



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

revistainvi@uchilefau.cl

Universidad de Chile

Chile

Sahady Villanueva, Antonio; Gallardo Gastelo, Felipe  
En edificios de ayer, funciones de hoy. La vivienda: una constante histórica  
Revista INVI, vol. 17, núm. 45, mayo, 2002, pp. 69 - 81  
Universidad de Chile  
Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25804504>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

# artículos

## En edificios de ayer, funciones de hoy. La vivienda: una constante histórica

Antonio Sahady Villanueva  
Felipe Gallardo Gastelo



La época contemporánea nos obliga a aprovechar el espacio urbano lo mejor posible. Es necesario evitar el crecimiento en extensión. Vale la pena, en cambio, utilizar en plenitud los edificios subutilizados. O inutilizados. El reciclaje de antiguas estructuras para inyectarles una función nueva es una opción legítima y conveniente. En la mayor parte de los casos, la vivienda –como origen o como destino– es el motivo central de las intervenciones arquitectónicas.

Palabras claves: Reciclaje habitacional, Intervención arquitectónica, Arquitectura neoclásica, Chile.

Contemporary times force us to use the urban space as good as possible. It is necessary to avoid extensive growth. It is worth to fully use underused or unused buildings. Recycling old structures to inject them a new function is a legitimate and convenient option. In most cases, housing - as an origin or a destiny- is the core of architectonic interventions.

Key words: Housing Recycling, Architectural Intervention, Neo-classic Architecture, Chile.

Se nos acaba el espacio disponible para construir. Las ciudades se han expandido de manera descontrolada, desbordando los límites fijados primitivamente. Y, ya sabemos, los resultados son cada vez más calamitosos. ¿Tiene sentido seguir creciendo en extensión, arrimándose peligrosamente a los cerros, a las zonas precordilleranas, ocupando las escasas tierras cultivables que subsisten, lapidando el suelo natural, propiciando aluviones y desastres?

No queda lugar para fundar nuevas ciudades. Debemos centrar nuestro esfuerzo en refundarlas, más bien, haciendo buen uso de todo el patrimonio que legaron nuestros antepasados. Es el momento de reconocer los valores que subyacen en la ciudad con el propósito de humanizarla, de hacerla más amable.

La consigna es dar cabida a lo nuevo en las estructuras preexistentes subutilizadas o, simplemente, abandonadas; recuperar el espacio urbano despilfarrado, adaptándolo a las exigencias contemporáneas.

El que lleguen tiempos de bonanza económica no quiere decir que haya que abandonar la idea de recuperar las zonas desaprovechadas de la ciudad. Más bien al revés: la prosperidad tiene su asiento en el razonable respeto a las preexistencias.

#### LA NECESIDAD DE INTERVENIR EN LO CONSTRUIDO

¿Cómo no va a ser conveniente reutilizar los edificios subocupados, si se toma en cuenta la escasez y el altísimo costo de los terrenos

urbanizados? Y si se trata de un terreno no urbanizado hay que recordar la lentitud del proceso de dotación de servicios básicos, lo que redunda, en definitiva, en más gastos.

Las buenas intervenciones en edificios irradian, sin duda, su positiva influencia en el barrio. Y, a su vez, la modificación que se opera en el barrio trae consigo, por lo general, efectos positivos para sus habitantes, por cuanto sus necesidades nacientes encuentran satisfacción en él.

Las intervenciones desafortunadas, en cambio, se traducen en un paulatino deterioro de la imagen. Sobrevenen las demoliciones apresuradas y, acto continuo, las construcciones nuevas que muy pocas veces aluden al original, como si únicamente lo nuevo fuese sinónimo de progreso. Como si el grado de novedad fuese directamente proporcional al grado de atracción que suscita. Cuando las intervenciones se localizan en los barrios antiguos, suelen cometerse errores incorregibles, producto de la falta de conocimiento histórico de los autores y de la indiferencia de los propietarios, que desconocen el valor de lo que poseen. ▶ 1

Hay quienes abominan de lo antiguo y cultivan una enfermiza idolatría por lo nuevo. Konrad Lorenz ha bautizado este fenómeno como "neofilia". Se da particularmente en la industria del automóvil y del vestido. Pero no ha tardado en invadir, también, el área de la construcción. Y es que el poder de la propaganda ha hecho creer a los usuarios que lo nuevo es siempre lo mejor.

Hay que reconocer que en alguna medida es cierto: en la edificación nueva se cuenta, técnicamente, con más adelantos, en tanto los espacios se han reducido en favor de la eficiencia y del mejor aprovechamiento. Pero, ¿es lo

1 ◀ DE BLOIS. *La arquitectura moderna en un contexto antiguo, Restauración de Monumentos*. Colección Cuadernos de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Serie Ensayos, N° 2. Ciudad de México, México. Secretaría de Educación Pública. Instituto Nacional de Bellas Artes. Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Nacional, 1979.  
Página 72-76.

material, lo físico, lo más importante? En las últimas décadas, por fortuna, y en los países más sensibilizados por la historia, el concepto ha cambiado. Se empieza a querer lo antiguo, a concederle el valor que le corresponde. De allí que se considere primordial conservar, en la medida de lo posible, las estructuras básicas de los edificios, aquellas características que los definen y les dan identidad. No se conciben las reconstrucciones dudosas ni las demoliciones rotundas. Tampoco se trata de negar la posibilidad a lo nuevo, poniendo cortapisas a los proyectos de necesaria renovación.

La ciudad vive dentro de la historia. Las calles, los espacios públicos, los edificios. Las viviendas. Todos tuvieron un nacimiento, un auge, una declinación. Los hombres, una vez transcurrido su período activo, jubilan. En el caso de los edificios está la posibilidad de petrificarlos, convirtiéndolos en museos. O la opción de darles la oportunidad de vivir de nuevo, poniéndolos en valor, integrándolos a las exigencias de la vida contemporánea.

Pero la dinámica de la ciudad impone sus reglas: el antiguo teatro del barrio ya no congrega a los cinéfilos, sino que atrae a los constructores que acuden a comprar madera en lo que hoy es una barraca; la gran fábrica de impronta neoclásica, a medio demoler, está convertida en una caótica bodega de muebles de colección. La imponente iglesia de principios de siglo se deshace inexorablemente mientras los fieles asisten a la nueva capilla, cobijada en un flamante pabellón de estructura metálica.

La transformación es un hecho inevitable, sin duda. Pero puede pendular entre la degradación total y el ennoblecimiento superlativo, con todos sus matices intermedios.

Las intervenciones acertadas son, en general, aquellas que proponen reformas mínimas. El edificio preexistente aporta el chasis, la caja envolvente que trae consigo toda la carga expresiva que le imprimió su autor. Ninguna de sus características debe constituirse en una limitación. Es el punto de partida para poner en marcha otro ciclo vital de su historia. A esa caja hay que incorporarle, amén de los servicios contemporáneos, las ideas sustantivas que campean en la época en que se intervienen. ▶ 2

#### LA VIVIENDA: ORIGEN O DESTINO DE LA MAYOR PARTE DE LAS INTERVENCIONES

La mejor forma de preservar edificios es manteniéndolos en uso. Los franceses instituyeron el concepto de "mise en valeur". La adaptación y reutilización de edificios, sin embargo, es una práctica antiquísima. Pero convengamos que la supervivencia de un edificio depende de su capacidad de adaptación.

Los régimenes políticos, religiosos y económicos nacen, se desarrollan y desaparecen, mientras que la mayoría de las veces los edificios sobreviven a la civilización que le dio origen. Abundan los ejemplos en que los templos griegos y romanos se convertían en iglesias cristianas, los monasterios ingleses en casas de campo y los palacios rusos, después de la revolución, en museos del pueblo. En épocas recientes, las fábricas y las estaciones de ferrocarril estadounidenses del siglo XIX se han convertido en centros comerciales y hoteles. A su vez, muchos de los hoteles particulares de París se dividieron implacablemente en pequeños apartamentos. A través del tiempo se han reconstruido muchísimas fachadas de casas populares: una fachada de ladrillo o un estucado

2 ► PAULHANS, Peters. *Reutilización edificios. Renovación y nuevas funciones*. Colección Temas de Arquitectura Actual. Barcelona, España. Editorial Gustavo G. S.A., 1978.

del siglo XVIII puede ocultar una estructura medieval de madera.

Los edificios de oficina y los pabellones industriales de los años cincuenta y sesenta se han rehabilitado como viviendas y locales de ocio, simplemente porque una reconversión resulta más económica y eficaz que una reconstrucción a partir de cero.

No cabe duda de que la rehabilitación de los edificios existentes es una opción razonable desde el punto de vista económico, y un proceso habitual a lo largo de la historia.

En materia habitacional se estima que la reconversión de una vivienda equivale, en términos generales, a un tercio de su inversión general. Cuesta menos, pues, reparar y modernizar una vivienda que hacer una nueva de igual nivel de confort. ▶ 3

Esta idea generalizada de aprovechar las estructuras preexistentes se extendió sólo a partir del siglo XIX, cuando despertó la conciencia colectiva por la protección de la arquitectura de valor histórico o estético. Por esa misma época surgieron las primeras leyes sobre protección de edificios antiguos, inspiradas en una filosofía romántica.

Durante los años ochenta y noventa, trabajar con edificios antiguos se convirtió en una práctica habitual en arquitectura. Un estudio reciente revela que más de un 70% de los encargos actuales a los arquitectos de Estados Unidos está relacionados con la idea de reciclar, de reutilizar las construcciones antiguas. La práctica ha demostrado que, lejos de limitar las posibilidades creativas, las intervenciones

en la edificación preexistente permite soluciones de alto vuelo imaginativo. De allí que algunos

proyectos de reconversión y rehabilitación actualmente se constituyan en obras innovadoras e inteligentes.

Conscientes de este hecho, los parlamentarios norteamericanos consideran la provisión de incentivos para reconstruir viejos edificios en lugar de favorecer a la nueva construcción. Durante la presidencia de Jimmy Carter, los fondos federales para los proyectos de conservación se multiplicaron por diez en un período de pocos años, mientras que las ciudades más importantes se hacían eco de estos nuevos criterios, estableciendo comisiones de especialistas para proteger las construcciones históricas. El creciente interés por adaptar edificios a las nuevas necesidades en Estados Unidos tuvo como consecuencia que construcciones antes ignoradas o desconocidas se convirtieran en lugares de poderosa atracción. Pero salvar los edificios ya no es suficiente. El propósito, antes que la conservación, es la transformación, desde un punto de vista más arquitectónico que sentimental. Ello no es óbice, sin embargo, para hacer novedosas propuestas a partir de construcciones anteriores.

La casuística de que se dispone da cuenta de ejemplos muy diferentes. En un buen número de casos el punto de partida ha sido una vivienda, para convertirse en algo enteramente distinto. En otros, la situación se invierte: un edificio, cuyo destino está muy distante del residencial, termina convertido en vivienda.

El afán de recuperar sectores antiguos, rehabilitando las viviendas preexistentes, parece ir en contra de la voluntad observada en las últimas décadas, que más bien busca estimular el crecimiento de los sistemas industrializados y el desarrollo de proyectos a gran escala. No obstante, la fuerza de los movimientos conservacionistas ha propiciado

3 ▲ FONSECA, LLAMEDO, José. *Sociología y Vivienda*. Madrid, España. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Delegación de Alumnos. Departamento de Publicaciones, Lección 42, 1970-1971. Páginas 4 a 6.

el regreso a las técnicas tradicionales, necesariamente más lentas en el proceso edificatorio, pero de resultados vigorosamente humanizados. Implica, por cierto, el uso de mano de obra artesanal que redonda en mayores costos de ejecución. ▶ 4

Es claro que, aun siendo la vivienda el bien de uso de mayor duración, no es eterna. El grado de caducidad de sus partes es diferente. Es necesario, por lo tanto, invertir dinero en conservar la vivienda en buen estado y en ningún caso economizar en lo que no tenga corrección posible o fácil.

Pero la capacidad para renovar viviendas viene condicionada por varios factores: desde el punto de vista constructivo, es determinante el tamaño de los recintos confinados por los elementos estructurales y el destino que se quiere dar a los mismos; ▶ 5 por otra parte, se debe tener en cuenta que toda política de renovación debe considerar al usuario en sus decisiones. Un programa de renovación no debería tender a desplazar a los residentes anteriores.

En términos generales una vivienda pequeña es más difícil de intervenir que una grande. El costo es directamente proporcional a la complejidad de su programa. En lo posible hay que procurar que los usuarios no se desplacen de sus moradas. ▶ 6

El espacio de que dispone un hogar es un activo muy valioso en las casas viejas. Para que sea efectivamente útil debe tener la forma y las dimensiones adecuadas. Las plantas complicadas y los niveles cambiantes dificultan enormemente cualquier intervención. ▶ 7

Es normal que una misma vivienda tenga que responder, en el curso de su vida útil, a necesidades muy diferentes,

atendiendo a los sucesivos períodos de ocupación. Esta mutación coincide con la de la propia familia que la habita, sus ajustes funcionales, sus adecuaciones paulatinas.

#### EJEMPLOS DIVERSOS

Merece la pena, en este punto, examinar algunos ejemplos que pudieran ilustrar la idea expuesta. Los hay desde los más refinados hasta los más modestos.

Un buen número de edificios que aún sobreviven fue residencia de familias aristocráticas y ha dado cuerpo a un tipo arquitectónico muy particular: el palacio.

El auge de los palacios o las residencias con ambiciones de tales corresponde a un período historicista, el que, a su vez, es reflejo de una corriente estética europea post romántica. El hall central, a la manera de un atrio pompeyano, concentra la luz –cual si fuera un patio– por la amplia claraboya. Se extiende la concepción tripartita colonial de cámara, recámara y sala y aparecen los salones, las salitas de recibos, los escritorios y las bibliotecas. Se agregan, además, las salas de música para los primeros intentos de ejecuciones de cámara. Los palacios generalmente se desarrollaban en dos niveles más un zócalo, y en algunos casos, un tercer nivel o mansarda.

En su distribución interna los recintos se ordenaban a partir de un hall central. Este hall inmediato al acceso principal estaba profusamente tratado en sus detalles y terminaciones. Era el espacio de mayor jerarquía. A partir de este recinto se distribuyen y relacionan las diferentes dependencias, pasando por sucesivos salones de diversos usos y características.

4 ◀ PEPPER, Simon. *Renovación de Vivienda: Objetivos y Estrategia*. Colección Arquitectura y Crítica. Barcelona, España  
Editorial Gustavo Gili, S.A., 1975. Página 4  
5 ◀ Op. cit. Página 3  
6 ◀ Op. cit. Página 108-109  
7 ◀ Op. cit. Página 10

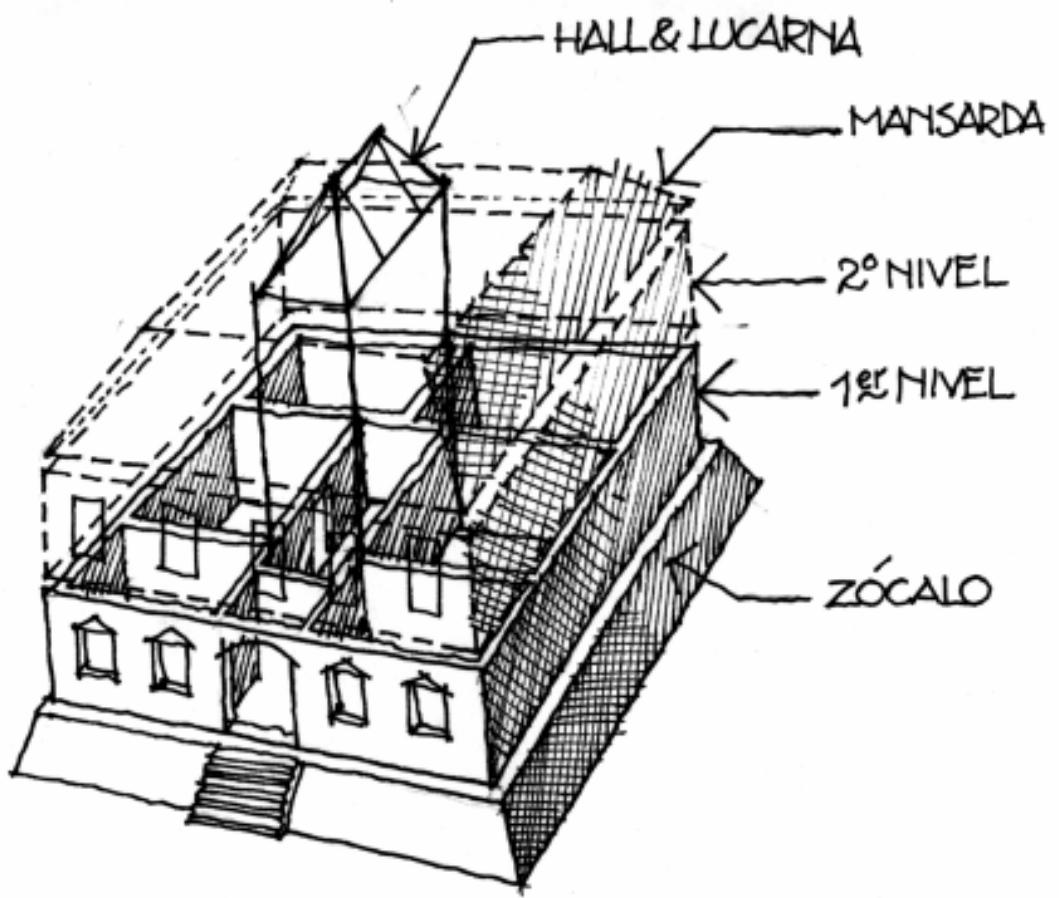


IMAGEN 1: esquema de palacio republicano

Estas residencias eran de grandes dimensiones, como para albergar a extensas familias y, si era menester, hasta dos o tres generaciones. Por lo general ocupaban terrenos equivalentes a los antiguos solares de la traza primitiva de la ciudad, aunque en ocasiones superaban esas superficies. Estaban también los huertos, los jardines de invierno, o cualesquiera de las grandes habitaciones dispuestas para la tertulia familiar. En el gran comedor podían instalarse, sin estrecheces, unas cincuenta o sesenta personas.

No solamente las familias más adineradas soñaban con construirse estos modelos de residencia neoclásica, marcadamente europea, sino también aquellas que presumían de un alto nivel cultural, acorde con aquellos elaborados patrones de estilo. Aun cuando Secchi escribía en 1941 que el único tipo arquitectónico que verdaderamente llega a chilenizarse es la casa, las mansiones llegaron también a identificarse con ciertos barrios preferentemente ocupados por la nueva plutocracia santiaguina. ▶ 8

Muchos de estos antiguos palacios han sido recuperados. Hay que reconocer que algunas intervenciones han sido en extremo cautelosas, al punto de conformarse con la reconstrucción de las áreas perdidas. Otras, en cambio, han arriesgado aventuras más osadas.

Precisamente, la intervención en el **Palacio Cousiño** (Dieciocho 438, Santiago) –obra del arquitecto Paul Lathoud–, cuyo segundo piso fue destruido por un incendio en 1968, responde al primer tipo: se intentó rescatar la imagen y decoración original, sin lugar a reinterpretaciones. En palabras de los autores, “el criterio de restauración adoptado consistió en recomponer, en base a los fragmentos encontrados (elementos de carpintería) el sistema

arquitectónico vigente en el edificio. Se desestimó la alternativa de hacer algo diferente, por cuanto nos pareció que el interés del Palacio Cousiño radicaba en esto de ser un exponente de arquitectura Segundo Imperio, y que tanto el primero como el segundo piso debían ser una misma cosa” ▶ 9 (1).

Asimismo, la intervención en Las Casas de **San Agustín de Puñual** (a 2 km al poniente del pueblo de Ninhue, Octava Región) –lugar de nacimiento de Arturo Prat–, ha seguido un camino similar. Entre 1977 y 1979 se procuró restituir su esquema primigenio. Se hizo trabajos de consolidación y reconstrucción de algunas estructuras dañadas, en especial el cuerpo sur; la cubierta se repuso completamente con tejas de arcilla, obtenidas de antiguas casas de la misma zona. La intervención se enmarcó dentro de un estricto respeto por sus antecedentes históricos, al punto de caer en una engañosa repetición del modelo original, sin dejar la huella de las acciones recientes. Sus ruinas “se han reconstruido para prestar un nuevo servicio que es evocar la vida del héroe...” (2)

La **Casa Colorada** (Merced 860, Santiago) es otro ejemplo destacable. Corresponde a la antigua casa de dos pisos y tres patios. La parte principal de la casa estaba situada en el segundo patio, especialmente el núcleo central en el cual se encontraban los tres aposentos principales, que eran los dormitorios de la familia. Al centro de la fachada del primer cuerpo –el que da a la calle– hay un gran portón que da acceso a un amplio zaguán que entrega, a su vez, al primer patio. ▶ 10

Las piezas que daban a la calle frecuentemente se destinaban al arriendo o cumplían funciones secundarias. La Casa Colorada fue expropiada en

8 ▶ En Revista *ciudad / arquitectura* número 22. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, dic. 1978.

9 ▶ DE BLOIS. *La arquitectura moderna en contexto antiguo. Restauración y Monumentos*. Colección Cuadernos de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Serie Ensayos, Nº 2. Ciudad de México, México. Secretaría de Educación Pública. Instituto Nacional de Bellas Artes. Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Nacional, 1972. Página 72-.

10 ▶ En revista *ciudad / arquitectura* número 22. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, dic. 1978.



IMAGEN 2: Casa Colorada



IMAGEN 3: Casa Lo Velasco

1977 por la Ilustre Municipalidad de Santiago para permitir su recuperación. En 1978 se inauguró el cuerpo de dos pisos, intervenido por el arquitecto Fernando Riquelme. En 1980 se inauguró el que fuera originalmente el primer patio. Hoy día esta casa alberga el Museo de Santiago, dependiente de la misma Municipalidad.

La **Casa de Lo Matta** (Av. Kennedy 9350, Santiago), por su parte, ha dado muestras de notable versatilidad. De todo el conjunto primitivo sólo se conserva un volumen de dos pisos –cada uno con acceso independiente, el viejo esquema de alquería español– que correspondía al ala poniente. Fue intervenida en 1979, en su ala sur, por el Departamento de Historia y Teoría de la Arquitectura de la Universidad de Chile. Sin desvirtuar su orden original, se consolidó la estructura portante de adobe mediante las técnicas tradicionales del material. Una segunda etapa estuvo en manos de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, que consistió en la habilitación definitiva del inmueble: allí se albergó, hasta el año 2001, el Centro Nacional de Restauración y el

Departamento de Inventario del Patrimonio Cultural. En apariencia, no hay radicales cambios exteriores, sino más bien, adaptaciones en su interior.

La **Casa Velasco** (Santo Domingo 689, Santiago), tras el sismo de 1985 sufrió algunos daños en el segundo piso. Había sido adquirida en 1931 por la Compañía Chilena de Electricidad para que residiera allí su Gerente General. La restauración de 1991 mantuvo sin alteraciones el exterior. Se hicieron, en cambio, adaptaciones internas para dar cabida a determinadas funciones del Senado. El nuevo destino, sin duda, ha revitalizado la casa, dotándola de un nuevo esplendor.

En la misma calle Santo Domingo, en el número 627, sobrevive una **casa colonial urbana** de comienzos del siglo XX, incorporada a la edificación continua del sector. La fachada sur –a la calle– tiene una puerta sencilla que, una vez traspuesto el zaguán, entrega a un primer patio sin corredores. Seis ventanas de dintel moldurado completan

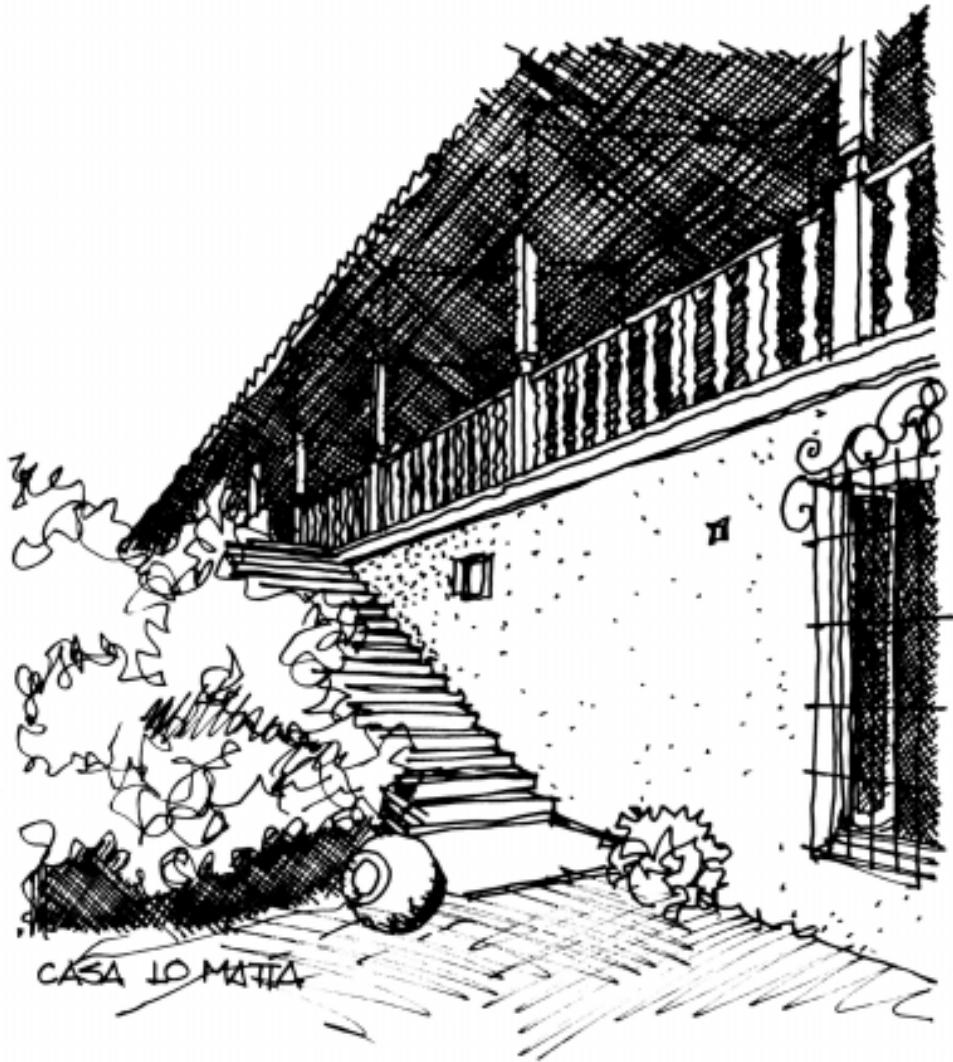


IMAGEN 4:Casa Lo Matta

ARTICULO / EN EDIFICIOS DE AYER, FUNCIONES DE HOY / ANTONIO SAHADY VILLANUEVA Y FELIPE GALLARDO GASTELO



IMAGEN 5: Casa de la Cultura de Ñuñoa

la composición, coronada por un antetecho que sobresale del plomo de la fachada.

Una temprana subdivisión del edificio le restó una cuarta parte del patio y su correspondiente segmento de fachada hacia el oriente. El resto del inmueble tiene en la actualidad un destino educacional, muy distinto del que lo caracterizó en sus comienzos: allí funciona la Escuela Básica N° 23.

La **Casa de la Cultura de Ñuñoa** (Av. Irarrázaval 4055, Santiago) fue intervenida en 1982 por dos arquitectos de la PUCCH. Inmueble de dos pisos, de inicios del siglo XX, primitivamente la mansión de agrado de don José Pedro Alessandri Palma—enclavada en un territorio originalmente campestre—, levanta sus muros de albañilería de ladrillo sobre cimientos de piedra y cal. La armadura de la techumbre es de roble. La restauración de 1982, siendo muy conservadora, implicó la incorporación de una losa de hormigón amado para afianzar la estructura. El hallazgo de

restos de muros antiguos en el subterráneo sugirió la posibilidad de integrarlos como una muestra de su propia historia.

La **Casa de Lo Contador** (El Comendador 1916, Santiago), adquirida en 1958 por la Universidad Católica para instalar allí la Escuela de Arquitectura, fue, por allá por 1821, propiedad de doña Mercedes Contador. Este inmueble revela claramente su pasado de casona rural del período colonial, con el gran patio central anillado de corredores que daban acceso a habitaciones y bodegas. Las contenidas intervenciones iniciales han dado paso a otras más rupturistas, donde se quiere dejar la huella de la modificación mediante el cambio de material y el uso de tecnología constructiva de vanguardia.

Otro ejemplo en que aún prevalece el respeto por la envolvente original es la restauración del **ex Palacio de Septiembre** (Catedral esquina nororiente de Morandé,



IMAGEN 6: Casa Lo Contador

Santiago, actual Academia Diplomática Andrés Bello), cuyo proyecto implicó no sólo la consolidación de la estructura y la reintegración de elementos faltantes, sino, también, la adaptación funcional de sus espacios. De características neoclásicas y rasgos renacentistas, este volumen de dos pisos más un zócalo y mansarda, destaca por la gran riqueza ornamental interior. Es interesante el vacío central de doble altura, iluminado por el lucernario. En todo caso, todas las operaciones estuvieron circunscritas al interior del edificio –conservando sus cualidades espaciales–, de manera que la caja muraria mantuvo intacta su morfología y, consecuentemente, no hubo repercusión alguna en el entorno.

En este nivel de actuaciones los ejemplos abundan. La mayor parte de ellos involucran un cambio de destino del edificio, las más de las veces, compatible con su carácter.

En el polo opuesto –donde las intervenciones son radicales–

encontramos también ejemplos de cambio de destino. Uno de ellos es la **Casa Rivas**, cuyo propietario original fue el acaudalado minero Juan Francisco Rivas Cruz. Cuando compró el solar de la Antigua Cañada –en la esquina de la actual Avenida Libertador Bernardo O'Higgins con San Martín– encargó al arquitecto italiano Eduardo Provasoli el proyecto y la construcción de su casa familiar. En dos pisos más un subterráneo desarrolló el programa requerido. Los 1780 m<sup>2</sup> de subterráneo albergaron una bodega de vinos; los 2.260 m<sup>2</sup> del primer piso se ocuparon en actividades comerciales. Y sólo el segundo piso se reservó para los salones y dormitorios de la casa.

Durante largas décadas el edificio se destinó a otros usos, que trajeron consigo algunas modificaciones menores: oficinas, colegios y las bodegas de la Ferretería Montero. Ya estaba abandonado dos años antes cuando se le declaró Monumento Histórico, en 1983. El terremoto y posterior incendio de 1985 aceleraron su deterioro. Hasta que en 1993

la Sociedad Comercial Maifa Ltda. compró el edificio para construir allí un hotel. La dificultad de insertar una obra nueva de alta densidad en la antigua Casa Rivas implicó una operación de severa alteración de la imagen del conjunto. Los restos de la casa son apenas una huella superficial: se reconoce su impronta neoclásica, que se recorta absurdamente sobre el edificio que ha fagocitado su interior. El cambio de destino se ha consumado. De la primitiva casa sólo queda el envoltorio. ▶ 11

Alejándonos del esplendor de los edificios consagrados por la historia –reconocidos en el Consejo de Monumentos Nacionales– existe otro mundo de intervenciones en la arquitectura menor. A guisa de ejemplo, en el Barrio Poniente de Santiago ha cundido la idea de intervenir viejas casonas con el propósito de maximizar la renta sobre el suelo, aun cuando la Ley de Venta por Piso no permite que se separen los roles. De superarse esta dificultad, con una adecuada normativa y supervigilancia municipal se estimularía el reciclaje de estas vetustas estructuras, habitualmente sin uso o subutilizadas. ▶ 12

El caso de la intervención de una casona localizada en Maipú 357 (“La Gárgola”) significó la recuperación de 530 m<sup>2</sup>, que fueron destinados a vivienda y talleres. Sobre una preexistencia en precario estado de conservación, se removió los adobes de la tabiquería. Fue preciso nivelar la

estructura con gatos hidráulicos para compensar el desnivel existente de 15 cm. Además, hubo que rehacer por completo las instalaciones eléctricas y sanitarias. Más aún: la estructura se recubrió con madera tratada. Espacialmente el interior se amplió: las habitaciones crecieron y se aumentó la luminosidad mediante fenestraciones cenitales.

11 ◀ En revista ca (ciudad / arquitectura) número 83. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, ene./feb./mar. 1996. pp. 30-49.

12 ◀ En revista ca (ciudad / arquitectura) número 32. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, ene./feb./mar. 1996. pp. 38-41.

13 ◀ En Revista ca (ciudad / arquitectura) número 28. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, dic. 1980. p. 24.

Más evidente aún es la transformación de una vivienda en Banco, ▶ 13 por parte de los arquitectos Miranda, Del Fierro, Carmona y Huyghe, que significó un atrevido cambio de imagen en el inmueble intervenido: volumétricamente el original es apenas reconocible. En palabras de los autores, se incorporaron “estructuras metálicas parcialmente voladas, empotradas o autosoportantes, capaces de sostener grandes paños de cristal y de aportar elementos de relación a la escala de alturas de lo circundante...” También por dentro el edificio sufrió alteraciones fuertes: “se realizó un despeje de varias estructuras de hormigón que inutilizaban toda comunicación espacial interior...”

Una pregunta surge, inevitable: ¿hasta dónde es dable hacer modificaciones sin desvirtuar la identidad de un inmueble? La frontera es difusa, pero se puede asegurar que la propia calidad de la obra regula el grado de modificaciones que ella puede admitir sin ser desnaturalizada.

#### NOTAS FINALES

La casuística es, por cierto, inagotable. Para el desarrollo de este artículo se han considerado de preferencia ejemplos en Santiago. Y entre ellos predominan exponentes de la arquitectura residencial republicana.

Aun cuando la mayor parte de las intervenciones se concentra en el interior de los inmuebles, la interacción entre la obra y su contexto es un hecho insoslayable: cada nueva actuación en la ciudad está llamada a adoptar un compromiso para con el medio urbano, si se acepta el principio de que todo edificio es algo más que una entidad cerrada en sí misma. No debe perderse de vista que el tejido urbano es un sistema de volúmenes con espacios

intersticiales. O, si se quiere, una suma de vacíos organizados entre sólidos. Un organismo siempre vivo, mutante. Sobre todo, sistémico. Por eso, las agregaciones, las liberaciones o las suturas en un determinado edificio o conjunto arquitectónico terminarán, forzosamente, incidiendo en el tejido –próximo o lejano– de la ciudad. Quiérase o no, la metamorfosis de la ciudad seguirá su marcha. En cada acción, un cambio. La ciudad en mutación perpetua. Y, como siempre, la vivienda será objeto de estudio permanente. Por algo es y seguirá siendo la más democrática de las manifestaciones de la arquitectura.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

##### Libros

DE BLOIS

*La arquitectura moderna en un contexto antiguo, Restauración de Monumentos.* Colección Cuadernos de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Serie Ensayos, Nº 2. Ciudad de México, México. Secretaría de Educación Pública. Instituto Nacional de Bellas Artes. Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Nacional, 1979.

FONSECA, LLAMEDO, JOSÉ

*Sociología y Vivienda.* Madrid, España. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Delegación de Alumnos. Departamento de Publicaciones, Lección 42, 1970-1971.

PAULHANS, PETERS

*Reutilización de edificios. Renovación y nuevas funciones.* Colección Temas de Arquitectura Actual, Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S.A., 1977.

PEPPER, SIMON

*Renovación de la Vivienda: Objetivos y Estrategia.* Colección

Arquitectura y Crítica. Barcelona, España. Editorial Gustavo Gili, S. A., 1975.

##### Revistas

**Revista ca** (ciudad / arquitectura) número 22. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, dic. 1978. p. 12.

**Revista ca** (ciudad / arquitectura) número 28. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, dic. 1980. p. 24.

**Revista ca** (ciudad / arquitectura) número 32. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, ene./feb./mar. 1996. pp. 38-41.

**Revista ca** (ciudad / arquitectura) número 62. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, oct./nov./dic. 1978. pp. 38-41.

**Revista ca** (ciudad / arquitectura) número 83. Revista Oficial del Colegio de Arquitectos de Chile. Santiago, ene./feb./mar. 1996. pp. 30-49.