



UNIVERSIDAD TÉCNICA
FEDERICO SANTA MARÍA

GESTIÓN PARA LA INTERVENCIÓN DE UN INMUEBLE PATRIMONIAL EN CHILE

MEMORIA DE TITULACIÓN PARA OPTAR
AL TÍTULO DE ARQUITECTA

AUTORA
MICAELA MANSILLA DEL AMO

PROFESOR REFERENTE
GUSTAVO SARABIA

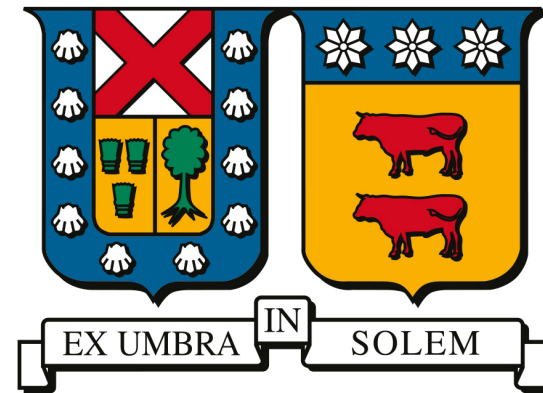
MODALIDAD
PRÁCTICA PROYECTUAL

JULIO, 2023

UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA

VALPARAÍSO - CHILE



GESTIÓN PARA LA INTERVENCIÓN DE UN INMUEBLE PATRIMONIAL EN CHILE

MICAELA MANSILLA DEL AMO

MEMORIA DE TITULACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE ARQUITECTA
PROFESOR REFERENTE: GUSTAVO SARABIA

JULIO, 2023

AGRADECIMIENTOS

A mi familia por su cariño y apoyo incondicional en cada etapa de mi vida.

A mis amigos y amigas por sus palabras de aliento y compañía.

Agradezco tenerlos en mi vida.

RESUMEN

La presente memoria corresponde a la etapa final para optar al título de arquitecta en la Universidad Técnica Federico Santa María, mediante la modalidad de práctica proyectual realizada en la oficina de arquitectura Uno Proyectos.

Al trabajar en proyectos donde el inmueble se encontraba en zonas protegidas, surgió el interés por estudiar el patrimonio arquitectónico y su gestión en Chile, desarrollando los siguientes temas:

Tema I: ¿Por qué es importante conservar el patrimonio arquitectónico y cómo hacerlo?

En este primer tema se presenta el concepto de patrimonio cultural y su importancia para el desarrollo de la sociedad, además se explica el valor del patrimonio arquitectónico y las metodologías de conservación.

Tema II: Protección legal del patrimonio arquitectónico en Chile

El segundo tema aborda las principales leyes que existen en Chile para la protección del patrimonio arquitectónico: la Ley de Monumentos Nacionales y la Ley General de Urbanismo y Construcción, así como las instituciones encargadas de su gestión y preservación y las categorías de patrimonio inmueble existentes.

Tema III: Cómo enfrentar un proyecto de intervención patrimonial

El último tema explica el procedimiento que se debe llevar a cabo para solicitar la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales y/o la SEREMI MINVU para intervenir un inmueble que esté bajo protección patrimonial.

ABSTRACT

This report corresponds to the final stage required to obtain the title of architect at the Federico Santa María Technical University through the modality of project practice carried out in the Uno Proyectos architecture office.

When working on projects where the property was located in protected areas, interest arose in studying architectural heritage and its management in Chile, developing the following topics:

Theme I: Why is it important to conserve architectural heritage and how to conserve it?

This first topic presents the concept of cultural heritage and its importance for the development of society, as well as explaining the value of architectural heritage and conservation methodologies.

Theme II: Legal Protection of Architectural Heritage in Chile

The second topic addresses the main laws that exist in Chile for the protection of architectural heritage: the Law of National Monuments and the General Law of Urbanism and Construction, as well as the institutions in charge of its management and preservation and the existing categories of immovable heritage.

Topic III: How to deal with a heritage intervention project

The last topic explains the procedure to be followed to request authorization from the National Monuments Council and/or the SEREMI MINVU to intervene in a property under heritage protection.

GLOSARIO

Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales:

Define los bienes que son considerados Monumento Nacional y los clasifica en 6 categorías. Además, establece que el Consejo de Monumentos Nacionales es el encargado de la protección y tuición del patrimonio cultural y natural, de carácter monumental nacional.

Consejo de Monumentos Nacionales (CMN):

Organismo encargado de la protección y tuición del patrimonio cultural y natural de Chile. Para que los diversos bienes culturales o naturales sean considerados Monumentos Nacionales, el CMN debe identificarlos y declararlos como tales.

Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de Chile (SEREMI MINVU):

Son las entidades que representan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo en las regiones y, en esta medida, son las principales autoridades regionales en temas de vivienda, urbanismo y equipamiento.

Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC):

Es la Ley General, que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de

planificación urbana, urbanización y construcción.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC):

Reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción.

Plan Regulador Comunal (PRC):

Instrumento de planificación que orienta, fomenta y regula el desarrollo urbanístico del territorio de una comuna. Reúne un conjunto de normas aplicables para espacios urbanos y edificaciones, las cuales regulan las condiciones de higiene y seguridad.

Certificado de Informaciones Previas (CIP):

Certificado que contiene las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial respectivo.

Dirección de Obras Municipales (DOM):

Tiene como principales funciones el velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas correspondientes. Fiscalizar las obras en uso, a fin de verificar el

cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.

Monumento Histórico (MH):

Lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo

Zona Típica o Pintoresca (ZT):

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

Inmueble de Conservación Histórica (ICH):

Característica aplicada por las Municipalidades de Chile, a través de sus planos reguladores, a aquellos lugares o edificaciones que sean consideradas como patrimoniales, históricas, relevantes e importantes para la cultura de la localidad

Zona de Conservación Histórica (ZCH):

Área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o

cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar

Normas Urbanísticas:

Todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, entre otras.

ÍNDICE

RESUMEN.....	6
ABSTRACT.....	7
GLOSARIO.....	8
ÍNDICE.....	10
INTRODUCCIÓN.....	12
OFICINA UNO PROYECTOS	13
OBRAS.....	14
PRÁCTICA PROYECTUAL.....	15
TEMA I - ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE CONSERVAR EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CÓMO HACERLO?.....	16
1.1 ¿QUÉ ES EL PATRIMONIO CULTURAL?.....	18
1.2 CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	22
1.3 MÉTODOS DE INTERVENCIÓN	26
1.4 CONCLUSIONES.....	31

TEMA II - PROTECCIÓN LEGAL DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN CHILE	32
2.1 CONTEXTO.....	34
2.2 LEY DE MONUMENTOS NACIONALES.....	38
2.3 LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.....	42
2.4 CASO BARRIO LASTARRIA	51
2.5 CONCLUSIONES	55
TEMA III - CÓMO ENFRENTAR UN PROYECTO DE INTERVENCIÓN DE UN EDIFICIO PATRIMONIAL	56
3.1 DOCUMENTOS MUNICIPALES	58
3.2 AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES.....	62
3.3 AUTORIZACIÓN DE LA SEREMI MINVU.....	66
3.4 DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.....	68
3.5 CONTINGENCIA DEL PROCESO.....	70
3.6 CONCLUSIONES.....	71
CONCLUSIONES GENERALES	72
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	74
ANEXOS.....	76

INTRODUCCIÓN

La presente memoria constituye la última etapa de la modalidad de titulación de práctica proyectual realizada por en la oficina de arquitectura Uno Proyectos durante un periodo de ocho meses, donde se adquirió experiencia y conocimientos, adentrándose en el mundo laboral al colaborar en el desarrollo de diversos proyectos, principalmente residenciales.

A lo largo de la práctica se participó en proyectos donde el inmueble se encontraba en una zona de conservación patrimonial en Santiago, por lo que se debieron tomar ciertas consideraciones en el diseño y en la presentación de la propuesta para que esta fuese aprobada por la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Consejo de Monumentos Nacionales, situación que despertó el interés por investigar acerca del patrimonio arquitectónico, enfocándose en cómo es la gestión para poder intervenir un inmueble patrimonial en Chile.

El trabajo se desarrolla en tres partes: en primer lugar, se presenta un marco teórico sobre el patrimonio cultural, centrándose especialmente en el patrimonio arquitectónico, a continuación, se explica el proceso de protección legal que se lleva a cabo en Chile para salvaguardar este tipo de patrimonio y, por último, se detallan los pasos necesarios para obtener la autorización para intervenir en un inmueble patrimonial.

OFICINA UNO PROYECTOS

Uno Proyectos es una oficina de arquitectura ubicada en Vitacura, Santiago, y se encuentra dirigida por Gonzalo Martínez de Urquidi. Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios, con un enfoque especial en proyectos residenciales (viviendas y hospedaje), comerciales, así como también los relacionados con el patrimonio y de infraestructura.

Además, se especializa en trabajar en la modalidad de auto-encargo, lo que significa que se encarga de adquirir terrenos y asegurar su financiamiento para llevar a cabo los proyectos de principio a fin. Esto implica la concepción del proyecto, la obtención de permisos, la coordinación, la supervisión de la obra y la recepción final, brindando un servicio integral para garantizar la satisfacción del cliente en todas las etapas de la realización del proyecto.

Misión:

“Apoyar a nuestros clientes, generando procesos que permitan garantizar un resultado que vaya más allá de sus expectativas, con un seguimiento continuo, sustentabilidad, eficiencia energética, con claras políticas de calidad y actualización, velando por sus intereses y necesidades, para cumplir con los objetivos confiados.”



“Empresa especialista en la estructuración de Negocios Inmobiliarios”

OBRAS



PUENTE SANTANDER - 2003



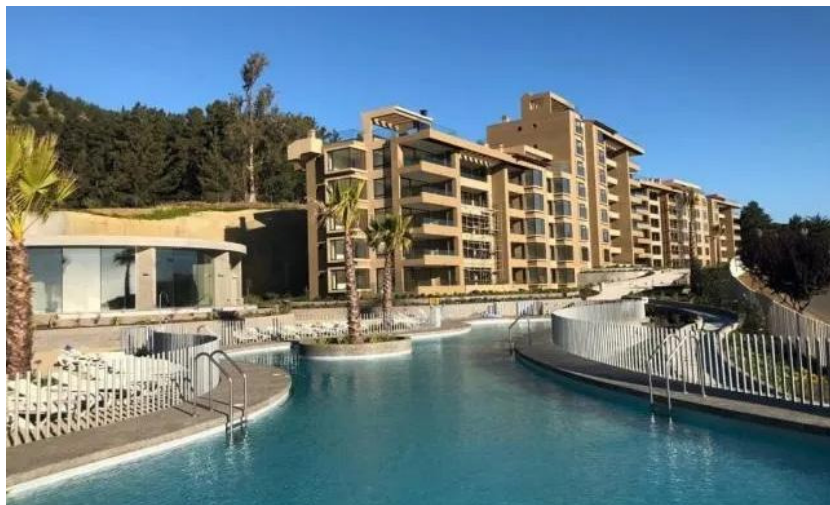
ESPACIO M - 2012



ALTO EL GOLF - 2014



GALERÍA LASTARRIA - 2017



COSTA QUINTAY - 2018



CONDOMINIO MIRADOR PIEDRA ROJA - EN CONSTRUCCIÓN

PRÁCTICA PROYECTUAL

En los 8 meses de práctica se tuvo la oportunidad de colaborar en una amplia variedad de tareas relacionadas a las distintas etapas de desarrollo de un proyecto, desde el concepto inicial, pasando por la planimetría hasta los detalles técnicos de construcción.

Durante este período, se pudo comprender la dinámica de trabajo de una oficina y familiarizarse con el funcionamiento de la gestión de proyectos, que implica continuas revisiones y cambios a medida que el proyecto avanza.

Se desarrolló una serie de trabajos visuales como imágenes objetivo, plantas ilustradas, memorias explicativas y presentaciones que permitieron mostrar de forma efectiva y atractiva cada propuesta al cliente correspondiente.

Un gran desafío fue aprender a realizar estudios de cabida para edificios residenciales, en los que se debe tomar en cuenta las normas urbanísticas del sector para generar un diseño planimétrico preliminar junto con una tabla que contiene la información necesaria para establecer si el proyecto es rentable o no, como las superficies útiles y comunes.

Entre otras cosas, se aprendió acerca de las distintas especialidades que incluye un proyecto y cómo estas se representan en los planos, así como la importancia

de cumplir con las normas de accesibilidad universal.

Finalmente, esta experiencia resultó especialmente enriquecedora gracias a la amabilidad, paciencia y dedicación demostrada por los profesionales de la oficina.



Figura 1: Imágenes objetivo realizadas por la estudiante

Fuente: Uno Proyectos

TEMA I

**¿POR QUÉ ES IMPORTANTE CONSERVAR EL
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CÓMO
HACERLO?**

La UNESCO define el patrimonio como el “legado cultural que recibimos del pasado, que vivimos en el presente y que transmitiremos a las generaciones futuras”, por lo que este es un concepto dinámico que se va actualizando y resignificando según lo que la sociedad valora.

En este primer capítulo se presenta el concepto de patrimonio cultural y su importancia para el desarrollo de la sociedad, además se explica el valor del patrimonio arquitectónico y las metodologías para su conservación.

1.1 ¿QUÉ ES EL PATRIMONIO CULTURAL?

Por un lado, patrimonio se define como *“Hacienda que alguien ha heredado de sus ascendientes”* o también como *“Conjunto de los bienes y derechos propios adquiridos por cualquier título”* (La Real Academia Española, 2023), es decir que son bienes heredados del pasado.

Por otro lado, cultura es el *“Conjunto de modos de vida y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social, etc.”* (La Real Academia Española, 2023), entonces, se deduce que el término patrimonio cultural considera como bienes heredados del pasado este conjunto de conocimientos y costumbres de un grupo social específico.

Tal como se plantea, la RAE lo define como el *“Conjunto de bienes de una nación acumulado a lo largo de los siglos, que, por su significado artístico, arqueológico, etc., son objeto de protección especial por la legislación.”* (La Real Academia Española, 2023), explicación que suma la importancia de la protección legal de estos bienes, sin embargo, no queda claro cuáles son estos bienes.

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en 1972 aprueba la *“Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural”* cuyo objetivo era que los estados se comprometieran a identificar,

proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio situado en su territorio. En ella se define los bienes patrimoniales y se explica que tienen un *“valor universal excepcional”* por ser importantes para las generaciones presentes y venideras de la humanidad y de ahí la necesidad de protegerlos:

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

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

- los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.”(UNESCO, 1972)

Además, la UNESCO reconoce el patrimonio natural, mixto e intangible, como muestra la figura 2. Esta última categoría existe desde el 2003 y establece la necesidad de proteger los conocimientos, técnicas, rituales, música y todas las experiencias culturales que proveen un sentimiento de identidad y continuidad a través del tiempo, por lo que se puede decir que el patrimonio deja de ser concebido como algo estático, sino que se toma en cuenta su evolución y dinamismo.

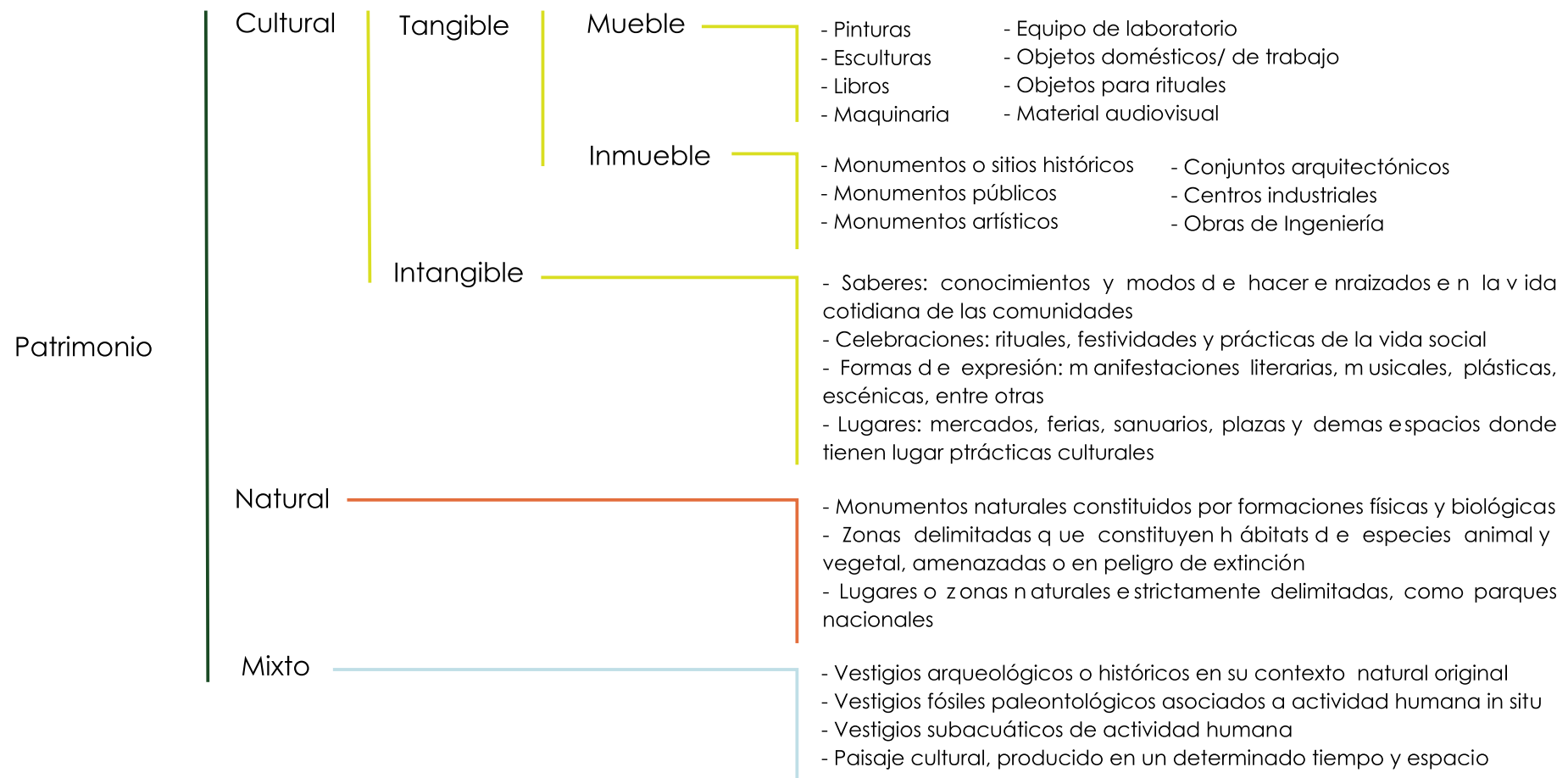


Figura 2: Tipos de Patrimonio - Fuente: Dr. Albert Macaya

Este dinamismo se aprecia, más adelante, el año 2005, en la “Convención de Faro sobre el valor del patrimonio cultural para la sociedad” donde se define el patrimonio cultural como:

“Conjunto de recursos heredados del pasado que las personas identifican, independientemente de su propiedad, como reflejo y expresión de sus valores, creencias, conocimientos y tradiciones en constante evolución. Incluye todos los aspectos del medio ambiente resultantes de la interacción entre personas y lugares a través del tiempo” (Council of Europe, 2005).

En esta descripción, más amplia que las anteriores, se le da especial atención a la identidad, concepto que juega un papel fundamental para el patrimonio cultural, ya que se refiere a la conexión que una comunidad o sociedad tiene con su pasado, su historia y su cultura, generando un sentimiento de pertenencia que fortalece la cohesión social. Por lo tanto, es importante conservar el patrimonio porque le permite a una comunidad conocer la historia, creencias y costumbres que les otorga una identidad, y, además, permite reflexionar del presente y de cómo se quiere continuar construyendo la sociedad a futuro.

Por otro lado, este concepto presenta cierta relatividad, ya que un bien pasa a ser patrimonio

mediante un acto inicial de aprecio por parte de las personas que lo reconocen como propio y digno de conservar, el que depende de los valores de la época o cultura. Esto se puede comprender con la figura 3, donde un mismo bien, un acueducto romano, es visto como un estorbo que altera la naturaleza por una comunidad del pasado y, sin embargo, en la actualidad sus ruinas son apreciadas por turistas que admiran su valor histórico y constructivo.



Figura 3: imágenes de acueductos romanos
Fuente: Cómics Asterix y Óbelix, elnortedecastilla.es

Finalmente, esta imagen destaca otro aspecto fundamental del patrimonio, su valor económico. Desde finales del siglo XX hasta la actualidad comenzó a impulsarse la democratización del patrimonio mediante una gestión cultural tanto pública como privada, transformando a los ciudadanos en consumidores y espectadores de exposiciones, festivales de cine, conciertos y todo tipo de actividades de ocio, por lo que hoy en día la difusión del patrimonio tiene un valor económico significativo, que se refleja en el turismo y en la industria cultural. Esta dinámica contribuye al desarrollo de las comunidades al generar oportunidades económicas y fomentar la participación activa de los ciudadanos en la promoción y disfrute de su patrimonio.



Figura 4: Características del concepto de patrimonio - Fuente: Elaboración propia

1.2 CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El patrimonio arquitectónico forma parte del patrimonio cultural inmueble y se puede definir de la siguiente manera:

*“Por Patrimonio Cultural Arquitectónico se entiende las edificaciones que son **representativas de una sociedad**, de su forma de vida, ideología, economía, tecnología, productividad, etc., y **de un momento histórico determinado**, que además poseen un reconocimiento e importancia cultural a causa de su antigüedad, significado histórico, por cumplir una función social o científica, estar ligados a nuestro pasado cultural, por su diseño, así como por sus valores intrínsecos, arquitectónicos, funcionales, espaciales, tecnológicos y estéticos, entre otros” (Terán Bonilla, 2003)*

Por lo tanto, al igual que en las otras categorías del patrimonio, existe una variedad de elementos que le dan valor a las edificaciones patrimoniales y que contribuyen en la decisión de preservarlos:

VALOR HISTÓRICO

Se refiere a las cualidades que vinculan al edificio con momentos históricos, personajes destacados o eventos significativos que representan una época, costumbre o cultura específica. Estas cualidades convierten al inmueble en un medio de comunicación que transmite experiencias históricas y sociales a la comunidad.



Figura 5: Casa de Pólvora y Ex Cárcel Pública de Valparaíso - Fuente: CMN

VALOR ARQUITECTÓNICO/ARTÍSTICO/ TECNOLÓGICO

Se refiere a las características de diseño que hacen que una construcción sea singular, como una tipología propia, riqueza espacial y de recorrido, ornamentación, entre otros elementos que dependen en gran parte de las modalidades estilísticas de la época en que fue edificado. Además, se considera el sistema constructivo utilizado, pudiendo ser uno propio de un sector o una nueva tecnología para el momento.

VALOR AMBIENTAL O PAISAJE URBANO

Tiene relación con el grado de conservación del entorno donde la obra fue construida, sea natural o urbano, formando un conjunto homogéneo de gran valor cultural

IDENTIDAD CULTURAL

El patrimonio arquitectónico es una expresión tangible de la historia, la cultura y las tradiciones de una sociedad. Preservar estos edificios y estructuras permite mantener viva la identidad cultural de una comunidad, proporcionando un sentido de pertenencia y conexión con el pasado.



Figura 6: Viaducto del Malleco - Fuente: CMN



Figura 7: Caleta Tortel - Fuente: gob.cl



Figura 9: Iglesia de Detif - Fuente: CMN

VALOR ECONÓMICO

El patrimonio arquitectónico puede tener un impacto significativo en la actividad económica, especialmente en el turismo. Los edificios históricos y monumentos atraen a visitantes de todo el mundo, generando empleos y oportunidades comerciales para las comunidades locales.



Figura 8: Museo Nacional de Bellas Artes
Fuente: CMN

Para que estos valores perduren en el tiempo es fundamental la conservación de la edificación patrimonial, que puede ser realizada mediante distintos tipos y grados de intervención, como la mantención, reparación, restauración, renovación y rehabilitación. Por lo que, en este caso, se considera que intervenir el patrimonio edificado son las acciones y estrategias que buscan la protección y preservación del mismo.

Desde el siglo XIX en adelante han existido múltiples posturas acerca de cual es la manera adecuada de intervenir un inmueble, las que se dieron a conocer mediante postulados, cartas internacionales y conferencias. Existieron visiones bastante opuestas como las de Viollet-le-Duc y John Ruskin, donde el primero defendía la restauración, recuperando una idealización del monumento, priorizando el estilo original y eliminando las partes agregadas en épocas

posteriores, mientras que el segundo defendía la autenticidad histórica centrándose en el sentido estricto de conservación como la única forma de evitar la ruina, condenando la reconstrucción. En el último tercio del siglo XX surge la postura de la restauración como un proceso metodológico que permite realizar una serie de intervenciones, desde acciones preservadoras a reintegradoras o rehabilitadoras.

En cuanto a las Cartas Internacionales se destaca:

1. Carta de Atenas de 1931 que significó un gran avance para el cuidado del patrimonio al tratar temas como:
 - La incorporación de obras de mantenimiento permanentes para asegurar la conservación del monumento.

-
- El valor de uso del inmueble con la finalidad de asegurar su continuidad vital.
 - La necesidad de restaurar interviniendo desde el respeto hacia la obra histórica y artística del pasado.
 - La conservación del contexto ambiental que rodea al monumento buscando la permanencia de la ciudad antigua.

2. “Carta Internacional sobre la conservación y la restauración de los monumentos y los sitios”, conocida como la Carta de Venecia, redactada en 1964, se destaca por:

- Valorar por primera vez las arquitecturas menores como monumento por su gran significado cultural.
- Afirmar que el objetivo de la restauración de un monumento es valorar todas las capas de información que se han ido depositando a lo largo de la historia, como si el monumento fuese un documento histórico, arqueológico y estético. Postula una conservación crítica, apoyada en los estudios necesarios para un exhaustivo conocimiento del monumento.

3. Por último, la Carta de Cracovia del año 2000, al definir la restauración, se centra en el interés por la autenticidad y la apropiación por la comunidad, generando un dialogo entre la memoria y la realidad cambiante que solicita nuevos usos.

La autenticidad significa preservar la esencia y los valores históricos, culturales y estéticos de una obra, evitando la falsificación, las modificaciones inapropiadas que distorsionen su integridad.

En general, la visión actual promueve un enfoque equilibrado que valora la autenticidad, la participación comunitaria, la sostenibilidad y la adaptabilidad en la intervención de edificios patrimoniales.

1.3 MÉTODOS DE INTERVENCIÓN

En cuanto a las formas de intervenir un inmueble, el Comité Internacional para la Conservación define la **conservación** como las medidas o acciones cuyo objetivo sea salvaguardar el patrimonio cultural tangible, respetando el significado y las propiedades físicas del bien en cuestión, y comprende las siguientes etapas:

CONSERVACIÓN PREVENTIVA	<ul style="list-style-type: none">- Medidas y acciones indirectas, se realizan sobre el contexto o área circundante del bien sin interferir sus materiales ni estructura- Objetivo: evitar o minimizar futuros deterioros o pérdidas- No modifican su apariencia- Ejemplo: registro, control de las condiciones ambientales, educación del personal y sensibilización del público
CONSERVACIÓN CURATIVA	<ul style="list-style-type: none">- Acciones aplicadas de manera directa- Objetivo: detener los procesos dañinos presentes o reforzar su estructura- Puede modificar su apariencia- Ejemplo: remoción de hierbas en mosaicos, desinfección de textiles, consolidación de pinturas murales
RESTAURACIÓN	<ul style="list-style-type: none">- Acciones aplicadas de manera directa- Objetivo: facilitar la apreciación, comprensión y uso cuando el bien ha perdido una parte de su significado o función a través de una alteración o un deterioro pasados.- Modifica el aspecto del bien, restableciendo la estructura o unidad formal del edificio respetando su historia y estética original.- Ejemplo: reparación y/o reconstrucción de elementos deteriorados (Fig. 10 - 13)

Figura 9: Tipos de conservación - Fuente: Elaboración propia a partir de documento de ICOM-CC



Figura 10 Y 11: Restauración ornamentos Iglesia Santa Lucrecia
Figura 12: Restauración edificio Moneda 759
Figura 13: Restauración Catedral de Santiago
Fuente: Archdaily

En muchos casos, el deterioro de los edificios patrimoniales no permite su uso adecuado, por lo que es necesario realizar una **rehabilitación**. Como su nombre lo dice, son las acciones que permiten que el inmueble recupere su habitabilidad, cumpliendo con las normativas y estándares actuales en cuanto a seguridad, confort y funcionalidad. Esto puede incluir trabajos de reparación de estructuras, renovación de instalaciones eléctricas, sanitarias y de climatización, mejora de aislamientos térmicos y acústicos, entre otros. Es importante destacar que en la rehabilitación de un inmueble patrimonial se busca equilibrar la conservación del valor histórico y arquitectónico con la adaptación a los requerimientos contemporáneos.

Un ejemplo de esta dualidad es el proyecto ganador del “Concurso Recuperación y Puesta en Valor del Monumento Histórico Palacio Pereira”, ubicado en el centro de Santiago, a cargo de los arquitectos Cecilia Puga, Paula Velasco y Alberto Moletto, otorgado el año 2012 y finalizado el 2019.

Esta mansión neoclásica fue construida el año 1873 y declarada Monumento Histórico en 1981. Después de albergar distintos programas el palacio quedó en un estado de abandono hasta que el año 2011 fue comprado por el Estado y tras su intervención actualmente acoge las oficinas del Ministerio de Culturas, las Artes y el Patrimonio y abre sus puertas

a la comunidad al contar con salas de exhibición, el Centro de Documentación del Consejo de Monumentos Nacionales, cafetería, auditorio, patio y sala de lectura de uso público.

“EL CONCURSO PALACIO PEREIRA OFRECE UN PUNTO DE PARTIDA DESDE EL CUAL INTENTAR UNA RECONCILIACIÓN ENTRE DOS POSICIONES POTENCIALMENTE ANTAGÓNICAS – CONSERVACIÓN Y RENOVACIÓN.

EL MODO EN EL QUE ESTOS DOS CONCEPTOS SE ARTICULAN EN LA INTERVENCIÓN RESULTA CRUCIAL PARA INYECTARLE VIDA AL EDIFICIO, ENVOLVIENDO, PROTEGIENDO E INCOPORANDO SU CONDICIÓN DE RUINA.” - C.P, P.V Y A.M

Por un lado, se llevó a cabo la restauración del inmueble existente mediante la reparación estructural y la restauración de fachadas e interior, incluyendo los revoques de yeso, los elementos de madera y metal y la entonación cromática del revestimiento histórico y de los elementos ornamentales, utilizando la técnica originalmente empleada en la construcción del edificio. En ciertos recintos se mantuvo la condición de ruina, dejando muros con la albañilería a la vista para conservar la huella del paso del tiempo.

Luego, se realizó la construcción de un nuevo y moderno edificio interior que llena el espacio liberado por el derrumbe de la construcción original, cuya estructura crea una imagen similar a la de unos andamios, haciendo alusión a una obra en proceso.

Por lo tanto, se rehabilitó el inmueble llevando ciertos elementos a su estado original y renovando otros para garantizar su habitabilidad, logrando un equilibrio entre el respeto a su valor histórico y arquitectónico y la posibilidad de adaptarse a nuevos usos.

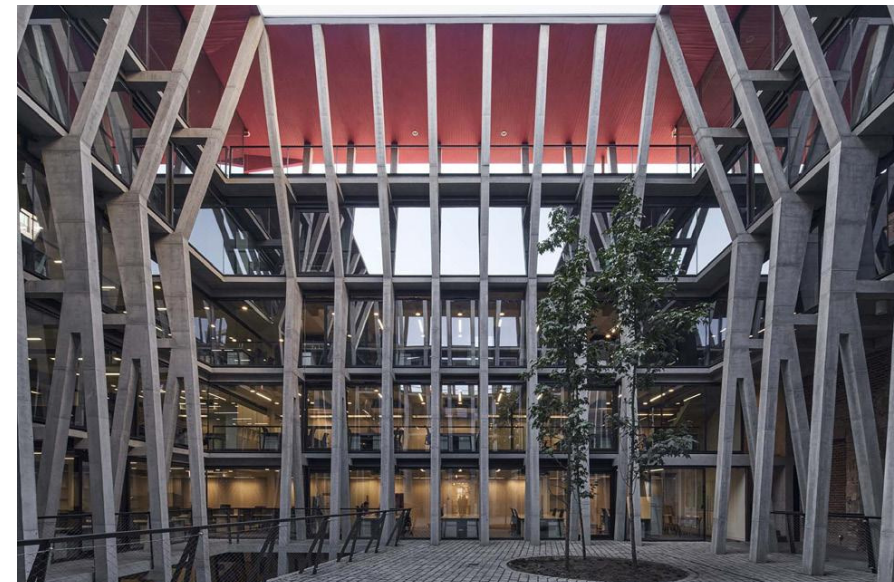


Figura 14: Rehabilitación Palacio Pereira
Fuente: Archdaily

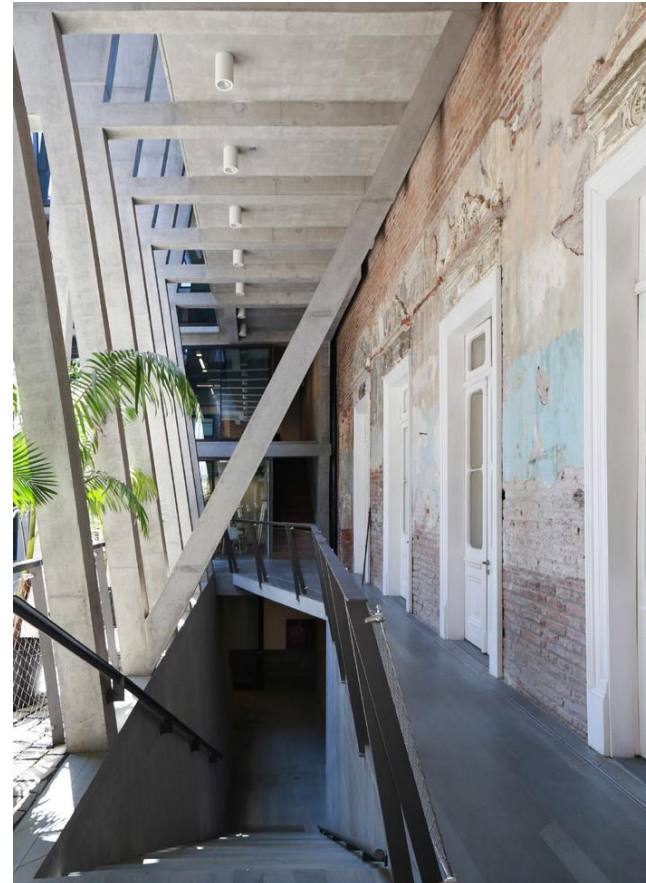
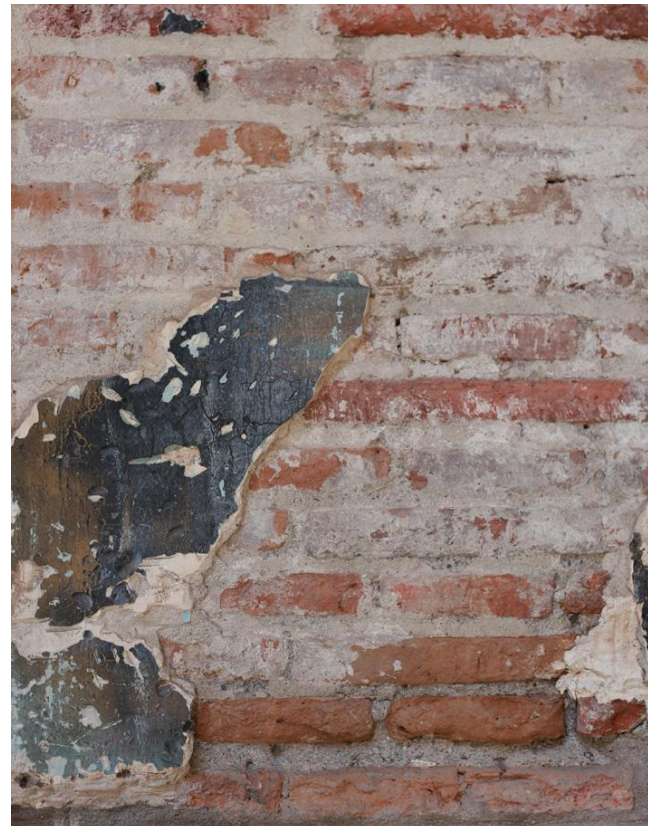


Figura 15: Rehabilitación Palacio Pereira - Fuente: Archdaily

1.4 CONCLUSIONES

En respuesta a las preguntas planteadas en el título del tema, resulta crucial la conservación del patrimonio arquitectónico ya que corresponde a una de las huellas tangibles del pasado que forma parte de la identidad de una comunidad, reflejando su historia, costumbres y conocimientos y que, además, favorece su desarrollo económico.

Para salvaguardar estos valores, se pueden llevar a cabo distintos tipos y grados de intervenciones, como la restauración o la rehabilitación, cuya elección depende del objetivo del proyecto.

Sin embargo, no basta con tener un proyecto para realizar alguna de estas modificaciones, es fundamental contar con la autorización de los organismos competentes encargados de la protección del patrimonio. Como se explicará en el siguiente tema, estos organismos son responsables de salvaguardar el valor histórico, cultural y arquitectónico de los bienes patrimoniales, por lo que se deben asegurar de que la intervención en un inmueble protegido no dañará o alterará de manera irreversible sus características y atributos valiosos, lo que puede ocurrir cuando se incumplen regulaciones específicas o se carece de sensibilidad hacia la importancia cultural del inmueble en cuestión.

TEMA II

**PROTECCIÓN LEGAL DEL PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO EN CHILE**

Como se explicó previamente, el patrimonio arquitectónico es un legado invaluable de la historia y la cultura de un país y, por lo tanto, es esencial su protección para preservar la identidad de una sociedad.

En este capítulo, se analizarán las principales leyes que existen en Chile para la protección del patrimonio arquitectónico: la Ley de Monumentos Nacionales y la Ley General de Urbanismo y Construcción, así como las instituciones encargadas de su gestión y preservación y las categorías de patrimonio inmueble existentes.

2.1 CONTEXO

El interés por proteger el patrimonio en Chile inició a principios del siglo XX por parte del Estado mediante el decreto N°651 de 1925 que estipulaba que los edificios de carácter histórico o artístico se protegerían bajo la categoría de “Monumento Nacional”.

Entre las décadas de 1920 y 1970 el valor otorgado a las edificaciones protegidas eran de tipo histórico y sociocultural, como por ejemplo los torreones de Valdivia, por ser huellas de la colonización española, o el Fuerte Esmeralda por conmemorar la victoria de la guerra del pacífico.

En 1970, con la intención de ampliar la protección del patrimonio, se promulga la **Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales**, que sigue vigente hoy en día y que reconoce el potencial económico asociado al turismo del patrimonio arquitectónico. El Colegio de Arquitectos fue el primer organismo no estatal en proponer la protección de un inmueble, siendo este un conjunto de propiedades de inicios del siglo XX en Santiago centro, argumentando por primera vez la importancia de valorar aspectos arquitectónicos y urbanos (figura 16).

En el tramo entre 1970 y 2009 hubo un significativo desarrollo en la protección de la arquitectura: se comenzaron a utilizar edificios como conmemoración de las víctimas de la dictadura; surgió un interés por

la arquitectura precolombina; se le dio valor a la materialidad y al trabajo del arquitecto, como por ejemplo la Basílica de Los Sacramentinos de Santiago (figura 18) al estar construida de hormigón armado, tener parques fabricados en Chile, tener elementos decorativos artesanales y por ser diseñada por el destacado arquitecto Sergio Larraín Bravo; se valoran aspectos urbanos declarando Zonas Típicas como la población Los Castaños o el Barrio Mulato Gil; se agregaron requisitos para declarar un monumento histórico y para la autorización de obras de intervención.

A finales de los 2000 por primera vez una agrupación vecinal solicita la declaración patrimonial, este es el caso del Barrio Yungay (figura 17) que es declarado Zona Típica por sus valores sociales, históricos, arquitectónicos y urbanísticos.

Desde el 2010 en adelante se puede destacar la participación de la ciudadanía para exigir protección del patrimonio arquitectónico de su barrio, debido al aprecio del valor arquitectónico y urbano, por ejemplo, la agrupación “Ciudadanos por Castro” manifestándose en contra de la construcción del Mall de Castro.



Figura 16: Conjunto Patricio Mekis- Fuente: Monumentos Nacionales

Figura 17: Barrio Yungay - Fuente: La Tercera

Figura 18: Basílica de Los Sacramentinos - Fuente: Monumentos Nacionales

Por otro lado, la preocupación por generar una planificación urbana a nivel país comenzó en 1926 con la Ley N°4563, tras el devastador terremoto de Talca de 1928, en el que se establecen normas de aplicación general para todas las ciudades, determinando alturas, materiales, condiciones para evitar caídas y estableciendo la obligación de requerir un permiso para construir. Dicha ley comenzó a regir en 1936 y a lo largo del tiempo sufrió modificaciones, como la de 1953, en la que aparece por primera vez la figura del Plan Regulador, y en 1960 se crea el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En 1976 se dicta la **Ley General de Urbanismo y Construcción** cuya función es establecer las normas y los procedimientos para el desarrollo urbano, la planificación territorial, la construcción de edificios y otros aspectos relacionados con el objetivo de promover un desarrollo urbano ordenado, seguro y sustentable, considerando aspectos como la protección del medio ambiente, la seguridad de las personas y la integración social.

Esta ley, que sigue vigente hasta hoy, se hace cargo de la protección del patrimonio a nivel local, indicando que estos inmuebles deben ser señalados en el Plan Regulador Comunal y que su alteración requiere la autorización de la SEREMI del MINVU.

Por lo tanto, el patrimonio arquitectónico de Chile está resguardado por la Ley de Monumentos Nacionales y la Ley General de Urbanismo y Construcción, mediante el Consejo de Monumentos Nacionales y los Planes Reguladores Comunales, respectivamente, instrumentos que serán detallados a continuación.



Figura 18: Protección legal del patrimonio arquitectónico en Chile
Fuente: Elaboración Propia

2.2 LEY DE MONUMENTOS NACIONALES

El Art. 1° define los Monumentos Nacionales:

“Son monumentos nacionales y quedan **bajo la tuición y protección del Estado, los lugares, ruinas, construcciones u objetos de carácter histórico o artístico**; los enterratorios o cementerios u otros restos de los aborígenes, las piezas u objetos antro-po-arqueológicos, paleontológicos o de formación natural, que existan bajo o sobre la superficie del territorio nacional o en la plataforma submarina de sus aguas jurisdiccionales y cuya conservación interesa a la historia, al arte o a la ciencia; los santuarios de la naturaleza; los monumentos, estatuas, columnas, pirámides, fuentes, placas, coronas, inscripciones y, en general, los objetos que estén destinados a permanecer en un sitio público, con carácter conmemorativo. Su tuición y protección se ejercerá por medio del **Consejo de Monumentos Nacionales**, en la forma que determina la presente ley.”

De esta descripción se generan 6 categorías que forman el catálogo de monumentos, donde el 1 y 3 están relacionados con el patrimonio cultural urbano:

1. Monumentos Históricos (MH)
2. Monumentos Públicos
3. Zonas Típicas (ZT)
4. Monumentos Arqueológicos
5. Santuarios de la Naturaleza
6. Monumentos Paleontológicos



Figura 19: Geovisor de Monumentos Nacionales, Zona central - Fuente: CMN

1. Monumentos Históricos (MH)

Total país: 1.007

Art. 9° *“Son Monumentos Históricos los lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo.”*

3. Zonas Típicas (ZT)

Total país: 144

Art. 29° *“Para el efecto de mantener el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares donde existieren ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados Monumentos Históricos, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar se declare de interés público la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de dichas poblaciones o lugares o de determinadas zonas de ellas.”*

Existen 3 tipos de poblaciones o lugares, públicos o privados, que pueden ser declarados ZT:

1. Entorno de un Monumento Histórico o Arqueológico.
2. Área o unidad territorial y/o sector representativo de una etapa o significación histórica de una ciudad

o pueblo o lugares donde existieren ruinas.

3. Conjunto edificado o ruinas de valor histórico, arquitectónico, urbanístico y/o social, gestado como un modelo de diseño integral, con construcciones que combinan, repiten y/o representan un estilo propio.

Por lo tanto, se protege un edificio en particular (MH) o un área (ZT) que se caracteriza por su coherencia estilística, valor histórico y/o ambiental y por su capacidad para transmitir la vida y la memoria de una comunidad.

Además, se desprende del Art. 1° que el **Consejo de Monumentos Nacionales (CMN)** es el organismo encargado de declarar y gestionar la conservación de estos monumentos nacionales. Es dependiente del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, específicamente de la Secretaría del Patrimonio Cultural como muestra la figura 20, y se encuentra integrado por 22 consejeros, representantes de instituciones públicas y privadas.

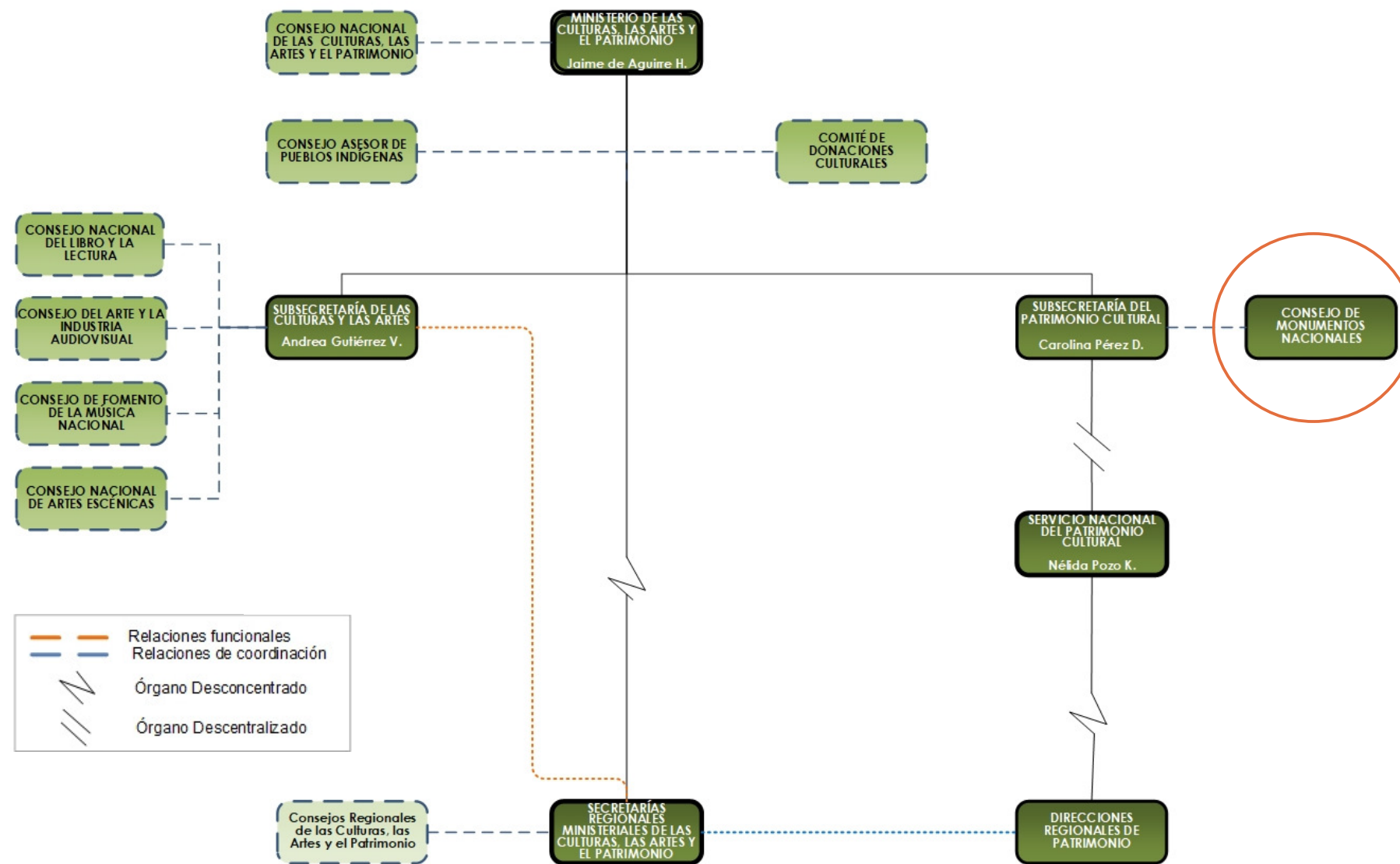


Figura 20: Organigrama Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
Fuente: <https://www.cultura.gob.cl/organigrama/>

El CMN cuenta con un área de Arquitectura y Patrimonio Urbano que está a cargo de los MH y ZT y cumple las siguientes funciones:

- Evaluar, dar apoyo técnico y elaborar expedientes de declaratorias de Monumentos Históricos y Zonas Típicas.
- Elaboración de propuestas de delimitación de Monumentos Nacionales.
- Revisar, evaluar y asesorar técnicamente propuestas y solicitudes de autorización de intervenciones en Monumentos Históricos y Zonas Típicas.
- Apoyo técnico interinstitucional público y privado, en la elaboración y seguimiento de iniciativas de intervención en áreas e inmuebles protegidos.
- Fiscalización y supervisión de intervenciones en MH y ZT, cuando corresponda y/o se comprometa esta actividad por parte del CMN.
- Elaborar y revisar instrumentos normativos, y normas y criterios de intervención en Monumentos Históricos y Zonas Típicas (MH y ZT).

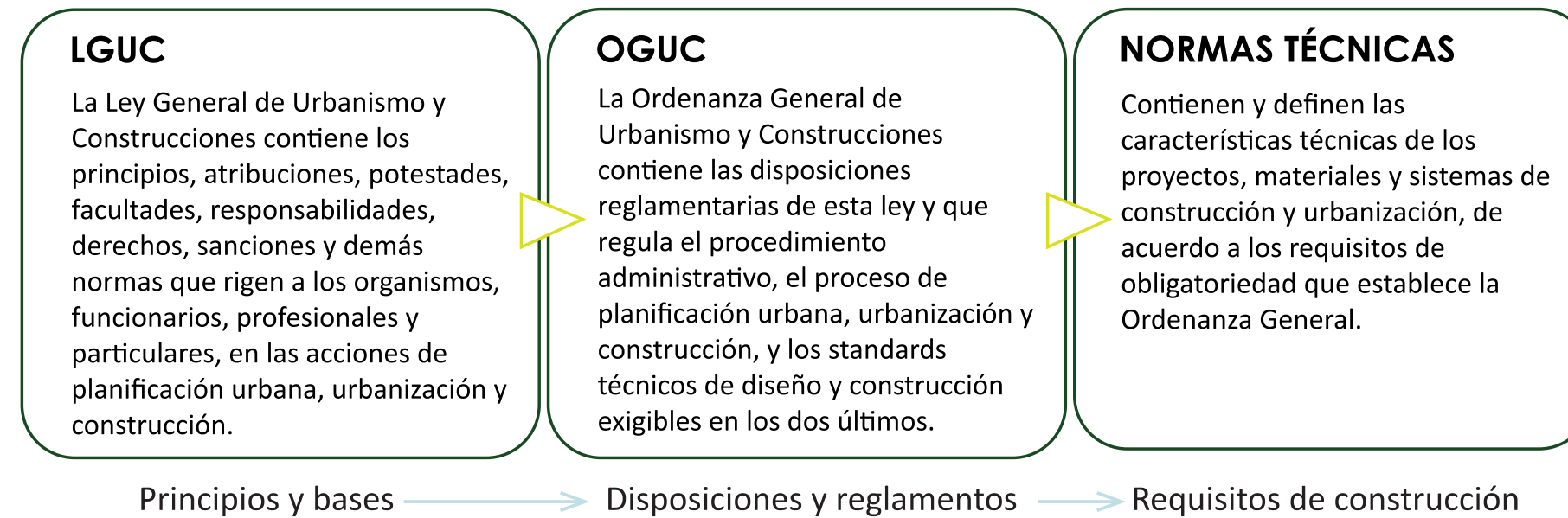
De estas funciones es atinente destacar que el CMN está encargado de autorizar previamente todo trabajo de conservación, reparación o restauración de un inmueble patrimonial.

En el caso específico de las Zonas Típicas su reglamento indica que las obras ejecutadas deben guardar relación con el estilo arquitectónico general de la zona, velando por la conservación de valores y atributos por los cuales la población o lugar fue declarada. Siguiendo esta lógica es que cualquier instalación de anuncios, avisos o carteles, los estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualquier otra construcción, ya sea permanente o provisional, debe respetar los valores del lugar, guardando armonía con su escala.

Para guiar el proceso de intervención de un inmueble patrimonial el CMN tiene la facultad de emitir “normas de intervención” que definen recomendaciones arquitectónicas específicas para que esta responda las condiciones mencionadas anteriormente. Dicha norma incluye antecedentes generales, estudios preliminares y lineamientos de intervención. Por último, el CMN tiene el deber de informar a las municipalidades los lineamientos aprobados para que adecuen o elaboren el IPT compatible con las normas, de acuerdo a lo que se establece en el Art. 2.1.18 de la OGUC, de modo que se reconozcan las “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”.

2.3 LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

La mencionada legislación cuenta con 3 niveles de acción, declarados en el Art. 2° de la LGUC:



Por otro lado, dentro de las entidades competentes y entes reguladores se encuentra:

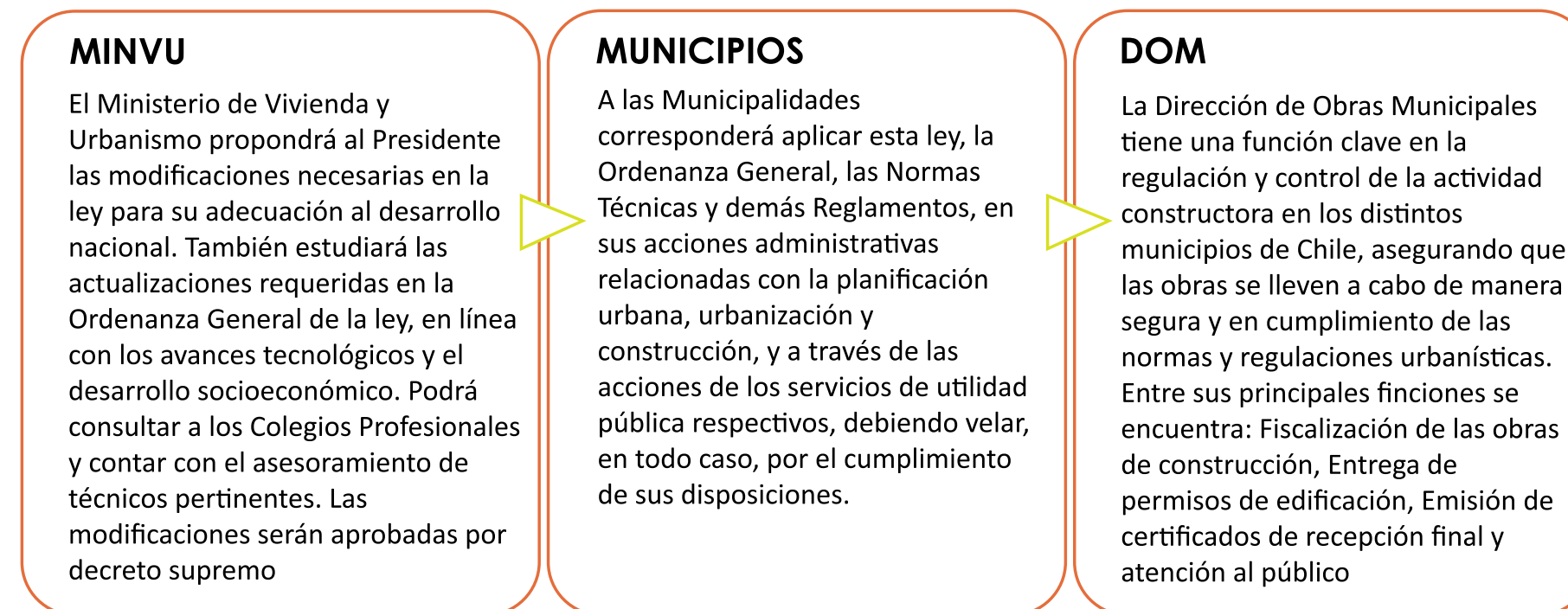


Figura 21: Niveles de acción y entes reguladores - Fuente: LGUC

La planificación urbana se lleva a cabo en 3 niveles de acción:

1. Nacional: El MINVU se encarga de la planificación urbana a nivel nacional a través de la LGUC y su OGUC

2. Intercomunal: El Plan Regulador Intercomunal regula, a través de normas, el desarrollo físico de áreas urbanas y rurales de diversas comunas que se integran en una unidad urbana. Si esta sobrepasa los 500.000 habitantes le corresponde un Plan Regulador Metropolitano.

3. Comunal: El Plan Regulador Comunal promueve el desarrollo armónico del territorio comunal mediante normas referidas al uso de suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos. Está compuesto por:

- Memoria explicativa, que contendrá los antecedentes, objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas.
- Estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado.
- Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes.

- Planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc. Como por ejemplo, el de la siguiente imagen, que corresponde al plano de zonificación general de la comuna de Santiago.

PLAN REGULADOR PRS - 01 DE ZONIFICACIÓN GENERAL DE SANTIAGO

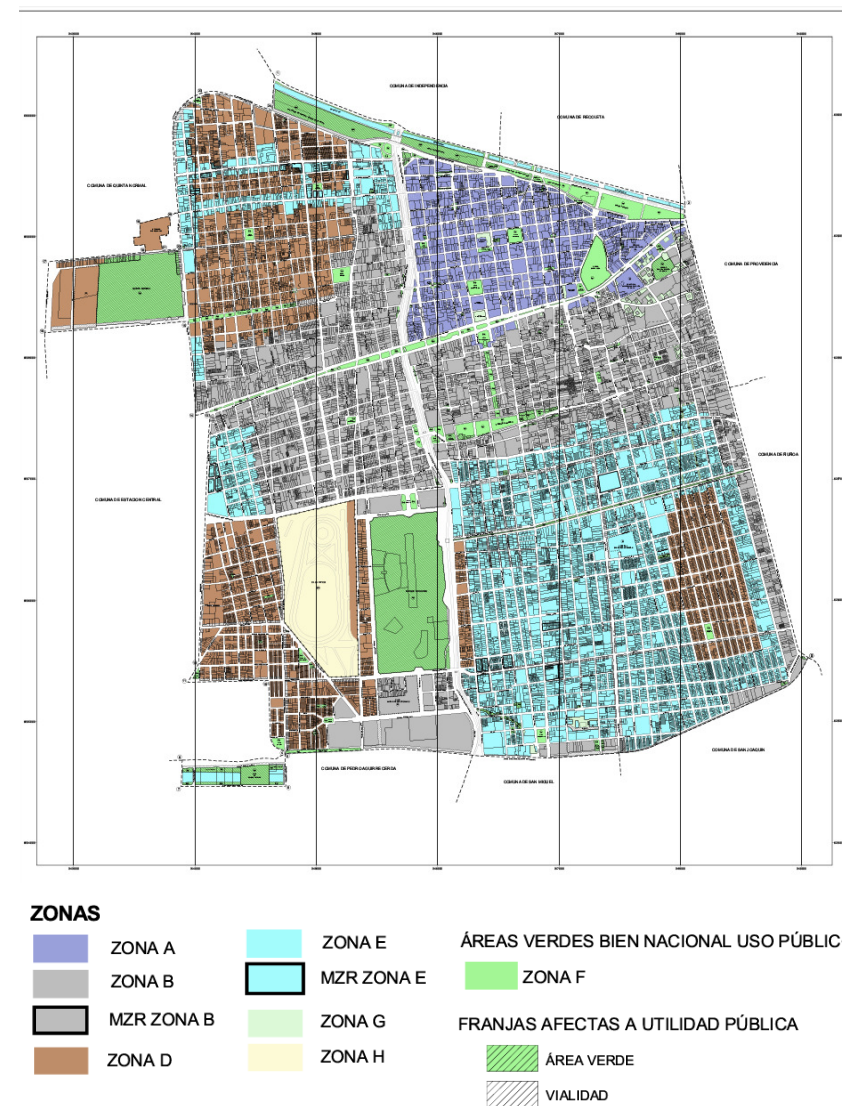


Figura 22: Zonificación general - Fuente: PRC de Santiago

Para conocer las normas urbanísticas que debe cumplir una construcción o alteración, la Dirección de Obras Municipales, emitirá un Certificado de Informaciones Previas que contiene las condiciones aplicables al predio según los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes.

Teniendo en cuenta de manera general cómo es la organización de las normas y agentes que permiten planificar las ciudades, a continuación, se explicará la relación entre estos conceptos y la conservación del patrimonio construido.

Como se indicó anteriormente, la protección de los inmuebles patrimoniales se menciona en el art. 60° de la LGUC:

“El Plan Regulador Comunal señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo correspondiente”

donde se menciona que existen 2 categorías de inmuebles protegidos que se definen en del artículo 1.1.2 de la OGUC:

1. Inmueble de conservación histórica (ICH)

Total país: 3.943

“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.”

2. Zona de conservación histórica (ZCH)

Total país: 247

“Área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.”

La diferencia, al igual que las categorías indicadas en la LMN, radica en la preocupación de preservar un inmueble en particular o un sector de la ciudad para mantener sus características como conjunto. Estas categorías se informan al momento de solicitar el CIP de un predio.

El PRC, por lo tanto, tiene la responsabilidad de determinar los inmuebles o conjuntos valorados por la comunidad, declarándolos ICH o ZCH, y además debe reconocer los Monumentos Nacionales. Esto se puede ver en el siguiente ejemplo del PRC de la Comuna de Santiago:

PLAN REGULADOR PRS - 02 HDE ZONIFICACIÓN ESPECIAL

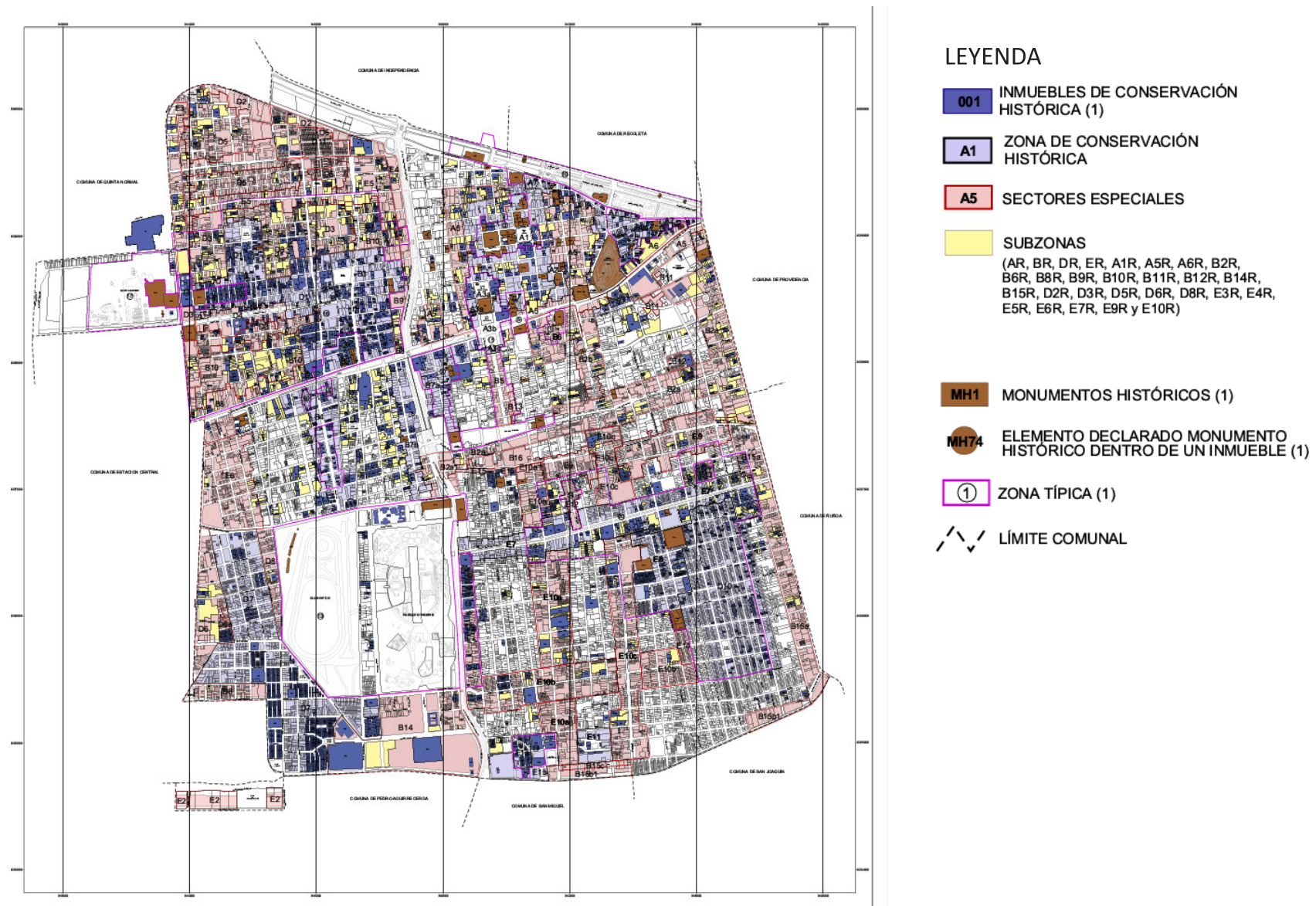


Figura 23: Zonificación especial - Fuente: PRC de Santiago

Es importante mencionar que para inscribir un ICH o ZCH en el PRC se hace un detallado informe de identificación y valoración del inmueble, que forma parte de la memoria explicativa solicitada, junto a los planos y la ordenanza local, que fijan las normas urbanísticas y que toma en cuenta no solo el valor arquitectónico, sino que también el valor urbano, histórico, económico y/o social (figura 24)

VALOR	CONCEPTOS ASOCIADOS
<p>URBANO Importancia del inmueble en su entorno inmediato y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector.</p>	<p>Imagen Conjunto Entorno</p>
<p>ARQUITECTÓNICO Jerarquizar a los inmuebles en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general.</p>	<p>Representatividad Singularidad Morfología</p>
<p>HISTÓRICO Jerarquizar a los inmuebles en función de su reconocimiento oficial y público, por atribuirle importancia cultural e histórica, como testimonios de autores, o períodos de creación y evolución. Consigna los sucesos (naturales, políticos, económicos, sociales o culturales) que motivaron alguna característica que presenta el patrimonio en cada área de estudio.</p>	<p>Relevancia Protección legal Registro de especialistas</p>
<p>ECONÓMICO Jerarquizar a los inmuebles en función del potencial impacto de su puesta en valor en el entorno, así como las posibilidades de su recuperación, considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos.</p>	<p>Impacto en el entorno Estado de conservación del entorno Act. económicas</p>
<p>SOCIAL Conocer el interés o identificación de la comunidad. Esta visión se recogerá principalmente de la participación ciudadana, tanto de los actores locales, como de los sectoriales afines al tema, en busca de un factor común de reconocimiento e imagen objetivo de protección.</p>	<p>Representatividad Percepción de la comunidad</p>

Figura 24: Tabla de valoración - Fuente: DDU 400

El artículo 116° de la LGUC establece lo siguiente:

*“Se entenderá por **normas urbanísticas** aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y **áreas de riesgo o de protección**”,*

De donde se extrae que las normas urbanísticas son reglamentos que establecen las directrices para el desarrollo y ordenamiento de áreas urbanas, siendo la protección del patrimonio una de ellas. Estas normas permiten fijar condiciones en el caso de que se solicite alterar un inmueble protegido para que no pierda su valor histórico u arquitectónico, pero al mismo tiempo pueda ser resignificado.

Las normas urbanísticas que tienen un impacto en la preservación de un inmueble patrimonial son las siguientes:

- 1. Altura de edificación:** permite preservar la volumetría original manteniendo la homogeneidad de un conjunto.
- 2. Uso de suelo:** evitar usos que pueden deteriorar el inmueble.
- 3. Sistema de agrupamiento:** evitar pérdida de tipología y la configuración del espacio.
- 4. Antejardines:** evitar pérdida de tipología.
- 5. Superficie predial mínima:** evitar pérdida de tipología.
- 6. Ochavos:** característicos de algunos sectores.
- 7. Coeficiente de ocupación de suelo en el primer piso y pisos superiores:** evitar pérdida de tipología, como zaguanes o patios interiores.
- 8. Área de riesgo o protección:** identificación de ICH y ZCH y reconocimiento de monumentos nacionales.

Por ejemplo, la siguiente tabla indica las normas urbanísticas que se deben cumplir en la Zona de Conservación Histórica E1 - Población Huemul I,II y III en cuanto a las condicionantes de subdivisión y edificación:

1	Superficie subdivisión predial mínima (m ²)			150
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior	ZCH E1a	1,0
			ZCH E1b	0,7
		Otros usos		1,0
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior	ZCH E1a	1,0
			ZCH E1b	0,7
		Otros usos	Hasta 5m	1,0
			Sobre 5m	0,7
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda	ZCH E1a	1,0
			ZCH E1b	2,0
		Otros usos	ZCH E1a	1,0
			ZCH E1b	3,1
5	Densidad máxima Hab/Há	ZCH E1a	320	
		ZCH E1b	1.140	
6	Sistema de agrupamiento	ZCH E1a	Continuo	
		ZCH E1b	Aislado Pareado Continuo	
7	Altura máxima (m) Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación	ZCH E1a	5	
		ZCH E1b	14	

Figura 25: Cuadro normas de edificación para MH e ICH - Fuente: PRC de Santiago

Además, el artículo 2.7.8 de la OGUC establece que:

*“Las Municipalidades, a través de **Planos Seccionales**, podrán establecer **características arquitectónicas determinadas** para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional.”*

Conforme a lo señalado, se debe entender que, a través de estos planos, subordinados a un Plan Regulador Comunal, se pueden determinar o establecer características arquitectónicas exigibles a las obras nuevas o refacciones de las existentes.

Dichas características se definen en la DDU 257, distinguiendo entre elementos morfológicos y ornamentales:

<p style="text-align: center;">ELEMENTOS MORFOLÓGICOS</p> <p>Componentes arquitectónicos formales de cada obra, en función de sus relaciones generales de: formas volumétricas, materialidad, sistemas constructivos</p>	<p>Corrientes de líneas academicistas y modernas: logias, portales, zócalos, accesos, pórticos, galerías, mansardas, mamparas, terrazas, buhardillas o miradores, balcones, cúpulas, cornisas, marquesinas, vanos y accesos destacados, pilares, torreones, pórticos, galerías, cuerpos salientes, columnas, arcos, contrafuertes, ante pechos, ante techos, aleros, entre otros.</p>
	<p>Construcciones propias de la arquitectura tradicional chilena: zócalos, corredores, portales, zaguanes, patios, pilar esquina, aleros, entre otros.</p>
<p style="text-align: center;">ELEMENTOS ORNAMENTALES</p> <p>Componentes arquitectónicos decorativos en las edificaciones que se disponen y ordenan en las fachadas expresando el lenguaje exterior de las mismas según el período arquitectónico y/o corriente estilística</p>	<p>Pilastras, molduras, coronamientos, tímpanos, barandas, frontones, entre otros.</p>

Figura 26: Características que puede determinar un Plano Seccional - Fuente: DDU 257

La selección de estas características se hace tomando como referencia las “fichas de valoración de inmuebles y zonas”, indicadas en la DDU 400, que se rellena al momento de solicitar la inscripción de alguno de ellos, indicando su valor (figura 24). A continuación, se muestra a modo de ejemplo uno de los planos seccionales correspondientes al “Barrio Cívico – Eje Bulnes” de la comuna de Santiago, el que indica de manera detallada las medidas que deben tener los elementos de la fachada de un inmueble:

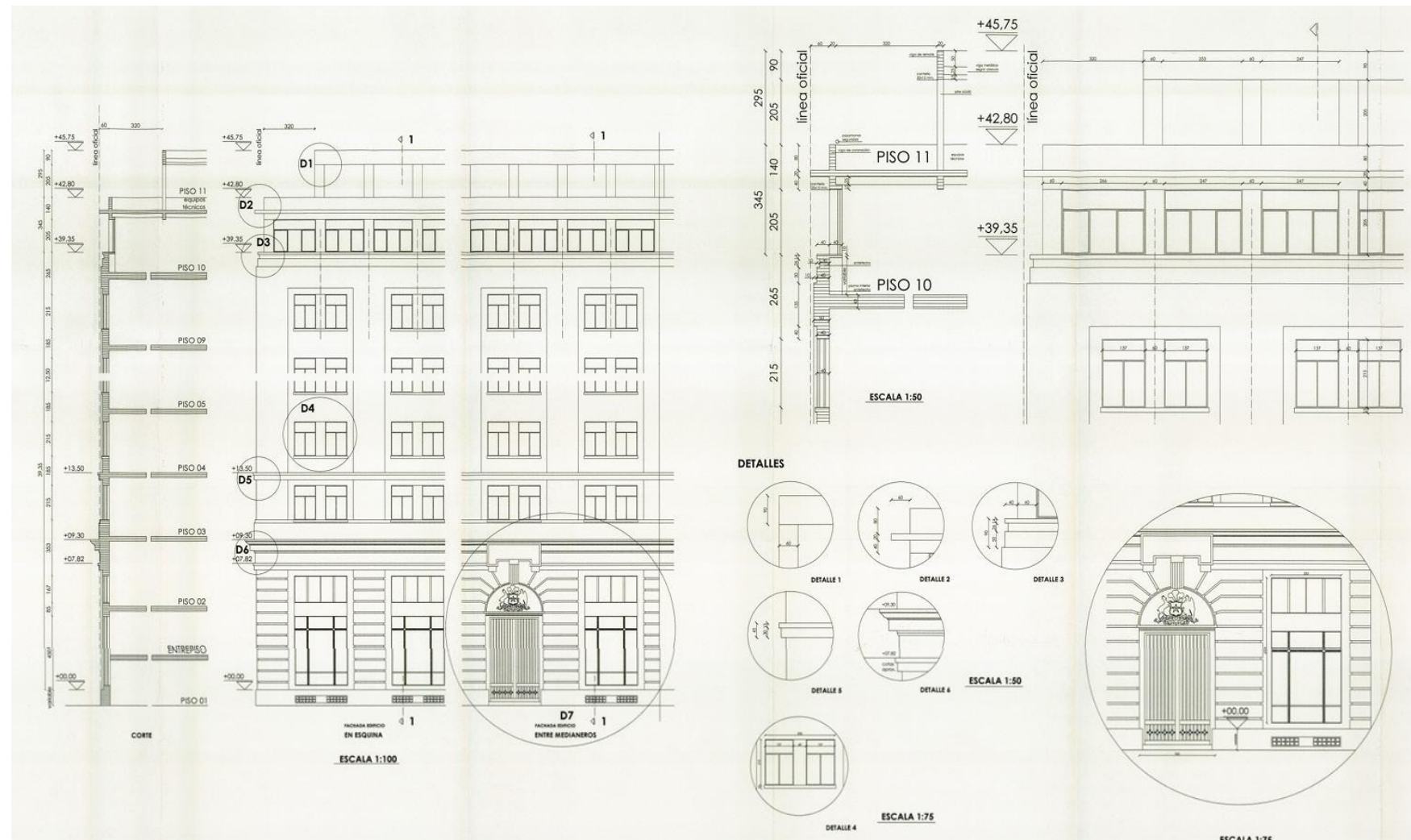


Figura 27: Plano Seccional “Barrio Cívico – Eje Bulnes” - Fuente: Municipalidad de Santiago

2.4 CASO BARRIO LASTARRIA

Para ejemplificar los conceptos previos, se presenta el caso de un proyecto trabajado durante la práctica proyectual, ubicado en el “Barrio Lastarria”, en la comuna de Santiago. El CIP del inmueble indicaba una doble categorización, al ubicarse en la **Zona Típica “Barrio Santa Lucía -Mulato Gil de Castro- Parque Forestal”** y en la **Zona de Conservación Histórica “A4 - Santa Lucía”**, como se observa en las siguientes imágenes, correspondientes a la zonificación especial del PRC de la comuna de Santiago.

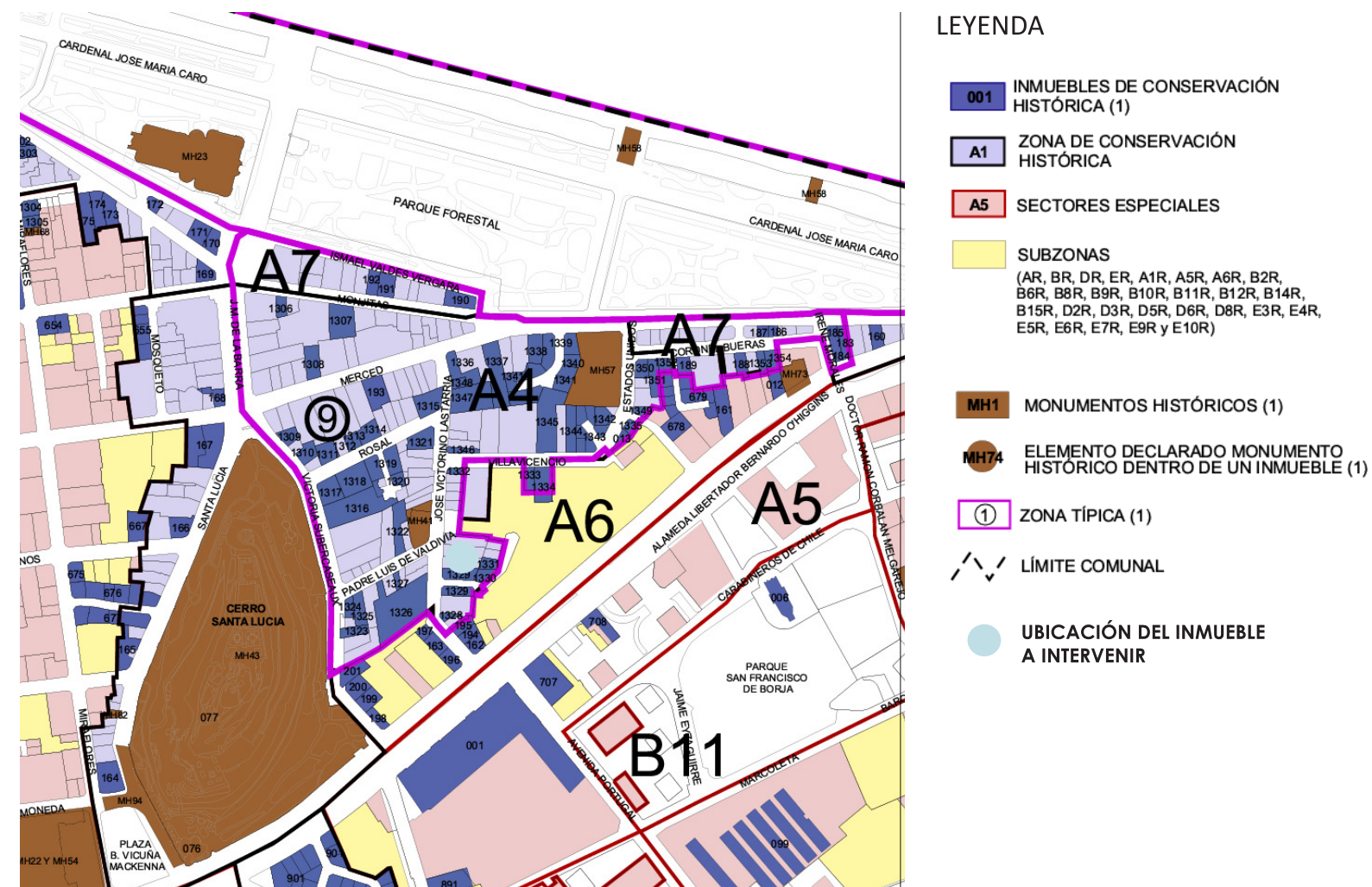
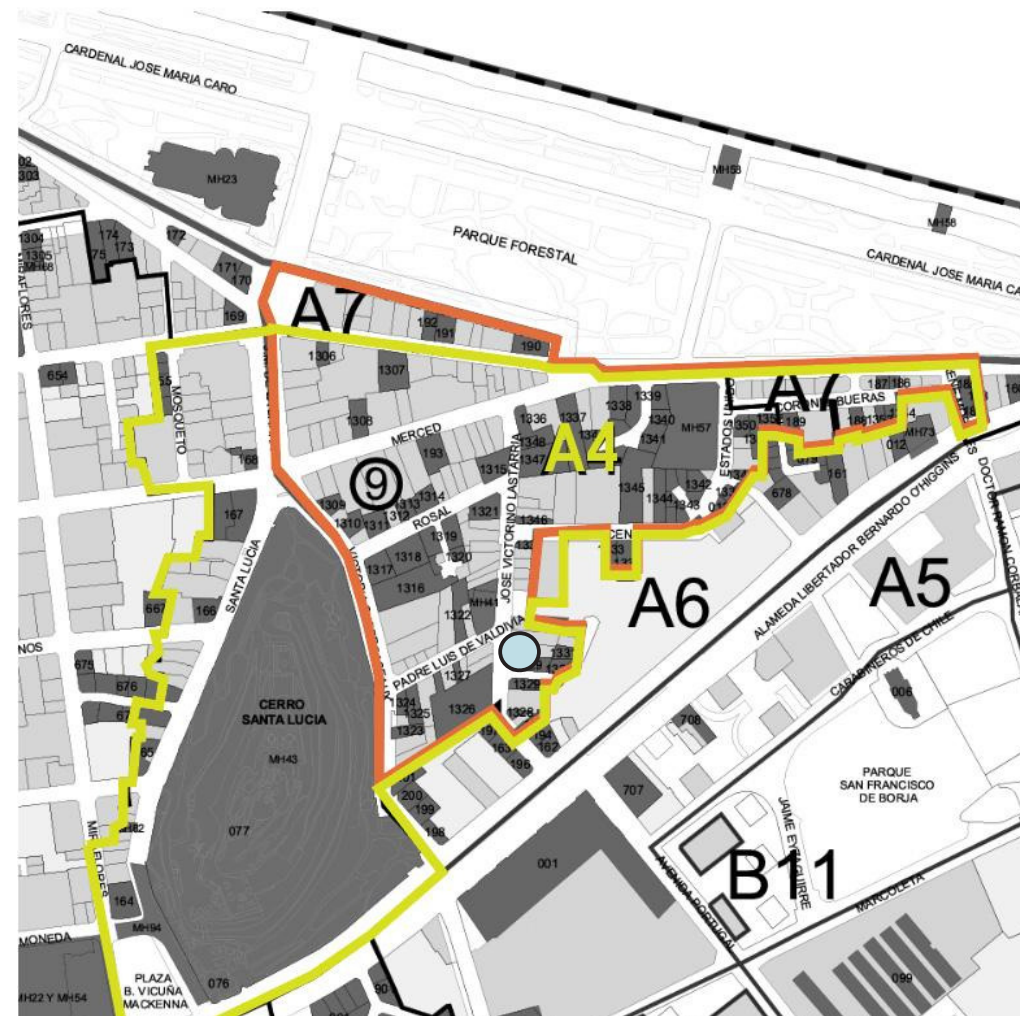


Figura 28: Zonificación Barrio Lastarria - Fuente: PRC de Santiago

En primer lugar, esta imagen y su leyenda dan cuenta de que el PRC reconoce tanto los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y las Zonas de Conservación histórica (ZCH), como los Monumentos Históricos (MH) y Zonas Típicas (ZT) a cargo del CMN.



LEYENDA

- ZONA TÍPICA "BARRIO SANTA LUCÍA - MULATO GIL DE CASTRO - PARQUE FORESTAL"
- ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA "A4 - SANTA LUCÍA"
- UBICACIÓN DEL INMUEBLE A INTERVENIR

Figura 29: Identificación zonas patrimoniales - Fuente: PRC de Santiago

Por otro lado, la figura 29 muestra claramente la ubicación del inmueble en un área donde se superponen las dos zonas de protección previamente mencionadas. En términos prácticos, esto implica que al diseñar un proyecto se deben tener en cuenta las restricciones establecidas por el Municipio y el Consejo de Monumentos, las cuales se detallan en el Plan Regulador Comunal (PRC) y se presentan en la página siguiente. El proyecto realizado en la oficina consistía en una obra menor en el primer piso, que no implicaba modificaciones en la estructura ni en los metros cuadrados construidos, por lo tanto, la única consideración a tener en cuenta era mantener un color uniforme en la pintura exterior.

ZONA TÍPICA “BARRIO SANTA LUCÍA -MULATO GIL DE CASTRO- PARQUE FORESTAL” :

1. No se admitirá en las fachadas el uso de **muro cortina** y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo y/o plásticos, y martelina gruesa, debiendo respetarse, a través del uso de revestimientos pertinentes, la materialidad opaca. Sólo se permitirá en las obras nuevas hasta una altura de 8m el uso de vidrio transparente el cual deberá ser inastillable.

2. En el caso de **ampliaciones**, éstas deberán presentar una terminación exterior acorde con el aspecto y la textura del resto de la fachada del inmueble existente. De existir **antejardín** éstos deberán mantener el carácter de tal.

3. Si se trata de **pintura de fachadas**, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del color en el ambiente general de la calle o el barrio. La propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario

4. No se permitirá que los **equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas** y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA “A4 - SANTA LUCÍA”:

1. **Coefficiente máximo de constructibilidad** para uso vivienda: 3,2, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 2,46. Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 5,4, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 4,15.

2. La **altura máxima** de edificación será de 18m. Dentro de esta zona no se permitirá edificación aislada sobre la continua.

A pesar de que en el proceso de diseño no se presentaron mayores complicaciones en cuanto a la normativa de protección patrimonial, el hecho de que el inmueble contara con dos categorías generó dificultades al momento de solicitar el permiso de obra menor.

En un comienzo, solo se realizó la solicitud para la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, ya que, según lo comentado por los arquitectos de la oficina, este organismo pedía una lista de documentos desarrollados con mayor profundidad y que, al ser una categorización a nivel nacional, debería tener más peso. No obstante, al solicitar el permiso a la Dirección de Obras Municipales (DOM), con la autorización del CMN, se les informó que esto no era suficiente y que además se requería la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda.

Esta situación generó atrasos en el proyecto debido a la demora de la respuesta de la SEREMI una vez solicitada su aprobación.



Figura 30: Barrio Lastarria - Fuente: enviajes.cl

Figura 31: Inmueble a intervenir - Fuente: google maps

2.5 CONCLUSIONES

Las principales normas de protección del patrimonio inmueble en Chile, La Ley de Monumentos Nacionales y la Ley General de Urbanismo y Construcción, funcionan fundamentalmente imponiendo limitaciones a las intervenciones, evitando la pérdida de los valores que lo caracterizan. Estas leyes establecieron un gran primer avance en el desarrollo de la protección legal del patrimonio, sin embargo, y a pesar de haber transcurrido poco más de 50 años desde la dictación de la primera normativa, aún se puede observar que hay aspectos perfectibles, como, por ejemplo, dar al Estado un rol más activo en la conservación y restauración del patrimonio y no solo el de "limitador" de la acción de privados.

Por otro lado, existen casos de doble identificación patrimonial, como sucede en el ya mencionado Barrio Lastarria, por lo que cualquier proyecto de intervención en dicha zona deberá contar tanto con la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales como de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, burocracia que al fin y al cabo genera barreras y desincentivos para llevar a cabo proyectos en estos lugares y atenta contra una eficiente gestión del patrimonio.

Por lo expuesto, es fundamental que exista una modernización del marco legal, con objeto de unificar criterios e instituciones, disminuir burocracia y que, en definitiva, la protección del patrimonio sea resguardada bajo una normativa moderna y con miras hacia el futuro, contemplando aspectos técnicos, arquitectónicos, sociales, históricos y urbanos de una manera clara.

TEMA III

**CÓMO ENFRENTAR UN PROYECTO DE
INTERVENCIÓN DE UN EDIFICIO PATRIMONIAL**

Según lo que establece el Art. 5.1.4 de la OGUC, *“Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores”* se requiere el permiso de la Dirección de Obras Municipales para asegurar el cumplimiento de las normativas vigentes, este se puede solicitar por medio de un formulario según el tipo de proyecto que se puede encontrar en la página web del MINVU. Uno de los antecedentes solicitados es la autorización por parte del Consejo de Monumentos Nacionales y/o la SEREMI MINVU según sea el caso.

El objetivo de este último capítulo es explicar el procedimiento que se debe llevar a cabo para solicitar la autorización de las entidades mencionadas en el caso de que se intervenga un inmueble bajo protección patrimonial.

3.1 DOCUMENTOS MUNICIPALES

En primer lugar, es necesario solicitar el **Certificado de Informaciones Previas** del predio a intervenir para tener en cuenta las normas urbanísticas que se deben cumplir según el instrumento de planificación que corresponda. Dicho documento se solicita de manera electrónica a la Dirección de Obras Municipales, quien lo emitirá en un plazo máximo de 7 días.

Como se muestra en las imágenes, correspondientes al CIP de un inmueble ubicado en el Barrio Lastarria de la comuna de Santiago, en la primera parte se mencionan los datos que identifican a la propiedad seguido de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) aplicables, incluyendo las zonas a las que pertenece, por lo que en esta sección se sabrá si el predio es ZT, ZCH u otro. En el apartado correspondiente a las Normas Urbanísticas se indica claramente si la propiedad es ZT, MH, ZCH y/o ICH, información que indirectamente señala a qué institución se debe acudir, como se ve en el diagrama.

FORMULARIO 5.2 (C.I.P.-1.4.4.)

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
 DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
 REGIÓN METROPOLITANA

16/04/2021
 CIP- 175127

Nº Certificado	DE FECHA
1 175127	16/04/2021
Nº Solicitud	DE FECHA
2 285794	16/04/2021

URBANO RURAL

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD
 A LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE JOSE VICTORINO LASTARRIA

SECTOR	01	MANZANA	009	PREDIO	014
ROL SII. Nº	7-47	LE HA SIDO ASIGNADO EL Nº	93		

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S) VER NOTA Z

INTERCOMUNAL	PRMS Y MODIFICACIONES	FECHA	04/11/1994
COMUNAL	PRMS-STGO Y MODIFICACIONES	FECHA	27/01/1990
SECCIONAL	-----	FECHA	-----

ZONA, SECTOR O SUBSECTOR EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO
 ZONA A - Zona de Conservación Histórica A4 - Zona Típica Barrio Santa Lucía - Mulato G de Castro - Parque Forestal - Predio emplazado en la misma manzana de un Monumento Histórico o enfrentándolo

AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO

URBANA EXPANSIÓN URBANA RURAL

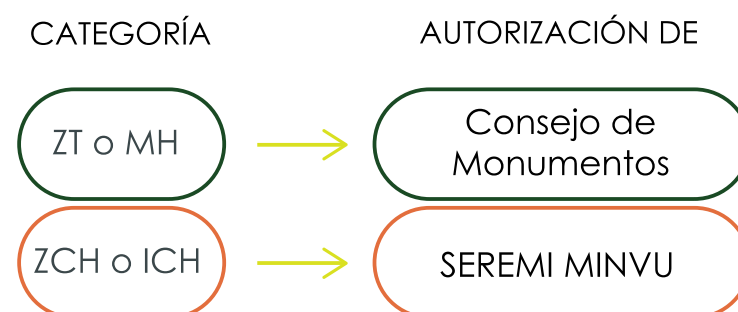


Figura 32: CIP de inmueble en Barrio Lastarria
 Fuente: DOM Santiago

Figura 33: Diagrama autorizaciones
 Fuente: Elaboración propia

5.- NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		VER NORMATIVA ADJUNTA Y ORDENANZA LOCAL		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:		VER OBSERVACIONES		
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA EDIF. MÁXIMA	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
-----	-----	-----	-----	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
-----	-----	-----	-----	-----
ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO	CIERROS		OCHAVOS
-----	-----	ALTIMETRIA	% TRANSPARENCIA	-----
-----	-----	-----	-----	-----

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)		-----
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS		
ZONA A		
AREAS DE RIESGO, PROTECCIONES O RESTRICCIÓN	AREAS O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTORICA	ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI
ESPECIFICAR:	ESPECIFICAR: Ver Normativa	ESPECIFICAR: Ver Normativa

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
JOSE VICTORINO LASTARRIA		SERVICIO COMUNAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	15.90 MTS. PROMEDIO EN ESTA PARTE	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	-----	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
-----		-----	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	-----	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	-----	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
-----		-----	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	-----	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	-----	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
-----		-----	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	-----	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	-----	CALZADA

Con la información de este documento, sumada a la que se encuentra en los IPT mencionados, relacionada principalmente a restricciones que debe cumplir una futura intervención, es que se puede comenzar el proceso de diseño, desde el estudio de cabida hasta el proyecto definitivo.

De forma paralela es necesario tener en cuenta los distintos **Permisos de Edificación** que existen (figura 32) para identificar cual será necesario solicitar de acuerdo al proyecto que se quiere realizar en el inmueble, ya que en todas las solicitudes se debe indicar si es que el predio cuenta o no con protecciones oficiales (figura 33).

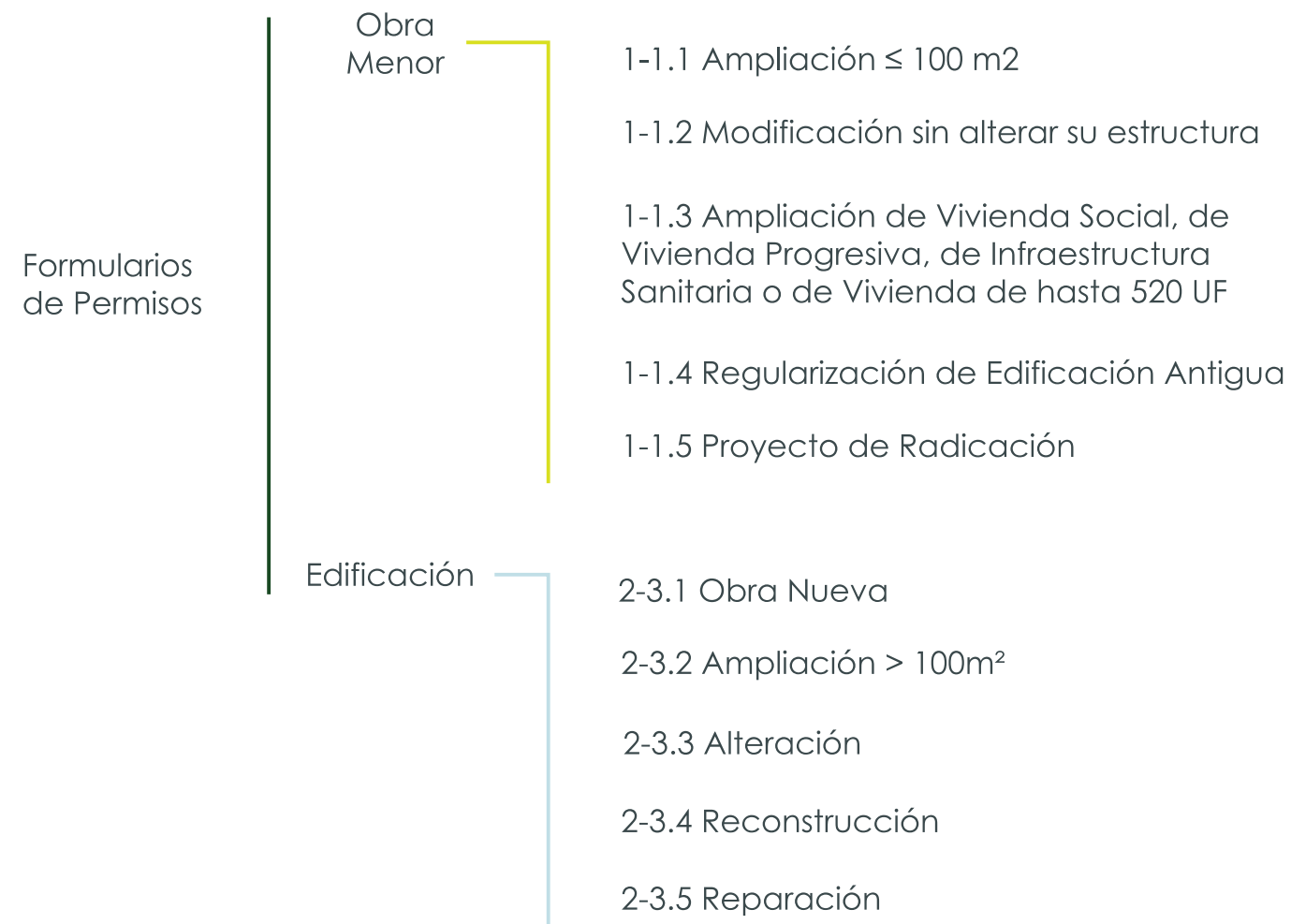


Figura 34: Formularios para Permisos de Obra Menor y de Edificación
Fuente: Elaboración propia a partir de información del MINVU

6.4 PROTECCIONES OFICIALES

NO	Sí, especificar	ZCH	ICH	ZOIT	OTRO; especificar	
MONUMENTO NACIONAL:		ZT	MH	SANTUARIO DE LA NATURALEZA		

Figura 35: ejemplo protección oficial solicitud obra menor - Fuente: MINVU

Suelen haber confusiones entre los últimos tres términos (Alteración, Reparación y Reconstrucción) y otros similares, por lo que a continuación se explicará cada uno según lo que establece la OGUC para comprender qué tipo de permiso se debe solicitar y qué vocabulario utilizar para explicar el proyecto.

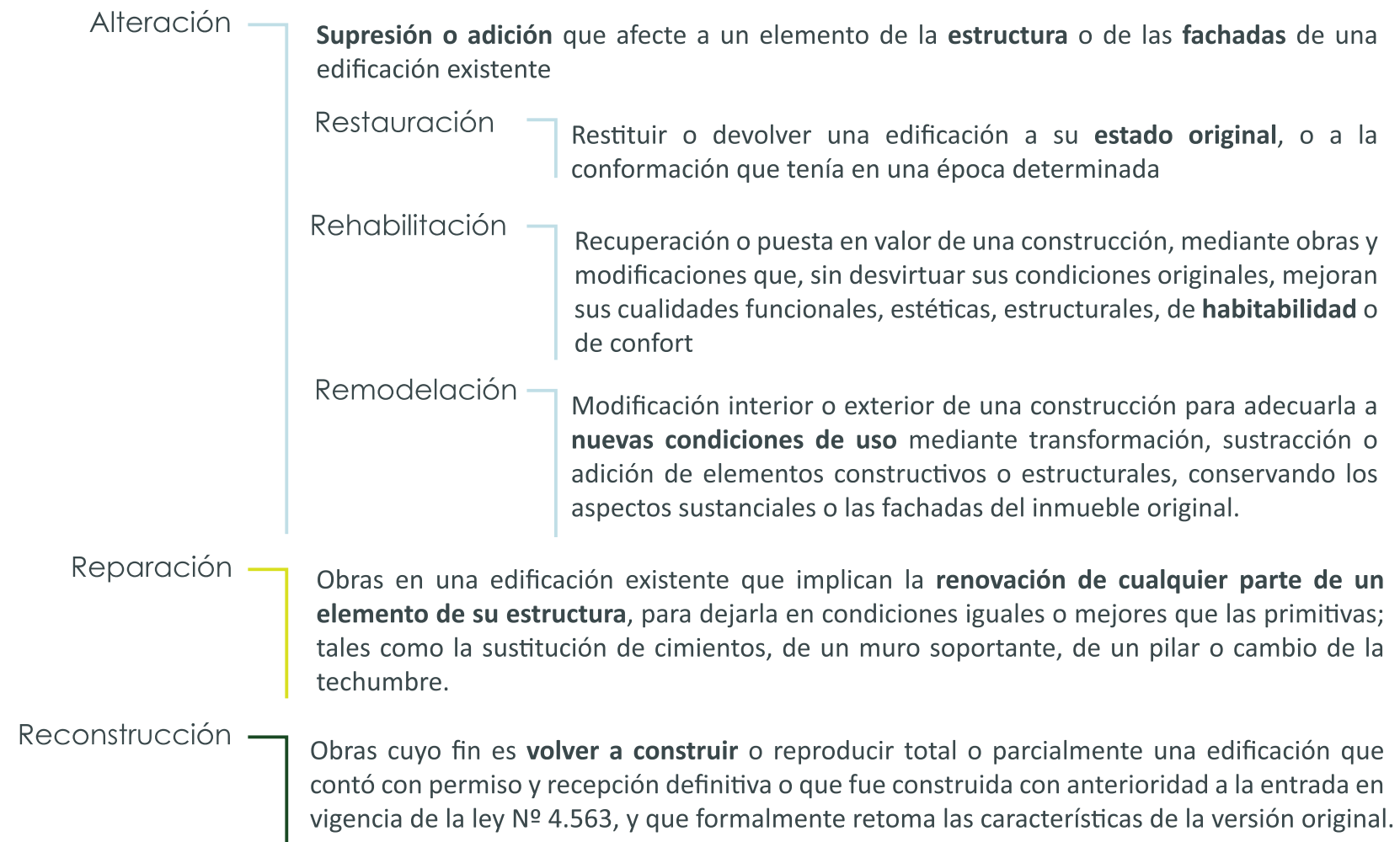


Figura 36: Definición de Alteración, Reparación y Reconstrucción – Fuente: OGUC

3.2 AUTORIZACIÓN DEL CMN

1° Para solicitar la autorización del CMN para una intervención en un ZT o MH se debe contar con los siguientes documentos:

1. Carta del interesado dirigida al Secretario (a) del Consejo de Monumentos Nacionales incluyendo:

- Nombre, teléfono, correo electrónico y dirección
- Identificación del o los propietarios del inmueble
- Identificación del profesional responsable de las obras a realizar.

2. Copia del Certificado de Informaciones Previas

3. Plano de ubicación y de conjunto, indicando calles y norte

4. Memoria explicativa con el siguiente contenido:

4.1 Identificación del inmueble con indicación del rol, calle, número, y ciudad o del área objeto del proyecto de intervención.

4.2 Antecedentes planimétricos y material gráfico e histórico de las construcciones, lugares o sitios a intervenir y de su entorno.

4.3 Fotografías actuales de las construcciones de su interior y exterior, de las poblaciones o lugares a intervenir y su entorno inmediato.

4.4 Descripción de la situación actual de las construcciones, poblaciones o lugares a intervenir y

de su entorno y mención de los lineamientos de intervención recogidos en su propuesta.

4.5 Descripción de la intervención propuesta, sus objetivos y métodos contemplados para implementarla.

5. Planimetría de la intervención propuesta, con el siguiente contenido:

5.1 Plano de arquitectura: Contiene las construcciones, poblaciones o lugares a intervenir con entorno inmediato, plantas, cortes y elevaciones, indicando los elementos que se propone demoler, en color amarillo y los que se propone construir, en color rojo. Cada nivel o piso debe presentar la situación existente y la situación propuesta. Complementariamente, se deberá adjuntar una elevación de toda la manzana en donde se ubica la propiedad por ambas calles, destacando el inmueble a intervenir, todo aquello con las firmas del propietario y profesional a cargo del proyecto.

5.2 Fotomontaje o imagen objetivo.

6. Cuando la intervención conlleve una demolición, debe acompañarse un levantamiento crítico de lo existente con fotografías, planos y diagnóstico del estado de conservación actualizado del inmueble

ENTORNO INMEDIATO

En una céntrica posición, junto a cafés, restaurantes, comercios y edificios de fachada señorial de departamentos y en una calle con mucha vida, entre el cerro Santa Lucía y la calle José Victorino Lastarria. La calle se estructura mediante edificaciones de 4 y 5 pisos en su mayoría, de fachada continua con profundas cunijas y patios traseros inicialmente pensados como espacios para compartir, pero hoy en su mayoría oscuros y sin uso. Como edificios cercanos en su entorno que han sufrido rehabilitaciones exitosas, aportando belleza y revitalizando la zona podemos citar: el Liguia, el Museo de las Artes Visuales, el Hotel Cumbres, la Galería Lastarria, etc.

El inmueble se encuentra inmerso en la Zona Típica Barrio Yungay, zona delimitada por Av. Matucana hasta General Buñes al oriente y entre San Pablo hacia el sur hasta Av. Diego Portales. Su declaración como tal fue el 19 de febrero de 2009, iniciativa que, particularmente fue iniciada "desde abajo", pues fueron los vecinos de este barrio que tuvieron la iniciativa de proteger esta zona céntrica de Santiago.

El Barrio Yungay se caracteriza no solo por ser la segunda urbanización dentro de Santiago, o por ser parte del primer plano regulador, imputado por Vicuña Mackenna, quien propone el "camino cintura", sino que, además, este barrio es lugar de la llegada de múltiples profesionales e intelectuales, lo que permite el desarrollo de un barrio con características y arquitectura particular, incluyéndose variadas tipologías como casas patronales, cills, viviendas colectivas de varios pisos y patios y, por último, viviendas de fachada continua, en donde este último corresponde al escenario en el cual nos situamos al desarrollar el proyecto.

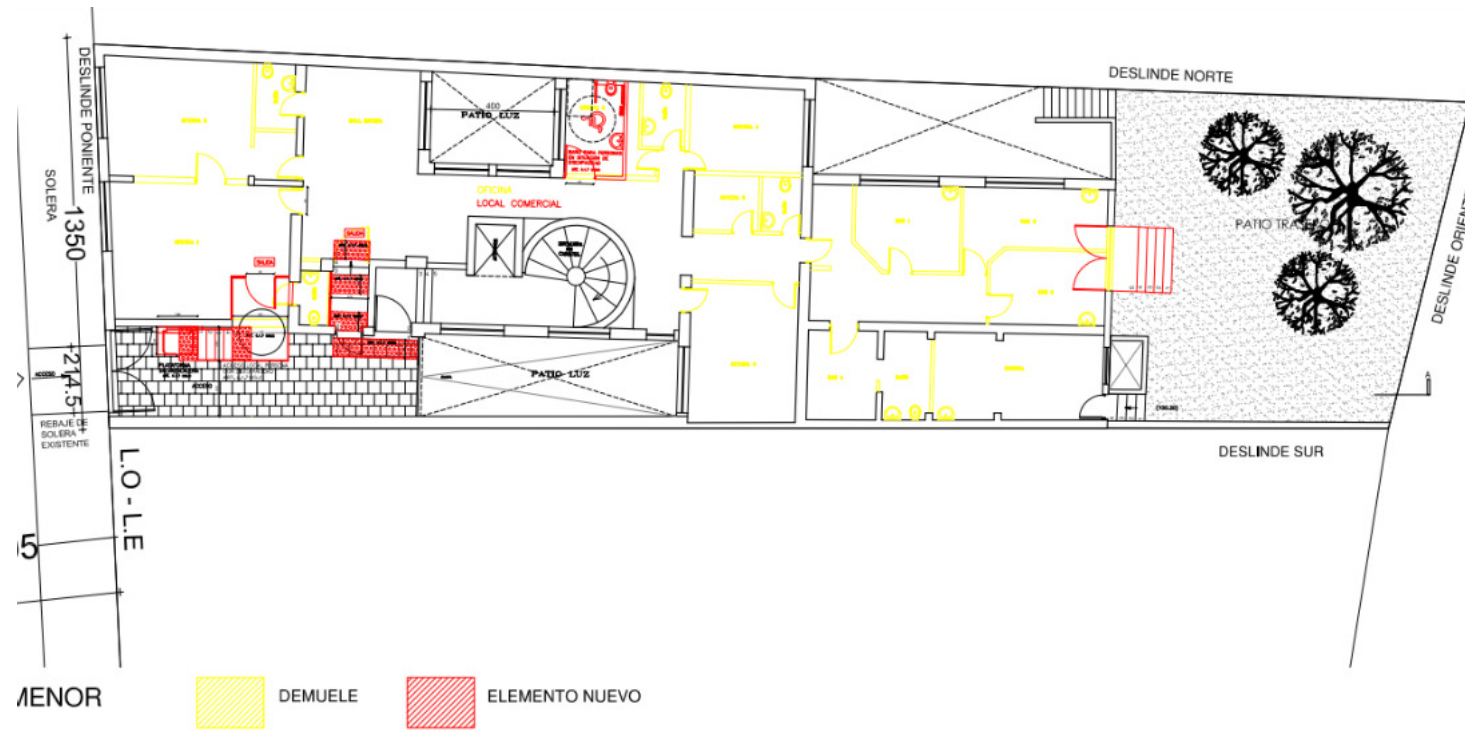


Figura 37: Ejemplo de estudio del entorno y planimetría – Fuente: Uno Proyectos

Figura 38: Ejemplo de planos amarillo-rojo – Fuente: Uno Proyectos

7. Cuando se trate de intervenciones importantes en la estructura principal del inmueble, se deberá adjuntar un informe avalado por un profesional competente en la materia.

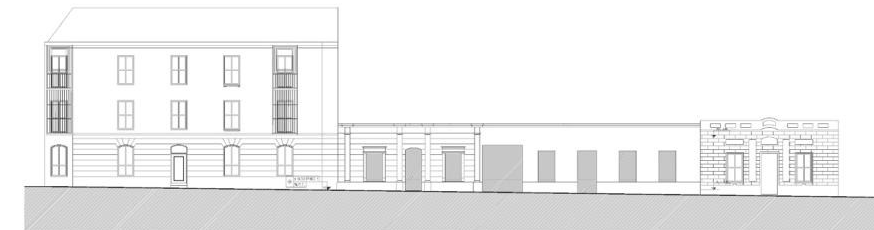
8. Especificaciones técnicas con las firmas del propietario y profesional responsable del proyecto, que detallen materialidad de la estructura, revestimientos interiores y exteriores, materialidad de cubierta, terminación exterior de la fachada, propuesta de color en caso de que se considere pintar la fachada.

9. En caso de intervenciones en inmuebles cuyo destino sea comercio u oficina, se deberá especificar las características formales de la publicidad, detallando su materialidad, sus dimensiones, su ubicación y fijación en la fachada.

2° La entrega de estos documentos se puede realizar a través de la plataforma digital que se encuentra en la sección de trámites en la página web del CMN, donde se suben uno por uno. Sin embargo, la documentación también se puede entregar al correo electrónico del CMN (tramites_cmn@monumentos.gob.cl) o de manera presencial a la Oficina de Partes de la Secretaría del CMN ubicada en Huérfanos 1515, comuna de Santiago, entre 9:00 y 16:00 hrs.

3° La documentación será revisada por el personal de la Secretaría Técnica del CMN, asignándosele un número de ingreso y fecha de registro, para luego ser remitido al área de Arquitectura y Patrimonio Urbano, donde un profesional del área, la comisión y los consejeros estudiarán la solicitud y podrán solicitar nuevos antecedentes, formular observaciones o derechamente aprobar la solicitud.

4° Se emitirá el pronunciamiento del Consejo a través de un oficio firmado por el Secretario Técnico, y quedará registro en las actas de las sesiones del Consejo.



SITUACIÓN PRECEDENTE
Fachada Existente



LEVANTAMIENTO CUADRA



TRANSVERSAL - FACHADA PONIENTE



Figura 39 (superiores): Ejemplo de estado previo del inmueble – Fuente: Uno Proyectos
Figura 40 (inferiores): Ejemplo de elevaciones – Fuente: Uno Proyectos

3.3 AUTORIZACIÓN DE SEREMI MINVU

1° Para solicitar la autorización la SEREMI MINVU para una intervención en una ZCH o ICH se debe contar con los siguientes documentos:

1. Plano de ubicación del inmueble
2. Informe con diagnóstico del estado de conservación del inmueble (Opcional)
3. Informe con Criterios de intervención (Opcional)
4. Planos de planta que grafique las refacciones
5. Plano de fachadas o cortes según tipo de refacción
6. Fotografías actuales del inmueble, del entorno y anteriores del inmueble (Opcional)
7. Otro documento que permita ilustrar complementariamente la intervención (Opcional)
8. Certificado de Informaciones Previas asociadas al Inmueble y emitida por la Dirección de Obras Municipales respectiva
9. Ficha de Valoración del Inmueble entregada por la Dirección de Obras Municipales respectiva (Opcional)
10. Informe actual del inmueble
11. Memoria del proyecto que describe las obras de refacción
12. Copia de Planos actuales del inmueble
13. Planos firmados del Proyecto de obra (s) a realizar

14. Informe del calculista responsable, debidamente suscrito

15. Especificaciones técnicas firmadas por el profesional responsable

16. Propuesta detallada de las modificaciones de fachada

17. Propuesta de modificación en el cierre exterior

18. Detalle de publicidad y su instalación en fachada

19. Planos de arquitectura que muestren propuesta

2° La entrega de estos documentos realiza a través de la página del MINVU, en la sección de trámites bajo el nombre de “Solicitud de Intervención de Inmueble de Conservación Histórica o Zona de Conservación Histórica”, formulario donde primero se deben ingresar los datos del solicitante, propietario y del inmueble. De este último se debe indicar:

- Plan Regulador Comunal correspondiente
- Dirección
- Rol de la propiedad (opcional)
- Tipo de Protección: ZCH o ICH
- Si es MH o ZT (opcional)
- Nombre Proyecto

- Tipo de Intervención:

Refacción: Alteración, Reparación, Ampliación mayor a 100 m² u Obra Menor

Demolición: Total o Parcial

- Descripción y detalle de la intervención (Señale una breve descripción del proyecto)

3° A partir de la información entregada la SEREMI MINVU de la Región que corresponda aprobará o rechazará el proyecto.

The screenshot shows the website of the Ministry of Housing and Urbanism (MINVU) of Chile. The header includes the logo and slogan 'PRESENTES POR UN MEJOR FUTURO'. The main navigation menu contains: MINVU, Vivienda, Ciudad, RRD Reconstrucción, Noticias, Marco Normativo, Atención Ciudadana, and Ayuda. The breadcrumb trail is: Portada > Trámites > Solicitud de Intervención de Inmueble de Conservación Histórica o Zona de Conservación Histórica. The page title is 'Solicitud de Intervención de Inmueble de Conservación Histórica o Zona de Conservación Histórica'. The main content area states: 'Autoriza o rechaza proyecto de intervención de Inmueble o zona de conservación histórica, de acuerdo al inciso segundo del artículo 60 de la LGUC, lo que permite seguir los trámites administrativos en la Dirección de Obras Municipales respectiva.' Below this, it says 'Dirigido a: A los profesionales y propietarios que deseen intervenir inmuebles con protección de conservación histórica, o zonas de conservación histórica. (Arquitectos y Ciudadanos)'. There is a green button labeled 'Ir al trámite'.

The screenshot shows a page titled 'SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO'. It features a house icon. The text reads: 'Solicitud de autorización previa en SEREMI para obras de refacción o demolición, de un Inmueble de Conservación Histórica o un inmueble en Zona de Conservación Histórica.' At the bottom, there is a blue button with a login icon and the text 'Iniciar sesión'.

Figura 41: Soliciud autorización SEREMI MINVU – Fuente: MINVU

3.4 DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

Una vez que el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) y/o la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) aprueben la solicitud de modificación, es posible solicitar el permiso de edificación o permiso de obra menor, según corresponda, a la Dirección de Obras Municipales. Para ello, es necesario contar con los documentos requeridos en la solicitud, como planos numerados, patentes de los profesionales responsables, CIP (Certificado de Informaciones Previas), certificado de avalúo fiscal, entre otros.

El trámite puede realizarse de forma presencial, en línea a través del sitio web de la Municipalidad donde se encuentra el proyecto, o mediante la plataforma "DOM en Línea". Cabe destacar que esta última opción es una iniciativa público-privada liderada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), cuyo objetivo es simplificar y mejorar el proceso de solicitud, revisión y aprobación de proyectos de construcción, promoviendo la eficiencia, la transparencia y la reducción de los plazos en la gestión de los permisos. Se trata de un sistema de gestión moderno y acorde a los tiempos, que implementa un formato único a nivel nacional para evitar la desigualdad en los requisitos exigidos en diferentes zonas del territorio.

De acuerdo con el artículo 1.4.10 de la OGUC, la Dirección de Obras Municipales (DOM) debe cumplir con los siguientes plazos:

1. Pronunciarse sobre los permisos solicitados: 30 días.
2. En el caso de solicitudes de aprobación de anteproyectos: 15 días.
3. Si la solicitud incluye un informe favorable de un revisor independiente: el plazo se reduce de 30 a 15 días.
4. En caso de que existan observaciones: el solicitante tiene 60 días para responder.
5. Estos mismos plazos también se aplican para la revisión de las respuestas a las observaciones.

Por último, una vez obtenida la aprobación del permiso de edificación o permiso de obra menor, se cuenta con un plazo de 3 años para dar inicio a la construcción del proyecto.

Figura 42 (superiores): Página para solicitar permisos en Santiago y Valparaíso respectivamente - Fuente: Página Municipalidad
 Figura 43 (inferiores): Página de inicio DOM en línea y visualización estado de los trámites - Fuente: DOM en Línea

3.5 CONTINGENCIA DEL PROCESO

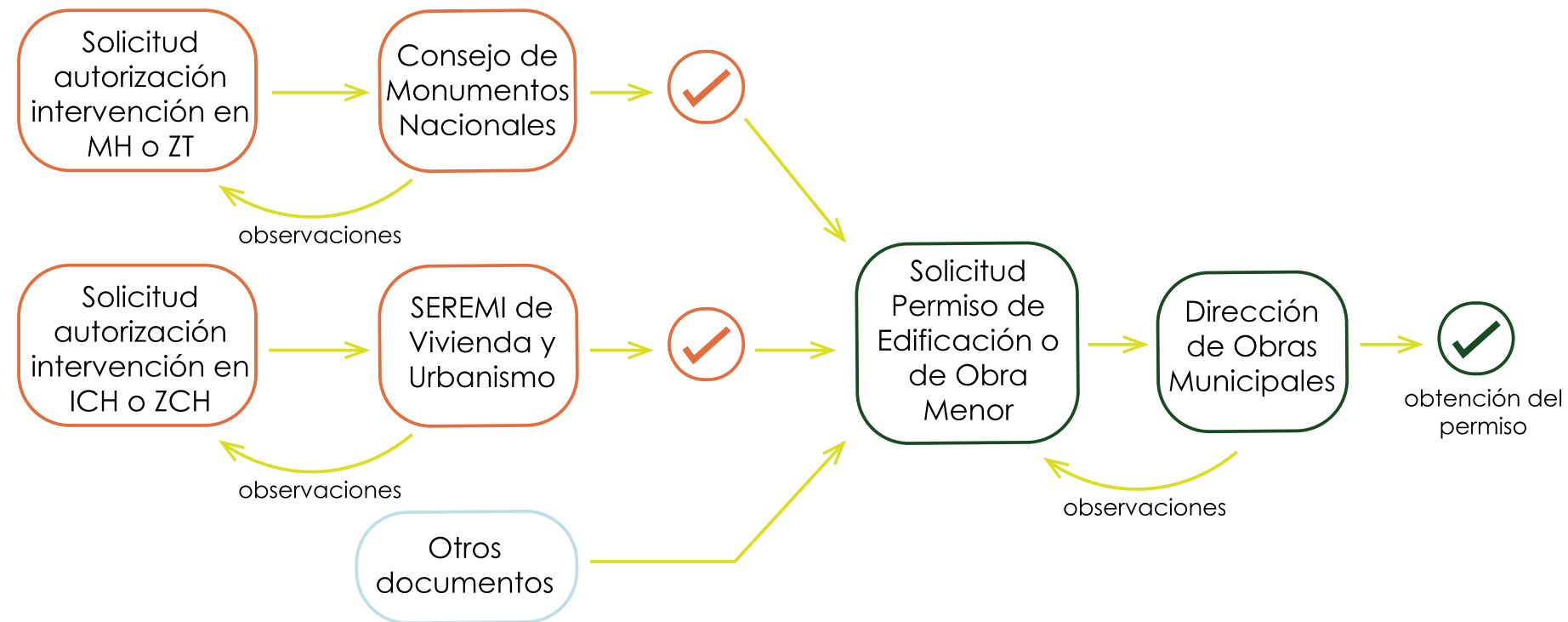


Figura 44 : Diagrama del proceso para obtener P.E. - Fuente: Elaboración propia

Aunque cada entidad involucrada en el proceso menciona los documentos necesarios para solicitar un permiso, en algunos casos la explicación de cada uno de ellos y los plazos de aprobación no están claros. Para la solicitud de autorización de la SEREMI, no se proporciona información detallada sobre los documentos del formulario, lo que genera dudas al momento de completarlo. Además, resulta llamativo que no se mencione quién será el profesional encargado de revisar el expediente, si tiene experiencia en la materia o no, a diferencia del CMN que cuenta con arquitectos especializados en el área del patrimonio.

Por otro lado, tanto el CMN como la SEREMI no indican el plazo de respuesta a la solicitud, lo cual puede perjudicar la solicitud de permiso de edificación. Esto quedó evidenciado en un proyecto desarrollado por la oficina durante la práctica, en el cual era necesario recibir la aprobación del CMN y la SEREMI dentro de los 60 días disponibles para responder a las observaciones enviadas por la DOM. Desafortunadamente, esto no ocurrió, lo que resultó en la pérdida de la solicitud y un retraso en el proyecto. Por lo tanto, es recomendable realizar un seguimiento cuidadoso de los plazos y requisitos, asegurándose de obtener y presentar la documentación completa en el tiempo oportuno.

3.4 CONCLUSIONES

Los documentos necesarios para solicitar la autorización del CMN y de la SEREMI MINVU para intervenir en un inmueble patrimonial son muy similares e incluso algunos son idénticos. Estos documentos incluyen planos que deben indicar las modificaciones (marcados en rojo-amarillo), una memoria explicativa, especificaciones técnicas, certificado de informaciones previas, entre otros.

Sería sumamente útil contar con un único formulario de solicitud válido para modificaciones en las zonas de ZT, MH, ZCH y/o ICH, lo cual agilizaría la gestión del tiempo, especialmente cuando el inmueble tiene una doble identificación. Sería una medida similar a la DOM en línea, que busque agilizar procesos burocráticos en favor del desarrollo del país.

En la misma línea, sería de gran utilidad la descentralización del CMN, generando entidades autónomas en cada región, expertas en las particularidades de su patrimonio y sus necesidades, ya que actualmente todas las solicitudes del país llegan a Santiago.

Por último, en términos prácticos, es recomendable tener presente los plazos estimados de cada etapa y sus requisitos, para gestionar el tiempo asociado al proyecto de manera efectiva.

CONCLUSIONES GENERALES

La conservación del patrimonio arquitectónico es crucial, ya que representa una huella tangible del pasado que forma parte de la identidad de una comunidad y favorece su desarrollo económico. Para preservar estos valores, se pueden llevar a cabo distintos tipos de intervenciones, como la restauración o la rehabilitación, que deben ser autorizadas por los organismos encargados de proteger el patrimonio: el Consejo de Monumentos Nacionales para ZT y MH y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo para ICH y ZCH. Estos organismos tienen la responsabilidad de salvaguardar el valor histórico, cultural y arquitectónico de los bienes patrimoniales, identificando y declarando dichos inmuebles y asegurándose de que las intervenciones propuestas respeten las regulaciones y no dañen sus características más relevantes.

En Chile, las principales normas de protección del patrimonio inmueble, como la Ley de Monumentos Nacionales y la Ley General de Urbanismo y Construcción funcionan imponiendo límites a las acciones que los propietarios pueden realizar en el inmueble, por ejemplo, definiendo la altura máxima de construcción, el uso de suelo, el sistema de agrupamiento, el color de la fachada y/o la mantención de ciertos elementos morfológicos u ornamentales.

Existen aspectos de las leyes vigentes que podrían ser mejorados, especialmente en casos de doble identificación patrimonial como ocurre en el Barrio Lastarria. En estas situaciones, cualquier proyecto de intervención requiere la autorización tanto del Consejo de Monumentos Nacionales como de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. Esta burocracia genera barreras y desincentivos que dificultan una gestión eficiente del patrimonio.

Además, se observa que los requisitos documentales para solicitar la autorización del CMN y la SEREMI MINVU son similares, incluso algunos son idénticos. Esto podría simplificarse y agilizarse mediante una modernización del marco legal, que unifique criterios e instituciones, reduzca la burocracia y garantice una protección más efectiva del patrimonio. Una medida concreta sería implementar un único formulario de solicitud válido para las modificaciones en las zonas de ZT, MH, ZCH y/o ICH.

Asimismo, resulta fundamental considerar la descentralización del Consejo de Monumentos Nacionales, adaptando su funcionamiento a las particularidades de cada región. Esto permitiría una gestión más eficiente del patrimonio, al contar con entidades autónomas expertas en las características y necesidades locales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Azkarate, A., Ruiz de Ael, M., & Santana, A. (2003). El Patrimonio Arquitectónico. Vitoria-Gasteiz.

Burgos, V. (2022). Instituto de la Construcción. Obtenido de <https://www.iconstruccion.cl/opinion/avances-de-dom-en-linea/>

Council of Europe. (2005). Council of Europe Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society. Faro.

de Ramón, E. (2012). Patrimonio, identidad y memoria: tres caras de la misma moneda. Nuestra historia: revista de estudiantes de historia de la Universidad de Chile, 9-17.

División de Desarrollo Urbano. (2012). Protección del Patrimonio en los Planes Reguladores Comunes.

Endere, M. L. (2009). Algunas reflexiones acerca del patrimonio. Patrimonio, ciencia y comunidad, 19-48.

Fernández Richard, J. (2012). Historia del derecho urbanístico chileno. Revista de Derecho Público, 79-97.

Fonseca Robleto, A. (2020). La rehabilitación de edificios desde las fuentes documentales. Revista Arquitectura +, 1-10.

ICOM-CC. (2008). Terminología para definir la conservación del patrimonio cultural tangible.

Resolución que se presentará a los miembros del ICOM-CC durante la XVa Conferencia Triannual. Nueva Delhi.

La Real Academia Española. (11 de abril de 2023). Obtenido de <https://www.rae.es/>

Llull Peñalba, J. (2005). Evolución del concepto y de la significación. Arte, Individuo y Sociedad, 175-204.

Mardones, G. (2018). La defensa del patrimonio arquitectónico. El caso chileno. Arquitectos, 73-86.

Morand, A. O. (2021). Análisis crítico de la protección legal de patrimonio arquitectónico en Chile. Santiago.

Noguera Giménez, J. F. (2002). La conservación activa del patrimonio arquitectónico. Loggia, Arquitectura & Restauración, 10-31.

Pastorelli, G. (10 de diciembre de 2012). Archdaily. Obtenido de <https://www.archdaily.cl/cl/02-215594/primer-lugar-concurso-recuperacion-y-puesta-en-valor-del-monumento-historico-palacio-pereira-cecilia-puga-paula-velasco-y-alberto-moletto>

Rey Pérez, J. (2017). Del patrimonio como objeto arquitectónico hacia la patrimonialización del paisaje: Un recorrido por las Cartas y Textos internacionales del Patrimonio Cultural. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, 46-70.

Terán Bonilla, J. (2003). La importancia del patrimonio arquitectónico como documento histórico. Cuadernos De Arte De La Universidad De Granada, 195–206.

UNESCO. (1972). Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural . París.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (18 de diciembre de 1975). Ley General de Urbanismo y Construcciones. DFL 458. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (5 de junio de 1992). Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Decreto 47. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=8201>

Ministerio de Educación Pública. (27 de enero de 1970). Ley de Monumentos Nacionales. Ley 17.288. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28892>

Municipalidad de Santiago. (2 de diciembre de 2021). Plan Regulador Comunal de Santiago. Recuperado de <https://www.munistgo.cl/plan-regulador/>

Páginas Web:

<https://www.monumentos.gob.cl/>

<https://domenlinea.minvu.cl/>

FICHA 01 AVANCE NUMERO 01 MES DE OCTUBRE AÑO 2022 MICAELA MANSILLA D.

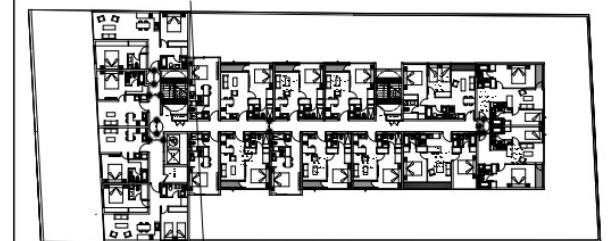


Práctica Proyectual en Unoproyectos

Este primer mes trabajando en la oficina me interioricé en la dinámica de trabajo de los arquitectos y arquitectas, quienes están a cargo de distintos proyectos a la vez. Por esta razón tuve la oportunidad de aportar en proyectos de diferente escala y tipología.

Strip Center Chamisero

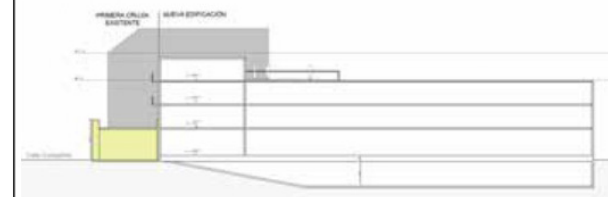
Realicé renders para la propuesta de un centro comercial de dos niveles que desciende generando un patio de comidas. Se destaca el eje vertical de escaleras y el ascensor mediante un agujero en la cubierta que a su vez marca el acceso desde la calle.



PLANTA 2

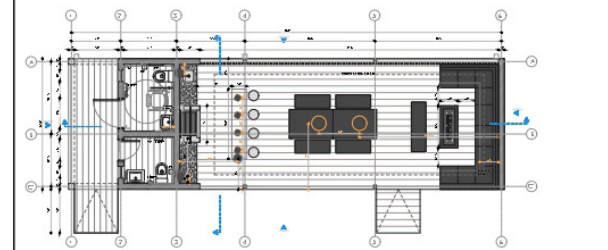
Edificio Calle Compañía

Realicé una propuesta de redistribución de los módulos de departamentos dado que el proyecto original se debe retranquear 6 metros con respecto a la línea oficial para mantener las viviendas patrimoniales como se ve en el corte. Debí cumplir con anchos mínimos de pasillos, redistribuir los estacionamientos en el subterráneo y replantear el acceso al edificio.



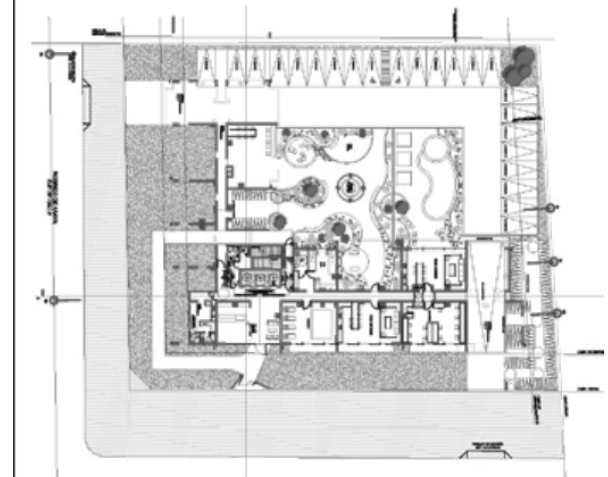
Quincho Mirador Piedra Roja

Para la zona de quinchos de un condominio tuve que unir en un mismo volumen el quincho con los baños que se encontraban por separado y realizar la planimetría correspondiente: plantas, cortes, elevaciones y terminaciones.



Paisajismo Edificio Marathon

Realicé una propuesta de paisajismo para el patio de un edificio habitacional. Fue un desafío y una oportunidad para hacer algo nuevo, generé distintas zonas de encuentro con recorridos orgánicos que conectaran fácilmente los accesos del edificio, la piscina y el estacionamiento. Utilicé dos niveles de vegetación y bancas que se integran a las jardineras.



En los distintos proyectos pude ver como la normativa afecta las decisiones de diseño, por lo que hay que tenerlas presentes al momento de comenzar para darles una forma general y luego seguir con los detalles. Además, hay que generar recorridos cómodos y prácticos para el usuario, tanto al interior como al exterior del proyecto, los que van a ser un importante elemento de diseño.

	<p>Práctica Projectual en Unoproyectos</p> <p>Edificio Calle Compañía Este mes terminé la planimetría del edificio de calle Compañía, en la que tuve que arreglar una de las escaleras para que entrara el shaft de la basura sin que interfiriera con la distribución de los estacionamientos del subterráneo y para que quedara con salida exterior en el primer piso, para esto realicé distintas versiones, revisando la normativa de evacuación. Además, realicé las elevaciones poniente y oriente con una propuesta de composición de barandas y comencé la primera planta ilustrada para la Memoria para el Consejo de Monumentos.</p> <p>Edificio Lastarria Para este proyecto de Obra Menor tuve la oportunidad de asistir a una reunión con los dueños del inmueble en la que se presentó la planimetría que realicé. Se concluyó que se ocupará un salva escalera en vez de una plataforma elevadora para la accesibilidad del edificio, elemento que luego cambié en la planimetría. Realicé la memoria de accesibilidad universal, viendo cómo el proyecto se adecúa a las normas de la OGUC, enfocándome en que la ruta de acceso al local y el baño de discapacitados tengan las medidas adecuadas, como muestran las imágenes. Finalmente, preparé una carpeta con los documentos necesarios para sacar el permiso de obra menor que se le llevará al revisor. Aprendí a llenar el formulario de solicitud de obra menor, a como buscar la resistencia térmica de cada material en los catálogos del MINVU para asegurarme de que cumplan las normativas de resistencia al fuego de la OGUC, realicé un plano de emplazamiento del inmueble indicando su cercanía al metro para el documento de exención de estacionamientos.</p> <p>Chacabuco Fui a una visita de obra a un edificio que se encuentra en su etapa final para conocer la tipología de departamentos y apoyar en la revisión de terminaciones.</p> <p>Haber trabajado en solo dos proyectos este mes me permitió profundizar en más aspectos de cada uno de ellos: crear contenido gráfico del edificio Compañía con el objetivo de empezar la Memoria para Consejo de Monumentos y, por otro lado, ver temas más técnicos en cuanto a los documentos necesarios para ingresar Lastarria. Pude ver el rol que toman los arquitectos fuera de la oficina, reuniéndose con clientes y con representantes de inmobiliarias, donde se aplican habilidades blandas que hay que desarrollar.</p>
---	---



Práctica Projectual en Unoproyectos

Edificio Calle Compañía

Este mes se ingresó el proyecto a Consejo de Monumentos, quienes evaluarán si se cumple la protección patrimonial del inmueble ubicado en el Barrio Yungay. Trabajé en la memoria explicativa del proyecto, incluyendo plantas ilustradas de los cuatro pisos, dos elevaciones ilustradas, esquemas volumétricos y un mood board con los materiales y paleta de colores propuestos, que se tomaron de los colores del barrio.

Además, tuve que corregir los textos existentes en la memoria anterior para incluir el nuevo concepto de recuperación de la primera crujía existente, ya que en el diseño anterior se demolía toda la edificación, pero ahora estamos proponiendo la restauración de su fachada para luego construir el nuevo volumen en un segundo plano, a 6 metros de la línea oficial.

Edificio Lastarria

Tuve la oportunidad de ir a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago para ingresar la solicitud de obra menor del proyecto, luego de haber obtenido el informe positivo del arquitecto revisor. Para esto realicé las últimas correcciones en planimetría y documentos.

Edificio Marathon

Se me solicitó ilustrar la planta del primer piso y la cubierta habitable del edificio Marathon, considerando materialidad para pavimentos y jardines secos. En el caso de la cubierta tuve que diseñar el área de bar, cine y lounge, para esto busqué referentes y decidí ubicar una jardinera a lo largo del borde de la cubierta para delimitar los espacios de encuentro. Estas imágenes le permiten al cliente entender de mejor forma la visión que tiene la oficina para el proyecto.

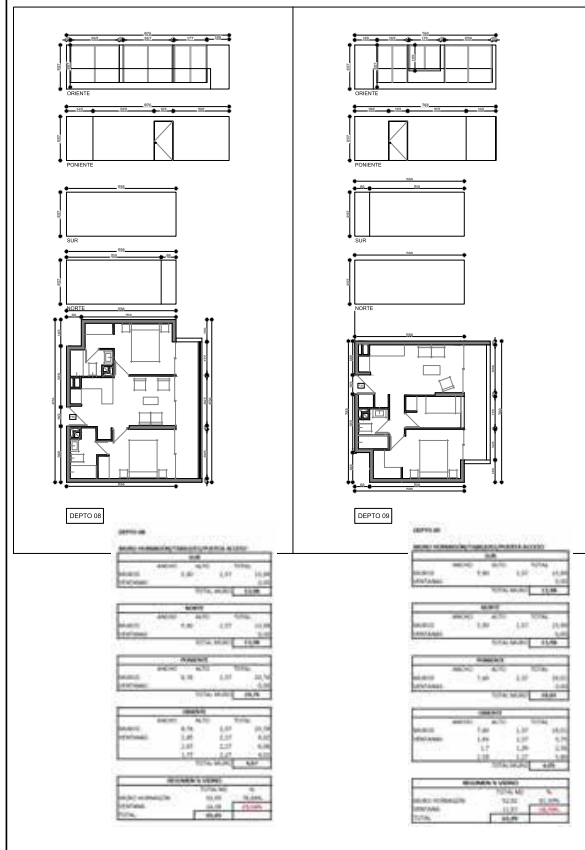
Por otro lado, realicé en Revit los planos de polígonos de superficies de los 4 subterráneos, los planos de cálculo de apertura de vanos y los planos de accesibilidad de los subterráneos.

Pude tener un acercamiento al uso de Revit en proyectos de gran envergadura donde el programa facilita la coordinación entre distintos profesionales y agiliza el flujo de trabajo. Aprendí que es posible avanzar de manera simultánea diferentes planos y la vista en 3D. Por otro lado, proponer la disposición de mobiliario y materialidad en distintos proyectos e ir a ingresar los documentos de la obra menor de Lastarria me permitió ganar seguridad en el trabajo que he realizado en la oficina.

Práctica Proyectual en Unoproyectos

Edificio Marathon

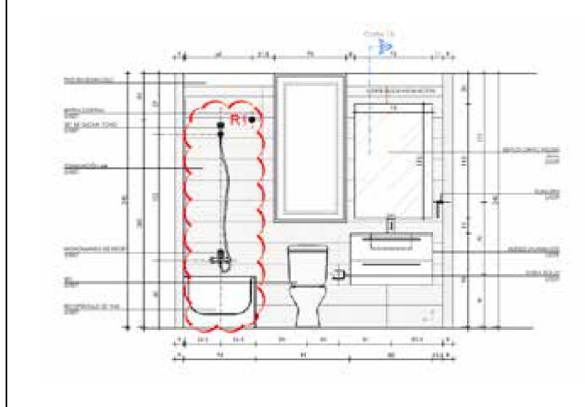
Continuando con el trabajo del mes anterior, terminé los planos de accesibilidad universal en Revit, tomando en cuenta correcciones de gráfica. Además, en el modelo cambié la medida de los antepechos de algunas ventanas y barandas debido a que la empresa constructora va a utilizar moldajes de medidas específicas, por lo que debimos adaptar el diseño. Luego, corregí el cuadro de superficies, incluyendo cuantos metros cuadrados hay de superficie útil y común en cada piso y subterráneo, además de numerar las bodegas y crear una tabla indicando los metros cuadrados y número de cada una. Realicé el plano de apertura de vanos para cada tipología de departamento, donde se debía cumplir un porcentaje menor a 25 de superficie vidriada de acuerdo con la OGUC para vidrio monolítico, debido a que el proyecto está en Santiago, es decir zona 3. Para confirmar que se cumple esta condición se muestran elevaciones simples de cada tipología y se realiza una tabla indicando superficie de muro vs. superficie de ventana obteniendo el porcentaje de superficie vidriada por fachada.



Condominio Piedra Roja

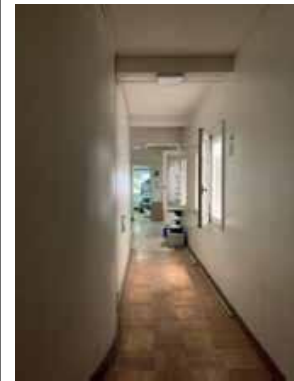
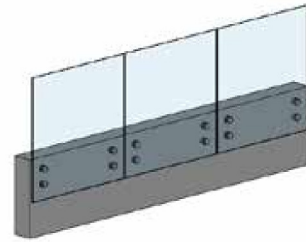
Realicé modificaciones en los planos de detalle de baños, debido a que los mandantes decidieron estandarizar elementos como las tinas, que en vez de ser hechas en obra se comprarán de una medida estándar de 70 x 140 cm. Corregí la altura de la grifería, confirmé medidas de los pie de barco y revisé que las cotas estuvieran puestas de manera coherente y con números enteros o medios (por ejemplo 1,0 o 1,5) para que sea más fácil de medir in situ. Por último, realicé correcciones de viñeta en la planimetría del proyecto, dejando lista la versión construcción que será tomada por la constructora.

DEPTO 01				DEPTO 02				DEPTO 03			
MEDIANTA Y VENTANA				MEDIANTA Y VENTANA				MEDIANTA Y VENTANA			
ANCHO	ALTO	TOTAL	%	ANCHO	ALTO	TOTAL	%	ANCHO	ALTO	TOTAL	%
3,00	2,27	6,81	10,00%	3,00	2,27	6,81	10,00%	3,00	2,27	6,81	10,00%
TOTAL VENTANA: 6,81				TOTAL VENTANA: 6,81				TOTAL VENTANA: 6,81			
SUPERFICIE MUR: 58,19				SUPERFICIE MUR: 58,19				SUPERFICIE MUR: 58,19			
TOTAL: 65,00				TOTAL: 65,00				TOTAL: 65,00			



Este mes realizando correcciones de proyectos pude aprender que en durante el proceso de diseño y construcción de una obra hay un gran número cambios que influyen en el tiempo total que esta tardará en completarse. Si existe una modificación en el diseño, se actualizar una serie de tablas y cálculos para asegurar que se mantenga el cumplimiento de normativa. La información de cada cambio en la planimetría debe ser guardada de forma ordenada, de manera que se pueda ir revisando la versión anterior.

Práctica Projectual en Unoproyectos



Edificio Marathon

Trabajé en Revit para generar una nueva familia, una baranda vidriada para los balcones, donde se pudiera variar sus dimensiones y la posición de los anclajes. Luego ubiqué la familia en el proyecto de arquitectura generando paños de un máximo de 120 cm.

Edificio Lastarria

Se recibieron observaciones del ingreso por parte de la DOM, por lo que la mayor parte de este mes trabajé corrigiendo la entrega. Realicé una memoria explicativa para ingresar el proyecto a la Seremi Minvu, además de una memoria de habitabilidad y evacuación donde se demuestra el cumplimiento del título 4, capítulos 1,2 y 3 de la OGUC. Se solicitó ocupar como base la planimetría correspondiente a un permiso de obra menor de 2005, por lo que se corrigieron detalles de la planimetría y la información de los demás documentos. Tuve la oportunidad de visitar el inmueble para corroborar algunas medidas, principalmente la del acceso principal, debido a que, al haber planos de fechas muy distintas, estos presentaban diferencias que eran necesarias aclarar en terreno. Además de tomé fotografías para el registro del primer piso.

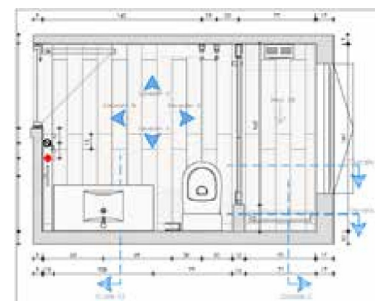
Maestranza San Bernardo

Este proyecto consiste en la restauración y puesta en valor del inmueble que actualmente es monumento histórico. Colaboré generando parte de un documento con la propuesta para que esta sea registrada como propiedad intelectual.



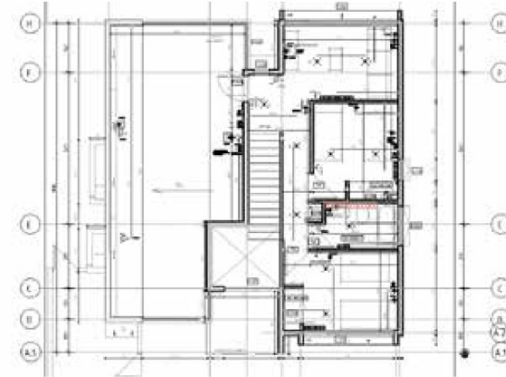
Condominio Piedra Roja

Este proyecto iniciará la construcción de las casas pilotos, por lo que colaboré corrigiendo detalles de baño de la versión construcción, debido a que hubo un cambio de en las especificaciones de baldosas y lavamanos. Fui oyente a una reunión de obra, la que se realiza una vez a la semana, donde se exponen problemas e informaciones entre los distintos profesionales que participan en la obra.



Este mes pude aprender acerca de los distintos agentes que participan a lo largo de cada proyecto, desde sus inicios, cuando es necesario obtener la aprobación de entidades como la Dirección de Obras Municipales y/o del Consejo de Monumentos Nacionales, hasta el desarrollo de la construcción en sí, donde intervienen especialistas, representantes de la inmobiliaria, la empresa constructora, arquitectura, etc. Por esto es importante ser claro al comunicar las ideas o decisiones ya sea de forma escrita u oral.

Práctica Proyectual en Unoproyectos



Mirador Piedra Roja

Este condominio se encuentra en la etapa de trazado e inicio de la construcción de 2 casas piloto. Colaboré con el plano de trazado de la casa B, indicando la ubicación de elementos eléctricos, como enchufes e iluminación, y marcando cotas internas y externas para una correcta instalación de los artefactos en obra. Por otro lado, trabajé en la presentación del equipamiento de las áreas libres del condominio, mostrando imágenes referenciales de senderos, zona de mascotas, zona de calistenia y quincho.

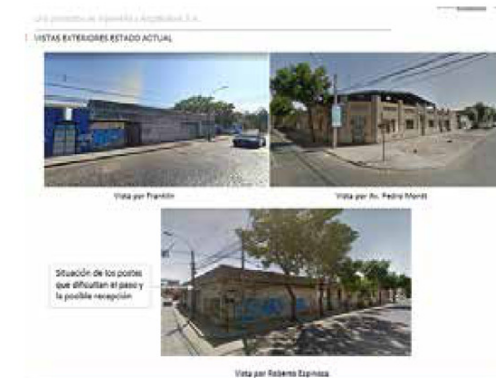


Edificio Lastarria

Fui a una reunión con el arquitecto revisor del proyecto quien nos indicó ciertas correcciones y recomendaciones para hacer un nuevo ingreso. Realicé los cambios solicitados en la planimetría, cómo indicar claramente el nombre de cada recinto.

Edificio Franklin

El Edificio Franklin es un proyecto que se emplaza en el Barrio Huemul y su particularidad es que se retranquea de la línea oficial y del tendido eléctrico para cumplir con el distanciamiento según la norma, creando un recorrido peatonal más cómodo. Trabajé realizando una memoria explicativa del proyecto para ser registrado como propiedad intelectual del arquitecto a cargo de la oficina, Gonzalo Martínez de Urquidí. Para esto se incluyeron los planos, imagen del emplazamiento, imágenes exteriores del sitio y una descripción del proyecto, sus tipologías de departamento y superficies.



Edificio Martín Solier

Comencé a familiarizarme con la normativa que indica el CIP de un lote ubicado en Cerrillos para luego poder realizar un estudio de cabida.

Este mes pude entender la importancia de conocer los tiempos que demora cada proceso externo a la oficina, como por ejemplo la aprobación del Minvu, la aprobación del Consejo de Monumento, la obtención de firmas o los planos de especialidades, etc., para saber a qué área del proyecto darle prioridad y así cumplir con los plazos de los permisos de la DOM.

Práctica Proyectual en Unoproyectos

Detalle Reja

Por falta de stock de mallas ACMA se debió cambiar el detalle de una reja para pasar a ser de perfiles metálicos. Realicé los detalles de esta nueva reja indicando los materiales y dimensiones.

Proyecto Aires de Quintay

Realicé una presentación breve con los aspectos clave del proyecto, como imágenes objetivo, superficies y tipología de departamentos.

Edificio Martín Solier

Gran parte del mes estuve trabajando en la cabida de este proyecto ubicado en Cerrillos. Primero debí estudiar el CIP para tener en cuenta qué normas urbanísticas se deben cumplir, como por ejemplo que hasta los 12 metros el tipo de edificación debe ser continua y luego, sobre esa altura, puede ser aislada. Por otro lado, también tuve que tomar en cuenta la constructibilidad, el porcentaje de excavación permitido, el número de estacionamientos de auto y bicicleta requeridos y las rasantes de 60° que restringen la altura máxima. Con estos parámetros diseñé un proyecto de 16 pisos y 2 subterráneos, con 2 plantas tipo, una para los del 2° al 4° y otra para los del 5° al 16°, incluyendo 3 tipologías de departamento: 1D1B, 2D2B y Studio. Luego, tuve que pasar la información del proyecto (superficies útiles, de terraza y de zonas comunes, número de departamentos, estacionamientos y bodegas, entre otros) a una planilla de resumen que permite establecer si será rentable o no la construcción.

Edificio Conchalí

Este proyecto se encuentra en desarrollo por lo que colaboré generando distintos contenidos visuales, como un recorrido virtual en el programa de renderizado Enscape, diagramas de las distintas propuestas, indicando las circulaciones vehiculares y peatonales, y un fotomontaje del acceso a una de las torres.

Este mes me pude percatar de la importancia de realizar estudios de cabida de manera eficiente, ya que luego el área financiera de la oficina debe determinar si el proyecto es rentable, tomando en cuenta el número de departamentos, su superficie, el valor del terreno, entre otras cosas. Además, es necesario saber crear imágenes objetivo para mostrar al cliente de manera visual y rápida cual será el concepto detrás del proyecto.



TIPOLOGIA	M2 TOTALES	Nº UNID.	M2 PROM.
STUDIO	2.561,58	105,00	24,40
1D-1B	4.900,45	130,00	38,31
2D-2B	6.853,82	105,00	65,75
TOTAL	14.315,85	340	