Universidad Técnica Federico Santa María
Departamento de Arquitectura
Valparaíso, Chile

Recuperación de un inmueble mediante la **re**habilitación arquitectónica para **re**activar el Barrio Puerto.

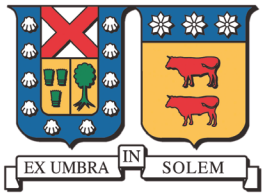
Daniela Belén Ibacache Torrijo
Memoria para optar al título de Arquitecta

Profesora Referente
Carolina Carrasco

Profesora Co-Referente
Nina Hormazábal

Modalidad Proyecto de Arquitectura
Julio 2024

UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
VALPARAÍSO, CHILE



Recuperación de un espacio mediante la **re**habilitación arquitectónica para **re**activar el Barrio Puerto.

Daniela Belén Ibacache Torrijo
MEMORIA DE TITULACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE ARQUITECTA

Profesora Referente Carolina Carrasco
Profesora Co-Referente Nina Hormazábal

Modalidad Proyecto de Arquitectura

Julio 2024

Agradecimientos

A mi familia y amigos por el apoyo incondicional.

Gracias a mis profesoras Carolina y Nina que me acompañaron en este proceso y por transmitirme todo su conocimiento de la mejor forma.


Restaurant & Marisquería
Buenos Aires
Fono Reserva: 032 - 259 68 06
RAVEN
TODO
2017
WI
PLAGA
RIEBO
EL MINARVEL
DE LA PLATA
Vesboom

"El edificio más sostenible es el que ya está construido."

Carl Elefante

Fig. 1: *Actual Edificio La Española, Valparaíso (2023). Fuente: Elaboración propia.*



Fig. 2: *Foto del ex-Palacio Subercaseaux afectado por la explosión de gas ocurrida en el año 2007. Fuente: Facebook Feuerwehr Valparaíso* ▶



Fig. 3: *Foto de las ruinas del ex-Palacio Subercaseaux (2022). Fuente: Elaboración propia.* ▶

RESUMEN

Actualmente en la ciudad de Valparaíso se encuentran edificios obsoletos y deteriorados debido a varios factores, algunos de ellos por desastres naturales y siniestros como incendios y terremotos que han dejado en pie algunas fachadas y ruinas. Estos inmuebles afectados logran incrementar el estado de vulnerabilidad de una ciudad debido al despoblamiento que causan.

Hoy en día es importante tener presente este tipo de espacios como oportunidad de proyectar una obra con el fin de rescatar un entorno teniendo en consideración su identidad y las condiciones del lugar para potenciar su autenticidad.

Se propone un proyecto de arquitectura mediante la rehabilitación arquitectónica de un inmueble en mal estado. De esta manera, esta intervención busca potenciar y reactivar el entorno desde una mirada sustentable y lograr un impacto positivo tanto para el barrio (visitantes) como para la comunidad (residentes).

Para esto, se considera la vivienda colectiva y usos programáticos atractivos para la comunidad a fin de reactivar un sector vulnerable del Barrio Puerto.

Palabras clave: despoblamiento, vivienda colectiva, rehabilitación.

ABSTRACT

Currently, in the city of Valparaíso, there are obsolete and deteriorated buildings due to several factors, including natural disasters and incidents such as fires and earthquakes that have left some facades and ruins standing. These affected buildings increase the city's vulnerability due to the depopulation they cause.

Nowadays, it is important to consider these types of spaces as an opportunity to create projects aimed at revitalizing an environment, taking into account its identity and the specific conditions of the area to enhance its authenticity.

This project proposes the architectural rehabilitation of a deteriorated building. In this way, the intervention aims to enhance and reactivate the environment from a sustainable perspective, achieving a positive impact for both the neighborhood (visitors) and the community (residents).

For this purpose, collective housing and appealing programmatic uses for the community are considered in order to reactivate a vulnerable sector of Barrio Puerto.

Key words: depopulation, collective housing, rehabilitation.

ÍNDICE

Agradecimientos 5
Resumen / Abstract 9

1. Introducción 13

Tema y motivación personal 14
El problema arquitectónico 15
Objetivos 16
Metodología 17

2. Descripción del problema 19

Valparaíso
- Historia 21
- Demografía 22
- El despoblamiento 23
- Documentos e informes de la ciudad y el barrio 26

3. Sostenibilidad 33

Regeneración urbana desde una mirada sostenible 34
Espacios de oportunidad 36

4. Antecedentes edificio preexistente 39

Edificio Ross Santa María / La Española 40
Historia 41
Registros 42
Valoración edificio original 44
Propuesta Valoración edificio actual 49
Conclusión - ¿Qué se rescata del inmueble? 51
Intervenciones al estado actual del inmueble 52
Conclusión 53

5. Análisis emplazamiento 55

Emplazamiento y actividades 56
- El edificio y la ciudad 56
- El edificio y el barrio 57
Relación programática 59
Contexto próximo del inmueble 60
Conclusión 62
Condiciones climáticas 64

6. Intervención del patrimonio 67

Normativas 68

7. Estudio de referentes 73

1. Referente rehabilitación arquitectónica local (vivienda colectiva) 74
2. Referente vivienda colectiva internacional 76
3. Referente rehabilitación arquitectónica (vivienda) 78
4. Referente rehabilitación arquitectónica (equipamiento público) 82
5. Referente rehabilitación arquitectónica (equipamiento público) 86
Criterios analizados 90
Conclusión - ¿Qué se rescata de los proyectos referentes analizados? 91

8. Anteproyecto 93

Aspectos generales para el diseño 94
- Directrices del proyecto
- Estrategia de diseño
Usos programáticos 95
Usuarios 95
Decisiones proyectuales 96

9. Proyecto de arquitectura 99

Desde la preexistencia 100
Planimetría 102
- Plantas 102
- Cortes perspectivados 112
Sistema constructivo 114
- Escantillones 116
- Detalles constructivos 121
Visualizaciones 122

8. Referencias bibliográficas 130

01

INTRODUCCIÓN

TEMA Y MOTIVACIÓN PERSONAL

La ciudad de Valparaíso se ha caracterizado a lo largo de su historia por su autenticidad, debido a su rol como puerto que estableció una notable infraestructura en el plan de la ciudad y la instalación de una población obrera que evidenció una singular forma de vivir y construir en los cerros, hicieron que hoy Valparaíso sostenga una valiosa identidad cultural y patrimonial.

Al caminar por las calles del plan se puede apreciar su arquitectura, en donde muchas de sus edificaciones que son consideradas como Inmuebles de Conservación Histórica se encuentran en mal estado o en ruinas debido a lamentables desastres naturales y siniestros y que hasta el día de hoy no han sido recuperados para su habitabilidad. Esto genera muchos problemas para una ciudad consolidada, uno de ellos el despoblamiento.

Con esta situación, considero estos desafíos como oportunidades para proyectar arquitectónicamente y poner en valor estos inmuebles que en algún momento tuvieron una gran importancia en la ciudad.



Fig. 4: *Fotografías ruinas Palacio Subercaseaux (abajo) y Edificio La Española (arriba), Valparaíso. Fuente: Elaboración propia.*

EL PROBLEMA ARQUITECTÓNICO

El problema principal que se busca aminorar en este proyecto es la despoblación que está presente en el plan de la ciudad debido a aquellos problemas sistémicos que están creando este rumbo a ser un sector fantasma, conllevando un evidente descuido que hicieron de este un lugar no atractivo para vivir, incrementando de esta forma la des-densificación de habitantes y el descenso de ocupación de viviendas.

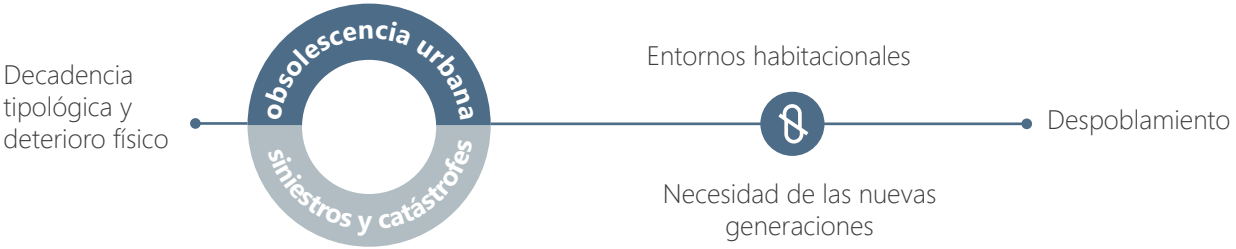


Fig. 5: *Causa y consecuencias de la obsolescencia arquitectónica. Fuente: Elaboración propia.*

La notoria obsolescencia urbana en Valparaíso debido a la decadencia y deterioro físico generaron que hoy en día estos entornos habitacionales no esten relacionados con las necesidades de los nuevos usuarios.

Asímismo, podemos ver estos vacíos urbanos como una oportunidad para la producción habitacional de vivienda colectiva, y también para proporcionar ciertos equipamientos urbanos que se requieren.

Por lo tanto, el proyecto busca densificar y repoblar el plan, con la finalidad de atraer a las personas para vivir y reactivar la zona del Barrio Puerto, para así, recuperar la capital regional.



Fig. 6: *Cuatro etapas del proceso de recuperación de inmuebles. Fuente: Elaboración propia.*

OBJETIVOS

Objetivo general

Reactivar un sector vulnerable del Barrio Puerto mediante la rehabilitación sostenible y poner en valor la preexistencia de un inmueble siniestrado y deteriorado.

Objetivos específicos

1. Rescatar un edificio en evidente deterioro/abandono y potenciar su condición de habitabilidad para vivienda colectiva garantizando sostenibildad.

2. Acelerar el Desarrollo Sostenible mediante la vivienda colectiva reformulando la vivienda tradicional a partir del material pre-existente.

3. Revitalizar una zona en evidente deterioro a través de usos programáticos atractivos para la comunidad y potenciar su Identidad Cultural.

METODOLOGÍA

Se estructuran las siguientes cuatro estapas para el desarrollo del proyecto.

1

Investigación

En primera instancia se recopila la información necesaria mediante distintos medios para dejar en registro los antecedentes del problema, con el fin de esclarecer más el tema y evidenciar la situación actual del plan de Valparaíso.

2

Análisis del caso de estudio y de referentes

En la segunda etapa, se levanta una valoración del inmueble en su estado original y actual y reconocer sus elementos con el fin de rehabilitarlo. Considerando la información recopilada anteriormente, se seleccionan 5 proyectos referentes de vivienda, vivienda colectiva y rehabilitaciones arquitectónicas para analizar desde distintos enfoques y generar una estrategia de diseño.

3

Planificación

Posteriormente, se desarrolla el anteproyecto desde la estrategia de diseño aplicando las aristas y criterios rescatados en la etapa anterior. Para esto, se considera usuarios, usos programáticos y el enfoque público.

4

Ejecución

Finalmente, en la cuarta etapa se concreta el proyecto desde los grados de intervención definidos para el inmueble.

Fig. 7: *Cuatro etapas para el desarrollo del proyecto.*
Fuente: Elaboración propia.

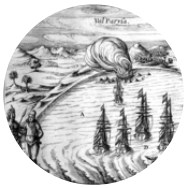
02

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA



Fig. 8: *Imagen de Chile, región de Valparaíso y ciudad de Valparaíso. Fuente: Elaboración propia.*

HISTORIA



Descubrimiento

Juan de Saavedra descubre la Bahía de Valparaíso.

Puerto

Pedro de Valdivia designó a Valparaíso como puerto natural de Santiago.



Iglesia La Matriz

Primera capilla que se levantó en la ciudad.



Censo

Eran 2.973 habitantes en Valparaíso.



Terremoto en Valparaíso

19 de noviembre

Desplazamiento de la población

A partir de esta década comienza a erradicarse la población pobre de El Almendral, la que se desplaza hacia los cerros de Valparaíso.



Provincia de Valparaíso

Por Ley se crea la provincia de Valparaíso.



Gran incendio en Valparaíso.



Patrimonio de la Humanidad

La UNESCO reconoce al casco histórico de la ciudad puerto por su diseño urbanístico único.



Terremoto en Valparaíso

La población del puerto emigra paulatinamente a Viña del Mar



Conventillos

Construcción de conventillos en Valparaíso.

Cambio de ciudad

Comienza a surgir Viña del Mar como ciudad alternativa a Valparaíso.



Bombardeo

Valparaíso es bombardeado por la Escuadra Española.



Inauguración Ferrocarril

Se inaugura el Ferrocarril Valparaíso-Santiago.

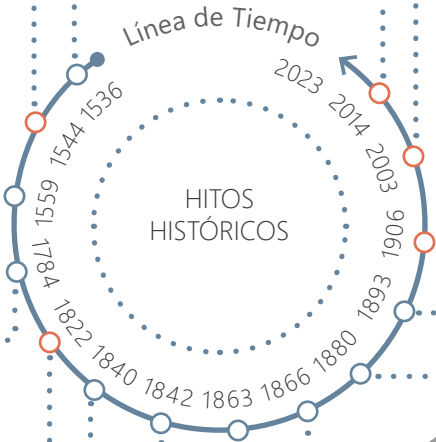


Fig. 9: *Línea de tiempo de hitos históricos de la ciudad de Valparaíso. Fuente: Fundación Futuro & Memoria Chilena. Elaboración propia.*

DEMOGRAFÍA

Habitantes en Valparaíso

"Chile continúa con un proceso de envejecimiento de su población. El porcentaje de personas de 65 años o más pasó de 6.6% en 1992 a 11,4% en 2017". (INE, Censo 2017).

Actualmente, a nivel regional el censo 2017 registra una población de 1.539.852 habitantes con la siguiente data de porcentajes por edad:

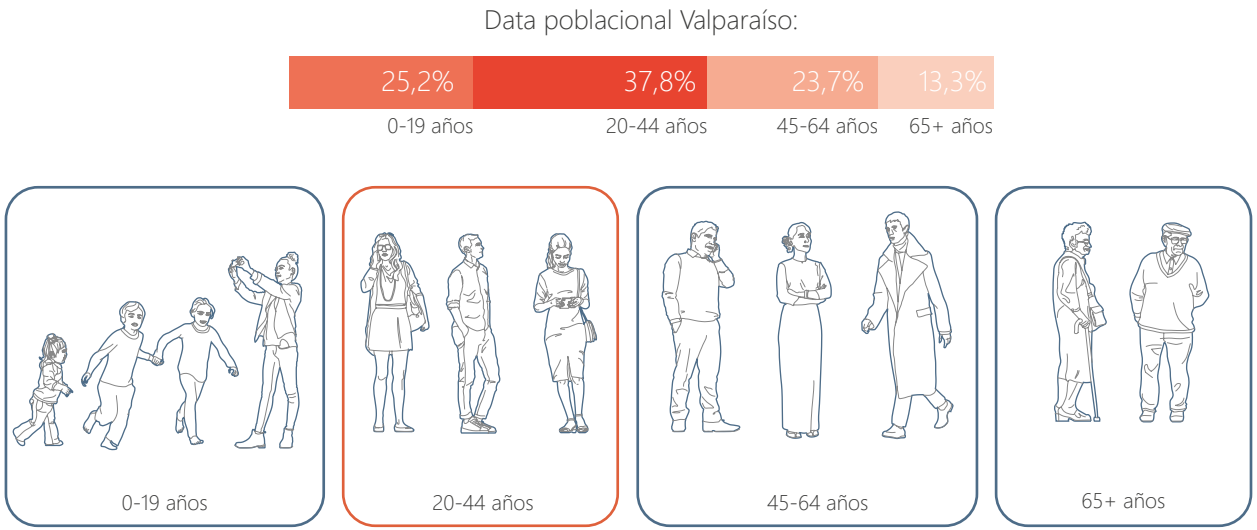


Fig. 10: *Rangos etarios habitantes de la Región de Valparaíso. Fuente: Censo 2017. Elaboración propia.*

Se puede ver que el rango etario 20-44 años predomina en la región, en la que se le asocia directamente al adulto joven.

EL DESPOBLAMIENTO

El Despoblamiento en el plan

A partir del análisis de los resultados del censo 2017, se señala que el plan conformado por los barrios Puerto (4), Bolsa (7), Almendral Francia (11) y Almendral Argentina (12) ha mantenido una tendencia demográfica decreciente y que tiene sólo apenas 8.466 habitantes en una superficie de 170 hectáreas.

Si bien es cierto, el plan cuenta con una gran cantidad de usos de comercio, servicios y oficinas, esta variable no aporta en explicar al por qué de la baja cantidad de habitantes en la zona, especialmente si se compara con el centro histórico de Santiago que cuenta con 27.000 habitantes en la misma superficie urbana.



Fig. 11: *Macrosector "Plan de Valparaíso".*
Fuente: Atisba (2018). El despoblamiento de Valparaíso. Análisis de resultados Censo 2017. Elaboración propia.

El caso crítico ocurre en el Barrio Puerto (4) en donde los resultados exponen que el lugar cuenta sólo con apenas 177 habitantes en 11 manzanas.

COD	Distrito	Población 2002	Población 2017	Crecimiento 2002 - 2017	% Crecimiento 2002 - 2017
4	Barrio Puerto	479	177	-302	-1%

Tabla 1: *Censo Barrio Puerto (INE 2017).*
Fuente: Atisba (2018). El despoblamiento de Valparaíso. Análisis de resultados Censo 2017. Elaboración propia.

Situación actual del plan

01 | Edificios deteriorados

Como se puede ver en la línea de tiempo anterior de la Fig. 9, Valparaíso es una ciudad propensa a experimentar situaciones catastróficas como incendios y terremotos afectando directamente el estado de las construcciones tanto del cerro como las construcciones del plan y junto a esto, incrementan el deterioro de la ciudad.

El descuido y las pocas mantenciones a las instalaciones eléctricas en las antiguas construcciones han generado importantes siniestros que han dejado hasta el día de hoy sólo las ruinas de los edificios.



Fig. 12: *Foto de la calle Serrano, año 1970.*
Fuente: www.enterreno.com



Fig. 13: *Foto del incendio debido a la explosión de gas en calle Serrano, año 2007.*
Fuente: Facebook Feuerwehr Valparaíso.

Un ejemplo evidente es la calle Serrano, pues antiguamente era un activo eje comercial y actualmente se encuentran varios edificios deteriorados que son consderados como sitios eriazos convirtiéndose para muchos en un lugar ajeno a vivir.

En el Barrio Puerto, sector más crítico de despoblamiento, se pueden ver varias edificaciones que fueron construidas para viviendas y que sin embargo, actualmente ya no pueden sostener su uso habitacional debido a las malas condiciones y deterioro.

02 | Edificios obsoletos



Fig. 14: *Edificio Astoreca ubicado en Barrio Puerto, diseñado para viviendas y actualmente en desuso por su deterioro (2023). Fuente: Elaboración propia.*

Otro factor importante que podría disminuir la cantidad de habitantes en el casco histórico de la ciudad son los edificios obsoletos, específicamente aquellos que estaban destinados a uso residencial. Estos edificios que en algún momento funcionaron con su programa original como unidades habitacionales y que por el paso del tiempo y por otros factores dejaron de satisfacer los requerimientos de sus usuarios, cambiaron su uso programático por uno más conveniente.

En Valparaíso, se puede ver esta situación en aquellos edificios que actualmente son espacios de almacenaje, bodegas y oficinas. Esta baja de usos residenciales que fue alcanzada por la consolidación económica del puerto y del mercado ha transformado al plan a un lugar deshabitado, y por ende, camino a la tugurización debido a sus malas condiciones para vivir incrementado la despoblación en el plan.

Conclusión

Con respecto al plan, se puede decir que existen diversas causas para llegar a deteriorar un edificio. Este deterioro y obsolescencia afecta directamente al barrio, debido a que generalmente causa el cambio del uso del suelo y esta alteración desfavorece el habitar y la calidad de vida de los residentes, causando un incremento en el despoblamiento. El siguiente esquema explica en forma general las causas del despoblamiento.



Fig. 15: *Esquema general del proceso de despoblamiento. Fuente: Elaboración propia.*

DOCUMENTOS E INFORMES DE LA CIUDAD Y EL BARRIO

01 | PLADECO Valparaíso 2020-2030

Este documento de Plan de Desarrollo Comunal se entiende como una herramienta de trabajo que guía a las tareas de la gestión municipal. Se plantea a partir de 3 etapas de elaboración, desde las tendencias que fueron estudiadas por el municipio con el fin de establecer un plan de acción.

ETAPA 1: Explicación Situacional

1. Gobierno local y planificación participativa
2. Desarrollo Territorial Sostenible
   - DÉFICIT HABITACIONAL (vivienda nueva) de 9.024 (MINVU, 2018).
   - VIVIENDA DESOCUPADAS 13.632 (12%) por venta, arriendo, abandonadas, de temporada (INE, 2017).
   - BAJA CANTIDAD de habitantes en el Plan de la ciudad.
   - 3.545 SITIOS ERIAZOS (SII, 2017), dato contempla zonas urbanas y rurales de la comuna.
   - DÉFICIT DE ÁREAS VERDES
3. Justicia Social de Género y Derechos Comunes
4. Desarrollo Económico Local Integrado
   - PORTUARIA
   - TURISMO
   - UNIVERSITARIA

   No dialogan entre sí en beneficio de toda la comuna.
   Rentas no se traspasan de manera justa y eficiente a la economía local.
5. Adaptación y Mitigación al Cambio Climático

Para el desarrollo del proyecto se consideran 3 de los 5 ejes propuestos en el modelo institucional, con el fin de implementarlo en la estrategia programática y recuperar el lugar.

2 Territorio social, cultural y económicamente fragmentado, con desigual acceso a espacios y servicios públicos.

4 Precariedad y conflicto en la economía local ante la falta de integración de sus vocaciones productivas y circuitos económicos locales.

5 Impactos negativos del cambio climático en la biodiversidad, en los y las habitantes y en los distintos ecosistemas del territorio comunal, donde la planificación no se ha desarrollado bajo criterios de sostenibilidad ni gestión del riesgo.

ETAPA 2: Imagen Objetivo

Valparaíso Justo y Sostenible

Una comuna con un borde costero integrado:

Que incentiva la inversión pública y privada en el proceso de reactivación económica de la comuna, que permitan la integración productiva portuaria, del turismo, la cultura, la vida universitaria, el patrimonio, la actividad comercial y de servicios.

Una comuna más segura y humanizada:

Una comuna del conocimiento, donde se vinculen e integren las artes, la cultura, educación y salud.

ETAPA 3: Plan de Acción

2 Desarrollo Territorial Sostenible

PLANES "Rehabilitación e incremento de infraestructura y equipamiento del borde costero comunal"



Conclusión

Con la finalidad de recopilar antecedentes e información general de la situación actual de Valparaíso, se toman en cuenta 3 principales puntos del PLADECO actual; Adaptación y Mitigación al Cambio climático, la Economía Local y el Territorio Sostenible.

Siguiendo la misma línea del plan de acción que se señalan en la tercera etapa del documento, se busca potenciar la ciudad del conocimiento, patrimonial, cultural y turística mediante este proyecto de arquitectura.

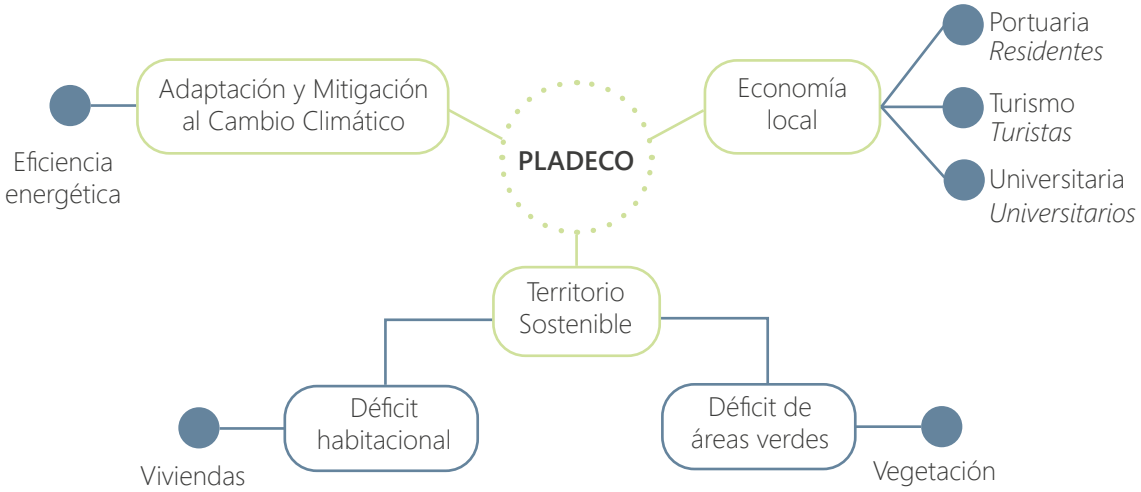


Fig. 16: *Esquema resumen (tres de sus cinco ejes) del PLADECO Valparaíso. Fuente: Elaboración propia.*

02 | Informe de la Misión de Asesoramiento Técnico del Centro del Patrimonio Mundial al bien del Patrimonio Mundial "Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso" (Chile).

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. (Noviembre, 2022).

En esta memoria se rescatan las siguientes recomendaciones que la Misón de Asesoramiento Técnico estableció para la conservación del Valor Universal del Área Histórica de la ciudad puerto.

Lista de recomendaciones

6. Considerando el proceso de afectación de la estructura urbana y arquitectónica en la Zona Núcleo, se recomienda implementar urgentemente medidas correctivas y acciones tangibles de recuperación, rehabilitación o restauración en los componentes que soportan el VUE del sitio (traza, diseño y entorno urbano; espacios públicos; edificaciones patrimoniales; patrimonio naval y portuario; ascensores funiculares y trolebuses), concertadas interinstitucionalmente y con el soporte presupuestal correspondiente, estableciendo políticas públicas y acciones concretas para la recuperación del sitio como un compromiso vinculante para todas las autoridades.

11. Para la recuperación del Sitio con acciones concretas de intervención, se recomienda el fortalecimiento de incentivos aplicables a la rehabilitación y recuperación de inmuebles en los diferentes instrumentos de planificación.

16. Tomando en consideración el actual estado de deterioro y pérdida de habitantes en la parte fundacional de la ciudad de Valparaíso, se recomienda la definición, diseño, autorización, dotación presupuestal y aplicación de un "Proyecto piloto de conservación en el Barrio Puerto", priorizando acciones y esfuerzos interinstitucionales hacia esta área, parte de la Zona Núcleo, constituida por varias manzanas que presentan un estado de vulnerabilidad significativo. Se recomienda la priorización y aplicación en el Barrio Puerto de la Cartera de Proyectos compartida entre instituciones.

Esta zona del plan se encuentra en estado de vulnerabilidad, pues cuenta con varios sitios abandonados y por ende, una evidente pérdida de habitantes.

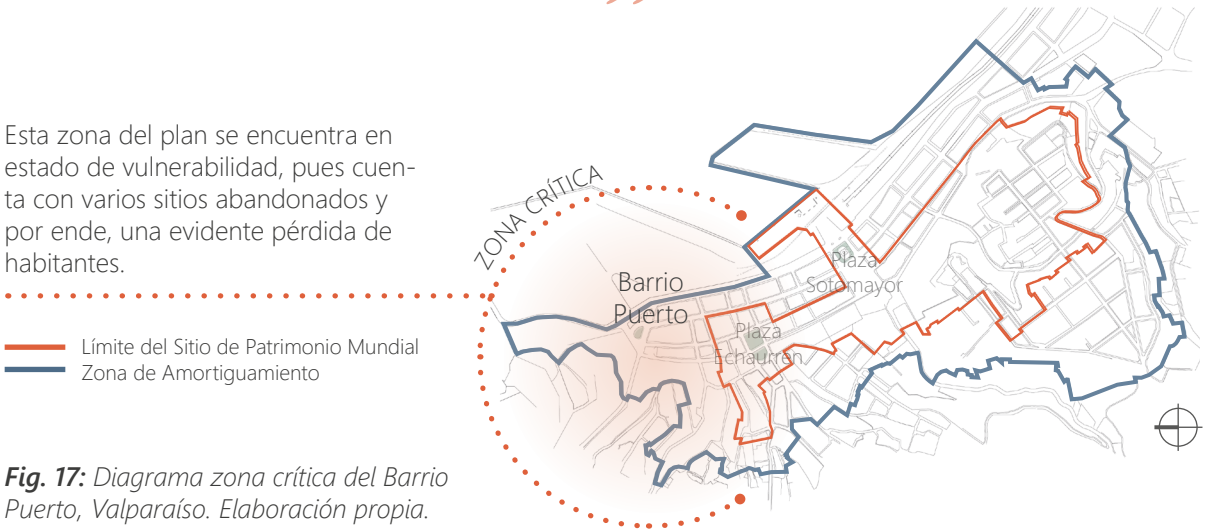


Fig. 17: *Diagrama zona crítica del Barrio Puerto, Valparaíso. Elaboración propia.*

> 24. Se recomienda la implementaciôn en el corto plazo de la cartera de proyectos en inmuebles patrimoniales compartida entre diferentes instituciones y niveles de gobierno con la autorización regulatoria, dotación de recursos financieros y el inicio de intervenciones (...), ya que pueden contribuir a revertir el proceso de pérdida de habitantes, asi como ayudar a fortalecer la reconstituciôn del tejido social y la seguridad en el área central.

IV.6.4 Intervenciones previstas en proyectos inmobiliarios

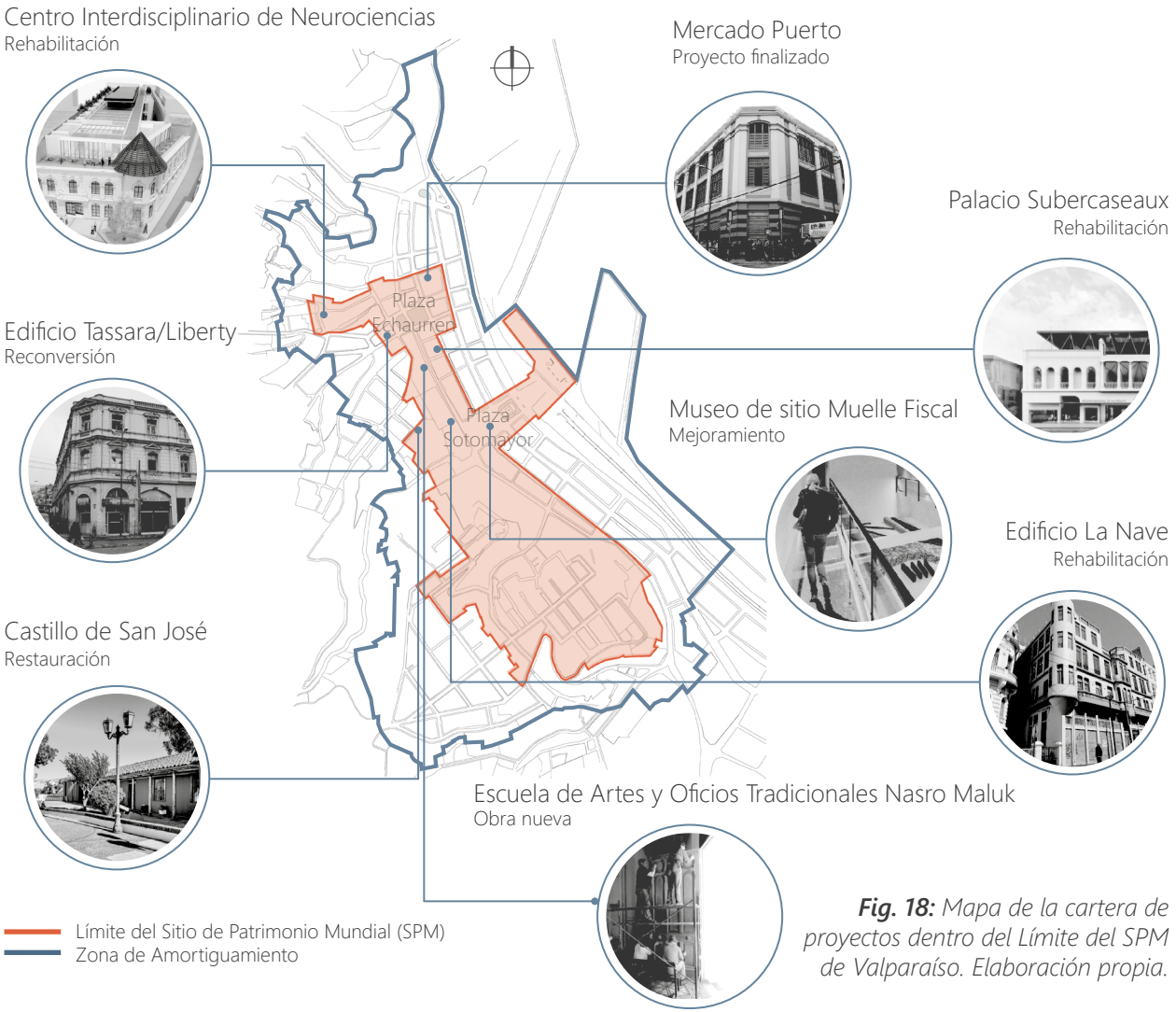


Fig. 18: *Mapa de la cartera de proyectos dentro del Límite del SPM de Valparaíso. Elaboración propia.*

Con esta cartera de proyectos, se puede visualizar dónde y cómo se ensamblará este proyecto de arquitectura a los nuevos proyectos de la zona, considerando sus intenciones y propósitos.

Otros factores que podrían afectar al Sitio Patrimonio Mundial

Deterioro causado por:



IV.2.1.
Vulnerabilidad física en los componentes urbanos y arquitectónicos.

Deterioro en algunos inmuebles patrimoniales.

Disgregación del tejido social histórico.

IV.2.2.
Pérdida de habitantes y precarización de la parte central.

IV.2.3.
Gentrificación y sustitución de habitantes originales en algunas áreas.

03 | Programa Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE).

Recuperación de su Integridad y Autenticidad

1	2	3	4
Incrementar	**Fomentar**	**Mejorar**	**Poner en valor**
Su actividad comercial y cultural.	La participación de sus residentes en su revitalización.	Las condiciones de habitabilidad y del entorno de barrios de la población residente.	Sus inmuebles patrimoniales y/o emblemáticos.

Fuente: Informe del Estado de Conservación Área Histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso. (2023).

03

SOSTENIBILIDAD

LA REGENERACIÓN URBANA DESDE UNA MIRADA SOSTENIBLE

¿Cómo entendemos la Regeneración Urbana?

"Entendemos la regeneración urbana como una estrategia integral de intervención en el territorio, que aborda su dimensión física, social y económica. Sus objetivos generales son:

- Rehabilitar "barrios" con todos sus atributos urbanos, en aquellos sectores marginados, segregados o deficitarios de vivienda, bienes y servicios públicos, y equipamientos, con prioridad en aquellos donde habitan personas en condiciones de pobreza o vulnerabilidad.

- Revertir el deterioro que experimentan sectores de la ciudad que, reuniendo condiciones de buena localización e integración a la ciudad, han experimentado procesos de obsolescencia funcional o material. Usualmente este proceso se conoce como remodelación urbana.

- Reconocer y sanear situaciones de informalidad urbana, bajo criterios que aseguren el acceso a mejores condiciones de habitabilidad, infraestructura e integración urbana."

Fuente: Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2021

Es así que, la regeneración pretende optimizar, preservar o revalorizar todo el capital urbano existente (social, urbanístico, patrimonio edificado, etc).

La situación en Valparaíso es compleja, sin embargo, actualmente cuenta con los recursos y se ha levantado una cartera de proyectos para revitalizar el territorio.

Desafíos ..... Oportunidad ..... **Desarrollo Sostenible**

Instrumentos Internacionales

A nivel internacional, existen dos instrumentos que rigen políticas de desarrollo urbano:

Agenda 2030 de Objetivos de Desarrollo Sostenible - ONU	Nueva Agenda Urbana del Nuevo Hábitat 2016 - ONU
1 **Ciudades Y Comunidades Sostenibles**	2 **Ciudad Resiliente Y Compacta**
Meta 11: Uno de los problemas comunes de las ciudades es el deterioro de la infraestructura.	Punto 51: Uso sostenible de los recursos naturales y la tierra. / Nivel adecuado de densidad, policentrismo y usos mixtos, mediante estrategias de relleno de espacios vacíos. / Aumentar la **eficiencia en el uso de los recursos**, la resiliencia urbana y la sostenibilidad ambiental.

Dentro de la misma línea, están también los 6 temas agendados por el Congreso Mundial de Aquitectos que examinan las múltiples formas en que la arquitectura puede dar forma a nuestras sociedades y su potencial para ayudar en la creación de un futuro sostenible, equitativo e inclusivo.

6 temas del Congreso Mundial de Arquitectura 2023 - Copenhaguen, Dinamarca.

1. Adaptación climática
2. Repensar los recursos
3. Comunidades Resilientes
4. Salud
5. Inclusión
6. Alianzas para el cambio

¿De qué manera se puede contribuir en el Desarrollo Sostenible?

Este proyecto busca, desde la arquitectura, contribuir mediante el diseño de la vivienda colectiva, es decir, proporcionar unidades de vivienda en un mismo edificio junto con ciertos espacios comunes y de servicios, de tal manera de aprovechar los beneficios de la colaboración y la comunidad. Para esto, es importante dar espacios que fomenten la interacción social, el intercambio cultural y la colaboración entre los residentes.

Vivienda Colectiva Repoblar el plan Desarrollo Sostenible

Se considera la vivivenda colectiva como aporte al hábitat integral, y la construcción del hábitat es entendido como un proceso caracterizado por el acto de habitar, como producto social y cultural.

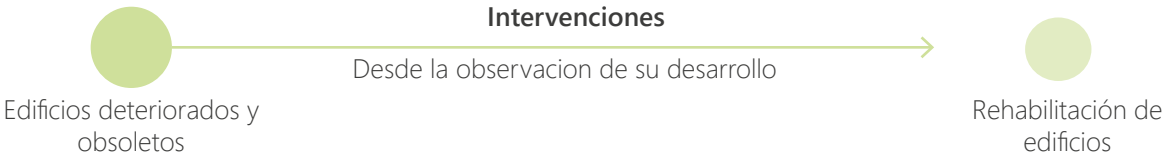
Consolidar un hábitat sostenible supone encontrar el equilibrio entre las viviendas, agrupamientos y espacios públicos, y entre condiciones de intimidad, privacidad y relación que permitan una convivencia apropiada.

Vivienda Colectiva en Valparaíso

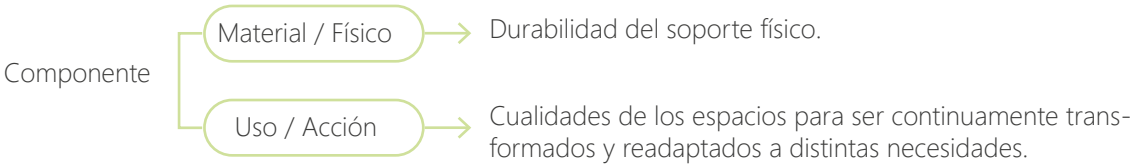
Dentro de la ciudad se encuentran varios ejemplos históricos de vivienda colectiva que han mantenido hasta la actualidad su concepto y tipología habitacional como la Población Obrera de la Unión siendo uno de los casos más representativos, así también el Colectivo Favero, Barón, Clave, Francia y Montgolfier.

ESPACIOS DE OPORTUNIDAD

Chacón, Eva (2012) luego de un análisis de casos, define el reciclaje urbano como un proceso, basado en la observación de su desarrollo a lo largo del tiempo, de tal forma que el objetivo de una intervención de reciclaje sea cambiar la "obsolescencia no programada" por la "regeneración programada".



En su escrito, Chacón plantea dos componentes fundamentales para la auto-regeneración de un edificio:



Conclusión

Entonces, considerando la situación actual y crítica del Barrio Puerto, este proyecto busca intervenir en uno de los inmuebles deteriorados y obsoletos que tiene el barrio y tener estos espacios de oportunidad para intervenir, desde la observación de su transformación en el transcurso del tiempo para lograr el concepto de "auto-regeneración".

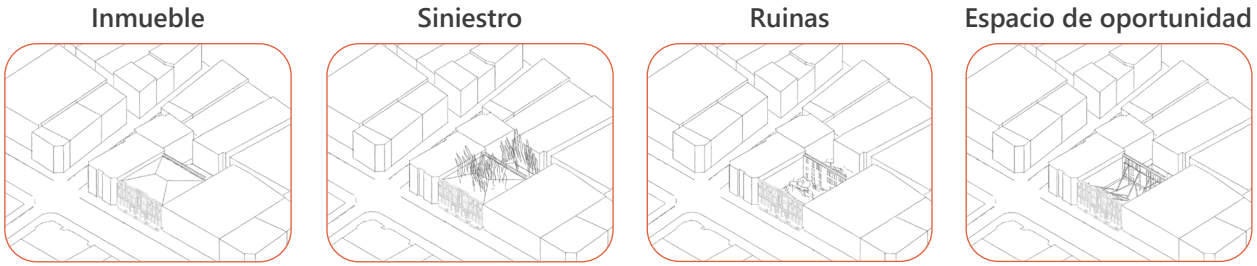


Fig. 19: *Diagramas Intervención patrimonial edificio startup República.*
Fuente: Martin Schmidt Radic Arquitectos.

Conservación Arquitectónica en Valparaíso

A partir de lo anterior, este proyecto apunta hacia alguno de estos espacios patrimoniales deteriorados con el fin de contribuir en su puesta en valor.

Zonas de Conservación Histórica en Valparaíso

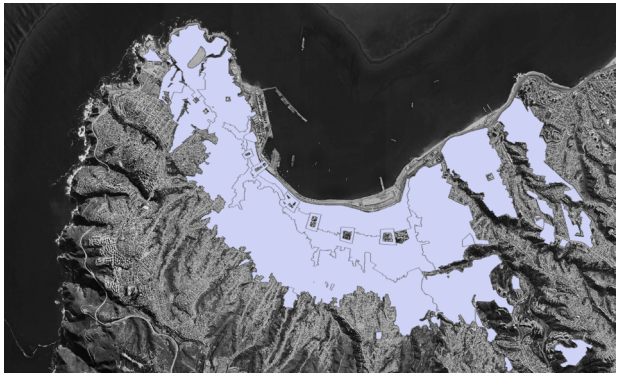
Entendemos ZCH como "área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar."

Inmuebles de Conservación Histórica en Valparaíso

Se conoce como ICH a "aquellos inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico".

Fuente: Sitio web Ministerio de Bienes Nacionales

ZCH en Valparaíso



ICH en Valparaíso

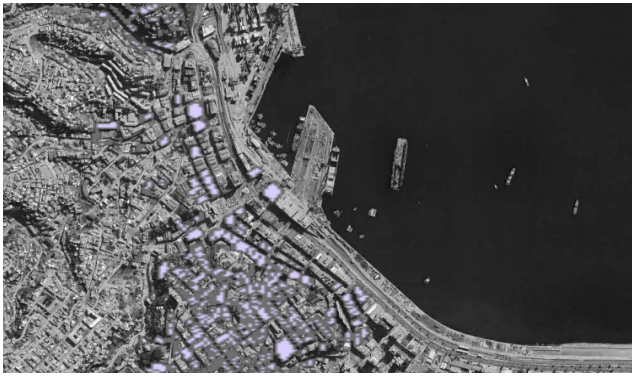


Fig. 20: *Mapa de ZCH e ICH en Valparaíso.*
Fuente: Georreferenciación KMZ Sitio web Patrimonio Urbano.

04

ANTECEDENTES EDIFICIO PREEXISTENTE

EDIFICIO ROSS SANTA MARÍA / LA ESPAÑOLA

Este inmueble actualmente en mal estado se emplaza en pie de cerro, en un sector crítico del plan debido al importante despoblamiento que está pasando esta zona. Sin embargo, su ubicación dentro de una manzana permite vincular las plazas Echaurren y Wheelright dando buena conexión a los demás lugares del Barrio Puerto.



Fig. 21: *Emplazamiento dentro del Barrio Puerto.*
Fuente: Elaboración propia.

Se puede reconocer al edificio por dos nombres, pues en el terreno existió una edificación de dos pisos hasta el año 1900 y poco después, hacia 1900-05 se levantó el inmueble por mandato de Alberto Ross Santa María, llamándose Edificio Ross Santamaría. Años más tarde pasó a manos de la Compañía de Inversiones La Española SA. tomando el nombre "La Española" y finalmente fue adquirido por Inmobiliaria Prat S.A.

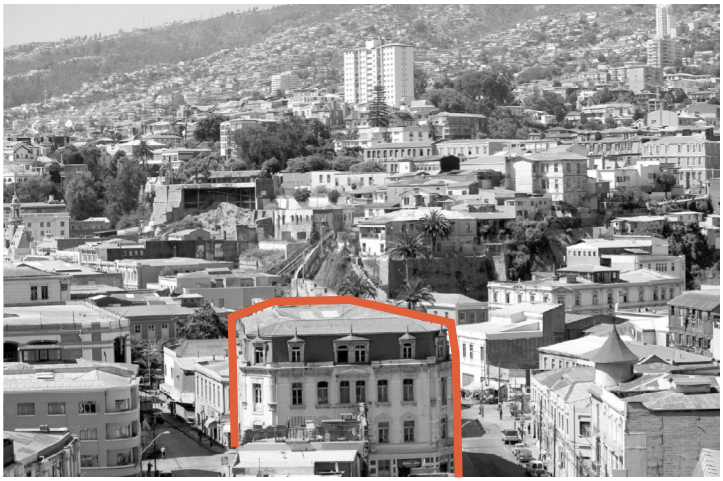
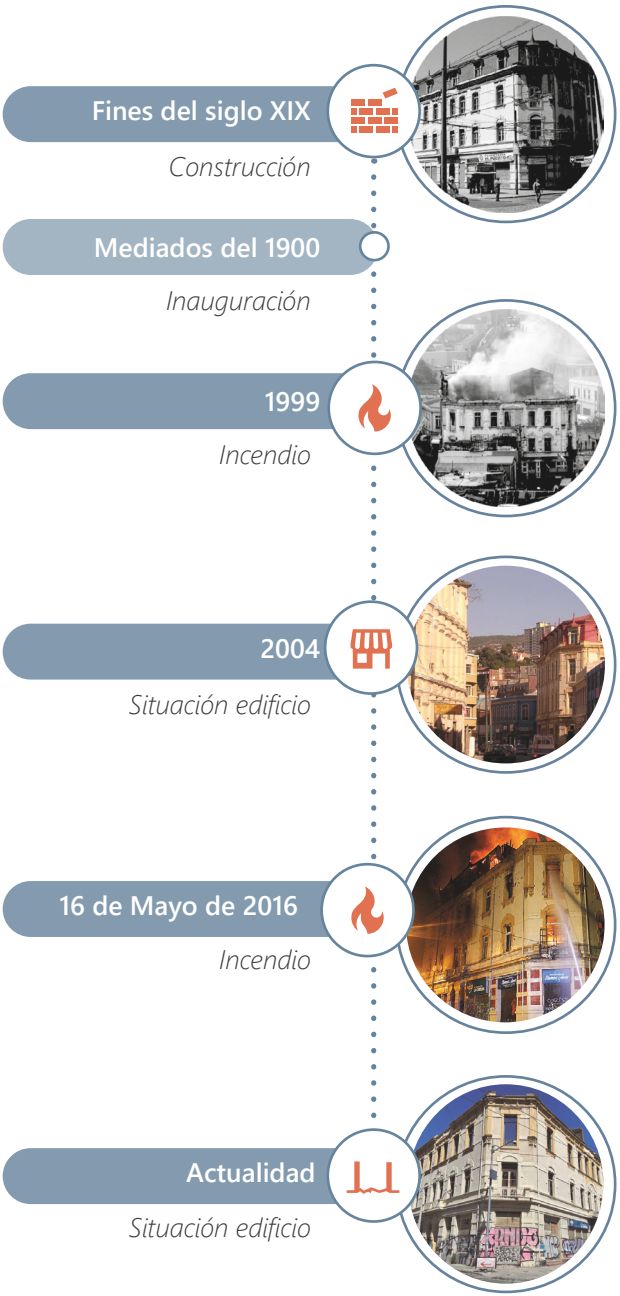


Fig. 22: *Imagen Edificio La Española en el año 2016.*
Fuente: Facebook Puerto Valparaíso en Fotos

HISTORIA



Construido probablemente por el arquitecto Juan Eduardo Fehrman, se levantó en respuesta a la demanda habitacional y de hospedaje originada en la intensa actividad comercial y portuaria de la ciudad por mandato de Alberto Ross Santa María.
Fuente: icomoschile.com
(Imagen referencial).

Grave incendio que afectó y destruyó el costado sur-poniente, sin embargo, el organismo encargado del patrimonio entre 1998 y 2003, gestionó la efectiva recuperación y restauración de la parte dañada.
Fuente: icomoschile.com
(Imagen referencial).

Registro fotográfico del edificio y el barrio funcionando con su placa comercial en el primer nivel y las residencias en los niveles superiores.

El incendio comenzó en el restaurante y marisquería del primer piso. Destruyó ocho locales comerciales de la planta baja, una sala de ensayo musical que existía en el segundo piso y las habitaciones ocupadas por 26 personas en las dependencias superiores.
Fuente: Emol.com

Actualmente se mantienen sólo las fachadas y los ochavos que dejó el incendio, cambiando el destino del edificio a sitio eriazo.

Fig. 23: *Línea de tiempo Edificio La Española.*
Fuente: Elaboración propia.

REGISTROS

01 | Ficha Técnica. Inmuebles y Espacios Públicos Relevantes Insertos en el Área de Postulación (2001).

UBICACIÓN

Zona Echaurren Serrano



Propietario	Compañía de Inversiones La Española
Rol	60-1
Ubicación	Cochrane 80-98
Estatus Legal	Particular
Protección Legal	Edificio con valor histórico monumental. Zona de Conservación Histórica Plan Regulador Comunal.

Año construcción	1900
Destino	Comercial
Superficie	Terreno: 647 m2 Edificada: 3.028 m2
Estilo Arquitectónico	Arquitectura Tardohistoricista
Materialidad	Albañilería de ladrillo y tabiquería de madera
Estado de Conservación	Bueno

CARACTERES ARQUITECTÓNICOS Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Corresponde al tipo edificio manzana rodeado por cuatros calles, con edificación continua en la línea oficial, caracterizado por constituir una unidad compacta y homogénea entre el soporte del trazado urbano y la edificación que adquiere un carácter monumental.

Su arquitectura de rasgos tardohistoricista emplea elementos ornamentales que son una constante de época en los edificios del sector: Línea de zócalo, tratamiento texturado de paramentos, cornisamientos, modulación ritmada y enmarcamiento de ventanas.

ENTORNO URBANO

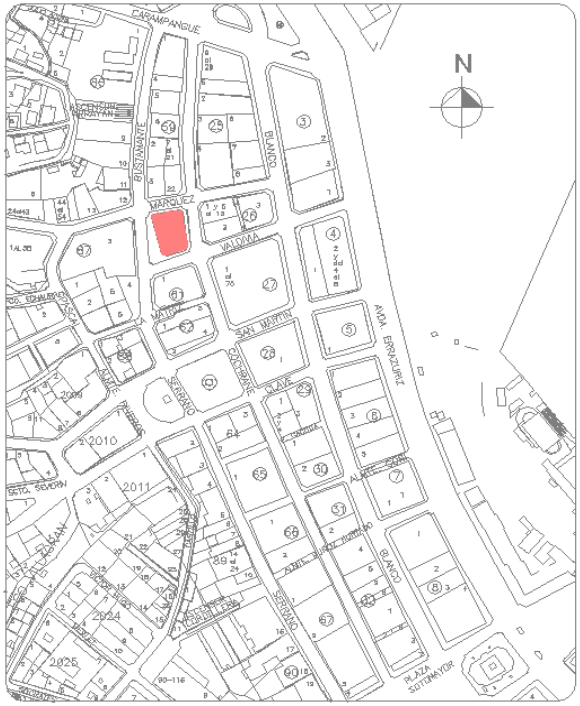
Constituye uno de los edificios del sector que se detaca por su volumetría unitaria de tres pisos y mansarda de cubierta inclinada con ventanas ornamentadas con terminaciones en pináculos.

Su emplazamiento de gran presencia urbana actúa como articulador de vías al ocupar toda la manzana, permitiendo la interconexión de las vías longitudinales con las transversales, que acusa en sus aceras irregulares el trazado histórico del sector.

Fuente: Ficha Técnica. Postulación como Sitio del Patrimonio Mundial Valparaíso 2001. www.patrimoniourbano.cl

02 | Estudios de Títulos Inscritos en el Conservador de Bienes Raíces, de Inmuebles de Barrio Puerto (2007).

Dueño del inmueble	Inmobiliaria Prat SA.
Rol	60-1
Adquisición	Aporte de la Compañía de Inversiones La Española SA.
Ubicación	Calle Cochrane, Arsenal (hoy Bustamante, Valdivia y Márquez.
Superficie	691,70 m2
Deslindes	N: en 29,77 mts con calle Cochrane S: en 33,40 mts. con calle Arsenal, hoy Bustamante. O: en 20,75 mts. con calle Valdivia. P: en 27,70 mts. con calle Márquez.



Fuente: Datos obtenidos del Conservador de Bienes Raíces Agosto 2007. Corporación del Sitio del Patrimonio Mundial Valparaíso

03 | Consulta de Antecedentes de un Bien Raíz (2023).

Actualmente, el edificio se encuentra en calidad de sitio eriazo.



Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 13 de Diciembre de 2023

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

Comuna	: VALPARAISO	
Número de Rol de Avalúo	: 00060 – 00001	
Dirección o Nombre del bien raíz	: COCHRANE 80 98	
Destino del bien raíz	: SITIO ERIAZO	
AVALÚO TOTAL	: $	245.546.496
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: $	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: $	245.546.496

El avalúo que se explicita en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2023 y que se considerará, de no existir modificaciones en el catastro de los bienes raíces, en el proceso de exhibición que se regula en el artículo 6° de la Ley N° 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales impugnaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.

Fuente: SII.cl

Nombre del Propietario	Inmobiliaria Prat SA.
Rol	60-1
Ubicación	Cochrane 80 98
Destino	Sitio eriazo

VALORACIÓN EDIFICIO ORIGINAL

El inmueble contaba con 8 departamentos. Estos departamentos se distribuian 2 en cada uno de los 4 cuadrantes (cuadrantes determinados por la estructura de muros interiores que cumplen con la función de cortafuegos).

A nivel estilístico, este inmueble expresa una arquitectura historicista tardía -de rasgos elegantes proporcionados-, ejecutada con los materiales propios de la zona: piedra, ladrillo, madera, situación que permite evidenciar una apropiación portuaria del estilo, cuyas líneas clásicas victorianas adquieren levedad y gracia en el paisaje urbano del sector.



El inmueble se levantó en respuesta a la demanda de habitaciones y hospedajes que originaba la intensa actividad comercial y portuaria de la ciudad.

En 1920-30 realizan una rectificación del trazado de la calle Bustamante, haciendo esta vía más recta para facilitar el paso del tranvía. Con esto, el edificio adquiere mayor presencia urbana al quedar vinculadas las plazas Ecuarren y Wheelright.

El inmueble permitió la coexistencia armoniosa de los usos comerciales y habitacionales en un esquema de edificación manzana, propio de las condicionantes de estrechez del Puerto.

La condición de edificio manzana es una de las mayores contribuciones de la obra al espacio urbano del sector Puerto, permitiendo alimentar la actividad hacia 4 calles perimetrales.

Permite articular la quebrada de Márquez con el plan de la ciudad, reforzando los circuitos, paseos y actividades que se generan como sistema entre las plazas Echaurren, Matriz y el Mercado Puerto. Funcionalmente la obra es un excelente respaldo a la actividad comercial de pequeña escala, manteniendo cierta vida de barrio.

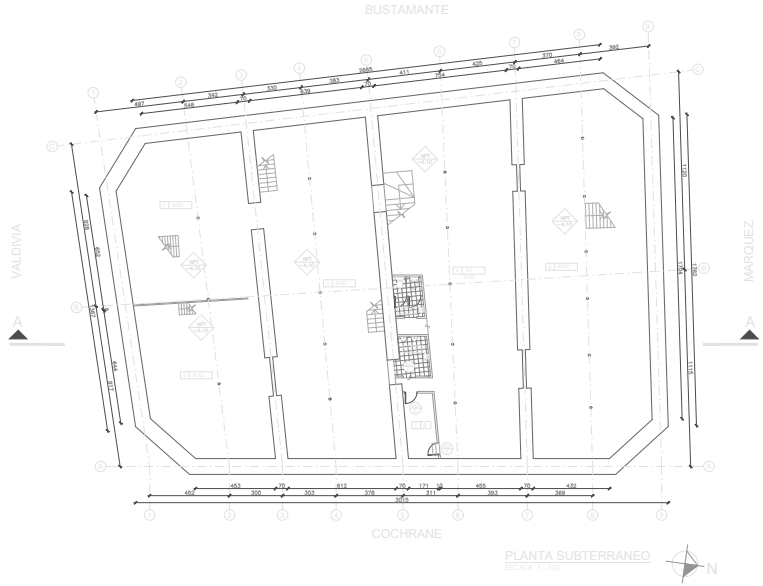
Fuente: Jiménez, C. & Ferrada, M. (2007). Identidad Arquitectónica del Área Histórica de Valparaíso.

Nivel

-1 Subterráneo

Bodegas

Sup. Total: 642,90 m²



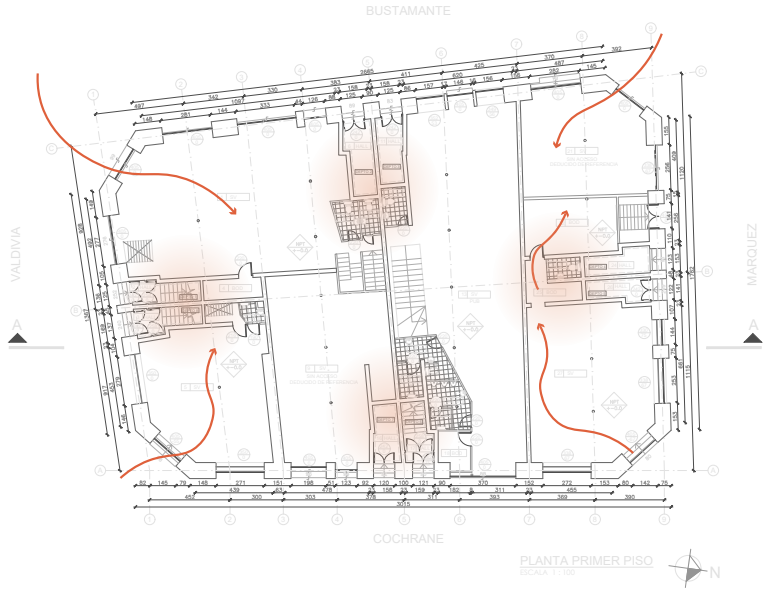
Subterráneo que alberga 4 bodegas que sirven a los usos comerciales (6 locales) dispuestos en el primer piso con conexión a las cuatro calles del perímetro (Bustamante, Cochrane, Valdivia y Márquez).

Nivel

1 Comercial

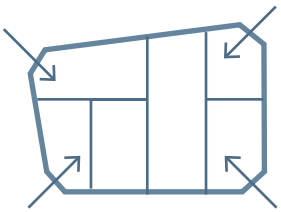
Locales comerciales

Sup. Total: 642,90 m²



En este primer nivel se abren, a través de cajas escaleras (2 entradas por caja) los 4 ingresos al segundo piso.

Como se puede ver, este nivel estaba muy compartimentada y no existía un vínculo entre los locales comerciales.

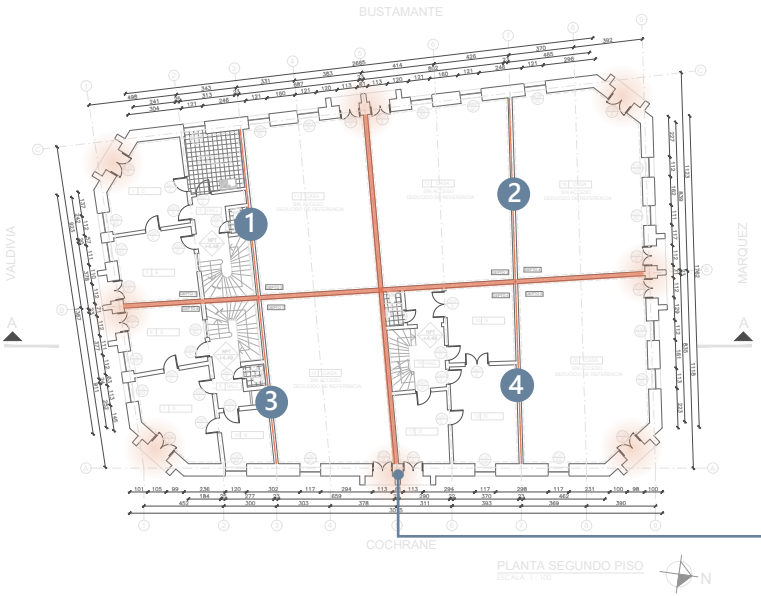


Planta esquemática

Nivel 2 Residencial

8 viviendas

Sup. Total: 657,11 m²



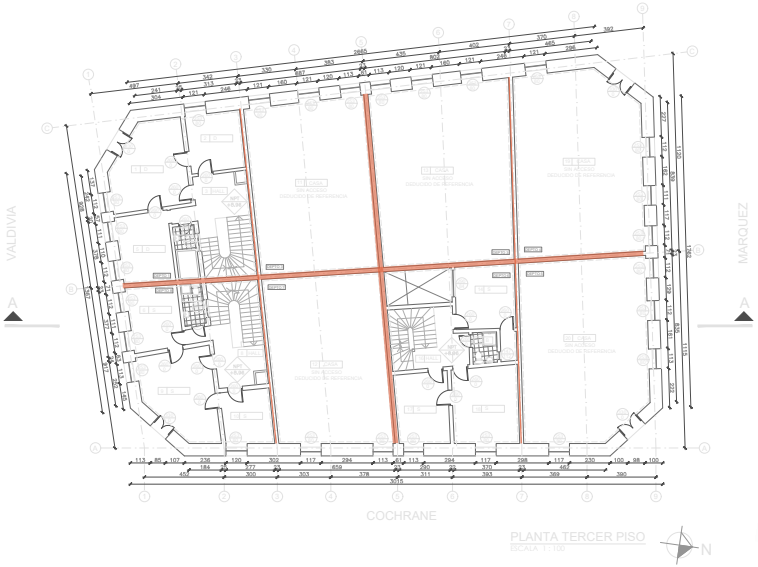
Este nivel estaba dedicado exclusivamente al uso habitacional (8 departamentos). Estos departamentos se distribuían 2 en cada uno de los 4 cuadrantes (cuadrantes determinados por la estructura de muros interiores que cumplen con la función de cortafuegos).

En este piso se encuentraban los pequeños balcones de las viviendas que daban hacia el exterior.

Nivel 3 Residencial

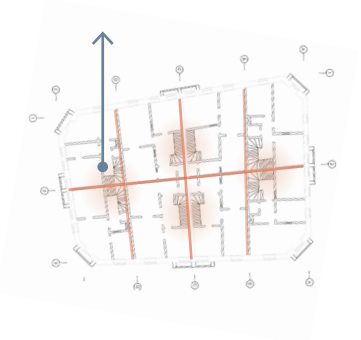
8 viviendas

Sup. Total: 642,90 m²

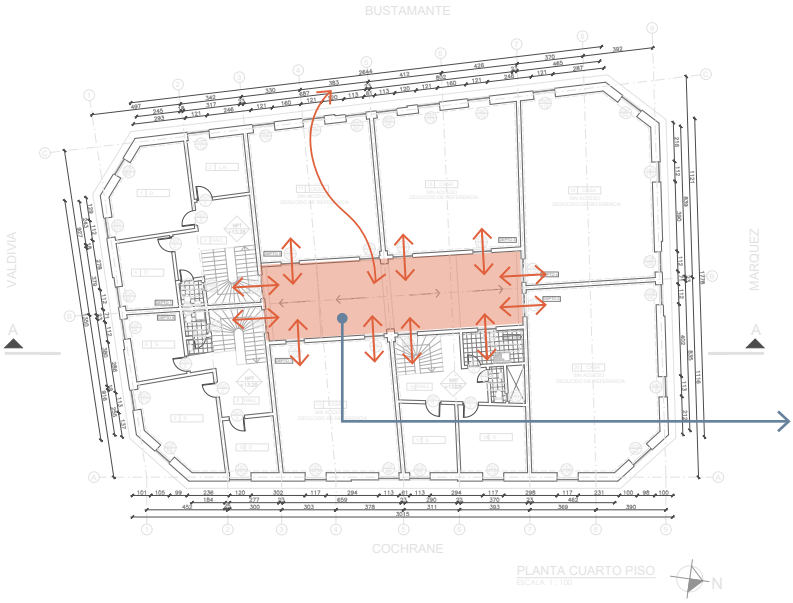


El tercer piso mantiene la misma organización del segundo.

Cada vivienda contaba con acceso a escalera con el cual, conectaba las tres viviendas verticalmente (2° al 4° piso) con los pisos inferiores.



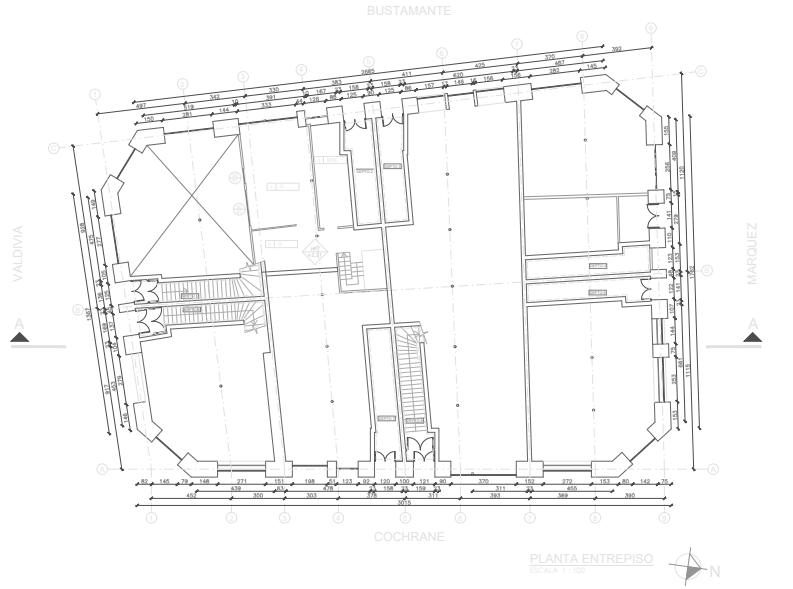
Nivel 4 — Residencial — 8 viviendas — Sup. Total: 560,98 m²



Este nivel correspondía a la mansarda que contaba con los últimos 8 departamentos, se comunicaban al exterior mediante ventanas-lucarnas.

Permitía mayor ingreso de luz y ventilación cruzada en el interior de sus recintos.

Nivel X — Entrepiso — 64,32 m2



Los entrepisos correspondían a estructuras de madera de roble, cuyas vigas maestras se apoyaban en un sistema de pilares de fierro macizo de diámetro 125 mm que repartían las cargas verticales hasta el nivel subterráneo. Los entrepisos contaban con vigas maestras de roble americano (30 x 50 cm), empotradas a los muros de ladrillo; las vigas secundarias en pino oregón de 10,5 x 30 cm, dispuestas 34 cm. entre ejes.

Fachadas



Fachada Bustamante



Fachada Cochrane

El trazado de fachadas sigue un orden de ventanas, alternadas con llenos y canterías para rematar en el piso mansarda con un coronamiento que enfatiza la verticalidad mediante pináculos.



Fachada Márquez



Fachada Valdivia

El tratamiento de canterías y relieves de las fachadas bajo doble tonalidad, dan la impronta al espacio urbano. Sin embargo los interiores no presentaban la elaboración del trabajo estilístico de fachadas, respondiendo directamente a necesidades de distribución de los recintos.

Sistema Constructivo

El inmueble contaba con cimientos corridos en mampostería de piedra de espesor 100 cms (necesarios para un terreno originado del relleno). El suelo fue mejorado mediante la colocación de puntales de madera que llegan a nivel de suelo rocoso (4,5 mts. desde nivel de calle).

Los muros perimetrales y la cruz de muros interiores; de función estructural contenedora de los esfuerzos horizontales, están ejecutados a base de albañilerías de ladrillo macizo a zoga, reforzados en los encuentros mediante elementos metálicos. Los tabiques interiores están construidos en madera de roble, piezas de 5 x 5" y 2 x 2".

Fuente: Jiménez, C. & Ferrada, M. (2007). Identidad Arquitectónica del Área Histórica de Valparaíso.
Fuente planimetría año 2007: Corporación del Sitio del Patrimonio Mundial Valparaíso.

PROPUESTA DE VALORACIÓN EDIFICIO ACTUAL

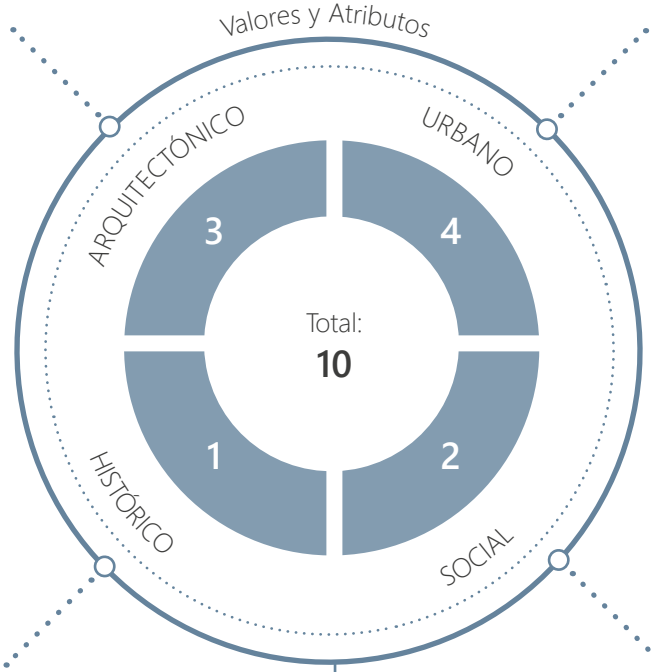
1 (A) Representatividad
1 (B) Singularidad
1 (C) Morfología

Sus fachadas siguen siendo características del estilo tardo-historicista, quedando como ejemplo escaso en la ciudad.

Además, contribuyen a la calidad estética y arquitectónica del sector.

1 (A) Relevancia
0 (B) Reconocimiento Especializado

Continúa vinculado al acontecimiento histórico local, pues a lo largo de su historia respondió a la demanda habitacional debido a la actividad comercial y portuaria de la ciudad.



1 (A) Imagen
2 (B) Conjunto
1 (C) Entorno Patrimonial

Aporta al paisaje urbano, ya que las fachadas que aún se mantienen en pie logran armonizar la elevación de los edificios del lugar.

Destaca, pues se ubica en una zona de valor patrimonial, específicamente en la Zona Unesco. Además, contribuye al entorno patrimonial.

1 (A) Identificación
1 (B) Hito

Contribuye en la identificación de parte de la comunidad y en el interés local, ya que reconocen que es un inmueble patrimonial y hay una intención en recuperarlo.

Logra representar un hito histórico ya que los residentes de la zona recuerdan el incendio que marcó un antes y un después en el edificio.



Destaca	2
Contribuye	1
Inexistente	0

Fig. 24: *Diagrama propuesta valoración edificio en su situación actual. Fuente: Elaboración propia.*

Luego de la determinación de valores de este edificio, se toman decisiones de acuerdo a los siguientes criterios de intervención con respecto a los elementos que hoy en día siguen en pie.



Fuente: Terán, José Antonio. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica.

Conclusión

¿Qué se rescata del inmueble?

	Atributo	Criterio	Propósito
1 Arquitectónico	Muros perimetrales	Conservar	Mantener.
	Lucarna	Recuperar	Establecer perforaciones desde el último nivel hasta el primer nivel.
	4 Cuadrantes	Recuperar	Adoptar configuración 4 cuadrantes: 1 vivienda por cuadrante.
	Muros cortafuego	Conservar	Mantener el muro cortafuego transversal.
	Mansarda	Reinterpretar	Adoptar espacio habitable superior y coronación cenital-perimetral.
2 Histórico	Fachadas de estilo historicista tardía	Restaurar	Restauración de los ornamentos.
3 Urbano	Edificio manzana	Conservar	Mantener accesos por cada eje transitorio exterior.
	Uso residencial / comercial	Conservar	Mantener.

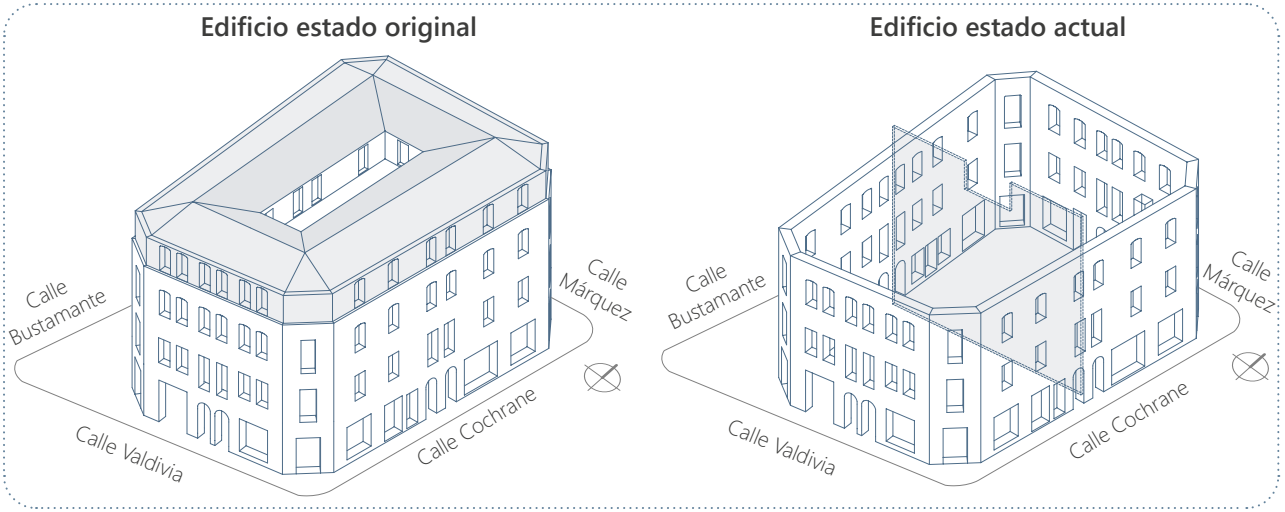


Fig. 25: *Comparación en isométrica del edificio en su estado original vs su estado actual. Fuente: Elaboración propia.*

Intervenciones al estado actual del inmueble

	Elemento	Estado	Tipo de Intervención
1 Componentes primarios	Muros perimetrales	Regular	Consolidación
	Muro cortafuego	Bueno	
2 Componentes terciarios	Ornamentación fachada	Regular	Reintegración
			Liberación (grafitis)

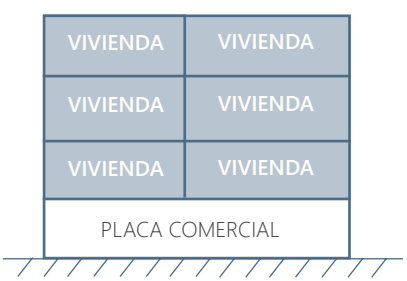


Fig. 26: *Estado de las cuatro fachadas del edificio actual (2023). Fuente: Elaboración propia.*

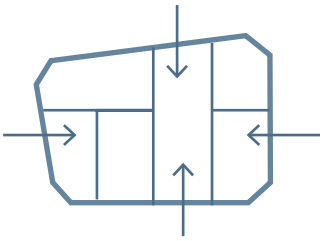
Conclusión

Con la información de este capítulo, se puede entender que el edificio a pesar de ser un conjunto de viviendas, no contaba con espacios comunes y cada planta estaba compartimentizada, de esa forma no existía una inetrconexión entre los locales comerciales y las residencias.

Además, carecía de estrategias bioclimáticas como ventilación cruzada y patio de luz (a excepción de la mansarda) que haya permitido el ingreso de iluminación natural en los recintos del edificio.

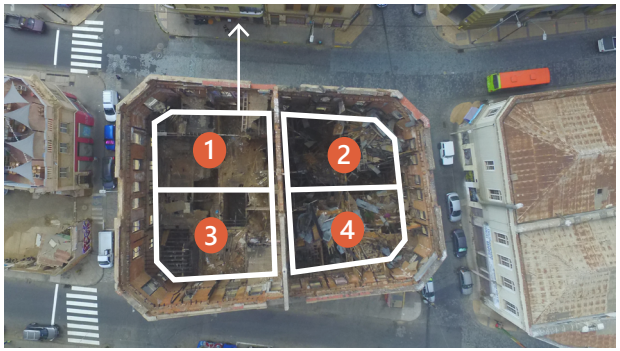


Corte esquemático


Planta esquemática

Como se puede ver en el apartado de registros de este capítulo y en las siguientes imagenes, el terreno donde se emplaza el inmueble corresponde a un sitio eriazo.

4 Cuadrantes



Muros exteriores Muro cortafuego



Fig. 27: *Vistas aéreas del edificio actual (2023).*
Fuente: Corporación del Sitio del Patrimonio Mundial Valparaíso.

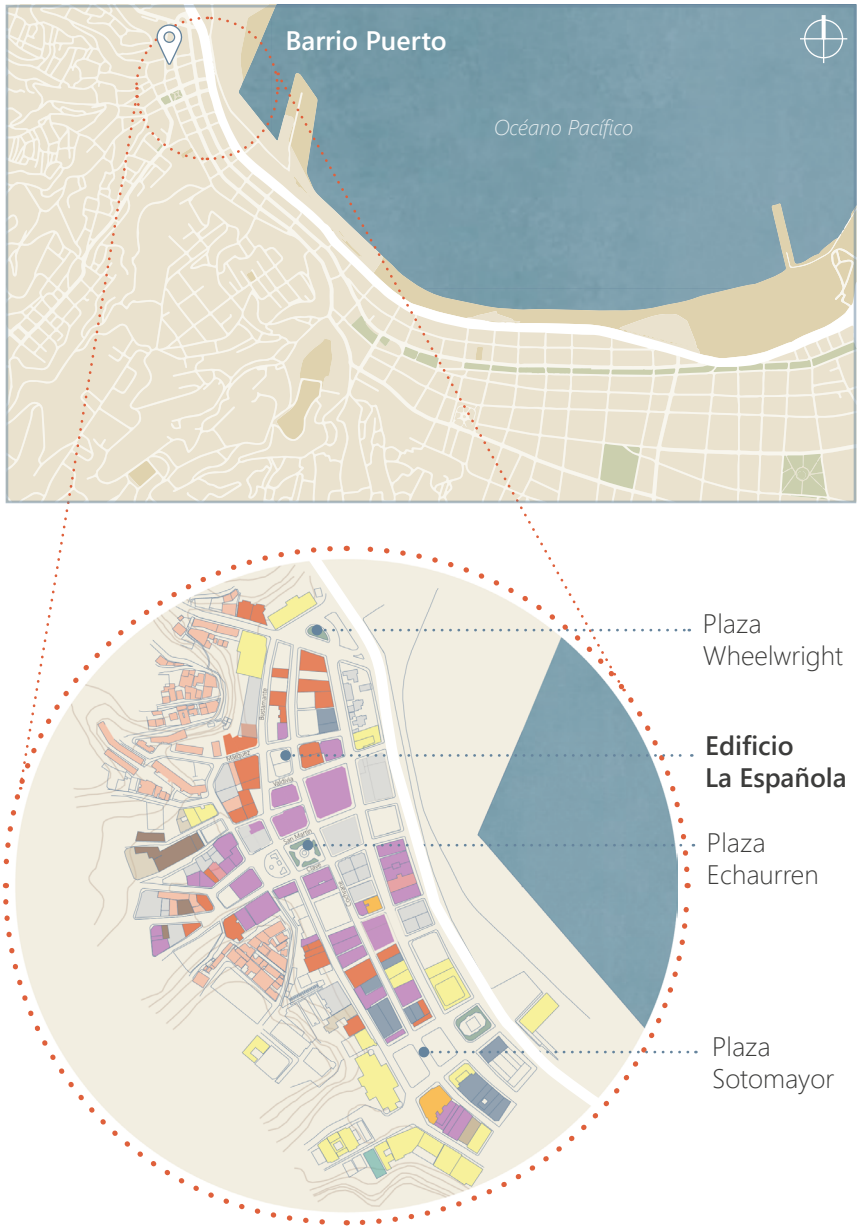


Fuente: Facebook Puerto Valparaíso en Fotos

05

ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO

01 | El Edificio y la Ciudad



Profundizando más en su emplazamiento, se realizan mapas de usos y programas en el Barrio Puerto. Como se puede ver en las figuras 28 y 30, el edificio La Española se ubica en un sector donde su actividad es en su mayoría comercio en el primer nivel, estacionamientos, sitios eriazos y edificios sin usos.

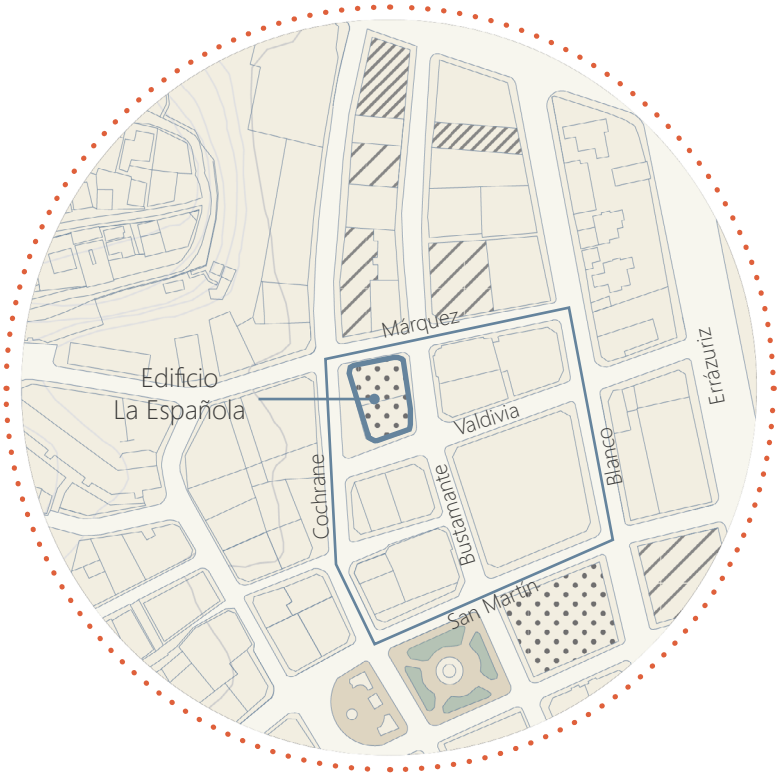
Esto incrementa sin duda la vulnerabilidad del sector, debido al desuso y la estancia temporal de sus usuarios en el lugar.

Con este análisis se pretende evidenciar la complejidad en la que se encuentra el barrio y a lo que se enfrentará el nuevo proyecto, específicamente a aquellos programas del sector que no permiten la permanencia de las personas incrementando la despoblación.

Fig. 28: *Mapa de usos y programas en el Barrio Puerto.*
Fuente: Elaboración propia.

2.1 Sector La Cuadra

El edificio La Española se emplaza en una manzana que forma parte de "La Cuadra", un sector llamado así debido a que fue un lugar que desarrolló la bohemia en el Barrio Puerto. Como comenta Chandía, M. (2013) ocurría un eterno festín que generó una cultura popular que si bien ya no existe como antes, dejó un sentido vital.



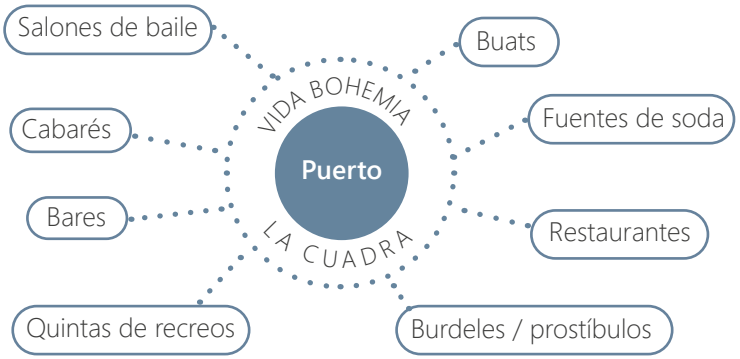
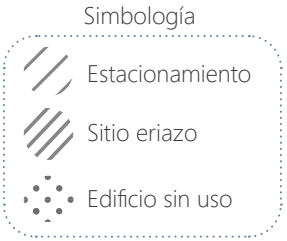


Fig. 29: *Mapa y esquema de usos de La Cuadra en el Barrio Puerto. Fuente: Elaboración propia.*



En este lugar surgió una potente vida artística y cultural que en aquellos años centró la atención del público chileno. Se reunían músicos, artistas, pintores, poetas que hicieron una historia popular.



Se consideraba a La Cuadra como un espacio liberador para sus usuarios, ya que contaba con ciertos usos y actividades que satisfacían la entretención tanto para los habitantes y trabajadores del puerto como para los marineros de todo el mundo.



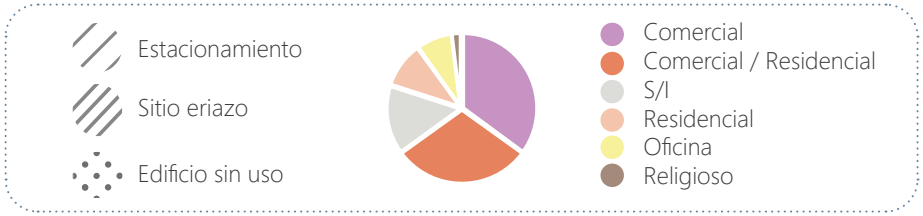
Fuente: Chandía, Marco (2013). La Cuadra. Pasión, vino y se fue.

2.2 Sector La Cuadra Actual

Con el fin de entender el entorno en dónde se involucrará el proyecto, se realiza un mapeo de los usos actuales en el barrio, la infraestructura existente y los nuevos proyectos en la zona.



Fig. 30: *Mapa de usos y programas del entorno. Fuente: Elaboración propia.*



Como se puede ver en la figura 30, el sector donde se encuentra el edificio La Española presenta una escasez de espacios educativos, culturales, deportivos y para la atención de la salud. Sin embargo, predomina el uso comercial en el primer nivel de los edificios y se señalan algunas edificaciones que han sido intervenidas para mejorar las condiciones tanto del edificio como del barrio.

RELACIÓN PROGRAMÁTICA

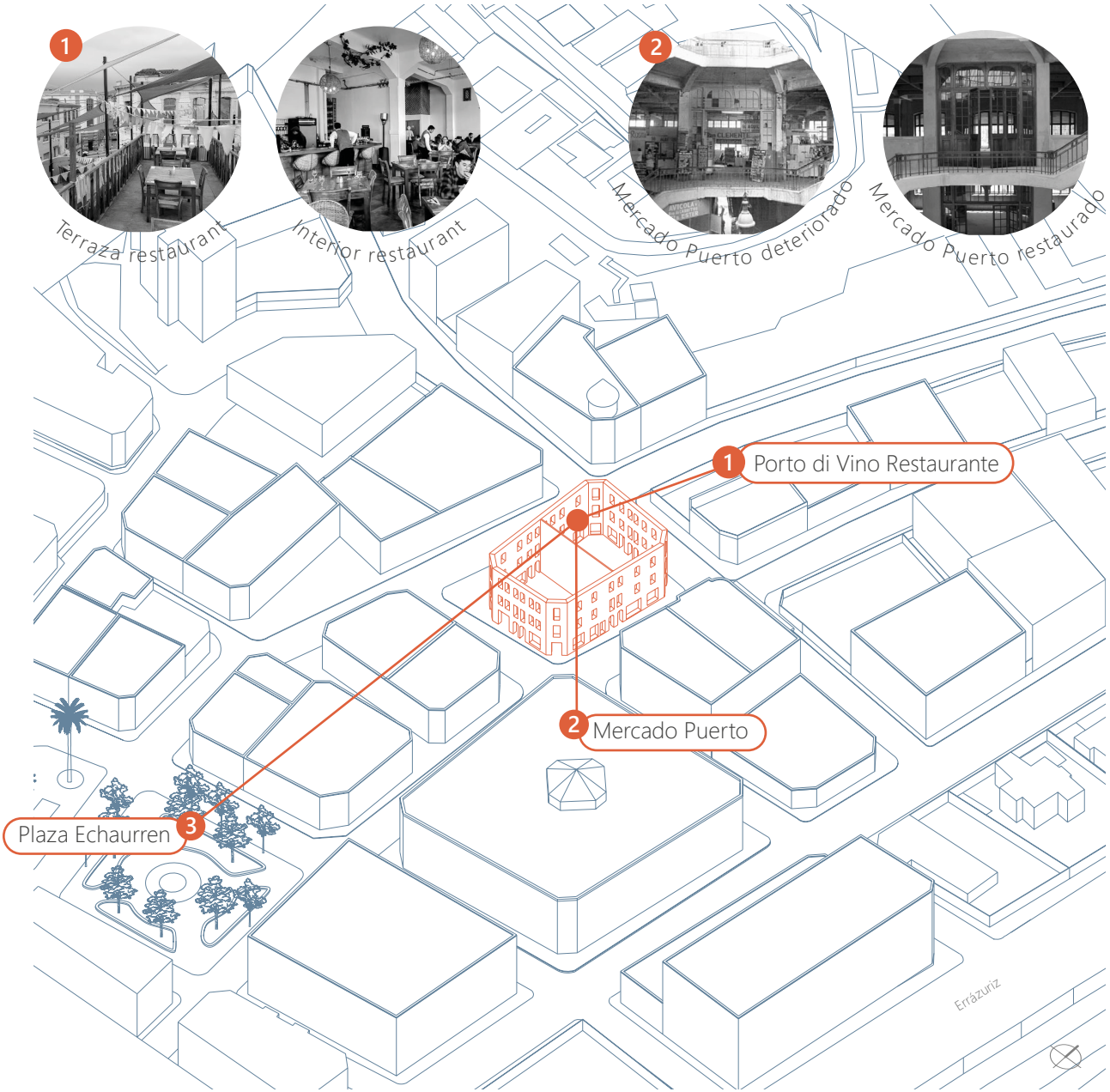
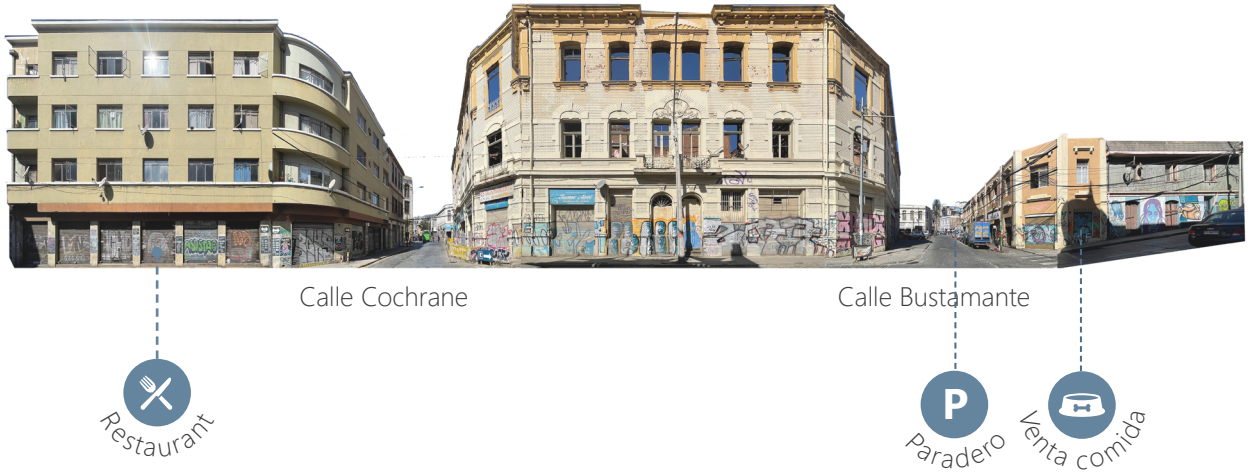


Fig. 31: *Conexión del edificio con tres espacios programáticos del Barrio Puerto. Fuente: Elaboración propia. Fuente imágenes: soleduc.cl, tripadvisor.cl, emol.com.*

CONTEXTO PRÓXIMO DEL INMUEBLE

Elevación Norte - Calle Márquez



Elevación Sur - Calle Valdivia

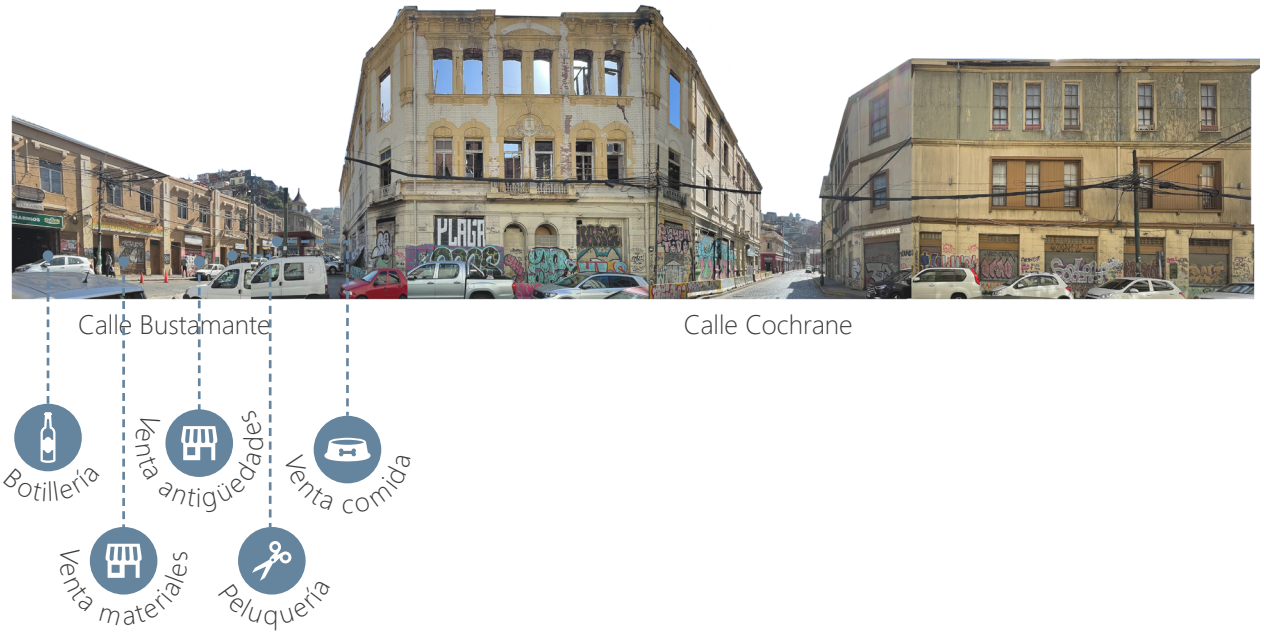


Fig. 32: *Elevación norte y sur del edificio La Española.*
Fuente: Elaboración propia.

Elevación Este - Calle Cochrane

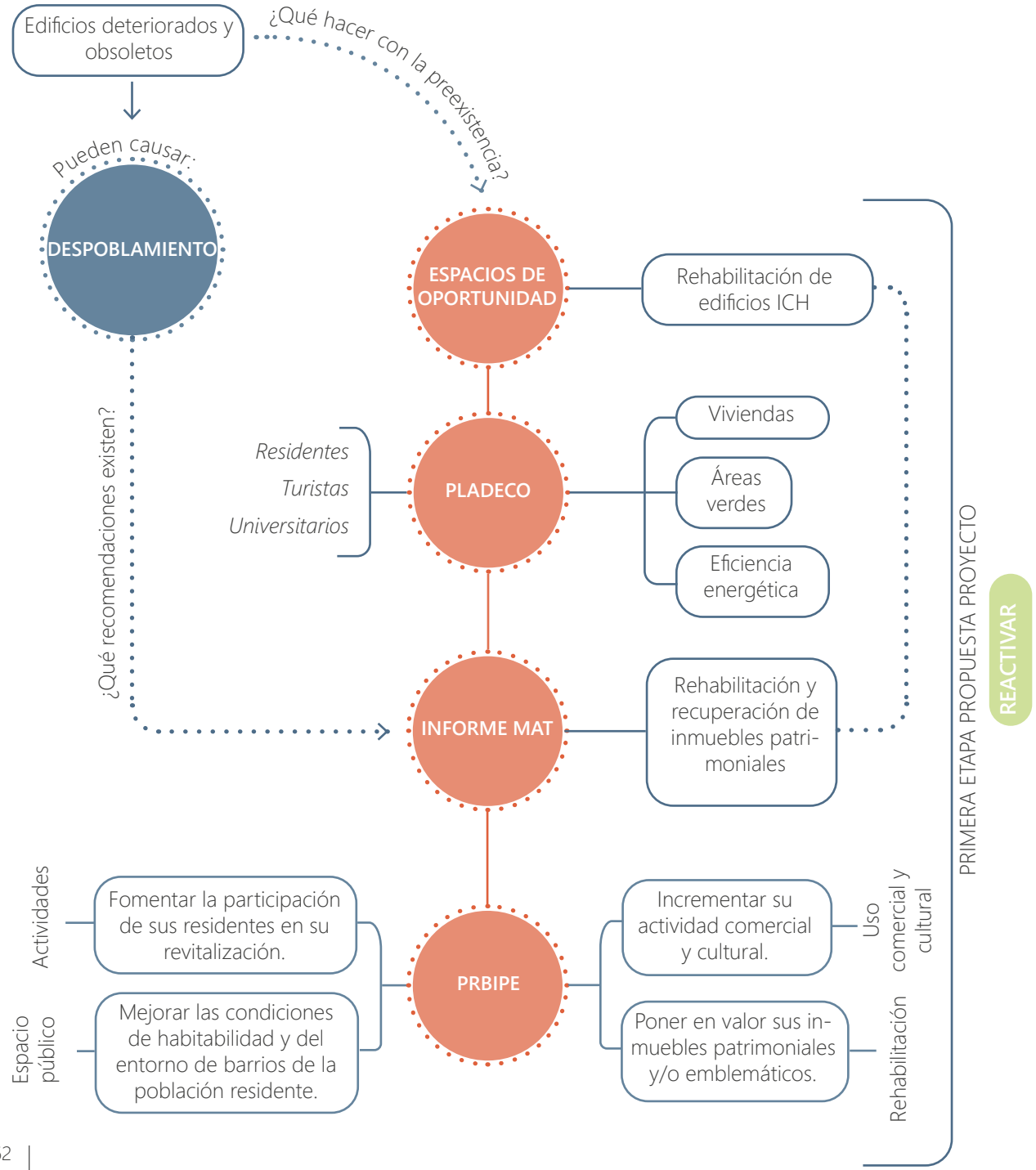


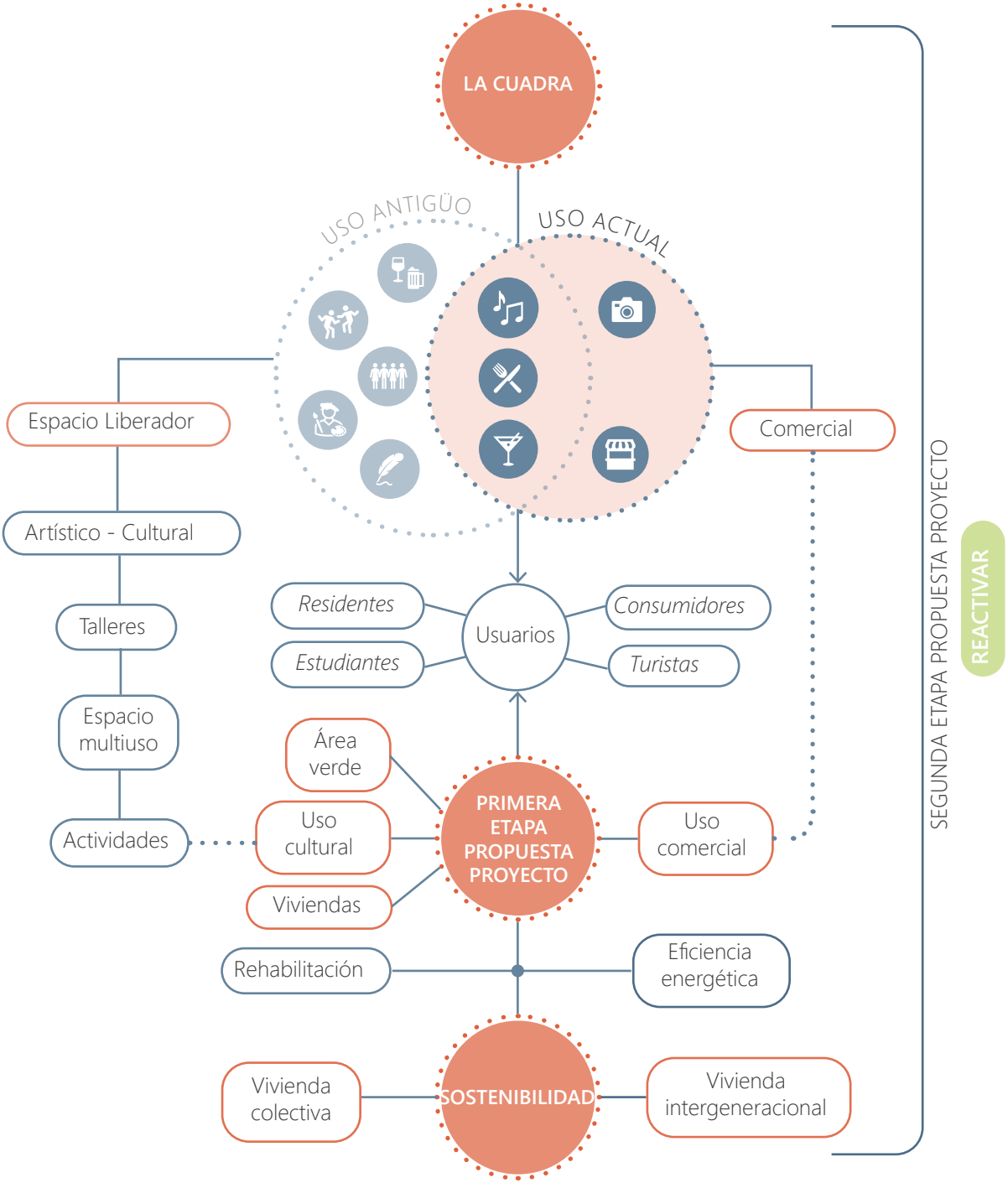
Elevación Oeste - Calle Bustamante



Fig. 33: *Elevación este y oeste del edificio La Española.*
Fuente: Elaboración propia.

Conclusión


Edificios deteriorados y obsoletos
¿Qué hacer con la preexistencia?
Pueden causar:
DESPOBLAMIENTO
ESPACIOS DE OPORTUNIDAD
Rehabilitación de edificios ICH
¿Qué recomendaciones existen?
Residentes
Turistas
Universitarios
PLADECO
Viviendas
Áreas verdes
Eficiencia energética
INFORME MAT
Rehabilitación y recuperación de inmuebles patrimoniales
PRBIPE
Actividades
Fomentar la participación de sus residentes en su revitalización.
Espacio público
Mejorar las condiciones de habitabilidad y del entorno de barrios de la población residente.
Incrementar su actividad comercial y cultural.
Uso comercial y cultural
Poner en valor sus inmuebles patrimoniales y/o emblemáticos.
Rehabilitación
PRIMERA ETAPA PROPUESTA PROYECTO
REACTIVAR


LA CUADRA
USO ANTIGÜO
USO ACTUAL
Espacio Liberador
Artístico - Cultural
Talleres
Espacio multiuso
Actividades
Comercial
Residentes
Estudiantes
Usuarios
Consumidores
Turistas
Área verde
Uso cultural
Viviendas
PRIMERA ETAPA PROPUESTA PROYECTO
Uso comercial
Rehabilitación
Eficiencia energética
Vivienda colectiva
SOSTENIBILIDAD
Vivienda intergeneracional
SEGUNDA ETAPA PROPUESTA PROYECTO
REACTIVAR

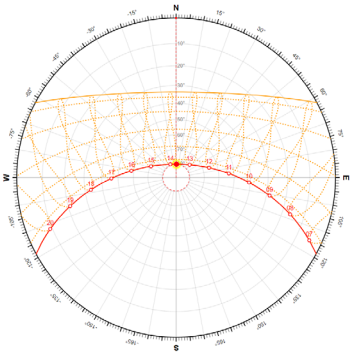
CONDICIONES CLIMÁTICAS

Se levanta información del clima de Valparaíso con el fin de recopilar datos del territorio para luego proyectar a partir de sus condiciones.

VALPARAÍSO, CHILE
Latitud: -33.05°
Longitud: -71.35°

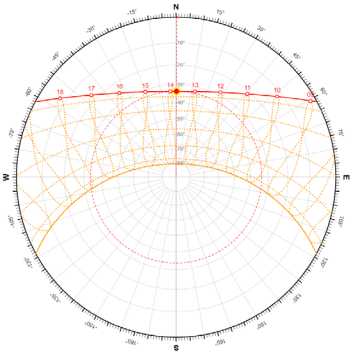
Asoleamiento

Trayectoria Solar - Solsticio de Verano



Día: 21 Diciembre Sun Azimuth: -0.04°
Hora: 13:42 Sun Altitude: 80.44°

Trayectoria Solar - Solsticio de Invierno



Día: 21 Junio Sun Azimuth: 0.24°
Hora: 13:45 Sun Altitude: 33.59°

Fig. 34: *Trayectoria Solar / Stereographic Sun-Path.*
Fuente drajmarsh.bitbucket.io

Velocidad y dirección de los vientos

La siguiente figura indica que el viento en Valparaíso tiende soplar desde el Suroeste (SO) para el Noreste (NE).

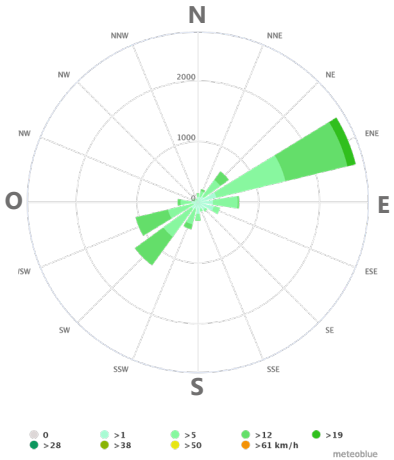
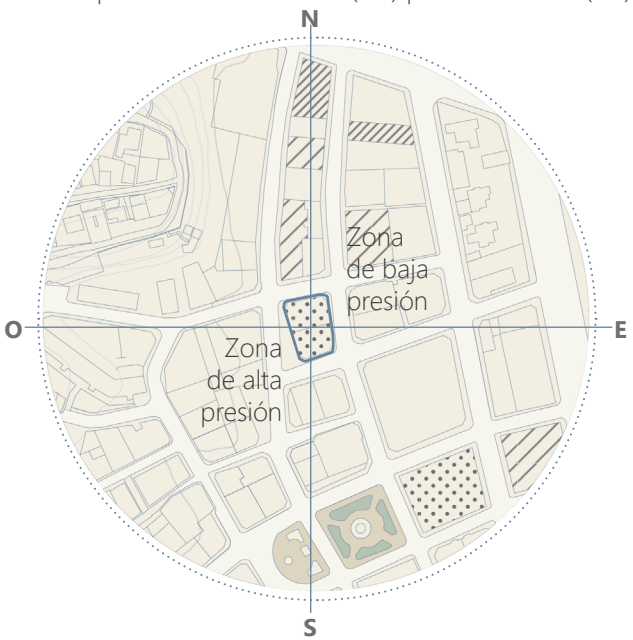


Fig. 35: *Rosa de los vientos Valparaíso.*
Fuente: Meteoblue.com



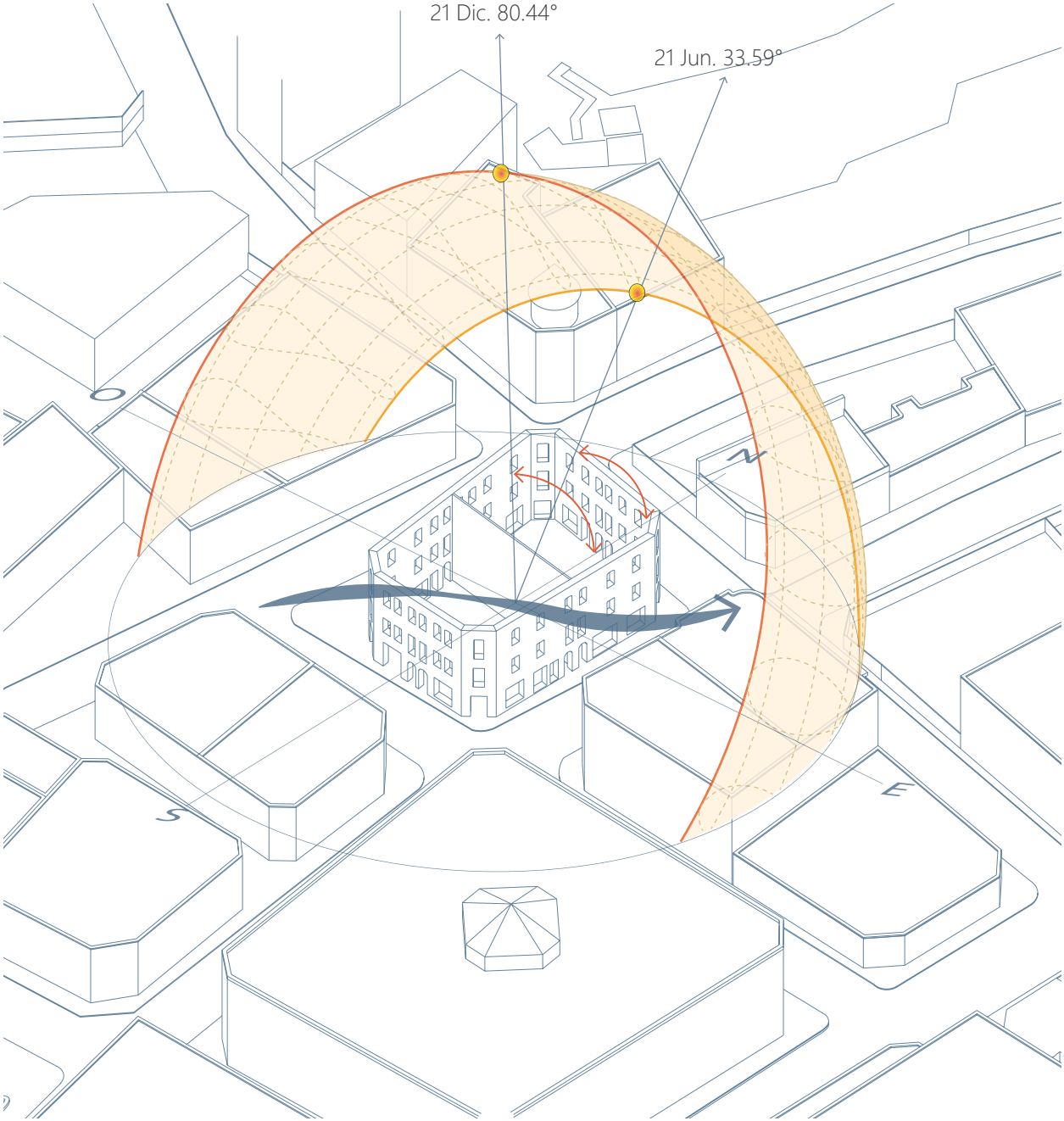


Fig. 36: *Trayectoria solar y dirección del viento en el sector del edificio La Española. Fuente drajmarsh.bitbucket.io. Elaboración propia.*

06

INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO

NORMATIVAS

Con la finalidad de diseñar un proyecto a partir de los siguientes documentos.

01 | Normativa ZCHP - Ordenanza Local Plan Regulador Valparaíso Refundida. (2005)

Capitulo III: Definiciones generales y normas de uso del suelo, subdivisión y edificación de aplicación en toda el área urbana

- ***Artículo 8***

6. No se exigirán estacionamientos en los siguientes casos:
c. Cuando se trate de un proyecto de alteración o rehabilitación de un edificio existente.

- ***Artículo 9***

En industrias, Bodegas, Talleres Artesanales, Supermercados, Estaciones de Servicio; no se permitirán los estacionamientos que congestionen las vías públicas, para lo cual consultarán dentro de sus predios los espacios necesarios para efectuar labores de carga, descarga, y estacionamientos de usuarios.
Los mínimos exigibles serán de un estacionamiento de camión en cada caso. Además, si complementariamente a estos usos se consultare oficinas y/o locales comerciales u otros, se exigirá agregar por cada complemento, los estándares correspondientes indicados en el Art. 8º de la presente Ordenanza.

- ***Artículo 11***

Ocupación del suelo: superficie determinada por la proyección del edificio sobre el terreno descontado; el 100 % de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo; el 100 % de las terrazas y pavimentos exteriores; el 100 % de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por un lado o por dos lados contiguos sin otros apoyos en el resto de su perímetro; y el 50 % de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por dos lados no contiguos, o por tres lados, sin otros apoyos en el resto de su perímetro.

Porcentaje de la ocupación máxima del suelo: se considerará la superficie del terreno una vez descontadas las áreas sujetas a expropiación que pudieran afectarlo por disposiciones de la presente Ordenanza.

- ***Artículo 18***

Para las Zonas ZCHP, ZCHA, ZCHAL-V y ZCHAL-B Y ZCHP y E, se aplicarán las normas de agrupamiento y altura que a continuación se describen para cada área de Preservación de Vistas graficada en el PRV-02.

AREA V-1 Sector de la Plaza Echaurren.	
Sistema de Agrupamiento	Continuo. Sobre la edificación continua no se permitirán edificaciones aisladas.
Altura Máxima	Deberá corresponder a la altura mayor de las edificaciones continuas existentes en la misma manzana.

Capítulo IV: Zonificación y normas de uso del suelo, subdivisión y edificación para cada zona.

Párrafo I Zonificación

- ***Artículo 24***

Zona ZCHP Plan de la ciudad sector Puerto: Corresponde al Área inscrita en la lista de la UNESCO y a su Área de Amortiguación.

Párrafo II Uso del suelo y normas de subdivisión y edificación

- ***Artículo 25***

Para Zona de Conservación Histórica del Plan (ZCHP)

Condiciones de uso de suelo	
Usos permitidos	• Tipo Residencial, vivienda a partir del 2° piso. • Tipo Equipamiento en todas sus clases. La escala del equipamiento será determinada por la vía que enfrenta el predio en su frente principal en conformidad al artículo 2.1.36 O.G.U.y C. • Tipo Actividades Productivas: Solo aquellas inofensivas asimilables a Equipamiento de clase comercio o servicios previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario • Tipo Infraestructura: instalaciones para transporte urbano clase A. • Tipo Espacio público: plazas, vialidad y paseos públicos • Tipo Áreas Verdes: Jardines, áreas libres.
Usos prohibidos	• Clase Comercio: Estaciones o centros de servicio automotor. • Clase Deporte: estadios. • Clase Seguridad cárceles. • Tipo Actividades Productivas: Todas las actividades calificadas como molestas o peligrosas, o que, siendo inofensiva, no sean asimilables a equipamiento de clase comercio o servicios.

*Condiciones de edificación y subdivisión	
Superficie predial mínima	500 m2
Porcentaje de ocupación máxima de suelo	100%
Sistema de agrupamiento, alturas y distanciamientos	• Sistema de agrupamiento: Continuo y continuo retranqueado. • Alturas: La altura máxima para la edificación continua serán las que se establece en el artículo 16 de la Ordenanza del Plan Regulador. Por sobre la altura de continuidad se permitirá edificación continua retranqueada en un mínimo de 2 metros a partir del plano de fachada, con la altura máxima indicada por el Seccional de Preservación de Vistas desde Paseos Miradores reflejadas en el plano PRV-02 modificado.
Estacionamientos	En conformidad a los artículos 8° y 9° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Valparaíso. En caso de edificaciones nuevas, los estacionamientos que se ubiquen en los primeros pisos, deberán construirse en el interior de los predios, enfrentando a la calle solo con un acceso para todos.

*Sólo referidas a las edificaciones regidas por el artículo 32° del Plan Regulador Comunal.

- ***Artículo 28***

Decláranse Zonas de Conservación Histórica las graficadas en el plano PRV-01 modificado, cuyas líneas poligonales se detallan a continuación:

Zona de Conservación Histórica del Plan (ZCHP): sector delimitado por los predios que enfrentan la calle Cochrane por el Sur, el eje de la Avenida Errázuriz por el Norte, la Plaza Aníbal Pinto por el Oriente y la Plaza Aduana por el Poniente

- ***Artículo 31***

Intervenciones permitidas en Inmuebles de Conservación Histórica

Obras de Intervención permitidas, en ICH:

- Se permitirá modificar o agregar vanos en fachadas y techumbres en función de mejorar la habitabilidad de los recintos interiores o mejorar las vistas e iluminación del espacio interior.
- Obras de reparaciones estructurales, consolidación y mejoras sanitarias.

- Se permitirá habilitar terrazas en las techumbres mediante la colocación de barandas y plataformas necesarias a ese fin, siempre que no se trate de la intervención de un inmueble que tiene entre sus valores arquitectónicos destacados, y registrados en las fichas de valoración correspondiente, la quinta fachada o techumbre.
- Se permitirá el cierre de patios interiores, como asimismo, adiciones volumétricas a patios interiores oposteriores, siempre que no sean visibles o den a fachadas principales, y cumpliendo con el porcentaje de ocupación máxima de suelo permitido para la zona.
- Se permitirán sustracciones de elementos, materiales o volúmenes de fachadas y techumbres siempre que no se atente contra la autenticidad del bien descrita en la ficha de valoración.
- Tratándose de edificaciones con coronamiento superior no se permitirán sustracciones de sus elementos constitutivos, como tampoco materiales o volúmenes de la techumbre que alteren su característica de Inmueble de Conservación Histórica cuyo elemento de valor arquitectónico destacado, constituya la calidad del coronamiento.

Intervenciones en Inmuebles con declaratoria de Monumento Histórico o insertos en Zona Típica:
Además del cumplimiento de las normas anteriores, y las contenidas en el presente Artículo, las intervenciones proyectadas en inmuebles que cuente con la declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico o se encuentre dentro de los límites de la Zona Típica "Área Histórica de Valparaíso", deberán cumplir además con las disposiciones de la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales (1970).

- ***Artículo 32***

Las condiciones generales para obras nuevas en sitios eriazos existentes dentro de la Zona de Conservación Histórica, o las intervenciones que se propongan en Inmuebles existentes no declarados como de Conservación Histórica dentro de la misma zona, deberán mantener en forma específica e individual, las características urbano arquitectónica generales, y los patrones de asentamiento del barrio en que se encuentran.

Se deberá presentar un anteproyecto o proyecto que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de los vecinos, considerando no sólo la relación con el vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza.

Los usos de suelo y condiciones de edificación para proyectos de obra nueva, deberán atenerse a lo estipulado en los artículos 34º del Plan Regulador Comunal, correspondiente a cada zona definida.

Se permitirán salientes y balcones si el patrón de asentamiento de la cuadra en cualquiera de sus frentes lo admite o presenta.



1 **Edificio Población Obrera de la Unión**
Rehabilitación arq. local (vivienda colectiva)

2 **Edificio Plaza de América**
Vivienda colectiva

3 **Casa Latapie**
Vivienda adaptable

4 **Edificio Palacio Pereira**
Rehabilitación arq. (equipamiento)

5 **Edificio Startup República**
Rehabilitación arq. (equipamiento)

07

ESTUDIO DE REFERENTES

1. Edificio Población Obrera de la Unión

Arq. María José Castillo, Raúl Araya
Ubicación: Cerro Cordillera, Valparaíso, Chile
Año construcción: 2007 - 2008



EMPLAZAMIENTO Y CONTEXTO HISTÓRICO

Conventillo ubicado en el cerro de la ciudad, construído en respuesta a la demanda habitacional que ocurría a fines del siglo XIX en Valparaíso, destinado para las familias obreras que llegaban al sector por la migración campo-ciudad.

El inmueble era un volumen de tres pisos y un vacío central con pasillos perimetrales que daban acceso a las viviendas.



USOS PROGRAMÁTICOS

Originalmente, al centro del patio contaba con una torre que terminaba a la altura del último piso en la cual se concentraban lavaderos de ropa y el baño. Se accedía a ella por medio de puentes desde cada uno de los niveles.

Servicios básicos → Espacios comunes



La vida en comunidad era notable, el patio central cumplía un rol importante para los residentes, ya que fue un espacio común en donde se encontraban los baños colectivos, una cocina, lavaderos y permitía el encuentro e intercambio social, se decía que los habitantes pasaban más tiempo en estos espacios compartidos que en las viviendas, ya que los espacios interiores eran muy reducidos.

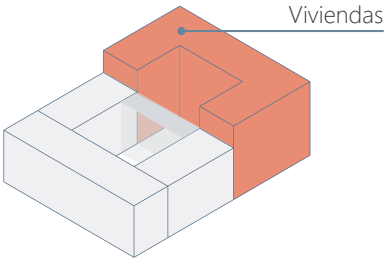
Patio central → Vida en comunidad

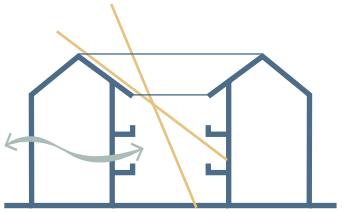




Foto del patio interior del edificio con sus residentes.

El diseño de este vacío central permite la entrada de la luz natural y ventilación cruzada en el interior de las viviendas.





REHABILITACIÓN

Con el paso del tiempo, el inmueble presentó evidentes deterioros en su sistema constructivo y a su vez, los problemas de higiene tomaban más peso. Es así que, el edificio pasó por dos periodos de rehabilitación.

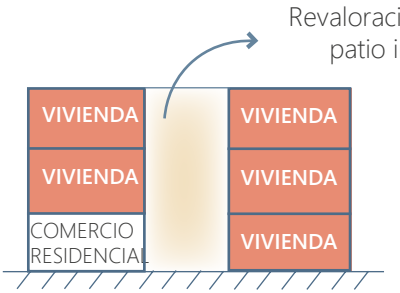
Se revaloriza el sistema constructivo de los muros perimetrales externos de albañilería y se restauran las divisiones internas que eran de estructuras de madera rellena con adobillo.



Foto del edificio rehabilitado, año 2007. Fuente: Autor Arno Brignon

1 Rehabilitación 1998 – 2003

2 Rehabilitación 2003-2007



Corte esquemático

Dentro de aquellas rehabilitaciones se realizaron mejoras estructurales con hormigón armado, construyendo 10 pilares en el patio central, el mejoramiento de los pasillos y viviendas y la incorporación de una terraza con vistas a la bahía en el último nivel del edificio que se ha convertido en el espacio de encuentro de la comunidad, brindando de alguna manera una mejor calidad de vida para sus residentes.

Actualmente, es uno de los pocos edificios de su tipo actualmente en pie en Valparaíso que sigue cumpliendo su misión.

Fuente 1: Castillo, María. (2009). Participación desde abajo y políticas públicas. La rehabilitación del edificio de la Población Obrera de la Unión en Valparaíso. / Fuente 2: https://mapa.valpo.net/content/poblacion-obrera-de-la-union

2. Edificio Plaza de América

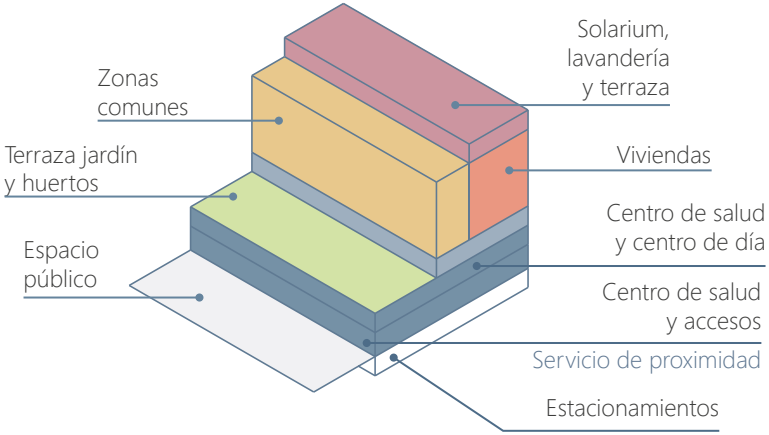
Arq. Carmen Pérez y Consuelo Argüelles
Ubicación: Alicante, España
Año: 2009



EMPLAZAMIENTO

Está ubicado en una zona comercial y residencial de la ciudad, pues presenta una notable placa comercial en el primer nivel de los edificios y residencias en los niveles superiores. Además, el edificio manzana se encuentra junto a una importante intesección de calles y una plaza.

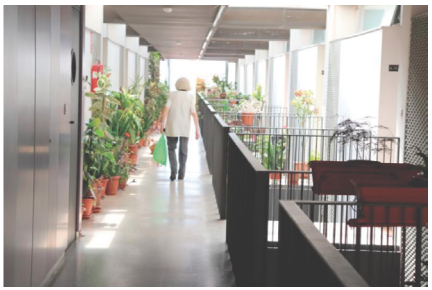
USOS PROGRAMÁTICOS



Estos servicios cubren no sólo las necesidades de los residentes, sino también las del barrio, siendo su actividad foco de intercambio y facilitando el enraizamiento del edificio en su contexto urbano.



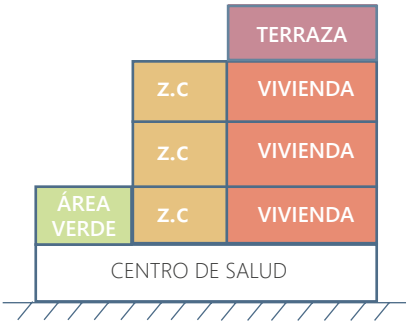
Vista exterior del edificio



Transición viviendas y espacio común

ORGANIZACIÓN DE USOS

Biblioteca, la sala de televisión, la sala de informática, la lavandería, el gimnasio o la piscina, se encuentran repartidos en las diferentes plantas, de forma que potencien las relaciones comunitarias entre los diferentes vecinos.

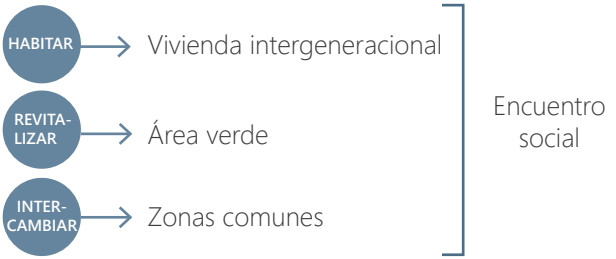


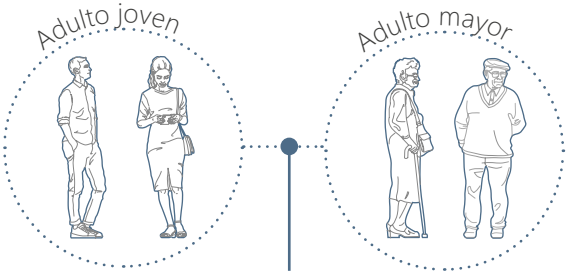
Corte esquemático



Las zonas comunes están distribuidas verticalmente, de manera que en cada piso exista un espacio que permita la relación entre los distintos usuarios del edificio.

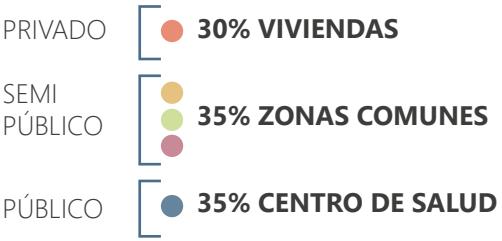
Edificio destinado tanto para los adultos mayores como para los adultos jóvenes debido a que cuenta con un servicio de proximidad como un centro de día, esto quiere decir que los jóvenes estudiantes, residentes en muchas de las viviendas, participan de manera solidaria en las actividades programadas en el centro de día, ayudando en los diferentes talleres como el huerto o la sala de informática.





Actividad en común

PORCENTAJE VIVIENDAS VS ZONAS COMUNES



Se considera la proporción que tienen los espacios a partir de una estimación de las superficies que cubren cada uso programático.

Fuente: https://www.espaciosintergeneracionales.com/edificio-intergeneracional-plaza-america-alicante/

3. Casa Latapie

Arq. Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal
Ubicación: Floirac-Bordeaux, Francia.
Año: 1991 - 1993
Superficie total: 185 m² (S. Invernadero: 57,4 m²)



CONCEPTO PROYECTO

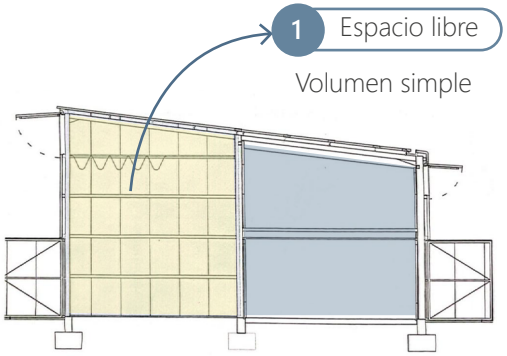
En este proyecto de vivienda unifamiliar los arquitectos aplican los 3 pilares de su método de proyectar.

1 ESPACIO LBRE — 2 TRANSFORMAR — 3 HABITER

"Siempre consideramos lo existente como una oportunidad. Todas las situaciones ofrecen un potencial y unos volumenes que pueden reutilizarse, reactivarse e integrarse". Lacaton & Vassal.

ESPACIO PROGRAMADO VS ESPACIO LIBRE

El primer pilar tiene como objetivo dar generosidad de espacio, eficiencia y confort en la vivienda.

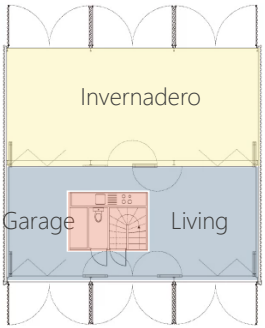


Corte

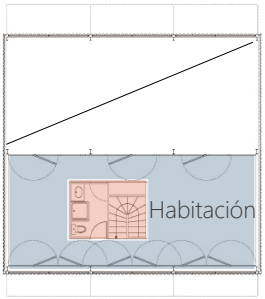
- E. programado: 112 m²
  - → - Dormitorio 2° nivel
    - Baño 2° nivel
    - Garage 1° nivel
    - Living 1° nivel
- E. libre: 61,5 m² (55%)
  - → Da libertad de uso a los usuarios según sus requerimientos.
  - → Espacio libre equivalente al espacio programado.

LO FIJO VS LO MOVIL | LA VIVIENDA

Acceso desde jardín



N



Planta baja 1° nivel

Planta 2° nivel

Acceso desde calle

Elementos fijos
- Núcleo de instalaciones sanitarias.
- Caja de circulación.
- Almacenamiento

Elementos móviles
- Puertas correderas en zig-zag.

Panel de ventilación superior (ventanal proyectante).

Panel fijo.

Paneles inferiores (puertas abatibles).

Abierta al exterior (jardín).





Sistema de aperturas

Puerta corredera en zig zag

Separación del espacio interior de la vivienda con elementos ligeros y removibles.

Permite agrandar o contener el living y la cocina.

Transforman el espacio con simples operaciones.

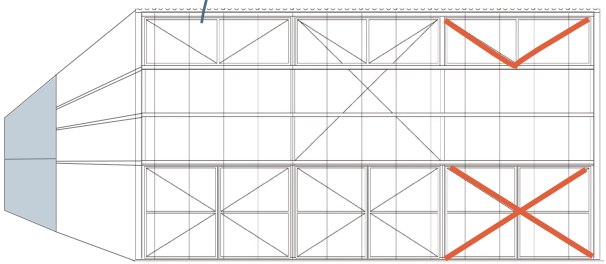
LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | SISTEMA CONSTRUCTIVO

"Nunca demoler, eliminar o sustituir, siempre añadir, transformar y reutilizar". Lacaton & Vassal.

Estructura nueva ligera cubierta en transparencia.

2 Transformar

Lo nuevo añadido



Arriostramiento de las fachadas con crucetas ligeras de acero.

Fachada este

Habiter 3

Vida, usos, apropiación.

Vida cotidiana



Celosía movil superior para dar sombra el 1° nivel (plano horizontal).

Superficie opaca que da contención visual.

Lleno

→ Espacios de estancias

Vacío

→ Espacios para la circulación.

Fuente: https://arquiatlas.com/casa-latapie-lacaton-y-vassal/
https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=25

LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | MATERIALIDAD

Estructura preexistente



Muros opacos interiores y exteriores de la vivienda son de madera.

↓

Mantener este material aporta en la calidez atmosférica para el usuario.

Estructura mixta



Pilares y vigas de acero son dejados a la vista en blanco.

↓

Contraste material y visual.

Estructura nueva

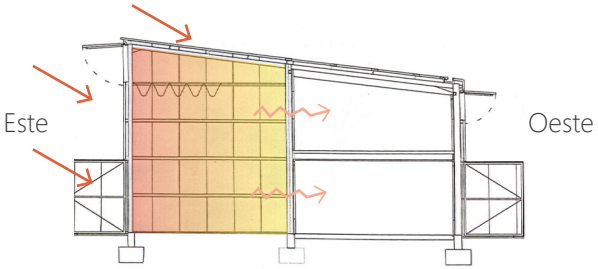


Fachadas transparentes con planchas de policarbonato ondulado.

↓

Superficie visualmente permeable permite diferenciar la estructura nueva vs la vivienda preexistente.

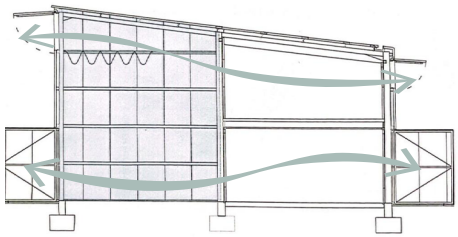
ESTRATEGIA BIOCLIMÁTICA



Invernadero habitable como sistema de calefacción pasiva.

Recibe el sol de la mañana.

↳ Captación indirecta al interior de la vivienda.



Aperturas de ventilación para un mayor confort en verano.

↳ Ventilación cruzada.

Fuente imágenes: https://arquitecturaviva.com/obras/casa-latapie

4. Edificio Patrimonial Palacio Pereira

Arq. Cecilia Puga, Paula Velasco y Alberto Moletto.
Ubicación: Santiago, Chile.
Año: 2016-2019
Superficie: 6.922 m²





El Palacio Pereira es un espacio público de acceso ciudadano a la cultura y el patrimonio.

HITOS HISTÓRICOS | CAMBIOS DE USOS A TRAVÉS DEL TIEMPO

- **1872** — Palacio como **residencia** particular para la familia del senador Luis Pereira Cotapos.
- **1906** — El terremoto obliga a Luis Pereira a demoler y reconstruir un sector del Palacio.
- **1932** — Deja de ser residencia para ser **oficinas administrativas** hasta el año 1942.
- **1960 - 1968** — Cambia su uso a **establecimiento educacional**, los espacios antes residenciales adquieren usos pedagógicos
- **1968** — El liceo abandona el edificio y el palacio inicia un proceso de gran deterioro material. El inmueble se adapta como un **lugar de reunión** para distintas federaciones estudiantiles.
- **2016 - 2019** — Inicio del proyecto "El arte de la negociación: La recuperación del Palacio Pereira" para un **Centro de documentación.**

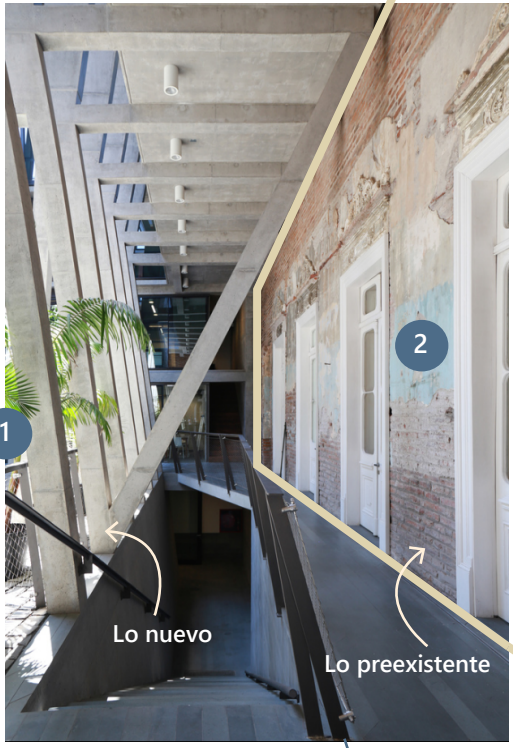
PROYECTO REHABILITACIÓN

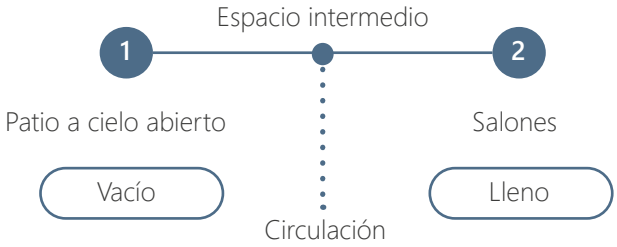
- Recuperar, consolidar y reparar lo estructural del edificio.
- Realizar **intervenciones que dialoguen con el inmueble original**: un edificio de hormigón de 6 pisos (2 de ellos subterráneos) para oficinas.



Fuente: https://palaciopereira.cl/historia/

LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | CONEXIONES





Se conecta lo preexistente con lo nuevo desde espacios intermedios circulatorios.



Sistema constructivo de hormigón armado a la vista.

Ingreso de luz natural.

Conexión vertical

Conexión horizontal

Circulaciones

LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | MATERIALIDAD



Muros de albañilería son dejados a la vista.

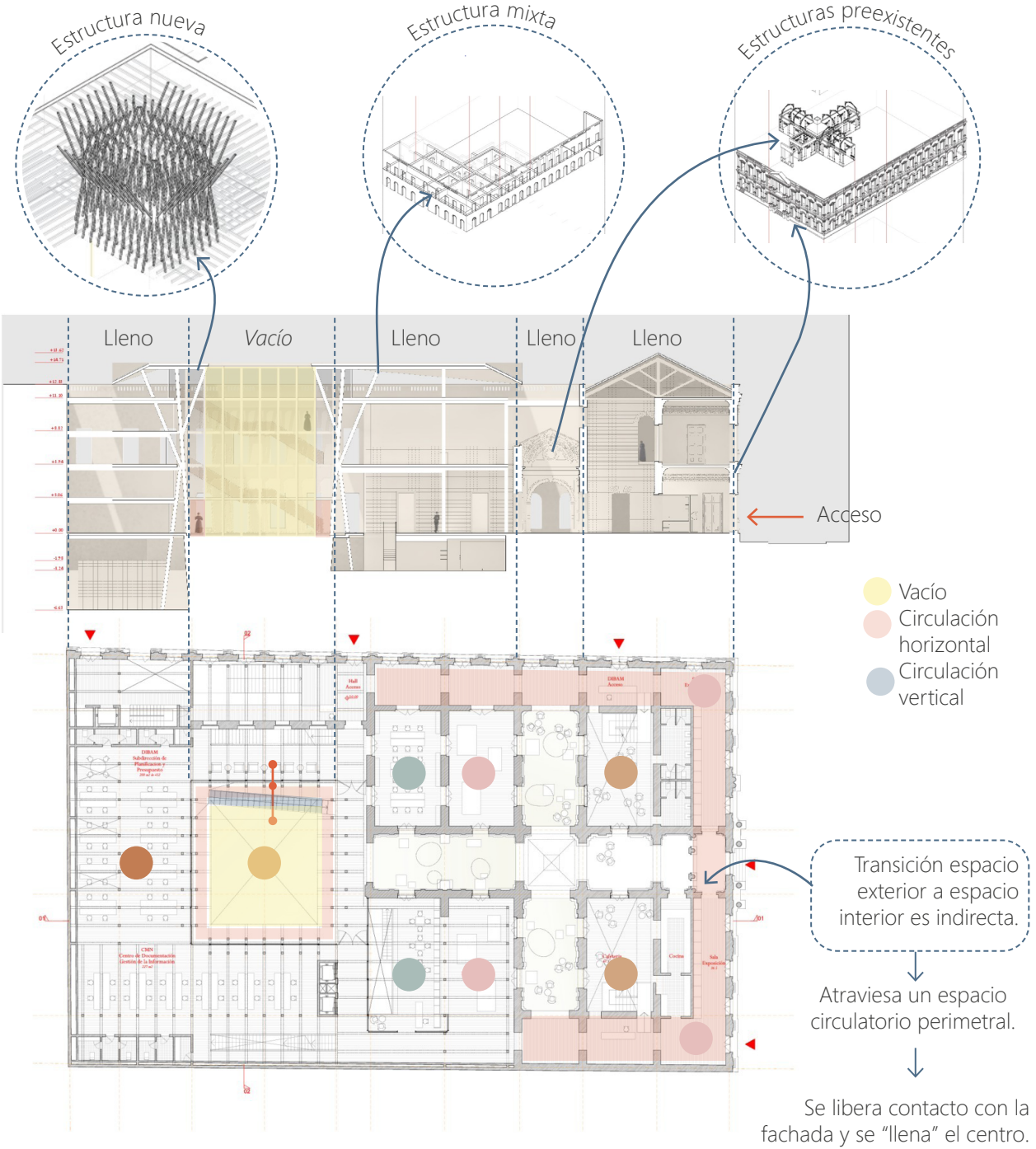


Sistema de pilares y vigas de hormigón armado se adosan junto a las estructuras de albañilería.



Estructura de pilares y vigas de hormigón armado con un diseño estético a la vista.

LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | SISTEMA CONSTRUCTIVO



USOS PROGRAMÁTICOS

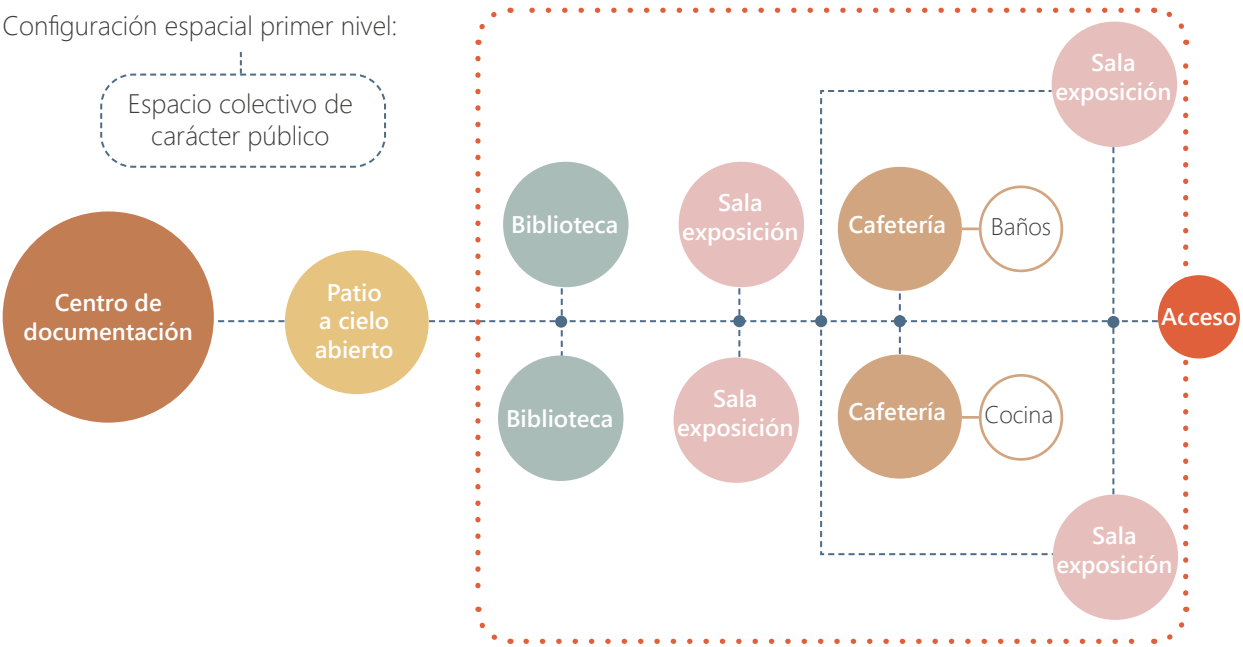


Fig. 37: *Configuración espacial y programática del primer nivel Palacio Pereira. Fuente: Elaboración propia.*

Fuente imágenes: https://www.archdaily.cl/cl/955432/recuperacion-palacio-pereira-cecilia-puga-plus-paula-velasco-plus-alberto-moletto?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

5. Edificio Patrimonial Startup República

Arq. Martín Schmidt Radic Arquitectos Asociados.
Ubicación: Santiago, Chile.
Año: 2017-2021
Superficie: 4.084 m²





HITOS HISTÓRICOS | CAMBIOS DE USOS A TRAVÉS DEL TIEMPO

La casona original fue concebida como un **edificio habitacional**.

2016 Devastador incendio deja en ruinas la casona.

2017 Cambia su destino a un edificio de **uso académico**.

PROYECTO REHABILITACIÓN

- Busca redestinar el uso al orientar a espacios flexibles de trabajo para potenciar y diversificar el carácter educacional del sector.

- Soportar los muros existentes, respetando y manteniendo la imagen del conjunto preexistente y del entorno inmediato.



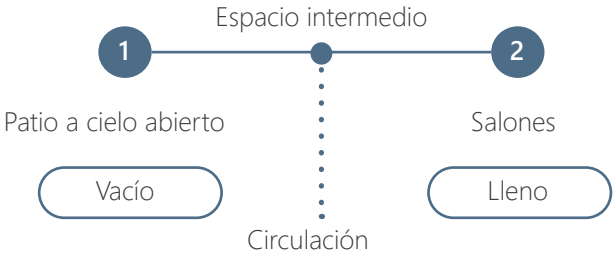
Se inició con el reforzamiento de las fachadas existentes con estructuras metálicas que se irían desmantelando a medida que la edificación definitiva, de hormigón, fuera haciéndose cargo de la estructuración de los muros de albañilería existentes a conservar.

Fuente: https://www.archdaily.cl/cl/971071/intervencion-patrimonial-edificio-startup-republica-msraa-martin-schmidt-radic-arquitectos-asociados?ad_medium=gallery

LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | CONEXIONES



Conexión horizontal
Circulaciones





LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | MATERIALIDAD



Muros de albañilería simple que son dejados a la vista.



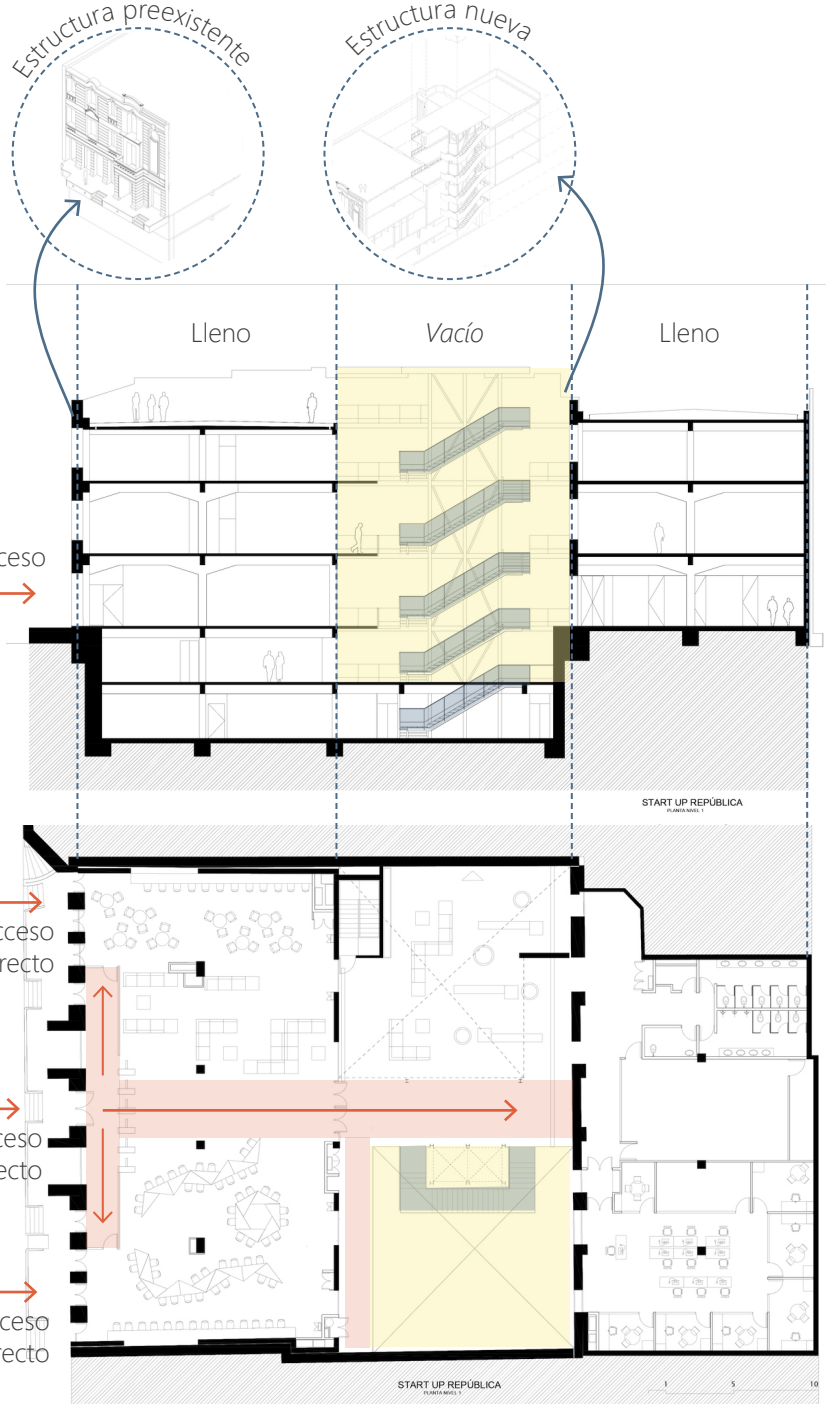
La nueva estructura metálica permite nuevas nivelaciones de suelo versus el muro preexistente.



Estructura de las circulaciones verticales y horizontales son perfilerías de acero.

LO NUEVO VS LO PREEXISTENTE | SISTEMA CONSTRUCTIVO

- Vacío
- Circulación horizontal
- Circulación vertical



USOS PROGRAMÁTICOS

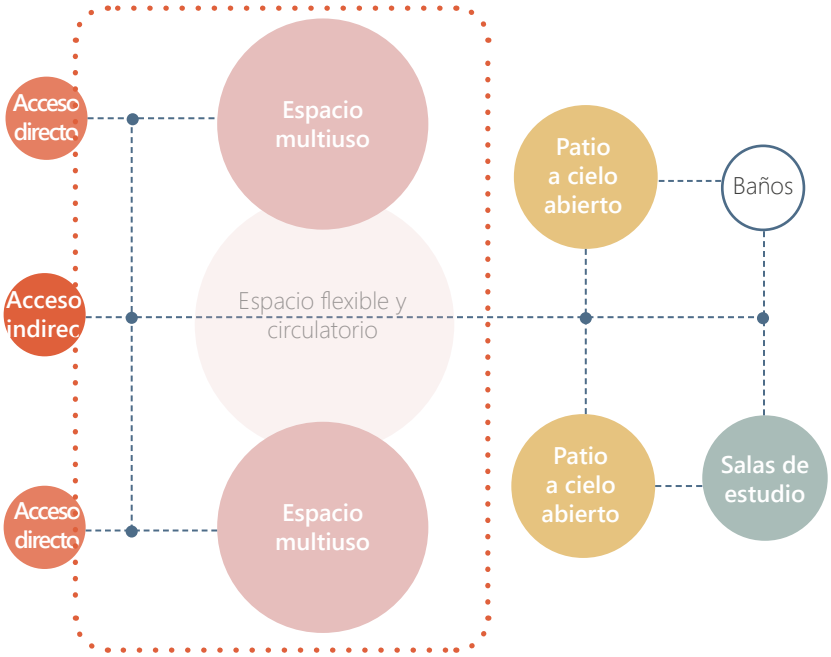


Fig. 38: *Configuración espacial y programática del primer nivel Startup República. Fuente: Elaboración propia.*

CUALIDADES DE LOS ESPACIOS

Espacios flexibles de trabajo. → Requiere de un amplio espacio (planta libre).

Espacios flexibles de trabajo.
Salas de estudio
→ Requieren de buena iluminación y ventilación. → Patio a cielo abierto.

Se concentran las circulaciones horizontales y verticales en el patio, convirtiéndose en el centro o corazón del proyecto.

Fuente imágenes: https://www.archdaily.cl/cl/971071/intervencion-patrimonial-edificio-startup-republica-msraa-martin-schmidt-radic-arquitectos-asociados?ad_medium=gallery

CRITERIOS ANALIZADOS

	¿Qué es?	Enfoque	Enfoque específico
1 Vivienda colectiva			
1 Edificio Población Obrera de la Unión	Edificio histórico de vivienda colectiva local.	**Espacio público vs privado** **Viviendas vs zonas comunes** **El habitante vs la comunidad**	- Estrategia de emplazamiento: ¿Zona residencial o comercial? ¿Hay áreas verdes en el sector? - Usos programáticos. - Organización de usos. - Porcentaje viviendas vs zonas comunes
2 Edificio Plaza de América	Edificio de vivienda colectiva intergeneracional.		
2 Vivienda adaptable			
3 Casa Latapie	Vivienda unifamiliar transformada.	**Lo fijo vs lo móvil** **Espacio programado vs espacio libre**	- Composición y elementos - Configuración espacial - Cualidad del espacio: Luz, profundidad y circulación. - Estructura y sistema constructivo - Materialidad
3 Rehabilitación arquitectónica			
4 Edificio Palacio Pereira	Edificio patrimonial que fue deteriorado.	**Lo nuevo vs lo preexistente**	- Cambios de usos en el tiempo - Proyecto de rehabilitación - Conexiones - Materialidad - Sistema constructivo - Usos programáticos: Configuración espacial - Cualidad de los espacios - Temporalidad - Accesos (equipamiento público)
5 Edificio Startup República	Edificio patrimonial que fue siniestrado.		

Conclusión

¿Qué se rescata de los referentes analizados?

		Estrategia de diseño	
	Concepto	Considerar	Proyectar
1 Vivienda colectiva			
1 Edificio Población Obrera de la Unión	Circulaciones	Dar cierto grado de privacidad a los residentes.	Elemento conector para las viviendas y otro para el equipamiento.
		Distribución de los espacios/zonas comunes con respecto a las viviendas colectivas.	Zonas comunes distribuidos a lo vertical del edificio y en la terraza.
2 Edificio Plaza de América	Sostenibilidad	Ingreso de luz natural al interior de las viviendas y compartimentos.	Perforaciones desde el techo hasta el primer nivel.
		Generar interacción social entre los usuarios del edificio y los residentes.	Espacio de encuentro para dar sentido de comunidad.
		Servicio de proximidad en la primera planta.	Comercio: cafetería /lavandería
2 Vivienda adaptable			
3 Casa Latapie	Espacio libre	Razonamiento espacial para las viviendas, tomando en cuenta la estrategia de elementos fijos y móviles.	E. fijos: instalaciones sanit./elect. E. móviles: Puertas correderas
		Capacidad de los espacios para transformarse.	Fijación de un núcleo en la vivienda (instalaciones).
		La vivienda se adapta al usuario y no el usuario a la vivienda.	Disposición de almacenamiento necesario para el habitante.
3 Rehabilitación arquitectónica			
4 Edificio Palacio Pereira	Recuperación de un espacio.	¿Cómo incidir en lo ya construido?	Nueva materialidad (acero u hormigón armado).
		Conservacion de los elementos preexistentes (muro estructural de ladrillo).	Transición espacio exterior al espacio interior (circulación horizontal).
5 Edificio Startup República		Equipamiento que da cabida a espacio colectivo.	Programas dinámicos y estáticos.

08

ANTEPROYECTO

ASPECTOS GENERALES PARA EL DISEÑO

Directrices del proyecto

Como introducción al c, se señalan las 4 directrices que dan forma al proyecto con el propósito de repoblar/ reactivar y revitalizar el sector del Barrio Puerto en donde está emplazado el edificio.

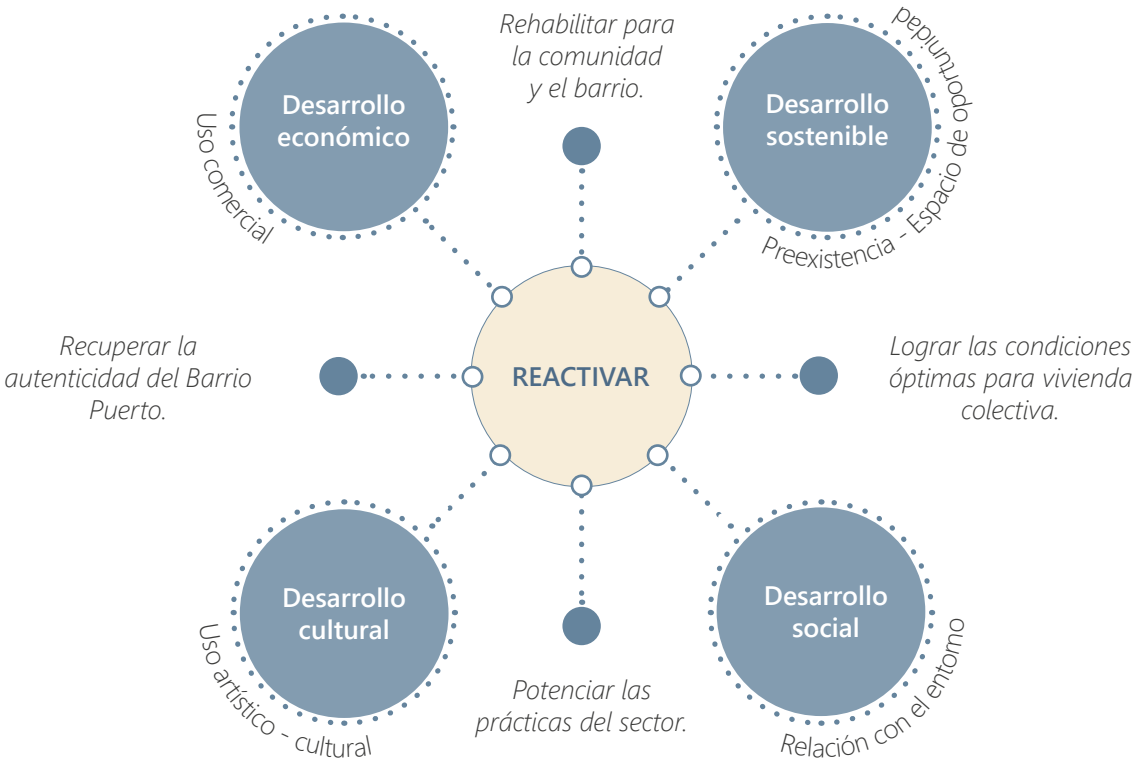


Fig. 39: *Esquema cuatro directrices del proyecto. Fuente: Elaboración propia.*

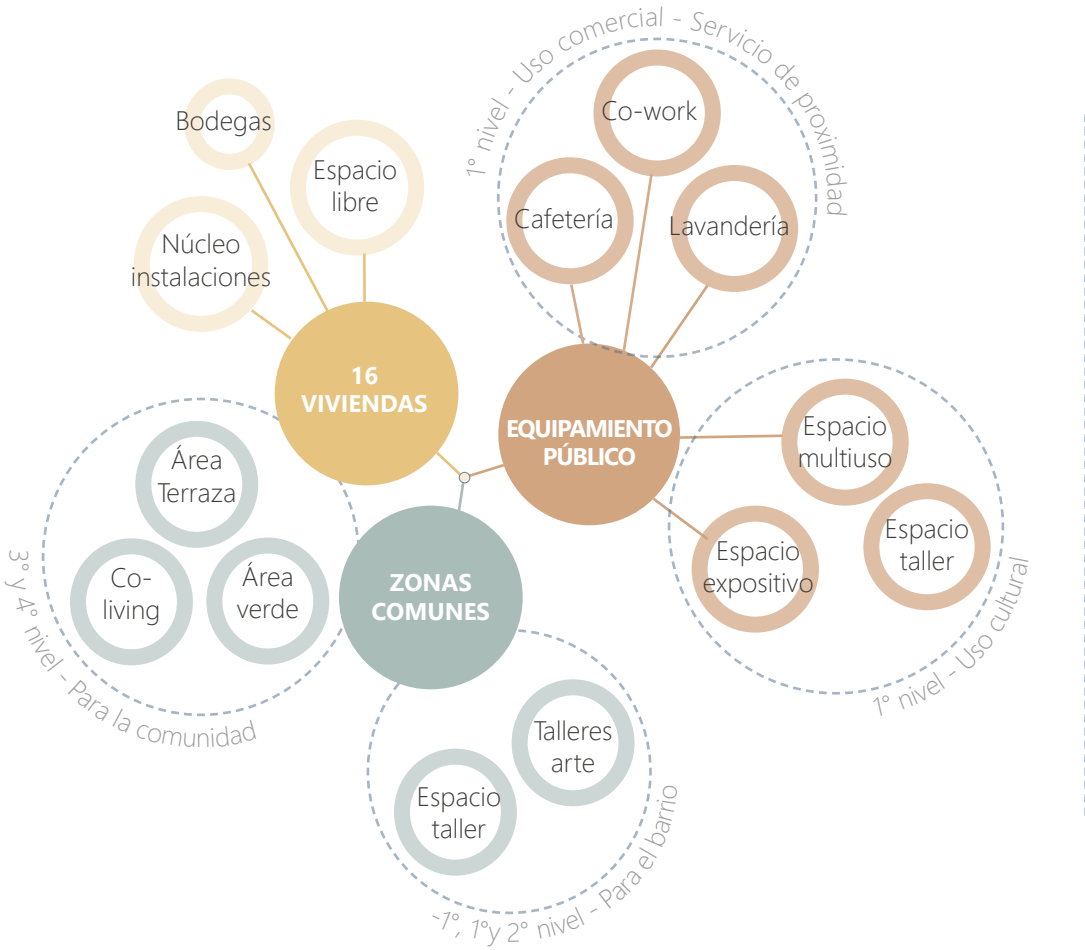
Estrategia de diseño

Los siguientes 5 puntos de enfoque corresponden a la estrategia de diseño desarrollado en las páginas 94 y 95, y son el principio de las decisiones proyectuales.

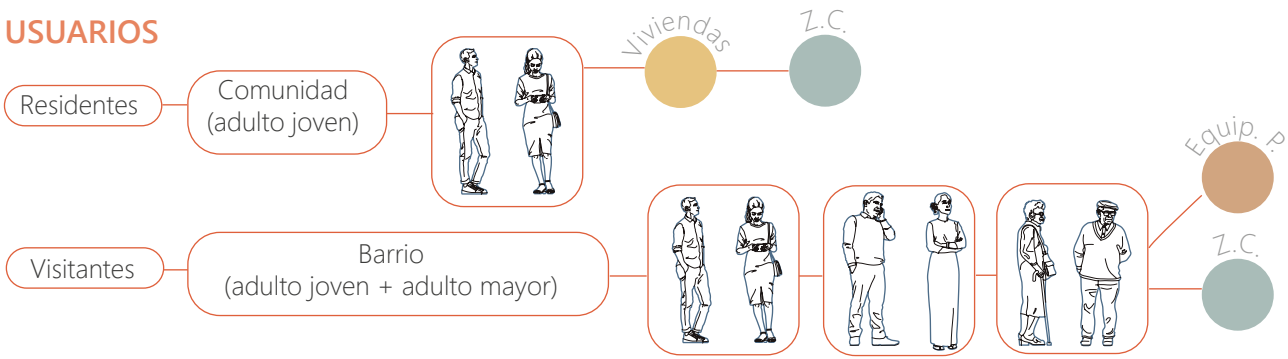


USO PROGRAMÁTICO

A partir de la segunda etapa de la propuesta del proyecto, se realiza un diagrama de los usos programáticos con respecto al espacio público y privado que tendrá.



USUARIOS



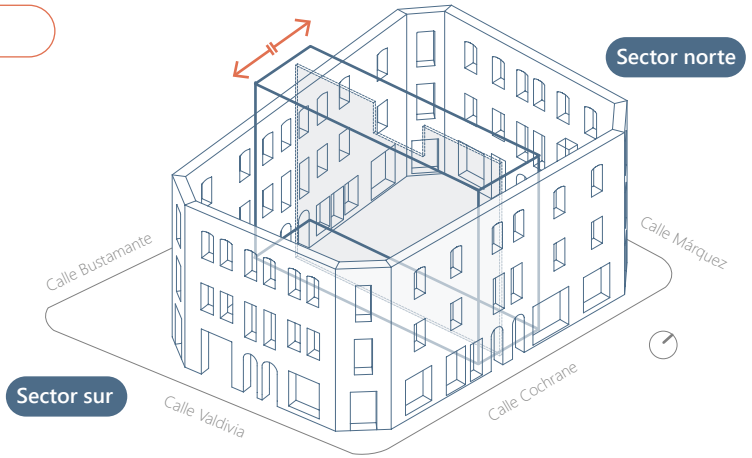
DECISIONES PROYECTUALES

01 | Espacio público vs privado

1 Se le da "espesor" al muro cortafuego.

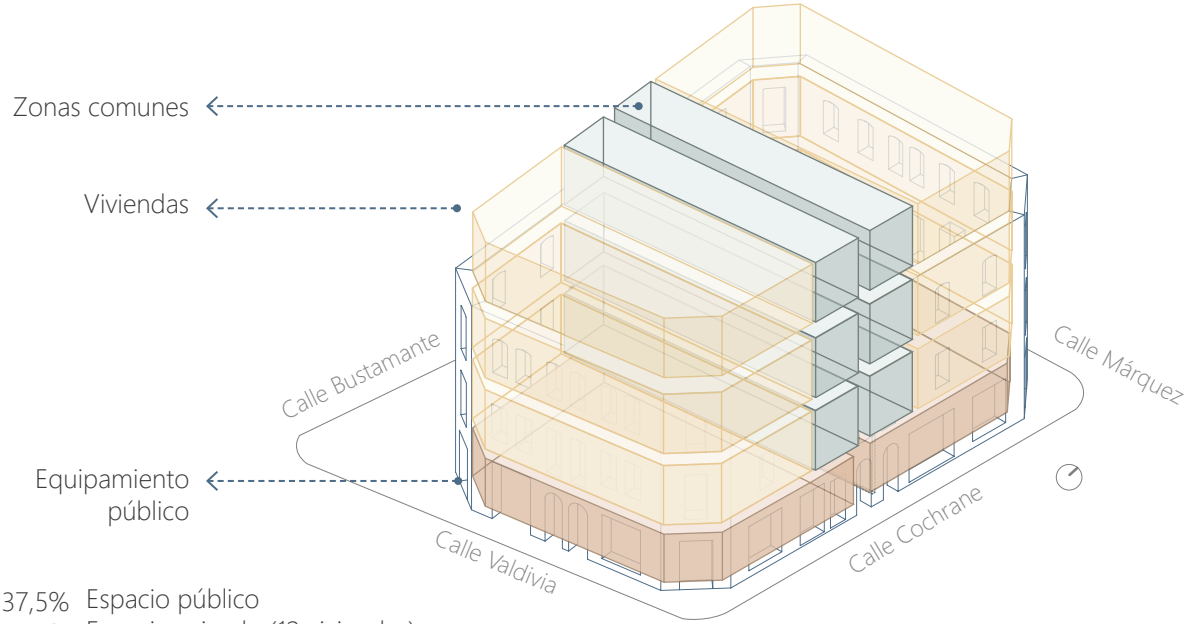
En primera instancia, el muro cortafuego toma un rol importante en el proyecto ya que genera dos espacios interiores desvinculados: **el sector norte y el sector sur.**

A partir de este muro se instala y adosa el **equipamiento de espacios comunes** tanto para el barrio como para los residentes.



2 Se organiza el equipamiento de manera vertical.

Las zonas comunes, equipamiento y circulaciones están distribuidas a lo vertical del edificio.



37,5% Espacio público
62,5% Espacio privado (12 viviendas)

02 | Viviendas vs zonas comunes

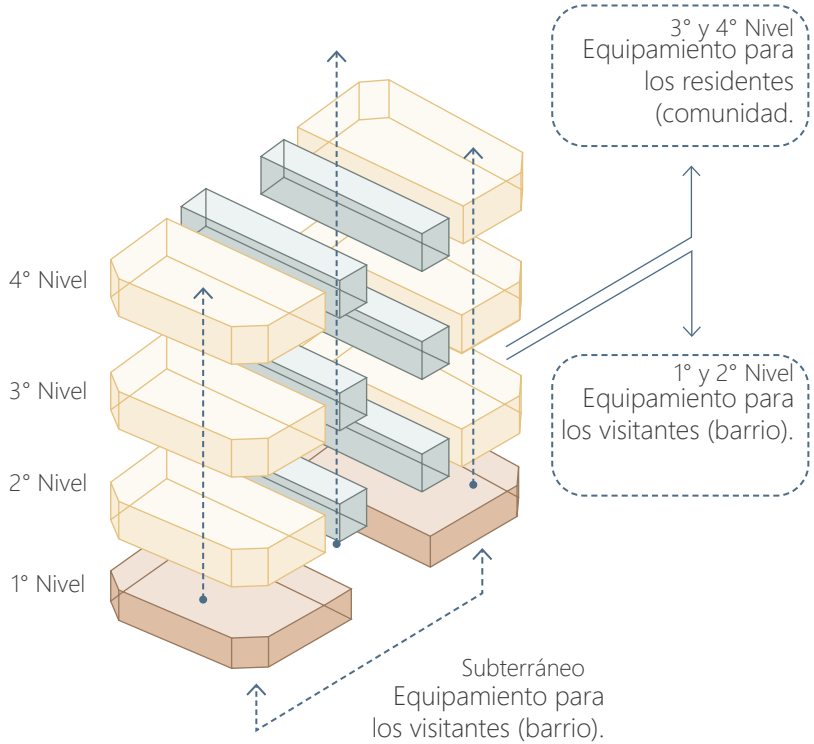
3 Se da una circulación para vincular viviendas y otra para vincular espacios comunes.

Conexión horizontal

- Circulación interior departamentos.
- Circulación zonas comunes (accesos, accesos a escaleras).
- Conexión entre departamentos y zonas comunes.

Conexión vertical

- Conexión espacio público (1° nivel sur) con viviendas y terraza.
- Conexión espacio público (1° nivel norte) con viviendas.



4 Perforación vertical hasta el primer nivel.

Permite el ingreso de luz natural y ventilación cruzada al interior de las viviendas.

03 | El habitante vs la comunidad

5 Relación con el contexto

04 | Lo fijo vs lo móvil

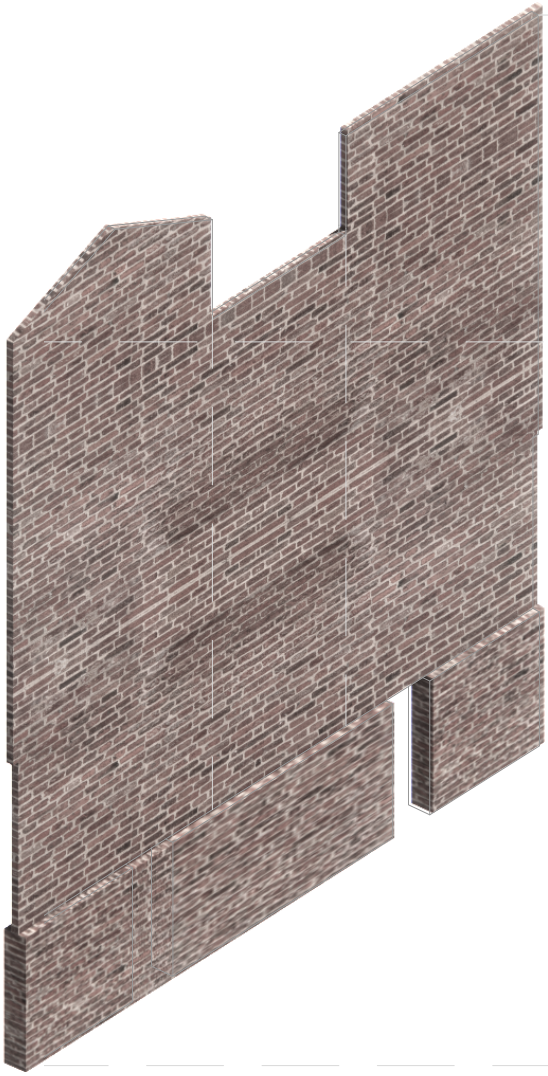
6 Se instala un muro-núcleo de instalaciones.

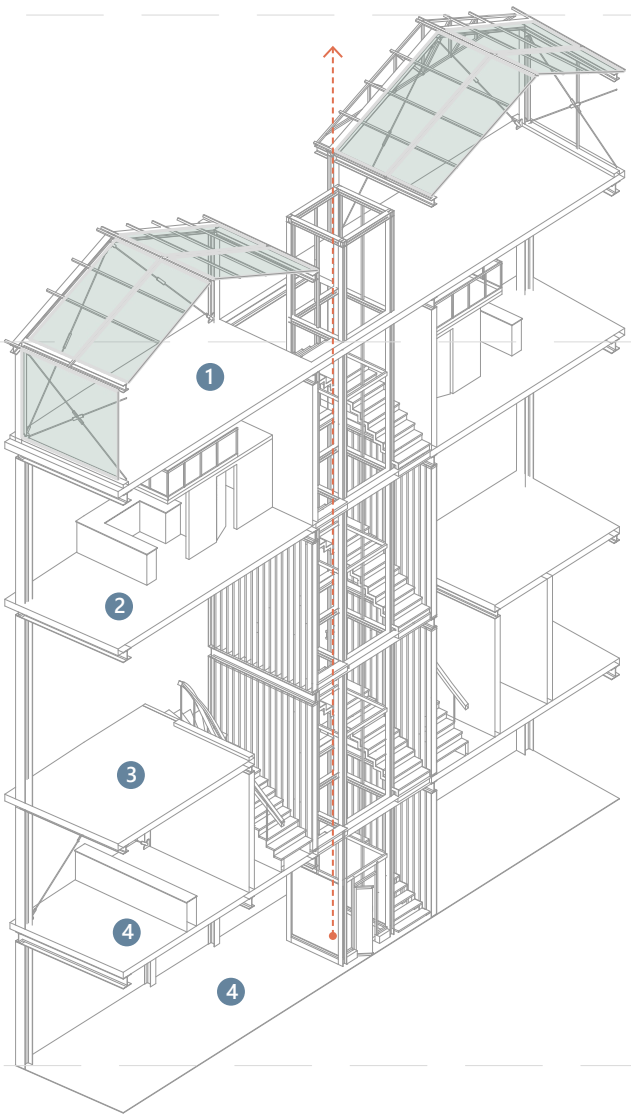
09

PROYECTO DE ARQUITECTURA

DESDE LA PREEXISTENCIA

Explotada

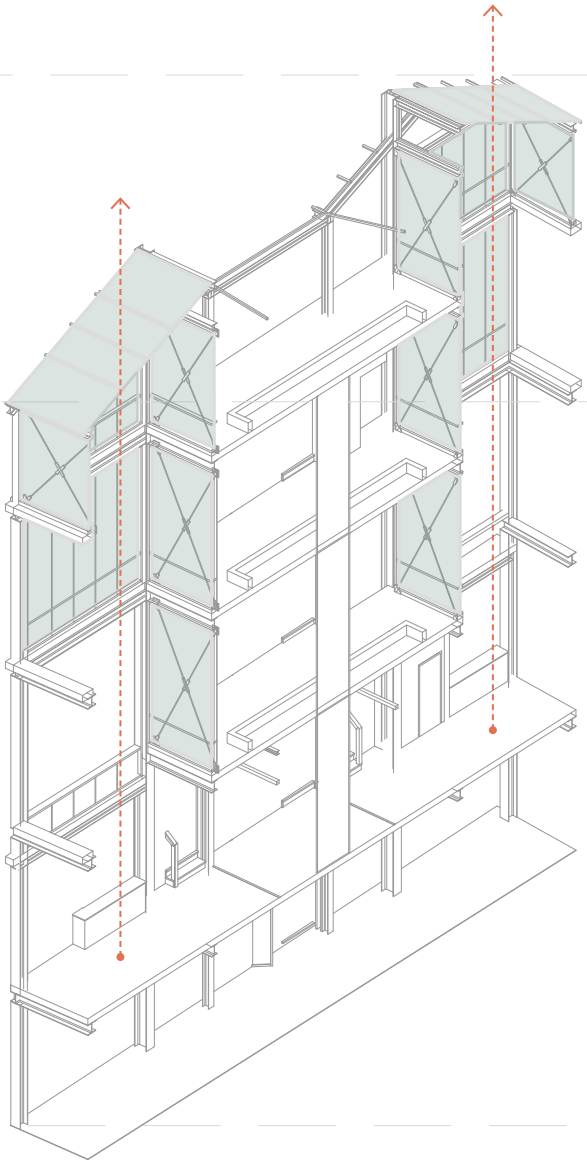




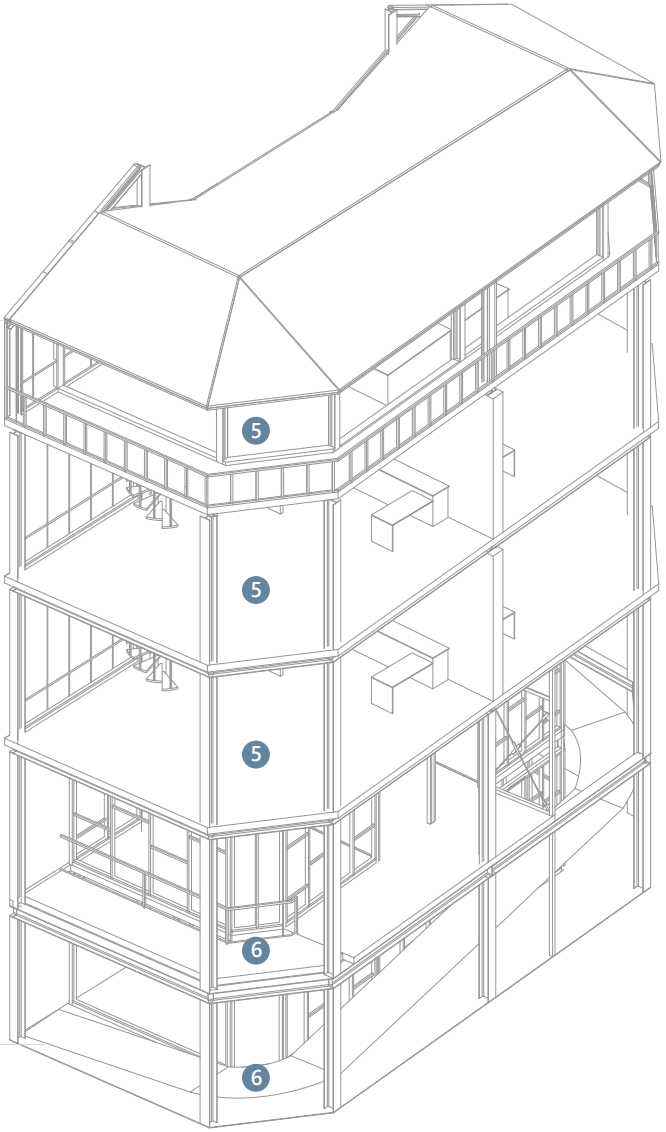
1 Muro transversal (preexistencia).

2 Eje circulación vertical:
- Ascensor
- Caja de escaleras

1 Espacios comunes
2 Viviendas
3 Talleres/Co-work
4 Equipamiento público



3 Ejes lumínicos (cajas de luz)

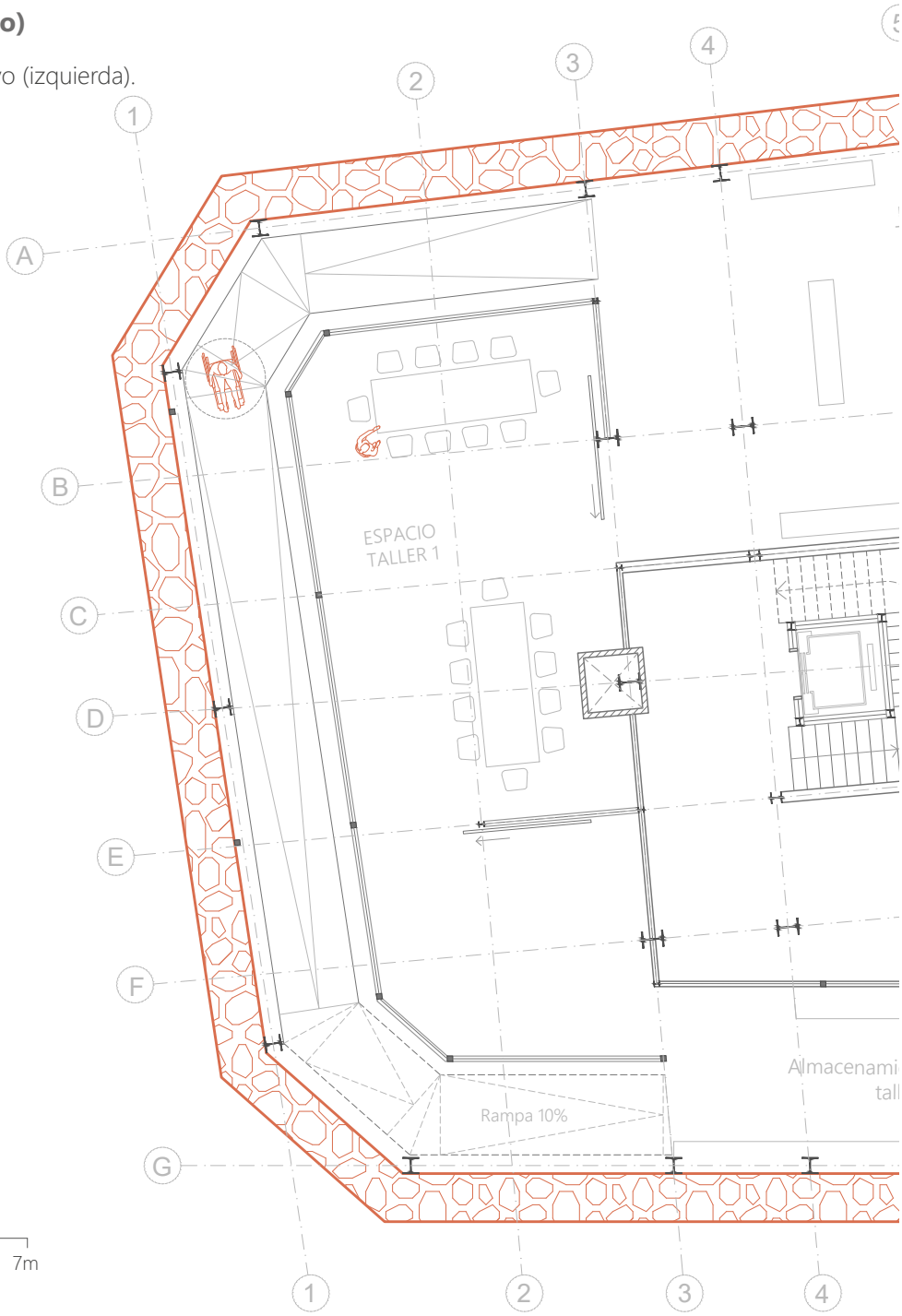


4 5 Viviendas
6 Equipamiento público

PLANIMETRÍA

Planta -1° Nivel (Subterráneo)

Espacio talleres + Espacio expositivo (izquierda).
Bodegas + Bicicletero (derecha).



Preexistencia
Proyecto

0 1m 3m 7m


10
9
8
7
6
A
B
C
D
E
F
G
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
BOD 5
BOD 6
BOD 7
BOD 8
BOD 9
BOD 10
BOD 11
BOD 12
BOD 13
BOD 14
BOD 15
BOD 16
BOD 17
BOD 18
Exposición muro
ACCESO BODEGAS
ento
leres
1 2 3 4 5 6 7 8
9 10 11 12 13 14 15 16
5
6
7
8
9
10

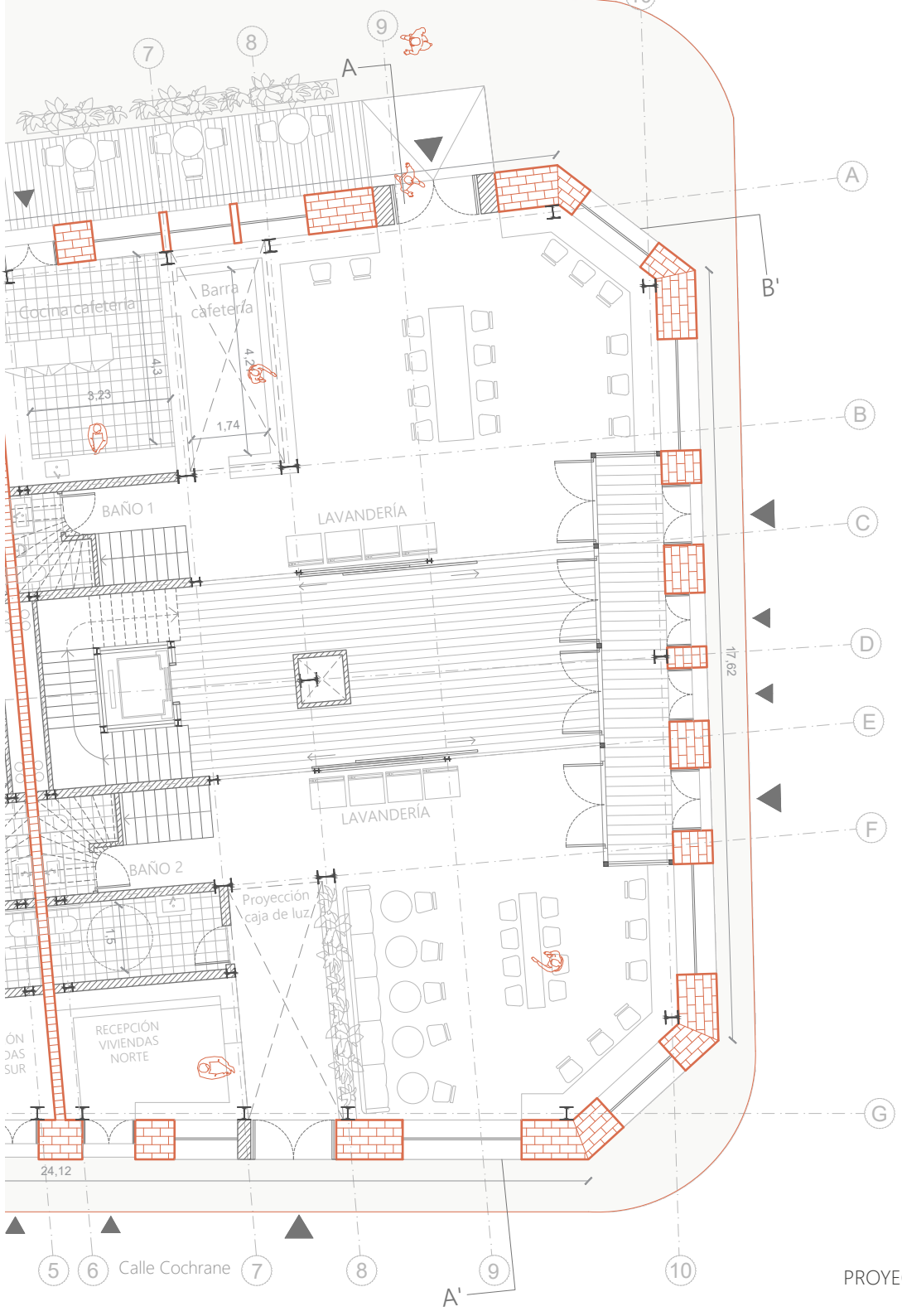
Planta 1° Nivel

Espacio talleres + Espacio expositivo (izquierda).
Cafetería lavandería (derecha).



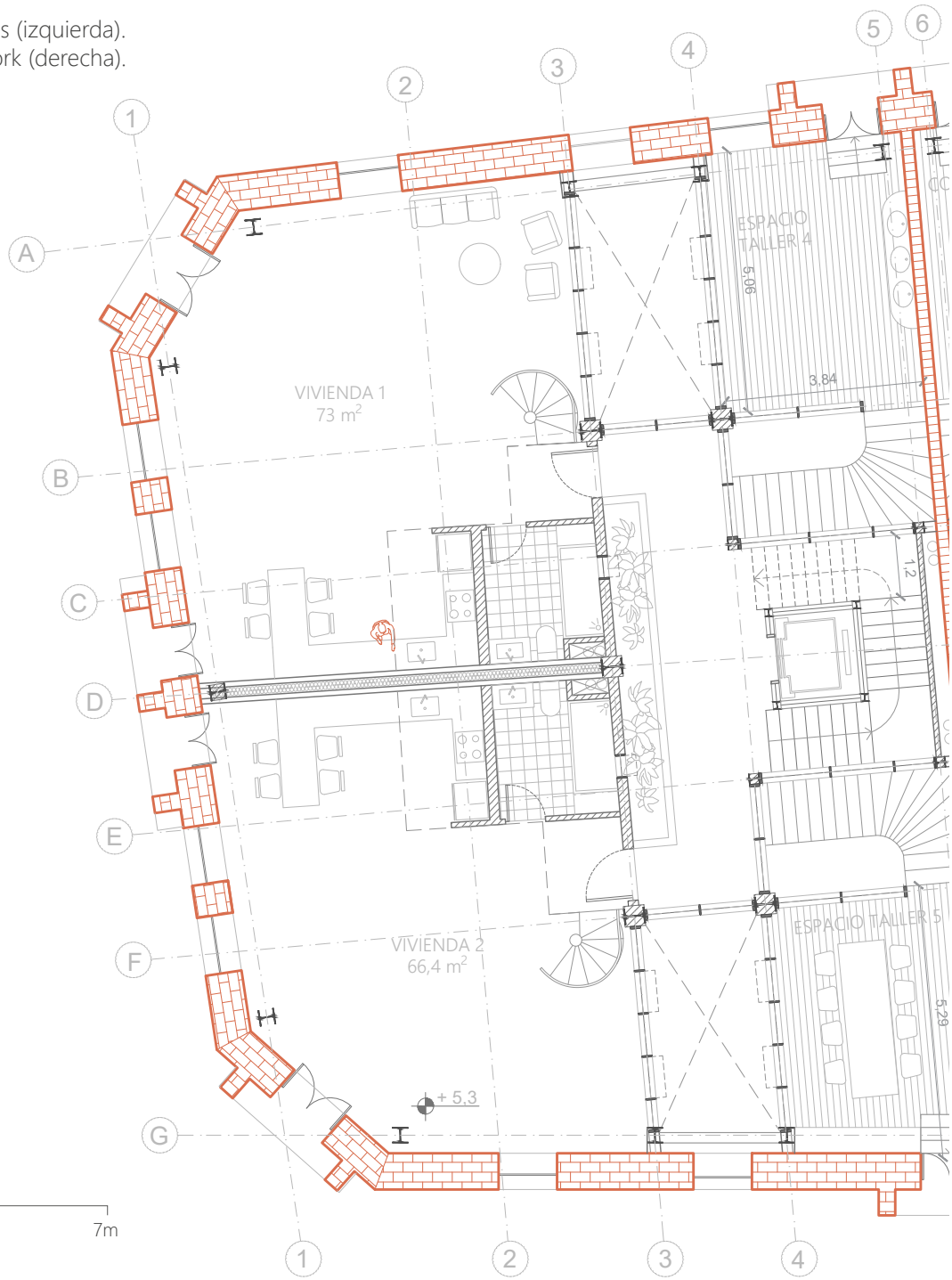
Preexistencia
Proyecto

0 1m 3m 7m


7
8
9
A
A
B'
B
C
D
E
F
G
Cocina cafetería
Barra cafetería
4.3
3.23
4.2
1.74
BAÑO 1
LAVANDERÍA
LAVANDERÍA
BAÑO 2
Proyección caja de luz
RECEPCIÓN VIVIENDAS NORTE
17.62
24,12
Calle Márquez
5
6
Calle Cochrane
7
8
9
10
A'

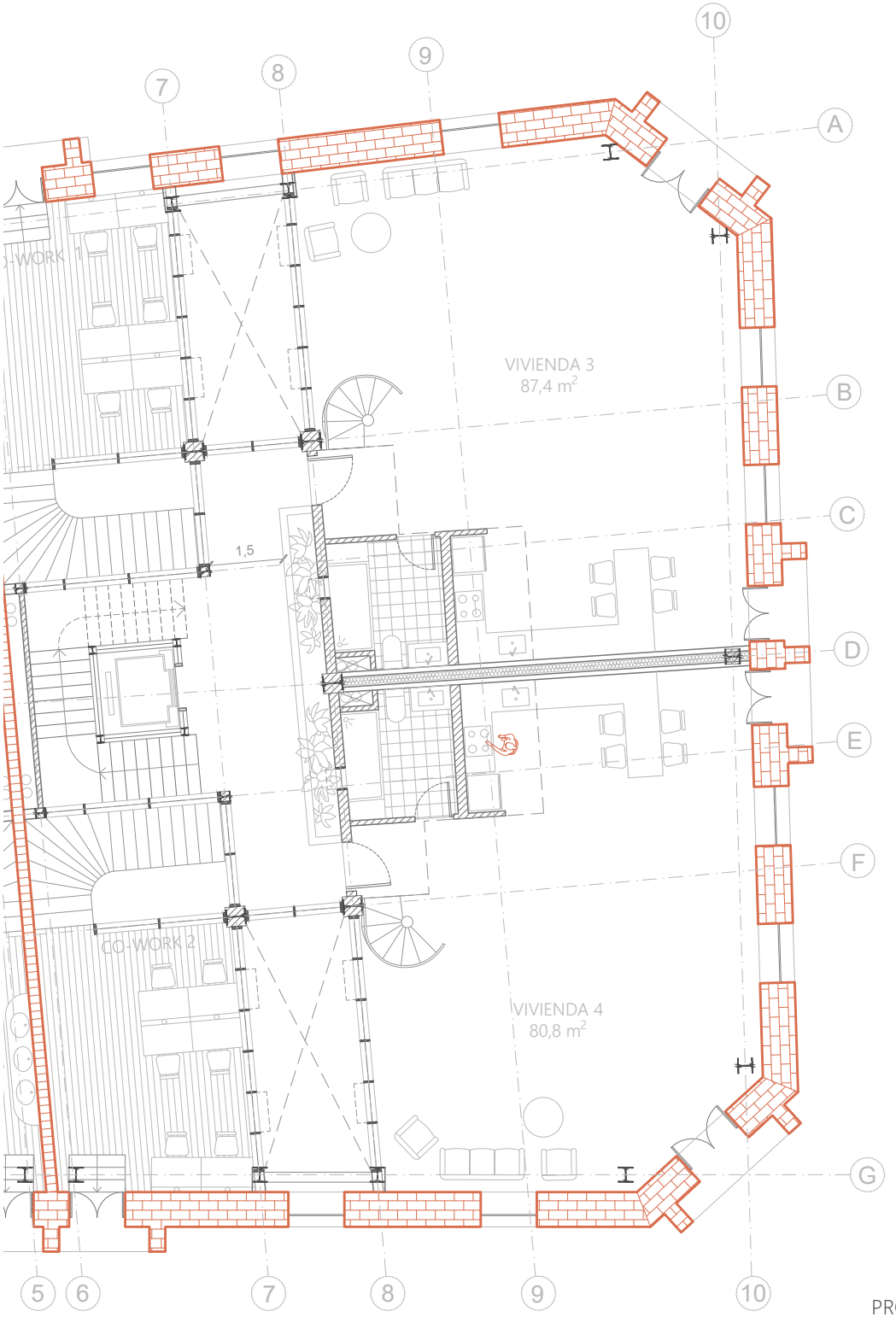
Planta 2° Nivel

Viviendas + Espacio talleres (izquierda).
Viviendas + Espacio co-work (derecha).

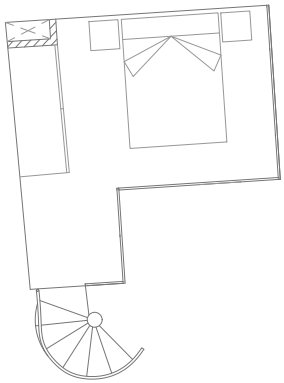


Preexistencia
Proyecto

0 1m 3m 7m

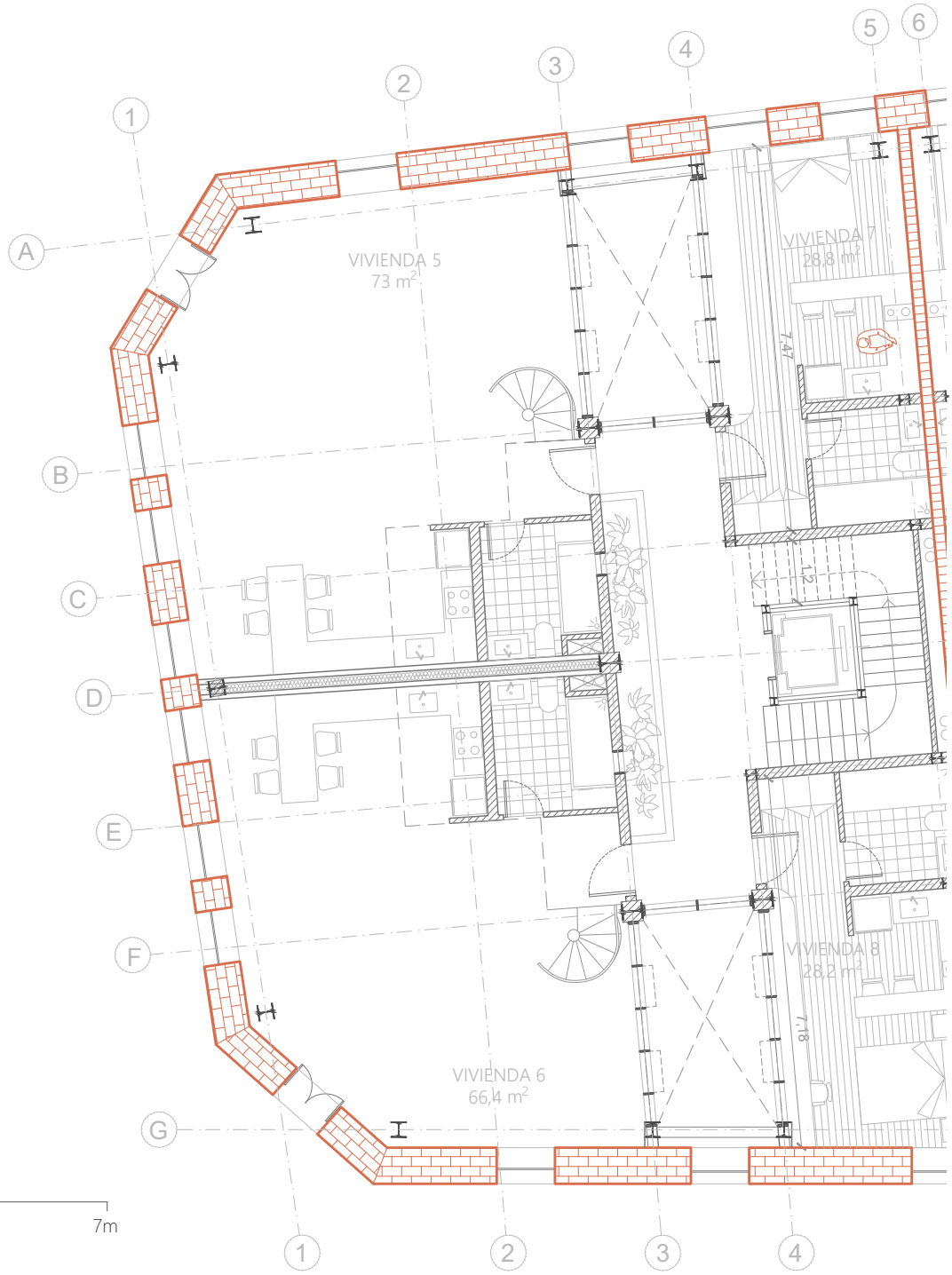


Plano altillo viviendas



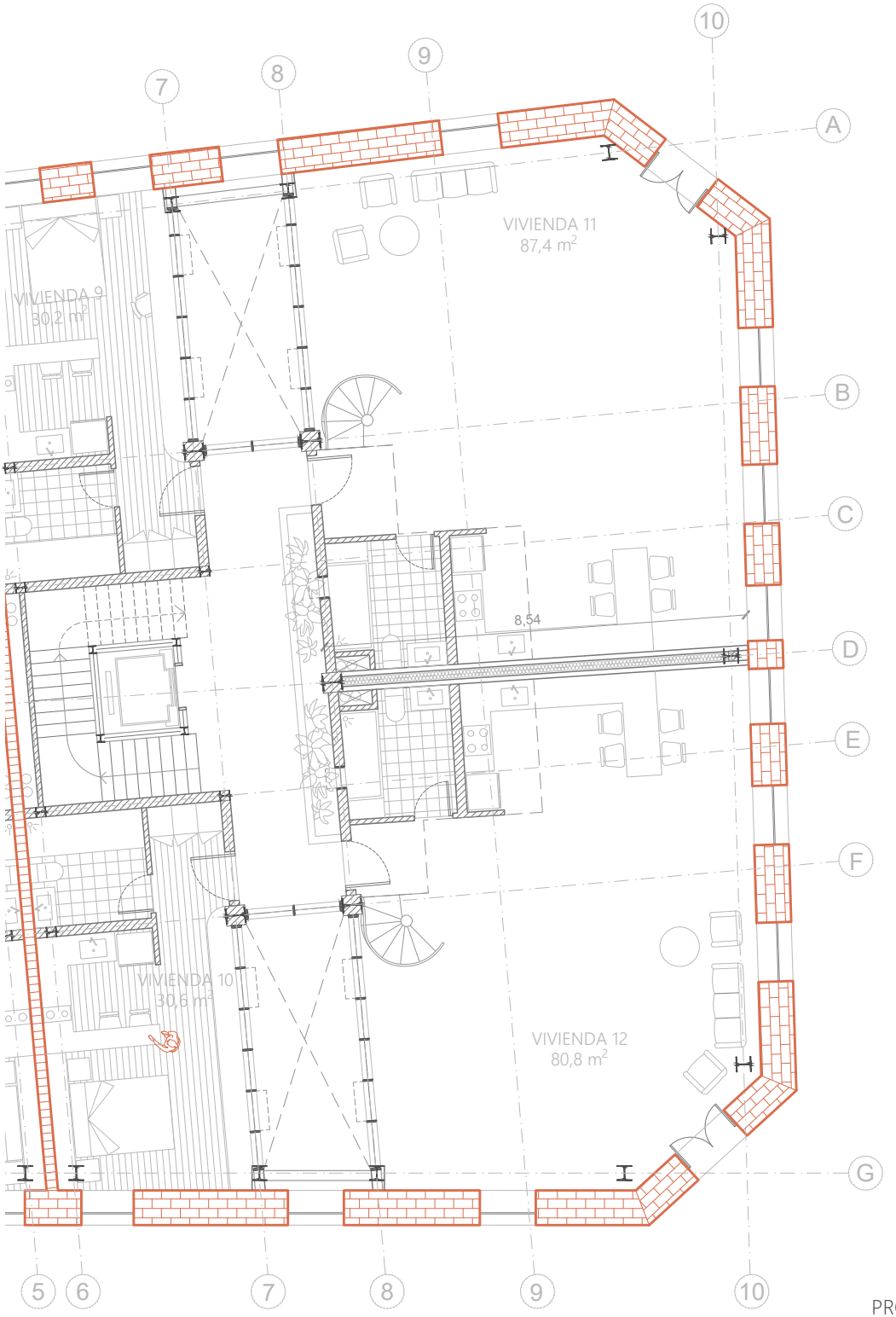
Planta 3° Nivel

Viviendas

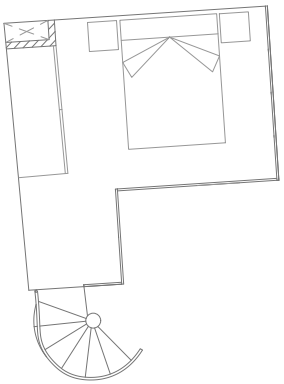


Preexistencia
Proyecto

0 1m 3m 7m

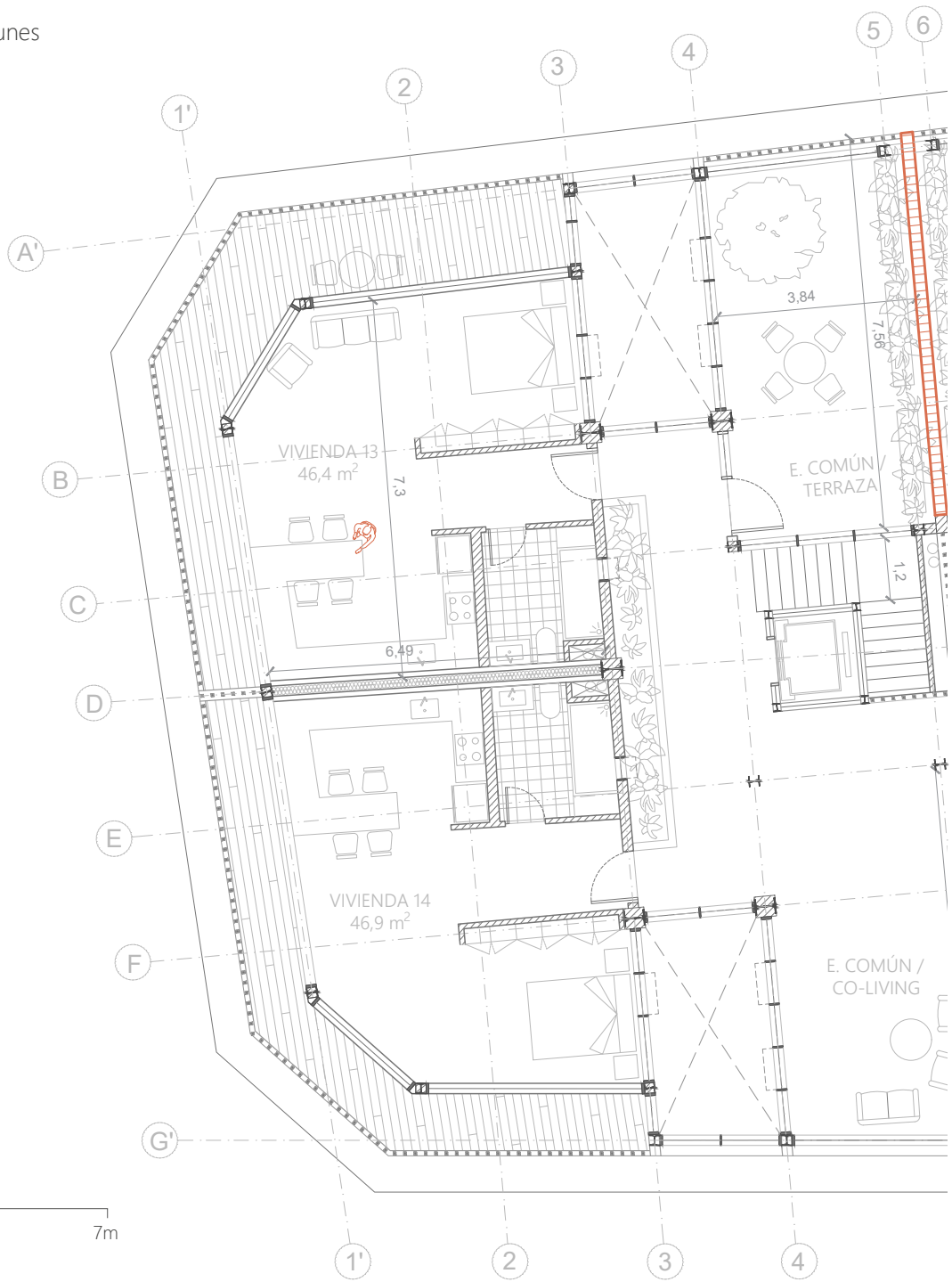


Plano altillo viviendas



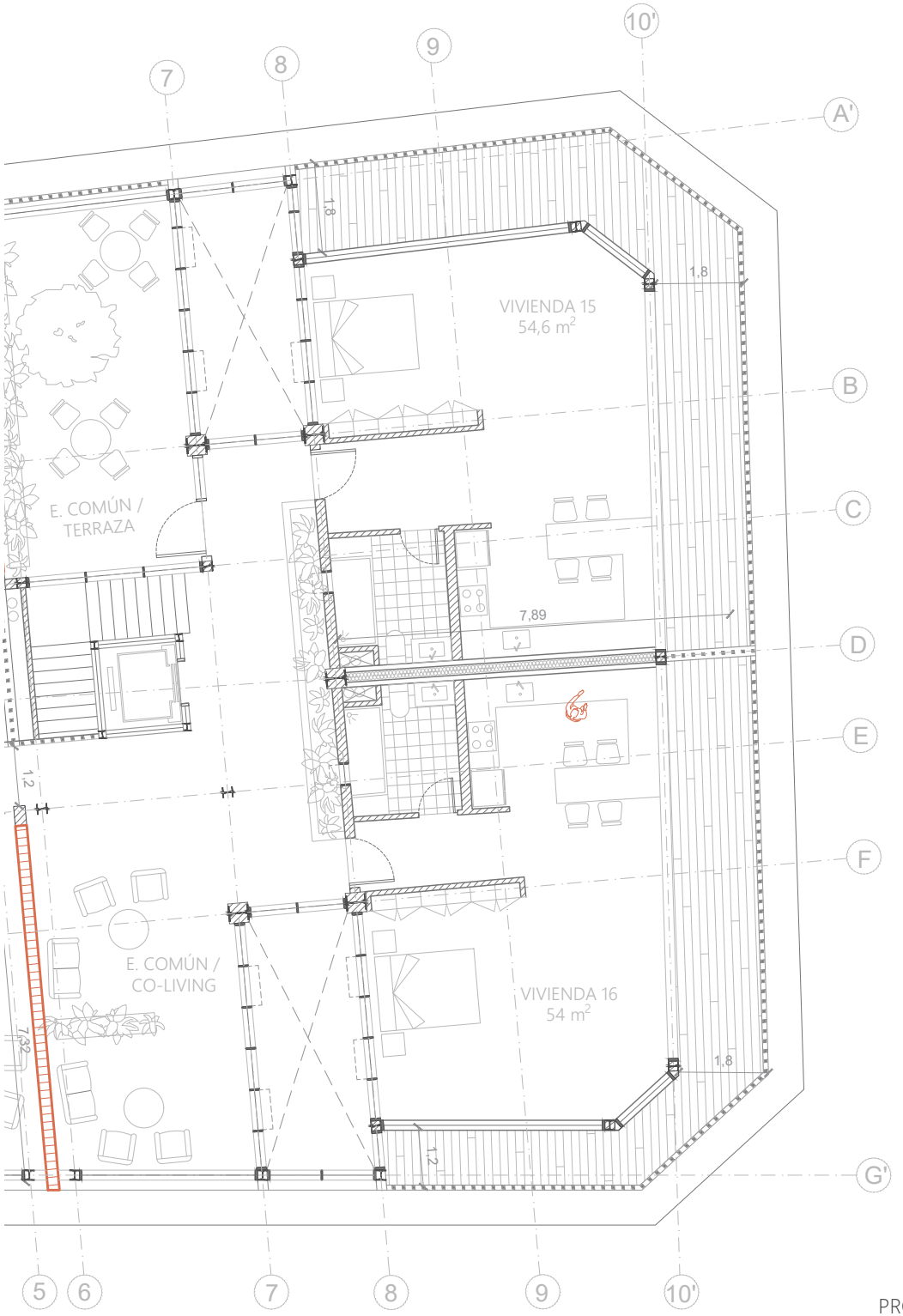
Planta 4° Nivel

Viviendas + Espacios comunes



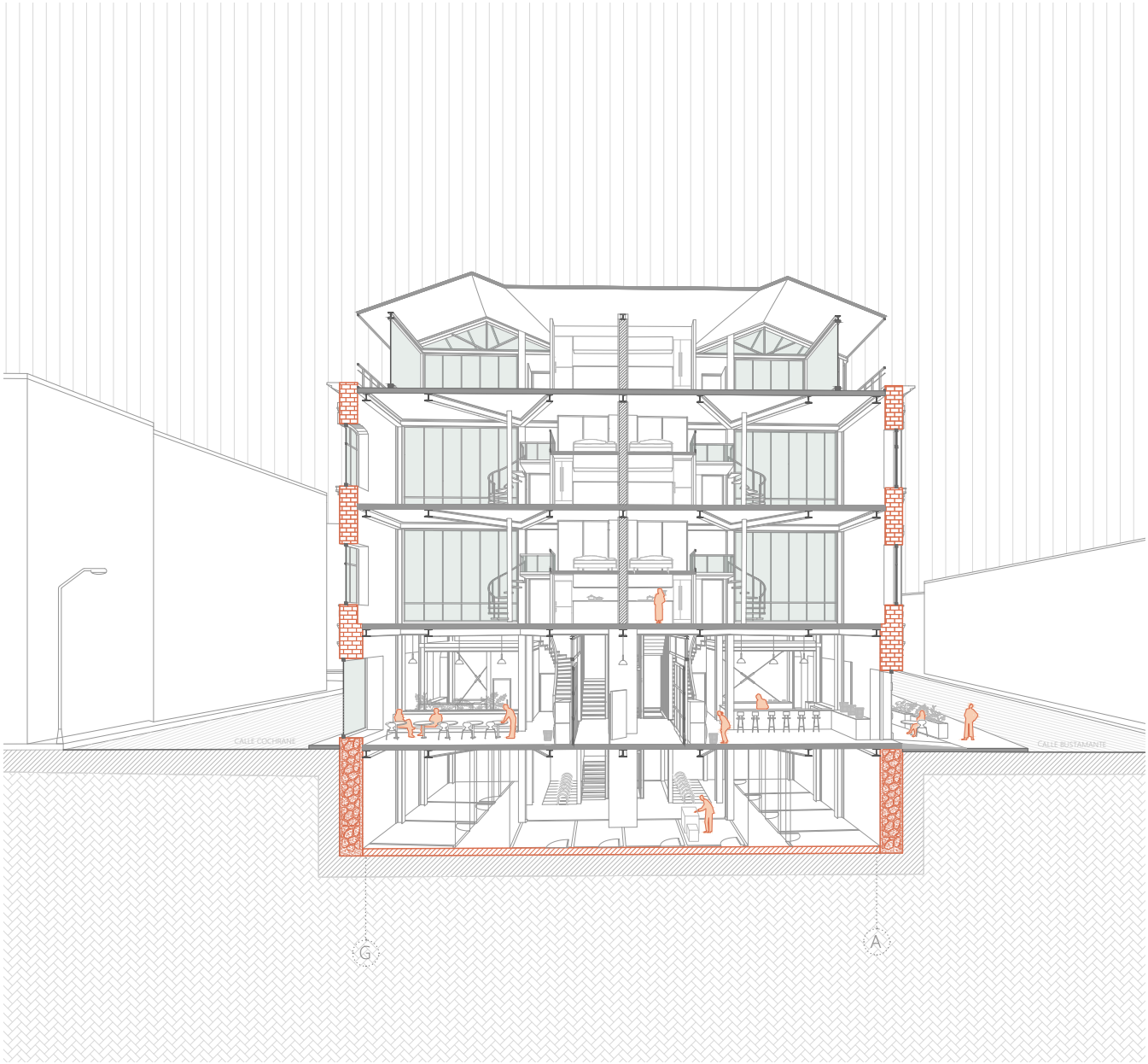
Preexistencia
Proyecto

0 1m 3m 7m


7
8
9
10'
A'
B
C
D
E
F
G'
5
6
7
8
9
10'
VIVIENDA 15
54,6 m2
VIVIENDA 16
54 m2
E. COMÚN /
TERRAZA
E. COMÚN /
CO-LIVING
7,89
1,8
1,8
1,2
7,32
1,2
1,8

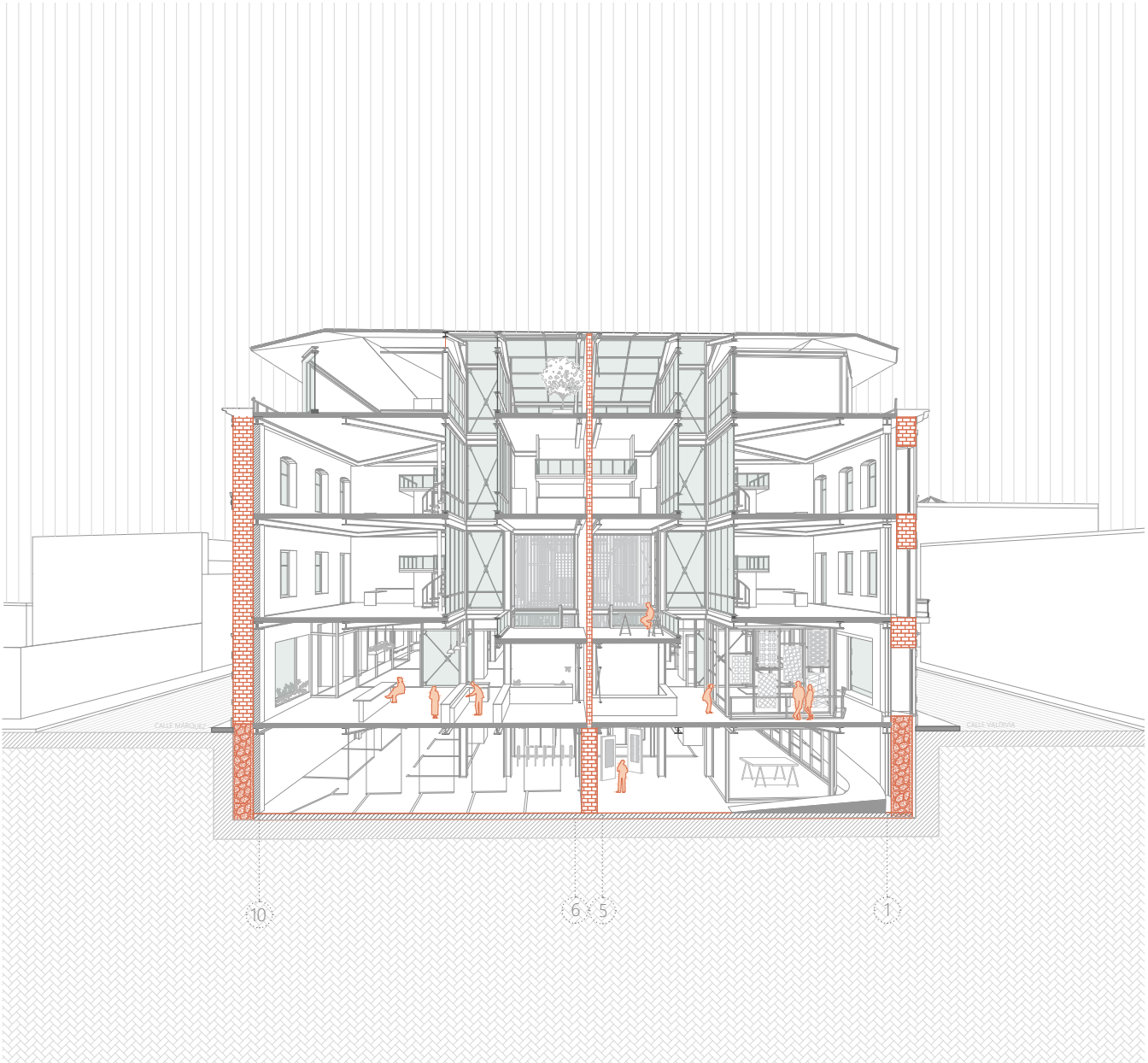
Cortes perspectivados

CORTE TRANSVERSAL A-A'



Preexistencia
Proyecto

CORTE LONGITUDINAL B-B'



SISTEMA CONSTRUCTIVO

Explotada

1 CUBIERTA

Cubierta de superficies opacas, traslúcidas y transparentes.

Estructura primaria de perfilería de acero de mediana sección.

2 PISOS

Estructura piso:
Losa colaborante + revestimiento

3 ESTRUCTURA PORTANTE

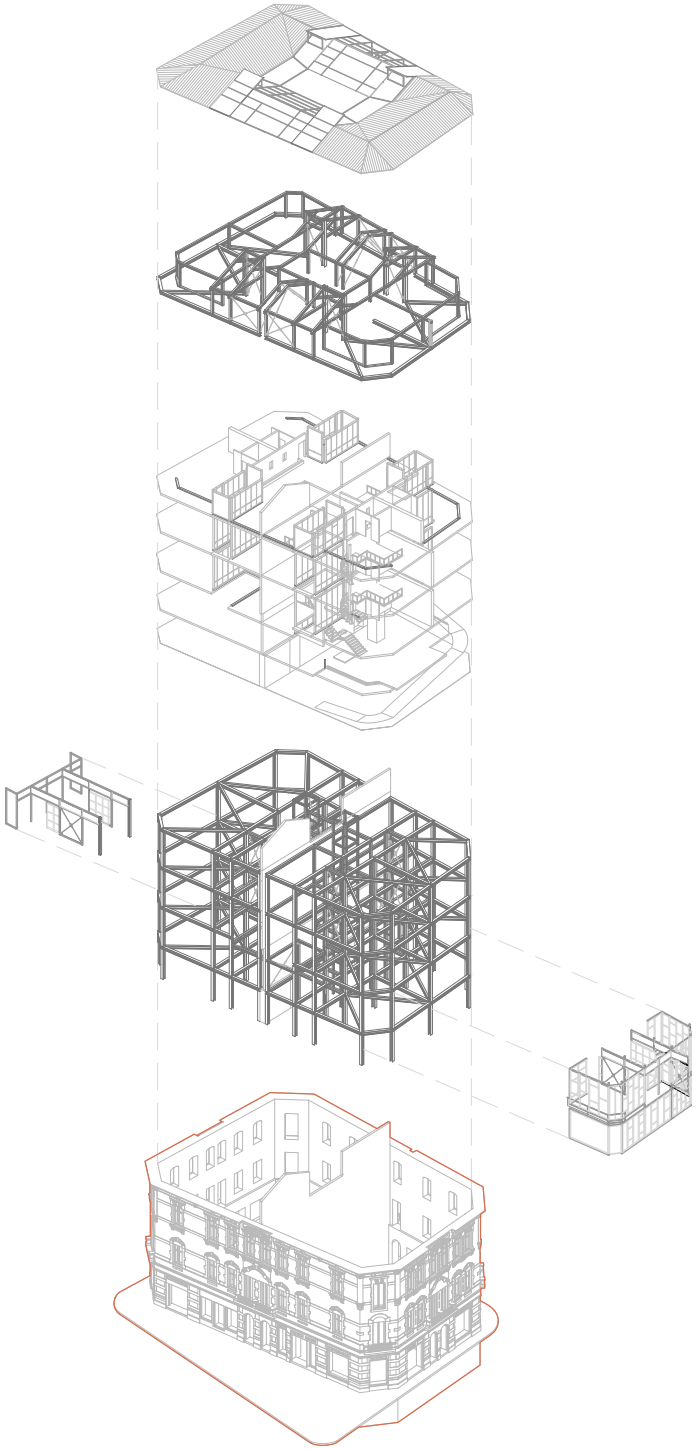
Estructura primaria de perfilería de acero de mayor sección.

Estructura secundaria de perfilería de acero de menor sección.

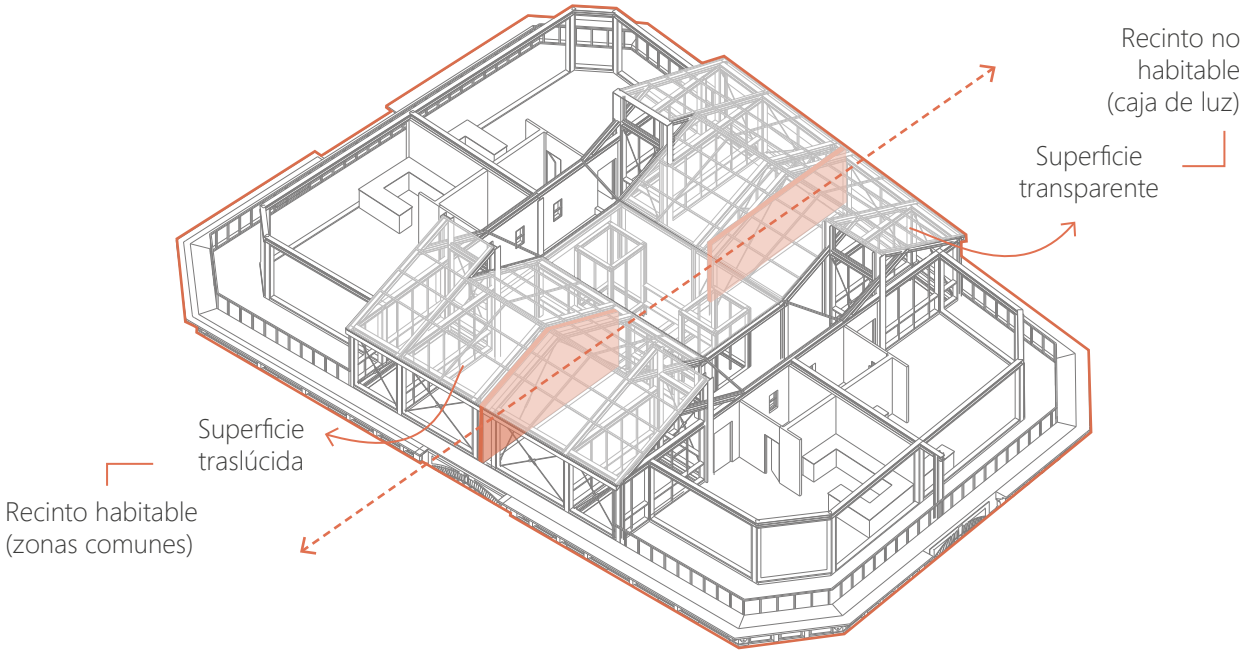
4 PREEXISTENCIA

Estructura preexistente

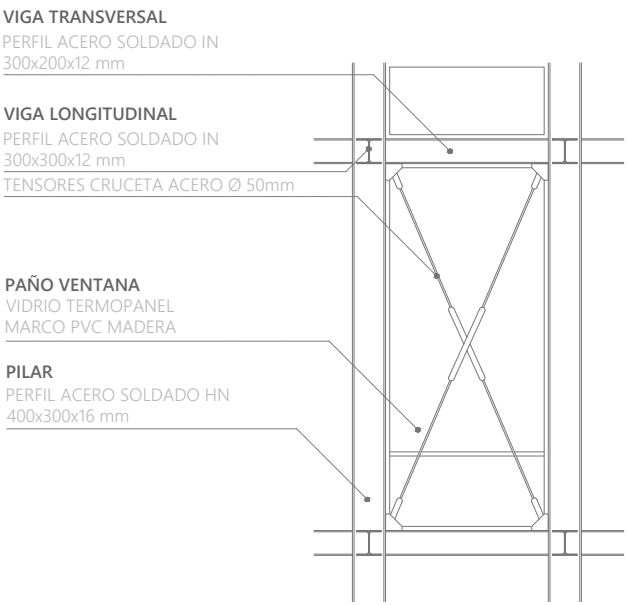
- Muros perimetrales
- Muro cortafuego



Estructura Eje Cortafuego

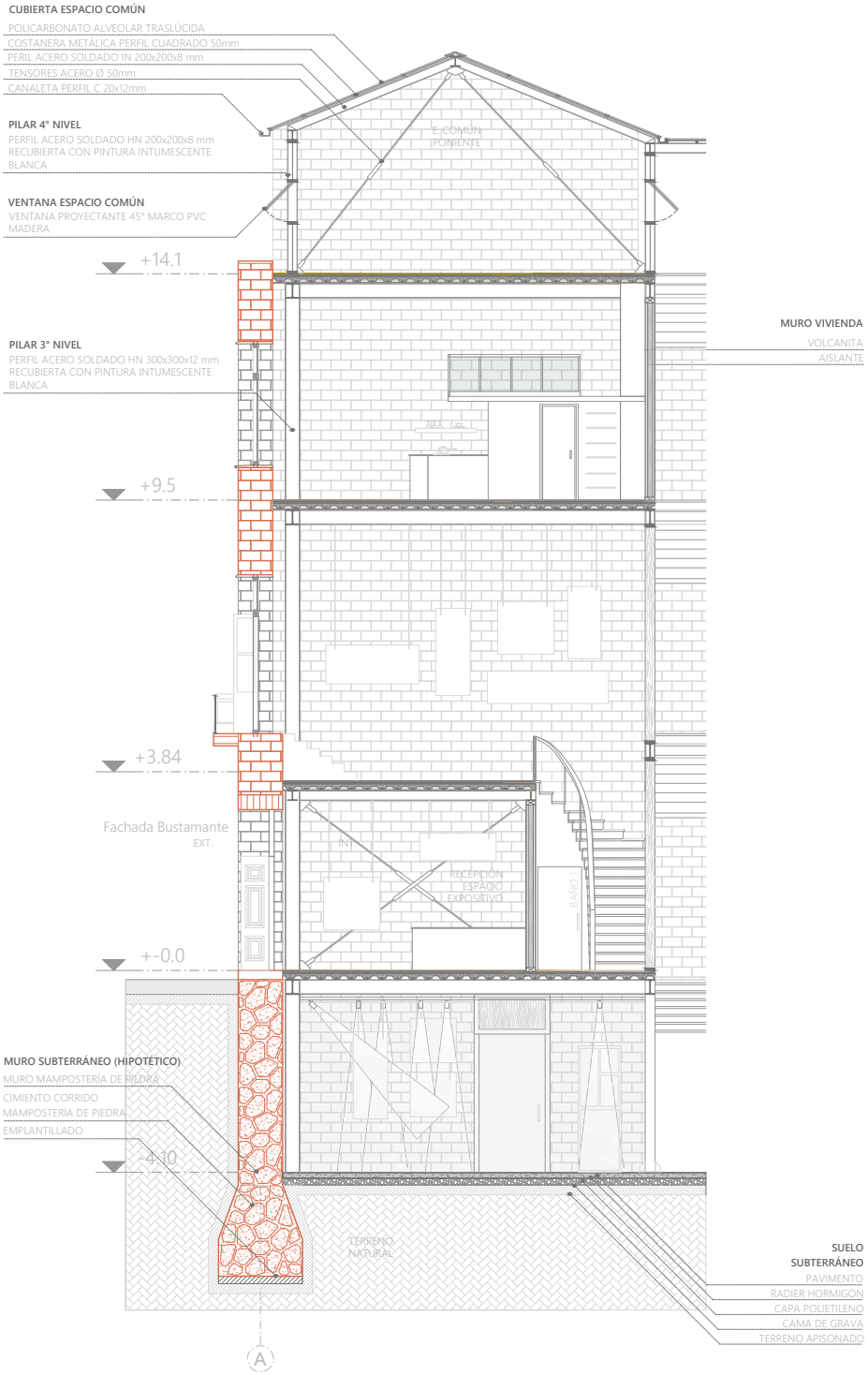


Arriostramiento - Cruceta



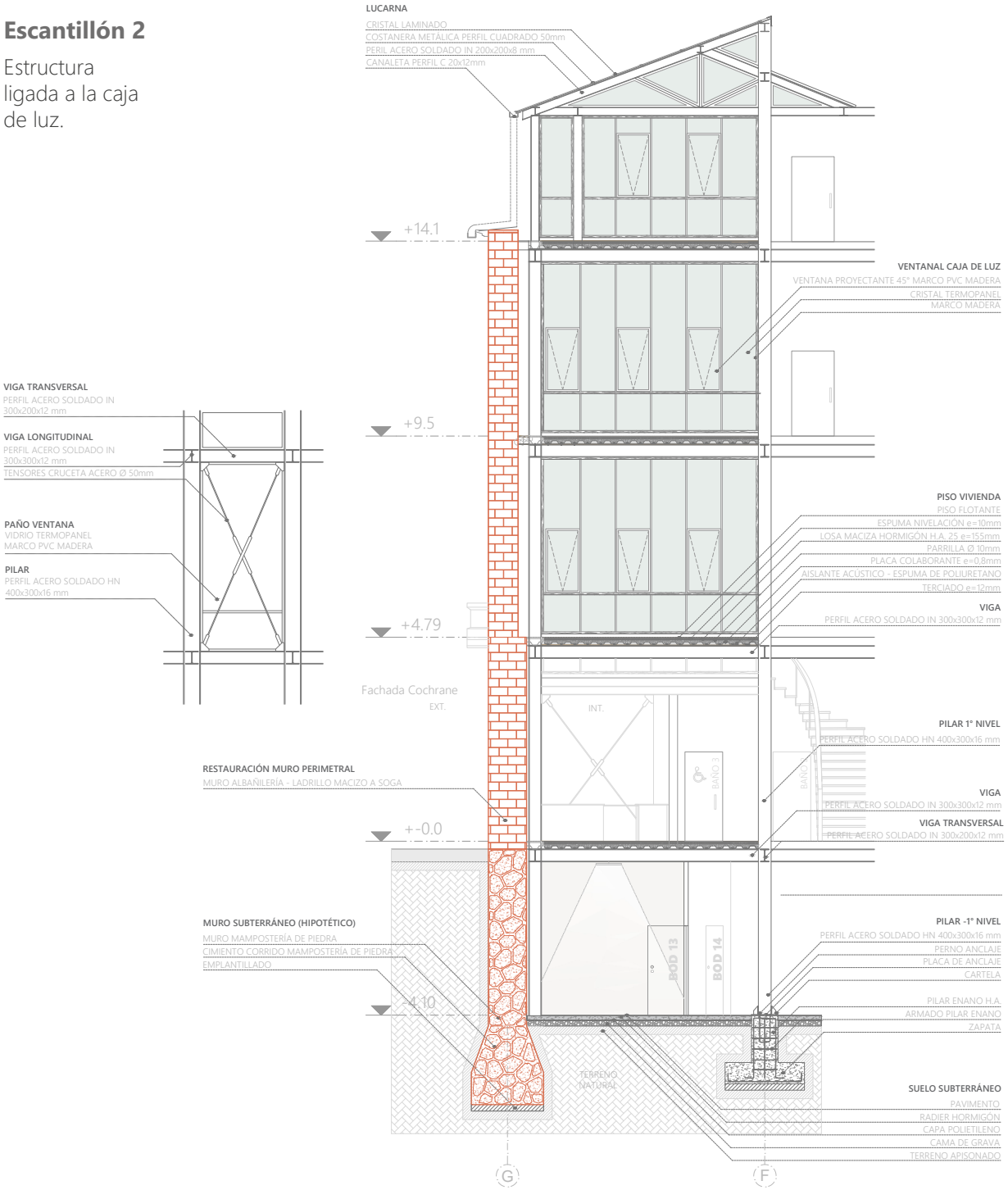
Escantillón 1

Estructura ligada al muro cortafuego.

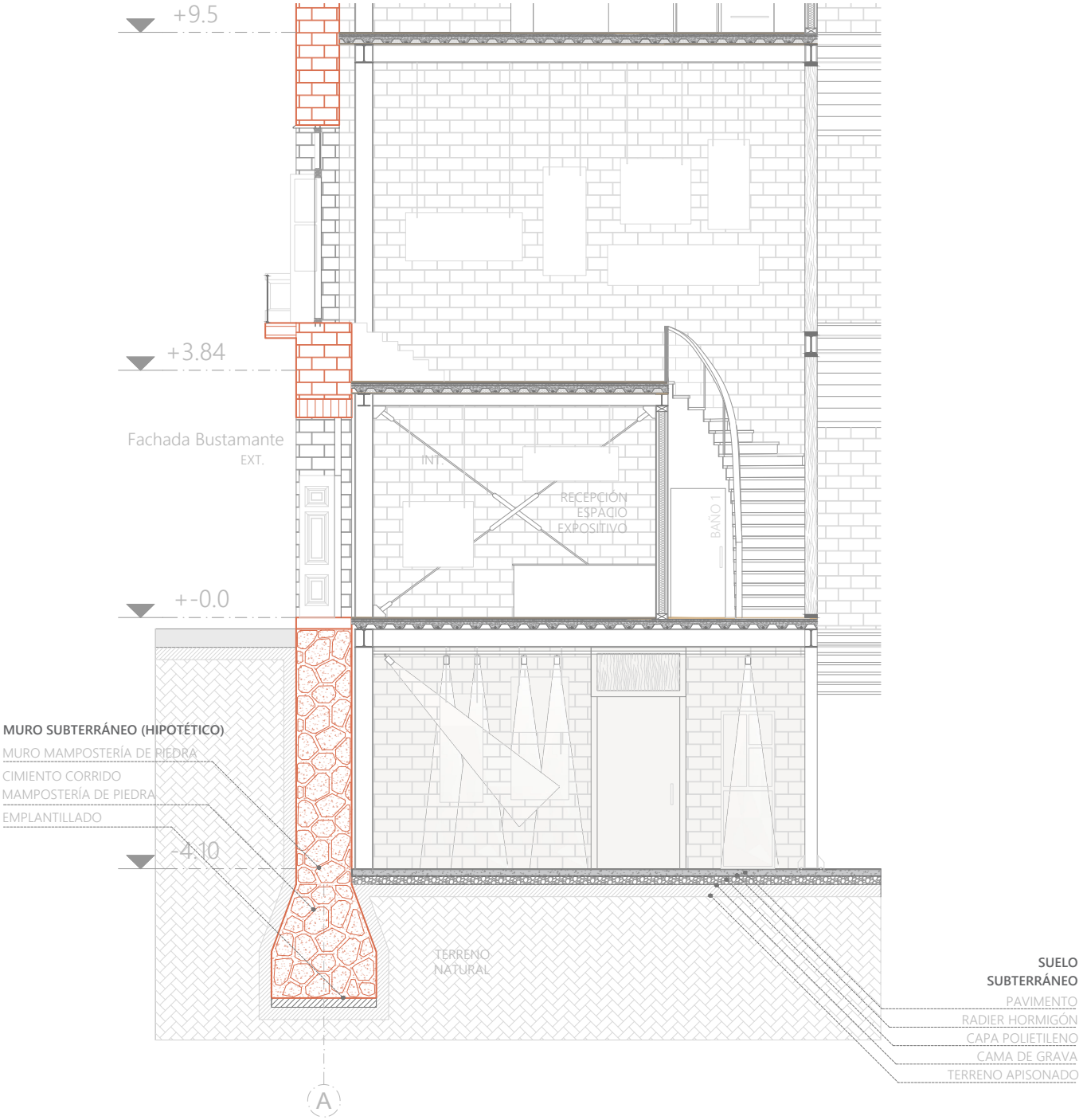


Escantillón 2

Estructura ligada a la caja de luz.



Escantillón 1



CUBIERTA ESPACIO COMÚN

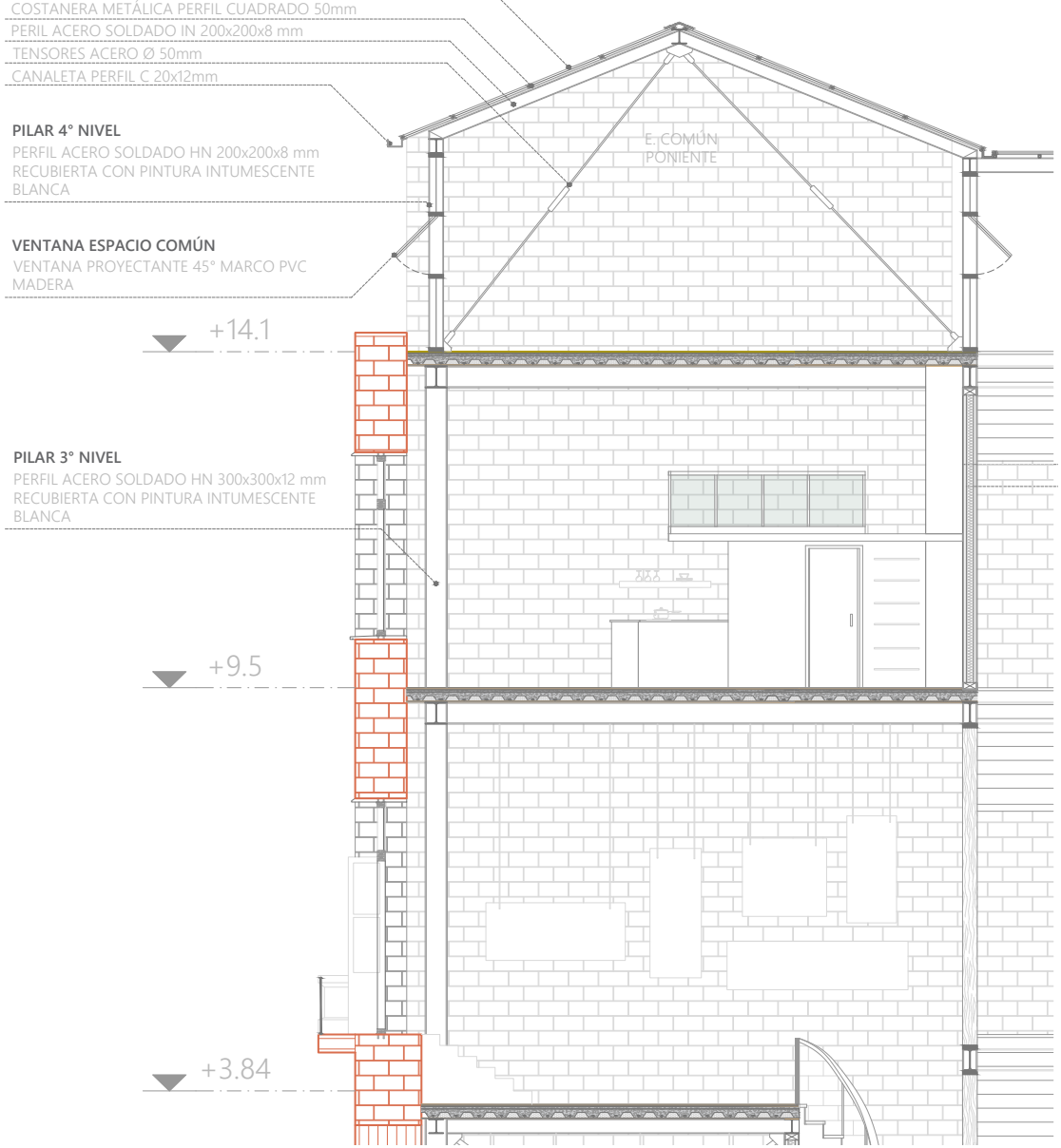
POLICARBONATO ALVEOLAR TRASLÚCIDA
COSTANERA METÁLICA PERFIL CUADRADO 50mm
PERIL ACERO SOLDADO IN 200x200x8 mm
TENSORES ACERO Ø 50mm
CANALETA PERFIL C 20x12mm

PILAR 4° NIVEL

PERFIL ACERO SOLDADO HN 200x200x8 mm
RECUBIERTA CON PINTURA INTUMESCENTE
BLANCA

VENTANA ESPACIO COMÚN

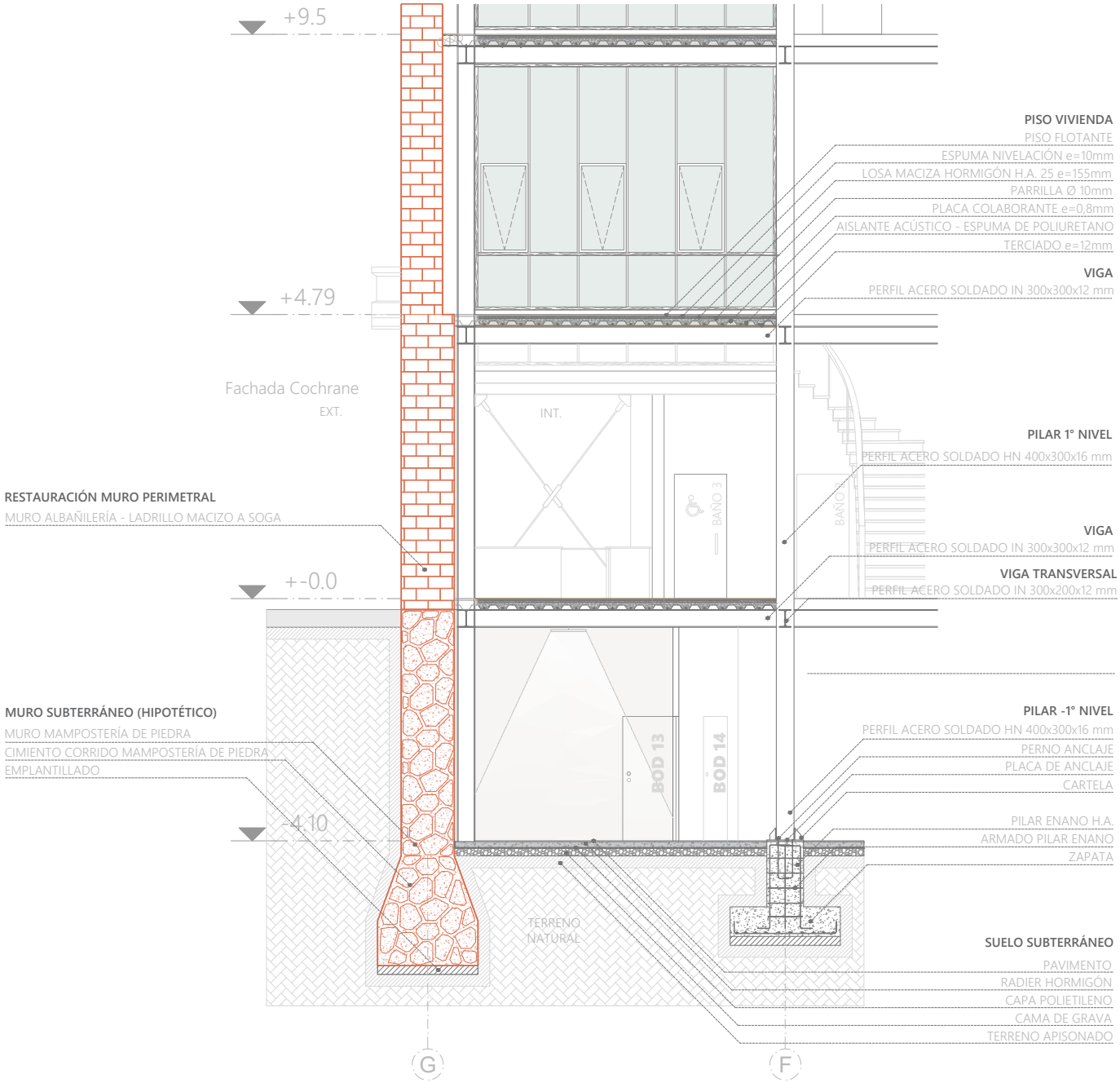
VENTANA PROYECTANTE 45° MARCO PVC
MADERA



PILAR 3° NIVEL

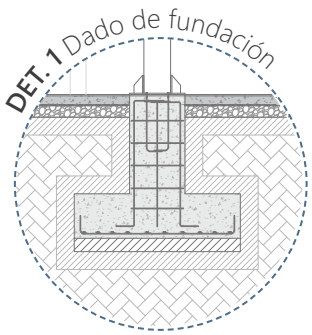
PERFIL ACERO SOLDADO HN 300x300x12 mm
RECUBIERTA CON PINTURA INTUMESCENTE
BLANCA

Escantillón 2

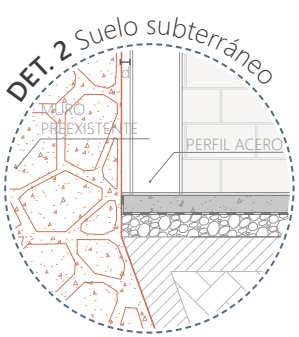




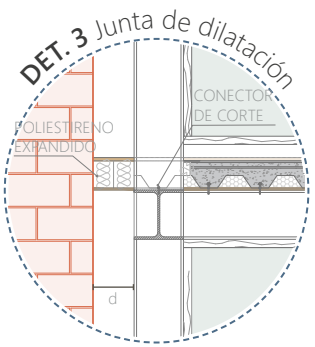
Detalles constructivos



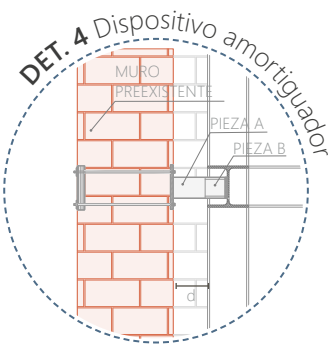
Sistema de entramado de dados de hormigón conectados con vigas de fundación.



Distanciamiento mínimo de 5cm entre pilar de acero con el muro preexistente.



El encuentro de la losa colaborante con el muro preexistente es protegida por una junta de dilatación de poliestireno expandido.



Dispositivo de dos piezas que amortigua el movimiento horizontal de la estructura de acero que impacta al muro preexistente.



Vista interior 1° nivel

Equipamiento público - Café lavandería



Vista interior 1° nivel

Equipamiento público - Café lavandería



Vista interior 1° nivel

Equipamiento público - Talleres + Espacio expositivo



Vista interior 2° nivel

Equipamiento público - Talleres + Espacio expositivo



Vista interior

Espacio Intermedio



Vista interior 3° nivel

Espacio privado - Viviendas



Vista interior 4° nivel

Zonas comunes



Vista exterior 4° nivel

Coronación edificio

10
BIBLIOGRAFÍA

ARTÍCULOS

Chacón, E., Valero Ramos, E. & Valverde Espinosa, I. (2012). Espacios de oportunidad. El reciclaje urbano en el contexto de la renovación del hábitat social en Francia. ***Hábitat y Sociedad, N°5, 77-94.***

Morales Soler, E., Alonso Mallén, R & Moreno Cruz, E. (2012). La vivienda como proceso. Estrategias de flexibilidad. ***Hábitat y Sociedad, N°4, 33-54.***

Chacón Linares, E. & Valero Ramos, E. (s.f.). Software de reciclaje. Introducción al diseño de programas para la transformación de viviendas sociales. ***Proyecto I+D BOA 2088-02753 "Reciclajes urbanos" Universidad de Granada.***

LIBROS

Fernández Per, A., Mozas, J. & Ollero, Á. (2013). ***10 Historias de Vivienda Colectiva. Análisis Gráfico de diez obras esenciales***. Vitoria-Gasteiz, España: a+t architecture publishers.

Chandía, Marco (2013). ***La cuadra, pasión, vino y se fue: cultura popular, habitar y memoria histórica en el barrio Puerto de Valparaíso.*** Santiago, Chile: Ril editores.

Fundación ICO (2021). ***Lacaton&Vassal: Espacio libre, transformación, habiter.*** España: Puente editores/Museo ICO.

WEB

https://www.plataformaurbana.cl/archive/2016/05/17/valparaiso-pierde-otro-edificio-en-su-barrio-fundacional/

https://icomoschile.blogspot.com/2016/05/la-destruccion-del-patrimonio.html

https://arquitecturaviva.com/obras/casa-sin-paredes-en-karuizawa-japon
https://ofhouses.com/post/189639843347/743-shigeru-ban-nine-square-grid-house

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

García, S. & Martí, P. (2014). En ***Arquitectura intergeneracional y espacio público***. ARQ (Santiago), (86), 62-69. Recuperado de https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962014000100009

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. (2022). ***Informe de la Misión de Asesoramiento Técnico del Centro del Patrimonio Mundial al bien del Patrimonio Mundial "Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso" (Chile)***. Recuperado de https://www.sfgp.gob.cl/publicaciones/informe-de-la-mision-de-asesoramiento-tecnico-de-la-unesco-al-sitio-patrimonio

Chile. Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. (2023). ***Informe del Estado de Conservación. Área Histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso (Chile).*** (959). Recuperado de

Atisba (2018). ***El despoblamiento de Valparaíso. Análisis de resultados Censo 2017***. Recuperado de https://www.atisba.cl

Ramos, P. (2020). ***Exploración de Estrategias Proyectuales para la Vivienda Colectiva Sostenible. Caso: Arroyo Maldonado.*** Recuperado de: http://sedici.unlp.edu.ar

Castillo, M. (2009). ***Participación desde abajo y políticas públicas. La rehabilitación del edificio de la Población Obrera de la Unión en Valparaíso***. Recuperado de http://habitat.aq.upm.es

Jiménez, C. & Ferrada, M. (2007). ***Identidad Arquitectónica del Área Histórica de Valparaíso.***