



FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIVERSIDAD DE CHILE

REGENERACIÓN CALLE SERRANO A TRAVÉS DE INMUEBLE EN ABANDONO NASRO MALUK Barrio Puerto de Valparaíso

Estudiante: Angela Muñoz

**Profesor Guía: Lorenzo Berg
Ayudantes: Javiera Fuentes - Gina Scharager**

AUA00008-1

**Planteamiento integral del problema de Título
Semestre Otoño 2023**

Índice

Resumen.....	1	Capítulo IV: Propuesta Arquitectónica.....	46
Capítulo I: Presentación.....	2	1. FODA.....	47
1. Introducción.....	3	2. Propuesta conceptual.....	48
2. Motivaciones.....	4	3. Proyecto.....	49
3. Planteamiento del Problema.....	5	3.1 Referentes.....	49
4. Argumento Proyectual.....	6	3.2 Estrategias de diseño.....	52
5. Objetivos.....	7	3.3 Propuesta programática.....	56
6. Metodología.....	8	3.4 Partido General.....	57
Capítulo II: Marco teórico.....	9	3.5 Propuesta material y estructural.....	59
1. Centros Históricos.....	10	3.6 Gestión.....	59
1.1 Valor de Centros Históricos	10	Conclusiones.....	60
1.2 Problemas asociados a Centros Históricos.....	10	Bibliografía.....	61
1.3 Proceso de recuperación de Centros Históricos.....	12	Anexos.....	66
2. Regeneración Urbana y arquitectónica..	13		
2.1 Déficit Habitacional.....	13		
2.2 Propuestas del Estado.....	14		
2.3 Casos de ciudades.....	14		
2.4 Integración de lo nuevo y lo antiguo.....	16		
3. Marco Normativo Sitio Patrimonio Mundial en Chile.....	18		
3.1 Sitio Patrimonio Mundial.....	18		
3.2 Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales.....	20		
3.3 Ley General de Urbanismo y Construcciones.....	21		
Capítulo III: El Lugar.....	23		
1. Valparaíso.....	24		
1.1 Región de Valparaíso.....	24		
1.2 Provincia de Valparaíso.....	24		
1.3 Ciudad de Valparaíso.....	25		
1.4 Contexto Histórico de la Ciudad.....	26		
1.5 Situación actual.....	28		
2. Contexto Urbano - Barrio Puerto.....	30		
2.1 Área Histórica de la Ciudad Puerto de Valparaíso.....	30		
2.2 Historia Barrio Puerto.....	30		
2.3 Situación actual y límites.....	32		
3. Elección del Lugar.....	38		
3.1 Criterios de selección.....	38		
3.2 Valores y atributos.....	39		
3.3 Diagnóstico del Terreno.....	40		
3.4 Diagnóstico del Inmueble.....	42		
3.5 Normativa.....	45		

Resumen / Abstract

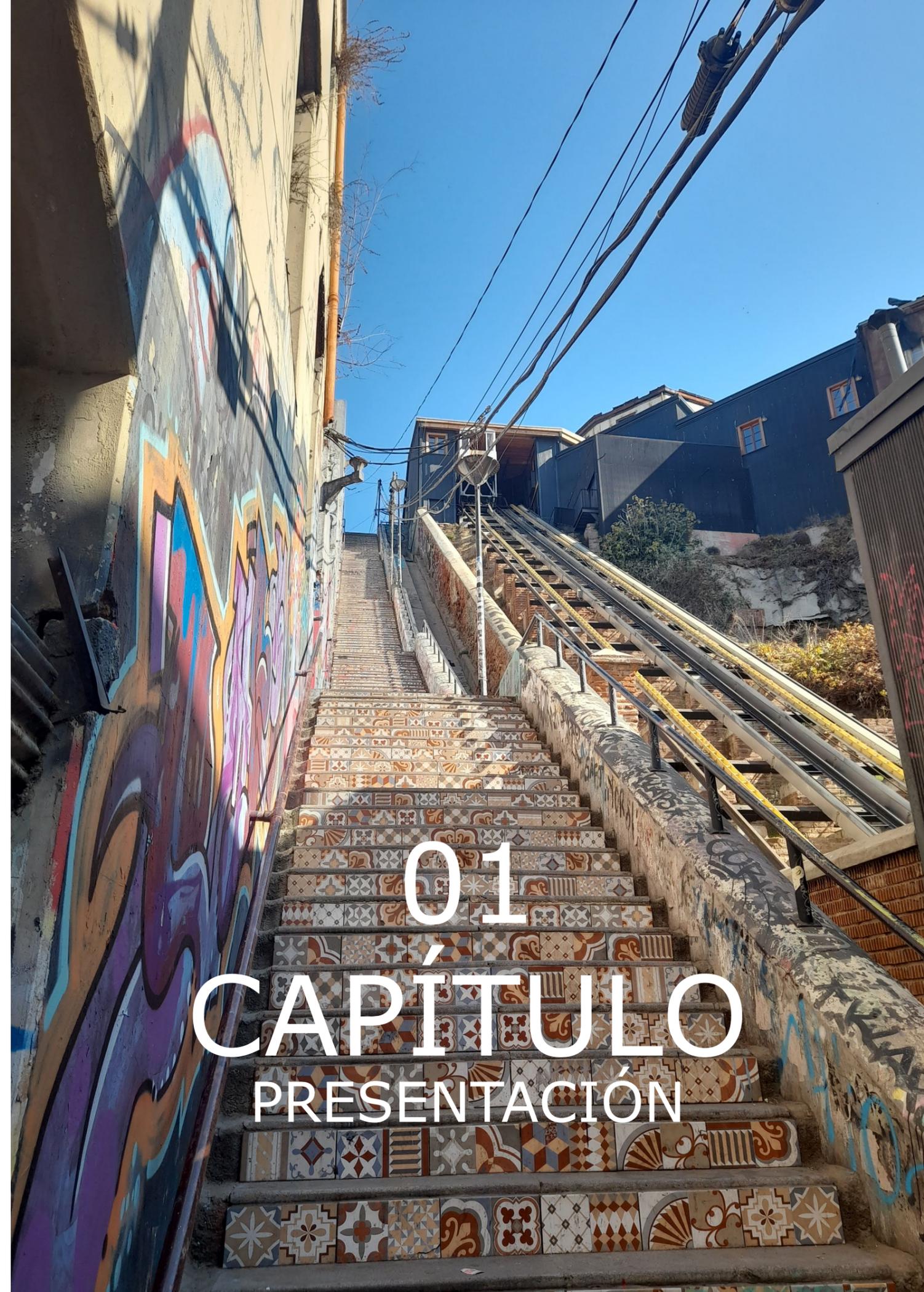
Valparaíso posee un inmenso patrimonio tangible e intangible dentro de la ciudad, uno ellos es el Área Histórica de la Ciudad-Puerto, de la cuál es parte el Barrio Puerto.

A pesar de ser un sitio UNESCO, el Centro Histórico viene presentando un deterioro visible desde la década de los 80, esta situación ha ido en aumento con los años debido a diferentes factores tanto naturales como propios de la acción humana, ha afectado severamente al patrimonio inmueble de la zona. La falta de mantenimiento y abandono de las construcciones ha provocado diversos daños, con el tiempo un gran porcentaje sólo ha mantenido su fachada externa en pie, y en casos extremos se ha concretado la desaparición del inmueble.

La regeneración urbana surge como oportunidad para abarcar la problemática que afecta al Barrio Puerto y su patrimonio, tomando la ruina como punto de partida a través de la renovación del inmueble Nasro Maluk. Otorgando una construcción nueva al Sitio patrimonial que responda a las demandas de los habitantes, que aporte a la recuperación del patrimonio material e inmaterial del barrio y ayude a revertir la situación de abandono actual.

Palabras Clave: Renovación Urbana; Barrio Puerto; Vivienda; Patrimonio.

Keywords: Urban Renewal; Puerto Neighborhood; Apartment; Heritage.



1. Introducción

El presente documento expone el proceso de titulación 2023 de la Universidad de Chile, trabajo académico, tutelado y que busca la elaboración personal de un proyecto arquitectónico, con el fin de mostrar la capacidad de formulación, análisis y síntesis de los conocimientos adquiridos durante la carrera, mediante un proceso creativo e integral. En este sentido la temática seleccionada para el desarrollo del proyecto guarda relación con la recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico de Valparaíso, a modo de poder conservar los valores y atributos del inmueble, y servir como estrategia de Regeneración Urbana en el Área Histórica de la Ciudad-Puerto.

Inscrita como Sitio de Patrimonio Mundial UNESCO y reconocida por ser un destino turístico nacional e internacional, el Área Histórica de la Ciudad-Puerto presenta un deterioro multidimensional y sistémico que se ve mayormente localizado dentro de la zona el Barrio Puerto debido a la falta de mantenimiento y abandono de sus inmuebles. La intervención de uno de ellos ayuda a enfrentar esta problemática, otorgando un programa que vaya acorde a las necesidades del barrio y de la comunidad.

2. Motivaciones

La voluntad de investigar y trabajar con la ciudad de Valparaíso nace de mi interés por esta ciudad y su conformación, su arquitectura e identidad porteña; Por otro lado siempre me ha llamado la atención el patrimonio y su rol dentro de las ciudades, como este es preservado para las futuras generaciones. Esta motivación influenció previamente mi Seminario de Licenciatura, donde investigué acerca del deterioro del patrimonio arquitectónico y su incidencia en la pérdida de los valores y atributos patrimoniales del Área Histórica de la Ciudad- Puerto, por lo que se decidió continuar el trabajo con la misma ciudad dentro de la etapa académica final.

Desde este punto se hace relevante abordar el deterioro del patrimonio arquitectónico evidenciado en el área durante el Seminario de Licenciatura, tomando el rol social de la arquitectura como respuesta a los problemas de la ciudad y del barrio, por lo que el planteamiento se enfoca en desarrollar un proyecto que genere una propuesta acorde a sus habitantes y que sea un aporte para el fomento del patrimonio arquitectónico de Valparaíso.

3. Planteamiento del Problema

Degradación física y social de inmuebles patrimoniales del Barrio Puerto de Valparaíso.

En la comuna de Valparaíso, capital de la V región, se encuentra uno de los Sitios de Patrimonio Mundial (SPM), la denominada Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso, la cual está conformada por cinco barrios: Iglesia La Matriz y Plaza de Santo Domingo, formado por la iglesia e inmuebles de finales del siglo XIX que representan la arquitectura portuaria; Plaza Echaurren y Calle Serrano, marcado por la presencia del comercio tanto en sus inmuebles como en sus calles y del Mercado Puerto; Muelle Prat y plazas Sotomayor y Justicia, eje principal de la zona; Sector bancario calle Prat y plaza Turri, con ejemplos de arquitectura monumental; Cerro Alegre; Cerro Concepción. Además el sector posee la categoría de Monumento Nacional, bajo la protección de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, incorporado a 9 zonas típicas (ZT) que forman parte del área, cuya superficie total es de 593.052 m2. (ver figura 1)



Figura 1: Centro histórico de la ciudad de Valparaíso y Zona UNESCO
Fuente: Elaboración propia. (2023)

El lugar alberga a numerosos Monumentos Históricos (MH), inscrita en el año 2003 en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO bajo el criterio (iii), al ser "testimonio excepcional de la fase temprana de globalización de avanzado el siglo XIX, cuando (Valparaíso) se convirtió en el puerto comercial líder de las rutas navieras de la costa Pacífico de Sudamérica". (UNESCO, 2003, p.149)

Al día de hoy se pueden apreciar los vestigios de lo que significó el fenómeno mundial de industrialización y globalización liberal de los mercados, que pusieron a Valparaíso como ciudad puerto eje de la actividad comercial, económica y cultural dentro del Pacífico Sur (Ferrada & Jiménez, 2007, p. 5). Esto no sólo se aprecia en sus construcciones, sino también en la configuración de la ciudad, sus escaleras, paseos y recovecos.

A pesar de ser un sitio UNESCO, la zona posee serios problemas de conservación y gestión, derivando en un deterioro visible ya consolidado de varias décadas, que se ha

reflejado principalmente en el deterioro y/o pérdida material de inmuebles patrimoniales de la zona, diversas edificaciones presentan daños de diversa envergadura debido a catástrofes naturales propias de la geografía del lugar, como terremotos e inundaciones.

A esto se suman diversos factores propios de la acción humana como intervenciones contemporáneas dentro y fuera del área, que amenazan con que el Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso sea puesta en la lista de Patrimonio en Peligro, la no comunicación del SPM con el puerto de la ciudad y proyectos que aunque se encuentren fuera del área tienen un impacto sobre la zona; falta de mantenimiento y subutilización de los inmuebles, que han provocado daños estructurales y programáticos. Dicha situación ha ocasionado que el abandono de los inmuebles vaya en aumento, generando una disminución de equipamientos, servicios e infraestructura, desplazando a los habitantes a otras zonas de la ciudad.

Este fenómeno se ve más acentuado en el plan de Valparaíso, ya que el panorama en los cerros Alegre y Concepción es distinto, el factor turismo ha generado que los privados inviertan en los inmuebles y se produzca Gentrificación de la zona, por ende, a pesar de tener una zona en buen estado, los habitantes históricos del lugar de igual manera se han visto desplazados fuera del área. En consecuencia se tiene un centro histórico subutilizado, con una baja considerable en el Patrimonio y cada día más en abandono.

En cuanto a las problemáticas asociadas a la pérdida material de inmuebles patrimoniales, se observa una gran concentración de inmuebles que poseen condición de abandono o desuso en el área, en los cuales se produce acumulación de basura y/o escombros debido al abandono, son espacios vulnerables a ser foco de delitos al ser puntos ciegos dentro de la ciudad y se utilizan por personas sin hogar.

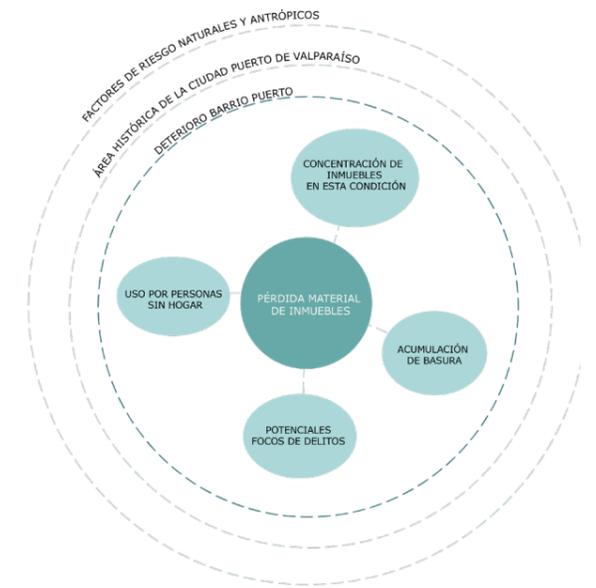


Figura 2: Esquema Problemática
Fuente: Elaboración propia. (2023)

4. Argumento Proyectual

En este sentido, surge la oportunidad de utilizar la ruina como punto de partida, interviniendo inmuebles para dar cabida a las necesidades del barrio, sus habitantes y la comunidad. La renovación patrimonial es una opción razonable tomando en consideración el contexto urbanizado de la ciudad y del SPM, sumado al gran número de inmuebles sin iniciativas públicas o privadas que se encuentran en condición de abandono y sitios eriazos que surgen como posibles candidatos para ser recuperados.

Otro factor a considerar es la conectividad del terreno, para así dar respuesta a la laguna urbana mediante la propuesta de un nuevo edificio que se integre directamente con el resto de la ciudad a través del transporte público. El inmueble deberá ir acorde a los programas contemporáneos, lo que requiere aplicar nuevas tecnologías que aseguren su permanencia en el tiempo, debiendo realizar modificaciones a la estructura, pero manteniendo los valores y atributos característicos de la zona.

5. Objetivos

General

Desarrollar un proyecto de renovación patrimonial para estimular la regeneración del Barrio Puerto en Valparaíso, reconociendo los valores y atributos del Sitio Patrimonio Mundial

Específicos

1. Reconocer los diferentes valores y atributos del Barrio Puerto y de sus Inmuebles.
2. Detectar las problemáticas y necesidades del Barrio para buscar dar respuesta a través de una arquitectura adecuada socialmente.
3. Proponer un nuevo edificio a la ciudad por medio de un programa mixto.

6. Metodología

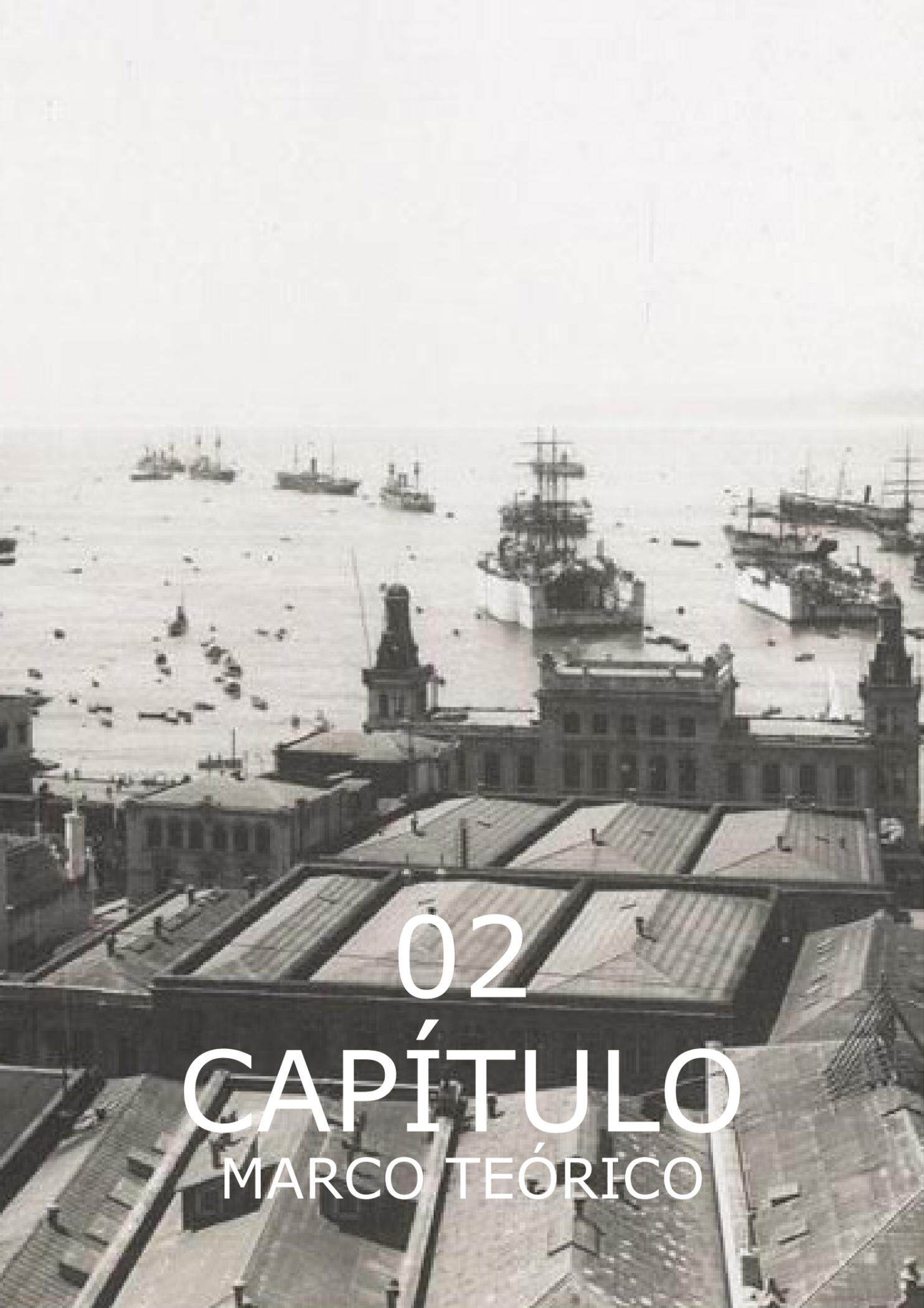
Con el propósito de cumplir con el objetivo general del trabajo que busca **desarrollar un proyecto de renovación patrimonial para estimular la regeneración del Barrio Puerto en Valparaíso, reconociendo los valores y atributos del Sitio Patrimonio Mundial**, se plantea la siguiente metodología:

Para dar respuesta al primer objetivo específico **reconocer los diferentes valores y atributos del Barrio Puerto y de sus Inmuebles**, se considera en primera instancia una revisión bibliográfica de la historia de la Ciudad-Puerto, su condición de Sitio Patrimonio Mundial, contexto geográfico y cultural de la zona donde se emplazaría el proyecto, en la comuna de Valparaíso, en la V región. Toda esta información se recopilará a través de la revisión de libros, artículos, ensayos, páginas web del gobierno local, también será necesario hacer un levantamiento fotográfico de la zona de intervención, para reconocer las tipologías y cualidades del territorio, para ello principalmente se ha utilizarán las visitas en terreno y levantamiento de la información de modo presencial.

En segundo lugar, se deberá **detectar las problemáticas y necesidades del Barrio para buscar dar respuesta a través de una arquitectura adecuada socialmente**, para ello se hará un reconocimiento y análisis de las características sociodemográficas y del territorio actuales del Barrio Puerto, se recopilará información por medio de informes y dato estadísticos del Instituto Nacional de Estadísticas, informes de la Misión de Asesoramiento Técnico del Centro del Patrimonio Mundial al Bien del Patrimonio Mundial de UNESCO con las iniciativas que se estén desarrollando dentro del área, conversaciones con actores relevantes del municipio de Valparaíso que se relacionen con el SPM y con el Barrio Puerto, instrumentos de planificación territorial como Plan Regulador y Pladeco, análisis FODA que de cuenta de las principales debilidades y potencialidades a desarrollar en un proyecto arquitectónico.

Levantamiento de inmuebles en ruinas o en desuso del Barrio para luego seleccionar sitio del proyecto a través de una tabla con criterios de selección. Lo anterior apoyado en información recopilada en salidas a terreno, fotografías de autoría propia.

En tercer lugar, se buscará **proponer un nuevo edificio a la ciudad por medio de un programa mixto**. Para esto se hará un levantamiento minucioso de las preexistencias del sitio y del Inmueble tanto a través de informes técnicos como en terreno, correspondiente a muros perimetrales, medianeros, línea de fachada de la calle, estado de conservación, materialidad, contexto inmediato. Esto con el propósito de reunir la información necesaria para desarrollar el proyecto: ¿Qué se conserva? ¿Qué se elimina? ¿Cuáles son los criterios de intervención?. La respuesta a estas preguntas permitirán valorizar el inmueble y a la vez entregar a la comunidad parte del patrimonio de la zona con un nuevo programa mixto que se adapte a las necesidades actuales y ayude a la regeneración urbana de la calle y del Barrio Puerto. También se hará un análisis de referentes que han servido como punto de partida del proceso creativo para la intervención del Inmueble. Finalmente se expondrá la propuesta de intervención, de manera conceptual, programática, planimétrica y técnica, como resultado de la síntesis del trabajo realizado.



02 CAPÍTULO MARCO TEÓRICO

1. Centros Históricos

Los Centros Históricos han sido objeto de debate en la agenda urbana, siendo uno de los puntos centrales en la planificación de la ciudad por las distintas controversias que se asocian a estos, como el deterioro creciente que sufren las ciudades latinoamericanas producto de la dinámica urbana; la conciencia por fomentar el desarrollo y preservación de barrios o áreas de valor histórico; y nuevos procesos de regeneración que valoran el uso de la ciudad por sobre la expansión hacia las periferias. De acuerdo a Fernando Carrión (2001) estas aristas plantean el reto de desarrollar nuevas metodologías, técnicas y teorías que sustenten otros esquemas de interpretación y actuación sobre ellos.

1.1 Valor de Centros Históricos

“Los Centros Históricos han sido definidos como barrios o sectores antiguos de las ciudades que poseen características históricas y arquitectónicas de gran importancia como legado cultural de los pueblos y por tanto es imprescindible preservar.” (Cabrera & Castellar, 2017, p.87)

Para poder recuperar y preservar estos sitios es necesario identificar y comprender los valores y atributos asociados a las ciudades, de modo que la integridad de estas no se vea afectada a futuro. Carrión (2005) plantea los Centros Históricos como espacios públicos por excelencia, lugar donde se llega y desde donde se estructura la ciudad. A su vez, reconoce tres variables estructurales: lo espacial, la temporalidad, y lo patrimonial.

La Carta de Quito de 1977 define el concepto de “Centro Histórico” como “...todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”, en este sentido la idea de patrimonio intangible se hace presente, ya que lo espacial se mezcla con lo social y las distintas prácticas de las personas se hacen presentes en el territorio.

La condición viva que los caracteriza permite que se manifiesten los diferentes tiempos, funciones y realidades sociales, haciendo de articulador urbano y dialogando entre lo histórico y lo contemporáneo, es decir, los Centros Históricos no son estáticos, sino que presentan una realidad dinámica, en movimiento y cambio constante, ya al ser lugares emblemáticos las personas los escogen como lugar de expresión y protesta, la ciudad evoluciona y con ello los nuevos usos se adaptan a la sociedad en la que coexisten la ciudad histórica y la contemporánea, y es ahí donde se encuentra el desafío para su preservación futura.

1.2 Problemas asociados a Centros Históricos

En términos generales, el deterioro corresponde a la degeneración o empeoramiento que se observa en algo, ya sea un objeto, un inmueble, un paisaje, entre otros. Los Centros Históricos han presentado diversas problemáticas que se reflejan en diferentes ciudades latinoamericanas, tales como deterioro, abandono y obsolescencia. Desde la segunda mitad del Siglo XX el acelerado crecimiento de las ciudades hacia afuera ha conformado nuevos subcentros dentro de las urbes, haciendo que los habitantes se desplacen hacia las periferias y los centros históricos queden relegados a un segundo plano. Tal como plantea Eduardo Rojas (2004) en Volver al centro: La Recuperación de áreas urbanas centrales, “el crecimiento periférico y el desarrollo de numerosas centralidades en las aglomeraciones urbanas se hacen a costa del abandono y deterioro de las áreas centrales originales”. (p. 3)

El abandono y deterioro general de las zonas centrales es producido en parte por la pérdida programática de los inmuebles producto de la obsolescencia, esta se entiende como el proceso por el cual un inmueble pasa, en el momento en que comienza a quedar sin el uso para el que fue construido en un principio. De igual modo, Garrido (2015) describe la obsolescencia como la

“Pérdida de valor de uso de un objeto mueble o inmueble producida por la disminución de funcionalidad debida al paso del tiempo” (p. 32).

En este sentido, la disminución de funcionalidad y por consiguiente de uso, repercute en un grado de obsolescencia de los inmuebles, y por consiguiente, genera las condiciones perfectas para que se produzca una pérdida irreversible del patrimonio material, el cual también es la base para los valores inmateriales del lugar, tal como plantea Jan Bazant (2020) “El centro urbano no son sólo edificios patrimoniales, sino que también son los espacios de convivencia e identidad de la población de una ciudad” (p. 78).



Figura 3: Zócalo de Ciudad de México, centro de reunión masiva para la ciudad. Fuente: BBCMundo. (2019)

En América Latina hay un proceso de despoblamiento de la centralidad, tal como lo ilustran los casos de Bogotá, Quito, Santiago, Ciudad de México y Lima, entre otros. Contrariamente a este proceso existe una marea de población que va diariamente hacia ellos: en Quito, Lima y México van alrededor de 8 veces más personas de las que allí viven. ¿Por qué? Pues porque la centralidad es un espacio público que concentra información, formas de representación y mercados, además de organizar la vida colectiva y la ciudad. (Carrión, 2005, p.96)

El despoblamiento producido en parte por la gentrificación de los lugares ha hecho que las personas emigren a otras partes de la ciudad, el encarecimiento del suelo no permite a las familias establecerse de manera permanente, y los habitantes que se han mantenido con su vivienda propia muchas veces deciden abandonarlas por las limitaciones económicas que significa hacerle mantenimiento a los inmuebles patrimoniales, así lo demuestra el Centro Histórico de Quito, donde existen más de 5.000 bienes inmuebles inventariados, muchos de ellos en abandono. Además, la consolidación de otros subcentros que aportan con equipamiento y servicios limitan el comercio establecido de los centros históricos, en el mismo caso de Quito, en calle La Ronda antes de la pandemia existían 102 establecimientos comerciales, hoy sólo persisten 21.

En gran parte, con la existencia de un plan de manejo sectorial por parte de la administración local, que potencien los Centros Históricos como lugares funcionales dentro de la ciudad con equipamientos, servicios, vivienda; y políticas públicas que ayuden por sobre todo a los habitantes del lugar en la conservación de sus inmuebles, se puede revertir la situación de abandono y deterioro que afecta a los Centros Históricos.



Figura 4: Casa en abandono Centro Histórico de Quito. Fuente: Pallero. D.(2022)

3.1 Proceso de recuperación de Centros Históricos

Los Centros Históricos han sido objeto de discusión durante años en cuanto a su conservación y recuperación, a finales del siglo XIX ya la concepción del cuidado de estos había alcanzado un nivel teórico considerable, Viollec le Duc, Ruskin y Camilo Boito habían realizado importantes trabajos como base para la comprensión de la restauración como postura para la conservación de las ciudades, sin embargo, quedaba sólo en la teoría debido a distintos opositores defensores de lo moderno tipo Haussmann, que priorizaban lo nuevo por sobre lo viejo y obsoleto.

Gran número de las urbanizaciones que existen actualmente, son resultado del crecimiento en torno a antiguos asentamientos, el debate sobre las áreas a ser valoradas, sus límites y categorías son cada vez más complejos. La rehabilitación urbana ha tomado protagonismo en el urbanismo contemporáneo, ligado a la restauración de monumentos arquitectónicos para mantenerlos vigentes y en uso, entendiendo que el centro histórico forma parte de la continuidad en el tiempo de la ciudad.

Según Rojas E. (2004), tras el estudio de diversos planes Urbanos a nivel internacional, independiente del sistema de gobierno de cada país, existe un patrón en el proceso de recuperación de áreas deterioradas de la ciudad. En relación a esto, plantea la existencia de tres fases que lo marcan: Creación de las bases del proceso de recuperación, Promoción de la inversión privada, Fase Sostenible.

Creación de las bases del proceso de recuperación; Consiste en las acciones iniciales empleadas por actores públicos que demuestran el interés político en recuperar ciertos sectores en abandono y mejorar la imagen urbana. Se requiere la generación de un entorno regulador estable propicio para la inversión privada.

Promoción de la inversión privada; Fase en la que aún existe incertidumbre sobre el riesgo que significa invertir en estos lugares, se mantienen los prejuicios de privados y consumidores. En esta fase generalmente se promueve la recuperación de edificios emblemáticos o valorados por la comunidad a través de subsidios, en favor de inversores privados pioneros (Rojas, 2004, p.42). Generalmente, las inversiones se abocan a la recuperación de edificios para usos residenciales, de oficinas, comerciales, productivos y de servicios.

Fase Sostenible; Se produce cuando área de recuperación muestra indicadores de inversión similares a otras áreas comunes con alta dinámica de desarrollo, edificios recuperados en uso, sitios eriazos en proceso de desarrollo y una economía dinámica con mezcla de actividades residenciales, comerciales y de servicios que sustenta la demanda por espacio construido y valoriza el carácter patrimonial de algunos activos (Rojas, 2004, p.42)

El caso de Valparaíso, al día de hoy se puede considerar que se encuentra en un proceso entre la primera y segunda fase, ya que existen diversas inversiones públicas y privadas planificadas en el área, principalmente enfocadas en oficinas y comercio, y con la vivienda como una opción en una fase muy inicial. Cabe destacar que la ejecución de todas las fases del proceso de recuperación es un proceso de años, y como plantea Rojas (2004), es frecuente que el programa de recuperación que finalmente se ponga en práctica sea el heredero o la versión modificada de muchos planes anteriores (p. 42), ya que significan un desafío político.

2. Regeneración urbana y arquitectónica

La Regeneración Urbana se ha posicionado dentro del lenguaje de las políticas públicas urbanas y habitacionales en los últimos años. La carta de Toledo (2010) la define como el "proceso planificado que ha de trascender los ámbitos y enfoques parciales hasta ahora habituales para abordar la ciudad como totalidad funcional y sus partes como componentes del organismo urbano...". A su vez, ONU-Hábitat lo define como:

La remodelación de áreas urbanas consolidadas en el centro de la ciudad y se utiliza como un mecanismo para invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social a través de una intervención que en muchos casos viene marcada por una fuerte acción pública (2016, p.5)

La regeneración urbana puede entenderse entonces, como la mejora en las condiciones de vida del tejido urbano existente, a una escala que sobrepasa el edificio, y que tiene como desafío evitar el desplazamiento forzoso de la población. Para ello ONU-Habitat plantea las intervenciones en sitios específicos con proyectos de reconstrucción, con el objetivo de revertir las zonas abandonadas con edificios que mejoren la oferta de vivienda pública, servicios básicos urbanos y la promoción de la mezcla de usos para asegurar la coexistencia entre residencia y actividad. (ONU, 2016,P.6)

El Centro Histórico de Valparaíso resulta un candidato perfecto para la incorporación de estas prácticas, donde los diferentes proyectos que se están planificando den cuenta de la intención de recuperar la zona.

2.1 Déficit Habitacional

Tomando como referencia la definición del MINVU, se entenderá el déficit habitacional como el requerimiento de nuevas viviendas. Chile vive hoy una aguda crisis, que no se presentaba desde inicios de los 90. Cerca de 650.000 familias no tienen vivienda, donde de acuerdo a los datos de la Encuesta de

Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) del año 2017, el 90% de los hogares que buscan vivienda se encuentran en condición de allegamiento, esta se entiende como la estrategia utilizada en los hogares para solucionar el problema de alojamiento, es decir, en una vivienda pueden convivir diferentes hogares. Dentro del número total de viviendas requeridas, el 84,4% corresponde al déficit cuantitativo (541.295 viviendas).

Los campamentos representan entre el 12,7% de los hogares que buscan vivienda (81.643 campamentos), y 2,9% hogares de personas en situación de calle (18.483 personas), por otro lado, existen enormes desigualdades para acceder a los bienes y servicios que ofrecen las ciudades. Existe una evidente inequidad en la distribución de equipamientos e infraestructura dentro de las ciudades, así lo demuestra la OCDE en su ranking de los 10 países más desiguales económicamente del que Chile es parte.

El Censo del año 2017, posiciona a la región de Valparaíso como la segunda con mayor requerimiento, existe una demanda que representa el 11% del total nacional, dentro de las comunas con mayor déficit habitacional se encuentra Valparaíso, con 9.024 viviendas de déficit cuantitativo. (ver figura 5)

	Déficit Habitacional cuantitativo		Familias en campamentos		Personas en situación de calle		Requerimiento total de viviendas	% de requerimiento de viviendas de la región según el total nacional de déficit	N° de viviendas de la región/país	% de requerimiento de viviendas en relación al total de viviendas de la región/país
	Total de viviendas	% del déficit en la región	Total de familias	% del déficit en la región	Total de hogares	% de la región				
Arica y Parinacota	9.472	84,0%	1.119	9,9%	689	6,1%	11.280	1,8%	79.503	14,2%
Tarapacá	20.604	69,5%	8.458	28,5%	590	2,0%	29.652	4,6%	121.414	24,4%
Antofagasta	29.096	78,4%	7.298	19,7%	705	1,9%	37.099	5,8%	218.355	17,0%
Atacama	8.010	55,5%	6.015	41,7%	401	2,8%	14.426	2,3%	102.339	14,1%
Coquimbo	17.557	87,9%	1.920	9,6%	506	2,5%	19.983	3,1%	276.475	7,2%
Valparaíso	44.742	63,5%	23.843	33,8%	1.925	2,7%	70.510	11,0%	676.846	19,4%
O'Higgins	17.432	92,8%	900	4,8%	449	2,4%	18.781	2,9%	340.150	5,5%
Maule	26.374	96,6%	114	0,4%	821	3,0%	27.309	4,3%	394.967	6,9%
Ñuble	6.272	90,1%	412	5,9%	280	4,0%	6.964	1,1%	181.173	3,8%
Bio Bio	32.227	79,4%	6.957	17,1%	1.396	3,4%	40.580	6,4%	566.788	7,2%
Araucanía	15.743	90,4%	1.458	8,4%	213	1,2%	17.414	2,7%	340.659	5,1%
Los Ríos	5.830	87,8%	687	10,3%	123	1,9%	6.640	1,0%	140.323	4,7%
Los Lagos	14.763	81,5%	2.717	15,0%	625	3,5%	18.105	2,8%	302.698	6,0%
Aysén	1.460	83,8%	145	8,3%	138	7,9%	1.743	0,3%	40.064	4,4%
Magallanes	2.627	90,5%	156	5,4%	120	4,1%	2.903	0,5%	65.438	4,4%
Metropolitana	289.086	91,6%	19.444	6,2%	7.111	2,3%	315.641	49,4%	2.693.037	11,7%
Nacional	541.295	84,4%	81.643	12,7%	18.483	2,8%	641.421		6.540.229	9,8%

Figura 5: Composición de requerimientos de vivienda por región.
Fuente: Déficit Cero.(2022)

2.2 Propuestas del Estado

En respuesta a la demanda habitacional del país el Estado ha implementado el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), estrategia desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile, ir en apoyo de las personas que más necesitan colaboración del Estado para acceder a una vivienda de calidad y alcanzar la meta establecida por el Presidente Gabriel Boric de entregar 260 mil viviendas durante el periodo de gobierno. (Minvu, 2022)

Para esto se ha establecido como objetivo general del Plan de Emergencia 2022-2025

Recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional para avanzar en el derecho a la vivienda digna y adecuada, garantizando la tenencia segura ya sea en propiedad individual, colectiva o en arriendo, evitando los abusos y la especulación. (Minvu, 2022, p. 25)

Para dar respuesta a los propósitos del PEH, se plantearon diez ejes estratégicos: absorber como mínimo el 40% de la demanda habitacional proyectada; Asegurar equipamiento social intersectorial en nuevos proyectos; Robustecer el Banco de Suelo Público; Impulsar el arriendo protegido; Diversificar las modalidades de acceso a la vivienda y el tipo de tenencia; Promover la autogestión habitacional y barrial; Facilitar la radicación y la movilidad habitacional; Mejorar la relación con la ciudadanía; Aunar esfuerzos y recursos en los territorios; y Mejorar procesos de producción habitacional.

En la región de Valparaíso la meta para el año 2025 es de 31.246 viviendas, en el Gran Valparaíso esto corresponde a 16.027 viviendas como meta, ajustándose a los programas habitacionales vigentes e incorporando nuevas opciones, con el propósito de mejorar y agilizar los procesos.

Por otro lado, el Ministro de Vivienda y Urbanismo junto al Jefe de la División de Desarrollo Urbano lanzaron en el año 2023 el "Plan Ciudades Justas", la iniciativa busca recuperar el rol público del Estado en la creación de valor en las ciudades, a través de diferentes medidas de planificación, gestión e inversión urbana para el período 2023-2026.

El Plan se divide en cuatro líneas de acción: Nueva agenda de ordenamiento territorial; Territorios de oportunidad; Gestión de suelo; y Agenda de género y territorio de los cuidados, con sus respectivas medidas. En este contexto, la nueva agenda de ordenamiento territorial propone una reforma a la planificación urbana, proponiendo un proyecto de ley que, el 2% no posee, y un 63% está en proceso de actualización -que puede durar años-, incluyendo la comuna de Valparaíso.

2.3 Casos de ciudades

Para hacer una ciudad equilibrada se necesita hacer equipamiento que vaya de la mano con la buena ubicación de las viviendas, hacer desarrollo dentro de la ciudad, tal como lo plantea Jaime Pujol (2023) "las grandes ciudades necesitan que las viviendas vengán acompañadas de equipamiento que permita hacer hábitat", es decir, que exista regeneración urbana. A su vez, los criterios para hacerlo y cómo hacerlo son muy difíciles de realizar, por lo costoso que es, por lo difíciles que son de ejecutar en lugares donde ya hay habitantes establecidos, organizaciones, entre otras.

Sin embargo, existen casos ejemplares de regeneración urbana que son dignos de ser replicados en las ciudades chilenas:

- Puerto Madero, Buenos Aires, Argentina

Habiendo sido anteriormente un centro en decadencia, hoy en día es un ícono del turismo y un centro de progreso. El proyecto fué parte de una estrategia más amplia concebida por la ciudad para proteger el patrimonio, promover el desarrollo en el centro, estimular la economía de la zona y contribuir a la reducción de estos patrones de asentamiento no deseados. (Land Lines, 2013, p. 11)

Este proceso transcurrió en un período de 20 años, en su etapa inicial el gobierno federal transfirió la propiedad del sector del puerto a la Corporación Antigua Puerto Madero (CAPM), la encargada de gestionar la zona y llevar a cabo el proyecto que fué a través de licitaciones públicas.



Figura 6: Regeneración urbana Puerto Madero. Fuente: Expedia. (2023)

- Ametzola, Bilbao, España

Gracias a la creación de una sociedad pública llamada Bilbao Ría 2000 (BR2000) en la década de los 90, se encargó de encontrar fuentes y mecanismos de financiación, al margen de presupuestos públicos, incluyendo la donación de terrenos en zonas de reurbanización y captura de plusvalías.

Se autofinanciaron infraestructuras mediante cambios de uso del suelo, se levantaron cerca de 900 edificios residenciales, nuevas calles y equipamiento público, además de mejorar la conectividad con el resto de la ciudad, con el objetivo de mantener un equilibrio entre proyectos rentables y proyectos sociales. Este proceso duró alrededor de 15 años.



Figura 7: Regeneración urbana conjunto torres de vivienda de Ametzola. Fuente: Bilbao Ría 2000. (2023)

- Docklands, Londres, Inglaterra

Se creó una corporación pública llamada London Docklands Development Corporation, encargada de gestionar las medidas para la recuperación del barrio, bajo recursos públicos y colaboraciones de privados se mejoró la red vial y de transporte público.

Se promovió la construcción de nuevas viviendas a costo moderado bajo el subsidio al valor del suelo, se ofertó vivienda en arriendo moderado a través de las asociaciones de vivienda; además de cumplir con la reserva obligatoria de un mínimo del 25% del parque residencial como vivienda social. "Se han construido más de 24.000 unidades de viviendas, el número de empresas localizadas en el área supera las 5.000 y se han generado más de 80.000 empleos." (Rojas, 2004, p.80)



Figura 8: Docklands de Londres, al fondo equipamiento barrial. Fuente: Falconer. J (2018)

Es importante destacar que todos estos ejemplos tuvieron antes un proceso de deterioro que duró décadas, impulsado principalmente por la desindustrialización de la zona. Además todos los barrios se encuentran cercanos a cuerpos importantes de agua y ubicados en la parte céntrica de la ciudad, por lo que es una situación muy similar al Área Histórica de Valparaíso. Esta es una oportunidad tomando en consideración el enfoque a la vivienda como estrategia para la regeneración urbana de las zonas.

2.4 Integración de lo nuevo y lo antiguo

"Aceptar la dimensión temporal de la arquitectura, tanto en el uso como en la práctica proyectual, significa reconocer el inevitable proceso de modificación a través del tiempo..." (Brandolini y Croset, citado en De Gracia, 1992, p.20)

El proceso de intervención de los barrios con carácter histórico tiene relación con el dinamismo de las ciudades y la manera de integrarse a estas, debiendo considerar en todo momento un equilibrio entre lo nuevo y lo antiguo de manera que la identidad del lugar que se ha construido con los años perdure. Para mantener este equilibrio es imprescindible reconocer las áreas dañadas

y los límites a intervenir, de acuerdo a la escala del proyecto. Además es necesario hacer las modificaciones correspondientes de manera gradual, de forma que el área no se vea afectada al nivel que los habitantes deban dejar los barrios, "cuanto más gradual sea el proceso de transformaciones enmarcado dentro del programa de recuperación urbana, tanto menos desplazamientos ocurrirán" (Sutton y Fahmi, 2002)

Es necesario conocer la historia del lugar, entender los valores y atributos del inmueble o zona, acoger su carácter patrimonial para poder modificar, sin caer en la conservación sólo como una "escenografía urbana", de acuerdo a de Gracia (1992) existen tres maneras de intervenir el inmueble; inclusión, intersección y exclusión. (ver figura 9)

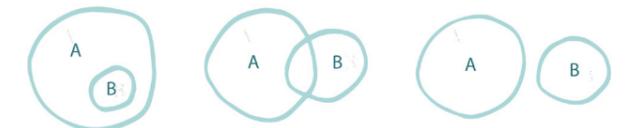


Figura 9: Relaciones de inclusión, intersección y exclusión. Fuente: de Gracia. F (1992)

La relación de inclusión se refiere a que un elemento B comparte características espaciales con A, este lo absorbe o abarca. La relación de intersección, se refiere cuando el elemento A acoge a B como modificador de sus límites, ambos comparten elementos en común. Por último, la relación de exclusión se refiere a la inexistencia de puntos en común entre A y B, son dos conjuntos tipológicos diferentes, en este caso, es necesario incorporar elementos externos que relacionen ambos inmuebles para que se constituyan de forma integrada.

Esta conexión por adyacencia se logra a través de la búsqueda de correspondencia métrica, geométrica y de proporción, para conseguir congruencia gestáltica; Reiteración de recursos figurativos o estilísticos

para favorecer la continuidad de la imagen; Homologación de elecciones formales mediante el recurso al parentesco tipológico. (de Gracia, 1992, p.188)

Una de las técnicas empleadas en los inmuebles históricos es el vaciado arquitectónico, donde se destaca el valor de la fachada y el muro como elemento de prestigio, existen dos maneras de llevar a cabo este método, de acuerdo a Francisco de Gracia (1992) se logra a través del enmascaramiento o mediante la eliminación, en ambos casos se elimina el interior.

Una intervención estaría representada por las operaciones de conservación de la caja de muros mediante vaciado interior del edificio (...) formalmente autónomo respecto a la envoltura. (de Gracia, 1992, p.182)

Como se mencionó anteriormente, es necesario entender el entorno del inmueble para no caer en errores, tal como ocurrió con el edificio Grace en el SPM de Valparaíso, intervenido para crear oficinas, se realizó el vaciado arquitectónico pero sin tomar en cuenta el carácter patrimonial, teniendo como resultado un edificio fuera de contexto que rompe con la trama urbana. Por otro lado, el Mall Espacio M ubicado en Santiago realiza un ejercicio similar, con la diferencia que la intervención al edificio patrimonial es más respetuosa con la línea de visión de la plaza Montt-Varas, donde se encuentra la sede del ex Congreso Nacional y el Palacio de los tribunales de justicia.

Una buena estrategia para integrar lo nuevo y lo antiguo es a través de vivienda, tal como se expuso en los casos de Puerto Madero, Ametzola, Docklands en Londres, en los tres casos se consideró la vivienda como un pilar fundamental para la regeneración del barrio, ya que de esta manera se reactivaron los lugares que a su vez fueron dotados de buena conectividad, servicios y equipamientos para los habitantes.

En el caso de Valparaíso, el barrio Puerto ya cuenta con buena conectividad, y tiene un carácter histórico comercial, por lo que la vivienda surge como oportunidad a desarrollar.



Figura 10: Edificio Grace frente a Plaza Sotomayor, se realizó el vaciado arquitectónico. Fuente: Falconer. J (2018)



Figura 11: Edificio blanco, Mall Espacio M y su fachada frente a plaza Montt-Varas. Fuente: Skycraper City (2012)

3. Marco Normativo Sitio Patrimonio Mundial en Chile

En Chile los principales instrumentos legales que protegen el Patrimonio Cultural Tangible son: Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales (MN) y normas relacionadas (1970) y el artículo 60 inciso 2 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Además el Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso está inscrito en la lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO desde el año 2003, como Sitio de Patrimonio Mundial.

3.1 Sitio Patrimonio Mundial

La Convención de 1972 para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, de la UNESCO establece que ciertos lugares de la Tierra poseen un "valor universal excepcional" y por ende pertenecen al patrimonio común de la Humanidad.

Actualmente 193 países han ratificado la Convención del Patrimonio Mundial, como es comúnmente conocida, y forman parte de una comunidad internacional "unida en la misión conjunta de identificar y proteger el patrimonio natural y cultural más importante de nuestro planeta." (UNESCO, 2021). Chile ratificó en 1980 y a la fecha posee cinco bienes inscritos en la Lista de Patrimonio Mundial, de los cuáles el Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso es parte, reconocida por tener un Valor Universal Excepcional (VUE). Dicho valor debe cumplir con tres pilares fundamentales para mantener su condición, los cuales son cumplir con al menos un criterio del patrimonio mundial, cumplir con la condición de integridad y autenticidad, y poseer un plan de protección y gestión. En el caso de Valparaíso este cumple con el criterio (iii) "aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida." (UNESCO, 2005, pp. 54-55).

La noción de autenticidad fue destacada en la Carta de Nara, y el Comité de Patrimonio Mundial planteó la relevancia de que

"el concepto de autenticidad garantiza total respeto por los valores sociales y culturales de todos los pueblos cuando se analicen los antecedentes de los bienes que le sean propuestos para su declaratoria" (ICOMOS, 1994, p.1) A su vez, en el año 2000 la Carta de Cracovia, Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido, lo define como "La suma de características sustanciales, históricamente determinadas: del original hasta el estado actual, como resultado de varias transformaciones que han ocurrido en el tiempo" (UNESCO, 2000, p. 4).

La autenticidad entonces reconoce los valores originales que dieron un carácter especial al sitio, en el caso de Valparaíso esto fue concebido por los diferentes elementos relacionados con el uso por el cuál se conformó la ciudad. La manera particular de formarla a través de un trazado irregular, arquitectura y construcción que responden a la geografía del lugar, adaptándose a esta.

Por último, en relación al concepto de integridad, las Directrices Prácticas para la implementación de la Convención del Patrimonio Mundial (2005) plantea que:

La integridad mide el carácter unitario e intacto del patrimonio natural y/o cultural y de sus atributos. Por ello, para examinar las condiciones de integridad es preciso evaluar en qué medida el bien:

- Posee todos los elementos necesarios para expresar su Valor Universal Excepcional.
- Tiene un tamaño adecuado que permita la representación completa de las características y los procesos que transmiten la importancia del bien.

- Acusa los efectos adversos del desarrollo y/o las negligencias. (UNESCO, 2005, p. 57).

Por último, en cuanto al plan de protección y gestión, en la antesala de la postulación se elaboraron Planes Seccionales de Patrimonio y Vistas en el año 1997 y se creó la Unidad Técnica del Patrimonio, encargada de administrar los programas del SPM, al momento de la postulación el sitio contaba con la categoría de Monumento Nacional bajo la condición de Zona Típica, además el sitio poseía la categoría de Zona de Conservación Histórica incorporado en el Plan Regulador de Valparaíso en el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Durante los años 2006 a 2011 comenzó una etapa de gestión de programa de recuperación y desarrollo urbano de Valparaíso (PRDUV), se crea la Dirección de Gestión Patrimonial a cargo de la Municipalidad de Valparaíso y se invierte en los sectores más turísticos, sin embargo, la falta de visión integral del territorio con sus ámbitos sociales, económicos y culturales tuvo como consecuencia un bajo rendimiento del programa y desde entonces el Comité del Patrimonio Mundial UNESCO ha sido enfático en la falta de un sistema de manejo y gestión eficiente que permita resguardar el SPM, y evite que este ingrese a la lista de Patrimonio en peligro como lo evidenció el informe del consultor Luis Isaza en el año 2016.

3.2 Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales

La Ley N°17.288 crea el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), organismo técnico del Estado encargado de la protección y tuición del patrimonio cultural y natural de Chile, velando por su identificación, protección oficial, supervisión, conservación y puesta en valor, potenciando su aporte a la identidad y al desarrollo humano. (CMN, 2023)

Se entiende por Monumento Nacional a un bien patrimonial de relevancia cultural, histórica, natural, entre otras. La Ley N°17.288 los define en su artículo 1 como:

Son monumentos nacionales y quedan bajo la tuición y protección del Estado, los lugares, ruinas, construcciones u objetos de carácter histórico o artístico; los enterratorios o cementerios u otros restos de los aborígenes, las piezas u objetos antro-po-arqueológicos, paleontológicos o de formación natural, que existan bajo o sobre la superficie del territorio nacional o en la plataforma submarina de sus aguas jurisdiccionales y cuya conservación interesa a la historia, al arte o a la ciencia; los santuarios de la naturaleza; los monumentos, estatuas, columnas, pirámides, fuentes, placas, coronas, inscripciones y, en general, los objetos que estén destinados a permanecer en un sitio público, con carácter conmemorativo. (CMN, 2016, p.13).

La misma Ley establece para la protección de bienes culturales y nacionales cinco categorías de protección:

- Monumentos Históricos (MH)
- Monumentos Públicos
- Zonas Típicas (ZT)
- Monumentos Arqueológicos
- Santuarios de la Naturaleza

Para efectos de este proyecto se considerará la categoría de Zona Típica, ya que está presente en el área de trabajo.

La definición de ZT está presente en las Normas sobre las zonas típicas y pintorescas, instrumento que complementa la Ley 17.288.

Las Zonas Típicas o Pintorescas según se desprende de las disposiciones de la Ley N.º 17.288, constituyen agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que forman una unidad de asentamiento representativo de la evolución de una comunidad humana y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas; que tienen interés artístico, arquitectónico, urbanístico y social, constituyendo áreas vinculadas por las edificaciones y el paisaje que las enmarca, destaca y relaciona, conformando una unidad paisajística, con características ambientales propias que definen y otorgan identidad, referencia histórica y urbana en una localidad, poblado o ciudad. (CMN, 2001, pág. 5)

Existen diferentes categorías de ZT: Pueblo tradicional, centro histórico, entorno de MH y área y conjunto. La protección y conservación de estas zonas permite resguardar el patrimonio arquitectónico, ya que "representa un valor irremplazable e irreplicable para nuestra realidad cultural". (CMN, 2001, pág. 5)

En el caso de la ZT "Área Histórica de Valparaíso", esta se compone por dos zonas: la Zona de Conservación Histórica del Plan (ZCHP), sector más protegido; y la Zona Conservación Histórica del Acantilado o borde pie de cerro (ZCHA), que corresponde al área de amortiguación de la primera. Es pertinente la protección que se le da a la zona pero no resulta efectiva si existe una falencia en cuanto al manejo y gestión del área, ya que los esfuerzos por recuperar el patrimonio de la zona se reducen a iniciativas de privados que en su mayoría se abocan al desarrollo económico.

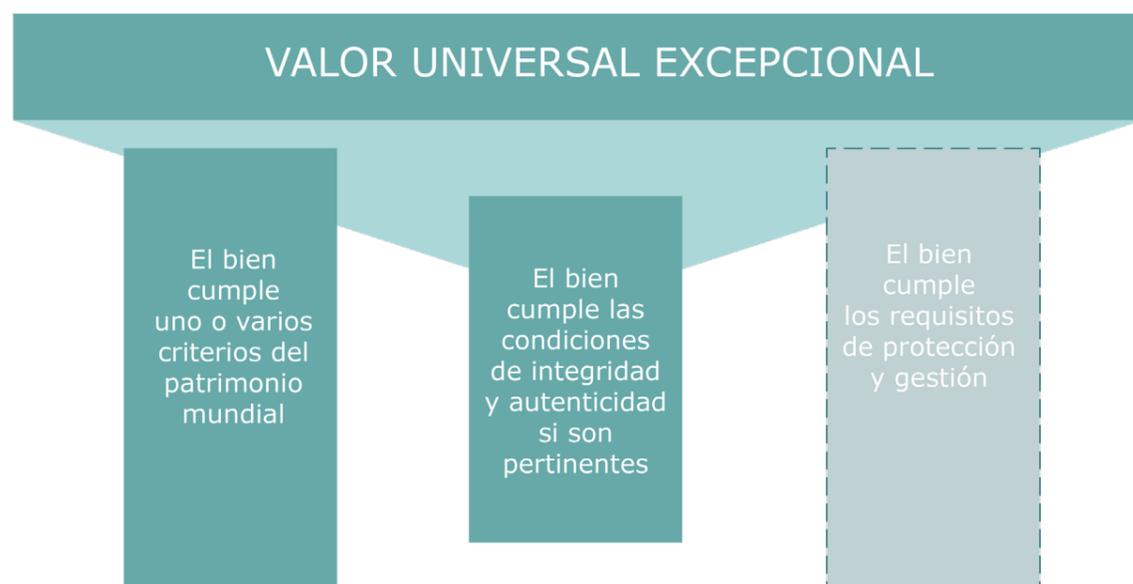


Figura 12: Pilares del Valor Universal Excepcional, falencia en Plan de manejo y gestión. Fuente: Elaboración propia en base a IUCN. (2023)

3.2 Ley General de Urbanismo y Construcciones

La planificación urbana, urbanización y construcción que rigen en el territorio nacional poseen tres niveles de acción especificados en el artículo n° 2 de la LGUC:

1. Ley General: que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones, y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción. (LGUC, 2018, pág. 9)

2. Ordenanza General: que contiene las disposiciones generales de esta ley y que regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción, y los standards técnicos de diseño y construcción exigibles en los dos últimos. (LGUC, 2018, pág. 9)

3. Normas Técnicas: que contienen y definen las características técnicas de los proyectos, materiales y sistemas de construcción y urbanización, de acuerdo a los requisitos de obligatoriedad que establece la Ordenanza General. (LGUC, 2018, pág. 9)

En relación a la protección y conservación del patrimonio, la LGUC le da atribuciones al Plan Regulador Comunal (PRC) para declarar dos categorías de protección: Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zona de Conservación Histórica (ZCH). A su vez, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) los define como:

Inmueble de Conservación Histórica: El individualizado como tal en un instrumento de planificación Territorial dada sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. (OGUC, 2019, pág. 22)

Zona de Conservación Histórica: área o sector identificado como tal en un instrumento de planificación territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural, cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar. (OGUC, 2019, pág. 34)

En el artículo 2.1.43. la OGUC permite que los municipios declaren un inmueble o zona como de "conservación histórica" siempre que:

Inmuebles de Conservación Histórica:

a) Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean éstos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.

b) Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.

c) Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original. (OGUC, 2019, pág. 93)

Zonas de Conservación Histórica:

a) Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.

b) Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.

c) Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se regirán por las disposiciones de la Ley N° 17.288 (OGUC, 2019, pág. 92)

En cuanto a la intervención de los ICH, la política ha evolucionado de una visión conservacionista, con atención en la mejora física como las fachadas de los inmuebles, ha una política intervencionista, donde se permita el cambio de uso, nuevos materiales y tecnologías que permitan su durabilidad en el tiempo sin perder su condición, ejemplo de esto es el Palacio Luis Cousiño, actual sede DuocUC (ver figura 13). En contraposición, el hecho de que los inmuebles sean catalogados como ICH ha significado para muchas personas un problema, ya que si bien existe la participación ciudadana en la propuesta de los PRC, queda a criterio del gobierno local cual es el papel de la comunidad al identificar los valores de un inmueble.

En relación a las ZCH, en el caso de Valparaíso este ha visto afectada la integridad del Barrio Puerto debido a la pérdida de material de inmuebles. La declaratoria no necesariamente considera apoyo económico y técnico para su recuperación y conservación. Es por esto que el patrimonio ya declarado al no contar con un financiamiento asegurado muchas veces sufre un deterioro progresivo.

"La declaratoria patrimonial induce el deterioro. Esto se debe a que el proceso para declarar carece de un marco financiero que respalde la decisión y la haga factible. Luego, la declaratoria sin respaldo económico genera efectos contrarios a los deseados" (CChC, 2017, p.6).



Figura 13: Palacio Luis Cousiño, antes y después de su conservación.
Fuente: DuocUC (2009)

El marco normativo para la recuperación y conservación del patrimonio arquitectónico en Chile no ha sido efectivo. Durante años, no ha habido avances sustanciales en la legislación vigente, el hecho de que no existan criterios aunados para la identificación de los valores y para la posterior intervención de los ICH sólo ha dificultado el trabajo en ellos. A lo anterior se suma que todo proyecto de reparación y modificación en ICH y ZCH deben ser aprobados por una serie de actores que entorpecen los procesos, como: el Director de Obras de la Municipalidad, la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio del Medio Ambiente, los Gobiernos Regionales, entre otros. (CChC, 2017, p.10)



03 CAPÍTULO EL LUGAR

1. Valparaíso

1.1 Región de Valparaíso

La región de Valparaíso se ubica en la zona central de Chile, limitando hacia el norte con la región de Coquimbo, hacia el sudeste con la región Metropolitana, y en su extremo sur con la región del Libertador Bernardo O´Higgins. Hacia el oeste limita con Argentina por medio de la Cordillera de los Andes y hacia el este limita con el Océano Pacífico (BCN, Región de Valparaíso, 2021).

Cuenta con una superficie total de 16.396,1 km², que representa el 0,8% del territorio nacional, dividida en ocho provincias y treinta y ocho comunas, con Valparaíso como capital regional. Posee una población de 1.815.902 personas, según el censo del año 2017, en la región se encuentra una de las conurbaciones urbanas más importantes del país, Valparaíso-Viña del Mar-Concón-Quilpué-Villa Alemana, denominada Gran Valparaíso.

El clima de la región varía entre semiárido o estepárico cálido a templado tipo mediterráneo, lo que provoca que exista una vegetación variada debido a la presencia de humedad y las diferencias de relieves que permiten sistemas hidrográficos de tipo andino y costero.

1.2 Provincia de Valparaíso

La Provincia de Valparaíso se ubica en el centro-oeste de la región, con una superficie de 2.780 km² posee 876.022 habitantes. Su capital provincial es la ciudad de Valparaíso, es la provincia más poblada de la V región y la que mayor número de comunas posee.



Figura 14: Ubicación Valparaíso a nivel nacional.
Fuente: Elaboración propia.(2023)

1.3 Ciudad de Valparaíso

La ciudad de Valparaíso está situada a 120 kms al noroeste de Santiago en la costa de los valles centrales de Chile. Comúnmente conocida como la "Ciudad Puerto de la costa suroeste de América del Sur", cuyas coordenadas de latitud son 33° sur y longitud 71° oeste, en una zona de convergencia entre el Océano Pacífico y la costa. (Municipalidad de Valparaíso, 2023). Capital legislativa del país, alberga al gobierno regional y es asiento de la Armada de Chile, con uno de los puertos chilenos más importantes.

Posee una población de 296.655 habitantes según el Censo 2017 distribuidos en una superficie de 402 Km², de las cuales el 94% se concentra en los cerros de la ciudad, con un 99,7 % de la población en zonas urbanas.



Figura 15: Puerto de Valparaíso y ciudad de fondo.
Fuente: MMA (2016)

Conformado por una zona baja conocida como plan y un conjunto de 42 cerros organizados entre quebradas a modo de anfiteatro sobre la bahía, la ciudad posee un clima templado tipo mediterráneo, con abundantes lluvias durante los meses de mayo a septiembre; La temperatura media en verano es de 20°C y 7°C en invierno, la humedad relativa durante el verano alcanza 65%, lo que mantiene a la ciudad con temperaturas moderadas debido a la acción de la corriente de Humboldt, la brisa marina

sobre la costa y los vientos de sur a norte que limpian el aire. Por último, en cuanto al equilibrio ambiental, la ciudad aún conserva en sus quebradas y la periferia urbana elementos de la biodiversidad autóctona de la zona.

La ciudad sirve de sustento a la actividad portuaria a través de la prestación de una serie de servicios. Importantes instituciones financieras, tales como bancos y entidades de inversión, considerados facilitadores del comercio exterior, se concentran en el estrecho plan de la ciudad. (Municipalidad de Valparaíso, 2023)

La conformación del trazado urbano de Valparaíso está dada por la relación entre el ser humano y el entorno natural, donde se distinguen tres elementos característicos de su paisaje natural: la bahía, el plan y los cerros. (ver figura 16)

a) La bahía: Abierta hacia los vientos y temporales del norte que en invierno se sienten con fuerza. El bordemar como límite natural ha condicionado el desarrollo de la ciudad a medida que va creciendo, desde su origen como caleta hasta los cambios que implicó la privatización del puerto. Ha sido protagonista de las obras de relleno para consolidar el borde costero desde Barón al sector Artillería, con el muelle Prat como punto más importante y de mayor contacto entre la ciudad y el mar.

b) El plan: Pequeña llanura entre la bahía y los cerros que forman el sector plano de la ciudad. Se formó por el material proveniente de los cerros, y por las obras de relleno recuperando territorio al mar. Esta zona posee el mayor valor de suelo, concentra el 80% de las actividades productivas y servicios, y menos del 5% de la población. Se divide en 2 grandes sectores, Barrio Puerto y El Almendral.

c) Los cerros: Configuran la forma de anfiteatro natural que mira hacia el Océano Pacífico, con terrazas separadas por quebradas que sirven de conexión para las personas entre el plan y el cerro. Las zonas que poseen acantilados han sido aprovechados con los ascensores que unen el plan con el cerro y forman parte de la identidad de la ciudad. Mientras que la diferencia de niveles en la geografía de los cerros ha permitido la construcción de escaleras como medio de acceso peatonal. Estos concentran el 94% de la población y alrededor del 10% de los servicios.

1.4 Contexto Histórico de la ciudad

El origen de la ciudad de Valparaíso se remonta al año 1536, cuando el capitán don Juan de Saavedra llega a la bahía de Quintil que conformaba el valle de Alimapu, donde hoy se ubica la Plaza Echaurren. Unos años más tarde se funda la ciudad de Santiago, en 1541, la zona comienza a funcionar como puerto oficial del Reino de Chile y se inicia la construcción de las primeras viviendas, capillas y bodegas ligadas al traslado de mercancías del puerto (Urbina, 2016).



Figura 16: Sectores geográficamente característicos de Valparaíso.
Fuente: Elaboración propia.(2023)

Su nombre original fue el Valle del Paraíso, debido a la admiración que provocaba la belleza natural de la región a los navegantes que provenían de otras zonas.

Entre los siglos XVI al XVIII sólo se conserva la traza original debido a los constantes terremotos y maremotos que afectan a la zona. Las funciones que predominan en la ciudad inicial son las instalaciones de la actividad portuaria, fortificaciones militares y fundaciones religiosas.

En el S.XVIII se inicia la construcción de la primera capilla en el lugar donde se encuentra la Iglesia de La Matriz (figura 17), la población comienza a crecer y expandirse hacia las quebradas más cercanas del núcleo inicial dentro de lo que la geografía permitiese, haciendo de Valparaíso una ciudad más densa que comienza a presentar las primeras edificaciones en el borde costero, debido a la importancia de la actividad comercial marítima, la gran parte de estos edificios eran bodegas. A su vez, en las mesetas de los cerros aledaños se construyen fortificaciones para proteger la mercancía de los corsarios.

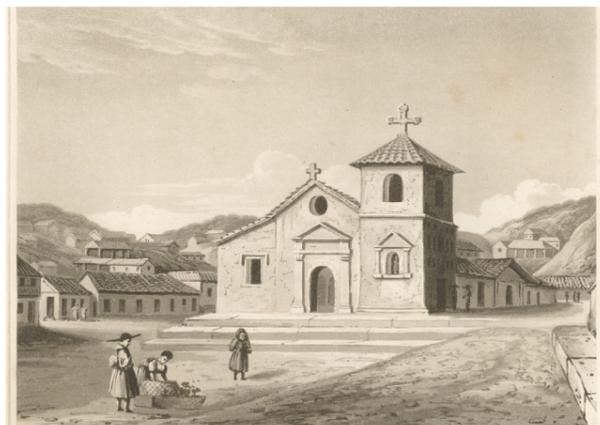


Figura 17: Iglesia La Matriz año 1822
Fuente: Memoria Chilena(2022)

A mediados del S.XIX en el marco de la independencia nacional, Valparaíso se consolida como puerto comercial y económico, parada clave para las rutas mercantiles de la zona previa creación del canal de Panamá.

Dicho desarrollo trae consigo cambios sociales y culturales, atrayendo población de diversos orígenes, donde destacan: ingleses, alemanes, franceses, italianos, yugoslavos y norteamericanos, que se establecieron en Valparaíso aportando una nueva particularidad al crecimiento de la ciudad pues eran comerciantes y profesionales liberales (Sánchez et. al, 2009).

El cambio en la sociedad y la influencia europea generó un efecto en la forma de habitar la ciudad, esta comenzó a aumentar rápidamente y se dió paso a nuevos usos de los espacios públicos existentes, tanto en el plan como hacia los cerros, configurando los miradores y paseos que hoy en día son característicos de la identidad y autenticidad urbana. (figura 18)

Las quebradas, el escaso terreno plano, el promontorio natural que dividía la ciudad, como elementos del soporte natural, actúan como incentivo para innovadoras formas de ocupación urbana (...) van dando origen en el tiempo a espacios urbanos relevantes como plazas, pasajes, paseos miradores y escaleras, que responden a una irregularidad formal, no obstante resuelven racionalmente funciones de ocupación del espacio en el Área Histórica. (Ferrada & Jiménez, 2007, p. 6).



Figura 18: Representación Paseo Atkinson año 1896
Fuente: SURDOC (2018)

En contraste con la arquitectura monumental del plan, en los cerros se adaptaron a la geografía dando lugar a la tipología vernacular, a diferencia de la ubicada en el plan, debe su particular configuración a ingeniosas y anónimas técnicas de incorporación a la pendiente, orientaciones volumétricas que valorizan la vista panorámica y esquemas de circulación que incorporan el trazado urbano del cerro como parte de la planimetría interior de los inmuebles y conjuntos (Ferrada & Jiménez, 2006, p. 59).

El proceso de creación de la ciudad de Valparaíso ha estado marcado por la constante adaptación al medio ambiente natural. La colonización de las quebradas y cerros, la consolidación posterior como puerto comercial internacional, introducción de nuevos materiales y tecnologías se relaciona directamente con la simbiosis de ciudad-puerto, siendo un testimonio vivo de la primera fase globalización a fines del siglo XIX.

Debido al éxodo masivo de empresas a Santiago durante la década de los 50 producto de la creación del canal de Panamá, la depresión económica de 1929 y el crecimiento del puerto de San Antonio, Valparaíso entra en un proceso de deterioro constante y creciente con los años.

Con el objetivo de descentralizar el poder político del país, Valparaíso es elegida nueva sede del Congreso Nacional, inaugurando el nuevo edificio en 1990.

Durante las últimas décadas se ha tomado conciencia del patrimonio de la ciudad, principalmente de su casco histórico y de su paisaje, destacando las vistas hacia el mar y su arquitectura. Esta valoración culmina con Valparaíso inscrito en la lista de Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO en el año 2003.

1.5 Situación actual

Durante el siglo XXI, Valparaíso ha sufrido numerosos incendios y terremotos que han deteriorado la ciudad. A esto se suman proyectos de diversa índole que ponen en riesgo la condición de Patrimonio de la Humanidad a pesar de estar fuera del sitio declarado, ya que tienen influencia sobre el área, en general existe una mirada que no vincula el patrimonio de la ciudad con el crecimiento propio de esta, no existe una visión integral respaldada por un plan de desarrollo que los sustente.

Por otro lado, existe un deterioro consolidado en relación al patrimonio de la ciudad, la falta de mantenimiento y subutilización de inmuebles se hace visible sobre todo en el sector Plan de la ciudad, donde los inmuebles que se encuentran en uso actualmente, en su mayoría no están destinados a vivienda.

La bajísima densidad poblacional de los barrios Puerto, Bolsa, Almendral Francia y Almendral Argentina, se evidencia en el censo 2017, donde el total del plan sólo alberga a 8.466 habitantes para 171 Ha, con una densidad de 49,6 hab/ha. Esta situación contrasta con la función comercial y de servicios que cumple este sector, en contraste la ciudad de Santiago posee 27.000 habitantes en su centro histórico en 170 ha.

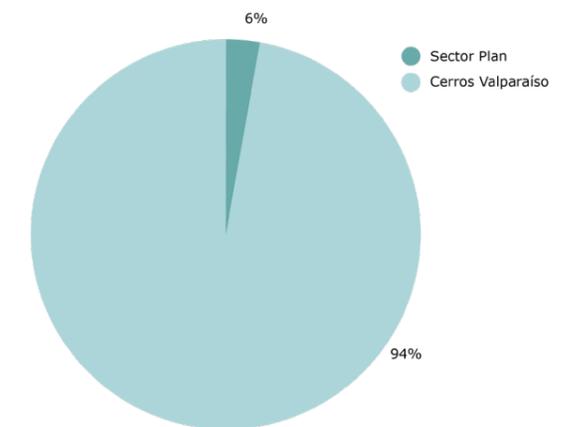


Figura 19: Concentración de Población en Valparaíso.
Fuente: Elaboración propia. (2023)

Los cerros turísticos, que albergan hoteles boutique, restaurantes y actividades culturales, además de las viviendas de mayor ingreso poseen una población de 34.398 habitantes, equivalente al 12% de la comuna. Este sector corresponde a los cerros Alegre, Concepción, Santo Domingo y Cordillera, más algunas zonas altas, que en contraste con el censo anterior han perdido un 21% de su población, que en su mayoría ha emigrado a sectores aledaños como Curauma, Placilla o Viña del Mar. Dentro de la ciudad los sectores que tuvieron un aumento en su población con respecto al censo 2002 son Barón-Placeres y Santos Ossa.

En relación a los sectores altos de los cerros también se ha visto una disminución en sus habitantes que casi en su totalidad corresponden a estratos sociales bajos, además son los más propensos a verse afectados por incendios.

En conclusión Valparaíso está expulsando más gente de la que atrae, con un decrecimiento demográfico transversal para clases bajas, medias y altas, una ciudad que está subutilizada sobre todo en su Plan, y que contrasta con la demanda por vivienda existente en la comuna de 9.024 viviendas mencionado anteriormente.

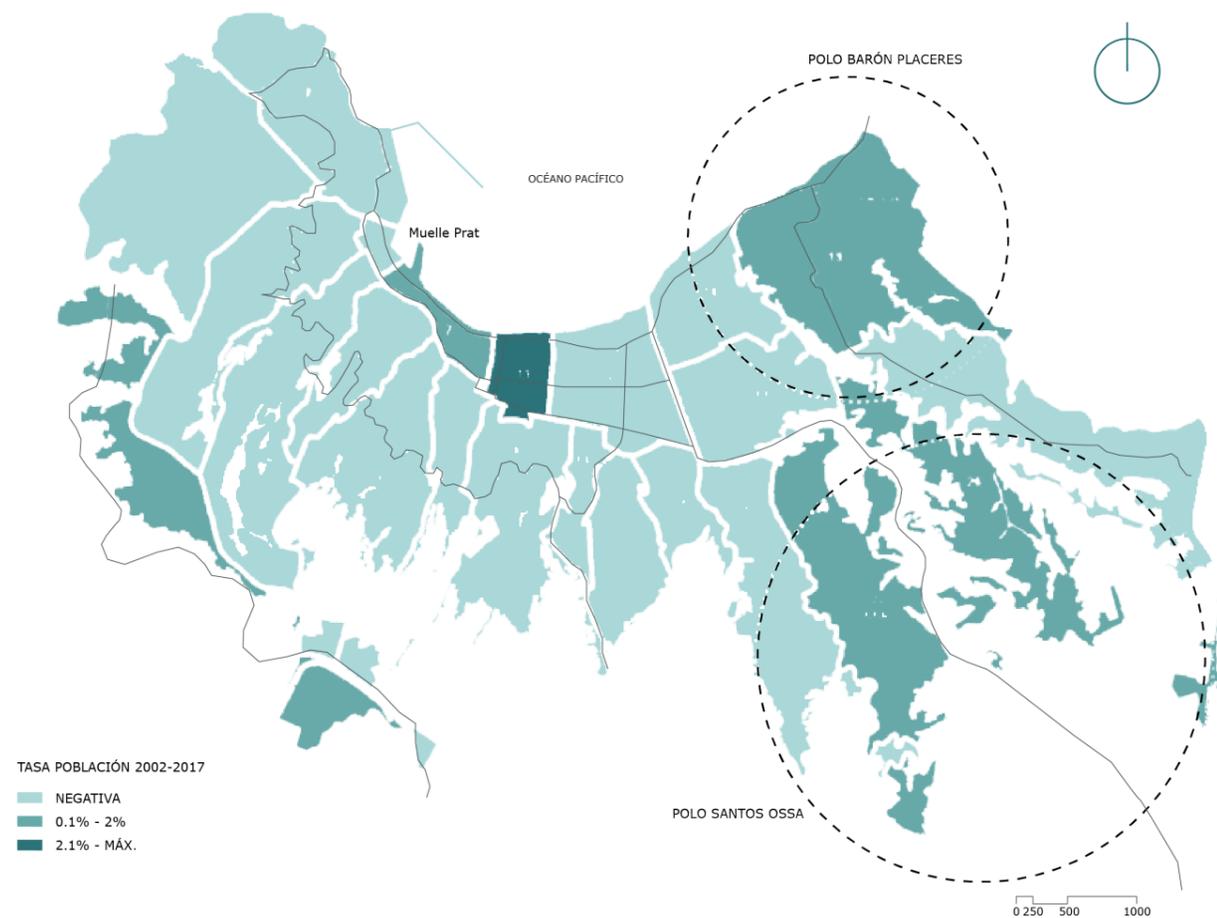


Figura 20: Desdoblamiento Valparaíso Censos 2002-2017. Fuente: Elaboración propia. en base a Atisba. (2023)

2. Contexto urbano - Barrio Puerto

2.1 Área Histórica de la Ciudad Puerto de Valparaíso

El proceso de creación de Valparaíso comienza con la conformación del Área Histórica de la Ciudad - Puerto de Valparaíso, es el lugar donde se dispuso el asentamiento inicial que comenzó con la instalación de la capilla "pajiza" de la Matriz, entre las quebradas Juan Gómez (actual Carampangue), San Francisco y San Agustín (actual Tomás Ramos), la traza irregular urbana y orgánica de sus viviendas estaba condicionada por la topografía de la bahía. Se distinguían dos sectores: El Puerto y el Almendral, el primero siendo parte del Área Histórica y el segundo lugar de quintas y pequeñas industrias artesanales, separados por un arrecife natural llamado Peñón del Cabo, la forma de comunicación de estos dos sectores era por medio de los cerros.

Las diferentes etapas de crecimiento de Valparaíso fueron generando un impacto urbano y determinando la relación de la ciudad con el mar. La necesidad de expansión se fue materializando con obras de relleno del borde costero de manera artificial, dicho trabajo se realizó en varias etapas y es reconocido como uno de los grandes valores urbanos de la ciudad (ver figura 21). Las lógicas de crecimiento y extensión de la ciudad entre mediados del S.XIX y el S.XX fueron en respuesta a la adaptación de los elementos naturales del paisaje, dentro de las cuales destacan tres leyes de crecimiento: Entre los años 1840 a 1870 se realizan procesos de rellenos a la franja de playa norte; 1870 a 1880, proceso de crecimiento y conquista de las quebradas y cerros sur hasta la altura del Camino Cintura como resultado del abovedamiento de los cauces de quebradas; A partir del año 1832, proceso de crecimiento longitudinal poniente-oriente gracias a la demolición del Peñón del Cabo, hecho que permite el trazado de las primeras calles a pie de cerro y la total unión de los sectores Puerto-Almendral (calles del sistema vial: Bustamante, Serrano, Prat, Esmeralda y Condell).

Este último significó la conexión de ambos sectores, ampliando la contenida ciudad de Valparaíso que por más de 300 años correspondió al Área Histórica de la Ciudad - Puerto de Valparaíso, por lo que es la parte más antigua de la ciudad. Hoy acoge diversos hoteles, bares y restaurantes, y servicios como bancos y notarías; Además se encuentran las instalaciones del Puerto y la Aduana.

2.2 Historia Barrio Puerto

Además de ser el asentamiento inicial de la ciudad y ser parte del Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso, desde sus inicios el Barrio Puerto se caracterizó por ser el centro activo de la vida comercial y bodegaje relacionado al Puerto de Valparaíso, esto se extendía por la calle de la Aduana (actual calle Prat). En 1692 se construyó la primera calle de la ciudad y del barrio a la que se llamó La Planchada (actual calle Serrano), la ciudad fué creciendo hacia el oriente con bodegas de diferentes firmas comerciales. En sus inicios dio cabida a residencias de importantes actores e inversionistas, albergando las viviendas del sector más acomodado de Valparaíso.

A principios del siglo XIX, se habían construido en ella más de treinta casas comerciales como tiendas, agencias, locales de comida y otras, muchas de ellas en las primeras mansiones del barrio. Desde la segunda mitad del siglo XIX, se convierte en el lugar natural de las transacciones del salitre, consolidándose como el principal puerto de ingreso y salida de los productos transados a nivel internacional. Esto atrajo gran cantidad de inmigrantes europeos que en su mayoría eran comerciantes, el auge se expresó en construcciones portuarias, administrativas, comerciales y religiosas. (ver figura 22)



SITUACIÓN EN 1578

SITUACIÓN EN 1790



SITUACIÓN EN 1854

SITUACIÓN EN 1884



Figura 21: Desarrollo Histórico Urbano de Valparaíso
Fuente: Elaboración propia en base a cartografía*. (2023)

*Conservar y re-activar el paisaje en el Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso.



Figura 22: Calle Serrano, carácter comercial consolidado.
Fuente: Sironvalle. A (2018)



Figura 23: Configuración espacial Plaza Echaurren al año 1900
Fuente: Memoria Chilena. (2022)

Junto con el desarrollo de la arquitectura se realizaron trabajos de excavación de cerros para ampliar la zona del plan, "los materiales extraídos se utilizaron para ganar terrenos al mar; se realizaron importantes obras de pavimentación de las calles; se desarrolló el transporte urbano y se crearon espacios públicos como plazas y paseos" (CMN, 2023). De esta manera nació la Plaza Echaurren (ver figura 23), primero como plaza mayor de la ciudad y al día de hoy como plaza ornamental y lugar de encuentro para los porteños, alrededor de ella se levantaron importantes inmuebles como el Mercado Puerto, Edificio Astoreca y Edificio Tassara.

Desde la década de los 50 hasta la inscripción del Área Histórica de la Ciudad-Puerto como SPM, el barrio se mantuvo en condiciones similares hasta los años 80, cuando entró en un proceso de deterioro. Posterior a la explosión que afectó a la calle Serrano en el año 2007 se realizó un proyecto de recuperación de espacio público, el que consistió en ensanchamiento de veredas, recuperación de luminarias, y tratamiento de veredas de la calle Serrano y calles que se vieron afectadas del Barrio Puerto, desde Plaza Sotomayor hasta Plaza Wheelwright.

2.3 Situación actual y límites

El Barrio Puerto comprende los límites entre la Plaza Sotomayor y la Plaza Wheelwright, la bahía de Valparaíso por el oriente y los pie de cerro por el poniente, aunque sus límites no son estrictos, el sector presenta una gran densidad en sus construcciones, esto se debe a que en la consolidación del barrio se dió en una época caracterizada por las fachadas continuas, con una trama más compacta en el plan y más orgánica en los cerros, pero en ambos casos hay ausencia de antejardines y patios interiores pequeños. (ver figura 24)

De acuerdo al Consejo de Monumentos, este se inserta dentro de las ZT Área Histórica; Sector Plaza Echaurren y Serrano; Entorno Iglesia La Matriz; Plaza Sotomayor; Sector Quebrada Márquez; Sector Cerro Cordillera, el Plan Regulador categoriza al Barrio Puerto como ZCH, con un gran número de ICH y MH, dentro de la última categoría se encuentra La Iglesia La Matriz, Ex Aduana, Castillo San José, Ex Intendencia de la Armada, y Ascensores Cordillera y Artillería.

El barrio en su totalidad es caminable, con tramos entre cinco a diez minutos de extremo a extremo, además se encuentra inserto a la red de transporte público, donde en sus calles principales se puede tomar la red de micros y colectivos, además de la red de trolebuses.

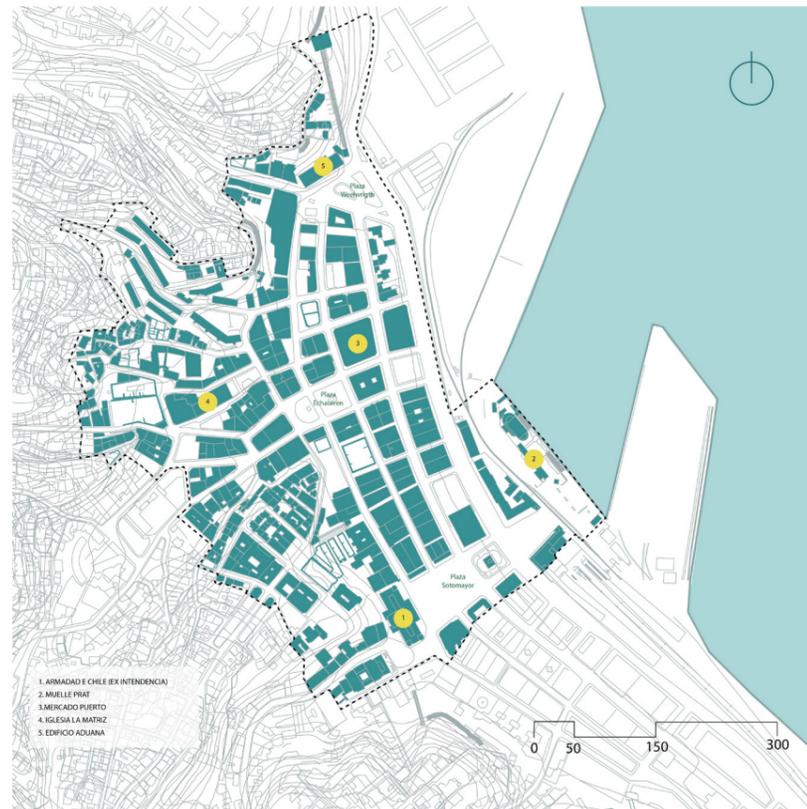


Figura 24: Nolli Barrio Puerto, se aprecia la diferencia de granulometría entre el Plan y los Cerros
Fuente: Elaboración propia. (2023)

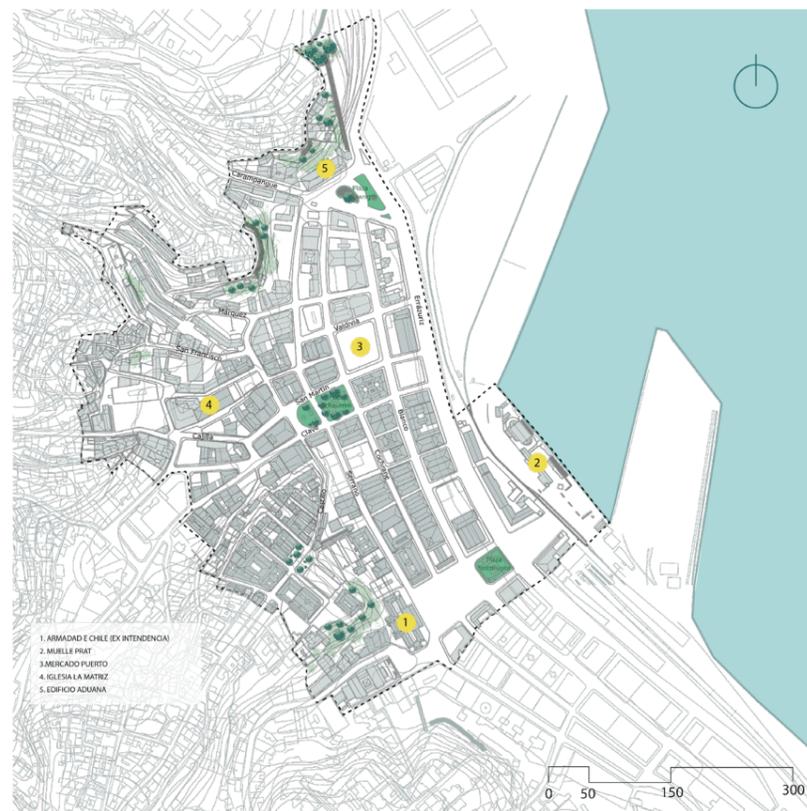


Figura 25: Límites Barrio Puerto
Fuente: Elaboración propia. (2023)

Para conectar con los cerros aledaños existen tres ascensores de los cuales dos están actualmente en funcionamiento, la conectividad con el resto de la ciudad también se da con el Metro de Valparaíso a través de la Estación Puerto en la Plaza Sotomayor.

Según el Censo 2017 el Barrio Puerto en su plan tiene 177 habitantes en once manzanas, lo que da como resultado una densidad de 16 hab/ha, equivalente a parcelas de agrado pero en el centro de la ciudad. Esto se ve reflejado en el gran número de inmuebles en deterioro, subutilizados o en

abandono que existen en el barrio (ver figura 27), también se observa en los numerosos sitios eriazos. Esta situación agrava otros problemas presentes en el barrio, como la inseguridad sobre todo en horario nocturno, presencia de personas sin hogar que ocupan los sitios eriazos o inmuebles en abandono como refugio, deterioro urbano a causa de basura y graffitis o rayados en las calles. En relación a los habitantes del barrio en su mayoría corresponden a estratos sociales bajos, tipo E, D y C3, por lo que la condición de vulnerabilidad es mayor.

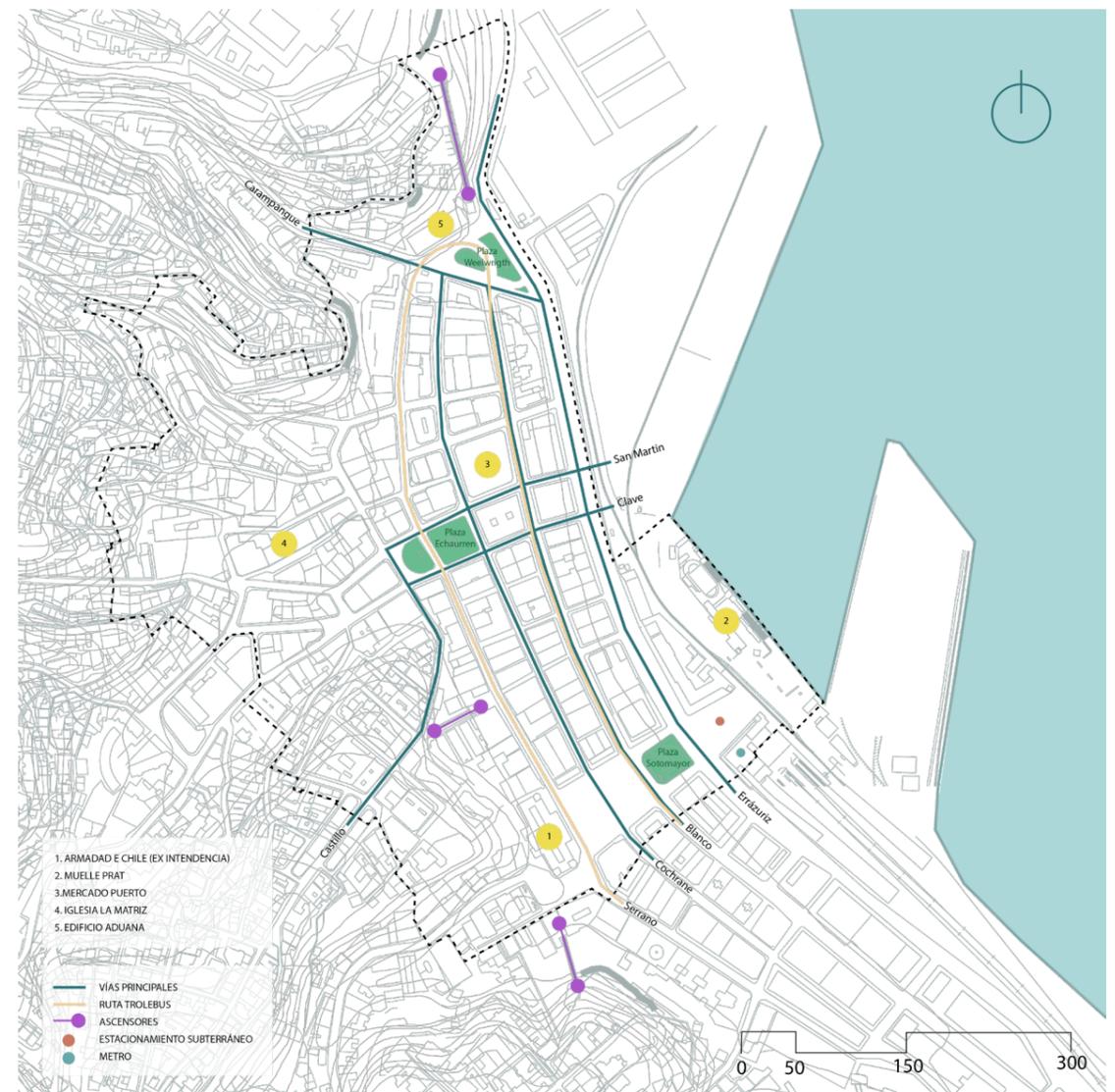


Figura 26: Vialidad Barrio Puerto
Fuente: Elaboración propia. (2023)

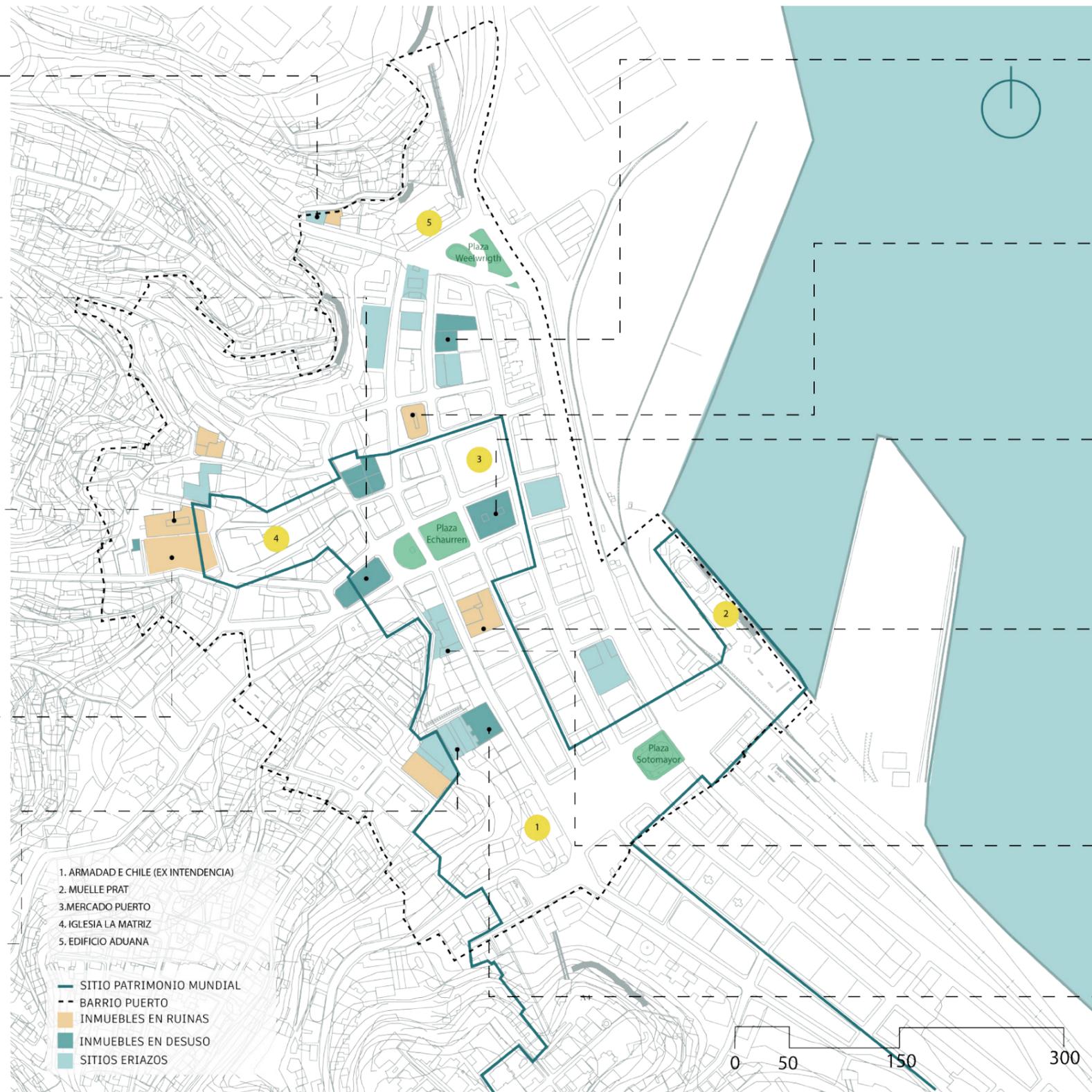


Figura 27: Inmuebles abandonados Barrio Puerto, diferenciación en desuso, en ruinas o sitios eriazos.
 Fuente: Elaboración propia. (2023)

3. Elección del Lugar

3.1 Criterios de selección

A partir del análisis realizado se determina que el proyecto arquitectónico se podría emplazar en el centro del Barrio Puerto, en la zona inicial de la ciudad, ya que es una de las áreas más deterioradas, con un número importante de inmuebles de valor patrimonial en deterioro, pero cercana a equipamiento y con buena conectividad.

Se consideran los siguientes aspectos para la selección del lugar:

- Se encuentran dentro del Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso, Sitio Patrimonio Mundial o dentro del Área de Amortiguación.
- Es Inmueble de Conservación Histórica (ICH) o tiene relevancia patrimonial para el área.
- Se encuentra cercano al flujo principal de transporte público del Barrio.

- Es un edificio en estado ruinoso que conserva solo Fachada.
- No presenta iniciativas públicas o privadas en desarrollo.
- No ha sido tomado como caso de estudio anteriormente.
- Existe acceso físico al lugar y/o información digital.

Para la selección del lugar se identificaron un total de 7 posibles inmuebles, los cuales fueron ingresados a una tabla que los catalogara con un puntaje del 1 al 3, siendo escogido el inmueble Nasro Maluk y los terrenos adyacentes, ubicados en la calle Serrano. (ver figura 29).

- 1: no cumple
- 2: cumple a medias
- 3: cumple

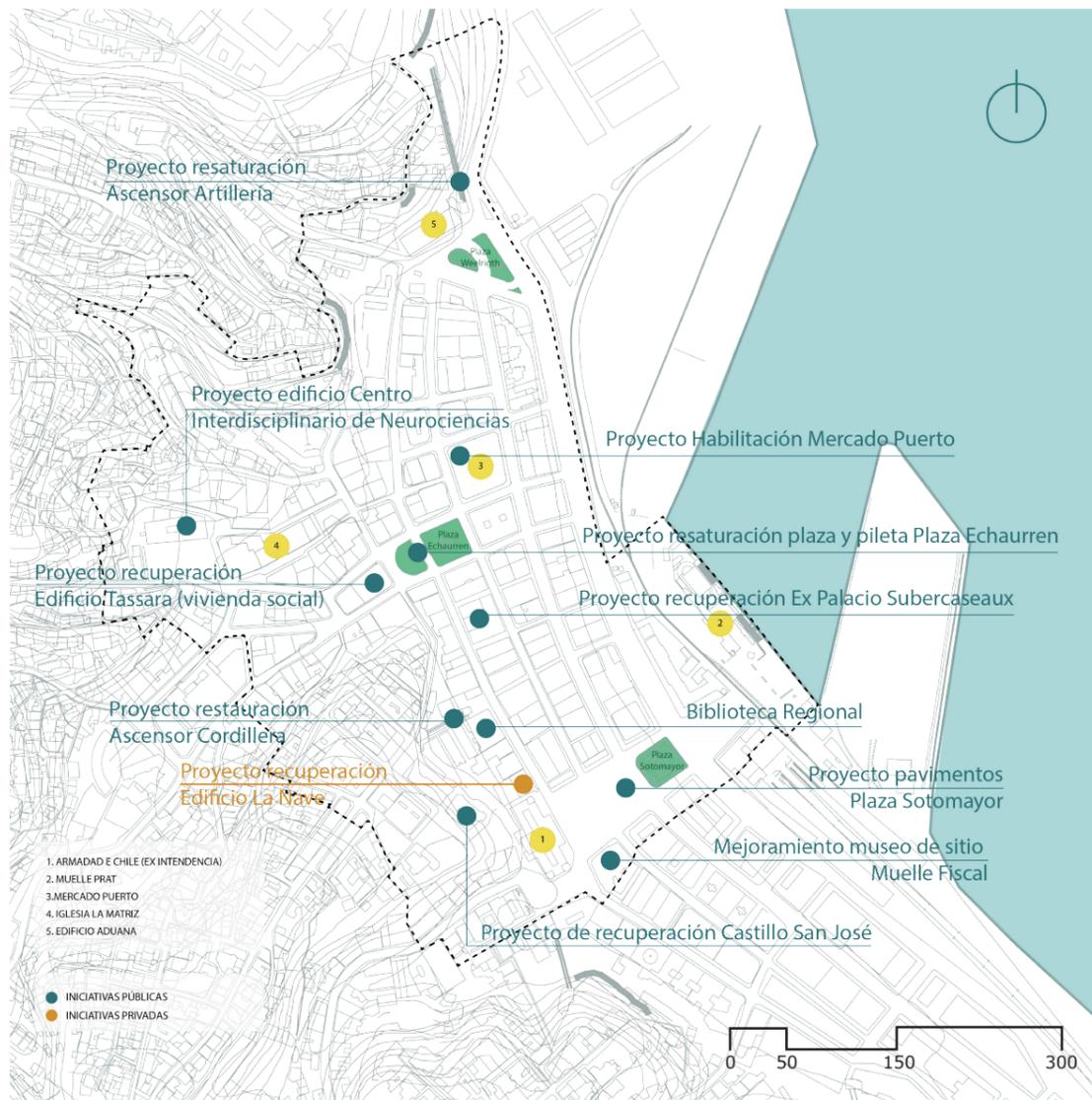


Figura 28: Iniciativas proyectos a realizar en el Barrio Puerto. Fuente: Elaboración propia en base a Informe UNESCO. (2023)

En el Informe de la misión de asesoramiento técnico del Centro del Patrimonio Mundial al bien del Patrimonio Mundial "Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso" de la UNESCO en Noviembre de 2022, se realizó una síntesis de las iniciativas públicas y privadas que se están llevando a cabo en el SPM (Anexo 1), de las cuales existen varias dentro del Barrio Puerto (ver figura 28), estas iniciativas se encuentran en diferentes etapas de realización, pero es un proceso que toma varios años, ya que esto abarca desde el estudio previo, la búsqueda de recursos, diseño de anteproyecto, evaluación ambiental, diseño y ejecución del proyecto, hasta obras

detenidas por hallazgo de restos arqueológicos como es el caso del Centro Interdisciplinario de Neurociencia de la Universidad de Valparaíso. Tiempo en el que la situación de deterioro se sigue agravando.

INMUEBLES	Cité Cienfuegos	Palacio Subercaseaux	Nasro Maluk	Ross Santa María	Edificio Severín	Edificio calle Severín	Casa Carampangue
Se emplaza dentro del SPM o del Área de amortiguación	3	3	3	3	3	3	3
Es ICH o de relevancia patrimonial	2	3	3	3	3	1	1
Se encuentra inserto al flujo de transporte público	3	3	3	3	1	1	2
Estado ruinoso que conserva sólo Fachada	3	3	3	3	3	3	3
No tiene iniciativas privadas o públicas de recuperación	1	1	3	3	1	3	3
No ha sido tomado como caso de estudio	1	1	3	1	1	2	2
Existe acceso físico al lugar o información	2	2	2	2	2	2	2
Puntaje total	17	16	20	18	14	15	16

Figura 29: Tabla criterios de selección inmueble Fuente: Elaboración propia. (2023)

3.2 Valores y atributos

Dentro de los valores históricos, la calle Serrano fué la primera calle pavimentada de Valparaíso y la primera en que se instaló luz de mercurio, también la primera en que debutó el alumbrado público a gas. Desde sus inicios, la calle ha estado marcada por el carácter comercial ligado al puerto, durante el siglo XIX, debido al auge económico de la ciudad, la calle Serrano se convirtió en una arteria comercial de Valparaíso. Numerosas familias construyeron inmuebles de uso mixto: locales en la planta baja y vivienda en los pisos superiores, con edificaciones monumentales de fines del siglo XIX y comienzos del XX, siendo testimonios del período de esplendor de Valparaíso y representando un conjunto de edificios que se expandió ganando terreno al mar.

El valor urbano-arquitectónico está dado por la configuración de sus manzanas longitudinales y alargadas, y sus tipologías de edificación que se diferencian en tipo manzana, entre medianeros, cabezal y esquina, de la calle Serrano aparecen tres pequeños pasajes que la unen con la paralela calle

Cochrane, por esta vía se puede acceder al Ascensor Cordillera y la escalera Cienfuegos.

Existe un diálogo entre diferentes tendencias estilísticas arquitectónicas y una combinación de técnicas constructivas representativas de los diferentes orígenes de sus habitantes, el edificio Nasro Maluk es característico Porteño, la planta baja con programa comercial y el segundo nivel vivienda, siguiendo la lógica de la calle Serrano. (ver figura 30) Se identifican volúmenes con alturas constantes en sus fachadas, configurando una imagen urbana homogénea y característica del plan.

En cuanto al valor socioeconómico, la calle Serrano está comprendida entre la Plaza Sotomayor y la Plaza Echaurren, lo que genera un punto de conexión importante para la socialización de las personas, en la mayoría de sus inmuebles se identifica el vacío en la planta baja, primando los vanos dado la característica histórica comercial y de uso público de esta.

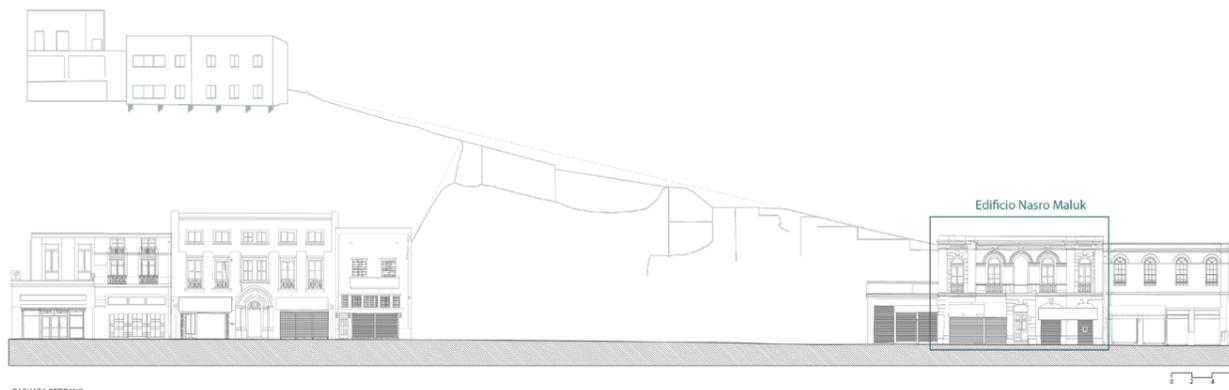


Figura 30: Fachada calle Serrano, tramo Ascensor Cordillera hasta Plaza Echaurren. Fuente: Elaboración propia. (2023)

3.3 Diagnóstico del Terreno

El edificio Nasro Maluk se ubica la Calle Serrano N°320 al 328, llegando a la Plaza Echaurren, dentro del terreno se pueden apreciar dos situaciones, por un lado, se encuentra el inmueble escogido de dos niveles y materialidad de albañilería junto a una estructura en abandono de un nivel y de la misma materialidad, ambos conservan sólo fachada. Por otro lado una serie de sitios eriazos a los pies del cerro Cordillera. El terreno total de 1332 m² no posee grandes desniveles y se encuentra junto a una quebrada de 19m en su parte más alta y 5.4m en su parte más baja que coincide con el inmueble escogido.

El propietario actual del edificio elegido es la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, luego de que les fuera donado el inmueble, el inmueble en ruinas aledaño le pertenece a Inversiones Bareyre Ltda. y otros, los tres sitios eriazos pertenecen a particulares diferentes, Fernando Antireno y otro; Marcela y Ana Ibarra Lafuente; y Luis Curti Garese. Este último ha sido el único que ha presentado un proyecto de nueva construcción, que consistía en un café en el primer nivel y Apart Hotel en los pisos superiores en el año 2011 que no fué aprobado por la Dirección de obras de la Municipalidad.

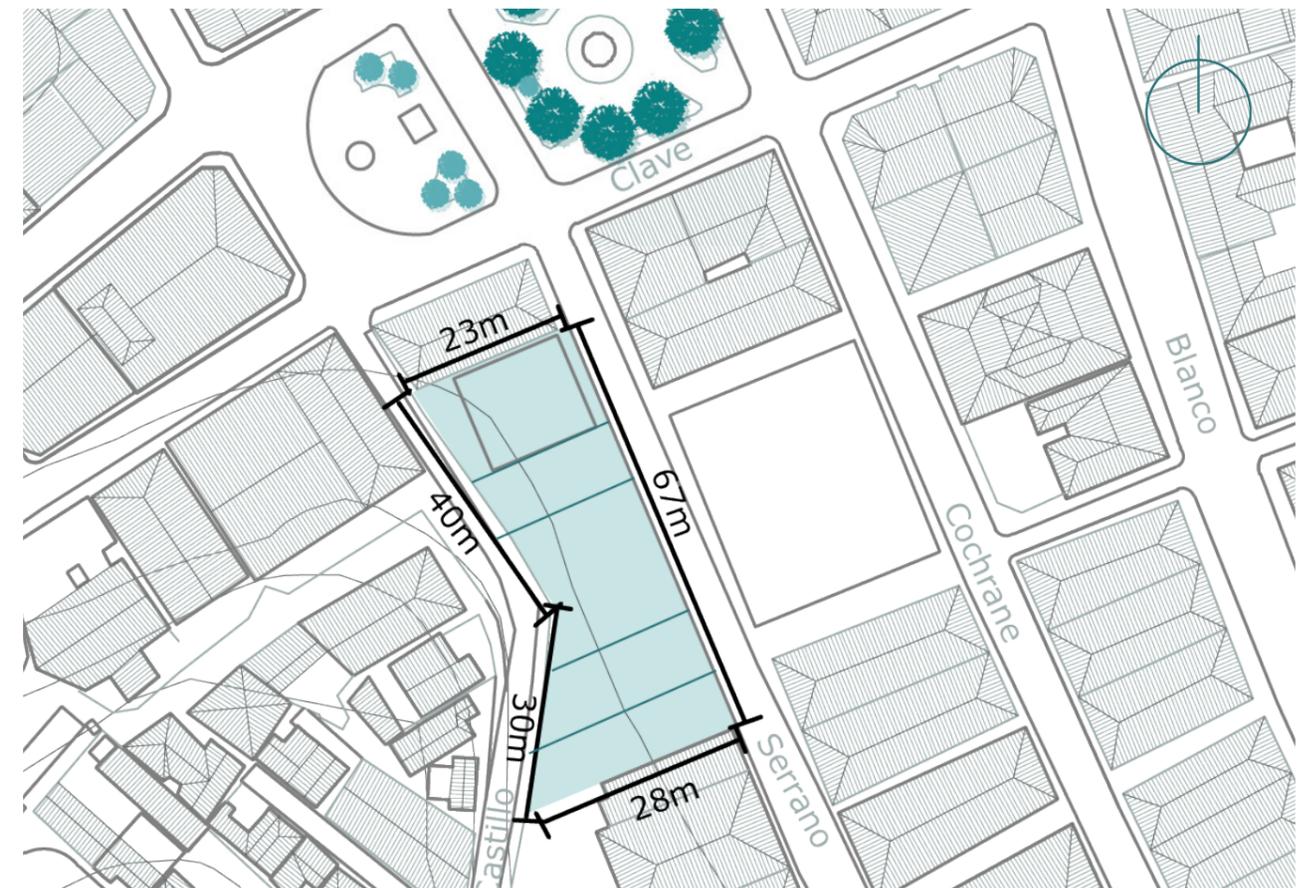


Figura 31: Plano esquemático emplazamiento terreno escogido. Fuente: Elaboración propia. (2023)

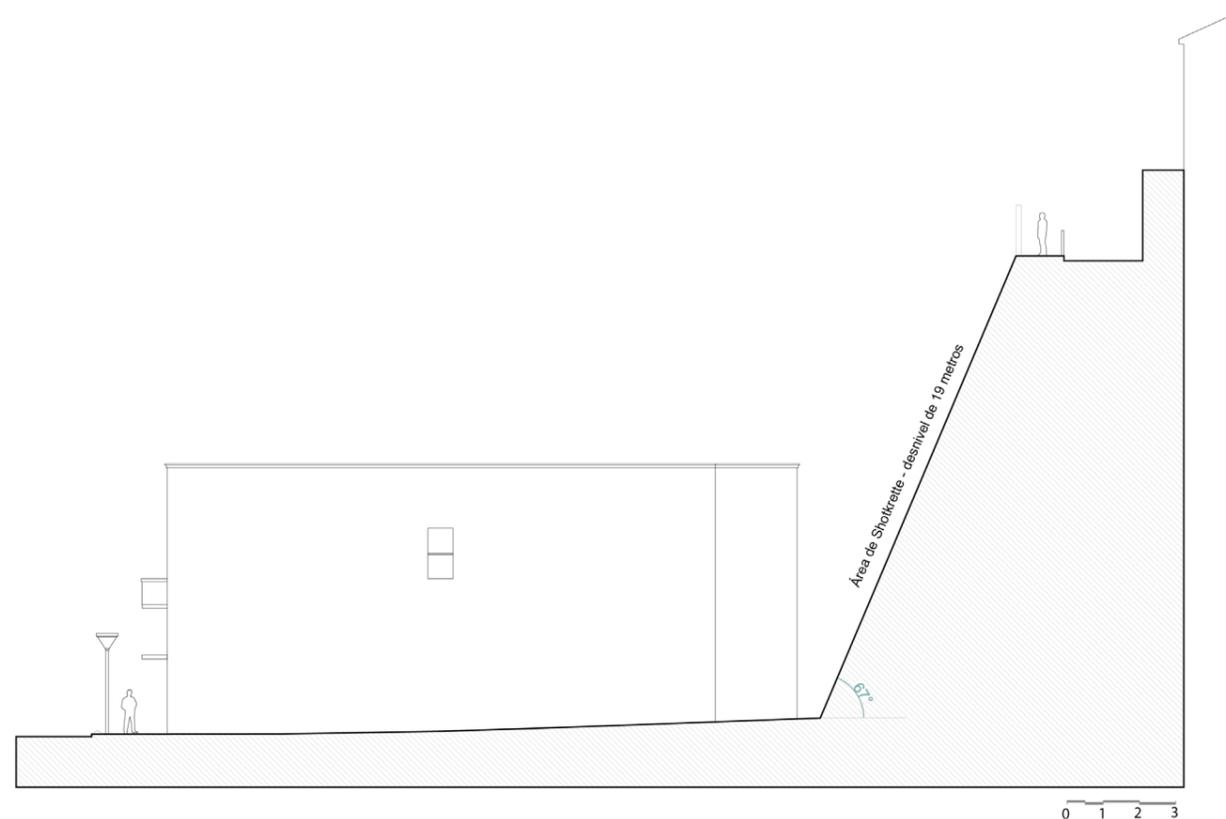
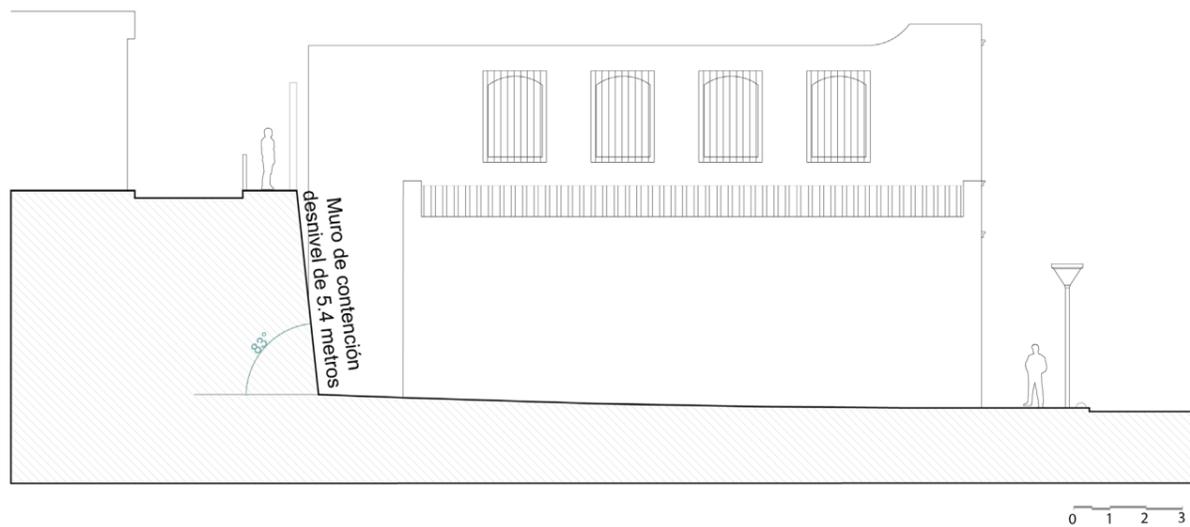


Figura 32: Cortes condición actual del terreno.
Fuente: Elaboración propia. (2023)

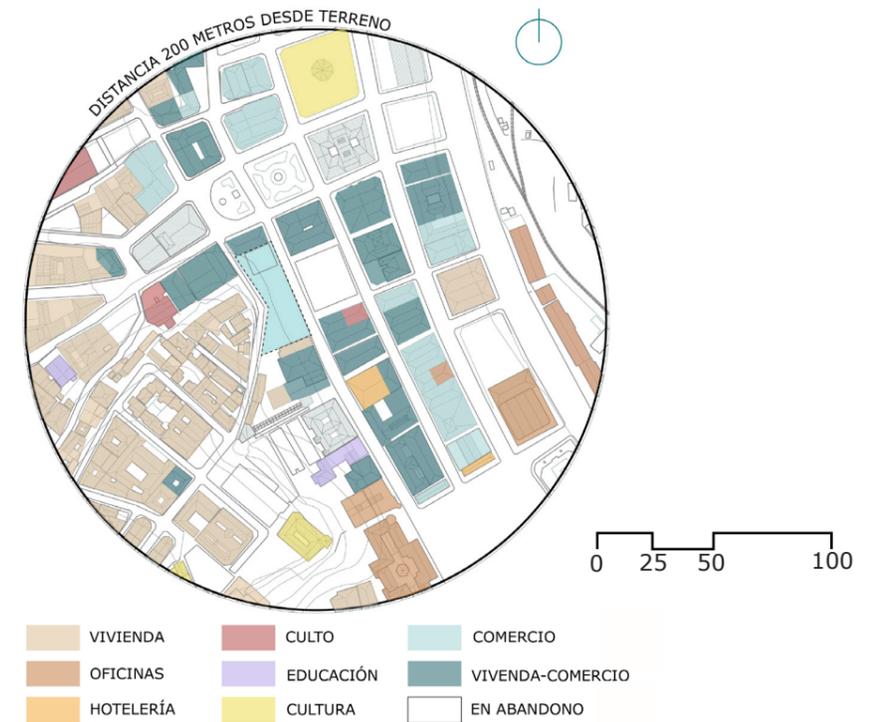


Figura 33: Uso de suelo actuales contexto inmediato al terreno.
Fuente: Elaboración propia. (2023)

En cuanto al entorno inmediato el uso que predomina es el mixto, con planta baja destinada al comercio y vivienda en los pisos superiores, además la zona está dotada de equipamiento educativo desde el primer nivel hasta educación superior, equipamiento deportivo, e infraestructura ligada a la administración, turismo y cultura, como las oficinas municipales, hoteles y Monumentos Históricos.

3.4 Diagnóstico del Inmueble

El edificio original posee un nivel alto de deterioro físico-constructivo, debido al abandono luego de la explosión que afectó a la calle Serrano en 2007, actualmente posee en pie sus muros perimetrales, la fachada hacia calle Serrano, los medianeros y la parte posterior que da hacia la quebrada, la estructura interna no existe y la cubierta de madera colapsó a causa de su deterioro. Es decir, se encuentra en estado ruinoso.

En términos estructurales, el edificio se comportaba como una caja rígida debido a sus muros perimetrales de albañilería de 50 cm de grosor, los envigados de piso y techo eran de madera empotrada en los muros, en el interior la tabiquería era de adobillo, técnica mixta de tierra y madera.

En relación a su fachada, ésta presenta grietas y fisuras que pueden evidenciarse con mayor notoriedad en la cornisa del lado izquierdo, y que presentan riesgo de desprendimiento. El primer nivel deja de lado la ornamentación para centrarse en la funcionalidad del comercio, en el segundo nivel los vanos están rematados por arcos de medio punto y balcones de hierro forjado con vista a la calle Serrano, dentro de las características de la obra destaca su simetría. Se puede apreciar en la planta baja que existían accesos independientes que se abrían al espacio público con los locales comerciales. A nivel estructural se presume que los muros en pie son recuperables.

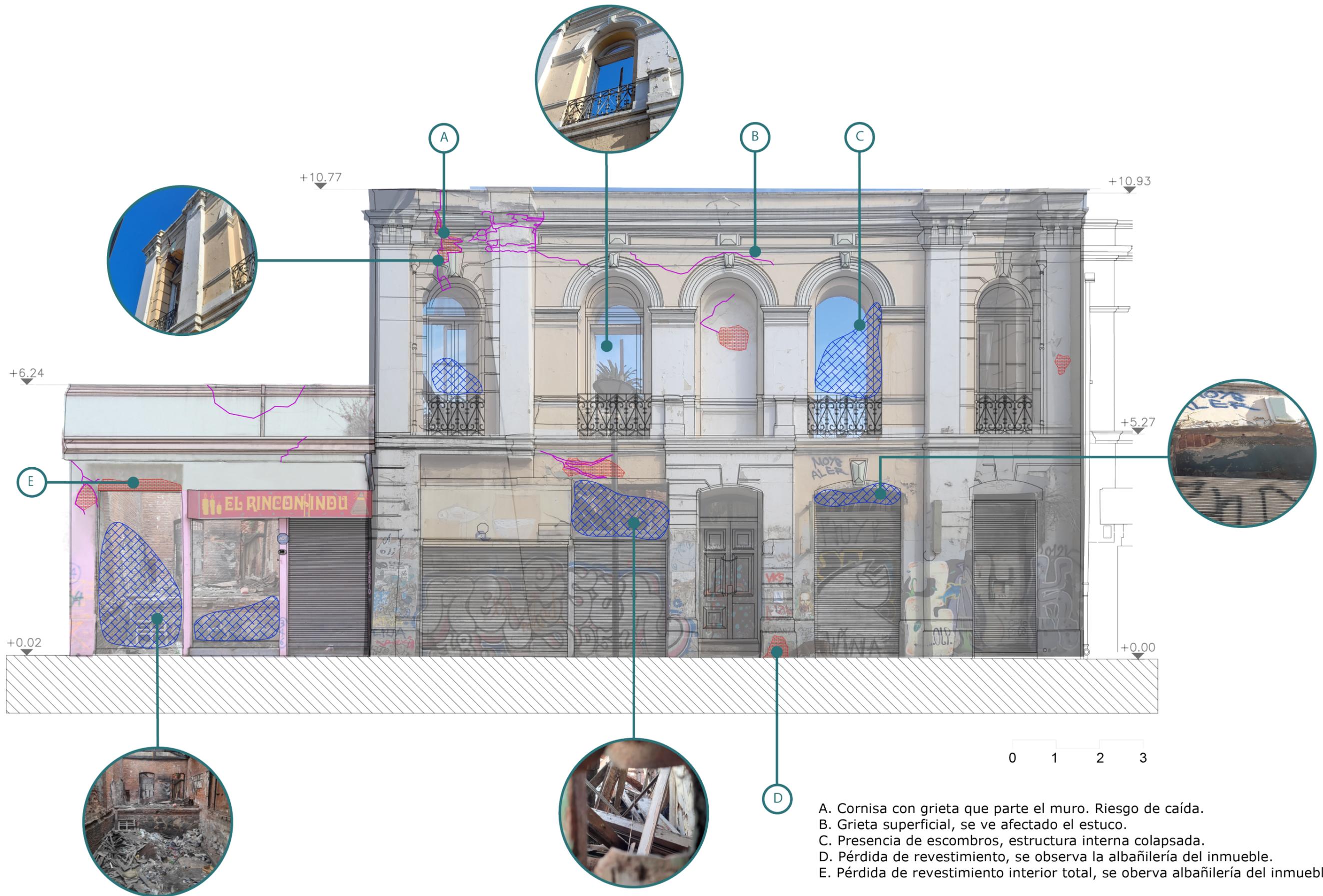


Figura 34: Análisis lesiones del inmueble.
Fuente: Elaboración propia. (2023)

3.5 Normativa

De acuerdo al Plan Regulador, el predio se rige por la Zona de Conservación Histórica del Acantilado o borde de pie de cerro (ZCHA), se toma como referencia el Certificado de Informes Previas (CIP) otorgado por la Municipalidad de uno de los predios del terreno, rol 89-5:

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.
- Tipo Actividades Productivas: Sólo aquellas inofensivas asimilables a Equipamiento de clase comercio o servicios. Todas estas actividades productivas deberán tener un local comercial que enfrente la calle.
- Tipo Infraestructura: instalaciones para transporte urbano clase A.
- Tipo Espacio público: plazas, vialidad y paseos públicos miradores.
- Tipo Áreas Verdes: jardines, áreas libres, taludes y quebradas.

*En predios que enfrenten la calle Serrano se prohíbe uso residencial en el 1º piso. Esta condición viene a ratificar el carácter comercial histórico de la calle.

b. Condiciones de edificación y subdivisión:

- b.1. Superficie predial mínima: 480 m²
b.2. Porcentaje de ocupación máxima de suelo: 100%
b.3. Sistema de agrupamiento, alturas y distanciamientos:
- Sistema de agrupamiento: Continuo, en la línea oficial de edificación. Sobre la edificación continua se permitirá la edificación aislada.
 - Altura máx. edificación: 11.9 m

- Distanciamientos: La edificación aislada deberá distanciarse de los deslindes del predio 3 metros como mínimo de todos los bordes incluida la calle. No se permiten adosamientos. Se permite construir balcones.
- b.4. Estacionamientos: No se permite acceso a estacionamientos desde las calles pie de cerro, a saber, Serrano, Prat y Esmeralda. No se exige estacionamientos cuando se trate de un proyecto de alteración o rehabilitación de un edificio existente.

*La volumetría y calidad de terminaciones de un edificio deberán armonizar con las de las edificaciones de la cuadra en la que se emplaza.

La superficie predial mínima corresponde sólo a 1 predio de los 5 por lo que se estima que la aproximación del total del terreno es de entre 2.400 a 2.500m². El hecho de que este inserto en el SPM hace que la edificación nueva deba mantener una armonía con respecto al resto de los inmuebles, con el fin de rescatar los valores y atributos de la zona. La prohibición de hacer estacionamientos en la calle Serrano es adecuada considerando que está inserta dentro de la red de transporte público.



04 CAPÍTULO PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

1. FODA

INTERNAS	EXTERNAS
<p>FORTALEZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inserto dentro del Sitio Patrimonio Mundial, denominado Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso - Buena ubicación y conectividad con el resto del Barrio Puerto y ciudad, ya que está inserto en la red de transporte público. - Cercanía a equipamientos y servicios del barrio, principalmente de carácter comercial. - Gran concentración de Inmuebles patrimoniales en las cercanías del terreno con protección ICH y MH. 	<p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversos proyectos y fondos invertidos en el área, "Regeneración Urbana de áreas y barrios de interés patrimonial" eje 2 Pladeco. - Programa de Recuperación ICH para vivienda / eje 2 Pladeco. - Barrio consolidado de interés turístico, calle Serrano parte de la ruta patrimonial.
<p>DEBILIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deterioro físico y social consolidado en el Barrio Puerto. - Deterioro y abandono de inmuebles patrimoniales que va en aumento con los años por la falta de mantenimiento y recursos. - Decrecimiento demográfico del Barrio Puerto, situación crítica en el sector Plan. - Inmueble seleccionado en estado ruinoso, conserva sólo muros perimetrales y existencia de sitio erizado adyacente. 	<p>AMENAZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Factores de riesgo naturales y antrópicos que afectan al Barrio y al inmueble. - Intervenciones contemporáneas realizadas dentro del Barrio Puerto que no armonizan con el resto de las construcciones. - Gentrificación de cerros turísticos aledaños. - No relación ciudad-puerto, que pone en peligro al Sitio Patrimonio Mundial por los nuevos proyectos que tienen un impacto sobre el área.

2. Propuesta Conceptual

PROBLEMA	OBJETIVO ¿Que quiero hacer?	PROPUESTA CONCEPTUAL ¿Para qué lo quiero hacer?	PROPUESTA FORMAL ¿Cómo lo quiero hacer?
Degradación física y social de inmuebles de la calle Serrano	Considerar el vacío urbano inserto en el SPM	Reintegrar el terreno al SPM con una construcción nueva	Incorporar un edificio que respete los valores de la zona
Inmueble Nasro Maluk con buena ubicación dentro de la ciudad pero en abandono	Integrar los restos del inmueble en el nuevo proyecto	Dotar de un nuevo uso al edificio, que favorezca a los habitantes de la zona.	Incorporar aspectos figurativos del inmueble a la nueva construcción. Reforzar estructura preexistente en condiciones de ser reciclada
Baja concurrencia de personas en horarios no hábiles en el Barrio Puerto	Regenerar la calle Serrano	Revitalizar una arteria del Barrio Puerto en diferentes horarios	Contemplar uso mixto en edificio residencial
Aumento de cierre de equipamiento y servicios dentro del Barrio Puerto	Permeabilizar la planta baja del edificio	Expandir el edificio hacia el espacio público conectando con su carácter comercial	Dotando de equipamiento educacional y comercio el edificio Nasro Maluk y el primer nivel del conjunto
Condición de borde de pie de cerro, quebrada adyacente	Incorporar la cubierta como parte del paisaje urbano	Aprovechar la cubierta como quinta fachada	Creando una terraza que sirva de espacio común para los habitantes del edificio
Diversidad de familias, en relación a número y conformación	Disponer de distintos tipos de unidades de vivienda	Generar oferta para distintos grupos familiares en la modalidad de arriendo protegido	Incluir diferentes tipologías de vivienda pública según requerimientos, usando el módulo como base

3. Proyecto

3.1 Referentes

Referente Nacional

Edificio Activa Plaza Zenteno

- Arquitectos: Inmobiliaria Activa.
- Ubicación: Santiago, Chile.
- Año de construcción: 2021.
- Superficie: 5.245m².
- Superficie comercial: 491m².

Es un edificio de vivienda de cinco pisos y un subterráneo, que alberga 117 departamentos, con once locales comerciales en el primero que dota de una nueva plaza pública al barrio, aladaña a la Basílica del Sagrado Corazón de María (MH) que se enfrentaba a bodegas.

El proyecto abre el espacio urbano y le otorga un atrio a la Basílica, respetando el patrimonio y poniéndolo en valor. El edificio busca establecer un diálogo con las construcciones adyacentes, a través de las dobles alturas y la construcción de un zócalo comercial en la primera planta que active el barrio en diferentes horas.

En la azotea del edificio se diseñó una huerta comunitaria, un espacio vivo, pensado para la comunidad local. Esto permite que se utilice la cubierta como espacio común de interacción para los habitantes del inmueble.

Se rescata del referente el uso mixto del edificio, el respeto por la altura del barrio y la utilización de la cubierta como espacio común.



Figura 35: Edificio Plaza Zenteno enfrente a Basílica Sagrado Corazón de María.
Fuente: Inmobiliaria Activa. (2021)



Figura 36: Zócalo comercial en planta baja y doble altura.
Fuente: Inmobiliaria Activa. (2021)



Figura 37: Azotea con programa comunitario y su vista a la Basílica.
Fuente: Inmobiliaria Activa. (2021)

Referente Nacional

Startup República

- Arquitectos: Martin Schmidt Radic Arquitectos Asociados
- Ubicación: Santiago, Chile.
- Año de construcción: 2021.
- Superficie: 4.084m².

El proyecto es un edificio de tres pisos y dos subterráneos, con equipamiento destinado a la educación que fue realizado gracias a la intervención patrimonial de un inmueble siniestrado que sólo conservó los muros perimetrales en pie, "la estrategia de intervención del proyecto tuvo como objetivo soportar los muros existentes, respetando y manteniendo la imagen del conjunto preexistente y del entorno inmediato". (Ott. C, 2023)

La propuesta busca que los recintos sean espacios flexibles de trabajo, con una circulación vertical central y un patio que estructura el edificio, llevando luz natural y ventilación a los recintos. Además la azotea del edificio se dispone como una terraza para el esparcimiento de las personas, aprovechando al máximo las superficies.

Del referente se rescata el contraste que se le da a la estructura al combinar hormigón, acero y la albañilería original y dejarlo a la vista, siendo una representación de la unión de lo nuevo y lo antiguo. También el patio central que configura las circulaciones.



Figura 38: Fachada principal inmueble intervenido.
Fuente: ArchDaily. (2023)

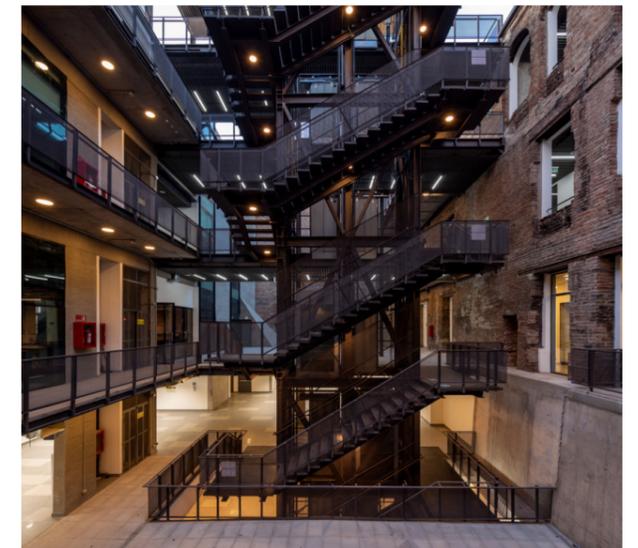


Figura 39: Patio central que configura las circulaciones.
Fuente: ArchDaily. (2023)

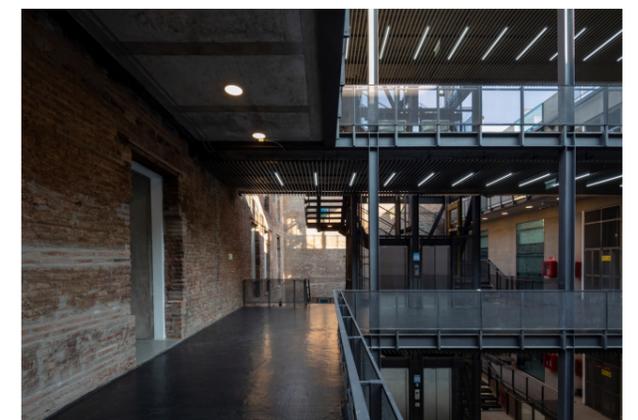


Figura 40: Mixtura de materialidades del proyecto.
Fuente: ArchDaily. (2023)

Referente Internacional

CH-REURBANO

- Arquitectos: Cadaval & Solà-Morales
- Ubicación: Ciudad de México, México.
- Año de construcción: 2016.
- Superficie: 2.500m².

Es un edificio de uso mixto que en su planta baja posee locales comerciales que dan vida a la calle, la ocupan, iluminan y la vuelven más segura al haber tránsito de personas. La primera planta acoge oficinas de cowork y emprendimientos, los pisos superiores son viviendas de distintos tamaños, rematando con una cubierta que está ocupada por un huerto urbano.

El proyecto busca respetar lo máximo posible la edificación existente, y poner en valor las cualidades constructivas del inmueble. Se busca ir más allá de preservar solamente la fachada, donde se aproveche casi la totalidad de la construcción.

De esta forma todos los elementos constructivos que se incorporan buscan generar una armonía con el conjunto patrimonial, siendo la preexistencia la que resalte manteniendo sus esencia.

Se rescata del referente la concentración de las circulaciones en torno al patio central, el uso mixto en las diferentes plantas y el uso del material como elemento unificador en el edificio.

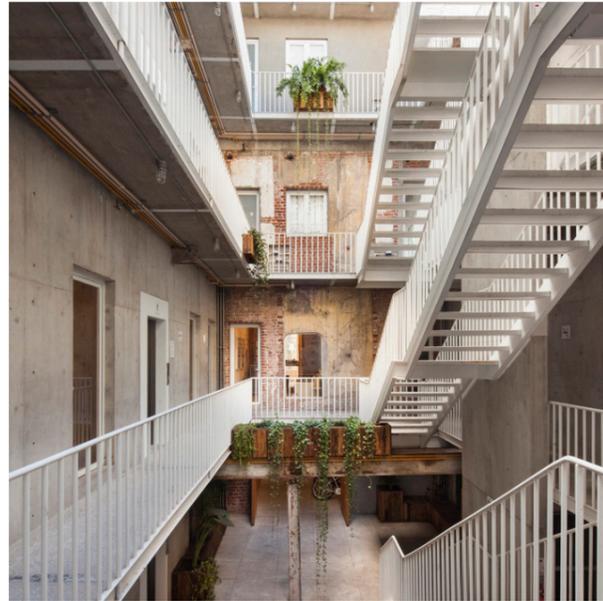


Figura 41: Concentración de circulaciones en torno al patio central
Fuente: ArchDaily. (2016)



Figura 42: Espacios de oficinas, uso del material como elemento unificador
Fuente: ArchDaily. (2016)

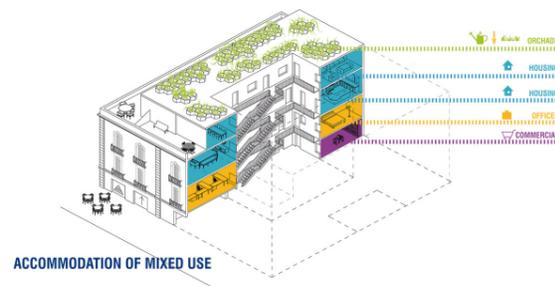


Figura 43: Esquema usos mixtos del edificio
Fuente: ArchDaily. (2016)

3.2 Estrategias de diseño

1. Rehabilitar estructura interna edificio Nasro Maluk y prescindir de la ruina menor aledaña al inmueble.

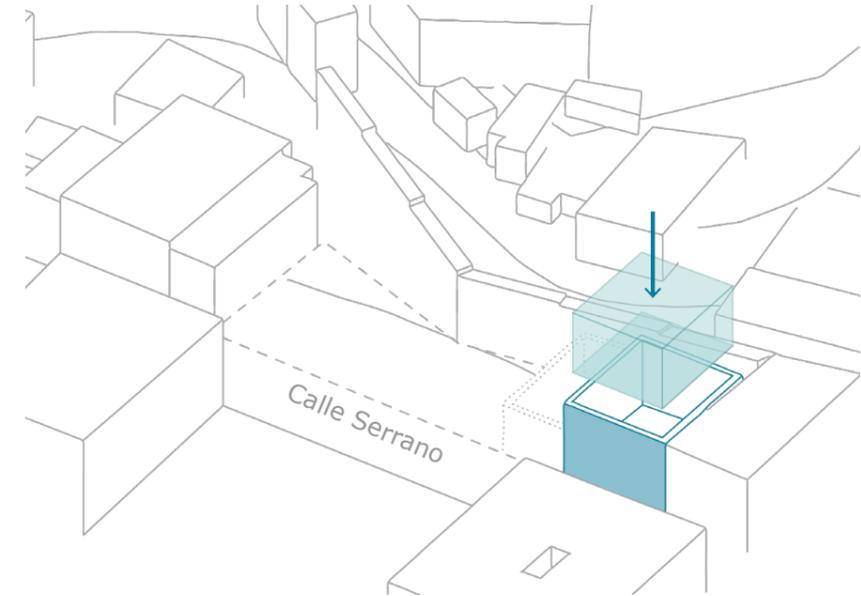


Figura 44: Estrategia 1
Fuente: Elaboración propia.(2023)

2. Prolongación de fachada continua desde edificio preexistente Nasro Maluk.

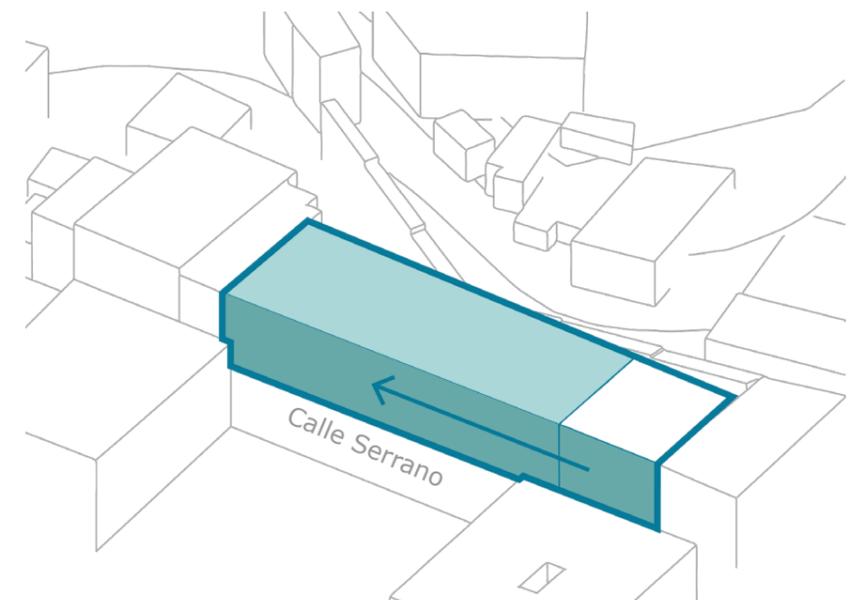


Figura 45: Estrategia 2
Fuente: Elaboración propia.(2023)

3. Integración de programas públicos de venta y educacional, y privados con vivienda en el edificio.

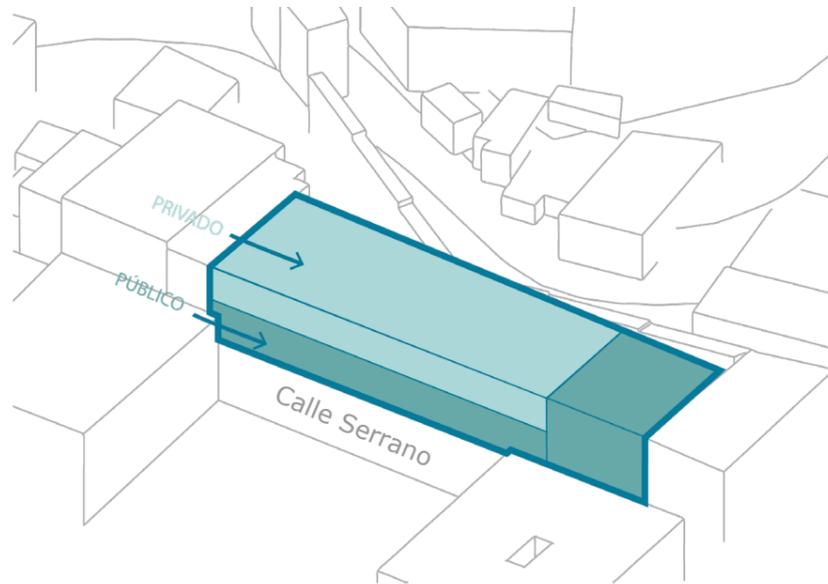


Figura 46: Estrategia 3
Fuente: Elaboración propia.(2023)

4. Integración de equipamiento educacional en inmueble Nasro Maluk, destinado a público objetivo en edad escolar.

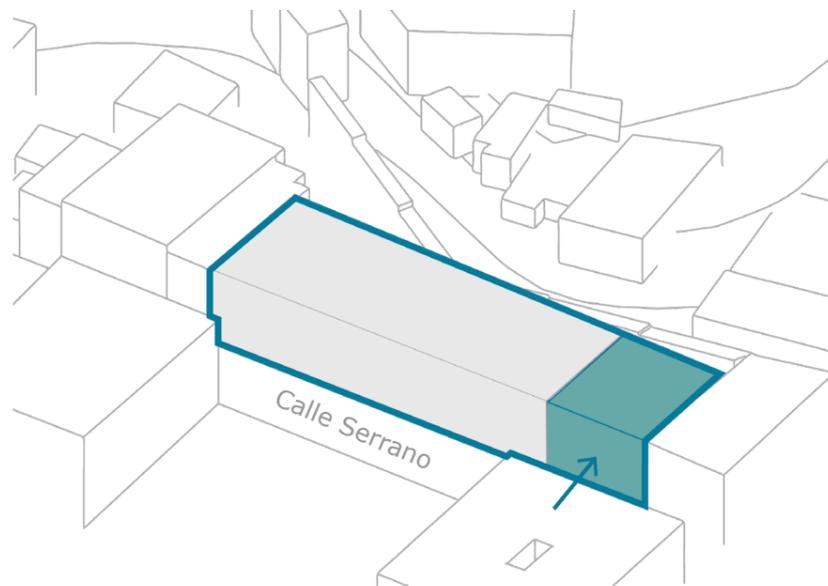


Figura 47: Estrategia 4
Fuente: Elaboración propia.(2023)

5. Disposición de locales comerciales independientes entre sí, que permitan la venta de productos y/o consumo en el lugar.

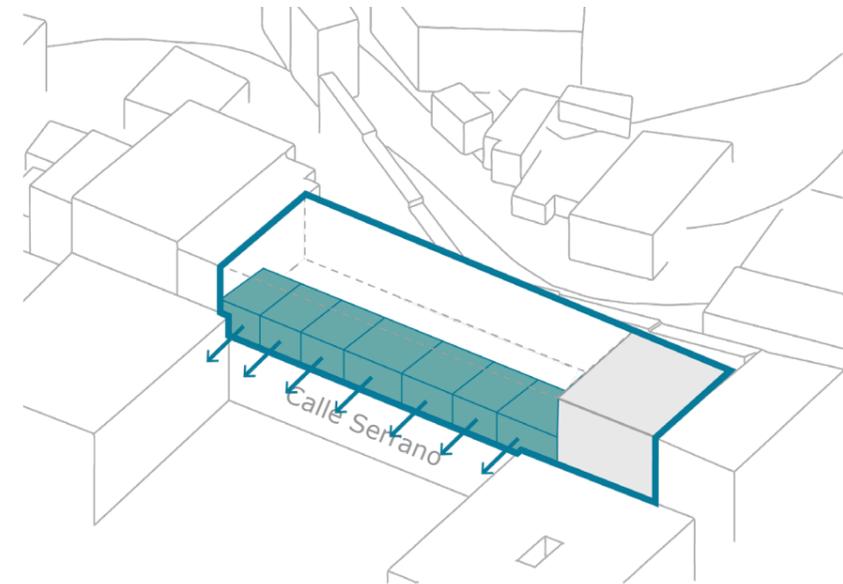
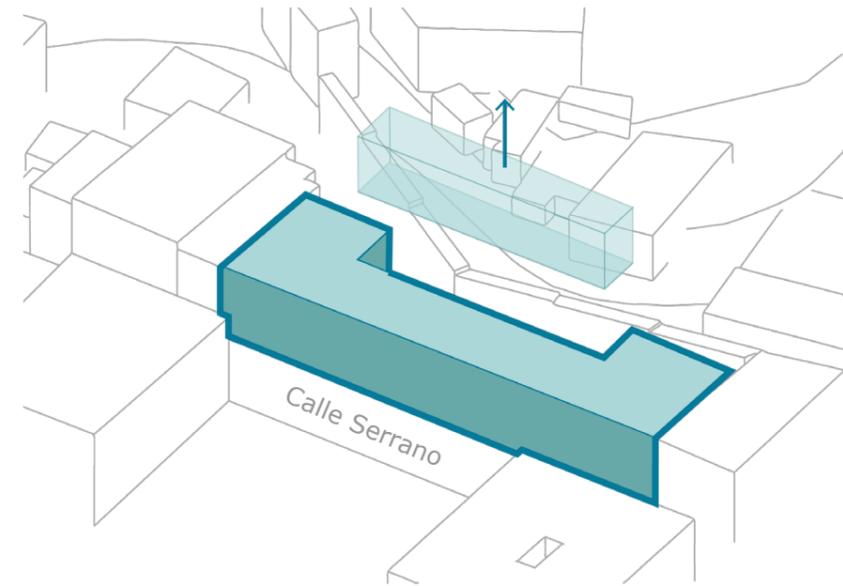


Figura 48: Estrategia 5
Fuente: Elaboración propia.(2023)

6. Generar patio central como articulador de las circulaciones y actividades dinámicas.



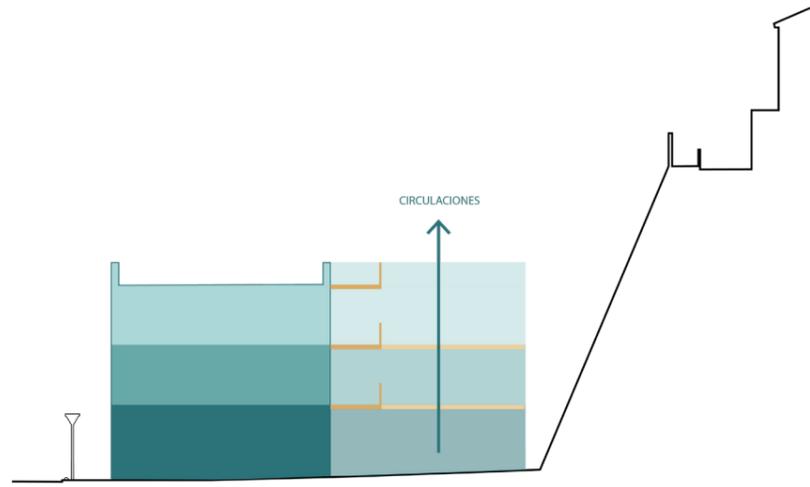


Figura 49: Estrategia 6
Fuente: Elaboración propia.(2023)

7. Creación de terraza comunitaria para la realización de actividades de esparcimiento pasivas de los habitantes.

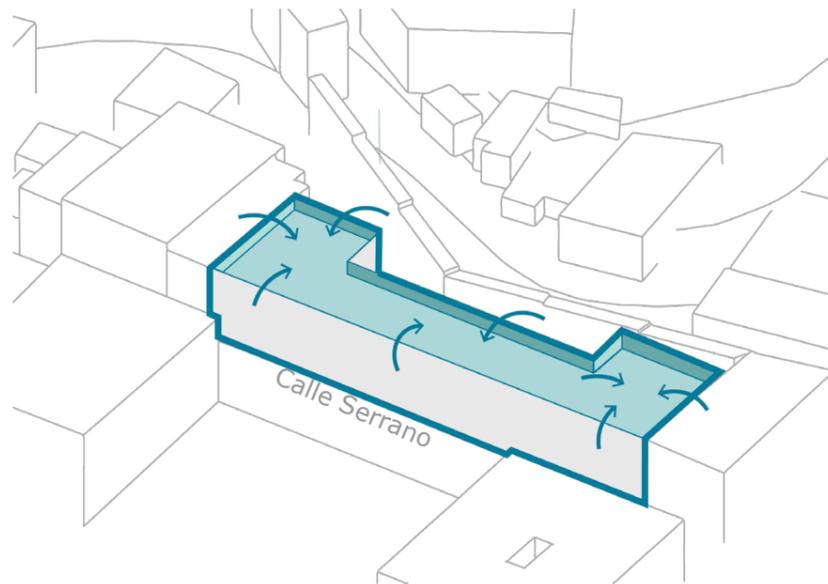


Figura 50: Estrategia 7
Fuente: Elaboración propia.(2023)

3.3 Propuesta programática

Programa

1. Viviendas

Vivienda tipo 1

Cocina
Living
Comedor
Baño
Dormitorio principal
Logia

Vivienda tipo 2

Cocina
Living
Comedor
Baño
Dormitorio principal
Dormitorio 2
Logia

Vivienda tipo 3

Cocina
Living
Comedor
Baño
Dormitorio principal
Dormitorio 2
Dormitorio 3
Logia

2. Taller para la infancia

Salas de estudio
Sala de juego
Sala de descanso
Cocina
Baños
Patio
Administración
Bodega

3. Locales Comerciales (venta)

Mesón de atención
Baño
Bodega
Zona de exhibición

4. Locales comerciales (consumo)

Mesón de venta
Mesón de atención
Cocina/Barra
Área de mesas
Baño trabajadores
Baño clientes
Bodega

5. Terraza comunitaria

Bodega
Huertos
Zona de descanso
Quinchos

3.4 Partido General

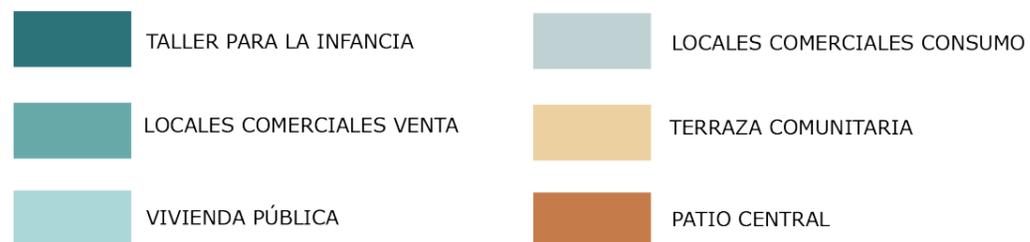
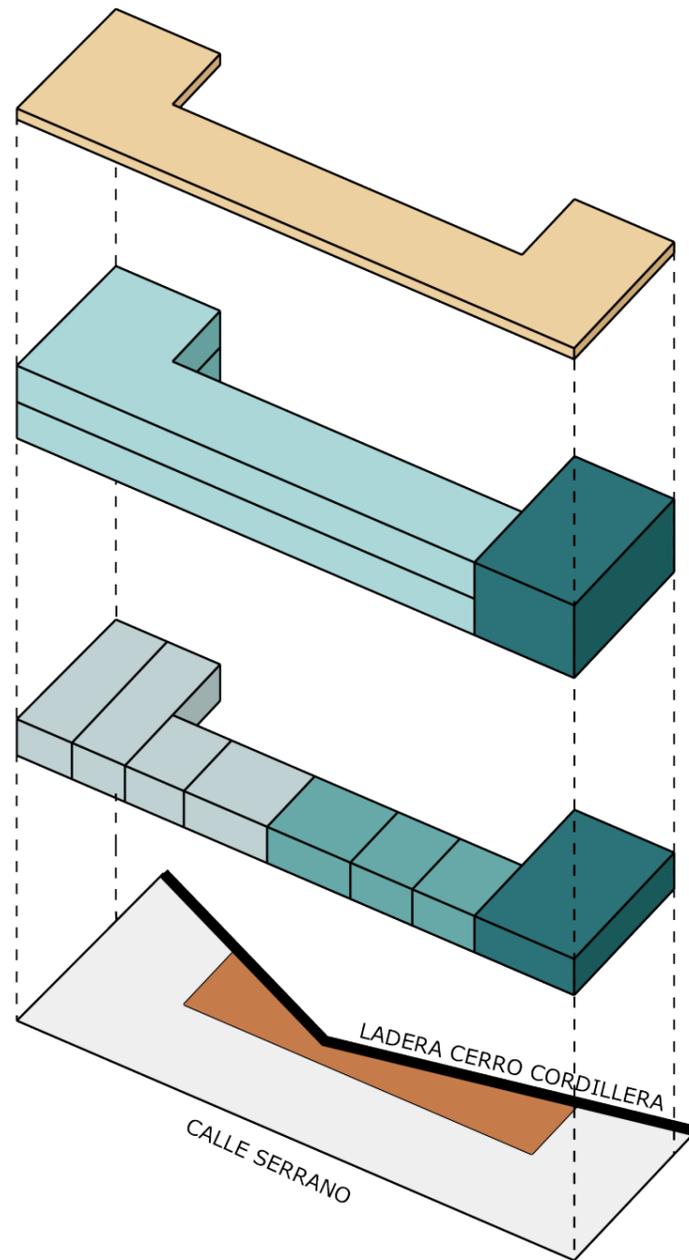


Figura 51: Esquema zonificación programa
Fuente: Elaboración propia.(2023)

Superficies para propuesta programática del proyecto:

PROGRAMAS	RESUMEN DE SUPERFICIES
Taller para la Infancia	648 m2 distribuidos en 2 niveles
Locales Comerciales de venta	215 m2 distribuidos en el primer nivel
Locales Comerciales de consumo	380 m2 distribuidos en el primer nivel
Viviendas	1260 m2 distribuidos en 2 niveles
Terraza Comunitaria	964 m2 en la cubierta del edificio
Patio Central	380 m2 en el primer nivel

3.5 Propuesta material y estructural

En relación con la idea de mantener el valor de la materialidad predominante en el Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso y del Barrio Puerto es que se decide utilizar la albañilería como material principal en los muros del proyecto.

Con el objetivo de dotar de mayor firmeza al edificio, se incorpora el hormigón como material para la estructura. De esta manera el sistema estructural es mixto, con cimentación, estructura de pilares, vigas y losas en hormigón, y muros de albañilería.

Con respecto a elementos como barandillas y escaleras se decide incorporar el acero por su ligereza y resistencia.

Para la configuración de la estructura del proyecto se dispondrá de una trama modulada de 3x3m que se irá replicando en la totalidad del terreno. El sistema estructural mixto y la modulación permite tener espacios interiores amplios, con las dimensiones necesarias para la realización del programa propuesto, por medio de una subtrama se delimitarán las circulaciones exteriores, bodegas, entre otros.

3.6 Gestión

Al ser una fusión de terrenos de propiedad privada y municipal, se propone un trabajo de gestión de la compra de los terrenos de privados por parte del SERVIU. El desarrollo del proyecto se realiza entre el MINVU, Municipio de Valparaíso en conjunto con el Ministerio de Desarrollo Social y el Gobierno Regional de Valparaíso, ya que lo que se impulsa es un proyecto habitacional de arriendo protegido en un edificio que sería de propiedad municipal.

El desarrollo de esta iniciativa, requiere de aportes complementarios, ya que se considera la reparación del edificio patrimonial Nasro Maluk, lo que requiere de una gran inversión para ser intervenido, además de

la autorización y aprobación del proyecto por parte del Consejo de Monumentos Nacionales, por encontrarse en ZT y SPM. Dentro del financiamiento también se requieren aportes del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR).

Por último, el Municipio de Valparaíso en su Pladeco dentro del eje 2 se propone un programa de recuperación de inmuebles patrimoniales para uso de vivienda social, con el objetivo de "recuperar y fomentar la densificación de barrios conservando y valorizando los atributos locales desde el enfoque del paisaje urbano histórico" (I. Municipalidad de Valparaíso, p.287). Dentro de este programa ya se están desarrollando iniciativas de vivienda pública en arriendo protegido dentro del barrio.

Conclusiones

Si bien este documento es parte de un proceso de titulación es posible mencionar ciertas conclusiones en base al desarrollo realizado.

En primer lugar, es necesario visibilizar los procesos de deterioro que sufren los centros históricos, comprender que se debe tener un plan de manejo que abarque de lo macro a lo micro, que se haga cargo del abandono de las zonas y las permita ver como una oportunidad para la regeneración de los barrios y las ciudades. Una regeneración que adapte los usos a las nuevas necesidades de los habitantes, que permita generar relaciones sociales sin imponerse por sobre otras zonas.

Además, se debe considerar la adaptabilidad que los inmuebles patrimoniales pueden ofrecer, visualizar oportunidades de cambio que favorezcan a los habitantes sin necesidad de pasar a llevar los valores y atributos del edificio o la zona, ya que es importante conservar la historia de nuestras ciudades.

Por último, tener presente que los núcleos familiares han cambiado con los años, que la oferta de vivienda debe ser diversa y no estandarizada. Se debe hacer un trabajo conjunto con los habitantes de los barrios, entregarles herramientas y recursos para facilitar la estadía de estos en los centros históricos, e incorporar nuevos usos que potencien la vivienda y el desarrollo económico dentro de los barrios.

Bibliografía

Bazant, J. (2012). Deterioro del centro histórico de las ciudades. ¿Es viable su reactivación? *Tiempo y Espacio*, 29, Article 29. <https://doi.org/10.22320/rte.vi29.1801>

BCN (2021). Región de Valparaíso. Chile Nuestro País. <https://www.bcn.cl/siit/nuestropais/region5>

Cabrera, M., & Castellar, A. (2017). La preservación de centros históricos: Análisis situacional de Cartagena de Indias. 30. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6153969.pdf>

Carrión, F. (2010). Ciudad, memoria y proyecto (1. ed). OLACCHI. https://works.bepress.com/fernando_carrion/413/download/

Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE* (Santiago), 31 (93). <https://doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>

CChC (2017). Hacia una gestión sustentable del patrimonio arquitectónico en Chile. 43 | ENERO 2017. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Fundamenta_CChC_43.pdf

CMN. (2023). Acerca del Consejo de Monumentos Nacionales. Misión institucional. <https://www.monumentos.gob.cl/acerca/quienes-somos>

CMN (2019). Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas 2019 | Consejo de Monumentos Nacionales. <https://www.monumentos.gob.cl/publicaciones/libros/ley-monumentos-nacionales-normas-relacionadas-ano-2019>

CMN (2001). Normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas. Consejo de Monumentos Nacionales. https://en.unesco.org/sites/default/files/chil_normas_zonas_pitorescas_spaorof.pdf

De Gracia, F. (1992). Construir en lo construido : la arquitectura como modificación. Nerea. <http://bibliografias.uchile.cl.uchile.idm.oclc.org/3265>

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

Garay, A. (2013). Puerto Madero: Análisis de un proyecto. <https://www.lincolninst.edu/pt-br/publications/articles/puerto-madero>

Garrido, P. (2015). Vida y obsolescencia de fachadas del siglo XX en la ciudad de Barcelona . El caso de los edificios sin protección patrimonial: Factores de influencia y estrategias de diseño en relación a los efectos del paso del tiempo. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=80944>

ICOMOS Chile. (2007). Carta De Quito 1977. Conclusiones Del Coloquio Sobre La Preservación De Los Centros Históricos Ante El Crecimiento De Las Ciudades Contemporáneas UNESCO, PNUD. ICOMOS Chile. <http://icomoschile.blogspot.com/2007/09/carta-de-quito-1977.html>

ICOMOS (2020). Conferencia de Nara sobre Autenticidad 1994. <https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/convention-es.pdf>

I. Municipalidad de Valparaíso. (2020). PLADeco 2020-2030. Creamos Valparaíso para el siglo XXI.

I. Municipalidad de Valparaíso. (2023). Valparaíso una síntesis de lo que somos. https://www.munivalpo.cl/repositorio/valparaiso_sintesis.aspx

INE (2017). Censo 2017. Estimaciones y Proyecciones de la Población de Chile 1992-2050. <http://www.censo2017.cl/>

Jiménez Vergara, C., & Aguilar, M. F. (2006). Identidad Tipológica del Patrimonio Arquitectónico. Área Histórica Unesco de Valparaíso.

LGUC (2018). DFL 458. Ley General De Urbanismo Y Construcciones. Biblioteca del Congreso Nacional. https://fiscalia.mop.gob.cl/marconormativo/Documents/mop/DFL_458_Ley_General_de_Urbanismo_y_Construccion.pdf

MINEDUC. (2020). Ley 17.388. Legisla Sobre Monumentos Nacionales; Modifica Las Leyes 16.617 Y 16.719; Deroga El Decreto Ley 651, De 17 De Octubre De 1925. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28892>

Ministerio de Desarrollo Social y Familia (2022). Observatorio social - Encuesta Casen. <http://observatorio.ministeriodesarrollsocial.gob.cl/encuesta-casen>

MINVU (2022). Plan de Emergencia Habitacional, 2022-2025. Ministerio de Vivienda y urbanismo. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>

OGUC (2019). Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/05/OGUC-Junio-2020-D.S.-N%C2%B032-D.O.-13-06-2020.pdf>

ONU Hábitat. (2016). Regeneración Urbana / Jornadas de Trabajo. Ayuntamiento de Madrid, ONU Hábitat. https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban_regeneration.pdf

Ott, C. (2023). Intervención patrimonial edificio startup República / Martin Schmidt Radic Arquitectos Asociados. Arch Daily. <https://www.archdaily.cl/cl/971071/intervencion-patrimonial-edificio-startup-republica-msraa-martin-schmidt-radic-arquitectos-asociados>

Pujol, J. (2022). Necesidad de regeneración urbana para desarrollos urbanos sostenibles. Master Class FAU. La Condes Design. https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch_permalink&v=1758245561177881

Rojas, E. (2004). Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales. <https://publications.iadb.org/es/publicacion/14158/volver-al-centro-la-recuperacion-de-areas-urbanas-centrales>

Sánchez, A. et. Al. (2009). Valparaíso: Su geografía, su historia y su identidad como Patrimonio de la Humanidad. Estudios Geográficos. Vol. LXX. 266. pp. 269-293. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.0445>

UNESCO (2000). Carta De Cracovia 2000. Principios Para La Conservación Y Restauración Del Patrimonio Construido. https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_cracovia_2000_spa_orof.pdf

UNESCO (1972). Convención sobre la protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

UNESCO. (2005). Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial. <http://whc.unesco.org/archive/opguide05-es.pdf>

Urbina, X. (2016) La colonización vertical en Valparaíso. Etapa inicial. HYBRIS. Revista de Filosofía, Vol. 7 N° Especial. pp. 97-127. Valparaíso: la escritura de la ciudad anárquica. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5604265.pdf>

UNESCO (2003). Nomination of Valparaiso For Inclusion on The World Heritage List. <https://whc.unesco.org/uploads/nominations/959rev.pdf>

UNESCO (2021). Patrimonio Mundial. UNESCO. <https://es.unesco.org/themes/patrimonio-mundial>

Figuras

Fig.1 Angela Muñoz (2023). Centro histórico de la ciudad de Valparaíso y Zona UNESCO

Fig.2 Angela Muñoz (2023). Esquema Problemática.

Fig.3 BBC Mundo (2019). Zócalo de Ciudad de México, centro de reunión masiva para la ciudad. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-49197955>

Fig.4 Pallero, D. (2022). Casa en abandono Centro Histórico de Quito. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/edificaciones-centro-historico-deterioradas-municipio.html>

Fig.5 Déficit Cero (2022). Composición de requerimientos de vivienda por región. https://deficitcero.cl/uploads/biblioteca/Minuta_EstimaciondelDeficit.pdf

Fig.6 Expedia (2023). Regeneración urbana Puerto Madero. <https://www.expedia.com/fotos/es/argentina/buenos-aires/puerto-madero.d6140917?view=large-gallery>

Fig.7 Bilbao Ria 2000 (2023). Regeneración urbana conjunto torres de vivienda de Ametzola. <https://www.bilbaoria2000.org/actuaciones/infraestructuras-ferroviarias/modificacion-de-la-linea-de-feve-a-su-paso-por-ametzola/>

Fig.8 Falconer, J. (2018). Docklands de Londres, al fondo equipamiento barrial. <https://traveler.marriott.com/london/london-docklands/>

Fig. 9 De Gracia, F. (1992). Relaciones de inclusión, intersección y exclusión. <http://bibliografias.uchile.cl/uchile.idm.oclc.org/3265>

Fig.10 Falconer, J. (2018). Edificio Grace frente a Plaza Sotomayor, se realizó el vaciado arquitectónico. <https://www.skyscrapercity.com/threads/chile-valparaiso-la-joya-del-pacifico.1518459/>

Fig.11 Skycraper City (2012). Edificio blanco, Mall Espacio M y su fachada frente a plaza Montt-Varas. <https://valparaiso2036.wordpress.com/2016/04/01/un-museo-y-una-compania-para-valparaiso/>

Fig.12 Angela Muñoz (2023). Pilares del Valor Universal Excepcional, falencia en Plan de manejo y gestión. En base a IUCN.

Fig.13 DuocUC (2009). Palacio Luis Cousiño, antes y después de su conservación. <http://bibliotecaduocvalparaiso.blogspot.com/2009/07/palacio-luis-cousino-duocuc.html>

Fig.14 Angela Muñoz (2023). Ubicación Valparaíso a nivel nacional.

Fig.15 MMA (2016). Puerto de Valparaíso y ciudad de fondo. <https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2016/12/valpara.jpg>

Fig.16 Angela Muñoz (2023). Sectores geográficamente característicos de Valparaíso.

Fig.17 Memoria Chilena (2022). Iglesia La Matriz año 1822. <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-70435.html>

Fig.18 SURDOC (2018). Representación Paseo Atkinson año 1896. <https://www.surdoc.cl/registro/51-126>

Fig.19 Angela Muñoz (2023). Concentración de Población en Valparaíso.

Fig.20 Angela Muñoz (2023). Despoblamiento Valparaíso Censos 2002-2017. En base a El despoblamiento de Valparaíso de Atisba.

Fig.21 Angela Muñoz (2023). Desarrollo Histórico Urbano de Valparaíso. En base a cartografía Conservar y re-activar el paisaje en el Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso.

Fig.22 Sironvalle, A (2018). Calle Serrano, carácter comercial consolidado. <https://twitter.com/alb0black/status/987886661014118400>

Fig.23 Memoria Chilena (2022). Configuración espacial Plaza Echaurren al año 1900. <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-67782.html>

Fig.24 Angela Muñoz (2023). Nollí Barrio Puerto, se aprecia la diferencia de granulometría entre el Plan y los Cerros.

Fig.25 Angela Muñoz (2023). Límites Barrio Puerto.

Fig.26 Angela Muñoz (2023). Vialidad Barrio Puerto.

Fig.27 Angela Muñoz (2023). Inmuebles abandonados Barrio Puerto, diferenciación en desuso, en ruinas o sitios eriazos.

Fig.28 Angela Muñoz (2023). Iniciativas proyectos a realizar en el Barrio Puerto. En base a Informe UNESCO.

Fig.29 Angela Muñoz (2023). Tabla criterios de selección inmueble.

Fig.30 Angela Muñoz (2023). Fachada calle Serrano, tramo Ascensor Cordillera hasta Plaza Echaurren.

Fig.31 Angela Muñoz (2023). Plano esquemático emplazamiento terreno escogido.

Fig.32 Angela Muñoz (2023). Cortes condición actual del terreno.

Fig.33 Angela Muñoz (2023). Uso de suelo actuales contexto inmediato al terreno.

Fig.34 Angela Muñoz (2023). Análisis lesiones del inmueble.

Fig.35 Inmobiliaria Activa (2021). Edificio Plaza Zenteno enfrenteado a Basílica Sagrado Corazón de María. <https://www.activa.cl/blog/proyectos/edificio-activa-plaza-zenteno/>

Fig.36 Inmobiliaria Activa (2021). Zócalo comercial en planta baja y doble altura. <https://www.activa.cl/blog/proyectos/edificio-activa-plaza-zenteno/>

Fig.37 Inmobiliaria Activa (2021). Azotea con programa comunitario y su vista a la Basílica. <https://www.activa.cl/blog/proyectos/edificio-activa-plaza-zenteno/>

Fig.38 ArchDaily (2023). Fachada principal inmueble intervenido. <https://www.archdaily.cl/cl/971071/intervencion-patrimonial-edificio-startup-republica-msraa-martin-schmidt-radic-arquitectos-asociados>

Fig.39 ArchDaily (2023). Patio central que configura las circulaciones. <https://www.archdaily.cl/cl/971071/intervencion-patrimonial-edificio-startup-republica-msraa-martin-schmidt-radic-arquitectos-asociados>

Fig.40 ArchDaily (2023). Mixtura de materiales del proyecto. <https://www.archdaily.cl/cl/971071/intervencion-patrimonial-edificio-startup-republica-msraa-martin-schmidt-radic-arquitectos-asociados>

Fig.41 ArchDaily (2016). Concentración de circulaciones en torno al patio central. <https://www.archdaily.cl/cl/797884/ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales/580a5c54e58ece598700005c-ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales-foto>

Fig.42 ArchDaily (2016). Espacios de oficinas, uso del material como elemento unificador. <https://www.archdaily.cl/cl/797884/ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales/580a5831e58ece5987000048-ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales-foto>

Anexos

Fig.43 ArchDaily (2016). Esquema usos mixtos del edificio. <https://www.archdaily.cl/cl/797884/ch-reurbano-cada-val-and-sola-morales/580a6268e58e-ce59870000b3-ch-reurbano-cada-val-and-sola-morales-axonometrica>

Fig.44 Angela Muñoz (2023). Estrategia 1.

Fig.45 Angela Muñoz (2023). Estrategia 2.

Fig.46 Angela Muñoz (2023). Estrategia 3.

Fig.47 Angela Muñoz (2023). Estrategia 4.

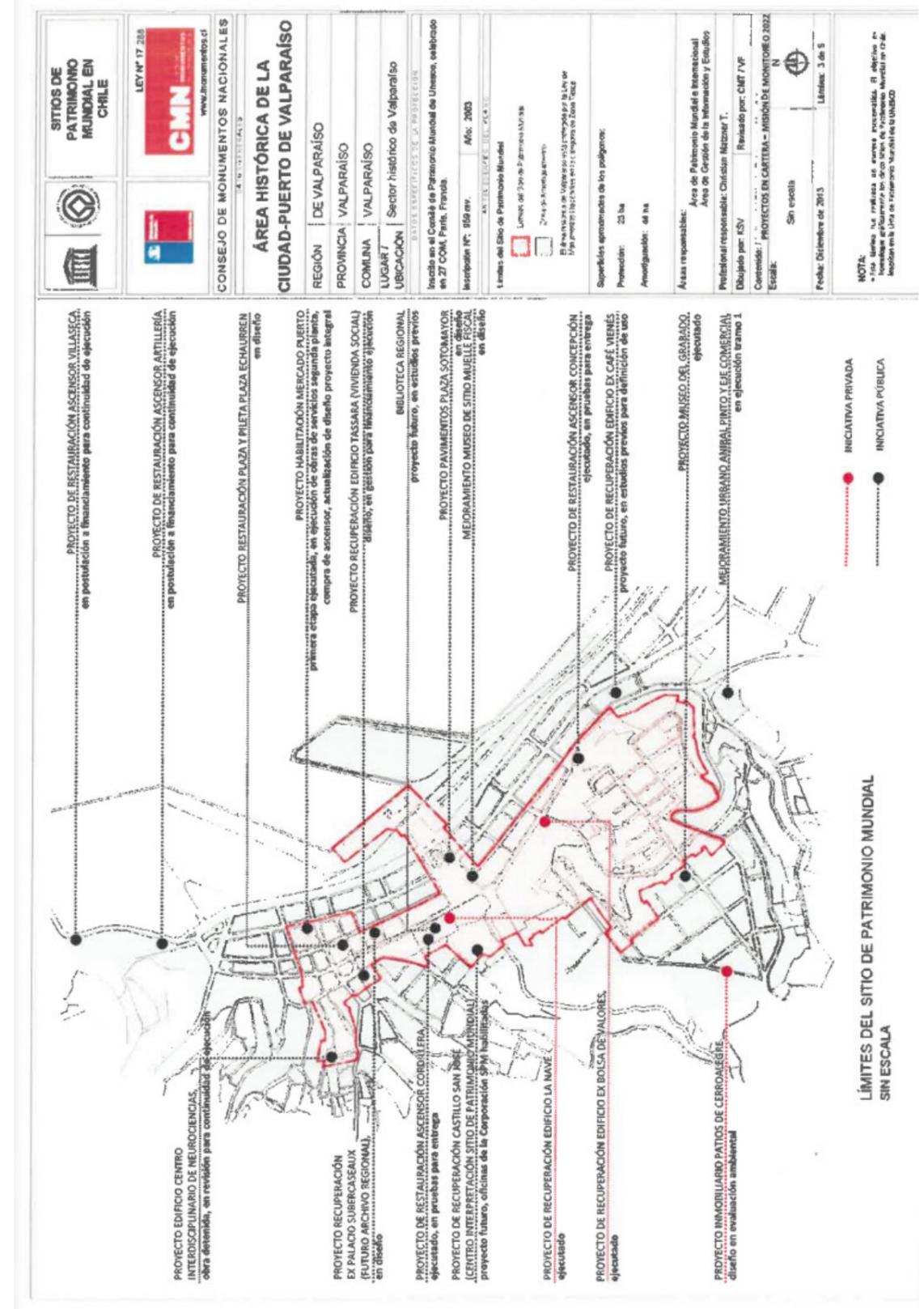
Fig.48 Angela Muñoz (2023). Estrategia 5.

Fig.49 Angela Muñoz (2023). Estrategia 6.

Fig.50 Angela Muñoz (2023). Estrategia 7.

Fig.51 Angela Muñoz (2023). Esquema zonificación programa.

Anexo 1: Iniciativas proyectadas en el Sitio Patrimonio Mundial a Noviembre de 2022.





FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIVERSIDAD DE CHILE

AUA00008-1
Planteamiento integral del problema de Título
Semestre Otoño 2023