



UNIVERSIDAD TÉCNICA  
FEDERICO SANTA MARÍA



ARQUITECTURA  
USM

# MERCADO URBANO EX-MATADERO

6 Oriente, Viña del Mar, Chile

*Modalidad Proyecto de Arquitectura*

**Martin Alexander Bórquez Chávez**

*Memoria de titulación para optar al título de:*  
**Arquitecto**

**Profesor Referente.** *Francisco Ibarra Soto*

**Profesora Co-Referente.** *Carolina Carrasco Walburg*

**Agosto 2024**



# Universidad Técnica Federico Santa María

Departamento de Arquitectura - Casa Central  
Valparaíso - Chile



## MERCADO URBANO EX-MATADERO

6 Oriente, Viña del Mar, Chile

### Martin Alexander Bórquez Chávez

*Memoria de titulación para optar al título de:*

**ARQUITECTO**

Profesores Guía: Francisco Ibarra Soto - Carolina Carrasco Walburg

**Agosto 2024**

*Dedicado a mi madre, Patricia Gabriela Chávez Soto. Una fuente de inspiración que ha demostrado un apoyo incondicional, perseverancia y una fortaleza inquebrantable para superar todos los obstáculos a nuestro lado, sus hijos.*

*Expreso mi profundo agradecimiento a mi familia: Héctor, Constanza, Alberto y Ana, por velar siempre por mi bienestar, proporcionándome apoyo en todos los aspectos, desde lo material hasta lo emocional.*

*Y, sobre todo, a mi compañera de vida, Natalia Francisca Zamora Muñoz, quien me acompañó durante toda la carrera, brindándome apoyo, motivación, calma y amor para afrontar el proceso, enseñándome que la perseverancia y esfuerzo siempre valen la pena.*

*También quiero mencionar a Matías Yáñez, Alejandra Jara, Camila Rivadeneira y Mariana Rospigliosi, compañeros y amigos que dejaron una huella en el proceso.*

*Sin ellos, esto no habría sido posible.*

## RESUMEN

A fines del siglo XIX, Viña del Mar se destacó como una zona industrial influyente que, impulsada por la llegada del ferrocarril, se expandió hacia el norte, consolidando las calles 5 y 6 Oriente como un sector industrialmente significativo en la periferia del plano urbano. Este crecimiento propició la instauración del primer matadero público en la ciudad en 6 Oriente.

Aunque gran parte de la infraestructura industrial de la ciudad fue destruida con el tiempo, el antiguo matadero persiste. Al evaluarlo desde una perspectiva personal, con antecedentes del caso y un análisis del contexto, se evidencia un deterioro tanto en la infraestructura como en el entorno inmediato, afectándose mutuamente.

En consecuencia, se lleva a cabo una investigación histórica con el objetivo de otorgar un valor patrimonial al recinto que complementariamente a un análisis a diversas escalas, se busca identificar las deficiencias y oportunidades que surgen de la ubicación e infraestructura.

Con base en este estudio, se pretende reinterpretar el programa y la estrategia arquitectónica original, respetando la morfología de la estructura. El objetivo es transformar el lugar en un espacio público que se integre y revitalice su entorno inmediato, con el propósito de concebir un espacio funcional, seguro e innovador.



## ABSTRACT

At the end of the 19th century, Viña del Mar stood out as an influential industrial zone that, boosted by the arrival of the railroad, expanded northward, consolidating 5 and 6 Oriente Streets as an industrially significant sector on the periphery of the urban plan. This growth led to the establishment of the first public slaughterhouse in the city on 6 Oriente.

Although much of the city's industrial infrastructure was destroyed over time, the old slaughterhouse persists. When evaluating it from a personal perspective, with a background of the case and an analysis of the context, a deterioration in both the infrastructure and the immediate environment is evident, affecting each other.

Consequently, a historical research is carried out with the objective of giving a heritage value to the enclosure that, in addition to an analysis at different scales, seeks to identify the deficiencies and opportunities that arise from the location and infrastructure.

Based on this study, we intend to reinterpret the program and the original architectural strategy, respecting the morphology of the structure. The objective is to transform the site into a public space that integrates and revitalizes its immediate surroundings, with the purpose of conceiving a functional, safe and innovative space.





La ciudad de Viña del Mar ha experimentado diversas transformaciones a lo largo de su historia, desde la era industrial hasta convertirse en un destino turístico destacado. Este cambio de enfoque ha influido significativamente en el plan urbano de la ciudad. El desarrollo económico y social de Viña del Mar se ha visto moldeado por esta transición, donde el atractivo turístico ha desempeñado un papel crucial en su evolución.

El impulso del desarrollo urbano fue una consecuencia inevitable de la transformación hacia una ciudad turística. Específicamente, el crecimiento inmobiliario se ha concentrado predominantemente en la costa, contrastando con la periferia orientada a los cerros, que, aunque ha experimentado un desarrollo, lo ha hecho con una intensidad menor en comparación con la expansión hacia la costa. Este cambio ha llevado consigo la destrucción o desuso de muchas estructuras relacionadas con el pasado industrial de la ciudad.

En el contexto actual, Viña del Mar se encuentra en un estado de búsqueda activa de un desarrollo urbano renovado. Proyectos de envergadura, como el Parque Las Salinas, ejemplifican la aspiración de la ciudad por crear nuevos espacios que contribuyan a su crecimiento y mejora. Sin embargo, la percepción de los habitantes refleja también cierto deterioro y preocupación por la seguridad:

*“Se dio a conocer los resultados del Estudio Ciudad Viña del Mar 2023, donde un 41% de los encuestados enfatizaron que ha habido un importante deterioro en el centro de la ciudad. Asimismo, un 35,1% cree que el principal desafío*

*para que la comuna mantenga su “estatus en ser la mejor ciudad para vivir” es mejorar la seguridad pública.*

*El estudio fue realizado en el marco del proceso Reflexión Urbana Territorial Abierta (RUTA) y estuvo en manos de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (PUCV); la Cámara de Comercio de la Región de Valparaíso; Las Salinas y la Fundación Encuentros del Futuro; además tuvo una asesoría técnica de Ekhos.”*

González, A. (2023, 2 noviembre). Sondeo revela que 41% de habitantes de Viña del Mar cree que la ciudad está en deterioro. BioBioChile - La Red de Prensa Más Grande de Chile. <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-de-valparaiso/2023/11/02/sondeo-revela-que-41-de-habitantes-de-vina-del-mar-cree-que-la-ciudad-esta-en-deterioro.shtml>

Las problemáticas actuales, incluido el deterioro urbano y la inseguridad, subrayan la necesidad imperante de buscar nuevas soluciones que no solo mejoren la calidad de vida de los residentes, sino que también impulsen un desarrollo integral en los ámbitos económico, social y turístico. La revitalización del plan urbano se presenta como una estrategia fundamental para abordar estos desafíos y potenciar el atractivo de Viña del Mar como un destino próspero y sostenible.

# MOTIVACIONES PERSONALES

El valor del punto de vista personal sobre el recinto cobra gran relevancia para el autor, siendo viñamarino y habiendo transitado por esta zona durante muchos años de su vida escolar. A la edad de 7 años, ingresó al colegio Rubén Castro, ubicado en la población de Santa Inés, al lado del cerro donde se encuentra el recinto que se pretende rehabilitar.

En sexto básico, al comenzar a regresar solo a casa, empezó a notar distintos lugares y fenómenos a lo largo del trayecto desde el colegio hasta el paradero donde tomaba la micro hacia su hogar. A pesar de la existencia de varios caminos, como se detalla en el diagrama a continuación, el fenómeno más destacado que logró percibir fue que en la ruta principal de transporte público había un paradero más cercano en comparación con la que todos solían utilizar.

Este paradero corresponde al del recinto del ex-matadero, el cual ha estado en mal estado desde ese entonces, tanto en términos de limpieza como en la disposición del espacio para la espera. En contraste con el paradero de uso común en Avenida Benidorm/15 Norte, que experimenta un constante flujo peatonal debido a su ubicación comercial estratégica y porque está en condiciones óptimas para que la micro pueda detenerse y recoger pasajeros. Las deficientes condiciones espaciales y de limpieza no solo afectan al paradero, sino también a un paso de peatones que no recibe el respeto adecuado, ya que su visibilidad es escasa tanto para el conductor como para el peatón.

Sin embargo, este espacio cuenta con notables condiciones de conectividad. Por un lado, se

conecta con la Avenida Con Con que baja desde Santa Inés y, calle 6 Oriente junto a calle San Antonio, que son flujos vehiculares fundamentales para conectar con el resto del plan urbano de la ciudad.

Asimismo, el potencial comercial de calle San Antonio no tiene influencia en este recinto municipal del ex-matadero principalmente respecto al flujo peatonal.

Todas las condiciones y características del lugar fueron visibilizadas desde que cursaba la educación básica y hasta el día de hoy estas deficiencias siguen presentes. Ante esta problemática, se plantea la siguiente pregunta: ¿Qué condiciones necesita mejorar este lugar para ser un espacio público de calidad y cuál sería el rol del ex-matadero?



Figura 1.  
Diagrama explicativo del recorrido y paradas de locomoción colectiva. Elaboración propia.



Figura 2.  
Fotografía paradero ex-matadero. Elaboración propia.



Figura 3.  
Fotografía paradero y deterioro del contexto. Elaboración propia.

# CONTEXTO EX-MATADERO

### 3.1 Ex-Matadero de Viña del Mar

El ex-matadero de Viña del Mar está situado en el extremo norte de la calle 6 Oriente, específicamente en el número 1360. Se trata de una de las estructuras de la era industrial que aún permanece de la ciudad, compuesta por tres cuerpos, siendo uno principal y dos secundarios.

El cuerpo A, el principal, fue concebido originalmente como un espacio estanco para agilizar la venta de productos, abarcando una superficie de 585 metros cuadrados. Por otro lado, los cuerpos B y C comparten morfología, diferenciándose en su distribución interna. Según las planimetrías del SECPLA, el cuerpo B se conecta con el cuerpo A, mientras que el cuerpo C, adosado a un muro perimetral, permanece aislado de los dos primeros cuerpos, contando con un único acceso lateral. Adicionalmente, se han añadido nuevas estructuras al lote para albergar oficinas municipales, las cuales son independientes de las estructuras industriales que se pretenden rehabilitar.

La construcción se lleva a cabo mediante un sistema estructural que utiliza muros de carga de albañilería simple con ladrillos artesanales dispuestos en doble hilada. La estructura del techo se sostiene mediante cerchas atirantadas de acero. La fachada presenta un diseño simétrico y plano, con ventanas que exhiben arcos rebajados escarzados. Se destaca la cumbrera elevada sobre el nivel del techo, utilizada para facilitar la ventilación natural del edificio.

El lote, con un tamaño de aproximadamente 3820 metros cuadrados, a pesar de estar en el

límite del cerro correspondiente a la población Santa Inés y afectado por la topografía de la calle Con Con, el lote se mantiene con una superficie plana. El único acceso es a través de la calle 6 Oriente, siendo un acceso vehicular sin conexión a una acera para peatones.

### 3.2 Situación Actual

En la actualidad, el recinto aguarda una respuesta a una solicitud para ser declarado monumento histórico bajo el nombre de “Matadero Municipal”. La memoria que respalda la solicitud se postula como una de las principales fuentes a considerar para respaldar esta memoria.

Simultáneamente, el antiguo matadero de Viña del Mar está bajo la responsabilidad de la Municipalidad, que ha implementado un programa administrativo y de almacenaje en sus instalaciones. Estos espacios albergan departamentos dedicados a la construcción e infraestructura urbana, prevención de riesgos y el sindicato de trabajadores. La gestión actual ha destinado los cuerpos del ex-matadero para actividades de almacenamiento y manufactura, contribuyendo así a los volúmenes que alojan las oficinas municipales.

El lote que alberga esta infraestructura se encuentra en la Subzona E-5, correspondiente a la modificación del plan regulador comunal del sector de Santa Inés del año 2015, definida como una zona de “Revitalización Urbana”. Los aspectos destacados y relevantes para la etapa de diseño del proyecto son los que se encuentran a un costado de la página.

Esta información será de gran ayuda para tomar decisiones en función del concepto arquitectónico que se quiera plantear y el inmueble a rehabilitar.



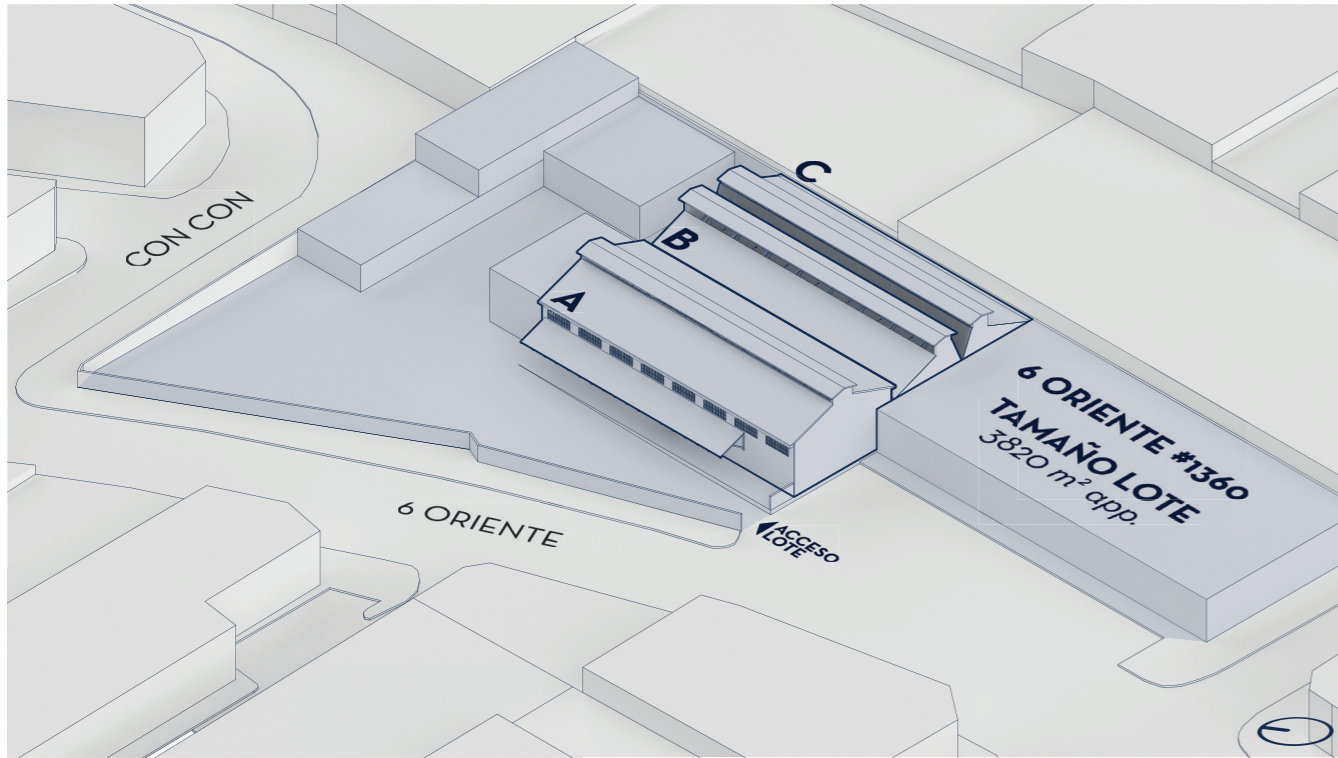


Figura 4.  
Diagrama Isométrica del conjunto. Elaboración propia.



Figura 5.  
Fotografía del contexto. Elaboración propia.



Figura 6.  
Fotografía del contexto. Elaboración propia.

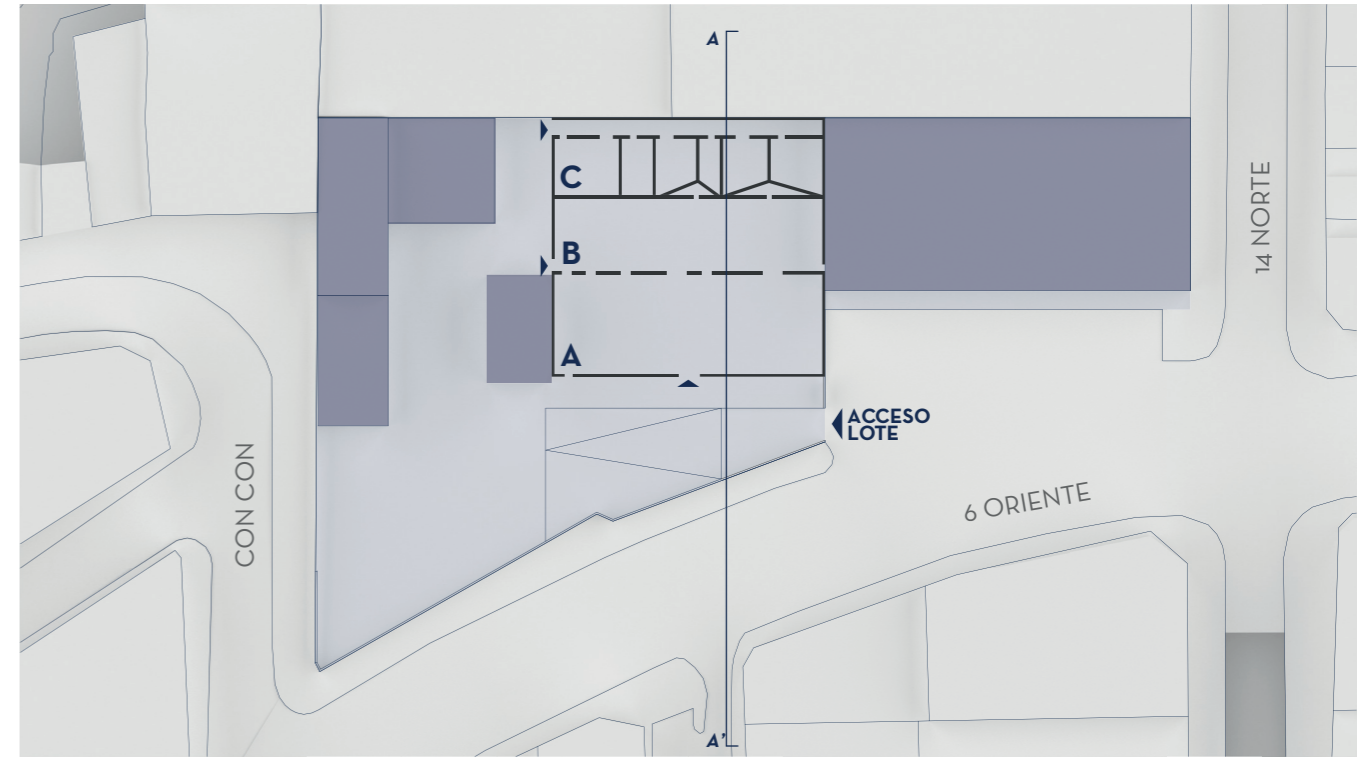


Figura 7.  
Planta Diagramática. Elaboración propia junto al último registro de SECPLA.

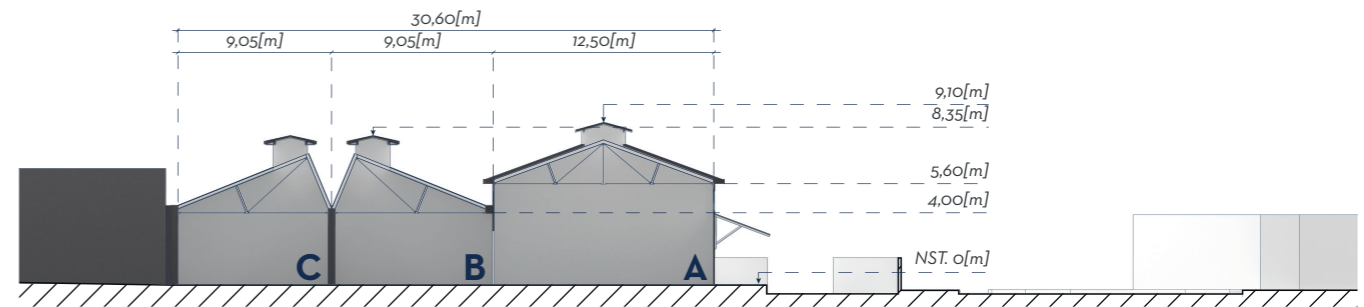


Figura 8.  
Corte A-A'. Elaboración propia junto al último registro de SECPLA.

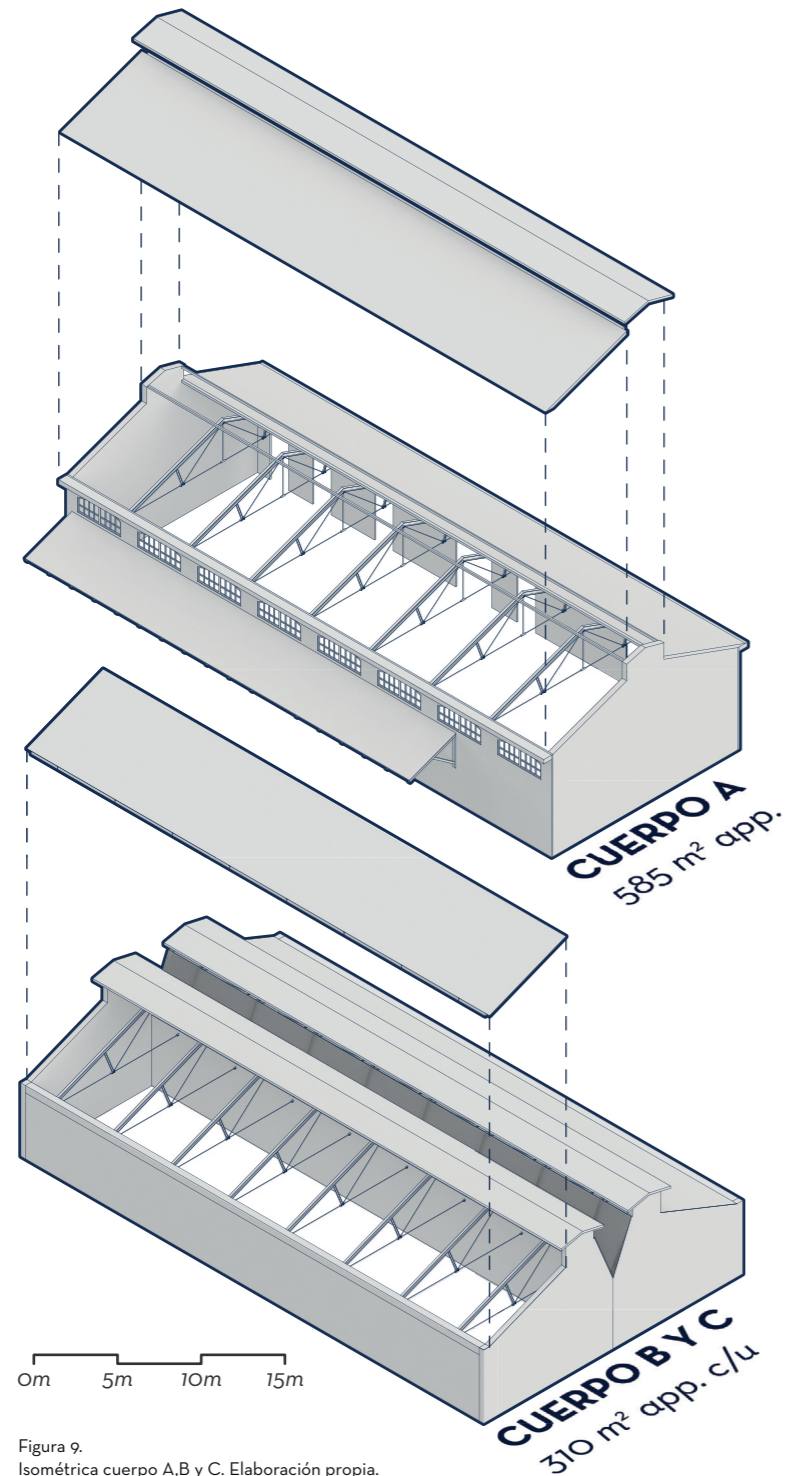


Figura 9. Isométrica cuerpo A,B y C. Elaboración propia.



Figura 10. Fotografía pasillo exterior cuerpo A. Elaboración propia.



Figura 11. Fotografía cubrerías cuerpo B. Elaboración propia.



Figura 12. Fotografía Interior cuerpo B. Elaboración propia.



Figura 13. Fotografía Interior cuerpo B. Elaboración propia.

# PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

## 4.1 Problema Arquitectónico

A principios del siglo XX, Viña del Mar se destacaba como una ciudad con un gran poder económico, especialmente en el sector industrial, particularmente en la zona que ahora se busca rehabilitar. En esta área se establecieron comunidades como la Población Gratre, que proporcionaron viviendas para los trabajadores.

Sin embargo, gran parte de este legado industrial no resistió el paso del tiempo. Ejemplos de ello son la fábrica textil y la refinería de azúcar, entre otras instalaciones, que fueron destruidas y cuyos terrenos se destinaron a nuevos usos, según se detalla en la “Memoria de Solicitud de Declaratoria de Monumento Histórico: Edificio Matadero Municipal”.

Hoy en día, la ciudad destaca por una estructura industrial particular: el Muelle Vergara. Iniciado su proceso de restauración en 2014 y reinaugurado en 2016, este espacio se ha convertido en un punto clave para potenciar los entornos públicos cercanos, fomentar el turismo y erigirse como un ícono de Viña del Mar.

El principal problema identificado radica en la infraestructura industrial en desuso y su mal estado, lo cual se refleja en la degradación del entorno próximo, tanto en los programas que alberga como en la calidad de los espacios públicos. Estos espacios, en particular el ex-matadero, si se rehabilitan adecuadamente, pueden actuar como motores de desarrollo económico, comunitario y turístico para el entorno inmediato y, consecuentemente, para toda Viña del Mar.



Profundizando en el tema del desuso, este problema se arrastra desde hace años, específicamente desde 2012, cuando se tiene constancia del último mantenimiento del ex-matadero. Una serie de fotografías (Google Street View) evidencian cómo, con el paso del tiempo, no solo se ha deteriorado la infraestructura, sino que también se ha acentuado la marginación, el deterioro y el vandalismo en el entorno cercano. Esto afecta actividades cotidianas en el área, como la toma de transporte público, no solo por las dificultades espaciales que impiden realizar esta actividad, sino también por la inseguridad generada por el deterioro y la marginación. En

los siguientes temas se abordará en profundidad estos aspectos, respaldado por las fotografías cronológicas de la infraestructura y su entorno, así como la falta de accesibilidad, iluminación, espacios públicos y vegetación, entre otros.

En conclusión, el recinto a rehabilitar posee un significativo valor patrimonial y está ubicado en un núcleo urbano con inmenso potencial. Su arquitectura sencilla, característica de los edificios industriales, lo convierte en un bien escaso y único tanto en la comuna como en el Gran Valparaíso. Es uno de los últimos testimonios históricos del desarrollo industrial de la ciudad, aunque actualmente se encuentra en un uso inadecuado en comparación con el potencial que podría aportar a su contexto, lo que constituye el principal problema a resolver.

2012



2012



2024



2024



## 4.2 Proyectos Involucrados

En la actualidad, se están llevando a cabo diversos proyectos de gran envergadura en el sector, los cuales incorporan diferentes programas con impactos tanto positivos como negativos en el entorno cercano, especialmente en la estructura industrial del antiguo matadero.

Uno de estos proyectos es la “Autopista 6 Oriente”, que atraviesa la Calle 6 Oriente y establece una conexión entre el área urbana y la población de Santa Inés, para finalmente enlazarse con la Avenida Alessandri, la arteria principal que conecta el plano de la ciudad con sus colinas hacia el norte.

La divulgación de la información sobre este proyecto ha generado inquietud entre los residentes del área, quienes se han manifestado por la posible pérdida de sus viviendas, ya que el proyecto contempla la expropiación de una parte considerable de la población Gratry. Esta zona se distingue por haber surgido en la era industrial de la ciudad, y sus habitantes se identifican de alguna manera con el antiguo matadero.

Además, la intervención afectaría al comercio local, en particular a la feria de verduras ubicada en la intersección de la 6 Oriente con la Avenida Benidorm/15 norte. Dicha feria ocupa parte de la calle Del Ferrocarril y la extensión de San Antonio, encontrándose a escasos metros del antiguo matadero. Aunque esta feria opera solo dos días a la semana y consta de 15 puestos, el proyecto la eliminaría por completo, sin ofrecer opciones de reubicación.

En resumen, este proyecto es considerado relevante debido a que afectaría el tamaño del lote proyectual; sin embargo, existe la sospecha por parte de los habitantes del entorno cercano de que la estructura del antiguo matadero pueda ser destruida, junto con numerosas viviendas en el área.

### “El proyecto afectará el patrimonio material e inmaterial de barrios fundantes de la Ciudad Jardín...”

Fuente:  
Hermosilla, I. (2021, 17 octubre). Proyecto 6 Oriente: Denuncian irregular expropiación para construir centro comercial en Viña del Mar. BioBioChile. <https://www.biobiochile.cl>



Figura 14. Diagrama del recorrido proyecto ‘Autopista 6 Oriente’. Elaboración propia.



Figura 15.  
Añiche de manifestación a la autopista 6 Oriente. Fuente: Vecinos 6 Oriente, Facebook, 2021



Figura 16.  
Fotografía de manifestación a la autopista 6 Oriente. Fuente: Vecinos 6 Oriente, Facebook, 2020



Figura 17.  
Fotografía feria 15 norte. Elaboración propia, 2023.



Figura 18.  
Fotografía feria 15 norte. Elaboración propia, 2023.

Adicionalmente, hay otros dos proyectos que, aunque no impactan significativamente en el recinto ni en el entorno inmediato, pueden revelar un interés particular en proyectar en la zona.

En primer lugar, se encuentra la remodelación del mall Espacio Urbano, cuya finalidad es atender las necesidades de expansión comercial y espacial, especialmente en la Av. Benidorm. No obstante, este proyecto mantiene un carácter comercial similar, sin introducir nuevos programas que puedan innovar en comparación con lo ya existente. El segundo proyecto es un desarrollo inmobiliario ubicado al sur del recinto del antiguo matadero, en la misma calle. Este proyecto contempla bloques habitacionales con su primer nivel destinado al comercio y esparcimiento, respondiendo al flujo de la Calle San Antonio y a la cercanía con la Universidad Andrés Bello.

Como se mencionó anteriormente, si bien estos proyectos no guardan una relación directa con la rehabilitación del recinto, indican un interés en la zona debido a su conectividad y atractivos locales. Sin embargo, ambos proyectos siguen alineados con programas relacionados con el contexto, generando congestión en los ejes de comercialización y creando zonas de alto flujo peatonal sin proporcionar espacios de detención, a pesar de su estratégica ubicación.

# ANTECEDENTES HISTÓRICOS

## 5.1 Contexto Histórico

A finales del siglo XIX, el contexto nacional experimentó transformaciones económicas significativas. El auge del ferrocarril desempeñó un papel crucial en el impulso y desarrollo del sector industrial en todo el país, siendo Viña del Mar y Valparaíso dos de los mayores protagonistas en esta era industrial. Valparaíso, como uno de los puertos más grandes de Sudamérica, se enfrentaba a limitaciones de espacio que impedían su crecimiento.

Como consecuencia, el centro industrial de Viña del Mar se configuró aprovechando los lotes

planos disponibles y la infraestructura ferroviaria que conectaba con Valparaíso y Santiago. A partir de este escenario, se destacaron tres áreas clave en la ciudad, junto con dos hitos fundamentales que influyeron en la creación del recinto en el cual se busca rehabilitar. El primero fue el matadero ubicado en Caleta Portales, caracterizado por graves deficiencias sanitarias y de gestión. En segundo lugar, se llevó a cabo la construcción de un ferrocarril que amplió la zona industrial de la ciudad. Estos hitos se explican con mayor detalle en el diagrama adjunto.

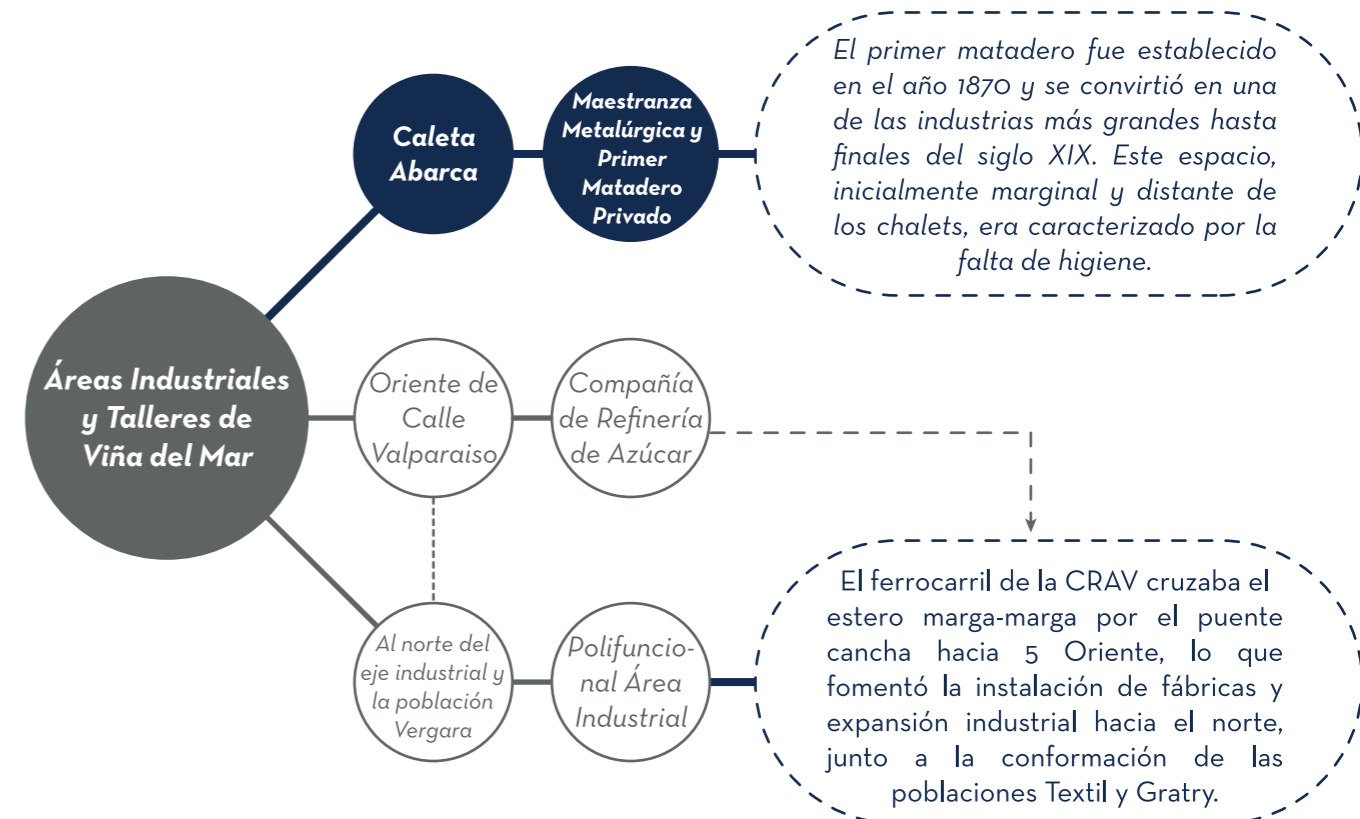


Figura 19. Diagrama de áreas industriales en Viña del Mar. Elaboración propia.

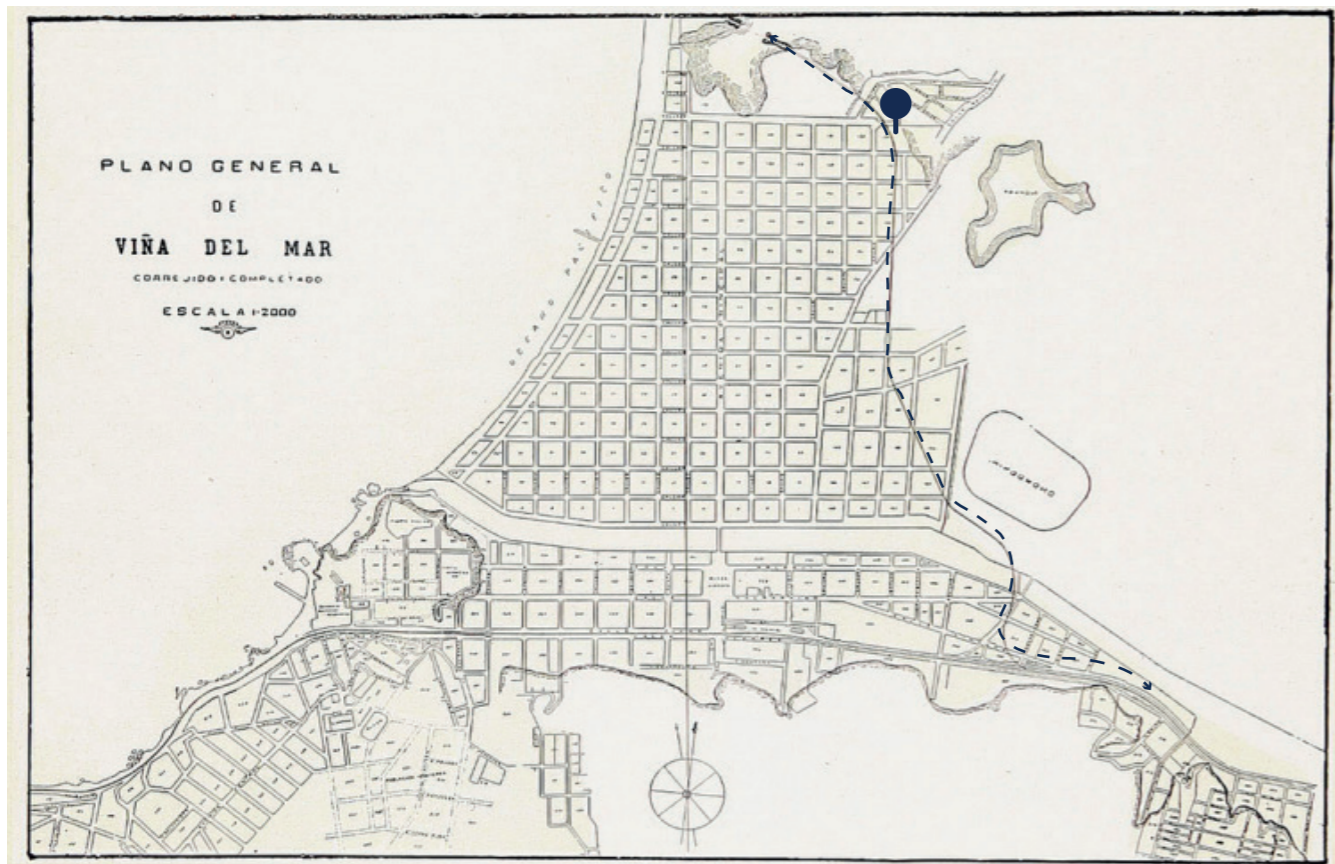


Figura 20. Plano general de Viña del mar, antiguo Recorrido del tren de la CRAV. Fuente: Album Fotografías de Viña del Mar, Sociedad imprenta y litografía Universo, 1913.

## 5.2 Nuevo matadero público s.XIX

El primer matadero privado de la ciudad enfrentaba serios problemas de higiene, lo que desencadenó conflictos sanitarios y la necesidad de nuevas regulaciones. Estas normativas estipulaban que las municipalidades debían asumir la responsabilidad de garantizar el adecuado funcionamiento de los mataderos, impulsando así la necesidad de su reubicación.

La presencia del ferrocarril que atravesaba la vía de 5 Oriente influyó en la creación de nuevos ejes de expansión de la ciudad y en el surgimiento de nuevas industrias, entre ellas el nuevo matadero público. Este se ubicó estratégicamente en la periferia del plan urbano de la ciudad, adaptándose a la naturaleza del programa y asegurando su conexión a la línea ferroviaria.

Aunque la fecha exacta de construcción y la identidad precisa del arquitecto a cargo carecen de claridad, archivos históricos sugieren que en 1919, los planos fueron firmados por el reconocido arquitecto franco-portugués Alfredo Azancot Levi. Residente en Chile desde 1895, Azancot Levi es reconocido por su destacada labor en obras como las graderías del Sporting Club, el Palacio Rioja y Carrasco, entre otras. El matadero se destacó por su eficiente sistema sanitario.

El comienzo del fin de los mataderos públicos en Chile se remonta a 1866, incluso antes de la construcción del matadero público, cuando una ley restringió la venta de animales al límite de la comuna donde eran sacrificados, generando prácticas abusivas por parte de los concesionarios. Estas prácticas evolucionaron

hacia actividades clandestinas, caracterizadas por la falta de mantenimiento e higiene. Hasta la década del 60', la CORFO y el Ministerio de Agricultura llevaron a cabo un plan de desarrollo ganadero, impulsando la creación de una red de mataderos por entidades públicas y privadas.

En 1981, un decreto estableció que las municipalidades debían licitar los activos prescindibles, incluyendo los mataderos. Tras las licitaciones, se dio por concluida la existencia y/o funcionamiento de estos establecimientos.

## 5.3 Transformaciones espaciales en el tiempo

La comprensión de las transformaciones espaciales a lo largo del tiempo se vuelve crucial para entender cómo las tendencias históricas han influido desde la concepción hasta la construcción del edificio. Este análisis proporciona una perspectiva valiosa sobre cómo se ha transformado y/o deteriorado con el tiempo, permitiendo así tomar decisiones

informadas sobre su conservación o cualquier intervención necesaria. La evolución del espacio no solo revela la historia del edificio, sino que también ofrece percepciones cruciales para la planificación de futuras acciones, asegurando una intervención adecuada que respete su contexto histórico y arquitectónico.

Se reubica Matadero

Inicios Siglo XIX

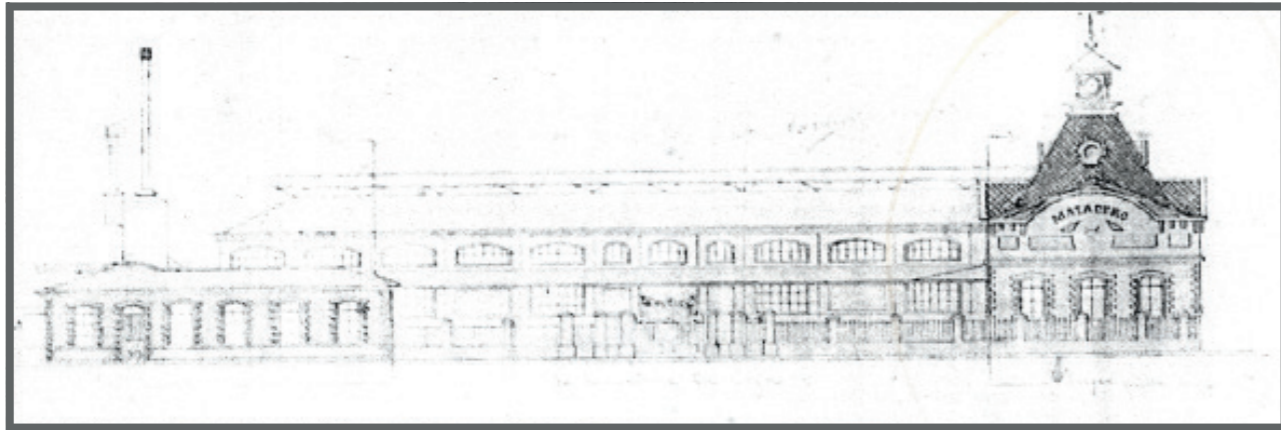


Figura 21.  
Planimetrías del matadero. Fuente: SECPLA, 2021.

Los primeros acercamientos planimétricos revelan notables diferencias entre la estructura original y la configuración actual del inmueble. El registro del SECPLA exhibe un acceso, volúmenes y fachada diferentes a los que se aprecian en la actualidad. La edificación inicial abarcaba una extensión mayor, incluyendo estructuras

complementarias que ahora no están presentes, a excepción de la nave principal que se distingue en el fondo. Estas discrepancias resaltan la importancia de entender la evolución histórica del edificio y subrayan la necesidad de considerar cuidadosamente cualquier intervención o restauración futura.

1929



Figura 22.  
Fotografía antigua del matadero. Fuente: SECPLA, 2021.

Sin fecha. Última actualización planimétrica.

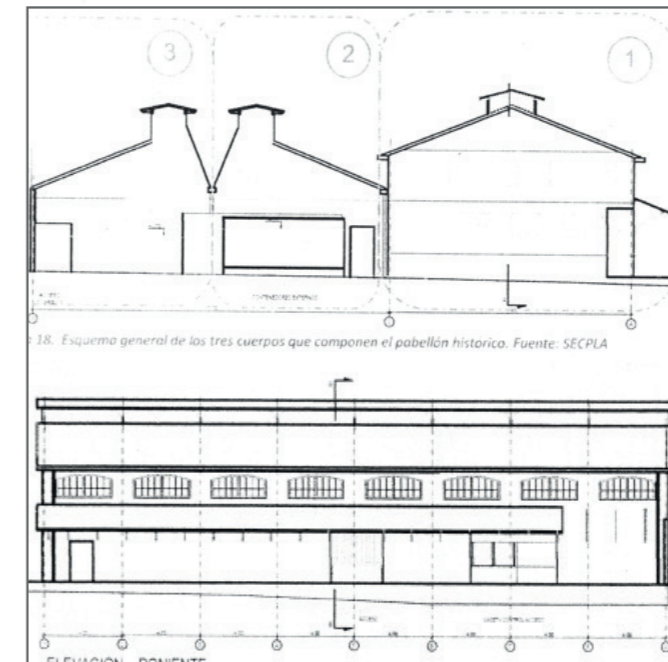


Figura 23.  
Planimetría del matadero. Fuente: SECPLA, 2021.

Para el año 1929, se cuenta con la única fotografía exterior del inmueble, que destaca principalmente el cuerpo 'A' y parte del cuerpo 'B', exhibiendo su funcionamiento y características espaciales. En primer lugar, se aprecia claramente el único acceso, con una morfología y elementos de iluminación y ventilación que se mantienen idénticos a lo que existe en la actualidad. Esta imagen histórica proporciona una valiosa instantánea de la arquitectura y el diseño original, sirviendo como referencia clave para comprender la evolución del edificio a lo largo del tiempo.

Aunque no existen registros oficiales del inmueble durante finales del siglo XIX e inicios del siglo XX, se cuenta con una actualización planimétrica proporcionada por el SECPLA, la cual se presenta en la memoria de la solicitud a monumento histórico. Esta actualización refleja las características actuales del recinto, manteniendo una morfología que respeta su diseño original, como se evidencia al compararla con la fotografía anterior. Sin embargo, se observan algunas diferencias significativas, como la presencia de un alero exterior que cubriría la extensión del pasillo del cuerpo 'A'. Otro cambio destacado se relaciona con los espacios interiores, los cuales han sido modificados para adaptarse a las necesidades administrativas, resultando en la segmentación de los cuerpos internos y la creación de espacios cerrados que afectan el acceso lumínico, perdiendo así las condiciones lumínicas buscadas desde su origen.

2012



Figura 24. Fotografía de Street View. Fuente: Google Maps, 2012.

2015



Figura 25. Fotografía de Street View. Fuente: Google Maps, 2015.

La búsqueda de referencias para identificar todas las transformaciones que ha experimentado el inmueble tuvo un impacto significativo al encontrar la fuente de Street View de Google Maps. Esta herramienta captura imágenes desde un mismo ángulo en diferentes fechas, lo que permite evaluar los cambios a lo largo del tiempo. Es importante señalar que, en esta etapa, ya existen volúmenes en el lote correspondientes a estructuras consolidadas y contenedores convertidos en oficinas.

En primer lugar, la fotografía de 2012 muestra un mantenimiento adecuado en relación con el cuidado de la fachada exterior. Se observan algunos vidrios ausentes en los ventanales, además de los marcos y hojalatería en buen estado.

La foto correspondiente al año 2015 ya refleja un deterioro en la pintura, con hojalatería que muestra signos de oxidación. Además, se observan parches en la cumbrera superior, indicando una falta de mantenimiento.

2023



Figura 26. Fotografía de Street View. Fuente: Google Maps, 2023.

2024



Figura 27. Fotografías del matadero. Fuente: Elaboración Propia 2024.

Para el año 2023, según las imágenes de Street View, se aprecia una notable falta de mantenimiento en el inmueble. Se observa un aumento en la oxidación y la falta de hojalatería, un deterioro generalizado en toda su extensión, con los mismos parches que se notaron desde 2012 y evidentes signos de vandalismo en los muros perimetrales del lote. Estos hallazgos subrayan la importancia de abordar de manera urgente y efectiva las necesidades de mantenimiento y restauración del inmueble.

Durante el año 2024, se ha presentado la oportunidad de visitar el interior del inmueble, tal como se muestra en las fotografías incluidas en la memoria. Además, se ha fotografiado la infraestructura desde ángulos similares a los de las imágenes anteriores, donde se puede observar un notable deterioro de los aspectos mencionados previamente. No se percibe interés en realizar un mantenimiento adecuado que corresponda al valor del antiguo matadero.

## 5.4 Propuesta de Valoración

<b>Arquitectónica.</b>	Representatividad _____	<b>1</b>	<i>El Ítem se podría valorizar de mejor manera en caso de que se pudiese confirmar que el arquitecto a cargo de la obra fuese Alfredo Azancot Levi.</i>
	Singularidad _____	<b>1</b>	
	Morfológico _____	<b>2</b>	
<b>Constructivo.</b>	Sistema _____	<b>2</b>	<i>Destaca por su durabilidad desde el año 1920, a pesar de tener escaso mantenimiento.</i>
	Material _____	<b>2</b>	
<b>Histórico.</b>	Relevancia _____	<b>1</b>	<i>Contribuye como un vestigio histórico de la época industrial de Viña del Mar, el cual no ha obtenido reconocimiento.</i>
	Reconocimiento _____	<b>0</b>	
<b>Valor Social.</b>	Identificación _____	<b>1</b>	<i>A pesar de que los residentes en las proximidades del recinto y de la población Santa Inés tienen conocimiento de su existencia, no logran identificarse con el lugar.</i>
	Hito _____	<b>1</b>	
<b>Conjunto.</b>	Imagen _____	<b>0</b>	<i>Los vestigios no logran resaltar en la imagen del contexto urbano, por eso pasa desapercibido; no obstante, el conjunto contribuye valor patrimonial a una zona industrial olvidada.</i>
	Conjunto _____	<b>1</b>	
	Entorno Patrimonial _____	<b>1</b>	
<b>Tecnológico.</b>	Objeto _____	<b>0</b>	<i>No contiene maquinarias y no muestra trabajo productivo.</i>
	Proceso _____	<b>0</b>	

Fuente: Torres C. (2014). La rehabilitación arquitectónica planificada. ARQ (Santiago).

La propuesta de valoración presentada en el recuadro abarca diversas dimensiones que permiten evaluar y tomar decisiones sobre el proyecto. Los valores asignados a cada subsegmento se expresan mediante números, donde “0” indica inexistente, “1” es contribuye y “2” es destaca. Para cada valoración se proporciona un argumento que respalda la evaluación. Este enfoque proporciona una base sistemática para analizar los diferentes aspectos del proyecto, facilitando la toma de decisiones informadas.

Lo que se extrae de esta propuesta es que el ex-matadero se encuentra en un sector que históricamente ha tenido un significado industrial, reconocido por los residentes cercanos, aunque estos no logren identificarse por su programa municipal. Además, destaca por su notable valor arquitectónico y constructivo como estructura industrial, lo que subraya la importancia de preservar y mantener tanto su morfología como su sistema constructivo.

# ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO

## 6.1 Análisis Escala Urbana Macro

Para analizar el contexto desde una escala macro, se elabora un diagrama que toma como referencia un área que ejerce influencia en el contexto próximo del proyecto. Esta área se extiende desde la Calle 6 Oriente hacia el oeste, abarcando específicamente hasta la Avenida Libertad, e incluye las Calles 12, 13, 14 y 15 Norte.

En este análisis, se consideran variables clave como los principales flujos vehiculares y de locomoción colectiva, las áreas verdes y espacios con un alto flujo peatonal. Entre estos últimos se destacan ejes comerciales de gran importancia, como el Mall Marina y la Calle San Antonio.

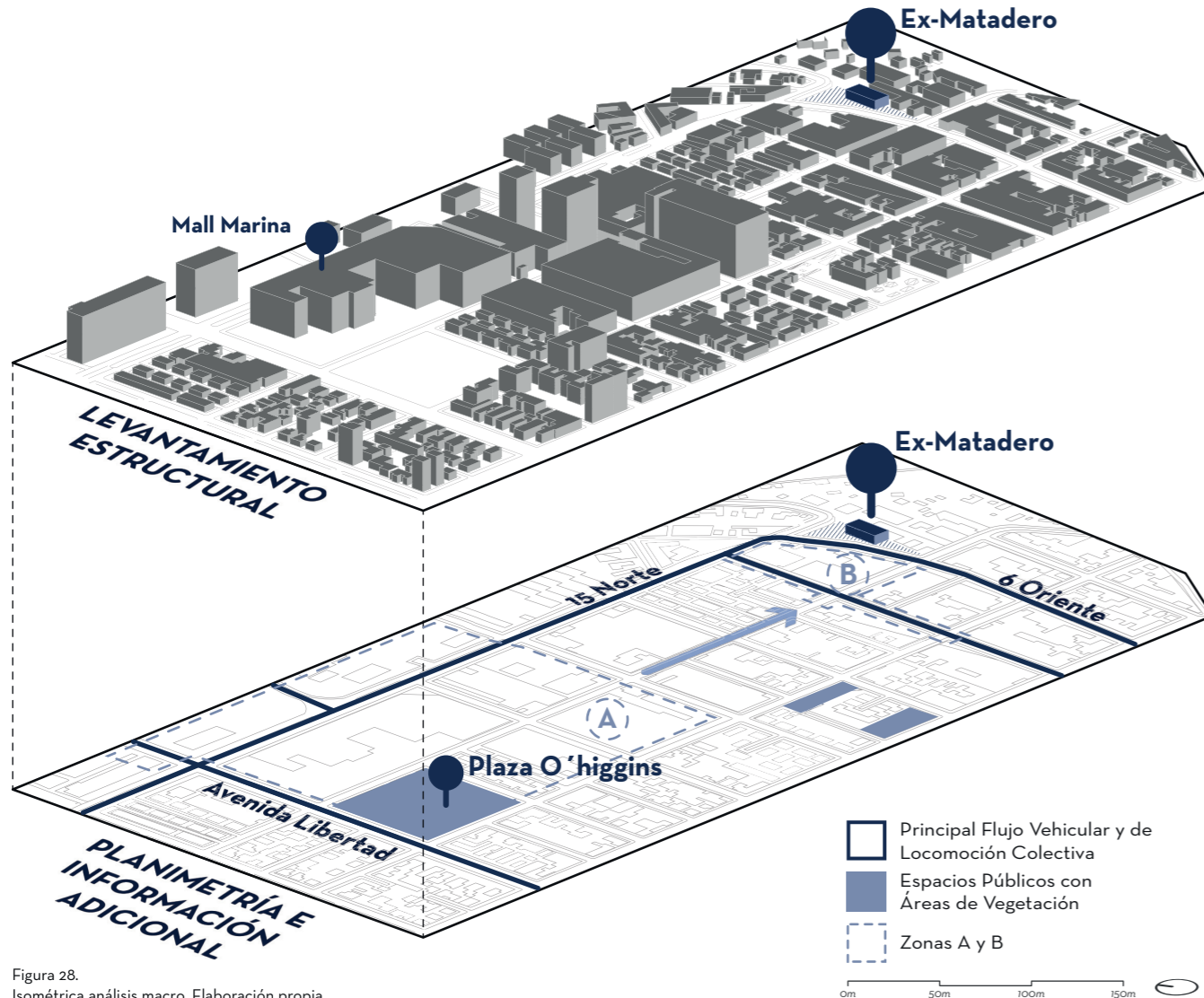


Figura 28. Isométrica análisis macro. Elaboración propia.

## 6.2 Análisis Escala Urbana Meso

El análisis realizado a escala meso delimita una zona alrededor del inmueble para identificar las dinámicas presentes en el contexto.

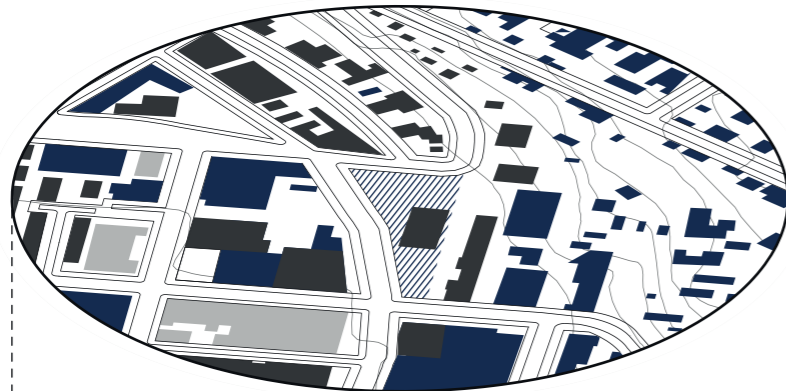
Se lleva a cabo un levantamiento de información sobre las estructuras, identificando el número de niveles y los programas que albergan. Se destaca la ausencia de edificaciones de gran altura hacia la Calle San Antonio, con programas comerciales y de servicios ubicados principalmente en el primer nivel. El contexto no presenta una verticalidad estructural pronunciada. En el sector de Santa Inés, predominan las viviendas con no más de dos niveles de altura. Además, se analizan las condiciones del contexto, considerando el flujo y sentido de las calles. Se reconoce que la Calle 6 Oriente debe ser un eje fundamental para la conectividad vehicular y peatonal, mientras que la Calle San Antonio y Con Con juegan un papel relevante en la atracción de habitantes. El alumbrado público surge como un elemento crítico, ya que el abandono del entorno cercano al lote se relaciona con la falta de iluminación. Se observa una disparidad en la cantidad de postes entre la Calle San Antonio y la Calle 6 Oriente, destacando la necesidad de mejorar la iluminación, especialmente en áreas clave como el paradero. La accesibilidad es otro factor esencial para evaluar las facilidades para acceder al lote, la actual situación de marginación y mal uso del espacio no favorece su utilidad.

Estos hallazgos resaltan la importancia de abordar temas como la iluminación y la accesibilidad para mejorar el entorno y la conectividad del proyecto con su contexto meso.

Este enfoque permite comprender cómo la ubicación del proyecto interactúa y se relaciona con elementos significativos de su entorno a una escala más amplia. La atención a variables como flujos vehiculares, transporte público, áreas verdes y espacios peatonales contribuye a una evaluación integral de la inserción del proyecto en el tejido urbano circundante y ayuda a identificar posibles sinergias o tensiones con el entorno macro.

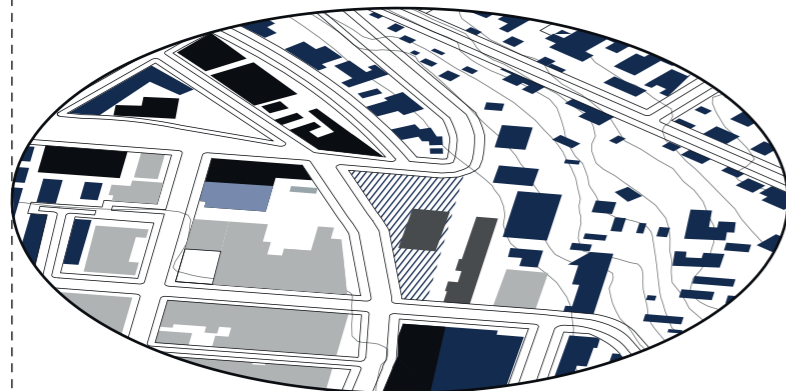
En primer lugar, se destaca el núcleo comercial vinculado principalmente al Mall Marina Arauco y su entorno cercano, abarcando la totalidad de la Zona A. La presencia del mall influye de manera significativa tanto en la altura de las edificaciones como en la intensificación del comercio, así como en el aumento del tránsito peatonal y vehicular en esta área.

En segundo lugar, la Zona B representa un polo comercial que sucede a la Zona A, destacándose principalmente por la presencia de servicios municipales y bancarios. Además, alberga numerosos comercios de menor envergadura, sin que ninguno sobresalga de manera destacada sobre los demás. Esta característica confiere a la Zona B un carácter polifuncional, convirtiéndola en un espacio donde converge un significativo flujo peatonal, influenciado por la dinámica comercial de la Zona A.



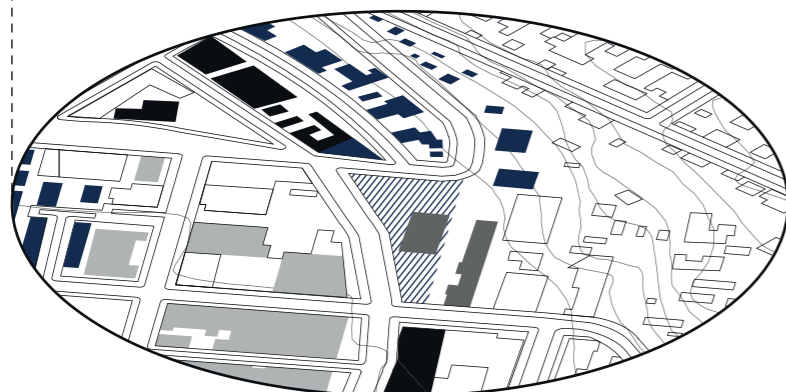
### Altura de Estructuras

- Un Nivel
- Dos Niveles
- Tres o más Niveles



### Programa Primer Nivel

- Viviendas
- Bancario
- Servicio Automotriz
- Municipal
- Servicios Varios



### Programa Segundo Nivel o Superior

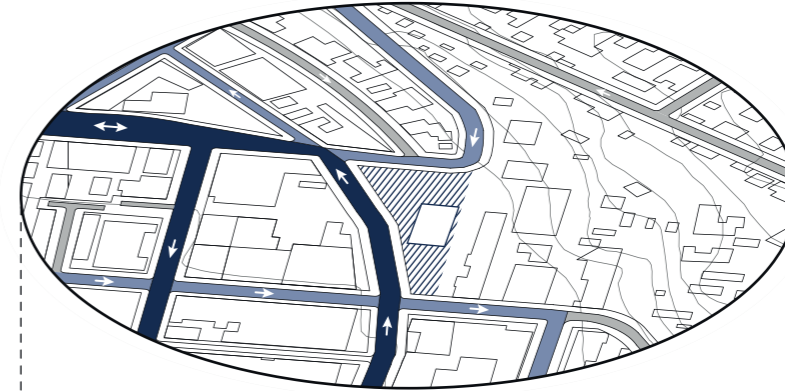
- Viviendas
- Servicio Automotriz
- Municipal
- Servicios Varios
- No tiene más de dos niveles

Simbología Diagramas.



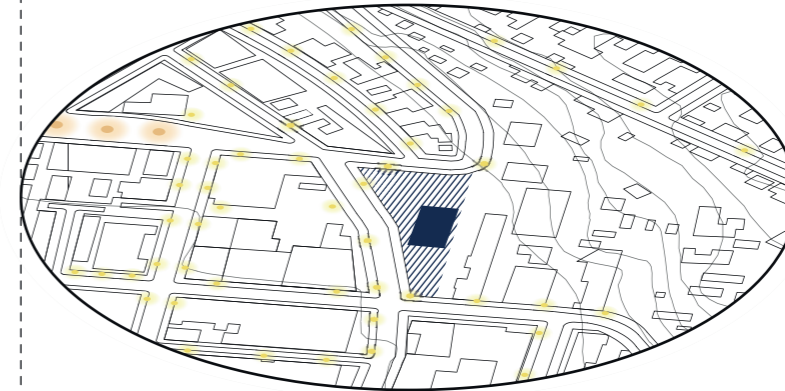
Figura 29. Isométrica usos programáticos y nivel de estructuras, análisis meso. Elaboración propia.

Ubicación Proyecto.  
Calle 6 Oriente #1360



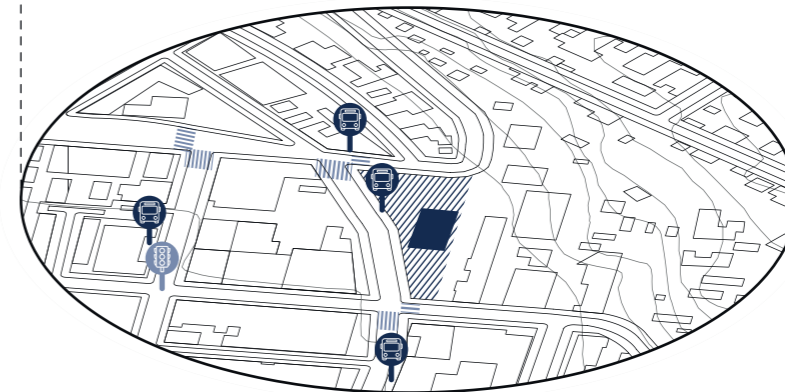
### Flujo y Sentido de Calles

- Flujo Alto
- Flujo Medio
- Bajo



### Alumbrado Público

- Poste de Alumbrado
- Poste de Alumbrado Doble



### Accesibilidad

- Paraderos
- Cruces Peatonales
- Semáforo Vehicular y Peatonal

Simbología Diagramas.



Figura 30. Isométrica condiciones del contexto, análisis meso. Elaboración propia.

Ubicación Proyecto.  
Calle 6 Oriente #1360

## 6.3 Análisis Ambiental y Atmosférico

El análisis ambiental y atmosférico se aborda desde dos escalas: la meso, que considera el contexto circundante, y la micro, que se enfoca en la infraestructura a rehabilitar y su programa interior. Esta consideración es importante porque se ha demostrado que ambas escalas influyen mutuamente y se transforman conjuntamente, ya sea de manera positiva o negativa.

En primer lugar, se realizó un diagnóstico del asoleamiento. Se observó que no existen obstrucciones significativas, salvo las derivadas de la topografía hacia la población de Santa Inés, ubicada al noreste del lote. En esta área se genera una esquina ciega desfavorable debido al adosamiento, lo que la convierte en el punto más crítico.

En cuanto a la infraestructura, se identificaron aspectos relevantes como el clima, la acústica y la ventilación. Los administradores señalan que no han existido complicaciones climáticas, principalmente debido a la morfología del edificio y a las estrategias de mitigación de aguas lluvias, que incluyen alcantarillas ubicadas estratégicamente según el programa original. Sin embargo, la acústica y la ventilación, características inicialmente consideradas, se han deteriorado por las intervenciones realizadas en las naves, lo que ha reducido los efectos positivos originalmente presentes. Además, el deterioro general ha creado una atmósfera lúgubre, no solo por el desgaste de los materiales y la falta de mantenimiento, sino porque el programa de mantenimiento y almacenamiento ha disminuido el valor patrimonial de este lugar.

### Asoleamiento

Solsticio Invierno. 21 de Junio



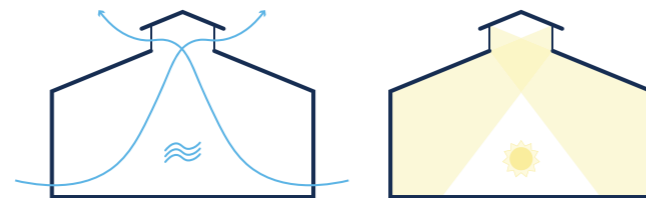
Equinoccios. 20 de Marzo y 23 de Septiembre



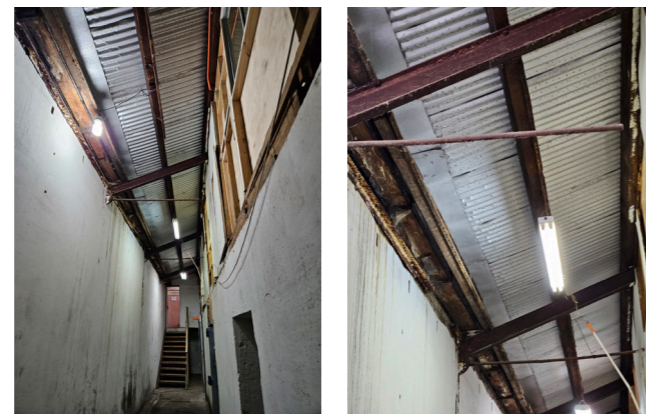
Solsticio Verano. 22 de Diciembre



### Clima, Acústica y Ventilación



### Atmósfera



## ¿Cual(es) son las consideraciones para escoger referentes al Mercado Urbano?

### 1 Ser un hito de su ciudad

*Ser un hito dentro de la ciudad es la principal motivación para el proyecto, por eso es importante que el referente sea un elemento fundamental en la ciudad donde se emplaza.*

### 2 Relación Programática

*La condición de mercado e interacción comunitaria no debe desviarse, para así, seguir manteniendo una relación programática con el contexto donde se emplazará el mercado urbano.*

### 3 Infraestructura Industrial

*En el caso que se rehabilite una infraestructura de carácter industrial será mucho más evidente la manera de como abordar una rehabilitación y las estrategias que se utilizan.*

## 7.1 Referente Atmosférico: Matadero de Madrid

Luis Bellido

Madrid, España | 1920 | Intervención el 2006

48 Edificios  
165.415 [m<sup>2</sup>]

Tamaño del  
Lote

Todo tipo

Usuarios

Esp. Público  
Cultural  
Comercial

Programas

### Concepto Original

“... en su época fue un espléndido ejemplo de arquitectura industrial. Fue construido por el reputado arquitecto español Luis Bellido, que **basó el diseño en torno a las ideas de funcionalidad, racionalidad constructiva y sencillez conceptual.**”

Ashcroft, B. (2016, julio 27). El Matadero de Madrid - donde la arquitectura y el arte se unen. Ferrovial. <https://blog.ferrovial.com/es/2016/07/matadero-de-madrid-donde-la-arquitectura-y-el-arte-se-unen/>

### Concepto Restauración

“El recinto se convirtió en un campo de experimentación... **preservar la envolvente exterior de cada una de las naves y crear proyectos reversibles** que permitiesen devolver los espacios a su estado original... De esta manera, se desarrolló una serie de obras que lograron mantener las huellas del pasado y respetar al máximo el espacio patrimonial...”

Arquitectura. (s/f). Matadero Madrid. Recuperado el 15 de diciembre de 2023, de <https://www.mataderomadrid.org/arquitectura>

El Matadero de Madrid emerge como un referente esencial para comprender cómo se puede llevar a cabo la rehabilitación de una estructura industrial sin dañar su valor patrimonial, al tiempo que aporta a la ciudad un espacio público que alberga programas sociales, culturales y comerciales, convirtiéndose así en un hito emblemático de Madrid. Aunque su escala es considerable, nos centraremos en cómo aborda las decisiones en torno a la rehabilitación.

En este proyecto, la rehabilitación se centra en el interior, diseñando y adaptando cada nave según las necesidades o programas que se planean incorporar. La reutilización adaptativa es un concepto clave, una estrategia de configuración espacial que permite ajustarse a nuevos usos o programas según sea necesario. Esta estrategia se implementa tanto en las naves como en los espacios públicos.

Otra estrategia relevante es la unión de algunas de las naves, donde las circulaciones desempeñan un papel fundamental al dar protagonismo a ciertos espacios. El proyecto une naves, crea espacios polifuncionales en su interior y genera una extensa circulación exterior para destacar este gran volumen.

Finalmente, las estrategias de vinculación con el entorno. Inicialmente, el río estaba totalmente separado del recinto. Con la restauración, se propone un espacio público que conecte el recinto con el río y el contexto circundante. Para lograrlo, se adopta un diseño orgánico que, junto con las aberturas desde las propias naves y la disposición de los jardines, busca realzar y poner en valor el complejo del Matadero.



Ashcroft, B. (2016, julio 27). El Matadero de Madrid - donde la arquitectura y el arte se unen. Ferrovial. <https://blog.ferrovial.com/es/2016/07/matadero-de-madrid-donde-la-arquitectura-y-el-arte-se-unen/>





Figura 31. Diagrama de la vinculación del entorno con el recinto del matadero. Elaboración propia junto a Google Maps.



Figura 32. Diagrama de funcionamiento original del matadero. Elaboración propia.



Figura 33. Diagrama de circulaciones y naves. Elaboración propia junto a Google Maps.

## 7.2 Referente Programático: Mercado de San Miguel

**Alfonso Dubé y Díez**

Madrid, España | 1913 - 1916

Intervención el 2009

<b>2.000 [m<sup>2</sup>]</b> <b>app</b>	<b>Todo tipo</b>	<b>Mercado</b> <b>Gastronómico</b>
Tamaño del Lote	Usuarios	Programas

### Características

*“El edificio de planta rectangular dispone de dos plantas, la planta baja con acceso calle y el sótano para almacenes... El diseño de hierro y cristal y el techo de gran altura permite que la luz de su interior sea natural.”*

Mercado de San Miguel. (2019, octubre 31). Madrid Film Office. <https://madridfilmoffice.com/localizacion/mercado-de-san-miguel/>

*“Para evitar su defunción, un grupo de particulares con intereses arquitectónicos, gastronómicos y pertenecientes a diferentes ámbitos culturales y sociales han formado la sociedad: El Gastrónomo de San Miguel... Su objetivo es resucitar y mejorar su actividad tradicional... con una oferta centrada en productos de gran calidad, alimentos de temporada, asesoramiento gastronómico, posibilidad de probar aquello que va a formar parte de la cesta de la compra, comer de picoteo o tomándose tiempo, con la ventaja de horarios flexibles.”*

Wikipedia contributors. (s/f). Mercado de San Miguel. Wikipedia, The Free Encyclopedia. [https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Mercado\\_de\\_San\\_Miguel&oldid=149264163](https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Mercado_de_San_Miguel&oldid=149264163)

El mercado de San Miguel se elige como un referente que ilustra cómo abordar un programa en una estructura industrial remodelada en el siglo XX, considerando tanto su configuración espacial como los materiales que facilitarían las relaciones entre el interior y el exterior del recinto.

En primer lugar, se tiene en cuenta que las circulaciones se diseñan con el objetivo de crear amplios pasillos tanto transversales como longitudinales. Esta disposición permite una visualización eficiente del comercio, así como de las entradas y salidas, incluso en momentos de gran afluencia de personas en el proyecto. Este enfoque también influye en el tamaño y la orientación de algunos puestos comerciales, así como en la anchura de los pasillos, que se ajustan para ser coherentes con los accesos y las circulaciones prioritarias, resultando en una distribución no homogénea de los puestos. Desde el punto de vista programático, se logra percibir una diversidad de comercios y espacios destinados al consumo de productos, creando así una atmósfera única que favorece la habitabilidad del lugar.

En cuanto a los materiales, se destaca el uso de transparencias, ya que de manera pasiva posibilita la interacción entre el interior y el exterior del proyecto sin comprometer las condiciones internas del mismo ni el bienestar de sus habitantes.

### 7.3 Referente Programático: Mercado Urbano Tobalaba

**Kohn Pedersen Fox Associates**

Santiago, Chile | 2022

160.460 [m<sup>2</sup>]

Tamaño del Lote

Todo tipo

Usuarios

Gastronomía  
Cultura  
Esp. Públicos  
Programas

#### Características

“MUT se empieza a abrir al barrio, poniendo a disposición sus espacios públicos, una nueva conexión al Metro en Tobalaba y su BiciHub, con 2.000 estacionamientos, duchas y talleres especializados. ¡Elige esta forma sustentable de moverte dentro de este punto neurálgico de la ciudad!”

“Por lo mismo, desde la arquitectura surge la necesidad de impulsar proyectos que, sumándose a este Nuevo Urbanismo, prioricen la sostenibilidad y el bienestar como modo de vida. En este contexto, nace MUT (Mercado Urbano Tobalaba) de Territoria, proyecto que de manera innovadora y sin precedentes enlaza la arquitectura, la naturaleza y el usuario para fomentar una ciudad más sostenible.”

MUT. (2022, Marzo).  
<https://mut.cl/acerca-de/nuestro-proyecto/#tab-1>

El MUT o Mercado Urbano Tobalaba es un proyecto ubicado en Santiago, específicamente en Providencia, un sector con un alto flujo peatonal y vehicular, este proyecto se considera uno de los principales referentes programáticos y atmosféricos.

Los creadores del MUT definen el proyecto como la evolución del concepto original del mercado, manteniendo el intercambio comercial y cultural en un sector estratégico de la ciudad para conservar su carácter público, incluso en los pisos inferiores al nivel de calle. El proyecto es complejo, abarcando espacios de comercio, áreas públicas, vegetación y oficinas, todo ello orientado hacia la sostenibilidad.

De los aspectos destacados del referente, se rescata el programa, la manera en que resignifican el mercado en función de los ejes de conectividad donde se ubica, y cómo el área verde protege y se integra al proyecto. Aunque el proyecto tiene una escala mucho mayor, se planea rescatar su concepto. También se destacan los subprogramas, con el objetivo fundamental de crear ciudad, conectando la comunidad y la ciudad a través del comercio, la cultura y las áreas de vegetación.

Además, se resalta la materialidad del MUT, que guarda mucha similitud con el carácter industrial inmueble que se pretende rehabilitar. Las vigas de acero expuestas y el contraste natural crean una atmósfera agradable en un proyecto completamente moderno y acorde a las necesidades de la ciudad.



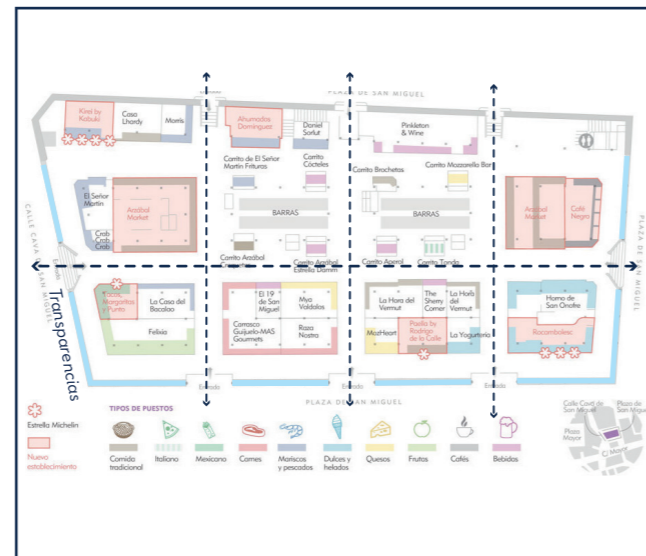
Mercado de San Miguel. (2019, octubre 31). Madrid Film Office.  
<https://madridfilmoffice.com/localizacion/mercado-de-san-miguel/>



Mercado de San Miguel. (2019, octubre 31). Madrid Film Office.  
<https://madridfilmoffice.com/localizacion/mercado-de-san-miguel/>



El Mercado de San Miguel. (s/f). Archilovers. Recuperado el 15/12/2023.  
<https://www.archilovers.com/projects/140686/el-mercado-de-san-miguel.html>



Mercado de San Miguel: un destino gastronómico con 9 estrellas Michelin. (2018, octubre 15). Expansión.com.  
<https://www.expansion.com/fueradeserie/gastro/2018/10/15/5bbe1049ca474123598b45fd.html>



(Montjoy, 2022)  
Montjoy, V. (2022, marzo 13). Sostenibilidad como modo de vida: MUT, el nuevo mercado urbano en Santiago de Chile. ArchDaily en Español.  
<https://www.archdaily.cl/cl/976564/sostenibilidad-como-modo-de-vida-mut-el-nuevo-mercado-urbano-en-santiago-de-chile>



(Montjoy, 2022)  
Montjoy, V. (2022, marzo 13). Sostenibilidad como modo de vida: MUT, el nuevo mercado urbano en Santiago de Chile. ArchDaily en Español.  
<https://www.archdaily.cl/cl/976564/sostenibilidad-como-modo-de-vida-mut-el-nuevo-mercado-urbano-en-santiago-de-chile>

# MERCADO URBANO EX-MATADERO

# CONCEPTO

## 8.1 Programa Arquitectónico



Figura 34. Diagrama de Expansión programática y comercial de Viña del Mar. Elaboración propia.

El diagrama de la página anterior tiene como objetivo señalar la principal zona turística y comercial, que se concentra en las calles Poniente. Durante la última década, esta área ha experimentado un crecimiento significativo gracias a las rutas viales más importantes, lo que ha transformado la dinámica de las calles Oriente, otorgándoles protagonismo respecto a los hitos de la ciudad.

Esta expansión se ha producido principalmente a través de las vías Libertad y 8 Norte, con dirección

al Noreste, donde se encuentra ubicada la zona proyectual.

Los hitos hacen referencia a las actividades principales dentro del plan urbano de la ciudad, que abarcan aspectos culturales, comerciales y educativos. Estos factores también influyen en la aparición de nuevos programas, instalados en los últimos cinco años, que añaden valor no solo a los nuevos lugares de emplazamiento, sino que a toda la ciudad.

### HITOS

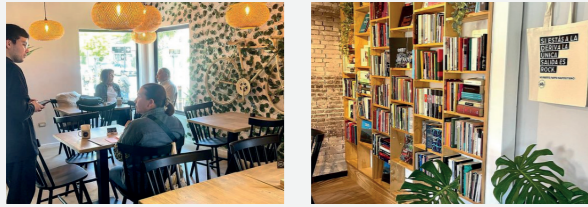
- 1 Boulevard y Mall Marina
- 2 Muelle Vergara
- 3 Casino de Viña del Mar
- 4 Museo Fonk
- 5 Teatro de Viña del Mar
- 6 Valparaíso Sporting
- 7 Laguna y Estadio Sausalito
- 8 Colegio Rubén Castro
- 9 PUCV
- 10 UNAB

### PROGRAMAS

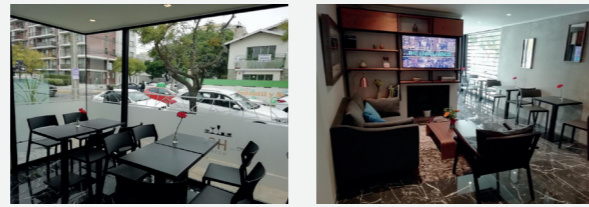
- 1 Remodelación Espacio Urbano
- 2 Fonasa
- 3 Centro Comercial San Antonio
- 4 Mall Marina Oriente
- 5 La Brioche
- 6 Seiko Sushi
- 7 Trozados Pizza
- 8 Llonguera Peluquería
- 9 La Casa de la Abuela
- 10 La Fermatta
- 11 Encactus Cafetería
- 12 El Pasaje Cafetería
- 13 Hotel H9

## Programas y/o Proyectos Relevantes

El Pasaje



El Hotel H9



Remodelación Espacio Urbano



## Perfil Habitante

Se reconocen 3 programas y/o proyectos mostrados en el diagrama anterior los que cuentan con diferentes escalas y propósitos que introducen nuevos espacios desde la Avenida Libertad hacia las calles Oriente. Estos lugares emergentes están dando lugar a un perfil de habitante previamente inexistente en la zona proyectual.

Este perfil se refiere a personas que buscan

ambientes estimulantes, con altos estándares de calidad, conectividad y comodidad, desde su atmósfera hasta la llegada a estos sitios.

Con base en este perfil de habitante, se plantea un nuevo programa en la ciudad que reúna estas características, garantizando así la coherencia con la expansión comercial de la ciudad y su potencial como nueva atracción turística, comercial y recreativa.

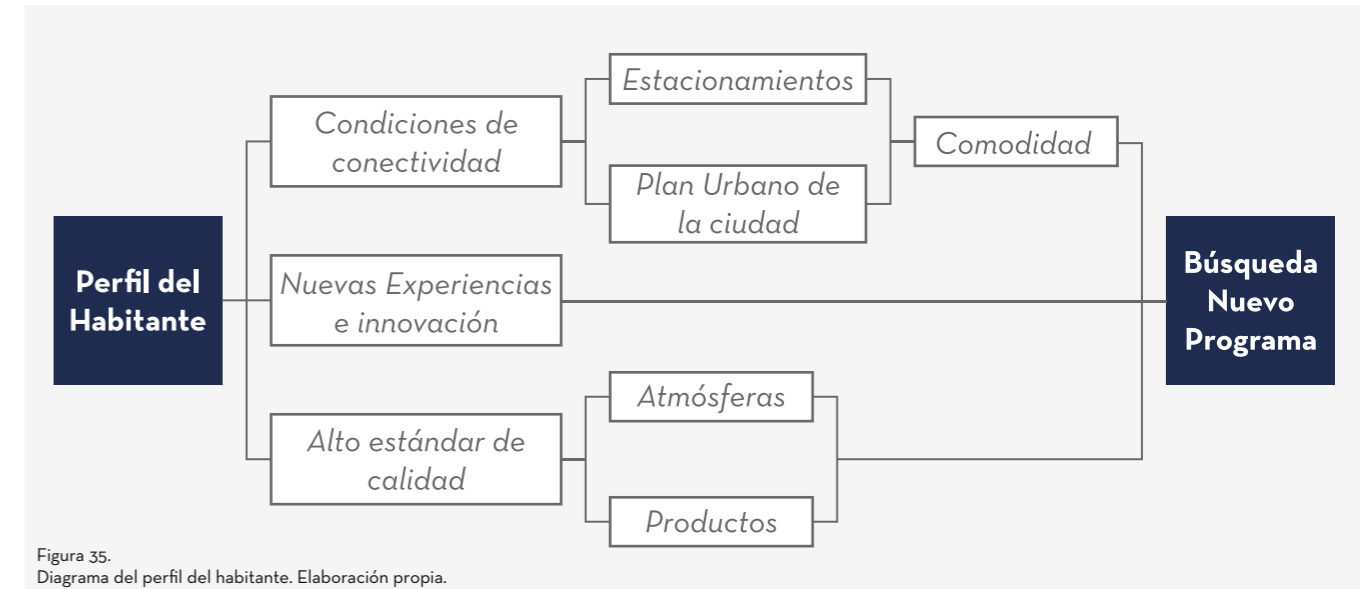


Figura 35. Diagrama del perfil del habitante. Elaboración propia.

**Búsqueda Nuevo Programa**

*Cual es el objetivo del programa?*

**Atracción comercial, turística y recreacional**  
 Este nuevo habitante permite explorar nuevos programas y especialidades que no se encuentran en masa dentro de algún punto de la ciudad, lo que permite que el proyecto se transforme en un hito del plan urbano que busca el inicio de un gran desarrollo comercial, turístico y recreacional del entorno próximo.

# MERCADO URBANO

Tras un análisis exhaustivo de la ciudad y considerando la llegada de nuevos habitantes a los extremos del plan urbano, se propone la creación de un mercado urbano. Este mercado está concebido como un espacio multifuncional que facilitará la interacción social, el comercio y la vida comunitaria. Su ubicación en un entorno urbano con óptimas condiciones de conectividad, accesibilidad y valor patrimonial garantiza su fácil acceso para residentes y visitantes.

El mercado no se limita a ser un simple lugar de venta de productos; su función principal es actuar como un centro de encuentro que reúna a personas de diversas comunidades, promoviendo la cohesión social y revitalizando el área urbana circundante. Al integrar diversas funciones, como áreas para eventos culturales, espacios verdes, zonas de descanso y áreas de recreación, se fomenta un sentido de comunidad y pertenencia entre los habitantes, ofreciendo una experiencia integral y enriquecedora.

En resumen, el mercado urbano propuesto es una instalación multifuncional que incluye espacios públicos y una infraestructura diseñada para desempeñar un papel crucial en la vida económica y social no solo de Viña del Mar, sino también de las comunidades de Santa Inés y Gratry. En este caso particular, se enfoca en preservar el patrimonio industrial de la ciudad. La incorporación de elementos históricos y culturales en el diseño del mercado ayuda a mantener viva la historia del lugar, al tiempo

que se adapta a las necesidades modernas de la comunidad.

Por ejemplo, la restauración de estructuras industriales antiguas e integrarlas en un diseño moderno puede crear una atmósfera única que honre el pasado industrial de la ciudad, mientras se impulsa hacia un futuro vibrante y activo.

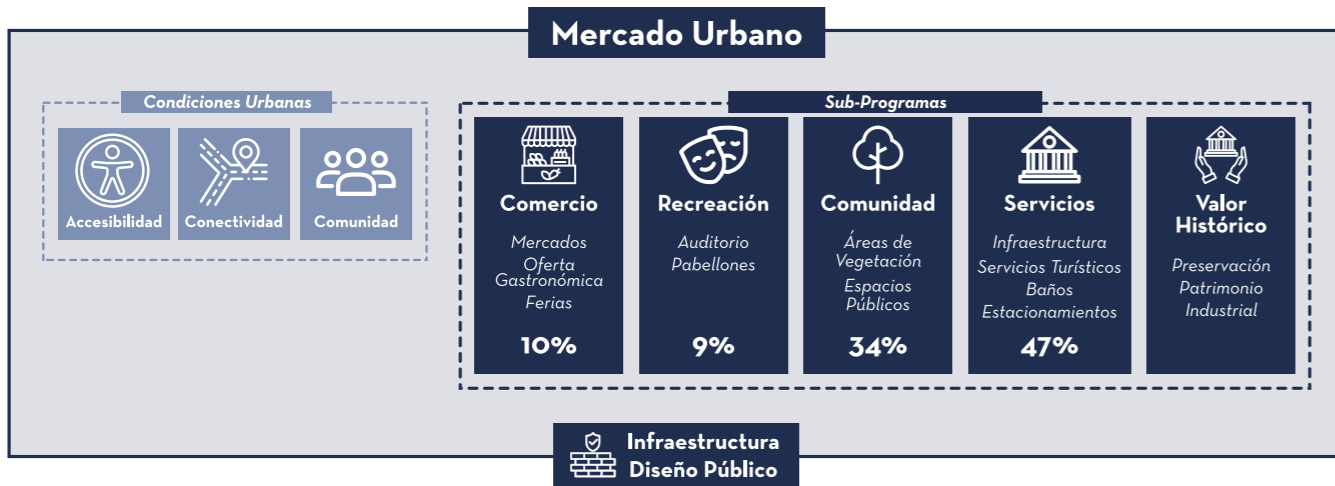


Figura 36. Diagrama Composición Mercado Urbano. Elaboración propia.



Figura 50. Imagen Objetivo 1. Elaboración propia.

## Uso de Suelo

El diagrama que se mostrará a continuación se basa en el diagrama anterior y destaca las necesidades no cubiertas y las expectativas de uso del suelo para cada uno de los espacios específicos dentro del rango de subprogramas.

Uso Total del Suelo: 6900 [m<sup>2</sup>] app

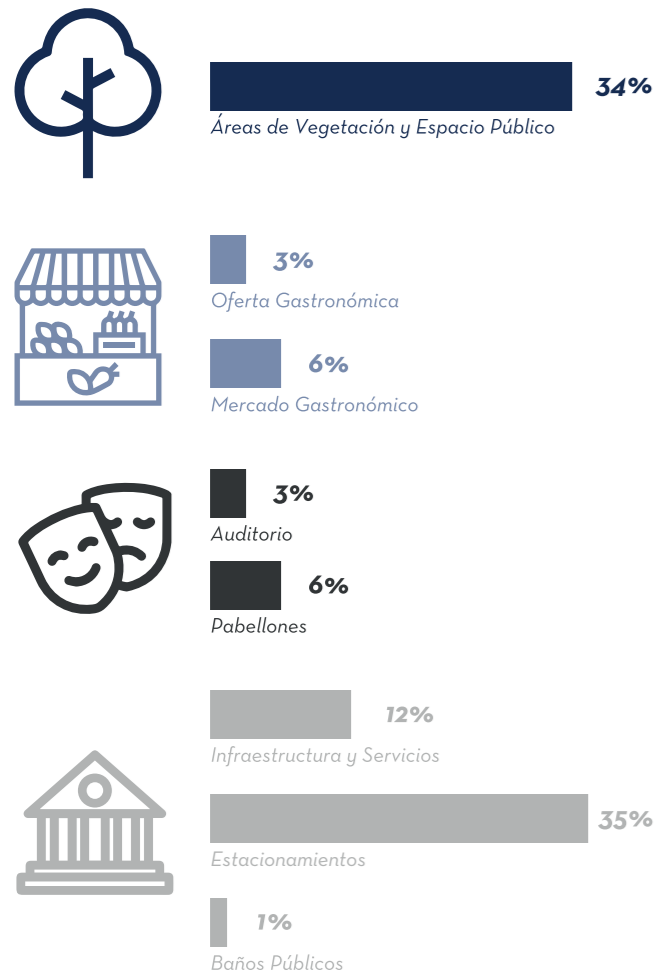


Figura 37.  
Diagrama de porcentaje del uso de suelo. Elaboración propia.

## ¿Qué decisiones fundamentales se tomaron en cuenta antes de generar una estrategia proyectual?

### 1 Limpieza del lote

Todos los volúmenes que no están relacionados con el ex-matadero y que carecen de valor serán eliminados, despejando así el lote alrededor del ex-matadero y su perímetro exterior

### 2 Limpieza de las naves

Las naves fueron re-configuradas según las necesidades de los departamentos a cargo de la municipalidad los cuales no tienen ningún valor programático o espacial, lo cual también se eliminan.

### 3 Rehabilitación

La Rehabilitación será de tipo integral con tal de mejorar las condiciones de la infraestructura bajo un nuevo uso dándole valor a elementos significativos del ex-matadero.

## 8.2 Estrategia Arquitectónica y Relaciones Espaciales

El proyecto contempla numerosos antecedentes importantes para tomar decisiones sobre el diseño y determinar cuáles priorizar. Por ello, y a modo de introducción a las estrategias arquitectónicas y relaciones espaciales del proyecto, se considera el inmueble como un elemento a contrastar con un lenguaje contemporáneo, desde las volumetrías hasta las atmósferas, respetando la materialidad y dándole así un mayor valor a la preexistencia.

Como primer argumento y base respecto a las demás estrategias, el valor patrimonial de la preexistencia se sostiene en su morfología y en ciertos materiales que se exponen. Por lo tanto, se plantea no alterar radicalmente el inmueble en términos morfológicos, visuales y materiales. Se adoptará un lenguaje de diseño coherente con el estudio realizado y con las intenciones proyectuales.

A continuación, se presentan los argumentos fundamentales basados en lo mencionado:

### 1 Resignificación del Programa y Relaciones Espaciales

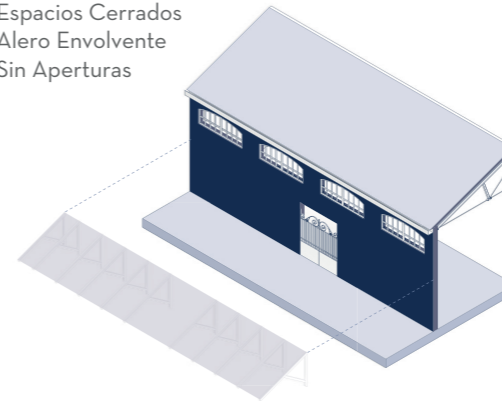
### 2 Estrategia respecto al lote y su contexto

### 3 Nuevos Volúmenes

### 4 Estrategia lumínica y de vegetación

## 1 Resignificación del programa y relaciones espaciales

Espacios Cerrados  
Alero Envolvente  
Sin Aperturas



Resignificar Espacios  
Apertura de Alero  
y Accesos



La resignificación es un concepto que no solo abarca el programa, sino también la espacialidad, debido a la relación directa entre ambos. El programa original del inmueble tenía un carácter muy privado, lo que también se reflejaba en la espacialidad del edificio. Por razones de higiene, el espacio se mantenía cerrado y muy dividido dentro de las naves, especialmente en las naves “B” y “C”.

Por lo tanto, los argumentos originales se transforman ahora a espacios transparentes y flexibles para los nuevos programas interiores. Este nuevo programa de mercado urbano permite que, bajo un mismo lenguaje industrial, se produzcan aberturas que se comuniquen con el espacio público, entre las naves y el resto del proyecto. Cabe destacar que todo el primer nivel del proyecto se encuentra a una misma altura.

Figura 38.  
Diagrama de Evolución Espacial. Elaboración propia.

## 2 Estrategia respecto al lote y su contexto

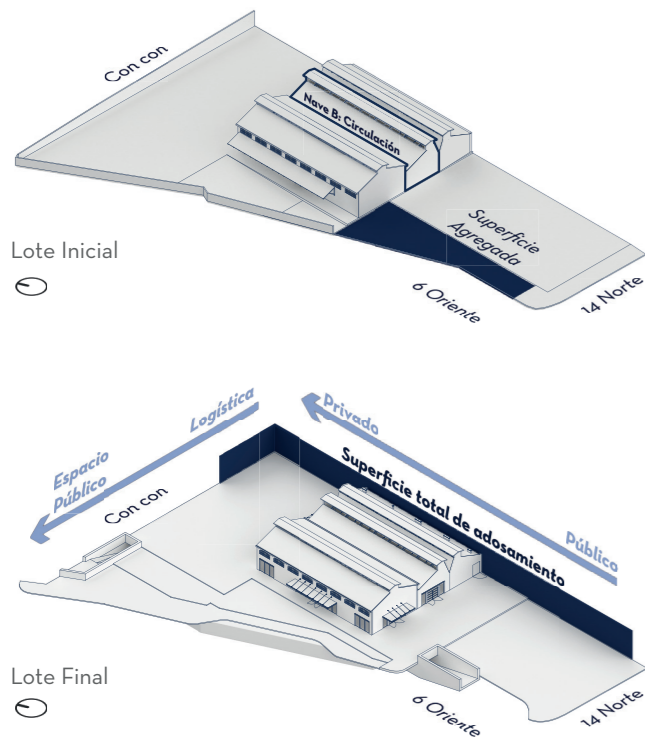


Figura 39.  
Diagrama de estrategia respecto al Lote. Elaboración propia.

La estrategia para intervenir el lote se centra principalmente en rellenar de manera natural a partir del ancho y la curvatura de las pistas de 6 Oriente. Esto se debe a que, actualmente, debido al programa y al descuido, se estacionan autos en todo el perímetro exterior del lote, a excepción de la entrada al recinto del ex-matadero. Por lo tanto, se planea rellenar de manera que se pueda incorporar un acceso vehicular a un nivel inferior y conectar el lote que en un principio se encontraba dividido en dos.

Además, se contempla el adosamiento como un elemento clave para tomar decisiones respecto al carácter logístico y público del proyecto. Se respeta gran parte del adosamiento con el fin de no intervenir radicalmente la morfología del inmueble, dejando un pasillo interior que no se comunica directamente con el espacio público. Esto permitirá mantener un perímetro interior logístico para los múltiples programas del mercado urbano y un perímetro exterior transitable de carácter público.

Asimismo, se reconocen fenómenos del contexto meso que definen qué zonas tienen un carácter más público y cuáles más privado. La calle 14 Norte representa la conexión más directa con el mayor flujo de público proveniente de la calle San Antonio y el centro comercial, por lo que el gradiente de público a privado se establecerá de sur a norte, respectivamente.

## 3 Nuevos Volúmenes

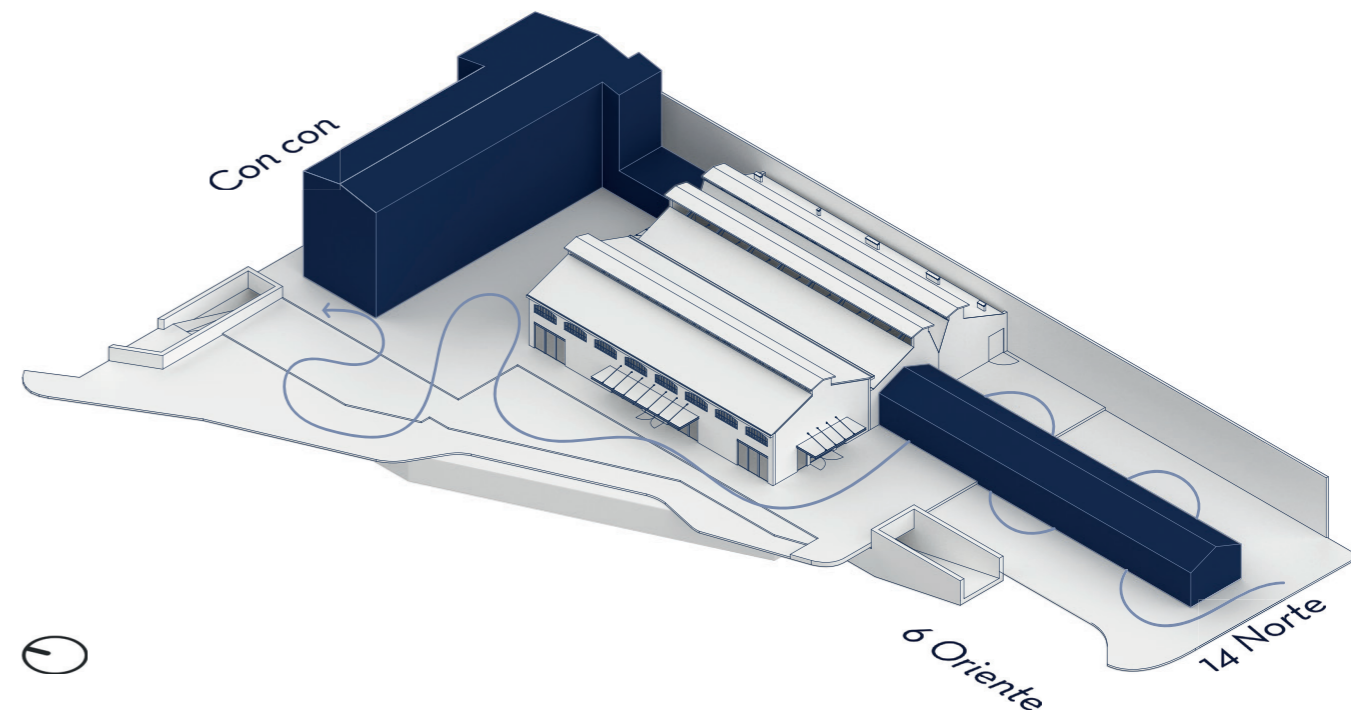


Figura 40.  
Diagrama de Nuevos Volúmenes. Elaboración propia.

Los nuevos volúmenes que se pueden apreciar en el diagrama muestran cómo se interviene según los ejes de espacios públicos, privados y logísticos. La decisión morfológica y de posicionamiento se abordará en el punto “8.3 Operaciones Espaciales”. Lo relevante de declarar la estrategia radica en enfatizar la implementación de nuevos espacios para crear un dinamismo entre los subprogramas y el espacio público, mientras este responde al contexto y al inmueble a rehabilitar, con el objetivo de crear un proyecto más completo y coherente a las necesidades del contexto cercano.

El volumen incrustado en el ex-matadero tiene un carácter multifuncional acorde a su ubicación en el lote y la cantidad de habitantes que lleguen atraídos por las dinámicas que se produzcan allí. Por otra parte, el volumen más grande se ubica estratégicamente para cubrir la esquina más desfavorable, que se encuentra totalmente adosada. Además, se genera una verticalidad destacada en comparación a las alturas del contexto, logrando una conexión visual y espacial directa con la calle 15 Norte, que lleva directamente a la costanera de Viña del Mar.

## 4 Estrategia lumínica y de vegetación

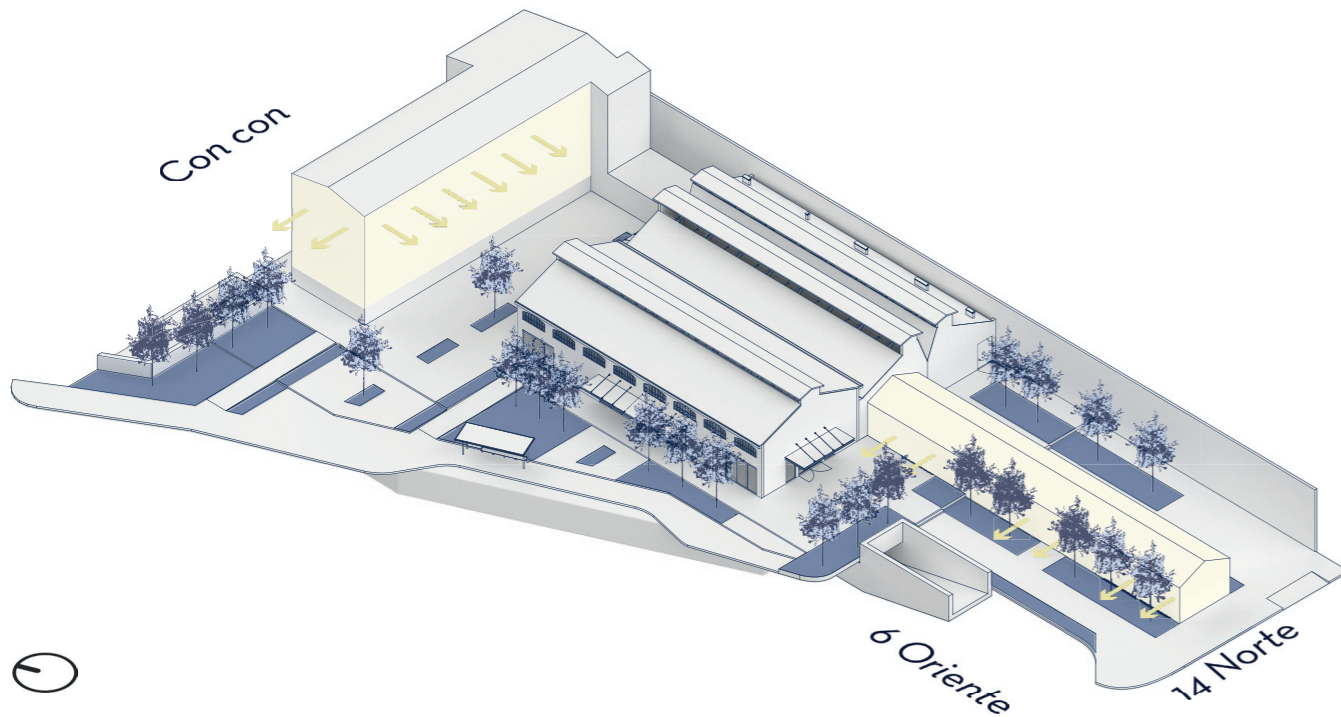


Figura 41.  
Diagrama de Estrategia Lumínica y de Vegetación. Elaboración propia.

La estrategia final del proyecto se enfoca en la iluminación y las áreas de vegetación, dos aspectos que abordarían las principales deficiencias del contexto, proporcionando un espacio público que satisfaga las necesidades de la comunidad y de los nuevos habitantes.

Dado que hay pocas áreas de vegetación en el contexto, se pretende integrar jardines para reducir la velocidad de paso del peatón y crear nuevos espacios de detención. Estos jardines hacen referencia al sobrenombre de Viña del Mar como “Ciudad Jardín” y se

disponen en el perímetro del lote, alineándose con los flujos interiores y exteriores. Además, se adaptan al escalonamiento interior y funcionan como una barrera natural que disipa acústicamente el ruido de la calle 6 Oriente.

Por otro lado, se pretende que los nuevos volúmenes actúen como “faros lumínicos” mediante el uso de policarbonato, proporcionando una iluminación suave y difuminada. Este tema se desarrollará con más detalle posteriormente.

## 8.3 Operaciones Espaciales

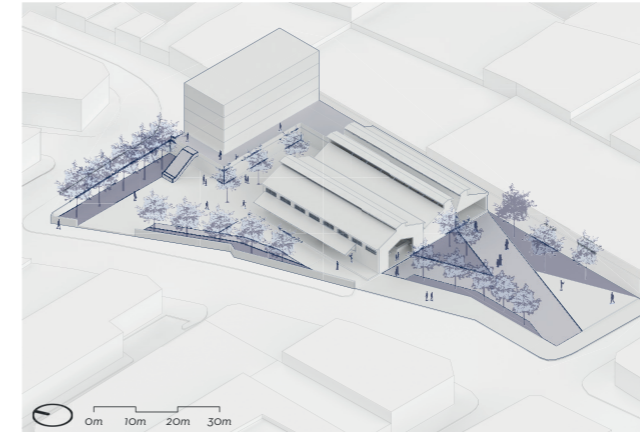


Figura 42.  
Diagrama del primer acercamiento al anteproyecto. Elaboración propia.

El proyecto, durante su desarrollo creativo y conceptual, estuvo sujeto a diversas transformaciones. Las operaciones siempre tuvieron en cuenta el objetivo de crear un espacio multifacético que responda a las necesidades de la ciudad y la comunidad, siempre considerando la relevancia del inmueble a rehabilitar.

El primer acercamiento al anteproyecto tenía un carácter más volumétrico y ofrecía una primera visión de cómo se distribuiría el lote, pero carecía de desarrollo espacial y de un argumento sólido. Se destinaba una gran parte del predio a un espacio sin un uso específico, lo que podía resultar en un mal aprovechamiento y en la falta de diseño apropiado para el uso final deseado.

El argumento y la volumetría se consolidaron tras explorar nuevas espacialidades mediante una maqueta de desarrollo. A continuación, se presenta una fotografía que muestra el acercamiento final antes de evaluarlo digitalmente.

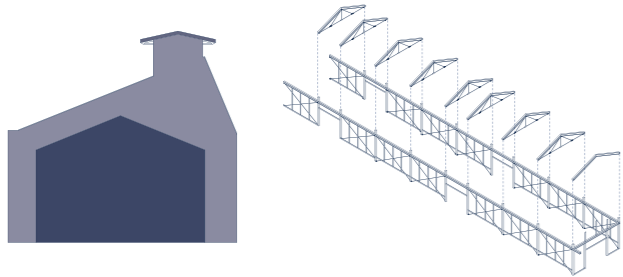


Figura 43.  
Fotografía de volumetrías objetivo en maqueta de desarrollo. Elaboración propia.

Esta morfología permite que la zona sur del lote albergue más situaciones programáticas. Por lo tanto, se plantea un pabellón multiuso transitable que se incrusta sutilmente en la Nave B, sin alterar radicalmente la morfología del inmueble.

Por otra parte, el volumen mayor se conecta con la Nave C solo en el primer nivel, generando un espacio envolvente entre el ex-matadero y este nuevo volumen. Se mantiene una distancia que no altera el asoleamiento ni la morfología de ambos, estableciendo una relación directa en el primer nivel tanto en términos de altura como de programa enfocado al comercio y servicios.

## 8.4 Forma y Tectónica



FORMA

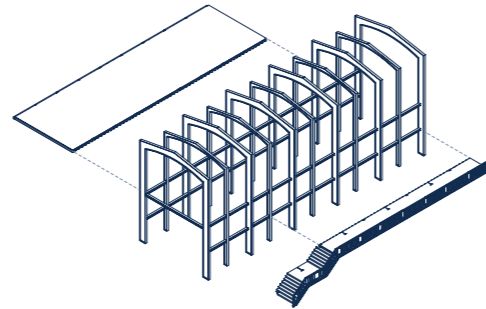
TECTÓNICA



Figura 44.  
Render tectónica pabellón multifuncional. Elaboración propia.

El proyecto no cuenta con grandes intervenciones en el exterior del inmueble, pero en el interior, especialmente en las naves B y C, se realizan vaciados para una reestructuración completa. Esto permite conectar todas las naves del inmueble, por lo que la tectónica y la morfología de los nuevos volúmenes juegan un papel fundamental en la coherencia del lenguaje de diseño y las atmósferas en todos los espacios del proyecto.

En primer lugar, respecto a la tectónica, se mantiene una atmósfera de carácter industrial. Diversos perfiles de acero quedan expuestos a la vista de los habitantes, al igual que elementos estructurales como los tensores preexistentes. Estos elementos, además de estar expuestos dentro del inmueble, se reflejan principalmente



TECTÓNICA



Figura 45.  
Render tectónica pabellón cultural y pasillo segundo nivel. Elaboración propia.

en el pabellón multiuso del diagrama exhibido. Lo mismo sucede con las losas colaborantes del volumen mayor, visibles en los dos primeros niveles. La tubería de la red eléctrica se mantiene a la vista, preservando una atmósfera pulcra y sin mayores obstrucciones visuales.

En segundo lugar, respecto a la forma, la morfología del ex-matadero es característica y contribuye significativamente a su valor patrimonial. Por ello, los nuevos volúmenes mantienen las características dos aguas. En el caso del volumen incrustado, se conserva la misma pendiente, mientras que el volumen mayor adopta una forma más vertical, buscando una mayor trascendencia en el contexto próximo.

## PROYECTO

### 8.5 Isométricas Programáticas y Estructurales

#### Volumen Sur - Pabellón Multifuncional

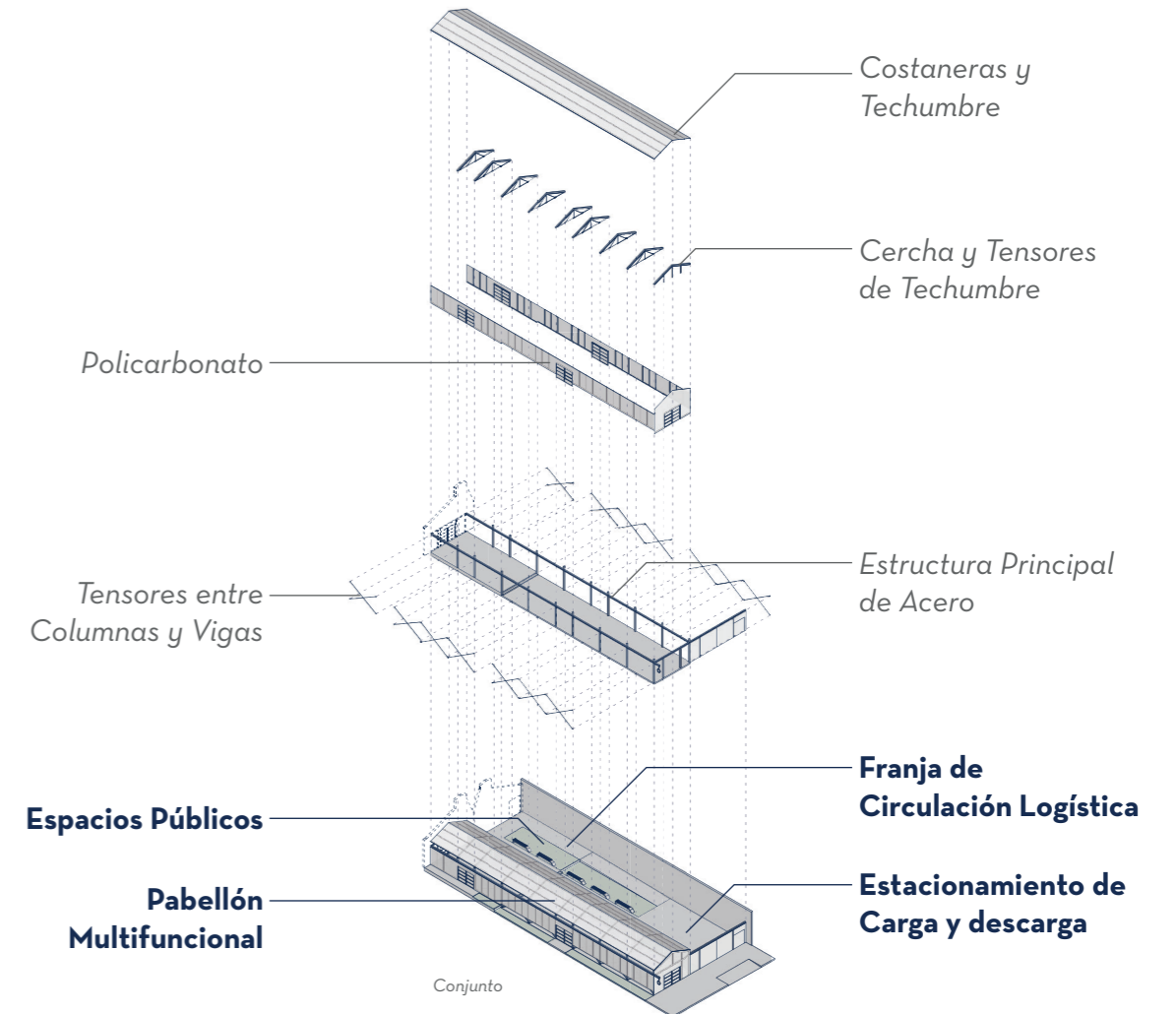


Figura 46.  
Isométrica Explorada Pabellón Multifuncional. Elaboración propia.

## Volumen Norte - Recreacional y Servicios

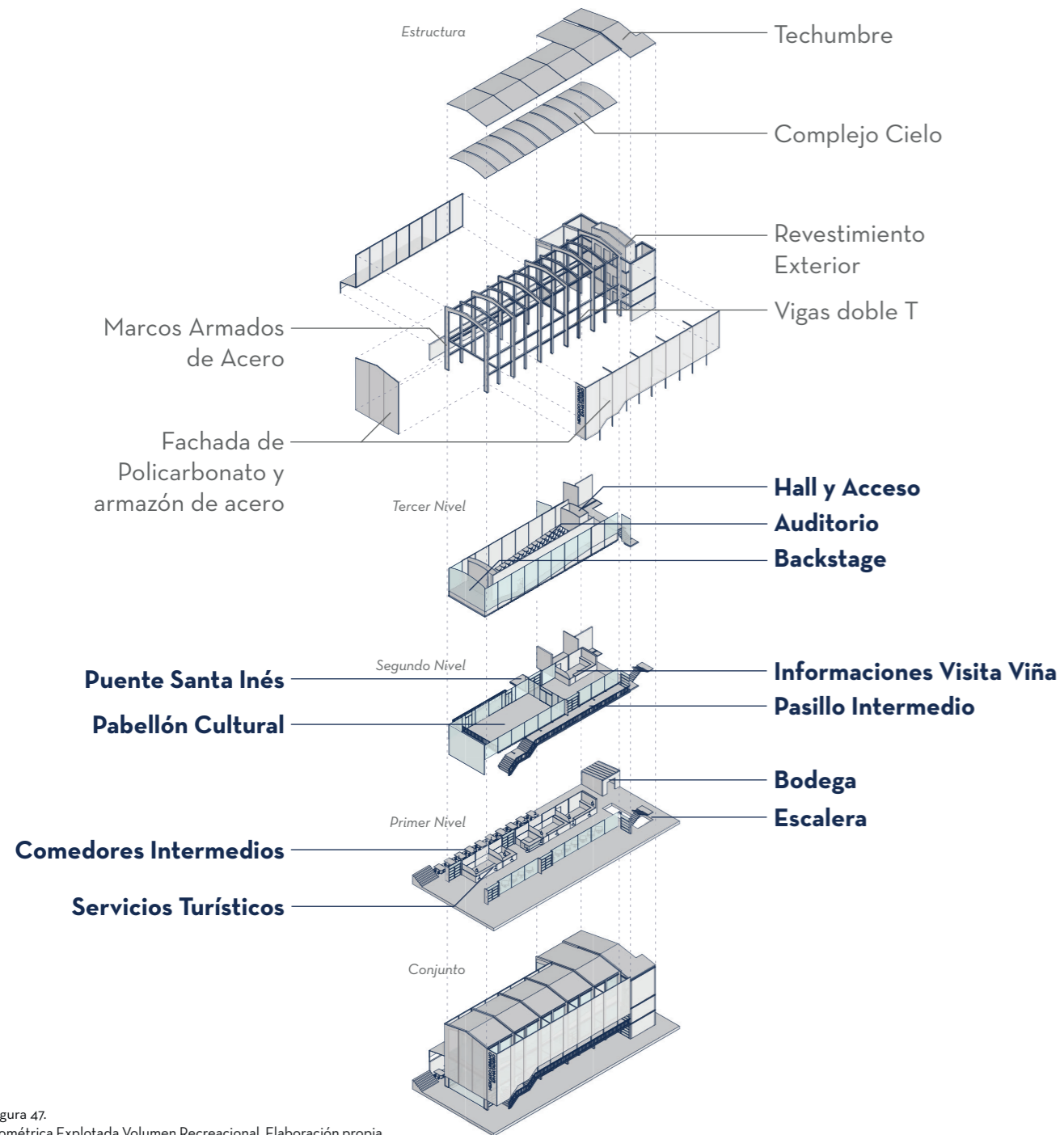


Figura 47. Isométrica Explotada Volumen Recreacional. Elaboración propia.

## Ex-Matadero

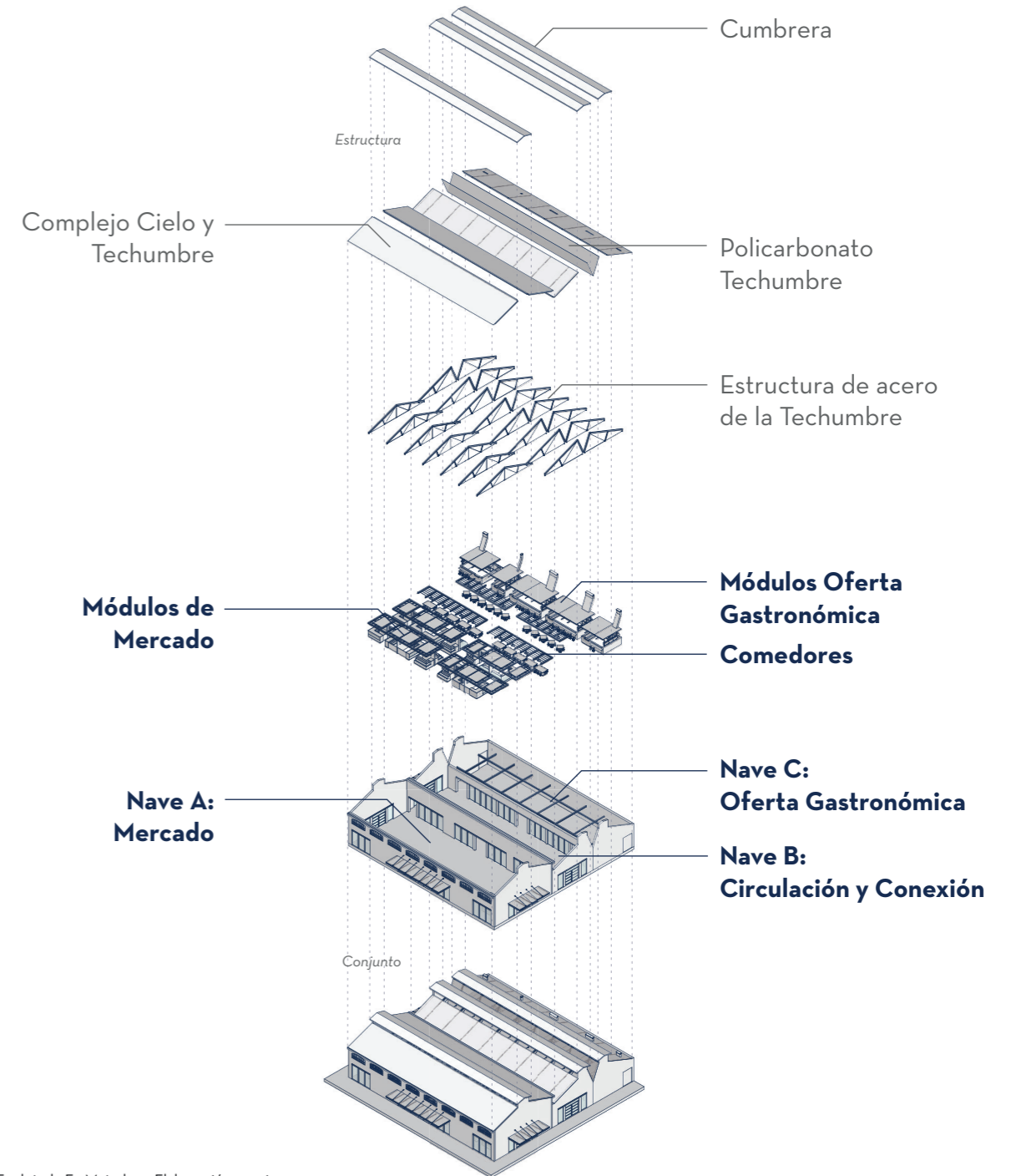
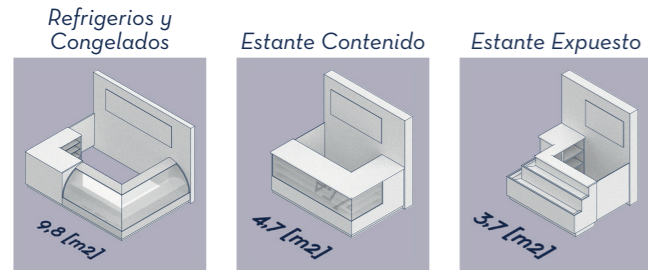


Figura 48. Isométrica Explotada Ex-Matadero. Elaboración propia.

### Módulos de Mercado

Se proponen tres variantes de módulos de mercado para los fines del producto en venta, al igual que tres tamaños de módulos diferentes, para así proponer un mercado interior y conforme a las planimetrías:



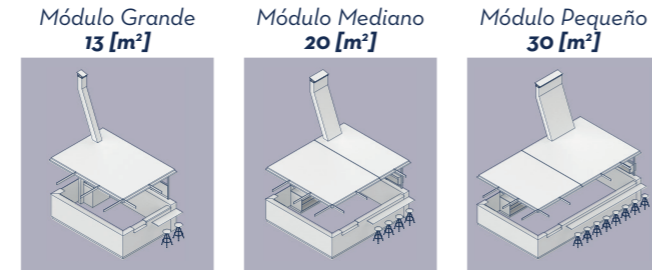
Estos tamaños de módulo y modalidades pueden mezclarse para mayores posibilidades de distribución dentro del ex-matadero.

### Propuesta de Mercado

Se propone una distribución del mercado para seleccionar y organizar los módulos necesarios, teniendo en cuenta los productos en venta que requieren un mayor metraje cuadrado. Esta

### Módulos de Oferta Gastronómica

Se disponen de tres tamaños de módulos gastronómicos que pueden disponer de como se requiera dependiendo del uso de suelo de la Nave C, en la planimetría se proponen dos módulos grandes, dos medianos y uno pequeño.



distribución se realiza en función del asoleamiento y de los programas exteriores, garantizando una disposición eficiente y adecuada para cada tipo de producto.

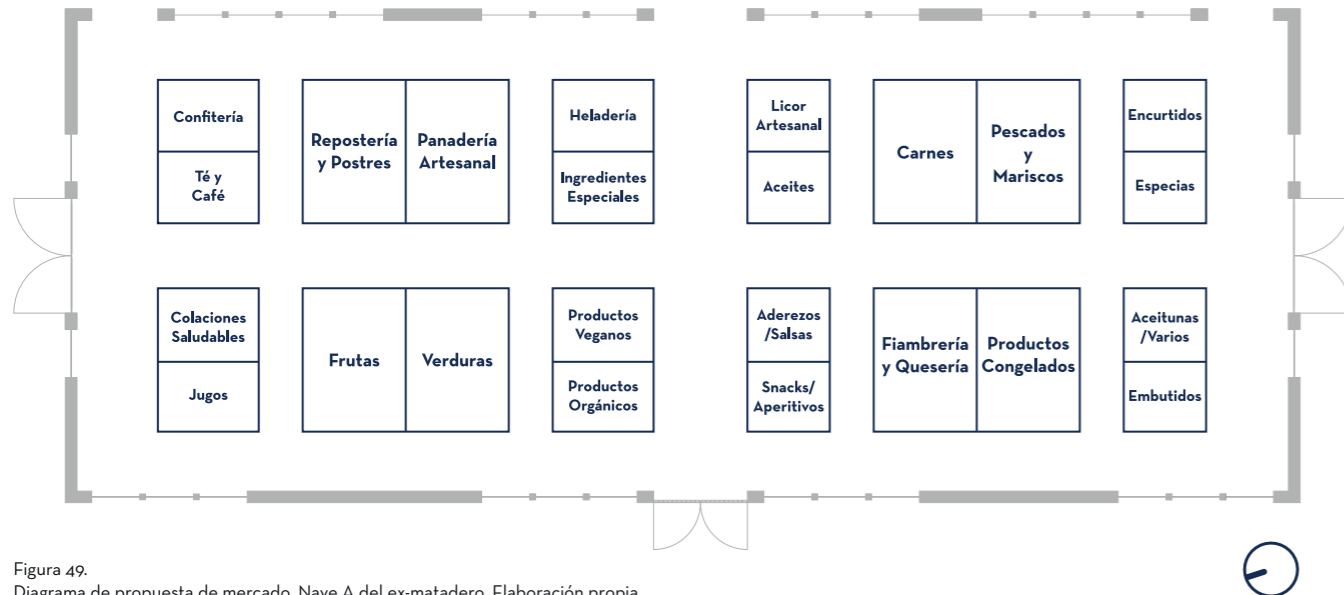
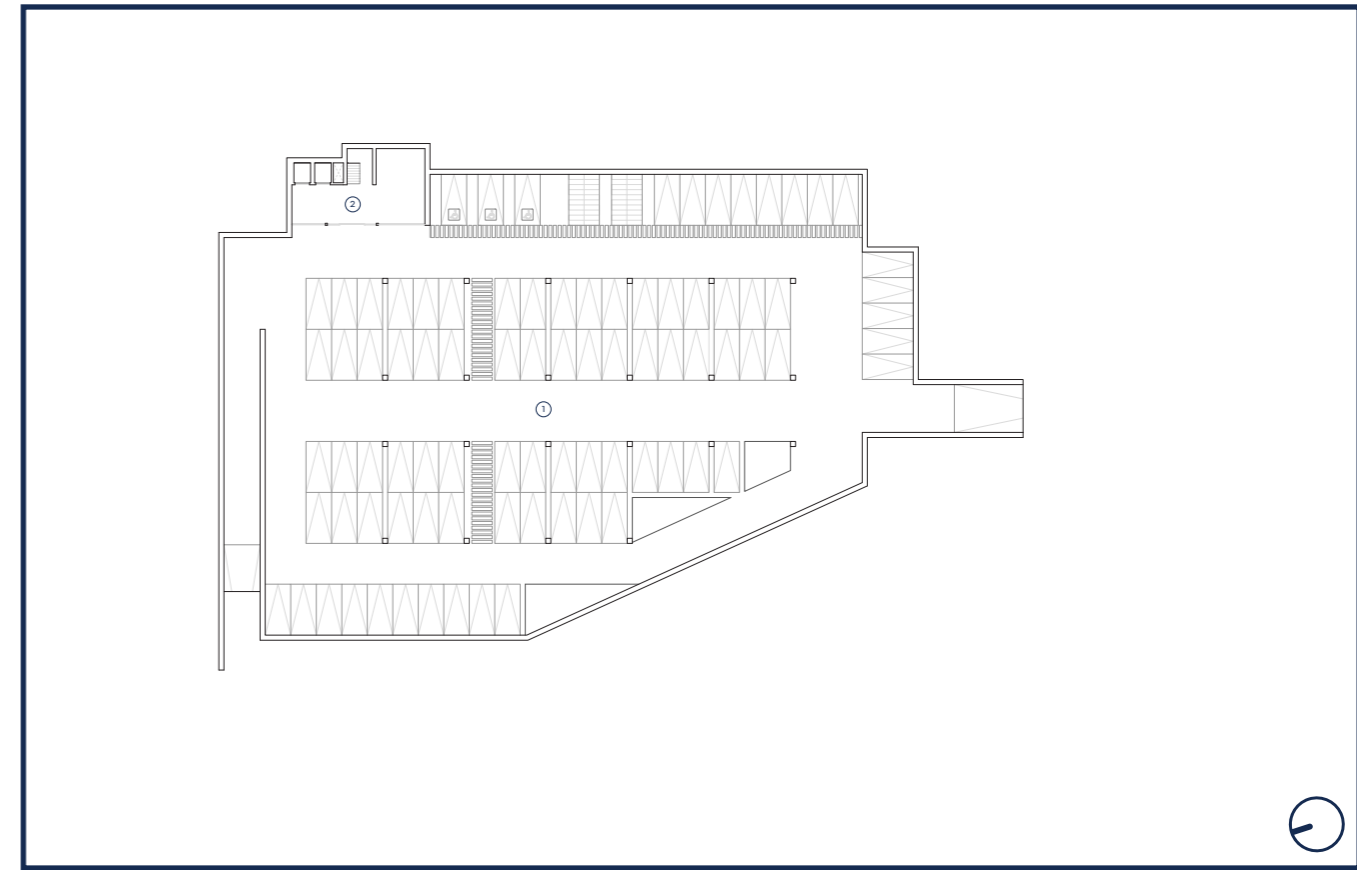


Figura 49. Diagrama de propuesta de mercado, Nave A del ex-matadero. Elaboración propia.

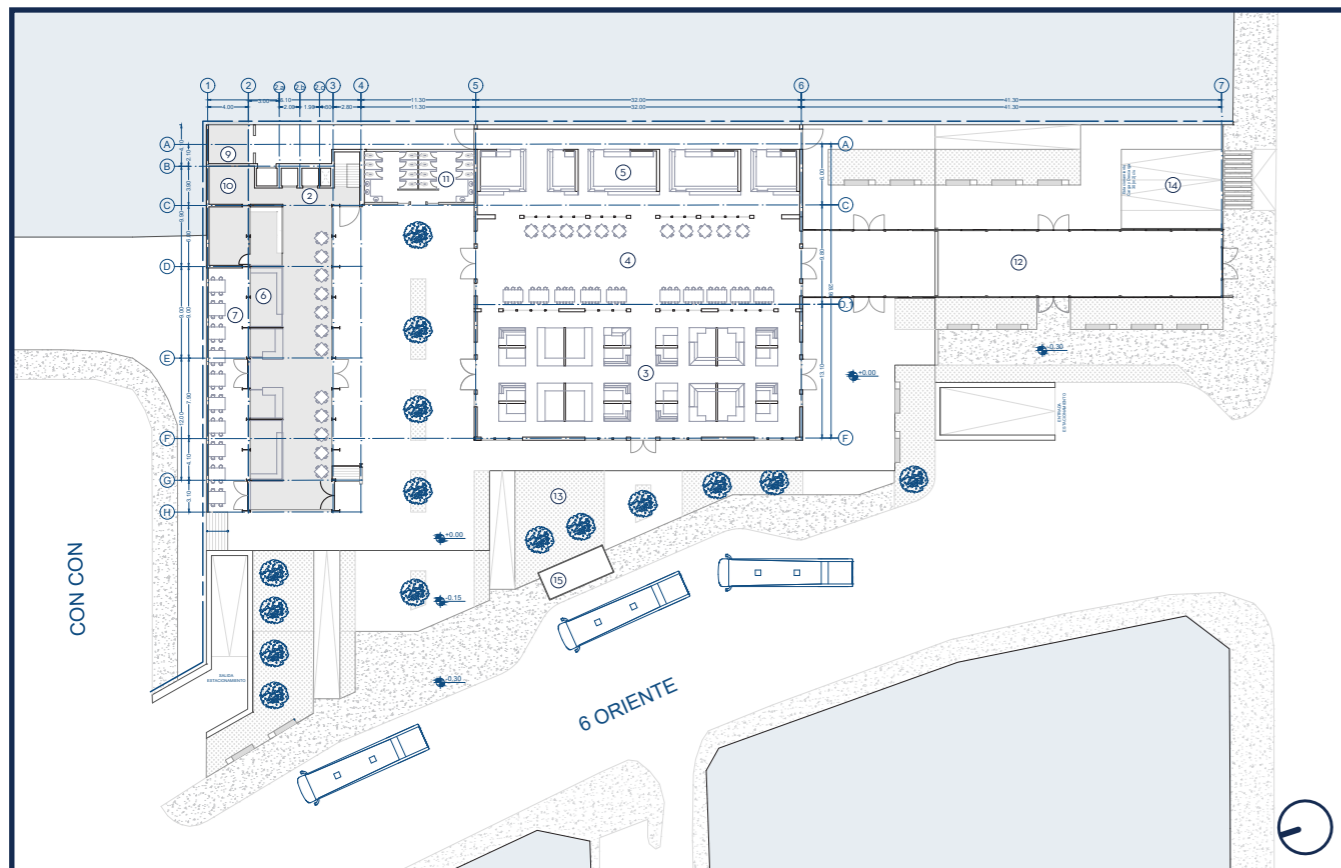
## 8.6 Planimetrías



Planimetría Nivel -1

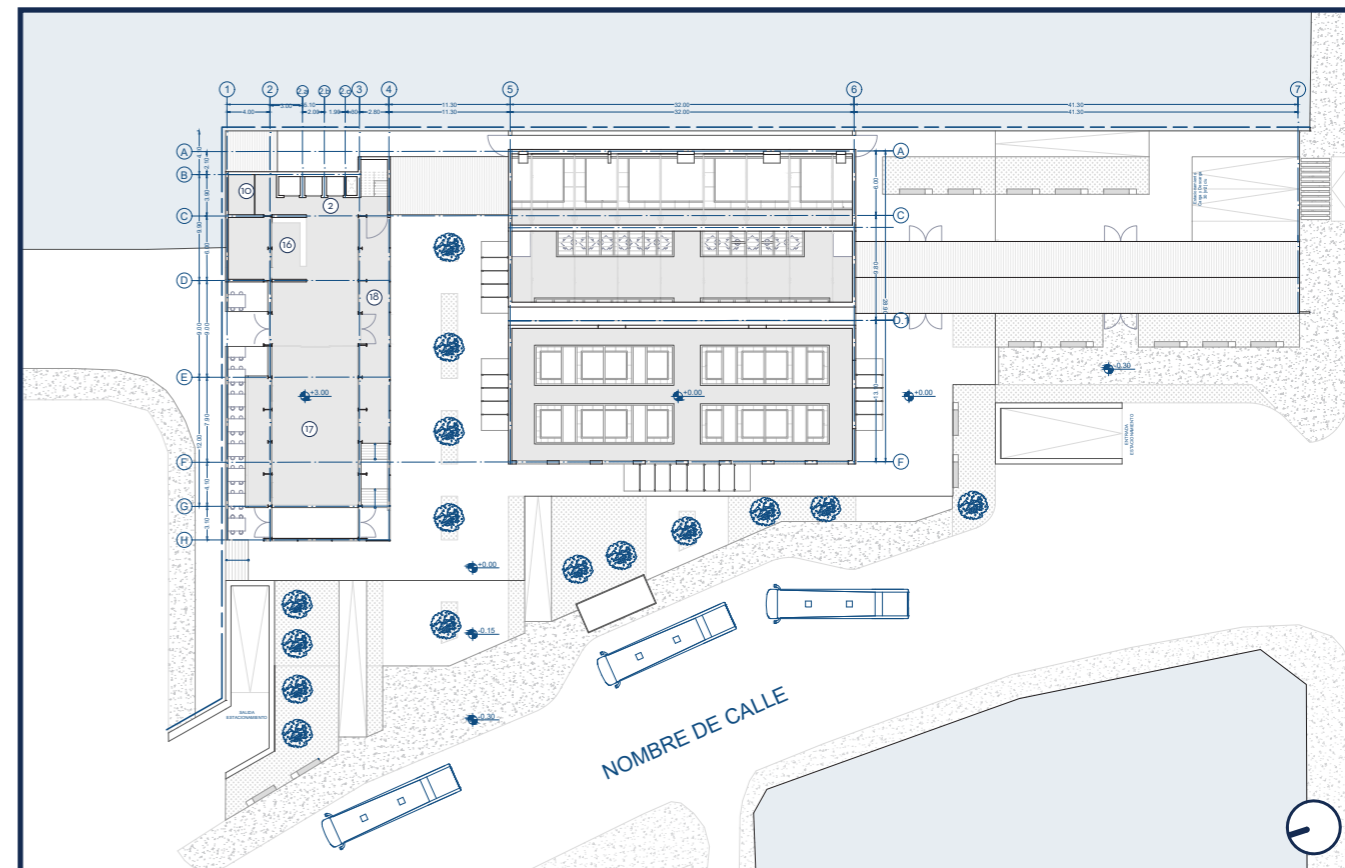
1	Estacionamientos 87 de autos 40 Bicicletas	2424[m <sup>2</sup> ]
2	Caja Escala y Ascensores	121[m <sup>2</sup> ]

0 [m] 10 [m] 15 [m] 20 [m]



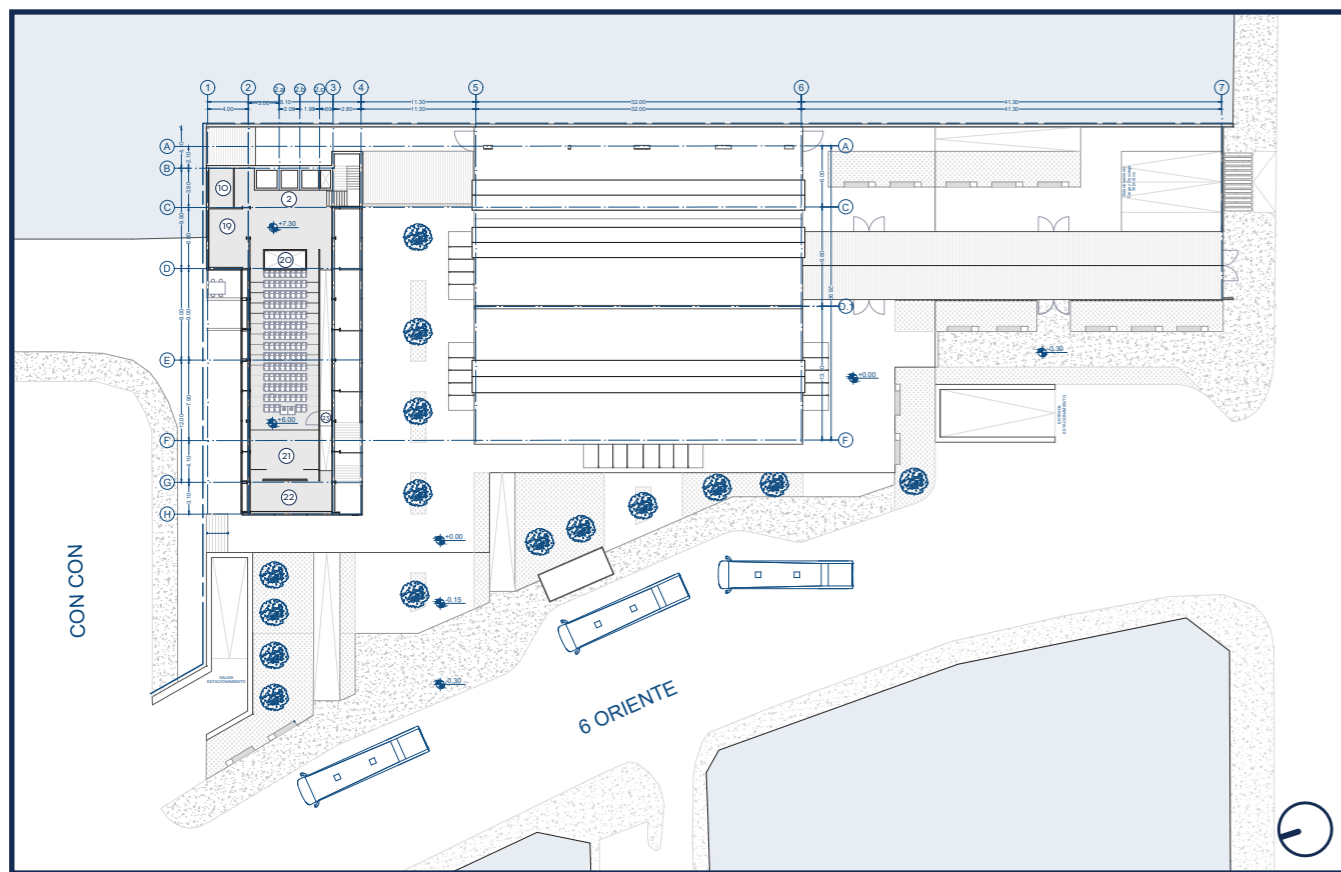
Planimetría Nivel 1

2	Caja Escala y Ascensores	121[m <sup>2</sup> ]	11	Baños Públicos	56[m <sup>2</sup> ]
3	Nave A: Mercado	390[m <sup>2</sup> ]	12	Pabellón Multifuncional	262[m <sup>2</sup> ]
4	Nave B: Circulación	280[m <sup>2</sup> ]	13	Áreas de Vegetación	2333[m <sup>2</sup> ]
5	Nave C: Gastronomía	200[m <sup>2</sup> ]	14	Estacionamiento de Carga	60[m <sup>2</sup> ]
6	Servicios	240[m <sup>2</sup> ]	15	Paradero	
7	Comedores Intermedios	89[m <sup>2</sup> ]			
9	Bodega	18[m <sup>2</sup> ]			
10	Baños Movilidad Reducida	13[m <sup>2</sup> ]			



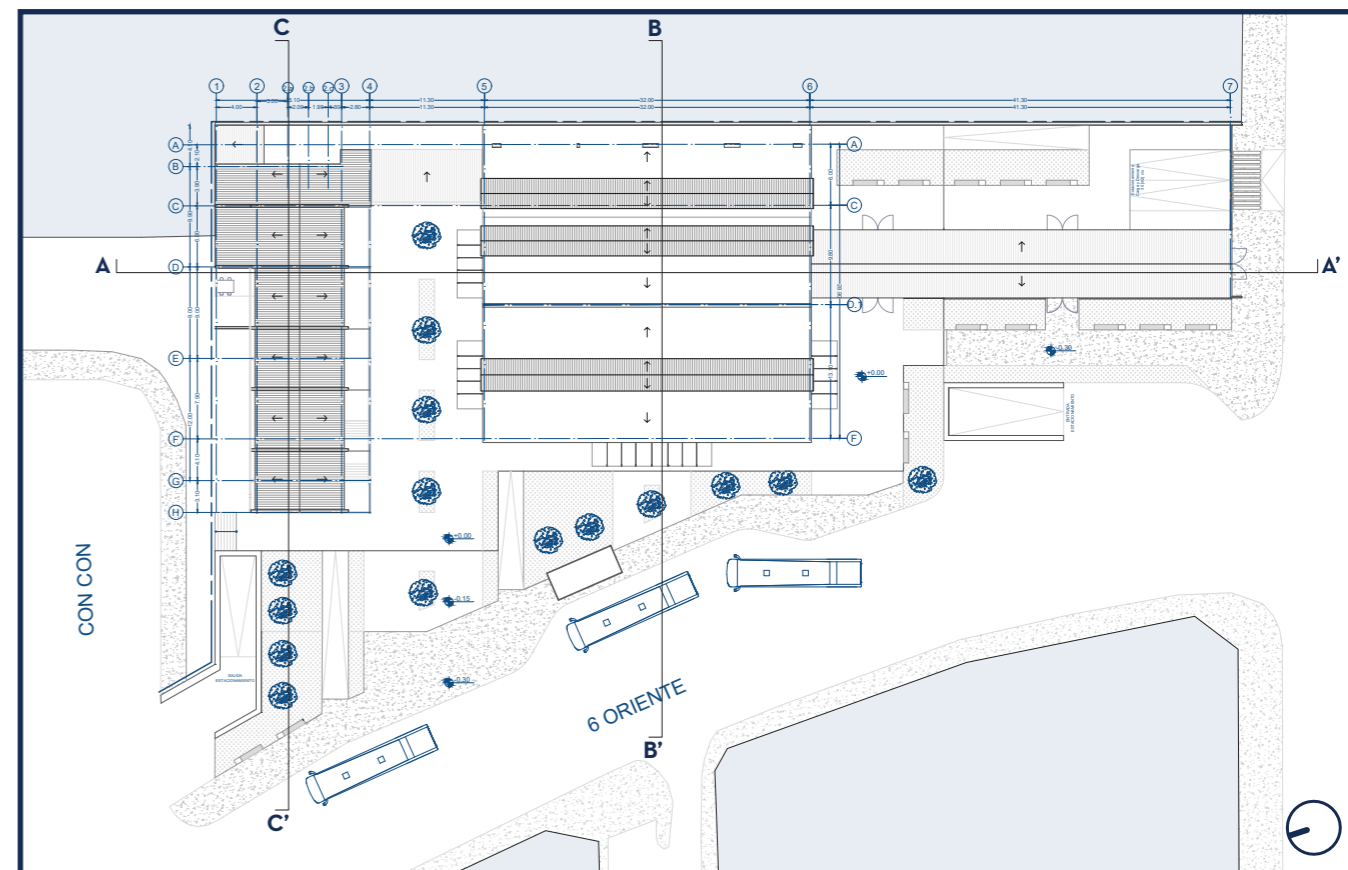
Planimetría Nivel 2

2	Caja Escala y Ascensores	121[m <sup>2</sup> ]
10	Baños Movilidad Reducida	13[m <sup>2</sup> ]
16	Hall, Informaciones y Bodega	70[m <sup>2</sup> ]
17	Pabellón Cultural	119[m <sup>2</sup> ]
18	Recorrido Intermedio	

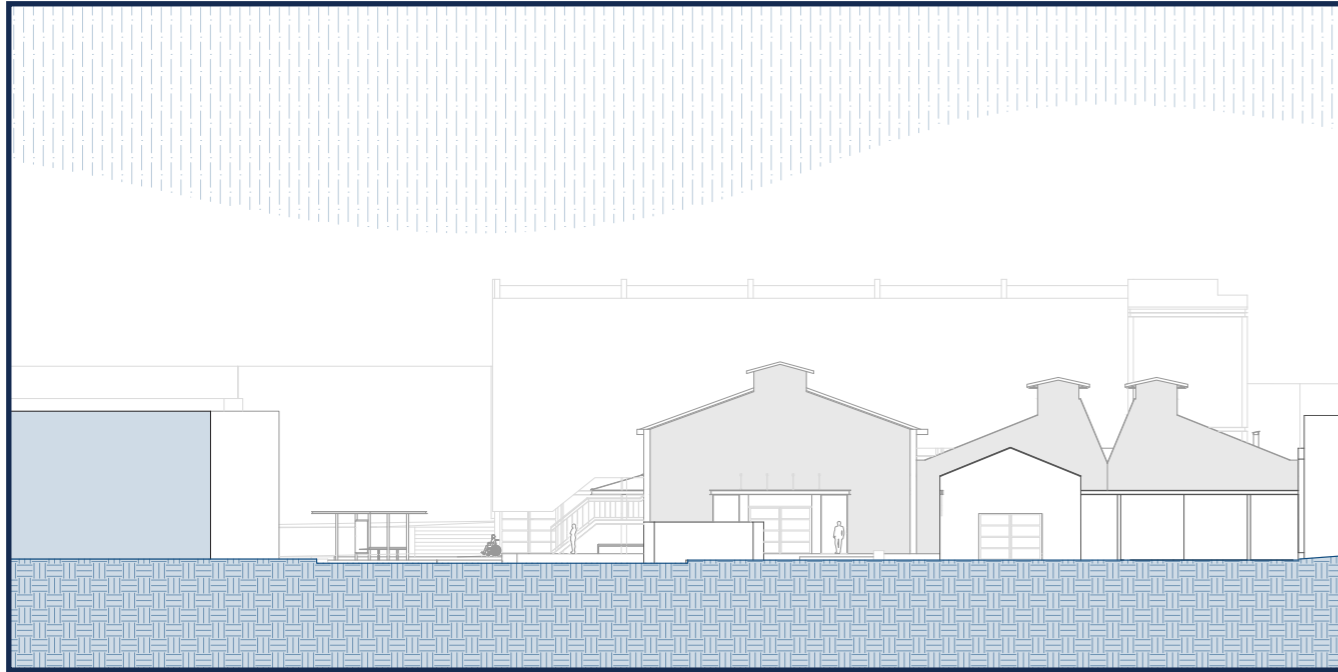


Planimetría Nivel 3

2	Caja Escala y Ascensores	121[m <sup>2</sup> ]
10	Baños Movilidad Reducida	13[m <sup>2</sup> ]
19	Recepción	70[m <sup>2</sup> ]
20	Cabina Logística	9[m <sup>2</sup> ]
21	Auditorio (112 Asientos)	205[m <sup>2</sup> ]
22	Backstage	27[m <sup>2</sup> ]
23	Salida Emergencia	

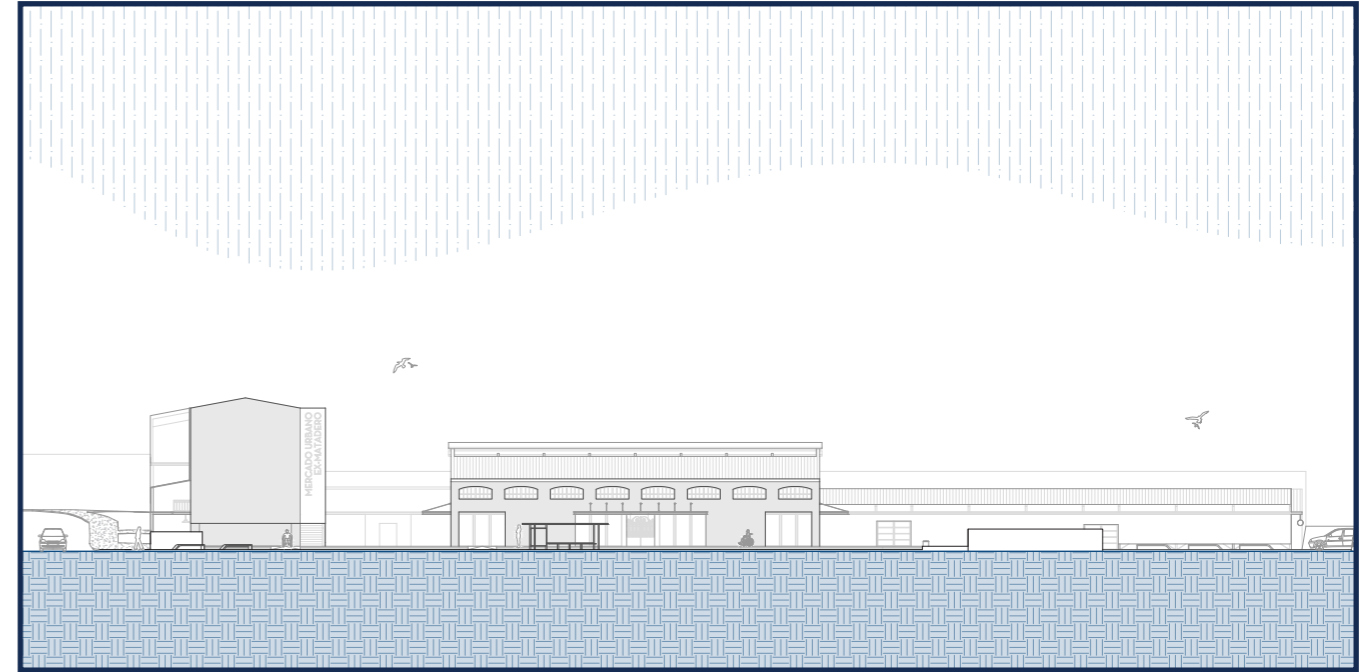


Planimetría Cubierta



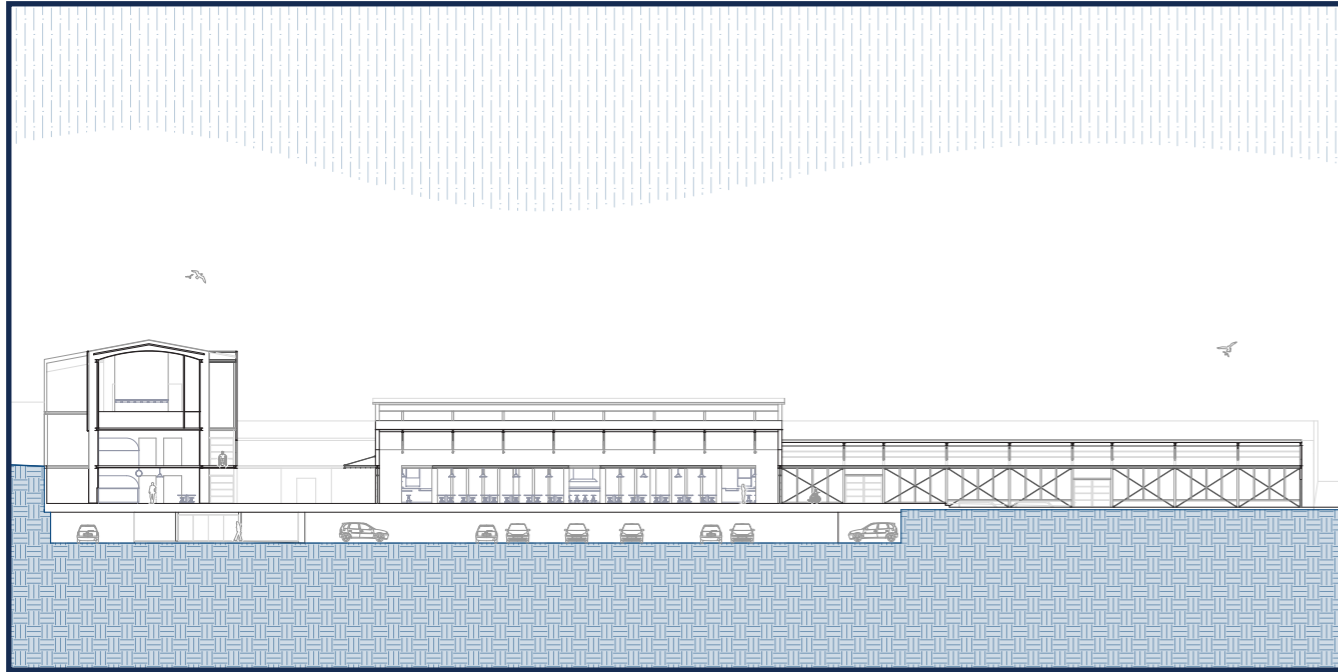
*Elevación Lateral*

0 [m] 5 [m] 10 [m] 15 [m]



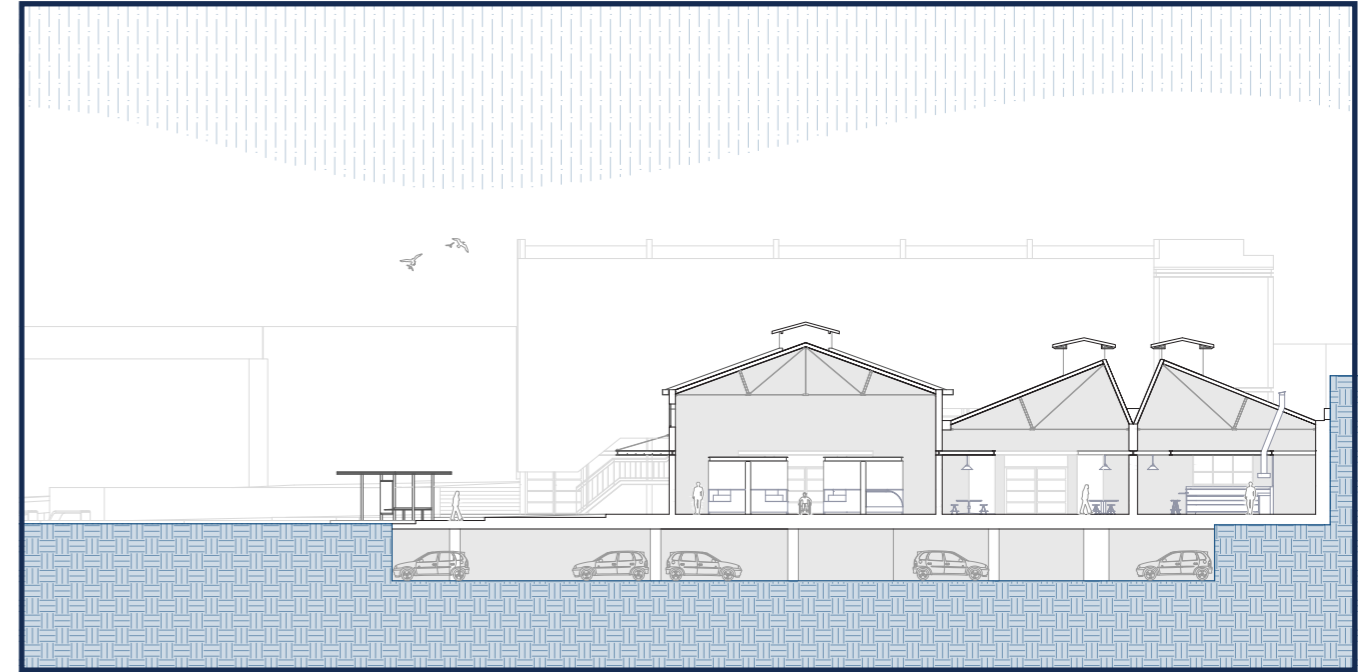
*Elevación Frontal*

0 [m] 10 [m] 20 [m] 30 [m]



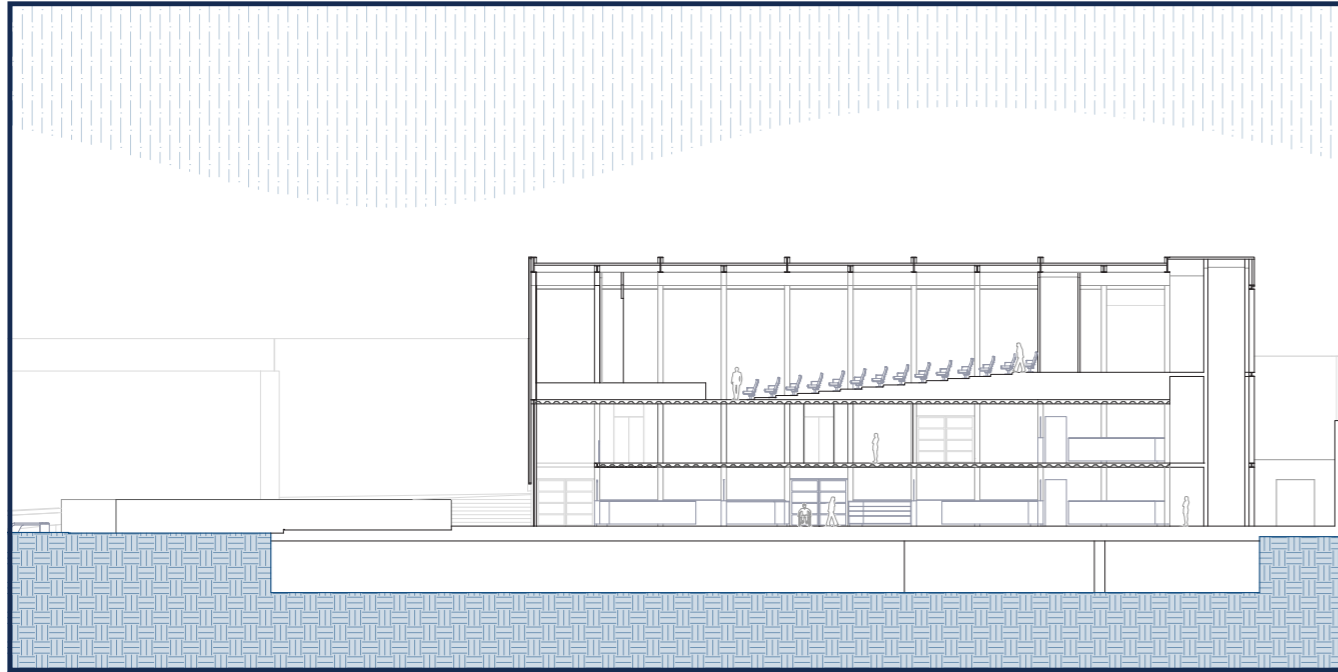
Corte A-A'

0 [m] 10 [m] 20 [m] 30 [m]



Corte B-B'

0 [m] 5 [m] 10 [m] 15 [m]



Corte C-C'

0 [m] 5 [m] 10 [m] 15 [m]

# 8.7 Imágenes Objetivo



Imagen objetivo de la extensión del proyecto, exhibiendo las relaciones del espacio público y el proyecto. Vista desde la calle 15 norte.

Figura 50. Imagen Objetivo 1. Elaboración propia.



Nave B, destinada a la circulación, permanencia y comunicación entre las otras dos naves del exmatadero y el pabellón multifuncional.

Figura 51.  
Imagen Objetivo 2. Elaboración propia.



Vista del funcionamiento del mercado, en el interior de la “Nave A” siendo la principal del inmueble.

Figura 52. Imagen Objetivo 3. Elaboración propia.



Situaciones internas del pabellón comunitario en relación a la extensión con la “Nave B” del exmatadero.

Figura 53.  
Imagen Objetivo 4. Elaboración propia.



Vista del espacio público relacionado al pabellón comunitario visto desde la calle 14 norte, destacando la silueta del ex-matadero.

Figura 54.  
Imagen Objetivo 5. Elaboración propia.



Vista del pabellón cultural ubicada en el nuevo volumen, destaca la tectónica y atmósfera que logra comunicarse con el exterior.

- *Bibliografía*  
(Arquitectura, s/f)  
Arquitectura. (s/f). *Matadero Madrid*. Recuperado el 15 de diciembre de 2023, de <https://www.mataderomadrid.org/arquitectura>
- (Ashcroft, 2016)  
Ashcroft, B. (2016, julio 27). *El Matadero de Madrid - donde la arquitectura y el arte se unen*. *Ferrovial*. <https://blog.ferrovial.com/es/2016/07/matadero-de-madrid-donde-la-arquitectura-y-el-arte-se-unen/>
- (Garrido, 2004)  
Garrido, E. (Ed.). (2004). *Los orígenes de Viña del Mar y su proceso de industrialización, un caso específico: Lever, Murphy y cía: Vol. AÑO V (Número 6)*. ARCHIVUM.
- (González, 2023)  
González, A. (2023, noviembre 2). *Sondeo revela que 41% de habitantes de Viña del Mar cree que la ciudad está en deterioro*. *BioBioChile*. <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-de-valparaiso/2023/11/02/sondeo-revela-que-41-de-habitantes-de-vina-del-mar-crea-que-la-ciudad-esta-en-deterioro.shtml>
- (Ilustre municipalidad de Viña del Mar, 2021)  
Ilustre municipalidad de Viña del Mar, S. C. de P. (2021). *Memoria solicitud de declaratoria Monumento Histórico edificio "Matadero Municipal"*.
- (Martín, 2002)  
Martín, C. M. S. (Ed.). (2002). *Antecedentes sobre la configuración urbana de Viña del Mar, 1874- 1892: Vol. Año III (Número 4)*. ARCHIVUM.
- (Mercado de San Miguel, 2019)  
Mercado de San Miguel. (2019, octubre 31). *Madrid Film Office*. <https://madridfilmoffice.com/localizacion/mercado-de-san-miguel/>
- (Mercado de San Miguel: un destino gastronómico con 9 estrellas Michelin, 2018)  
Mercado de San Miguel: un destino gastronómico con 9 estrellas Michelin. (2018, octubre 15). *Expansion.com*. <https://www.expansion.com/fueradeserie/gastro/2018/10/15/5bbe1049ca474123598b45fd.html>
- ("Mercados urbanos al alza", 2020)  
Mercados urbanos al alza. (2020, marzo 13). *La Tercera*. <https://www.latercera.com/tendencias/noticia/mercados-urbanos-al-alza/KNUFWMMFERFRNLHGHTYISWVYQE/>
- (Montjoy, 2022)  
Montjoy, V. (2022, marzo 13). *Sostenibilidad como modo de vida: MUT, el nuevo mercado urbano en Santiago de Chile*. *ArchDaily en Español*. <https://www.archdaily.cl/cl/976564/sostenibilidad-como-modo-de-vida-mut-el-nuevo-mercado-urbano-en-santiago-de-chile>
- (Wikipedia contributors, s/f)  
Wikipedia contributors. (s/f). *Mercado de San Miguel*. *Wikipedia, The Free Encyclopedia*. [https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Mercado\\_de\\_San\\_Miguel&oldid=149264163](https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Mercado_de_San_Miguel&oldid=149264163)