ESCUELA DE ARQUITECTURA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO
Y ESTUDIOS URBANOS

Regeneración urbana en centros históricos

Vivienda integrada en El Almendral de Valparaíso

Florencia Victoria Acevedo Umaña

Tesis presentada para optar al grado de Arquitecta y Magíster en Proyecto Urbano
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
Pontificia Universidad Católica de Chile

Marzo 2021
TIA-TPT Crisis de acceso a la vivienda: Mercado de Excepción
Profesores guía: José Di Girolamo - Sebastián Gray

© 2021, Florencia Acevedo Umaña
Se autoriza la reproducción de esta tesis, solo con fines académicos, por cualquier medio, siempre que la presente obra sea citada en nota y bibliografía correspondientes.

Agradecimientos

A mis padres por motivarme a estudiar desde pequeña, por su apoyo incondicional en cada etapa de la vida en las buenas y en las malas y por ser mis ejemplos a seguir.

A mis abuelos por darme espacio en su hogar para poder continuar mis estudios.

A Marcial por acompañarme estos últimos años de carrera y motivarme a seguir adelante.

A mis profesores José Di Girolamo y Sebastián Gray por haber guíado esta tesis-proyecto a la distancia en tiempos tan complejos.

A Pedro, Gonzalo, Roberto y Camila por estar siempre desde el comienzo, en las buenas y en las malas durante mi paso por la universidad.

A Mila por estudiar conmigo en las noches solitarias.

ABSTRACT

El déficit de vivienda ha aumentado en los últimos años y en un escenario en donde el suelo urbano es cada vez más escaso, se vuelve necesario repensar las políticas habitacionales hacia un enfoque que considere las particularidades de cada territorio y que de término a la segregación social urbana (Castillo & Forray, 2014). En el caso particular de Valparaíso, ciudad-puerto y Patrimonio de la Humanidad, ha mostrado un decaimiento urbano generalizado en los últimos años, como espacios públicos deteriorados, escasez de áreas verdes, inseguridad y edificios patrimoniales en mal estado.

En la zona del *plan* el deterioro es aún mayor. Centro histórico y comercial de Valparaíso de un pasado próspero, sufre las mismas falencias de otras ciudades de alta carga patrimonial, que durante el siglo XX se fueron desarrollando hacia la periferia dejando el centro despoblado y abandonado (Carrión, 2005). La vida pública sigue ahí, pero con un componente habitacional mínimo en comparación con el resto de la ciudad. Actualmente esta zona representa sólo un 3% de la población de toda la comuna, concentra los principales equipamientos de la ciudad y mantiene una alta actividad comercial durante el día. En el sector de El Almendral se puede distinguir una gran cantidad de predios, que para la presente investigación se presentarán bajo el concepto de "inmuebles subutilizados". Estos corresponden a inmuebles de conservación Histórica (ICH) y edificios históricos no protegidos que se encuentran deteriorados o abandonados. En este estudio se propone una recuperación de aquellos sectores decaídos a partir de proyectos de vivienda que se integren a los ICH, como medio para la regeneración urbana del barrio

En esta investigación se estudiará la regeneración urbana del plan de Valparaíso a partir de proyectos habitacionales de integración social en los inmuebles subutilizados del sector de El Almendral. Dado las condiciones en que se encuentran los centros históricos, se vuelve necesario estudiar una política habitacional que parta desde la propia condición patrimonial de la ciudad y otorgar así una nueva vida de barrio a El Almendral.

Vivienda – Patrimonio - Regeneración urbana - Integración social

ÍNDICE

Presentación del tema 4
Presentación del problema 6
Objetivos 7
Preguntas de investigación 8
Hipótesis 8
Metodología 9

I - ANTECEDENTES SOBRE El ALMENDRAL 12

Nacimiento, auge y decadencia de un barrio histórico 11
Protección y abandono 16
Normativa del barrio 19
Fuga de habitantes: ¿Hacia donde van? 23
Caracterización socioeconómica 27
Centro de la actividad comunal 29
Barrio en peligro 31
Movilidad y transporte 33
Valor comercial del suelo urbano 35

II - REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO 39

El problema del centro Histórico 38
Regeneración urbana en el centro histórico 39
Rol de la vivienda en la regeneración urbana 41
Barrio Almendral como alternativa para vivir 44

III - VIVIENDA INTEGRADA EN EL ALMENDRAL 47

Catastro barrio El Almendral 48
Tipologías de vivienda 57
Proyecto de vivienda integrada en nodo Francia-Victoria 63
Situación actual 65
Edificio Leighton 69
Operaciones de proyecto 70
Planimetria conjunto de vivienda 71
Gestión del proyecto 99

CONCLUSIONES 100

BIBLIOGRAFÍA 102

ANEXOS 108

Figura 1: Polígono de límites del Barrio. Elaboración propia.

Presentación del tema

La ciudad de Valparaíso está situada a 120 kms al noroeste de Santiago. Además de ser uno de los puertos chilenos más importante, es capital regional y legislativa del país. La ciudad está constituida por una bahía, una zona baja conocida como el *plan* y un conjunto de cerros organizado a modo de anfiteatro sobre la bahía. En el *plan* se puede distinguir dos sectores: el barrio Puerto y El Almendral. Este último obtiene su nombre de las antiguas plantaciones de almendros que se cultivaban en la zona (Favilla, 2020). Los límites del barrio se definen al norte por Av. Errázuriz, al poniente por Calle Edwards, límites sur y oriente hacia los pies de cerro de Av. Colón y Av. Argentina respectivamente. El polígono descrito define una superficie de 145 Hectáreas que la posicionan como la más extensa dentro de lo que es el *plan*. Los principales accesos a esta zona se identifican desde el sur-oriente por la Ruta 68 hasta Av. Santos Ossa, y por el oriente por Av. España desde Viña del Mar.

En esta investigación se estudiará el rol e importancia de la vivienda en la regeneración urbana de un centro histórico como es barrio El Almendral de Valparaíso. Una zona que además de tener unas condiciones geográficas especiales para una ciudad, un trazado de calles y manzanas irregular, se suma el factor patrimonial. Espacios públicos degradados, edificios en mal estado y una población sumida en la pobreza es lo que durante años ha condicionado a Valparaíso a una decadencia urbana (Jiménez& Ferrada, 2016). Esto lo vuelve un lugar con ciertas limitantes a la hora de intervenir inmuebles o construir nueva vivienda. El presente trabajo se enmarca dentro de una tesis-proyecto, cuyo producto final de investigación buscará determinar el tipo de vivienda factible a desarrollar dentro de este barrio histórico bajo parámetros específicos que puedan hacer compatible el desarrollo conjunto de proyectos nuevos de vivienda y la rehabilitación conjunta de Inmuebles de Conservación Histórica.

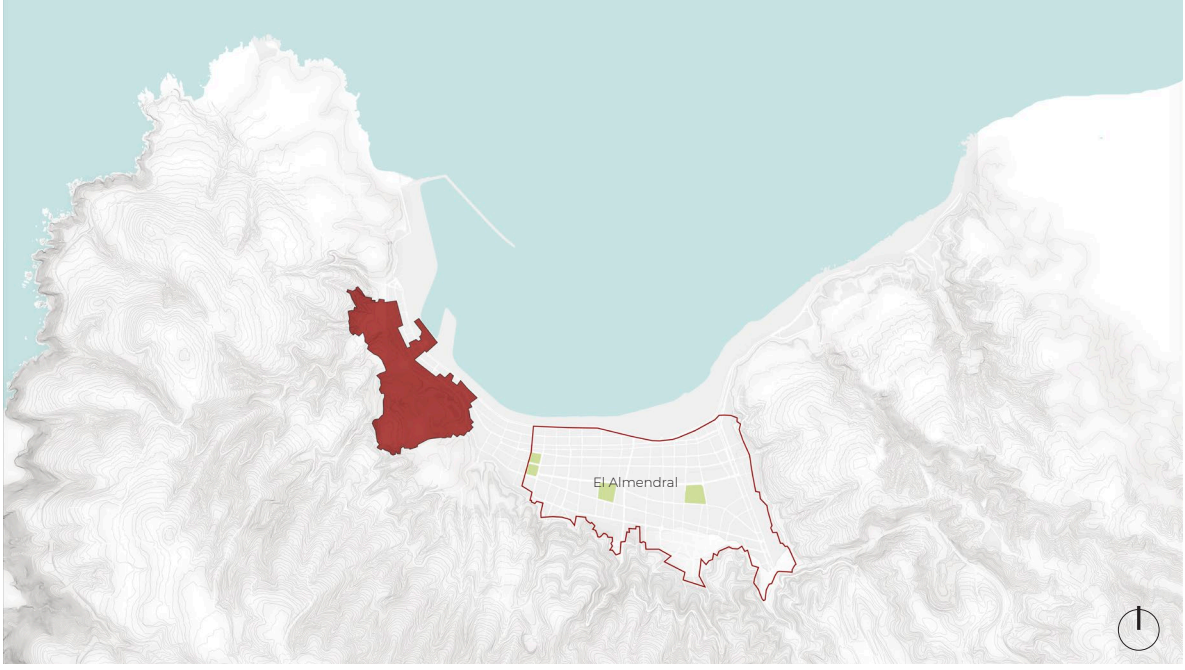
Además, se discutirá sobre la factibilidad para crear un nuevo foco habitacional en la comuna que abarque la zona de El Almendral y que pueda configurarse como ejemplo de vivienda digna, asequible en un área central de la ciudad. Luego de repasar los antecedentes y discusión teórica sobre los centros históricos, se identificará a partir de un catastro de tipos de inmuebles, cuatro puntos estratégicos que tendrían las condiciones para desarrollar vivienda integrada en sus predios. A partir de este análisis, se desarrollará un proyecto habitacional y de uso mixto en uno de los grupos identificados anteriormente de acuerdo a operaciones de diseño rescatadas de ejemplos clásicos de vivienda colectiva en Valparaíso u otros casos internacionales. Cabe destacar que este tipo de intervenciones se realiza bajo la normativa actual del Plano Regulador Comunal y contempla el diseño de una edificación nueva y la rehabilitación de un Inmueble de Conservación histórica de la calle Victoria.

En el caso de este estudio se presenta a El Almendral como una nueva zona de interés habitacional, en la lógica de la integración social y nuevos programas de vivienda, que bajo cierto parámetros normativos se facilite y promueva la intervención en este territorio con un enfoque hacia una regeneración urbana y patrimonial del barrio.

Presentación del problema

En esta investigación y proyecto se presenta la situación actual del barrio El Almendral, en relación a la pérdida material de inmuebles patrimoniales que se ha dado en los últimos años, poniendo en riesgo a la población y favoreciendo al decaimiento urbano del centro histórico. Es recurrente en El Almendral el incendio de inmuebles por fallas eléctricas o derrumbes por el alto grado de deterioro. Rodrigo Órdenes en un artículo de la revista *Vivienda y decoración* (2019) indica que "se exige al propietario que se haga cargo de sus inmuebles, y más si son de valor patrimonial, lo que es una carga casi imposible". El hecho de que no haya una política patrimonial y una cultura de conservación específica para estos territorios (Larrondo 2019), aumenta las probabilidades de que ocurran este tipo de siniestros. La existencia de gran cantidad de edificios históricos abandonados, patrimoniales y en una situación precaria, somete a El Almendral en un estado de subutilización del suelo que impacta directamente en la percepción urbana de la ciudad. Este barrio además se encuentra fuera del polígono declarado como Patrimonio de La Humanidad UNESCO, por lo que no se le ha atribuido la misma importancia e inversión que al Barrio Puerto y los cerros turísticos de la comuna, como son los cerros Alegre y Concepción.

Figura 2: Barrio Almendral y Zona Unesco. Elaboración propia en base a cartografía declaración de Patrimonio de La Humanidad de Valparaíso.



Por otro lado, el barrio ha experimentado un decrecimiento demográfico entre ambos eventos censales, concentrando apenas el 2,8% de los habitantes de toda la comuna. La situación es tal, que es común encontrar manzanas completas con 50 habitantes o menos, y casos críticos en donde la ausencia de población es total. El proceso de despoblamiento que se viene dando en esta zona será una variable a considerar en esta investigación, dado que puede dar ciertos indicios sobre el fenómeno en el barrio que está evitando la retención de habitantes, y una muy baja oferta de vivienda en la zona.

En este escenario de barrio, donde por un lado, se tiene gran cantidad de inmuebles antiguos en mal estado, no hay un crecimiento demográfico y en contraste con el alto déficit de vivienda que existe en la comuna. ¿Qué aspectos se deben mejorar para que el barrio Almendral se convierta en el nuevo foco habitacional de Valparaíso? En esta investigación, se presentará que es posible lograr una regeneración urbana de El Almendral, a través de proyectos de vivienda integrados a la trama histórica y la rehabilitación de los inmuebles patrimoniales como condicionante a salvaguardar. De esta manera, el barrio podría convertirse en un mejor lugar para sus residentes actuales y recuperar la vida de barrio que tuvo a principios del siglo XX.

Objetivos

Como principal objetivo de investigación se tiene demostrar que el barrio Almendral puede albergar distintos tipos de vivienda en armonía con el contexto patrimonial actual, favoreciendo el repoblamiento del barrio y la rehabilitación de los inmuebles de conservación histórica.

Postular lineamientos y estrategias de diseño a partir de las características urbanísticas y arquitectónicas de la zona, a partir de un estudio de los edificios aledaños y la normativa atingente al barrio.

Definir las áreas disponibles y de posible intervención dentro del barrio según el tipo de inmueble presente en cada manzana y el grado de deterioro de los mismos.

Preguntas de investigación

General

¿Cómo se impulsa una regeneración urbana en los centros históricos a partir de proyectos habitacionales?

Específicas

¿Por qué ha sido tan difícil intervenir y recuperar las zonas de conservación histórica de El Almendral?

¿Cómo se puede implementar una política de repoblamiento de El Almendral y bajo que condiciones?

¿Qué aspectos se deben mejorar para que el barrio Almendral se convierta en el nuevo foco habitacional de Valparaíso?

¿Cuáles son los beneficios de llevar a cabo una política habitacional en El Almendral?

¿Qué tipo de vivienda es la que se debe desarrollar?

¿Cuáles son los aspectos positivos y negativos de construir vivienda en el barrio?

¿Cómo la vivienda se convierte en oportunidad para la regeneración urbana de los centros históricos?

Hipótesis

Como hipótesis de investigación se presenta que el desarrollo de inmuebles subutilizados en la zona de conservación histórica de El Almendral, **representa la oportunidad y medio para impulsar la regeneración urbana del barrio, siempre que se realice a través de proyectos habitacionales de uso mixto.** La vivienda en los centros históricos es clave para que las ciudades no se deterioren en el tiempo, y en contraste con el alto déficit de vivienda de la V Región, resulta importante buscar nuevos focos de desarrollo dentro de la ciudad consolidada, conectada a las redes de trasnportes, a los servicios públicos, a equipamiento de salud y educación.

Metodología

Para efectos de la siguiente investigación y proyecto el texto se ha organizado en tres capítulos que buscan realizar un acercamiento al caso y problemática de estudio. El primer capítulo busca dar cuenta de la situación y estado actual del Barrio Almendral de Valparaíso, en sus distintas capas. El segundo capítulo se realiza una aproximación teórica en torno al barrio como centro histórico y las implicancias de su regeneración urbana. Por último, en el tercer capítulo se desarrollará un proyecto de vivienda de acuerdo al estudio del contexto inmediato, referentes, y tipologías edificatorias del barrio.

El método de trabajo consistió en la recopilación de información atingente al tema de estudio, a través de fuentes primarias y secundarias. Dada la contingencia país, se realizaron entrevistas mediante videollamada a los distintos actores durante el año de trabajo de tesis-proyecto. Se tuvo también la oportunidad de realizar trabajo en terreno en el barrio en estudio durante el segundo semestre de 2020, por lo que se pudo constatar medidas, observar las distintas dinámicas del barrio dentro del día y estudiarlo en mayor detalle.

I
ANTECEDENTES SOBRE El ALMENDRAL

Nacimiento, auge y decadencia de un barrio histórico

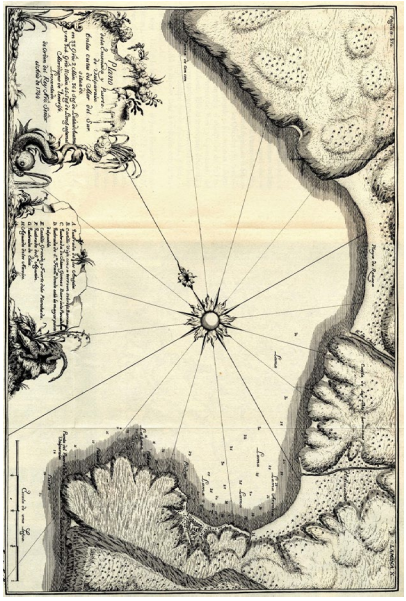


Figura 3: Plano de la Ensenada y Puerto de Valparaíso de 1744. Aparece El Almendral con su nombre como una zona rural y fuera del desarrollo del puerto. Fuente: http://caminovalparaiso.blogspot.com/2015_03_16_archive.html

La ciudad de Valparaíso está situada aproximadamente a 120 kms al noroeste de Santiago. Además de ser uno de los puertos chilenos más importante, es capital regional y legislativa del país. La ciudad está constituida por una bahía, una zona baja conocida como el plan y un conjunto de cerros organizado a modo de anfiteatro En el plan se puede distinguir dos sectores: el barrio Puerto y El Almendral. Este último se dice que obtiene su nombre de las antiguas plantaciones de almendros que se cultivaban en la zona. Los límites del barrio se definen al norte por Av. Errázuriz, al poniente por Calle Edwards, límites sur y oriente hacia los pies de cerro de Av. Colón y Av. Argentina respectivamente.

La historia de la ciudad-puerto se remonta hacia 1536, cuando Juan de Saavedra llega a la bahía de Quintil, que conformaba el valle de Alimapu (Figura 3). Unos pocos años después esta zona comienza a funcionar como puerto oficial del Reino de Chile y se inicia la construcción de las primeras viviendas, capillas y bodegas ligadas al traslado de mercancías del puerto (Urbina, 2016). A principios del siglo XIX, un importante aumento del comercio internacional entre Europa y la costa americana del Pacífico, transformó al Puerto de Valparaíso en parada obligatoria de los viajeros e inmigrantes que seguían la ruta marítima por Cabo de Hornos. Esto potenció el desarrollo de la ciudad, la cual se fue extendiendo por la bahía hacia El Almendral y los cerros que conforman el anfiteatro.

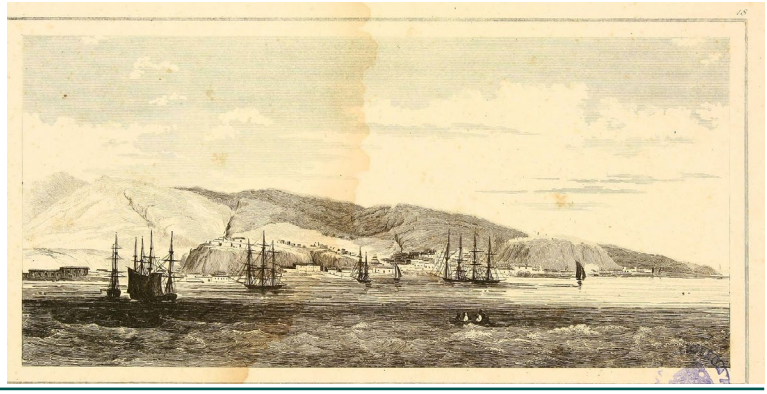


Figura 4 Grabado que muestra la "Rada deValparaíso". Fuente: https://i.pinimg.com/originals/bc/f3/8a/bcf38ae2564a-2fad3f52a2d0255d937a.jpg

Hasta el siglo XVIII el desarrollo se había centrado en lo que hoy es el Barrio puerto y los cerros más próximos, el sector de El Almendral comenzó una ocupación mucho más tardía dentro de lo que es la historia de la ciudad. Victor Domingo Silva (2014) se refiere en su "Monografía Histórica de Valparaíso 1536-1910" que a principios del siglo XIX "sólo en el Puerto había algunas casas de altos, todas de balcón corrido, y muy contadas las de esa construcción en El Almendral (figura 5). Según Urbina (2016), el Almendral era una zona de difícil acceso, debido a que existía un cruce muy estrecho entre el Peñón del Cabo y el mar, por lo que ambas playas se mantenían independientes una de otra. La ruta ocasional que se hacía desde el puerto al barrio en estudio era a pie a través de los cerros hasta llegar la Plaza de Orrego, (Actual Plaza Victoria) y su incipiente comercio, desde ahí se realizaba la conexión hacia otras zonas interiores y el camino hacia Santiago.

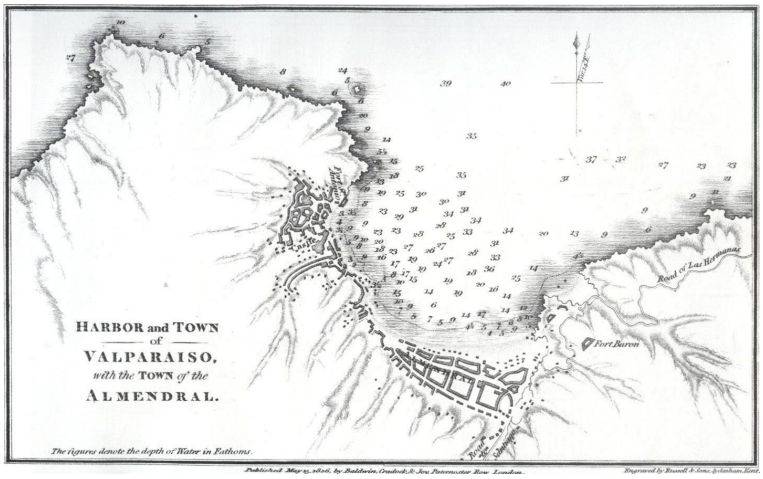


Figura 5 https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a7/1826_-_Harbor_and_Town_of_Valpara%C3%ADso%2C_with_the_Town_of_the_Almendral.jpg

Figura 6: El Almendral hacia el oriente. Fuente: https://pictures.abebooks.com/CPAULUSCH/22872946494.jpg

Figura 7 Eggers & Cia. (Chile). Calle Victoria, Valparaiso [fotografía] Eggers & Cia. Archivo Fotográfico. . Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/629/w3-article-612755.html . Accedido en 20-01-2021.

Una de las primeras edificaciones de ese sector fue la Iglesia de La Merced (1717), la que dio paso a que otras órdenes religiosas, algunos particulares y poblaciones informales de pescadores se comenzaran a asentar en ese lugar también, dando paso a los primeros conventillos como forma de vivienda (Urbina, 2016). También se consolidan por esos años algunas plazas como la Plaza Municipal (Echaurren), la de la Intendencia (Sotomayor), la del Orden (Aníbal Pinto) y la de Orrego (Victoria). En 1832 se realiza el trazado de lo que sería el primer eje longitudinal de El Almendral, con el motivo de conectar esta zona con el viejo camino a Santiago (Figura 7). Originalmente fue nombrada como "Calle Ancha" y luego como "Calle de la Victoria", nacía en la Plaza de Orrego y se extendía hasta lo que se conocía como el Estero de las Delicias (actual Av. Argentina) (Ivelic & Favilla, 2020).

En esos años, El Almendral fue ampliamente ocupado por comerciantes y las clases más acomodadas de la ciudad. Según Urbina (2016) en 1865 vivían 700 personas "en una sola cuadra del barrio del Almendral, de la calle Vizcaya hacia la Aguada" . El territorio plano disponible en esta zona era muy escaso, la activividad portuaria estaba comenzando a tener un mayor flujo de mercancías por lo que se vuelve necesario que el ferrocarril llegue lo más próximo al puerto. Aquí se da inicio a una de las primeras obras de ensanchamiento del plan, el nacimiento de la Av. Errázuriz como una vía completamente nueva y artificial (Domingo Silva, 2014). Magdalena Gil (2018) señala que "Era la zona más espléndida de Valparaíso y el centro de la elite porteña.".

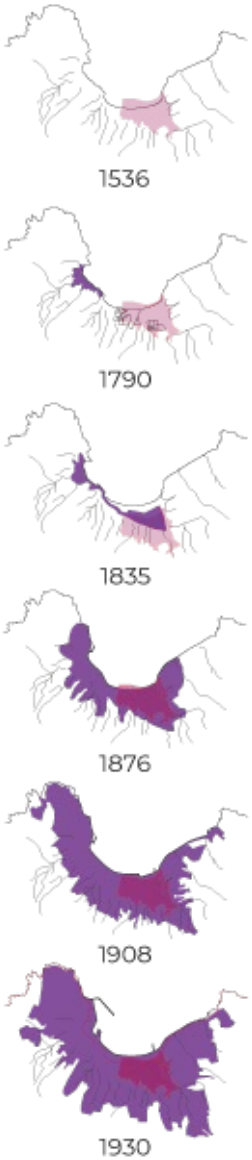


Figura 8: Barrio Almendral y crecimiento urbano de Valparaíso. Elaboración propia en base a cartografía de Lucas León: Crecimiento extensivo https://wiki.ead.pucv.cl/Crecimiento_extensivo

Uno de los acontecimientos más graves en términos urbanos para la ciudad fue el terremoto de 1906, que arrasó con casi la totalidad de los edificios de las 64 manzanas que entonces conformaban el barrio. Las pocas construcciones que habían quedado en pie sucumbieron frente a los múltiples incendios que se desencadenaron una vez terminado el sismo (Gil, 2019). Fue así como la cualidad de haber sido construido mediante rellenos consecutivos no permitió una respuesta óptima ante el movimiento telúrico y posterior incendio.

Después de aquel suceso, se inicia la discusión para el Plan de Reconstrucción de El Almendral, el cual luego de la presentación de varias propuestas, se opta por el plano del Geógrafo Alejandro Bertrand. Este define nuevas calles, se amplían y pavimentan las avenidas y se eliminan los trazados complejos de callejones y pasajes como medida de higiene para la vida pública (Millán-Millán, 2015). Por otro lado, se realiza el soterramiento de los cauces de agua provenientes de los cerros como los esteros *Jaime* (Av. Francia) y *De las Delicias* (Av. Argentina). Se procedió también a realizar una nivelación de todo el territorio afectado con los escombros y restos que había dejado el terremoto, para mejorar la circulación de las aguas y evitar futuras inundaciones (Gil, 2019). Es necesario señalar que con este proyecto no sólo se buscó reconstruir la ciudad a lo que estaba antes, si no, que se expresó en su planificación la idea de una nueva ciudad, con mejores condiciones y al nivel de las ciudades europeas (Gil, 2019).

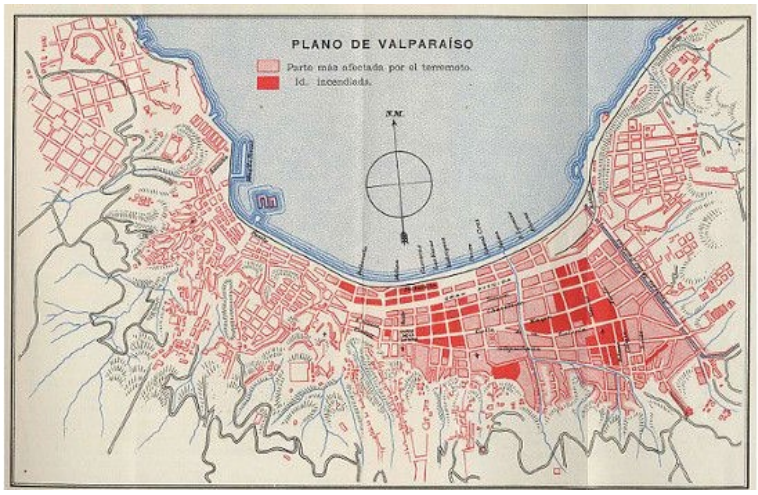


Figura 9: Plano que muestra las zonas m+as afectadas por el terremoto y posterior incendio de 1906 Fuente: https://blog.nuestroclima.com/wp-content/uploads/2015/05/Valparaiso.jpg

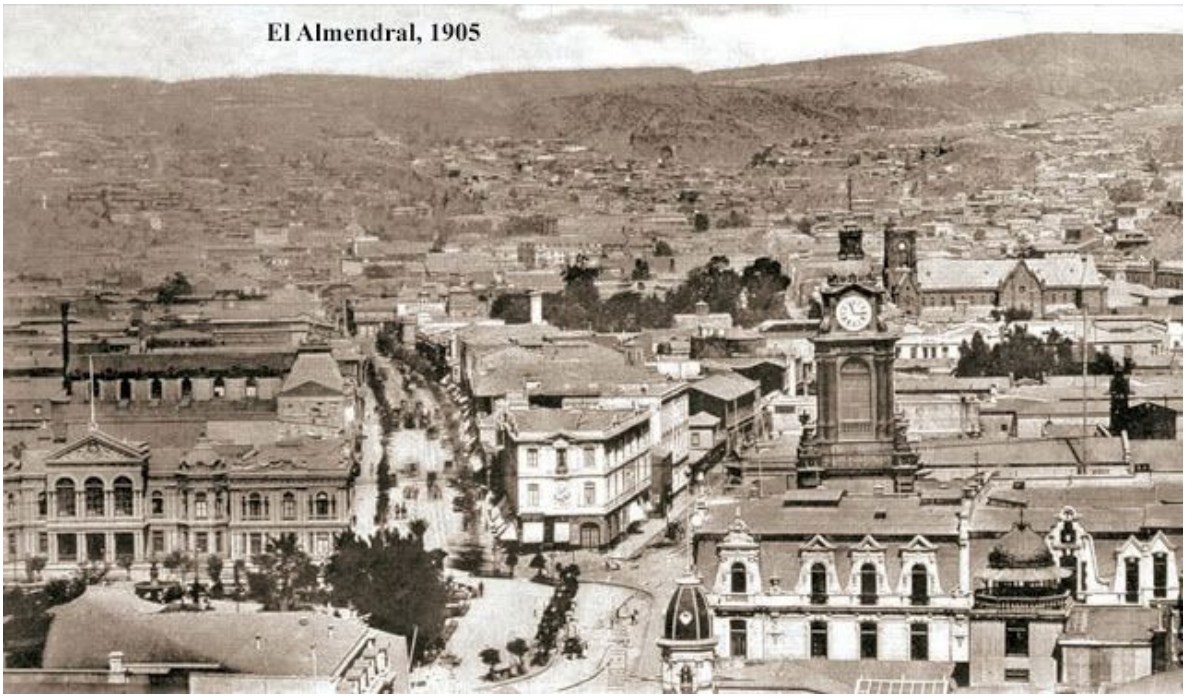
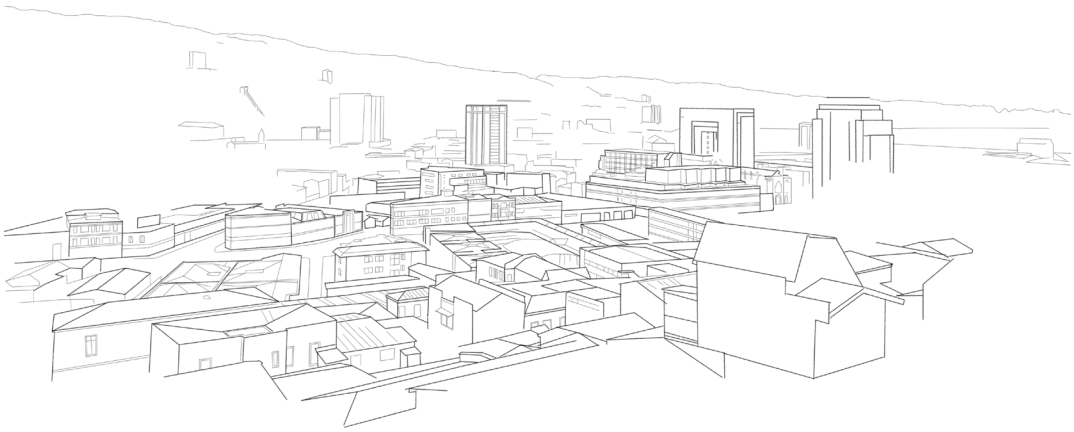


Figura 10: Fotografía de el barrio Almendral. Se observa la Plaza Victoria en primer plano. Fuente: Marco Oyarzo, https://www.pinterest.cl/

En los últimos años El Almendral ha experimentado un deterioro generalizado, desde el espacio público carente de inversión, la ausencia de regulación del intenso comercio ambulante y una gran cantidad de edificios históricos abandonados o en una situación física precaria que esperan una pronta solución (Undurraga, 2019). Sin embargo, este barrio se mantiene como la zona más activa de la comuna durante el horario laboral y el cual congrega a la mayor diversidad de personas proveniente de sectores aledaños como Viña del Mar y Placilla (EOD, 2014).

Figura 11: Vista de El Almendral desde Cerro Polanco. Elaboración Propia.



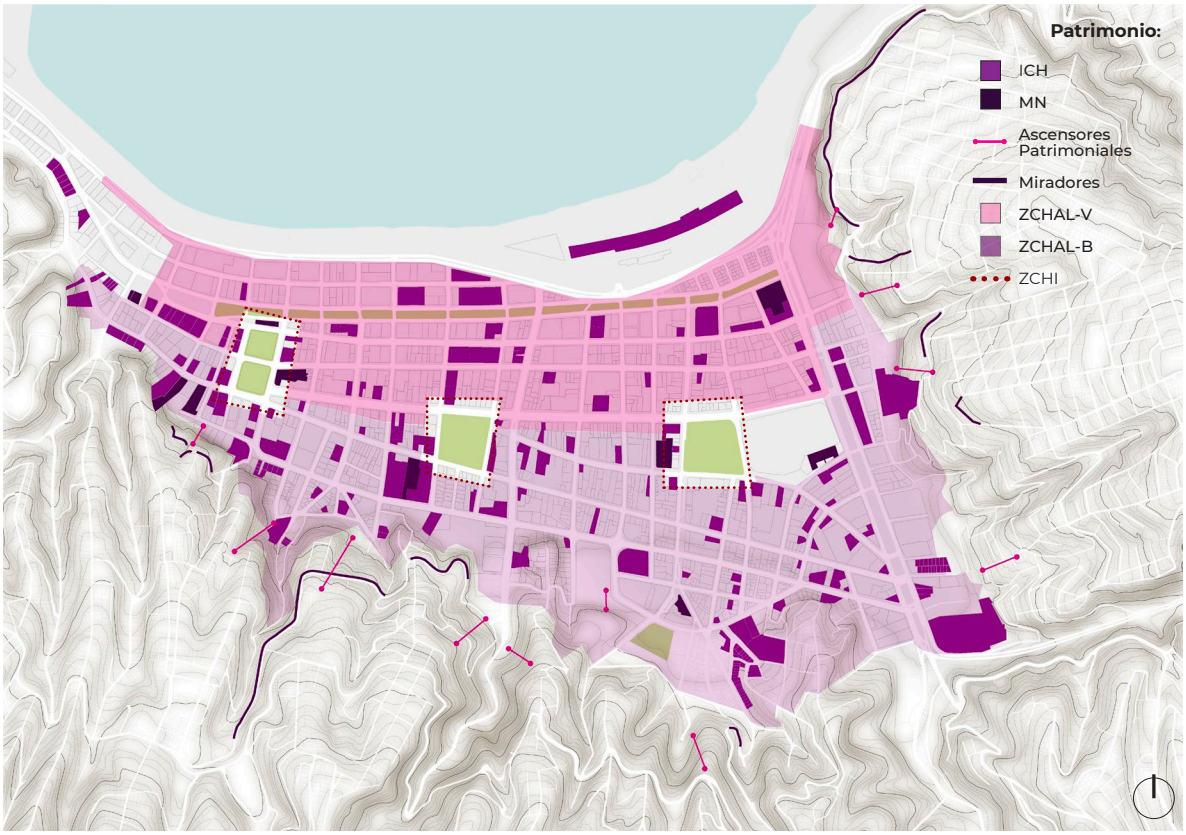


Figura 12: Inmuebles de conservación hsitórica declarados en el 2005 y zonas de conservación histórica sector Almendral. Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal, Declaración de Zona de Conservación Histórica de El Almendral.

***ZCHAL-V:**
Barrios residenciales consolidados entre 1730 y 1890 entre la Plaza Anibal Pinto y las calles que surgen de ella y continúan por el Almendral con la calle Victoria y el pie de cerro hacia el oriente.
ZCHAL-B:
Áreas consolidadas a partir del 1890 hasta 1930 con sus trazados urbanos monumentales de grandes avenidas en terrenos ganados al mar.
ZCHI:
Entorno plazas del plan
(Ordenanza Propuesta para El Almendral, 2005)

Protección y abandono

En el área de estudio actualmente existen 16 Monumentos Nacionales (MN) y 135 inmuebles de Conservación Histórica (ICH). La declaración como MN de un inmueble está a cargo del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), el cual se encarga de su tuición y protección. Toda edificación que es parte de esta declaratoria no puede ser demolido y las reparaciones deben ser aprobadas por el CMN. Por otro lado, los Inmuebles de Conservación Histórica están protegidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para los cuales también está prohibida la demolición y los permisos de obra nueva dentro de sus límites. En este caso, las intervenciones o reparaciones a realizar en este tipo de inmuebles deben ser aprobados por el Director de Obras de la Municipalidad y la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Los inmuebles protegidos se encuentran dentro de dos polígonos definidos como: Zona de Conservación Histórica Almendral-Victoria (ZCHAL-V) y la Zona de Conservación Histórica Almendral-Brasil (ZCHAL-B).(Ordenanza Local, 2010)*

Figura 13: Edificio Ex Chiletabacos antes y despues del proyecto de Torres Geopark. Fuente: Plataforma Urbana.

En relación a los inmuebles protegidos, se distingue que una importante parte de estos corresponde a instituciones privadas y públicas ligadas a equipamiento con destino educacional. (Sagrados corazones, PUCV, Colegios, etc) Estos se encuentran en general en buen estado, salvo algunas excepciones, y no requieren de intervenciones mayores en su interior más que la mejora de su fachada y el espacio público. También existen ejemplos emblemáticos de Rehabilitación patrimonial como es el caso del Centro de Extensión de DUOC-UC de la oficina de Sabbagh Arquitectos, el cual recuperó el Edificio Luis Guevara en la calle Errázuriz el año 2011 (Soy Chile, 2011).

El número de inmuebles "protegidos" que existen actualmente difieren mucho de la cantidad que había al momento de que se declara a El Almendral como Zona de conservación histórica, ya que algunos de los inmuebles se han perdido en incendios, derrumbes, fallas estructurales y por la construcción de proyectos inmobiliarios emblemáticos. Son ejemplo de esto último lo ocurrido en el Mall Paseo Ross, con la demolición total del Cité Juana Ross y el caso de las Torres Geopark de calle Colón, que terminaron con el edificio Ex Chiletabacos en el año 2009.

Figura 14 arriba Cité Juana Ross en su ficha de inscripción. Abajo: Situación en 2015, construcción del Mall Paseo Ross. Fuente: Google Street View.

Si bien existe una gran cantidad de información en relación a las Torres de vivienda, las cuales tenían autorizado un permiso de edificación previamente a que se declarara el inmueble como Monumento Nacional (Bravo, 2016), lo que ocurrió con el antiguo Cité pasó desapercibido. En el estudio del DUC (2010), "Los cités de Valparaíso", se tiene un levantamiento detallado de todos los inmuebles de esta tipología, que si se comparan con la situación actual, se tiene la certeza de que uno fue totalmente modificado y que el cité Juana Ross fue demolido para construir el centro comercial. Cabe preguntarse ¿Dónde está la importancia de las declaratorias de protección hacia los inmuebles sino garantizan su preservación en el tiempo?

Figura 15: Cité Independencia 2020. Fotografía del autor

Figura 16: Cité Independencia 2010. Fuente: DUC

Figura 17. Casa incendiada en 2019. Fuente: https://elsoldeiquique.cl/valparaiso-incendio-destruyo-antiguo-edificio-de-pancho-gancho/

Ignacio Favilla, arquitecto PUCV, en una entrevista dada al diario *El Mercurio de Valparaíso* señala que "ser propietario de un edificio histórico debería ser un privilegio, pero como la política patrimonial del Estado es limitada y poco clara, no financian la mantención, sólo exigen que lo preserves estupendo" (El Mercurio de Valparaíso, 2019). Cabe destacar que la necesidad de proteger estos inmuebles no pasa sólo por sus atributos arquitectónicos y otras características mencionadas en sus fichas de evaluación, sino que por su valor de conjunto en la construcción de la calle. Es necesario señalar que este no es un problema exclusivo de los ICH, pues existen otras edificaciones de carácter histórico que se encuentran en igual o peor estado que los declarados por el Plan Regulador Comunal. El barrio posee gran cantidad de inmuebles intervenidos y que han mutado en el tiempo, generando un gran menoscabo de su fachada y espacio interior, muchas veces con subdivisiones irregulares para multiplicar la cantidad de habitaciones y arrendarlas a migrantes, estudiantes y otros habitantes de tránsito.

Art 28. (Ordenanza Local,2010)
"Los propietarios de los Inmuebles de Conservación Histórica antes identificados, tienen la obligación de mantenerlos en buen estado de conservación, realizando oportunamente las obras de mantención y reparación que requieran, según lo establece el artículo 158° y 159° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

Art 29 Obras menores en ZCH: (Ordenanza Local, 2010)
En conformidad al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los permisos para demoliciones y refacciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, deberán ser otorgadas por la Dirección de Obras Municipales previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, V Región.
Requerirán asimismo de la presentación complementaria de un informe técnico, ejecutado por profesional competente, que acredite y fundamente dicha demolición o intervención. Cuando proceda autorizar la demolición parcial o total, el propietario del inmueble declarado de Conservación Histórica, deberá entregar los antecedentes testimoniales gráficos del edificio, tales como levantamiento planimétrico de la construcción existente, fotografías generales o de detalle, que permitan mantener un registro

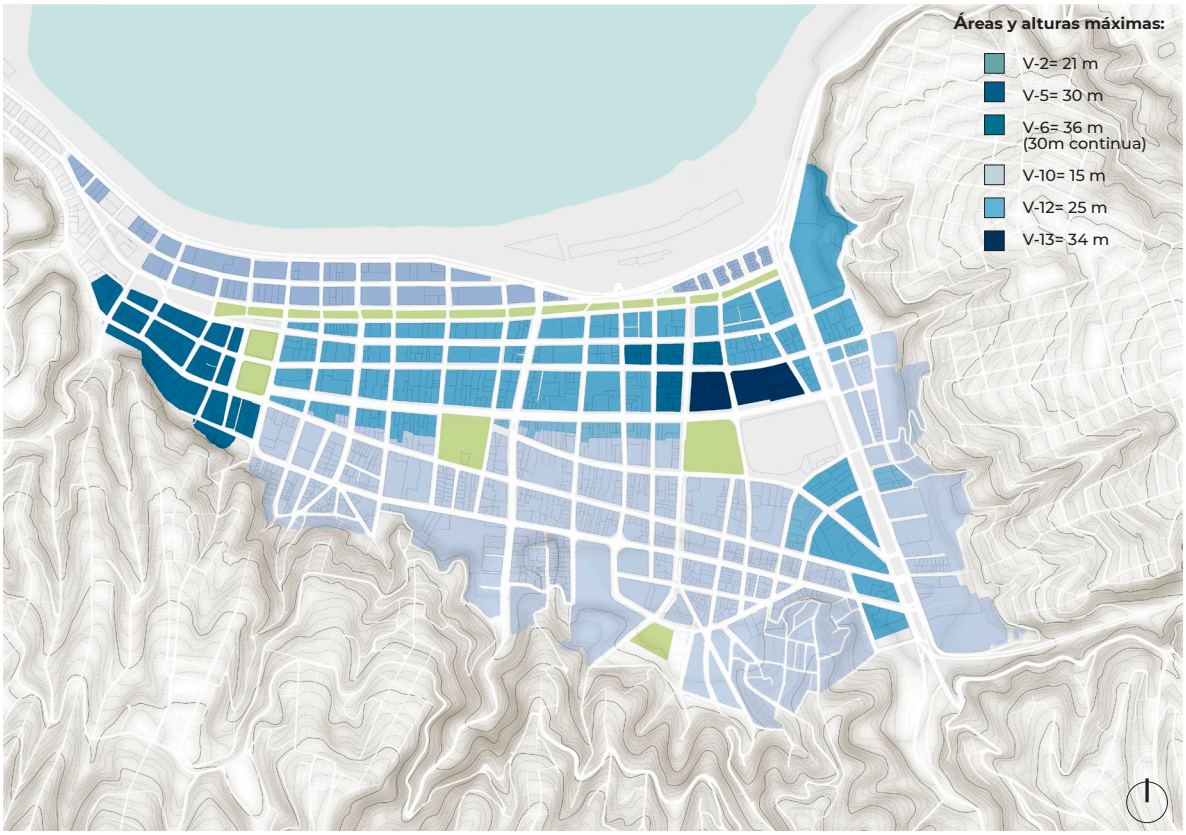


Figura 18 Alturas máximas según zona definida por el Plan Regulador Comunal. Fuente: Elaboración propia en base a PRV.

Normativa del barrio

El Plan regulador comunal (PRC) ha protegido desde 2005 muchos de los inmuebles de la Zona de Conservación Histórica y también a los que no son parte de esta declaración. Esto ha evitado la demolición de los inmuebles de principios del siglo XX, que se distribuyen por todo el plan, para posibles edificaciones de alta densidad como las que existen en Av. Errázuriz y Av. Argentina. Las nuevas zonas que se añadieron ese año en la ordenanza serían las mencionadas Zonas de Conservación Histórica Almendral-Victoria y Almendral-Brasil (ZCHAL-V y ZCHAL-B). Una de las principales diferencias entre ambas zonas es la superficie mínima de los predios, la cual es mayor en el sector de Av. Brasil. Esta información aparece sintetizada en las siguientes página a partir de un cuadro comparativo de ambas zonas de conservación. En la figura 18 se muestran las alturas definidas por el PRC de acuerdo a una zonificación que va independiente de las ZCH, respondiendo a su contexto más inmediato, como por ejemplo las alturas más grandes permitidas en El Almendral se encuentran en torno al Congreso nacional.

En relación a la propia configuración de esta ordenanza, se puede observar que se incluyen las normas básicas de un plan urbano, como los usos permitidos, la subdivisión predial mínima, la ocupación máxima del suelo, el sistema de agrupamiento de los inmuebles y lo referido a estacionamientos que es más o menos similar a otros sectores de la bahía. A diferencia de otros planes reguladores, e incluso otras zonas de Valparaíso, en las Zonas de Conservación Histórica no se menciona nada en relación a la constructibilidad o densidad habitacional.

Según Pujol, "Las condiciones normativas restrictivas y que en teoría protegen a los inmuebles patrimoniales, no impulsan de por sí el desarrollo y regeneración de los barrios. (Pujol, 2017) Incluso teniendo una normativa exigente, no se ha evitado la demolición de los ICH, ya sea por falta de fiscalización por parte de los municipios, intereses asociados a los proyectos o por una mala coordinación entre las declaratorias y los permisos de construcción otorgados.

A continuación, se muestra una síntesis de los artículos de la Ordenanza Refundida del año 2010 relacionados a los Inmuebles de Conservación Histórica y otras condiciones que debe cumplir cualquier proyecto o intervención dentro de los límites del barrio Almendral.

Art. 8: Normas sobre estacionamientos de vehículos según uso:

Uso	N° Estacionamientos	Observaciones
Residencial: Vivienda	1	Cada 3 viviendas
Residencial: hotel*	1	Cada 3 habitaciones
Equipamiento**	1	Cada 500 m2 construidos
Actividades Productivas	1	Cada 500 m2 construidos
Infraestructura	1	Cada 500 m2 construidos
Espacio público		No se exige
Área verde		No se exige

* En la Zona B1 - 1, para el uso de Vivienda la exigencia de estacionamientos será de una unidad de estacionamiento por vivienda. hosterías Hoteles, Hospedajes. Sobre 575 m2 construidos.

** Supermercados y Centros Comerciales: Sobre 200 m2 construidos.

- Todos los accesos a estacionamientos deben tener un tramo horizontal no inferior a 3 m antes de la rampa.
- No se exigirá estacionamiento: cuando el predio enfrente un escalera, cuando el cálculo de un número igual o inferior a 18 unidades de estacionamientos, cuando se trate de un proyecto de alteración o rehabilitación de un edificio existente

Art. 13: Superficie de esparcimiento y recreación:
"En edificios de Vivienda, se exigirá una superficie para uso de esparcimiento y recreación, equivalente a 1 M2 por cada 3.5 M2 de área útil construida con destino habitacional"

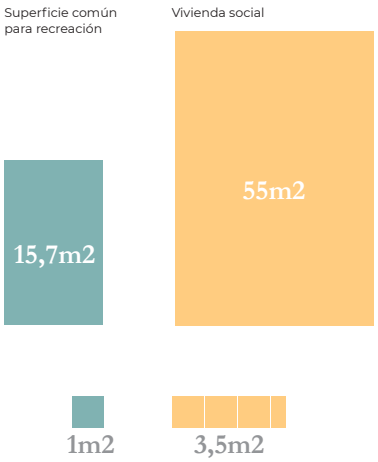


Figura 19: Ejemplo de superficie común de recreación para un edificio con departamentos de 55m2. Elabroación propia.

En relación a este último artículo, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) propuso en el 2014 un cambio al Plan Regulador Comunal, pues consideraba que las condiciones que planteaba la ordenanza, restringía de gran manera la inversión de privados en la zona. Uno de los principales puntos que se especifica en la propuesta es la altura máxima de edificación, y el artículo 13 de la ordenanza, que fijaba los metros cuadrados de áreas comunes que debían tener las nuevas edificaciones respecto al total de la superficie construida. Actualmente se encuentra en discusión un nuevo Plano Regulador Comunal en donde justamente se están revisando los artículos señalados por la CChC.

En el caso hipotético (Figura 19) que se quisiera construir un proyecto de vivienda social en El Almendral, con viviendas de 55m2 (el mínimo establecido por el MINVU) se tendrían que destinar por cada vivienda 15,7m2 de áreas comunes. Un edificio de 20 viviendas tendría que considerar 314 m2 para uso de esparcimiento y recreación, dentro de ellos estarían incluidas las superficies no construidas, las terrazas comunes de cualquier nivel y parte de los estacionamientos abiertos no exclusivos a los residentes (Ordenanza Local Refundida, 2010, Art. 13)

Art. 16: Normas de edificación continua:
a. Se exigirá continuidad a una nueva edificación cuando el 60 % de las fachadas de una misma cuadra tenga ya esta continuidad.
b. La altura máxima para la continuidad exigida a una nueva edificación será la determinada por las áreas V
c. La continuidad deberá ser volumétrica y habitable con un fondo mínimo de 4.00 metros, salvo donde se exija mayor ancho.
d. Para todo efecto, sobre la altura de continuidad máxima permitida, se exigirá retranqueo. Cuando las Zonas del PRC, no definan condiciones parael retranqueo, se exigirá una distancia de 2 mts. de la Linea Oficial.
e. En los terrenos en pendiente, la Altura de Edificación se medirá desde el nivel de terreno natural, en cada punto de éste.

ZONA	ZCHAL-V	ZCHAL-B	ZCHI
Sistema de agrupamiento	Continuo y continuo retranqueado. No se permite edificación aislada sobre la continuidad.	Continuo y continuo retranqueado Se permite edificación aislada sobre la continuidad.	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, o continua retranqueada.
Alturas	Definidas por plano V de alturas (figura 18)	Definidas por plano V de alturas (figura 18)	Continuidad a) 11.90 m, como mínimo, o bien b) Conforme al Art. 16 de la Ordenanza del PRV sobre continuidad: será determinada por la rasante trazada desde el eje central de la Plaza a la altura máxima de continuidad que exista en la cuadra en que se emplaza el predio. La edificación, sea aislada o retranqueada, deberá quedar inscrita dentro de esa rasante.
Distanciamiento	Para la edificación Aislada: 4 m. de todos los deslindes. Para la continua retrasada: Mínimo 2 m por escalón de un piso hasta alcanzar la altura V	Las alturas máximas de la edificación y los distanciamientos serán determinados por áreas V, que se indican en plano y describen en el cuadro del artículo 18°.	La edificación sobre la continuidad deberá retirarse 3 m. de todos los bordes del predio, sea hacia la calle o hacia los vecinos. No se permiten adosamientos. Se permite construir balcones.
Superficie predial mínima	**350 m2**, con frente de 12 m.	**480 m2,** con frente mínimo de 15 m.	**480 m2,** con un frente mínimo de 15 metros
Ocupación máxima de suelo	100 %	100%	100%
Consructibilidad	No aplica	No aplica	No aplica
Densidad residencial (Viv/Há)	No especificada	No especificada	No especificada

Art. 31° Normas generales para Obras nuevas o ampliaciones en Zonas de Conservación Histórica ZCH.:

En las ZCH, toda obra nueva o intervenciones realizadas en inmuebles no declarados ICH, deberán respetar los Patrones de Asentamiento del Barrio en que se encuentran, los que se encuentran registrados en la Memoria. Se deberá presentar un anteproyecto o proyecto con una Memoria Explicativa breve, que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de los vecinos, considerando no sólo la relación con el vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza y cómo su emplazamiento y volumetría armoniza con el Espacio Público existente y construido. Los Patrones de Asentamiento indicados en el inciso anterior, deberán ser aprobados por el procedimiento de Plano Seccional, según lo establece el artículo 2.7.8 y 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o Modificaciones del Plan Regulador, pudiendo establecer subzonas o Fichas de Intervención, cuyas normas se complementen con las existentes.

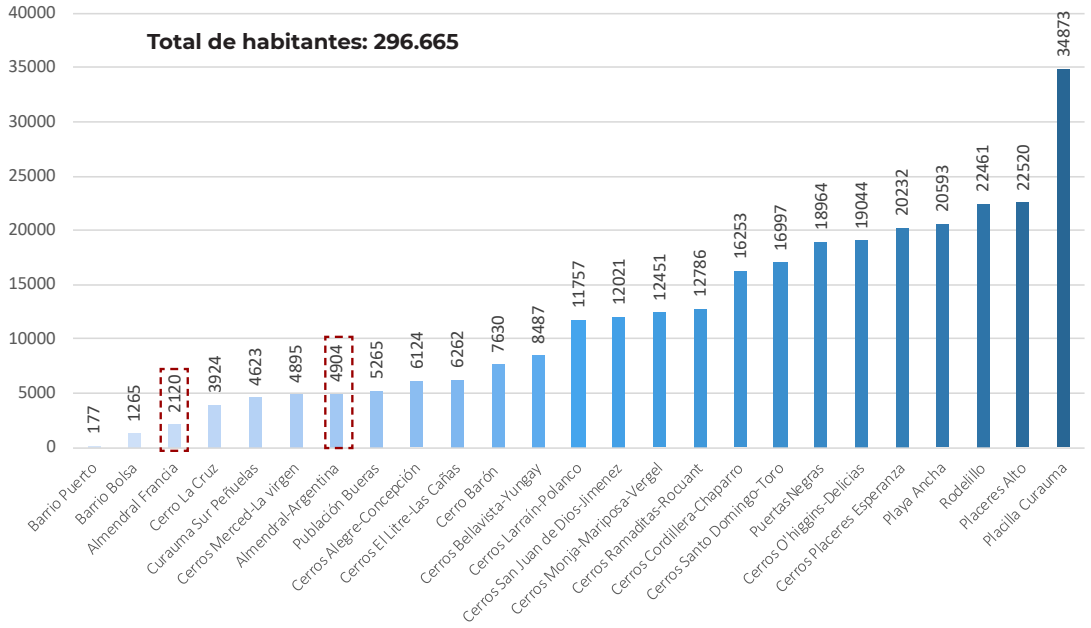


Figura 20: Distribución de la población según distrito censal, se resaltan las dos zonas atingentes al bario El Almendral. Elaboración propia en base a Informe Atisba 2018 y Censo 2017.

Fuga de habitantes: ¿Hacia donde van?

Durante los últimos años, el plan ha experimentado un crecimiento demográfico negativo entre ambos eventos censales. La zona que comprende al Almendral (Distrito 11, 12 y parte de los 17 y 18 del INE) suma un total de 8.499 habitantes, lo cual representa un 2,8 % de la población de toda la comuna. Complementando esta información con la superficie total del área de estudio, aproximadamente 145 Ha, se obtiene una densidad poblacional de 58 habitantes/hectárea. Si se compara esa cifra con otras áreas de la comuna, la situación del barrio se asemeja más a un área suburbana como Placilla -Curauma (35 Hab/Ha) cuya población es cuatro veces mayor que El Almendral.

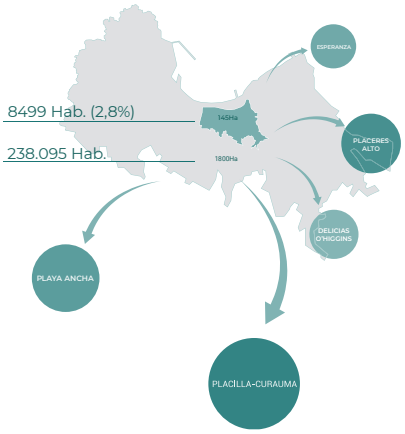


Figura 21: Sectores de la comuna que más han aumentado su población. Elaboración propia en base a Censo 2017.

En relación a los cerros altos del anfiteatro y Playa Ancha, representan casi el 75% de la población total de la comuna con 224.437 personas. Sectores más alejados del centro como Curauma-Placilla representan el 12%, y en comparación al censo anterior, la cantidad de habitantes ha aumentado un 116% en comparación al año 2002. El contraste que existe, por ejemplo, entre los cerros turísticos de Valparaíso (Cerros Alegre, y Concepción) y el plan es otro elemento a considerar. Aquellas zonas han tenido una perdida considerable de población, con casi 4000 habitantes menos (Atisba, 2018).

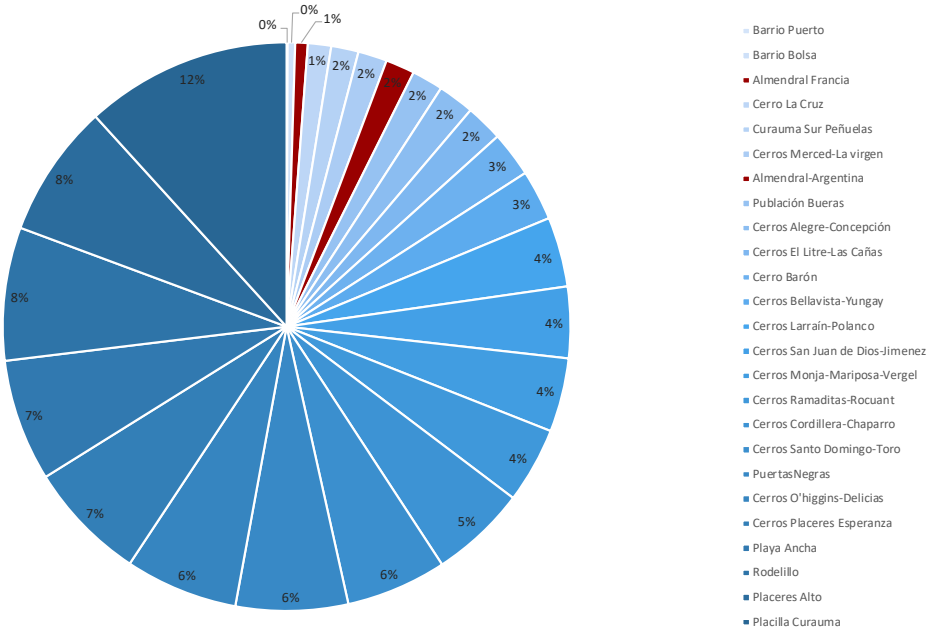


Figura 22 Porcentaje de la población según distrito censal. Fuente: Elaboración propia en base a INE 2017

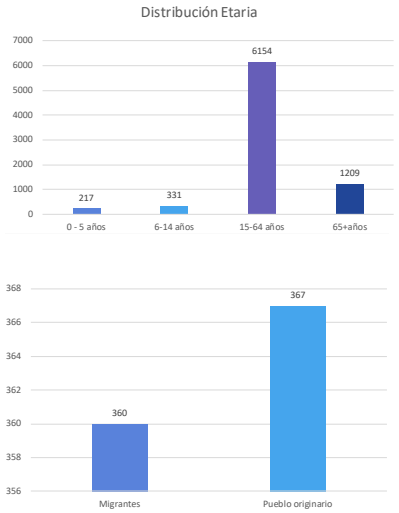


Figura 23 Gráfico que muestra distribución etaria, población migrante e indígena del barrio Almendral. Elaboración propia en base a Censo 2017.

Este fenómeno puede atribuirse a los cambios de uso de los inmuebles residenciales hacia destinos comerciales, de hotelería y restaurantes, a fin de contener la alta demanda de turistas y otros visitantes que llegan año a año. Los proyectos inmobiliarios desarrollados en los últimos años se han ubicado principalmente en los cerros Barón, Placeres, Delicias dentro de lo que es el anfiteatro y en zonas más alejadas del centro como Placilla - Curauma, zona que actualmente según el gráfico posee mayor población que cualquier cerro histórico de la bahía. Esto podría explicar una parte del fenómeno de despoblamiento que ha vivido el casco histórico, el cual a la hora de elegir donde vivir no tendría competencia con las zonas suburbanas.

En cuanto a la composición demográfica del barrio, se debe mencionar que no hay diferencias significativas en cuanto a la distinción entre géneros, teniendo cantidades similares de hombres y mujeres con respecto al Censo 2017. En relación a la distribución etaria de sus habitantes, predomina la sección referida entre los 15 y 64 años, la población infantil alcanza sólo un 6,4 %, mientras que los adultos mayores representan el 14% de la población.

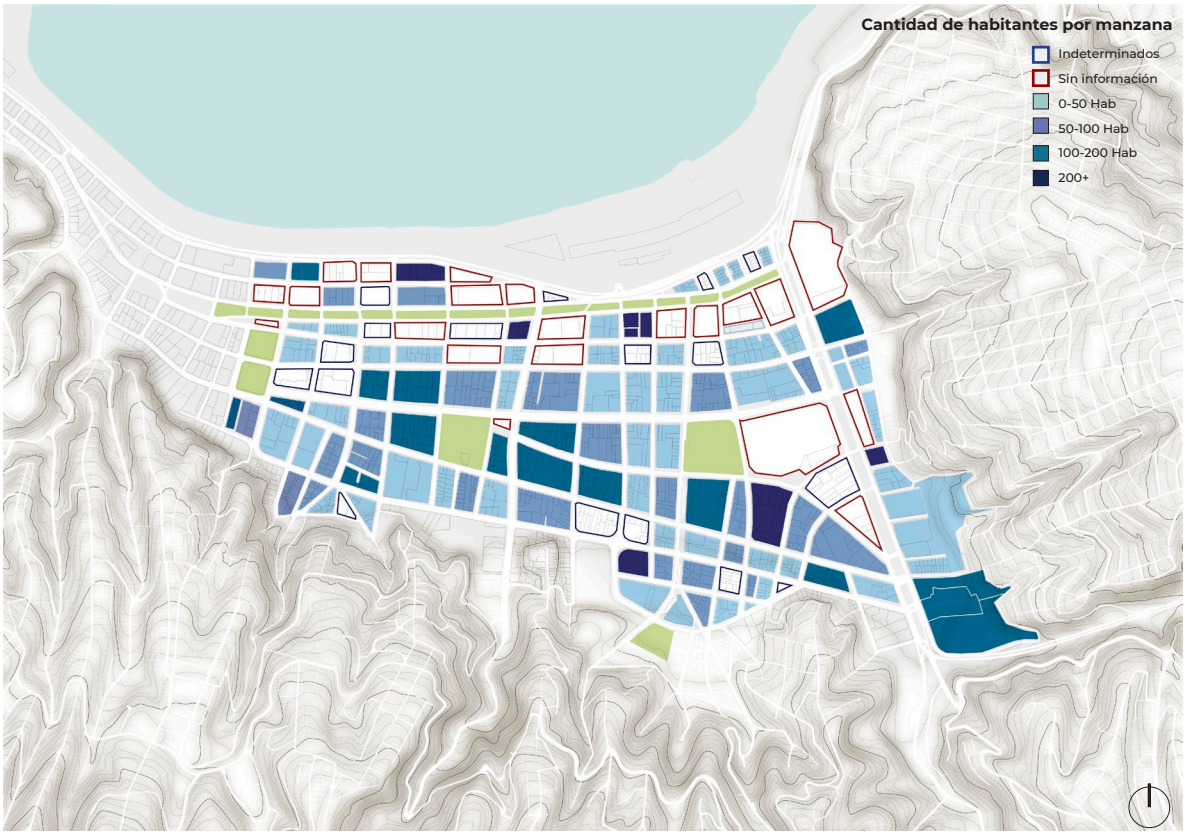


Figura 24: Cantidad de habitantes por manzana. Fuente: Elaboración propia en base a INE 2017

En la figura 24 se muestra la cantidad se habitantes por manzana que hay en el barrio, en donde se observa el predominio de las zonas con 50 habitantes o menos. Las áreas en blanco representan aquellas manzanas de las que no se tiene información censal, posiblemente por el predominio exclusivo de actividades comerciales u otras, que no poseen residentes. Se destacan seis manzanas con más de 200 habitantes las cuales corresponden a edificios residenciales de alta densidad que superan los 25m (10 pisos) y sobrepasan casi al doble la altura histórica de otros edificios de El Almendral (9 a 15m). El resto de la zonas que se muestran en blanco en la figura 24, corresponde a 15 manzanas "Indeterminadas" *. Por otro lado, un total de 24 manzanas se presentan "Sin Información" censal, indicador dado por la ausencia de población y viviendas, las cuales pueden corresponder a sitios eriazos, plazas y parques, bandejones centrales, áreas industriales o áreas comerciales. Si se descuentan las cuatro cuadras que abarcan a las Plazas Victoria, Simón Bolívar, Italia y O'Higgins, el fenomeno de despoblamiento del barrio es evidente.

***Manzanas indeterminadas**

"Consiste en el agrupamiento de manzanas censales en el área urbana y de entidades pobladas en el área rural (..) El criterio consiste en agrupar estas unidades cuando presentan entre 1 y 3 viviendas particulares ocupadas con moradores presentes". (INE, 2017)

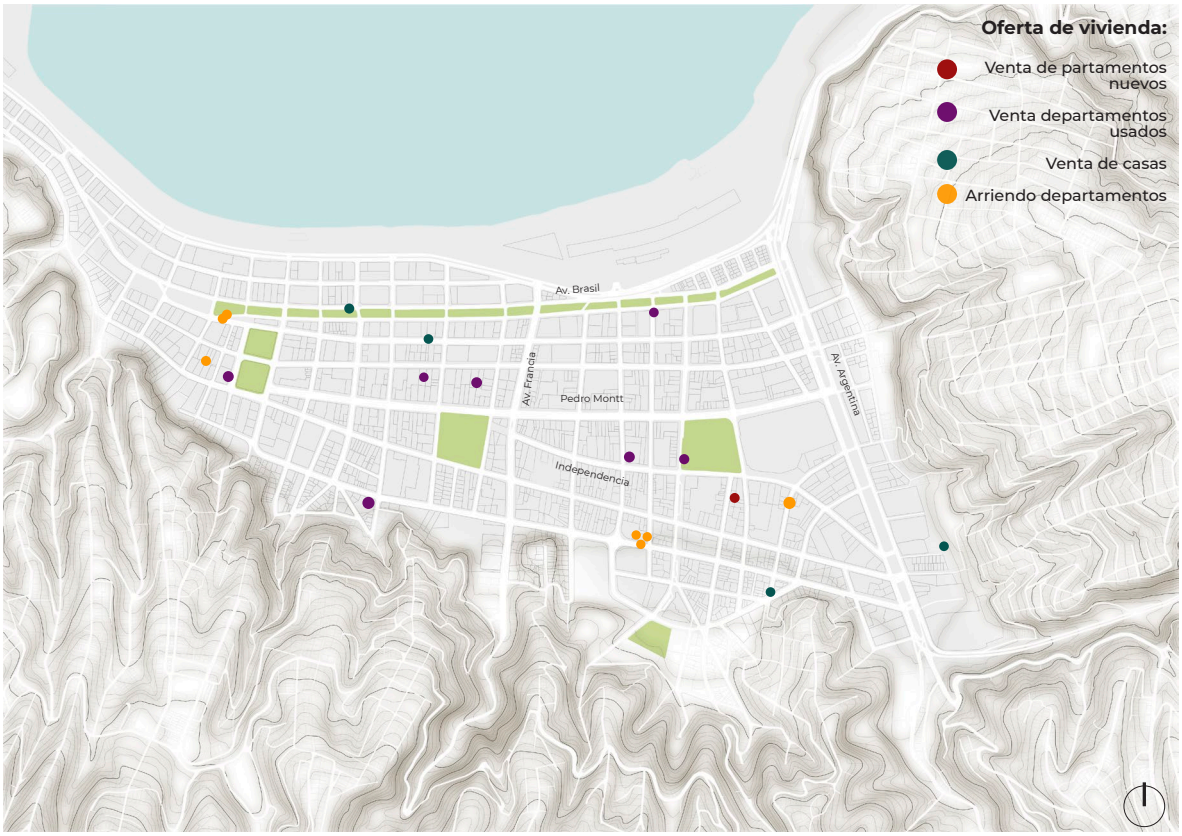
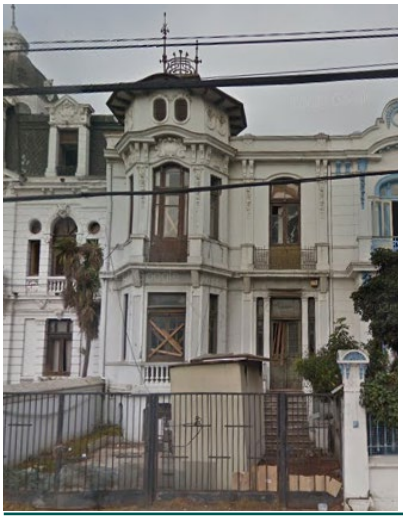


Figura 25 Plano con oferta de venta y arriendo de vivienda en El Almendral. Fuente: Elaboración propia en base a datos de ofertas de portalinmobiliario.com. Imágene Abajo: Palacio en Av. Brasil en venta, en notorio deterioro. Fuente: Google Maps, 2020.



Se hizo un catastro de la oferta de vivienda que existe actualmente en la comuna de Valparaíso de los meses de de noviembre y diciembre, se pudo observar que la oferta vivienda nueva en el sector de El Almendral es mínima. Se destaca el caso del edificio *Acqua*, recientemente inaugurado que propone nueva vivienda en las cercanías del Congreso Nacional, dotado de 29 departamentos que van desde los 25,22 m2 a los 47,17 m2. El resto de la oferta inmobiliaria se concentra principalmente en los cerros Placeres, Barón, y Cárcel en menor medida, dentro de lo que es la zona de los cerros del anfiteatro. El mayor porcentaje se lo lleva el sector de Placilla – Curauma, con amplia oferta de departamentos y casas unifamiliares. Profundizando en el tipo de vivienda que se ofrece en el plan, se distinguen principalmente departamentos en arriendo de 2 dormitorios y un baño hacia la calle Brasil. La oferta de casas se limita a grandes palacios de principios del siglo XX, en estado muy precario por lo que necesitan además de una rehabilitación interior para ser ocupadas.

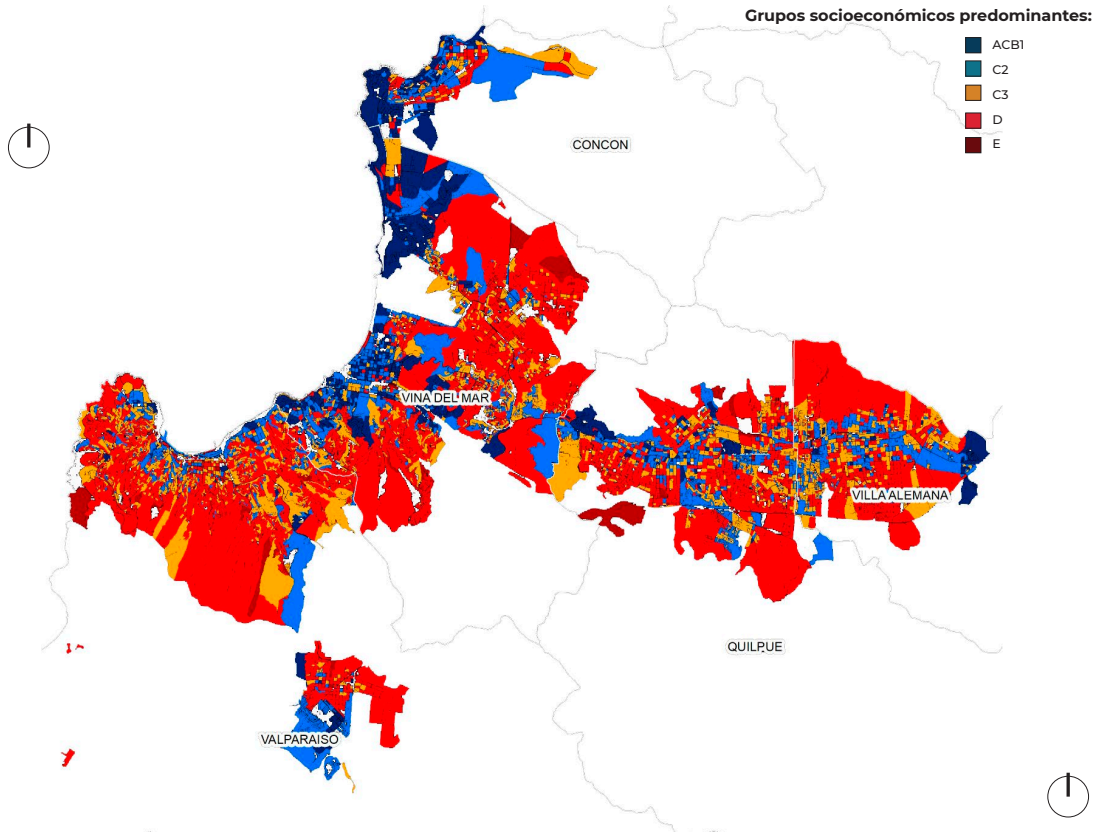


Figura 26 Grupos socioeconómicos de toda el Área metropolitana de Valparaíso. Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía del geografo Juan Correa, se cambió fondo de la imagen original y simbología.

Caracterización socioeconómica

En la figura 26 se muestra los GSE en toda el área metropolitana de Valparaíso. Los cerros altos del anfiteatro están marcados por tener mayor población en condiciones de vulnerabilidad, con altos índices de hacinamiento, una alta precariedad en las viviendas y de difícil acceso a los servicios, pues la mayor parte de ellos depende del *plan*. Esto no significa que en El Almendral o Barrio Puerto estas condiciones no se encuentren, si no que existen, pero dada la baja cantidad de habitantes el impacto es mucho menor.

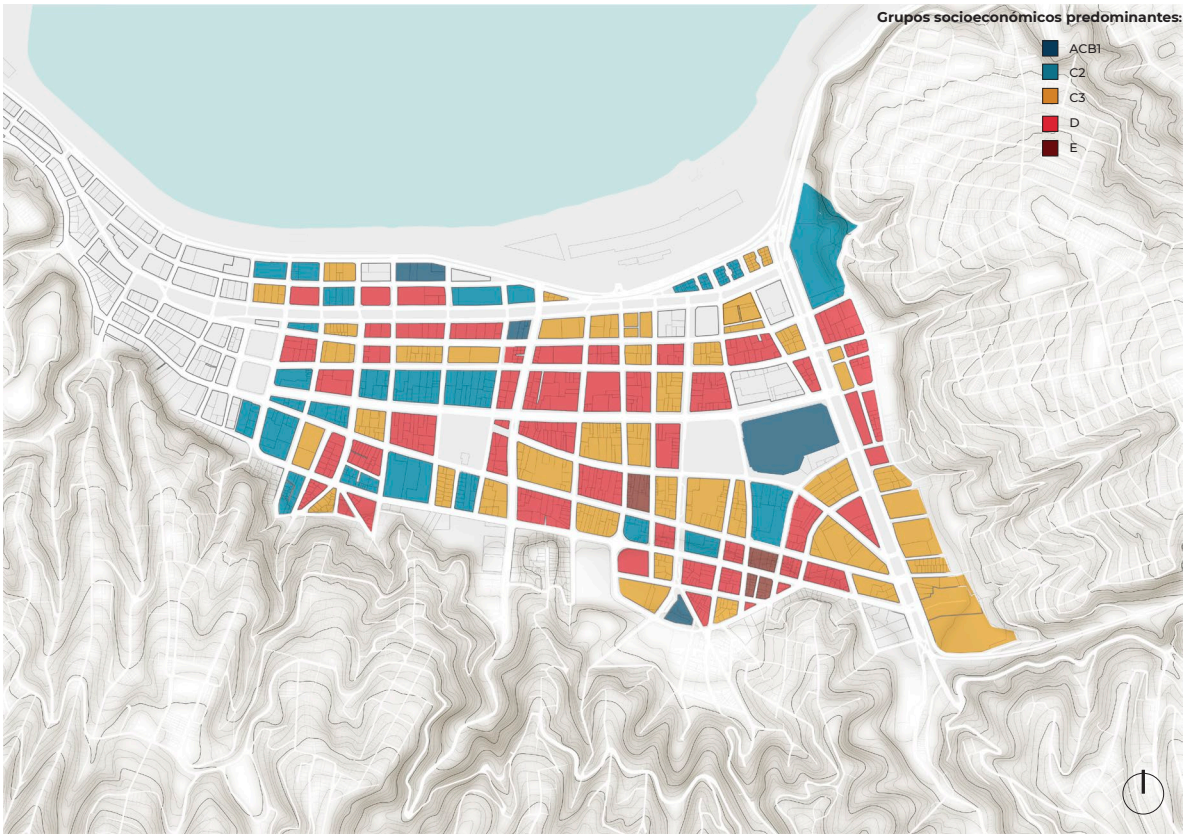


Figura 27: Grupos socioeconómicos del barrio Almendral.Elaboración propia en base a cartografía de Juan Correa..

En la figura 27 se muestra la composición socioeconómica del barrio, en donde a simple vista se observa el predominio de los grupos C3 y D, caracterizados usualmente dentro de los sectores de ingresos medios y bajos respectivamente. También se identifican algunos grupos C2 hacia el poniente en torno a Av. Pedro Montt y la plaza Victoria. Si se compara la situación del centro con el resto de la comuna, el plan demuestra tener una composición socio-económico mucho más heterogénea. En ese sentido, el barrio estaría más cercano a tener una "integración social" de sus habitantes, pero dada a la baja incidencia poblacional como se observó anteriormente, no alcanza a tener una relevancia comunal. En este caso, resulta de gran importancia que el El Almendral se vuelva un lugar de interés habitacional tanto para el sector público como privado, el primero para traer personas de menores ingresos y que entran en el déficit habitacional de la comuna con la construcción de nueva vivienda en un área central de la ciudad y favorecer su integración, a través de los distintos subsidios que se disponen actualmente.

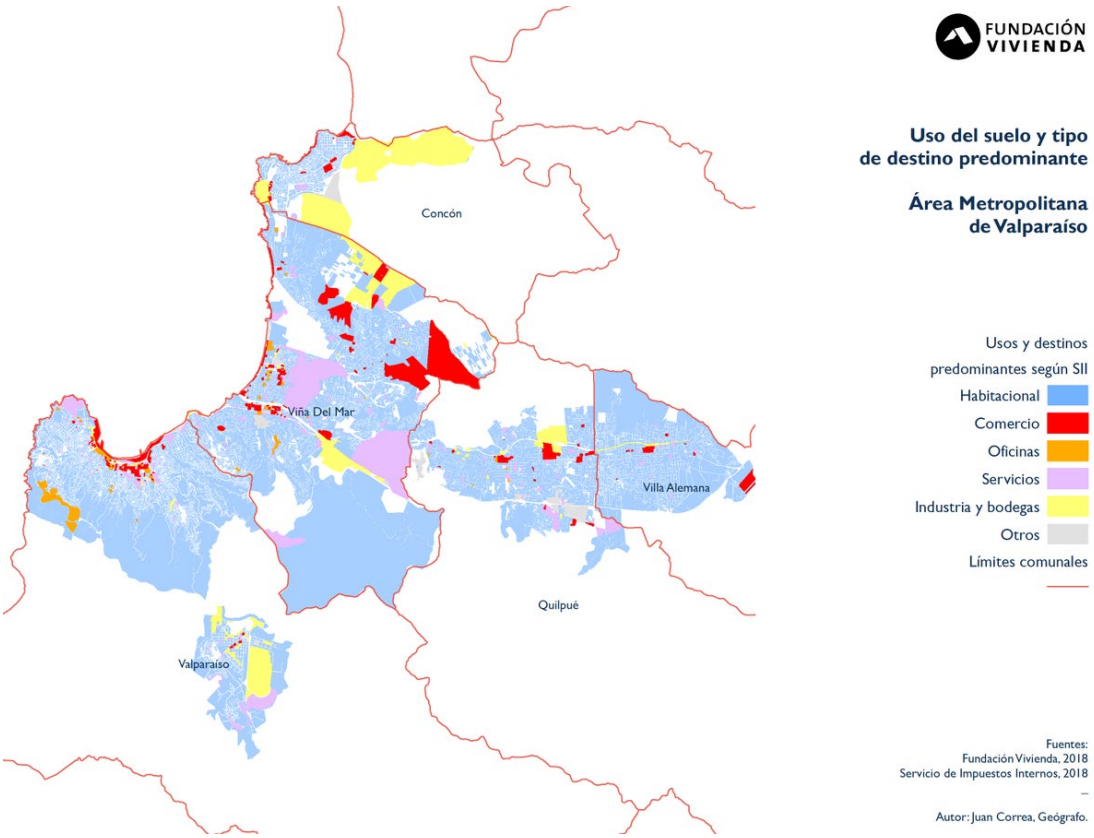


Figura 28: Uso de suelo y tipo de destino predominante en el AMV. Fuente: Fundación Vivienda, Juan Correa.

Centro de la actividad comunal

El barrio se ha caracterizado por tener una importante actividad comercial y tener los principales equipamientos de la comuna. En la figura 28 se muestra los usos de suelo en las comunas del área Metropolitana de Valparaíso, en donde las zonas comerciales de Viña del Mar, y Quilpue parecen estar más distribuidas, no así en el propio Valparaíso en donde casi toda la actividad comercial, se ubican en el *plan*. Si bien El Almendral, se originó como se señalaba en el repaso histórico, como una zona de paso en entre el barrio Puerto y Santiago, poco a poco fue ganando relevancia a nivel dentro de la ciudad. Hoy en día la dependencia al barrio es casi total para ir al Hospital, asistir a las ferias libres y los grandes mercados como El Cardonal. Los colegios se encuentran más dispersos dentro de la comuna, pero los centros de educación superior como Universidades e Institutos se localizan casi en su totalidad en El Almendral.

Figura 29 Usos predominantes del barrio según destino. Fuente: Elaboración propia en base a Cartografías del SII.

Observando el barrio más en detalle, se puede identificar una gran diversidad de usos, los principales espacios públicos y de reunión de la comunidad porteña, supermercados, tiendas de retail, colegios, universidades de prestigio nacional y centros de salud. Se produce un claro contraste entre el uso habitual de los cerros, el residencial, con el sector del *plan,* con una clara vocación comercial y de servicios. Dentro del mismo barrio se pueden distinguir sub-barrios compuestos a veces por una sola calle, las cuales han adquirido cierta identidad por la sucesión de usos equivalentes. Entre las distinciones que hace cualquier habitante de Valparaíso, se identifica un **barrio universitario** a lo largo de Av. Brasil, un **barrio escolar** en torno a Av. Argentina, el eje Uruguay con una marcada franja **comercial informal** que se desprende desde el Mercado El Cardonal hasta Colón, donde se intersecta con una zona de t**alleres de autos,** bodegas y otros relacionados a la industria automotriz. Esta conformación de sub-barrios dentro de otro le otorgan un valor agregado a algunas zonas donde los usos no son degradantes y se tiene un flujo más o menos continuo de personas durante todo el día (Figura 30).

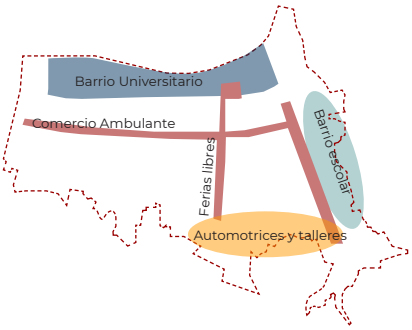


Figura 30 Sub-barrios de El Almendral. Fuente: Elaboración propia en base a cartografías del SII y Cartografía de apropiaciones del comercio callejero y de sociabilización del plan de Valparaíso (Ojeda & Pino, 2019).

Figura 31 se presentan algunas automotoras ubicadas en pleno Almendral, las cuales se agrupan principalmente por las calles Independencia, Colón y un pequeño tramo de Av. Brasil

Barrio en peligro

El barrio además de estar perdiendo habitantes ha ido disminuyendo su microcomercio local. En el último tiempo se ha visto cómo año tras años se instalan gran cantidad de concesionarias de autos y bodegas, que se han establecido en algunos de los edificios históricos sin protección. Este, aunque es un uso permitido dentro de la normativa de esta zona, carece de las cualidades de una actividad "generadora de diversidad" cómo describiría Jane Jacobs en *Muerte y vida de las grandes ciudades* (1961), debido a que es un rubro muy específico, esporádico y fluctuante en el tiempo, determinado por la economía en muchos casos, que no logra atraer un flujo continuo y diverso de visitantes. De acuerdo a lo mencionado antes, estos barrios no tienen vitalidad alguna más que la que generan los visitantes y personas desconocida al barrio que llegan apreciando estas "joyas arquitectónicas" del pasado, una lógica de conservación de atributos, y no de dinámicas y relaciones urbanas.

Si se analiza a simple vista, las concesionarias podrían estar siguiendo una lógica de "economía de aglomeración", que al igual que muchos otros rubros, tienden a ubicarse con cierta cercanía unas de otras para potenciar ventas y la libre competencia entre ellas. Según algunas entrevistas realizadas, la presencia de este tipo de edificaciones siempre fue vista con rechazo y posible causante del deterioro del barrio, mas no existe (o no se encontró) algún estudio que evalué el real impacto urbano que tienen las automotoras sobre el espacio público adyacente en ciudades como Valparaíso.

En esta tesis esta situación se presenta como una amenaza para el barrio debido a lo mencionado anteriormente, ya que se puede estar siguiendo una lógica de "depredación" hacia los inmuebles históricos de El Almendral y sus usos de comercio más "cotidianos". En ese sentido, una de las calles que podría ser blanco próximamente del rubro automotriz es la calle Victoria, una de las pocas vías que conserva casi en su totalidad el comercio barrial histórico e identitario de mueblerías, zapaterías, antigüedades, panaderías y tiendas de telas, entre otros. Puede que la construcción de una no sea un problema, pero en la situación que aquí se presenta en donde existe una o dos por cada cuadra es un factor que sería pertinente abordar en otro tipo de investigación.

Figura 32. Automotoras de calle Victoria en edificaciones antiguas. Se observan modificaciones en sus fachadas y en otras queda ocultas tras ventanas corridas o placas de zinc. Fotografías del autor.

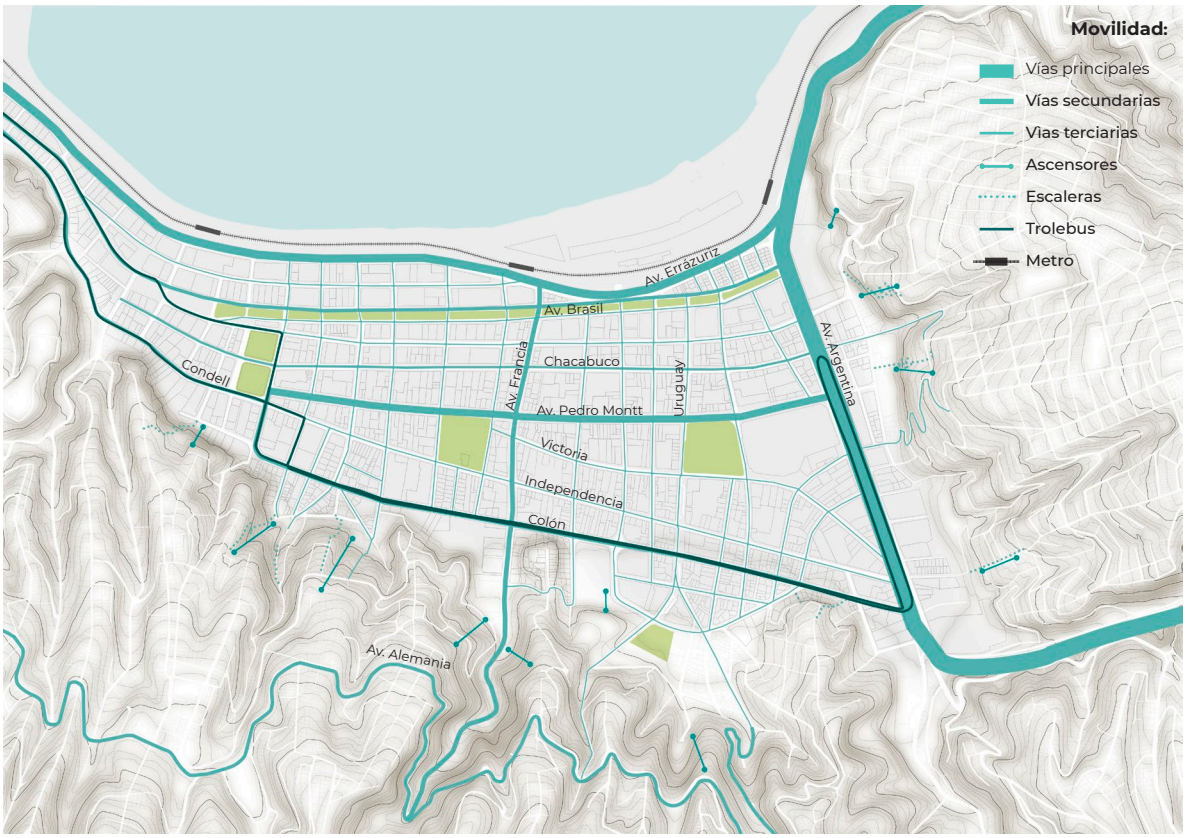


Figura 33 Principales ejes viales que atraviesan el barrio, con línea de metro, trolebus, ascensores y vías peatonales hacia los cerros. Elaboración propia.

Movilidad y transporte

Dentro de lo que es el *plan* de Valparaíso, Barrio Puerto y Almendral, se encuentran importantes arterias que conectan toda la zona baja de la ciudad. De ellas se destacan las Av. Pedro Montt, Colón, Brasil y Errázuriz, ejes longitudinales que vinculan la zona oriente y poniente de la urbe.
Según la encuesta Origen-Destino del año 2014, en el Gran Valparaíso se registra un total de 2.295.100 de viajes diarios. De esa cifra, 192.175 viajes corresponden a los atraídos por el *plan* de Valparaíso lo cual representa aproximadamente al 9% de los viajes diarios en esa zona. A continuación, se muestran otros datos significativos obtenidos de la encuesta:

> 62.899 de los viajes dentro de la comuna de Valparaíso incluyen caminatas de 5 minutos para llegar a su destino

> 33.593 viajes tienen una duración de 10 minutos o menos

> 7.726 viajes tienen una duración entre 14 y 20 minutos

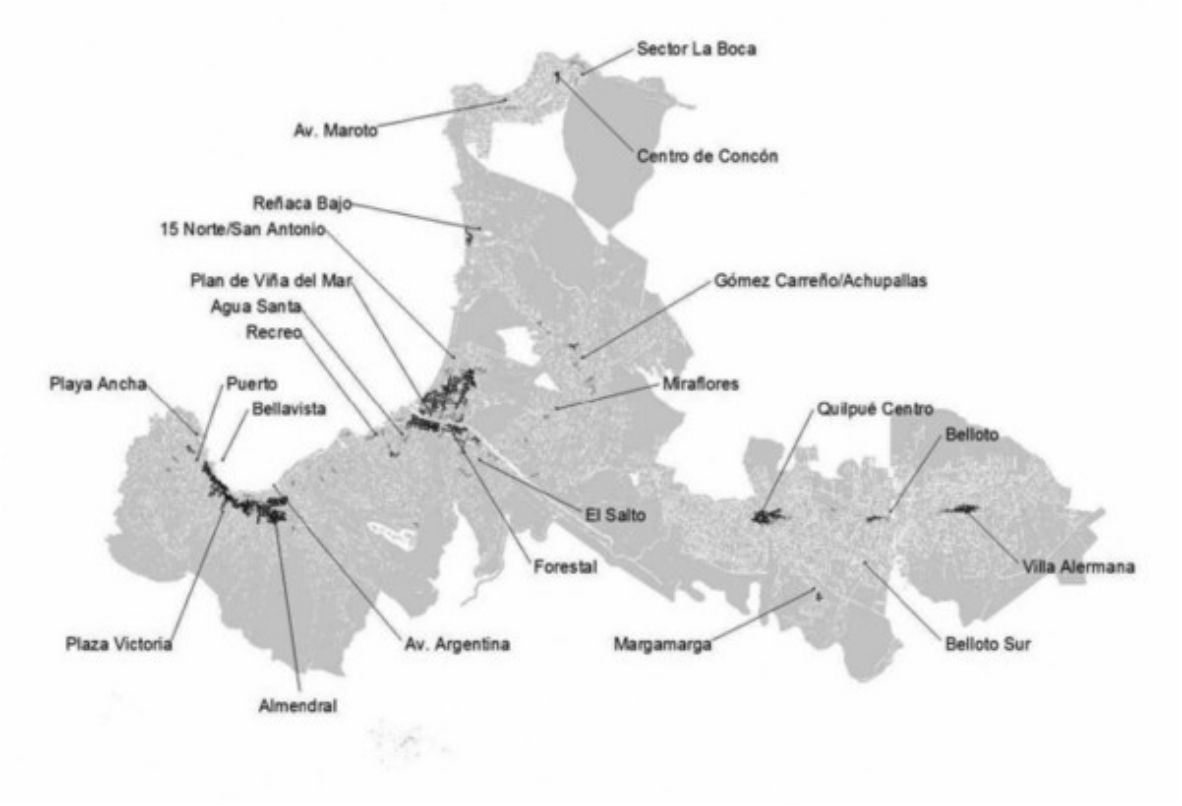


Figura 34 Distribución de centralidades laborales. Fuente: Análisis de tendencias en movilidad en el Gran Valparaíso. El caso de la movilidad laboral (Soto & Alvarez, 2012)

De acuerdo a estos datos, se puede decir que la mayoría de los viajes de la comuna son a pie, entre cerros y de cerro a *plan*. Si bien falta más información al respecto para afirmar completamente que es una ciudad "caminable", la morfología especial dada por los cerros y la dependencia con el plan en cuanto a disponibilidad de servicios, provoca que las personas prefieran este medio, versus el automóvil y transporte público, para movilizarse hacia el *plan*.

En la figura 34 se destacan aquellas zonas definidas como "Centralidades laborales", en base a la EOD 2002, en donde todo el borde costero, desde el Barrio Puerto, Bellavista, Plaza Victoria y Almendral, queda dentro de este polígono de concentración de fuentes laborales. El *plan* junto con el otro gran polo de atracción de Viña del Mar., conforman así las dos centralidades más importantes del Área Metropolitana de Valparaíso. Esta se diluye al hablar de zona residencial, la cual como se ha venido discutiendo en esta investigación, queda relegada a los cerros de la bahía.

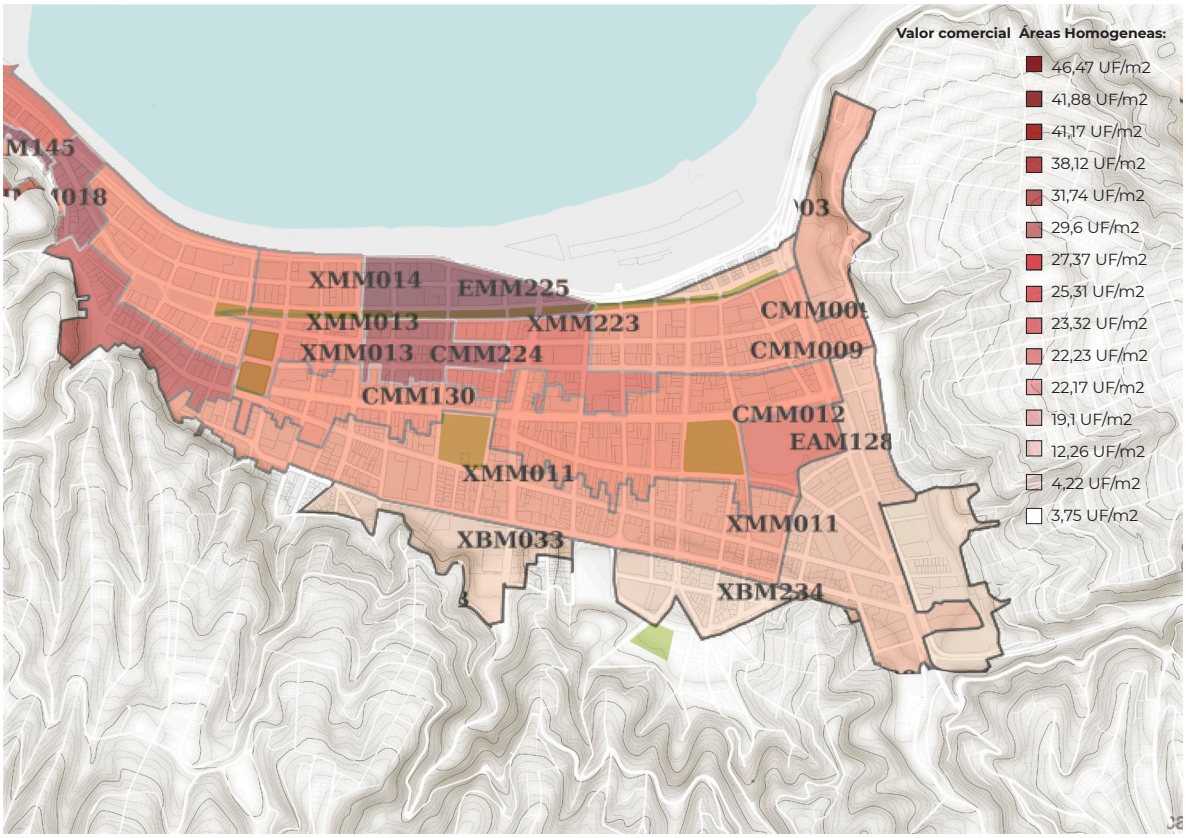
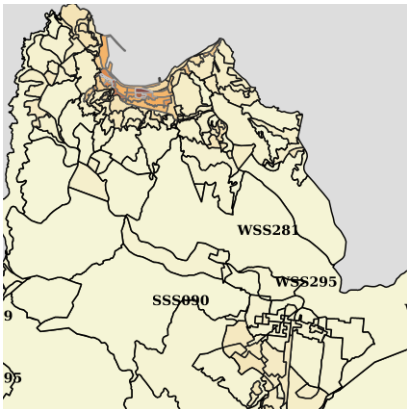


Figura 35: Plano con valores comerciales de suelo en el barrio. Elaboración propia en base a SII 2020

Valor comercial del suelo urbano

Este barrio sigue la tendencia, al igual que muchos otros centros de ciudades, de tener un alto valor de suelo dentro de su territorio. El Servicio de Impuesto Internos agrupa los predios en áreas homogéneas, definidas por los usos y actividades que se dan en cada lote, de aquí se obtiene los distintos valores de suelo m2 que se muestran en la figura 35. La zona con mayor valor según el Observatorio de Suelo Urbano 2020 alcanza los 46,47 UF/m2, entre las avenidas Brasil y Errazuriz, que si se sobrepone a la capa de usos detallada antes, corresponde a equipamientos con destino educacional como colegios y facultades universitarias. A partir de este punto, los sectores aledaños comienzan a disminuir su valor a medida que se acerca a los cerros del anfiteatro. Dentro del barrio como tal, el valor más bajo es de 19,1 UF/m2, entre las calles Independencia y Colón.

Figura 36. Valores de suelo en toda la comuna de Valparaíso Fuente: SII.



Sectores Placilla Curauma: 4,46 UF/m2
Cerros anfiteatro: 1,95 UF/ m2 HBB058

Recapitulación

Este capítulo tuvo como objetivo profundizar y realizar un primer acercamiento al territorio comprendido por el Barrio Almendral a través de las capas de información y análisis en sus distintas escalas. Esta información por sí sola comienza a dar pistas sobre las problemáticas que están afectando el territorio en estudio, y que no son tema exclusivo de El Almendral, sino que es comparable con lo que ha pasado en otros centros históricos, tanto en Europa como en otras ciudades Latinoamericanas. A continuación, se presentará la base teorí-ca en relación a la Regeneración Urbana en el centro histórico, el cómo esta podría afectar al barrio y bajo que lineamientos sería factible una intervención de este tipo.

II
REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO

El problema del centro Histórico

Si bien El Almendral no fue el origen del poblamiento de Valparaíso y fue un asentamiento que se vino a ocupar recien en el siglo XVII se convirtió en un importante foco de actividad con el pasar del tiempo, en los años "dorados" cuando parte de esa "centralidad" del Barrio Puerto se dispersa hacia el oriente atraída por la alta oferta de servicios.

Al hablar de los centros históricos de las ciudades, una de las primeras percepciones que se tiene de estos es que congregan gran parte de las actividades de la ciudad. Lo que hoy se concibe como centro histórico de un área metropolitana, antiguamente correspondía a toda la ciudad (Carrión, 2008) de esta manera se explicaría que el lugar con más movimiento dentro de la urbe sea su centro y tenga la mayor diversidad y mixtura de usos de toda la ciudad (Delgadillo, 2009). Durante el día se comportan como lugares llenos de vida, que dada la multiplicidad de funciones que integran estos barrios, también se traspasa hacia la cantidad y tipo de personas que la visitan. Esto se puede extrapolar a los distintos centros históricos, independiente de las diferencias culturales o de extensión del centro mismo, se mantienen bajo las mismas dinámicas y lógicas de uso y des-uso de los predios.

Según Delgado y Ziccardi en *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad* (2017), algunas de las problemáticas comunes que tienen que afrontar los centros históricos de la ciudades incluyen "procesos de despoblamiento, sustitución de usos del suelo habitacional por actividades económicas de baja productividad y alto grado de informalidad, condiciones de trabajo precarias de los sectores populares, viviendas populares en las que se observa hacinamiento y deterioro, congestionamiento vial y transporte inadecuado, inseguridad, procesos de degradación social y ambiental." Este fenómeno de decadencia urbana por el que han pasado otras ciudades latinoamericanas y Europeas principalmente, significó muchas veces crear políticas especiales para la recuperación del centro histórico y sus áreas patrimoniales. Según Carrión (2017) es necesaria una politica urbana dedicada especialmente a los centros históricos, que otorge subsidios, regule el mercado inmobiliario, las densidades, usos de suelo, entendiendolo como un bien público que afecta a todo el resto de la ciudad.

Regeneración urbana en el centro histórico

La Regeneración urbana como concepto aparece en el siglo XX como el método para solucionar problemas arraigados a la vida urbana, abarcando tanto desde un espectro físico con el cómo se muestra la ciudad, como de los aspectos sociales y lógicas de vida dentro de la misma. En el artículo *¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado"* (Castrillo *et al,* 2014) la Regeneración urbana aparece como la "vía para recuperación económica (...) que garantiza un modelo basado en la sostenibilidad y en la integración de aspecto sociales, económicos y ambientales". Uno de los grandes retos de la regeneración urbana además de "mejorar las condiciones de vida del tejido existente" es hacerla compatible con la radicación de la población existente para evitar su expulsión frente a habitantes con mayores recursos (ONU, 2016), y caer en lo que se conoce como *Gentrificación*. En el caso de los centros históricos, aunque el componente demográfico sea poco significativo a causa de los procesos de despoblamiento del barrio, adquiere vital importancia el mantenimiento de esos habitantes, pues son parte del tejido social que queda y que se ha ido perdiendo en estos barrios (Castrillo *et al*, 2014). Cualquier tipo de mejora en el centro histórico debería considerarlo y estar explícito en una regeneración urbana (ONU, 2016). Coulomb (2019) concuerda con Neil Smith en que es utópico pensar en que la Regeneración urbana sea un proceso socialmente incluyente y poco segregador, ya que debido a su propia génesis basada en la rentabilidad del suelo, irremediablemente se produce una "revalorización mercantil" de los lugares.

En el caso de El Almendral, los aspectos negativos que pueda traer una *Regeneración Urbana* en relación al impacto social y de expulsión, se puede evitar con un involucramiento y participación de los habitantes en la etapa previa a la implementación del plan, junto con la asignación de subsidios que faciliten la radicación de estas personas en el centro histórico. Aunque, de acuerdo a lo levantado en el capítulo anterior, la población permanente en esta zona es mínima en relación al resto de la comuna, es en cierta medida un recurso humano clave para el barrio y que no debe quedar ajeno a las obras que se necesiten implementar en el barrio para su mejoría.

Rol de la vivienda en la regeneración urbana

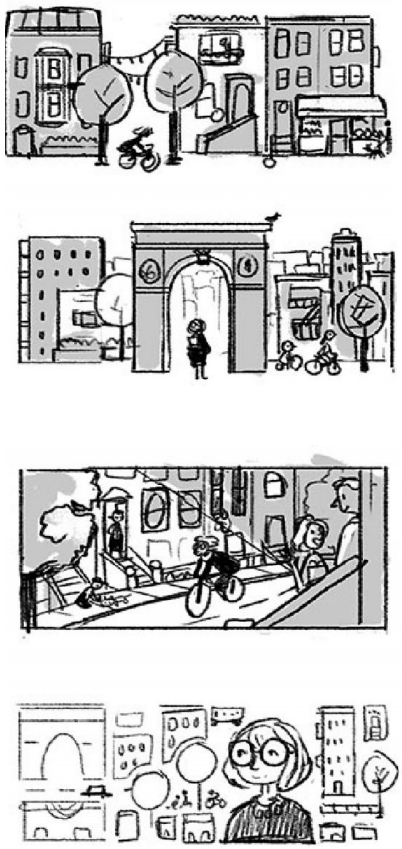


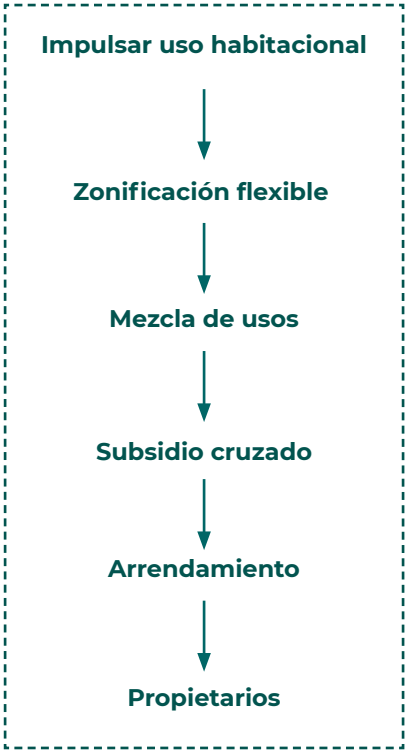
Figura 37 Ilustración de Jane Jacobs. Fuente: https://www.launion.com.mx/morelos/sociedad/noticias/154587-pobreza-politi-

La relevancia que adquiere la vivienda en los centros históricos radica específicamente, aunque parezca evidente, en la presencia de personas que estén con "los ojos sobre la calle" (Jacobs, 1961). Según Fernando Carrión "Si esta función se menoscaba se disminuye la riqueza de la heterogeneidad propia de los centros históricos y se restringe su condición ciudadana; es decir, se deteriora irremediablemente." Según lo expresado por Delgadillo (2009), este tipo de centro debería "ser un lugar vivo" tanto de día por la actividad usual que generan los servicios, como de noche, pero de una forma más pasiva marcada por la presencia de personas en sus hogares.

Según Jane Jacobs (1961), "las ciudades necesitan una muy densa e intrincada diversidad de usos que se apoyen mutua y constantemente, tanto económica como socialmente", en el caso del barrio de estudio, esta diversidad estaría dada por presentar casi la mayoría del flujo comercial y los equipamientos tanto educacionales como de salud de casi toda la comuna. Transitar durante el día por algunas calles del barrio parecen muy seguras por la vitalidad de la acera y las actividades que se dan en ella, como personas paseando y realizando sus compras incluso los vendedores ambulantes dan una dinámica singular y característica de Av. Pedro Montt, Av. Argentina y Uruguay (Ojeda & Pino, 2019).

Con respecto a las principales avenidas del barrio, de acuerdo al análisis realizado en *"Valparaíso y su comercio callejero: Espacialidad esporádica y/o Espacialidad saturada"* (Ojeda & Pino, 2019) se puede decir que gran parte de ellas son de un difícil transitar, debido a la gran cantidad de gente circula por sus calles, fenómeno que cambia abruptamente cuando llega la noche y deambular por el barrio se vuelve un verdadero peligro para quienes no lo frecuentan. En relación a esto, Jane Jacobs indica que: "El atributo clave de un distrito urbano logrado es que cualquier persona pueda sentirse personalmente segura en la calle en medio de todos esos desconocidos. No debe sentirse automáticamente amenazada por ellos. Un distrito urbano que fracase en ese punto irá mal en todos los demás y será una fuente inagotable de dificultades para sí mismo y para toda la ciudad" (Jacobs, 1961).

Según Fernando Carrión (2017) en el texto *"Centro históricos: ¿Es posible y necesario el espacio residencial en su seno?"*, la disminución del componente vivienda dentro de un centro histórico, debilita cinco aspectos esenciales de la vida urbana. El primero de ellos es la sociedad, sin sujetos patrimoniales se pierde la esencia del lugar. El segundo punto es sobre la perdida de heterogeneidad, sin vivienda estos barrios caen en la lógica de la "museificación" y "turistificación" con fines nada mas que comerciales, sin una vida urbana que se desarrolle permanentemente en ellos. El tercer aspecto viene relacionado a la pérdida del espacio-tiempo del territorio, el cual queda relegado a las lógicas de un horario laboral y de actividades que se mantiene por un periodo de tiempo determinado, una vez que termina el abandono del centro es inminente si no hay residentes en la zona. El cuarto punto indica la baja en las funciones centrales propias que le otorgaron la condición de centro histórico. Por último, el quinto aspecto indica la ausencia de la problemática social y por ende la exaltación de lo monumental como patrimonio (Carrión, 2017).

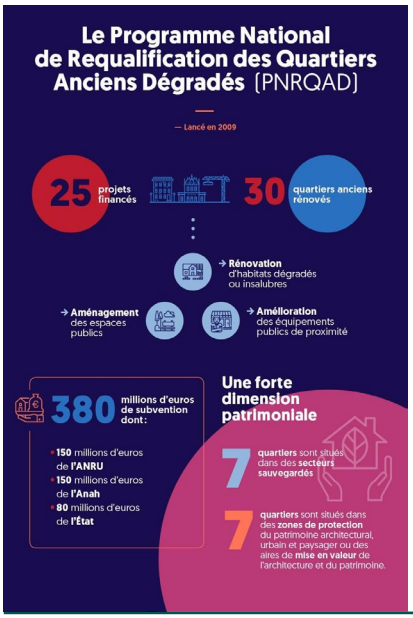


Teniendo en cuenta lo descrito por Carrión, cabe preguntarse si todos los tipos de funciones o usos son compatibles unos con otros, y específicamente el habitacional que es lo que esta investigación aborda. Coulomb en *Estrategias e instrumentos de un proyecto socialmente incluyente para la regeneración habitacional de la ciudad histórica: reflexiones desde la Ciudad de México* (2017) define algunas estrategias concretas que se deberían considerar a la hora de intervenir en el centro histórico de una ciudad: detener la pérdida del uso habitacional, mezclar el uso habitacional con las actividades y servicios, implementación de un subsidio cruzado, impulsar una zonificación flexible y arrendamiento, e la necesidad de incluir a los propietarios como actores claves. dentro de este proceso (Coulomb, 2017).

Las definiciones presentadas sirven como base para entender los procesos que involucran una regeneración urbana, que va más allá de realizar cambios físicos a modo de "pantalla", que tape las debilidades no resueltas de intervenciones de este tipo. Es a través de este tipo de operaciones, promovidas por instituciones públicas y privadas, que se busca dar un mejor destino a los centros históricos degradados de las ciudades, con todos "los males" que antes se mencionaban y terminan por devaluarlos de manera fisica, económica y social. Recientemente el MINVU está impulsando, a través del Departamento de Gestión Urbana, el programa de "Regeneración de Áreas Centrales (RAC) que se busca aplicar en los centros de las ciudades de Talca, Valdivia y Valparaíso, que según el ex-Ministro Mockeberg corresponde a "una serie de zonas que queremos recuperar e invertir en ellas y devolvérselas a la ciudadanía, no solo para que pasee, los conozca, y se produzca actividad comercial, sino que también para volver a habitarlos"(MINVU, 2019).

Lo planteado anteriormente es un proceso que tanto ciudades Europeas, como Latinoamericanas han tenido que abordar en el desarrollo de sus ciudades, lo que se ha traducido en la implementación de políticas públicas que se hagan cargo de manera focalizada en los centros históricos. Un ejemplo de ello es el Programa Nacional de Recualificación de Distritos antiguos degradados (PNRQAD) Esta política se lleva implementando desde el año 2009 por la Agencia Nacional de Renovación Urbana (ANRU) la cual tiene como objetivo mejorar barrios degradados de los centros históricos y cuyas viviendas presentan condiciones de habitabilidad deficientes. Se destaca la PNRQAD en esta investigación debido a su origen propio desde el Estado francés, y porque se aplica a los barrios históricos de las ciudades. El programa es tan amplio que se puede adaptar a las situaciones de los distintos barrios. Importante también es el énfasis que se hace en las iniciativas por mantener a los habitantes en sus barrios y preservación tanto de su entramado social como físico, con la rehabilitación de vivienda que se encuentra en estado precario.

Figura 38: Afiche resumen del PNRQAD. Fuente: www.anru.fr



Barrio Almendral como alternativa para vivir

Si existiera una mayor oferta de vivienda en la zona, con proyectos enfocados hacia los distintos grupos socioeconómicos y haciéndose cargo de los inmuebles de conservación histórica del barrio, el barrio podría tener un mejor futuro. Por esta razón se vuelve necesaria una regeneración urbana en El Almendral, debido a que si no se rehabilitan y revalorizan los Inmuebles de conservación histórica con un enfoque hacia el futuro, ya no habrá barrio que proteger. De acuerdo a lo analizado en los capitulos anteriores, tener una Política Habitacional específica para los centros históricos, en este caso El Almendral, traería beneficios para la ciudad y a sus habitantes como los que se detallan a continuación.

1. Conectividad: La cercanía con los servicios, el rodoviario y las principales avenidas de la ciudad lo vuelven un sector muy conectado con el resto de los lugares, tanto como de las fuentes laborales, la cercanía con el puerto, a la red de transporte tanto de micros interurbanas como del Metro.

2.- Relocalización de población vulnerable: La zona alta de la ciudad ha demostrado ser muy vulnerable ante catástrofes naturales tales como aludes, remociones en masa e incendios forestales, por lo que el Almendral se vuelve una alternativa de reubicación necesaria para los afectados que hayan perdido sus hogares y hacer frente al déficit habitacional de la comuna. De esta manera, el barrio se vería beneficiada tanto en su espectro físico como social. Aquellos habitantes que se encuentran en zonas de riesgo, por incendio forestal o cercanía a las quebradas y no tengan las posibilidades de volver a radicarse en sus antiguos terrenos, podrían ser trasladados al *plan* si en éste existieran iniciativas y proyectos de vivienda asequibles y con las condiciones óptimas para albergar a las familias.

3.- Revalorización de ICH: La inclusión de una mayor oferta de vivienda en la zona, lleva a considerar qué hacer con los edificios antiguos protegidos. Incluir proyectos de vivienda que se hagan cargo de su rehabilitación, ya sea para integrarlos a los nuevos conjuntos como más vivienda, o como equipamiento para el propio conjunto. De esta forma sería posible recuperar y revalorar estos inmuebles antes de que se pierdan totalmente.

EL ALMENDRAL

FORTALEZAS

Centralidad comercial y de movilidad.

Alta conectividad con otros sectores del área metrolitana de Valparaíso

Acceso fácil a servicios, equipamientos e importantes espacios públicos como parques, ferias libres, etc.

OPORTUNIDADES

Gran disponibilidad de inmuebles de conservación histórica para rehabilitar con fines habitacionales y otros programas mixtos.

Posibilidad para generar nuevos espacios públicos y que se incluyan a la trama existente.

DEBILIDADES

ICH en peligro constante a incendios, derrumbes por fallas estructurales.

Despoblamiento y fuga de habitantes
Bajo impacto demográfico

Pérdida de comercio local ante usos degenerativos: talleres de autos, concesionarias de autos, excesivo comercio ambulante.

Alto valor comercial del suelo dificulta disponibilidad de viviendas asequibles o para estratos socioeconómicos más bajos.

AMENAZAS

Pérdida de centralidad del barrio

Crísis económica

Especulación inmobiliaria

Cambio en el PRC que promueva la densificación intensiva en altura

Gentrificación

Destrucción de todos los ICH que existen actualmente.

III
VIVIENDA INTEGRADA EN EL ALMENDRAL

Figura 40 Levantamiento de tipos de edificaciones. Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y Google Steet view

Catastro barrio El Almendral

Siguiendo con la investigación, se identificaron aquellos lugares donde se podrían desarrollar proyectos habitacionales dentro del barrio. Dentro de una ciudad consolidada y de carácter histórico como Valparaíso, encontrar suelos disponibles para nuevos proyectos requiere de mucha inversión de por medio, y que involucra destinar gran parte del presupuesto de las obras a la compra del terreno dados los altos valores del suelo. El ejercicio presentado a continuación propone una forma de acercarse al territorio a partir de los sitios con potencial de intervención, haciendo la distinción de aquellos inmuebles de valor histórico potegidos, inmuebles de valor histórico no protegido, de otro tipo de edificaciones sin una identidad clara, que derivan de transformaciones sucesivas de sus usos y cuyo impacto en el espacio público es mínimo. Estos últimos serán entendidos como edificaciones blandas, predios en cierto modo disponibles para una regeneración urbana a partir de vivienda en densidad media.

Inmuebles de valor histórico ICH

Inmuebles de valor histórico no ICH

Edificaciones blandas

Sitios Eriazos

Figuras 41, 42, 43 y 44. Fotografías del autor

Inmuebles de valor histórico ICH

En este punto se identificaron Inmuebles de conservación histórica con usos predominantes de vivienda, comercios minoristas, residencias estudiantiles, hostales, algunos con uso de bodega, pequeñas oficinas, entre los destinos más recurrentes. Se omiten en esta categoría los Monumentos Nacionales y otros ICH con uso educacional o religioso.

Inmuebles antiguos no ICH

Esta categoría se determinó de forma similar a la anterior, encontrando gran cantidad de edificios dentro de la zona de conservación histórica, muchos de ellos modificados con el paso de los años y que perdieron algunos de los atributos arquitectónicos que le podrían haber dado una categoría de ICH. Al carecer de Ficha de protección como los del punto anterior, es díficil conocer su estado. A simple vista, la mayor parte de ellos se encuentra en un estado regular.

Edificaciones duras

Estos corresponden a edificios institucionales varios, universidades, colegios, torres de vivienda colectiva y monumentos históricos de uso público que no necesitan rehabilitación, se encuentran en buen estado y estan bajo tutela de privados o del ámbito público.

Edificaciones blandas

En esta categoría se incluyen edificios varios, sin identidad o cualidades arquitectónicas rescatables, referidos a galpones, bodegas, industrias, talleres de autos en mal estado, edificios históricos completamente intervenido.

Inmuebles dañados

Todos los inmuebles, independiente de su estado original que hayan sido lugar de incendio, derrumbe o fallas estructurales, que se mantienen hasta la actualidad en una estado de abandono.

Sitios eriazos

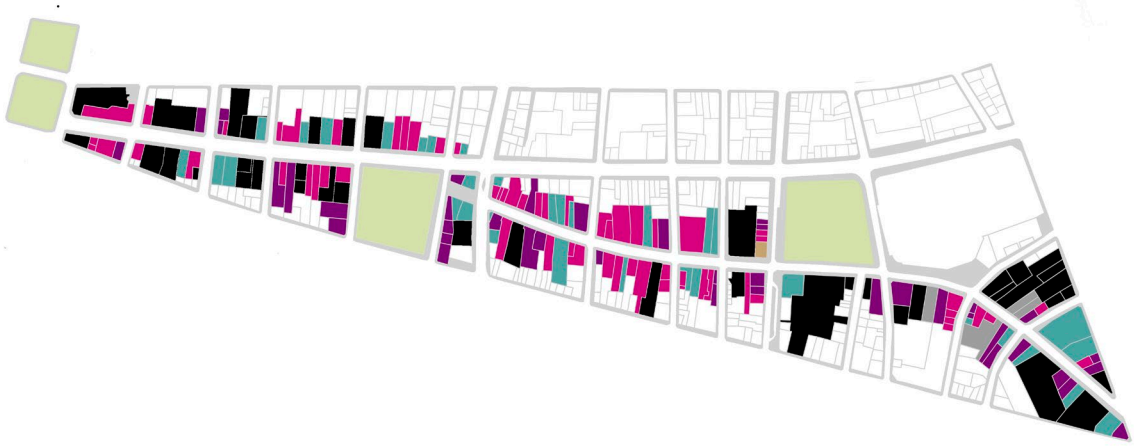
Predios que se mantienen como lugares ociosos dentro de del barrio y sin uso.

Figura 45 Disponibilidad de suelo.
Elaboración propia

Todas las categorías anteriormente identificadas, se cruzaron en un nuevo mapeo, con sólo aquellos lugares con posibilidades de intervenir. Se restaron las edificaciones duras y se mantuvo el resto para detectar aquellas zonas de mayor concentración de zonas disponibles, ya sea para la demolición de edificaciones blandas para una nueva construcción, la rehabilitación de un inmueble de conservación histórica o el levantamiento de una nueva edificacion en sitios eriazos.

Figura 46: Eje victoria y ejes urbanos.
Elaboración propia

Se detectaron algunas manzanas con una a aparente necesidad de mejora que abarcaría casi la totalidad de sus predios. Estas se concentran principalemente en lo que es "el corazón de El Almendral" entre los Parques Italia y O'Higgins.
La mayoria de los Inmuebles de Conservación histórica están dispersos unos de otro dentro del barrio y se encuentran rodeados de otros predios clasificados como Edificaciones blandas. Este descubrimiento es importante para definir los lugares posibles para la propuesta y las estrategias proyectuales a definir.



Conjuntos patrimoniales integrados

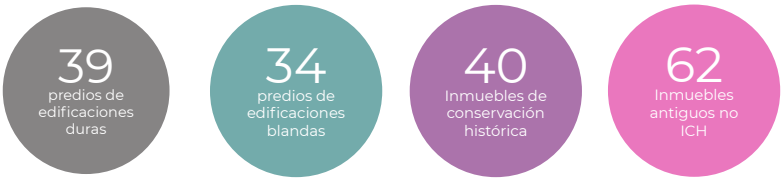


Figura 47. Catastro de inmuebles en eje Pedro Montt- Victoria Elaboración propia

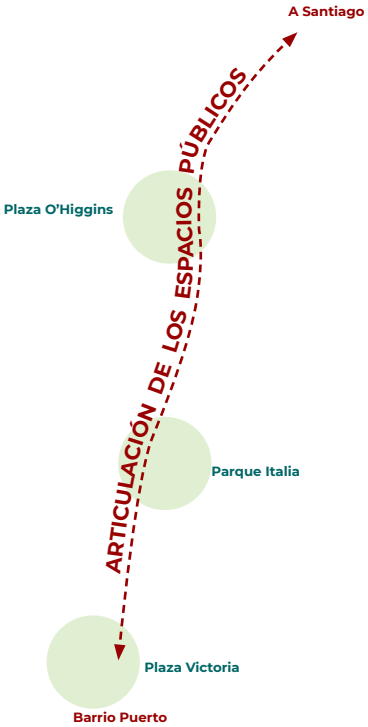


Figura 48. Conexión de espacios públicos. Elaboración propia.

Luego de analizar el catastro, se detecta que el eje Pedro Montt-Victoria posee gran cantidad de Inmuebles de conservación histórica a lo largo de toda su extensión, de tamaños de predios medios. Cruzando esa información, con los sitios eriazos y baldíos, se observa que el eje tendría gran cantidad de predios disponibles, en el cual se identifican 180 lotes, de los cuales 40 corresponden a ICH, 62 a inmuebles antiguos y 34 edificaciones blandas. Traduciendo estas cifras a superficie, da un total de casi 100.000 m2, superficie suficiente para desarrollar varios proyectos de vivienda con densidad media y en una ubicación privilegiada de la ciudad.

Otro aspectos relevante en esta franja, es la relación con los espacios públicos, que si se extienden ambas calles, Pedro Montt y Victoria como una, se logra un eje continuo entre las plazas de El Almendral. Como se mencionó en el breve repaso histórico, la calle Victoria partía en la plaza homónima, pero quedó fraccionada cuando se trazaron las nuevas vialidades del Plan de Reconstrucción del barrio post terremoto de 1906.

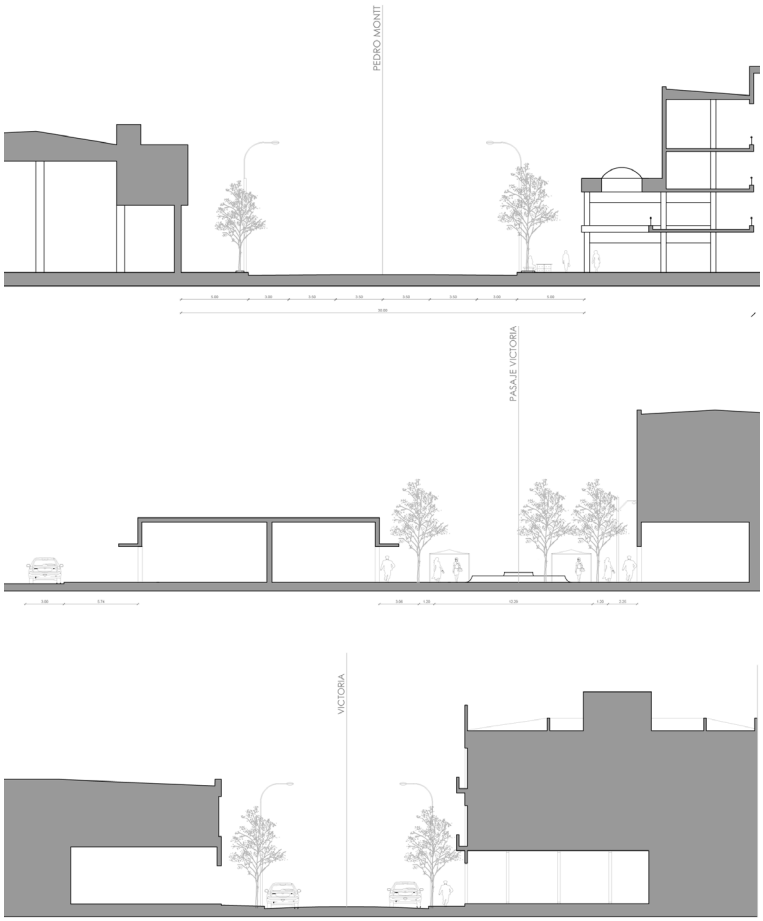


Figura 49. Secciones de Av. Pedro Montt y Victoria. Elaboración propia

Haciendo un acercamiento a esta franja de la calle Victoria, la antigua "Calle Ancha", se identificaron las alturas de las distintas edificaciones, lo cual arrojo un predominio entre los 15 y 9m entre los Parque Italia y O'higgins. En esta zona también es donde se ubica la mayor cantidad de comercio histórico del barrio, entre mueblerías, tiendas de antiguedades, tiendas textiles, entre otras. Las grandes tiendas de retail y supermercados predominan en las Av. Pedro Montt y Av. Argentina. Esto queda contrastado en los espacios de acceso público (figura x) de este tramo analizado, en el que se observa una mayor porosidad de la trama urbana hacia las avenidas principales. También hay excepciones en calle Victoria con la presencia de algunas galerías comerciales como la "galería Almendral" que conecta con Independencia.

Figura 50: (Página siguiente de arriba a abajo) Plano de alturas de eje estudiado. Elaboración propia.

Figura 51: Plano con usos detallados. Elaboración propia.

Figura 52: Plano de espacios públicos "Nolli" calle Victoria. Elaboración propia.

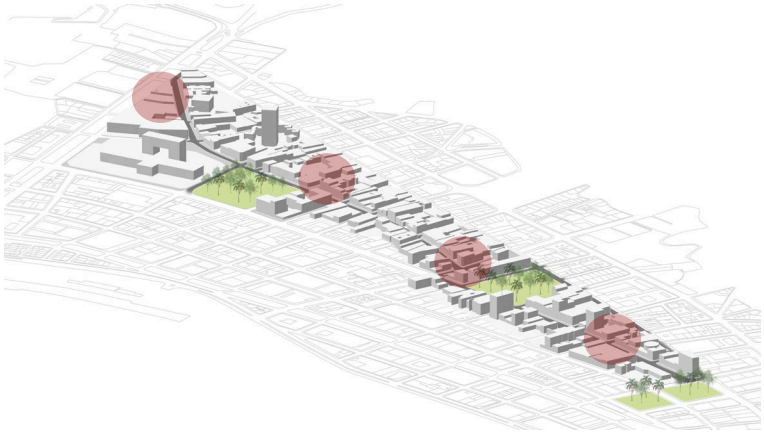
Plaza Victoria
Parque Italia
AV. PEDRO MONTT
Plaza O'Higgins
AV. ARGENTINA
INDEPENDENCIA
Alturas
36m +
20m
15m
9m
4,5m

Plaza Victoria
Parque Italia
Plaza O'Higgins
Usos detallados:
Supermercados
Restaurant y Bazar
Ropa
Mueblerías
Zapaterías
Tecnicos
Textil
Automotoras
Instituciones públicas
Colegios
Mixto (tipo mall chino)
Farmacias

Plaza Victoria
Parque Italia
Plaza O'Higgins
Simbología
Espacio Privado
Espacio público
Parques y plazas

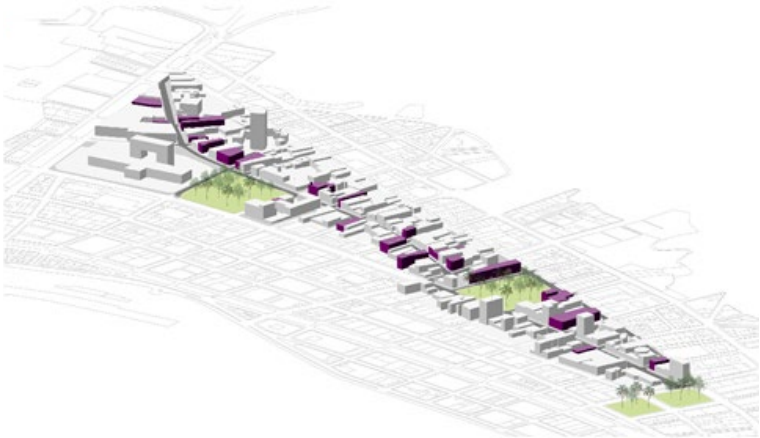
Estrategias Proyectuales

Nodos urbanos de vivienda y uso mixto: Recuperar calle histórica y comercial del barrio a partir de proyectos de vivienda estratégicamente ubicados para una regeneración urbana desde el espacio privado a lo público. Estos puntos se definen bajo la lógica de recuperar los umbrales de acceso a la calle Victoria, marcados por edificios de grandes torreones que marcaban las esquinas y daban cierta identidad a estas intersecciones, en donde muchos de ellos se perdieron por los incendios y terremotos.

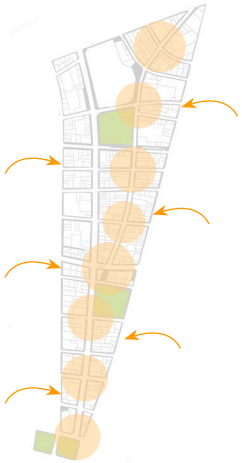


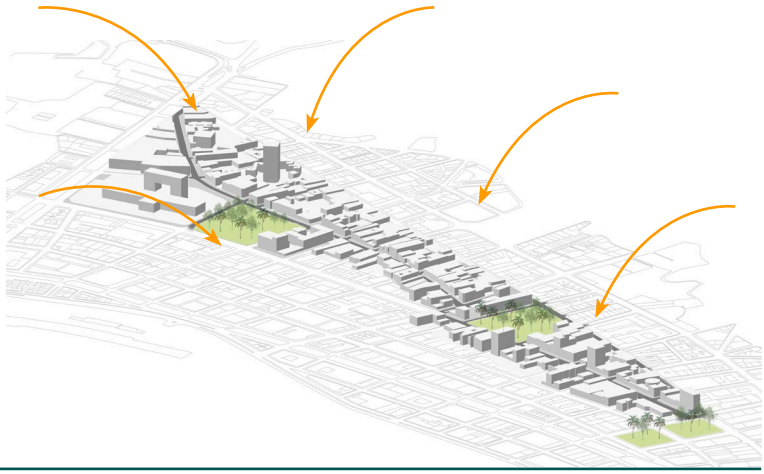
Arterias públicas e integradoras: Semipeatonalización de calle Victoria para facilitar la llegada de visitantes que llegan a pie. Ante la carencia de vías exclusivas para ciclistas en casi toda la ciudad, se propone la inclusión de ciclovía en el eje Independencia que conecte longitudinalmente el barrio por este medio de transporte.

Protección patrimonial: Proteger y recuperar edificios de alto valor patrimonial, protegidos o no por el CMN, que se encuentren en estado precario o ruinoso. Se busca el desarrollo conjunto de nueva vivienda en el barrio y la rehabilitación de inmuebles patrimoniales para uso comunitario y comercial. Proteccion patrimonial que no es inhabilitadora, protege e incentiva, definir parámetro de la protección patrimonial.: Paisajistico, usos de calle, complejidad de materia arquitectónica o fisica. Cualquier nueva construcción debe estar sujeta a cierto lineamientos constructivo.



Integración urbana: Facilitar una integración a la ciudad a través de vivienda bien localizada, con un buen acceso a los servicios, equipamiento educacional, salud, transporte. Esta estrategia también buscar convertirse en un factor que pueda revertir el proceso de despoblamiento del barrio y potenciar así su regeneración urbana.





Imágenes objetivo

Figura 53. Vista desde pasaje peatonal Victoria. Elaboración propia

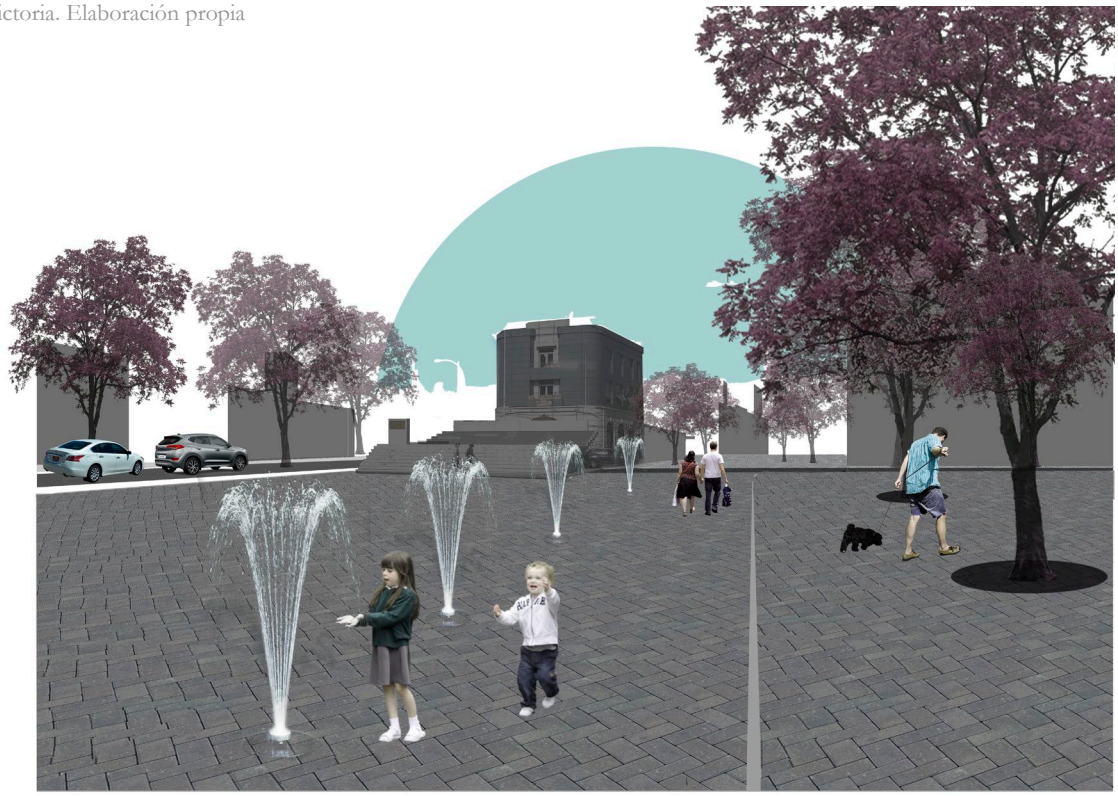


Figura 54. Vista desde Parque Italia hacia el oriente. Elaboración propia

Figura 55. Plano Síntesis del plan para eje Pedro Montt.- Victoria. Elaboración propia

Se propone de esta forma un plan seccional que abarca el eje de la antigua "calle de la Victoria", con el mejoramiento de veredas y pavimentos en el espacio público y la recuperación de la vía comercial de Victoria a través de su semipeatonalización. Los nodos de desarrollo y vivienda integrada fueron elegidos por su condición de predios mixta, la cual involucra tanto Inmuebles de Conservación histórica como sitios eriazos y edificación blanda, cuyas dimensiones finales posterior a una fusión predial (entre 400 a 1000m2) permitiría la creación de nuevos proyectos de vivienda en la zona.

Figura 56 Los cités de Valparaíso. Centro de estudio Urbanos Contemporáneos (DUC) http://ducvalparaiso.org/duc/wp-content/uploads/2018/08/Introduccion.jpg

Tipologías de vivienda

Una vez definido el campo de acción en la calle Victoria, fue necesario estudiar las tipologías de vivienda existentes en el barrio, para fijar los criterios de intervención para este estudio. En las figura 56 se muestran algunos ejemplos y tipologías de vivienda recogidos por la investigación del Centro de Estudios Contemporáneos (2018), entre ellos se destacan los cités, conventillos y otros conjuntos contemporáneos de vivienda.

Existen pocos ejemplos de vivienda unifamiliar o aislada dentro del barrio, se puede encontrar en algunas zonas en torno al Parque Italia y en torno al eje Brasil, cercano al muelle Barón. El tipo de vivienda que predomina es la que se mantiene en los niveles superiores de antiguas edificaciones, la mayor parte de ellos declarados ICH, que según registros estarían subdivididos para el arriendo de habitaciones a familias o como residencias universitarias. Esta es una de las razones por la que muchos de estos edificios se encuentran en mal estado y en un permanente descuido de su estructura.

Conventillos y cités

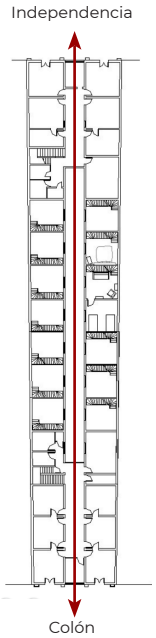


Figura 57. Planta de Cité Independencia. Fuente: Estudio DUC http://ducvalparaiso.org/duc/wp-content/uploads/2018/08/cite%CC%81s-ordenados-finished.pdf

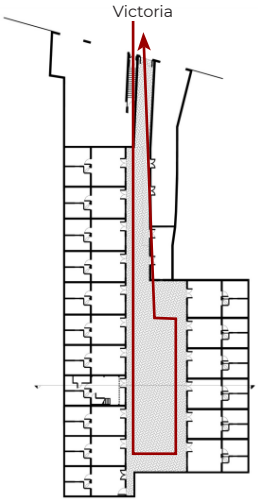


Figura 58. Planta de Cité Victoria. Fuente: Estudio DUC http://ducvalparaiso.org/duc/wp-content/uploads/2018/08/cite%CC%81s-ordenados-finished.pdf

Según Urbina "Los conventillos nacieron y se multiplicaron como respuesta a la demanda habitacional de los sectores populares, a la falta de terrenos para levantar sus viviendas y al progresivo mayor valor del suelo" (Urbina, 2002). Mientras el conventillo respondía a un modelo de vivienda colectiva adaptado para albergar otras viviendas unifamiliares, que se encontraba generalmente en mal estado y en condiciones insalubres (Urbina, 2002). Por otro lado, los cités se conciben como viviendas colectivas diseñadas para albergar a una población obrera asalariada, con un mejor estándar constructivos y cualidades higiénicas (Urbina, 2018). Esta forma de agrupación de los residentes, en cierto sentido ha sido la estrategia que han encontrado las clases menos favorecidas como una forma de enfrentar y sobrevivir frente al déficit de vivienda a través del habitar en comunidad.

Según el estudio DUC sobre los Cités de Valparaíso (2010) "Su característica principal era la de estar conformado por casas pequeñas, continuas y pareadas en torno a un eje de circulación central sin salida." En El Almendral también existen ejemplos de cités que lograban hacer una conexión a lo largo de la manzana como el Cité Independencia, conviviendo las lógicas de lo público y privado en torno a este traspaso interior. Esta forma de densificación de los predios, va otorgando cierta porosidad en su interior para crear espacios habitables, permeabilidad que se ha ido perdiendo dentro del barrio.

Teniendo esta tipología de vivienda en consideración como antecedente del propio barrio, se investigó una serie de referentes proyectuales tanto nacionales como internacionales. Estos fueron definidos según las estrategias más importantes desde la escala de edificio, como conjunto y de unidad, entendiendo esta última como la configuración de la propia vivienda.

Rehabilitación Población Obrera / Valparaíso, Chile

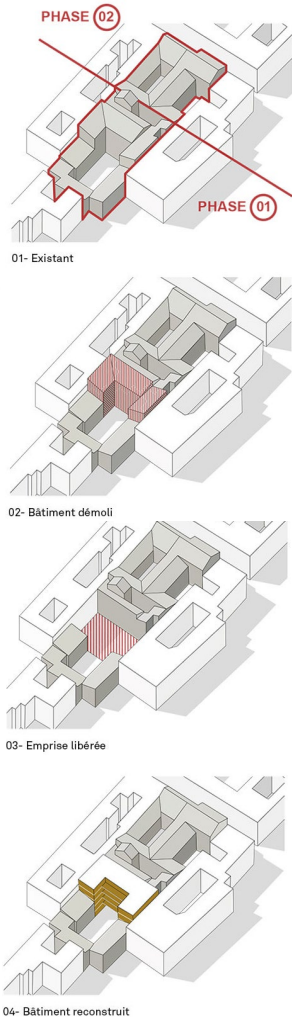
Edificio donado en 1898 por Juana Ross de Edwards, la intervención realizada en 2007 por los arquitectos María José Castillo y Raúl Araya, es considerada como la primera experiencia de rehabilitación de vivienda social con carácter patrimonial en Chile.

El arquitecto Raúl Araya menciona que fue fundamental la organización y insistencia de los propietarios, pues gracias a ellos el proyecto pudo llevarse a concurso y su posterior construcción. Las zonas de edificio que se demolieron por encontrarse en un estado irrecuperable también fueron utilizadas en la construcción, lo que significo un abaratamiento de los costos y la reutilización de materiales

Arquitectos: María José Castillo, Raúl Araya
Año Rehabilitación: 2007-2008
Ubicación: Castillo 773, cerro Cordillera, Valparaíso
N° Pisos: 3 pisos
N° Departamentos: 34
Programa: Viviendas sociales
Superficie: 1195,7 m2 (lote) 3263m2 (construida)

Figura 59 Interior del conjunto antes y despues de la rehabilitación http://habitat.aq.upm.es/boletin/n42/ab-mjca.html

Aspectos destacados:
-Iniciativa de los propios habitantes
-Rehabilitación de edificios patrimoniales
-Armonia entre la obra nueva y la preexistente
-Múltiples formas de financiamiento



25 rue Michel le Comte / París, Francia

El proyecto contempla la rehabilitación y reconstrucción de un edificio construido entre los siglos XVII y XX. Se destaca este edificio de viviendas sociales en París, por su forma de relacionar pasado y presente en una forma arquitectónica. Se respeta y da valor a un edificio en deterioro, para luego reconvertirlo y adaptarlo a una arquitectura moderna. Muchos de los edificios en El Almendral podrían ser rehabilitados bajo este tipo de intervenciones.

Arquitectos: Atelier Du Pont
Año proyecto: 2014
Ubicación: Distrito Le Marais, París, Francia
N° Pisos: 5 pisos
N° Departamentos: 30
Programa: Viviendas sociales, oficinas y comercio
Superficie: 4.766 m² superficie neta

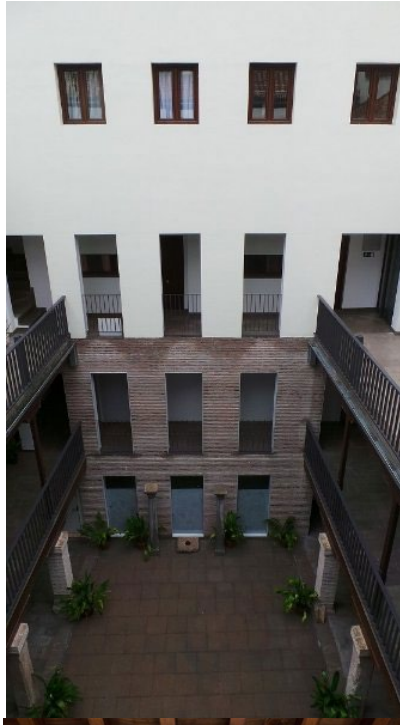
Aspectos destacados:

-Rehabilitación de edificios patrimoniales
-Inclusión de vivienda social de alquiler
-Armonia entre la obra nueva y las pre-existencias.

Réhabilitation
Démolition / Reconstruction

Figura 60 Esquemas de proyecto. Fuente: plataformaarquitectura.cl/cl/627346/le-marais-vivienda-social-y-oficinas-atelier-du-pont

Figura 61 Interior patio interior. Fuente: plataformaarquitectura.cl/cl/627346/le-marais-vivienda-social-y-oficinas-atelier-du-pont



Casa cuna / Granada, España

Se destaca este proyecto parte del Programa de transformación de infravivienda del Área de Rehabilitación Concertada del Albaicín, que se desarrollo a partir de un concurso para la rehabilitación de la antigua Inclusa, (Institución benéfica que acoge a niños abandonados).

Arquitectos: ABBArquitectos
Año proyecto: 2014
Institución encargada: Junta de Andalucía
Ubicación: Calle Elvira, Granada, España
N° Pisos: 4 pisos + estacionamiento subterraneo
N° Departamentos: 22 viviendas de alquiler protegido
Superficie: Sin datos.

Aspectos destacados:
- Rehabilitación
- Mantenimiento de la población local
- Proyecto financiado por fondos público y privados

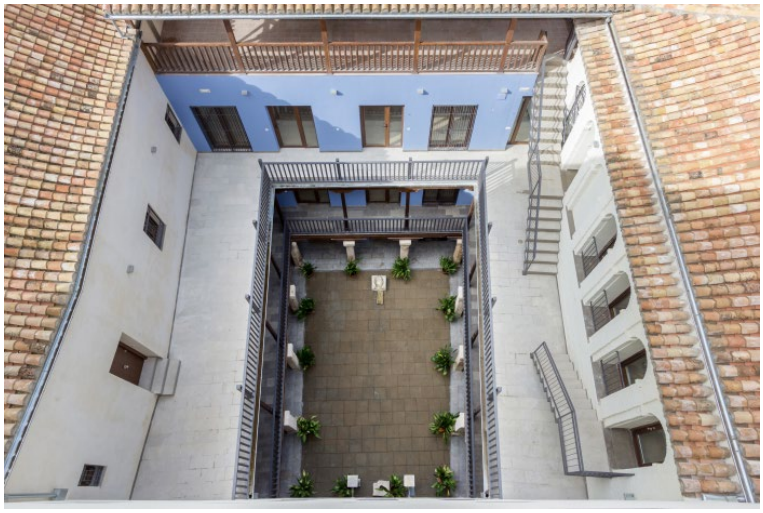


Figura 62: Foto del patio interior del edificio. Fuente: (Bermejo & Fernandez, 2013)

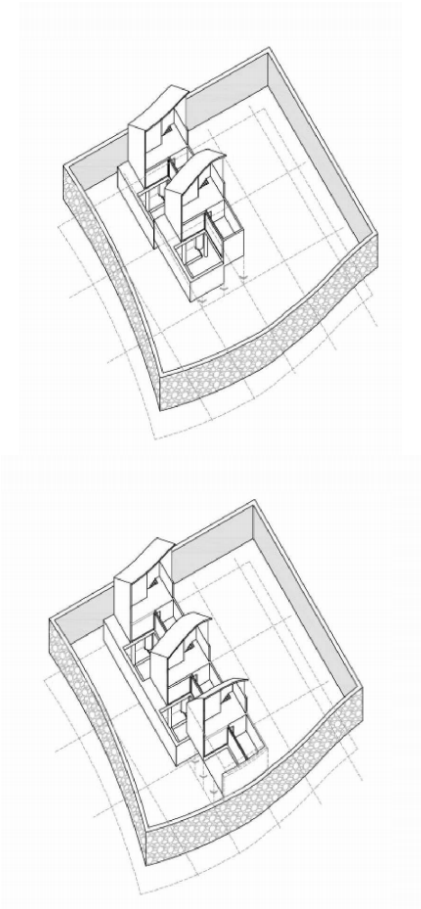


Figura 63 Esquema de agrupación de las viviendas. Fuente: Raquel Álvarez Arce (2016) http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/53757/Documento_completo.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Nexus World Housing / Fukuoka, Japón

Es conjunto de viviendas en Fukuoka resuelve la transición público-privada a través de una primera planta común, de libre circulación, para luego a medida de que se sube por los pisos hacer el traspaso hacia espacios cada vez más privados. Cada vivienda esta dotada de un patio interior propio y terraza, configurando los distintos recintos en torno a este patio. La vivienda se aisla de la ciudad y sus vecinos, pero abriendose hacia su interior.

Arquitectos: OMA, Rem Koolhaas
Año proyecto: 1991
Institución encargada: Fukuoka Jisho Co.Ltd.
Construído por: OMA
Ubicación: Distrito Kashi, Fukuoka, Japón
N° Pisos: 4 pisos + estacionamiento subterraneo
N° Departamentos: 24
Superficie: 2 lotes de 1.791m2 y 1.706m respectivamente

Aspectos destacados:
- Patios interiores y terraza
- División de plantas y accesos individuales
- Viviendas aisaladas en la ciudad.

Figura 64 Vista de arriba de las viviendas y sus patios interiores. Fuente: https://arquiscopio.com/archivo/2012/11/22/nexus-world-en-fukuoka/

Figura 65 Av. Francia con Victoria. 1911. Fuente: https://www.pinterest.cl/pin/847450854851207310/

Proyecto de vivienda en nodo Francia-Victoria

Se eligió el Nodo Francia-Victoria para desarrollar uno de los cuatro proyectos habitacionales que se identificaron en la sección anterior de esta investigación. Una de las razones de porque se identifica este lugar para la consolidación de vivienda integrada y rehabilitación patrimonial, es por su centralidad dentro del barrio, la cercanía a dos ejes viales importantes, Av. Francia y Pedro Montt. Está también a pasos del Parque italia, ex Jardín Municipal, colegios, supermercados, entre otros equipamientos de relevancia comunal. Los predios elegidos para el proyecto de vivienda y rehabilitación patrimonial, se encuentra bajo la Zona de Conservación Histórica Almendral-Victoria, por lo que se trabajará con la normativa de esa zona antes expuesta.

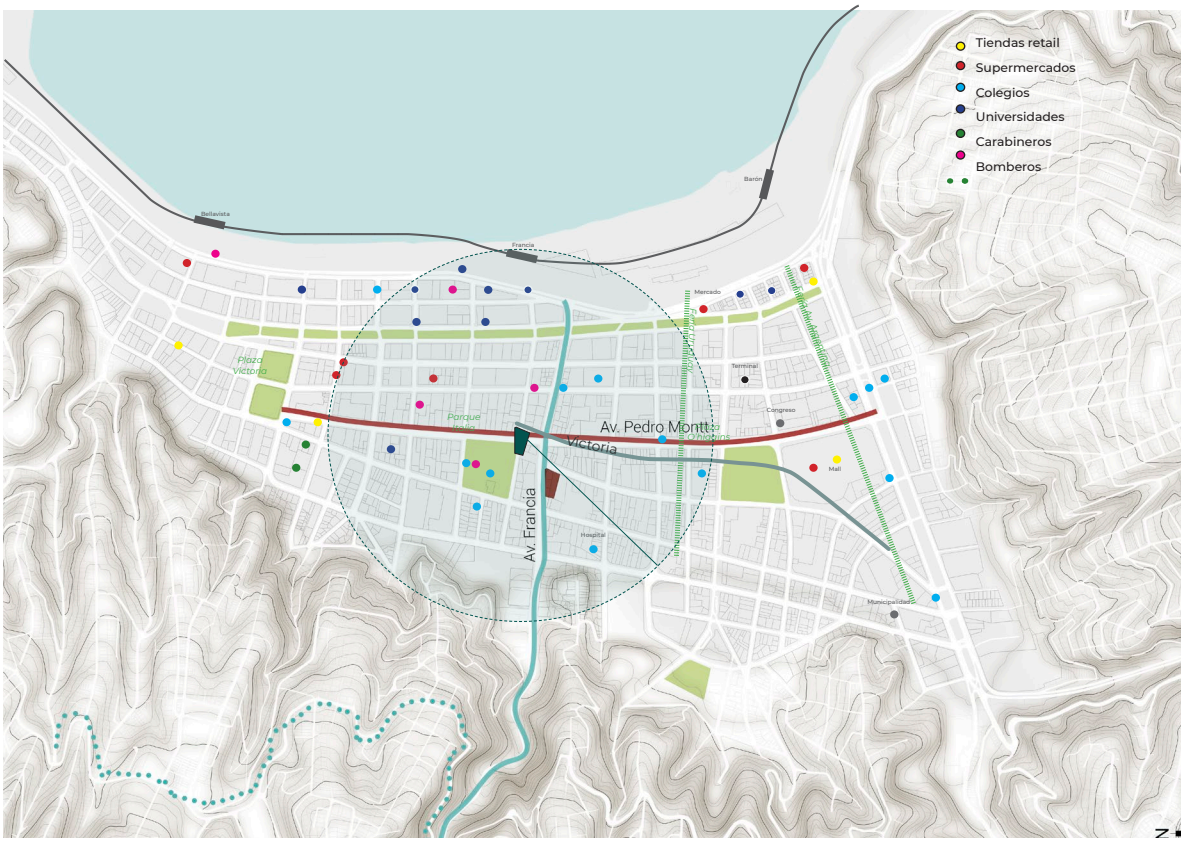
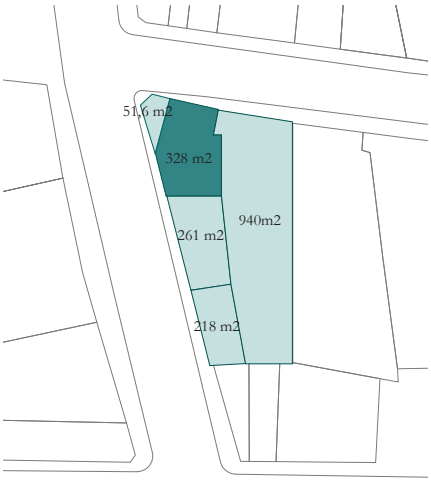


Figura 68 Plano de emplazamiento del proyecto. Elaboración Propia.

Figura 69 Áreas de los predios a intervenir. Elaboración Propia.



Los predios de esta zona se caracterizan por ser muy irregulares, tres de ellos no cumplirían con la superficie mínima dispuestas para las obras nuevas en este sector (350m2). Dos de los edificios de esta esquina se encuentran en un estado precario y en proceso de demolición, por lo que se decide desarrollar los cuatro predios colindantes al ICH, dando un a suma total de 1.798m2, incluyendo el inmueble protegido. En la realidad esto puede significar una importante inversión económica tanto para desarrolladores privados como públicos, en este ejercicio académico no se profundizará en ese tema. Por otro lado se busca demostrar las posibilidades de viviendas que pueden surgir en este barrio de una trama y situación predial irregular, alturas históricas que se deberían respetar y las restricciones normativas asociadas a las Zonas de Conservación Históricas.

Edificio Leighton ICH

ICH incendiado en 2019

Inmueble incendiado en 2020

Edificio preexistente

Edificio preexistente

Situación actual

La esquina de Av. Francia con Victoria abarca un complejo de cinco edificios de distinta data y muy diferentes entre sí en cuanto a estilos arquitectónicos. Esta intersección ha sido blanco de múltiples sucesos, entre derrumbes, incendios, que hacen visible el deterioro y abandono en el que se encuentran sus construcciones, que afectan de manera negativa el entorno más inmediato del barrio y a sus propios habitantes.

Los inmuebles en detalle son el Edificio Leighton, ICH, otro antiguo ICH incendiado y que actualmente se utiliza de estacionamiento, una edificación antigua en estado de demolición y otros dos edificaciones existentes clasificadas anteriormente como "blandas". Se busca proyectar un conjunto que armonice con el inmueble de conservación histórica, lo ponga en valor mediante un equipamiento dado y creación de nueva vivienda que aporte en la dinámica social y comercial del barrio.

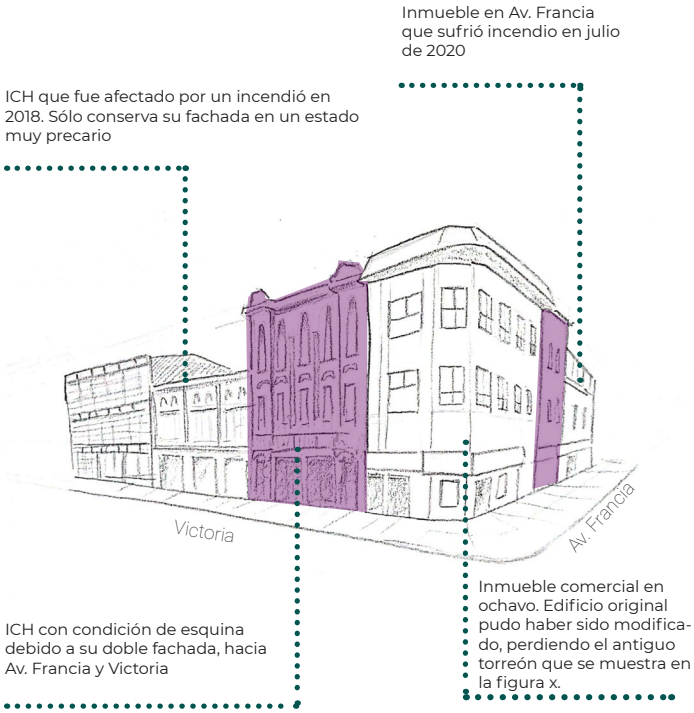


Figura 70,71,72 y 73 Inmuebles a intervenir. Fotografías del autor

Figura 74 Levantamiento de fachadas de calle Victoria. Elaboración propia.

Se hizo necesario hacer un levantamiento de las fachadas de la esquina analizada. A partir de esa operación se distinguió que cada edificio de la manzana tiene una composición y volumetría particular, atendiendo a la construcción de una fachada continua y según la época en la que fueron construidos. De acuerdo al análisis de esta elevación, los inmuebles protegidos por el PRC en la calle Victoria tienen características similares en sus trazos reguladores, responden a una estratificación de pisos, cantidad de vanos y alturas semejantes (Ver figura 74). El primer piso se mantiene con pequeños locales comerciales como mueblerías, tiendas de ropa, ferreterías, peluquerías y tiendas de telas. A los pisos superiores se accede por escaleras ubicadas al centro del inmueble o en uno de sus lados. Uno de los edificios fue modificado para servir como bodega en su nivel superior, por lo que la fachada fue totalmente tapada con placas metálicas. El porcentaje de vanos en relación a los llenos se distribuye entre los 28,3 % a 55,5%.

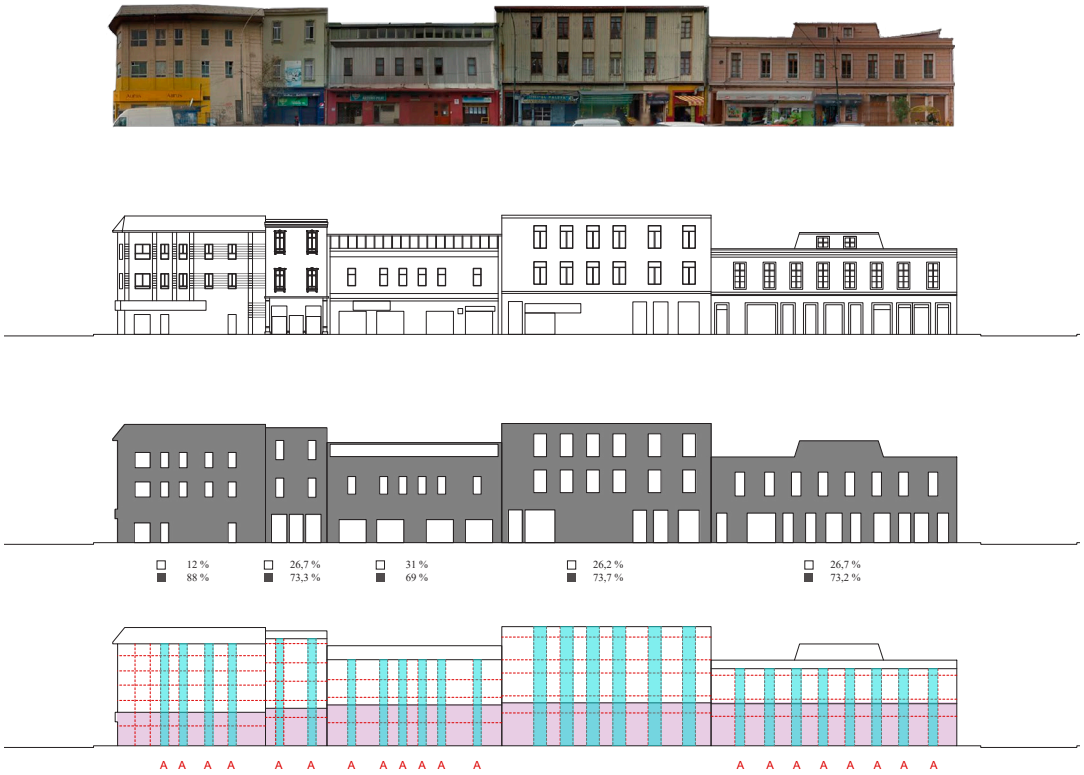


Figura 75 Levantamiento de fachadas de Av. Francia. Elaboración propia.

Comparando ambos frentes analizados, se logra identificar que las fachadas de la calle Victoria presentan una mayor porosidad hacia el exterior en relación a los de Av. Francia. Estae tramo levantado compuesto antiguamente por cinco inmuebles (recordar que dos de ellos fueron afectados por incendio), construyen un ritmo identificable en su fachada, en donde la relación de llenos y vacíos es mucho más homogenea (73% /27 %) Actualmente varios de los antiguos vanos y vidrieras comerciales que se contabilizaron para este análisis se encuentran tapados. El ritmo usual presente en los vanos es entre 1m a 1,2m, por lo que el proyecto deberá acercase lo más posible a la relación antes descrita para mantener las proporciones de fachada de ese tramo de Av. Francia.

Normativa aplicada en la zona. Elaboración propia en base a Ordenanza Local Refundida 2010

Zona	Usos permitidos	Superficie subdivision mínima	Ocupación máxima de suelo	Coeficiente de constructibilidad	Sistema de agrupación	Altura máxima	Densidad máxima
ZCHAL-V	*Residencial, equipamiento, comercio, etc.	350 m2, frente mínimo de 12 m	100%	No aplica	Continuo y continuo retranqueado	Zonas V= 15 m máx. continuidad	No aplica

Edificio Leighton

Figura 76 Detalle cornisa dañana. Fotografía del autor.

Este edificio de uso mixto, ubicado en la calle Victoria 2308, fue proyectado por el arquitecto Idilio Leighton para el Sr.S. Gandulfo en 1914 (Favilla, 2020) Este inmueble ha sido caso de estudio ultimamente del Taller de Vivienda Colectiva de 4to semestre de la Escuela de Arquitectura de la PUCV. Se han realizado distintos proyectos por parte de los estudiantes de dicha escuela para la rehabilitación y revalorización del inmueble, a partir de modificaciones interiores, reconfiguración de los espacios para nuevos usos, entre otras operaciones destacadas. El edificio fue también afectado por el incendio que consumió casi por completo al ICH colindante a principios de 2019, consumiendo una porción del tercer piso y perdiendo parte de la cornisa, la que fue reconstruida de forma volumétrica sin los ornamentos originales (Favilla, 2020).

Los ejemplos de trabajos sobre rehabilitaciones patrimoniales son muchos, por lo que el foco de esta investigación no busca resolver con el mejor diseño la mejora de un inmueble, sino que, definir las estrategias y políticas para aumentar la intervención sobre ellos, y salir de la lógica de los proyectos frutos de la excepción (Fuster-Farfán, 2019). En este caso, la intervención se centrará en poner en valor el edificio Leighton a través de su inclusión en un nuevo proyecto de vivienda. (Planimetría del ICH en ANEXOS).

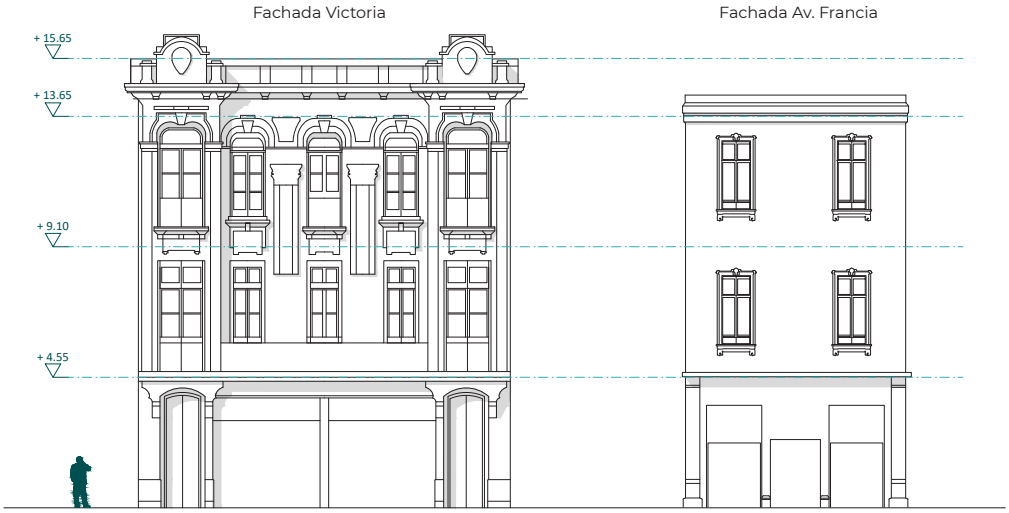
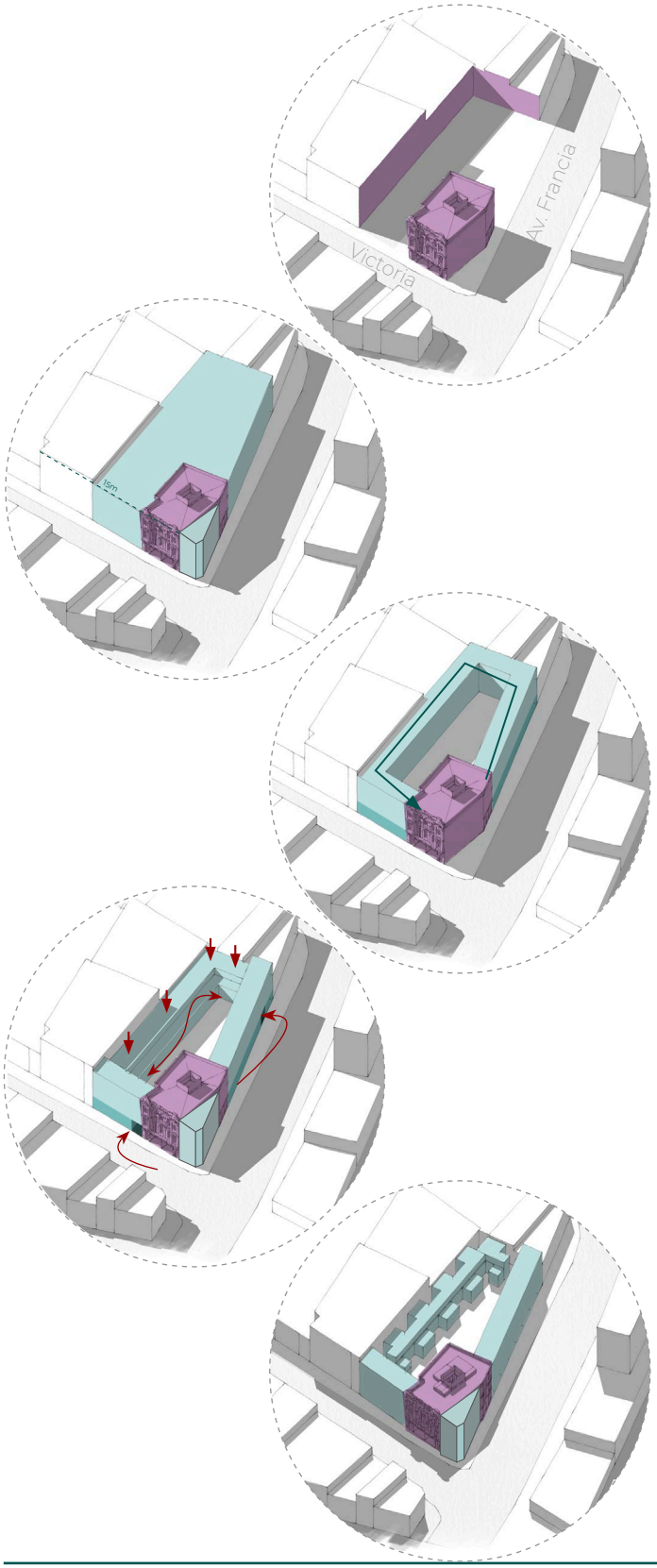


Figura 77 Fachadas del edifico Leighton . Fuente: Elaboración propia en base planimetría del Taller de Vivienda colectiva PUCV y fotografías tomadas en terreno del inmueble. Recuperado de https://wiki.ead.pucv.cl/11-_Victoria_2308



Operaciones de proyecto

Situación actual

Se propone dejar solamente el ICH para construir el nuevo proyecto en torno a este, descontanto aquellos edificios incendiados o en mal estado.

Altura

Igualar altura del ICH (altura permitida por plan regulador=15m) para recuperar fachada continua y constituir la esquina de Victoria con Av. Francia

Vacío

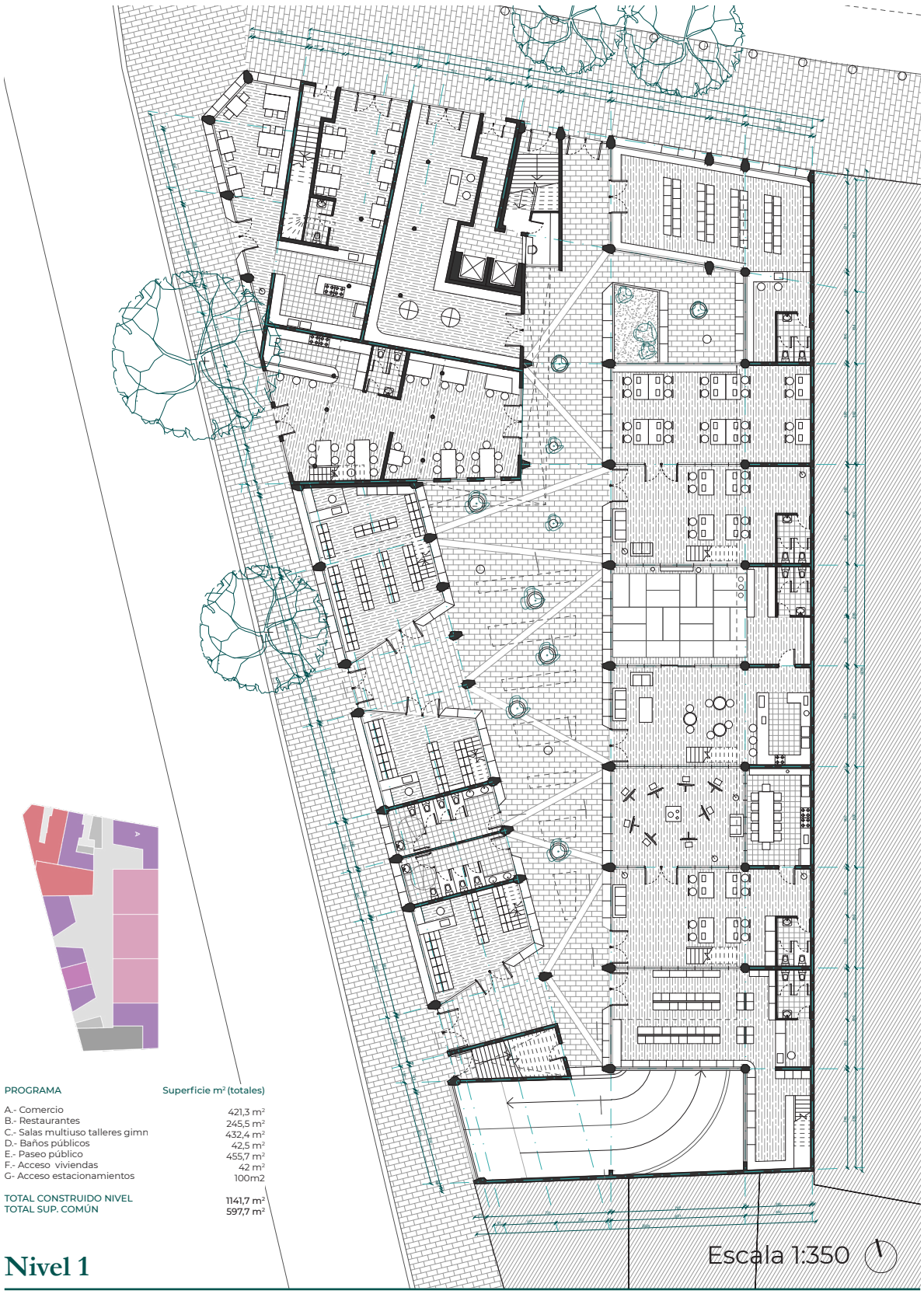
Separación de placa comercial y programa mixto en el primer piso y de vivienda en los pisos superiores. Vaciado del interior para conformar patio público en torno al ICH

Ajuste

Ajuste de la altura de la viviendas interiores hacia el medianero para permitir el acceso de luz solar al patio y a resto de las viviendas. Habilitación de accesos para ingresar al patio interior semi público en el segundo nivel.

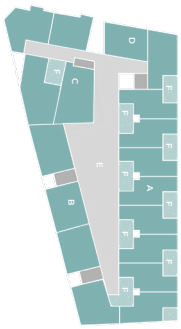
Patios interiores

Se concibe cada vivienda con su propio patio o terraza interior. Algunos de ellos son compartidos en grupos de cuatro casas.



PROGRAMA	Superficie m² (totales)
A.- Comercio	421,3 m²
B.- Restaurantes	245,5 m²
C.- Salas multiuso talleres gimn	432,4 m²
D.- Baños públicos	42,5 m²
E.- Paseo público	455,7 m²
F.- Acceso viviendas	42 m²
G- Acceso estacionamientos	100m2
TOTAL CONSTRUIDO NIVEL	1141,7 m²
TOTAL SUP. COMÚN	597,7 m²

Nivel 1

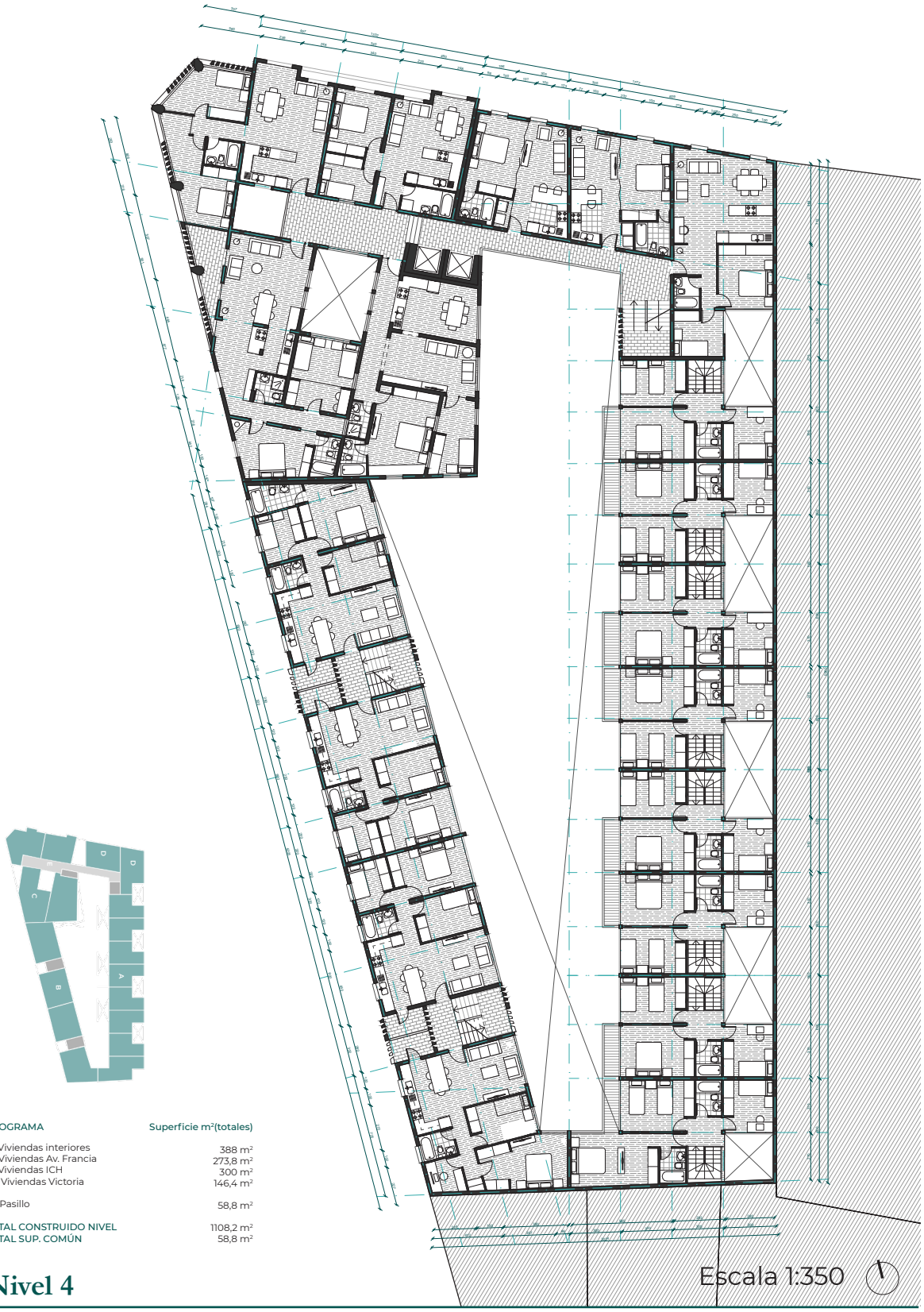


PROGRAMA	Superficie m²(totales)
A- Viviendas interiores	441 m²
B- Viviendas Av. Francia	259,8 m²
C- Viviendas ICH	300 m²
D.- Viviendas Victoria	127, 4 m²
E.- Patio interior viviendas	161,3 m²
F.- Patio colectivo	331,4 m²
TOTAL CONSTRUIDO NIVEL	1128 m²
TOTAL SUP. COMÚN	492,6 m²

Nivel 2

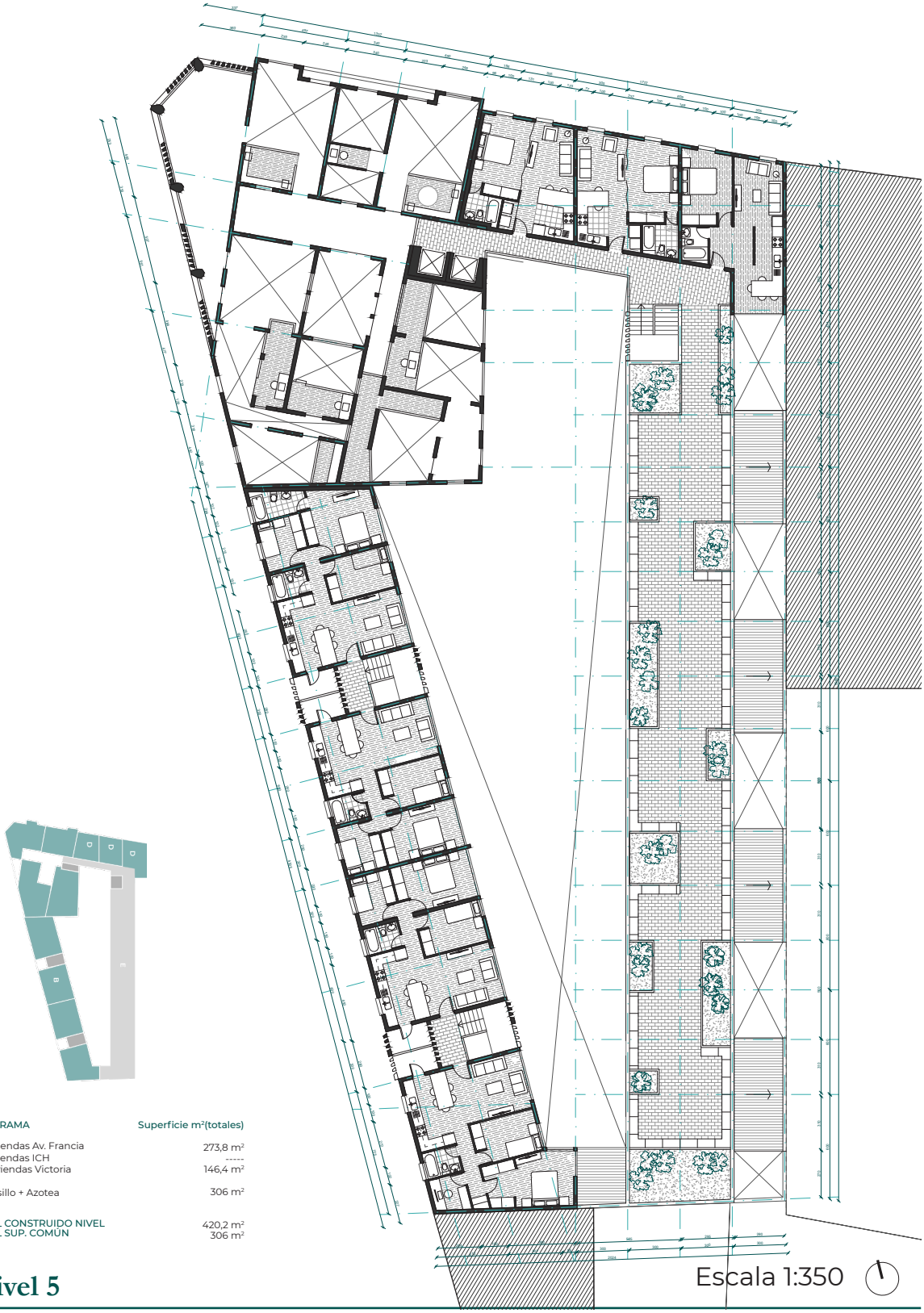
PROGRAMA	Superficie m²(totales)
A- Viviendas interiores	355,4 m²
B- Viviendas Av. Francia	273,8 m²
C- Viviendas ICH	----
D.- Viviendas Victoria	146,4 m²
E.- Pasillo	28,5 m²
TOTAL CONSTRUIDO NIVEL	775,6 m²
TOTAL SUP. COMÚN	28,5 m²

Nivel 3



PROGRAMA	Superficie m²(totales)
A- Viviendas interiores	388 m²
B- Viviendas Av. Francia	273,8 m²
C- Viviendas ICH	300 m²
D.- Viviendas Victoria	146,4 m²
E.- Pasillo	58,8 m²
TOTAL CONSTRUIDO NIVEL	1108,2 m²
TOTAL SUP. COMÚN	58,8 m²

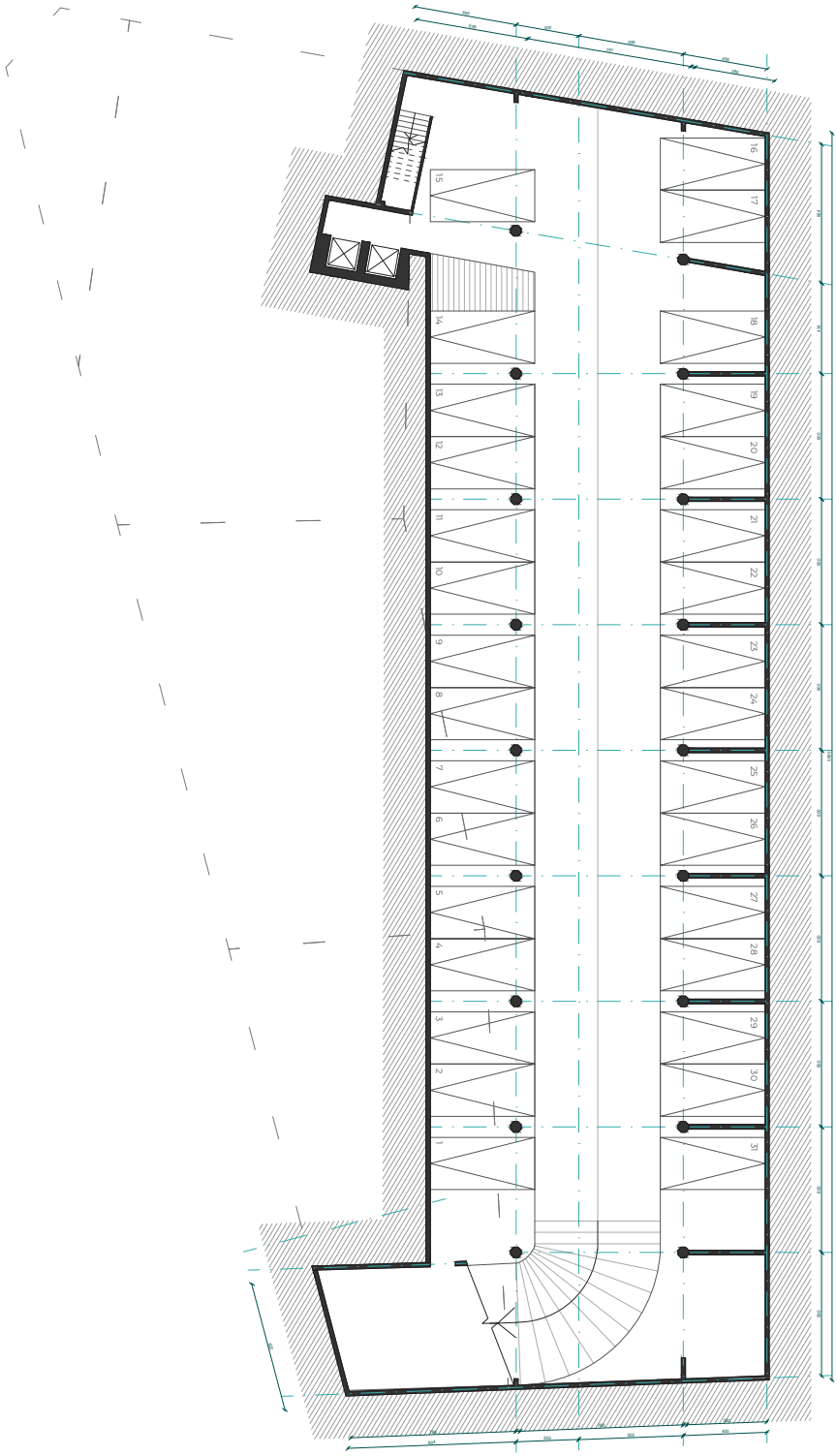
Nivel 4



PROGRAMA	Superficie m²(totales)
B- Viviendas Av. Francia	273,8 m²
C- Viviendas ICH	-----
D.- Viviendas Victoria	146,4 m²
E.- Pasillo + Azotea	306 m²
TOTAL CONSTRUIDO NIVEL	420,2 m²
TOTAL SUP. COMÚN	306 m²

Nivel 5

Escala 1:350



Nivel -1

Escala 1:350

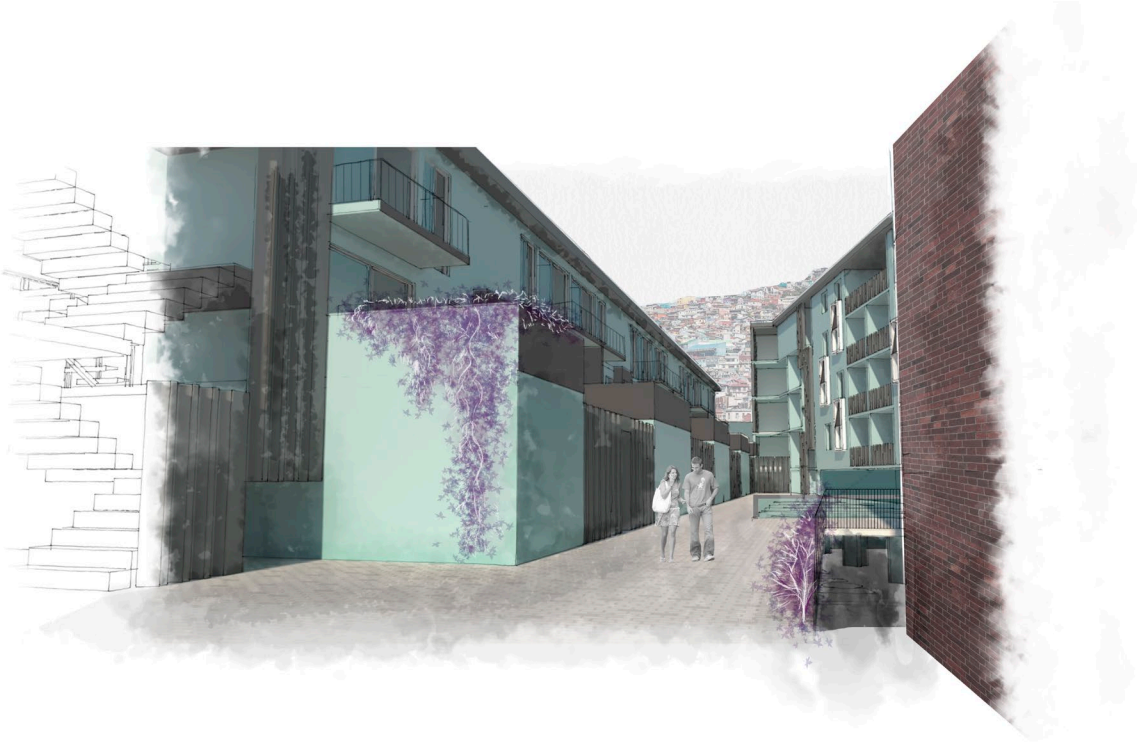
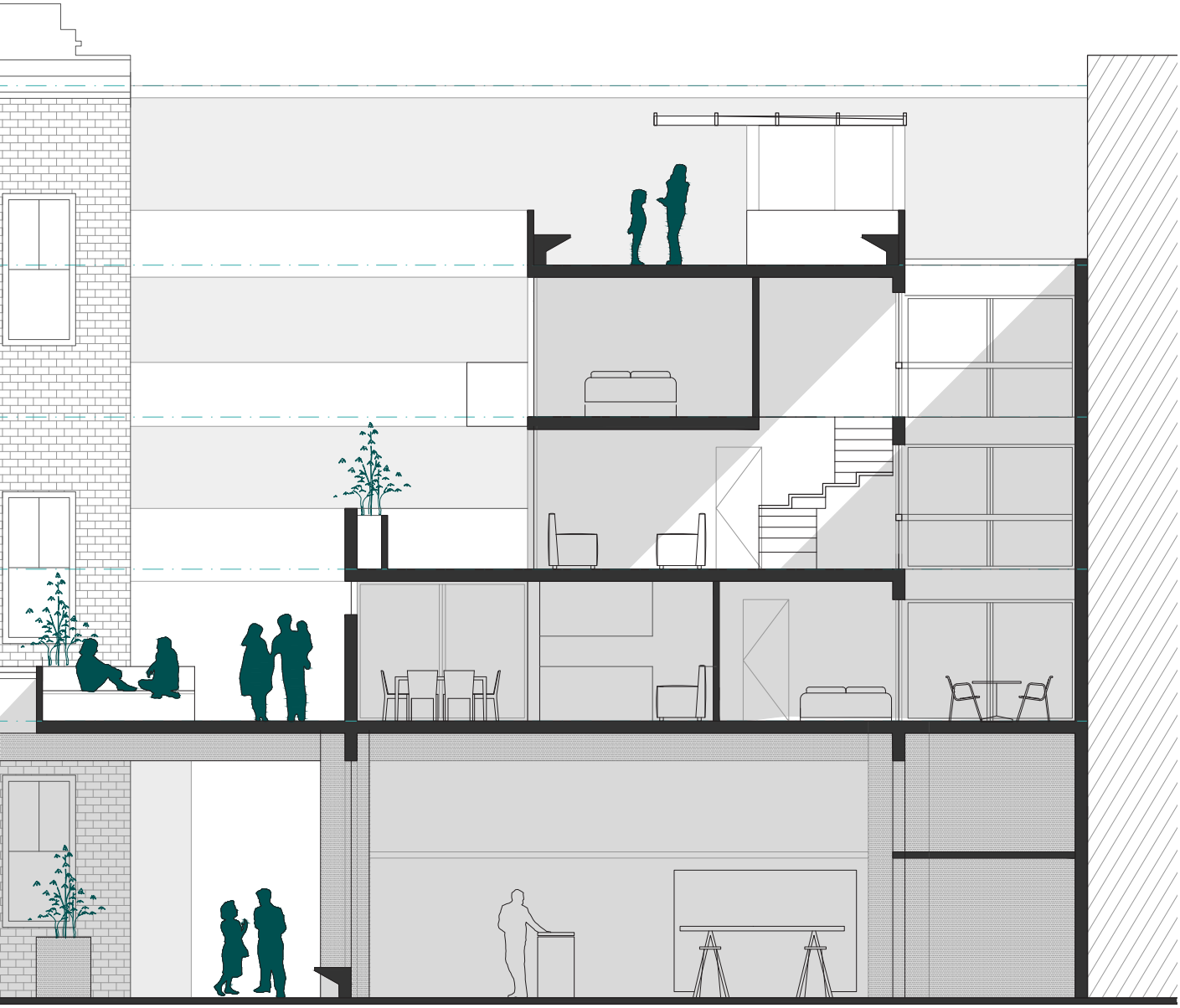
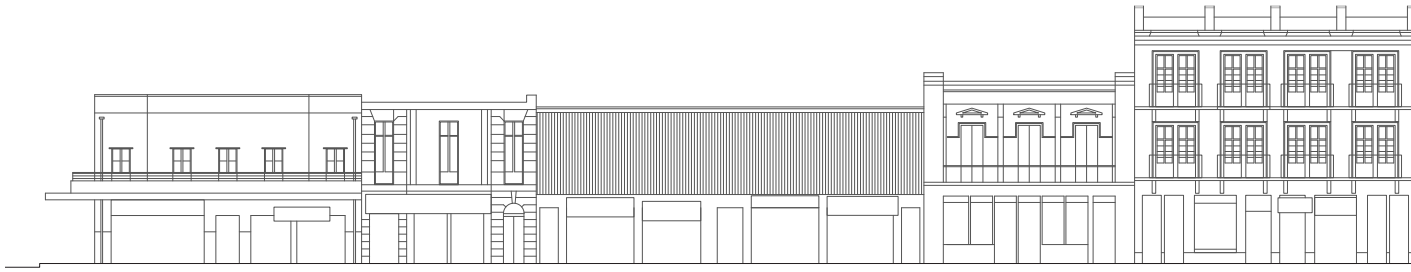


Figura 78 Vista interior del conjunto.
Elaboración propia

Figura 79 Vista exterior del conjunto.
Elaboración propia

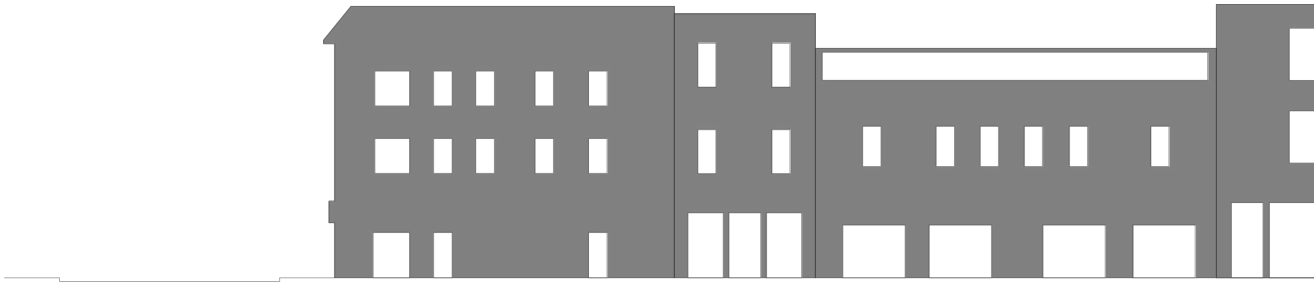
Figura 80. Corte transversal proyecto
Elaboración propia





133,98 37,98 96 84,5 28,46 56,04 180,39 53,29 127,1 114,9 38,46 122,72 207,83 85,11 122,72

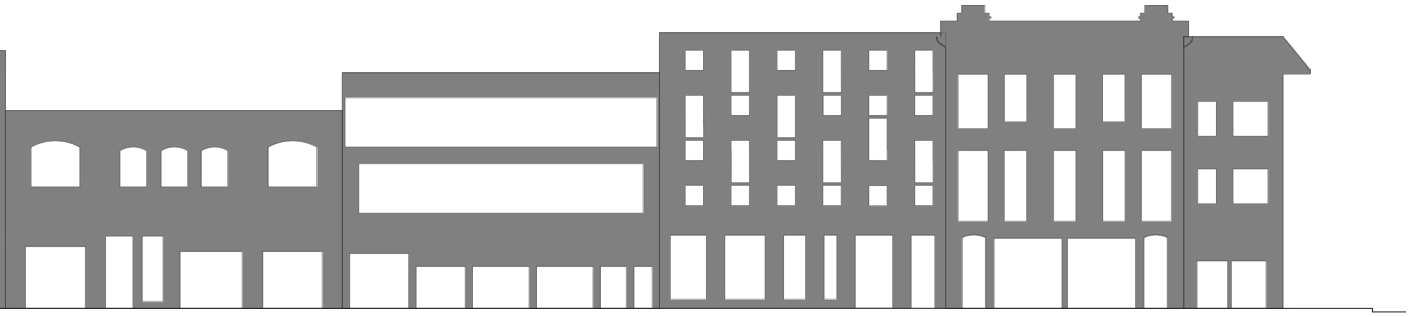
28,34 71,65% 33,6% 66,3% 29,54% 70,45% 33,47% 66,5% 41% 59%



273 32,6 240,4 110 29,47 80,5 273 84,7 188,3 389 102,25

12% 88% 26,7% 73,3% 31% 68,9% 26,2%

Figura 81. Fachadas de proyecto. Elaboración propia

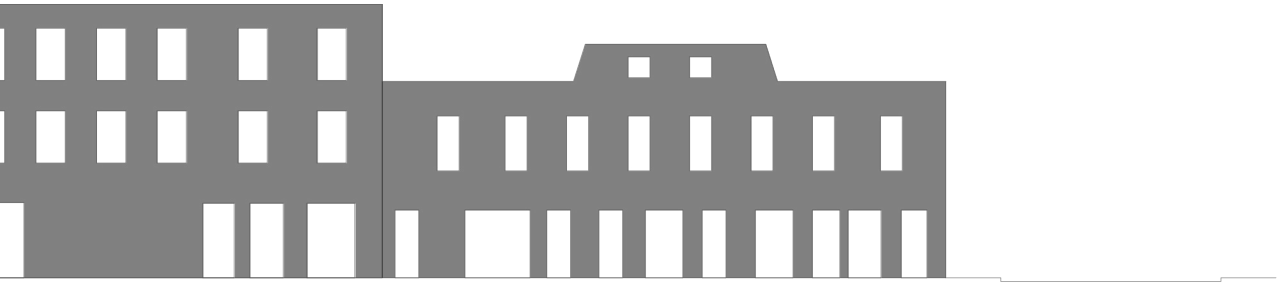


197,7 63,57 134,13
32,1 67,8%

221,62 123,19 98,43
55,5% 44,4 %

244,18 71,72 121,06
24,95% 58,6%

206,3 84,94 121,06
41,3% 58,6%



286,75
73,7%

350 93,76 256,24
26,7% 73,2%

82

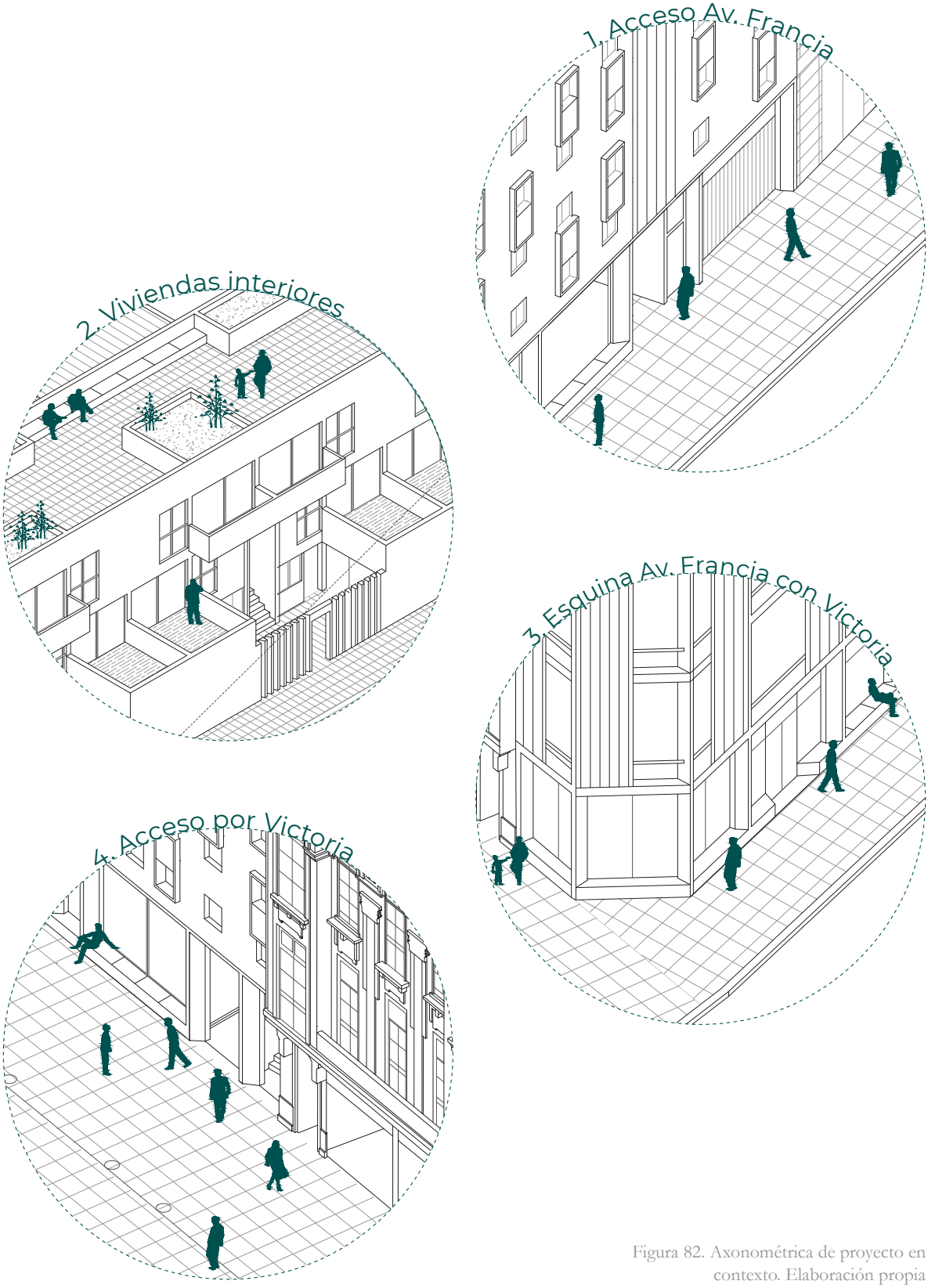
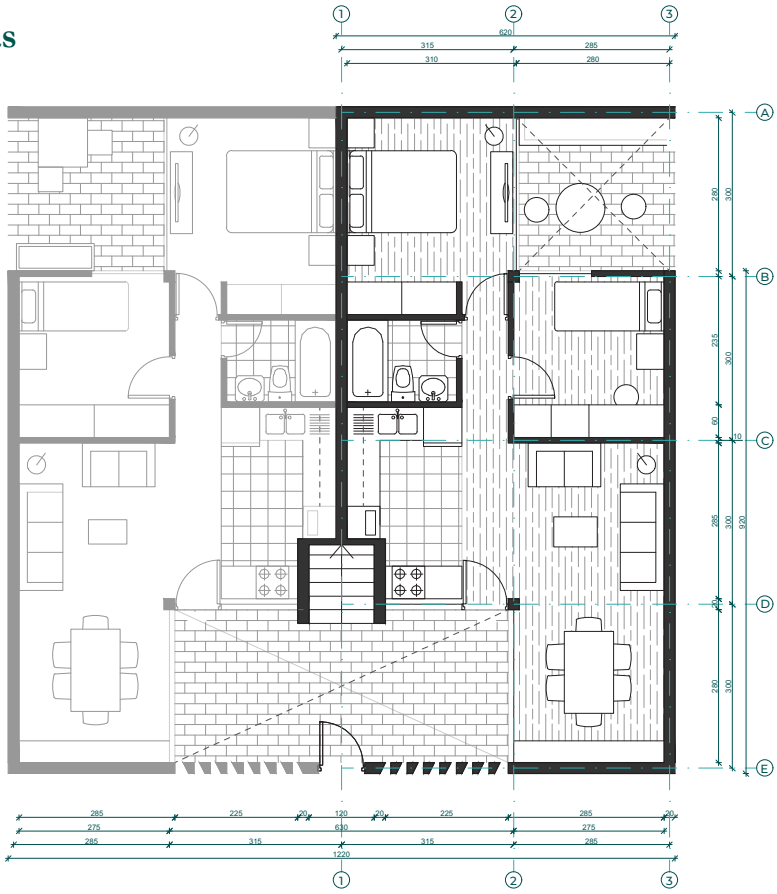
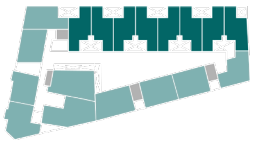


Figura 82. Axonométrica de proyecto en contexto. Elaboración propia

Tipologías de viviendas



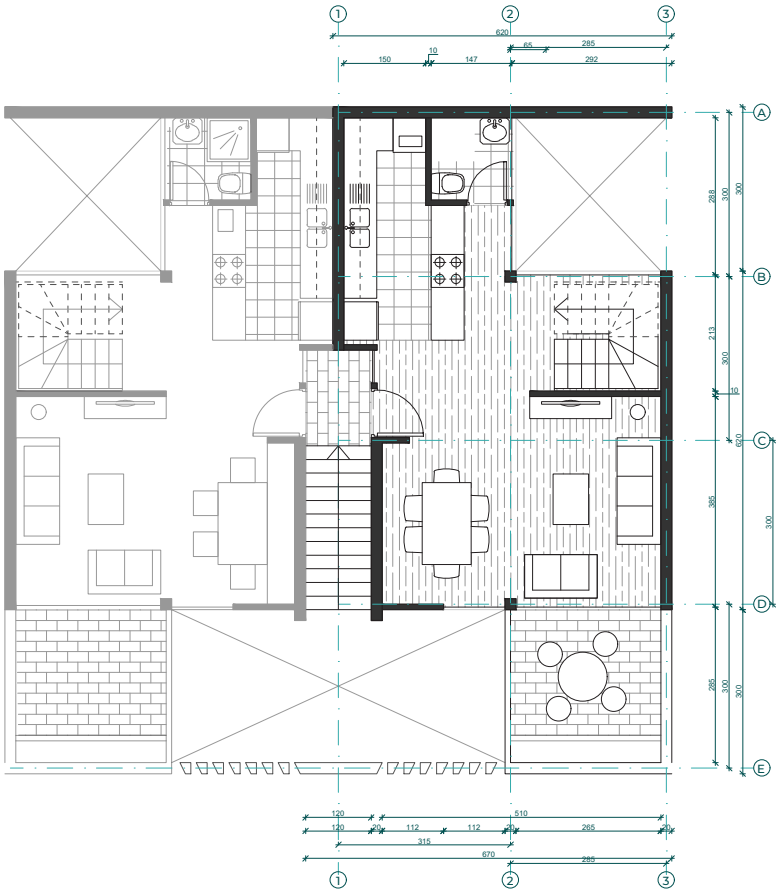


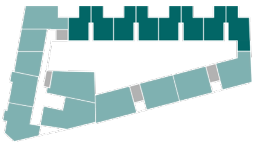
TIPO A1

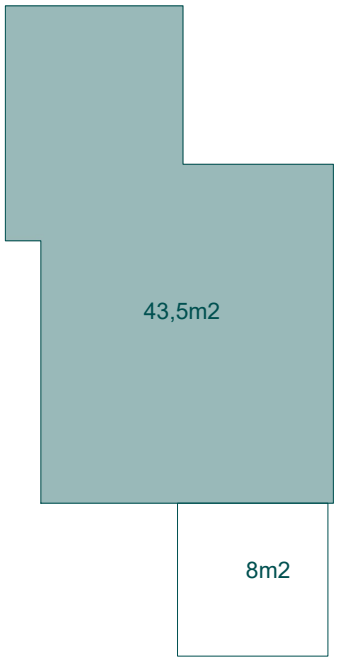
Vivienda tipo casa con patio interior propio o compartido para subsidio del Fondo solidario de vivienda MINVU (DS49)

- living-comedor- cocina
- 2 dormitorios
- 1 baño
- patio interior frontal y trasero

8 VIVIENDAS DE 55m2





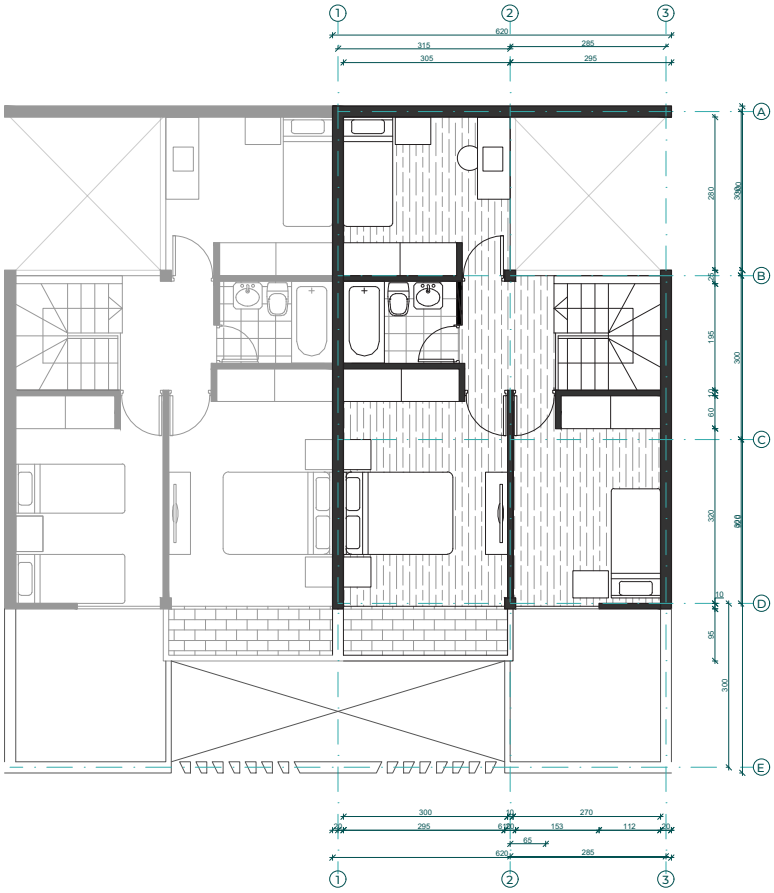


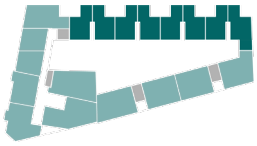
TIPO A2

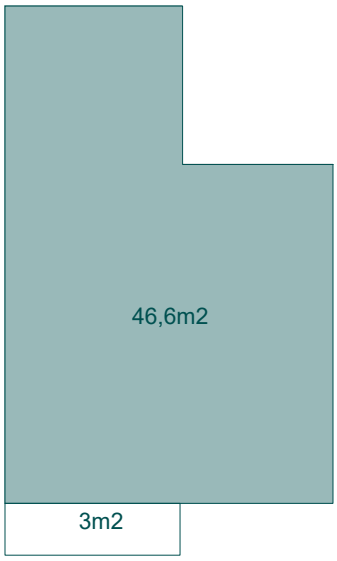
)1er nivel)- Vivienda tipo duplex con terraza.

- 2 niveles
living-comedor- cocina
- 3 dormitorios
- 2 baños
- terraza propia

8 VIVIENDAS DE 90 m2







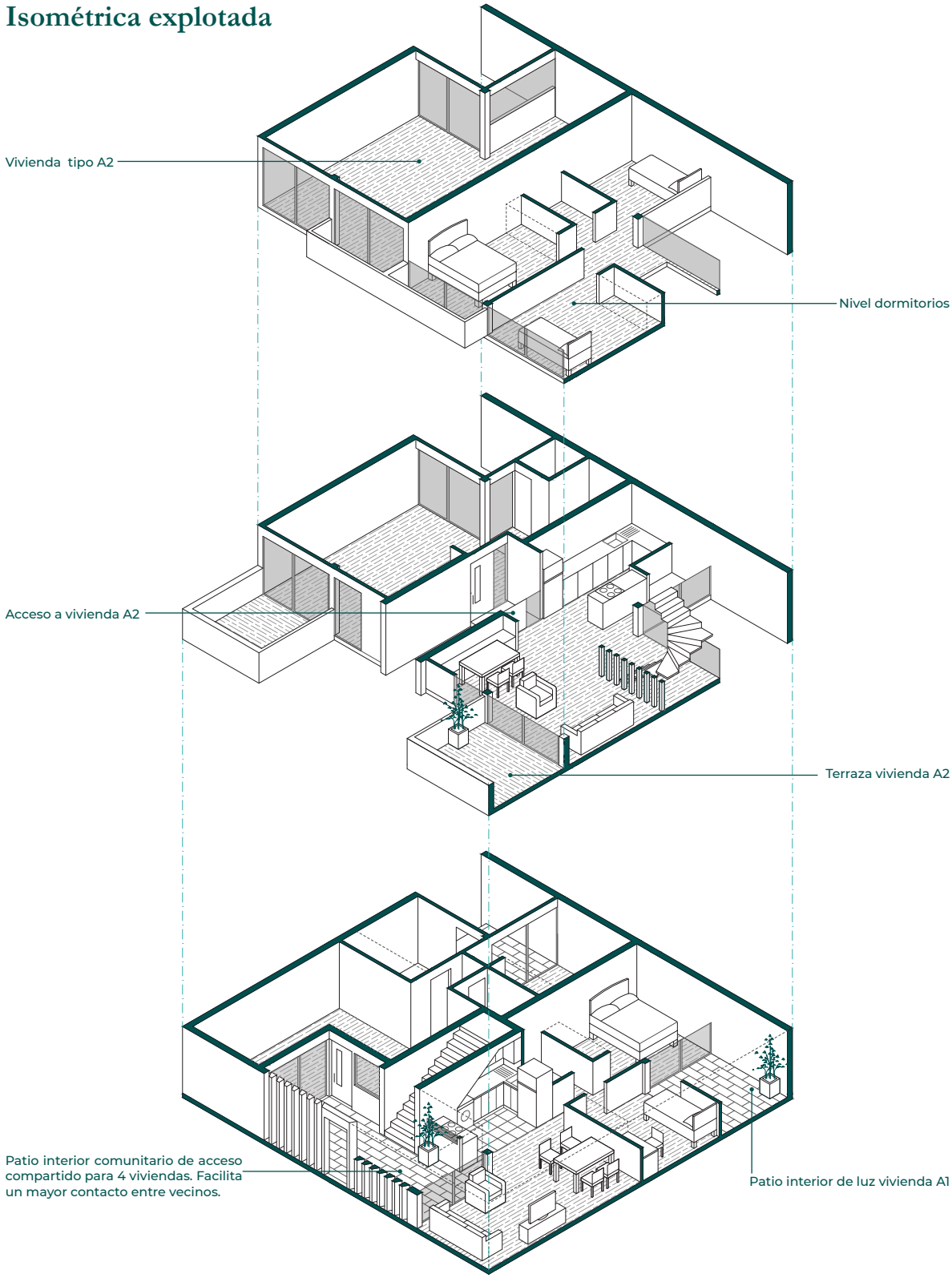
TIPO A2

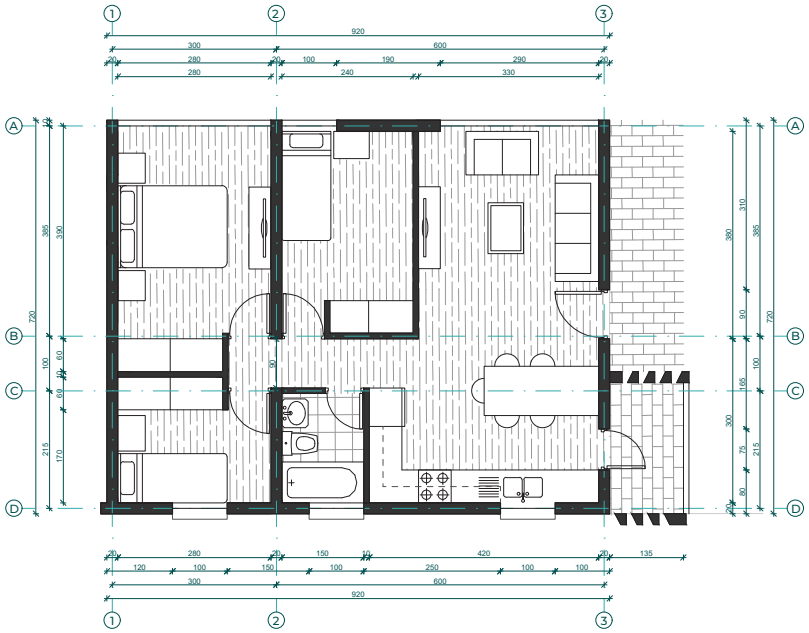
(2do nivel)-Vivienda tipo duplex con terraza.

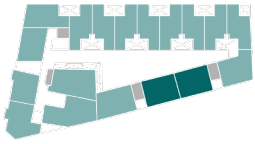
- 2 niveles
living-comedor- cocina
- 3 dormitorios
- 2 baños
- terraza propia

8 VIVIENDAS DE 90 m2

Isométrica explotada





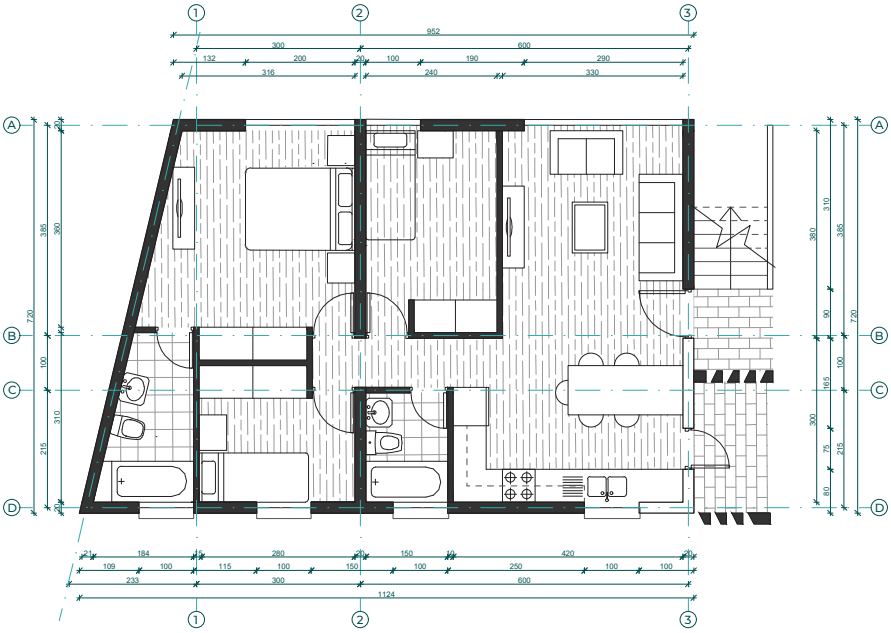


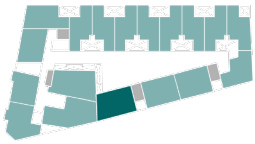
TIPO B1

Vivienda tipo departamento para subsidio del Fondo solidario de vivienda MINVU (DS49)

- living-comedor- cocina
- 3 dormitorios
- 1 baño
- logia

8 VIVIENDAS de 65,5 m2



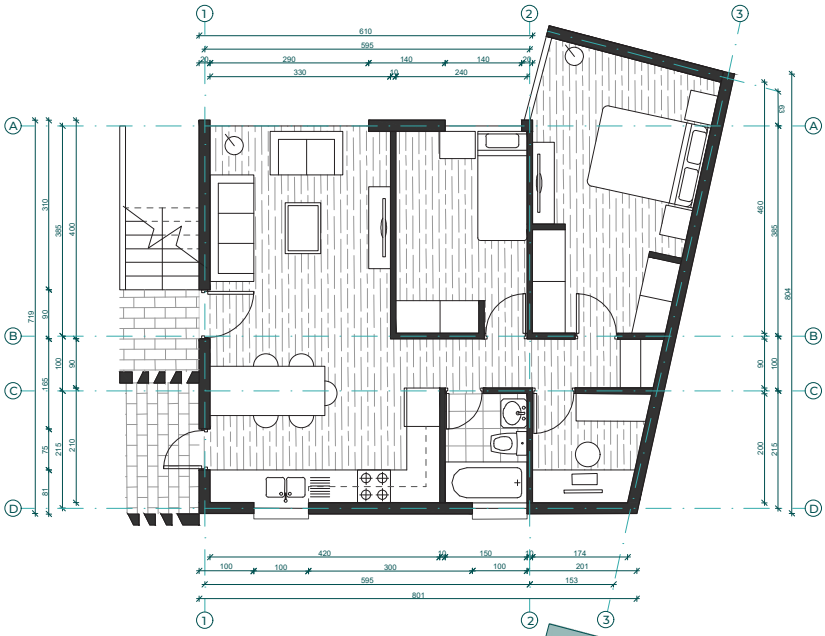


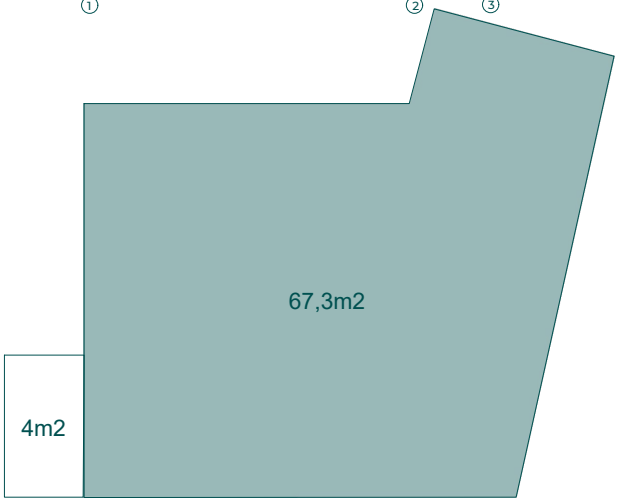
TIPO B2

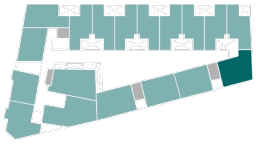
Vivienda tipo departamento para subsidio del Fondo solidario de vivienda MINVU (DS49)

- living-comedor- cocina
- 3 dormitorios
- 2 baño
- logia

4 VIVIENDAS DE 73,9 m2







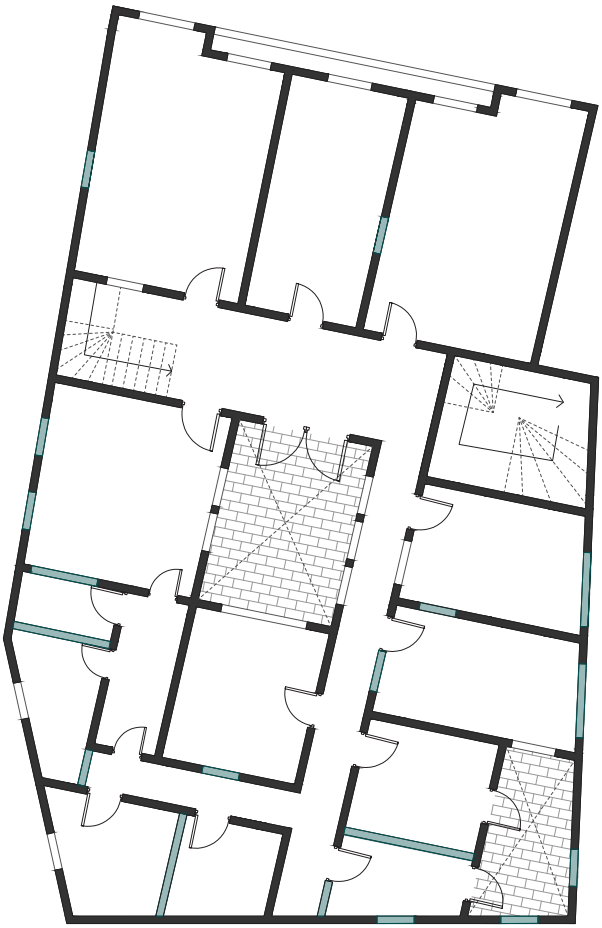
TIPO B3

Vivienda tipo departamento para subsidio del Fondo solidario de vivienda MINVU (DS49)

- living-comedor- cocina
- 2 dormitorios y estudio
- 1 baño
- logia

4 VIVIENDAS DE 67,3 m2

Modificaciones ICH



TIPO C1

Vivienda tipo departamento en inmueble de conservación histórica rehabilitado.

- living-comedor- cocina
- 2 dormitorios
- 1 baño
- terraza

2 VIVIENDAS DE 65,3 m2

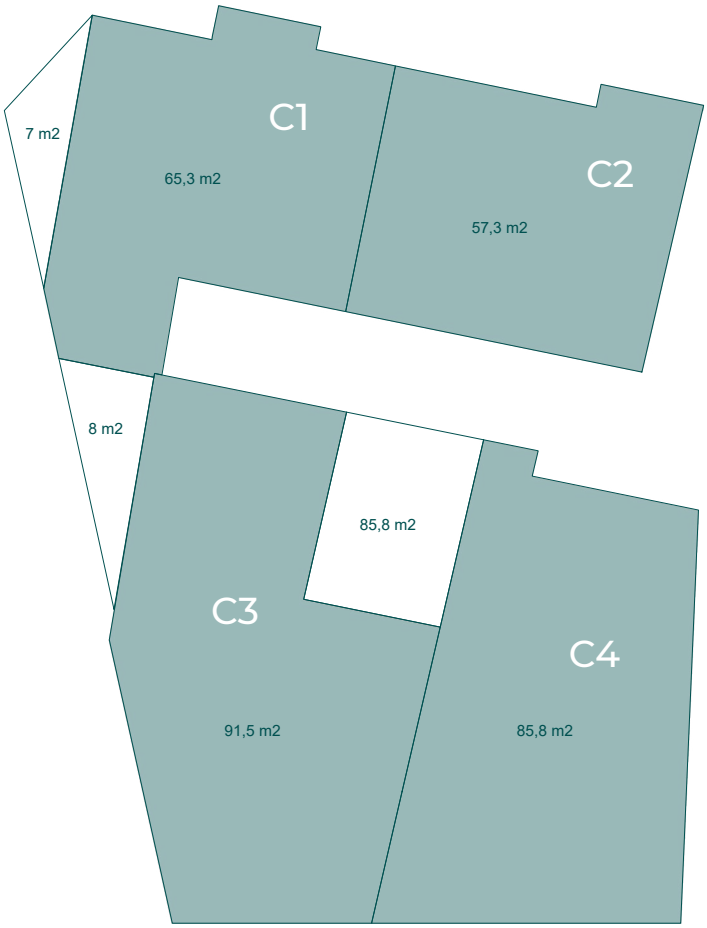
TIPO C2

Vivienda tipo departamento en inmueble de conservación histórica rehabilitado.

- living-comedor- cocina
- 2 dormitorios
- 1 baño accesible
- Estudio en altillo (h= 1,9m)

2 VIVIENDAS DE 57,3 m2 (+10m2)

Viviendas ICH



TIPO C3

Vivienda tipo departamento en inmueble de conservación histórica rehabilitado.

- living-comedor- cocina
- 2 dormitorios
- 2 baños
- Estudio en altillo (h= 1,9m)
- terraza

2 VIVIENDAS DE 91,5 m2 (+10m2)

TIPO C4

Vivienda tipo departamento en inmueble de conservación histórica rehabilitado.

- living-comedor- cocina
- 2 dormitorios
- 2 baños
- Estudio en altillo (h= 1,9m)
- terraza

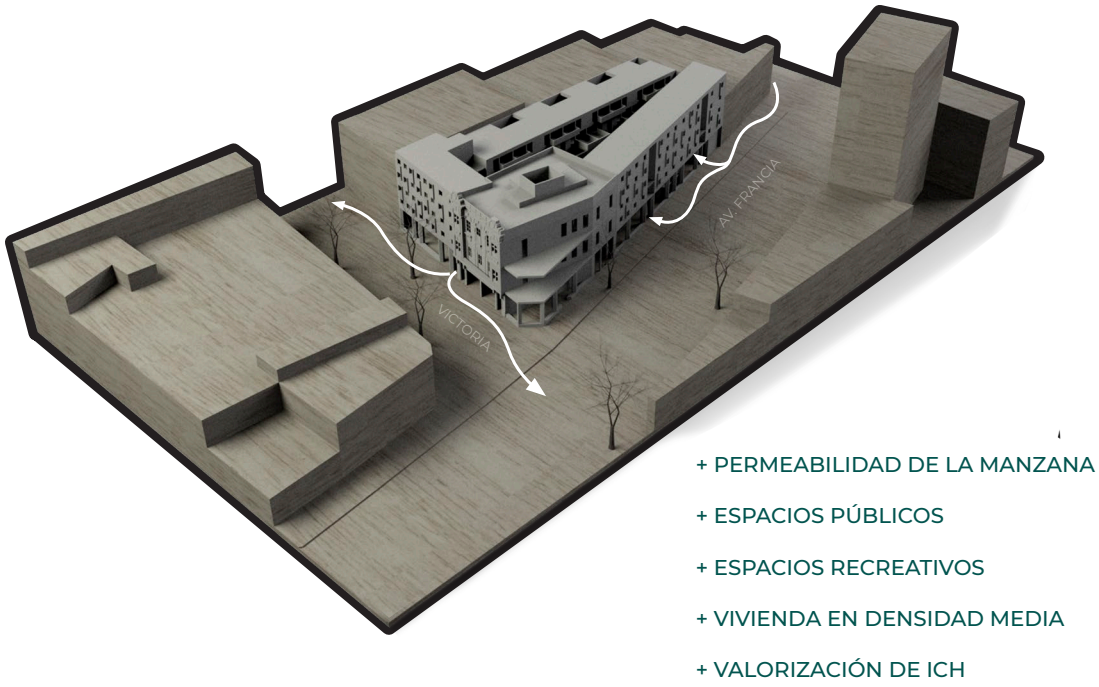
2 VIVIENDAS DE 85,8 m2 (+10m2)

Viviendas ICH

Figura 83 Vista galería interior en primer nivel.
Elaboración propia

Figura 84. Vista exterior acceso por Victoria.
Elaboración propia

Figura 85 Vista exterior acceso por Av. Francia.
Elaboración propia



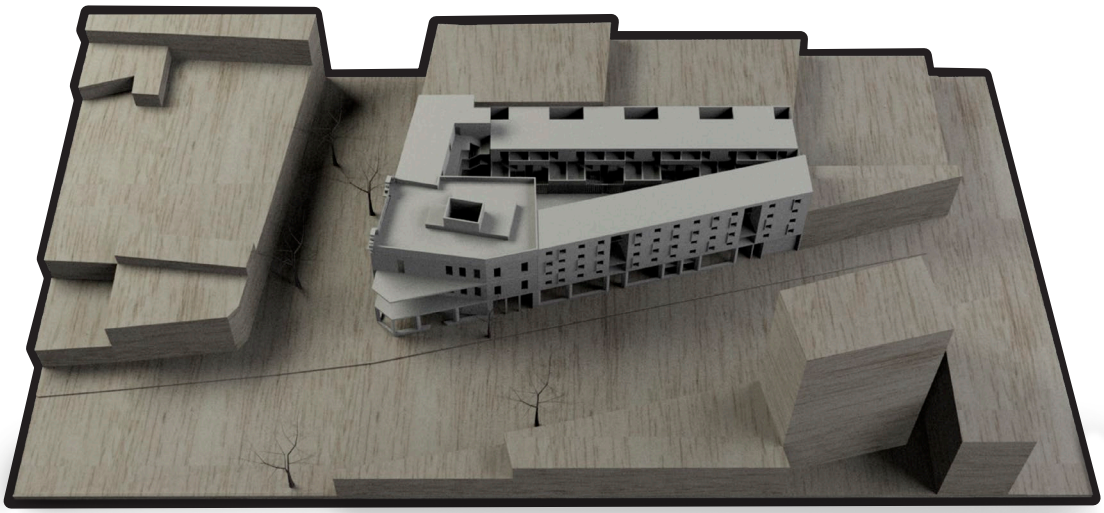


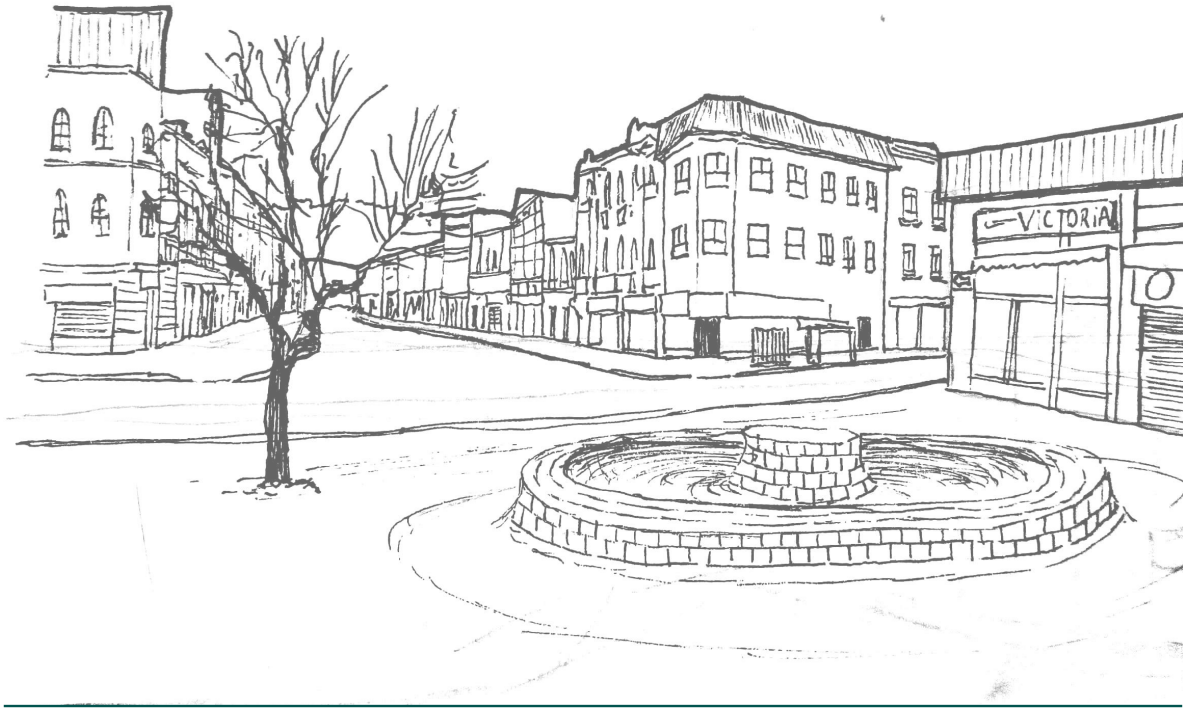
Figura 86. Vista modelo tipo maqueta en contexto.
Elaboración propia

Síntesis del proyecto

Superficie predial: **1798 m2**
Superficie construida: **4572m2**
Superficie de viviendas: **de 36m2 a 91m2**
Altura: **5 pisos, 1er piso comercial + 4 de vivienda (15 m)**
N° de viviendas **51 unidades**
N° de habitantes estimado: **164**
Densidad residencial: **283 Viv/ Há**
N° de estacionamientos: **31 unidades**
Superficie recreativa común: **1483,6 m2***

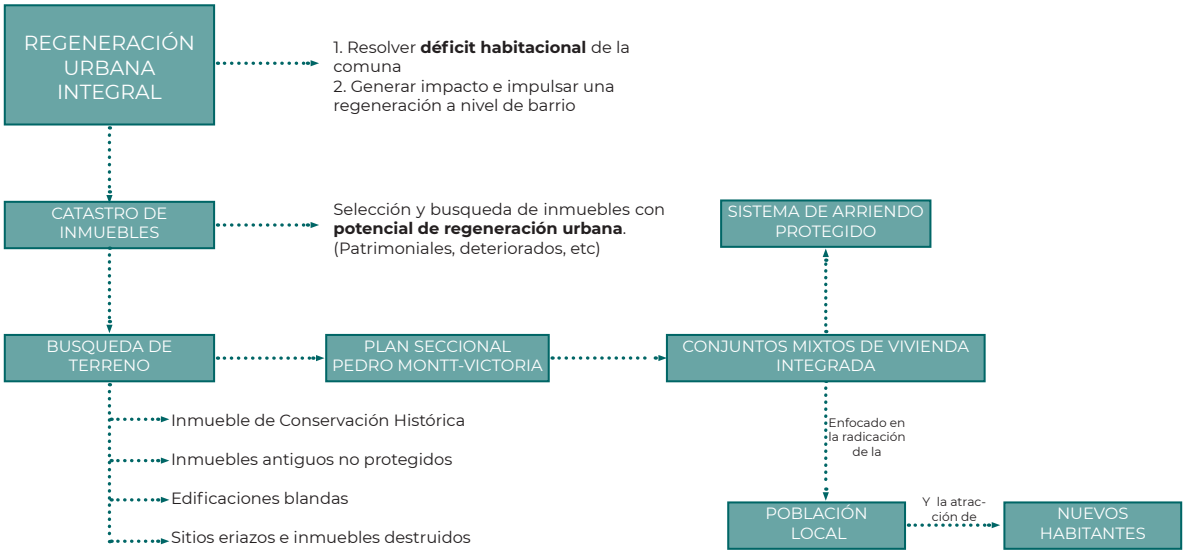
*4.572,6 / 3,5= 1.306,5 m2 superficie común de recreación exigido por PRC

Figura 87. Croquis esquina Av. Francia con Victoria.
Elaboración propia



Gestión del proyecto

Se propone que el proceso de intervención y regeneración urbana de El Almendral, debe ser parte de una iniciativa pública que unifique e integre a los distintos actores del barrio. Se vuelve necesario crear un programa habitacional especial que se encargue de los centros históricos de las ciudades chilena, de forma que pueda impulsar una regeneración urbana y mejora de estos barrios. Esto se puede realizar bajo la lógica de impulsar la fusión de lotes alrededor de los Inmuebles de Conservación Histórica, de manera de hacerlos partes de los proyectos. De esta manera, se puede incluir una mayor cantidad de viviendas y usos comerciales que los que se lograrían con sólo la rehabilitación del inmueble. Este tipo de proyectos se puede generar a través de la misma normativa, que subsidie la compra de terrenos por un lado a los que busquen intervenir El Almendral con proyectos habitacionales, sólo si se hacen cargo de los inmuebles patrimoniales que puedan colindar con estos predios. Otra forma, es que el Estado, a partir de sus propias facultades realice la expropiación de los lotes y edificaciones en situaciones que requieran intervención o se encuentren en un notorio abandono como en los casos presentados anteriormente, para luego consecionarlas a un privado para desarrollar el proyecto bajo ciertas normas.



CONCLUSIONES

En esta investigación se abordaron las distintas dificultades que presenta El Almendral, en su condición de barrio histórico, el lograr una regeneración urbana a través de la vivienda. La inclusión de nuevos proyectos habitacionales a través de un plan que abarque algunos sectores del barrio, podría ser la solución frente al deterioro generalizado que presenta el barrio hace algunas décadas, tanto en sus espacios públicos como la vida hacia el interior de las manzanas. Según lo analizado, son numerosos los sectores que requieren un plan de rehabilitación de inmuebles de conservación histórica, que pueden ser combinados con la construcción de nueva vivienda. Una de las mayores dificultades a la hora de diseñar e intervenir en el lugar es la forma irregular de los predios , la cual condiciona al proyecto a tener múltiples tipologías de vivienda. Otro punto importante a considerar es la inclusión del proyecto con el resto de la ciudad, la cual se debe manifestar en la creación de nuevos espacios públicos hacia el interior de las manzanas del barrio.

En relación a los casos estudiados como referentes, se destaca el rol que juega el sector público, que impulsa, desarrolla y coordina a los diferentes actores, siendo determinante en el éxito de los proyectos. Esto es necesario si se quiere impulsar un desarrollo habitacional importante en El Almendral, en donde más que el diseño de proyectos individuales sin margen de acción, se debe proponer y gestionar un plan maestro que norme y promueva la vivienda en esta zona, con los usos compatibles con el barrio y su relación con su contexto inmediato.

Actualmente se encuentra en desarrollo el Plan Piloto del Programa de Regeneración de Áreas Centrales del MINVU, el cual se busca aplicar en varias ciudades de Chile, una de ellas en el Barrio El Almendral. Uno de sus objetivos es la construcción de un proyecto de vivienda frente al Parque Italia en unos predios que fueron expropiados para dicho fin el pasado 10 de noviembre de 2020 (Decreto exento 62). En el documento se mencionan como los "Proyectos Habitacionales Legado", los cuales "buscan generar un stock de unidades habitacionales de arriendo asequibles en zonas céntricas, aportando de esta forma a la regeneración del Barrio El Almendral". Los tres predios expropiados suman un área de 1.877,66 m2, tamaño similar al proyecto realizado en este estudio (1.798m2). Esta iniciativa por ahora no contempla la intervención en Inmuebles de Conservación Histórica, lo que indica que el problema del abandono de los inmuebles protegidos aún sigue sin resolverse. Para que ello se pueda llevar a cabo, la expropiación puede seguir siendo el medio para actuar en aquellos lugares degradados, sin embargo donde no pueda llegar el propio Estado a hacerse cargo, se debería normar, fiscalizar e impulsar la rehabilitación de los ICH, no como objetos intocables y que se deben preservar intactos, sino que se promueva su evolución hacia nuevos usos no degradantes.

BIBLIOGRAFÍA

Libros y artículos

Araya, Raúl, Castillo, María José, & Prado, Francisco. (2009). Rehabilitación Unión Obrera: cerro Cordillera. ARQ (Santiago), (73), 36-39. https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962009000300006

Atisba (2018). El despoblamiento de Valparaíso. Análisis de resultados Censo 2017. [en línea]. Disponible en http://www.atisba.cl [consulta 25 marzo 2020]

Carrión, Fernando. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE* (Santiago), 31(93), 89-100. https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006

Carrión, Fernando. (2017) Centros históricos: ¿Es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En: Pineda, Alma y Velasco, Mauricio. (coords.). Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I. México: UNAM. ISBN: 978-607-30-2438-

Cámara Chilena de la Construcción (2016) Propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal de Valparaíso Sector El Almendral. [en línea] Disponible en http://www.cchc.cl/uploads/archivos/archivos/PROPUESTA-CChC-MODIFICACION-PRC-DE-VALPARAISO-SECTOR-EL-ALMENDRAL.pdf

Castillo, María José. (2009). Participación desde abajo y políticas públicas. La rehabilitación del edificio de la Población Obrera de la Unión en Valparaíso. [en línea]. Disponible en http://habitat.aq.upm.es/boletin/n42/ab-mjca.html

Castillo, María José. & Forray, Rossana. (2014). La vivienda, un problema de acceso al suelo. ARQ (Santiago) Nº 86, abril, p.48-57. [en línea] Disponible en https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962014000100007 [consulta 27 marzo 2020]

Casiopea.(2020) Planimetría inmueble Victoria 2308, dibujos de Fabián Urrrutia y Karla Aqueveque. [en línea]. Disponible en https://wiki.ead.pucv.cl/11-_Victoria_2308

Consejo de Monumentos Nacionales (2018) Lineamientos para las normas de intervención. Zona típica o pintoresca sector Plaza Echaurren y Calle Serrano. [en línea] Disponible en https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/lineamientos_valpo_22.08.2018_mmr_frv.pdf

Centro de estudios para el Desarrollo Urbano Contemporáneo. (2010) Los cités de Valparaíso. Disponible en http://ducvalparaiso.org/duc/cites/

Coulomb, René. (2017). Estrategias e instrumentos de un proyecto socialmente incluyente para la regeneración habitacional de la ciudad histórica: reflexiones desde la Ciudad de México. En: A. Pineda y M. Velasco (coords.), Ciudades y centros históricos: habitación, políticas y oportunidades. Volumen II. México: UNAM , pp. 19-36. ISBN: 978-607-30-2440-2 (ePub)

Delgadillo, Víctor. (2009) Análisis comparativo del hábitat de interés social en los centros. Históricos de américa latina, lecciones aprendidas. En: Charo Guerra y María Victoria Pardo (Editoras) (2009), *Manejo y gestión de centros históricos: Selección de conferencias de los Encuentros Internacionales IV, V, VI y VII*, La Habana, Cuba, 2009: Ediciones Boloña, Colección Arcos, pp. 243 – 261. ISBN: 978-959-294-012-3.

Donoso, Pedro. (2019) Valparaíso: Patrimonio en la disyuntiva. Detrás de lo pintoresco. Vivienda y decoración (Santiago). N°1210, septiembre, p. 20-26. [en línea] Disponible en: http://cache-elastic.emol.com/2019/09/14/RVVI/KH3LKC8J [consulta 26 marzo 2020]

Domingo Silva, Victor. (2014) *Monografía histórica de Valparaíso 1536-1910*. Viña del mar, Santiago: Ediciones Altazor. ISBN: 978-956-7472-26-2.

Fernández-Reinoso, M. & Bermejo, Alfonso. (2014) Rehabilitación de la antigua Casa Cuna de Granada. [en línea] Disponible en https://es.slideshare.net/MdelaBarcaFernndezRe/ponencia2-rehabilitacion-antigua-casacunagranada

Gil, Magdalena (2019). La reconstrucción del valor urbano de Valparaíso luego del terremoto de 1906. *ARQ* (Santiago), (97), 78-89.

Ivelic, Iván & Favilla, Ignacio (2020) Configuración morfológica, social, urbana y arquitectónica del Puerto de Valparaíso (1820 1950). Transformación tipológica de vivienda colectiva y morfología urbana desde 1906 hasta hoy ". En Taller Disciplinar de vivienda Colectiva PUCV. ppt.

Jacobs, Jane (2013). *Muerte y vida de las grandes ciudades* (Angel Abad/Ana Useros, Trad.). Madrid, España: Capitán Swing Libros. (Obra original publicada en 1961)

Jiménez, Cecilia y Ferrada, Mario (2016). La destrucción del patrimonio arquitectónico de Valparaíso y su área histórica UNESCO. [en línea]. Icomos Chile. Disponible en: http://icomoschile.blogspot.com/2016/05/la-destruccion-del-patrimonio.html [consulta 27 marzo 2020]

Jiménez Vergara, Cecilia y Ferrada Aguilar, Mario (2006). Identidad topológica del patrimonio arquitectónico. Área histórica UNESCO de Valparaíso. Urbano, 9 (14), 20-26. [Fecha de consulta 18 de junio de 2020]. ISSN: 0717-3997. Disponible en: https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=198/19891405

Millán-Millán, Pablo. (2016). Aplicación e impacto de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906: el caso de Valparaíso (Chile). *EURE* (Santiago), 42(125), 273-292. https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000100012

Millán-Millán, Pablo. (2015). Los Planes de reconstrucción de Valparaíso (Chile) tras el terremoto de 1906: la búsqueda de la modernidad en el trazado urbano. Biblio 3W. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de agosto de 2015, Vol. XX, nº 1.129. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1129.pdf>. [ISSN 1138-9796].

Organización de las Naciones Unidas. (2016) ONU -HABITAT. Regeneración urbana, Jornadas de trabajo. Disponible en https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban_regeneration.pdf

Pérez de Arce, Rodrigo. (2009). Transacciones topográficas. *ARQ* (Santiago), (73), 56-59. https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962009000300010

Pujol, Jaime. (2017). Informe de labores en SECPLAN, ingresado por Oficina de Partes Alcaldía, Ilustre Municipalidad de Santiago, ID DOC N° 3247457 el 02 de junio de 2017, sin publicar.

Ruddoff, Daniel. (2010). Intervención en el edificio Clave: Valparaíso, Chile. *ARQ* (Santiago), (76), 76-81. https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962010000300014

Soto Caro, Marcela, & Álvarez Aránguiz, Luis Agustín. (2012). Análisis de tendencias en movilidad en el Gran Valparaíso: El caso de la movilidad laboral. *Revista de geografía Norte Grande,* (52), 19-36. https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022012000200002

Urbina; Ximena. (2016) La colonización vertical en Valparaíso. Etapa inicial. HYBRIS. Revista de Filosofía, Vol. 7 N° Especial. Valparaíso: la escritura de la ciudad anárquica. ISSN 0718-8382, Julio , pp. 97-127 [en línea] Disponible en https://revistas.cenaltes.cl/index.php/hybris/article/download/107/210 [consulta 16 de abril 2020]

Vergara-Constela, Carlos, & Casellas, Antonia. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? EURE (Santiago), 42(126), 123-144. https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200006 [consulta 16 de abril 2020]

Prensa

Diario La Tercera. (2015). Transformarán edificio patrimonial en viviendas sociales. ed. M.J. Jarpa, J. Herrera y C. Pemjean. http://www.plataformaurbana.cl/archive/2015/01/27/transformaran-edificio-patrimonial-en-viviendas-sociales/ 5/aprobacion-de-proyecto-de-integracion-social-y-urbana-pondria-en-riesgo-barrios-patrimoniales/ [consulta 22 abril 2020]

Diario La Quinta (2019) Aprobación de proyecto de integración social y urbana pondría en riesgo barrios patrimoniales. https://diariolaquinta.cl/2019/08/05/aprobacion-de-proyecto-de-integracion-social-y-urbana-pondria-en-riesgo-barrios-patrimoniales/ [consulta 22 abril 2020]

Diario La Izquierda. (2019) Derrumbes en Valparaíso y precariedad habitacional. [en línea] Disponible en http://www.laizquierdadiario.cl/Derrumbes-en-Valparaiso-y-precariedad-habitacional

Diario La Tercera (8 de noviembre de 2019). Paz Undurraga, arquitecta: "Hace rato da la sensación de que Valparaíso es tierra de nadie. Disponible en https://www.latercera.com/tendencias/noticia/valparaiso-es-tierra-de-nadie/892538/

Diario El Mercurio de Valparaíso (27 de julio de 2019). Reconstruyendo Valparaíso. Entrevista a Ignacio Favilla. Disponible en http://portal.nexnews.cl/showN?valor=c8dp0

Donoso, Paula. (14 de septiembre de 2019) Detrás de lo pintoresco. *Vivienda y Decoración. N°1210*. pp. 20-26. Recuperado de http://cache-elastic.emol.com/2019/09/14/RVVI/KH3LKC8N

Metropolítica (2018). Volver al Almendral https://www.metropolitica.cl/volver-al-almendral/
El Desconcierto (2019). Patrimonio al límite. Las costumbres de un Valparaíso que se derrumba. https://www.eldesconcierto.cl/2019/08/21/patrimonio-al-limite-las-costumbres-de-un-valparaiso-que-se-derrumba/

Radio Valparaíso.(2018) Región de Valparaíso líder en postulaciones para proyectos de Integración Social y Territorial.[en línea] Disponible en http://www.radiovalparaiso.cl/2018/08/01/region-de-valparaiso-lider-en-postulaciones-para-proyectos-de-integracion-social-y-territorial/

Revista Planeo. (2013) Plan cerro: redes que están incidiendo en la revitalización del territorio. Entrevista a Gonzalo Undurraga. http://revistaplaneo.cl/2013/03/13/plan-cerro-redes-que-estan-incidiendo-en-la-revitalizacion-del-territorio/

Silva, Mauricio. (2018) Valparaíso cumple 15 años como patrimonio mundial sin plan de gestión para el sitio. En diario El Mercurio. http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=483668#
Soy Chile (26 de diciembre de 2019) Ministro de Vivienda e incendio: "En zonas de riesgo no podemos invertir recursos." [en línea] Disponible en https://www.soychile.cl/Valparaiso/Sociedad/2019/12/26/631761/Ministro-de-Vivienda-e-incendio-En-zonas-de-riesgo-no-podemos-invertir-recursos-Deberemos-reubicar-a-algunas-familias.aspx

Texido, Alberto. (2018) Valparaíso: ciudad, puerto y patrimonio. Columna escrita para El Mercurio de Valparaíso. [en línea] Disponible en https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/886717/valparaiso-ciudad-puerto-y-patrimonio

Listado de Figuras

Figura 1: Polígono de límites del Barrio. Elaboración propia.
Figura 2: Barrio Almendral y Zona Unesco. Elaboración propia en base a cartografía declaración de Patrimonio de La Humanidad de Valparaíso.
Figura 3: Plano de la Ensenada y Puerto de Valparaíso de 1744. Fuente: http://caminovalparaiso.blogspot.com/2015_03_16_archive.html
Figura 4 Grabado que muestra la "Rada deValparaíso". Fuente: https://i.pinimg.com/originals/bc/f3/8a/bcf38ae2564a2fad3f52a2d0255d937a.jpg
Figura 5 https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a7/1826_-_Harbor_and_Town_of_Valpara%C3%ADso%2C_with_the_Town_of_the_Almendral.jpg
Figura 6: El Almendral hacia el oriente. Fuente: https://pictures.abebooks.com/CPAULUSCH/22872946494.jpg
Figura 7 Eggers & Cia. (Chile). Calle Victoria, Valparaiso [fotografía] Eggers & Cia. Archivo Fotográfico. . Disponible en Biblioteca Nacional Digital de Chile http://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/629/w3-article-612755.html . Accedido en 20-01-2021.
Figura 8: Barrio Almendral y crecimiento urbano de Valparaíso. Elaboración propia en base a cartografía de Lucas León: Crecimiento extensivo https://wiki.ead.pucv.cl/Crecimiento_extensivo
Figura 9: Plano que muestra las zonas m+as afectadas por el terremoto y posterior incendio de 1906 Fuente: https://blog.nuestroclima.com/wp-content/uploads/2015/05/Valparaiso.jpg
Figura 10: Fotografía de el barrio Almendral. Se observa la Plaza Victoria en primer plano. Fuente: Marco Oyarzo, https://www.pinterest.cl/pin/844495367606964827/
Figura 11: Vista de El Almendral desde Cerro Polanco. Elaboración Propia.
Figura 12: Inmuebles de conservación hsitórica declarados en el 2005 y zonas de conservación histórica sector Almendral. Elaboración propia en base a Plan Regulador Comunal, Declaración de Zona de Conservación Histórica de El Almendral.
Figura 13: Edificio Ex Chiletabacos antes y despues del proyecto de Torres Geopark. Fuente: Plataforma Urbana.
Figura 14 arriba Cité Juana Ross en su ficha de inscripción. Abajo: Situación en 2015, construcción del Mall Paseo Ross. Fuente: Google Street View.
Figura 15: Cité Independencia 2020. Fotografía del autor
Figura 16: Cité Independencia 2010. Fuente: DUC
Figura 17. Casa incendiada en 2019
Figura 18 Alturas máximas según zona definida por el Plan Regulador Comunal. Fuente: Elaboración propia en base a PRV.
Figura 19: Estado de los ICH según calle. Elaboración propia en base a fichas de inmuebles.
Figura 20: Distribución de la población según distrito censal. Fuente: Elaboración propia en base a Informe Atisba 2018 y Censo 2017.
Figura 21: Sectores de la comuna que más han aumentado su población. Elaboración propia en base a Censo 2017.
Figura 22 Porcentaje de la población según distrito censal. Fuente: Elaboración propia en base a INE 2017
Figura 23 Gráfico que muestra distribución etaria, población migrante e indígena del barrio Almendral. Elaboración propia en base a Censo 2017
Figura 24: Cantidad de habitantes por manzana. Fuente: Elaboración propia en base a INE 2017

Figura 25 Plano con oferta de venta y arriendo de vivienda en El Almendral. Fuente: Elaboración propia en base a datos de ofertas de portalinmobiliario.com
Figura 26 Grupos socioeconómicos de toda el Área metropolitana de Valparaíso. Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía del geografo Juan Correa, se cambió fondo de la imagen original y simbología.
Figura 27: Grupos socioeconómicos del barrio Almendral.Elaboración propia en base a cartografía de Juan Correa..
Figura 28: Uso de suelo y tipo de destino predominante en el AMV. Fuente: Fundación Vivienda, Juan Correa.
Figura 29 Usos predominantes del barrio según destino. Fuente: Elaboración propia en base a Cartografías del SII. Figura 30 Sub-barrios de El Almendral. Fuente: Elaboración propia en base a Cartografías del SII.
Figura 31 se presentan algunas automotoras ubicadas en pleno Almendral, las cuales se agrupan principalmente por las calles Independencia, Colón y un pequeño tramo de Av. Brasil
Figura 32. Automotoras de calle Victoria en edificaciones antiguas. Se observan modificaciones en sus fachadas y en otras queda ocultas tras ventanas corridas o placas de zinc. Fotografías del autor.
Figura 33 Principales ejes viales que atraviesan el barrio, con línea de metro, trolebus, ascensores y vías peatonales hacia los cerros. Elaboración propia.
Figura 34 Distribución de centralidades laborales. Fuente: Análisis de tendencias en movilidad en el Gran Valparaíso. El caso de la movilidad laboral (Soto & Alvarez, 2012)
Figura 35: Plano con valores comerciales de suelo en el barrio. Elaboración propia en base a SII 2020
Figura 36. Valores de suelo en toda la comuna de Valparaíso Fuente: SII.
Figura 37 Ilustración de Jane Jacobs.
Figura 38: Afiche resumen del PNRQAD. ANRU
Figura 40 Levantamiento de tipos de edificaciones. Elaboración propia
Figuras 41, 42, 43 y 44. Fotografías del autor
Figura 45 Disponibilidad de suelo. Elaboración propia
Figura 46: Eje victoria y ejes urbanos. Elaboración propia
Figura 47. Catastro de inmuebles en eje Pedro Montt- Victoria Elaboración propia
Figura 48. Conexión de espacios públicos. Elaboración propia.
Figura 49. Secciones de Av. Pedro Montt y Victoria. Elaboración propia
Figura 50: Plano de alturas de eje estudiado. Elaboración propia.
Figura 51: Plano con usos detallados.Elaboración propia.
Figura 52: Plano de espacios públicos “Nolli” calle Victoria. Elaboración propia.
Figura 53. Vista desde pasaje peatonal Victoria. Elaboración propia
Figura 54. Vista desde Parque Italia hacia el oriente. Elaboración propia
Figura 55. Plano Síntesis del plan para eje Pedro Montt.- Victoria. Elaboración propia
Figura 56 Los cités de Valparaíso. Centro de estudio Urbanos Contemporáneos (DUC)
Figura 57. Planta de Cité Independencia. Fuente: Estudio DUC
Figura 58. Planta de Cité Victoria. Fuente: Estudio DUC
Figura 59 Interior del conjunto antes y despues de la rehabilitación
Figura 60 Esquemas de proyecto. Fuente: plataformaarquitectura.cl
Figura 61 Interior patio interior. Fuente: plataformaarquitectura.cl
Figura 62: Foto del patio interior del edificio. Fuente: (Bermejo & Fernandez, 2013)
Figura 63 Esquema de agrupación de las viviendas. Fuente: Raquel Álvarez Arce (2016)

Figura 64 Vista de arriba de las viviendas y sus patios interiores. Arquiscopio
Figura 65 Av. Francia con Victoria. 1911. Fotografía de pinterest
Figura 66 Ubicación del proyecto. Elaboración propia
Figura 67 Plano de ubicación del proyecto. Elaboración propia
Figura 68 Áreas de los predios a intervenir. Elaboración Propia.
Figura 69,70,71,72 y 73 Inmuebles a intervenir. Fotografías del autor
Figura 74 Levantamiento de fachadas de calle Victoria. Elaboración propia.
Figura 75 Levantamiento de fachadas de Av. Francia. Elaboración propia.
Figura 76 Detalle cornisa dañada. Fotografía del autor.
Figura 77 Fachadas del edifico Leighton . Fuente: Taller de Vivienda colectiva PUCV. Recuperado de https://wiki.ead.pucv.cl/11-_Victoria_2308
Figura 78 Vista interior del conjunto. Elaboración propia
Figura 79 Vista exterior del conjunto. Elaboración propia

Entrevistas realizadas

-Paz Undurraga: Arquitecta. Centro de Estudio Urbanos Contemporáneos

-Alexandra Garín: Arquitecta. Ex Secpla, Coordinadora de Gestión Urbana.

-Raúl Araya. Arquitecto Población Obrera de la Unión, rehabilitación Edificio Tassara y Florida .

-Joaquín Velasco: Arquitecto. Velasco Rubio Arquitectura Limitada.

-Jaime Pujol: Ex Secplan comina de Santiago

-Tomás Rievel y Eduardo Acevedo: Cámara Chilena de la Construcción Valparaíso

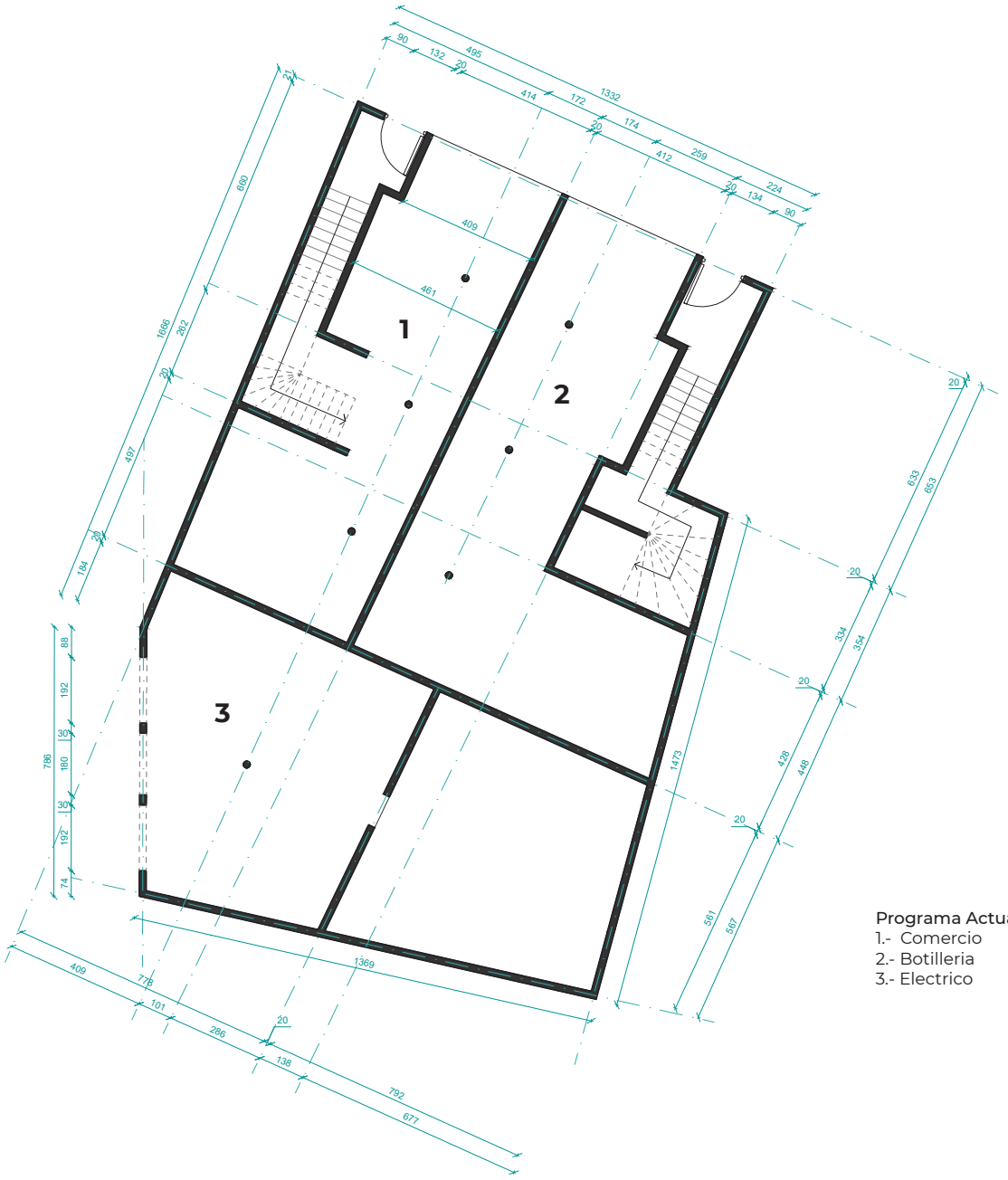
-Camila Prat: Arquitecta. Programa de Regeneración de Áreas Centrales. MINVU.

-Danitza Vymazal: Consultora Programa de Regeneración de Áreas Centrales. MINVU.

-Ignacio Favilla: Profesor Taller de Vivienda Colectiva en Ead PUCV.

ANEXOS

Plantas edificio Leigthon



Nivel 1

Escala 1:200

Programa
1.- Oficina
2.- Oficina
3.- Oficina
4.- Sala
5.- Sala
6.- Peluquería
7.- Baño
8.- Baño
9.- Oficina
10.- Cocina
11.- Bodega
12.- Sala
13.- Patio

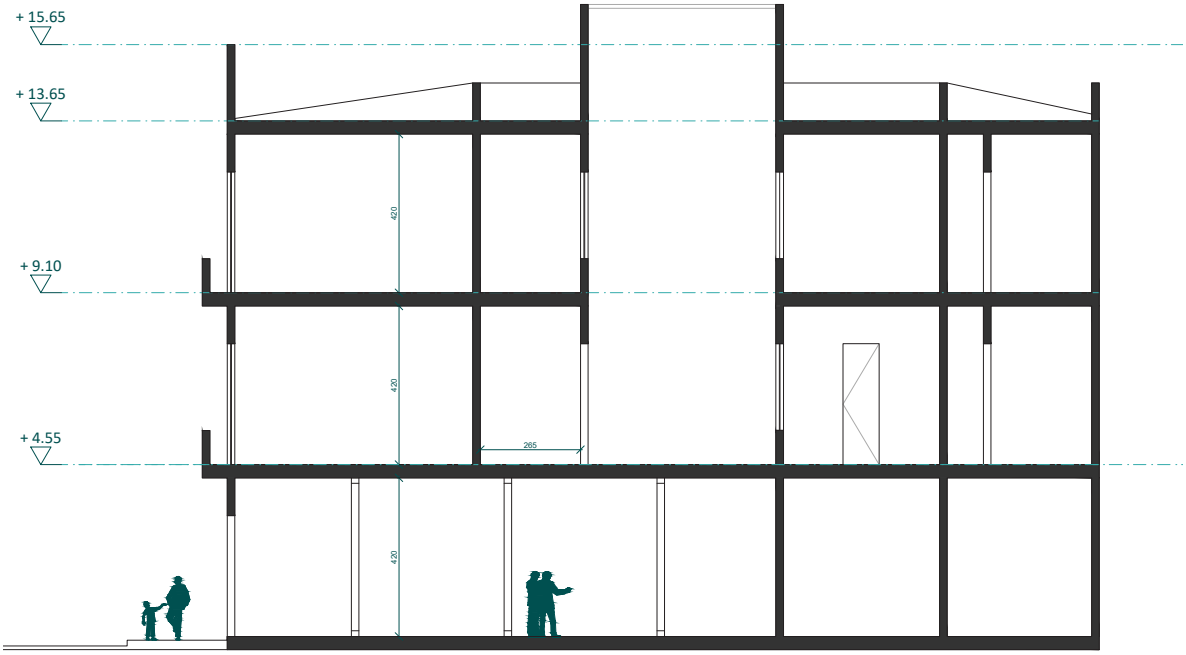
Nivel 2

Escala 1:200

Programa
1.- Habitación
2.- Habitación
3.- Habitación
4.- Habitación
5.- Habitación
6.- Habitación
7.- Baño
8.- Baño
9.- Habitación
10.- Cocina
11.- Bodega
12.- Habitación
13.- Habitación

Nivel 3

Escala 1:200



Sección transversal

Escala 1:200