

MEMORIA DE TÍTULO

INTERVENCIÓN EN UNA PREEXISTENCIA

PALACIO ALDUNATE | RESIDENCIA ESTUDIANTIL | BARRIO REPÚBLICA

Loreto Aguirre García

Nombre de alumna

María de los Angeles Ferrada W.

Profesor de Investigación

María de los Angeles Ferrada W. y Andrés Pascal B.

Profesores de Taller Integrado a Título

Gerardo Valle

Profesor Proyecto de Título

DICIEMBRE, 2022



APRECIACIÓN DE LA CASA ALDUNATE EN CONSTRUCCIÓN.
ALBERTO ORREGO LUCO (1853-1931).
TARDE EN LA ALAMEDA [FOTOGRAFÍA].
RECUPERADO DE

<https://brugmannrestauradores.blogspot.com/2013/11/una-tragedia-mas-las-llamas-devoraron.html>



SITUACIÓN ACTUAL. AVENIDA LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS
ELABORACIÓN PROPIA, 2022

ABSTRACT

A partir del deterioro patrimonial de Santiago Centro se ha desarrollado esta memoria para proponer una intervención que cuide y conserve el patrimonio. La siguiente investigación consta de la rehabilitación del Palacio Aldunate, inmueble de conservación histórica ubicada en el barrio universitario. Tiene más de 100 años de antigüedad y sufrió un gran descuido hasta que finalmente un incendio del año 2013 le causó la pérdida total de su interior abarcando algunos elementos de su fachada como su cúpula característica y mansardas. Sin embargo, su fachada permanece en pie con algunos daños ornamentales y estructurales.

La presente investigación pretende rescatar la fachada existente del inmueble para ponerlo en valor, recuperar su memoria y darle una nueva vida en el contexto actual. Para esto se propondrá un programa residencial que se complemente con las necesidades de la ciudadanía y las del usuario.

Como se mencionó anteriormente, el Palacio se encuentra emplazado en el Barrio República un sector declarado Zona Típica que cuenta con un gran desarrollo de mixtura programática y con el crecimiento de centros de educación superior. Además, es una zona con la mayor cantidad de edificios patrimoniales en Santiago.

PALABRAS CLAVE

REHABILITACIÓN
PREEXISTENCIA

PATRIMONIO



SOLO USO ACADÉMICO

Agradecimientos

Agradezco a mi pololo, amigos y a varios profesores de la universidad por el apoyo que me dieron durante el transcurso de la carrera. A mi familia que ha estado presente en cada instante.

ℒ

Sobre todo gracias a ti papá que me entregaste todo en este mundo.

“Los antiguos edificios no son nuestros. Pertenecen en parte a los que los construyeron, y en parte a las generaciones que vendrán. Los muertos aún tienen algún derecho sobre ellos: aquello por lo que trabajaron... nosotros no tenemos derecho a destruirlo.

Tenemos libertad de derribar lo que nosotros mismos hemos construido. Pero aquello por lo que otros hombres entregaron su fuerza, su salud y su vida, su derecho sobre ello, no acaba con la muerte”.

John Ruskin, autor, artista y reformador social

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	10
CAPÍTULO 1. FORMULACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	12
1.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.....	12
1.2. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	24
1.3. HIPÓTESIS.....	24
1.4. OBJETIVOS.....	24
1.5. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	25
CAPÍTULO 2. MARCO TEÓRICO.....	26
2.1. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NACIONAL.....	26
2.2. LEYES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO NACIONAL (ICH).....	27
2.3. REHABILITACIÓN DE LA PREEXISTENCIA.....	27
2.4. SOSTENIBILIDAD DEL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO.....	29
CAPITULO 3. ANÁLISIS BARRIO REPÚBLICA.....	30
3.1. NACIMIENTO BARRIO REPÚBLICA.....	30
3.2. CUALIDADES Y DESVENTAJAS DEL BARRIO REPÚBLICA.....	31
3.3. TEJIDO URBANO.....	31
3.4. NORMATIVA BARRIO REPÚBLICA Y PALACIO ALDUNATE.....	34
3.5. EQUIPAMIENTO.....	39
3.6. VIALIDAD.....	49
3.7. ALTURA EDIFICACIONES.....	49
3.8. MATERIALIDAD BARRIAL.....	50
3.9. ARBORIZACIÓN Y ANÁLISIS CLIMÁTICO.....	50
CAPITULO 4. CASO DE ESTUDIO.....	52
4.1. ANTECEDENTES DEL PALACIO ALDUNATE.....	52
4.2. COMPOSICIÓN FACHADA ALDUNATE.....	59
4.3. PREEXISTENCIAS PATRIMONIO INCENDIADO.....	64
4.4. RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS.....	66

CAPITULO 5. ESTRATEGIA DE PROYECTO.....	70
5.1. SEPARACIÓN VOLUMÉTRICA CON RESPECTO AL INMUEBLE.....	70
5.2. SEPARACIÓN VOLUMETRICA CON RESPECTO A LA EFICIENCIA PROGRAMÁTICA.....	71
CAPITULO 6. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.....	72
6.1. PROPUESTA PROGRAMÁTICA.....	72
6.2. PROGRAMA RESIDENCIAL.....	73
6.3. MÓDULOS HABITABLES.....	73
6.4. USUARIOS Y OBJETIVOS.....	74
6.5. GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO.....	74
6.6. PLANIMETRIAS.....	74
CONCLUSIONES.....	96
BIBLIOGRAFÍA.....	98

SOLO USO ACADÉMICO

INTRODUCCIÓN

El Patrimonio Cultural Arquitectónico, está constituido por manifestaciones de la sociedad del pasado tanto como del presente. Son representativas, trascendentes, tangibles e intangibles que mantienen y traspasan la memoria cultural. Se presenta de manera universal y concreta al mismo tiempo. De esta forma se podrá abordar la importancia del Patrimonio Cultural que se desarrollará en la siguiente investigación.

Esta memoria tiene la intención de intervenir los restos de un edificio patrimonial incendiado en el Barrio República, comuna de Santiago Centro. Se establecerá una propuesta arquitectónica rehabilitando el patrimonio para ponerlo en valorar y proteger los restos del Palacio Aldunate. Un inmueble de conservación histórica que vivió distintos daños dentro de su existencia hasta que finalmente un incendio destruyó completamente su interior dejando sólo la fachada en pie con algunas lesiones.

La actual investigación hará un análisis del patrimonio arquitectónico considerando las leyes que lo protegen. Se hablará de la rehabilitación y sostenibilidad patrimonial. También se mencionará el desarrollo del Barrio República especificando algunos de sus componentes que lo caracterizan. Además, se explicarán los antecedentes del Palacio Aldunate.

Por lo anterior esta investigación hace una síntesis de estudio, el cual será necesario para la orientación de acciones para la intervención y valorización patrimonial.

A continuación, la siguiente investigación contendrá seis capítulos que agrupan los principales resultados para el desarrollo de la propuesta. Se definirán los procesos involucrados en el desarrollo del estudio obedeciendo un proceso metodológico para respaldar la propuesta.

SOLO USO ACADÉMICO

CAPÍTULO 1: FORMULACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Innumerables incendios han afectado a los edificios patrimoniales y culturales del Barrio República descuidando y perdiendo el carácter histórico representativa de la zona. Con respecto a esto, el Palacio Aldunate, edificio patrimonial e Inmueble de Conservación Histórica fue estropeado tras el descuido y olvido de sus diferentes poseedores. Luego de un incendio quedó sólo su fachada en pie destruyendo la mayor parte de su interior. Esto evidencia el desaprovecho de la sociedad como del barrio. El Barrio ubicado en el corazón de Santiago Centro, es conocido por su carácter histórico y Zona Típica de Chile. También es un gran espacio turístico donde se concentran las actividades artísticas y culturales. Actualmente se conoce cómo Barrio Universitario por el aumento de edificios educacionales. Además, tuvo un destacado aumento programático como, viviendas, equipamientos y variedad de comercios. A pesar de este crecimiento existe escases de residencias estudiantiles, lo que dificulta su hallazgo creando la necesidad de un alojamiento residencial que aporte al usuario estudiantil.

Continuando con la idea de los edificios patrimoniales, la existencia de los restos de un edificio de gran belleza y gran potencial de desarrollo y la carencia de espacios de residencias estudiantiles en el Barrio universitario, provocan la necesidad de mantener la imagen histórica del barrio, y de optar por volver al origen de su principal uso residencial. De esta manera se pretende devolver su valor característico y social a través de la arquitectura interviniendo la preexistencia olvidada otorgándole un uso residencial que reviva y ponga en valor los últimos vestigios del Palacio Aldunate. A continuación, en las figuras (1, 2 y 3) se podrá apreciar el Palacio Aldunate donde se pueden observar los cambios generados por el deterioro y mal cuidado que ha sufrido a través de los años.



TARJETA POSTAL: COMIENZOS DEL PALACIO ALDUNATE
CARLOS CORNEJO (2015).
COSTADO SUR DE LA ALAMEDA DE LAS DELICIAS.
[FOTOGRAFÍA]. RECUPERADO DE
[HTTP://WWW.BIBLIOTECANACIONALDIGITAL.GOB.CL/BND/629/W3-ARTICLE-612053.HTML](http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/629/w3-article-612053.html)
(FIGURA 1)



ÚLTIMOS RECUERDOS DEL ASPECTO QUE TENÍA LA ESQUINA.
OBSERVACIÓN DE LA EXTRACCIÓN DEL PRIMER NIVEL
COLABORADOR INVITADO (2013). UNA TRAGEDIA MÁS: LAS LLAMAS DEVORARON EL PALACIO ALDUNATE [FOTOGRAFÍA].
RECUPERADO DE

[HTTPS://WWW.PLATAFORMAURBANA.CL/ARCHIVE/2013/11/14/UNA-TRAGEDIA-MAS-LAS-LLAMAS-DEVORARON-EL-PALACIO-ALDUNATE/CAPTURA-DE-PANTALLA-2013-11-13-A-LAS-13-52-40/](https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/11/14/una-tragedia-mas-las-llamas-devoraron-el-palacio-aldunate/captura-de-pantalla-2013-11-13-a-las-13-52-40/)

(FIGURA 2)



SITUACIÓN ACTUAL DE LA ESQUINA EJERCITO CON ALAMEDA.
MANIFESTACIÓN DE LOS DAÑOS OCURRIDOS LUEGO DEL INCENDIO DEL 2013
ELABORACIÓN PROPIA (202).

(FIGURA 3)

A continuación, se analizarán la cantidad de inmuebles de conservación histórica que se encuentran en la región Metropolitana. “El Ministerio de Vivienda y Urbanismo” (MINVU; MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, 2014) de la comuna de Santiago Centro muestra la existencia de 1.357 declarados como inmuebles de conservación histórica siendo una de las comunas con mayor cantidad de preexistencias en Santiago, los cuales un 20% se encuentran en estado irregular y malo, un 79% están en buen estado y 1% sin información.

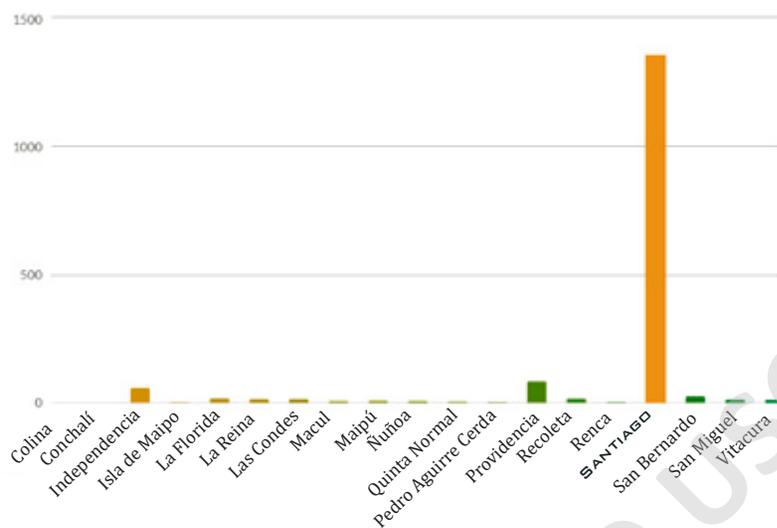


GRÁFICO ILUSTRATIVO.
SUMA DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DE LA REGIÓN METROPOLITANA.
ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTROS DEL (MINVU).
(FIGURA 4)

Como se aprecia en la figura 4 Santiago Centro al ser la comuna con mayor cantidad de Inmuebles de Conservación Histórica de la Región Metropolitana permite visualizar la diferencia e importancia histórica del sector, y a pesar de esto, existe un 20% de inmuebles que se encuentran en mal estado.

En este contexto la región de Santiago reconoce un alto porcentaje de inmuebles patrimoniales que constituyen parte de la memoria de la sociedad.

“Las ciudades y su arquitectura constituyen la memoria construida de una sociedad. En las calles y en los muros de las urbes se van acumulando los estratos del pasado, creando la obra colectiva más elocuente para expresar la historia y las transformaciones de la civilización. Pero la arquitectura y los espacios urbanos son también el escenario del presente, que utilizamos para desarrollar nuestra vida y el espacio futuro que queremos crear, para disfrutarlo nosotros y legarlo a las generaciones venideras. Una ciudad que intente ser sólo una expresión del pasado dejará de ser una realidad urbana viva y se convertirá en un museo o en un parque temático.

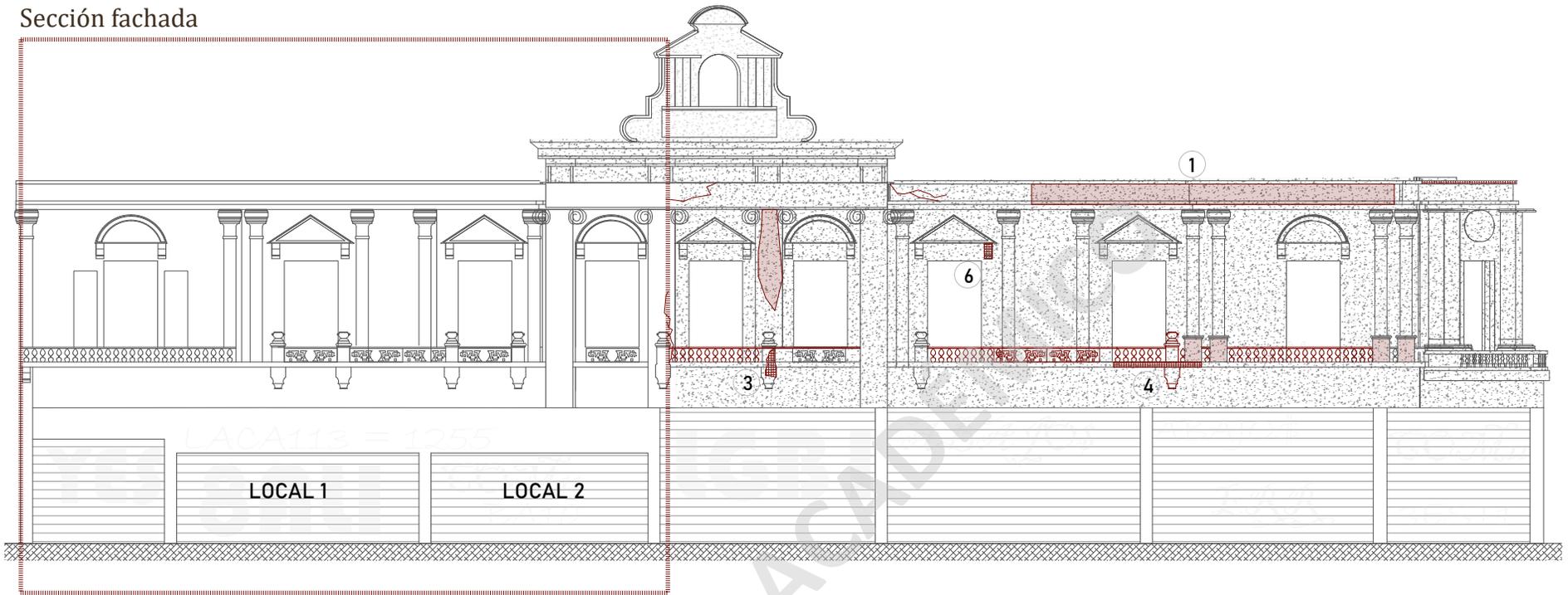
De esta forma una ciudad viva, una arquitectura viva, son las que reutilizan los elementos del pasado y a la vez construyen el presente e innovan el futuro. Toda ciudad y toda arquitectura han de transformarse para poder acoger las funciones actuales, para servir a la vida de hoy y así seguir siendo útil y conservarse adecuadamente.”
(ALFONSO MUÑOZ COSME, 2009)

El presente artículo explica cómo los edificios de la actualidad se relacionan con el pasado compartiendo vínculos con lo material, lo visual y con experiencias de la gente que marcan cierta historia, permitiendo a las personas del futuro apreciar visualmente el patrimonio. Además, se entiende la oportunidad que generan los edificios destruidos y olvidados donde pueden ser obras presentes y reutilizables en el tiempo actual. Esta mención alude a la intervención del Palacio Aldunate significando una oportunidad de rehabilitar el edificio a través de una propuesta arquitectónica y que a su vez pueda volver a reactivarlo.

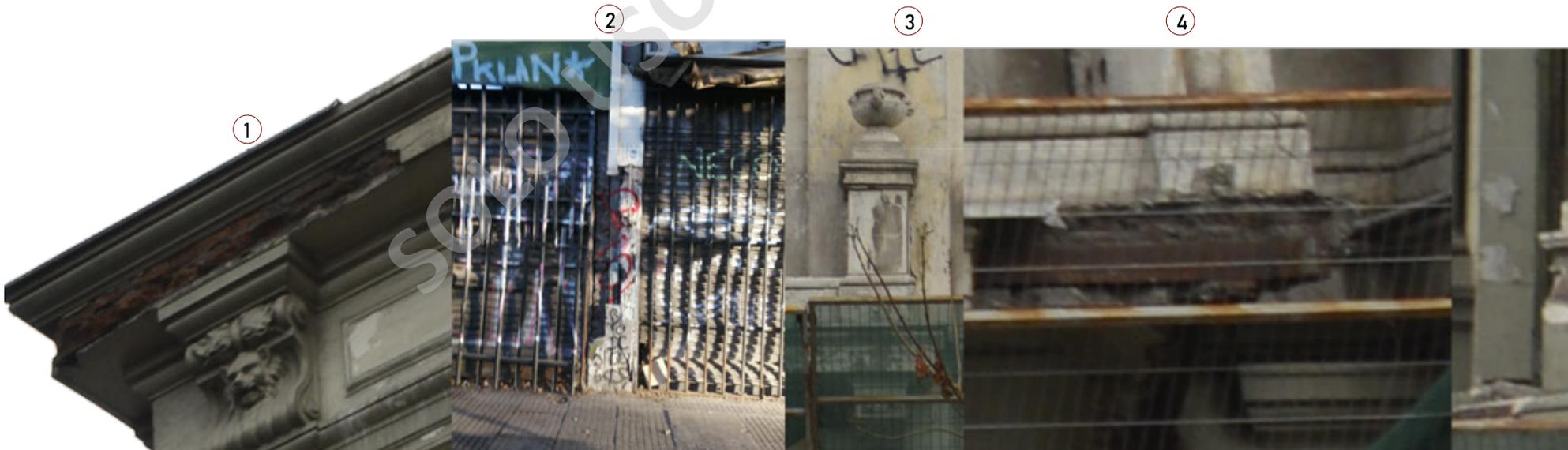
Por último, se evidencia en las figuras 5, 6, 7 y 8 las imágenes y elevaciones representativas de los daños causados por el deterioro y mal trato al Palacio Aldunate, mostrando su fachada como única huella existente. La pérdida del interior y partes de la fachada tuvieron daños importantes en el edificio, viéndose afectadas cúpula y mansardas, las cuales fueron arrastradas por un incendio dañando elementos ornamentales y estructurales. A continuación, las imágenes de la figura 7 se enumerarán indicando los daños de la fachada relacionados con el dibujo de la figura 5 y 6.

SOLO USO ACADÉMICO

Sección fachada

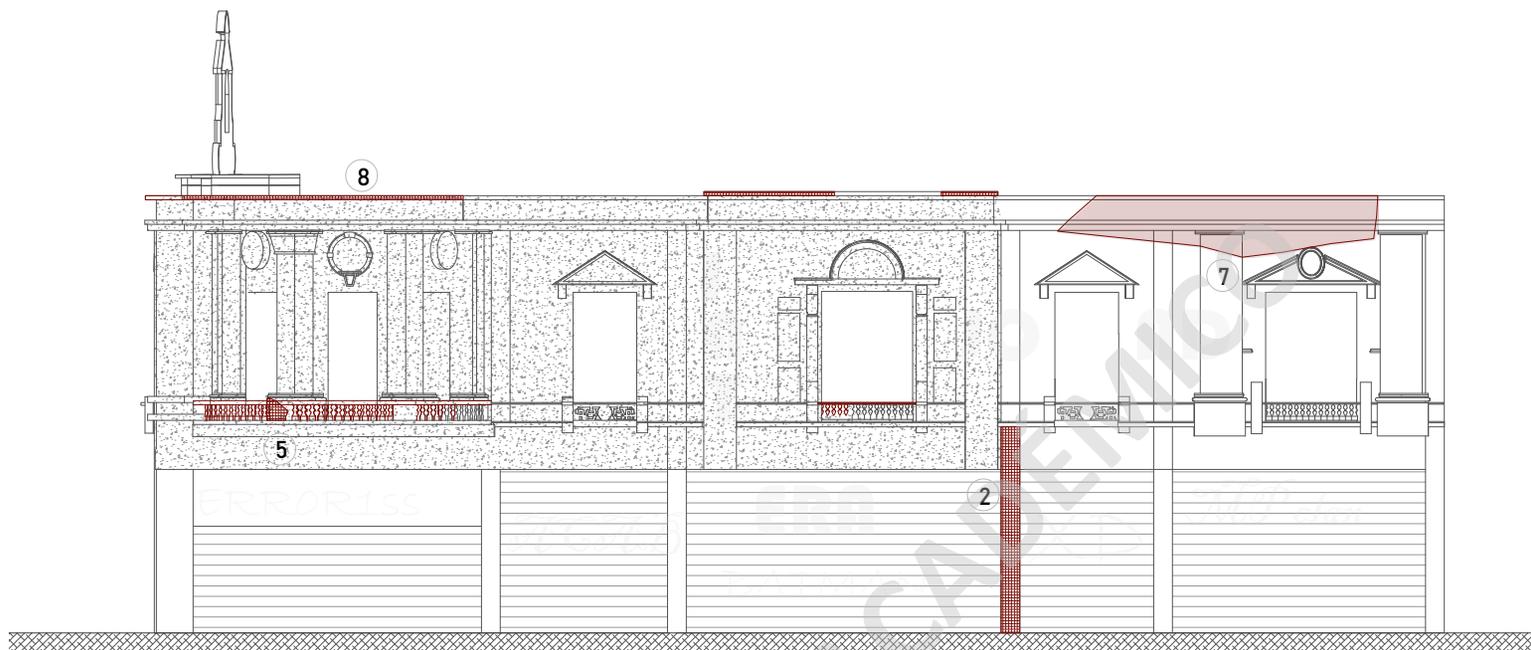


ELEVACIÓN FACHADA CALLE AVENIDA LIBERTADOR EJERCITO (FIGURA 5)



LEVANTAMIENTO ACTUAL PALACIO ALDUNATE; DETALLES Y FACHADA

ELABORACIÓN PROPIA



ELEVACIÓN FACHADA CALLE AVENIDA LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS (ALAMEDA) (FIGURA 6)

5

6

7



8

(FIGURA 7)



FACHADA CALLE AVENIDA LIBERTADOR EJERCITO

EJE DE ABATIMIENTO



FACHADA CALLE AVENIDA LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS (ALAMEDA)

Como se puede apreciar en las imágenes anteriores, el edificio se encuentra en un estado desfavorable. El mal uso, abandono y destrucción interior son causantes de los daños ornamentales y estructurales. Por otra parte, la actual fachada cuenta con desperfectos tales como pintura callejera, destrucción de cúpula y mansardas, irregularidad de pinturas, crecimiento de vegetación en vanos de ventanas y mallas protectoras de derumbes afectando la visual. No obstante, el edificio mantiene algunas tiendas comerciales activas en su primer nivel, las cuales fueron reactivadas después del estallido social del 2019. También se puede apreciar uso programático en el segundo nivel de la misma sección, donde están ubicados locales 1 y 2, como muestran las figuras 5, 8 y 9.

Desde la imagen 8 hasta la 15, se muestra como los espacios funcionales mencionados anteriormente utilizan una mínima parte del inmueble, dejando al margen el resto del edificio que se encuentra en ruinas.

LOCALES COMERCIALES ACTIVOS Y USO DEL SEGUNDO NIVEL



(FIGURA 9) ELABORACIÓN PROPIA

DAÑO INTERIOR



(FIGURA 10) ELABORACIÓN PROPIA



(FIGURA 11) ELABORACIÓN PROPIA

DAÑO INTERIOR



(FIGURA 12) ELABORACIÓN PROPIA

VEGETACIÓN CRECIENTE



(FIGURA 14) ELABORACIÓN PROPIA



(FIGURA 13) ELABORACIÓN PROPIA



(FIGURA 15) ELABORACIÓN PROPIA

1.2. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

El abandono del patrimonio ha afectado al barrio república, donde varios edificios han quedado descuidados y/o mal utilizados.

Debido al deterioro y abandono de los inmuebles existentes, se puede cuestionar: ¿De que manera se puede rescatar un edificio patrimonial? y ¿Cómo se puede poner en valor?

1.3. HIPÓTESIS

La arquitectura puede contribuir en la rehabilitación de edificios patrimoniales, restaurando parte de la memoria e identidad a través de una propuesta arquitectónica.

La intervención propuesta consiste en establecer una residencia universitaria que ponga en valor la fachada del Palacio Aldunate y se relacione con su entorno. Para ello, el edificio estará retranqueado, dejando un borde perimetral en el interior de la preexistencia. Este borde estará estructurado por una losa nervada que sostenga la fachada y permita el tránsito y permanencia de los residentes. Por otra parte, al dotar al nuevo edificio de un uso residencial, acogiendo al gran número de estudiantes, se busca rescatar la esencia del palacio en su origen y darle una nueva vigencia contemporánea.

1.4. OBJETIVOS

Para proponer un proyecto de rehabilitación en un edificio patrimonial será necesario implementar los siguientes objetivos: Investigar el tema abordado, identificar el problema, dar valor a la propuesta identificada para finalmente proponer una solución que responda y se relacione con los puntos anteriormente mencionados.

1. INVESTIGAR

Desarrollar una investigación enfocada en la intervención de una preexistencia dañada complementando con un programa que responda a las necesidades del Barrio República.

2. IDENTIFICAR

Se identificará el problema dando la oportunidad de responder a las exigencias del inmueble incendiado, teniendo en consideración las distintas necesidades de la ciudadanía.

3. VALORAR

A través de la arquitectura, este proyecto busca reconocer el valor intrínseco del patrimonio y el fuerte vínculo que este representa con el pasado, vínculo fundamental e inmanente en la memoria e identidad de un pueblo.

4. PROPONER

De acuerdo con el problema se propone intervenir el Palacio Aldunate, poniendo en valor la fachada e integrando un programa que permita satisfacer ciertas demandas del barrio República.

1.5. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

La metodología considerará idas a terreno, recopilación y lectura de libros, levantamiento de planos antiguos, tesis, revistas, documentos, artículos, sitios gubernamentales de internet, normativas con respecto al barrio y edificios patrimoniales de la zona, referentes de edificios patrimoniales incendiados, referentes de residencias estudiantiles, información histórica del barrio y del Palacio Aldunate.

La información recaudada será usada para fundar, ajustar y fortalecer la propuesta arquitectónica.

SOLO USO ACADÉMICO

CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO

2.1. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NACIONAL

Luego del rescate de la democracia, el Estado chileno comenzó a implementar varias medidas de política cultural. Sin embargo, existe una historia de hechos y leyes que le preceden. Por otro parte, “la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos, además del Consejo de Monumentos Nacionales, son organismos de larga data, y cuya creación a principios del siglo XX dieron origen a la creación de institucionalidades estatales dedicadas a la cultura” (GOBIERNO DE CHILE. S.F.). La Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos (DIBAM), A lo largo del tiempo, su campo cambió “y se le han agregado tareas especializadas como la conservación y restauración, la investigación del patrimonio cultural tangible e intangible”. (GOBIERNO DE CHILE. S.F.).

Actualmente el Patrimonio Cultural puede ser un grupo tangible, intangible y natural. Son parte de la práctica social. Se atribuyen al valor de una época a otra, convirtiéndose en patrimonio o bien cultural. El valor de estos bienes y expresiones culturales no radica en un pasado exacto, sino en las relaciones que las personas establecen con la sociedad actual. Por ello, los ciudadanos no son sólo receptores pasivos, sino sujetos que comprenden y modifican la realidad, creando así nuevas interpretaciones y usos del patrimonio, como resaltó la UNESCO, “la noción de patrimonio es importante para la cultura y el futuro porque constituye el “potencial cultural” de las sociedades contemporáneas, contribuye a la revalorización continua de las culturas y de las identidades y es un vehículo importante para la transmisión de experiencias, aptitudes y conocimientos entre las generaciones. Además, el patrimonio es fuente de inspiración para la creatividad y la innovación que generan productos culturales contemporáneos y futuros.” (UNESCO. 2021). Como dice la definición de la UNESCO, el patrimonio cultural promueve la identidad y diversidad cultural, para preservar la cultura al futuro contemporáneo. También enriquece a la sociedad al construir el sentido de pertenencia tanto individual como colectivo, ayudando a mantener la unión

social y territorial. Además, es cada vez más importante para el sector turístico y económico de muchos países. Este concepto que nos presenta la UNESCO de forma concreta y universal nos permite abordar ciertos conceptos para incorporar en la intervención del Palacio Aldunate.

2.2. LEYES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO NACIONAL (ICH)

La “Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural” de la Unesco representa el comienzo de la relación mundial entre la cultura y la naturaleza y propone que la conservación y valoración del patrimonio influye en el mejoramiento de calidad de vida de las comunidades para así asegurar la herencia cultural que nos dejan nuestros antepasados. (UNESCO. 1972: ART. 4-5).

La protección del patrimonio arquitectónico cultural en Chile nos entrega las bases para abordar su resguardo, siendo investigada la zonificación especial del Palacio Aldunate; Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), el cual se encuentra bajo la defensa de las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo respectivos.

Para la inserción de los planos reguladores es responsabilidad de los Municipios el registro, identificación e inserción correspondiente. Continuando con la protección patrimonial, la Ordenanza General de la ley general de Urbanismo y Construcciones, Decreto 47, en el Título 1; Capítulo 1: Normas de Competencia, Definiciones y Plazos; Artículo 1.1.2. expone al Inmueble de Conservación Histórica como “el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional”. (MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, 1992). Igualmente se encuentran las normas generales para áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural de la Ordenanza General, Artículo N° 21, en el capítulo: c.1) Monumentos Históricos (MH), Zona Monumento

Histórico (ZMH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH): Donde se señala que “Para Inmuebles de Conservación Histórica se permitirá la Restauración, Rehabilitación, Remodelación y la Ampliación, conforme a lo establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”. (HÁBITAT LTDA. CONSULTORES, 2021). En este caso, las leyes anteriores son el propósito de abordar las normativas pertinentes que se requieren para poder determinar la intervención. También se encuentran las normas del Certificado de Informaciones Previas (CIP), declarado por la Ilustre Municipalidad de Santiago, que nos entrega la información de la zona de emplazamiento de las obras: Zona B - Zona de conservación Histórica B7 - Inmueble de Conservación Histórica.

La creación de un subterráneo cercano a la fachada perjudica su apariencia y puede ser problemático en el momento de construcción. Por esta razón no será posible la incorporación de estacionamientos acorde a las exigencias de la OGUC en el 3° inciso del Art. 2.4.1.

De lo previamente señalado, el país cuenta con protecciones que resguardan el patrimonio como, Inmuebles de Conservación Histórica, donde se determina una serie de requisitos necesarios para su conservación. Sin embargo, lo que la realidad en Chile muestra es una situación distinta, reflejando una baja valorización social con respecto a estos temas y el crecimiento inmobiliario que promueve la culminación de estos edificios que transfieren identidad a los distintos barrios.

2.3. REHABILITACIÓN DE LA PREEXISTENCIA

“Para la conservación del patrimonio arquitectónico –entendido como una manifestación tangible de la expresión cultural de una sociedad cuyo valor trasciende como bien heredable a futuras generaciones– se buscan métodos de valoración, recuperación, actualización, mantenimiento y difusión de dichos valores en base a modelos que sean sostenibles a largo plazo y que puedan asegurar su permanencia futura. En este sentido, las visiones contemporáneas de conservación del patrimonio (declaradas en cartas internacionales como la Carta de Cracovia 2000) definen líneas de integración entre la arquitectura, como manifestación construida de las formas y condiciones de vida de una sociedad durante un determinado periodo periodo, y las expresiones culturales de sus habitantes, implicando la preservación de obras, lugares y zonas de diversa valoración cultural y patrimonial”. (CLAUDIA TORRES, 2014). Esta abstracción nos permite abordar el concepto de conservación y valor trascendente como bien

28

Con respecto a lo anterior, se posibilita la rehabilitación del inmueble estudiado, que comprende un rol importante para el sector y la sociedad. La rehabilitación del patrimonio constituye una planificación urbana y resalta temas sociales, culturales y económicos con el fin de hacer mejor la situación de la población, manteniendo además la identidad y particularidad de su contexto, esto debe complementarse con medidas de desarrollo económico, social y cultural, involucrando a todas las partes relevantes, autoridades, propietarios y usuarios. Podemos ver modelos de preservación del patrimonio en países europeos que destacan en sus ciudades el valor histórico de cada época, convirtiéndose en ejemplos para nuestra sociedad chilena

Finalmente, se entienden estas tres definiciones y podemos rescatar la definición que nos compete, la rehabilitación integral contempla todos los elementos que lo necesiten para ser intervenidos. Como ya sabemos el Palacio Aldunate sólo mantiene su fachada en pie ya que el interior tiene las ruinas del incendio. Sin embargo, esta se encuentra en deterioro y cercano a la destrucción, al rehabilitar

integralmente esta preexistencia, se podrá llevar a cabo la valorización patrimonial y acentuar su carácter que incrementa su virtud en los ciudadanos como también en el entorno. En la siguiente imagen se observa la eliminación de su cúpula característica, desgaste, daños ornamentales y suciedad de la pintura callejera (figura 16).



(FIGURA 16) IMAGEN ACTUAL DESTRUCCIÓN CÚPULA. ELABORACIÓN PROPIA

2.4. SOSTENIBILIDAD Y PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO

La sostenibilidad en el patrimonio cultural arquitectónico se relaciona con acciones que permiten mantener o conservar los bienes patrimoniales a través de ciertas ejecuciones, favoreciendo el procedimiento de la preservación que origina el incentivo de reutilizar materiales existentes para no desperdiciar futuros recursos, como se puede apreciar en la investigación de Barbara Molina donde expone un amplio estudio sobre “La incorporación de la cultura y el patrimonio en el desarrollo sostenible” (BÁRBARA AMANDA MOLINA NEIRA. 2017). Se mencionan los primeros programas en torno a la cultura como aspecto esencial del desarrollo sostenible, se explican los beneficios y dificultades para ser incluidas y valorizadas en las organizaciones mundiales. También cuenta con la indagación de varios autores que plantean diferentes perspectivas sobre el desarrollo sostenible. Dentro de estas definiciones se encuentra “El desarrollo sostenible es el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”. (GRO HARLEM BRUNDTLAND. 1987)”. Esta definición plantea que el desarrollo sostenible es la reutilización de elementos que ayudan a la conservación de futuros recursos. Estos términos son necesarios para abordar el estudio de la intervención de la preexistencia: Palacio Aldunate.

Si bien existieron diferentes manifestaciones sobre el desarrollo sostenible también se produjeron dificultades para ser incorporadas en la cultura. Por esta razón la Unesco origina “Recomendación sobre la participación de la población en general en la vida cultural y su contribución a ella”. (UNESCO. 1976) donde explica las nuevas recomendaciones en que establece la participación gratuita en las creaciones culturales y sus beneficios. Para esto se postularon tres definiciones, el acceso a la cultura, la participación a la vida cultural y la comunicación. También hace mención a que cada cultura patrimonial tiene dignidad y valor y tiene que ser respetada y preservada, además que es parte integral de la sociedad y se manifiesta como la identidad cultural que representan las diferentes sociedades.

Con respecto a lo anterior, la UNESCO señala el beneficio económico, ambiental y social que significa la conservación del patrimonio cultural, lo cual, se complementa con los términos sostenibles descritos. Lo que se puede rescatar de Unesco es el desafío de las políticas y acciones que se requieren para asegurar la protección del patrimonio cultural, estos efectos responden a las consecuencias de la globalización contemporánea, el abandono y la sobreexplotación. Se tomarán medidas que pongan en valor y de fuerza al patrimonio creando las condiciones adecuadas que lo favorezcan. Los sustentos de estas acciones públicas son, la sostenibilidad del patrimonio actual y su capacidad para promover formas más sostenibles de desarrollo humano en el futuro.

Hoy en día la arquitectura del patrimonio cultural junto con el desarrollo sostenible requiere protección contra condiciones ambientales, vandalismo, atención y renovación constante ante diferentes situaciones que puedan interferir de mala manera en las preexistencias. Para ello se implementaron distintas normativas que cuidan el patrimonio actual en Chile. Sin embargo, cualquier enfoque que se centre únicamente en el pasado corre el riesgo de convertir el patrimonio en una entidad rígida y congelada que pierde su relevancia para el presente y el futuro.

Finalmente es fundamental destacar el valor de la herencia patrimonial para la cultura, ya que vincula a la sociedad con sus elementos culturales que permanecen e interactúan con la ciudadanía, a través de la reinterpretación del pasado para el presente y promueve la construcción de nuevas ideas patrimoniales en el futuro. Además, al incorporar en la cultura el desarrollo sostenible se reconoce la inclusión social, el crecimiento económico y el equilibrio medioambiental.

CAPÍTULO 3. ANÁLISIS BARRIO REPÚBLICA

3.1. NACIMIENTO BARRIO REPÚBLICA

A finales del siglo XIX y principios del XX, la ciudad de Santiago Centro especialmente el Barrio República se conformó inicialmente como un barrio residencial que fue el hogar de la glamorosa sociedad aristocrática chilena. Con el paso de las décadas las familias adineradas se trasladaron a nuevos sectores, transformando la situación económica del barrio a un sector residencial de mixtura programática. Así, algunas de las casonas de las avenidas más grandes se mantuvieron con las familias más adineradas dejando las viviendas pequeñas ubicadas en calles interiores habitadas por personas de clases sociales más bajas. Estimulados por la disponibilidad de inmuebles con las características del barrio de gran valor patrimonial y crecimiento llevaron a los edificios convertirse en oficinas, equipamiento alimenticio, variado, bodegaje, centros de esparcimiento, establecimientos educacionales como, institutos profesionales y privados como, centros universitarios.

Santiago centro una de las comunas con mayores edificios educacionales como centros de formación técnica, universidades e institutos profesionales caracterizando al barrio universitario. El aumento de estas edificaciones creció por la idea de mejoramiento barrial gracias al proyecto del mejoramiento urbano del Plan Regulador de Santiago, la idea comenzó gracias a la disponibilidad de varias viviendas residenciales que dio comienzo a sustituirlas por nuevos equipamientos. ESTO permitió a generar un gran cumulo de personas reviviendo nuevamente el sector céntrico de Santiago.

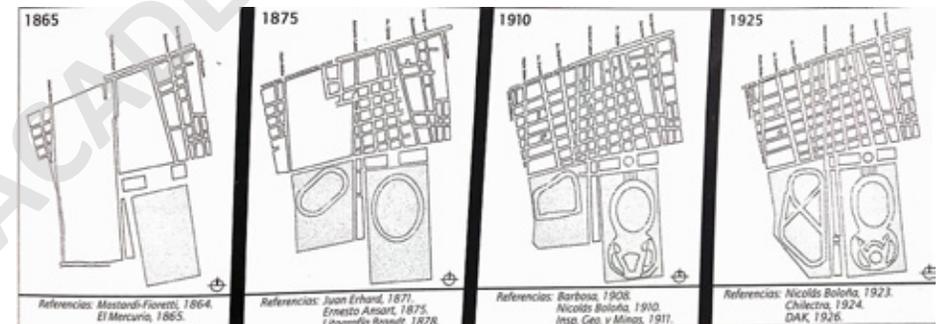
3.2. CUALIDADES Y DESVENTAJAS DEL BARRIO REPÚBLICA

Hoy acoge usuarios y actividades distintas estableciendo variedad programática, una nueva identidad para el barrio, esto permite tener atributos y desventajas. Comenzando con la primera, los edificios educacionales han tenido un creciente aumento en el barrio, seguido con reestructuraciones de edificios para así cumplir con los proyectos pensados por el Plan Regulador que consisten en mejorar el barrio. Dado que la zona se registran innumerables edificios patrimoniales y centro artístico este sector se convierte en Zona Típica, un gran atractivo turístico. Para el segundo caso, el aumento de las superficies ocupadas y obras iniciadas en proyectos inmobiliarios crea un aumento en la plusvalía sin embargo este punto puede beneficiar a ciertas personas, también hay que considerar que existe el deterioro de muchos edificios patrimoniales y gran congestión vehicular como peatonal que a su vez genera una masa de población flotante permanente, otro aspecto negativo es la falta de seguridad, estacionamiento, señaléticas, calidad de viviendas, residencias estudiantiles,

áreas verdes, supermercados. Falta una buena relación con el equipamiento y el usuario. Para fortalecer la presencia de varios centros universitarios e institutos profesionales se requiere satisfacer los parámetros necesarios, dentro de estos esta la cercanía de servicios y mejorando la oferta de ciertos equipamientos que se complementen con la necesidad del usuario y los edificios educacionales, como accesibilidad de residencias para jóvenes, estacionamientos disponibles, equipamiento alimenticio, zonas de ocio y áreas verdes.

3.3. TEJIDO URBANO

En el proceso de expansión urbana de Santiago había tenido referencias del Campo de Marte, de esta forma en 1850 el sector estaba compuesto por fincas y la ciudad sólo llegaba hasta la calle San Ignacio. En 1872 Benjamín Vicuña abre la calle avenida Ejercito con el fin de unir la Alameda y el Parque O'Higgins. En 1875 la zona estaba diseñado hasta la calle Club Hípico. Luego entre los años 1886 y 1887 la Quinta Meiggs y Quinta Echaurren fueron los últimos terrenos en ser loteadas. Finalmente, en 1925 el sector ya se encontraba definido, comenzando a crear los primeros trazos y huellas de Santiago. Lo siguiente son ejemplos que aluden a la expansión del sector Santiago sur poniente:



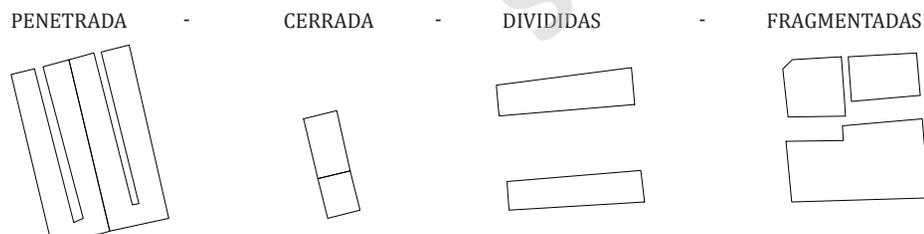
(FIGURA 17) IMAGENEN RESCATADO DE Varios Autores (2000). Santiago sur poniente. Desarrollo urbano y patrimonio. Santiago, Chile: Ilustre Municipalidad de Santiago.

Los elementos que componen el tejido urbano son producto del entramado físico acumulado por las distintas realidades sociales que han vivido a través del tiempo. La vialidad, los espacios públicos, la repartición de los predios y manzanas, la relación lleno o vacío y la altura de las edificaciones son parte de la huella digital que componen la ciudad.

Como se ve en la figura (19) la huella digital de Santiago Centro se identifica por el trazado ortogonal de las vías, creando gran mayoría de manzanas rectangulares y cuadradas, aunque también existen algunas calles con orientación diagonal que genera manzanas en forma de trapezoides.

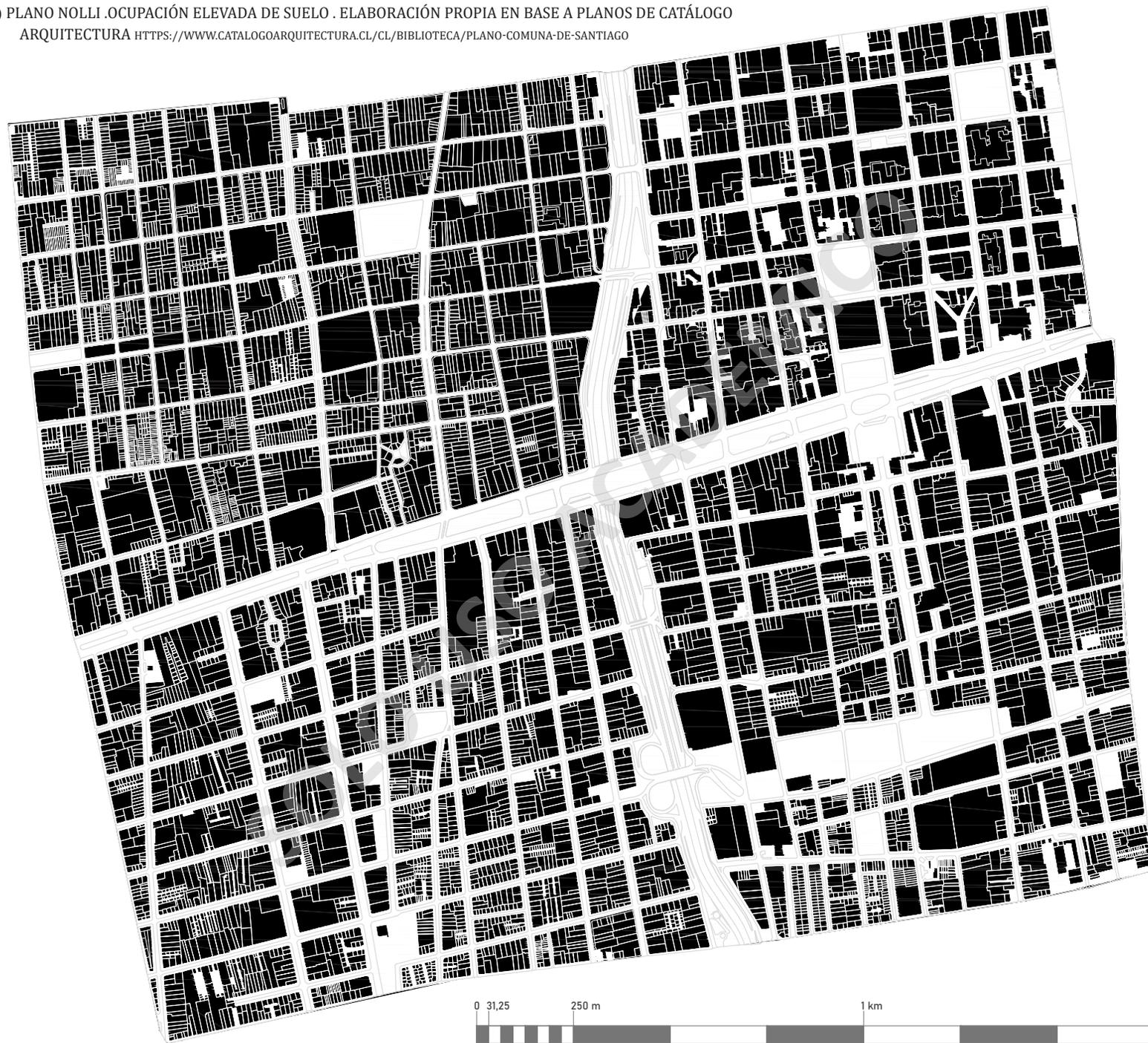
Las grandes avenidas que cruzan en el mapa de la figura 19 son las avenidas Libertador Bernardo O'Higgins y avenida Manuel Rodríguez, ambas calles se intersecan creando una división virtual por el ancho de sus autopistas. De esta forma se puede visualizar la formación de cuadrantes dividiendo también a los barrios del sector. Respecto al tipo de manzanas del sector analizado, se encuentran de forma regular o irregular debido al origen del trazado de "Santiago sur poniente se remonta a la segunda mitad del siglo XIX; los aspectos morfológicos de la estructura urbana quedan definidos por la estructura de vías paralela, vías perpendiculares y vías diagonales a la avenida Libertador Bernardo O'Higgins" (VARIOS AUTORES. 2.000).

De acuerdo con lo anterior existe una configuración que da origen a los distintos tipos de manzanas y podemos darnos cuenta la forma del terreno investigado, es una figura trapezoidal que contiene tres predios unidos. Hay cuatro tipos de manzanas, entre ellas se encuentran las cerradas, penetradas, divididas y fragmentadas. De acuerdo con la primera, la mayoría son cuadradas debido al modelo tradicional, son de lados continuos y normalmente su figura es cuadrada o rectangular. Igualmente, una figura trapezoidal se reconoce como figura cerrada. Luego la segunda se reconoce por la integración del modelo tipo cité, donde tiene un camino de acceso hacia el interior de la manzana. Para la tercera las manzanas se separan entre dos o tres partes por uno o más pasajes, viéndose como una unidad sin ser afectada por su división. Por último, la forma fragmentada es escasa en la zona y se genera por una importante división de la unidad tradicional. A continuación, se pueden observar las distintas configuraciones de manzanas.



(FIGURA 18) ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A ESQUEMA LIBRO SANTIAGO SUR PONIENTE

(FIGURA 19) PLANO NOLLI .OCUPACIÓN ELEVADA DE SUELO . ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO
ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)

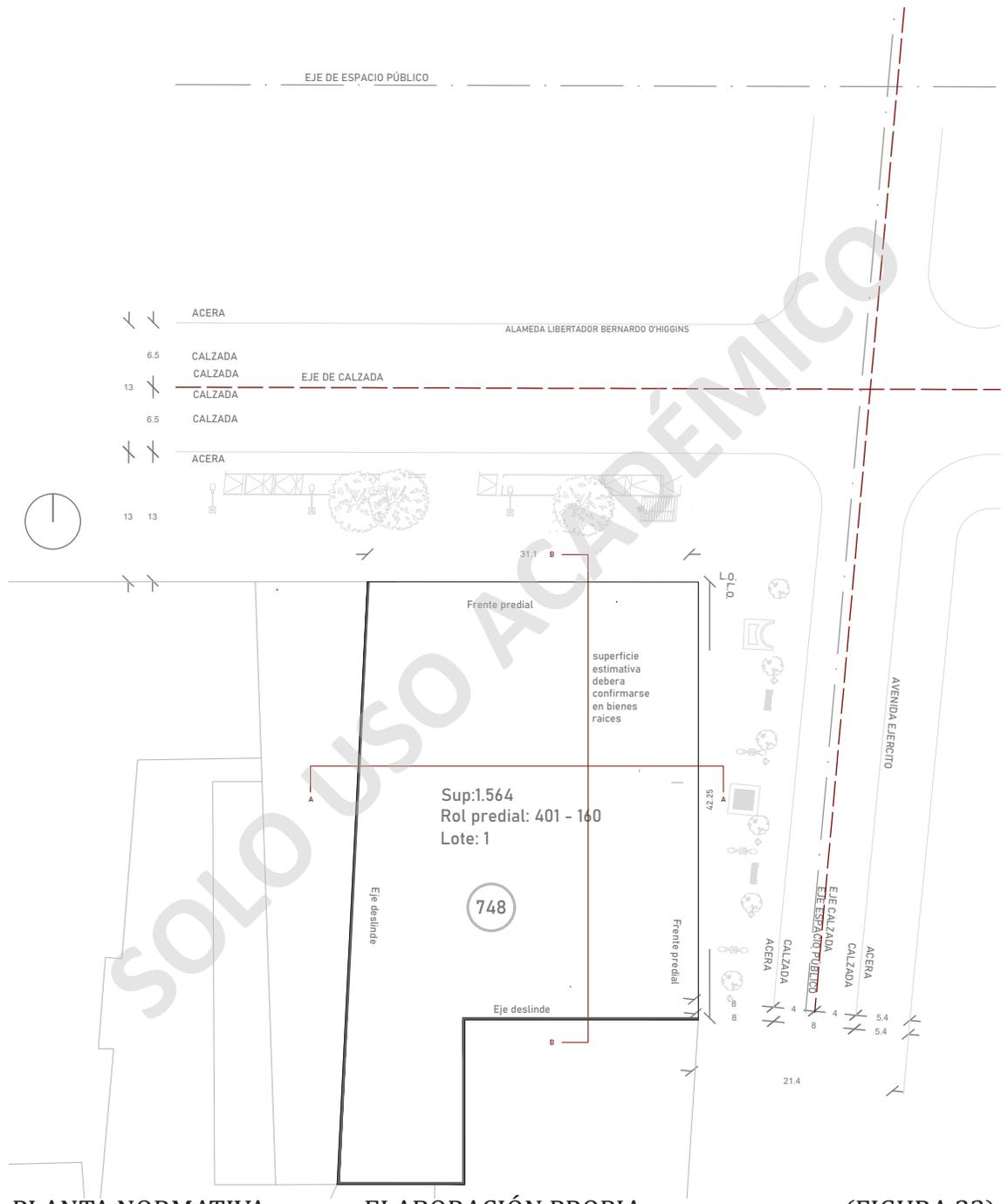


3.4. NORMATIVA BARRIO REPÚBLICA Y PALACIO ALDUNATE

El mejoramiento y riqueza del Barrio República delimito normativas específicas por el Plan Regulador de Santiago, según el certificado de informes previas se estudiarán las normativas que involucran la propiedad, Palacio Aldunate. La zonificación general indica que se encuentra bajo la categoría de: ZONA B - Zona de Conservación Histórica B7 - Inmueble de Conservación Histórica N° 748.

Para las siguientes imágenes se analizarán las normativas necesarias para abordar las reglas del Palacio Aldunate dentro de un contexto determinado. Como se ve en la imagen 21, Ejército se encuentra en un sector definido como Zona de Conservación Histórica y el edificio, Inmueble de Conservación Histórica. Para la imagen 20 corresponde a la ZONA B indicando su altura máxima permitida, en este caso son 13 metros según PRS 02h Y PRCS 03 - 21 respectivamente. Su coeficiente máximo de ocupación de suelo en viviendas o educación superior es de 0,7 y de otros usos es de 1. y el coeficiente máximo de constructibilidad con la densidad máxima de habitantes por hectáreas no está contemplado. La propiedad se ubica en la calle Avenida Libertador Bernardo O'higgins esquina con Ejército, sector 23 manzana 001 Santiago Centro 041 - 1 N° 3, está conformado por dos predios fusionados 748. La línea oficial de Alameda Libertador Bernardo O'higgins es de 96 metros y de Ejército 21.40 metros promedio. También se estipula en cuanto al largo y ancho de las Avenidas, Ejército con 42.250 metros y Alameda con 31.100 metros de largo. Se considera además por el ART. 20 de la O. Local que los nuevos proyectos de edificación deberán respetar la posición de los árboles existentes en el bandejon al ubicar la entrada del estacionamiento.

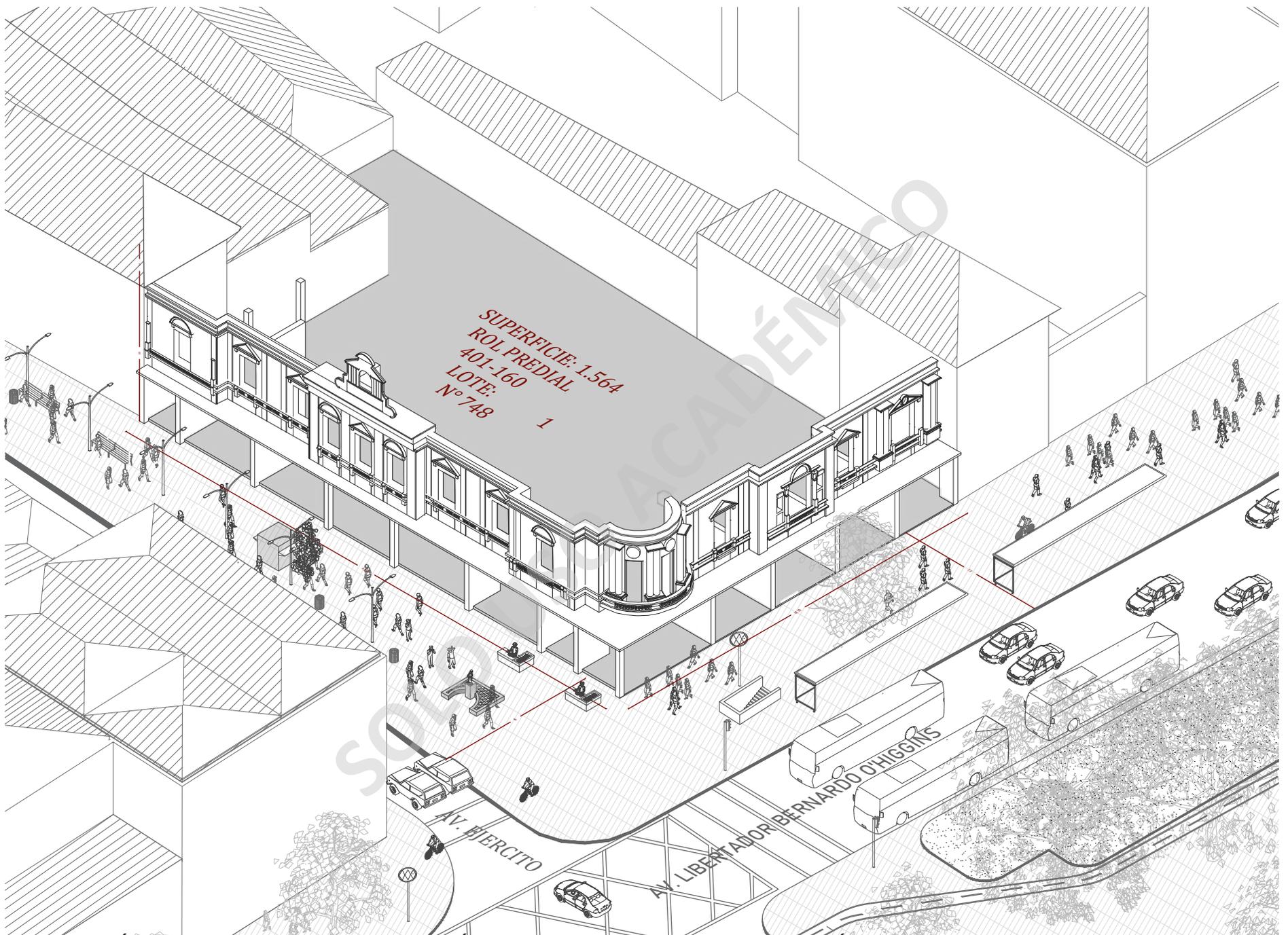
Estas normativas permite analizar la preexistencia incendiada y así poder establecer los parámetros para poder intervenir la preexistencia incendiada. De esta forma se representaran los datos mencionados utilizando cortes y planimetría que se podrán apreciar en la siguiente imagen 20, 21, 22, 23 y 24.



PLANTA NORMATIVA

ELABORACIÓN PROPIA

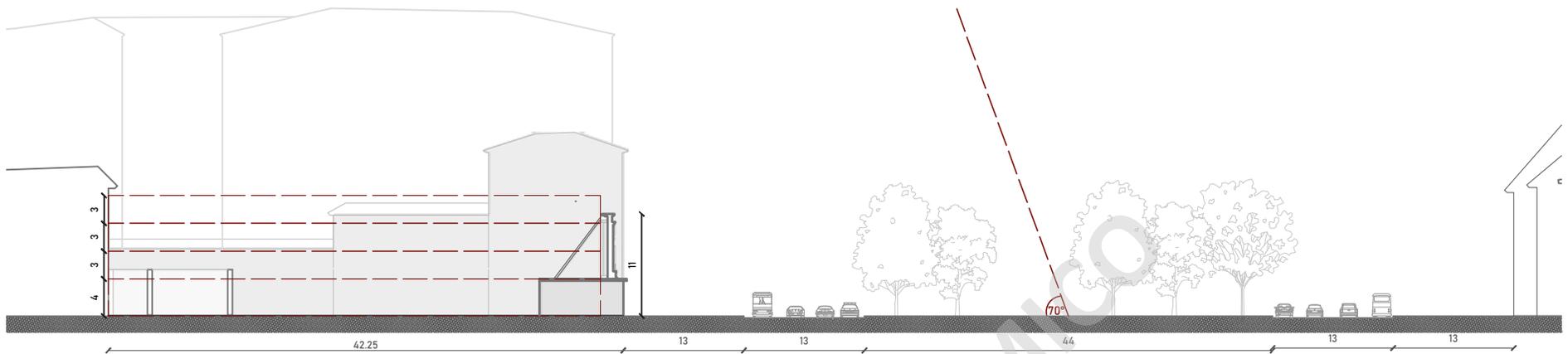
(FIGURA 22)



ISOMÉTRICA REPRESENTATIVA APLICACIÓN DE NORMATIVA

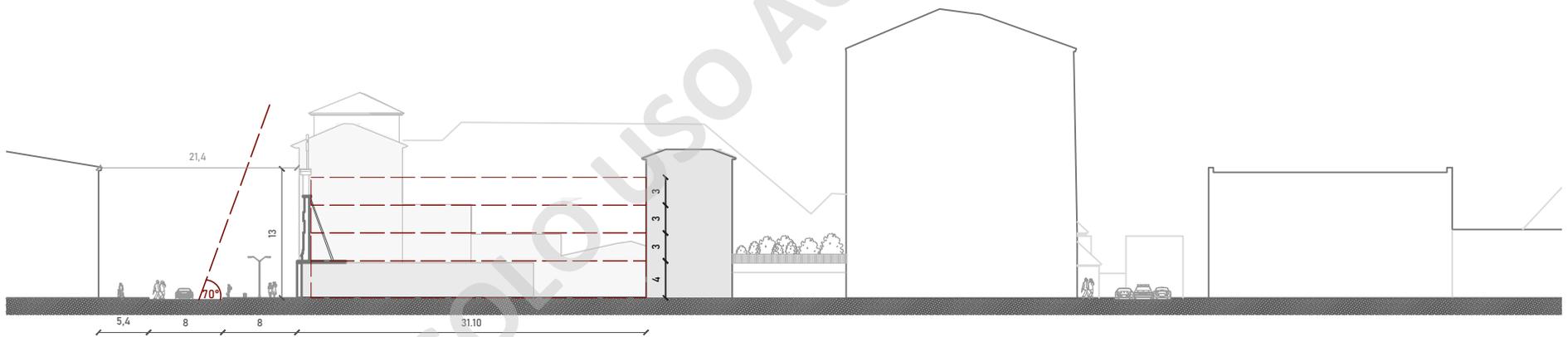
ELABORACIÓN PROPIA

(FIGURA 23)



CORTE 1

Esta vista muestra la proyección del interior cortado por la calle Ejercito Libertador. Se basa en lo que queda de la preexistencia, su fachada y algunos pilares y muros que la sostienen. Además se aprecia las medidas de la calle Alameda y el largo del Palacio con el angulo de la rasante de Santiago.



CORTE 2

Esta vista muestra la proyección del interior cortado por la Avenida Libertador Bernardo O'higgins. Se basa en lo que queda de la preexistencia, su fachada y algunos pilares y muros que la sostienen. Además se muestra los 13 metros máximos de altura permitida y las medidas de la calle y ancho del Palacio Aldunate.

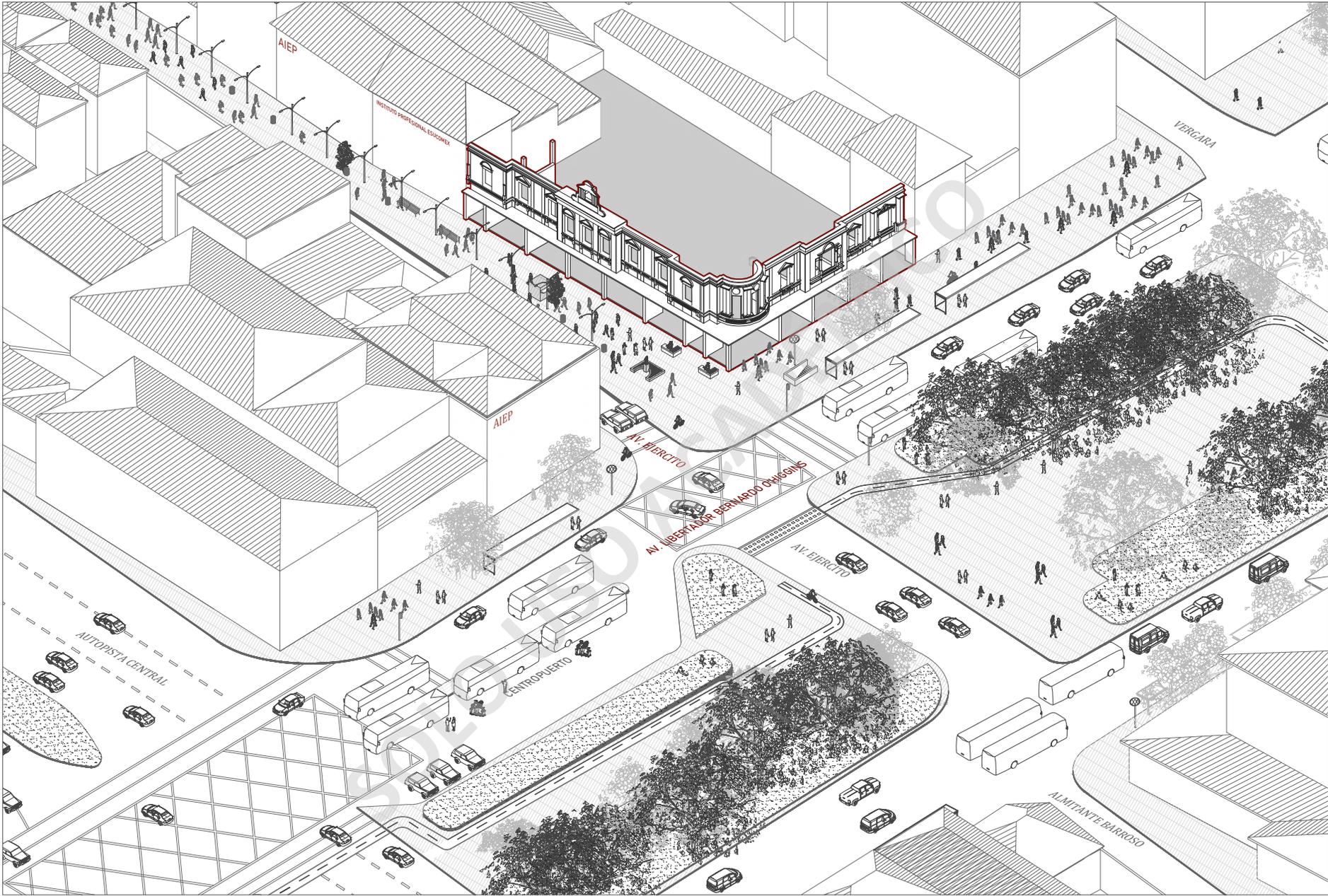
(Figura 24) ELABORACIÓN PROPIA

3.5. EQUIPAMIENTO

El Barrio República, conocido como barrio Universitario contempla un conjunto de programas mixtos que predominan en la zona. La aglomeración de edificios, casas, servicios públicos y privados, se manifiestan en mayor proporción, aportando bienestar a la sociedad y apoyo a las actividades sociales, económicas, culturales y recreativas.

Los beneficios del sector también conllevan carencias como, la densificación del barrio y falta de ciertos programas que se requieren complementar con otros. El incremento de edificios educacionales crea la necesidad de obtener ciertas infraestructuras como residencias universitarias, lo cual existe una carencia de ellas y la poca oferta que hay son insuficientes para el usuario. Esto se relaciona estrechamente con la cantidad de establecimientos de educación superior que se encuentran. Existe un total de catorce establecimientos siendo la Universidad Andrés Bello el que cuenta con la mayoría de las facultades. A continuación, se mencionarán los distintos centros de educación superior, CPECH, ENAC, PDV, UC, Beastwork, UTEM, DUOC, Instituto Profesional Los Leones, UDP, UDLA, AIEP, UNAB, IP-CHILE, Instituto Profesional Los Lagos. Adicionalmente la zona carece de buena relación con el equipamiento y el usuario donde se requieren estacionamientos, señaléticas, supermercados, gimnasio, calidad de viviendas y bibliotecas.

En la siguiente imagen 25 se puede apreciar la ubicación del inmueble emplazado Santiago Centro, Barrio República en las avenidas Libertador Bernardo O'Higgins y avenida Ejército. Cabe mencionar la gran cantidad de tránsito peatonal y vehicular que circulan por ambas calles mencionadas. Como parte de su equipamiento cercano cuenta con transporte público, vegetación, servicios públicos y universidades. Esto demuestra la importancia de la ubicación escogida ya que tiene accesibilidad inmediata y buena ubicación para colocar programas que complementen las necesidades del barrio.



ISOMÉTRICA CONTEXTUAL BARRIO UNIVERSITARIO
ELABORACIÓN PROPIA

(FIGURA 25)

Siguiendo con la estructura del equipamiento del barrio se elaboraron distintos planos mostrando su composición. A continuación, se verán reflejados en las siguientes los planos de áreas verdes, servicios públicos y privados, residencias universitarias, viviendas, establecimientos de educación superior, cadena de supermercados y el transporte público de la av. Alameda.

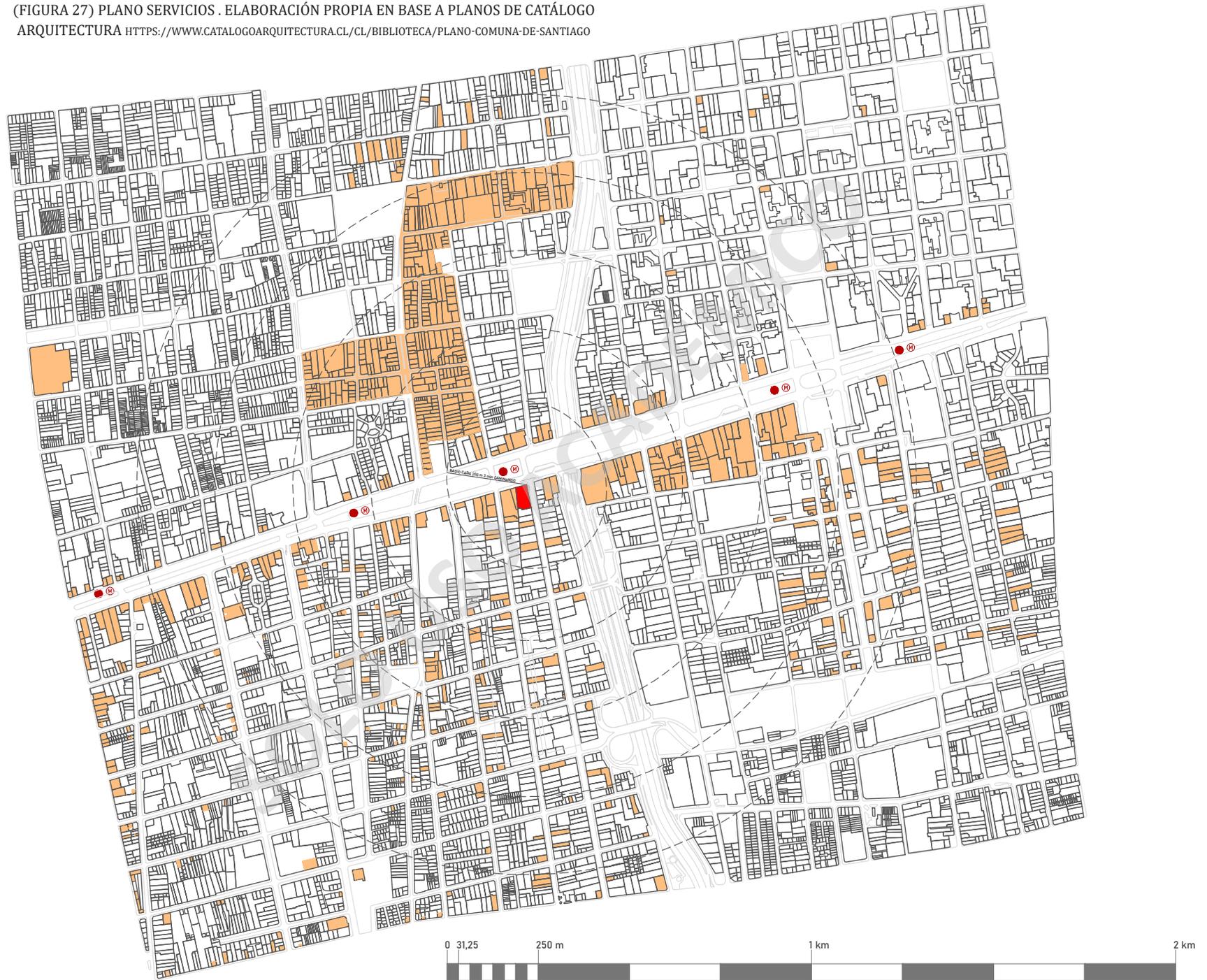
Luego en el último gráfico se acoplarán todas las capas para evidenciar las exigencias de la zona. Además, se generará un círculo segmentado para evidenciar el tiempo y distancia del recorrido de una persona caminando a los distintos equipamientos. Su punto principal es la ubicación del terreno escogido y recorre un radio de 200 metros hasta el final de la circunferencia. Desde el punto de partida se recorren 3 minutos por tramo. A medida que el círculo aumente los tramos también aumentara su radio proporcionalmente, desde 200m; 400m; 600m; 800m.

SOLO USO ACADÉMICO

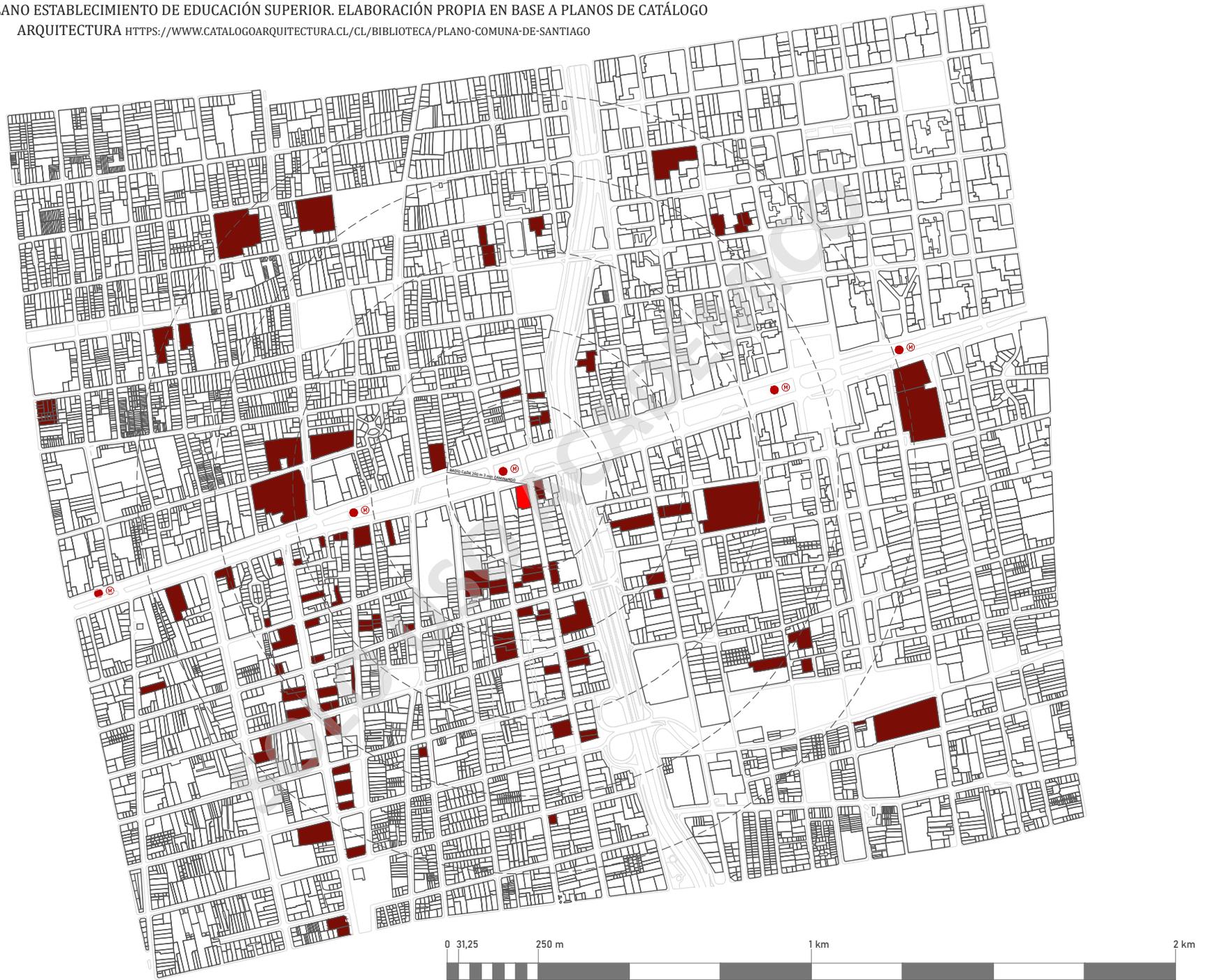
(FIGURA 26) PLANO ÁREA VERDE . ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO
ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)



(FIGURA 27) PLANO SERVICIOS . ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)



(FIGURA 28) PLANO ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN SUPERIOR. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO
ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)



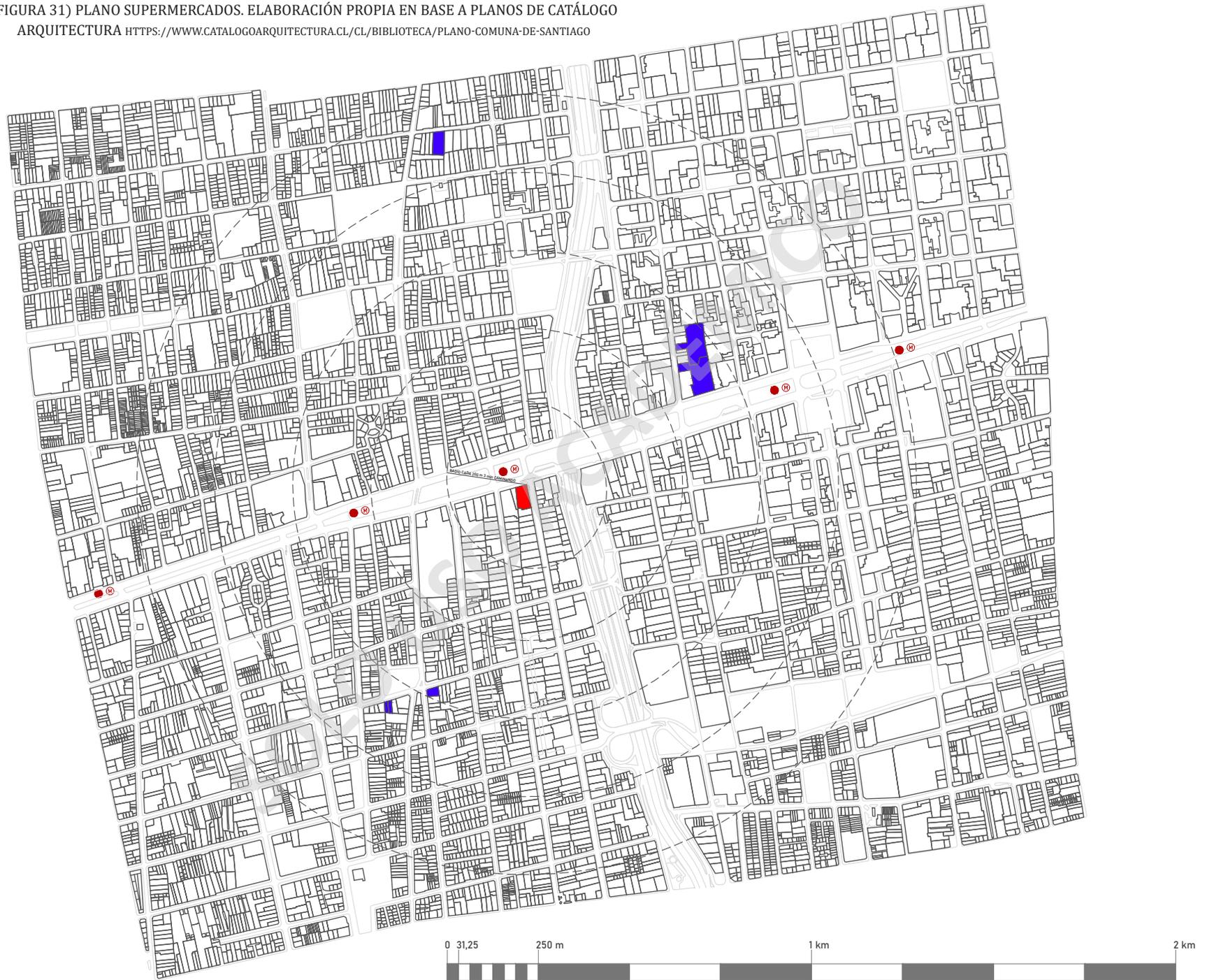
(FIGURA 29) PLANO VIVIENDA RESIDENCIALES. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO
ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)



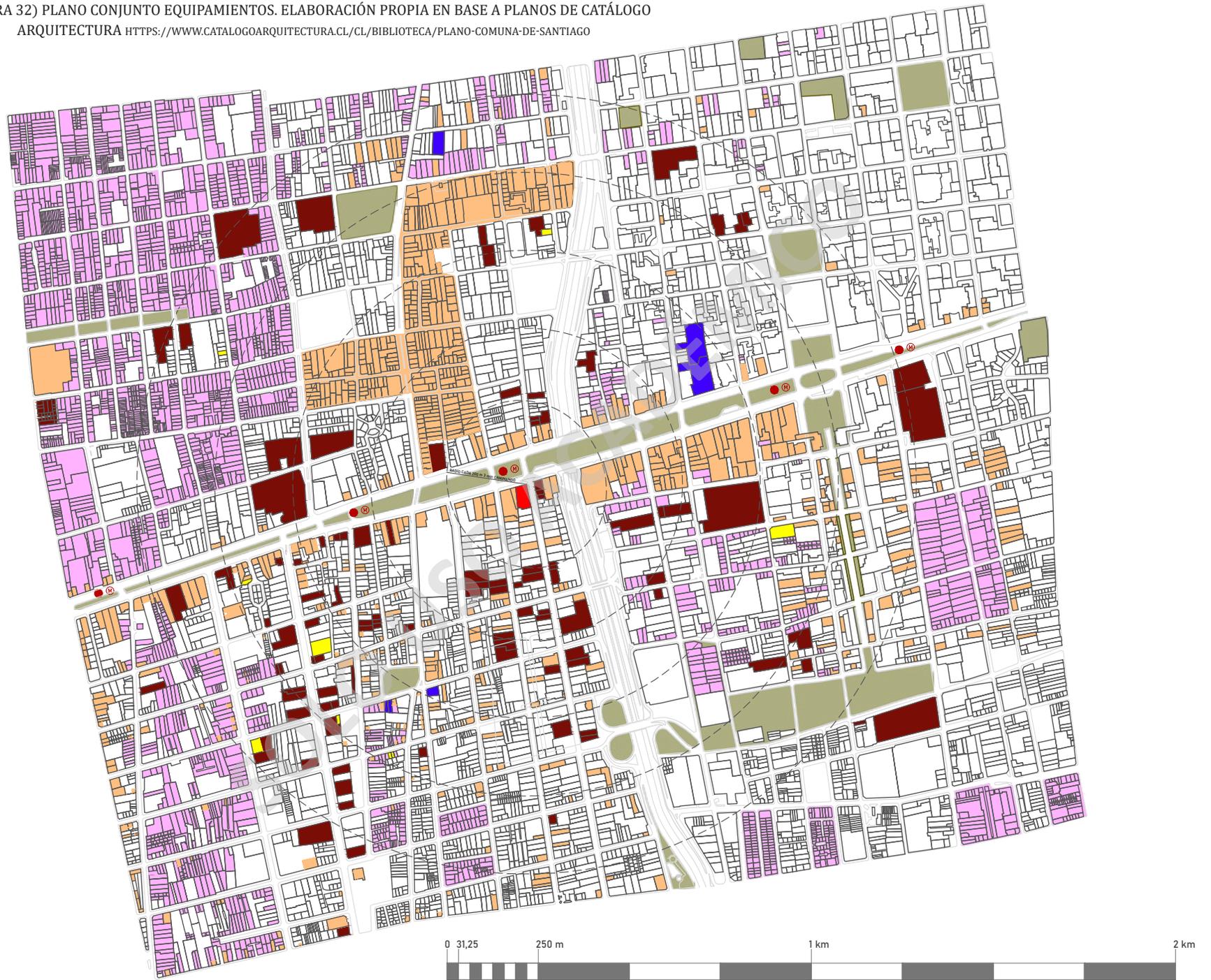
(FIGURA 30) PLANO RESIDENCIA UNIVERSITARIA. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO
ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)



(FIGURA 31) PLANO SUPERMERCADOS. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO
ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)



(FIGURA 32) PLANO CONJUNTO EQUIPAMIENTOS. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANOS DE CATÁLOGO
ARQUITECTURA [HTTPS://WWW.CATALOGOARQUITECTURA.CL/CL/BIBLIOTECA/PLANO-COMUNA-DE-SANTIAGO](https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/biblioteca/plano-comuna-de-santiago)

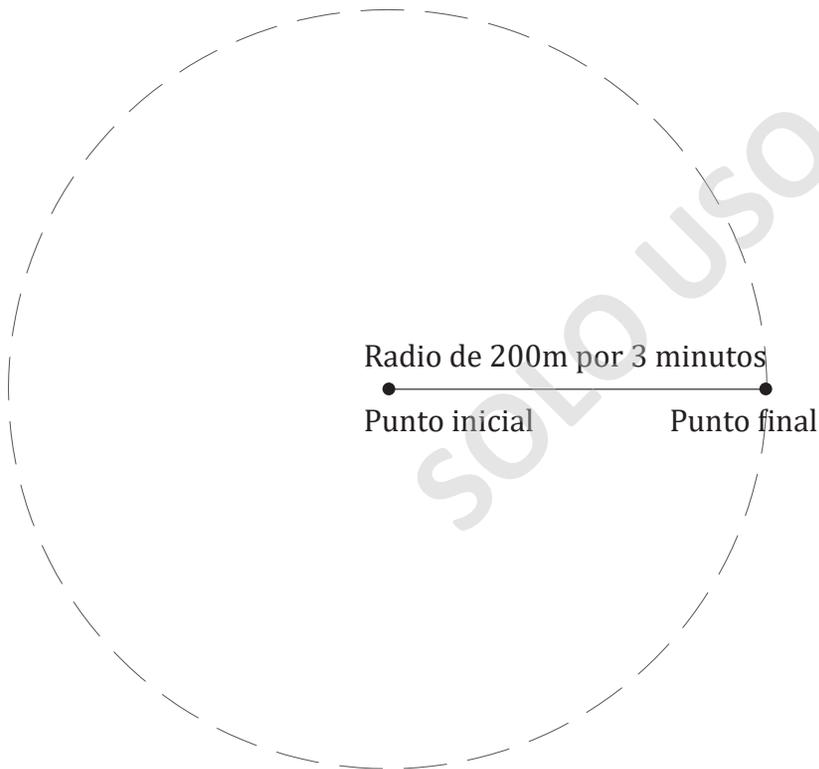


SIMBOLOGÍA

- Ubicación Palacio
- Área Verde
- Servicios Residencias Universitarias
- Viviendas
- Establecimientos de Educación Superior
- Supermercados

TRANSPORTE PÚBLICO

- Paradero de buses por ambos lados de la calle
- Ⓜ Metro



3.6. VIALIDAD

Según el artículo 2.3.2 O.G.U.C. de clasificación de las vías, ciclovías y pasajes de uso público. Las vías destinadas al desplazamiento vehicular intercomunal y comunal se categorizan en expresa, colectora, troncal, local y de servicio. Las calles perimetrales del terreno investigado tienen distintas categorías, comenzando con la avenida Ejercito: se considera vialidad servicio comunal, esto significa la función que requiere para permitir la accesibilidad a los servicios y comercios. La velocidad máxima está entre los 30 y 40 km/h y permite estacionar al vehículo. A diferencia de la avenida Libertador Bernardo O'Higgins, en la cual se considera vialidad troncal intercomunal, en este caso su papel principal es unir las distintas zonas urbanas de una intercomunal. Está diseñado para una velocidad entre 50 y 80km/h y está prohibido el estacionarse en las calzadas.

3.7. ALTURA EDIFICACIONES

Gran parte de las calles de Santiago sur están delimitadas por una construcción continua, con altura baja y regular entre uno a tres pisos, no obstante, el impacto del crecimiento ha transformado el perfil urbano. Se identifican tres clases de manzanas en relación con la altura de edificación:

Manzanas con construcciones de 1 a 3 pisos y corresponden a la altura de la zona.

Manzanas con edificaciones de 4 a 5 pisos, consecuencia de las primeras remodelaciones urbanas de altura regulada y generan un efecto uniforme.

Manzanas que revelan alturas distintas en la cual la construcción ha sido renovada en ciertos predios. En cuyo caso, se destruye la escala ocasionando un gran contraste y rompen la continuidad barrial.

3.8. MATERIALIDAD BARRIAL

Las haciendas de muros de adobe y cal con entramados de madera a fines del siglo XIX fueron renovadas por edificios de albañilería y fachadas de estilo neoclásico por influencias francesas. Luego comenzando al siglo XX la aparición de un nuevo material moderno logró el desarrollo actual de la ciudad de Santiago, que se caracterizó por reemplazar el exceso de ornamentación a favor de una arquitectura moderna que beneficio elementos funcionales. La introducción de nuevas técnicas constructivas cuenta con la aparición del hormigón armado (1854) y también acero y vidrio, de esta forma el paisaje de Santiago fue cambiando y combinando diferentes aspectos arquitectónicos.

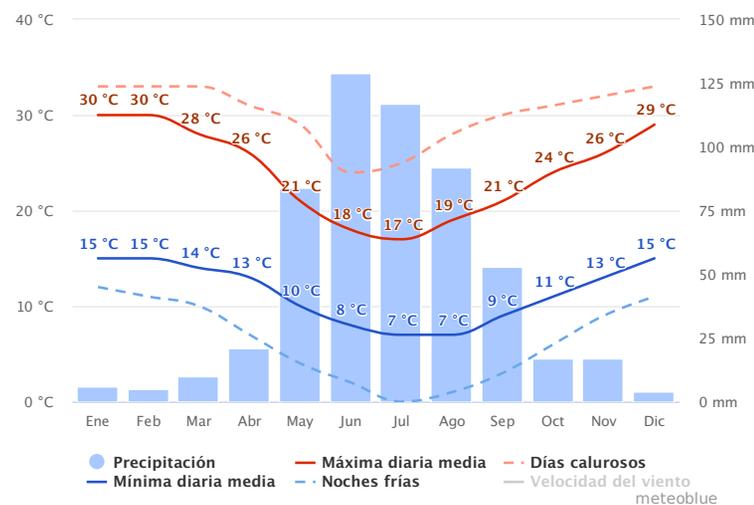
3.9. ARBORIZACIÓN Y ANÁLISIS CLIMÁTICO

Según la recopilación del libro Santiago sur poniente del la Dirección de Obras municipales de Santiago, se registraron 81 especies de árboles, en las cuales el 93,4% fueron consideradas en buen estado de conservación. El tipo de follaje que es predominante es aquel que se mantiene en todas las estaciones. En cuanto a las alturas, la mayoría abarcan entre 3 a 9 m, siendo el 77,9% y las de menor altura son a partir de los 0.5 a 2 m, estos corresponderían a árboles que fueron plantados recientemente como los Acer Plantoide, Liquidámbar y Platano Oriental. Por otra parte el 94,2% son resistentes a la contaminación y el 70% produce gran cantidad de sombra. También se consideran ciertos árboles perjudiciales para la salud por producir alergias, espinas grandes o por contener veneno en sus hojas, semillas y raíces, siendo 66,7% inofensivas y 33,3% conflictivas, como el Platano Oriental y el Acacio Robinina.

En el caso para el Palacio Aldunate se enfrenta a la calle Alameda en el cual existen un parue entre medio de las dos vías y en ella existe una variedad de arboles con distintas alturas y sombras que proporcionan un espacio agradable para la ciudadanía.

En este sentido se complementa de buena manera la ubicación en la que se sitúa el terreno investigado. Además en el borde del edificio se encuentran 3 árboles de distintos tamaños, edades. Los que se encuentran ubicados por la vereda de Ejercito son más bajos y botan sus hojas en invierno, a diferencia del que se encuentra ubicado en la vereda de la Alameda que es alto, sobrepasa la fachada del Palacio y mantiene sus hojas todo el año.

En cuanto al análisis climático Santiago tiene un clima bastante cálido y seco. En el año 2022 las temporadas de noviembre hasta marzo la más cálidas con un promedio máximo diario de 27°C, pudiendo llegar a un promedio de 30°C. Las temporadas frías dura de mayo hasta agosto con una temperatura máxima promedio 17°C y puede llegar a un mínimo promedio de 3°C. En la siguiente imagen se pueden apreciar los valores:



(FIGURA 33)GRÁFICO DE TEMPERATURAS MEDIAS Y PRECIPITACIONES 2022 RECUPERADO DE [HTTPS://WWW.METEOBLUE.COM/ES/TIEMPO/HISTORYCLIMATE/CLIMATEMODELLED/SANTIAGO-DE-CHILE_CHILE_3871336](https://www.meteoblue.com/es/tiempo/historyclimate/climatemodelled/santiago-de-chile_chile_3871336)

En cuanto al promedio del cielo cubierto con nubes varía en cada año. Este año duro 6 meses comenzando desde abril hasta octubre. Con respecto a las precipitaciones, también varía cada año el porcentaje de lluvia. Por lo menos 1 milimetro de liquido cae en Santiago, durando 4 meses, entre junio a octubre con una probabilidad del 37 % de que cierto día sea un día lluvioso, los tiempos más secos duran 7 meses de octubre a junio.

El viento depende de gran medida de la topografía, la velocidad del tiempo tiene una variacion leve en las estaciones del año en Santiago. El momento más ventoso es a partir de febrero a julio con velocidades promedio de 9 km/h

SOLO USO ACADÉMICO

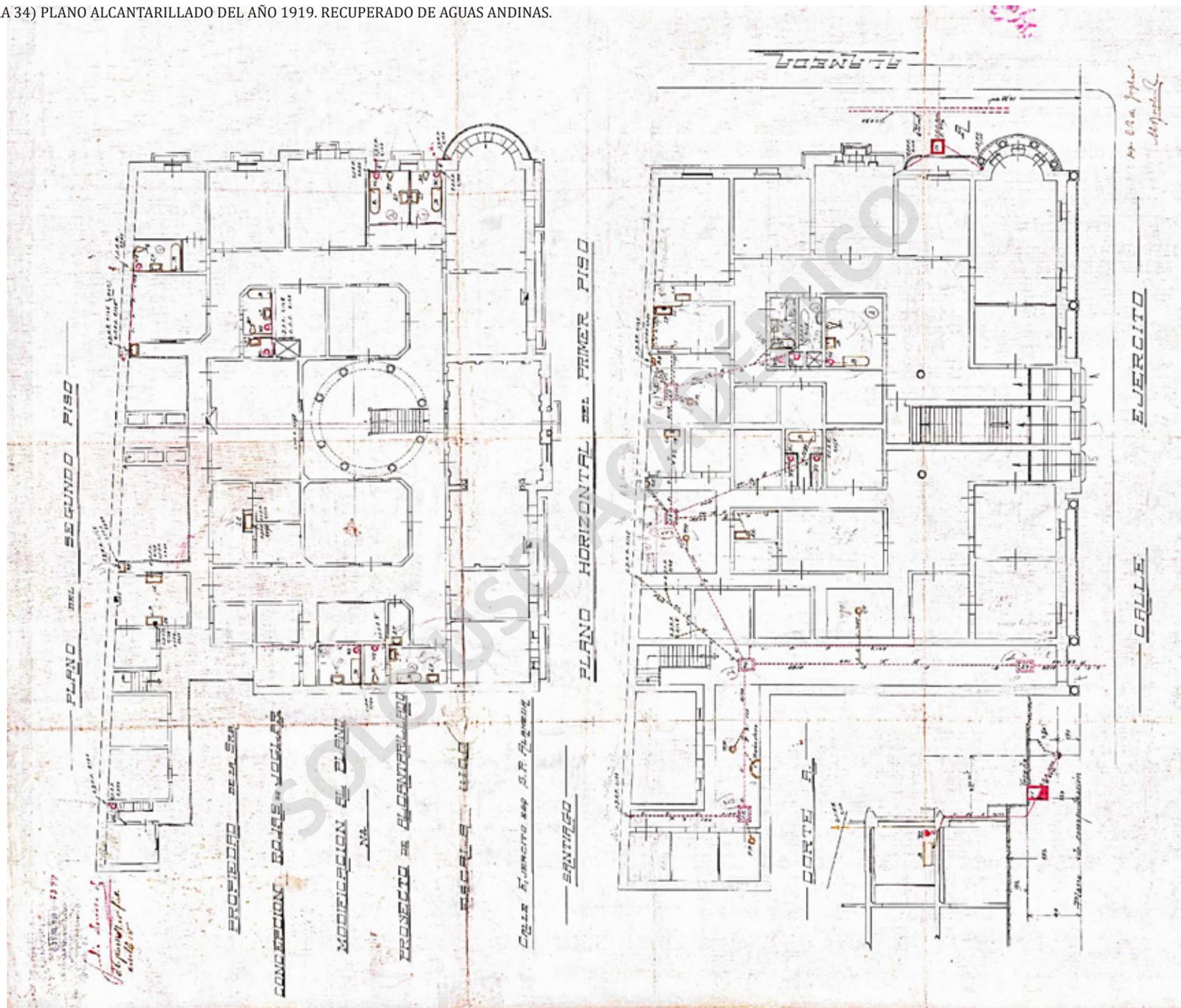
CAPÍTULO 4: CASO DE ESTUDIO

4.1. ANTECEDENTES DEL PALACIO ALDUNATE

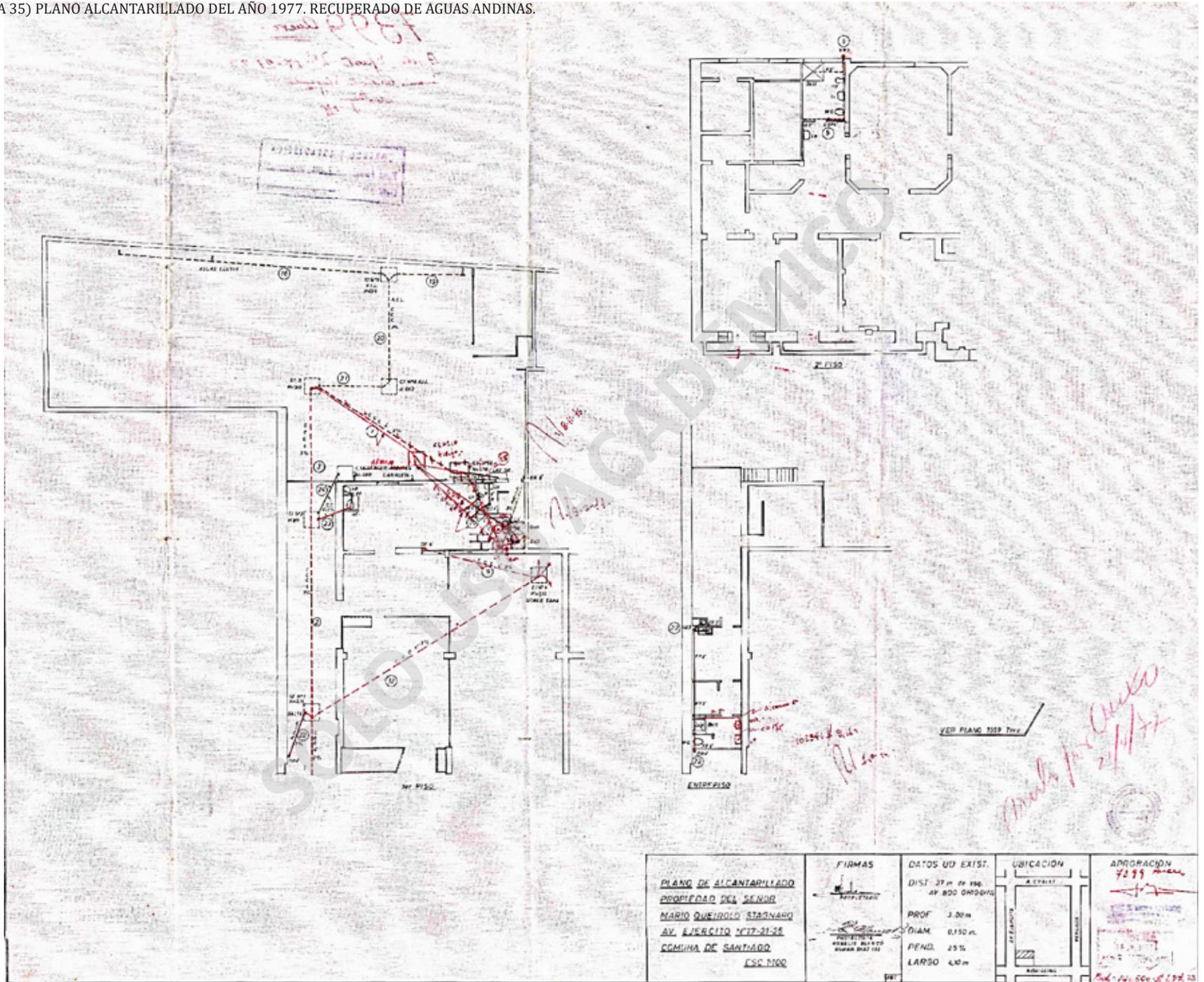
La Avenida Ejercito Libertador se originó en la década de 1873 como parte del desarrollo urbano en Santiago sur. Propuesto por el intendente Benjamín Vicuña Makenna, quien, expropió inmuebles dando origen a la nueva calle Ejercito, conecta desde la Alameda hasta el Parque O'Higgins. Luego en 1893 la sucesión Valledor vendió los lotes uno y dos donde se situaba una casa colonial, el valor fue de \$996.000 vendido al señor Luis Aldunate Carrera, destacado político del partido conservador y abogado que ocupó importantes cargos en el extranjero. La demolición de la antigua casa colonial heredada por Valledor dio comienzo a la moderna casa de mampostería de Aldunate. El arquitecto, probablemente Theodore Burchard, diseñó el edificio de dos pisos más el techo y cúpula; se iba a utilizar para tres viviendas en renta en la planta baja y la residencia principal en el segundo nivel sin tener conexión directa una con la otra.

A continuación, se evidenciarán el registro planimétrico en las figuras 34 - 37 los registros planimétricos de la casa Aldunate. Son planos de alcantarillado y dos planimetrías distintas ya que el edificio tuvo distintos dueños e hicieron distintas modificaciones. La planta de 1919 pareciera no tener cambio estructural ni modificaciones de tabiquería, a diferencia de la segunda planimetría que cambio completamente el primer nivel en el año 1977.

(FIGURA 34) PLANO ALCANTARILLADO DEL AÑO 1919. RECUPERADO DE AGUAS ANDINAS.

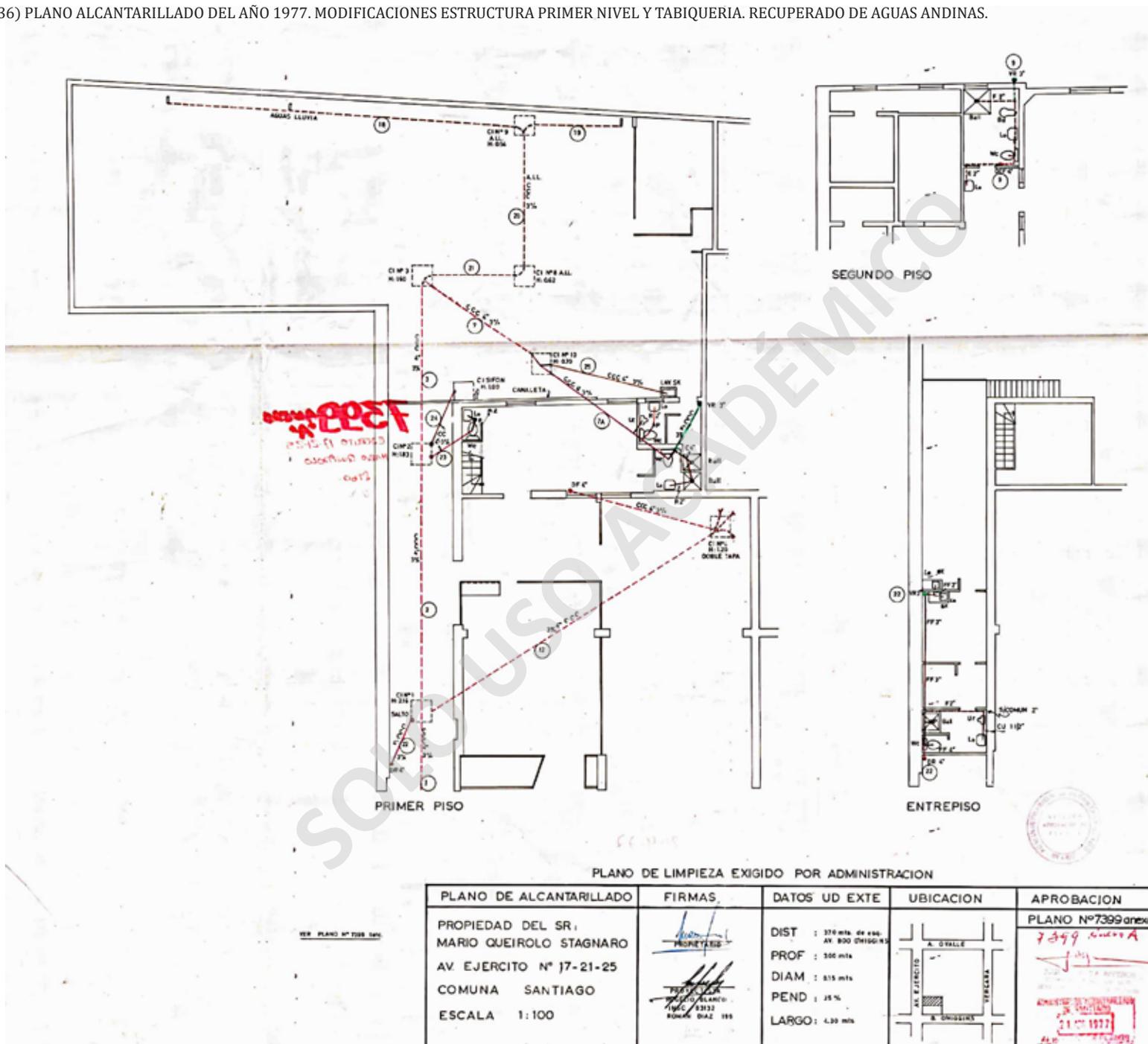


(FIGURA 35) PLANO ALCANTARILLADO DEL AÑO 1977. RECUPERADO DE AGUAS ANDINAS.

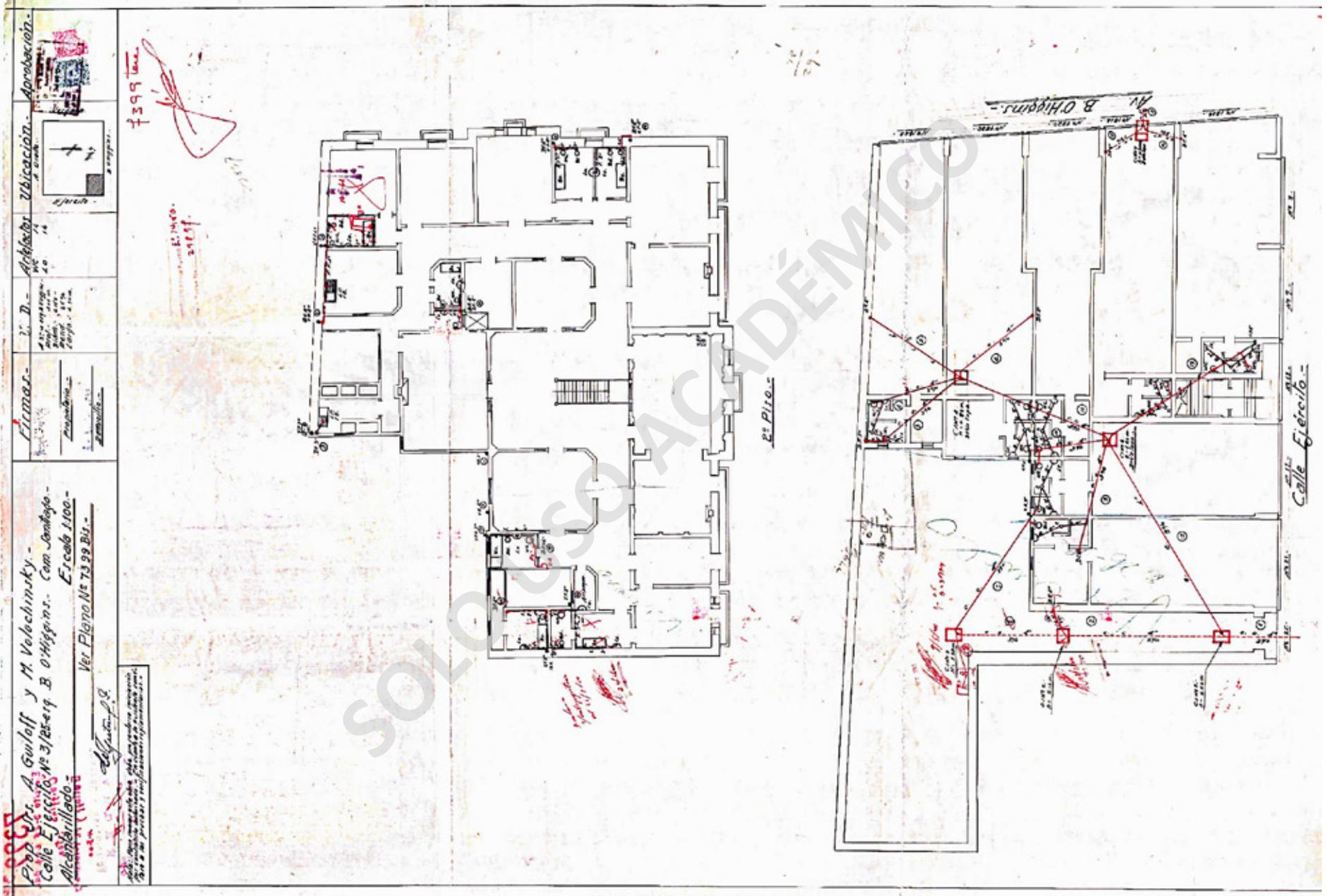


FIRMAS	DATOS UD EXIST.	UBICACIÓN	APROBACIÓN
<p>PROYECTISTA</p> <p>ROBERTO BLANCO SUAREZ DIAZ '80</p>	<p>DIST. 27 m de 196.</p> <p>AV. BDO OROPUNO</p> <p>PROF. 3.00 m</p> <p>DIAM. 0.750 m</p> <p>PEND. 25 %</p> <p>LARGO 4.0 m</p>	<p>A. C/ALIST</p> <p>AV. EJERCITO</p> <p>AV. SANTIAGO</p>	<p>4299</p> <p>21/4/77</p>
<p>MARIO QUEVEDO STAGNARO</p> <p>AV. EJERCITO N°17-21-22</p> <p>COMUNA DE SANTIAGO</p> <p>CSC 1100</p>			<p>10/24/80</p> <p>10/24/80</p>

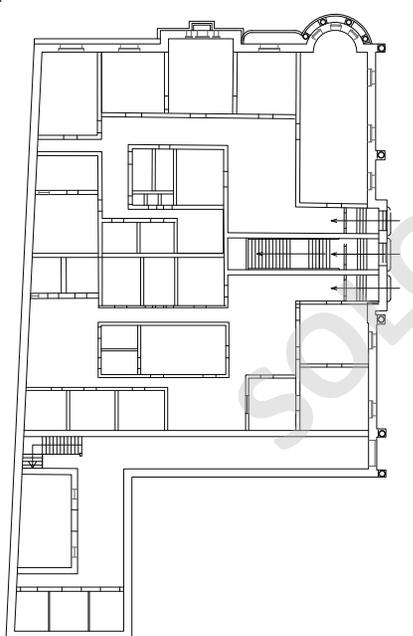
(FIGURA 36) PLANO ALCANTARILLADO DEL AÑO 1977. MODIFICACIONES ESTRUCTURA PRIMER NIVEL Y TABIQUERIA. RECUPERADO DE AGUAS ANDINAS.



(FIGURA 37) PLANO ALCANTARILLADO DEL AÑO 1977. RECUPERADO DE AGUAS ANDINAS.



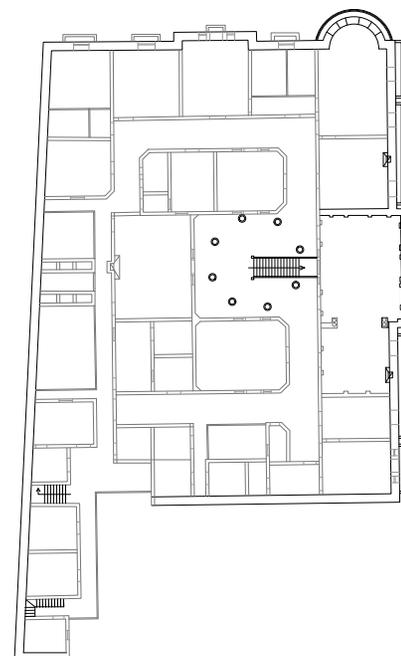
Los planos entregados por Aguas del Valle y el Certificado de Informes Previos rescatan la información para ser aplicados en la propuesta. En el plano de 1977 se puede observar los cambios que vivió el Palacio. Desde sus principios comenzó siendo una vivienda colonial que fue demolida para construir el edificio para la familia Aldunate. Después de distintos problemas la familia decide vender la propiedad dando comienzo a los nuevos cambios. El primer nivel fue modificado dañando su tabiquería, fachada y ornamentos del interior tanto como el exterior. Cada propietario le dio un distinto uso, siendo utilizado como bodega hasta terminar en abandono. Luego de convertirse en un Inmueble de Conservación Histórica en el 2011, en el año 2013 ocurrió un incendio que consumió casi por completo alterando irreparablemente su interior. Sin embargo, su fachada quedó con algunos deterioros estructurales y ornamentales destruyendo por completo su cúpula y mansardas características del Palacio. Su fachada de estilo ecléctico neoclásico francés con construcciones de albañilería se encuentra en una calle importante para la época donde además, destaca en la esquina semicircular su cúpula innexistente actualmente.



(FIGURA 38) PLANTA ALCANTARILLADO PRIMER NIVEL 1919. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTRO DE AGUAS ANDINAS

Proximamente se mostrara como ejemplo las modificaciones que tuvo el Palacio y las que se llevarán a cabo en la propuesta. En las figuras 34 - 37 serán la base para mostrar lo que ha sido demolido y las nuevas construcciones.

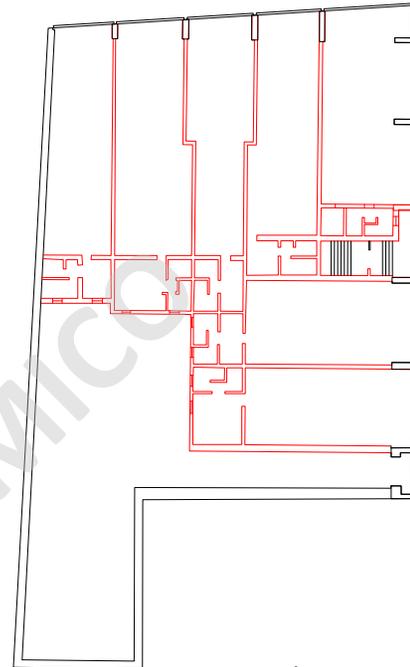
Como se mencionó anteriormente el primer piso fue demolido como se ve en la figura 40 - 41 para crear un nuevo diseño. Sin embargo, el segundo piso permaneció de la misma forma. Después en la figura 42 - 43 se representa todo lo destruido tras el incendio del 2013. Esto permite representar los daños interiores del Palacio y remarcar las transformaciones que ha sufrido el inmueble a través de los años, también se aprecia la estructura soportante de la preexistencia que permanece actualmente. En el dibujo 38 Y 39 representarán la volumetría y estructuras principales de la propuesta, donde se complementa con la fachada y la estructura que la sostiene. Finalmente, en la figura 44 se refleja la propuesta esquemática, donde se delimita el borde a intervenir de la mayoría de sus pisos exceptuando el nivel subterráneo.



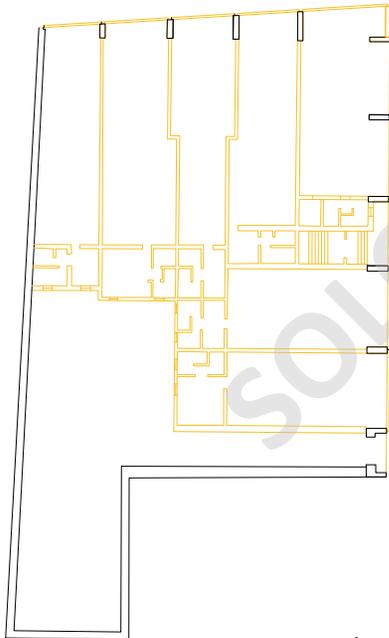
(FIGURA 39) PLANTA ALCANTARILLADO SEGUNDO NIVEL 1919. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTRO DE AGUAS ANDINAS



(FIGURA 40) PLANTA PRIMER NIVEL DEMOLICIÓN 1919. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTRO DE AGUAS ANDINAS



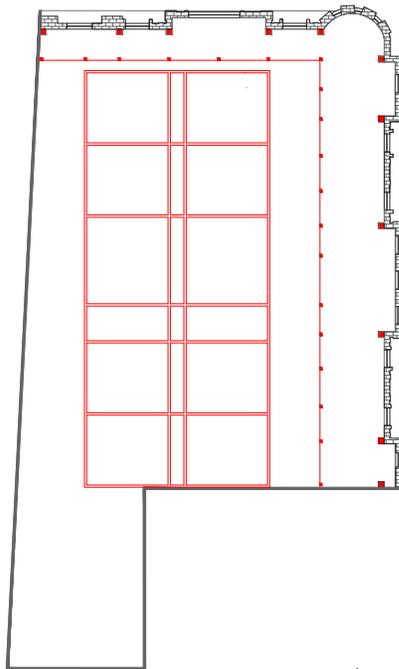
(FIGURA 41) PLANTA PRIMER NIVEL NUEVA CONSTRUCCIÓN 1977. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTRO DE AGUAS ANDINAS



(FIGURA 42) PLANTA PRIMER NIVEL INCENDIO 2013. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTRO DE AGUAS ANDINAS



(FIGURA 43) PLANTA SEGUNDO NIVEL INCENDIO 2013. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTRO DE AGUAS ANDINAS



(FIGURA 44) PLANTA VARIOS NIVELE. ESTRUCTURA Y VOLUMETRÍA DE PROPUESTA. ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A REGISTRO DE AGUAS ANDINAS Y CERTIFICADO DE INFORMES PREVIOS

SIMBOLOGÍA

- Demolido
- Nuevo
- Original

4.2. COMPOSICIÓN FACHADA ALDUNATE

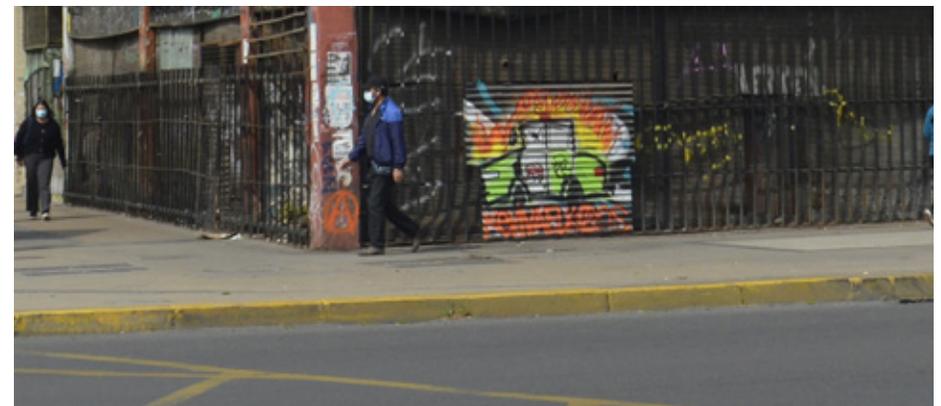
El valor patrimonial que se encuentran en estos barrios presenta una variedad de combinaciones de estilos, sin embargo, se aprecia una forma similar para la mayoría de sus fachadas. Por este motivo se presentarán de manera sintética las características correspondientes de los elementos de la fachada Aldunate, haciendo un análisis de cada uno de sus componentes como lo son: El zócalo, vanos, coronamiento, cornisa, tratamiento de esquinas.

EL ZÓCALO

Corresponde a la base de la fachada, la altura puede ser de un tercio a un octavo de la altura del primer nivel y se componen como franjas continuas, con texturas o lisas. Algunos tienen decoraciones para marcar el ritmo de los vanos que acentúan su base. En el caso del Palacio su zócalo contaba con una franja continua con relieve en la parte alta y baja (figura 45). Actualmente no se encuentra ya que su primer nivel fue completamente modificado (figura 46).



(FIGURA 45) FOTOGRAFÍA DE 1900. RECUPERADO DE [HTTPS://WWW.PLATAFORMAURBANA.CL/ARCHIVE/2013/11/14/UNA-TRAGEDIA-MAS-LAS-LLAMAS-DEVORARON-EL-PALACIO-ALDUNATE/](https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/11/14/UNA-TRAGEDIA-MAS-LAS-LLAMAS-DEVORARON-EL-PALACIO-ALDUNATE/)



(FIGURA 46) ELABORACIÓN PROPIA

LOS VANOS

Son elementos que se repiten en el sector, poseen forma rectangular vertical y corresponden a las construcciones de 1880-1930. En el caso del Palacio se observan vanos rectangulares con elementos arquitectónicos ornamentales como son las balaustradas que destacan desde su base.

Al compararlos entre las figuras 47 y 48, estos elementos se encuentran bastante dañados, sin embargo, todavía se puede apreciar la continuidad, orden, forma y ornamentos que se encuentran en su vanos, marcan un ritmo que se repite entre pilares

LOS CORONAMIENTOS

Se caracterizan por sobresalir de la fachada y suelen tener techos de dos aguas. Los vanos del interior tienden a tomar distintas formas, como rectangulares, circulares y ojival

El Palacio contempla coronamientos rectangulares y circulares como se ve en la imagen 49, sin embargo, varios de estos elementos fueron destruidos o dañados.



(FIGURA 47) FOTOGRAFÍA DE 1900. RECUPERADO DE [HTTPS://WWW.PLATAFORMAURBANA.CL/ARCHIVE/2013/11/14/UNA-TRAGEDIA-MAS-LAS-LLAMAS-DEVORARON-EL-PALACIO-ALDUNATE/](https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/11/14/una-tragedia-mas-las-llamas-devoraron-el-palacio-aldunate/)



(FIGURA 49) FOTOGRAFÍA DE 1900. RECUPERADO DE [HTTPS://WWW.PLATAFORMAURBANA.CL/ARCHIVE/2013/11/14/UNA-TRAGEDIA-MAS-LAS-LLAMAS-DEVORARON-EL-PALACIO-ALDUNATE/](https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/11/14/una-tragedia-mas-las-llamas-devoraron-el-palacio-aldunate/)



(FIGURA 48) ELABORACIÓN PROPIA



(FIGURA 50) ELABORACIÓN PROPIA

LA CORNISA

Es el remate superior que finalizan la fachada, esto permite ocultar elementos de la techumbre desde el nivel de suelo. Su composición es horizontal y la altura desde un tercio a un quinto de altura del primer nivel, algunos son similares a la altura de sus zócalos. Existen dos conjuntos para definirlos. Las primeras serían de cinta lineal continuas y homogéneas con poca decoración y la segunda marcan el ritmo de las ventanas con diferentes diseños.

Actualmente, parte de la cornisa se mantiene aún que existe daño visual de este elemento. Se distingue un ritmo en las ventanas con distintos diseños.



(FIGURA 51) FOTOGRAFÍA DE 1900. RECUPERADO DE [HTTPS://WWW.PLATAFORMAURBANA.CL/ARCHIVE/2013/11/14/UNA-TRAGEDIA-MAS-LAS-LLAMAS-DEVORARON-EL-PALACIO-ALDUNATE/](https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/11/14/una-tragedia-mas-las-llamas-devoraron-el-palacio-aldunate/)



(FIGURA 52) ELABORACIÓN PROPIA

TRATAMIENTO DE ESQUINA

Las esquinas establecen una jerarquía en función de la altura de la fachada pudiendo tomar forma de cúpula, habitable o no, son resaltadas utilizando cuerpos salientes, balcones o frontones, reforzando la impresión al espacio público.

Gran parte del remate semicircular se ha ido perdiendo, las imágenes 53 y 54 remarcan la gran diferencia que existe entre ellas y nos permite



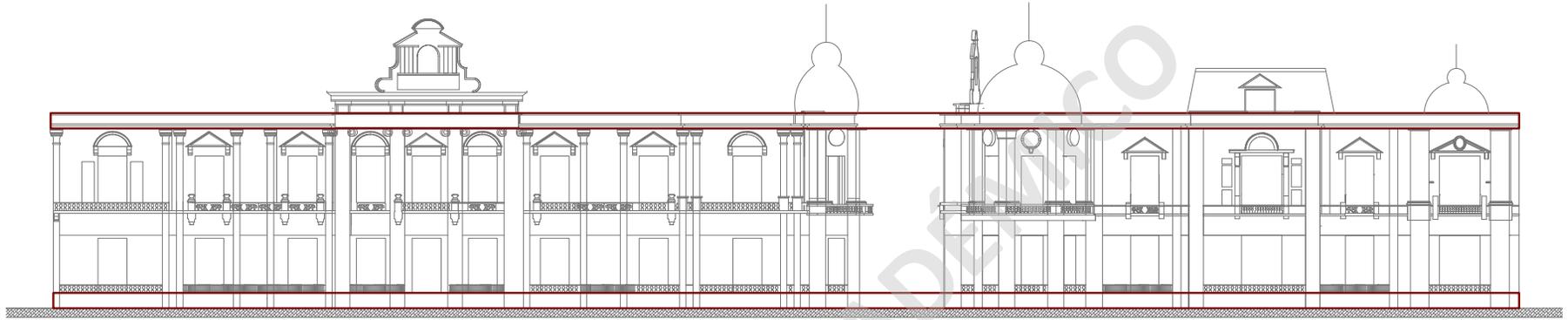
(FIGURA 53) FOTOGRAFÍA DE 1900. RECUPERADO DE [HTTPS://WWW.PLATAFORMAURBANA.CL/ARCHIVE/2013/11/14/UNA-TRAGEDIA-MAS-LAS-LLAMAS-DEVORARON-EL-PALACIO-ALDUNATE/](https://www.plataformaurbana.cl/archive/2013/11/14/una-tragedia-mas-las-llamas-devoraron-el-palacio-aldunate/)



(FIGURA 54) ELABORACIÓN PROPIA

RELACIONES DE COMPOSICIÓN ESQUEMA DE LA FACHADA ANTES DE SU DESTRUCCIÓN

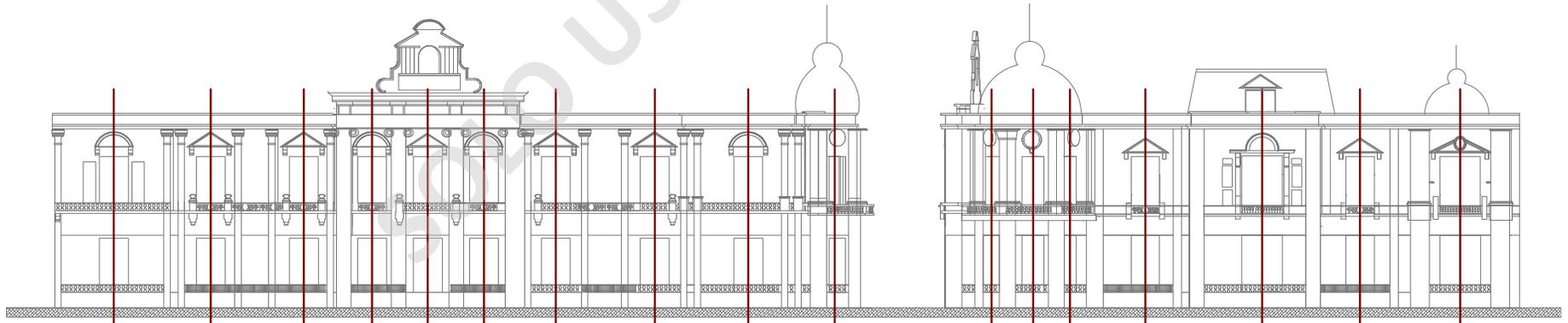
Los elementos se componen por relaciones que participan en la fachada para así comprender su estructura. Se analizarán las relaciones zócalo-cornisa; ordenamiento de los vanos; composición simétrica de la fachada; composición asimétrica de la fachada.



CORNISA-ZÓCALO

La cornisa presenta mayor ornamentación que el zócalo para demostrar mayor ligereza, ambas presentan una altura similar y se relacionan paralelamente.

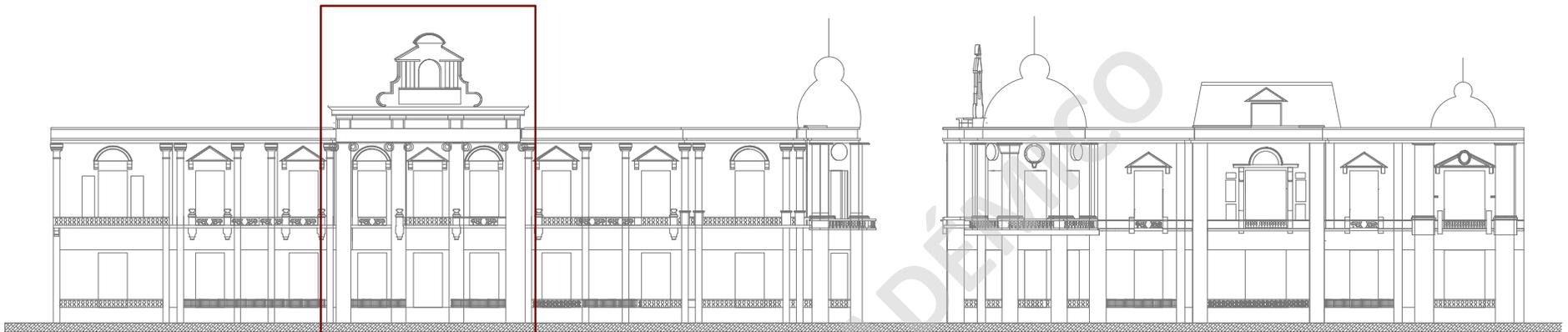
ELABORACIÓN PROPIA



ORDEN DE VANOS

Están ordenados a partir de un eje vertical simétrico y marcan el ritmo de su fachada

ELABORACIÓN PROPIA



COMPOSICIÓN FACHADA SIMÉTRICA

La fachada se organiza a partir de un eje central que coincide con el acceso del Palacio. Sus otros lados son simétricos entre ellos.

ELABORACIÓN PROPIA



COMPOSICIÓN FACHADA ASIMÉTRICA

Se presenta un elemento asimétrico principal que no está centrado y toma posición en el costado del edificio, siendo de una menor medida que el resto de la fachada. Mantiene la simetría y tiene una diferencia de ritmo en los vanos del eje vertical.

ELABORACIÓN PROPIA

4.3. PREEXISTENCIAS PATRIMONIO INCENDIADO

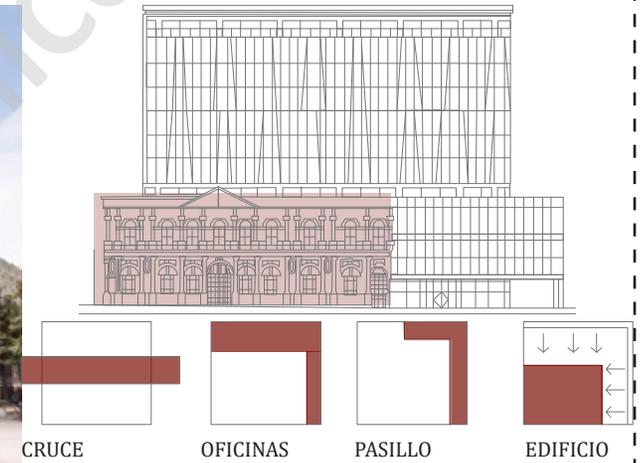
EL EDIFICIO EL MERCURIO | ESPACIO M



(FIGURA 55)



(FIGURA 56)



ELABORACIÓN PROPIA

Esta intervención busca reactivar y reintegrar el edificio Ex-Mercurio a la ciudad de Santiago mediante una propuesta contemporáneo. Se creó un volumen perimetral utilizado en su primer nivel como pasillo para la comunidad, otorgando una nueva vereda, en su segundo nivel es utilizado con programas de oficina; Generó un segundo volumen de mayor altura que se separa de la fachada.

SIMBOLOGÍA

● Fachada ● Estrategia

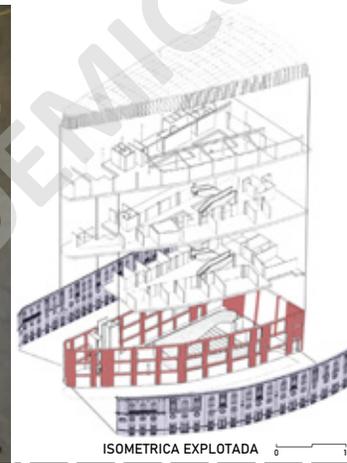
PALACIO LUIS COUSIÑO | DUOC



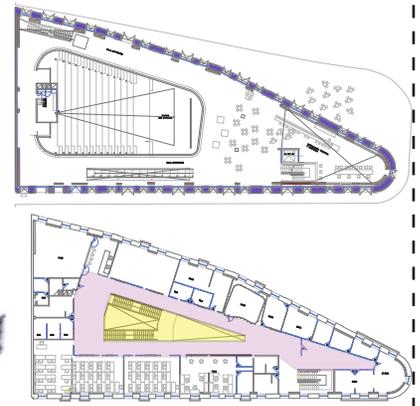
(FIGURA 57)



(FIGURA 58)



(FIGURA 59)



(FIGURA 60)

El edificio se encontraba en deplorables condiciones estando sólo su cáscara de pie. Con respecto a esto, fue intervenido utilizando una estructura que funciona sujetándose de su fachada y permitiendo la entrada de luz por todos sus vanos como se ve en las imágenes anteriores, también permite la exposición de su fachada por el interior, a través de vanos de mayor tamaño.

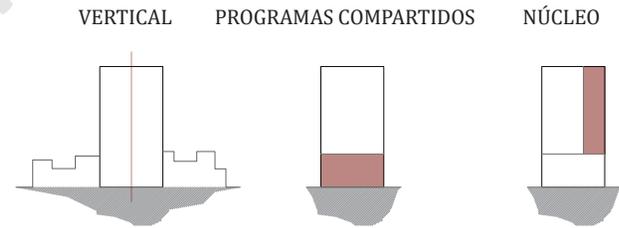
SIMBOLOGÍA

- Fachada
- Estructura
- Luz natural
- Circulación

(FIGURA 57) RESCATADO DE [HTTPS://EXTENSION.DUOC.CL/CULTURA/AL-RESCATE-DE-LO-NUESTRO/APRENDIENDO-LO-NUESTRO/RESTAURACION-DEL-PALACIO-COUSINO/](https://extension.duoc.cl/cultura/al-rescate-de-lo-nuestro/aprendiendo-lo-nuestro/restauracion-del-palacio-cousino/) (FIGURA 58) RESCATADO DE [HTTPS://WWW.ELMARTUTINO.CL/SITES/ELMARTUTINO.CL/FILES/DSCN7339_640X480.JPG](https://www.elmartutino.cl/sites/elmartutino.cl/files/dscn7339_640x480.jpg) (FIGURA 59 Y 60) ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANIMETRÍA RECUPERADA DE MATERIAL DE APOYO POR PARTE DEL DOCENTE.

4.4. RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

RESIDENCIA DE ESTUDIANTES, UNIVERSIDAD DE ARTE Y DISEÑO



(FIGURA 61)

ELABORACIÓN PROPIA

La residencia crea una nueva figura vertical en la imagen horizontal de Massachusetts y permite albergar a más estudiantes con un total de 493 alumnos en 13.526 m². Este edificio propone en sus tres niveles inferiores programas comunes como, un centro de salud; Cafetería y sala de estar; cocina, sala de juegos, lavandería y gimnasio dejando el resto de los 17 pisos para 136 dormitorios. Además cada piso de habitaciones cuenta con un salón común que recorre todos los pisos como un núcleo vertical.

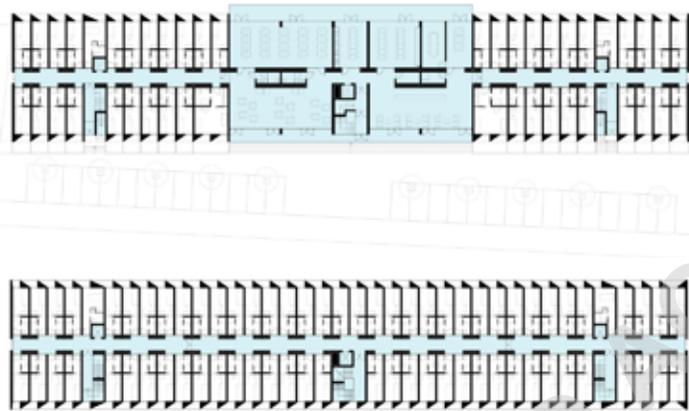
SIMBOLOGÍA

- Espacios comunes
- Modulación dormitorio
- Circulación

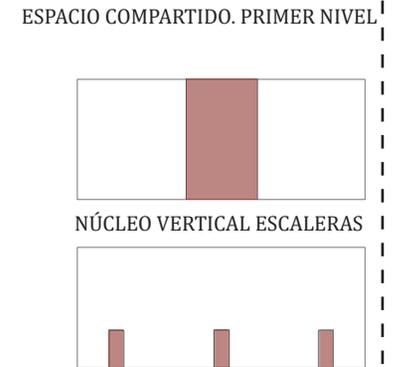
RESIDENCIA CARCAVELOS / PEREIRA MIGUEL ARQUITECTOS



(FIGURA 62)



(FIGURA 63)



ELABORACIÓN PROPIA

La residencia ubicada en Portugal contempla 301 habitaciones individuales y compartidas tiene una superficie de 6.852 m² y esta emplazado en una zona turística y cercana a escuelas educacionales. El edificio cuenta con una entrada central donde comparte espacio con programas comunes, también tiene tres núcleos verticales y una circulación interior. Para la modulación de sus dormitorios cuenta con un eje simétrico que se repite en todos los pisos superiores y en ciertas partes del primer nivel.

SIMBOLOGÍA

● Representación esquemas

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

Residencia Carcavelos



(FIGURA 64)

Residencia Estudiantil / Z+BCG Arquitectos



(FIGURA 65)



(FIGURA 66) ELABORACIÓN PROPIA

Dentro de las distintas tipologías se estudiaron los módulos que optimizan su espacio. Estos dependen del sector emplazado y la oferta que requiera. Las habitaciones de una, dos y tres camas varían de tamaño y de organización de sus espacios como se puede ver en la figura 66. Sin embargo, las habitaciones permiten tener mayor estudiantes por menor m^2 .

SIMBOLOGÍA

- Dormitorio
- Aseo personal

(FIGURA 64) RESCATADO DE [HTTPS://WWW.ARCHDAILY.CL/CL/979656/RESIDENCIA-CARCAVELOS-PEREIRA-MIGUEL-ARQUITECTOS/62153CEE667AB1016535317E-CARCVELOCO-LIVING-PEREIRA-MIGUEL-ARQUITECTOS-PHOTO](https://www.archdaily.cl/cl/979656/residencia-carcavelos-pereira-miguel-arquitectos/62153CEE667AB1016535317E-CARCVELOCO-LIVING-PEREIRA-MIGUEL-ARQUITECTOS-PHOTO) (FIGURA 65) RESCATADO DE [HTTPS://WWW.ARCHDAILY.CL/CL/904707/RESIDENCIA-ESTUDIANTIL-Z-PLUS-BCG-ARQUITECTOS/5BD270E3F197CCD653000269-RESIDENCIA-ESTUDIANTIL-Z-PLUS-BCG-ARQUITECTOS-FOTO](https://www.archdaily.cl/cl/904707/residencia-estudiantil-z-plus-bcg-arquitectos/5BD270E3F197CCD653000269-RESIDENCIA-ESTUDIANTIL-Z-PLUS-BCG-ARQUITECTOS-FOTO)

OFERTA RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS EN BARRIO REPÚBLICA

Residencial Universitaria, Gorbea 2132

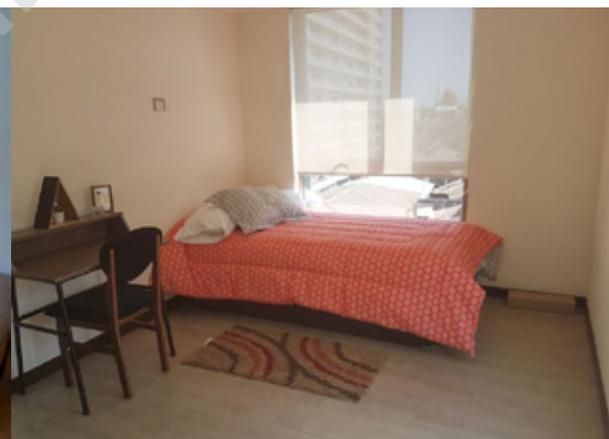
LivinnX Santiago, Lord Cochrane 166



(FIGURA 67)



(FIGURA 68)



(FIGURA 69)

La oferta residencial que se localiza en el barrio son aquellas que están específicamente funcionando para universidades específicas o son las que entregan habitaciones insuficientes para el estudiante como se puede ver en la figura 67 y 68. Existe el caso de una residencia cercana al terreno, LivinnX que se encuentra emplazado al igual que la Residencia Universitaria de Gorbea, a 600 m de distancia del Palacio. Sin embargo, LivinnX propone habitaciones y programas comunes de mayor calidad para el usuario.

(FIGURA 67 Y 68) RESCATADO DE [HTTPS://WWW.BOOKING.COM/HOTEL/CL/RESIDENCIAL-UNIVERSITARIA.ES.HTML?AID=2009401&LABEL=SEOGOOGLELOCAL-LINK-IMAGESAOW-HOTEL-1007269_GRP-1_GENDATE-20221206&SID=7D5CF612EAF22A78E-4421D9C70B70&DIST=0&KEEP_LANDING=1&SB_PRICE_TYPE=TOTAL&TYPE=TOTAL&UTM_MEDIUM=PHOTO&UTM_SOURCE=SEOGOOGLELOCAL&UTM_TERM=HOTEL-1007269_PHOTO-120503746](https://www.booking.com/hotel/cl/residencial-universitaria.es.html?aid=2009401&label=seogooglelocal-link-imagesaow-hotel-1007269_grp-1_gendate-20221206&sid=7d5cf612eafaf22a78e-4421d9c70b70&dist=0&keep_landing=1&sb_price_type=total&type=total&utm_medium=photo&utm_source=seogooglelocal&utm_term=hotel-1007269_photo-120503746) (FIGURA 69) RESCATADO DE [HTTPS://WWW.GOOGLE.CL/MAPS/PLACE/LIVINN+SANIAGO++ALOJAMIENTO+PARA+ESTUDIANTES/@-33.4481362,-70.6549543,75y90t/data=!3m1!1e2!3m6!1sAF1QIPMJ-GAWTGZ1RYC2SSTLMF.P72TVFKC5RDDCOSYJ2E10I3E126SHTTSPS%2F%2FLH5.GOOGLERCONTENT.COM%2FP%2FAF1QIPMJ-GAWTGZ1RYC2SSTLMF.P72TVFKC5RDDCOSYJ%3D%203-H152-K-NOI711200I819004M911M212M11SRESIDENCIA+UNIVERSITARIAI3M511S0X9662C508490F4067-0XA22B2567D585C8B78M213D-33.44812164D-70.654810811SSCHHYZXPZGVUY2LHHVUAXZLCNNPDGFYAWFAGIYCMVZAWRLBMNPSYB1BML2ZZXJZAXRHCMHLKGCZNVYBMLZAGVKX2FWYXJ0BWWVUD-F9IDWLSZGLUZ50BIONOWKRTVWHOTUC5BLMWWKPRMEZUU1VOTE9XUJVLVPPURUFF4AEA](https://www.google.cl/maps/place/LivinnX+Santiago++alojamiento+para+estudiantes/@-33.4481362,-70.6549543,75y90t/data=!3m1!1e2!3m6!1sAF1QIPMJ-GAWTGZ1RYC2SSTLMF.P72TVFKC5RDDCOSYJ2E10I3E126SHTTSPS%2F%2FLH5.GOOGLERCONTENT.COM%2FP%2FAF1QIPMJ-GAWTGZ1RYC2SSTLMF.P72TVFKC5RDDCOSYJ%3D%203-H152-K-NOI711200I819004M911M212M11SRESIDENCIA+UNIVERSITARIAI3M511S0X9662C508490F4067-0XA22B2567D585C8B78M213D-33.44812164D-70.654810811SSCHHYZXPZGVUY2LHHVUAXZLCNNPDGFYAWFAGIYCMVZAWRLBMNPSYB1BML2ZZXJZAXRHCMHLKGCZNVYBMLZAGVKX2FWYXJ0BWWVUD-F9IDWLSZGLUZ50BIONOWKRTVWHOTUC5BLMWWKPRMEZUU1VOTE9XUJVLVPPURUFF4AEA)

CAPÍTULO 5: ESTRATEGIA DE PROYECTO

5.1. SEPARACIÓN VOLUMETRICA CON RESPECTO AL INMUEBLE

En relación con lo mencionado, la construcción de una fachada habitable donde existan programas comunes supone una oportunidad de solucionar las problemáticas iniciales. Creando dos patios separados con distintos niveles de privacidad; uno público con espacios comerciales que se relaciona con la calle y otro privado para el residente. Esto generará espacios de luz y ventilación, además, mantendrá el respeto de preservación para la preexistencia original.

Para esto se utilizarán plataformas estructurales transitables que bordean toda la fachada interior y se conectan con la residencia para crear paseos y permanencias junto a los vanos y bordes de la preexistencia. Existen dos niveles que podrán circular por la fachada, estos serán el segundo y cuarto nivel. El segundo nivel recorrerá los vanos y el cuarto nivel la cornisa y bordes retranqueados de la fachada. Se entiende que su ingreso original es desde la calle Ejercito, por lo tanto, se propondrán un gran acceso mediante un puente conector entre la residencia y la plataforma. La entrada principal donde se conecta con el núcleo central se relaciona directamente con la calle Ejercito, esta continuidad se va repitiendo en sus pisos superiores, remarcando el mismo camino entre el núcleo y las plataformas unidos por el puente conector.

Las plataformas son fundamentales para soportar la fachada. La losa y ciertas estructuras de emergencia que antes la sostenían se sacarán para colocar la nueva estructura, a diferencia de los machones existentes que serán utilizados complementándose con nuevos pilares de 0.5x0.5 cm. Estos pilares se colocarán de forma que sigan el ritmo de la fachada y lleguen hasta la altura de la preexistencia, también se utilizarán pilares de 0.2 x 0.2 para sostener la estructura de losa nervada y generar un ritmo interior. De esta forma se reparten sus fuerzas y sostienen la fachada permitiendo mayor limpieza y orden. A continuación, en la figura 70 se aprecia el orden estratégico, primero será la limpieza del terreno, después se prioriza la valoración de la fachada creando la plataforma transitable y se propone la

5.2. SEPARACIÓN VOLUMETRICA CON RESPECTO A LA EFICIENCIA PROGRAMÁTICA

Al separar la residencia de la fachada se posibilita el alejamiento del ruido de las calles de alto tráfico vehicular como peatonal. Se permite la ventilación y luz natural para cada pieza.

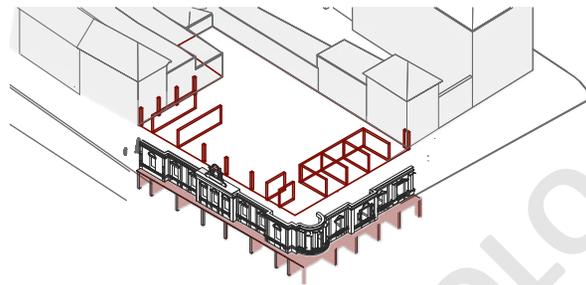
Con respecto a las habitaciones, existen tres tipologías para administrar de mejor manera el espacio, para la primera propuesta cada núcleo de dormitorio de cuatro camas colocadas en el centro de la habitación serán divididas por el de la cama en la cual existirán dos camas en altura y dos camas en la parte baja, de esta forma serán utilizados como muros programáticos que dividen el cuarto permitiendo optimizar el espacio, los espacios divididos abarcan 27 m² y cada cama tendrá puertas corredizas individuales para mantener la privacidad. Es decir, cada dormitorio será utilizado por sólo dos personas. La segunda cuenta con dormitorios de una cama de 23 m² que están adaptadas con las normativas para una persona discapacitada. Finalmente, la tercera es una habitación clásica de dos camas que utilizan

tabiquería para separarse entre ambas camas y mantener la privacidad, estas tienen dos medidas una de 23 m² y de 21 m². La optimización y variación del tamaño se diferencia de la oferta del inmueble cotidiano. Se resolverá de manera distinta y se mantendrá la privacidad individual.

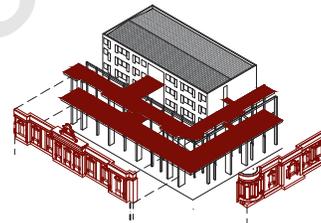
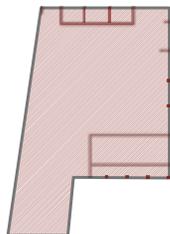
Se otorgaran grandes espacios comunes fuera de las habitaciones para tener un lugar donde puedan sociabilizar, estudiar, pasar el rato, alimentarse, ejercitarse y zonas complementarias fomentando

la interacción con otras personas y separando los dormitorios con la clásica idea de estudiar en el mismo espacio. Esta forma permite mayor comodidad en los usuarios.

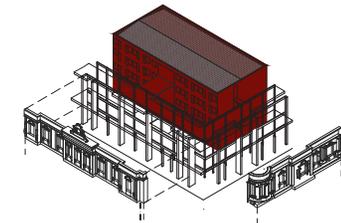
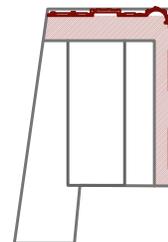
Teniendo en cuenta la cantidad de estudiantes que requieren de una residencia estudiantil se aprovechó la mayor cantidad de dormitorios con un total de 117 habitaciones en 1.564 m². Permitiendo la estadía de jóvenes de distintas zonas del país como también del extranjero que decidan estudiar en el Barrio Universitario.



EXTRACCIÓN DE RESIDUOS GENERADO TRAS EL INCENDIO



CREACIÓN DE UN BORDE PERIMETRAL INTERIOR DE LA FACHADA



RESIDENCIA UNIVERSITARIA SEPARADA DE LA FACHADA

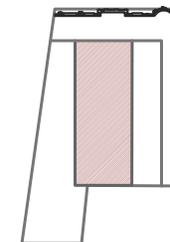


FIGURA 70 ESQUEMA DE PROPUESTA ELABORACIÓN PROPIA

CAPÍTULO 6: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

6.1. PROPUESTA PROGRAMÁTICA

La idea de un nuevo recinto habitable es que cumpla con las características de necesidad de un estudiante teniendo mayor facilidad de adaptarse al entorno, sin tener que preocuparse por la cercanía al transporte público, el precio elevado del arriendo de departamentos o las compras de departamentos. Las necesidades de cada individuo son variadas, por ende, mientras menos preocupaciones tenga el estudiante, su adaptación al lugar es más fácil.

Se propone la creación de una residencia estudiantil en el barrio República. de acuerdo a las problemáticas vistas anteriormente, generadas por la cantidad de estudiantes que provienen de región, intercambio o estudiantes de zonas lejanas de Santiago.

Uno de los grandes conflictos de habitar en comunidad es saber cómo compatibilizar los espacios individuales de los espacios colectivos. Por espacios individual se entiende como habitaciones, baños, lugares que requieran mayor privacidad por lo que se deberá proteger su intimidad, concentración y estudio. Por espacios colectivos encontramos las zonas de deporte, casino, comedor y área extraprogramática.

Para lograr relacionar el programa individual con lo colectivo y la intimidad y privacidad con la ciudad se decidió organizar a través del corte en altura lo más público a lo más privado, utilizando diferentes niveles. Los que requieren mayor intimidad están en los pisos superiores dejando al uso menos privado en los niveles inferiores.

Para lograr el dialogo entre lo público y privado se utilizarán programas necesarios que requiere el barrio y estudiantes, de esta manera el público se relaciona con el edificio manteniendo la privacidad del estudiante.

6.2. PROGRAMA RESIDENCIAL

Como se mencionó anteriormente, en la parte inferior, en el primer nivel se encuentran los programas más públicos, se puede encontrar las tiendas comerciales que se encuentran en todo el borde de la parte baja de la fachada. Luego dentro del recinto universitario se encuentra un casino y una sala de talleres deportivos como, yoga pilates o baile. Este espacio cuenta con mesoterapia y un camerin para hombres y mujeres. Cada uno de ellos contiene un baño con acceso universal.

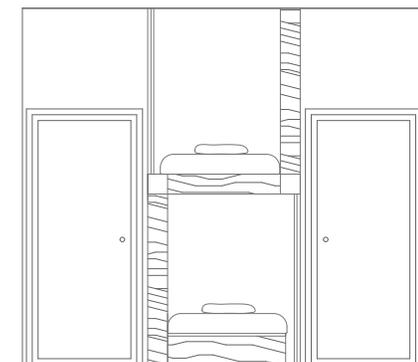
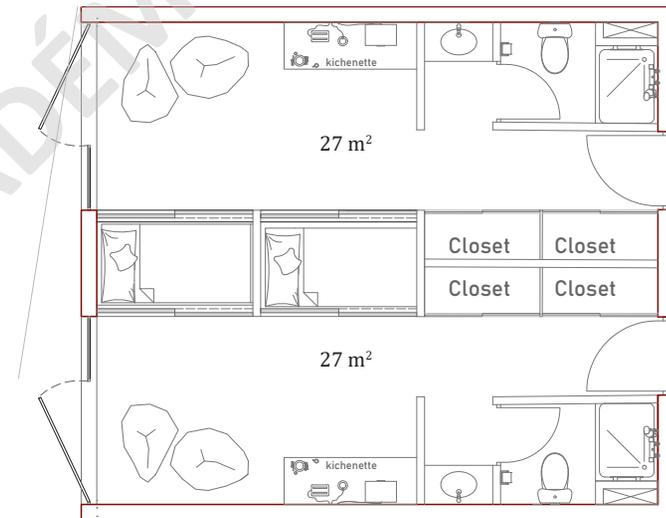
A partir del segundo nivel se localizan todas las habitaciones. El núcleo vertical recorre todos los pisos en el centro del edificio, cada piso exceptuando el nivel subterráneo -1 y el primer nivel tienen una sala de estar y se conecta a través de puentes con la plataforma estructural. La plataforma que conecta con este piso contiene programas de estudio estilo libre, donde existen diferentes mesas sillones y sillas. El tercer nivel no conecta con la plataforma y el programa que conecta con el cuarto nivel trata de utilizar el borde de la cornisa de la fachada a modo de balcón ya que mide 1.3 m, este espacio tiene maceteros grandes para que los residentes puedan plantar sus propias plantas y además se encontraran sillones y bancas para tener espacios de permanencia y tranquilidad.

El quinto nivel, la azotea abarca cuatro quinchos con dos baños y asaderas en cada sección, adicionalmente el permitero tiene un gran macetero de vegetación endémica que no requiere mucha agua y cierre la seguridad se utilizó una baranda transparente.

El nivel subterráneo se encuentra la lavandería, sala de basura, bodegas, área de servicio, sala de máquinas, espacio verde, sala de eventos y un espacio multiuso.

6.3. MÓDULOS HABITABLES

Se proponen viviendas modulares y flexibles, donde cada estudiante pueda personalizar su espacio íntimo, apropiándose del lugar. Se propone realizar espacios compartidos separados de sus habitaciones, obligándolos a conocer a sus compañeros de residencia. De esta forma se aprovecha la vida en comunidad. El espacio habitable tiene que ser flexible para cada tipo de persona, nos rodeamos de diferentes personas a diario y la mejor opción de conocer y convivir con los demás es a través de espacios compartidos. A continuación se verá la tipología de la propuesta.



ESQUEMA DE PROPUESTA ELABORACIÓN PROPIA

6.4. USUARIO Y OBJETIVOS

La ubicación Alameda esquina con Ejercito se beneficia por el rápido acceso a comercio rápido a pasos de los institutos educacionales y locomoción pública.

El emplazamiento del edificio es un sector enriquecedor para la vida estudiantil, con edificios patrimoniales y culturales que son parte de la memoria chilena. Hoy en día se ha deteriorado por la poca importancia que se les da. Hay muchos edificios históricos incendiados o abandonados que terminan siendo destruidos en su totalidad o son mal aprovechados. El Palacio Aldunate es uno de ellos. Se incendió encontrándose actualmente en desusos y abandono. Lo único que permanece es la fachada original. Se podrá preservar para generaciones futuras, manteniendo así el carácter histórico y la vida del edificio. Será utilizado por la gente del sector y principalmente los residentes universitarios. De esta forma el edificio como los estudiantes se enriquecen mutuamente, uno por su valor histórico que permanece en la fachada del edificio y el segundo para mantenerse palpable y vivo a pesar de sus años, dentro del Santiago actual, recordando la memoria y el uso que le dio la gente.

6.5. GESTIÓN Y FINANCIAMIENTO

La gestión que se busca implementar girara en torno al retorno monetario invertido en la residencia de acuerdo con los programas implementados.

Las tiendas comerciales, el programa deportivo y las habitaciones residenciales podrán ser arrendadas. En el caso del casino puede ser arrendada por concesionario de casinos.

De esta forma se podrá recuperar la inversión invertida a un largo plazo hasta que la residencia pueda generar sus propias ganancias.

6.6. PLANIMETRÍA

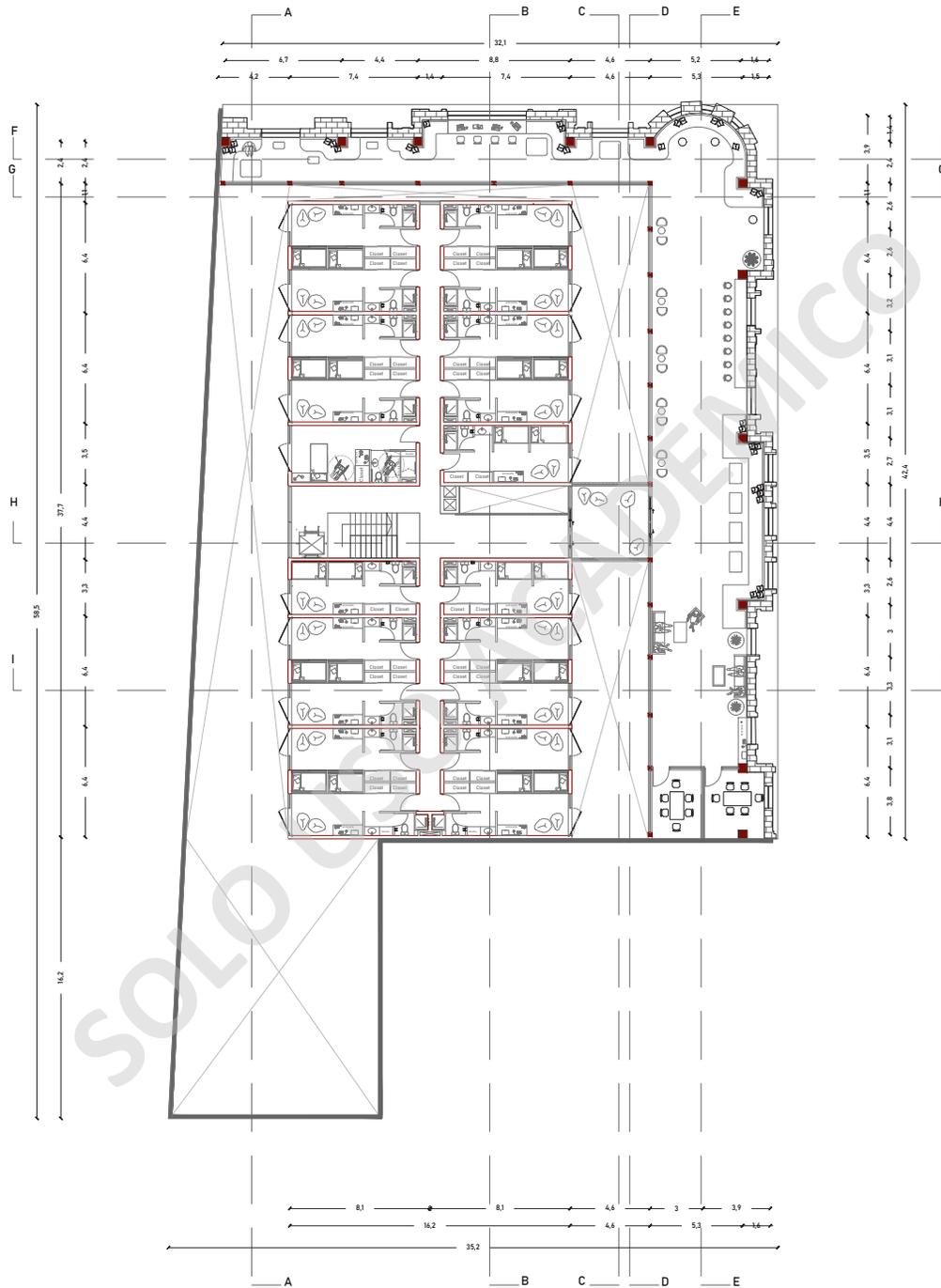
De acuerdo con lo mencionado a continuación se presentarán todas las planimetrías requeridas. Se mostrará el emplazamiento, plantas, cortes, elevaciones, detalles constructivos y escantillones.



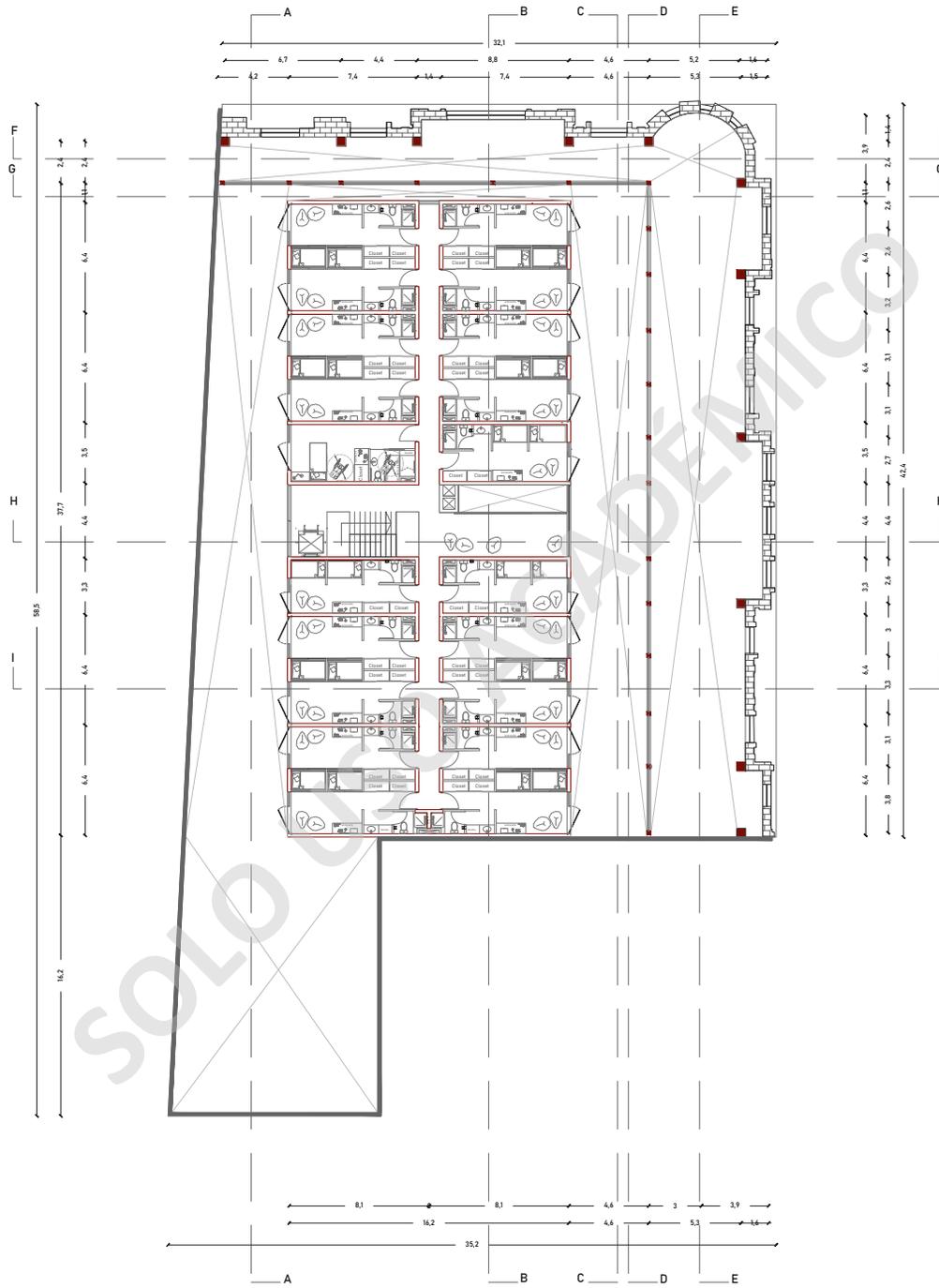
PLANO UBICACIÓN



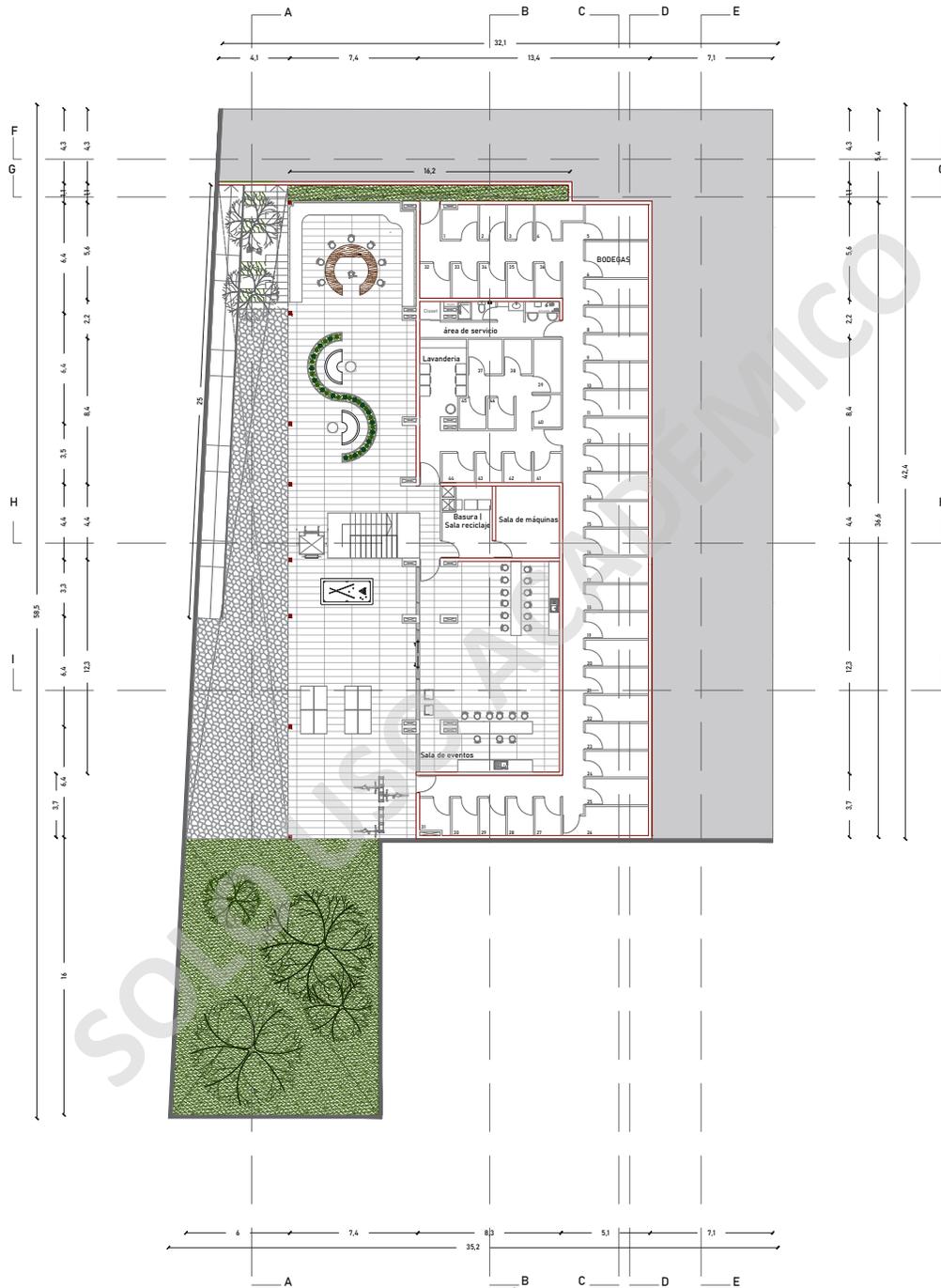
PLANO EMPLAZAMIENTO



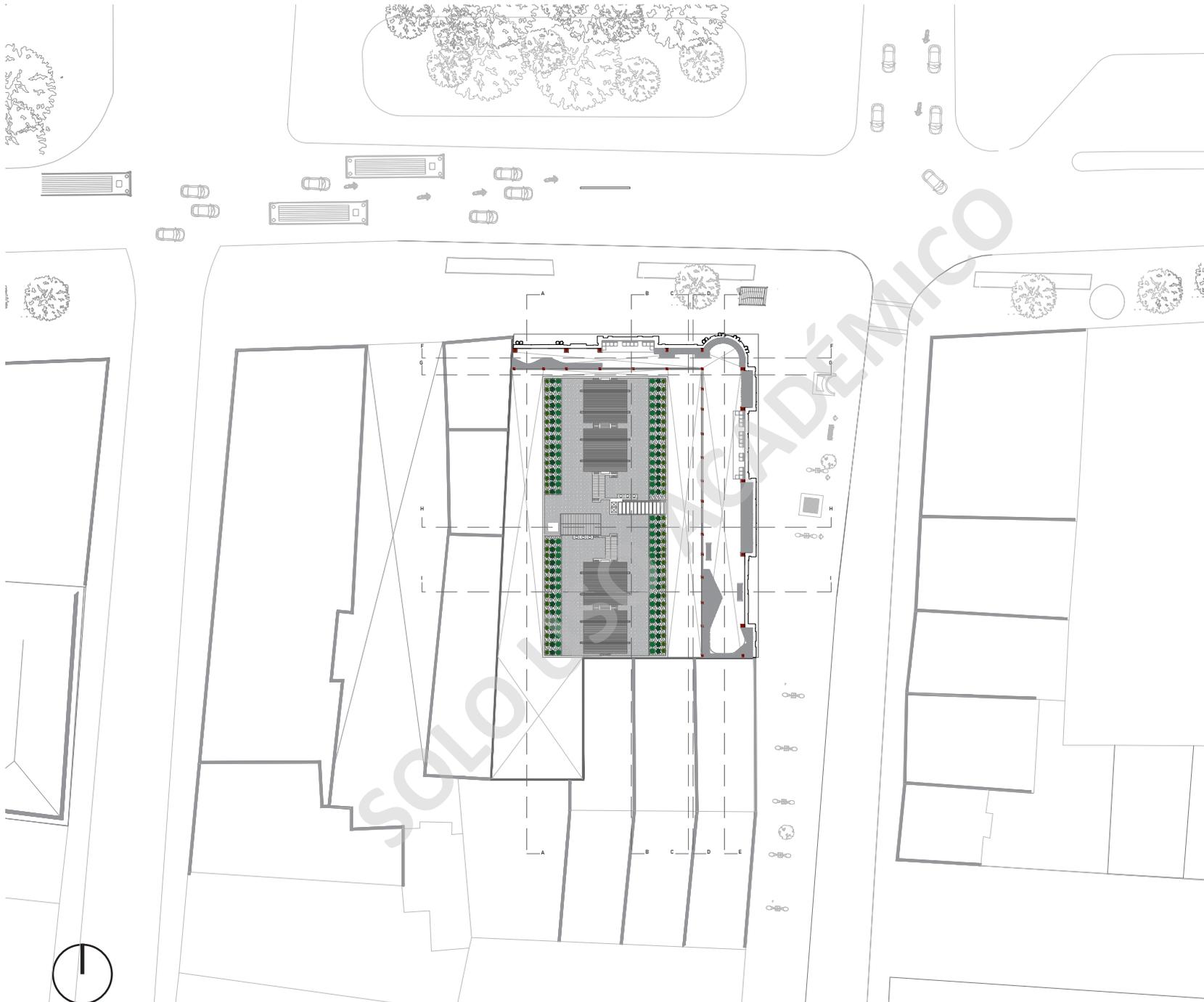
PLANO SEGUNDO NIVEL



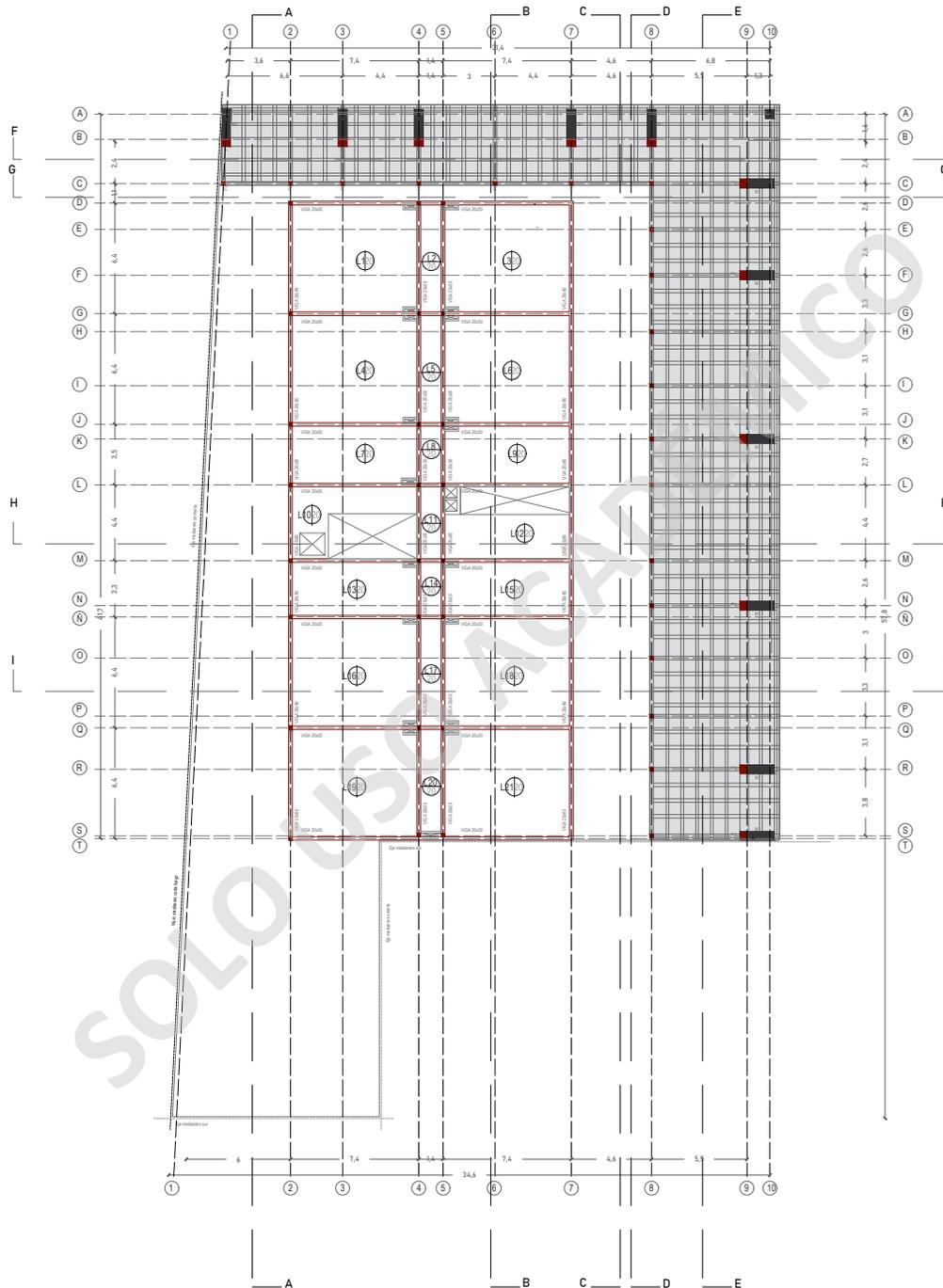
PLANO TERCER NIVEL



PLANO SUBTERRÁNEO NIVEL -1



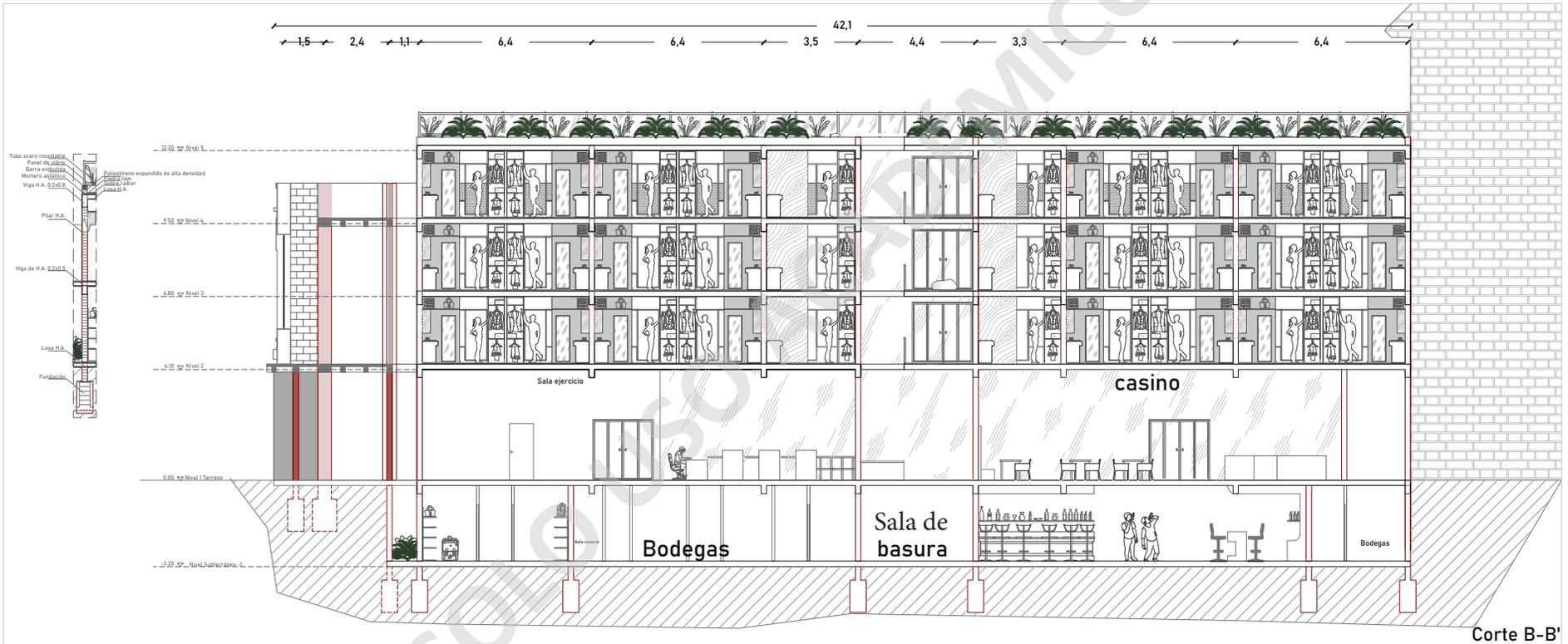
PLANO TECHUMBRE



PLANO ESTRUCTURAL DESDE EL PRIMER AL QUINTO NIVEL. PLATAFORMA ESTRUCTURAL DE LOSA NERVADA Y RESIDENCIA CON LOSA DE HORMIGÓN ARMADO



CORTE A-A'

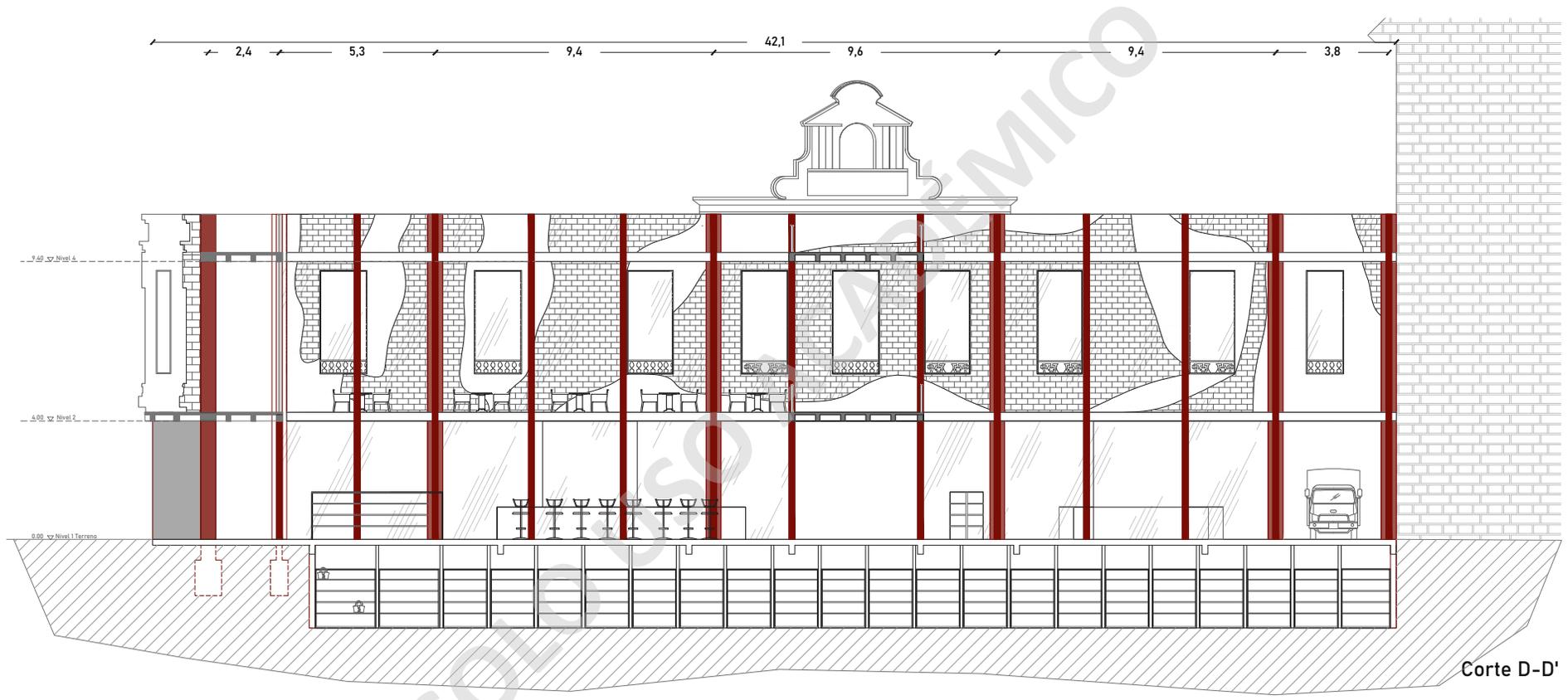


Corte B-B'

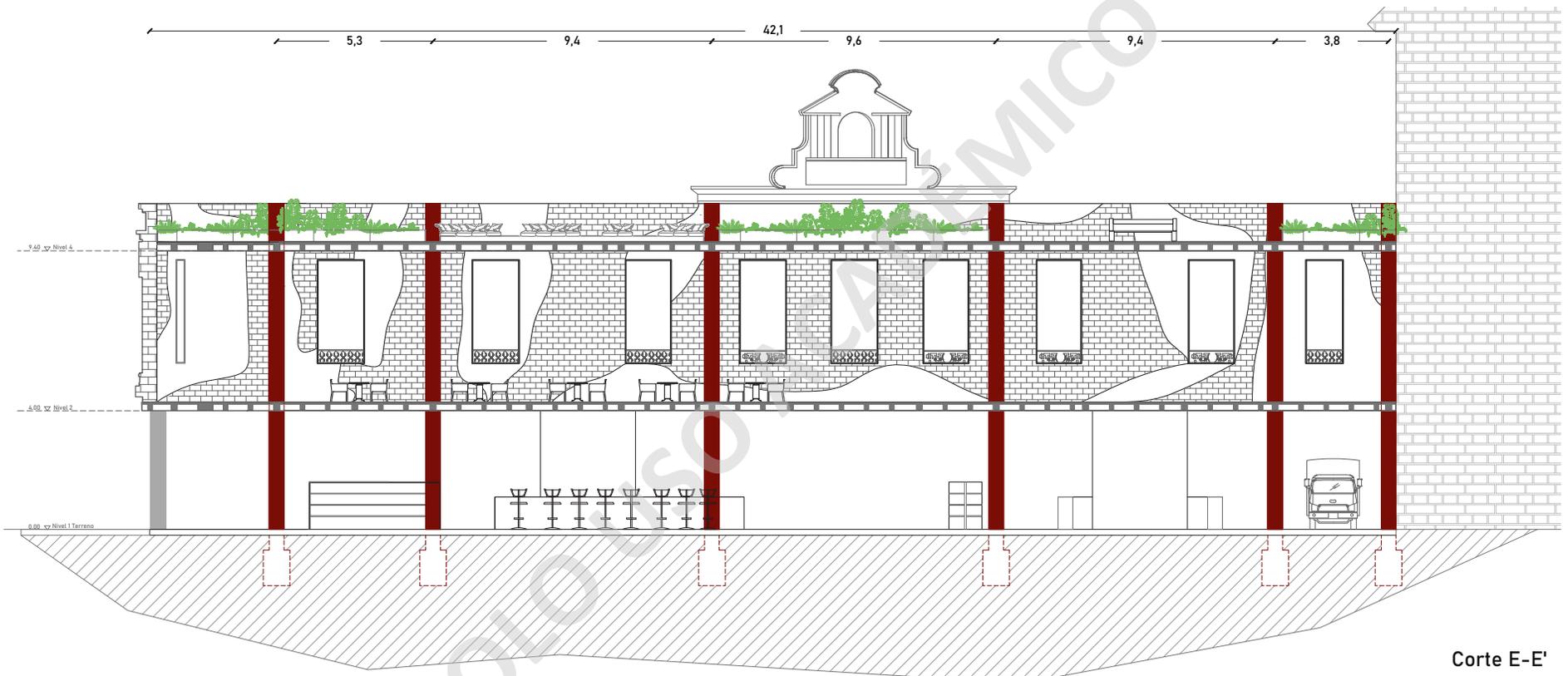
CORTE B-B'

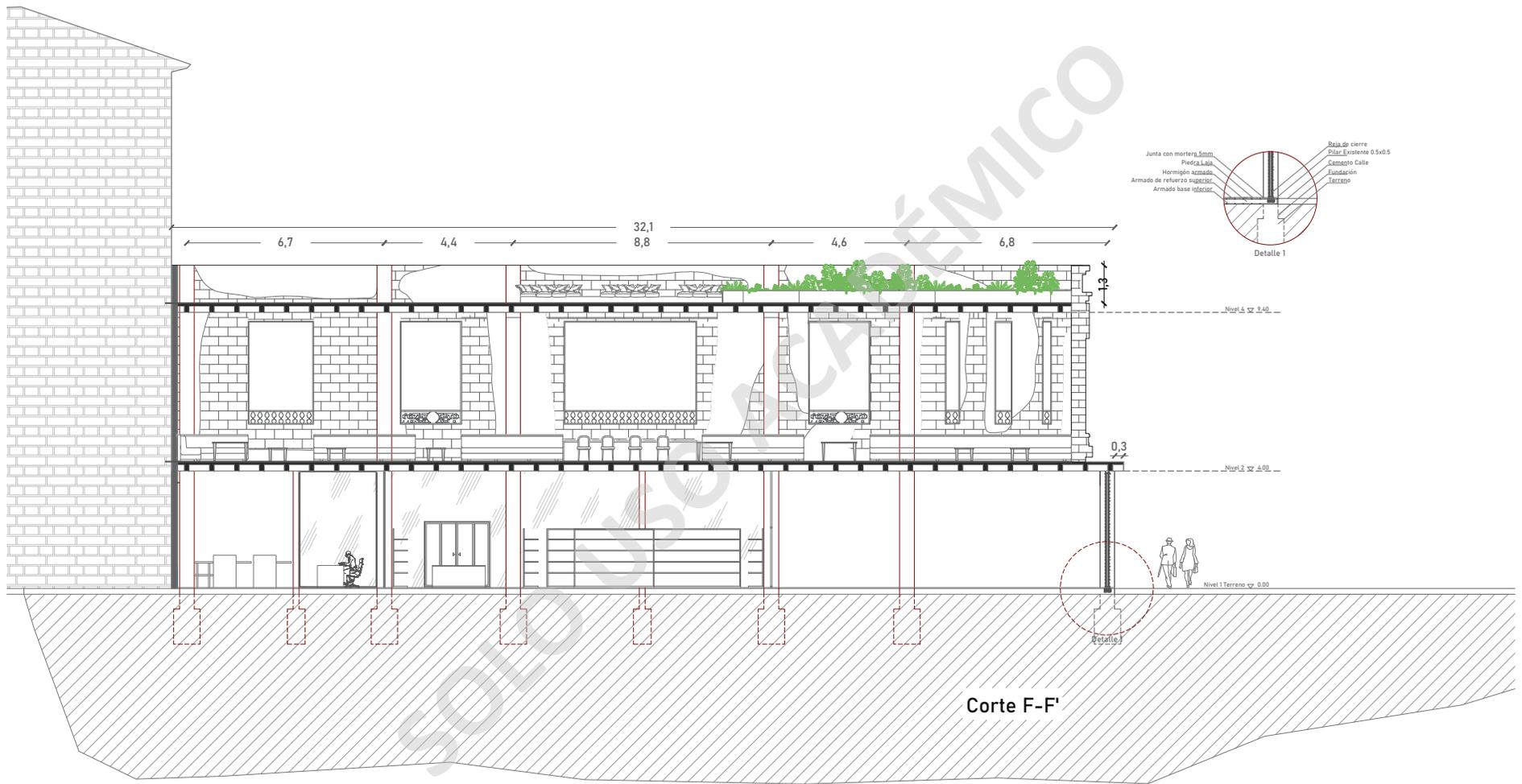


CORTE C-C''



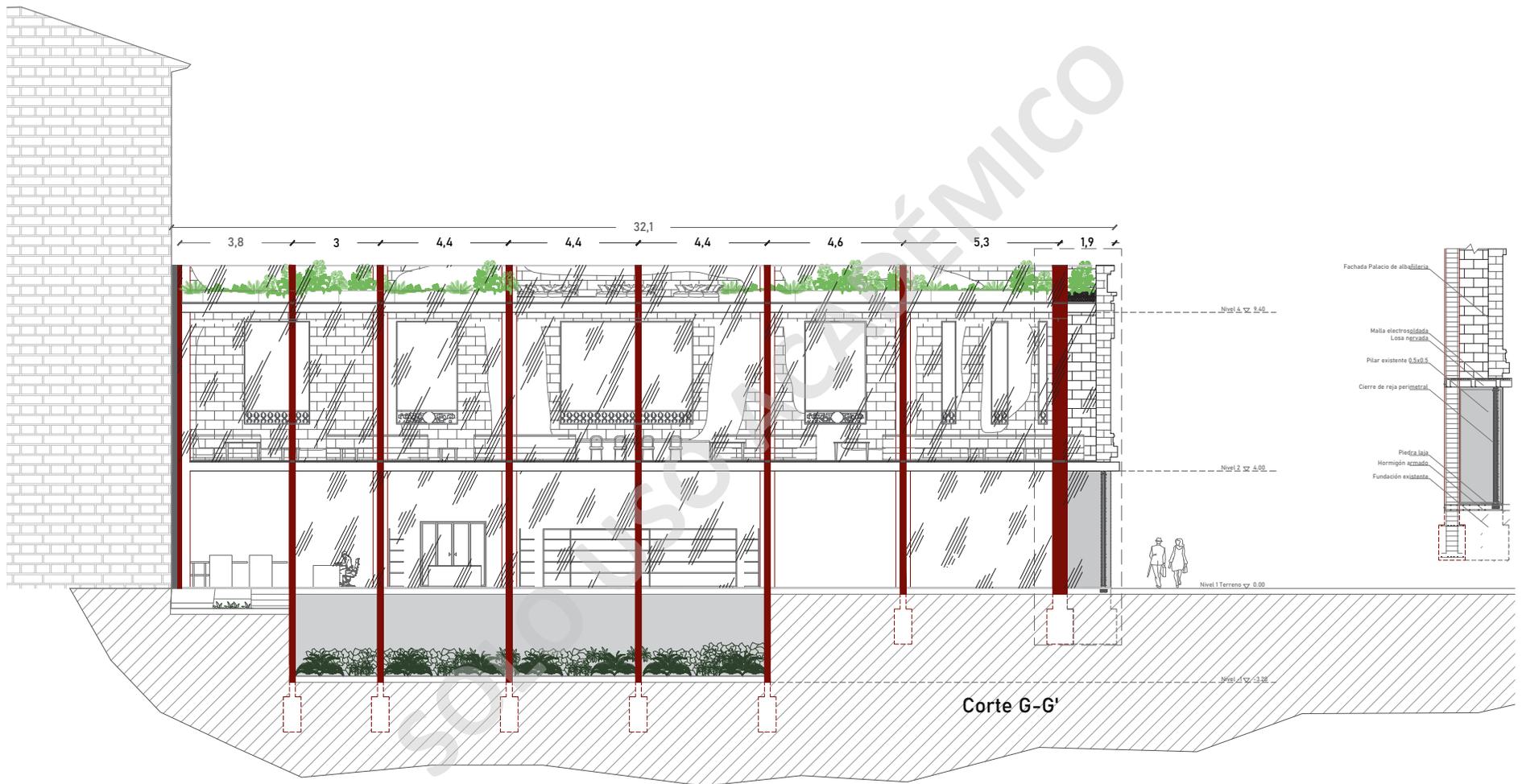
CORTE D-D''





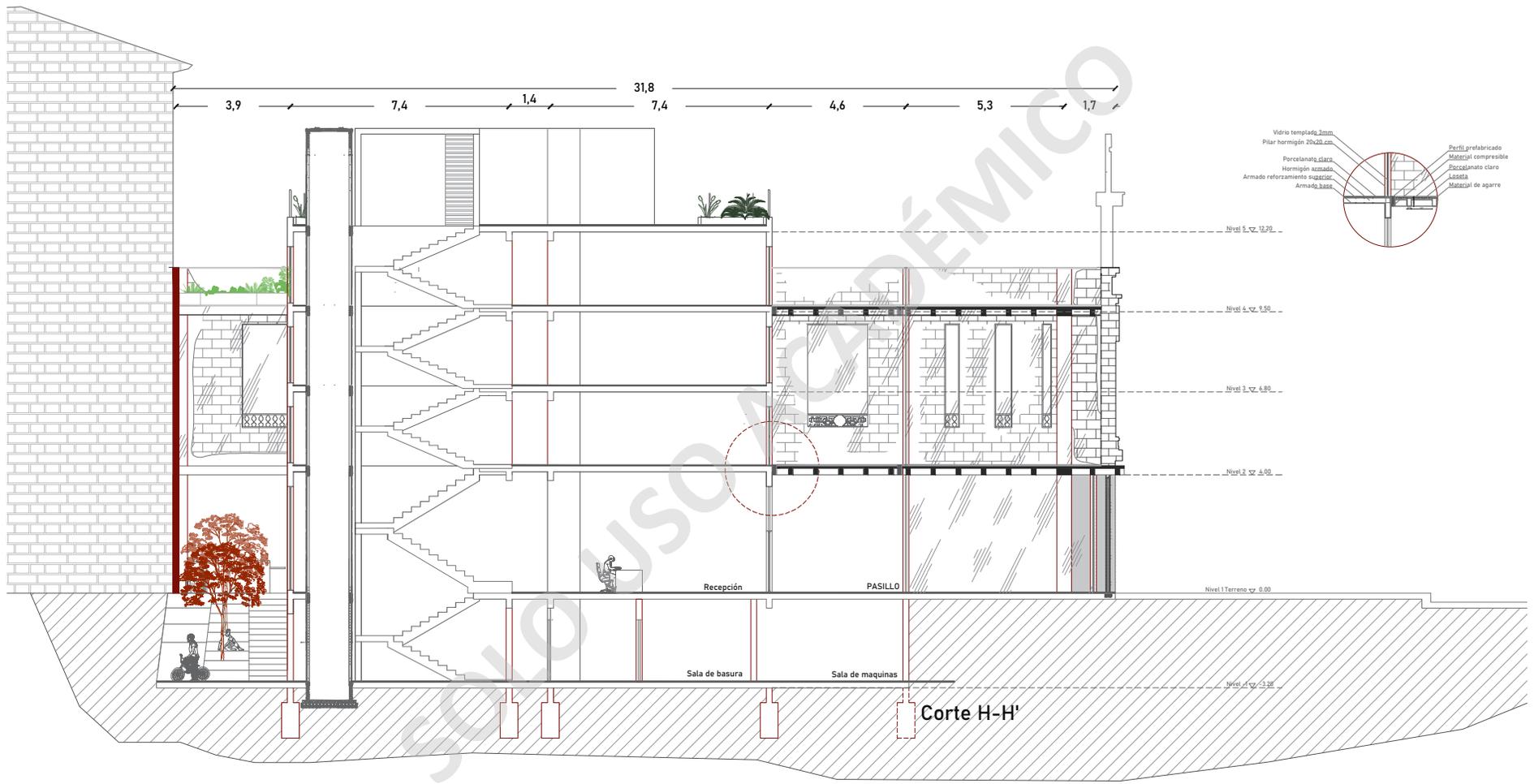
Corte F-F'

CORTE F-F''

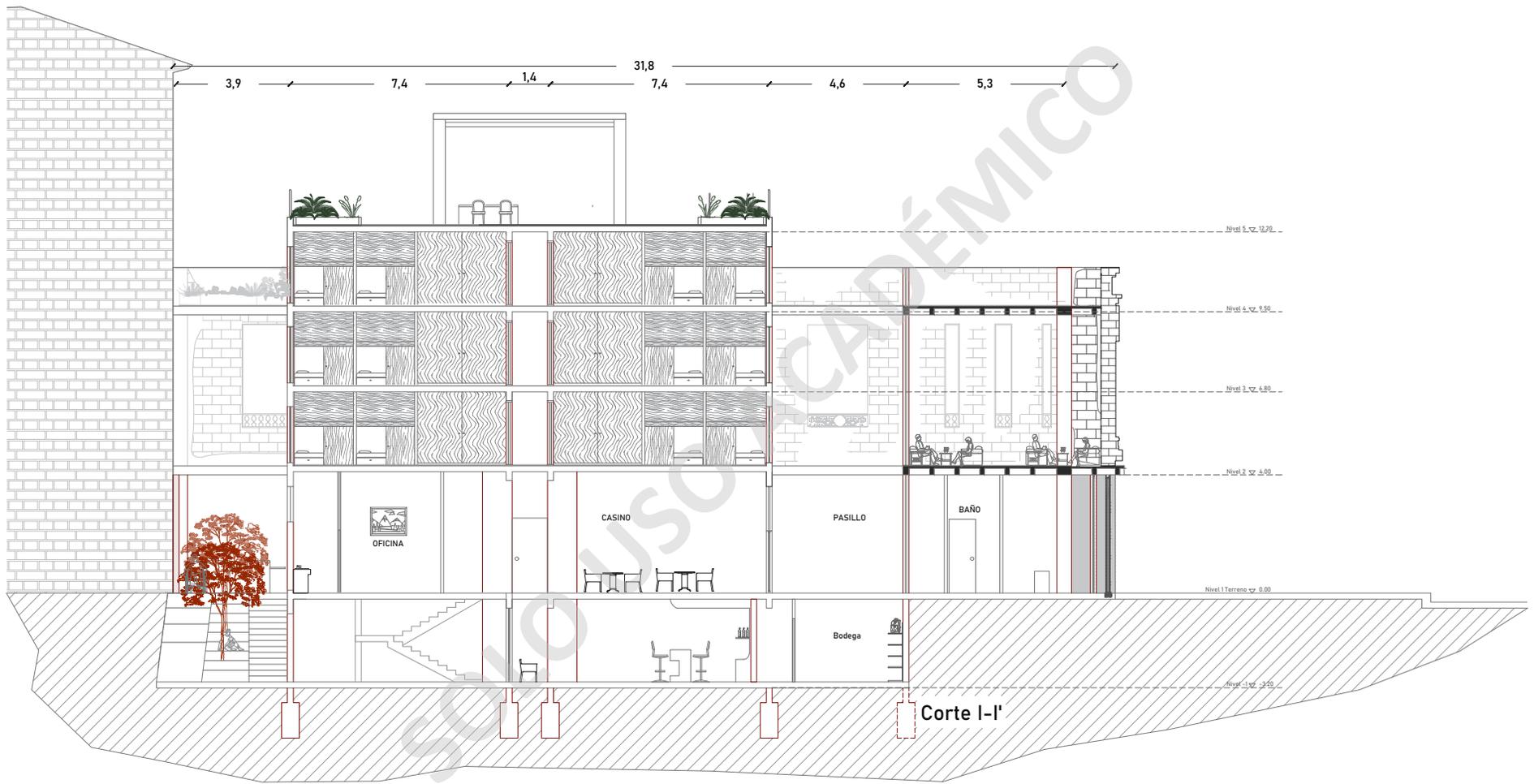


Corte G-G'

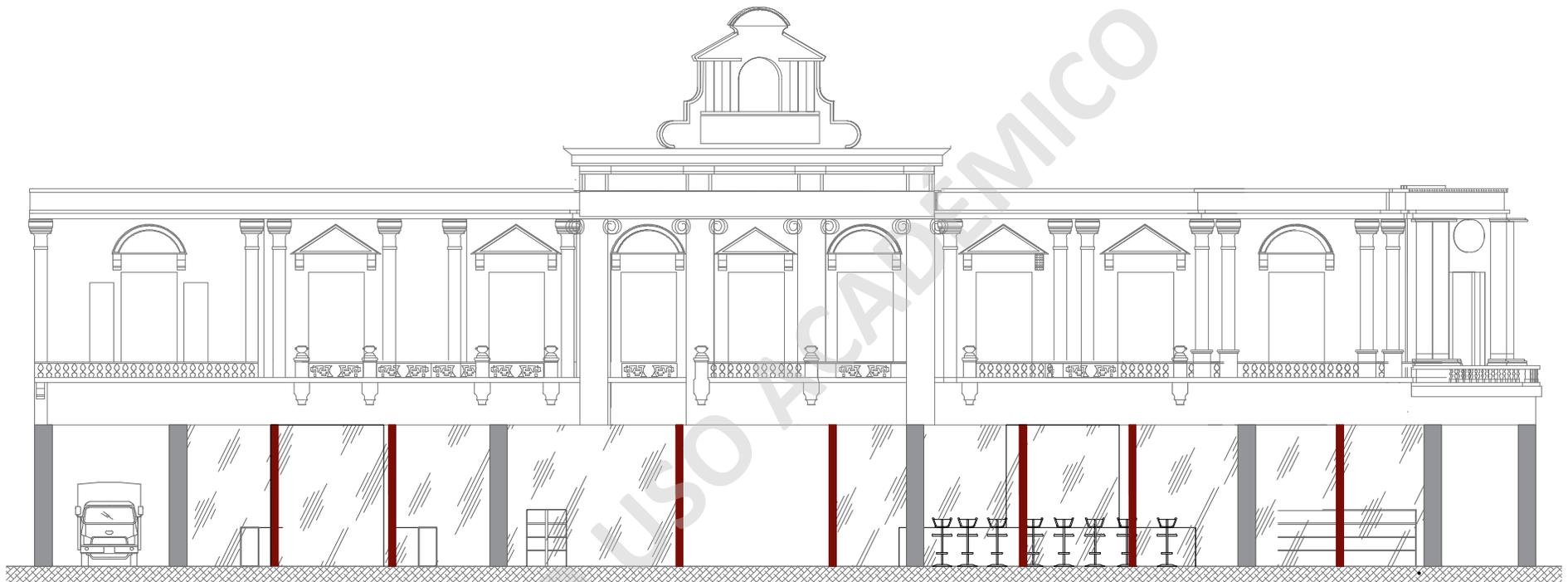
CORTE G-G''



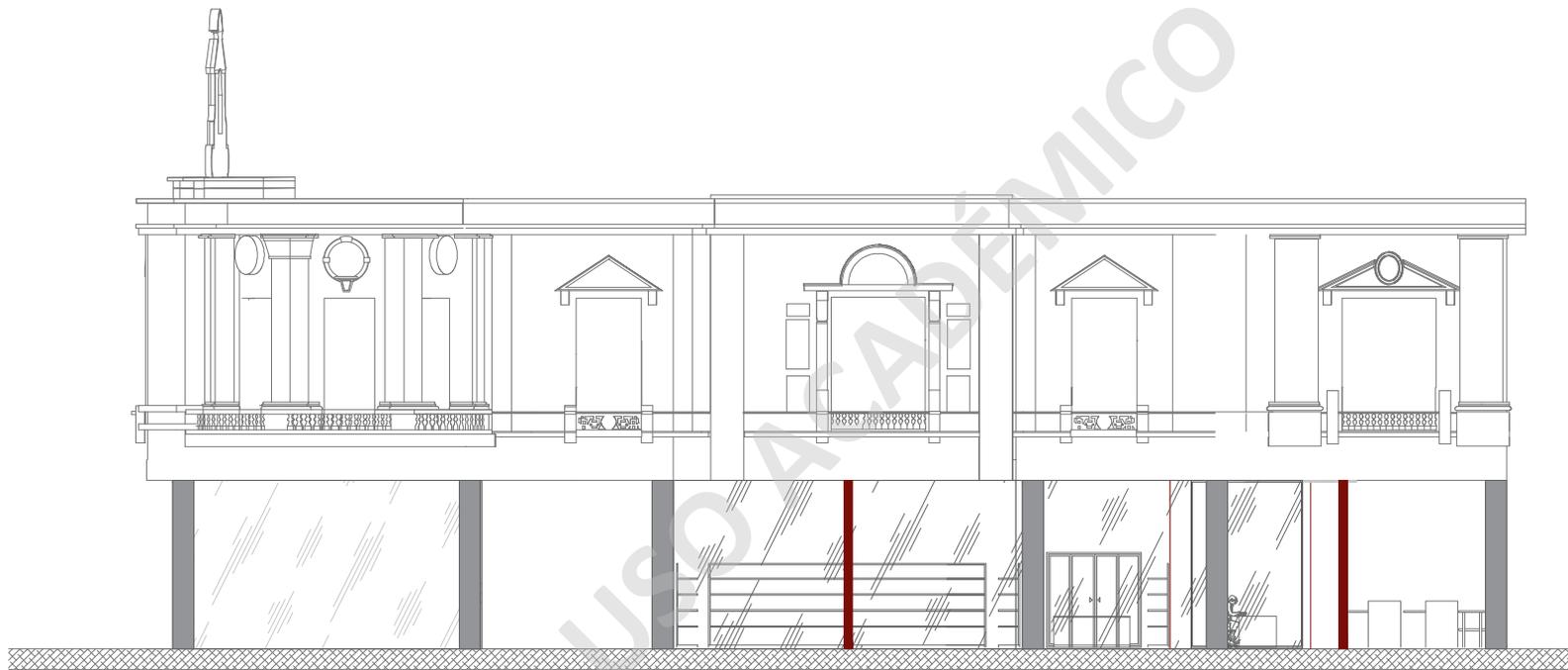
CORTE H-H''



CORTE I-I''



ELEVACIÓN FACHADA CARA HACIA EJERCITO



ELEVACIÓN FACHADA CARA HACIA LA ALAMEDA

CONCLUSIONES

Santiago Centro, comuna donde se concentra la mayor cantidad de edificios patrimoniales --varios de ellos abandonados--, el deterioro llama a cuestionar si de verdad nos estamos haciendo cargo de la historia. El incentivo de intervenir preexistencias para conservar su carácter y valor significa mantener vivo nuestro pasado y así traspasarlo a las futuras generaciones.

La propuesta residencial con programas mixtos de uso privados y públicos busca reactivar y dar valor a un edificio histórico en deterioro, ubicado en una importante zona cultural que, siendo cercana a diversos elementos programáticos como, medios de transporte públicos, mercados, entretenimiento, universidades e institutos, supone el perfecto ambiente para un estudiante.

La baja e insuficiente oferta de residencias universitarias en la zona no satisface la demanda generada, dando como resultado un escenario favorable y fructífero para la realización de este proyecto, logrando así contribuir positivamente con el sector, restaurando la imagen de un antiguo edificio en ruinas, re-otorgándole vida y sentido al mismo, como también una oportunidad a aquellos estudiantes en búsqueda de una residencia donde habitar.

SOLO USO ACADÉMICO

BIBLIOGRAFÍA

Alfonso Muñoz Cosme. (2009a). Arquitectura y Memoria. El Patrimonio Arquitectónico y la Ley de Memoria Histórica. En A. Castro Fernández (Ed.), Patrimonio Cultural de España (pp. 83-102). Subdirección General de Publicaciones, Información y Documentación.

Biblioteca Nacional de Chile (s.f). Arquitectura Industrial en Santiago del Centenario. Memoria Chilena. Recuperado de <https://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-100574.html>. Accedido en 8/12/2022.

Biblioteca del Concejo Nacional de Chile. (2017). Consejo Nacional de la Cultura y el Patrimonio, Ministerio de Educación, Patrimonio Cultural, Ministerio de las Culturas. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1110097>

Claudia Torres. (2014) La rehabilitación de viviendas a partir de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERIS), en el centro histórico de Barcelona. 1990-2004. Estudio arquitectónico, constructivo-estructural de las propuestas de intervención, en los barrios de La Barceloneta y El Raval. Tesis (Doctora en arquitectura). Barcelona, Departamento de Construcciones Arquitectónicas I, ETSA B, UPC.

Gobierno de Chile (s.f). Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. Recuperado de <https://www.cultura.gob.cl/ministerio/antecedentes-e-hitos-del-proceso/>

Gobierno de Chile. (2021). Patrimonio cultural. Recuperado de <https://es.unesco.org/fieldoffice/santiago/cultura/patrimonio>

Gro Harlem Brundtland. (1987). Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future. Recuperado de <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>

Mariano Ferretti Ramos y Mariano Arreóla Calleros. (2012). Del tejido urbano al tejido social: análisis de las propiedades morfológicas y funcionales. Av. Universidad 602, Colonia Lomas del Campestre, León, Guanajuato, MX, 37150.

Ministerio de Vivienda y Urbansimo. (1992). DECRETO 47 FIJA NUEVO TEXTO DE LA ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES. Recuperado de <https://bcn.cl/2qso>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). Inmuebles y Zonas Patrimoniales. Recuperado de <https://www.patrimoniourbano.cl/inmuebles-y-zonas-patrimoniales/>.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (O.G.U.C.), Título 2 (De la Planificación), Capítulo 3 (De Los Trazados Viales Urbanos), Artículo 2.3.1, 2.3.2.

Oyarzún, F. P., Pinochet, R. B., Zaldívar, C. V., & Lozano, Y. M. (2021). CIMENTANDO EL CENTENARIO: EL HORMIGÓN EN TRES EDIFICIOS DE SANTIAGO DE CHILE A COMIENZOS DEL SIGLO XX [Universidad de Concepción]. Recuperado de <https://doi.org/10.29393/atat523-409fpcc40409>

UNESCO. (1972). Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Mundial Cultural y Natural. Recuperado de: <http://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

UNESCO. (1976) Recomendación relativa a la Participación y la Contribución de las Masas Populares en la Vida Cultural. Recuperado de: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13097&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html

Varios Autores (2000). Santiago sur poniente. Desarrollo urbano y patrimonio. Santiago, Chile: Ilustre Municipalidad de Santiago.