

# REHABILITACIÓN PATRIMONIAL CONJUNTO UNIVERSITARIO/TURÍSTICO GAIO PEIRANO

Proceso de Titulación 2015-2016  
Instituto de Historia y Patrimonio

Memoria para optar al título de Arquitecta

## **Alumna**

Adriana Larsen González

## **Profesor guía**

Lorenzo Berg Costa

## **Académicos consultados**

María Isabel Pavéz

Claudia Torres

María Eugenia Pallarés

María Paz Valenzuela

Xenia Funster

Manuel Amaya

Hernán Elgueta

Felipe Gallardo

## **Profesionales consultados**

María José Araya / Arquitecta

Catalina Jiménez / Arquitecta

Fernanda Salazar / Arquitecta

Gabriel Morera / Arquitecto

Beatriz Lorenzo / Historiadora



# fau

UNIVERSIDAD DE CHILE  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



Contenido	Página
<b>Abstract</b>	4
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	4
• Presentación	5
• Motivaciones	6
• Metodología	6
• Objetivos	7
• Tema y Problema Arquitectónico	7
<b>II. PROBLEMÁTICA</b>	8
• Valparaíso	9
-Datos Generales	10
-Auge y decadencia	13
-Patrimonio de la Humanidad	16
• Agenda Estratégica Regional de Desarrollo Productivo de Valparaíso	17
-Turismo	18
-Industria del Conocimiento	19
-Estudia en Valparaíso	21
• Amenazas y Oportunidades	22
<b>III. VALORACIÓN</b>	22
• Criterios de elección del ICH	24
-Históricos	24
-Urbanos	24
-Icónico	26
-Constructivo	26
<b>IV. ANTECEDENTES</b>	28
• Rehabilitación como intervención	29
• Antecedentes normativos	31
• Levantamiento planimétrico	32
• Estado de conservación ICH-Levantamiento crítico	35
• Tipos de Intervención en el edificio	45
<b>V. PROYECTO</b>	44
• Características del terreno	45
• Propuesta conjunto	46
• Programa conjunto	47
• Instancia A, Residencia Universitaria Gaio Peirano + Café Literario	48
• Instancia B, Plaza interior, cubierta habitable	51
• Instancia C, Hotel tipo Bed and Breakfast, mirador	51
• Estructura y materialidad	53
• Sostenibilidad y eficiencia energética	53
• Gestión y mantención	54
<b>VI. CONCLUSIONES</b>	56
• Con respecto al Patrimonio Arquitectónico	57
• Del Proceso de Diseño	57
<b>VII. BIBLIOGRAFÍA</b>	58
• Libros	59
• Páginas web	59
• Revistas	60
• Documentos	60
• Fuentes portadas	60
<b>VIII. ANEXOS</b>	62
• Anexo 1	63

## *Abstract*

El presente documento desarrolla el proyecto de título “**Conjunto Universitario/Turístico Gaio Peirano**”, ubicado en la V Región, en la ciudad de Valparaíso y emplazado la Calle Serrano; colindante al ascensor Cordillera, entre las emblemáticas plazas Sotomayor y Echaurren. Se trata, por tanto, de un espacio altamente significativo de la Ciudad-Puerto. El proyecto fue desarrollado pensando, en gran medida aunque no únicamente, en los estudiantes de educación superior –elemento gravitante de la sociedad porteña– pero sin dejar de lado a los turistas, quienes componen un conglomerado heterogéneo, pero ciertamente característico de la ciudad. La intervención es una alternativa de Rehabilitación, tanto del inmueble existente como del terreno. Se busca, por lo tanto, por un lado generar una solución habitacional en el edificio existente que se traduzca en permanencia y, por otro, habilitar la pendiente de forma que se produzca la vinculación del Plan con el Cerro y se reactive una zona actualmente abandonada, evitando así el progresivo deterioro físico y social en un sector que es legado de una época esplendorosa.

# I. INTRODUCCIÓN

## ***Presentación***

La presente Memoria de Título presenta el proyecto desarrollado en el Proceso de Titulación 2015-2016, consistente en una solución habitacional en el sector fundacional de Valparaíso con el fin de generar permanencia en el sector y detener el progresivo deterioro de los inmuebles causado por el abandono.

El documento se desarrolla en ocho capítulos; El primero corresponde a la presentación del proyecto, sus motivaciones, la metodología empleada, los objetivos a cumplir durante el proceso para, finalmente, exponer el tema y problema arquitectónico. El segundo capítulo consiste en el desarrollo de la problemática que sustenta la intervención: una investigación sobre las amenazas y oportunidades que presenta el lugar. A continuación, en el tercer capítulo, se establecen los criterios de elección del inmueble -históricos, urbanos, socio culturales y arquitectónicos- y las líneas de valoración del terreno escogido. En el cuarto capítulo se exponen los antecedentes de la propuesta, tanto teóricos como normativos junto con un levantamiento crítico del estado actual del ICH, para luego, en el quinto capítulo exponer el proyecto realizado. Este se estructura desde lo más general -partido- a lo más particular -materialidad - ahondando en su conceptualización, programa, criterios medioambientales, gestión y mantención. Finalmente, los tres últimos capítulos corresponden a las conclusiones alcanzadas en relación al Patrimonio arquitectónico y al proceso de diseño, la Bibliografía utilizada y Anexos que complementan el documento.

La decisión de trabajar el Patrimonio en el proyecto de Título se fue gestando a partir de la etapa correspondiente al Seminario de Investigación y Práctica Profesional. En base a ambas experiencias, surgieron los siguientes lineamientos que abrieron paso a la realización del proyecto:

Por una parte, es necesario poder comprender el contexto en el cual se habita y buscar las oportunidades que existen para proponer alternativas catalizadoras del buen desarrollo de la comunidad. Así mismo, se hace imprescindible entender que bajo esta lógica, trabajar el Patrimonio de las ciudades constituye una obligación del arquitecto, pues es necesario mantener vivo el legado arquitectónico, responsable en gran parte de la identidad de una ciudad, sin olvidar, no obstante, que esta debe responder a las necesidades actuales de los habitantes. Es decir, conformar un todo dinámico evitando la fragmentación.

Por otra parte, la expansión de la ciudad debe estar sujeta a las posibilidades que entrega el territorio. En el caso de la ciudad de Valparaíso, la expansión se ha producido hacia los cerros y las quebradas que los separan, dejando el Plan a su suerte, sin considerar que los principales bienes y servicios se encuentran precisamente en el Plan y, por lo tanto, es necesario hacer la reflexión y pensar cómo se puede volver a habitar este sector frenando la expansión hacia los cerros, al tiempo que se acerca a las personas a los servicios.

La ciudad de Valparaíso es para mí la “meca” del Patrimonio. Es conocida como uno de los principales atractivos turísticos de Chile por su herencia de Ciudad-Puerto y ser, además, reconocida como Patrimonio de la Humanidad. Sin embargo, el estado actual del legado de su época gloriosa deja mucho que desear. La falta de planes de gestión y la escasez de recursos quedan en evidencia por la precariedad en que se encuentra su centro histórico, en gran medida abandonado o subutilizado y a merced de catástrofes tanto naturales -movimientos telúricos, tsunamis- como antrópicas -incendios-, lo que facilita que el sector privado considere implantar intervenciones no deseadas en la zona o la demolición, lo cual en ambos casos se constituye como una amenaza.

En base a lo anteriormente mencionado, se plantea la inquietud de trabajar el Patrimonio de la ciudad de Valparaíso: investigar los motivos de su reconocimiento como Patrimonio de la Humanidad y aportar a la solución de una problemática que asegure la permanencia de personas en el sector y así reincorporar el Patrimonio a la ciudad de manera activa.

En primer lugar, fue necesario definir un área de búsqueda, en el sector fundacional de la ciudad de Valparaíso, altamente deteriorado: desde la iglesia La Matriz, hasta la Plaza Sotomayor.

Tras seleccionar el área de estudio, se escogió el edificio Gaio Peirano debido a que su radio de acción es más amplio: permite relacionar el Plan con el Cerro, colinda con el ascensor Cordillera -el segundo más antiguo de la ciudad- y con el Museo Lord Cochrane -declarado Monumento Nacional-. Por lo tanto, el terreno es una oportunidad de articular los diferentes hitos mencionados, además de que la pendiente del terreno se encuentra ya escalonada, por lo que no se requieren grandes esfuerzos para trabajar el terreno. Una vez seleccionado el ICH se establece la siguiente pauta de análisis:

-Problemática: se identifica un problema, que surge a partir de la investigación de la ciudad de Valparaíso. Se realiza el estudio del sector y recopilación de información necesaria -como, por ejemplo, su historia y sus potencialidades en educación superior y turismo- para, finalmente, establecer las oportunidades y amenazas que existen en el lugar.

-Valoración: Una vez identificada la problemática, se analiza el ICH escogido y se rescatan sus principales valores: histórico, arquitectónico, social y urbano para, a continuación, establecer los criterios de intervención patrimonial para la rehabilitación.

-Estrategias de intervención: se establecen los criterios de intervención patrimonial a partir de la valoración del ICH y se constituyen los lineamientos a seguir y que constituirán la base de la intervención, tanto en el terreno como en la preexistencia.

-Proyecto: materialización de las estrategias de intervención, producto de la problemática. Se establecen los fundamentos de la intervención, los actores involucrados en la materialización, la propuesta general y arquitectónica, así como su sustentabilidad en el tiempo al objeto de que no vuelva a caer en el abandono.

### Objetivo General

-Desarrollar un proyecto de Rehabilitación Patrimonial en el sector fundacional de la ciudad de Valparaíso que frene el progresivo deterioro físico y social a través de una solución habitacional.

### Objetivos Específicos

-Proyectar una intervención mixta que abarque tres escalas: BARRIAL, CIUDADANA, NACIONAL , de manera que el proyecto revitalice el sector y se constituya como un detonante de intervenciones en pos de la recuperación Patrimonial de la ciudad.

-Fortalecer el uso habitacional en el centro de la ciudad, para frenar la expansión hacia los cerros y concentrar a la población lo más cerca posible de los bienes y servicios.

-Consolidar el sector de la calle Serrano como un eje de uso mixto, continuando el comercio en la primera planta, pero proponiendo residencia en los pisos superiores, para generar permanencia en el sector.

-Fortalecer el carácter comercial, recreativo, residencial y turístico de la Calle Serrano.

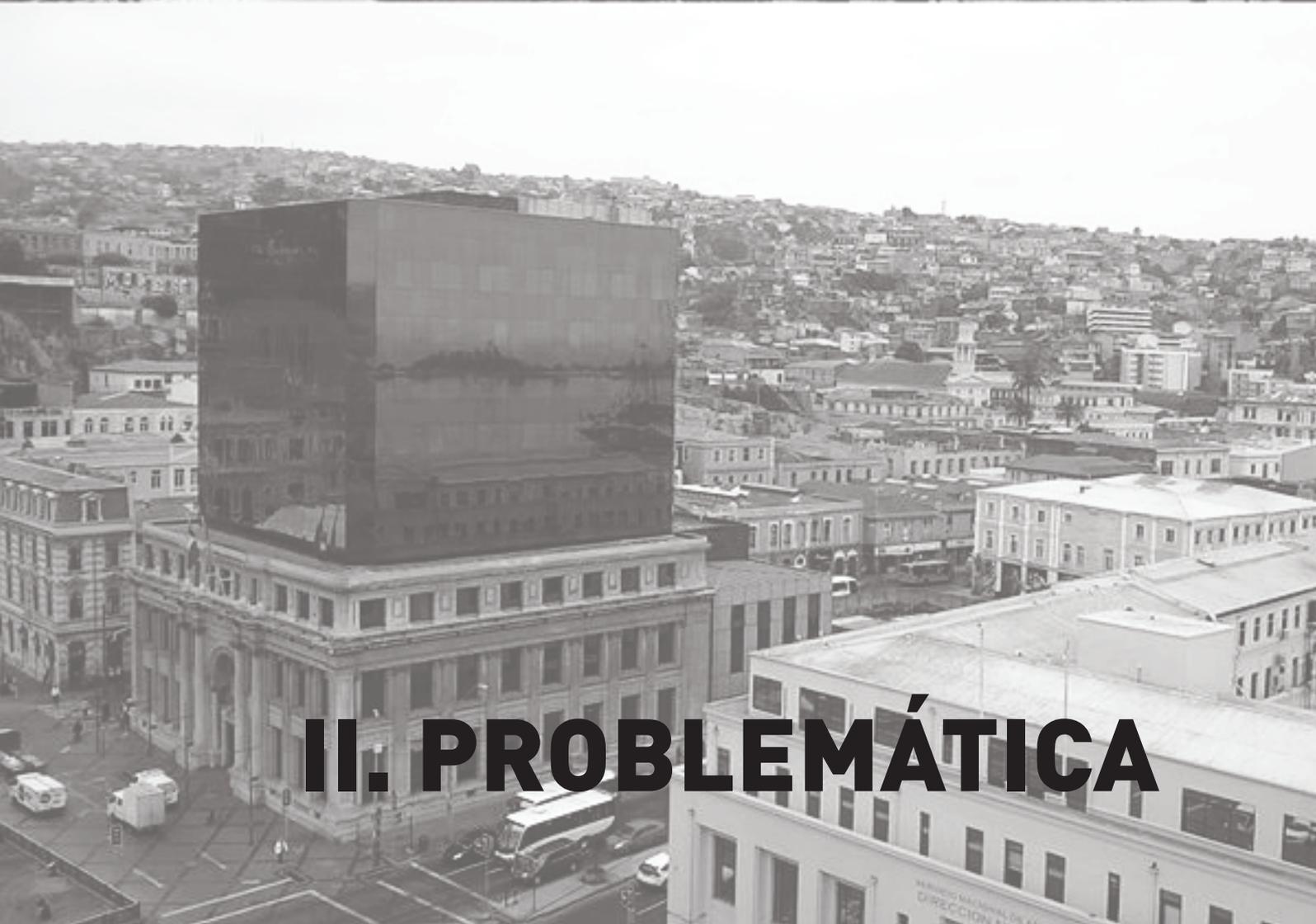
Valparaíso, importante Ciudad-Puerto del país desde la época de la colonia, alberga en su paisaje natural, urbano y arquitectónico los vestigios de una época esplendorosa, de alto tráfico comercial, poder económico e incidencia cultural, que trajo como consecuencia la edificación de inmuebles de los más diversos estilos arquitectónicos, en conjunto con la implementación de importantes avances tecnológicos, producto de la globalización. Sus espacios públicos, recovecos, construcciones, escaleras y recorridos laberínticos, nos trasladan a una época en donde la tecnología motivó la construcción de una ciudad ejemplar, con una expresión reconocible a nivel mundial, que poco a poco, se convirtió en víctima del abandono.

Actualmente, su legado material mantiene a duras penas su integridad. Varias edificaciones han sufrido daños de diversa envergadura en su estructura debido a catástrofes, tales como terremotos e incendios. A esto se suma la incompetencia de las autoridades y la desidia de los propietarios de ciertos inmuebles que han favorecido el deterioro por abandono y/o la subutilización. Esto se traduce en una baja consideración del Patrimonio, en donde el interés privado -inmobiliario- podría actuar sin tomar en cuenta el valor urbano-arquitectónico de los inmuebles, ni su interés social e identitario.

En este contexto, que surge la oportunidad de poder actuar en favor de dichos edificios, para poder reanimar la zona que actualmente se encuentra viva -a duras penas- gracias al reflejo de una época pasada. Esta situación, en conjunto con la necesidad habitacional existentes en la ciudad de Valparaíso -lo cual será detallado más adelante- plantea el desafío de rehabilitar dichos inmuebles de manera que respondan a las necesidades actuales. Lo anteriormente mencionado parece casi imposible si se toma en cuenta la alta tasa de desempleo y el nivel de pobreza que existe, que se traduce en escaso mantenimiento y precariedad de los inmuebles de la ciudad. Sin embargo, si se toma en cuenta la población joven de la ciudad -un alto porcentaje de la cual está constituida por estudiantes de educación superior, que se renueva permanentemente y que demanda soluciones habitacionales de diversa índole- es posible elaborar una propuesta que se sustente en el tiempo, asegure la mantención de los edificios y que, a su vez, contribuya al desarrollo de los jóvenes, generando una retroalimentación entre la ciudad y sus habitantes.

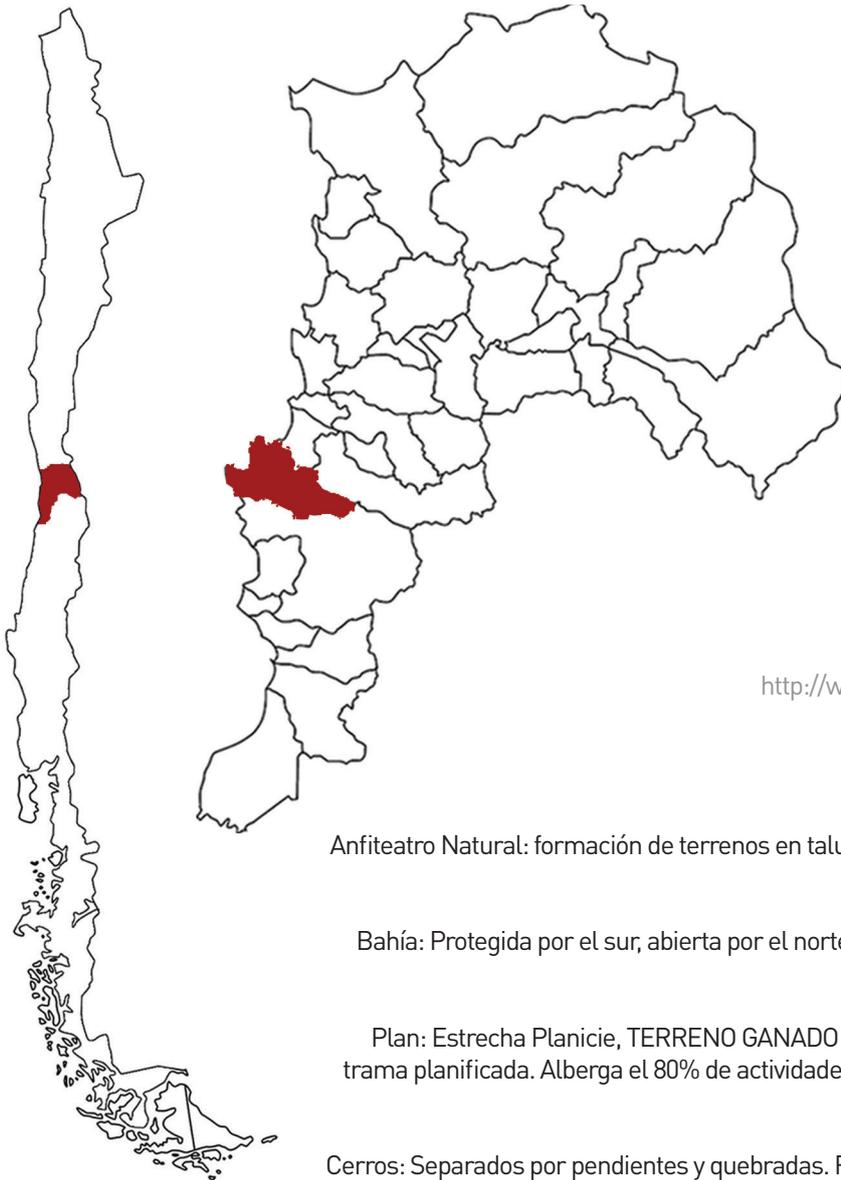
Bajo esta lógica, se decide trabajar en la zona declarada Patrimonio de la Humanidad, pues dicho reconocimiento, está en riesgo de ser removido. El proyecto busca devolver este lugar a la ciudad y transformarlo para que sea sostenible en los tiempos actuales ¿cómo? renovando su uso y si es necesario, su estructura, sin desatender los valores que lo hacen ser el legado de una época particular, que al estar en situación de abandono, se transforma en un obstáculo dentro del tejido urbano.

La propuesta se entiende entonces, como un catalizador, que conecta el Patrimonio con la actualidad, generando una solución habitacional que vincula al estudiante y al turista una solución mixta que responde a nivel local, regional y nacional a través de la rehabilitación de la herencia arquitectónica de la reconocida Ciudad-Puerto.



## II. PROBLEMÁTICA

## Valparaíso: Datos Generales



### Región de Valparaíso

- Superficie: 116.396,1 km<sup>2</sup> (2,16% sup. del país).
- Población: 1.539.852 Habitantes.
- Densidad: 93.9 hab/km<sup>2</sup> (2º más alta).

### Valparaíso

- Sup. Urbana Edificada: 11.115,0 Ha (2003)
- Categoría de Latitud: Centro
- Categoría de Longitud: Costera
- Nº de Habitantes: 824.006,0 Hab. (2002)
- Act. Productivas: Puerto, comercio y turismo.

fuelle: Observatorio Urbano  
<http://www.observatoriourbano.cl/indurb/ciudades.asp>

### Características Geográficas

Anfiteatro Natural: formación de terrenos en talud natural que circundan la costa en torno a una bahía. Se encuentra dividido en tres partes

Bahía: Protegida por el sur, abierta por el norte, expuesta a fuertes vientos invernales. BORDE MAR PROBLEMÁTICO

Plan: Estrecha Planicie, TERRENO GANADO AL MAR, no permitió la implementación de una trama planificada. Alberga el 80% de actividades productoras de bienes y servicios y menos del 5% de la población comunal

Cerros: Separados por pendientes y quebradas. Rápido crecimiento de la ciudad hacia los cerros genera un tejido orgánico, con construcciones superpuestas para aprovechar la pendiente.



fuelle: Observatorio Urbano  
<http://www.observatoriourbano.cl/indurb/ciudades.asp>

## Valparaíso: Auge y Decadencia

***“Un testimonio único, o por lo menos excepcional, de una tradición cultural o de una civilización viva o desaparecida”<sup>1</sup>***

La ciudad de Valparaíso nace oficialmente el 13 de septiembre de 1544, sin embargo, no será hasta el año 1559 que comience a ser habitada por los españoles, una vez que se construye la Iglesia de la Matriz, emplazada en lo que actualmente se conoce como la zona fundacional de la ciudad.

Si bien en un comienzo, la aldea es destruida reiteradas veces por piratas y corsarios ingleses y neerlandeses, el desarrollo del Puerto no se detuvo. Se caracterizaba por su particular dinamismo y una agitada actividad mercantil, que tras la Primera Junta Nacional de Gobierno en 1810 y la posterior Declaración de Independencia decretada en 1818, permitió a Valparaíso comercializar libremente con Europa a través del Estrecho de Magallanes y consolidarse como punto estratégico; el más importante del Pacífico Sur<sup>2</sup>. Una vez arraigado el sistema capitalista inglés, Chile se suma a las transformaciones mundiales, lo que se traduce en una modernización económica y social. Esto, sumado a la rápida consolidación de la vida urbana en el Chile republicano y la estabilidad política durante los decenios de Prieto y Bulnes, así como, por supuesto, su privilegiada ubicación geográfica<sup>3</sup>.

El fortalecimiento de la Ciudad-Puerto comienza a gestarse a través de diferentes medidas impulsadas por el Gobierno durante los años 1820 y 1830<sup>4</sup> para fomentar la actividad mercantil, industrial y la agricultura. Esto genera el ordenamiento de una situación que, hasta ese momento, era caótica, lo que se traduce en un fuerte impulso económico y comercial. Valparaíso comienza un crecimiento económico sostenido, que se refleja en el aumento de la cantidad de habitantes registrados. En 1810, la ciudad contaba apenas con 5.000 habitantes, en cambio en 1842, ya contaba con 40.000<sup>5</sup>. Se introdujeron tendencias y modas europeas debido a la inmigración extranjera, atraída a las nuevas Repúblicas de América, dadas las posibilidades de comercio y oportunidades. Todo ello conformó una sociedad, tanto social como arquitectónicamente heterogénea, que contaba con importantes adelantos tecnológicos. Ortega, 1986, describe el contexto de Valparaíso:

***“A partir de la medianía de los años 20, poco a poco Valparaíso comenzó a diferenciarse, en actividad y aspecto, de las demás ciudades del país. Ese divorcio en el estilo del crecimiento es perfectamente atribuible a la convergencia en el puerto de veleros, comerciantes, mercaderías y aventureros deseosos de participar del activo tráfico en desarrollo. Fue una especie de avalancha humana y de productos incontenibles y desordenada como el desarrollo mismo de la expansión comercial noratlántica”<sup>6</sup>.***

Durante el siglo XIX, se instala una concepción europea de ciudad<sup>7</sup>. Una vez que se instalan el alumbrado público a gas en 1851<sup>8</sup>, la primera transmisión telegráfica en 1852<sup>9</sup>, redes de agua potable en ese mismo año, tranvías, ascensores, etc. Valparaíso era considerado como el principal centro financiero y comercial del país. Sin embargo, este auge comienza a tener repercusiones en el territorio a partir de 1840, antes de que se consoliden todos los adelantos mencionado y, en el marco de este desarrollo, cabe mencionar el hecho de que se produce una sectorización. En el Plan se instalan comerciantes extranjeros, se afianza el sector del Almendral (de carácter más rural) y se desplaza a la clase popular hacia los cerros y quebradas. A lo largo de todo el Plan, se edifican principalmente palacios, edificios de vivienda, de dos o tres pisos con comercio en primer nivel, (de estilo europeo<sup>10</sup>) y edificios gubernamentales de diferentes estilos arquitectónicos (principalmente del Neoclasicismo, Romanticismo e Historicismo) que se combinaron con los adelantos tecnológicos que fueron consecuencia de la Industrialización.

***“El auge económico que se inició en el s. xix es clave para las rutas que comunican Europa con los países del Pacífico a través del Cabo de Hornos y Valparaíso. La actividad mercantil atrajo comerciantes ingleses, franceses y alemanes, que dejaron sus huellas en los estilos de los edificios en la zona del plan y cerros más próximos”<sup>11</sup>***

La ciudad se afianza como el principal Puerto del Pacífico Sur, con altos índices de crecimiento sostenido y con una densificación y definición de la trama urbana reconocible, con una población cosmopolita que aprovechó los adelantos técnicos de tal manera, que fue posible generar asentamientos en una pequeña extensión de territorio que, dado al crecimiento, se amplió con rellenos<sup>12</sup>-escombros, tierra removida, basura- que buscaron ganar espacio

<sup>1</sup> [Consejo de Monumentos Nacionales]

<sup>2</sup> [Valparaíso, Chile]

<sup>3</sup> [Estrada, 2012]

<sup>4</sup> [Estrada, 2012]

<sup>5</sup> [Biblioteca Nacional de Chile]

<sup>6</sup> Cita de [Estrada, 2012, pág. 42] que cita a [Ortega, 1986, pág. 102]

<sup>7</sup> [Estrada, 2012, pág. 43]

<sup>8</sup> [Biblioteca Nacional de Chile]

<sup>9</sup> [Biblioteca Nacional de Chile]

<sup>10</sup> [Biblioteca Nacional de Chile]

<sup>11</sup> [Kapstein, 2009]

<sup>12</sup> A mediados del siglo XIX, Valparaíso empezó a ampliarse hacia el mar, con rellenos gracias al material extraído del Cerro Artillería para construir los almacenes fiscales. Posteriormente, entre 1886 y 1891, se incrementa la ampliación del puerto hacia el mar, con material sacado de las quebradas, donde se construyó una escollera que permitió ampliar el suelo urbano en 42 hectáreas. [Sepúlveda Jamett, 2009, pág. 6].

al mar y luego, con la implementación de la vanguardia tecnológica, lograron materializar una ciudad reconocible a nivel mundial como una de las más modernas del momento.

***“...bajo la influencia de diversos grupos de inmigrantes — británicos, alemanes, franceses, croatas e italianos— con sus diversas creencias, subjetividades y valores, Valparaíso se constituyó como una sociedad abierta de avanzada y progreso, en medio de un Chile que aún no salía de los resabios tradicionales y uniformes del colonialismo español.<sup>13</sup>”***

En el año 1906, Valparaíso fue víctima de un terremoto de 8.6 grados Richter, seguido de un tsunami. A efectos de ello, -además de posteriores incendios e inundaciones- la ciudad quedó prácticamente destruida y fue necesario reconstruirla casi totalmente. No obstante, el terremoto más devastador hasta aquel momento en la historia de Valparaíso, se concibió como un catalizador de cambios. Durante la reconstrucción se mejoraron las condiciones higiénico-urbanísticas de la ciudad a través de la Ley De Desarrollo Urbano de Valparaíso<sup>14</sup>: se racionalizó la ocupación del espacio y se definieron zonas comerciales, habitacionales y fabriles. Se transformó la planta urbana, creando nuevas avenidas, ensanchando las existentes y se aceleró la urbanización de laderas y causes<sup>15</sup>.

En conjunto con las transformaciones urbanas, se genera una transformación en las tipologías y estilos arquitectónicos imperantes. La etapa tardo-historicista y ecléctica queda en el pasado y se van asentando de manera experimental y paulatina los cambios tecnológicos, espaciales y programáticos exaltados por el Movimiento Moderno. Se mejoran las condiciones sanitarias de las construcciones, perfeccionando la dotación de luz y ventilación natural y se implementan nuevas técnicas constructivas que desplazan los esquemas netamente formalistas: se comienzan a construir muros perimetrales de albañilería arriostradas con pletinas metálicas y en los interiores se utiliza tabiquería de madera rellena con adobillo, la cual es flexible y sísmicamente eficiente<sup>16</sup>. También se pone especial atención en el espacio y equipamiento público. El plan de reconstrucción se potencia debido a la celebración del Centenario de la Independencia y se construyen una serie de edificios, como el Teatro Victoria y el edificio de la Nueva Intendencia en 1910, el mercado Cardonal en 1912, la Bolsa Comercial de la Calle Prat en 1915, la primera Biblioteca Pública -Biblioteca Santiago Severín- en 1920, entre otros.



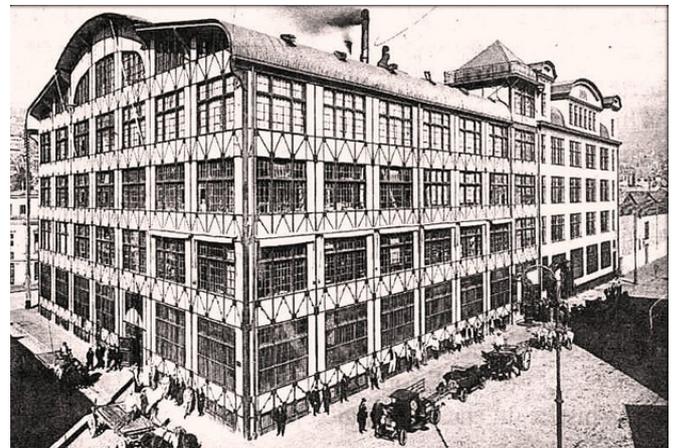
Teatro Victoria, fuente: (Biblioteca Nacional de Chile)



Edificio Intendencia, fuente: (Biblioteca Nacional de Chile)



Biblioteca Pública Stgo. Severín, fuente: (Biblioteca Nacional de Chile)



Mercado Cardonal, fuente: (Biblioteca Nacional de Chile)

<sup>13</sup> (Gómez, Masoliver, Belmar, & Cachanosky, 2015)<sup>14</sup>(Valparaíso, Chile)

<sup>14</sup> (Biblioteca Nacional de Chile)

<sup>15</sup> (Ferrada, El desastre que sirvió como motor de desarrollo, 2006)

<sup>16</sup> (Ferrada, El desastre que sirvió como motor de desarrollo, 2006)

Edificios construidos tras terremoto de 1906 **1**

Apesar de la reconstrucción y la permanente preocupación, tanto de las autoridades como de privados, por la mejora de la Ciudad-Puerto, la ciudad de Viña del Mar –surgida alrededor de 1880 y potenciada como ciudad alternativa tras el terremoto de 1906- empieza a atraer paulatinamente a la clase acomodada de Valparaíso, dando inicio a la decadencia de la ciudad como centro urbano, en las primeras décadas del s.XX<sup>17</sup>.

Las principales razones del declive fueron, en primer lugar, la Primera Guerra Mundial (1914), que retira el capital Europeo de la ciudad y da comienzo al progresivo deterioro de la inversión pública y privada; el desarrollo del Puerto de San Antonio a partir de 1912, que debido a su proximidad con la capital del país desplaza a Valparaíso como puerto principal; la apertura del canal de Panamá en 1914, que deja en segundo lugar el Estrecho de Magallanes y por ende, también a Valparaíso como punto estratégico en las rutas marítimas, la caída de la Bolsa de Nueva York en 1929, el fin de la incidencia del Salitre tras la invención del salitre sintético en la década de 1930, la centralización de Santiago y finalmente la modernización de las actividades portuarias, pues los container comenzaron a ser trasladados por grúas y maquinaria pesada que sustituyó a los obreros portuarios, generando altas tasas de desempleo. Una vez que los principales capitales económicos se retiraron del lugar, la ciudad comenzó a decaer, debido a que su principal sustento siempre fue la actividad comercial, su espíritu mercantilista *“tierra clásica del trabajo y de la industria en medio de una nación poco trabajadora e industrial”*<sup>18</sup>.

Actualmente, la ciudad se encuentra aún en este proceso desacelerado de crecimiento, sometida a un largo letargo debido a la falta de gestión y recursos destinados para su mantención. Esto se traduce en un deterioro que se ve claramente expresado en el mal estado de conservación de sus edificaciones que, en comparación a las construcciones en Viña del Mar que han ido desapareciendo paulatinamente debido a la presión inmobiliaria<sup>19</sup>, se mantienen –precariamente- como el testigo vivo, de otra época más esplendorosa.

Panorama bahía y Plaza Sotomayor fines siglo XIX  
fuente: (Biblioteca Nacional de Chile)

2



<sup>17</sup> (Biblioteca Nacional de Chile)

<sup>18</sup> (Biblioteca Nacional de Chile)

<sup>19</sup> (Ferrada, El desastre que sirvió como motor de desarrollo, 2006)

## ***Patrimonio de la Humanidad***

A pesar del estado actual de lo que fue la esplendorosa y pujante ciudad puerto, Valparaíso se inscribe en la lista del Patrimonio Mundial el año 2003 bajo el criterio cultural (iii)<sup>20</sup>:

***“Valparaíso es un testimonio excepcional de la fase temprana de globalización, a fines del siglo XIX, cuando se convirtió en el puerto comercial líder de las rutas marítimas de la costa del Pacífico de Sudamérica”<sup>21</sup>.***

Este reconocimiento traía consigo una serie de recomendaciones para el Estado, el cual debía elaborar planes de gestión de conservación en toda el área del puerto marítimo para proteger la infraestructura relacionada a las funciones históricas de la zona puerto y de los sistemas de transporte, además de aclarar con mayor precisión las normas y directrices que afectan a las zonas adyacentes a bien declarado.

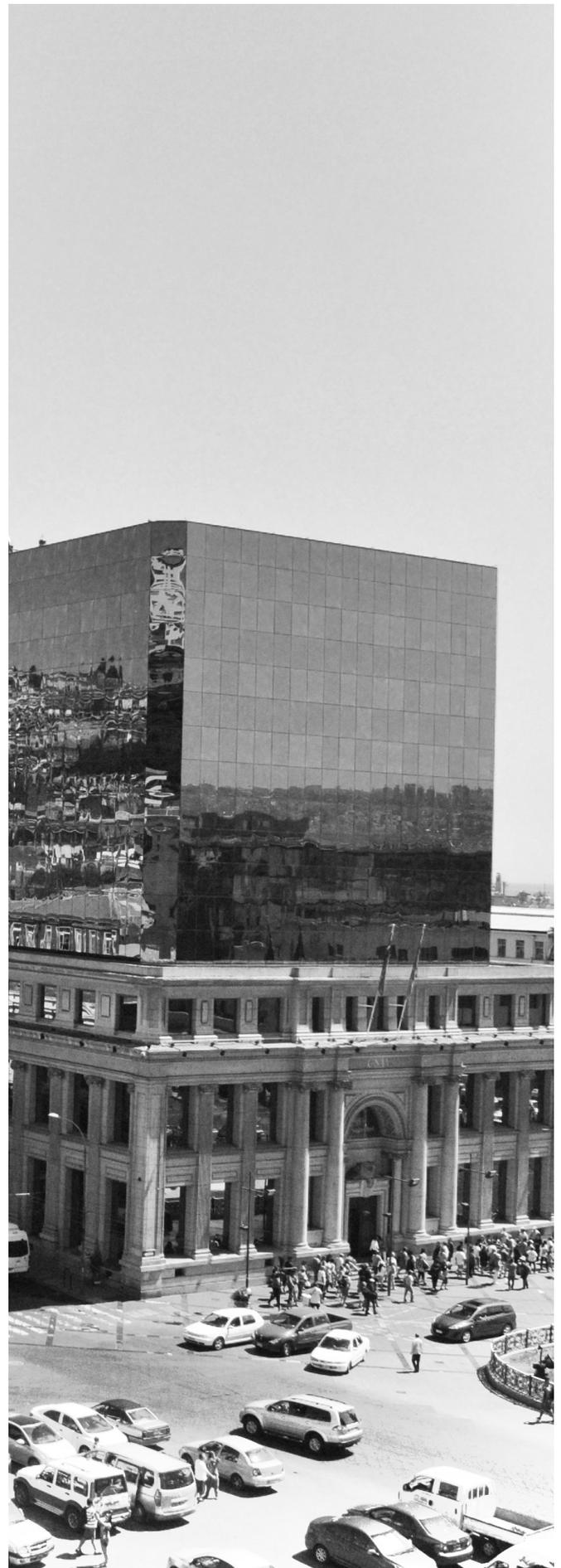
Actualmente, la Ley Nacional 17288 de 1970 es la que aborda el Patrimonio en la legislación chilena, estableciendo zonas típicas y monumentos históricos. El sitio declarado Patrimonio de la humanidad en conjunto con su zona de amortiguamiento (una superficie total de 67.7 hectáreas) están sujetos a la ley como Monumento Nacional. Por otra parte la LGCU establece que la protección patrimonial se establece a nivel local, con los instrumentos de planificación como el Plan Regulador y el Plan Seccional.

Las instituciones que poseen jurisdicción respecto del bien inscrito son: el Consejo de Monumentos Nacionales, la SEREMI-MINVU, la Municipalidad de Valparaíso y la Dirección de Gestión Patrimonial. Actualmente, estas instituciones no poseen un instrumento, ni una normativa, ni estructura para una gestión integral de todas las partes involucradas, o de otros actores que puedan afectar el bien con sus decisiones, como lo es por ejemplo, la Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV). Tampoco existe un espacio institucional que se abra a la participación de otros actores sociales que intervengan el sector con servicios culturales, educativos y/o turísticos.

La falta de gestión del lugar inscrito, se suma a la ubicación que éste tiene; es decir expuesto a desastres naturales como terremotos y tsunamis así como desastres antrópicos como incendios. Conviene no olvidar, además, que también, se encuentra amenazado por la futura realización de dos cuestionados proyectos: la expansión del Terminal 2 del puerto y el Centro Comercial Puerto Barón; ambos con repercusiones para la ciudad y el bien patrimonial.

<sup>20</sup>(iii) Aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida. (Consejo de Monumentos Nacionales).

<sup>21</sup>(Mendes & Calvo, 2013)



Edificio Sudamericana de Vapores  
ex Grace Line Company **3**  
fuente: Elaboración propia

La expansión del puerto significaría:

-Obstrucción visual al mar, sobre todo desde la parte plana de la zona declarada, debido a la implementación de plataformas, grúas y pilas de contenedores.

-Un daño irreparable en los vestigios arqueológicos sumergidos que son fundamentales para entender el proceso de desarrollo de la ciudad y su aplicación de tecnologías en el territorio ganado al mar.

-Una depreciación del suelo y un cambio en su uso que afectará la calidad en la conservación de los edificios urbanos históricos y por último, reduciría los tipos de actividades que podrían implementarse en el sector a raíz de la inscripción del bien, pues el sector pierde el atractivo.

Este último punto es quizás, uno de los más relevantes, debido a que si se hace un repaso a la historia de la ciudad, la actividad comercial –considerada como actividad prácticamente única- fue lo que llevo a la ciudad a la obsolescencia, por ende es necesario realizar intervenciones que potencien diferentes áreas, no solamente la comercial, para diversificar los ingresos y tener diferentes pilares que establezcan y aseguren actividad en la ciudad.

-El Centro Comercial Barón se presenta como una caracterización equivocada de los vestigios más importantes de la actividad del antiguo puerto de la ciudad.

-La Bodega Simón Bolívar, que sería absorbida por el proyecto, es el único edificio que sigue en pie como testimonio de la relación del ser humano con las tecnologías de la época, con el tejido social y su entorno geográfico. Adicionalmente, este proyecto se inserta en la ciudad sin ninguna relación armónica -arquitectónica o urbanística- con el entorno, configurándose como una ruptura con el paisaje urbano-arquitectónico.

Para la realización de intervenciones en Valparaíso se hace necesario adoptar una postura de mayor consenso social sobre el futuro desarrollo de la ciudad y su relación con el puerto. El reconocimiento de la ciudad de Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad se encuentra en riesgo, por 3 factores fundamentales:

El primero consiste en la necesidad de que las instituciones a cargo de planificar el desarrollo y la conservación del patrimonio adopten un enfoque más amplio con respecto a la interpretación y la gestión de los atributos del sitio de patrimonio mundial. Si bien el Comité de Patrimonio Mundial de la UNESCO, en su 39<sup>o</sup> sesión, determinó que ambos proyectos podrían ser implementados, siempre y cuando se realizara un Estudio de Impacto Patrimonial (EIP) en los sitios a intervenir, con el fin de promover una intervención responsable<sup>22</sup>. Dicho trabajo será evaluado el año 2017.

<sup>22</sup>[24HORAS.CL TVN, 2015]

<sup>23</sup>[Ferrada & Undurraga, Patrimonio Arquitectónico de Valparaíso. Del des-criterio a la innovación criteriosa, 2009]

<sup>24</sup>[Ferrada & Undurraga, Patrimonio Arquitectónico de Valparaíso. Del des-criterio a la innovación criteriosa, 2009]

Segundo, el proceso de negociación entre las partes involucradas en el desarrollo y el Patrimonio de la ciudad deben articularse para generar estrategias que protejan la ciudad de catástrofes naturales y antrópicas, pues los incendios y terremotos afectan enormemente Patrimonio y esto sumado a la falta de gestión, dejan el sector vulnerable.

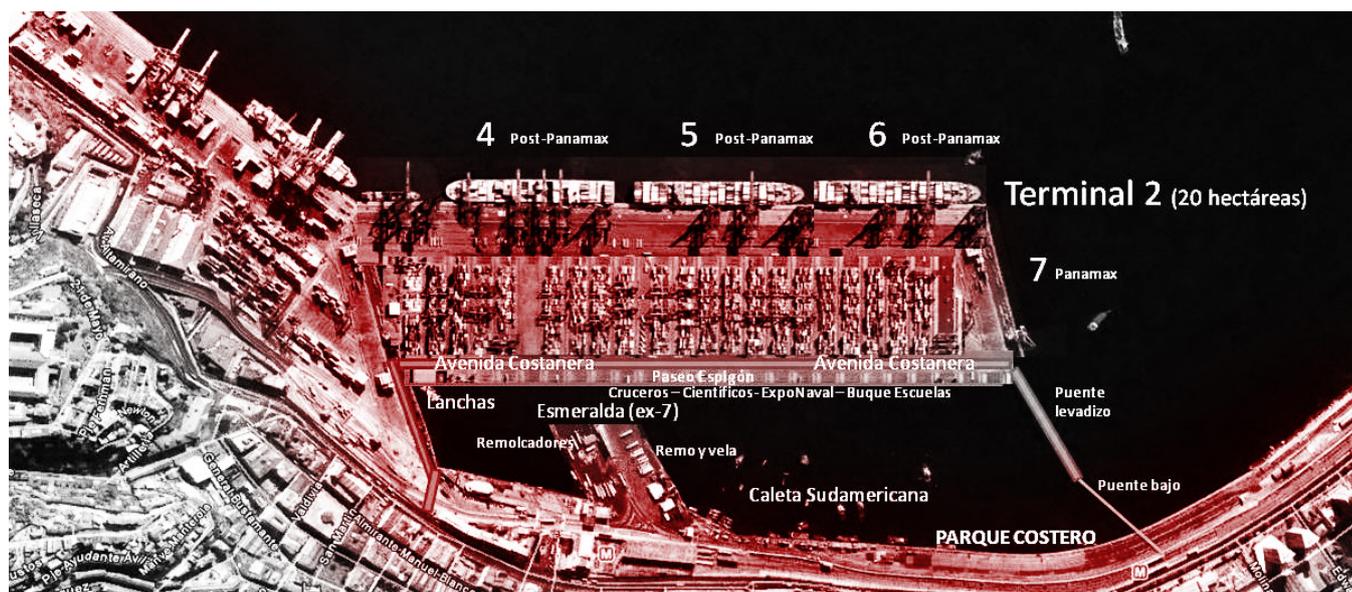
Por último, es necesario generar intervenciones de conservación en el sitio de Patrimonio Mundial, para terminar con el abandono de las edificaciones y su vulnerabilidad frente a las condiciones naturales y antrópicas mencionadas anteriormente. Para poder generar intervenciones criteriosas, es necesaria ***“la aceptación de la ciudad y su arquitectura, como una manifestación tanto del valor histórico-documental, como también de valor intrínsecamente artístico arquitectónico”***<sup>23</sup>.

Es de suma urgencia poder atender las recomendaciones entregadas por la UNESCO en el informe realizado el año 2013, por Silvio Méndez y Luis María Calvo, pues perder la protección otorgada por el organismo, en conjunto con el actuar del sector privado y la poca protección de los inmuebles y su entorno, dará como resultado la alteración del testimonio que representa la ciudad de Valparaíso, perdiendo su valor patrimonial que es reconocido como único en su especie en el territorio nacional. Para ello es fundamental pensar cómo combinar el actor público con el actor privado para generar proyectos de intervención del Patrimonio que detengan el progresivo deterioro debido al abandono, que proteja el legado cultural, económico y social de manera consciente, considerando el entorno a la hora de proyectar.

Es apremiante salvaguardar toda muestra y prueba de autenticidad de los valores culturales de la ciudad, creando una ***cultura de intervención***<sup>24</sup>, basada en un conocimiento adecuado de los criterios de intervención aceptados universalmente y que beneficie a un sector amplio de la sociedad. Las intervenciones deben ser un aporte a toda la sociedad porteña, una intervención que satisfaga todas las escalas posibles, pues de ésta forma, la vigencia de la intervención se hace segura en el tiempo, y por ende, la conservación del inmueble es realmente efectiva.

Actualmente, Valparaíso está experimentando una presión inmobiliaria que surge a partir de la década de los '90, -desconocida durante décadas- debido a que el foco siempre estuvo puesto en su vecina; Viña del Mar. Empiezan a aparecer una serie de intervenciones no deseadas (como la realizada en el Edificio ex Grace en la Plaza Sotomayor, el Supermercado Jumbo en Avenida Argentina, por mencionar sólo algunos).

Dicha presión ha cuestionado el valor del Patrimonio de la ciudad que, en conjunto con la falta de planes de gestión y metodologías asociadas a este, dejan a merced de la voluntad de pocos el destino del legado arquitectónico de la ciudad. Es necesario comprender que la memoria de la ciudad no sólo se encuentra en la zona declarada como patrimonio o en su zona de amortiguamiento, puesto que el puerto -especialmente el puerto- es poseedor de una parte excepcional de la memoria de Valparaíso que es necesario incorporar y hacer esfuerzos por concebir la ciudad como un todo. Es necesario conservar ciertos elementos, como la bodega Simón Bolívar, los restos arqueológicos, las edificaciones, los espacios públicos, etc., por ser estos objetos con valores tangibles e intangibles que representan la memoria y la identidad de una ciudad.



Intervenciones en el borde costero de Valparaíso, la T2 y el Mall Barón respectivamente **4**  
fuentes: (El Mostrador, 2014), (Tamblay, 2011)

## *Agenda Estratégica Regional de Desarrollo Productivo de Valparaíso (AERDPV)*

Durante el año 2006, al comienzo del primer Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet, se crean las ARDP o Agencias Regionales de Desarrollo Productivo, para generar una instancia de colaboración público-privada en donde se crean Agendas de Desarrollo Estratégico en cada región, que determinan los ejes productivos e identifican oportunidades, desafíos y planes para poder abordar las diferentes situaciones a lo largo del país.

En el caso de la Región de Valparaíso, la ARDPV presentó la última actualización de la Agenda Estratégica Regional de Desarrollo Productivo el año 2009, en donde la visión de Desarrollo Productivo de la Región de Valparaíso al 2020 es **“Construir una comunidad integrada, que privilegia la puesta en valor de sus recursos humanos y naturales con una estrategia de desarrollo basada en la innovación y el aprovechamiento de las ventajas de su localización, siendo reconocida como la Región Portal para el Intercambio y la Innovación en el Pacífico Sur.”**<sup>25</sup>

Se presenta la necesidad de potenciar el desarrollo productivo en tres áreas: Industria Agroalimentaria (fruticultura, paltas), Industria del Conocimiento (Educación Superior) y el Turismo, siendo las dos últimas las áreas de interés para el desarrollo del presente proyecto.

Cabe mencionar que ya tres años antes, el 2006, surgió la necesidad de hacer un estudio de clusters regional, con el fin de identificar las principales actividades productivas de la región, a fin de mejorar la competitividad de los bienes y servicios transables del país y el intercambio comercial, suscitado por los acuerdos comerciales suscritos por Chile<sup>26</sup>. La Dirección Regional de Valparaíso encargó dicho estudio a Rodrigo Alfaro y este identificó Clusters Exportadores Regionales de bienes (Hortofrutícola, Minero, Vino) y Clusters Exportadores Regionales de servicios (Tecnologías de la información, Logístico/Portuario, Universitario y Turismo). En el caso del servicio Universitario, se enfatizó la necesidad de complementar las instituciones de educación superior con una oferta de servicios orientados principalmente a los habitantes universitarios, como lo es la vivienda, espacios de ocio, infraestructura deportiva y cultural, entre otros, para poder constituir una verdadera y completa ciudad universitaria. En cuanto al turismo, este se excluyó del estudio, debido a que existen entidades gubernamentales dedicadas a su fomento y fortalecimiento. Sin embargo, **la industria del turismo regional y nacional se presenta como un complemento a la industrial del conocimiento**<sup>27</sup>.



Áreas de desarrollo productivo destacadas:  
Industria Agroalimentaria, Turismo y Educación Superior, **5**  
fuente: elaboración propia

<sup>25</sup>(Agencia Regional de Desarrollo Productivo Valparaíso, 2009)

<sup>26</sup>(Alfaro, 2006)

<sup>27</sup>De igual manera será desarrollado en el Proyecto, el programa principal se relaciona a la Industria del comercio y el turismo se presenta como complemento de este.

## *Turismo*

La V Región de Valparaíso es una de las más solicitadas por turistas, tanto locales como extranjeros debido a la cercanía que tiene con la capital y por poseer diferentes alternativas de recreación, tales como paseos a la montaña, la ciudad y su historia, las playas, entre otras. Por lo tanto, la oferta turística es bastante variada.

En el mismo documento presentado por la Agencia Regional de Desarrollo Productivo, el turismo es señalado como un importante eje en el desarrollo de la región, afirmación que se respalda en los siguientes indicadores:

<b>Indicador</b>	<b>Alcance</b>
<b>Empleo:</b> Los ocupados en el trimestre móvil Noviembre 2008 - Enero 2009 alcanzaron las 142.830	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Los ocupados de este eje representan el 21,3% del total de ocupados en la región.</li> <li>✓ Los ocupados para el trimestre Nov 08 - Ene 09 presentan un aumento del 0,3% respecto al trimestre anterior.</li> </ul>
<b>Ingresos:</b> Los ingresos producidos por la actividad turística alcanzaron US\$ 500 millones. El año 2007 ingresaron a la región 515.987 turistas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Los ingresos del turismo equivalen al 8,7% de total de exportaciones de la región y representan el 20% del total nacional.</li> <li>✓ El 21,2% de los turistas que ingresaron son turistas extranjeros.</li> </ul>
<b>Empresas:</b> El número de empresas del eje son 34.584. La desagregación por tamaño de la empresa, establece una marcada participación de la micro y pequeña empresa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las empresas del eje representan el 45,1% del total de empresas de la región.</li> <li>✓ El 98,2% de las empresas son micro y pequeñas.</li> </ul>
<b>Oferta de Servicios:</b> La región cuenta con 492 empresas de alojamiento y 750 empresas de alimentación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Primera región a nivel nacional con más establecimientos de alimentación (14% del total nacional).</li> <li>✓ Segunda región a nivel nacional con más establecimientos de alojamiento (24% del total nacional).</li> </ul>
<b>PIB Regional:</b> El producto del eje alcanzó los MM\$325.598.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Participación de un 6,7% sobre el PIB Regional.</li> </ul>

Tabla Indicadores Turismo

fuente: (Agencia Regional de Desarrollo Productivo Valparaíso, 2009)

Para la aplicación de PMC en este eje, se priorizó el Turismo de Intereses Especiales, que se define como aquellas actividades con valor agregado. Es decir, aquellas que constituyen una experiencia y no un simple paseo por algún bonito lugar del país. Por ejemplo el turismo urbano, rural o agrícola, que conlleva conocimientos gastronómicos, arqueológicos, culturales o astronómicos. Se toma en cuenta el TIE debido a las ventajas comparativas de oferta y localización para una oferta integrada de turismo, de esparcimiento con turismo de negocios y de intereses especiales, por presentarse como una oportunidad para profundizar el intercambio con países socios en comercio internacional que permite la promoción integral de la marca país, para ser un destino relevante para pasajeros de turismo de cruceros; en resumen, para reducir la estacionalidad a partir del turismo de negocios.

Si bien los indicadores corresponden a los años 2007, 2008 y 2009, el turismo se mantiene como un importante foco de desarrollo en la Región. Actualmente, según SERNATUR, la Región de Valparaíso sigue siendo la más solicitada por los turistas. Del total de los turistas del 2015 -tanto chilenos como extranjeros- al rededor del 15% visitaron la Región, posicionándola como la segunda más visitada del país, superada sólo por la Región Metropolitana. Las vacaciones son el principal motivo de visita, seguido por viajes de negocio, lo que se refleja en la estancia media de los turistas, que alcanza los 3 días aproximadamente en temporada alta y dos días en temporada baja<sup>28</sup>.

<sup>28</sup>(SERNATUR, 2015)

## *Industria del Conocimiento*

En el documento mencionado anteriormente, se afirma que aquellos países que han alcanzado el desarrollo han invertido gran cantidad de recursos en la generación de nuevo conocimiento<sup>29</sup>. Para la V Región, se establece como prioridad avanzar en el crecimiento de dos sectores impulsores de la industria del conocimiento: el primero, el sistema universitario, por ser generador de conocimiento y, el segundo, las empresas tecnológicas, por aplicar el conocimiento. Los siguientes indicadores reafirman lo expuesto

Indicador	Alcance
<p><b>Instituciones de Educación Superior (IES):</b> El número de instituciones de educación superior en la región es de 37. En la región se encuentran los tres tipos de instituciones, universidades, institutos profesionales (IP) y centros de formación técnica (CFT).</p>	<p>✓ La Región de Valparaíso se posiciona como la segunda región con mayor concentración de IES.                      ✓ El 35% de las IES corresponde a universidades, el 33% a CFT y el 32% a IP.</p>
<p><b>Matrícula:</b> El año 2008 la matrícula de estudiantes de educación superior alcanzó 91.401 estudiantes. La mayor cantidad de matrículas corresponde a las universidades de la región.</p>	<p>✓ Un 5,9% creció la matrícula de estudiantes de ES respecto al año 2007.                      ✓ La región posee el 11,8% de las matrículas de IES del país.                      ✓ La matrícula de alumnos de Postgrado alcanzó los 2.224 estudiantes el año 2008, posicionando a la región como la segunda a nivel nacional con mayor cantidad de estudiantes en Postgrado siendo superada sólo por la Región Metropolitana.</p>
<p><b>Ingresos:</b> Los ingresos producidos por los estudiantes de educación superior se estiman en US\$ 500 millones. El año 2006 los ingresos alcanzaron los US\$ 208 millones por concepto de matrículas y aranceles y los US\$ 259 millones que corresponden al gasto de los estudiantes de la región.</p>	<p>✓ Los ingresos de la Educación Superior representan el 6% del PIB de la región.                      ✓ El gasto de los estudiantes de Educación Superior equivale al 4,5% de las exportaciones de la región.</p>
<p><b>Programas:</b> En la región se imparten 810 programas de Pregrado con una matrícula de 89.177 estudiantes y 123 programas de Postgrado con una matrícula de 2.224 estudiantes.</p>	<p>✓ La región ofrece el 12,1% del total de programas de Pregrado del país.                      ✓ La región ofrece el 9,5% del total de programas de Postgrado del país.</p>
<p><b>Empleo:</b> Los ocupados del eje para el 2006 fueron 8.600. El año 2007 las cuatro universidades pertenecientes al Consejo de Rectores de las Universidades Chilenas de la región generaron 4.670 empleos.</p>	<p>✓ Los ocupados de este eje representan el 1,3% del total de ocupados de la región.                      ✓ El 40% de los empleos generados por las cuatro universidades del CRUCH corresponde a personal académico y el 60% a personal administrativo y de servicios.</p>

Tabla Indicadores Turismo  
fuente: (Agencia Regional de Desarrollo Productivo Valparaíso, 2009)

En base a estos indicadores, la agenda propone la creación de un Cluster de educación superior en el Gran Valparaíso (lo que corresponde a la conurbación de Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué, Quinteros y Villa Alemana) pues la presencia de diferentes ofertas de educación superior demostraban, ya en ese entonces, importantes alzas en sus números de matriculados, situando a Valparaíso como el segundo foco educacional del país, superado únicamente por la Región Metropolitana, con un aumento de alumnos provenientes del extranjero. Por otra parte, ello influye también en la tasa de empleo directo – la correspondiente a las instituciones de educación superior- , e indirecto – la correspondiente a los servicios asociados a esta como alojamiento, alimentación, etc.-

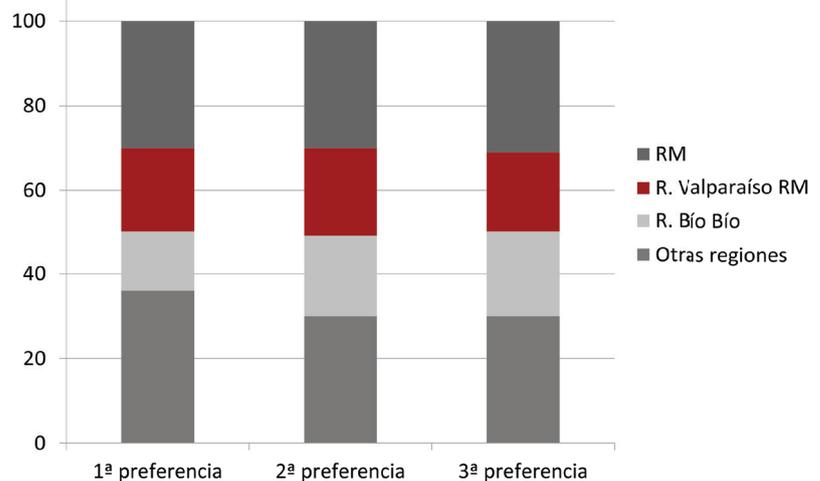
<sup>29</sup>(Agencia Regional de Desarrollo Productivo Valparaíso, 2009, pág. 9)

## *Estudia en Valparaíso*

Luego de la realización de un profundo análisis de las grandes ventajas que tiene la región como foco educacional y potencial ciudad universitaria, debido a una oferta de 810 programas de pregrado y 123 de postgrado, distribuidos en 44 instituciones de Educación superior -14 Centros de Formación Técnica, 17 Institutos Profesionales, 12 Universidades donde 4 pertenecen al Consejo de Rectores de Valparaíso (UV, UTFSM, UPLA, PUCV) y 1 Institución de la Defensa Nacional<sup>30</sup>- la ARDPV impulsa la creación del Programa de mejoramiento de la competitividad "Estudia en Valparaíso", expresión institucional de un trabajo en conjunto que integra las miradas y perspectivas de las diferentes IES (Instituciones de Educación Superior) para crear una visión consensuada del futuro, cuya visión principal es ***"Ser una comunidad de Educación Superior integrada, reconocida en Latinoamérica por su prestigio académico y calidad de vida, donde los estudiantes puedan formarse y desarrollarse profesionalmente"***<sup>31</sup>.

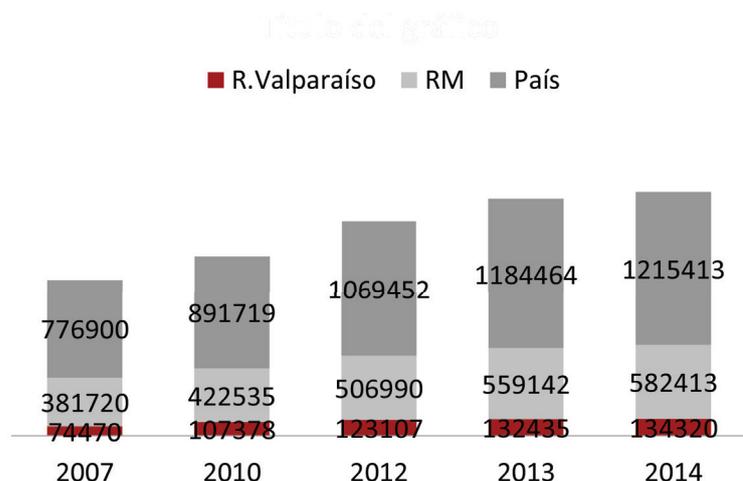
Desde el año 2010 "Estudia en Valparaíso" desarrolla el Observatorio de Educación Superior de la Región de Valparaíso, herramienta que permite difundir, analizar y comparar las tendencias del sector de educación regional. Los Observatorios de Educación Superior realizados el 2014 y 2015 revelan los siguientes datos:

### *Origen de estudiantes matriculados en primer año Universidades del Consejo de Rectores de la Región de Valparaíso, año 2014*



fuente: (Estudia en Valparaíso, 2015)

### *Número de matriculados en las Instituciones de Educación Superior en la Región de Valparaíso del año 2007 al 2014*

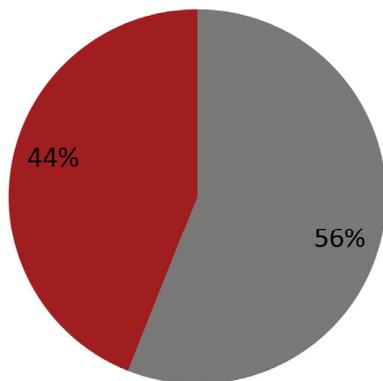


El total de las matrículas (programas de pregrado, postgrado y pos título) alcanzó un 11% de la matrícula nacional, ubicando a la Región como la tercera con mayor cantidad de estudiantes de Educación Superior, superada por la RM y la Región del Bío Bío.

fuente: (Estudia en Valparaíso, 2015)

**Origen de estudiantes matriculados en primer año Universidades del Condejo de Rectores de la Región de Valparaíso**

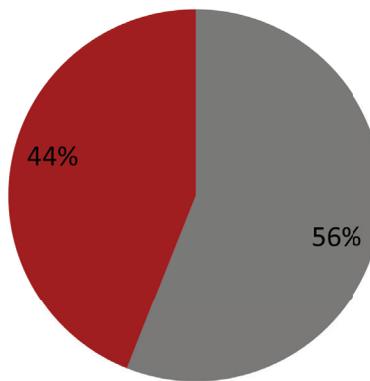
■ Locales ■ Otras regiones



fuelle: (Estudia en Valparaíso, 2015)

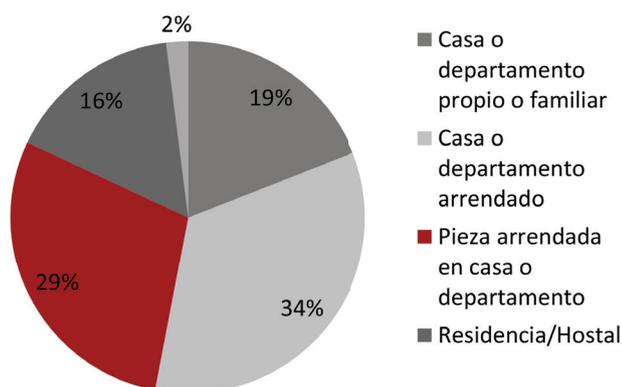
**Participación del tipo de alojamiento arrendado por parte de los alumnos inmigrantes de la Región de Valparaíso**

■ Locales ■ Otras regiones



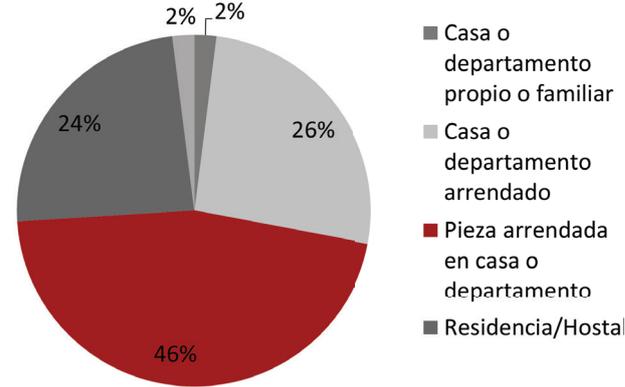
fuelle: (Estudia en Valparaíso, 2015)

**Distribución de los alumnos extranjeros por tipo de programas, año 2014**



fuelle: (Estudia en Valparaíso, 2015)

**Origen de estudiantas matriculadas en primer año Universidades del Consejo de Rectores de la Región de Valparaíso**



fuelle: (Estudia en Valparaíso, 2015)

La distribución de matriculados el año 2014 es equitativa entre mujeres y hombres a nivel regional, 68.499 y 65.817, con edades que se concentran en el rango de 20 a 24 años. Existe también una concentración considerable de alumnos de pos título y posgrado entre los 25 y 29 años.

A partir de la encuesta aplicada a las Universidades del Consejo de Rectores de Valparaíso, se estima que el número de extranjeros en la Región superó los 1.857 el año 2014. Los alumnos provienen principalmente de USA y Canadá (44%) seguido por Europa con un 35%, Sud y Centro América y México un 20,5% y comienza a entrar Asia con un tímido 0,3%.

El número de alumnos extranjeros en la Región superó los 1.857 al año 2014. Las Universidades del Consejo de Rectores de la Región de Valparaíso mantienen vigentes 366 convenios de intercambio con diferentes Ues del mundo.

El tipo de transporte que lidera en alumnos (locales, de otras regiones y extranjeros) es el microbús, seguido por caminar. En el caso de alumnos extranjeros la bicicleta es una opción más cotizada que el metro, al contrario de los alumnos locales, quienes prefieren el metro antes que la bicicleta.

<sup>30</sup>(Estudia en Valparaíso, 2014)

<sup>31</sup>(Estudia en Valparaíso)

## *Amenazas y Oportunidades*

Una vez analizada y descrita la situación actual de Valparaíso, es posible identificar amenazas y oportunidades, las cuales serán el fundamento de la Propuesta:

<b>Amenazas</b>	<b>Oportunidades</b>
<b>Deterioro Centro Histórico por abandono</b>	<b>Fortalecimiento del Centro Histórico para detener intervenciones indeseadas</b>
<b>Terremotos/Tsunamis/Incendios</b>	<b>Universidades: Flujos estables residentes</b>
<b>Precariedad y poco mantenimiento en desmedro de la imagen de la ciudad</b>	<b>Necesidades asociadas a los estudiantes</b>
<b>Subutilización/Demolición: Interés Inmobiliario</b>	<b>Turismo de Interés Especial: ciudad valorada por su Patrimonio</b>
<b>Falta de articulación de las actividades comerciales</b>	<b>Educación y Turismo: Actividades Complementarias</b>

Tabla Amenazas y oportunidades  
fuente: Elaboración propia



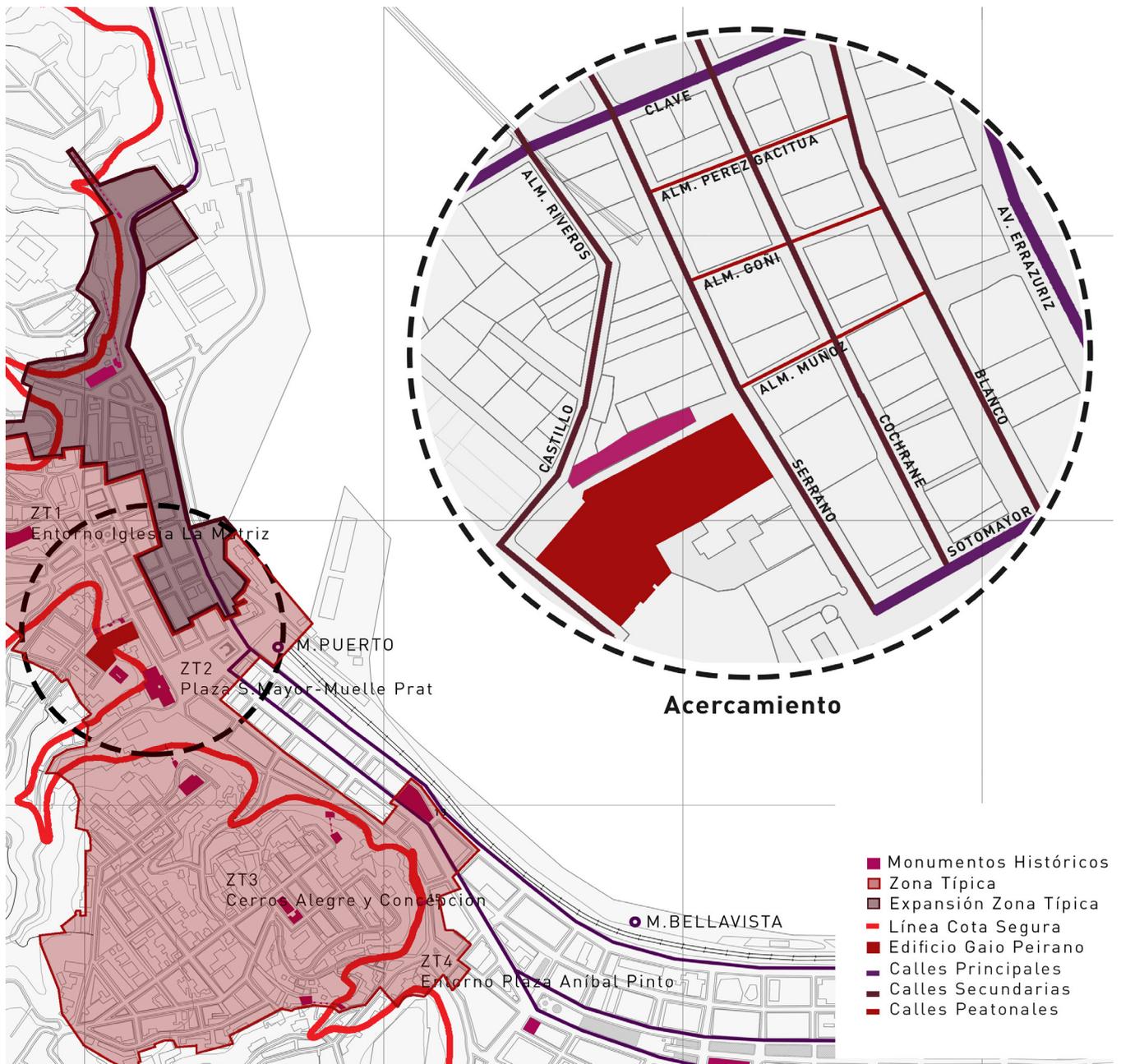
Imágenes Barrio Puerto  
Plaza Sotomayor, entorno Iglesia La Matriz **6**  
fuente: elaboración propia



### **III. VALORACIÓN**

Este capítulo tiene como objetivo principal presentar los atributos y cualidades identificadas en el ICH y terreno asociado escogido, para el desarrollo favorable de la propuesta.

Dentro de la zona elegida para la realización del proyecto, la cual corresponde al sector fundacional de la ciudad de Valparaíso, entre la Iglesia La Matriz y la Plaza Sotomayor, se recorre la actual calle Serrano, antiguamente denominada "La Planchada", por ser la primera arteria comercial de la ciudad y la calle más antigua<sup>32</sup>, en donde se instalaron las familias acaudaladas, construyendo edificios de uso mixto, con comercio en la primera planta y habitaciones en los pisos superiores. En ella se ubica el segundo ascensor implementado en la ciudad y se encuentra entre la mencionada Plaza Sotomayor y la Plaza Echaurren, dos importantes centros de atracción en la ciudad.



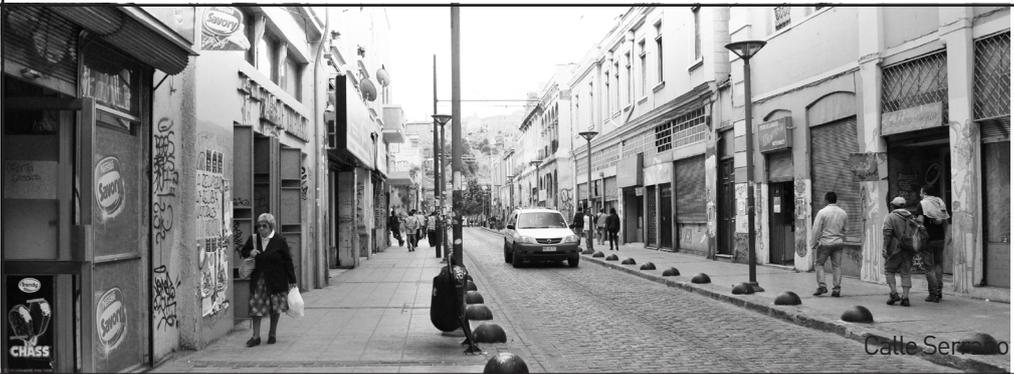
Mapa Ubicación terreno, dentro de la zona declarada Patrimonio de la Humanidad  
fuente: elaboración propia

A continuación, se presentan los criterios de elección del edificio Gaio Peirano y su terreno para el posterior desarrollo del proyecto

<sup>32</sup> [VALPARAISOCHILE]

LINEA VALORACIÓN PATRIMONIAL	VALOR	EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA
Histórico	Uso	Relación primer piso comercial, pisos superiores habitacionales <sup>33</sup> .
Urbano	Conectividad	Ascensor, pasajes y escalera Cienfuegos, transporte público (Trolebuses).
	Vínculo Plan-Cerro Imagen ciudad	Terreno abarca parte del Plan -calle Serrano- y parte del Cerro Cordillera, oportunidad para unificar y conectar ambas partes.
Icónico	Fachada Continua	Fachada continúa calle Serrano.
	Tipología	Volumen compacto con perforaciones –tragaluces-

<sup>33</sup> Edificio perteneciente a la ex calle La Planchada –actual Serrano- primer centro comercial importante de la ciudad. Calle propiamente tal más antigua de Valparaíso

RESCATE DE ELEMENTOS	FOTO
	 <p data-bbox="1337 465 1492 495">Calle Sereno</p>
Pasajes Cienfuegos	 <p data-bbox="1268 831 1492 860">Escalera Cienfuegos</p>
Emplazamiento	 <p data-bbox="1257 1205 1492 1234">Terreno en pendiente</p>
Fachada	 <p data-bbox="1300 1574 1492 1603">Fachada</p>
Volumetría	 <p data-bbox="1284 1944 1492 1973">Volumetría edificio</p>

Imágenes del edificio y su entorno **7**  
fuente: elaboración propia

LINEA VALORACIÓN PATRIMONIAL	VALOR	EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA
Constructiva	Estructural	Sistema estructural mixto: -Perímetro de Albañilería -Pilarización de acero en primer nivel -tabiquería interior de madera rellena de adobillo -losa de H.A y Plataforma de madera
	Constructivo	Muro perimetral de albañilería estucada en exterior, expuesta en el interior, tabiquería interior de madera rellena de adobillo



**RESCATE DE ELEMENTOS FOTO**

Pilares, tabiques, Losa, plataforma de madera, cáscara de albañilería.



Interior edificio

Expresión del material.



Interior edificio

Imágenes del interior del edificio  
fuente: elaboración propia **8**



Edificio Gaio Peirano y su pendiente  
fuente: elaboración propia **9**



# IV. ANTECEDENTES

## **Rehabilitación como Intervención**

***“Cuando construyamos diremos, pues, que construimos para siempre. Que no sea tan sólo por la alegría de la hora presente y por la única utilidad de ésta. Que sea un trabajo por el cual nos estén agradecidos nuestros descendientes”<sup>32</sup>***

Si bien John Ruskin fue partidario de la mínima intervención de la obra deteriorada, es posible deducir de su libro “Las siete lámparas de la arquitectura” que la obra restaurada debe constituirse como un testimonio del pasado y para ello es necesario impedir el progresivo deterioro de los inmuebles.

En el caso de la ciudad de Valparaíso, en donde existen alrededor de 30 Monumentos Nacionales declarados y una serie de ICH también declarados y muchos en vías de serlo, la mantención ha sido escasa y nula en algunos casos, lo que ha generado que una gran parte del patrimonio de la ciudad se encuentre en un nivel de deterioro y abandono evidente.

***“Ningún bien le hace a una comunidad olvidar pasajes de su propia historia, a veces dolorosos y terribles. La arquitectura, como las ciudades, son los testigos de todas esas etapas, y como tales participan de la condición de una herencia histórica ineludible.”<sup>33</sup>***

Actualmente, como fue mencionado en el capítulo II del presente documento, existe un alza del interés inmobiliario en la ciudad, lo cual podría ser una oportunidad de generar intervenciones respetuosas en los inmuebles que son el legado de la gran Ciudad-Puerto. Sin embargo, las propuestas que se han realizado en ciertos edificios, como el Ex Grace de la Plaza Sotomayor, el supermercado Santa Isabel en el Atrio La Matriz, Hotel del Vino en Calle Abtao en el Cerro Concepción, la futura intervención en la Bodega Simón Bolívar, rompen completamente la imagen ciudad, puesto que las intervenciones contemporáneas minimizan los valores de los inmuebles y los reducen a mero ornamento, desconociendo cualquier dinámica social, estilística y funcional de los edificios.

***“Las obras arquitectónicas son legados históricos que nos han dejado nuestros antepasados y constituyen nuestro patrimonio arquitectónico. Debemos conocerlas, estudiarlas, valorarlas y conservarlas para transmitir las a las generaciones futuras. Además, su estudio ayuda a la comprensión de la sociedad que lo produjo, a entender el porqué de algunas de nuestras formas de vida, a valorar lo que tenemos y a planear nuestro futuro”<sup>34</sup>.***

La normativa chilena define los Inmuebles de Conservación histórica como “el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional”. Vale decir, es el Municipio quien decide presentar un inmueble al Consejo de Monumentos para poder declararlo como tal.

Lamentablemente, esta categoría no es de mucha utilidad si es que no existe una fiscalización activa, pues en el caso del inmueble escogido para desarrollar el proyecto, el año 2008 la oficina San Martín + Pascal presenta un proyecto de hotel de cinco estrellas en todo el terreno, abarcando el ICH y la pendiente, en donde el edificio preexistente se vacía por completo, se deja la fachada y se reconstruye el interior para acondicionarlo para un nuevo programa. En el caso de las estructuras de albañilería ubicadas en la pendiente del terreno, se demuelen para construir el hotel en sí.

Si bien, el uso de los edificios debe adaptarse a los requerimientos de la sociedad actual, en este caso en particular, más que la fachada, lo importante del edificio recae en su estructura, su tabiquería de madera rellena de adobillo, sus plataformas de madera, su losa de hormigón con la cáscara de albañilería, herencia de los años post-terremoto de 1906, sistema mixto que hasta hoy en día ha soportado las fuerzas sísmicas.

Las ruinas de albañilería ubicadas en la pendiente del terreno si bien no constituyen una parte de un edificio, sino que son elementos aislados, entre ellas y aisladas del edificio que se conserva en buen estado, si fueron parte de una intervención anterior que da luces de cómo se puede habitar la pendiente del sector, por lo tanto, se podrían conservar en el marco de la intervención.

ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) declara en su carta titulada “Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico (2003): ***El valor del patrimonio arquitectónico no reside únicamente en su aspecto externo, sino también en la integridad de todos sus componentes como producto genuino de la tecnología constructiva propia de su época***”.

Una vez establecida la importancia de comprender cabalmente el inmueble y su entorno para poder proponer, es necesario reflexionar sobre cómo poder intervenir una preexistencia. Francisco de Gracia propone tres relaciones entre dos inmuebles, la **inclusión, intersección y exclusión**<sup>35</sup>.

<sup>32</sup>(Ruskin, 2015, pág. 7)

<sup>33</sup>(Waisman, 1993, pág. 134)

<sup>34</sup>(Ferrada & Undurraga, Patrimonio Arquitectónico de Valparaíso. Del des-criterio a la innovación criteriosa, 2009, pág. 34)

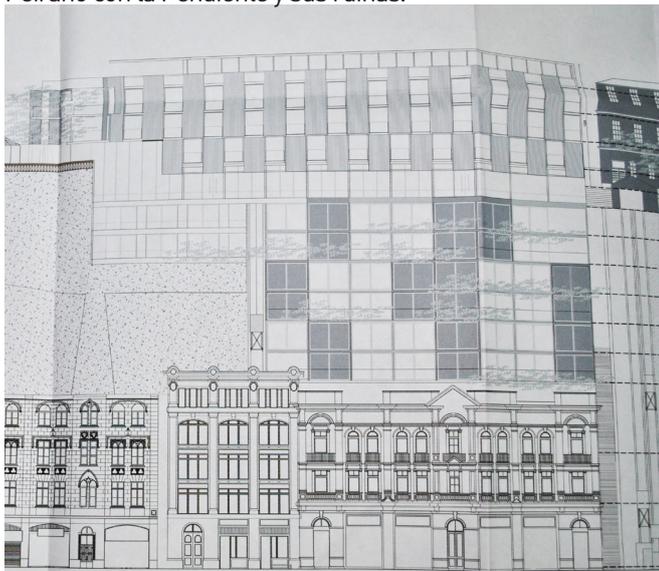
<sup>35</sup> (Gracia, 1992, pág. 1887-188)

**Inclusión:** cuando ambas partes comparten todos los elementos que contienen

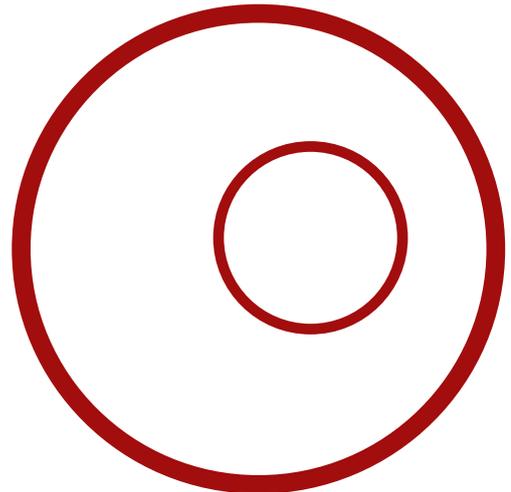
**Intersección:** Cuando ambas partes tienen puntos de convergencia

**Exclusión:** Cuando no existen puntos convergentes en común. Igualmente, existen diferentes formas de generar relación entre lo contemporáneo y lo preexistente. Una es la yuxtaposición, con la geometría como herramienta principal, otra es la creación de un elemento nexo que establece un vínculo entre ambas estructuras sin necesariamente tener que tocarlas o a través de la manipulación de un elemento divisorio, como un muro, lo que permite conservar la geometría pero se produce igualmente la unión entre ambos elementos.

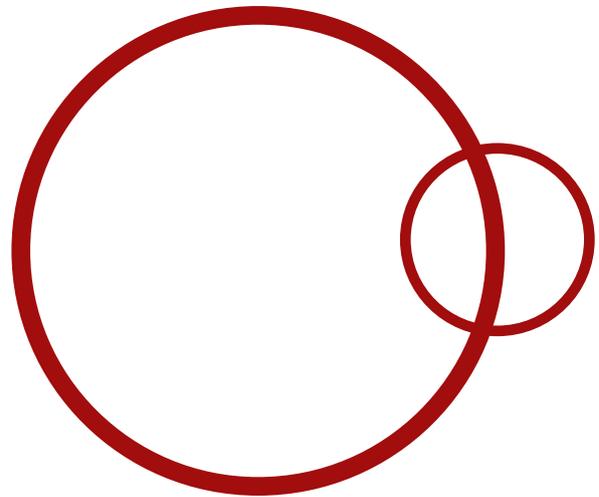
En el terreno escogido existen diferentes elementos, por una parte el Edificio Gaio Peirano y por otra las estructuras de albañilería y mampostería, completamente desvinculadas entre sí, por lo tanto, el proyecto buscará vincular las preexistencias a través del diseño de una intervención contemporánea que de fluidéz en el recorrido del terreno, para así relacionar el Plan con el Cerro Cordillera, el Edificio Gaio Peirano con la Pendiente y sus ruinas.



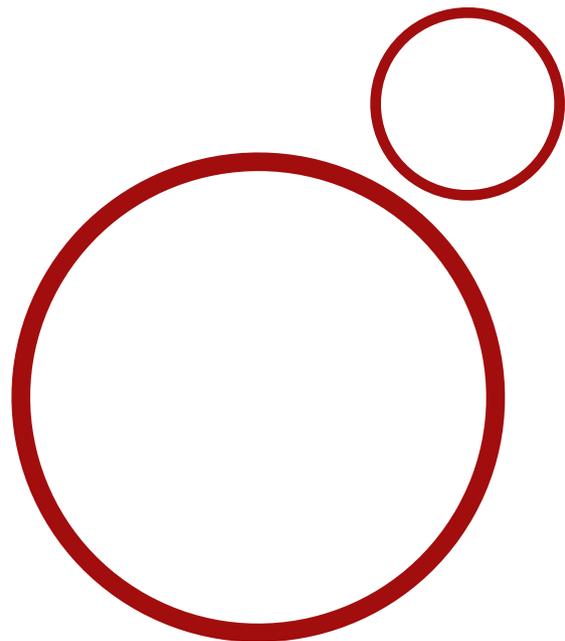
Proyecto oficina San Martín + Pascal  
fuente: Dirección de Obras I. Municipalidad de Valparaíso **10**



Inclusión



Intersección



Exclusión

Esquema del dialogo entre una preexistencia y lo nuevo, del libro Construir en lo construido.

## Antecedentes Normativos

Antes de comenzar a pensar en cómo intervenir el terreno y su preexistencia, es necesario poder cuáles son las posibilidades que existen, en términos normativos, para poder realizar un proyecto.

El terreno escogido, está inserto en una Zona Típica, declarado por el Municipio que además posee la categoría de Patrimonio de la Humanidad, por lo tanto, existe más de un instrumento que direcciona las intervenciones que pueden realizarse en él. La LGUC establece que las Zonas Típicas tienen su protección patrimonial establecida en instrumentos de planificación local. En el caso de Valparaíso, el plan Regulador es el que determina las posibilidades y limitantes en el terreno[\*].

El edificio Gaio Peirano abarca parte del Plan y el Cerro Cordillera, por lo tanto, existen dos zonas que norman el terreno.

### ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL ACANTILADO O BORDE PIE DE CERRO ZCHA



- ZCHLF
- ZCHA
- ZCHI
- ZCHP

#### 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 OGUC.
- Tipo Espacio público: plazas, vialidad y paseos públicos, miradores.
- Tipo Áreas verdes: jardines, áreas libres, taludes y quebradas.

#### b. Condiciones de edificación y subdivisión

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

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

- b.3.1:** Sistema de agrupamiento: Continuo y continuo retrasado, pudiendo aceptarse permeabilidades o atravesos para habilitar pasajes de carácter público.
- b.3.2** Alturas: Área V-4; Altura máxima no podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5º medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle o del deslinde del vecino superior.

### ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL ACANTILADO O BORDE PIE DE CERRO ZCHA

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

##### a.1 Usos permitidos:

- Tipo Residencial: Vivienda, Hoteles de escala media y menor, hospedajes, residenciales.
- Tipo Equipamiento: Comercial, Educación, Culto y Cultura, Deporte, Salud, seguridad y Servicios.
- Tipo Espacio público: plazas, vialidad y paseos públicos, miradores.
- Tipo Áreas Verdes: jardines, áreas libres, taludes y quebradas.

#### b. Condiciones de subdivisión y edificación:

##### b.1 Superficie predial mínima: 250m<sup>2</sup>

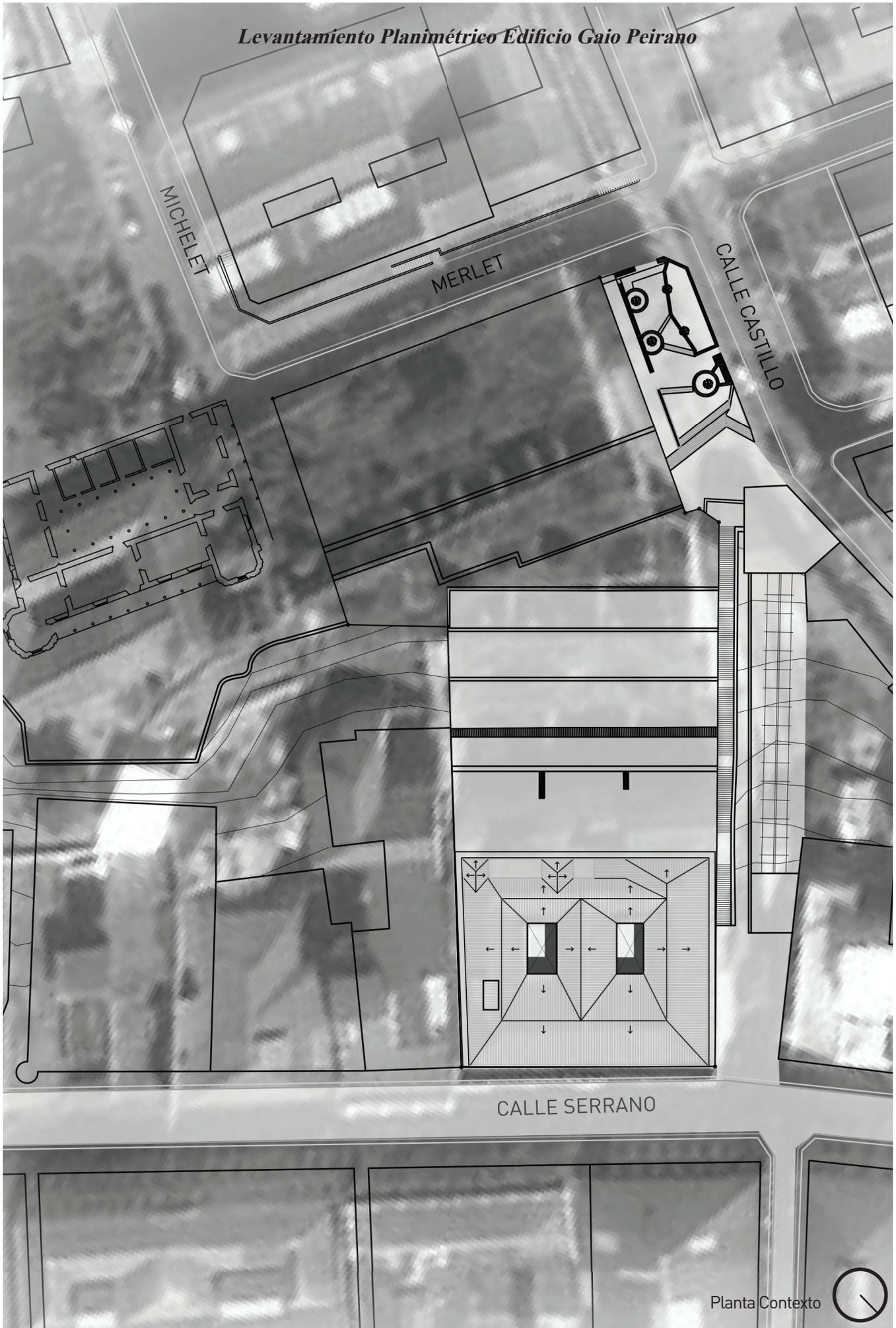
##### b.2 Ocupación máxima de suelo: 70%

##### b.3 Sistema de agrupamiento, altura máxima de edificación y distanciamiento:

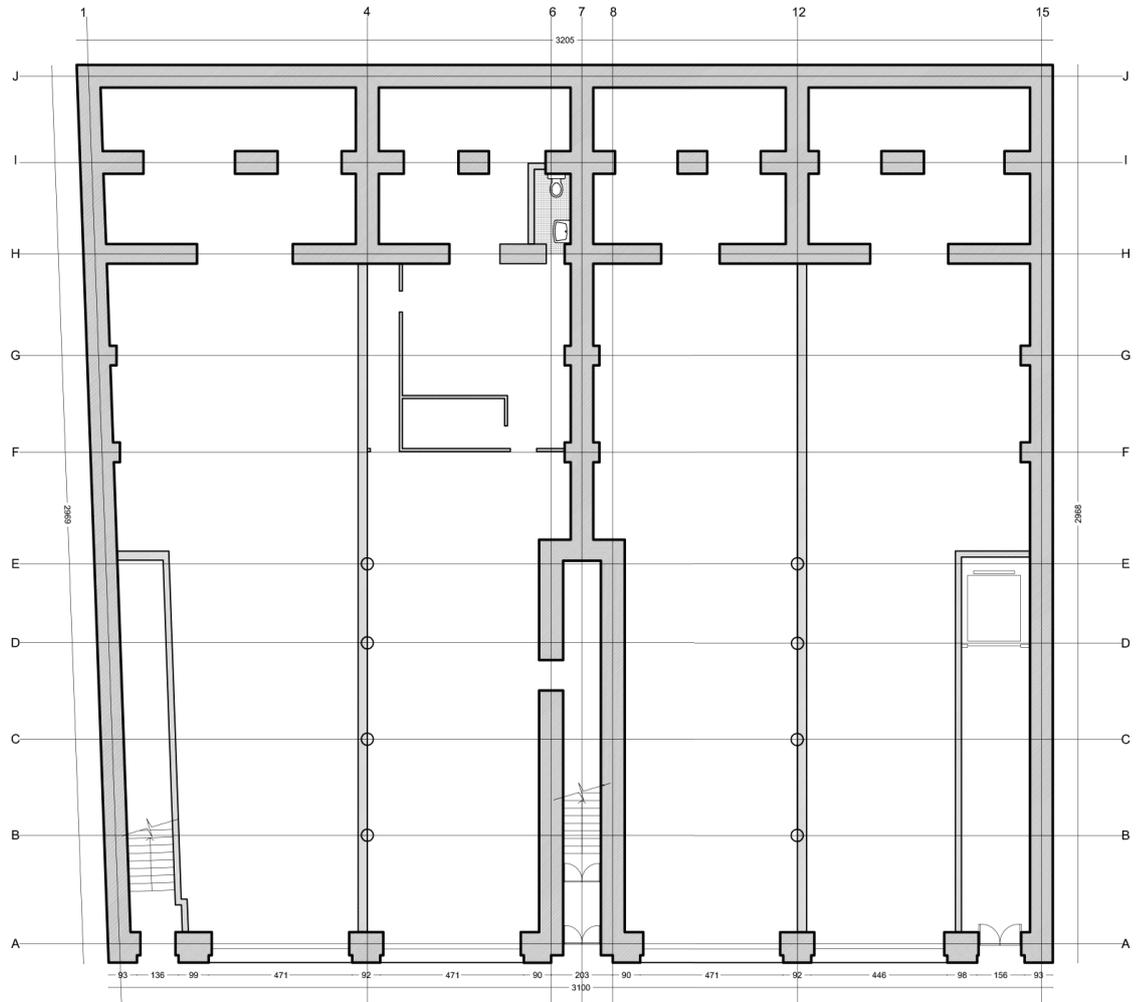
- b.3.1** Continuos o aislados conforme a la edificación predominante en la cuadra
- b.3.2** Alturas: No podrá superar en más de un piso la edificación con permiso municipal existente en el predio. En caso de ser un sitio eriazado, la altura no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana, con un máximo de 4 pisos.

[\*] Existe también, aparte de la normativa local, un "Instructivo de Intervención" Zona Típica o Pintoresca: "Área Histórica de Valparaíso" (ANEXO 1), en donde se caracterizan ambas partes del terreno, la correspondiente al Plan (Plaza Echaurren-Calle Serrano) y la correspondiente al Cerro (Plaza Eleuterio Ramírez-Cerro Cordillera) y se establecen las normas para intervenir los diferentes sectores, sin embargo, el documento data del año 2001, mientras que el Plan Regulador Municipal, en la Declaratoria de Zonas e inmuebles de Conservación Histórica, Cerros Anfiteatro, Plan, Borde Mar y Acantilados, fue modificado el año 2004, por lo tanto, se toma en cuenta la normativa del Plan Regulador.

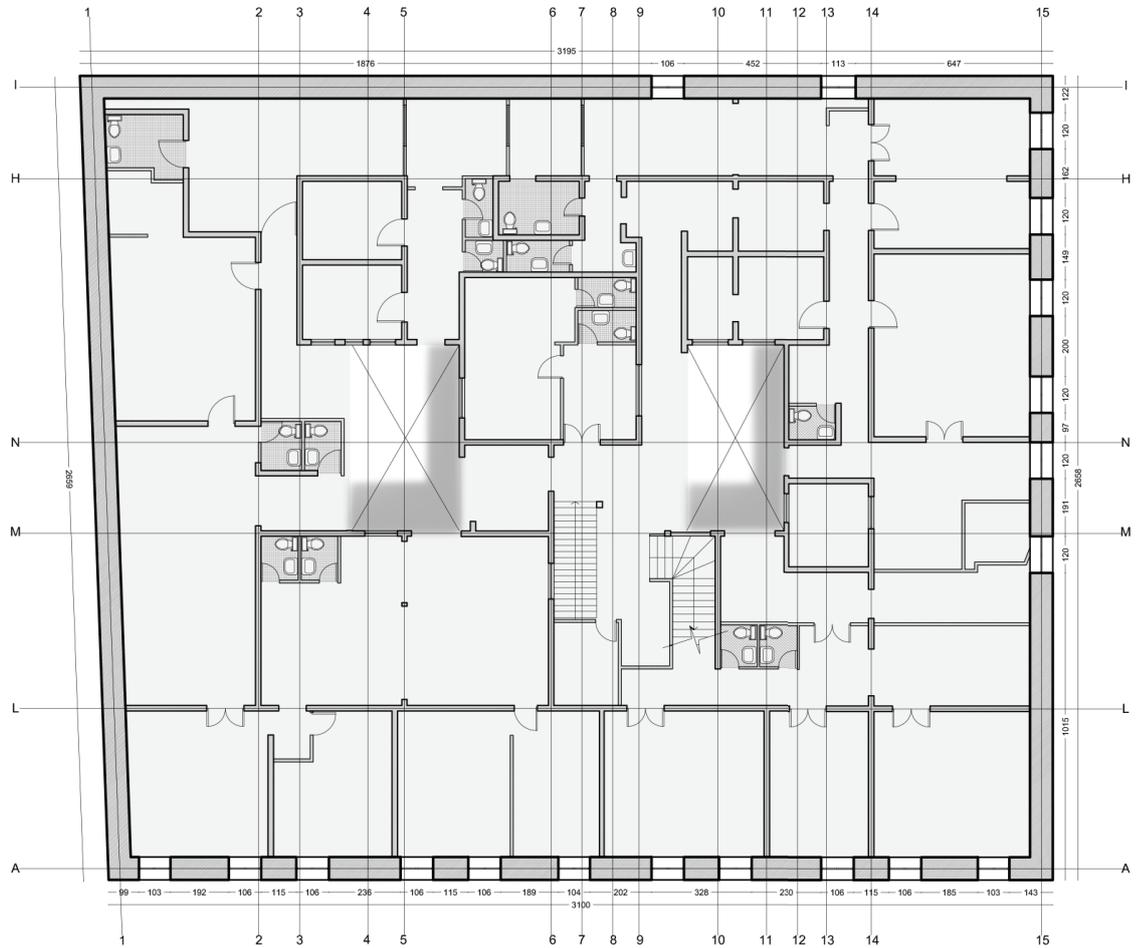
*Levantamiento Planimétrico Edificio Gaio Peirano*



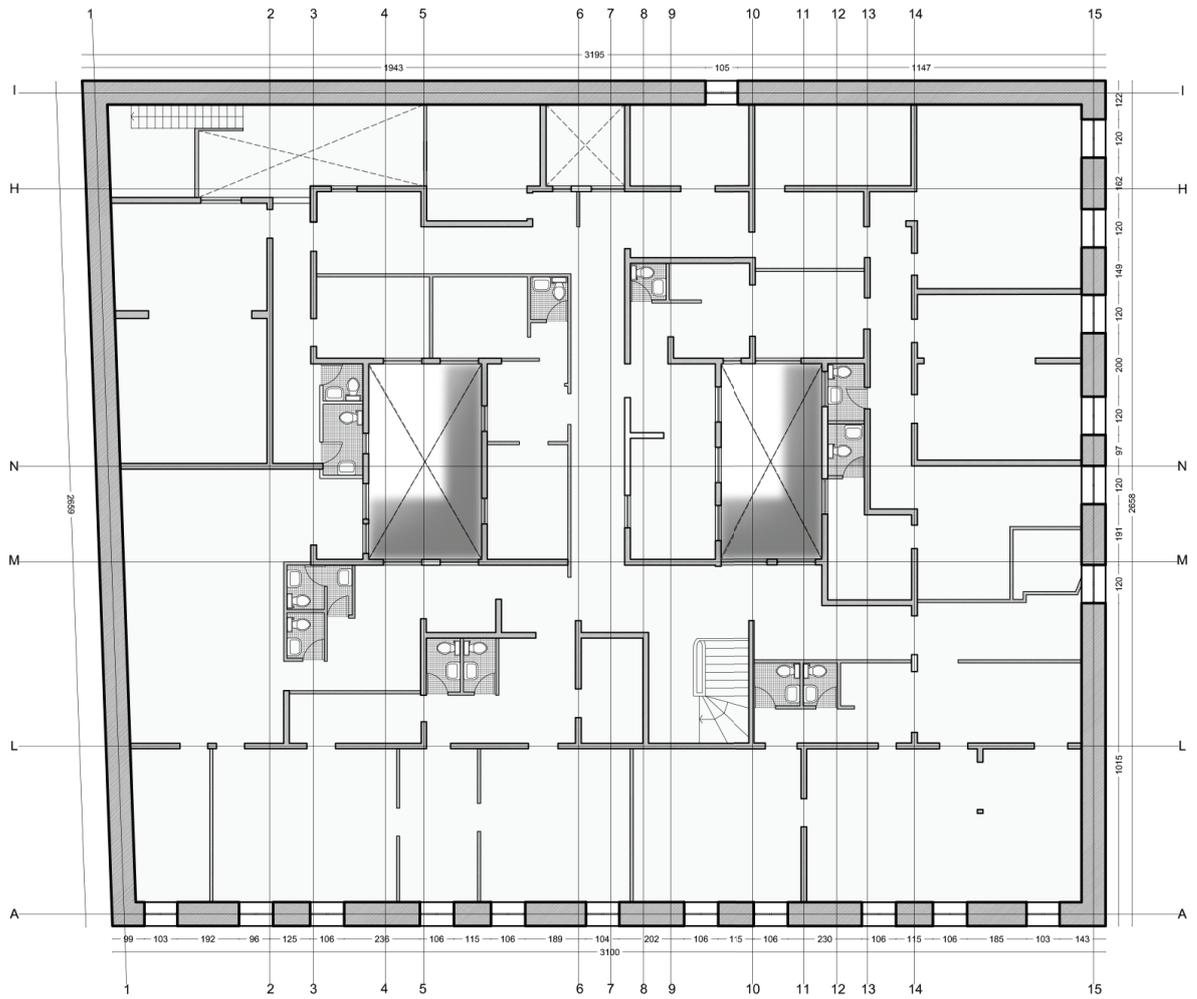
Planta Primer Nivel



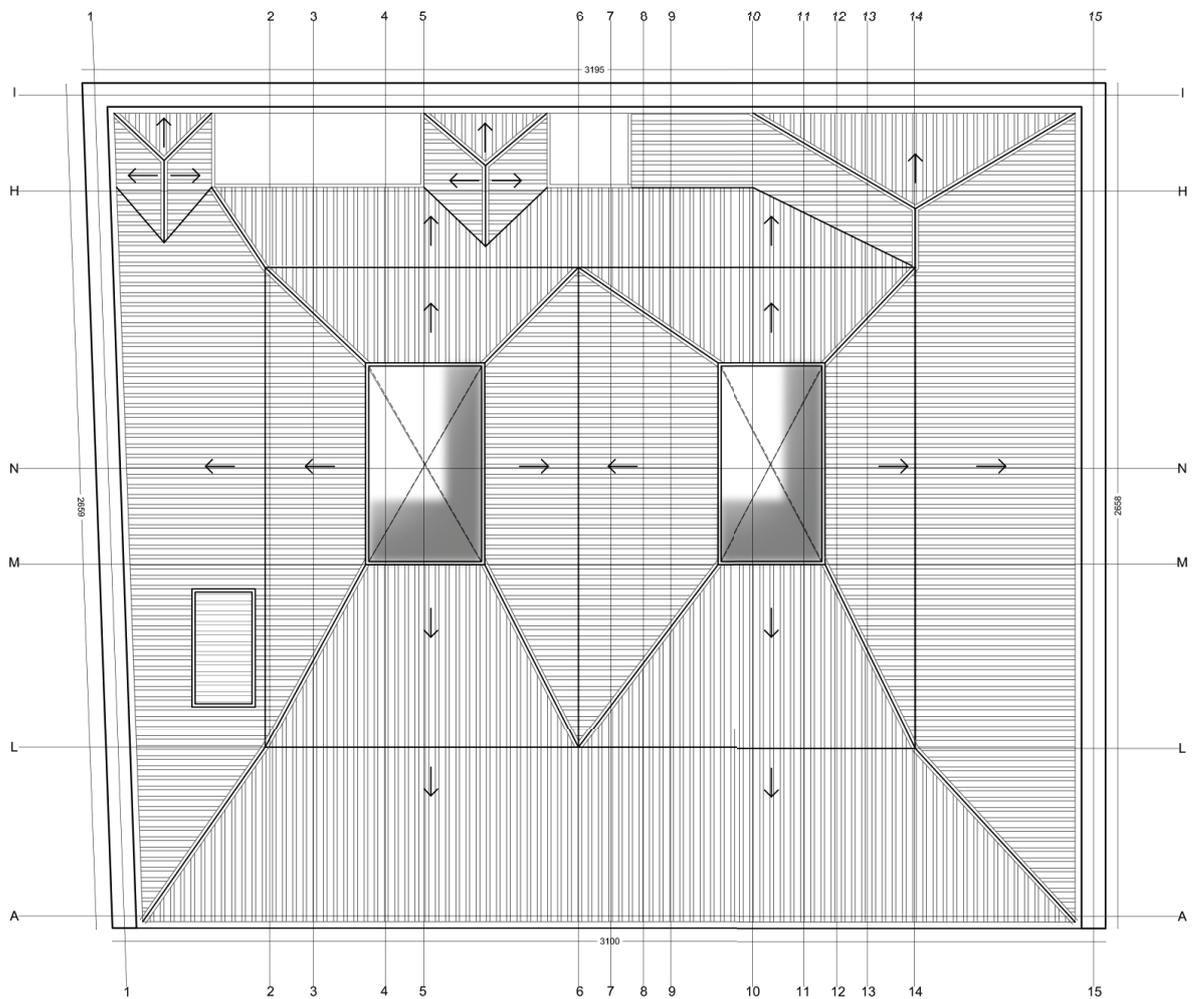
Planta Segundo Nivel



Planta Tercer Nivel



Planta Cubierta



## Estado de Conservación del ICH-Levantamiento Crítico

Antes de realizar cualquier tipo de propuesta de intervención del edificio en cuestión, es necesario hacer un levantamiento arquitectónico, crítico, que de cuenta de las dimensiones, materialidad, características constructivas y estado de conservación del inmueble.

Actualmente, el edificio Gaio Peirano se encuentra abandonado. El propietario actual es la Inmobiliaria Punta del Este S.A., la cual adquiere la propiedad el año 2008 -vendida por Industrias Combinadas Gaio Peirano S.A- para proyectar un hotel cinco estrellas. La oficina proyectista fue San Martín + Pascal, quienes propusieron un salón de eventos en el edificio y el hotel en el terreno de la pendiente y el Cerro Cordillera. Finalmente el proyecto nunca pasó a más allá de un ante proyecto y el edificio sigue abandonado, desde el año 1995.

El deterioro es visible, tanto en su fachada como en su interior, en donde se ven rayados, ventanas tapiadas y candados oxidados. La geometría del edificio se encuentra en perfecto estado, no requiere grandes intervenciones para su ocupación, sin embargo, la cáscara del edificio es de albañilería simple, y si bien ha soportado varios terremotos desde su construcción (pues las intervenciones que ha tenido posteriormente son netamente interiores) nada asegura que pueda seguir en pie. Por lo tanto, necesitará refuerzos estructurales para poder cumplir la norma actual de albañilería simple (NCh 2123).

El año 2008 el edificio sufrió un incendio debido a una falla en el sistema eléctrico y la entrada principal sufrió el mayor daño: se carbonizó el suelo, muros y cielo, por lo que será necesario evaluar un reemplazo de las piezas estructurales más afectadas.

Luego, en el interior, la mayoría de los muros son tabiquería en madera, originalmente rellena con adobillo, pero mucho de ese relleno original se ha perdido y se ha reemplazado con poliestireno expandido. Las terminaciones de la tabiquería en algunos casos es con yeso y otros se encuentra con la estructura de madera a la vista, lo que ha generado que parte del adobillo que aún quedaba en algunos tabiques, se haya ido perdiendo durante los años.

La estructura del techo fue imposible catastrarla, por lo que eventualmente, será necesario evaluar la reconstrucción parcial o total de ésta, para cumplir con las condiciones térmicas de la zona.

No fue posible catastrar la estructura del techo, por lo que eventualmente, será necesario evaluar la reconstrucción parcial o total de ésta, para cumplir con las condiciones térmicas de la zona.

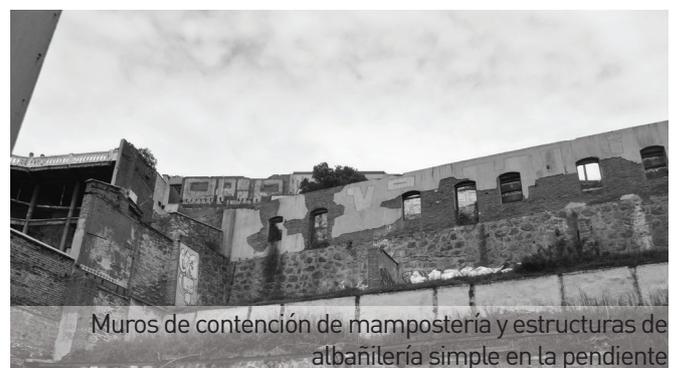
Las estructuras de albañilería que se encuentran en la pendiente iban a ser demolidas en el proyecto de la oficina de San Martín + Pascal, pues no existe registro planimétrico de los edificios que ocupaban esa parte del terreno en el Municipio y llevan años en condición de ruina.



Fachada edificio Gaio Peirano, primer nivel relacionado a calle Serrano



Fachada edificio Gaio Peirano modulación de vanos, distribución simétrica



Muros de contención de mampostería y estructuras de albañilería simple en la pendiente

Edificio y ruinas en el terreno  
fuente: elaboración propia

**12**



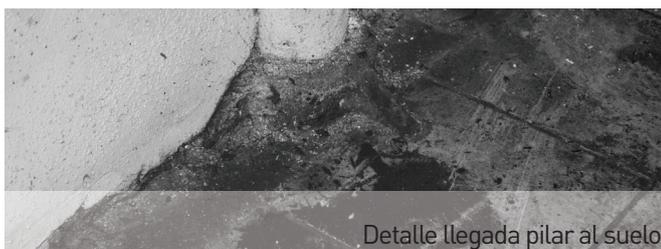
Crujía tipo primer nivel, estructura en base a pilar y viga de acero



Vista de las uniones entre pilar y viga en el primer nivel



Vista desde el interior del edificio hacia calle Serrano



Detalle llegada pilar al suelo



Detalle unión pilar y viga de acero

Primer Nivel **13**  
fuente: elaboración propia



Vista escalera desde primer nivel, zona afectada por incendio el ao 2008, cielo carbonizado



Vista escalera desde el segundo nivel



Detalle llegada de viga al muro de albañilería



Piso baldosa del acceso hacia los pisos superiores

Acceso a niveles superiores  
fuente: elaboración propia **14**



Vista de la llegada de la escalera al segundo nivel, en donde se originó el incendio que afectó el principalmente el acceso.



Vista hacia lucarna desde segundo nivel, se observa desgaste en la terminación de los muros.



Vista desde el tercer nivel al segundo piso

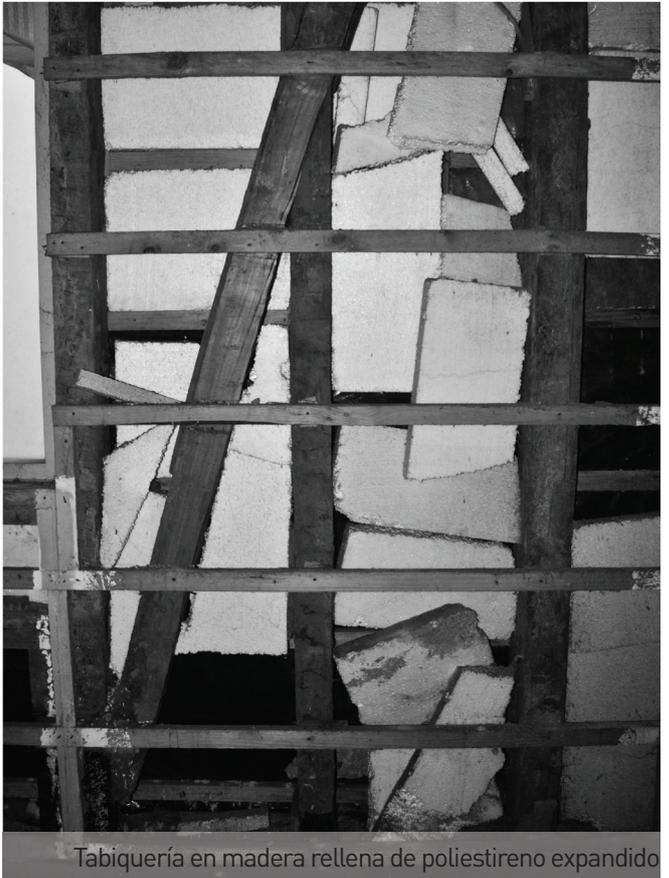
Segundo nivel **15**  
fuente: elaboración propia



Vista lucarna desde el segundo nivel



Tabiquería en madera rellena de adobillo



Tabiquería en madera rellena de poliestireno expandido

Segundo nivel  
fuente: elaboración propia



Vista fachada edificio desde el interior del segundo nivel



Cielo segundo nivel, instalaciones eléctricas deterioradas



Suelo baldosa segundo nivel, bajo lucarna



Suelo de madera, segundo nivel, visiblemente deteriorado

Segundo nivel  
fuente: elaboración propia **17**



Vista escalera desde primer nivel, zona afectada por incendio el ao 2008, cielo carbonizado



Muro perimetral en torno a lucarna, tercer nivel



Cerramientos en torno a lucarna, tercer nivel

Tercer nivel  
fuente: elaboración propia **18**



Tabiquería de madera vaciada, tercer nivel



Ventanas escalera cienfuegos, albañilería simple



Plataforma de madera, piso tercer nivel, afectada en el incendio del año 2008



Tabiquerías de madera, tercer piso

Tercer nivel  
fuente: elaboración propia **19**

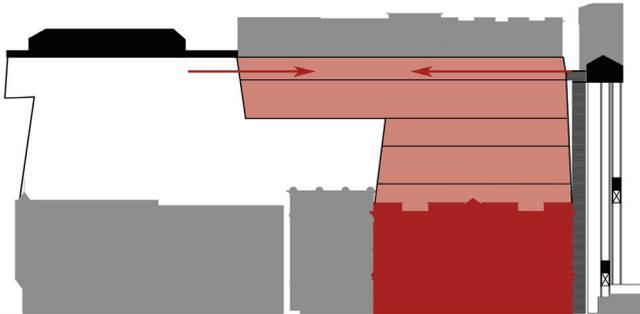
En el caso del edificio, se establecen los siguientes tipos de intervención:

<b>TIPO DE OBRA</b>	<b>GRADOS DE INTERVENCIÓN</b>	<b>TIPOS DE INTERVENCIÓN</b>
Rehabilitación	Preservación Conservación Restauración Mantenimiento	<p>-Se conservará la estructura principal de la fachada, muro de albañilería simple, reforzando con marcos de hormigón en el interior cada cierto tramo, para cumplir con la norma NCh2123.</p> <p>-Se liberará el relleno entre pilares en primer nivel.</p> <p>-Se liberarán tabiques de acero en el segundo y tercer nivel, para mantener la estructura de madera.</p> <p>-Se demolerán tabiques en la zona destinada a habitaciones en piso 2 y 3.</p> <p>-Se restaurará la tabiquería de madera rellena de adobillo, revistiendo con quincha para reforzar la condición estructural y térmica.</p> <p>-Se liberarán vanos en fachada nororiente según sea necesario.</p> <p>-Se restaurarán y renovarán si es necesario, carpinterías y pavimentos de madera.</p> <p>-Se renovará la red eléctrica general.</p> <p>-Se renovarán redes de agua y alcantarillado existentes.</p> <p>*En el caso de la techumbre, se evaluará la necesidad de renovar parcial o totalmente la estructura.</p>



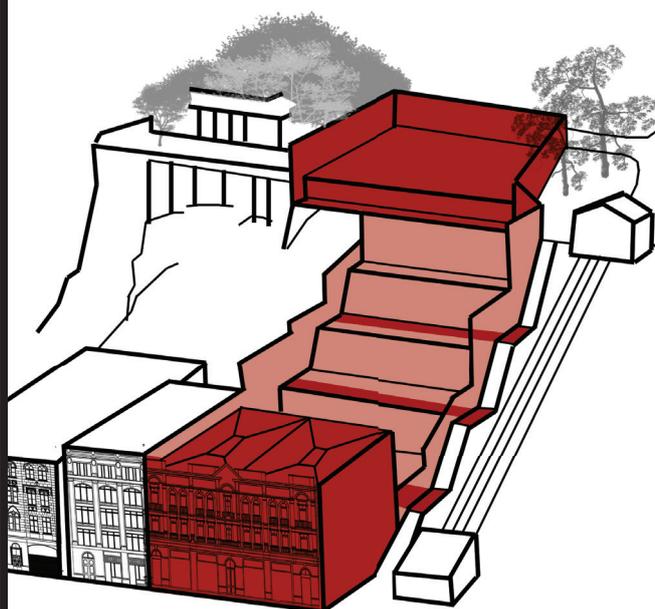
**V. PROYECTO**

## CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO



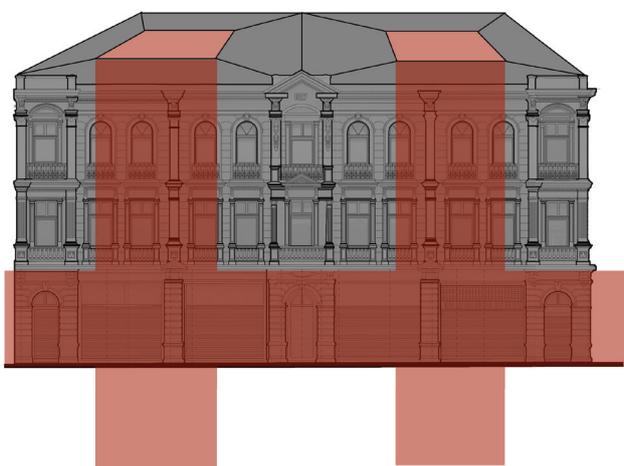
El terreno abarca en su extensión parte del **Plan**, conectado directamente con Calle Serrano y el acceso al Ascensor Cordillera y parte del **Cerro Cordillera** en su remate, que colinda con la Casona Lord Cochrane y el Ascensor.

**Se enlazarán las diferentes instancias de los extremos a través de los descansos de la Escalera Cienfuegos, las cuales se conectan a pasajes existentes en la pendiente.**



Los pasajes que se conectan a la escalera marcan tres instancias en el terreno, en donde podría generarse un encuentro entre distintos usuarios.

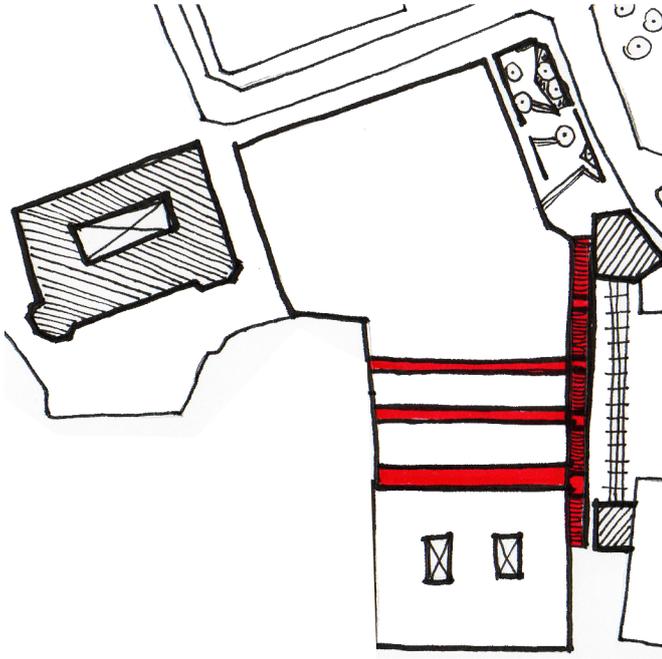
**Los descansos de la Escalera Cienfuegos conectados a los pasajes permiten generar espacios de permeabilidad entre espacios privados y espacios públicos.**



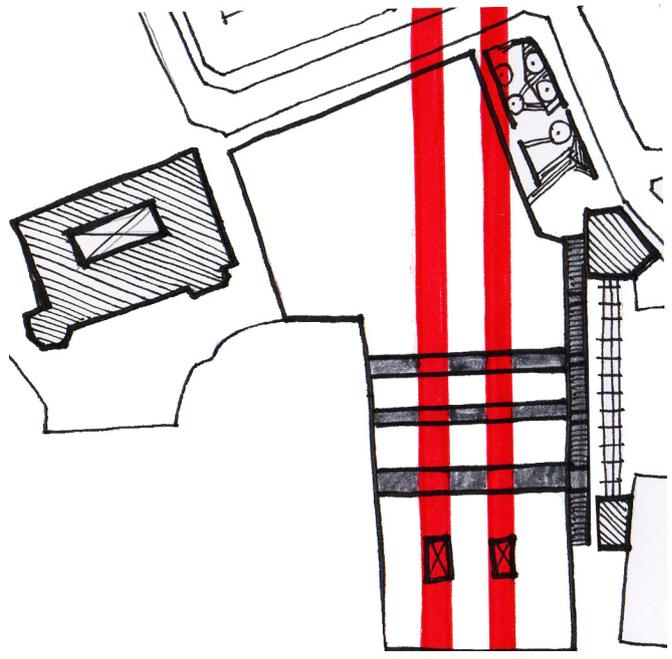
Tanto en el Plan como en el Cerro, se observa una tipología arquitectónica predominante, volumen compacto perforado en su techumbre generando lucarnas, con el fin de iluminar los espacios interiores.

**El edificio Gaio Peirano posee también esta tipología, la cual podría ser aprovechada como homogenizador, convirtiendo las lucarnas como el eje organizador de la propuesta.**

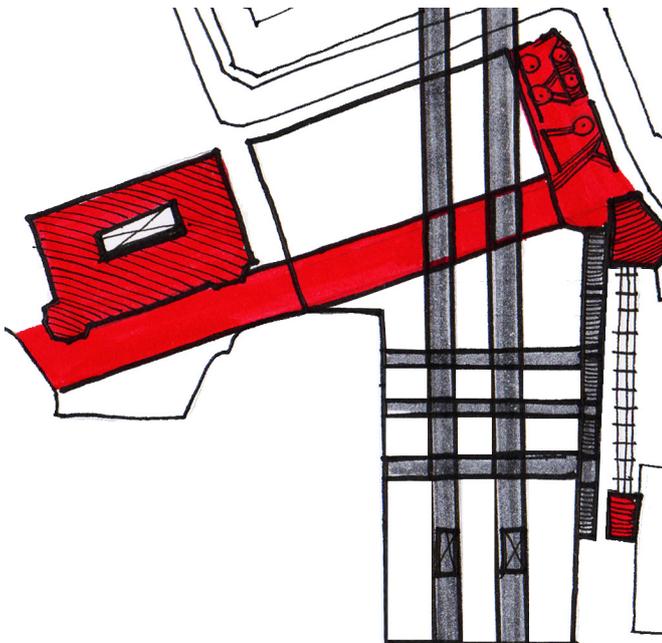
*La propuesta entonces, busca reconocer y activar el entorno, tomando en cuenta las potencialidades que éste presenta, incorporando la Escalera y las instancias que ésta marca, enlazando el edificio Gaio Peirano con su tipología arquitectónica, la pendiente escalonada del terreno y sus contrafuertes, que contiene los pasajes que se conectan a los descansos de la escalera y finalmente el remate de la pendiente, como articulador de los Monumentos que se encuentran en el sector.*



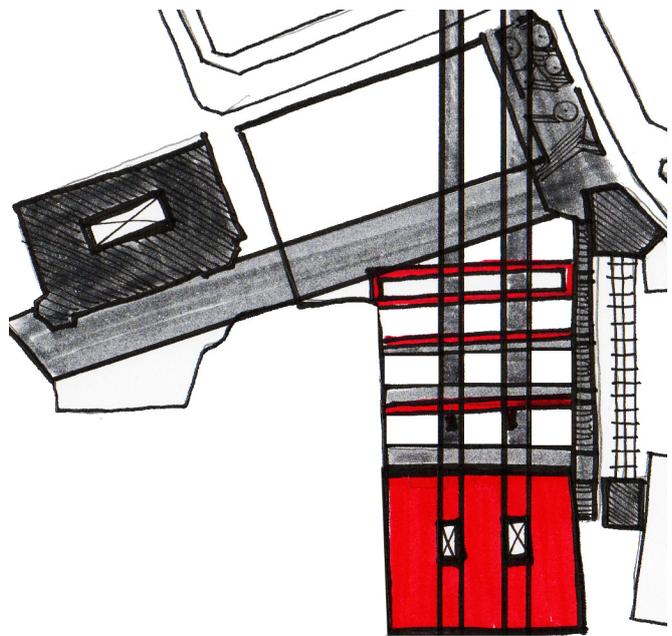
*1. Reconocimiento pasajes Cienfuegos*



*2. Lucarnas como eje estructurante*



*3. Unión entre monumentos*



*4. Integración preexistencias*

Principales estrategias de diseño, conjunto  
Elaboración propia



### Programa de Conjunto:

El programa surge a partir de la Problemática estudiada. La Industria del Conocimiento se establece como una actividad complementaria al Turismo, por ende, el programa de la intervención será una Residencia Estudiantil con comercio en primer nivel, Café Literario más salas de estudio, Plaza Interior, Hotel B&B con mirador y Vivienda con equipamiento en primer y segundo nivel.

**Residencia Estudiantil:** Proyectada en el Edificio Gaio Peirano, ubicado en calle Serrano. Primer piso destinado al comercio, manteniendo la vocación del edificio y la calle y los pisos superiores corresponden a la Residencia en sí, con el fin de generar permanencia y reactivar el sector.

**Café Literario y Salas de estudio:** Proyectado para satisfacer la necesidad de salas de estar y estudio que requiere la Residencia. Su uso es compartido entre estudiantes, turistas y habitantes locales, ubicado en el primer descanso de la escalera Cienfuegos, constituyéndose como una segunda parada en el proyecto.

**Plaza Interior:** Área verde contenida entre el Café Literario y el Hotel, que tiene la opción de ser visitada por quienes tomen el recorrido de la escalera Cienfuegos. Es este el espacio compartido del proyecto que posee una vista privilegiada de la ciudad y la Bahía, es por eso que ésta parte del terreno se destina a la contemplación de la ciudad, como una forma también de poner en valor la riqueza paisajística y arquitectónica de la Zona Típica declarada Patrimonio de la Humanidad.

**Hotel B&B con mirador:** el hotel se propone como complemento a la Residencia, con el mismo fin de generar permanencia en el sector y reactivarlo. El mirador se proyecta como la conexión entre Monumentos, generando otra instancia de contemplación de la ciudad y la Bahía.

**Vivienda con equipamiento en primer y segundo nivel:** la vivienda se ubica en el Cerro Cordillera, en el remate del terreno que enfrenta calle Merlet, donde existe vivienda consolidada, con comercio en primer nivel. Para efectos del Proyecto de Título, se aborda con mayor profundidad el programa de Residencia Estudiantil, Café Literario y Salas de Estudio, Plaza Interior y el Hotel B&B y mirador, ubicados entre el Plan y la pendiente.

### Área total terreno: 3.433 m<sup>2</sup>

#### Área Edificio Gaio Peirano: 3.255 m<sup>2</sup>

Planta comercial:  
Restaurant 1: 221 m<sup>2</sup>  
Restaurant 2 m<sup>2</sup>  
Recepción Albergue: 92 m<sup>2</sup>  
Lavandería: 58 m<sup>2</sup>  
Baños: 85 m<sup>2</sup>  
Sala de máquinas, bodega: 70 m<sup>2</sup>

Residencia Universitaria  
Habitaciones: 36 / 781 m<sup>2</sup>  
Baños: 20 / 96 m<sup>2</sup>  
Cocina: 2 / 38 m<sup>2</sup>  
Comedor: 2 / 50 m<sup>2</sup>  
Almacenaje: 24 m<sup>2</sup>

#### Área plaza interior: 263 m<sup>2</sup>

#### Área hotel: 500 m<sup>2</sup>

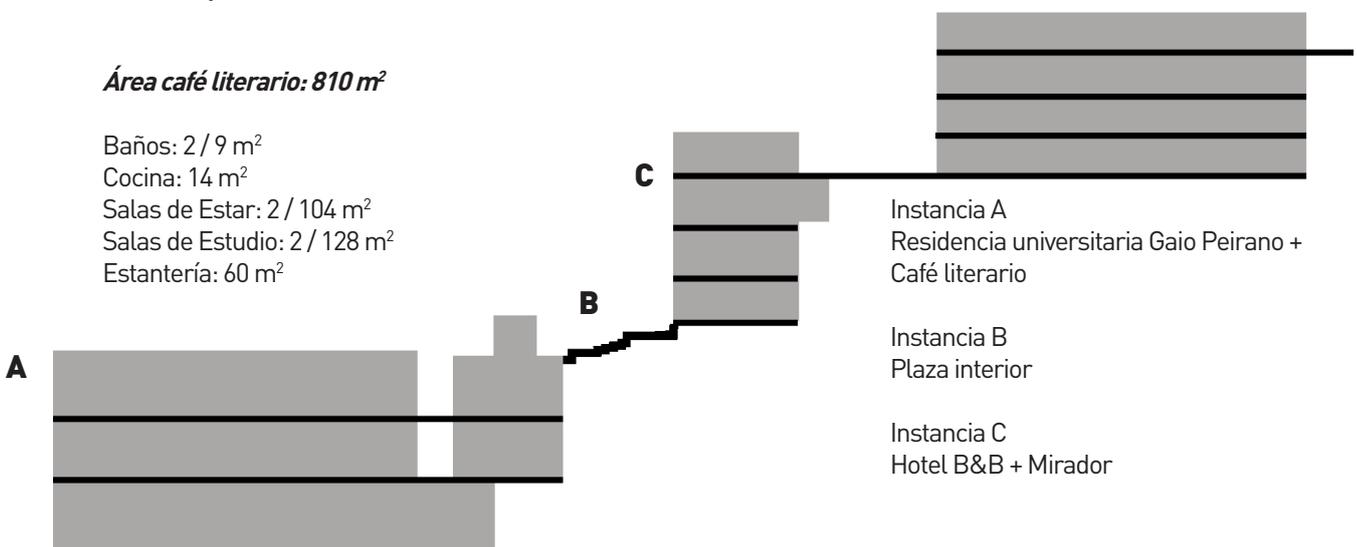
Habitaciones: 18 / 284 m<sup>2</sup>  
Baños: 18 / 96 m<sup>2</sup>  
Comedor: 63 m<sup>2</sup>  
Cocina: 19 m<sup>2</sup>  
Sala de estar: 38 m<sup>2</sup>

#### Área mirador: 628 m<sup>2</sup>

#### Área vivienda: 927 m<sup>2</sup>

#### Área café literario: 810 m<sup>2</sup>

Baños: 2 / 9 m<sup>2</sup>  
Cocina: 14 m<sup>2</sup>  
Salas de Estar: 2 / 104 m<sup>2</sup>  
Salas de Estudio: 2 / 128 m<sup>2</sup>  
Estantería: 60 m<sup>2</sup>



Esquema de programa de conjunto, elaboración propia

**Instancia A - Plan**  
**Residencia Universitaria Gaio Peirano + Café Literario**

La Residencia Gaio Peirano se vincula con el Plan en su primer nivel, debido a que enfrenta en su cara nororiental y norponiente la Calle Serrano y Cienfuegos respectivamente, acogiendo una situación de esquina que remata parte de la fachada continua de la calle.

Se conforma como un portal de acceso al Cerro Cordillera, debido que se encuentra al costado de la Escalera Cienfuegos, que comunica el Plan con el Cerro peatonalmente y junto a ésta, el Ascensor Cordillera.

La primera instancia del conjunto está compuesta por dos volúmenes: el mayor corresponde a la Residencia y el segundo al Café literario, que complementa programáticamente el primer volumen.

Ambos se estructuran en torno a chimeneas de luz, e incorporan entre sí el primer descanso de la escalera Cienfuegos, relacionando el Plan con la pendiente.

**Residencia Universitaria**

El edificio se divide en tres plantas, la primera difiere en estructura, espacialidad y programa con las plantas del segundo y tercer nivel. Esta se conforma como una placa comercial que se relaciona directamente con Calle Serrano. La segunda y la tercera corresponden a la Residencia universitaria.

Las tres plantas se organizan mediante franjas programáticas longitudinales, las cuales cambian de orientación dependiendo de sus requerimientos.

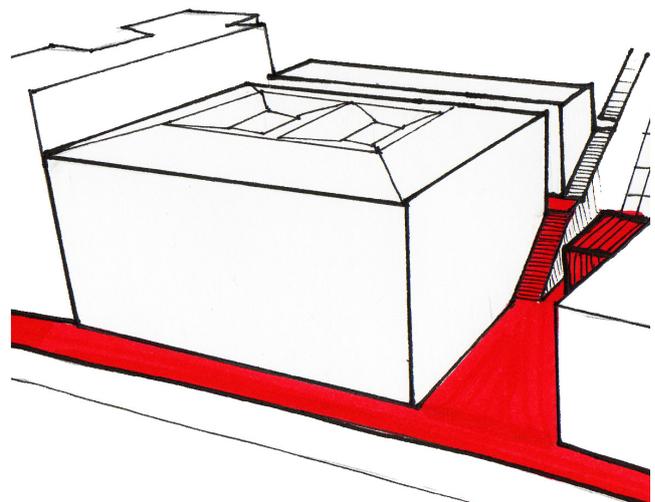
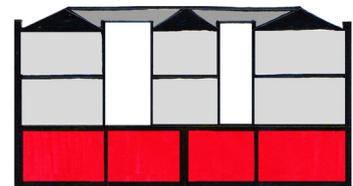
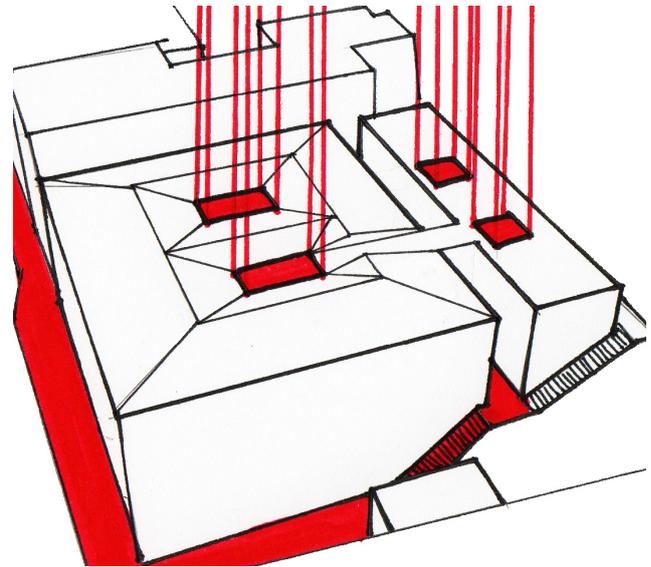
Los elementos principales del volumen son las chimeneas de luz, dos vacíos paralelos que dan cuenta de las circulaciones, programa, iluminación y espacialidad del proyecto.

En la placa comercial, primer piso, se mantienen los tres accesos originales por calle Serrano, con el fin de consolidar la actividad comercial de la calle y por Cienfuegos se genera un nuevo acceso, para conectar el flujo de peatones provenientes del Ascensor y el Cerro.

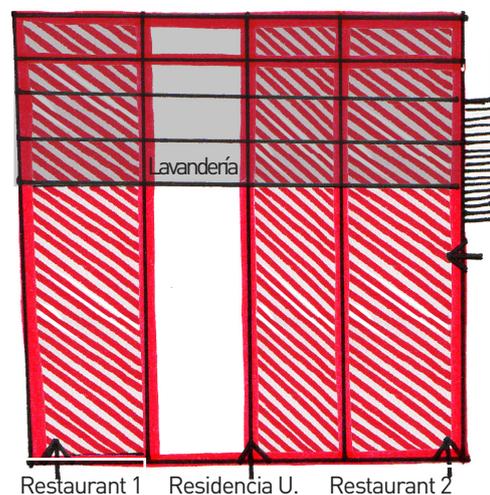
La relación con la calle es de carácter visual, vitrinas permiten observar lo que sucede al interior del edificio por Calle Serrano, formando una relación directa entre la vereda y el edificio.

Las franjas programáticas en la primera planta se organizan de manera paralela a la Escalera Cienfuegos, enfrentando así con la mayor cantidad de programas hacia la calle, aprovechando el flujo de personas de ésta.

El programa destinado en la primera planta corresponde a dos restaurantes, uno como tipo Casino-Sodexo, que alimenta a los estudiantes que pagan pensión completa, una lavandería, asociada a la Residencia y finalmente, el acceso a ésta, por el centro del edificio.



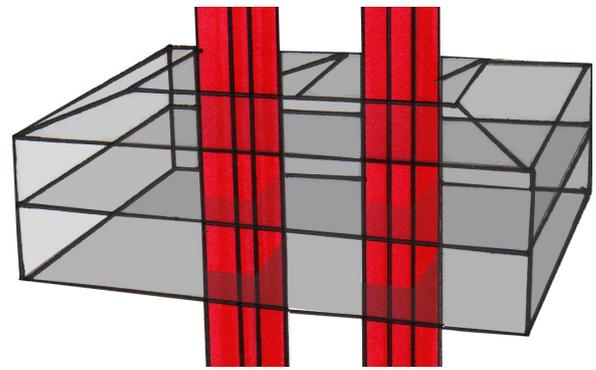
Situación de esquina, primer nivel -placa comercial- directamente relacionado a la calle, elaboración propia



Primer Nivel, franjas programáticas, Elaboración propia

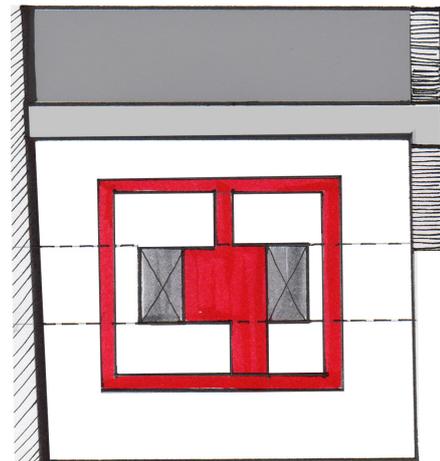


El segundo y tercer nivel, correspondientes a la Residencia Universitaria, se articulan en torno a las chimeneas de luz. Estas organizan la circulación arterial<sup>36</sup> en las plantas. Debido a la existencia de un muro ciego, lo cual al no poseer ventilación natural se define como espacio no habitable, se definen franjas programáticas longitudinales, perpendiculares a Cienfuegos, que se organizan en torno a la luz, aprovechando las caras libres del edificio y las lucarnas para distribuir la zona de habitaciones.



Chimeneas de luz articulan planta 2 y 3  
Elaboración propia

Las franjas programáticas en estos niveles son tres, dos correspondientes a habitaciones dispuestas en las caras nororiente y sur poniente y una a espacios comunes, ubicada al centro.

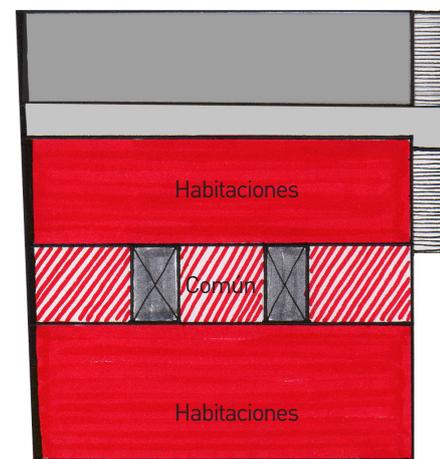


Circulación arterial  
Elaboración propia



Las habitaciones por planta tienen capacidad para 34 estudiantes. Se proponen tres tipologías de pieza: individual, doble y triple, todas con luz y ventilación natural, en torno a las chimeneas de luz y en el perímetro del edificio. Cada habitación se organiza en base a núcleos independientes, definidos por el mobiliario diseñado para que, aunque el espacio sea compartido, exista un grado de intimidad para cada estudiante.

La franja común del edificio se encuentra delimitado principalmente por las chimeneas de luz, las cuales se liberan del relleno de sus estructuras, dejando solamente el esqueleto para permitir que los espacios comunes obtengan una relación visual sin obstáculos y la mayor cantidad de luz natural posible en los recintos que no poseen ventanas.



Franjas programáticas  
Elaboración propia

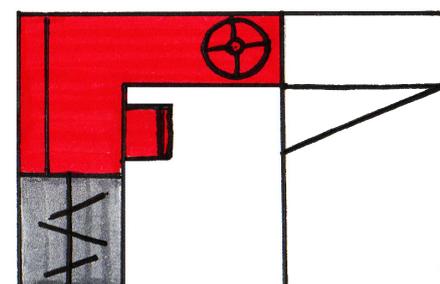


El espacio se define al centro por dos motivos, el primero corresponde a la priorización de la luz y ventilación natural de las habitaciones, debido a la existencia de un muro ciego en la cara sur oriente y el segundo para repartir equitativamente las zonas húmedas, haciendo más cómodo el acceso a estos.

Los baños son 10 por planta, 5 para mujeres y 5 para hombres, con ducha, W.C y lavamanos. Cada planta posee cocina y comedor con una capacidad para el 50% de los alojados por piso, lo que permite que aquellos que no pagan pensión completa (que incluye todas las comidas más el alojamiento) puedan cocinar sus propios alimentos.

El programa propuesto para la Residencia Universitaria se basa en el documento elaborado por SERCOTEC con la participación de consultores, académicos y funcionarios relacionados al hospedaje de universitarios, titulado Estándares de Alojamiento Universitario, de la región de Valparaíso.

Debido a la falta de espacios de estar y estudio, se propone un volumen complementario que se ubica detrás de la Residencia, correspondiente al Café Literario.



Núcleo independiente (cama, closet y escritorio) elaboración propia

<sup>36</sup> [Sánchez, 2005]

El volumen complementario se dilata del volumen mayor, reconociendo la existencia del primer pasaje conectado a la escalera, y se enlazan por medio de puentes, los cuales marcan a su vez los accesos al edificio. Este volumen se separa de la residencia para poder diferenciar los programas, generando un espacio intermedio que delimita mediante un vacío los espacios públicos y los privados.

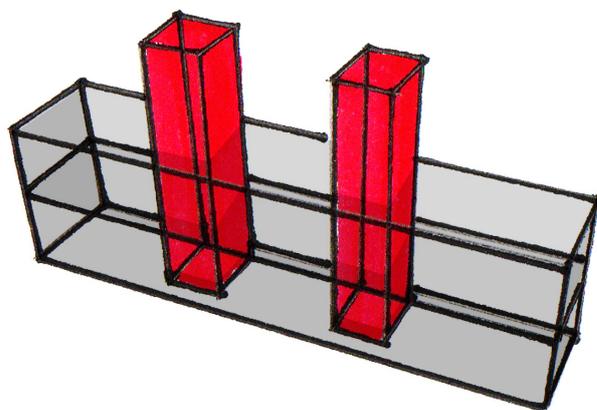
El edificio, incorpora en su estructura el contrafuerte de mampostería (que contiene el patio del edificio) como muro, vinculando directamente la *historia* con la nueva intervención.

El volumen complementario, al igual que el correspondiente a la Residencia, se organiza en torno a las chimeneas de luz, las cuales organizan verticalmente el edificio.

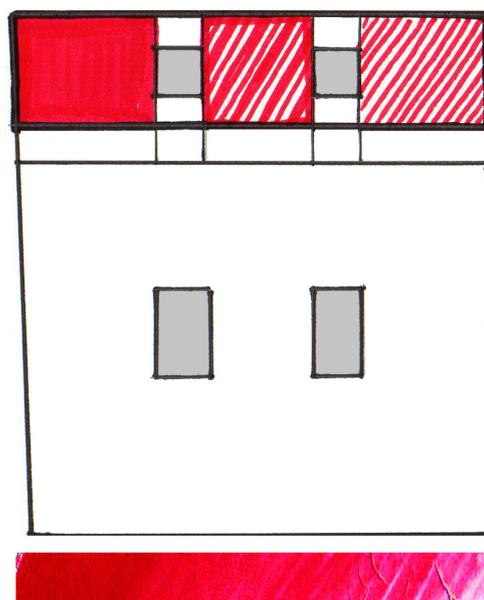
Las franjas programáticas del Café se organizan en sentido perpendicular al pasaje. Esto, debido a que existe una graduación entre el espacio privado, propio de los estudiantes, y el espacio público, el cual corresponde a la cafetería.

El café literario posee en su interior una pequeña cafetería, asociada a los restaurantes del primer nivel, que permite que tanto los estudiantes como un visitante puedan tomarse una pausa y continuar el recorrido por la escalera u ocupar las salas de estar. La zona conectada directamente con el albergue es exclusiva para los estudiantes, conformando salas de estudio.

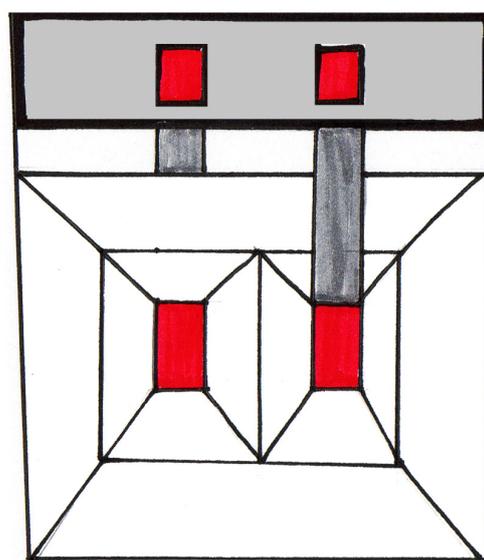
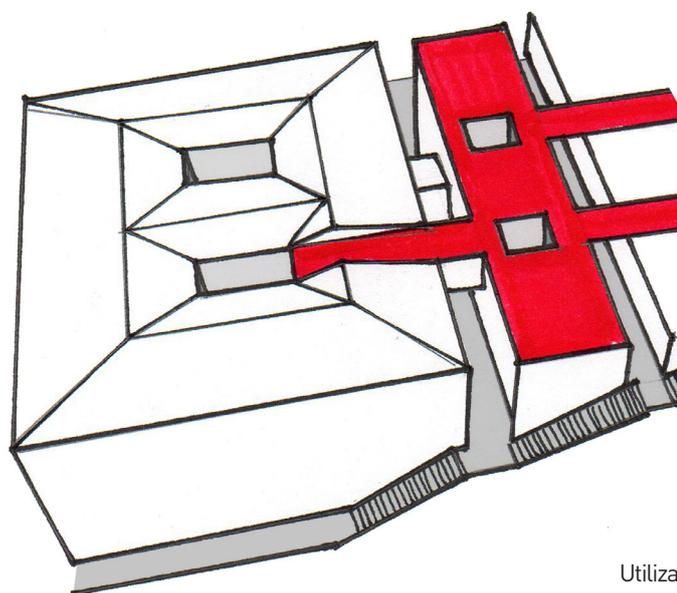
La techumbre del volumen complementario es habitable con el fin de aprovechar las vistas y ofrece la opción de continuar el recorrido por el conjunto, esta vez dentro del terreno y no por la escalera.



Chimeneas de luz, elemento homogeneizador, elaboración propia



Franjas programáticas, graduación del espacio privado hacia lo público, elaboración propia



Utilización de la quinta fachada como conector, elaboración propia



### ***Instancia B - Pendiente*** ***Plaza Interior, cubierta habitable***

En esta instancia del proyecto, se reconoce un segundo pasaje, conectado a uno de los descansos de la escalera y se propone una plaza interior, la cual se abre al público general durante el día y durante la noche, queda a disposición de las personas que se alojan en el conjunto, sean estudiantes o turistas

Se decide dejar el área libre, debido a que, si bien existen miradores en el remate de la pendiente, la plaza sirve para separar el uso de la residencia del turístico sin desvincularlos, pues esta plaza es el gran lugar de encuentro del conjunto, en donde confluyen estudiantes, turistas y habitantes locales durante el día y en la noche, se constituye como una plataforma de actividades, sacando el máximo provecho del emplazamiento y sus vistas.

Las conexiones con la Residencia y el Hotel están marcadas por las chimeneas de luz, elemento homogeneizador de todo el conjunto y se conecta a la Instancia A a través de la cubierta del café Literario.

### ***Instancia C - Cerro*** ***Hotel tipo Bed and Breakfast, mirador***

La última instancia del proyecto se ubica en el remate de la Escalera Cienfuegos, en el Cerro Cordillera, entre el Ascensor Cordillera y la Casona Lord Cochrane, ambos Monumentos Nacionales y al costado de la Plaza Eleuterio Ramírez.

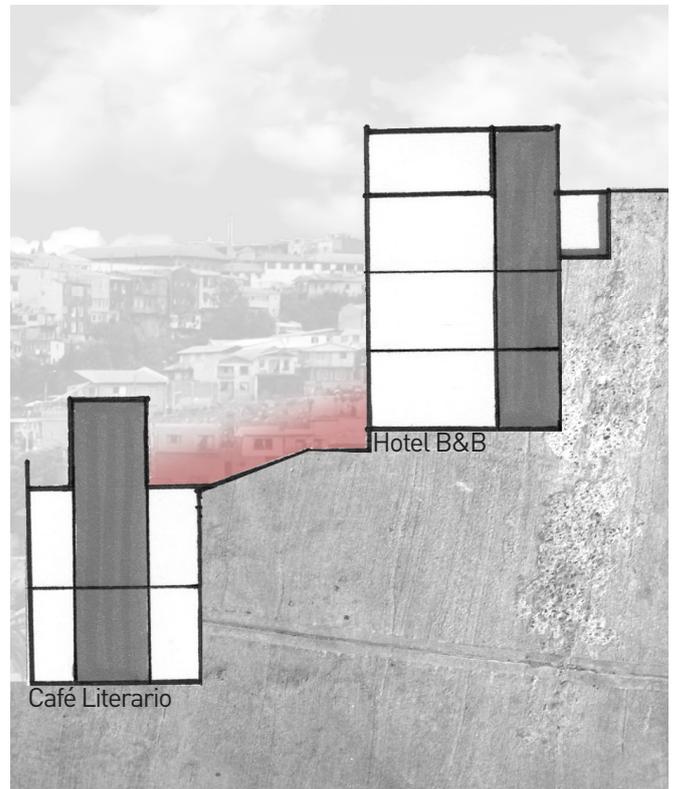
Debido a su ubicación, posee la mejor vista de la Bahía, pues no existen elementos verticales que bloqueen la visión.

Para proteger las vistas y cumplir con la restricción de altura que define el Plan Regulador, el volumen del hotel se adosa al cerro, creciendo hacia abajo, reconociendo el talud existente.

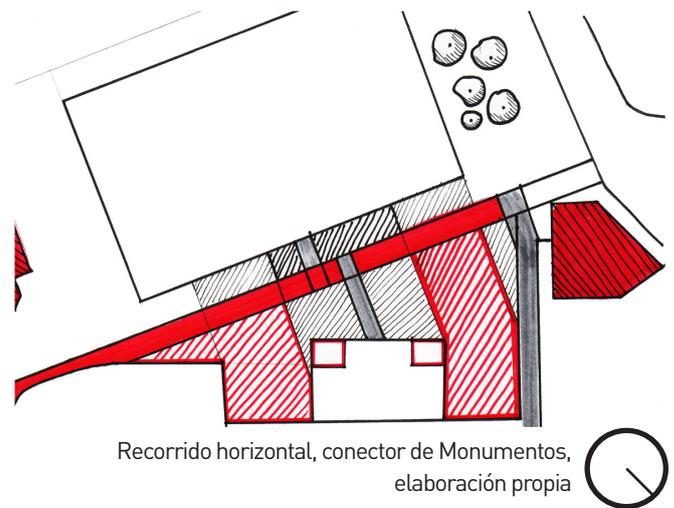
Asu vez, este volumen integra la estructura de albañilería que se encuentra en el terreno, y se abalcona, para aprovechar las vistas que ofrece el lugar. Dejando en la estructura los espacios comunes con la materialidad original a la vista y las habitaciones enfrentando la Bahía.

Las chimeneas de luz en esta instancia, organizan verticalmente el edificio y son las que conectan el volumen con el exterior, debido a que el acceso al hotel es por los cuerpos de luz.

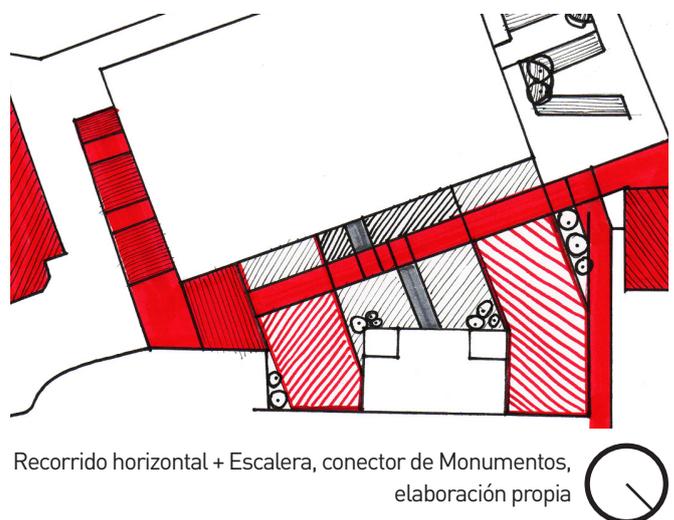
En el nivel de la calle Castillo, en donde se ubica el acceso al hotel, se genera un recorrido horizontal, entre la casona Lord Cochrane y el Ascensor, perpendicular a la escalera, que permite direccionar el recorrido de quienes lleguen, sea por la escalera o el ascensor, al Cerro Cordillera.



Plaza interior contenida entre instancia A y C, encuentro de usuarios  
elaboración propia



Recorrido horizontal, conector de Monumentos,  
elaboración propia



Recorrido horizontal + Escalera, conector de Monumentos,  
elaboración propia

Debido a que la diferencia de altura es de alrededor de 7 metros entre el remate de la escalera y Calle Merlet, se proyecta una escalera, la cual en todo su recorrido permite observar la Bahía en todo su esplendor. Esta escalera luego se conecta con el paseo mencionado anteriormente.

Debido a que las instancias edificadas A y C no se encuentran vinculadas ni por inclusión ni intersección, es necesario establecer una relación por exclusión, en donde se incorporen en el diseño del hotel elementos del edificio Gaio Peirano, tales como la modulación de la fachada, la altura de sus espacios interiores y las chimeneas de luz. De esta forma, se entiende que son intervenciones de una misma propuesta.

**Programa:**

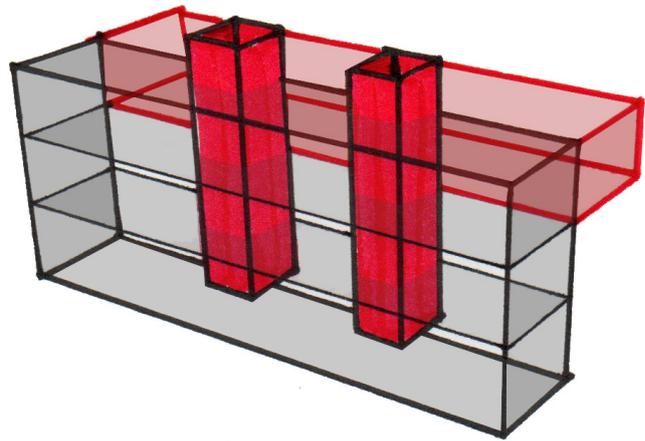
La NCH 2760 de Clasificación, calificación y terminología de los establecimientos de alojamiento turístico, define el hotel tipo Bed and Breakfast; alojamiento familiar en el artículo 3.1.3 como:

*“establecimiento del tipo casa habitación, en el cual sus residentes permanentes -como actividad complementaria de la que desarrolla en forma habitual el grupo familiar anfitrión- prestan los servicios de alojamiento turístico y desayuno incluido en la tarifa en habitaciones privadas. El servicio de recepción es brindado por un integrante del grupo familiar. Las áreas comunes familiares son compartidas con los huéspedes. Este tipo de establecimiento puede recibir el nombre de hospedaje rural, si éste se ubica en una zona rural.”*

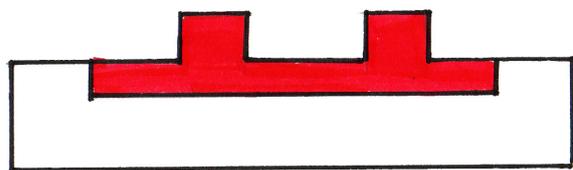
En base a esta definición, en conjunto con el programa del tipo del hotel, en este caso Bed and Breakfast, que está definido en la NCh 2941, se establece el programa del hotel, que debe incluir en sus instalaciones, las habitaciones de la familia anfitriona.

El programa consiste en habitaciones, baños, estar, comedor y cocina. la categoría del Hotel corresponde a Bed & Breakfast de lujo, según la NCh 2941.

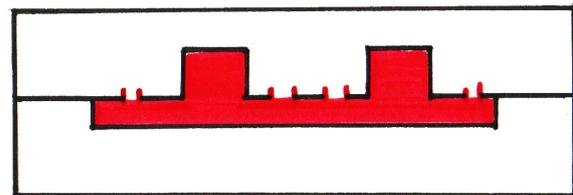
Todas las habitaciones son matrimoniales, con baño privado y closet. Las áreas comunes tienen capacidad para tener el 70% de los alojados simultáneamente, y adicionalmente, en la zona correspondiente a mirador, si propone una cafetería, que permite disfrutar la vista del cerro.



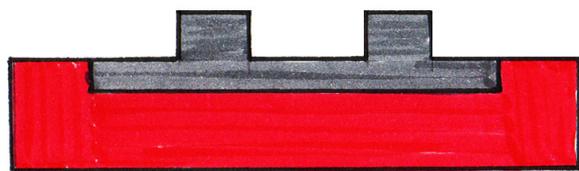
Incorporación de la estructura de albañilería, enlazada por medio de las chimeneas de luz a la intervención contemporánea, elaboración propia



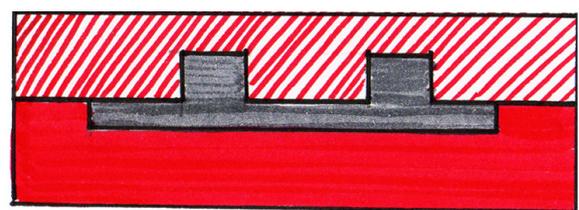
Circulación planta tipo habitaciones, central, en torno a las chimeneas



Circulación planta habitaciones + espacios comunes (en la estructura de albañilería), central, en torno a las chimeneas, elaboración propia



Franjas programáticas planta tipo habitaciones, elaboración propia



Franjas programáticas hotel, habitaciones y espacios comunes, elaboración propia



## ***Conjunto Universitario/Turístico Gaio Peirano Estructura y Materialidad***

La estructura y materialidad del proyecto se compone de una mixtura de materialidades y técnicas constructivas, debido a la presencia de preexistencias.

El edificio Gaio Peirano posee una estructura mixta. Corresponde a un tipo de estructura piramidal, en donde los muros del primer nivel son de mayor sección y rigidez -albañilería simple y pilares de acero- mientras que los pisos superiores -tabiquería y entramados de madera- son más livianos. Esto envuelto en una estructura de albañilería simple rígida, la cual actualmente se encuentra fuera de norma.

Los desniveles presentes en la pendiente se encuentran controlados con muros de contención de mampostería que poseen refuerzos perpendiculares a los muros de albañilería. La estructura que se encuentra en el límite de la pendiente es de albañilería simple, de características similares a las del edificio Gaio Peirano, pero se encuentra vaciada en su interior.

Debido al alto riesgo que existe en la ciudad de Valparaíso en torno a los incendios, la intervención nueva, que reutilizará los muros de mampostería y la estructura de albañilería, se realizará con hormigón armado, la cual responde al incendio de manera eficiente y tiene un excelente comportamiento frente al sismo.

También permite diferenciar claramente, debido al espesor de los muros y el color y textura del material, las intervenciones nuevas de las existentes, debido a que su utilización como material de construcción es posterior a la que originalmente se utilizó en el terreno.

## ***Conjunto Universitario/Turístico Gaio Peirano Sostenibilidad y Eficiencia energética***

Para hablar de arquitectura sostenible, es necesario aclarar que esto no sólo se refiere al proyecto en sí, el emplazamiento de una propuesta es también parte de ello. Los aspectos urbanos cumplen un rol fundamental en la propuesta.

En el caso del proyecto desarrollado, es necesario destacar que la ubicación de éste es central, en la parte fundacional de la ciudad, abarcando el Plan, en donde se encuentran la mayoría de los bienes y servicios.

Otro aspecto importante es la conexión a medios de transporte alternativos al automóvil, tales como micros, trolebús, metro y ascensor. Debido a la ubicación central del proyecto, éste se encuentra conectado directamente o a distancias recorribles a pie, a los diferentes medios de transporte, lo cual fomenta la disminución del uso del automóvil.

Luego, en el diseño de la propuesta en sí, se combinan criterios energéticos pasivos y activos, los cuales se complementan para lograr un diseño eficiente energéticamente.

### **Diseño Pasivo**

-las ventanas y chimeneas de luz, tanto del edificio preexistente como el nuevo, contemplan en su diseño termopanel con doble cristal, lo que permite disminuir las pérdidas de calor del edificio.

-las volumetrías del edificio son compactas, lo que disminuye el perímetro expuesto y por ende, las pérdidas de calor.

-los muros propuestos en el proyecto contemplan en su sección y aislación los requerimientos necesarios, acordes a la zona térmica de la ciudad de Valparaíso (Zona 4, Litoral Central) para que el edificio no sufra pérdidas de calor considerables, en sus envolventes y tabiquería interior.

### **Diseño activo**

-Se incorpora en la propuesta un sistema Todo aire para calefaccionar los recintos en invierno, que se complementa con las técnicas pasivas de diseño para retener el calor en los edificios.

## ***Conjunto Universitario/Turístico Gaio Peirano Gestión y Mantenimiento***

La administración del conjunto, debido a que el terreno pertenece a una Inmobiliaria (Inmobiliaria Punta del Este S.A según la inscripción del Bien Raíz más reciente), será privada y las edificaciones se arrendarán a diferentes empresas, con el fin de evitar que se eleven los costos de la Residencia Universitaria y sea posible mantener los precios del alojamiento lo más bajo posible.

Debido a que el Proyecto de Título desarrolla tres de cuatro instancias, se describirá la gestión de la instancia A, B y C.

En el caso del edificio Gaio Peirano, se arrendará parte de la primera planta a dos empresas privadas de alimentos, una del tipo Casino-Sodexo, que será el responsable de alimentar a los estudiantes que paguen la pensión completa y a otro restaurant particular que atienda público abierto. La lavandería también será arrendada a una empresa particular.

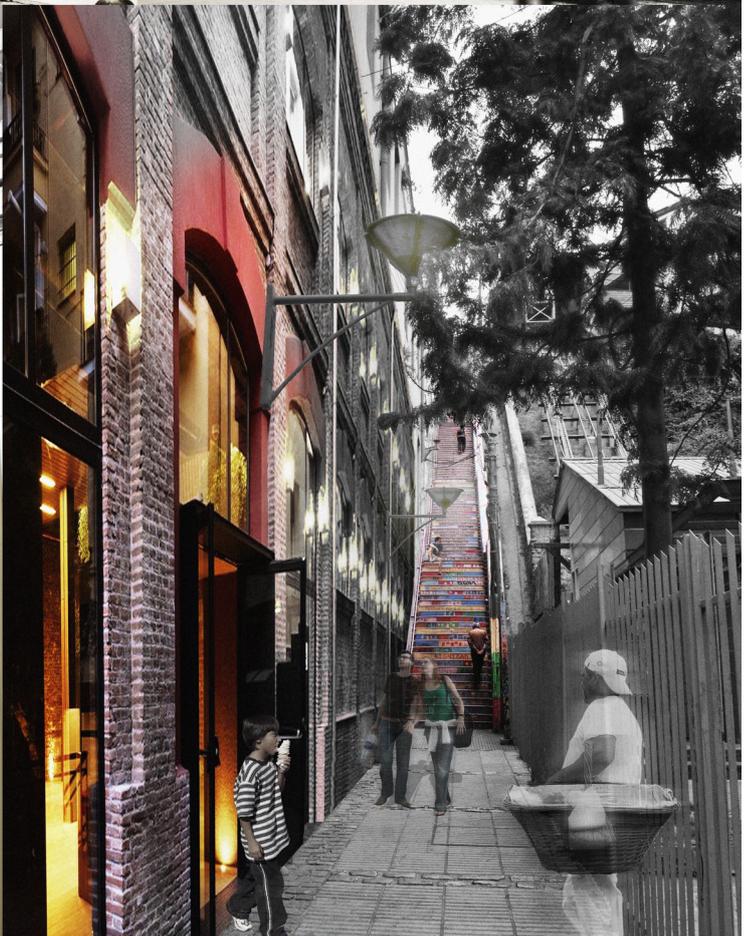
La Residencia podría ser arrendada a una organización, la cual podría ser alguna asociada a "Estudia en Valparaíso" (las cuales están certificadas con acreditaciones en tres categorías: Básico, Medio y Superior), que entregue el alojamiento a estudiantes, de la región, de otras regiones y extranjeros, en donde la estadía mínima correspondería a un semestre académico, pudiendo alargarla a un año. En los meses de vacaciones, correspondientes a Enero y Febrero, las habitaciones podrán ser arrendadas por turistas, convirtiéndose de Residencia a Hostal.

El café literario se arrienda a otra empresa, asociada a la misma que arrienda la Residencia, debido a que comparten los espacios de estudio. Esta mantiene su funcionamiento en temporada alta y baja, debido a que el usuario no es solamente el estudiante hospedado.

El hotel B&B también es arrendado a otra empresa privada, la cual puede estar o no relacionada con el arrendatario de la Residencia. Ésta generará ganancias por medio de las habitaciones, el café del mirador y el cobro diario de estacionamientos.

Según el observatorio de la Educación Superior de la Región de Valparaíso, los gastos que realizan los estudiantes que deciden cambiarse de región fluctúan en su gran mayoría ente los \$100.000 y \$200.000. Para que el costo de la Rehabilitación del inmueble no se agregue al cobro del alojamiento del estudiante, se arriendan los otros servicios a empresas privadas, para así mantener el estándar superior de alojamiento universitario sin elevar el costo.

En cuanto al mantenimiento, la administración de la Inmobiliaria deberá elaborar un Manual de Mantenimiento, en donde entregue las pautas de cómo deberán mantenerse el edificio, como su limpieza, mantención de cimientos, estructura, fachada, instalaciones, prevención de riesgos, por mencionar algunos puntos. Esto, debiera estar acompañado de la fiscalización de la dirección de gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, velando por la buena conservación del ICH y de su entorno, el cual está catalogado como Patrimonio de la Humanidad.



Imágenes objetivo  
fuente: elaboración propia **20**



## **VI. CONCLUSIONES**



Para cerrar el presente documento, se presentan conclusiones en dos aspectos, el primero en relación al Patrimonio Arquitectónico y el segundo en cuanto al proceso de titulación.

### ***Con respecto al Patrimonio Arquitectónico***

Cuando el inmueble patrimonial, sea ICH o Monumento, cae en la obsolescencia, se convierte en un potencial edificio abandonado, lo que genera discontinuidad en el tejido urbano, deteriorando progresivamente sectores en la ciudad.

Es necesario recuperar dichos inmuebles, pues, lo que fue edificado en el pasado, tiene un motivo, una razón de ser, lo cual debe mantenerse vigente en el tiempo, para no perder los antiguos lineamientos que fueron parte del desarrollo histórico de la ciudad.

El cambio de programa en este sentido es fundamental para mantener activos los sectores. Este programa debe ser de interés en diferentes escalas, ya sea barrial, de ciudad o nacional, para asegurar dinamismo y evitar el deterioro social.

Por lo demás, la reinterpretación del patrimonio es un ejercicio fundamental en el desarrollo sostenible de las ciudades, reciclando las antiguas edificaciones con usos actuales, que mantengan viva la memoria e identidad local.

En el caso de la ciudad de Valparaíso, debido al crecimiento que se ha manifestado hacia los cerros, lejos de los equipamientos de bienes y servicios, es necesario comenzar a reflexionar el cómo re acondicionar los espacios abandonados en el Plan para frenar el crecimiento hacia los cerros y volver a habitar el centro de la ciudad, evitando así el deterioro físico y social de los sectores fundacionales, los cuales hoy en día se encuentran abandonados o subutilizados.

### ***Del proceso de diseño***

El proceso de diseño estuvo todo el tiempo amarrado a la necesidad de incorporar el patrimonio en el desarrollo actual de la ciudad, es por esta razón que se decide trabajar en Valparaíso, en un sector con un alto nivel de deterioro debido a la obsolescencia de sus programas, lo que genera que el desarrollo de ésta, se observen puntos negros, desvinculados de la realidad actual.

Este tipo de proyectos son detonantes, poseen la capacidad de reanimar el sector en donde se encuentran insertos, incentivando a la comunidad a cuidar y a apropiarse de sus espacios, por lo tanto, es necesario apuntar los esfuerzos y energías a recuperar la historia de la ciudad.

Si bien durante un año, la profundidad del proyecto se limita al tiempo disponible para desarrollarlo, es necesario que estas inquietudes se fomenten desde la academia, para que finalmente en el proceso de diseño, estas inquietudes se puedan decantar, con mayor madurez y conocimiento.

El proceso de título se constituye como un gran desafío, pues exige tener un manejo y claridad constante para proyectar un tema de interés personal, lo cual muchas veces es complejo, debido a la cantidad de aristas que deben trabajarse simultáneamente en un lapso de tiempo limitado, sin embargo, a pesar de las presiones, es una etapa intrigante y motivadora, en donde las posturas personales se materializan en una intervención arquitectónica que refleja el cómo estamos pensando el desarrollo de nuestro entorno.



# VII. BIBLIOGRAFÍA

## ***Libros***

- (compilador), B. E. (2012). *Progresos y Conflictos de una ciudad Puerto (1830-1950)*. Santiago: RIL Editores.
- Arquitectura Sostenible. (2014). Lexus Editores.
- Benavides, J., Pizz, M., & Valenzuela, M. P. (1994). *Ciudades y Arquitectura Portuaria: Los puertos mayores del litoral chileno*. Santiago: Editorial Universitaria.
- Estrada, B. (2012). *Progresos y Conflictos de una ciudad Puerto (1830-1950)*. Santiago: RIL Editores.
- Gracia, F. d. (1992). *Construir en lo construido : la arquitectura como modificación*. Madrid: Nerea.
- Jodidio, P. (2010). *Museums Architecture Now*. Cologne: Taschen.
- Jodidio, P. (2011). *Wood Architecture Now*. Cologne: Taschen.
- Riegl, A. (2008). *El culto moderno a los monumentos*. Madrid: Machado Libros.
- Ruskin, J. (2015). *Las siete lámparas de la arquitectura*. España: Biblok.
- Waisman, M. (1993). *El interior de la historia*. Colombia: Escala.

## ***Sitios web***

- 24HORAS.CL TVN. (3 de Julio de 2015). Nacional. Obtenido de 24HORAS.CL TVN: <http://www.24horas.cl/nacional/unesco-aprueba-construccion-de-terminal-dos-y-mall-baron-en-valparaiso-1713812>
- Agencia Regional de Desarrollo Productivo Valparaíso. (2009). *Agenda Regional de Desarrollo Productivo de Valparaíso*. Obtenido de CORFO: <http://repositoriodigital.corfo.cl/handle/11373/8293>
- Agencia Regional de Desarrollo Productivo Valparaíso. (2009). *Agenda Regional de Desarrollo Productivo de Valparaíso*. Obtenido de CORFO: <http://repositoriodigital.corfo.cl/handle/11373/8293>
- Biblioteca Nacional de Chile. (s.f.). *Su época de Esplendor: Valparaíso 1820-1920*. Obtenido de Memoria Chilena, Biblioteca Nacional de Chile: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-7670.html#presentacion>
- Biblioteca Nacional de Chile. (s.f.). *Valparaíso*. Obtenido de Memoria Chilena: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-propertyvalue-158197.html>
- Consejo de Monumentos Nacionales. (s.f.). *Patrimonio mundial e internacional*. Obtenido de Valor Universal Excepcional: <http://www.monumentos.cl/consejo/606/w3-article-53434.html>
- Consejo de Monumentos Nacionales. (s.f.). *Patrimonio Mundial e Internacional*. Obtenido de CMN: <http://www.monumentos.cl/consejo/606/w3-propertyvalue-37307.html>
- El Mercurio. (24 de Mayo de 2010). *Ciudades*. Obtenido de El Mercurio: [http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4\\_noticias/site/artic/20100524/pags/20100524000418.html](http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20100524/pags/20100524000418.html)
- El Mostrador. (5 de Julio de 2014). *Noticias*. Obtenido de El Mostrador: <http://www.elmostrador.cl/noticias/pais/2014/07/05/maqueta-3d-revela-impacto-del-mall-baron-al-patrimonio-de-valparaiso/>
- Estudia en Valparaíso. (2014). *Observatorio de la Educación Superior de la Región de Valparaíso*. Obtenido de Estudia en Valparaíso: <http://www.estudiaenvalparaiso.cl>
- Estudia en Valparaíso. (s.f.). *Quiénes somos*. Obtenido de Estudia en Valparaíso: <http://www.estudiaenvalparaiso.cl/index.php/es/quienes-somos>
- Moreno-Navarro, A. G. (Diciembre de 2007). *Intervención/Experiencias*. Obtenido de Revista Electrónica de Patrimonio Histórico: <http://www.revistadepatrimonio.es/revistas/numero1/intervencion/estudios/articulo3.php>

Museo Histórico Nacional. [s.f.]. DIBAM. Obtenido de <http://www.dibam.cl/Recursos/Contenidos%5CMuseo%20Hist%C3%B3rico%20Nacional%5Carchivos%5CBatalladeCuralaba23deDiciembrede1598.pdf>

Sánchez, E. M. (2005). Distintos tipos de exposición (por su forma, por su contenido, por su relación con el público). Obtenido de Estudios Culturales: [http://www.estudiosculturales2003.es/museoyexposiciones/emaciques\\_tiposdeexposicion.html](http://www.estudiosculturales2003.es/museoyexposiciones/emaciques_tiposdeexposicion.html)

Sepúlveda Jamett, A. V. (2009). Biblioteca Digital UAHC. Obtenido de UAHC: <http://bibliotecadigital.academia.cl/bitstream/handle/123456789/71/tlhis03.pdf;jsessionid=2F8C69BE8A524294E9D9B76488EF65DC?sequence=1>

SERNATUR. (2015). Estadísticas. Obtenido de SERNATUR: <http://www.sernatur.cl/estadisticas/>

Tamblay, J. G. [31 de Marzo de 2011]. Puerto. Obtenido de Valparaíso 2036: <https://valparaiso2036.wordpress.com/2011/03/31/espigon-la-planificacion-portuaria-sin-planificacion-urbana/>

Valparaíso, Chile. [s.f.]. Historia. Obtenido de Valparaíso, Chile: <http://www.valparaisochile.cl/historia.htm>

VALPARAISOCHILE. [s.f.]. Barrios, Avenidas. Obtenido de VALPARAISOCHILE.COM: <http://www.valparaisochile.cl/barrios.avenidas.htm>

### ***Revistas***

Ferrada, M. (2006). El desastre que sirvió como motor de desarrollo. CA 126, 26-27.

Ferrada, M., & Undurraga, P. (2009). Patrimonio Arquitectónico de Valparaíso. Del des-criterio a la innovación criteriosa. CA 142, 31-35.

Mastrantonio, J. (2009). Valparaíso: De la situación urbana a la participación ciudadana. CA, 26.

### ***Documentos***

Alfaro, R. (2006). CLUSTER EXPORTACIÓN REGIÓN DE VALPARAÍSO (PROCHILE).

Coeffé, B. (2014). Residencia Universitaria Colectivo Vallejos. Santiago.

Gómez, J., Masoliver, J., Belmar, F., & Cachanosky, I. (2015). Valparaíso: Puerto de Libertad. Obtenido de Fundación para el Progreso: <http://www.fppchile.cl/wp-content/uploads/2015/10/Valpara%C3%ADso-Puerto-de-Libertad-digital.pdf>

Mendes, S., & Calvo, L. M. [3 de Febrero de 2013]. Informe Unesco sobre Patrimonio de Valparaíso. Obtenido de Valparaíso. Patrimonio de la Humanidad: <http://www.valparaisopatrimonio.cl/index.php/24-noticias-nacionales/173-informe-unesco-sobre-patrimonio-de-valparaiso>

Morales, C. (2014). Biblioteca Pública de Valparaíso. Santiago.

Terán Bonilla, J. A. (2004). DIBAM. Obtenido de DIBAM: [http://www.dibam.cl/dinamicas/DocAdjunto\\_631.pdf](http://www.dibam.cl/dinamicas/DocAdjunto_631.pdf)

Kapstein, G. [12 de 2009]. Ciudad anfiteatro. ARQ, 23-27. Obtenido de [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962009000300004&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962009000300004&script=sci_arttext)

Ortega, L. (1986). Valparaíso: Comercio exterior y Crecimiento Urbano entre 1800-1850, en Valparaíso 1836-1986. Valparaíso: UCV.

### ***Fuentes portadas***

Portada capítulos I, IV, V, VI, VII y VIII, fuente: elaboración propia.

Portada capítulo II, fuente: vía twitter, [https://twitter.com/daisy\\_fern](https://twitter.com/daisy_fern)

Portada capítulo III, fuente: (Biblioteca Nacional de Chile)





# VII. ANEXOS

*Instructivo de Intervención*  
*Zona Típica o Pintoresca Valparaíso: “Área Histórica de Valparaíso”*

Pág. 48:

SECTOR CINCO PLAZA ELEUTERIO RAMIREZ CERRO CORDILLERA

Sector edificado del Cerro Cordillera, que incluye la Plaza Eleuterio Ramírez, área de influencia del Museo del Mar, ex Castillo San José declarada Monumento Histórico, y estación cumbre del Ascensor Cordillera.

Área con edificaciones de uno a tres pisos, las construcciones se adaptan a la topografía de los cerros, con una tipología arquitectónica homogénea interrumpida por intervenciones más 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.

Se destaca la utilización de una gama variada de colores y elementos clasicistas que dan riqueza e interés a las construcciones. El adobe, la albañilería y la madera son los materiales predominantes en las construcciones. El suelo urbano se utiliza mayormente con un fin habitacional y en menor escala para edificios de carácter educacional.

Características:

- Sistema de edificación escalonado en las laderas que permite, por sobre los techos, alcanzar cierta lejanía, lo visible es tanto el mar como el conjunto de techos, fachadas, etc.
- Conjunto con variedad de calles interiores de uso compartido pero con características peatonales, se destaca la condición de mirador no planificados ni estructurados, conformados por sitios erizos, plaza y museo, ubicados en la ladera del cerro.
- Conjunto que destaca un área central ( Plaza Eleuterio Ramírez ) con trazado tipo damero pero inclinado, y mirada que se fuga por calles transversales hacia el mar y los cerros vecinos.

Pág. 49:

SECTOR SEIS PLAZA ECHAURREN CALLE SERRANO

Sector edificado del Plan, de gran intensidad de vida de barrio en torno a la Plaza Echaurren, abarcando además a las calles Serrano, Cochranne y San Martín.

La Plaza Echaurren es un testimonio excepcional del desarrollo histórico de Valparaíso desde el siglo XVI al XIX, a través de sucesivos rellenos que buscaron ganar espacio al mar, y a través de los diferentes roles de la plaza, desde su condición de plaza mayor, sede del gobierno municipal, hasta su condición actual de plaza ornamentada, escenario de encuentro para los habitantes del barrio puerto y del entorno comercial caracterizado por el Mercado, emporios, almacenes, etc.

Tanto la Plaza Echaurren como la calle Serrano presentan edificaciones monumentales de fines del siglo XIX y comienzos del XX, testimonios del período de esplendor de Valparaíso, tales como el Mercado Puerto, el edificio Astoreca, el edificio Subercaseaux, el edificio Guillermo Rivera, etc., además, en la

calle Serrano se encuentra el centenario Ascensor Cordillera, Monumento Histórico, el segundo construido en la ciudad. Sector puerta o remate del área de los cerros Santo Domingo y Cordillera.

Área con edificaciones monumentales en la línea oficial, de altura relativamente homogénea de 3 a 5 pisos, compuestas por tramos distinguiéndose aquellos con destino institucional o de servicios, de los que albergan actividades de comercio, el comercio utiliza la placa definida por el primer y segundo nivel de los edificios y las oficinas y servicios por lo general se ubican en los pisos superiores.

Características:

- Sistema de edificación continua, que delimitan el vacío de la plaza, compuesto por manzanas alargadas que buscan aprovechar el escaso terreno existente en el plan y por manzana cuadradas que rodean el espacio de la plaza.
- Se destaca en las techumbres el tragaluz, elemento ornamental y funcional que define un espacio de iluminación vertical en el área central del inmueble y caracteriza la importancia de la quinta fachada.
- Conjunto con calles de uso compartido pero con características preferentemente vehiculares, con un área peatonal en la plaza y subida del ascensor Cordillera.
- Se destaca la condición de espacio de transición entre el plan y los cerros, conformado por la plaza que se ubica a los pies de los cerros Santo Domingo y Cordillera, los que se presentan como elementos delimitadores del espacio de la plaza.

