

Renovación urbana en el centro histórico de Santiago, Chile: el caso de la manzana de la Casa Colorada

Blanca-Elvira Pérez-Villalón. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Andrea Ortega-Esquivel. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Christian Saavedra. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Paulina Lobos-Peña. Consejo de Monumentos Nacionales, Santiago, Chile.

RESUMEN | El objetivo de este artículo es aportar al debate sobre la renovación urbana de los centros históricos latinoamericanos, analizando cómo ciertas normativas han transformado morfológicamente el patrimonio colonial inmueble en Santiago de Chile. El artículo examina críticamente las renovaciones urbanas y cambios normativos desarrollados en la manzana de la Casa Colorada, uno de los pocos inmuebles coloniales que perduran en el centro histórico de la capital debido a su destrucción por terremotos, a la desregulación de las renovaciones urbanas y a ciertas normativas que han impactado negativamente en su conservación. En este contexto, se analizan las transformaciones normativas que han tenido lugar, desde el Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago (1939) hasta la aplicación de la norma de Conjunto Armónico y la definición de Zona de Conservación Histórica (2008). La manzana donde se ubica el Monumento Histórico en referencia es un ejemplo paradigmático, ya que refleja morfológicamente las diversas normativas aplicadas y el escaso patrimonio colonial que permanece.

PALABRAS CLAVE | centros urbanos, patrimonio, renovación urbana.

ABSTRACT | *The objective of this article is to contribute to the debate on urban renewal in Latin American historic centers, specifically analyzing how certain regulations have morphologically transformed colonial built heritage in Santiago de Chile. The article critically examines urban renovations and regulatory changes developed in the Casa Colorada block. Few colonial buildings remain in the historic center; earthquakes have destroyed a large portion, and the deregulation of urban renovations and certain norms have had a negative impact on their conservation. Therefore, we analyze the normative transformations from the Official Urbanization Plan of the Commune of Santiago (1939) until the application of the Conjunto Armónico (Specific Plan Area) and the definition of the Historic Conservation Zone (2008). The block where the Historic Monument is located is a paradigmatic example, since it reveals the different morphological regulations that have been applied and the scarce colonial heritage that remains.*

KEYWORDS | urban centers, heritage, urban renewal.

Recibido el 28 de octubre de 2021, aprobado el 14 de diciembre de 2021.

E-mails: B. Pérez-Villalón, elvira.perez@uc.cl | A. Ortega-Esquivel, aaortegaesquivel@uc.cl | C. Saavedra, cxsaaved@uc.cl | P. Lobos-Peña, plobos@monumentos.gob.cl

Introducción. Renovación urbana e integración entre las prácticas de la planificación y la conservación del patrimonio urbano

La Renovación Urbana (RU) se puede definir como una política con acciones específicas para el nuevo desarrollo del suelo, la cual aborda generalmente el deterioro urbano (físico, económico y social) de los centros de las ciudades, modificando el tejido consolidado para reponer la viabilidad económica de áreas determinadas a través de mecanismos de inversión pública directa o incentivos a la inversión privada (Arizaga, 2019; Caves, 2004; Palacios, 2018). Las políticas de RU han sido ampliamente discutidas, generando controversias y asumiendo distintos enfoques según los contextos específicos donde se aplica. Por ejemplo, en Estados Unidos, el Programa Federal de RU, creado en 1949, prometió responder a una serie de intereses: “Con la ayuda del Tío Sam, las ciudades supuestamente iban a ser limpiadas de su feo pasado y revestidas con el último atuendo moderno” (Teaford, 2000, p. 443). Sin embargo, se ha cuestionado el proceso de implementación y los impactos locales de dichas políticas, convertidas en la imagen de la destrucción y los retrasos, reflejo de la ineficacia de panaceas de planificación para resolver los problemas urbanos (Teaford, 2000). En Francia, a fines de los años cincuenta se aplicó a gran escala la RU en sectores degradados y abandonados; más tarde, el año 2000 se introdujo formalmente el término RU en la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana¹ (Bonneville, 2005). Desde entonces, la noción de RU ha estado sujeta a variaciones en su significado y en su implementación. Por un lado, operaciones etiquetadas oficialmente como RU con subsidios del Estado central, que apuntan a un desarrollo urbano y social con urbanizaciones de gran altura; y, por otro lado, iniciativas impulsadas por el mercado, realizadas localmente en áreas abandonadas y deterioradas de la ciudad (Bonneville, 2005). De esta manera, las políticas de RU en diversos casos de estudios reflejan características distintas según los enfoques políticos e ideológicos detrás de las intervenciones.

Desde fines de siglo xx, las grandes ciudades y áreas metropolitanas latinoamericanas han experimentado acelerados procesos de transformación vinculados a la expansión y renovación urbana, al surgimiento de nuevas centralidades y al incremento de la intensidad de usos del territorio, procesos derivados de la reestructuración socioeconómica capitalista, que considera la plusvalía urbana como elemento constitutivo del fenómeno de la globalización (De Mattos, 2002; Schlack & Vicuña, 2011; Theodore et al., 2009). Los procesos de RU en Latinoamérica se han enfocado principalmente en los centros urbanos, funcionales e históricos, comprendidos como realidades urbanas vivas en los cuales, a lo largo del tiempo, se han producido desajustes entre las estructuras morfológicas (Troitiño, 2003). Destaca el estudio de los procesos de transformación y RU en Bogotá (Hurtado, 2011; Palacios, 2018). En este caso ha habido una serie de estrategias de RU en el centro histórico, incluidas políticas de demolición con fuertes valores simbólicos y políticos, en las que confluyen diversos tipos de poder que, a su vez, han generado

1 Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (Loi SRU). <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/>

conflictos, transformaciones y desplazamientos. El Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central Bogotá (PPRUEC), adoptado en 2013 por el Decreto 213 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., buscó recuperar uno de los sectores envejecidos y deteriorados física, económica y socialmente en la ciudad, adaptando el espacio a nuevos usos y actividades demandadas según los instrumentos de planificación del Plan de Desarrollo Municipal (PDM) y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) (Palacios, 2018). De esta manera, el problema actual de los centros históricos radica en la búsqueda de nuevos equilibrios que den respuesta a los problemas y necesidades de hoy, siendo al mismo tiempo respetuosos con los valores patrimoniales del entorno construido y las percepciones de sus habitantes (Troitiño, 2003).

En Santiago de Chile, Arizaga (2019) postula la existencia de tres políticas de RU en distintos momentos históricos. Primero, desde el plan de transformación de Santiago por Vicuña Mackenna (1872) al plan de Brunner (1939), donde se promueve una reestructuración de la ciudad y embellecimiento urbano, con principios higienistas y normativas. Segundo, a partir de las políticas de vivienda de la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) (1965-1976), representadas por proyectos urbanos y de vivienda influenciados por el Movimiento Moderno, implementados haciendo *tabula rasa* del pasado y que consideran la escala de barrio como unidad. Luego, con la dictadura, desde 1973 se comienza a reducir el Estado al adjudicársele un rol subsidiario, en el cual el mercado y los incentivos económicos aumentan la inversión y limitan el gasto público. En 1976 surge el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVU), dejando a merced del mercado la producción de la ciudad y con intervención del Estado solo en proyectos específicos de vivienda. Así, en 1985 surge la tercera política de RU a nivel municipal a través del Plan de Repoblamiento de Santiago, con la creación de la Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), que busca un equilibrio entre usos residenciales y el mercado del suelo a través de subsidios a la vivienda en zonas definidas de RU. Sin embargo, a pesar de las intenciones, estudios sobre el impacto de la RU en el centro de Santiago demuestran percepciones mayormente negativas sobre los efectos de las construcciones en altura en relación con el ambiente barrial y con la expectativa no cumplida de los residentes en cuanto a conseguir precios de venta más altos en las propiedades (López-Morales et al., 2015).

Más allá de las transformaciones y políticas de RU, la relación entre planificación urbana y conservación del patrimonio inmueble en las ciudades y centros históricos latinoamericanos se establece formalmente por primera vez en las Normas de Quito de 1967, redactadas por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS, 1967). Es decir, hasta fines de la década de 1960, las transformaciones ocurridas en las ciudades latinoamericanas no consideraban formalmente la protección del patrimonio construido en la planificación urbana. Esto trajo como consecuencia innumerables pérdidas materiales vinculadas a construcciones realizadas por las culturas prehispánicas y demoliciones de inmuebles representativos de la arquitectura del periodo colonial.

En los últimos años, los centros históricos y la conservación del patrimonio urbano han requerido nuevos enfoques para lograr su integración con la práctica de la planificación urbana (Bandarin & van Oers, 2012; Ortega, 2020; Rey-Pérez

& Siguencia, 2017; Veldpaus, 2015). De la serie de intervenciones desarrolladas entre 1970 y 1980 hasta la actualidad en los centros históricos latinoamericanos, en escasas ocasiones se logró dar una respuesta integral a sus necesidades de protección y revitalización (González-Biffis, 2020). Por esta razón, la conservación sostenible del patrimonio construido de los centros históricos ha requerido compatibilizar los nuevos proyectos e intervenciones, respetando el contexto y atrayendo nuevas actividades y habitantes de diferentes grupos sociales (González-Biffis, 2020). En este contexto, más allá del enfoque monumentalista propuesto en las Normas de Quito, la Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (PUH), de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO, 2011) logró avanzar en una propuesta que integra las prácticas de la conservación del patrimonio y la planificación urbana considerando el marco de un desarrollo sostenible. Desde entonces, varias ciudades latinoamericanas han considerado el enfoque propuesto por la Recomendación de la UNESCO, integrando de manera práctica la conservación del patrimonio y la planificación de las ciudades y centros históricos latinoamericanos (Jordán-Salinas et al., 2020; Ortega, 2020; Rey-Pérez & Siguencia, 2017).

A pesar de estos avances teóricos y prácticos relacionados a la integración entre la conservación del patrimonio y la planificación urbana en las ciudades latinoamericanas, las progresivas transformaciones y la proliferación de ciertas normativas flexibles y permisivas han generado pérdidas irreversibles en el patrimonio de los centros históricos latinoamericanos.

Centro histórico y patrimonio colonial de Santiago de Chile: renovaciones urbanas en el entorno de la Plaza de Armas

El concepto de centro histórico surgió como definición de urbanismo patrimonial, en un intento de diferenciar las partes más antiguas de las más modernas de las ciudades (Chateloin, 2008). En la Convención de La Haya (1954), la UNESCO definió por primera vez el concepto de centro monumental, y diez años más tarde, la Carta de Venecia (1964) hizo referencia al ambiente urbano o paisajístico, y no solo a la creación arquitectónica aislada (ICOMOS, 1964). Las Normas de Quito (1967), por su parte, desde una perspectiva latinoamericana, manifestaron la preocupación de la comunidad internacional por el acelerado empobrecimiento y estado de abandono de las ciudades americanas, integrando la dimensión económica al problema y proponiendo planes de rescate para aquellas áreas que requerían de la definición de límites y valores para las zonas ambientales (Pérez & Pérez, 2018). En la Conferencia General de la UNESCO (1972), se hace también referencia a la idea de conjunto, así como en la “Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea” (UNESCO, 1976), que propone medidas de protección para los conjuntos históricos a través de planes que definan zonas y elementos protegidos. En la Carta de Veracruz, firmada en México (ICOMOS, 1992), se proponen criterios para intervenir los centros históricos iberoamericanos, comprendiéndose el centro como aquel conjunto urbano de carácter

irrepetible que conserva una huella de diversos momentos históricos, contribuyendo así a la construcción de identidades y memoria social (Ormino, 2005).

El centro histórico de Santiago no ha sido delimitado bajo una normativa patrimonial precisa, por lo que solo algunos inmuebles y zonas específicas se encuentran protegidos (Pérez & Ortega, 2021). Las primeras acciones de planificación urbana durante el siglo xx se vinculan a la propuesta que el urbanista Karl Brunner realizara para Santiago en 1932, donde se introduce el concepto de zonificación, que propone un Sector Central como núcleo donde debieran ubicarse los edificios públicos y conjuntos más representativos (Rosas & Pardo, 2018). Sin establecer un “centro histórico” propiamente tal, el primer Plan Regulador de Santiago (1939) considera sectores especiales sujetos a reglamentación, como una normativa de alturas máximas, zonas que hoy cuentan con protección patrimonial formal. La creación del término “Zona Típica o Pintoresca” (Ley 17288, de Monumentos Nacionales, 1970) permitió regular y proteger áreas urbanas de diversas tipologías. Desde los años setenta se han realizado diversas propuestas urbanas que buscaban dinamizar el centro de la ciudad, como el Concurso Internacional “Área de Remodelación en el Centro de Santiago de Chile”, implementado por la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU) en 1972 (Pavez, 2015). Por otra parte, uno de los personajes más influyentes en la recuperación del centro de la ciudad fue el alcalde Patricio Mekis (1976-1979), quien impulsó los proyectos de peatonalización de las calles Huérfanos y Ahumada y la recuperación de inmuebles patrimoniales como la Casa Colorada, el Palacio Cousiño y el Palacio de la Real Aduana.

El área central de la ciudad de Santiago se ubica geográficamente en el denominado triángulo fundacional, flanqueado por el río Mapocho hacia el norte, el cerro Santa Lucía al oriente, un brazo menor del Mapocho conocido como La Cañada hacia el sur y un borde poniente que, siendo más difuso, se asocia al canal de Negrete. Esta área corresponde en gran medida a la ciudad de los siglos xvi a xviii. Para Rosas (1985a), el primer proceso evolutivo de la ciudad colonial se puede entender desde la ciudad trazada a la ciudad edificada. El primer proceso de modernización de la ciudad comienza con las reformas borbónicas durante el siglo xviii. Esto se vio reflejado en el paisaje urbano a partir de la construcción de nuevas obras de infraestructura, como los Tajamares, el Puente Nuevo de Cal y Canto, y las obras arquitectónicas emblemáticas de la Real Casa de Moneda y la nueva Catedral con fachada hacia la Plaza de Armas, ambos proyectos dirigidos por el arquitecto italiano Joaquín Toesca (Jocelyn-Holt, 2009; Rosas et al., 2018). Luego, durante la primera mitad del siglo xix se consolidó la configuración de la manzana cerrada como modelo de formalización del tejido urbano, conformado a su vez por la tipología arquitectónica de la “casa-patio”, la cual organiza espacialmente la ciudad colonial. De esta manera, surge un sistema de parcelación más complejo, al mismo tiempo que aparece la tipología del monumento individual o integrado a otras tipologías edificatorias (Rosas, 1985a).

Durante la segunda mitad del siglo xix, el progreso, el embellecimiento y la higiene fueron los principales valores de la modernidad que inspiraron a las elites en la transformación de las ciudades latinoamericanas (Almandoz, 2010; Vyhmeister-Fábregas, 2019). En este contexto, en Santiago comenzó un periodo de reflexión

sobre la necesidad de remodelar la ciudad, dejando atrás la imagen colonial, aunque se mantuvo la cuadrícula como estructura urbana articuladora (Gross, 1990; Hofer, 2003; Rosas, 1985a, 1985b; Vyhmeister-Fábregas, 2019). La trama urbana colonial en los centros fundacionales hispanoamericanos estuvo definida por la ordenación arquitectónica de la manzana y del solar determinado, sistema que se transforma con la arquitectura neoclásica hacia fines de siglo XIX, alternándose sistemas constructivos y formas edificadas (Rosas, 1985a). De esta manera, la manzana como unidad básica del damero fundacional ha permanecido como legado de dicha estructura.

Por otro lado, durante el siglo XX surgieron nuevas configuraciones de la manzana, como pasajes interiores o galerías comerciales, que incorporaban volúmenes aislados dentro de la ortogonalidad (Rosas, 1985a). Sin embargo, a pesar de que las condiciones políticas y económicas de la ciudad se han transformado profundamente, la cuadrícula colonial aún permanece como la estructura urbana central de la ciudad de Santiago (Gross, 1990; Rosas, 1985a, 1985b; Vyhmeister-Fábregas, 2019). El principio ordenador del suelo establecido por la cuadrícula y la unidad de la manzana definen la regularidad de la ciudad. De esta manera, el valor histórico de la Plaza de Armas y de la trama urbana cuadrícula ha permanecido por varios siglos, persistiendo como una norma inicial visible en la distribución y forma de los espacios de uso público del centro de la ciudad (Gross, 1990).

El centro histórico de Santiago, el entorno de la Plaza de Armas y la manzana donde se ubica la Casa Colorada reflejan las transformaciones desarrolladas desde la ciudad colonial hasta la configuración del centro moderno de Santiago. En 1912 se definió la zonificación del centro histórico, con límites al norte por el borde sur del río Mapocho y el Parque Forestal, al sur por la Alameda, al oriente por Plaza Italia y al poniente por calle Amunátegui (Rosas & Lanuza, 2011; Silva, 2017), estableciéndose así una primera lógica de delimitación del centro.

Piezas coloniales en el centro histórico: el caso de la Casa Colorada

El centro histórico de Santiago posee actualmente pocas piezas que reflejen el legado arquitectónico colonial. Este patrimonio presenta características tipológicas que debieron adaptarse a las condiciones de la zona central de Chile, incluyendo los sismos (Jorquera, 2014). De esta manera, aquellas construcciones coloniales que fueron edificadas con criterios de resistencia sísmica son las que han permanecido en pie hasta la actualidad. Así, hoy en día existen solo tres viviendas de origen colonial de dos pisos en el triángulo fundacional de Santiago: la de Manso Velasco, la Posada del Corregidor y la Casa Colorada. Las dos primeras fueron construidas completamente con albañilería de adobe, mientras que la última lo fue en ladrillo (Jorquera et al., 2015). En los tres casos, la altura del segundo nivel es menor que la del primero, lo que implica la disminución del peso de la estructura y bajar el centro de gravedad (Jorquera et al., 2015).

Sin embargo, más allá de los terremotos, la desregulación de las transformaciones urbanas y ciertas normativas de escala comunal han impactado negativamente en la conservación de este patrimonio. Esto se refleja en la atomización del patrimonio colonial inmueble inmerso en un centro urbano heterogéneo. Especialmente críticas

son las transformaciones que ocurrieron en las manzanas donde se ubican edificios coloniales, en las cuales los criterios de intervención han tenido impacto directo en la conservación y sustentabilidad de estos inmuebles. Las transformaciones urbanas y normativas ocurridas en el centro histórico se analizarán críticamente, tomando como caso de estudio la manzana donde se ubica el inmueble de la Casa Colorada, actual Museo de Santiago.

FIGURA 1 | Vista hacia al oriente de la Plaza de Armas



FOTOGRAFÍA SUPERIOR, C. 1915, AUTOR DESCONOCIDO.

FUENTE: ARCHIVO MUSEO HISTÓRICO. FOTOGRAFÍA INFERIOR, 2014, DE CHRISTIAN SAAVEDRA

A pesar de que el centro urbano de la ciudad colonial estableció la estructura que dio origen al actual centro moderno de la metrópolis de Santiago, las transformaciones urbanas derivadas de la consolidación de la República afectaron significativamente el paisaje del centro histórico y el entorno de la Plaza de Armas. Estas transformaciones se manifiestan en un nuevo paisaje urbano que surgió desde la arquitectura republicana, la cual se impuso eliminando en gran medida la herencia colonial que simbolizaba el Imperio español (Consejo de Monumentos Nacionales [CMN], 2020a). La manzana de la Casa Colorada evidencia una primera transformación morfológica con la construcción del edificio Comercial Edwards, ubicado en la esquina de Merced y Paseo Estado (Figura 1). Este edificio destaca en la manzana y contexto más amplio por su técnica constructiva, proveniente de la vanguardia arquitectónica de construcción prefabricada de pilares y vigas metálicas de finales del siglo XIX (CMN, 2020b).

Durante el siglo XX cambió significativamente el sentido de la ordenación de las manzanas del centro debido a la imposición de un nuevo sistema económico global, el cual busca la maximización de las plusvalías y rentabilidad de los proyectos urbanos (Rosas, 1985a). En este contexto, un factor determinante de las transformaciones urbanas de Santiago se originó en las políticas de liberalización y desregulación establecidas por el modelo de desarrollo capitalista o urbanismo neoliberal (López-Morales et al., 2012; Schlack & Vicuña, 2011). En ese marco, la máxima economía del uso de suelo se ha materializado a la par de las nuevas tecnologías de la construcción en altura, lo que ha causado un desajuste entre “centro moderno” y “centro colonial” (Rosas, 1985a, p. 30). De esta manera, el paisaje del centro histórico se transformó desde una imagen aristocrática hacia una comercial y financiera (CMN, 2020a), la cual es visible en la actual manzana de la Casa Colorada.

La Casa Colorada se ubica en el corazón del centro histórico de Santiago, a metros de la esquina suroriente de la Plaza de Armas. Fue construida por el maestro portugués Joseph de la Vega a lo largo de una década, entre 1769 y 1779 (Gross, 2018), para Mateo de Toro y Zambrano, quien ya anciano (82) fuera el presidente de la Primera Junta de Gobierno. El predio de la Casa correspondía a una subdivisión de uno de los cuatro terrenos de la partición original de la manzana colonial, flanqueado por calle Merced al norte y calle Estado al poniente. La franja de terreno que se obtuvo fue de 35 metros de ancho y 59 metros de largo (2064 m²) y presentaba la habitual disposición en sentido norte-sur de las primeras subdivisiones de estas manzanas, conservando el orden de una fachada al norte y colindando hacia el sur con una acequia.

La tipología arquitectónica de “casa-patio”, constituida por cuatro volúmenes de una crujía distribuidos perimetralmente en torno a un patio central, define la estructura básica que organiza espacialmente la manzana de la ciudad colonial (Jorquera et al., 2015; Rosas, 1985a). La Casa Colorada destacaba en el paisaje urbano por ser el primer inmueble particular de dos pisos de altura hacia la calle, estructurado originalmente en torno a dos patios de proporciones similares. Los cimientos de la Casa son de piedra y la estructura de los muros del primer nivel de ladrillo, revestida de piedra sillar color rojo en el primer nivel; el segundo piso es completamente de albañilería de ladrillo. La estructura de la techumbre es de roble,

mientras que el entepiso es de coligüe y la cubierta, de teja de arcilla (Montandón & Pirotte, 1991). La Casa Colorada se conservó con muy pocos cambios durante el siglo XIX, pese a las acciones de renovación urbana desarrolladas. En la década de los cuarenta, la Casa fue adquirida por Etelvino Villanueva, un importante empresario maderero, también propietario del Edificio Comercial Edwards contiguo a la Casa, ambos declarados monumentos históricos. A partir de esta adquisición por Villanueva, en 1945 la Casa Colorada sufrió un cambio de uso, convirtiéndose en galería comercial que albergaba negocios y restaurantes, situación que perduró hasta 1977 (CMN, 2020a).

Metodología

Las políticas de RU sobre el inmueble y la manzana de la Casa Colorada se analizan a partir de las normativas que fueron aplicadas para conducir dos procesos en principio contrarios: la protección patrimonial y la libertad de acción del mercado inmobiliario. Tales normativas y procesos tienen origen en el Estado y se implementan a través de dos vías: el Consejo de Monumentos Nacionales, organismo que establece los decretos de monumento nacional y zonas típicas; y la Municipalidad de Santiago, a través de su Dirección de Obras, que determina el Plan Regulador Comunal (PRC) y define áreas de protección y seccionales en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (LGUC-OGUC). En este artículo se analiza la interacción y controversias que surgen entre estas esferas de acción en el proceso de RU del centro histórico, y especialmente en el caso de actuar sobre el patrimonio colonial.

La metodología de investigación incluyó, en primer lugar, una revisión bibliográfica exhaustiva sobre las transformaciones del centro histórico de Santiago, y el registro de las transformaciones del PUH a través de fotografías publicadas en archivos digitales de la Biblioteca Nacional de Chile y del sitio web Memoria Chilena, que ofrece documentos digitalizados procedentes de las colecciones de la misma Biblioteca. Al mismo tiempo, se desarrolló un análisis sobre las modificaciones al PRC de Santiago desde el año 1939 (Ordenanza Local de Edificación para la Comuna de Santiago y Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago). Los documentos analizados se obtuvieron en las instituciones públicas correspondientes; se accedió a la información publicada en los sitios web de instituciones públicas y, por otro lado, se realizaron solicitudes de información pública (Consejo para la Transparencia, 2020). En su mayor parte, los documentos analizados fueron descargados desde el sitio web Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU, s.f.). Los documentos asociados al marco legislativo de la LGUC-OGUC fueron solicitados a través de la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN, s.f.). Los planes comunales no publicados en línea se solicitaron a través del Portal de Transparencia de la Municipalidad de Santiago (Municipalidad de Santiago, s.f.). Asimismo, se obtuvieron planos y decretos del Plano Oficial de Urbanización de Santiago (POUS) de 1939 a través de solicitud directa a los responsables del Proyecto FONDECYT N° 1141084 “Santiago 1939, la idea de ‘Ciudad Moderna’ de Karl Brunner y el Plano Oficial de Urbanización de Santiago en sus cincuenta años de vigencia”. Luego de recopilar los documentos de las normativas

del PRC, se desarrolló un análisis del contenido de los textos que fue representado de manera gráfica. Finalmente, se elaboraron modelos en tres dimensiones que muestran las transformaciones del entorno de la manzana de la Casa Colorada.

Las acciones del Estado, el Consejo de Monumentos y el Municipio. Análisis de las modificaciones normativas de la manzana y el inmueble de la Casa Colorada

La Casa Colorada fue declarada Monumento Histórico (MH) a través del Decreto N° 13936 (1960), el cual fue luego derogado por el Decreto N° 1869 (1977) y el Decreto N° 122 (2017), que fija sus límites. Además, la Casa Colorada se ubica dentro de la Zona Típica “Plaza de Armas, Congreso Nacional y su Entorno” definida por el Decreto N° 1551 (1986) y su modificación a través del Decreto N° 64 (2018), que además fija límites.

La declaración de la Casa Colorada como MH en 1960 define el terreno y el edificio como de utilidad pública, autorizando su expropiación. Junto a ello, considera una acción muy inusual, al determinar el traslado físico de la Casa a la plaza ubicada frente a la iglesia Santa Ana, también en el área histórica de la ciudad, a unos 800 metros hacia el poniente. Dicho traslado suponía la demolición y desarme del material de la Casa y su reconstrucción en el nuevo sitio, cambiando también su uso para albergar la sede de la Academia Nacional de Historia y la Academia Nacional de la Lengua.

La declaración señalada buscaba validar el proyecto de ensanche de la calle Merced, al declarar de utilidad pública el inmueble y el terreno que ocupa, autorizando al presidente de la República a expropiarlos “en todo o en parte y para convenir con él o los propietarios las indemnizaciones que corresponda” (Decreto N° 13936, 1960, p. 1). En este contexto, el ensanche de calles y su potencial de establecerse como corredores de transporte público se transformaron en una amenaza a la línea de edificación preexistente. Las consecuencias de este decreto incluyen su demolición parcial y una intervención “fachadista”, que afectó de manera sustancial la autenticidad del inmueble colonial (De Nordenflycht, 2020).

Sin embargo, a pesar de estas declaratorias de protección definidas por la Ley N° 17288 de Monumentos Nacionales, la manzana y el inmueble mismo de la Casa Colorada han sufrido una serie de transformaciones morfológicas y normativas que han alterado radicalmente la morfología del contexto urbano en el que se encuentra. La manzana y el entorno de la Casa Colorada experimentaron modificaciones normativas relevantes a partir del Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago (POUCS) de 1939, y en sus consecutivas modificaciones al PRC. A continuación, se presentan las modificaciones normativas del PRC de Santiago de los años 1939, 1987, 1990, 2008 y 2016 a través del análisis de la manzana de la Casa Colorada.

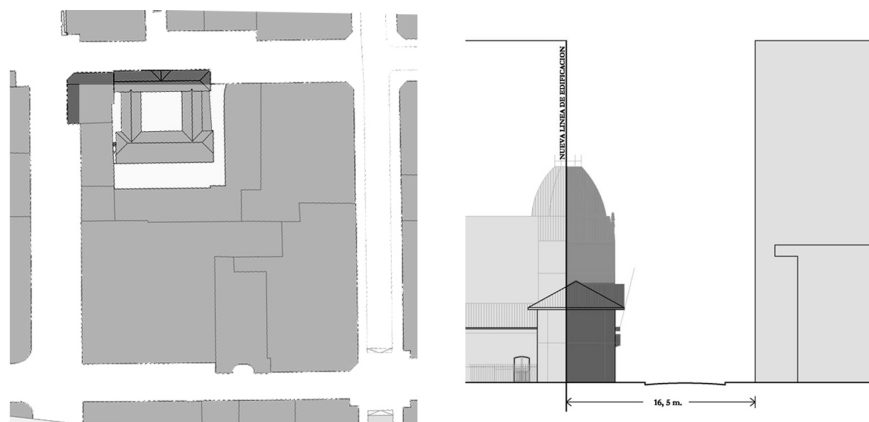
El poucs de 1939 es el primer plano regulador aplicado no solo a la comuna, sino también a la ciudad de Santiago. Este instrumento fue gestado a partir del anteproyecto elaborado por el arquitecto urbanista austriaco Karl Brunner en 1934, y luego desarrollado por la Dirección de Obras Municipales de Santiago, a cargo del

arquitecto Roberto Humeres entre 1935 y 1939. Permaneció vigente por cincuenta años, a lo largo de los cuales se efectuaron alrededor de cuatrocientas enmiendas de diverso tipo y alcance (Rosas, Hidalgo et al., 2015).

EL POUCS define nuevas líneas de edificación y zonificaciones para condicionar alturas, tipos de edificación y usos industriales, con el propósito de adaptar el tejido fundamentalmente colonial para transformar a Santiago en una metrópolis moderna, siendo para ello críticas las operaciones de ensanche de calles, la incorporación de espacios abiertos y la densificación en el centro histórico, sin descuidar la puesta en valor de edificios históricos (Rosas, Strabucchi et al., 2015).

Si bien la propuesta del POUCS apunta a la transformación de la ciudad con miras a un nuevo paisaje urbano, se distancia de otros grandes planes registrados en la región (Hofer, 2003), al guiar la transformación de Santiago a partir de las huellas precedentes mediante la mantención tanto de edificios importantes como de las características de los barrios dentro de la trama (Rosas, Hidalgo et al., 2015). Este criterio, sin embargo, parece no haber persistido en el equipo que continuó con el desarrollo del POUCS hasta su promulgación. Ello se evidencia en la aplicación indiscriminada de nuevas líneas de edificación para el ensanche de calles, que incidían sobre innumerables edificios del casco histórico, como el convento de la iglesia de San Francisco, el edificio de los Tribunales Viejos, la Catedral de Santiago, el Correo Central, entre otros. La aplicación concreta de esas nuevas líneas de edificación no utilizaba expropiación por parte del Estado, sino que dependía de que el propietario fuera a levantar un nuevo edificio en dicho frente de calle. No obstante, muchas de esas nuevas normativas, que implicaban la eliminación de parte de las fachadas de los edificios previamente mencionados, fueron derogadas con el tiempo.

FIGURA 2 | Incidencia de las líneas de edificación prescritas en 1939 por el Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago. Ensanches de calle Merced afectan directamente a la Casa y al edificio Edwards



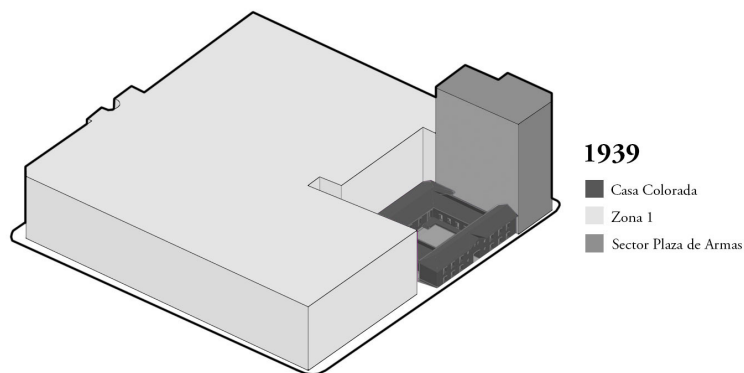
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

La Casa Colorada es uno de los casos en que se vio aplicada una nueva línea de edificación, determinada por el POUCS, lo que implicaba cortar su fachada hacia calle Merced, retrasando en promedio 4,5 metros la línea original de la Casa, cortando el ala norte del inmueble prácticamente por el centro (Figura 2). Sin embargo, este aspecto de la norma no fue aplicado, pese a que durante su vigencia hasta 1990 no se tiene antecedente de que haya sido eliminada.

La modificación en la línea de edificación aplicada en tres de los cuatro frentes de la manzana fue adoptada por las nuevas edificaciones. El resultado de ello ha sido que tanto la Casa Colorada como su vecino Edificio Comercial Edwards, ambos monumentos históricos, queden como edificios singulares adelantados hacia la calle respecto al frente del resto de la manzana, en unos cuatro metros. La solución arquitectónica de ese nuevo frente urbano en el caso de la Casa Colorada se abordó dando solución a una esquina opaca en su extremo norte, con un muro ciego, y resolviendo la techumbre con una nueva agua.

Respecto a las condiciones de altura y usos, el plan organiza la comuna en cinco zonas generales, junto a una serie de doce microzonas con normas urbanísticas particulares en el área del centro histórico. La manzana de la Casa Colorada, ubicada en la Zona 1, además se asocia al sector especial denominado “Sector Plaza de Armas”. Las condiciones de este sector establecen que la altura de todos los edificios que enfrentan la plaza será la del edificio Portal Bulnes, el cual mide 40 metros de altura, aproximadamente. El resto de las edificaciones del entorno próximo se rigen por la Zona I, con una altura mínima de 18 metros y máxima según la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) (Figura 3).

FIGURA 3 | Alturas máximas por el POUCS 1939

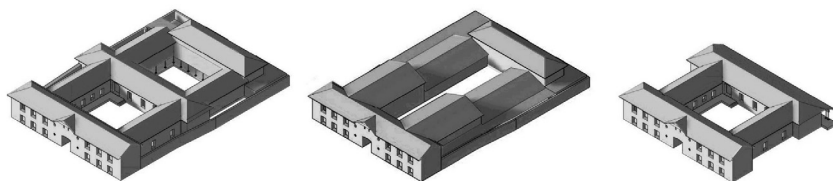


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

En 1960 se desarrolló un proyecto de traslado del volumen con la fachada principal, que además consideraba la construcción de las tres fachadas restantes por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, con el diseño elaborado por los arquitectos Luis Garretón y Carlos Cañas. El volumen se emplazaría en un sitio

expropiado ubicado en las esquinas de las calles San Martín y Catedral a un costado de la iglesia Santa Ana. Tal opción se consideró inviable, por la ubicación estratégica del lugar propuesto y la disponibilidad de “uso del suelo urbano que considera la conservación del inmueble patrimonial según su cabida original” (De Nordenflycht, 2020, p. 85). En 1969, en la Municipalidad de Santiago surgió un conflicto por la tolerancia a las intervenciones que transformarían los valores históricos de la arquitectura de la Casa Colorada. De esta manera, en 1977 se derogó el Decreto N° 13936 y mediante el Decreto N° 1869 se estableció “que la naturaleza y antigüedad de la estructura del inmueble imposibilita su traslado conforme lo ordena la ley 13936”, y además se autoriza a la Municipalidad de Santiago la expropiación de la Casa Colorada (Decreto N° 1869, 1977). Sin embargo, esta expropiación no se llevó a cabo, ya que en 1979 se aplicó la norma de Conjunto Armónico en la manzana donde se ubica la Casa Colorada y se suprimió el ensanche de la calle Merced propuesto por el POUS de 1939 (Figura 2).

FIGURA 4 | La Casa Colorada y su transformación durante el siglo xx (1910-1930-1980)



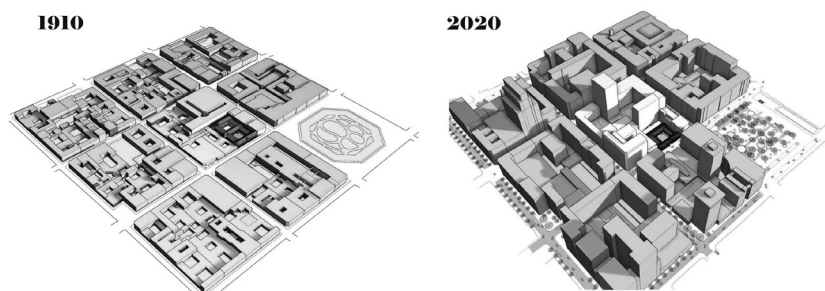
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Al mismo tiempo, desde el año 1978, bajo el mandato del alcalde Patricio Mekis, la Casa Colorada fue restaurada de manera general, incluyendo la reconstrucción de los pabellones traseros, los cuales fueron terminados, transformándose su programa a Museo de Santiago en el año 1981 (CMN, 2020a). La restauración del cuerpo de dos pisos, zócalo, portada de piedra y cubierta, estuvo a cargo del estudio de Fernando Riquelme; y la restitución de los volúmenes traseros que conforman el patio de la Casa Colorada, fue obra de los arquitectos Héctor Valdés y Asociados (CMN, 2020a). Al mismo tiempo, el alcalde Mekis fue gestor de obras como el Paseo Ahumada, calle La Bolsa, calle Nueva York y las remodelaciones de las calles Estado, Tenderini, Phillips, Agustinas, y del Palacio Cousiño y Museo Chileno de Arte Precolombino (Municipalidad de Santiago, 2011). En este contexto, la restauración de la Casa Colorada complementa la imagen del centro de Santiago que se buscaba proyectar, reforzando la consolidación del patrimonio colonial (Lobos, 2020).

El inmueble y la manzana de la Casa Colorada se han consolidado como un ejemplo emblemático del proceso de modificación y densificación urbana ocurrido en el centro histórico de Santiago. La Figura 4 da cuenta de la transformación del predio y del inmueble de la Casa durante el siglo xx. La Casa Colorada pierde su segundo patio y, al ser adquirida por la Municipalidad, es sometida a una restauración que restituye los pabellones traseros, para dar cabida al Museo de Santiago

en 1978 (Figura 4). El contexto actual da cuenta de una manzana donde conviven edificios de gran altura, como el Edificio Ópera (1988), que alcanza los 55 metros de altura, y el Edificio Comercial Casa Colorada (2002), de 42 metros de altura, que viene a reemplazar, junto a una plaza de acceso, lo que fue el segundo patio de la Casa Colorada (Figura 5).

FIGURA 5 | Transformación del entorno urbano de la Casa Colorada entre 1910 y 2020



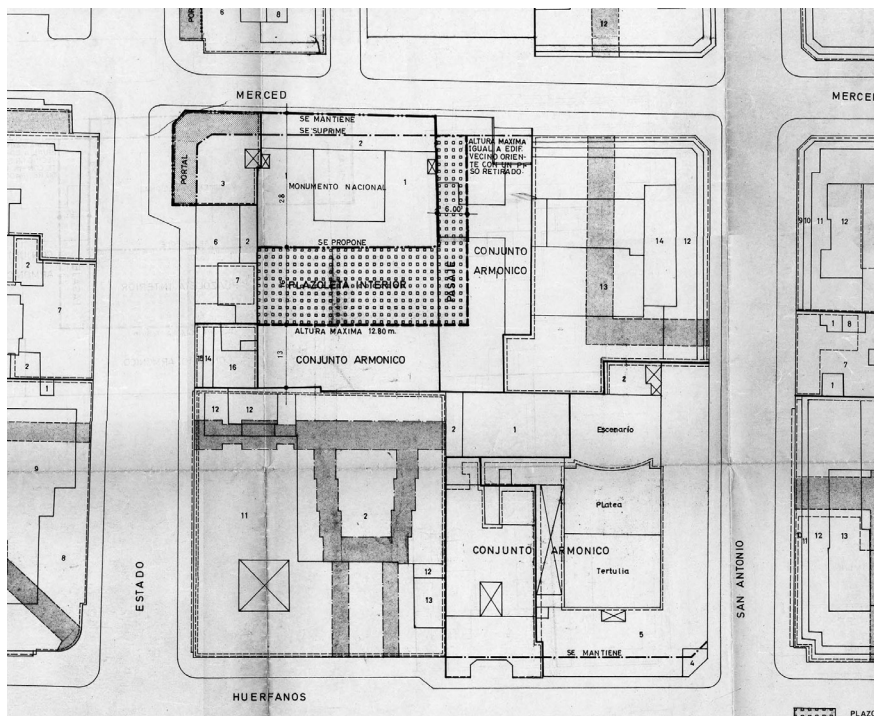
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

A continuación, se examinan las normas urbanísticas que permitieron incorporar estos cambios morfológicos en la manzana de la Casa Colorada, analizando cómo se ha permitido o no conservar el entorno del monumento nacional.

El Plano Seccional Casa Colorada de 1979 considera la modificación normativa del POUCS de 1939 en la manzana de la Casa Colorada (Figura 6). El decreto emitido por el Ministerio de Vivienda establece la calidad de Conjunto Armónico en el área referida, de conformidad al Plano Seccional Casa Colorada. El seccional fue elaborado originalmente en 1976 por iniciativa de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad de Santiago. A partir de este seccional, en la manzana de la Casa Colorada se aplican dos Conjuntos Armónicos:² uno ubicado al sur de la Casa Colorada, con acceso por calle Merced, y otro ubicado entre las calles San Antonio y Huérfanos. El Conjunto Armónico aplicado establece dos condiciones morfológicas fundamentales: el distanciamiento entre la Casa y los futuros edificios por levantarse tanto al oriente (actual Centro Comercial Casa Colorada, Merced 832) como al sur (actual Edificio Casa Colorada, Merced 838a), y una altura máxima de 12,8 metros para estos (altura que terminó siendo superada en ambos casos). En el caso del predio vecino hacia el oriente, se proyectó un pasaje de 6 metros de ancho que, junto con separar el edificio nuevo, permite acceso a una plazoleta ubicada detrás de la Casa Colorada, en el propio predio de esta, que garantiza una distancia de 10 metros entre la Casa y el área edificable al fondo del sitio (Figura 7).

2 Plano N° 4930 Seccional Casa Colorada, 1975. Aprobado por MINVU en 1979. Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Santiago.

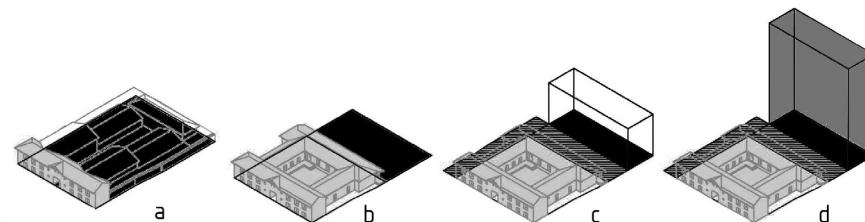
FIGURA 6 | Plano N° 4930 Seccional Casa Colorada, 1975. Aprobado por MINVU en 1979. Muestra los Conjuntos Armónicos en la manzana de la Casa Colorada, 1979



FUENTE: D.O.M. DE SANTIAGO

La propuesta del seccional de la DOM, en tanto expropiación parcial, define dos sectores independientes dentro del predio: la Casa, frente a la calle, y al fondo una porción de terreno que se mantiene como propiedad privada. Esta lógica de gestión por partes incorpora la necesidad de darle viabilidad a un desarrollo futuro de la porción de terreno privado al fondo del sitio, cuestión que el seccional resuelve al establecer un pasaje y una plaza de acceso para dicha propiedad. Al mismo tiempo, define un espacio de distanciamiento entre la Casa y los futuros edificios comerciales, que la destaca como un edificio aislado dentro de la manzana, con circulaciones diferenciadas respecto al Museo y estableciendo para ellos una altura máxima de 12,8 metros, algo mayor que la del cuerpo principal de la Casa. El seccional puede entenderse, entonces, como una síntesis de una particular manera de gestionar, a través de la Ordenanza, no solo la disputa entre instituciones del Estado, sino la problemática de la conservación del patrimonio, ponderando los intereses económicos tanto del Estado como del propietario respecto de las oportunidades de rentabilidad futura.

FIGURA 7 | El Plan de la DOM. Proceso de expropiación parcial (a y-b) y aplicación del seccional para habilitar la edificación en la porción de predio privado restante detrás de la Casa (c). La altura de edificación establecida en 1979 pudo ser ampliamente superada en 2002, cuando se edificó en ese sector del predio (d)



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Además del Plano Seccional Casa Colorada de 1979, en 1987 se modifica el POUCS a través del “Seccional Área de Conservación Plaza de Armas – Congreso Nacional”. En el Sector 1 del seccional se reduce la altura mínima, de 18 a 12 metros, y se establece una altura máxima de 29 metros. En esta área, el edificio ubicado al sur de la Casa Colorada queda zonificado dentro del Sector 1, con altura máxima de 29 metros. Cabe destacar que el Decreto de Zona Típica (ZT) N° 1551 “Plaza de Armas, Congreso Nacional y su entorno”, de 1986, indica que dentro de sus límites se incluye el Edificio Comercial Edwards y la Casa Colorada, y luego el Decreto N° 64 de 2018 fija límites a través de un plano oficial, que coincide con los límites que define el seccional de 1987 (Figura 8a).

En 1990, la ordenanza local se modificó, definiendo que el Sector de Conservación A1 mantiene las normas del seccional de 1987. El resto de las edificaciones del entorno próximo se encuentran en la Zona A, la cual tiene una altura única de edificación de 14 metros (Figura 8b).

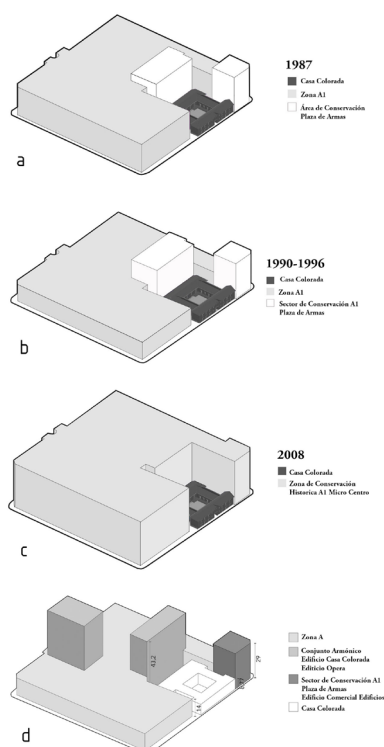
En 2008 se realizó una modificación para el Sector Centro Histórico y se definió la nueva Zona de Conservación Histórica (ZCH) A1 – Micro Centro, la cual establece un aumento en la altura máxima, de 29 a 35,5 metros. En 2016 se realizó una nueva modificación al PRC, en la cual se mantiene la altura máxima de la ZCH A1, de 35,5 metros. En ese contexto, las transformaciones normativas desarrolladas en la manzana de la Casa Colorada se reflejan morfológicamente a través de una acentuada discordancia entre la altura de la edificación de la Casa Colorada (8,77 m) y la altura máxima permitida por la ordenanza (35,5 m) (Figura 8c).

Resultado de las aplicaciones de la normativa urbana

El paisaje urbano actual de la manzana de la Casa Colorada refleja una heterogeneidad morfológica, estilística y volumétrica, con situaciones que se superponen ocultando el valor histórico del patrimonio inmueble colonial de la Casa Colorada. En primer lugar, con la aplicación del Conjunto Armónico en 1980, en el predio del

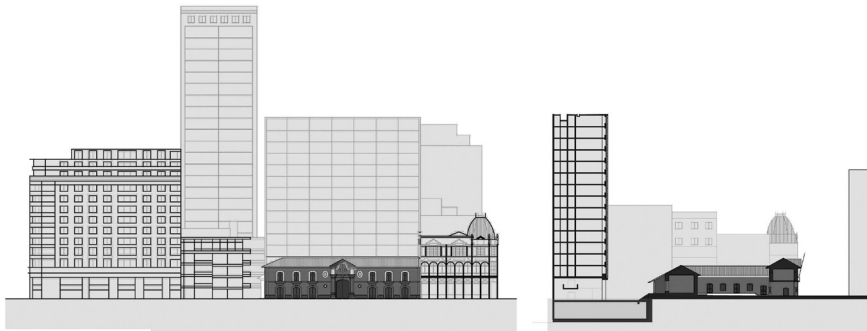
oriente se construyó un edificio comercial de 5 pisos y 15 metros de altura. Al fondo del predio de la Casa Colorada, se levantó en 2002 un bloque de oficinas de 16 pisos y 42 metros de altura, edificándose también el subsuelo de la plazoleta hasta el borde mismo de la Casa, con lo cual se redefinió su nivel cerca de un 1,5 metros por debajo del nivel de la calle y del pasaje. En 2002 se construyó un edificio al sur de la Casa Colorada, llamado Edificio Casa Colorada, aplicándose la normativa general del PRC de 1996 y del Seccional Área de Conservación Plaza de Armas de 1987, actualmente obsoleto. Este seccional permitía una altura máxima de 29 metros, y sobre esta norma, al cumplir condición de uso según el Artículo 2.6.6 de la OGUC, se aplica el beneficio de exceder hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido por el PRC. De esta manera, en la manzana de la Casa Colorada se proyectan dos edificaciones en altura, el Edificio Ópera y el Edificio Casa Colorada, siendo este último de 43,2 metros de altura (Figura 8d).

FIGURA 8 | (a) Alturas máximas por el POUCS Seccional Área de Conservación Plaza de Armas-Congreso Nacional, 1987. (b) Alturas máximas Sector de Conservación A1, 1990. (c) Altura máxima Zona de Conservación Histórica (ZCH) A1 – Micro Centro (2008). (d) Aplicación de las sucesivas normativas urbanas en la manzana de la Casa Colorada, hasta el año 2002



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

FIGURA 9 | Edificaciones en la manzana y su relación con la Casa Colorada. Elevación norte de la manzana (izq.) y corte norte-sur (der.)

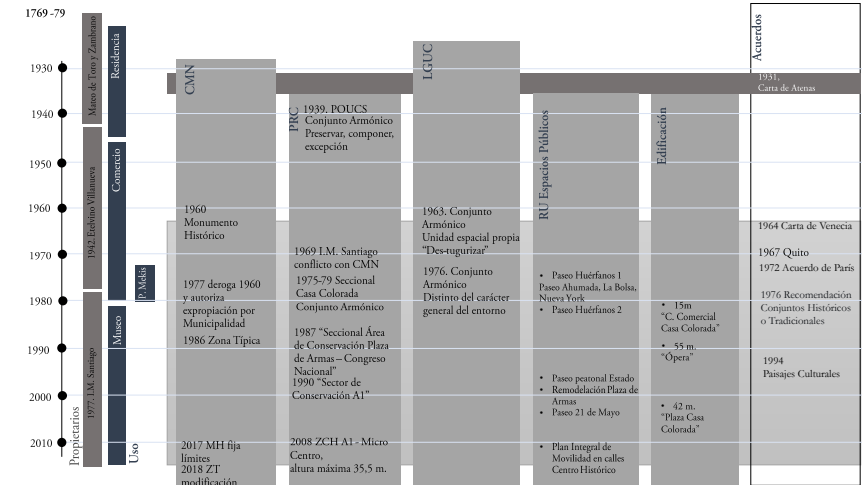


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Conclusiones

A partir del análisis de las transformaciones de la manzana de la Casa Colorada y de las evoluciones normativas (Figura 10), se concluye que las consecutivas políticas de RU en el centro histórico de Santiago han aplicado las normativas a costa de la integridad del patrimonio urbano. Las acciones de los procesos de RU han logrado con éxito la viabilidad económica del suelo urbano a través de mecanismos de inversión pública directa o incentivos a la inversión privada; sin embargo, la conservación del MH y la unidad de la manzana del damero fundacional como tejido consolidado, ha sido desintegrada.

FIGURA 10 | Esquema de análisis de los momentos cronológicos



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Los instrumentos de planificación y conservación del patrimonio urbano de la comuna de Santiago muestran una evolución impregnada de contradicciones al incluir normativas sectoriales dispares, en las cuales no se visualiza claramente una voluntad de salvaguardar el PUH del centro histórico. Los diversos decretos de protección y zonificaciones especiales implementados sucesivamente han permitido la conservación de ciertos monumentos, pero no así la protección de su morfología histórica y la de los componentes de su PUH, definido por el valor de conjunto de la manzana colonial. En el caso de la manzana de la Casa Colorada, podemos observar que, a pesar de su protección como MH, su inclusión dentro de una ZCH en el PRC, su protección al interior de la ZT “Plaza de Armas, Congreso Nacional y su entorno”, y su inclusión en seccionales, no evitaron que el inmueble se cercenara, producto de las acciones de RU que han tenido lugar en la manzana.

La Casa Colorada, actual Museo de Santiago, sobrevivió a los procesos de RU debido a su condición de inmueble patrimonial. Su declaración como MH se debe a varios factores: primero, su tipología de mansión colonial; segundo, al hecho histórico de haber sido encargada por Mateo de Toro y Zambrano, y su uso como sede de la Primera Junta Nacional de Gobierno, cuando su propietario fungiera de presidente de dicha Junta en 1810. Por otra parte, en términos constructivos, la excepcionalidad de la fachada de dos pisos ha sido considerada una innovación técnica, debido a las características sísmicas del país. Además, su fachada fue, durante varios años, la imagen y logo del CMN. Estos hechos explicarían en parte su conservación en el tiempo, a pesar de ser un obstáculo para el desarrollo y modernización urbana.

El análisis desplegado en este artículo interpela acerca de la importancia del vínculo entre la RU y la conservación del patrimonio en el marco de un desarrollo sostenible de las ciudades. A través del análisis de las sucesivas normativas urbanas aplicadas en la manzana de la Casa Colorada, se puede concluir que ha existido un conflicto constante entre el ímpetu de RU y la conservación del patrimonio inmueble. El clímax de este conflicto se manifiesta a fines de los 1970 con el Plano Seccional Casa Colorada. Al examinar el sentido que tuvo la polémica norma de excepción de Conjunto Armónico en la manzana, se observa cómo se demuele el segundo patio del MH y se genera una nueva espacialidad, materializándose como un instrumento de RU en una pieza estratégica del patrimonio de la ciudad de Santiago.

El cercenamiento del MH y la RU de la manzana de la Casa Colorada evidencian cómo la superposición de normativas ha generado un paisaje urbano heterogéneo en términos morfológicos, con alturas discordantes. Ha prevalecido la lógica del lote por sobre la idea de la manzana como unidad de organización urbana. De esta manera, cada predio pareciera seguir normas propias que no consideran necesariamente su entorno o la unidad de la manzana. De hecho, si observamos la lógica de los límites propuestos por la normativa de zona típica, ellos se definen desde una lógica de predios y no de calles o manzanas, estableciendo diferentes normativas al interior de una manzana. A pesar de la protección del inmueble como MH dentro de una ZT, podemos concluir que estas medidas de protección no aseguraron su debida conservación. Las modificaciones a la normativa urbana y los decretos asociados a declaratorias como monumento nacional evidencian que su objetivo no era prioritariamente proteger el

patrimonio, puesto que en ellos priman otros intereses, muchas veces relacionados con las dinámicas del mercado inmobiliario.

La regulación de la altura edificada en torno a un monumento se vuelve un tema crítico asociado a una disputa de intereses: por una parte, están quienes abogan por definir alturas no superiores a las de los inmuebles históricos existentes; y por otra, quienes promueven maximizar la rentabilidad económica de los predios mediante la posibilidad de construir más pisos de altura. Lo importante es que ambas posiciones establezcan un debate, transparentando sus motivos. El caso de estudio da cuenta de un seccional cuya formulación descansa en circunstancias específicas, como son la identidad y objetivos del propietario de los predios involucrados y la presión por igualar beneficio público y privado. Este caso también muestra cómo esta disputa se va desarrollando en el tiempo y cómo, precisamente, la naturaleza dinámica y cambiante del instrumento permite que se modifiquen las condiciones impuestas por el seccional de 1979 y, con ello, más altura edificable y mejores condiciones de rentabilidad.

La idealización del legado colonial y republicano, así como el paradigma monumentalista, pueden generar una tendencia a la obsolescencia y deterioro debido al traslado de las funciones de los centros históricos. En este sentido se discute una posible transformación y revitalización de los centros urbanos, que busca absorber los diversos momentos históricos y propone nuevos retos (Carrión & Hanley, 2005). El patrimonio urbano del centro histórico de Santiago no está definido solo por los inmuebles históricos declarados, como la Casa Colorada, sino más bien por la presencia de un tejido urbano de origen colonial, de una lógica de calles y de la unidad de relleno, la manzana, que debe ser abordada a partir de las relaciones de llenos y vacíos y de la configuración de la línea de edificación y las fachadas públicas hacia la calle. El patrimonio siempre debe incorporarse a las lógicas de desarrollo urbano, alejándose de propuestas de congelamiento de los centros históricos que solo aseguran acelerar la obsolescencia. Por lo tanto, si bien es deseable ser estrictos en lo morfológico, también las normativas deberían apuntar a gestionar estrategias para renovar sin fomentar una ciudad museo, evitando la gentrificación. La RU pensada a partir de nuevos usos de edificaciones históricas en el centro de la ciudad permite hacer rentables edificios poco densos en zonas centrales, conservando el patrimonio y desarrollando la ciudad desde una mirada sustentable.

Agradecimientos

Este artículo es producto de la investigación FONDECYT Iniciación N° 11180518 “Patrimonio, proyecto y ciudad: casos de transformación sostenible en el centro de Santiago”, de la investigadora responsable B. Elvira Pérez V.

Referencias bibliográficas

- Almandoz, A. (Ed.). (2010). *Planning Latin America's capital cities, 1850-1950* (2ª ed.). Routledge.
- Arizaga, X. (2019). Propuesta de caracterización de la renovación urbana en Chile. El caso de la comuna de Santiago Centro. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 45(134), 169-191. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000100169>
- Bandarin, F. & van Oers, R. (2012). *Historic urban landscape: Managing heritage in an urban century*. Wiley.
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN). (s.f.). *Ley Chile*. <https://www.leychile.cl/>
- Bonneville, M. (2005). The ambiguity of urban renewal in France: Between continuity and rupture. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(3), 229-242. <https://doi.org/10.1007/s10901-005-9012-7>
- Carrión, F. & Hanley, L. (2005). *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable*. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO)-Ecuador.
- Carta de Veracruz (1992). *Criterios para una Política de Actuación en los Centros Históricos de Iberoamérica*. Ciudad de México, 22 de mayo de 1992. <https://ipce.culturaydeporte.gob.es/dam/jcr:13ecce3e-7a22-4d26-a06c-74774556d55c/1992-carta-veracruz.pdf>
- Caves, R. W. (2004). *Encyclopedia of the City*. Routledge.
- Chateloin, F. (2008). El Centro Histórico. ¿Concepto o criterio en desarrollo? *Arquitectura y Urbanismo*, 29(2-3), 10-23. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839855003>
- Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). (2020a). *Casa Colorada*. <https://www.monumentos.gob.cl/monumentos/monumentos-historicos/casa-colorada>
- Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). (2020b). *Edificio Comercial Edwards*. <https://www.monumentos.gob.cl/monumentos/monumentos-historicos/edificio-comercial-edwards>
- Consejo para la Transparencia. (2020). *¿Qué es la Ley de Transparencia?* https://www.consejotransparencia.cl/inicio_old/que-es-la-ley-de-transparencia/
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 28(85), 5-10. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>
- De Nordenflycht, J. (2020). Las leyes del patrimonio arquitectónico: gravedad, suelo y ruina. *ARQ*, (104), 80-91. <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962020000100080>
- Decreto N° 13936. (1960). “Declárase monumento nacional el edificio denominado ‘Casa Colorada’...” https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/decretos/MH_0003_8_1960_D13936.PDF
- Decreto N° 1869. (1977). Deroga Decreto N° 13936 (1960). *Autoriza a la Municipalidad de Santiago para expropiar el inmueble denominado Casa Colorada, ubicado en la comuna de Santiago*. https://www.monumentos.gob.cl/servicios/decretos/1869_1977
- Decreto N° 1551. (1986). *Plaza de Armas, Congreso Nacional y su entorno*. https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/decretos/ZT_00426_1986_D01551.pdf
- Decreto N° 122. (2017). *Fija límites del monumento nacional Casa Colorada*. http://dev.monumentos.cl/servicios/decretos/122_2017

- Decreto N° 64. (2018). *Plaza de Armas, Congreso Nacional y su entorno. Modifica decreto 1551 de 1986 y fija límites*. https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/planos/00426_zt_13101_pod_d64_2018.pdf
- González-Biffis, A. (2020). Una propuesta para los centros históricos latinoamericanos desde la mirada integral del paisaje. *Revista Estoa*, 9(18), 21-35. <https://doi.org/10.18537/est.v009.n018.a02>
- Gross, P. (1990). Santiago de Chile: ideología y modelos urbanos. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 16(48), 67-85. <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1026>
- Gross, S. (2018). *La Casa Colorada: Proceso de patrimonialización y resignificación arquitectónica, en la programación cultural: Análisis de caso la Casa Colorada, Santiago*. Tesis para optar al grado de Licenciado en Artes con mención en Teoría e Historia del Arte, Facultad de Artes, Universidad de Chile. <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/159483/la-casa-colorada.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Hofer, A. (2003). *Karl Brunner y el urbanismo europeo en América Latina*. El Áncora Editores, Corporación La Candelaria.
- Hurtado M., V. (2011). *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial (nueva Santa Fe), en el periodo 1976-2000. Estudio de Caso*. Facultad de Ciencia Política y Gobierno Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá D.C., Colombia. <http://repository.urosario.edu.co/handle/10336/2406>
- ICOMOS – Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (1964). *Carta Internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios (Carta de Venecia)*. https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf
- ICOMOS – Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (1967). *Normas de Quito (1967). Informe final de la reunión sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico*. <https://www.icomos.org/charters/quito.htm>
- ICOMOS – Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. (1992). *Carta de Veracruz. Criterios para una Política de Actuación en los Centros Históricos de Iberoamérica*. Ciudad de México, 22 de mayo de 1992. <https://ipce.culturaydeporte.gob.es/dam/jcr:13ecce3e-7a22-4d26-a06c-74774556d55c/1992-carta-veracruz.pdf>
- Jocelyn-Holt, A. (2009). *La Independencia de Chile: Tradición, modernización y mito*. De Bolsillo.
- Jordán-Salinas, J., Pérez-Eguíluz, V. & De las Rivas-Sanz, J. (2020). Paisaje Urbano Histórico: aprendiendo de una ciudad paisaje, Segovia. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 46(137), 87-110. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000100087>
- Jorquera, N. (2014). Culturas sísmicas: Estrategias vernaculares de sismorresistencia del patrimonio arquitectónico chileno. *Arquitecturas del Sur*, 32(46), 18-29. <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/739/700>
- Jorquera, N., Lobos, M. & Farfán C. (2015). Evolución de las características constructivas y estructurales de la arquitectura de Santiago de Chile entre los siglos XVI y XIX. En la búsqueda de un comportamiento sismorresistente. *Actas del Noveno Congreso Nacional y Primer Congreso Internacional Hispanoamericano de Historia de la Construcción: Segovia, 13 a 17 de octubre de 2015* (pp. 875-885). Instituto Juan de Herrera.

- Lobos, P. (2020). *Fragmentación del Patrimonio Colonial en el Centro Fundacional de Santiago de Chile: Casa Colonial Urbana como ventana de aprendizaje y observación*. Tesis de Magister en Patrimonio Cultural, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/63019>
- López-Morales, E., Arriagada-Luco, C., Gasic-Klett, I. & Meza-Corvalán, D. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 41(124), 45-67. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400003>
- López-Morales, E., Gasic Klett, I. & Meza Corvalán, D. (2012). Urbanismo proempresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62511/66423>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), Chile. (s.f.). *Observatorio Urbano*. <http://observatoriourbano.minvu.cl/>
- Montandón, R. & Pirotte, S. (1991). 225 *Fichas Monumentos Nacionales de Chile, para Ministerio de Obras Públicas*. Alerce Talleres Gráficos S.A.
- Municipalidad de Santiago. (2011). *Municipio de Santiago rinde homenaje al Ex Alcalde que construyó el Paseo Ahumada, las calles La Bolsa y Nueva York*. <https://www.munistgo.cl/municipio-de-santiago-rinde-homenaje-al-ex-alcalde-que-construyo-el-paseo-ahumada-las-calles-la-bolsa-y-nueva-york/>
- Municipalidad de Santiago. (s.f.). *Transparencia*. <https://www.munistgo.cl/tag/transparencia/>
- Ormindo, P. (2005). El centro partido. En F. Carrión & L. Hanley, *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable* (pp. 189-208). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO)-Ecuador. https://www.flacso.org.ec/biblio/shared/exist_view.php?bibid=17329©id=113415&tab=opac
- Ortega, A. (2020). *Managing the landscape values of urban heritage: a critical analysis of the UNESCO's Recommendation on the Historic Urban Landscape in Valparaíso, Chile*. Tesis de Doctorado. Faculty of Architecture, Building and Planning, University of Melbourne.
- Palacios, P. (2018). Renovación urbana y desterritorialización. Análisis del Plan Parcial Estación Central Bogotá. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 5(2), 35-52. <https://doi.org/10.15446/cep.v5n2.68083>
- Pavez, M. I. (2015). *Diseño urbano inclusivo para Santiago Centro. Concurso Internacional 1972, Santiago de Chile*. Editorial de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.
- Pérez, O. F. & Pérez, V. E. (2018). El patrimonio y sus desafíos contemporáneos. Comprender, proteger, transformar. En J. de Nordenflycht (Ed.), *Estudios Patrimoniales* (pp. 217-249). Ediciones uc.
- Pérez V. & Ortega, A. (2021). Evolución de las normas urbanísticas y su incidencia en la conservación del patrimonio colonial del centro histórico de Santiago de Chile. *Estoa*, 10(19), 33-43. <https://doi.org/10.18537/est.v010.n019.a03>
- Rey-Pérez, J. & Siguencia, M. E. (2017). Historic urban landscape: an approach for sustainable management in Cuenca (Ecuador). *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 7(3), 308-327. <https://doi.org/10.1108/JCHMSD-12-2016-0064>

- Rosas, J. (1985a). La partición de la manzana. Cómo se modernizó Santiago de Chile. *UR: Urbanismo Revista*, (3), 29-38. <http://hdl.handle.net/2099/2992>
- Rosas, J. (1985b). *Manzana y tipo edificatorio en transformación: el centro de Santiago y las constantes de la ciudad hispanoamericana*. Tesis para optar al grado de Doctor en Arquitectura. Universidad Politécnica de Catalunya, Escuela Técnica Superior de Barcelona, Barcelona, España.
- Rosas, J., Hidalgo, G., Strabucchi, W. & Bannen, P. (2015). La idea de ciudad moderna de Karl Brunner en tres líneas: El Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago, de 1939. *Revista 180*, (35), 10-17. <http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/29>
- Rosas J. & Lanuza F. (2011). El centro histórico de Santiago de Chile como factor de promoción y vigencia urbana. En C. de Mattos, W. Ludeña & L. Fuentes (Eds.), *Lima-Santiago. Reestructuración y cambio metropolitano* (pp. 103-130). Colección Estudios Urbanos uc. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Rosas, J. & Pardo, J. (2018). Las transformaciones urbanas y arquitectónicas como determinantes de los valores patrimoniales del centro histórico de Santiago (1910-2010) y su aporte al desarrollo urbano sostenible en el siglo xxi. En J. de Nordenflycht (Ed.), *Estudios Patrimoniales* (pp. 171-193). Ediciones uc.
- Rosas, J., Pérez, E. & Silva, C. (2018) La Iglesia en la Ciudad y la transformación de manzanas con edificios religiosos en monumentos, patrimonio urbano y bienes culturales de la nación (1831-1939). En P. Alonso & P. Correa (Eds.), *Anales de Arquitectura 2017-2018* (pp. 218-225). Ediciones ARQ.
- Rosas, J., Strabucchi, W., Hidalgo, G. & Bannen, P. (2015). El Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago de 1939: Trazas comunes entre la ciudad moderna y la ciudad pre-existente. *Revista ARQ*, (91), 82-93.
- Schlack, E. & Vicuña, M. (2011). Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de “Conjunto Armónico”. *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 37(111), 131-166. <http://eure.cl/index.php/eure/article/view/141>
- Silva, C. (2017). *Revisitando el centro histórico de Santiago. El rol del patrimonio urbano en iniciativas y planes revisados en tres períodos clave (1872-2015)*. Tesis presentada para obtener el grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://bit.ly/3vSwmTJ>
- Teaford, J. (2000). Urban renewal and its aftermath. *Housing Policy Debate*, 11(2), 443-465. <https://doi.org/10.1080/10511482.2000.9521373>
- Theodore, N., Peck, J. & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, (66). <http://www.sitiosur.cl/publicacionescatalogodetalle.php?PID=3532>
- Troitiño, M. A. (2003). Renovación urbana: dinámicas y cambios funcionales. *Perspectivas Urbanas*, (2). <https://raco.cat/index.php/Perspectivas/article/view/84980>
- UNESCO. (1972). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, París, 17 de octubre a 21 de noviembre de 1972. <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

- UNESCO. (1976). *Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea*. http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13133&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html
- UNESCO. (2011). *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones*. http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html
- Veldpaus, L. (2015). *Historic Urban Landscapes: framing the integration of urban and heritage planning in multilevel governance*. PhD thesis, Technische Universiteit Eindhoven, University of Technology, Netherlands. <https://pure.tue.nl/ws/files/3914913/798291.pdf>
- Vyhmeister-Fábregas, K. (2019). La transformación de Santiago: un caso frustrado de intervención urbana a gran escala (1872-1929). *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 45(134), 213-235. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2466/1148>