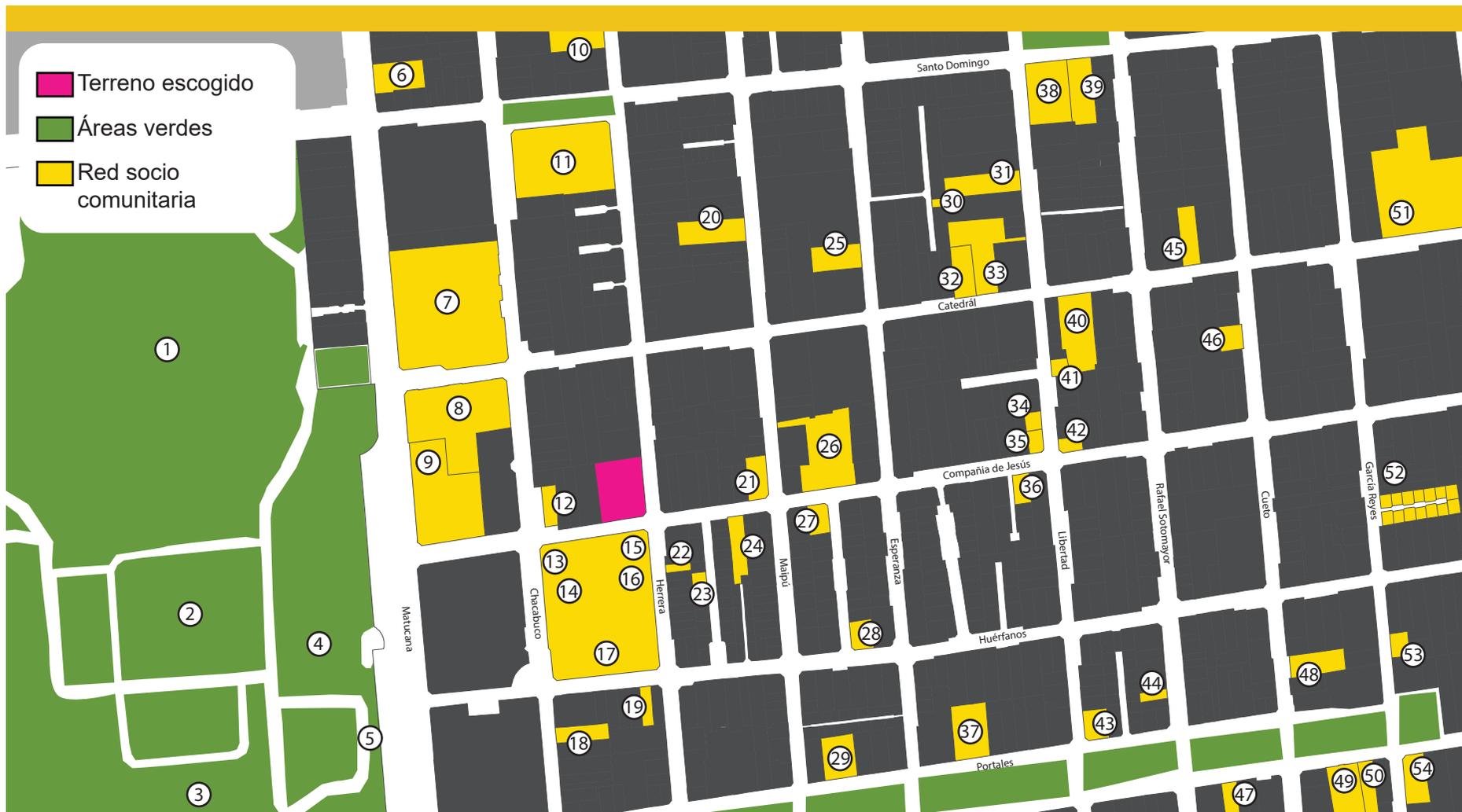


Imagen 3.45 : Plano esquemático, Conectividad, ZCH D1, Santiago.
Fuente: Elaboración propia en base a Googlemaps.

Imagen 3.46 : Proyección Línea 7. Año 2030.
Fuente: Wikipedia.

Redes Socio Comunitarias y Cultura



*Una red comunitaria, a través de su interacción social, pasa a ocupar un rol activo en la sociedad, lo que beneficia en forma “directa” a los integrantes que la componen.
(Donoso, 2019)*

En el caso del barrio histórico Yungay, el énfasis de su poder atractor, siempre ha residido en la fuerte y variada presencia de hitos culturales y establecimientos educacionales, al igual que espacios de bienes comunes manejados por los mismos habitantes, como huertos, plazoletas y talleres, existiendo un dialogo constante a la vez que mutable entre los habitantes y el eritaje cultural y artístico del barrio.

- 1** **Corporación Cultural Balmaceda Arte Joven**
Balmaceda 520
- 35** **Nave C. de Creación y Residencia Artística**
Libertad 410
- 7** **Museo de la Memoria**
Matucana 501
- 38** **Parroquia San Saturnino**
Santo Domingo 2772
- 10** **Ecobarrio Yungay**
Herrera 650
- 48** **Teatro Novedades**
Cueto 257



Imagen 3.47 : Plano esquemático, Redes SC y Cultura, ZCH D1, Santiago.
Fuente: Elaboración propia en base a plataformas de geolocalización.

Imagen 3.48/ 3.49/ 3.50/ 3.51/ 3.52/ 3.53: ZCH D1 de Santiago.
Fuente: Archivo personal, Nave.io, Ohstgo.cl

Hitos Culturales

- | | |
|---|--|
| ① Corporación Cultural Balmaceda Arte Joven | ⑩ Escuela de Liin |
| ② Museo Nacional de Historia Natural | ⑪ Servicio de Registro Civil e Identificación |
| ③ Jardin Infantil Ignacio Carrera Pinto | ⑫ Museo de la Educación Gabriela Mistral |
| ④ Museo Violeta Parra | ⑬ Museo Pedagógico de Chile |
| ⑤ Centro del Adulto Mayor de Santiago | ⑭ Biblioteca Pública Digital |
| ⑥ Capillas de Dios | ⑮ Departamento de Derechos Intelectuales |
| ⑦ Museo de la Memoria y los Derechos Humanos | ⑯ Escuela Básica República de Panamá |
| ⑧ Escuela Básica Salvador Sanfuentes | ⑰ Escuela Especial de Integración Plena |
| ⑨ Liceo Polivalente A28 Emilia Toro | ⑱ Espacio Ailanto |
| Ecobarrio Patrimonial Yungay | ⑲ Club Deportivo Servicio de Registro Civil |
| ⑪ Escuela de Liin | ⑳ Centro Cultural El Sindicato |
| ⑫ Servicio de Registro Civil e Identificación | ㉑ Fundación Salvador Allende |
| ⑬ Museo de la Educación Gabriela Mistral | ㉒ Casa Corame San Juan de Dios |
| ⑭ Museo Pedagógico de Chile | ㉓ Pasaje Adriana Cousiño |
| ⑮ Biblioteca Pública Digital | ㉔ Art Center Espacio Infinito |
| | ㉕ Las Asambleas de Dios |
| | ㉖ Fundación Arte y Patrimonio Casa ArPa |
| | ㉗ Museo del Sonido |
| | ㉘ Fundación Vocacional El Carmen |
| | ㉙ Museo de la Historieta de Chile |

Imagen 3.54 : Lista de hitos culturales, barrio Yungay, Zona D1.

Fuente: *Elaboración personal en base a googlemaps.*



Imagen 3.55/ 3.56: Art Center Espacio Infinito / Museo del Sonido.

Fuente: *Archivo personal, santiagoturismo.cl*

- ③① **Club de Abstemios de Chile**
- ③② Centro Cultural Casa Quemada
- ③③ **Escuela República de Israel**
- ③④ Casa Museo
- ③⑤ **Nave C. de Creación y Residencia Artística**
- ③⑥ Centro Cultural Casona Compañía
- ③⑦ **Edificio Parque Portales**
- ③⑧ Parroquia San Saturnino
- ③⑨ **Intervención la Joya Mosaico**
- ④① Plaza Libertad
- ④② **Huerto Libertad**
- ④③ Boulevard Lavaud
- ④④ Peluquería Francesa
- ④⑤ **C. de Rehabilitación Psicosocial Corfapes**
- ④⑥ Galería de Arte The Intuitive Machine
- ④⑦ **Studio Yungay**
- ④⑧ **Escuela Viva Peumayen**
- ④⑨ Jardín Infantil Aventura
- ④⑩ **Teatro Novedades**
- ④⑪ Colegio de Adultos ICEL
- ④⑫ **Liceo Miguel de Cervantes**
- ④⑬ Museo de Arte Moderno y Barroco
- ④⑭ **Cité Recreo**
- ④⑮ Centro Cultural Manuel Rojas
- ④⑯ **Fundación Frè**

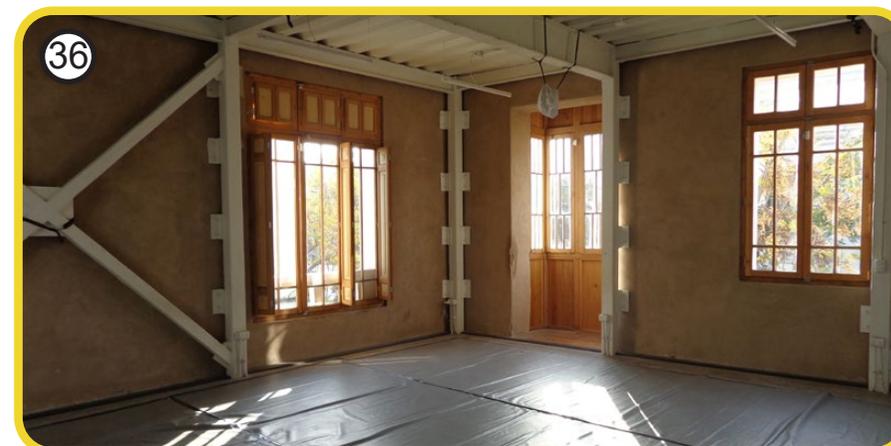


Imagen 3.57 : Lista de hitos culturales, barrio Yungay, Zona D1.
 Fuente: *Elaboración personal en base a googlemaps.*

Imagen 3.58/ 3.59: Casona Compañía / Teatro Novedades.
 Fuente: *Archivo personal, santiagoturismo.cl*

Normativa



De acuerdo al SII:

Manzana N° 307
 Rol Predial N° 307-1/N° 307-18
 Avaluo Total: \$112.843.498

De acuerdo al PRCS:

ZCH D1 - Plano PRCS-02H
 Regido por Artículos 24, 25, 27, 28, 29 y 30 del PRCS y normas deglosadas a continuación:

Area Terreno			442,35 m ²	1707,17 m ²
Superficie Predial Mínima			250 m ²	
Coef. Ocupación de Suelo	Vivienda	0.6	265,41 m ²	1024,302 m ²
	Otros	1.0	442,35 m ²	1707,17 m ²
Coef. Ocupación de Pisos Superiores	Vivienda	0.6	265,41 m ²	1024,302 m ²
	Otros	1.0	442,35 m ²	1707,17 m ²
Coef. de Constructibilidad Máximo	Vivienda	2.0	884,7 m ²	3414,34 m ²
	Otros	2.0	884,7 m ²	3414,34 m ²
Densidad Máxima (hab/ha)	Vivienda	No contempla (ZD1)		
	Otros	No contempla (ZD1)		
Sistema de Agrupamiento	Continuo			
Altura Máxima	12 m			
Densidad Máxima (hab/ha)	No contempla (ZD1)			
Distanciamiento	Sin deslinde posterior			

Imagen 3.60 : Zona de Conservación Histórica D1 de Santiago.
 Fuente: SII.

La normativa de intervención en inmuebles de conservación histórica es documentada extensivamente en la ordenanza local del plan regulador comunal (PRCS) , a lo largo de los Artículos 24 a 33, cubriendo tópicos tanto técnicos como formales, con el fin de guiar una intervención responsable de nuestro patrimonio edificado.

Debido a la naturaleza patrimonial del terreno escogido y las pre-existencias presentes en el mismo, , el proyecto contará con algunas restricciones y líneas guía que influenciaran su morfología y la toma de decisiones.



Terreno escogido / ICH's Terreno escogido

Imagen 3.61/3.62 : Cuadro Resumen normativa, / Render, Compañía de Jesús/Herrera, terreno escogido. Fuente: *Elaboración propia.*

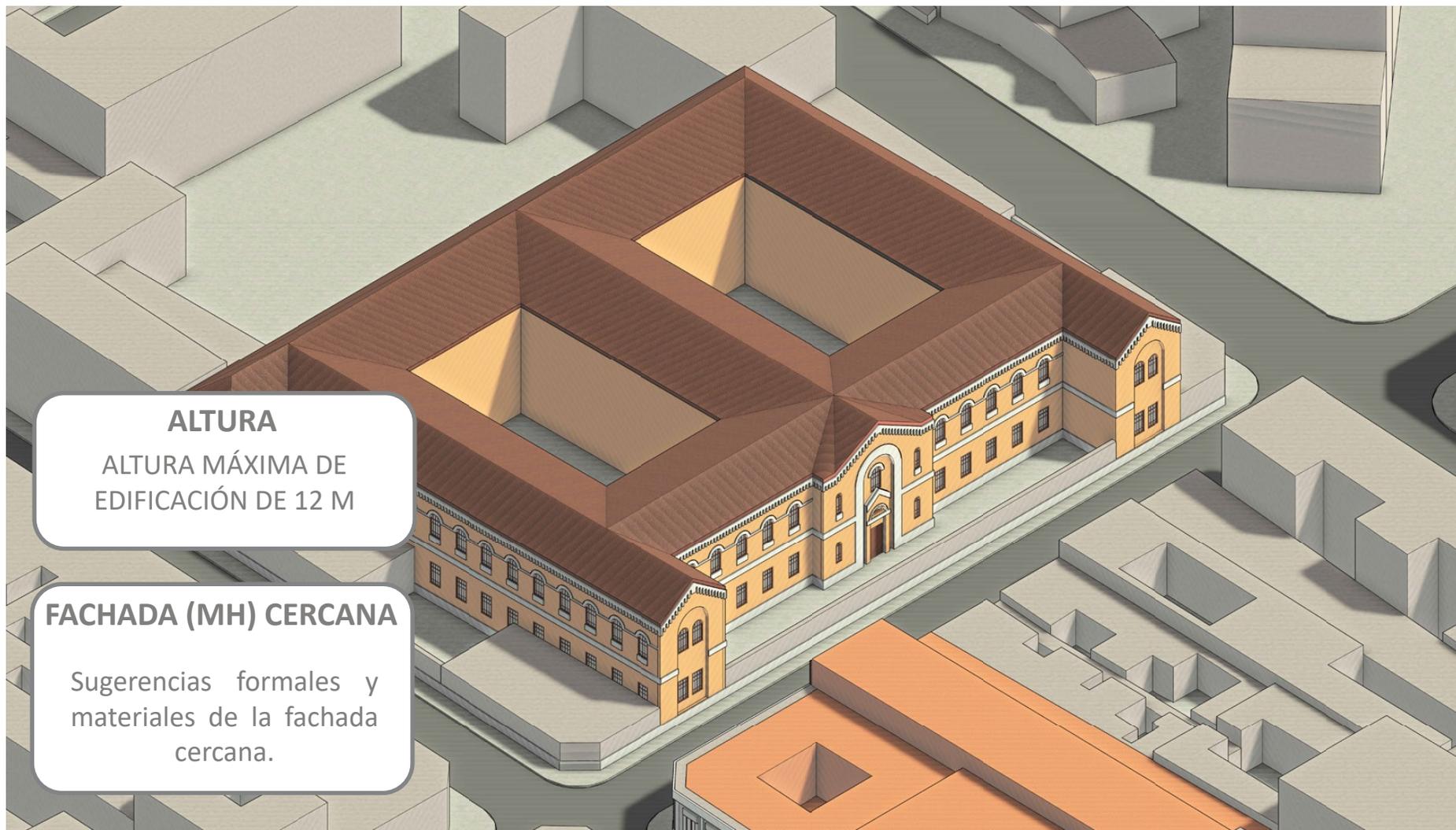


Imagen 3.63: Render MH, Museo Gabriela Mistral, Barrio Yungay.

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a normativa atingente al terreno escogido:

PRCS: Artículo 27: Dado que el terreno escogido corresponde a un ICH, localizado dentro de una ZCH, las condicionantes del Art.30 priorizaran por sobre las del Art.27.

-Cualquier intervención requerirá la autorización previa de la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

-Los grados de intervención permitidos son **Restauración, Rehabilitación, Remodelación y Ampliación.**

-Se respetará la arborización **valiosa** existente, considerando su especie, calificado por el DOM y Dirección de Ornato, Parques y Jardines.

-Al enfrentarse a un Monumento Histórico, el tratamiento de fachadas, altura y volumetría se supeditará a la de dichos inmuebles.

-No se permitira uso de muro cortina, o vidrio espejo.

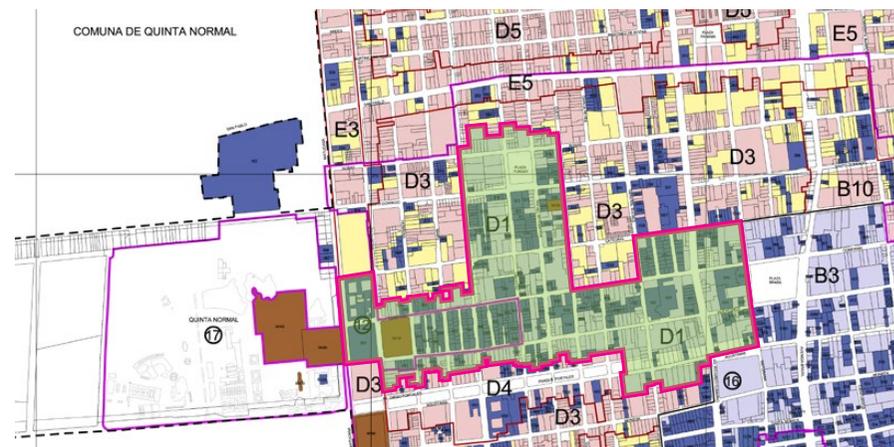
PRCS: Artículo 28:

Clasificatoria de la zona y los inmuebles de conservación presentes dentro de sus límites, como pertenecientes a la Zona Típica “Barrios Yungay y Brasil” (D.E. N°43, MINEDUC, 19/02/2009.) Publicación en el Diario Oficial, 30/03/2009.



Imagen 3.64: Esquemas, consideraciones Artículo 27.
Fuente: Elaboración propia, en base a PRCS.

PRCS: Artículo 29: Para efectos de la OGUC, la comuna de Santiago se divide en siete zonas distintas, graficadas en los planos PRS-011 y PRS-02H del plan regulador, con la **Zona D1** correspondiendo al terreno escogido.



PRCS: Artículo 30: Se consideraran normas específicas para la Zona D1 que priorizaran por sobre las normas de carácter más general del Art.27, entre ellas una subdivisión predial mínima de 150m², un coeficiente máx. de ocupación de suelo de 0.6 para viviendas, y 1.0 para otros usos, un coeficiente máx. de constructibilidad de 2.0, agrupamiento continuo mandatorio por sobre el aislado, y una altura máx. de 12m edificados.

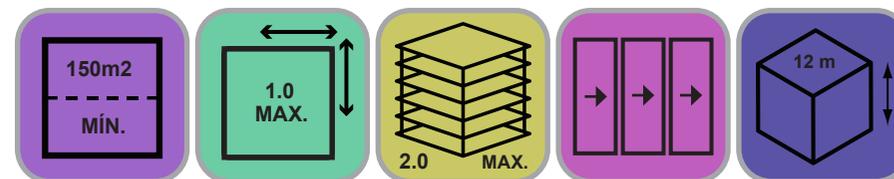


Imagen 3.65/3.66: Esquemas, consideraciones Artículos 29/30.
Fuente: Elaboración propia, en base a PRCS.

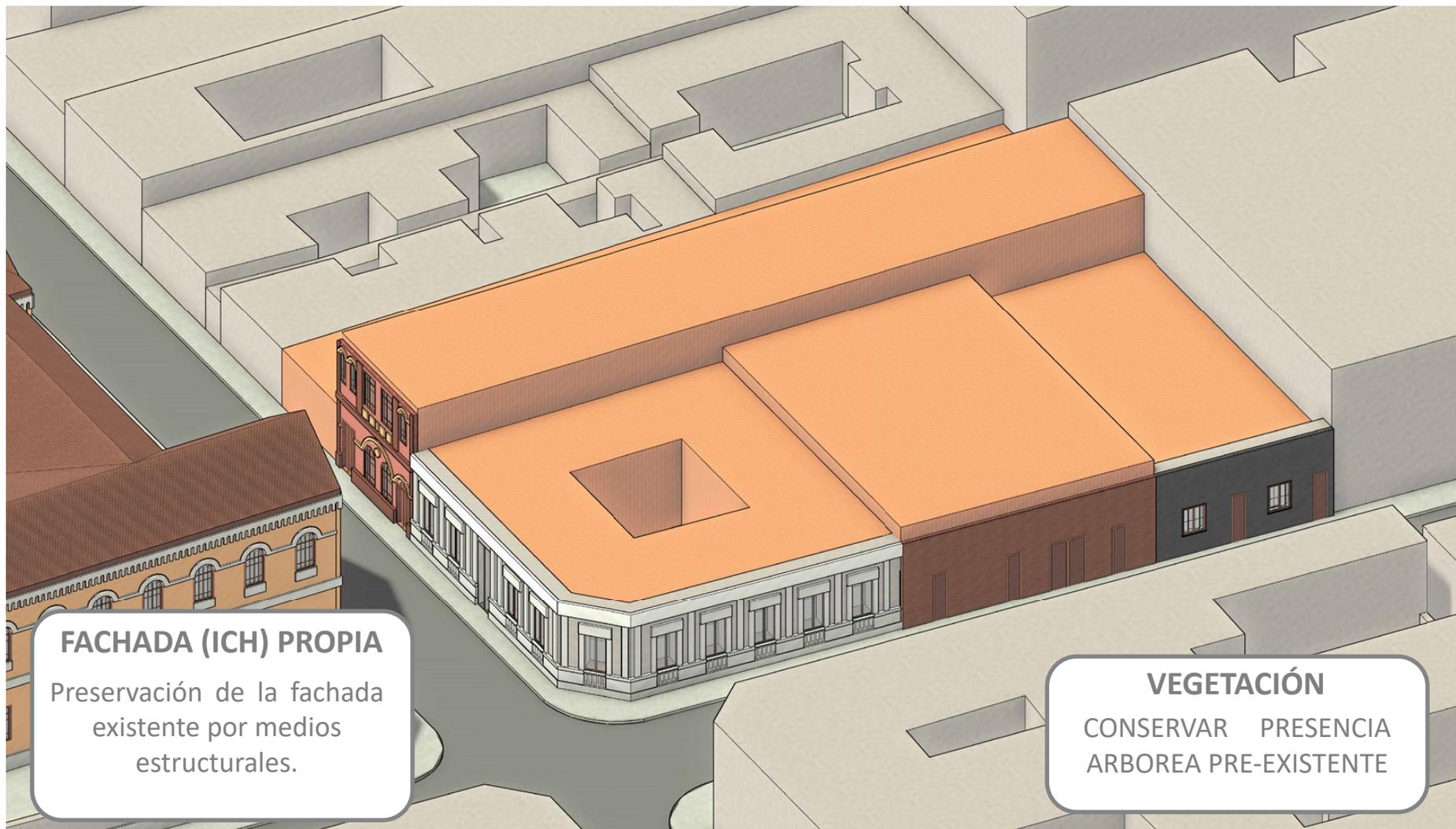


Imagen 3.67: Render, Compañía 3109-3111, Barrio Yungay.
Fuente: Elaboración propia.

PRCS: Artículo 31: Grupo de normas Morfológicas a las que atenerse cuando se proyecten nuevas edificaciones en zonas históricas, como se establece por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

PRCS: Artículo 33: Para la zona D1, las normas morfológicas abarcan los siguientes tópicos; Normas de composición de fachada (zócalos, cornisamientos, cuerpos intermedios y fachadas como tal.) manteniendo una legibilidad de la edificación como perteneciente a una zona patrimonial, Accesos y vanos, acentuandolos con respecto a la fachada como tal, al igual que armonía, Cuerpos salientes como balcones y pisos en volado, con proyección de 0,9m maximos en relación a la fachada y 1m de altura mínimo respecto a vereda, y por último, permisividad para edificaciones ubicadas en esquinas, con posible implementación de cuerpos salientes, torres o estructuras avidriadas/cupulares con 3m por sobre la altura designada por norma.

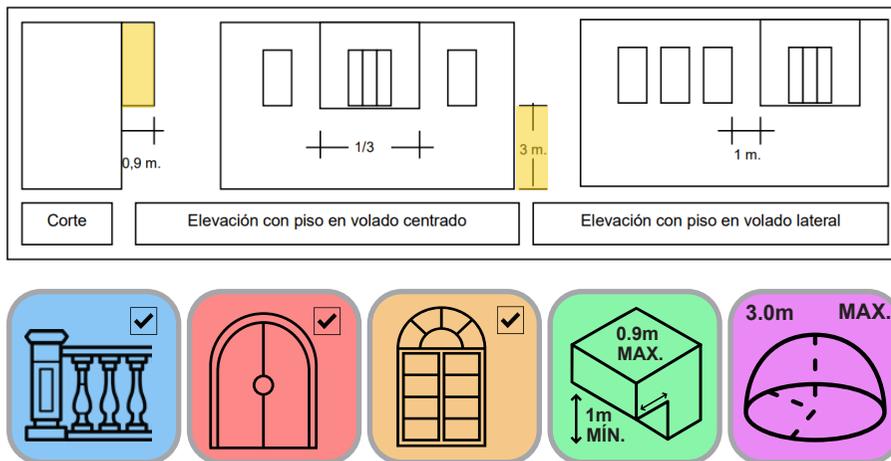


Imagen 3.68: Esquemas, consideraciones Artículo 31/33.
Fuente: Elaboración propia, en base a PRCS.

Respecto a normativa de distribución espacial y alturas definidas relevantes:

OGUC: Artículo 2.6.2: Como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento, se entenderá por adosamiento, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes.

La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.

PRCS: Artículo 24/25: Para el sistema de agrupamiento Continuo, en usos distintos a vivienda/educación, los volúmenes proyectados podrán superar lo establecido en el Art.24, (5-18m prof./adosamiento nuevos vol. en 2/3 fachada interna) de atenerse al coeficiente máximo de construcción, y un coef. de ocupación de suelo de 1.0

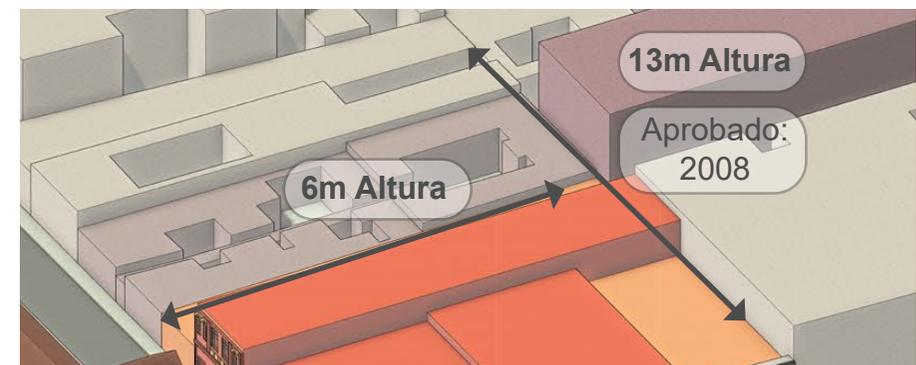


Imagen 3.69: Esquema, consideraciones Artículo 2.6.2, OGUC.
Fuente: Elaboración propia, en base a OGUC.

3.4 Levantamiento Visual del Contexto



En el contexto del terreno escogido, existen tipologías o edificaciones destacables, que ya sea por su programa, ubicación, altura, tipo, etc, fueron relevantes en algunas decisiones del proyecto.

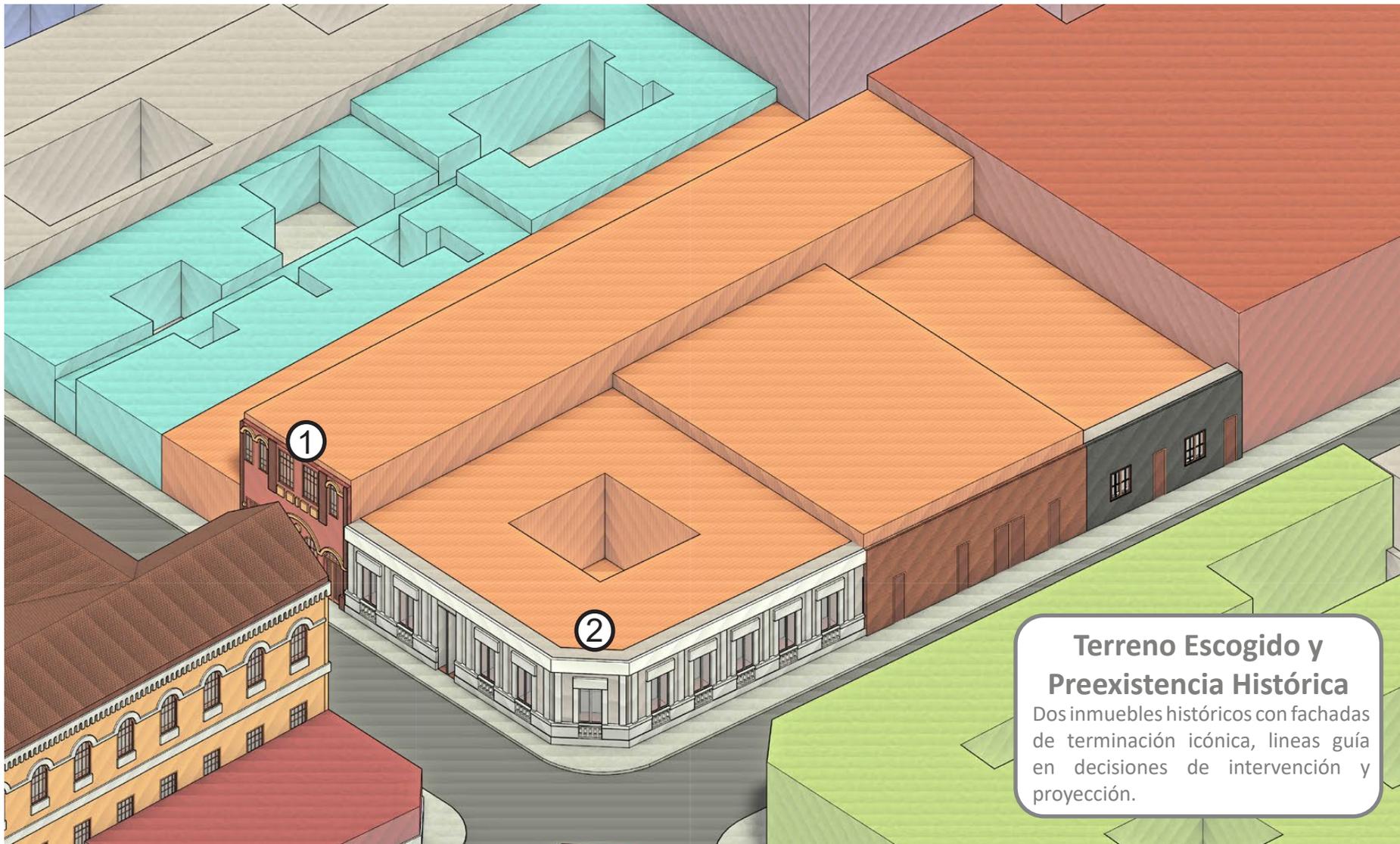
Se consideran las edificaciones mas relevantes localizadas dentro de una distancia caminable al terreno escogido.

- | | |
|--|--|
| ① Museo Nacional de Historia Natural | ⑫ Hospital San Juan de Dios |
| ② Corporación Cultural Balmaceda Arte Joven | ⑬ Liceo Polivalente A28 Emilia Toro |
| ③ Centro del Adulto Mayor de Santiago | ⑭ Hospital S.J. de Dios Ex Posta 3 |
| ④ Museo Violeta Parra | ⑮ Escuela Básica Salvador Sanfuentes |
| ⑤ Parque Quinta Normal Veg. Baja densidad | ⑯ Museo de la Memoria y los Derechos Humanos |
| ⑥ Parque Quinta Normal Veg. Alta densidad | ⑰ Restaurants Govinda, Sol, Messa |
| ⑦ Metro Estación Quinta Normal | ⑱ Espacio Ailanto |
| ⑧ Cité Las Palmas | ⑲ Escuela Básica República de Panamá |
| ⑨ Santuario Cristo Pobre | ⑳ Museo de la Educación Gabriela Mistral |
| ⑩ Parque Portales | ㉑ Biblioteca Pública Digital |
| ⑪ Hospital San Juan de Dios Urg. | ㉒ Servicio de Registro Civil e Identificación |

Imagen 3.70 : Render, Zona de Conservación Histórica D1 de Santiago.
Fuente: *Elaboración propia.*

- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------|--|------------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------|
| ㉓ Ex Cité Compañía | ㉔ Terreno Escogido | ㉕ Edificio Apartamental Catedral 3152 | ㉖ Comercio Super China | ㉗ Restaurants Ajicito, Huascar, Bistro | ㉘ Plazoleta Eusebio Lillo | ㉙ Conjunto Habitacional ICH's | ㉚ Pasaje Adriana Cousiño | ㉛ Conjunto Habitacional/Restaur. | ㉜ Conjunto Habitacional | ㉝ Centro Cultural El Sindicato | ㉞ Club Deportivo Servicio de Registro Civil | ㉟ Estudio Espacio Yungay | ㊱ Museo del Sonido | ㊲ Conjunto Habitacional/Restaurant | ㊳ Residencia Universitaria El Punto | ㊴ Art Center Espacio Infinito |
|---------------------------|--------------------|--|------------------------|---|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------|

Imagen 3.71 : Listado, edificaciones relevantes a decisiones de proyecto.
Fuente: *Aguilar, 2007; Factibilidad de uso del Subsidio de Rehabilitación*



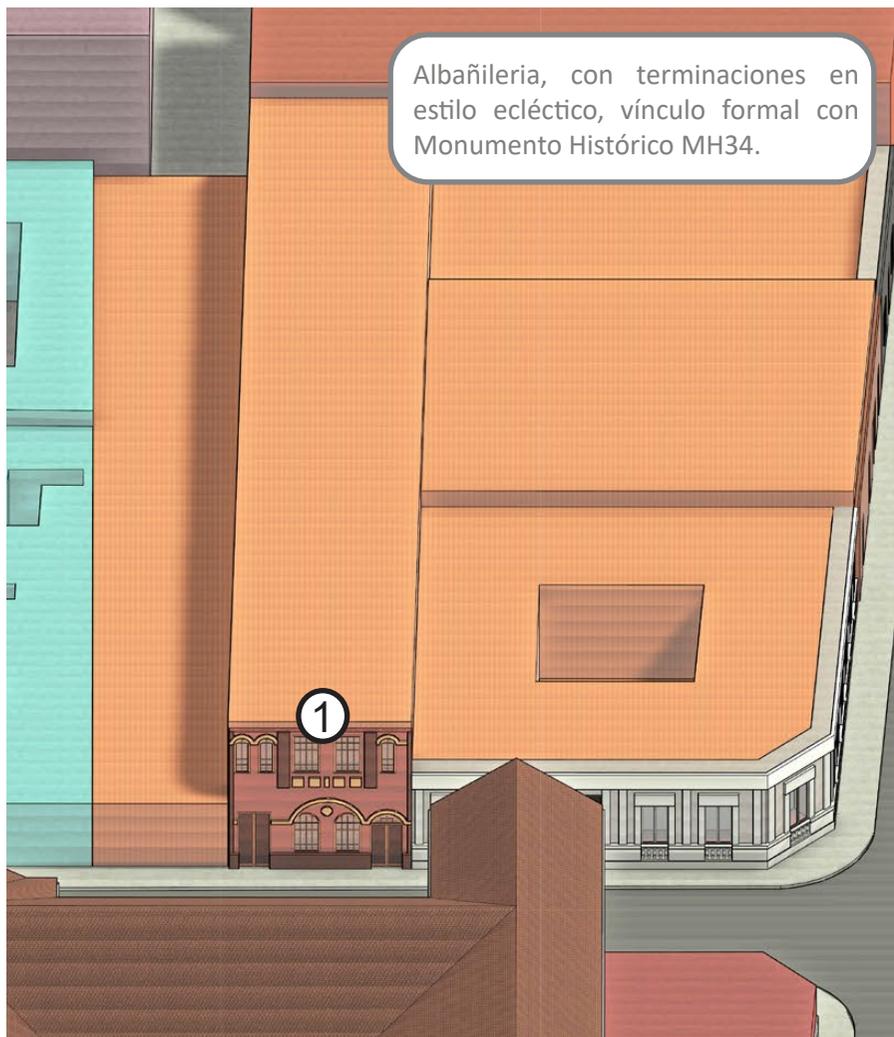


Imagen 3.72 : Render, Compañía 3109-3111, Barrio Yungay.
 Fuente: *Elaboración propia.*

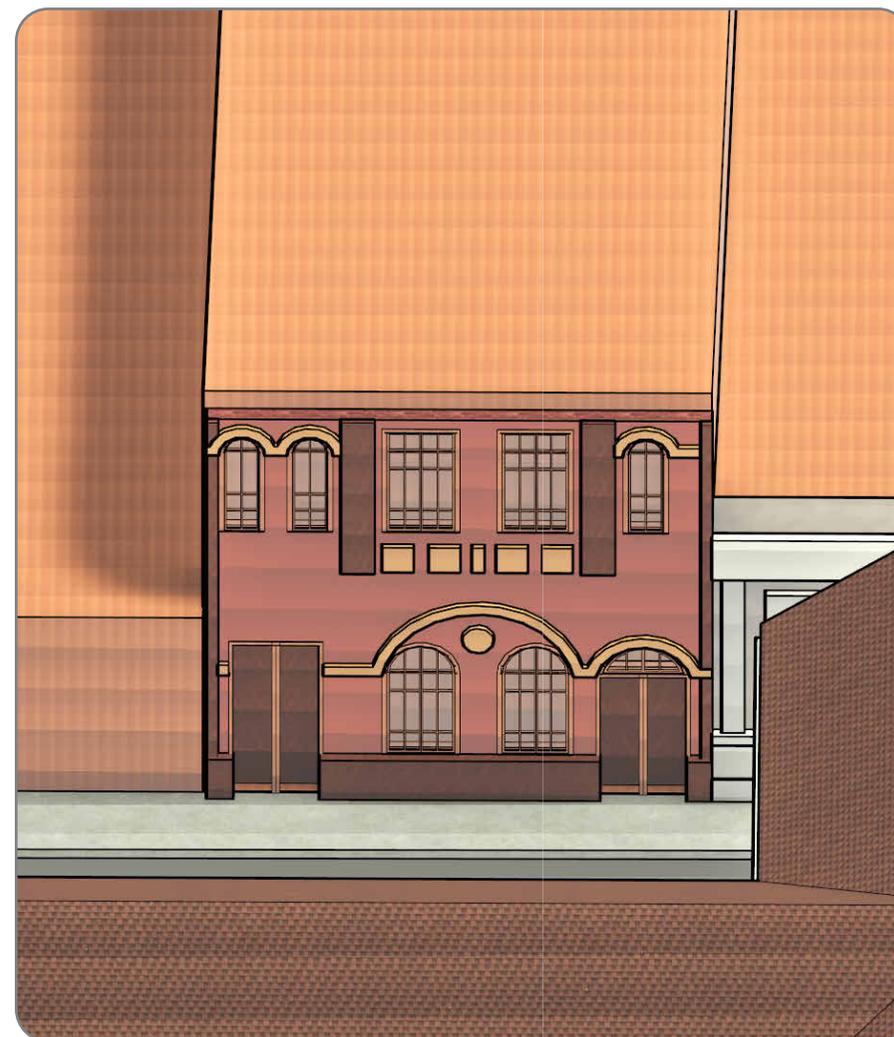
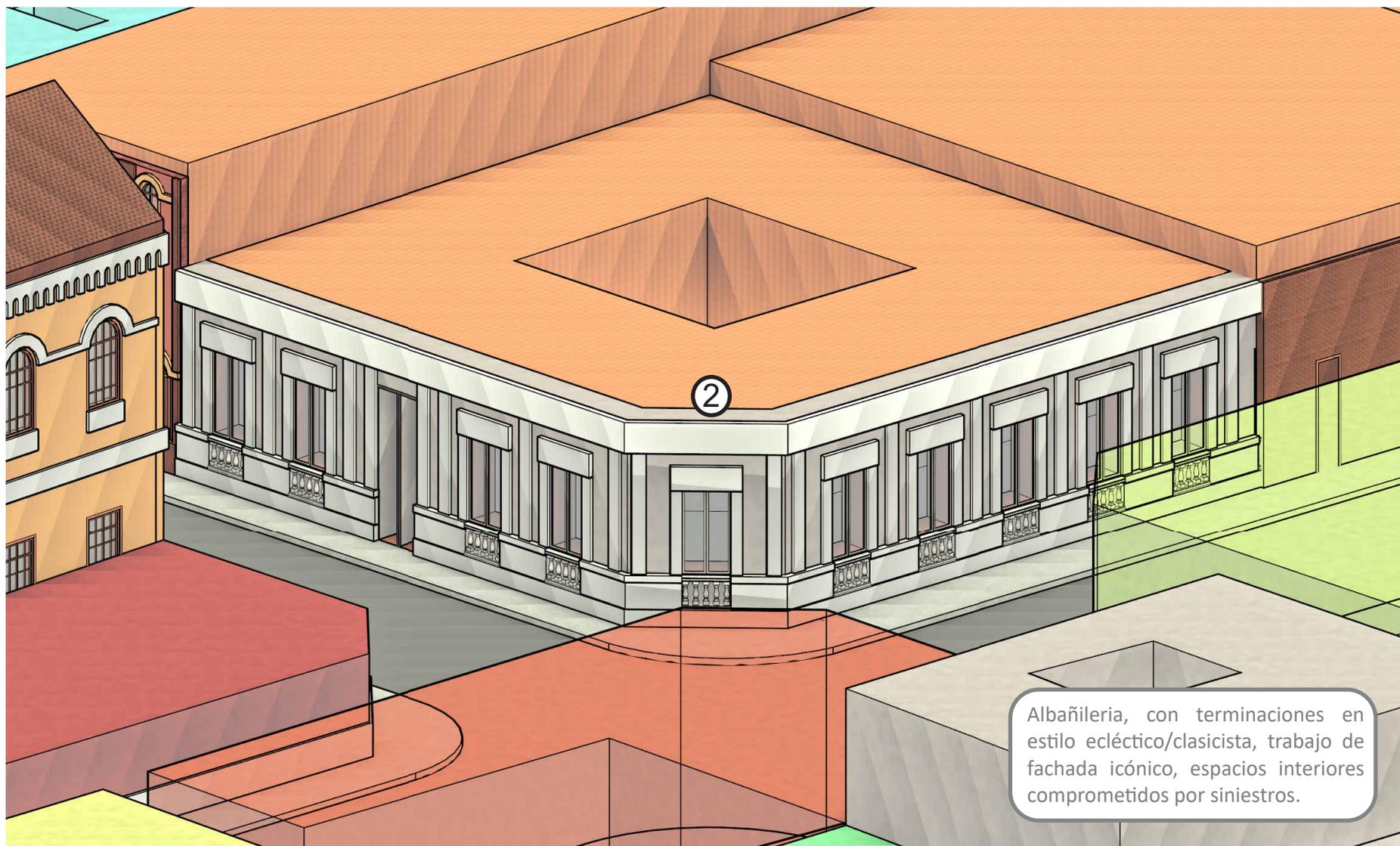
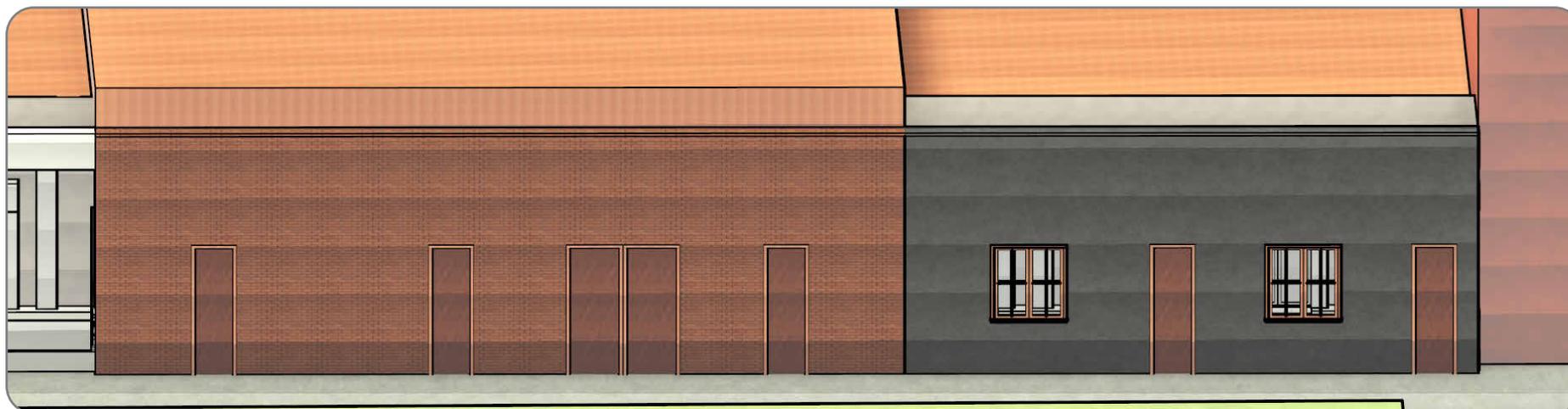


Imagen 3.73 : Render, Compañía 3125-27, Barrio Yungay.
 Fuente: *Elaboración propia.*



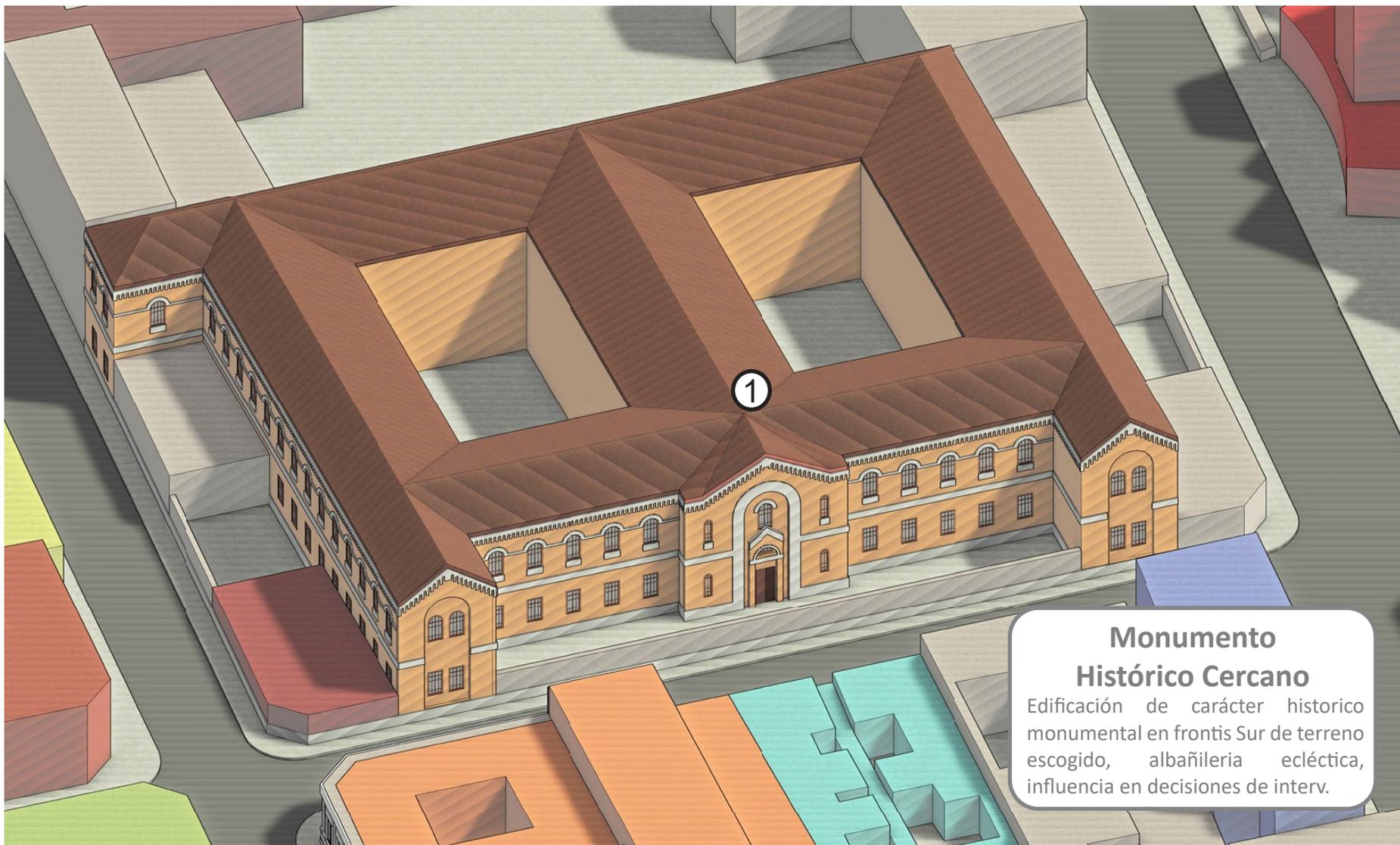


**Terreno Escogido y
Preexistencias**

(3) Inmueble de Conservación Histórica, producto de subdivisión predial de (2) fachada histórica diferenciada. (4) Inmueble regular. Influencia en decisiones formales.

Imagen 3.74 : Render, Compañía 3109-3111, Barrio Yungay.
Fuente: *Elaboración propia.*

Imagen 3.75 : Render, Herrera 418, 426-30, Barrio Yungay.
Fuente: *Elaboración propia.*



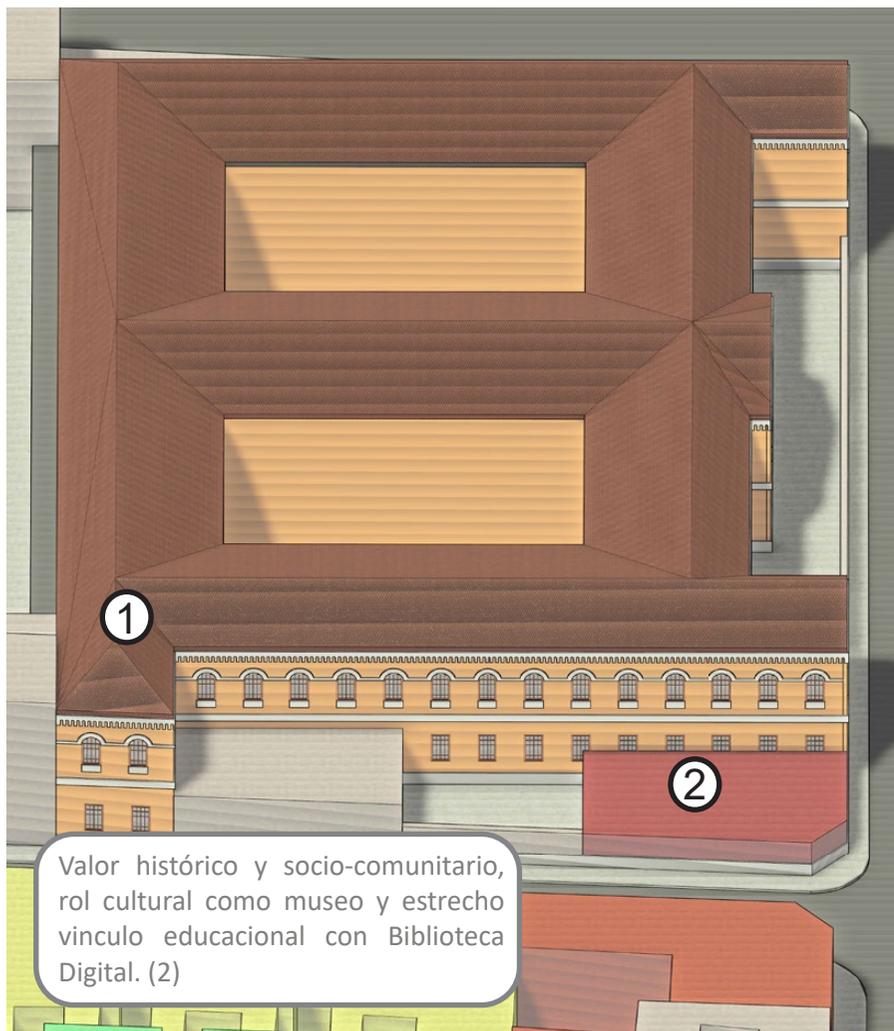


Imagen 3.76: Render MH, Museo Gabriela Mistral, Barrio Yungay.
 Fuente: *Elaboración propia.*

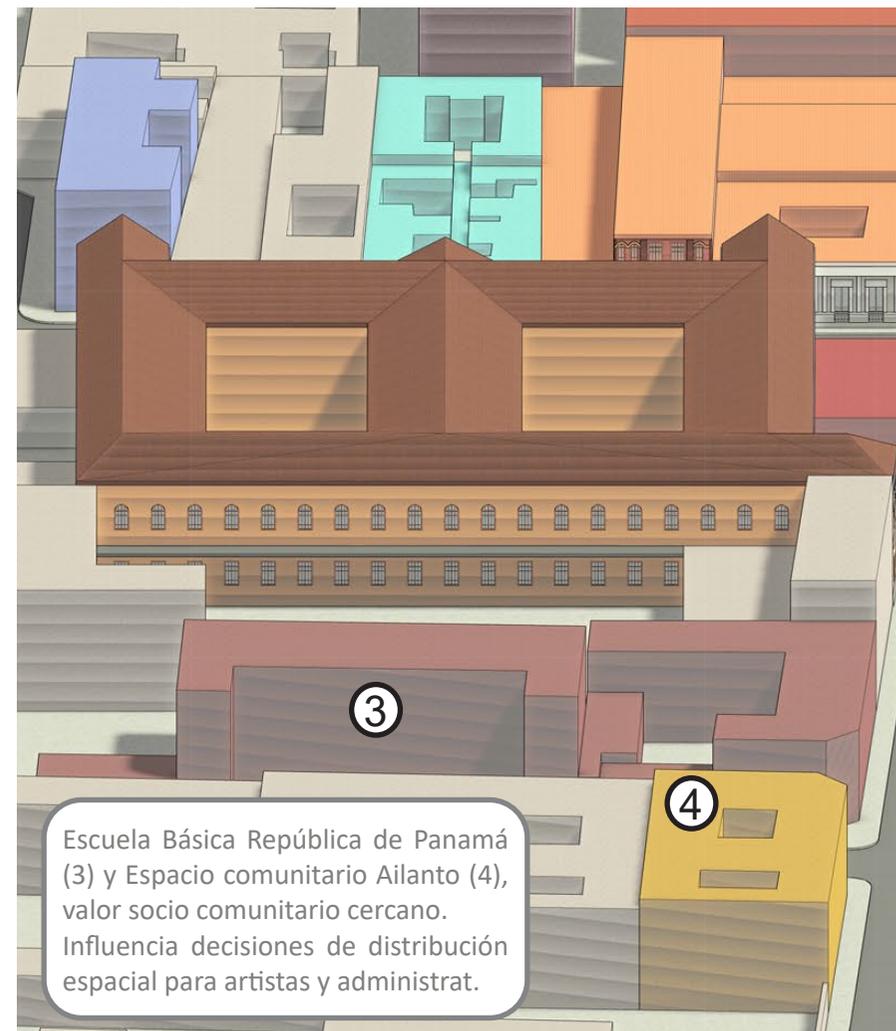
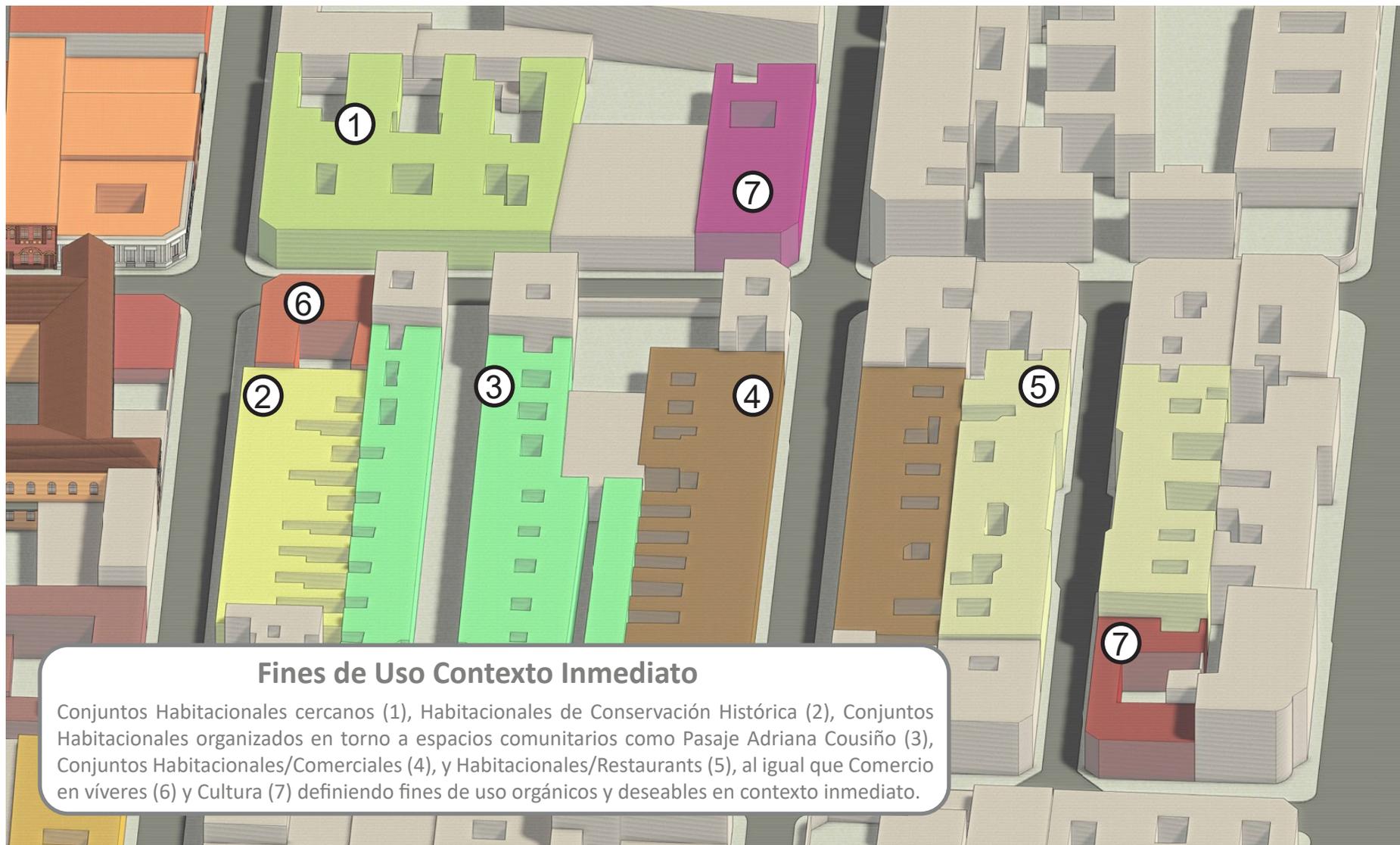
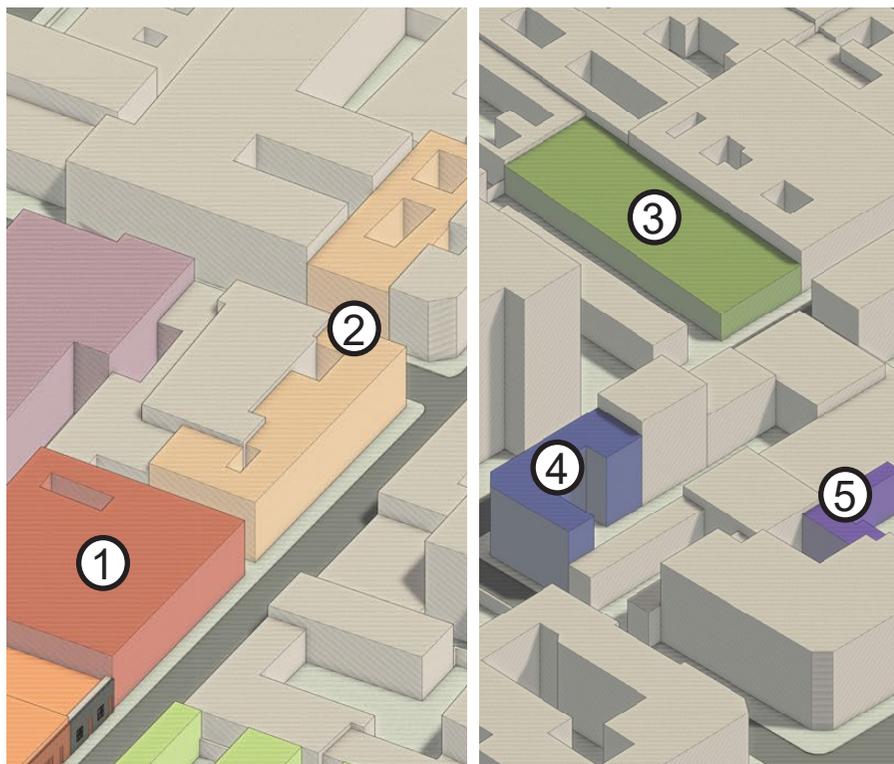


Imagen 3.77: Render MH, Museo Gabriela Mistral, Barrio Yungay.
 Fuente: *Elaboración propia.*

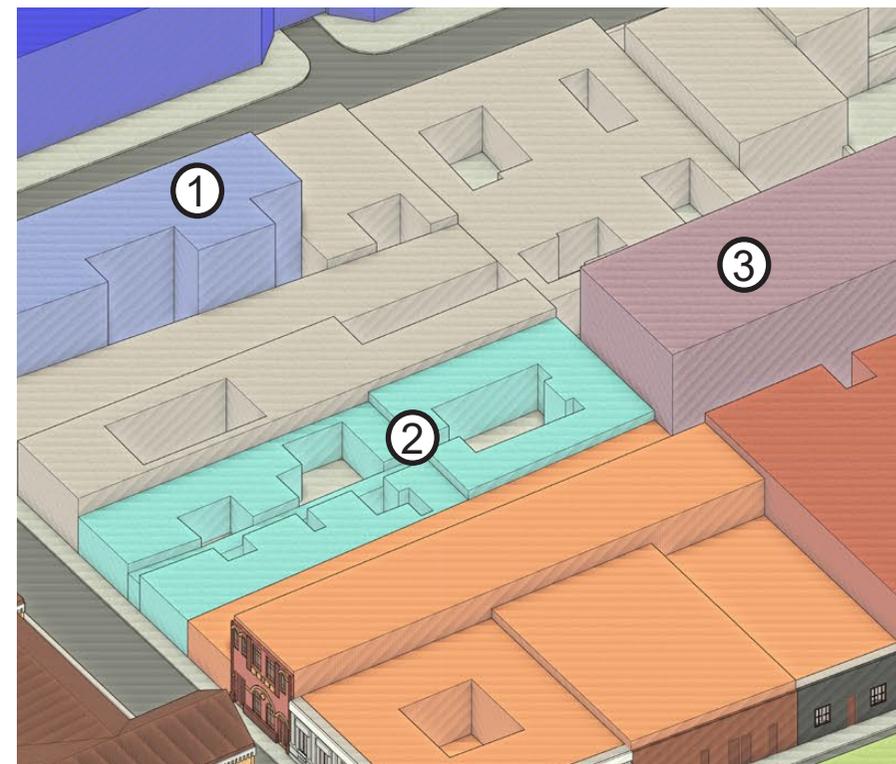




Fines de Uso Contexto Inmediato

Comercio de abarrotes (1), Comercio Restaurantería (2), Espacios Verdes/Clubes Deportivos Estatales (3), Residencias de fin Universitario (4), Espacios Culturales en forma de Centros de Arte (5), definiendo fines de uso orgánicos y deseables en contexto inmediato.

Imagen 3.78: Render, Edificaciones Zona de Conservación Histórica D1.
Fuente: *Elaboración propia.*



Adosamientos, Altura y Precedentes Const.

Oficinas Gubernamentales Registro C. (1), Ex-Cité calle Compañía (2), Edificio Apartamental Catedral 3152 (3), establece un precedente reciente de proyecto aprobado con adosamiento en altura por sobre la norma. Referente normativo.

Imagen 3.79: Render, Edificaciones Zona de Conservación Histórica D1.
Fuente: *Elaboración propia.*



Imagen 3.80: Render, Edificaciones Zona de Conservación Histórica D1.
Fuente: *Elaboración propia.*



Imagen 3.81: Render, Edificaciones Zona de Conservación Histórica D1.
Fuente: *Elaboración propia.*

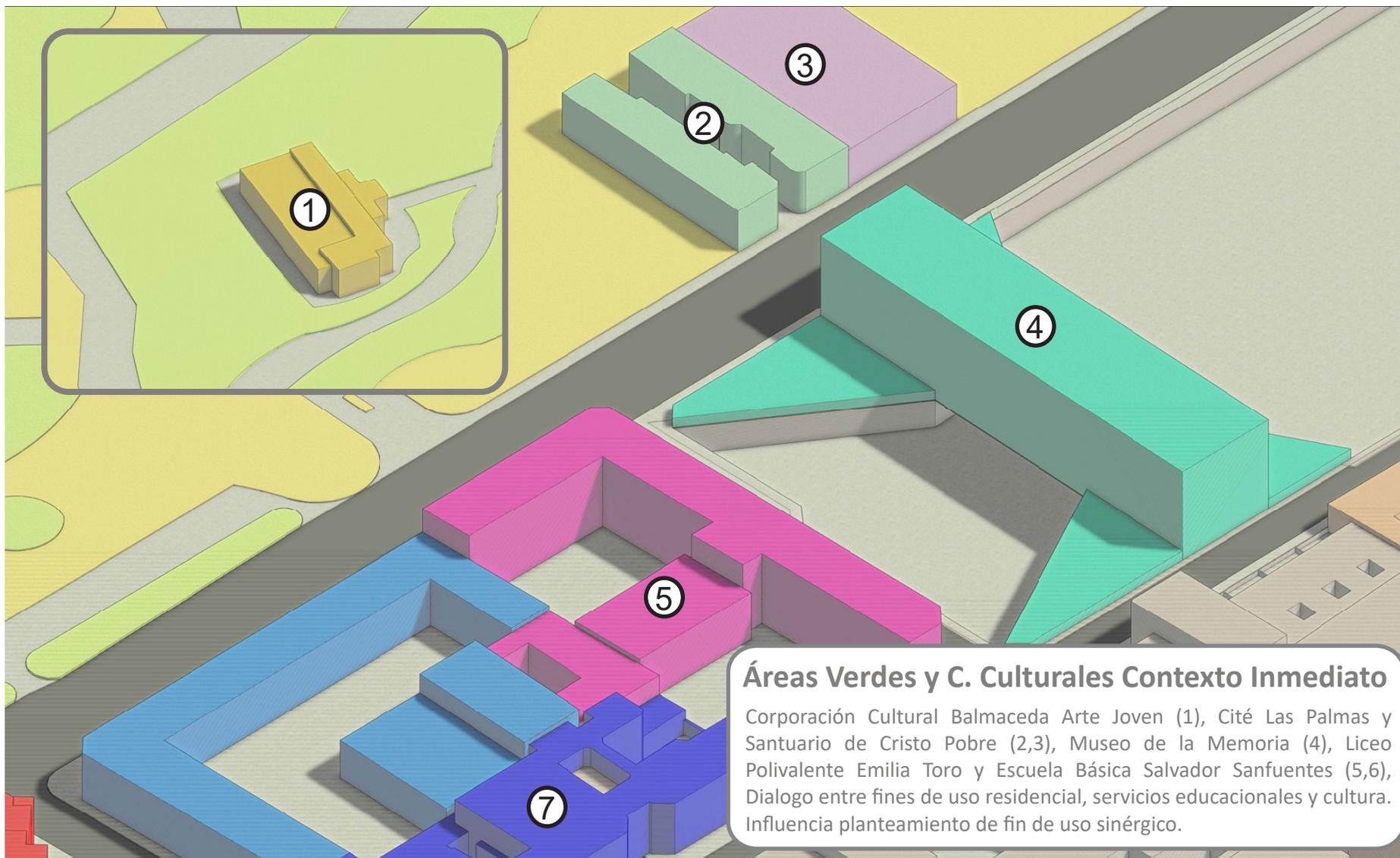


Imagen 3.82: Render, Edificaciones Zona de Conservación Histórica D1.
 Fuente: *Elaboración propia.*

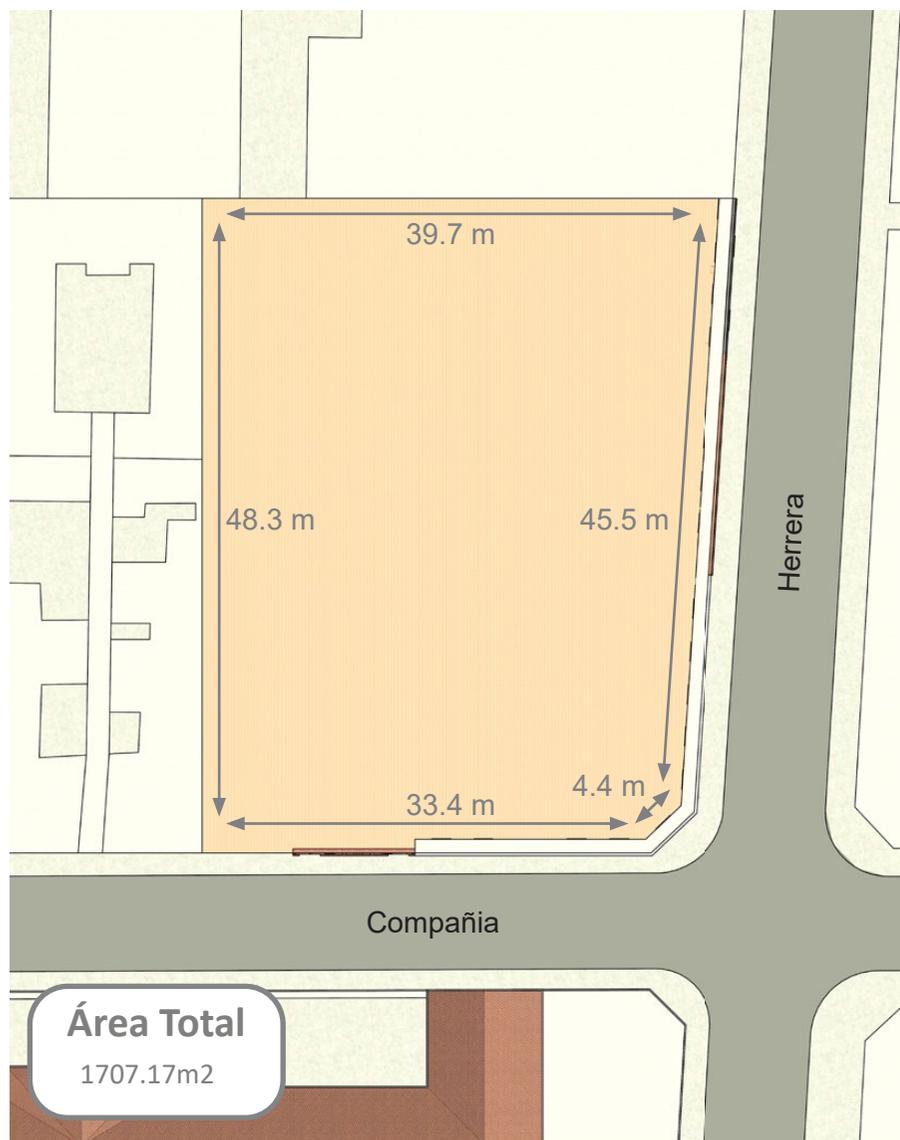


Imagen 3.83 : Esquema, área terreno escogido.
Fuente: *Elaboración personal.*

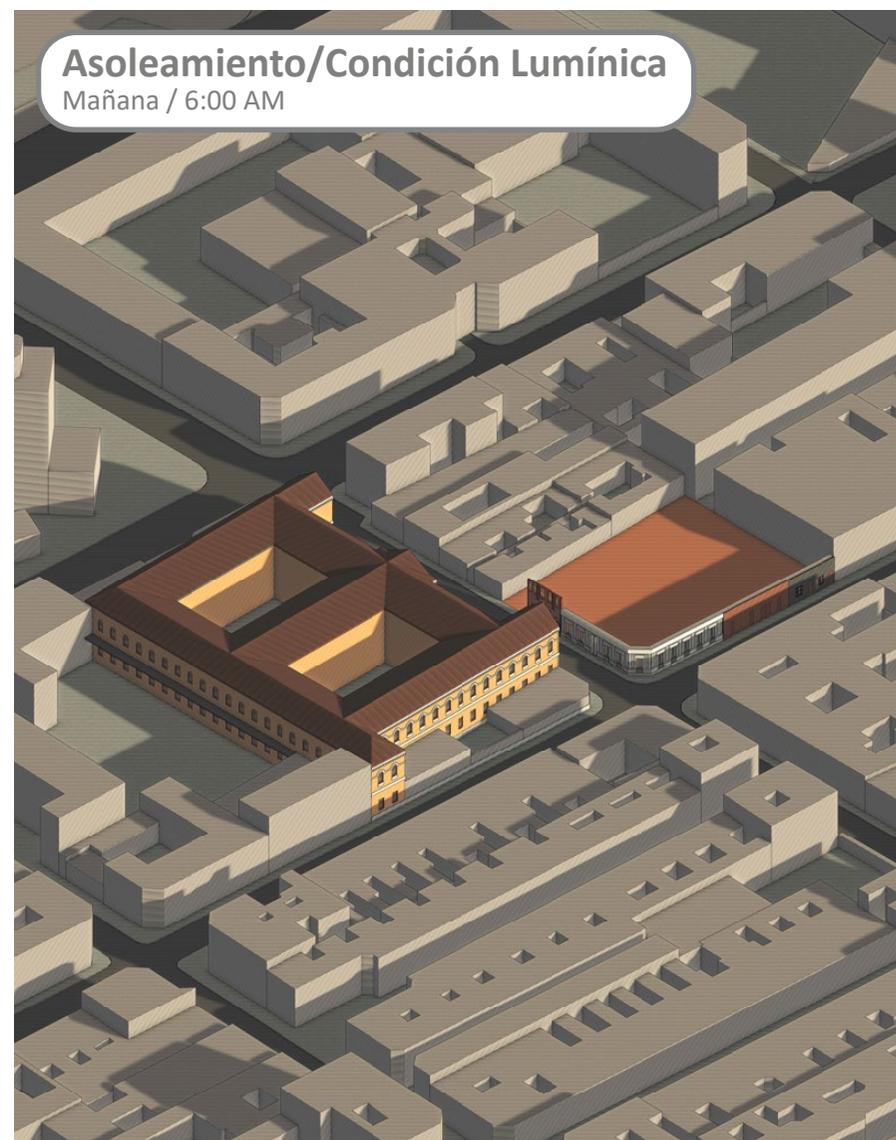


Imagen 3.84 : Render, Esquema de asoleamiento terreno escogido.
Fuente: *Elaboración personal.*

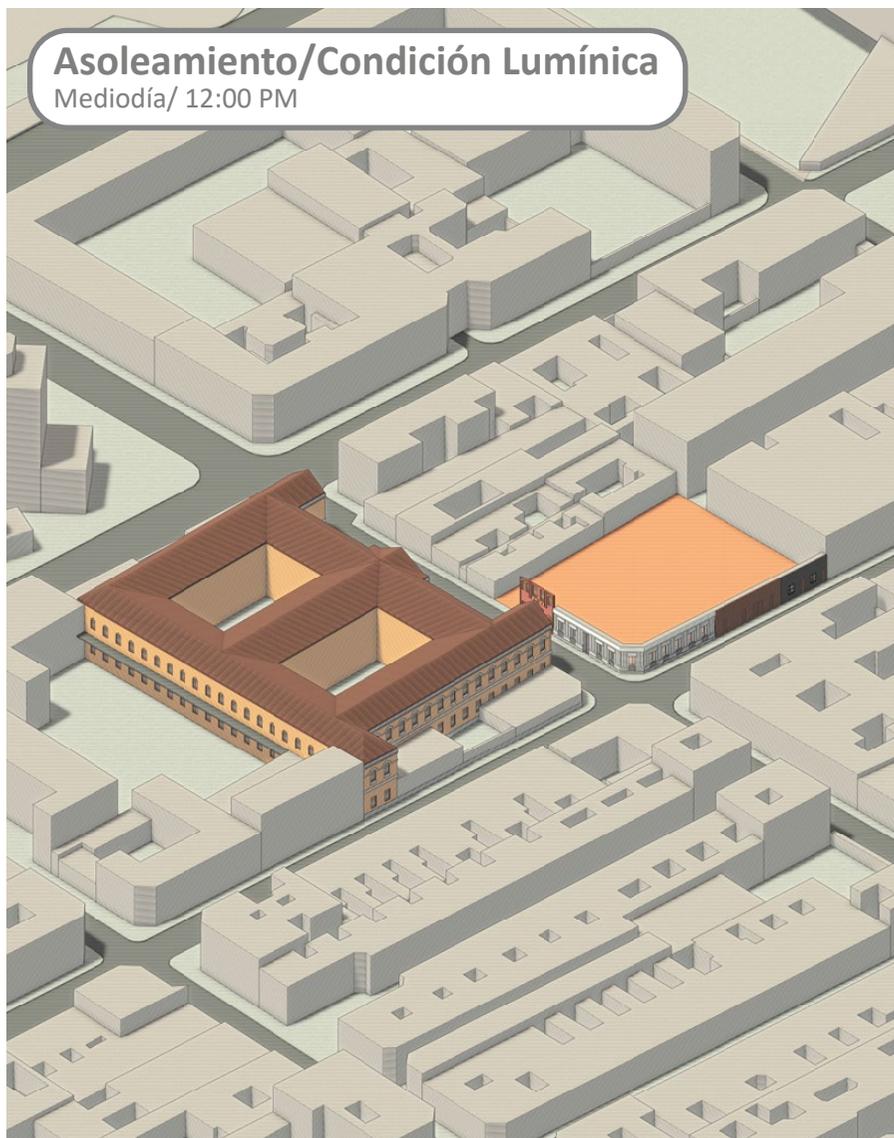


Imagen 3.85 : Render, Esquema de asoleamiento terreno escogido.
 Fuente: *Elaboración personal.*

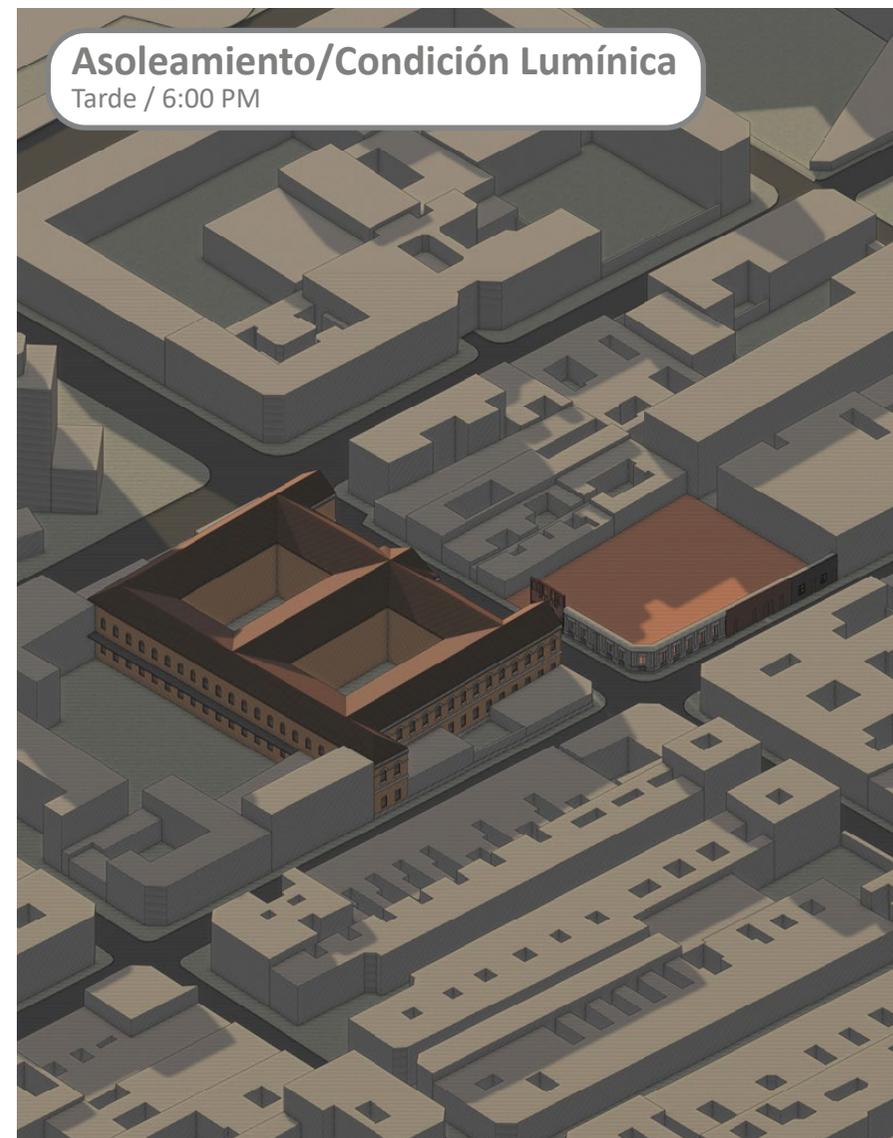


Imagen 3.86 : Render, Esquema de asoleamiento terreno escogido.
 Fuente: *Elaboración personal.*

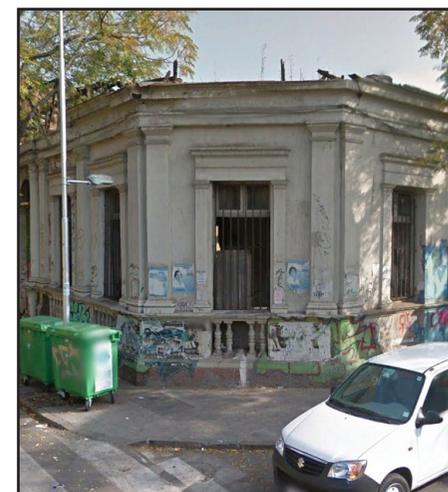
3.5 Características del Terreno

Fue en base a esta última muestra y la consideración de ventajas y desventajas de cada predio que se llegó al terreno escogido, correspondiente al predio del inmueble de conservación histórica perteneciente a la Ficha catastral N°001, Compañía 3109-3111.



Este predio se localiza en la intersección de calles Compañía y Herrera, propiedad número uno de la manzana trescientos treinta y nueve de la comuna de Santiago, y puerta de entrada a barrio Yungay, siendo el primer inmueble en ser levantado catastralmente durante el año 2007 por Aguilera y 2017 por el autor.

Imagen 3.87/88 : Compañía 3109-3111, Zona D1, Barrio Yungay.
Fuente: Archivo personal/ Archivo personal, Aguilera, 2007.



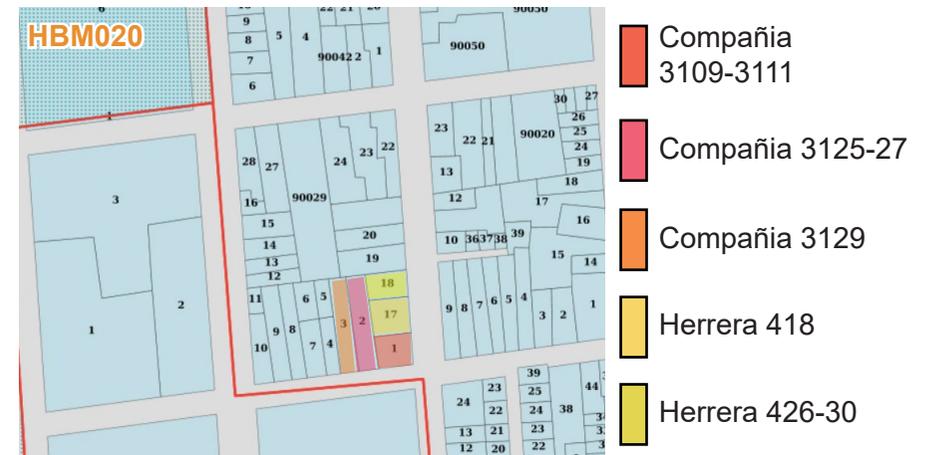


El terreno se encuentra en proximidad a hitos urbanos como el parque Quinta Normal, Hospital San Juan de Dios, museo de la Memoria y el monumento histórico [MH34] antigua escuela de preceptoras y actual museo Gabriela Mistral.

- Terreno escogido.
- Salud
- Cultura/Educación
- Áreas Verdes

Imagen 3.89 : Esquema áreas de interés, contexto inmediato.
 Fuente: Elaboración propia en base a plataforma de geolocalización.

El terreno correspondiente a Compañía 3109-3111 posee una superficie construable de 442.35 m² con una pre-existencia edificada de 412.50 m² sin embargo para fines de la presente propuesta de intervención patrimonial, se decidió integrar la superficie construable de los cuatro predios adyacentes a Compañía 3109-3111 al terreno total, Compañía 3129, 3125-3127, Herrera 418 y 426-430. con dos de estos predios, Compañía 3125-3127 y Herrera 418 perteneciendo a la lista de inmuebles de conservación histórica.



Area Terreno	
C.3109	C.3109-3129/H.418-439
442,35 m ²	1707,17 m ²

Imagen 3.90 : Terreno escogido, y predios compositores.
 Fuente: Elaboración propia en base a SII.

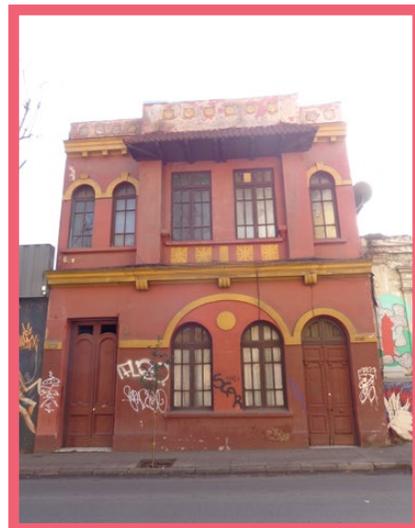
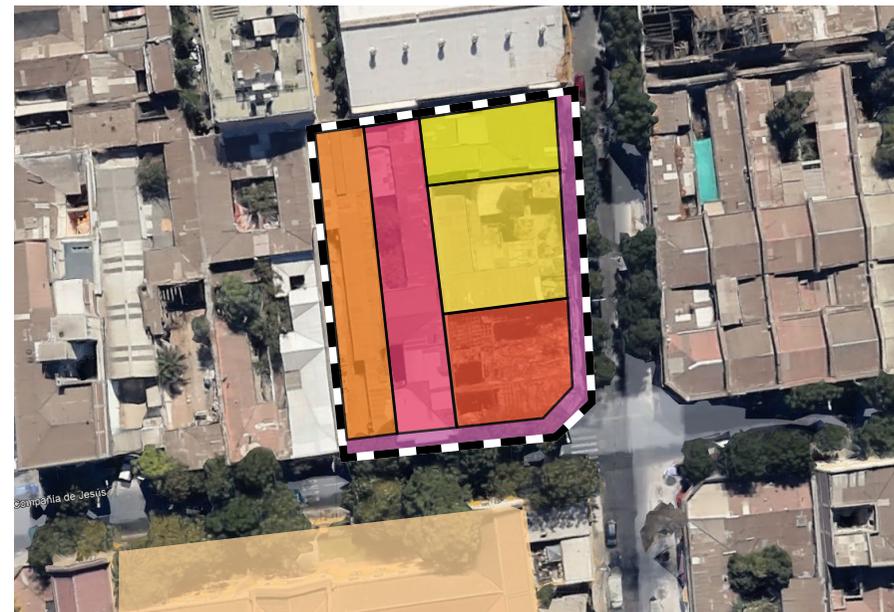
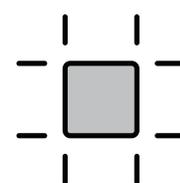


Imagen 3.91/2/3/4 : Terreno escogido, y predios compositores.
Fuente: Archivo personal.



 Frente Construido

 Museo Gabriela Mistral



LIMITES:

Norte:	Viviendas. (Oficinas y bodegas.)
Sur:	Calle Compañía
Este:	Calle Herrera
Oeste:	Viviendas. (Habitacional.)

Imagen 3.95 : Esquema terreno escogido, predios compositores, y limites.
Fuente: Elaboración propia, en base a levantamiento, SII y pl. de geolocal.

Ubicado en la intersección de calles Compañía y Herrera, Compañía 3109 es un inmueble con una colorida historia. Fue originalmente edificado durante el primer decenio del siglo XX (1900) en albañilería cerámica con recubrimiento de mortero de cal como material predominante. Su estilo arquitectónico es Ecléctico, con elementos de la corriente Clasicista, lo que es visible a lo largo de su decoración de fachada en las acentuaciones de sus numerosos vanos.



Si bien operó como una vivienda hasta la década del 2000, durante la siguiente década sufriría un primer siniestro por razones desconocidas, (atribuible a fallas eléctricas y sobrecarga de instalaciones, algo común en ICH's del sector), perdiendo gran parte de su estructura preexistente en madera en el proceso, y pasando a estado de abandono.

Imagen 3.96 : ICH Compañía 3109-3111, levantamiento de fachada.
Fuente: Archivo personal.

Durante la siguiente década, el predio en desuso pasaría a ser utilizado por agrupaciones de gente sin hogar al igual que criminales, lo que culminaría el año 2016 en un segundo siniestro, atribuible a la creación de fogatas, ocasionando que tanto Compañía 3125-27 como Herrera 418 captasen llamas, resultando en una muerte confirmada.

Esto resultaría en la dilapidación del predio por parte del entonces dueño, instalando cierres de acero en todos los vanos y accesos, y el posterior abandono del mismo, hasta el día presente, posterior al fallecimiento del entonces dueño.



Compañía 3109-3111
 Predios Afectados

Imagen 3.97 : Plano originario 1900's esquina Compañía/Herrera.
Fuente: Municipalidad de Santiago.

La dilapidación y cierre de la fachada histórica es particularmente atingente, en los años venideros la anteriormente icónica fachada Clasicista caería en deterioro progresivo, siendo utilizada como objeto de rayados y arte callejero, sin embargo no todas estas intervenciones vandálicas carecerían por completo de visión.



Ultimadamente, y aparentemente en respuesta al vandalismo desorganizado de la fachada, intervenciones de arte callejero más controladas e intencionadas comenzarían a aparecer, utilizando los cierres metálicos a modo de lienzo, enmarcados por los vanos pre-existentes. Una imagen reminiscente de un museo callejero.

Si bien el acto de intervenir por medio de arte callejero una fachada, particularmente una de rol histórico es altamente cuestionable y contribuye al deterioro de la misma, es innegable que esta visibiliza en el presente, las aspiraciones de algunos habitantes, por ver su propio arte extendido y visibilizado al público, un testamento al mercado y a veces turbulento enfoque artístico, y expresivo del barrio y sus artistas.

Imagen 3.98 : ICH Compañía 3109-3111, deterioro a lo largo del tiempo.
Fuente: Plataforma de geolocalización.



Imagen 3.99/100/01/02 : ICH Compañía 3109-3111, fachada histórica.
Fuente: Archivo personal.

Si bien el acceso al predio de Compañía 3109-3111 fue imposible, debido al ya mencionado estado dilapidado del mismo, en adición al fallecimiento de su último dueño conocido, fue posible acceder a uno de los predios vecinos, afectado años atrás por el segundo y final siniestro, Compañía 3125-27.



El predio actúa en el presente como un hostel, a cargo de Mario Echagüe, presente administrador del predio por vía de herencia, quien proveyó de mucha de la valiosa información mencionada sobre el inmueble en cuestión, al igual que Compañía 3109-3111, visitado en su niñez.



Imagen 3.103/4/5/6 : Espacios interiores, Compañía 3125-27.
Fuente: Archivo personal.

Lamentablemente, Compañía 3125-27 no ha estado exento de deterioro, con un segundo piso severamente comprometido producto del entonces siniestro, al igual que años de acumulación de humedad en los entramados de madera pre-existentes, pasando a desuso.



Posterior a esta visita, se consideraría una segunda visita guiada del inmueble, sin embargo se determinaría por sugerencia de el profesor guía que la información levantada sería suficiente para proyectar las etapas iniciales del proceso, recomendándose enfatizar la restauración y curado de los elementos de fachada observados in-situ más icónicos, por sobre elementos secundarios.

Limitaciones:

- * Acceso restringido al terreno escogido.
- * Último dueño predial conocido no localizable.
- * Se proyecta sin planos de pre-existencia.



Imagen 3.107/8 : Deterioro y Patrimonio, Compañía 3125-27.
Fuente: Archivo personal.

Calle Libertad.
Fichas Nº 131 / 168 / 203
Fuente: Archivo personal.



CAPÍTULO IV

PROPUESTA DE PROYECTO

4.1 Propuesta Programática

La decisión de programas propuestos se basó primariamente en la información levantada sobre el contexto inmediato del terreno escogido, muchos de ellos presentados en el capítulo anterior; Circulaciones, usos de suelo de edificaciones circundantes, acceso a servicios y disponibilidad de áreas verdes, identidad de barrio, representada a través de valor histórico edificado como programas socio-comunitarios disponibles, etc. sin embargo también se revisaron exponentes de oferta inmobiliaria para vivienda multifamiliar radicados dentro del sector, con el fin de determinar lo que actualmente existe en forma de oferta, y como contrasta o armoniza con lo propuesto.

Igualmente se consideró el fin de uso originario del terreno escogido, si bien originariamente, los lotes escogidos sirvieron a un fin netamente Habitacional al momento de ser concebidos durante el siglo XIX, en las décadas venideras adoptarían fines de usos mixtos incluyendo Habitacional y Comercial, tipologías crecientemente emergentes con la progresiva subdivisión predial de los lotes del barrio, y la densificación del mismo a lo largo de los años, generándose fines de uso atingentes a las necesidades actuales de los habitantes.

Esto, en combinación con la marcada identidad del barrio como hito cultural del casco histórico de Santiago, traída en gran parte por la rica presencia de hitos culturales radicados en la zona D1 y su periferia, al igual que amplia vida comunitaria, denota la necesidad de proyectar un programa organizado en torno a un fin cultural, que responda a las necesidades de los habitantes.

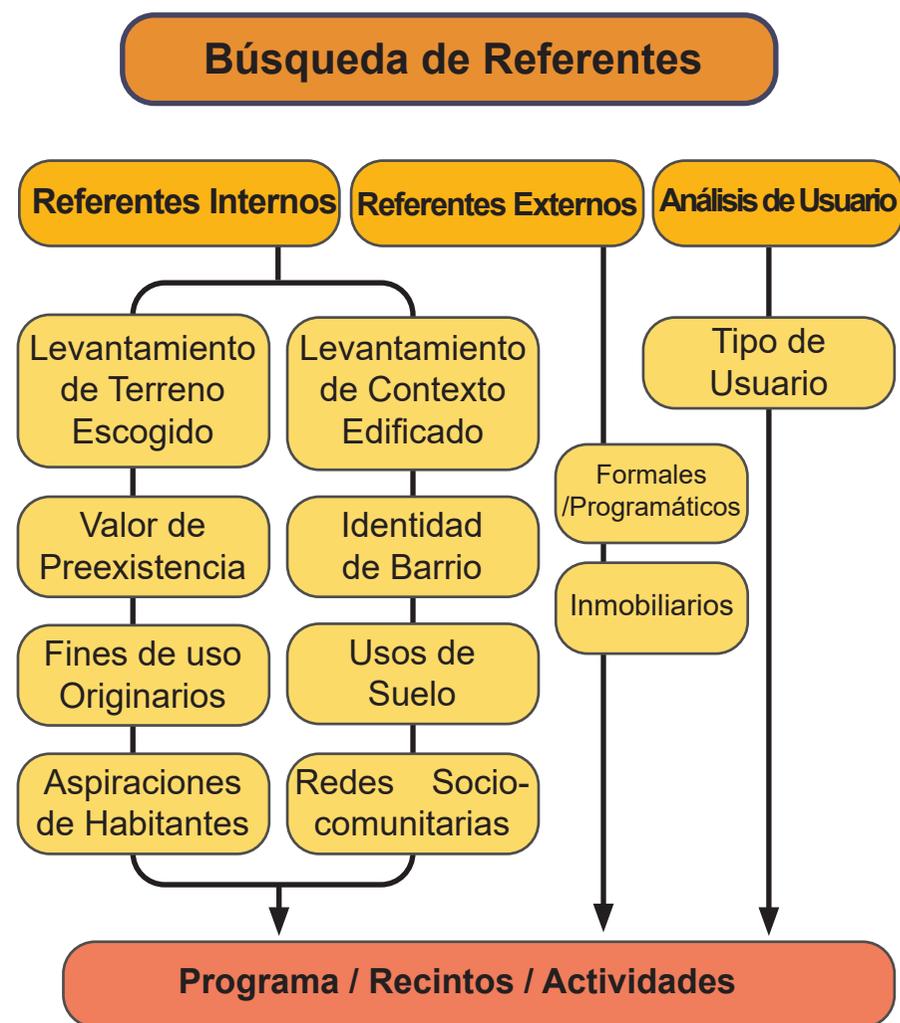


Imagen 4.1 : Esquema referentes de proceso proyectual.

Fuente: Elaboración propia.

Referentes Inmobiliarios

Inicialmente se revisó ofertas del mercado inmobiliario radicadas en sector D sub-zona D1, con el fin de evaluar las tipologías actualmente prevalentes en el sector, la organización programática ofrecida, superficie construida y rango de precios para arriendos de departamentos al igual que venta de inmuebles.

Esto se realizó a través del levantamiento de una muestra, de inmuebles ofrecidos para venta y arriendo a través de plataformas de sitios de proyección de valor inmobiliario como lo son El Portal Inmobiliario y TocToc, se trata de sitios en Internet que buscan la confluencia de demandantes y oferentes de propiedades en venta y

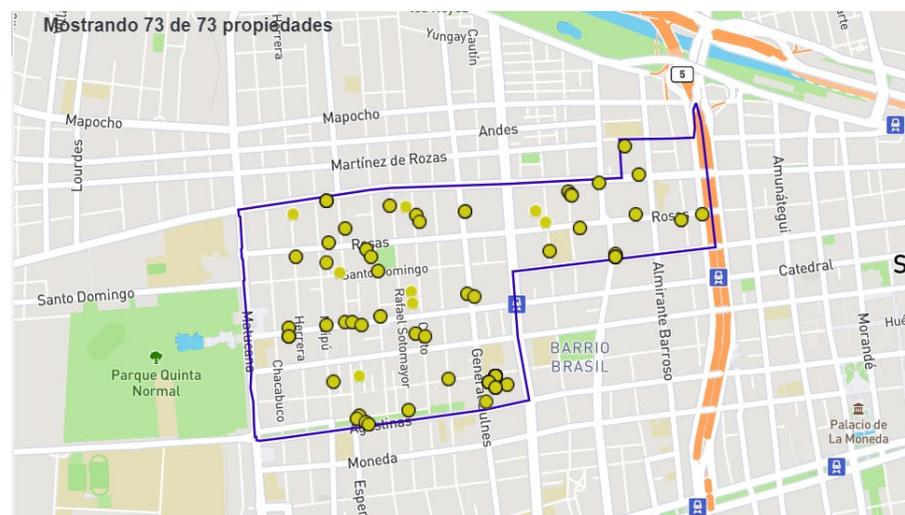


Imagen 4.2 : Muestra de propiedades en venta por plat. inmobiliaria. ZCHD1.
Fuente: Tocatoc.cl

arriendo, tanto como de servicios y productos afines; se accede de manera gratuita y la información que proporcionan es de gran calidad, gracias a su actualización periódica.

Los resultados obtenidos permitieron tener una idea general de tanto el rango de precio de oferta, como la distribución programática ofrecida dentro del sector, al igual que visualizar los promedios recopilados por estas plataformas para el periodo 2023 y su relativo crecimiento en base al año 2022, teniendo una mejor idea de la norma que predomina dentro de los confines del sector en lo que a diseño de vivienda corresponde.

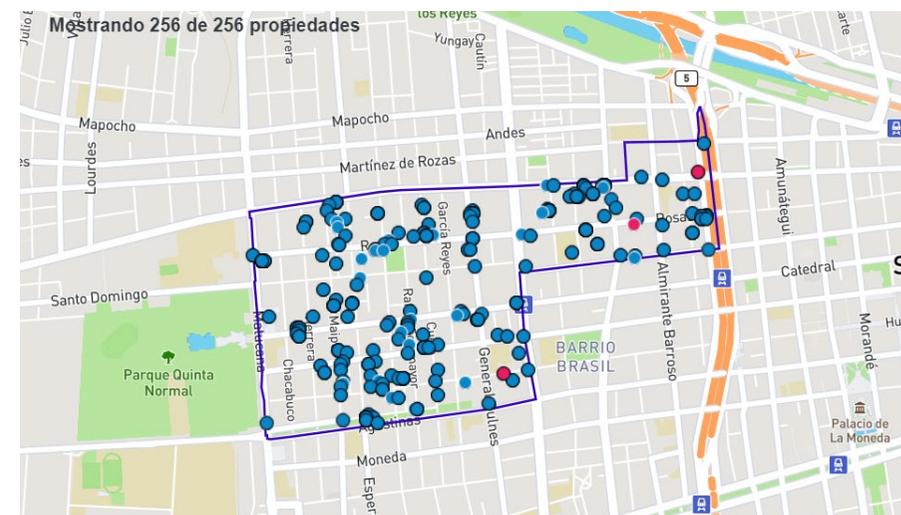


Imagen 4.3 : Muestra de propiedades en arriendo por plat. inmobiliaria. ZCHD1.
Fuente: Tocatoc.cl

Mercado de la Vivienda - Arriendos

Muestra 256 Propiedades > Primer S. 2022



\$ 669.842~
Casas



\$ 279.118~
Departamentos

Mercado de la Vivienda - Ventas

Muestra 73 Propiedades > Primer S. 2022



7135 UF~
Casas



2780 UF~
Departamentos

Imagen 4.4 : Esquemas, muestra de inmuebles en venta/arriendo.

Fuente: *Elaboración personal en base a muestra levantada por toctoc.cl*

Resumen Valor Inmobiliario 2023-2022

Incremento de precios de arriendo en UF/M2 2023 respecto a 2002:

↑ **17.6%**

Incremento de cotizaciones online 2023 respecto a 2022:

↑ **75.7%**

P. de Arriendo aprox. Stgo C. Estimado por TocToc > 2022:

\$330.000

P. de Arriendo aprox. Stgo C. Estimado por TocToc > 2023:

\$365.452

P. de Arriendo aprox. Yungay Estimado por TocToc > 2023:

\$259.950

P. de Gastos C. aprox. Yungay Estimado por TocToc > 2023:

\$63.997

Es necesario notar que dado que los datos recuperados a través de las plataformas Portal Inmobiliario y TocToc corresponden a oferta directa, los dueños valorizan la propiedad por sobre el suelo, tema que para los efectos inmobiliarios no siempre corresponde a la realidad del valor de suelo del sector.

Imagen 4.5 : Esquema resumen inmobiliario Barrio Yungay, 2022-2023.

Fuente: *toctoc.cl*

Distribución Espacial - Oferta Inmobiliaria



Imagen 4.6 : Oferta Inmobiliaria Barrio Yungay/Brasil. Norte Verde.
 Fuente: Aguilar, 2007; Factibilidad de uso del Subsidio de Rehabilitación

Distribución Programática - Incidencia Promedio

Muestra 256 Propiedades > Primer S. 2022

Dimensiones	Dormitorios	Baños
 35-65 m ²	 1-3* Viv.	 1-2* Viv.
Estacionamientos	Bodegaje	S.Comunitarios
 0-1* Hab.	 0-1* Hab.	 Baja Incidencia

El layout estandarizado dentro del sector es utilitario, apuntando a un uso de espacio con destino tradicional, y distribución espacial compacta, destinada naturalmente a público general, con gran cantidad de cierres y muros divisorios, una distribución no especializada a un oficio particular, lo que apuntaría a la necesidad de un diseño propio.

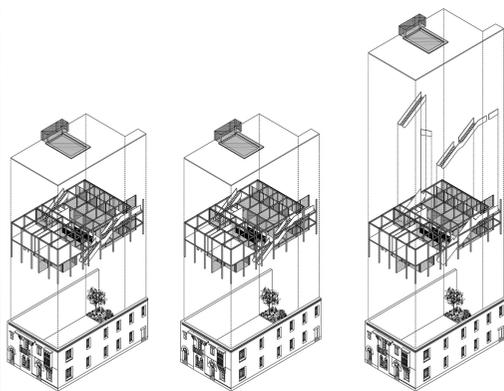
Imagen 4.7 : Esquema incidencia promedio de dist. programatica. Yungay.
 Fuente: Elaboración personal en base a toctoc.cl

Referentes Formales y Programáticos

Casona Compañía / Oficina Bravo

Santiago, Chile / 2021 / 600 m²

Proyecto de intervención y renovación de un Inmueble de Conservación Histórica construido en 1912 en el Barrio Yungay, en el centro de Santiago. Reconversión de uso flexible y oportunidades de arriendo.



Programa/Decisiones:

- Recuperación de fachada patrimonial.
- Reticulación metálica, como estructura soportante y decisión estética.
- Espacio de triple altura central, iluminación.
- Finalidad de uso mixta con comercio.
- Oficinas/Cafetería/Terrazas/Salas Multi-propósito/Baños/Cocina General/Espacios de amplitud horizontal & vertical.



Imagen 4.8/9/10 : Casona Compañía, ZCH D1, Barrio Yungay.

Fuente: Bruno Giliberto, 2021; Archivo Fotográfico/Archivo personal.

God's Loftstory / Leijh Kappelhoff Seckel

Veldhoven, Países Bajos / 2012

Un caso ejemplar de restauración de fachada de una edificación icónica caída en abandono, de transformación arquitectónica y conservación sostenible del patrimonio religioso. Con respeto, imaginación y humor.



Programa/Decisiones:

- Decisión consciente de mantener **espacios amplios** por sobre numerosos y diferenciados.
- Incorporación de terrazas verdes
- Espacios flexibles multipropósito.
- Estudio/Dormitorio/Hall multipropósito/Baño/Patio privado y Patio público.

Imagen 4.11/2/3 : God's loftstory, Veldhoven, Países Bajos.

Fuente: Vincent van den Hoven, 2012; Archivo Fotográfico.

Oficinas Requena / Mola Kunst

Montevideo, Uruguay / 2021 / 254 m²

Proyecto de renovación patrimonial enfocado a elementos fundamentales y remodelación de espacio interior. Mejora de amplitud e iluminación espacial, por modificaciones/demolición controladas.



Programa/Decisiones:

- Recuperación de fachada patrimonial, y revalorización de aspectos fundamentales.
- Proceso de selección sopesado sobre elementos a mantener y demoler con fin de mejorar amplitud e iluminación.
- Finalidad de uso multipropósito con oportunidades de arriendo.
- Oficinas/Salas Multipropósito/Baños/Cocina General/Espacios de amplitud horizontal & vertical.

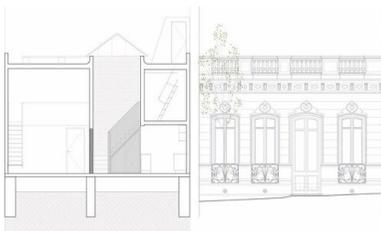


Imagen 4.14/5/6 : Oficinas Requena, Montevideo, Uruguay.
Fuente: Marcos Guiponi, 2021; Archivo fotográfico.

Doboz Bar / Péter Szendrő

Budapest, Hungría / 2011 / 492 m²

Proyecto de intervención y renovación de un de Fachada Histórica protegida, construido en 1880 en el centro histórico de Budapest. Hungría. Reconversión de uso comercial y presencia artística.



Programa/Decisiones:

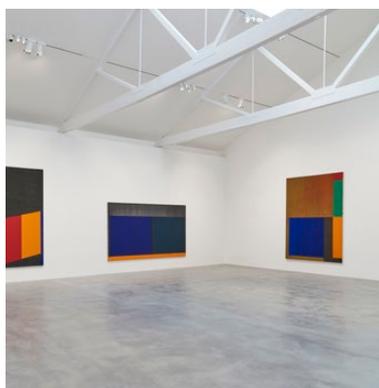
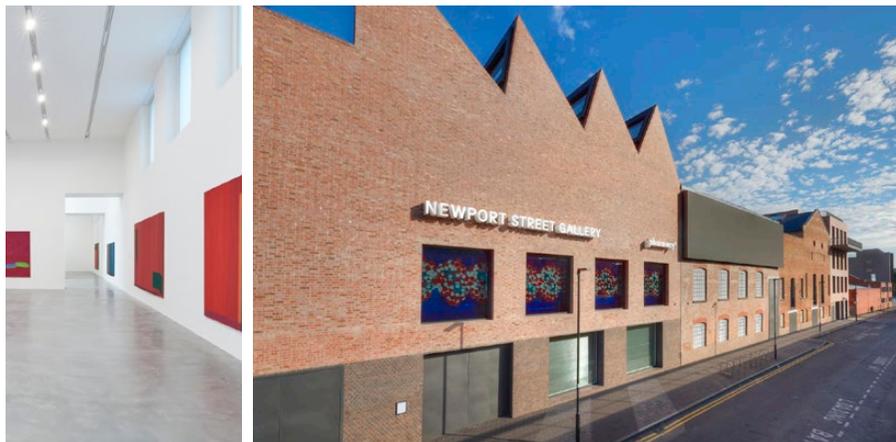
- Recuperación de fachada patrimonial, y elementos particulares en barrio histórico.
- Colaboración con artistas especializados.
- Recuperación de fachada y marcos de madera originales, utilizados para enmarcar vistas icónicas o intencionadas.
- Finalidad de uso mixta con comercio.
- Bar/Cafeteria/Terrazas/Salas Multipropósito/Baños/Cocina General/Espacios de amplitud horizontal & vertical/Café Cowork.

Imagen 4.17/8/9/20 : Doboz Bar, Budapest, Hungría.
Fuente: Tamas Bujnovszky, 2011; Archivo fotográfico.

Newport Street Gallery

Londres, Reino Unido / 2015

Proyecto de reconversión de antigua edificación industrial y predios circundantes en seis galerías de arte, con servicios de cafetería y restaurantería aledaño, con intervención sopesada de fachada.



Programa/Decisiones:

- Recuperación de fachada patrimonial, y modificación sensible de elementos pre-existent a conservar.
- Intervención de predio multiple.
- Proceso de proyección colaborativo con artistas y especialistas de rubro.
- Finalidad de uso multipropósito con oportunidades de arriendo.
- Galería/Mirador/Sala de Trabajo/Restaurant/Cocina General/Oficinas/Baños.

Imagen 4.21/2/3 : Newport Street Gallery, Londres, Reino Unido.

Fuente: Marcos Guiponi, 2021; Archivo fotográfico.

Espacio M / Gonzalo Martínez de Urquidí

Santiago, Chile / 2012 / 4000 m²

Proyecto de recuperación de fachada patrimonial enfocado a elementos fundamentales y remodelación de espacio interior. Mejora de amplitud e iluminación espacial, por modificación controlada.



Programa/Decisiones:

- Recuperación de fachada patrimonial, y revalorización de aspectos fundamentales.
- Proceso de selección sopesado sobre elementos a mantener y demoler con fin de mejorar amplitud e iluminación.
- Fin de uso ampliamente comercial.
- Elementos estructurales a la vista.
- Comercio, Restaurantería, Cafetería, Supermercados, Estacionamientos, Oficinas, Patios de comidas.

Imagen 4.24/5/6 : Espacio M, Santiago, Chile.

Fuente: Archivo personal, /Administración Espacio M.

Destinos de Uso

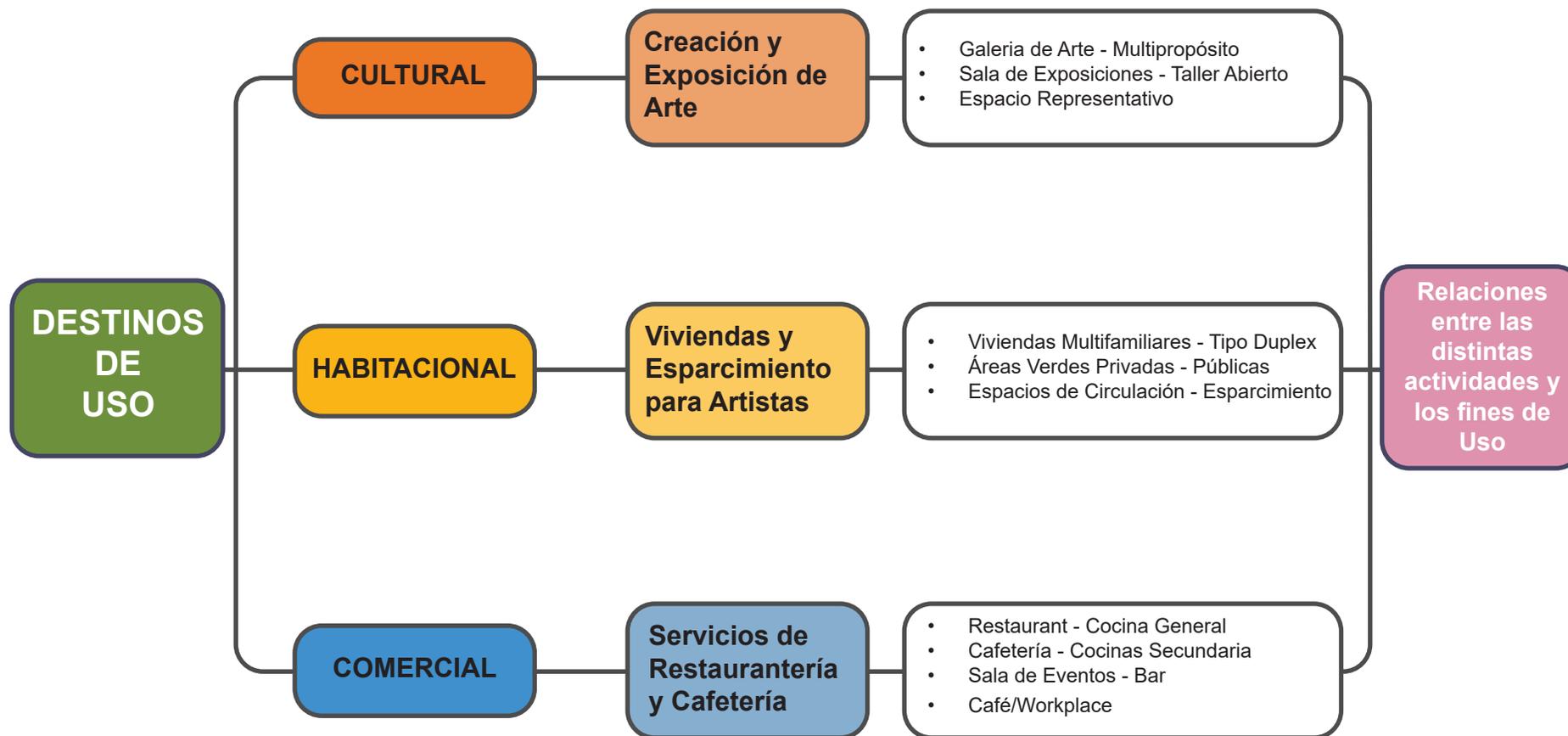


Imagen 4.27 : Esquema, destinos de uso y planteamientos espaciales.

Fuente: *Elaboración personal.*

Programa Propuesto

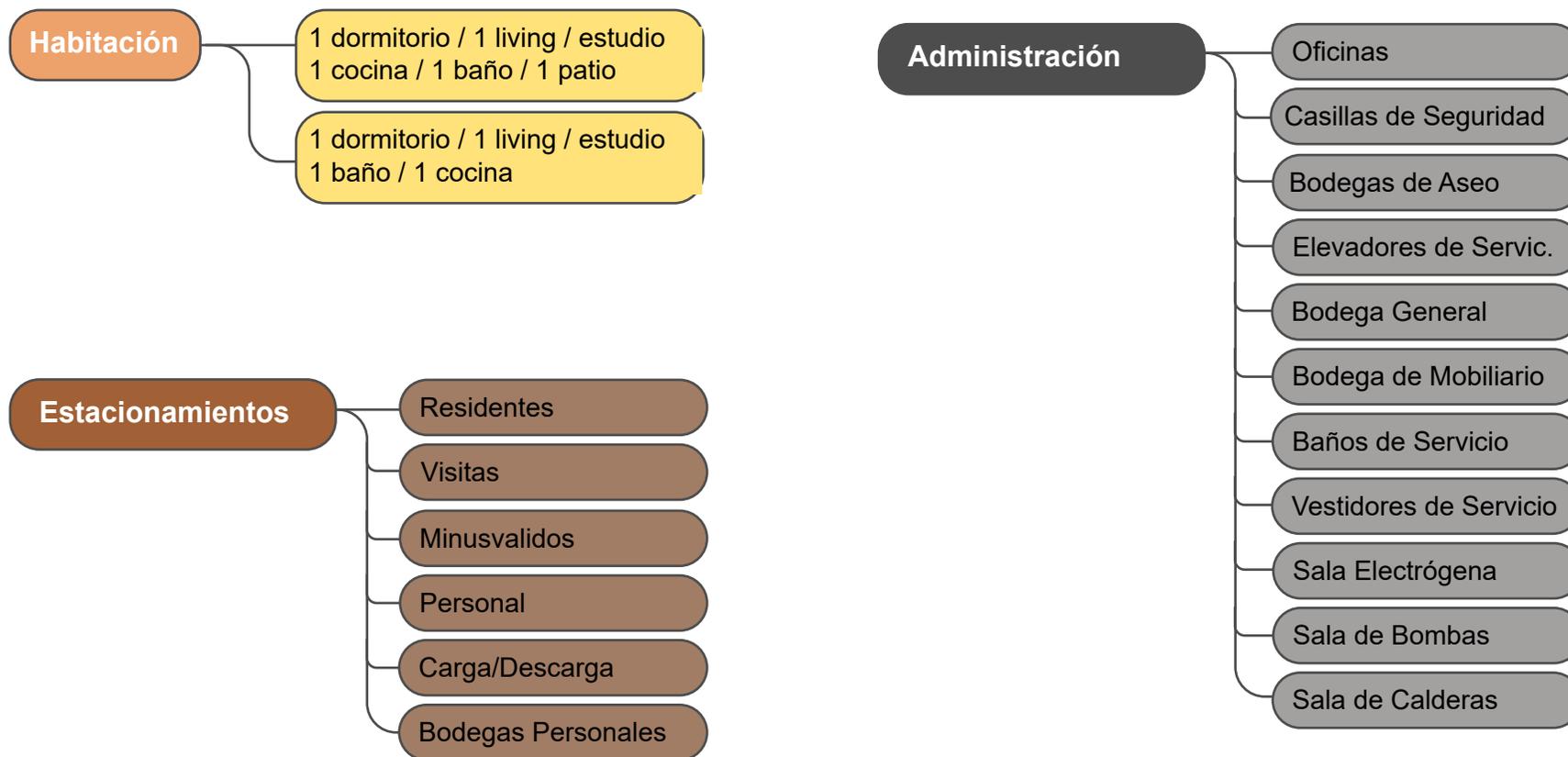


Imagen 4.28 : Esquema de programa propuesto, Habitación/Estac/Admin.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

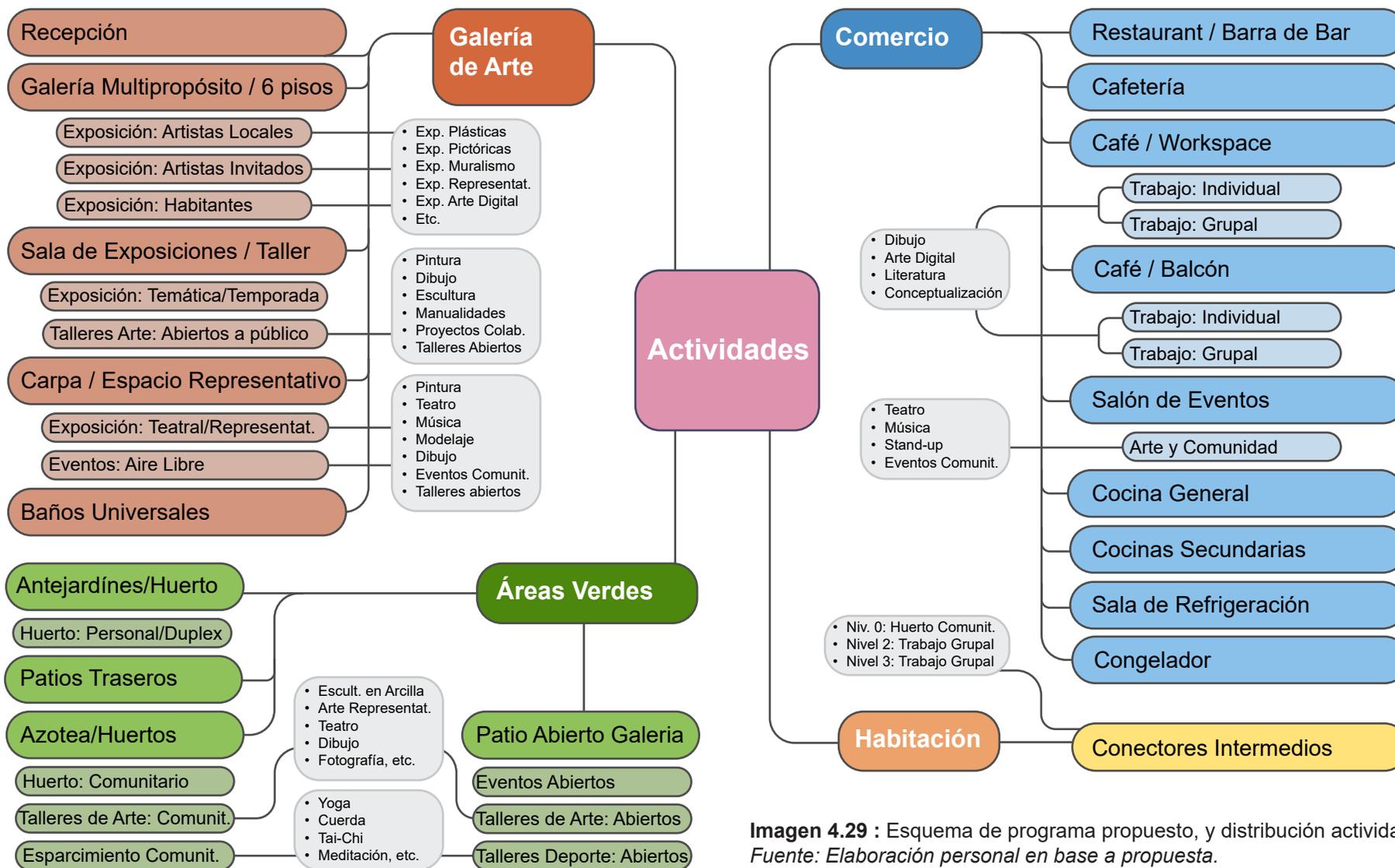


Imagen 4.29 : Esquema de programa propuesto, y distribución actividades.
 Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

4.2 Usuario Objetivo y Tipo de Proyecto

Como se estableció anteriormente, el barrio Yungay tiene una enriquecida historia de estrecho contacto con artistas de diversos campos de experticia, particularmente artistas plásticos, gráficos, literarios, escultóricos, musicales, cinematográficos, arquitectónicos entre muchos otros.

No es de extrañar entonces, que asociaciones de artistas emergentes radicados en el barrio hayan surgido a lo largo de los años, la más prominente de ellas siendo la Agrupación de Artistas Barrio Yungay.

Dado que el presente proyecto propone el diseño de una vivienda pensada para artistas, es necesario acoplar al levantamiento histórico del barrio como hito cultural de Santiago, un testimonio cuantificable



Respuestas:

- Santiago Centro
- Santiago Norte
- Santiago Poniente
- Santiago Sur



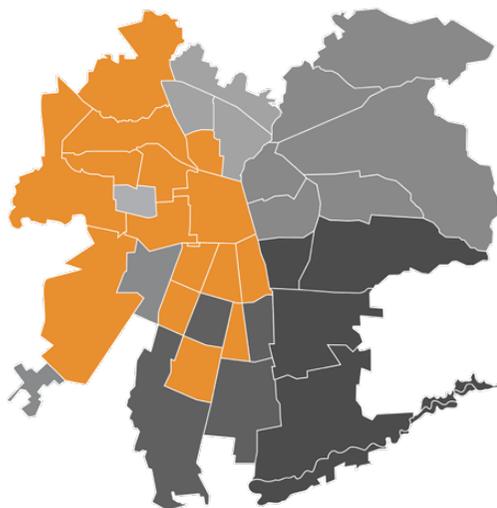
Tiempo de Respuesta:

7.Enero.2023 al
7 Mayo.2023



Vía de Respuesta:

- Papel
- Email
- Teléfono



de lo que los habitantes del barrio que ejercitan alguna disciplina de arte en la actualidad, consideran como aspectos físicos, espaciales y cualitativos deseables a la hora de buscar un lugar de morada.

Para esto se realizó un cuestionario en formato online y físico, a alrededor de 110 artistas, profesionales y autodidactas representativos de la Asociación Artistas Yungay, y artistas asociados tanto practicantes como aspirantes referidos por los miembros de la asociación, para esto se consideró a participantes mayores de 18 años. Esta encuesta considero a personas de ambos sexos, habitantes de la comuna de Santiago.

El cuestionario, antes de ser publicado fue revisado y analizado por gente al azar y un artista autodidacta, reconociendo formato de texto, ortografía, tipos de preguntas y objetivo propuesto. Posterior a esto, se visitó presencialmente a miembros de la asociación Artistas Yungay en espacio Ailanto y Casona Compañía, con el fin de difundir dentro de la asociación, y a personas afines referidas por los miembros de la asociación. Al paso del tiempo, se ajustaron algunas preguntas, en términos de formato, recalando observaciones a las preguntas.

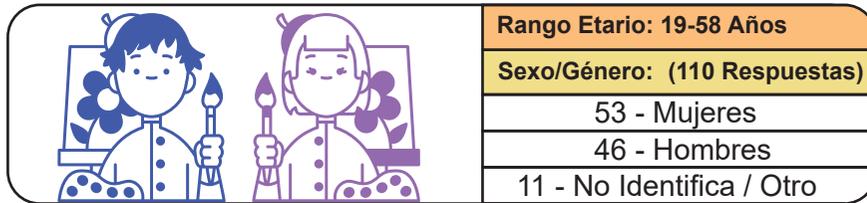


Artistas dentro de un contexto Nacional y Local

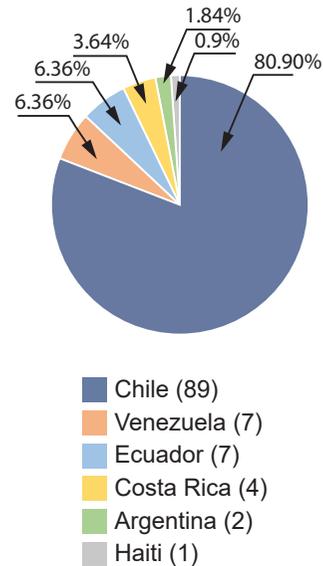
115 Respuestas / 110 Respuestas Válidas

Imagen 4.30/1 : Esquema resumen, gestión de encuesta a artistas.
Fuente: *Elaboración personal en base a resultados.*

Resumen de Resultados - Encuesta para Artistas



País de Origen:



Región de Origen:

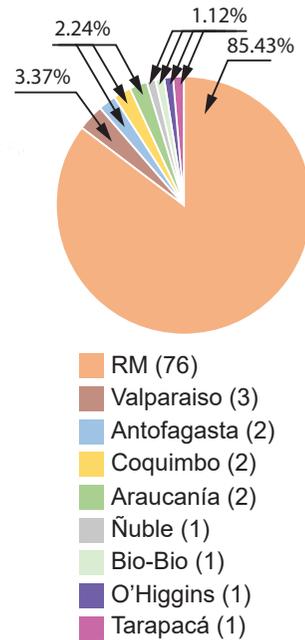
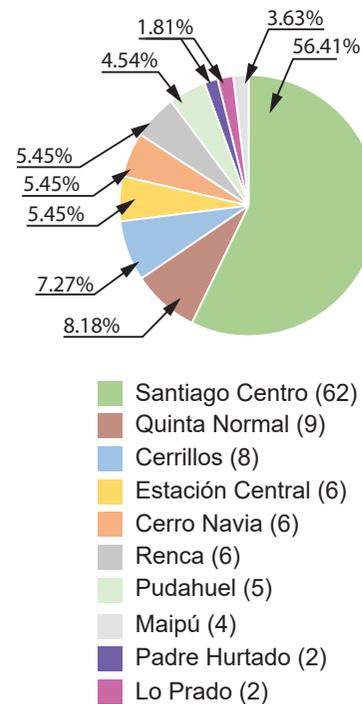


Imagen 4.32 : Esquemas resumen, país de origen de encuestados.
Fuente: Elaboración personal en base a resultados.



Breve cuestionario introductorio, con el fin de establecer información base sobre el encuestado, su origen, y su sitio de residencia actual.

Comuna de Residencia actual:



Barrio de Residencia actual:

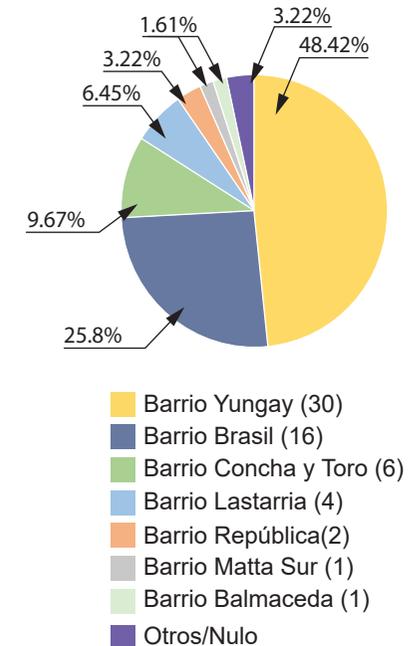


Imagen 4.33 : Esquemas resumen, localidad de origen de encuestados.
Fuente: Elaboración personal en base a resultados.



ARTE Y OFICIO

Preguntas respecto a su trasfondo artístico, sus herramientas, aspiraciones y metodos de labor, tanto creativa como laboral.

Disciplinas de Arte que practica:

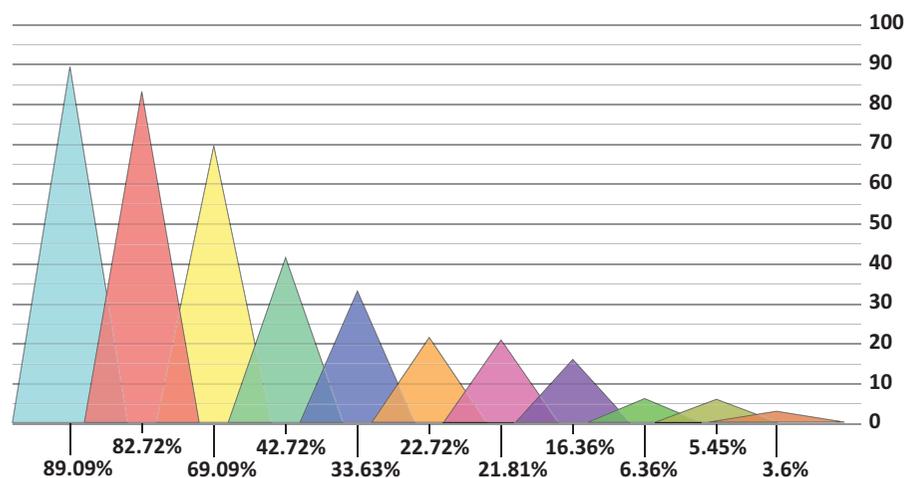
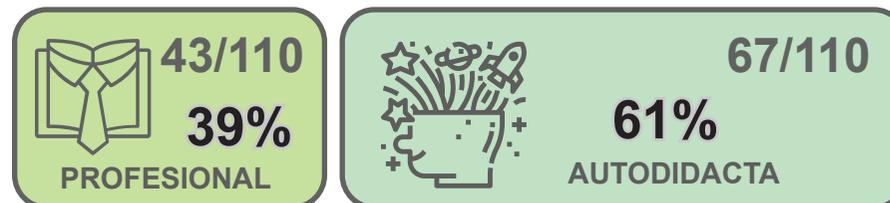


Imagen 4.34 : Esquemas resumen, disciplinas artísticas prevalentes.
Fuente: Elaboración personal en base a resultados.

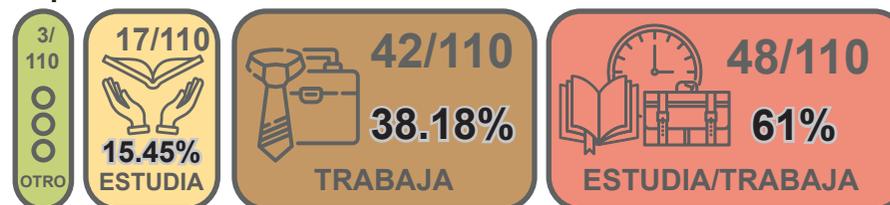
Formación Artística:



Método de creación Artística de elección:



A qué se dedica?



Método de financiamiento personal:



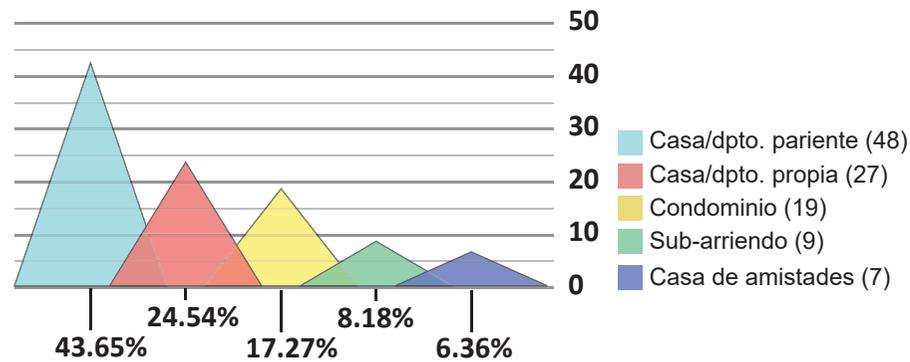
Imagen 4.35 : Esquemas resumen, arte y gestión de capital.
Fuente: Elaboración personal en base a resultados.



VIVIENDA

Preguntas respecto a su percepción espacial y valórica como artista de su actual espacio vivienda, al igual que sobre las características o servicios que desearía.

Donde reside actualmente?



Con cuantas personas convive?

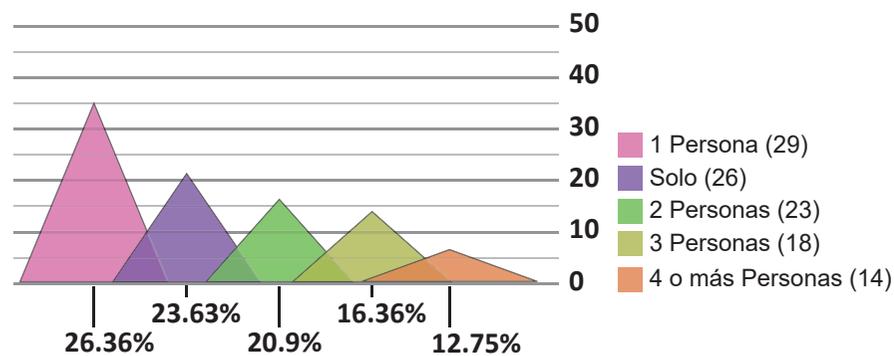
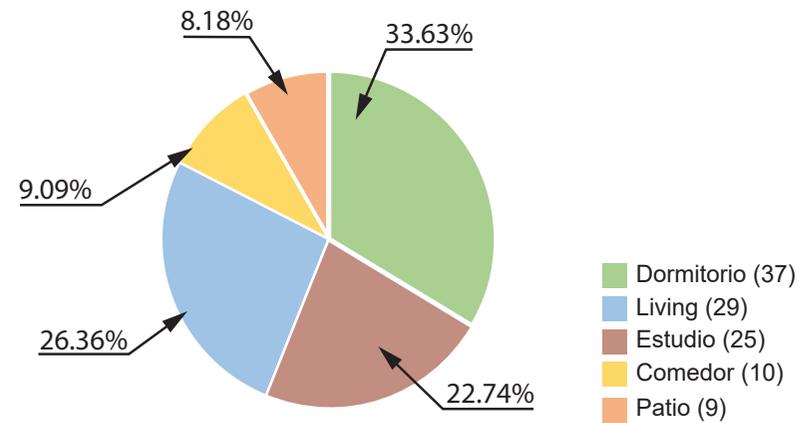


Imagen 4.36 : Esquemas resumen, lugar de residencia.
Fuente: Elaboración personal en base a resultados.

En su vivienda, cual es su espacio de creación artística favorito?



Que Equipamiento priorizaría tener cerca de vivienda de elección?

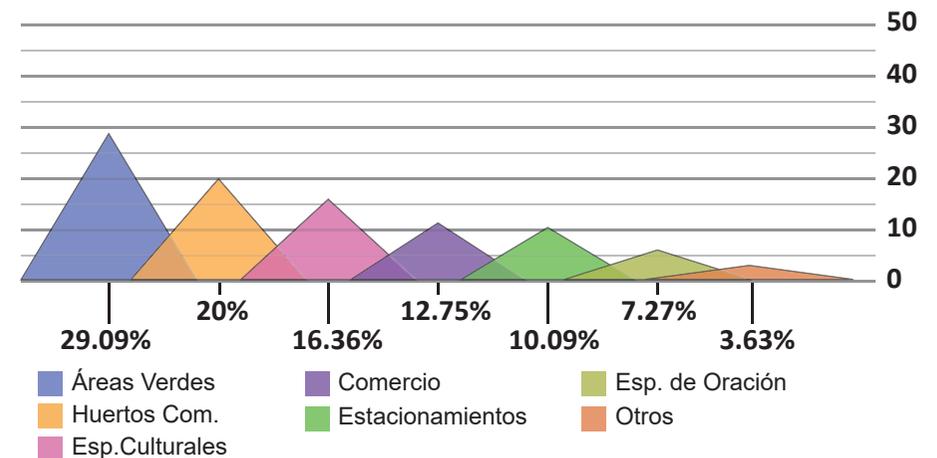
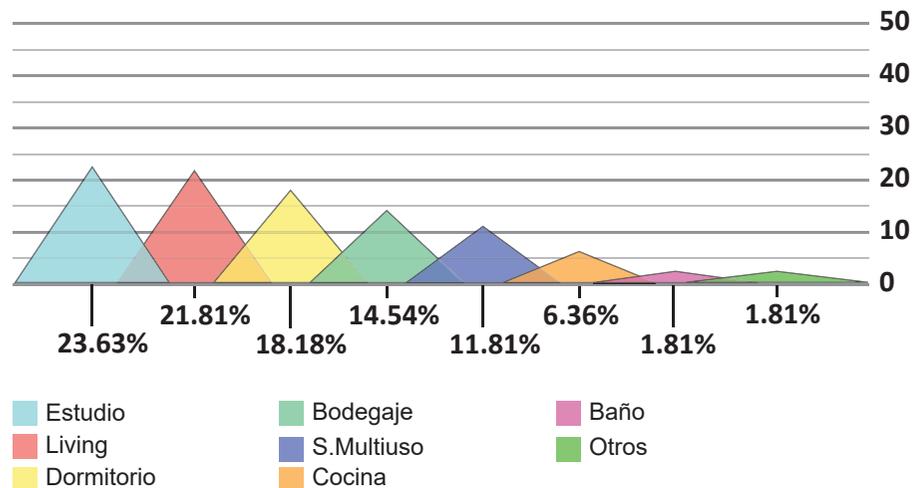


Imagen 4.37 : Esquemas resumen, espacios y equipamiento de confort.
Fuente: Elaboración personal en base a resultados.

Que Espacios priorizaría tener en su vivienda de elección?



Por qué prefiere este espacio?

ILUMINADO Mío AIREADO
 Limpio **AMPLIO** Digno
PRIVACIDAD Verde
 Cómodo ABIERTO

“A veces es difícil trabajar en espacios chicos, pero uno encuentra formas y se acostumbra.”

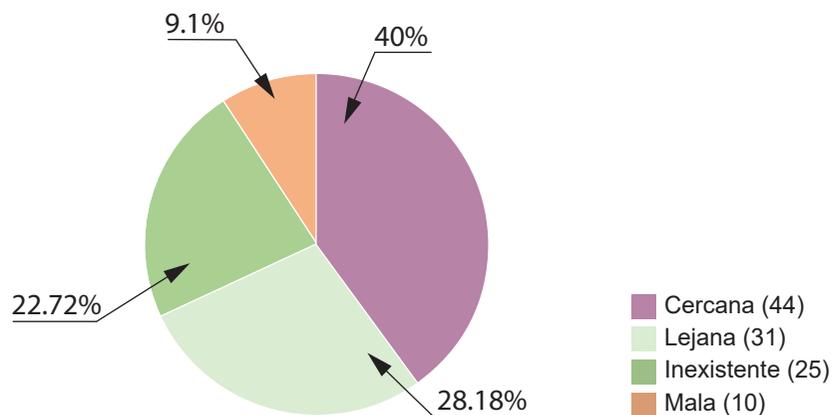
Imagen 4.38 : Esquemas resumen, espacios de confort y percepción.
 Fuente: Elaboración personal en base a resultados.



COMUNIDAD

Preguntas respecto a su percepción como artista de las redes sociocomunitarias y culturales disponibles a usted en la actualidad y como desearía involucrarse con ellas en el futuro.

Como es su relación con otros Artistas/Comunidades de Arte?



Como son los espacios de reunión con otros artistas en su comunidad?

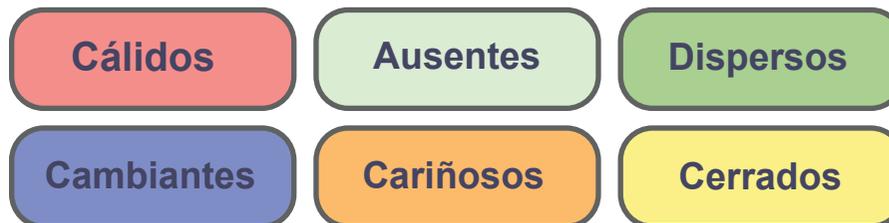
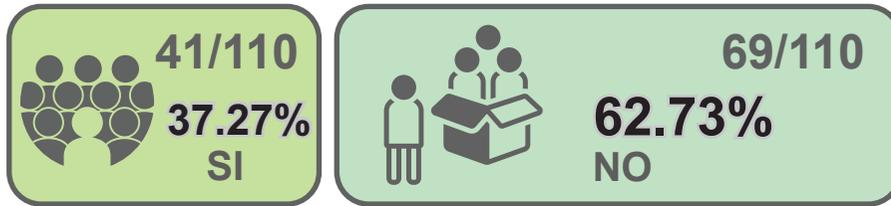
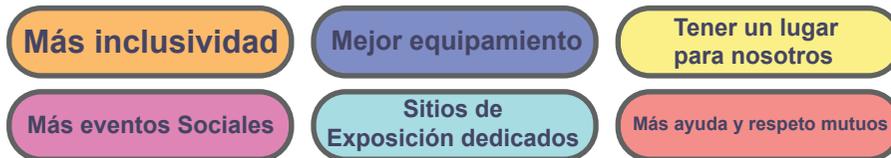


Imagen 4.39 : Esquemas resumen, artistas y comunidad.
 Fuente: Elaboración personal en base a resultados.

Se siente personalmente apoyado por la red socio-comunitaria aledaña a donde vive para poder visibilizar su Arte a un público mayor?



Que podrían mejorar?

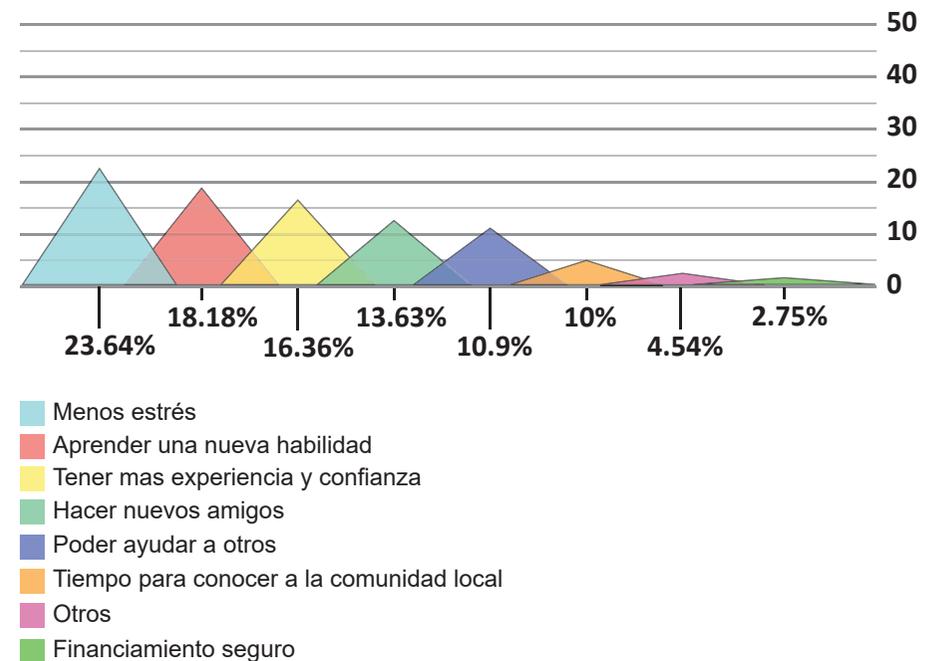


Que palabras usaría para describir a una persona que se dedica a una o más disciplinas de Arte?



Imagen 4.40 : Esquemas resumen, aspiraciones personales y de rubro. Fuente: Elaboración personal en base a resultados.

Describe las mejores cosas sobre practicar una o más disciplinas de Arte en cualquiera de sus formas:



Su desarrollo artístico ha abierto posibilidades positivas en su vida?

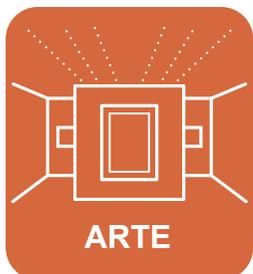


Imagen 4.41 : Esquemas resumen, conclusiones. Fuente: Elaboración personal en base a resultados.

Tipo de Proyecto: Expectativas y Parámetros



Expectativas y Parámetros EDIFICIO



ARTE

Recinto especializado en espacios de exposición para artistas habitantes y locales a lo largo de 6 pisos, enmarcado por muro patrimonial preexistente reforzado, con pisos organizados en torno a un patio central que permita ventilación y asoleamiento, conceptualmente reminiscente del patio interno preexistente.



VIVIENDA

Para la vivienda se contemplarán las menores subdivisiones posibles, manteniendo un espacio abierto en horizontal y vertical, libre a adecuarse a las necesidades de un artista sin importar su disciplina, con espacios comunitarios de creación y dispersión, en patios y terrazas.



COMERCIO

Edificio destinado a alojar variedad de servicios de restaurantería y cafetería a lo largo de cuatro pisos, con soluciones mixtas de salón de eventos y workspaces para artistas, generando oportunidades de trabajo y conectando con la vida pública de barrio.



Expectativas y Parámetros USUARIO

Todo público, espacios de exposición libres destinados a recibir en primer lugar las puestas artísticas pictóricas, plásticas, representativas, etc de los artistas habitantes del complejo, visibilizándolas a un público mas extenso, y en segundo lugar artistas invitados de asociaciones artísticas vinculadas, al igual que habitantes del barrio Yungay con formación profesional o autodidacta.

Mayores de edad, preferencialmente adulto joven, artistas profesionales o autodidactas, preferentemente radicados de manera presente en el barrio, debe ejercitar de manera activa al menos una disciplina de arte con disposición a exponer creaciones personales en las facilidades. Puede residir una o dos personas, y al igual que en modelo de Cohousing, alguno de los dos puede ser inquilino del otro.

Todas las edades, con énfasis a servir a los artistas habitantes, visitantes al barrio y visitantes a exposiciones artísticas del complejo, al igual que ofrecer espacios de cafetería/workspace para los habitantes y artistas invitados.

Imagen 4.42 : Esquemas, expectativas y parámetros usuarios y espacios.
Fuente: Elaboración propia en base a propuesta.

4.3 Propuesta Arquitectónica

Considerando lo establecido hasta este punto;

- Bagaje cultural del barrio Yungay y sus habitantes.
- Valor histórico del patrimonio edificado local, y su incremento de valor por generación de lazos valóricos y de uso con los habitantes.
- Estado desmejorado creciente de un número importante de preexistencias.

Es necesario poner en tela de juicio como queremos proyectar barrio Yungay al público y a sus habitantes de aquí a futuro.

En la opinión del autor, por medio de soluciones arquitectónicas sustentadas tanto por el valor innato de las preexistencias con que trabajar, al igual que diseños de propuestas destinados a enaltecer a las mismas por medio de intervención responsable y en contacto con las aspiraciones de los habitantes modernos.



Imagen 4.43/4/5 : Huérfanos 3026 / Proyecto Nave, ZCH D1, B. Yungay. / Esquema fines de uso. Fuente: *Elaboración propia en base a propuesta.*

4.3.1 Propuesta Conceptual

La propuesta conceptual nace originalmente de la problemática observada por el autor durante el levantamiento catastral de la zona D1, habiendo establecido una problemática progresiva de deterioro patrimonial, al igual que habiendo levantado el terreno escogido y su entorno, se concluye una solución volumétrica que homogenice los tres fines de uso considerados como atingentes a las necesidades actuales de los habitantes del barrio Yungay, y el usuario objetivo, al igual que apropiados a contribuir de manera sinérgica a las aspiraciones y necesidades del habitante y alimentar la identidad barrial.

Esta identidad barrial tiene tres pilares fundamentales:

- Hitos Culturales
- Agrupaciones Habitacionales
- Espacios Comerciales

A partir de esto se proponen tres ejes centrales en torno a los cuales organizar el proyecto: la relevancia de crear y exponer el ARTE Y CULTURA que el barrio tiene para ofrecer, agrupaciones de VIVIENDA aptas a las condiciones del artista local, y oportunidades de COMERCIO destinadas a abrir al barrio al público tanto intra como extra-barrial, ayudando a visibilizar al proyecto y la labor de los habitantes.

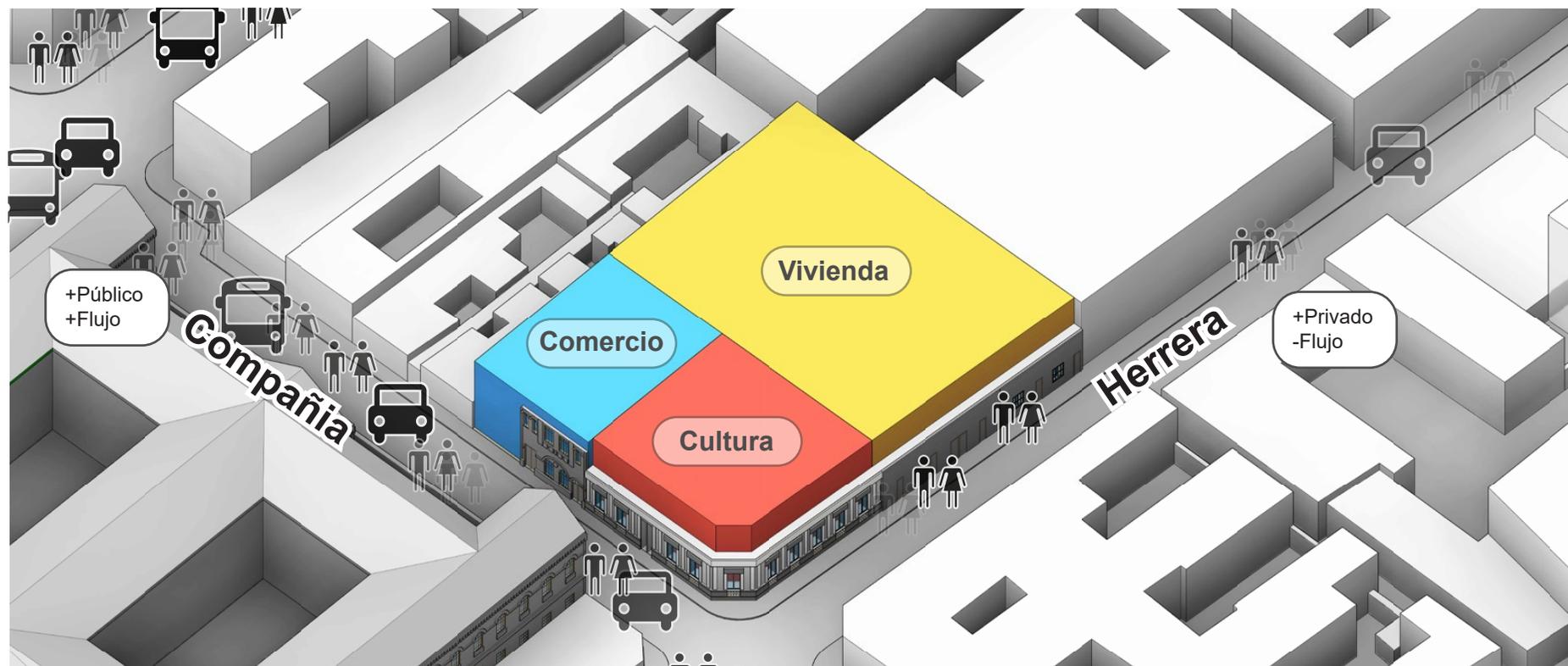


Partido General



Imagen 4.46/7 : Esquema propuesta de partido general. Terreno escogido.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

Estrategias de Diseño

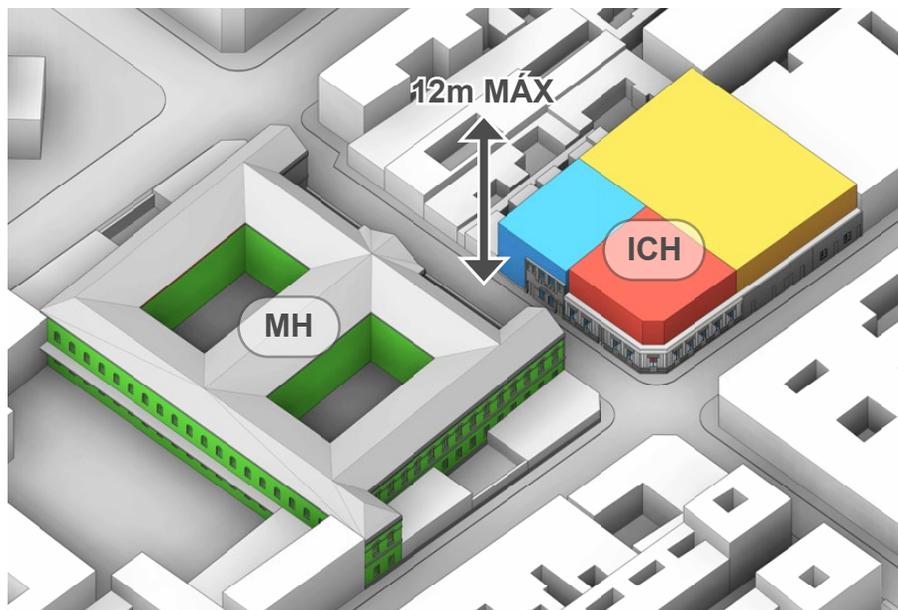


Dentro de las estrategias de diseño, la calle Compañía se considera más pública que calle Herrera, a pesar de que ambas comparten similar densidad de flujos, debido a que opera como puerta de entrada al barrio desde Matucana y Quinta Normal, con Herrera actuando de manera más privada, a razón de esto, se orienta el volumen Comercial en el eje Compañía, y el volumen Habitacional en el eje Herrera.

Imagen 4.48 : Esquema de flujos y propuesta de disposición espacial.

Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

Alturas

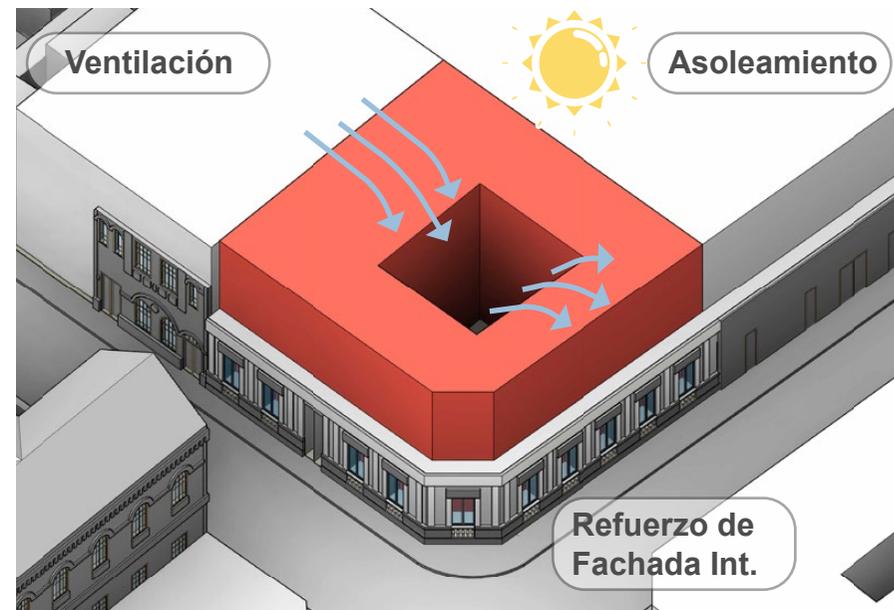


Las alturas fueron predeterminadas por normativa, alcanzando los 12 metros permitidos en modulaciones nuevas para la subzona D1, y preservando la altura de las fachadas originales, 9 y 6 metros respectivamente.

Si bien el terreno escogido se encuentra en cercanía a una edificación monumental histórica, se subordinan las decisiones de diseño como prioridad al terreno escogido, en su rol de ICH.

Imagen 4.49/50 : Esquema de alturas máximas posibles y proyectadas./Disposición de volumen galería. Fuente: E. personal en base a propuesta.

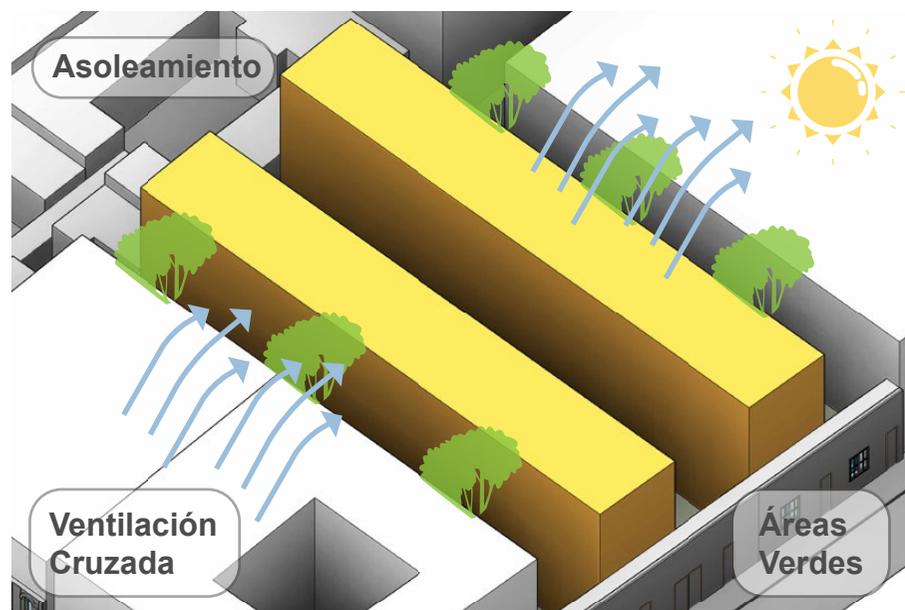
Volumen Galeria



El volumen de la galería de arte se organiza en torno a un vacío central, reminiscente de su diseño originario previo a los numerosos siniestros que lo destruyeron, al igual que a la organización de la casa patronal chilena, con pasillos interiores organizados en torno a un patio interior.

Este vacío culmina en un patio central, organizador de los pasillos de la galería de arte, lo que permite asoleamiento central y ventilación al volumen de la galería. Adicionalmente, se refuerza y potencia la fachada preexistente estructuralmente, organizando la galería tras ella, y posando los pisos superiores sobre su altura.

Volumen Habitacional

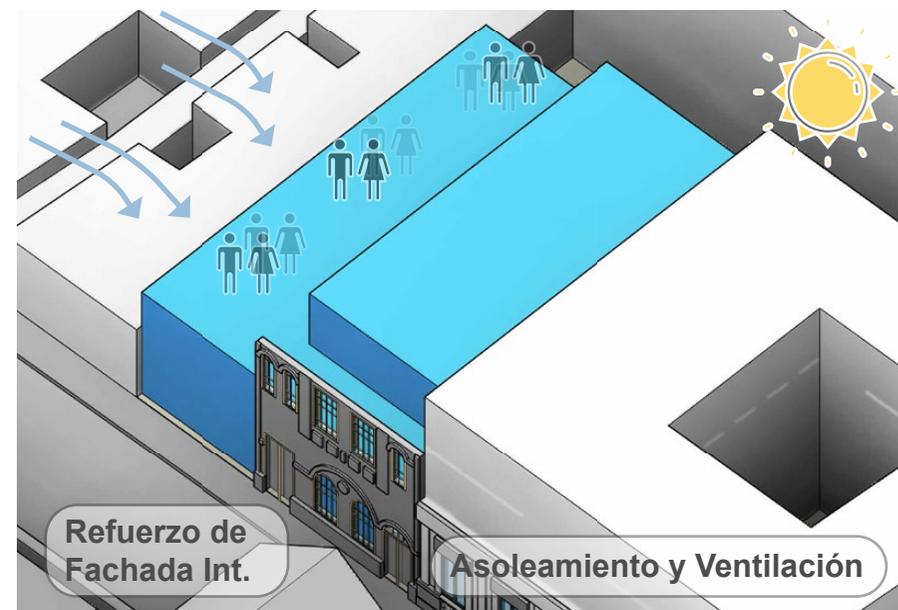


Siguiendo en este modelo de diseño, el volumen Habitacional se divide en dos volúmenes con un vacío central, permitiendo ventilación cruzada de los volúmenes y un apropiado asoleamiento central, esto con el fin de proyectar viviendas de alto confort ambiental.

Similarmente, se genera un distanciamiento entre el volumen Habitacional, el predio colindante Norte, y los volúmenes proyectados al Sur, generando áreas verdes comunitarias, mejor asoleamiento y ventilación y enfatizando el rol privado de dicho volumen.

Imagen 4.51 : Esquema de disposición propuesta, volumen habitacional.
Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*

Volumen Comercial



Al igual que con el volumen Galería, se conserva y refuerza la fachada histórica preexistente por medios estructurales interiores, organizando espacios de comercio enmarcados por la misma.

Desde el tercer piso, y tras el remate de la fachada, se generan terrazas al aire libre, con el fin de mejorar el asoleamiento y ventilación del volumen, y crear espacios de cowork y comida al aire libre.

Imagen 4.52 : Esquema de disposición propuesta, volumen comercial.
Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*

Vacios

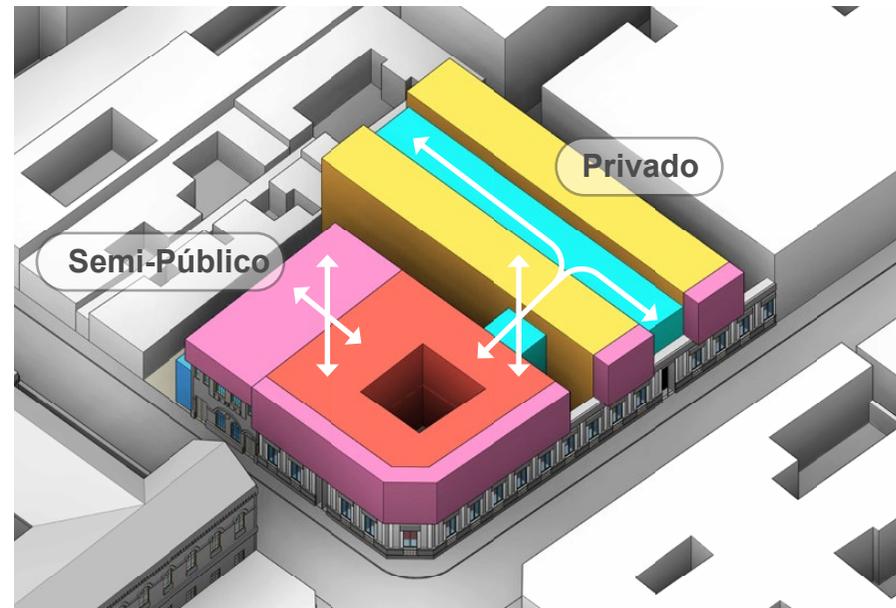


En resumen, se establecen numerosos vacíos, mayoritariamente para mejorar el asoleamiento y ventilación de los distintos volúmenes, un vacío central en el volumen de Galería, uno Oeste-Este en el volumen Habitacional correspondiente a circulaciones, al igual que al Norte y Sur del mismo, y finalmente un vacío al Oeste en el volumen Comercio.

Asimismo, la superficie total de la edificación se utiliza como la huella para generar los estacionamientos subterráneos.

Imagen 4.53 : Esquema de vacíos propuestos y proyección subterráneo.
Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*

Conexiones



Se extruyen las nuevas modulaciones hacia las circulaciones públicas, reforzando un diálogo con la vía pública y el peatón, y diferenciando formalmente de la pre-existencia que la sustenta, incorporando a su vez circulaciones y diálogos intermedios entre los volúmenes propuestos, una circulación controlada entre vivienda y cultura, privado y semipúblico, y una unión más sintética entre cultura y comercio, posandose una sobre la otra, generando fines de uso complementarios, y un volumen interno de circulación vertical.

Imagen 4.54 : Esquema de circulaciones propuestas, y rol de uso.
Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*

Resultado de Volumetría

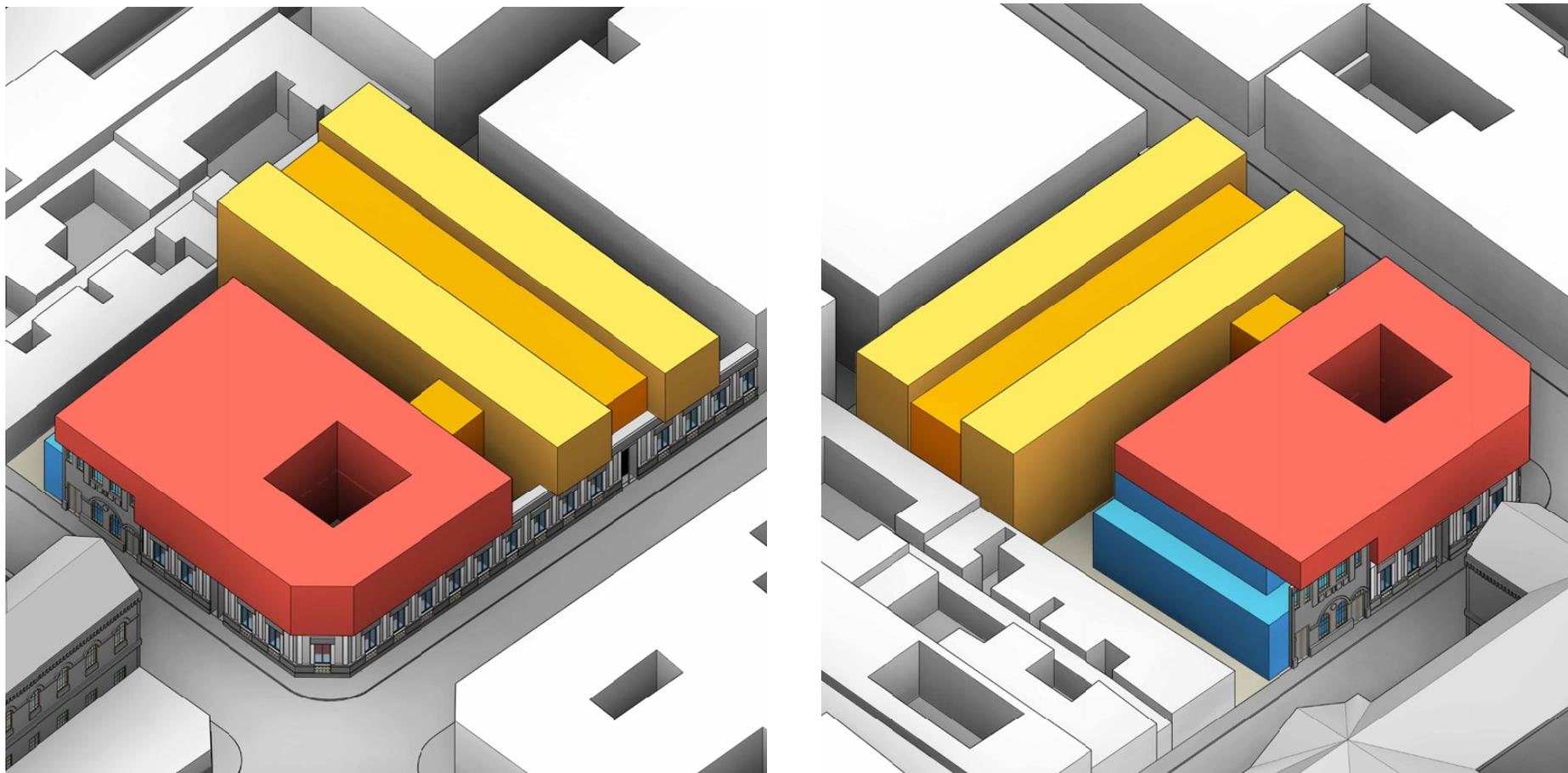
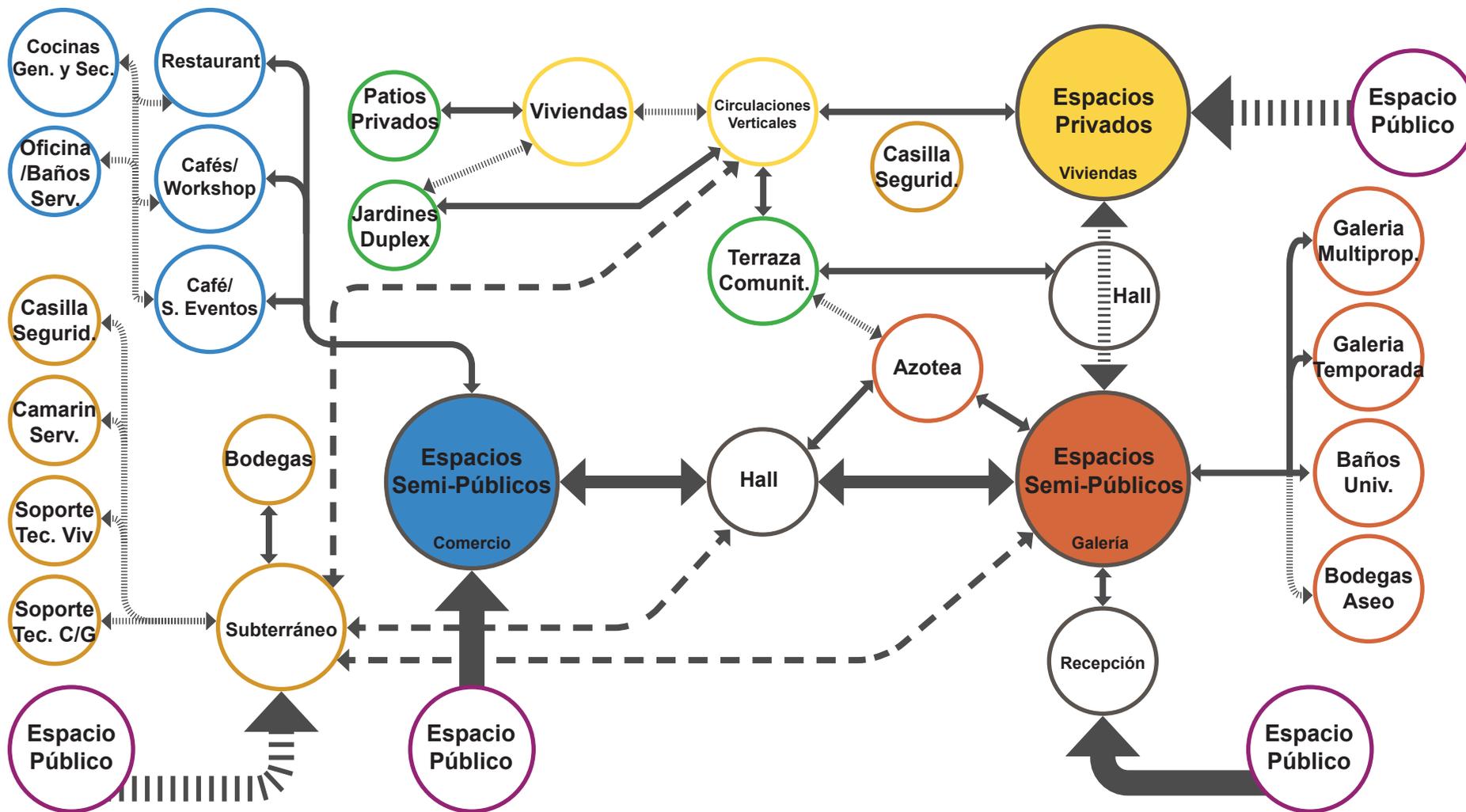


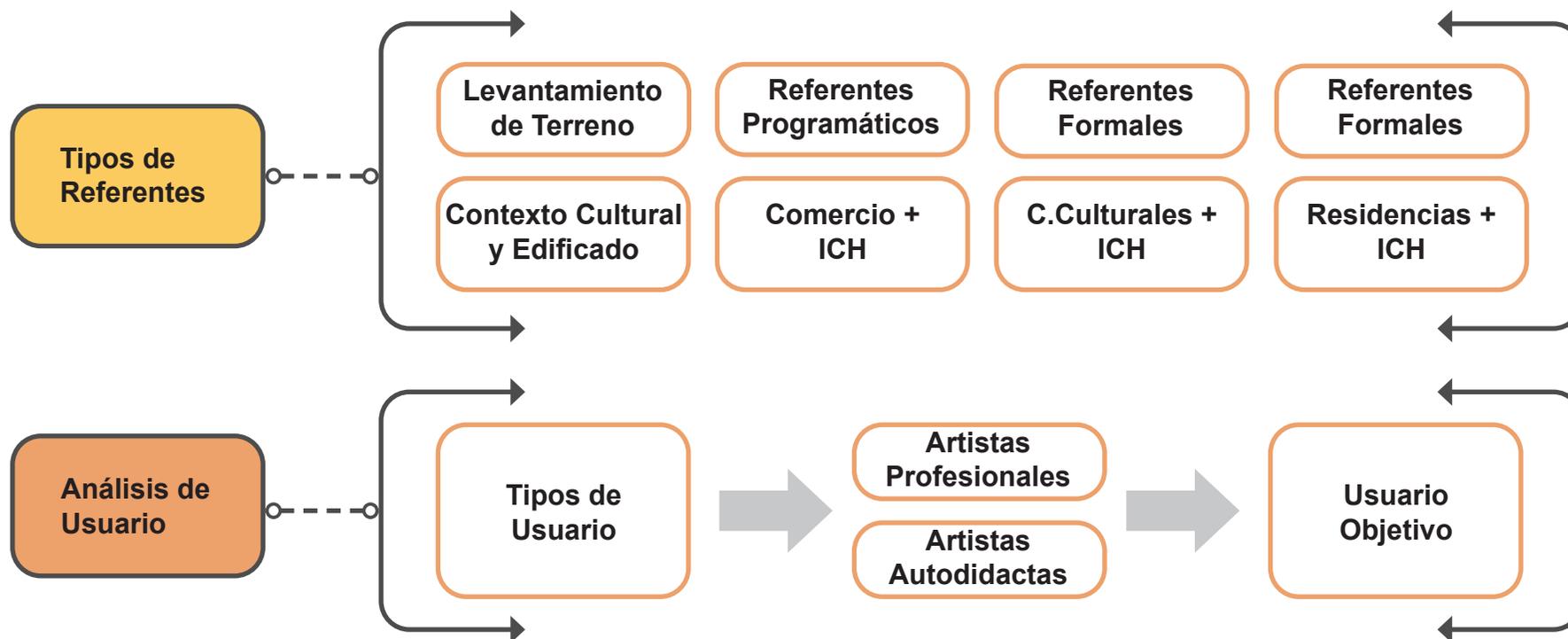
Imagen 4.55/6: Resultados de volumetría propuesta. Terreno escogido.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

4.4 Programa

Relaciones Programáticas



Desarrollo del Programa



Para el desarrollo del programa se analizaron programas y proyectos con un rol de intervención sobre ICH materializados en Chile y el extranjero, con un énfasis en restauración de elementos clave y remodelación de fin de uso, de estos fueron los proyectos con fines de uso mixtos y sinérgicos, como comercio y espacios de uso flexible, los que más se acercaron a lo que se espera lograr con el proyecto.

Imagen 4.57 : Esquemas de programas propuestos y dialogo con otros espacios/circulaciones. *Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.*

Para definir un usuario se analizó a Artistas, mayoritariamente locales y con conexión a las redes sociocomunitarios de Barrio Yungay o sus barrios propios, mediante una encuesta y estudios afines, desglosando las necesidades actuales y futuras de cada uno de ellos, sus impresiones y aspiraciones, llegando al usuario objetivo.

Imagen 4.58 : Esquema, elementos contribuyentes a materialización de propuesta programática. *Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.*

Desglose Programático

Viviendas			
Recintos	m ²	Unidades	m ² Totales
Portería	9	1	9
Vivienda Tipo A1	60	10	600
Vivienda Tipo B1	60	8	480
Vivienda Tipo A2	68	1	68
Vivienda Tipo A3	70	1	70
Vivienda Tipo A4	78	1	78
Vivienda Tipo A5	81	1	81
Patio A1	29	2	58
Patio A2	28	7	196
Patio A3	34	1	34
Patio A4	31	1	31
Jardín A1	12	10	120
Jardín A2	8	2	16
Jardín Comunitario	-	3	76
Terrazas Verdes	-	6	225
Elevadores	3	2	6
Total			2148

Galería de Arte			
Recintos	m ²	Unidades	m ² Totales
Galería Tipo A1*	370	4	1480
Galería Tipo A2*	317	2	634
Baños	12	6	72
Bodega Aseo	3	6	18
Elevadores	4	2	8
Exposición Permanente	9	1	9
Exposición Escalera	2.5	4	10
Exposición Temporada*	183	1	183
Azotea	460	1	460
Carpa de Temporada	110	1	110
Total			2984

*Contempla superficie útil + no transitable para fines expositivos: 1520 m² útiles total.

Imagen 4.59/60 : Tabla desglose programático Vivienda/Galería.

Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

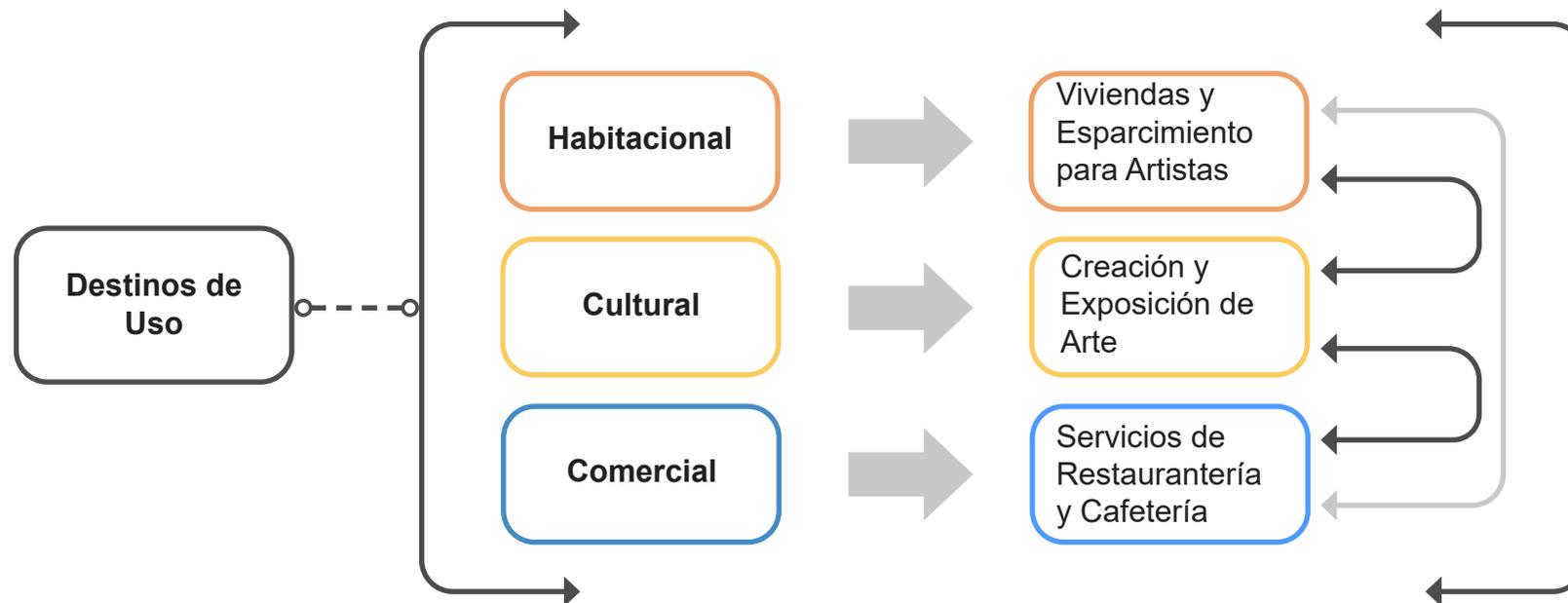
Comercio			
Recintos	m ²	Unidades	m ² Totales
Restaurant/Bar	120	1	120
Café/S. Eventos	155	1	155
Café/Workspace	77	1	77
Café/Balcón	94	1	94
Cocina General	56	1	56
Cocina Secund.	12	2	24
Congelador	8	1	8
Freezer	5	1	5
Oficina	5	3	15
Baño Servicio	6	2	12
Bodega Mobiliario	17	1	17
Elevador Servicio	4	1	4
Total			587

Soporte Técnico			
Recintos	m ²	Unidades	m ² Totales
Cuarto Electrógeno 1	13	2	26
Cuarto Electrógeno 2	7	2	14
Sala de Bombas 1	5	2	10
Sala de Bombas 2	4	2	8
Cuarto de Calderas 1	8	2	16
Cuarto de Calderas 2	6	2	12
Cuarto de Seguridad	7	2	14
Vestidores Servicio	6	2	12
Baños de Servicio	15	2	30
Duchas de Servicio	5	2	10
Bodega General	2	4	8
S. Elec/Basura	66	1	66
Total			226

Estacionamientos			
Recintos	m ²	Unidades	m ² Totales
Vivienda	12.5	26	325
Comercio	12.5	15	187.5
Galería	12.5	20	250
Bodegas Est. 1	1	4	4
Bodegas Est. 2	2	46	92
Bodegas Est. 3	3	14	28
Total			886.5

Imagen 4.61/2/3 : Tabla desglose programático Comercio, Estac. y Soporte Técnico. Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

Esquema Programático Conceptual

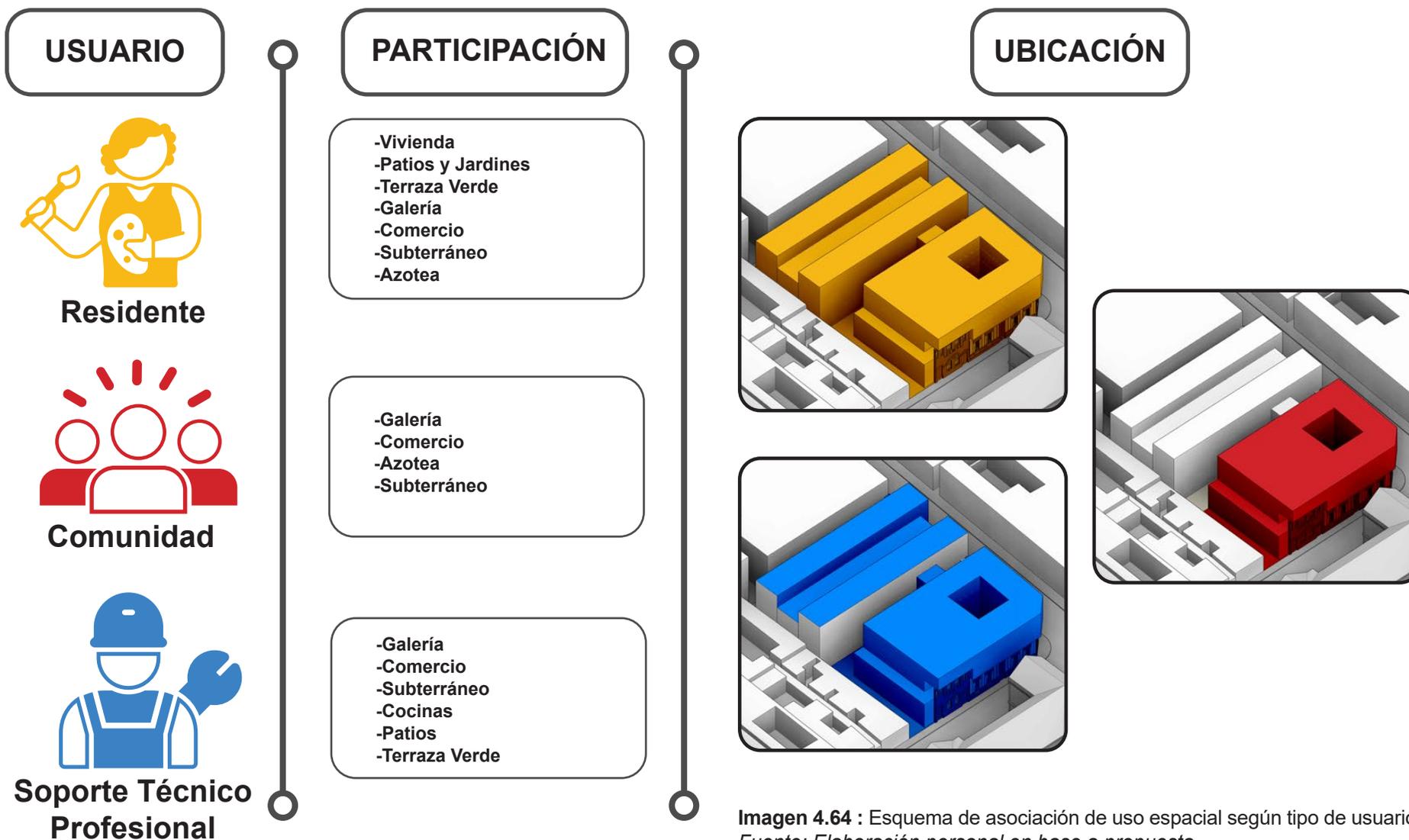


Como antes mencionado, un diálogo y sinergia entre los fines de uso propuestos y las actividades que albergarán es fundamental en el proyecto, tanto para el buen vivir de los habitantes, como para abrir el proyecto al barrio, por lo que cada programa y/o actividad fue pensado en su desarrollo de acuerdo a estos parámetros.

Un desarrollo habitacional rico en artistas participantes puede nutrir el desarrollo de espacios de fin cultural y comercial, al igual que una red de comercio soportante puede abrir el proyecto a nuevos visitantes intra y extra-barriales, visibilizando los espacios culturales y la labor de los habitantes.

Imagen 4.64 : Esquema programático de destino de uso.

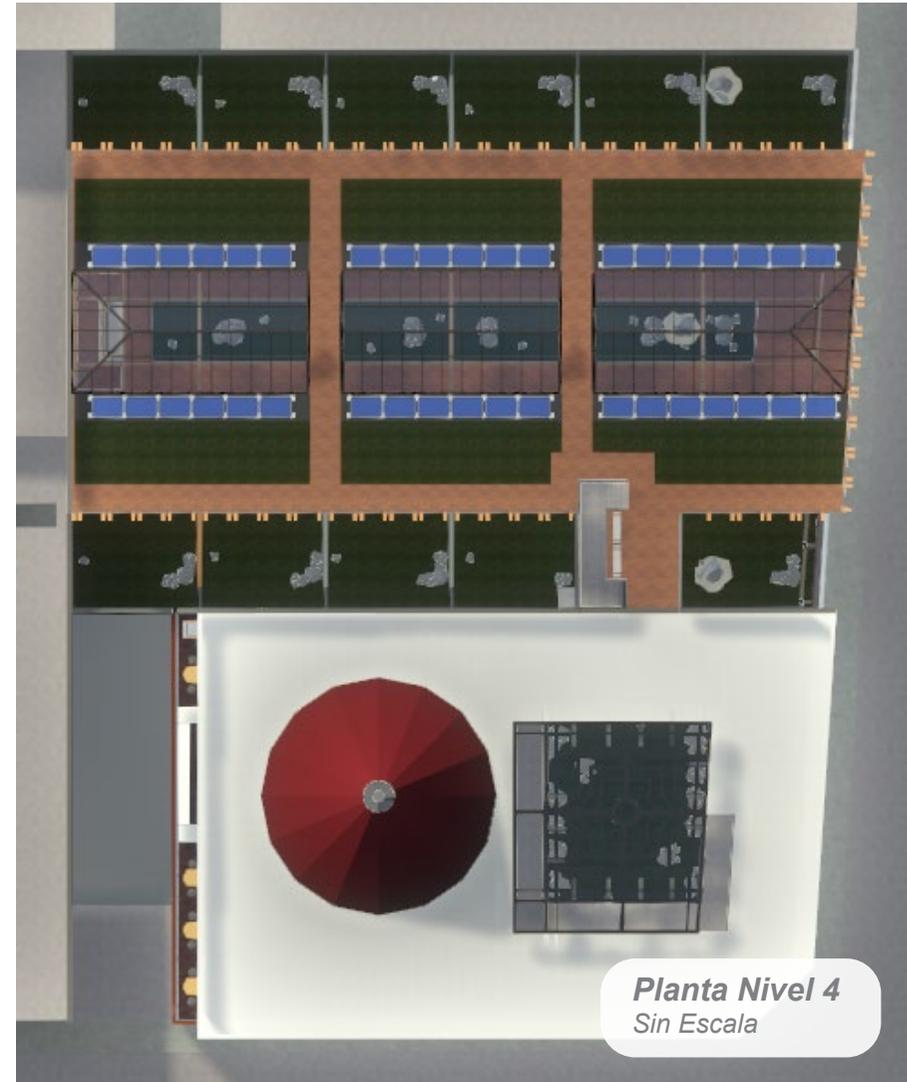
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.



4.5 Planimetrías Generales



Plantas Tipo, Cortes y Elevaciones







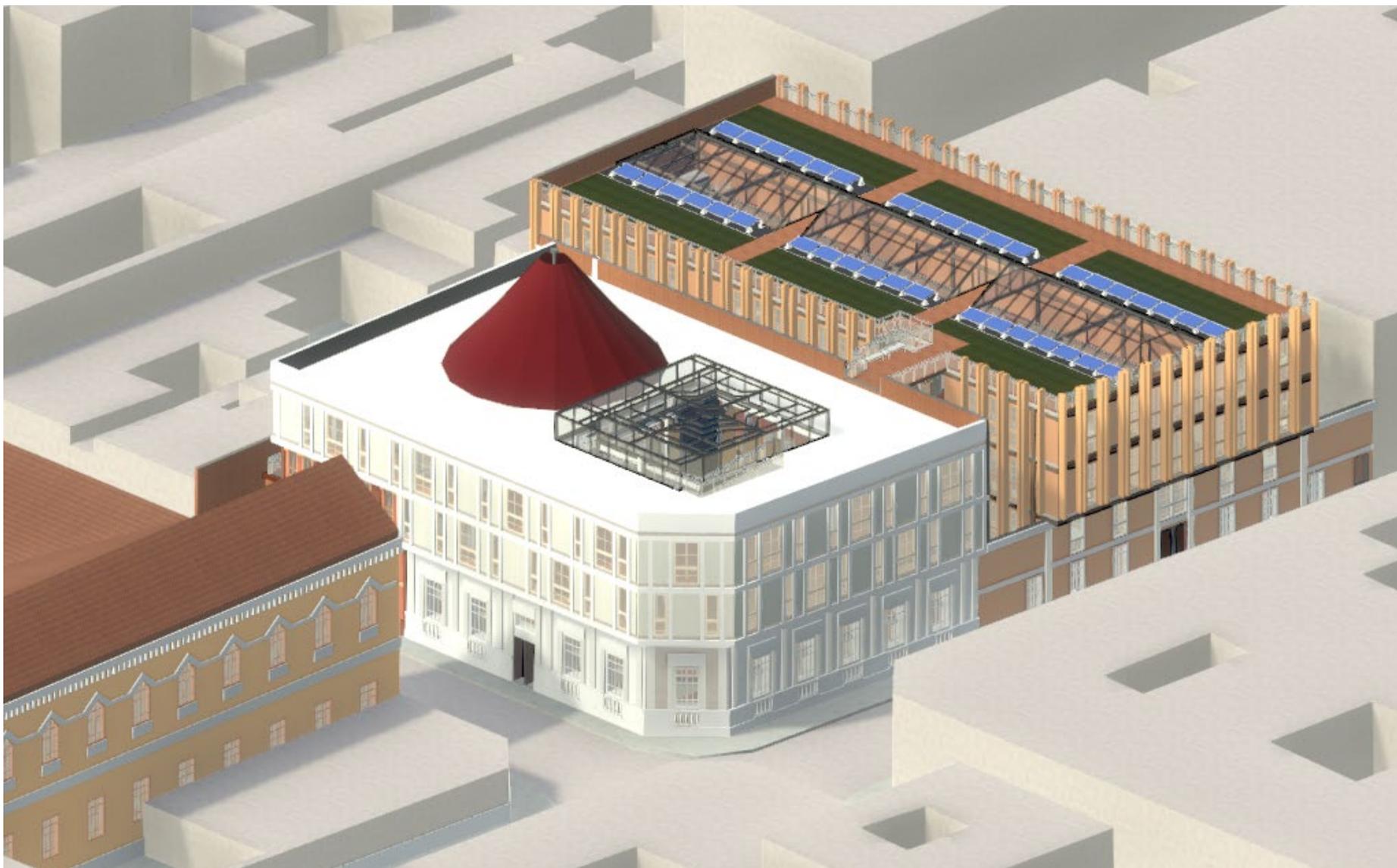


Imagen 4.65 : Render 3D, Propuesta Arquitectónica, “Espacio Compañía.”
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

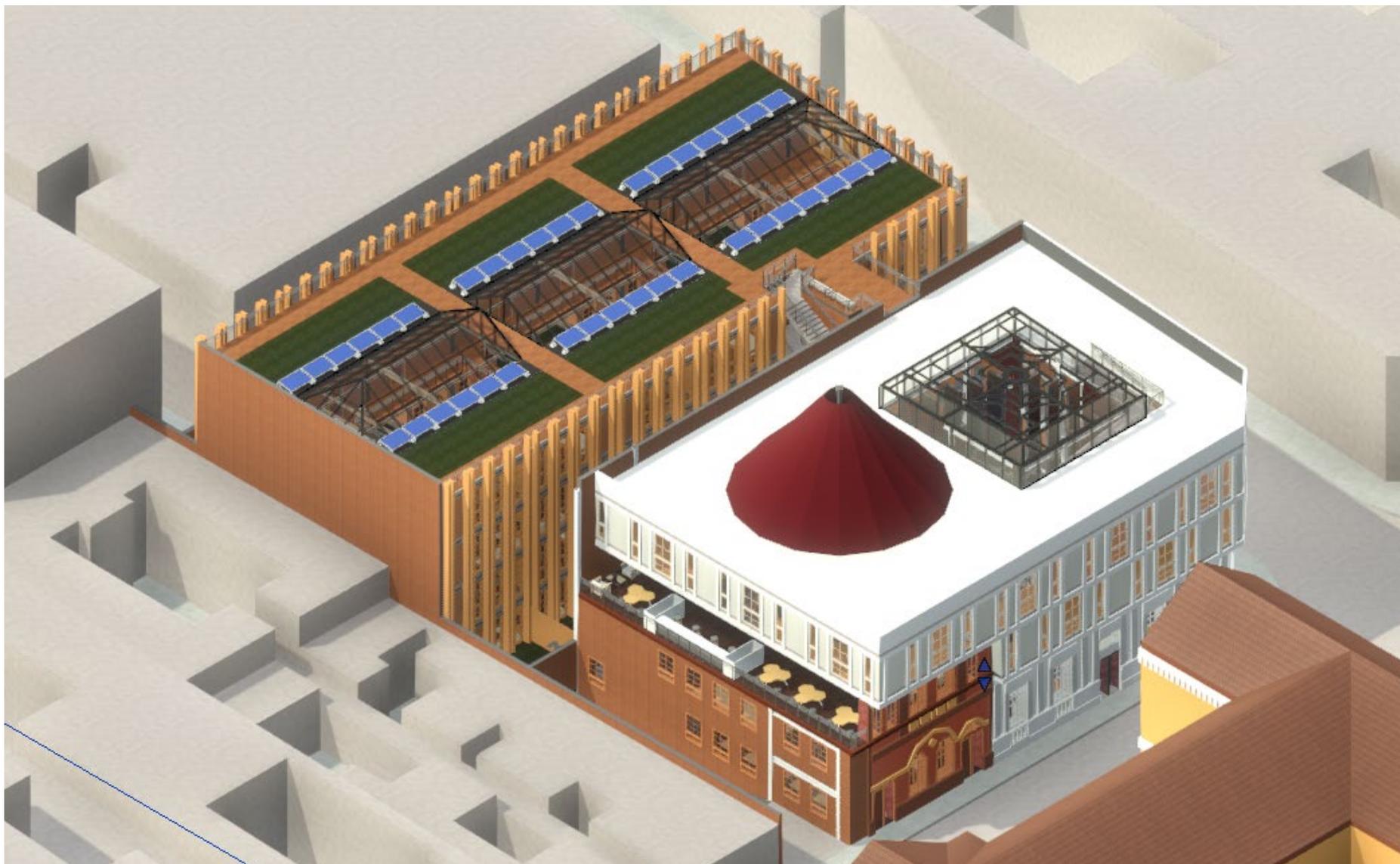


Imagen 4.66 : Render 3D, Propuesta Arquitectónica, “Espacio Compañía.”
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

Plantas Tipologías de Viviendas



VIVIENDA
Tipo A1/B1

1 Dormitorio c/u +
 1 Baño c/u +
 1 Patio (Opt.)*

Superficie

Interior.....	60m ²
Living+Comedor27m ²
Dormitorio+Estudio30m ²
Baño3m ²
Jardín6m ² c/u
12m ² tot
Superficie Total66m ² c/u
*Patio-Optativo28m ²

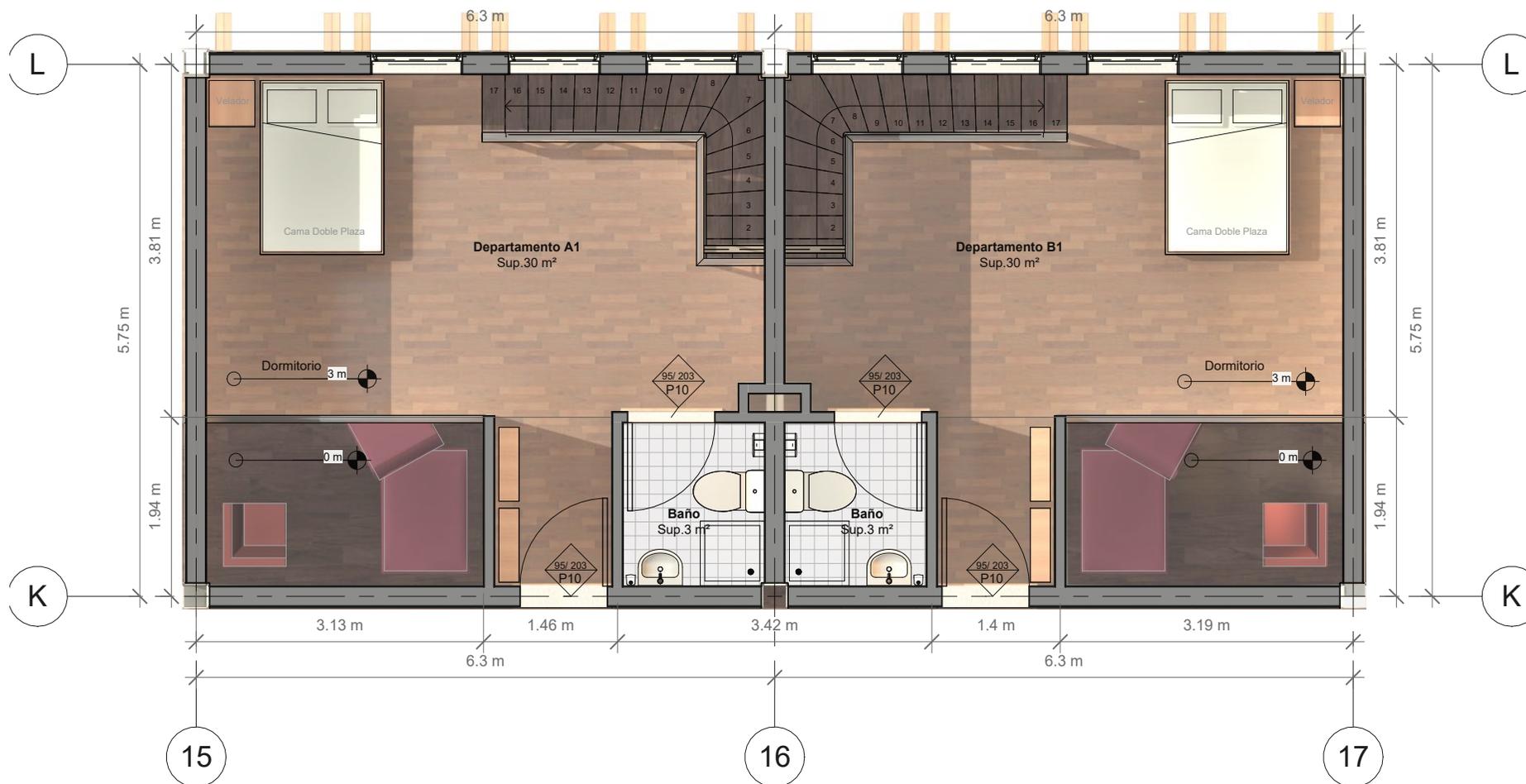
Imagen 4.67/8: Render Tipología A1/B1 propuesta.
 Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*



Planta Viviendas Tipo A1+B1 - Nivel 0/2
Sin Escala



Imagen 4.69: Planta esquemática, tipología A1/B1 propuesta. Nivel 0.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.



Planta Viviendas Tipo A1+B1 - Nivel 1/3
Sin Escala



Imagen 4.70: Planta esquemática, tipología A1/B1 propuesta. Nivel 1.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.



VIVIENDA Tipo A2

1 Dormitorio c/u +
1 Baño c/u +
1 Patio

Superficie

Interior.....68m²

Living+Comedor
.....31m²

Baño

.....3m²

Patio

.....34m²

Dormitorio+Estudio
.....34m²

Jardín

.....6m²c/u

Superficie Total

.....108m²c/u

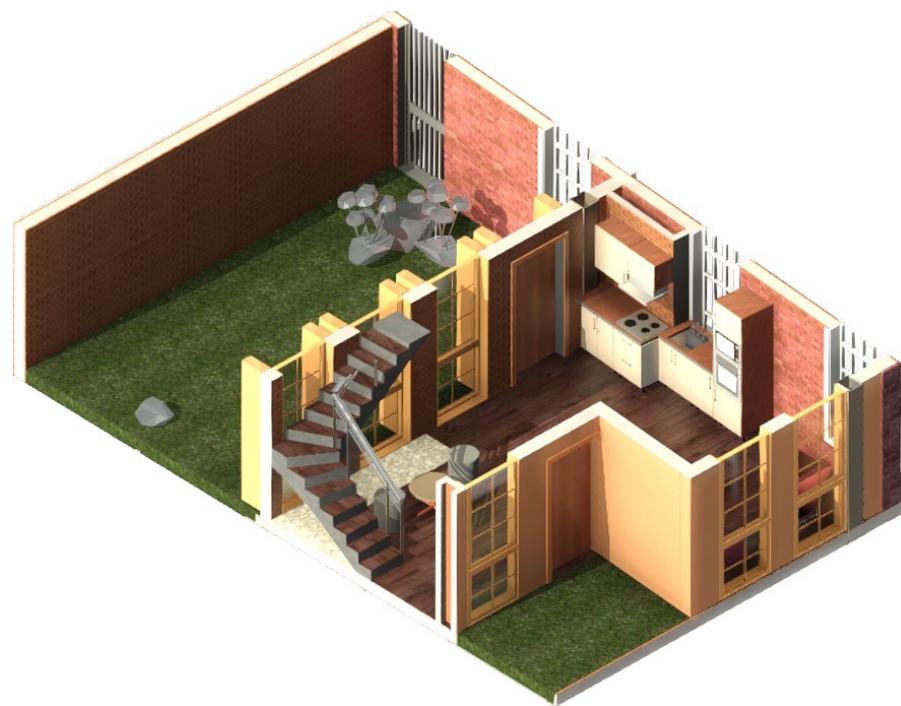


Imagen 4.71/2: Render Tipología A2 propuesta. Nivel 0 y 1.
Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*



Planta Viviendas Tipo A2 - Nivel 0/1
Sin Escala



Imagen 4.73/4: Planta esquemática, tipología A2 propuesta. Nivel 0 y 1.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.



VIVIENDA Tipo A3

1 Dormitorio c/u +
1 Baño c/u +
1 Patio

Superficie

Interior.....70m²

Living+Comedor

Baño

Patio

.....31m²

.....3m²

.....31m²

Dormitorio+Estudio

Jardín

Superficie Total

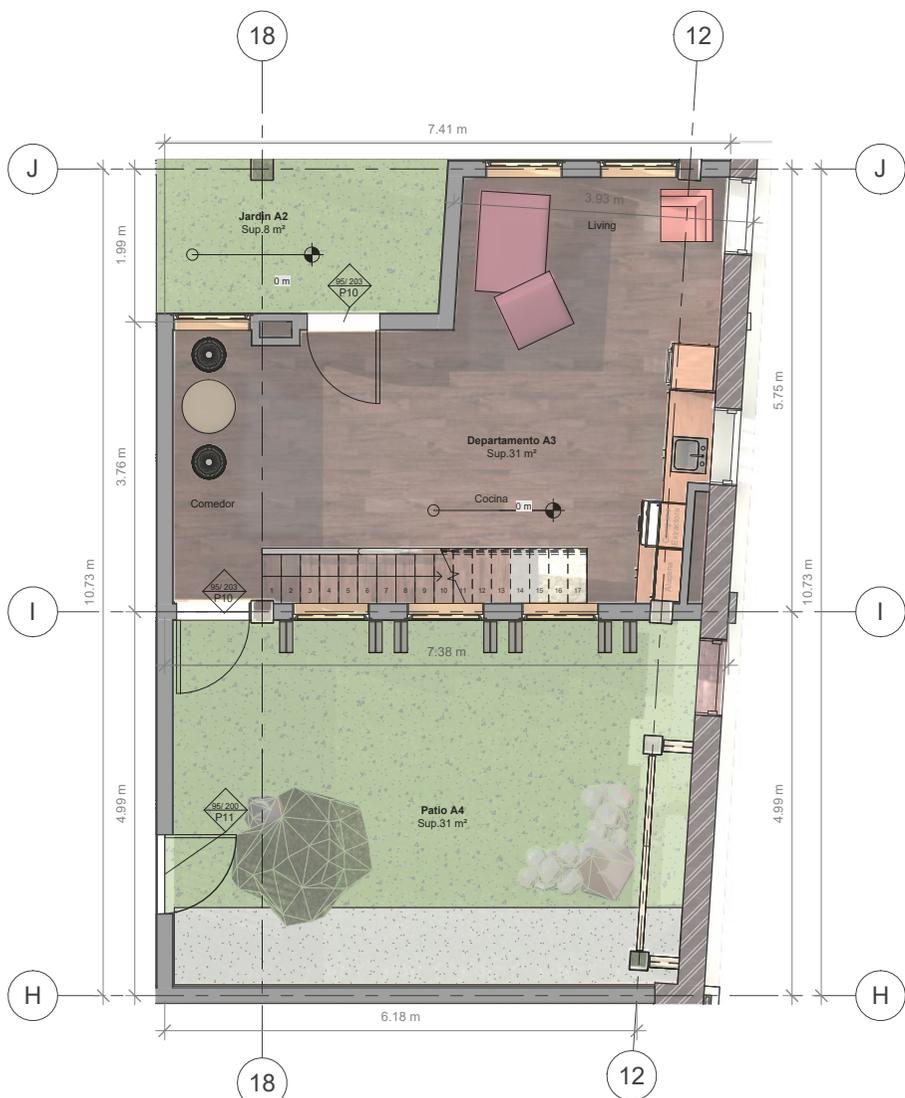
.....36m²

.....8m²c/u

.....109m²c/u



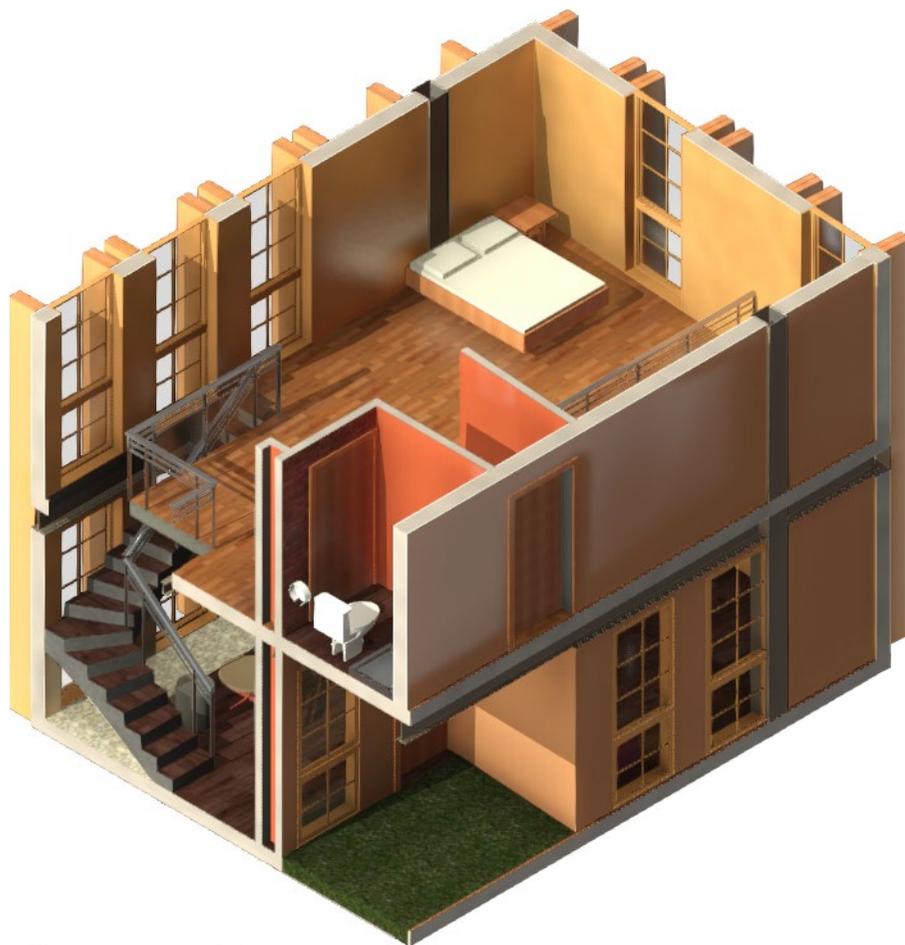
Imagen 4.75/6: Render Tipología A3 propuesta. Nivel 0 y 1.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.



Planta Viviendas Tipo A3 - Nivel 0/1
Sin Escala



Imagen 4.77/8: Planta esquemática, tipología A3 propuesta. Nivel 0 y 1.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.



VIVIENDA Tipo A4

1 Dormitorio c/u +
1 Baño c/u +

Superficie

Interior.....78m²

Living+Comedor Baño

.....36m²3m²

Dormitorio+Estudio Jardín

.....39m²6m²c/u

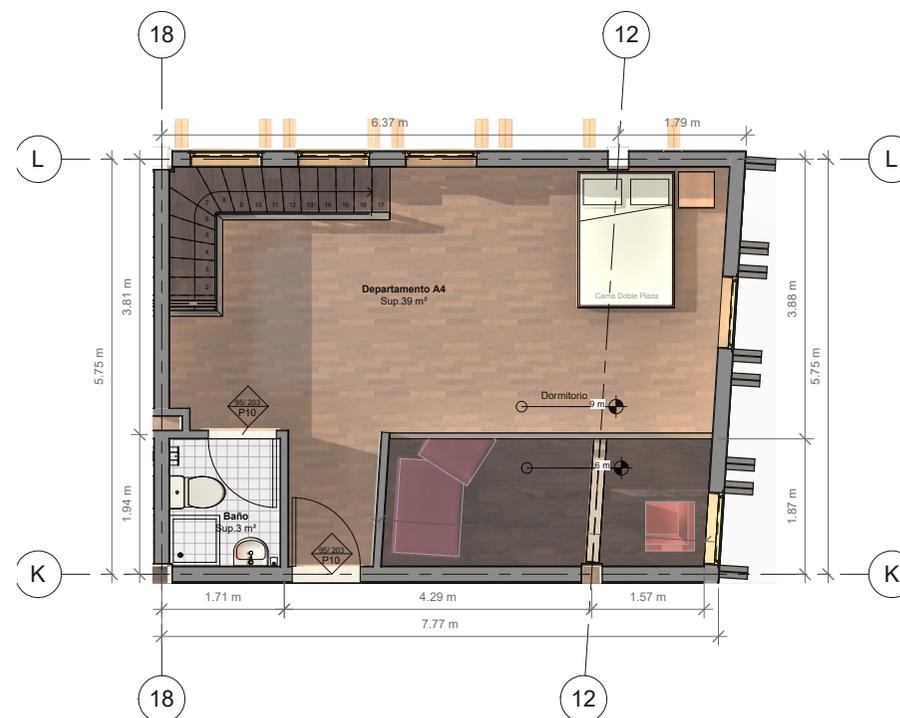
Superficie Total

.....84m²c/u



Imagen 4.67/8: Render Tipología A4 propuesta. Nivel 2 y 3.

Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*



Planta Viviendas Tipo A4 - Nivel 2/3
Sin Escala



Imagen 4.69: Planta esquemática, tipología A4 propuesta. Nivel 2 y 3.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.



VIVIENDA Tipo A5

1 Dormitorio c/u +
1 Baño c/u +

Superficie

Interior.....81m²

Living+Comedor37m²

Dormitorio+Estudio41m²

Baño3m²

Jardín8m²c/u

Superficie Total
.....89m²c/u



Imagen 4.79/80: Render Tipología A5 propuesta. Nivel 2 y 3.
Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*



Planta Viviendas Tipo A5 - Nivel 2/3

Sin Escala



Imagen 4.81/2: Planta esquemática, tipología A5 propuesta. Nivel 2 y 3.
 Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*

4.6 Criterios de Intervención Patrimonial

Se establece durante las etapas iniciales del proceso proyectual, en conjunción con el profesor guía y tomando en cuenta las Limitaciones mencionadas durante el proceso de levantamiento, cuales serán los elementos estructurales a mantener, restaurar y reforzar y cuales no formarán parte de la propuesta y serán retirados.

Si bien no fue posible acceder al interior del predio principal de manera presencial, Compañía 3109-3111 debido a lo establecido anteriormente, se tuvo acceso visual limitado a través juntas entre cierres metálicos, plataformas de geolocalización, y recursos fotográficos.

Se observó daño en tabiquería y entrepisos de madera, producto de los dos siniestros antes mencionados, al igual que en el caso de C.3125, daño prolongado a entrepisos de madera por humedad.

En lo que respecta a trabajo de albañilería interior, se pudo observar muros divisorios de adobe parcialmente derrumbados con paneles de albañilería confinada para pisos superiores en un estado de deterioro similar, concidiéndose con lo observado durante la visita a C.3125.

Respecto a la disposición de dichos elementos, se observaron cierres intermedios en tanto albañilería cerámica, como madera que de mantenerse limitarían la amplitud máxima de los espacios a proyectar, por lo que de la mano con el nivel de daño observado, las limitaciones planteadas y la necesidad de diseñar un programa de amplitud espacial tanto vertical como horizontal, se decidió priorizar los esfuerzos de restauración y reforzado de preexistencias a los elementos de fachada.

Imagen 3.1 : Zona de Conservación Histórica D1 de Santiago.

Fuente: Aguilar, 2007; Factibilidad de uso del Subsidio de Rehabilitación



- Elementos Preexistentes Conservados
- Elementos Añadidos/Construidos
- Elementos Retirados/Eliminados



Imagen 4.83/4/5 : Planta Esquemática de intervención sobre preexistencia.

Fuente: Elaboración personal en base a levantamiento in-situ y geoloc.

En lo que a dichas fachadas respecta, estas fueron originalmente proyectadas en albañilería de ladrillo cerámico con revoques externos en mortero de cal, dispuestos con el fin de imitar otros materiales, una práctica común del periodo (Jorquera, 2016), con revoques internos de múltiples capas de tierra de espesor decreciente, y una terminación final en base a yeso o papel mural.

Basado en lo observado, se propone una restauración de las fachadas pre existentes, y sus elementos conformacionales funcionales y decorativos, para esto se recomienda una etapa de limpiado inicial, y remoción de todo tipo de alteraciones, en la forma de rayados, adhesivos, y revoques alterados daños, como humedad, fuego, impacto, vandalismo, etc. además de la remoción de los cierres metálicos instalados, y rotura de vidrios, se deberá llevar a cabo un proceso de selección y reciclaje de elementos de madera a ser reutilizados, particularmente en el caso de marcos de vanos y accesos.

Adicionalmente se propone un trabajo de restauración de albañilería dañada y revoques, tanto internos como externos, con la excepción de las secciones de fachada interna correspondientes a galería, para la cual se propone mantener una albañilería interior expuesta, posterior a limpieza y curado, con el fin de reconocer la realidad de que los siniestros aquí ocurridos fueron parte de la historia del predio y proyecto.

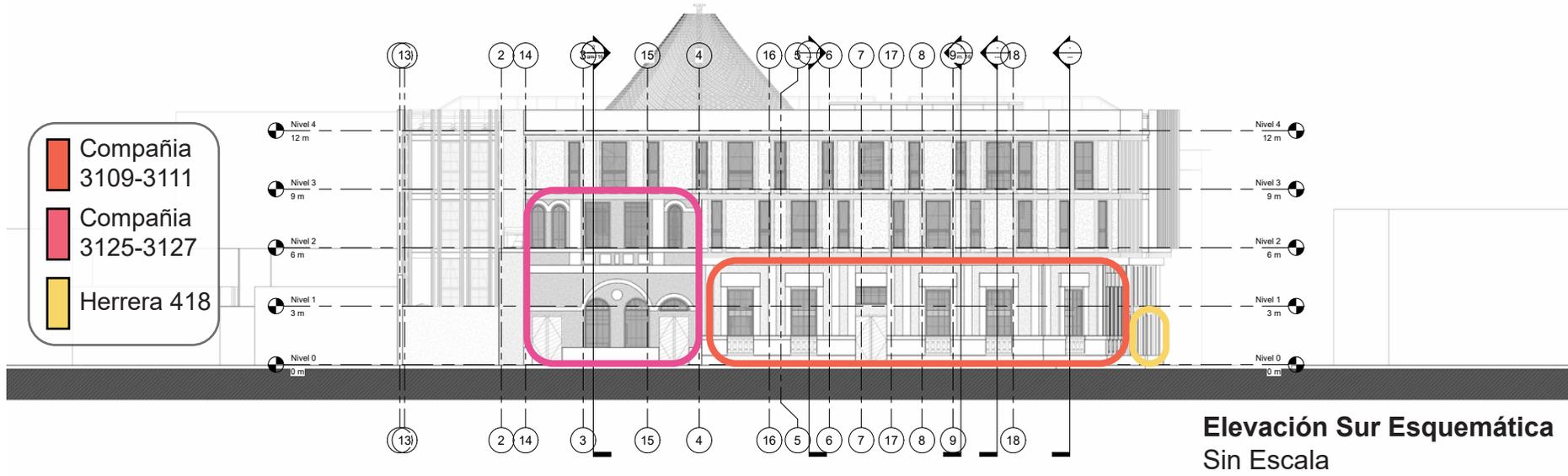
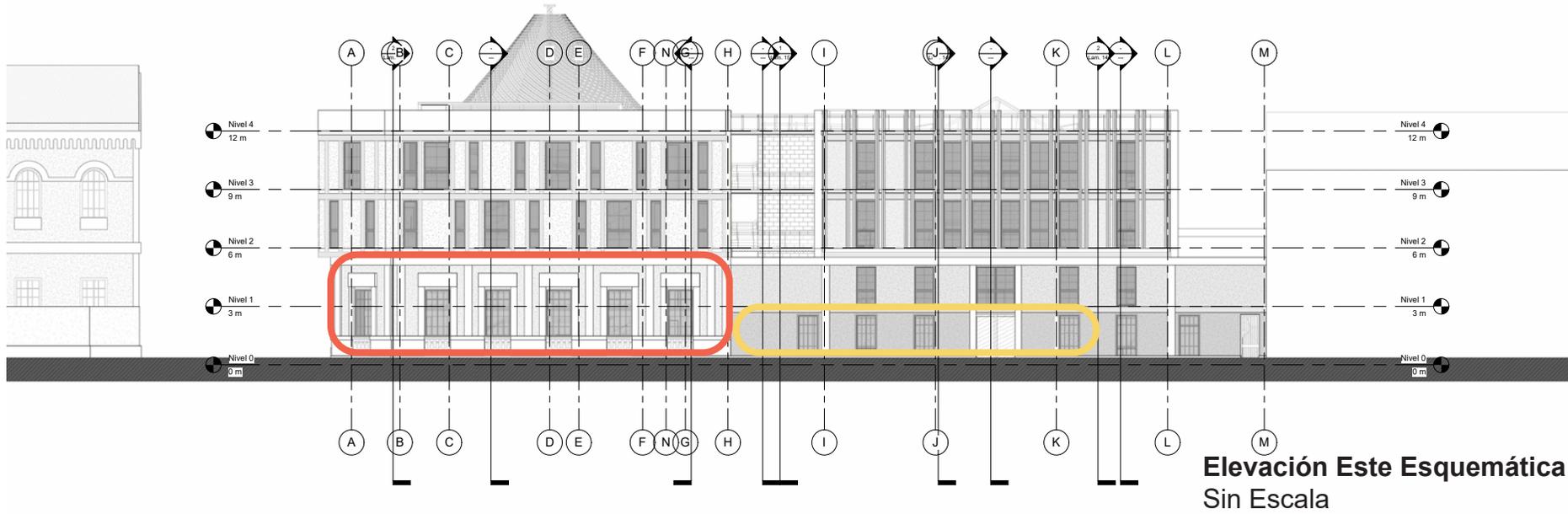
Adicionalmente a las fachadas icónicas de Compañía 3109-3111 y Compañía 3125-27, se preserva la fachada de Herrera 418, una construcción de carácter más modesto, en albañilería cerámica confinada, pero igualmente relevante, sin embargo es necesario notar que este predio no cuenta con una ficha de ICH independiente, a pesar de ser un predio distinto a C.3109, sin embargo fue considerada por el autor en el levantamiento catastral de 2017, y lo es ahora.



Imagen 4.86 : Trabajo de conservación y restauración en albañilería.
Fuente: vocesdelsur.com



Imagen 4.87/8 : Revoque Mortero de Cal/Revoque texturizado en tierra.
Fuente: siendotierra.blogspot.com



La distribución de los elementos de fachadas originarias, como vanos, accesos, y revoques decorativos, influyó las decisiones morfológicas de las modulaciones propuestas, subordinando la morfología del proyecto a dichos elementos pre-existentes, sin embargo manteniendo un contraste en la materialidad de elementos estructurales y de tabiquería proyectados al igual que en la disposición de vanos, terminaciones y elementos morfológicos, esto con el fin de generar un diálogo entre lo nuevo y lo preexistente, pero sin buscar opacar o copiar directamente la arquitectura originaria. Adicionalmente se proyecta un cierre no estructural accesorio sobre Herrera 418, sustentado sobre el sistema estructural, para otorgar continuidad de fachada.

No se proyectan modificaciones morfológicas a las fachadas preexistentes, con excepción de Herrera 418, adicionando dos vanos para mejorar la iluminación de las viviendas en la planta principal, pero manteniendo el mismo lenguaje morfológico originario.

Se consideró proyectar un nuevo acceso dedicado con proporciones de acceso universal, como se dispone en los espacios interiores, sin embargo no hay diferencia de pendiente entre nivel de acera e interior, y más importante, el Manual de Accesibilidad Universal en Patrimonio Cultural define que en presencia de puertas originarias de doble paño, estas pueden operar como accesos universales de mantenerse abiertas de manera conjunta. (Ciudad Accesible, 2021)



Imagen 4.89 :Render 3D, interv. de fachadas históricas pre-existentes.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

4.7 Criterios Estructurales

Como se menciona en los objetivos, se busca generar espacios amplios, iluminados y ventilados, tanto para fines expositivos, como de trabajo artístico y confort.

Para ello se propone generar una planta libre para la vivienda, sin una subdivisión espacial rígida ni cierres intermedios, enfatizando flexibilidad de uso y amplitud espacial, a través de una organización estructural aporticada basada en columnas y vigas de acero, con el trabajo de losas proyectado en placa colaborante de acero con relleno de hormigón, y muros y cierres intermedios en hormigón celular, logrando salvar grandes distancias sin necesidad de elementos configuradores intermedios, al igual que manteniendo ligereza morfológica de los elementos, sin opacar la masividad de las pre-existencias. Se adicionan muros de hormigón armado en puntos clave.

En cuanto a estructura para los programas de comercio y cultura, se mantiene la organización mencionada, logrando, con la ayuda de muros estructurales puntuales, liberar espacios de amplitud destinados a tanto comercio como espacios de exposición.

En lo que a la fachada histórica pre-existente respecta, esta no opera como un elemento estructural soportante, siendo en su lugar, estabilizada por la estructura aporticada en acero propuesta, para esto se propone excavar el interior de la fachada preexistente de manera controlada, con el fin de insertar una cinta de hormigón armado destinada a conectar a la estructura metálica, a marcos de columnas de acero posteriores, destinados a alojar arriostramientos verticales, afianzando la fachada desde el interior.

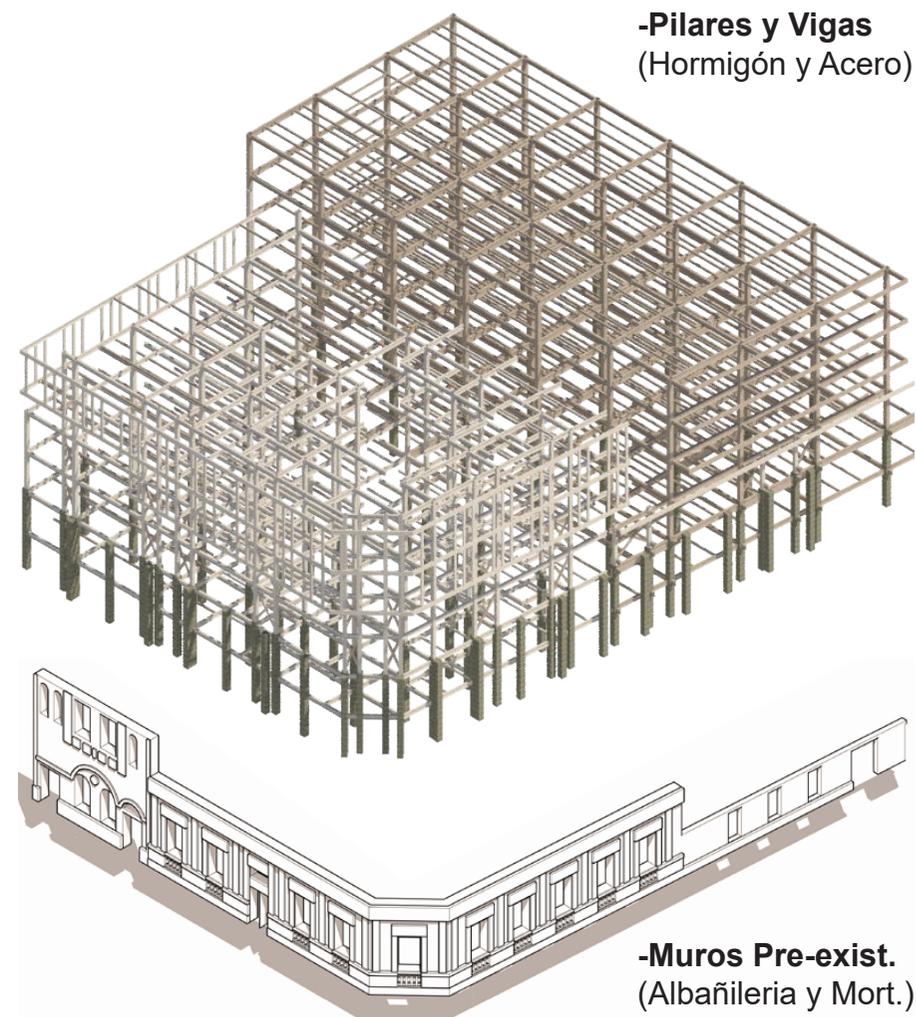
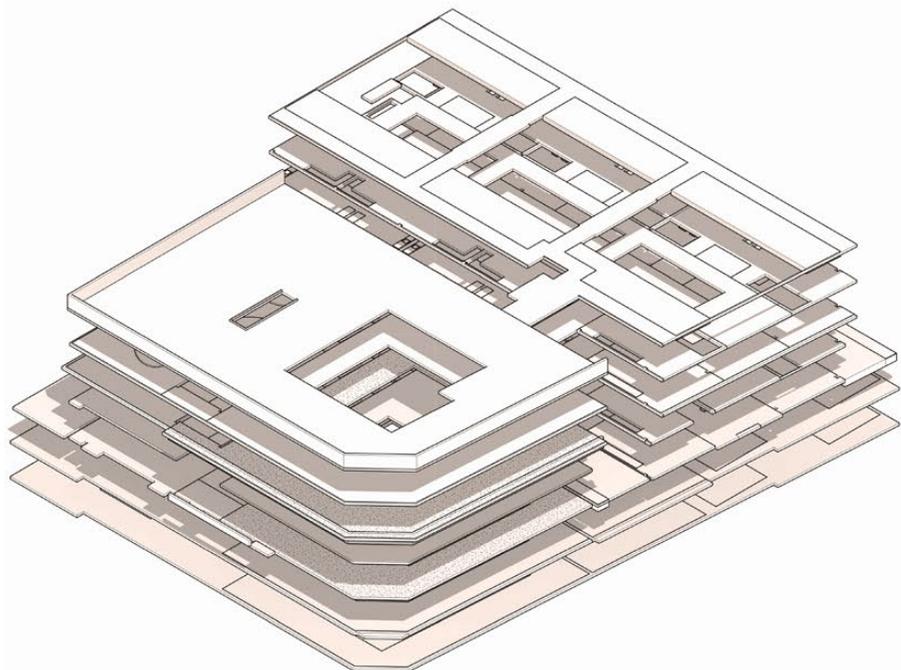
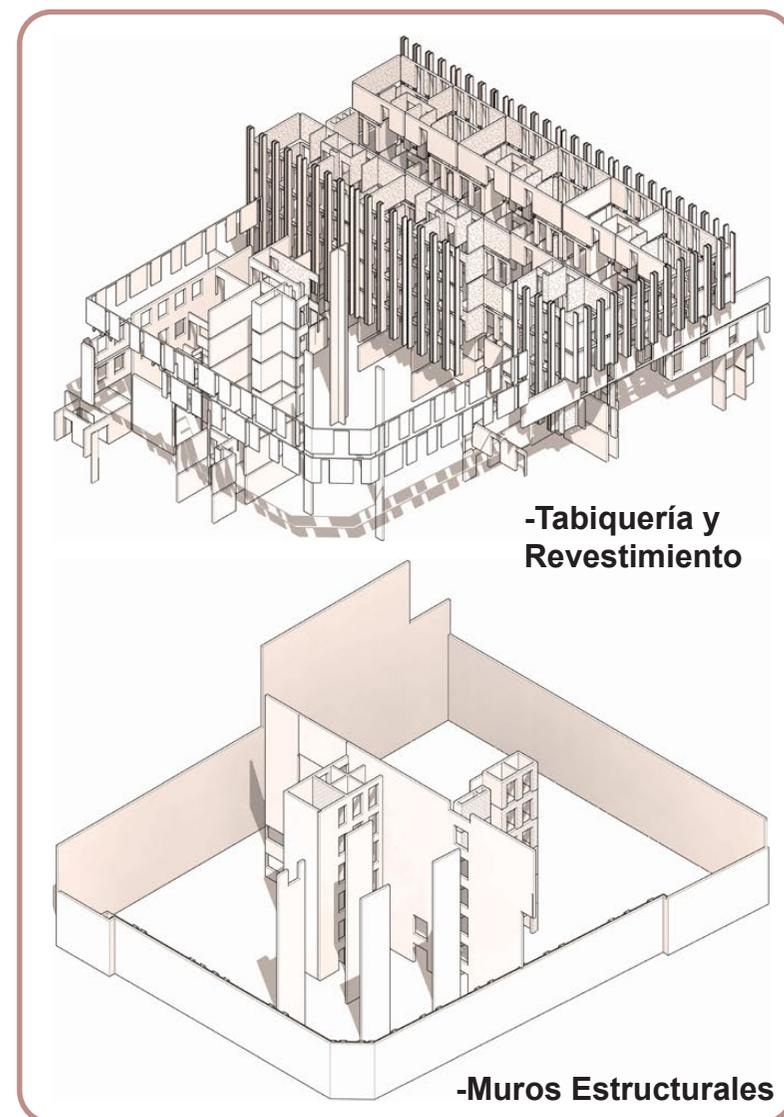


Imagen 4.90 :Render 3D, estructura metálica soportante propuesta.
Fuente: *Elaboración personal en base a propuesta.*



-Losas
(Hormigón/Placa Colaborante)



-Tabiquería y Revestimiento

-Muros Estructurales

Imagen 4.91/2/3 :Render 3D, Losas, Tabiquería y Muros Estr. propuestos.
Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

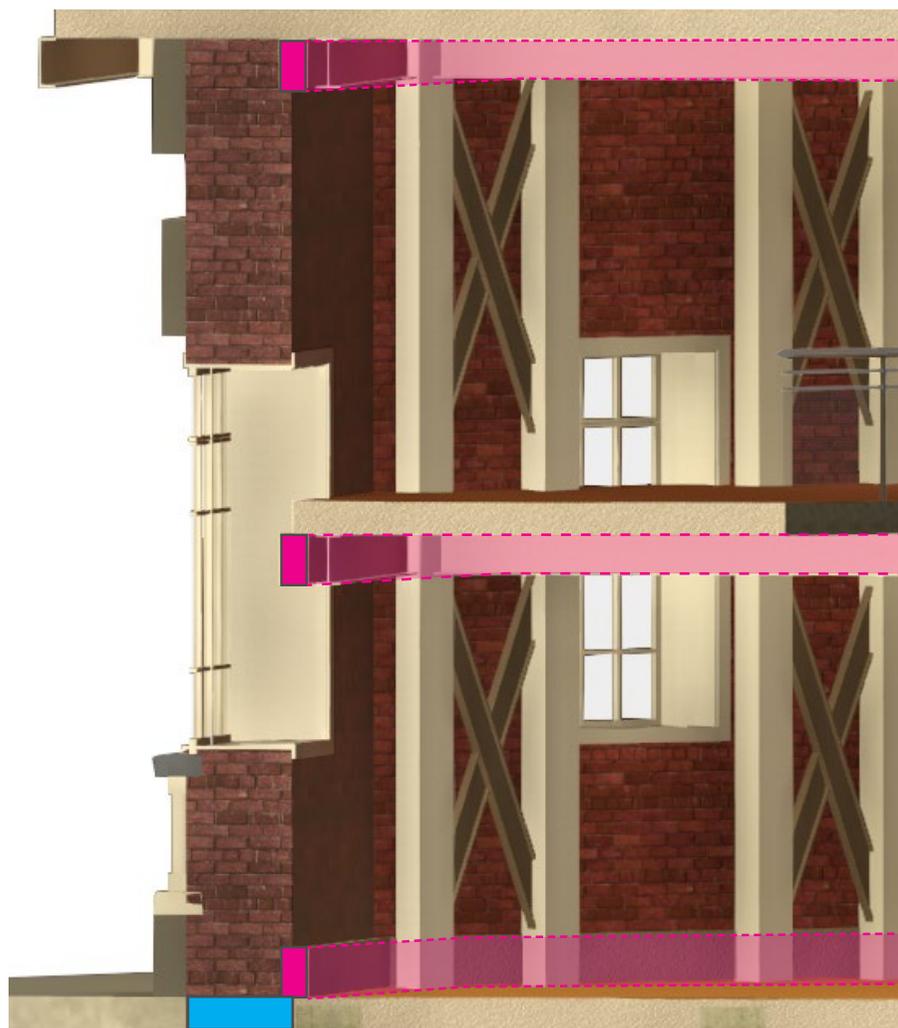


Imagen 4.94/5/6 :Render 3D, estructura metálica y en HA soportante propuesta para elementos de fachada histórica. *Fuente: E. en base a propuesta.*



■ Cintas HA ■ Riostras Acero ■ P. Unión ■ P. Socializado

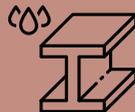


Estas cintas de HA se disponen cada 3m verticales, tras las vigas de acero soportantes, conectando en puntos de unión específicos a las columnas de acero soportantes, las que se propone arriostrar, proporcionando caminos de descarga para transferir cargas horizontales al nivel de suelo, y proporcionar estabilidad lateral.

Los cimientos de la pre-existencia a su vez, se refuerzan con pilas de socializado de HA dispuestas en los subterráneos, y reforzadas por muros de contención del mismo material, a fin de mejorar la estabilidad estructural de los muros históricos pre-existentes.

Como se señala anteriormente la estructura propuesta será en acero, con losas en placa colaborante relleno de hormigón, esto en gran medida por ser un material rápido y ventajoso de trabajar, además de haber precedentes exitosos de intervención y refuerzo de elementos preexistentes, particularmente dentro del barrio. (C. Compañía)
Sin embargo no es un material sin desventajas, necesitando tomar en consideración los dos mayores peligros a dicho material sobre el tiempo de manera preventiva (sistemas pasivos): Corrosión y Fuego

CORROSIÓN Menor resistencia a fatiga, por oxidación adquirida gradualmente ante humedad.



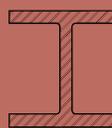
Consideraciones:
-Aplicación de pintura anticorrosiva.
-Trabajo con perfiles galvanizados. (+Costo)

FUEGO Pérdida de propiedades mecánicas en presencia de altas temperaturas.



Consideraciones:
-Selección de material según fin de uso.
Para elementos <math> < o = a F-90 < /math>:
-Cálculo de Masividad:

Masividad: Relación entre perímetro expuesto y área de un perfil o elemento metálico.



Masividad: $(p) / (a) m^2 = < 390 m^{-1} < /math>
<math> < o = F-90 < /math>$

Aplicación de pintura intumescente

Debido a la gran cantidad de elementos de acero expuesto en la forma de vigas, columnas y placa colaborante, es necesario tomar consideraciones en la forma de aplicación de pintura intumescente, para elementos con masividades menores a $390 m^{-1}$ y $< o = a F-90$, y en caso contrario, forrado de elementos.

Imagen 4.97 : Esquema de consideraciones de seguridad ante trabajo en estructura metálica. Fuente: Elaboración personal en base a estudios.

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION									
TIPO	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
a	F-180	F-120	F-120	F-120	F-120	F- 30	F- 60	F-120	F- 60
b	F-150	F-120	F- 90	F- 90	F- 90	F- 15	F- 30	F- 90	F- 60
c	F-120	F- 90	F- 60	F- 60	F- 60	-	F- 15	F- 60	F- 30
d	F-120	F- 60	F- 60	F- 60	F- 30	-	-	F- 30	F- 15

Imagen 4.98 : Tabla Resistencia al Fuego requerida para elementos. Fuente: OGUC, Art. 4.3.3.



Imagen 4.99/00 : Placa Colaborante en acero/Vigas y Pilares en Acero. Fuente: Casona Compañía, archivo personal.

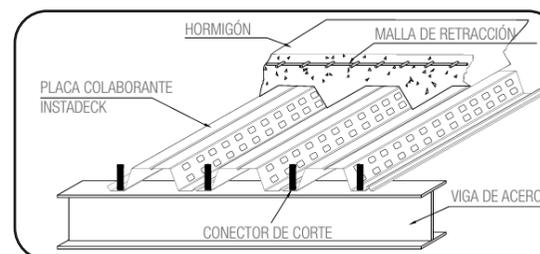


Imagen 4.100/1 : Detalle Placa Colaborante / Conector de Corte Fuente: cintac.cl / acero-deck.com

Como parte del sistema constructivo y en pos de proyectar viviendas de alto confort ambiental, térmico y acústico, el proyecto incorpora ventanas de sistema termopanel, de paño fijo inferior y paño proyectante superior, dispuestas en cinta, de losa a losa, con el fin de maximizar el uso de fachada y la iluminación de las viviendas, al igual que ventilación cruzada. Adicionalmente las ventanas termopanel proyectadas incluyen entre sus cristales palillaje de PVC de terminación similar a madera, recreando la sensación de las ventanas tradicionales de madera, enmarcadas por quiebravistas de madera laminada unidos por pletina en alma a la estructura subyacente.

Igualmente para tabiques y muros no soportantes, se propone el uso de ladrillos de hormigón celular, por su gran potencial de aislamiento térmico, manteniendo un ambiente interior y fresco en toda temporada, su alta resistencia a compresión, rapidez de montaje, resistencia al fuego, y finalmente, su acabado en ladrillo, como guiño a la estructura en albañilería originaria preexistente con la que se trabaja.

Los suelos se proyectan como pisos de madera flotante laminada resistente al agua, para otorgar una sensación de calidez al departamento al igual que proveer de espacios de trabajo artístico de más fácil limpiado.



Imagen 4.102/3 : Pisos laminados resistente al agua, Café Carbón/Abedul.
Fuente: pisosflotantes.cl / pisoslaminadosdemadera.com



Imagen 4.104/5 : Detalle Termopanel Viviendas / Conjunto Alcántara
Fuente: *Elaboración Propia / Cristián Izquierdo, Archdaily, 2019.*



Imagen 4.106/7/ 8: Detalle Termopanel / Palillaje
Fuente: Aguilar, 2007; HMChile.cl



Imagen 4.109/10 : Hormigón Celular
Fuente: chilecubica.com

Finalmente se proyecta un sistema de lucarnas para el volumen habitacional y la galería de arte, proponiendo para este último caso, una lucarna personalizada con estructura de aluminio, y cristal de seguridad laminado, con un motivo reminiscente del trabajo de suelo histórico pre-existente observado durante el levantamiento in-situ de uno de los predios patrimoniales. Se propone el uso de cristal laminado debido a su alta absorción de rayos ultravioleta, ayudando a prevenir la decoloración de las exposiciones interiores.

Igualmente se proyecta una carpa de temporada de 6 metros de altura, modelada e base a una tensoestructura de tipo anticlástico, con un mástil central trabajando a compresión y una membrana pes-PVC, compuesta por paños electrosoldados entre sí, trabajando a tracción.

El recubrimiento de este tipo de membrana contiene aditivos, tales como estabilizadores para los rayos UV, sustancias retardantes al fuego, colorantes y fungicidas, laminados sobre la misma, facilitando la autolimpieza de las membranas con las lluvias.

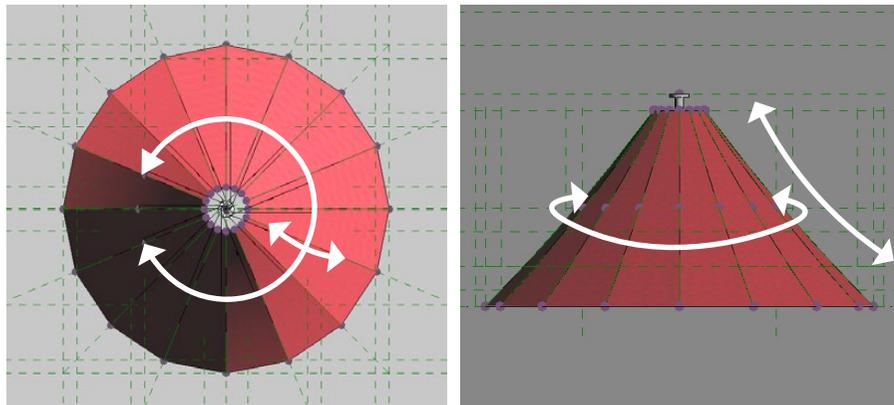


Imagen 4.111/2 : Membrana a Tracción/Compresión.
Fuente: *Elaboración propia.*



Imagen 4.113 : Carpa de Temporada/ Lucarna de Galería
Fuente: *Elaboración propia.*

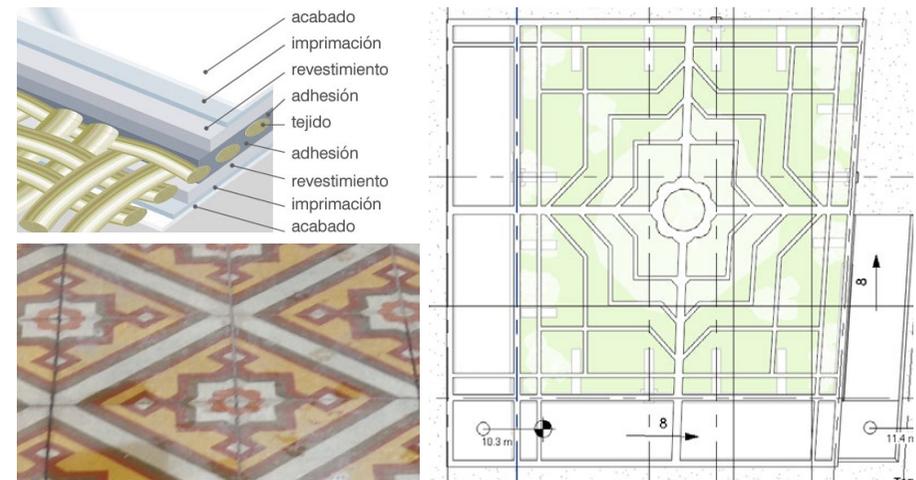


Imagen 4.114/5/6 : Mem. PVC/Baldosas Hist. Compañía / Lucarna Galería.
Fuente: *arqtex.cl / archivo personal/ elaboración propia.*

4.8 Criterios de Sustentabilidad

En materia de sustentabilidad y teniendo en cuenta que mayormente el conjunto es de carácter semi-público en conjunto a modelos de vivienda orientados a vida comunitaria, es que el proyecto se basa en algunos de los criterios propuestos por el “Manual de Calificación”.

“Manual de Calificación” del Sistema de Calificación de Edificio Sustentable (CES), desarrollado e impulsado por el MOP, a través del subdepartamento de Eficiencia Energética, la Cámara Chilena de la Construcción y el Colegio de Arquitectos, en gran colaboración con otros ministerios. (Donoso, 2019)

Estos criterios, además de ser más amigable con el medio ambiente, reducirían los gastos, tanto en los edificios públicos como el de vivienda.

Los criterios considerados son:

- Calidad del Ambiente Interior
- Energía
- Agua
- Gestión
- Construcción

• Calidad del Ambiente Interior

- Confort Térmico: como sistema pasivo, el hormigón celular, mantiene un ambiente interior agradable y fresco, tanto en invierno como en verano. Así, en épocas de frío, el interior será cálido, mientras en verano se consigue conservar un interior fresco.

Por supuesto, esto lleva consigo un importante ahorro en aire acondicionado y calefacción.

Además, el uso de termopaneles reduce la pérdida térmica y el ruido externo.

- Confort Visual: Se proyecta el uso de vidrio de bajo coeficiente de sombra, lo que reduce el porcentaje de ingreso de luz directa, necesario para las zonas de comercio y galería en planta baja, por pertenecer a una zona histórica.

- Calidad del Aire: La disposición de las viviendas, los vanos y los patios, en adición a separar el volumen de la vivienda de lo que es comercio y cultura, permiten ventilación cruzada en espacios de trabajo artístico que así lo requieren.

Imagen 3.1 : Zona de Conservación Histórica D1 de Santiago.
Fuente: Aguilar, 2007; Factibilidad de uso del Subsidio de Rehabilitación.

• Residuos

- En su construcción: Se contempla el uso de madera reciclada para algunas terminaciones de interior y exterior, particularmente la renovación de vanos, accesos y terminaciones de fachada pre-existentes por recuperación de elementos de madera sobrevivientes a los siniestros.

• Energía

- Energía Renovable No Convencional ERNC (Energía Renovable No Convencional): Como ayuda al consumo energético, se propone el uso de paneles fotovoltaicos en los techos de los volúmenes, inyectando a la red energía excedente si es que fuese el caso, acogiendo a la Ley 20.571 de Net Billing, permitiendo a los habitantes generar su propia energía, consumirla y potencialmente vender el excedente.



Imagen 4.117 : Render, azotea y paneles fotovoltaicos proyectados.

Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

• Agua

- Incorporación de Artefactos Eficientes: Como lo pueden ser lavamanos, inodoros y grifería eficiente que disminuye el caudal de agua potable consumida.

- Reducir el consumo de agua potable para el riego: Se propone el tratamiento de aguas grises producidas por el sector residencial. Esto principalmente ya que se demandará mucho uso de agua, para el riego de las áreas verdes y huertos.

• Gestión

- Mantenimiento regular a lo largo del tiempo de las condiciones de calidad ambiental y eficiencia energética: A través de controles, acciones y rutinas que permitan el un continuo estado óptimo del proyecto.

• Construcción

- Manejo de Residuos durante la construcción: Separación, control y reciclaje lo que permite reducir el porcentaje final de escombros que normalmente terminan mezclados en los vertederos.

4.9 Financiamiento y Gestión

Para financiar el proyecto, se propone un sistema de gestión mixta, con participación del sector público y privado.

• El terreno y la Construcción del Proyecto :

Ya que el proyecto se emplaza en un terreno privado y de fin de uso comercial, se requiere de una inversión inicial significativa, que parte por la compra del terreno, su adaptación y finalmente a construcción del inmueble. Ahora si bien, el gobierno de Chile posee un número de herramientas de financiación y gestión para proyectos de intervención patrimonial, como lo podrían ser el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, el Programa de Fortalecimiento de Barrios Comerciales Sercotec, o el relativamente reciente (2018) Subsidio de Sitios de Patrimonio Mundial, ninguno de los anteriormente mencionado cae dentro del espectro específico de proyecta que se esta proponiendo, sin embargo una excepción importante ha sido impulsada por el Gobierno de Chile, a través del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural SERPAT, y el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio en la forma del Fondo del Patrimonio Cultural. (2019)

Este permite acceder a financiamiento para cofinanciar proyectos que promuevan la investigación, producción, registro, diseño e intervención del patrimonio cultural material e inmaterial de Chile.

Relativo a fondos, el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio aporta un tope de \$70 millones por ejecución de una iniciativa y hasta \$15 millones en diseño de un proyecto.

Los proyectos abiertos a financiamiento se dividen en 5 tipos, con el tipo 4 siendo relevante al presente proyecto:

Intervención en inmuebles con protección oficial, para ejecutar obras en Monumentos Históricos, Zonas Típicas y Pintorescas, Monumento Público, Monumento Arqueológico, Inmueble de Conservación Histórica y/o estar inserto en una Zona de Conservación Histórica. - chileatiende.gob.cl

La postulación al fondo opera en convocatorias anuales, con la última convocatoria habiendo concluido en septiembre de 2021, con resultados entregados el 3 de marzo de 2022. Dichas convocatorias estan dirigidas a personas naturales y jurídicas, con o sin fines de lucro, y las evaluaciones de proyectos operan en formato de concurso con un 40% de financiamiento del proyecto en cuestión, y un 60% para proyectos regionales, con el remanente debiendo originar por cofinanciamiento propio o de terceros, con las líneas guía de postulación:

Proyectos del ámbito del patrimonio cultural en las líneas aprobadas por la Subsecretaría del Patrimonio Cultural, previa propuesta del Consejo Nacional de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.- chileatiende.gob.cl

Cabe mencionar que el proceso de restauración y recuperación de la fachada puede ser apoyado por el CORDESAN, corporación enfocada en programas de Rehabilitación habitacional, y mejoramiento y recuperación de cités, aportando a través de su programa de borrado de rayados vandálicos, limpieza y pintura de fachadas.

Se propone entonces la compra del terreno mediante postulación de concurso, y resultante inversión del Municipio así como para la construcción proponiéndose el financiamiento mediante inversión pública y aportes privados mediante la Ley de Donaciones.

• Gestión :

1. Para organizar el proceso administrativo, se propone un modelo de gestión Por y Para artistas/habitantes del barrio, a establecerse en conjunto con la Junta de Vecinos Barrio Yungay, y asociaciones de artistas locales como Artistas Yungay, con el fin de gestionar las actividades y administración de la Galería de Arte y Comercio, con posibilidad de postular a concurso público.

2. En lo que respecta a los espacios habitacionales, y en búsqueda de un modelo de gestión, este proyecto podría considerar como fuente de ingresos, un porcentaje de las ventas del arte realizado por los habitantes, tanto en la forma de ventas de arte físico original, como fondos recaudados por precio de admisión a eventos de temporada y talleres, esto según el nivel de ingreso de cada beneficiario, algo como un arriendo pero con los beneficios de tener acceso a un sistema administrativo que visibilize, promocióne y gestione las transacciones de venta por el artista, liberando tiempo valioso de promoción personal a trabajo. Igualmente se propone un modelo de gestión Por y Para Artistas, con la Asociación de Artistas Barrio Yungay , operando como administrador del inmueble, definiendo las normativas de funcionamiento, plazos y posibles concesiones.

3. La galería de arte, como lugar de reunión y actividades para el público en general, (exposiciones de temporada, ciclos teatrales, musica, exposiciones, talleres, etc), generaría exhibiciones y muestras, operando como un nuevo nodo sociocultural urbano dentro de la vida de barrio, y pasaría a ser una nueva fuente de ingresos para el establecimiento, tanto a través de posibilidades de gestión espacial a través de arriendos de exposición limitados a agrupaciones artísticas invitadas, precio de admisión durante exposiciones de temporada, o por ingresos residuales a convenir con los artistas locales, por la gestión y venta de sus obras.

4. El Restaurant/Cafetería: Igualmente, la cafetería, restaurant, y espacios de cowork formarían parte de dichos ingresos, generando capital a través de la venta de productos, y de así decidirse, pudiendo otorgar un subarriendo comercial a agrupaciones emprendedoras externas para la gestión de los espacios comerciales, o alternativamente, gestionar personal de manera directa, sin embargo en base a lo discutido con propietarios de servicios similares (C.Compañía) la primera alternativa es deseable, en pos de facilitar el proceso administrativo del complejo.

5. Se recibirán los aportes de ONGs nacionales e internacionales, que apunten al desarrollo de iniciativas de Arte y Cultura, pudiendo contribuir de manera directa o indirecta al funcionamiento del proyecto.

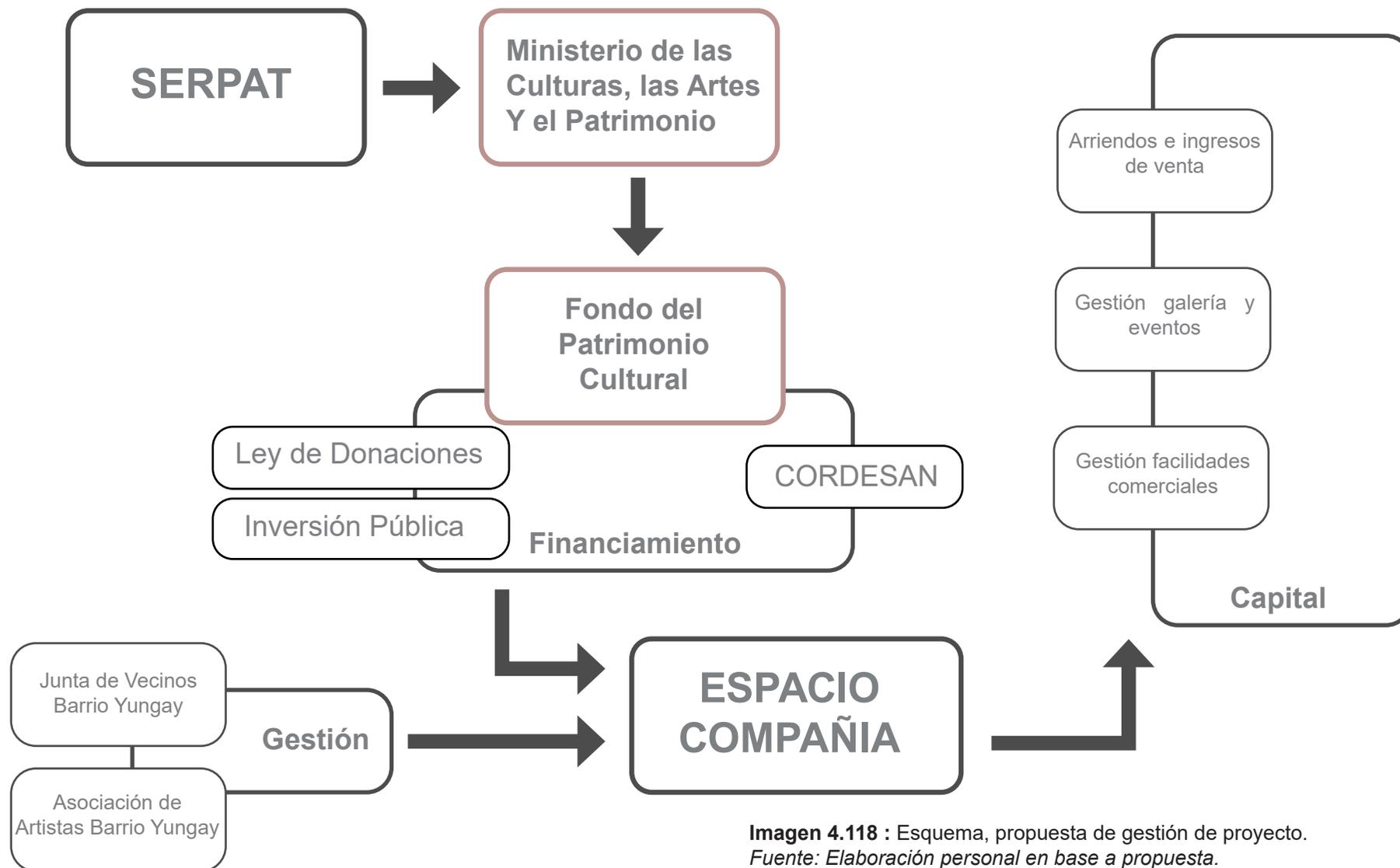


Imagen 4.118 : Esquema, propuesta de gestión de proyecto.
 Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

4.10 Propuesta de Áreas Verdes

Como una parte substancial del proyecto y los espacios propuestos, las áreas verdes, además de ser ornamentales, tuvieron que ser pensadas en pos de maximizar su distribución vertical a lo largo del proyecto, esto no solo con el fin de proveer a la mayor cantidad de viviendas y habitantes con espacios personales y comunitarios de esparcimiento, sino que incentivar el desarrollo comunitario de los vecinos y el fortalecimiento de lazos a través de espacios verdes de gestión colaborativa.

Sin embargo, la disposición de subterráneos y espacios verdes en altura establecieron la necesidad de plantear un sistema de cubierta o terraza verde estrechamente ligado a la estructura apertorada propuesta, considerando adicionalmente el énfasis por parte de los artistas entrevistados anteriormente, a desarrollar espacios de huerto comunitario y personal.

Habiendo considerado esto, se proponen cubiertas verdes de rol privado, semipúblico y público, entendiéndose por "cubierta verde" en este contexto, un sistema constructivo estructural y funcional que incorpora componentes orgánicos en su composición. (Pascual Cornejo 2009) Las cubiertas pertenecen al tipo semi-intensivo e intensivo, diferenciadas entre si por el espesor del sustrato propuesto, con distintas ventajas, al igual que requerimientos para ambos tipos.

Imagen 4.119/20/21: Esquema, Elementos conformacionales, ventajas y requerimientos cubiertas verd. *Fuente: Cornejo, 2009 / en base a propuesta.*

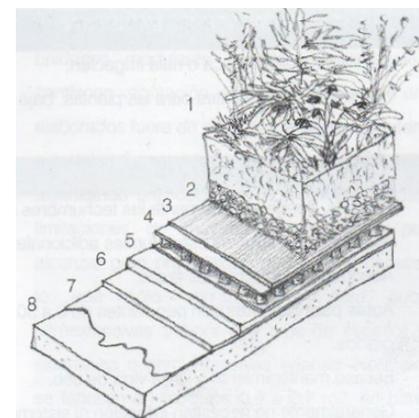


Fig. n° 21. Cubierta semi intensiva

- 1 Sustrato y vegetación 10 a 60 cm
- 2 Sustrato mineral puro
- 3 Capa filtrante
- 4 Capa drenante
- 5 Aislación térmica
- 6 Membrana inhibidora raíces
- 7 Membrana impermeabilizante
- 8 Soporte estructural

SEMI-INTENSIVA

Profundidad: 10-20cm
Vegetación: Arbustos/Huertos
Mantenimiento: Periódica

INTENSIVA

Profundidad: 20-60cm
Vegetación: +Arboles
Mantenimiento: Continua



Imagen 4.122 : Mirador del Alto, Alto las Condes, Santiago, Chile. *Fuente: Cornejo, 2009.*

**SEMI-INTENSIVA - Profundidad: 20cm**

- Ajos
- Lechugas
- Cebollas
- Escarolas
- Guisantes
- Fresas
- Espinacas
- Canónigos
- Rábanos
- H. Aromáticas

**INTENSIVA - Profundidad: 40cm**

- Acelgas
- Apio
- Calabacines
- Berenjenas
- Habas
- Tomates
- Coliflor
- Brócolis
- Papas
- Pimientos



Fig. n° 33. En cubiertas inclinadas se pueden utilizar trozos de madera para sostener el sustrato

Imagen 4.123/4 : Disposición de cub. verdes propuesta. /Esquema de ventas y limitaciones de huerto. Fuente: Pascual, 2009 / huertoygarden.com

Se disponen cubiertas verdes de tipo intensivo a lo largo de la planta principal, de carácter tanto privado como comunitario, en conjunto con accesos de servicio, considerando una necesidad de mantención e irrigación continua, estos pueden soportar arboles pequeños y hortalizas de raíz intermedia, adicionalmente se disponen cubiertas verdes de tipo semi-intensivo para cada jardín de tipo duplex, y las terrazas comunitarias en azotea, capaces de sustentar hortalizas y arbustos de raíz mas pequeña, sin embargo no menos variadas, considerando una pendiente para el escurrimiento de aguas y su reutilización en los patios y cubiertas de niveles inferiores.

Esto abre posibilidades de cultivo, diferenciado, e incentiva el desarrollo de relaciones comunitarias, asimismo, la disposición de jardines compartidos por 2 tipologías de vivienda tipo duplex incentiva el dialogo y trabajo colaborativo entre vecinos cercanos.



Imagen 4.125/6 : Disposición de cub. verdes en pendiente. / Jardines tipo duplex de cub. semi-intensiva. Fuente: Elaboración p. en base a propuesta.

Finalmente, se disponen dos áreas verdes de carácter público para el volumen de galería, la primera y principal siendo reminiscente de la tipología casa patio, propia del sector y la pre-existencia.

Durante el levantamiento in-situ, se pudo observar, si bien dificultosamente, la presencia de especies de arce, radicados al interior del antes patio central, una especie de hoja caduca, etimologicamente relacionada al concepto de Eternidad. Se propone para el espacio central, un arce rojo, por su apariencia llamativa, altura moderada, y hoja caduca, permitiendo el paso de la luz solar durante meses más fríos, y control lumínico durante la temporada cálida.



Imagen 4.127/8/9 : Patio Galería propuesta / Arce sobreviviente, Compañía 3109-3111/Arce rojo. Fuente: Archivo Personal / paramijardin.com

La segunda y última área verde proyectada es de carácter público, sin embargo se propone como un espacio de exposición permanente, conector visual vertical entre la galería de arte y comercio, con cubierta verde de tipo extensiva, lo que implica un bajo nivel de sustrato, solo capaz de albergar césped, pero requiriendo nula o muy baja mantención.

Esto debido a que no se concibe como un espacio transitable, solo un espacio de exposición y conector visual entre galería y comercio, esto con el propósito de tener un espacio de diseño colaborativo con un artista local, de rol significativo y permanente, representativo del trabajo interdisciplinario que sustentó la propuesta.

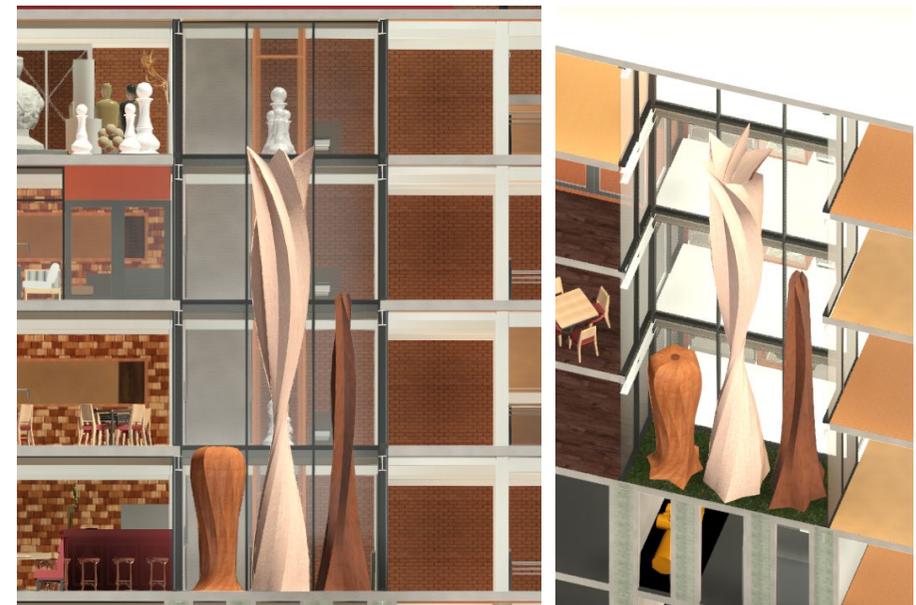


Imagen 4.130/1 : Render, espacio de exposición permanente según propuesta. Fuente: Elaboración personal en base a propuesta.

4.11 Modelo de Pase y Correcciones

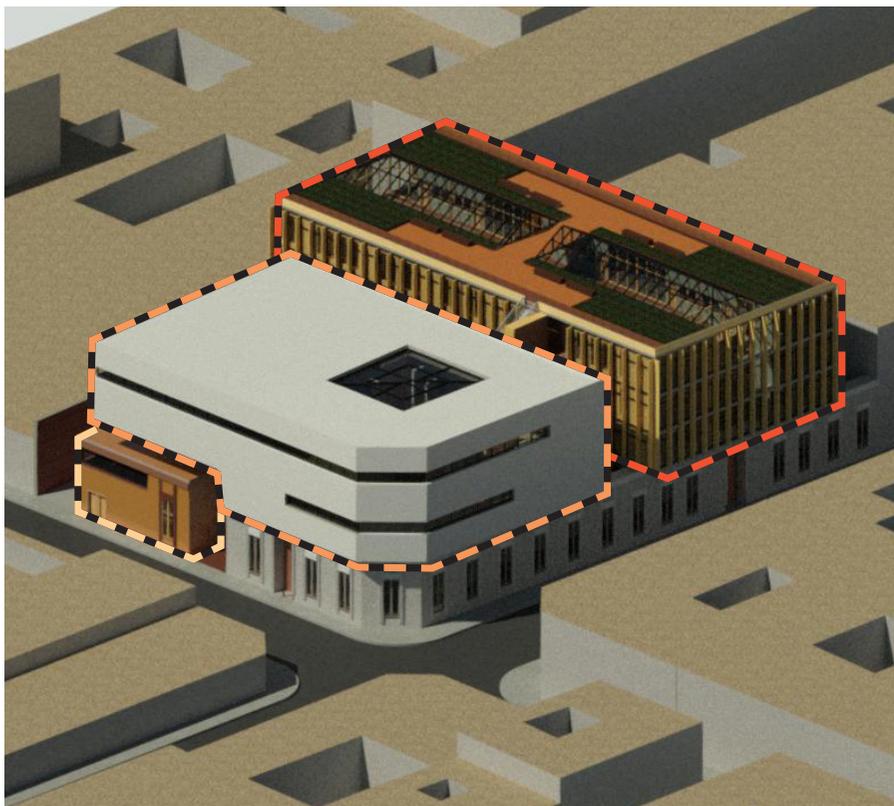
“Proyecto de Remodelación Patrimonial Compañía 3109”

Como parte del proceso de pase, el proyecto contaba con un planteamiento inicial de la vivienda para artistas, rescatándose de esta etapa la disposición de su jardín, sin embargo el resto de la propuesta habitacional requirió ser repensado, particularmente en el elevado número de cierres internos, y la superficie total. Producto de esto, se tomaría iniciativa en establecer contacto directo con artistas radicados en el barrio Yungay, con el fin de determinar las cualidades más deseables para un espacio destinado a este uso.

En terminos espaciales y volumétricos, la galería de arte y comercio estaban en su etapa de infancia, con una disposición interna limitada a una cocina general y un restaurant para el caso de comercio, mientras que la morfología y definición de las circulaciones internas de la galería comenzaban a tomar forma, como producto del proceso de pase, se pondría mayor énfasis en el desarrollo de los espacios y circulaciones internas, al igual que se comenzaría a experimentar con morfologías mucho más ligeras, y mas ligadas a la preexistencia en su lenguaje.



Imagen 4.132/3 : Render y planta Vivienda Tipo, Proceso de Pase, Dic 2022. Fuente: *Elaboración personal.*



Si bien muchos elementos del proyecto a esta altura requirieron repensarse, desde las etapas iniciales del proyecto se planteó la voluntad de generar un conjunto espacial de uso mixto, con fines de uso comerciales, culturales y habitacionales, lo que se mantendría como un elemento angular del proyecto.

Imagen 4.134: Esquema de distribución fines de uso propuestos. Proceso de pase, Dic 2022. Fuente: *Elaboración personal.*

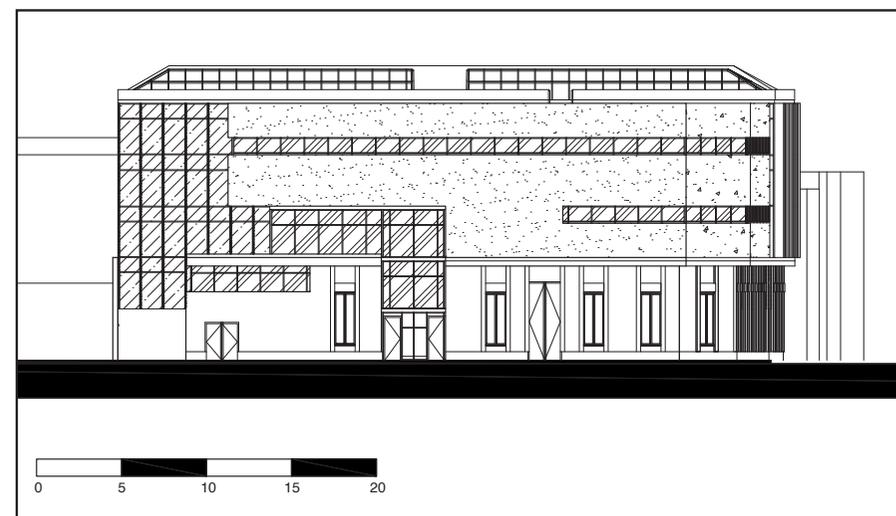
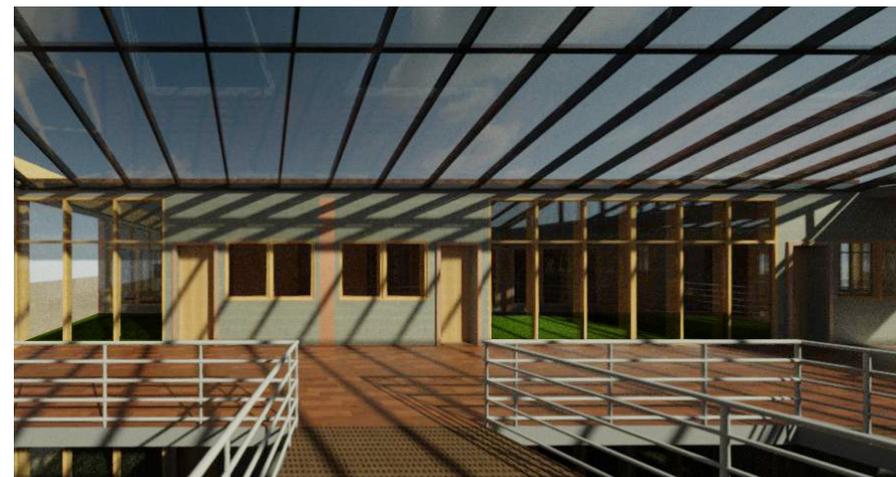


Imagen 4.135/6 : Render, propuesta de circulación y jardín volumen habitacional/Elev. Sur. Proceso de pase, Dic 2022. Fuente: *Elaboración personal.*

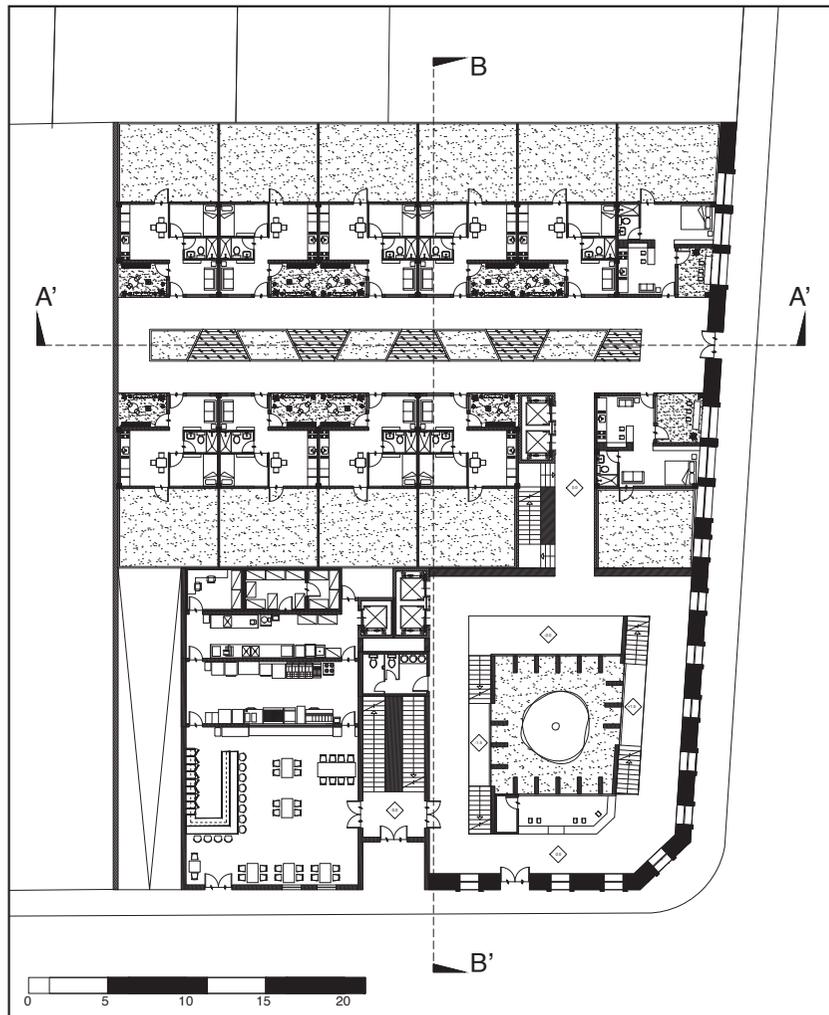


Imagen 4.137: Propuesta de planta, Nivel 0, Proceso de pase, Dic 2022.
Fuente: *Elaboración personal.*

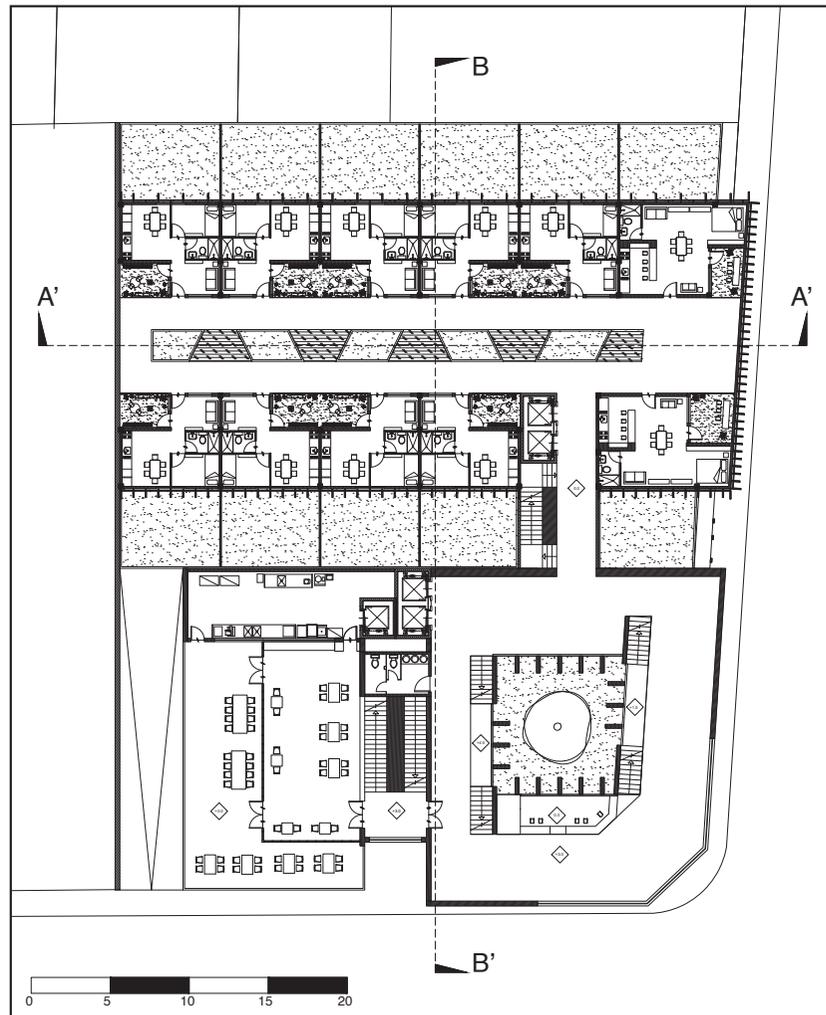


Imagen 4.138: Propuesta de planta, Nivel 1, Proceso de pase, Dic 2022.
Fuente: *Elaboración personal.*

Procesos

Esquemas/Dibujos/Imágenes Objetivos

Fueron parte del proceso de diseño del partido general, de las ideas fuertes, estructura y de la disposición de la vivienda, galería de arte, comercio y áreas verdes.

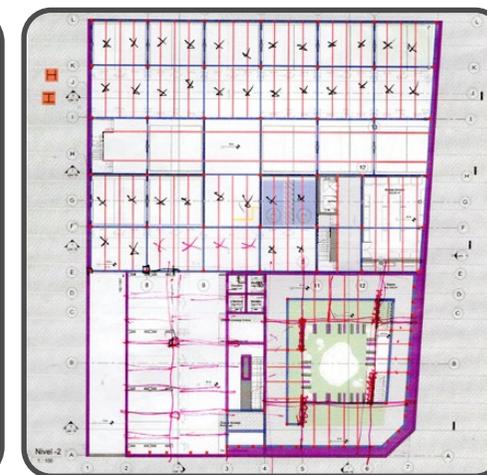
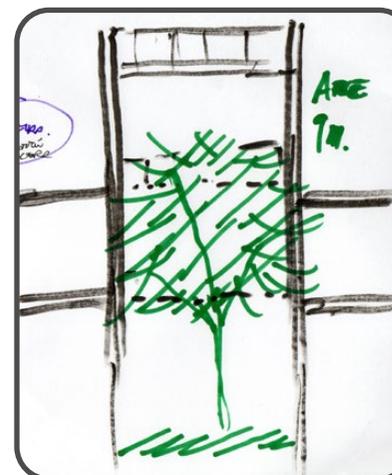
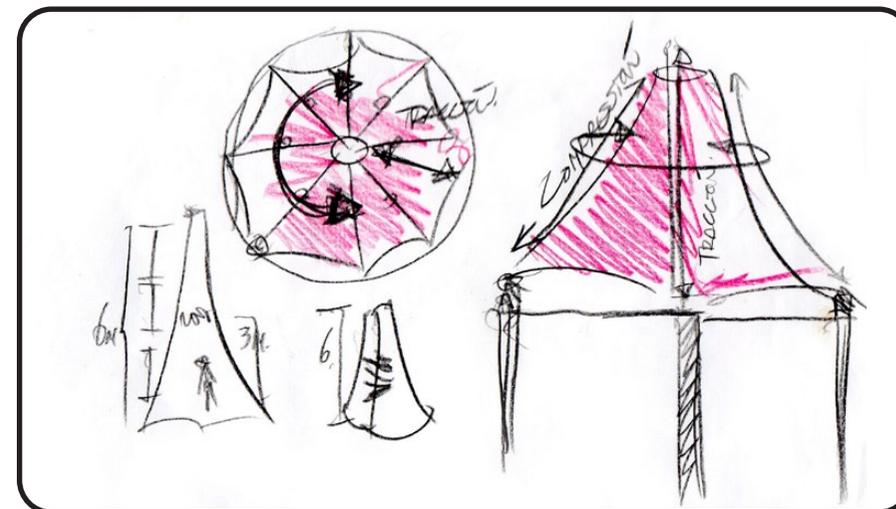
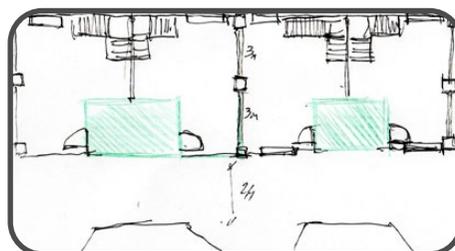
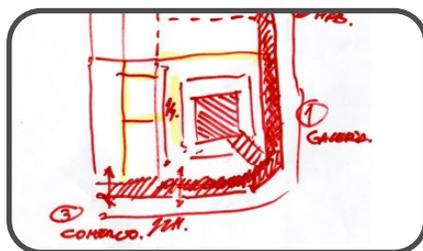


Imagen 4.139/40/41/42/43/44: Dibujos de proceso, Etapas 2022-2023
Fuente: Elaboración personal.

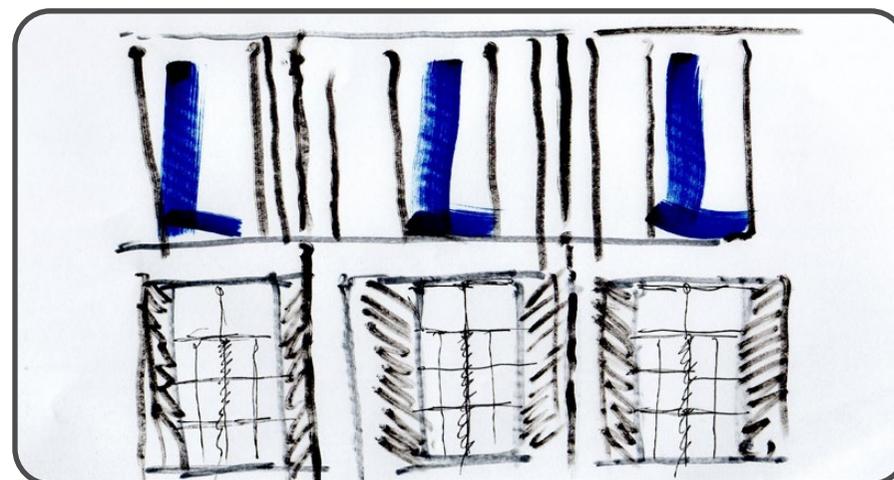
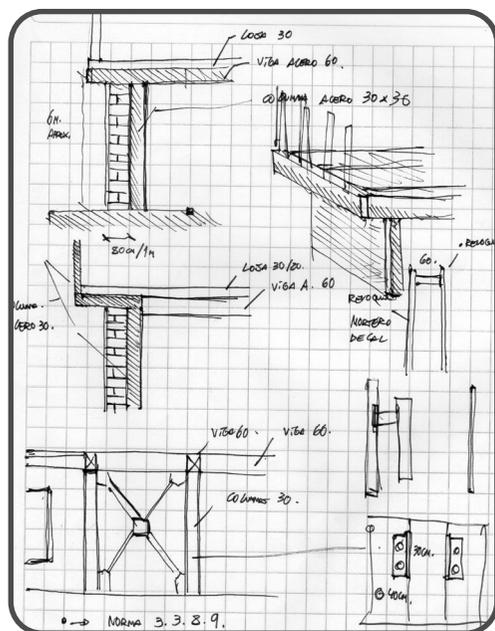
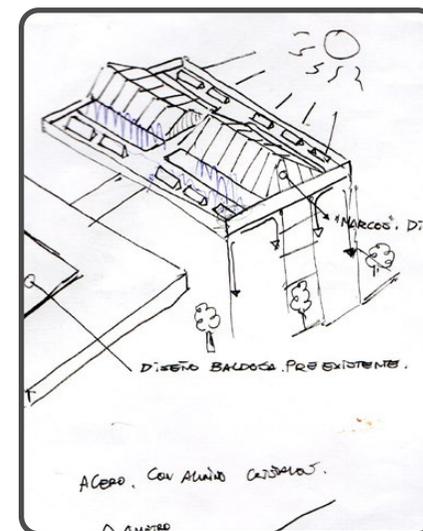
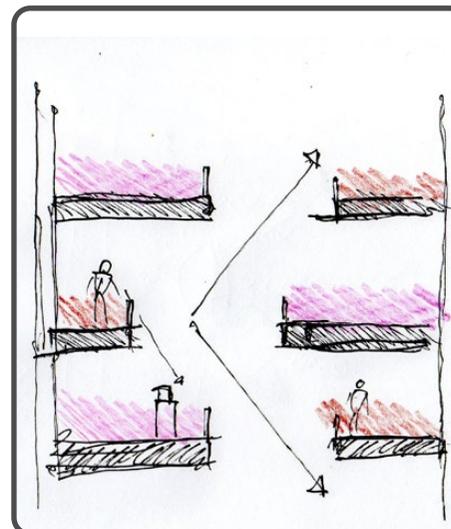
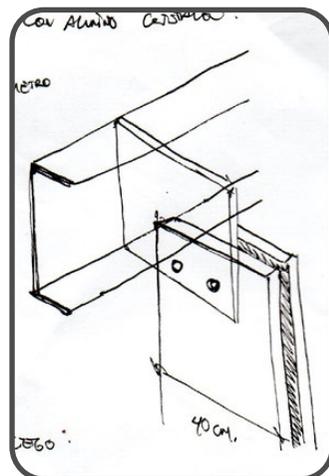
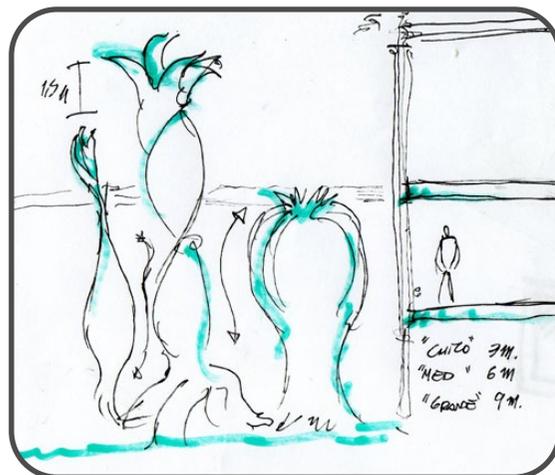


Imagen 4.145/46/47/48/49/50/51: Dibujos de proceso, Etapas 2022-2023
Fuente: Elaboración personal.

Procesos

Planos, Renders, Proceso proyectual.

Estas son imágenes de las correcciones, modificaciones y exporaciones respecto a la volumetría y espacios.

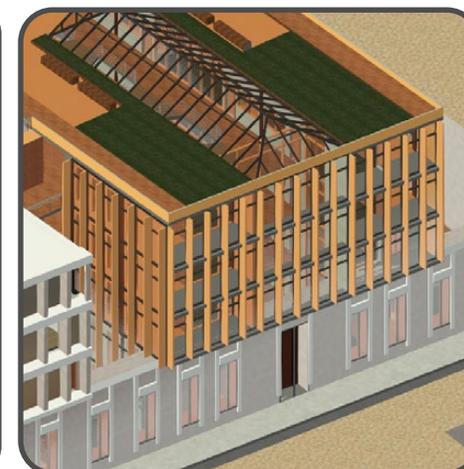
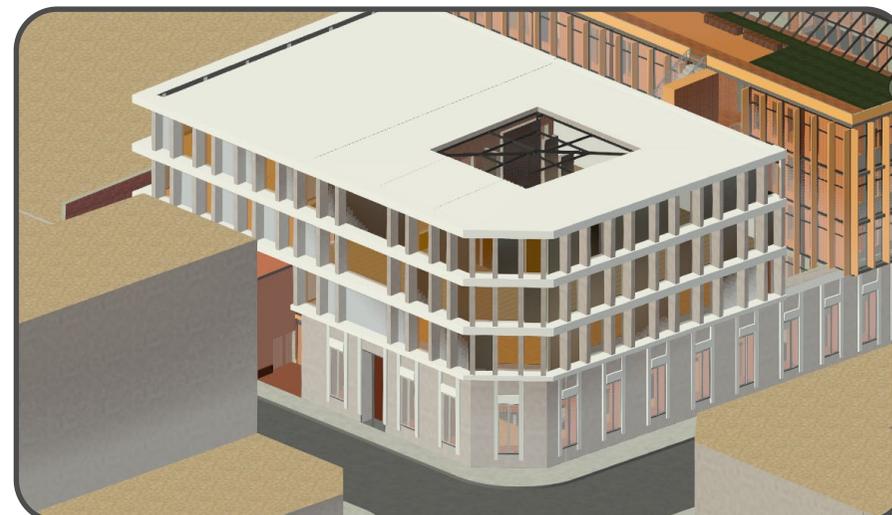
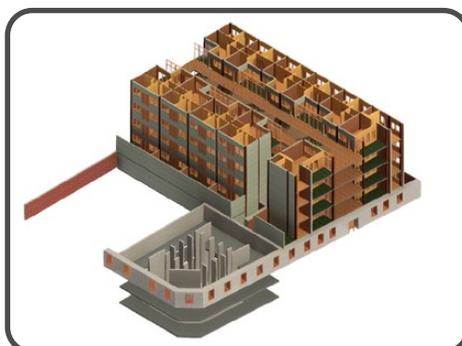
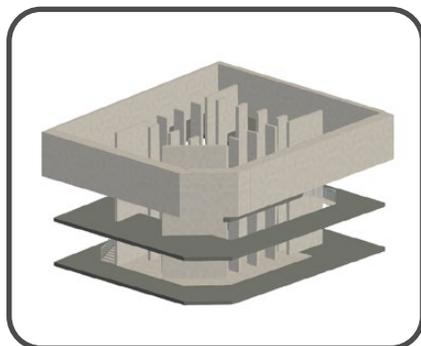


Imagen 4.152/53/54/55/56/57/58 : Modelos de proceso, Etapas 2022-2023
 Fuente: *Elaboración personal.*

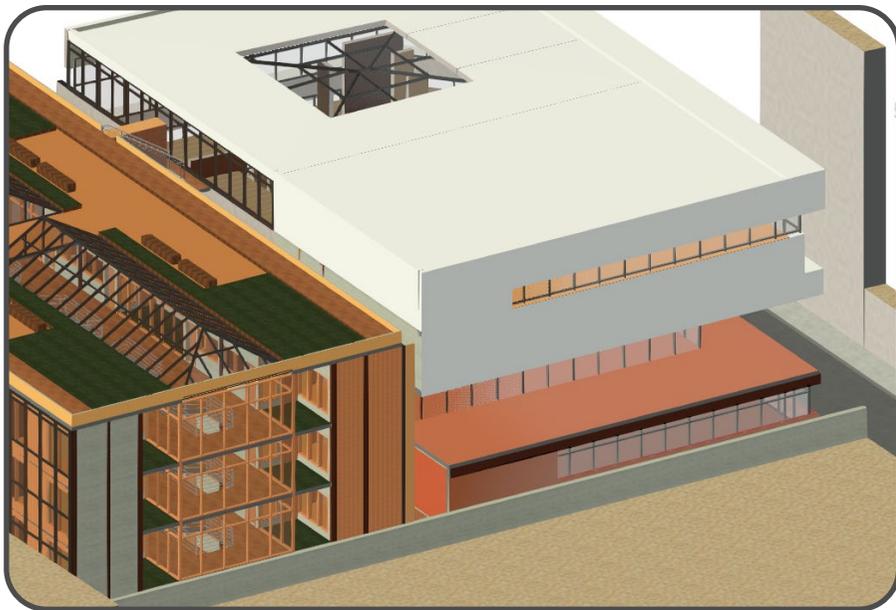


Imagen 4.159/60/61/62: Modelos de proceso, Etapas 2022-2023.
Fuente: Elaboración personal.

Calle Esperanza.
Ficha № 133
Fuente: Archivo personal.



Cité Calle Compañía.
Ficha № 170
Fuente: Archivo personal.



CAPÍTULO V

REFLEXIONES FINALES

5.1 Reflexiones Finales

A medida que me fui nutriendo de este proceso de título a lo largo de los meses, he podido tomar el peso de lo meticulado pero gratificante que es el trabajo de intervención sopesado sobre preexistencias patrimoniales.

Es un tipo de trabajo proyectual con un atractivo intrínseco innato, tanto para el proyectista como espectador, mal que mal, a menudo estamos posandonos sobre los hombros de gigantes, ya largamente ausentes de la obra que nos han heredado. Sin embargo va sin decir que la homologación de estos elementos preexistentes con una propuesta nueva tiene tantas dificultades inicialmente, como ventajas a largo plazo.

Igualmente se me hizo posible visibilizar de manera personal durante el proceso de levantamiento, las aspiraciones, dificultades y desafíos que viven los habitantes del barrio Yungay al día de hoy, pudiendo relacionarme de manera estrecha con asociaciones de artistas locales, administradores de conjuntos espaciales similares al propuesto, y particularmente el público común, el habitante regular del barrio, vendedores callejeros, dueños de locales comerciales, guardias de seguridad, vecinos y vecinas, quienes no solo aman su barrio por las relaciones sociales que en sus calles y espacios han generado, sino que por la identidad que sus mismos hogares proyectan al público externo. Esta conexión empieza y termina por la fachada, al igual que mi conexión personal a barrio Yungay.

Vivimos en tiempos cambiantes y emocionantes en lo que respecta a desarrollo de políticas de intervención patrimonial respecta, fue recientemente en el año 2021 que se avanzaría un gran paso con la aprobación del Proyecto de Ley de Patrimonio Cultural, destinado a rejuvenecer y actualizar la centenaria ley N°17.288 de Monumentos Nacionales.

Esta promete promover la incorporación de una pletora de mecanismos de gestión y financiamiento de intervención sobre patrimonio edificado, no solo del planteamiento de nuevos proyectos, sino que también de mantención y restauración de edificaciones caídas en deterioro progresivo, un punto que hice notar por su ausencia, durante mi levantamiento catastral de barrio Yungay en 2017.

Vale notar que la delincuencia dentro del barrio ha aumentado considerablemente en los últimos años, partiendo por la problemática de los subarriendos ilegales, se espera que esta propuesta constituya un exponente de diseño habitacional financieramente sustentable para el habitante a través de labor artística y comunitaria, que pueda ser replicado en otros círculos de acción.

El proceso de materialización del presente proyecto ha sido indudablemente dificultoso, particularmente dada mi prolongada ausencia de la carrera, igualmente consistió en un proceso de reaprendizaje paulatino del oficio a lo largo del último año, sin embargo se espera que la presente propuesta pueda constituir en el futuro, a un aporte no solo al oficio, sino que a los habitantes del barrio Yungay que lo hicieron posible.

Calles Huérfanos / Maipú.
Ficha Nº 109
Fuente: Archivo personal.



Pasaje Quechereguas.
Fichas Nº 215 / 227-230
Fuente: Archivo personal.



CAPÍTULO VI

BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS

6.1 Libros y Publicaciones

Aguilera C, Fabián. (2007). *Factibilidad de uso del Subsidio de Rehabilitación Patrimonial en la Zona D1 de la comuna de Santiago*. Santiago, Chile: Seminario de Investigación, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Aravena M, César. (2017). *Actualización del Catastro de Inmuebles de Conservación Histórica de la Zona D1 de Santiago*. Santiago, Chile: Seminario de Investigación, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Donoso R, Mariana. (2019). *Complejo de uso mixto para el Adulto mayor*, Santiago, Chile: Memoria de Título, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Pascual Cornejo, Constanza. (2009). *Cubiertas Verdes, Serie de Documentos Técnicos*, Santiago, Chile: Seminario de Investigación, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Torreblanca, Rodrigo. (2014). *La Refuncionalización de inmuebles antiguos como modo de sustentabilidad del patrimonio arquitectónico: Fenómeno actual aplicado al patrimonio residencial en los cerros Alegre y Concepción, Valparaíso*. Santiago, Chile: Tesis de Doctorado, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, p.47.

Paredes Rüdiger, Catalina. (2014). *Rehabilitación Patrimonial Residencial Post-Catástrofe*. Santiago, Chile: Seminario de Investigación, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Garré, Fabián. (2004). *Patrimonio arquitectónico urbano, preservación y rescate: bases conceptuales e instrumentos de salvaguarda*. Rosario, Argentina: Conserva Nº 5, p.101 - 122.

Bessone C, Miriam; Bournisset, Silvia. (2007). *Patrimonio Cultural, lo que hay que resguardar*. Citado en: Figueroa, Claudia. *Renovación Urbana en Zonas de Patrimonio Modesto. Densificación media con vivienda en Recoleta*. Santiago, Chile: Tesis de Doctorado, Pontificia Universidad Católica de Chile, p.18.

Palmer T, Montserrat. (1984). *La Ciudad Jardín de nuestras referencias*. Santiago, Chile: Concurso de Investigación, Pontificia Universidad Católica de Chile, p.7-9.

Arregui, Edmundo. (2008). *El programa de rehabilitación del centro histórico de Quito*. Quito, Perú: Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, p.403-411.

Oviedo C, María Soledad. (2014). *Centro histórico de Quito: Cambios en la configuración residencial y usos de suelo urbano asociados al turismo*. Santiago, Chile: Tesis de Magíster, Pontificia Universidad Católica de Chile, p.12-48.

Spengler, L Eusebio. (2004). *La Rehabilitación del Centro Histórico de La Habana: Una obra esencialmente humana*. Habana, Cuba: Oficina del Historiador, p.65-76.

Torres, Claudia. (2010). *Construcción, Restauración y Rehabilitación Arquitectónica, La Rehabilitación de viviendas a partir de los Planes Especiales de reforma Interior (PERIS) en el Centro Histórico de Barcelona*. Barcelona, España: Tesis de Doctorado, Universidad Politécnica de Cataluña.

Chamorro J, Néstor. (2014). *Rehabilitación Patrimonial para Vivienda*. Santiago, Chile: Seminario de Investigación, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Ministère de l'équipement Direction de la Construction. (1980). *Guía Práctica desarrollada para la Rehabilitación de la Vivienda del Ministerio del Equipamiento y Dirección de la Construcción de Barcelona*. Barcelona, España: Gerencia de Infraestructura y Equipamientos.

Erlj A, Miriam. (2005). *Manual de Identificación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica*. Santiago, Chile: Gobierno de Chile, MINVU.

Boudeguer & Squella (2010). *Manual de Accesibilidad Universal*. Corporación Ciudad Accesible. Recuperado de <https://www.ciudadaccesible.cl/wp-content/uploads/2011/08/Cap%C3%ADulo-III-%E2%80%93Accesibilidad-en-la-Edificaci%C3%B3n.pdf>

Corporación Ciudad Accesible (2010). *Accesibilidad en el Patrimonio Cultural*. Ciudadaccesible.cl. Recuperado de https://www.ciudadaccesible.cl/wp-content/uploads/2021/04/Ficha-17-Accesibilidad-al-patrimonio_2021.pdf

Jorquera S. Natalia & Soto R. Catalina (2016). *El subsuelo de la iglesia San Francisco: ¿Una cimentación sismorresistente sobre un estrato prehispánico?* ARQ (Santiago. Impresa), 93, 106–117. Recuperado de <https://doi.org/10.4067/s0717-69962016000200013>

Tagil, Nizhny. (2003). *Carta de Nizhny Tagil sobre el Patrimonio Industrial*. Recuperado de <https://www.icomos.org/18thapril/2006/nizhny-tagil-charter-sp.pdf>

Carta de Cracovia. (2001). *Principios para la conservación y restauración del Patrimonio Construido*. Recuperado de http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/guatemala/guatemala_carta_cracovia_2000_spa_orof.pdf

Carta de Ámsterdam. (1975). Recuperado de http://www.docomomoiberico.com/images/stories/docomomo/pdfs/1975_declaracion_de_Amsterdam_IPCE.pdf

Carta de Nairobi. (1976). *Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea*. Recuperado de http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13133&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

Carta de Burra. (1981). *Carta del ICOMOS Australia para Sitios de Significación Cultural*. Recuperado de http://www.patrimonio.go.cr/quienes_somos/legislacion/leyes_reglamentos/Carta%20de%20Burra.pdf

Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural. (1972). Recuperado de http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13055&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

Marchante, P. y Silva, P. (2017). *Los revestimientos en la conservación del patrimonio construido con tierra en Santiago de Chile. Seminario Iberoamericano de Arquitectura y Construcción con Tierra*, 17, pp. 400-406. La Paz, Bolivia: Red PROTERRA/ Facultad de Arquitectura, Artes, Diseño y Urbanismo, Universidad Mayor de San Andrés (FAADU-UMSA).

Ilustre Municipalidad de Santiago, Plataforma de Asesoría Urbana, Gobierno de Chile. (2015). *Ordenanza Local Plano Regulador Comunal*. Santiago, Chile: Recuperado de <http://intranet.munistgo.cl/estandares/file/PLAN%20REGULADOR/Ordenanza%20Local%20PRCS%20noviembre%20%202015.pdf>

OGUC, Gobierno de Chile. (2001/2016) Título 1, Capítulo 1, Artículo 1.1.2. y Decreto 75, Vivienda Art. único N° 2 y 3 D.O. 25.06.2001. Recuperado de: <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=8201>

SERCOTEC, Gobierno de Chile. (2015) *Programa de Fortalecimiento de Barrios Comerciales Sercotec*. Santiago, Chile: Recuperado de <http://www.sercotec.cl/Home.aspx>

SERNAC. Gobierno de Chile. (2005) *Ley de Urbanismo y Construcción, Artículo 60°, inciso segundo*. Santiago, Chile: Recuperado de http://www.sernac.cl/wp-content/uploads/leyes/dfl/dfl_458_ley_general_de_urbanismo_y_construccion.pdf

MINVU, Gobierno de Chile. (2017). *Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, Título III*. Santiago, Chile: Recuperado de: http://www.minvu.cl/opensite_20070310094209.aspx

MINVU, Gobierno de Chile. (2004). *Un siglo de políticas en vivienda y barrio*. Santiago, Chile: Departamento de Estudios, DITEC. Recuperado de: http://www.minvu.cl/opensite_20070411164518.aspx

MINVU. Gobierno de Chile. (2022) *Listado Oficial de Comportamiento al Fuego de Elementos y Componentes de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. E 15 - 2022*. Santiago, Chile: Recuperado de <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/12/Listado-Oficial-de-Comportamiento-al-Fuego-de-Elementos-y-Componentes-de-la-Construccion.pdf>

MINVU, Gobierno de Chile. (2004). *Un siglo de políticas en vivienda y barrio*. Santiago, Chile: Departamento de Estudios, DITEC. Recuperado de: http://www.minvu.cl/opensite_20070411164518.aspx

MINVU, Gobierno de Chile. (2018). *Manual de Reparaciones y Refuerzos Estructurales, Serie Estándares Técnicos de Construcción*. Santiago, Chile: Recuperado de: <https://csustentable.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2018/04/MANUAL-DE-REPARACIONES-Y-REFUERZOS-ESTRUCTURALES-2018.pdf>

CMN. Gobierno de Chile. (2010) *Circular Criterios Generales Reconstrucción, Orden N° 6305/10*. Santiago, Chile: Recuperado de http://www.minvu.cl/incjs/download.aspx?glb_cod_nodo=20131008125015&hdd_nom_archivo=Circular%20Criterios%20Generales%20Reconstrucci%C3%B3n.pdf

CMN. Gobierno de Chile. (2020) *Catastro Georeferenciado para Recuperación Patrimonial, Resumen Ejecutivo*. Santiago, Chile: Recuperado de https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/catastro_georeferenciado_para_recuperacion_patrimonial.pdf

CMN. Gobierno de Chile. (2020) *Guía para la Elaboración de Normas de Intervención de Zonas Típicas. Complemento al reglamento sobre Zonas Típicas o pintorescas de la ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales*. Santiago, Chile: Recuperado de https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/formularios/2021-12/guia_de_intervencion_para_zt_0.pdf

CMN. Gobierno de Chile. (2016) *Ley de Monumentos Nacionales, Ley Nº 17.288*. Santiago, Chile: Recuperado de <http://www.monumentos.cl/servicios/normas/ley-de-monumentos-nacionales-y-normas-relacionadas-2016>

Herramientas Web

- www.patrimoniourbano.cl
- www.ciudad.cl
- www.portalinmobiliario.cl
- www.toctoc.cl
- www.sii.cl
- www.minvu.cl
- www.memoriachilena.cl
- www.calculadora-uf.cl
- www.monumentos.cl
- www.arquitecturahabana.org
- www.rae.es
- www.en.unesco.org
- artistasyungay.cl

6.2 Definiciones

Inmuebles de Conservación Histórica (ICH):

Inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico. -Ministerio de Bienes Nacionales.

Zonas de Conservación Histórica (ZCH):

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. -Ministerio de Bienes Nacionales.

Monumentos Históricos (MH):

Son Monumentos Históricos los lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, se han declarados como tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo. -CMN

Zonas Típicas (ZT):

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

Patrimonio Cultural:

El patrimonio cultural es un conjunto determinado de bienes tangibles, intangibles y naturales que forman parte de prácticas sociales, a los que se les atribuyen valores a ser transmitidos, y luego resignificados, de una época a otra, o de una generación a las siguientes. Así, un objeto se transforma en patrimonio o bien cultural, o deja de serlo, mediante un proceso y/o cuando alguien -individuo o colectividad-, afirma su nueva condición. -Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

Patrimonio Urbano:

Bienes muebles, inmuebles o zonas al interior del límite urbano definido en los instrumentos de planificación territorial que otorgan identidad a barrios, sectores o comunidades y que han sido reconocidos por sus valores culturales y arquitectónicos y urbanos. -Ministerio de Bienes Nacionales.

Cubierta Verde:

Sistema constructivo que contienen elementos vegetales vivos como componentes integrales del sistema total de una techumbre impermeable. Una cubierta con plantas colocadas en recipientes o con jardineras en los bordes no representa lo mismo y por lo tanto no están incluidas en este concepto. -Pascual Cornejo, Constanza, 2009

Calle Esperanza.
Ficha № 118
Fuente: Archivo personal.



Calle Rafael Sotomayor / Santo Domingo.
Ficha № 241 / 244
Fuente: Archivo personal.



CAPÍTULO VII

ANEXOS

LEYENDA

ZONAS

 ZONA A	 ZONA E
 ZONA B	 MZR ZONA E
 MZR ZONA B	 ZONA G
 ZONA D	 ZONA H

ÁREAS VERDES BIEN NACIONAL USO PÚBLICO

ZONA F

FRANJAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA

ÁREA VERDE

VIALIDAD

SECTOR DE PROTECCIÓN DE PUERTO AÉREO (D.S N° 575 05/10/1994)

LÍMITE COMUNAL

EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL PRMS

PRMS PARQUES METROPOLITANOS E INTERCOMUNALES (Art. 5.2.2.; 5.2.3.; 5.2.3.2 y 5.2.3.4. PRMS)

PRMS ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Art. 5.2.4) EQUIPAMIENTO RECREACIONAL Y DEPORTIVO (Art. 5.2.4.1. PRMS) (CLUBS HIPICO)

PRMS EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL (RM - PRM - 9271A)

PRMS PARQUE METROPOLITANO

PRMS PARQUE INTERCOMUNAL

PRMS PASO

PRMS PLAZA

PRMS PLAZOLETA

PRMS ÁREA VERDE CON EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

PRMS ÁREAS VERDES ASOCIADAS A VIALIDAD

PRMS PARQUE COMUNAL



Escala: 1:10000
Elaborado: Marzo 2018
Modificado por: Oficina Municipal de Planeamiento

LEYENDA

 ZONA A	 ZONA E
 ZONA B	 MZR ZONA E
 MZR ZONA B	 ZONA G
 ZONA D	 ZONA H

ÁREAS VERDES BIEN NACIONAL USO PÚBLICO

ZONA F

FRANJAS AFECTAS A UTILIDAD PÚBLICA

ÁREA VERDE

VIALIDAD

SECTOR DE PROTECCIÓN DE PUERTO AÉREO (D.S N° 575 05/10/1994)

LÍMITE COMUNAL

EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL PRMS

PRMS PARQUES METROPOLITANOS E INTERCOMUNALES (Art. 5.2.2.; 5.2.3.; 5.2.3.2 y 5.2.3.4. PRMS)

PRMS ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Art. 5.2.4) EQUIPAMIENTO RECREACIONAL Y DEPORTIVO (Art. 5.2.4.1. PRMS) (CLUBS HIPICO)

PRMS EQUIPAMIENTO INTERCOMUNAL (RM - PRM - 9271A)

PRMS PARQUE METROPOLITANO

PRMS PARQUE INTERCOMUNAL

PRMS PASO

PRMS PLAZA

PRMS PLAZOLETA

PRMS ÁREA VERDE CON EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

PRMS ÁREAS VERDES ASOCIADAS A VIALIDAD

PRMS PARQUE COMUNAL

APROBACIÓN MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO:

PROMULGACIÓN APROBACIÓN MUNICIPAL:

SECRETARÍA MUNICIPAL METROPOLITANA DE URBANISMO Y DESARROLLO PATRIMONIAL:

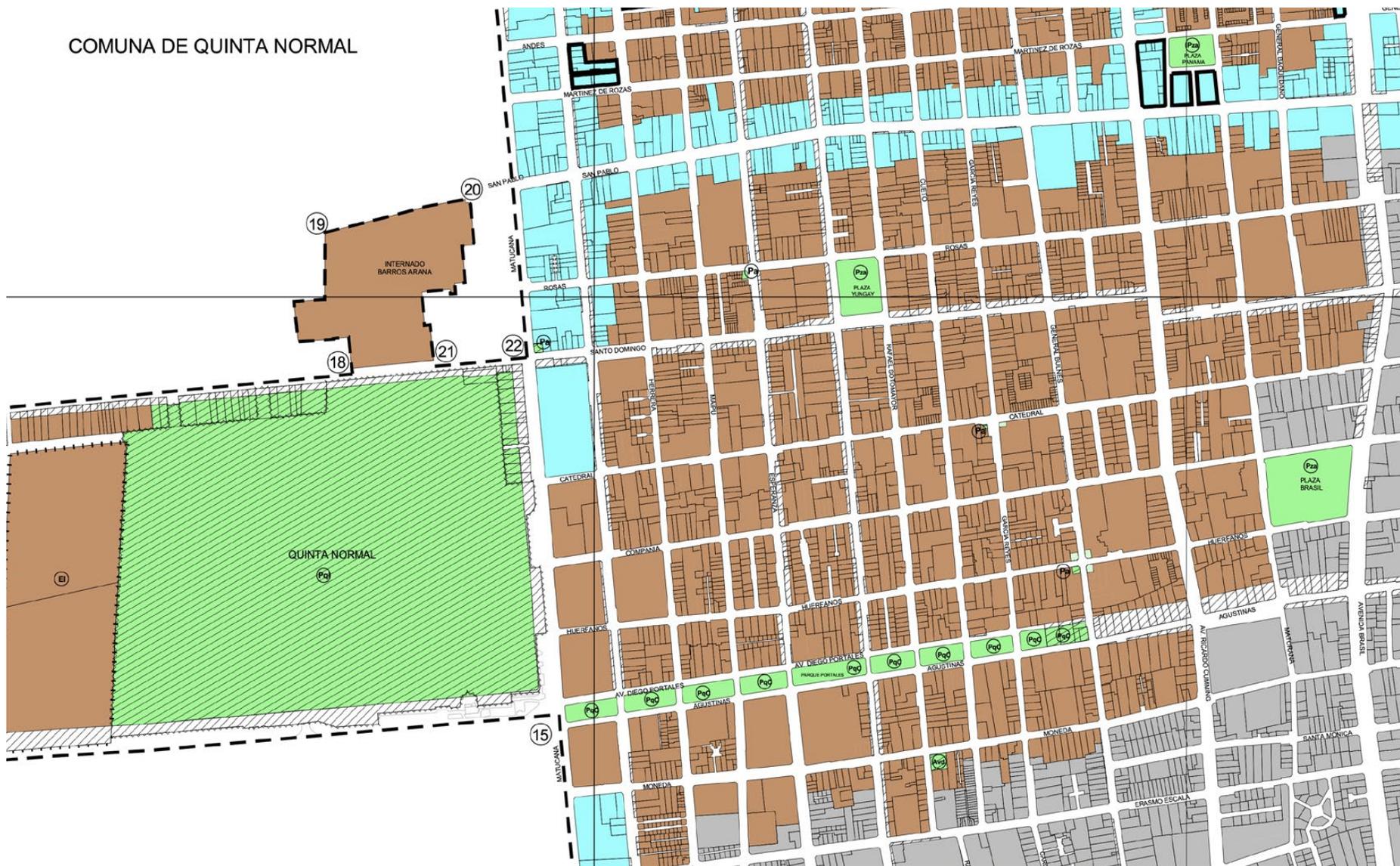
SANTIAGO
PLAN REGULADOR PRS - 011
DE ZONIFICACIÓN GENERAL

SANTIAGO
Ilustre Municipalidad
Subdirección de Asesoría Urbana

Anexo 7.1: Plan Regulador PRS-01 I de Zonificación General. Santiago Centro.

Fuente: Municipalidad de Santiago.

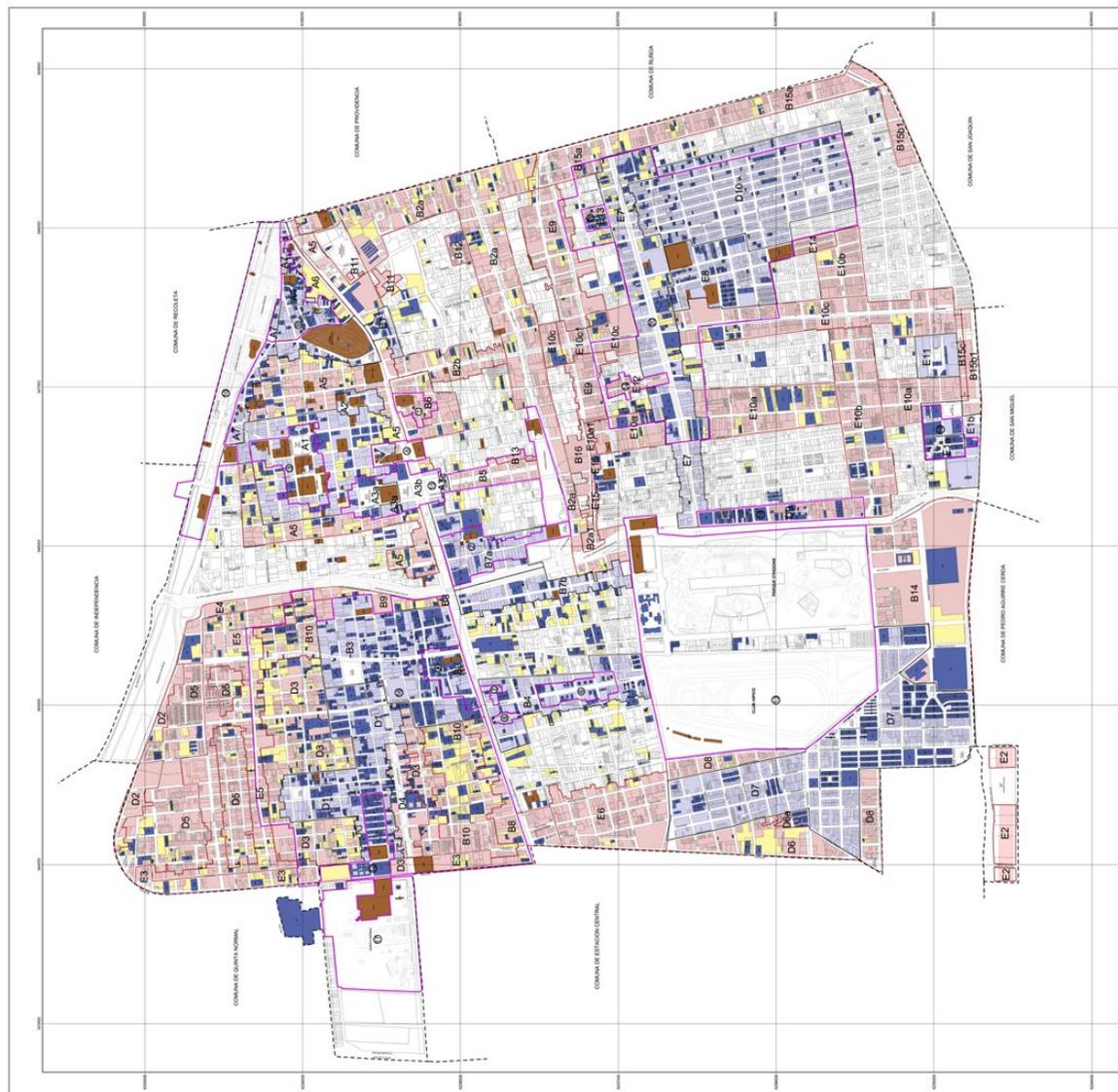
COMUNA DE QUINTA NORMAL



Anexo 7.2: Plan Regulador PRS-01 I de Zonificación General. Santiago Centro.
Fuente: Municipalidad de Santiago.

LEYENDA

- 001 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (1)
- A1 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
- A5 SECTORES ESPECIALES
- SUBZONAS
(AR, BR, DR, ER, A1R, A5R, A6R, B2R, B6R, B8R, B9R, B10R, B11R, B12R, B14R, B15R, D2R, D3R, D5R, D6R, D8R, E3R, E4R, E5R, E6R, E7R, E9R y E10R)
- MH1 MONUMENTOS HISTÓRICOS (1)
- MH74 ELEMENTO DECLARADO MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE UN INMUEBLE (1)
- 1 ZONA TÍPICA (1)
- LÍMITE COMUNAL



LEYENDA

- MONUMENTOS HISTÓRICOS (1)
- ELEMENTO DECLARADO MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE UN INMUEBLE (1)
- ZONA TÍPICA (1)
- LÍMITE COMUNAL

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (1)

- A1 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
- A5 SECTORES ESPECIALES
- SUBZONAS
(AR, BR, DR, ER, A1R, A5R, A6R, B2R, B6R, B8R, B9R, B10R, B11R, B12R, B14R, B15R, D2R, D3R, D5R, D6R, D8R, E3R, E4R, E5R, E6R, E7R, E9R y E10R)

NOTA (1): EL LÍMITE COMUNAL DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA MONUMENTOS HISTÓRICOS ES EL QUE SE INDICA EN EL DISEÑO DEL PLAN REGULADOR MUNICIPAL.

LEYENDA

- MONUMENTOS HISTÓRICOS (1)
- ELEMENTO DECLARADO MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE UN INMUEBLE (1)
- ZONA TÍPICA (1)
- LÍMITE COMUNAL

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (1)

- A1 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
- A5 SECTORES ESPECIALES
- SUBZONAS
(AR, BR, DR, ER, A1R, A5R, A6R, B2R, B6R, B8R, B9R, B10R, B11R, B12R, B14R, B15R, D2R, D3R, D5R, D6R, D8R, E3R, E4R, E5R, E6R, E7R, E9R y E10R)

NOTA (1): EL LÍMITE COMUNAL DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA MONUMENTOS HISTÓRICOS ES EL QUE SE INDICA EN EL DISEÑO DEL PLAN REGULADOR MUNICIPAL.

MONIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO:
PROMULGACIÓN APROBACIÓN MUNICIPAL
El Plan Regulador Municipal de Zonificación Especial de Santiago Centro, fue aprobado por el Concejo Municipal de Santiago el día 14 de mayo de 2014, en sesión pública, con el voto favorable de 12 concejales, quedando en vigencia a partir del día 15 de mayo de 2014.

SECRETARÍA MUNICIPAL METROPOLITANA DE URBANISMO Y DESARROLLO PATRIMONIAL:
El Plan Regulador Municipal de Zonificación Especial de Santiago Centro, fue aprobado por el Concejo Municipal de Santiago el día 14 de mayo de 2014, en sesión pública, con el voto favorable de 12 concejales, quedando en vigencia a partir del día 15 de mayo de 2014.

SECRETARÍA MUNICIPAL METROPOLITANA DE URBANISMO Y DESARROLLO PATRIMONIAL

APROBACIÓN MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO:
El Plan Regulador Municipal de Zonificación Especial de Santiago Centro, fue aprobado por el Concejo Municipal de Santiago el día 14 de mayo de 2014, en sesión pública, con el voto favorable de 12 concejales, quedando en vigencia a partir del día 15 de mayo de 2014.

SECRETARÍA MUNICIPAL METROPOLITANA DE URBANISMO Y DESARROLLO PATRIMONIAL

SANTIAGO
PLAN REGULADOR PRS - 02 H
DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL

Santiago
 Ilustre Municipalidad
 Subdirección de Asesoría Urbana

PLAN REGULADOR MUNICIPAL DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL DE SANTIAGO CENTRO, JUNIO 2019

LEYENDA

- MONUMENTOS HISTÓRICOS (1)
- ELEMENTO DECLARADO MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE UN INMUEBLE (1)
- ZONA TÍPICA (1)
- LÍMITE COMUNAL

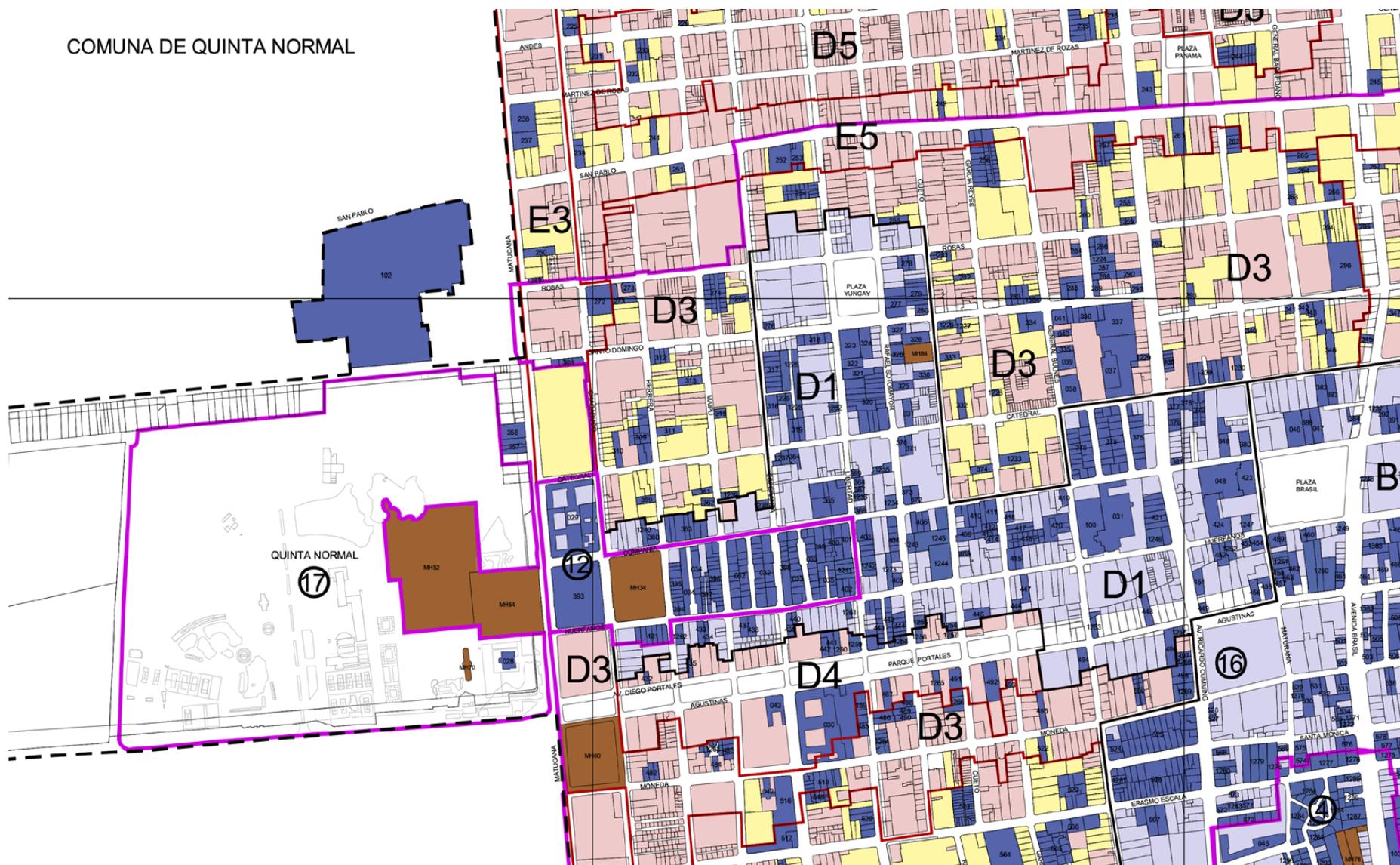
INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (1)

- A1 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
- A5 SECTORES ESPECIALES
- SUBZONAS
(AR, BR, DR, ER, A1R, A5R, A6R, B2R, B6R, B8R, B9R, B10R, B11R, B12R, B14R, B15R, D2R, D3R, D5R, D6R, D8R, E3R, E4R, E5R, E6R, E7R, E9R y E10R)

NOTA (1): EL LÍMITE COMUNAL DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA MONUMENTOS HISTÓRICOS ES EL QUE SE INDICA EN EL DISEÑO DEL PLAN REGULADOR MUNICIPAL.

Anexo 7.3: Plan Regulador PRS-02 H de Zonificación General. Santiago Centro.
 Fuente: Municipalidad de Santiago.

COMUNA DE QUINTA NORMAL



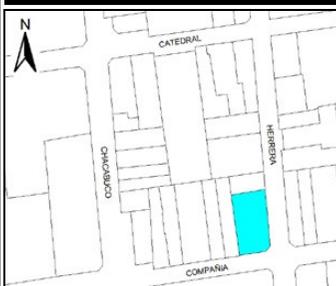
Anexo 7.4: Plan Regulador PRS-02 H de Zonificación General. Santiago Centro.
Fuente: Municipalidad de Santiago.

	FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA	
	ASESORÍA URBANA 2018	Parte A

ANTECEDENTES GENERALES

NOMBRE:	Casa con Pilastras 2
DIRECCIÓN:	Compañía 3109 - 3111
REGION:	XIII
COMUNA:	Santiago
TIPO:	Inmueble
ARQUITECTO:	Sin información
AÑO CONSTRUCCIÓN:	1900
AÑO CONSTRUCCIÓN S.I.I.:	
Nº PISOS:	1
SUP. TERRENO (m2):	722
SUP. EDIFICADA (m2):	656
DESTINO:	Vivienda
SECTOR CATASTRAL:	10
MANZANA CATASTRAL:	2
ROL:	307 - 1, 17 y 18
EXPROPIACIÓN	No

Plano de Ubicación

FICHA
Nº
360

ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

NORMATIVA PRC	Zona D
SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> D1 - Catedral - Malucana - Huérfanos - Maturana
ZONA TÍPICA	<input checked="" type="checkbox"/> Barrios Yungay - Brasil

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

ESTILO ARQUITECTÓNICO	Ecléctico, con elementos de la corriente Clasicista.	COMPOSICIÓN DE FACHADA	Fachada decorada, con regular acentuación de vanos.
MATERIALIDAD PREDOMINANTE	Albañilería		

Silueta inmueble original



Catastro 1939

Fotografía de fachada



Detalle u otro



	FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA		FICHA Nº 360
	ASESORÍA URBANA 2018	Parte B	

OTROS ANTECEDENTES TÉCNICOS

DESTINO DEL INMUEBLE		
SUBSUELO ORIGINAL:	PRIMER PISO ORIGINAL: Vivienda	PISOS SUPERIORES ORIGINALES:
SUBSUELO ACTUAL:	PRIMER PISO ACTUAL: Sin uso	PISOS SUPERIORES ACTUALES:
TENENCIA		AFECCIÓN
RÉGIMEN:	Propiedad individual	TIPO DE AFECCIÓN: No tiene

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

TIPOLOGÍA EDIFICIO	Esquina / entre medianeros	MATERIALIDAD TECHUMBRE:	Zinc
AGRUPAMIENTO:	continuo	ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTO:	Regular
ALTURA EN METROS:		ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTORNO:	Buena
ANTEJARDÍN:	No	GRADO DE ALTERACIÓN:	Muy Modificado
TIPO DE CUBIERTA:	Inclinada	APTITUD PARA REHABILITACIÓN:	Residencial
RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO		OBSERVACIONES	
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR: Ubicación y singularidad		Declarado por Dec. Sec. 2da N°7 de 15.01.03 D.O. 30.01.03	
FORMA PARTE DE UN CONJUNTO: <input checked="" type="checkbox"/>			
PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES: Monumento Histórico - Zona Típica			

RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES

VALOR URBANO	<ul style="list-style-type: none"> Contribuye a realzar el sector o paisaje urbano Forma parte de un conjunto con valor patrimonial Es calidante a un elemento protegido por valor patrimonial
VALOR ARQUITECTÓNICO	<ul style="list-style-type: none"> Es característico de un estilo o tipología Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica
VALOR HISTÓRICO	<ul style="list-style-type: none"> No está vinculado a acontecimientos históricos No está publicado
VALOR ECONÓMICO SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> Regular estado de conservación del inmueble Buen estado de conservación del entorno Es mencionado como patrimonio por la comunidad

EVALUACIÓN SEGÚN TABLA DE ATRIBUTOS (ANEXO CIRCULAR DDU 240)

VALOR URBANO IMAGEN:	1	VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:	0
VALOR URBANO CONJUNTO	1	VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:	0
VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:	2	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:	1
VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	2
VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:	1
VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLOGÍA:	1		

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

TOTAL PUNTAJE:

11

Anexo 7.5: Ficha ICH #360

Fuente: Municipalidad de Santiago, Asesoría Urbana.

FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA
ASESORÍA URBANA 2018 Parte A

ANTECEDENTES GENERALES

NOMBRE: Casa dos pisos ecléctica
DIRECCIÓN: Compañía 3125-3127
REGION: XIII **COMUNA:** Santiago
TIPO: Inmueble
ARQUITECTO: Sin información
AÑO CONSTRUCCIÓN:
AÑO CONSTRUCCIÓN S.I.I.:
N° PISOS: 2
SUP. TERRENO (m2): 407
SUP. EDIFICADA (m2):
DESTINO: Vivienda
SECTOR CATASTRAL: 10
MANZANA CATASTRAL: 2
ROL: 307-2
EXPROPIACIÓN: No



FICHA N° 1240

ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

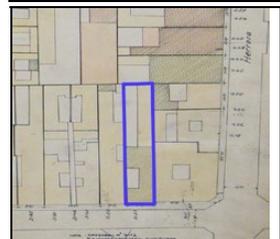
NORMATIVA PRC	Zona D
SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>
ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> D1- Catedral - Matucana - Huérfanos - Maturana
ZONA TÍPICA	<input checked="" type="checkbox"/> Zona Típica Barrios Yungay y Brasil

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

ESTILO ARQUITECTÓNICO Ecléctico
MATERIALIDAD PREDOMINANTE Albañilería

COMPOSICIÓN DE FACHADA
 Fachada decorada, asimétrica, con continuidad de skyline y leve acentuación de vanos.

Siluetu inmueble original



Catastro 1939

Fotografía de fachada



Detalle u otro



FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA FICHA N° 1240
ASESORÍA URBANA 2018 Parte B

OTROS ANTECEDENTES TÉCNICOS

DESTINO DEL INMUEBLE		
SUBSUELO ORIGINAL:	PRIMER PISO ORIGINAL: Vivienda	PISOS SUPERIORES ORIGINALES: Vivienda
SUBSUELO ACTUAL:	PRIMER PISO ACTUAL: Vivienda	PISOS SUPERIORES ACTUALES: Vivienda
TENENCIA		AFECTACIÓN
RÉGIMEN: Propiedad Individual		TIPO DE AFECTACIÓN: No tiene

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

TIPOLOGÍA EDIFICIO: Entre medianeros	MATERIALIDAD TECHUMBRE: Zinc
AGRUPAMIENTO: Continuo	ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTO: Bueno
ALTURA EN METROS: 10	ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTORNO: Bueno
ANTEJARDÍN: No	GRADO DE ALTERACIÓN: Sin modificación
TIPO DE CUBIERTA: Inclínada	APTITUD PARA REHABILITACIÓN: Residencial

RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMAGEN URBANA RELEVANTE POR: Ubicación y singularidad	OBSERVACIONES Declarado por Dec., Secc.2da N° 138 de 18.01.14 D.O.01 .02. 2016
FORMA PARTE DE UN CONJUNTO: <input checked="" type="checkbox"/>	
PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES: Zona Típica	

RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES

VALOR URBANO	<ul style="list-style-type: none"> Contribuye a realzar el sector o paisaje urbano Forma parte de un conjunto con valor patrimonial Es colindante a un elemento protegido por valor patrimonial
VALOR ARQUITECTÓNICO	<ul style="list-style-type: none"> Es característico de un estilo o tipología Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica
VALOR HISTÓRICO	<ul style="list-style-type: none"> No está vinculado a acontecimientos históricos No está publicado
VALOR ECONÓMICO SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> Buen estado de conservación del inmueble Buen estado de conservación del entorno Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad

EVALUACIÓN SEGÚN TABLA DE ATRIBUTOS (ANEXO CIRCULAR DDU 240)

VALOR URBANO IMAGEN:	1	VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:	0
VALOR URBANO CONJUNTO:	1	VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:	0
VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:	2	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:	2
VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	2
VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:	2
VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLOGÍA:	1		

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	TOTAL PUNTAJE:
	13

Anexo 7.6: Ficha ICH #1240
 Fuente: Municipalidad de Santiago, Asesoría Urbana.

●●●Artistas●●●

CUESTIONARIO PARA MAYORES DE 18 AÑOS

NO es para fines políticos, SOLO ACADÉMICOS.

El fin de esta encuesta es conocer más sobre los ARTISTAS radicados en el país, particularmente en la comuna de Santiago, con conexión a Barrio Yungay, la calidad y percepción espacial del lugar y entorno donde residen y/o trabajan, las características de los espacios donde desearían vivir y/o trabajar, al igual que como se perciben y que aspiran.

Este cuestionario servirá como material complementario al proceso de diseño de un proyecto de titulación, el cual tratará sobre un centro cultural, comercial y conjunto habitacional compuesto por viviendas para Artistas, mezclando la vivienda con espacios de esparcimiento, trabajo colaborativo, y exposición, conectándolos entre sí y con su entorno.

IMPORTANTE

Los resultados otorgados y obtenidos por medio de la presente, formaran parte de la Memoria del Proyecto de Título de un alumno de la carrera de arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile. Toda información personal se tratará como estrictamente confidencial. Sin embargo, los resultados obtenidos en base a sus respuestas, sí se difundirán y publicaran, permaneciendo la identidad del participante, protegida en todo momento.

CONTESTE TODOS LAS PREGUNTAS, POR FAVOR. (Sin espacios en blanco)

**Obligatorio*

1. Dirección de correo electrónico*

2. Teléfono*

3. Nombre y Apellido*

4. Edad*

5. Sexo o género de preferencia*

6. País de Origen*

7. Región de Residencia

Responda solo si respondió "Chile" a la pregunta anterior.

Marque solo ún ovalo.

- I - Tarapacá
- II - Antofagasta
- III - Atacama
- IV - Coquimbo
- V - Valparaiso
- VI - O'Higgins
- VII - Maule
- VIII - Bio Bio
- IX - La Araucanía
- X - Los Lagos
- XI - Aysen
- XII - Magallanes y Antártida Chilena
- XIII - Metropolitana
- XIV - Los Ríos
- XV - Arica y Parinacota
- XVI - Ñuble

Anexo 7.7: Cuestionario Artistas.

Fuente: Elaboración personal en base a revisiones.

8. Comuna actual de Residencia*

9. Barrio actual de Residencia

10. Formación Artística* *Responda "Profesional" en caso de haber recibido formación educacional en esta rama, y autodidacta en caso contrario.*

- Profesional
- Autodidacta

11. Disciplinas de Arte en las que se desarrolla*

Marque todos los óvalos que necesite, si practica/practicó una disciplina ausente en la lista, marque "Otras" y menciónelas.

- Diseño Gráfico
- Pintura
- Ilustración
- Escultura
- Literatura
- Arquitectura
- Cinematografía
- Música
- Teatro
- Moda
- Otras

12. Método de producción Artística de preferencia*

Marque solo ún ovalo.

- Solitario
- Grupal

13. ¿A qué se dedica? (Estudia/Trabaja?) En qué?*

14. Método de financiamiento personal/generación de capital*

Marque solo ún ovalo.

- Arte
- Fuente laboral no relacionada a doctrinas de Arte
- Ambos
- Otros

14. Su desarrollo artístico ha abierto posibilidades positivas en su vida?*

Marque solo ún ovalo, elabore de ser necesario.

- Si
- No

Vivienda

Preguntas respecto a su percepción espacial y valórica como artista de su actual espacio vivienda, al igual que sobre las características o servicios que desearía.

16. Actualmente, ¿Donde reside?*

Seleccione todas las opciones relevantes.

- Casa o departamento propio
- Casa o departamento de un familiar o pariente
- Casa de un amigo
- Condominio
- Otros:

17. Con cuantas personas vive en la actualidad? *

18. De los espacios donde reside, ¿Cual es su lugar favorito donde ejercitar su Arte? (Ej; Dormitorio, living, comedor, patio, etc.)

19. ¿Por qué? Describa brevemente.*

¿Que Equipamiento y Espacios prioriza encontrar en una Vivienda o cerca de ella?*

Seleccione todas las opciones relevantes.

20. Equipamiento (Escoja solo tres)*

Seleccione todas las opciones relevantes.

- Espacios Culturales
- Comercio
- Áreas Verdes (Públicas y privadas)
- Estacionamientos (Para uso de residentes y visitas)
- Espacios de oración/meditación
- Huertos comunitarios
- Otros:

21. Espacios (Escoja solo tres)*

Seleccione todas las opciones relevantes.

- Living
- Cocina
- Dormitorio
- Estudio
- Baño
- Bodegaje
- Salas multiuso
- Otros:

22. ¿Por qué? ¿Que cualidades hacen a un espacio en su vivienda grato para trabajo artístico?*

Comunidad

Preguntas respecto a su percepción como artista de las redes sociocomunitarias y culturales disponibles a usted en la actualidad y como desearía involucrarse con ellas en el futuro.

23. Como es su relación con otros Artistas/Comunidades de Arte?*

Marque solo ún ovalo.

- Lejana
- Cercana
- No existe/No me interesa
- Mala

24. Existen lugares de reunión en su comunidad en los cuales se reúne con otros Artistas? Si es así, como son esos espacios?*

25. ¿Se siente actualmente apoyado de manera apropiada por estos lugares de reunión y comunidades cercanas para visibilizar su arte a un público mayor? ¿Qué podrían mejorar?*

26. ¿Que palabras usaria para describir a una persona que decide dedicarse a practicar alguna disciplina de Arte? ej: Soñador, imaginativo, inteligente, etc.*

27. Elija SOLO TRES de las siguientes opciones que describan mejor LAS COSAS BUENAS DE PRACTICAR EL ARTE en cualquiera de sus formas.*

Seleccione tres segun indicado

- Menos estrés
- Estar financieramente seguro
- Poder ayudar a otros
- Aprender una nueva habilidad
- Hacer nuevos amigos
- Más tiempo para conocer a la comunidad local
- Tener mas experiencia y confianza
- Otros:

28. Sus comentarios y sugerencias acerca del cuestionario para Artistas y Artistas aspirantes.*

Gracias

Por contestar este formulario. Si conoce a algun Artista o persona interesada en practicar arte que pudiera responder este cuestionario, porfavor comparta este email.

Profesor Guía: Patricio Morelli Urrutia
 Alumno: César Aravena Muñoz
 Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
 Av. Portugal 84, Santiago.

Anexo 7.8: Matriz de Datos. Fuente: Elaboración personal en base a revisiones. MATRIZ DE DATOS - ICH ZONA D1**SANTIAGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE**

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
1	COMPAÑIA 3111 esq. HERRERA	307-1	Bueno	Malo	Nula
2	HERRERA 418	307-17	Malo	Malo	Nula
3	HUÉRFANOS 3110 al 3156	341-17/341-20 al 341-24	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
4	COMPAÑIA 3091 esq. HERRERA 429 - 421	305-9	Malo	Malo	Nula
5	COMPAÑIA 3085	305-8	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
6	COMPAÑIA 3071	305-7	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
7	COMPAÑIA 3067	305-6	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Escasa
8	COMPAÑIA 3051	305-5	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
9	COMPAÑIA 3049	305-4	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Rehabilitación
10	COMPAÑIA 3091 esq. HERRERA 429 - 421	305-3	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Rehabilitación
11	COMPAÑIA 3023	305-2	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Mantenición
12	HERRERA 381	322-13	Bueno	Bueno	Nula
13	HERRERA 375	322-12	Bueno	Bueno	Escasa
14	HERRERA 369	322-11	Bueno	Bueno/Regular	Nula
15	HERRERA 363	322-10	Bueno	Bueno	Mantenición
16	HERRERA 357	322-9	Bueno	Bueno	Mantenición
17	HERRERA 351	322-8	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
18	HERRERA 345	322-7	Bueno	Bueno	Rehabilitación
19	HERRERA 339	322-6	Bueno	Bueno	Mantenición
20	HERRERA 331	322-5	Bueno	Bueno	Mantenición
21	HERRERA 325	322-4	Bueno	Bueno/Regular	Nula
22	HUÉRFANOS 3097	322-3	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
23	COMPAÑIA 3087	322-2	Bueno	Bueno	Mantenición
24	PJE. ADRIANA COUSIÑO 308	322-25	Bueno	Bueno/Regular	Nula
25	PJE. ADRIANA COUSIÑO 310	322-14	Bueno	Muy Bueno	Reparación
26	PJE. ADRIANA COUSIÑO 320	322-15	Bueno	Bueno	Mantenición
27	PJE. ADRIANA COUSIÑO 322	322-16	Regular	Bueno	Reparación

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
28	PJE. ADRIANA COUSIÑO 344	322-17	Bueno	Bueno	Mantenición
29	PJE. ADRIANA COUSIÑO 352	322-18	Bueno	Bueno	Nula
30	PJE. ADRIANA COUSIÑO 360	322-19	Bueno	Bueno	Nula
31	PJE. ADRIANA COUSIÑO 368	322-20	Bueno	Bueno	Nula
32	PJE. ADRIANA COUSIÑO 380	322-21	Bueno	Bueno	Nula
33	PJE. ADRIANA COUSIÑO 392	322-22	Bueno	Bueno	Nula
34	COMPAÑÍA 3068 - 3080	322-23	Bueno	Bueno	Nula
35	COMPAÑÍA 3048 - 3052	321-39	Bueno	Bueno	Nula
36	PJE. ADRIANA COUSIÑO 391- 399	321-25	Bueno	Bueno	Nula
37	PJE. ADRIANA COUSIÑO 383	321-24	Bueno	Bueno	Nula
38	PJE. ADRIANA COUSIÑO 375	321-23	Bueno	Bueno	Nula
39	PJE. ADRIANA COUSIÑO 367	321-22	Bueno	Bueno	Escasa
40	PJE. ADRIANA COUSIÑO 359	321-21	Bueno	Muy Bueno	Reparación
41	PJE. ADRIANA COUSIÑO 351	321-40	Bueno	Bueno	Escasa
42	PJE. ADRIANA COUSIÑO 343	321-20	Bueno	Bueno/Regular	Nula
43	PJE. ADRIANA COUSIÑO 335	321-19	Bueno	Bueno	Rehabilitación
44	PJE. ADRIANA COUSIÑO 327	321-18	Bueno	Muy Bueno	Reparación
45	PJE. ADRIANA COUSIÑO 319	321-17	Bueno	Bueno	Mantenición
46	PJE. ADRIANA COUSIÑO 311	321-16	Bueno	Bueno	Mantenición
47	HUÉRFANOS 3063	321-15	Bueno	Bueno	Nula
48	HUÉRFANOS 3051	321-14	Bueno	Bueno/Regular	Nula
49	HUÉRFANOS 3047 Casa J	321-9	Bueno	Bueno	Mantenición
50	HUÉRFANOS 3047 Casa I	321-8	Bueno	Bueno	Mantenición
51	HUÉRFANOS 3047 Casa H	321-10	Bueno	Bueno	Mantenición
52	HUÉRFANOS 3047 Casa G	321-7	Bueno	Bueno	Mantenición
53	HUÉRFANOS 3047 Casa F	321-11	Bueno	Bueno	Mantenición
54	HUÉRFANOS 3047 Casa E	321-6	Bueno	Bueno	Mantenición
55	HUÉRFANOS 3047 Casa D	321-12	Bueno	Bueno	Mantenición
56	HUÉRFANOS 3047 Casa C	321-5	Bueno	Bueno	Mantenición
57	HUÉRFANOS 3047 Casa B	321-13	Bueno	Bueno	Nula

MATRIZ DE DATOS - INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZONA D1					
SANTIAGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE					
Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
58	HUÉRFANOS 3047 Casa A	321-4	Bueno	Bueno	Mantenición
59	HUÉRFANOS 3045	321-3	Bueno	Bueno	Mantenición
60	COMPAÑÍA DE JESÚS 303	321-37	Malo	Muy Malo	Nula
61	COMPAÑÍA DE JESÚS 3030	321-36	Muy Malo	Muy Malo	Escasa
62	MAIPÚ 382 - 384	321-35	Muy Malo	Muy Malo	Nula
63	MAIPÚ 368 - 370	321-34	Regular	Bueno	Reparación
64	MAIPÚ 364	321-33	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
65	MAIPÚ 360	321-32	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Rehabilitación
66	MAIPÚ 350	321-31	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
67	MAIPÚ 348	321-30	Bueno	Bueno/Regular	Nula
68	MAIPÚ 342	321-29	Bueno	Bueno	Mantenición
69	MAIPÚ 330	321-28	Bueno	Bueno	Mantenición
70	MAIPÚ 326	321-27	Bueno	Bueno	Mantenición
71	MAIPÚ 322	321-26	Bueno	Bueno/Regular	Nula
72	MAIPÚ 312	321-42	Bueno	Bueno/Regular	Nula
73	HUÉRFANOS 3001 - 3005	321-1	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Escasa
74	HUÉRFANOS 3044	340-16	Muy Malo	Muy Malo	Escasa
75	HUÉRFANOS 3034	340-15	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
76	COMPAÑÍA DE JESÚS 2984 - 2998 (15 Dptos.)	320-17 al 320-31	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
77	MAIPÚ 363 - 371	320-8	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
78	MAIPÚ 357 - 359	320-7	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
79	MAIPÚ 353	320-6	Muy Bueno	Muy Bueno	Rehabilitación
80	MAIPÚ 349 - 351	320-5	Bueno	Bueno	Rehabilitación
81	MAIPÚ 327 - 333	320-4	Bueno	Bueno/Regular	Nula
82	MAIPÚ 309 - 311	320-3	Bueno	Bueno	Rehabilitación
83	HUÉRFANOS 2979 - 2987	320-2	Bueno	Bueno	Mantenición
84	HUÉRFANOS 2957 - 2971	320-1	Bueno	Bueno/Regular	Nula

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
85	PJE. LUCRECIA VALDÉS 310	320-9	Bueno	Bueno	Mantenición
86	PJE. LUCRECIA VALDÉS 320	320-10	Bueno	Bueno	Mantenición
87	PJE. LUCRECIA VALDÉS 340 - 350 - 354	320-11	En Rehabilitación	Muy Bueno	Rehabilitación
88	PJE. LUCRECIA VALDÉS 360	320-12	Muy Bueno	Muy Malo	Nula
89	PJE. LUCRECIA VALDÉS 370	320-13	Regular/Malo	Muy Bueno	Reparación
90	PJE. LUCRECIA VALDÉS 380	320-14	Bueno	Bueno	Nula
91	COMPAÑÍA DE JESÚS 2980 - 2982	320-15	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
92	COMPAÑÍA DE JESÚS 2928 - 2930	319-17	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
93	PJE. LUCRECIA VALDÉS 395	319-11	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
94	PJE. LUCRECIA VALDÉS 391	319-10	Regular	Bueno	Reparación
95	PJE. LUCRECIA VALDÉS 385	319-9	Regular	Bueno/Regular	Reparación
96	PJE. LUCRECIA VALDÉS 375	319-8	Malo	Regular/Malo	Reparación
97	PJE. LUCRECIA VALDÉS 365	319-7	Bueno	Bueno	Nula
98	PJE. LUCRECIA VALDÉS 359	319-6	Muy Bueno	Muy Bueno	Nula
99	PJE. LUCRECIA VALDÉS 333	319-5	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
100	PJE. LUCRECIA VALDÉS 325	319-4	Regular	Bueno/Regular	Reparación
101	PJE. LUCRECIA VALDÉS 317	319-3	Regular	Regular	Mantenición
102	HUÉRFANOS 2919	319-32	Muy Bueno	Bueno	Nula
103	HUÉRFANOS 2917	319-1	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
104	ESPERANZA 320	319-12	Bueno	Bueno	Mantenición
105	ESPERANZA 350 - 352	319-13	Bueno	Bueno	Rehabilitación
106	ESPERANZA 354 - 358	319-14	Bueno	Bueno	Nula
107	ESPERANZA 360 - 370	319-15	Regular	Regular	Mantenición
108	COMPAÑÍA DE JESÚS 2924 - 2926	319-16	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
109	HUÉRFANOS 2992	339-30	Malo	Muy Malo	Nula
110	HUÉRFANOS 2970	339-29	Bueno	Bueno/Regular	Nula
111	HUÉRFANOS 2950	339-28	Bueno	Bueno/Regular	Nula
112	STO. DOMINGO 2891 - 2885	232-7	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Escasa
113	STO. DOMINGO 2818 - 2820	273-75	Regular	Bueno/Regular	Reparación
114	STO. DOMINGO 2814 - 2816	273-74	Bueno	Bueno	Mantenición

MATRIZ DE DATOS - INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZONA D1					
SANTIAGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE					
Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
115	STO. DOMINGO 2810 - 2812	273-73	Bueno	Bueno	Mantenición
116	STO. DOMINGO 2806 - 2808	273-72	Bueno	Bueno	Nula
117	STO. DOMINGO 2800 - 2804	273-71	Malo	Regular	Reparación
118	ESPERANZA 529 AL 545 (9 Casas)	273-10 al 273-18	Regular	Regular	Escasa
119	ESPERANZA 559	273-53	Regular	Regular	Escasa
120	ESPERANZA 563	273-54	Regular	Regular	Mantenición
121	ESPERANZA 567	273-55	Regular	Regular	Mantenición
122	ESPERANZA 571	273-56	Regular	Regular	Remodelación
123	ESPERANZA 575	273-57	Regular	Regular	Mantenición
124	ESPERANZA 581	273-58	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Escasa
125	ESPERANZA 585	273-59	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Escasa
126	ESPERANZA 591	273-60	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Mantenición
127	CATEDRAL 2867 - 2871	273-6	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
128	CATEDRAL 2859 - 2863	273-5	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
129	CATEDRAL 2851 - 2855	273-4	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
130	CATEDRAL 2872	303-24	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
131	COMPAÑÍA esq. LIBERTAD esq. PJE. ST MART	303-2/ 303-33/ 303-34/ 303-40 al 303-48	Regular/Malo	Muy Bueno	Restauración
132	ESPERANZA 315 al 349 (16 Dptos.)	318-22 (Unico disp.)	Muy Bueno	Regular/Malo	Nula
133	ESPERANZA 355 al 377 (10 Casas)	318-3 al 318-8	Regular	Regular	Rehabilitación
134	COMPAÑÍA DE JESÚS 2888 - 2890	318-20	Malo	Malo	Escasa
135	COMPAÑÍA DE JESÚS 2886	318-19	Malo	Malo	Nula
136	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 388	318-18	Regular	Regular	Nula
137	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 382	318-17	Malo	Malo	Nula
138	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 372 - 378	318-16	Bueno	Muy Bueno	Rehabilitación
139	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 362	318-15	Bueno	Muy Bueno	Restauración
140	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 350	318-14	Bueno	Bueno/Regular	Nula
141	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 344 - 348	318-13	Bueno	Bueno	Nula

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
142	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 330	318-12	Bueno	Bueno	Nula
143	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 320 - 328	318-11	Bueno	Bueno	Nula
144	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 310 - 318	318-10	Bueno	Bueno	Nula
145	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 308 Esq. HUÉRFANOS 2871	318-9	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
146	HUÉRFANOS 2877 - 2879 - 2885	318-1	Muy Bueno	Bueno	Nula
147	HUÉRFANOS 2889 - 2891 - 2897	318-2	Muy Bueno	Bueno	Escasa
148	COMPAÑÍA DE JESÚS 2870	317-35	Bueno	Bueno/Regular	Nula
149	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 389	317-21	Malo	Malo	Nula
150	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 381	317-20	Malo	Malo	Nula
151	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 373	317-19	Regular	Bueno/Regular	Reparación
152	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 363	317-18	Malo	Malo	Nula
153	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 351	317-17	Regular	Regular	Mantenición
154	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 345	317-16	Bueno	Bueno/Regular	Nula
155	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 335	317-15	Bueno	Bueno/Regular	Nula
156	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 319 - 323	317-14	Bueno	Bueno	Remodelación
157	PJE. HURTADO RODRÍGUEZ 315	317-13	Bueno	Bueno	Nula
158	HUÉRFANOS 2853	317-12	Bueno	Bueno	Mantenición
159	HUÉRFANOS 2847 - 2849	317-11	Regular/Malo	Regular	Reparación
160	HUÉRFANOS 2845 - 2845A	317-10	Bueno	Bueno	Nula
161	HUÉRFANOS 2843 - 2843B	317-9	Bueno	Bueno	Nula
162	HUÉRFANOS 2841A - 2841B	317-40/ 317-41	Bueno	Bueno	Nula
163	HUÉRFANOS 2839A - 2839B	317-7	Bueno	Bueno	Nula
164	HUÉRFANOS 2837A - 2837B	317-6	Bueno	Bueno	Nula
165	HUÉRFANOS 2835A - 2835B	317-5	Bueno	Bueno	Nula
166	HUÉRFANOS 2831 - 2833	317-4	Bueno	Bueno	Nula
167	HUÉRFANOS 2801 - 2821	317-1 al 317-3	Regular	Regular	Escasa
168	COMPAÑÍA DE JESÚS 2808	317-26	Malo	Bueno	Rehabilitación
169	COMPAÑÍA DE JESÚS 2816 - 2820	317-27	Bueno	Bueno/Regular	Nula
170	COMPAÑÍA DE JESÚS 2828 (Pje. Interior)	317-28 al 317-31/ 317-36 al 317-39	Regular/Malo	Malo	Nula
171	COMPAÑÍA DE JESÚS 2828 - 2836	317-32	Regular/Malo	Malo	Nula

MATRIZ DE DATOS - INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZONA D1					
SANTIAGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE					
Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
172	COMPAÑÍA DE JESÚS 2850	317-33	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
173	COMPAÑÍA DE JESÚS 2858 - 2860	317-34	Bueno	Bueno	Reparación
174	ESPERANZA 265	338-9	Bueno	Bueno/Regular	Nula
175	ESPERANZA 275	338-10	Bueno	Bueno	Escasa
176	HUÉRFANOS 2896	338-23	Muy Bueno	Bueno	Nula
177	HUÉRFANOS 2886	338-22	Muy Bueno	Bueno	Nula
178	SANTO DOMINGO 2730 AL 2760 (16 Casas)	272-22 al 272-37	Malo	Malo	Escasa
179	RAFAEL SOTOMAYOR 556	272-12	Bueno	Bueno	Mantenición
180	RAFAEL SOTOMAYOR 552	272-11	Bueno	Bueno	Mantenición
181	RAFAEL SOTOMAYOR 546	272-10	Bueno	Bueno	Mantenición
182	RAFAEL SOTOMAYOR 540	272-9	Bueno	Bueno	Mantenición
183	RAFAEL SOTOMAYOR 536	272-8	Bueno	Bueno	Nula
184	RAFAEL SOTOMAYOR 532	272-7	Bueno	Bueno/Regular	Nula
185	LIBERTAD 559	272-1	Bueno	Regular/Malo	Escasa
186	RAFAEL SOTOMAYOR 543	272-2	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
187	LIBERTAD 547	272-3	Regular/Malo	Regular	Escasa
188	LIBERTAD 551 - 553	272-4	Bueno	Bueno	Mantenición
189	RAFAEL SOTOMAYOR 522	271-9	Regular	Regular/Malo	Nula
190	RAFAEL SOTOMAYOR 526	271-10	Regular	Regular/Malo	Escasa
191	RAFAEL SOTOMAYOR 530 De la "A" a la "J"	271-11 al 271-20	Regular	Regular	Mantenición
192	LIBERTAD 527	271-7	Regular	Regular/Malo	Escasa
193	LIBERTAD 529	271-8	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Escasa
194	CATEDRAL 2749	271-4	-	-	Escasa
195	CATEDRAL 2737 - 2739	271-3	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
196	CATEDRAL 2735	271-2	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
197	CATEDRAL 2707 - 2711 Esq. R. SOTOMAYOR 512 - 518	271-1	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
198	LIBERTAD 433	301-10	Bueno	Bueno	Nula

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
199	LIBERTAD 445	301-11	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Escasa
200	LIBERTAD 455 - 459	301-12	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
201	COMPAÑÍA 2775 - 2789 - 2799	301-6	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
202	COMPAÑÍA 2780	316-24	Malo	Regular/Malo	Reparación
203	COMPAÑÍA 2784	316-25	Malo	Malo	Escasa
204	LIBERTAD 371	316-13	Bueno	Bueno	Nula
205	LIBERTAD 361 - 365	316-12	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
206	LIBERTAD 351 - 355	316-11	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
207	HUÉRFANOS 2701 - 2705 - 2717 Esq. R. STM 308 - 312 - 316	316-1	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
208	RAFAEL SOTOMAYOR 342	316-16	Bueno	Bueno/Regular	Nula
209	RAFAEL SOTOMAYOR 344 - 354	316-17/ 316-18	Regular	Regular	Escasa
210	RAFAEL SOTOMAYOR 360 - 364	316-19	Regular/Malo	Regular	Reparación
211	RAFAEL SOTOMAYOR 380 - 382	316-20	Regular/Malo	Regular	Reparación
212	COMPAÑÍA 3712	316-21	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
213	HUÉRFANOS 2798	337-16	Bueno	Muy Bueno	Rehabilitación
214	HUÉRFANOS 2796	337-15	Regular/Malo	Regular	Reparación
215	HUÉRFANOS 2748 - 2750	337-14	Regular	Regular/Malo	Nula
216	QUECHEREGUAS 270	337-13	Regular	Regular/Malo	Nula
217	QUECHEREGUAS 260	337-12	Regular	Regular	Mantenición
218	QUECHEREGUAS 250	337-11	Regular	Regular	Mantenición
219	QUECHEREGUAS 240	337-10	Regular	Regular	Nula
220	QUECHEREGUAS 230	337-9	Regular	Regular/Malo	Nula
221	QUECHEREGUAS 220	337-8	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Mantenición
222	QUECHEREGUAS 210	337-7	Regular	Regular/Malo	Escasa
223	QUECHEREGUAS 205	336-4	Regular	Regular	Escasa
224	QUECHEREGUAS 215	336-5	Regular	Regular	Mantenición
225	QUECHEREGUAS 225	336-6	Regular	Regular	Mantenición
226	QUECHEREGUAS 235	336-7	Regular	Regular	Mantenición
227	QUECHEREGUAS 245	336-8	Regular	Regular	Mantenición
228	QUECHEREGUAS 255	336-9	Regular	Bueno/Regular	Reparación

MATRIZ DE DATOS - INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZONA D1					
SANTIAGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE					
Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
229	QUECHEREGUAS 265	336-10	Regular	Regular	Escasa
230	HUÉRFANOS 2742 - 2744 Esq. QUECHEREGUAS 275	336-18	Regular	Bueno/Regular	Rehabilitación
231	RAFAEL SOTOMAYOR 242	336-15	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
232	RAFAEL SOTOMAYOR 238	336-14	Regular	Regular	Nula
233	RAFAEL SOTOMAYOR 232	336-13	Regular	Regular/Malo	Nula
234	RAFAEL SOTOMAYOR 224	336-12	Regular	Regular	Nula
235	RAFAEL SOTOMAYOR 216	336-11	Regular	Regular	Escasa
236	ROSAS 2650 - 2654	230-16	Regular	Regular/Malo	Escasa
237	ROSAS 2640	230-15	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Mantenición
238	ROSAS 2626 - 2630	230-14	Bueno	Bueno/Regular	Nula
239	CUETO 622 al 652	230-7 al 230/10/ 230-34	Regular	Regular	Nula
240	SANTO DOMINGO 2631 Esq. CUETO	SIN ROL	Regular/Malo	Malo	Nula
241	SANTO DOMINGO 2687 Esq. R. SOTOMAYOR 607	SIN ROL	Malo	Muy Malo	Nula
242	RAFAEL SOTOMAYOR 621 - 623 - 625	230-1	Regular/Malo	Malo	Nula
243	RAFAEL SOTOMAYOR 643 - 645	230-2	Regular/Malo	Malo	Nula
244	RAFAEL SOTOMAYOR 589 - 593 Esq. STO. DMNG 2668 - 2670	270-19	Malo	Muy Malo	Nula
245	RAFAEL SOTOMAYOR 571 - 573 - 575 - 577	270-14/ 270-15	Bueno	Regular	Nula
246	RAFAEL SOTOMAYOR 569	270-13	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
247	RAFAEL SOTOMAYOR 563	270-12	Bueno/Regular	Regular	Escasa
248	RAFAEL SOTOMAYOR 527 al 541 (7 Casas)	270-7/ 270-8	Regular	Regular	Escasa
249	CATEDRAL 2665 - 2669 - 2671 - 2673	270-5	Regular	Regular/Malo	Nula
250	CUETO 548	270-22	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
251	CUETO 572	270-24	Bueno	Bueno	Mantenición
252	CUETO 584	270-25	Bueno	Bueno	Remodelación
253	CATEDRAL 2660 - 2674	300-17	Bueno	Bueno	Reconstrucción
254	CATEDRAL 2690 - 2696 R. SOTOMAYOR 493 - 491 - 481	300-18	Bueno/Regular	Regular	Escasa
255	COMPAÑÍA 2695 Esq. R.SOTOMAYOR	300-4	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
256	COMPAÑÍA 2691	300-3	Muy Bueno	Bueno	Nula
257	COMPAÑÍA 2644 - 2646	315-14	Muy Malo	Muy Malo	Nula
258	COMPAÑÍA 2648	315-15	Muy Malo	Muy Malo	Nula
259	COMPAÑÍA 2568 - 2580 - 2586	314-21 al 314-23	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
260	COMPAÑÍA 2550	314-20	Bueno	Bueno	Mantenición
261	COMPAÑÍA 2532 - 2540	314-19	Bueno	Bueno	Reparación
262	COMPAÑÍA 2510 - 2516 Esq. GARCÍA REYES 364 - 394	314-18	Malo	Malo	Nula
263	GARCÍA REYES 362	314-17	Bueno	Bueno	Mantenición
264	GARCÍA REYES 354	314-16	Regular	Regular	Mantenición
265	GARCÍA REYES 344	314-15	Regular	Regular/Malo	Nula
266	CUETO 341	314-7	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
267	CUETO 355 - 357	314-10	Regular	Regular/Malo	Rehabilitación
268	CUETO 359 - 361	314-11	Bueno	Bueno/Regular	Nula
269	CUETO 257	334-9	Regular/Malo	Bueno/Regular	Reparación
270	GARCÍA REYES 385	313-26	Bueno	Bueno/Regular	Nula
271	GARCÍA REYES 375 - 379	313-25	Bueno	Muy Malo	Nula
272	GARCÍA REYES 349 - 351 - 353	313-23	Regular/Malo	Regular	Reparación
273	GARCÍA REYES 329 al 347 (14 Casas)	313-9 al 313-22	Bueno	Muy Bueno	Reparación
274	HUÉRFANOS 2493 Esq. G. REYES 327	313-8	Malo	Regular	Reparación
275	HUÉRFANOS 2483	313-7	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
276	Condominio Lucas Sierra 2404	313-37	Regular	Regular	Nula
277	Condominio Lucas Sierra 2412	313-38	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
278	Condominio Lucas Sierra 2432	313-39	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
279	Condominio Lucas Sierra 2434	313-40	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
280	Condominio Lucas Sierra 2436	313-41	Regular	Regular	Escasa
281	Condominio Lucas Sierra 2435	313-36	Bueno/Regular	Regular	Escasa
282	Condominio Lucas Sierra 2431	313-35	Regular	Bueno/Regular	Reparación
283	Condominio Lucas Sierra 2425	313-34	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
284	Condominio Lucas Sierra 2417	313-33	Regular	Regular	Nula
285	GENERAL BULNES 356	313-29	Bueno	Bueno	Mantenición

MATRIZ DE DATOS - INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZONA D1					
SANTIAGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE					
Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
286	GENERAL BULNES 362	313-30	Bueno	Bueno	Mantenión
287	COMPAÑÍA 2404 Esq. GENERAL BULNES 396	313-42	Regular/Malo	Muy Malo	Nula
288	HUÉRFANOS 2478	333-50	Malo	Malo	Nula
289	GARCÍA REYES 261	333-12	Regular	Regular	Escasa
290	AGUSTINAS 2404 Esq. GRAL. BULNES 160 - 168	378-19	Regular	Regular	Escasa
291	GRAL. BULNES 471	295-12	Bueno	Bueno	Rehabilitación
292	GRAL. BULNES 463	295-11	Bueno	Bueno/Regular	Nula
293	GRAL. BULNES 459	295-10	Bueno	Bueno	Mantenión
294	GRAL. BULNES 445	295-9	Bueno	Bueno	Mantenión
295	GRAL. BULNES 443	295-8	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Reparación
296	GRAL. BULNES 435	295-7	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
297	GRAL. BULNES 425	295-6	Bueno	Bueno	Rehabilitación
298	GRAL. BULNES 417 - 419	295-5	Bueno	Bueno	Mantenión
299	GRAL. BULNES 409	295-4	Bueno	Bueno	Mantenión
300	COMPAÑÍA 2393 - 2397	295-3	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
301	COMPAÑÍA 2391	295-2	Bueno	Bueno	Reparación
302	COMPAÑÍA 2373 - 2377 - 2383 Esq. RAMÓN ANGEL JARA 410	295-1/ 295-13	Bueno	Bueno	Mantenión
303	RAMÓN ANGEL JARA 424	295-14	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenión
304	RAMÓN ANGEL JARA 430	295-15	Bueno	Bueno	Mantenión
305	RAMÓN ANGEL JARA 434	295-16	Bueno	Bueno	Mantenión
306	RAMÓN ANGEL JARA 434	295-17	Muy Bueno	Muy Bueno	Rehabilitación
307	RAMÓN ANGEL JARA 460 - 462	295-18	Bueno	Bueno	Nula
308	RAMÓN ANGEL JARA 470	295-19	Muy Bueno	Muy Bueno	Reparación
309	CATEDRAL 2376 Esq. RAMÓN ANGEL JARA 490	295-21	Muy Bueno	Muy Bueno	Remodelación
310	CATEDRAL 2360 - 2362	294-30	Bueno	Bueno	Escasa
311	CATEDRAL 2354	294-29	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Mantenión
312	CATEDRAL 2344 Esq. ARZOBISPO GONZÁLEZ 488	294-28	Regular	Regular/Malo	Nula

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
313	RAMÓN ANGEL JARA 495 - 493	294-14	Bueno	Bueno	Nula
314	RAMÓN ANGEL JARA 481	294-13	Bueno	Bueno	Escasa
315	RAMÓN ANGEL JARA 471 - 473	294-12	Bueno	Bueno	Nula
316	RAMÓN ANGEL JARA 457 - 467	294-11/ 294-10	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
317	RAMÓN ANGEL JARA 455	294-9	Bueno	Bueno	Mantenición
318	RAMÓN ANGEL JARA 435	294-8	Bueno	Bueno	Mantenición
319	RAMÓN ANGEL JARA 429	294-7	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Mantenición
320	RAMÓN ANGEL JARA 417 - 421	294-6	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
321	RAMÓN ANGEL JARA 415	294-5	Bueno	Bueno	Nula
322	COMPAÑÍA DE JESÚS 2349 - 2361	294-31/ 294-4	Bueno	Bueno/Regular	Nula
323	COMPAÑÍA DE JESÚS 2343 - 2347	294-2/ 294-3	Bueno	Bueno/Regular	Nula
324	COMPAÑÍA DE JESÚS 2335 Esq. ARZOB. GONZÁLEZ 410 - 412	294-1	Regular	Regular/Malo	Nula
325	ARZOBISPO GONZÁLEZ 414 - 416	294-15	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
326	ARZOBISPO GONZÁLEZ 430	294-16	Bueno	Bueno	Mantenición
327	ARZOBISPO GONZÁLEZ 440	294-17	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Nula
328	ARZOBISPO GONZÁLEZ 450	294-18	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
329	ARZOBISPO GONZÁLEZ 456 (Edificio 7 Departamentos)	294-19 al 294-25	Bueno/Regular	Bueno/Regular	Rehabilitación
330	ARZOBISPO GONZÁLEZ 476 - 478	294-26	Bueno/Regular	Bueno	Reparación
331	ARZOBISPO GONZÁLEZ 482	294-27	Bueno	Bueno	Mantenición
332	ARZOBISPO GONZÁLEZ 491 Esq. CATEDRAL	293-11	Bueno	Bueno	Mantenición
333	ARZOBISPO GONZÁLEZ 479	293-10	Bueno	Bueno	Mantenición
334	ARZOBISPO GONZÁLEZ 459	293-9/ 293-18 al 293-22	Bueno	Bueno	Mantenición
335	ARZOBISPO GONZÁLEZ 445 - 455 - 457	293-8/ 293-7	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
336	ARZOBISPO GONZÁLEZ 441	293-6	Muy Bueno	Muy Bueno	Mantenición
337	ARZOBISPO GONZÁLEZ 425	293-5	Bueno	Bueno	Mantenición
338	ARZOBISPO GONZÁLEZ 419	293-4	Bueno	Bueno	Mantenición
339	ARZOBISPO GONZÁLEZ 409 Esq. COMPAÑÍA	293-25 al 293-30	Bueno	Bueno	Nula
340	COMPAÑÍA DE JESÚS 2315	293-2	Bueno	Bueno/Regular	Rehabilitación
341	Av. RICARDO CUMMING 366 - 372	312-12	Bueno	Bueno	Remodelación
342	Av. RICARDO CUMMING 358 - 364	312-11	Bueno	Bueno/Regular	Escasa
343	Av. RICARDO CUMMING 350 - 356	312-10	Bueno	Bueno	Mantenición

MATRIZ DE DATOS - INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZONA D1**SANTIAGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE**

Ficha	Dirección	Rol	Estado 2007	Estado 2017	Intervención
344	Av. RICARDO CUMMING 342 - 348	312-9	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
345	Av. RICARDO CUMMING 334 - 340	312-8	Regular/Malo	Regular/Malo	Nula
346	Av. RICARDO CUMMING 318 - 322 - 326	312-7/ 312-6	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
347	Av. RICARDO CUMMING 310 Esq. HUÉRFANOS 2303 - 2305	312-1	Regular/Malo	Malo	Nula
348	AGUSTINAS 2341	332-5	Regular/Malo	Malo	Escasa
349	AGUSTINAS 2322 - 2324 - 2326 - 2328	375-38/ 375-62 al 375-64	Regular/Malo	Regular/Malo	Escasa
350	Av. RICARDO CUMMING 453 - 455	291-31	Bueno	Bueno	Mantenición
351	Av. RICARDO CUMMING 461 - 463 - 465 - 467	291-32/ 291-107	Regular	Regular/Malo	Nula
352	Av. RICARDO CUMMING 487	291-33	Bueno	Bueno	Escasa
353	CATEDRAL 2294 - 2296 - 2298 Esq. Av. RCRD CUMMING 489	291-70	Regular	Bueno/Regular	Reparación
354	CATEDRAL 2286 - 2288	291-69	Bueno	Bueno/Regular	Nula
355	CATEDRAL 2274 - 2276 - 2278	291-68	Bueno	Regular	Nula
356	CATEDRAL 2252 - 2258 (del 1 al 12) - 2262	291-54 al 291-67	Malo	Malo	Escasa
357	COMPAÑÍA DE JESÚS 2201 - 2207	291-1 al 291-12	Bueno	Bueno	Mantenición
358	COMPAÑÍA DE JESÚS 2217 - 2219	291-13	-	-	Nula
359	COMPAÑÍA DE JESÚS 2229	291-14	Muy Bueno	Bueno	Nula
360	COMPAÑÍA DE JESÚS 2245 - 2253	291-15	-	-	Nula
361	COMPAÑÍA DE JESÚS 2287	291-18	Bueno	Bueno	Nula
362	COMPAÑÍA DE JESÚS 2293	291-19	Bueno	Bueno/Regular	Nula
363	AGUSTINAS 2207	331-1	Regular	Malo	Escasa
364	AGUSTINAS 2217	331-3	Bueno	Regular	Nula
365	AGUSTINAS 2295 Esq. Av. RICARDO CUMMING 205	331-9	Bueno	Bueno/Regular	Nula
366	Av. RICARDO CUMMING 211 - 221 - 227 - 233 - 237 - 245	331-10 al 331-12	Bueno	Bueno	Mantenición
367	HUÉRFANOS 2260 - 2262 - 2264	331-24	Regular/Malo	Malo	Nula
368	HUÉRFANOS 2254 - 2258	331-23	Bueno	Regular	Nula
369	HUÉRFANOS 2220	331-19	Bueno	Bueno	Mantenición
370	MATURANA 286 Esq. HUÉRFANOS 2204	331-18	Bueno	Bueno	Mantenición

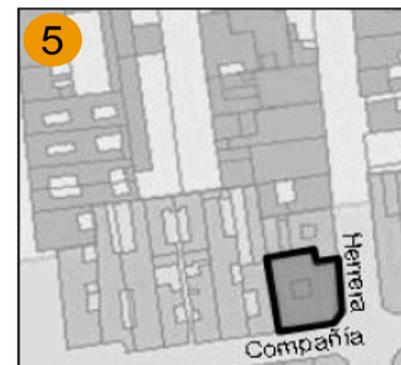
Diseño Ficha Catastral

1. **Generalidades:**
 - Identificación del Inmueble.
 - Datos de Ubicación.
 - Número de Ficha Catastral.
 - Rol.
 - Arquitecto y Año de Construcción.
2. **Características Cualitativas y Cuantitativas 2007:**
 - Superficie Predial.
 - Superficie Construida 1er Piso.
 - Superficie Construida Total.
 - Altura Relativa.
 - Número de Pisos.
 - Materialidad.
 - Estado de Conservación.
 - Usos.
 - Estilo Arquitectónico.
 - Avalúo Fiscal en UF.
3. **Características Cualitativas y Cuantitativas 2017:**
 - Nueva Superficie Predial.
 - Presencia de Fusión Predial.
 - Presencia de Subdivisión Predial.
 - Altura Piso a Cielo.
 - Frente Construido.
 - Valor Comercial en UF.
 - Estado de Conservación.
- Usos.
- Grado de Intervención.
- Avalúo Fiscal en UF.
4. **Plano Zona D1 con Ubicación según Manzana.**
5. **Plano Manzana con Ubicación según Predio.**
6. **Imagen Satelital 2007.**
7. **Imagen de Fachada 2007.**
8. **Imagen Satelital 2017/ Imagen de Fachada secundaria.**
9. **Imagen de Fachada 2017.**

Anexo 7.9: Diseño Ficha Catastral 2017

Fuente: Elaboración personal en base a revisiones.

1 COMPAÑÍA 3111 esq. HERRERA	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha №	001
Rol	307-1
Arquitecto	-
Año de Construcción	-

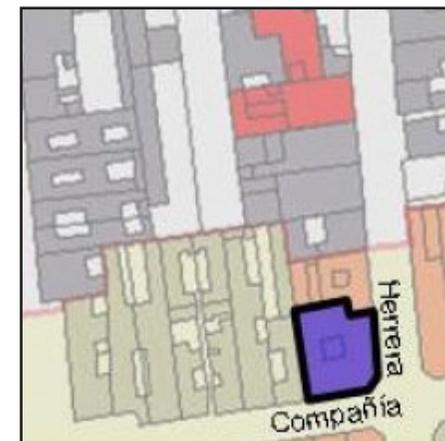


2	2007
Superficie Predial	442,35 m ²
Sup. Construida (1º Piso.)	412,50 m ²
Sup. Total Construida	412,50 m ²
Altura Relativa	7 mts.
Nº Pisos	1
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Bueno
Usos	Comercio/Vivienda
Estilo Arquitectónico	Historicista
Avalúo Fiscal	UF 1.381,47

3	2017
Nueva Superficie Predial	442,35 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	7 mts.
Frente Construido	35 mts.
Valor Comercial	UF 7.466,86
Estado	Malo
Usos	-
Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 1.650,77



COMPAÑÍA 3111 esq. HERRERA	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	001
Rol	307-1
Arquitecto	-
Año de Construcción	-

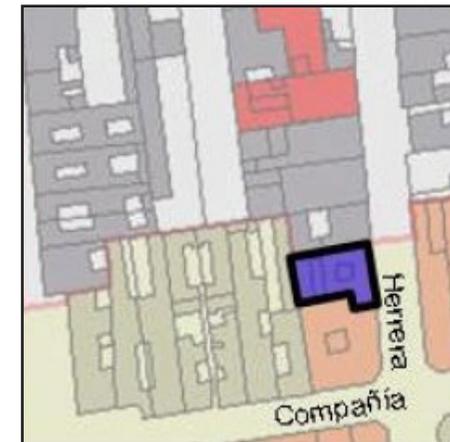


2007	
Superficie Predial	442,35 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	412,50 m ²
Sup. Total Construida	412,50 m ²
Altura Relativa	7 mts.
Nº Pisos	1
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Bueno
Usos	Comercio/Vivienda
Estilo Arquitectónico	Historicista
Avalúo Fiscal	UF 1.381,47

2017	
Nueva Superficie Predial	442,35 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	7 mts.
Frente Construido	35 mts.
Valor Comercial	UF 7.466,86
Estado	Malo
Usos	-
Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 1.650,77

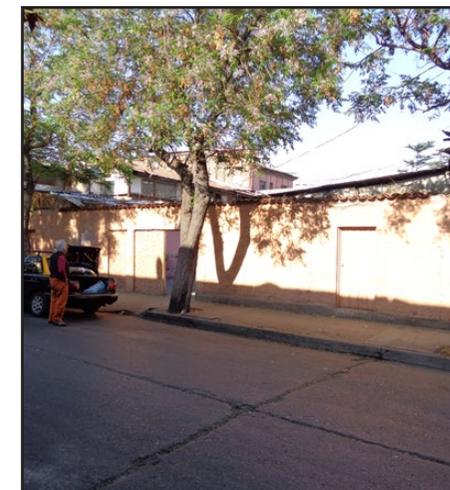


HERRERA 418	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	002
Rol	307-17
Arquitecto	-
Año de Construcción	-



2007	
Superficie Predial	283,44 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	232,72 m ²
Sup. Total Construida	232,72 m ²
Altura Relativa	3 mts.
N° Pisos	1
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Malo
Usos	Vivienda
Estilo Arquitectónico	-
Avalúo Fiscal	UF 2.414,16

2017	
Nueva Superficie Predial	283,44 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	3 mts.
Frente Construido	19 mts.
Valor Comercial	UF 12.760
Estado	Malo
Usos	Vivienda
Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 2.431,75



HUÉRFANOS 2992	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	109
Rol	339-30
Arquitecto	-
Año de Construcción	-



2007	
Superficie Predial	300,64 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	0 m ²
Sup. Total Construida	0 m ²
Altura Relativa	4 mts.
N° Pisos	1
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Malo
Usos	Oficina
Estilo Arquitectónico	-
Avalúo Fiscal	UF 1.038,65

2017	
Nueva Superficie Predial	300,64 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	4 mts.
Frente Construido	30 mts.
Valor Comercial	UF 5.074,80
Estado	Muy Malo
Usos	Sitio Eriazo
Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 1.632,53



COMPAÑIA DE JESÚS 2888 - 2890	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	134
Rol	318-20
Arquitecto	-
Año de Construcción	-

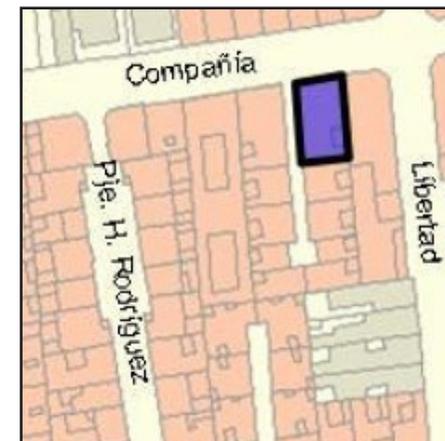


2007	
Superficie Predial	229,89 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	207,41 m ²
Sup. Total Construida	207,41 m ²
Altura Relativa	6 mts.
Nº Pisos	1
Materialidad	Alb. Ladrillo
Estado	Malo
Usos	-
Estilo Arquitectónico	Historicista
Avalúo Fiscal	UF 1.639,90

2017	
Nueva Superficie Predial	229,89 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	6 mts.
Frente Construido	24 mts.
Valor Comercial	UF 3.880,54
Estado	Malo
Usos	Vivienda
Intervención	Escasa
Avalúo Fiscal	UF 1.793,84



COMPAÑÍA DE JESÚS 2816 - 2820	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	169
Rol	317-27
Arquitecto	A. Ríos T.
Año de Construcción	1912

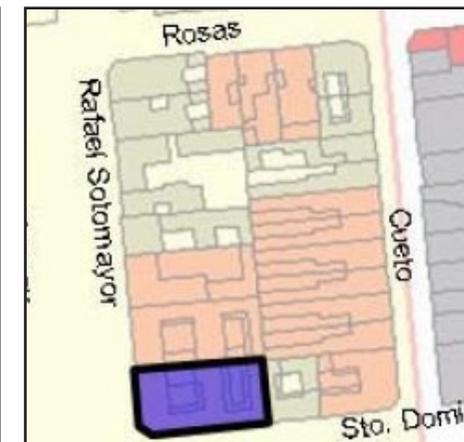


2007	
Superficie Predial	311,58 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	289,31 m ²
Sup. Total Construida	578,62 m ²
Altura Relativa	12 mts.
Nº Pisos	2
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Bueno
Usos	Educación
Estilo Arquitectónico	-
Avalúo Fiscal	UF 2.592,04

2017	
Nueva Superficie Predial	311,58 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	6 mts.
Frente Construido	34 mts.
Valor Comercial	UF 5.259,47
Estado	Bueno/Regular
Usos	Vivienda
Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 1.683,72



SANTO DOMINGO 2687 Esq. R. SOTOMAYOR 607	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	241
Rol	Sin ROL
Arquitecto	-
Año de Construcción	-

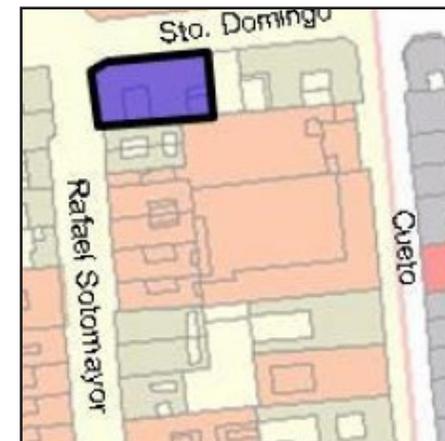


2007	
Superficie Predial	604,68 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	0 m ²
Sup. Total Construida	0 m ²
Altura Relativa	5 mts.
N° Pisos	0
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Malo
Usos	-
Estilo Arquitectónico	-
Avalúo Fiscal	-

2017	
Nueva Superficie Predial	604,68 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	5 mts.
Frente Construido	40 mts.
Valor Comercial	UF 10.206,99
Estado	Muy Malo
Usos	-
Intervención	Abandono
Avalúo Fiscal	-



RAFAEL SOTOMAYOR 589 - 593 Esq. STO. DOMINGO 2668 - 2670	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	244
Rol	270-19
Arquitecto	-
Año de Construcción	-

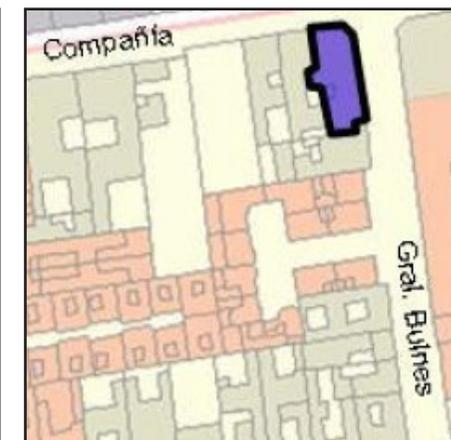


2007	
Superficie Predial	521,47 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	416,03 m ²
Sup. Total Construida	832,06 m ²
Altura Relativa	14 mts.
N° Pisos	2
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Malo
Usos	Vivienda
Estilo Arquitectónico	-
Avalúo Fiscal	UF 2.435,04

2017	
Nueva Superficie Predial	521,47 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	7 mts.
Frente Construido	33 mts.
Valor Comercial	UF 8.802,41
Estado	Muy Malo
Usos	-
Intervención	Abandono
Avalúo Fiscal	UF 2.401,97



COMPAÑÍA 2404 Esq. GENERAL BULNES 396	
STGO PONIENTE - REGIÓN METROPOLITANA - CHILE	
DATOS DE UBICACIÓN	
BARRIO YUNGAY	ZONA/D1/Z5
INFORMACIÓN GENERAL	
Ficha N°	287
Rol	313-42
Arquitecto	C. Prado
Año de Construcción	1939



2007	
Superficie Predial	332,82 m ²
Sup. Construida (1° Piso.)	320,22 m ²
Sup. Total Construida	640,44 m ²
Altura Relativa	7 mts.
Nº Pisos	2
Materialidad	Alb. Ladrillo/Estuco
Estado	Regular/Malo
Usos	Vivienda
Estilo Arquitectónico	-
Avalúo Fiscal	UF 1.351,48

2017	
Nueva Superficie Predial	332,82 m ²
Fusión Predial	-
Subdivisión Predial	-
Altura Piso a Cielo	3,5 mts.
Frente Construido	50 mts.
Valor Comercial	UF 5.618
Estado	Muy Malo
Usos	-
Intervención	Nula
Avalúo Fiscal	UF 1.479,53



Plaza Yungay.
Fuente: Archivo personal.



*Desde dentro de la noche que me envuelve
Negra como el pozo insondable,
Le doy gracias al dios que fuere,
Por mi alma inconquistable.*

*En el cruel agarre de las circunstancias,
No me he estremecido, ni he llorado en voz alta.
Bajo los golpes del azar
Mi cabeza esta ensangrentada, pero no postrada.*

*Más allá de este lugar de ira y lágrimas
Acecha solo la oscuridad con su horror,
Y sin embargo la amenaza de los años me halla
Y me hallará sin temor.*

*No importa que tan estrecha sea la puerta,
Que tan cargado de castigos el pergamino,
Soy el capitán de mi alma
Soy el amo de mi destino.*

— Invictus.
William Ernest Henley. (1888)
Traducción personal.





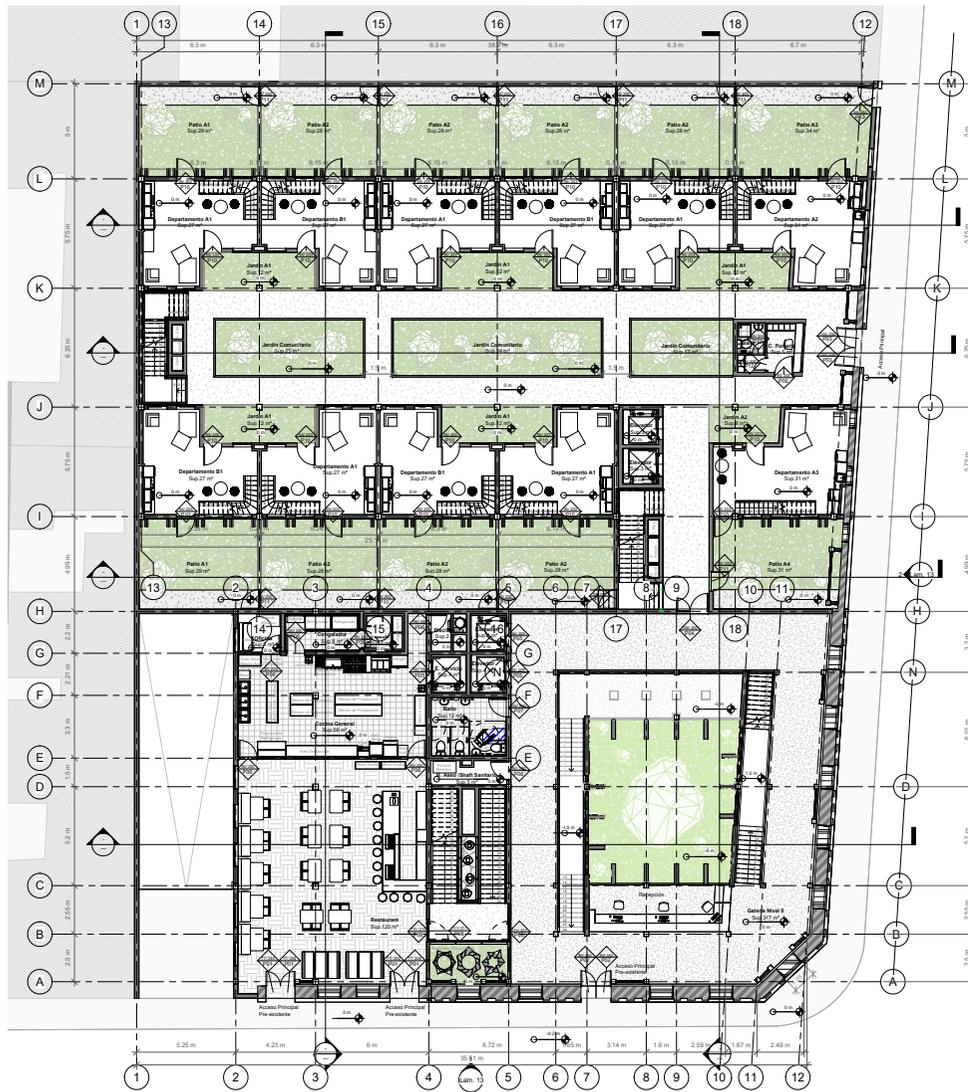


Proyecto de Intervención Patrimonial Espacio Compañía 3109-3111

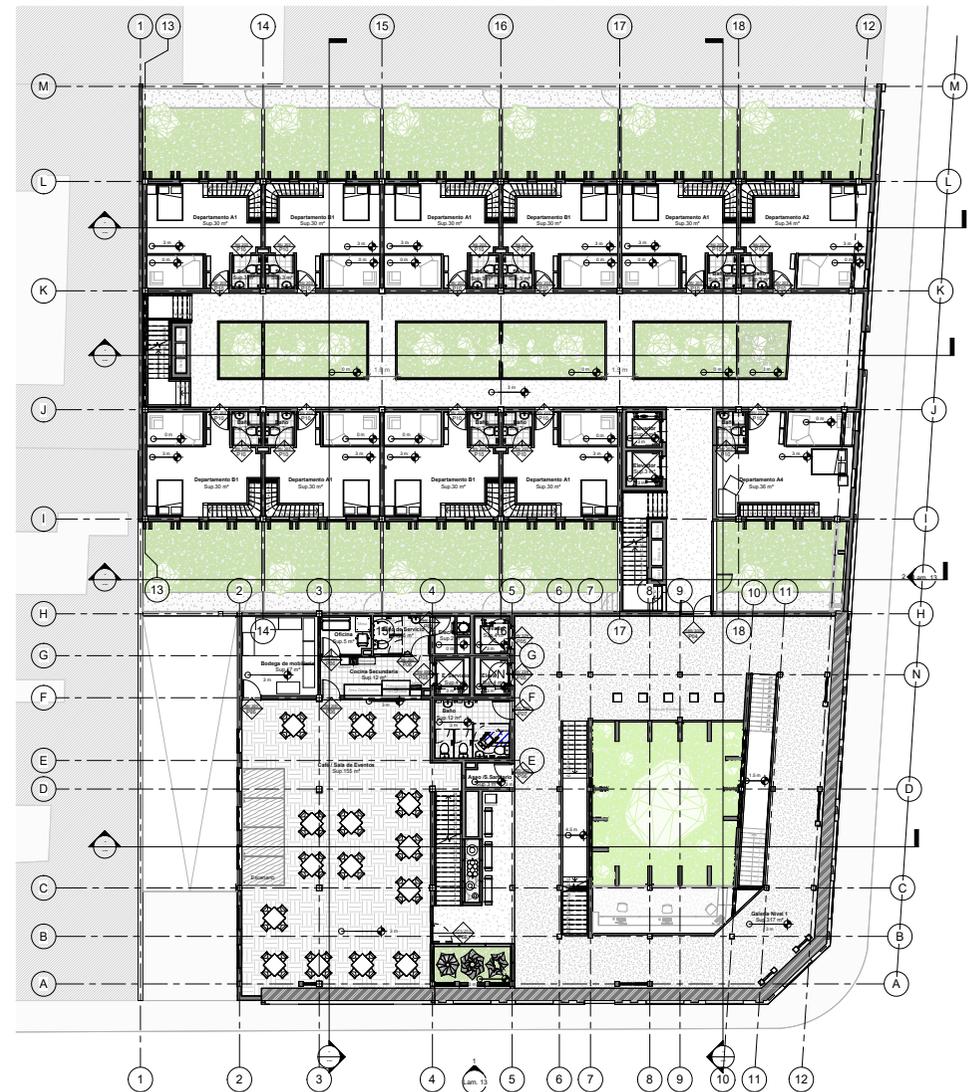
Anexo - Planimetrías

Profesor Guía: Patricio Morelli Urrutia
Estudiante: César Leonardo Aravena Muñoz

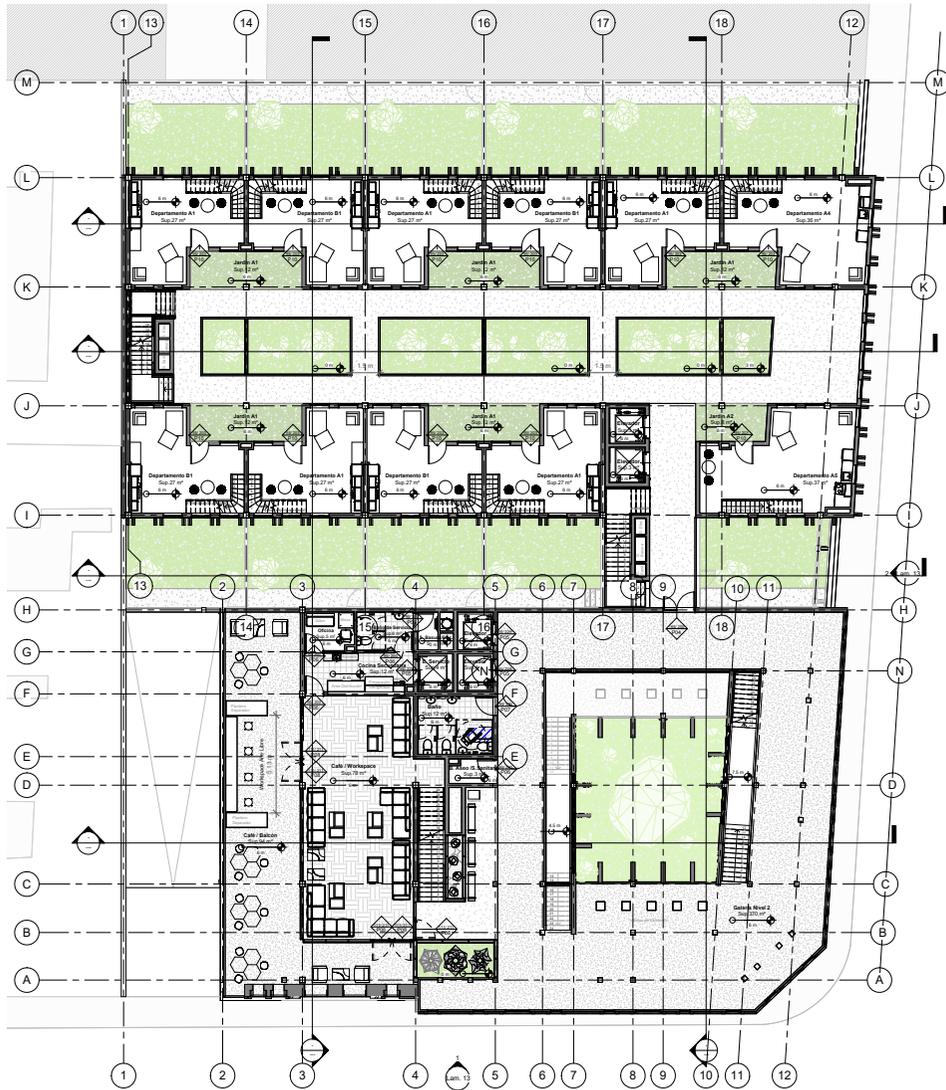
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Carrera de Arquitectura
Semestre Otoño 2023



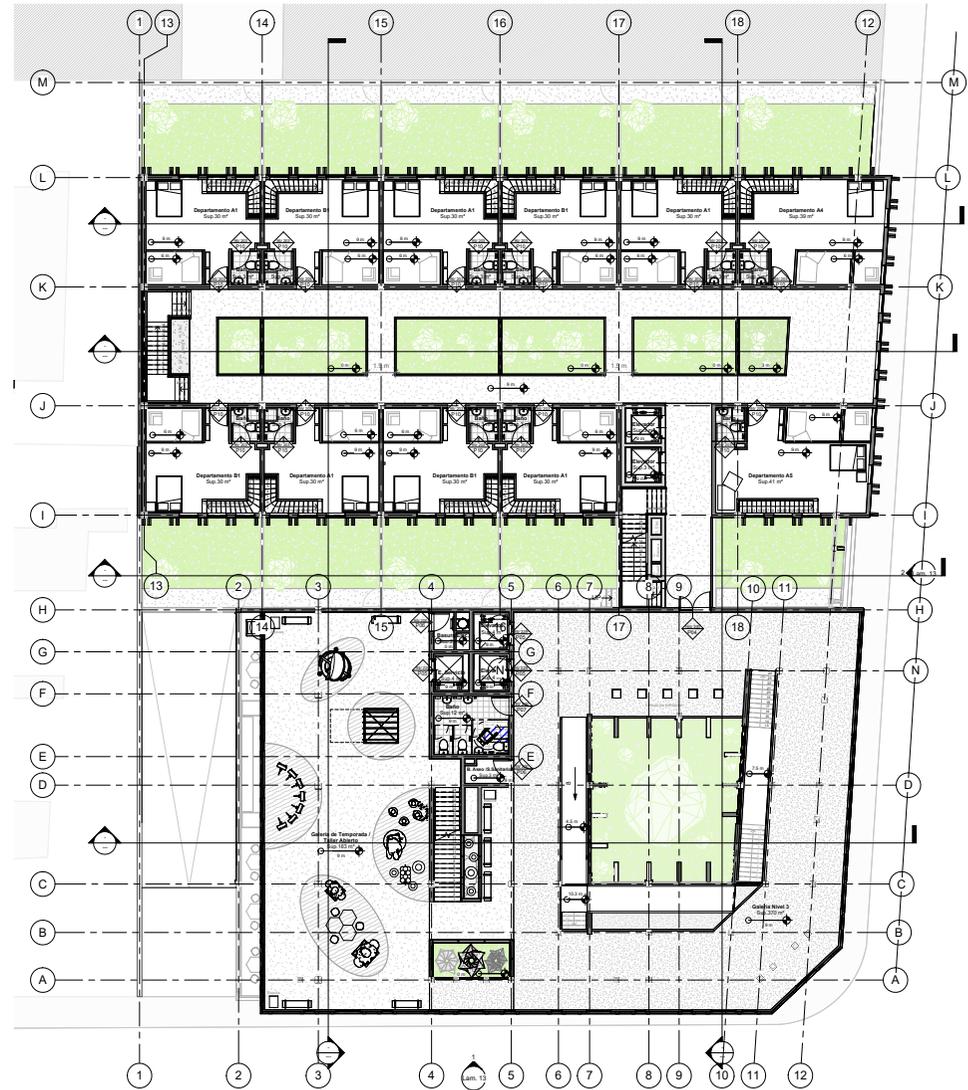
PLANIMETRÍA NIVEL 0
Escala 1:400



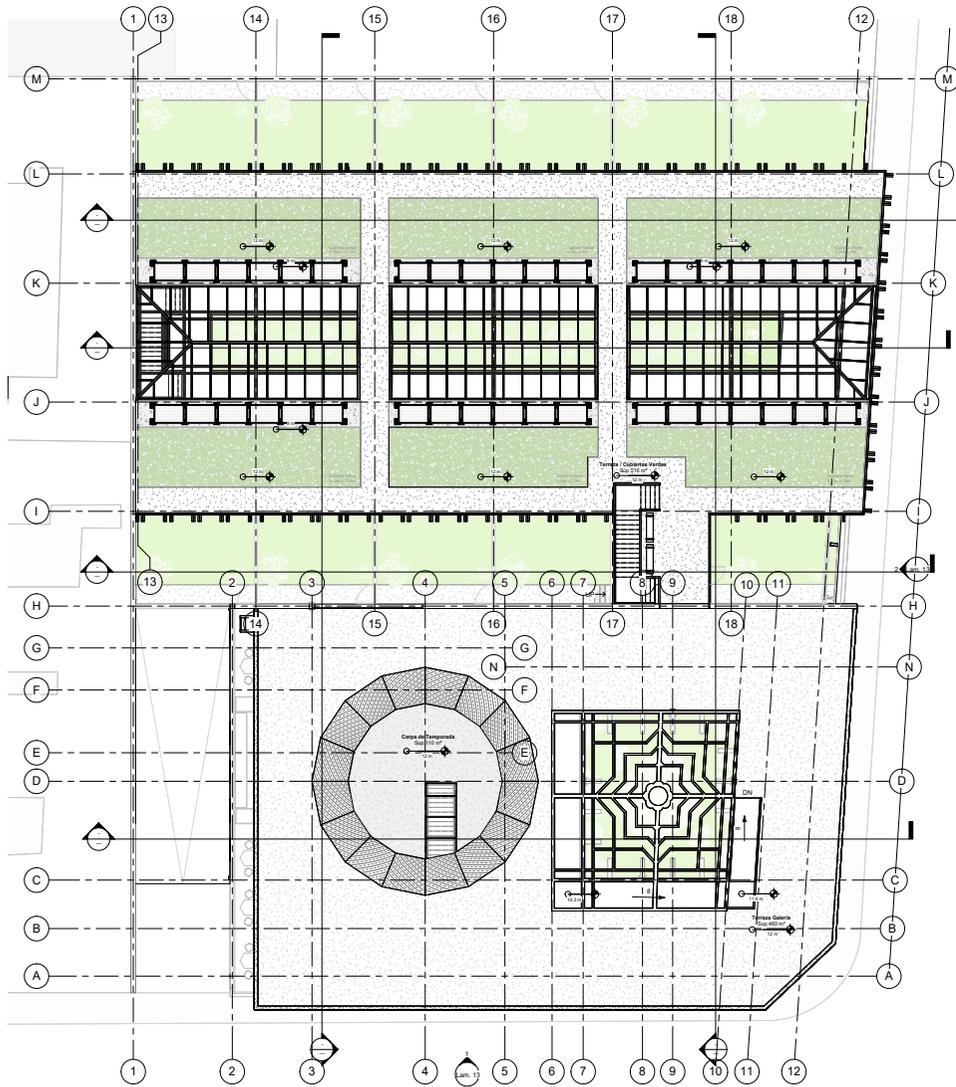
PLANIMETRÍA NIVEL 1
Escala 1:400



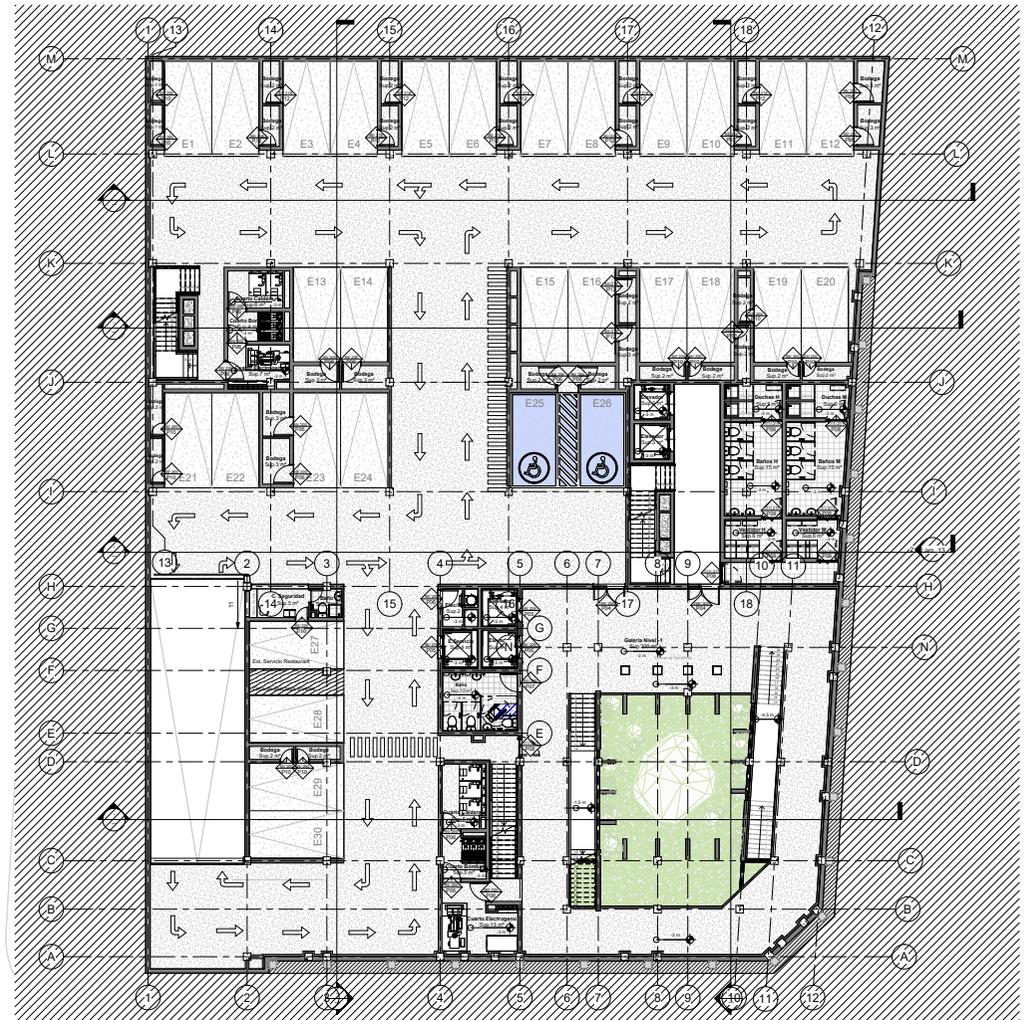
PLANIMETRÍA NIVEL 2
Escala 1:400



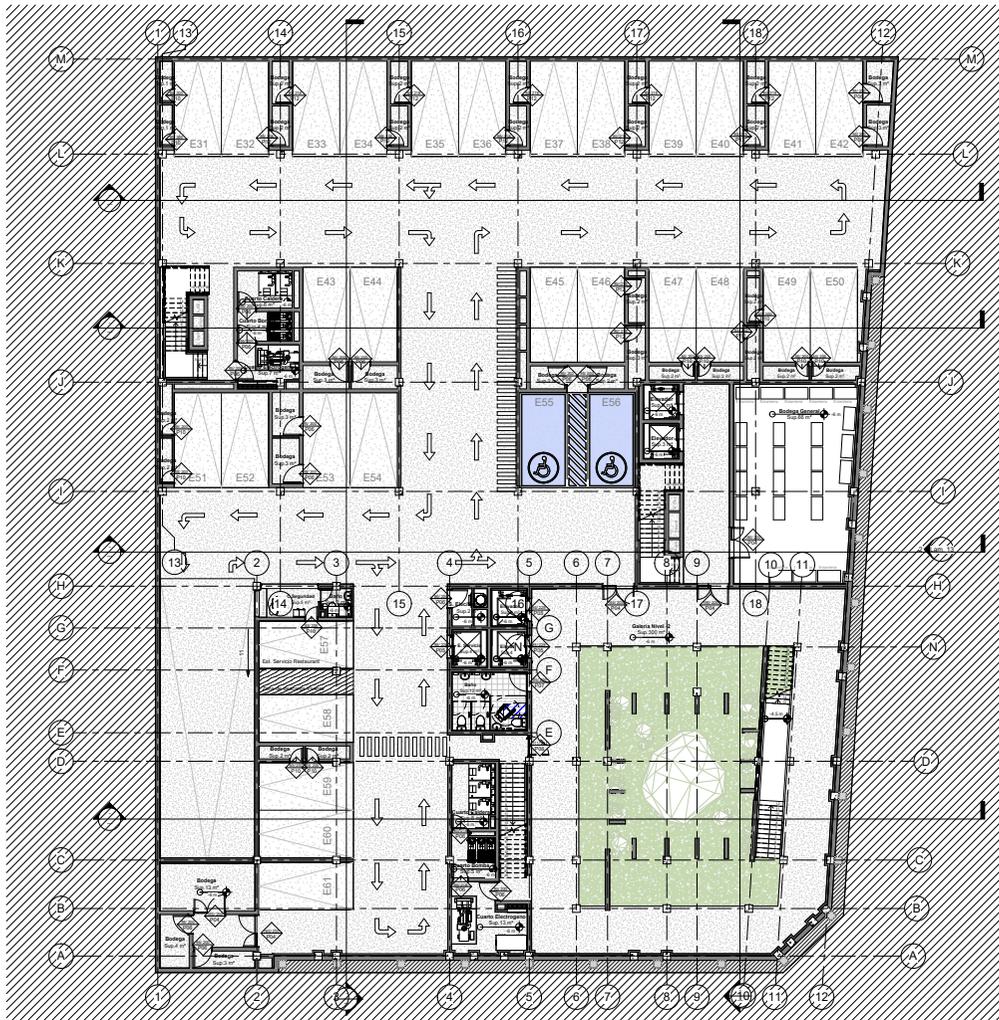
PLANIMETRÍA NIVEL 3
Escala 1:400



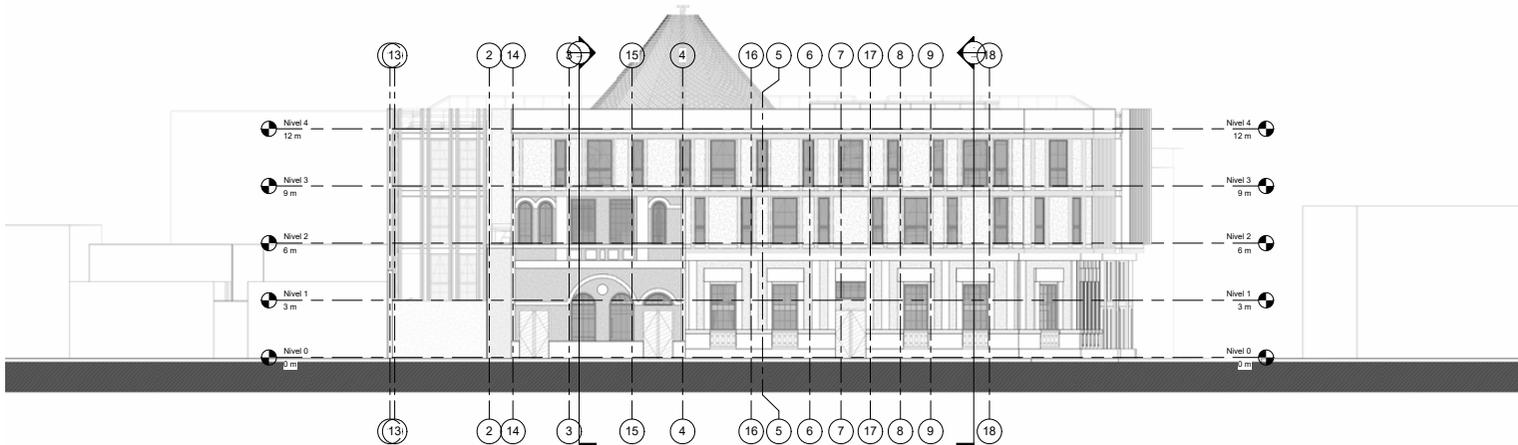
PLANIMETRÍA NIVEL 4 - CUBIERTA
Escala 1:400



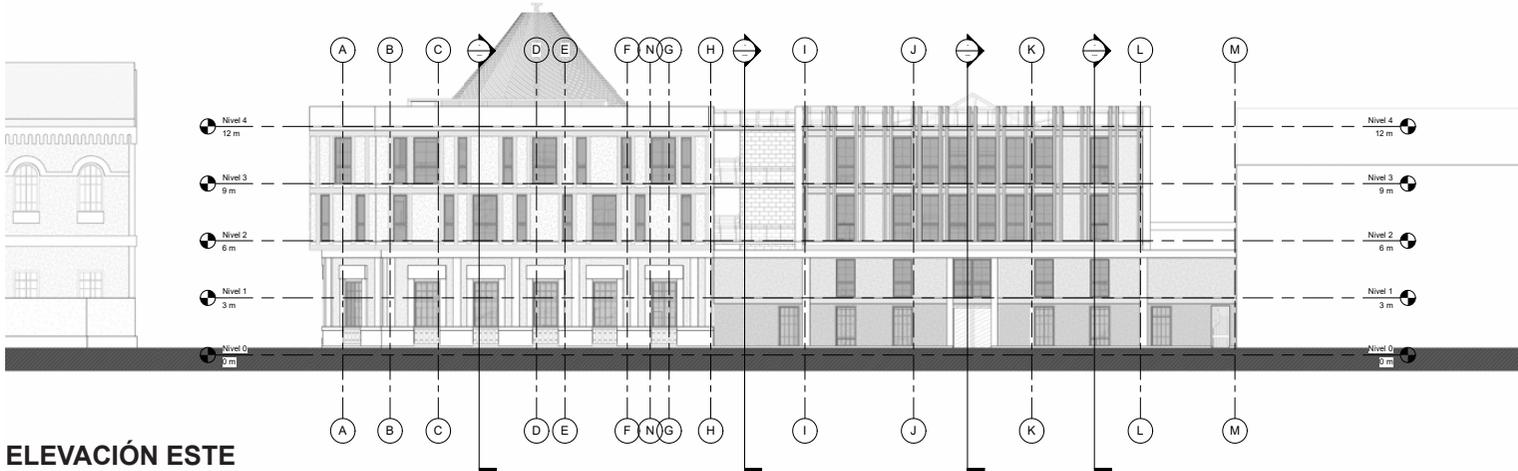
PLANIMETRÍA NIVEL -1
Escala 1:400



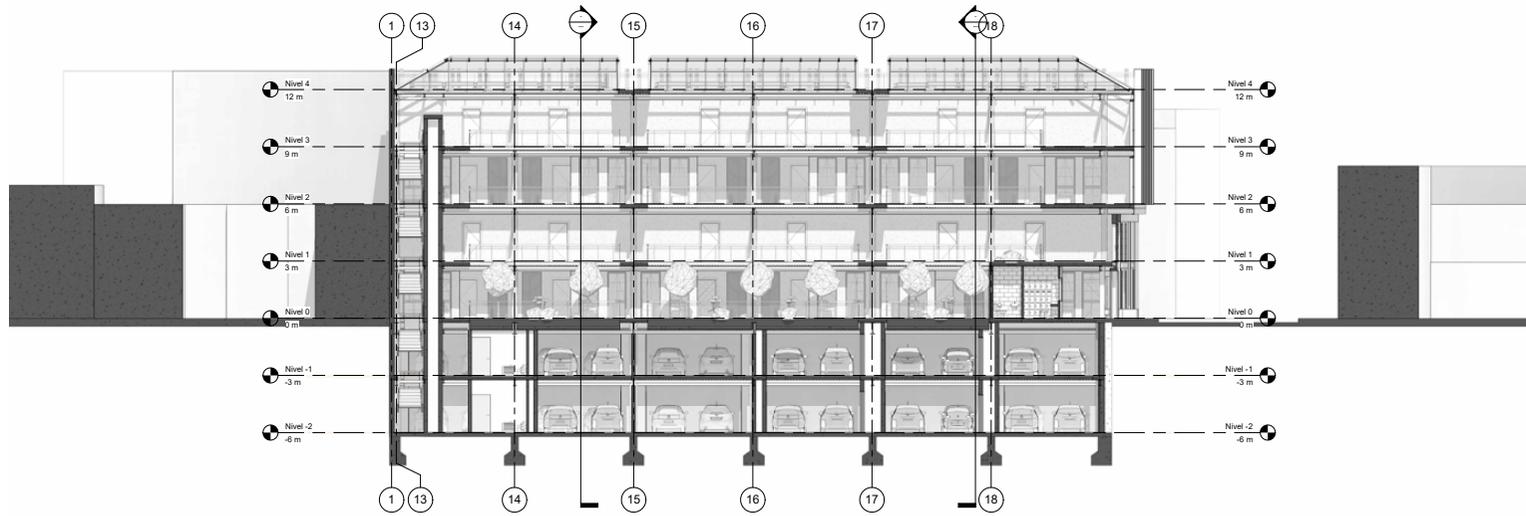
PLANIMETRÍA NIVEL - 2
Escala 1:400



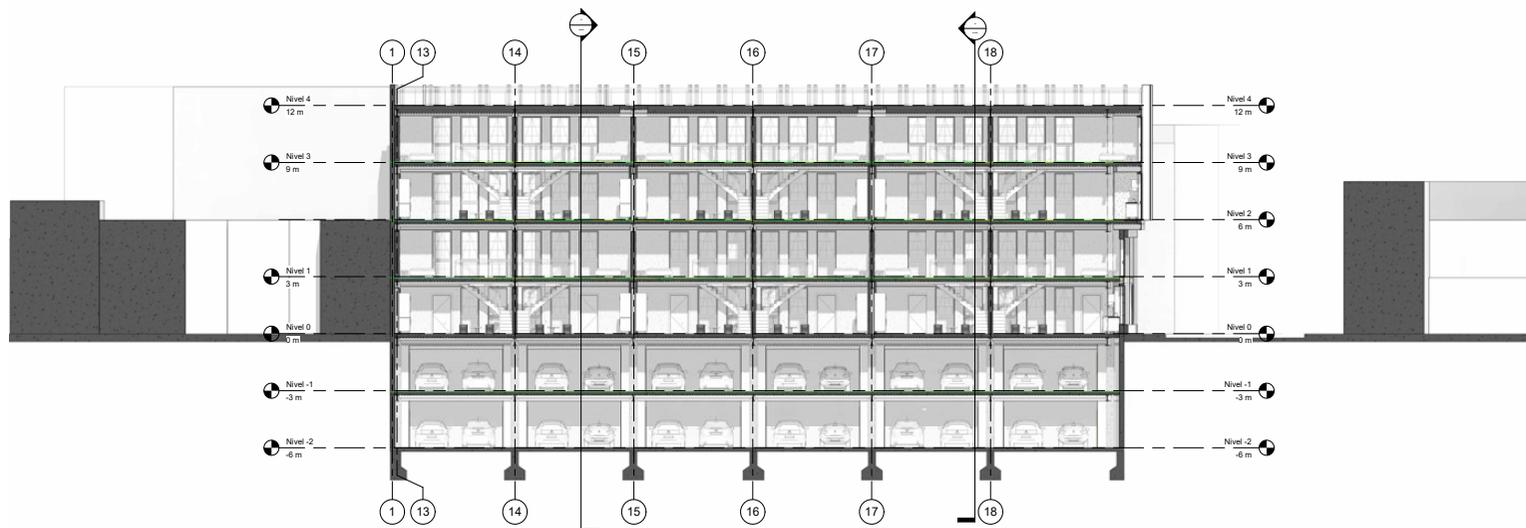
ELEVACION SUR
Escala 1:400



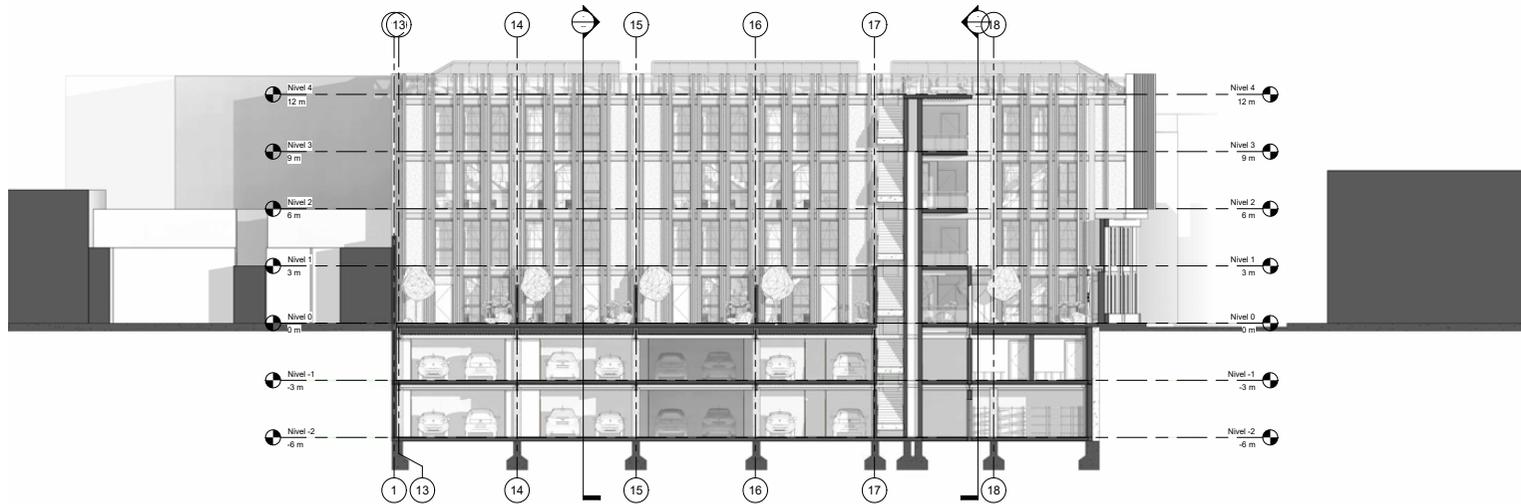
ELEVACIÓN ESTE
Escala 1:400



CORTE 1
Escala 1:400



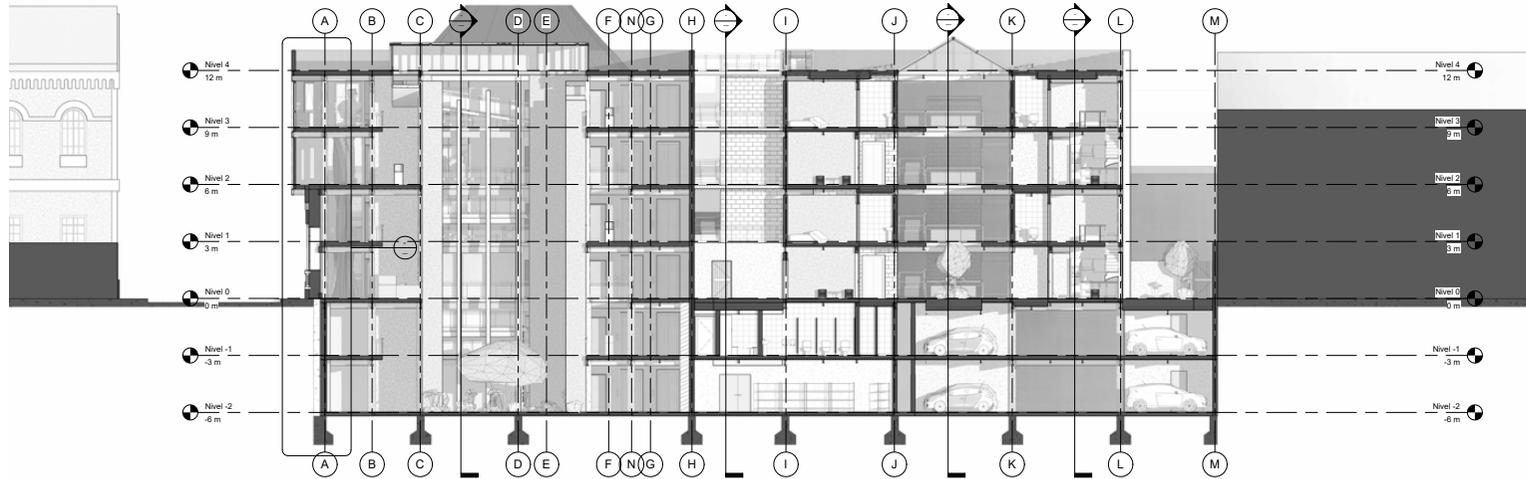
CORTE 2
Escala 1:400



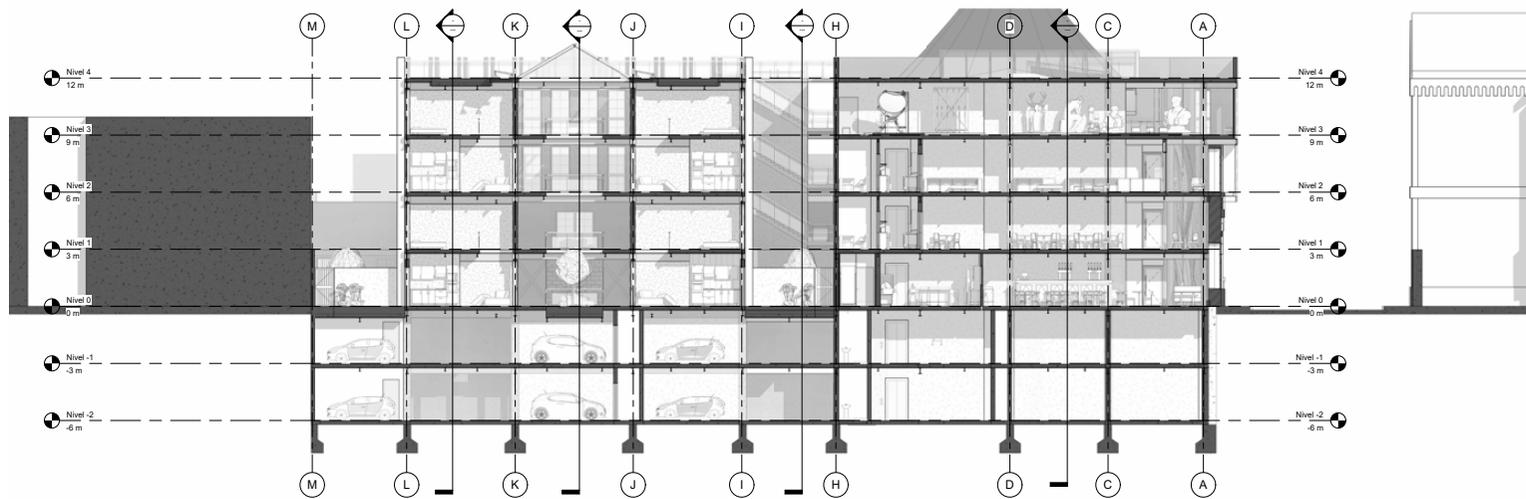
CORTE 3
Escala 1:400



CORTE 4
Escala 1:400



CORTE 5
Escala 1:400



CORTE 6
Escala 1:400