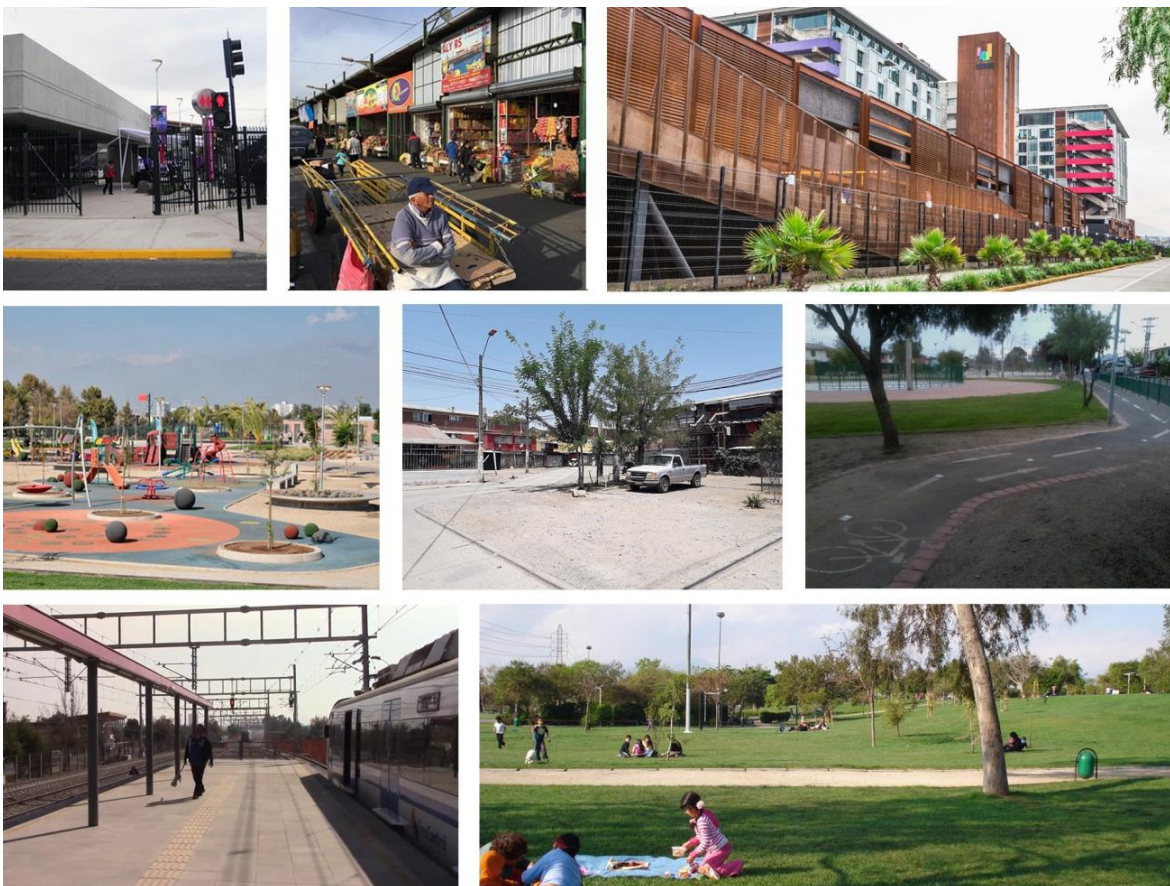


ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA



ETAPA 6, APROBACIÓN INSTITUCIONAL

Estudio de Patrimonio

Marzo 2025

ÍNDICE

I	INTRODUCCIÓN	4
II	DIAGNÓSTICO URBANO PATRIMONIAL	5
II.1	Identidad y desarrollo histórico urbano comunal.....	5
II.2	Patrimonio y Elementos de interés patrimonial.....	10
II.2.1	Monumentos Nacionales	11
II.2.2	Elementos urbano-arquitectónicos de interés patrimonial	13

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Plano Tranvías de Santiago 1860	6
Figura 2	Hospital Ochagavía, registro fotográfico	7
Figura 3	Períodos de consolidación urbana de la comuna de Pedro Aguirre Cerda	8
Figura 4	Estación L6 Lo Valledor	9
Figura 5	Fotografías Monumentos Históricos en comuna de Pedro Aguirre Cerda	12
Figura 6	Ubicación Monumentos Históricos en comuna de Pedro Aguirre Cerda	12
Figura 7	Localización en la comuna de los ICH y ZCH propuestos.....	24
Figura 8	Plano ubicación ICH del PRCPAC	26

INDICE DE TABLAS

Tabla 1	Monumentos Históricos Comuna de Pedro Aguirre Cerda.....	12
Tabla 2	Resumen de Puntaje de Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)	22

I INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta de aquellos aspectos relacionados con el valor patrimonial y cultural de la comuna de Pedro Aguirre Cerda, los cuales se busca relevar mediante la propuesta de Plan Regulador Comunal de Pedro Aguirre Cerda (PRCPAC).

En el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), inciso primero, se señala que **“Los instrumentos de planificación territorial deberán [...] definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”**.

Por ello, durante el desarrollo del estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal, Comuna de Pedro Aguirre Cerda, se analizaron aquellos aspectos relacionados con el valor patrimonial y cultural de la comuna, así como también las edificaciones o conjunto de ellas cuyas características sean suficientes para su identificación como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y/o Zonas de Conservación Histórica (ZCH), de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.43 de la OGUC.

Dentro de la definición de estos ICH y ZCH se debe considerar, por un lado, las competencias del Plan Regulador Comunal, y por otro, las herramientas con las que cuenta la municipalidad para resguardar y/o conservar los elementos característicos de sectores específicos, con los cuales se realza la identidad local. Reconocer y dimensionar el valor patrimonial, tanto natural como construido, apunta a buscar estrategias de protección, resguardo y fortalecer estos elementos como herramientas claves para el desarrollo económico de la comuna, en ámbitos de sustentabilidad y turismo.

El objetivo principal de la propuesta patrimonial del PRCPAC es potenciar los actuales elementos urbanísticos, históricos y arquitectónicos existentes, y así incrementar el valor de los atributos que hacen de Pedro Aguirre Cerda una comuna representativa de ciertos períodos históricos/ urbanos relevantes para la región y el país.

A continuación, se expone el diagnóstico patrimonial realizado sobre la comuna, el cual presenta la historia del desarrollo urbano, el patrimonio construido, y áreas o elementos de interés patrimonial. Luego, se presenta una propuesta de patrimonio a relevar a nivel comunal, la cual será evaluada y finalmente declarada ICH y/o ZCH.

II DIAGNÓSTICO URBANO PATRIMONIAL

II.1 IDENTIDAD Y DESARROLLO HISTÓRICO URBANO COMUNAL

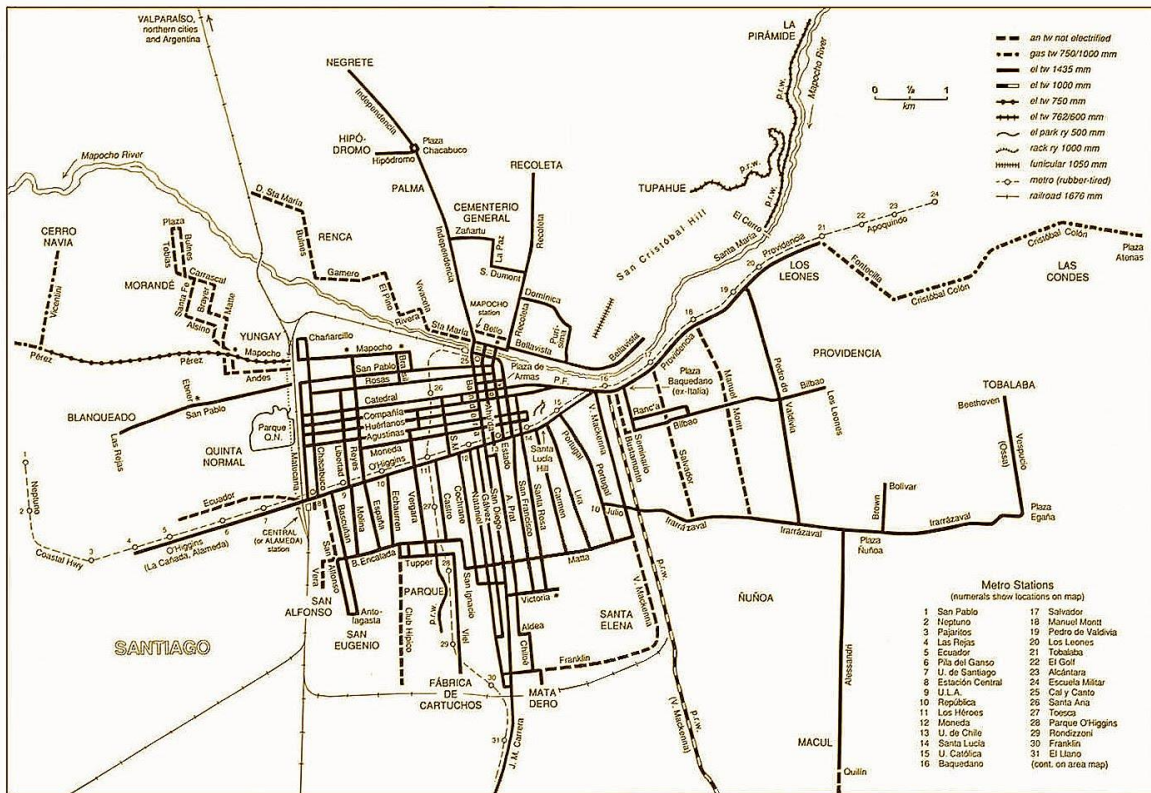
El desarrollo urbano del territorio comunal ha sido producto de un proceso histórico, político y social, asociado a movimientos migratorios del mundo rural, políticas públicas habitacionales y movimientos de reivindicaciones de organizaciones sociales, lo que en la actualidad da cuenta de una gran capacidad de organización y participación de las distintas comunidades que conforman la comuna.

En sus orígenes rurales, el territorio comunal se emplaza en lo que fue la Hacienda Ochagavía y sus chacras y parcelas, reconociendo el sector La Feria, Lo Valledor, Las Lilas y la Viña Ochagavía, siendo la primera viña chilena, fundada en 1851 (Viña Ochagavía, s.f.). La hacienda debe su nombre a Silvestre Ochagavía Errázuriz, diputado, senador y ministro chileno, quien tenía su residencia en la Casa patronal Ochagavía, lugar donde por muchos años se instaló la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda y actualmente es Monumento Histórico Nacional.

Su asentamiento humano es, por ende, de origen rural, siendo parte de las primeras migraciones campo-ciudad, con un pequeño porcentaje de población indígena. Esta población inicialmente ocupa una zona periférica en torno al centro de la ciudad, avanzando sobre territorios que estaban destinados al cultivo de viñedos u hortalizas, tal como esta comuna (I. Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda, s.f.).

Luego, con la apertura del ferrocarril hacia el sur, iniciada en 1857, que unía Santiago con Rancagua, comienza un proceso paulatino de incipiente actividad económica y futuras subdivisiones de parcelas agrícolas, especialmente en los sectores aledaños a las líneas del FFCC. De la mano con ello, se inauguran los tranvías de sangre, con recorridos al interior de la ciudad de Santiago y el Ferrocarril de Circunvalación, a finales del siglo XIX. Este último tenía como función abastecer de productos agrícolas y manufacturas a la ciudad, además de ser un motor de desarrollo a la actividad industrial que se realizaba alrededor de la circunvalación (fábricas y mataderos, entre otros). Su trazado se estableció en el Río Mapocho por el norte, Matucana por el poniente, Zanjón de La Aguada por el sur y Vicuña Mackenna por el oriente. En 1940 se solicitó levantar las líneas de este ferrocarril, aludiendo a la constitución de un elemento de división de la ciudad en dos y de un constante peligro para la población, debido a encontrarse las vías en superficie (Ferrocarriles urbanos de Santiago, s.f.).

Figura 1 Plano Tranvías de Santiago 1860



Fuente: <https://urbatorium.blogspot.com/2010/01/recorridos-de-los-antiguos-tranvias-de.html>

Pero es en el S.XX, y principalmente en su segunda mitad, cuando el territorio comunal comienza su proceso de crecimiento y urbanización. Políticas sociales, impulsadas durante los gobiernos del Frente Popular (1936-1941), como la creación de la CORFO, la cual apoyó el surgimiento de cooperativas, con miras a la construcción de viviendas sociales de sus mismos trabajadores; es así como surgen los barrios obreros, los cuales se concretaron a partir de 1950. De esta manera se construyeron los primeros conjuntos habitacionales en la comuna, como las poblaciones Alessandri, Balmaceda, Miguel Dávila Carson, Ochagavía, Yarur, entre otras.

A partir de este año y hasta los años 70, se construye el resto del territorio comunal, en un proceso mixto de conjuntos habitacionales planificados, como los ya indicados, y otros, producto de movilizaciones de organizaciones populares para resolver problemas habitacionales, como las tomas de terreno, entre las que se destaca la Población La Victoria, siendo la primera toma organizada de Chile y América del Sur, ocupando los terrenos de la Chacra La Feria en 1957. Tanto el loteo de los terrenos como el trazado, la definición de los espacios públicos y la construcción de las viviendas, las hicieron los pobladores con apoyo de profesionales y partidos políticos (Consejo de Monumentos Nacionales, 2016).

Como obras no residenciales emblemáticas desarrolladas en este período, cabe destacar que en 1968 se crea la Feria Lo Valledor como centro de abastecimientos de productos agrícolas, en terrenos de uno de los antiguos mataderos establecidos en la periferia de Santiago (fuera del anillo de hierro o anillo interior de Santiago), el ex Matadero Lo Valledor.

Al respecto también, a inicios de los años 70, durante el gobierno de Salvador Allende, se comenzó a construir en este sector el Hospital Ochagavía, el cual apostaba a ser el hospital público más grande de Latinoamérica, no pudiendo terminarse debido al golpe de Estado de 1973. Durante más de 40 años, la obra gruesa de este proyecto quedó abandonada, convirtiéndose en focos de basura y delincuencia. Actualmente, el hospital, también llamado “elefante blanco”, se convirtió en el Núcleo Ochagavía, localizado en la intersección de las calles Club Hípico y La Marina, el cual desde 2016 es un centro de negocios, con bodegas, oficinas, tiendas comerciales y salas de exhibición.

Figura 2 Hospital Ochagavía, registro fotográfico












Fuente: <https://www.emol.com/fotos/38026/#1553560/La-notable-transformaci%C3%B3n-del-%22Elefante-Blanco%22-de-Pedro-Aguirre-Cerda>

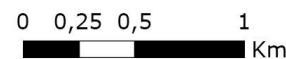
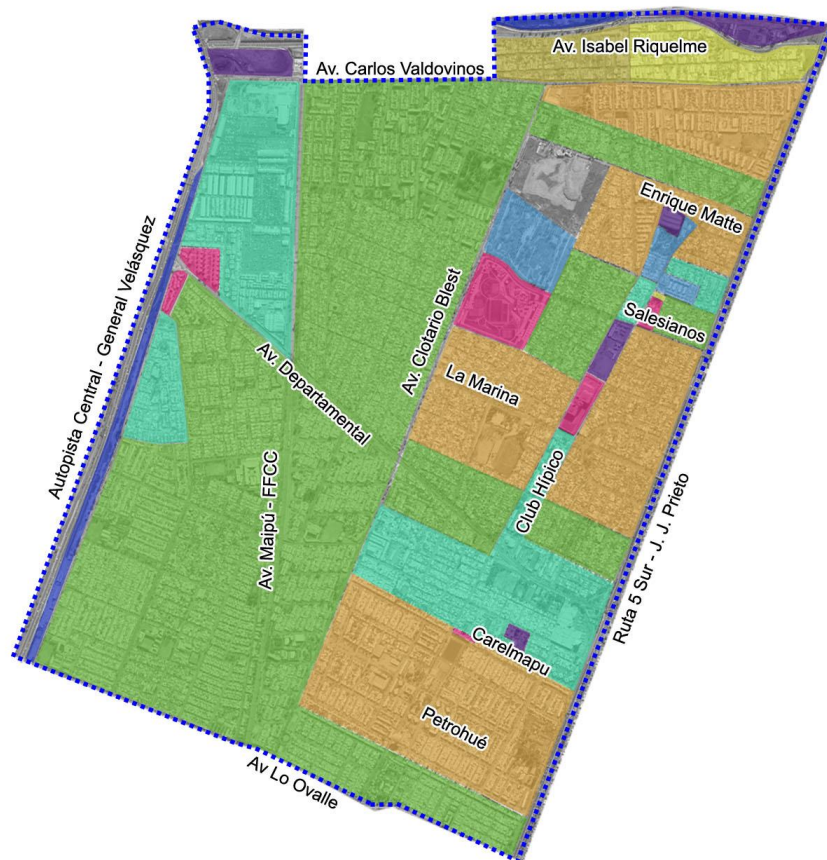
En 1981 mediante DFL-1-3260 se crea la comuna de Pedro Aguirre Cerda, en base a territorios de las comunas de Santiago, San Miguel y La Cisterna. No obstante, mediante el DFL 34-18992 de 1991 se establecen los límites actuales de la comuna, y su municipalidad entra en funcionamiento.

Pedro Aguirre Cerda se conforma entonces como un territorio urbano sin un propio origen, siendo retazo de otras comunas, lo cual se observa en su estructura urbana, su dinámica funcional, y sus usos de suelo, así como también se explica por la inexistencia de un instrumento único de planificación urbana que haya normado su suelo comunal, y por el contrario, presentar una suma de retazos de instrumentos normativos de otras comunas y escalas. Ejemplo claro de ello es que la comuna no presenta una centralidad que concentre total o parcialmente equipamientos y servicios, sino parece estructurarse principalmente en base infraestructuras de movilidad de escala metropolitana e incluso regional y nacional, como son los corredores de Transantiago, las autopistas y la línea del tren FFCC, que le dejan externalidades negativas relacionadas a sus limitantes físicas implícitas, conformándose el territorio de Pedro Aguirre Cerda como lugar de tránsito en la escala metropolitana.

Figura 3 Períodos de consolidación urbana de la comuna de Pedro Aguirre Cerda

SIMBOLOGÍA

-  Límite comunal
-  < 1920
-  1940
-  1950
-  1960
-  1970
-  1990
-  2000
-  2010
-  > 2020



Fuente: Elaboración URBE en base a foto satelital Google Earth

La evolución del desarrollo urbano del territorio comunal de Pedro Aguirre Cerda se origina en el extremo nororiente de la comuna, con data de hace más de un siglo, en el barrio identificado como El Carmelo, y luego al costado poniente del mismo, la población El Mirador. Barrios con predominancia de vivienda de 1 a dos pisos, fachada continua o pareada. Originalmente destinados a vivienda y fábricas, en las últimas décadas han presentado un cambio hacia el comercio especializado automotriz, ferreterías, y al bodegaje, especialmente en el frente a Av. Carlos Valdovinos. Con la reciente llegada de la línea 6 del Metro, es posible que estos barrios puedan intensificar su proceso de reconversión.

En la primera mitad de siglo XX, en conjunto con las políticas habitacionales de las cooperativas, se fueron desarrollando algunas poblaciones de vivienda, en el borde oriente de la comuna, en terrenos de las chacras Ochagavía y Las Lilas, buena parte de ellas destinadas para los trabajadores de las industrias que se fueron emplazando cercanos al territorio comunal, haciendo uso de la proximidad de las vías principales en ese entonces: Av. Clotario Blest (ex La Feria) y J.J. Prieto.

Fue recién en la segunda mitad del siglo XX cuando se fue completando el tejido urbano de la comuna, especialmente hacia el lado poniente y centro de la comuna, predominantemente por viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos y bloques de departamentos de 3 a 5 pisos. Adicionalmente, a finales del siglo se materializó la primera parte del Parque André Jarlán, junto con centros recreativos y nuevos complejos o condominios residenciales, como la Población Doña Juanita y Villa Florencia.

En relación a temas de vialidad, a fines del S.XX se concesiona la Ruta 5 (CH5), del Sol (CH78) y a principios del S.XXI la autopista General Velásquez, siendo parte del sistema de la Autopista central. Estas vías se conforman en ciertos tramos como límite norte, y totalmente como límite poniente y oriente del territorio comunal. El año 2017 inicia su funcionamiento la línea 6 del metro de Santiago, llegando con dos estaciones en el sector norte de la comuna, sobre Av. Carlos Valdovinos, siendo una de ellas de transbordo con Metro tren.

Figura 4 Estación L6 Lo Valledor



Fuente: <https://www.google.com/maps/>

A partir del año 2000, de la mano con el inicio del proyecto del Parque André Jarlán, se comienzan a materializar parques urbanos, especialmente los asociados a vías principales o cauces naturales, tales como el Parque Centenario, en comodato a la municipalidad de Santiago, y la franja paralela de parque a la Autopista Central. De manera más reciente, y de escala comunal, acaba de ser inaugurada (primer semestre 2021) la Plaza Cívica comunal, frente al Núcleo Ochagavía, generándose con ella un espacio público de articulación entre el Edificio Consistorial, los equipamientos educacionales, y el Núcleo Ochagavía.

Los últimos proyectos construidos en territorio comunal datan del año 2010, desarrollándose conjuntos de vivienda social en el borde poniente comunal, enfrentando a Av. Departamental, y otro que enfrenta la calle Carelmapu, al sur de la comuna. A finales de la década, se desarrolló la segunda parte del proyecto del Parque André Jarlan (parque Pierre Dubois), además de la reconversión del Hospital Ochagavía y el nuevo Edificio Consistorial, en calle Salesianos.

En la actualidad, se desarrollaron los primeros proyectos de vivienda de edificación en altura de la comuna, reemplazando antiguos equipamientos y bodegajes. Uno de ellos se ubica frente a calle Vecinal, donde se espera desarrollar un conjunto de 9 pisos de altura, y el otro se encuentra cercano al Centro Recreacional de la Caja de Los Andes, por Av. Club Hípico, donde existe un proyecto de conjuntos de departamentos de 5 pisos de altura.

Se espera que próximamente se puedan ejecutar las obras del Edificio Central del Servicio Médico Legal, frente a Av. Isabel Riquelme; el Terminal Metropolitano de Buses (FUC), en el cabezal norponiente de la comuna; y el nuevo Centro de Abastos dentro del Mercado Lo Valedor. Dichos proyectos permiten vislumbrar una mayor presencia de la comuna en la escala metropolitana.

II.2 PATRIMONIO Y ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

Se entiende por patrimonio el conjunto de bienes valiosos, materiales o inmateriales, heredados de los antepasados. Estos reflejan el espíritu de una época, de una cultura, y de una región. El patrimonio que va pasando de generación en generación conforma el sello distintivo de un pueblo, es por esto que a través del patrimonio se conoce la identidad nacional de un país.

En Chile, el patrimonio inmaterial se reconoce oficialmente por medio de la determinación de Tesoros Humanos Vivos y por el Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad de la Unesco.

Por otro lado, el patrimonio material puede ser reconocido bajo un documento jurídico de dos maneras: por medio de una declaratoria de Monumento Nacional o por medio de la determinación de ICH y/o ZCH en un Plan Regulador Comunal.

En este sentido, corresponde al PRC el identificar y reconocer dentro de su instrumento normativo los Monumentos Nacionales existentes dentro de su área de estudio, pudiendo ser estas áreas de protección de recursos de valor natural o de valor patrimonial cultural.

II.2.1 Monumentos Nacionales

La protección oficial del patrimonio material comienza el año 1925, a partir de la primera Ley de Monumentos Nacionales que, en un principio, solo consideró al patrimonio histórico, arqueológico y monumental (edificios monumentales). Posteriormente en el año 1970, se modifica la legislación de la Ley 17.288 y se incorpora la declaratoria de zonas, sitios, localidades, barrios o poblaciones, de manera de cautelar el patrimonio urbano (áreas rurales también) en una mirada de conjunto y territorio. Finalmente, en el año 2010 se promulgó la Ley N° 20.417 que creó el Ministerio del Medioambiente y se modificó el artículo 31 de la Ley de Monumentos Nacionales, creándose el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, los cuales proponen al Presidente de la República la creación de nuevas áreas protegidas como santuarios de la naturaleza, administrados por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) y bajo la custodia del Ministerio del Medio Ambiente.

De esta forma, el CMN, organismo dependiente del MINEDUC, tiene por función identificar y proteger el patrimonio nacional, y la supervisión de sus intervenciones, aunque sin recursos asociados.

Los monumentos nacionales se pueden clasificar en: monumentos históricos, monumentos públicos, monumentos arqueológicos, monumentos paleontológicos, zonas típicas y santuarios de la naturaleza.

En la actualidad en la comuna de Pedro Aguirre Cerda se identifican dos Monumento Histórico (MH).

II.2.1.1 Monumento Histórico

Los monumentos históricos reconocidos en la comuna se asocian con dos momentos importantes de su historia. El primero, trata sobre la antigua actividad agrícola del territorio, donde se fundó la primera viña chilena en 1851, Viña Ochagavía, cuya casa patronal es el simbolismo de esta actividad y de la vida de aquellos años. Y el segundo, más contemporáneo, releva lugares de memoria asociados a eventos ocurridos durante la Dictadura Militar, donde los sacerdotes André Jarlan y Pierre Dubois desarrollaron una labor social comprometida con la comunidad de la población La Victoria, prestando apoyo a los perseguidos, amedrentados y/o heridos durante manifestaciones dadas en este período de la historia (Extracto Declaratoria MH, 29.04.2016).

En este sentido, se reconocen como patrimonio histórico nacional la casa donde habitaban ambos sacerdotes y la casa patronal de la Viña Ochagavía.

II.2.2 Elementos urbano-arquitectónicos de interés patrimonial

A partir de las actividades de participación con la comunidad de Pedro Aguirre Cerda, en las distintas fases de elaboración del PRCPAC, se han levantado diferentes inmuebles y zonas con características patrimoniales/ históricas, los cuales se han solicitado relevar en este estudio.

Los inmuebles se han agrupado en inmuebles relacionados con el pasado rural de la comuna (casonas patronales), centros educativos y culturales (escuelas o cines), estadios deportivos y construcciones que representan los pocos hitos verticales existentes en la comuna.

Por otra parte, las zonas se han agrupado como plazas y barrios de la comuna (poblaciones o villas).

A continuación, una descripción general de los elementos patrimoniales de relevancia, para cada una de las propuestas.

II.2.2.1 Establecimientos asociados al pasado rural comunal

Tal como se mencionó anteriormente, el origen de la comuna es rural, entendiéndola como una sumatoria de viñas y chacras, destinadas al cultivo de viñedos u hortalizas. Los sectores/ chacras/ viñas reconocidas en 1850 en la comuna son: Lo Valledor, La Feria, Ochagavía y Las Lilas. Usualmente, en cada una de estas chacras se instalaba una casa donde habitaban los dueños del terreno, “los patrones”, como se hacían llamar, lo cual les dio el nombre de “casas patronales o casonas de fundo”. Por ende, el valor histórico al cual se le asocian estos tipos de inmuebles es el de ser el reflejo de las tradiciones del campo chileno, ya que representan la estructura social de la época (jerarquía, trabajo y unidad) de la vida campesina, al realizarse toda la vida alrededor y dentro de este espacio. Cabe destacar, que las casas patronales se encuentran asociadas históricamente a hechos importantes de la Historia de Chile, como la Batalla de Maipú, ya que en ellas pernoctó el General San Martín y en sus terrenos acamparon las tropas del Ejército Libertador (Extracto Declaratoria MH, 12.06.1995).

Por otra parte, generalmente representan un tipo de arquitectura característica de una época, período de Las Haciendas (1830-1930), representando a las casas patronales rurales de Chile Central del siglo XIX, con lo que se asocian materialidades y ordenamiento del espacio interior particulares, que hacen que cada uno de estos inmuebles tengan un valor arquitectónico particular.

El valor urbanístico no siempre es muy claro en este tipo de inmuebles, ya que depende de su localización en el territorio, destacando o no por sobre otras estructuras, o si forma parte de zonas patrimoniales adyacentes, que potencian su valor.

Caso similar sucede con el valor económico, el cual depende del estado de conservación del inmueble y de su contexto inmediato, asociado también a potenciales de renovación que tenga el barrio en el que se inserta o el mismo inmueble.

Finalmente, el valor social está otorgado por la comunidad, mediante su uso o la importancia que le entregan los mismos.

Los inmuebles que cumplen en alguna medida con estos valores, son:

- Casona Parque SERVIU
- Casona en Escuela Consolidad Dávila

II.2.2.2 Establecimientos educativos y culturales

En términos históricos, las escuelas o cines se asocian con períodos políticos de la historia, donde la educación tomo una mayor relevancia o una importancia particular, o, en ciertos casos, son inmuebles con una carga histórica pasada que se habilitan luego de años como escuelas o centros de investigación o divulgación de las ciencias o el arte.

Por otra parte, representan un tipo de arquitectura característica de una época, generalmente moderna, con lo que se asocian mezclas de materiales, trabajo de fachadas, elementos arquitectónicos especiales y una particularidad del ordenamiento de los edificios interiores, que hacen que cada uno de estos inmuebles tengan un valor arquitectónico personal.

Al igual que en los establecimientos anteriormente descritos, el valor urbanístico no siempre es muy claro en este tipo de inmuebles, ya que depende de su localización en el barrio, destacando o no por sobre otras estructuras, o si forma parte de zonas patrimoniales adyacentes, que potencian su valor.

Caso similar sucede con el valor económico, el cual depende del estado de conservación del inmueble y de su contexto inmediato, asociado también a potenciales de renovación que tenga el barrio en el que se inserta o el mismo inmueble.

Finalmente, el valor social está otorgado por la comunidad, mediante su uso o la importancia que le entregan los mismos.

Los inmuebles que cumplen en alguna medida con estos valores, son:

- Ex cine Alhué
- Escuela Ciudad de Barcelona

II.2.2.3 Establecimientos deportivos

En términos históricos, los clubes deportivos y sus estadios, especialmente los formados en el siglo XX, se entienden como un espacio de la construcción de la sociedad civil, representando en algunos casos la cultura política de sectores populares, y la asociatividad de las comunidades de los distintos barrios de aquella época.

Acercas de sus valores arquitectónicos y urbanísticos, es complejo relevarlo en estos inmuebles, ya que generalmente no se asocian a un período arquitectónico específico y se construyen en algunos casos, mediante la autoconstrucción de las mismas comunidades;

y su ubicación no se relaciona con espacios particulares de las poblaciones, sino más bien sectores donados por el municipio donde se pudo desarrollar esta actividad.

El valor económico depende del estado de conservación del inmueble y de su contexto inmediato, asociado también a potenciales de renovación que tenga el barrio en el que se inserta o el mismo inmueble, por lo cual es incierta su relevancia en este punto.

Finalmente, el valor social está otorgado por la comunidad, mediante su uso o la importancia que le entregan los mismos.

Los inmuebles que cumplen en alguna medida con estos valores, son:

- Estadio Dávila
- Estadio La Marina

II.2.2.4 Hitos Verticales Urbanos

Al ser Pedro Aguirre Cerda una comuna que no supera en promedio los 3 pisos de altura (9 metros aproximadamente), cualquier edificación más alta que aquello, resalta. Tal es el caso de los bloques de departamentos dispersos en la comuna, 4 a 5 pisos, y el Núcleo Ochagavía y las copas de agua, particularmente la Copa Melinka, debido a su terminación elíptica. En estos casos, su valor urbanístico está muy claro y consolidado, por un tema paisajístico urbano y por como esta estructura vertical forma espacios vacíos y públicos alrededor (en especial el Núcleo).

En cuanto al valor histórico, depende de cada construcción y su ubicación, ya que la Copa de agua Melinka no representa ningún período particular de una época, ni simboliza un momento específico. En el caso del Núcleo, viene a culminar el proyecto del “elefante blanco” de la comuna, estructura de hormigón que originalmente sería el hospital más grande la zona sur y que no finalizó su construcción por decisiones político-militar del período de la Dictadura Militar, dejando la construcción a medias por más de 40 años. El proyecto del Núcleo Ochagavía toma esta estructura y la resignifica, al revestirla con materiales modernos y crear el proyecto de oficinas y bodegas que es hoy en día.

En este sentido, se tiene que los inmuebles que representan épocas históricas, generalmente también son representativos de un tipo de arquitectura característica, o que, al no representar un período histórico, de igual manera puede ser único en su tipología o estilo.

Caso similar sucede con el valor económico, el cual depende del estado de conservación del inmueble y de su contexto inmediato, asociado también a potenciales de renovación que tenga el barrio en el que se inserta o el mismo inmueble.

Finalmente, el valor social está otorgado por la comunidad, mediante su uso o la importancia que le entregan los mismos.

Los inmuebles que cumplen en alguna medida con estos valores, son:

- Núcleo Ochagavía
- Copa de agua Melinka

II.2.2.5 Plazas y áreas verdes

Una plaza de la comuna fue señalada por la comunidad con potencial para ser declarada como patrimonio, indicando que fue de los primeros espacios conformados en sus poblaciones o villas, o porque en ellas ocurrieron hechos históricos asociados al período de las haciendas rurales, o simplemente porque se quería proteger que esas áreas verdes se mantuvieran en la condición que tiene actualmente.

Frente a esto, cabe señalar en primer lugar, que las áreas verdes no constituyen patrimonio construido, por lo tanto, es complejo relevar su valor arquitectónico y económico. Sin embargo, cuando esta plaza se relaciona con un inmueble que la enfrenta y que, en su conjunto, generan una zona patrimonial a relevar, podría identificarse con los valores anteriormente mencionados, ya que no actuaría la plaza como espacio único, sino más bien que este espacio formaría parte de la organización espacial del inmueble que la enfrenta.

Adicionalmente, no todas las plazas constituyen una pieza clave de la historia de sus poblaciones, así como también no todas relevan la identidad del sector o contienen en su interior o se ubican colindantemente a un sector patrimonial con protección oficial.

La plaza señalada con potencial de convertirse en zonas de conservación histórica es:

- Casa Patronal ex Chacra Ochagavía y plazas aledañas

II.2.2.6 Barrios Históricos

Variados han sido los fundamentos principales por los cuales se han querido relevar algunas villas o poblaciones de la comuna: antigüedad o asociaciones con políticas de Estado (valor histórico), representantes de un período de la arquitectura particular (valor arquitectónico), su gran escala que articula comunidades (valor urbano), y con una mixtura de usos y actividades (valor económico)

El valor social está otorgado por la comunidad, mediante la importancia que le entregan los mismos y si el barrio es representante de la evolución de un grupo social particular.

A continuación, las poblaciones y villas a relevar, indicando sus valores particulares principales:

- **Población San Joaquín:** nace al alero de la implementación de programas habitacionales impulsados por el Estado, CORVI, destinados a los trabajadores y fuerzas armadas. Ubicada en el límite norponiente de la comuna, el sector está compuesto por viviendas que datan principalmente del 1960, con una mixtura entre viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos y bloques de departamento de 5 pisos. El sistema de agrupamiento preponderante en la vivienda unifamiliar es el continuo, junto con algunas viviendas pareadas presentes cercanas a la línea del tren, con

una disposición de manzanas en distintos sentidos, siguiendo por un lado la línea del tren y por el otro Av. Clotario Blest, lo que permite que existan múltiples espacios y tamaños prediales distintos, los cuales se han materializado en plazas, equipamientos y vivienda colectiva aislada. Por otra parte, se aprecia una gran cantidad de predios de vivienda unifamiliar de menos de 120m² de superficie, junto con algunos predios entre 120 a 200m², lo cual nos habla de una unidad vecinal más bien atomizada.

- **Población María Caro:** nace a partir de una política gubernamental habitacional de creación de poblaciones formales, con el fin de terminar los asentamientos irregulares que se habían formado a partir del éxodo rural de mitad de siglo pasado. Emplazada en el límite sur poniente de la comuna, está compuesta por viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos que datan de la década del 60. El sistema de agrupamiento es continuo en un sector y adosado en otro (entre calle Fraternal y Unión ferroviaria), con aceras amplias sobre la vía Plano Regulador, y pasajes estrechos y alargados en cada una de las vías interiores. Por otra parte, se aprecia una gran cantidad de predios pequeños de 120 a 200m², y algunos pocos atomizados de menos de 120m² de superficie.
- **Población La Victoria:** la primera toma organizada del país, siendo sus trazados y viviendas definidos por los mismos pobladores, con ayuda de técnicos y políticos de la época. Emplazada cercana al límite norponiente de la comuna. El sector está compuesto por viviendas de 1 a 2 pisos que datan principalmente de la década del 60. El sistema de agrupamiento preponderante es la vivienda unifamiliar preferentemente adosada, con una disposición de manzanas alargadas y angostos pasajes entre cada una de ellas, no dejando espacios vacíos o terrenos disponibles para el desarrollo de plazas o equipamientos. Por otra parte, se aprecia que toda la unidad vecinal posee predios con tamaños entre 120 a 200m², llegando a presentar sitios puntuales de menos de 120m² de superficie, lo cual nos habla de una unidad vecinal homogénea.
- **Población Alessandri:** nace a partir de la cooperativa FAMAE para dar solución habitacional a las familias de los obreros de su fábrica; y por dos pequeñas partes de la Población Balmaceda. La población Alessandri formó parte del Programa de recuperación de barrios del MINVU, iniciado el año 2015. Se ubica al nororiente de la comuna y está compuesto por viviendas que datan principalmente de 1950, con una mixtura edificatoria en base a viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos y bloques de departamentos de 4 a 5 pisos. El sistema de agrupamiento de las viviendas unifamiliares es principalmente continuo, con algunos predios pareados sobre Av. Carlos Valdovinos, con amplias aceras y calles en algunos puntos y un sector de pasajes angostos con casi nulo espacio para el peatón (Población Balmaceda). Por otra parte, se aprecia una gran cantidad de predios pequeños de vivienda unifamiliar entre 120 a 200m² y algunos atomizados menores a 120 m² de superficie, estos últimos principalmente en la Población Balmaceda.

- **Población Dávila:** una de las poblaciones más reconocidas en el sector Santiago sur, trazada por el arquitecto Miguel Dávila Carson, con el objetivo de dar vivienda a obreros, como legado de la CORVI y de políticas habitacionales del Estado de la década del 50-60. La unidad vecinal está emplazada en el sector sur oriente de la comuna, colindante con la comuna de San Miguel. El sector está compuesto por diferente tipología de edificación, tales como bloques de departamentos de 3 a 4 pisos y vivienda unifamiliar de 1 a 2 pisos. El sistema de agrupamiento preponderante en la vivienda unifamiliar es el continuo, junto con viviendas pareadas que enfrentan las vías que están en sentido oriente poniente. Por otra parte, se aprecia una gran cantidad de predios con tamaños menores a 120m² y entre 120 a 200m², lo cual refiere a una unidad vecinal más bien atomizada.

III PATRIMONIO CONSTRUIDO DEL PLAN

La normativa de Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica está determinada en el art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la cual establece que ***“(...) el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.”***

Sumándose a esa definición, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que para la declaración de un inmueble o zona como de “conservación histórica”, es condición que se cumpla cualquiera de las características que se mencionan a continuación:

- **Zonas de Conservación Histórica:** sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales, con construcciones que puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación; sectores urbanísticamente relevantes o bien que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica.
- **Inmuebles de Conservación Histórica:** inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hayan sido declarados como Monumento Histórico; que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes de la Comuna o localidad, y, por último, que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, en relación armónica con el resto y que mantenga predominantemente su forma y materialidad original.

Los inmuebles o zonas de conservación histórica que se declaren como tales, podrán ser regulados en cuanto a sus normas urbanísticas de acuerdo a lo señalado en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC¹. En cuanto a las normas arquitectónicas, están

¹ OGUC, art. 2.1.10, 3, c): Zonificación o definición de subzonas en que se dividirá la comuna, en base a algunas de las siguientes normas urbanísticas: usos de suelo, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; superficie de subdivisión predial mínima; densidades máximas, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones; áreas de riesgo¹ o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme a los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de este mismo Capítulo.

pueden establecerse a través de Planos Seccionales generados por la Municipalidad, según lo indica el artículo 2.7.8 de la OGUC²

III.1 INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA PROPUESTOS

Según la descripción anterior, se realiza un análisis que permite identificar de manera preliminar potenciales zonas o inmuebles que reúnan condiciones para acogerse como un **“área de protección de recurso de valor patrimonial cultural”**. Este análisis se inicia a partir de las fichas de valoración de la Circular DDU 400, según el reconocimiento de los valores y atributos patrimoniales del elemento en estudio.

Con respecto a los valores patrimoniales, el análisis considera las siguientes categorías en relación al uso y aporte individual, colectivo y/o social de la zona o inmueble:

- **VALOR URBANO:** Permite conocer la importancia del inmueble en su entorno inmediato, y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector.
- **VALOR ARQUITECTÓNICO:** Permite jerarquizar a los inmuebles en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general.
- **VALOR HISTÓRICO:** Permite 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.
- **VALOR ECONÓMICO:** Permite 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.
- **VALOR SOCIAL:** Permite 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. considerando los siguientes criterios: valor urbano, arquitectónico, histórico, económico y social.

² Artículo 2.7.8. 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. En el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional.

Con respecto a los atributos, estos corresponden a las propiedades, componentes y conceptos de cada valor anteriormente descrito. Se pone como ejemplo el caso del valor urbano, que evalúa los siguientes atributos:

- **IMAGEN:** Interés de la edificación en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que a su valor como obra aislada.
- **CONJUNTO:** Capacidad de una edificación de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.
- **ENTORNO:** Relación de proximidad con la edificación considerando si éste contribuye a valorizarla o le resta valor.

En correspondencia con estos dos criterios, y en función de determinar si los elementos en estudio constituyen parte del patrimonio cultural construido de la comuna, se elabora una tabla de valoración que permite cuantificar si los elementos en estudio cuentan con las condiciones para ser determinados, y posteriormente declarados, como zona o inmueble de como conservación histórica. Dicha calificación se realiza asignando un puntaje a cada atributo de valor, conforme a la mayor o menor presencia de éste en la zona o inmueble. Dentro del rango de selección, considerando que el puntaje mayor es de 24 puntos, se determina que con un total de 10 o más puntos, la zona o inmueble sí cuenta con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local en el Plan Regulador Comunal.





Según los antecedentes expuestos en el capítulo II.2.2, el cual reconoce áreas o elementos de interés patrimonial dentro de la comuna, y luego de haber socializado estos con el equipo técnico municipal, el Concejo Municipal y la comunidad en los talleres de Anteproyecto preliminar, se acuerda no establecer como Zonas de Conservación Históricas del Plan a las zonas con características patrimoniales mencionadas anteriormente, porque la protección que la ciudadanía está buscando para estos sectores se establecerá mediante la zonificación y condiciones para la edificación de cada una de las zonas del Plan. Por lo tanto, no se les realiza una evaluación para ser incorporadas como ZCH, y se deja establecido en la Memoria del Plan que son “barrios históricos”, los cuales no forman parte del cuerpo normativo de este Plan.

Por otra parte, acerca de las edificaciones expuestas en el capítulo II.2.2 de interés patrimonial, se presenta un listado en el que se identifican aquellos inmuebles considerados para ser evaluados por este estudio, indicando el puntaje obtenido de acuerdo a la tabla de valoración de la DDU 400, para calificarlos como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) del Plan:

Listado de ICH propuestos:

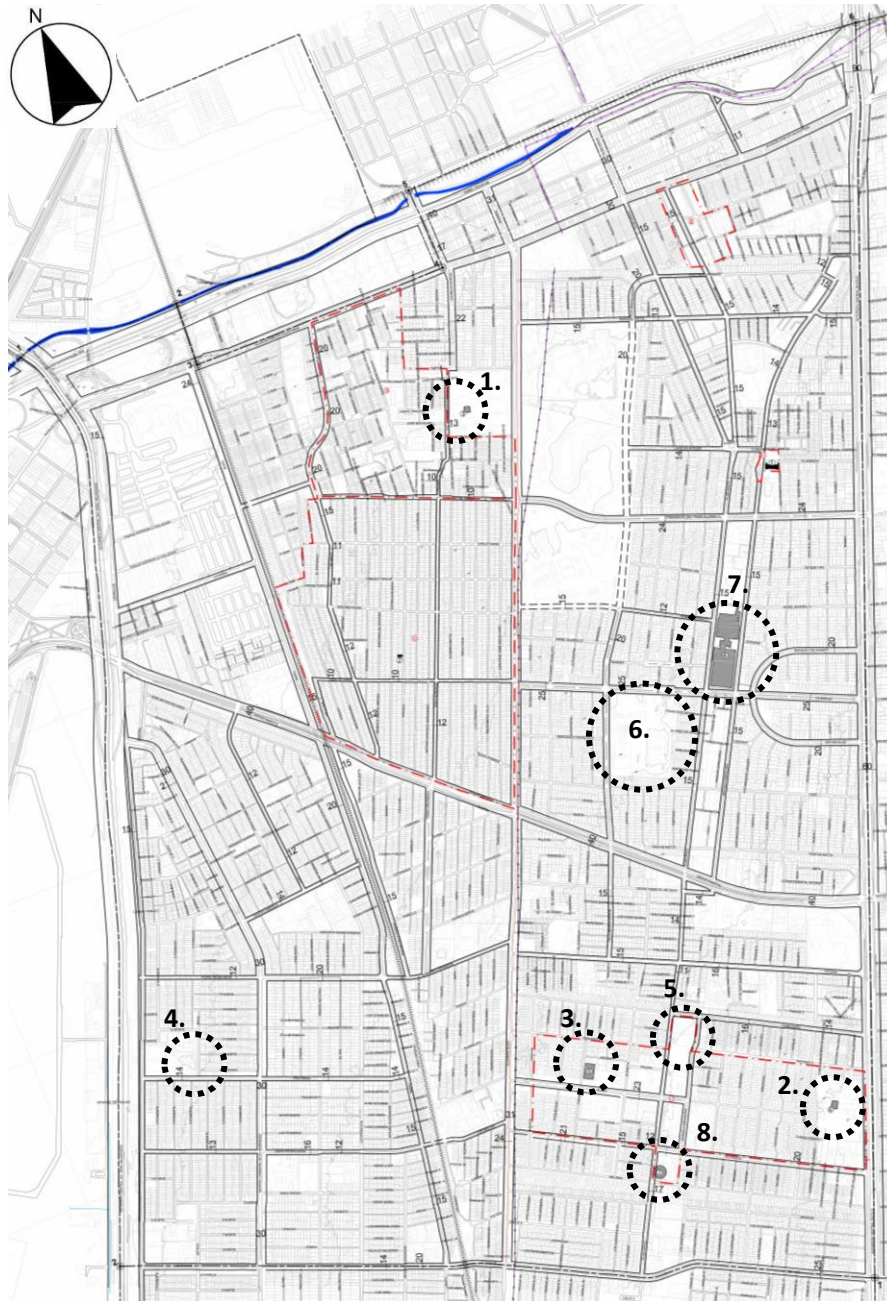
Tabla 2 Resumen de Puntaje de Valoración para definir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

ID	NOMBRE INMUEBLE PROPUESTO	IMAGEN INMUEBLE PROPUESTO	PUNTAJE OBTENIDO	CUENTA CON SUFICIENTES ATRIBUTOS PATRIMONIALES (SI/NO)
1	Casona Parque SERVIU		14	SI
2	Casona Escuela Consolidada Dávila		14	SI
3	Ex Cine Alhué		12	SI
4	Escuela Ciudad de Barcelona		6	NO

<p>5</p>	<p>Estadio Dávila</p>		<p>8</p>	<p>NO</p>
<p>6</p>	<p>Estadio La Marina</p>		<p>6</p>	<p>NO</p>
<p>7</p>	<p>Núcleo Ochagavía</p>		<p>14</p>	<p>SI</p>
<p>8</p>	<p>Copa de agua Melinka</p>		<p>11</p>	<p>SI</p>

Fuente: elaboración propia.

Figura 7 Localización en la comuna de los ICH propuestos



INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL CULTURAL

1. CASONA PARQUE SERVIU
2. CASONA ESCUELA CONSOLIDADA DÁVILA
3. EX CINE ALHUÉ
4. ESCUELA CIUDAD DE BARCELONA
5. ESTADIO DÁVILA
6. ESTADIO LA MARINA
7. NÚCLEO OCHAGAVÍA
8. COPA DE AGUA MELINKA

Fuente: Elaboración propia.

IV CONCLUSIONES

En conjunto con la comunidad en las actividades de participación ciudadana, se han identificado inmuebles y zonas que poseen un valor patrimonial, ya sea arquitectónico o cultural para los habitantes de la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Dentro de las competencias del Plan Regulador Comunal en esta materia, se establece la identificación de los inmuebles y zonas de conservación histórica. Aun cuando el plan busque atender la protección de dichos inmuebles y zonas propuestos, con la normativa de zonificación propuesta, no todos cumplen con la puntuación definida en la DDU 400, para ser protegidos de forma legal por el Plan Regulador Comunal (a partir de 10 puntos).

Cabe destacar que, mediante un acuerdo técnico-político durante el proceso de elaboración del Anteproyecto del Plan, se decide no incorporar como Zonas de Conservación Históricas del Plan a las zonas reconocidas con interés patrimonial. Por lo tanto, se identifican como “barrios históricos” y no forman parte del cuerpo normativo de este Plan.

Por otro lado, los inmuebles que alcanzaron la puntuación mínima requerida para incorporarlos al Plan, con carácter de protección, son los siguientes:

- a) Inmuebles de Conservación Histórica:
 - Casona Parque SERVIU: 14 puntos.
 - Casona Escuela Consolidada Dávila: 14 puntos.
 - Ex Cine Alhué: 12 puntos.
 - Núcleo Ochagavía: 12 puntos.
 - Copa de agua Melinka: 10 puntos.

Figura 8 Plano ubicación ICH del PRCPAC



Fuente: Elaboración propia