



RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN LA CIUDAD DE VALPARAÍSO

Patrimonio en transformación; Nueva vida para un inmueble siniestrado

Memoria de titulación para optar al título de arquitecta

Carolina González Vera

Profesoras guía

Marcela Hurtado - Muriel Díaz

Valparaíso, julio 2025



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD DE MONOGRAFÍA A REPOSITORIO ACADÉMICO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO ACADÉMICO

Tipo de monografía (marcar una opción): ☒ Memoria o trabajo de título; ☐ Tesis de Postgrado;

Título del trabajo: Residencia Universitaria en la Ciudad de Valparaíso

Nombre del candidato(a): Carolina González Vera

Carrera / Grado: Arquitectura

Campus: Casa Central Valparaíso ; Departamento: Arquitectura

2.- VALIDACIÓN DEL PROFESOR GUÍA/DIRECTOR DE TESIS

MARCELA HURTADO SALDÍAS.
Yo, _____, en mi calidad de profesor(a) guía/director(a) del trabajo académico mencionado anteriormente **DEJO CONSTANCIA** que:

- He revisado esta versión del documento y corresponde a la versión final aprobada del trabajo.
- El trabajo cumple con los requisitos académicos y de formato establecidos por la institución

3.- EVALUACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD POR PROPIEDAD INDUSTRIAL

☒ El trabajo **NO** contiene información que amerite confidencialidad y puede ser publicado de inmediato en repositorio con acceso abierto.

☐ El trabajo **CONTIENE** información con potenciales implicancias de propiedad industrial o intelectual y requiere un periodo de confidencialidad (embargo) por:

☐ 6 meses; ☐ 12 meses; ☐ 2 años; ☐ 3 años; ☐ 5 años; ☐ 10 años

Fundamentación de la necesidad de confidencialidad (obligatorio si se solicita embargo):

4.- FIRMAS

Profesor(a) guía o director(a) de memoria o tesis:

Fecha: 04/09/25 Firma: _____

Estudiante o Candidato(a):

Fecha: 04/09/25; Firma: _____

Este formulario debe ser insertado como página 2 de la memoria o tesis, completado y firmado por estudiante y profesor(a) antes de la entrega en portal PRISMA de Biblioteca USM.

Quiero agradecer a todas las personas que estuvieron presente durante estos años, a quienes me dieron apoyo y me ayudaron a creer en mí.

A mi grupo de estudio, que me acompañó en cada traspase y hicieron que fuese un proceso ameno y no tan solitario.

A Marco, que me dio ánimos y contención cuando más lo necesitaba.

Y por último a mi madre, que me brindó todas las herramientas para que esto sucediera.

RESUMEN

La ciudad de Valparaíso, patrimonio mundial de la UNESCO, contiene gran cantidad de inmuebles históricos abandonados que son potencialmente recuperables y que forman parte del tejido urbano original. Actualmente, muchos de estos inmuebles se encuentran deteriorados y en algunos casos, abandonados.

A su vez, considerando los cambios de la ciudad, se logra identificar a Valparaíso como una ciudad universitaria, en donde cada año ingresan estudiantes a la educación superior. Parte de estos estudiantes vienen de otras ciudades y se alojan en pensiones, departamentos, casas de familiares, entre otros, siendo esto una problemática para abordar.

La propuesta introduce un programa funcional de residencia estudiantil que da nueva vida al edificio patrimonial, ofreciendo un espacio habitable para estudiantes universitarios y, al mismo tiempo, impulsando la conservación y revitalización del patrimonio arquitectónico. Además, contempla la creación de áreas de uso público para fomentar la interacción social y cultural en el sector.

The city of Valparaíso, a UNESCO world heritage site, contains a large number of abandoned historic buildings that are potentially recoverable and that are part of the original urban fabric. Currently, many of these properties are deteriorated and in some cases, abandoned.

At the same time, considering the changes in the city, Valparaíso is identified as a university city, where students enroll in higher education each year. Some of these students come from other cities and stay in boarding houses, apartments, relatives' homes, among others, which is a problem to be addressed.

The proposal introduces a functional student residence program that breathes new life into the heritage building, offering a living space for university students while simultaneously promoting the conservation and revitalization of the architectural heritage. It also contemplates the creation of public areas to foster social and cultural interaction in the area.

ÍNDICE

Agradecimientos	05
Resumen	06
Abstract	07
Índice	08
CAPÍTULO 1 _ Introducción	10
CAPÍTULO 2 _ Planteamiento del problema	14
2.1 Declaración de Valparaíso como Sitio Patrimonio Mundial	16
2.2 Valparaíso en la actualidad	18
2.2.1 Estado del patrimonio arquitectónico	20
2.3 Ciudad universitaria	22
2.3.1 Evolución del perfil académico de la ciudad	22
2.3.2 Perfil del estudiante universitario	23
2.3.3 Oferta de alojamiento estudiantil	24
CAPÍTULO 3 _ Planteamiento solución	26
3.1 Revitalización del plan de Valparaíso	28
3.2 Rehabilitación patrimonial	28
3.3 Residencia Universitaria	29

CAPÍTULO 4_ Emplazamiento	30
4.1 Elección Terreno	32
4.2 Historia del lugar	36
4.3 Análisis climático	37
4.4 Análisis del contexto	39
4.5 Estado del inmueble	40
4.6 Normativas y regulaciones	44
 CAPÍTULO 5_ Referentes	 46
5.1 Residencia de estudiantes Rodo6	48
5.2 Residencia de estudiantes Diagonal Bésos	50
5.3 Intervención Patrimonial Startup República	52
5.4 Centro de Colaboración Arquitectónica	54
 CAPÍTULO 6_ Proyecto de arquitectura	
6.1 Idea general	58
6.2 Diseño y argumento	59
6.3 Estrategia proyectual	61
6.4 Propuesta programática	63
6.5 Anteproyecto	65
6.6 Planimetrías e insumos	66
 Bibliografía	 80
Páginas Web	81

1. INTRODUCCIÓN

Valparaíso, patrimonio de la humanidad, declarado en el año 2003 por la unesco, destaca por ser un testigo excepcional de la globalización a finales del siglo 19. Su territorio destaca por la forma de anfiteatro y por la adaptación de su tejido urbano que se va adaptando, dependiendo de la situación, a su terreno plano o los cerros que lo rodean.

Parte de esta arquitectura nace con la llegada de extranjeros durante el periodo en que Valparaíso lideraba como puerto principal de latinoamérica. A esto se le suma un aumento en la población, lo que acrecentó de manera acelerada las áreas urbanas, que dieron como resultado parte de la identidad del sector, que se ve reflejado hasta el día de hoy.

Actualmente Valparaíso enfrenta desafíos en temas patrimoniales, ya que parte de su casco histórico se encuentra con sitios eriazos e inmuebles en deterioro e inhabitables (Emol, 2025). Este problema también se replica fuera de la zona protegida por la UNESCO.

Esto conlleva a que aspectos económicos, sociales y turísticos se vean afectados por esta problemática, en donde se evidencia la pérdida de la identidad de la ciudad, que se ve reflejado en el deterioro de los inmuebles.

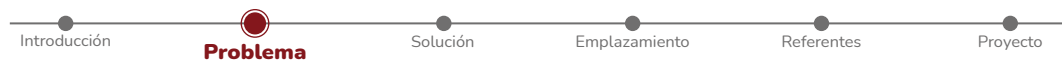
Por otra parte existe un desplazamiento de la población, ya que muchas casas patrimoniales han quedado inhabitables, lo que ha forzado a las familias a trasladarse del sector, generando despoblamiento en los barrios históricos.

Esta crisis urbana ha desfavorecido a la ciudad, y ha afectado la calidad de vida, su desarrollo económico, y el futuro de Valparaíso como ciudad patrimonial, sin embargo existen aspectos que pueden ayudar al crecimiento del sector, es por ello que se busca soluciones ante esta problemática.

Parte de la solución busca rehabilitar un inmueble de conservación histórica que a su vez colabore con la reactivación de un sector, buscando de esta manera atraer gente al plan de Valparaíso.

La ciudad puerto destaca por ser una ciudad universitaria, con sedes importante a nivel nacional. Estudiantes de distintas partes del país llegan a la ciudad a realizar sus estudios, viendo de esta manera la oportunidad de diseñar residencias universitarias y crear espacios que permitan el desarrollo económico del sector.

Para llevar el proyecto a cabo, se realizará un estudio sobre la problemática actual de la ciudad, llevando a cabo la solución, que permitirá diseñar un espacio que permita el desarrollo y rehabilitación de un edificio patrimonial y a su vez entregue permanencia y experiencias a los futuros residentes.



2.1 DECLARACIÓN DE VALPARAÍSO COMO SITIO DE PATRIMONIO MUNDIAL

El 2 de julio del año 2003 se declara el área histórica de Valparaíso como sitio de patrimonio mundial por la UNESCO, durante la 27° reunión del Comité del Patrimonio Mundial, en París, Francia. El reconocimiento se basó en su arquitectura histórica, su configuración territorial y su importancia como puerto marítimo en los inicios de la globalización del siglo XIX.

La UNESCO inscribió a Valparaíso bajo el criterio cultural número 3, que es aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición o una civilización viva o desaparecida (Corporación SPM, 2024).

Parte de la ciudad posee riqueza de gran valor para la humanidad, visto desde lo histórico, artístico, arqueológico, científico, estético y antropológico. El núcleo que representa este sector de gran riqueza se declara el Área Histórica de la ciudad, que destaca su principal característica de ser un testimonio clave de los inicios de la globalización del siglo XIX.

En el siglo XIX, Valparaíso vivió la etapa más importante y significativa de su historia, convirtiéndose en un punto estratégico en el Pacífico para el comercio marítimo internacional, como un punto de parada para los barcos que navegaban entre Europa, América del Norte y Asia. Esto trajo a la ciudad el aumento de inmigrantes, comunidades de británicos, alemanes, franceses y otros europeos, dejando un legado importante en la ciudad en ámbitos de arquitectura, vida cultural y social.

Por otra parte, el desarrollo urbano y arquitectónico fue expandiéndose desde el plan hacia los cerros que rodean la bahía. De esta manera, nacieron soluciones urbanas únicas, tales como los ascensores, pasajes y escaleras que conectan la planicie costera con las áreas más elevadas.

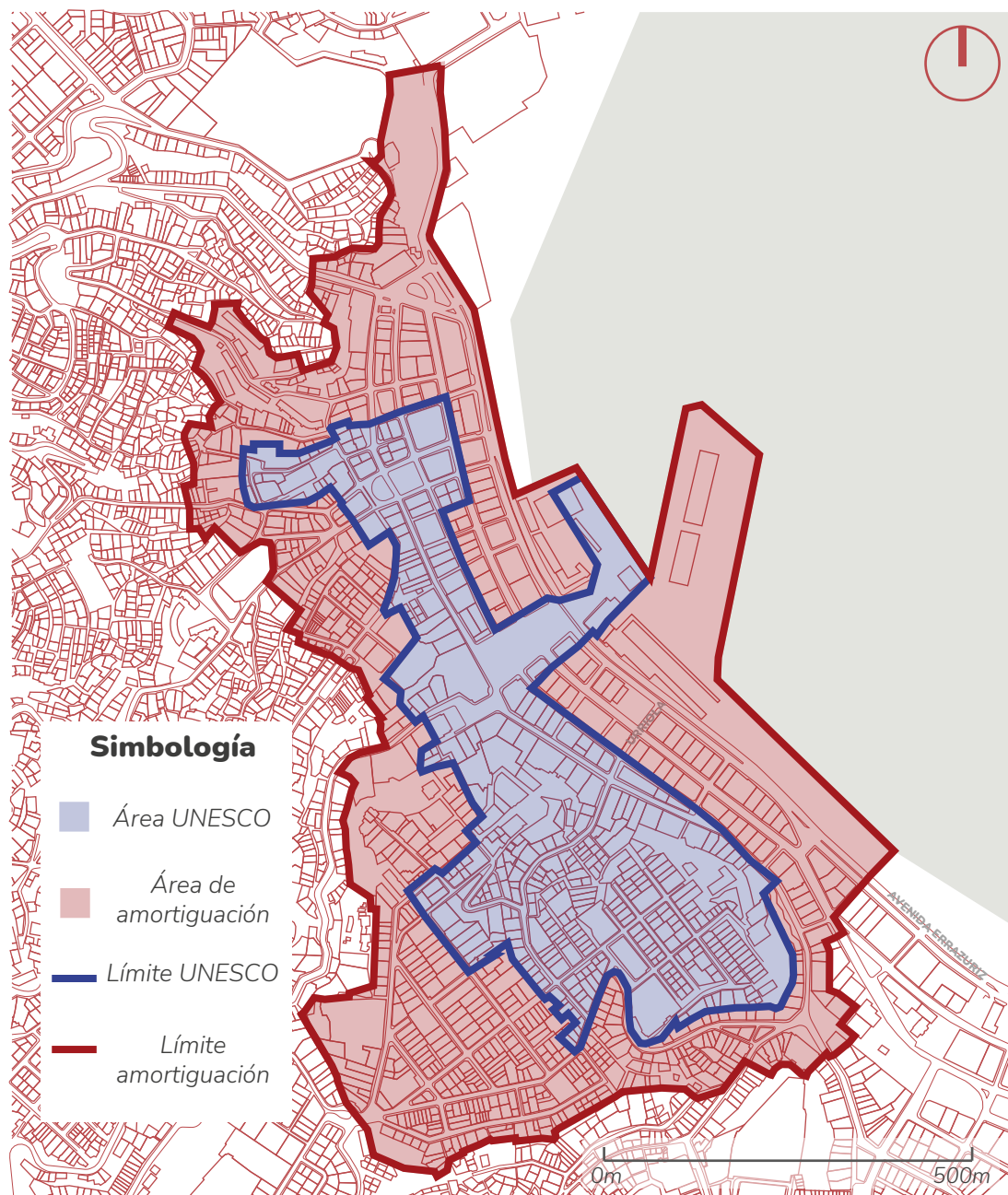


Figura 1 _Área inscrita en la lista del patrimonio mundial y su zona de amortiguación. *Fuente:* Elaboración propia. Basado en: Corporación SPM Valparaíso.

Sin embargo, Valparaíso comenzó a enfrentar desafíos a medida que otros puertos en el Pacífico se fueron consolidando y se abría el Canal de Panamá, que desvió rutas marítimas importantes. Así fue como la ciudad empezó a perder relevancia en las rutas comerciales marítimas.

2.2 VALPARAÍSO EN LA ACTUALIDAD

A pesar de que Valparaíso siga siendo reconocida por su arquitectura patrimonial y su historia, se enfrentan desafíos importantes en términos de infraestructura, desarrollo urbano y conservación.

A nivel internacional, su área histórica, declarada Patrimonio Mundial por la UNESCO, sigue siendo un atractivo turístico importante. Además, la Ciudad Puerto se considera la capital cultural de Chile (Memoria chilena, 2010), en donde se realizan eventos culturales, como el Carnaval de los Mil Tambores, encuentros de poesía o el espectáculo de fuego artificiales para año nuevo, mantienen la ciudad como un centro de atracción cultural.

La ciudad enfrenta altos índices de pobreza y precariedad habitacional, problema que se encuentra alejado de las zonas turísticas y se encuentra particularmente en los cerros. La delincuencia por otro lado ha ido en aumento en algunos sectores, lo que afecta en la percepción de la ciudad entre residentes y turistas. Por otra parte existen problemas con la gestión de residuos, en donde existen desafíos importantes para el manejo de basura, específicamente en las áreas patrimoniales.

Además Valparaíso es catalogado como una ciudad universitaria y cultural, en donde se alberga varias universidades importantes del país, como la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Universidad de Valparaíso, Universidad Técnica Federico Santa María, entre otras, lo que da un aire juvenil y académico a la ciudad.

Los puntos mencionados anteriormente generan una sensación de inseguridad y abandono en los residentes del sector y turistas, lo que genera un círculo vicioso de abandono. Esto provoca que la ciudad pierda atractivo turístico frente a otros destinos.

También, la ciudad posee una topografía única, su forma está dada similar a la de un anfiteatro, en donde existe una zona plana en la costa y los cerros se encuentran alrededor de esta. El puerto es uno de los más activos del país, por lo que su actividad portuaria permite que sea un punto estratégico a nivel nacional, siendo partícipe de la llegada de cruceros y de embarcaciones con cargas.

Cabe destacar que su patrimonio cultural no solo se encuentra en sus edificios patrimoniales, sino también en las comunidades creativas de los cerros, en la cotidianidad, la expresión cultural y en los cerros. El arte callejero forma parte de la cultura y a su vez la bohemia histórica convive con la creación contemporánea. A su vez, Valparaíso funciona como un centro de experimentación para estudiantes de arquitectura, arte, diseño, teatro, entre otros, y también permite que distintas entidades universitarias participen con programas de extensiones culturales, restauraciones patrimoniales y creaciones artísticas.

2.2.1 ESTADO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Actualmente hay un contraste en los edificios patrimoniales, hay edificios que han sido rehabilitados, y han cumplido con su rol principal luego de su recuperación. Un ejemplo es el edificio La Nave, que fue construido en 1912, se encuentra ubicado en calle Serrano. Este edificio alberga los tres juzgados de Policía Local y la Dirección de Desarrollo Económico, de esta forma se acercan los servicios municipales al núcleo histórico del Barrio Puerto, reactivando así el sector comercial.

Por otra parte se puede presenciar un deterioro de inmuebles en las zonas patrimoniales de Valparaíso, en donde muchos edificios se encuentran en un estado crítico debido a la falta de mantenimiento, de inversión y de planificación urbana. De esta manera se van generando vacíos urbanos y la desvalorización del patrimonio de la ciudad



Figura 2 _Edificio la Nave.

Fuente: Diario La Quinta.

El abandono de los inmuebles de conservación histórica pueden llevar perder la declaración de Sitio de Patrimonio Mundial declarado por la UNESCO, ya que no se estarían cumpliendo los compromisos de conservación.



Figura 3 _La Española.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 4 _Ex Palacio Subercaseaux. *Fuente: Elaboración propia.*



Figura 5 _Serrano 325.
Fuente: Cooperativa.

2.3 CIUDAD UNIVERSITARIA

Valparaíso se caracteriza como una de las ciudades universitarias más importantes de Chile, junto con Santiago y Concepción. Esto gracias a que cuenta con universidades importantes a nivel nacional, junto con otros tipos de instituciones de educación superior y un ambiente cultural que atrae a estudiantes de otras zonas del país, como también del extranjero.

2.3.1 EVOLUCIÓN DEL PERFIL ACADÉMICO DE LA CIUDAD

Según datos del Mineduc, durante el año 2020 hasta el 2024, se evidencia un aumento de las matrículas en diferentes niveles de formación a nivel nacional.

Evolución de la matrícula por nivel de formación

Nivel de formación	2020	2021	2022	2023	2024
Pregrado	1.151.834	1.204.374	1.213.996	1.249.397	1.277.340
Posgrado	45.483	53.247	54.585	52.312	52.061
Postítulo	23.581	37.078	35.551	39.726	56.427
Total general	1.220.898	1.294.699	1.304.132	1.341.435	1.385.828

Tabla 1. Fuente: Mineduc

En todas las instituciones se encuentra un aumento en sus matrículas, siendo las universidades las que lideran.

Evolución de la matrícula por tipo de institución

Tipo de institución	2020	2021	2022	2023	2024
CFT	130.346	134.475	131.739	136.730	145.230
IP	362.030	379.838	397.705	419.432	426.336
Universidades	728.522	780.386	774.688	785.273	814.262
Total general	1.220.898	1.294.699	1.304.132	1.341.435	1.385.828

Tabla 2. Fuente: Mineduc

Segun estas estadísticas, podemos corroborar que los ingresos de estudiantes a la educación superior han ido en aumento.

Evolución de matrícula por región

Región	2020	2021	2022	2023	2024
Santiago	587.891	643.445	662.585	692.626	728.168
Valparaíso	130.117	133.976	131.302	131.482	132.613
Biobío	127.743	130.787	130.060	131.173	132.474

Tabla 3. Fuente: Mineduc

Por otra parte, Valparaíso es una de las regiones con más matrículas a nivel nacional, junto con la región de Santiago y el Biobío

2.3.2 PERFIL DE ESTUDIANTE UNIVERSITARIO

Las aptitudes de un estudiante de la educación superior pueden ir variando dependiendo de la ciudad en la que se encuentre, el país o la universidad en la que estudie, pero en términos generales es una persona que debe cumplir con diferentes aspectos.

Al ser estudiante, debe cumplir con sus deberes, y esto implica que exista un interés por el conocimiento. Al tener que cumplir con dichos deberes, la persona debe tener un espacio apto para poder realizar dichas actividades.

Por otra parte existe también la parte social de un estudiante, ya que en el caso de ser un estudiante que necesita hospedarse en otra ciudad lejos de su casa, necesitará crear nuevos lazos con gente que conocerá en el transcurso de sus estudios.

2.3.3 OFERTA DE ALOJAMIENTO ESTUDIANTIL

El alojamiento es fundamental para que los estudiantes lleven a cabo sus estudios. Esto depende de la decisión de cada estudiante, teniendo en cuenta el factor económico, social y comodidad.

Es por ello que cada estudiante que no es de la ciudad donde se encuentra su lugar de estudio, y necesitan hospedarse en un lugar, deben elegir el lugar que más les acomode.

Familia

Una de las primeras opciones al momento de trasladarse a otra ciudad, implica un ahorro importante en gastos. Sin embargo el estudiante tiene que adaptarse a un entorno nuevo, esto significa que hay que adaptarse al modo de vida de sus familiares.

Pensión

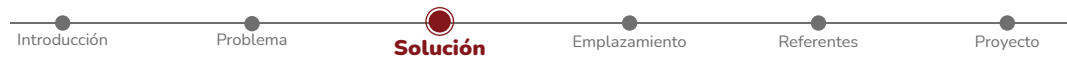
Una de las modalidades más utilizadas en Chile, en donde se acoge a un número de estudiantes en una casa que es adaptada para recibirlos. Los servicios pueden ser variados, como también los precios. También las habitaciones pueden no poseer las mejores condiciones de habitabilidad y funcionar solo para albergar la mayor cantidad de huéspedes.

Residencia Universitaria

Dentro de Valparaíso son pocas las residencias universitarias, sin embargo, esta puede ser una buena opción de inversión para un privado. Actualmente las residencias existentes son inmuebles adaptados para que funcionen de manera más organizada y casi impecable.

Departamento/Casa compartida

Una de las opciones utilizadas, en donde un grupo divide equitativamente los gastos para pagar el arriendo del departamento. Además se tienen más libertades.



3.1 REVITALIZACIÓN DEL PLAN DE VALPARAISO

Valparaíso tiene una historia única en el mundo, por eso fue denominado patrimonio de la humanidad por parte de la UNESCO. Actualmente existe una sensación de inseguridad en el casco histórico de la ciudad por parte de los habitantes, esto se debe a la falta de recursos en la zona, ya que se encuentran varios inmuebles dañados e inhabilitables.

Llevar a cabo un plan a nivel comunal de la búsqueda de revitalización del sector puede ayudar en muchos aspectos a la ciudad, tanto en aspectos económicos, culturales, entre otros. Llevar a cabo la revitalización, no solo implica la restauración de edificios, si no también recuperar la función urbana, como un lugar de encuentro, de residencia y actividad productiva.

3.2 REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

Parte de la identidad de Valparaíso se identifica con su arquitectura. Poner en valor su patrimonio ayuda con la preservación de la identidad, se fomenta el sentido de pertenencia, como también se fomenta el turismo mediante la recuperación de estos espacios.

Por otro lado el hecho de rehabilitar edificios patrimoniales en estado de abandono ayudan con el impacto ambiental, dando un nuevo uso a una estructura existente.

3.3 RESIDENCIA UNIVERSITARIA

Todos los años ingresan nuevos estudiantes a la educación superior en Valparaíso. Parte de ellos son personas que llegan a alojarse a la ciudad, por lo tanto necesitan de un espacio digno para residir el resto de lo que dure el periodo académico, por lo que una residencia cumple con una necesidad real frente a esta problemática.

Parte de implementar una residencia universitaria desde un diseño inicial, permite un acceso de calidad a una vivienda digna, además de esta manera se promueve la vida en comunidad. Y a nivel territorio puede aportar de manera positiva al sector, creando así una ciudad mixta.

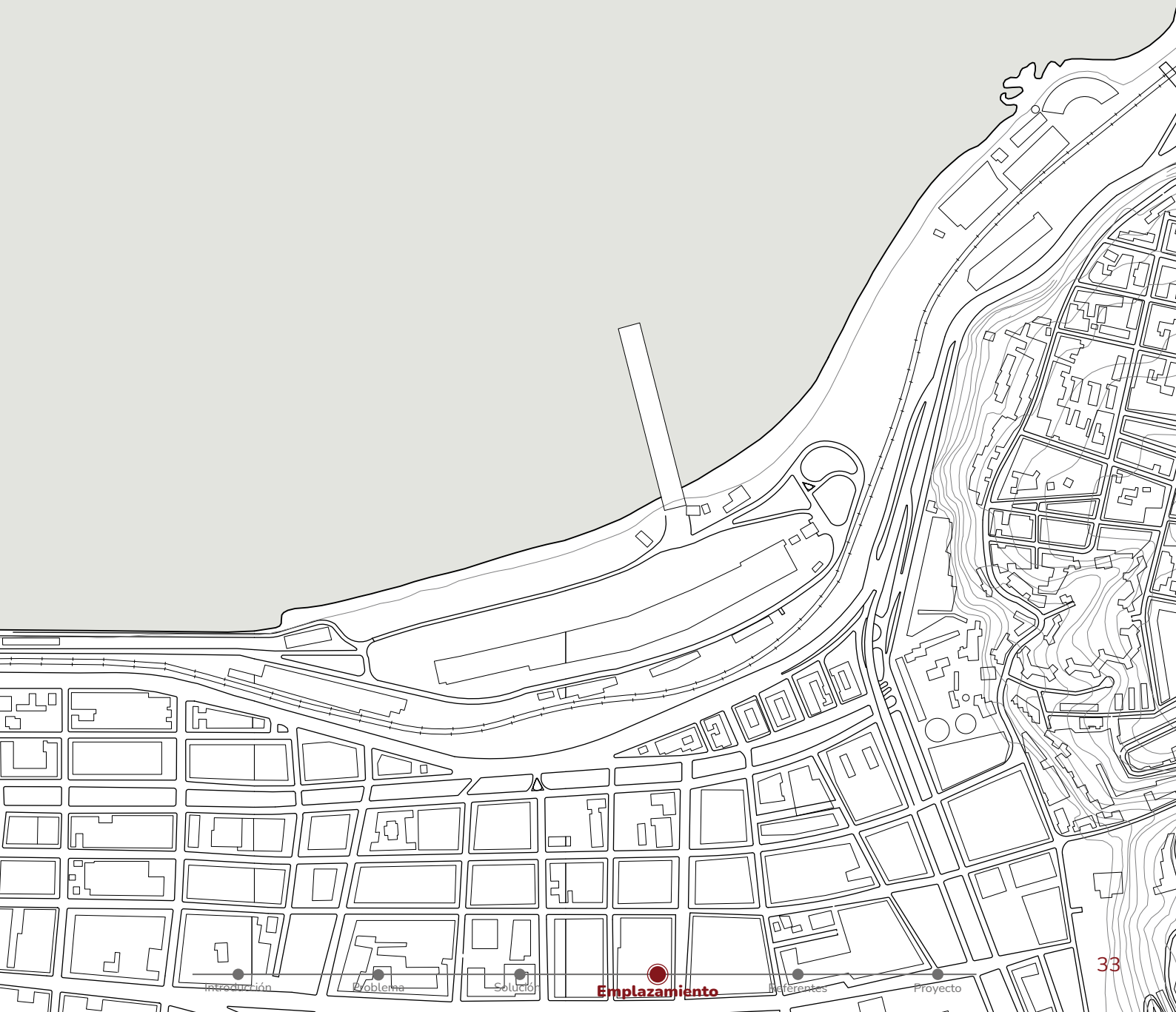


4.1 ELECCIÓN DEL TERRENO



Área histórica de Valparaíso

Condell



Introducción

Problema

Solución

Emplazamiento

Referentes

Proyecto

Plano de ubicación

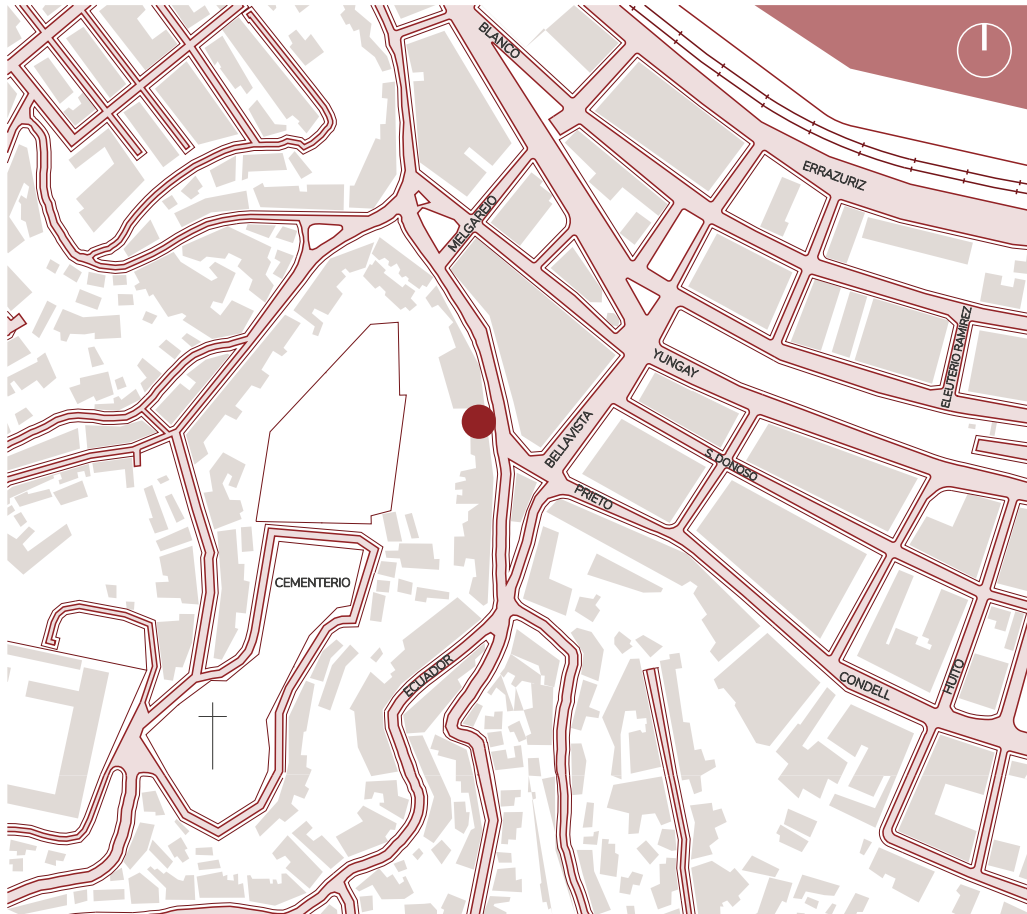


Figura 6 _ Plano de emplazamiento. Fuente: Elaboración propia.

Para seleccionar el terreno, se buscó un edificios que cumpliera con las siguientes características:

- Que sea declarado in inmueble de conservación histórica (ICH)
- Tener una ubicación que facilite la conexión con la ciudad.
- Que el edificio conservara sólo sus muros perimetrales para tener más libertades al momento de diseñar

Es así como se llegó a un terreno ubicado en calle Condell, que cumple con los requisitos antes mencionados.



Figura 7 _ Imagen satelital del terreno. Fuente: Google Earth

4.2 HISTORIA DEL LUGAR

Calle Condell se ubica en el corazón del plan de Valparaíso, es una calle que aporta valor histórico por su relevancia cultural y comercial. Su evolución es capaz de reflejar los cambios sociales, económico y urbanos que ha vivido la ciudad Puerto con el paso del tiempo.



Figura 8 _Calle Condell año 1900

Fuente: Memoria chilena.

Durante el auge de Valparaíso como puerto principal del pacífico, Condell era considerado un eje comercial importante, en el que se podrían encontrar tiendas, bancos, oficinas, cafeterías, entre otros.

Actualmente Condell conecta la Plaza de la Victoria con la Plaza Aníbal Pinto, y sigue siendo una arteria que articula locales comerciales, edificios patrimoniales

4.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO

Valparaíso se caracteriza por ser una ciudad costera, posee un clima mediterráneo costero. Su clima es templado y las estaciones definidas durante el año.



Figura 9 _ Resumen del clima anual. Fuente: Andrewmarsh

Las temperaturas durante el año oscilan entre los 10°C Y 20°C, en donde los picos se encuentran durante los meses de enero y febrero, con una temperatura entre 22°C y 24°C, mientras que en los meses de julio y agosto la temperatura mínima alcanzan los 8°C y los 6°C.

Gran parte del año está cerca del confort térmico, esto sugiere que en esta zona no se necesita el uso de climatización

En conclusión, la zona presenta veranos suaves e inviernos moderados.

Asoleamiento

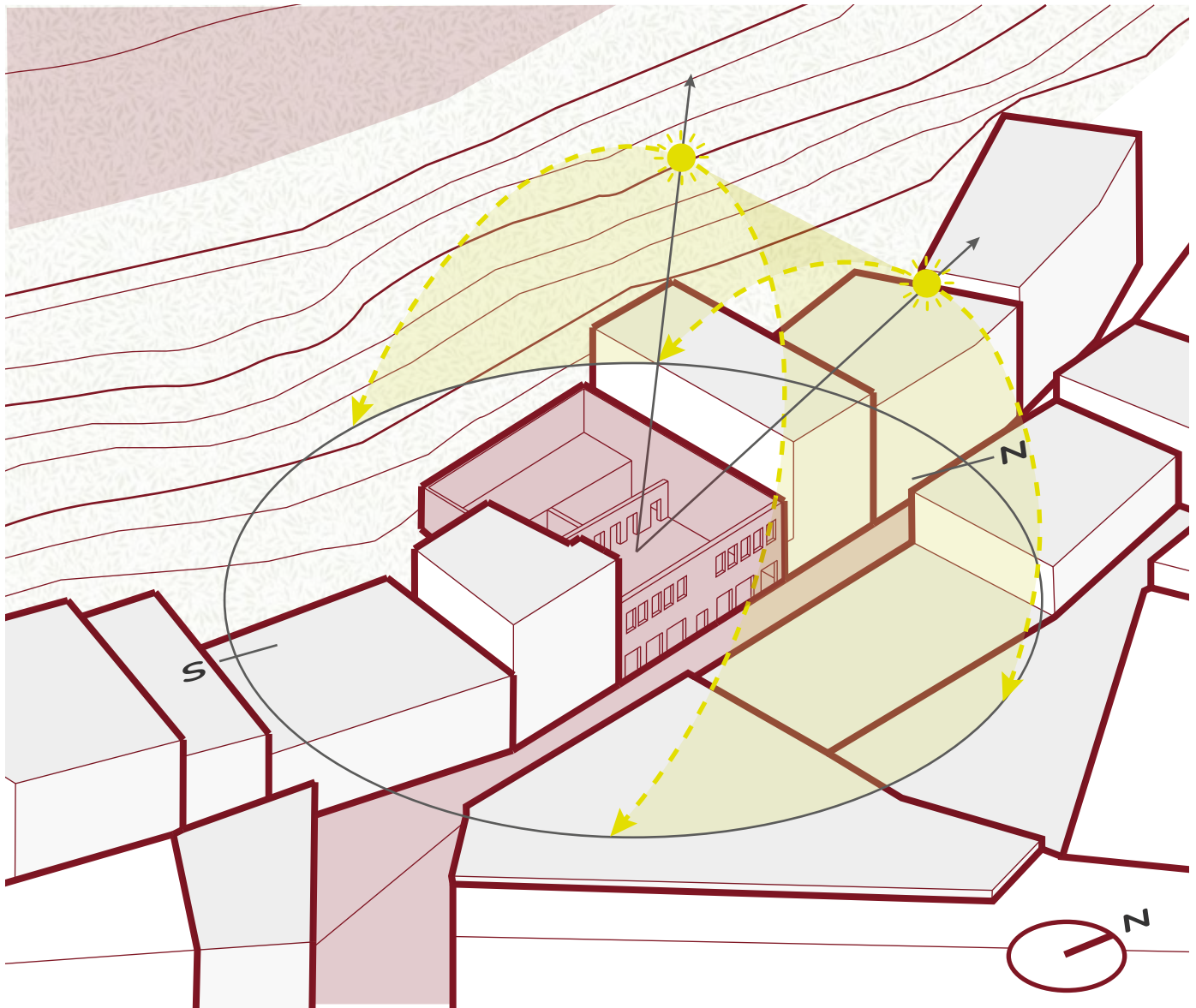


Figura 10 _ Asoleamiento. Fuente: Elaboración propia.

4.4 ANÁLISIS DEL CONTEXTO

Dentro del eje condell, se reconocen edificios de uso comercial o de servicios y también de uso mixto, en donde el primer nivel hacia la calle se utiliza para el comercio, y en los niveles superiores se encuentran viviendas u oficinas.

Por otra parte, dentro de la misma calle, podemos encontrar edificios que se encuentran abandonados y vandalizados, la mayoría fueron incendiados para el estallido social en el año 2019.

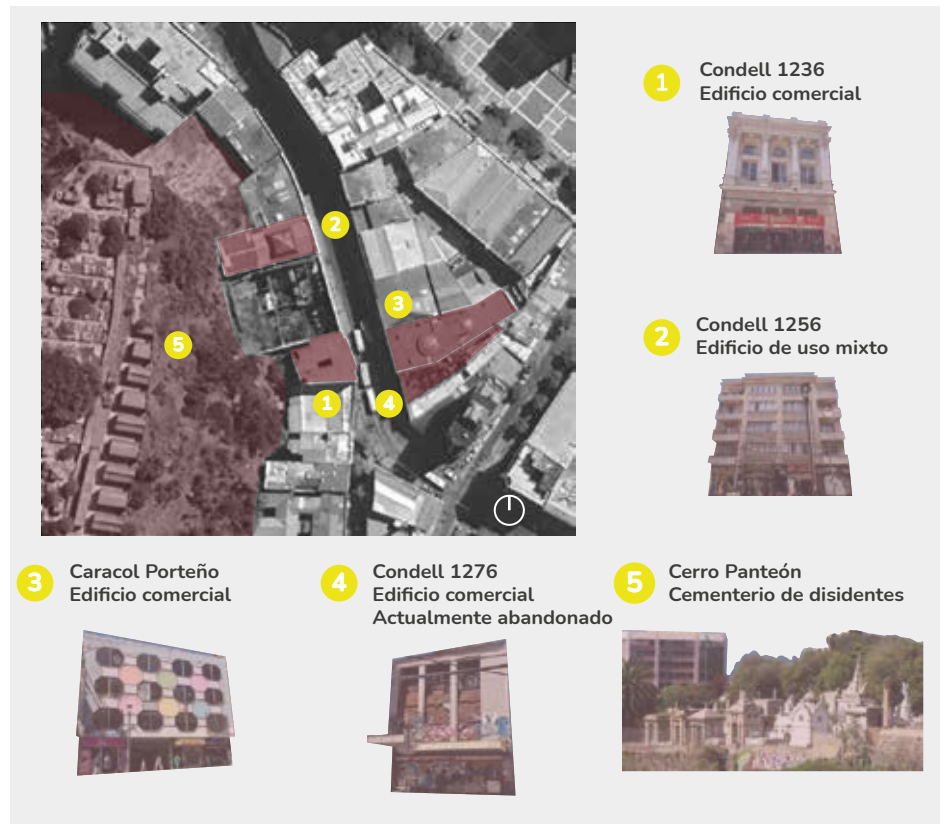


Figura 11 _ Contexto cercano. Fuente: Elaboración propia.

4.5 ESTADO DEL INMUEBLE

Este inmueble fue construido durante el periodo de 1900-1919. Su estructura principal es de albañilería y su interior era conformado por estructuras de madera y acero. Durante el estallido social el edificio fue vandalizado, lo que generó graves daños en su interior. Actualmente el edificio se encuentra inhabitable debido a los daños sufridos y solo conserva su muro perimetral junto con otros elementos estructurales.



Figura 12, 13, 14, 15 _ Fotografías del interior, julio 2024. Fuente: Facebook.

Modelo edificio Condell

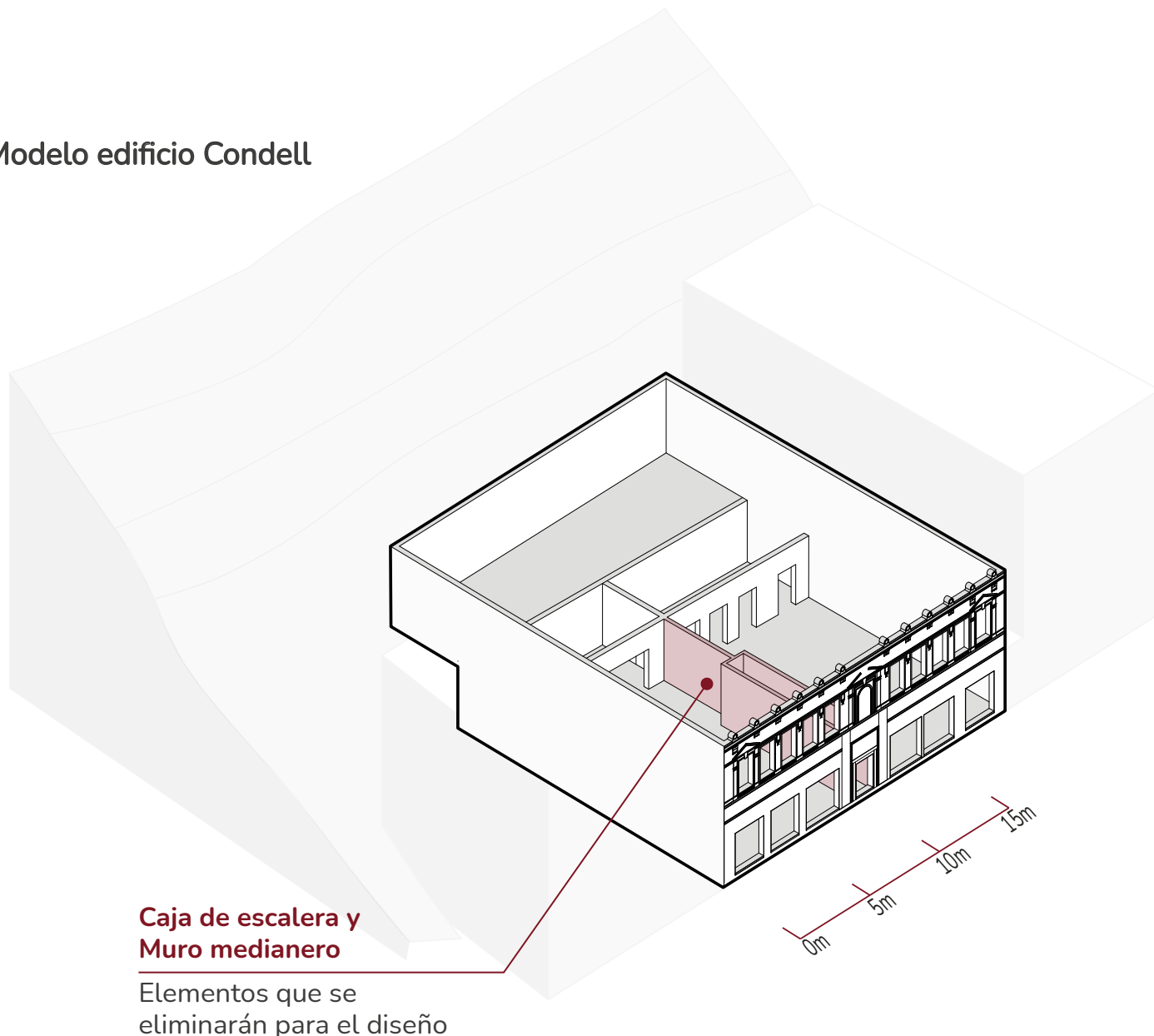


Figura 16 _ Modelo tridimensional. Fuente: Elaboración propia.

Situación actual del edificio

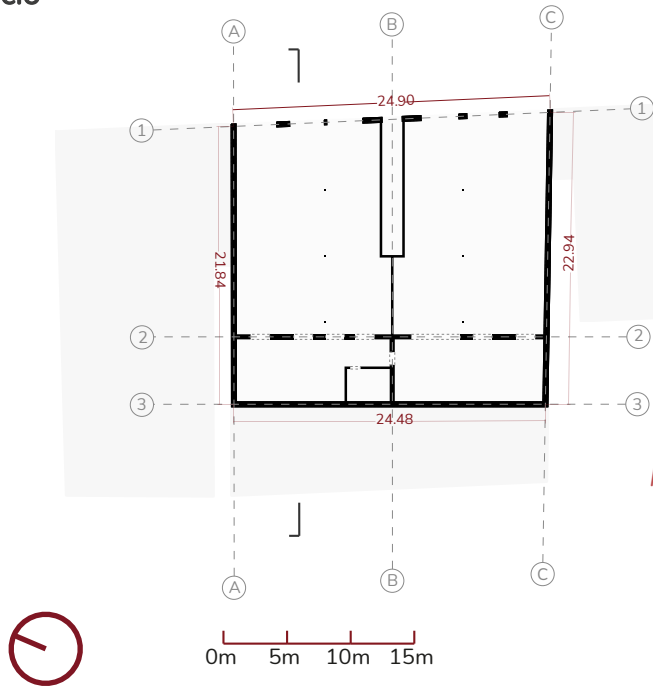


Figura 17 _ Planta primer nivel.
Fuente: Elaboración propia.

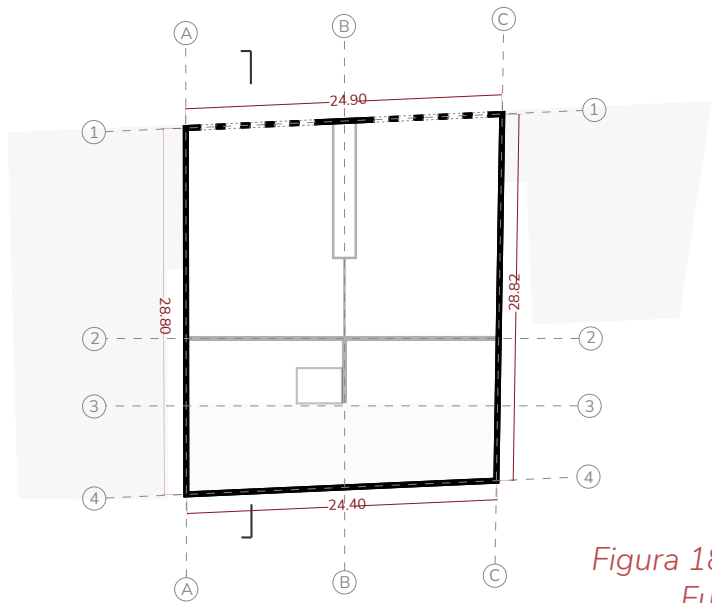


Figura 18 _ Planta segundo nivel.
Fuente: Elaboración propia.

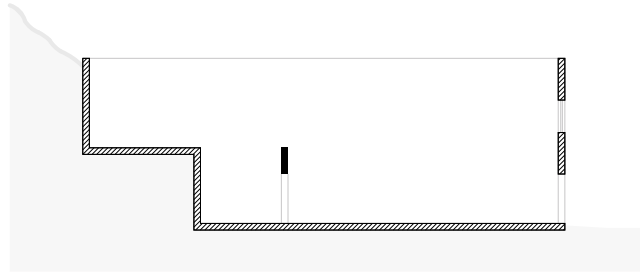


Figura 19 _ Corte longitudinal.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 20 _ Fachada.
Fuente: Elaboración propia.

4.6 NORMATIVAS Y REGULACIONES

Condiciones de uso de suelo

Vivienda; Comercio; Oficinas; Áreas Verdes, Vialidad; Equipamiento de: Educación, Culto, Cultura, Salud; Seguridad, Organizaciones comunitarias, Deportes, Esparcimientos, Turismo, Bombas de Bencina, Edificios de Estacionamientos, Servicios públicos, Servicios Profesionales, Servicios Artesanales, Industrias Inofensivas y Bodegas Inofensivas. Estos últimos usos sólo se permitirán cuando cuenten con local comercial con frente a la calle detrás de mamparas y/o vidrieras.



Vivienda



Comercio



Turismo



Culto/Cultura



Vialidad



Áreas Verdes

Usos no permitidos

Todos los no indicados precedentemente.



Talleres artesanales inofensivos



Oficinas

Condiciones de subdivisión y edificación

*Zona de Conservación Histórica
Almendral- Victoria (ZCHAL-V)*

Superficie predial mínima

350m², con frente de 12m.



12m

5.1 RESIDENCIA DE ESTUDIANTES ROD06 García & Melero Arquitectos



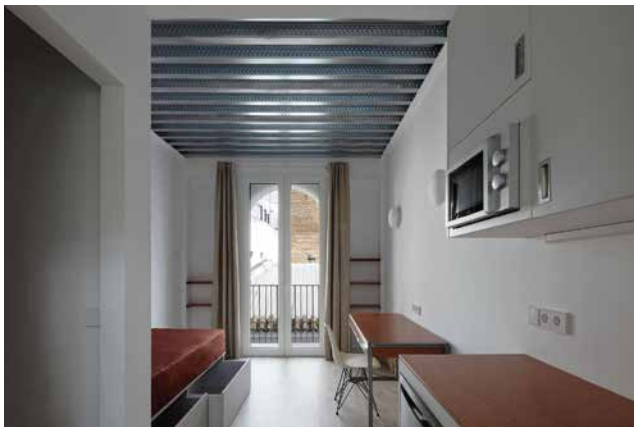
Ubicación: Sevilla, España

Área: 2184 m²

Año: 2022

El edificio se integra con la arquitectura tradicional circundante, logrando un equilibrio entre lo contemporáneo y la memoria histórica del lugar. En lugar de imitar o romper radicalmente con el entorno, establece un diálogo respetuoso con el carácter histórico del barrio. Reinterpreta las fachadas tradicionales, con huecos alargados y pequeños balcones, pero las adapta a un estilo moderno y dinámico.

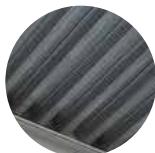
El espacio se articula en torno a un patio central, y encima de este se encuentra una cubierta acristalada que ilumina el interior del edificio



Fotografías del proyecto. *Fuente:* Archdaily



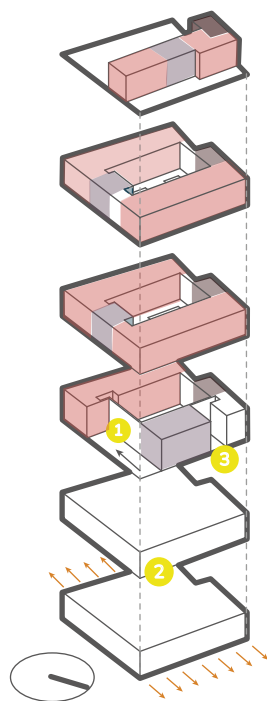
Acero



Losa
Colaborante

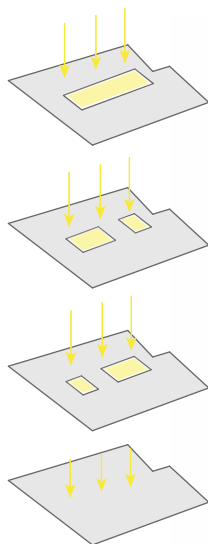


Cubierta
Acristalada

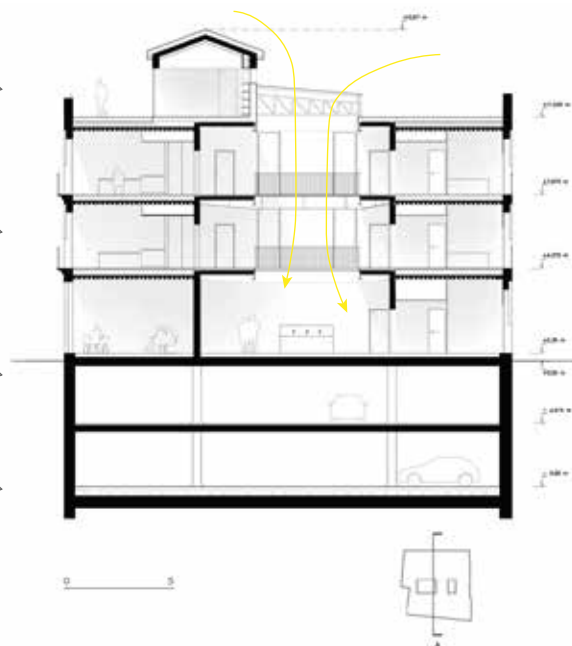


- Habitaciones
- Áreas comunes
- Circulación vertical
- 1 Acceso vehicular
- 2 Estacionamientos
- 3 Acceso residentes

Fachada principal



Corte A-A'



5.2 RESIDENCIA DE ESTUDIANTES DIAGONAL BESOS MDBA



Ubicación: San Adrián del Besos

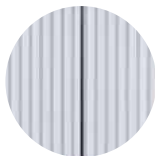
Un espacio con amplias instalaciones comunitarias que proporciona un entorno acogedor para la comunidad de estudiantes. El diseño está definido por la disposición alineada de varios edificios a ambos lados. La forma del proyecto permite el intercambio de ideas, el aprendizaje y la investigación, ofreciendo un ambiente contemporáneo, abierto y agradable, con la vista puesta en un futuro sostenible y lleno de oportunidades



Fotografías del proyecto. *Fuente:* Archdaily



Paneles prefabricados de hormigón



Paneles de aluminio



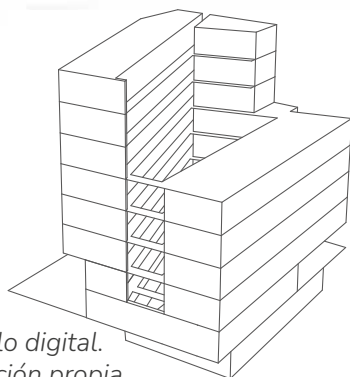
Madera

Planta Baja

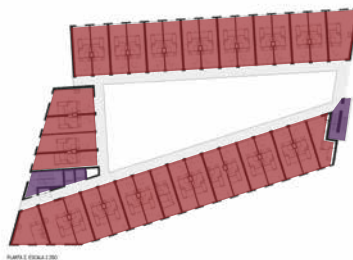


- Habitaciones con baño privado
- Zonas de descanso y esparcimiento
- Circulación vertical
- 1 Acceso Peatonal

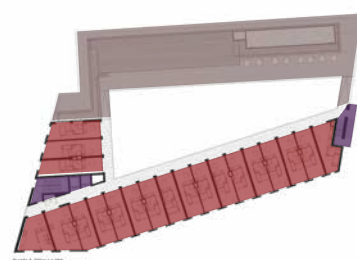
Diagrama programas por nivel. Elaboración propia.



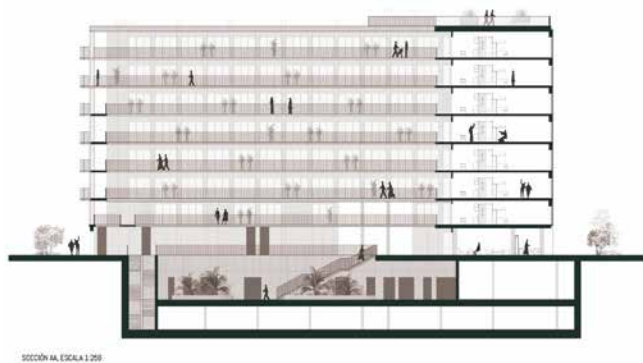
Planta 2º Nivel



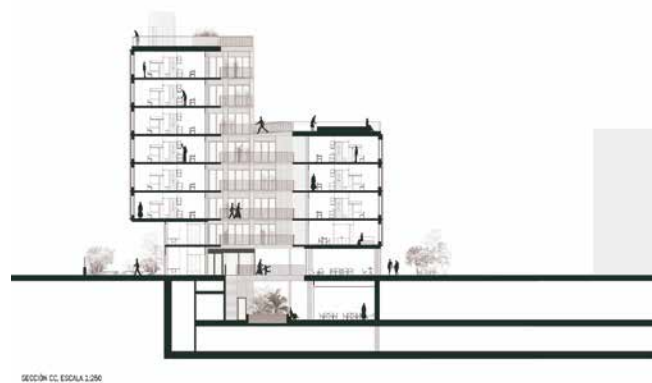
Planta 5º Nivel



Corte A-A'

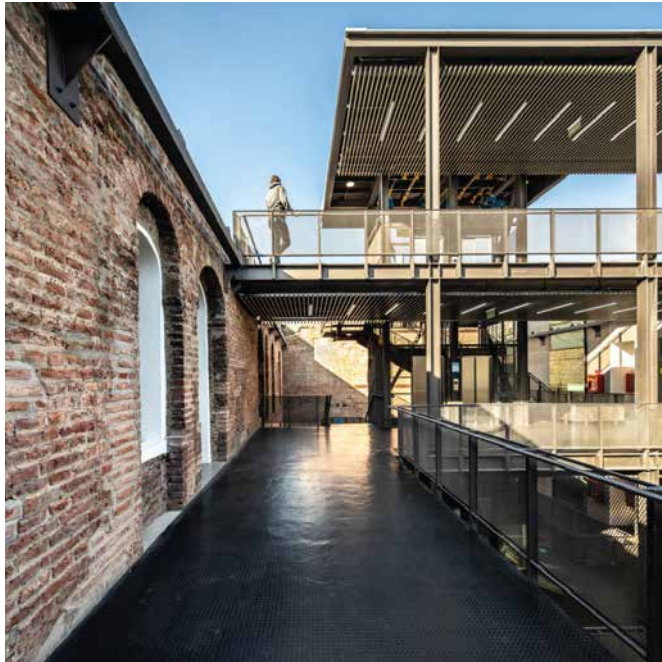


Corte B-B'



5.3 INTERVENCIÓN PATRIMONIAL STARTUP REPÚBLICA

Martin Schmidt Radic Arquitectos Asociados

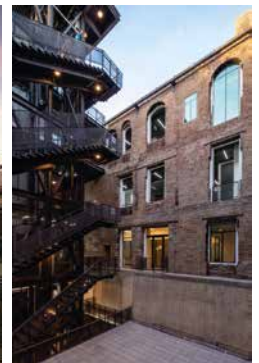
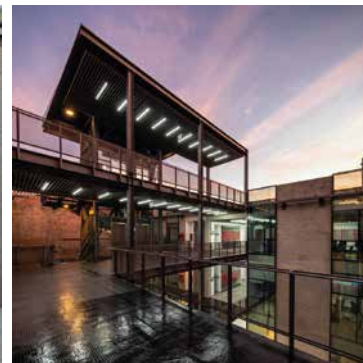


Ubicación: Santiago, Chile

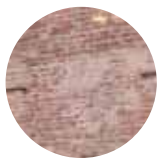
Área: 4084 m²

Año: 2021

Este proyecto busca diseñar espacios flexibles de trabajo para potenciar el carácter educacional del sector. De manera estructural, se busca soportar los muros existentes mediante una nueva estructura, manteniendo la imagen inicial del edificio. Parte del diseño fue establecido por el plan regulador de la zona, en donde se exige dejar un 30% libre de edificaciones por piso existente, dando como resultado final un patio central que otorga luz natural y ventilación al proyecto. Además se agregaron dos niveles subterráneos de tal manera de no afectar la estructura principal de albañilería del edificio



Fotografías del proyecto. *Fuente:* Archdaily



Albañilería

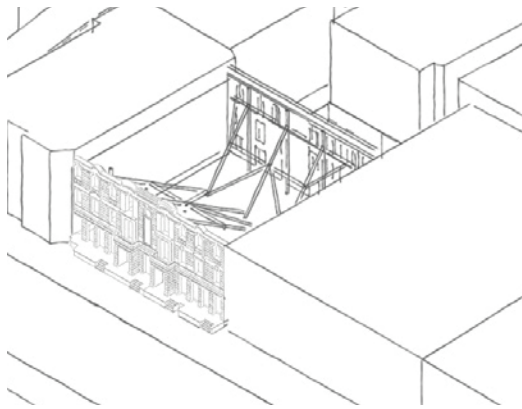


Hormigón

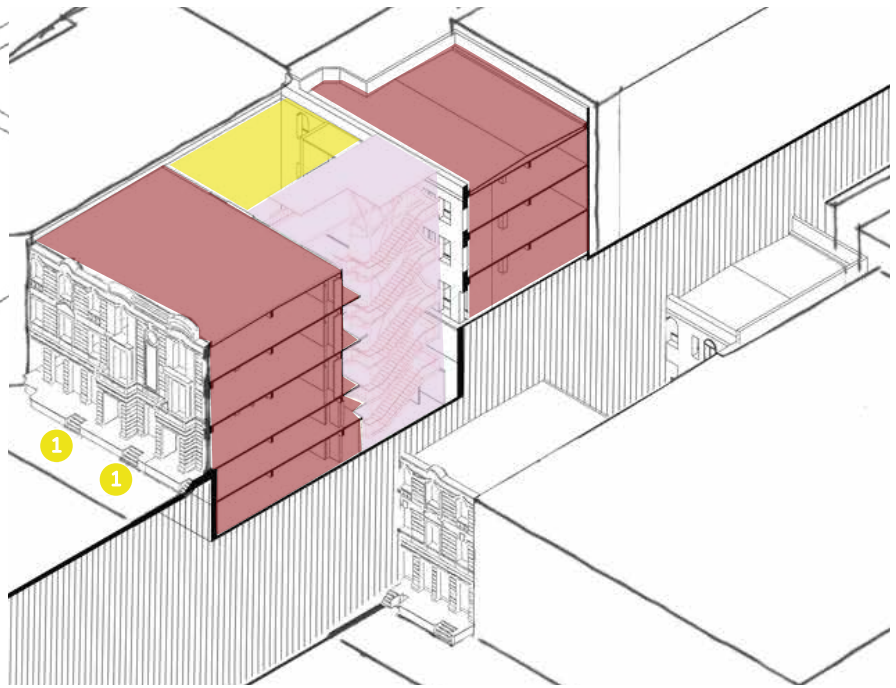


Acero

Axonométrica edificio siniestrado

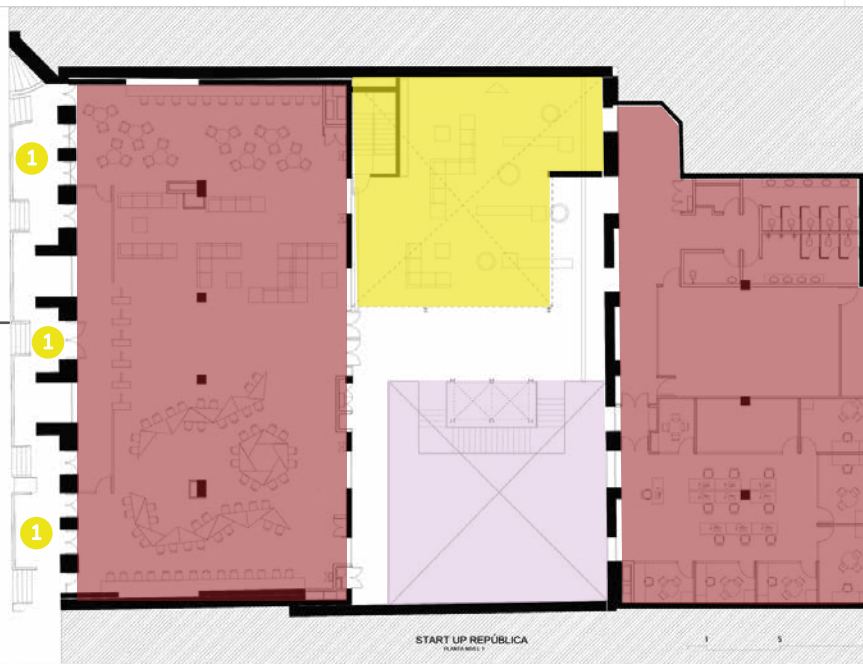


Axonométrica proyecto

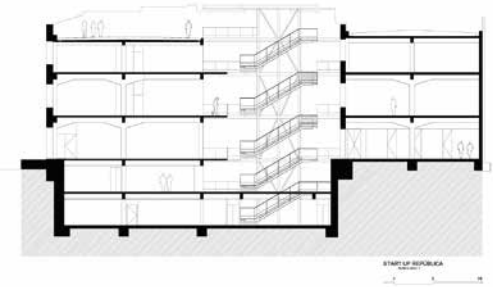


- Circulaciones verticales
- Nueva estructura
- Patio Central
- Acceso Principal

Planta Nivel 1



Corte A-A'



Los programas van enfocados en el carácter educativo, para ello se diseñan salas de clases y áreas de coworking.

5.4 CENTRO DE COLABORACIÓN ARQUITECTÓNICA

IUA Ignacio Urquiza Arquitectos



Ubicación: Aguascalientes, México

Año: 2018

El campus se desarrolla como un recinto escondido en una zona de expansión urbana, donde su eje principal gira en torno a una plaza central que articula el conjunto. Ese espacio reúne una plaza de usos múltiples y un jardín contemplativo. Un pórtico estructural delimita las circulaciones perimetrales y distribuye los bloques de aulas, mientras la envolvente responde a las orientaciones y necesidades de uso. Construido en hormigón expuesto, con vigas reticulares y marcos regulares, el edificio manifiesta una estética sobria y modular que enfatiza la claridad espacial y la flexibilidad

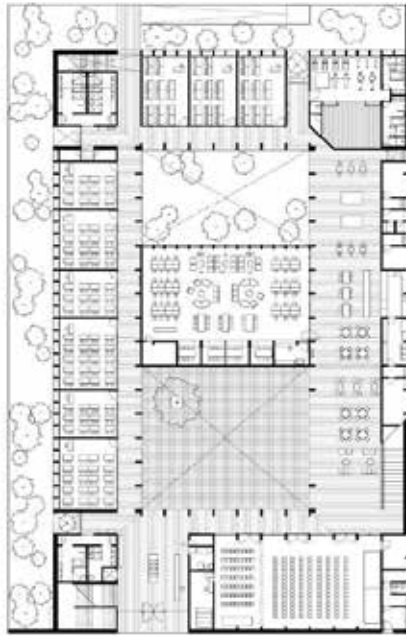


Fotografías del proyecto. *Fuente:* Divisare



Hormigón

Planta 1° Nivel



Planta 2° Nivel



Corte longitudinal



6.1 IDEA GENERAL

Además de recuperar un inmueble de conservación histórica, se busca diseñar un espacio que logre interactuar con los residentes y con el público que visite el edificio. La idea es generar una experiencia al momento de ingresar, que se genere una interacción con lo existente.

El primer acercamiento al proyecto se da desde una relación con el contexto, en este caso con el cerro Panteón. Es posible visualizar el cerro a través del edificio desde la vereda del frente, por lo que es parte de los primeros acercamientos para crear estrategias de diseño.

Además de generar la relación visual con el cerro, se busca una interacción con el público, es por ello que el edificio no solo será una residencia universitaria, sino que tendrá más programas complementarios que permitan ser utilizados de manera pública.



Figura 21 _ Vista del edificio desde cerro Panteón. Fuente: Elaboración propia.

6.2 DISEÑO Y ARGUMENTO

1 Relación visual

Esta relación visual no es solo un gesto formal, sino también la conexión entre el espacio urbano y el paisaje cerro. La apertura visual se concibe como un recurso proyectual que permite mantener un vínculo entre el peatón y la topografía, permitiendo que el edificio no se imponga como una barrera. De este modo, la forma inicial se plantea como una respuesta al contexto inmediato y una oportunidad para que el edificio dialogue con su entorno.

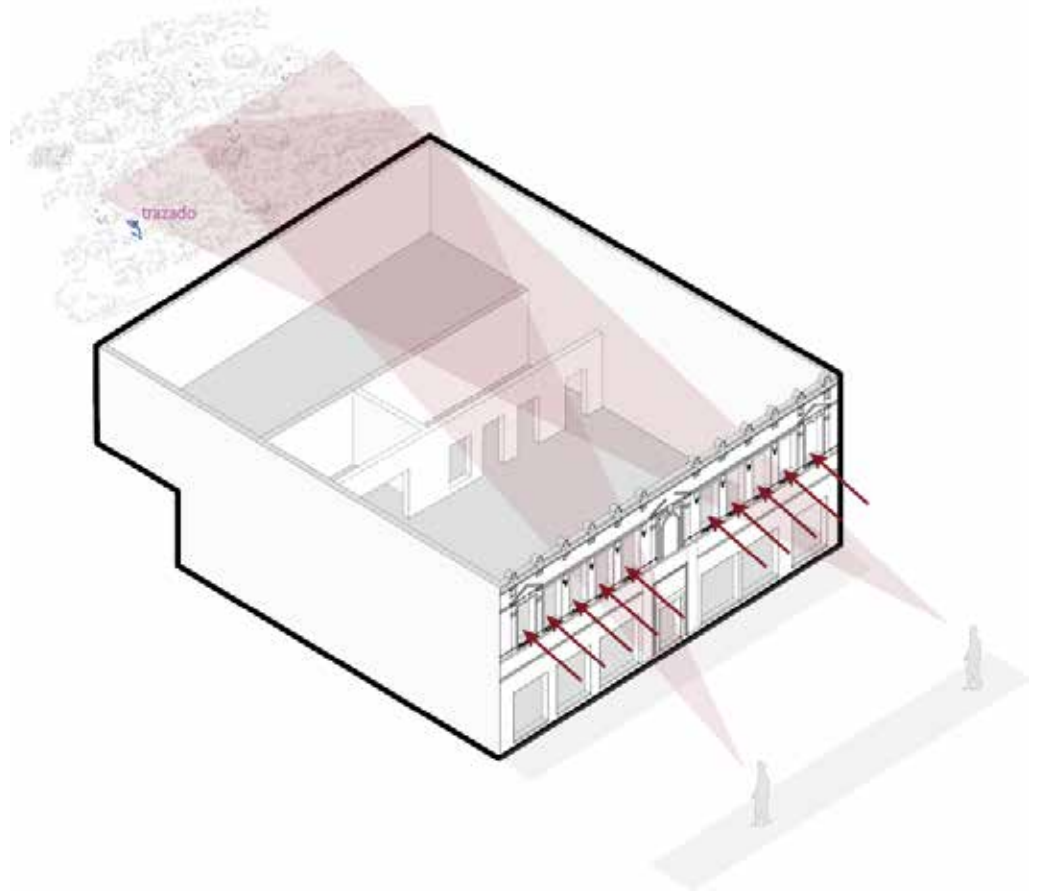


Figura 22 _ Relación Visual.

Fuente: Elaboración propia.

2 Abertura

Luego de la relación visual, se establece los llenos y vacíos, siendo la vista el vacío, y lo demás los llenos. Esta abertura actúa como un espacio de transición, que permite la entrada de luz natural, facilita la ventilación cruzada y organiza los recorridos internos. Al mismo tiempo, establece un eje estructurante desde el cual se despliegan los demás espacios programáticos, convirtiéndose en el núcleo del proyecto.

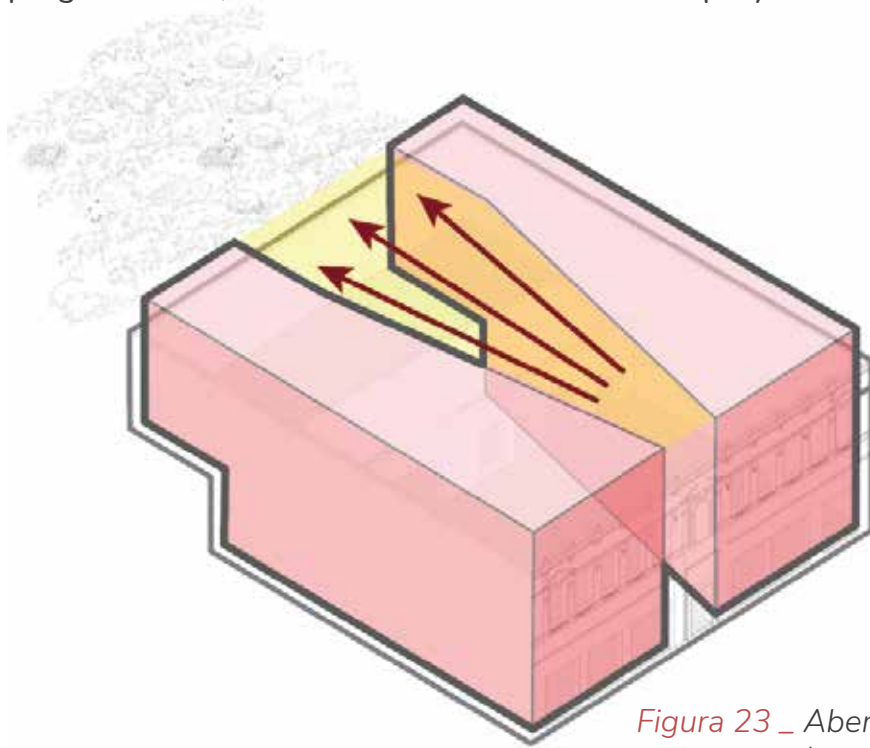


*Figura 23 _ Abertura.
Fuente: Elaboración propia.*

Esta primera decisión proyectual se transforma en el punto de partida para todo el desarrollo del proyecto. La forma, los recorridos, las jerarquías espaciales y las relaciones entre usos se organizan en torno a esta apertura. Así, la estrategia proyectual no solo responde a una intención visual, sino que establece un sistema de organización funcional que estructura el proyecto completo.

6.3 ESTRATEGIA PROYECTUAL

La estrategia proyectual busca rehabilitar un edificio patrimonial con programas que revitalicen tanto el edificio como su entorno. Para ello se integran programas que son para uso público y programas enfocados en los residentes. Parte de esta estrategia busca generar experiencias espaciales para el usuario en todos los niveles. En la zona residencial se busca generar interacciones entre los usuarios y el proyecto y en lo público se busca que todo lo proyectado en los pisos superiores se relacione en ese nivel.

Es por ello que se añade una zona dedicada a espacios comunes y de interacción, ubicado en el sector cercano al cerro.

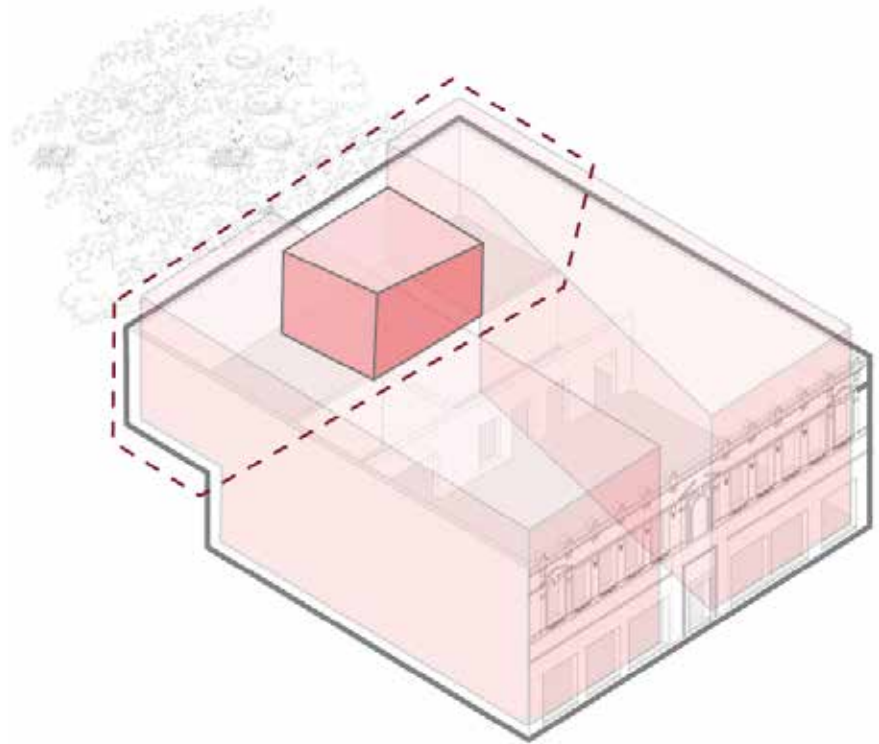


*Figura 24 _ Desiciones.
Fuente: Elaboración propia.*

La incorporación de pasarelas al proyecto responde a la necesidad de generar mayores niveles de interacción entre los residentes, promoviendo encuentros cotidianos y una vida comunitaria más activa. Al mismo tiempo, estas pasarelas permiten potenciar el rol del patio central como espacio articulador y de encuentro, ya que las circulaciones lo enmarcan y lo activan visual y funcionalmente. Finalmente, su presencia contribuye a reducir las distancias entre sectores del edificio y otorga dinamismo a los recorridos, enriqueciendo la experiencia espacial del usuario

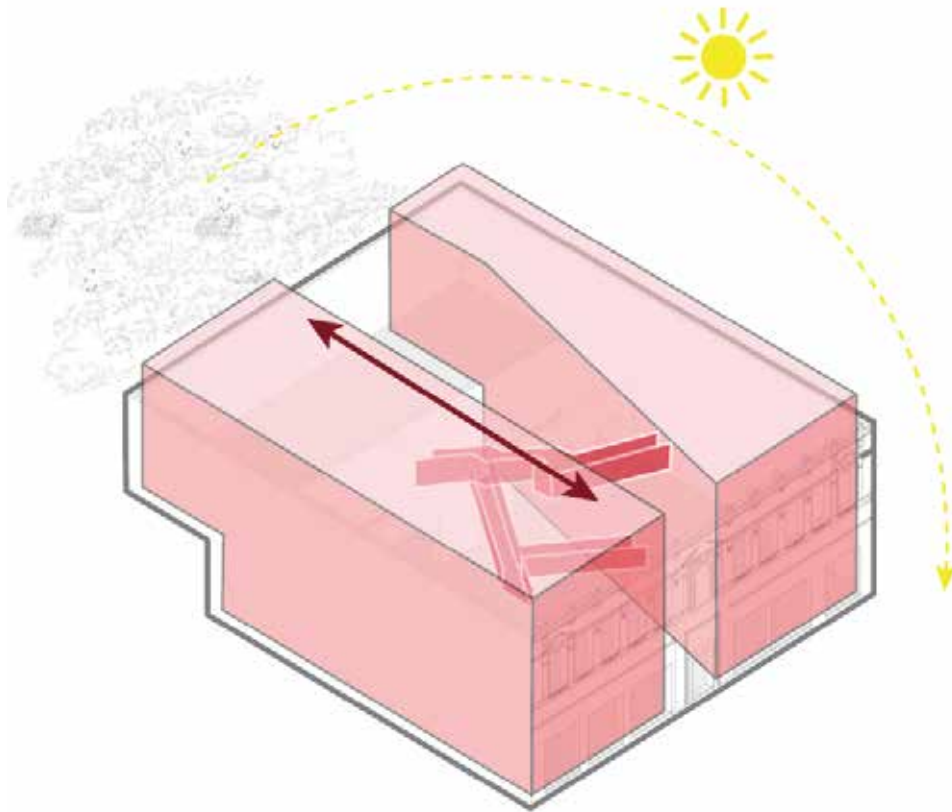


*Figura 25 _ Pasarelas.
Fuente: Elaboración propia.*

6.4 PROPUESTA PROGRAMÁTICA

Es importante aclarar que el proyecto está pensado bajo un modelo de inversión mixta, que contempla la formación de una alianza entre el sector público y el sector privado. Esta colaboración permite que ambas partes obtengan beneficios a partir de la rehabilitación del inmueble.

Gracias a este enfoque, el proyecto no se limita a un diseño hermético ni a un uso exclusivo, sino que se abre a la interacción con el entorno urbano y la comunidad, incorporando usos que promuevan la participación y el vínculo con el espacio público.

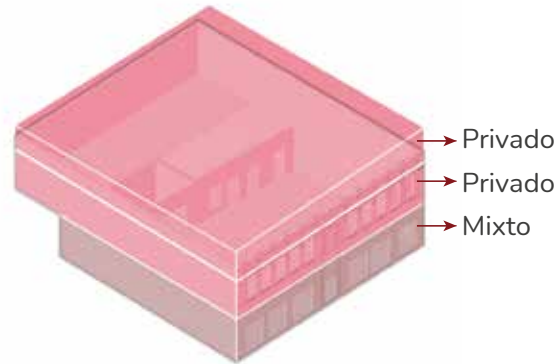
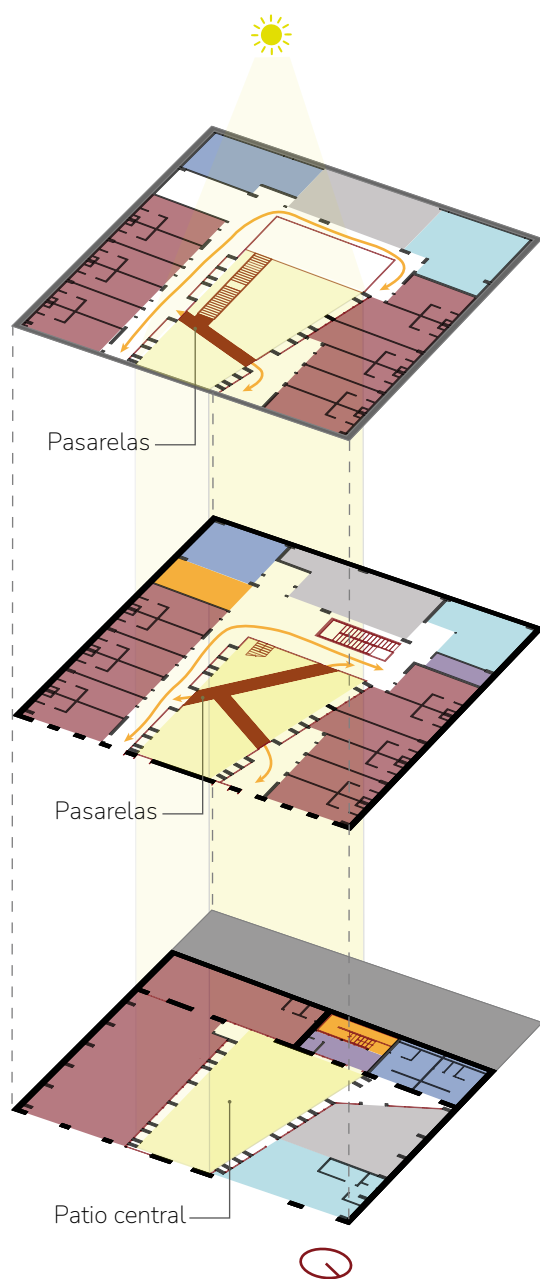


Figura 26 _ Grado de privacidad.

Fuente: Elaboración propia.

En el primer nivel del edificio se disponen tanto programas de uso público como privado, los cuales se detallan en la figura 26. Además de generar ingresos mediante el uso residencial, el proyecto incorpora espacios complementarios que refuerzan su carácter mixto y abierto al entorno.

Entre estos, se integran un cowork y una cafetería, que aportan dinamismo y uso compartido, mientras que al público general se le ofrece una biblioteca y servicios higiénicos, fortaleciendo así la interacción con la comunidad y el espacio urbano.



Tercer Nivel

- Habitaciones
- Sala de ocio
- Terraza
- Sala de estudio



Residentes

Segundo Nivel

- Habitaciones
- Lavandería
- Comedor
- Gimnasio
- Bodega
- Escaleras



Residentes

Primer Nivel

- Cowork
- Baños públicos
- Biblioteca
- Cafetería
- Recepción Residencia
- Escaleras



Público



Residentes

Figura 27 _ Programas.
Fuente: Elaboración propia.

6.5 ANTEPROYECTO

Parte del diseño es generar una experiencia al usuario, por lo que se utiliza un entramado de hormigón armado. Se utilizan pilares que van generando espacios y experiencias para los usuarios.

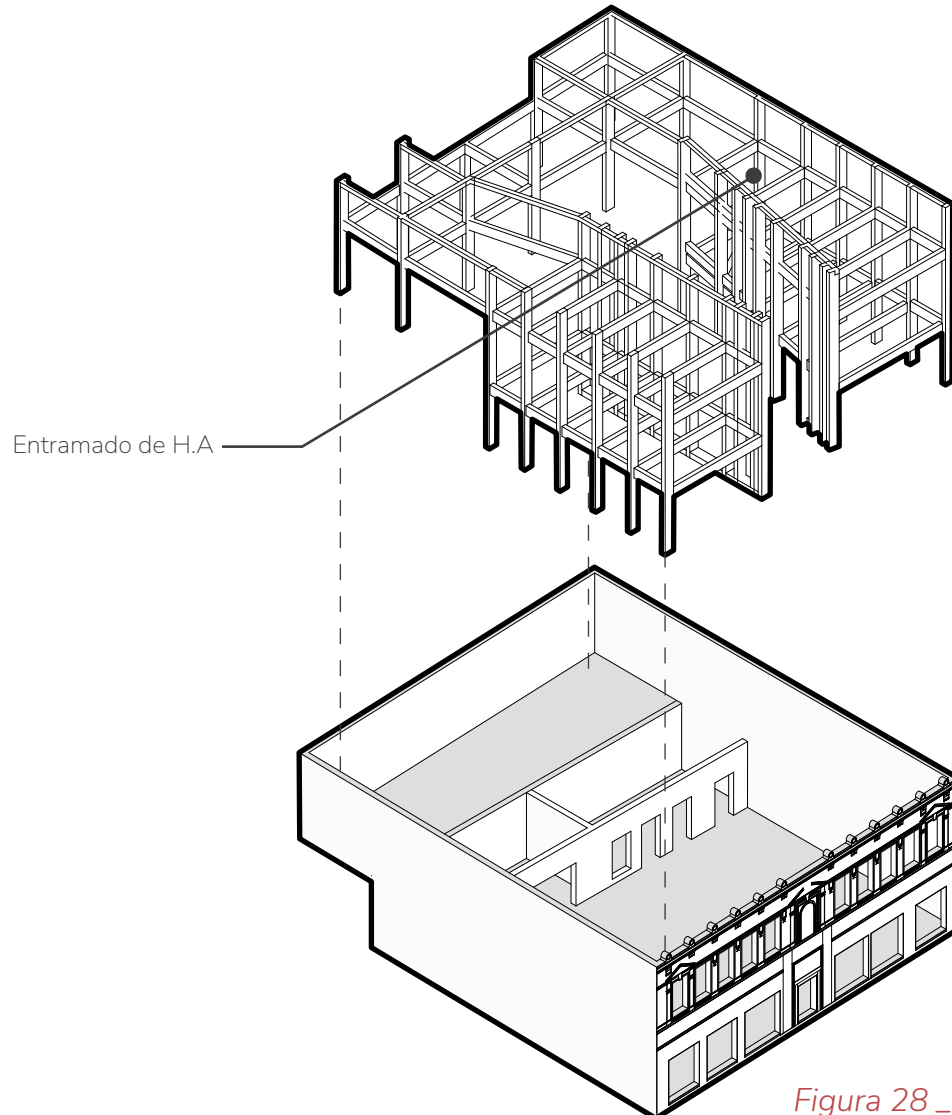
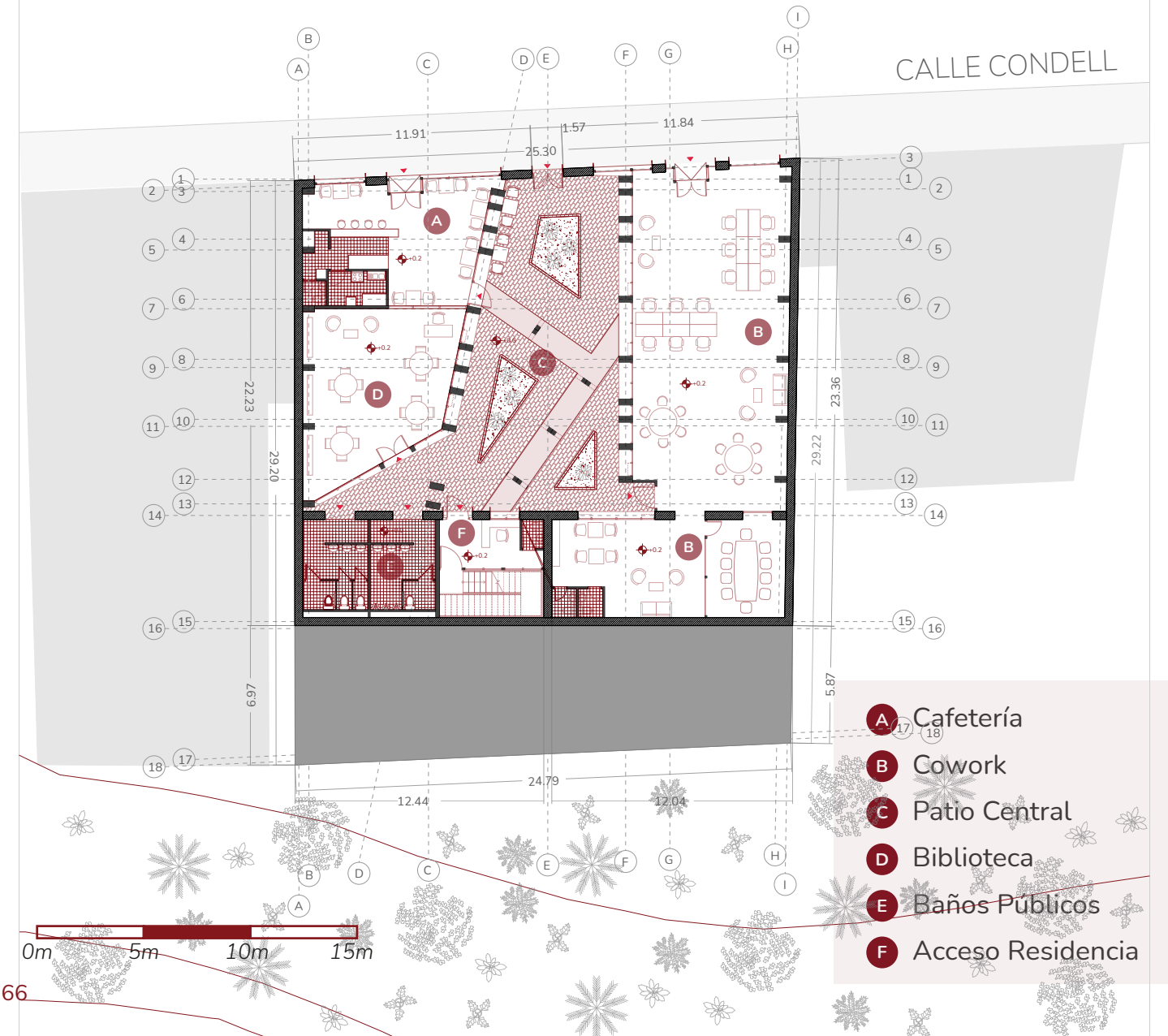


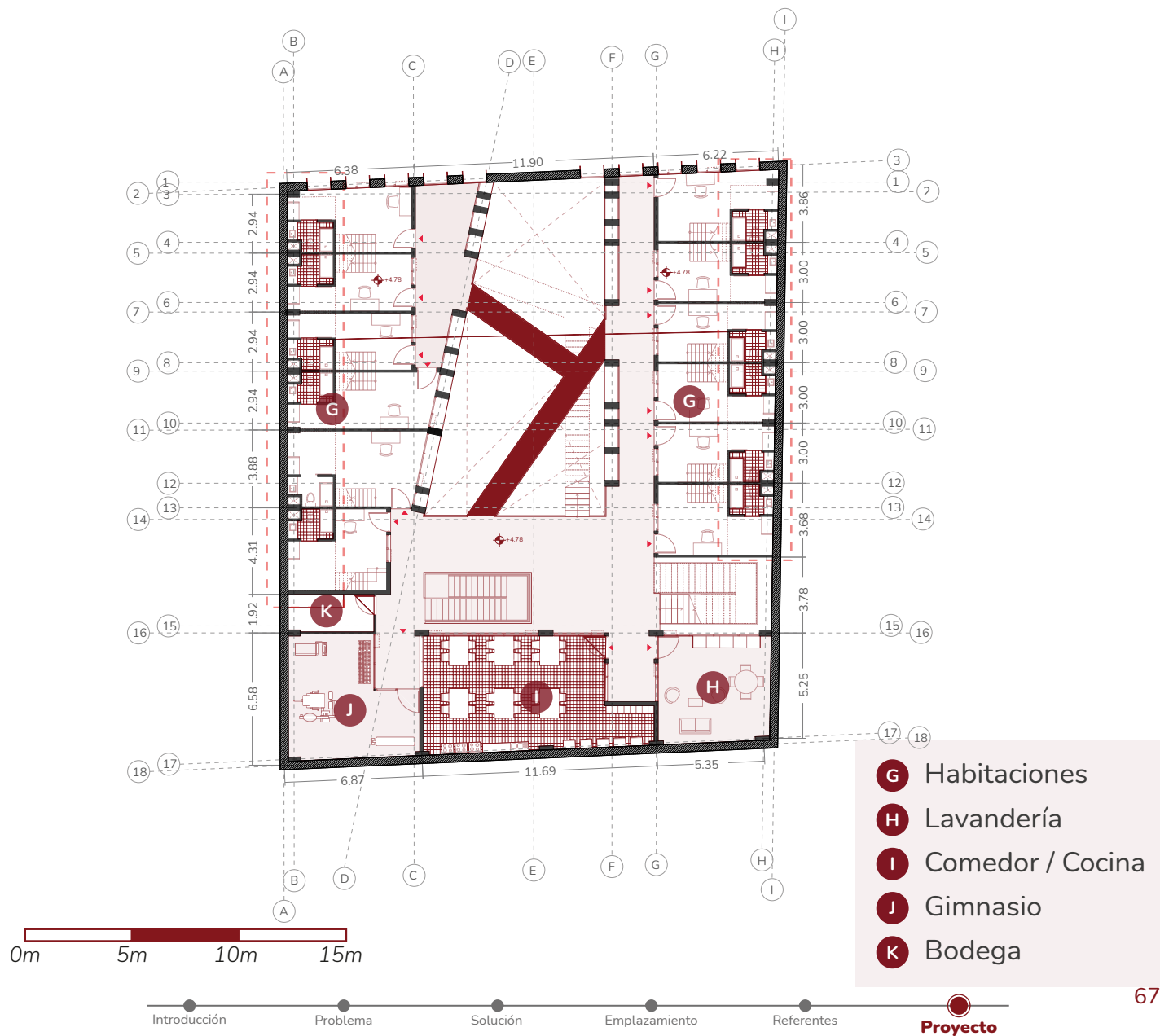
*Figura 28 _ Hormigón.
Fuente: Elaboración propia.*

6.6 PLANIMETRÍAS E INSUMOS

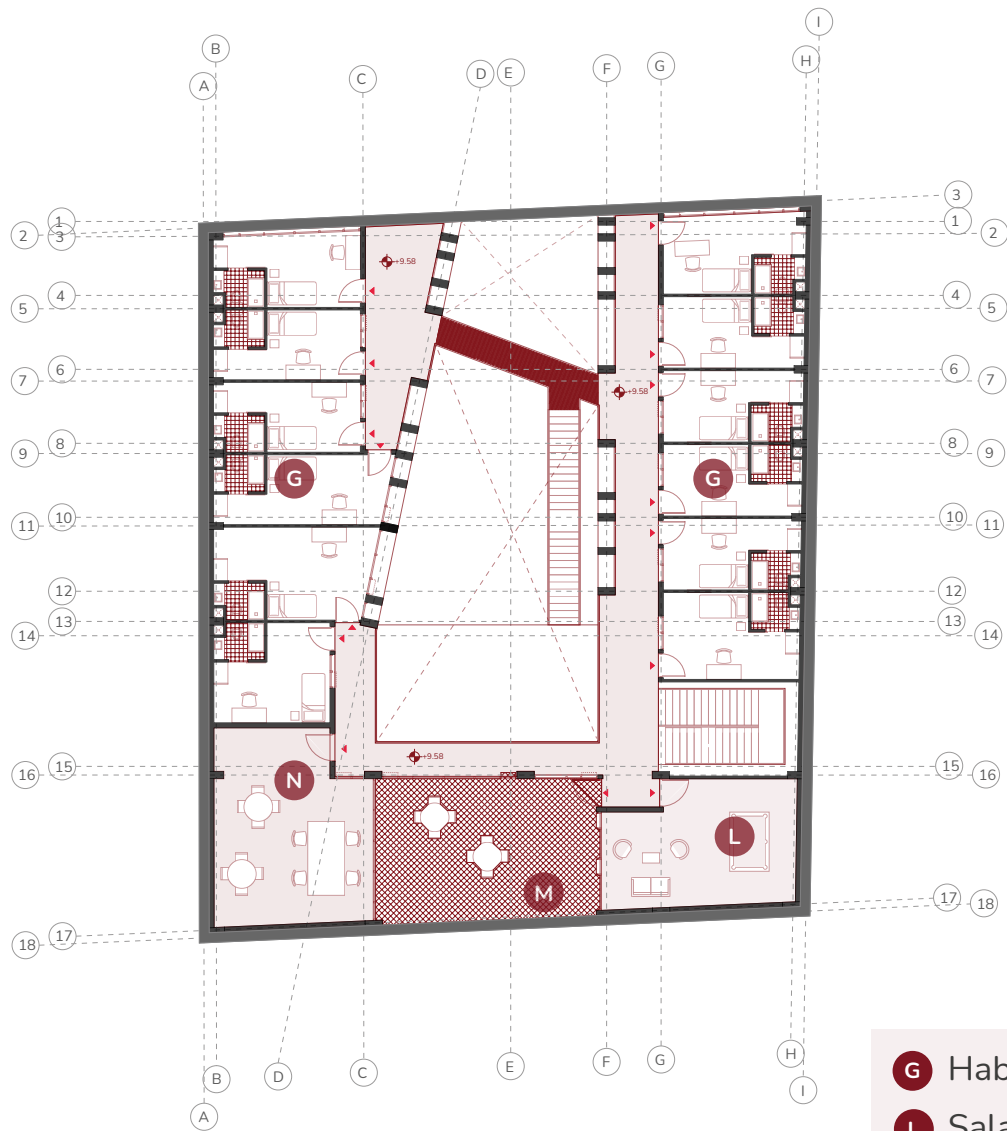
Planta Nivel 1



Planta Nivel 2



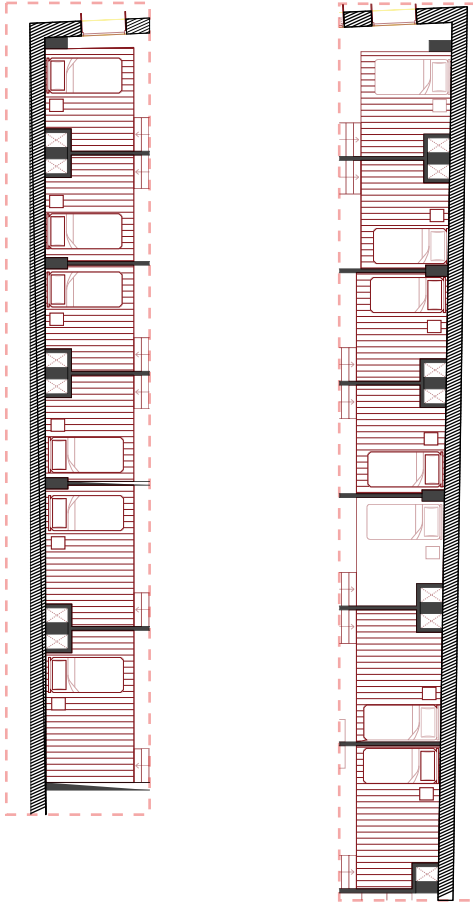
Planta Nivel 3



- G Habitaciones
- L Sala de ocio
- M Terraza
- N Sala de Estudio

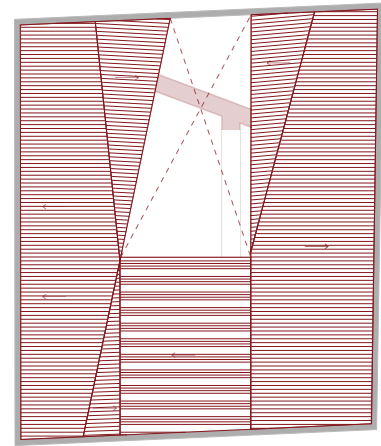
Plantas altillo

Escala 1:200



Planta techumbre

Escala 1:500



Elevación Frontal



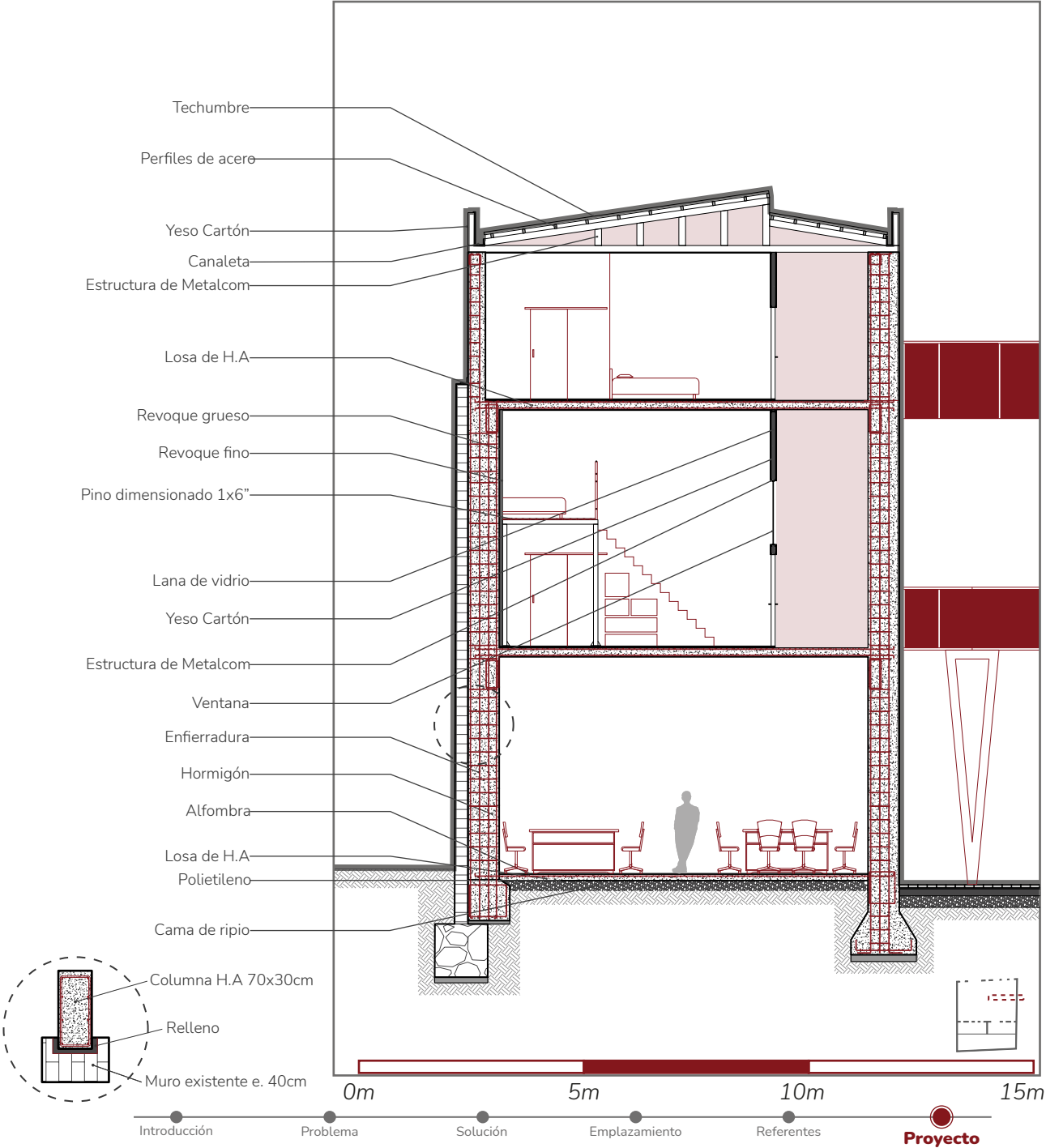
Corte Longitudinal



Corte Transversal



Detalle Constructivo

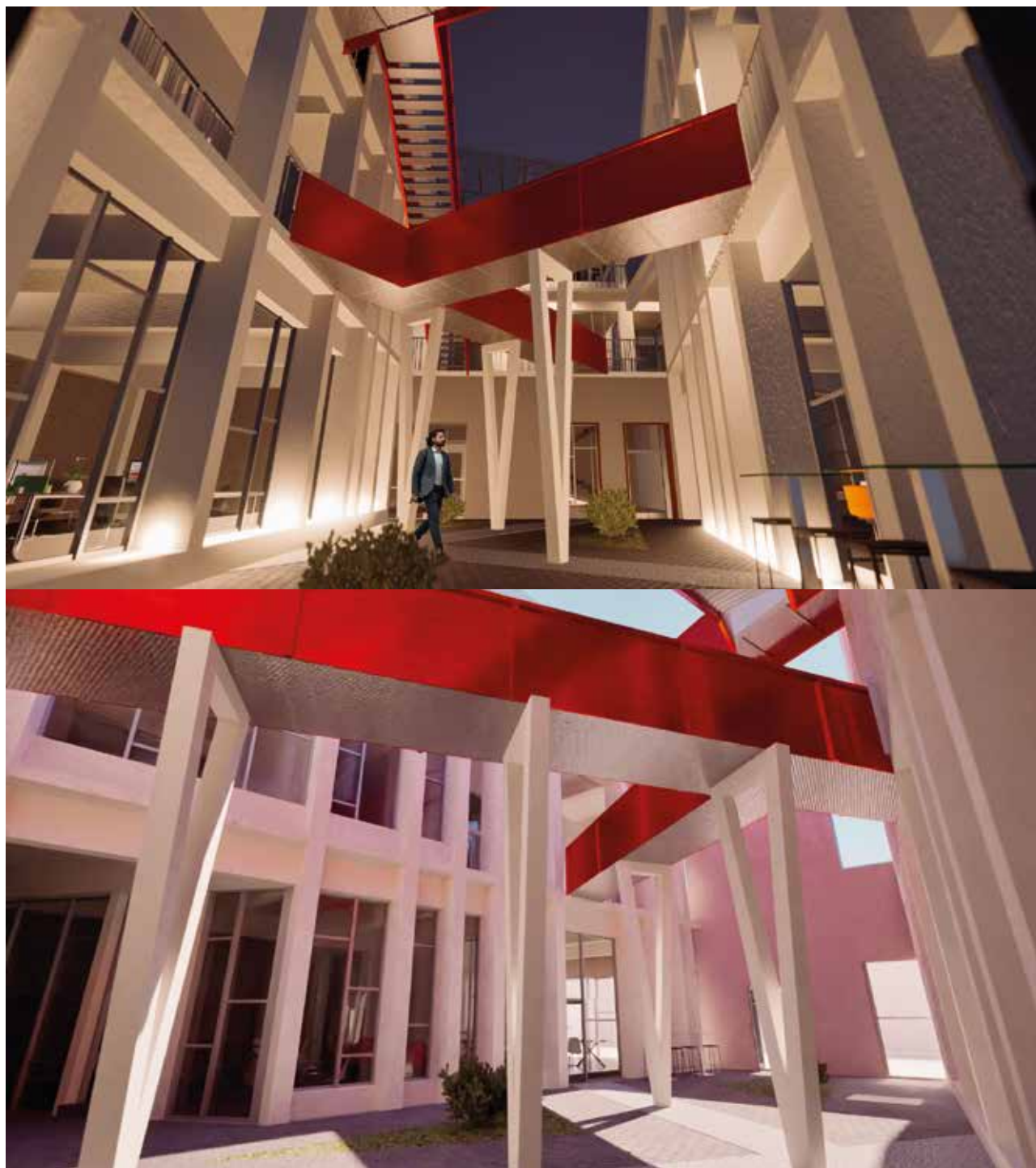


Visualizaciones interiores del edificio



Vista desde el primer nivel





Vista exterior



Interior cafetería



Interior biblioteca



Interior habitación con doble altura



BIBLIOGRAFÍA

1. Jiménez, C. V. y Ferrada, M. A. (2007). *Identidad Arquitectónica Del Área Histórica de Valparaíso*. Editorial Universidad de Valparaíso.
2. De La Paz, V. (2023). *Valparaíso, patrimonio de la Humanidad Revisión de algunos indicadores urbanos*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Asesoría Técnica Parlamentaria.
3. Rosi, M. e Gómez, I. (2022). *Informe de la misión de Asesoramiento Técnico de la Unesco al Sitio Patrimonio Mundial Área histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso*. Centro de Patrimonio Mundial de la Unesco.

PÁGINAS WEB

1. www.andrewmarsh.com
2. www.archdaily.com
3. www.corporacionspmvalparaiso.cl
4. www.divisare.com
5. www.memoriachilena.gob.cl
6. www.mineduc.cl

