

OBSEQUIO
DE LA JUNTA DE VECINOS

Proyecto de Transformación Definitiva

COMUNA DE PROVIDENCIA

FEBRERO DE 1934

SANTIAGO - CHILE



OPUSCULO
DE LA JUNTA DE VECINOS

Proyecto de Reglamento
de la Comuna de Valparaiso

VALPARAISO
1912

367 309

MEMORANDUM

SOBRE

PROYECTO TRANSFORMACIÓN DEFINITIVA.

COMUNA DE PROVIDENCIA

OBSEQUIO DE SU
JUNTA DE VECINOS

FEBRERO DE 1934.

1875

1875

1875

1875

1875

1875

1875

FOTOGRAFIA AEREA



Entrada a la Comuna de Providencia. Plaza Baquedano



Actual Junta de Vecinos de la I. Municipalidad de Providencia

Alcalde:

Sr. LUIS VIAL INFANTE

Secretario:

Sr. AUGUSTO ANGUITA COUSIÑO.

Vocales:

Sr. RAMON ACHONDO

„ ANDRES BELLO C.

„ JUAN CARABANTES

„ JOAQUIN DIAZ

„ ENRIQUE MOLL L.

Sr. FILODOMO RAMOS

„ MIGUEL RIVEROS

„ DARWIN ROSSEL

„ EMILIO SALINAS.

La Junta de Vecinos de Providencia acordó concurrir a la Exposición Técnica Artística de Viña del Mar, invitada por su Comité Organizador.

Junto con el Ante-proyecto de Transformación y parte de los estudios realizados sobre su proyecto de transformación definitivo, contribuye, además, con el presente folleto de divulgación técnica, cuyo objeto es ilustrar al público sobre las finalidades que se persiguen y las materias que estudia un proyecto de transformación comunal, técnicamente elaborado.

Una vez que los estudios del proyecto de transformación se concreten en forma más definida llegará el momento en que la Junta de Vecinos deberá intervenir para estudiar y sancionar las numerosas reglamentaciones sobre edificación y urbanismo que le serán propuestos conjuntamente con los planos que no son más que reglamentaciones gráficas sobre alturas, espacios libres, alineaciones, etc.

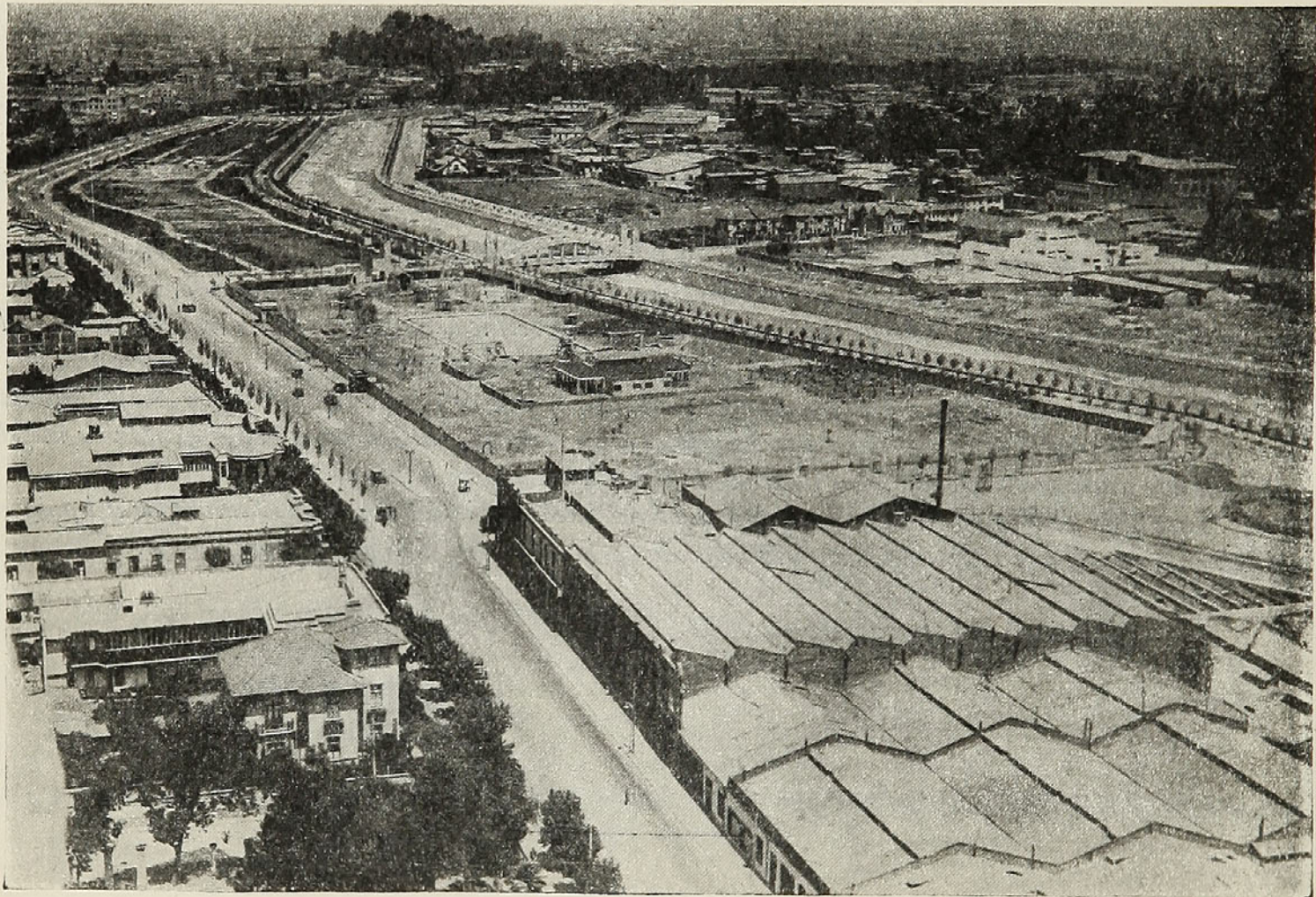
Por tratarse del primer estudio de esta naturaleza, que se realiza en Chile, la Municipalidad, al responsabilizarse del mismo, tiene que hacerlo con un criterio práctico para poder adoptar a nuestro ambiente los numerosos adelantos en materia de urbanismo que se le proponen.

La Junta de Vecinos de Providencia espera del Vecindario Comunal y de los amigos del progreso urbano en general, que la secunden en esta labor de adelanto en que está empeñada.

Santiago, 15 de Febrero de 1934.

ENRIQUE MOLL L.,
Alcalde Suplente.

FOTOGRAFIA AEREA



Avenida Providencia

LA COMUNA DE PROVIDENCIA Y SU PLAN DE TRANSFORMACION

INTRODUCCION

La Comuna de Santiago que más ha progresado últimamente, es, sin lugar a dudas, la Comuna de Providencia. Este progreso se refleja tanto en la disposición de los nuevos sectores urbanos como en el mejoramiento constante de las obras de urbanización en los antiguos sectores comunales.

Los pavimentos, el alumbrado, el agua potable, la vialidad, etc. todo ha progresado en esa Comuna; y su administración comunal, reconociendo la importancia que para ella tiene el contar con un plan definido de obras de transformación y mejoramiento urbano, ha sido una de las primeras que estudiaron su Ante-Proyecto de Transformación Comunal de acuerdo con las disposiciones de la Ley N.º 4563, que obligó a todas las ciudades de la República con más de veinte mil habitantes a presentar a la aprobación del Supremo Gobierno un Ante-Proyecto.

El Ante-Proyecto de transformación de la Comuna de Providencia después de un estudio detenido fué aprobado por Decreto Supremo N.º 1365 de 30 de Abril del año 1932.

Para la confección del proyecto definitivo, la Municipalidad pidió la cooperación del Departamento de Arquitectura de la Dirección General de Obras Públicas, cuya Sección Urbanismo fué formada el año 1929 para estudios de esta naturaleza.

La presente publicación tiene por objeto exponer los puntos de vista considerados en la confección del proyecto de transformación definitivo, que se elabora en estrecha cooperación con la Dirección de Obras Municipales de la Comuna, y dar una idea general de los estudios realizados y del sistema de trabajo adoptado.

FOTOGRAFIA AEREA



Plaza de Los Leones. Providencia.

PROVIDENCIA COMO SECTOR DE EXTENSION RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE SANTIAGO

‡ Al analizar los factores urbanísticos que intervienen en el desarrollo que experimenta la edificación en la Comuna de Providencia, debemos tener presente la interdependencia de este desarrollo con el resto del cuerpo de la ciudad de Santiago.

La zonificación particular, con destino de su edificación que se ha adoptado en el proyecto, se basa en un estudio de zonificación integral de todos los barrios de la ciudad, de acuerdo con las características específicas de éstos. Correspondería a Providencia, ser el sector de extensión residencial por excelencia de la Capital.

La formación de nuevos sectores residenciales que siempre se opera en sentido de los primeros vientos y primeras aguas, es un fenómeno de renovación que necesariamente debe operarse en toda ciudad en vías de desarrollo.

† Lo origina el hecho que las nuevas generaciones difieren de las pasadas en la forma de vivir. Los edificios antiguos son para ellas anacrónicos en lo referente al grado y confort de las viviendas.

La pasada generación de nuestra clase más acomodada, vivió en casas formadas de patios rodeados por piezas mal iluminadas y ventiladas a través de corredores, y a donde en muchos casos nunca llegó un rayo de sol ni una ráfaga de aire puro.

Vino una época de transición con soluciones arquitectónicas aún peores, donde las piezas se iluminaban por verdaderas chimeneas de ventilación llamadas *patios de luz*.

‡ Estas formas de vivir han sido proscritas actualmente tanto por la higiene como por la nueva arquitectura.

El progreso en materia de urbanismo ha determinado exigencias mínimas para una vivienda a fin de alcanzar el calificativo de salubre. Una casa higiénica debe tener por lo menos, dos fachadas asoleadas y una distribución que permita su ventilación transversal directa por esas fachadas.

Realizar esta aspiración o exigencia técnica en los antiguos sectores residenciales de Santiago, es imposible por razones prácticas, a saber: la mala orientación de las calles, las dimensiones excesivas de las manzanas, con parcelas mal proporcionadas, y además, la falta de espacios libres interiores en las manzanas edificadas. Todos estos factores impiden lograr una buena disposición de las habitaciones en esos barrios.

El éxodo de los pobladores de los antiguos barrios residenciales hacia los nuevos sectores de extensión de la ciudad, es un fenómeno natural y la alarma que este hecho produce entre los propietarios de los sectores abandonados y de los intereses creados alrededor de ellos por la desvalorización que experimenta la propiedad, no se justifica, porque una administración edilicia competente conoce los resortes necesarios para impedir que se produzcan estas desvalorizaciones.

También existen tareas de renovación y reintegración que emprender en los antiguos barrios residenciales y no es esta la oportunidad de comentarla, pero, en manera alguna, se logra esta finalidad con impedir el incremento y desarrollo de nuevos sectores residenciales cuya formación obedece a necesidades primordiales de la vida.

Lo que puede exigirse es que, en los nuevos sectores de extensión, se reglamente la edificación en tal forma, que se realice en ellos las exigencias que el progreso en materia de urbanismo señala para la disposición y trazado de las nuevas ciudades.

Los antiguos sectores residenciales se ocuparán desde luego por personas que antes vivían en viviendas de inferior calidad y es ahí donde deben edificarse edificios de departamentos, no del tipo que actualmente se construyen, sino construcciones de tres pisos, sin ascensores, para albergar la gran población constituida por nuestra clase media.

Es esta la nueva forma de vivir a la que debe aspirar nuestra clase popular sin llegar al tipo llamado colectivo, solución que la necesidad extrema sólo ha creado como solución de emergencia al problema de la vivienda.

Nuestras instituciones de crédito hipotecario tienen, en estos antiguos sectores residenciales, una importante tarea que llenar por tener ahí fuertes intereses comprometidos. x

LOS DEPTO DE ARQUITECTURA
SIGLO XIX

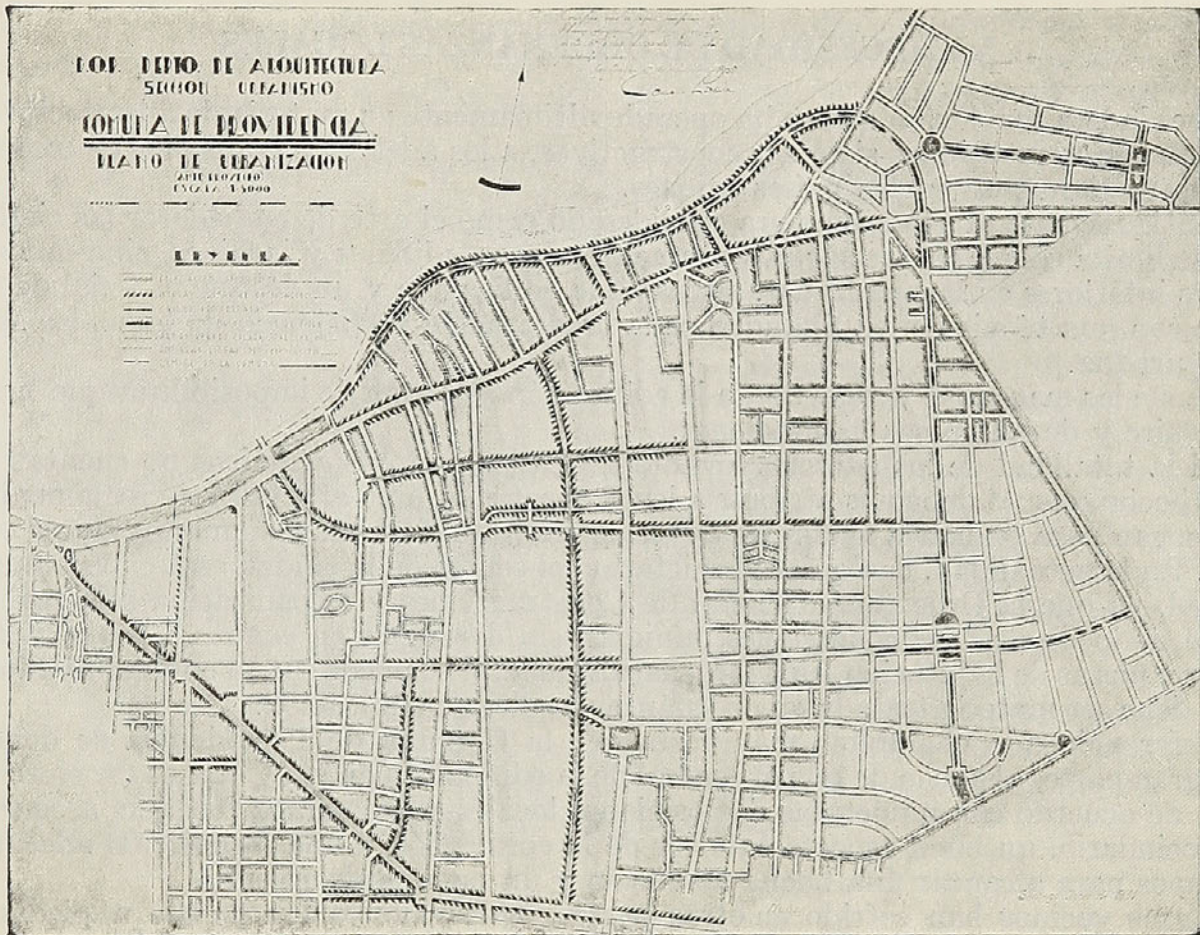
CONSEJO DE MONUMENTOS

PLANO DE URBANIZACION

ANTIGUO
Escala 1:5000

LEYENDA

-
-
-
-
-
-



LA NECESIDAD DE ORDENANZAS LOCALES

La verdadera revolución que se ha operado últimamente en materia de arquitectura se debe, aparte del mejoramiento de los sistemas constructivos, a los adelantos realizados en materia de urbanismo, particularmente en los países sajones.

Si antiguamente el urbanismo era considerado como el arte de embellecer las ciudades, hoy en día no se limita sólo a conformar plásticamente plazas, edificios y jardines, sino que determina alineaciones interiores en las manzanas, alturas a la edificación y un destino especial de la misma, de acuerdo con una técnica cuya finalidad es la organización y eficiencia de todas las actividades de la vida urbana.

Dispone las manzanas y reglamenta la edificación en forma de imposibilitar que nadie quede privado de aire y de sol en sus habitaciones.

Casi la totalidad de los edificios levantados en los sectores céntricos no cuentan con estos elementos, hecho que no debemos atribuir a los proyectistas, sino a la falta de reglamentos locales que intervengan para obligar a acumular en el interior de las manzanas amplios espacios libres de asoleación. En la actualidad, cualquier propietario del centro de la ciudad está expuesto a que se le prive del sol, ya que la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización sólo reglamenta la iluminación de locales en sus condiciones mínimas, sin distinguir en cuanto a patios entre locales comerciales y piezas de habitación. Una Ordenanza General no puede entrar en estos detalles que forzosamente debe ser materia tratada en ordenanzas locales de edificación.

La preferencia que el público manifiesta por la Comuna de Providencia se debe, seguramente, en gran parte, al hecho de que el control de la edificación en esa Comuna, se ejerce en forma detenida y de acuerdo con numerosas disposiciones locales sobre edificación que aseguran, desde luego, al vecindario, un buen aspecto exterior de la edificación y una disposición adecuada de las construcciones para alcanzar una buena aereación y un buen asoleamiento.

Cuantos vecinos han sufrido en otras partes, la desvalorización de sus propiedades, por la indiferencia de la administración comunal en materia de edificación, que permite a un particular

edificar directamente en la línea de calle, cuando el resto del vecindario ha antepuesto jardines a sus casas; o bien, cuando permite edificar muros cortafuegos apoyados a las medianerías enfrentando la fachada lateral de un chalet. La casa de tres pisos frecuentemente se levanta al lado de un Bungalow y una edificación de cuatro fachadas colinda con edificios de dos, apoyados lateralmente en las medianeras.

No hay nada tan perjudicial al interés de los vecinos, que esperan una valorización de sus propiedades en su comuna, que la anarquía en materia de edificación. La libertad en esta materia, lejos de atraer un buen vecindario, lo ahuyenta, porque comprende que su esfuerzo se malogrará por la acción, en general, inconsciente de un propietario, cuyo alcance mental no le permite comprender la importancia que, para la valorización de un barrio, tiene su aspecto estético integral, subordinado por completo a la homogeneidad y aspecto estético de conjunto de las edificaciones.

Quien ha tenido la suerte de viajar, debe haber experimentado en muchas ocasiones una impresión de belleza y agrado en ciudades y barrios donde cada edificio armoniza tanto en forma, color y arquitectura, con el conjunto de los demás, ofreciendo esa impresión de cuadro plástico total que sólo por excepción se puede contemplar en una ciudad del continente Sud Americano, donde por un concepto errado de la libertad se ha permitido, hasta hace poco, edificar en cualquier forma, llegando el control sólo a algunos aspectos secundarios de la edificación.

La homogeneidad de los edificios en lo que respecta a su altura, estilo y colorido, el volumen de los espacios libres dimensionados en correspondencia a la altura de la edificación, tanto en las calles y plazas como en el interior de las manzanas produce esta sensación de belleza que experimentamos al contemplar las calles y plazas de ciudades históricas europeas.

Si este resultado no se ha obtenido únicamente por medio de reglamentaciones locales, lo ha sido en gran parte, debido a la cultura del vecindario, que comprende que no puede haber belleza individual en un edificio si los que le rodean carecen de ella ya que necesariamente su belleza se aperece en el conjunto de la edificación de una manzana.



SANTIAGO COLLEGE
Avenida Lota - Los Leones.—Providencia.

EL CONTROL DE LA EDIFICACION PRIVADA

Los proyectos de transformación de ciudades y las Ordenanzas Generales y Locales en materia de edificación serían estériles si no existiera simultáneamente un control competente de la edificación, control que en Europa se ejerce por intermedio de profesionales especializados en materia de urbanización de ciudades. Nos ha tocado conocer un arquitecto de ciudad que, en la quinceava generación de su familia, mantenía (Stuttgart) esta función en su ciudad natal.

El primer paso que se ha dado en Chile en materia de un control más eficiente de la edificación privada, no sólo en las funciones más elementales de su seguridad y estabilidad, ha sido la dictación de la Ley N.º 4563, llamada vulgarmente de Edificación Asísmica.

En efecto, el terremoto que destruyó gran parte de las ciudades de Talca y Constitución, puso de manifiesto una insuficiencia constructiva, casi absoluta, de la edificación privada. Esta circunstancia fué la que creó el ambiente favorable a la promulgación de una ley que, además de autorizar al Presidente de la República para dictar Ordenanzas en materia de edificación, obligó a todos los Municipios de ciudades de más de veinte mil habitantes a presentar los proyectos de transformación de que ya nos ocupamos anteriormente.

Esta Ley facultó, además, a los Municipios para reglamentar aspectos de la edificación, que la legislación anterior no lo permitía.

El progreso que esta Ley significa en materia de control de la edificación, se debe, además, a una de sus disposiciones, la que obliga a los Municipios a contar con los servicios de un profesional titulado arquitecto o ingeniero en el cargo de Director de Obras Municipales. Antiguamente, era este un cargo que como los demás, era presa de las luchas políticas locales.

La disposición de la exigencia de la firma de un profesional responsable en los planos de construcciones de alguna importancia, fué otra medida de beneficio indiscutible para el de nuestras ciudades.

LOS PROYECTOS DE TRANSFORMACION

✦ El incumplimiento de los plazos establecidos en la Ley N.º 4563 para la presentación de los proyectos de transformación, por parte de numerosas municipalidades, debemos atribuirlo en gran parte a los trastornos políticos y a la inquietud correspondiente, que repercutió con mayor intensidad en ellas, no permitiéndoles entregarse de lleno a labores de esta naturaleza.

La confección de proyectos de transformación y el estudio de Ordenanzas Locales sobre conformación integral de la edificación, requieren un estudio y esfuerzo largo y continuado, y exige, por lo tanto, una administración edilicia entregada de lleno a labores de orden técnico urbano, en donde la política partidarista no pueda intervenir en forma alguna sin grave perjuicio para los intereses comunales.

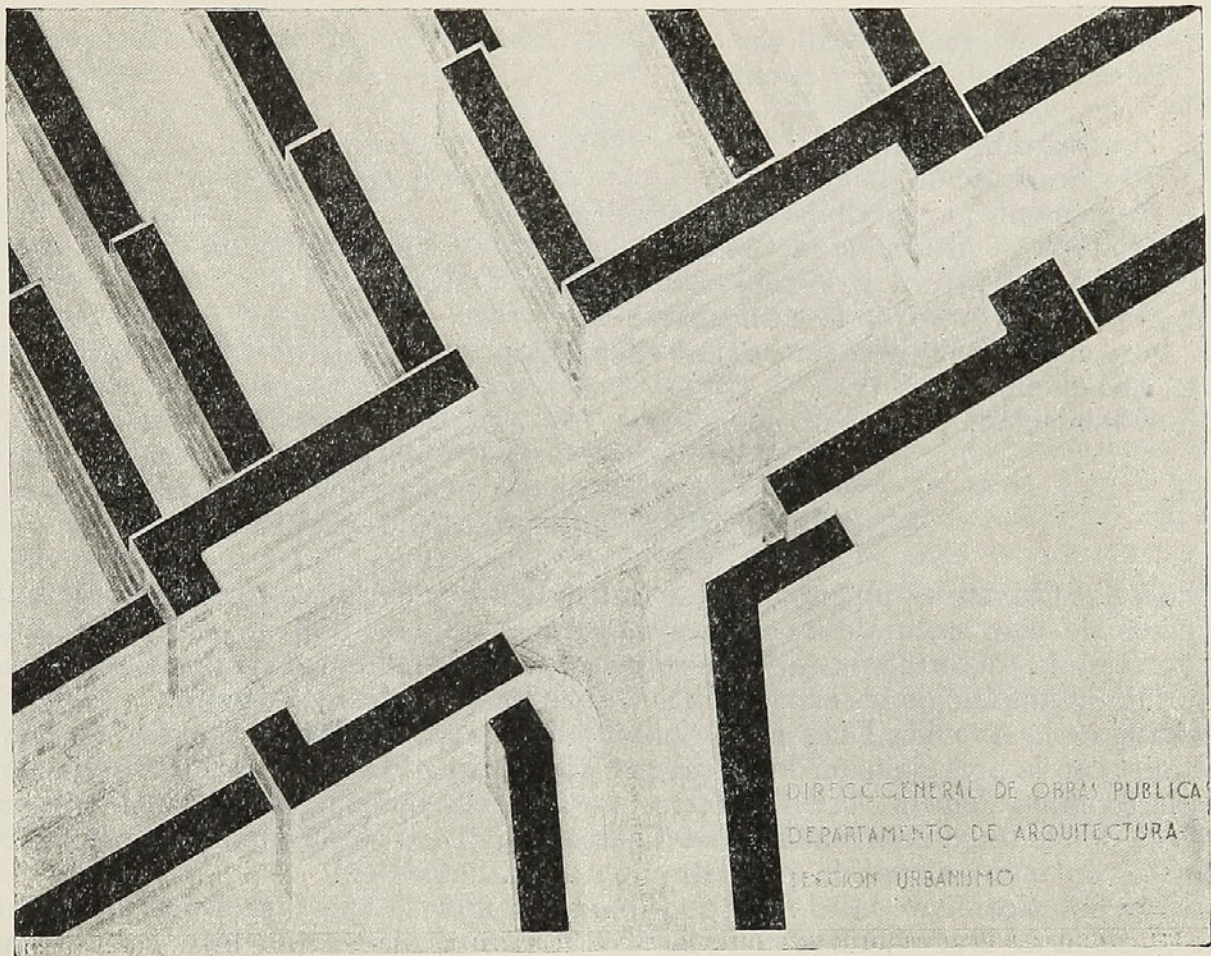
✧ La Municipalidad de Providencia fué la primera que se entregó de lleno a esta labor y es la única Municipalidad de la República que lleva ya muy avanzado el proyecto de transformación definitivo de su Comuna y la redacción de una Ordenanza Local que reglamente detenidamente el destino, la forma, altura y emplazamiento de la nueva edificación, de acuerdo con un estudio plástico de los espacios libres públicos y en el interior de las manzanas.

Esta Ordenanza local se estudia además gráficamente sobre las planchetas del plano catastral de la Comuna, el trabajo más completo que hasta la fecha se ha realizado en Chile y que ha sido la base indispensable para poder realizar un estudio de esta naturaleza.

EL PROYECTO DEFINITIVO DE TRANSFORMACION Y LA ORDENANZA LOCAL CORRESPONDIENTE

A continuación explicaremos detalladamente la labor que se está desarrollando en el estudio del proyecto definitivo de transformación de la Comuna de Providencia, próximo a terminarse.

Para una ordenación sistemática, analizaremos el trabajo según el siguiente orden de materias:



- I. Apertura de nuevas calles;
- II. Ensanches de calles y avenidas;
- III. Espacios libres;
- IV. Zonificación de destino;
- V. Reglamentación de alturas;
- VI. Reglamento de subdivisión de propiedades;
- VII. Extensión futura de la Comuna;
- VIII. Vialidad futura y su mejoramiento;
- IX. Aspecto exterior de la edificación;
- X. Porcentaje de superficie predial edificable;
- XI. Abastecimiento;
- XII. Recreación.

I.—APERTURAS DE NUEVAS CALLES

La Diagonal Oriente es un proyecto de gran aliento y de importancia intercomunal.

Proyectos de esta naturaleza no deberían figurar en un estudio de carácter comunal como el presente, pero por la importancia que tiene para un gran sector de la Comuna Providencia, haremos a continuación un análisis de las expectativas de realización de este proyecto.

El trazado de la Avenida Diagonal Oriente, parte desde la Plaza Baquedano hacia el cruce de Manuel Montt con la prolongación de las calles Caupolicán y Pizarro. En el territorio de la Comuna de Ñuñoa, la Avenida sigue por la calle Pizarro, ensanchada, hasta la plaza Septiembre de la Población San José, donde toma nuevamente una dirección diagonal hasta empalmar con la Avenida José Arrieta que se continúa en seguida en el camino rural a Peñalolén.

Aunque prácticamente falta muy poco para terminar la apertura del rasgo de la futura Avenida en la Comuna de Ñuñoa, ninguna de las tres Municipalidades afectadas con este proyecto podría llevar a cabo su realización sin un financiamiento previo del total de la Avenida, en forma que

con una contribución sobre las partes más valorizadas se paguen las expropiaciones más onerosas que son las del primer sector del trazado, y que queda dentro de la Comuna de Santiago.

Puede esperarse que el proyecto se concrete más en el curso del presente año, ya que los representantes en el Congreso de los sectores del barrio alto de Santiago han presentado un proyecto de financiamiento de las expropiaciones, que no grave en forma excesiva los terrenos valorizados con la apertura de la Diagonal.

Aperturas de vías de importancia comunal son en primer lugar la prolongación de la Avenida Pedro de Valdivia al norte de la Avenida Providencia para formar un circuito de tránsito con la nueva avenida costanera, y en segundo lugar la prolongación de la Avenida Las Lilas hacia el Poniente de la Avenida Pedro de Valdivia, para empalmar con la Avenida Providencia, frente al Puente del Arzobispo, por medio de un arco de arranque de amplia curvatura.

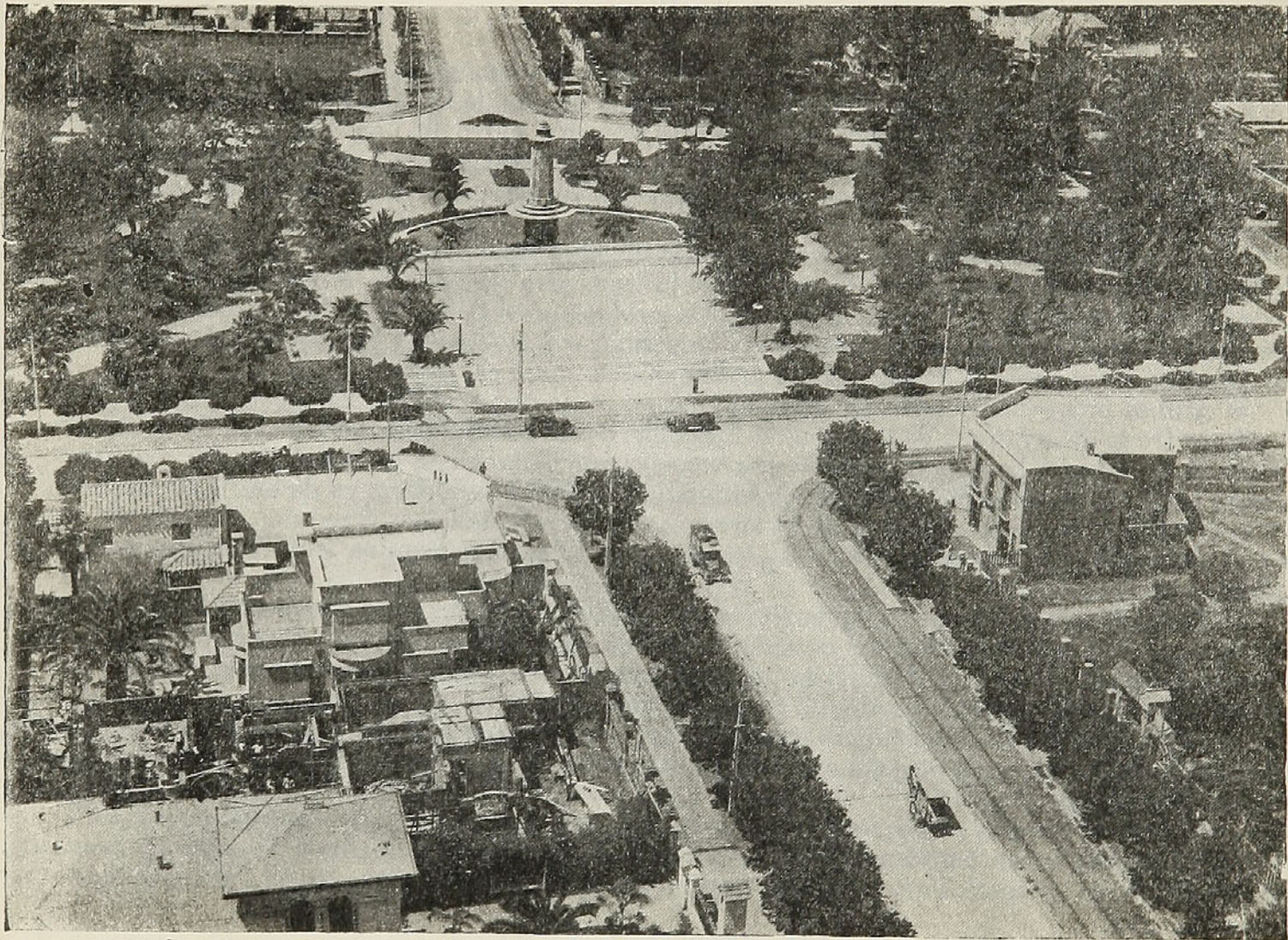
* Ambos proyectos pueden ser considerados ya como una realidad. En efecto, ya se ha abierto el primer trozo de arranque de la Avenida Las Lilas desde Providencia, sector que, dada la trascendencia del proyecto, ha experimentado una valorización como hasta la fecha no se ha registrado en ningún otro de la ciudad de Santiago. La Municipalidad de Providencia ya de hecho ha emprendido obras efectivas para la realización de su proyecto de transformación, como una importante expropiación necesaria para el ensanche de la Avenida Las Lilas en la esquina Nor-Poniente con la Avenida Lyon.

La prolongación de la Avenida Pedro de Valdivia al Norte de la Avenida Providencia también está en vías de una realización inmediata, gracias a la perseverancia del Municipio en esta cuestión: ha logrado la apertura sin pago de expropiaciones excesivas, armonizando, en este caso, el interés general con el interés particular de los vecinos afectados.

Otra apertura de importancia para el sector Sur Poniente de la Comuna, es la prolongación de la calle Rancagua y su empalme con la prolongación de la Avenida Cousiño al Poniente de la Avenida Pedro de Valdivia.

Un inconveniente serio que se presentaba para esta apertura, destinada a establecer un nuevo circuito de tranvías, lo constituía las instalaciones de la Empresa de Agua Potable de Santiago, entre la Avenida Antonio Varas y Pedro de Valdivia, inconveniente que ya ha sido subsanado por

FOTOGRAFIA AEREA



Parte de la Avenida Pedro de Valdivia con la Plaza de Pedro de Valdivia.—Providencia.

medio de un desplazamiento hacia el sur de la prolongación de la vía, trazado que ha sido aceptado por la Empresa aludida.

Sería largo enumerar numerosas aperturas nuevas previstas en el proyecto de transformación. Sólo señalaremos una nueva, paralela a Pedro de Valdivia y Antonio Varas, y proyectada entre estas últimas, en consideración al fondo excesivo que tienen las propiedades que enfrentan dichas Avenidas. Además, el empalme de las calles Pizarro y Caupolicán.

II.—ENSANCHES DE CALLES Y AVENIDAS x

La principal vía de la Comuna, la Avenida Providencia, ya no puede contener el tránsito que en la actualidad la solicita. Su ensanche es una necesidad impostergable y la circunstancia de que la edificación es todavía de una categoría que no corresponde a la valorización que se ha operado en las propiedades que la enfrentan, y permite considerar la posibilidad de emprender desde luego el ensanche necesario, por medio de las expropiaciones correspondientes.

Es este el momento para emprender esta obra que si bien se podría lograr por una alineación paulatina, demoraría muchos años en realizarse y no impediría que de día en día se congestione aún más el tránsito en la Avenida.

Como parte del estudio de transformación definitivo de la Avenida Providencia, se ha hecho un cálculo detallado del valor de las expropiaciones necesarias y se ha estudiado además, su financiamiento, dentro de las realidades económicas del momento. Este financiamiento se basa en la idea de poder servir en el primer tiempo con empréstito o emisión de bonos con el canon de arrendamiento que pagarían las propiedades expropiadas, mientras se dicta una ley de tributación especial al mayor valor operado en el sector de la Avenida ensanchada, que permita pagar o servir una emisión o un empréstito para el pago de las expropiaciones una vez demolidos los edificios expropiados.

La formación de la nueva Avenida Costanera a lo largo de la ribera del Mapocho es otra gran obra en vías de realización. En pocos años más podremos transitar por esta nueva Avenida que permitirá desviar parte del tránsito de la Avenida Providencia.

Otro ensanche, ya realizado en parte, es el de la Avenida Bilbao, demasiado angosta en la

actualidad para poder contener una doble vía de tranvías. El ensanche que se proyecta en la calle Caupolicán tiende a un mejoramiento del tránsito de ese sector a lo largo de esta futura vía de tránsito, prolongada en la calle Pizarro, de la Comuna de Ñuñoa.

III.—ESPACIOS LIBRES

La necesidad de espacios libres en la comuna es mayor en sus sectores más densamente poblados, y corresponden a la parte surponiente de su territorio.

Un espacio libre ha sido contemplado en el límite Norte de la actual Escuela de Caballería que por acuerdo del Sup. Gobierno será trasladada a otra parte. Una reglamentación especial de altura y de la superficie edificable en este sector contribuirá en un futuro no muy lejano a su saneamiento integral.

En el proyecto de futura extensión de la Comuna, se ha reservado el área verde que de acuerdo con las disposiciones legales vigentes debe ceder todo propietario que urbaniza una gran extensión del terreno. Esto se puede realizar gracias a que toda el área de extensión comunal pertenece a un solo propietario. Al borde del Canal San Carlos se ha previsto un Parque público de seis hectáreas de extensión, a fin de constituir un centro público de recreación de importancia para toda la ciudad de Santiago.

Se han dispuesto, además, plazas con carácter de subcentros comerciales, en los cruces de la Avenida Providencia con Pedro de Valdivia, en el cruce de Bilbao con Salvador, y en el de Condell con Rancagua y la futura Diagonal Oriente.

IV.—ZONIFICACION DE DESTINO

En el proyecto de Ordenanza Local se han contemplado las siguientes zonas de destino de la edificación.

I. Zonas residenciales mixtas, con admisión de comercio, talleres e industrias no molestas al

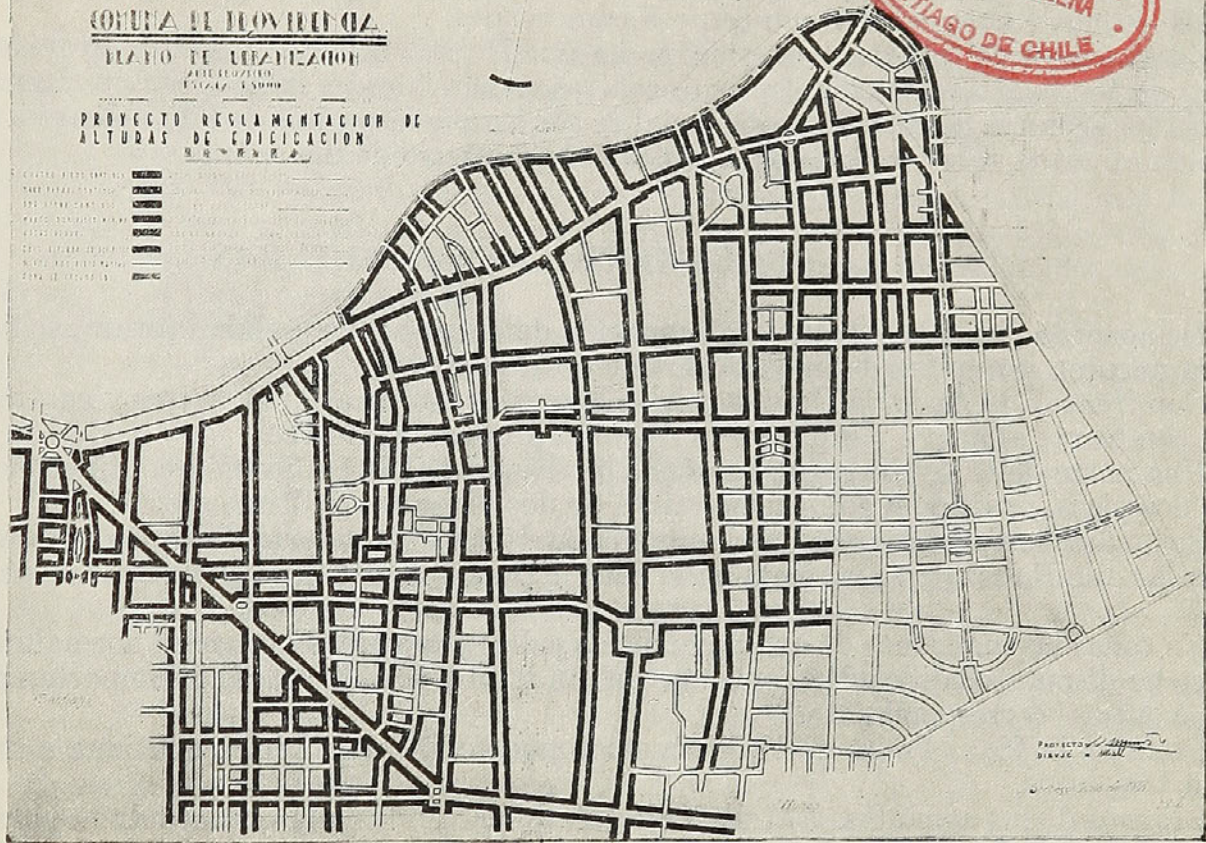
LOS DIFERENTES TIPOS DE CALLES
SEGUN SU ANCHURA

COMUNA DE MONTEALEGRE

PLANO DE UBICACION
ARQUITECTONICO
EJECUTIVO
Escala 1:5000

PROYECTO REGlamentACION DE
ALTURAS DE EDIFICACION
SERIE A-1-1

- CALLE DE 10 METROS
- CALLE DE 12 METROS
- CALLE DE 15 METROS
- CALLE DE 20 METROS
- CALLE DE 25 METROS
- CALLE DE 30 METROS
- CALLE DE 40 METROS
- CALLE DE 50 METROS
- CALLE DE 60 METROS
- CALLE DE 80 METROS
- CALLE DE 100 METROS



PROYECTO DE REGlamentACION DE
ALTURAS DE EDIFICACION
SERIE A-1-1

Santiago, Chile, 1930

vecindario. Este sector ha quedado circunscrito a un sector en el sur poniente de la Comuna y en la calle Vitacura.

II. Zonas residenciales protegidas con exclusión de la industria y del comercio.

III. Zonas comerciales y sub-centros comerciales.

Como sector de carácter comercial se ha considerado toda la Avenida Providencia, la Plaza Pedro de Valdivia además de otros sub-centros comerciales ya indicados anteriormente.

En los sectores de carácter residencial se contempla la posibilidad de ubicar en las esquinas, edificación alineada sobre la calle para el pequeño comercio de menestras.

V.—REGLAMENTACION DE ALTURAS x

De acuerdo con el proyecto de zonificación de destino y de vialidad futura, se ha establecido la altura máxima y mínima de la edificación en cada sector.

Con frente a la Avenida Providencia se han considerado alturas de tres y cuatro pisos, según se trate con frente al nuevo parque o a la Avenida propiamente dicha.

Una parte de la Avenida Costanera se ha dispuesto con edificación continua de tres pisos y otra de dos pisos, pasando a edificación mixta de dos pisos en su último sector.

Se ha dispuesto altura máxima y mínima de dos pisos continua, tanto en la calle Caupolicán como en la calle Rancagua. La altura en la futura Diagonal Oriente fué reglamentada en forma especial.

En todas las manzanas de arranque de las calles y avenidas que salen normalmente a Providencia se ha dispuesto edificación continua en un trecho variable según la importancia de las vías y de una altura correspondiente.

Frente a la Plaza Pedro de Valdivia se propone edificar en forma continua a una altura mínima de tres pisos.

El resto de las avenidas, está dividido en edificación aislada o mixta de no menos o no más de dos pisos de altura.

VI.—REGLAMENTO SOBRE LA SUBDIVISION DE LAS PROPIEDADES

Se ha establecido un reglamento que fija dimensiones mínimas a las parcelas por edificar ya sea en forma aislada, pareada o mixta y continua. Como en cada sector comunal queda determinada, por ordenanza local, la forma de edificar, queda de hecho prohibida la subdivisión de propiedades en porciones inferiores a la establecida en esta reglamentación.

No se ha limitado sólo el frente mínimo, como ya está establecido en la Comuna de Ñuñoa, sino que se han exigido profundidades mínimas que permitan retirar la edificación en una distancia determinada, del fondo de las propiedades, a fin de formar en el interior de las manzanas amplios espacios libres de aereación y asoleamiento.

Se ha considerado además, la posibilidad de subdividir transversalmente una propiedad asegurándole una entrada directa de la calle de un ancho mínimo por cada parcela formada en el interior de ella.

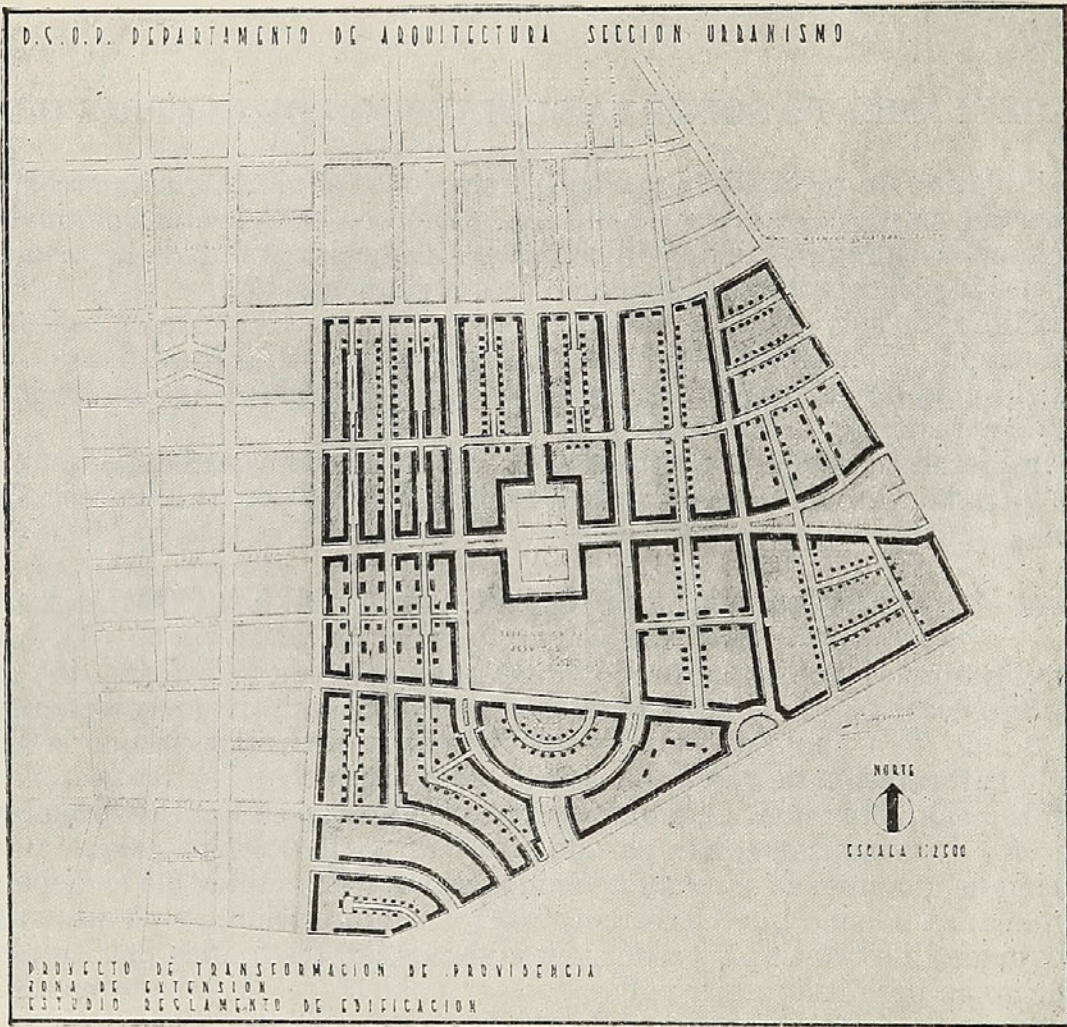
VII.—LA EXTENSION FUTURA DE LA COMUNA

Cuando el Supremo Gobierno aprobó el ante-proyecto de transformación de la Comuna de Providencia, se fijó como futura área de extensión una parte relativamente pequeña del territorio comunal, al otro lado del Canal San Carlos atendiendo la circunstancia que la Municipalidad ya había autorizado la formación de una población en dicho lugar.

Con la formación de la nueva comuna de Las Condes con su límite sobre el mismo canal, estos sectores en vías de urbanizarse, han pasado a formar parte del territorio de una comuna rural.

La creación de una nueva comuna ha venido así a hacer inaplicable lo dispuesto en el artículo 457 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, en cuanto se relaciona con la limitación de la ciudad de Santiago, ya que, fuera de los límites fijados por los planos oficiales de transformación, no es permitido abrir calles, formar poblaciones ni levantar construcción alguna, salvo aquella que sea necesaria para la explotación agrícola del inmueble.

D.C.O.P. DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA SECCION URBANISMO



NORTE
↑
ESCALA 1:2500

PROYECTO DE TRANSFORMACION DE PROVIDENCIA
ZONA DE EXTENSION
ESTUDIO REGLAMENTO DE EDIFICACION

Como se ve, la disgregación de la Comuna de las Condes de la de Providencia, ha imposibilitado el cumplimiento de esa disposición, dictada con el objeto de circunscribir la extensión de las ciudades a sectores preparados por una planificación previa a su urbanización y con un control urbanístico de la nueva edificación.

Vemos sólo dos caminos para impedir que se siga desarrollando poblaciones desarticuladas y sin ningún plan de extensión y conexo con el resto de la ciudad, que serían: el de agregar el sector urbano de extensión contemplado en el proyecto de transformación de Providencia a la jurisdicción de esta comuna, o incluir a la comuna de las Condes entre las que, por disposición de S. E. el Presidente de la República, deben presentar a la aprobación del Supremo Gobierno un Ante-Proyecto de Transformación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4563.

Dentro de los límites de la actual Comuna de Providencia su sector de futura extensión limita por el Norte con la Avenida Margarita, por el Sur con la calle Almagro y su prolongación hasta el Canal San Carlos, al Oriente con el camino del Canal San Carlos y al Poniente con la prolongación de la calle Constanza.

El futuro trazado de las calles y la disposición de la edificación prevista para ese sector, se ha dibujado gráficamente sobre planchetas limitadas por coordenadas de cien en cien metros orientadas en sentido de las direcciones cardinales.

Sobre estas planchetas a una escala de 1 : 500 se ha diseñado la prediación de cada manzana indicando en cada una la forma prevista de edificar, ya sea aislada, mixta o pareada y continua.

La parcelación que se indica en esas planchetas es sólo la consecuencia de la forma prevista de edificar, correspondiéndole a cada forma de edificar una dimensión mínima de parcela.

VIII.—VIALIDAD FUTURA

Un factor que ha influido en forma decisiva en el desarrollo últimamente operado en la Comuna de Providencia, es el mejoramiento constante de sus servicios de movilización. La supresión de numerosos paraderos de tranvías realizada por acuerdo último de la autoridad comunal, ha dis-

minuído aproximadamente en siete minutos el trayecto de los tranvías eléctricos desde la Plaza de Armas hasta Los Leones, y término de Pedro de Valdivia y Bilbao.

Existen por otra parte, otras posibilidades de mejoramiento de carácter urbanístico.

En primer lugar, es indispensable cortar el verdadero nudo gordiano de líneas y cruzamiento de circulación en la Plaza Baquedano, que origina inconvenientes y pérdida de tiempo notable en los viajes al sector oriente de la ciudad.

Existen diversas proposiciones y estudios para dar solución a este problema, bastante complejo por la importancia de las obras de transformación que sería necesario emprender.

La solución más simple, a nuestro juicio, sería dejar sólo un cruce normal de líneas de tranvías en la Plaza Baquedano, desviando el recorrido de numerosas líneas, como las de Ñuñoa y Bilbao, por otras calles.

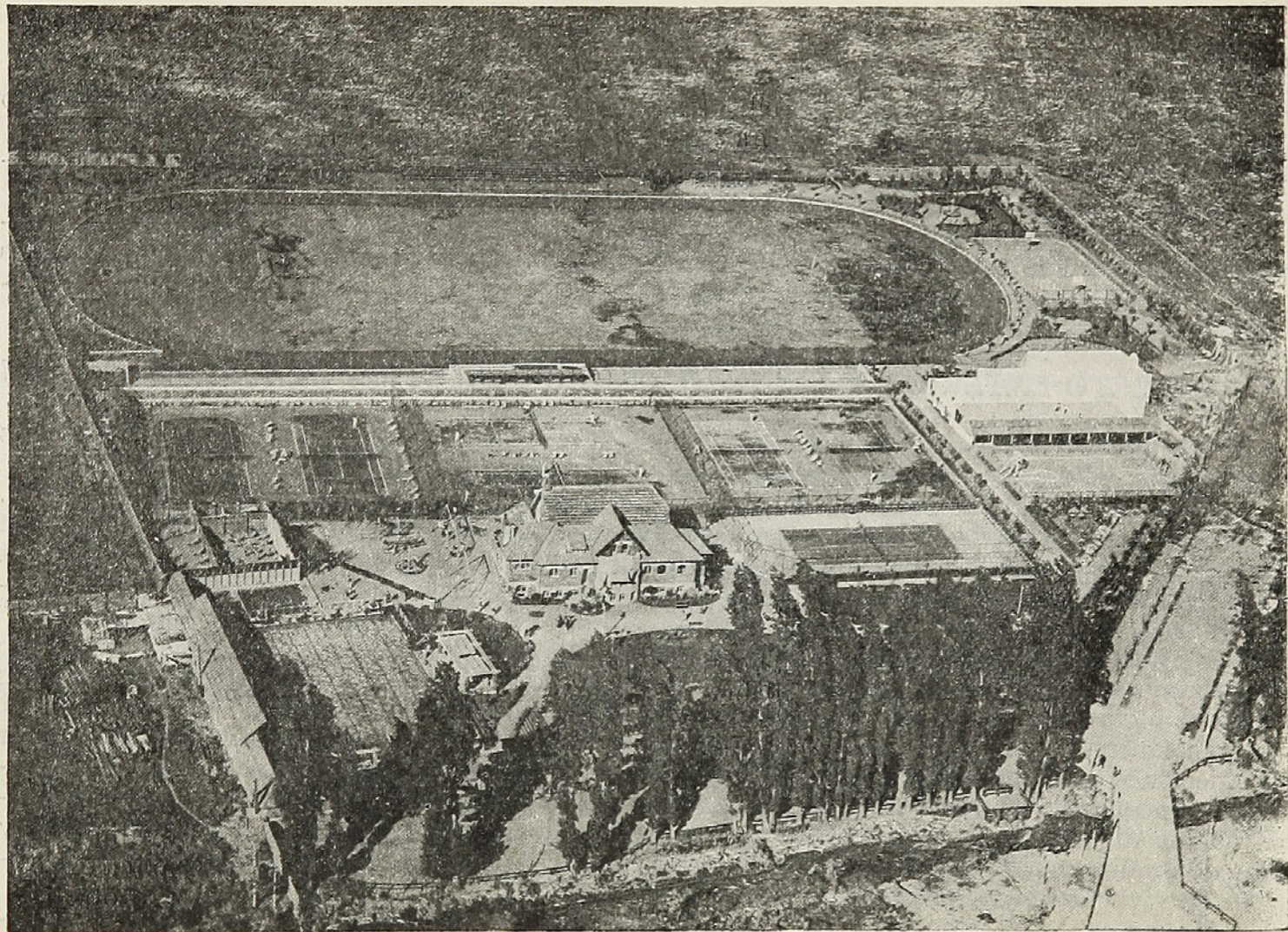
En la Comisión Municipal que estudia el Ante-proyecto de transformación de Santiago, se han considerado dos posibilidades: una, la desviación de las líneas por la calle de San Isidro, ensanchada hasta su cruce con la prolongación de la calle Rancagua; y la otra, la desviación de las mismas líneas por la calle Pedregal, ensanchada y prolongada en diagonal o en forma de un gran arco hasta Vicuña Mackenna esquina de Rancagua.

Otra manera de mejorar la vialidad del sector alto de Providencia, o sea, Los Leones, estaría en el establecimiento de una nueva línea de tranvías de alta velocidad, contigua a la canalización del Mapocho y que podría entrar al centro de la ciudad por el Parque Forestal y calle de Santo Domingo.

La nueva Avenida Costanera prevista en la transformación de la comuna de Providencia, reúne condiciones para una vía de alta velocidad, donde podría disponerse el recorrido de autobuses construídos especialmente para el servicio de movilización de pasajeros, con 16 ruedas y con cincuenta asientos, como hoy día se emplean en Europa, con tanta comodidad como el mejor tranvía eléctrico. Lógicamente estas posibilidades se subordinan, a que volvamos a una normalidad económica que nos permita poder adquirir en el extranjero vehículos de esta naturaleza.

Ya que entramos al terreno de las posibilidades futuras, debemos expresar que no es

VISTA AEREA



Panorama del Stade Francais, Tobalaba - Lota.—Providencia.

utópico el proyecto de un Ferrocarril Metropolitano, como solución de vialidad considerando lo acontecido en otras ciudades de importancia análoga a Santiago actual.

El recorrido oriente poniente de un Metropolitano proyectado para Santiago, sería un progreso indiscutible para el barrio alto de la ciudad.

Un proyecto de fácil realización sería el establecimiento del circuito de tranvías que se contempla aprovechando las actuales líneas Bilbao-Rancagua, que se prolongarían por las Avenidas Cousiño, Pinto Riesco, para lo cual se requiere prolongar la calle de Rancagua hasta Pedro de Valdivia. Esta prolongación de Rancagua, figura en el proyecto de transformación de la Comuna.

IX.—ASPECTO EXTERIOR Y REGLAMENTACION ESTETICA DE LA EDIFICACION

Domina como una verdad en materia de belleza plástica el principio de que los volúmenes deben estar en proporción con los espacios, a fin de valorizar un efecto estético.

Podemos considerar bello un conjunto arquitectónico moderno plásticamente conformado, siempre que contemos con un espacio adecuado para poder apreciar su belleza aisladamente. También podemos gustar de edificios de arquitecturas clásicas o de estilos medioevales, pero nada se rechaza en forma más decidida, que arquitecturas de diversas épocas y climas que representan distintas formas de vivir, emplazadas en un mismo conjunto, o sea, sobre un mismo frontis de manzana.

No hay agrado estético en que, en una misma calle se edifiquen casas con ojivas y arcos que representan arquitecturas en mamposterías simples, junto a construcciones de amplios ventanales y dinteles rectos de acuerdo con los progresos y sistemas actuales en materia de edificación.

El concreto armado se ha impuesto como sistema constructivo indispensable para consolidar construcciones de albañilerías y dejarlas aptas para resistir movimientos sísmicos. El concreto armado ha encontrado su expresión estética de formas en la moderna arquitectura y es un sentimentalismo incomprensible para un espíritu moderno, tratar de revivir en el concreto armado formas y líneas de arquitecturas que corresponden a necesidades constructivas de otros materiales y a conceptos de vivir de épocas pasadas.

En materia de Urbanismo la construcción de edificios de diferente estilo y colorido, sólo pue-

de considerarse en sectores de edificación aislada, con una separación conveniente necesariamente sincronizado en alguna forma.

Dentro del área de extensión, se propone circunscribir los sectores donde pueda edificarse libremente en materia de estilos, y en el resto se protegerá el valor estético y plástico de un edificio contra el efecto antiestético de imitaciones de arquitecturas muertas o malamente resucitadas.

En cuanto a la reglamentación estudiada para los sectores existentes, se propone que, donde se levanten edificios de una arquitectura racional, quede prohibido edificar en sus costados edificios estéticamente opuestos al concepto de una arquitectura racional y moderna.

Donde se ha dispuesto una edificación en forma continua de un mismo número de pisos, se exigirá una misma altura de ellos, ventanas de formas similares y un mismo colorido, con exclusión de todo estilo tradicional, con admisión eventual de detalles de arquitectura colonial española.

Una reglamentación de esta naturaleza podría estimarse como atentatoria contra la libertad individual; sobre el particular debemos hacer presente que en países de cultura más avanzada, no existe el problema que debatimos, puesto que en ellos la arquitectura de estilos clásicos ha pasado a pertenecer al campo de la arqueología.

La desvalorización de las propiedades por causa de la libertad absoluta en la disposición de un edificio con respecto al predio vecino, argumento que adujimos en favor de las disposiciones ajustadas a una conformación plástica de los edificios en sistemas de edificación continua, pareada o mixta y aislada, también son aplicables para reglamentar el aspecto exterior de la edificación, puesto que la belleza de conjunto de un barrio determina la preferencia que el público comprador manifieste por el mismo.

X.—DEL APROVECHAMIENTO DE LOS TERRENOS

Teóricamente debe limitarse el aprovechamiento de los terrenos para fines de edificar con el límite admisible en cuanto a densidad de población en un sector determinado.

La altura de pisos y el porcentaje edificable del terreno fijan una densidad de población que

debe calcularse en cada proyecto de urbanización de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza General sobre esta materia.

Esta densidad admisible, de acuerdo con el valor máximo de los terrenos registrados en la Comuna de Providencia no debería subir de 300 habitantes por hectárea, y se ha calculado el porcentaje edificable para no sobrepasar esta densidad.

El fenómeno de una valorización demasiado rápida, como la que se ha operado en la Comuna en el sector que enfrenta el nuevo Parque Providencia, donde en el transcurso de un año se han registrado valorizaciones que pasan de un 300%, trae como consecuencia un afán desmedido del aprovechamiento del terreno. Se ha registrado el caso de una edificación de tres pisos en ese sector que carece de patios y solamente queda retirada tres metros de su deslinde opuesto a la calle.

El porcentaje edificable por zonas que se ha estudiado en el proyecto de transformación definitiva, fluctúa entre un 10% en los sectores de edificación aislada de dos pisos mínimos de altura, y un 20% en los sectores de edificación mixta con altura no mayor de dos pisos.

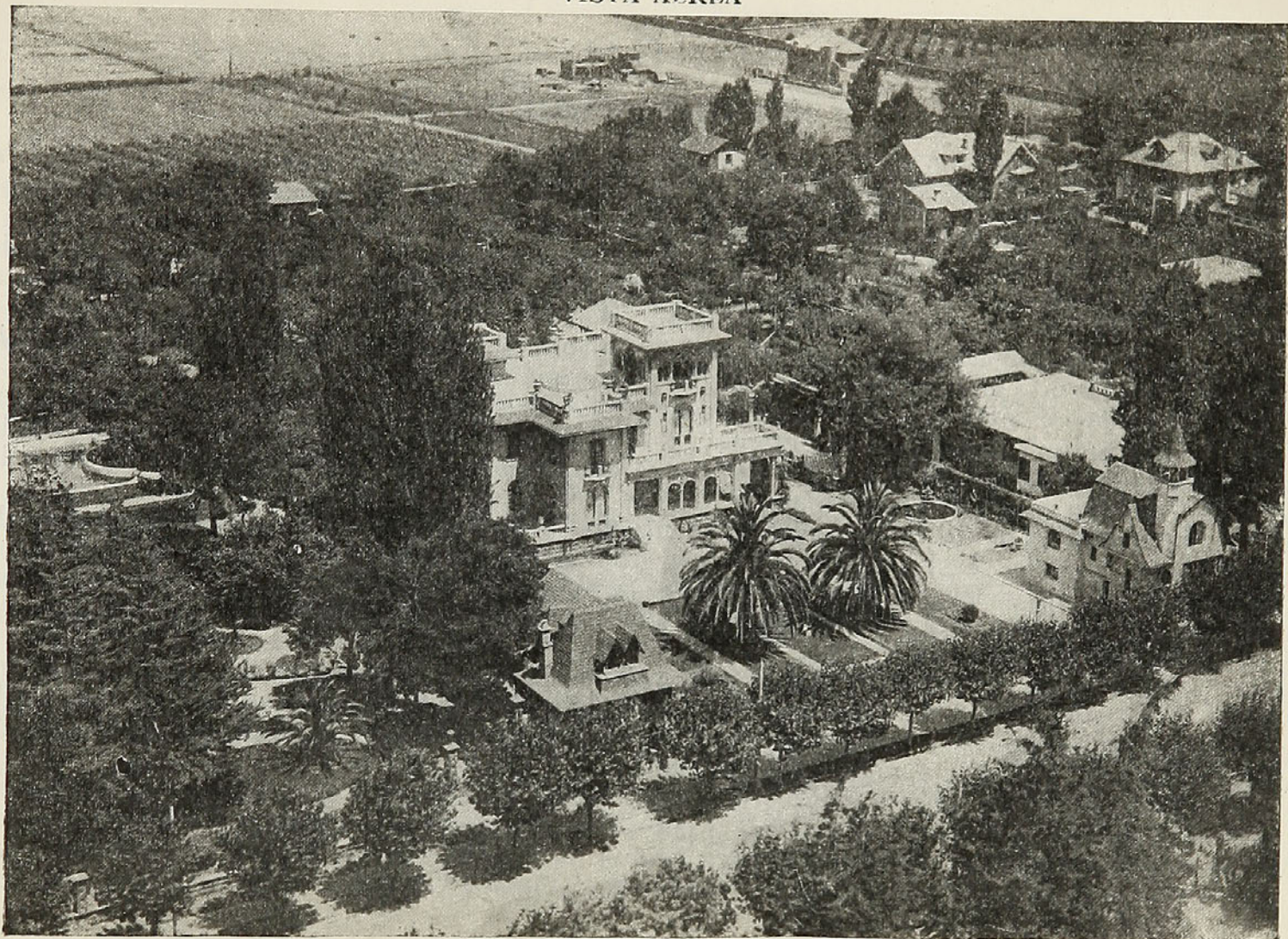
El mayor aprovechamiento considerado, alcanza a un 50% de la superficie edificable en los sectores de mayor valorización.

Esta reducción paulatina de la superficie edificable de un predio, no contemplada en otras épocas del urbanismo, persigue un aprovechamiento más eficiente de los terrenos, admitiendo en general, para una reducción de superficie edificable, una mayor altura en la edificación.

De esta manera se obtiene además, una mayor superficie de fachadas bien asoleadas, particularmente en los sectores donde se ha dispuesto una edificación continua.

Se ha establecido la prohibición de edificar en los últimos diez metros del fondo de una parcela, con el objeto de formar espacios de una extensión mínima, en el interior de las manzanas, destinados a la soleación de las fachadas posteriores, lo que es particularmente importante en los sectores de edificación intensiva.

VISTA AEREA



Residencia del Sr. Arnaldo Falabella en Avenida Pedro de Valdivia —Providencia.

XI.—ABASTECIMIENTO ^f

Conjuntamente con la preparación futura de la extensión urbana comunal y el desarrollo de su edificación, el proyecto de transformación debe consultar los servicios necesarios para el abastecimiento comunal futuro de artículos alimenticios.

Debe pensarse desde luego en la ubicación de un mercado en el sector residencial de edificación más intensiva, antes que la valorización paulatina que adquiere la propiedad, dificulte la adquisición de la extensión necesaria de terreno.

En las proximidades del sector mixto sur poniente de la Comuna podría pensarse en la ubicación de un recinto de feria libre, de carácter intercomunal.

El abastecimiento de carnes es otra cuestión de carácter intercomunal que se relaciona con los intereses de toda la ciudad de Santiago. La solución que ha adoptado o que piensa adoptar la Comuna de Santiago, no es la que corresponde a una ciudad de un millón de habitantes como lo tendrá Santiago en un futuro próximo.

La ubicación actual del matadero de Santiago dentro de un sector ya urbanizado, aparte de la reducida extensión del sitio que ocupa, seis hectáreas, solamente no permitirá introducir en dicho matadero todos los adelantos que paulatinamente se han realizado en otras partes del mundo en materia de la preparación y expendio de carnes beneficiadas, en que interviene hasta el estado de reposo del animal que se beneficia.

Una obra de tal trascendencia no puede ser resuelta ni ejecutada aisladamente por una comuna de las que componen la ciudad de Santiago, sin consultar los intereses de todas ellas; puede afirmarse que un matadero verdaderamente eficiente, no encuentra ubicación aceptable dentro de los límites actuales de la Comuna de Santiago.

Una vez resuelta en forma positiva la construcción del matadero de Santiago o de la ampliación de las actuales instalaciones, se podrá juzgar sobre la conveniencia o la necesidad que tengan las comunas del sector oriente de la ciudad para afrontar la construcción de un matadero especial, cuya ubicación adecuada podría establecerse dentro de la Comuna de Ñuñoa en el Sector Rural contiguo de la actual estación Santa Elena.

XII.—LA RECREACION *

La ubicación de instituciones deportivo-sociales como el Stade Francais, el Sport-Verein, y la proximidad del Country Club y del Santiago Golf Club de la comuna de Providencia han influido seguramente en la radicación de los miembros más caracterizados de las colonias extranjeras, en la comuna de Providencia.

En cuanto a otros centros de recreación por establecerse, podemos adelantar que existen proyectos positivos para edificar un nuevo teatro en la comuna, de una categoría análoga a la de los mejores del centro de la ciudad.

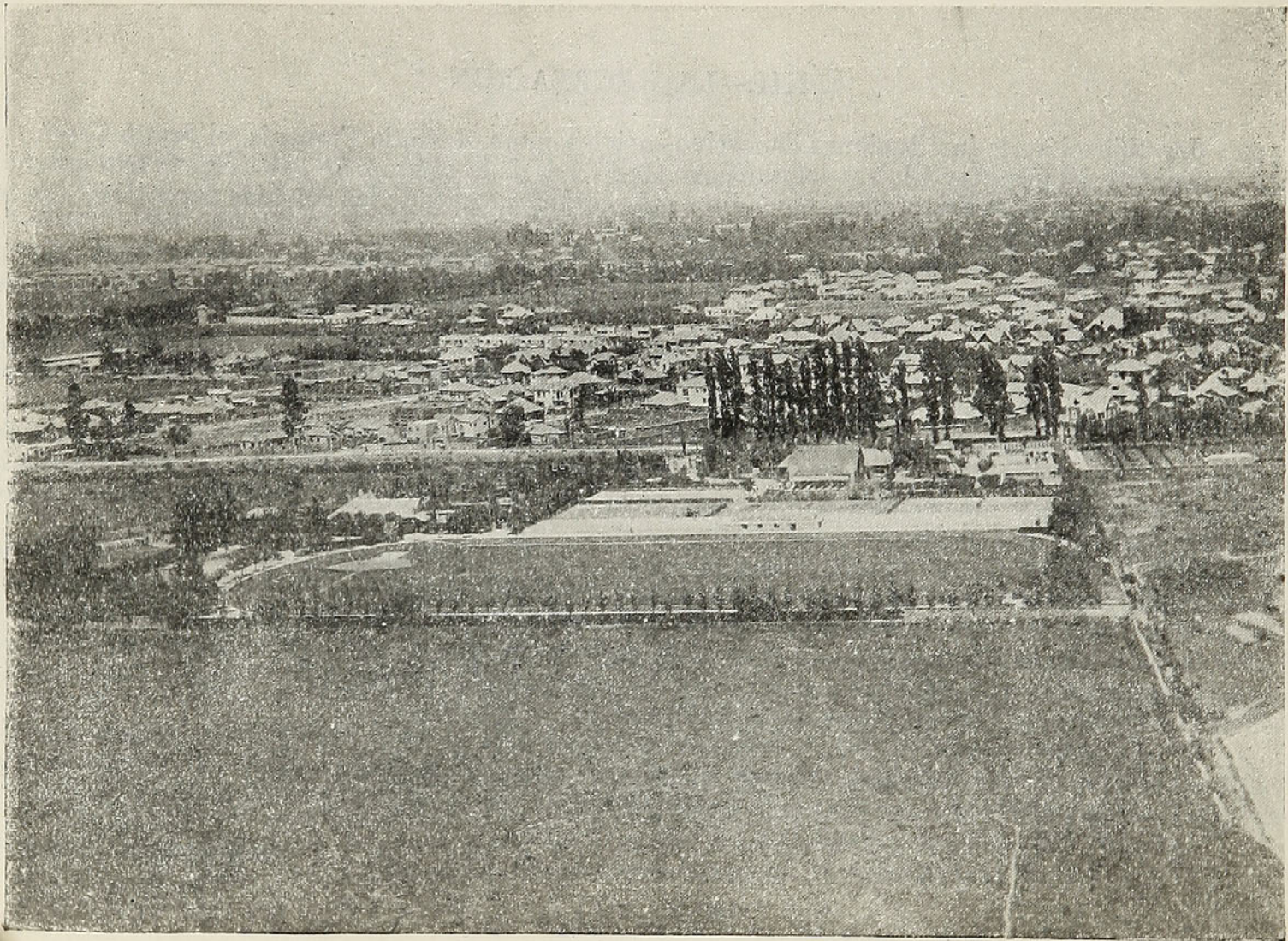
El proyecto de construir un Balneario dentro del lecho no canalizado del río Mapocho, algún día puede llegar a realizarse, aunque el actual camino que se ha emprendido al parecer está equivocado por la amplitud de su programa.

No se debe tratar de grandes obras de concreto y albañilería, costosas de por sí, sino únicamente de un gran lago formado únicamente por medio de grandes movimientos de tierra, proyecto técnicamente realizable y mucho más económico que el que piensa realizar la Sociedad Balneario de Providencia.

Si la empresa particular concesionaria fracasare en su propósito, sería el momento de que las autoridades, tanto fiscales como municipales se preocuparan seriamente del problema, debiendo reservarse de todas maneras la extensión de terrenos necesarios para la formación de este lago en el lecho de río, como una futura área de recreación pública, no sólo de una importancia comunal sino de una trascendencia enorme para toda la ciudad de Santiago, pobre, como pocas, de verdaderos centros de recreación ligados directamente al ritmo de la vida urbana.

El ensanche y reedificación en tres pisos mínimos de la avenida Providencia, llevará seguramente al territorio de la comuna, además de grandes casas residenciales, numerosos restaurants y casinos y otros centros que seguramente se instalarán en busca del mejor público de la capital.

FOTOGRAFIA AEREA



Vista Panorámica de recientes construcciones. Barrio Los Leones.—Providencia

Como se puede juzgar, el proyecto de transformación es un estudio de urbanismo que ha tomado en cuenta casi todos los aspectos de la vida urbana de la Comuna, y con una visión precisa de sus posibilidades futuras.

La realización de un programa técnico de acción, como el presente, necesitará una administración comunal entregada de lleno a sus labores profesionales y alejada por completo de toda política partidista.

Santiago, Febrero de 1934.



