

**UNIVERSIDAD CENTRAL**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y PAISAJE**  
CENTRO DE ESTUDIOS ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS Y DEL PAISAJE



Chiang, Pamela.  
**Ciudad horizontal, un espacio dinámico.**  
**Alternativas para la reconversión de**  
**pequeños bolsones urbanos.**  
Revista Electrónica DU&P. Diseño Urbano y Paisaje Volumen II N°4.  
Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje  
Universidad Central de Chile.  
Santiago, Chile. 2005.

# **Ciudad horizontal, un espacio dinámico.**

## **Alternativas para la reconversión de pequeños bolsones urbanos.**

**PAMELA CHIANG M.**

### **RESUMEN**

*El texto propone una nueva mirada a la posibilidad de intervención en las estructuras antiguas de la ciudad, a través de la comprensión del "cite" como un sistema sinérgico en si mismo, susceptible de transformación y adaptabilidad a los requerimientos de una habitabilidad moderna, esto, como alternativa a la revalidación de un modelo que no solo se sustenta en una tipología formal propia de una época, sino mas bien en un concepto espacial y funcional, que puede mantenerse vigente en la ciudad actual; Un arquetipo global en donde sus unidades internas pueden no solo ser renovadas, sino que también transformadas y reconfiguradas, sumándose o restándose entre sí, sin perder el sentido ni la memoria del cuerpo arquitectónico original.*

### **TEMARIO**

1. Catastro general cites existentes en el área central de Santiago.
2. Primera lectura.
3. Antiguos lugares, nuevos desafíos.
  - 3.1. La ciudad horizontal.
4. Remodelación, restauración y reciclaje.
  - 4.1. El espacio común, escala y territorialidad.
  - 4.2. Inserción en el barrio, densidad y continuidad.
  - 4.3. De la unidad accesibilidad y luz.
5. Ejemplos de intervención en cités de Santiago
  - 5.1. La obra de la corporación municipal de Santiago. una propuesta de restauración
6. Un ejercicio académico
  - 6.1. Tres casos de renovación.

## 1. CATASTRO GENERAL CITES EXISTENTES EN EL AREA CENTRAL DE SANTIAGO.

Los Cite, constituyen una de las estructuras habitacionales más características del centro de Santiago, nacen a fines del Siglo XIX y principios del siglo XX, como una respuesta al problema social producido por la falta de viviendas para las clases más necesitadas. Inicialmente fue la Iglesia Católica, la que desarrolló el modelo de Cité, que luego fue seguido por el estado, propiciándolo a través de la Ley de Vivienda Obrera de 1906, que permitió finalmente a los particulares desarrollar con gran éxito este modelo de conjunto habitacional.

Si bien los cité en un principio fueron pensados para resolver las necesidades habitacionales de la población más modesta, el modelo se adaptó posteriormente a sectores de mayores ingresos. Es así como bajo el nombre de cité se agrupan conjuntos habitacionales destinados a distintas clases sociales, presentando características muy diversas en cuanto a sus dimensiones o al tipo y calidad de las viviendas que los componen.

“Una de las primeras definiciones acerca de los cité, se refiere más bien a medidas higiénicas y de sanidad, que a la arquitectura, es así como “En la Revista de Higiene del año 1895, el doctor Puga Borne intentaba una clasificación en tres tipos principales de viviendas sociales de la época; Los cuartos Redondos, es decir, aquellos desprovistos de toda abertura y comunicación con el exterior, que no sea la calle; los ranchos, cuyos materiales, todos de construcción ligera constituyen una masa de materias húmedas y putrescibles; y un tipo mejorado llamado conventillo, reunión de cuartos redondos, que tienen la ventaja de que cocina y lavado de ropa no se hacen en el dormitorio”. Otros autores de la época también incluyen las viviendas que se arriendan por piezas, las mejoras, y los cites, definiéndolos como un conjunto de casitas continuas, que se levantan a un lado o a ambos de un estrecho pasaje.” (I)

Alrededor del 33 % de los cites y pasajes de la comuna de Santiago fueron construidos a finales del siglo XIX y el 50% entre 1900 y 1940, hoy de acuerdo a las informaciones entregadas por la municipalidad, solamente en la comuna de Santiago se registran 453 cites, y 72 pasajes agrupándose principalmente en el área norte y poniente de la comuna. (II)

Para conocer la verdadera dimensión del problema y generar un marco más concreto de referencia, parece importante, además de cuantificar los cites con cierta exactitud, reconocer su localización en un área determinada, y cualificarlos dentro de ciertos parámetros base, por lo que, como área significativa de concentración de ejemplos, se consideró la Comuna de Santiago, sector en el que se revisaron, gracias a un listado base, facilitado por La Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), un primer universo de alrededor de 500 casos.

La construcción de un plano detallado con la localización exacta de los casos, y su relación con las Zonas de Conservación Histórica y el listado de Inmuebles de Conservación Histórica, de la Municipalidad de Santiago, junto con los planos base de cada caso, obtenidos en el servicio d-mapas, permitió definir el universo total de cites en la comuna de Santiago clasificados de acuerdo sus características en cuanto al valor patrimonial, al número de accesos, al número de viviendas que los componen y a su emplazamiento en los distintos barrios de la comuna. (\* ver listado y plano general de catastro).

## 2. PRIMERA LECTURA

Una primera lectura del catastro planimétrico, muestra el paisaje urbano de Santiago como un área de la ciudad completamente porosa, salpicada abundantemente de agrupaciones de viviendas en esta tipología de cité.

Los casos se distribuyen en la ciudad dando cuenta de los distintos grupos sociales a los que fueron destinados, la tipología base de viviendas ordenadas en torno a un pasaje se adapta apropiadamente, a los diversos requerimientos de los habitantes, las que varían desde los ejemplos más depurados, que son los que hoy adquieren un carácter patrimonial por su valor arquitectónico, a los casos más precarios que con dificultad sobreviven, con graves fallas en

Existen tres sectores principales de concentración de cites, el primero se ubica al poniente de la Avenida Norte Sur y al norte de la Alameda Bernardo O'Higgins, en esta área se localizan ejemplos de cites que atienden a dos niveles sociales, los destinados a la clase media y media alta se localizan en las cercanías de la Plaza Brasil y los direccionados a las clases más bajas en el área nor-poniente del sector.

Este sector, llamado Santiago Poniente, es reconocido como una de las áreas más consolidadas y de mayor valor patrimonial dentro de nuestra ciudad, y es también aquí donde se ubica la mayor cantidad de casos de cité considerados Inmuebles de Conservación Histórica, por su calidad arquitectónica.

El segundo sector de concentración de casos se ubica cercano al barrio República, al poniente de la Avenida Norte Sur y entre la Alameda Bernardo O'Higgins y la Avenida Blanco Encalada, en este lugar los casos resuelven por lo general viviendas de clase media o media baja, de manera más homogénea que en el anterior, manteniéndose hasta hoy vigentes y estado de conservación aceptable.

Finalmente el sector ubicado entre la Avenida Norte Sur y Santa Rosa y entre las calles Diez de Julio y la línea férrea, es una de las áreas de la comuna, menos consolidada, y que está siendo fuertemente modificada por acciones de renovación urbana, con grandes edificios en altura. Es aquí donde se encuentra el mayor número de ejemplos de cites más precarios, que atienden a la clase baja o media baja, y por lo general se encuentran en un estado de deterioro muy avanzado, con problemas de hacinamiento y graves deficiencias sanitarias.



Si analizamos el problema cuantitativamente, este catastro general da cuenta de una cantidad importante de casos, el promedio de viviendas por cité es de alrededor de 15 unidades, con lo que tenemos un universo cercano a 7.500 casas pertenecientes a esta tipología.

De este universo total alrededor de 44 cites están considerados dentro de la categoría de Inmueble de Conservación Histórica según la clasificación de patrimonio de la Municipalidad de Santiago, lo que los pone bajo la tuición del Seremi de vivienda, (ver anexo). Según el fichaje en terreno efectuado por los estudiantes (ver anexo) se puede deducir que al menos un 20% se encuentra en franco deterioro y son irrecuperables, por lo que siendo conservadores, aún se cuenta con un número estimado no despreciable de 300 conjuntos de esta tipología, algo así como 5000 viviendas susceptibles de ser intervenidas, remodeladas o recicladas. Esta cifra no es despreciable si la comparamos con las 20.000 viviendas nuevas en edificios de gran altura, construidas entre 1992 y 1999 gracias al Plan de Repoblamiento de Santiago, impulsado por el Municipio.

### 3. ANTIGUOS LUGARES, NUEVOS DESAFIOS

#### 3.1 La ciudad horizontal

“La definición de Cité puede resumirse como un conjunto de viviendas, generalmente de edificación continua, que enfrentan a un espacio común privado, el que tiene salida a una calle pública, a través de uno o varios accesos, su nombre se relaciona con la cité o ciudadela medieval amurallada. La cantidad de viviendas, en promedio de uno de estos conjuntos son alrededor de 15, y dependiendo del tamaño del predio donde se emplazan, que van desde los 500 m<sup>2</sup> a los 2.000 m<sup>2</sup>; sus viviendas fluctúan desde los 50m<sup>2</sup> a los 100m<sup>2</sup> de superficie, muchos de ellos se componen de fachadas de dos pisos que forman un zaguán en los accesos”.(III)

Si bien esta definición nos entrega una imagen general de lo que es un cité, para entender la real perspectiva del concepto, es importante acentuar que estamos ante un espacio, que por mínimo o precario que parezca, a sido concebido y diseñado para contener a una masa densa de viviendas en un lote original, a diferencia de los cuartos redondos, los ranchos, y los conventillos, el cite es por origen premeditado, y se incorpora a la trama urbana como una alternativa de densificación. Nace por tanto no de la casualidad de sectores deprimidos o periféricos, sino que es ya alternativa de renovación en algunos casos o de cristalización de lotes baldíos en otros, adscribiéndose a un orden mayor, dado por la estructura de damero, y actuando como una penetración dentro del módulo base de la manzana.

