

*Valparaíso es un caleidoscopio,
un naufragio al revés
Valparaíso es un andamio en ventolera,
un laberinto de colores.
Valparaíso son escalas que van al cielo,
ascensores por entre los patios de las casas...
un despelote desordenado y hermoso.
Leo Silva A.*

Centro patrimonial Tassara

Rehabilitacion Patrimonial, Plaza Echaurren, Valparaíso

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile
Memoria para optar al título de Arquitecto
Marzo 2017

Rocío Cisternas O.
Profesora guía: Humberto Eliash
Ayudante: Catalina Yurisc

6	CAPÍTULO 1	PRESENTACIÓN DEL TEMA
8		1. Introducción
8		2. Motivación y Acercamiento al tema
8		3. Problema y tema de arquitectura
10		4. Oportunidad
10		5. Propuesta
12		6. Objetivos del proyecto
12		7. Metodología
	CAPÍTULO 2	MARCO TEÓRICO
16		1. Valparaíso
20		2. El Patrimonio
22		3. El turismo
24		4. La I. Municipalidad de Valparaíso
28	CAPÍTULO 3	EMPLAZAMIENTO
30		1. Barrio puerto y la plaza Echaurren.
30		1.1 Contexto histórico
32		1.2 Contexto actual
34	CAPÍTULO 4	EL EDIFICIO TASSARA
36		1. Presentación
36		2. Antecedentes históricos
39		3. Planimetrías
42		4. Estructura principal y materialidad
44		5. Modificaciones anteriormente realizadas
46		6. Usos
48		7. Levantamiento de lesiones
52		8. Valores del inmueble
54		9. Normativa ligada al inmueble

56	CAPÍTULO 5	CENTRO PATRIMONIAL TASSARA
58		1. Consideraciones urbanas
62		2. Propuesta de diseño
67		3. Propuesta programática
68		4. Partido general
70		5. Propuesta estructural y constructiva
71		6. Consideraciones de sustentabilidad
73		7. Consideraciones generales
74		8. Plan de gestión
76		9. Avance de proyecto
84	CAPÍTULO 7	BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS
85		Bibliografía
88		Proyectos consultados
90		Anexos

*Todas aquellas imágenes en las que no se especifica su fuente, son de elaboración propia

Presentación del tema

Introducción, Motivaciones, Objetivos, Metodología

"Las iniciativas de este tipo no sólo promueven la reutilización de los edificios que se encuentran dentro del sitio patrimonial, sino también la revitalización urbana, diversificando así los usos y alentando la ocupación de espacios públicos en áreas degradadas"

Informe de misión de asesoramiento para el sitio de patrimonio mundial Area histórica de ciudad-puerto de Valparaíso



1. Introducción

Valparaíso posee un fuerte valor histórico con inmuebles que poseen valiosas características arquitectónicas, estos inmuebles poseen un estilo ecléctico que son reflejo del período de auge que vivió Valparaíso y por ende nuestro país.

A pesar de esto, un gran número de inmuebles de valor histórico se encuentran en un importante grado de abandono (terremotos, incendios, etc.) y en algunas zonas de Valparaíso esto se incrementa, esto genera que se produzcan peligrosos focos de delincuencia, y deterioro

El presente proyecto de título consiste en la rehabilitación patrimonial de un edificio ubicado en una de las zonas más importante a nivel histórico de Valparaíso, buscando realzar sus valores, dándole un nuevo uso e introduciendo decisiones arquitectónicas propias de un nuevo siglo. Aprovechando la oportunidad del interés por parte de la municipalidad de rehabilitar el edificio Tassara para albergar oficinas y una exposición enfocada al visitante de Valparaíso.

2. Motivación y acercamiento al tema

Durante los años de aprendizaje en la Universidad fui adquiriendo un interés por el patrimonio, su cuidado, estudio y preservación. Posteriormente, en mi semestre de seminario decidí realizar mi investigación de seminario ligado al área del patrimonio, el tema principal fue la importancia del Adobillo en el Patrimonio de Valparaíso, donde me centré en la importancia de un sistema constructivo en la conformación de una ciudad Patrimonio de la Humanidad, posteriormente y con el incentivo de seguir ligada a estos sitios de patrimonio mundial, realicé mi práctica profesional en la Fundación de Amigos de las Iglesias de Chiloé (FAICH) con la finalidad de ampliar mi conocimiento en restauración del patrimonio Chileno con importancia universal, gracias a estos dos procesos adquirí conocimientos de patrimonio arquitectónico y de su cuidado, motivo por el cual decidí realizar mi proyecto de título referido a esta misma área y en el mismo lugar en la cual realicé mi seminario de investigación.

3. Problema y tema de arquitectura

Valparaíso es una ciudad la cual forma parte crucial de la historia del desarrollo industrial y cultural de nuestro país, es por esto que podemos encontrar edificios de una importante arquitectura, y una urbanización que es reflejo del crecimiento de una ciudad puerto única en nuestro país. Gracias a esto, en el año 2001 se declaró a Valparaíso como Ciudad Patrimonio de la Humanidad.

Actualmente, podemos hallar una ciudad que ha sufrido con el paso del tiempo, según la encuesta Casen 2006, Valparaíso es la tercera capital regional con menos ingreso per cápita y según la encuesta INE 2008 presenta la mayor tasa de desempleo del país (Poduje, 2009). Estos datos se reflejan en la ciudad, la poca inversión en mantenimiento ha generado que su arquitectura y la urbanización haya quedado de lado, es por eso que hoy Valparaíso es conocido por factores negativos como la delincuencia, la basura en las calles, edificios derrumbados, etc.

Debido a esta problemática, han existido planes y proyectos por parte del estado y de la municipalidad, sin mucho éxito. Se habla de despilfarro de recursos públicos, y de un “aletargado manejo del patrimonio histórico”, es por esto que la UNESCO ha manifestado su disconformidad frente a los responsables de revitalizar las zonas en peligro y permanece muy atenta a los planes y a la gestión que podrían mejorar y reactivar el debilitado estado de ciudad.

“Nunca se comprendió lo de la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad, si bien al principio era como un objetivo que aunó muchos esfuerzos, luego no se comprendió y nunca se ha entendido todo el tejido urbano patrimonial como un recurso, que puede traer riqueza a la ciudad, nunca se ha entendido así, siempre se ha visto como un problema, siempre se ha visto como un conjunto de edificios viejos emplazado en una ciudad abandonada sin uso.” Macarena Carroza, Historiadora del Arte, fundación puerto de ideas (Carroza, 2015)



Fuente: http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20080207/pags/20080207000356.html



Fuente: <http://www.chvnoticias.cl/reportaje-a-fondo/delinuencia-se-ha-tomado-plaza-echaurren-en-valparaiso/2016-02-15/233500.html>, 15/02/2016 Chilevision noticias.

Frente a esto, se pueden observar 2 grandes problemas que se relacionan entre sí: la decadencia de su arquitectura y la gestión de su cuidado. Presentándose 2 oportunidades, la rehabilitación de un edificio, y la posibilidad de dar un espacio a las autoridades (y por ende al habitantes y al turista de Valparaíso).

Luego de analizar la problemática a nivel de ciudad, se observó que, dentro de los sectores más importantes y más afectados de la Zona Patrimonial, se encuentra el sector "Barrio Puerto", el cual corresponde a uno de los sectores con más valor histórico de Valparaíso por tratarse del barrio donde se encuentra la primera plaza de armas de Valparaíso: la plaza Echaurren, además de encontrarse inmuebles con valiosas características arquitectónicas de un pasado esplendoroso.¹

A pesar de esto, presenta una situación poco deseable, en este momento, es un espacio hostil ya que es un peligroso foco de delincuencia y deterioro. Uno de los principales motivos son el importante grado de abandono de sus edificios.

¹ "Ficha de edificios insertos en el centro histórico, edificio manzana cabezal, unidad técnica de patrimonio 1998 I. Municipalidad de Valparaíso"

"Es sin duda uno de los rincones más emblemáticos de Valparaíso donde mejor se refleja la vida porteña, pese a ello la recomendación para los turistas es simplemente no pasar por ese lugar, la delincuencia, denuncian los porteños, se ha tomado la plaza Echaurren, un lugar simbólico pero que por momentos parece muy abandonado" Macarena Pizarro, 15 febrero 2016.

No hay que olvidar que existe una potencial presencia de turistas en la ciudad, la cual debiese estar claramente ligada al barrio puerto por tratarse del sector fundacional de Valparaíso, sin embargo hacen falta programas ligados al turismo y de interés para estos visitantes, sumada la ya mencionada decadencia del sector, no se ha logrado que el barrio se establezca como un polo turístico.

Dentro de los inmuebles que rodean esta plaza se encuentra el edificio Tassara, el cual actúa como cabezal de la plaza Echaurren, este edificio debido a su antigüedad, a sismos y a un incendio ocurrido el 2008, se encuentra en una situación de deterioro considerable, la municipalidad realizó un estudio para saber si era posible albergar oficinas municipales, y el resultado fue negativo, el edificio no se puede habitar en las condiciones actuales, siendo necesario un trabajo más profundo para que pueda tener el uso al que se le quiere destinar.

4. Oportunidad:

Valparaíso como ya dijimos, está sufriendo muchos problemas como ciudad, sin embargo, al mismo tiempo es conocida como “La capital cultural del país”¹, con constantes eventos culturales, que se han convertido también en turísticos

Es en Valparaíso donde se encuentra el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes y con el tiempo, la ciudad ha logrado desarrollar ciertos aspectos que si bien no se encuentran totalmente resueltos, se presentan como una oportunidad para mejorar la grave situación mencionada anteriormente, estos aspectos serían: la cultura, el patrimonio, el turismo, la bohemia, y lo universitario.

Además, la Plaza Echaurren forma parte importante de la identidad porteña, la activación de este sector permitirá generar empleos, ingresos y por tanto más movimiento de personas, contribuyendo a que el porteño tenga una mejora en la experiencia de visitar el lugar. Esta afirmación se refleja en que en estos momentos en todo el sector se encuentran en proyectos de rehabilitación una serie de edificios, lo que refleja el interés por revitalizar este centro histórico (observar imágenes p. 11). Finalmente la suma de estas intervenciones ya sean públicas o privadas es clave en el desarrollo del centro histórico de Valparaíso.

“El patrimonio puede ser una herramienta de superación de la pobreza cultural y espiritual, pero también física. Hay que instrumentalizar el patrimonio, respondiendo a la pregunta de ¿para qué restauramos? Un bello edificio proporciona mucho más que goce estético: ayuda a conservar las raíces de la comunidad, y eso es riqueza que beneficia económicamente, pues tener un barrio patrimonial bien conservado, atrae una afluencia turística importante, genera una población flotante, todos quieren estar ahí, y se genera un círculo virtuoso. Al conservar las costumbres generas un proceso de identidad muy fuerte y se vuelve más difícil que las familias caigan en el círculo de la pobreza, hay que verlo como algo práctico”. (Huneus, 2010)

5. Propuesta

Se debe considerar que el patrimonio no es un bien inmóvil que solo existe para admirar superficialmente, también es un bien intangible y por ende debe protegerse en lo constructivo y en su manera de habitar el espacio, para que pueda auto sustentarse a través del tiempo, por lo tanto es necesario ir renovando los usos de acuerdo a las necesidades actuales. Ya que las necesidades de la ciudad han cambiado.

El proyecto busca ser un aporte para la ciudad y para la recuperación de ella, además de promover el proceso de restauración y recuperación patrimonial y así fomentar la revitalización del sector, y por ende de la ciudad.

Centro patrimonial “Tassara”

El edificio Tassara actualmente está en manos de la municipalidad, la cual pone en arriendo algunos sectores del edificio, es por esto que se da la inquietud por parte de la SECPLA (I. Municipalidad de Valparaíso) de albergar en él las oficinas municipales de la Dirección de Gestión Patrimonial, de la Dirección de Turismo y de la Dirección de Gestión Cultural, una zona de exposición (en la cual se muestre la historia y la importancia del patrimonio de Valparaíso) el archivo histórico de la Municipalidad, y finalmente un Restaurant.

Frente a esta situación, se toma la oportunidad, de rehabilitar un edificio ubicado en la zona seleccionada y además que se pueda albergar en él un programa atingente con la problemática expuesta, dando un espacio para el habitante de Valparaíso, el visitante y para las autoridades (municipalidad).

1 <http://www.lanacion.cl/noticias/vida-y-estilo/valparaiso-capital-cultural-de-chile/2003-05-06/214554.html>

Barrio Puerto
 El barrio Puerto de Valparaíso, conocido por su arquitectura única y sus miradores, se prepara para un futuro renovado. Los proyectos de restauración buscan recuperar el carácter histórico y funcional del sector, promoviendo el turismo y la vida comunitaria. Entre los edificios clave se encuentran el Palacio Subercaseaux, el Mercado Puerto y el Edificio Severín, que serán objeto de importantes obras de conservación y adaptación a las necesidades modernas.



Palacio Subercaseaux
 El municipio busca interesados en ejecutar el proyecto diseñado por el premio nacional de Arquitectura Víctor Gubbins para revitalizar la calle Serrano. Este proyecto busca recuperar el área funcional del Valparaíso y estimular el retorno de la gente al barrio.

El Barrio Puerto se prepara para ponerse guapo

Particulares y entidades públicas impulsan emblemáticos proyectos para recuperar el área funcional de Valparaíso y estimular el retorno de la gente.

INTERES EN RESTAURACIÓN
 El municipio busca interesados en ejecutar el proyecto diseñado por el premio nacional de Arquitectura Víctor Gubbins para revitalizar la calle Serrano.

Mercado puerto

El costo global de \$2.200 millones del Programa de Recreación y Turismo de Valparaíso, que incluye la restauración del Mercado Puerto, se divide en tres etapas. La primera etapa, que incluye la restauración del Mercado Puerto, se divide en tres etapas. La primera etapa, que incluye la restauración del Mercado Puerto, se divide en tres etapas.



PROYECTOS EN TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN EN EL ÁREA HISTÓRICA



Palacio Subercaseaux
 El municipio busca interesados en ejecutar el proyecto diseñado por el premio nacional de Arquitectura Víctor Gubbins para revitalizar la calle Serrano.

Edificio Astoreca
 El CMN aprobó su restauración, pero aún no permite la construcción de un edificio de Ultramar en un sitio contiguo.



PALACIO SUBERCASEAUX.— El municipio busca interesados en ejecutar el proyecto diseñado por el premio nacional de Arquitectura Víctor Gubbins para revitalizar la calle Serrano.



En 2004, un incendio destruyó el edificio Severín. Se proyecta construir un centro de la U. de Valparaíso.



EDIFICIO ASTORECA.— El CMN aprobó su restauración, pero aún no permite la construcción de un edificio de Ultramar en un sitio contiguo.

6. Objetivos del proyecto

Objetivo general

Aportar a la puesta en valor del patrimonio de Valparaíso mediante la rehabilitación patrimonial de un edificio ubicado en la plaza Echaurren (dentro del Sitio Patrimonio de la Humanidad), albergando así, un programa de importancia para la ciudad y fomentando al desarrollo y a la revitalización de un barrio deteriorado.

Objetivos específicos

- Rehabilitar un edificio con una ubicación estratégica.
- Diseñar con criterios de intervención. Tomando en cuenta los valores del edificio.
- Proyectar un programa que sea un aporte para la ciudad de Valparaíso por su ubicación estratégica.

7. Metodología

La metodología se estructura a partir de cinco puntos que se siguieron en la realización de este proyecto. Se hizo necesario partir de una problemática país, decantando en un edificio específico.

1. Identificación de la problemática

Se identifica un problema, que surge a raíz de una investigación previa realizada en Seminario, relacionada a la importancia de Valparaíso y al descuido que hoy sufre. De ese problema, se identifica una edificación ubicada en la zona más patrimonial, y dañada de la zona P. de la Humanidad, además de tratarse de una edificación propiedad de la I. Municipalidad que presenta problemáticas más específicas que también han de resolverse.

2. Investigación asociada a la edificación

Se realiza la investigación relacionada a la historia, al contexto político, patrimonial y arquitectónico entre otros. Este trabajo se hace mediante registros bibliográficos (libros, revistas y artículos en periódicos), visitas a terreno, y entrevistas a arquitectos de la SECPLA y del archivo histórico de la Municipalidad de Valparaíso.

3. Análisis y Valoración

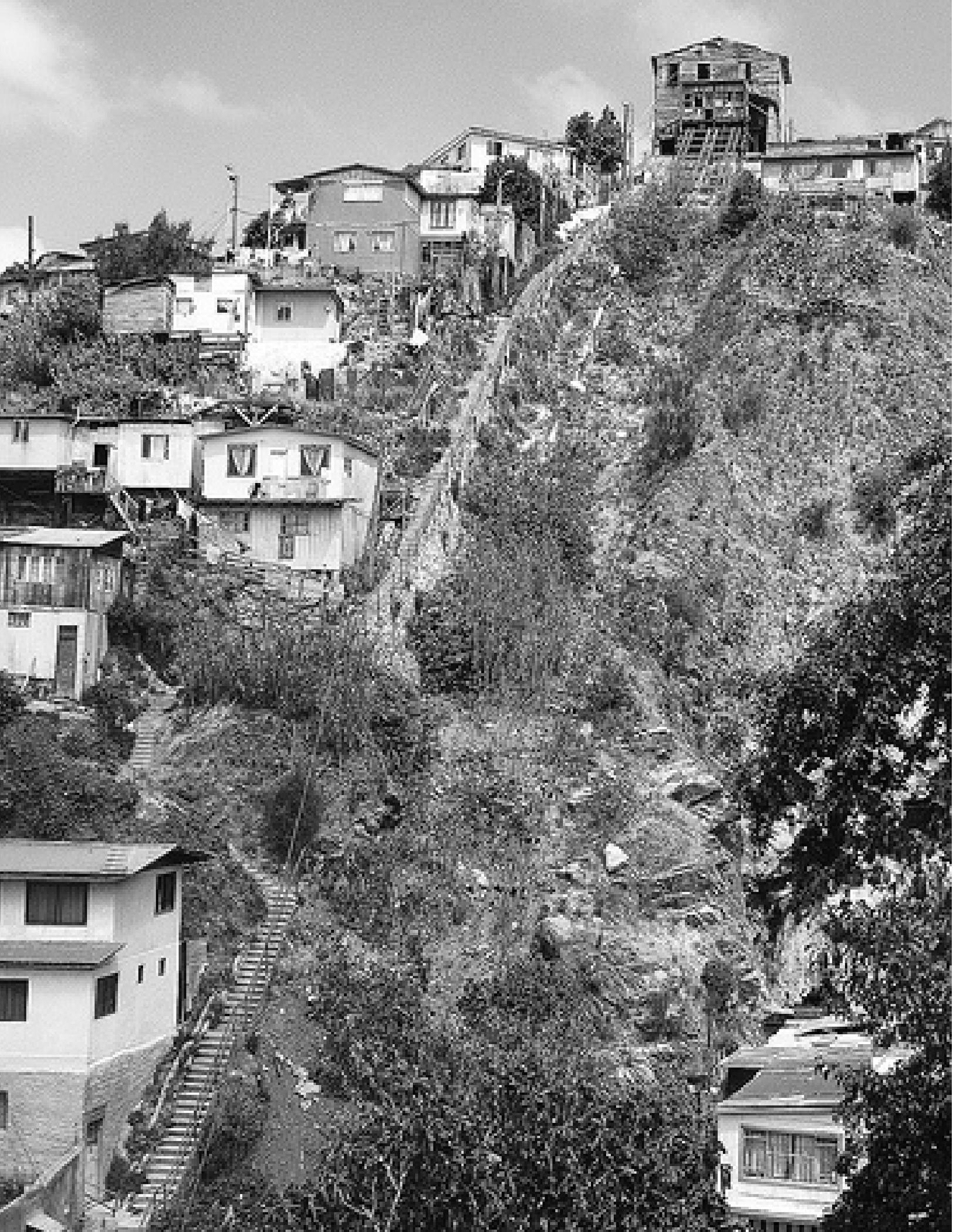
Este punto se hace fundamental para el desarrollo del proyecto. Con la investigación y recopilación de información anteriormente mencionada, se definen sus atributos fundamentales que se busca conservar y aquellos aspectos de los cuales se puede prescindir. Estos puntos a mencionar definen el proceso de diseño posterior.

4. Estrategias de intervención

Las estrategias corresponden a los lineamientos que serán la base del proyecto a desarrollar. Estas, nacen de la revisión de bibliografía referente a la intervención de edificios patrimoniales, y además de los valores identificados.

5. Proyecto

En este punto culminan los lineamientos desarrollados con anterioridad, mediante un concepto y por ende, decisiones que alterarán la condición original de la edificación sin perder sus valores mencionados pero generando una solución a las problemáticas identificadas.



1. Valparaíso

1.1 Datos generales

La ciudad de Valparaíso es la capital de la V región de nuestro país, siendo también la capital de la provincia de Valparaíso. Sus coordenadas geográficas son: 33°01'S y 71°38'O, y se encuentra a 127Km de la capital. La población de la comuna de Valparaíso se acerca a las 300 mil.

Se caracteriza principalmente por su particular topografía, es una amplia bahía portuaria ubicada en el Océano Pacífico, rodeada de 44 cerros que componen una cadena montañosa, y una planicie, conocida como "El Plan". De los 17 cerros que rodean la bahía tienen alturas que van de los 25 m a los 500 metros sobre el nivel del mar.¹

16 En la actualidad Valparaíso es sede del poder legislativo, podemos encontrar el congreso Nacional, el Consejo Nacional de la Cultura y las Artes y es asiento de la Armada de Chile, por lo tanto es la principal oferente de los procesos de gestión y conducción en el sector público. Además de poseer una gran variedad de plazas, cerros, barrios, caletas pesqueras, numerosas escaleras y ascensores.

Respecto al clima, posee un clima mediterráneo, con veranos secos y tibios e inviernos húmedos con fuertes vientos. Presenta un promedio de temperatura de 14,4 °C y precipitaciones anuales sobre los 450 mm (Icarito, 2016). En sus meses más lluviosos, las precipitaciones alcanzan hasta los 100 mm (Weatherbase, 2016), Se presenta una gran nubosidad y humedad (80%) sobre todo en las primeras horas del día (Jorquera, 2012), además de fuertes vientos.

Fue declarada el 02 de Julio de 2003 como Patrimonio de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), luego de que el 06 de mayo de ese mismo año fuera nombrada Capital Cultural de Chile.²

1 http://www.municipalidaddevalparaiso.cl/valparaiso_sintesis.aspx

2 <http://www.turismochile.com/valparaiso/>

1.1 Reseña histórica

En un inicio Valparaíso fue habitado por algunos pueblos prehispánicos como los Diaguitas y los Changos, quienes se encontraban habitando el lugar previo a la llegada de los españoles.

En el 1536, se realiza la primera expedición de reconocimiento liderada por Juan Saavedra, viajando a lo largo de la costa de Chile y llegando a la bahía de Quintil (en mapudungun: lugar donde se boga), siendo un lugar idóneo para atracar las naves. Juan Saavedra bautiza el sector como "Valparaíso" en recuerdo a su pueblo natal.

Poco a poco fue creciendo la población ligando la actividad económica al mar, los barcos provenientes del resto del mundo recorrían la ruta comercial que transcurría por el Cabo de Hornos. Es por esto que en 1544 Pedro de Valdivia designa a Valparaíso como puerto oficial de la ciudad capital del Reino Unido, es en esta ocasión cuando se comienza a formar el núcleo portuario. Por este motivo se ordena construir un puerto en la bahía, y además se levanta una capilla cercana al puerto, emplazada en donde se encuentra hoy la Iglesia La Matriz, siendo el punto de origen de todo lo que fue luego esta ciudad puerto.

A medida que la ciudad va creciendo, se va ocupando el sector del Almendral lo que generó el inicio de una ocupación dispersa de las quebradas inmediatas al borde costero durante el Siglo XVIII. La ciudad, sin un trazado planificado como el de las ciudades colonizadas, comienza a expandirse. (Elgueta, 2005, pág. 6). Ocurre la gran expansión caracterizada por la urbanización de los cerros en torno al amplio arco de la bahía, permitiendo que al finalizar el siglo XVII se haya definido la trama urbana actual de la ciudad. Valparaíso termina siendo la escala obligada de las rutas marítimas que venían a las costas e islas del Océano Pacífico desde el Océano Atlántico, ya sea por el Estrecho de Magallanes como por el Cabo de Hornos, cuadruplicando su actividad comercial con muchos países, convirtiéndose en el centro económico del Pacífico. (Elgueta, 2005, pág. 7).



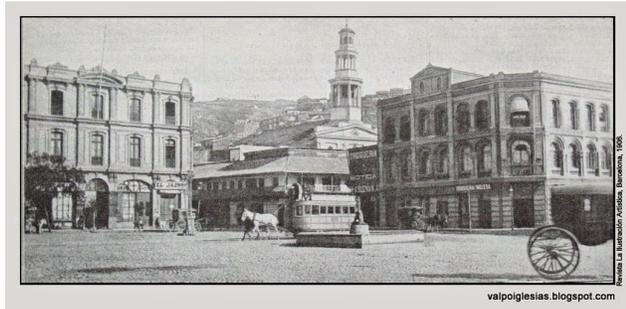
Desde 1860, Ingleses, Alemanes, Franceses, Italianos y Norteamericanos, arriban al puerto, y ellos son quienes manejan el comercio de importación, el desarrollo financiero y comercial formándose en una emprendedora "burguesía porteña" que hizo de esta ciudad "La Capital Económica de Chile" (Elgueta, 2005, pág. 10), esto permitió que Valparaíso se convirtiera en una ciudad heterogénea social y arquitectónicamente.

En el año 1906, la ciudad queda casi totalmente destruida por motivos del terremoto más significativo de su historia, con 3.700 víctimas y 20.000 heridos (de una población total en ese entonces de 170.000 habitantes).

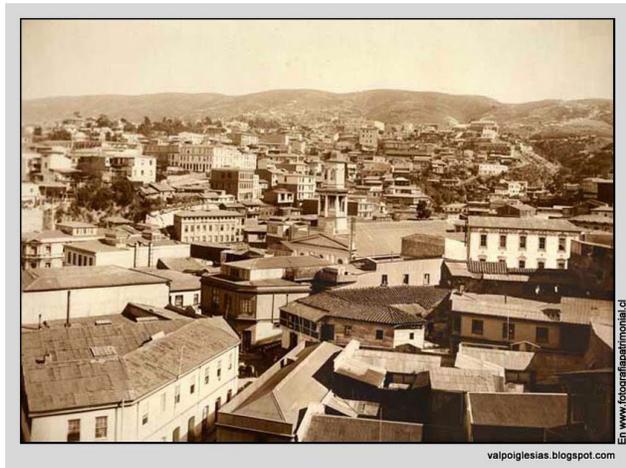
Sin embargo, el ánimo de la reconstrucción luego del esta catástrofe, y el auge de la construcción gracias a la conmemoración de la Independencia en 1910, no hacen sino fortalecer y asentar definitivamente el modelo arquitectónico y urbanístico actuales (Vergara & Ferrada Aguilar, 2003).

"La construcción típicamente hispana es sustituida a fines del siglo XIX, por una mezcla de estilos, gustos y colores, así como la utilización de nuevos materiales de construcción. El Valparaíso que hoy vemos se reconstruye a partir del terremoto de 1906. Este es el Valparaíso que atrae al turista, al amante de su arquitectura espontánea, y al ávido por mirar y recorrer calles laberínticas, escaleras, rincones y secretos, su arquitectura, trepando inusitadamente por las laderas de las calles, presenta recios muros justas proporciones y armónicas líneas o maderas endebles y líneas caóticas, desniveladas, a la vez que finamente estucadas o forradas en latones o calaminas." (Colección Souvenir, 2000)

Con la llegada del siglo XX, el desarrollo de la ciudad se detuvo en buena medida y entró en una época de receso, por lo cual conservó la apariencia propia de su época de auge. Hubieron varias razones, la más conocida fue la apertura del Canal de Panamá en 1914, lo que generó que los barcos que venían a América ya no tuvieran que pasar por el puerto de Valparaíso, otra de las razones tuvo que ver con el desarrollo del Puerto de San Antonio, ya que este puerto se encuentra más cercano a Santiago. (Coeffé, 2014)



Plaza Echaurren 1900, fuente: Valpoiglesias.blogspot.com



Sector de Iglesia la matriz, fuente: Valpoiglesias.blogspot.com

Desde esos años hasta hoy, se tiene conocimiento de la importancia de Valparaíso dentro de nuestro país, es por eso que se le postuló para declararla Patrimonio de la Humanidad, y en mayo del año 2003 la UNESCO declaró a Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad.

Como conclusión, podemos decir que el patrimonio construido de Valparaíso es testimonio de la globalización temprana y de su importante participación en las rutas comerciales durante el siglo XIX, provocado por la intensa actividad del puerto del que muchos inmigrantes fueron parte, dándole forma a su arquitectura, su infraestructura portuaria, sus sistemas de transporte, etc. Hoy en día, naturalmente, ha habido pérdidas, y en materia de integridad es lamentable la existencia de edificios en altura. Pero los rasgos esenciales se han mantenido, como su arquitectura, que finalmente, adquiere el rol de constituir gran parte de la identidad de Valparaíso, siendo fundamental conservarla y protegerla.

19



Cerro Alegre, fuente: <http://chile.travel/>



Cerros Valparaíso, fuente: <http://chile.travel/>

2. El patrimonio

2.1 Descripción del termino patrimonio

El termino patrimonio proviene del latín patri (padre) y monium (recibido), lo cual se refiere a un bien heredado de una familia o grupo de personas que se traspasa de una generación a otra y que por lo tanto, opera como testimonio de la existencia de nuestros antepasados, de sus prácticas y formas de vida.

Desde el siglo XX usamos el concepto de patrimonio para referirnos a los **bienes que poseen una serie de valores para una comunidad arraigada a un territorio determinado con un pasado, cultura y tradiciones en común que conforman su identidad a través de la memoria colectiva**. En un inicio, cuando se comenzó a hablar de patrimonio, fue siempre más enfocado en “el monumento” como edificio, y es a través de las llamadas “Cartas de Patrimonio” en donde se empieza a evidenciar las diferentes aristas de este concepto. Ya no es solamente el objeto o monumento, sino que empieza a adquirir matices según variables sociales, culturales y simbólicas.

Es por eso que en la actualidad el patrimonio se puede expresar tanto en **bienes culturales como naturales, tangibles o intangibles**, a los cuales la sociedad otorga un valor histórico, estético, científico o simbólico.

Su preservación, conservación y entendimiento global son necesarios para resguardar la identidad de un colectivo.

2.2 Aspectos legales del patrimonio en Chile

La protección del patrimonio construido en Chile se encuentra bajo el resguardo de dos cuerpos legales:

- Ley N° 17.288, Monumentos Nacionales
- Ley General de Urbanismo y Construcciones (Artículo 6o°, inciso segundo)

El primero de ellos, la ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, tiene por objeto proteger el patrimonio que posee una valoración a nivel nacional, protegiendo a los inmuebles bajo la categoría de “Monumento Nacional”, el Consejo de Monumentos Nacionales es el organismo encargado de la protección y tuición del patrimonio cultural y natural

de carácter monumental de Chile. Para que los diversos bienes que sean considerado “Monumento Nacional” (MN), sean identificados y declararlos como tales distinguiéndolos en cinco categorías: Monumento Histórico, Monumento Público, Zona Típica, Monumento Arqueológico y Santuario de la Naturaleza.¹

Por otra parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones tiene por objeto proteger el patrimonio que posee una valoración local, delegando la facultad de dicha identificación en los Planes Reguladores Comunales. Por lo cual el encargado de identificar y regular el cuidado de estos sitios son delegados a las diferentes Municipalidades, ya que será a través del Plan Regulador que podrán identificarse y protegerse ciertos Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica.

2.3 Patrimonio de Valparaíso

A nivel mundial: UNESCO

Valparaíso fue declarada el 02 de Julio de 2003 como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura) pasando a ser la primera y única ciudad patrimonio de la humanidad de Chile.

Los valores que permitieron su inclusión en la lista son:

- Valparaíso es testimonio excepcional de una primera fase de la globalización.
- La gran inmigración extranjera, de chilenos campesinos y de empresarios de otras ciudades que derivó en el desarrollo de diversas tipologías y estilos arquitectónicos.
- La condición topográfica de “anfiteatro” que genera vistas desde los cerros y quebradas, como también un cuadro sublime desde y del mar.

Esta designación implica un privilegio y una responsabilidad, ya que constituye un reconocimiento oficial y universal de que esta ciudad es una riqueza de gran significado para toda la humanidad, desde el

¹ <http://www.monumentos.cl/consejo/6o6/w3-propertyname-546.html>

punto de vista histórico, artístico, científico, estético, arqueológico y antropológico.

A nivel país: CMN

Dentro de Valparaíso, como región, podemos encontrar 102 Monumentos Históricos, 21 Zonas Típicas y 13 Santuarios de la Naturaleza.²

El área histórica de Valparaíso consiste en una gran zona típica, que se subdivide en pequeños sectores, también llamadas zonas típicas³.

El edificio Tassara se encuentra dentro de la subzona 6.

A nivel municipal: I. Municipalidad de Valparaíso

Asimismo el Área Histórica declarada Zona Típica o Pintoresca "Área Histórica de Valparaíso", tiene dentro de sus límites contenida gran parte de esta zona reconocida como de valor patrimonial local por el Plan Regulador Comunal constituyéndose en un conjunto de varias Zonas de Conservación Histórica todas continuas.

Es importante mencionar que la Plaza Echaurren se encuentra dentro de la ZCHI y que el edificio Tassara corresponde a un Inmueble de Conservación histórica.⁴

2 <http://www.turismochile.com/valparaiso/>

3 Observar anexos, imagen 1

4 Observar anexos, imagen 3 y 4.

3. El Turismo

El turismo consiste en un fenómeno social, cultural y económico en el cual hay un movimiento de personas, llamadas visitantes, a lugares diferentes de su lugar de residencia por motivos personales o profesionales. El turismo lo denominan sus actividades, de las cuales algunas implican un gasto turístico, es por esto que el turismo tiene diversos impactos directa e indirectamente en la economía de un lugar y en su población debido a la demanda de bienes y servicios que deben producirse y prestarse¹.

3.1 El turismo en Valparaíso

Valparaíso es un foco turístico muy importante dentro de nuestro país, de acuerdo a los resultados del Estudio del Turismo Receptivo del año 2014, es la segunda ciudad mas visitada de nuestro país, el 41,3% de los turistas residentes en el extranjero que visitan Chile, visitan la zona de Valparaíso y Viña del Mar (lo cual solo lo supera la R.M con un 90,6%)², para acompañar esta información, es importante

1 Página web organización mundial del turismo: <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico>

mencionar que Valparaíso fue premiado como “El Mejor Puerto de Cruceros” por los World Travel Awards en Julio del año 2016³

Además, la segunda actividad turística más realizada en Chile corresponde a actividades de turismo cultural, el cual corresponde a un 55% de las actividades escogidas por los turistas (imagen 2), y más específicamente, dentro de estas actividades culturales, un 94% decide visitar museos, iglesias y monumentos (imagen 2, gráfico 132). Finalmente cabe mencionar que la principal actividad realizada dentro de la región de Valparaíso, es la **actividad urbana** con un 58,5 %, lo que quiere decir que los turistas que visitan Valparaíso y Viña del Mar, prefieren recorrer la ciudad y sus atractivos frente a otras actividades.

Como conclusión, se hace necesario pensar en estas cifras como algo positivo, y potenciarlo, permitiendo que sea necesario invertir en la ciudad. Ya que como se mencionó, el turismo tiene impactos directos en la economía de un lugar.

3 <http://www.latercera.com/noticia/nacional/2016/07/680-687779-9-valparaiso-es-premiado-como-el-mejor-puerto-de-cruceros-por-los-world-travel.shtml>

Destinos más frecuentes

90,6%	Santiago y alrededores (Cajón del Maipo, Isla de Maipo, Talagante, Melipilla y otros)
41,3%	Valparaíso - Viña del Mar
12,9%	Centros Invernales (Farellones, Valle Nevado, Portillo, Termas de Chillán, etc.)
8,0%	Otros sectores costeros de la Región de Valparaíso
7,4%	Puerto Montt - Puerto Varas - Parque Nac. Pérez Rosales - Lago Llanquihue
7,2%	Valle de la Luna - San Pedro de Atacama - Geyser del Tatio
7,1%	Otras (Rancagua, Isla Juan Fernandez, Tierra del Fuego, Puerto Williams, etc.)
5,4%	Punta Arenas
4,7%	Pucón - Villarrica - Lican Ray - Caburga
4,5%	Torres del Paine - Puerto Natales



imagen 1: Informe-Comportamiento-y-Perfil-del-Turismo-Receptivo-2014, fuente: SERNATUR

Actividades realizadas

58,2%	Ocio-Descanso
55,7%	Actividades de Turismo Cultural
44,5%	Ir de compras
30,7%	Actividades Profesionales
27,5%	Visita Amigos/Familiares
22,0%	Visitar Áreas Protegidas, ecoturismo, obs. de paisaje, flora y fauna
21,2%	Recreativas y deportivas de montaña y nieve
19,1%	Rutas de interés temático, termas, centro de salud
13,3%	Actividades de playa
2,0%	Excursiones náuticas, cruceros
1,7%	Eventos y actividades masivas de tipo religioso, deportivo, etc.
1,5%	Deportes acuáticos
1,3%	Visitar Casinos/ Salas de juegos
0,5%	Ninguna de las Anteriores

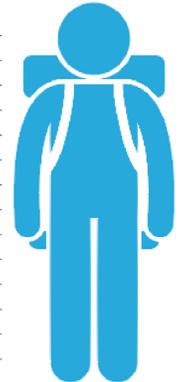


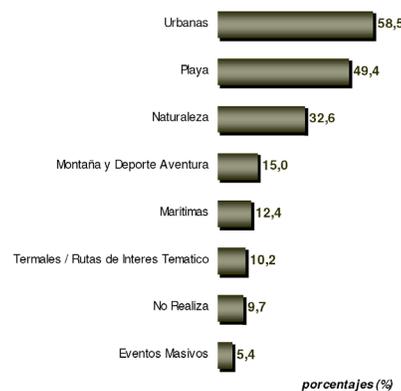
Gráfico 132 Principales actividades culturales realizadas en Chile.



Base: Actividades de Turismo Cultural=Si

Imagen 2: Actividades realizadas en Chile, informe-Comportamiento-y-Perfil-del-Turismo-Receptivo-2014, fuente SERNATUR

Principales actividades realizadas



Las actividades realizadas durante la estadía en Chile, y que están relacionadas con lo Urbano y la Playa, son las principales para mas del 50% de los turistas que visitan Valparaíso / Viña del Mar.

También destacan las actividades Naturaleza (visitas a parques, observaciones flora y fauna), las cuales son realizadas por casi un tercio de estos turistas.

Urbanas: Visita a museos, centros históricos, city tour.
Naturaleza: Visita a áreas protegidas, actividades de ecoturismo, observación de paisajes, flora y fauna.
Playa: Actividades y deportes de playa y acuáticos.
Montaña y deporte aventura: Actividades recreativas y deportivas de montaña, nieve, deportes invernales.
Marítimas: Excursiones náuticas, cruceros.
Termales / Rutas de Interés temático: Ruta del vino, queso, actividad termal, centros de salud, entre otros.
Eventos masivos: Participación en eventos y actividades masivas de tipo religioso, deportivo, etc.

Imagen 3: Actividades realizadas en la región de Valparaíso, fuente SERNATUR

4. La I. Municipalidad de Valparaíso

4.1 Presentación

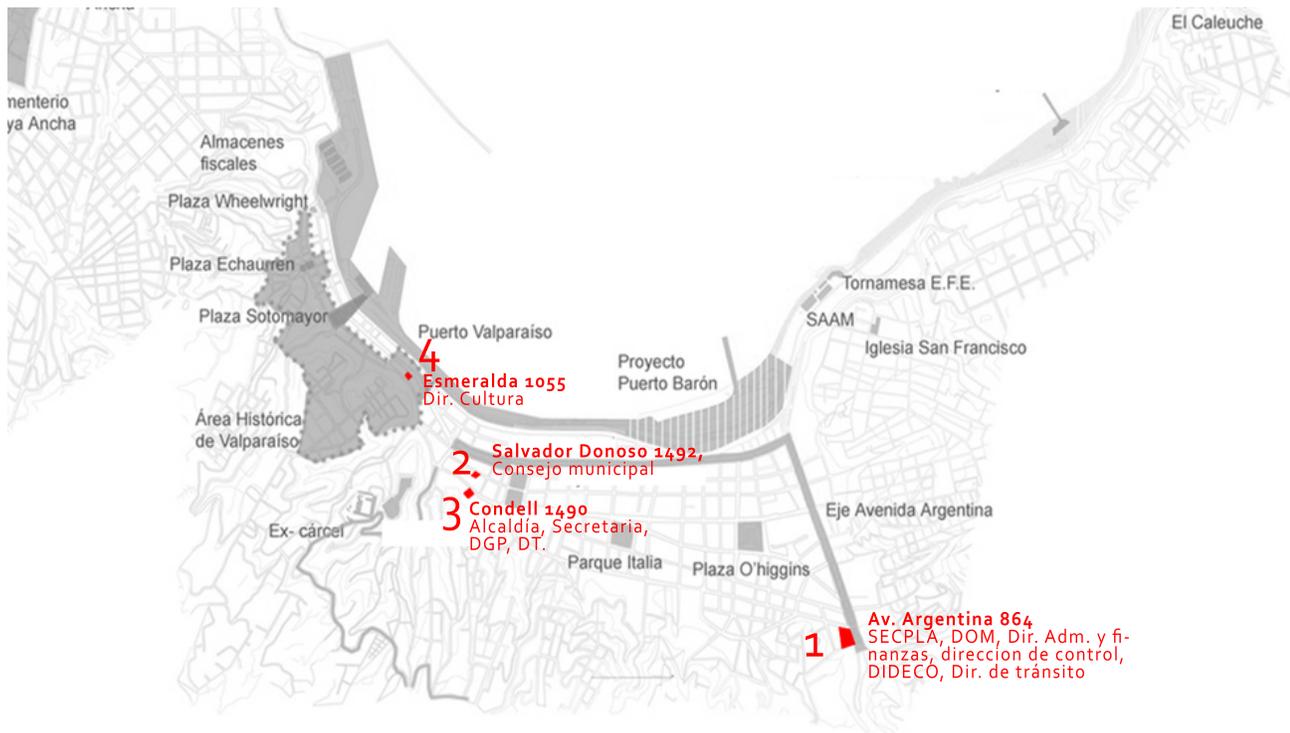
La I. Municipalidad de Valparaíso, (al igual que el resto de las municipalidades de nuestro país) se compone por un alcalde, el Señor Jorge Sharp, electo durante el año 2016 y un Concejo municipal. La municipalidad al mismo tiempo es asesorada por un Consejo Económico y Social Comunal (CESCO), que se compone por representantes de las actividades y organizaciones comunales importantes.

En conjunto con el alcalde, funciona la Administración Municipal, la cual tiene como objetivo colaborar en la administración del municipio, coordinando todas las actividades desarrolladas por las unidades con el objetivo de tener una buena gestión municipal. Desde la Administración municipal se desprenden las diferentes direcciones municipales, los cuales gestionan diferentes áreas. En la Municipalidad de Valparaíso podemos encontrar 10 direcciones (observar organigrama, anexos), entre estas 10 direcciones, encontramos la Dirección de gestión municipal (DGP), la Dirección de Turismo y la Dirección de Gestión Cultural, las cuales se albergarán en el presente proyecto de título.

4.2 Ubicación y distribución municipal:

24 La municipalidad de Valparaíso tiene su sede principal en Av. Argentina 864.

Las distintas direcciones, y el consejo municipal se encuentran repartidas entre 4 sedes (observar plano)





1. Municipalidad, Av. Argentina
Fuente; Google earth



2. Consejo Municipal, Salvador Donoso 1492
Fuente; Google earth



3. Municipalidad, Av. Condell 1490,
Fuente: <http://www.municipalidaddevalparaiso.cl/>



4. Dir. Gestión municipal, Av. Esmeralda 1055
Fuente: <http://www.soychile.cl>

4.3 Direcciones municipales

Se expondrá un resumen de las funciones y la descripción de cada dirección Municipal¹

Dirección de Gestión Patrimonial

La DGP Tiene como objetivo el desarrollo de la gestión integral del patrimonio cultural de la ciudad mediante la creación, planificación y ejecución de iniciativas destinadas a la protección, conservación, difusión, manejo, investigación y educación, del patrimonio cultural material e inmaterial de la ciudad, con especial énfasis en el sitio declarado "Patrimonio de la Humanidad" por la UNESCO a partir de julio del 2003.

Las funciones generales de la dirección son:

- a. La elaboración y puesta en marcha de una política pública integral de gestión del patrimonio.
- b. El análisis de normativas locales para la gestión del patrimonio.
- c. La generación, promoción y difusión de un archivo histórico patrimonial de la ciudad, destinado al resguardo de la memoria colectiva de la comunidad y expresión de la investigación e identificación del patrimonio.
- d. La articulación de la relación del Municipio de Valparaíso con actores públicos y privados, nacionales e internacionales, en materia de gestión patrimonial, así como su articulación interna con las otras direcciones de la Municipalidad.
- e. La prestación de soporte técnico en materias patrimoniales a la evaluación de los expedientes de intervención en zonas declaradas de valor histórico-patrimonial.
- f. La difusión del patrimonio de la ciudad en la comunidad por medio de eventos de carácter patrimonial, ferias, seminarios, publicaciones, etc.
- g. Generar iniciativas o proyectos de conservación, salvaguardia, mejoramiento, investigación y desarrollo del patrimonio de la ciudad, en la medida en que estas contribuyan a la promoción o difusión del mismo.

¹ Organigrama y detalle de sus funciones generales se encuentran en anexos.

h. Generar las instancias para la participación de los miembros de la ciudadanía en las temáticas relativas a la gestión patrimonial de la ciudad.

i. Coordinar los eventos patrimoniales culturales y gestionar recursos, nacionales e internacionales.

j. Realizar acciones que contribuyan a poner en valor el patrimonio de la ciudad.

k. Propender a la proyección y resguardo de los bienes muebles e inmuebles de carácter patrimonial, y monumentos nacionales de la comuna.

De la Dirección dependen el Departamento Plan Director de Gestión Patrimonial, el Departamento Histórico Patrimonial y el Departamento de Identidad Cultural:

Es importante mencionar que del departamento histórico patrimonial está a cargo el Archivo histórico patrimonial de la ciudad de Valparaíso.

Archivo histórico municipal

El archivo histórico municipal tiene el fin de mantener el catastro de información archivística y bibliográfica a toda la ciudadanía. Este ofrece al público en general el acceso a documentación e investigación, pudiendo encontrar planimetría que data del 1808 hasta 1950; los cuales son testimonios del desarrollo arquitectónico y urbanístico de la ciudad de Valparaíso. Antiguamente todos estos documentos se encontraban en una oficina subterránea de la Dirección de Obras de la Municipalidad, esperando que alguien les diera el espacio que merecían. Hasta que se formó el Archivo Histórico Patrimonial de Valparaíso, donde la municipalidad les dio el lugar, una oficina pequeña ubicada en Condell 1490.

Las funciones del **archivo histórico** son las siguientes:

- Ser el centro bibliográfico de la municipalidad, con la misión de reunir, conservar y difundir el patrimonio arquitectónico de Valparaíso.
- . Ser el receptor de carácter obligatorio, de documentos, planimetrías, etc.
- Elaborar y difundir la información bibliográfica contenida en él
- Mantener la cooperación con los demás servicios

bibliotecarios de Valparaíso.

- Ejercer una función de asesoramiento a las demás bibliotecas del sistema cuando les sea requerido
- Realizar la información de todos los servicios bibliotecarios, de forma que, mediante la creación de bases de datos se pueda establecer el intercambio de información con otras redes de bibliotecas.
- Promover la investigación, el desarrollo educativo y cultural relacionado con el patrimonio bibliográfico de Valparaíso.

Dirección de turismo

La DT Tiene como objetivo fomentar la actividad turística en la ciudad de Valparaíso, a través de acciones que permitan desarrollar y fortalecer su entramado empresarial, generar vínculos intersectoriales que reconozcan y apoyen su validación como un eje principal de desarrollo económico de la ciudad, y fortalezcan su posición de destino turístico nacional e internacional, a través de su marca turística de destino, asociada a la cultura y denominación de sitio del patrimonio mundial, mediante acciones de información, orientación integral al turista que aseguren un correcto tratamiento de su oferta y de su demanda, mediante el desarrollo turístico responsable a nivel local.

De la Dirección de turismo se desprenden 3 departamentos: el Departamento de fomento y relaciones intersectoriales en turismo, el Departamento de información y orientación integral al turista y el Departamento de desarrollo de productos turísticos.

Dirección de Gestión Cultural:

La Dirección tiene como objetivo potenciar y crear una base de recursos que sustenten una oferta y un programa cultural con un sello de identidad para la ciudad.

Las funciones Generales de la Dirección son:

- Gestionar acciones y recursos que desarrollen y promuevan la actividad cultural de manera permanente en la ciudad.
- Crear una base de recursos que sustenten una oferta

y un programa cultural con un sello de identidad.

- Planificar eventos que incentiven y promocionen las actividades culturales de la Ciudad con un sello de identidad.
- Definir políticas de conservación y fomento del patrimonio cultural de la ciudad y de su correspondiente industria, así como, dar cumplimiento a las obligaciones y tareas comprometidas con ocasión de la designación de Ciudad Patrimonio de la Humanidad y el seguimiento y control de las acciones emprendida.

En su organigrama, esta dirección municipal está encabezada por el Director de Desarrollo Cultural, y está dividida en dos departamentos: Desarrollo Cultural, y el Departamento de Espacios Culturales.

El departamento de Desarrollo Cultural se encarga de la implementación de políticas culturales en la ciudad, a través de la gestión de procesos de formación, capacitación, formulación de proyectos, generación de redes y la creación y coordinación de convenios entre instituciones.

El departamento de Espacios Culturales tiene a su cargo la administración de la Escuela Municipal de Bellas Artes, el Museo Lord Cochrane, el Teatro Municipal, el Teatro Condell, la Galería de Arte Valparaíso, la Sala Juan de Saavedra, la Biblioteca Rotaria Nº 186 de Playa Ancha y la Biblioteca Francisco Ahumada de Placilla; todos espacios abiertos a la comunidad y en los que se resguarda y promueve el trabajo de artistas locales, nacionales y extranjeros.



1. Barrio puerto y la plaza Echaurren.

Dentro de Valparaíso, como se presentó en el capítulo del marco teórico, podemos encontrar diferentes Barrios, y zonas de conservación, el emplazamiento del proyecto se encuentra en el conocido "barrio puerto", dentro de la zona UNESCO, dentro de la zona típica denominada por el Consejo de Monumentos y dentro de la subzona 6 de zona típica (observar anexos, imagen 1).

1.1 Contexto histórico

30

"Lugar testigo del apogeo y decaimiento del puerto. Sus calles contienen imágenes y recuerdos dignos de un patrimonio" (El Mercurio, 12 de febrero de 2005)

Como ya se mencionó, dentro del barrio puerto, encontramos el origen de este, en la plaza Echaurren, ya que fue la primera plaza que hubo en la ciudad y corresponde al sector donde comenzó a poblarse Valparaíso, la cual funcionó también como embarcadero, data de nuestra época colonial.

A fines del Siglo XVIII, en Abril de 1789, luego de que se construyera el primer Cabildo de esta ciudad y con una ciudad mucho más ordenada en proceso de construcción, se ordenó construir allí una pileta, y en uno de los costados se levantó un mercado.¹



Plaza Echaurren, S. XIX, Fuente: memoriachilena.cl

¹ <http://www.valparaisochile.cl/plazas.htm>

Luego de la independencia de Chile en 1810 pasó a llamarse la "Plaza Municipal" y aquí se desarrollaba la vida institucional de la ciudad, pero finalmente a fines del siglo pasado (alrededor del 1870) se le dio el nombre de "Plaza Francisco Echaurren", en recuerdo del laborioso Intendente que hubo en la provincia desde, y a quien se le deben innumerables obras de progreso e iniciativa de bien público.

Durante el sismo de 1906 la plaza y los inmuebles que la rodean sufrieron graves daños y hubo que realizar trabajos de transformación, es por eso que los edificios que la rodean, datan del año 1910.²



Plaza Echaurren, S. XX, Fuente: Facebook, Valparaíso de Chile - imágenes de su historia

La imagen general que vemos hoy de la plaza es aquella que nace luego del 1910, la cual no ha sufrido grandes modificaciones físicas, a excepción de algunas como el supermercado Santa Isabel que se ubica a un costado, o el retiro de las rejas que existieron en algún momento de la historia.



Plaza Echaurren, S. XIX, Fuente: southamerica.cl

² Observar imagen 2 en anexos



*Vista Satelital Google earth

1.2 Contexto actual

La plaza Echaurren se ubica hacia el poniente de la zona patrimonial, a solo cuerdas de la Plaza Sotomayor, cercana a ella se encuentra la Av. Errazuriz, una de las calles principales del plan de Valparaíso, además descienden varias callejuelas típicas que provienen de los Cerros Santo Domingo, Cerro Toro, el Cerro Arrayán y el Cerro Cordillera.

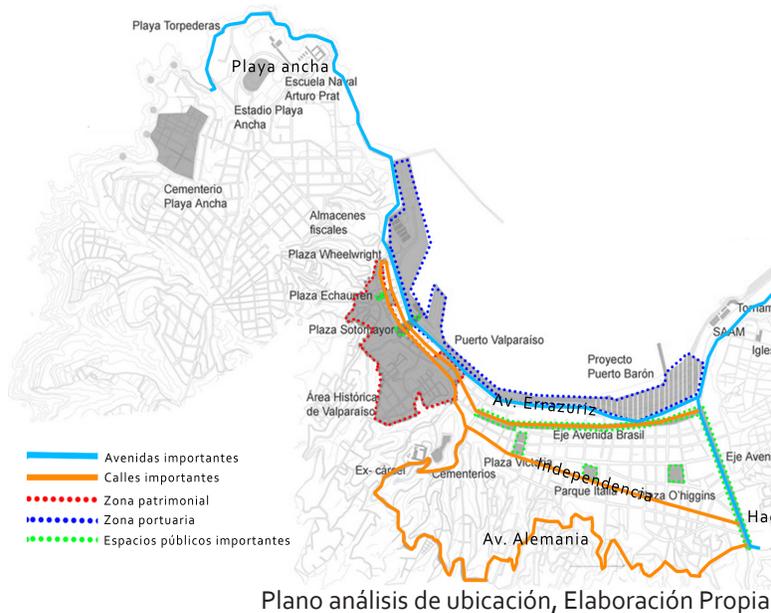
Las calles que la rodean son Clave, Cochrane, Almirante Riveros y San Martín, de las que "Clave" es quizás la más característica.

32

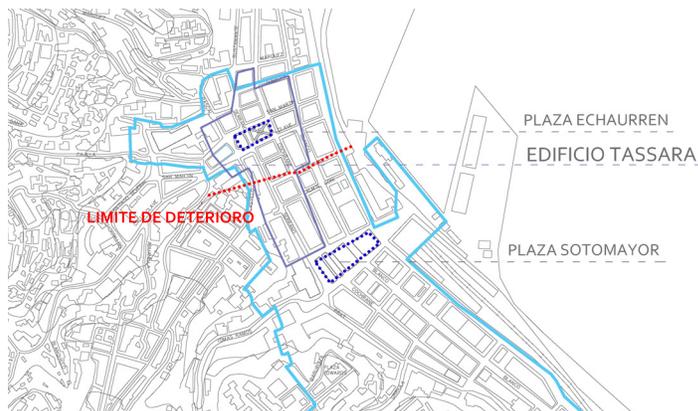
Actualmente, como se mencionó en la problemática, la Plaza Echaurren sufre un importante grado de abandono y deterioro, donde se evidencia un límite que provoca que el habitante y el visitante no quiera ni necesite visitar el sector (Observar Plano ubicación barrio puerto y edificio tassara), separándose del resto de la ciudad. Esto se puede deducir, en base a lo observado en terreno y a un estudio de usos (Levantamiento de Información Plan De Gestión Patrimonial, SEREX PUC.), que sucede por dos causas: El deterioro de sus edificios, y la falta de programa disponible para el visitante de Valparaíso, ya sean servicios, programa cultural, turístico, etc.

Respecto al estudio de usos mencionado (página 33) podemos decir que no es una zona mayoritariamente residencial, teniendo entre 600 y 1000 habitantes dentro del sector (plano 1, color rosa). Además, la mayoría del equipamiento corresponde a comercio (plano 3) principalmente de comercio menor (plano 4)

Finalmente en plano n° 3 se evidencia la **falta de programa** relacionado con la cultura, servicios, entretenimiento y turismo.

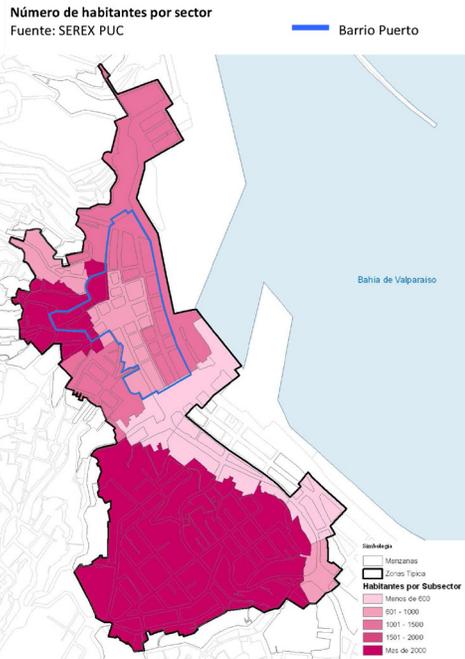


Plano análisis de ubicación, Elaboración Propia

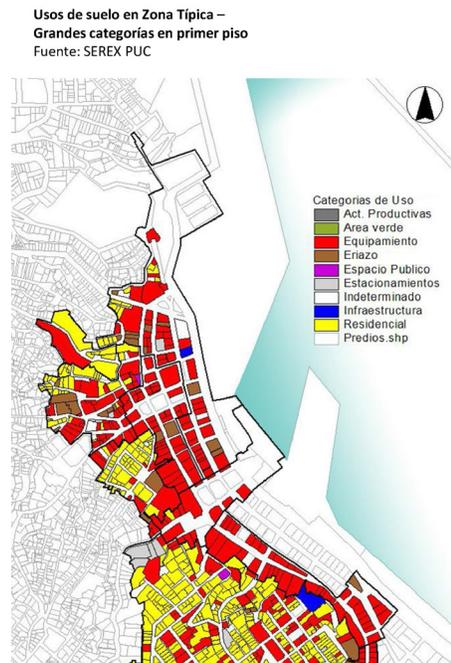


Plano ubicación barrio puerto y edificio tassara, Elaboración Propia

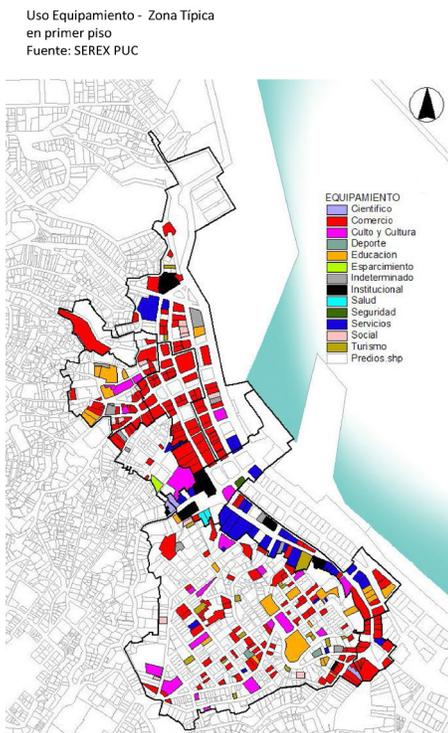
Plano 1,



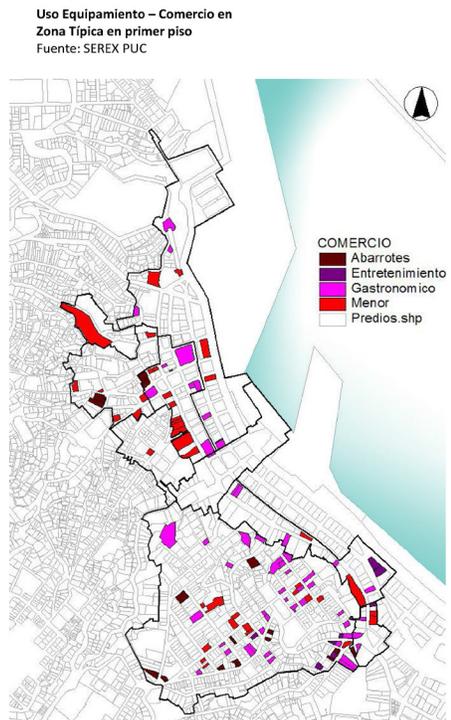
Plano 2,



Plano 3



Plano 4



"... yo no puedo menos de creer que será un mal presagio para un pueblo el que el destine sus casas a no durar sino una sola generación" Ruskin, 1849



AQUI LA CARNE
ECONOMICA
ES MAS BARATA
CON NOSOTROS
PALETA LOMO VETAPLO FLATERA
RO HUALOMO ASADO PARRILLERO
CERDO CACEROLA TAPA PEGUO
ASADO MOLIDO

LIBERTY
BAR & RESTAURANT
LIBERTY
EL MAS ANTIGUO DEL PUERTO 877

Edificio Tassara, Abril 2015, Elaboración propia

1. Presentación:

El edificio Tassara, o también llamado “Edificio Liberty”, por el conocido bar el cual se encuentra en sus dependencias. Es el edificio cabezal de la plaza Echaurren, el cual fue construido en el año 1910. En estos momentos pertenece a la Municipalidad de Valparaíso.

Ficha técnica:

Antecedentes generales (Fuente: ficha técnica municipalidad, Anexos):

- **Nombre:** Edificio Tassara
- **Uso:** Comercio y habitacional
- **Ubicación:** Almirante Riveros s/n
- **Año de construcción:** 1910
- **Propietario:** I. Municipalidad de Valparaíso
- **Estilo Arquitectónico:** Arquitectura tardo historicista con elementos clásicos (Fuente: ficha técnica municipalidad)
- **Superficie terreno:** 742 m²
- **Superficie edificada:** 2326 m²
- **Materialidad:** Albañilería de ladrillo y tabiquería de madera, rellena de adobillo
- **Estado de conservación:** regular
- **Nº de pisos:** 3 niveles.
- **Condición patrimonial:** El edificio Tassara se encuentra dentro de la zona Patrimonio de la Humanidad, denominado por la UNESCO, y en referencia a esta, se encuentra dentro de la subzona 6 “Sector Plaza Echaurren”. Además es un Inmueble de conservación histórica (ICH), y se encuentra dentro de la zona de conservación histórica de acuerdo al plan regulador de la comuna de Valparaíso.

2. Antecedentes Históricos

Este ítem se desarrolla a base de publicaciones de diferentes periódicos, páginas web y documentos municipales que hacen referencia al edificio Tassara

y la plaza Echaurren.

El edificio Tassara fue construido en el año 1910, emplazado como cabezal de manzana al costado sur de la plaza Echaurren, el cual contenía 4 viviendas en su interior y diferentes locales comerciales en su primer nivel.

De acuerdo a imágenes observadas de 1900 (previo a su construcción) había emplazado ahí un edificio de similares características. Por el terremoto ocurrido en 1906, se piensa que se volvió a construir un edificio muy similar al anterior emplazado ahí.



Imagen 1900 Plaza Echaurren, Fuente: Facebook, Imágenes históricas Valparaíso

Los dueños originales del edificio se puede intuir que fue la familia Tassara, ya que antes del 2007 la dueña figura como doña Rosa Tassara T. lo que le da el nombre al edificio.

Durante todo este período se desconoce los programas albergados en su interior, ya que el primer nivel funciona a modo de arriendo, teniendo múltiples usos a través de su historia

El edificio sufre un incendio durante el año 1998 y se ve afectado un pequeño sector del edificio, ubicado hacia la fachada sur.

Durante el año 2008, el edificio Tassara es adquirido por el municipio con fondos del Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano (PRDUV).



Vista edificio Tassara desde edificio Astoreca,
Fuente: www.southamerica.cl

Luego de eso, existen varias inquietudes por parte del municipio para rehabilitar el edificio Tassara:

-En Julio del año 2009, se publica "No olvidan a edificios Liberty y Subercaseaux", durante el 2009 la Municipalidad de Valparaíso tiene planes de concretar los proyectos de rehabilitación del Liberty (Tassara) y el Subercaseaux.

"El alcalde de Valparaíso, Jorge Castro, aseveró que, a pesar de la demora, no se han cortado las negociaciones con instituciones y empresas privadas para desarrollar proyectos de rehabilitación de estos dos inmuebles. Es más, el jefe comunal porteño afirmó que las negociaciones en cada caso están bastante avanzadas, y se mostró confiado en que los proyectos conversados con estas instituciones lleguen a buen puerto para poder consolidar la recuperación del barrio puerto, que está asociada con el proyecto de Mercado Puerto".¹

¹ (http://www.lidersanantonio.cl/prontus4_noticias/site/artic/20090728/pags/20090728002109.html)

-En Julio del año 2011 se lanza el proyecto Puerto Viejo, el proyecto que rescatará el barrio puerto, uno de los más deteriorados de Valparaíso :

"El Tassara-Liberty se convertirá en centro gastronómico y de capacitación" (<http://diario.elmercurio.com/detalle/index.asp?id={59521e68-21a8-4a5b-a5ce-114f1b771ea7}>)

Rescate de barrio fundacional de Valparaíso



Para recuperar uno de los sectores más deteriorados de Valparaíso se lanzó el proyecto Puerto Viejo, que busca concentrar inversiones en la rehabilitación de edificios y sitios patrimoniales, destinándolos a hoteles, centros de convenciones, departamentos, patios gastronómicos y sedes universitarias. **CB**

Fuente: el Mercurio

-En Octubre, 2011 el edificio estuvo a punto de salir a remate debido a una deuda de la Municipalidad con Chilquinta, pero un acuerdo judicial por el concejo porteño, salvo la propiedad del remate.²

² <http://www.laotrazvoz.cl/a-cambio-de-retirar-de-mandas-municipio-porteno-aseguro-permanencia-de-parque-quintil-y-edificio-liberty/>)

-Luego, en Marzo del 2012 se dice que hay universidades interesadas en el edificio.³

"el edificio es de propiedad municipal gracias a la compra con platas del PRUDV, El uso actual con oficinas municipales es circunstancial. Más de 3 años después de la compra, salvado recién de un remate, puede que ahora se desarrolle un proyecto para el edificio. A lo menos Parot señala que hay universidades que estarían interesadas en ocupar dicho edificio aunque no hay nada concreto."

Es evidente que luego de que la municipalidad haya adquirido el edificio, han surgido múltiples ideas para rehabilitar el edificio, pero ninguna se ha llevado realmente a cabo. Quedándose detenido en el tiempo como la mayoría de los edificios en el sector.

Actualmente el edificio se encuentra funcionando, sin embargo con su segundo nivel deshabitado, y el resto en condiciones poco aceptables, con problemas importantes de habitabilidad. La municipalidad tiene planes de **emplazar las oficinas de del Departamento de Gestión patrimonial, Gestión Cultural y de Turismo, además de un sector de exposición y un Bar-Restaurant que podrá ser arrendado por el Bar Libery.**

³ <http://www.laotrazvoz.cl/valpo-los-planes-para-el-emblematico-barrio-puerto/>)



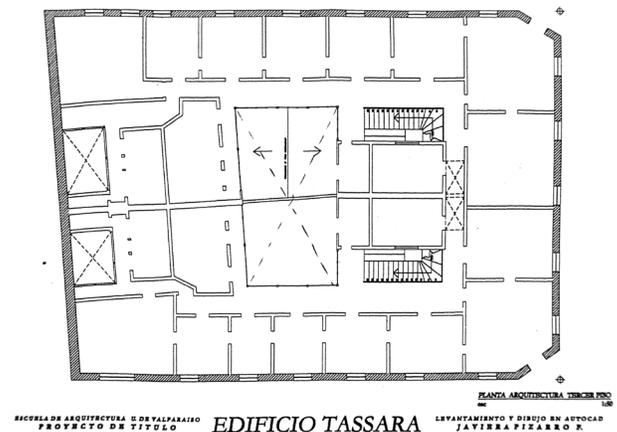
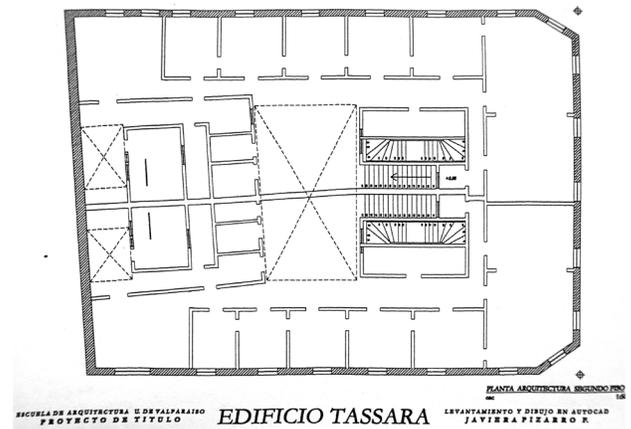
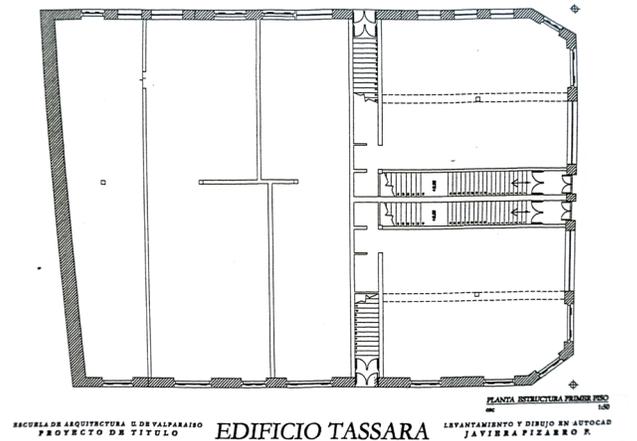
Plaza Echaurren,

fuelle: Facebook Valparaíso de Chile - imágenes de su historia

3. Planimetrías

3.1 Planimetría 1998

Estas planimetrías fueron encontradas en el Archivo Histórico de la Municipalidad, y datan del año 1998, las planimetrías originales no se pudieron encontrar, ya que estaban en carpetas no ordenadas ni clasificadas.

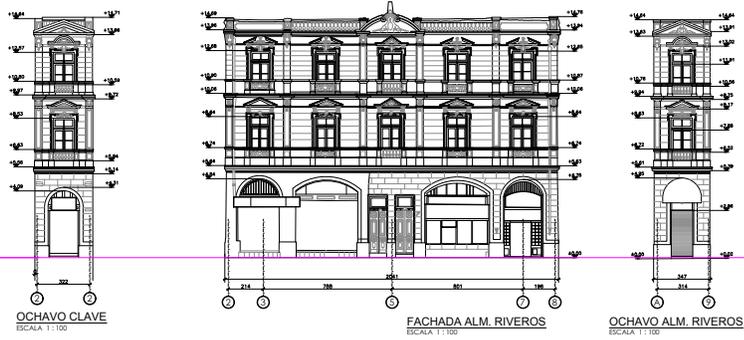


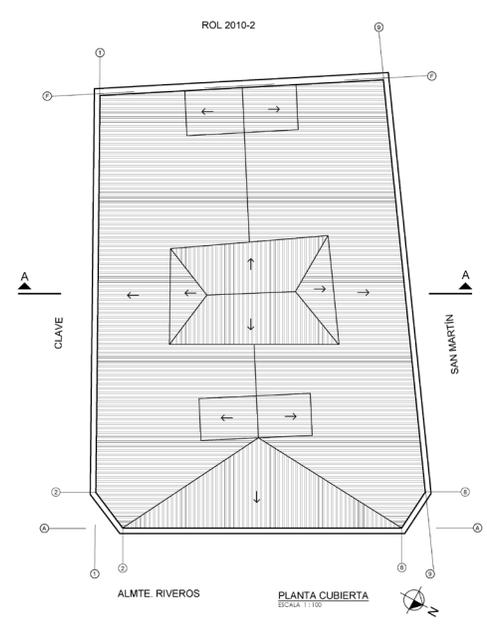
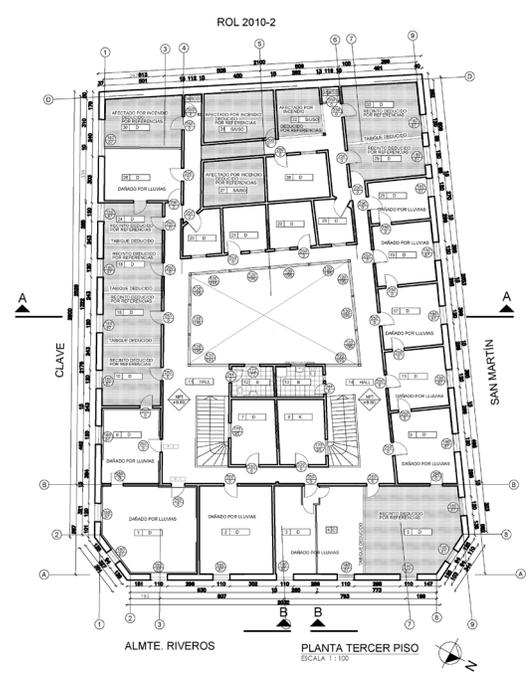
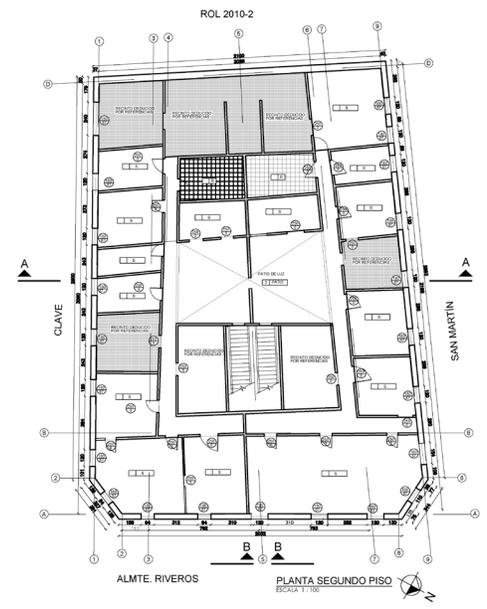
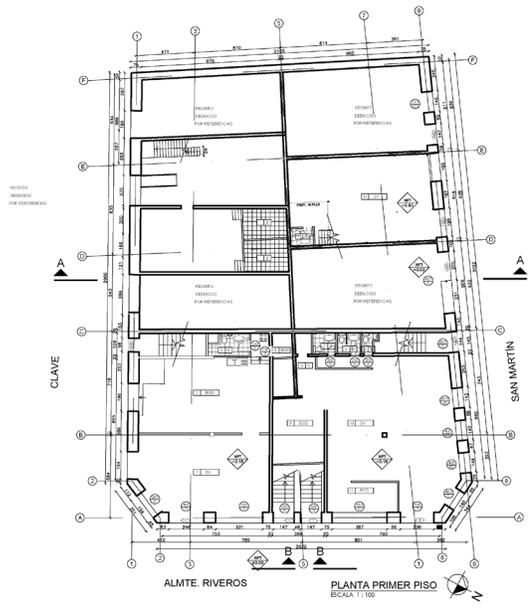
*Planimetría obtenida del Archivo histórico municipal.

3.2 Planimetría 2011

Planimetrías obtenidas por medio de la SECPLA.

40

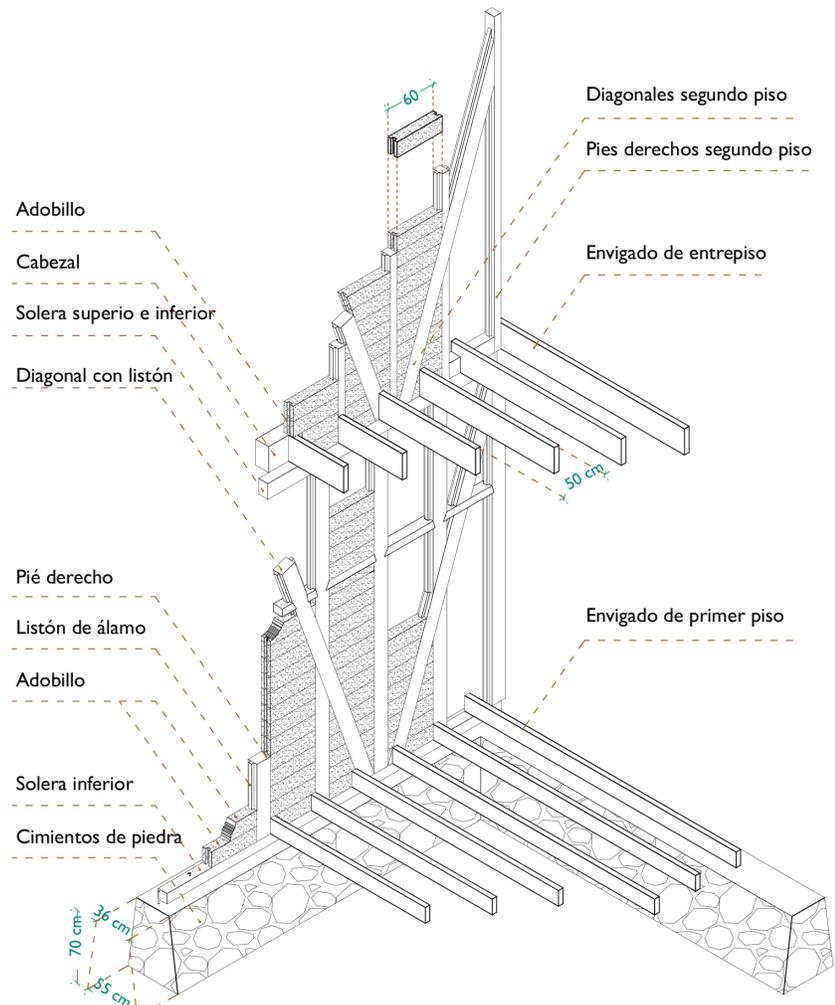




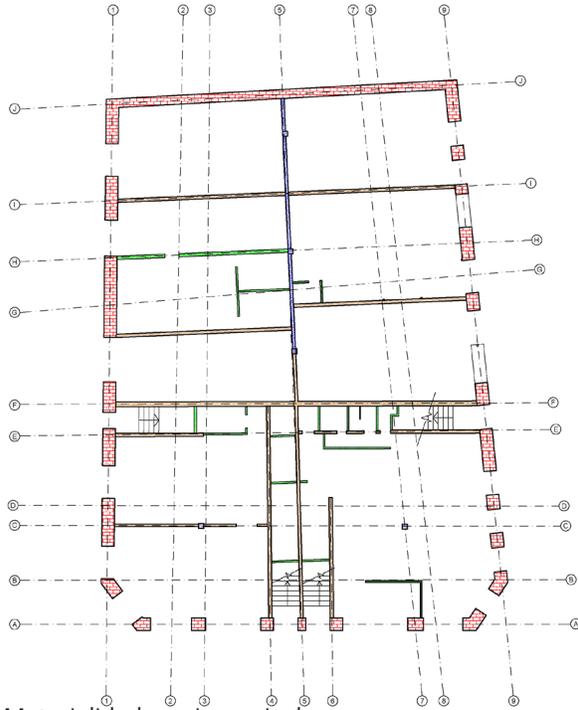
4. Estructura principal y materialidad

El sistema estructural funciona en base a un perímetro rígido de albañilería de 70 cm de ancho en el primer nivel y luego de 50 cm de ancho en sus niveles superiores, en su interior fue originalmente construido con tabiquería rellena de adobillo (observar imágenes p.43). Además, en el primer nivel se observan muros de hormigón entre los locales.

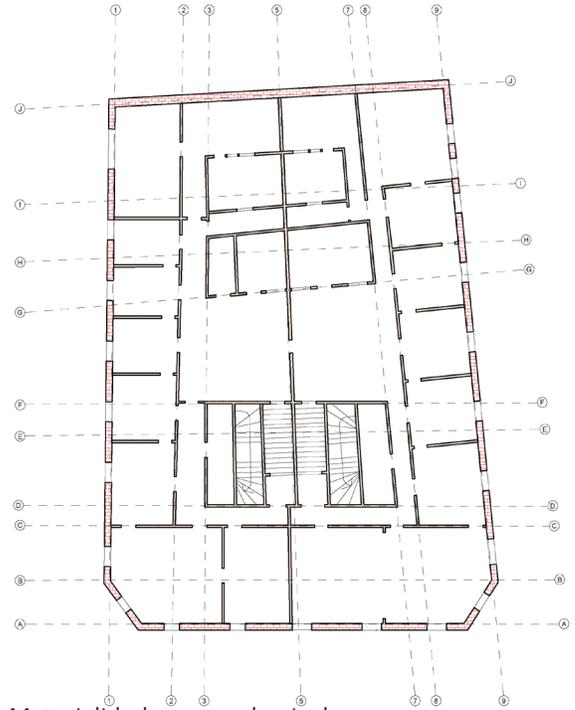
42



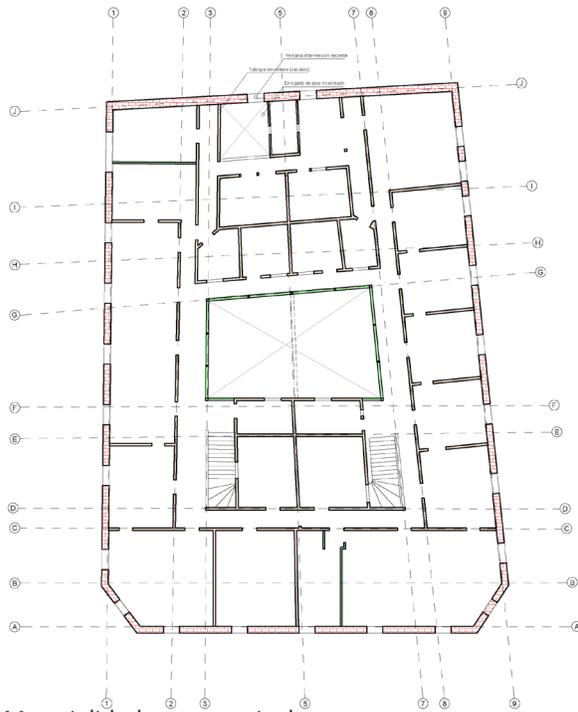
Sistema de tabiquería rellena con adobillo, fuente: Seminario, El adobillo de Valparaíso



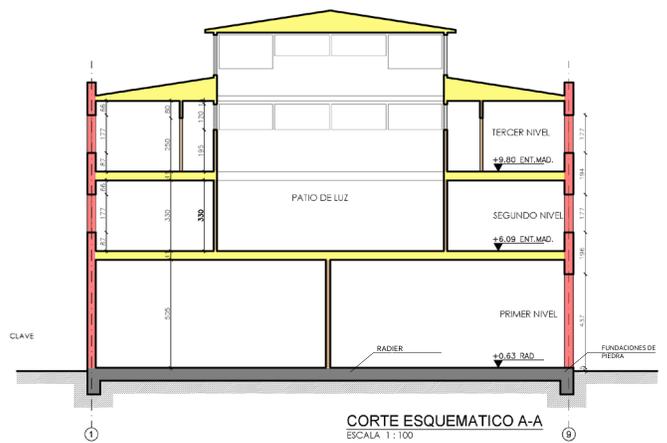
Materialidades primer nivel



Materialidades segundo nivel



Materialidades tercer nivel



- TABIQUERIA DE ROBLE RELLENA DE ADOBILLO
- MUROS FACHADA, ALBAÑILERIA DE LADRILLO
- TABIQUERIA SIN RELLENO
- ENTREPISO Y ENVIGADO DE CIELO, MADERA
- MUROS DE HORMIGÓN ARMADO

5. Modificaciones anteriormente realizadas

Estas modificaciones corresponden a alteraciones posteriores a la construcción original de 1910. El análisis se realizó en base a observación en terreno y a la observación de planimetrías facilitadas por arquitectos de la SECPLA y del archivo histórico.

44

Primer nivel

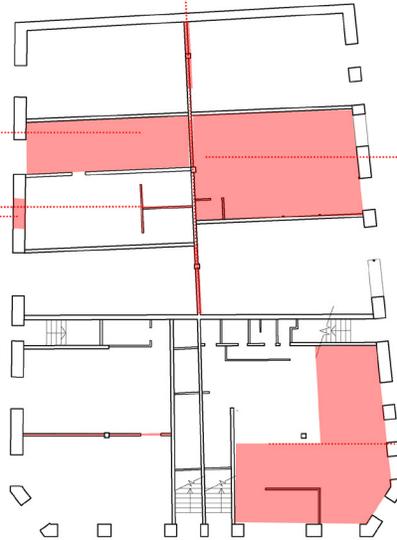


ENTREPISO CONSTRUIDO PARA LA OFICINA DE ASEO DE LA MUNICIPALIDAD

TABIQUE PARA SEPARAR AMBIENTES, Y EMPLAZAR LOS BAÑOS Y CAMARINES DE LA OFICINA DE ASEO.



SE TAPÓ EL VANO DE ACCESO PARA SER MAS ÚTIL EL ESPACIO PARA OFICINAS.



MUROS DE H.A SE PIENSA QUE SE CONSTRUYERON LUEGO DE 1998, YA QUE EN LOS PLANOS DE ESE AÑO NO APARECEN (VER ITEM 3. PLANIMETRIA 1998).

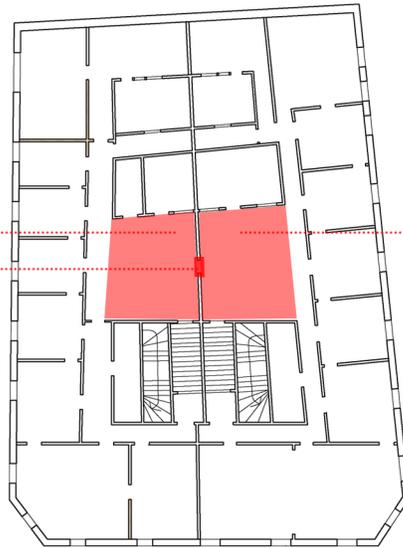


ENTREPISO CONSTRUIDO DENTRO DE LA IMPRENTA PARA ALBERGAR LAS OFICINAS.



ENTREPISO CONSTRUIDO DENTRO DEL BAR LIBERTY. ESPACIO QUE ALBERGA MESAS.

CUBIERTA EN ESPACIO CENTRAL DE SEGUNDO NIVEL.



APERTURA DE VANO EN TABIQUERÍA QUE SEPARABA LOS ESPACIOS.



MALLA EN TECHO DE PATIO INTERIOR SEGUNDO NIVEL.

5

Segundo nivel Tercer nivel



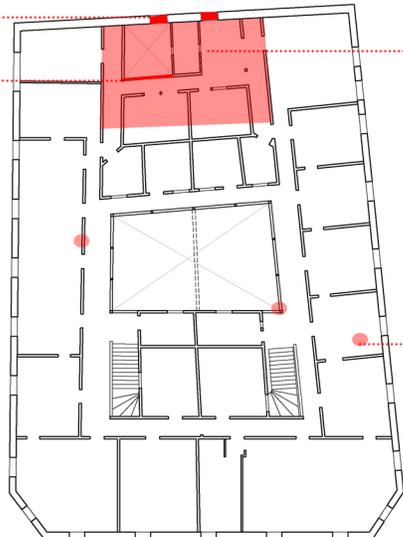
VANO EN MURO MEDIANERO



TABIQUERÍA DE CIELO RECONSTRUIDO LUEGO DE INCENDIO



BARANDA EN ESPACIO QUE QUEDÓ DESPUÉS DEL INCENDIO



"REPARACIONES PARCHÉ"



6. Usos

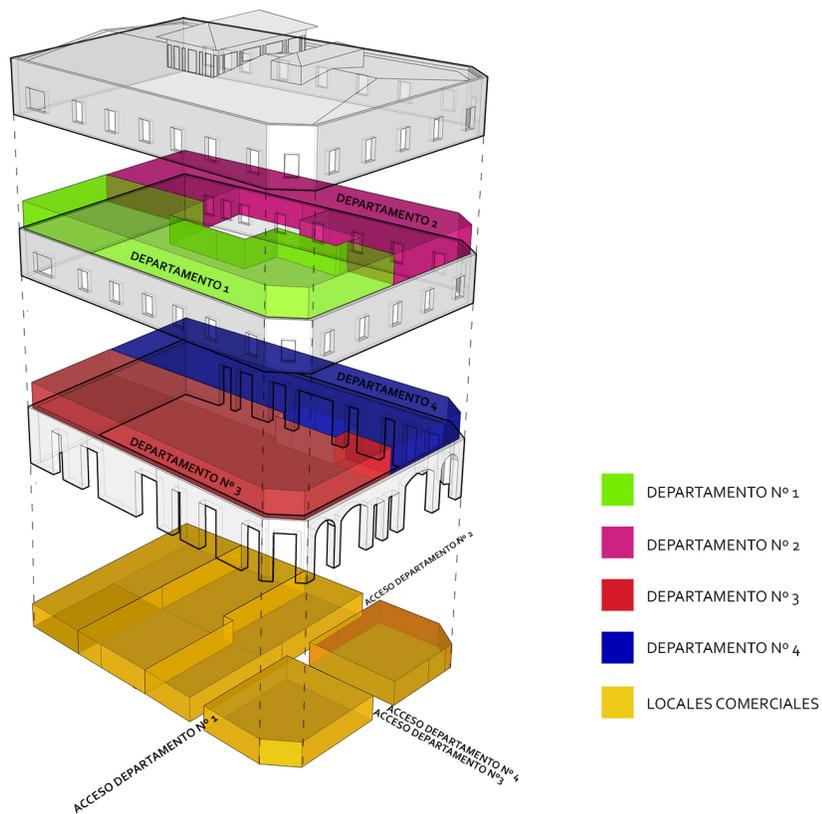
El análisis de usos, se realizó en base a la planimetría, y a la observación en terreno. Principalmente se configura de tres pisos de plantas rectangulares en torno a un patio interior.

Uso original (1910)

El uso original del inmueble fué realizado en base a observaciones de la planta.

El edificio en su primer nivel, contiene diferentes recintos que dan hacia la calle, de lo que se puede deducir que siempre existieron locales comerciales, al igual que el resto de los edificios del sector.

Respecto a los niveles superiores, cada departamento tiene un acceso privado por el primer nivel, lo que se deduce que eran departamentos independientes uno del otro.

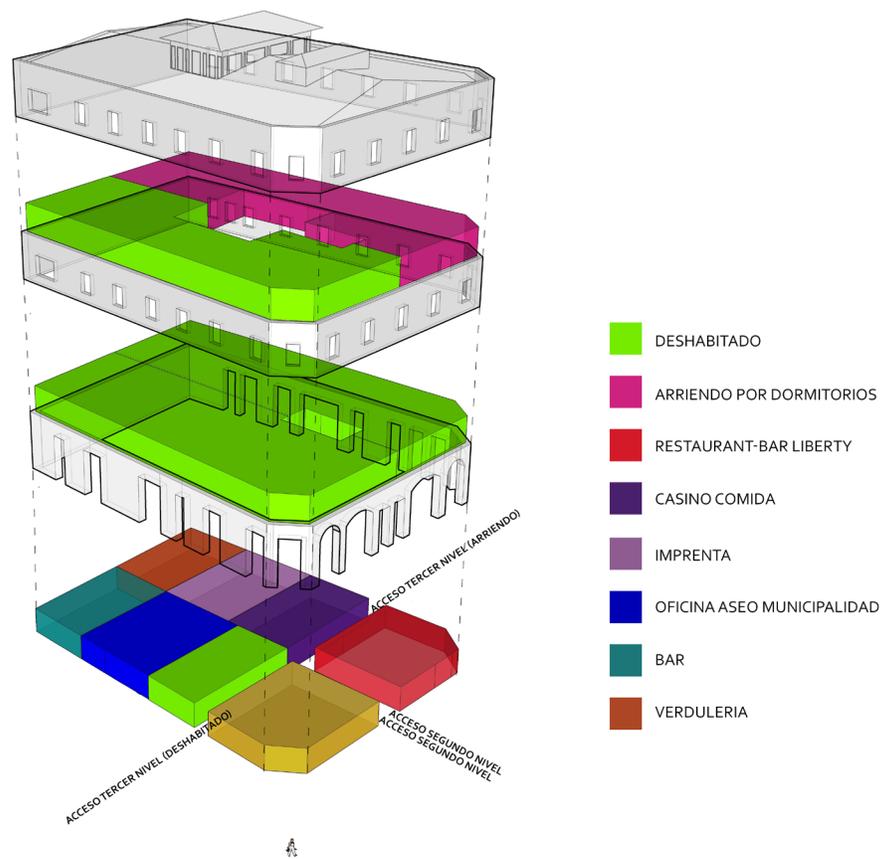


Uso actual (2016)

En el primer nivel funciona el tradicional "Bar Liberty", además de una carnicería, una verdulería y la oficina de aseo de la Municipalidad de Valparaíso.

El segundo nivel se encuentra deshabitado.

El tercer nivel solo se utiliza un lado, el cual se encuentra arrendado y se subarrienda por dormitorios pese a las malas condiciones en que se encuentra.



7. Levantamiento de lesiones

Durante las últimas décadas el edificio se ha empezado a deteriorar producto del abandono, el ultimo uso que se le ha dado ha sido el de arrendar por piezas, teniendo problemas de habitabilidad y seguridad.

Además de sufrir un pequeño incendio que afectó a los muros y a las vigas de piso del área sur del edificio, de su segundo y tercer nivel.

Este ítem se desarrolla en base al análisis de la ficha de registro de la municipalidad, realizada por la PUCV, a observaciones de fotografías y visitas a terreno realizadas.

48

FICHA DE REGISTRO ELEMENTOS ESTRUCTURALES BARRIO PUERTO ROL 2010-1																						
Rol: 2010-1		Fecha: 29-08-2007		Hora: 12:00																		
Dirección de propiedad: ALMIRANTE RIVEROS 1, 9, SAN MARTÍN 421, 429, 431, CLAVE 418																						
ELEMENTO ESTRUCTURAL	F o r m a	MATERIALIDAD					ESTADO					PROBLEMA PUNTUAL					NIVEL DE RECUP.					OBSERVACIONES
		L A D	M A D	H O R	M E T	O T R	B U E	R E G	M A L	M M A	C O R	T E R	F I S	P U D	D E S	D E M	R E P	R P	S N R			
Pilar 1º piso	1		X			X														Pilar 25x25 cms. Elemento en buen estado		
Viga maestra 1º piso	2	X				X														Elemento en buen estado		
"Escala 1º acceso 3º piso	3	X					X													Peldaños con hundimiento.		
Entablado 3º piso	4	X					X													Piso desnivelado.		
Estructura Cubierta	5	X																		Estructura posterior a incendio. Tablas 1x4"		
Muro interior 3º piso	6				X															Muro de adobillo. Desprendimiento. Elemento no estruct.		
Muro perimetral 3º piso	7	X				X														Elemento en buen estado		
Muro interior 3º piso	8	X				X						X								Muro interior que da a patio de luz. Fisura en dinteles.		
Estructura Cielo 3º piso	9	X				X														Vigas 2x8". Afectadas por incendio de 8 años atrás		
"Escala 2º acceso 3º piso	10	X				X														Elemento en buen estado		
Muro interior 3º piso	11				X															Muro de adobillo. Afectado a incendio de 8 años atrás.		
Muro perimetral 3º piso	12	X																		Elemento en buen estado		
Enlucido 3º piso	13	X																		Vigas 1x8". Afectadas por incendio de 8 años atrás		
Muro perimetral 3º piso	14	X										X								Recubierto con adobillo. Presenta Fisura.		

* 1º piso alb. Ladrillo revestido. 2º piso inaccesible. Muros 3º piso revestidos.

Lad: Ladrillo Bue: Bueno Cor: Corrosión Dem: Demoler
 Mad: Madera Reg: Regular Ter: Termitas Rep: Reparar
 Hor: Hormigón Mal: Malo Fis: Fisura R.P: Reparación Puntual
 Met: Metal Mna: Muy malo Pud: Pudrición SNR: Sin necesidad de Reparar
 Des: Desaplome

7.1 Primer nivel.

El primer nivel en general se encuentra en buenas condiciones, sin embargo se presentan entrepisos (observar pág. 44) los cuales corresponden a intervenciones realizadas que no aportan ningún valor al edificio, y que además le restan importancia a la altura y nobleza de su primer nivel (6 metros de altura).



7.2 Segundo nivel.



PAPEL MURAL CAIDO



ORNAMENTOS CAIDOS EN TODO EL PERIMETRO INTERIOR



2 MUROS CON ESTUCO Y ADOBILLOS CAIDOS Y MADERA EN MAL ESTADO



5 VIGAS DE ENTREPISO QUEMADAS EN INCENDIO



MUROS Y CIELO DE PATIO CENTRAL EN MAL ESTADO



MUROS DE DORMITORIOS CON PAPEL MURAL CAIDO



MUROS DE ESCALA CON ESTUCO CAIDO

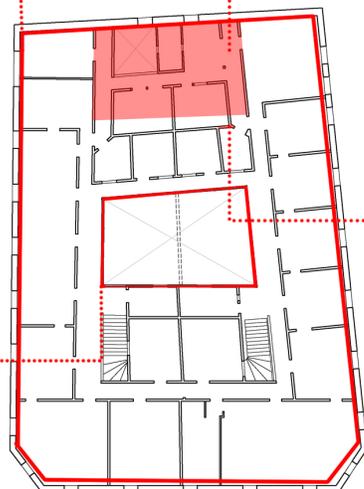
7.3 Tercer nivel.



CIELO DE TERCER PISO SE LLUEVE Y HAY SECTORES EN QUE SE HA CAIDO



MUROS DE PATIO INTERIOR SE LES HA CAIDO EL ESTUCO, DEJANDO LOS ADOBILLOS A LA VISTA



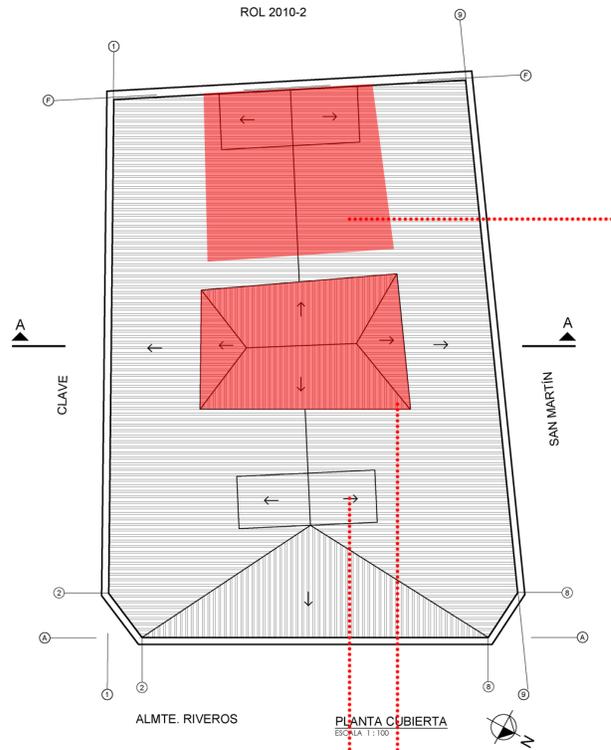
1 ZONA SUR DE EDIFICIO, SUFRE INCENDIO Y QUEDA INHABITABLE.



2 MUROS INTERIORES ABIERTOS.

7.4 Cubierta

La cubierta se encuentra en mal estado como se evidencia en las fotografías, principalmente en el sector donde ocurrió el incendio.



7.5 Fachadas:

Las fachadas existentes, se encuentran en buen estado. Son de Albañilería de ladrillo con ornamentos propios de la época. Se hace extremadamente necesario conservarla, ya que la fachada forma parte del conjunto que conforma el barrio puerto y representan el momento de auge de Valparaíso de inicios del siglo XX.



51



8. Valores del inmueble

¿Cuáles son los valores más importantes que tiene el edificio Tassara y que dan las directrices para rehabilitarlo?

Mencionar los atributos patrimoniales se hace con el fin de definir los valores que tiene el edificio, aspecto fundamental para luego tomar decisiones de intervención y de diseño.

Se tomará en cuenta la ficha técnica de Inmueble de Conservación histórica (página siguiente), además de aspectos definidos durante el análisis del edificio.

Valor urbanístico

"La principal función urbana del edificio está en la articulación y graduación entre la situación de remate de quebrada y el inicio del plan, junto con confinar los límites de la plaza Echaurren. La volumetría compacta continua refuerza el carácter de su emplazamiento confirmando la persistencia del trazado histórico del sector, situación mantenida por la línea de edificación oficial" (I. Municipalidad de Valparaíso, 2001)

Valor arquitectónico

*"Resalta la condición de remate sur de la plaza Echaurren, formando un **conjunto volumétrico armónico** con el edificio que enfrenta, al costado norte de este espacio urbano, a través de su altura arquitectónica de época y condición de cabezal de manzana rodeado por tres calles con edificación continua, homogénea y en la línea oficial" (I. Municipalidad de Valparaíso, 2001)*

- Fachada:

A raíz de lo mencionado en la ficha técnica se establece que la fachada es parte de esta armonía que enfrenta con el espacio que lo rodea. La fachada es la que da la presencia urbana destacada del lugar, su valor está en el diálogo que logra generar con su contexto, gracias a su textura, su ritmo, su expresión

ecléctica, sus dimensiones, sus ornamentos y materialidad.

-Espacialidad

La gran altura de sus 3 niveles y la nobleza de sus espacios.

-Espacio central

Sus pisos de plantas rectangulares se conectan a un patio interior; este patio central es un reflejo de la arquitectura de la época y se repite en muchos inmuebles ubicados en la zona. Este vacío central articula los diferentes niveles, y jerarquiza los espacios y recorridos, además de otorgarle la iluminación necesaria al edificio.

Valor histórico-social

El edificio Tassara fue construido durante el año 1910, luego del terremoto del año 1906 el cual destruyó gran parte de la arquitectura de Valparaíso. Por lo cual tiene gran valor a nivel histórico por pertenecer a una época crucial en la conformación de la ciudad de Valparaíso.

Valores técnico-constructivo

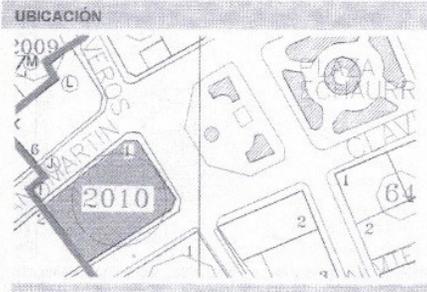
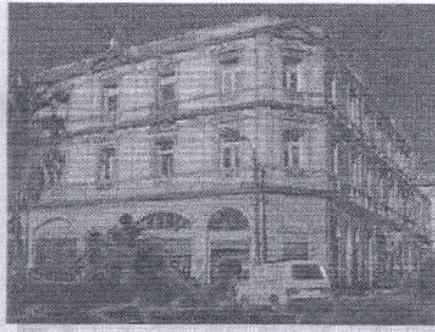
Este sistema constructivo tradicional, compuesto por una fachada de albañilería y el interior hecho de tabiquería de roble relleno de pequeños adobes, es propio del siglo XIX, gran parte de la arquitectura de la zona histórica de Valparaíso está construida con este sistema.¹

¹ El Adobillo de Valparaíso, Seminario U. de Chile. Cisternas

FICHA TECNICA
 INMUEBLES Y ESPACIOS PUBLICOS RELEVANTES INSERTOS EN EL AREA DE POSTULACION

FICHA Nº1
 2010-1

ZONA ECHAUREN- SERRANO EDIFICIO TASSARA



PROPIETARIO	Com. Rosa y Enrique Tassara
ROL	2010- 1
UBICACIÓN	Almirante Riveros s/n
ESTATUS LEGAL	Fiscal Particular: X
PROTECCION LEGAL	Edificio con valor histórico monumental. Zona de Conservación Histórica Plan Regulador Comunal

AÑO CONSTRUCCIÓN	1910
DESTINO ACTUAL	Comercio y Habitacional
SUPERFICIE	Terreno: 742m2 Edificada: 2326m2
ESTILO ARQUITECTONICO	Arquitectura Tardohistoricista con elementos estilísticos clásicos.
MATERIALIDAD	Albañilería de Ladrillo y Tabiquería de Madera
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

CARACTERES ARQUITECTÓNICOS Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Resalta la condición de remate sur de la plaza Echaurren, formando un conjunto volumétrico armónico con el edificio que enfrenta, al costado norte de este espacio urbano, a través de su altura, arquitectura de época y condición de cabezal de manzana rodeado por tres calles con edificación continua, homogénea y en la línea oficial.

ENTORNO URBANO

La principal función urbana del edificio está en la articulación y graduación entre la situación de remate de quebrada y el inicio del plan, junto con confinar los límites de la plaza Echaurren.
 La volumetría compacta, continua refuerza el carácter de su emplazamiento confirmando la persistencia del trazado histórico del sector, situación mantenida por la línea de edificación oficial.

9. Normativa ligada al inmueble

Actualmente el edificio Tassara corresponde a un Inmueble de Conservación histórica (observar en anexos planos PRV-02), para eso se deberá cumplir con la normativa de intervenciones en ICH acorde al plano regulador:

Intervenciones permitidas en Inmuebles de Conservación Histórica:

En los Inmuebles de Conservación Histórica señalados en el plano PRV-02 (Imagen en anexos) sólo se permitirán, aquellos tipos de intervenciones que no constituyan alteración de las **características arquitectónicas, históricas y de valor cultural que lo hicieron elegible como tal**. Los atributos formales se describen en las **Fichas de Valoración (página 53) de cada uno**. Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido por el Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, toda intervención en los Inmuebles de Conservación Histórica **requerirá adjuntar en su expediente de permiso, la presentación de una Memoria de Intervención que fundamente técnicamente las obras proyectadas**. Se deberá mostrar con la Memoria de Intervención que las intervenciones permitidas a continuación constituyen obras que no atentan contra la autenticidad del bien reconocidas en las fichas de valoración, ni alteran el volumen del inmueble existente o generan efectos de reducción de vistas y asoleamiento para vecinos y espacios públicos colindantes.

Obras de Intervención permitidas, en ICH:

- Se permitirá modificar o agregar vanos en fachadas y techumbres en función de mejorar la habitabilidad de los recintos interiores o mejorar las vistas e iluminación del espacio interior.
- Obras de reparaciones estructurales, consolidación y mejoras sanitarias.
- Se permitirá habilitar terrazas en las techumbres mediante la colocación de barandas y plataformas necesarias a ese fin, siempre que no se trate de la in-

tervención de un inmueble que tiene entre sus valores arquitectónicos destacados, y registrados en las fichas de valoración correspondiente, la quinta fachada o techumbre.

- Se permitirá el cierre de patios interiores, como asimismo, adiciones volumétricas a patios interiores o posteriores, siempre que no sean visibles o den a fachadas principales, y cumpliendo con el porcentaje de ocupación máxima de suelo permitido para la zona.
- Se permitirán sustracciones de elementos, materiales o volúmenes de fachadas y techumbres siempre que no se atente contra la autenticidad del bien descrita en la ficha de valoración.

Zona ZCHI (observar en anexos planos PRV-01)

Respecto a la zona ZCHI se expone en el certificado de informes previos del edificio:

ZCHI: zonas de conservación histórica del plan de la ciudad entorno de plazas.

A. Condiciones de uso de suelo:

a.1. Usos permitidos:

-Tipo residencial: vivienda, solo a partir del segundo nivel; hoteles, residenciales y hospedajes.

-Tipo equipamiento: a escala regional y comunal; educación, culto, cultura, salud, seguridad, organizaciones comunitarias, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales.

-Tipo espacio público: Áreas verdes y plazas públicas y vialidad.

a.2 Usos prohibidos: Todos los no indicados precedentemente y específicamente; vivienda en primer piso a nivel de calle; equipamiento, actividad comercial y servicios artesanales en espacios abiertos, comercio minorista de terminales de distribución, ferias libres, ferias persas, servicentros, estaciones de servicio y similares, edificios de estacionamiento y terminales de buses; Servicios de Garages y talleres, almacenamiento y bodegas. La industria inofensiva, solo se permitirá cuando sea complementaria a la actividad comercial y cuente con local comercial de venta minorista frente a la calle.

b.4 Estacionamientos: Se prohíbe la construcción de estacionamientos en los edificios que enfrentan las plazas, siempre que el predio no cuente con otro acceso, por vía posterior o lateral. En este último caso, los estacionamientos que se ubiquen con los primeros pisos deberán construirse en el interior del edificio. En ningún caso se aceptará accesos de vehículos hacia las plazas de esta zona.

ANEXO:

Se deberá presentar un anteproyecto con una memoria explicativa breve, que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de las edificaciones vecinas, considerando no solo la relación con el edificio vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza. Deberá explicar la forma en que su emplazamiento y volumetría armoniza con el espacio público existente ya construido.

Centro Patrimonial Tassara

Propuesta de diseño

"Ese maravilloso laberinto con calles, pasajes y escaleras que suben y bajan entre casas inimaginables que se sujetan a veces en una sola arista y de algunos pilares que les permiten flotar en el aire es digno de lewis carrol (Alicia en el país de las maravillas)"
(Edwards, 1990)



1. Consideraciones urbanas

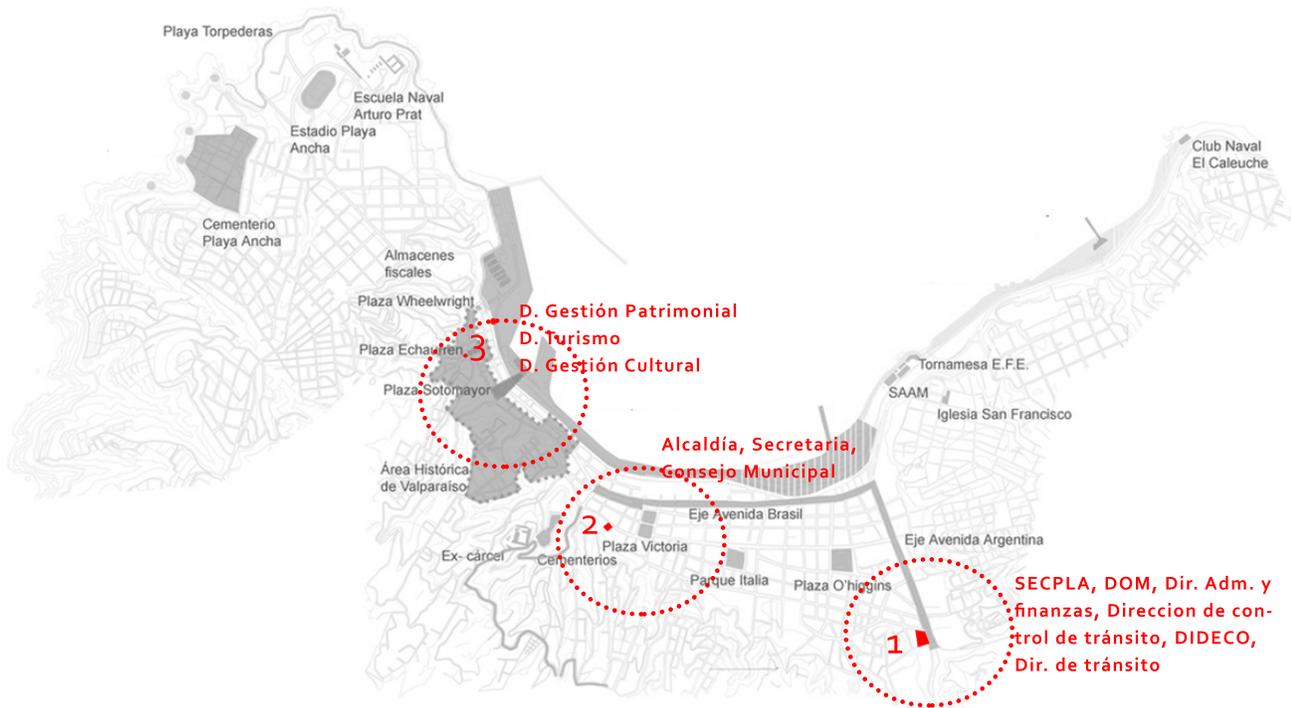
En términos urbanos el proyecto se maneja en tres escalas distintas:

1.1 Escala macro, a nivel municipal:

Se propone generar un orden en las sedes municipales, ya que actualmente se encuentran dispersas (observar página 24), lo cual puede entorpecer la retroalimentación entre ellas, para eso se presenta la oportunidad de juntar las tres direcciones mencionadas (DGP, DT, DGC) de manera de que estas tres direcciones puedan trabajar en conjunto (3).

Además, el Consejo municipal se trasladará a la sede de Condell (2), para estar en el mismo edificio junto a la Alcaldía, al mismo tiempo se mantendrá la sede de Av. Argentina, en la cual funcionan el resto de las direcciones (3).

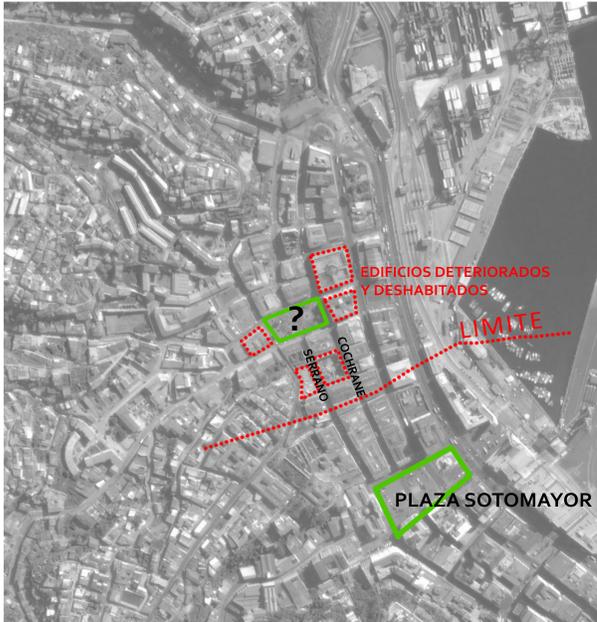
58



Propuesta de ubicación sedes municipales, fuente: elaboración propia

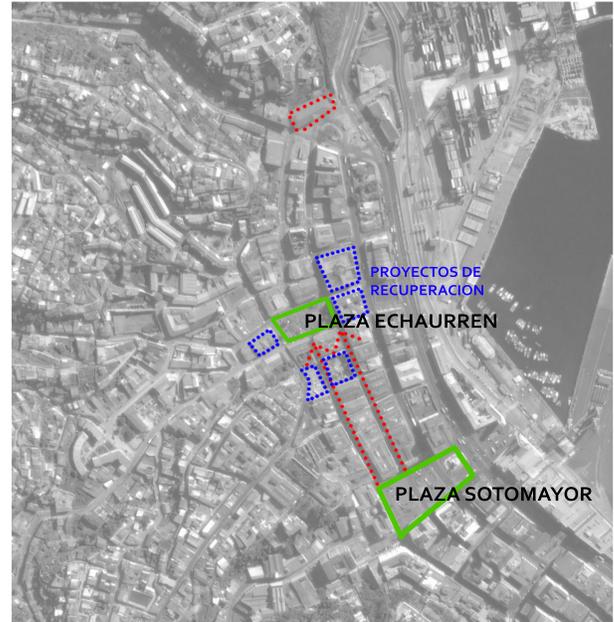
1.2 Escala media: a nivel del barrio.

A nivel del barrio puerto, se busca romper con el límite establecido entre la Plaza Sotomayor y la Plaza Echaurren (mencionado en el análisis barrio puerto, página 22) ya que como se muestra en la primera imagen, se presentan dos problemas: la falta de programa turístico y el deterioro de sus inmuebles, lo que provoca que la persona que visita Valparaíso no se interese por visitar el sector barrio puerto. Es por esto que la rehabilitación del edificio Tassara forma parte de un conjunto de proyectos a realizar en el sector¹, que ayudarán a que el límite entre la plaza Sotomayor y la plaza Echaurren pueda desaparecer y generar que el barrio tome la importancia que nunca debió haber perdido.



ACTUAL

FALTA DE INTERÉS POR VISITAR EL SECTOR GENERANDO UN LIMITE ENTRE LA PLAZA SOTOMAYOR Y EL RESTO DE LA CIUDAD POR:
 -FALTA DE PROGRAMAS RELACIONADOS CON EL TURISMO
 -EDIFICIOS CON GRAN DETERIORO: EN LA CALLE SERRANO OCURRIO UNA EXPLOSION HACE ALGUNOS AÑOS DEJANDO LOS EDIFICIOS DE SECTOR MUY DETERIORADOS.



PROPUESTA

REHABILITACION DE EDIFICIOS, CALLE SERRANO, PERMITIRÁN QUE ESA CALLE TOME UNA MEJOR APARIENCIA, Y LA REHABILITACION DE LOS EDIFICIOS QUE RODEAN LA PLAZA ECHAURREN, ALBERGARÁN PROGRAMAS PARA EL VISITANTE DE VALPARAÍSO.

¹ Observar imágenes pag. 11

1.3 Escala de Proyecto:

El Edificio Tassara, como se menciona en su ficha técnica de ICH¹, tiene como principal valor su presencia frente a la plaza Echaurren:

*"Resalta la condición de remate sur de la plaza Echaurren, formando un **conjunto volumétrico armónico** con el edificio que enfrenta, al costado norte de este espacio urbano, a través de su altura arquitectónica de época y condición de cabezal"*

Por este motivo, la principal decisión fue conservar la fachada, e intervenirla lo menos posible, para que conserve su armonía frente a los edificios que enfrenta. Además de jerarquizar su acceso desde la Plaza Echaurren, abriendo sus dos vanos principales.

60



Edificio Tassara, Fuente: <http://www.aidfadu.com>



Plaza Echaurren, Fuente: <http://www.aidfadu.com>

2. Propuesta de diseño

La propuesta de diseño va de la mano con la intervención, es por eso que se tomaron en cuenta los valores expuestos en el capítulo 4 (análisis patológico/Valores del edificio), y se fue decidiendo cuales eran los criterios para poner en valor cada uno de los puntos.

2.1 Concepto a abordar en el diseño

El rescate del espíritu de Valparaíso

El concepto escogido para el diseño nace desde el interés de generar una espacialidad que rescate el espíritu de Valparaíso, en donde el visitante comprenda sus características esenciales, en el cual se pueda vivir el **desplazamiento** tan propio del puerto y las **vistas** múltiples que genera la bahía, que dan hacia un **lugar central**.

El **desplazamiento** corresponde a una actividad imprescindible para el habitante de Valparaíso, definiendo al individuo que posee rutas cotidianas y múltiples durante su vida. Para Valparaíso el desplazamiento se refleja en sus **escaleras**, las cuales corresponden a un **hito**, ya que responden a la topografía de la ciudad, como un elemento urbano de carácter público que permite el desplazamiento y conectividad de los peatones. Además, en ellas cohabitan actividades de diverso orden que van transformando el espacio fortaleciendo su función y diversificándola, desborda lo privado en lo público. Son las arterias de Valparaíso, donde todas conducen al océano, a este gran espacio central que genera que Valparaíso se transforme en un anfiteatro que da a un **espacio central abierto y unificador** la cual se puede observar este gran anfiteatro desde cualquier punto.

Son estos lineamientos los que inspiran el diseño del proyecto, jugando con el recorrido que permiten las escaleras dentro del edificio y generando vistas hacia un gran espacio central, al igual que en Valparaíso.



Fuente: <http://unaimagenpalabrasmil.blogspot.cl/>



Antonio Quintana, <http://www.flickrriver.com/photos/tags/antonioquintana/interesting/>

2.2 Criterios generales de intervención

Se hace necesario volver la dignidad al edificio, ya que lo que comenzó siendo la expresión de la cultura de una elite Europeizante, el paso del tiempo y el abandono han hecho que el edificio adquiera en su interior una condición de “decadencia”, la cual no queremos que permanezca. Para lo cual se definieron 2 criterios básicos para intervenir, estos definirán lo que se rescata, demuele y construye.

1) Respetar y poner en valor los atributos patrimoniales del inmueble.

La intervención a realizar está enfocada principalmente en poner en valor su patrimonio y mejorar sus espacios teniendo en cuenta los atributos patrimoniales expuestos en el capítulo anterior.

Para esto es necesario partir de lo existente, por lo que se priorizarán los valores urbanos y arquitectónicos del edificio detectados en la ficha del ICH y además de aquellos valores definidos durante el proceso¹. Adoptando las posibilidades que permite el edificio como oportunidad para entender y mostrar la relación entre pasado, presente y futuro.

62

2) Diferenciar lo existente de la intervención.

Debemos tener clara la oportunidad de la rehabilitación, donde lo nuevo y lo tradicional inevitablemente se enfrentan en un punto, y para eso se va a necesitar del mayor cuidado. Se busca la reconciliación entre dos posiciones generalmente antagónicas: la conservación y la renovación.

De acuerdo a esto, es necesario que estos dos conceptos se articulen para poder inyectarle vida al edificio, pero a la vez protegiendo e incorporando su condición actual.

La intervención se expresará en elementos que contrastan manifestando así su nueva y simultánea valoración de lo histórico.

¹ Página 56 y 57

2.3 Estrategias de diseño

Luego de exponer los criterios utilizados, y para entender mejor como se llevó a cabo el proceso de diseño, se va a resumir en 4 puntos:

1. La liberación:

- Liberación del espacio central en conjunto con el sector que sufrió tras el incendio. Este vaciamiento en el interior del edificio albergará los espacios de circulación.
- Liberación de la quinta fachada, la cubierta del edificio por encontrarse en mal estado.

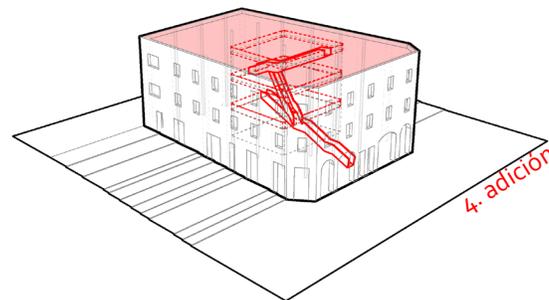
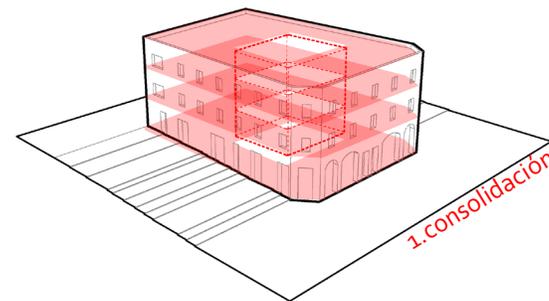
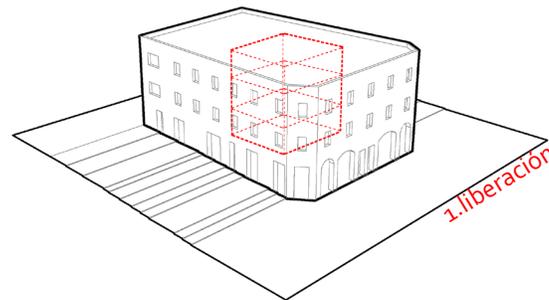
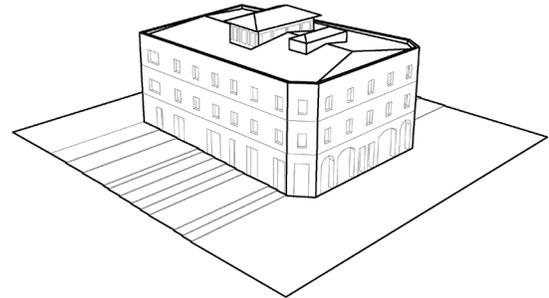
2. Consolidación del espacio:

Se conserva el anillo estructural original, el cual seguirá estructurándose por sí solo. Dejando el patio central existente y continuándolo hasta el primer nivel, de manera de unificar el foso de luz en un gran atrio central como fuente de luz y ventilación natural para los nuevos programas. Manteniendo así la materialidad propia de su época en todo el perímetro del edificio.

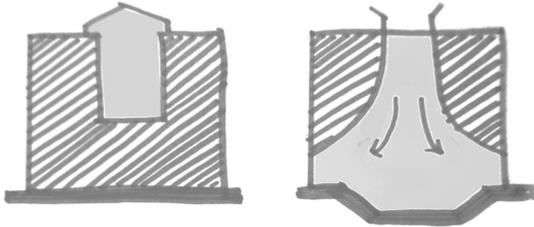
3. Adición

La adición corresponde a lo que se incorporará al edificio. Se generará una diferenciación entre lo preexistente y lo nuevo como se mencionó en los criterios utilizados. Lo nuevo corresponde a:

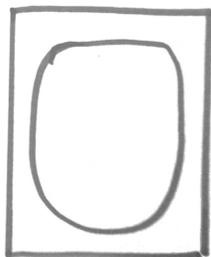
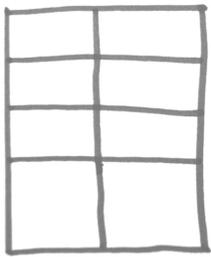
- Estructura del 4º nivel añadido.
- Escaleras.
- Ascensores.



Esquema realizado en una primera etapa del proyecto



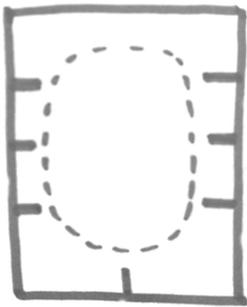
1. Apertura del patio central hacia el primer nivel



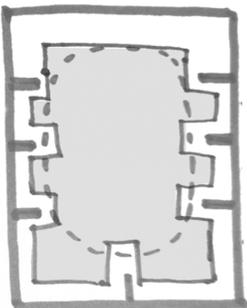
ACTUAL

PROPUESTA

2. lograr una espacialidad unificada en su primer nivel



3. Conciliación entre lo existente y lo propuesto



2.4 Decisiones de intervención patrimonial

En general el sector más debilitado del edificio corresponde a la cubierta y al espacio perjudicado por el incendio. Además, los sectores de menor valor son las intervenciones hechas en el primer nivel. Estos sectores mencionados serán a los que apuntará la intervención del proyecto.

- 1) **Conservar las fachadas**, y su forma esencial, interviniéndola solo en lo más necesario para que quede en las mejores condiciones, ya que es la fachada la que le da la importancia a nivel de barrio.
- 2) **Poner en valor** la Estructura existente, manteniendo el anillo de tabiquería de madera de roble, la cual queda intacta, y se estructura en conjunto con la fachada.
- 3) **Restaurar** los ornamentos y estucos de la fachada. Además del trabajo a realizar con todas aquellas maderas que se encuentren en mal estado.
- 4) **Conservar y poner en valor su materialidad**. Abriendo su tabiquería en los espacios que sea necesario (por ejemplo oficinas), logrando espacios continuos e iluminados. Que puedan dejar a la vista la materialidad propia de la época.
- 5) **Diferenciar** toda estructura y material añadido, haciendo un contraste con la estructura existente, de manera que la arquitectura con un siglo de diferencia puedan diferenciarse y enriquecerse una de otra.
- 6) **Diseñar** el último nivel retranqueado en su cara norte (que da a la plaza), pensándolo de manera liviana que no haga competencia con la fachada actual. Su cubierta se piensa con el fin de que desde la calle pueda visualizarse pero de manera liviana y armónica.

3. Propuesta programática

El programa escogido nace a raíz de la necesidad de la municipalidad de tener un espacio para albergar su archivo histórico y sus oficinas de DGP y DT.

3.1 Centro de visitantes de Valparaíso, exposición.

El centro de visitantes se propone a raíz de que en la actualidad no existe ningún espacio en el cual el visitante de Valparaíso pueda informarse de su historia, de su patrimonio, y arquitectura, se hace necesario que el turista tenga la opción de informarse de manera general la ciudad que está visitando.

La muestra se encuentra en el nivel 1. En el anillo perimetral del edificio, en el cual se conservará la estructura existente, siendo esta estructura también parte de la exposición.

3.2 Archivo histórico y zona de consulta con sala de estudio.

Actualmente, lo que está disponible en el Archivo representa sólo una parte de todo lo que existe. El trabajo de recuperación es algo que se tiene contemplado en el proyecto, y así se mantenga en buen estado para que se pueda tener toda la documentación ordenada y por ende disponible al público. Este archivo podrá ser consultado por quien lo desee, ya sean universitarios, académicos, o personas naturales, para eso se proyectarán salas de consulta que también podrán ser usadas como zona de estudio.

*"En este momento recibimos más de veinte consultas diarias, esto va a ser mucho más grande cuando exista la posibilidad de que se pueda recibir gente para estudiar. Hemos tenido visitas extranjeras incluso", Paulina Kaplán, jefa de la Oficina de Gestión Patrimonial de la municipalidad de Valparaíso*¹

¹ http://www.estrellavalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20090703/pags/20090703001115.html

3.3 Oficinas municipales

El edificio albergará las oficinas de la DGP, la DT y la DGC de la municipalidad, estas oficinas en la actualidad se encuentran en Condell 1490, y la Dirección de Cultura en Esmeralda 1051, sin embargo, la Sede de Condell se destinará para las oficinas principales de la municipalidad, como el Alcalde, el Consejo, y la secretaría municipal, y la DGP se encuentra en un edificio el cual necesita rehabilitación al igual que el edificio Tassara. Es por eso que se presenta la posibilidad y se hace necesario un espacio de calidad y exclusivo para estas direcciones. Hay que tener en cuenta que las oficinas funcionan con 10 funcionarios cada una.

3.4 Bar-Restaurant

El restaurant se realiza con fines de conservar el patrimonio viviente de Valparaíso, por parte de la municipalidad se piensa que se pueda ceder la concesión al actual Bar Liberty, que en la actualidad se encuentra en el primer nivel del edificio en la esquina norponiente. Este se encontrará en el último nivel, de manera de darle valor a las vistas del edificio, y así el restaurant pueda abarcar mayor área e importancia dentro del edificio, fomentando que el visitante pueda llegar hasta el último nivel luego de recorrer el inmueble.

4. Partido general

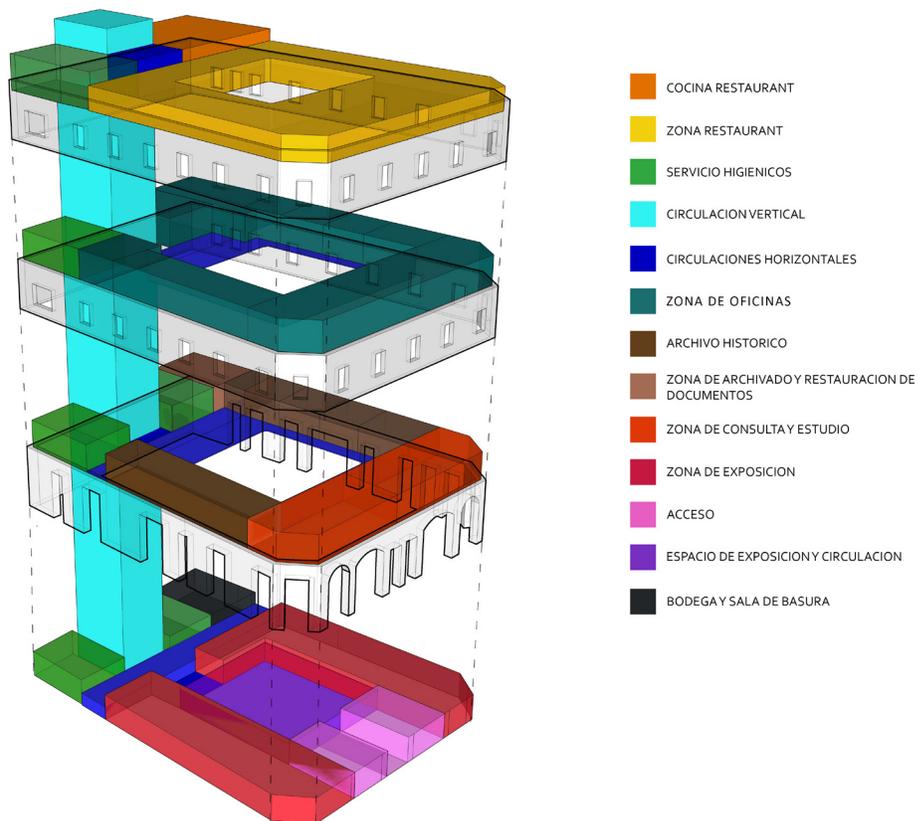
En el primer nivel se ubica la exposición, ya que sus espacios laterales (en color rojo) permitirán generar un espacio flexible que podrá abrir o cerrarse por medio de paneles hacia este espacio central (color morado). Este espacio central es el núcleo del proyecto, se utilizará para complementar la exposición, conteniendo exposiciones temporales, además de ser un lugar propicio para eventos y encuentros.

El segundo nivel contendrá el archivo histórico, sus espacios laterales tienen las salas de archivo de documentos (marrón), luego, la zona de estudio y consulta, será el sector más público de este nivel por lo que se ubicó en el sector norte con vista hacia la plaza Echaurren.

Su tercer nivel albergará las oficinas municipales (verde oscuro), teniendo en cuenta que las salas que dan a la plaza Echaurren contendrán la sala de reuniones y la sala de capacitaciones también destinada a la comunidad.

Finalmente el último nivel, albergará el Restaurant el cual actúa como remate del recorrido que el visitante realizará por el edificio.

En el costado sur del edificio se ubicó la zona de servicio, conteniendo los baños de cada nivel, y la circulación vertical de ascensor y escaleras.



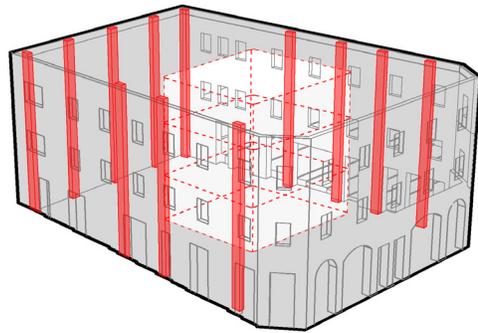
Nivel	Programa	Cantidad	Metros cuadrados	Total m2
1 piso	Exposición	1	305	305
	Espacio central	1	124	124
	Sala de basura y bodega	1	29	29
	Circulación vertical	1	28	28
	Baños	2	25	50
	Circulaciones	1	59	59
	Muros perimetrales	1	75	75
	TOTAL M2 1º PISO			
2º piso	A. histórico (estanterías)	8	16	128
	Atención público	1	20	20
	Sala de consulta y estudio	2	65	130
	Sala de archivado y restauracion de documentos	1	33	33
	Baños	2	26	52
	Circulación vertical	1	28	28
	Circulacion horizontal	1	150	150
	Muros perimetrales	1	44	44
	TOTAL M2 2º PISO			
3er piso	Zona de oficinas	1	135	135
	Sala de reunión	1	55	55
	kitchenet	1	20	20
	Zona de capacitacion y uso libre	1	64	64
	Baños	1	28	28
	Oficina de turismo y atención a público	1	71	71
	Circulación vertical	1	28	28
	Circulacion horizontal	1	140	140
	Muros perimetrales	1	44	44
TOTAL M2 3º PISO				585
4º piso	Cocina	1	65	65
	Sala de basura	1	6,5	6,5
	Bodega	1	6	6
	Zona de servicio	1	11	11
	Baños	2	14	28
	Circulación vertical	1	28	28
	Sector restaurant	1	409	409
	Muros perimetrales	1	44	44
TOTAL M2 4º PISO				597,5

5. Propuesta estructural y constructiva

El criterio estructural se piensa con el fin de reconocer y conservar la estructura de madera existente, sin embargo, se hace necesario estructurar el último nivel, ya que como se mencionó, no se encuentra en condiciones de conservarlo. Para esto se incorporará la estructura nueva:

1. En primer lugar se consolidará la fachada con pilas de hormigón armado en los ejes de estructura propuestos, estas pilas permitirán que la fachada se afirme, y se pueda alargar su vida útil, además de servir de apoyo para la nueva estructura de acero propuesta para soportar la intervención.
2. La estructura añadida de acero, que busca darle sustento al restaurant del último nivel y al espacio central, se estructura en colaboración con las nuevas pilas de hormigón armado propuestas por sí sola con pilares y vigas de acero.

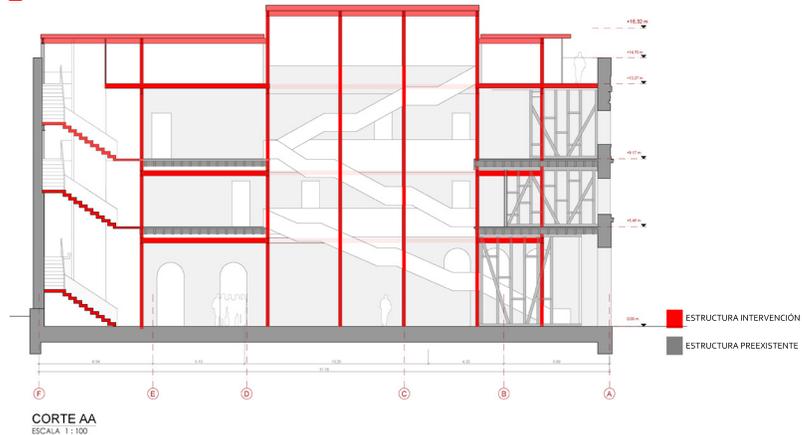
1



ESTRUCTURA DE MADERA
PILAS DE H.A

69

2



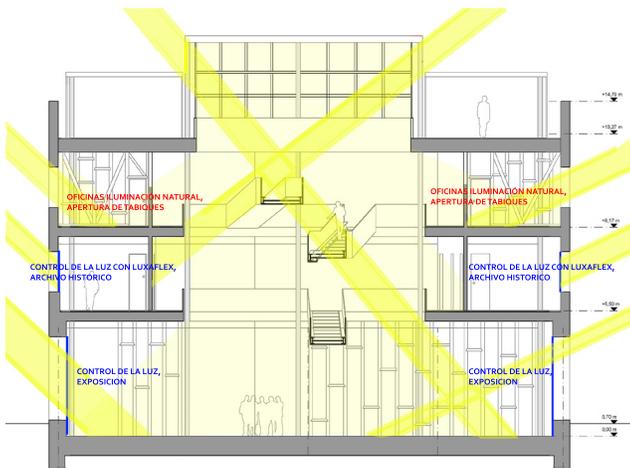
6. Consideraciones de sustentabilidad

El edificio tiene estrategias de diseño pasivo, con el objetivo de reducir las emisiones de carbono y la demanda energética durante la ocupación del edificio:

- Iluminación:

El diseño de la edificación otorga luz natural ya que tiene grandes vanos y un gran espacio central, el cual se abrirá hasta el primer nivel, dotando de luz natural al primer nivel la mayor parte del día.

Sin embargo, cuando se haga necesario iluminar de manera artificial las luminarias utilizadas serán LED (Luminarias de bajo consumo), y que cumplan estándares de iluminación acorde a la normativa.



- Aislación

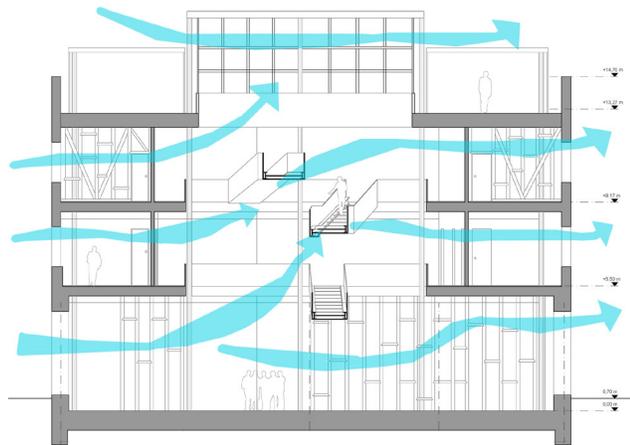
Las ventanas no se encuentran en buen estado, por lo que se reemplazarán por termo paneles con marcos de PVC que propiciarán aislamiento acústico y térmico a la edificación completa.

Además debido a las lluvias y a la humedad de esta ciudad costera, la aislación aparece como un desafío

importante, por lo que se diseñan los elementos de la envolvente y la cubierta de manera que se eviten al máximo las infiltraciones razón por la que se utilizará PVC.

- Ventilación:

Se ventilará la edificación de manera natural a través de las ventanas y del diseño de su cubierta lo cual favorece una ventilación por efecto chimenea, minimizando la necesidad de ventilación mecánica. El aire al entrar al edificio, se calienta y por diferencia de presión sube, teniendo las ventanas de la cubierta a su disposición, las cuales se podrán abrir mediante un sistema mecánico.



- Tratamiento de basura:

Con el objetivo de que los materiales de desecho sean reciclados: papeles, cartones, metales, plásticos, baterías, botellas, diarios y revistas. Para la correcta gestión de estos existirán contenedores diferenciados, además de los contenedores para desechos no reciclables y otros de desechos orgánicos. Especialmente en el restaurant. Para eso existe la sala de basura que mediante un shaft llega directo al primer nivel.

- Transporte

El edificio Tassara se encuentra en el centro histórico, la conectividad hacia el transporte público se facilita con distancias de máximo dos cuadras a cualquier locomoción colectiva.

Es más, el edificio se encuentra a 3 cuadras de la calle Errazuriz, por la cual pasa casi todo el transporte público. Y a 4 minutos a pie de la plaza Sotomayor, el lugar donde todo turista que va a Valparaíso llega lo que minimizará la necesidad de llegar en auto a visitar el edificio.

- Materialidad

La construcción nueva a realizar se hará de acero, siendo el acero un material fácilmente desmontable y reciclable sin ninguna pérdida de calidad y manteniendo todas sus propiedades.

Además, respecto a los materiales a comprar, se busca trabajar con empresas que ofrezcan los productos dentro de la región para evitar los traslados desde otras ciudades.

- El adobillo:

El adobillo corresponde al relleno de la tabiquería existente en el edificio, el cual es un muy buen material para la regulación térmica, los muros en los que se decida dejar, quedará el adobillo como aislante a utilizar, y en los muros que se decide retirar, estos pequeños adobes no generarán residuos.

- Sistema de aguas y alcantarillado

El proyecto de agua potable contemplará artefactos de WC con doble flujo y descargas presurizadas. Además de grifería con aireadores y sensor de activación de manera de reducir al mínimo el consumo de agua potable.

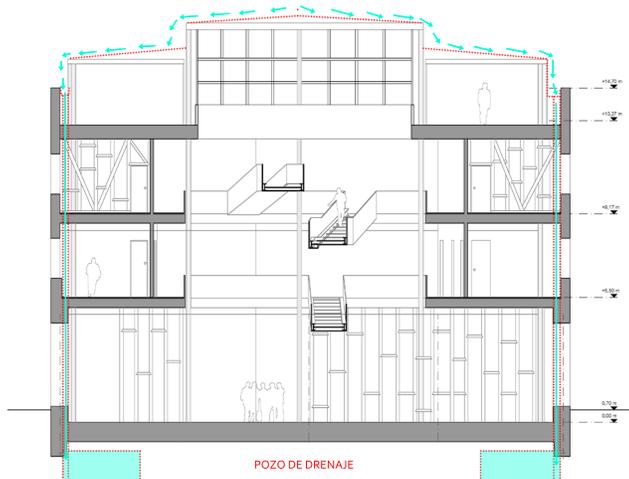
- Sistema de Calefacción de aguas

El edificio contará con placas solares ubicadas en la techumbre para ayudar a temperar el agua del lavamanos, duchas y lavaplatos, para alivianar el gasto energético de los termos.

7. Consideraciones generales:

7.1 Sistema de aguas lluvias

En la cubierta, para evitar infiltraciones se utilizarán planchas de acero continuas prepintadas. Además el diseño de la cubierta permitirá que la caída del agua llegue al perímetro de la construcción, dirigiendo el agua por medio de tuberías a 4 pozos ubicados bajo el edificio, estos pozos de drenaje permitirán que el agua se infiltre en el terreno existente bajo el edificio.



7.2 Sistema de agua caliente

Se utilizarán termos eléctricos para dotar de agua caliente a las duchas de los camarines, los cuales trabajarán en conjunto con las placas solares.

7.3 Estrategias contra el fuego:

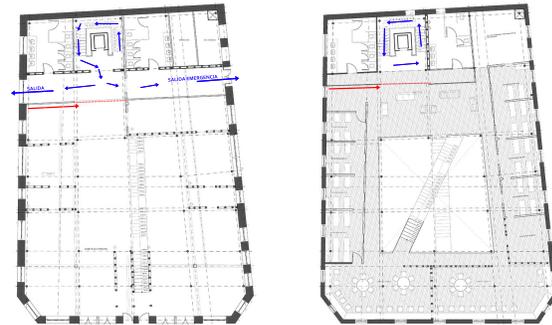
Respecto a la intervención nueva en estructura de acero será recubierta por pintura intumescente para protegerse contra el fuego.

Se utilizarán plancha de yeso cartón en aquellos tabiques que no quedan a la vista, especialmente en los del archivo histórico, para retardar la llegada del fuego a los documentos en caso de incendio.

Además, el edificio contará con red seca y red húmeda, ubicados en el hall de cada nivel respectivamente

7.4 Seguridad del edificio:

Se propone un sistema para que quede abierto el espacio de circulación luego de cierta hora en que solo el restaurant quede funcionando. El edificio contará con una salida de escape en el primer nivel cercano al espacio de circulación.



7.5 Consideraciones respecto al diseño de oficinas

Luego de la observación de determinadas oficinas que se están proyectando en estos tiempos, pude destacar ciertos aspectos que se deben tener presente al momento de diseñar las oficinas.

1. El tamaño de los despachos ya no es directamente proporcional al grado de jerarquía.
2. El diseño de las oficinas deben ser el reflejo de la municipalidad, el reflejo de sus valores y actividad.
3. La idea de espacios diseñados para los jefes, y oficinas personales o privadas ha cambiado. Es por eso que debe haber "transparencia", en este caso también para con el habitante y visitante de Valparaíso, ya no es solamente una transparencia con el trabajador, si no con todo aquel que visite el edificio.

4. El lugar de trabajo debe pasar a ser un lugar al que te agrade ir a trabajar, del que te sientas parte, y al que invitar a colaboradores no sea un problema.
5. Se deben crear espacios que favorezcan la colaboración entre oficinas, debe ser un espacio integrador que permita y facilite el trabajo colaborativo. La oficina deberá ser una herramienta que mejore la comunicación, que incentive la colaboración y que por lo tanto mejore la productividad.
6. Se debe tener atención con la luz natural como hilo conductor de los diferentes espacios, color, la calidad de la iluminación artificial, la calidad del aire interior.

8. Plan de Gestión

¿Cómo se concreta este proyecto?

8.1 Diseño y memoria de intervención

Se realizará un expediente técnico que también servirá como memoria explicativa, que indique todo el análisis realizado al edificio junto con la intervención a realizar, considerando la relación con el entorno visual, planimetrías, etc. La cual deberá presentarse ante el Consejo de Monumentos para su aprobación.

8.2 Aprobación del CMN y DOM de la municipalidad.

Luego de la realización del proyecto, se debe contar con la aprobación del CMN por ser un edificio ubicado en Zona típica. Y por la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso.

8.3 Financiamiento

El proyecto será realizado a través de una licitación por parte de la SECPLA de la I. Municipalidad de Valparaíso.

En primer lugar es importante mencionar que el edificio ya es propiedad de la municipalidad por lo tanto no será necesario efectuar la compra. Cabe mencionar que el edificio fue adquirido con fondos del PRDUV¹.

El proyecto será gestionado por la SECPLA (Secretaría de Planificación Municipal) y respaldado por el Plan Director de Gestión Patrimonial, (el cual se terminó este año) mediante fondos estatales a tramitar ante la SUBDERE².

¹ El Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV), surge en el año 2006 fruto de un contrato de préstamo entre el Gobierno de Chile y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para intervenir de manera integral en el territorio urbano considerado área patrimonial de Valparaíso.

² Subsecretaría de Desarrollo Regional y administrativo

8.4 Construcción

La construcción del edificio podrá realizarse por etapas dependiendo de los fondos estatales que se le adjudiquen.

8.5 Ocupación

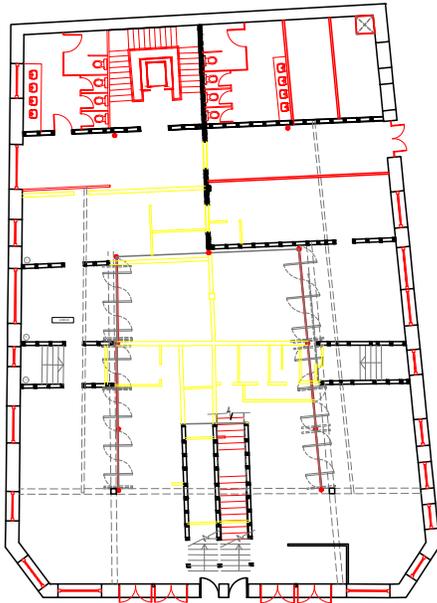
Una vez que se acabe la construcción del edificio, la ocupación se realizará en primer lugar instalando las oficinas, ya que desde ellas se puede gestionar todo lo que se hará en el resto del edificio, la exposición estará a cargo de la Dirección de Turismo, y el archivo histórico, de la DGP. Por lo que una vez que estas dos oficinas estén bien posicionadas en el edificio, se hará el trabajo de orden de la documentación del archivo histórico, para eso se proyecta la sala de distribución y restauración de documentos.

Paralelamente el restaurant se arrendará idealmente al Bar Liberty, pudiendo funcionar de inmediato.

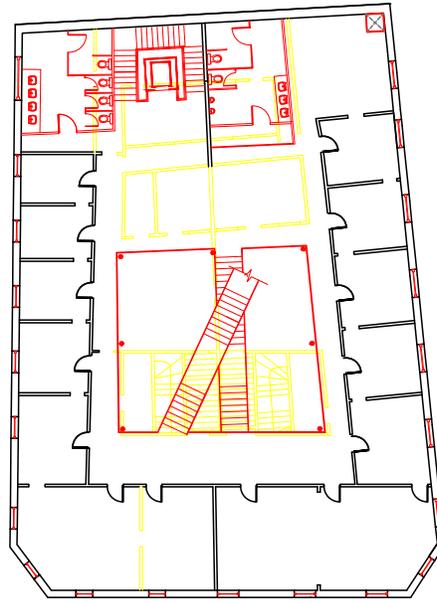
9. Avance de proyecto

9.1 Planimetría de intervención

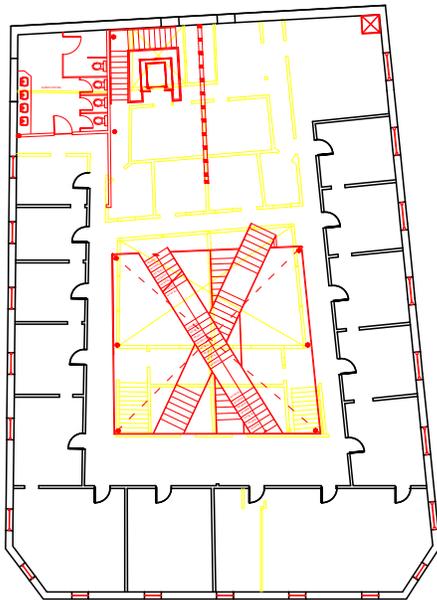
Esta planimetría se presenta de manera esquemática, y se hace con el fin de mostrar que será lo que se demuele y que será lo que se construye.



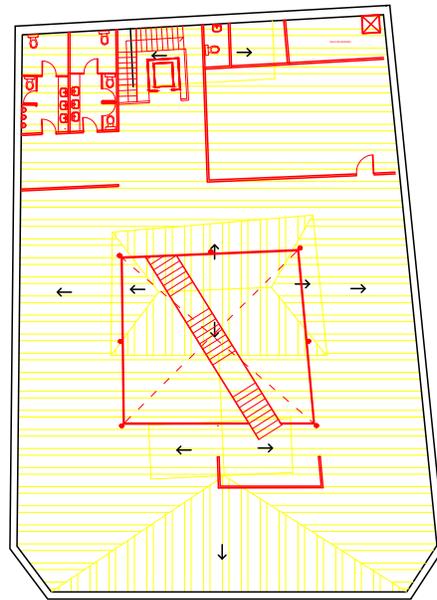
Primer nivel



Segundo nivel



Tercer nivel



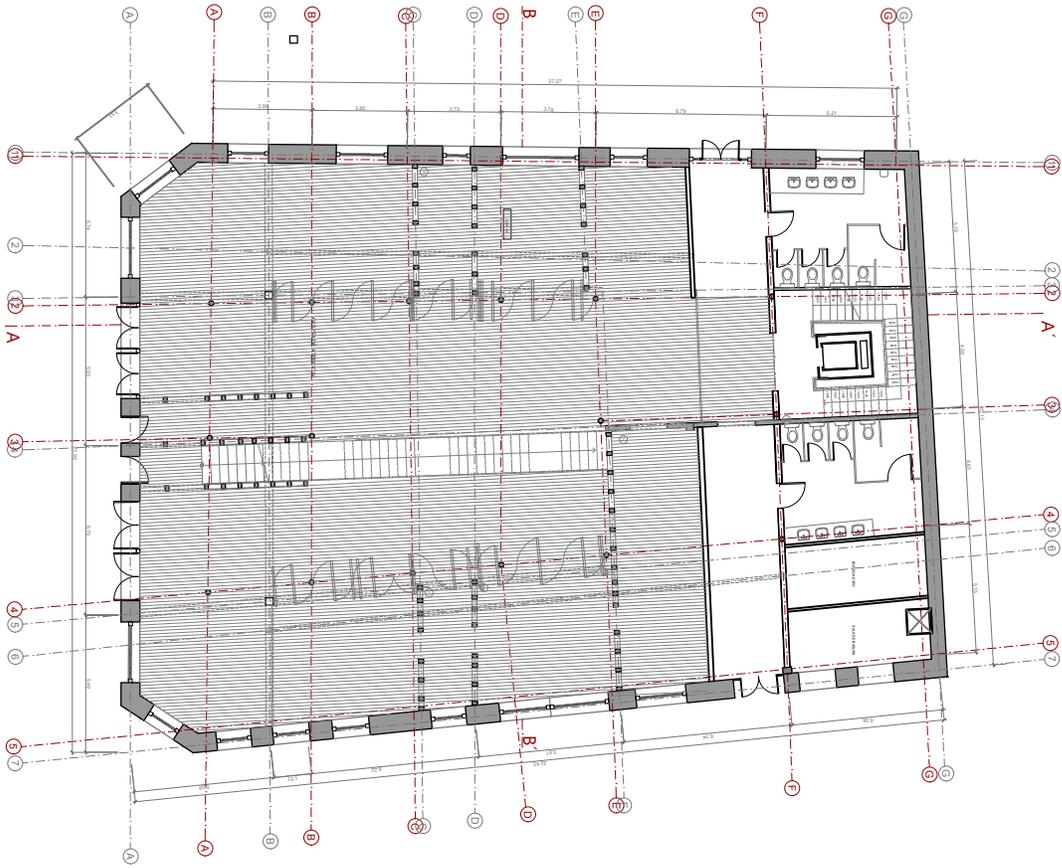
Cuarto nivel



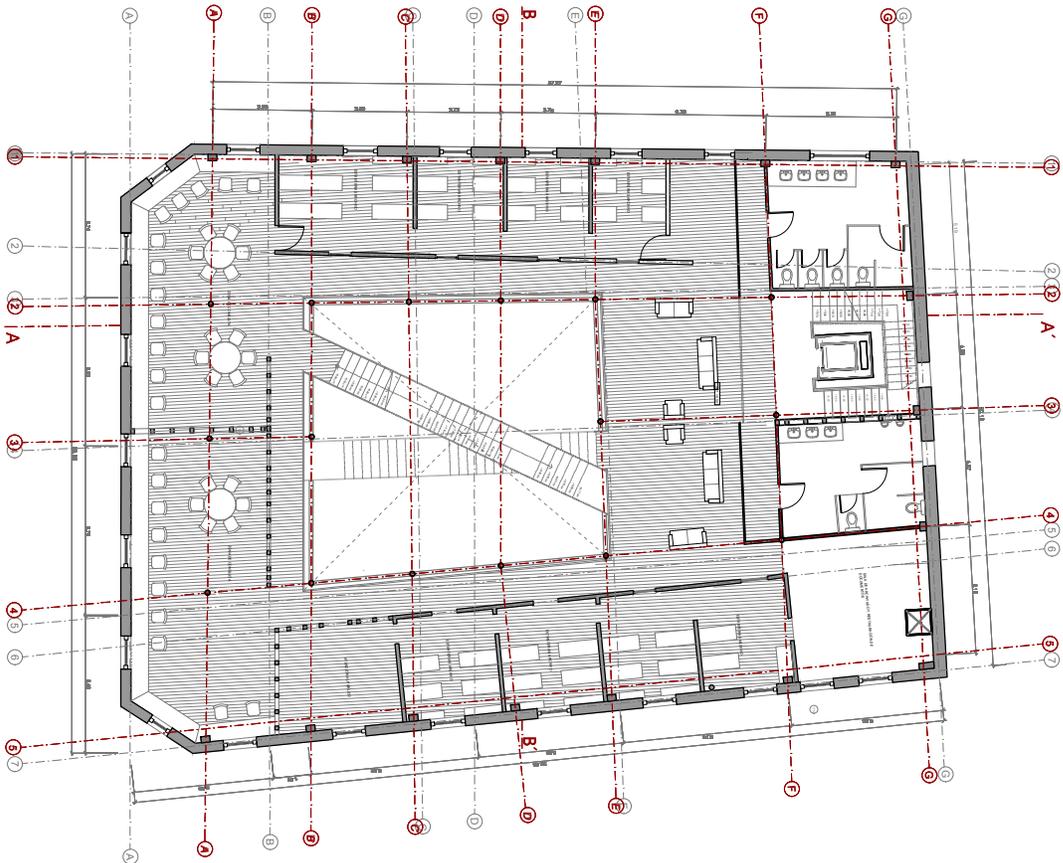
9.2 Planimetrías

Es importante mencionar que esta planimetría corresponde al avance obtenido a la fecha, por lo que está sujeta a modificaciones

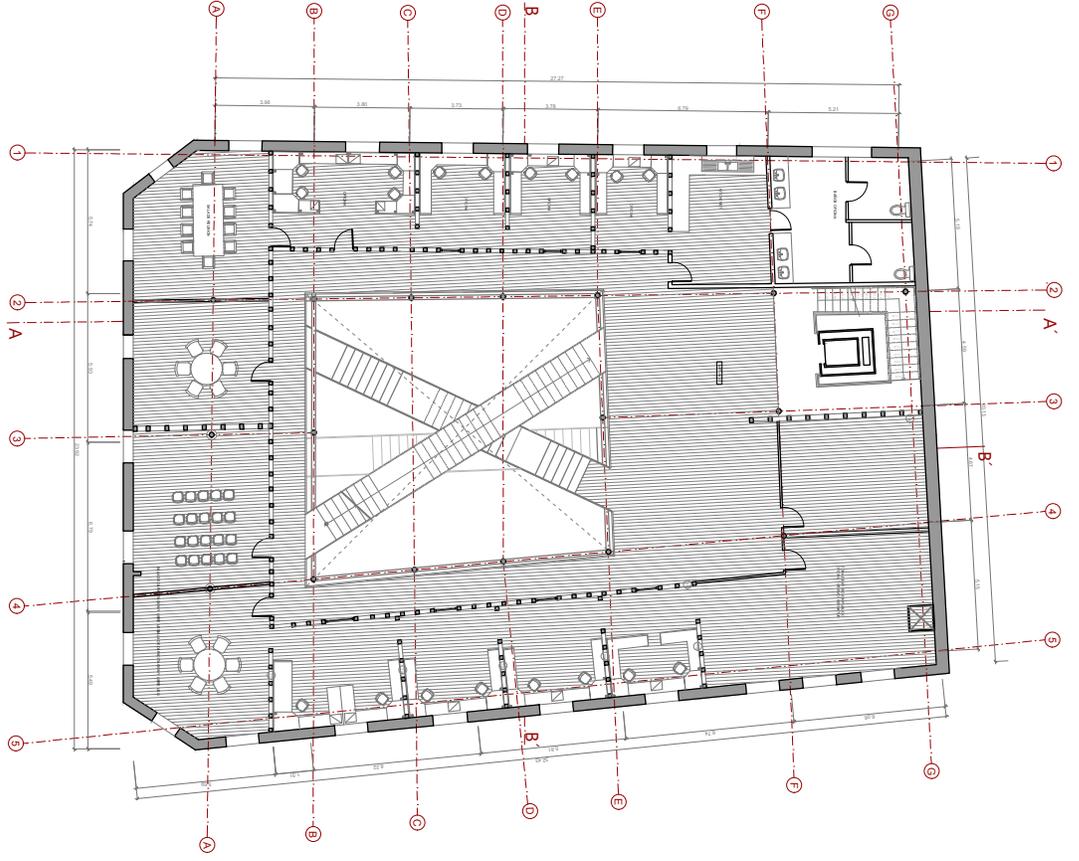
NIVEL 1 EXPOSICION
ESCALA 1:300



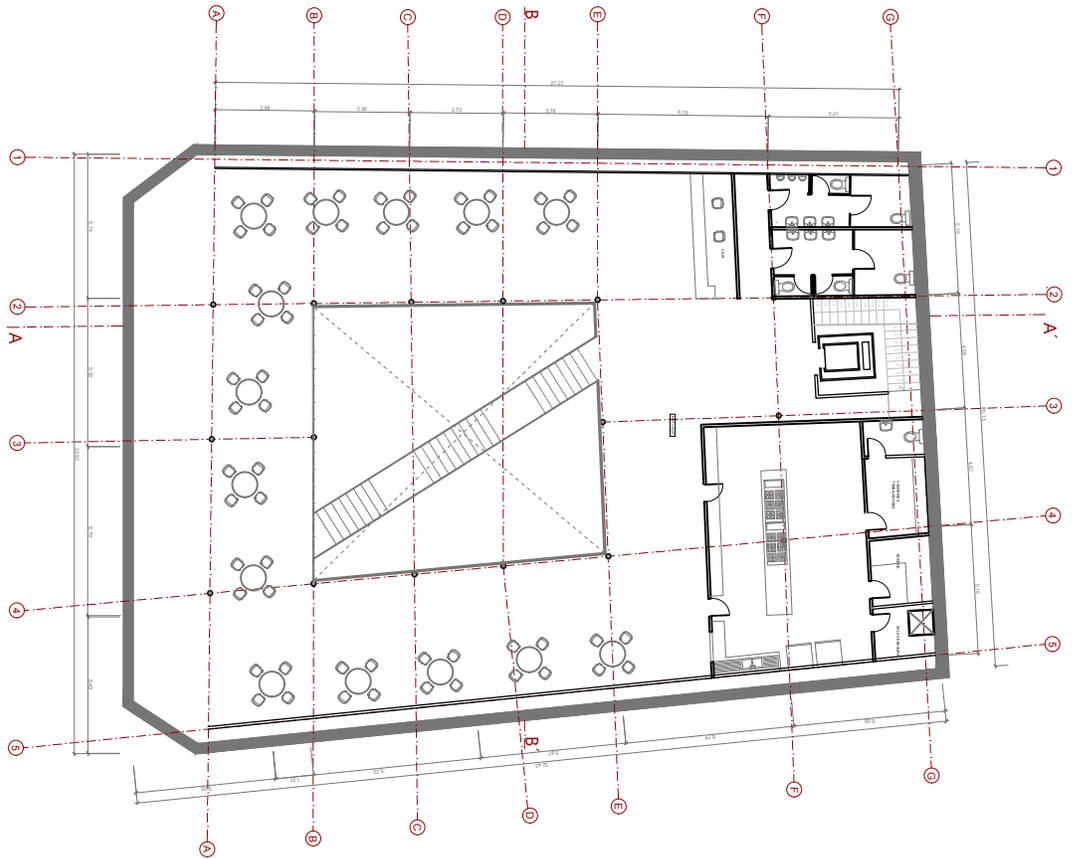
NIVEL 2 ARCHIVO HISTORICO
ESCALA 1:300

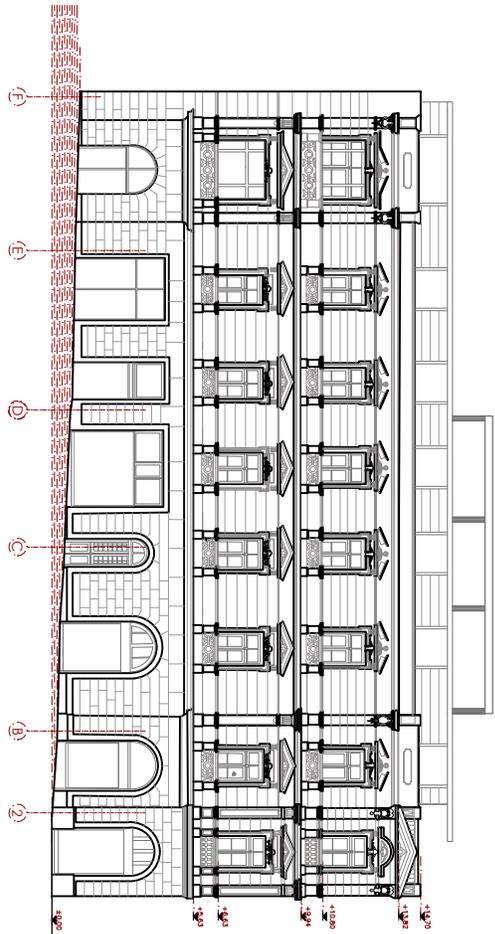


NIVEL 3. OFICINAS MUNICIPALES
ESCALA 1:300

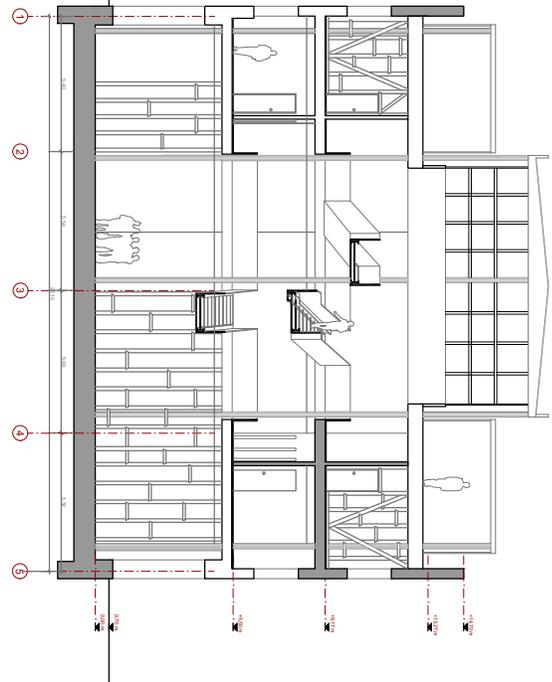


NIVEL 3 RESTAURANT
ESCALA 1:300

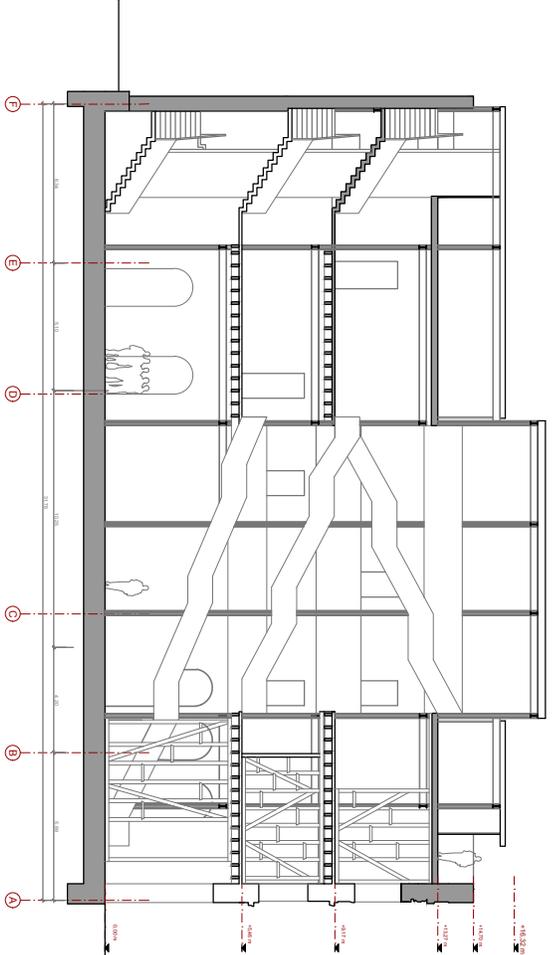




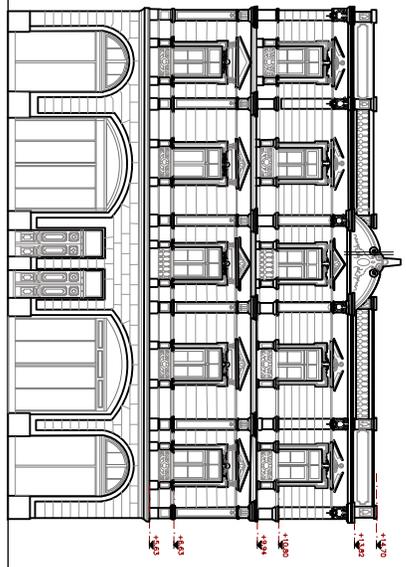
FACHADA CLAVE (ORIENTE)
ESCALA 1:300



CORTE BB
ESCALA 1:300



CORTE AA
ESCALA 1:300

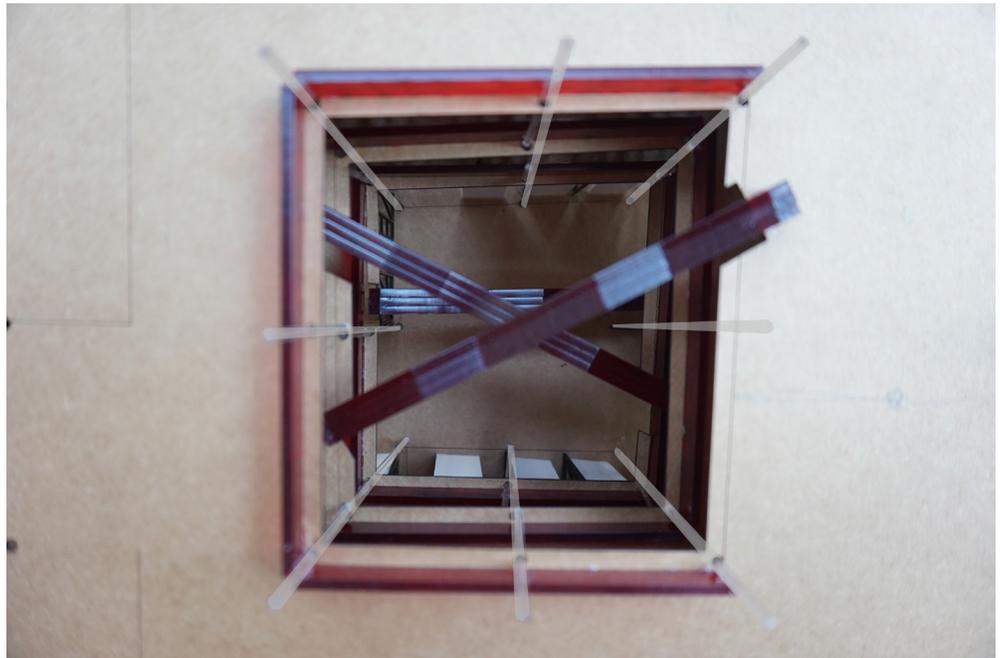


FACHADA AL.M. RIVEROS
ESCALA 1:300

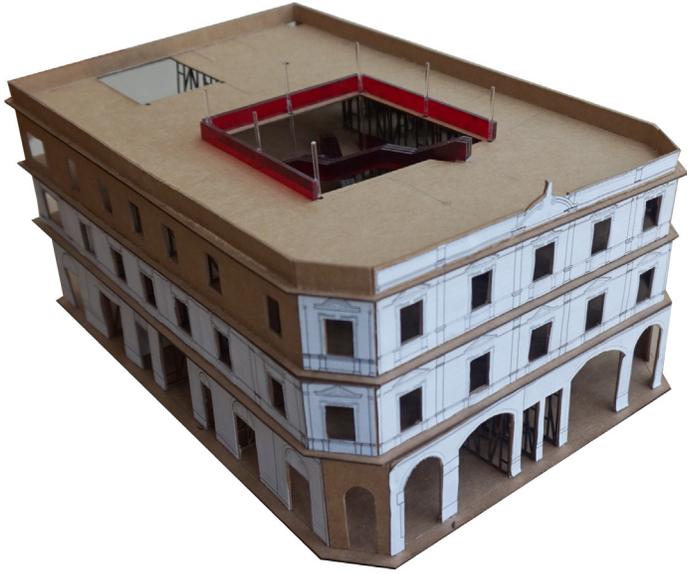
9.3 Imágenes objetivo



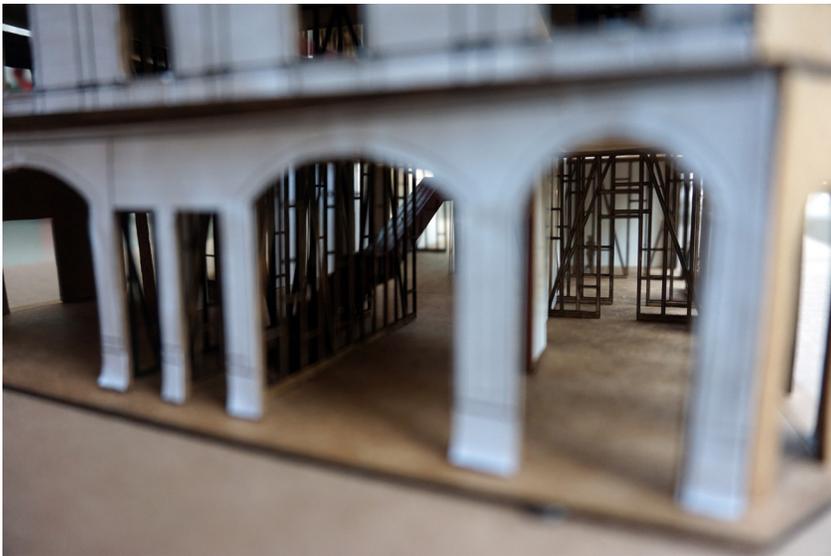
Maqueta, vista desde arriba donde se muestra el espacio central.



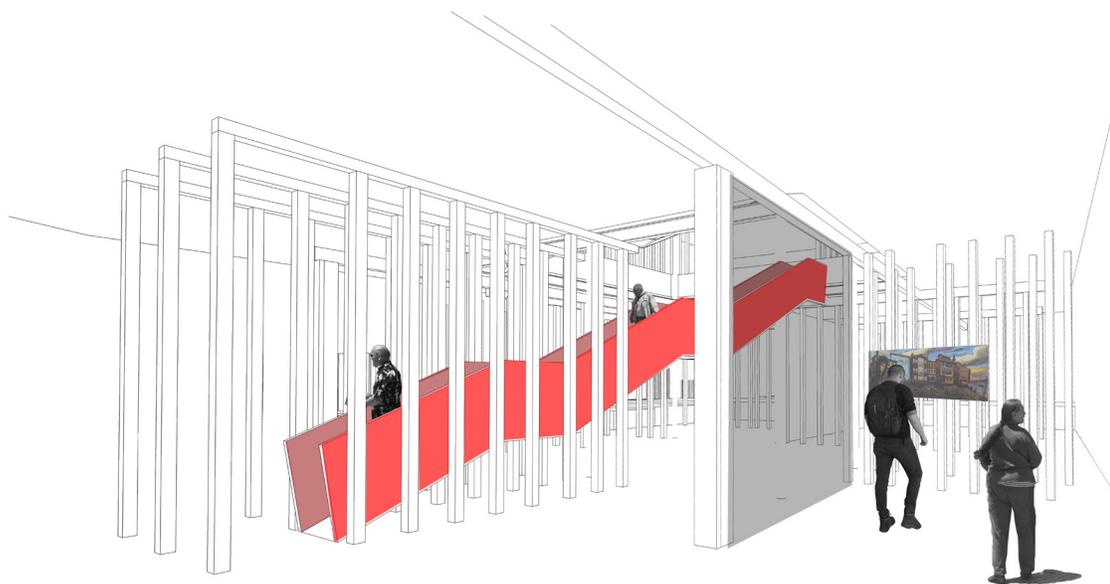
Maqueta, vista desde arriba donde se muestra el espacio central.



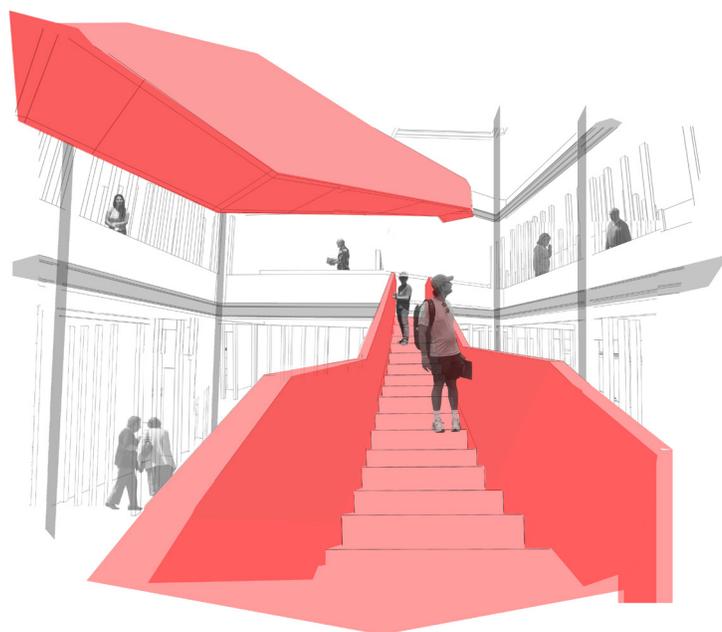
Maqueta de trabajo, imagen exterior.



Maqueta de trabajo, Vista desde el exterior hacia las salas de exposición



Fotomontaje, vista de sala de exposición y escalera principal, primer nivel.



Fotomontaje, vista desde la escalera principal.



Profesor guía

Humberto Eliash

Ayudante:

Catalina Yurisc

Profesores Asesores Consultados:

- Gabriela Muñoz
- Francis Pfeninger
- Cecilia Wolff Cecchi
- Jing Chang Lou
- Alicia Campos

Profesional consultado:

- Emilio Moltedo Sciacaluga, Arquitecto SECPLA I. Municipalidad Valparaíso.
- Personal del archivo histórico municipal, I. Municipalidad Valparaíso.
- Patricio Cisternas M. Arquitecto Aguas Andinas.

Seminarios y memorias consultadas

- Memoria de Título, residencia universitaria Colectivo Vallejos. Coeffé, B. (2014).
- El Adobillo de Valparaíso, Rocío Cisternas (2015)
- Memoria de título, Mercado de difusión cultural de la región del Bío bío, Stephany Beaver Santibañez (2016)
- Memoria de título, Rehabilitación Mercado Puerto de Valparaíso, Ramiro Contreras Villarroel (2015)
- Memoria de título, Escuela de danza y ciencias sociales, Natalia Jorquera S. (2007)
- Memoria de título, Edificio Patio del Diseño. Barrio Puerto. Valparaíso, Miguel Fincheira (2010)

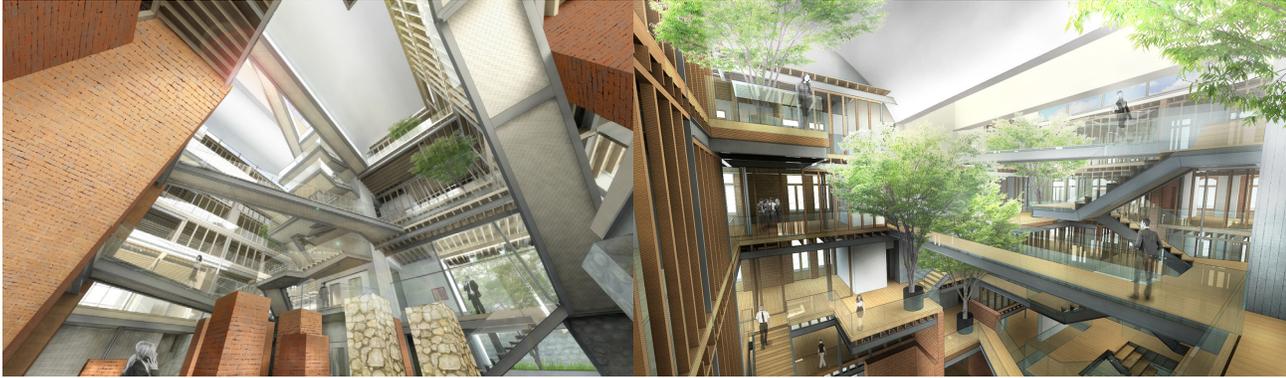
Bibliografía consultada

- Coleccion Souvenir. (2000). Valparaíso Souvenir. Revista Kactus.
- Edwards, H. (1990). Monumentos nacionales y arquitectura tradicional: Valparaíso . Santiago: Morgan Marinetti.
- Elgueta, H. (2005). Arquitectura Vernácula en madera de los cerros de Valparaíso. Santiago: Universidad Politecnica de Madrid / Universidad de Chile.
- Fusco, M. (2012). La noción de patrimonio: evolucion de un concepto. Buenos Aires, Argentina: nobuko.
- Neruda, P. (1974). Confieso que he vivido. Santiago: Pehuén Editores.
- Ruskin, J. (1849). Las 7 lámparas de la arquitectura. (C. d. Burgos, Ed.) Biblok Book Export.
- Vergara , C., & Ferrada Aguilar, M. (2003). Los Valores universales del patrimonio arquitectónico y urbano en Valparaíso. Revista Urbano, 35, 37.
- "Instructivo de Intervención" Zona Típica o Pintoresca - Valparaíso : "Área Histórica de Valparaíso", CMN
- Ley 10 nº 17.288 de Monumentos Nacionales.

Páginas web consultadas

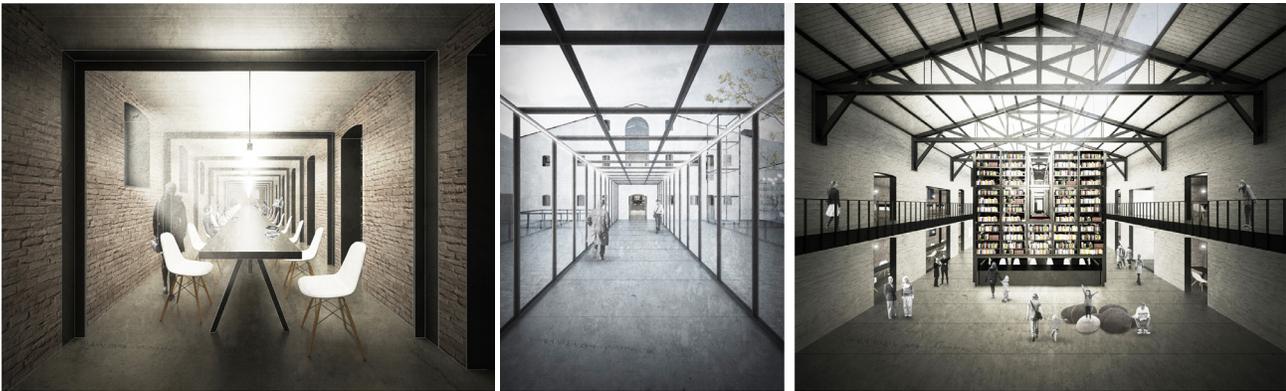
- Carroza, M. (25 de 10 de 2015). Biobio Chile. Obtenido de <http://www.biobiochile.cl/noticias/2015/10/21/ivan-poduje-sin-un-lider-fuerte-valparaiso-no-saldra-de-su-profunda-crisis.shtml>
- Huneeus, T. (28 de Mayo de 2010). educarchile. Obtenido de [www.educarchile.cl: http://www.educarchile.cl/ech/pro/app/detalle?id=203188](http://www.educarchile.cl/ech/pro/app/detalle?id=203188)
- Icarito. (28 de 09 de 2016). www.icarito.cl. Obtenido de <http://www.icarito.cl/2010/06/85-6793-9-4-quinta-region-valparaiso.shtml>
- <http://www.sernatur.cl>
- Valparaíso, Mercurio. (17 de Enero de 2011). Mercurio de Valparaíso. Obtenido de http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20110117/pags/20110117000410.html
- Weatherbase. (28 de 09 de 2016). Weatherbase. Obtenido de <http://www.weatherbase.com/weather/weatherall.php?s=85558&units=>
- Informe de misión de asesoramiento para el sitio de patrimonio mundial Area histórica de ciudad-puerto de Valparaíso, Fuente: <http://www.valparaisopatrimonio.cl/index.php/noticias/173-informe-unescoso-bre-patrimonio-de-valparaiso>
- El ex edificio Severin de Valparaíso será un nuevo centro científico y cultural, <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2015/07/26/en-2017-el-ex-edificio-severin-de-valparaiso-sera-un-nuevo-centro-cientifico-y-cultural/>
- Centro nave, Yungay, Fuente: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/prensas/ver/centro-nave-aterriza-en-barrio-yungay>
- Rehabilitación y sustentabilidad en edificio patrimonial de Valparaíso, fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/775645/conferencia-browne-and-swett-arquitectos-rehabilitacion-y-sustentabilidad-en-edificio-patrimonial-de-valparaiso/56254feee58ecee6fooooo20-conferencia-browne-and-swett-arquitectos-rehabilitacion-y-sustentabilidad-en-edificio-patrimonial-de-valparaiso-imagen>
- Plaza Echaurren, fuente: http://www.metro-valparaiso.cl/plaza_echaurren/
- El deterioro de Valparaíso, fuente: <http://radio.uchile.cl/2012/06/19/valparaiso-del-deterioro-al-deterioro>
- Llamado de atención a Valparaíso , http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20041204/pags/20041204020417.html
- Valparaíso se pone las pilas, fuente: <http://www.emol.com/noticias/nacional/2004/12/07/166234/valparaiso-se-pone-las-pilas-para-mantenerse-como-patrimonio-de-la-humanidad.html>
- <http://radio.uchile.cl/2014/12/15/cnca-anuncia-70-mas-de-recursos-para-el-fondo-de-patrimonio-2015>
- Plaza Echaurren, patrimonio de la humanidad , Fuente: http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20110117/pags/20110117000410.html
- Valparaíso, capital cultural de Chile, Fuente: <http://www.lanacion.cl/noticias/vida-y-estilo/valparaiso-capital-cultural-de-chile/2003-05-06/214554.html>
- La plaza Echaurren, Fuente: <https://www.yelp.cl/biz/plaza-echaurren-valpara%C3%ADso>

Renovación Edificio Astoreca oficina naviera Ultramar Brown & Swett Arquitectos



Habilitación y construcción de biblioteca regional y archivo de Magallanes, concurso público

86



Oficinas de Publicidad Fahrenheit DDB / Mas Uno Studio



Casa Dinamarca, Valparaíso, Joaquín Velasco Rubio



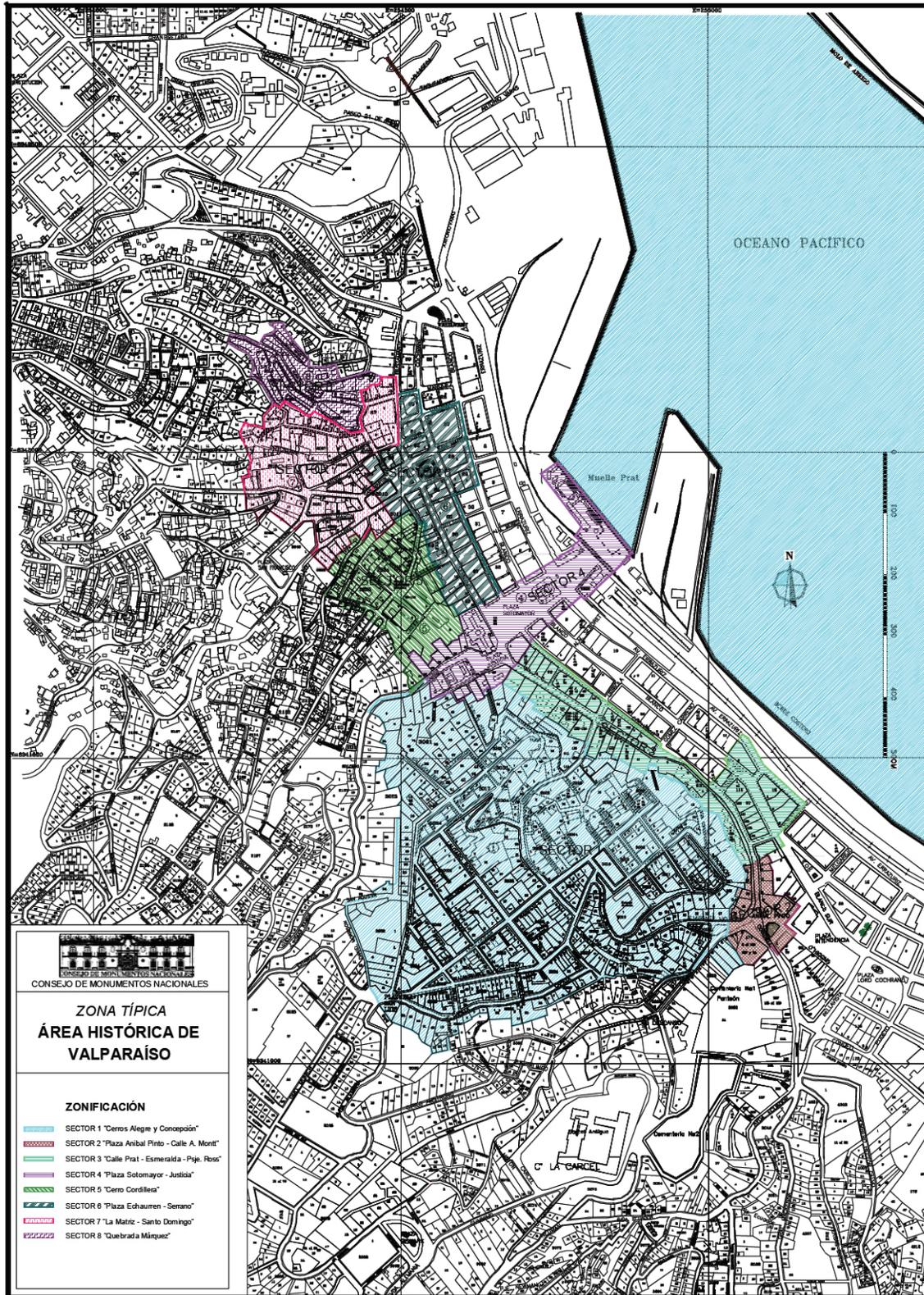
87

Media Lab, Escuela de Arquitectura y Planificación en el Instituto de Tecnología, Massachusetts.



Edificio Cousiño Duoc Valparaíso, Sabbagh Arquitectos





Plano Karina Sánchez (2002)

Imagen 1: Plano de zona típica, con las subzonas, Consejo de Monumentos

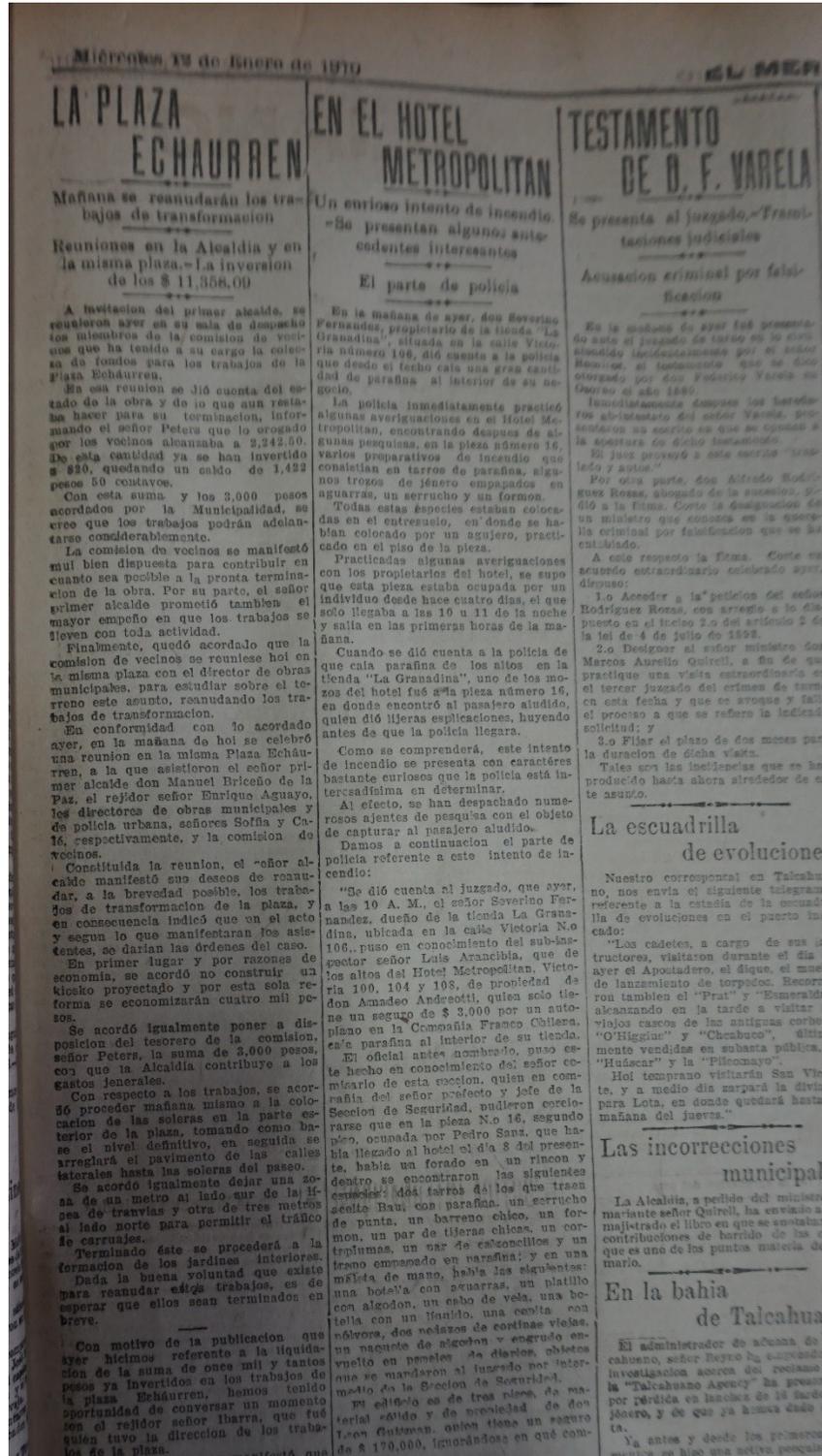


Imagen 2: Fotografía del Mercurio de Valparaíso donde se mencionan los arreglos en la Plaza Echaurren luego del terremoto de 1906, Elaboración propia

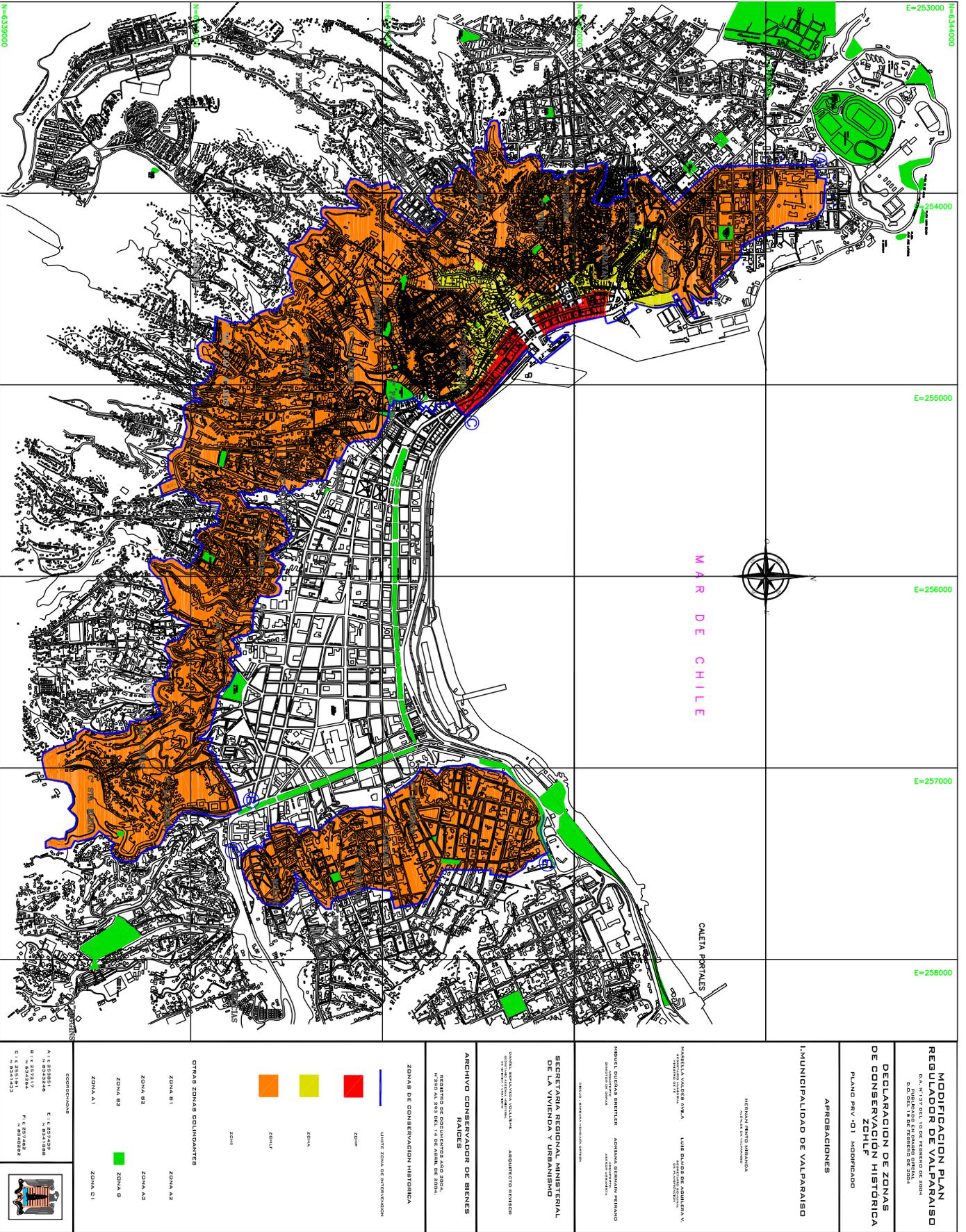
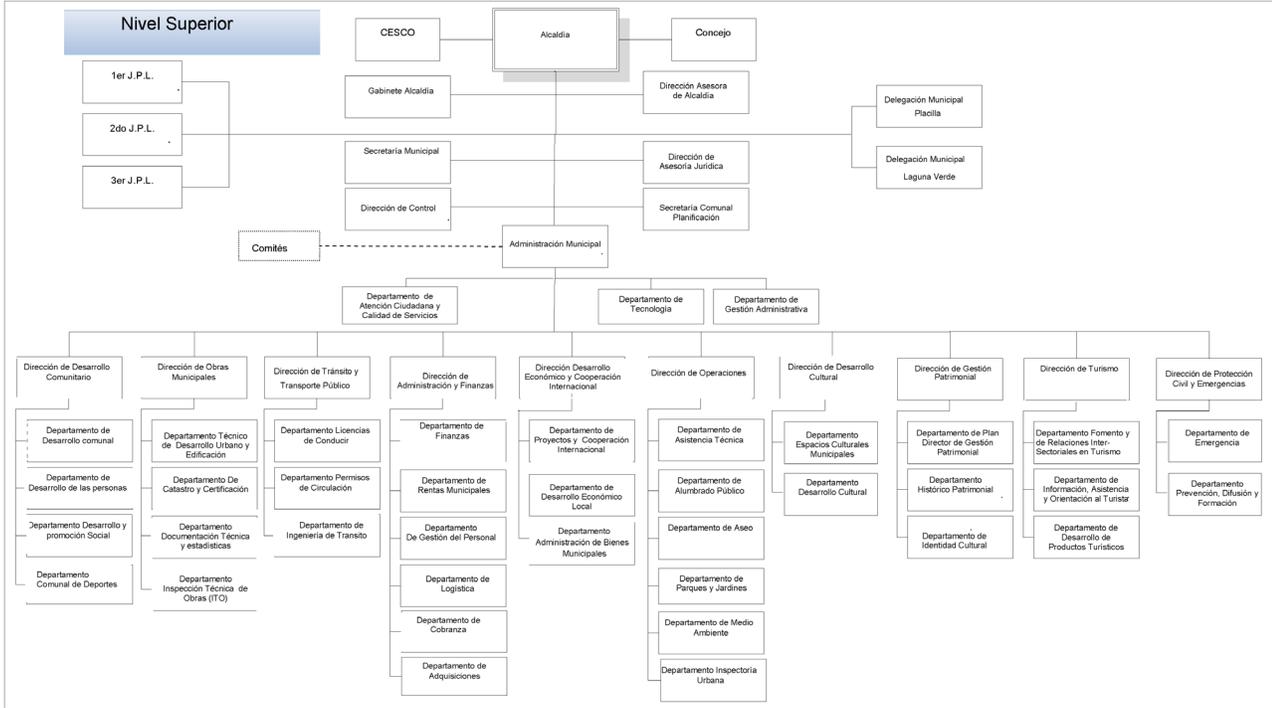


Imagen 3: PRV01, Zonas de conservación histórica, plano regulador, fuente: www.municipalidaddevalparaiso.cl



92

Imagen 5: Organigrama municipal, fuente: www.municipalidaddevalparaiso.cl



Art. 170. Sección Bibliotecas Municipales

La función general de la Sección es:
 Coordinar, convenios con la Dirección de Bibliotecas Archivos y Museos y administrar los recintos dedicados al uso de las diferentes bibliotecas de la Municipalidad.
Art. 171. Sección Eventos
 Tiene como objetivo elaborar, programar, asesorar y ejecutar los eventos a nivel ciudad, asumiendo la producción de los mismos de acuerdo a su competencia.

- Las funciones generales de la Sección son:
- Supervigilar que la ejecución de los eventos realizados por la Dirección sean coincidentes con la imagen ciudad que se desea proyectar hacia la ciudadanía y visitantes de Valparaíso.
 - Diseñar y coordinar los eventos culturales y artísticos de la ciudad.
 - Organizar eventos que propendan a la trascendencia y participación ciudadana.
 - Diseñar una programación de Eventos anual que permita trabajar coordinada y programadamente, en la obtención de recursos (internos o externos), en la difusión, y en la convocatoria.
 - Promover a la ciudad y sus instalaciones, en el circuito de realización de eventos de gran envergadura, ya sea por su convocatoria, impacto mediático, o trascendencia local y/o nacional, y que sean de su competencia.
 - Complementar en conjunto con la Sección de Imagen Corporativa, estrategias diversas para la promoción efectiva en medios tradicionales y alternativos los distintos eventos.

Art. 172. DIRECCIÓN DE GESTIÓN PATRIMONIAL

Tiene como objetivo el desarrollo de la gestión integral del patrimonio cultural de la ciudad mediante la creación, planificación y ejecución de iniciativas destinadas a la protección, conservación, difusión, manejo, investigación y educación, del patrimonio cultural material e inmaterial de la ciudad, con especial énfasis en el Sitio declarado "Patrimonio de la Humanidad" por la UNESCO a partir de julio de 2003.

- Las funciones generales de la Dirección son:
- La elaboración y puesta en marcha de una Política Pública Integral de Gestión del Patrimonio de Valparaíso integrada en el Plan Director de Gestión Patrimonial, conteniendo este último la formulación de un Plan de Gestión y un Plan de Monitoreo del sitio.
 - El análisis de normativas locales para la gestión del patrimonio.
 - La generación, promoción y difusión de un archivo histórico patrimonial de la ciudad, destinado al resguardo de la memoria colectiva de la comunidad y expresión de la investigación e identificación del patrimonio.
 - La articulación de la relación del Municipio de Valparaíso con actores públicos y privados, nacionales e internacionales, en materia de gestión patrimonial, así como su articulación interna con las otras direcciones de la Municipalidad.
 - La prestación de soporte técnico en materias patrimoniales a la evaluación de los expedientes de intervención en zonas declaradas de valor histórico-patrimonial.
 - La difusión del patrimonio de la ciudad en la comunidad por medio de eventos de carácter patrimonial, ferias, seminarios, publicaciones, etc.
 - Generar iniciativas o proyectos de conservación, salvaguardia, mejoramiento, investigación y desarrollo del patrimonio de la ciudad, en la medida en que éstas contribuyan a la promoción o difusión del mismo.
 - Generar las instancias para la participación de los miembros de la ciudadanía en las temáticas relativas a la gestión patrimonial de la ciudad.
 - Coordinar los eventos patrimoniales culturales y gestionar recursos, nacionales o internacionales.
 - Realizar acciones que contribuyan a poner en valor el patrimonio de la ciudad.
 - Propender a la protección y resguardo de los bienes muebles e inmuebles de carácter patrimonial, y monumentos nacionales de la comuna.

De la Dirección dependen el Departamento Plan Director de Gestión Patrimonial, el Departamento Histórico Patrimonial y el Departamento de Identidad Cultural

Imagen 6: Organigrama municipal, fuente: www.municipalidaddevalparaiso.cl



Art. 177. Creación de prospección de proyectos colaborativos de desarrollo turístico local asociándose con actores público-privado a nivel nacional e internacional.

Art. 177. Departamento de Fomento y Relaciones Intersectoriales en Turismo

Tiene como objetivo promover el desarrollo de vínculos intersectoriales con las instituciones de educación superior con carreras vinculadas al turismo, representantes de la comunidad local, sector privado y sector público asociado al desarrollo turístico, con vistas a un reconocimiento y validación de la actividad como uno de los principales ejes de desarrollo económico, social, cultural y patrimonial de la ciudad.

Las funciones generales del Departamento son:

- a. Generar y gestionar un trabajo asociativo entre actores públicos a nivel regional y nacional, actores privados, instituciones educacionales y en materia de orientación integral al turista, que permitan asegurar el correcto desenvolvimiento de Valparaíso como destino turístico.
- b. Reclutar a alumnos en práctica de carreras vinculadas al turismo de diferentes instituciones educacionales de la región con la finalidad de apoyar su desarrollo integral como profesional del sector y fomentar la internacionalización de sus conocimientos en el ámbito público y/o privado integrando a estos futuros profesionales turísticos para su mejor vinculación con el sector.
- c. Apoyar el fortalecimiento de capacidades de los actores del sector, a través de acciones de formación que permitan contextualizar su negocio desde la óptica de destino y con vistas a mejorar su competitividad en los mercados nacionales e internacionales.
- d. Apoyar las acciones de comunicación municipal dando a conocer a los actores del sector las actividades y avances en materia turística, cultural y patrimonial de la ciudad.
- e. Promover a nivel nacional e internacional al destino turístico de Valparaíso a través de eventos, ferias y acciones promocionales que permitan incentivar la inserción del destino y su marca turística en los diferentes canales de comercialización.
- f. Promover la realización de estudios e investigación en materia turística.

Art. 178. Departamento de información y orientación integral al turista

Tiene como objetivo generar, administrar y gestionar la información turística del destino, entregar información turística al visitante y orientarle en la prevención y solución de problemas ligados a la seguridad y derechos como consumidor e individuo.

Las funciones generales del Departamento son:

- a. Identificación, creación y entrega de información al turista en cuanto a los atractivos de la ciudad, oferta de servicios básica y complementaria, y de orientación, a través de distintas plataformas.
- b. Atención a grupos de visitantes, delegaciones, organizaciones, y otros a través de información y realización de circuitos turísticos
- c. Identificación de líneas de acción prioritarias: creación de programas, e implementación de estos en materia de seguridad turística, en coordinación con las líneas de acción, políticas y programas implementados por la municipalidad en materia de seguridad ciudadana.
- d. Revisión de actividades determinadas anualmente, realizando impulsos turísticos para la creación o generación de nuevos eventos-hitos en la ciudad, como lo son: Festival de las Artes, Año Nuevo en el Mar, Semana del Patrimonio, entre otros.

Art. 179. Departamento de desarrollo de productos turísticos

Tiene como objetivo la creación de la planificación y su puesta en marcha de productos turísticos asociados a los macro polos de desarrollo turísticos de la ciudad.

Las funciones generales del Departamento son:

- a. Asesorar en el mejoramiento y estandarización de la calidad de los servicios turísticos y complementarios del destino.
- b. Creación de productos turísticos de base para cada macro polo, que integren la oferta permanente de carácter histórico, patrimonial y cultural de la ciudad de Valparaíso.
- c. Apoyo al empresariado local (actual y potencial) en la asociación de sus productos turísticos al concepto y marca de destino turístico Valparaíso.
- d. Entrega de orientación para el fomento de la inversión en el sector turístico de la ciudad.

Art. 180. DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS.

Tiene como objetivo disponer de una planificación multisectorial en materia de Protección Civil desimada al desarrollo de acciones permanentes para la prevención y atención de emergencias y/o desastres en la comuna a partir de una visión integral del manejo de riesgo.



Departamento Plan Director de Gestión Patrimonial

Tiene como objetivo la coordinación del Plan Director de Gestión Patrimonial, con especial énfasis en el desarrollo del Plan de Gestión, el Sistema de Monitoreo y el Sistema de Planos Seccionales para el Sitio del Patrimonio Mundial.

Las funciones generales del Departamento son:

- a. Coordinar todos los proyectos e iniciativas destinadas a la recuperación y desarrollo sostenible del patrimonio material e inmaterial de la ciudad
- b. Conformación de la Mesa Técnica Urbana en coordinación con otros departamentos del Municipio, Consejo de Monumentos Nacionales y Seremi Minvu V Region
- c. Proponer Planes de acción multisectorial y Fuentes de Financiamiento para la obtención de recursos para la puesta en marcha de la recuperación del Sitio declarado Patrimonio de la Humanidad, en coordinación con Corfo y Ministerio de la Vivienda referidos a la Zona Típica
- d. Coordinación de la aplicación del Plan Director de Gestión Patrimonial con las Direcciones Municipales pertinentes, así como Instituciones y Organismos externos.
- e. Gestionar proyectos de conservación y obras nuevas de interés patrimonial, como también intervenciones en espacios Públicos.
- f. El estudio y proposición técnica de normativas locales (Ordenanzas Municipales) para la gestión del patrimonio.

Art. 174. Departamento Histórico Patrimonial

Tiene como objetivo contribuir al conocimiento de la historia y cultura de Valparaíso con el propósito de crear conciencia entre sus habitantes y visitantes del valor patrimonial de la ciudad.

Las funciones generales del Departamento son:

- a. Creación del Archivo Histórico Patrimonial de la Ciudad de Valparaíso y mantener el catastro de información archivística y bibliográfica a toda la ciudadanía
 - b. Prestar asesoría histórica para el desarrollo de proyectos urbanos y arquitectónicos.
 - c. Coordinar acciones con organismos externos tales como, Universidades, Dirección de Bibliotecas Archivos y Museos, Servicio Nacional de Turismo, Servicio Nacional de la Cultura y Las Artes, así como con otras Redes Culturales Patrimoniales.
 - d. Organizar seminarios y conferencias, tanto a nivel nacional como internacional, destinadas a difundir el patrimonio cultural de la ciudad
 - e. Patrocinar y dirigir la investigación de temas vinculados al patrimonio histórico cultural de la ciudad
- Prestar asesoría en materias de la especialidad a estudiantes, investigadores e inversionistas, tanto nacionales como extranjeros.

Art. 175. Departamento de Identidad Cultural Patrimonial

Tiene como objetivo el rescate, protección y difusión de todos aquellos valores que forman parte de la identidad cultural patrimonial de Valparaíso.

Las funciones generales del Departamento son:

- a. Identificar expresiones culturales y gestionar su puesta en valor frente a organismos nacionales e internacionales para su reconocimiento.
- b. Postular y administrar iniciativas de inversión para el rescate y protección de expresiones culturales.
- c. Generar las instancias para la participación de los miembros de la ciudadanía en las temáticas relativas a la gestión patrimonial de la ciudad.

Art. 176. DIRECCIÓN DE TURISMO

Tiene como objetivo fomentar la actividad turística en la ciudad de Valparaíso, a través de acciones que permitan desarrollar y fortalecer su entramado empresarial, generar vínculos intersectoriales que reconozcan y apoyen su validación como un eje principal de desarrollo económico de la ciudad, y fortalezcán su posición de destino turístico nacional e internacional, a través de su marca turística de destino, asociada a la cultura y denominación de sitio del patrimonio mundial, mediante acciones de información, orientación integral al turista que aseguren un correcto tratamiento de su oferta y de su demanda, mediante el desarrollo turístico responsable a nivel local.

Las funciones generales de la Dirección son:

- a. Construcción e implementación de planes para la planificación turística local.
- b. Gestionar recursos para la ejecución de proyectos de desarrollo turístico del destino Valparaíso.
- c. Desarrollar y gestionar el sistema de información estadística turística local.
- d. Editar y promover la generación de informes estadísticos en el orden de mejorar la información para la toma de decisiones de inversión, tanto a nivel público como privado.
- e. Orientar condiciones para la inversión privada local en materia turística.
- f. Construcción e implementación de planes para la planificación turística local.
- g. Generar una estructura transversal con liderazgo municipal, interdepartamental, interinstitucional e intersectorial, para la puesta en valor de los resultados de los proyectos.
- h. Impulsar la potenciación y la recuperación de la infraestructura turística del municipio.

Imagen 7: Organigrama municipal, fuente: www.municipalidaddevalparaiso.cl

Imagen 8: Organigrama municipal, fuente: www.municipalidaddevalparaiso.cl

**Catastro de la Zona Típica
con calificación de
inmuebles**
Fuente: CMN

94

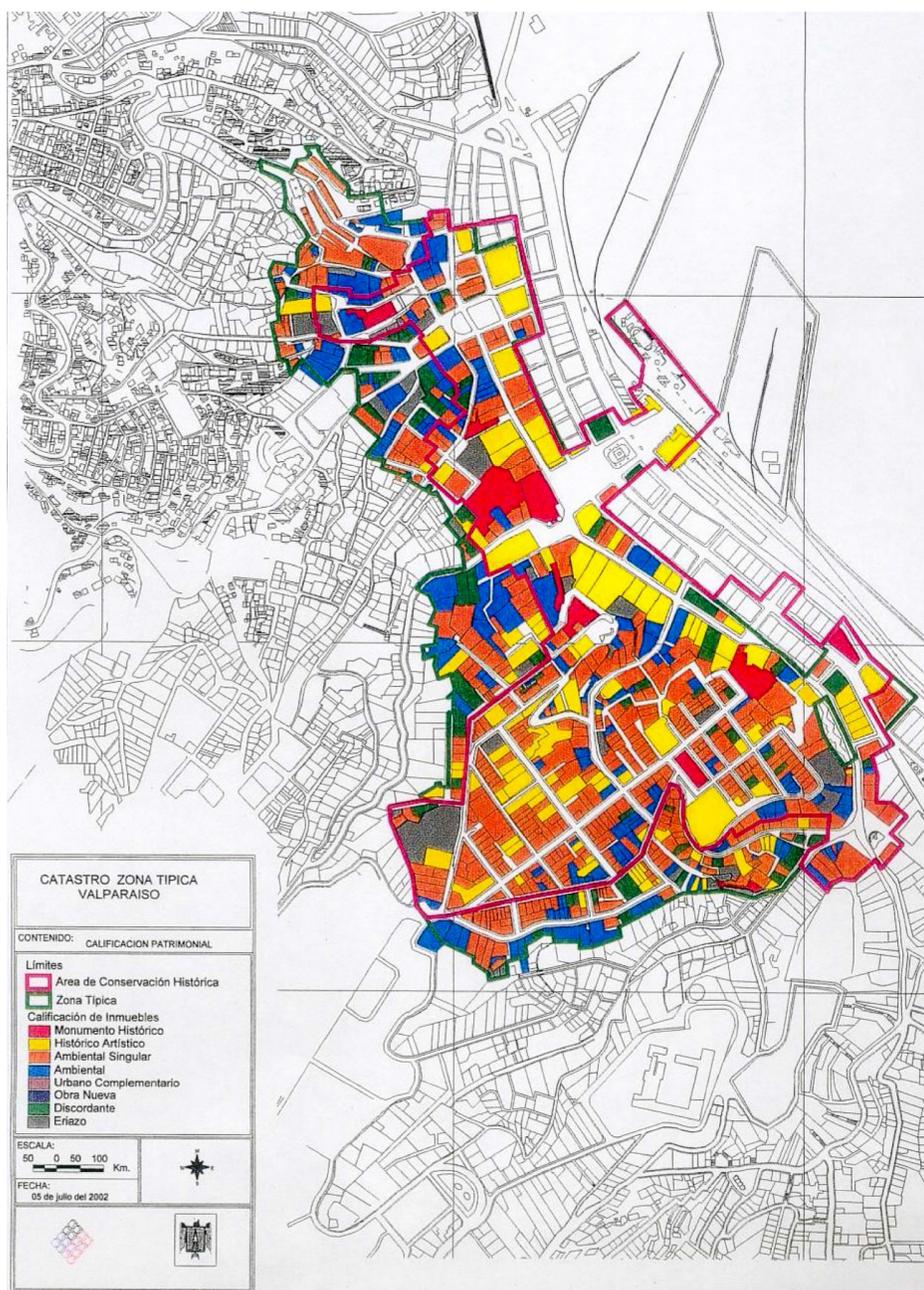
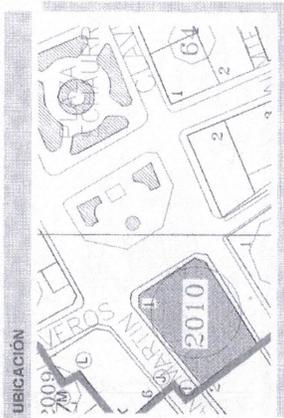
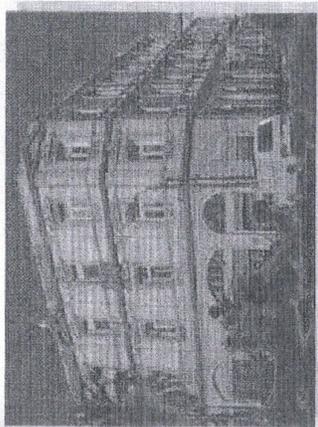


Imagen 9: Catastro zona típica, calificación de inmuebles

ZONA ECHAURREN-SERRANO EDIFICIO TASSARA



PROPIETARIO	Com. Rosa y Enrique Tassara
ROL	2010-1
UBICACIÓN	Almirante Riveros s/n
ESTATUS LEGAL	Fiscal Particular: X
PROTECCIÓN LEGAL	Edificio con valor histórico monumental. Zona de Conservación Histórica Plan Regulador Comunal
AÑO CONSTRUCCIÓN	1910
DESTINO ACTUAL	Comercio y Habitacional
SUPERFICIE	Terreno: 742m ² Edificada: 2328m ²
ESTILO ARQUITECTÓNICO	Arquitectura Tardohistoricista con elementos estilísticos clásicos.
MATERIALIDAD	Albanilería de Ladrillo y Tabiquería de Madera
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular

CARACTERES ARQUITECTÓNICOS Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Resalta la condición de remate sur de la plaza Echaurren, formando un conjunto volumétrico armónico con el edificio que enfrenta, al costado norte de este espacio urbano, a través de su altura, arquitectura de época y condición de cabezal de manzana rodeado por tres calles con edificación continua, homogénea y en la línea oficial.

ENTORNO URBANO

La principal función urbana del edificio está en la articulación y graduación entre la situación de remate de quebrada y el inicio del plan, junto con definir los límites de la plaza Echaurren.
La volumetría compacta, continua refuerza el carácter de su emplazamiento confirmando la persistencia del trazado histórico del sector, situación mantenida por la línea de edificación oficial.

POSTULACION COMO SITIO DEL PATRIMONIO MUNDIAL
VALPARAISO 2001



- ART. 22 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA
- MONUMENTOS NACIONALES Y ZONAS TÍPICAS
- ART. 23 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA
- VIALIDAD
- ART. 26 Y 27 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA
- OBRAS MENORES EN ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA (ZCH)
- ART. 29 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA
- INTERVENCIONES PERMITIDAS EN INMUEBLES Y CONJUNTOS URBANOS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ICH)
- ART. 30 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA
- NORMAS GENERALES PARA OBRAS NUEVAS O AMPLIACIONES EN ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA (ZCH)
- ART. 31 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

SE ADJUNTA FICHA ICH

CONSULTAR ANEXO DE MEMORIA QUE DA INDICACIONES PARA INTERVENCIONES EN ZCH

-EN CASO QUE EL PROYECTO REQUIERA CALCULO ESTRUCTURAL, DEBERÁ ACOMPAÑARSE DE UN INFORME DE MECANICA DE SUELO.

Consultar Ley 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas; sobre Excavaciones y/o Prospecciones Arqueológicas, Antropológicas y Paleontológicas, sobre y bajo tierra.

Sin perjuicio de lo anterior es obligación del proyectista conocer y aplicar todas las normas de la Ordenanza PRC.

Destinatario
1.- Interesado (1)
2.- Archivo correlativo DOM (1)
MWB/ KPS

MATIAS VALDES BOWEN
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS (S/6)
I. MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO

Imagen 10 y 11: Certificado informes previos

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

CONFORME AL ARTICULO 1.44 DE LA O.G.U.Y.C.
DIRECCION DE OBRAS

CERTIFICADO N°	DE FECHA
1 1958	10,09,2014
SOLICITUD N°	DE FECHA
2 EXENTO	10,09,2014



PROPIETARIO	FIRMA	
SECPILA		
CERTIFICADO DE NUMERO	PARCELA	ROL DE AVALUO
ALA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE	PLAN	2010 - 1
ALMTE. RIVEROS	MANZANA	LE HA SIDO ASIGNADO EL NUMERO:
	SITIO	3 al 9
1,1 FOLGACION		
LINEAS DE EDIFICACION	ANCHO LINEA OFICIAL ANTEJARDIN	OCHAVO
ALMTE. RIVEROS	ACTUAL mts	
LA LINEA OFICIAL:	ENTRE	SE MODIFICA ANCHO ACTUAL DE LA VIA
2,1 MANTENER ANCHO ACTUAL FACHADA CIERROS	EDIFICACIONES	NO
EXISTENTE		SU URBANIZACIONES
LA VIA EN SE		
CLASIFICA EN	ANCHO LINEA OFICIAL ANTEJARDIN	OCHAVO
CLAVE	ACTUAL mts	
LA LINEA OFICIAL:	ENTRE	SE MODIFICA ANCHO ACTUAL DE LA VIA
2,2 MANTENER ANCHO ACTUAL FACHADA CIERROS	EDIFICACIONES	NO
EXISTENTE		SU URBANIZACIONES
LA VIA EN SE		
CLASIFICA EN	ANCHO LINEA OFICIAL ANTEJARDIN	OCHAVO
NOMBRE VIA		
2,3 LA LINEA OFICIAL:	ENTRE	SE MODIFICA ANCHO ACTUAL DE LA VIA
CIERROS	EDIFICACIONES	NO
		SU URBANIZACIONES
3- DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA		
3,1 LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA POR PLANO REGULADOR	SI	NO
4- EXIGENCIAS PARA SUBDIVISION PARA LOTEO		
SEGUN EL ARTICULO N°65 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCION		
a) SUBDIVISION	b) LOTEO NUEVO	
	SI	NO
c) URBANIZACION DE LOTES EXISTENTES REQUIERE		
NO SOLICITADO	AGUA	
	ALCANTARILLADO	
	PAVIMENTACION	
	ELECTRICIDAD	
5- NORMAS URBANISTICAS		
SE ACOMPAÑAN	5,1 PLAN REGULADOR VALPSO D.S. N° 26 MINVU de 08.02.84 - D.O. de 17.04.84	X
CONDICIONES DE:	5,2 MOD. PLAN REG. P. ANCHA 1 - D.A. N° 2146 de 06.11.07 - D.O. de 12.11.07	
	5,3 DECLAR. ZONAS E INMUE. CONS.HIST. CERROS ANFITEATRO. PLAN. BORDE MAR Y ACANTIL. PRV.01 Y 02 MODIF. D.A. N°137 de 10.02.04 - D.O. de 16.02.04	X
ZONA: ZCHI; ZT;	MOD. ORD. PLAN REG. VALPSO. DECL. DE CONS. HISTORICA DEL ALMENDRAL Y CERROS PLACERES Y ESPERANZA D.A. N°21 de 28.02.05. D.O. de 21.03.05	
ICH	5,4 CERROS PLACERES Y ESPERANZA D.A. N°21 de 28.02.05. D.O. de 21.03.05	
	5,5 MOD. PLAN REG. BORDE COSTERO D.A. N°28 de 09.03.05. D.O. de 18.03.05	
	5,6 SECCIONAL PORTALES RES. N° 31-4-050 de 25.06.96 D.O. de 25.11.96	
	5,7 PLAN REG. PLACILLA RES. N° 31-4-009 G.R. V de 08.05.95 D.O. de 05.06.94	
	MODIFICADO POR D.A. N° 1.073 de 21.10.04 - D.O. de 30.10.04	
	5,8 SECCIONAL TRANQUE LA LUZ RES. N° 31-4-010 de 08.05.95 D.O. de 05.06.95, MODIFICADO POR D.A. N°468 de 30.05.02. D.O. de 03.09.02	
	1.- MODIFICACION PRV. DECLARATORIA DE ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA EN PL. ANCHA, C°	
	5,9 CÁRCEL, C° JIMÉNEZ Y C° SAN JUAN DE DIOS, (O MOD.PLAN REG. P. ANCHA 2) D.A. N° 2921 DE 06.12.2008, D. O. 21.04.2010 - 2.- PRV. ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA, D.O. 21.04.2010.	
SEGUN "X"	PREMVAL APROBADO POR RES. MINVU N° 31/4/128 del 25.10.2013, PUBLICADO por D.O. N°40.823-A del 02.04.2014	
6- AREAS DE RIESGO, RESTRICCION O LEY 17.288 MONUMENTOS NACIONALES		
ZONAS R	NO	ESTACIONAMIENTOS
ZONAS TIPICAS	SI	SE ACOMPAÑAN NORMAS
OTROS	SI	
DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISOS		
DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISOS (SI O NO)		
RESOLUCION N°	FECHA	



MATIAS VALDES BOWEN
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS (S)
MUNICIPALIDAD DE VALPARAISO



ZONA ZCHI ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA DEL PLAN DE LA CIUDAD. ENTORNO DE PLAZAS.
PREDIO EMPLAZADO EN ZONA TIPICA, Art. 23 P.R.C.V.
INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA. ICH, art. 30 P.R.C.V.

Condiciones de edificación N° 1958/14
Rol: 02010-00001

Consultar Ordenanza PRV Refundida (D.O. 21.04.2010) en pagina web municipal.
http://www.munivalpo.cl/archivos/regulador/ordenanza_refundida.pdf

ZCHI: USO DEL SUELO Y NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION L

A. CONDICIONES DE USO DE SUELO:

a.1. Usos permitidos:

- Tipo Residencial: Vivienda, sólo a partir del segundo nivel; Hoteles, residenciales y hospedajes.
- Tipo Equipamiento: A escala regional y comunal de: Educación, Culto, Cultura, Salud, Seguridad, Organizaciones Comunitarias, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio Minorista, Servicios Públicos, Servicios Profesionales y Servicios Artesanales.
- Tipo Espacio Público: Areas Verdes y Plazas Publicas y vialidad.

- a.2. Usos Prohibidos:** Todos lo no indicados precedentemente y específicamente: Vivienda en primer piso a nivel de calle; Equipamiento, Actividad comercial y Servicios Artesanales en espacios abiertos, Comercio Minorista de Terminales de distribución, Ferias Libres, Ferias Perras, Servicentros, Estaciones de Servicios y similares, Edificios de Estacionamientos y Terminales de Buses; Servicios de Garages y Talleres, almacenamiento y bodegas. La industria inofensiva, sólo se permitirá cuando sea complementaria a la actividad comercial y cuente con local comercial de venta minorista con frente a la calle.

B. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

- b.1. Superficie predial mínima:** 480 m2 con un frente mínimo de 15 metros.
- b.2. Ocupación máxima del suelo:** 100 %.
- b.3. Sistema de Agrupamiento:** Continuo en la línea oficial de edificación. La profundidad mínima del volumen de fachada será de 4 m. Sobre la continuidad se permitirá la edificación aislada.

b.3.1: Alturas: - Continuidad:

- a) 11,90 m o bien,
- b) Conforme al artículo 16 de la presente Ordenanza.
 - Sobre la continuidad: Aislada con un máximo dos pisos equivalentes a 7 m los que deben retirarse 3 m de todos los bordes del predio incluida la calle.
 - Se permite construir balcones.

Imagen 12 y 13: Certificado Informes previos



ANEXO

MINUTA PARA LA CORRECTA PRESENTACION DE LA MEMORIA DE INTERVENCION QUE INDICA EL ARTICULO 31º DE LA ORDENANZA PRC VALPARAISO

ARTICULO 31º: INCISOS UNO Y DOS:

En las ZCH, todas las obras nuevas o intervenciones realizadas en inmuebles no declarados ICH, deberán respetar los Patrones de Asentamiento del Barrio en que se emplazan, en conformidad a lo que se encuentra registrado en la Memoria Explicativa.

Se deberá presentar un anteproyecto o proyecto con una Memoria explicativa breve, que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de las edificaciones vecinas, considerando no sólo la relación con el edificio vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadradas colindantes a la manzana en que se emplaza. Deberá explicar la forma en que su emplazamiento y volumetría armoniza con el Espacio Público existente ya construido.

1.- OBJETIVO DE LA MEMORIA:

El propósito de las Declaratorias de Zonas de conservación Histórica es proteger la imagen urbana de los barrios de la ciudad, cada cual con su especial característica. Y, también, proteger la forma de mirar el espacio circundante desde las edificaciones. lo que se ha denominado poéticamente como "copropiedad del ojo", término que a su vez, la gente ha definido como "que nadie nos tape la vista".

Por tanto tenemos dos objetivos específicos: uno, reproducir (no copiar) las características del barrio; otro respetar el derecho de los vecinos a que no se le tape la vista en forma significativa. Por lo que, la posibilidad de construir un piso más, o la altura que se permita, va a ir siempre ligada al cumplimiento copulativo de dichos objetivos.

Por consiguiente la Memoria es un instrumento para demostrar que la propuesta cumple con esos dos objetivos específicos, además de el que el proponente quiera lograr para su beneficio.

2.- FORMA DE PRESENTARLA:

2.1.- Debe analizarse mediante fotografías, croquis o fotomontajes, la situación existente hoy en el entorno inmediato que, dada la ubicación o característica del lugar a intervenir, se vería afectado por el volumen a aumentar. Por consiguiente el entorno afectado se define en base a la cantidad de los ángulos visuales existentes hacia el lugar elegido.

Puede ser un vecino o muchos y eventualmente ninguno.

2.2.- Debe analizarse la imagen urbana del barrio, esto es, altura, volumetría y proporciones de las edificaciones vecinas y colindantes y su influencia en el espacio público que conforman, de modo que la nueva intervención siga la línea ya definida anteriormente o la complemente en manera armoniosa.

2.3.- Definido el entorno, debe analizarse de qué manera se puede intervenir el lugar elegido de modo que afecte lo menos posible visualmente al entorno y de modo que armonice con la imagen urbana que generan las construcciones que conforman el barrio.

Por tanto la intervención que se proponga debe ser la resultante de ese análisis y no por el contrario, tratar de justificarla posteriormente. Esta propuesta debe fundamentarse en la misma forma que 2.1.



b.3.2. Distanciamientos: La edificación sobre la continuidad deberá retirarse 3 m de todos los bordes del predio incluida la calle.

No se permiten adosamientos. Se permite construir balcones.

b.4. Estacionamientos: Se prohíbe la construcción de estacionamientos en los edificios que enfrentan a las plazas, siempre que el predio no cuente con otro acceso, por vía posterior o lateral. En este último caso, los estacionamientos que se ubiquen en los primeros pisos deberán construirse en el interior del edificio, sin frente a la calle.

En ningún caso se aceptará accesos de vehículos hacia las plazas de esta zona.

-EN CASO DE SUBDIVISION, FUSION O LOTEO

ART. 7 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-ESTACIONAMIENTOS

ART. 8 Y 9 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-NORMAS GENERALES EN ZONAS DEL PLAN

ART. 11 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-ESPARCIAMIENTO Y RECREACION EN EDIFICIOS DE VIVIENDA

ART. 13 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-DEFINICIONES

ART. 14 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-ADOSAMIENTOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA

ART. 2.6.2. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCION Y ART.15 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA.

-NORMAS SOBRE RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS

ART. 2.6.3. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCION, SIN PERJUICIO DE LOS ESTABLECIDOS SOBRE ESTA MATERIA EN EL CAPITULO IV DE LA PRESENTE ORDENANZA.

-EDIFICACION CONTINUA

ART. 16 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-ANTEJARDINES

ART. 19 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-OBRAS DE URBANIZACION Y EDIFICACION

ART. 21 DE LA ORDENANZA LOCAL REFUNDIDA

-FAJAS DE RESTRICCION