



Universidad técnica Federico Santa María
Departamento de Arquitectura
Valparaíso, Chile.



“CÁSCARA VIVA

Rehabilitación del inmueble La Española en Barrio Puerto para el habitar

Revalorizando los edificios tipo manzana.

Valentina Andrea Palma Zamorano
Memoria para optar al título de Arquitecto

Profesora referente
Marcela Hurtado

Profesora Co-Referente
Muriel Díaz

Modalidad Proyecto de Arquitectura
Marzo, 2026



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: Cáscara viva : Revalorizando los edificios tipo manzana

Nombre del candidato(a): Valentina Andra Palma Zamorano

Carrera / Grado: Arquitectura

Campus: Casa Central Departamento: Arquitectura

2.- VALIDACIÓN DEL PROFESOR GUÍA/DIRECTOR DE TESIS

Yo, Marcela Hurtado Saldías, 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 (marcar una opción)

☒ 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 (**marcar una opción**):

☐ 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: 11/09/2026 Firma: Marcela Hurtado

Estudiante o Candidato(a):

Fecha: 14/09/2026 Firma: Valentina P.

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.

A mi familia,

por permitirme elegir mi propio horizonte, por creer en mí incluso cuando el camino parecía incierto, por enseñarme a caminar con convicción y a dar cada paso con fuerza.

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecerle en primer lugar a mis padres, Pamela y Carlos. Aún recuerdo el día que con 18 años y el corazón partido les plantié la idea de romper con la tradicionalidad y lo conocido e irme a estudiar fuera de la gran capital, sin un plan, sin saber por qué, sólo con el anhelo de comenzar de 0. De mi madre Pamela, el ímpetu de ganarle a la vida y llevar la frente en alto. De mi padre Carlos, la incondicionalidad y el arte del carisma y la creatividad. Agradezco todas esas veces que no llegamos a destino en los viajes familiares, ahora puedo ver que aunque se tenga un destino, es parte del camino disfrutar de perderse. Como siempre decimos “el caminante se hace camino al andar..”

A mis hermanos, Sebastián y Mauricio, por ser mis mayores partners. Por cada risa haciendo tonteras, por cada palabra a la distancia y por sobre todo el profundo amor que nos une. Mi vida no hubiera sido la misma sin ustedes.

A mi hermana de otra madre, Valentina. Que estos 20 años de amistad se conviertan en 40 y ojalá tenerte para toda la vida.

A Diego, con quién llevo compartiendo mi vida por casi 10 años. Por demostrar su amor con presencia y dedicación, por darme a mejorar las cosas que me acomplejan, por permitirme continuar conociendo lo que la vida nos tiene por delante y también, por siempre tener sus brazos abiertos para mí.

A mis amigos. A Omara, quién se ha convertido en mi confidente y mi mejor amiga, espero de todo corazón que la vida te entregue el doble de cariño que entregas. A Pablo y Cris, quienes han estado apoyandome en este proceso, gracias por soportar mis arrebatos emocionales y dramáticas caídas al vacío de la desesperación. A todos quienes fueron apareciendo en el camino, Pau y Mauricio, Romina, Luis, a la Anto desde Italia, a mis amigos del intercambio, Anto y a todos a quien le tengo cariño genuino.

A los profesores y personas que silenciosamente alimentan mi pasión por lo que hago, por escucharme y permitirme aprender de todos ustedes.

A mí, por la perversancia que me caracteriza. Por no rendirme con lo que me apasiona, por creer en mi intuición cuando más lo necesité, por cultivar mi alma curiosa, errante y rebelde. Que esto sea el inicio de llevar mi pasión a otro nivel.

RESUMEN

El presente proyecto aborda la rehabilitación de un inmueble patrimonial ubicado en el Barrio Puerto de Valparaíso, sector caracterizado por su alto valor histórico, cultural y urbano. La propuesta surge a partir del reconocimiento de las dinámicas sociales, económicas y espaciales presentes en el entorno inmediato, así como de la necesidad de reactivar edificaciones históricas que actualmente presentan procesos de deterioro o abandono. En este contexto, el proyecto plantea una estrategia de intervención que busca articular conservación patrimonial y activación urbana mediante la incorporación de un programa mixto orientado al fomento sociocultural.

La propuesta integra áreas destinadas a oficios patrimoniales, emprendimiento local, actividades culturales, turismo y vivienda, configurando un sistema programático que permite conciliar permanencia residencial, producción local y apertura hacia la comunidad. De esta manera, el edificio se concibe como una plataforma de intercambio que promueve la visibilización de saberes tradicionales, el fortalecimiento de redes de trabajo y la generación de nuevas oportunidades económicas vinculadas al patrimonio.

A través de esta intervención se busca responder a las necesidades de los distintos actores que conforman el tejido urbano del sector —residentes, trabajadores, comerciantes, visitantes y comunidad barrial— contribuyendo a la revitalización del entorno y a la consolidación de un modelo de uso sostenible para el inmueble. En consecuencia, el proyecto propone una rehabilitación que no solo resguarda el valor arquitectónico del edificio, sino que también potencia su rol como articulador social, cultural y productivo dentro de la trama urbana del Barrio Puerto.

ABSTRACT

This project addresses the rehabilitation of a heritage building located in the Barrio Puerto district of Valparaíso, an area recognized for its significant historical, cultural, and urban value. The proposal emerges from the understanding of the social, economic, and spatial dynamics present in the surrounding context, as well as from the need to reactivate historic buildings that currently show signs of deterioration or abandonment. In this context, the project proposes an intervention strategy that seeks to articulate heritage conservation with urban activation through the incorporation of a mixed-use program focused on socio-cultural development.

The proposal integrates spaces dedicated to traditional crafts, local entrepreneurship, cultural activities, tourism, and housing, creating a programmatic system that balances residential permanence, local production, and community engagement. In this way, the building is conceived as a platform for exchange that promotes the visibility of traditional knowledge, strengthens professional networks, and generates new economic opportunities linked to heritage.

Through this intervention, the project aims to respond to the needs of the different actors that shape the urban fabric of the area—residents, workers, merchants, visitors, and the local community—thus contributing to the revitalization of the surrounding environment and to the consolidation of a sustainable model of use for the building. Consequently, the proposal seeks not only to preserve the architectural value of the property but also to enhance its role as a social, cultural, and productive catalyst within the urban fabric of Barrio Puerto.

01

Agradecimientos	4
Resumen	5
Abstract	6
Índice	7
Introducción	9
A. El problema arquitectónico	12
B. Objetivos	12

02

Presentación del caso	13
A. Valparaíso	15
i. Ubicación y contexto comunal	16
B. Barrio puerto	18
i. Diagnóstico urbano	18
ii. Despoblamiento	19
iii. Análisis Arquitectónico	21
C. Sitio de Patrimonio Mundial	24
i. Situación actual	24
ii. Síntesis	26

03

Antecedentes / Preexistencia	27
A. Edificio "La Española"	29
i. Historia y registros	30
ii. Características constructivas	31
iii. Valoración arquitectónica	35
iv. Análisis de patologías	36
B. Análisis de Emplazamiento	38
i. Relación del edificio y su entorno	39
ii. Actividades y programática del barrio	41
iii. Análisis climático	42
C. Normativa de intervención	43
i. Normativa asociada	43
Síntesis	46

04

Referentes	45
A. Convent de Sant Francesc.	47
B. Startup República	49

05

Anteproyecto	51
A. Programación Arquitectónica	53
i. Objetivos	54
ii. Actores	57
iii. Recopilar y Analizar hechos	61
iv. Prueba de conceptos	63
v. Necesidades	67
vi. Problema de diseño	71
B. Uso programático	75
i. Capas Operativas	76
ii. Usuarios	79

06

Proyecto	80
A. Plantas	81
B. Elevaciones	87
C. Visualizaciones	89
D. Bibliografía	96



A. El problema arquitectónico

La ciudad de Valparaíso se caracteriza por su valiosa historia como puerto principal del país, el intercambio cultural y su distinguida infraestructura. A lo largo de los años se evidenció la singular forma de vivir y relacionarse con el entorno de su geografía anfiteatro, lamentablemente, diversos desastres socio naturales y siniestros han dejado en ruinas equipamiento importantes en el plan de Valparaíso, dejando en abandono inmuebles con importante valor histórico tanto material como cultural. Esto genera conflicto con la relación entre habitantes y el entorno, uno de ellos y silenciosamente dañino, el despoblamiento.

El problema del despoblamiento, además del abandono físico de la habitabilidad, es que se genera una degradación de la relación entre el edificio y su entorno, el problema no es la ruina sino la inutilidad urbana del edificio.

B. Objetivos

Este proyecto se lleva a cabo con el objetivo de reparar la discontinuidad de uso del edificio, generar permanencia en el barrio y potenciar el sentido de identidad reinsertando vida cotidiana al barrio.

Estos vacíos urbanos representan una oportunidad para proporcionar equipamientos que contribuyan a densificar, activar y repoblar el plan de Valparaíso, sin perder la identidad del lugar que se habita.

Presentación del caso

02

Valparaíso, Chile.

Océano Pacífico

Bahía de Valparaíso



2.A Ubicación del contexto comunal

Valparaíso pertenece a la 5ª Región de Chile, ubicada en la zona costera del valle central. El área histórica de la ciudad-puerto se estableció durante la expansión industrial europea a fines del S.XIX y principios del S.XX. Es un ejemplo extraordinario de patrimonio comercial, siendo parte de una de las rutas marítimas más importantes de la época, la costa Pacífico sur conectada con el Atlántico a través del estrecho de Magallanes.

El puerto tuvo gran incidencia desde la década 1880 hasta la inauguración del canal de Panamá en 1914. Su tejido urbanístico es una clara representación de la globalización temprana, situándose en la planicie costera rodeada de sinuosa geografía, lo que la caracteriza como el anfiteatro de la bahía de Valparaíso.

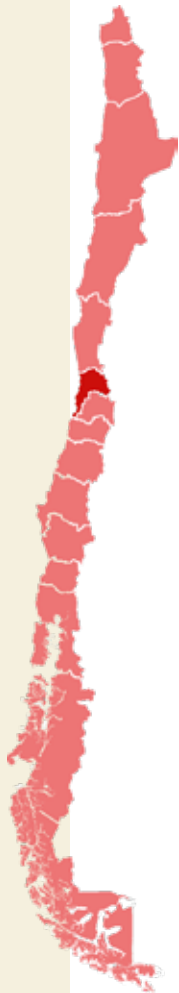


Fig.: Cerros que configuran el anfiteatro de Valparaíso.
Fuente: Entre cerros - Facebook.com . Elaboración propia.

El Plan de Valparaíso se organiza territorialmente en cuatro distritos, los cuales agrupan distintos barrios que conforman el área plana de la ciudad abarcando una superficie de 171 hectáreas y 8.466 habitantes, con una densidad de 49,6 hab/ha.

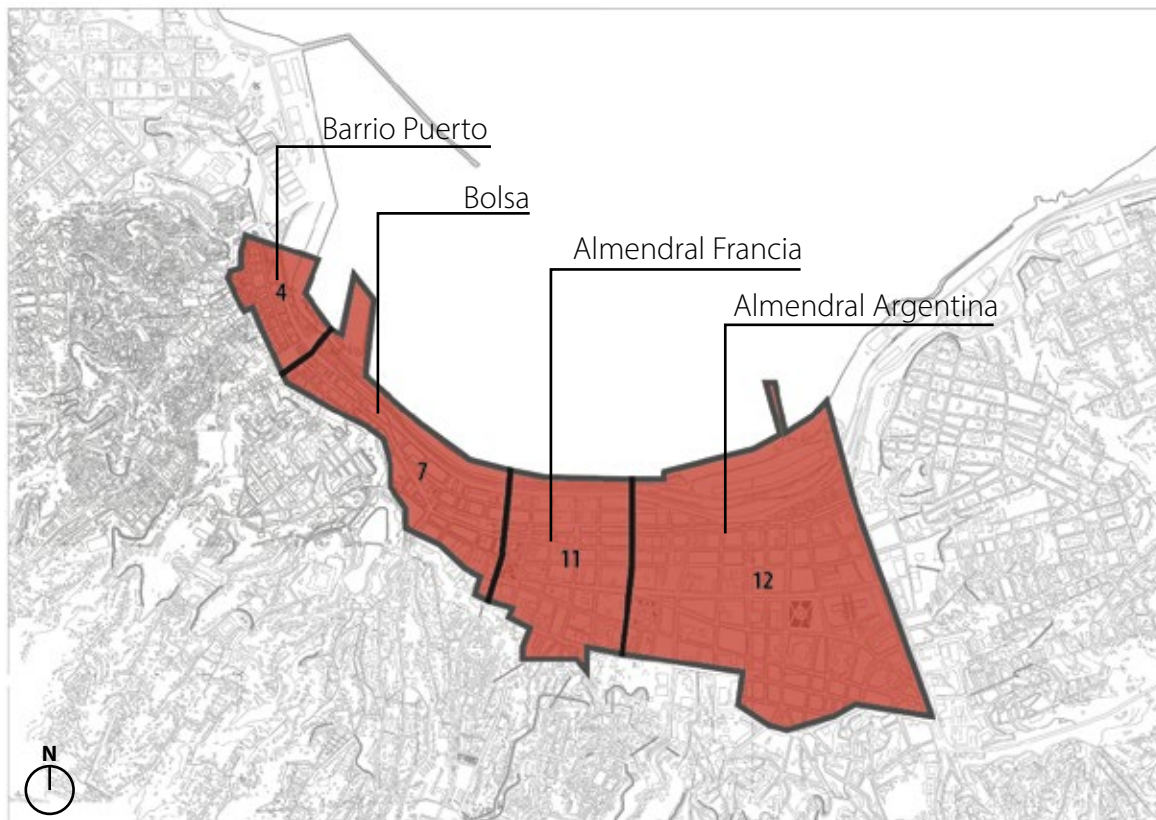


Fig.: Indicaciones de pobladores por distrito en el plan de Valparaíso.

Fuente: Atisba, 2018. www.atisba.cl.Elaboración propia.

Dentro de esta división, el Barrio Puerto se emplaza en el Distrito 4, correspondiente al sector fundacional y uno de los núcleos históricos más relevantes de la comuna. Este distrito concentra una importante cantidad de inmuebles de valor patrimonial, actividad portuaria y comercio tradicional, configurándose como un área estratégica tanto desde el punto de vista urbano como cultural.

2.B Barrio puerto

El sector del Barrio Puerto posee una conectividad privilegiada dentro del plan de Valparaíso dado que está conectado directamente con los principales sistemas de transporte urbano y metropolitano. Su localización estratégica, entre la Avenida Errázuriz y la Plaza Sotomayor, se encuentran paradas de trolebuses, taxis colectivos y microbuses de alta frecuencia, que articulan el centro histórico con el Almendral y los accesos a los cerros. Asimismo, la cercanía con la Estación del Metro de Valparaíso permite la conexión directa con Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana, ampliando el rango de movilidad cotidiana de residentes, trabajadores y estudiantes.

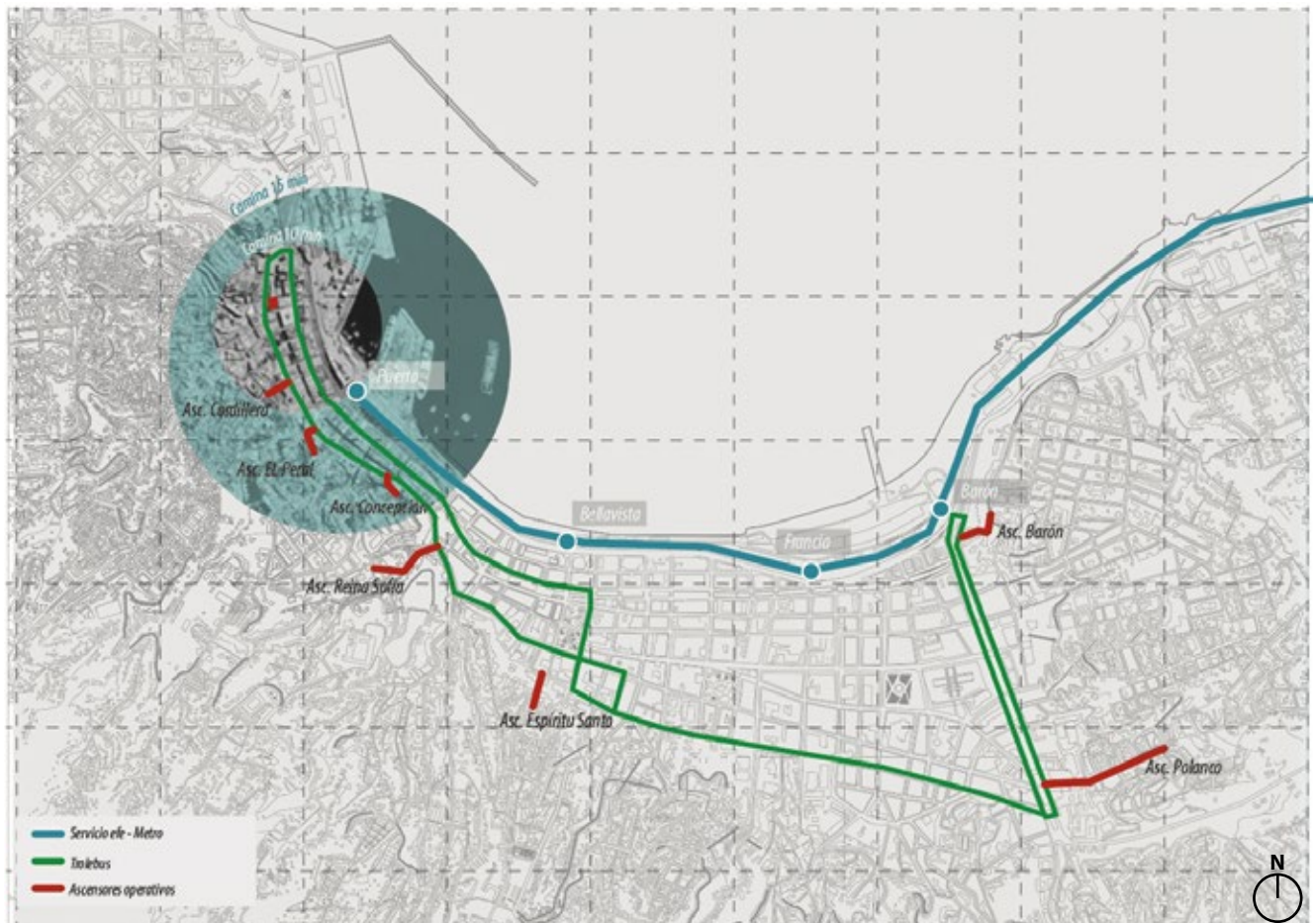


Fig.: Esquema de conectividad plan de Valparaíso.

Fuente: DTPR - 2017. Elaboración propia.

i. Despoblamiento

En las últimas décadas, Valparaíso ha experimentado un progresivo proceso de despoblamiento, evidenciado en la reducción sostenida de su población particularmente entre los años 2017 y 2024. Este fenómeno ha tenido efectos especialmente críticos en sectores patrimoniales como el Barrio Puerto, donde la pérdida de habitantes se ha traducido en un creciente número de viviendas deshabitadas, comercio cerrado y deterioro físico del entorno construido.

Factores como la precariedad estructural, la falta de mantenimiento urbano, la migración hacia comunas periféricas y el avance de actividades económicas orientadas exclusivamente al turismo y la sensación de inseguridad generada por la delincuencia han debilitado el tejido social barrial y reducido las condiciones de habitabilidad permanente. En este contexto, la desocupación de edificios representa no solo una amenaza para la conservación material, sino también un síntoma de un modelo urbano que ha dejado de sostener una vida cotidiana activa y

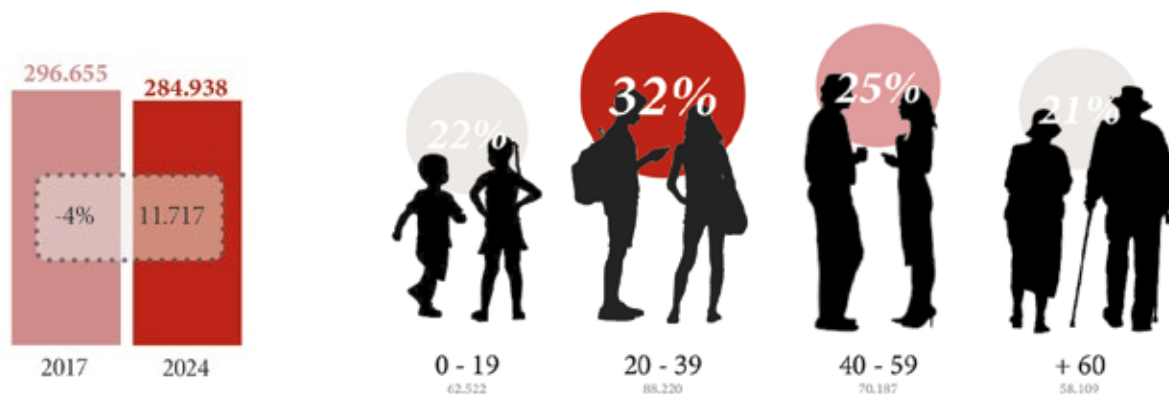


Fig. : Distribución de la población de la comuna de Valparaíso
Fuente: INE, Censo 2017. Elaboración propia.

El análisis del despoblamiento confirma que el Barrio Puerto ha experimentado una pérdida sostenida de habitantes permanentes durante las últimas décadas. La baja densidad residencial, la degradación del espacio público y la pérdida de confianza urbana han transformado un sector históricamente activo en un territorio de uso predominantemente diurno. Esta condición refuerza la necesidad de incorporar programas habitacionales que devuelvan vida cotidiana, seguridad y apropiación barrial, fundamento que será central en la propuesta arquitectónica.

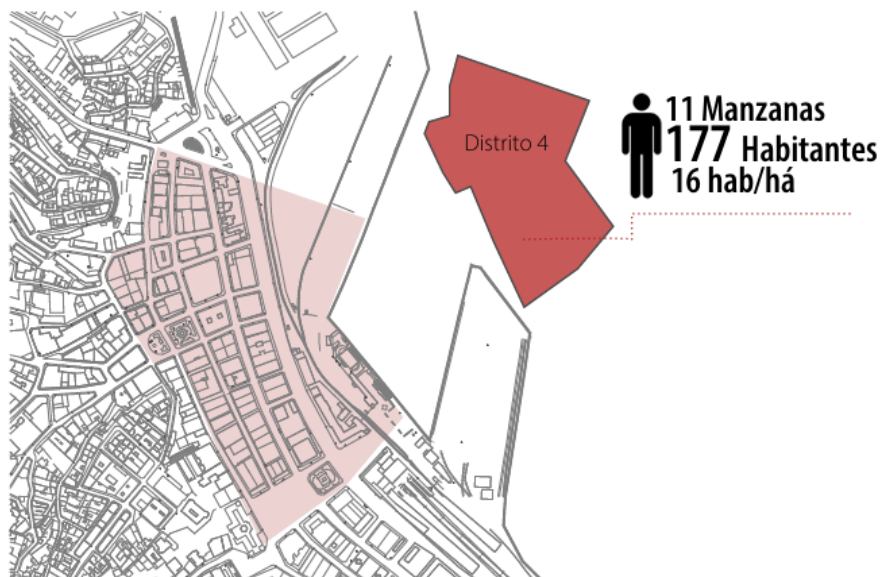


Fig.: Detalle demográfico del distrito 4.

Fuente: Atisba. Elaboración propia.

La situación del Barrio Puerto (distrito 4), es más crítica aún: tiene apenas 177 habitantes en 11 manzanas, lo que entrega una densidad de 16 hab / há, equivalente a parcelas de agrado, pero en el corazón fundacional de la ciudad.

Cuando hablamos del **Anfiteatro**, nos referimos a los cerros de la parte alta de la ciudad (“cerros altos” en el reporte), que son los distritos de menores ingresos y los más densamente poblados con 118 habitantes por hectárea (Hab / há), es decir, 2,4 veces más denso que el Plan. De acuerdo al análisis censal, **concentran el 41% de la población** con 122.567 habitantes. Esta cifra podría subir a 47% si se suma el distrito censal 23 “Puertas Negras” que hemos agrupado en el macrosector “Playa Ancha” y que tiene la mayor población del Anfiteatro con 18.964 habitantes.

El elevado porcentaje de población residente en la zona alta de Valparaíso confirma, a su vez, la condición de vulnerabilidad socioeconómica presente en la ciudad, dado que este territorio se caracteriza por concentrar manzanas de menores ingresos y asentamientos informales. En este contexto, la alta densidad poblacional se explica en gran medida por esta condición urbana, considerando que sobre la avenida Alemania prácticamente no existen edificaciones en altura, lo que implica que la concentración de habitantes se produce principalmente a través de ocupaciones residenciales de baja altura y alta subdivisión del suelo.*

ii. Análisis arquitectónico

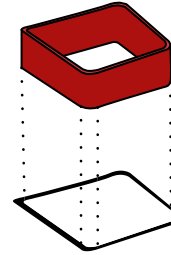


Fig.: Variedad de tipologías en barrio puerto.

Fuente: Linamientos para las normas de intervención. CMN, 2011. Elaboración propia.

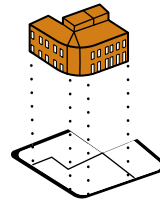
2. Edificio Manzana

Aquellos con todos sus frentes hacia el espacio público, por lo demás poseen mayores dimensiones y altura.



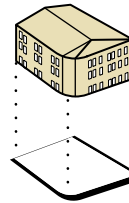
2. Edificio Esquina

Edificios con 2 frentes convergentes hacia el espacio público. Conforman las esquinas de las manzanas y tiene particularidades, tales como la presencia de ochavos.



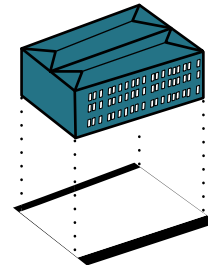
3. Edificio Cabezal

Aquellos con 3 frentes hacia el espacio público.



4. Edificio Medianero.

Aquellos con variantes de 1 o 2 frentes opuestos hacia el espacio público.



A. HOMOGENEIDAD

Conjunto referido de las alturas de las edificaciones: Se identifican volúmenes con alturas constantes en sus fachadas, configurando unidades reconocibles entre sí, y a su vez alturas homogéneas entre manzanas (15 a 20 metros).

B. QUINTA FACHADA O CUBIERTA

Se reconoce como atributo formal en las edificaciones del conjunto, propio y característico de la zona típica. Las configuraciones y geometrías de cubiertas existentes responden a características propias de la técnica de la época, las cuales incluyen, entre otros elementos, paños inclinados revestidos en planchas de acero acanalado, presencia de cumbreras, limatesas, limahoyas y lucarnas sobre patios interiores.

C. SISTEMA CONSTRUCTIVO

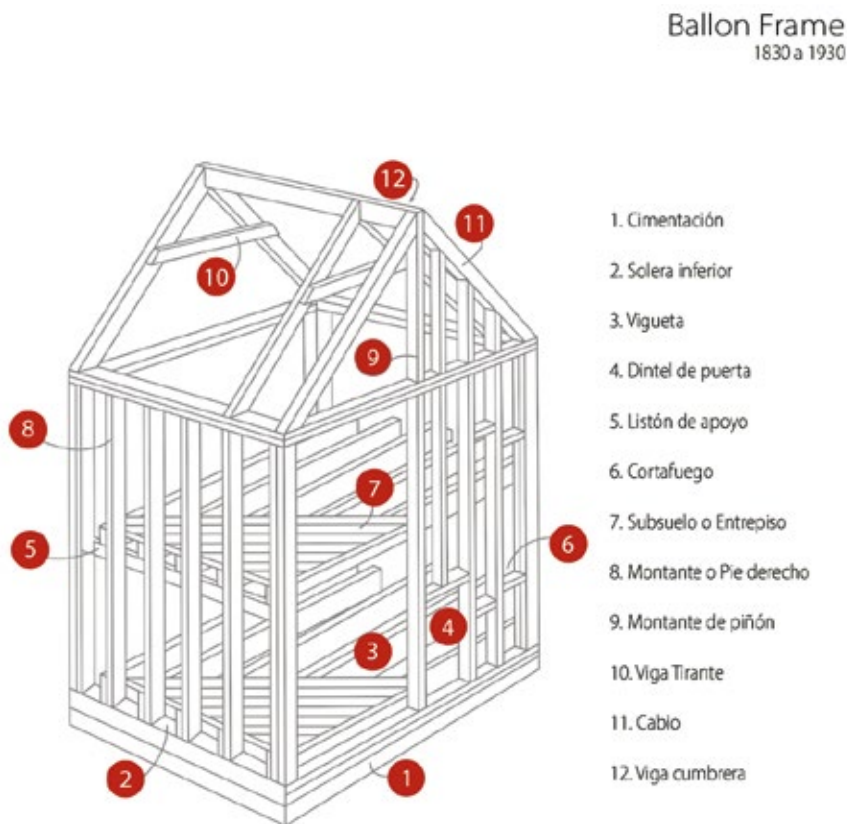
Gran parte de las construcciones existentes de la zona corresponden a edificaciones de albañilería cocida, que define en buena parte las características del lugar tales como: tramos de muros rectos y perpendiculares, altura y proporción limitada, características específicas y vanos, presencia de arcos de medio punto, entre otras.

D. FACHADAS

En cuanto a ritmos y proporciones definidos por los sistemas constructivos, se reconocen características específicas de crujías, luces estructurales y paramentos, por tanto, características específicas de ritmos y proporciones (llenos y vacíos) tanto en los primeros niveles como en superiores, reconociendo el carácter comercial, residencial y de uso público original.

El sistema constructivo balloon frame corresponde a una técnica de entramado ligero en madera que se desarrolla en Norteamérica durante el siglo XIX y que posteriormente es incorporada en diversas ciudades portuarias del Pacífico. En el caso de Valparaíso, su introducción se vincula a los intercambios comerciales y culturales que caracterizaron al puerto durante el auge económico de la segunda mitad del siglo XIX. [6]

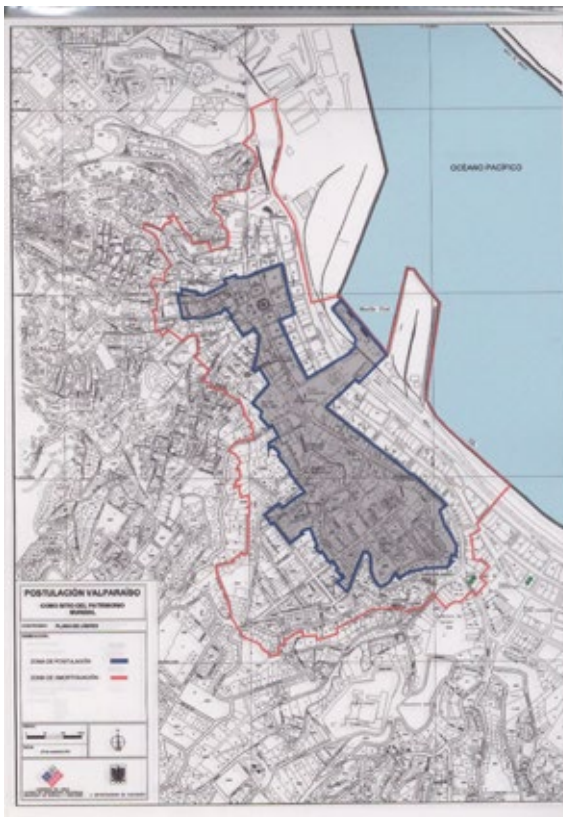
El balloon frame se caracteriza por un sistema estructural compuesto por piezas de madera de pequeña sección dispuestas de manera continua desde la base hasta los niveles superiores del edificio, generando un entramado liviano que posteriormente se reviste con tablas, planchas o estucos. Esta técnica permitió una construcción más rápida, flexible y adaptable a terrenos complejos, cualidades especialmente pertinentes en la geografía de Valparaíso. Con el tiempo, este sistema se integró a la tradición constructiva local, combinándose con otras materialidades como; la albañilería en los primeros niveles o muros cortafuego, contribuyendo a la configuración de la imagen arquitectónica característica de los cerros y del plan porteño.



2.C Sitio de Patrimonio Mundial

El Barrio Puerto forma parte del Área Histórica de Valparaíso que fue declarada Patrimonio Mundial por la UNESCO en 2003, reconocimiento que subraya su excepcional valor cultural universal. Este territorio concentra los elementos más representativos de la identidad porteña: la coexistencia entre el borde costero, la infraestructura portuaria, la arquitectura comercial del siglo XIX y la compleja relación topográfica entre plan y cerro.

La declaratoria no solo valora la materialidad del lugar, sus edificios de albañilería, pasajes, escaleras y trazado irregular, sino también las dinámicas sociales y económicas que han definido al puerto como un territorio de intercambio, migración y diversidad. En este contexto, intervenir un inmueble de la Zona Típica implica asumir la responsabilidad de conservar, reinterpretar y reactivar un fragmento fundamental de la memoria colectiva de Valparaíso.



Fuente: Sitio de Patrimonio Mundial. [10]

El área protege un conjunto urbano coherente que expresa la memoria portuaria, la ocupación progresiva del territorio y los sistemas constructivos vinculados al desarrollo económico del siglo XIX y comienzos del XX. Intervenir en este contexto implica actuar con respeto y responsabilidad, comprendiendo que cada edificio forma parte de un sistema histórico más amplio, donde la rehabilitación se transforma en una estrategia para preservar el patrimonio cultural y, al mismo tiempo, reactivar social y económicamente el barrio. [10]



"Plaza Echaurren - Dic, 2022"
Diario La Quinta

Síntesis estado actual SPM

	Estado actual (Diagnóstico)	Linamientos y recomendaciones (UNESCO)	OPORTUNIDADES
Demografía	Valparaíso se encuentra entre las comunas con pérdida de población (despoblamiento, fuga de capital humano)	Revertir despoblamiento mediante usos habitacionales asequibles.	Introducir viviendas incentivando el repoblamiento y nueva vida barrial.
Economía local	Reducción de comercio tradicional, debilitamiento de actividades de barrio.	Favorecer programas mixtos de escala barrial (pequeño comercio, oficios, cultura)	Incorporar servicios resilientes y estables en el tiempo.
Arquitectura	Deterioro estructural y pérdida de inmuebles; riesgos de incendios y abandono.	Mantener tipologías históricas, proporciones y materiales tradicionales.	Rehabilitar con materiales compatibles; el encuentro entre el material original y la nueva estructura debe ser precisa.
Espacio público	Deterioro urbano, inseguridad y vacíos urbanos.	El diseño de los programas debe generar la activación de la planta baja	Plantear un corredores que conecte las viviendas y comercio con el espacio público.
Riesgos patrimoniales	Amenazas de incendios, sobrecargas de instalaciones visibles, abandono.	Incorporar medidas pasivas y activas de prevención (muros cortafuego, compartimentación, accesos de emergencias)	Reforzar circulaciones seguras y protegidas.

Antecedentes

03



3.A El edificio “La Española”

Construcción / Fines S.XIX

Diseñado por el arquitecto Juan Eduardo Fehrman por mandato de Alberto Ross Santa María. El uso original del edificio es de residencia y comercio, en respuesta a la intensa actividad portuaria de la época.

Fuente: icomoschile.com

Inauguración / 1900

Fuente: icomoschile.com

Incendio / 1998

Un grave incendio destruyó y la zona sur-poniente, posteriormente fue recuperada y reforzada en el año 2003

Fuente: icomoschile.com

Registro / 2012

Registro fotográfico del edificio y su funcionamiento

Fuente: Facebook.com / Valparaíso Histórico

Incendio / 16 de Mayo 2016

El incendio inició en el local comercial nor-poniente, destruyendo los locales comerciales de la primera planta, una sala de ensayo musical en el segundo piso y habitaciones de 26 personas en los niveles superiores.

Fuente: Emol.com

ACTUALIDAD / 2025

El edificio se encuentra sin la mayor parte de su estructura interior, en estado de desuso y abandono. En sus fachadas se aprecian grafitis, a simple vista se pueden ver grietas en su estructura. Actualmente no cuenta con refuerzo estructural.

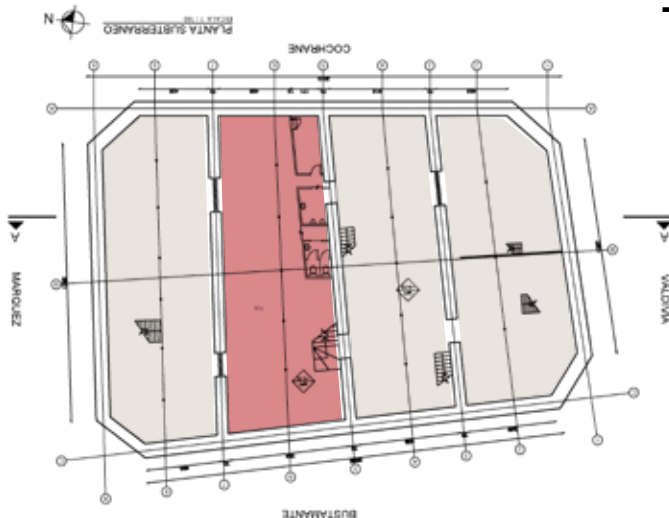
i. Registros actuales



El estado actual del edificio es completo desuso interior, todos los accesos se encuentran bloqueados por muros de ladrillo o bloques de hormigón. El perímetro del inmueble se encuentra cerrado por barreras New Jersey, ocupando en su totalidad las aceras de las calles Márquez y Cochrane.

ii. Características constructivas

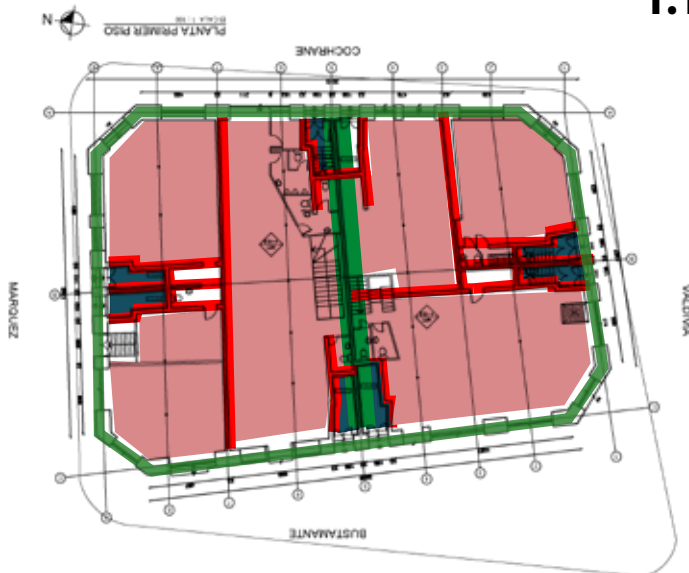
El inmueble, en su estado original, se organizaba en torno a:



-1. SUBTERRANEO

El subterráneo albergaba tres bodegas y un nivel comercial denominado "La Cantera".

Este espacio se encontraba conectado con los seis locales comerciales que existían en el perímetro del edificio, correspondientes a las calles Bustamante, Cochrane, Valdivia y Márquez. El acceso se realizaba únicamente desde el interior del inmueble. Los cimientos del subterráneo estaban contruidos en mampostería corrida, con puntales de madera apoyados sobre suelo rocoso, alcanzando una profundidad aproximada de 4,5 metros desde el nivel de la calle.



1. PLANTA COMERCIAL

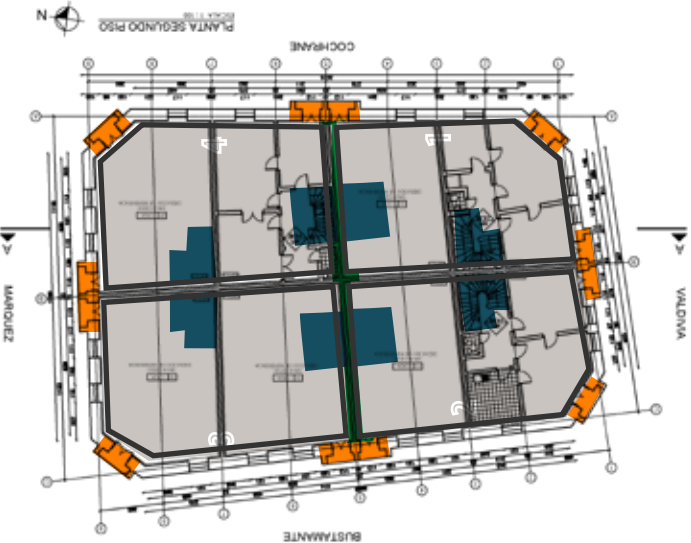
La primera planta se organizaba en torno a seis locales comerciales independientes entre s y que se abrían hacia las cuatro aristas del edificio.

La estructura interior correspondía a pilares de fierro macizo de 125 mm de diámetro, los cuales recibían las cargas verticales de los niveles superiores hasta el nivel del subterráneo. Las vigas principales estaban conformadas por madera de roble americano de 30 x 50 cm, empotradas en los muros de ladrillo, mientras que las vigas secundarias eran de pino oregón de 10,5 x 30 cm. Este sistema estructural se repetía en la construcción de los pisos superiores.

2. PLANTA RESIDENCIAL

Desde este nivel se desarrollaban ocho viviendas de dos a tres dormitorios cada una. Estas se distribuían en grupos de dos dentro de los cuatro cuadrantes que conformaban el conjunto. Este nivel era el único que contaba con balcones.

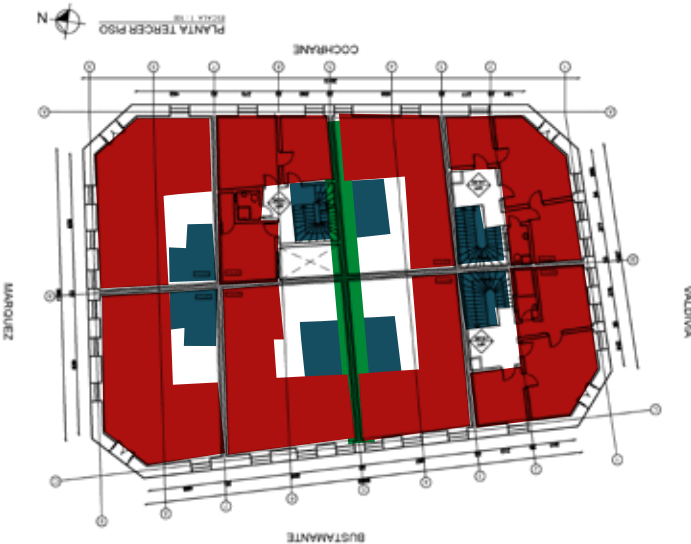
- Balcones
- Cuadrantes
- Escaleras de acceso
- Divisiones interiores
- Muro albañilería

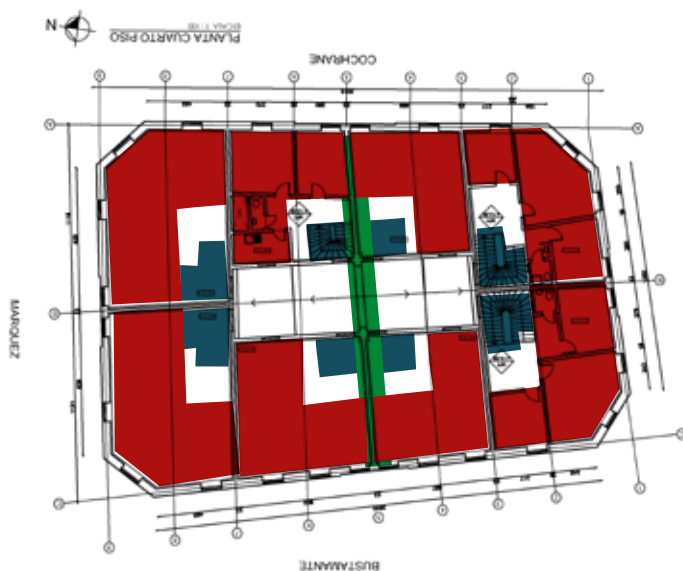


3. PLANTA RESIDENCIAL

Existían ocho escaleras de acceso, cada una de las cuales conectaba tres viviendas dispuestas en vertical dentro del conjunto.

- Viviendas
- Escaleras de acceso
- Divisiones interiores
- Muro albañilería





4. PLANTA RESIDENCIAL

El tercer piso mantenía la misma estructura de organización, aunque las unidades se distribuían en torno a una entrada de luz. Cada vivienda contaba con un acceso independiente y, a su vez, se conectaba verticalmente con otras dos unidades a través del sistema de escaleras.

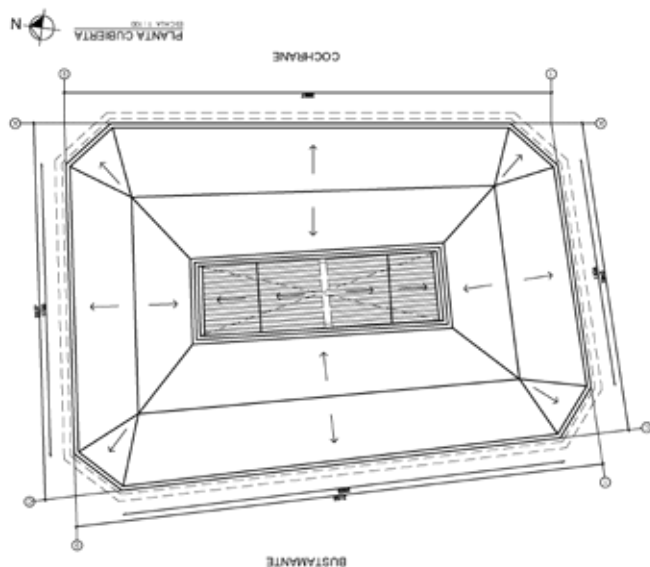
La lucarna permitía la entrada de luz natural y favorecía la ventilación cruzada de los recintos.

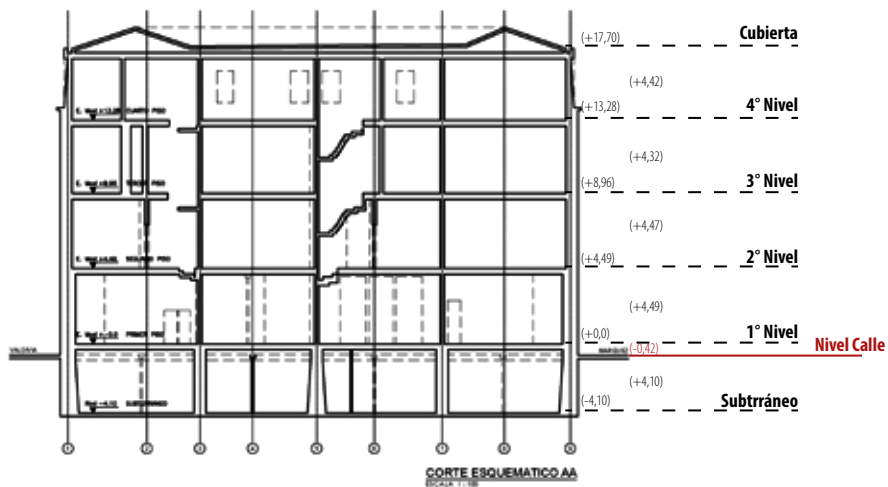
- Viviendas
- Escaleras de acceso
- Muro albañilería

CUBIERTA

La mansarda rodeaba las viviendas superiores y estaba construida en madera y cubierta con teja de metal en sus materiales originales.

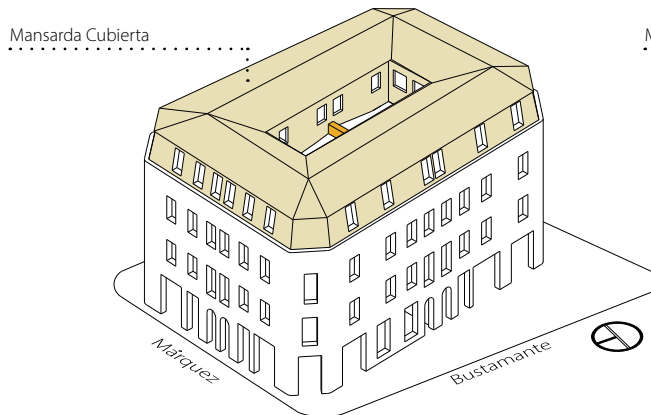
Esta mantenía el ritmo de llenos y vacíos de la fachada, homogeneizando el lenguaje arquitectónico del conjunto.



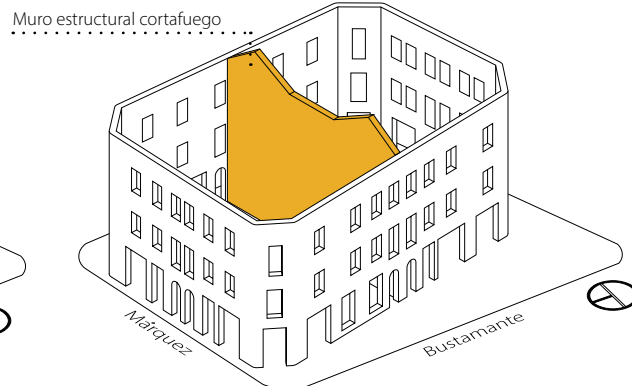


ESTADO ORIGINAL v/s ESTADO ACTUAL

Estado Original



Estado Actual



Los muros perimetrales del edificio se encuentran en pie. El muro cortafuego, aunque deteriorado, se encuentra igualmente en pie dividiendo el inmueble de manera transversal.



CARACTERÍSTICAS Y VALORACIÓN DEL EDIFICIO

ARQUITECTÓNICA

Expresa una arquitectura historicista-tardía, evidenciando la apropiación portuaria del sistema constructivo y sus materiales disponibles. Manteniendo el carácter heredado de la ornamentación y ejecuciones. Es un edificio tipo manzana, es decir, construido en un solo volumen.

> Muros perimetrales, lucarna, muro cortafuego, mansarda.

HISTÓRICA

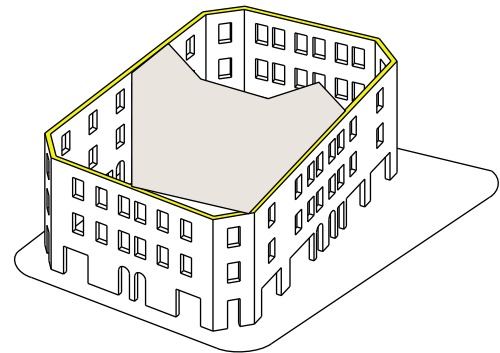
El edificio se levantó en respuesta a la demanda de vivienda de la época, debido a la intensa actividad portuaria. Siendo uno de los pocos edificios manzana construidos en el barrio, es un referente de la historia local.

> Fachadas y ritmos.

URBANA

Su tipología contribuye orden al espacio urbano, alimentado por 4 calles articula el espacio público, sus actividades comerciales y actividades residenciales.

> Usos programáticos, tipología.



iii. Análisis de patologías

Las patologías arquitectónicas son alteraciones, lesiones o deterioros que afectan a los elementos constructivos de una edificación, reduciendo su vida útil, funcionalidad o seguridad. En este caso podemos ver las siguientes:

Patologías físicas

Por agentes atmosféricos

Desprendimientos de pintura por erosión



Por combustión

Manchas de humo



Patologías mecánicas

Fisuras y grietas

Estructurales y superficiales



Desprendimiento

Caídas de balcones y ornamentos, retiro de elementos



Patologías biológicas

Por vegetación superior

organismos vivos alojados en grietas



Patologías químicas

Intervenciones gráficas

Graffitis a nivel calle por toda la fachada



Fig.: Tipos de patologías en los elementos constructivos y sus referencias visuales.

Fuente: Elaboración propia.

La cantidad de imágenes capturadas no es proporcional al número de patologías presentes en cada categoría del elemento, sin embargo, son una evidencia de la variedad identificada.

3.B Análisis de emplazamiento

i. Relación del edificio y su entorno

El edificio se encuentra rodeado de importantes hitos arquitectónicos e urbanísticos, tales como el Mercado Puerto, el palacio Astoreca, la Plaza Echaurren y la iglesia La Matriz. El espacio público ubicado frente al edificio adquiere especial relevancia dentro de la dinámica urbana del sector, ya que se encuentra directamente vinculado a una serie de locales comerciales que activan el borde de la calle.

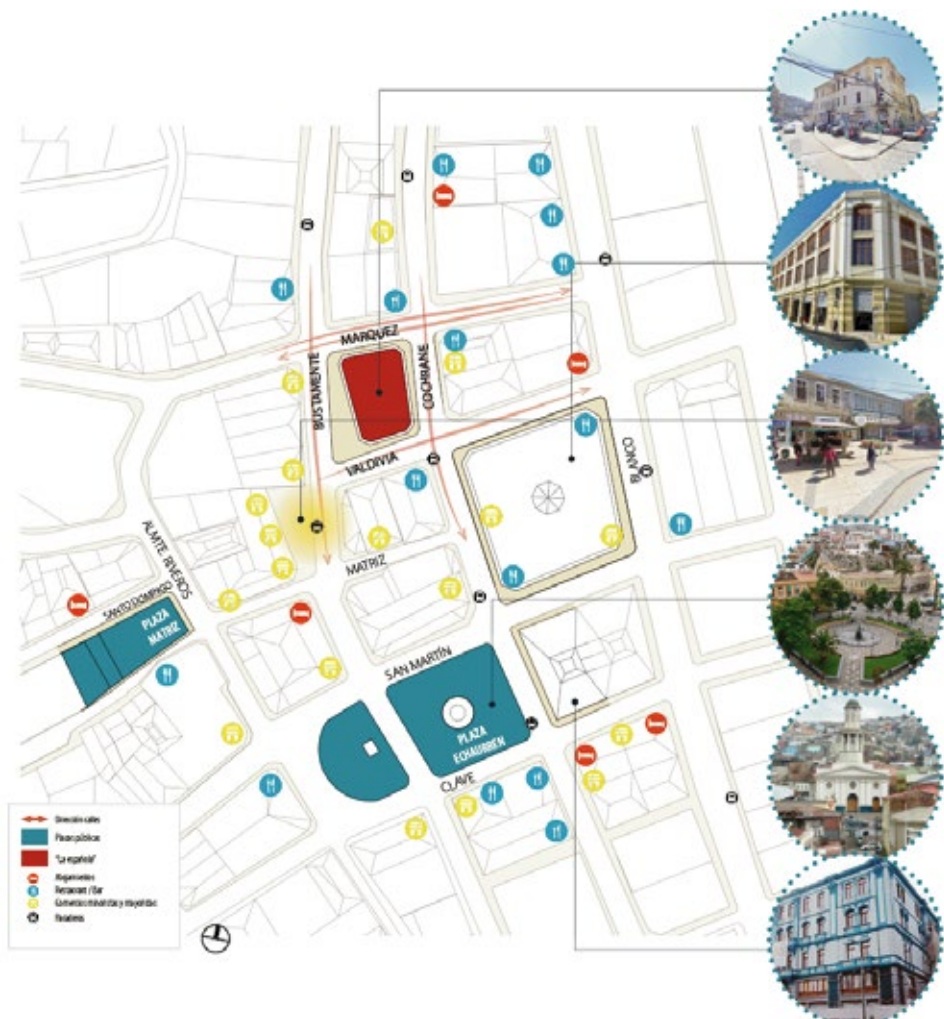
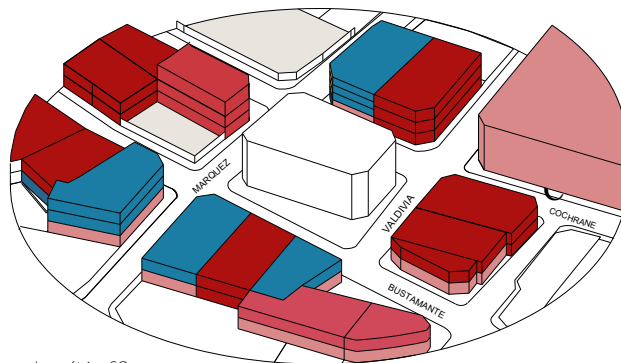
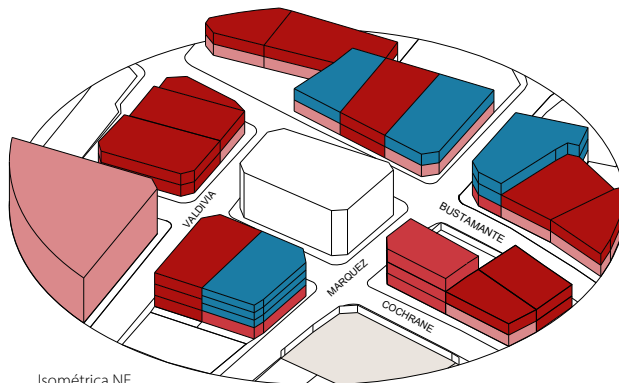


Fig.: Emplazamiento de La Española
Fuente: Elaboración propia.

Uso real del entorno



Isométrica SO



Isométrica NE

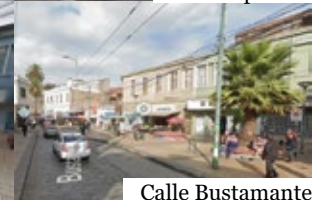
Evolución del entorno en el tiempo

2015

2023



La española



Calle Bustamante



Mercado Puerto

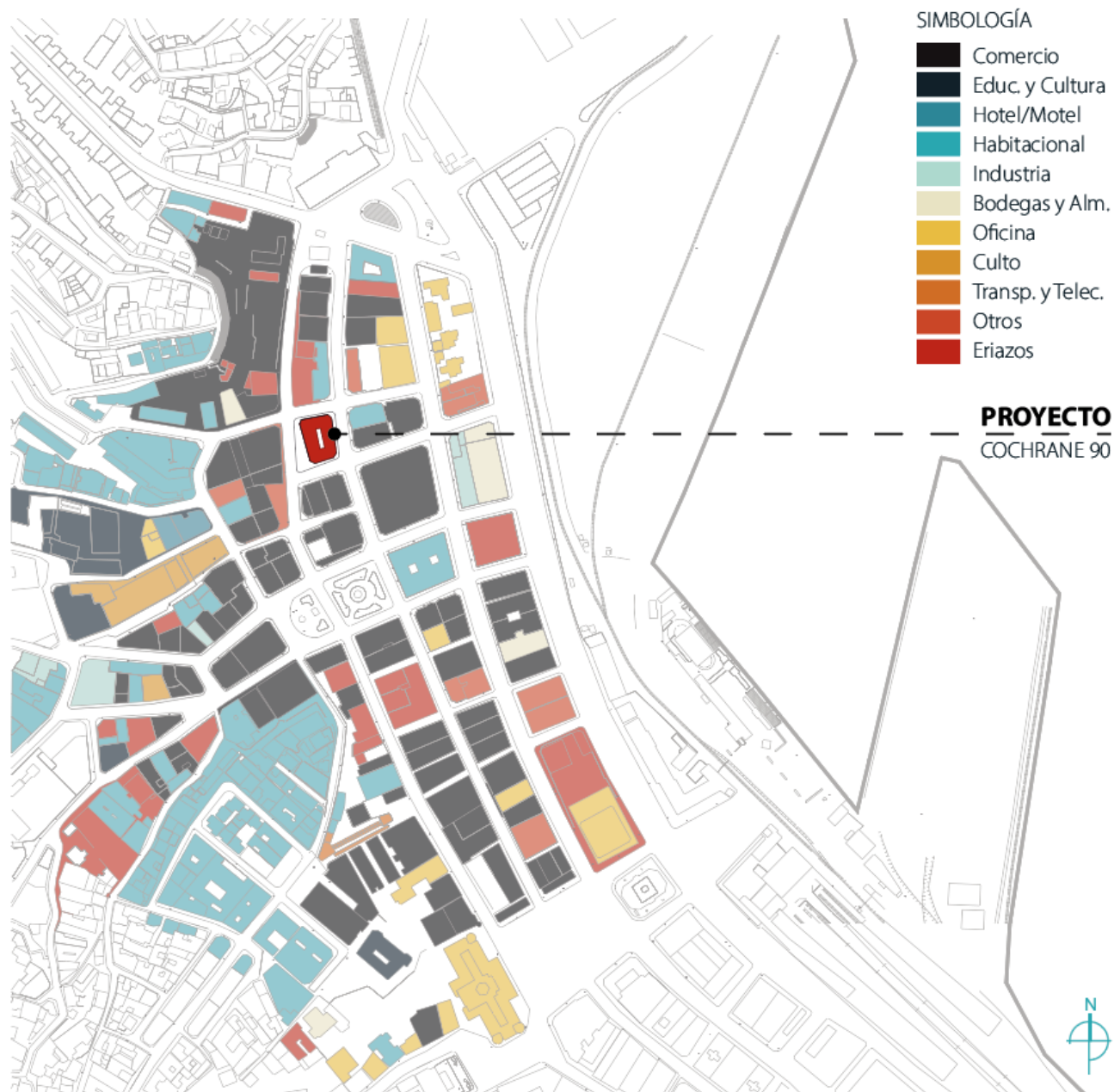


Restaurante "Porto Viejo"



Calle Marquez

ii. Actividades y programática de uso



Fuente: (Undurraga, 2025). Elaboración propia.

iii. Condiciones climáticas

Valparaíso, y específicamente su sector fundacional, presenta un clima de tipo mediterráneo con influencia marina predominante. Este se define por la alternancia de inviernos lluviosos y veranos secos, con una temperatura promedio anual de 15 °C.

El microclima del plan de la ciudad se ve afectado por la morfología de los cerros circundantes, aunque mantiene la humedad característica y la baja amplitud térmica propia de las ciudades puerto de la zona central.

Los vientos predominantes se encuentran mayormente provenientes desde el suroeste de la ciudad.

Un factor determinante en el microclima de la calle Cochrane es la recurrencia de la vaguada costera. La presencia de esta nubosidad regula las temperaturas máximas durante el verano, manteniendo una baja amplitud térmica y aporta una humedad ambiental constante que caracteriza al sector fundacional de Valparaíso.

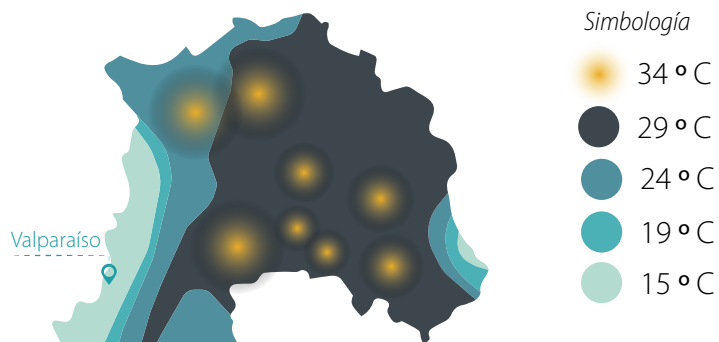


Fig.: Análisis de temperaturas de la región de Valparaíso.
Fuente: Elaboración Propia.

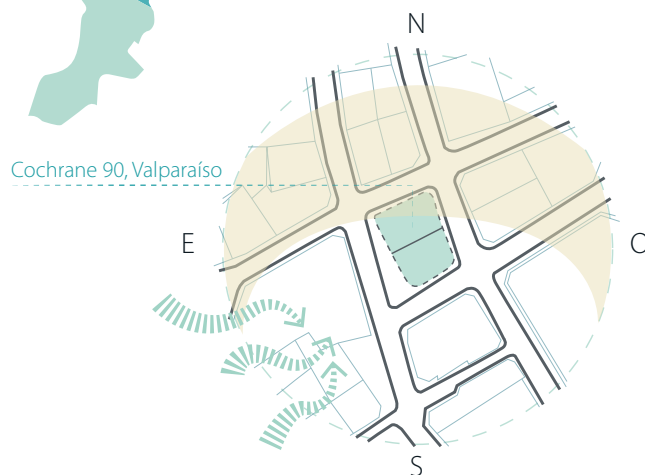


Fig.: Análisis de trayectoria solar y vientos predominantes.
Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN, s. f.)

3.C Normativa de intervención

En el contexto de la gestión del patrimonio urbano, es fundamental distinguir entre los distintos marcos normativos que regulan la intervención sobre los inmuebles, particularmente entre aquellos definidos por el Plan Regulador Comunal (PRC) y los establecidos por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN).

En el marco de la gestión patrimonial, los inmuebles ubicados en áreas declaradas como Zona Típica se clasifican según su valor arquitectónico, histórico y urbano, así como por su estado de conservación. Esta categorización permite orientar los criterios de intervención, definiendo distintos niveles de protección y exigencia normativa en función de la relevancia del bien y su condición material.

En este contexto, el edificio objeto de estudio se clasifica dentro de la categoría de alto valor patrimonial en mal estado de conservación. Esta condición implica que, si bien el inmueble conserva atributos significativos que aportan al carácter histórico y morfológico del Barrio Puerto —como su volumetría, sistema constructivo y presencia en la trama urbana—, presenta deterioro material, abandono y posibles patologías estructurales que comprometen su estabilidad y habitabilidad.

Según lineamientos de intervención (CMN)

Calificación de categoría del inmueble

VALOR HISTÓRICO

- Patrimonialidad evidente (conserva características tipológicas)
- Integridad morfológica (fachadas, alturas coherentes a la manzana)
- Materialidad original (albañilería)
- Importancia urbana (contribuye a la trama urbana)

ESTADO DE CONSERVACIÓN

- Bueno
- Regular
- Malo (Estado de abandono, daño de elementos estructurales)

Criterios de intervención generales aplicables a cada categoría de edificación

RESUMEN DE CATEGORÍAS PROPUESTAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN GENERALES INMUEBLES DE ALTO VALOR				
Categorías		Descripción de categoría y criterios de intervención generales		
Calificación	Estado de Conservación			
ALTO VALOR	Bueno	AB	Inmuebles que sólo requieren acciones de conservación preventiva y eventuales mejoras en sus condiciones de habitabilidad o seguridad.	
	Regular	AR	Inmuebles que requieren acciones de intervención en distintos grados para conservar su valor y/o mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad, siempre y cuando no alteren condiciones volumétricas o morfológicas originales.	
	Malo	AM	Inmuebles presentan mal estado de conservación, poniendo en riesgo su valor, así como también la seguridad de sus ocupantes, por lo que requieren acciones de intervención inmediatas, siempre sin alterar sus condiciones volumétricas o morfológicas originales.	
VALOR INTERMEDIO	Bueno	IB	Inmuebles que pueden ser sujetos de intervenciones cuando éstas conserven o propicien la puesta en valor de la zona protegida, además de acciones de conservación preventiva y eventuales mejoras en condiciones de habitabilidad o seguridad.	
	Regular	IR	Inmuebles que requieren acciones de intervención en distintos grados para mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad, los cuales pueden llegar a modificar aspectos volumétricos o morfológicos, en la medida que estas conserven o propicien la puesta en valor de la Zona Típica.	
	Malo	IM	Inmuebles que requieren acciones de intervención inmediatas, los cuales pueden llegar a modificar aspectos morfológicos u ornamentales, en la medida que estas propicien la puesta en valor de la Zona Típica.	
SIN VALOR O DISCORDANTES	Bueno	SB	Inmuebles que pueden ser sujetos tanto a acciones de mejora en aspectos de habitabilidad, seguridad o estabilidad, como también a modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor de la Zona Típica, como ampliaciones, alteraciones, etc.	
	Regular	SR	Inmuebles que, dado su regular estado de conservación, requieren acciones de intervención en distintos grados para mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad. Serán pertinentes aplicables criterios de compatibilidad y consolidación estructural.	
	Malo	SM	Inmuebles que requieren acciones de intervención inmediatas, como también modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor de la Zona Típica.	

Fig.: Tabla criterios de intervención generales aplicables a las categorías de edificación.
Fuente: "Lineamientos para las normas de intervención": p.21 - CMN, 2018.

Según Instructivo de intervención (2001)

Hace referencia al Plan Regulador de Valparaíso y a lo dispuesto por la Ley de Monumentos Nacionales, el Consejo de Monumentos Nacionales fija material específico para todo lo relativo sobre valores estéticos, artísticos, arquitectónicos, urbanísticos y ambientales de cada proyecto e intervención.

Normativa Sub Zona 6.



Inmueble de Valor Histórico



Demoler



Conservar elementos originales



Restaurar



Reparar interiores



Fig.: Zonificación sub zona 6 y restricciones.

Fuente: CMN [10]

Ficha técnica de edificio con valor histórico



Según los antecedentes consignados en la ficha técnica del inmueble “Edificio La Española”, este se emplaza dentro del área correspondiente a la Zona Echaurren–Serrano, y según los límites de la UNESCO este se encuentra en el área declarada como Zona de Amortiguamiento. **No es considerado monumento histórico** a pesar de su localización dentro de este contexto patrimonial, a pesar de ello si es relevante para el valor arquitectónico del lugar.

Convergencia de zonas normativas

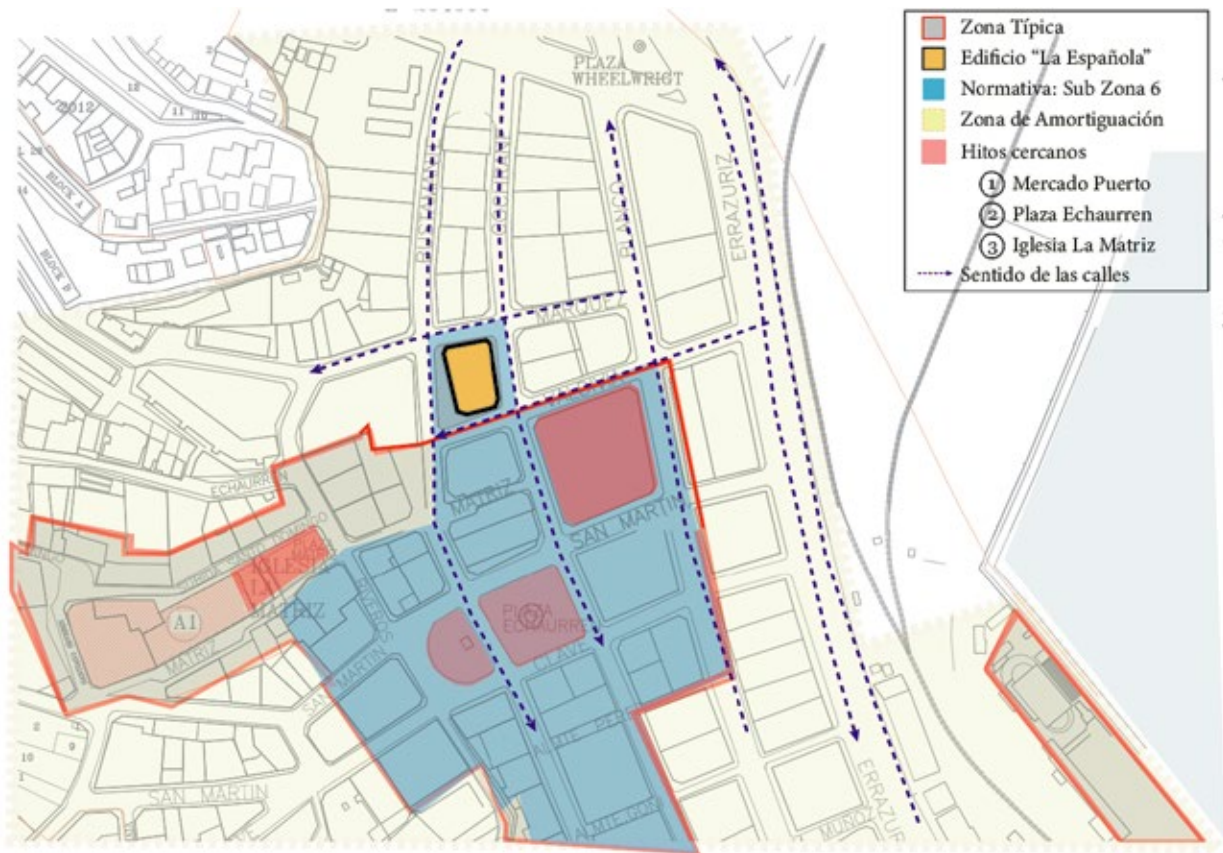


Fig.: Convergencia de las zonas normativas involucradas.

Fuente: Elaboración propia.

Síntesis de valores del caso



La lectura urbana del conjunto permite identificar una serie de valores esenciales del caso: la continuidad volumétrica del barrio, la tipología de edificio manzana y su relación directa con el espacio público del plan. Estos atributos revelan un potencial significativo para la rehabilitación, donde la incorporación de nuevos usos puede actuar como detonante de actividad sin alterar la matriz patrimonial existente.

El edificio de La Española tiene una larga trayectoria en el barrio, por lo tanto es considerado un hito y punto de referencia dentro de la ciudad. Representando el legado de la cultura y patrimonio del siglo anterior, por lo que se propone poner en valor tanto los atributos materiales como inmateriales del mismo y del entorno que lo rodea.

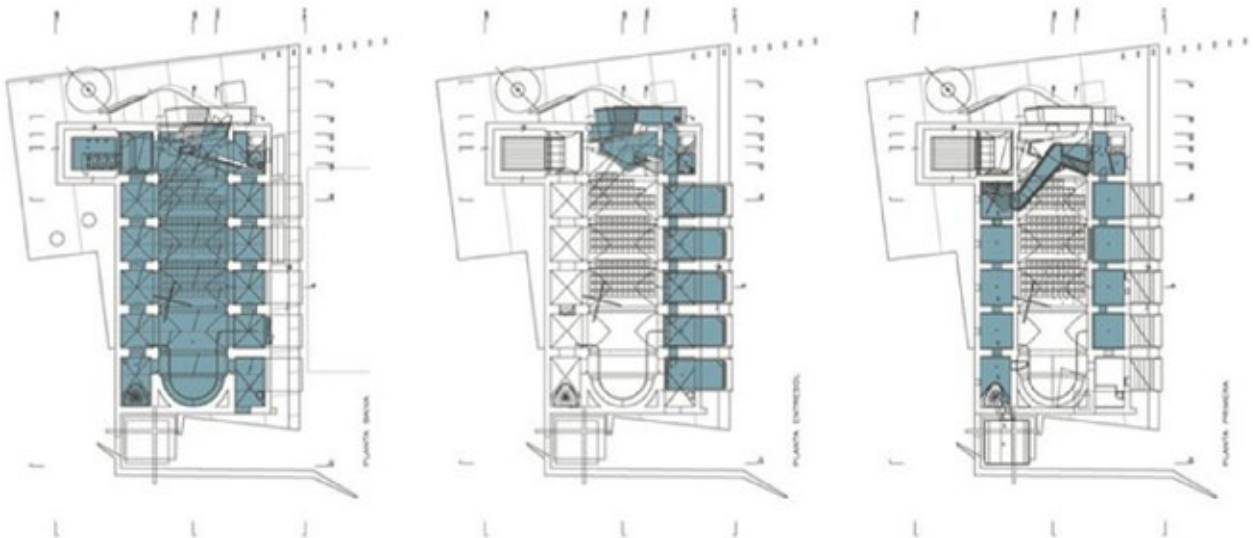
Referentes

04

Convent de Sant Francesc.

Santpedor, Catalunya, España - David C. (2011)

El Convent Sant Francesc de Santpedor, en la comarca del Bages (Cataluña), es un ejemplo destacado de rehabilitación del patrimonio arquitectónico. Su intervención, realizada por el arquitecto David Closés entre 2006 y 2011, transformó una iglesia en ruinas en un auditorio y equipamiento cultural, conservando las huellas del paso del tiempo en lugar de reconstruirlas.



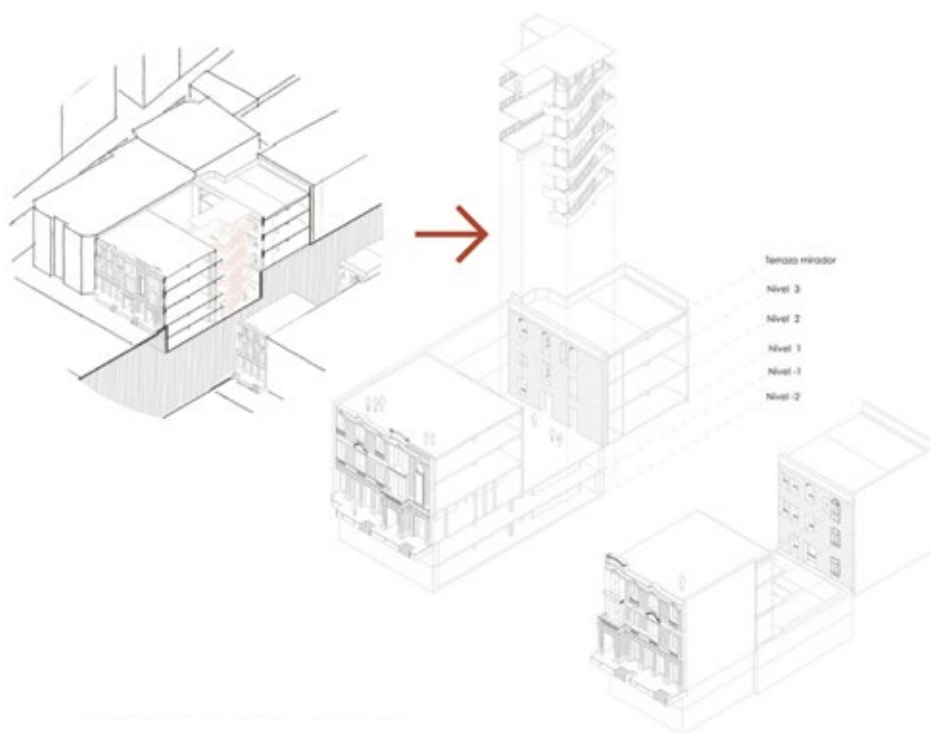
La intervención no buscó reconstruir la iglesia como era originalmente, sino consolidar la ruina y hacerla habitable. El proyecto mantiene visibles las cicatrices del edificio y diferencia claramente lo antiguo de lo nuevo mediante un lenguaje contemporáneo.



Startup - República

Barrio República, Santiago, Chile - Martín Schmidt Radic Arquitectos Asociados.

El edificio existente era una casona de principios del siglo XX, originalmente concebida como una vivienda/departamentos de tres niveles con jardín posterior. Con el tiempo, el inmueble fue cambiando de uso y terminó formando parte del sector universitario. En 2016 sufrió un incendio que destruyó gran parte del edificio, el interior quedó completamente siniestrado, mientras que los elementos que daban identidad patrimonial al inmueble seguían en pie, aunque en una condición estructuralmente inestable.



No intenta devolver el edificio exactamente a su estado original, sin que conserva aquello que efectivamente sobrevivió y lo integra a una nueva arquitectura. El edificio recibe un nuevo programa, permitiendo que continúe siendo utilizado, así como también existe un diálogo entre albañilería histórica, hormigón, acero y nuevos elementos arquitectónicos.



Anteproyecto

05

5.A Programación arquitectónica

La programación arquitectónica constituye la etapa de articulación entre análisis y la propuesta proyectual. En este capítulo traduciremos la información expuesta en los capítulos anteriores, comprendiendo el contexto territorial, actores involucrados y el conflicto en torno al edificio, para poder generar un sistema estructurado y organizado de decisiones espaciales.

En este sentido, no se limita sólo a ordenar funciones, la programación se convierte en la herramienta que permite materializar el problema arquitectónico, construyendo un equilibrio y proyectando de manera consciente.

i. Objetivos

1. Construcción del cliente proyectual

El proyecto se formula a partir de la construcción de un cliente proyectual que representa a un inversionista con vínculo afectivo y territorial con el Barrio Puerto de Valparaíso. No se trata de un actor genérico del mercado inmobiliario, sino de una figura que reconoce el valor simbólico, histórico y social del sector, entendiendo la inversión como una forma de permanencia y restitución urbana. Su motivación no se reduce a la rentabilidad inmediata, sino que incorpora una dimensión patrimonial y comunitaria, reconociendo al barrio como un espacio vivo que requiere continuidad de uso, activación cotidiana y fortalecimiento de su identidad local.

En este sentido, **el cliente proyectual se posiciona como un mediador entre inversión privada y responsabilidad urbana, entendiendo el proyecto arquitectónico como una herramienta para reintegrar el edificio al tejido social del barrio.**

2. Valores no transables

El cliente establece una serie de principios que orientan el proyecto y que se consideran no negociables. En primer lugar, el proyecto debe aportar al barrio como sistema urbano y social, evitando configurarse como un objeto aislado o dirigido exclusivamente a usuarios puntuales. El proyecto busca relacionarse activamente con residentes, comerciantes y oficios del sector, promoviendo redes de colaboración que refuercen la economía barrial y la producción local. En este marco, **se privilegia el trabajo con agentes existentes por sobre la incorporación de franquicias externas o modelos comerciales descontextualizados.** Asimismo, el cliente **prioriza el equilibrio financiero a mediano y largo plazo por sobre la obtención de lucro inmediato.** La sostenibilidad económica del proyecto se entiende como condición para su permanencia, no como un fin especulativo, sino como garantía de continuidad en el tiempo.

Finalmente, **el proyecto se concibe como un legado cultural.** La intervención busca preservar y proyectar la memoria del lugar, reforzando el arraigo territorial y la identidad colectiva del barrio.

3. Valores transables

El cliente reconoce la necesidad de incorporar criterios estratégicos que permitan la adaptación del proyecto en el tiempo. Entre ellos se encuentra la **flexibilidad de uso futuro, entendida como la capacidad del edificio de absorber cambios programáticos sin perder su estructura esencial**. Asimismo, el **posicionamiento del proyecto como referente urbano** se plantea como una aspiración estratégica, en tanto permite visibilizar un modelo de rehabilitación patrimonial replicable en otros contextos. Estos valores no sustituyen los principios éticos del proyecto, sino que actúan como herramientas de gestión que fortalecen su viabilidad y proyección.

4. Lineamientos generales

El proyecto busca una integración social controlada con el barrio, **fomentando la interacción entre residentes, visitantes y la comunidad** local a través de una arquitectura que facilita el encuentro y la coexistencia de usos.

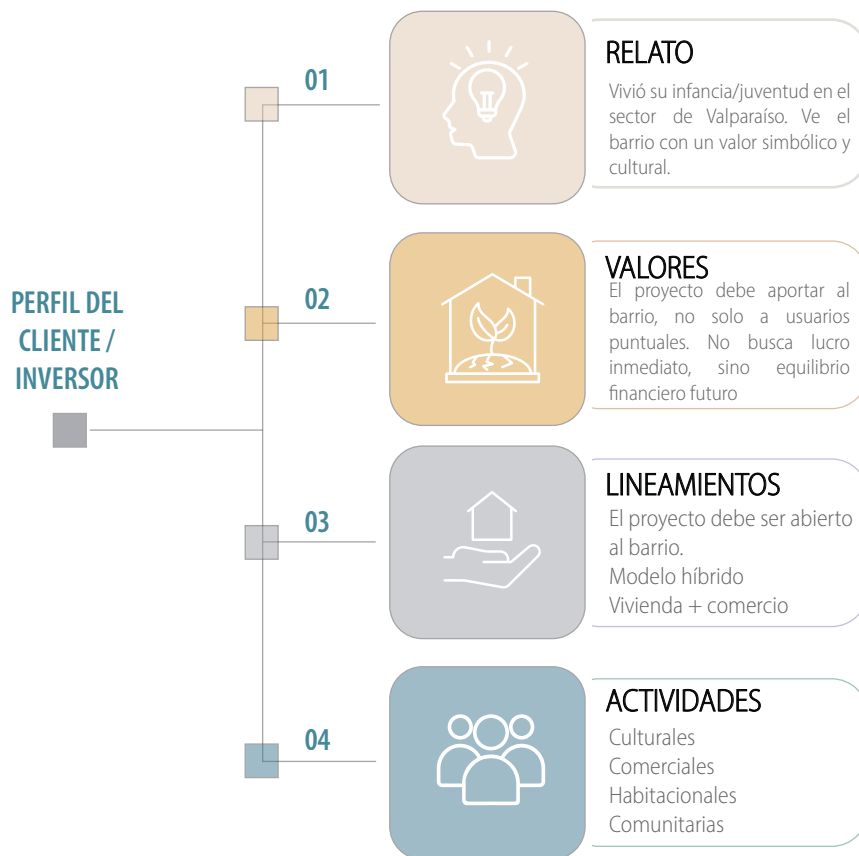
Económicamente, se propone un modelo híbrido de vivienda y comercio para garantizar la sostenibilidad, diversificando los ingresos y asegurando la ocupación continua del edificio, evitando así la dependencia de programas temporales.

5. Actividades a promover

El cliente proyectual define un conjunto de actividades prioritarias que estructuran el programa del edificio. Estas incluyen actividades culturales orientadas a la difusión y producción local, actividades comerciales de escala barrial, espacios habitacionales que aseguren permanencia y arraigo, y programas comunitarios que refuercen la dimensión social del proyecto.

Síntesis de Objetivos

El proyecto tiene como objetivo general consolidar un modelo de rehabilitación arquitectónica que fortalezca la cultura local, garantice sostenibilidad económica y promueva integración comunitaria, asegurando la permanencia del edificio y su impacto positivo en el barrio a largo plazo.



OBJETIVOS

PROMOVER

la cultura local y la identidad del barrio.

MANTENER

la viabilidad económica sin perder el enfoque social.

INVOLUCRAR

a la comunidad en el desarrollo y funcionamiento del proyecto.

AMPLIAR

el acceso cultural y difundir la cultura del barrio.

GARANTIZAR

la sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

Recursos Pertenencia Valoración cultural Rentabilidad Legado cultural Arraigo

i. Actores

El proyecto no se dirige a un usuario único, sino a un sistema de actores que coexisten en el barrio y cuyas expectativas se superponen. La programación arquitectónica se construye a partir de la identificación de estos grupos, reconociendo que cada uno establece demandas funcionales, formales, económicas y temporales específicos. La intervención debe, por tanto, operar como un mediador entre escalas: lo individual, lo comunitario y lo urbano.

1. Cliente

El cliente proyectual actúa como impulsor de la intervención. Busca reactivar un edificio degradado mediante usos que aseguren actividad permanente, integración comunitaria y circulación constante de personas evitando la especialización excesiva que conduce a la obsolescencia.

En términos formales, el cliente prioriza la conservación de fachadas y el respeto por las tipologías existentes, entendiendo la arquitectura como continuidad del relato histórico del lugar.

Económicamente, el proyecto persigue estabilidad a largo plazo, apoyándose en flujos cotidianos más que en consumos puntuales.

Temporalmente, el objetivo principal es la permanencia: que el proyecto mantenga uso constante, adaptándose a ritmos diarios y estacionales sin perder vigencia.

2. Población local (comunidad)

La población del barrio representa el actor más sensible frente a la intervención. Funcionalmente, requiere acceso a servicios útiles, espacios seguros y usos que fortalezcan la vida cotidiana.

Desde la forma, la comunidad demanda reconocimiento simbólico. La arquitectura debe preservar memoria, escala y materialidad, evitando rupturas que refuercen procesos de desplazamiento cultural.

En términos económicos, el interés principal radica en la generación de oportunidades locales y en la estabilidad comercial del entorno, evitando dinámicas especulativas que incrementen costos de vida.

Temporalmente, la población busca continuidad: usos que se mantengan en el tiempo y que refuercen la permanencia residencial.

3. Municipalidad y Estado

Funcionalmente, se valora la activación del barrio y la recuperación de patrimonio construido como mecanismo de revitalización territorial.

Formalmente, se exige coherencia con normativas patrimoniales y respeto por la imagen urbana consolidada.

Económicamente, el interés institucional se relaciona con la reducción de gasto público asociado al deterioro urbano y la promoción de inversión sostenible.

Temporalmente, se privilegian proyectos de largo alcance que consoliden procesos de rehabilitación progresiva.

4. Comerciantes y trabajadores

Este grupo depende directamente del flujo de personas y de la vitalidad del espacio público. Funcionalmente, requieren circulación constante, visibilidad y accesibilidad.

Formalmente, la arquitectura debe favorecer fachadas activas, transparencia y continuidad peatonal.

Económicamente, el objetivo es la estabilidad comercial mediante consumo cotidiano más que turístico esporádico.

Temporalmente, se busca sincronía con ritmos diarios de trabajo y permanencia de usuarios.

5. Turista

El turista aparece como actor secundario pero inevitable. Funcionalmente, demanda espacios legibles y experiencias culturales accesibles.

Formalmente, valora la autenticidad del patrimonio más que su espectacularización.

Económicamente, su presencia puede aportar ingresos, pero el proyecto evita depender exclusivamente de este flujo.

Temporalmente, su participación es episódica, por lo que no puede constituir la base del programa.

5. Instituciones comunitarias (iglesia, organizaciones locales)

Estas entidades operan como anclajes sociales del barrio. Funcionalmente, necesitan espacios de encuentro y continuidad de actividades comunitarias.

Formalmente, requieren reconocimiento simbólico dentro del tejido urbano.

Económicamente, dependen de estructuras de apoyo estables.

Temporalmente, representan la dimensión más duradera del barrio: la memoria viva.

El análisis de actores revela que el conflicto principal no es programático sino relacional: el proyecto debe equilibrar activación económica, conservación patrimonial y permanencia social. No se trata de elegir entre turismo y comunidad, ni entre patrimonio y funcionalidad, sino de construir un sistema híbrido que sostenga uso cotidiano, identidad barrial y viabilidad financiera simultáneamente.



FUNCIÓN

FORMA



iii. Recopilar y analizar hechos

El terreno seleccionado presenta una serie de atributos que lo posicionan como una oportunidad estratégica dentro del contexto patrimonial del Barrio Puerto, pero al mismo tiempo expone tensiones que evidencian la complejidad de intervenir en un entorno histórico frágil

1. Ventajas

Se reconoce la condición de sitio eriazado asequible, lo que habilita la posibilidad de inversión en un sector donde la presión inmobiliaria suele dificultar proyectos de carácter social y cultural. A ello se suma su proximidad a áreas de alto valor patrimonial y turístico, configurando un escenario de oportunidad para activar dinámicas culturales y económicas existentes. La tipología de manzana y la relativa flexibilidad normativa permiten imaginar una intervención capaz de integrarse a la trama urbana sin romper su continuidad histórica. Asimismo, la conectividad con redes de transporte público y privado refuerza su potencial de accesibilidad y articulación con el resto de la ciudad.

No obstante, estas ventajas coexisten con limitaciones que condicionan directamente el proyecto: La ausencia de estacionamientos, la percepción de inseguridad en el sector y su relativa distancia del centro comercial del plan de Valparaíso introducen desafíos vinculados a la habitabilidad cotidiana y a la atracción de usuarios permanentes.

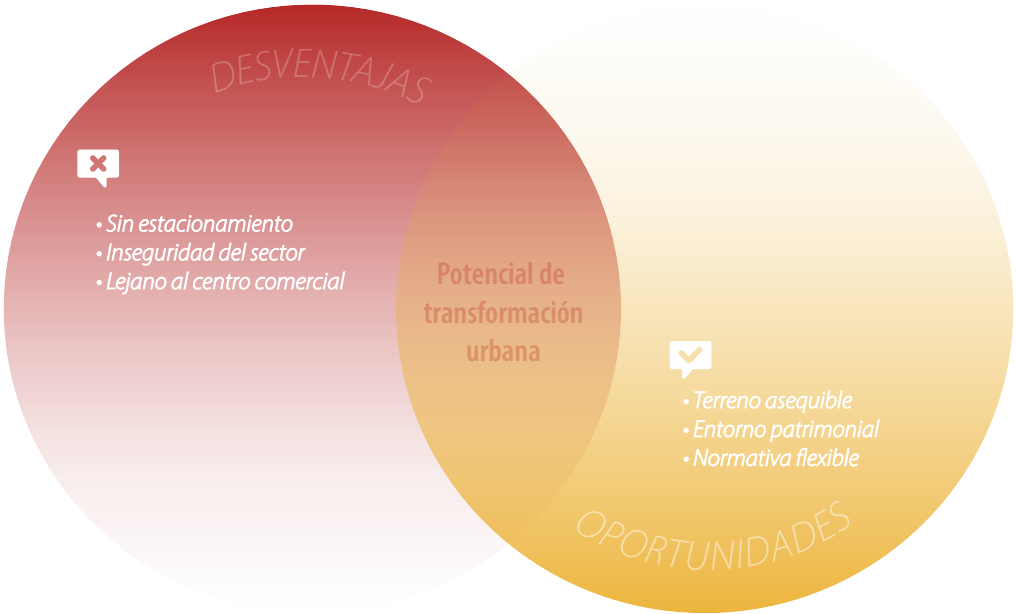
Estas condiciones no anulan el potencial del terreno, pero obligan a pensar la arquitectura como un dispositivo capaz de compensar déficits urbanos existentes mediante activación programática, permanencia residencial y generación de comunidad.

2. Conflicto

la presencia de edificaciones abandonadas con valor patrimonial en un barrio cuya comunidad histórica se encuentra en situación de fragilidad. La intervención corre el riesgo de transformarse en un objeto turístico aislado o, en el extremo opuesto, en un agente de gentrificación que desplace a los habitantes tradicionales. A esto se suma la necesidad de asegurar sostenibilidad económica a mediano y largo plazo sin depender exclusivamente de fondos culturales eventuales.

Estas tensiones revelan que el problema no radica únicamente en la ruina material del edificio, sino en su inutilidad urbana y en la discontinuidad de uso que debilita la permanencia barrial.

En consecuencia, comprender el sitio exige un análisis que trascienda lo físico y se adentre en sus dimensiones sociales, económicas y culturales.



- 01 — **VALOR PATRIMONIAL**
Edificio con significado histórico que aporta identidad y memoria al sector.
- 02 — **COMUNIDAD FRÁGIL**
Barrio con arraigo histórico pero vulnerable a cambios urbanos y económicos.
- 03 — **INVERSIÓN CULTURAL**
Proyecto sustentado principalmente en financiamiento y activación cultural.

EJES DE Tensión

- **RIESGO DE TURISTIFICACIÓN SUPERFICIAL** —
Puede convertirse en un objeto de consumo, perdiendo vínculo real con la comunidad.
- **RIESGO DE GENTRIFICACIÓN** —
La nueva inversión puede desplazar residentes y alterar el tejido social.
- **RIESGO DE INSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** —
La dependencia de estos fondos puede afectar su continuidad en el tiempo.

iv. Someter a prueba conceptos

El proyecto se define como un sistema de relaciones donde función, forma, economía y tiempo no operan de manera independiente, sino como dimensiones interdependientes. La matriz programática permite entender que cada decisión espacial tiene implicaciones sociales, económicas y temporales, configurando una arquitectura pensada como proceso más que como objeto terminado.

1. Función

La dimensión funcional del proyecto prioriza la vida diaria por sobre el evento excepcional. El edificio se concibe como infraestructura de permanencia, organizada a partir de núcleos reconocibles —familiares o comunitarios— que permiten apropiación y pertenencia.

Los conceptos de agrupación de actividades, agrupación de personas y tolerancia programática establecen una lógica de convivencia entre usos diversos sin fricción excesiva. El proyecto no busca especialización rígida, sino coexistencia controlada. La prioridad funcional es mantener actividad constante, asegurando que el edificio permanezca activo en distintas horas del día y escalas de ocupación.

2. Forma

Formalmente, la arquitectura responde a una lógica de claridad y reconocimiento. El carácter del edificio se construye desde la continuidad patrimonial y la legibilidad de sus espacios. No se persigue una imagen icónica, sino una presencia coherente con el entorno.

La densidad media, las relaciones espaciales graduadas, la accesibilidad diferenciada y los controles de seguridad pasivos configuran una forma que regula proximidades sin impedir encuentros. El hogar como base de operaciones introduce estabilidad dentro de un sistema abierto, mientras las comunicaciones y circulaciones articulan el edificio como red legible.

La forma no es decoración: es una herramienta de organización social.

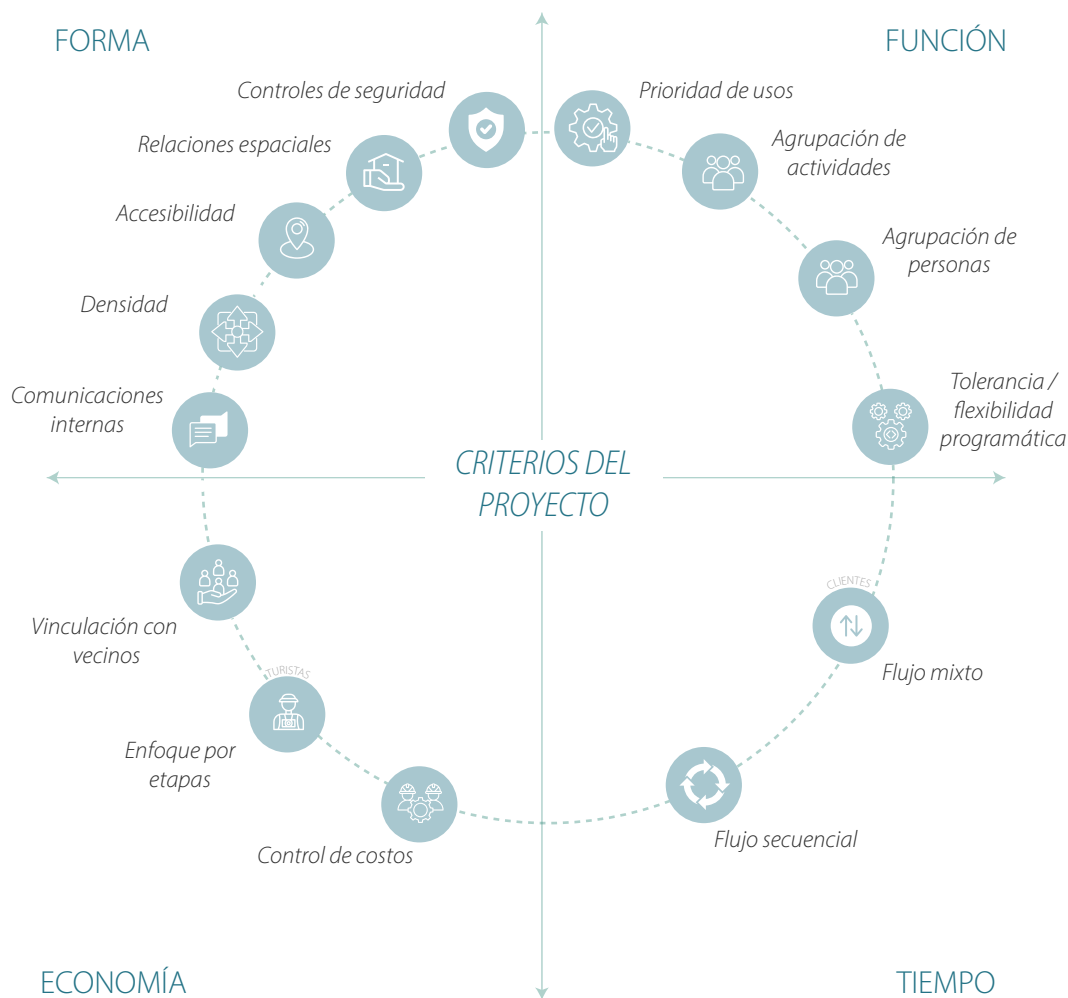
3. Economía

La dimensión económica se apoya en la noción de vecindad activa. El proyecto no opera como enclave autosuficiente, sino como pieza integrada en la economía del barrio. La estrategia se basa en control de costos, desarrollo por etapas y generación de beneficios distribuidos. El enfoque económico privilegia estabilidad a largo plazo sobre rentabilidad inmediata. Se entiende la inversión como proceso gradual, donde el edificio crece y se consolida sin comprometer su funcionamiento inicial.

La economía del proyecto es inseparable de su rol urbano: su éxito depende de fortalecer redes locales más que de depender de flujos externos.

3. Tiempo

El conjunto de conceptos programáticos define al proyecto como una arquitectura de continuidad más que de evento. Su objetivo no es producir un objeto excepcional, sino reinstalar un sistema de uso cotidiano que permita al edificio integrarse activamente a la vida del barrio. La noción de “cáscara viva” sintetiza esta postura: conservar implica habitar, y habitar implica diseñar relaciones claras entre escalas públicas, comunitarias y privadas. La flexibilidad, la jerarquía programática y la vecindad activa se convierten así en herramientas para sostener permanencia social, estabilidad económica y continuidad patrimonial en el tiempo.



v. Necesidades

Las necesidades no se interpretan como respuestas formales inmediatas, sino como criterios que orientan decisiones posteriores de diseño. Por ello, se analizan desde cuatro dimensiones interrelacionadas: función, forma, economía y tiempo. Cada dimensión permite revelar aspectos distintos del mismo problema: la función describe el sistema de usos y relaciones; la forma establece condiciones espaciales y perceptuales; la economía evalúa viabilidad y sostenibilidad; y el tiempo introduce la variable de permanencia y adaptación.

Desde el punto de vista **funcional** el proyecto debe operar como un sistema de equilibrio entre activación urbana, permanencia cotidiana y control de interferencias entre actores. En conjunto, estas demandas revelan que la función del proyecto no se define por un programa único, sino por la capacidad de articular usos estables, compatibles y sostenibles, evitando la sobreexposición del edificio y privilegiando una activación equilibrada que fortalezca la vida barrial.

ACTORES	CRITERIOS	NECESITA
MUNICIPALIDAD Y ESTADO	• Proteger el patrimonio construido • Mantener habitabilidad (uso continuo) • Reducir abandono urbano	• Reactivar el edificio y su entorno.
CLIENTE	• Vinculación con la comunidad • Fomento cultural • Generar impacto y oportunidades	• Usos estables que sostengan la actividad cultural.
TRABAJADORES	• Espacios claros • Lógica operativa	• Buena organización funcional
TURISTA	• Actividades • Consumo • Experiencia	• Acceso claro a la oferta cultural.
POBLACIÓN	• Barrio activo • Uso cotidiano del edificio • Acceso a servicios y espacios útiles	• Eequilibrio entre actividad y privacidad.

Desde la dimensión **formal**, el proyecto debe operar como una mediación entre continuidad urbana, legibilidad espacial y control de exposición. En conjunto, estas necesidades revelan una tensión central: la arquitectura debe equilibrar apertura y resguardo, evitando tanto la sobreexposición que vulnera la privacidad como el cierre excesivo que debilita la vitalidad urbana. La forma, por tanto, se entiende como un dispositivo de regulación social y espacial que organiza relaciones sin imponer rupturas en la estructura del barrio.

ACTORES

CRITERIOS

NECESITA

MUNICIPALIDAD Y ESTADO

- Continuidad urbana
- Respeto patrimonial
- Coherencia con el tejido del barrio

CLIENTE

- Espacios arrendables
- Espacios eficientes
- Espacios adaptables

TRABAJADORES

- Recorridos definidos
- Claridad espacial

TURISTA

- Espacios legibles
- Relato claro

IGLESIA

- Respeto a hitos visuales
- Relación con el entorno

POBLACIÓN

- Identidad reconocible
- Memoria del lugar

COMERCIANTES

- Fachadas activas
- Escalas de consumo compatibles
- Accesibilidad y transparencia

- Mantener la volumetría del entorno
- Respetar la lógica urbana existente
- Integración del proyecto con el barrio

- Flexibilidad en los espacios
- Posibilidad de reorganizar actividades
- Que la intervención interior no esté limitada por la estructura existente

- Asegurar legibilidad de flujos y espacios intermedios definidos.

- Recorridos y espacios visibles para no perderse en espacios no destinados a visita.

- Recorridos y espacios visibles para no perderse en espacios no destinados a visita.

- Gradación entre lo público y lo privado.

- Contacto directo con la calle y el flujo peatonal.

Desde la dimensión **económica**, el proyecto debe garantizar estabilidad financiera sin desligarse de su responsabilidad urbana y social. En conjunto, estas demandas revelan que la economía del proyecto no puede basarse en la excepcionalidad turística, sino en la consolidación de un sistema de ingresos permanentes anclado en la vida diaria del barrio. La sostenibilidad económica se entiende así como equilibrio entre inversión, uso continuo y redistribución de beneficios en el entorno inmediato.

ACTORES

MUNICIPALIDAD
Y ESTADO

CLIENTE

TRABAJADORES

TURISTA

POBLACIÓN

COMERCIANTES

CRITERIOS

- Aumentar plusvalía urbana
- Reducir gasto público directo
- Control del riesgo
- Retorno económico estable
- Inversión pública estratégica
- Estabilidad laboral
- Demanda estacional
- Acceso a oportunidades
- Beneficios y servicios
- Estabilidad en el tiempo
- Flujo peatonal

NECESITA

- Gestión pública eficiente sin dependencia de subsidios.
- Sistema económico del edificio sólido y controlado.
- Uso permanente del edificio.
- Consumir / utilizar servicios.
- Arriendo accesible y estable sin presión del mercado turístico.
- Ventas constantes

Desde la dimensión **temporal**, el proyecto se concibe como una arquitectura orientada a la permanencia y a la adaptación progresiva. En conjunto, estas demandas revelan que el tiempo no es una condición externa al proyecto, sino una materia de diseño: la arquitectura debe sostener continuidad, absorber cambios y evitar ciclos de abandono, entendiendo la permanencia como estrategia activa de conservación urbana.

ACTORES	CRITERIOS	NECESITA
MUNICIPALIDAD Y ESTADO	• Visión urbana a largo plazo	• Evitar la obsolescencia del edificio.
CLIENTE	• Perdurabilidad del proyecto • Protección de la inversión	• Edificio flexible y adaptable
TRABAJADORES	• Continuidad operativa • Coordinación de actividades	• Horarios y usos compatibles.
TURISTA	• Experiencia breve	• Actividades compatibles con lo transitorio.
IGLESIA		- espacios intermedios • Permanencia institucional
POBLACIÓN	• Uso cotidiano • Presencia permanente	• Espacios de arraigo y permanencia.
COMERCIANTES	• Adaptación a ritmos diarios • Estabilidad económica	• Ventas constantes y capacidad de adaptación.

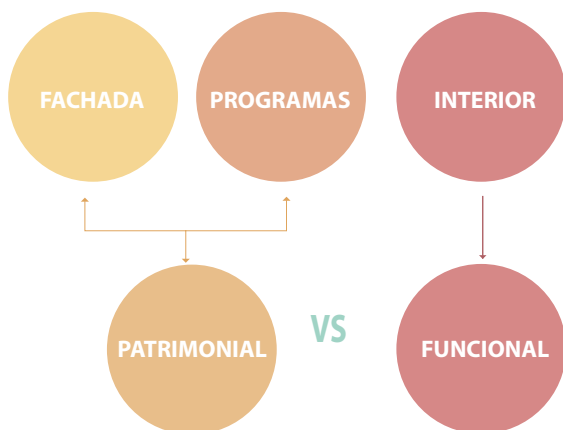
vi. Problema de diseño

El análisis de actores, conceptos programáticos y necesidades revela que el edificio no enfrenta únicamente una condición de deterioro físico, sino una ruptura en su continuidad de uso dentro del sistema urbano. La degradación no se entiende como ruina material, sino como pérdida de función cotidiana. El problema central se desplaza entonces desde la restauración formal hacia la reactivación habitacional, económica y social.

“La tensión fundamental no es entre nuevo y antiguo, sino entre patrimonio como imagen y patrimonio como uso.”

1. Conflicto principal

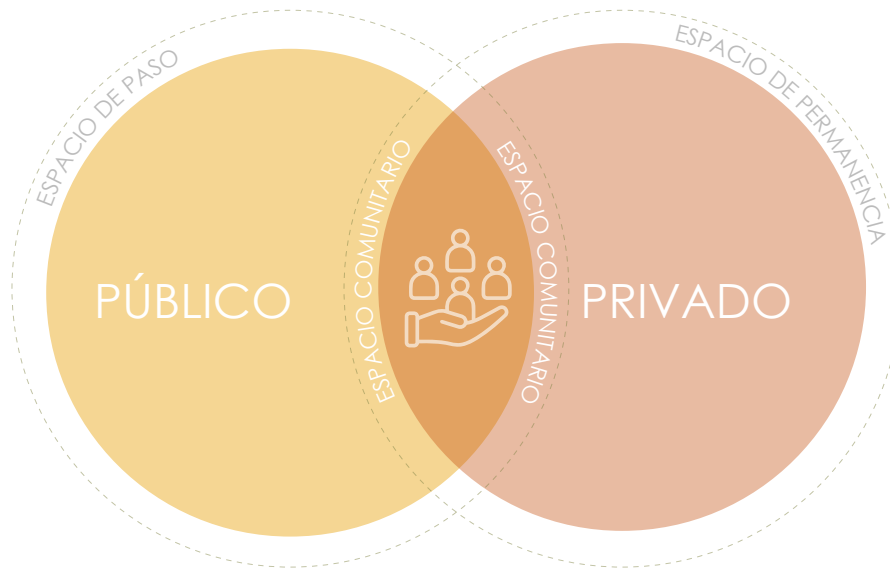
El conflicto arquitectónico surge de la necesidad de equilibrar dos fuerzas aparentemente opuestas: **CONSERVAR LA IDENTIDAD PATRIMONIAL DEL EDIFICIO y GARANTIZAR EL FUNCIONAMIENTO CONTEMPORÁNEO.** La protección de la cáscara histórica no puede transformarse en un límite que impida adaptación programática. A su vez, la optimización funcional no puede borrar la memoria material del lugar. El proyecto debe resolver cómo un edificio patrimonial puede operar como sistema productivo sin convertirse en escenografía turística ni en objeto museificado. La arquitectura se enfrenta a una pregunta operativa:



¿Cómo reinstalar uso continuo en una estructura heredada sin destruir su lógica urbana y simbólica?

2. Segundo conflicto

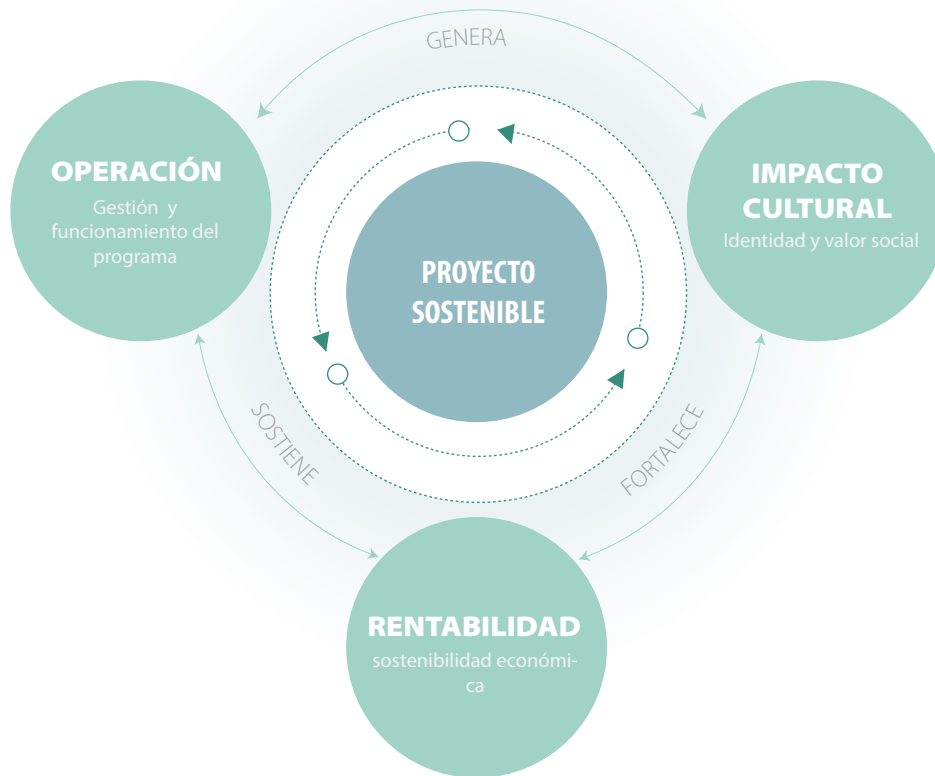
El edificio opera simultáneamente en tres escalas: como espacio público de activación urbana, como infraestructura comunitaria vinculada a la vida barrial y como soporte privado para la vivienda y el trabajo. Esta superposición genera una tensión estructural entre apertura y resguardo. Una exposición excesiva puede vulnerar la privacidad y desestabilizar la residencia; un cierre excesivo, en cambio, puede fragmentar la continuidad urbana y debilitar la interacción social



El problema arquitectónico consiste en diseñar gradientes claros entre estas escalas, evitando superposición caótica y segregación absoluta. La solución no es separar, sino articular.

3. Tercer conflicto

Desde la dimensión económica, el proyecto no puede depender exclusivamente de subsidios culturales permanentes ni de flujos turísticos estacionales, ya que ambas condiciones implican inestabilidad a largo plazo. En consecuencia, requiere estructurar un sistema híbrido en el que la vivienda garantice estabilidad financiera continua, la producción local genere ingresos sostenidos y las actividades culturales aporten valor económico complementario.



El desafío es construir una economía cotidiana, no una economía de evento.

4. Cuarto conflicto

El tiempo aparece como amenaza principal: obsolescencia, abandono y ciclos de degradación. La arquitectura debe diseñarse para adaptarse, crecer y transformarse sin perder identidad.

El problema no es solo proyectar el edificio inicial, sino diseñar su capacidad de sobrevivir cambios sociales y económicos.

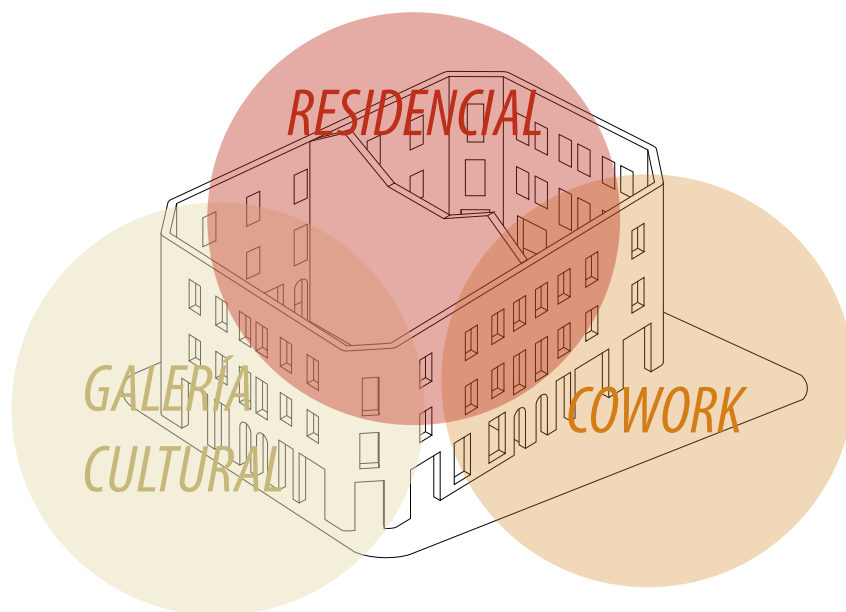
¿Cómo diseñar una estructura capaz de mantener uso continuo en el largo plazo?

Por lo tanto, el programa de uso no se entiende como una suma de recintos, sino como estrategia de ocupación que debe responder a la necesidad de mantener el flujo constante, el arraigo residencial y la producción arbitraria.

5.B Uso programático

El edificio se concibe como una infraestructura híbrida que integra vivienda, producción y cultura. **Combina vivienda social de arriendo, talleres y cowork productivo enfocado en oficios patrimoniales, una galería interactiva como área de encuentro cultural y servicios comerciales de apoyo como la cafetería.** Se articula bajo la siguiente jerarquía: la vivienda como base permanente, la producción como motor económico y la cultura como articulador social.

El uso programático se diseña para sostener la actividad diaria, evitando depender exclusivamente del turismo o eventos puntuales.



1. Estructura interna del edificio - Capas operativas

El edificio se organiza en 3 capas operativas:

PLANTA BAJA – ACTIVACIÓN PÚBLICA

La planta baja se configura como la interfaz pública del proyecto, concentrando los talleres abiertos, espacios de exhibición, venta y servicios como cafetería. Esta planta actúa como un plano activo hacia la calle, favoreciendo la permeabilidad visual y el flujo peatonal, y consolidando una fachada dinámica que dialoga con el entorno inmediato.

SUBTERRANEO – NIVEL INTERMEDIO DE PRODUCCIÓN Y COMUNIDAD

Se sitúan los espacios de producción más especializados y áreas de trabajo compartido, configurando un ámbito semipúblico donde se produce la convergencia entre oficio, comunidad y formación. Estos niveles permiten mantener la continuidad operativa del edificio, controlando accesos y garantizando compatibilidad entre actividades.

NIVELES SUPERIORES – VIVIENDA SOCIAL ARRENDADA

En los niveles superiores se desarrollan las unidades habitacionales en régimen de arriendo, orientadas a trabajadores, artesanos y emprendedores vinculados al proyecto. La vivienda se concibe como un componente estratégico que asegura permanencia, estabilidad y arraigo.

2. Vinculación con el entorno

El edificio no se plantea como objeto autónomo, sino como extensión del tejido del Barrio Puerto.

Funcionalmente, el proyecto se vincula con el comercio existente y con las dinámicas productivas del sector, evitando competir con ellas y, en cambio, potenciando una red económica complementaria. Socialmente, el edificio se plantea como una plataforma de oportunidades para habitantes y trabajadores del barrio, favoreciendo la estabilidad residencial frente a la presión del mercado turístico y promoviendo una economía local de base productiva.

Así, **la rehabilitación no solo recupera un inmueble patrimonial, sino que contribuye a consolidar la permanencia urbana y la sostenibilidad social del sector.**

3. Convergencia con los oficios patrimoniales

La integración de los oficios patrimoniales constituye uno de los ejes estructurales del proyecto. Sin embargo, esta convergencia no se plantea desde una lógica museográfica o meramente simbólica, sino como una estrategia productiva real.

Los talleres se conciben como espacios activos de trabajo, donde artesanos y creadores desarrollan su actividad de manera permanente, generando una economía basada en el hacer. La arquitectura favorece la visibilidad de los procesos productivos, permitiendo que la comunidad y los visitantes reconozcan el valor del trabajo manual sin interferir en su desarrollo. Esta condición transforma al patrimonio en una dimensión viva, entendida no solo como conservación material del edificio, sino como continuidad de saberes, técnicas y prácticas culturales vinculadas al territorio.

La propuesta entiende el oficio no como una práctica romántica o decorativa, sino como trabajo real, económicamente activo y socialmente relevante.

Síntesis

El proyecto promueve la interacción intergeneracional y el intercambio de conocimientos, consolidando una red de colaboración entre artesanos tradicionales, emprendedores contemporáneos y residentes del edificio. La arquitectura opera como mediadora entre patrimonio y contemporaneidad, entre lo público y lo privado, y entre permanencia y adaptación.

5.C Usuarios

La definición de los usuarios constituye una etapa fundamental dentro de la programación arquitectónica, ya que permite traducir los objetivos generales del proyecto en necesidades concretas de uso, permanencia y relación espacial. En este caso, el edificio no se concibe para un usuario homogéneo, sino para un sistema diverso de actores que interactúan en distintas escalas y temporalidades. La convivencia entre residentes, trabajadores, comunidad barrial y visitantes exige comprender sus roles, demandas y aportes dentro del funcionamiento integral del proyecto.

La identificación de estos perfiles no responde únicamente a una clasificación demográfica, sino a una lógica operativa: cada usuario cumple una función específica dentro del equilibrio entre vivienda, producción y activación cultural.

1. RESIDENTE

Usuario de base. / uso cotidiano, largo plazo

Se trata de artesanos, emprendedores o trabajadores creativos que arriendan una vivienda dentro del edificio y desarrollan su actividad productiva en talleres o espacios de cowork asociados.

2. ARTESANO EXTERNO

Activa el espacio productivo sin necesariamente habitarlo. / Intermitente pero constante (horarios laborales).

Se trata de artesanos, emprendedores o trabajadores creativos que arriendan una vivienda dentro del edificio y desarrollan su actividad productiva en talleres o espacios de cowork asociados.

3. HABITANTE DEL BARRIO

Usuario comunitario y cotidiano / Frecuente pero no permanente.

El habitante del barrio es un usuario comunitario frecuente que se vincula al edificio como cliente, participante o espectador de las actividades productivas y culturales. Su presencia cotidiana valida socialmente el proyecto y refuerza la integración urbana.

4. TURISTA

Usuario complementario. / Breve y estacional.

El proyecto le ofrece una experiencia legible y accesible, permitiéndole observar y consumir productos locales sin alterar la dinámica cotidiana de los residentes y trabajadores.

5. COMERCIANTE COMPLEMENTARIO

Soporte económico / Diaria.

Su actividad diaria aporta flujo constante y estabilidad operativa

PROYECTO: CÁSCARA VIVA

El presente trabajo tiene como finalidad describir el proceso de elaboración de un producto alimenticio a partir de la cáscara de naranja, un subproducto que se genera en grandes cantidades en la industria de procesamiento de frutas.

Se describirá el proceso de transformación de la cáscara de naranja en un producto alimenticio, considerando los aspectos de selección de materia prima, procesamiento, conservación y empaque.

El producto resultante será un alimento saludable y nutritivo, que puede ser utilizado como ingrediente en la elaboración de otros productos alimenticios.

Este proyecto busca contribuir a la reducción de residuos y a la generación de nuevos productos alimenticios a partir de subproductos.

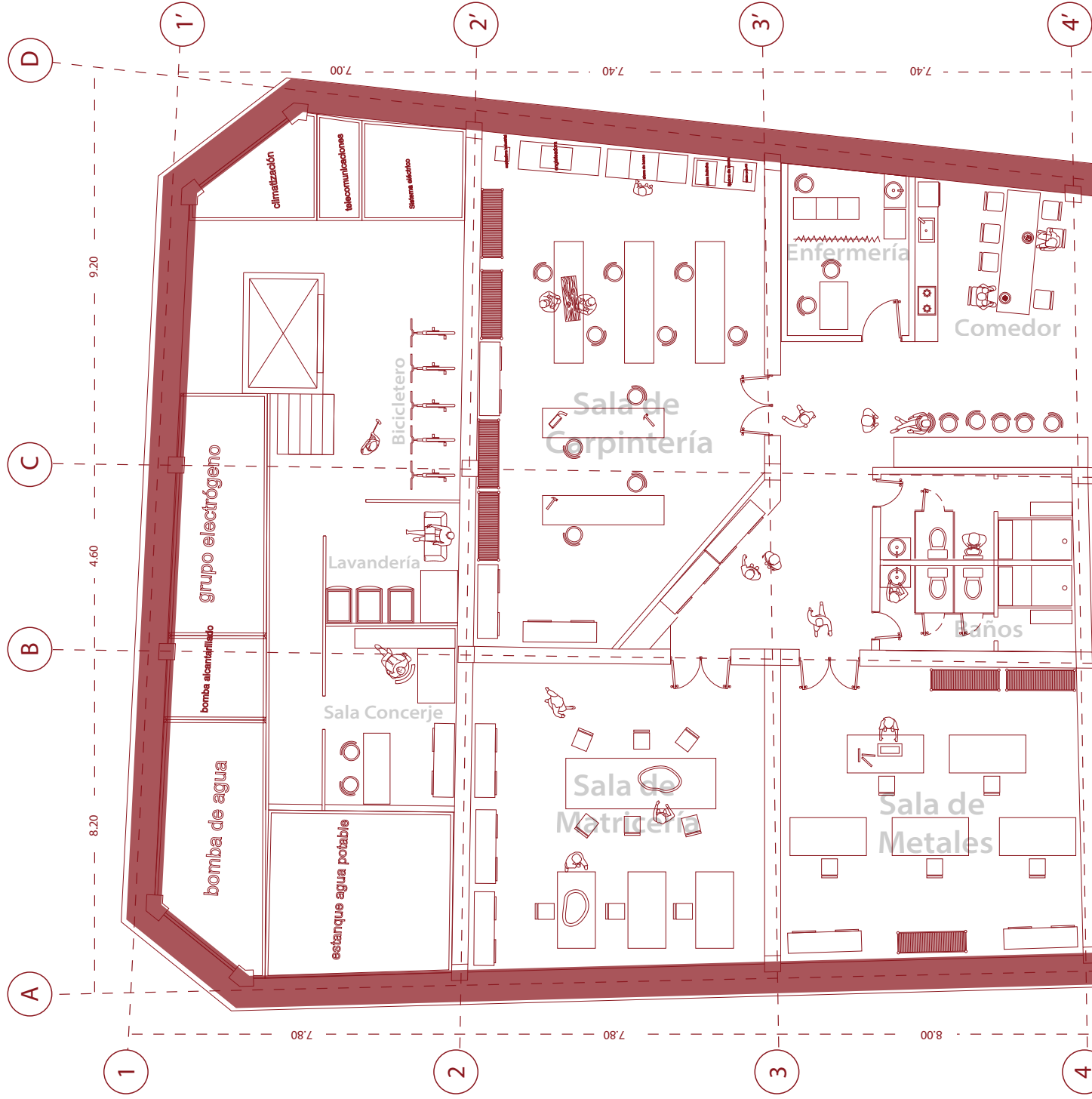
El presente trabajo se divide en tres partes: introducción, desarrollo y conclusión.

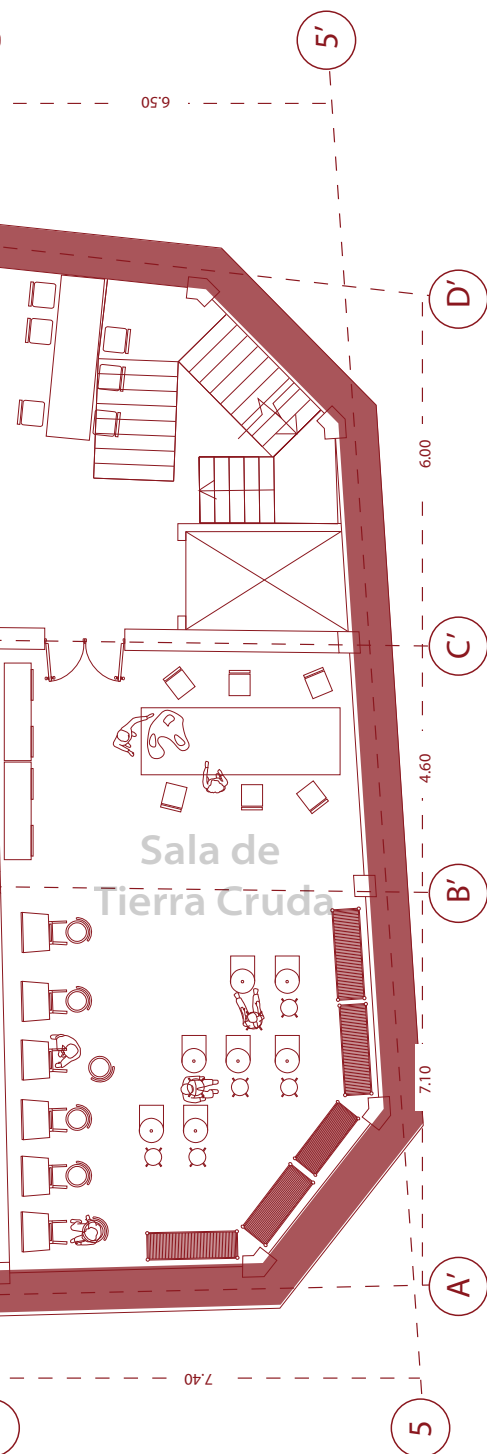
En la introducción se presenta el tema del proyecto y se justifica la importancia de la investigación.

En el desarrollo se describe el proceso de elaboración del producto alimenticio a partir de la cáscara de naranja.

En la conclusión se resume los resultados obtenidos y se presentan las recomendaciones.

06





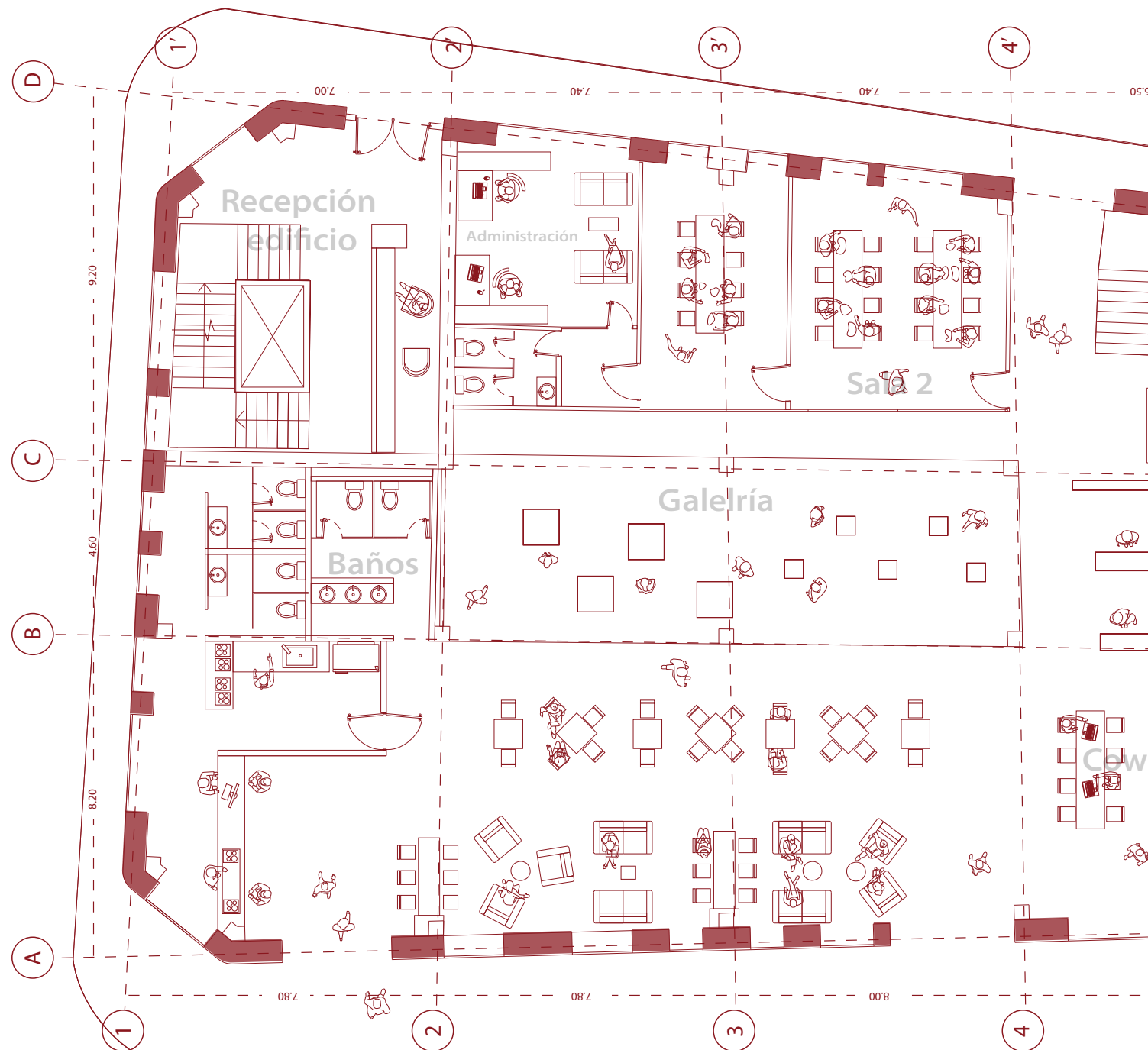
Subterráneo — Producción y Comunidad

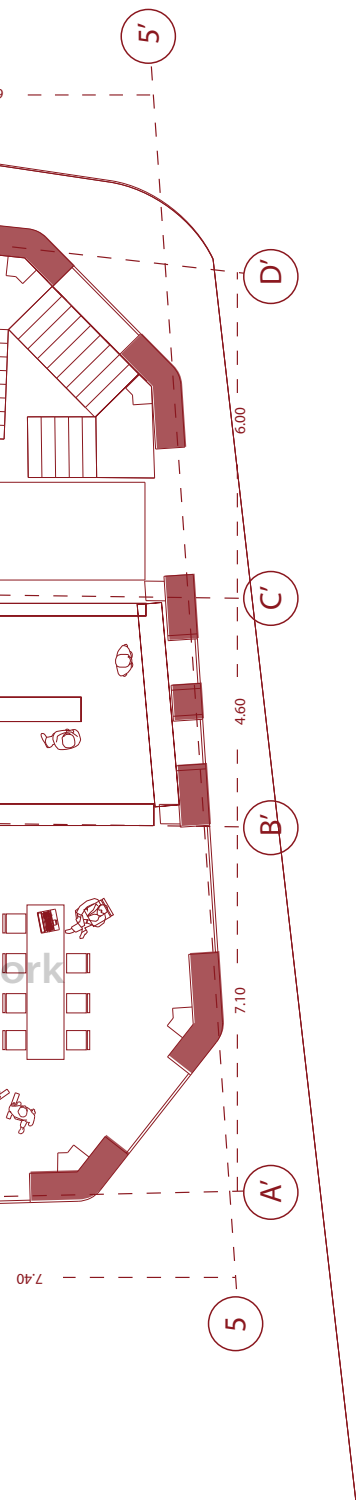
- Espacios de producción especializada
- Áreas de trabajo compartido
- Ámbito semipúblico
- Convergencia entre:
oficio, comunidad y formación

NIVEL SUBTERRÁNEO

Talleres cowork de artes y oficios patrimoniales







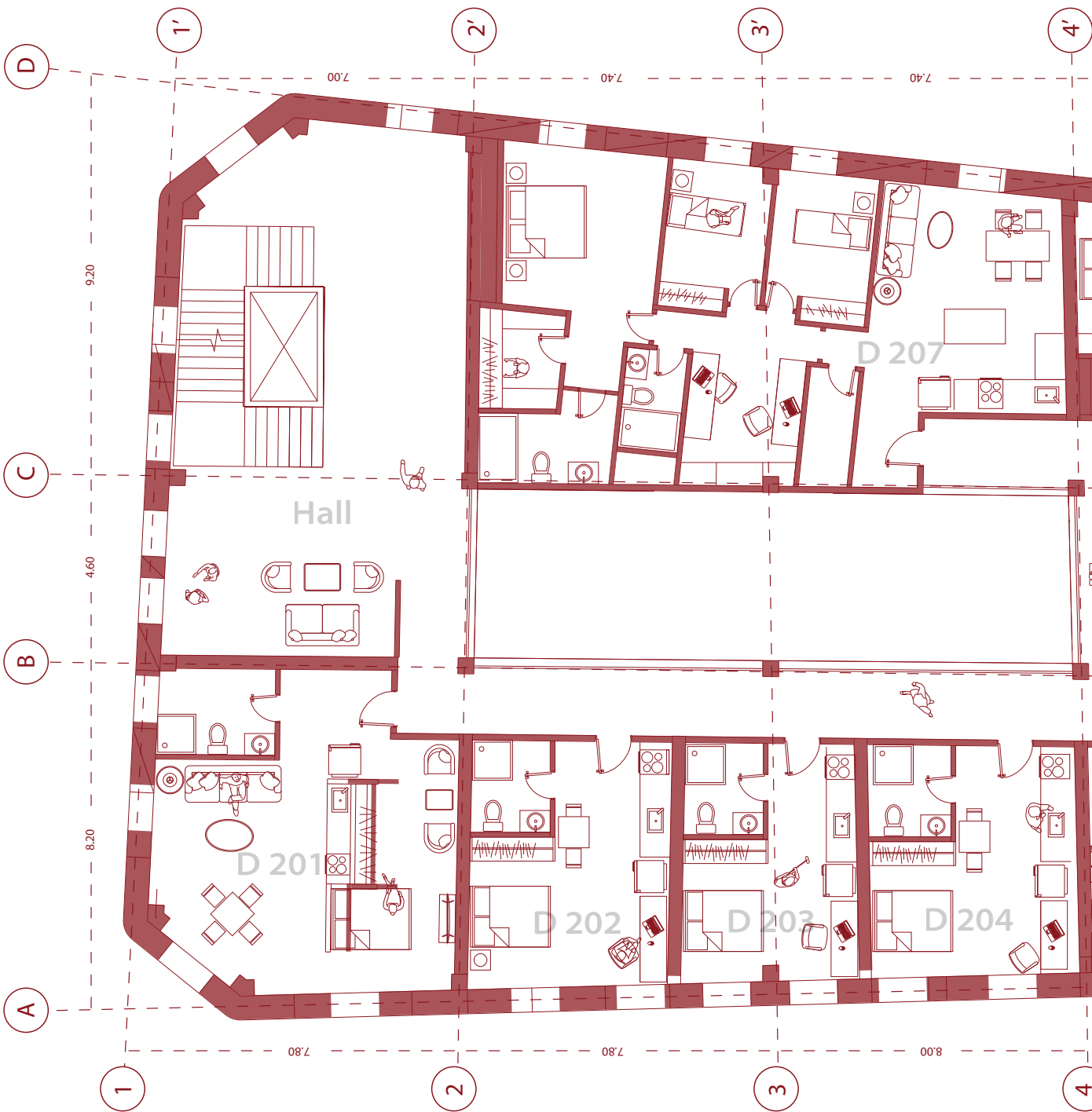
Planta Primer Nivel — Activación Pública

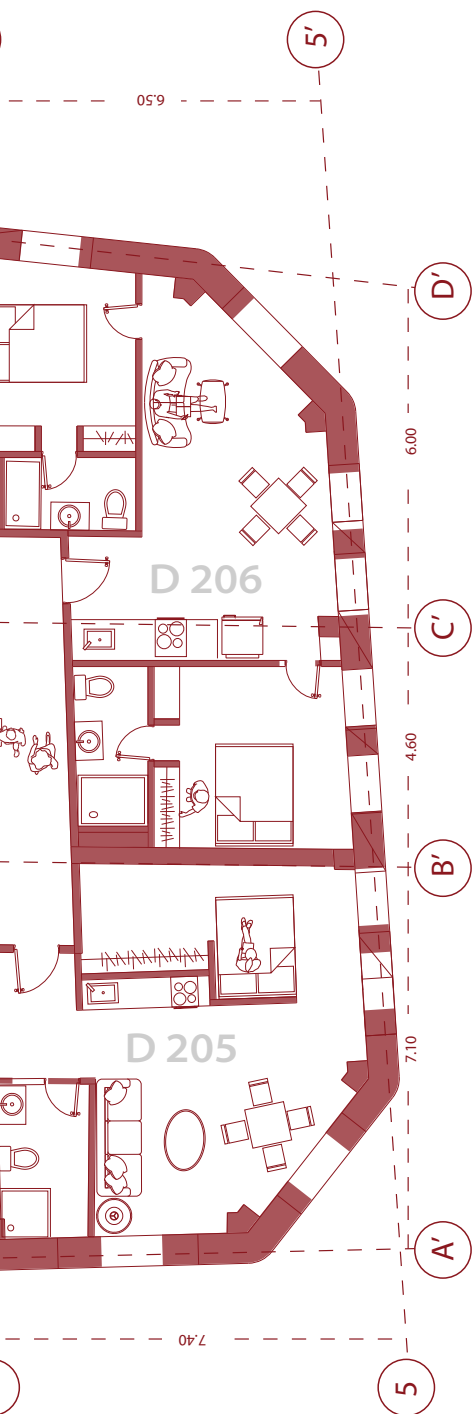
- Interfaz pública del proyecto
- Talleres abiertos
- Espacios de exhibición y venta
- Servicios (cafetería)
- Relación directa con la calle
- Favorece permeabilidad visual y flujo peatonal
- Genera una fachada activa hacia el entorno

NIVEL CALLE

Planta comercial - Cafetería - Galería







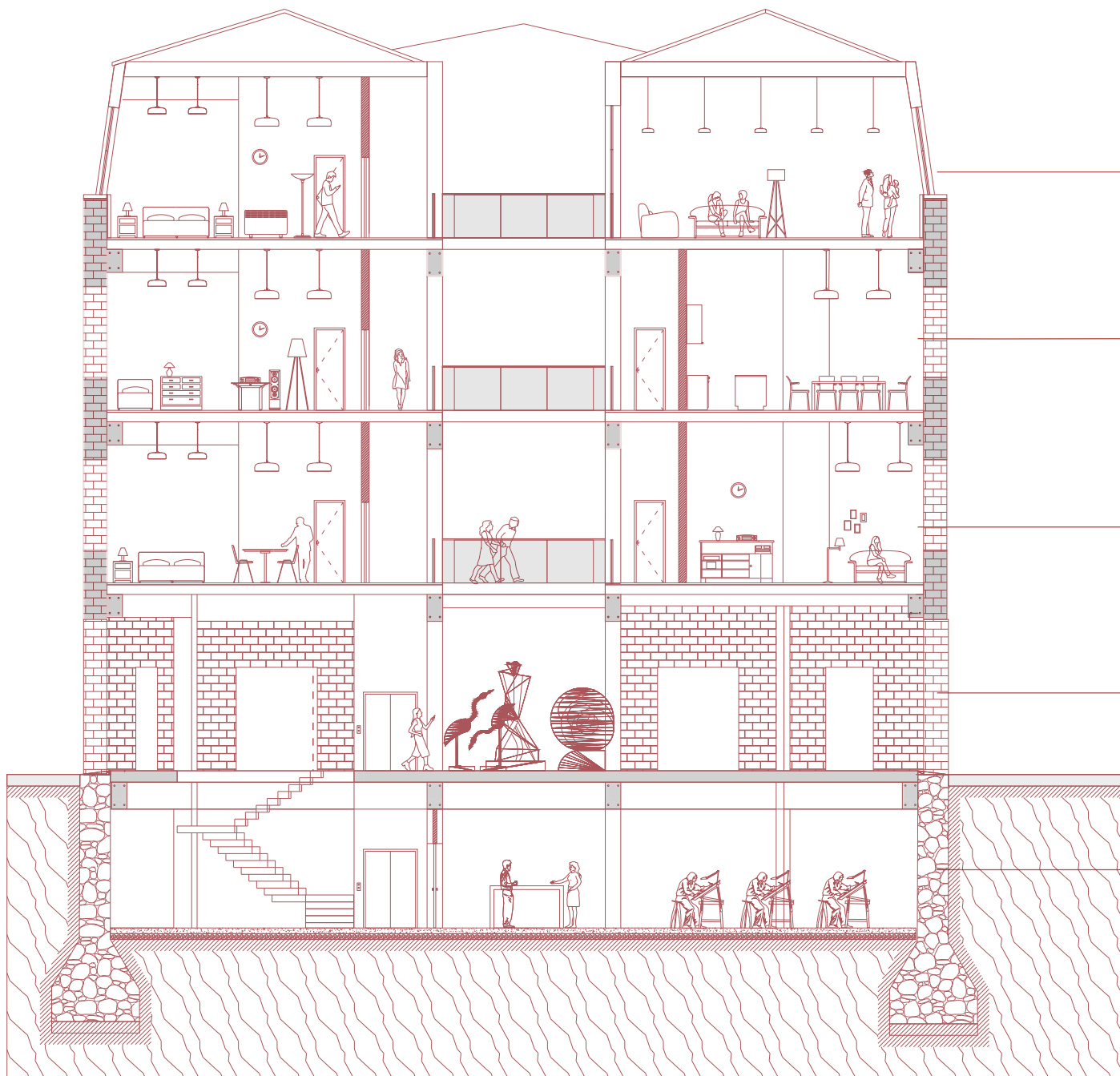
Niveles Superiores — Vivienda Social Arrendada

- Unidades habitacionales en arriendo
- Destinadas a:
trabajadores
artesanos
emprendedores del proyecto
- Asegura:
permanencia
estabilidad
arraigo

NIVEL VIVIENDAS

1, 2 y 3 dormitorios





CORTE TRANSVERSAL



➤ *Azotea, Sala Multiuso y Area Común*

➤ *Nivel de Viviendas*

➤ *Cafetería, Galería y Salas de Talleres*

➤ *Espacios dedicados a OFicios Patrimoniales*













Bibliografía.

1. Atisba Monitor. (2018, 10 julio). El despoblamiento de Valparaíso. <https://atisba.cl/monitor/el-despoblamiento-de-valparaiso/>
2. Rosi, M., & 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.
3. Terán Bonilla, J. A. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica. *Conserva*, (8), 101–122.
4. Consejo de Monumentos Nacionales. (s. f.). Instructivo de intervención zona típica o pintoresca: Área histórica de Valparaíso.
5. Consejo de Monumentos Nacionales. (2018). Lineamientos para las normas de intervención: Zona típica o pintoresca sector Plaza Echaurren y calle Serrano, Valparaíso.
6. Leser S., H. (2000). El sistema constructivo "Balloon-Frame" :características básicas de la construcción tradicional en madera y su evolución histórica reciente. *Revista De Arquitectura*, 10(11), Pág. 18–21. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2000.30347>.
7. Undurraga C., P. (2025). A buen puerto: Plan de regeneración urbano patrimonial integral Barrio Puerto de Valparaíso, Sitio de Patrimonio Mundial [Plan de Intervención Urbana, Pontificia Universidad Católica de Chile]. Repositorio UC.

WEBS VISITADAS

7. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC. (2023). Plan de intervención urbana (PIU). <https://estudio-surbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2023/03/PIU-PUC.pdf>
9. Ilustre Municipalidad de Valparaíso. (s. f.). Plan regulador comunal de Valparaíso (PRC 2025). <https://municipalidaddevalparaiso.cl/prc2025/>
10. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (s. f.). Clima y vegetación de la Región de Valparaíso. <https://www.bcn.cl/siit/nuestropais/region5/clima.htm>
11. Corporación Municipal Sitio Patrimonio Mundial de Valparaíso. (s. f.). Corporación Sitio Patrimonio Mundial de Valparaíso. <https://www.corporacionspmvalparaiso.cl/>