



# Rehabilitación urbana y arquitectónica de un acceso al Cerro Cordillera

2 programas potenciadores para Valparaíso  
Paseo Mirador + Residencia



UNIVERSIDAD DE CHILE

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Escuela de Arquitectura

Memoria de Título 2006

**REHABILITACION URBANA Y**

**ARQUITECTONICA DE UN ACCESO AL**

**CERRO CORDILLERA**

**2 programas potenciadores para Valparaíso**

**PASEO MIRADOR + RESIDENCIA**

Alumno: José Carlos Quiroz Silva

Guía: Arq. Oscar Ortega Salazar



# Índice

Introducción 07

## 01

### Valparaíso. Síntesis histórica y situación actual

1.1 SÍNTESIS HISTÓRICA DE LA CIUDAD	12
1.1.a) Origen	12
1.1.b) Crecimiento y auge	13
1.1.c) Decadencia	14
1.2 SITUACION ACTUAL DE LA CIUDAD	15
1.2.a) Presente de la ciudad	15
1.2.b) Políticas de reactivación económica	16
1.3 VALPARAÍSO. CIUDAD UNIVERSITARIA	18
1.4 VALPARAÍSO COMERCIAL Y TURISTICO	22

## 02

### Patrimonio Arquitectónico y urbano

2.1 QUE ES EL PATRIMONIO	27
2.1.a) Deterioro del patrimonio	28
2.1.b) Conservación del patrimonio urbano – arquitectónico	28
2.1.c) Lo moderno v/s lo antiguo	30
2.1.d) Valparaíso: Situación actual de su patrimonio	31

# 03

## Área de Estudio

3.1 VALPARAÍSO	35
3.1.a) Centro histórico de Valparaíso	35
3.2 FRENTE DE CERRO	40
3.2.a) Pie de cerro (borde inferior de la ladera)	41
3.2.b) La ladera	41
3.2.c) Frente de cerro (borde superior de la ladera)	42
3.3 ELEMENTOS A CONSIDERAR	42
3.3.a) Paseos miradores	42
3.3.b) Ascensores	44
3.3.c) Escaleras	47

# 04

## Área de intervención

4.1 EL LUGAR	49
4.2 CERRO CORDILLERA	51
4.3 ELEMENTOS A INTERVENIR	53
4.3.a) Terreno ex edificios colectivos de vivienda (sitio eriazo)	54
4.3.b) Museo y terraza mirador Lord Cochrane	55
4.3.c) Ascensor Cordillera	56
4.3.d) Escalera Cienfuegos	57
4.3.e) Plaza Eleuterio Ramírez	58

# 05

## Propuesta de intervención

5.1 DIAGNOSTICO 60

5.2 PROPUESTA 61

5.3 PROGRAMA 64

# 06

## Anexos

ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR VALPARAISO

Articulo 18° 67

Articulo 25° 68

INSTRUCTIVO DE INTERVENCION ZONA TIPICA "AREA HISTORICA DE VALPARAISO"

Articulo 42° 70

Articulo 43° 70

Articulo 44° 70

Articulo 45° 71

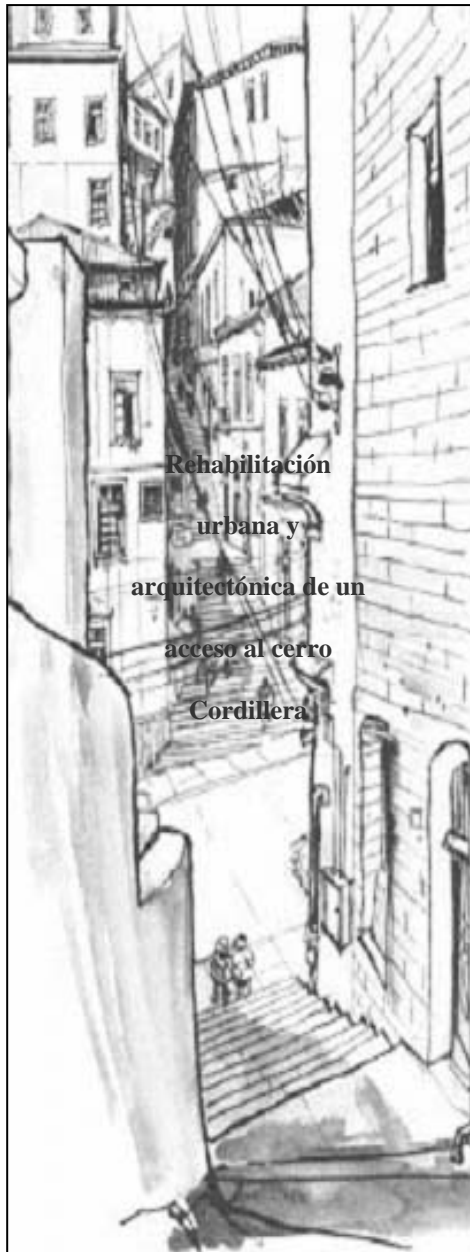
# 07

## Bibliografía

*“La ciudad es una construcción de la memoria, que graba mensajes y signos ordenadores de la vida, y esa memoria urbana es la que le permite a la ciudad despertar cada día y recordar su pasado, su ayer, aquello que quedo por hacerse, aquello que ya se hizo. La ciudad, al igual que una formación geológica, se construye y reconstruye sobre las capas superpuestas de su memoria.”*

1\_ Saldariaga, Alberto. MONUMENTOS NACIONALES DE COLOMBIA. LA MEMORIA, LA HUELLA, LA HISTORIA.

# Introducción



La ciudad de Valparaíso este último tiempo goza de una gran atención debido a un sin número de acontecimientos que le han sucedido. Dentro de estos la noticia más importante y que saca a la ciudad al tapete es su nombramiento (solo una parte del casco histórico de la ciudad) por parte de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, pasando a formar parte del selecto grupo chileno dentro de los que se encuentran las salitreras de Humberstone y Santa Laura, las iglesias de Chiloé, el Parque Nacional Rapa Nui, y el ex campamento minero de Sewell. Esto ha generado que los ojos de muchos, incluso internacionales se interesen sobre lo que esta aconteciendo en la ciudad.

Esto ha acelerado la toma de conciencia con respecto a algo que muchos se negaban a ver; el visible deterioro de la ciudad y su patrimonio arquitectónico y urbano, y la urgente necesidad de recuperarlo. **Presentándose de esta manera una inmejorable instancia para llevar a cabo proyectos que aporten a disminuir la situación en que se encuentra.**

De esta manera el primer acercamiento al momento de proyectar cualquier intervención en esta tan particular ciudad es la manera en que uno la va entendiendo, por lo tanto, la intervención no se presenta como la implantación de un objeto aislado, (siendo ese el principal problema de muchas intervenciones realizadas) ya que la ciudad debe ser entendida como un todo, como una suma de partes integradas y no como elementos aislados. De esta manera se entiende que cualquier intervención, por más mínima que sea, va a repercutir en el contexto en que se encuentre.

Por lo tanto, al realizar cualquier intervención, deben ser reconocidos los factores que van a condicionar el proyecto, algunos en mayor medida que otros, pero que de alguna manera influirán. De esta manera se estará logrando que la intervención actúe revitalizando toda un área.



# La elección del problema a resolver

El primer acercamiento es claro y directo. Nacen una serie de interrogantes de cómo actuar frente a tan esplendida ciudad, como así también para algunos puede resultar una ciudad abandonada, de mal aspecto, donde sería mejor demoler todo lo que no sirve. Valparaíso puede agradar o desagradar, así de simple, pero para nadie resulta indiferente, por lo tanto antes de emitir cualquier juicio y de la forma de como debemos actuar sobre ella es necesario ir entendiéndola, recorrerla, sentirla, no tan solo conocer ese patrimonio tangible que observamos, sino ese patrimonio intangible, el de las vivencias, de los sentidos, el que es capaz de crear una atmósfera única y que sin duda representa el alma de Valparaíso y que la hacen tan particular.

El problema encontrado, se inserta bajo un tema de contingencia social y arquitectónica actual de lo que sucede hoy en la ciudad. De esta manera, primero a través del estudio y en la forma de reconocerla van apareciendo los primeros atisbos de cómo actuar en ella.

Se pretende que el proyecto propuesto sea un aporte a la zona en que se emplace, convirtiéndose en un proyecto revitalizador de toda un área, en donde a través de la **“rehabilitación”** (1) se logre rescatar y crear nuevos polos de atracción.

Para lograr la inserción óptima del proyecto se hace necesario entender la situación actual de la ciudad, conociendo desde su historia, funcionamiento urbano y los problemas que la afectan hoy. De esta manera se propone que a través de un proyecto que acoja dos programas arquitectónicos, los cuales son una necesidad y una realidad de la ciudad, funcionen como detonadores de revitalización dentro de un área de la Zona Patrimonial. Si bien las expectativas son ambiciosas dentro del contexto actual de la ciudad, se pretende que el proyecto actúe como

un revitalizador arquitectónico-urbano dentro del área de trabajo elegida; uno de los accesos al cerro Cordillera.

La proposición de estos dos programas detonadores de revitalización para el área de trabajo nace a partir del estudio que se sintetiza en la presente memoria, de los cuales se desprenden:

## **1) Paseo mirador**

Constituyen espacios públicos capaces de identificar a un barrio. Acogen programas apropiados que potencian su uso, como museos, restaurantes, talleres artesanales, entre otros. Son capaces de detonar una gran vitalidad urbana.

## **2) Residencia universitaria**

En la actualidad existen políticas gubernamentales, municipales y privadas de convertir a Valparaíso en “ciudad universitaria”, existiendo una falta de un programa adecuado que potencie esta condición, siendo el gran Valparaíso la segunda ciudad del país con mayor número de establecimientos de educación superior.

Las principales motivaciones en el desarrollo de estos temas son, el interés de hacer ciudad a partir de una necesidad programática, y que a partir de distintas intervenciones, en conjunto con poder experimentar las posibilidades arquitectónicas que ofrece Valparaíso se pueda recuperar un área que presenta problemas de deterioro.

(1) *Rehabilitación*: tiene por objeto dar nuevas condiciones de habitabilidad a un conjunto, un edificio, o a una parte de él. Los espacios se adaptan a una nueva función, ya sea porque las condiciones de habitabilidad se han deteriorado, porque es anacrónico, o porque al desaparecer la función primitiva, se hace necesario asignar una nueva función.

“... La posibilidad de hacer convivir un edificio antiguo y una actividad moderna es, a todas luces, más valioso que una obra solitaria y abandonada. Es un lujo conservar un monumento sin pensar en utilizarlo, en darle un destino útil...” (1)

(1). CA N°37. PRECISIONES CONCEPTUALES EN TORNO A LAS FORMAS DE REARQUITECTURACIONES



# 01

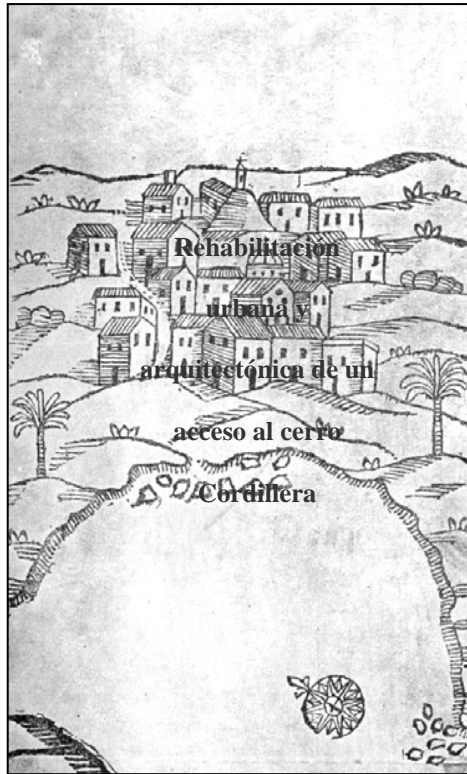
## Valparaíso. Síntesis histórica y situación actual

*“Al igual que los físicos cuánticos que observaban fenómenos que no podían explicarse racionalmente hasta que descubrieron la unidad del espacio tiempo, los arquitectos modernos llamaron en Valparaíso “poesía” a todo lo que no tenía una explicación racional*

Weil P., Andrés. CA N°101

# 1.1 SÍNTESIS HISTÓRICA DE LA CIUDAD

## 1.1.a) Origen



Valparaíso. 1646

El origen de Valparaíso data del año 1536 cuando Juan de Saavedra, integrante de la expedición de Diego de Almagro, a bordo del celebre barco “Santiaguillo”, descubre esta amplia y habitada bahía habitada por pescadores Changos.

En 1544, Pedro de Valdivia le otorga a la bahía de Valparaíso, el título de Puerto de Santiago. Siendo la topografía el principal factor que determino la formación de la ciudad.

Durante el siglo XVII, Valparaíso era un pequeño puerto y caserío amenazado constantemente por navegantes, aventureros y piratas provenientes de Europa. Esto provoco que la ciudad se fuera fortificando hasta ser declarada como “zona de guerra”. El (ex) Castillo de San José, construido durante el siglo XVII, fue la más importante edificación de la ciudad, emplazado en el cerro Cordillera, en los terrenos que actualmente se emplaza el Museo Lord Cochrane y sus alrededores.

## 1.1.b) Crecimiento y auge

Durante el siglo XVIII, Carlos III y Fernando VI abren los puertos de Ibero América a los puertos franceses, por ser de la misma casa reinante. Gracias a esto la ciudad adquiere gran desarrollo, y junto con Talcahuano se transforman en plazas de contrabando.

La independencia de Chile en 1810, al declarar la libertad de comercio, posibilita que el país se abra a todas las naciones, esto aumenta aún más el desarrollo e importancia de Valparaíso, el que en el poco tiempo se transforma en el primer puerto del Pacífico y en la segunda ciudad del país (después de Santiago), arribando numerosos barcos provenientes especialmente de Europa,



Vista del malecón. Desde los almacenes fiscales

los que al hacer la ruta del Cabo de Hornos encontraban en Valparaíso un sitio obligado para el aprovisionamiento. Con esto se veía transitar por las calles de ciudad gente proveniente de diferentes lugares del mundo, trayendo consigo una serie de adelantos y novedades.

En 1840, empiezan a ser ocupados densamente los cerros del sector del puerto, los que se van diferenciando unos de otros, conformándose como barrios. Esto se manifiesta visualmente al poder distinguirlos por su organización y construcciones, o por las comunidades que la habitaban (inmigrantes ingleses y alemanes- agentes comerciales navieros- se instalan preferentemente en los cerros Alegre y Concepción). Por otro lado la zona del plan esta densamente poblada, mostrando un carácter muy urbano y homogéneo, con un trazado regular a diferencia de los cerros que representaban especialmente orgánicos.

En 1866 España bloquea y bombardea al indefenso puerto de Valparaíso. La población huye a los cerros, desde donde contemplan la destrucción e incendios de los principales edificios de la ciudad. Esto es muestra de una constante que acompaña a la ciudad a través de su historia: las numerosas catástrofes naturales y ataques deliberados que la han ido destruyendo y a la vez obligando a su reconstrucción.



Valparaíso. Siglo XIX

A mediados del siglo XIX, Valparaíso experimenta un auge económico, social. La zona que actualmente comprende el área del Almendral es ocupada. En 1883 se inaugura el primer ascensor en el cerro Concepción, comenzando la conexión mecánica del plan con los frentes de cerro, favoreciendo a la conformación de paseos y plazas.



Construcción afectada por el terremoto de 1906

A fines de 1800 y principios de 1900 Valparaíso experimenta su época de mayor esplendor, con una fuerte identidad propia. Es una ciudad con mucha vitalidad, llena de adelantos y construcciones de altísima calidad, un ambiente heterogéneo y cosmopolita, mientras su orden urbano se va desarrollando en conjunto con la topografía del lugar. Todo el sector del centro histórico ya tiene la configuración que presenta hoy en día.

### 1.1.c) Decadencia

En las primeras décadas de 1900, una serie de hechos terminaron con la época de oro de Valparaíso. Graves incendios y el terremoto de 1906 dañaron gravemente muchos de sus valiosos edificios, y la apertura del canal de Panamá en el año 1914, alejó al puerto de las principales rutas marítimas, reduciendo considerablemente el tráfico de barcos y entregando la supremacía del pacífico al puerto de San Francisco, California. Paralelamente, Viña del Mar se desarrolla como ciudad dormitorio, mientras Valparaíso se mantiene como centro de actividades comerciales y de servicios al puerto, mientras el trazado de la línea de ferrocarril trae consigo la desvinculación del borde mar con la ciudad, pese a que este medio de transporte agrega una nueva movilidad a la zona, ayudando a desarrollar las ciudades satélites de Quilpue y Villa Alemana. Todo esto contribuyó a que esta ciudad puerto viera mermada su calidad, importancia y vitalidad, comenzando a experimentar un prolongado proceso de deterioro en su estructura física y ambiental.

*“La traza es el elemento auténticamente patrimonial que conserva Valparaíso, ya que la edificación ha ido sustituyéndose y en cambio la traza permanece”. (1)*

## 1.2 SITUACION ACTUAL DE LA CIUDAD

### 1.2.a) Presente de la ciudad



Imagen de la bahía desde el cerro Artillería



Sector del puerto

Valparaíso se presenta hoy en un notorio estado de estancamiento económico, en las últimas décadas un importante factor que ha contribuido al deterioro de la ciudad han sido la falta de planes y políticas urbanas y la edificación inorgánica en el plan y en menor medida en sus cerros, en donde la escasez del suelo obligó a asumir el crecimiento demográfico con la aparición de nuevos tipos edificatorios que no reconocen las características topográficas y espaciales de la ciudad. Estos resultan muy deteriorantes en el área del “plan” (centro de Valparaíso), ya que rompe con la homogeneidad del sector y compromete las relaciones visuales entre los cerros y el plan, así como en el horizonte lejano de la ciudad.

De esta manera se puede concluir que el deterioro ambiental de Valparaíso se debe a las catástrofes naturales, a las mal solucionadas necesidades de desarrollo en conjunto con la falta de políticas urbanas sustentables.

La falta de medios económicos y de herramientas y normativas urbanas adecuadas, principalmente la ignorancia y desconocimientos de sus autoridades, ha generado fallas en la conservación de los elementos que constituyen la ciudad (en especial su patrimonio arquitectónico). A la vez por necesidad o por poca planificación, se han ejecutado acciones que la han hecho asumir y adaptarse de mala manera a los cambios que exige el desarrollo. Una ciudad como esta, cuyos valores urbano-arquitectónicos han hecho de ella un caso singular, exige un especial cuidado al momento de trabajar.



## 1.2.b) Políticas de reactivación económica

Entre diciembre del 2000 y febrero de 2001, la tasa de desocupación en la V región alcanzó el 10,5 %. Durante ese mismo trimestre Valparaíso se transformó en la provincia con el porcentaje más alto de desempleo a nivel nacional; 13,7 %. Los datos reflejaban una realidad indesmentible, la otrora segunda ciudad más importante del país y actual sede del poder legislativo se encontraba sumida en una recesión económica de carácter crónico. A esto hay que sumarle el dato que durante el año 1992 la población de la ciudad de Valparaíso alcanzaba los 275.982 habitantes, mientras que para el censo del año 2002 se situaba en el orden de los 272.520, estableciendo así una variación inter censal de -2.5%, por debajo del crecimiento que experimentaba la provincia y el país.

De esta manera, se decidió aplicar una cirugía mayor para detener la crisis, durante el año 2001 bajo orden presidencial, se presentó un proyecto para la ciudad puerto llamado PLAN VALPARAÍSO (PV), el cual debería estar terminado para el año 2010, cuando Chile celebre su bicentenario. La ciudad requería desarrollar motores económicos adicionales.

*“El gran capital de Valparaíso es la ciudad misma y en torno a ella había que aprovechar el potencial económico que de ahí se desprendía y que tenía que ver, básicamente, con el turismo, las universidades, el tema cultural, bohemio, y la apuesta de desarrollo de nuevas tecnologías. Es decir, acentuar la espacialidad de Valparaíso y transformar eso en una fuente de atracción para turistas, empresarios tecnológicos, estudiantes y artistas.” (1)*

(1). Weil Andrés. CA 101



Plan maestro proyecto de apertura del borde costero



Proyecto de apertura del borde costero



Proyecto paseo peatonal en el borde costero

## PRINCIPALES ACCIONES URBANAS Y PROYECTOS ECONÓMICOS DEL PLAN VALPARAÍSO



**Edificio del Polo Tecnológico**  
En él funcionará el Centro Avanzado de Tecnologías de Información y Comunicación (CATIC),



**Consejo nacional de la cultura y las artes**



**Trole de Valparaíso**

### **Borde costero**

Contempla la apertura de una moderna costanera que contendrá edificios con oficinas, viviendas, locales comerciales y hoteles. Una etapa de esta área ya se encuentra habilitada con la remodelación del muelle Barón.

### **Creación de polo de alta tecnología**

Incentivar la instalación de empresas extranjeras líderes en el ámbito tecnológico y la construcción de edificios que puedan albergarlos, transformando a Valparaíso en el referente tecnológico del país.

### **Mejoramiento del transporte**

Contempla un proceso de licitación de vías y la habilitación de ciclo vías, además un programa de recuperación de ascensores.

### **Fomento de la cultura**

En el año 2004 en la ciudad se instaló el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, fortaleciendo la imagen de la ciudad como capital cultural de Chile. Y la creación de un gran centro cultural en las dependencias de la ex cárcel de Valparaíso.

### **Imagen de la ciudad**

Recuperación de fachadas, campaña “Valparaíso limpio”, definición circuitos turísticos.



Universidad de Playa Ancha



Universidad de Valparaíso



Bahía de Valparaíso

### Sistema universitario

Contempla potenciar la actividad de las universidades que tienen sede en Valparaíso para transformarla en el mediano plazo en el centro académico del país y de Sudamérica. Con este fin se pretende intervenir en infraestructura deportiva, académica, en barrios universitarios y en la habilitación de servicios de alojamiento.

## 1.3 VALPARAISO: CIUDAD UNIVERSITARIA

En las últimas décadas la región de Valparaíso ha sufrido un incremento sostenido en el número de instituciones de educación superior; a las universidades del consejo de rectores se han sumado universidades privadas, institutos profesionales y centros de formación técnica. Este incremento se ha visto reflejado especialmente en las ciudades de Valparaíso y Viña del Mar. En la actualidad, se encuentran en funcionamiento más de 65 establecimientos de educación superior dentro de la V región, con una población estudiantil que supera los 70.000 alumnos. De los cuales un 7,1%, correspondiente a más de 5.000 alumnos, representan la población flotante estudiantil que se encuentra en la región.

En Valparaíso los establecimientos de educación superior se encuentran repartidos por toda el área urbana de la ciudad. Se pueden reconocer ciertos núcleos universitarios; el sector de Playa Ancha, la zona del Almendral, y el del cerro los Placeres. El centro histórico de la ciudad posee prácticamente una nula presencia universitaria, lo que resulta paradójal al considerarse este como el sector significativo dentro de una ciudad.



DUOC de Valparaíso

## ANTECEDENTES

El sistema de educación superior de la V Región se caracterizaba al año 2003 por contar con 65 sedes, representando un 13,4 % del total de sedes a nivel nacional (2° en el ranking), distribuidas en 19 universidades, 15 institutos profesionales y 32 centros de formación técnica. Respecto al número de matrículas en el año de 1983 la región contaba con 20.866 matrículas, al año 2003 contaba con 71.563 matrículas.

### MATRICULAS DE PRE-GRADO

REGION	AÑO 1983	%	AÑO 2003	%
V	20.866	12,0	71.563	13,4
VIII	21.407	12,3	65.151	12,0
RM	83.984	48,5	272.496	50,2
TOTAL PAIS	172.995	100	542.580	100

Fuente: [www.universia.cl](http://www.universia.cl)

## SEDES DE ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES

REGION	NUMERO
V	65
VIII	55
RM	186
TOAL PAIS	486

Otro antecedente a tener en consideración, son los programas de intercambio que realizan las instituciones de educación superior de Valparaíso, donde el número de estudiantes extranjeros supera los 1000 alumnos. La Universidad Católica de Valparaíso cuenta con 612 alumnos, la Universidad del Aconcagua con 210 alumnos, mientras que las Universidades de Playa Ancha y la Universidad Técnica Federico Santa María no sobrepasan los 80 alumnos. Actualmente la principal procedencia de los estudiantes es de origen europeo. (1)

(1) Fuente: Oficina de Asuntos Internacionales. Universidad Técnica Federico Santa María

*“De los alumnos que vienen a estudiar a Valparaíso y que no son de la región, un porcentaje importante tienen su residencia fuera de Valparaíso, y por otro lado, alumnos que pudieran estudiar en la ciudad optan por no hacerlo, por distintas razones, entre ellas la deficiente infraestructura en servicios universitarios. Estimaciones preliminares, indican un número del orden de 5 mil alumnos por año que llegan a estudiar a la ciudad desde fuera de la región. Esta presión de la demanda ha generado; déficit de infraestructura de*

*servicios y de recreación para los estudiantes, falta de equipamiento en espacios públicos y de zonas especiales universitarias, escasez de residencias apropiadas para la gran gama de distintos estudiantes que arriban.”(2)*

(2) Fuente: [www.universia.cl](http://www.universia.cl)

Como se puede apreciar, el crecimiento del sistema de educación superior de la V región ha tendido a aumentar, lo que ha significado al mismo tiempo un aumento de la oferta universitaria, el que se ve reflejado en el crecimiento de más de un 300% en la matrícula en los últimos 20 años. Es por eso que esta alta demanda necesita ser potenciada a través de una infraestructura acorde.

Todos los antecedentes mencionados anteriormente no reflejan necesariamente que Valparaíso sea una ciudad universitaria, ya que no sólo basta que tenga un número elevado de estudiantes. Lo que define a una verdadera ciudad universitaria es principalmente la capacidad que tiene la ciudad para ofrecer bienes y servicios especializados orientados a sus habitantes universitarios, tales como hospedaje universitario, espacios para el esparcimiento, infraestructura recreativa y deportiva, etc. Donde iniciativas como estas ayudan a la reactivación de la ciudad.

*“Una característica que distingue positivamente a las ciudades universitarias internacionales es la diversidad de su oferta cultural. Las ciudades universitarias generan una gran cantidad de museos, galerías, librerías, cafés, exposiciones, recitales, festivales, bienales, así como tertulias, encuentros, concursos, actos poéticos, debates, lanzamientos”. (3)*

(3) Fuente: [www.municipalidadvalparaiso.cl](http://www.municipalidadvalparaiso.cl)

## 1.4 VALPARAISO COMERCIAL Y TURISTICO



Crucero en la bahía de Valparaíso

La ciudad de Valparaíso cuenta con numerosos y diversos atractivos turísticos, con características únicas y a la vez escasas que la hacen ser una de las ciudades mas atractivas de Chile, siendo las principales su patrimonio cultural, y su patrimonio natural.

Estas características hacen de Valparaíso un destino llamativo, tanto para turistas nacionales como internacionales, los que en el último tiempo han crecido gracias a que la ciudad ha sido nombrada como Patrimonio de la Humanidad. Esto ha creado que se abran un sin número de posibilidades de inversión, los que van desde el desarrollo de una infraestructura para actividades culturales y recreacionales tales como teatros, salas de exposición, pubs, restaurantes y locales para la prestación de servicios turístico. Ejemplos de estas inversiones se pueden observar en los cerro Alegre y Concepción (preferentemente turísticos) en los cuales a través de la **rehabilitación** de su patrimonio arquitectónico se han originado una serie de programas que apoyan el desarrollo turístico.



Visitas guiadas en el cerro Concepción

Según datos de Sernatur, en Valparaíso en estos últimos años se ha incrementado la llegada de turistas extranjeros, lo que se puede ejemplificar en el arribo durante cada temporada de mas de treinta cruceros con pasajeros de distintas latitudes y con un alto poder adquisitivo, de esta manera se establece un panorama ideal para el desarrollo de productos y servicios orientados al turismo en la ciudad.



Publicación de los carnavales culturales en Valparaíso

Durante el año 2000 en Valparaíso nacieron los carnavales culturales, los que se vienen realizando desde esa fecha hasta hoy durante navidad y año nuevo. Esta actividad tiene como principal objetivo el atraer a miles de turistas durante sus cuatro días de duración, y culmina con el tradicional show de fuegos artificiales “año nuevo en el mar”, uno de los mas grandes del mundo.

Además, este año por parte de la Municipalidad, nació la iniciativa de crear caminatas guiadas; “Conociendo Valparaíso paso a paso”, las cuales tienen como principal objetivo guiar a turistas que quieran conocer la ciudad, caminando a través de los cerros Alegre y Concepción guiados por monitores turísticos que cuentan la historia y dan a conocer elementos arquitectónicos que dan valor a la ciudad.

*“Últimamente la ciudad se ha embarcado en un proceso de recuperación y fortalecimiento de su potencial como ciudad patrimonial, turística, cultural y tecnológica, impulsado por acciones conjuntas entre el gobierno central, regional y comunal, lo que ha llevado al mundo empresarial a recobrar la confianza en los atractivos de Valparaíso...” (1)*



“Año nuevo en el mar”

(1) Fuente: [www.municipalidaddevalparaiso.cl](http://www.municipalidaddevalparaiso.cl)





Paseo 21 de Mayo. Cerro Artillería



Paseo Gervasoni. Cerro Concepción

El sector turismo concentra cerca del 10 % de las unidades productivas, correspondiendo mayoritariamente a pequeñas y microempresas, encontrándose ausencia casi absoluta de medianas y grandes empresas. Los grupos de actividad en que se reúne este conglomerado corresponden principalmente a hoteles, restaurantes, cafés y Pubs (cerca del 70%). Desde la perspectiva del empleo generado, se estima que este foco de actividad genera directamente cerca de un 10% del empleo comunal. (1)

Según sector de actividad, las empresas se distribuyen como se muestra en la siguiente tabla:

<b>SECTOR</b>	<b>%</b>
<b>Agricultura</b>	<b>0,18</b>
<b>Minas y Canteras</b>	<b>0.03</b>
<b>Ind. Manufacturera</b>	<b>4,67</b>
<b>E.G.A</b>	<b>0,06</b>
<b>Construcción</b>	<b>0,48</b>
<b>Comercio</b>	<b>60,12</b>
<b>Transporte</b>	<b>5,63</b>
<b>Serv. Financieros</b>	<b>15,49</b>
<b>Serv. Comunales</b>	<b>13,34</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

(1) Fuente: [www.municipalidaddevalparaiso.cl](http://www.municipalidaddevalparaiso.cl)





# 02

## Patrimonio arquitectónico y urbano

*“La contemporaneidad, es la capacidad de hacer presente el pasado y el futuro, es lo que diferencia a una ciudad de un museo o una replica escenográfica. En el caso de Valparaíso, es precisamente su contemporaneidad lo que fascina, siendo este atributo el que destaca la declaración de la UNESCO”. (1)*

(1). CA N°101

## 2.1 QUE ES EL PATRIMONIO

El patrimonio es un bien heredado; una entidad o realidad de valor positivo que recibimos de nuestros ascendientes. Sobresale por su valor cultural, por su poder de representatividad o por su singularidad, y llega a ser parte de ese repertorio de elementos que se incorpora en un imaginario cultural específico o en el inmenso cultural universal, ya sea como hito o como símbolo. Todo patrimonio es fuente de orgullo e identificación; su pérdida puede causar la ruptura del anclaje de la sociedad con sus orígenes, y su recuperación o mantención puede otorgar un sentimiento de estabilidad, de permanencia y de continuidad; una identidad que le otorga a todo individuo el sentido de pertenencia a un grupo social, necesario para el desarrollo como persona.

Existe el patrimonio intangible; que son los elementos sin sustancia física, como las manifestaciones del folclor, formas de conducta, tradiciones. El patrimonio natural; que son elementos de la naturaleza; el paisaje, la topografía, la vegetación, etc. Y el patrimonio tangible; que son elementos con sustancia física, que pueden ser ciudades, conjuntos urbanos, edificios, esculturas, libros, etc.

*“El patrimonio arquitectónico es una de las formas en que se plasma el desarrollo histórico de una sociedad y su cultura, siendo el rápido crecimiento de las ciudades, de la industrialización, las migraciones y las propias exigencias del desarrollo las que lo han deteriorado. Toda labor que se oriente a proteger y rescatar este patrimonio ayudará a ennoblecer a un pueblo, definiendo un ser, para así proyectarlo a futuro con sólidos principios de identidad.” (1)*

(1). Jull, Kart. DOCUMENTO IX BIENAL DE ARQUITECTURA, SANTIAGO. 1993

## 2.1.a) Deterioro del patrimonio



Ex palacio Cousiño. Solo mantiene sus fachadas ya que el interior fue incendiado

El desarrollo natural de cualquier poblado humano requiere de una serie de continuos cambios que permitan su vida, siendo esta situación la que permite que se remplacen edificios y estructuras urbanas con el fin de responder a estos cambios que supuestamente están destinados hacia un mejoramiento. De esta manera se podría decir que la fuerza de renovación puede ignorar la herencia arquitectónica que sumado a otros factores, como por ejemplo el económico, incitan a que una serie de edificios de innegable valor arquitectónico e histórico vayan quedando en desuso y abandonados si es que estos no van respondiendo y tampoco adaptando a las exigencias del mundo actual.

## 2.1.b) Conservación del patrimonio urbano-arquitectónico



Paseo Atkinson.  
Recientemente remodelado

El concepto de conservación y restauración de ambientes o conjuntos urbanos no es el mismo que el de conservación y restauración de monumentos o edificios aislados. Si bien, no existe una gran disparidad, hay matices a considerar. Al enfrentar la restauración de un edificio o de un monumento, el principal objetivo es lograr su retorno a la forma original, mientras que al conservar o restaurar un ambiente o conjunto, es algo que se encuentra vivo, por lo tanto aparecerán una serie de presiones que vienen de su propio contexto.

*“La actuación sobre un ambiente o conjunto habrá de ser tal que:*

- a) Conserve su carácter funcional.*
- b) No cause graves perjuicios a la comunidad que lo habita.*
- c) Promueva el desarrollo económico del conjunto afectado.*
- d) Respete los derechos de la propiedad, pero subordinados al interés común.” (1)*

(1). Crusat, Enrique. PROBLEMAS FORMALES DE LA RESTAURACIÓN DE AMBIENTES O CONJUNTOS. La conservación de los centros históricos no puede seguir basándose en los motivos tradicionales; el interés histórico y artístico.

De esta manera, se hace indispensable la tarea de sustraer a nuevas transformaciones aquellos ambientes en donde es posible recuperar la experiencia del pasado.

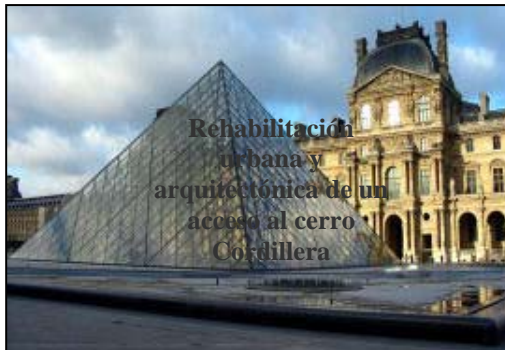
*“Comenzamos a ver que conservación y desarrollo, considerados durante tanto tiempo como objetos excluyente en el planteamiento físico, pueden y deben trabajarse en conjunto a fin de proveer la variedad y vitalidad tan deseada, pero a menudo tan ausente en las ciudades y barrios contemporáneos.”(1)*

(1) Wagner, W. SUMMA N°114

Es prescindible encontrar un equilibrio entre valoración del patrimonio y rentabilidad económica, ya que no se deben aceptar acciones lucrativas que perjudiquen la herencia histórica y cultural de una nación, y tampoco caer en el caso extremo de pretender recuperar el patrimonio solo por motivos emocionales, deseando conservar edificios o calles por el solo echo de ser viejos. **De esta manera, la acción a tomar sería incorporar las construcciones patrimoniales a los nuevos usos acordes a las exigencias de los tiempos actuales y proponer nuevas obras que permitan ser integradas al funcionamiento cotidiano de la ciudad, sin dañar su valor histórico-arquitectónico, transformándose en un aporte a la calidad urbana y de vida del sector en donde se emplaza.**

*“La ciudad es un patrimonio del pasado a transferir hacia el futuro y, si es posible, mejorado por el presente; alterar los lugares existentes solo se justifica si los hacemos mas adecuados para la vida del hombre” (2)*

(2) de Gracia, Francisco – CONSTRUIR EN LO CONSTRUIDO: LA ARQUITECTURA COMO MODIFICACION.



Rehabilitación  
urbana y  
arquitectónica de un  
acceso al cerro  
Cordillera

**Museo de Louvre.  
Intervención realizada por Pei**

## 2.1.c) Lo moderno v/s lo antiguo

Intervenir es actuar (como diseñador) en una obra, en un lugar que ya tiene forma; transformar un edificio, ampliarlo, construir uno nuevo, conectar dos, etc. Implica alterar el *genius loci* tanto del edificio como también del lugar en donde se emplaza. De esta manera el concepto de adaptabilidad es el principal principio a considerar.

Continuar la historia significa hacer lo nuevo con absoluta contemporaneidad, pero aceptando que el material histórico de nuestra memoria se va a enlazar en el proceso. El reconocimiento del pasado no debe convertirse en su sacralización. La era moderna, el presente, tiene derecho a su autoafirmación siempre que con ello no se malogre el legado de la historia que se nos ha transferido.

*“... interesa conservar los ambientes y no los edificios aislados; con relación a la ciudad moderna, interesa circunscribir y salvar la ciudad antigua en su conjunto, el cual, aún siendo el resultado de la estratificación de muchas épocas diversas, sin embargo, nos ha sido entregado por la tradición como un organismo terminado en cierta medida, es decir, dotado de un movimiento tan lento que permita representarlo, con suficiente aproximación mediante una imagen fija.”(1)*

(1) Benevolo, Leonardo. LOS ARQUITECTOS MODERNOS Y EL ENCUENTRO ENTRE LO ANTIGUO Y LO NUEVO.





Parlamento alemán.  
Intervención realizada por Foster

Dentro de la ciudad moderna se hace necesario poder reconocer el conjunto de la ciudad antigua, cuya estabilidad se viene a complementar con el dinamismo de la nueva.

*“Sin embargo, la ciudad antigua no puede subsistir al lado de la ciudad moderna como una entidad autónoma, porque su estructura constructiva y vial, es apta para acoger solamente algunas funciones de la vida moderna; la ciudad antigua debe llegar a ser, en sentido funcional, “una parte especializada” de la ciudad moderna; y el organismo de la ciudad moderna, debe ser tratado de tal manera que se localicen en la parte antigua solo aquellas funciones compatibles con ella, dirigiendo a otros sitios las otras funciones incompatibles.” (1)*

*“... es necesario, casi siempre, realizar (además de las normales adaptaciones en los organismos de cada uno de los edificios) algunas intervenciones mucho mas amplias, abarcando manzanas enteras, o incluso porciones mas extensas del tejido original...”(1)*

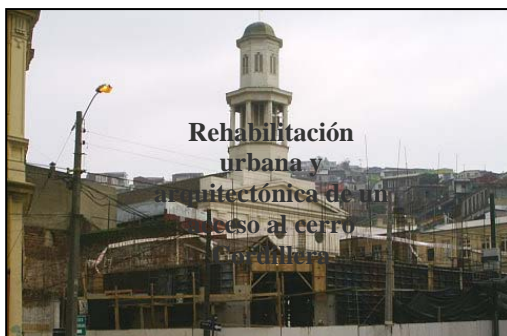
(1) Benevolo, Leonardo. LOS ARQUITECTOS MODERNOS Y EL ENCUENTRO ENTRE LO ANTIGUO Y LO NUEVO.



Construcción de un supermercado en  
ZT La Matriz

## 2.1.d) Valparaíso: situación actual de su patrimonio

En el año 2003 un área de la ciudad, fue declarada como “Patrimonio de la Humanidad”, pero todavía este nombramiento no ha tenido la repercusión necesaria para entenderlo completamente, ya que no se trata de “mantener ruinas en pie”. La cultura en Chile no es noticia, no existe para esta sociedad de consumo. De esta manera, Valparaíso queda prácticamente a la deriva, destinada a su propia suerte. Valparaíso antes de ser patrimonio de la humanidad, es patrimonio de todos los chilenos.



Junio. 2006



Agosto. 2006



Curioso edificio de supermercado en ZT

La Matriz

*“El funcionamiento de la ciudad, en cuanto espacio dinámico, tiene que responder a las necesidades que cada época o coyuntura histórica le plantea, el pulso de la historia marca su ritmo vital y en función de ello: si la ciudad vive y late al unísono con los tiempos de la historia, necesita un laborioso y, a veces, penoso trabajo de remodelación y acomodación a lo que esos tiempos exigen”.(1)*

(1) Terán, M. CASCOS ANTIGUOS Y CENTROS HISTÓRICOS: PROBLEMAS, POLÍTICAS Y DINÁMICAS URBANAS.

Incendios, saqueos y el olvido de inmuebles históricos es la tónica que se da en construcciones de gran valor arquitectónico, dejando una triste impresión a quienes visitan la ciudad. Tales sucesos que acontecen son tema de discusión para quienes se encuentran a favor de que estos desaparezcan para dar paso a enormes torres que romperían la armonía de Valparaíso (algunas ya aparecieron) destruyendo la imagen tan característica de anfiteatro que posee la ciudad. Y por otro lado se encuentran los que (a veces solo románticamente) defienden estas construcciones y están en contra de su desaparición.

*“El valor del patrimonio no radica tanto en los objetos arquitectónicos, como en su situación de emplazamiento, en su integración a un conjunto, y en su adaptación a la topografía.” (2)*

(2) Pérez, Victoria. MEMORIA DE TÍTULO: CENTRO PATRIMONIAL LA MATRIZ.

Estos hechos han servido para poner en tapete la situación actual de Valparaíso, donde ha veces se ha mencionado que incluso la ciudad corre peligro de que le quiten su nombramiento como Patrimonio de la Humanidad. Todo esto ha servido para dar a conocer que muchas edificaciones patrimoniales de Valparaíso se encuentran en un estado de deterioro, en una situación de abandono; y por cierto, con un destino incierto.



Edificio residencial que rompe la unidad del paisaje urbano

El principal atributo de patrimonio de la ciudad radica en su valor como lugar, existiendo una inseparable relación entre lo construido y su entorno. En este escenario es donde se desenvuelven los actos cotidianos, conformando un valor cultural que hacen de Valparaíso una ciudad reconocible y única, con un marcado acento de identidad.

*“Valparaíso es considerado por la UNESCO como un testimonio único de una tradición cultural, en la cual se conjugan además elementos como su particular topografía y especial arquitectura con la idiosincrasia de sus habitantes” (2)*

(2). Ilustre Municipalidad de Valparaíso.



Rehabilitación  
urbana y  
arquitectónica de un  
acceso al cerro  
Cordillera

# 03

## Área de estudio

*“La ciudad permanece pero nunca se mantiene igual así misma. Intervenir equivale a actuar conscientemente en ese proceso dinámico de la ciudad; debiendo añadirse que, en todo caso, habría de garantizarse la mínima estabilidad necesaria para que la forma urbana, en sus partes y en el todo, prolongue una identidad que ha sido conseguida trabajosamente,”*

(1)

(1). de Gracia, Francisco. CONSTRUIR EN LO CONSTRUIDO. LA ARQUITECTURA COMO MODIFICACIÓN.



Bahía de Valparaíso

## 3.1 VALPARAÍSO

Se reconoce en Valparaíso un paisaje natural y cultural muy particular, con un tipo de asentamiento urbano que no obedece a un único patrón impuesto. Su trazado orgánico hacia los cerros responde a la abrupta topografía que estos tienen, mientras que el plan posee un claro ordenamiento con grandes construcciones.

El ambiente construido de la ciudad solo reconoció el orden impuesto por el medio natural, configurándose de esta forma un espacio urbano característico, teniendo la particularidad de presentar una trama regular en el plan e irregular en los cerros; llena de desniveles, salvados por escaleras y ascensores, capaces de generar una vivencia particular de cómo se perciben las distintas situaciones espaciales que nos ofrecen todos sus elementos; recorridos estrechos, quiebres repentinos, aperturas sorprendidas, desorientaciones, etc.

### 3.1.a) Centro histórico de Valparaíso

El centro histórico está ligado a los primeros asentamientos urbanos de la ciudad, ya que en esa zona se emplazaron las primeras construcciones y dependencias del puerto. Comprende el área situada en el "plan" que se desarrolla entre la plaza Aníbal Pinto y la plaza de la Aduana, siendo este sector un lugar que refleja fielmente la identidad porteña.

El centro histórico se caracteriza por la relación con los cerros que más se acercan al mar, lo que hace que el área que lo contiene sea muy estrecha.



Construcciones en el "plan" de Valparaíso

El “plan” se destaca por su coherencia y homogeneidad de conjunto, apareciendo una mayor dinámica de la ciudad asociada principalmente a la actividad financiera y a la concentración de servicios públicos, financieros y de comercio, los que motivan a la concurrencia y desplazamiento masivo de personas, y a un intenso flujo de transporte. Mientras que los cerros presentan un carácter de barrios, originalmente asociados a un programa residencial.

Con motivo para la postulación realizada ante la UNESCO del centro histórico de Valparaíso, la Municipalidad elaboró un estudio-seccional con el objeto de crear una herramienta para proteger legalmente el patrimonio arquitectónico de la ciudad.

En la denominada área histórica de la ciudad se encuentra la Zona de Patrimonio declarada por la UNESCO, la que se encuentra conformada por las “Zonas Típicas”\*, cuyo desarrollo histórico, urbano y morfológico permitió su reconocimiento y posterior declaración como Patrimonio de la Humanidad.



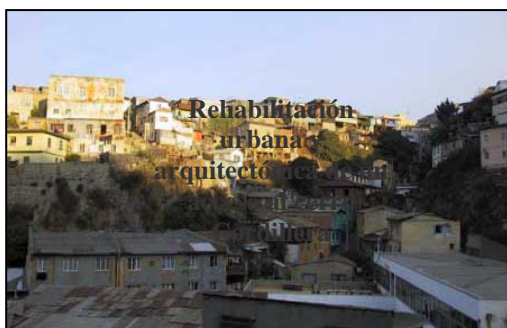
ZT Quebrada Márquez

*\* “Que las Zonas Típicas o Pintorescas, según se desprende de las disposiciones de la ley N° 17.288, constituyen agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que forman una unidad de asentamiento representativo de la evolución de una comunidad humana y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas; que tienen interés artístico, arquitectónico, urbanístico y social, constituyendo áreas vinculadas por las edificaciones y el paisaje que las enmarca, destaca y relaciona, conformando una unidad paisajística, con características ambientales, propias, que definen y otorgan identidad, referencia histórica y urbana en una localidad, poblado o ciudad.” (1)*

(1). [www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl)



ZT Plaza Echaurren – Calle Serrano



ZT Cerro Cordillera



ZT Sector Bancario Calle Prat

El área de patrimonio se conforma por las siguientes Zonas Típicas:

### 1\_ Zona típica quebrada Márquez

Corresponde a un área de ocupación planificada en los años 50, cuyo destino fue vivienda social. Se encuentra constituida por un conjunto de edificios de arquitectura moderna, los que poseen como característica principal el reconocimiento de la topografía de la quebrada.

### 2\_ Zona típica plaza Echaurren – calle Serrano

Este sector formaba parte de las instalaciones del castillo San José; fortificación del siglo XVI. Sufrió una metamorfosis, a través de sucesivos rellenos y de la evolución del puerto, pasando de ser una plaza colonial a una plaza urbana ornamentada.

### 3\_ Zona típica cerro Cordillera

El área incluye el antiguo castillo San José, monumento histórico que alberga actualmente al Museo del Mar Lord Cochrane, la estación cumbre del ascensor Cordillera, y la plaza Eleuterio Ramírez.

### 4\_ Zona típica sector bancario calle Prat

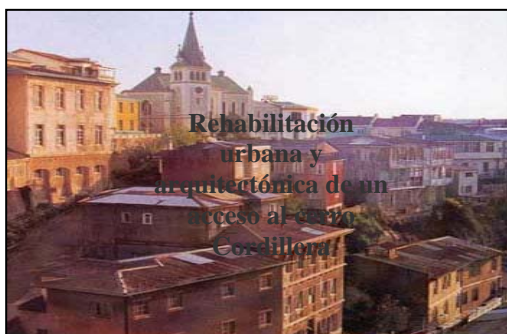
Se encuentran en ella los principales testimonios arquitectónicos de la época de auge del puerto, tales como el Reloj Turri, el edificio de la Bolsa de Valores, el edificio del Banco de Chile y el edificio del Banco de Santiago.



ZT Entorno Iglesia La Matriz

## 5\_ Zona típica entorno iglesia la Matriz

La iglesia forma parte del núcleo fundacional de Valparaíso. Dentro del conjunto se pueden apreciar viviendas con soluciones arquitectónicas simples, pero de gran valor patrimonial.



ZT Cerro Alegre y Concepción

## 6\_ Zona típica cerro Alegre y Concepción

Con la llegada de ciudadanos británicos y alemanes se inicia el poblamiento de este sector, primando la construcción sobre los cerros; sello característico de la ciudad puerto.

## 7\_ Zona típica plaza Sotomayor

Zona de mayor importancia cívica, histórica y urbana de la ciudad. Principal centro ceremonial del puerto.



ZT Plaza Sotomayor

La zona patrimonial no incluye las Zonas Típicas plaza Aníbal Pinto, pasaje Ross y algunos de los Cerros (Quebrada Márquez, Entorno de la Iglesia de La Matriz, Cerros Cordillera, Alegre y Concepción) los que sin embargo forman parte de la Zona de Amortiguación.



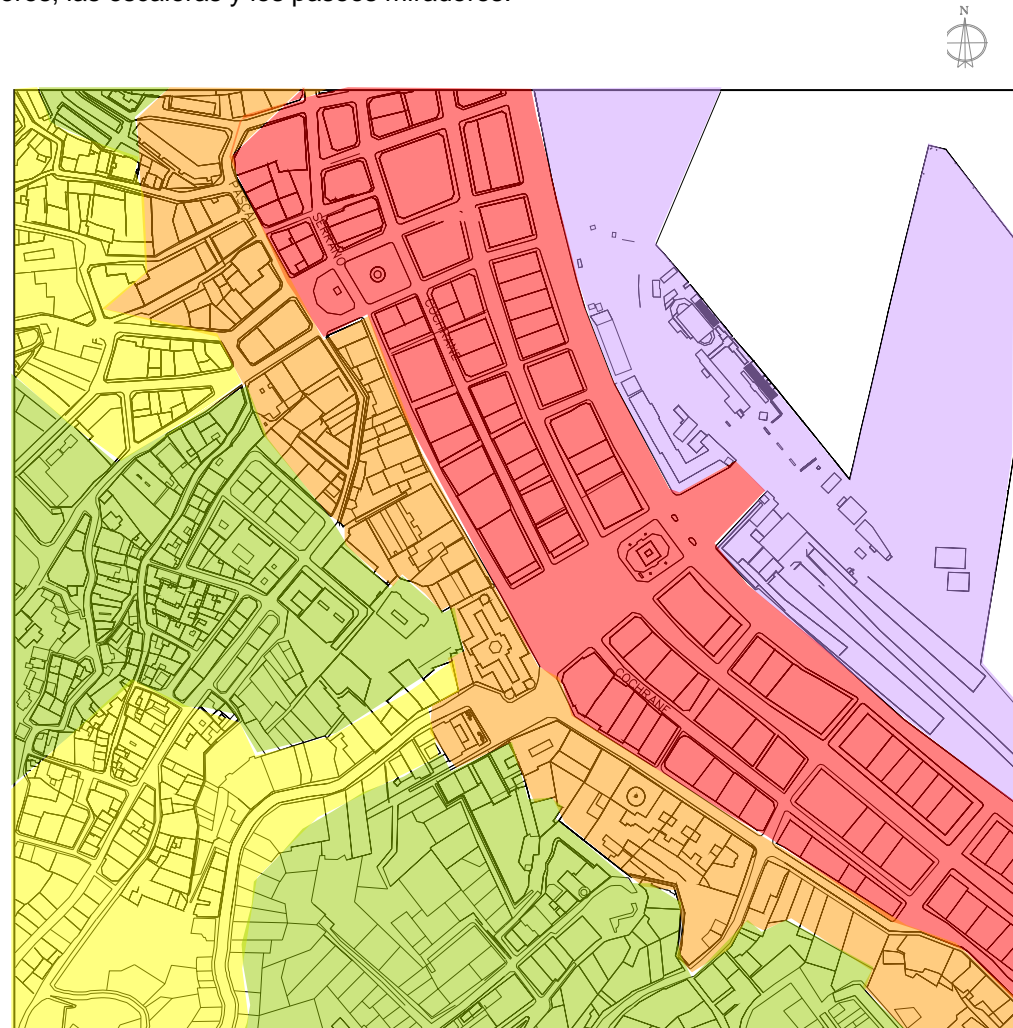
## Plano de las Zonas Típicas de Valparaíso

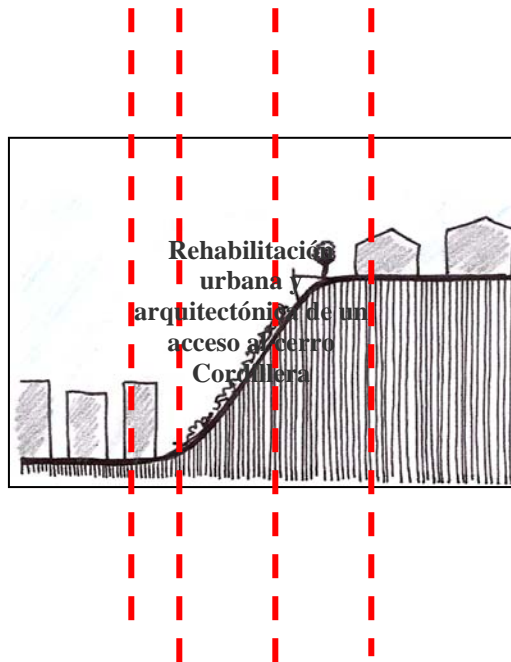
## 3.2 FRENTE DE CERRO



Imagen del frente del cerro  
Cordillera

Dentro del área del Centro Histórico, se ubica el área de estudio donde se realizará la intervención; el “frente de cerro”; compuesto por su borde inferior, su borde superior y la ladera. Dentro de esta área es posible reconocer tres elementos urbanos característicos de la ciudad; los ascensores, las escaleras y los paseos miradores.





P  
L  
A  
N  
  
 P  
I  
E  
D  
E  
  
 C  
E  
R  
R  
O  
  
 L  
A  
D  
E  
R  
A  
  
 F  
R  
E  
N  
T  
E  
  
 D  
E  
C  
E  
R  
R  
O  
  
 C  
E  
R  
R  
O

Esta área se encuentra claramente acotada; en su parte inferior aparece el plan, asociado a una trama regular, con grandes construcciones que responden a una situación muy urbana, mientras que hacia la parte superior aparece una trama más orgánica, más liberada, donde figuran construcciones de menor envergadura asociadas al sector residencial.

El frente de cerro se presenta como un área de transición entre las mencionadas anteriormente, por lo cual adquiere gran importancia la forma en que se conectan sus bordes.

### 3.2.a) Pie de Cerro (borde inferior de la ladera)

Esta zona marca un importante punto de inflexión entre dos realidades; el fin del plan y el comienzo de la pendiente, apareciendo pequeños y tensionados espacios que contienen los accesos a escaleras y ascensores que comunican hacia los cerros. Las construcciones en este sector en su mayoría son de menor altura que las laderas, de esta manera se intenta no dañar la vocación de Valparaíso; de mirar y dejar mirar.

### 3.2.b) La ladera

Constituyen en primera instancia un límite natural de la ciudad, separando dos realidades; el plan y los cerros. De esta manera, la primera forma de conectar estas dos situaciones fue la de utilizar ascensores y escaleras. Es por esta razón que el lugar se presenta con una gran intensidad de flujo, tanto peatonal (en escaleras y ascensores con fuertes pendientes), como vehicular, con empinadas calles que suben a favor de la cota para disminuir la fuerza de la pendiente.

Las escaleras y ascensores son uno de los máximos logros urbanos como respuesta a la condicionante geográfica impuesta por la topografía de la ciudad.

### 3.2.c) Frente de Cerro (borde superior de la ladera)

Esta área constituye la puerta de entrada hacia los cerros, es donde llegan los ascensores y escaleras que vienen del plan, se obtiene un gran dominio de vistas hacia la bahía que en el plan no era posible obtener, de esta manera se han logrado constituir los paseos miradores. *“Los espacios mas logrados de los cerros de Valparaíso”.*(1)

(1). Perez de Arce, Rodrigo. VALPARAÍSO, BALCÓN SOBRE EL MAR

## 3.3 ELEMENTOS A CONSIDERAR

### 3.3.a) Paseos Miradores

Son espacios públicos que se ubican en la parte superior de la ladera; en el frente de cerro, aprovechando su condición de balcón sobre la bahía. Son espacios lineales, de uso peatonal, con un soporte de viviendas de gran calidad y con un programa complementario que fomenta su uso. La horizontalidad que presentan estos espacios invita a la detención, al paseo y la contemplación.

*“Los paseos miradores de frente de cerro son espacios públicos que forman parte del abundante sistema peatonal que se da en los cerros de Valparaíso. Su calidad como lugar depende de su manera de conectarse a la estructura urbana (ya sea a través de calles, vías peatonales, escaleras o ascensores); a una gran vista de la bahía y la ciudad; y algún tipo de programa que los respalde y mantenga activos al asegurarles un flujo constante de gente. La presencia y la buena calidad de un paseo mirador contribuye a mantener en buen estado al barrio de un cerro; le aumenta su categoría y contribuyen a evitar su deterioro.”*

(1)

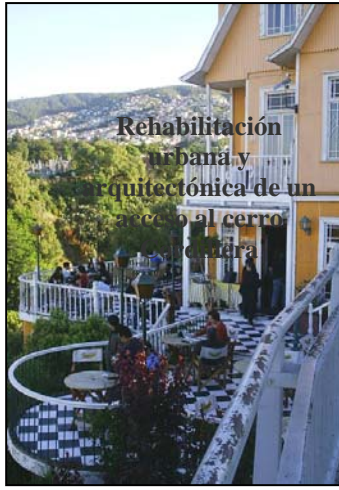
(1). Gaete Somarriva. Recuperación de patrimonio arquitectónico en centro histórico de Valparaíso. PUC. 2000



Paseo Atkinson. Cerro Concepción



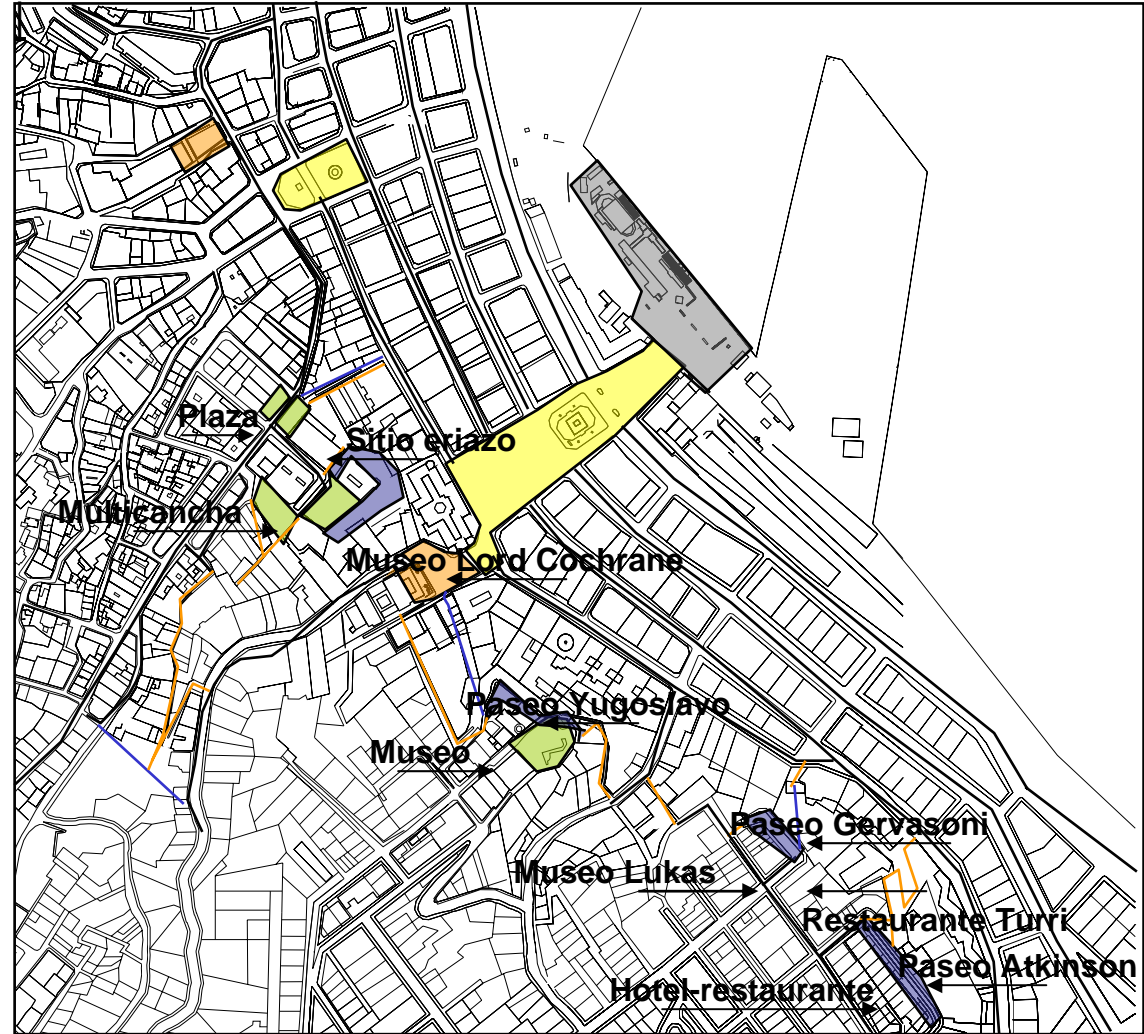
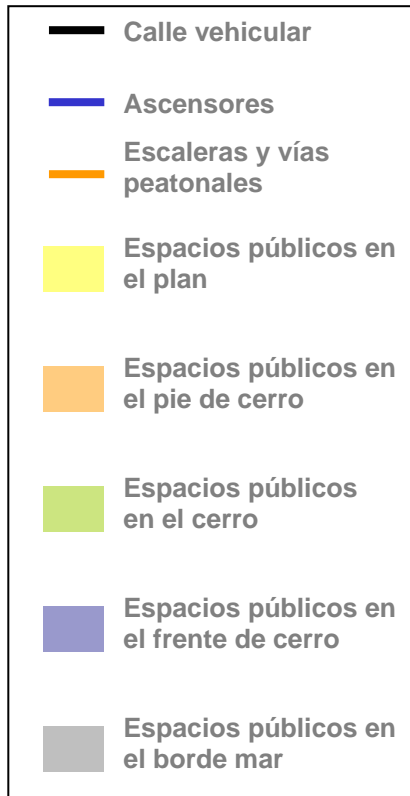
Paseo Yugoslavo



Rehabilitación  
urbana y  
arquitectónica de un  
acceso al cerro  
por la  
torre

Café Turri. Paseo Atkinson

La presencia de los paseos miradores en los frentes de cerros, dan paso a un gran ajeteo urbano, actuando como revitalizadores de la zona en donde se emplacen.





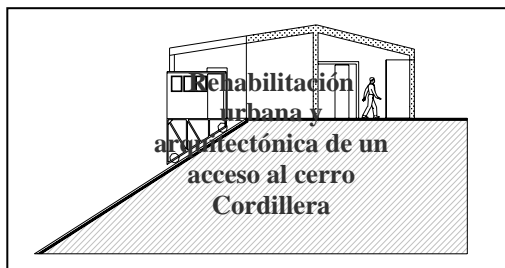
Programas en torno a paseos miradores

Los paseos que presentan un mayor ajetreo urbano, y que se encuentran constituidos de mejor manera ya sea porque poseen un soporte programático que fomente su uso, como así también presentan importantes vistas que permiten el dominio de la bahía son: Paseo 21 de mayo en el cerro Artillería, Paseo Yugoslavo, Paseo Gervasoni, Paseo Atkinson en los cerros Alegre y Concepción. La importante imagen arquitectónica que poseen, además de sus actividades, fomenta su uso e invita a recorrerlos.

A las características anteriormente mencionadas hay que sumar la presencia directa de ascensores y escaleras que conectan todo el sistema peatonal proveniente desde el plan.

Los paseos miradores no son sistemas de recorridos aislados en el frente de cerro, sino que son parte de un sistema de redes peatonales que se encuentran en directa relación con escaleras y ascensores.

### 3.3.b) Ascensores



Corte estación superior Ascensor Cordillera

Los ascensores son seguramente la imagen más simbólica al momento de recordar Valparaíso, y a la vez se constituyen como uno de los elementos de mayor importancia dentro de la estructura urbana de la ciudad. Es un medio de transporte original y eficaz que nace como respuesta a la dificultad geográfica (ladera) de desplazamiento desde el plan hacia los cerros. La construcción del primer ascensor (Concepción) data de 1883, hoy en día una gran cantidad de las estaciones (inferior y superior) se encuentran restauradas. Y todos han sido declarados monumentos históricos.



Estación superior ascensor Artillería



“... se les considera medios de transporte, pero mas que eso, son quizás la parte mas viva y mas triste de la pálida caligrafía con que cada pendiente porteña escribe y repite su propia historia.” (1)

(1). Squella Agustin: ASTILLAS





Sus desplazamientos son siempre rectos, lo que contrasta con los recorridos laberínticos de la ciudad. En sus dos extremos aparecen pequeñas casetas (estaciones), acompañadas muchas veces de pequeñas plazas o paseos miradores. Su trayecto continuo, sin detención, logra en un leve lapso de tiempo pasar desde las construcciones del plan hacia la parte alta, donde se obtiene un mejor dominio del paisaje. El ascensor es un mirador móvil.



Los ascensores son “generadores” de lugar, capaces de identificar barrios y convertirlos en un punto focal. Una gran socialización informal toma lugar alrededor de sus estaciones, convirtiéndose en centros neurálgicos de los barrios.

*“... los ascensores han mantenido un importante rol dentro de la vida de la ciudad, uniendo una gran red de servicios y espacios públicos alrededor de ellos. Ya que muchas de las necesidades de la vida cotidiana están disponibles al caminar la distancia al terminal, los encuentros casuales entre vecinos son bastante frecuentes, reforzando así un fuerte sentido de identidad de la comunidad en los cerros. (2)*



Programa en torno a las estaciones de los ascensores

(2) Gaete Somarriva, José. MEMORIA DE TITULO: RECUPERACIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN CENTRO HISTÓRICO DE VALPARAÍSO



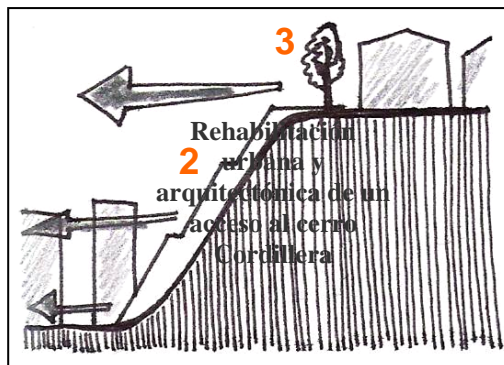
### 3.3.c) Escaleras



Escalera de trazado recto



Escalera de trazado libre



Instancias en el trayecto

En una ciudad con pendiente, donde los flujos peatonales adquieren gran importancia, las escaleras pasan a ser el elemento básico dentro de cualquier recorrido. Se constituyen en un objeto conector importante dentro de la topografía de Valparaíso, siendo así espacios públicos de alto tránsito, complementados por lo general con los ascensores.

Son un elemento importante de la ciudad, constituyéndose como un sistema que conecta las realidades del cerro con el plan, (escaleras del centro histórico), transformándose en verdaderos espacios públicos en la ladera; lugares en que se puede mirar la ciudad.

A través de su estructura y forma se pueden distinguir dos tipos de trazado:

Escaleras de trazado recto; donde a partir de ellas se generan pasajes horizontales a uno o ambos lados y a distintos niveles, teniendo construcciones escalonadas al costado y generando sus accesos a partir de los descansos de ella.

Y escaleras de trazado libre; las que buscan su recorrido a través de la pendiente, dando origen a una urbanización orgánica. Su trayecto es más fácil que una de trazado recto ya que va adecuándose a la cota y no va en contra de ella.

*“En el trayecto de las escaleras se reconocen tres instancias:*

- 1) En relación al espacio público del plan (vista negada por los edificios)*
- 2) En relación a la cota media de la ladera del cerro, en donde comienza a aparecer el horizonte por sobre los techos del “plan”*
- 3) En relación al espacio público del cerro –el paseo– desde donde se obtiene la vista amplia de la bahía y la ciudad.” (1).*

(1) Gaete Somarriva, José. MEMORIA DE TITULO: RECUPERACIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN CENTRO HISTÓRICO DE VALPARAÍSO

# 04

## Área de intervención



Rehabilitación  
urbana y  
arquitectónica de un  
acceso al Cerro  
Cordillera

Image © 2006 DigitalGlobe

## 4.1 EL LUGAR



Cerro Cordillera

El interés de intervenir el área del cerro Cordillera proviene principalmente de la intención de recuperar un área que se encuentra en una importante situación deterioro, y que de alguna manera refleja la situación actual del casco histórico de la ciudad. De esta manera, se pretende que la intervención actúe como un revitalizador de la Zona de Patrimonio.





Vista desde el frente del cerro Cordillera



Cerro Cordillera  
(Pie de cerro-ladera-frente de cerro)

Se pueden destacar los siguientes factores que caracterizan y dan potencial al área escogida:

#### - IMPORTANTE UBICACIÓN DENTRO DE LA CIUDAD

El sector posee una importante carga histórica; donde se produjeron los primeros asentamientos y construcciones de la ciudad, además de tener una cercanía con el centro financiero y de servicios. Su privilegiado emplazamiento geográfico le otorga un singular dominio de vistas. De esta manera el sector adquiere gran importancia cívica, urbana, cultural y social dentro de la ciudad.

#### - LA PRESENCIA DE CONSTRUCCIONES Y ZONAS PATRIMONIALES RECONOCIDAS

El sector posee una serie de valiosos elementos arquitectónicos que son dignos de potenciar y recuperar.

#### - LA PRESENCIA DE LA UNIDAD PIE DE CERRO-LADERA-FRENTE DE CERRO

El terreno a intervenir se emplaza dentro de esta unidad, lo que implica que allí se deben considerar; el ascensor, la escalera, y paseo mirador. Entre los elementos destacados se puede mencionar el ascensor Cordillera, la escalera Cienfuegos y la terraza del museo Lord Cochrane como paseo mirador.

*“Área con edificaciones de uno a tres pisos, las construcciones se adaptan a la topografía de los cerros, con una topología arquitectónica a homogénea interrumpida por intervenciones mas contemporáneas que rompen en ocasiones la estructura volumétrica de las manzanas. El espacio urbano se conforma por una edificación continua que lo delimita, generando la sensación de corredores urbanos. Condiciones naturales de mirador de los terrenos que se ubican en la ladera del cerro.”(1)*

(1). INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN ZONA TÍPICA O PINTOESCA “ÁREA HISTÓRICA DE VALPARAÍSO”

## 4.2 CERRO CORDILLERA

### ANTECEDENTES GEOGRÁFICOS

- Es el cerro de mayor longitud de Valparaíso (950mts.)
- Es el cerro con laderas de mayor inclinación de Valparaíso (45° promedio)
- Posee una serie de quebradas de gran profundidad

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Durante el siglo XVII se construyó el Castillo San José, conformándose como un lugar que tuvo un rol defensivo contra el ataque de piratas. Contenía terrenos que actualmente ocupan el Museo Lord Cochrane, el ascensor Cordillera, la plaza Eleuterio Ramírez y algunas viviendas.

### ESTRUCTURA URBANA

La trama del cerro corresponde a una trama desarrollada a partir de una calle central (Castillo), la cual recorre y estructura el barrio desde la plaza Eleuterio Ramírez hasta la Av. Alemania. Desde esta vía principal se van ordenando perpendicularmente calles menores y pasajes.

El cerro Cordillera se caracteriza por ser una zona residencial, con ambiente de barrio y un marcado acento popular fruto de su cercanía al epicentro de actividad de la ciudad; el barrio mercado, la plaza Echaurren y la plaza La Matriz.

Actualmente, es posible apreciar que han aparecido programas que contribuyen en la recuperación del cerro; viviendas remodeladas, construcciones nuevas en ejecución y cafés le dan nuevos aires a la zona.



Rehabilitación  
urbana y  
arquitectónica de un  
acceso al cerro  
Cordillera

Venta de departamentos remodelados.

Calle Sócrates. Cerro Cordillera



Rehabilitación  
urbana y  
arquitectónica de un  
acceso al cerro  
Cordillera

Café en la calle Castillo.

Cerro Cordillera

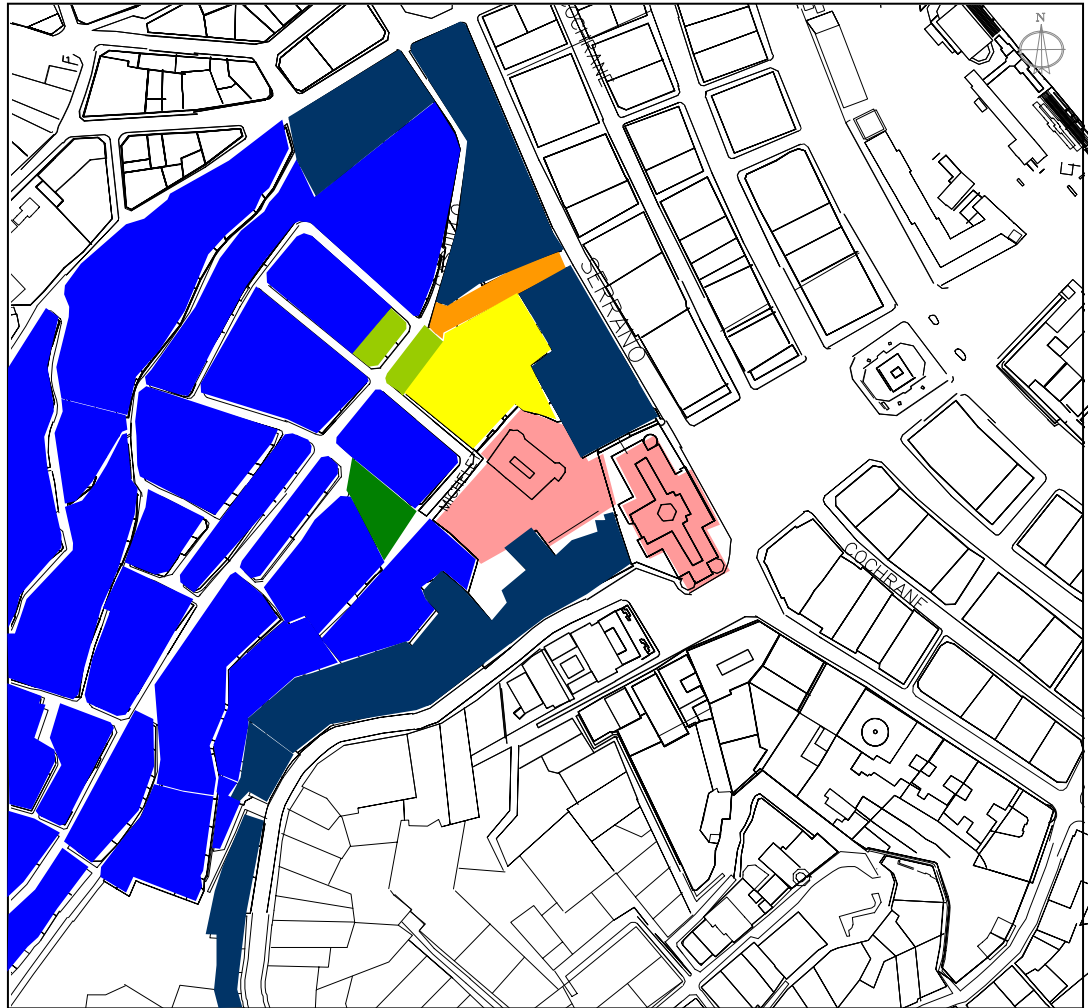


Rehabilitación urbana y arquitectónica de un acceso al cerro Cordillera

Excavación para futuro proyecto inmobiliario en la calle Castillo

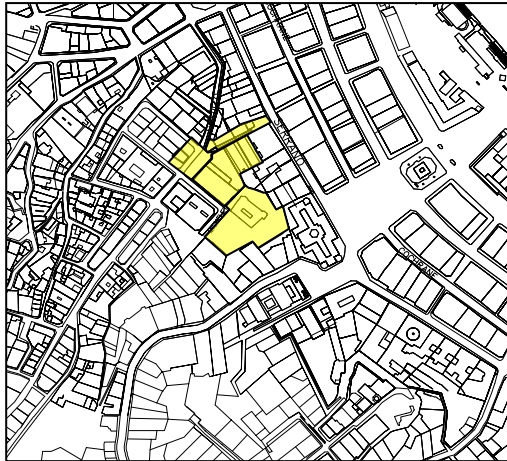
*“En los cerros de Valparaíso -áreas eminentemente residenciales- la presencia de cierto equipamiento, servicios e infraestructura que den identidad y respaldo; una buena conectividad con la ciudad del plan (directa y fluida); y un consolidado frente de cerro ayudan a que estos mantengan su estructura física y ambiental -su barrio- en buen estado.”*  
 (1)

(1) Gaete Somarriva. Recuperación de patrimonio arquitectónico en centro histórico de Valparaíso. PUC.





## 4.3 ELEMENTOS A INTERVENIR

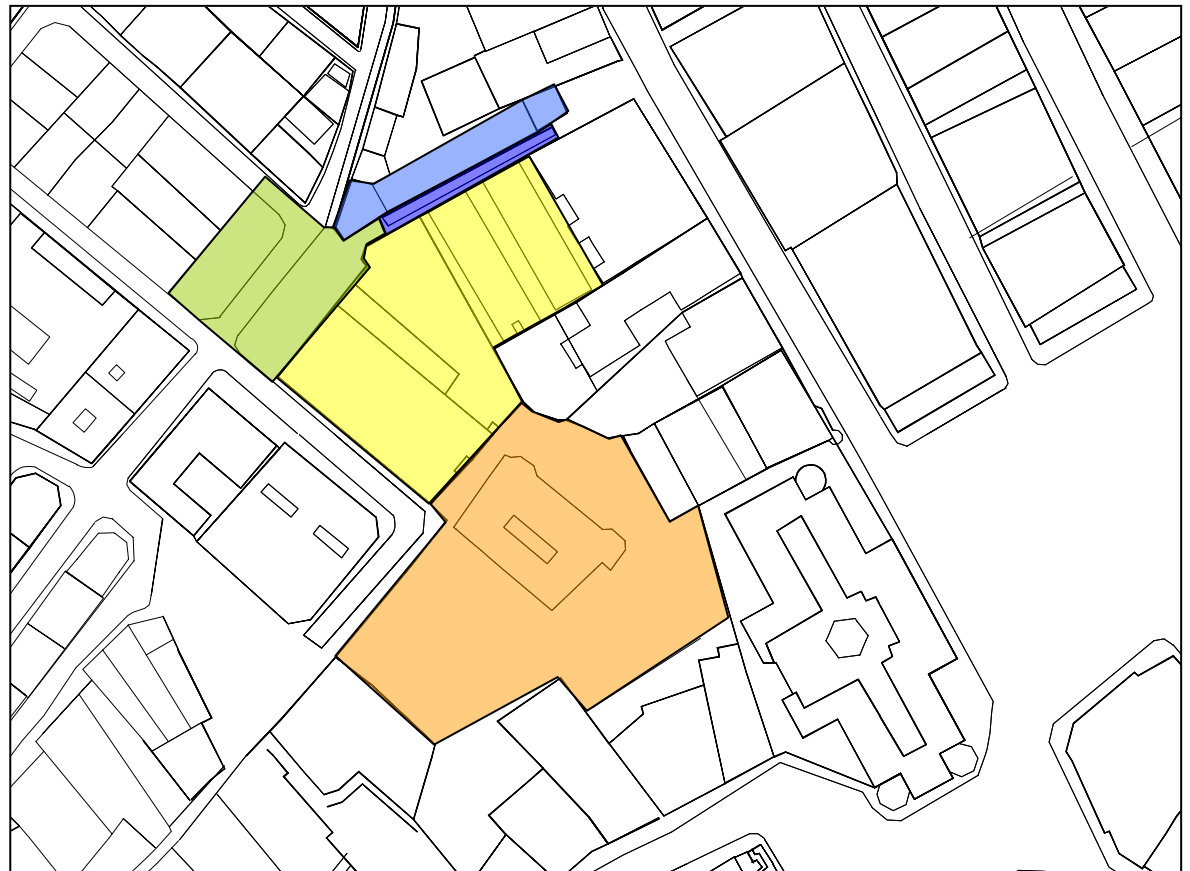
Se pretende identificar los elementos que se encuentran dentro del área de intervención del cerro Cordillera, de los cuales se realizará un “diagnóstico”, para saber en que situación se encuentran y de que manera influirán en la intervención, ya sea para potenciar sus virtudes o mejorar sus deficiencias.



 Área a Intervenir

### ELEMENTOS A INTERVENIR

-  Plaza Eleuterio Ramírez
-  Terreno Eriazo
-  Ascensor Cordillera
-  Escalera Cordillera
-  Museo Lord Cochrane



### 4.3.a) Terreno ex-edificios colectivos de vivienda (sitio eriazo)

Durante el siglo XIX fueron construidas estas viviendas las que fueron demolidas a fines de la década del 90. La principal característica de este conjunto era que funcionaban como baterías independientes, los cuales se posaban sobre el terreno en favor a la cota, de esta manera, sus accesos se generaban a través de los descansos de la escalera Cienfuegos, de donde nacían angostos pasajes peatonales que permitían el acceso a cada vivienda. Actualmente, es un sitio eriazo donde sólo quedan los muros perimetrales del terreno.

Se presenta como un terreno capaz de articular los distintos elementos que se reconocen en su entorno, la escalera Cienfuegos, el ascensor Cordillera, la plaza Eleuterio Ramírez y el Museo Lord Cochrane con su terraza mirador.



Imagen de la parte superior del terreno



Imagen frontal del terreno



Imagen del terreno desde la terraza del museo Lord Cochrane



### 4.3. b) Museo y terraza – mirador Lord Cochrane

Es una de las construcciones más antiguas de Valparaíso, construida entre los años 1840 y 1843. Antiguamente en estos terrenos se emplazaba el castillo San José; parte fundacional de la ciudad.

Esta construcción, de un piso, posee una gran terraza mirador en todo su frente, desde donde se puede tener un gran dominio visual de la bahía. Posee un claro apego a la tierra, reflejada en el predominio de la horizontal; con un claro estilo arquitectónico de acento colonial.

En la actualidad, el museo funciona como lugar de reunión social para los residentes del cerro Cordillera, además de mostrar exposiciones de modelismo naval a escala y exposiciones temporales de colegios, se realizan actividades de reunión social donde han asistido autoridades; alcaldes e incluso el presidente, para lo cual la gran terraza mirador es improvisada como lugar de reunión gracias a una estructura móvil que se utiliza para cubrirla. Cuando estas reuniones acaparan un número mayor de gente se utiliza la multicancha que se encuentra vecina al museo.



Carpa sobre la terraza mirador del museo



Aviso de reunión en el museo Lord Cochrane



Terraza mirador del museo Lord Cochrane



Señalética para el acceso al museo Lord Cochrane

El Museo junto con su terraza – mirador se encuentran en muy buen estado, teniendo una de las mejores vistas de la bahía. Pese a tener una ubicación privilegiada, tiene unas conexiones físicas muy indirectas y forzadas, lo que provoca que el museo se presente con una cierta condición de aislamiento en relación al funcionamiento del sector. Es un gran mirador escondido, de acceso mezquino y deficiente que no potencia su condición de patrimonio y que tampoco se integra física ni visualmente al conjunto del frente del cerro Cordillera.



### 4.3.c) Ascensor Cordillera

Es el segundo ascensor en antigüedad de Valparaíso, fue construido el año 1887. Durante este año (2006) fueron remodeladas la estación superior, ubicada en la plaza Eleuterio Ramírez y su estación inferior en la calle Serrano. El ascensor cubre una diferencia de 27 m. de altura entre el plan y el frente de cerro.

Sus estaciones (inferior y superior) no adquieren la suficiente presencia como para involucrarse con el entorno, pese a la reciente remodelación, no alcanzan a formarse como el elemento y centro de atracción del barrio, lo que significa que se desaprovecha su imagen y condición de patrimonio.

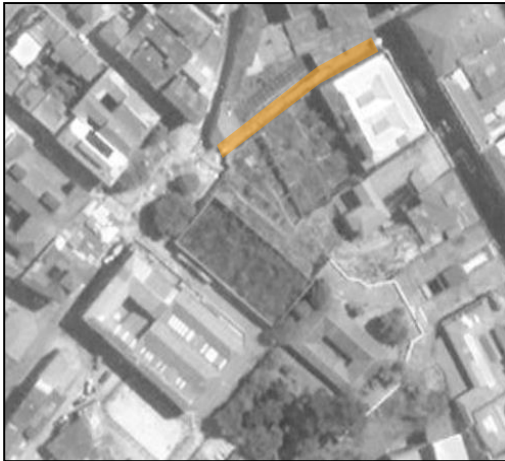


Ascensor Cordillera. En primer plano: la estación inferior recientemente remodelada



Estación superior del ascensor Cordillera ubicada en la plaza Eleuterio Ramírez

#### 4.3.d) Escalera Cienfuegos



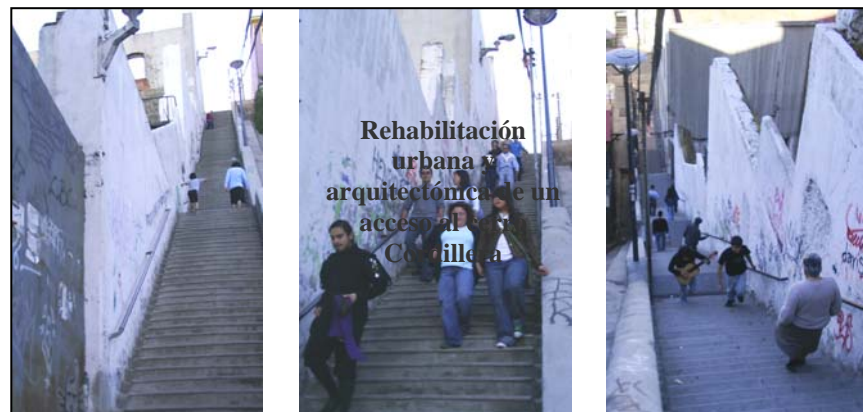
**La escalera es el principal elemento de carácter peatonal que comunica el plan con el frente del cerro Cordillera.** Antiguamente además de comunicar el plan con el cerro y viceversa, a través de sus descansos se accedía al conjunto de viviendas antes mencionado (actual sitio eriazos). En la actualidad al no existir estas construcciones, hay un muro que la acompaña en todo su recorrido, presentándose como una escalera de tramo recto que sólo funciona como un medio para “ahorrarse” el pago del ascensor.

La escalera funciona como elemento complementario al ascensor, pero su uso más frecuente es para bajar hacia el plan, ya que con sus 163 peldaños, con apenas 4 descansos en su trayecto y sin tener ninguna instancia programática o un mobiliario urbano que le permita al peatón detenerse, resulta complicado que su trayecto sea de manera fluida.

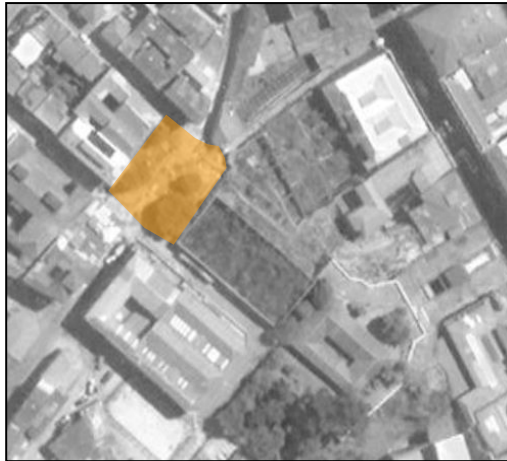
**La escalera, especialmente en su flujo hacia el cerro Cordillera se presenta agotadora desde el momento en que muestra todo su recorrido, y debido a que no existen instancias donde poder detenerse (existen descansos mínimos), por lo que hay que realizar un gran esfuerzo durante su trayecto. Además, funciona como elemento independiente, donde se pasa abruptamente de una situación urbana comercial del plan, a lo residencial del cerro.**



Escalera Cienfuegos. Imagen desde el Plan



### 4.3.e) Plaza Eleuterio Ramírez



Esta plaza se ubica en la llegada (frente de cerro) de la escalera Cienfuegos y la estación superior del ascensor Cordillera. Se puede apreciar un gran flujo vehicular como así también peatonal. Se encuentra intersectada por la calle Castillo, la que viene desde la plaza Echaurren y que luego se convierte en la columna vertebral que estructura el barrio a medida que uno va subiendo.

Es una plaza de gran riqueza espacial, que debido a sus características espaciales y entorno funciona con un claro carácter de barrio. Esta plaza, además de constituirse como un espacio congregador de flujos, es la puerta de entrada al cerro Cordillera. Se pueden distinguir dos situaciones producto de que es atravesada por la calle Castillo; un sector de permanencia y otro de circulación; potenciado por la llegada del ascensor Cordillera y la escalera Cienfuegos.



Imagen de la llegada del ascensor y de la escalera a la plaza E. Ramírez



Plaza Eleuterio Ramírez





# 05

## Propuesta de intervención

## 5.1 DIAGNOSTICO

- El frente del cerro Cordillera se encuentra fragmentado, con sus elementos aislados y desvinculados entre sí; ascensor Cordillera, escalera Cienfuegos, museo Lord Cochrane y la plaza Eleuterio Ramírez, debido a conexiones físicas muy indirectas y confusas.

- De todos los elementos que contiene el frente del cerro Cordillera, el único que se puede considerar como parte de un sistema de paseos miradores es la terraza del museo Lord Cochrane. Sin embargo, relaciones indirectas y poco claras, llegando a ser confusas, impiden que se conforme un conjunto urbano unitario.

- Existe un desaprovechamiento de los recursos urbano-arquitectónicos que presenta el lugar. El museo con su terraza mirador, la plaza Eleuterio Ramírez, el terreno eriazo, el ascensor Cordillera, la escalera Cienfuegos; son elementos urbanos dignos de recuperar e incorporarlos como parte de un circuito peatonal que se incorpore a la trama del cerro Cordillera.

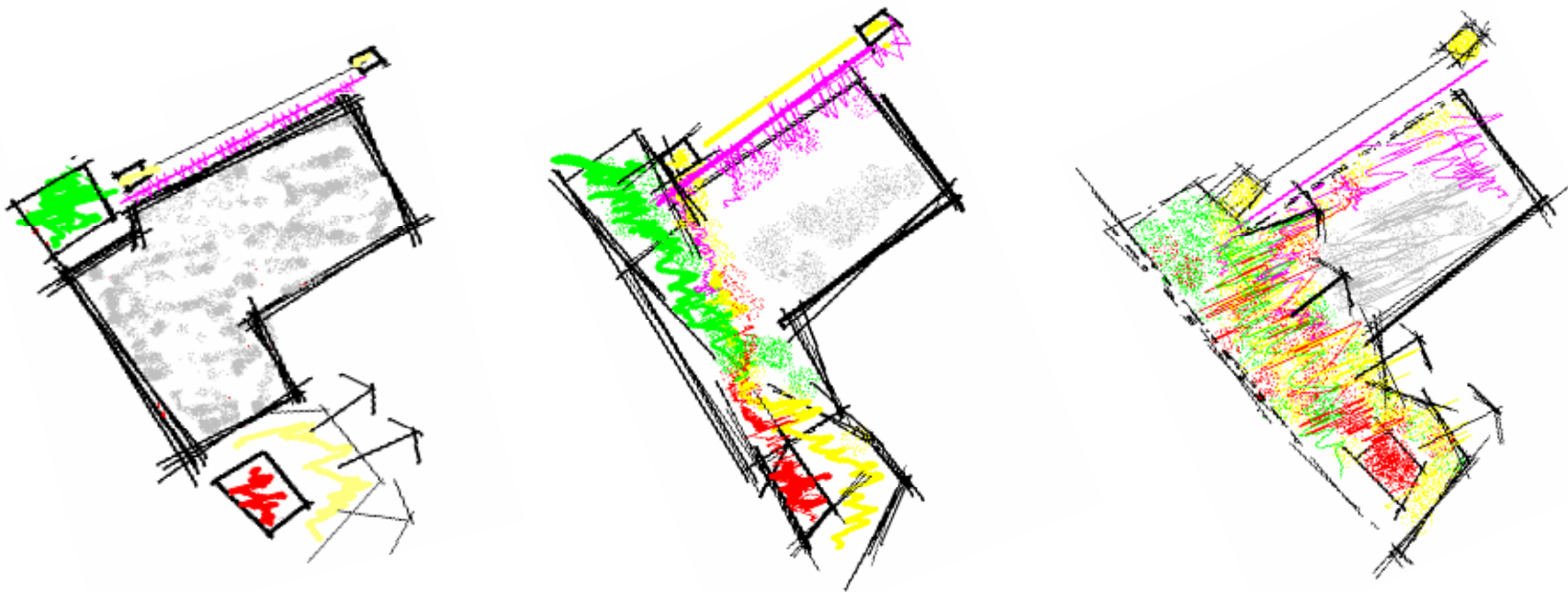
- La recuperación y revitalización de los elementos anteriormente mencionados puede llevar a constituir un frente de cerro consolidado, a través de acciones que busquen armar un conjunto que rescate las distintas partes que hoy funcionan de forma independiente.

**De esta forma, a través de la intervención en un sitio eriazo se pretende detonar un proyecto de arquitectura que extienda su área de influencia hacia las unidades patrimoniales que se ubican en su entorno.**

## 5.2 PROPUESTA

*Se propone crear un conjunto extrovertido, que a través de la intervención arquitectónica se logre crear una conexión directa desde el plan hasta el frente de cerro, creando un sistema de lugares y elementos conectados entre sí. De esta forma se recuperan elementos que en la actualidad se encuentran aislados; revitalizando toda el área.*

El proyecto explora la interrelación entre edificio, programa público y espacio urbano, intentando llegar al punto donde los límites entre ellos parezcan tan sutiles como armoniosos, creando una condición de sutura urbana entre los componentes que se presentan en el sector.





## ESTRATEGIA DE ASENTAMIENTO

La postura frente a la pendiente responde principalmente al medio natural impuesto por el terreno, de esta manera, la intervención va buscando el escalonamiento apropiado con el fin de alterar lo menos posible la silueta que presenta el cerro (la ladera). De esta manera se concluye que mientras mayor es el grado de escalonamiento, menor es el deterioro de la pendiente original.

## ESTRATEGIA URBANA

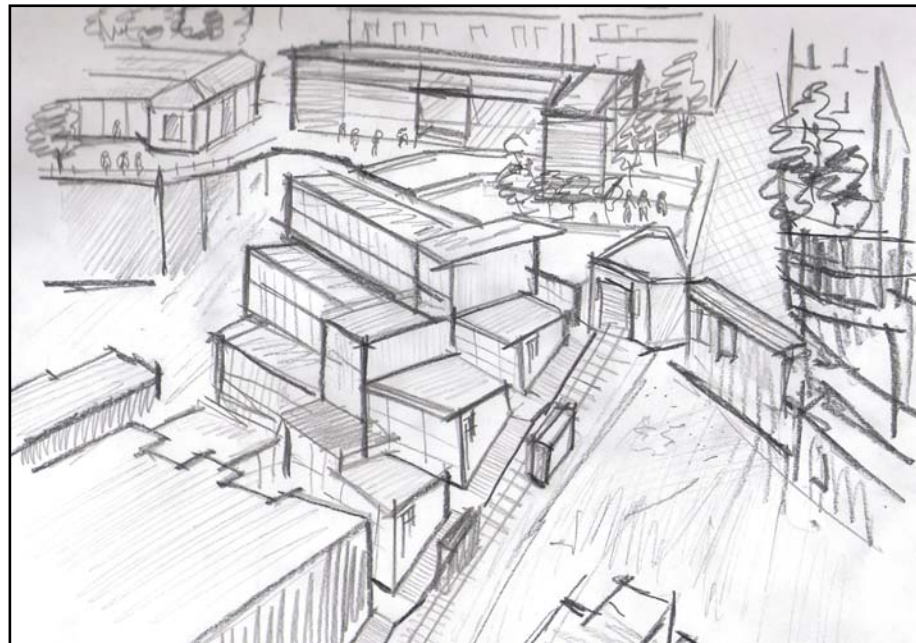
Se propone la conexión del plan y el frente del cerro a partir de la recuperación de la escalera Cienfuegos, donde sus descansos crean nuevas instancias de traspasos con un programa de carácter público. Mientras que la residencia queda contenida por este conjunto urbano extrovertido.

En el frente de cerro, se propone la creación de un paseo mirador, el que a partir del reconocimiento del museo Lord Cochrane, la estación superior del ascensor Cordillera, la llegada de la escalera Cienfuegos y la plaza Eleuterio Ramírez, crean un conjunto urbano unitario, el que es potenciado a través de un edificio nuevo que actúa como soportante programático de las actividades que allí se realicen.

## ESTRATEGIA PROGRAMÁTICA

A partir de los distintos componentes reconocidos en el área de trabajo, el principal al momento de proyectar fue el medio natural impuesto por la topografía del cerro, de esta manera, el frente del cerro Cordillera se presenta como una inmejorable instancia para crear un paseo mirador, el que sería potenciado a través de un programa eminentemente público; talleres, restaurante, museo y auditorio.

Mientras que la ladera responde a dos situaciones; la recuperación de la escalera Cienfuegos a través de un programa que se incorpora al sistema de la ciudad. Y la residencia universitaria, la que se accede en su parte inferior a través del primer descanso de la escalera Cienfuegos y en su parte superior a través del paseo mirador, estructurándose a partir de un eje de circulación vertical el que organiza áreas de espacios comunes y otra con las zonas de dormitorios.



## 5.3 PROGRAMA

### *PASEO MIRADOR*

- REMODELACION PLAZA ELEUTERIO RAMIREZ
- PASEO PÚBLICO (espacio exterior)
- AUDITORIO SUBTERRRANEO:
  - Foyer
  - Auditorio
  - Baños
- EDIFICIO ISLA:
  - Administración
  - Talleres
  - Salas Teóricas
  - Sala exposición / Ventas
  - Sala de computación
  - Baños

### *PROGRAMA ESCALERA CIENFUEGOS*

- COMERCIO
- TALLERES:
  - Producción / Exposición / Ventas
  - Baños

## *RESIDENCIA UNIVERSITARIA*

- DEPARTAMENTOS
- DORMITORIOS
- CAMARINES
- BAÑOS
- ADMINISTRACION
- ESPACIOS COMUNES:
  - Casino
  - Baños
  - Sala de Juegos
  - Sala de estudios
  - Sala de Computadores
  - Lavandería
  - Bodegas



# 06

## A n e x o s

**ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR VALPARAISO**  
**Actualizada al 21 de Marzo**

**ARTÍCULO 18º.**

A) Las edificaciones y sus salientes ubicadas delante de los paseos miradores del nivel de la Avenida Alemania y similares, graficados en el Plano PRV-02, no podrán sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 20º medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo, hasta una distancia de 100 metros. Los límites laterales de la faja de restricción así determinada se trazarán perpendiculares al borde del mirador y desde los puntos límites identificados en el plano PRV-02. Sin embargo, para la totalidad de éstos paseos, el Director de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, podrá autorizar un menor ángulo de rasante siempre que el edificio no obstaculice la visión panorámica del paseo mirador y se cumplan las normas de la Zona en que se emplaza.

B) Para resguardar las vistas desde los Paseos Miradores del borde Acantilado y similares enumerados en la Memoria Explicativa y graficados en el PRV-02 modificado, se definen áreas V de alturas máximas las que también se grafican en el plano PRV-02. Las edificaciones nuevas y sus salientes ubicadas en predios colindantes con estos Paseos Miradores, deberán inscribirse, dentro de la rasante de 45º trazada hacia arriba desde el borde del Paseo hacia sus contornos, abarcando un radio de 100 metros.

Para las edificaciones nuevas o ampliaciones en inmuebles no calificados como ICH, Conjuntos Urbanos o Entornos de Monumentos, emplazados dentro de las Zonas de Conservación Histórica del Plan ZCHP, ZCHA, ZCHAL-B y Zonas A3-1 y B1-1 graficados en el Plano PRV - 01, se establecen las siguientes Áreas de restricciones de altura, que se grafican en el plano PRV - 02.

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	Area de restricción de alturas en entorno de la plaza Echaurren.
AREA V-2	Borde Errázuriz hasta Avenida Francia.
<b>AREAS V-3 / V-4</b>	<b>Áreas de restricción de alturas en laderas adyacentes a los paseos miradores.</b>
AREA V-5	Sector central del plan hasta Edwards y sector Almendral – Brasil.
AREA V-6	Áreas de restricción de alturas superiores a 36 metros.
AREA V-7	Borde Costero Edificaciones Hitos.
AREA V-8	Áreas de edificaciones existentes calificadas como “duras”.
AREA V-9	Paseo Costanera y Bodega Simón Bolívar.

AREA V-10	Zona ZCHAL – V. Zona de Protección de Vistas desde Rambla Bicentenario y Ventana Francia.
AREA V-11	Protección de Vistas desde Miradores oriente y sur.
AREA V-12 a) AREA V-12 b)	Zona ZCHAL – B entre Avenida Pedro Montt y Brasil sur. Zona Ventana Urbana Francia.
ZONA V-13	Zona centro Almendral (Entorno Congreso Nacional).
ZONA V-14	Protección de Vistas desde Mirador Barón.

**Area V-4** Laderas de cerros próximos a calles.

Sistema de agrupamiento: Continuo. Sobre la edificación continua se permitirá edificación continua retrasada escalonada.

Altura Máxima: No podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo mirador adyacente.

Altura de edificación continua: a) 30 metros o bien,  
Conforme al artículo 16 de la presente Ordenanza, siempre que esta sea menor que la altura máxima permitida donde prevalecerá lo determinado por el Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

Distanciamientos: La edificación continua retrasada escalonada deberá distanciarse de los frentes del predio 4 metros como mínimo excepto en predios ubicados en las calles Bustamante, Serrano, Prat y Esmeralda donde deberá distanciarse 6 metros como mínimo.

## PÁRRAFO II USO DEL SUELO Y NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

**ARTICULO 25º.** Las zonas que a continuación se señalan tendrán los siguientes usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación.

### Zona C1:

**a.** Condiciones de uso del Suelo:

**a.1.** Usos de suelo permitido: Comercio, Oficina, Vivienda Equipamiento, Áreas verdes, Talleres artesanales Inofensivos; Industrias Inofensivas, Bodegas inofensivas y Vialidad.

**a.2.** Usos Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

**b.** Condiciones de Subdivisión y Edificación:

**b.1.** Superficie Predial Mínima: 300 m<sup>2</sup>., con frente predial mínimo de 12 m.

**b.2.** Ocupación Máxima del Suelo: 75 %.

**b.3.** Sistema de Agrupamiento, alturas y distanciamientos: Aislado , pareado y continuo. Este último sistema de agrupamiento se permitirá con una altura de 9 m. sin perjuicio de lo determinado en el artículo 16º de esta Ordenanza.

Por sobre la altura de continuidad sólo se permitirá la edificación aislada.

tendrá una altura máxima de 24 m medidos del nivel de solera de las calles que enfrentan.

**b.4.** Estacionamientos: Regirá lo dispuesto en los artículos 8º y 9º de la presente ordenanza.



## **ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL ACANTILADO O BORDE PIE DE CERRO (ZCHA):**

### **a. Condiciones de uso de suelo :**

#### **a.1. Usos permitidos:**

Tipo Residencial.

Tipo Equipamiento: Clase Comercial, Culto y Cultura, Deporte, Salud, Educación, seguridad y Servicios. La escala del equipamiento queda determinada por la vía que enfrente el predio en su frente principal conforme el artículo 2.1.36 O.G.U. y C.

Tipo Actividades Productivas: Solo aquellas inofensivas asimilables a Equipamiento de clase comercio o servicios. Todas estas actividades productivas deberán tener un local comercial que enfrente la calle.

Tipo Infraestructura: instalaciones para transporte urbano clase A.

Tipo Espacio público: plazas, vialidad y paseos públicos, miradores

Tipo Áreas Verdes: jardines, áreas libres, taludes y quebradas.

#### **a.2. Usos prohibidos:**

Tipo Residencial: Vivienda en 1° piso en lotes que enfrenten las calles Bustamante, Serrano, Prat, Esmeralda y Cochrane.

Clase Seguridad: cárceles y centros de detención.

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, y especialmente: bombas de bencina en espacios abiertos, garages o talleres mecánicos de reparación de vehículos, locales para recolección y almacenaje de residuos.

### **b. Condiciones de edificación y subdivisión : sólo referidas a las edificaciones regidas por el artículo 32° del Plan Regulador Comunal.**

#### **b.1. Superficie predial mínima: 300 m<sup>2</sup>**

#### **b.2. Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 100%**

#### **b.3. Sistema de agrupamiento, alturas y distanciamientos:**

Sistema de agrupamiento:

Continuo y continuo retranqueado, pudiendo aceptarse permeabilidades o atravesos para habilitar pasajes de carácter público.

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.

#### **b.4. Estacionamientos:**

En conformidad a los artículos 8° y 9° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Valparaíso.

En caso de edificaciones nuevas en que ellos sean exigibles, 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.

No se permite acceso a estacionamientos desde las calles pie de cerro, a saber, Serrano, Prat y Esmeralda, los que deberán hacerlo solamente por calles laterales si las hay.

## INSTRUCTIVO DE INTERVENCION ZONA TIPICA O PINTORESCA “AREA HISTORICA DE VALPARAISO”

### Sector 5: PLAZA ELEUTERIO RAMIREZ CERRO CORDILLERA

#### ARTICULO 42°

Destinos

De conformidad con lo establecido en el PRC Zona C1

Permitidos:

- a) Vivienda; b) Equipamiento Comercial, Oficinas; Culto; Cultura
- c) Talleres artesanales inofensivos; d) Bodegas Inofensivas;
- e) Áreas Verdes; f) Vialidad

Prohibidos

Todos lo no indicados precedentemente

#### Por su condición de Zona Típica:

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, estas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la preservación de los valores ambientales de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como: Supermercados o grandes almacenes cerrados, hospitales, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, estaciones de servicio automotor, industrias, bodegas, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, terminales rodoviarios, playas y edificios de estacionamiento, etc.

Respecto de los usos de bodegas e industrias inofensivas, que señala el PRC para las zonas C1, estos usos deben controlarse en cuanto a cantidad y tipo en el Cerro Cordillera, para los límites de la Zona Típica, para no alterar la armonía ambiental del sector.

#### ARTICULO 43°

Superficie, frente predial y porcentaje de ocupación del suelo:

De conformidad con el PRC zona C1

#### ARTICULO 44°

Forma de Agrupamiento:

De conformidad al PRC: Aislado, pareado y continuo. Para la Zona Típica los conjuntos patrimoniales que se conforman con edificación continua, este sistema de agrupamiento continuo deberá prevalecer.

Las normas para la edificación continua serán las siguientes (PRC art. 16): a) Se exigirá continuidad a una nueva edificación cuando el 60% de las fachadas de una misma cuadra tenga ya esta continuidad, sin perjuicio de lo establecido en OGUC.

Para las nuevas construcciones que se emplacen en los sitios eriazos de las calles Purcel y Villagran se privilegiara la posibilidad de mantener espacios libres hacia la quebrada, con el

objetivo de mantener las condiciones naturales de mirador de los terrenos que se ubican en la ladera del cerro.

Para las nuevas construcciones que se empleen en los sitios eriazos entre los monumentos históricos museo Lord Cochrane y ascensor Cordillera se privilegiara el sistema de agrupamiento continuo con el fin de no alterar el conjunto existente.

#### **ARTICULO 45°**

Alturas:

De conformidad con lo establecido en el PRC zona C1, y V4

Altura máxima en el cerro Cordillera será de: 9mts.

Para el área graficada en el seccional de vistas como V-4, (en la ladera de cerro bajo el monumento Histórico Castillo San José), no podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medido hacia abajo desde un plano horizontal tratado a nivel de calle al borde del paseo mirador adyacente.

Para las edificaciones continuas: La altura máxima de las fachadas de las edificaciones se medirá desde el nivel de solera, en el punto medio del frente predial PRC Art. 16: b) La altura máxima para la continuidad exigida a una nueva edificación será la determinada por la altura existente de la continuidad de las fachadas de la misma cuadra en que se emplace el edificio, debiendo en todo caso armonizar con los edificios colindantes, conforme a lo dispuesto en la OGUC.

# 07

## Bibliografía

## **LIBROS**

-BENEVOLO, LEONARDO

### **Los arquitectos modernos y el encuentro entre lo antiguo y lo nuevo**

Instituto de restauración arquitectónica. Facultad de arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile

-CRUSAT, ENRIQUE

### **“De Rastauratoria” Vol. 1. Problemas formales de la restauración de ambientes o conjuntos**

Barcelona

1972

-DE GRACIA, FRANCISCO.

### **Construir en lo construido: La Arquitectura como modificación**

Editorial Narea. Madrid

1992

-MARTINEZ, ANDRÉS

### **Habitar la Cubierta**

Editorial Gustavo Gili. Barcelona

2005

-PÉREZ DE ARCE, RODRIGO

### **Valparaíso, balcón sobre el mar**

Santiago: ediciones Nueva Universidad, Pontificia Universidad Católica de Chile

1972

- SALDARIAGA, ALBERTO

**Monumentos Nacionales de Colombia. La memoria, la huella, la historia.**

Bogotá: el ancora editores.

1998

-WAISBERG, MYRIAM

**Los terrenos del antiguo Castillo San José**

Valparaíso: Área de arte y tecnología, Universidad de Chile

1969

**Primer encuentro internacional sobre Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.**

Santiago: documento IX Bienal de Arquitectura

1993

### **MEMORIAS DE TITULO**

-GACITÚA, PAOLA

**Escuela de arquitectura en Valparaíso**

Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Arquitectura

2001

-GAETE SOMARRARRIVA, JOSÉ LUIS

**Recuperación de Patrimonio Arquitectónico en Centro Histórico de Valparaíso**

Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y estudios urbanos

2000

-MOYA MARQUEZ, ANDRES

**Arquitectura de pie de Monte en Valparaíso**

Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y estudios urbanos  
1996

-PÉREZ ESCOBEDO, VICTORIA

**Centro Patrimonial La Matriz. Intervención de innovación como revitalizador patrimonial urbano**

Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Arquitectura  
2006

-PRIETO LINDHOLM, ALVARO

**Los ascensores y escaleras en el cine de Valparaíso**

Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y estudios urbanos  
2004

-SOLE ZARHI, NICOLE

**Habitar la Pendiente en Valparaíso**

Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y estudios urbanos  
1999

**SEMINARIOS**

-CÓRTESE, PATRICIO - GARCÍA, LUIS - PARK, CHULHYON

**Agrupaciones de vivienda en los cerros. Una respuesta a la diversidad geográfica**

Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Arquitectura  
2002

-SOTO PEÑA, PABLO

**Valparaíso; entre plan y Cerros**

Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Arquitectura  
2001

-BALLADARES, JORGE

**Apropiación del espacio público en un cerro de Valparaíso**

Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Arquitectura  
2001

**REVISTAS**

Arq N°39

Auca N°11

Croquis N°44

CA N°37

CA N°49

**SITIOS WEB**

[www.municipalidaddevalparaiso.cl](http://www.municipalidaddevalparaiso.cl)

[www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl)

[www.sernatur.cl](http://www.sernatur.cl)

[www.muestro.cl](http://www.muestro.cl)

[www.google.cl](http://www.google.cl)

[www.universia.cl](http://www.universia.cl)

[www.sernatur.cl](http://www.sernatur.cl)

**OTROS**

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES