

**UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA | DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA**  
**MAGISTER EN REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA SOSTENIBLE**



UNIVERSIDAD TÉCNICA  
FEDERICO SANTA MARÍA



## **REHABILITAR PARA REVITALIZAR**

**METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE OPORTUNIDADES DE ACTIVACIÓN  
EN EDIFICIOS PREEXISTENTES: EL CASO DE VALPARAÍSO (CHILE)**

**ESTUDIANTE**  
**NICOLE EUJENIO MERIPILLÁN**

**PROFESOR GUÍA**  
**CAROLINA CARRASCO WALBURG**

**VALPARAÍSO, OCTUBRE 2019**



## AGRADECIMIENTOS

A mis padres por darme siempre el apoyo incondicional en todos mis sueños, por amarme y darme la fuerza necesaria para seguir adelante en los momentos difíciles, por esto y más les dedico este proyecto.

A todas las personas que tuvieron la disponibilidad de colaborar con el desarrollo y aporte de información directa o indirecta para los contenidos de este documento.

Gracias.

## RESUMEN

La sostenibilidad está relacionada, en este caso, con la rehabilitación arquitectónica, ya que reutiliza los espacios, mejorando la calidad de ellos y genera efectos en cadena para nuevas rehabilitaciones, potenciándose y haciendo rentable la intervención. Así mismo, la rehabilitación arquitectónica se relaciona con la revitalización urbana, siempre que intervenga lo público, activando los espacios.

Siendo más preciso, rehabilitación arquitectónica es la acción de adecuar edificios para una nueva actividad y, comúnmente, se ha llevado a cabo desde la puesta en valor del patrimonio protegido. Sin embargo, en el último tiempo se ha incorporado el reciclaje de edificios e, incluso, de zonas en obsolescencia de la ciudad, vinculándose a la sostenibilidad. En general, la rehabilitación edilicia tiende a ser pensada con un mayor foco en el objeto arquitectónico, independiente de la escala sobre la que actúe, sin influir al entorno.

Por otro lado, la revitalización es el efecto de dar mayor actividad a un conjunto de edificios y su entorno, especialmente, después de un período de deterioro u obsolescencia. El término es ocupado en los procesos de mejoramiento de espacios públicos y barrios y también en los proyectos de rehabilitación como efecto inherente, sin caracterizar sus causas físicas, más allá de la nueva funcionalidad.

Entonces, se observa que hay una oportunidad de investigar aspectos relacionados con la **rehabilitación arquitectónica como oportunidad de revitalización urbana**, o sea, la conservación o intervención de edificios con potencial de detonar actividad en sus entornos, debido a la desvinculación conceptual detectada en los estudios revisados para esta investigación.

El debate académico de los últimos años ha intentado relacionar estos conceptos y se afirma que la rehabilitación no debe actuar solo para los edificios, sino que debe incluir el entorno urbano y verse desde ambas perspectivas, ya que cada vez más este entorno es entendido como una prolongación del espacio privado edificado.

Por lo tanto, la investigación pone el foco en Valparaíso y tiene como objetivo contribuir con un instrumento de análisis para reconocer lo que se ha denominado como 'oportunidad de revitalización' e identificar estrategias de acción en la rehabilitación para potenciar la actividad en el entorno público. Para ello, se trabaja en un diseño metodológico de análisis que permite relacionar parámetros de la revitalización urbana a la rehabilitación arquitectónica, a través del reconocimiento de los sectores potenciales, el grado de revitalización de la preexistencia y la identificación de actuaciones de rehabilitación para la revitalización del entorno.

Cabe mencionar que este estudio es de carácter exploratorio y pretende realizar una primera aproximación al reconocimiento de las estrategias de rehabilitación arquitectónica que influyen en la revitalización del entorno, debido a que ha sido explorada desde enfoques distintos al campo de la rehabilitación y se quiere aportar con una perspectiva integral.

## ABSTRACT

Sustainability is related, in this case, to architectural rehabilitation, since it reuses spaces, improving their quality and generating chain effects for new rehabilitations, strengthening and making the intervention profitable. Likewise, architectural rehabilitation is related to urban revitalization, provided that the public intervenes, activating the spaces.

Being more precise, architectural rehabilitation is the action of adapting buildings for a new activity and, commonly, it has been carried out since the value of the protected heritage is valued. However, in recent times the recycling of buildings and even areas in obsolescence of the city has been incorporated, linking to sustainability. In general, building rehabilitation tends to be thought with a greater focus on the architectural object, independent of the scale on which it acts, without influencing the environment.

On the other hand, revitalization is the effect of giving more activity to a group of buildings and their surroundings, especially after a period of deterioration or obsolescence. The term is used in the processes of improvement of public spaces and neighborhoods and also in rehabilitation projects as an inherent effect, without characterizing their physical causes, beyond the new functionality.

Then, it is observed that there is an opportunity to investigate aspects related to **architectural rehabilitation as an opportunity for urban revitalization**, that is, the conservation or intervention of buildings with the potential to trigger activity in their environments, due to the conceptual disconnection detected in the studies reviewed For this research.

The academic debate of recent years has tried to relate these concepts and it is affirmed that rehabilitation should not only act for buildings, but should include the urban environment and be seen from both perspectives, since more and more this environment is understood as a prolongation of the built private space.

Therefore, the research focuses on Valparaíso and aims to contribute with an analytical tool to recognize what has been called the 'revitalization opportunity' and identify rehabilitation action strategies to enhance activity in the public environment. . For this, we work on a methodological analysis design that allows to relate parameters of urban revitalization to architectural rehabilitation, through the recognition of potential sectors, the degree of revitalization of preexistence and the identification of rehabilitation actions for revitalization of the environment.

It is worth mentioning that this study is exploratory in nature and intends to make a first approach to the recognition of architectural rehabilitation strategies that influence the revitalization of the environment, because it has been explored from different approaches to the field of rehabilitation and is intended to contribute with An integral perspective.

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

	INTRODUCCIÓN	9			
	Presentación del tema	9			
	Estado del arte	11			
	Hipótesis	13			
	Objetivos	13			
	Metodología	14			
1	MARCO TEÓRICO	17			
	1.1 REHABILITACIÓN	18			
	1.1.1 Rehabilitación patrimonial	18			
	1.1.2 Rehabilitación arquitectónica	19			
	1.1.3 Rehabilitación urbana	20			
	1.2 REVITALIZACIÓN	22			
	1.2.1 Revitalización de la ciudad	23			
	1.2.2 Revitalización del barrio	24			
	1.2.3 Revitalización del espacio público	26			
	1.3 INTEGRACIÓN DE CONCEPTOS	27			
	1.3.1 Revitalización desde la Rehabilitación	27			
	1.3.2 Europa	29			
	1.3.3 Chile	44			
	1.3.4 Valparaíso	45			
	1.4 ESQUEMA DE SÍNTESIS	49			
2	VARIABLES PARA EL ANÁLISIS DE CASOS	51			
	2.1 CONCEPTOS DE REVITALIZACIÓN	51			
	2.1.1 Permeabilidad	52			
	2.1.2 Variedad	54			
	2.1.3 Legibilidad	56			
	2.1.4 Versatilidad	58			
	2.1.5 Imagen apropiada	61			
	2.1.6 Riqueza perceptiva	62			
	2.1.7 Personalización	63			
	2.2 DIMENSIONES Y ESPACIOS	65			
	2.2.1 Dimensión del Barrio	65			
	2.2.2 Dimensión del Entorno	66			
	2.2.3 Dimensión del Edificio	66			
	2.2.4 Dimensión Público-privada	67			
	2.2.5 Dimensión Intermedia	68			
	2.3 MÉTODO E INSTRUMENTO	68			
	2.3.1 Proceso metodológico	68			
	2.3.2 Instrumento de análisis	71			
	2.4 ESQUEMA DE SÍNTESIS	80			
3	ANÁLISIS DE CASOS Y APLICACIÓN	83			
	3.1 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE CASOS	83			
	3.1.1 Aproximación a la oportunidad de revitalización	84			
	3.2 INSTRUMENTO APLICADO A LA SELECCIÓN DE CASOS	90			
	3.2.1 Oportunidad de revitalización	90			
	3.2.2 Actuaciones de rehabilitación	97			
	3.2.3 Resultados generales	104			
	3.3 INSTRUMENTO APLICADO A CASO ESPECÍFICO	116			
	3.3.1 El Internado	117			
	3.3.2 Aplicación del instrumento	125			
	3.3.3 Resultados específicos	128			
	3.4 ESQUEMA DE SÍNTESIS	132			
	CONCLUSIONES	135			
	BIBLIOGRAFÍA	139			
	ANEXOS	143			



Fig. 0  
Vista de Edificio "Din 399" (Cerro Panteón, Valparaíso). Proyecto de rehabilitación arquitectónica (2013-2014) del arquitecto Joaquín Velasco. Fuente: Fotografía del autor.

## INTRODUCCIÓN



Fig. 1  
Portada de las Actas del II Congreso Iberoamericano redfundamentos en Madrid (Redfundamentos, 2019).



Fig. 2  
Portada de la revista Arquitecturas del Sur, Vol. 36, n°54 (UBB, 2018)

La presente investigación tiene como principal tema de estudio el análisis de la 'rehabilitación arquitectónica como oportunidad de revitalización urbana'. La rehabilitación arquitectónica actúa, principalmente, sobre el espacio privado, mientras que la revitalización es un efecto que se relaciona con el espacio público. Por lo tanto, la oportunidad se ve reflejada en la rehabilitación de los espacios semiprivados para revitalizar los espacios semipúblicos.

La rehabilitación arquitectónica como oportunidad da cuenta del potencial sostenible de generar nueva actividad en el barrio mediante la conservación o intervención de sus edificios. Además, dependiendo de la tipología del inmueble, es posible realizar intervenciones que integren ambas perspectivas de acción para la comunidad, desde el punto de vista del edificio y de su entorno.

Por ello, la investigación se enmarca en la preexistencia arquitectónica de carácter semipúblico o semiprivado, emplazada en barrios con oportunidad de revitalización, basándose en el desarrollo de un modelo de intervención que establezca acciones en el inmueble que repercutan sobre el entorno público.

Además, es importante mencionar que esta investigación fue parte de dos estudios, el primero llamado "Arquitectura y obsolescencia. Un método integrado de caracterización para el caso de Valparaíso, Chile" el cual fue seleccionado para el II Congreso Iberoamericano redfundamentos en Madrid (Fig. 1) y el segundo lleva por nombre "Uso, desuso y la caracterización de la dimensión intermedia como un potencial de rehabilitación. Tres escalas de aproximación, análisis y diagnóstico para el caso de Valparaíso, Chile" para la revista Arquitecturas del Sur (Fig. 2), ambos en diciembre del 2018. Estos estudios dan cuenta de tres aproximaciones colaborativas para caracterizar la obsolescencia en la dimensión intermedia (Fig. 3). La escala urbana (macro), la escala de los conjuntos habitacionales (meso) y la escala de la vivienda (micro). En este caso, la investigación realizada se enfocó en lo macro, o sea la Escala urbana en la Rehabilitación arquitectónica sostenible.

### PRESENTACIÓN DEL TEMA

Por muchos años, la restauración fue la disciplina más adecuada para llevar a cabo la conservación física de monumentos, pero ha tenido que modificar su rol, surgiendo, así la rehabilitación que interviene el patrimonio construi-

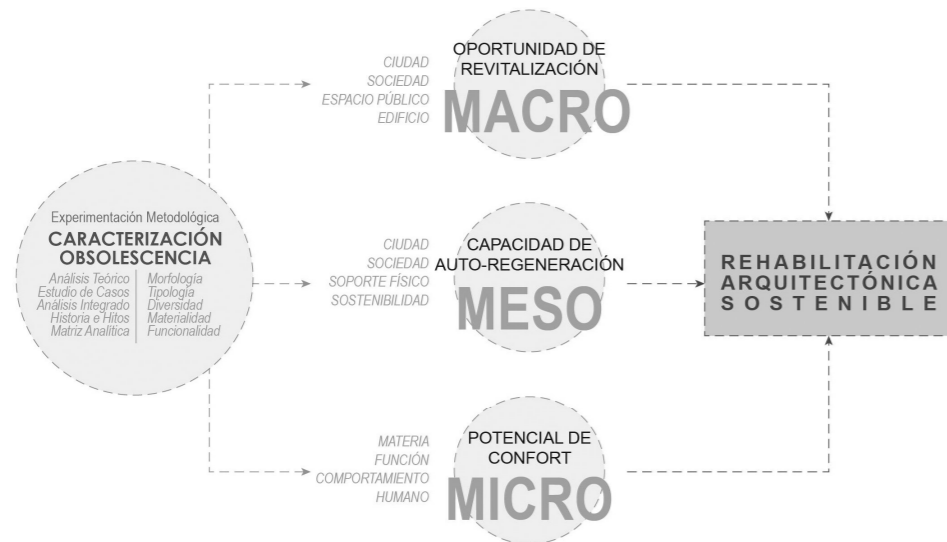


Fig. 3  
Esquema de síntesis de la caracterización de la obsolescencia en múltiples escalas. Fuente: Carrasco *et al.*, 2018.

do sin necesariamente particulares valores históricos, artísticos o simbólicos (Cedeño, 2009). Esto debido a que rehabilitar se define como 'habilitar de nuevo' según la RAE, ya que su fin es volver a adecuar la arquitectura para un determinado uso sea, este el original o no.

Esta disciplina comienza durante la década de 1970 en los centros históricos de las ciudades europeas. Luego, desde la década de 1980 hasta la actualidad, se han financiado diversas instancias políticas y programas de fomento para la rehabilitación urbana, primero sobre áreas históricas y, luego, sobre otro tipo de barrios.

Los centros históricos han sido abandonados por el desarrollo de las ciudades debido a que el crecimiento pericentral y periférico se ha concebido desde una perspectiva cuantitativa, dejando de lado la calidad de los espacios comunes y privados.

El crecimiento de la población contemporánea hace que aumente la demanda de viviendas, servicios, suministros públicos, entre otros, para satisfacer las mínimas condiciones de habitabilidad y la tendencia es que este proceso se lleve a cabo en las periferias de las ciudades o en sectores de riesgo, especialmente, en el caso de las poblaciones de menores ingresos (Winchester, 2006).

Otro problema que resulta de la ciudad segregada es mantener su funcionamiento, el cual depende del transporte horizontal de personas, mercancías, energía y alimentos, el encarecimiento de los traslados y la inversión importante de tiempo, lo que incide en la disminución de la calidad de vida de los habitantes (Fariña, 2013).

Es necesario reducir la actividad constructiva y cambiar la perspectiva hacia lo ya construido. Esto modifica la idea de la rehabilitación hacia una perspectiva más amplia y sostenible, que implica la rehabilitación para recuperar la historia de las ciudades, incluyendo edificios y espacios públicos. Si bien el énfasis de la recuperación se encuentra en los edificios protegidos, también es relevante la rehabilitación de otras tipologías arquitectónicas.

Esta medida lleva a un mejoramiento de la imagen del lugar y la renovación de la calidad de vida, devolviéndole la identidad y dinamizando la ocupación de los edificios y espacios abandonados mediante la regeneración urbana.

La regeneración, al igual que la rehabilitación, son conceptos que están relacionados a acciones de transformación, pero enfocados en diferentes escalas. La regeneración incluye intervenciones a escala del espacio público, mientras que la rehabilitación actúa a escala de edificio y, a veces del entorno. No obstante, la revitalización es un efecto que surge a raíz de estas intervenciones.

Existen aspectos de la arquitectura que contribuyen a la vida pública del espacio urbano, o sea, a la revitalización. Este efecto ocurre tanto desde la pre-existencia como desde la rehabilitación de estos espacios arquitectónicos y urbanos, agregando niveles de privacidad entre el ámbito público y el ámbito privado, los que dan cabida a una gradiente espacio-social denominada "dimensión intermedia", lugar donde se presenta la 'oportunidad de revitalización'.

Este concepto consiste en que, tanto el edificio como el entorno, pueden tener condiciones que potencien su uso y el desarrollo sostenible del lugar, pero su actividad solo se puede visibilizar hasta que se rehabilita el espacio.

La vitalidad de un entorno construido radica en la capacidad que este tenga de proveer a sus usuarios la posibilidad de elección (Bentley *et al.*, 1999). Por lo tanto, la revitalización entrega mayores oportunidades de utilizar los edificios como sus alrededores, no obstante, para ello, estos lugares deben ser más receptivos, atrayendo al encuentro social.

Al respecto, Valparaíso ha tenido un paulatino proceso de obsolescencia, que, actualmente, se consolida en varios sectores de la ciudad. Las causas se deben a diversos factores, como la apertura del Canal de Panamá, el desarrollo del Puerto de San Antonio, la migración de clases acomodadas hacia Viña del Mar y Santiago y la reocupación de estas mismas viviendas por sectores socioeconómicos de recursos limitados con necesidades más urgentes que mantener o remodelar los inmuebles.

Tras la inscripción del Centro Histórico de Valparaíso como Patrimonio Mundial por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) el 2003, cuyo territorio abarca una pequeña porción de la ciudad, se han implementado acciones para el mejoramiento y mantenimiento del patrimonio. El modelo impulsado en la ciudad ha alentado el compromiso de los agentes económicos para invertir en el reciclaje con fines comerciales, a través de la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), o habitacionales, mediante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

Así mismo, el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV) ha insistido en la rehabilitación de proyectos emblemáticos, como el Mercado Puerto, la Ex Cárcel o la repavimentación de los cerros Concepción y Alegre, como una manera de producir efectos de encadenamiento con iniciativas privadas. En la práctica, el esfuerzo público desplegado en torno a la rehabilitación de bienes culturales, con fines no comerciales, ha sido impulsado, en el último tiempo, por la recuperación de los ascensores, conformando un sistema integrado de un medio de transporte vigente que representa un patrimonio industrial vivo y único en el mundo (Andueza, 2010).

Si bien se ha fomentado la iniciativa privada mediante rehabilitaciones de edificios o se han implementado programas de mejoramiento y gestión, todavía se identifican sectores completos en estado de obsolescencia, como el Barrio Puerto.

En otros fragmentos aledaños a dicho sector, como El Almendral, el abandono de inmuebles, la falta de mantenimiento y la saturación del comercio informal en los espacios públicos, entre otros factores, han potenciado el deterioro a escala de barrio. Por ello, se aboga por la rehabilitación de las preexistencias, por la actualización programática y por el fomento de la actuación sostenible desde la arquitectura, ya que la percepción de ruina debe cambiarse por una cultura que aprenda a cuidar y rehabilitar las edificaciones para llegar a un auténtico proceso de revitalización urbana.

## ESTADO DEL ARTE

En los últimos años, en el debate académico, se ha intentado relacionar la arquitectura y el urbanismo a través de la rehabilitación y se afirma que esta no debe actuar solo para los edificios, sino que debe incluir el entorno urbano

(Yagüe, 2010). Se entiende que la rehabilitación debe verse desde lo arquitectónico y lo urbano y no de manera diferenciada, ya que el entorno urbano cada vez más es entendido como una prolongación del espacio privado habitado (Fariña, 2013).

Fariña (2013) llama a poner atención en la ciudad segregada, abordando la rehabilitación arquitectónica como medida de regeneración urbana.

Segado y Espinosa (2015) han cuestionado cómo se ha venido desarrollando la disciplina de la rehabilitación arquitectónica en los barrios deteriorados. Señalan que los métodos de desarrollo urbano aplicados hasta la fecha ya no consiguen dar respuesta a los problemas surgidos en las ciudades y que, por ello, resulta necesario buscar nuevos métodos para la recuperación del pulso vital de los barrios.

En su artículo, los autores analizan siete ejemplos de rehabilitación en Europa y los comparan con diversas teorías de regeneración urbana. Si bien el artículo no concluye con una nueva propuesta de rehabilitación, sí establece una serie de conceptos que son claves para la revitalización de un barrio, como lo es la diversidad social, la calidad de los espacios públicos y la salvaguarda del patrimonio construido.

Así mismo, Bentley *et al.* (1999) profundizan en los conceptos que sostienen la 'vitalidad' de los lugares, elaborando un sistema de fichas de análisis para las distintas escalas de proyecto. Aunque su estudio está enfocado en el diseño de nuevos proyectos, estos conceptos están pensados precisamente para revitalizar los entornos desde la perspectiva de la arquitectura y el urbanismo.

Últimamente, ya podemos encontrar menciones a la rehabilitación arquitectónica en los textos relacionados con sostenibilidad. La publicación de Carroquino (2017) es una de las que más se acerca al tema de esta investigación, debido a que plantea la rehabilitación de edificaciones sin uso para responder a las necesidades del entorno, ocupando como objeto de estudio los vacíos arquitectónicos de los sectores vulnerables de la ciudad de Zaragoza en España. Sin embargo, su estudio está limitado a identificar los edificios sin uso y no incluye una propuesta de intervención.

Además, para este estudio, es muy relevante la metodología de PPS (*Project for Public Spaces*), ya que promueve realizar los cambios desde la escala más pequeña. La propuesta de PPS para entregar vida a los espacios exteriores se llama 'El poder de 10'. Esta se relaciona con ofrecer al menos 10 cosas que hacer o 10 razones para permanecer en un lugar, generando actividad pública para revitalizar, desde la escala más pequeña, y poder lograr cosas más grandes.

La rehabilitación arquitectónica, como estrategia de revitalización urbana, es una afirmación que se ha expuesto desde principios de este siglo, principalmente, en investigaciones asociadas a la puesta en valor de infraestructuras obsoletas, como es el caso del patrimonio industrial español. Redondo (2011) pone en jaque la revitalización en las zonas donde se han rehabilitado edificios patrimoniales mediante el estudio de inmuebles industriales con carácter patrimonial.

La autora reconoce las variables que influyen en el diseño del edificio y el espacio urbano resultante de tal intervención, con la finalidad de valorar, de forma objetiva, el efecto real que la recuperación de edificios tiene sobre la revitalización del entorno. Realiza un análisis tanto físico como de la percepción que las personas tienen respecto al lugar y resume gran parte de los conceptos y teorías ya estudiadas. No obstante, la metodología propuesta es más bien cualitativa y algunos términos se manifiestan de forma más imprecisa en el contexto. Por esto, es importante evidenciar, de manera concreta qué se está evaluando y cómo se está midiendo.

En el contexto nacional, también se ha estudiado dicha hipótesis en el patrimonio industrial, aseverando que la actualización de su uso y funciones revitaliza la ciudad (Valenzuela y Pizzi, 2008), incluso, concluyendo que,

cuando se mejoran edificios y espacios abandonados, el área de inmediato es visualmente más atractiva, lo que modifica la imagen del lugar y diversifica la economía (Pérez Bustamante, 2003).

La rehabilitación arquitectónica cada vez toma un sentido más amplio y ya no se concentra solo a nivel del edificio, sino que tiene una implicancia directa con el entorno. Pero ¿qué proyectos han logrado esta sinergia entre el interior y el exterior de edificios en desuso?, ¿cuáles han podido ser un aporte al contexto próximo sin generar murallas o darle la espalda al lugar?

La relación entre la rehabilitación arquitectónica de edificios en desuso con la revitalización urbana del área en la cual se localiza aún tiene pocos referentes. Bajo esta premisa, es importante analizar mediante qué parámetros la rehabilitación arquitectónica potencia a su entorno, generando nuevas oportunidades a su alrededor.

Por lo tanto, se observa la pertinencia de investigar estrategias para identificar necesidades, oportunidades y dificultades a considerar en la rehabilitación arquitectónica de preexistencias, para analizar su respuesta a la demanda del entorno urbano, en este caso, el barrio, con el objeto de aprovechar la reutilización de edificios para su revitalización como medida sostenible.

Algunas de las preguntas a responder en esta investigación son:

- o ¿Es posible detectar en un inmueble su capacidad de contribuir a la revitalización urbana?
- o ¿Cuáles son las estrategias de rehabilitación arquitectónica que permiten revitalizar el entorno?
- o ¿Dónde están las oportunidades y debilidades de esta relación?

## HIPÓTESIS

De antemano, se presume que existen unas condiciones en lo preexistente que permiten reconocer la 'oportunidad de revitalización' del entorno, las que pueden ser consideradas en el proyecto de rehabilitación arquitectónica. En el caso de Valparaíso, los edificios con espacios semipúblicos y semiprivados<sup>1</sup>, cercanos a elementos urbanos clave<sup>2</sup>, son un motor de potenciales rehabilitaciones del sector.

Cuando la ciudad funciona como sistema, cualquier intervención realizada en alguna de las tres escalas (edificio, entorno o barrio) tendrá un impacto en cada una de ellas.

La rehabilitación arquitectónica enfocada en la revitalización del entorno dependerá del tipo de deterioro que tenga el lugar. En caso de abandono, se requerirá de un programa que atraiga habitantes, mientras que, frente a la falta de actividad en el entorno, se requerirá de un equipamiento que facilite el encuentro entre los habitantes, como programas culturales o de ocio.

## OBJETIVOS

El objetivo general de la investigación es elaborar un instrumento de análisis para contribuir en el reconocimiento de las condiciones en lo preexistente que revitalizan el entorno y las oportunidades de actuación en la rehabilitación arquitectónica de la ciudad de Valparaíso.

En cuanto a los objetivos específicos, estos están relacionados con:

- o Definir las variables de análisis que permitan evaluar las estrategias adecuadas de rehabilitación y revitalización.
- o Analizar casos consolidados de rehabilitación arquitectónica para identificar variantes e invariantes.
- o Desarrollar instrumentos específicos para la detección de oportunidades de actualización que se puedan aplicar en la recuperación de edificios obsoletos para la revitalización de su entorno cercano.

1. En el apartado 2.2.4 se desarrollan los conceptos de espacio público, espacio semipúblico, espacio semiprivado y espacio privado.

2. Los elementos clave se desarrollan en el punto 2.1.3 de la investigación. En este apartado se define la variable de revitalización Legibilidad.

## METODOLOGÍA

Es importante dejar en claro que esta investigación es de carácter exploratorio, ya que se abre un campo en la documentación del tema en cuestión y en el diseño de herramientas que faciliten la identificación de una estrategia adecuada para la rehabilitación arquitectónica vinculada a la revitalización urbana aplicada al caso de Valparaíso.

La investigación se llevó a cabo mediante el estudio de casos analizados cualitativa y comparativamente. Estos permitieron limitar y especificar el estudio, evaluando en la investigación el grado de revitalización que ejercen edificios preexistentes de carácter semipúblico o semiprivado en Valparaíso.

La presente tesis aborda una metodología mixta que comprende una investigación conceptual y teórica para incorporar los términos y estrategias principales a utilizar dentro del campo de estudio. Por otra parte, existe una investigación mediante el estudio de casos, en el que se analizan ejemplos de rehabilitación arquitectónica y su relación directa o indirecta con la revitalización urbana.

Inicialmente, se desarrolló un proceso de documentación de antecedentes mediante artículos y libros relacionados a los temas generales y específicos en bibliotecas universitarias, tanto de manera análoga como digital. En base a este material, se describieron y clasificaron las formas de abordar los conceptos de rehabilitación, revitalización y barrio, junto a otros términos de carácter secundario. Esta recopilación permitió identificar y contextualizar los métodos y estrategias arquitectónicas y urbanas adecuadas para el objetivo de esta investigación.

A continuación, se describen con mayor precisión las etapas de la metodología utilizada (ver Fig. 4):

### Parte I – Construcción del marco teórico

o Marco teórico: definición de conceptos generales necesarios para la comprensión de la rehabilitación arquitectónica, la revitalización urbana y el barrio; antecedentes históricos que contextualizan desde sus orígenes hasta el estado actual a nivel internacional y local; explicación y estado del arte de las acciones que se llevan a la práctica en la rehabilitación arquitectónica de edificios en obsolescencia. Todo se desarrolló por medio de una revisión bibliográfica de libros y artículos publicados, revistas, documentos y publicaciones en línea con información competente para la investigación.

o Determinación de variables de análisis: determinación de variables de análisis enfocadas en la rehabilitación arquitectónica. Así se pudo tener una base conceptual clara para someter a estudio los casos elegidos de rehabilitaciones ejecutadas. El análisis se llevó a cabo por medio de una comprensión de estrategias y objetivos de la relación entre rehabilitación arquitectónica y revitalización urbana a nivel teórico.

### Parte II – Construcción del sistema de análisis

o Sistematización de los elementos de análisis: luego de obtenidas las variables de análisis, es necesario definir y organizar cada uno de los elementos. Dentro de ello, se requirió establecer las dimensiones, junto con sus aspectos especialmente relacionados y característicos para cada una de ellas. Se diseñó un prototipo de herramienta de análisis adaptado a una escala arquitectónica con la relación entre los conceptos de revitalización y las dimensiones de actuación, a través de esquemas y fichas que permitieron la presentación de cada uno de los puntos, además de una pauta de evaluación mediante las variables escogidas.

### Parte III – Evaluación y adaptación al caso local (Valparaíso)

o Estudio de casos: recopilación de información existente para el análisis de los casos seleccionados, mediante el diseño metodológico que permitió

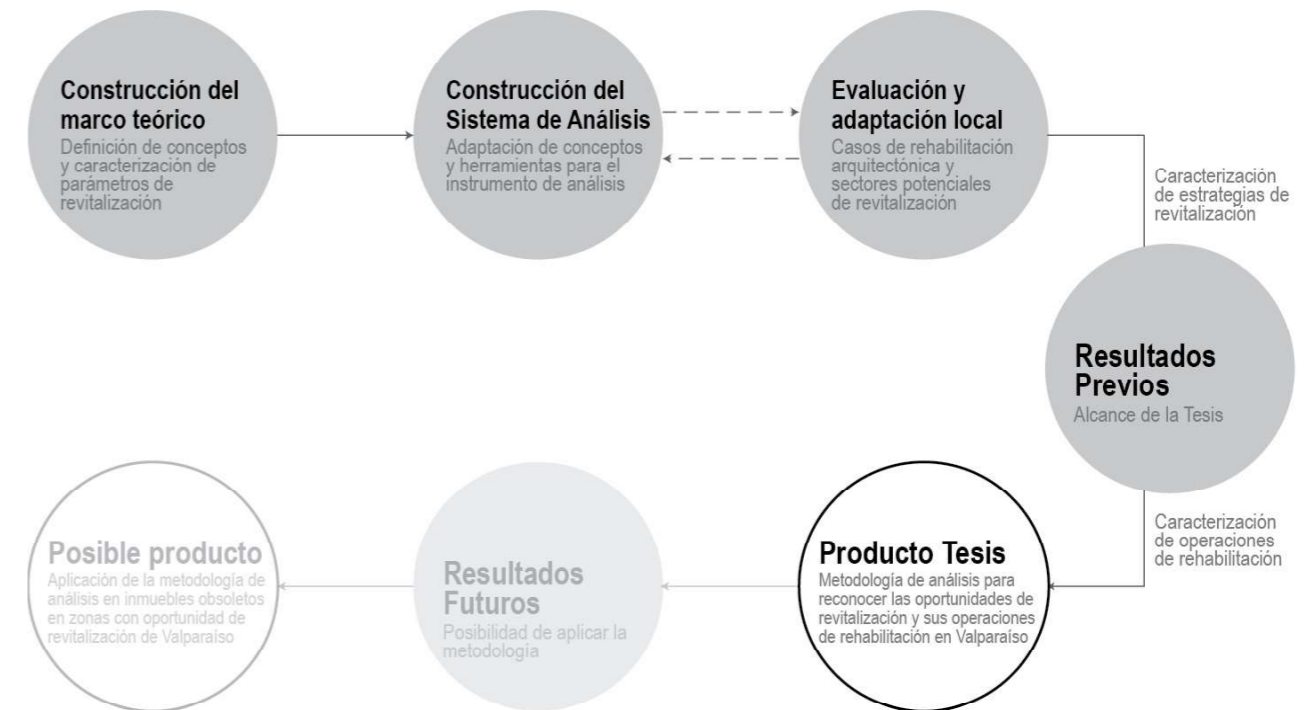


Fig. 4  
Esquema metodológico de la investigación. Fuente: Elaboración del autor.

relacionar parámetros de revitalización urbana a rehabilitación arquitectónica en dos etapas de estudio: un estudio preliminar de casos, de edificios rehabilitados, con funciones de carácter semipúblico y semiprivado, para estudiar el grado de revitalización del entorno en el contexto local, Valparaíso; y una segunda etapa, ya sabiendo el grado de revitalización que proyecta el edificio, en el que se identificaron las operaciones de rehabilitación que potencian los distintos aspectos de la revitalización. Para acotar el campo de estudio, se seleccionó una muestra de casos con antecedentes e información necesaria.

### Parte IV – Resultados

o Análisis e interpretación de resultados: a partir del estudio de los casos, se realizó un análisis de los resultados obtenidos bajo la acción de las variables determinadas en la Parte I, con el fin de identificar de qué manera la acción rehabilitadora existente o propuesta plantea ciertas estrategias de intervención arquitectónica para la revitalización del entorno urbano.

o Conclusiones propositivas: a partir de la experiencia estudiada, se buscó caracterizar la obsolescencia y las estrategias para revertirla, patrones y relaciones, a través de la rehabilitación forma/función de la arquitectura, que pueden ser aplicadas en la rehabilitación de otros casos en contextos similares.

En vista que el alcance de la tesis es generar la 'metodología de análisis de la oportunidad de revitalización', la cual requirió una adaptación de herramientas existentes y su debido ajuste a través de casos rehabilitados, es que la aplicación sobre casos obsoletos queda como trabajo futuro, ya que compete un nuevo análisis con otros casos de estudio.

Esta tesis pretende entregar un diagnóstico de oportunidades de rehabilitación en Valparaíso, pero, debido a que el tema ha sido poco explorado en el contexto nacional, los criterios de selección de casos no pretenden ser restrictivos, solo enmarcan el enfoque investigativo.

En resumen, lo que se busca en los casos de estudio es identificar un patrón operativo para su posible comparación. Esto en función del tipo de deterioro del barrio o las distintas necesidades del entorno.



Fig. 0  
Vista del Ascensor Reina Victoria (Cerro Alegre, Valparaíso). Proyecto de rehabilitación arquitectónica (2012) del PRDUV. Fuente: Fotografía del autor.

## 1. MARCO TEÓRICO

En este capítulo, se presentarán los conceptos generales que son necesarios definir para facilitar la comprensión de la hipótesis<sup>1</sup> planteada, específicamente, los conceptos de rehabilitación, revitalización, la oportunidad de revitalización y su relación con la rehabilitación, para finalizar con algunos ejemplos de rehabilitaciones, tanto de áreas completas, como de edificios en estado de obsolescencia<sup>2</sup>.

Por muchos años, la restauración fue la disciplina más apropiada para la conservación de monumentos, muebles e inmuebles, pero su rol se ha ampliado a lo largo del tiempo hasta el punto de surgir otro concepto, la rehabilitación. Este tiene un significado más global e intermedio entre las disciplinas de patrimonio y sostenibilidad.

Cabe recordar que la conservación sigue siendo dirigida a monumentos protegidos, no obstante, se establecen consensos para su mantenimiento y restauración. Sin embargo, el concepto de patrimonio ha variado, ampliando el espectro de la conservación.

La rehabilitación es un proceso de reutilización, por eso se entiende que esté ligada a la sostenibilidad, conservando o modificando el uso anterior del espacio, independiente de su valor patrimonial, más bien por su potencial de mejorar el hábitat al ser sometido a intervenciones funcionales o físicas, tanto para la arquitectura preexistente como para las áreas urbanas. Por lo tanto, se distingue entre rehabilitación patrimonial, arquitectónica y urbana.

Por otro lado, la revitalización implica mejorar la calidad de los espacios de la ciudad y la salvaguarda de los edificios, entendiéndola como un sistema, cuyo objetivo es volver a la ciudad viva, en la que los espacios interiores de los edificios se complementan con las zonas exteriores y los espacios públicos utilizables.

Cuando un edificio se encuentra en desuso, su entorno se ve directamente afectado, disminuyendo la vida social a su alrededor. Sin embargo, existen condiciones de la arquitectura que contribuyen a la revitalización del entorno público, pero no es sino hasta que se habilita que es posible visibilizar su actividad. A este concepto se le denomina “oportunidad de revitalización”.

Finalmente, el capítulo presenta algunos ejemplos internacionales y nacionales de rehabilitación, tanto de áreas urbanas como de edificios en desuso. En estos ejemplos, la rehabilitación se presenta en diferentes grados de intervención y distintas dimensiones de actuación.

1. Como se ha mencionado anteriormente, la hipótesis formulada indica que existen unas condiciones en lo preexistente que permiten reconocer la ‘oportunidad de revitalización’ del entorno, las que pueden ser consideradas en el proyecto de rehabilitación arquitectónica. En el caso de Valparaíso, los edificios con espacios semipúblicos y semiprivados cercanos a elementos urbanos clave son un motor de potenciales rehabilitaciones del sector.

2. La obsolescencia es un problema de incompatibilidad entre función primitiva de un espacio y las demandas presentes. Dicho antagonismo se puede ampliar al campo tecnológico —los materiales y el deterioro físico—, económico —la gestión, la disfuncionalidad y la sostenibilidad en el tiempo— y cultural —la devaluación cultural y la pérdida de significado social— (Calduch, 2009).

## 1.1 REHABILITACIÓN

En el sentido más literal de la palabra, rehabilitar se define como: “habilitar de nuevo” según la RAE, independiente de que esta nueva adaptación sea la original o no, ya que su fin es restablecer la funcionalidad, en este caso, de la arquitectura y de los edificios en estado de obsolescencia.

Por muchos años, la restauración fue la disciplina más adecuada para llevar a cabo la conservación física de monumentos, muebles e inmuebles, pero, en la actualidad, su rol se ha tenido que modificar, llegando a establecer otra disciplina, la rehabilitación, la cual interviene los inmuebles preexistentes para su reutilización y no necesariamente por valores patrimoniales.

### 1.1.1 REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

En el siguiente apartado, se revisan algunos enfoques de las cartas internacionales de conservación del patrimonio que reúnen la evolución del objeto a conservar y cómo este se vincula con el entorno. Estas cartas son escritas por importantes especialistas de la restauración de monumentos a fin de establecer los principios comunes que deben presidir la conservación y la restauración.

Para este análisis, se utilizó la Carta de Venecia (ICOMOS, 1964), la Declaración de Ámsterdam (Consejo de Europa, 1975), la Carta de Washington (ICOMOS, 1987) y la Carta de Cracovia (UNESCO, 2000), ya que todas ellas relacionan la conservación de edificios con el entorno urbano.

La Carta de Venecia (ICOMOS, 1964) es la primera en establecer los principios de la conservación y restauración, pero las limita a los monumentos y sitios históricos, ya sean edificios aislados, conjuntos urbanos o rurales, grandes creaciones u obras modestas con significación cultural. Por otro lado, la Carta de Cracovia (UNESCO, 2000) amplía estos principios al patrimonio construido como el arqueológico, edificios históricos, monumentos, decoración arquitectónica, ciudades históricas, los paisajes, y materiales o técnicas tradicionales.

En los cuatro documentos, se ocupa el término de conservación, el que, según la Carta de Cracovia (UNESCO, 2000), incluye diferentes tipos de intervenciones como son el control medioambiental, mantenimiento, reparación, restauración, renovación y rehabilitación. Sin embargo, se ocupa el término rehabilitación cuando se hace referencia a objetivos que vinculan al entorno, ya sea físico, social o económico.

En el Art. 5 de la Carta de Venecia (ICOMOS, 1964) se menciona que incorporar una función útil para la sociedad en el monumento es beneficioso para la conservación de este, sin alterar el orden o decoración. Este artículo es el único que menciona el entorno en la carta, en este caso, la sociedad. Sin embargo, se menciona desde el punto de vista de la conservación del edificio y no de su impacto sobre el contexto físico y social.

La Declaración de Ámsterdam (Consejo de Europa, 1975) considera que la rehabilitación no debiera cambiar la composición social de los residentes y que rehabilitar las viviendas ayuda a reducir el crecimiento de las ciudades disminuyendo los movimientos de la población. Además, no es una práctica más costosa, necesariamente, ya que se tienen que tomar en cuenta los beneficios sociales. Por estas razones, la declaración no pone énfasis en restaurar unos pocos edificios, sino que se enfoca en que esta práctica sirva para rehabilitar áreas enteras mediante el interés y la participación de las personas.

Del mismo modo, la Carta de Washington (ICOMOS, 1987) menciona el concepto conservación desde el punto de vista de la planificación territorial. La carta dice que las nuevas funciones deben ser compatibles con el carácter, vocación y estructura de las áreas urbanas históricas, además la mejora del hábitat debe ser uno de los objetivos básicos de la conservación.

Finalmente, en la Carta de Cracovia (UNESCO, 2000) solo se alude al entorno urbano cuando habla de la conservación de ciudades y paisajes, mencionando que las intervenciones deben tomar en cuenta el conjunto como parte de un territorio y el paisaje debe establecer vínculos con el medio ambiente construido.

De acuerdo con lo expuesto, las cartas de conservación del patrimonio todavía no son directas en mencionar y definir la rehabilitación arquitectónica y menos toda como una estrategia de revitalización de áreas urbanas. No obstante, de manera indirecta, la Declaración de Ámsterdam (Consejo de Europa, 1975) y la Carta de Washington (ICOMOS, 1987) sí insinúan la importancia de una visión integral en la rehabilitación.

La primera, intenta recuperar la dimensión humana, los espacios circundantes, la interacción de funciones y la dimensión social y cultural, mientras que la otra establece que el hábitat es uno de los objetivos básicos de la conservación, esta visión más integral también se ve mencionado en los Principios de la Valeta (ICOMOS, 2011), donde actualizan los enfoques considerando la Carta de Washington (ICOMOS, 1987) y la Carta de Nairobi (UNESCO, 1976). Por lo tanto, aunque no se menciona de forma directa la rehabilitación ni la revitalización, sí existe un énfasis en la integración de las escalas de intervención.

### 1.1.2 REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA

En primera instancia, este apartado presentará la diferencia que existe entre los conceptos de restauración y rehabilitación relativos al campo de la arquitectura. Por una parte, la restauración arquitectónica es una intervención dirigida sobre un bien patrimonial, cuyo objeto es la conservación de su autenticidad y su apropiación por la comunidad (UNESCO, 2000). Por otro lado, la rehabilitación arquitectónica es un proceso de reutilización, conservando o modificando su anterior uso (Chacón y Valero, 2009), con la finalidad de prolongar su vida útil, propiciar una mejor habitabilidad y disminuir el consumo de energía sin perder de vista el resguardo a su valor patrimonial, histórico o social. Éste último concepto es el que se profundizará en los siguientes párrafos, por su carácter flexible y transformador.

La puesta en valor del patrimonio material es el primer paso para evitar la destrucción de construcciones menores, anónimas, prosaicas y que tienen un enorme potencial de reutilización (Lillo, 2010). No obstante, esta categoría de inmuebles no valorados carece de leyes para su protección y conservación, por lo que queda en segundo plano la rehabilitación de estas construcciones para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Bajo este contexto, es más conveniente adoptar la disciplina de la rehabilitación para la conservación del patrimonio edificado, debido a los presupuestos y tiempos limitados con los que se cuenta en la mayoría de las veces, por el tipo de materiales de construcción y la mano de obra disponible en el mercado. Además, la restauración requiere de una investigación histórica exhaustiva, la que, muchas veces, no es posible de realizar, ya sea por los tiempos, los presupuestos o la falta de información (Cedeño, 2009).

También es muy común que al leer sobre rehabilitación se crucen los términos reciclaje y reutilización. Esto sucede, porque, en los últimos años, la rehabilitación ya no es solo una medida para la conservación de monumentos y esculturas, intervenciones principalmente para fines culturales, sino que cada vez más se acerca a la vereda de la sostenibilidad. Por esto, constantemente se compara con los otros términos.

Cedeño (2009) menciona que la rehabilitación y la reutilización son acciones que forman parte del mismo proceso. La rehabilitación está enfocada en operaciones físicas para mejorar el inmueble, mientras que la reutilización es la definición del programa de uso. Del mismo modo, Lillo (2010) coincide en que la rehabilitación incluye una actuación material y que la reutilización

no necesariamente. Sin duda alguna, mejorar el inmueble implica adecuarlo para sus ocupantes, por ende, su objetivo alude tanto el ámbito físico como al social.

De igual modo, la reutilización constituye una capa adicional de significado cultural que puede enriquecer y dar complejidad a la historia y a los patrimonios locales. Lillo (2010) propone siete principios para la reutilización de edificios e infraestructura obsoleta, los que si bien se enfocan, principalmente, en la refuncionalidad de los espacios, son el primer paso hacia una rehabilitación. A continuación, se presenta un resumen de su propuesta:

1. Economía: el proceso de reciclaje arquitectónico debe movilizar menores recursos que los necesarios para la reposición.
2. Reprogramación: cualquier construcción es susceptible de ser reutilizada para funciones muy diversas, siempre que se relativicen principios como tipología, función, lenguaje, entre otros.
3. Temporalidad: cualquier obra está por definición siempre inacabada o en proceso. Cualquier estado intermedio es provisional. Cualquier obra es siempre susceptible de modificación.
4. Incertidumbre: el proyecto de reciclaje de arquitectura debe asumir un cierto nivel de incertidumbre en sus objetivos, pues las condiciones son cambiantes y dependen de múltiples factores.
5. Amnistía: no es posible someter las edificaciones a reciclar a los nuevos marcos legislativos con carácter retroactivo. Se debe establecer, desde la normativa, condiciones para la no aplicación o aplicación reducida o parcial de la normativa dependiendo no solo de la antigüedad, sino de otros factores, como el contexto, el programa, presupuesto, entre otros.
6. Desmaterialización: el reciclaje arquitectónico se constituye como una superposición programática y (no necesariamente) material sobre la preexistencia. Presupone una acción mínima desde el punto de vista de la materialidad.
7. Proximidad: utilización de tecnologías cercanas, baratas, que favorecen el uso de materiales locales que habitualmente presuponen un menor consumo energético por transporte, una mejor adaptación climática y la existencia de conocimiento tecnológico local.

En síntesis, la rehabilitación arquitectónica es habilitar edificios para una nueva actividad y comúnmente se ha llevado a cabo desde la puesta en valor del patrimonio protegido. No obstante, en el último tiempo, se ha incorporado el reciclaje de edificios e, incluso, zonas urbanas en estado de obsolescencia.

Por lo general, la rehabilitación es pensada de manera aislada, independiente de la escala sobre la que actúe, con poca influencia en su entorno cercano. De igual manera, sigue siendo un término más global e intermedio entre las disciplinas de patrimonio y sostenibilidad, ya que no está involucrado fielmente a ninguno en particular.

Para fines operativos, en esta investigación se utilizará el término rehabilitación para cualquier acción que implique restauración o reutilización del objeto arquitectónico, independiente de su valor patrimonial, más bien por su potencial de mejorar el hábitat al ser sometido a estas acciones.

### 1.1.3 REHABILITACIÓN URBANA

La protección de las áreas históricas surge en Latinoamérica en los años treinta. Sin embargo, los proyectos de rehabilitación arquitectónica se comienzan a gestionar, planificar y ejecutar en Europa, en la década de los setenta, en los centros históricos. Desde la década de 1980 hasta la actualidad, se han venido financiando, desde diversas instancias políticas, programas de fomento de la rehabilitación urbana, primero sobre áreas históricas y, luego, sobre otro tipo de zonas.

Jacobs (1961) pone en jaque al urbanismo de los años sesenta y plantea nuevos principios para la reconstrucción de la ciudad, dando luces de la reha-

bilitación como un medio para mejorar los barrios. Como se ha mencionado anteriormente, en paralelo, se publica en Europa la Carta de Venecia (ICOMOS, 1964) en la que se hace un llamado a la conservación y restauración, específicamente, de los monumentos y sitios declarados patrimonio, solo vistos como testimonios históricos, aun sin vislumbrar el potencial vigorizante hacia el entorno.

Al pasar una década, se crea la Declaración de Ámsterdam (Consejo de Europa, 1975), donde ya se hace alusión a la rehabilitación del patrimonio arquitectónico europeo, pero ahora con una perspectiva más urbana. A raíz de esta nueva mirada hacia la rehabilitación de las ciudades, en Europa se generaron planes de rehabilitación masiva de sus zonas deterioradas por el abandono y el daño provocado por la guerra. Ejemplos de estas intervenciones son las realizadas en Bolonia (Italia), Kreuzberg (Berlín), Le Marais (París) o Fenet y Balat (Estambul). En Latinoamérica, el proceso fue más lento, ya que las políticas adoptadas no lograron el mismo consenso y éxito.

Aunque es difícil de comparar, ya que el nivel de daño sobre las ciudades es muy distinto, la extensión del territorio y la magnitud de las ciudades latinoamericanas hacen que sea más complejo de abordar que en Europa.

El discurso de la calidad de las ciudades y barrios surge debido a la cantidad de poblaciones pericentrales y periféricas segregadas de la ciudad. Así, a principios del año 2000, es cuando aparece la necesidad de incorporar programas de recuperación en las zonas deprimidas.

Carrión (2001) hace una recopilación de cómo ha sido el proceso de la rehabilitación urbana en Latinoamérica y genera un debate de los temas emergentes asociados a la conservación de estos lugares. Rojas (2004; 2009), por su parte, da cuenta de que las rehabilitaciones a nivel urbano se estaban ejecutando también en Latinoamérica.

Como consecuencia del constante crecimiento de las ciudades, se ha investigado bastante sobre cómo ha sido la mejora de la ciudad existente y cómo debiera ser, ya que se ha visto congelada de nuevos proyectos que activen zonas deprimidas. Un ejemplo clave es el propuesto por Lerner (2005), menciona la generación de puntos de encuentro para los habitantes. Igualmente, en su trabajo menciona la segregación de las actividades cotidianas, proponiendo desde intervenciones puntuales a otras más ambiciosas, todas con el fin de 'sanar' las ciudades y hacerlas más eficientes. Sin embargo, no toca el tema de la rehabilitación como un recurso directo.

Por otro lado, Fariña (2013), llama a no poner el enfoque en los centros históricos, sino en la ciudad segregada. Al respecto, plantea los mismos problemas de Lerner (2005), pero sí apuesta por la rehabilitación arquitectónica como medida de regeneración urbana.

La rehabilitación arquitectónica como una acción sostenible para la revitalización de los barrios deteriorados es un tema relativamente reciente y, en la última década, se ha ido incorporando a los planes de mejoramiento de la ciudad existente.

Segado-Vásquez y Espinosa-Muñoz (2015) han cuestionado cómo se ha venido desarrollando la disciplina de la rehabilitación arquitectónica en los barrios deteriorados. Señalan que los métodos de desarrollo urbano aplicados hasta la fecha ya no consiguen dar respuesta a los problemas surgidos en las ciudades y resulta necesario buscar nuevos métodos para la recuperación del pulso vital de los barrios.

Los autores analizan siete ejemplos de rehabilitación en Europa y los comparan con diversas teorías de regeneración urbana. Si bien no concluyen con una nueva propuesta de rehabilitación, establecen una serie de conceptos que son clave para la revitalización de un barrio, como lo es la diversidad social, la calidad de los espacios públicos y la salvaguarda del patrimonio construido.

Actualmente, existen textos que relacionan a la rehabilitación arquitectónica con la sostenibilidad. Ejemplo de ello es el texto de Carroquino (2017).

El argumento de esta publicación está vinculado con dar énfasis a la rehabilitación de edificaciones sin uso y que estas nuevas funciones respondan a las necesidades del entorno. Sin embargo, la investigación concluye en la detección de los vacíos arquitectónicos de la ciudad de Zaragoza, mas no plantea un método para identificar las necesidades del entorno.

En Chile, el tema en cuestión se aborda, principalmente, desde los proyectos y con dos perspectivas. Primero, desde la recuperación de barrios y viviendas y segundo, desde la rehabilitación del patrimonio arquitectónico protegido, ambas muy distantes entre sí. En cuanto a las investigaciones que se han llevado a cabo, en su mayoría, son referentes al Programa 'Quiero mi barrio' y al cómo se hace ciudad, en especial, en la capital del país.

Como conclusión, queda pendiente cómo incorporar el concepto de rehabilitación arquitectónica en las distintas escalas de la ciudad, ya que, habitualmente, se mira con la perspectiva del edificio o del territorio y son escasas las instancias en que se ejecuta bajo una proyección integradora. Por otro lado, solo en los últimos años la rehabilitación de la arquitectura ha sido vista como una forma sostenible de regeneración urbana.

## 1.2 REVITALIZACIÓN

Antes de desarrollar el concepto de revitalización es necesario introducir el término regeneración urbana. La regeneración urbana se presenta en la actualidad como epicentro de una nueva generación de políticas urbanísticas. Aparece con frecuencia confundido o yuxtapuesto con conceptos como rehabilitación, renovación, remodelación, revitalización, reestructuración u otros aplicados a iniciativas y proyectos urbanos muy diversos con el denominador común de referirse a espacios ya urbanizados.

En la mayoría de los programas, proyectos o acciones de regeneración barrial subrayan la importancia que una buena concepción y materialización del espacio público tiene para el éxito de este. En efecto, el espacio público tiene un gran valor para la vida social desde muchos puntos de vista y su diseño puede influir en la economía, en la integración social de sus habitantes, en su salud, entre otros aspectos, junto con poder expresar, a través de su imagen, la capacidad de organización, la cultura o la dinamicidad del barrio (Pozueta, 2008).

Además, otros componentes importantes en la regeneración de espacios públicos son: la participación pública en el diseño del proyecto; la integración del espacio público y su conexión con el exterior; la presencia de áreas verdes; los factores de seguridad; los usuarios vulnerables; la gestión; y el mantenimiento (Pozueta, 2008).

A su vez, la regeneración, al igual que la rehabilitación, son conceptos que están relacionados a acciones de transformación, pero cada uno enfocado a diferentes escalas. No obstante, la revitalización es un efecto que surge a raíz de las diferentes intervenciones de cualquier escala.

La revitalización debería ayudar a la comunicación y conexión entre los ciudadanos a través de una serie de intervenciones o áreas de intervención. Edificios, pero también barrios, calles y plazas son la referencia física en donde se desarrolla la actividad de los ciudadanos. Por lo tanto, se podrían incluir usos alternativos para los edificios y espacios públicos existentes.

El barrio, como unidad territorial, ayuda a construir ciudad, como también es parte de la vida cotidiana de los ciudadanos. Por este vínculo en particular, se utiliza al barrio como instrumento transformador, ya que es el espacio intermedio de las ciudades. La intervención de un barrio implica el mejoramiento de la vivienda, del espacio público y la conexión de este con la ciudad y el entorno, considerando la dimensión socioeconómica para mitigar los problemas sociales, económicos, ambientales y urbanísticos (Monguil, 2010).

A raíz de lo anterior, se utilizará el concepto de revitalización en vez de regeneración. La revitalización incluye a la regeneración en el sentido de me-

jorar la calidad de los espacios de la ciudad y salvaguardar los inmuebles, con el propósito de entender la ciudad como sistema y organismo dinámico y las intervenciones de mejora son enfocadas a los habitantes. Por lo tanto, se decide utilizar revitalizar, en el sentido de dar más fuerza y vida al entorno.

### 1.2.1 REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD

La revitalización tiene directa relación con la vida social, por lo tanto, con los habitantes que utilizan los espacios mediante alguna actividad. Tras esta premisa, Gehl (2004) plantea volver a la ciudad vive: "en la que los espacios interiores de los edificios se complementan con zonas exteriores utilizables y donde los espacios públicos tienen muchas más posibilidades de funcionar bien", es decir, humanizar los espacios. En la Fig. 1, se muestra la portada del libro *La humanización del espacio urbano* de Gehl (2004), en el que donde explica esta visión.

El autor observa la revitalización desde una escala humana, enfocándose en los alrededores de los edificios y los espacios públicos, afirmando que: "un buen marco físico para la vida entre los edificios y las actividades colectivas es, en cualquier circunstancia, una cualidad valiosa e independiente y, quizás, un comienzo" (Gehl, 2004, p. 59).

Algunos parámetros como la distancia, la calidad del recorrido y el medio de transporte, aportan en la conexión entre los individuos y las diversas funciones y son factores importantes para atraer a las personas mediante una mayor accesibilidad, tal como se puede apreciar en el esquema de la Fig. 2, en el cual se muestran algunos de estos parámetros. Además, los lugares de encuentro son potenciados por los espacios públicos, mientras el borde es utilizado como zona de estancia y traspaso.

El borde o contorno de los edificios debe ser dinámico, utilizando fachadas irregulares con relieves, obteniendo apoyos y zonas de estancia para las personas. "Aplicar el principio de las parcelas estrechas y profundas junto con el uso cuidadoso del espacio frontal evita el problema de los 'agujeros' y las 'superficies sobrantes', siempre que los edificios den a las aceras y a los recorridos peatonales." (Gehl, 2004, p. 107). Si al sector se le suma la mezcla y diversidad de funciones, inmediatamente se vuelve más atractivo. Como se puede apreciar, estos parámetros tienen bastante relación con los límites del edificio, por lo tanto, sería posible mejorar las condiciones de revitalización mediante el ajuste de estas zonas.

Como complemento, Lerner (2005) propone mejorar la ciudad mediante acupuntura urbana<sup>3</sup>, considerando tres aspectos centrales como las bases de su estrategia: los catalizadores de cambio, que son aquellos espacios críticos que tienen un potencial de transformación; pequeña escala, proyectos acotados y de bajo costo; y prioridad para los espacios públicos, considerando parques, plazas, terminales y mercados, entre otros.

De esta manera, se potencia la actividad mediante programas de carácter colectivo para generar movimiento en las calles, tanto de día como de noche, consiguiendo zonas más seguras por el simple hecho de estar en constante funcionamiento. La mezcla y diversidad de funciones promueve rellenar los espacios vacíos en la trama urbana mediante un programa temporal, mientras se establece el proyecto futuro.

De esta manera, generar continuidad en las funciones, desde la perspectiva del peatón (Lerner, 2005). Asimismo se debe mencionar que el autor es un asiduo defensor del rescate de los edificios que forman parte de la identidad de un lugar, a través de la conservación e incorporación de nuevas funciones y nuevos puntos de encuentro social.

Ambos autores tratados, si bien toman la revitalización de una manera implícita y a nivel de ciudad, coinciden y son complementarios en varios puntos posibles de llevar a cabo a una escala menor. Por ejemplo, las fachadas dinámicas de Gehl (2004) responden, en algún grado, al relleno de vacíos de

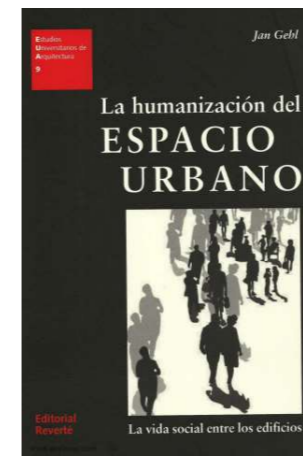


Fig. 1  
Portada del libro *la humanización del espacio urbano* (Gehl, 2004).



Fig. 2  
5 maneras físicas para inhibir o fomentar el contacto visual o auditivo: muros, distancia, velocidad, niveles y orientación. Fuente: Gehl, 2004.

3. Se trata de una teoría de ecologismo urbano que combina el diseño con la filosofía de la tradicional medicina china. Actuaciones rápidas en puntos concretos y con marcadas deficiencias, es lo que caracteriza este concepto. Curitiba (Brasil), Taipei (Taiwán) y Hamar (Noruega), son algunos de los núcleos más destacados en esta materia.

Lerner, ya que ambos apuntan a una continuidad de actividades en los recorridos peatonales, entendiendo la continuidad desde el punto de vista físico y temporal.

Adicionalmente, los autores Segado-Vásquez y Espinosa-Muñoz (2015) hacen una síntesis de los principales aspectos para la recuperación de la vitalidad de los barrios en tres conceptos, los que se relacionan con las medidas ya expuestas: la diversidad social, que evita la creación de guetos; la calidad de los espacios públicos, que favorece las relaciones interpersonales; y la salvaguarda del patrimonio, que mantiene y fortalece la imagen que tenemos de nuestro entorno.

En cuanto a lo social, Gehl (2004) menciona que: “las oportunidades para reunirnos y realizar actividades cotidianas en los espacios públicos de una ciudad o un barrio residencial nos permiten estar entre otras personas, verlas y oír las, así como experimentar cómo otra gente se desenvuelve en diversas situaciones” (Gehl, 2004, p. 23).

En conclusión y de acuerdo a los autores expuestos, para que surja la revitalización en la ciudad es importante generar puntos de encuentro entre las personas, ya sea creando zonas de detención en los espacios públicos o bordes de edificios o establecer lugares con funciones cotidianas.

### 1.2.2 REVITALIZACIÓN DEL BARRIO

Uno de los aspectos más representativos para la revitalización de un barrio es que este sea recorrible a pie, por ende, caminable. No obstante, ¿qué características hacen que un barrio sea caminable? Con el objetivo de identificar los factores que favorecen esta cualidad, Treutel (2015) identificó cinco factores que tienen los barrios caminables: la densidad; la mezcla de uso de suelos; tener tramas urbanas de rejilla; que los edificios estén orientados hacia las personas; y tener manzanas pequeñas con calles angostas. En la Fig. 3, se muestra un ejemplo de dos barrios dentro de una ciudad, uno más caminable y otro menos caminable. En el más caminable, se observa una mezcla en el uso de suelo, trama de rejilla y manzanas pequeñas.

En cuanto a la densidad, la relación entre la cantidad de personas y los lugares de interés que hay en un barrio pueden ser un reflejo de qué tan caminable es un barrio. Esto se explica porque habrá circulación de peatones hacia estos lugares que pueden ser de comercio, colegios, parques, servicios,

Fig. 3  
Tramas urbanas como rejillas. Fuente: Treutel, 2015.

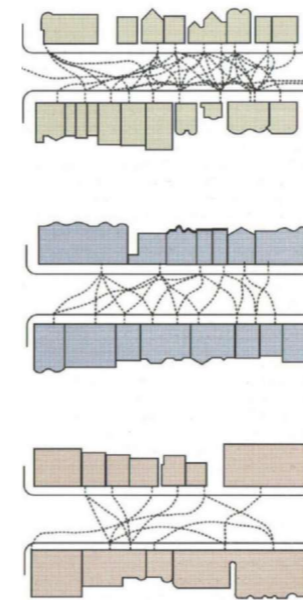
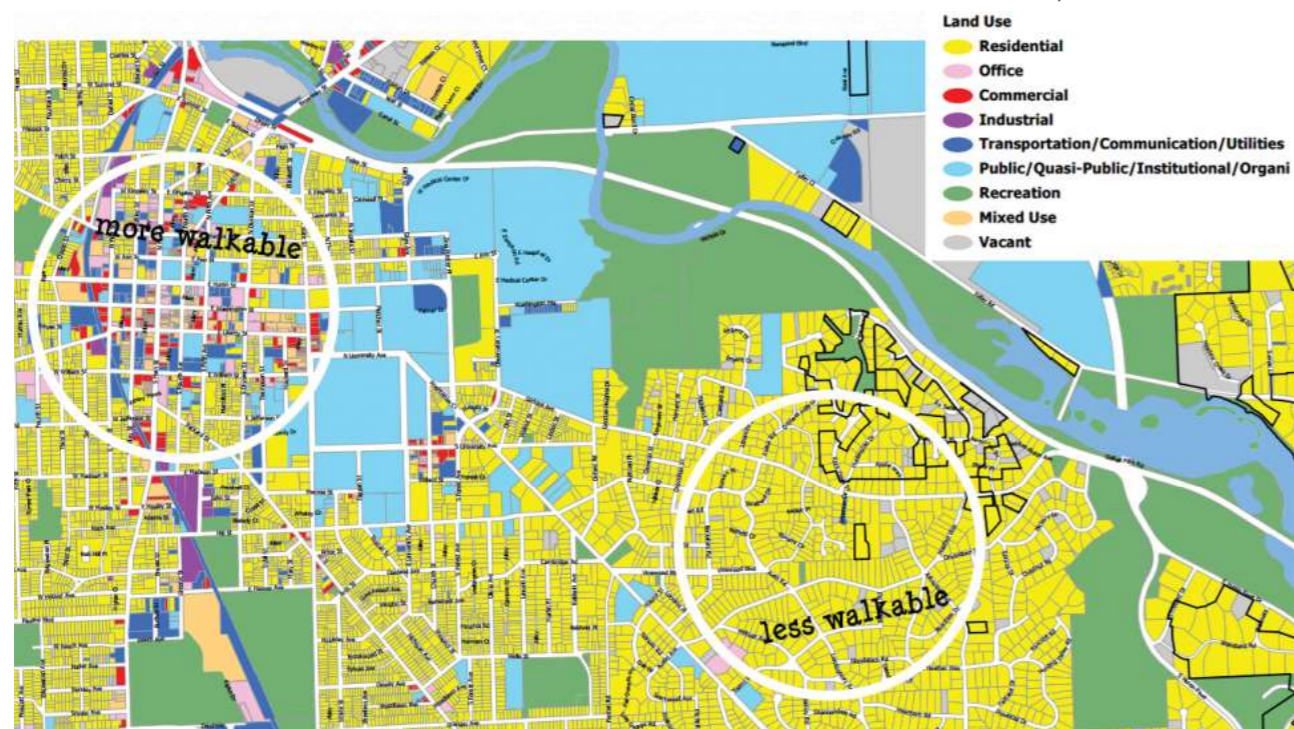


Fig. 4  
La relación entre el ancho de las fachadas y de la calle es inversamente proporcional a las posibilidades de transitar de las personas. Mientras más pequeñas las calles y las fachadas, los espacios serán más caminables. Fuente: Rogers, “Ciudades para un pequeño planeta”, 1997.

etc. En este sentido, Treutel (2015) considera que un barrio es más provechoso cuando hay más personas por kilómetro cuadrado. Sin embargo, también plantea que esto no significa necesariamente que un barrio sea atractivo a pie, si solo alcanza niveles tan altos como los de Manhattan.

El segundo factor es la mezcla de usos y tiene relación con que, si en un barrio hay casas, colegios y tiendas, entre otros lugares, existe una mayor variedad de destinos a los que se puede llegar caminando. Para la autora no solo es importante la cantidad de opciones, sino que estas deben entremezclarse. Al respecto, usa como ejemplo una situación muy común. Cuando vas camino a una reunión y quieres tomar un café antes, lo puedes hacer en un barrio que tiene un uso de suelo permitido para viviendas, comercio y oficinas.

Otro factor son las calles que están diseñadas con 90° en las esquinas, debido a que estas son más fáciles de recorrer por dos motivos. Primero, ofrecen rutas más directas y, segundo, proporcionan más opciones de rutas. A su vez, estos caminos se pueden cambiar cada día, sin tener que aumentar las distancias recorridas. Esto hace referencia a la trama urbana en forma de rejilla.

Por otra parte, la arquitecta indica que la ubicación de un edificio puede favorecer o afectar la transitabilidad de un barrio. En aquellas ciudades que son más caminables, los edificios se caracterizan por estar cerca de la vereda y tener numerosas ventanas que permiten conocer qué está pasando en el interior del edificio. Asimismo, permite que haya ojos en la calle, tal como se propone en la teoría de Jacobs (1961), dándole más seguridad a los peatones durante sus desplazamientos.

Finalmente, el ancho de las calles es una causa muy vinculada al tamaño y la distribución de los edificios; tal como se puede ver en la Fig. 4. Por este motivo, un factor que hace que un barrio sea más caminable es que sus calles sean más angostas, ya que esto las hace más atractivas para caminar. Esto sumado a que los bloques o las manzanas sean pequeñas, para dar una perspectiva poco intimidante mientras se recorre. En cambio, las calles anchas incitan a que los automóviles circulen a mayores velocidades haciendo que cruzarlas sea más riesgoso (Martínez, 2016).

Las conclusiones de Treutel (2015) sobre los barrios caminables no son muy diferentes a los planteamientos ya expuestos sobre la rehabilitación y revitalización de los espacios públicos y ciudades. Esto sucede, ya que las propuestas de mejora de un lugar, sea cual sea su tamaño, conllevan a ciertos conceptos que son atribuibles y adaptables a cualquier escala.

Esta capacidad de transformación del entorno en distintas escalas hace que sea relevante para este estudio la metodología de *Project for Public Spaces* (PPS), ya que promueve generar los cambios desde una escala más pequeña. PPS es una organización neoyorquina, sin fines de lucro, dedicada a ayudar a las personas a crear y mantener espacios públicos que permitan tener comunidades sólidas.

La propuesta de PPS para entregar vida a los espacios exteriores, se llama ‘El poder de 10’ y tiene relación con ofrecer al menos 10 cosas que hacer o 10 razones para permanecer en un lugar, generando actividad pública para revitalizar, desde la escala más pequeña, y poder lograr cosas más grandes.

Para la organización estadounidense, la clave del éxito se reduce en ofrecer una variedad de cosas en un solo lugar, es decir, hacer un lugar más que la suma de sus partes. Ellos señalan, por ejemplo, que una biblioteca en la calle es aún mejor si cuenta con narración de cuentos para niños y exposiciones sobre la historia local o si cuenta con un café cercano, una parada de autobús, un sendero para bicicletas o una heladería. Esto es lo que la mayoría de la gente considera un gran lugar.

Luego postulan que pueden existir barrios con 10 lugares muy buenos. Esto permitiría alcanzar una masa crítica, en la que existirían una serie de destinos para los residentes y los turistas. Así, se podría llegar aún más lejos, aplicando esta idea a escala regional, mediante la vinculación de los pueblos

y ciudades, con grandes espacios públicos y barrios de uso mixto en beneficio de las conexiones.

Esto podría constituir la base de un nuevo paradigma de desarrollo regional. La idea de 'el poder de 10' sugiere que cualquier gran lugar debe ofrecer por lo menos 10 cosas que hacer como, por ejemplo, incluir un lugar para sentarse, zonas de juegos para disfrutar, escuchar música, lugares de comidas, entre otros. Idealmente, se propone que estas actividades sean exclusivas de ese lugar en particular y que, además, sean lo suficientemente interesantes como para que la gente regrese.

La idea fundamental es que no es suficiente tener un gran lugar en un barrio, sino que se necesita un número de ellos para crear una ciudad o pueblo verdaderamente vivo. En este sentido, es insuficiente tener solo un barrio superior en una ciudad que necesita proporcionar a todas las personas oportunidades de acercarse a su casa el placer de la vida en el espacio público. Igualmente, es insuficiente tener una ciudad habitable o una región, sino que se necesita un conjunto de comunidades de interés.

El 'poder de 10' ofrece un marco sencillo que motiva a los residentes y grupos de interés para revitalizar la vida urbana y demuestra que, al comenzar los esfuerzos a escala más pequeña, se pueden lograr grandes cosas.

Esta teoría complementa a la de Treutel (2015), evidenciando que, si bien es necesario tener una mezcla de usos de suelo, esta también debe ser diversa en las distintas escalas del proyecto, tanto dentro del edificio como en el entorno al que pertenece.

### 1.2.3 REVITALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En el campo de la rehabilitación urbana, Pozueta (2008) analiza justamente otro de los puntos mencionados por Segado-Vásquez y Espinosa-Muñoz (2015), la calidad del espacio público como medida de cambio para los barrios europeos. El autor menciona los parámetros que se deben tener en cuenta para la rehabilitación de los espacios públicos desde dos dimensiones: los componentes físicos y sociales.

Desde los componentes físicos, destaca la importancia de un adecuado diseño y mantenimiento del espacio público. Este diseño debe estar vinculado a una amplia participación ciudadana. Además, el espacio público tiene que concebirse de forma interconectada e integrada al resto de la ciudad y a otros hitos de ella y considerar la presencia de áreas verdes. La importancia de la participación pública en la regeneración de áreas urbanas es admitida prácticamente por la generalidad de los expertos como una necesidad para el éxito de un proyecto (Pozueta, 2008).

Un adecuado diseño del espacio público en los programas y proyectos que el autor analiza, independiente de tener como objetivo la renovación, regeneración o rehabilitación, debiera destacar por una buena concepción y materialización del espacio público para el éxito de la intervención. El componente físico de la integración del espacio público y su conexión con el exterior genera lugares de encuentro, ya que, al ser concebido de forma interconectada, puede insertarse en el desplazamiento de las personas.

Esta integración del espacio público se entiende también como la potenciación de la identidad del lugar, mediante un diseño congruente con sus características o su historia, manteniendo una cierta unidad distinguible visualmente, ya sea en los materiales, en los trazados, en el mobiliario, en la iluminación, etc.

Los espacios verdes constituyen uno de los elementos presentes casi siempre en los espacios públicos, pero con una característica específica. Al respecto, la presencia de plantaciones vegetales sobre el suelo resulta altamente beneficiosa para quienes residen o trabajan en sus proximidades.

Conjuntamente, es necesario tener en cuenta los componentes sociales y, bajo este criterio, se pone énfasis en el tema de la seguridad, desde la relación

de las personas con el tráfico de automóviles y también, a la seguridad frente a componentes delictivos. Además, otras variables son la gestión y el mantenimiento del espacio público, porque es bien sabido que, en la mayoría de los casos, cuanto mejor conservado se ve un lugar, más cuidado ponen en su conservación residentes y visitantes.

Otro aspecto al que Pozueta (2008) da importancia es en darle prioridad a las personas, potenciando trayectos peatonales y alejando al automóvil de los espacios públicos. De esta forma, junto con atraer a más personas al lugar, crece la sensación de seguridad, sobre todo para los usuarios más vulnerables.

A través de los componentes establecidos por Pozueta (2008), es posible relacionar inmediatamente lo importante de la interconexión interior/exterior, que, si bien es abordado por el autor desde el espacio público con la ciudad, también es referida desde lo interior/exterior, como la manera en que se puede llegar al lugar. Es decir, la accesibilidad está desarrollada también bajo el nombre de permeabilidad, la que está enfocada a ofrecer alternativas a las personas, en términos de las posibilidades de recorridos de un entorno. En este sentido, esta es una característica indispensable para lograr que los espacios sean receptivos (Bentley et al., 1999).

## 1.3 INTEGRACIÓN DE CONCEPTOS

Haciendo un breve resumen de lo anterior, mientras, en un principio, la rehabilitación era vista como una medida para recuperar, principalmente, monumentos históricos y, por otro lado, la revitalización era producida mediante la regeneración urbana con actuaciones asociadas a los espacios públicos o programas colectivos. Esta sinergia entre la rehabilitación y la revitalización se comienza a discutir con las rehabilitaciones arquitectónicas y regeneraciones urbanas masivas realizadas en los centros históricos de los países europeos, principalmente Italia y Alemania.

A partir de estas intervenciones, cambia la idea de la rehabilitación hacia una perspectiva más amplia, ya que se rehabilita para recuperar la historia o la memoria de las ciudades, incluyendo edificios y espacios públicos. Si bien el énfasis de recuperación se encuentra en los monumentos o edificios protegidos, también se rehabilitan otras tipologías arquitectónicas.

Esta medida sistémica y masiva llevó a un mejoramiento de la imagen del lugar, devolviéndole la identidad y dinamizando la ocupación de los edificios y espacios abandonados, por ende, surgió una revitalización urbana.

### 1.3.1 REVITALIZACIÓN DESDE LA REHABILITACIÓN

Un ejemplo de revitalización mediante rehabilitación son los proyectos puntuales que se han realizado en edificaciones abandonadas u obsoletas, como es el caso del patrimonio industrial español. En este, a través de un programa de carácter colectivo o público, se logra que exista un mayor movimiento y circulación en los sectores donde se ubica el edificio, dando la posibilidad de que se generen nuevas actividades en el entorno como nuevo comercio u otros programas complementarios.

Se toma en cuenta la propuesta de Redondo (2011), quien pone en jaque la revitalización en las zonas donde se han rehabilitado edificios patrimoniales. En este caso, estudia el patrimonio industrial de España. Redondo (2011) reconoce las variables que influyen en el diseño del edificio y el espacio urbano resultante de tal intervención, con la finalidad de valorar, de forma objetiva, el efecto real que la recuperación de edificios tiene sobre la revitalización del entorno.

En palabras de Redondo (2011), la base de una rehabilitación es tener en consideración un tríade de parámetros significativos en el proceso de diseño, por medio de los cuales se puede valorar el éxito de un desarrollo. Estos son:

escala, impresión visual de un edificio cuando se analiza en relación al entorno; la configuración espacial, esquema morfológico primario de un lugar; y su composición tridimensional, relación entre el aspecto de la forma construida y el modo en que esta se integra en la interfaz circundante (parámetro incluido en la composición tridimensional).

El resultado global de estos parámetros y sus subparámetros correspondientes, da lugar al concepto de espacio público, el que, a su vez, constituye la base para el desarrollo de los objetivos del diseño.

Los objetivos de diseño son un conjunto de aspectos relacionados con el espacio público que incluyen cuestiones relativas al carácter local, a la manera en que los ciudadanos se orientan y entienden un área, a la disponibilidad de áreas que satisfacen las necesidades de todos los usuarios y a la seguridad o comodidad con que se puede transitar a través de dichos espacios.

Cada uno de estos objetivos debería quedar patente en el diseño final propuesto, garantizando, de ese modo, que el área se desarrolle de forma que muestre su valor patrimonial, preservando su carácter y realzando su apariencia. La aplicación de los objetivos de diseño verifica si las implicaciones resultantes de la rehabilitación del edificio han sido asimiladas con sensibilidad por el entorno, lo cual redundará en la calidad final del espacio público. Estos objetivos están relacionados con corroborar si el proyecto fomenta la identidad del lugar, la accesibilidad, la legibilidad, la diversidad y la seguridad.

Redondo (2011) realiza un análisis tanto físico como de la percepción que las personas tienen hacia el lugar y resume gran parte de los conceptos y teorías ya estudiadas. En cualquier caso, aplicar la metodología directamente con todos los conceptos es un tanto confuso, ya que algunos términos se manifiestan de forma más imprecisa en el contexto. Por esto, es importante evidenciar, de manera concreta, qué se está evaluando y cómo se está midiendo.

Por otro lado, en los procesos de cambio de la estructura urbana, la rehabilitación se ha convertido en una buena medida sostenible (Rueda, 2010). La sensibilización por el consumo de los recursos naturales ha llevado a buscar estrategias de sostenibilidad, tanto en la arquitectura como en el urbanismo.

En cuanto a la arquitectura, el reciclaje de edificios obsoletos, independiente de si tiene o no protección, es una medida de sostenibilidad (Martínez Monedero, 2012). En cambio, en el aspecto urbano, la sostenibilidad se manifiesta en el mejoramiento de los espacios existentes de la ciudad, como también en evitar el consumo de suelo donde el foco está en crecer por dentro (Chacón y Valero, 2009), dando la oportunidad de recalificar las ciudades.

Como menciona Martínez Monedero (2012), el reciclaje arquitectónico pretende incidir directamente en el uso y es en este punto donde es importante detenerse.

Se entiende entonces que la sostenibilidad está estrechamente ligada con la rehabilitación arquitectónica y la necesidad de reutilización o reciclaje del gran patrimonio construido, independiente del valor que tenga. El desafío de la disciplina arquitectónica y urbanística actualmente consiste en dignificar ese vasto patrimonio deteriorado y aprender a ver en lo dañado oportunidades, disminuyendo las demoliciones (Lillo, 2010).

Con base en las ideas anteriores, la rehabilitación puede actuar tanto en un edificio como en el espacio público y la regeneración actúa a nivel de espacio público y producción de infraestructura pública para la ciudad. La revitalización ocurre en la medida en que el espacio mejore las condiciones para las personas que viven o visitan el lugar.

Por tanto, la rehabilitación se relaciona con la revitalización siempre que intervenga lo público, ya sea en el entorno o que tenga actividades de uso colectivo. La sostenibilidad, en este caso, es una consecuencia que viene pre-determinada en forma paralela a estas condiciones, ya que al rehabilitar se recicla y al revitalizar se mejora la calidad de los espacios preexistentes, haciendo una ciudad más sostenible.



Fig. 5  
Vista satelital de la ciudad de Bolonia.  
Fuente: Google Maps, 2018.

En los últimos años, en el debate académico, se ha intentado relacionar la arquitectura y el urbanismo a través de la rehabilitación y se afirma que esta no debe actuar solo para los edificios, sino que debe incluir el entorno urbano (Yagüe, 2010).

Se entiende que la rehabilitación debe verse desde lo arquitectónico y lo urbano y no de manera diferenciada, ya que el entorno urbano es cada vez más entendido como una prolongación del espacio privado habitado (Fariña, 2013).

Por ello, cuando un edificio se encuentra en desuso, su entorno se ve directamente afectado por esta situación, influyendo desfavorablemente en la disminución de vida social a su alrededor, en la inseguridad o, simplemente, porque el lugar es evitado por los peatones.

Una oportunidad para revertir esta obsolescencia es la rehabilitación arquitectónica, la que puede abarcar una transformación formal o funcional, albergando y permeando la actividad hacia el espacio público. Pero ¿cuánto de esta rehabilitación efectivamente revitaliza el entorno, brindándole una oportunidad al sector para la proliferación de nuevas actividades?

Existen aspectos de la arquitectura que contribuyen a la vida pública en el espacio urbano, es decir, a la revitalización. Este efecto ocurre tanto desde la preexistencia como desde la rehabilitación de estos espacios arquitectónicos y urbanos, agregando niveles de privacidad entre el ámbito público y el privado y dando cabida a la dimensión intermedia, lugar donde se presenta la 'oportunidad de revitalización'.

Este concepto consiste en que, tanto el edificio como el entorno, pueden tener condiciones que potencien su uso y el desarrollo sostenible del lugar, pero no es sino hasta que se habilita que se visibiliza su actividad. La vitalidad de un entorno construido radica en la capacidad que tenga este de proveer a sus usuarios la posibilidad de elección (Bentley et al., 1999). Por lo tanto, la revitalización entrega mayores oportunidades de utilizar los edificios, así como sus alrededores, pero, para ello, estos lugares deben ser más receptivos, atrayendo el encuentro social.

A continuación, se presentan algunos ejemplos internacionales y nacionales de rehabilitación, tanto de áreas urbanas como de edificios en desuso. En estos ejemplos la rehabilitación se presenta en diferentes grados de intervención y distintas dimensiones de actuación.

### 1.3.2 EUROPA

#### BOLONIA, ITALIA

Bolonia es una ciudad italiana con una larga historia. Actualmente, el Plan de Bolonia es conocido por todo el mundo como el que adapta los programas de estudios universitarios para unificarlos dentro del espacio europeo. No obstante, hace algunos años el Plan de Bolonia era la singular e influyente propuesta de rehabilitación de su centro histórico. En la Fig. 5, se muestra la ciudad desde una vista satelital.

El polémico e innovador plan para el centro histórico se convirtió, durante las décadas de 1970 y 1980, en una referencia para las intervenciones en la ciudad antigua. La Segunda Guerra Mundial había castigado duramente a la ciudad y, en la década de 1960, el centro histórico tenía variados problemas. Quizá, el principal de ellos era el abandono de una parte sustancial de su parque de viviendas, pero también preocupaban la falta de higiene o los peligros de derrumbamiento de edificios, ya que todavía muchos de ellos se encontraban cerrados desde la guerra sin haberse reparado.

En esos años, las autoridades municipales de Bolonia acometieron directamente el problema, proponiendo una nueva política de desarrollo urbano centrada en la recuperación del Centro Histórico. Figuras urbanísticas rele-

vantes como Giuseppe Campos Venuti, Pierluigi Cervellati o Leonardo Benevolo contribuyeron a su definición.

Bolonia tenía un plan urbanístico que pretendía conseguir la renovación urbana a base de demoler y reconstruir, aislando, en algunos casos, los monumentos de su contexto urbano y ampliando el viario en los distritos medievales para favorecer el paso de los transportes privados.

La presión popular, sustentada por las fuerzas culturales existentes en la ciudad en la década de los sesenta, tuvo un gran éxito y provocó que, por primera vez, la conservación tuviera prioridad absoluta ante otras medidas de renovación urbana (Blasco, 2014).

### El Plan para el centro histórico

La concreción de las actuaciones llegó con el Plan para el Centro Histórico de 1969, que se planteó como una variante del Plan Regulador de 1958 y del posterior *Piano di Edilizia Economica e Popolare* (PEEP) de 1973.

A continuación, se dará cuenta de los ejes estratégicos que se consideran en el Plan para el Centro Histórico de 1969:

- Una política de vivienda social que se caracterizó por el elevadísimo porcentaje de viviendas de promoción pública, la que llegó a ser del 100% en algunos sectores en los que se excluyó a la iniciativa privada. Además, como se verá más adelante, se impulsaron fórmulas de gestión colectiva de las residencias que chocaron con los intereses establecidos.
- Una política de reformas urbanas orientada hacia la obtención del máximo control público del suelo (activando la capacidad expropiatoria), para posibilitar la regulación de precios y frenar la especulación.
- Una política de servicios públicos, que debía incrementar, de forma considerable, los estándares dotacionales existentes (que se veían triplicados en algunos sectores).
- Una política de reformas sociales que proporcionara un nuevo funcionamiento a la ciudadanía, buscando la democratización de las instituciones, a partir de la creación de nuevos órganos de decisión como, por ejemplo, los Consejos de Barrio.

En los siguientes puntos, se describirán los objetivos básicos del Plan:

- Mantenimiento de las clases sociales más desfavorecidas y desarrollo de casas para obreros, con el fin de evitar la progresiva disminución de esta población en el centro de la ciudad (el casco se estaba deshabitando, ya que de las 113.000 personas residentes en 1955 se pasó a las 90.000 en 1961, sobre un total para toda la ciudad de 450.000 personas).
- Conservación y desarrollo de las actividades dedicadas a la artesanía tradicional, al comercio y a los servicios, encaminando la rehabilitación a mantener a los artesanos y pequeños comerciantes en sus lugares (la mayoría eran propietarios de sus locales).
- Creación de equipamientos públicos de barrio (bibliotecas, escuelas, guarderías, centros de salud, etc.) y creación de equipamientos públicos de carácter regional para revitalizar el centro histórico, que debía convertirse en un condensador de la vida social.
- Rehabilitación de los edificios más prestigiosos en colaboración con la iniciativa privada, para su utilización como usos terciarios. Los grandes edificios históricos que se encontraban degradados podrían reconvertirse en espacios terciarios (sedes de empresas, bancos, oficinas, despachos profesionales, etc.).
- Puesta en marcha de los Consejeros de Barrio (*Consigli di quartiere*).
- Desarrollo de la actividad turística para la puesta en valor de los monumentos históricos y del tejido urbano relacionado (restaurantes, peatonalizaciones, etc.).
- Crecimiento cero (respecto a la extensión), para evitar el desarrollo anárquico y permitir un control eficaz del territorio, de sus usuarios, de los

Fig. 6  
Edificios antes y después de la rehabilitación. Fuente: Sánchez (2010).



programas y de las funciones. Las necesidades (por ejemplo, de vivienda económica) se canalizarían hacia el centro, en lugar de agrandar las periferias.

El plan apostó por la recuperación del centro histórico desde una opción conservativa, tanto espacial como socialmente, lo cual determinó definitivamente su orientación. Una de las novedades de la intervención en el centro histórico boloñés fue entenderlo como un organismo unitario y no como un conjunto de edificaciones y espacios individuales con mayor o menor interés.

Esta superación del concepto de monumento como un hecho arquitectónico individualizable, pasando a considerar al edificio singular como una pieza más de un conjunto capaz de generar un determinado ambiente urbano, e inclusive, en el que se incorporan otros elementos (no solo arquitectónicos), es una de las trascendentes contribuciones boloñesas. Se comienza a hablar de piezas urbanas, de ambiente monumental, cambiando radicalmente la escala de actuación y superando aquella idea del gran edificio autista. No obstante, los autores del plan eran perfectamente conscientes de la importancia de esos elementos primarios y simbólicos.

Desde el punto de vista formal, el plan se concretó en una rehabilitación idéntica de los antiguos edificios, así como el planteamiento de unas reglas muy precisas para la construcción de nuevos edificios, la que deberían respetar el contexto con una exigencia muy estricta.

Se definió la restauración como *ripristino*, un término italiano que indica un tipo de restauración, consistente en la devolución del aspecto o de la forma primitiva a un organismo mediante la eliminación de añadidos o superposiciones (Blasco, 2014). En la Fig. 6, se muestra un ejemplo del antes y el después de la rehabilitación arquitectónica de un sector de Bolonia.

#### Propósitos técnicos

- Preservar el centro de la destrucción.
- Integrar el patrimonio histórico en el contexto socioeconómico, confiándole una función activa y compatible.
- Descentralizar los generadores de direccionalidad (incompatibles con la estructura antigua), llevando fuera del núcleo antiguo las nuevas áreas de crecimiento terciario.
- Dotar al centro de los estándares y servicios necesarios (fijando parámetros de densidad, resolviendo carencias en servicios como centros educativos y asistenciales, guarderías, comercios y, particularmente, un sistema de zonas verdes/espacios libres).
- Racionalizar la red viaria, peatonalizando tramos incompatibles con el tráfico rodado.

Para la recuperación de las esencias identitarias del centro histórico se fijó una metodología científica cuyo proceso partía de la recogida de datos, de su análisis minucioso y de la elaboración de un diagnóstico (tipológico) final. A



Fig. 7  
Categorización de edificios. Fuente: Bravo, (2009).

partir de ello, se inició un paciente y laborioso trabajo de campo, en el que se documentó exhaustivamente lo preexistente, con levantamiento de plantas y fachadas de todos los edificios y se fijaron las dimensiones de los diversos elementos que quedaron registrados con numerosas fotografías. También se realizaron estudios demográficos y socioeconómicos para caracterizar la población residente, así como para confirmar las funciones originales de cada espacio (Bravo, 2009).

**Categorización de edificios (Fig. 7)**

- Categoría A: grandes contenedores (monumentos), grandes edificios públicos, muchos de ellos religiosos que cuentan con una función específica.
- Categoría B: pequeños contenedores, construcciones con patio y edificios de los siglos XVI y XVII, generalmente, rodeadas de pórticos y jardines.
- Categoría C: edificios privados con particularidades que los convierten en singulares, casas de artesanos y de obreros que reflejaban las parcelaciones desde el siglo XIII hasta el XVIII.
- Categoría D: edificios privados con características tipológicas tradicionales que ofrecen variaciones y matices sobre el modelo general (y no cuentan con rasgos propios singulares) (Bravo, 2009; Blasco, 2014).

**Tipos de intervenciones**

La restauración de los edificios históricos, la rehabilitación de los espacios interiores libres, la demolición de los cuerpos impropios de fábrica, la utilización de las plantas bajas para actividades comerciales y servicios colectivos y, por último, el restablecimiento tipológico de las construcciones derribadas durante la guerra (Segado-Vásquez y Espinosa-Muñoz, 2015) . En la Tabla 1, se muestra los tipos de intervenciones, relacionándolas al tipo de edificio y al tipo de programa.

**Reflexiones**

En la actualidad, las zonas degradadas del centro histórico de Bolonia están saneadas. La reconversión del sector terciario descentralizado a usos residenciales ha provocado un aumento de la población residente. Los supermercados de más de 500m<sup>2</sup> y las oficinas con gran afluencia de público han sido desplazadas por el comercio tradicional especializado de alta calidad.

El Plan de Bolonia fue muy influyente en su época y logró activar una nueva visión sobre los centros históricos de las ciudades, llegando a convertirse en un paradigma, especialmente, durante la década de los años setenta y ochenta. La coherencia y brillantez del enfoque, sumado a una gran campaña mediática (con diferentes publicaciones explicativas e, incluso, con la edición de un libro que alcanzó una gran difusión internacional), consiguieron que el Plan de Bolonia abriera un debate muy intenso sobre el papel de los centros urbanos y la forma de intervenir en ellos.

En primer lugar, desde otras ciudades se argumentó que Bolonia era un caso muy singular, espacial y políticamente, y que su experiencia no era fácilmente trasplantable a otros entornos, pues podían tener una entidad muy distinta o presentar conjuntos con menores valores monumentales e históricos.

En otros lugares, el modelo fue desvirtuándose en su aplicación, ya que se replicó solamente en sus componentes formales, escenográficos y superficiales, pero no así en lo referente a sus contenidos socioeconómicos, los cuales fueron ignorados. En cierto modo, se podría decir que, en sus reproducciones en otros municipios, el Plan de Bolonia fue despojado de su sustancia ideológica y quedó como una metodología rigurosa para la restauración de los centros históricos urbanos.

En segundo lugar, tras la fascinación inicial, también se pondría en cuestión la relación con la historia, imputándole una rigurosidad excesiva que sometía y agarrotaba la creatividad del presente. La admiración que despertó la rigurosidad del método analítico (con la prolija recogida de datos y la meticulosidad en la elaboración de tipos) pronto fue cuestionada por el excesivo esfuerzo que exigía (y que se materializaba en un tiempo y unos costes de realización importantes).

Aparecieron metodologías que, aplicando un proceso similar, simplificaban cada una de sus etapas para favorecer su aplicabilidad. La paciente tarea del método boloñés se tornaba así en una relación más relajada con la herencia histórica, que abría mayores posibilidades de interpretación.

La rígida normativa que regulaba el desarrollo urbano dejaba pocas opciones de interpretación o de variabilidad. Esta falta de flexibilidad fue uno de los principales argumentos esgrimidos por la iniciativa privada que veía escasas posibilidades de reacción (menores opciones de ampliar la oferta) ante los cambios sociales (aparición de nuevas demandas).

Las aplicaciones del modelo boloñés fuera de Bolonia fueron escasas (los casos más similares se llevaron a cabo en algunas ciudades italianas como Ferrara, Brescia, Como, Módena o Vicenza). Aun así, el Plan de Bolonia fue muy meritorio, porque puso sobre la mesa de la reflexión urbanística una considerable colección de temas, algunos de los cuales siguen abiertos todavía hoy. En el fondo subyace la idea de qué hacer con las ciudades heredadas,

Tabla 1  
Acciones de rehabilitación arquitectónica en Bolonia. Fuente: Elaboración propia.

TIPO DE EDIFICIO	TIPO DE PROGRAMA	TIPOS DE INTERVENCIONES
Monumentos • Edificios públicos • Iglesias	Programas colectivos urbanos	• Restauración • Demolición de elementos impropios • Restablecimiento tipológico de las construcciones derribadas por la guerra
Edificios manzana • Con patio interior • Rodeados de pórticos	Funciones representativas y culturales	• Restauración • Rehabilitación de los patios interiores • Plantas bajas para actividades comerciales • Restablecimiento tipológico de las construcciones derribadas por la guerra
Edificios privados • Con particularidades comunes • Casas de artesanos y obreros	Residencias de estudiantes, turistas y ancianos	• Demolición de elementos impropios • Plantas bajas para actividades comerciales • Restablecimiento tipológico de las construcciones derribadas por la guerra
Edificios privados • Con variaciones • Sin rasgos comunes	Otros tipos de residencia	• Demolición de elementos impropios • Restablecimiento tipológico de las construcciones derribadas por la guerra

diseñadas con otros criterios y que, por su extraordinario valor, deben ser adaptadas para seguir formando parte del organismo urbano vivo.

La relación del presente con el pasado es un tema recurrente que recibe argumentos diferentes en función de los principios que rigen las sociedades en cada momento. En relación con esto, continúa también el debate sobre la flexibilidad/rigidez de los métodos, lo cual enlaza, por ejemplo, con la aceptación o el rechazo de la elaboración de tipos referenciales.

En algunos casos, se ha desechado la elaboración de tipologías dando paso a políticas de conservación puntual mimética y de liberalización del resto (aplicando normativas, más o menos laxas, de materiales, colores, etc.) o se ha apostado por el recurso a las opiniones de comités de expertos. Prosigue la discusión sobre los sistemas de financiación entre quienes defienden la prioridad de la inversión pública o de la privada, con las servidumbres que cada caso conlleva (Blasco, 2014).

### KREUZBERG, BERLÍN

Kreuzberg fue concebido en 1841 como un barrio de clase media con edificios de dos plantas, talleres y jardines traseros, siguiendo una planificación de Peter Joseph Lenné, coetáneo de Schinkel. A finales del siglo XIX, Kreuzberg experimentó una explosión demográfica debida a la industrialización de la ciudad. Sus habitantes eran casi en su totalidad obreros. Esto se produjo una compactación de la edificación y un aumento considerable de la edificabilidad en contra de los espacios libres existentes, lo cual impidió la ampliación de las instalaciones y las infraestructuras necesarias para dar servicio al aumento de la población. En la Fig. 8, se muestra Kreuzberg desde una vista satelital.

La Segunda Guerra Mundial solo destruyó algunas casas singulares, a la vez que dejó una profunda huella en las fachadas de innumerables edificios. Tras la construcción del Muro de Berlín en 1961, la zona del barrio Kreuzberg quedó situada en un límite de la ciudad, cortadas sus comunicaciones tradicionales con un centro urbano que, a partir de ese momento, pasaba a formar parte de Berlín Oriental<sup>4</sup>. El barrio, repetidamente sobreedificado, carecía de zonas verdes y de uso colectivo. Además, la construcción del muro dejó al otro lado el parque natural de Trepow.

El período especulativo obligó a un gran número de familias, antiguas fundadoras de Kreuzberg, a mudarse, ya sea por ser expulsadas de casas que iban a ser demolidas, o bien, al no poder hacer frente al incremento de los alquileres en las nuevas construcciones y regresar al mismo lugar.

El proceso de saneamiento, llevado a cabo entre 1979 hasta la fecha, consistió en la compra de edificios, desalojo, destrucción y nueva construcción, lo que provocó el derrumbe de 7.200 viviendas, es decir, un 45% de la superficie construida.

Entre 1970 y 1984, el número de empresas dentro de la zona de actuación de la Exposición Internacional de Arquitectura (IBA: *Internationale Bauausstellung*) se redujo de 1.060 a 495, mientras que los trabajadores pasaron de casi 20.000 a 11.000. Entre 1970 y 1979, el número de comercios descendió de 444 a 280. En 1981, se tomó conciencia de que, en su mayoría, los vecinos no deseaban derrumbar sus edificios para construir inmuebles nuevos, sino que querían mantener las viviendas que ya habitaban para mejorar su habitabilidad (Segado-Vásquez y Espinosa-Muñoz, 2015).

### El Plan de renovación

En 1983, el parlamento regional de Berlín aprobó los doce principios de renovación cautelosa de Kreuzberg:

1. La renovación debe planificarse junto con la comunidad y las empresas locales para garantizar la sostenibilidad.



Fig. 8  
Vista satelital del barrio de Kreuzberg.  
(Google Maps, 2018).



Fig. 9  
Interior de la manzana 79 y el bloque 70. (Baquero, 1988).

2. Los planificadores, la comunidad y las empresas locales deben llegar a un acuerdo sobre los proyectos de renovación. Tanto la planificación técnica como social se coordinarán.

3. El carácter individual de Kreuzberg se sostendrá restableciendo la confianza. Los daños que amenazan la estructura de los edificios deben repararse inmediatamente.

4. Se deben hacer posibles nuevas formas de vida, modificando cuidadosamente el contorno de los edificios.

5. La renovación de pisos y edificios se hará paso a paso y se ampliará gradualmente.

6. Se deberá mejorar el entorno construido al reducir al mínimo la demolición y al enverdecer los patios, así como al diseñar fachadas.

7. Las comodidades, así como las calles, espacios públicos y parques deben renovarse y ampliarse según las necesidades de la comunidad.

8. La planificación social también debe resolver los derechos de los interesados y los derechos de propiedad de las personas afectadas (es decir, resolver el problema de la ocupación ilegal).

9. Las decisiones relativas a la renovación urbana deben alcanzarse pública y posiblemente se debatan sobre el terreno. La participación de la comunidad debe ser alentada.

10. Para que la renovación urbana gane consenso, es necesario un fuerte apoyo financiero. Los fondos deben estar disponibles rápidamente.

11. Se deben desarrollar nuevas formas de administración. La administración y la construcción se mantendrán separadas.

12. La renovación urbana, siguiendo estos principios, debe asegurarse para continuar después de 1984 (el año de la Exposición Internacional de la Construcción) (Fräulin, 2003; Tuncer, 2006).

La exposición de la IBA, entre 1984 y 1987, pretendía dotar a la ciudad de Berlín de un instrumento de planificación y gestión cuyo objetivo residiera en la rehabilitación de un trozo de ciudad (Baquero, 1988).

### LA RENOVACIÓN URBANA CAUTELOSA DE LA IBA

*Bloque 79 Oranienstrabe/Adalbertstrabe/Naunynstrabe Mariannenstre*  
En los criterios adoptados por la IBA, se renovaban 508 viviendas y 13.000m<sup>2</sup> de locales industriales o comerciales. Se proyectaba, así mismo, una guardería para 50 niños en Naunynstrabe 69, en la planta baja de una antigua fábrica abandonada, otra pequeña guardería de 12 plazas en Naunynstrabe 61/62, la rehabilitación de las antiguas cocheras de Adalbertstrabe 15 transformadas en ateliers, talleres y oficinas, la creación de un centro de la mujer y un centro de barrio, así como las zonas verdes que nacerían dentro de los patios interiores del bloque, tal como se muestra en la Fig. 9.

4. La transformación de Alemania del este u oriental se encuentran plasmadas en la galería de fotos del artículo Reunification Renovations. Fuente: Koppelkamm (2010).

**Bloque 121 Schlesische Strabe / Falckensteinstrbe / Oppelner Strabe / Wrangelstrbe**

Ganado el concurso por el arquitecto portugués Siza Vieira, su edificio bonjour Tristesse (Fig. 10) es una de las imágenes características de la IBA en Berlín. El concepto del proyecto aprovecha cuidadosamente la estructura de la manzana, dándose cabida, también, a nuevos tipos de vivienda. Incorpora una guardería, un club de ancianos, 46 nuevas viviendas y la adecuación de los patios interiores en pequeñas zonas verdes y áreas de esparcimiento.

**Bloque 70 Fraenkelufer/Admiraslrabe**

En 1979, la IBA presentó ideas para la reposición de la estructura de la manzana (en la Fig. 12 se ve el ejemplo del bloque 70). Estas están basadas en un concurso, supervisado por los vecinos, que han ganado los arquitectos berlineses Hinrich e Inken Baller. El proyecto proveyó de 87 nuevas viviendas, de 2 a 6 habitaciones, con un total de 8.415m2 de superficie habitable entre un edificio de 100 de longitud apoyado sobre la antigua medianería y tres bloques que cubren otros tantos huecos de la periferia de la manzana, creándose un pequeño jardín en el interior del bloque.

**Bloque 88 Reichenbergerstrabe/Mariannenstrabe**

Derribado casi en su totalidad en 1979, se procede a la revisión de los antiguos proyectos de la manzana por la oficina Rave de Berlín y el arquitecto austriaco Holzbauer por encargo de la IBA. Como resultado, se adoptó una solución basada en el modelo vienés de viviendas adaptado a la situación del barrio de Kreuzberg. 102 nuevos apartamentos completaron la estructura de la antigua manzana, con viviendas de 1 a 5 habitaciones, en soluciones duplex y de una planta hacia el interior de la manzana.

Esta solución pretendía completar el deteriorado trazado del bloque a la vez que ofrecía unas condiciones de habitabilidad adaptadas al crecimiento y situación social de la zona.

**Remodelación de la Lausitzer Platz**

La Lausitzer Platz, la Spreewaldplatz y el conjunto que forman con el metroropolitano elevado que transcurre por Skalitzor Strabe, son para el barrio uno de sus puntos característicos. La remodelación de la IBA redujo la anchura de las calzadas y adecuó la plaza a su uso como espacio abierto. Su proximidad con el solar, que antaño fuera la estación ferroviaria de Gorlitz y hoy el futuro parque que dota al barrio de una gran área de esparcimiento, convierte a esta plaza, junto con la Mariannenplatz, en áreas de las que Kreuzbert apenas si poseía.

**Residencia para ancianos de la Kopenicker Strabe**

Es este uno de los últimos y más bellos proyectos realizados por la IBA en Kreuzberg. Del arquitecto Otto Steidle, se compone de una torre de 7 plantas y un edificio central de 4 y 5 pisos que se une al antiguo edificio de Kopenickerstrbe 190 por una nave intermedia cubierta, donde rampas y balaustradas ajardinadas permiten el paseo y descanso de los ancianos.

Así mismo, las nuevas edificaciones ordenan el patio interior de manzana desintegrado desde que fueron demolidos los edificios originales. En el edificio principal, se proyectan 65 viviendas y 13 renovadas en el antiguo, además de 34 viviendas para familias numerosas en el edificio aislado y parte del edificio trasero antiguo.

**Guarderías públicas Paul-Lincker-Ilfer al norte del Landwehrkanal**

La propuesta de la IBA para esta guardería era de 156 niños, la cual fue trasladada de una localización desfavorable a un soleado patio interior frente al canal. Posteriormente, se convocó un concurso con participación ciudadana

Fig. 10 El edificio de Siza Vieira del bloque 121 frente a uno renovado (Baquero, 1988).



ganado por los arquitectos londinenses Maguire y Murray. Se renuevan las fachadas interiores creando, así, un parque de juegos frente a la guardería.

**Dresdener Strabe / Kottbusser Tor**

Es la remodelación de un antiguo estacionamiento para autos. Jamás llegó a usarse y los arquitectos berlineses Frowein y Spangenberg, a petición de la IBA, adecuaron para guardería en vez de la idea inicial de su demolición.

Otros proyectos de guarderías que cubrirán 1.400 plazas necesarias fueron los de la Cuvrystrabe 26/27 para 156 niños, Oppelnerstrabe 21/22 para 28 niños o las pequeñas reutilizaciones de antiguas cocheras de Adalberstrabe 87 y Oranienstrabe 202.

**Colegios**

Dos son los proyectos que se llevaron a cabo para conseguir dotar al barrio de las 1.150 plazas que precisaba. Dicha tarea pasa por las escuelas y la IBA, que en su papel de moderador social, ha incidido sobre la integración y soporte a las estructuras tradicionales de poblaciones extranjeras como la turca.

**Escuela Damaschke Dentro de la manzana Skalitzer Strbe / Gorlitzer Straba / Lübbenerstrabe**

Inicialmente, se pretendía su reconversión en centro de enseñanza media, pero el proyecto fracasó por la oposición del vecindario. En 1980, la IBA acometió su estudio, convocando un concurso que ganaría el arquitecto londinense Murray. Este proveía la reutilización de algunos edificios adyacentes para la ubicación de un polideportivo y sus dependencias.

**Escuela de EGB Heinrich-Zille Dentro de la manzana Skalitzer Strabe / Luausitz Platz / Waldemarstrabe / Manteuffelstrabe**

Es un claro ejemplo de la gestión de la IBA en Kreuzberg. El proyecto se realizó en cooperativa, integrando grupos de arquitectos, representantes de la escuela y del bloque de viviendas, la administración, especialistas independientes y la IBA. Además, de un aumento de aulas y dependencias escolares, se introdujo un nuevo concepto de escuela que pretendía integrar a los niños de familias extranjeras en una sociedad donde las dificultades y perspectivas de futuro son para ellos alarmantes.

**Proyectos de instalaciones deportivas Nave en la Lohmühleninsel**

El proyecto de Thomas y Stefan Dietrich constó de tres campos deportivos para una escuela situada en Görlitzer Ufer. Las dependencias sociales y ves-

Tabla 2 Acciones de rehabilitación arquitectónica en Kreuzberg. Fuente: Elaboración propia.

TIPO DE EDIFICIO	TIPO DE PROGRAMA	TIPOS DE INTERVENCIONES
Bloque de manzana 79, bloque de manzana 121, bloque de manzana 70 y bloque de manzana 88	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viviendas</li> <li>Guardería</li> <li>Talleres</li> <li>Oficinas</li> <li>Centro de la mujer</li> <li>Centro de barrio</li> <li>Club de ancianos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovación de viviendas y locales industriales y comerciales</li> <li>Guardería en la planta baja de una antigua fábrica</li> <li>Rehabilitación de estacionamientos a talleres y oficinas</li> <li>Áreas verdes en patios interiores</li> <li>Reconstrucción de la manzana</li> </ul>
Lausitzer Platz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plaza</li> <li>Paseo peatonal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reducción del ancho de la calzada</li> <li>Adecuación de la plaza como espacio abierto</li> </ul>
Edificio de Köpenicker Strabe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencia de ancianos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unión de edificio nuevo con el antiguo</li> <li>Áreas verdes en el patio interior</li> </ul>
Plantas bajas y estacionamientos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Guardería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovación de fachadas</li> <li>Juegos en patio interior</li> <li>Rehabilitación de antiguo estacionamiento</li> </ul>
Centros educativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Escuelas</li> <li>polideportivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>reutilización de edificios para polideportivo</li> <li>aumento de aulas y dependencias escolares</li> </ul>
Locales industriales	<ul style="list-style-type: none"> <li>campos deportivos</li> <li>instalaciones deportivas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>obra nueva</li> <li>rehabilitación de antiguos locales industriales</li> </ul>

tuarios se integran en unos antiguos locales industriales remodelados (Baquero, 1988). En la Tabla 2, se muestra un resumen de las acciones de rehabilitación para cada uno de los tipos de edificios.

**Reflexiones**

Hasta ahora, la renovación urbana significaba una gran demolición de áreas y nuevas construcciones en campo abierto con la consecuente destrucción de construcciones y estructuras históricas. Aunque no todos los proyectos de desarrollo estuvieron sujetos a los doce principios, marcaron un hito en la planificación de Kreuzberg. Estos garantizaron que la experiencia de la comunidad en cuestión formara la base para las decisiones de planificación.

En 1990, tras nueve años de renovación cautelosa, 5.000 viviendas fueron renovadas en edificios antiguos y se construyeron 360 nuevas. Los alquileres de las viviendas en edificios antiguos se mantuvieron en un nivel asequible. En cuanto a los espacios libres, más de 300 patios interiores fueron ajardinados y más de 30 calles y plazas quedaron reestructuradas. Por otro lado, el comercio del barrio se estabilizó con talleres y salas de producción antiguas, a las que se añadieron empresas nuevas.

Con la aplicación de la renovación cautelosa, se produjo lo que, hasta la fecha se pensaba imposible: una estabilización y revitalización del barrio. Los alquileres bajos, el aprovechamiento de los recursos existentes y la unión entre la planificación técnica y social dieron esperanza y confianza en el futuro.

En la actualidad y tras una inspección visual, se pueden observar en sus calles tiendas de comestibles y restaurantes turcos conviviendo con tiendas y clubes de clientela berlinesa. Tras las fachadas, algunas renovadas, otras dejando ver el paso de la historia, se esconden los patios interiores; unos arreglados y otros conservando la instalación de talleres y pequeñas empresas (Segado-Vásquez y Espinosa-Muñoz, 2015).

**HARINERA ZGZ, BARRIO SAN JOSÉ EN ZARAGOZA**

La harinera se encuentra en un sector residencial del barrio de San José en Zaragoza (Heraldo, 2014). La zona se caracteriza, principalmente, por la presencia de edificios de vivienda colectiva, parques y comercio menor en las plantas bajas de los edificios, tal como se puede apreciar en la Fig. 11.

El edificio estuvo abandonado desde el 2001, debido al cese de la actividad industrial. El proceso de rehabilitación comenzó el año 2006 y, actualmente, está en la tercera fase de rehabilitación. El nombre técnico del proyecto es Rehabilitación de la Antigua Fábrica de Harinas 'La Industrial de Aragón' de San José, para centro de arte.

La entidad contratante es el ayuntamiento de la ciudad de Zaragoza y el equipo técnico del proyecto cuenta con los arquitectos D. Teófilo Martín Sáenz, D. Luis Fernández Ramírez (TRAMA) y D. Carlos Martín La Moneda, además de la ingeniería a cargo de Ingeniería Torne S.L.

**La Rehabilitación**

La Antigua Fábrica de Harinas está ubicada en los números 201-2013 de la avenida de San José. Ante la imposibilidad de acometer la rehabilitación integral del edificio, se ha ejecutado en distintas fases (Ver Tabla 3). En la primera fase, entre 2006 y 2008, el edificio de la antigua fábrica fue objeto de una rehabilitación parcial para la consolidación estructural, tratamiento de fachadas y cubierta.

En una segunda fase, la sociedad municipal Zaragoza Vivienda, encargada por el Ayuntamiento de la recuperación del edificio, adjudicó las obras de acondicionamiento parcial, las que comprendieron el sótano, la planta baja y el espacio exterior. Estas se ejecutaron con un presupuesto de 274.971 euros,



Fig. 11 Vista satelital del barrio San José. (Google Maps, 2018).



Fig. 12 Vista exterior e interior de la Harinera ZGZ (Martín La Moneda, s.f.)

a la UTE Construcciones Mariano López Navarro SA y Urbanizaciones y Medio Ambiente SLU, y finalizaron en junio de 2015. En la Fig. 12, se observa el espacio exterior e interior de la antigua fábrica. Esta fase ha servido para poner en marcha un sistema de gestión mixta público-privada, novedoso en la gestión de los espacios públicos por parte de la iniciativa social.

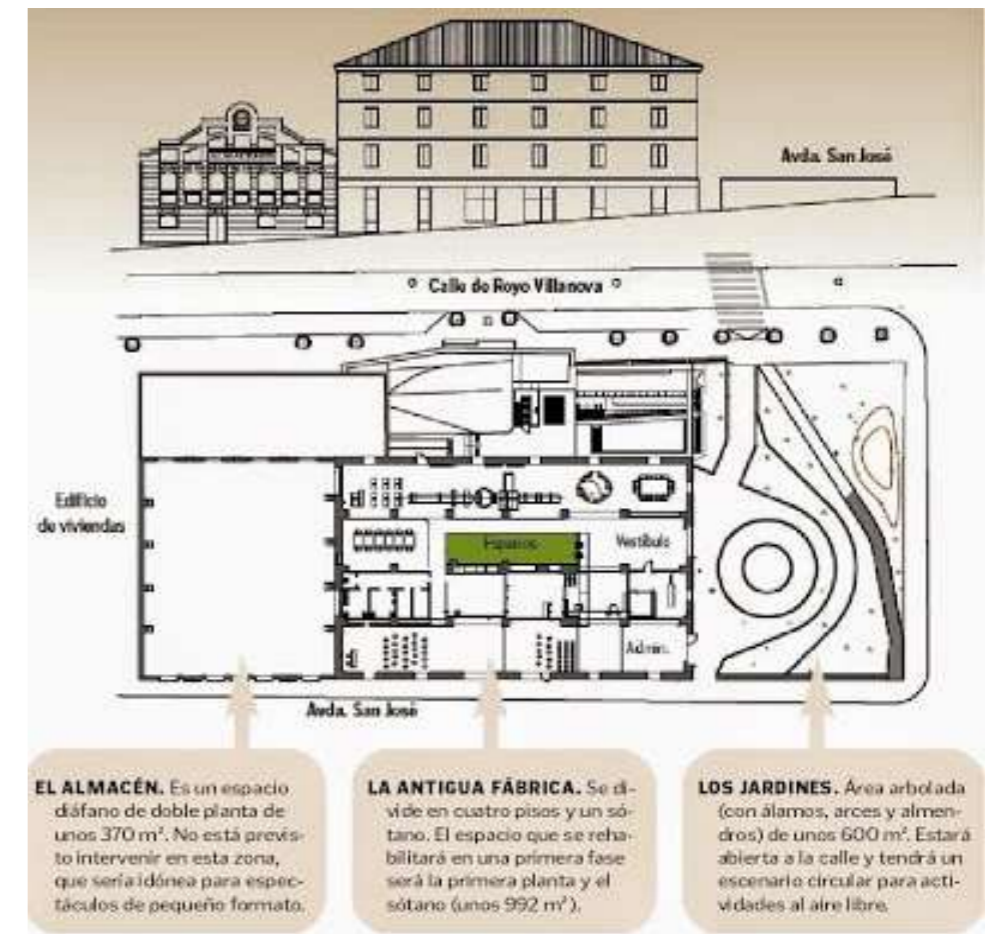


Fig. 13 Complejo Industrial de Harinas de Zaragoza (Sánchez, 2015)

TIPO DE EDIFICIO	TIPO DE PROGRAMA	TIPOS DE INTERVENCIONES
<b>Edificios Industriales</b>	<b>Espacio creativo</b>	
Fábrica	<p>Sótano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodegas</li> <li>Planta Baja:</li> <li>Bar</li> <li>Gatoteca</li> <li>Plataforma de trabajo</li> <li>Teatro literario</li> <li>Exposición permanente</li> <li>Taller de pan</li> </ul> <p>Primer Piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres de artes</li> </ul> <p>Segundo Piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio fotográfico</li> <li>Taller de imagen</li> </ul> <p>Tercer Piso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres de artes</li> <li>Museo y exposición</li> </ul>	<p>Fase 1 (2006 – 2008):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidación estructural</li> <li>Tratamiento de fachadas y cubierta</li> </ul> <p>Fase 2 (2008 – 2015):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acondicionar sótano, planta baja.</li> <li>Demolición de silos</li> <li>Refuerzo estructural en cimientos, forjados y cubierta.</li> <li>Carpinterías interiores y exteriores.</li> <li>Intervención mínima</li> <li>Introducir dos cajas verticales, la de comunicación vertical y la de baños.</li> </ul> <p>Fase 3 (2016 – 2018):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acondicionar las tres plantas superiores</li> </ul>
Almacén	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espacio multiuso</li> </ul>	Sin intervención
Jardines	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taller de jardinería</li> <li>Actividades al aire libre</li> </ul>	<p>Fase 2 (2008 – 2015):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acondicionar espacio exterior</li> <li>Crear gradas, planos inclinados.</li> <li>Ajardinar y arborizar.</li> <li>Muralismo en el cerco perimetral.</li> </ul>

La tercera fase comenzó cuando el Gobierno de Zaragoza encargó los proyectos de acondicionamiento parcial de las plantas alzadas de la antigua Harinera de San José. Un año después se aprobó el encargo de la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Coordinación de Seguridad y Salud y Proyectos de instalaciones necesarios para la ejecución de las obras de acondicionamiento de las tres plantas superiores del edificio antigua Harinera, al equipo formado por Trama Arquitectura y Urbanismo e Ingeniería Torné (Europa Press, 2017). En la Fig. 13, se observa un esquema de planta y elevación del conjunto industrial.

### Reflexión

En este proyecto, se promueve, por parte de las políticas culturales de la ciudad de Zaragoza, una rehabilitación de infraestructura industrial e histórica obsoleta en un centro de innovación social y cultural diverso.

El programa principal de centro creativo es escogido de acuerdo a un programa participativo asociado al proyecto (Red Aragón, 2016), el que se incentiva la formación de relaciones vecinales de cotidianidad en espacios culturales y fomento al emprendimiento.

El sótano se deja como bodega, mientras que a la planta baja del edificio se incorporan actividades públicas, tanto de comercio, de ocio y de cultura. Por otro lado, los últimos tres pisos se reservan para talleres artísticos y culturales.

Debido a que la rehabilitación nace desde la comunidad interesada y los recursos son escasos, se priorizan ciertas acciones por sobre otras. En primer lugar, se elige actuar en el edificio más significativo del conjunto, la antigua fábrica, interviniendo mediante la consolidación estructural de toda la envolvente y la rehabilitación de fachadas y cubierta.

En segundo lugar, se agregan carpinterías nuevas interiores y exteriores, baños y una caja de circulación vertical. Además, en las zonas exteriores se ajardina y arboriza. Principalmente, la intervención es mínima, pues el edificio queda con unas paredes interiores blancas para ser intervenido por los propios usuarios a futuro.

**Tabla 3**  
Acciones de rehabilitación arquitectónica en la Harinera. Fuente: Elaboración propia basado en bibliografía relacionada.



**Fig. 14**  
Vista exterior de la Tabacalera (E-Struc., 2015).

### TABACALERA, BARRIO EMBAJADORES EN MADRID

Tabacalera es un edificio levantado durante el reinado de Carlos III que se ha transformado desde depósito de productos estancados hasta espacio de exposiciones y actividades socioculturales.

El edificio original fue construido en 1771 en el lugar que ocupaban los huertos de los clérigos regulares de San Cayetano para almacenar productos estancados hasta su distribución. El estanco era la prohibición de vender algunos productos de manera libre, como el aguardiente, los naipes o el papel sellado.

La calidad de la construcción lo entronca con otros edificios, fruto de la voluntad de industrializar y crear polos de desarrollo diseminados por parte del monarca de España, como la Real Fábrica de Vidrios de la Granja o la de bronce de Riópar en Albacete.

Apoyado sobre gruesos muros de fábrica, su exterior es sobrio. Sobre la fábrica de ladrillo enfoscada, se alinean grandes huecos recercados y enrejados. Los sótanos están cubiertos con bóvedas y solo se le concede paso al ornamento en el remate de las puertas principales.

La organización del edificio es en crujías rectas, es en torno a patios regulares que proporcionarían lugares listos para la carga y descarga. Durante el reinado de José Bonaparte y, a la vista de la fabricación ilegal de tabaco por cigarreras clandestinas en el barrio de Embajadores, se aprovecha el edificio abandonado para establecer la fábrica de tabaco. Llegó a haber más de 6.000 trabajadoras.

Desde esta refundación y hasta su cierre en el año 2000, el edificio continuó con el mismo uso, con adaptaciones periódicas a las nuevas maneras de producción. Los patios están cerrados con estructuras de acero y chapa. El hecho de que la mayor parte de los trabajadores de la Tabacalera fuesen mujeres lo convierte en un emblema de la lucha obrera femenina, pues es en él en donde se organizaron asociaciones, protestas o reivindicaciones de las mujeres obreras (E-Struc, 2015).

### La reutilización

Esta iniciativa surge el año 2003 cuando el edificio, propiedad del Estado, comienza a gestionarse como Promoción del Arte desde el Ministerio de Cultura y parte como La Tabacalera de Lavapiés, una gestión privada que lo ha con-



Fig. 15  
Espacios interiores de la Tabacalera (E-Struc., 2015).

vertido en un centro de arte y Centro Social autogestionado que promueve el intercambio social y cultural. En la Fig. 14, se ve la fachada del edificio ya rehabilitado. El verdadero lujo de la construcción reside en las dimensiones de todos sus espacios, necesarios, en sus inicios, para el almacenaje y aprovechados hoy para la exposición de obras de cualquier tamaño.

La rehabilitación del edificio no ha intervenido en el estado de deterioro de las fachadas, no ha eliminado las instalaciones de ventilación e incluso, ha respetado alguna maquinaria de su antiguo uso. Forjados de revoltón, tuberías, protecciones o indicaciones conviven con la obra expuesta. Los suelos de hormigón, manchados por el uso o el montaje, son el marco perfecto para la exposición.

No se trata de un espacio neutro, el uso de los museos del siglo XX, sino un edificio que exhibe su atmósfera de ruina y permite disfrutarla junto con las obras expuestas, como se puede apreciar en la Fig. 15.

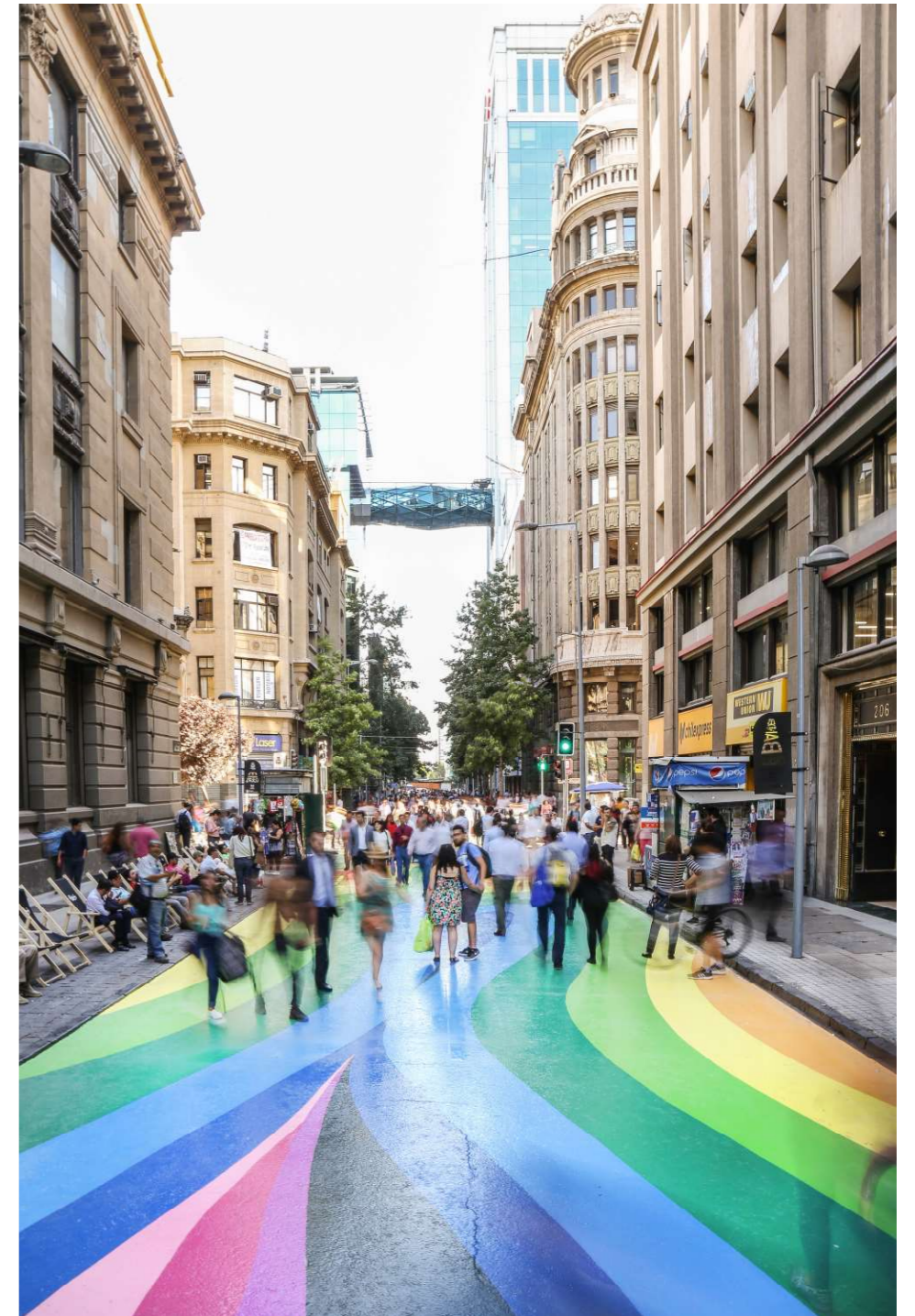
La zona de gestión privada es algo más radical en cuanto a actuación sobre la base arquitectónica que la alberga, pero la intervención sobre ella, la que le da sentido, está perfectamente diferenciada y no ha sometido al edificio a un cambio radical, sino a actuaciones perfectamente reversibles.

Las divisiones de los espacios para aulas o talleres utilizan materiales de desecho o restos de embalajes y que producen el efecto de instalaciones de

Tabla 4  
Acciones de rehabilitación arquitectónica en la Tabacalera. Fuente: Elaboración propia.

TIPO DE EDIFICIO	TIPO DE PROGRAMA	TIPOS DE INTERVENCIONES
<b>Edificio Industrial</b> Fábrica de tabacos	<b>Centro cultural y de arte</b> Espacio de promoción de arte Sótano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salas de exposición</li> <li>• Talleres</li> </ul> Centro social autogestionado Sótano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salas de exposición</li> <li>• Talleres</li> </ul> Planta baja: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salas de exposición</li> <li>• Talleres</li> <li>• Comedor / Bar</li> <li>• Biblioteca</li> <li>• Mediateca</li> <li>• Bodega</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Muralismo en muros perimetrales</li> <li>• Muralismo interior</li> <li>• Divisiones interiores con material de desecho</li> </ul>

Fig. 16  
Intervención en Paseo Bandera (Plataforma Arquitectura, 2018).



Arte Povera. Junto con la utilización de los muros como paneles para graffiti, todo el continente es vehículo para la expresión del arte y para la transmisión del mensaje y la invitación a participar en esta iniciativa social (ver el resumen de las actuaciones de rehabilitación en la Tabla 4).

**Reflexión**

Tabacalera, antigua fábrica de tabacos de Madrid, es un edificio gestionado por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte desde el año 2003. En la actualidad, tras proyectarse en 2007 como Centro Nacional de las Artes Visuales, los grandes espacios de la planta baja y sótanos del edificio han sido divididos en dos áreas.

Una de ellas, Tabacalera, Promoción del Arte, es gestionada por la Subdirección General de Promoción de las Bellas Artes del Ministerio de Educación,



Cultura y Deporte, que desarrolla un programa permanente de exposiciones temporales y de actividades en torno a la fotografía, el arte contemporáneo y las artes visuales. El resto del espacio ha sido cedido por el ministerio al Centro Social Autogestionado La Tabacalera de Lavapiés.

En este caso, el edificio no ha sufrido cambios ni intervenciones arquitectónicas drásticas, solo las intervenciones de sus fachadas interiores por murales y grafitis, además de subdivisiones hechas con materiales reciclados.

Sin embargo, debido a su buen estado de conservación estructural, el edificio ha podido ser habilitado sin requerimientos de consolidación. Desde otro punto de vista, en este caso el mayor acto de rehabilitación viene de parte del cambio de uso del inmueble, el cual toma protagonismo, manteniendo el edificio con su deterioro, principalmente, en cornisas, tejado, canalones y bajantes, que han causado numerosas goteras en las plantas superiores (CSA La Tabacalera, s.f.).

### 1.3.3 CHILE

La ciudad de Santiago ha presentado algunos avances al respecto. Por ejemplo, desde diciembre de 2017 la tradicional calle Bandera fue peatonalizada, lo que permitió que los habitantes del centro pudieran acceder a nuevos espacios y mobiliario urbano (Fig. 16).

La construcción de la Línea 3 del Metro de Santiago, a través del centro histórico de la capital chilena, implicó el corte del tránsito vehicular por calle Bandera desde el año 2013. Convertida en estacionamiento de automóviles desde ese entonces, la calzada fue cercada por un mes para la construcción del Paseo Bandera, un nuevo y colorido proyecto peatonal inaugurado el 20 de diciembre de 2017.

Fig. 17  
Plaza de bolsillo en Santiago de Chile  
(Plataforma arquitectura, 2018).

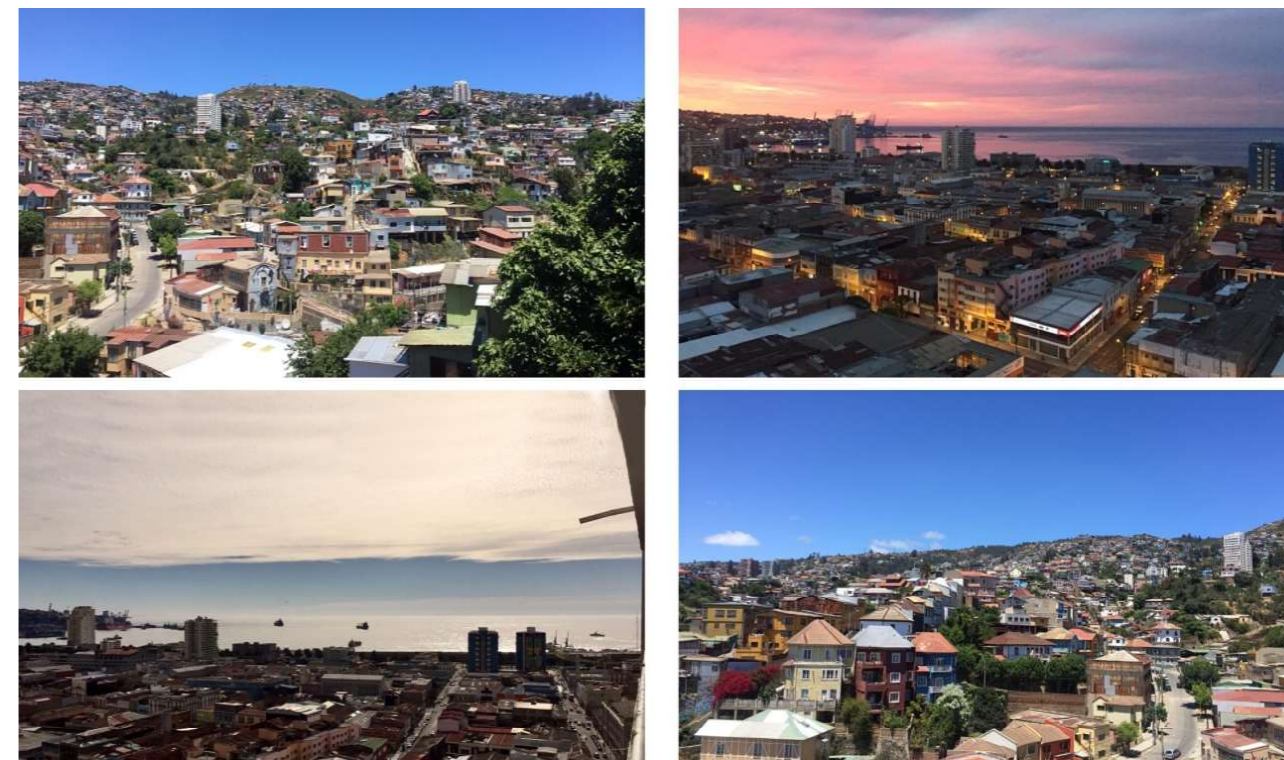


Fig. 18  
Vista generalizada de Valparaíso. (Fotografías de Carolina Carrasco, 2018).

Liderada por la Municipalidad de Santiago Centro, esta iniciativa fue posible gracias a una innovadora alianza público/privada que permitió sacarlo adelante con la participación de Banco Santander y la compañía cervecera Carlsberg.

La oficina Estudio Victoria, liderada por el muralista Dasic Fernández (con formación en Arquitectura) y el arquitecto Juan Carlos López, fue la encargada del diseño del paseo, unificando una calzada de 400 metros lineales en un colorido lienzo de anamorfismos y franjas, en una superficie total de 3.300 metros cuadrados.

También destacan las Plazas de Bolsillo (en la Fig. 17). Esta iniciativa partió en 2016 con una intervención en Morandé 83, a solo unos pasos de La Moneda. La instalación, que incluye carros de comida y zonas verdes, ocupa un espacio que se encontraba en abandono, ubicado entre la Intendencia Metropolitana y el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

Paralelamente a la inauguración de la primera Plaza de Bolsillo en Concepción, se hizo un proyecto llamado la Nano Plaza de Barros Arana. Esta iniciativa, en el centro de la ciudad, recuperaba, de manera sensible, espacios residuales de esa calle y que, más tarde, fueron habilitados como zonas para el uso de la población.

### 1.3.4 VALPARAÍSO

Valparaíso ha tenido un paulatino proceso de obsolescencia, consolidándose en variados sectores de la ciudad (Fig. 18). Las causas se deben a diversos factores. Por una parte, la apertura del Canal de Panamá, el desarrollo del Puerto de San Antonio, la migración de clases acomodadas hacia Viña del Mar y Santiago, además de la reocupación de estas mismas viviendas por sectores socioeconómicos de recursos limitados con necesidades más urgentes que mantener o remodelar los inmuebles.

Tras la inscripción en el año 2003 del Centro Histórico de Valparaíso como Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), cuyo territorio abarca una pequeña porción de la ciudad, se han implementado acciones para el mejoramiento y mantenimiento del patrimonio.

El modelo impulsado en la ciudad ha alentado el compromiso de los agentes económicos para invertir en el reciclaje con fines comerciales, a través de la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), o habitacionales, vía Ministerio de vivienda y urbanismo (MINVU) y, más recientemente, también vía CORFO.

Así mismo, el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV) ha insistido en proyectos emblemáticos como el Mercado Puerto, la Ex Cárcel o la repavimentación del cerro Concepción y Alegre, como una manera de producir efectos de encadenamiento con iniciativas privadas.

En la práctica, el esfuerzo público desplegado en torno a la revitalización de bienes culturales con fines no comerciales, ha sido impulsado en el último tiempo por la recuperación de los ascensores, conformando un sistema integrado de un medio de transporte vigente que representa un patrimonio industrial vivo único en el mundo (Andueza, 2010).

A raíz de lo anterior, ha existido un aumento en la demanda turística y la diversificación de la oferta de servicios asociados a ella, como también un auge en la economía del reciclaje en determinados barrios y edificios de la ciudad. Los efectos son más concretos y reales en la oferta de servicios turísticos y en el reciclaje con fines comerciales, el que se constituye en un factor de identidad local, de uso y disfrute para los mismos habitantes de la ciudad.

Por lo tanto, no es de extrañar que el dispositivo patrimonial sobre Valparaíso haya estado centrado en el fomento del emprendimiento, los negocios patrimoniales y las industrias culturales, pues fue concebido y desarrollado desde una óptica económica.

Los éxitos más renombrados de la acción pública sobre el patrimonio cultural de Valparaíso guardan relación con la inversión privada hacia viviendas históricas reconvertidas para fines económicos o comerciales, como ha acontecido en los cerros Alegre y Concepción. Los logros en sus dimensiones social y cultural son mucho menos promisorios.

Si bien se ha fomentado la iniciativa privada mediante rehabilitaciones de edificios o se han implementado programas de mejoramiento y gestión, todavía se identifican sectores completos en estado de obsolescencia como ocurre, por ejemplo, con el Barrio Puerto.

En otros fragmentos aledaños a dicho sector, como El Almendral, el abandono de inmuebles, la falta de mantenimiento y la saturación del comercio informal en los espacios públicos, entre otros factores, han potenciado el deterioro a escala de barrio. También se suma la densificación vertical que ha proliferado, especialmente, en los cerros, incrementando la transformación de los barrios.

Por ello, se aboga a la rehabilitación de las preexistencias, a la actualización programática y al fomento de la actuación sostenible desde la arquitectura, ya que la percepción de ruina debe cambiarse por una cultura que aprenda a cuidar, restaurar o rehabilitar las edificaciones para llegar a un auténtico proceso de revitalización urbana.

## REHABILITACIÓN DE LOS ASCENSORES

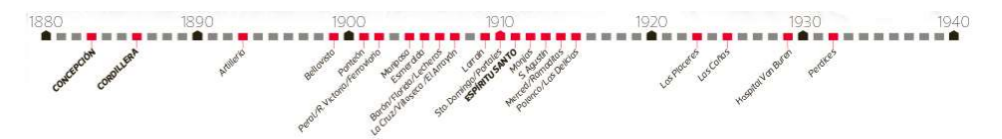
La ciudad puerto se caracteriza por sus famosos cerros. La conexión de estos con el centro y el mar fue tradicionalmente a través de sus ascensores, considerados como un patrimonio único en el mundo. Los ascensores de Valparaíso forman parte del imaginario porteño, pese a que el desgaste de los años ha hecho que muchos de ellos hayan dejado de funcionar. La ciudad llegó a tener 31 elevadores (para conocer ubicación, año de construcción y entidad responsable de los ascensores, ver Fig. 19 y 20), los cuales fueron poco a poco desapareciendo. De ahí la importancia de su conservación (La Tercera, 2018).

La idea es que los ascensores no solo sean un medio de transporte, sino un punto de impacto urbano que dé valor al entorno (El Mercurio, 2014). A raíz de esto, la inversión del ascensor Reina Victoria ha favorecido iniciativas

Fig. 19  
Propiedad de los ascensores de Valparaíso (La Tercera, 2018).



Fig. 20  
Fecha de construcción de los Ascensores (La Tercera, 2018).



con un fuerte sello patrimonial. Una cervecería y un hotel, sorprenden a los pasajeros al inicio y al final de este corto trayecto (ver la Tabla 5, en la que se muestra una línea de tiempo de algunas intervenciones de los ascensores de Valparaíso en los últimos años).

La Casa Cervecería Altamira y el Hotel Casa Vander son fruto del entusiasmo de dos profesionales de Santiago que vinieron a cumplir sus sueños en Valparaíso. Ello coincidió con las obras que financió el hoy extinto Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano, con el que el municipio refaccionó maquinarias y poleas del Reina Victoria para adecuarlo a las exigencias de seguridad del siglo XXI, sino que recuperó su arquitectura.

Así mismo, habilitó en ella una cafetería y una vinoteca de licores gourmet, emprendimientos que, posteriormente, fueron reemplazados. Hoy en día, en la estación inferior existe una cafetería que contempla una galería con souvenirs porteños y, en la estación superior, un quiosco que, además, ofrece tours a los transeúntes.

Desde la apertura del ascensor Reina Victoria, en octubre de 2012, que el Paseo Dimalow ha sido testigo de la reinvención de sus viviendas a hoteles, restaurantes y tiendas de diverso comercio local, entre ellas destacan el Hotel Fauna, El Internado, Casa Dimalow, entre otros. Las inversiones públicas y privadas han recuperado urbanísticamente el sector y generan un flujo peatonal que rentabiliza los emprendimientos.

Más allá de quién sea el propietario de los ascensores de Valparaíso, la apuesta de la Alcaldía Ciudadana se enfoca en la reactivación de los barrios donde se emplazan (El Ciudadano, 2018). En total, en Valparaíso hay 16 ascensores, siete de ellos pertenecen a la Municipalidad (San Agustín, Santo Domingo, Reina Victoria, El Peral, Barón, Lecheros y Polanco) y otros nueve al Gobierno Regional (Villaseca, Artillería, Cordillera, Concepción, Espíritu Santo, Florida, Monjas, Mariposas y Larrain). Sin embargo, todos bajo la figura de comodato, son administrados por el municipio.

Para la encargada de la Dirección de Gestión Patrimonial (DGP) de la Alcaldía Ciudadana, María José Larrondo, los ascensores son un medio de transporte emblemático de la ciudad, utilizado tanto por los porteños como por los turistas, por lo que debe ponerse en valor junto a sus barrios:

“La idea es que los ascensores no solo motiven por ser más económicos, sino que también motive la reactivación del barrio. Además de su importancia

<b>2006</b>	Cierre Ascensor Villaseca
<b>2007</b>	Incendio y cierre Ascensor Lecheros
<b>2008</b>	
<b>2009</b>	Cierre Ascensor Mariposas, Florida y Monjas
<b>2010</b>	Cierre Ascensor Larrain, Cordillera y Espíritu Santo
<b>2011</b>	<b>Rehabilitación Ascensor Barón</b>
<b>2012</b>	<b>Rehabilitación y reapertura Ascensores Reina Victoria, San Agustín y Hospital Van Buren</b> Inicia reparación Ascensor Polanco <b>Reapertura Ascensor Barón</b>
<b>2013</b>	Inicia reparación Ascensores Artillería y Espíritu Santo Reapertura Ascensor Polanco
<b>2014</b>	Reapertura Ascensores Artillería y Espíritu Santo
<b>2015</b>	Inicia rehabilitación Ascensor El Peral
<b>2016</b>	Reapertura Ascensor El Peral
<b>2017</b>	Inicia rehabilitación Etapa 1: Ascensores Espíritu Santo, Concepción y Cordillera
<b>2018</b>	Paralización de los trabajos en Ascensor Concepción Reapertura Ascensor Espíritu Santo
<b>2019</b>	Reapertura Ascensor Cordillera <i>En espera Etapa 2: Mariposas y Florida; Etapa 3: Artillería y Larrain; Etapa 4: Villaseca y Monjas</i>

turística se debe considerar el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. Sabemos que al ser máquinas antiguas no todas tienen la accesibilidad necesaria, por eso la idea es que los nuevos ascensores vayan teniendo esta opción, y vayan mejorando aún más la calidad de vida de los barrios”, expresó (El Ciudadano, 2018).

En tanto, el alcalde de Valparaíso, Jorge Sharp, sostuvo que:

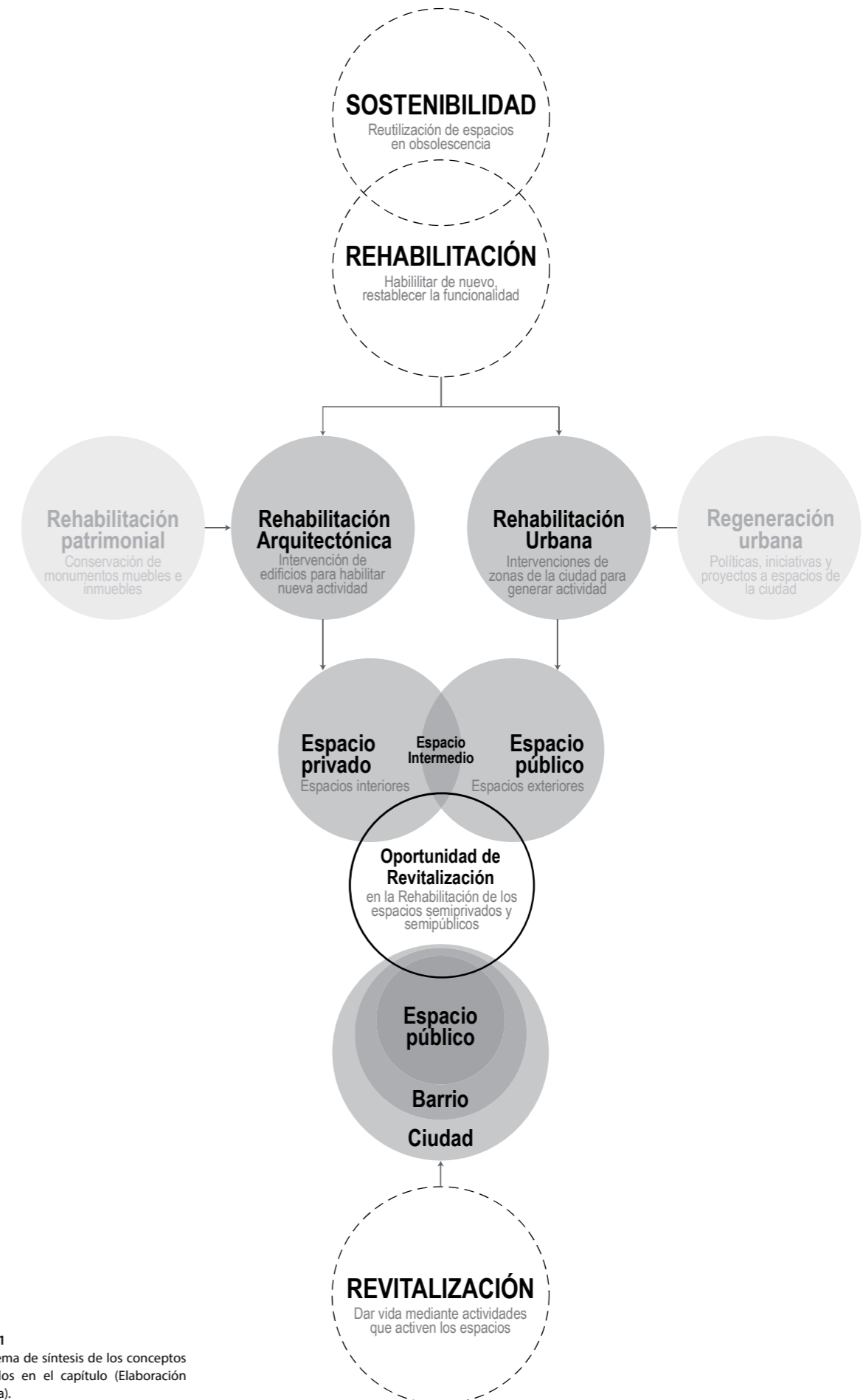
“la inversión que se está haciendo en ascensores va a permitir mejorar la cara a Valparaíso porque no sólo se moderniza un medio de transporte que usan miles de porteños y porteñas, sino también turistas que acceden a los diferentes puntos altos de la ciudad y eso fortalece la economía local y dinamiza la demanda por servicios. Esto responde a las expectativas de vecinos que esperaban que sus barrios pudieran contar con este tipo de inversiones. Es una buena noticia para la ciudad” (El Ciudadano, 2018).

Actualmente, la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) de Valparaíso está desarrollando las bases de licitación para un Modelo de Gestión Integral de todos los ascensores, el cual permita aclarar cómo el municipio va a administrar los funiculares, asociado al transporte, pero también a la recuperación de patrimonio, de barrio y la ocupación de los espacios.

Por su parte, la Dirección de Turismo está aportando en la reactivación de los ascensores y su impacto en los visitantes chilenos y extranjeros, desarrollando la instalación de puntos de información turística en los elevadores.

**Tabla 5**  
Línea de tiempo de las intervenciones en los ascensores de Valparaíso. Fuente: Elaboración del autor, 2019.

**1.4 ESQUEMA DE SÍNTESIS**



**Fig. 21**  
Esquema de síntesis de los conceptos tratados en el capítulo (Elaboración propia).



Fig. 0  
Espacio frontal de la Cervecería Altamira (Cerro Alegre, Valparaíso). Apertura del local post rehabilitación del Ascensor contiguo (2013). Fuente: Fotografía del autor.

## 2. VARIABLES PARA EL ANÁLISIS DE CASOS

Uno de los objetivos de la investigación es comprender las variables que están involucradas en la revitalización de un espacio para, luego, relacionarlas a una escala más pequeña, la escala de un edificio preexistente.

En las investigaciones revisadas y relacionadas al tema en cuestión, es común ver al concepto de revitalización asociado a los espacios urbanos más que a los arquitectónicos, ya que la revitalización se manifiesta en estos espacios. Sin embargo, lo que se quiere estudiar son las oportunidades dentro del campo de la rehabilitación que puedan impulsar a revitalizar y viceversa.

El análisis teórico abstrae las cualidades y dimensiones en las que actúa la revitalización en la ciudad. Mediante la diversidad social, se evita la creación de guetos. Por ello, se indaga en la calidad de los espacios públicos que favorecen las relaciones interpersonales y la salvaguarda de los edificios que mantienen y fortalecen la memoria que se tiene del entorno.

Por lo tanto, este capítulo consiste en la descripción del concepto de revitalización de Bentley et al., (1999), desde la perspectiva del edificio preexistente. Este, posteriormente, se relacionará con ejemplos de situaciones locales. Además, en este apartado, se explicarán las dimensiones en las cuáles se aplicará dicho concepto. Finalmente, se explicará la metodología de análisis y el instrumento utilizado para los casos de estudio posteriores.

### 2.1 CONCEPTOS DE REVITALIZACIÓN

Los conceptos finalmente elegidos para el análisis de los casos de estudio son los propuestos por Bentley et al., (1999), ya que, a diferencia de los revisados en los apartados anteriores, están pensados, precisamente, para revitalizar los entornos desde la mirada de la arquitectura y el urbanismo.

Aunque los conceptos están relacionados al diseño de nuevos proyectos, se toman como base para comprender el cometido, la forma y la técnica (Norberg-Schulz, 1967) de lo preexistente, para luego, identificar qué aspectos están o no influyendo en el caso de estudio.

Cabe recordar que el objetivo de la investigación es elaborar un instrumento de análisis para contribuir en el reconocimiento de las condiciones de lo preexistente que revitalizan el entorno y las oportunidades de actuación en la rehabilitación arquitectónica de la ciudad de Valparaíso. Por ende, la herramienta expuesta por Bentley et al. (1999) es solo el marco que permite entender el concepto de vitalidad.

Los autores proponen un manual práctico que presenta gráficamente una serie de criterios y situaciones que permiten enriquecer los proyectos con un mayor nivel de permeabilidad, variedad, versatilidad, riqueza visual y otras cualidades que hacen de un espacio arquitectónico un entorno más humano y vital.

Bentley et al. (1999) parten de la denuncia de la deshumanización de la arquitectura moderna y plantean una serie de medidas prácticas para conseguir diseños más próximos al ciudadano. En este sentido, no se pretende establecer una teoría y tampoco una crítica histórica, sino aportar un conjunto de soluciones y consejos que el arquitecto pueda consultar desde su mesa de trabajo.

A continuación, se desarrollan los conceptos de permeabilidad, variedad, versatilidad, legibilidad, imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización, de acuerdo con la escala y enfoque de la investigación. La permeabilidad, la variedad y la legibilidad son conceptos aplicables a las diferentes escalas, tanto del edificio, el entorno y el barrio, mientras que versatilidad, imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización tienen características relacionadas, principalmente, a la escala del edificio.

### 2.1.1 PERMEABILIDAD

Cualidad de los lugares que son accesibles al público y pueden proporcionar alternativas. La vitalidad de un lugar puede medirse a través de su capacidad de ser penetrado o de que, a través de sus fronteras o límites, se pueda circular de un sitio a otro.

Si todos los lugares fueran accesibles a todas las personas, tanto física como visualmente, entonces no habría privacidad. Parte de las capacidades de elección surge de la propia habilidad para experimentar modelos públicos y privados. Para que esta capacidad pueda florecer libremente, es necesario que existan espacios públicos y privados.

Tanto los espacios de un tipo como los del otro no pueden funcionar independientemente. Estos son complementarios entre sí, ya que las personas necesitan acceder a través de la zona de interrelaciones entre ambos. Es más, esta interacción entre lo público y lo privado proporciona a las personas una mayor fuente de diversidad de espacios y alternativas de accesos. Los espacios públicos y privados, así como su interrelación, tienen diferentes implicaciones de permeabilidad.

La permeabilidad de cualquier sistema de espacio público depende del número de rutas alternativas que ofrece para ir de un punto a otro. Estas alternativas deben ser visibles, para ser aprovechadas por los usuarios que conocen el área con anterioridad. Así pues, la permeabilidad visual también es importante.

Tanto la permeabilidad física como la visual, dependen de la manera cómo la red de espacios públicos divide el lugar en manzanas, es decir, zonas de terreno completamente rodeadas por calles. Las dimensiones y la forma pueden variar radicalmente. Por ejemplo, un emplazamiento con una trama de

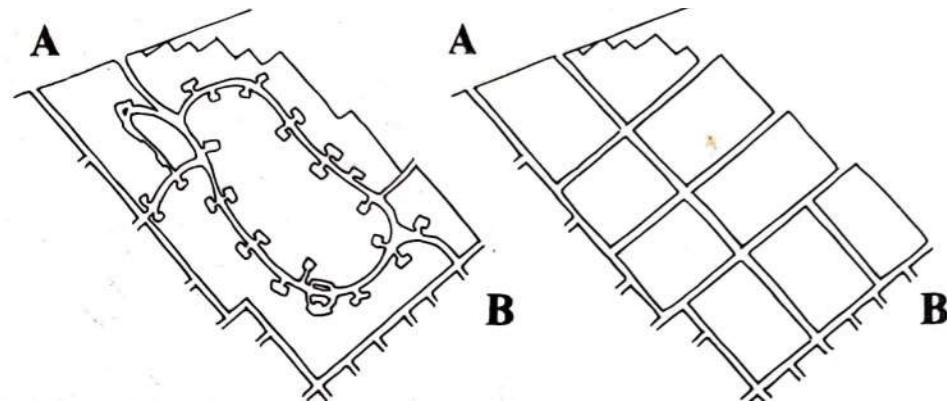
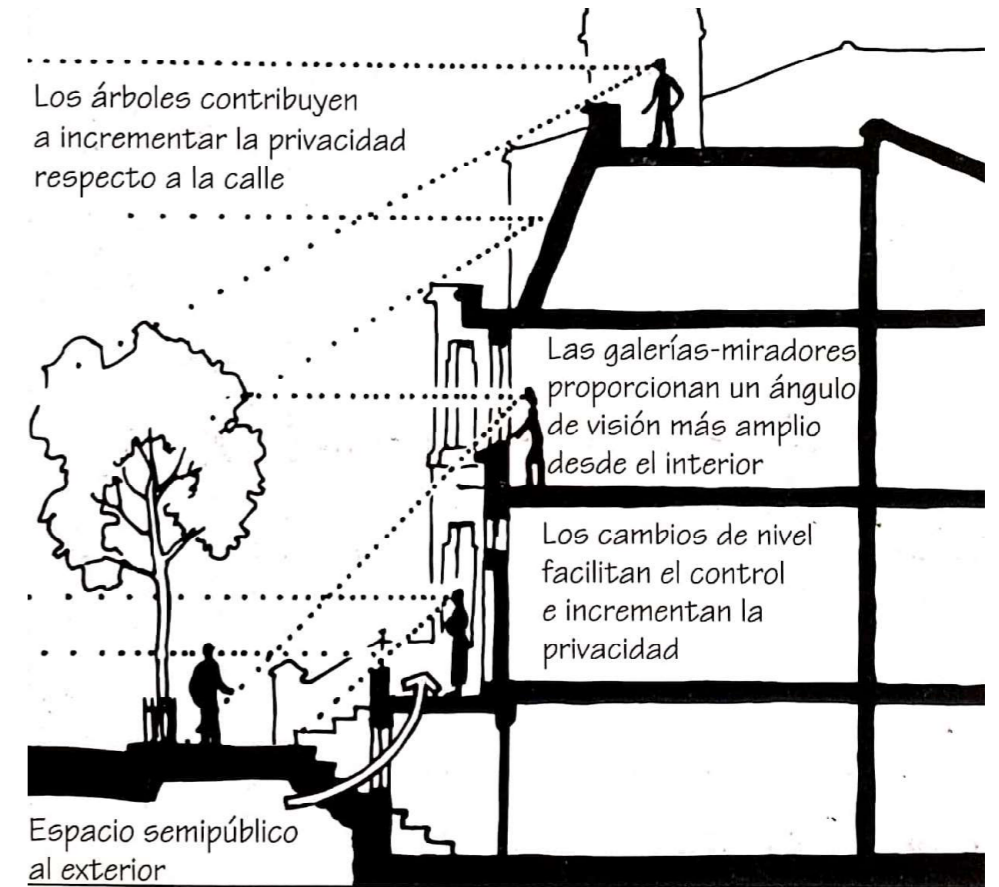


Fig. 1  
El trazado con grandes manzanas ofrece solamente tres rutas alternativas y sin retroceso entre A y B. La versión que presenta manzanas más pequeñas ofrece nueve alternativas con una longitud un poco menor en los recorridos públicos (Bentley et al., 1999, p. 12).

Fig. 2  
Permeabilidad en el punto de interacción entre lo público y los privados.  
Fuente: Bentley et al., 1999, p. 14.



manzanas pequeñas ofrece más alternativas de recorrido que otro con manzanas de gran tamaño.

Entonces, una trama con manzanas más pequeñas ofrece una mayor permeabilidad física. Así mismo, incrementa la permeabilidad visual, advirtiendo a los usuarios acerca de sus posibilidades: cuanto más pequeña es la manzana, más fácil resulta poder ver desde un cruce a otro en cualquier dirección, como se puede apreciar desde la Fig. 1.

Debido a que el acceso físico a un espacio privado se encuentra necesariamente limitado, la permeabilidad en los puntos de interacción entre lo público y lo privado se encuentra relacionado, fundamentalmente con aspectos visuales. Este hecho tiene diferentes alcances si se trata del acceso a un espacio público o a uno privado.

La permeabilidad visual entre el espacio público y el privado puede enriquecer la propiedad pública. Sin embargo, utilizado erróneamente, puede producir una confusión en la vital distinción entre ambos espacios. Esto sucede debido a que no todas las actividades que se realizan en un espacio privado son igualmente privadas, es decir, existe un grado de privacidad diferente desde la sala de estar a los baños, por ejemplo. Para establecer su distinción es necesario que las actividades más privadas se mantengan alejadas visualmente del espacio público.

La permeabilidad física entre los espacios públicos y privados se encuentra en las entradas de los edificios o en los jardines (Ver Fig. 2). Este hecho enriquece el espacio público al incrementar el nivel de actividad en sus límites. Entonces, para una buena permeabilidad física es necesario que haya el mayor número posible de entradas en los bordes del espacio público y no al contrario.

En resumen, la permeabilidad visual y física implica una serie de importantes demandas en el diseño. La manera más fácil de satisfacer estas exigencias consiste en adoptar un sistema de edificación perimetral:

- o Fachadas dando frente al espacio público (a una calle, plaza o parque) suficientemente cerca como para disfrutar de su actividad,

- o Fachadas traseras dando al centro de la manzana,
- o Espacio privado exterior en la zona posterior del edificio.

Los autores concluyen que otros tipos de ordenación casi siempre acarrean problemas de permeabilidad, de un tipo o de otro. No siempre se puede adoptar el desarrollo en edificios perimetrales. Sin embargo, sus ventajas son tan significativas y difíciles de conseguir con otro tipo de ordenación que debe considerarse como indudable punto de partida en el caso de iniciar un proyecto.

Al traspasar estos criterios al caso de Valparaíso, se puede observar, en primer lugar, que la condición de sistema de edificación perimetral no es la más común en la ciudad, ya que, por la topografía, esta tipología de edificio es posible verla solamente en las zonas planas de Valparaíso. En este caso, aplica más bien el sistema de edificio de fachada continua, generalmente, con las fachadas enfrentando directamente al espacio público.

Entonces, la permeabilidad, para el caso de los edificios de Valparaíso tendría mayores posibilidades en la medida que más fachadas enfrenten al espacio público, que estas fachadas tengan entradas y que la actividad de los niveles de acceso sean visibles hacia el exterior. Estas características mencionadas con anterioridad posibilitan la aplicación en el caso local.

**2.1.2 VARIEDAD**

Los lugares accesibles solo serán más atractivos si ofrecen diversas opciones de experimentación. Por lo tanto, la variedad es la segunda clave para tener en consideración. Para lograr una cierta variedad de experiencias, son necesarios emplazamientos con diferentes formas, usos y significados (ver Fig. 3).

La diversidad de usos libera todos los demás niveles de variedad:

- o Un emplazamiento con variedad de usos da origen a diferentes tipologías edificatorias con formas distintas.
- o Atrae a gente diferente, a distintos horarios y por diversas razones.
- o Debido a sus múltiples actividades, formas y personas, proporciona una rica mezcla perceptible. Así, los diferentes usuarios interpretarán el entorno de manera distinta, dotándolo de variedad en su significado.

Por consiguiente, la variedad de usos es la clave para conseguir una variedad total. Además, el objetivo principal de promover la variedad es el de aumentar las opciones de elección. No obstante, la elección depende, a su vez, de la movilidad.

Aquellas personas con facilidad de desplazamiento pueden aprovechar mejor la variedad de actividades que existan en un área, aunque estas se encuentren dispersas. Sin embargo, las personas con dificultad de moverse dependen de una gran variedad a pequeña escala. En este caso, los conceptos de especialización y economía de escala ponen en peligro el grado de variedad.

La variedad dentro de los barrios se reduce a medida que aumenta la especialización en zonas de usos similares (ver Fig. 4). Este parámetro en la manzana se reduce a medida que los predios se unen en uno mayor (ver Fig. 5). Entre edificios se reduce para favorecer la facilidad en reconocer la imagen corporativa (ver Fig. 6).

La variedad de usos que puede albergar un proyecto depende principalmente de tres factores:

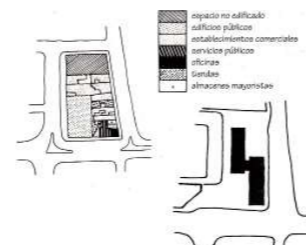
- o El tipo de actividades cuya localización sea conveniente, es decir, la demanda.
- o La capacidad espacial, es decir, la disponibilidad en el esquema del espacio suficiente para poder desarrollar esa determinada actividad.
- o La forma en la cual el proyecto estimula una interacción positiva entre las diferentes actividades.



**Fig. 3**  
La diversidad de usos libera todos los demás niveles de variedad (Bentley et al., 1999. p. 27).



**Fig. 4**  
La variedad dentro de los barrios se reduce a medida que aumenta la especialización en zonas de usos singulares (Bentley et al., 1999. p. 27).

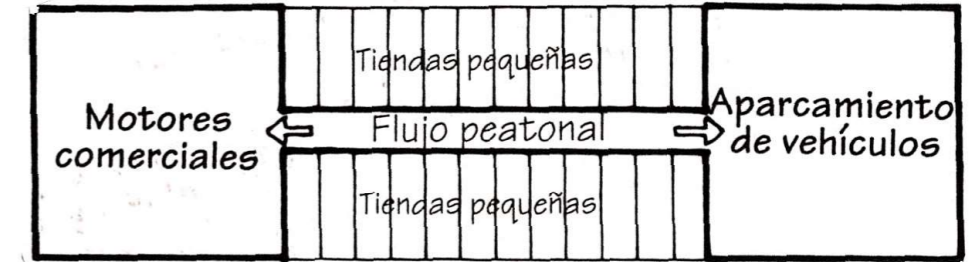


**Fig. 5**  
La variedad en la manzana se reduce a medida que los predios se unen en uno mayor (Bentley et al., 1999. p. 28).



**Fig. 6**  
La variedad entre edificios se reduce para favorecer la facilidad en reconocer la imagen corporativa (Bentley et al., 1999. p. 28).

**Fig. 7**  
Los usos primarios actúan como motores, atrayendo gente al lugar. Los usos secundarios carecen de poder de atracción, pero viven de la gente atraída a las actividades primarias (Bentley et al., 1999. p. 30).



Los proyectos de reurbanización total son negativos para el concepto de variedad, ya que ocasionan el aumento de todas las rentas y precios. Pero una ausencia total de progreso y desarrollo también está muy lejos de la situación ideal, ya que implica que el área no atraerá mejoras en el mercado ni tampoco las ventajas funcionales de las nuevas edificaciones. Si lo que en realidad se quiere son áreas donde exista una variedad real, por ejemplo, donde haya verdulerías y joyerías, entonces se necesitará una amplia gama de rentas.

En conclusión, no todos los edificios antiguos deben mantenerse de forma automática, sino que deberán seleccionarse cuidadosamente para incrementar la variedad y poder albergar usos para los cuales existe la demanda. Por otra parte, la variedad no se alcanza simplemente dejando caer en un lugar una buena cantidad de actividades. Para que funcione, es necesario que entre ellas se apoyen.

Algunas actividades, usos primarios, actúan como motores, atrayendo gente al lugar. Las viviendas o lugares de trabajo son actividades primarias. Casi todo el mundo tiene que ir a casa o al trabajo a intervalos frecuentes. Los grandes comercios o mercados tienen un efecto similar, mucha gente va a ellos con bastante frecuencia. Al contrario, los usos secundarios son empresas que, en sí mismas, carecen del poder de atracción, pero viven de la gente atraída al lugar por las actividades primarias.

Por lo tanto, los usos primarios apoyan a los secundarios irrigándolos con los flujos peatonales necesarios para su supervivencia, como se puede apreciar en la Fig. 7. Un ejemplo sencillo es la forma en la que funciona un centro comercial. Los comercios primarios atraen un gran número de personas al complejo, mientras que las tiendas más pequeñas de usos secundarios, necesarios para conseguir la variedad, alimentan el flujo peatonal entre los dos grandes polos de atracción.

La importancia económica de los peatones explica por qué los comercios pagan más, por ejemplo, por emplazamientos con gran flujo peatonal, como los locales situados en las esquinas que se aprovechan de dos corrientes peatonales.

El factor tiempo también es importante en este sistema de apoyo mutuo. Algunos usos secundarios, generalmente los que implican una mayor convivencia, por ejemplo, bares, pubs, restaurantes, entre otros, necesitan muchas horas de trabajo. Algunos funcionan desde media mañana hasta altas horas de la noche. Evidentemente, se ven beneficiados por los de actividad primaria, así atraen gente al lugar durante largos períodos de tiempo.

En cuanto al caso local, la mayoría de las rehabilitaciones apuntan a usos secundarios, principalmente, comercio gastronómico, los que se apoyan con usos residenciales itinerantes, como es el caso de hoteles y hostales. Además, estos edificios rehabilitados se emplazan en sectores con gran flujo peatonal, como esquinas o cerca de espacios públicos importantes.

Por lo tanto, el concepto de variedad en Valparaíso se presenta de una forma muy natural dentro de las preexistencias como en las rehabilitaciones y se puede apreciar principalmente en los sectores con mayor movimiento de personas, como el centro de la ciudad y los cerros con miradores turísticos.

### 2.1.3 LEGIBILIDAD

Cualidad que hace que un lugar sea comprensible. La gente solamente podrá aprovechar las opciones que estas ofrecen si pueden comprender su distribución y lo que sucede en él. Se puede distinguir dos grados de legibilidad: la forma física y los modelos de actividad.

Los lugares pueden leerse de forma separada en cada uno de sus aspectos. Por ejemplo, es posible desarrollar un sentido muy claro de la forma física de un emplazamiento, disfrutándolo quizás tan solo estéticamente. De la misma manera, los modelos de actividad pueden entenderse sin demasiada preocupación por la forma.

Pero la realidad es que para poder disfrutar completamente del potencial de un espacio es necesario comprender cómo se complementa la forma física y los modelos de usos. Este aspecto es particularmente importante para los visitantes foráneos, ya que es preciso que comprendan el lugar rápidamente.

En los ambientes más modernos, la legibilidad, tanto de la forma como de los usos suele estar debilitada. Esto puede observarse al comparar la ciudad tradicional con su homóloga moderna.

Antes del siglo XX, las ciudades funcionaban bien desde el punto de vista de la legibilidad. Los lugares que parecían importantes eran importantes y aquellos sitios con carácter más público eran fácilmente identificables. Esto se observa claramente en los espacios exteriores y en los edificios públicos. Los espacios exteriores de mayor tamaño estaban en relación con los servicios públicos más relevantes. Los edificios que sobresalían del resto eran los de mayor significado público.

La ciudad moderna es solamente legible debido a que los edificios no pueden mentir. Las compañías de seguros y de pensiones son propietarias de enormes bloques de oficinas que ocupan lugares estratégicos en la ciudad y que expresan el poder de estas instituciones financieras.

Sin embargo, estos enclaves burocráticos se superponen visualmente a aquellos emplazamientos y edificios realmente importantes, confundiendo los modelos de uso. Esta confusión empeora, ya que las construcciones privadas, públicamente irrelevantes, llegan a parecerse mucho a las construcciones públicas importantes.

La legibilidad se erosiona continuamente, así que su mejora es un objetivo muy importante, debido a que afecta tanto al diseño de la distribución física como de los modelos de uso. En la práctica, resulta más fácil empezar considerando el trazado en planta.

La clave de un trazado legible consiste en que la gente sea capaz de formarse una imagen clara de él. Es el usuario el que forma la imagen, el diseñador simplemente organiza el trazado físico. Algunos investigadores han estudiado el contenido de estas imágenes utilizando diversas técnicas; por ejemplo, a través de encuestas, preguntando la dirección de un lugar y pidiendo a la gente que dibuje planos de un sitio de memoria.

Cierto tipo de elementos físicos juegan un papel clave en el contenido de estas imágenes. Lynch (1998), urbanista norteamericano pionero en el estudio de este tema en los años sesenta, sugería que estos hitos pueden agruparse en cinco elementos clave (ver Fig. 8).

o Recorridos: son uno de los elementos más significativos y son los canales del movimiento, pasajes, calles, autopistas, vías ferroviarias, etc., y mucha gente lo incluye en su imagen de la ciudad como el hito más importante.

o Nodos: son puntos focales, tales como los cruces de recorridos. Los ejemplos son desde las rotondas hasta, incluso, las plazas de mercado.

o Hitos urbanos: son puntos de referencia que la mayoría de las personas disfrutan desde el exterior. Al contrario que los nodos, que pueden ser elementos penetrables.

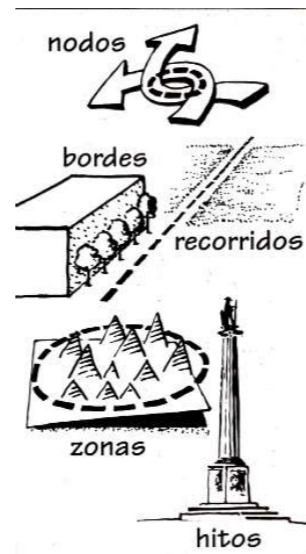


Fig. 8  
Elementos claves en la imagen de una ciudad según Kevin Lynch (Bentley et al., 1999, p. 43).

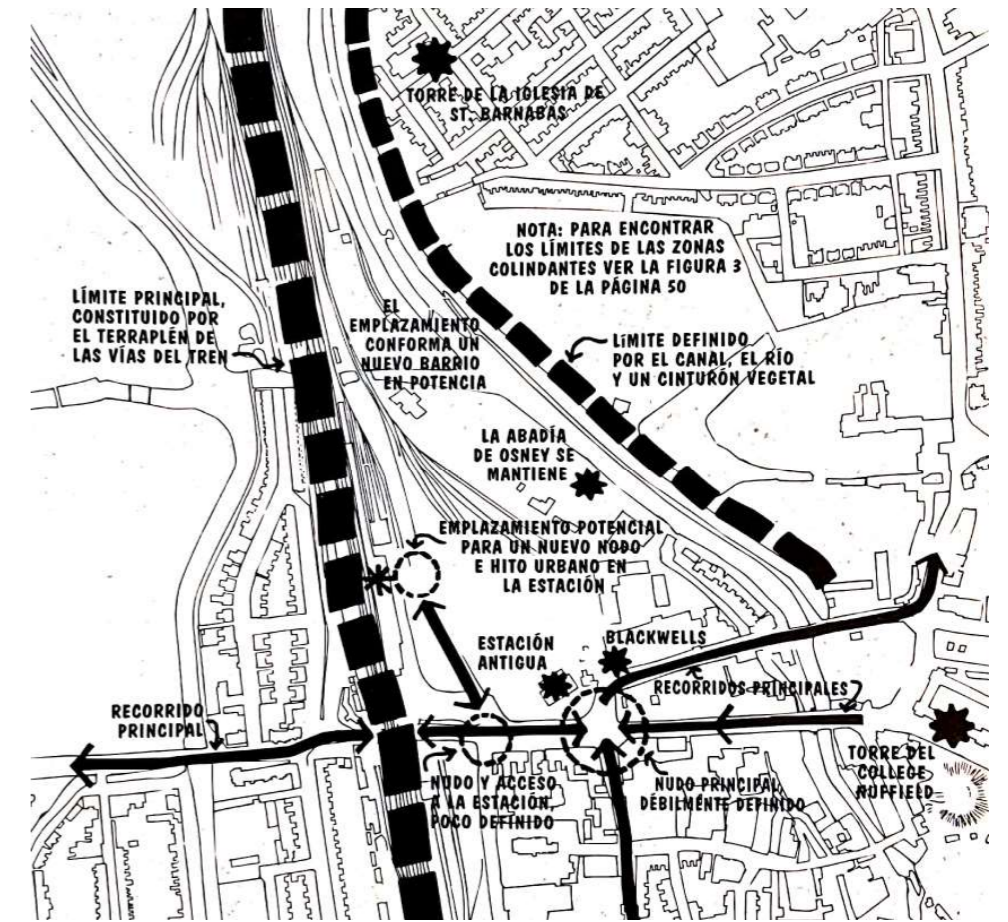


Fig. 9  
Análisis de legibilidad. Este dibujo recoge las opiniones de un proyectista acerca de la legibilidad, tanto potencial como real (Bentley et al., 1999, p. 47).

o Bordes: o límites son elementos lineales que rara vez se utilizan como vía o son vistos habitualmente desde posiciones en las cuales su trazado natural pierde claridad.

o Barrios o zonas: recorridos, nodos, hitos urbanos y bordes, constituyen el esqueleto de la imagen urbana que termina de rellenarse con áreas menos diferenciadas. El tejido urbano se organiza en zonas o barrios que abarcan fragmentos de ciudad de tamaño medio a grande, con alguna particularidad reconocible que las identifica.

Al tiempo que juegan un papel en la legibilidad del conjunto, cada barrio necesita ser legible internamente. A una escala inferior, el barrio contendrá recorridos menores, nodos, bordes, e hitos. Así, estos conceptos son válidos, incluso, para emplazamientos pequeños que no contribuyen de una forma obvia a la imagen total de la ciudad. En la Fig. 9, se muestra un ejemplo de análisis de Legibilidad.

En el caso de Valparaíso, la demarcación de sus límites está definida tanto de manera longitudinal como transversal. En forma longitudinal, la ciudad está dividida en seis bordes que van desde el mar hasta la cima y que son: zona borde mar; zona plan entre borde mar y acantilado; zona borde acantilado o cordón de pie de cerros (cota 50m); zona entre acantilado y avenida Alemania; zona entre avenida Alemania y nuevo camino del Agua (límite urbano actual); y zona borde cima (entre límite urbano y camino la pólvora) (ver Fig. 10).

En el sentido transversal, estos sectores longitudinales pueden subdividirse con distintos criterios según se trate de plan o de cerros. El plan por un lado, se divide en el puerto, la zona de comercio y el Almendral (ver Fig. 11). Mientras que en los cerros, los bordes longitudinales cuentan con interrupciones topográficas naturales, las quebradas (Fadda y Cortés, 2007).

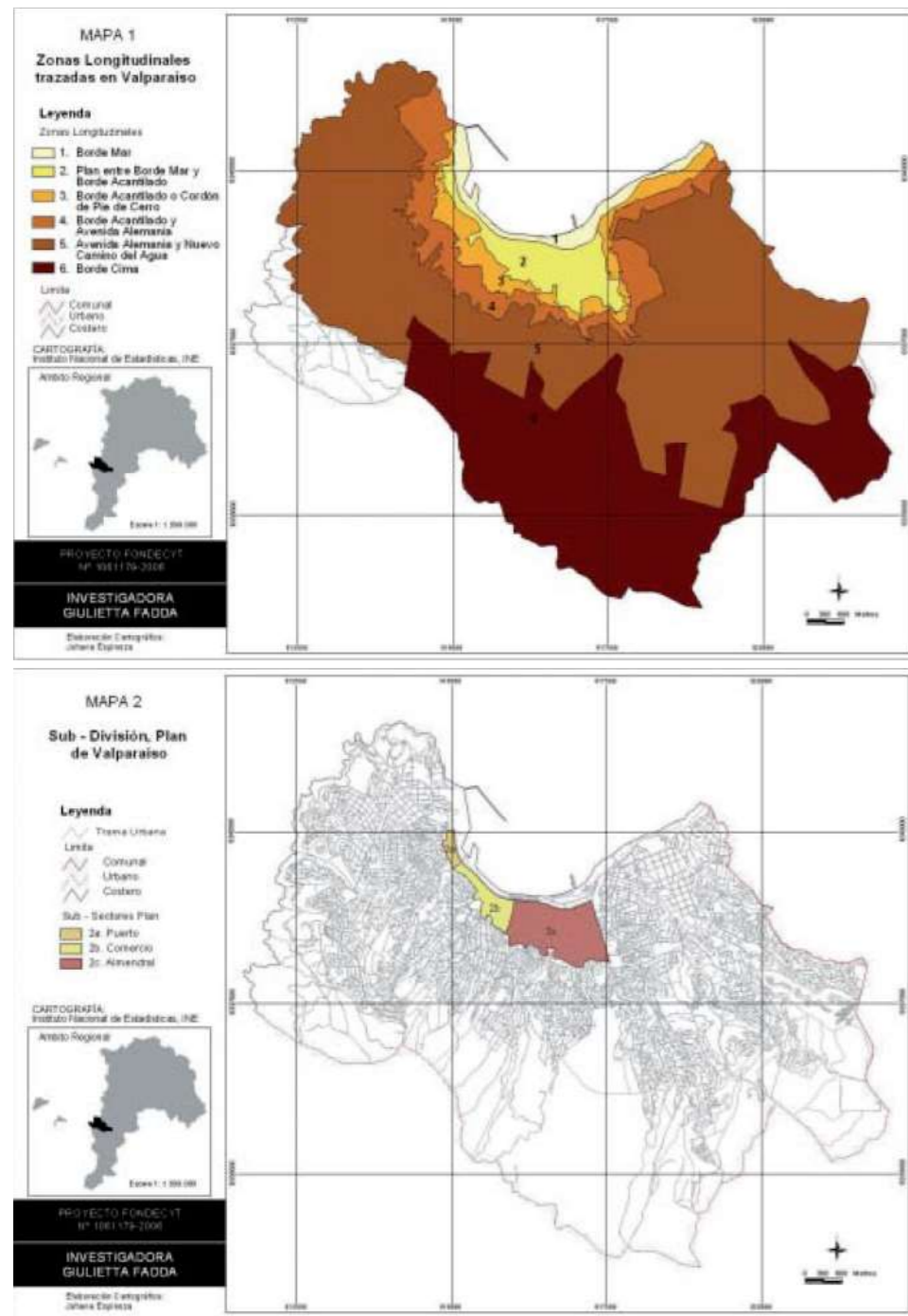


Fig. 10 Mapa de las zonas longitudinales trazadas de Valparaíso (Fadda & Cortés, 2007. p. 54).

Fig. 11 Mapa de la subdivisión del sector antiguo del puerto (Fadda & Cortés, 2007. p. 55).

2.1.4 VERSATILIDAD

Cualidad de un entorno de ofrecer diferentes posibilidades. Aquellos lugares que pueden ser utilizados para diferentes propósitos proporcionan a sus usuarios más opciones que los diseñados para una sola actividad.

La versatilidad es tan importante en los espacios exteriores como en los interiores, pero sus implicaciones en el interior de los edificios son muy diferentes a las del espacio exterior.

En situaciones urbanas, las actividades que se llevan a cabo al aire libre se encuentran fuertemente influenciadas por lo que sucede en los edificios de su entorno. Por lo tanto, se deben tomar los edificios como punto de partida y desde allí dirigirse hacia el espacio exterior adyacente. En el contexto de la edificación, resulta muy útil distinguir entre la versatilidad a pequeña o a gran escala.

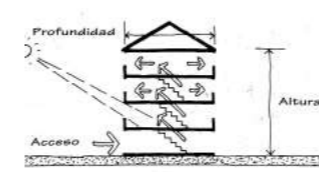


Fig. 12 Esquema de los tres factores claves que respaldan la versatilidad a largo plazo: Profundidad edificatoria, acceso y altura (Bentley et al., 1999. p. 57).

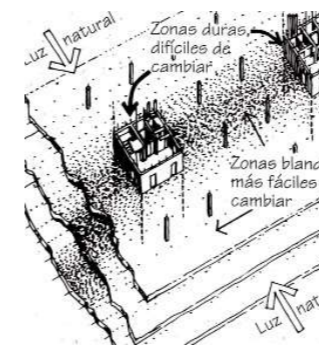


Fig. 13 Esquema de los factores extra para la versatilidad: Áreas duras / blandas y áreas activas / pasivas (Bentley et al., 1999. p. 58).

La versatilidad a gran escala de un edificio radica en su capacidad para poder cambiar de uso en su totalidad o en una parte significativa. Aprovechar la versatilidad de un edificio a esta escala implica, por lo general, unos recursos económicos que no se encuentran fácilmente al alcance de todo el mundo.

Sin embargo, a largo plazo, la versatilidad a gran escala puede ofrecer más opciones a los usuarios habituales. A medida que el edificio envejece y su valor disminuye en el mercado, se convierte en económicamente factible de adquirir y los usuarios pueden introducir una amplia gama de actividades en su interior. La flexibilidad a gran escala garantiza la factibilidad física y facilita el incremento en la variedad de usos.

La versatilidad a pequeña escala está relacionada con la capacidad que tienen algunos espacios particulares dentro del edificio para ser utilizados de maneras diversas. Esta escala es la más importante para la mayoría de los usuarios habituales. Es importante, ya que tiene un efecto directo en las decisiones diarias que deben tomar numerosas personas.

No se pueden predecir los cambios de uso que se sucederán a lo largo de la vida de un edificio. Incluso, a corto plazo, este tipo de predicciones son notablemente poco fiables. Resulta más práctico aprender de aquellos edificios que han afrontado los cambios de uso. No obstante, es diferente lo que debemos tener en cuenta para el caso de las viviendas que para cualquier otro tipo de edificaciones.

Versatilidad a gran escala

El factor más importante que afecta a la versatilidad a gran escala de una vivienda determinada es la superficie que proporciona. Por lo tanto, podemos decir que la versatilidad se basa en la posibilidad de ampliación de la vivienda.

Para otras tipologías, los autores afirman que existen tres factores claves que respaldan la versatilidad a largo plazo: profundidad edificatoria, accesos y altura.

- o Profundidad edificatoria<sup>1</sup>: la gran mayoría de usos de la edificación requieren iluminación y ventilación natural. Los edificios que son demasiado profundos difícilmente podrán cambiar de actividad.

- o Acceso: todos los usos de un edificio necesitan algunos vínculos con el mundo exterior. Por lo tanto, el número de accesos es un factor que define cuánto puede adaptarse un edificio a la variedad de usos.

- o Altura edificatoria: la importancia de los accesos afecta también a la altura de los edificios. En un edificio muy alto, las plantas superiores tienen sus vínculos con el exterior muy restringidos, por lo tanto, el abanico de actividades posibles es menor.

Estos tres factores, conjuntamente, definen una configuración de la edificación apropiada para conseguir una versatilidad a gran escala: poca profundidad en planta; numerosos puntos de acceso; y una altura limitada (ver Fig. 12).

En la mayoría de las construcciones, cada parte tiene un diferente potencial con la que contribuir a la versatilidad. Existen dos tipos de áreas que necesitan atención especial: duras; blandas y activas; pasivas (ver Fig. 13):

- o Áreas duras y blandas: en la mayoría de las edificaciones contienen espacios que comparten instalaciones tales como escaleras, ascensores y conductos verticales de servicio. Por lo general, estos espacios son duros, y su función no debería cambiar durante toda la vida del edificio. Por otra parte, dichas zonas duras deben colocarse donde no restrinjan el uso del espacio restante.

- o Áreas activas y pasivas: hasta cierto punto, el potencial para conseguir espacios exteriores versátiles depende de lo que sucede en las zonas adyacentes a los edificios. Este aspecto deberá tomarse en cuenta al proyectarlos. Algunas actividades internas del edificio pueden beneficiarse al po-

1. Las profundidades versátiles se sitúan entre los 9 y los 13 m. Por debajo de los 9 m, el edificio es demasiado estrecho para albergar un corredor central, limitando las posibilidades de distribución interior. Por encima de los 13 m, el espacio resulta demasiado profundo para permitir la subdivisión en estancias más pequeñas, a menos que sean interiores.

der ampliarse al exterior inmediato. Cuando esto sucede, se contribuye a la actividad general del espacio público. Otras actividades de interior pueden apoyar a mantener el grado de actividad en el espacio exterior: el contacto visual con ellas puede hacer el lugar más interesante para los viandantes. Un área interior que pueda aportar en cualquiera de las maneras mencionadas, se denomina área activa. Estas áreas se deben situar en la planta baja de la edificación, en contacto con el exterior.

### Versatilidad a pequeña escala

Este factor implica tratar dos aspectos: ajustar el tamaño y la forma de las habitaciones a la composición espacial ya decidida y diseñar en detalle cada habitación.

Las habitaciones muy pequeñas solo podrán albergar pocas actividades diferentes, mientras que las de gran tamaño atenderán una gama más amplia. Sin embargo, por encima de cierta dimensión, los incrementos comienzan a ser cada vez menos eficaces para alojar más actividades.

Esto quiere decir que existe un tamaño de habitación óptimo, es decir, aquel espacio que pueda albergar el mayor número de actividades para una superficie dada, ofreciendo el máximo de opciones.

La forma de la habitación también afecta al número de actividades diferentes que pueden desarrollarse en una determinada área. Desde este punto de vista, las formas compactas son más apropiadas que las alargadas y estrechas y, además, se amortizan mejor en términos de las posibilidades que proporcionan.

Así como el tamaño y la forma de una habitación tienen importancia en el número de actividades diferentes que pueden alojar, su diseño en detalle también es primordial. Si se consideran cuidadosamente factores tales como el emplazamiento de las puertas, ventanas, enchufes y radiadores, se contribuirá a incrementar significativamente la versatilidad, sin que por ello aumenten los costos.

Por último, es importante lograr que el edificio pueda cambiar tantas veces como sea posible a lo largo de toda su vida, o sea, que pueda ser rehabilitado. Esta cualidad se obtiene, sobre todo, utilizando materiales que puedan alterarse con facilidad.

### Espacios al aire libre

Ahora que ya se ha decidido el diseño interno del edificio, se puede dirigir la atención hacia los espacios exteriores adyacentes, ya sean públicos o privados.

Los espacios exteriores privados que se encuentran dentro del perímetro de la manzana incrementan, en gran medida, la versatilidad de edificios colindantes, especialmente si son viviendas.

El diseño del espacio público exterior es un tema muy complejo. En primer lugar, se deben considerar los límites del espacio, ya que es allí donde se desarrolla la mayor parte de la actividad: para mucha gente, el límite del espacio es el espacio.

Se deben aprovechar los elementos activos que se encuentran en la planta baja de los edificios del entorno. Una vez consideradas las actividades situadas en los bordes, dirigir la atención hacia el diseño del cuerpo principal del espacio.

El principio de la versatilidad consiste en diseñar emplazamientos que permitan la coexistencia de una gran variedad de actividades en el dominio público, sin inhibirse unas de otras. Esto afecta particularmente a la manera en la que se controla la actividad peatonal y la rodada.

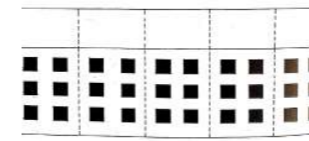


Fig. 14  
Análisis de imagen apropiada. Ejemplo de entorno definido por elementos similares dispuestos en una composición similar (Bentley et al., 1999, p. 82).



Fig. 15  
Análisis de imagen apropiada. Ejemplo de entorno definido por elementos similares, pero con distinta composición (Bentley et al., 1999, p. 83).

En cuanto a la versatilidad en los edificios de Valparaíso, esta juega un papel importante al momento de rehabilitar y se muestra principalmente en la ocupación de las plantas bajas para funciones semiprivadas, idealmente visibles hacia el exterior.

En la ciudad de Valparaíso, los edificios rehabilitados son, en su mayoría, tipologías de edificio continuo de no más de tres pisos de altura, por lo que la versatilidad a gran escala es factible en la mayoría de los casos.

Sin embargo, la estrechez de los recorridos entre edificios hace que los espacios exteriores e intermedios se trastoquen, por lo que aprovechar los espacios exteriores es una situación inherente sobre todo en los bares y restaurantes de la ciudad.

### 2.1.5 IMAGEN APROPIADA

La apariencia de un edificio afecta directamente a las interpretaciones de la gente. Lo quieran o no los diseñadores, la gente interpretará los lugares como si tuvieran significados. Esto también se debe a códigos culturales particulares. Cuando esos significados respaldan la vitalidad, se denominará imagen apropiada.

La imagen apropiada es particularmente importante en aquellos lugares que son frecuentados por gente de muy diversa procedencia, particularmente, cuando se trata de lugares cuyo aspecto no puede ser alterado por sus usuarios. La adecuación visual es muy importante en los espacios más públicos del proyecto y, sobre todo, en el aspecto exterior de los edificios que definen el ámbito de lo público.

Las interpretaciones que la gente le atribuye a un lugar pueden reforzar su vitalidad en tres aspectos diferentes: respaldando su legibilidad, tanto en términos de forma como de uso, apoyando su variedad y favoreciendo su versatilidad, tanto a pequeña como a gran escala.

En las Fig. 14 y 15, se muestran dos ejemplos de un análisis de imagen apropiada. De todas maneras, la visión de la gente no será considerada para esta investigación, ya que en sí amerita un proceso aparte de evaluación cualitativa.

### Legibilidad

Para favorecer la comprensión del área en la que se encuentra situado el edificio, la apariencia deberá diseñarse detalladamente. Por ejemplo, si lo que se intenta es que el edificio quede integrado visualmente en su entorno, es importante que los usuarios interpreten que los detalles son parecidos a los de las construcciones vecinas.

También, el aspecto cuidado del lugar debe ayudar a la gente a entender el modelo de usos que contiene. Por ejemplo, un municipio debe parecer un municipio y una casa debe tener el aspecto de una casa. Si un lugar tiene una interpretación contradictoria, sus usuarios no tendrán una actitud exploratoria y activa hacia él. Por lo tanto, su potencial vital quedará inevitablemente reducido.

### Variedad

La apariencia de los edificios también debe contribuir a la variedad, intentando que la imagen del proyecto parezca la apropiada para albergar cualquiera de los usos que contiene. En este caso, puede que a la gente no le importe tener un municipio en la vereda de enfrente, pero si este parece una fábrica se sentirán menos entusiasmados.

## Versatilidad

A gran escala, el aspecto y los detalles de un edificio deben reforzar una imagen acorde a todas las actividades que se desarrollan al interior. Pero ¿cómo puede diseñarse un edificio que parezca muchas cosas a la vez? y ¿cómo puede reflejar con claridad lo que en realidad contiene en un momento determinado?

A modo de ejemplo, a pequeña escala, una casa puede ser utilizada por una gran variedad de personas con estilos de vida distintos. Pero esto último también tiene sus problemas, ¿cómo puede diseñarse un edificio que sirva de vivienda a gente de muy diversa procedencia?

Para el caso local de Valparaíso, la tendencia ha sido mantener la imagen de los edificios con leves contrastes que acusan las nuevas intervenciones. Estos criterios podrían tomarse como parte de la conservación de la imagen adecuada.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, pasan de ser un edificio residencial a uno de carácter comercial, por lo que se produce esta ambigüedad de querer mantener visualmente el aspecto del edificio, pero cambiando a un uso totalmente distinto al anterior, lo que genera una discordancia interior/exterior. De todas maneras, en los casos mejor logrados, se incorporan detalles contemporáneos a la envolvente para que se comprenda el nuevo uso.

### 2.1.6 RIQUEZA PERCEPTIVA

Este concepto se refiere a la variedad de experiencias sensoriales que puede disfrutar un usuario. Esto es denominado riqueza perceptiva. Para la mayoría de las personas, la vista es el sentido dominante.

La mayor parte de la información se percibe a través de los ojos. Por lo tanto, la mayor parte de este aspecto se relaciona con la riqueza visual. Sin embargo, la riqueza no es un tema puramente visual. Los otros sentidos también tienen implicaciones en el diseño: sentido del movimiento, sentido del olfato, sentido del oído y el sentido del tacto.

Existen tan solo dos maneras en las cuales la gente puede elegir entre diversas opciones en un entorno ya definido: dirigiendo su atención hacia diversas fuentes de experiencias en distintas oportunidades y trasladándose de una fuente a otra.

La efectividad de cada método depende de si el sentido en cuestión puede ser dirigido de forma selectiva o si toma la información indiscriminadamente de todas partes y al mismo tiempo. Los sentidos van desde los absolutamente indiscriminados hasta los altamente selectivos:

- o Sentido del movimiento: la opción de una sensación puede solamente experimentarse a través del movimiento. Por lo tanto, la experiencia cinética implica diferentes posibilidades de movimiento a través de un espacio y, en consecuencia, está intrínsecamente ligada a grandes espacios, por ejemplo, espacios al aire libre y vías de circulación dentro de los edificios.

- o Sentido del olfato: debido a que el sentido del olfato no puede dirigirse, la única manera de optar a una experiencia aromática es alejándose de una fuente y acercándose a otra. Por lo tanto, este es otro potencial de riqueza perceptiva que solo es posible en emplazamientos relativamente grandes.

- o Sentido del oído: tenemos un control muy limitado de lo que escuchamos, oír es un acto involuntario. No obstante, se pueden distinguir los sonidos y concentrarnos más en unos que en otros. La riqueza auditiva puede conseguirse en espacios pequeños, pero, eso sí, imponiéndoselos a todos los usuarios. Esto implica que para este tipo de experiencia se necesitan espacios suficientemente grandes como para permitir a la gente escapar de la fuente de los sonidos, si es lo que le apetece.

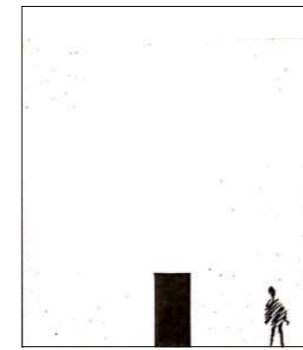


Fig. 16 Elevación con un sólo elemento, carece de riqueza visual (Bentley et al., 1999, p. 90).

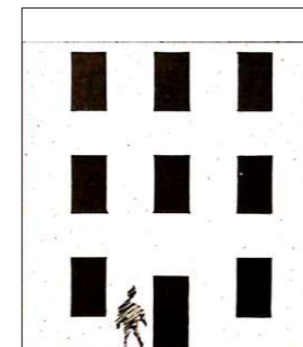


Fig. 17 Cuando la superficie contiene alrededor de cinco elementos y menos de nueve, posee riqueza visual (Bentley et al., 1999, p. 90).

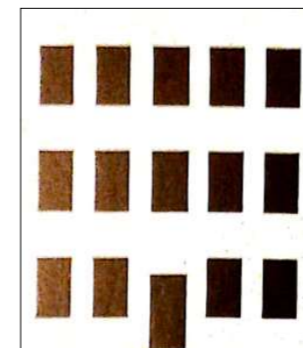


Fig. 18 Cuando la superficie contiene más de nueve elementos se leen como un sólo elemento, careciendo de riqueza (Bentley et al., 1999, p. 90).

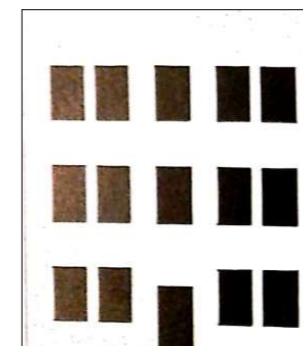


Fig. 19 Al tener un gran número de elementos, es posible formar grupos de entre cinco y nueve elementos (Bentley et al., 1999, p. 90).

- o Sentido del tacto: el tacto es tanto voluntario como involuntario, es decir, se puede escoger lo que se desea tocar simplemente moviendo una mano, pero si se quiere evitar el contacto de la brisa o de los rayos del sol en la piel solamente se puede hacer poniéndose a cobijo. Por lo tanto, las superficies con texturas ricas son más convenientes en espacios pequeños, mientras que la variedad en el movimiento del aire y en las variaciones de temperatura deberán reservarse a los de gran tamaño.

- o Sentido de la vista: la visión es el sentido más dominante, tanto por la información que se percibe a través de él, como por el control que se ejerce sobre él mismo. Solamente se deben mover los ojos para cambiar lo que se ve.

La riqueza visual depende de la presencia de contrastes visuales en las fachadas. La forma más efectiva de conseguir este tipo de contrastes depende de dos factores: la orientación de la superficie en cuestión y las posiciones desde donde podrá ser observada.

La riqueza depende del número de elementos visuales presentes en cada superficie y de la relación entre ellos. Por ejemplo, si un alzado consta de un solo elemento, quiere decir que no ofrece opciones o alternativas donde mirar, por lo tanto carece de riqueza visual (ver Fig. 16).

A medida que aumenta el número de elementos en una superficie, la riqueza visual también se incrementa. Cuando la superficie llega a contener alrededor de cinco elementos, ya puede ofrecer opciones visuales y la superficie parece más rica (ver Fig. 17).

Sin embargo, cuando el número de elementos sobrepasa un cierto nivel, comienzan a leerse juntos, como un modelo único o súper elemento. Entonces, la experiencia de esta riqueza se reduce (ver Fig. 18). Como aproximación se dice que esto sucede cuando la cifra excede los 9 elementos.

En esta situación, la riqueza puede aumentar si se proponen subdivisiones de mayor tamaño. Así los elementos no podrán leerse todos juntos, sino separados, formando grupos de entre cinco y nueve elementos (ver Fig. 19).

Si hay menos de cinco, se obtendrá poca riqueza visual, ya que las opciones son insuficientes, mientras que, por encima de nueve, todo el conjunto se leerá como un único súper elemento, sin ofrecer otras posibilidades visuales.

Las implicancias prácticas de esta regla aproximada varían en función de dos factores determinantes: la variedad de distancias desde las que puede observarse la superficie en cuestión y el tiempo durante el cual se experimenta cada visualización.

La variación en las distancias de observación afecta a las escalas en las cuales se debe considerar la riqueza. Los alzados que se observan desde lejos necesitan riqueza visual a gran escala, mientras que en las que se ven desde cerca, deben conseguirse a través de elementos a pequeña escala y subdivisiones. Por lo tanto, para mantener la riqueza visual desde lejos hasta cerca se necesita una cierta jerarquía de elementos, de escala grande a pequeña.

La riqueza perceptiva, en el caso de Valparaíso, se encuentra indudablemente en la presencia de los ascensores, potenciando el sentido de movimiento de los sectores entre el pie de cerro y los miradores. Esto, junto con la vida que han traído los numerosos cafés, bares y restaurantes, entregando contrastes visuales a los lugares, junto con la presencia de música en vivo (en algunos los casos de restaurantes), actividades que atraen a las personas a estos entornos.

### 2.1.7 PERSONALIZACIÓN

Es muy importante facilitar a los usuarios la posibilidad de personalizar su entorno. Esta es la única manera de conseguir ambientes con un sello y valor personal propios.

Otra razón para fomentar la personalización es la clarificación de la estructura de usos del entorno. Esto es particularmente importante en entor-



Fig. 20  
Ejemplo de grados de personalización en superficies externas de un edificio con fachada continua (Bentley et al., 1999, p. 105).

nos versátiles que albergan gran variedad de usos cambiantes en el tiempo. Si el aspecto de las edificaciones es diferente, la personalización puede reflejar esta variación en el exterior.

Los usuarios personalizan su lugar según dos criterios: para mejorar las instalaciones o elementos de carácter práctico y para cambiar la imagen de un lugar.

En cuanto a la imagen del lugar, existen dos razones principales por las que la gente personaliza la imagen de un edificio: como una afirmación de sus propios gustos y valores, personalización por afirmación; y por considerar que la imagen existente no es la apropiada, personalización como remedio.

Al personalizar un lugar, los usuarios confirman ante sí mismos y ante los demás sus gustos y sus valores. Ante sí mismos, generalmente, dentro de su propio espacio y, ante los demás, más allá de sus límites, ya sean reales o supuestos. Este límite separa la propiedad privada del dominio público y permite establecer una importante distinción entre personalización pública y privada.

Los elementos físicos que refuerzan la personalización dentro de un espacio son las superficies internas y los elementos focales, mientras que algunas personalizaciones traspasan la barrera público-privada, afectando el dominio público.

Esto sucede, principalmente, en separaciones físicas situadas en el límite: umbrales y ventanas. En casos donde hay un sentido más público, se personaliza la superficie exterior del límite.

Si un edificio no está especialmente diseñado para aceptarlo, un alto nivel de personalización puede ir en menoscabo de su papel público, erosionando el equilibrio existente entre modelo y variedad.

La personalización puede anular completamente aquellos modelos demasiado frágiles (ver Fig. 20). Si esto sucede, se convierte en un asunto político, debido, principalmente, a que las acciones de carácter privado merman la calidad del espacio público.

La personalización que identifica a la ciudad de Valparaíso es, sin dudas, el muralismo en las fachadas de los edificios, siendo incluso parte de los recorridos turísticos e infaltables de la ciudad. Aunque no todas las rehabilitaciones lo presentan directamente, si son afectados por otro tipo de personalización indirecta, como lo es el rayado de sus paredes exteriores, lo que provoca en la mayoría el efecto contrario al mural, mostrando un aspecto más descuidado de los lugares.

## 2.2 DIMENSIONES Y ESPACIOS

En los siguientes apartados, se definen las dimensiones sobre las que se van a aplicar los conceptos de revitalización, a través del instrumento de análisis. Las dimensiones en las que actúa la revitalización son el barrio, el entorno y el edificio.

Por otro lado, los edificios y el entorno cuentan de espacios públicos, semipúblicos, semiprivados y privados y estos dependen del grado de libertad que tengan los lugares para recibir personas que no necesariamente son los residentes. Finalmente, también se define la dimensión intermedia, la cual tiene lugar en los límites de los edificios.

### 2.2.1 DIMENSIÓN DEL BARRIO

Existe un consenso entre autores sobre el concepto de barrio, el que es entendido como parte de la aglomeración urbana, siendo porciones que dividen la ciudad. Sin embargo, en los aspectos relacionados a las características propias de este fragmento de ciudad, es que no hay una unanimidad.

Lynch (1998) caracteriza a los barrios en un sentido más amplio. Este autor propone que:

“Son continuidades temáticas que pueden consistir en una infinita variedad de partes integrantes, como la textura, el espacio, la fortuna, los detalles, los símbolos, el tipo de construcción, el uso, la actividad, los habitantes, el grado de mantenimiento y la topografía.” (pág. 86).

Además, menciona que el barrio debe contribuir con una cierta identidad, ya sea por una unidad temática o por el propio nombre asignado.

Por su parte, Tapia (2013) es más específica en la definición y alude que el barrio se reconoce como el lugar de la comunidad local, como el espacio donde se intersectan las relaciones sociales. También, menciona que el barrio depende del momento en que se esté estudiando, ya que este lugar se modifica en relación con el presente, pasado y futuro.

Así mismo, Tapia (2015) menciona que en urbanismo el barrio es una unidad territorial que posee ciertas características propias y distintivas que marcan una relación de particularidad frente al conjunto de la ciudad.

Sin embargo, el autor está consiente que es un concepto subjetivo, ya que no siempre posee límites administrativos tan claros.

Al igual que Tapia (2013), el autor reconoce el vínculo de una comunidad hacia un barrio, mencionando que este se distingue por una identidad propia y característica basada en las representaciones y las experiencias de sus habitantes, es decir, de los miembros de la comunidad asociada a él.

También su definición no es ajena a las interacciones sociales que tiene este grupo de individuos, ya que el barrio adquiere significados dinámicos en función de los cambios de este.

En cuanto a la delimitación del barrio, Tapia (2013) alude a la diferencia entre una definición conceptual y una operativa, fortaleciendo la idea de la utilización de métodos cualitativos para identificar las interacciones sociales de los barrios y, con ello, establecer sus límites. Por lo tanto, a medida que las relaciones se vuelven más indirectas entre los habitantes, los límites del barrio se van esclareciendo (Tapia, 2013).

Tapia (2015), por otro lado, señala que se requiere, primero, caracterizarlo. Esto puede ser de dos maneras, por su data de creación o por alguna actividad que genere identidad en el lugar. Lo anterior sugiere métodos cuantitativos.

Luego de haber caracterizado el barrio, es necesario verificar si la definición es compartida por los habitantes, o sea, se requiere implementar métodos cualitativos. Solo así es posible tener la certeza de la superficie total de un barrio.

De ambas visiones, se concluye que el barrio se aproxima a una unidad territorial donde habita una comunidad con identidad propia, en la cual se establecen relaciones sociales directas, es decir, la comunidad está en conocimiento de los miembros de este territorio, ya que posee una superficie posible de ser transitada de forma accesible, la cual contiene elementos para satisfacer necesidades cotidianas. Sin embargo, las características mencionadas pueden variar a lo largo del tiempo debido al cambio o aumento de habitantes, lo que causa la disminución del sentido de comunidad.

En cuanto a los límites, se pueden establecer según su data de creación, desarrollo de actividades o funciones urbanas que le generen identidad y, finalmente mediante métodos cualitativos, se identifican las interacciones sociales entre las personas, por lo que, en la medida en que las relaciones se vuelven más indirectas entre los habitantes, los límites del barrio son más precisos.

Entonces, teniendo claridad de que el barrio lo constituye tanto su configuración espacial como social, cualquier disfunción en alguno de estos aspectos conlleva al deterioro de esta unidad territorial.

Como menciona Lerner (2005): “muchos de los grandes problemas urbanos ocurren por falta de continuidad. (...) Si sólo existe actividad económica y falta gente, es esencial incentivar la población. Si lo que ocurre es la falta de actividad, lo importante es incentivar los servicios.” Bajo esta premisa se puede concluir que un barrio deteriorado está determinado tanto por su abandono físico como por la pérdida de tejido social.

### 2.2.2 DIMENSIÓN DEL ENTORNO

El rango de actuación en la dimensión del entorno, de acuerdo con los objetivos del estudio, más bien hace alusión al sector próximo donde está inserto el inmueble y su conexión con el resto de la ciudad, entendiendo que, dentro de un mismo sistema urbano, pueden existir diferentes elementos que no necesariamente se encuentran en juego al momento de evaluar un edificio en particular.

Es importante considerar el entorno próximo, relacionado con las cualidades topográficas y con el grado de conectividad que se tenga entre el sector y el edificio. Por lo tanto, en esta dimensión se estudian las cualidades urbanas específicas que influyen en el edificio, la manzana en la que está ubicado y sus alrededores.

Específicamente, las manzanas son zonas de terreno completamente rodeadas por calles. Las dimensiones y la forma pueden variar radicalmente. Un emplazamiento con una trama de manzanas pequeñas ofrece más alternativas de recorrido que otro con manzanas de gran tamaño.

Así pues, se puede concluir que una trama con manzanas más pequeñas ofrece una mayor permeabilidad física. Asimismo, incrementa la permeabilidad visual, advirtiendo a los usuarios acerca de sus posibilidades: cuanto más pequeña es la manzana, más fácil resulta poder ver desde un cruce a otro en cualquier dirección.

Además de las características físicas del entorno, es importante tener en cuenta en esta dimensión la proximidad a otras funciones complementarias o de apoyo, es decir, que se pueda realizar un gran número de actividades cotidianas en distancias accesibles de forma peatonal, que los recorridos sean activos, con espacios tanto de permanencia (miradores, parques) como de tránsito (calles, pasajes), evitando recorridos vacíos o ciegos (Montaner, Muxí y Falagán (2011).

### 2.2.3 DIMENSIÓN DEL EDIFICIO

En esta dimensión, entran en juego las características internas del edificio que permean en el espacio público, como también las características externas

que son inherentes al entorno, como su fachada y los espacios intermedios. La importancia de estos espacios intermedios, como terrazas, galerías, balcones o pasarelas, es que potencian la relación entre el edificio y su entorno, cuyo uso se va configurando día a día en función de los factores externos e internos (Montaner et al., 2011).

Esta relación del edificio con el entorno lleva también a tomar en cuenta las actividades que se producen en las plantas de acceso a los edificios, como también las que están más cerca de las fachadas y, si es posible, una visión interior-exterior de estas actividades. Entonces también se hacen relevantes las relaciones del edificio con el espacio público.

Por lo tanto, en relación a esta dimensión las panorámicas propuestas desde los pisos, balcones, terrazas y galerías; los usos de las plantas bajas; la relación con el espacio público existente de las aceras y plazas y, especialmente, si el mismo edificio genera espacio público en su proyecto original o en la rehabilitación.

Por otro lado, la calidad del diseño arquitectónico se vuelve aún más relevante en contextos consolidados y con un patrimonio arquitectónico sensible, como lo es la ciudad de Valparaíso.

En los últimos años, se han llevado a cabo variadas propuestas de rehabilitación arquitectónica, pero es importante valorar aquellas en las que la propuesta va más allá de la recuperación del edificio, proponiendo el desarrollo y contribuyendo al espacio urbano, junto con el incremento de actividad en los espacios circundantes. Entonces, se deben tomar los edificios como punto de partida de la rehabilitación y, de allí, dirigirse hacia el espacio exterior adyacente para la revitalización.

### 2.2.4 DIMENSIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Las personas pueden acceder a los espacios públicos en todo momento, sin importar un horario, un registro o un permiso para su libre tránsito y permanencia, pudiéndose realizar una gama amplia de actividades y usos que van desde el comercio hasta las celebraciones en días de fiesta.

Concede una vitalidad importante al espacio, ya que permite una mayor interacción entre los habitantes. El espacio público abarca, por regla general, las vías de circulación abiertas: calles, plazas, carreteras o parques.

La dimensión semipública, mantiene un acceso restringido a un horario, un registro o un permiso para transitar y permanecer en ellos, presentando, en la mayoría de las ocasiones, una delimitación física con respecto a su entorno como muros, cercas, rejas, etc. Recientemente, la tendencia a establecerlos se ha incrementado, ya que representan mayor control y seguridad.

El espacio semiprivado es un espacio privado con algún acceso público o que alberga actividades que prestan un servicio. Presentan, en la mayoría de los casos, delimitaciones físicas (muros, cercas, rejas, etc.) con respecto a su entorno. Dentro de los tipos abiertos se pueden encontrar las calles y parques cerrados o los deportivos públicos y, dentro de los cerrados, las bibliotecas, bares, cines o restaurantes.

Finalmente, los espacios privados mantienen un acceso restringido en todo momento. Son de uso exclusivo para sus propietarios y para quienes sean designados por ellos, siendo delimitados, al igual que en los espacios semipúblicos y semiprivados, por barreras físicas, lo que restringe las actividades y usos desarrollados dentro de estos. Estos espacios forman parte importante de la percepción que los habitantes tienen de la ciudad.

También se debe referir a lugares sobre los cuales existe un estricto control por parte de un interés particular (oficinas, fabricas). Generalmente, existen mecanismos que actúan como filtros: escalera, puertas o recibidores.

2.2.5 DIMENSIÓN INTERMEDIA

En el trabajo aquí expuesto, la dimensión intermedia no solo abarca al espacio o relación entre el edificio y su entorno (Van Eyck, 2008). Además, incluye lo experiencial y la formación de lugar (Norberg-Schulz, 1975). Esta condición de lugar resulta relevante cuando paisaje y geografía determinan los modos de vida (Tuan, 1977), ya que ello genera la domesticación del espacio, es decir, la construcción, la transformación y el sometimiento a reglas de uso (Bailly, 1989).

El lugar suele configurarse en una condición intermedia e impulsa la consolidación del hábitat construido. Es por esto que arquitectura y lugar son conceptos inseparables relacionados por el espacio intermedio que, a su vez, define y construye la idea de lugar y ciudad (Kapstein, 2015).

Entonces, se concibe la dimensión intermedia como el territorio (tiene medidas, elementos y relaciones topológicas) donde se inscriben las dualidades del espacio y los pares opuestos (Van Eyck, 2008), es decir, lo material y lo inmaterial, interior y exterior, abierto y cerrado, permanencia y movimiento, lo propio y lo colectivo, etc. En este territorio, ocurre el acto del encuentro de los individuos en una recíproca presencia (Buber, 1967).

Para indagar en las formas rehabilitación, a partir de esta dimensión intermedia, se plantea como objetivo de la investigación identificar los focos presentes en este territorio, que permitan la formulación de la rehabilitación arquitectónica sostenible (Carrasco et al., 2018).

2.3 MÉTODO E INSTRUMENTO

Para la metodología de análisis se adaptó la herramienta para la revitalización de entornos de Bentley et al. (1999), la cual fue pensada para el diseño de nuevos proyectos arquitectónicos. Sin embargo, para efectos de esta investigación fue aplicada para comprender el cometido, la forma y la técnica<sup>2</sup> en los casos de estudio, en sus tres dimensiones de influencia: edificio, entorno y barrio.

Estos casos de estudio fueron edificios rehabilitados de la ciudad de Valparaíso, principalmente, cercanos a ascensores y que presentan distintas formas de emplazamiento en la topografía, características propias de la ciudad.

Los conceptos proporcionaron una amplia cobertura de la receptibilidad para la revitalización del entorno como concepto global. Fue necesario considerar todas las cualidades, aun cuando fueran casos de edificios y no de emplazamientos mayores.

El grado de análisis de cada uno de los conceptos varió, dependiendo del sitio en particular y de la escala del edificio. Cuando los edificios fueron analizados en relación al entorno y el barrio se requirió de un mayor análisis y desarrollo de las primeras cualidades (permeabilidad, variedad, legibilidad), mientras que en la segunda etapa<sup>3</sup> el análisis tuvo mayor desarrollo en los últimos conceptos (versatilidad, imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización).

2.3.1 PROCESO METODOLÓGICO

El objetivo y producto de la investigación fue elaborar una herramienta de análisis del potencial de revitalización presente en los edificios, aplicada al caso de Valparaíso.

La metodología fue de carácter exploratorio y reunió aspectos cuantitativos y cualitativos, por lo que tuvo un proceso de ajuste y adaptación en la medida que fueron surgiendo nuevas variables, por lo que no equivalió a un proceso lineal.

2. Tanto para el análisis del entorno como para el análisis del edificio se utiliza la estructura de descripción de la arquitectura de Norberg Schulz.

3. Se analizó el edificio según sus cualidades de forma, función y técnica de la rehabilitación.

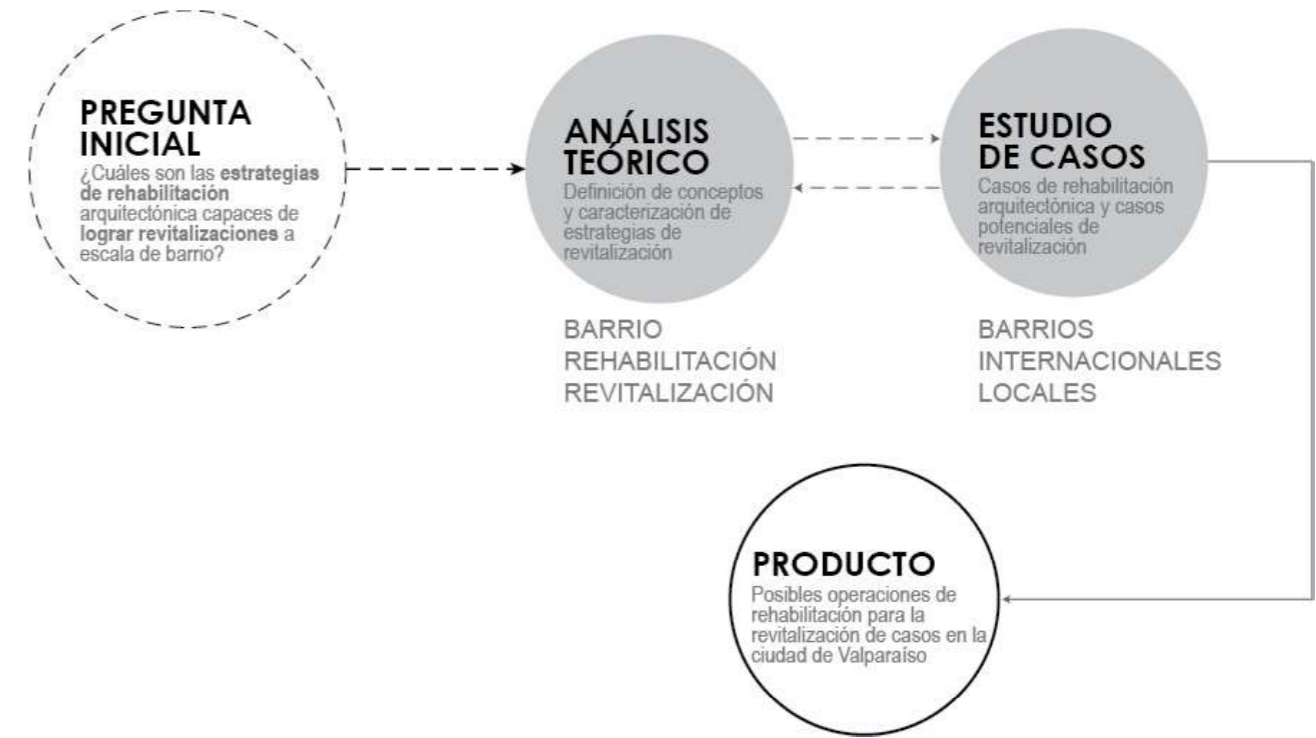


Fig. 21 Metodología de análisis inicial. Fuente: Elaboración del autor.

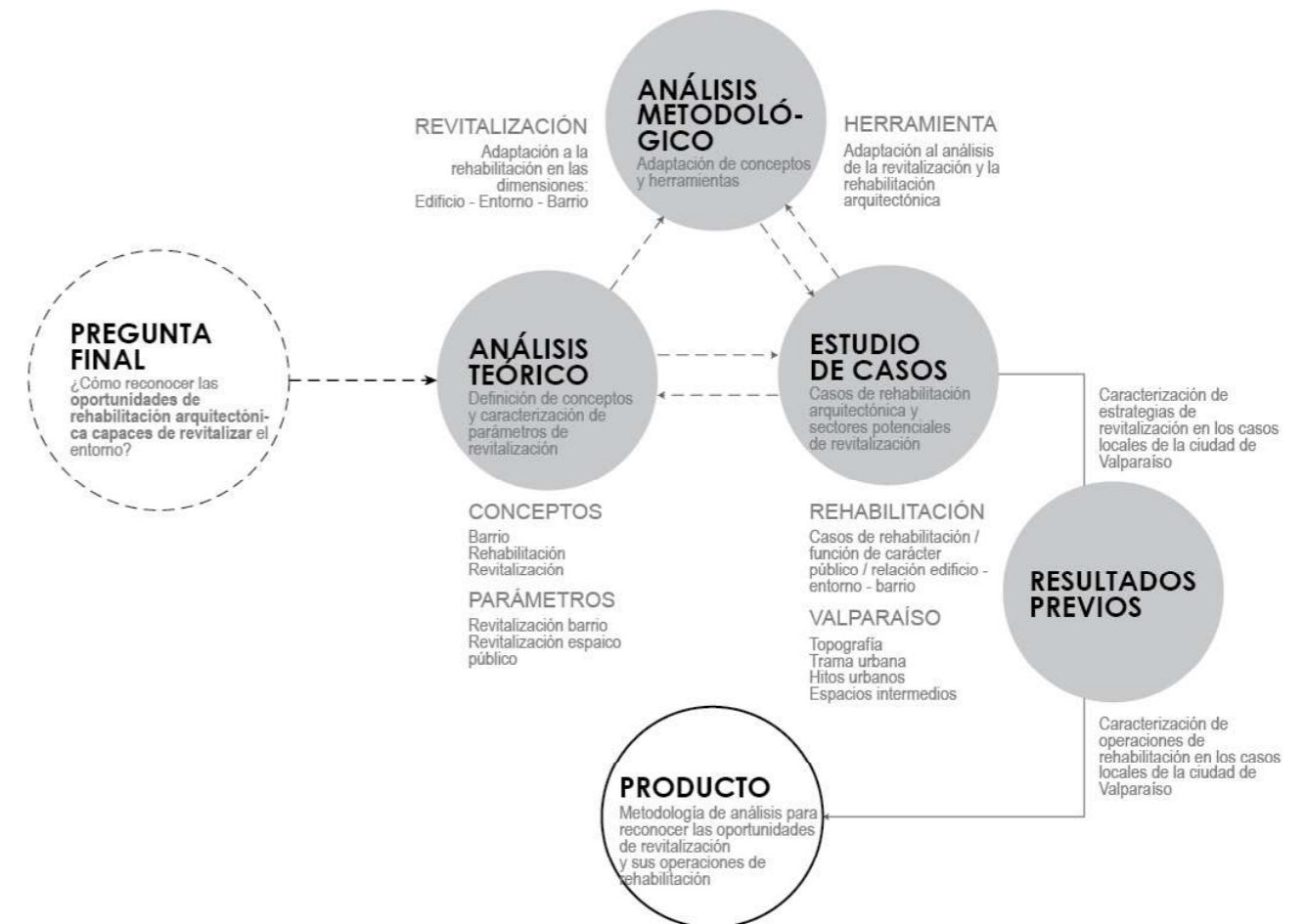


Fig. 22 Metodología de análisis final. Fuente: Elaboración del autor.

En la Figura 21, se muestra la pregunta inicial que fue: ¿cuáles son las estrategias de rehabilitación arquitectónica capaces de lograr revitalizaciones a escala de barrio?

Para responder esta pregunta, la metodología preliminar se estructuró en 2 partes. La primera, el **análisis teórico**, consistió en la definición de los conceptos clave, rehabilitación, revitalización y barrio, y el **estudio de casos**, en el que se pusieron en práctica las estrategias de este tipo, para obtener posibles operaciones de rehabilitación que revitalizarán el entorno.

A raíz de esto, se observó que existía una desvinculación conceptual en los estudios de rehabilitación arquitectónica y revitalización urbana. La teoría plantea poner el foco en la preexistencia, mediante el análisis de la conexión entre la rehabilitación de la obra y su espacio urbano cercano, determinando como objeto de estudio el lugar de relación interior/ exterior, o sea, la dimensión relacionada con los accesos públicos, la primera planta, el espacio intermedio y la acera frontal.

Por ello, la pregunta inicial se modificó a: ¿cómo reconocer las oportunidades de la rehabilitación arquitectónica en la preexistencia capaces de revitalizar el entorno?

A su vez, la metodología se reestructuró en cuatro partes: el análisis teórico, la definición de conceptos generales para la comprensión de la rehabilitación arquitectónica y la revitalización urbana; el análisis metodológico, diseño de la herramienta de análisis; el estudio de casos, aplicación de la herramienta de análisis a edificios rehabilitados de Valparaíso; y finalmente los resultados, identificación de los casos y sus estrategias de rehabilitación para la revitalización (ver Fig. 22).

Se incorporó un análisis metodológico, ya que los conceptos de revitalización del análisis teórico se vinculaban con los espacios públicos y las estrategias a gran escala, por lo que se diseñó una primera herramienta de análisis adaptada a la escala arquitectónica, pero con parámetros genéricos e insuficientes para su aplicación.

En efecto, se desarrolló un estudio de casos preliminar, de edificios rehabilitados en el contexto local, con funciones de carácter público para estudiar los efectos de esta acción en el entorno. Esto con el fin de obtener los parámetros específicos que permiten completar la herramienta de análisis de la revitalización.

Si bien existen herramientas de diseño arquitectónico para la revitalización, estos tienen un enfoque genérico y aplicable a obras nuevas. Sin embargo, Valparaíso posee características singulares como la topografía, la trama irregular e hitos urbanos que evidencian una necesidad de establecer una relación entre la revitalización y la rehabilitación.

El análisis metodológico explora en diversas maneras de representar las dimensiones y conceptos establecidos en la fase teórica. Primero, se utilizó la herramienta de Entornos Vitales (Bentley et al., 1999) (ver Fig. 23) para los casos escogidos en Valparaíso, con el fin de contextualizar el panorama urbano y arquitectónico actual, permeabilidad, variedad de usos, legibilidad del sector, versatilidad, imagen apropiada, riqueza y personalización.

Segundo, las dimensiones y conceptos se sintetizaron en una matriz basada en la herramienta del proyecto Habitar el presente (Montaner et al., 2011) (ver Fig. 24), utilizando el modelo iconográfico de toma de datos, donde se mantienen los conceptos acordados con el análisis teórico y se agregan otros según los propósitos del estudio, reorganizándolos para la posterior comparación de los casos.

Ya en el estudio de casos, se analizaron rehabilitaciones arquitectónicas icónicas y su relación con otras de menor escala que han surgido en su entorno. Luego se escogieron las obras más representativas para analizar la revitalización del sector, ya con la herramienta adaptada a la rehabilitación y al caso de Valparaíso.



Fig. 23  
Portada del libro Entornos Vitales (Bentley et al. 1999).

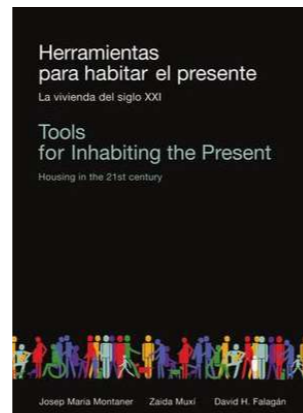


Fig. 24  
Portada del libro Herramientas para habitar el presente (Montaner et al. 2011).

De esta manera, el instrumento reconoce los sectores y edificios con oportunidad de revitalización, identifica el grado de revitalización, junto con los aspectos que se encuentran en déficit, los cuales están relacionados a operaciones de rehabilitación arquitectónica que favorecen al edificio, el entorno y el barrio.

Este análisis consistió en la toma de datos en terreno, mediante una ficha que compila los elementos de revitalización presentes en tres dimensiones relevantes, la dimensión del edificio, su entorno cercano y el barrio donde se encuentra. Luego, se procesó la información a través de la valoración de la revitalización.

Se abordó la preexistencia como encrucijada de la complejidad actual en la que convergen, a través de la arquitectura, cuestiones urbanas y sociales. En este caso, los límites entre los espacios privados del edificio y el espacio público, la dimensión intermedia, se vuelve el objeto relevante a la hora de rehabilitar.

Este espacio debe plantearse de forma tal que permita la coexistencia de una variedad de actividades interiores privadas con la naturaleza de las actividades del espacio público (Bentley et al., 1999).

### 2.3.2 INSTRUMENTO DE ANÁLISIS

El método consistió en el desarrollo de esquemas que grafican cada uno de los conceptos y sus dimensiones por separado, para luego, unificarlos a través de la ficha de valorización de la revitalización.

Esta ficha devela los aspectos activos e inactivos del sistema (barrio, entorno y edificio) en los que es posible mejorar en pro de la vitalidad. Además, teniendo clara las modificaciones realizadas al edificio, se pudo identificar las intervenciones que contribuyeron en la revitalización del entorno.

A continuación, se presentan las 6 fichas de toma de datos para los casos de estudio y las tablas para la valorización de la revitalización. Las fichas 1 y 2 recogen datos relacionados con el barrio: ubicación, situación urbana, tipo de conexiones y actividades principales. La ficha 3 recoge los datos de la manzana en la que se encuentra el caso de estudio, los espacios públicos conectados a este y se detallan las actividades que conviven entre sí.

La ficha 4 está relacionada con la información que compete directamente con el edificio. Por ejemplo, en estas fichas es necesario identificar cómo se configura el edificio, los accesos, si tiene espacios intermedios y qué actividades están sucediendo al interior. Por último, las fichas 5 y 6 están dirigidas a aspectos más específicos de la rehabilitación del edificio.

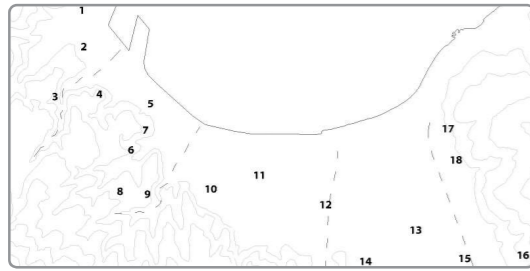
En síntesis, las fichas 1, 2, 3 y 4 pueden ser aplicadas frente a todo tipo de inmueble, esté rehabilitado o no y representan los conceptos básicos para la revitalización del edificio y su entorno, mientras que las fichas 5 y 6 tienen conceptos complementarios para lograr la revitalización a través de la rehabilitación arquitectónica.

**FICHA 1 : BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

**Legibilidad**

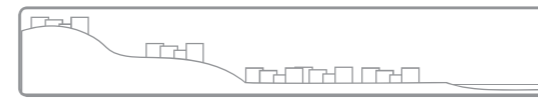
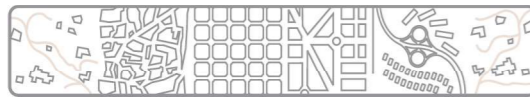
revitalización ■ ■ ■

**Ubicación** Indicar en que sector del mapa de Valparaíso se encuentra el caso de estudio



- 1. barrio puerto norte
- 2. barrio puerto sur
- 3. cerro cordillera
- 4. cerro alegre norponiente
- 5. barrio financiero
- 6. cerro alegre surorientado
- 7. cerro concepción
- 8. cerro cárcel
- 9. cerro panteón
- 10. barrio comercio
- 11. barrio almendral poniente
- 12. barrio almendral centro
- 13. barrio almendral orientado
- 14. barrio almendral sur
- 15. barrio almendral surorientado
- 16. cerro polanco
- 17. cerro barón
- 18. cerro lecheros

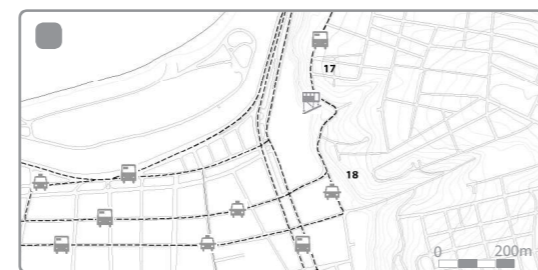
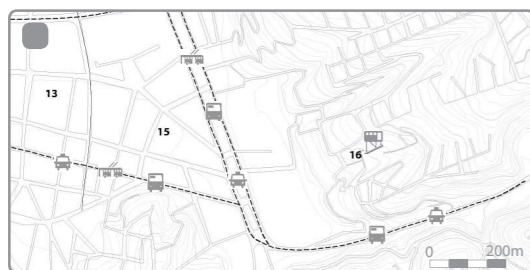
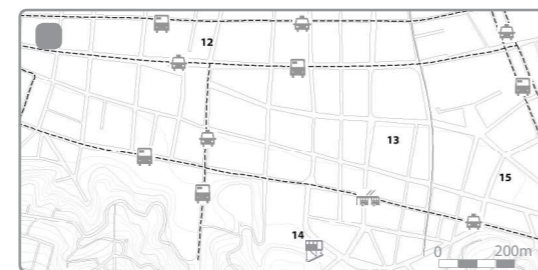
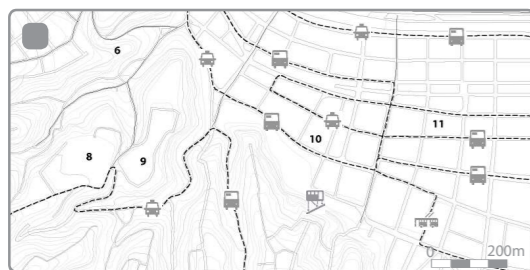
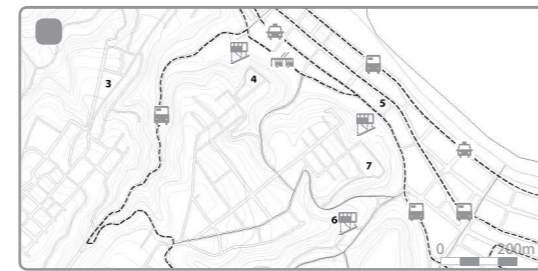
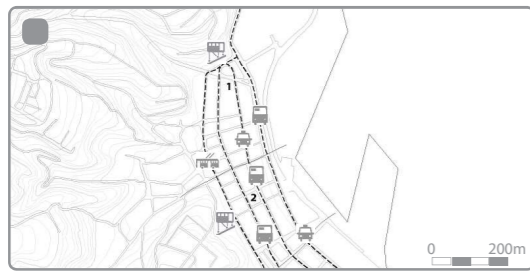
**Situación urbana** Indicar el tipo de trama urbana en la que se encuentra el caso de estudio y su topografía



**Permeabilidad**

revitalización ■ ■ ■

**Conexión** En el mapa se muestran las principales calles del transporte público. Indicar los recorridos principales del caso de estudio y su medio de transporte



- peatonal
- vehicular
- transporte público
- Micro
- Trole
- Colectivo
- Ascensor

**Ficha 1**  
Conceptos básicos de revitalización. Ficha para la recopilación de datos para la evaluación de la revitalización del barrio. Fuente: Elaboración del autor.

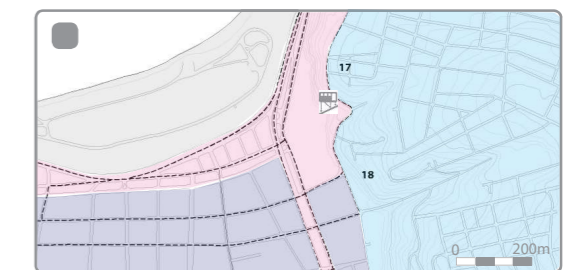
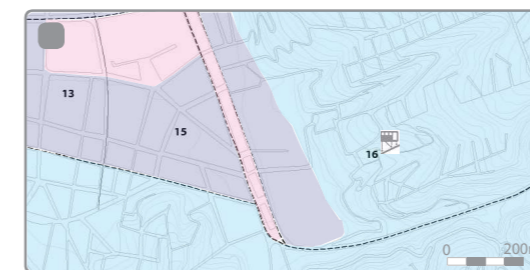
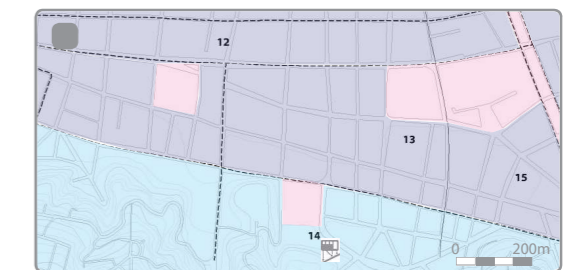
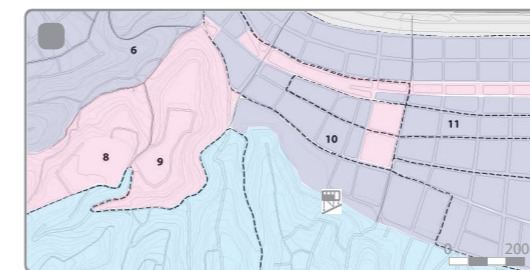
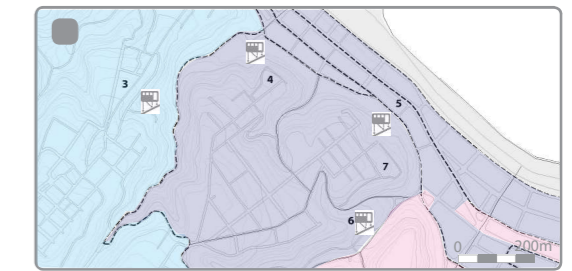
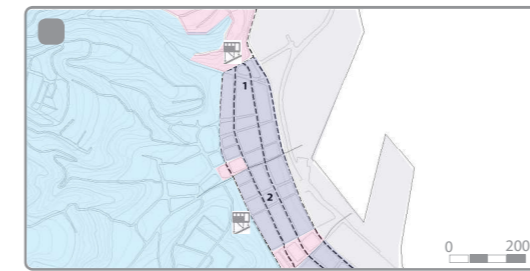
**FICHA 2: BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

**Variedad**

revitalización ■ ■ ■

**Actividades** Indicar a modo general los tipos de actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

- productiva
- bodega
- depósito
- industria
- talleres
- residencial
- hogares
- hospedaje
- vivienda
- equipamiento
- científico
- cultural
- comercial
- deportivo
- educacional
- espacio público
- esparcimiento
- fiscal o financiero
- funerario
- publicitario
- religioso ceremonial
- salud
- seguridad
- servicio
- social
- turístico de ocio
- infraestructura
- aeronáutica
- defensa
- ferroviaria
- hidráulico
- marítima portuaria
- telecomunicaciones
- vial, obra pública y transporte
- producción de energía
- industria
- agrícola
- alimentos
- ferroviaria
- ganadera
- hídrica
- manufacturera
- minera
- pequeña industria
- pesquera



- Residencial
- Equipamiento
- Mixto
- Infraestructura

**Ficha 2**  
Conceptos básicos de revitalización. Ficha para la recopilación de datos para la evaluación de la revitalización del barrio. Fuente: Elaboración del autor.








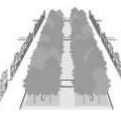

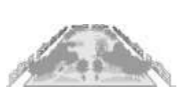
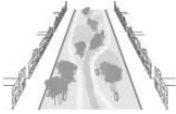
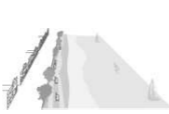
**FICHA 3: ENTORNO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

**Legibilidad**

revitalización ● ● ●

**Manzana** Dibujar las calles que conforman la manzana donde se ubica el caso de estudio

**Elementos** Indicar los elementos del espacio público inmediatos con el caso de estudio y nombrarlos según el mapa anterior

 calle	 pasaje	 escalera y zig-zag	 plaza de barrio	 plaza urbana	 mirador
_____	_____	_____	_____	_____	_____
 paseo	 alameda	 plaza de armas	 parque urbano	 parque lineal	 bordes costeros
_____	_____	_____	_____	_____	_____

**Permeabilidad**

revitalización ● ● ●

**Forma** Indicar la forma de la manzana en que está ubicado el caso de estudio

- manzana regular de 4 frentes
- manzana irregular de 3 frentes
- manzana irregular de 4 o más frentes
- manzana orgánica de múltiples frentes

**Tamaño** Indicar el tamaño aproximado de la manzana del caso de estudio

- manzana muy grande (más de 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana grande (entre 10.000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana mediana (entre 8.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>)
- manzana pequeña (menos de 8.000 m<sup>2</sup>)

**Variedad**

revitalización ● ● ●

**Actividades** Indicar las subcategorías de las actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

<b>usos semipúblicos</b>	<b>usos semiprivados</b>	<b>usos privados</b>	<b>obsolescencia</b>
<input type="checkbox"/> museo	<input type="checkbox"/> comercio	<input type="checkbox"/> aduana	<input type="checkbox"/> edificio sin uso
<input type="checkbox"/> ascensor	<input type="checkbox"/> cafetería	<input type="checkbox"/> armada	<input type="checkbox"/> edificio uso parcial
<input type="checkbox"/> cultural	<input type="checkbox"/> servicio	<input type="checkbox"/> congreso	<input type="checkbox"/> terreno baldío
<input type="checkbox"/> religioso	<input type="checkbox"/> tienda	<input type="checkbox"/> vivienda	<input type="checkbox"/> fachada ciega
	<input type="checkbox"/> restaurante	<input type="checkbox"/> alojamiento	<input type="checkbox"/> espacio cerrado
	<input type="checkbox"/> bar	<input type="checkbox"/> oficina	
	<input type="checkbox"/> financiero	<input type="checkbox"/> funerario	
	<input type="checkbox"/> galería	<input type="checkbox"/> taller	
		<input type="checkbox"/> bodega	

Ficha 3  
Conceptos básicos de revitalización. Ficha para la recopilación de datos para la evaluación de la revitalización del entorno. Fuente: Elaboración del autor.

**FICHA 4: EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

**Legibilidad**

revitalización ● ● ●

**Configuración** Indicar como es el sistema de agrupamiento del edificio o los edificios y su emplazamiento en la manzana

 conjunto*	 edificio aislado	 edificio continuo	<input type="checkbox"/> 1 edificio	<input type="checkbox"/> esquina
			<input type="checkbox"/> 2 edificios	<input type="checkbox"/> entre medianeros
			<input type="checkbox"/> 3 edificios	<input type="checkbox"/> manzana completa
			<input type="checkbox"/> 4 o más edificios	<input type="checkbox"/> pareado
			*Se analiza cada edificio por separado.	
				<input type="checkbox"/> otro _____

**Volumen** Dibujar un esquema del volumen principal y su relación con volúmenes cercanos

**Permeabilidad**

revitalización ● ● ●

**Accesos** Dibujar en un esquema la ubicación de los accesos en planta y en cada fachada

<b>plantas</b>	<b>fachadas</b>	<b>ancho fachada</b>	<b>profundidad</b>
<input type="checkbox"/> 4 plantas	<input type="checkbox"/> más de 4 fachadas	<input type="checkbox"/> más de 100m	<input type="checkbox"/> más de 13m
<input type="checkbox"/> 3 plantas	<input type="checkbox"/> 4 fachadas	<input type="checkbox"/> entre 50m y 100m	<input type="checkbox"/> entre 9m y 13m
<input type="checkbox"/> 2 plantas	<input type="checkbox"/> 3 fachadas	<input type="checkbox"/> entre 15m y 50m	<input type="checkbox"/> menos de 9m
<input type="checkbox"/> 1 planta	<input type="checkbox"/> 2 fachada	<input type="checkbox"/> menos de 15m	
<input type="checkbox"/> 1 subterráneo	<input type="checkbox"/> 1 fachada		

**Vanos**

			
múltiples vanos	pocos vanos	fachada ciega	terreno baldío

**Espacios intermedios**

				
corredor	patio	acera	balcón	teraza

**Variedad**

revitalización ● ● ●

**Actividades** Indicar las subcategorías de las actividades del edificio

<b>semipúblicas</b>	<b>semiprivadas</b>	<b>privadas</b>	<b>nivel de uso</b>
<input type="checkbox"/> ascensor	<input type="checkbox"/> comercio	<input type="checkbox"/> vivienda	<input type="checkbox"/> uso total
<input type="checkbox"/> museo	<input type="checkbox"/> cafetería	<input type="checkbox"/> oficina	<input type="checkbox"/> primeros dos niveles
<input type="checkbox"/> escalera	<input type="checkbox"/> bar / restaurante	<input type="checkbox"/> taller	<input type="checkbox"/> planta de acceso
<input type="checkbox"/> cultural	<input type="checkbox"/> galería	<input type="checkbox"/> hotel / hostal	<input type="checkbox"/> inactividad
<input type="checkbox"/> esparcimiento	<input type="checkbox"/> auditorio		

Ficha 4  
Conceptos básicos de revitalización. Ficha para la recopilación de datos para la evaluación de la revitalización del edificio. Fuente: Elaboración del autor.

**FICHA 5: EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

**Versatilidad**

revitalización ■ ■ ■

**Espacio** Dibujar un esquema topológico del número de espacios del edificio y funciones

- relación con el espacio público
- visuales
  - actividad en planta baja
  - utilización de espacio público
  - otra \_\_\_\_\_

**Imagen apropiada**

revitalización ■ ■ ■

**Interpretación** Insertar imágenes del edificio y de su entorno inmediato

edificio

entorno

- carácter
- antiguo
  - contemporáneo
- relación con el entorno
- adecuación
  - resalta

**Riqueza perceptiva**

revitalización ■ ■ ■

**Sentido**

- movimiento (espacios de desplazamiento o de transporte) \_\_\_\_\_
- olfativo (espacios como cafés y restaurantes) \_\_\_\_\_
- auditivo (espacios con música de ambiente o en vivo) \_\_\_\_\_
- tacto (espacios con superficies con texturas) \_\_\_\_\_
- visual (presencia de contrastes visuales en las fachadas) \_\_\_\_\_

**Personalización**

revitalización ■ ■ ■

**Razón**

- mejora de instalaciones
  - cambia la imagen del lugar
- superficies interiores \_\_\_\_\_  superficies exteriores \_\_\_\_\_  puertas \_\_\_\_\_  ventanas \_\_\_\_\_

Ficha 5  
Conceptos complementarios de revitalización. Ficha para la recopilación de datos para la evaluación de la revitalización del edificio. Fuente: Elaboración del autor.

**FICHA 6: EDIFICIO / ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN**

**Versatilidad / Función**

revitalización ■ ■ ■

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <p>cambio de actividad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> se mantiene</li> <li><input type="checkbox"/> se cambia totalmente</li> <li><input type="checkbox"/> se cambia parcialmente</li> </ul> | <p>usos semipúblicos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> museo</li> <li><input type="checkbox"/> biblioteca</li> <li><input type="checkbox"/> cultural</li> <li><input type="checkbox"/> religioso</li> <li><input type="checkbox"/> esparcimiento</li> <li><input type="checkbox"/> ascensor</li> <li><input type="checkbox"/> escalera</li> </ul> | <p>usos semiprivados</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> auditorio</li> <li><input type="checkbox"/> galería</li> <li><input type="checkbox"/> restaurante</li> <li><input type="checkbox"/> bar</li> <li><input type="checkbox"/> cafetería</li> <li><input type="checkbox"/> panadería</li> <li><input type="checkbox"/> quiosco</li> <li><input type="checkbox"/> supermercado</li> <li><input type="checkbox"/> tienda</li> <li><input type="checkbox"/> servicio</li> </ul> | <p>uso privados</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> vivienda</li> <li><input type="checkbox"/> alojamiento</li> <li><input type="checkbox"/> oficina</li> <li><input type="checkbox"/> sala de reuniones</li> <li><input type="checkbox"/> taller</li> <li><input type="checkbox"/> bodega</li> </ul> |
|---|---|--|---|
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**Versatilidad / Forma**

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <p>adición</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ampliación horizontal</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación vertical completa</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación vertical retranqueada</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de subterráneo</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 2do nivel</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 3er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> levantamiento de muros</li> <li><input type="checkbox"/> obra nueva</li> </ul> | <p>sustracción</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> apertura de patio de luz</li> <li><input type="checkbox"/> apertura o ampliación de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de elementos impropios</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de niveles superiores</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de 2do nivel interior</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de divisiones interiores</li> <li><input type="checkbox"/> eliminación de divisiones de ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de divisiones interiores</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de vanos en 1er nivel</li> </ul> | <p>conservación</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mantención de distribución original</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de envoltivo primer nivel</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de envoltivo completa</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de la fachada principal</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de escalera original</li> <li><input type="checkbox"/> restablecimiento tipológico</li> </ul> | <p>adaptación</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> accesibilidad universal</li> <li><input type="checkbox"/> interior funcional</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de puertas</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de circulaciones</li> <li><input type="checkbox"/> altillo en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> entre piso en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> rampa de acceso</li> <li><input type="checkbox"/> simulación carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de espacio público</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de terreno baldío</li> </ul> |
|--|---|---|---|
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**Riqueza perceptiva**

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>envoltivo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> renovación color de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> renovación material de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> detalles de carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de deterioro</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de color anterior</li> <li><input type="checkbox"/> mural nivel de acceso</li> <li><input type="checkbox"/> renovación puertas, ventanas y marcos</li> <li><input type="checkbox"/> renovación marcos de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de muros y techumbre</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de puertas y ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> réplica de puertas y ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> restauración superficie interior</li> <li><input type="checkbox"/> restauración de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> simulación de fachadas antiguas</li> </ul> | <p>estructura</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> estabilización estructural</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de fundaciones</li> <li><input type="checkbox"/> reparación estructural</li> <li><input type="checkbox"/> mantención estructura original</li> </ul> | <p>seguridad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> gestión de riesgos</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema eléctrico</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema red de agua</li> </ul> | <p>habitabilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> iluminación</li> <li><input type="checkbox"/> impermeabilización de pisos</li> <li><input type="checkbox"/> mejoramiento de daños</li> <li><input type="checkbox"/> mejoramiento de pavimentos</li> <li><input type="checkbox"/> reparación sistema aguas lluvias</li> <li><input type="checkbox"/> tratamiento fitosanitario</li> <li><input type="checkbox"/> reparaciones menores</li> </ul> |
|---|---|--|--|
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Ficha 6  
Conceptos complementarios de revitalización. Ficha para la recopilación de datos de actuaciones de la rehabilitación. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	BARRIO			
Revitalización	Legibilidad	Permeabilidad	Variedad	
Grado	Emplazamiento	Conexión	Actividades	
Revitalización alta	_Cima de cerro _Pendiente _Pie de cerro _Plano	_ Peatonal _ Peatonal _ Vehicular hasta 2 medios de transporte	3 o más tipos de actividades diferentes	Medios de transporte _ Micro _ Trole _ Colectivo _ Ascensor
		_ Peatonal _ Vehicular 3 o más medios de transporte	3 o más tipos de actividades diferentes	
Revitalización media	_Cima de cerro _Pendiente _Pie de cerro _Plano	_ Peatonal _ Vehicular hasta 2 medios de transporte	Hasta 2 tipos de actividades diferentes	
		_ Peatonal _ Vehicular hasta 2 medios de transporte	Hasta 2 tipos de actividades diferentes	
Revitalización baja	_Cima de cerro _Pendiente _Pie de cerro _Plano	_ Vehicular	Hasta 2 tipos de actividades diferentes	

Tabla 1 Valorización de la revitalización de acuerdo a los datos recopilados en la Ficha 1 y 2. Fuente: Elaboración del autor.

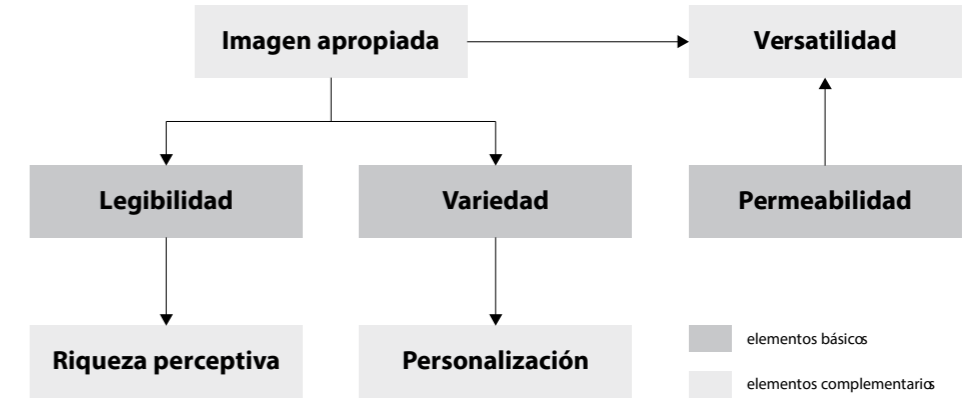
DIMENSIÓN	ENTORNO			
Revitalización	Legibilidad	Permeabilidad	Variedad	
Grado	Elementos	Manzana	Usos	
Revitalización alta	Permanencia _ Mirador _ Plaza _ Alameda _ Paseo	_ Pequeña	2 o 3 usos semipúblico, semiprivado o privado	Usos semipúblicos _ Museo _ Ascensor _ Cultural _ Religioso
		Permanencia _ Mirador _ Plaza _ Alameda _ Paseo	_ Grande _ Mediana	2 o 3 usos semipúblico, semiprivado o privado
Revitalización media	Permanencia _ Mirador _ Plaza _ Alameda _ Paseo	_ Grande _ Mediana _ Pequeña	2 o 3 usos semipúblico, semiprivado o privado con obsolescencia	Usos privados _ Aduana _ Armada _ Congreso _ Vivienda _ Alojamiento _ Oficina _ Funerario _ Taller _ Bodega
		Tránsito _ Calle _ Avenida _ Escalera	_ Grande _ Mediana _ Pequeña	
Revitalización baja	Permanencia _ Mirador _ Plaza _ Alameda _ Paseo	_ Grande _ Mediana	Único uso con obsolescencia	Obsolescencia _ Edificio sin uso _ Edificio uso parcial _ Terreno baldío _ Fachada ciega _ Espacio cerrado
		Tránsito _ Calle _ Avenida _ Escalera	_ Grande _ Mediana _ Pequeña	

Tabla 2 Valorización de la revitalización de acuerdo a los datos recopilados en la Ficha 3. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	EDIFICIO					
Revitalización	Legibilidad	Permeabilidad	Variedad			
Grado	Configuración	Accesos	Vanos / espacio intermedio	Planta de acceso	Función complemento	
Revitalización alta	_ Conjunto _ Aislado _ Continuo	_ Múltiples _ Doble Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios Incluye espacio intermedio	Programa semiprivado Distintos espacios Distintos usos	Programa semiprivado	Programa Semipúblico _ Ascensor _ Museo _ Escalera _ Cultural _ Esparcimiento
		_ Múltiples Distintos niveles Distintos espacios	Vanos amplios	Programa semipúblico y Semiprivado Distintos espacios Distintos usos		
Revitalización media	_ Conjunto _ Aislado _ Continuo	_ Múltiples _ Doble Mismo nivel Distintos espacios	Vanos pequeños Incluye espacio intermedio	Programa semipúblico y Semiprivado Distintos espacios Distintos usos	Sin función complemento	Programa Semiprivado _ Comercio _ Cafetería _ Restaurante _ Galería _ Auditorio
		_ Múltiples Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios	Programa semipúblico Distintos espacios Único uso		
Revitalización baja	_ Conjunto _ Aislado _ Continuo	_ Único	Vanos amplios Incluye espacio intermedio	Programa semipúblico Único espacio Único uso	Sin función complemento o con programa privado	Programa privado _ Vivienda _ Oficina _ Taller _ Hotel - Hostal
		_ Único	Vanos amplios o pequeños	Programa inactivo Distintos espacios Distintos usos		

Tabla 3 Valorización de la revitalización de acuerdo a los datos recopilados en la Ficha 4 y 5. Fuente: Elaboración del autor.

Fig. 26 Esquema de los elementos de revitalización básicos y los complementarios. Fuente: Elaboración del autor.



En la Fig. 26 se muestran los elementos de legibilidad, variedad y permeabilidad que son los básicos para lograr la revitalización de los edificios y sus entornos. Sin embargo, a través de modificaciones del edificio, actuaciones de rehabilitación, es posible aumentar el grado de revitalización de los casos, esto sucede, ya que estas actuaciones están relacionadas con los elementos complementarios de la revitalización (versatilidad, imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización), que a su vez están relacionados con los elementos básicos. Por lo tanto, las actuaciones de rehabilitación actúan como complemento para la revitalización, potenciando también los elementos base.

La evaluación de la revitalización sirve para identificar qué aspectos básicos de la revitalización están al debe y qué oportunidades tiene el edificio para mejorarlas.

Hay una tabla de valoración para cada dimensión, barrio, entorno y edificio y en cada una se valora la revitalización en tres categorías, alta, media y baja de la siguiente manera:

**Revitalización Alta** (en color verde), referente a barrios, entornos o edificios donde su configuración, forma y función aportan a la vitalidad en los tres elementos básicos (variedad, permeabilidad y legibilidad), entregando diversidad de funciones con espacios accesibles y de fácil reconocimiento.

**Revitalización Media** (en color amarillo), referente a barrios, entornos o edificios donde su configuración, forma y función aportan a la vitalidad en sólo dos de los elementos básicos (variedad y permeabilidad, por ejemplo).

**Revitalización Baja** (en color rojo), referente a barrios, entornos o edificios en donde su configuración, forma y función aportan a la vitalidad en sólo uno de los elementos básicos (variedad, permeabilidad o legibilidad). También se puede dar que no contenga los elementos básicos.

Vale la pena mencionar que en los Anexos hay 3 ejemplos de cómo completar las fichas de análisis. Además, en el capítulo 3.3. se muestra de forma más detallada el análisis de un caso en sus tres dimensiones.

En el siguiente capítulo se aplica la metodología con distintas profundidades de desarrollo.

2.4 ESQUEMA DE SÍNTESIS

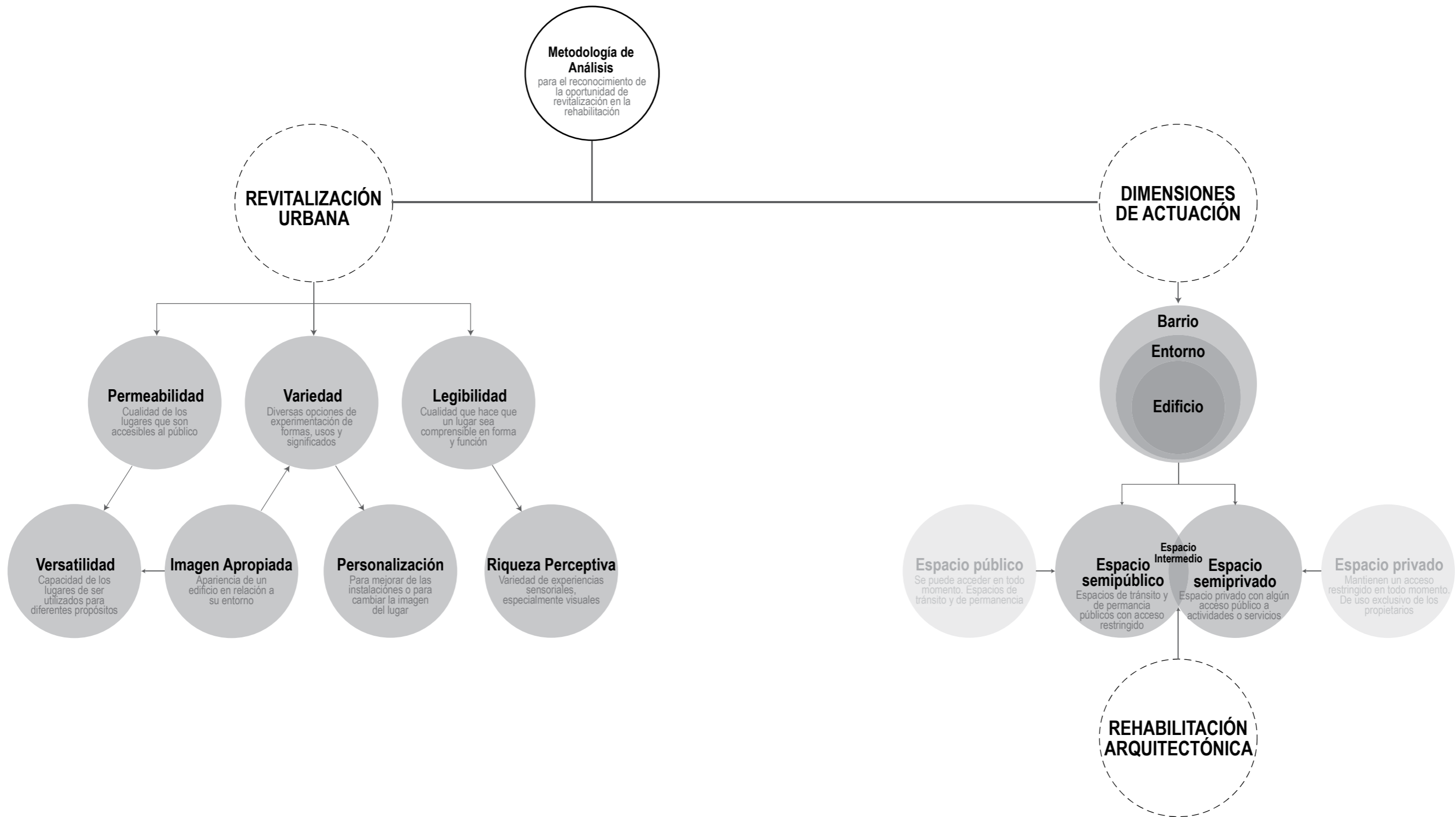


Fig. 27  
Esquema de síntesis de los conceptos tratados en el capítulo. Fuente: Elaboración del autor.



Fig. 0  
Entorno del Edificio CasaPlan (Barrio comercio, Valparaíso). Proyecto de rehabilitación arquitectónica de Antonia Jarpa (2013-2015). Fuente: Fotografía del autor.

### 3. ANÁLISIS DE CASOS Y APLICACIÓN

Esta aproximación plantea un sistema de análisis que evalúa la oportunidad de revitalización del entorno de un edificio preexistente<sup>1</sup>, basada en conceptos teóricos y prácticos de investigaciones previas (Bentley *et al.*, 1999; Gehl, 2006; Montaner *et al.*, 2011), adaptándose a la realidad de Valparaíso. Se aborda la preexistencia como encrucijada de la complejidad actual en la que convergen, a través de la arquitectura, cuestiones urbanas y sociales. En este caso, los límites entre los edificios y el espacio público, o sea la dimensión intermedia, se vuelve el objeto relevante a la hora de rehabilitar. Este espacio debe plantearse de forma tal que permita la coexistencia de una variedad de actividades interiores privadas con la naturaleza de las actividades del espacio público (Bentley *et al.*, 1999), por ello tal relación es el foco de análisis.

Para lograr dicha coexistencia, la 'oportunidad de revitalización' está relacionada con la calidad del diseño arquitectónico y ésta se vuelve aún más relevante en contextos consolidados y con un patrimonio arquitectónico sensible, como lo es la ciudad de Valparaíso.

#### 3.1 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE CASOS

En cuanto a la selección de casos, la primera aproximación cuenta con la identificación de 51 obras de rehabilitación ejecutadas desde el 2007 hasta la fecha, en las que se encuentran espacios públicos, semipúblicos, semiprivados y privados, que muestran las relaciones y efectos en cadena que las actuaciones de rehabilitación producen en el sistema urbano. En la Fig. 3 se muestra la ubicación de los 51 casos totales y la selección de 39 casos de espacios semipúblicos y semiprivados.

Esta selección de casos de uso intermedio, entre lo público y lo privado, ayudan en la construcción y adaptación del sistema de análisis al caso local, evaluando la revitalización e identificando las maneras de rehabilitación, principalmente en forma y función. Para la evaluación de la revitalización se selecciona una muestra de 39 casos para la comparación de las características que potencian tanto el entorno como el edificio. Al tomar en cuenta los espacios semipúblicos y semiprivados, se reconocen 3 tipologías de edificios: los conjuntos de edificios, los edificios aislados y los continuos<sup>2</sup>. Las tipologías más representativas son el conjunto de edificios<sup>3</sup>, ejemplificado específicamente por las casetas de los ascensores y también la tipología de edificio continuo<sup>4</sup> (ver Fig. 1), el cual se presenta en la mayoría de los sectores de

1. Específicamente edificios que ya han sido rehabilitados en Valparaíso y que poseen actividades que aportan al entorno y el encuentro entre personas.

2. Estas tipologías responden al sistema de agrupamiento. Existen tres tipos de agrupamiento definidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC). Este agrupamiento define las distintas alternativas en las que se puede emplazar una edificación al interior de un predio. Estos tres tipos son: aislada, pareada y continua. Aislada: separada de los deslindes; Pareada: dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común y la Continua: emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos de un mismo predio. En los casos seleccionados no se observaron edificios con agrupamiento pareado, por lo cual se reemplazó por la tipología de "conjunto de edificios", representada por los ascensores, los cuales se analizan como un total y no por separado.

3. Esta tipología se presenta cuando 2 o más edificios son parte del mismo programa de uso y funcionan como uno solo. Esta categoría puede incluir en su conjunto cualquiera de los otros sistemas de agrupamiento: aislado, pareado o continuo.

4. En el caso de Valparaíso el edificio continuo además de estar representado por edificios que comparten los deslindes laterales, estos pueden presentarse de 3 maneras: entre medianeras, en esquina o con doble esquina.

Valparaíso, emplazándose y relacionándose con la topografía y el entorno de formas distintas, por esto es que se escoge esta tipología para su comparación y relacionamiento. Se entiende por tipología “como el estudio de los tipos no reducibles ulteriormente de los elementos urbanos, de una ciudad como de la arquitectura” (Rossi, 1982).

Para el reconocimiento de las actuaciones de rehabilitación se seleccionan los usos más significativos dentro de estas dos tipologías de edificios (conjunto de inmuebles y edificios continuos). Estas funciones son cinco: ascensores, museos, restaurantes, cafeterías y comercio.

Finalmente, para la espacialización de la “oportunidad de revitalización” se selecciona el caso de la siguiente manera, en primer lugar se elige la tipología más repetida (tanto en tipología de emplazamiento como en tipo de uso actual) la cual es la de edificio continuo con función semiprivada, luego según la evaluación de revitalización del entorno, barrio y edificio se filtran los casos que poseen mayor grado de revitalización (ver Fig. 2).

Los casos rehabilitados corroboran los aspectos de la teoría y representan la manera en la que se ha puesto en práctica la rehabilitación en los edificios semiprivados de Valparaíso, de esta forma, teniendo esta caracterización es posible identificar relaciones similares en otros puntos del sistema en casos de obsolescencia. De la comparación de ambas realidades se enuncian criterios y recomendaciones generales y particulares para las tipologías analizadas, según las diferentes características de los sectores. En síntesis, la metodología devela los puntos inactivos del sistema, o sea la ‘oportunidad’.

### 3.1.1 APROXIMACIÓN A LA OPORTUNIDAD DE REVITALIZACIÓN

En la primera etapa de aproximación al análisis de la “oportunidad de revitalización” en los casos seleccionados, se hace un catastro de las rehabilitaciones que han surgido en el último tiempo en Valparaíso, cuyo registro se hace por observación directa. Se busca comprender la red de intervenciones en el sistema junto con reconocer las zonas con mayor tendencia a este tipo de proyectos. Además, de forma general se identifican los sectores con mayor y menor oportunidad de revitalización, de acuerdo a tres características que se presentan en estos barrios.

Se identifican tanto casos de espacios públicos como de espacios privados<sup>5</sup>. En cuanto a los espacios públicos (plazas, paseos o parques) o espacios semipúblicos (ascensores, museos o centros culturales) se observa que, a raíz de su intervención, generan focos aleatorios de acción, pero de proyectos de menor escala o de carácter privado. Existen tres focos evidentes en el plano adjunto (ver Fig. 3), el foco 1 representado por los alrededores del Paseo Yugoslavo; el foco 2 por los alrededores del ascensor Reina Victoria y el foco 3 por el entorno del Parque Italia, todos marcados en verde en la Fig. 3.

El primer foco de intervenciones está representado por el Paseo Yugoslavo, Ascensor El Peral, Palacio Baburizza, Palacio Astoreca y Edificio Bavestrello; implementadas a través de fondos públicos a excepción del Palacio Astoreca, el cual es parte de una iniciativa privada. La Tabla 1 muestra al Palacio Baburizza como el primero en comenzar su proceso de rehabilitación, luego se le suman el ascensor El Peral y el Palacio Astoreca, continúan con los trabajos de mejoramiento del Paseo Yugoslavo, el cual consistió principalmente en la repavimentación y, finalmente, la restauración de la envoltura de Edificio Bavestrello. En este barrio se evidencia el efecto en cadena que produce los proyectos estratégicos de gran escala para luego implementar otros proyectos menores en el entorno, pero que de igual forma potencian la ‘imagen apropiada’<sup>6</sup> del lugar.

El segundo foco de intervenciones está representado por la Plazoleta Lukas, el ascensor Reina Victoria, el Hotel Fauna, El Internado, el Hotel Casa Vander y la Casa Cervecera Altamira; en este caso se produce una situación mixta en cuanto a financiamientos, ya que la plazoleta y el ascensor fueron re-

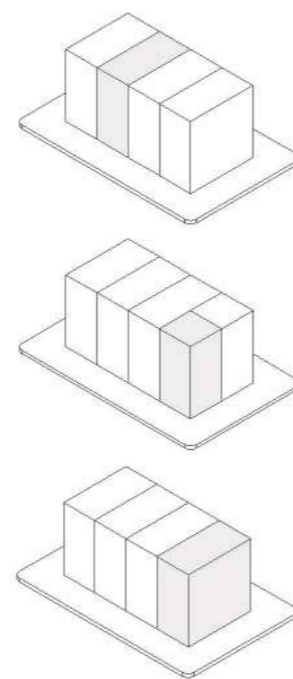
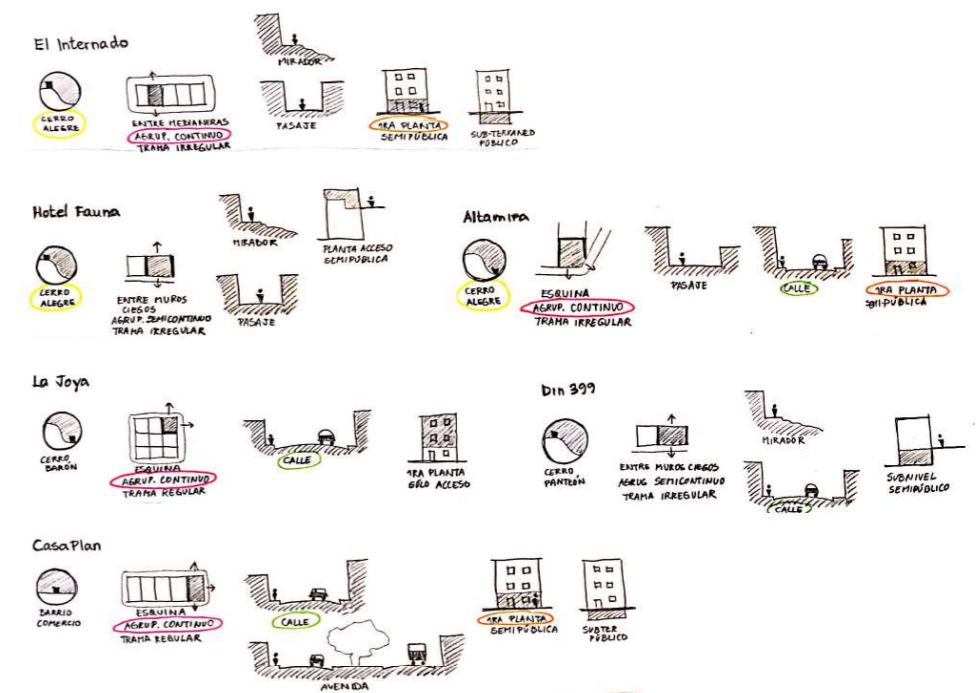


Fig. 1 Sistema de agrupamiento continuo y sus tres maneras de configurarse (de arriba hacia abajo): Edificio continuo entre medianeras, en esquina y en doble esquina. Fuente: Elaboración del autor, 2018.

5. Definición que se menciona en el capítulo 2.2.4 Dimensión público-privada de la página 64.

6. Ver definición de “imagen apropiada” en la página 59.

Fig. 2 Bitácora de los posibles casos de estudio. Fuente: Elaboración del autor, 2018.



habilitados con fondos públicos y los otros casos son iniciativas privadas. En este barrio el efecto en cadena surge más bien por la iniciativa privada, siendo uno de los primeros en rehabilitarse el Hotel Fauna, luego el Hotel Casa Vander, en medio de este período se interviene el ascensor Reina Victoria y surge la transformación de la Casa cercevera, en paralelo comienzan los trabajos en El Internado y el mejoramiento de la Plazoleta Lukas.

El tercer foco de intervenciones se encuentra alrededor del Parque Italia y está representado por dos edificios semiprivados (restaurantes) y dos edificios privados, las cuatro rehabilitaciones surgen en paralelo a la rehabilitación del espacio público cercano, el Parque Italia, aprovechando el potencial de flujo de personas que tendría este espacio o para mejorar la imagen de los edificios para que sean apropiados con el entorno.

Evidentemente no es sorpresa que los lugares con mayor número de rehabilitaciones son los que están ubicados en los sectores patrimoniales que están insertos en el circuito turístico de la ciudad. Sin embargo, también surgen otras intervenciones en otros puntos de la ciudad. Ejemplos de esto son: La Joya, Din399 o CasaPlan, que si bien no están ubicados en los focos de intervenciones, si toman la oportunidad de otras condiciones del entorno (marcados en color amarillo en la Fig. 3). La Joya (restaurante y hostel) aprovecha su ubicación con gran flujo de personas, ya que se encuentra cerca de comercios y conectado por el transporte público. Din399 (restaurante, oficinas y talleres) toma la oportunidad de la cercanía al Parque cultural y la conexión indirecta del transporte público. Además, se encuentra ubicado en un pasaje de poco tránsito, que en éste caso es muy favorable debido al programa de uso que tiene. CasaPlan (cafetería, galería, taller y hostel) tiene tres frentes hacia la acera pública conectado por el transporte público. También le beneficia su cercanía al bandejón central de Avenida Brasil y estar en un punto neurálgico de la ciudad, cercano a oficinas, servicios y comercio.

Finalmente, también existen casos en proceso de rehabilitación o que se encuentran detenidos y cerrados al público. Estos en la medida que no activen su función, el entorno y los edificios cercanos disminuirán su potencial de revitalización. El Mercado Puerto, el Ascensor Concepción y la Plaza O'Higgins son ejemplos de proyectos detenidos, marcados en color rojo en la Fig. 3.

Fig. 3 Ubicación del total de casos de estudio y la selección de espacios semipúblicos y semiprivados. Fuente: Elaboración del autor.

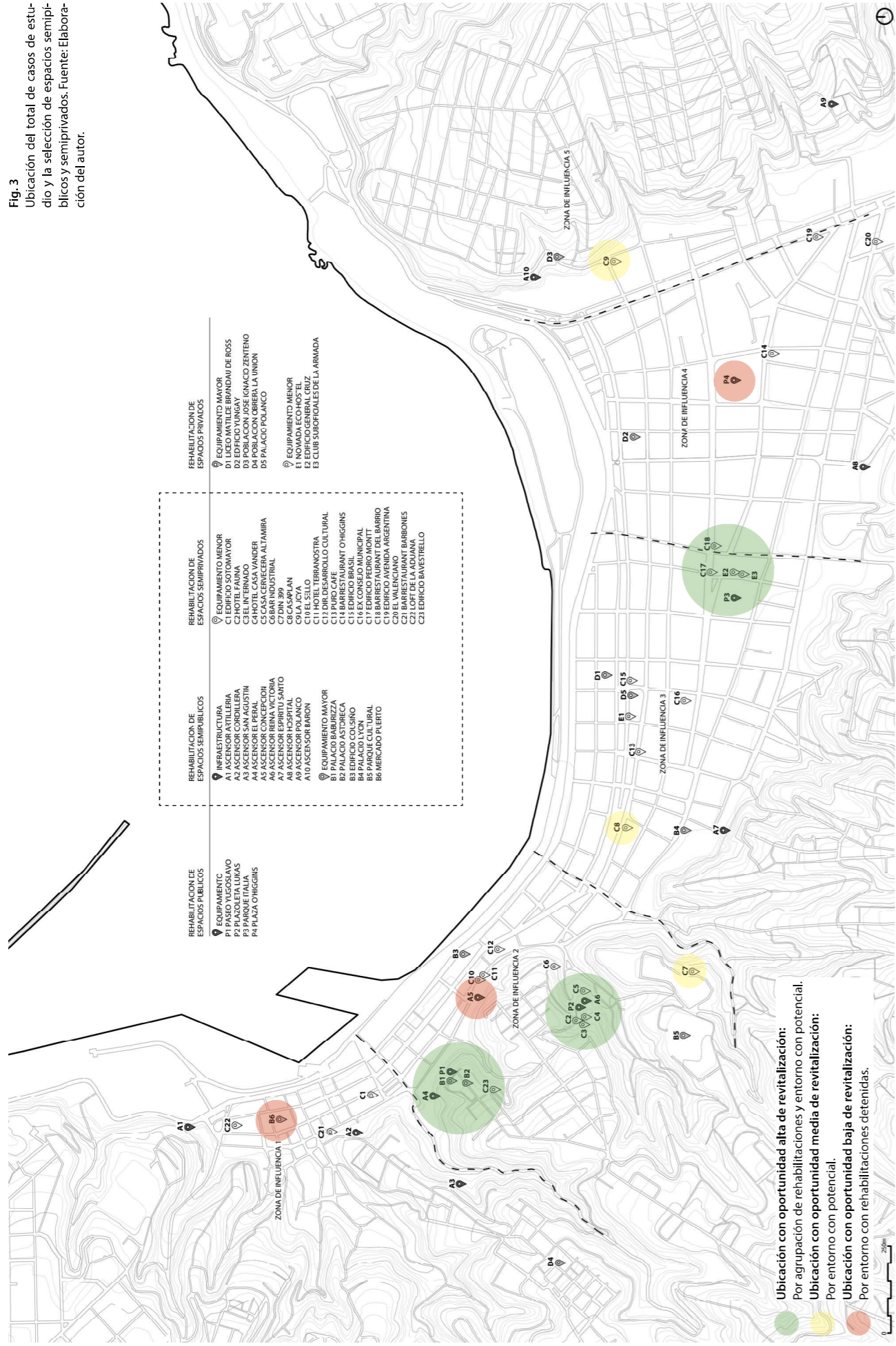
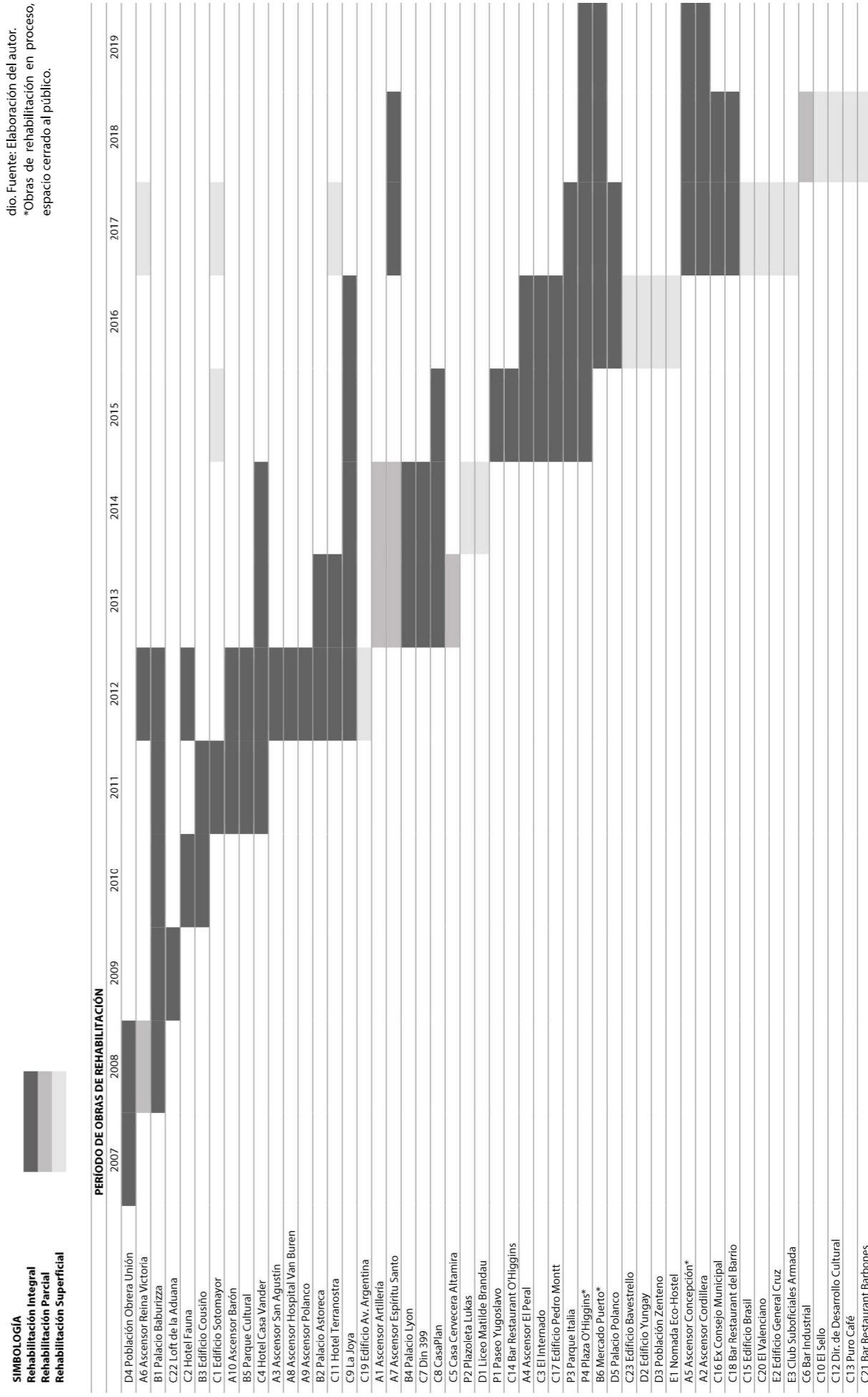


Tabla 1

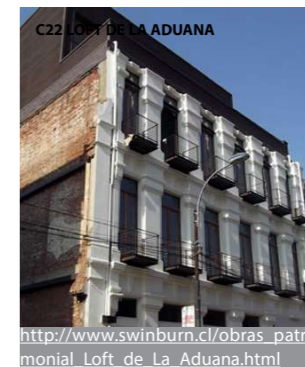
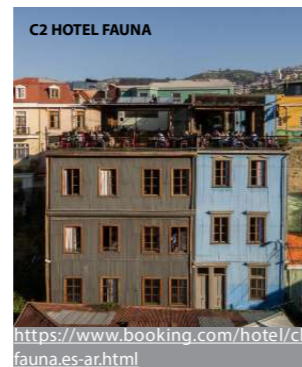
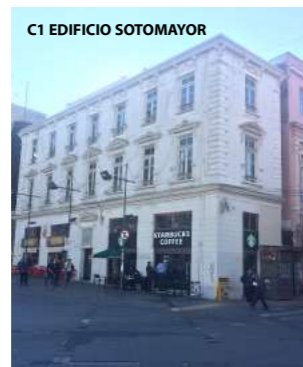
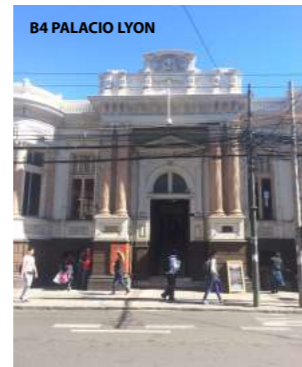
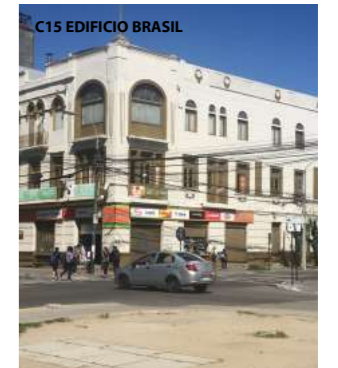
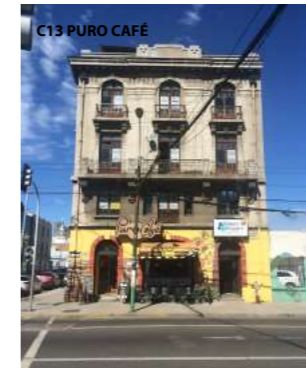
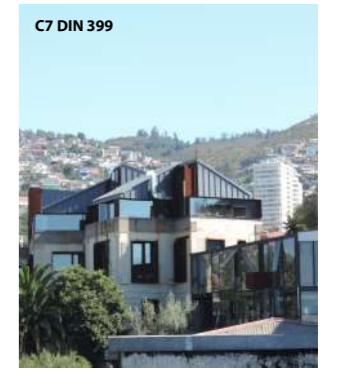
Periodo de tiempo que duró la rehabilitación del total de los casos de estudio. Fuente: Elaboración del autor.  
\*Obras de rehabilitación en proceso, espacio cerrado al público.



REHABILITAR PARA REVITALIZAR

Fig. 4  
Casos semipúblicos y semiprivados seleccionados para la evaluación de la revitalización. Fuente: Fotografías del autor y de la web (fuente en la imagen según corresponda).  
A0: Infraestructura  
B0: Equipamiento mayor  
C0: Equipamiento menor

ANÁLISIS DE CASOS DE ESTUDIO



### 3.2 INSTRUMENTO APLICADO A LA SELECCIÓN DE CASOS

Como fue mencionado en el capítulo anterior, el instrumento de análisis de la oportunidad de revitalización consiste en una ficha de dos partes. La primera evalúa los conceptos revitalizantes presentes en el edificio, entorno y barrio, según sus características actuales, esta evaluación se hace sobre edificios ya rehabilitados de Valparaíso para corroborar y adaptar los conceptos de la teoría al contexto en estudio. Mientras que la segunda parte del análisis consiste en identificar las actuaciones de rehabilitación de los casos con espacios y funciones semejantes para su comparación.

El resultado de la aplicación del instrumento es la identificación de qué conceptos de revitalización se presentan en el sistema y cuáles de ellos fueron producto de la rehabilitación arquitectónica del edificio o si ya eran parte de las características preexistentes de alguna dimensión.

#### 3.2.1 OPORTUNIDAD DE REVITALIZACIÓN

La primera parte del análisis es la identificación de la oportunidad de revitalización, o sea los puntos del sistema activos e inactivos de acuerdo a los conceptos de la teoría presentes en la realidad de cada uno de los edificios y alrededores. A continuación, se presenta una síntesis de los resultados de la aplicación de la ficha, los colores representan el grado de revitalización<sup>7</sup> de cada caso.

Se analizan los casos de estudio seleccionados (ver ubicación en la Fig. 3 y las fotografías en la Fig. 4), estos fueron reordenados y agrupados con sus símiles para su comparación según sus características de Legibilidad en las tres dimensiones; situación urbana (barrio), elementos del espacio público<sup>8</sup> (entorno) y configuración del edificio, mientras que su ubicación sólo es indicativa, ya que fue analizada en el apartado anterior "aproximación de la oportunidad de revitalización".

En los casos de espacios semipúblicos, sólo los ascensores y los palacios pudieron ser agrupados según sus cualidades presentes en las tres dimensiones, mientras que los otros tipos de edificios presentan peculiaridades en alguna de las dimensiones. En los espacios semiprivados, a diferencia de los anteriores, sólo un caso presentaba singularidades, por lo que fue posible agrupar a la mayoría de los casos de este tipo. Los grupos y casos singulares se presentan a continuación según su legibilidad.

#### Espacios semipúblicos

Grupos con legibilidad similar (ver Tabla 2):

- o Conjunto en pendiente con espacio de permanencia y de tránsito.
- o Conjunto en pendiente sólo con espacio de tránsito.
- o Edificio continuo en cima de cerro con espacio de permanencia y de tránsito.

Casos con legibilidad singular (ver Tabla 3):

- o Conjunto en cima de cerro con espacio de permanencia y de tránsito.
- o Edificio aislado en pendiente con espacio de permanencia y de tránsito.
- o Edificio aislado en pendiente con espacio de permanencia y de tránsito.
- o Edificio continuo en pie de cerro sólo con espacio de tránsito.
- o Edificio continuo en el plano sólo con espacio de tránsito.

#### Espacios semiprivados

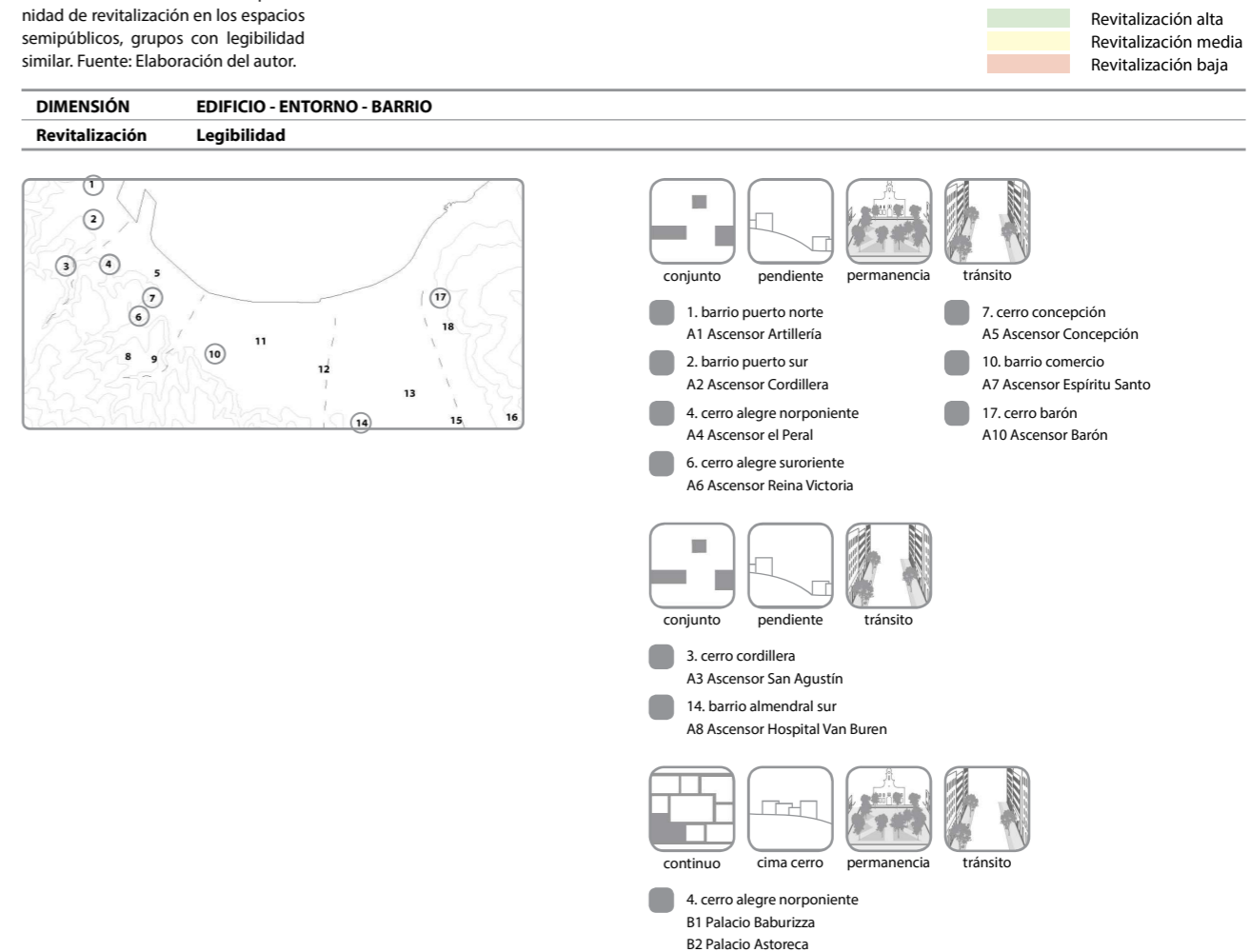
Grupos con legibilidad similar (ver Tabla 4):

- o Edificio continuo en cima de cerro con espacio de permanencia y de tránsito.

- o Edificio continuo en pendiente con espacio de permanencia y de tránsito.
  - o Edificio continuo en pendiente sólo con espacio de tránsito.
  - o Edificio continuo en plano con espacio de permanencia y de tránsito.
  - o Edificio continuo en plano sólo con espacio de tránsito.
- Caso con legibilidad singular (ver Tabla 5):
- o Edificio continuo en pendiente sólo con espacio de tránsito.

Tabla 2

Síntesis de la evaluación de la Oportunidad de revitalización en los espacios semipúblicos, grupos con legibilidad similar. Fuente: Elaboración del autor.



DIMENSIÓN	BARRIO - ENTORNO			EDIFICIO				
	Revitalización	Permeabilidad	Variedad	Permeabilidad	Variedad	Función		
Caso de estudio	Conexión	Manzana	Actividades sector	Usos cercanos	Accesos	Vanos / esp. intermedio	Planta de acceso	Función complemento
<b>A1 Ascensor Artillería</b>	Peatonal Vehicular: Micro Trole	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Edificio de la aduana Comercio menor Museo	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos Pequeños	Único espacio y función: Ascensor	----
<b>A2 Ascensor Cordillera*</b>	Peatonal Vehicular: Trole Colectivo Ascensor	Orgánica Mediana	Residencial Equipamiento Infraestructura	Comercio menor Alojamiento Vivienda Edificio sin uso	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos pequeños	Único espacio y función: Inactivo	----
<b>A4 Ascensor el Peral</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Servicio público Museo Cafetería Comercio menor	Múltiple acceso Distintos niveles y espacios	Vanos Amplios	Distintos espacios y funciones: Ascensor Comercio	Galería

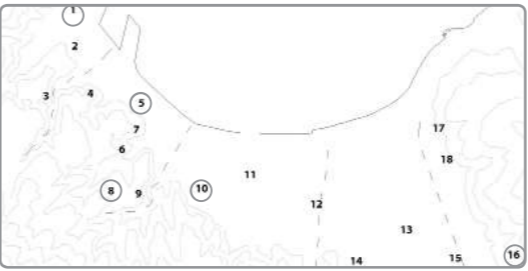
7. El grado de revitalización alto, medio y bajo está descrito en el capítulo "2.3.2 Instrumentos de análisis" con sus respectivos colores, siendo verde para revitalización alta, amarillo para revitalización medio y rojo para revitalización baja.





























8. Uno de los aspectos más relevantes de la revitalización urbana. Para que un entorno sea considerado de mayor grado de revitalización, éste debe presentar tanto elementos de permanencia (plazas, paseos o miradores) como de tránsito (calles, pasajes o escaleras).

DIMENSIÓN	BARRIO - ENTORNO			EDIFICIO				
	Revitalización	Permeabilidad	Variedad	Permeabilidad	Variedad	Función		
Caso de estudio	Conexión	Manzana	Actividades sector	Usos cercanos	Accesos	Vanos / esp. intermedio	Planta de acceso	Función complemento
<b>A5 Ascensor Concepción*</b>	Peatonal Vehicular: Micro Trole Colectivo Ascensor	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Viviendas Restaurante Banco Comercio menor Servicio público	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos Pequeños	Único espacio y función: <b>Inactivo</b>	----
<b>A6 Ascensor Reina Victoria</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Bar Viviendas Alojamiento <b>Edificio uso privado</b>	Múltiple acceso Distintos niveles y espacios	Vanos Pequeños	Distintos espacios y funciones: Ascensor Comercio	----
<b>A7 Ascensor Espíritu Santo</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	<b>Edificio sin uso</b> Vivienda Taller Comercio menor	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos pequeños	Único espacio y función: Ascensor	----
<b>A10 Ascensor Barón</b>	Peatonal Vehicular: Micro Colectivo Ascensor	Orgánica grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Vivienda Comercio mayor	Múltiple acceso Distintos niveles y espacios	Vanos Pequeños	Distintos espacios y funciones: Ascensor Comercio	Exposición
<b>A3 Ascensor San Agustín</b>	Peatonal Vehicular: Micro Ascensor	Orgánica Grande	Residencial Infraestructura	Viviendas <b>Edificios uso parcial</b>	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos pequeños	Único espacio y función: Ascensor	----
<b>A8 Ascensor Hospital Van Buren</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Servicio salud Viviendas Comercio mayor	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos amplios	Único espacio y función: Ascensor	----
<b>B1 Palacio Baburizza</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Ascensor Tienda Restaurante Alojamiento	Único acceso	Vanos pequeños / Patio cerrado	Distintos espacios Función única: Museo	----
<b>B2 Palacio Astoreca</b>	Peatonal	Irregular Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Museo Servicio público Comercio menor Cafetería Alojamiento	Doble acceso Mismo nivel Distinto espacio	Vanos amplios / Antejardín	Distintos espacios y funciones: Hotel Restaurante	----

**Tabla 3**  
(Pág. 89) Síntesis de la evaluación de la Oportunidad de revitalización en los espacios semipúblicos, casos con legibilidad singular. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	BARRIO - ENTORNO			EDIFICIO				
	Revitalización	Permeabilidad	Variedad	Permeabilidad	Variedad	Función		
Caso de estudio	Conexión	Manzana	Actividades sector	Usos cercanos	Accesos	Vanos / esp. intermedio	Planta de acceso	Función complemento
<b>B5 Parque Cultural</b>	Peatonal Vehicular: Micro Colectivo	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento	Comercio menor <b>Terreno baldío</b> Viviendas	Doble acceso Mismo nivel y espacio	<b>Muro ciego /</b> Patio cerrado	Distintos espacios y funciones: Cultura Cafetería	Exposición
<b>A9 Ascensor Polanco</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica Mediana	Residencial Infraestructura	Viviendas	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos pequeños	Único espacio y función: Ascensor	----
<b>B7 Mercado Puerto*</b>	Peatonal Vehicular: Micro Trole Colectivo Ascensor	Irregular Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Comercio menor Viviendas <b>Edificio sin uso</b> <b>Terreno baldío</b>	Múltiples accesos Mismo nivel y espacio	Vanos amplios / Escalera interior	Distintos espacios y funciones: <b>Inactivo</b>	----
<b>B4 Palacio Lyon</b>	Peatonal Vehicular: Micro Trole Colectivo	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Comercio menor Oficinas Vivienda	Doble acceso Distintos niveles y espacios	Vanos amplios	Distintos espacios y funciones: cafetería museo	galería
<b>B3 Edificio Cousiño</b>	Peatonal Vehicular: Micro Trole Colectivo	Orgánica Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Oficinas Restaurante Bar	Doble acceso Mismo nivel y espacio	Vanos amplios	Distintos espacios y funciones: Galería Auditorio cafetería	Educacional



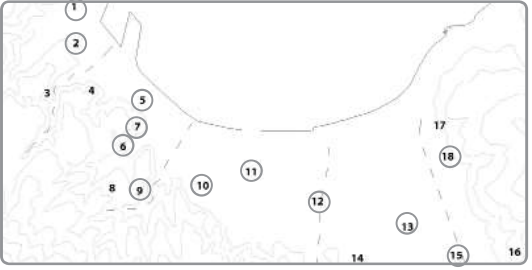
-  conjunto
-  cima cerro
-  permanencia
-  tránsito
-  8. cerro cárcel
-  B5 Parque Cultural
-  aislado
-  pendiente
-  permanencia
-  tránsito
-  16. cerro polanco
-  A9 Ascensor Polanco
-  aislado
-  plano
-  permanencia
-  tránsito
-  1. barrio puerto norte
-  B7 Mercado Puerto
-  continuo
-  pie de cerro
-  tránsito
-  10. barrio comercio
-  B4 Palacio Lyon
-  continuo
-  plano
-  tránsito
-  5. barrio financiero
-  B3 Edificio Cousiño

**Tabla 4**  
Síntesis de la evaluación de la Oportunidad de revitalización en los espacios semiprivados, grupos con legibilidad similar. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	BARRIO - ENTORNO				EDIFICIO			
Revitalización	Permeabilidad	Manzana	Variedad	Usos cercanos	Permeabilidad	Variedad	Plantas de acceso	Función complemento
<b>C3 El Internado</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Alojamiento Restaurante Comercio menor Cafetería	Doble acceso Mismo nivel Mismo espacio	Vanos / esp. intermedio Vanos amplios y pequeños / Terraza	Distintos espacios y funciones: Restaurante comercio menor Cafetería	Galería oficinas

DIMENSIÓN	BARRIO - ENTORNO				EDIFICIO			
Revitalización	Permeabilidad	Manzana	Variedad	Usos cercanos	Permeabilidad	Variedad	Plantas de acceso	Función complemento
<b>C4 Hotel Casa Vander</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Ascensor Comercio menor Cafetería	Único acceso	Vanos / esp. intermedio Vanos pequeños / Antejardín	Distintos espacios y única función: Restaurante	Bar Hotel
<b>C2 Hotel Fauna</b>	Peatonal Vehicular: Ascensor	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Bar – restaurante Comercio menor Alojamiento Galería Vivienda	Doble acceso Distinto nivel Distinto espacio	Vanos pequeños y amplios / Terraza	Distintos espacios y única función: Restaurante	Hotel
<b>C7 Din 399</b>	Peatonal	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento	Funerario Terreno baldío Edificio sin uso	Doble acceso Mismo nivel Distinto espacio	Vanos pequeños y amplios / Terraza	Distintos espacios y única función: oficinas	Restaurante
<b>C5 Casa Cervecera Altamira</b>	Peatonal Vehicular / Ascensor	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Ascensor Comercio menor Vivienda	Único acceso	Vanos amplios / Acera	Distintos espacios y única función: Restaurante	----
<b>C6 Bar Industrial</b>	Peatonal Vehicular / Colectivo	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento	Bar – restaurante Fuente de soda Vivienda Fachada ciega	Único acceso	Vanos amplios / Altillero interior	Distintos espacios y única función: Restaurante	----
<b>C10 El Sello</b>	Peatonal Vehicular / Micro Trole Colectivo	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Alojamiento Cafetería Servicio correo Oficinas	Único acceso	Vanos amplios / Altillero interior	Distintos espacios y única función: Restaurante	----
<b>C11 Hotel Terranostra</b>	Peatonal Vehicular / Micro Trole Colectivo	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Bar – restaurante Oficinas Comercio menor	Único acceso	Vanos amplios	Único espacio y función: Restaurante	Hotel
<b>C21 Bar Restaurante Barbones</b>	Peatonal Vehicular / Trole Ascensor	Orgánica Mediana	Residencial Equipamiento Infraestructura	Comercio menor Edificio sin uso Terreno baldío Vivienda	Único acceso	Vanos pequeños / Patio	Único espacio y función: Restaurante	----
<b>C1 Edificio Sotomayor</b>	Peatonal Vehicular / Micro Trole Colectivo	Irregular Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Comercio menor Alojamiento Edificio de la armada Edificio sin uso	Doble acceso Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios / Acera Altillero interior	Distintos espacios y única función: Cafeterías	oficinas
<b>C8 CasaPlan</b>	Peatonal Vehicular / Colectivo	Irregular pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Oficinas Vivienda Comercio menor Restaurante	Doble acceso Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios / Acera Altillero interior	Distintos espacios y funciones: Cafetería taller	Galería Hostal
<b>C13 Puro Café</b>	Peatonal Vehicular / Micro Trole Colectivo	Irregular mediana	Residencial Equipamiento	Cultural Oficinas Terreno baldío Servicios	Doble acceso Mismo nivel Distintos espacios	Vanos pequeños / Acera	Único espacio y función: Cafetería	Gimnasio



**continuo** cima cerro permanencia tránsito

- 6. cerro alegre suroriente  
C3 El internado  
C4 Hotel Casa Vander

**continuo** pendiente permanencia tránsito

- 6. cerro alegre suroriente  
C2 Hotel Fauna
- 9. cerro panteón  
C7 Din 399

**continuo** pie de cerro tránsito

- 2. barrio puerto sur  
C21 Bar Restaurante Barbones
- 5. barrio financiero  
C10 El Sello  
C11 Hotel Terranostra
- 6. cerro alegre suroriente  
C5 Casa cervecera Altamira
- 7. cerro concepción  
C6 Bar Industrial

**continuo** plano permanencia tránsito

- 2. barrio puerto sur  
C1 Edificio Sotomayor
- 10. barrio comercio  
C8 CasaPlan
- 11. barrio almendral poniente  
C13 Puro Café  
C15 Edificio Brasil  
C17 Edificio Pedro Montt
- 13. barrio almendral oriente  
C14 Bar restaurante O'Higgins

**continuo** plano tránsito

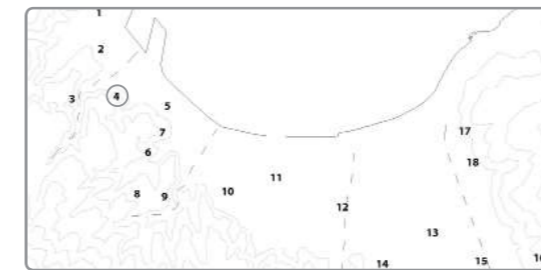
- 1. barrio puerto norte  
C22 Loft de la Aduana
- 5. barrio financiero  
C12 Dir. Desarrollo Cultural
- 11. barrio almendral poniente  
C16 Ex Consejo Municipal
- 12. barrio almendral centro  
C18 Bar restaurante del Barrio
- 15. barrio almendral suroriente  
C19 Edificio Av. Argentina  
C20 El Valenciano
- 18. cerro lecheros  
C9 La Joya

DIMENSIÓN	BARRIO - ENTORNO			EDIFICIO				
	Revitalización	Permeabilidad	Variedad	Permeabilidad	Variedad	Permeabilidad	Variedad	Función
<b>C14 Bar restaurante O'Higgins</b>	Peatonal Vehicular / Colectivo	Irregular mediana	Actividades sector Residencial Equipamiento	Usos cercanos Vivienda Congreso Alojamiento Espacio cerrado	Doble acceso Mismo nivel Distintos espacios	Vanos / esp. intermedio Vanos pequeños / Altillo interior	Planta de acceso Distintos espacios y única función: Restaurante	Función complemento
<b>C15 Edificio Brasil</b>	Peatonal Vehicular / Colectivo	Irregular pequeña	Residencial Equipamiento	Educacional Edificio privado Servicio salud	Múltiples accesos Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios	Distintos espacios y única función: Comercio menor	----
<b>C17 Edificio Pedro Montt</b>	Peatonal Vehicular / Micro Colectivo	Irregular pequeña	Residencial Equipamiento	Comercio menor Fuente de soda Oficinas	Múltiples accesos Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios	Distintos espacios y única función: Comercio menor	Restaurante
<b>C9 La Joya</b>	Peatonal Vehicular: Micro Colectivo	Irregular Mediana	Residencial Equipamiento Infraestructura	Comercio mayor Comercio menor Vivienda	Doble acceso Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios / Terraza	Distintos espacios y funciones: Estacionamiento Comercio menor	Hostel Restaurante Oficinas
<b>C12 Dir. Desarrollo Cultural</b>	Peatonal Vehicular: Micro Trole Colectivo	Orgánica Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Comercio menor Oficinas Educativa	Único acceso	Vanos amplios	Único espacio y función: Oficinas	----
<b>C16 Ex Consejo Municipal</b>	Peatonal Vehicular: Micro Colectivo	Irregular mediana	Residencial Equipamiento	Comercio mayor Vivienda Comercio menor	Múltiples accesos Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios	Distintos espacios y única función: Comercio menor	----
<b>C18 Bar restaurante del Barrio</b>	Peatonal Vehicular: Micro Colectivo	Irregular mediana	Residencial Equipamiento	Comercio menor Vivienda Servicio	Único acceso	Vanos amplios / terrazza	Único espacio y función: restaurante	----
<b>C19 Edificio Av. Argentina</b>	Vehicular: Micro Colectivo	Irregular mediana	Residencial Equipamiento	Educacional Religioso Comercio menor Vivienda	Múltiples accesos Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios	Único espacio y función: Comercio mayor	educacional
<b>C20 El Valenciano</b>	Vehicular: Micro Trole Colectivo	Irregular mediana	Residencial Equipamiento	Comercio mayor Vivienda Bodega	Único acceso	Vanos pequeños	Único espacio y función: restaurante	vivienda
<b>C22 Loft de la Aduana</b>	Peatonal Vehicular / Micro Trole Colectivo Ascensor	Irregular Pequeña	Residencial Equipamiento Infraestructura	Terreno baldío Fachada ciega Comercio menor Edificio sin uso	Doble acceso Mismo nivel Distintos espacios	Vanos amplios	Distintos espacios y única función: Comercio menor	Estacionamiento Viviendas

Tabla 5

Síntesis de la evaluación de la Oportunidad de revitalización en los espacios semiprivados, casos con legibilidad singular. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	BARRIO - ENTORNO			EDIFICIO				
	Revitalización	Permeabilidad	Variedad	Permeabilidad	Variedad	Permeabilidad	Variedad	Función
<b>C23 Edificio Bavestrello</b>	Peatonal	Orgánica Grande	Residencial Equipamiento Infraestructura	Viviendas	Doble acceso Distintos niveles Mismo espacio	Vanos / esp. intermedio Vanos pequeños / Escalera interior	Planta de acceso Distintos espacios y única función: Viviendas	Comercio menor Oficinas



4. cerro alegre norponiente  
C23 Edificio Bavestrello

7. El concepto de versatilidad está asociado a las modificaciones del edificio en cuanto a su forma, o sea adición y sustracción de espacios. La imagen apropiada se relaciona más bien con la conservación de las características del edificio o la adaptación del edificio a las nuevas características. La riqueza perceptiva representa aspectos visuales del edificio, en este caso se tomaron características de la envolvente y la estructura. Finalmente, la personalización tomada desde el punto de vista de la mejora de las instalaciones, principalmente de habitabilidad y de seguridad.

### 3.2.2 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

La segunda parte del análisis consiste en identificar las actuaciones de rehabilitación de los casos con espacios y funciones semejantes para su comparación. La metodología utilizada en esta etapa fue principalmente la observación directa y la documentación disponible en la web sobre algunos de los proyectos, es por esta razón que el universo de la muestra disminuye en comparación al de la etapa anterior.

Se analizan los casos de estudio con las funciones más representativas, en los espacios semipúblicos las funciones escogidas fueron ascensores y museos, mientras que para los espacios semiprivados estas fueron restaurantes, cafeterías y comercio.

En vista que en la primera parte se analizan los conceptos de revitalización del edificio en relación con su entorno, en esta segunda parte se analizan los conceptos de revitalización que están relacionados directamente con la rehabilitación del edificio, de esta manera se puede verificar que aspectos de la rehabilitación potencian la revitalización y cuáles son intrínsecos de la preexistencia, demostrando la oportunidad presente.

Como se menciona en el capítulo anterior, en esta segunda etapa los conceptos asociados con la rehabilitación son la versatilidad, la imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización<sup>7</sup>, los cuales también están relacionados con la legibilidad, permeabilidad y variedad.

A continuación, se presenta una síntesis del catastro de actuaciones de rehabilitación implementadas en los distintos grupos de casos según su función principal.

#### Espacios semipúblicos

- o Ascensores (ver Tabla 6)
- o Museos (ver Tabla 7)

#### Espacios semiprivados

- o Restaurantes (ver Tabla 8)
- o Cafeterías (ver Tabla 9)
- o Comercio (ver Tabla 10)

DIMENSIÓN	EDIFICIO
Rehabilitación	Versatilidad / Función



	A4 Ascensor El Peral	A6 Ascensor Reina Victoria	A10 Ascensor Barón
<b>ASCENSORES</b>			
<b>Versatilidad</b>			
<b>Adición</b>			
Ampliación horizontal			x
<b>Sustracción</b>			
Ampliación de vanos	x		
Demolición de elementos impropios	x		
Demolición de subdivisiones interiores	x		
Transparencia de subdivisiones interiores	x	x	
<b>Conservación</b>			
Restablecimiento tipológico	x		
Mantenimiento de envolvente		x	x
Mantenimiento distribución original			x
<b>Imagen apropiada</b>			
<b>Adaptación</b>			
Accesibilidad universal	x	x	
Ampliación de puertas	x		
Ampliación circulaciones	x		
Rampa de acceso		x	
<b>Envolvente</b>			
Renovación color de fachada	x	x	
Renovación material de fachada	x	x	
Renovación marcos de ventana	x		
Mantenimiento color de fachada			x
Reparación muros, vanos y techumbre			x
<b>Estructura</b>			
Reparación estructural	x		
Reparación de fundaciones			x
<b>Seguridad</b>			
Gestión de riesgos	x		
<b>Habitabilidad</b>			
Reparación sistema de aguas lluvias	x		
Mejora a pavimentos		x	
Impermeabilización de pisos		x	
Actualización de iluminación			x

**Tabla 6**  
Síntesis de las actuaciones de rehabilitación en los espacios semipúblicos, Ascensores. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	EDIFICIO
Rehabilitación	Versatilidad / Función








	B1 Palacio Baburizza	B4 Palacio Lyon
<b>MUSEOS</b>		
<b>Versatilidad</b>		
<b>Adición</b>		
Obra nueva	x	
Pabellón de acceso	x	
Habilitación de subterráneo	x	
<b>Sustracción</b>		
Eliminación de divisiones de ventanas		x
Transparencia de vanos		x
<b>Conservación</b>		
Mantenimiento de envolvente	x	x
Mantenimiento distribución original	x	x
<b>Envolvente</b>		
Renovación color de fachada		x
Mantenimiento color de fachada	x	
Reparación muros y vanos	x	
<b>Estructura</b>		
Reparación estructural	x	
<b>Seguridad</b>		
Seguridad sistema eléctrico	x	
Seguridad sistema red de agua	x	
<b>Habitabilidad</b>		
Mejora de daños por humedad	x	
Tratamiento fitosanitario	x	
Reparación/reposición quincallería/cerrajería	x	
Reparaciones menores	x	x
Actualización de iluminación	x	x

**Tabla 7**  
Síntesis de las actuaciones de rehabilitación en los espacios semipúblicos, Museos. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	EDIFICIO
Rehabilitación	Versatilidad / Función


**C3 EL INTERNADO**






 + 
  + 
  + 
 

restaurante comercio galería oficinas


**C7 DIN 399**




 + 
  + 
 

restaurante oficinas taller


**C5 CASA CERVECERA ALTAMIRA**






restaurante


**C10 EL SELLO**







restaurante


**C11 HOTEL TERRANOOSTRA**




 + 
 

restaurante hotel


**C14 BAR RESTAURANT BARBONES**







restaurante


**C17 EDIFICIO PEDRO MONTT**




 + 
 

restaurante comercio


**C18 BAR RESTAURANT DEL BARRIO**







restaurante


**C20 EL VALENCIANO**





 + 
 

restaurante vivienda

**C22 LOM DE LA ADUANA**



 + 
 

restaurante vivienda

	C3	C5	C7	C9	C10	C11	C14	C17	C18	C20	C21	C22
<b>RESTAURANTES</b>												
<b>Adición</b>												
Ampliación horizontal	x											
Ampliación vertical completa			x					x				
Ampliación vertical retranqueada				x					x			
Habilitación de subterráneo	x											
Habilitación de terraza 1er nivel	x											
Habilitación de terraza 2do nivel	x										x	
Habilitación de terraza 3er nivel				x							x	
<b>Sustracción</b>												
Demolición de elementos impropios	x											
Demolición de niveles superiores									x	x		
Demolición de subdivisiones interiores	x											
Eliminación divisiones en ventanas						x	x					
Transparencia de subdivisiones interiores	x		x									
Transparencia de vanos primer nivel		x			x	x	x					
Ampliación de vanos						x						
Apertura patio de luz	x											
Nuevo acceso lado posterior	x											
<b>Conservación</b>												
Restablecimiento tipológico									x			
Mantenimiento de fachada principal	x											
Mantenimiento de envolvente		x	x	x	x	x	x			x	x	x
Mantenimiento de envolvente 1er nivel								x	x			
Mantenimiento distribución original			x									
<b>Adaptación</b>												
Utilización de espacio público		x										
Utilización de terreno baldío											x	
Incorporación de nueva fachada	x							x				
Incorporación de altillo en 1er nivel					x							
Incorporación de entrepiso en 1er nivel							x					
Techumbre de carácter antiguo												
<b>Envolvente</b>												
Restauración de fachada				x		x	x	x				
Renovación color de fachada				x	x	x	x	x	x			x
Renovación material de fachada	x		x									
Renovación de vanos		x	x	x				x		x		
Mantenimiento color anterior	x											
Mantenimiento deterioro de fachada			x									
Mural en nivel de acceso		x										x
Simulación de fachadas en medianeros									x			
<b>Estructura</b>												
Estabilización estructural								x				

Tabla 8  
Síntesis de las actuaciones de rehabilitación en los espacios semiprivados, Restaurantes. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	EDIFICIO
Rehabilitación	Versatilidad / Función



	C1 Edificio Sotomayor	C8 CasaPlan	C13 Puro Café	
<b>Versatilidad</b>	<b>CAFETERÍAS</b>			
	<b>Adición</b>			
	Habilitación de subterráneo	x		
	<b>Sustracción</b>			
	Ampliación de vanos		x	
	Demolición de elementos impropios		x	
	Demolición de 2do nivel interior		x	
	Demolición de subdivisiones interiores		x	
	Eliminación divisiones en ventanas		x	
	Transparencia de vanos primer nivel		x	
<b>I. apropiada</b>	<b>Conservación</b>			
	Mantenimiento de envolvente	x		
	<b>Adaptación</b>			
	Utilización de terreno baldío		x	
<b>Riqueza perceptiva</b>	<b>Envolvente</b>			
	Restauración de fachada	x	x	
	Renovación color de fachada	x		
	Renovación de vanos	x	x	
	Mantenimiento color anterior		x	
	Mural en nivel de acceso			x
	<b>Habitabilidad</b>			
Mejora a pavimentos		x		

Tabla 9  
Síntesis de las actuaciones de rehabilitación en los espacios semiprivados, Cafeterías. Fuente: Elaboración del autor.

DIMENSIÓN	EDIFICIO
Rehabilitación	Versatilidad / Función



	C15	C16	C19	C23
<b>V.</b>	<b>COMERCIO</b>			
	<b>Adición</b>			
		x		
<b>I. Aprop.</b>	<b>Conservación</b>			
		x	x	
				x
<b>Riqueza perc.</b>	<b>Adaptación</b>			
		x	x	
	<b>Envolvente</b>			
				x
				x
		x		
			x	
			x	

Tabla 10  
Síntesis de las actuaciones de rehabilitación en los espacios semiprivados, Comercio. Fuente: Elaboración del autor.

3.2.3 RESULTADOS GENERALES

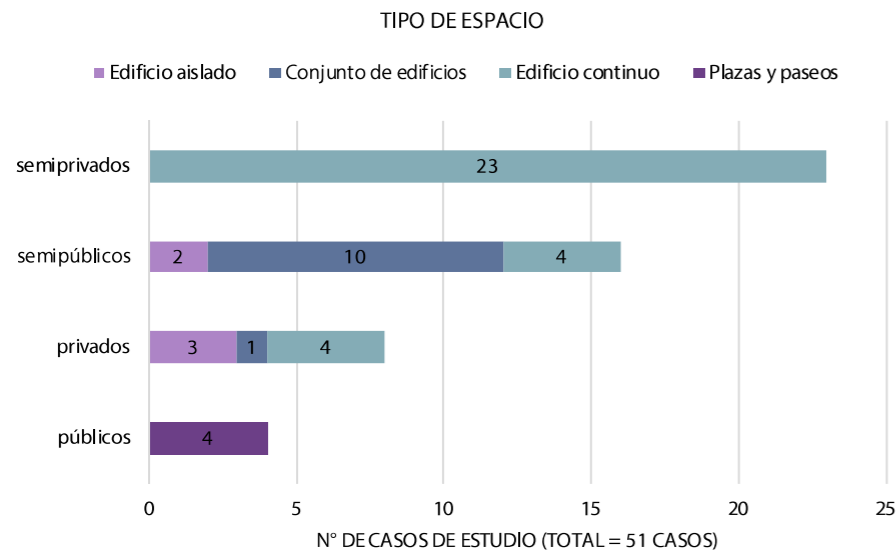


Gráfico 1 Rehabilitaciones según tipos de espacio y sistema de agrupamiento. Fuente: Elaboración del autor.

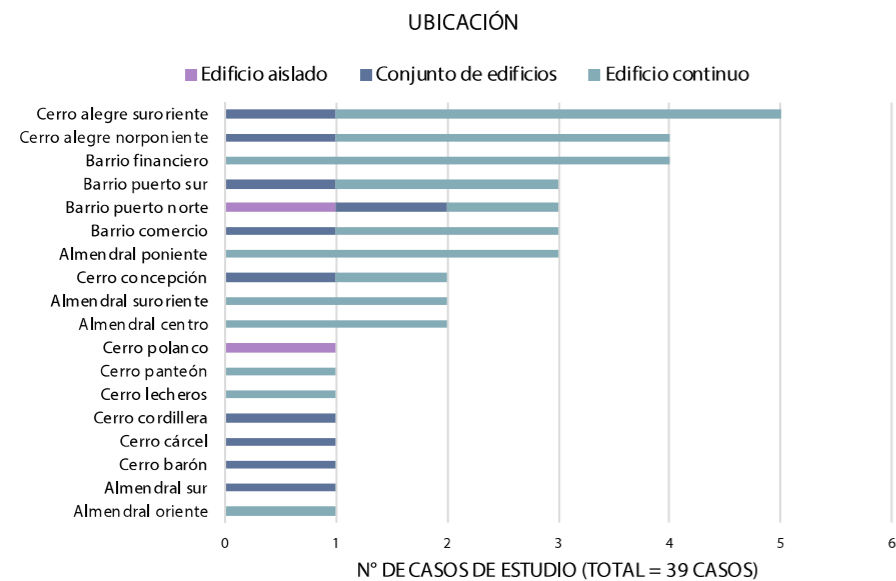


Gráfico 2 Rehabilitaciones según ubicación en la ciudad de edificios semipúblicos y semiprivados. Fuente: Elaboración del autor.

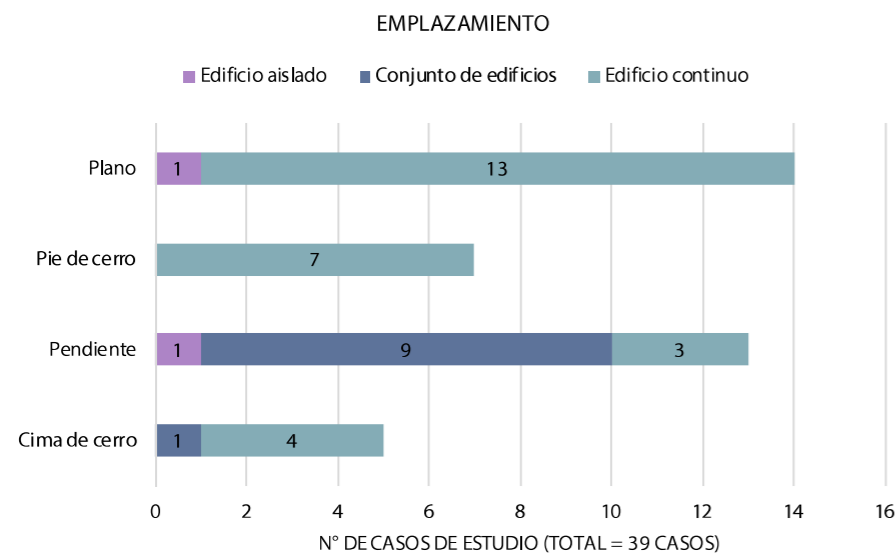


Gráfico 3 Rehabilitaciones según emplazamiento en la topografía de edificios semipúblicos y semiprivados. Fuente: Elaboración del autor.

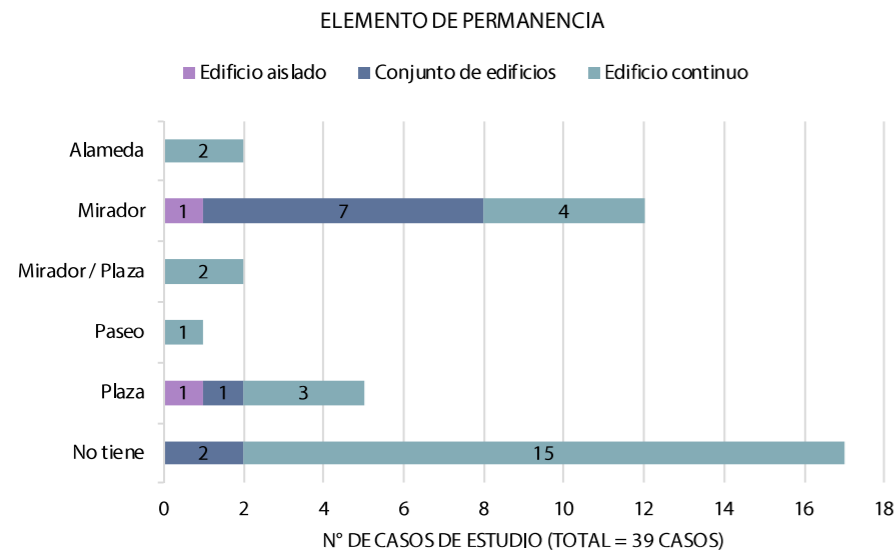
8. Casos semiprivados en edificios continuos:
- C1 Edificio Sotomayor
  - C2 Hotel Fauna
  - C3 El Internado
  - C4 Hotel Casa Vander
  - C5 Casa Cervecera Altamira
  - C6 Bar Industrial
  - C7 Din 399
  - C8 CasaPlan
  - C9 La Joya
  - C10 El Sello
  - C11 Hotel Terranostra
  - C12 Dir. de Desarrollo Cultural
  - C13 Puro Café
  - C14 Bar Restaurant O'Higgins
  - C15 Edificio Brasil
  - C16 Ex Consejo Municipal
  - C17 Edificio Pedro Montt
  - C18 Bar Restaurant del Barrio
  - C19 Edificio Av. Argentina
  - C20 El Valenciano
  - C21 Bar Restaurant Barbones
  - C22 Loft de la Aduana
  - C23 Edificio Bavestrello

LEGIBILIDAD DEL SISTEMA

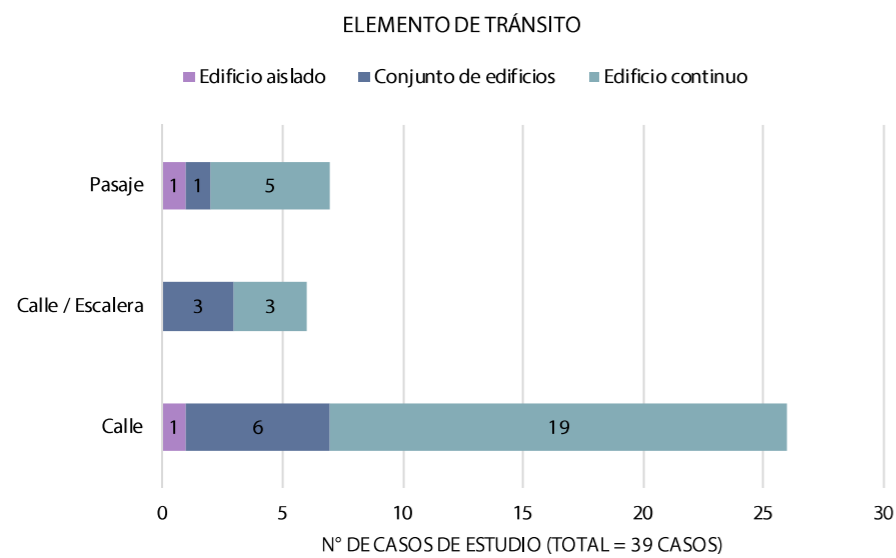
De la totalidad de los casos (ver Gráfico 1), entre ellos espacios públicos, semipúblicos, semiprivados y privados, la mayoría son espacios semipúblicos y semiprivados, sumando un total de 39 casos (ver Fig. 4, pág. 84-85). Además, los edificios semiprivados están compuestos por edificios continuos, los espacios públicos por plazas y paseos, mientras que los espacios semipúblicos y privados presentan tipologías mixtas. Como ya se mencionó anteriormente, los espacios semipúblicos y semiprivados corresponden a edificios capaces de revitalizar el entorno, por su capacidad de modificación arquitectónica a través de una función de carácter público, descartando los otros dos tipos de espacios.

Como se puede apreciar en el gráfico 2 y como también se muestra en la Fig. 3 (pág. 82), las rehabilitaciones arquitectónicas se concentran en el Cerro Alegre, seguido por el Barrio financiero. En ambos lugares predominan los edificios del tipo continuo. En Cerro Alegre también existen rehabilitaciones de conjunto de edificios representados por los ascensores, en este caso El Peral y Reina Victoria, haciéndolo un lugar con mayor conexión. Esta situación también provoca que estos sectores posean mayor oportunidad de revitalización por el hecho de tener otros espacios que mejoran la imagen del lugar.

Los edificios continuos se presentan en las distintas maneras de emplazamiento que posee Valparaíso, plano, pie de cerro, pendiente y cima de cerro (ver gráfico 3). Esta cualidad lo hace la tipología más versátil<sup>8</sup>, por ende la que posee mayor oportunidad de rehabilitación dentro del sistema de la ciudad. En este caso, el tipo de emplazamiento por sí sólo no entrega mayor información sobre la oportunidad de revitalización, pero sí muestra una tipología de edificio que se adapta a las diferentes topografías.



**Gráfico 4**  
Rehabilitaciones cercanas a elementos de permanencia. Fuente: Elaboración del autor.



**Gráfico 5**  
Rehabilitaciones cercanas a elementos de tránsito. Fuente: Elaboración del autor.

Los edificios tendrán una mayor oportunidad de revitalización según su cercanía a elementos de permanencia y de tránsito. Un edificio con sólo elementos de tránsito tiene que tomar otros aspectos de la revitalización para ser potenciado. En los casos estudiados destacan los cercanos a miradores en cuanto a elemento de permanencia (ver gráfico 4) y calles en relación a elementos de tránsito (ver gráfico 5). El mirador es una condición exclusiva de los edificios emplazados en la cima del cerro, mientras que las calles están en la mayoría de las condiciones de emplazamiento.

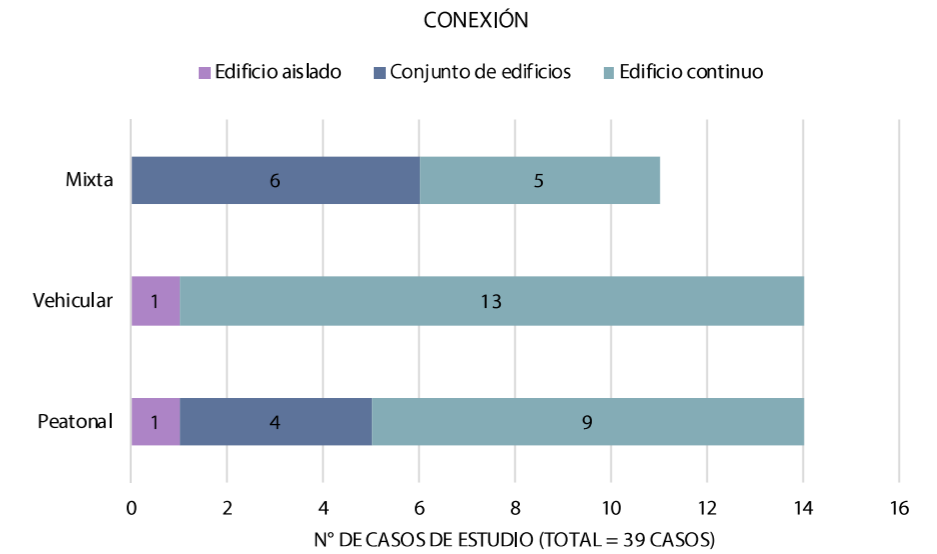
Por lo tanto, bajo este concepto, los casos con mayor oportunidad de revitalización son los cercanos a miradores, seguido por los que se encuentran cerca de plazas<sup>9 10 11</sup>, esto debido a que la condición de tránsito está presente en todas las situaciones, por lo que es más relevante analizar a través de los elementos de permanencia.

9. Casos cercanos a miradores:  
A1 Ascensor Artillería  
A4 Ascensor El Peral  
A5 Ascensor Concepción  
A6 Ascensor Reina Victoria  
A7 Ascensor Espíritu Santo  
A9 Ascensor Polanco  
A10 Ascensor Barón  
B1 Palacio Baburizza  
B5 Parque Cultural  
C2 Hotel Fauna  
C3 El Internado  
C7 Din 399

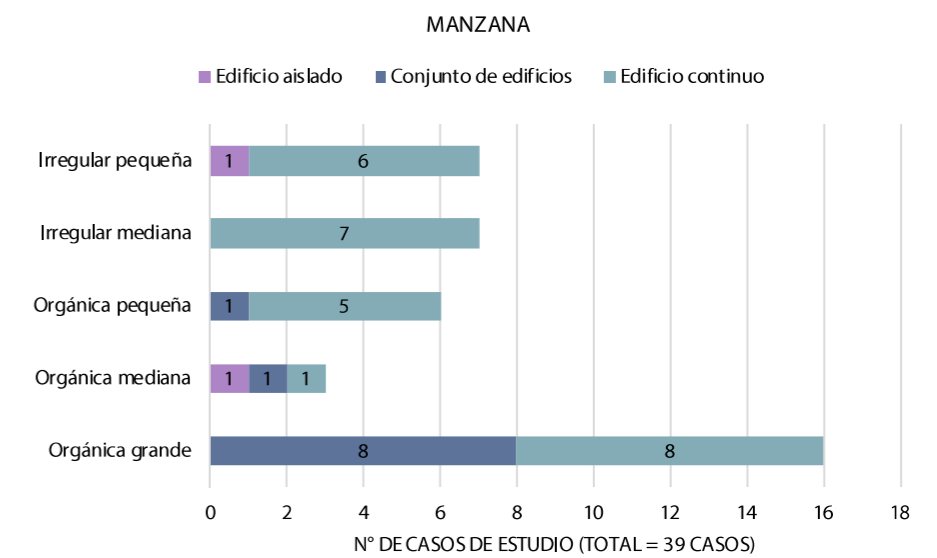
10. Casos cercanos a miradores y plazas:  
B2 Palacio Astoreca  
C4 Hotel Casa Vander

11. Casos cercanos a plazas:  
A2 Ascensor Cordillera  
B6 Mercado Puerto  
C1 Edificio Sotomayor  
C13 Puro Café  
C14 Bar Restaurant O'Higgins

**Gráfico 6**  
Rehabilitaciones según tipo de conexión principal, peatonal o vehicular. Fuente: Elaboración del autor.



**Gráfico 7**  
Rehabilitaciones según tipo de manzana en la que está ubicado. Fuente: Elaboración del autor.

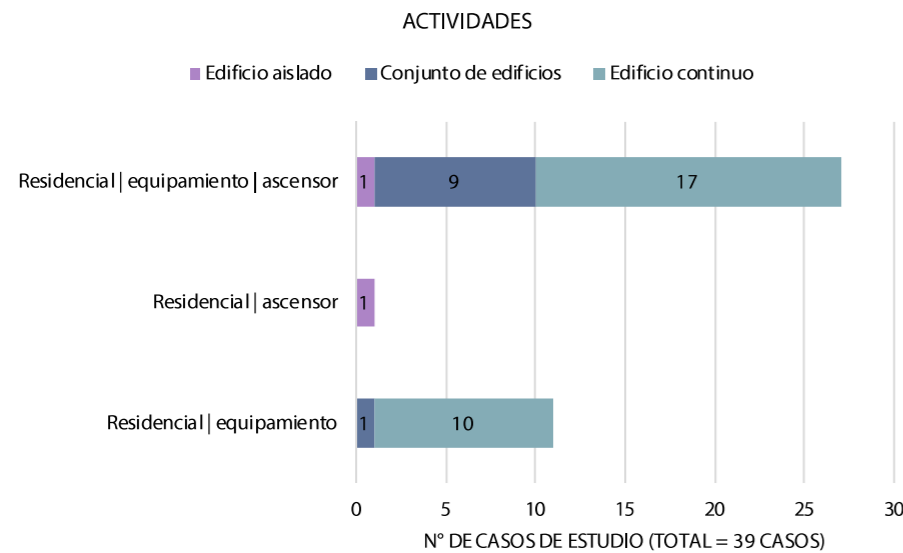


## PERMEABILIDAD DEL BARRIO Y ENTORNO

La permeabilidad en esta escala está medida en dos formas, primero según el tipo de conectividad hacia el edificio (ver gráfico 6) y segundo, el tipo de manzana en que se encuentra (ver gráfico 7). En vista que los programas de uso de los casos estudiados son principalmente comercio menor (restaurantes, cafeterías, locales), éstos funcionan mejor en la medida que la conexión al edificio sea principalmente peatonal o que la locomoción colectiva pase indirectamente por el sector, así se privilegia el flujo de personas<sup>12</sup>. Por otro lado, los edificios en manzanas más pequeñas tienen mayor oportunidad de revitalización, ya que otorga mayores alternativas de recorrido a su alrededor<sup>13</sup>.

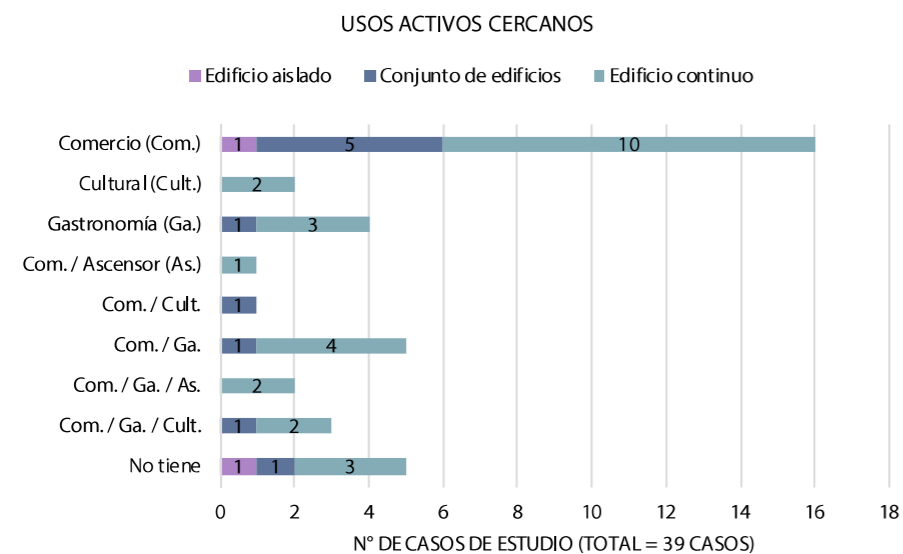
12. Casos con conexión peatonal:  
A3 Ascensor San Agustín  
A4 Ascensor El Peral  
A6 Ascensor Reina Victoria  
A7 Ascensor Espíritu Santo  
A9 Ascensor Polanco  
B1 Palacio Baburizza  
B2 Palacio Astoreca  
C2 Hotel Fauna  
C3 El Internado  
C4 Hotel Casa Vander  
C5 Casa Cervecera Altamira  
C6 Bar Industrial  
C7 Din 399  
C23 Edificio Bavestrello

13. Casos en manzanas pequeñas:  
A6 Ascensor Reina Victoria  
B1 Palacio Baburizza  
B2 Palacio Astoreca  
B3 Edificio Cousiño  
B6 Mercado Puerto\*  
C1 Edificio Sotomayor  
C3 El Internado  
C4 Hotel Casa Vander  
C8 CasaPlan  
C12 Dir. de Desarrollo Cultural  
C15 Edificio Brasil  
C17 Edificio Pedro Montt  
C22 Loft de la Aduana



**Gráfico 8**  
Rehabilitaciones según la actividad principal del barrio. Fuente: Elaboración del autor.

**Gráfico 9**  
Rehabilitaciones según usos activos en el entorno cercano. Fuente: Elaboración del autor.



14. Casos en sectores residenciales, con equipamiento y ascensor:
- A1 Ascensor Artillería
  - A2 Ascensor Cordillera
  - A3 Ascensor San Agustín
  - A4 Ascensor El Peral
  - A5 Ascensor Concepción\*
  - A6 Ascensor Reina Victoria
  - A7 Ascensor Espíritu Santo
  - A8 Ascensor Hospital Van Buren
  - A10 Ascensor Barón
  - B1 Palacio Baburizza
  - B2 Palacio Astoreca
  - B3 Edificio Cousiño
  - B4 Palacio Lyon
  - B6 Mercado Puerto\*
  - C1 Edificio Sotomayor
  - C2 Hotel Fauna
  - C3 El Internado
  - C4 Hotel Casa Vander
  - C5 Casa Cervecera Altamira
  - C8 CasaPlan
  - C9 La Joya
  - C10 El Sello
  - C11 Hotel Terranostra
  - C12 Dir. de Desarrollo Cultural
  - C21 Bar Restaurant Barbones
  - C22 Loft de la Aduana
  - C23 Edificio Bavestrello

15. Casos cercanos a usos activos:
- A1 Ascensor Artillería
  - A2 Ascensor Cordillera
  - A4 Ascensor El Peral
  - A5 Ascensor Concepción\*
  - A6 Ascensor Reina Victoria
  - A7 Ascensor Espíritu Santo
  - A8 Ascensor Hospital Van Buren
  - A10 Ascensor Barón
  - B1 Palacio Baburizza
  - B2 Palacio Astoreca
  - B3 Edificio Cousiño
  - B4 Palacio Lyon
  - B5 Parque Cultural
  - B6 Mercado Puerto\*
  - C1 Edificio Sotomayor
  - C2 Hotel Fauna
  - C3 El Internado
  - C4 Hotel Casa Vander
  - C5 Casa Cervecera Altamira
  - C6 Bar Industrial
  - C8 CasaPlan
  - C9 La Joya
  - C10 El Sello
  - C11 Hotel Terranostra
  - C12 Dir. de Desarrollo Cultural
  - C13 Puro Café
  - C15 Edificio Brasil
  - C16 Ex Consejo Municipal
  - C17 Edificio Pedro Montt
  - C18 Bar Restaurant del Barrio
  - C19 Edificio Av. Argentina
  - C20 El Valenciano
  - C21 Bar Restaurant Barbones
  - C22 Loft de la Aduana

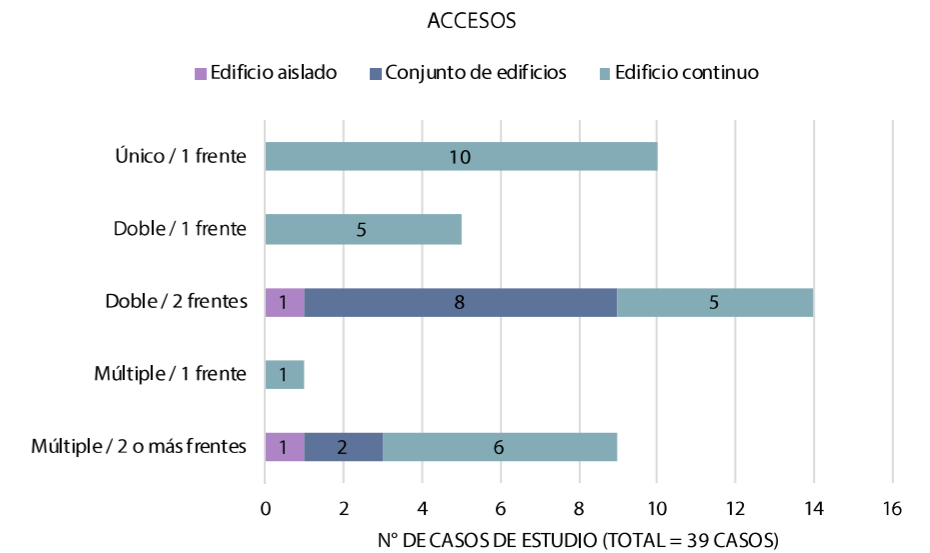
**VARIEDAD DEL BARRIO Y ENTORNO**

El concepto de variedad está pensado desde el punto de vista de las actividades y usos del entorno, o sea su función. La oportunidad de revitalización es más latente en la medida que los lugares tengan una mixtura de posibilidades, como es el caso de los sectores residenciales, con equipamiento e infraestructura<sup>14</sup>, que en este caso está representada por los ascensores (ver gráfico 8).

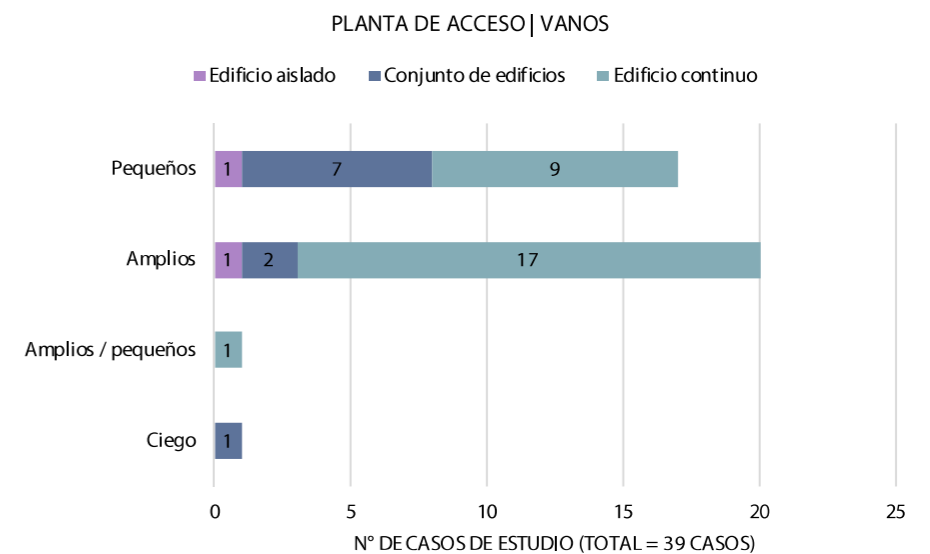
Además, el equipamiento debe considerar un uso activo para que la oportunidad de revitalización sea mayor (ver gráfico 9), se consideran usos activos el comercio, los espacios culturales, gastronómicos y los ascensores, los cuales actúan como punto turístico y como medio de transporte<sup>15</sup>.

Por otro lado, si bien los edificios con espacios de obsolescencia a su alrededor tienen menor grado de revitalización, el espacio de obsolescencia en sí tiene un alto potencial de mejorar las condiciones tanto del caso de estudio como del entorno. La mayoría de los espacios de obsolescencia son lugares abandonados o sin uso definido, por lo que al incorporar algún uso activo e incluso privado, mejora inmediatamente la imagen del lugar.

**Gráfico 10**  
Rehabilitaciones según tipo y cantidad de accesos. Fuente: Elaboración del autor.



**Gráfico 11**  
Rehabilitaciones tamaño de vanos en planta de acceso. Fuente: Elaboración del autor.



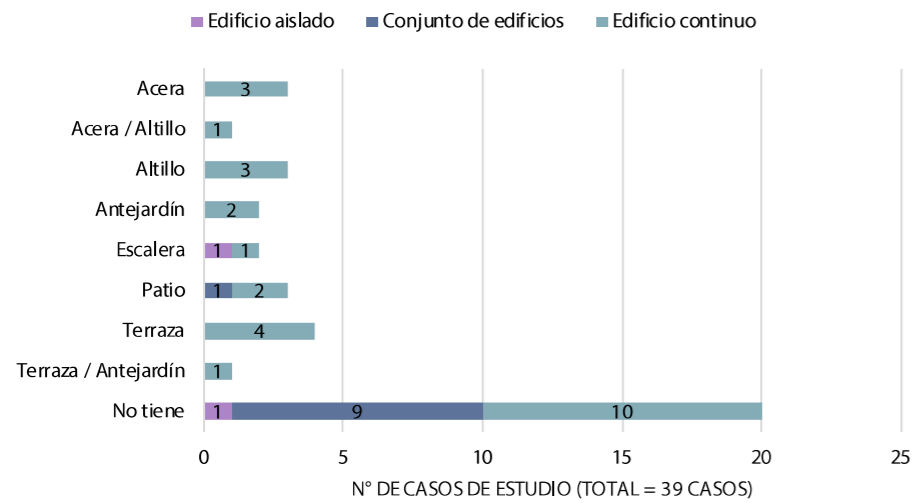
16. Casos con 2 o más frentes accesibles:
- A1 Ascensor Artillería
  - A2 Ascensor Cordillera
  - A3 Ascensor San Agustín
  - A4 Ascensor El Peral
  - A5 Ascensor Concepción\*
  - A6 Ascensor Reina Victoria
  - A7 Ascensor Espíritu Santo
  - A8 Ascensor Hospital Van Buren
  - A9 Ascensor Polanco
  - A10 Ascensor Barón
  - B2 Palacio Astoreca
  - B3 Edificio Cousiño
  - B5 Parque Cultural
  - B6 Mercado Puerto\*
  - C3 El Internado
  - C8 CasaPlan
  - C9 La Joya
  - C15 Edificio Brasil
  - C16 Ex Consejo Municipal
  - C17 Edificio Pedro Montt
  - C19 Edificio Av. Argentina
  - C22 Loft de la Aduana
  - C23 Edificio Bavestrello

17. Casos con vanos amplios:
- A4 Ascensor El Peral
  - A8 Ascensor Hospital Van Buren
  - B2 Palacio Astoreca
  - B3 Edificio Cousiño
  - B4 Palacio Lyon
  - B6 Mercado Puerto\*
  - C1 Edificio Sotomayor
  - C3 El Internado
  - C5 Casa Cervecera Altamira
  - C6 Bar Industrial
  - C8 CasaPlan
  - C9 La Joya
  - C10 El Sello
  - C11 Hotel Terranostra
  - C12 Dir. de Desarrollo Cultural
  - C15 Edificio Brasil
  - C16 Ex Consejo Municipal
  - C17 Edificio Pedro Montt
  - C18 Bar Restaurant del Barrio
  - C19 Edificio Av. Argentina
  - C22 Loft de la Aduana

**PERMEABILIDAD DEL EDIFICIO**

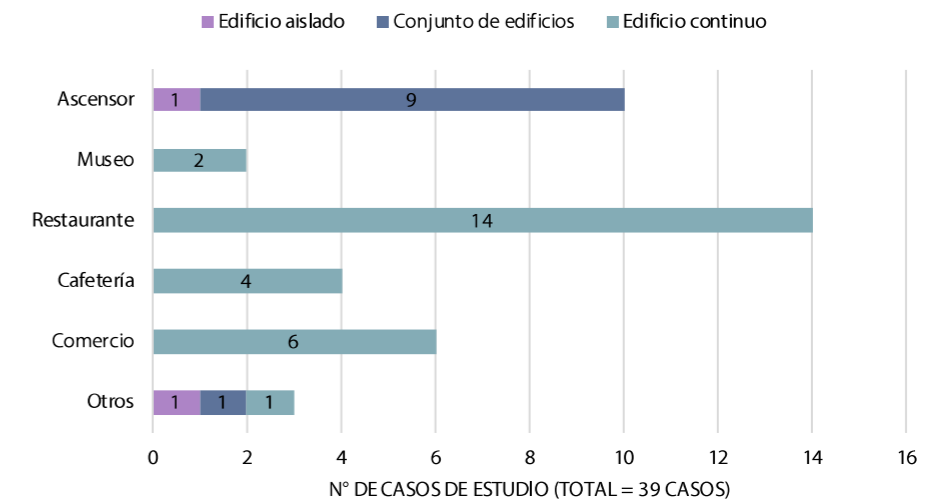
La permeabilidad se representa a través de los accesos y los vanos que permiten ver el interior del edificio en la planta de acceso. En cuanto a los accesos, el acceso doble, por dos o más frentes es el que más se utiliza (ver gráfico 10), como se muestra en la teoría, hay mayor grado de revitalización al tener más de un acceso por distintos frentes<sup>16</sup>, entonces los casos con acceso doble y múltiple por distintos frentes son los que tienen mayor oportunidad de revitalización. Por otro lado, los vanos amplios potencian la interacción del interior con el exterior<sup>17</sup> (ver gráfico 11).

ESPACIOS INTERMEDIOS



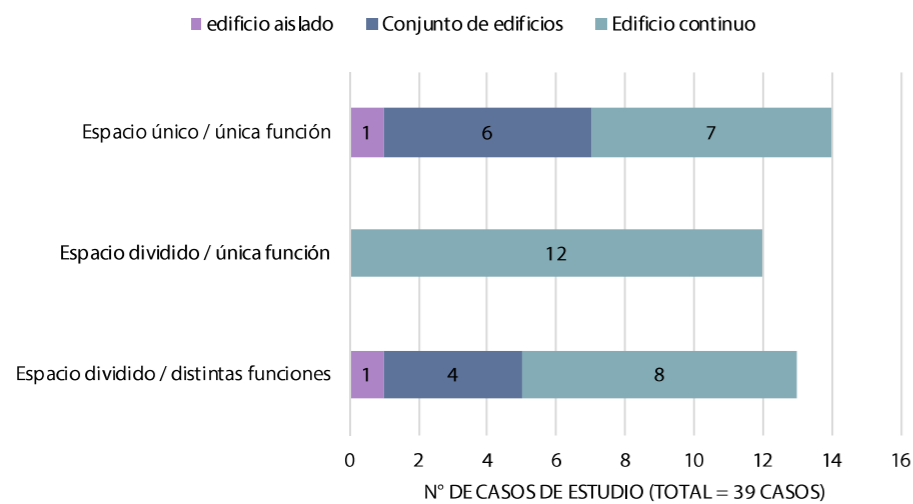
**Gráfico 12**  
Rehabilitaciones según tipo de espacio intermedio que presenten. Fuente: Elaboración del autor.

PLANTA DE ACCESO | USO ACTIVO



**Gráfico 14**  
Rehabilitaciones según función activa principal en la planta de acceso. Fuente: Elaboración del autor.

PLANTA DE ACCESO | FORMA / FUNCIÓN



**Gráfico 13**  
Rehabilitaciones según forma y función de la planta de acceso. Fuente: Elaboración del autor.

18. Casos con espacios intermedios:

- B1 Palacio Baburizza
- B2 Palacio Astoreca
- B5 Parque Cultural
- B6 Mercado Puerto\*
- C1 Edificio Sotomayor
- C2 Hotel Fauna
- C3 El Internado
- C4 Hotel Casa Vander
- C5 Casa Cervecera Altamira
- C6 Bar Industrial
- C7 Din 399
- C8 CasaPlan
- C9 La Joya
- C10 El Sello
- C13 Puro Café
- C14 Bar Restaurant O'Higgins
- C18 Bar Restaurant del Barrio
- C21 Bar Restaurant Barbones
- C23 Edificio Bavestrello

19. Casos con la planta de acceso dividida en distintas funciones:

- A4 Ascensor El Peral
- A6 Ascensor Reina Victoria
- A10 Ascensor Barón
- B2 Palacio Astoreca
- B3 Edificio Cousiño
- B4 Palacio Lyon
- B5 Parque Cultural
- B6 Mercado Puerto
- C3 El Internado
- C8 CasaPlan
- C9 La Joya
- C22 Loft de la Aduana
- C23 Edificio Bavestrello

20. Casos restaurantes:

- B2 Palacio Astoreca
- C2 Hotel Fauna
- C3 El Internado
- C4 Hotel Casa Vander
- C5 Casa Cervecera Altamira
- C6 Bar Industrial
- C7 Din 399
- C10 El Sello
- C11 Hotel Terranostra
- C14 Bar Restaurant O'Higgins
- C18 Bar Restaurant del Barrio
- C20 El Valenciano
- C21 Bar Restaurant Barbones
- C22 Loft de la Aduana

21. Casos ascensores:

- A1 Ascensor Artillería
- A2 Ascensor Cordillera
- A3 Ascensor San Agustín
- A4 Ascensor El Peral
- A5 Ascensor Concepción
- A6 Ascensor Reina Victoria
- A7 Ascensor Espíritu Santo
- A8 Ascensor Hospital Van Buren
- A9 Ascensor Polanco
- A10 Ascensor Barón

**VARIEDAD DEL EDIFICIO**

La variedad en el edificio está vista desde la presencia de espacios intermedios y de la fragmentación de la planta de acceso, según la formal o función. Como lo que se busca es variedad, los edificios tendrán una mayor oportunidad de revitalización si presentan distintos espacios intermedios, en los casos estudiados de Valparaíso, se puede apreciar que lo más común es usar la acera frontal, el uso de terrazas y la incorporación de altillos en el primer nivel del edificio<sup>18</sup> (ver gráfico 12), además de que la planta de acceso se encuentre dividida en diferentes funciones semiprivadas complementarias<sup>19</sup> (ver gráfico 13), siendo tendencia el uso del edificio como restaurante, seguido por los ascensores<sup>20 21</sup> (ver gráfico 14).

ACTUACIONES DE ADICIÓN

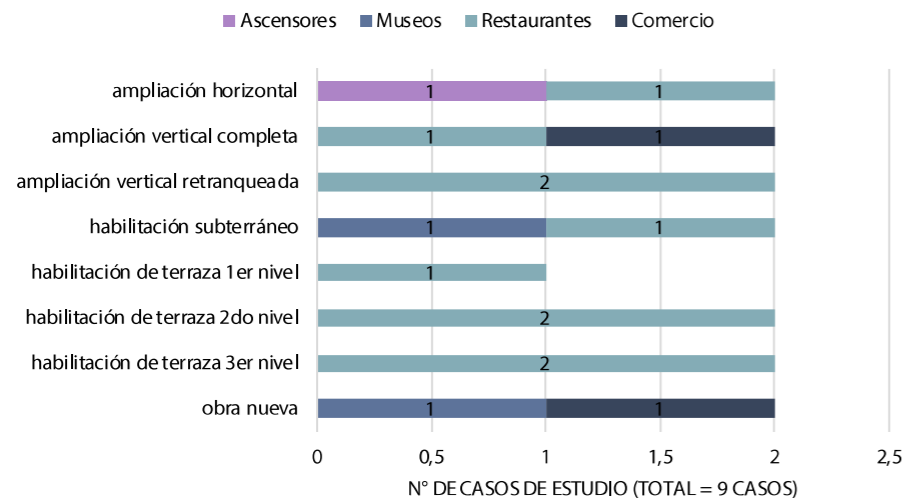


Gráfico 15 Rehabilitaciones según tipos de actuaciones de adición. Fuente: Elaboración del autor.

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN

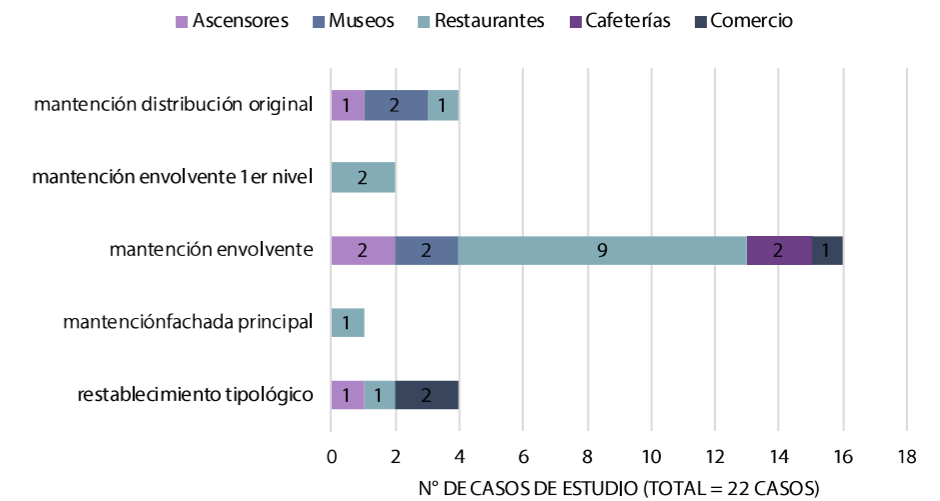


Gráfico 17 Rehabilitaciones según tipo de actuaciones de conservación. Fuente: Elaboración del autor.

ACTUACIONES DE SUSTRACCIÓN

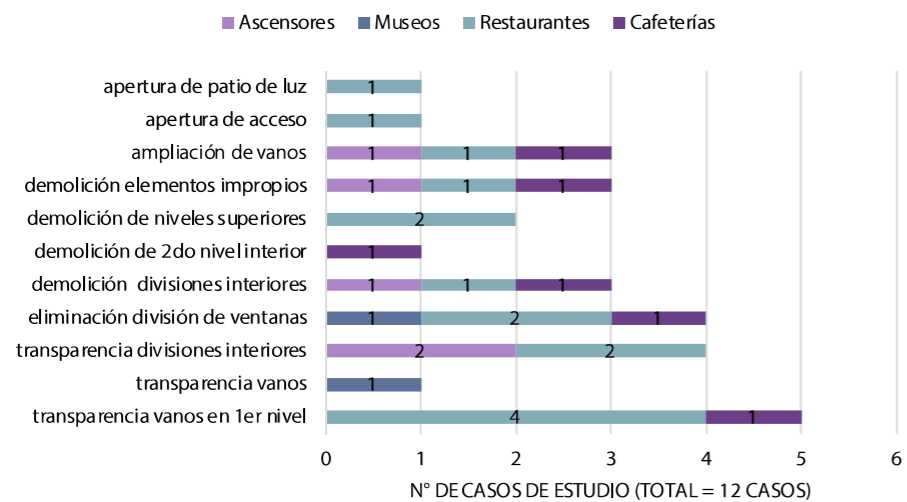


Gráfico 16 Rehabilitaciones según tipos de actuaciones de sustracción. Fuente: Elaboración del autor.

ACTUACIONES DE ADAPTACIÓN

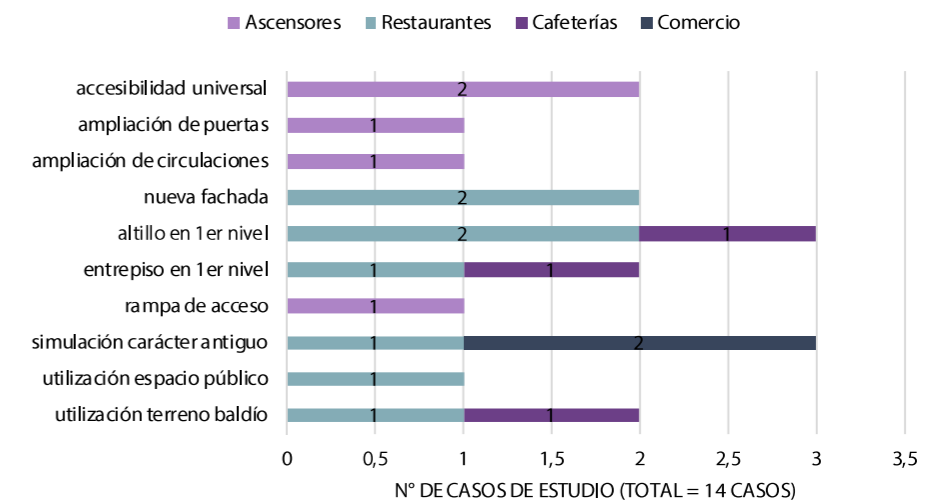


Gráfico 18 Rehabilitaciones según tipo de actuaciones de adaptación. Fuente: Elaboración del autor.

VERSATILIDAD EN LA REHABILITACIÓN

Para analizar las rehabilitaciones se tomó un total de 24 casos, entre ellos 3 ascensores, 2 museos, 12 restaurantes, 3 cafeterías y 4 edificios comerciales, categorizándolos de acuerdo a las actuaciones de rehabilitación según los conceptos de revitalización versatilidad, imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización.

La versatilidad en la rehabilitación implica la capacidad que tiene el edificio en modificar su forma, como muestra el gráfico 15, son 9 los casos que adicionan volúmenes al edificio original<sup>22</sup>, siendo la ampliación tanto vertical como horizontal la actuación más utilizada, seguido de la habilitación de terrazas, especialmente en los edificios destinados a restaurantes. Por otro lado, las actuaciones de sustracción se presentan en 12 casos<sup>23</sup>, predominando la transparencia de los vanos en el 1er nivel de acceso, complementado con la eliminación de la división de las ventanas, convirtiendo el vano en un ventanal homogéneo (ver gráfico 16).

22. Casos de actuaciones de adición:  
A6 Ascensor Reina Victoria  
B1 Palacio Baburizza  
C3 El Internado  
C7 Din 399  
C9 La Joya  
C17 Edificio Pedro Montt  
C18 Bar Restaurant del Barrio  
C1 Edificio Sotomayor  
C16 Ex Consejo Municipal

23. Casos de actuaciones de sustracción:  
A4 Ascensor El Peral  
A6 Ascensor Reina Victoria  
B4 Palacio Lyon  
C3 El Internado  
C5 Casa cervecera Altamira  
C7 Din 399  
C10 El Sello  
C11 Hotel Terranostra  
C14 Bar Restaurant O'Higgins  
C17 Edificio Pedro Montt  
C18 Bar Restaurant del Barrio  
C8 CasaPlan

24. Casos que conservan la envolvente:  
A6 Ascensor Reina Victoria  
A10 Ascensor Barón  
B1 Palacio Baburizza  
B4 Palacio Lyon  
C5 Casa cervecera Altamira  
C7 Din 399  
C9 La Joya  
C10 El Sello  
C11 Hotel Terranostra  
C14 Bas Restaurante O'Higgins  
C20 El Valenciano  
C21 Bar restaurant Barbones  
C22 Loft de la Aduana  
C1 Edificio Sotomayor  
C13 Puro Café  
C23 Edificio Bavestrello

25. Casos que amplían la superficie:  
C5 Casa cervecera Altamira  
C22 Loft de la Aduana  
C10 El Sello  
C14 Bar restaurant O'Higgins

IMAGEN APROPIADA EN LA REHABILITACIÓN

La imagen apropiada tiene relación directa con la apariencia del edificio y refuerza la vitalidad del lugar en la medida que la forma y el uso sean coherentes. En los casos de rehabilitación de edificios es importante que se entienda que no es una obra nueva, por ende requiere de actuaciones de conservación, pero la adaptación del edificio al nuevo uso también potencia la imagen apropiada.

En cuanto a las actuaciones de conservación, que se realizan en la mayoría de los casos, es por la conservación de la envolvente completa<sup>24</sup>, le sigue la conservación de la distribución interna junto con el restablecimiento tipológico del edificio (ver gráfico 17). Por otro lado, las actuaciones de adaptación están relacionadas principalmente con la ampliación de superficie útil<sup>25</sup>, incorporar altillo o entrepiso, también la utilización de espacio público o terreno baldío contiguo (ver gráfico 18).

ACTUACIONES EN LA ENVOLVENTE

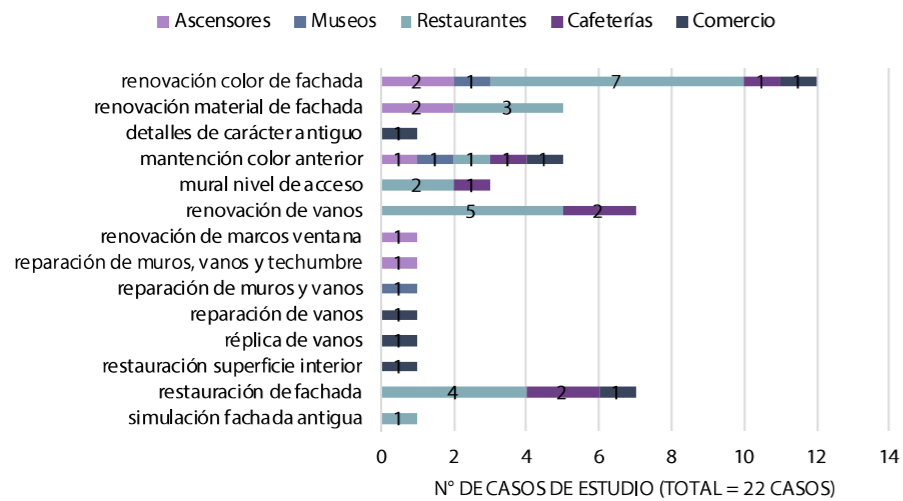


Gráfico 19 Rehabilitaciones según tipos de actuaciones en la envolvente. Fuente: Elaboración del autor.

ACTUACIONES EN LA ESTRUCTURA

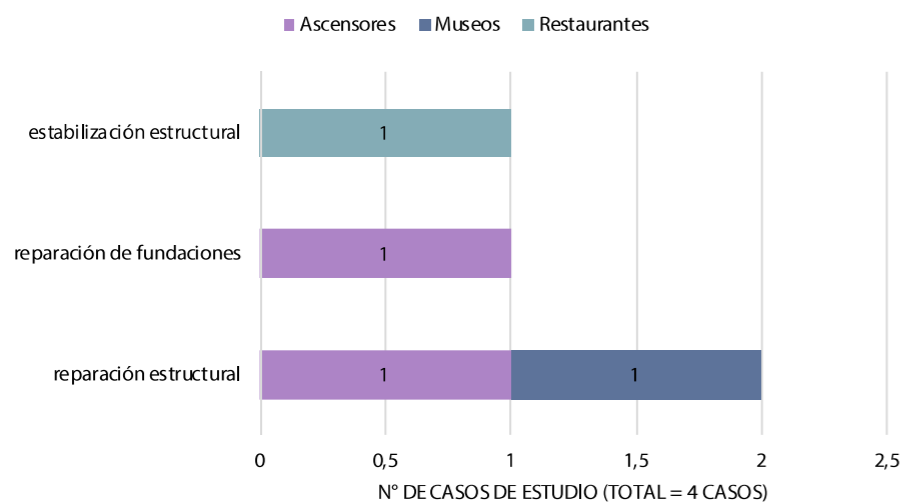


Gráfico 20 Rehabilitaciones según tipos de actuaciones en la estructura. Fuente: Elaboración del autor.

RIQUEZA PERCEPTIVA EN LA REHABILITACIÓN

En este caso, la riqueza perceptiva está representada por los contrastes visuales en las fachadas, o sea en la envolvente, además la estabilización de la estructura del edificio también influye en esta sensación.

En cuanto a las actuaciones en la envolvente, la renovación del color de fachada es la más utilizada en la rehabilitación y en las distintas funciones<sup>26</sup>, le sigue la restauración de la fachada y la renovación de los vanos, estas últimas actuaciones están implementadas principalmente en restaurantes y cafeterías (ver gráfico 19). Por otro lado, como se puede ver en el gráfico 20, son pocos los casos que recurren a las actuaciones en la estructura<sup>27</sup>, siendo los de carácter semipúblicos, ascensores y museos los que recurren a estos tipos de actuaciones más significativas en términos de recursos económicos.

26. Casos renovación color de fachada:  
A4 Ascensor El Peral  
A6 Ascensor Reina Victoria  
B4 Palacio Lyon  
C9 La Joya  
C10 El Sello  
C11 Hotel Terranostra  
C14 Bar restaurante O'Higgins  
C17 Edificio Pedro Montt  
C18 Bar restaurante del Barrio  
C22 Loft de la Aduana  
C1 Edificio Sotomayor  
C15 Edificio Brasil  
C23 Edificio Bavestrello

27. Casos actuaciones en la estructura:  
A4 Ascensor El Peral  
A10 Ascensor Barrón  
B1 Palacio Baburizza  
C14 Bar restaurante O'Higgins

ACTUACIONES DE SEGURIDAD

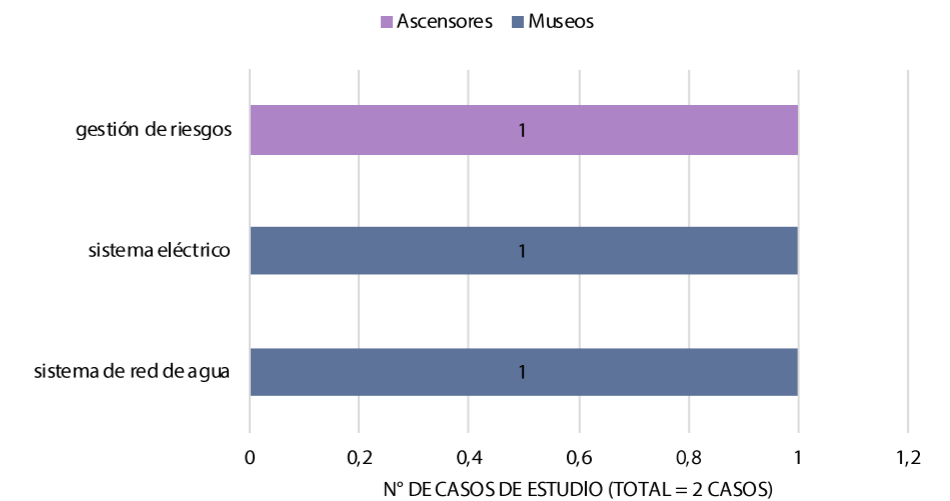


Gráfico 21 Rehabilitaciones según tipo de actuaciones de seguridad. Fuente: Elaboración del autor.

ACTUACIONES DE HABITABILIDAD

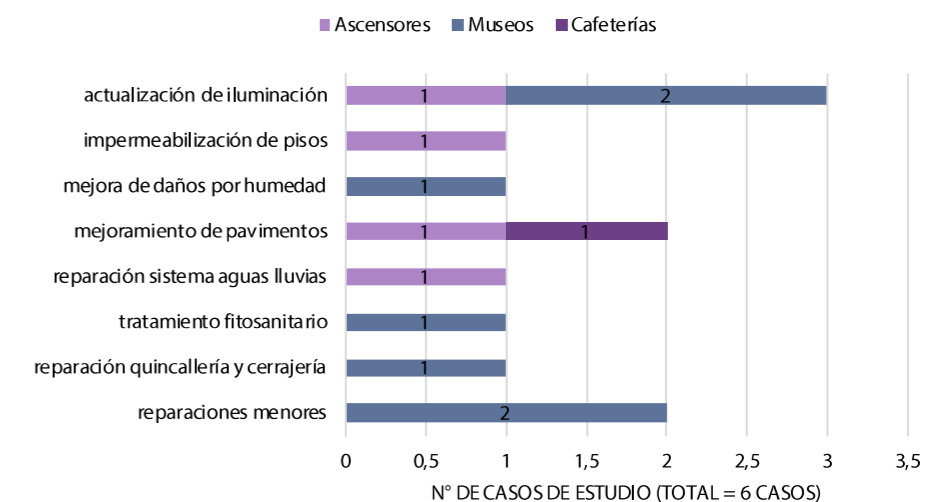


Gráfico 22 Rehabilitaciones según tipo de actuaciones de habitabilidad. Fuente: Elaboración del autor.

PERSONALIZACIÓN EN LA REHABILITACIÓN

La personalización tiene relación directa con el mejoramiento de las instalaciones o los elementos de carácter práctico. Para este ítem se consideraron las actuaciones de seguridad<sup>28</sup> y de habitabilidad<sup>29</sup>. En el caso de las mejoras en las condiciones de seguridad, estas son incorporadas en los edificios de carácter semipúblico, ascensor y museos (ver gráfico 21). Las mejoras en la habitabilidad están relacionadas principalmente a la actualización en la iluminación y pavimentos, destacando también los casos de ascensores y museos (ver gráfico 22).

26. Casos de actuaciones de seguridad:  
A4 Ascensor El Peral  
B1 Palacio Baburizza

27. Casos de actuaciones habitabilidad:  
A4 Ascensor El Peral  
A6 Ascensor Reina Victoria  
A10 Ascensor Barrón  
B1 Palacio Baburizza  
B4 Palacio Lyon  
C8 CasaPlan

### 3.3. INSTRUMENTO APLICADO A CASO ESPECÍFICO

Se profundiza en los edificios semiprivados y continuos, ya que como se mencionó anteriormente esta tipología edificatoria es la que se presenta en todas las maneras de emplazamiento y es también la tendencia de los casos estudiados, seleccionando el edificio que según la evaluación realizada presenta el mayor grado de revitalización del barrio, entorno y edificio.

En este apartado se muestra en la espacialización de la “oportunidad de revitalización”. Primero se describe el inmueble de forma textual, planimétrica y fotográfica, para luego describir la aplicación del instrumento según las características generales y particulares del edificio. Finalmente se grafican las oportunidades que tenía el edificio previo a su rehabilitación y las actuaciones de rehabilitación que potenciaron la revitalización del lugar.



**Fig. 5**  
Entorno del Edificio El Internado (Cerro Alegre, Valparaíso). Rehabilitación arquitectónica de Fantuzzi + Rodillo Arquitectos. Fuente: Fotografía del autor.

### 3.3.1 EL INTERNADO

El edificio está ubicado en Paseo Dimalow #167, en el Cerro Alegre sector sur-oriente, emplazado en un terreno en pendiente entre los pasajes Caracoles y Dimalow, deslinda al oriente y al poniente con otras dos edificaciones constituyendo una fachada continua hasta el ascensor Reina Victoria. Además, está reconocido como un Inmueble de Conservación Histórica.

Si bien en sus orígenes el inmueble fue utilizado como una construcción del tipo residencial, este fue modificado sucesivamente para albergar otros usos dentro de los cuales un internado y un hogar de mujeres específicamente. El 2015 formó parte del proyecto de rehabilitación de los arquitectos Fantuzzi + Rodillo, los que también trabajaron en el edificio que se encuentra al frente, el actual Hotel Fauna.

### REHABILITACIÓN

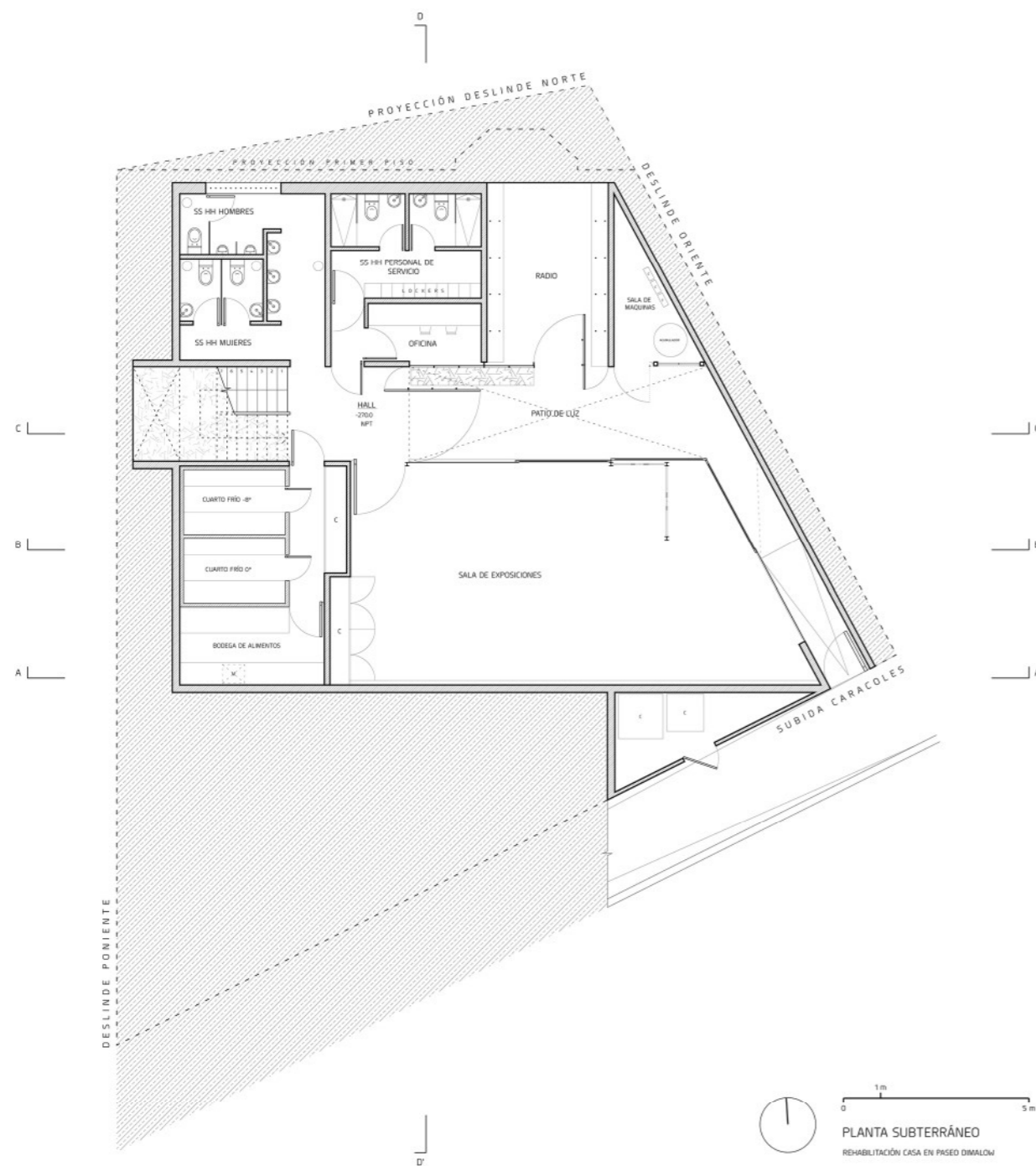
El proyecto consistió en rehabilitar una casona construida a fines del siglo XIX en el sector de Cerro Alegre en Valparaíso. Construido en dos niveles, conservaba una estructura en albañilería y madera en buen estado salvo puntales y soleras de piso deteriorados por la humedad y termitas. Las intenciones de proyecto fueron dar cabida a un nuevo programa recuperando el carácter original de la casa; dar continuidad a los recintos del inmueble y mejorar la relación del edificio con el entorno potenciando el espacio público.

Para ello se intervino eliminando las subdivisiones y ampliaciones precedentes manteniendo el esqueleto original de pisos y muros, abriendo un patio de luz en el centro del volumen en función de los ejes existentes, dotando de luz y ventilación a los recintos en cada nivel, ampliando el primer piso hasta la línea de calle del pasaje Caracoles, respetando el patrón de asentamiento observado en la cuadra lo que permitió transformar el patio de servicio en una nueva fachada principal y generar una terraza en el segundo nivel, conectando los pasajes peatonales a través de un eje de circulación que une ambos accesos y finalmente, habilitando un nuevo nivel subterráneo que alberga las bodegas, cámaras frigoríficas, locales técnicos y sector de personal, para destinar por completo los niveles superiores al uso público.

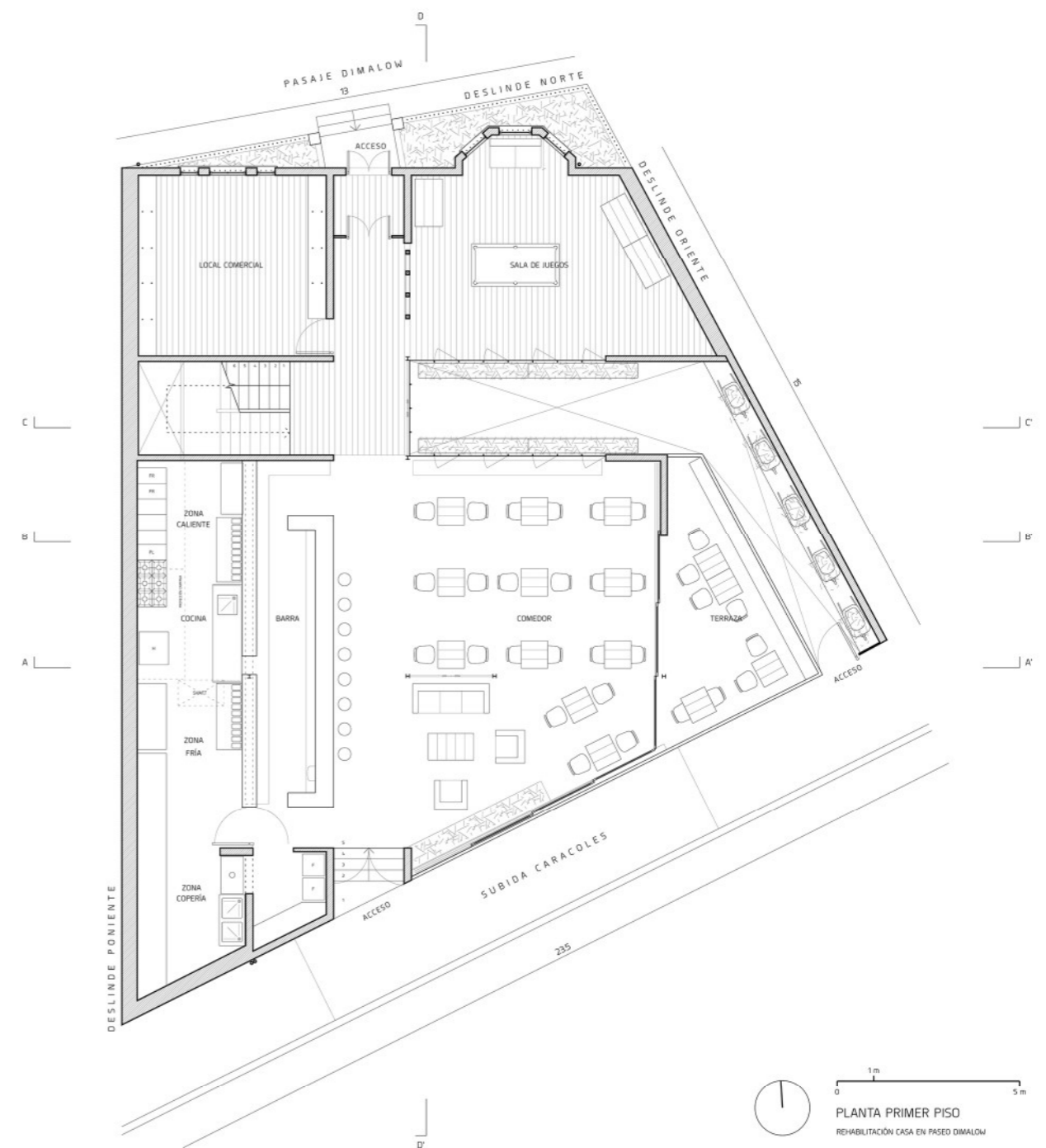
El programa consideró la implementación de un bar-restaurant, sala de exposiciones, sala de juegos, sala de reuniones, sala de conferencias, una radio y una tienda de diseño local.

**Fig. 6**  
Plano de ubicación del caso de estudio y su relación con casos cercanos. Fuente: Elaboración del autor, 2019.

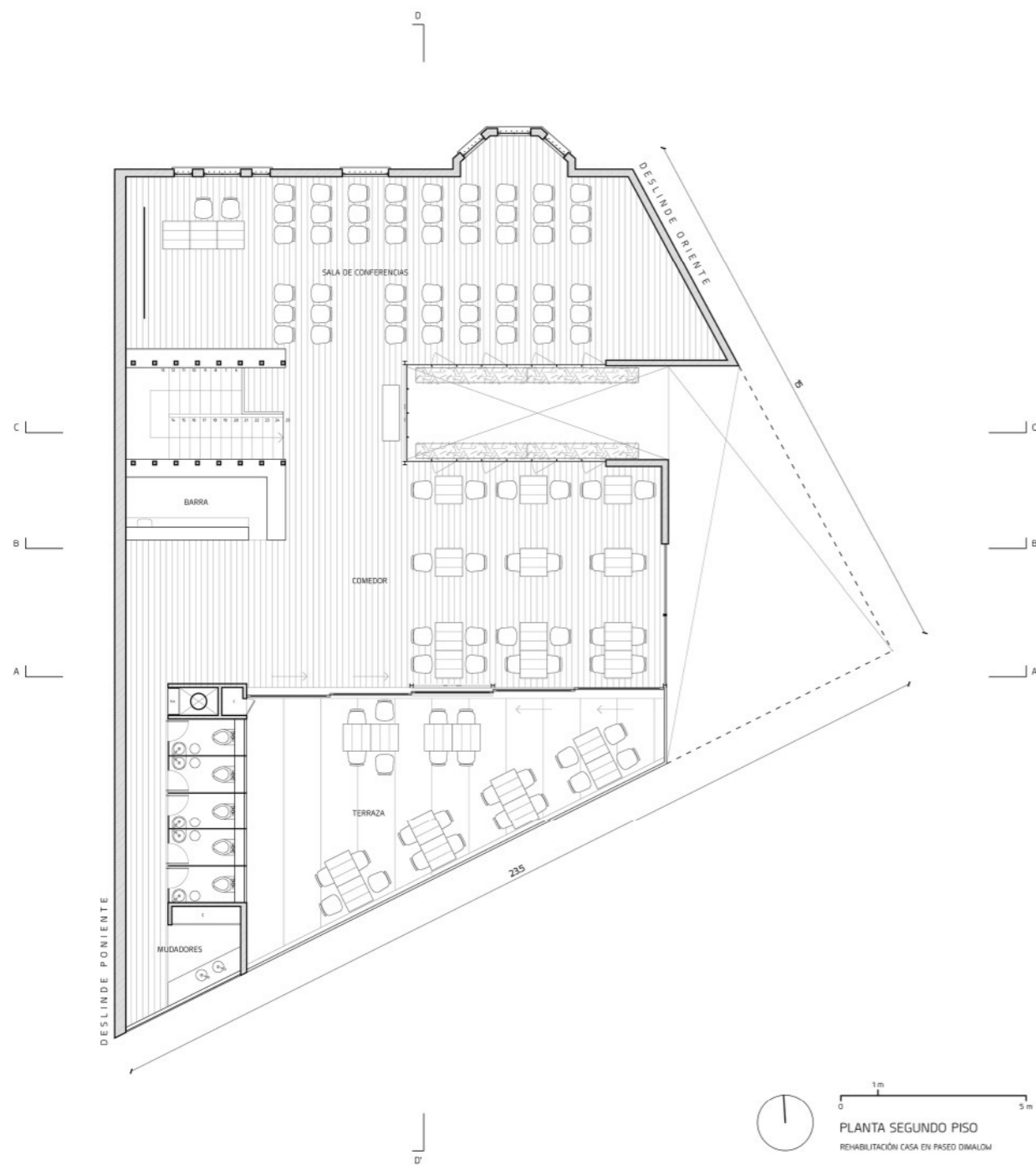




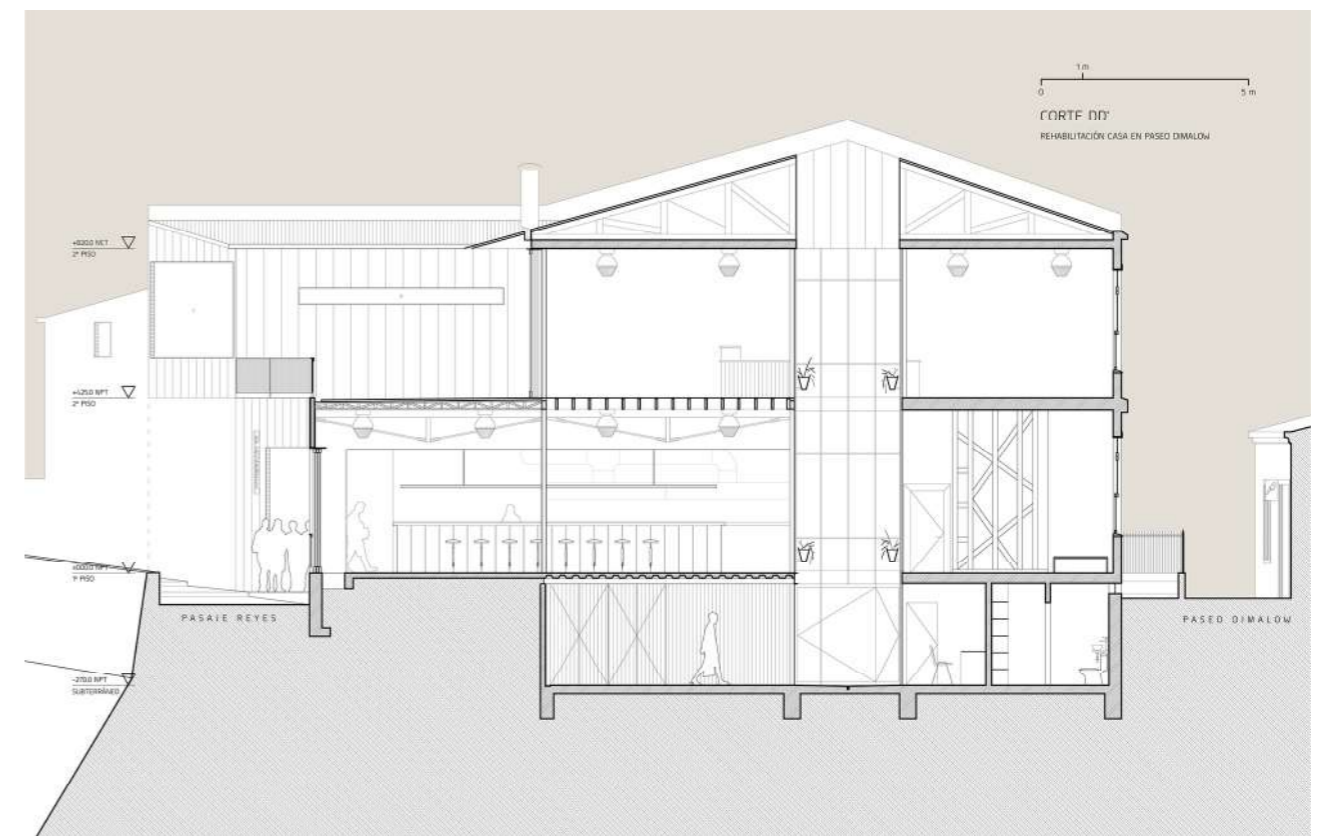
**Fig. 7**  
Planta subterráneo. Fuente: Archivo de Fantuzzi + Rodillo Arquitectos.



**Fig. 8**  
Planta primer nivel. Fuente: Archivo de Fantuzzi + Rodillo Arquitectos.



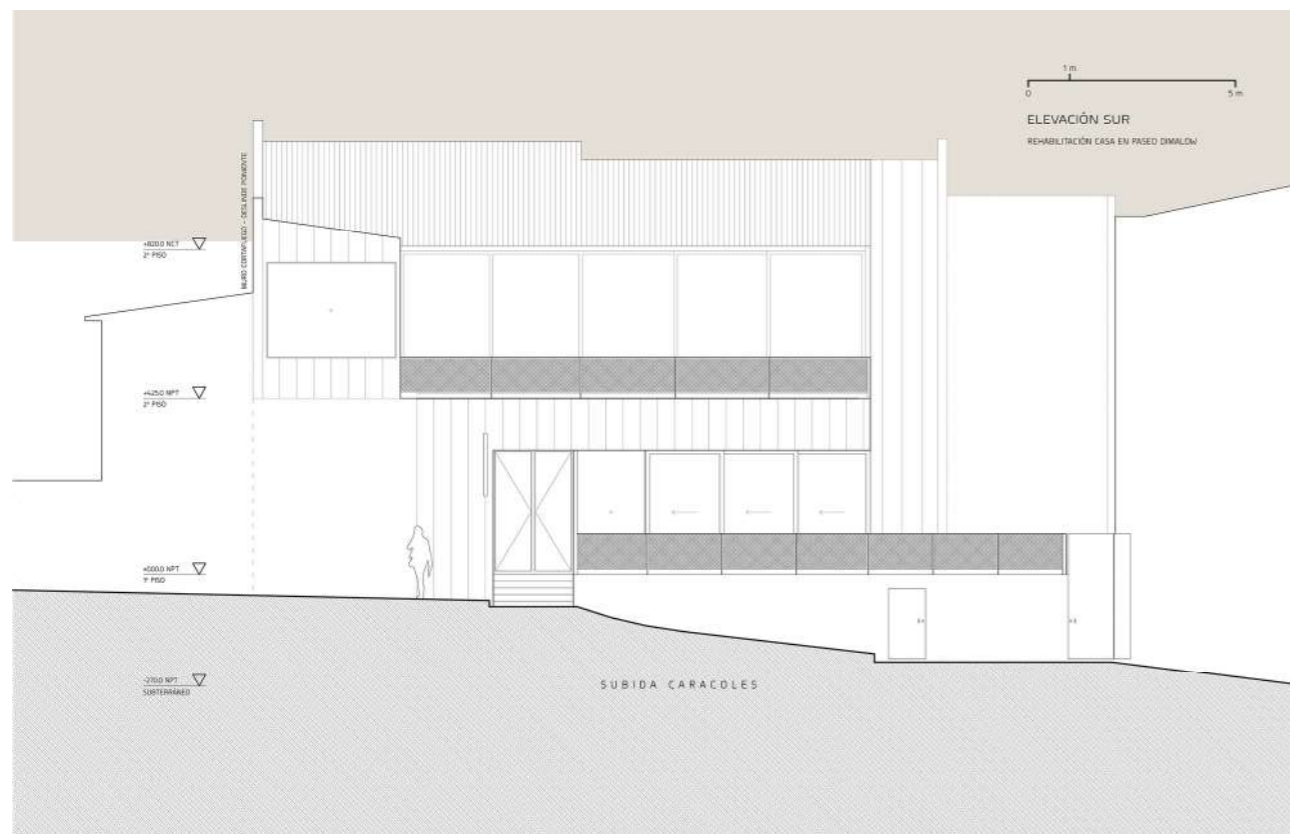
**Fig. 9**  
Planta segundo piso. Fuente: Archivo de Fantuzzi + Rodillo Arquitectos.



**Fig. 10**  
Corte DD'. Fuente: Archivo de Fantuzzi + Rodillo Arquitectos.

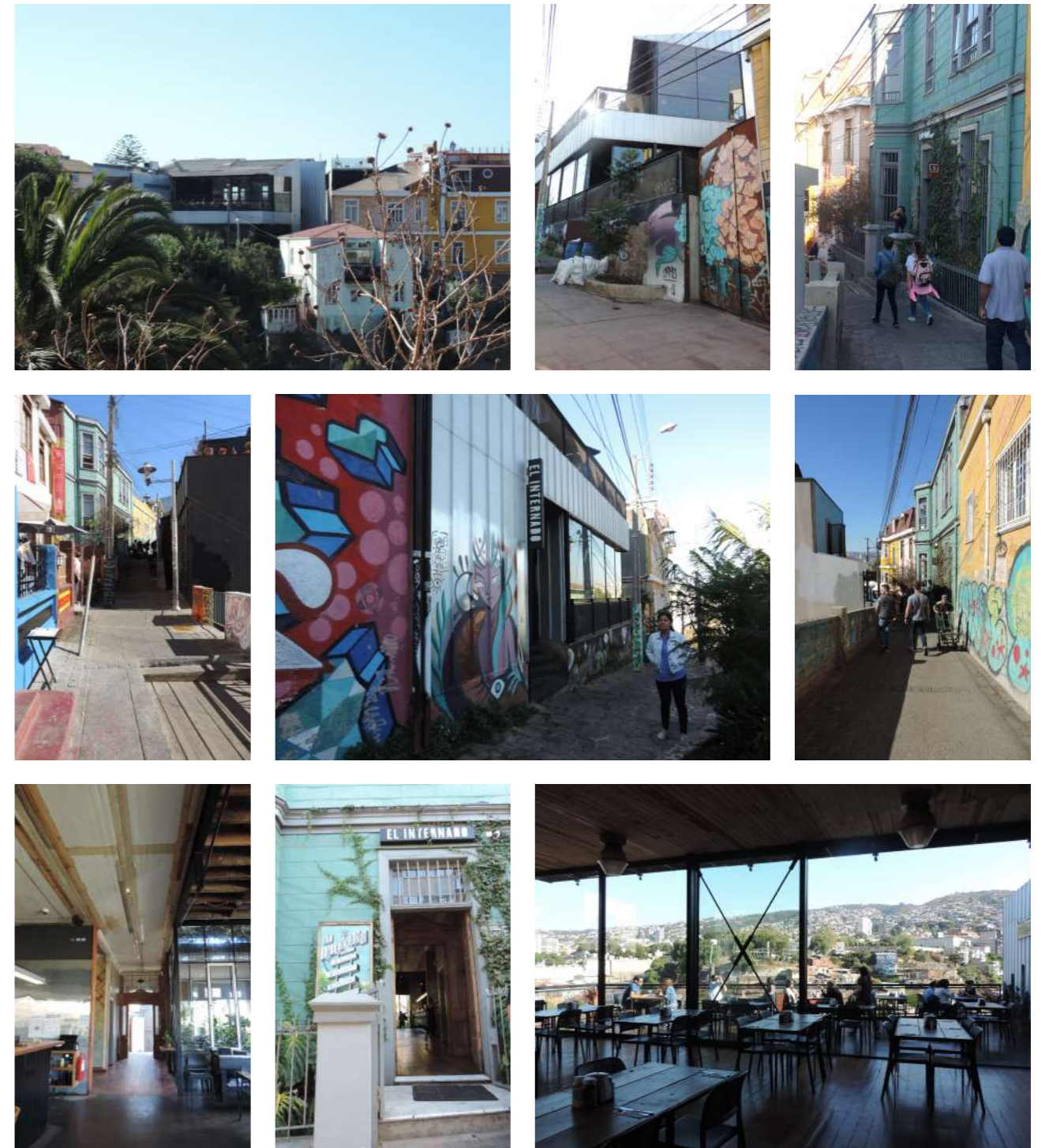


**Fig. 11**  
Elevación norte. Fuente: Archivo de Fantuzzi + Rodillo Arquitectos.

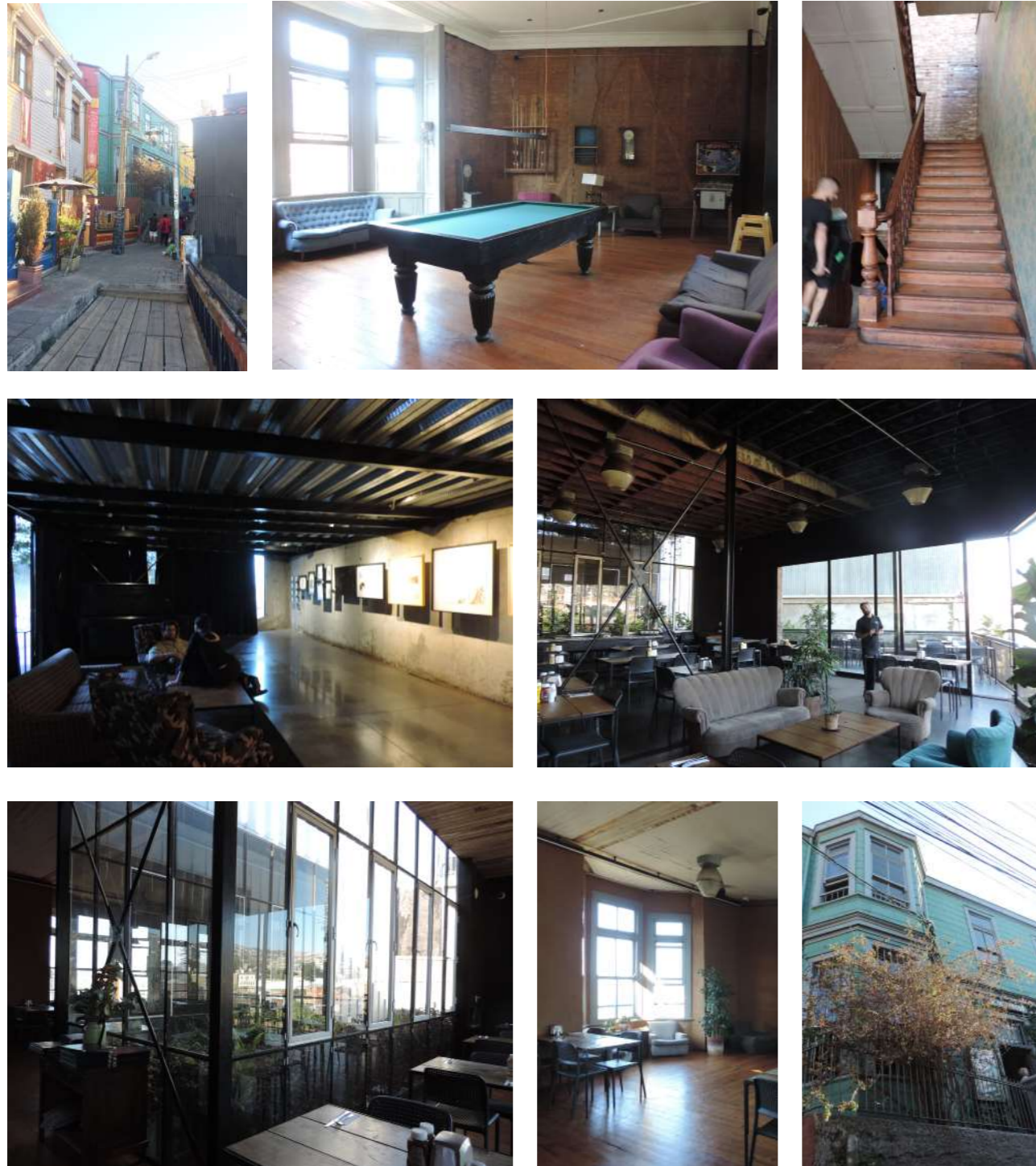


**Fig. 12**  
Elevación sur. Fuente: Archivo de Fantuzzi + Rodillo Arquitectos.

FOTOGRAFÍAS



**Fig. 13**  
Colección de imágenes exteriores e interiores de El Internado. Fuente: Archivo del autor.



**Fig. 14**  
Colección de imágenes exteriores e interiores de El Internado. Fuente: Archivo del autor.

### 3.3.2 APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO

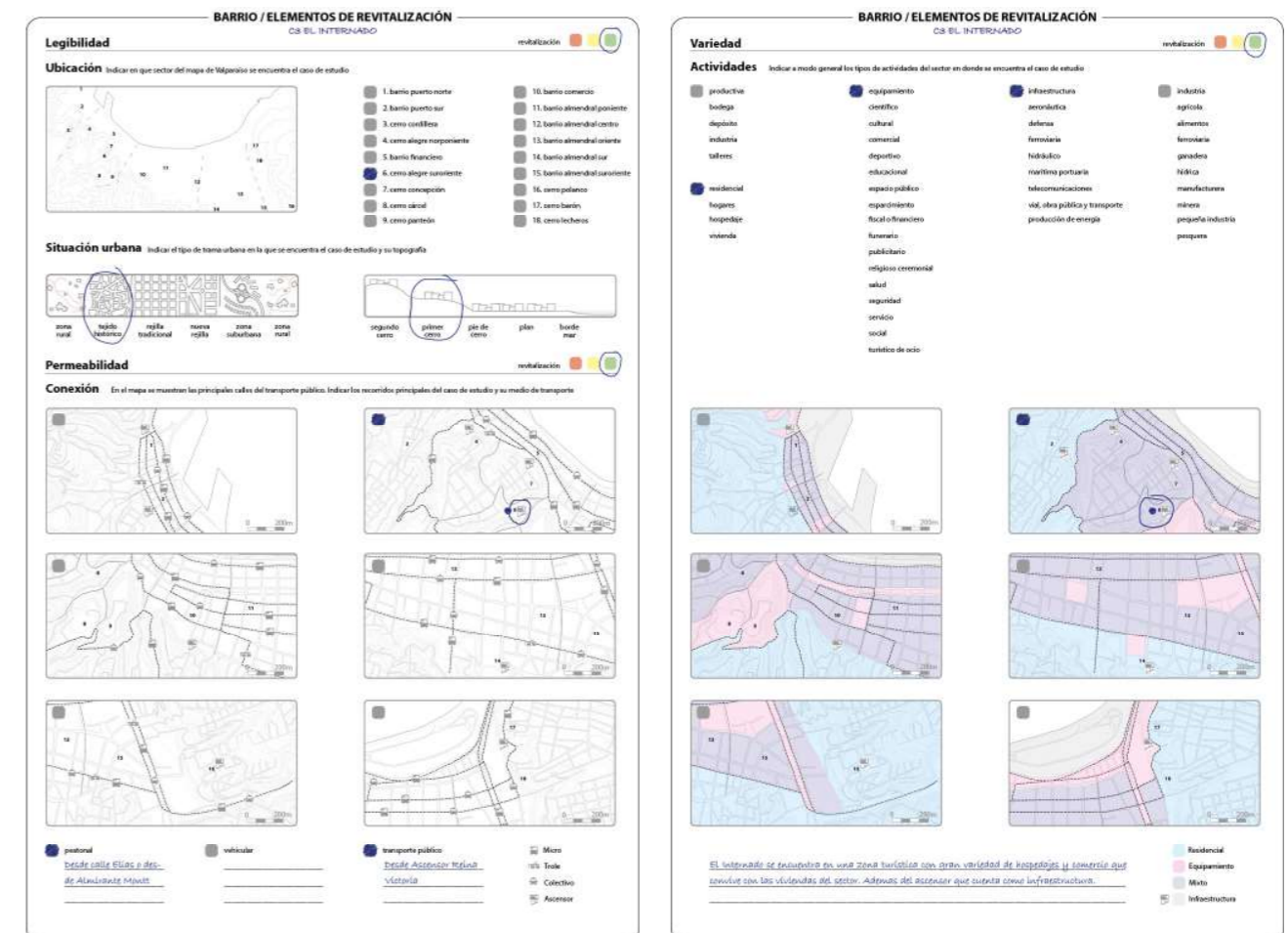
El barrio está ubicado en el sector sur-oriente de Cerro Alegre en su parte baja. La trama urbana irregular hace que sus recorridos sean de menor comprensión para los habitantes, haciendo que los límites con su barrio vecino, Cerro Concepción, pierdan claridad. Por otro lado, la topografía actúa como borde natural entre los distintos sectores, compensando la legibilidad.

La permeabilidad del barrio está directamente relacionada con su legibilidad, debido a que tanto su ubicación como su situación urbana hacen que las conexiones existentes sean mayormente peatonales, ya sea accediendo completamente a pie o complementando la subida al cerro con el Ascensor Reina Victoria. Si bien, es posible acceder de forma vehicular, este recorrido sólo tiene una alternativa.

La variedad edificatoria del sector no es la más representativa, debido a que en sus orígenes el barrio tenía un carácter totalmente residencial, por lo que la tipología de edificio continuo de dos pisos es la que más se repite en el sector y los cambios de actividades programáticas en los edificios no han afectado su volumen principal. En cuanto a variedad de actividades, el sector es más bien una zona mixta donde conviven tanto tipologías residenciales como equipamiento. En cuanto al ascensor Reina Victoria, este aporta tanto en la variedad de atracciones del lugar, como también a su permeabilidad y legibilidad.

El entorno del caso está conformado por una manzana pequeña de forma orgánica de múltiples frentes rodeada de pasajes peatonales y escaleras que se adaptan a la pendiente y trama urbana del barrio. Debido a lo anterior, la capacidad que tiene la manzana de ser recorrida en su totalidad hace que

**Fig. 15**  
Instrumento de análisis aplicado al caso de El Internado. Fuente: Archivo del autor.



tenga un alto grado de permeabilidad. Si bien, se encuentra cercana al mirador que da al mar y al cerro Concepción, el entorno relacionado directamente con el edificio es el mirador posterior al mencionado, con una vista hacia los cerros porteños, cerro Panteón y Cárcel. La cercanía con el ascensor y la plazoleta aledaña a éste hace que el entorno sea de fácil lectura, dado a los elementos característicos que conforman el espacio público, además de sus pasajes y escaleras.

La actividad residencial tiene un carácter turístico, albergando desde hostales hasta hoteles más exclusivos, esto hace que atraiga gente diferente desde el punto de vista etario y económico. Sin embargo, este hecho también hace que los habitantes del sector sean itinerantes. Además, el entorno posee equipamientos del tipo comercial y cultural, con múltiples restaurantes y tiendas de regalos que se toman los edificios. Estas situaciones hacen que el lugar se active a diferentes horarios, tanto la actividad residencial como el ascensor mantienen un flujo constante de gente, mientras que la actividad comercial hace que se concentre un gran número de personas entre los horarios de comida.

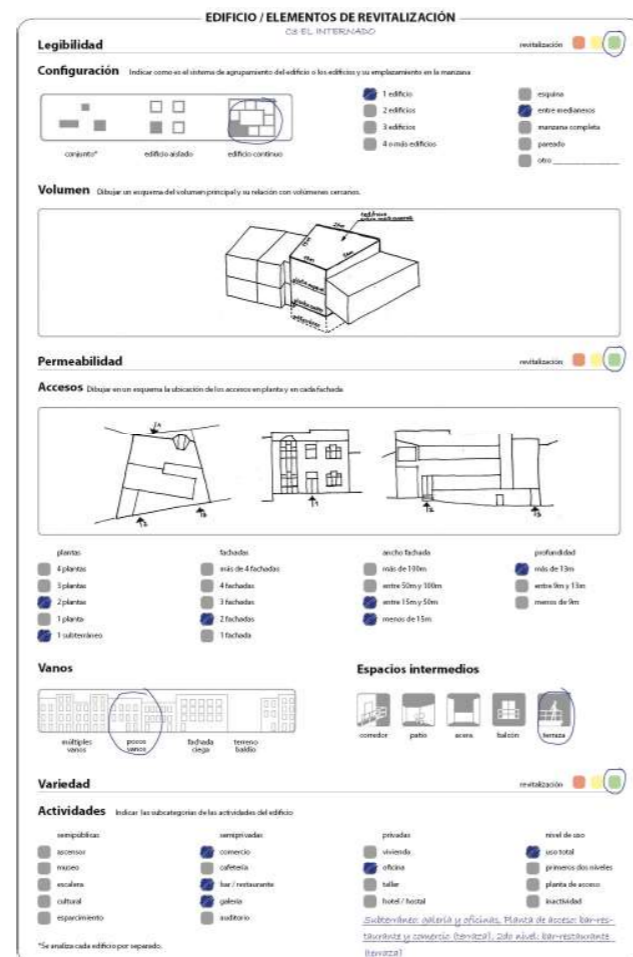
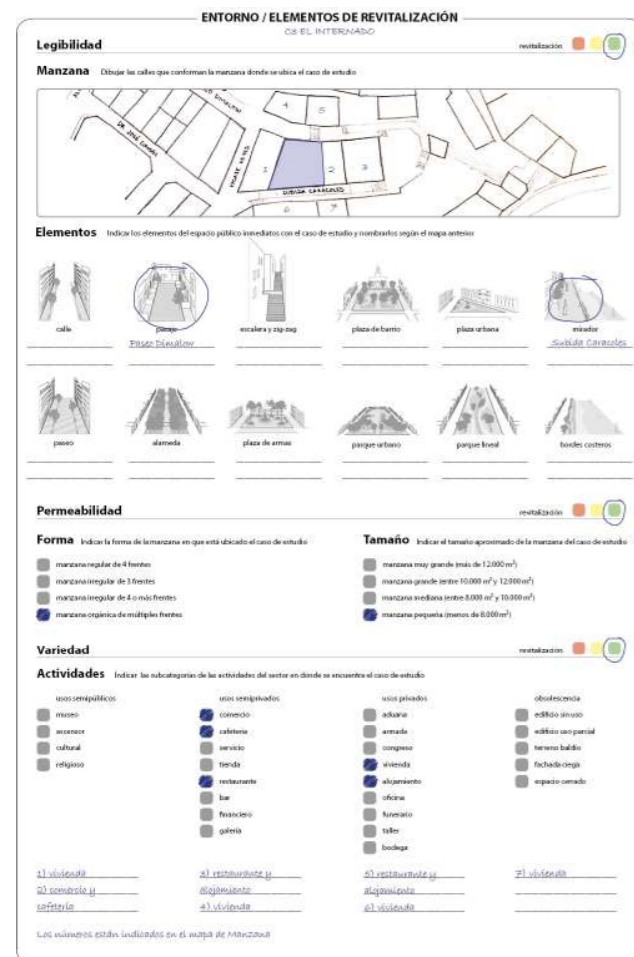
El caso corresponde a un edificio continuo entre medianeros, con dos plantas y un subterráneo. Actualmente cuenta con dos frentes hacia el espacio público, la fachada original que da con el pasaje peatonal "Paseo Dimalow" y la fachada posterior nueva que da con el pasaje "subida Caracoles", la primera enfrentada al Hotel Fauna y la segunda enfrentada con el borde del cerro con vistas a los cerros vecinos. El acceso principal del edificio se encuentra en la fachada original y conecta con el acceso posterior de la fachada nueva, ambos ingresando a la primera planta, además el frente posterior tiene otro acceso que conecta con el subterráneo. En cuanto a los vanos, cada facha-

da tiene distintas características, la fachada original está representada por el bay-window, mientras que la fachada posterior es totalmente transparente, potenciando su conexión con el entorno y paisaje a través de terrazas.

El edificio contiene actividades tanto privadas como semiprivadas, sin embargo, las semiprivadas son las que están en todas las plantas. En la primera y segunda planta destaca el bar-restaurant, mientras que en la entrada principal cuenta con una zona comercial y otra de esparcimiento, por otro lado, en el subterráneo se utiliza principalmente para eventos culturales y como galería de arte. La versatilidad a gran escala del edificio es clara, al pasar de un edificio totalmente residencial a uno comercial manteniendo casi por completo su estructura hace posible de imaginar múltiples posibilidades que se le puede dar a este espacio, debido también a su tamaño y forma. En cuanto a la versatilidad a pequeña escala, los espacios dentro del edificio tienen la capacidad para ser utilizados para diferentes propósitos y se relacionan entre ellos a través de sus conexiones verticales y horizontales, potenciándose entre ellas. El edificio tiene dos imágenes muy claras y diferentes entre sí como ya se había mencionado, la fachada original, la cual mantiene su carácter antiguo, forma y colores, adecuándose a sus edificios de la manzana. Por otro lado, la fachada posterior no existía antes de la rehabilitación, por ende, es una propuesta totalmente nueva y contemporánea, con líneas minimalistas, resaltando la transparencia desde una perspectiva lejana, estas características más bien, visuales lo hacen también potenciar una riqueza perceptiva al lugar. En cuanto a la personalización, ésta se ve principalmente en la incorporación de un patio de luz con vegetación al interior del edificio y la incorporación de la nueva fachada.

Fig. 16 Instrumento de análisis aplicado al caso de El Internado. Fuente: Archivo del autor.

Fig. 17 Instrumento de análisis aplicado al caso de El Internado. Fuente: Archivo del autor.



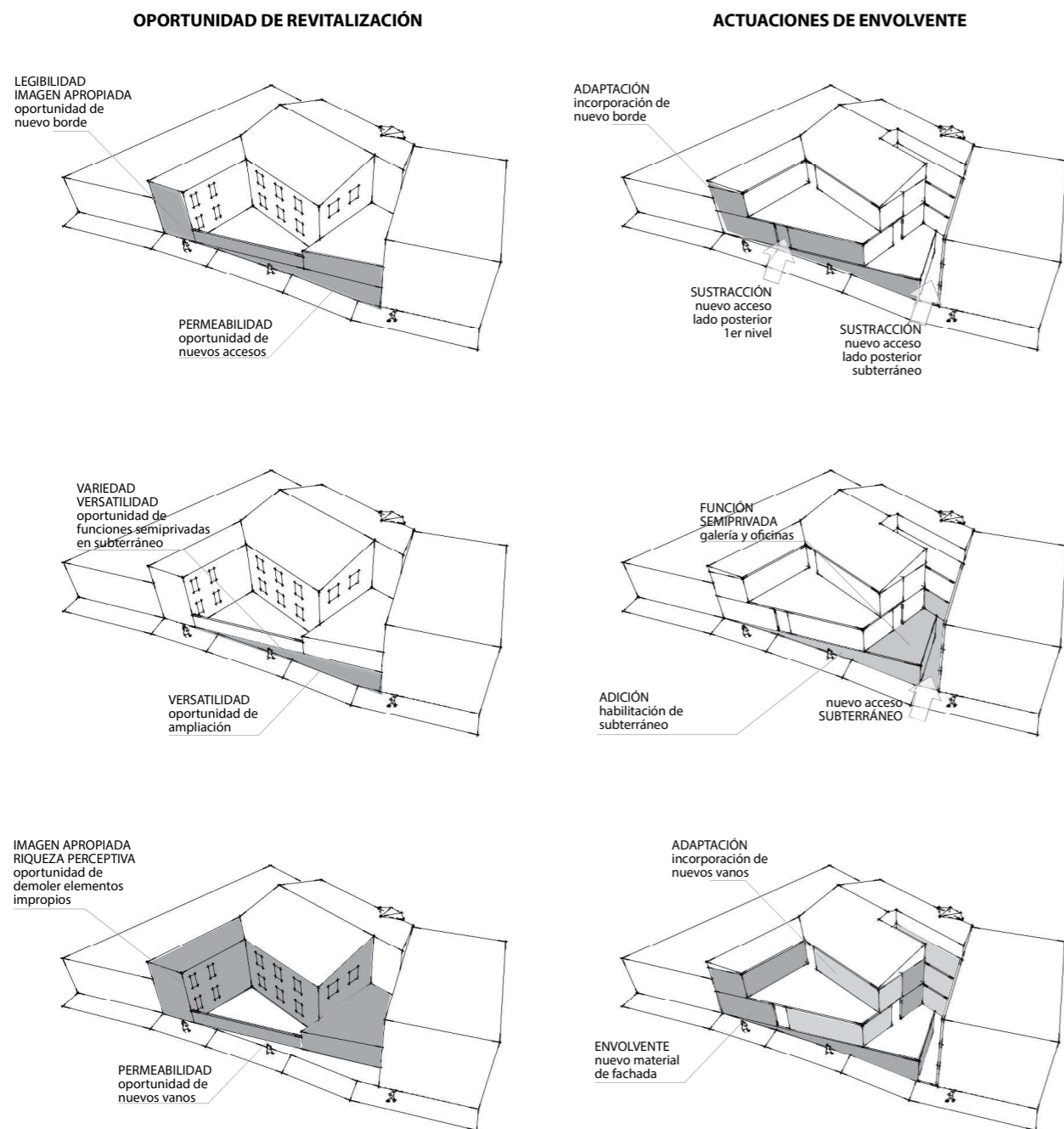
### 3.3.3 RESULTADOS ESPECÍFICOS

Se define como resultados específicos a la espacialización de la oportunidad de revitalización, la cual consiste en la identificación de las características presentes en el edificio en relación a su entorno que posibilitan la revitalización (antes de ser modificado) y cómo esta oportunidad se ejecuta en la rehabilitación. En otras palabras, la espacialización es la manera formal de como se resuelve la oportunidad de revitalización a través de modificaciones en su arquitectura.

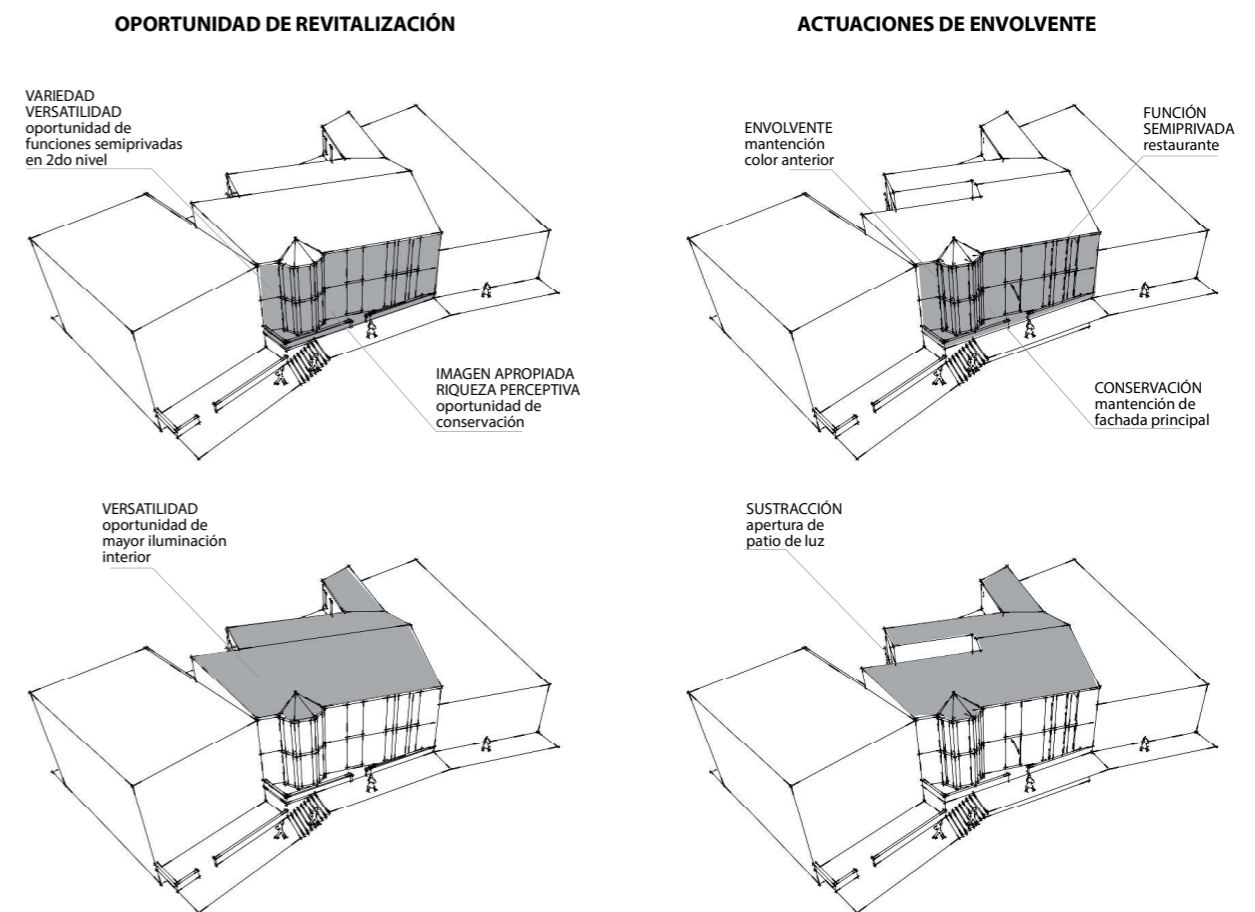
En este caso el edificio se encuentra entre medianeras, lo que produce que se presenten mayores oportunidades en la envolvente del edificio (para apro-

vechar las dos fachadas hacia el espacio público), principalmente en 4 gestos, en primer lugar se aprovecha la fachada trasera para poder tener vistas y conexión con el exterior; se amplía la superficie del edificio tanto horizontal como subterráneamente, se conserva la fachada principal y se crea un patio de luz en el edificio, lo cual enriquece la percepción del lugar.

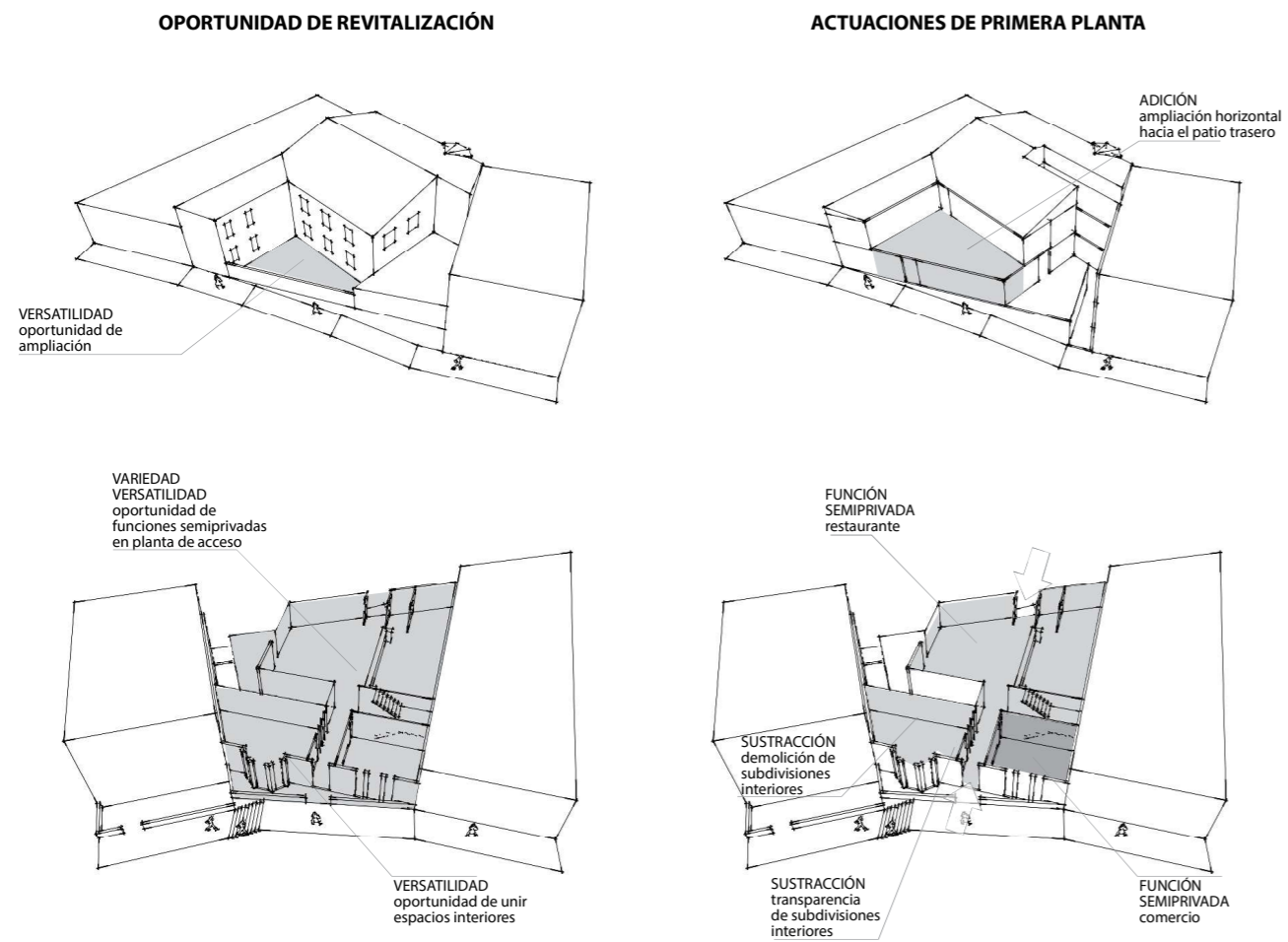
En cuanto a las decisiones funcionales del proyecto de rehabilitación, la primera planta y el subterráneo (ambas plantas accesibles desde el nivel de acera) tienen un carácter más público, concentrando en el subterráneo los eventos culturales y la galería de arte, mientras que la primera planta cuenta con un local comercial y el restaurante. Por otro lado, el segundo nivel es exclusivo del restaurante (ver Fig. 18 y 19).



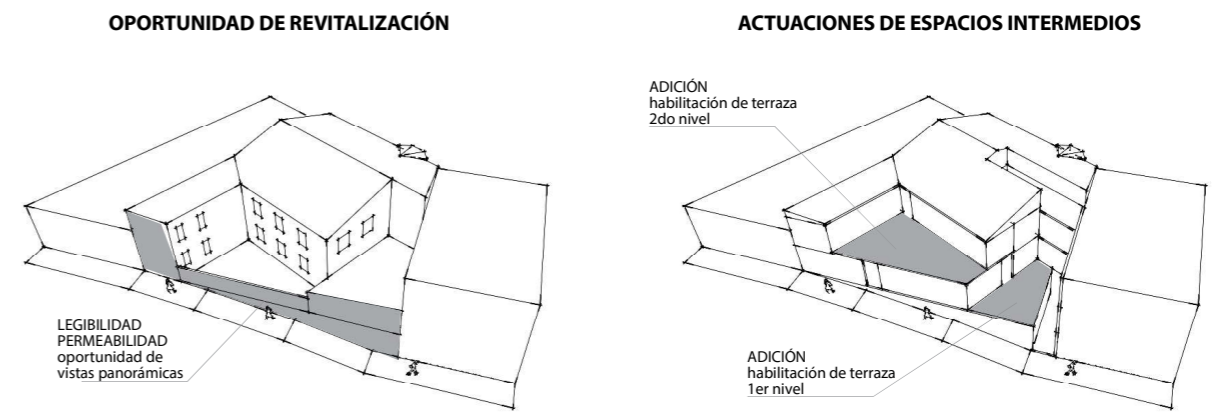
**Fig. 18** Identificación y espacialización de la oportunidad de revitalización en la envolvente. Fuente: Archivo del autor.



**Fig. 19** Identificación y espacialización de la oportunidad de revitalización en la envolvente. Fuente: Archivo del autor.



**Fig. 20**  
Identificación y espacialización de la oportunidad de revitalización en la envolvente. Fuente: Archivo del autor.



**Fig. 21**  
Identificación y espacialización de la oportunidad de revitalización en la envolvente. Fuente: Archivo del autor.

Entonces, las oportunidades en la primera planta están relacionadas con la posibilidad de ampliación de ésta y con la versatilidad que sugiere este espacio para complementar funciones comerciales como culturales (ver Fig. 20).

Otro factor importante en cuanto a la oportunidad de las vistas panorámicas en la fachada trasera del edificio, fue crear espacios intermedios, en este caso dos terrazas que dan con este exterior que potencia la revitalización y la utilización de este espacio (ver Fig. 21).

En conclusión, para este caso en particular, la principal actuación fue abrir el edificio hacia la fachada trasera, con esta actuación se generó un nuevo acceso, una nueva vista y nuevas conexiones con el entorno, junto con la oportunidad de diseñar una fachada, en este caso que contrasta con el entorno, sin embargo se mantiene minimalista para no competir con el lugar.

3.4 ESQUEMA DE SÍNTESIS

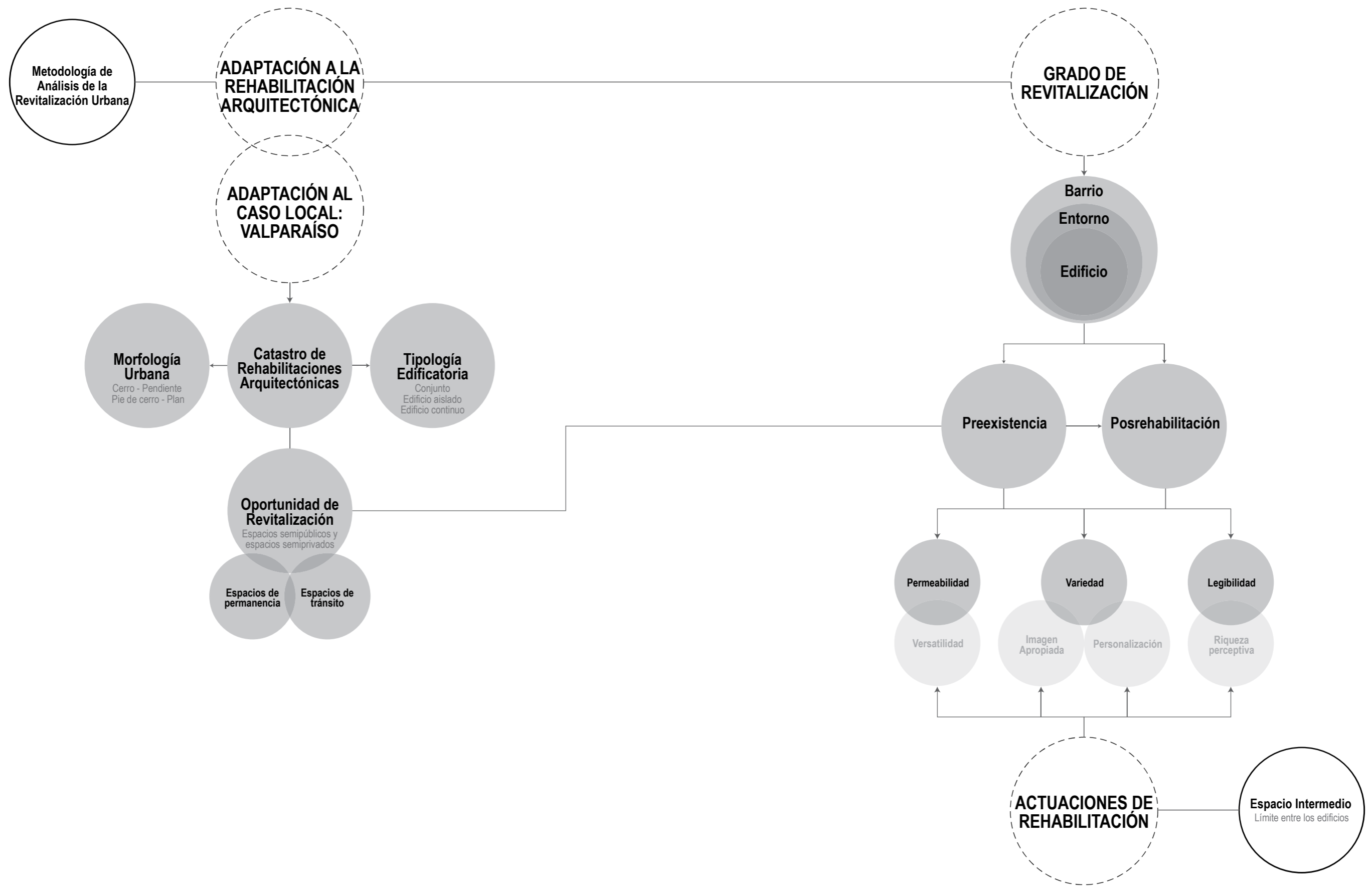


Fig. 22  
Esquema de síntesis de los conceptos tratados en el capítulo. Fuente: Elaboración del autor.

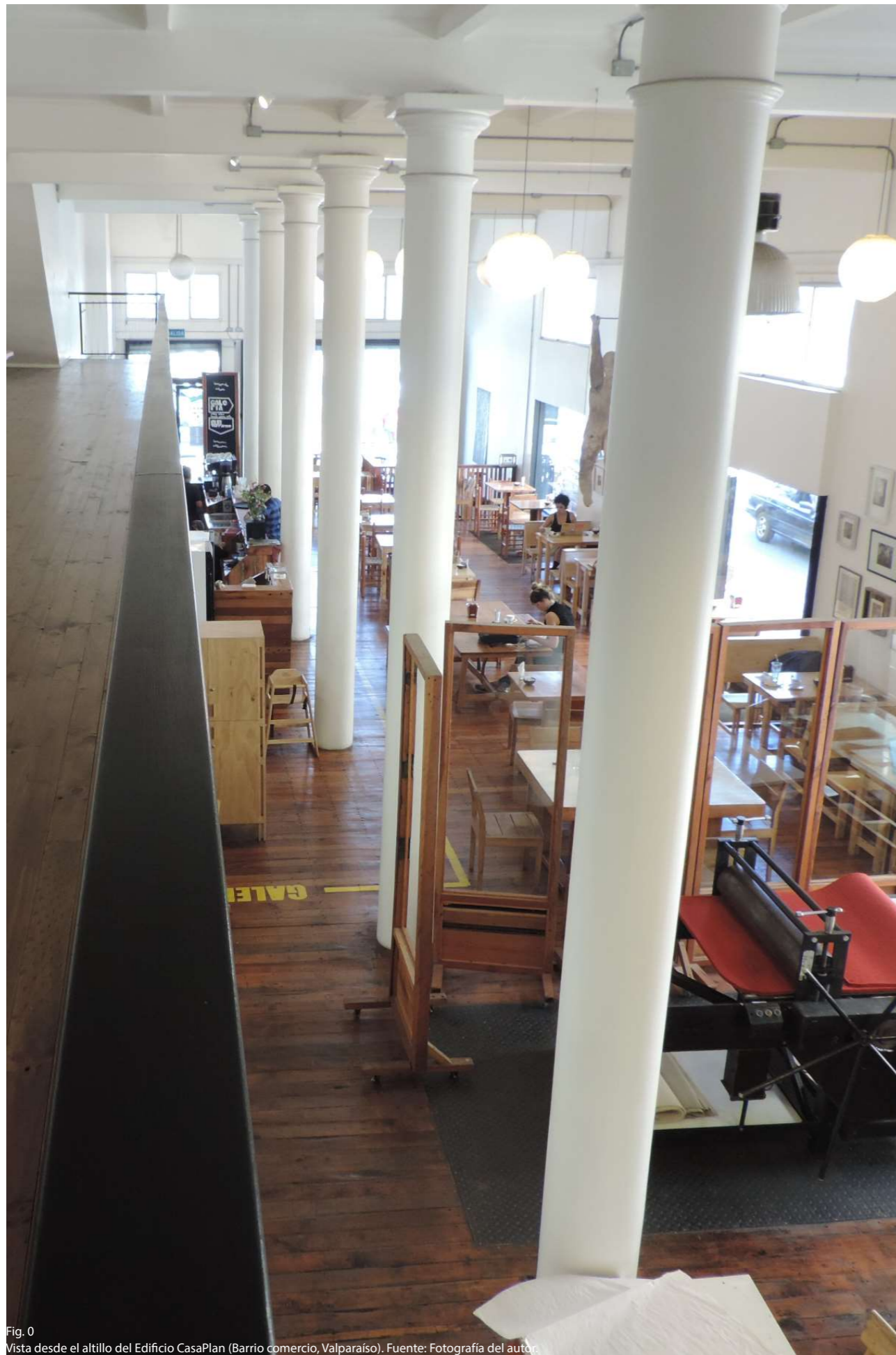


Fig. 0  
Vista desde el altillo del Edificio CasaPlan (Barrio comercio, Valparaíso). Fuente: Fotografía del autor.

## CONCLUSIONES

La investigación permitió elaborar un instrumento de análisis para el reconocimiento de las condiciones en lo preexistente que revitalizan el entorno y las oportunidades de actuación en la rehabilitación arquitectónica de la ciudad de Valparaíso. Además, contribuye en elaborar un catastro de rehabilitaciones, lo que permite evaluar en primera instancia los grados de revitalización que contemplan y que a partir de eso es posible hacer un análisis en profundidad de cómo influyen las rehabilitaciones en estos inmuebles.

Para lograr el instrumento de análisis se tuvo que adaptar diversas herramientas pensadas para fines similares, pero no coincidentes con la rehabilitación ni con la situación local. Por lo tanto, para ajustarlas a Valparaíso en cuanto a tipologías edificatorias y morfología urbana, fue necesario un proceso de aplicación de prototipos de herramientas sobre múltiples casos de edificios rehabilitados arquitectónicamente, para diagnosticar el grado de revitalización que tenían los inmuebles sobre su entorno y de esta manera calibrar la herramienta.

Los casos rehabilitados dan cuenta de las tipologías edificatorias que se están interviniendo y también representan las intervenciones que se están ejecutando. De esta manera, fue posible comparar y cuantificar los casos para obtener cómo se presentaba la revitalización de manera formal en los edificios y cómo la rehabilitación arquitectónica está relacionada a los conceptos revitalizantes.

Debido a este proceso de estudio de las rehabilitaciones existentes se pudo obtener el instrumento de análisis para la futura aplicación en casos de inmuebles obsoletos en las zonas que se identificaron con mayor grado de oportunidad de revitalización y así obtener las oportunidades de actuación (ver los Anexos 1, 2 y 3).

En cuanto a las variables de análisis identificadas en la investigación metodológica: legibilidad, permeabilidad, variedad, versatilidad, imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización, proporcionan una amplia cobertura de la receptibilidad para la revitalización del entorno de forma general. Sin embargo, aunque se mencionó que es necesario considerar todas éstas cualidades, el grado de análisis de cada uno de los conceptos varía dependiendo de la etapa en que esté el edificio y del objetivo del análisis.

Si el estudio se enfoca en el reconocimiento de las condiciones revitalizantes de lo preexistente (barrio, entorno y edificio) que pueden ser casos rehabilitados o no, se requiere de un mayor desarrollo de las primeras cualidades

(permeabilidad, variedad, legibilidad). Mientras que, si el estudio se centra en las oportunidades de actuación que tiene el edificio (o sea se está pensando en obtener criterios de rehabilitación para la mejora de lo preexistente) el análisis tendrá mayor desarrollo en los últimos conceptos (versatilidad, imagen apropiada, riqueza perceptiva y personalización).

El análisis de los casos consolidados de rehabilitación arquitectónica llevó a la identificación de situaciones revitalizantes en una escala más global. A escala urbana las intervenciones deben ir más allá de la rehabilitación del edificio y contribuir al espacio público, incrementando la actividad del entorno fomentando el encuentro social.

En las rehabilitaciones de Valparaíso la tendencia es al cambio funcional con servicios diversos relacionados al comercio, aportando con usos colectivos a los sectores. Sin embargo, la obsolescencia arquitectónica y urbana se minimiza en la medida que las intervenciones aporten con variedad y versatilidad de funciones, y destacarán aquellos que introduzcan aportaciones al entorno por su estructura espacial, calidad arquitectónica e integren interior y exterior de manera formal, especialmente cuando la preexistencia no lo manifiesta, para generar límites permeables que contribuyan con la vitalidad urbana.

Las rehabilitaciones de espacios públicos —como plazas y paseos— y espacios semipúblicos —como es el caso de ascensores o edificios emblemáticos— actúan aumentando el tránsito de personas, o sea atrayendo habitantes, esto genera rehabilitaciones arquitectónicas de espacios semiprivados en su entorno, los cuales aprovechan este flujo de gente e incorporan programas de encuentro, privilegiando usos comerciales, gastronómicos y de ocio.

Cuando estas situaciones ocurren en ese orden, aumenta la oportunidad de revitalización de los sectores, mientras que cuando las intervenciones ocurren en sentido contrario, rehabilitando mediante programas de encuentro en sectores con escaso flujo de personas, ocurre que la oportunidad de revitalización es menor, ya que el barrio y el entorno no están potenciando la nueva actividad.

En relación con lo anterior, existen condiciones en lo preexistente que permiten reconocer la “oportunidad de revitalización”, para el caso de la rehabilitación arquitectónica de edificios éstas condiciones se deben presentar en primera instancia en el barrio y el entorno, para identificar el grado de rehabilitación mínimo que debe llegar a tener el edificio mediante los conceptos de revitalización que no está cubriendo el sistema.

Entonces, la oportunidad se manifiesta dentro de los aspectos variables presentes, tanto en el edificio como en su entorno, y en el grado de rehabilitación que se esté dispuesto a llevar a cabo. Por un lado, en contextos con revitalización preexistente mayor, las actuaciones de rehabilitación en el edificio pueden abarcar menos aspectos revitalizantes, mientras que, en contextos con un grado de revitalización más bajo, éste debe identificar qué actuaciones de rehabilitación arquitectónica son más beneficiosas en relación con los aspectos requeridos para la revitalización.

En cuanto a la metodología utilizada, esta tuvo que ser aplicada analizando aspectos objetivos y cuantitativos de los casos de estudio, esta situación llevó a descartar la profundización de los aspectos subjetivos y de percepción de los habitantes, ya que requería estudiar y aplicar otras metodologías que no iban de acuerdo a los objetivos principales de esta investigación. Además, en los sectores analizados, el habitante tiene un enfoque genérico, ya que, al no contar con un residente permanente asociado a los casos de estudio, las personas tenían una visión difusa de las transformaciones sucedidas en el tiempo. Esta situación obligó a probar otros métodos de análisis.

Adicionalmente, las singularidades de Valparaíso hacen que la metodología requiera ser aplicada en múltiples casos para caracterizar la obsolescencia e identificar las estrategias para revertir esta situación, a través de la rehabilitación de la arquitectura, reconociendo dos actores que participan en

la revitalización, los que rehabilitan los edificios por innovación o repetición de operaciones del entorno y los que activan los espacios por su tránsito o permanencia.

Si bien, el instrumento entrega una manera de reconocer cuáles son las oportunidades de revitalización de un edificio en relación a su entorno, según lo observado en los casos estudiados, es importante que exista más de un edificio generando revitalización con usos activos, ya que un edificio por sí sólo es muy complejo que pueda hacer grandes cambios. Sin embargo, esto depende de la envergadura del proyecto, la revitalización será mayor si varios edificios pequeños y medianos producen usos activos, también sucede en el caso que sea un edificio grande o que contemple áreas al aire libre, esta situación también potencia la revitalización debido al área de transformación que involucra.

Por otro lado, las actuaciones de rehabilitación propuestas a través de este instrumento son gestos que potencian alguna cualidad de la rehabilitación, pero a fin de cuentas la ejecución de la actuación depende de cada caso en particular y el instrumento no pretende entregar soluciones formales, sólo plantea criterios para responder a ciertos efectos que se quieren potenciar.

Esta investigación se centró en analizar la revitalización, principalmente desde los proyectos semiprivados en tipologías de edificios continuos (con foco en las funciones en las que se desempeñaban). Entonces en primera instancia queda pendiente generar una comparación de casos de edificios continuos en diferentes situaciones de emplazamiento (cima, pendiente y plan) y de ubicación dentro de la manzana (esquina, doble esquina, entre medianeros), para tener un estudio más completo sobre esta tipología edificatoria, la cual representa gran parte de las construcciones en Valparaíso (ver los Anexos del 4 al 21, donde se muestran otros casos analizados en terreno). Como segunda propuesta de profundización de la investigación sería estudiar tipologías edificatorias más específicas, como la rehabilitación de edificios manzana, por ejemplo.

Finalmente, como trabajo futuro se podría estudiar el tema desde el punto de vista de la percepción de los habitantes y los proyectistas en la revitalización de los espacios en Valparaíso, generando otra metodología de trabajo y análisis.

Últimamente, en la ciudad-puerto se han llevado a cabo variadas propuestas de rehabilitación arquitectónica. Los proyectos han sido estratégicos al momento de escoger la preexistencia. La mayoría de ellos son en edificios insertos en situaciones urbanas accesibles que forman parte de una red de conectividad que los sitúa cerca de otros hitos importantes de la ciudad, potenciando su funcionamiento. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación en la ciudad de Valparaíso mantienen una relación más bien visual con el espacio público. Las estrategias más representativas son las que generan un nuevo espacio intermedio, potenciando las relaciones con el entorno, también se pudo observar el aprovechamiento de los vanos para hacer visible las actividades dentro y hacia el exterior. Sin embargo, extender las actividades hacia el exterior es un recurso que sólo se hace parte como instalación temporal y no como una apropiación física de los proyectos. Con esto se demuestra que el límite externo es el encargado de albergar usos que sean beneficiosos para el entorno, aquí la planta baja y la fachada son los bordes capaces de contribuir con la vitalidad.



Fig. 0  
Vista hacia la terraza del Edificio El Internado (Cerro Alegre, Valparaíso). Fuente: Fotografía del autor.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

- Arriagada, C., & Urrutia, J. P. (2017). *Guía para la formulación de planes maestros integrales de recuperación de barrios y viviendas*. Santiago de Chile: Local Editores.
- Bazant, J. (1984). *Manual de criterios de diseño urbano*. México D.F.: Trillas.
- Bentley, I., Alcock, A., McGlynn, S., Murrain, P., & Smith, G. (1999). *Entornos vitales. Hacia un diseño urbano y arquitectónico más humano. Manual práctico*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Buber, M. (1967). *¿Qué es el hombre?* Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Carrión, F. (2001). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. Quito, Ecuador.
- Gehl, J. (2004). *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*. Barcelona: Reverté.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Nueva York: Random House.
- Kapstein, G. (2015). *Espacios Intermedios: Respuesta arquitectónica al medio ambiente*. Santiago: ARQ Ediciones.
- Lerner, J. (2005). *Acupuntura urbana*. Barcelona: Institut d'Arquitectura Avançada de Catalunya.
- Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- MINVU. (2008). *Quiero mi Barrio*.
- MINVU. (2014). *La recuperación de barrios a lo largo de Chile*.
- MINVU. (2016). *Compilado de Buenas Prácticas barriales*.
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- Norberg-Schulz, C. (1975). *Existencia, espacio y arquitectura*. Barcelona: Blume.
- Norberg-Schulz, C. (1998). *Intenciones en arquitectura*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Rossi, A. (1982). *La arquitectura en la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Tuan, Y. F. (1977). *Space and Place. The perspective of experience*. Londres: Arnold.
- Van Eyck, A. (2008). *Aldo van Eyck Writings: collected articles and other writings 1947-1998*. Amsterdam: SUN.

### ARTÍCULOS

- Bailly, A. (1989). Lo imaginario espacial y la geografía. En defensa de la geografía de las representaciones. *Anales de geografía de la universidad complutense*, 9,

- 11-19. Ballester, L., Orte, C., & Rosa, J. (2001). Evaluación integral de programas - Rehabilitación integral de barrios. La experiencia de Palma de Mallorca. *Educació i Cultura*, 14, 51-66.
- Baquero, J. M. (1988). *Renovación urbana cautelosa en Kreuzberg, Berlín. Una tarea en silencio de la IBA. Boletín académico*, 39-45. Obtenido de [http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/5158/ETSA\\_8-7.pdf](http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/5158/ETSA_8-7.pdf)
- Calduch, J. (2009). El declive de la arquitectura moderna: deterioro, obsolescencia, ruina. *Palapa*, 4, 29-43.
- Carrasco, C., Alvial, C., Eujenio, N., & Rojas, S. (2018). Uso, desuso y la caracterización de la dimensión intermedia como un potencial de rehabilitación: tres escalas de aproximación, análisis y diagnóstico para el caso de Valparaíso, Chile. *Arquitecturas del Sur*, 36(54), 32-45. Obtenido de <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/3298/3523>
- Cedeño, A. (2009). Restauración, reciclaje y ¿por qué no rehabilitación o reutilización? *Arquitecturas del Sur*(35), 28-39.
- Chacón, E., & Valero, E. (2009). Crecer por dentro. Estrategias de reciclaje urbano para el tercer milenio. *Hibridación y transculturalidad en los modos de habitación contemporánea. El territorio andaluz como matriz receptiva*. Sevilla: Actas de los Seminarios de apoyo a la investigación de la Universidad de Sevilla.
- Fadda, G., & Cortés, A. (Noviembre de 2007). Barrios. En busca de su definición en Valparaíso. *Urbano*(16), 50-59.
- Fariña, J. (2013). Ciudad sostenible, rehabilitación arquitectónica y regeneración urbana. *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, 15-26.
- Herráez, S. (2000). *La rehabilitación del centro histórico de Madrid. Informes de la Construcción*, 51(465), 41-46.
- Jirón, P. (2015). De la participación a la co-creación. Nuevas formas de pensar intervenciones para mejorar el habitar urbano/residencial. *Materia Arquitectura*, 12, 66-75.
- Lillo, M. (2010). Reciclaje de infraestructuras obsoletas. *Arché*(4 y 5), 341-348.
- Martínez Monedero, M. (noviembre de 2012). Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas? *Habitat y Sociedad*(5), 23-33.
- Monguil, D. (2010). Intervención integral en barrios: conceptos, instrumentos y elementos de mejora. *Ciudades* 13, 139-161.
- Park, R., & Burgess, E. (1984). *The city. Suggestions for investigation of human behavior in the urban environment*. Chicago: University of Chicago Press. [Citado en: "El concepto de barrio y el problema de su delimitación" de Tapia, V.].
- Pérez Bustamante, L. (2003). La vivienda como estrategia de revitalización urbana. Rehabilitación de pabellones mineros de Lota, Chile. *VII*(146).
- Pozueta, J. (2008). El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana. *Revista de Urbanismo*, 1-23.
- Redondo Gómez, L. (2011). El patrimonio industrial como instrumento de revalorización y revitalización del espacio urbano. Aplicación al edificio Caixa Fórum (Madrid). *Territorios en Formación*(1), 115-133.
- Segado-Vásquez, F., & Espinosa-Muñoz, V. M. (2015). La ciudad herida. Siete ejemplos paradigmáticos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo XX. *EURE*, 41(123), 103-129.
- Senabre, D., & Holst, J. (2017). Centros participativos y Comunes urbanos en las políticas culturales de Zaragoza. *Clivatge*(5), 134-169.
- Sepúlveda, R., & Larenas, J. (2010). Regeneración urbana. Reflexiones sobre sostenibilidad urbana en el contexto de las estrategias de recuperación barrial en Chile y Cataluña. *Cuaderno de Investigación Urbanística*, 22(68), 70-82.
- Tapia, R. (2015). Criterios para definir el concepto de barrio. Implicancias metodológicas y de política pública. *Seguridad en barrios*, 1-8.
- Tapia, V. (2013). El concepto de barrio y el problema de su delimitación: aportes de una aproximación cualitativa y etnográfica. Bifurcaciones. *Revista de estudios culturales urbanos*, 1-12.
- Valenzuela, M. P., & Pizzi, M. (2008). Patrimonio arquitectónico industrial: Una oportu-

unidad para la reconversión y revitalización en la ciudad. *Revista de Arquitectura*(18), 12-17.

- Winchester, L. (2006). Desafíos para el desarrollo sostenible de las ciudades en América Latina y El Caribe. *Eure*, 7-25.
- Yagüe, J. M. (2010). Revitalización vs Rehabilitación. *Congreso Internacional de Rehabilitación y Sostenibilidad. El futuro es posible*, (págs. 1-8). Barcelona.
- Zapata, I., & Arias, G. (2008). Impactos urbanos del programa regeneración de barrios, algunas orientaciones claves para la gestión futura. *INVI*, 23(63), 19-51.

## ACTAS

- Carrasco, C., Alvial, C., Eujenio, N., & Rojas, S. (2018). Arquitectura y Obsolescencia. Un método integrado de caracterización para el caso de Valparaíso, Chile. *II Congreso Iberoamericano redfundamentos. Experiencias y métodos de investigación* (págs. 433-453). Madrid: Redfundamentos. Obtenido de [https://issuu.com/redfundamentos/docs/actas\\_ii\\_congreso](https://issuu.com/redfundamentos/docs/actas_ii_congreso)
- Consejo de Europa. (1975). Declaración de Amsterdam., (págs. 1-9).
- ICOMOS. (1964). Carta Internacional sobre la conservación y la restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia 1964). *II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos*. Venecia.
- ICOMOS. (1987). Carta internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas (Carta de Washinton 1987). *Asamblea General del ICOMOS*. Washington D.C.
- ICOMOS. (2011). Principios de La Valeta para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas. *XVII Asamblea General de ICOMOS*. La Valeta.
- Rueda, S. (2010). La escala de la rehabilitación. *Rehabilitación y Sostenibilidad. El futuro es posible*. Barcelona.
- Tuncer, M. (2006). From Kreuzberg to Fener-Balat "12 Principles of conservative urban renewal". *42nd ISoCaRP Congress 2006*. Obtenido de [http://www.isocarp.net/Data/case\\_studies/820.pdf](http://www.isocarp.net/Data/case_studies/820.pdf)
- UNESCO. (1976). Carta de Nairobi. *Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea*. Nairobi.
- UNESCO. (2000). Carta de Cracovia 2000. *Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido*.

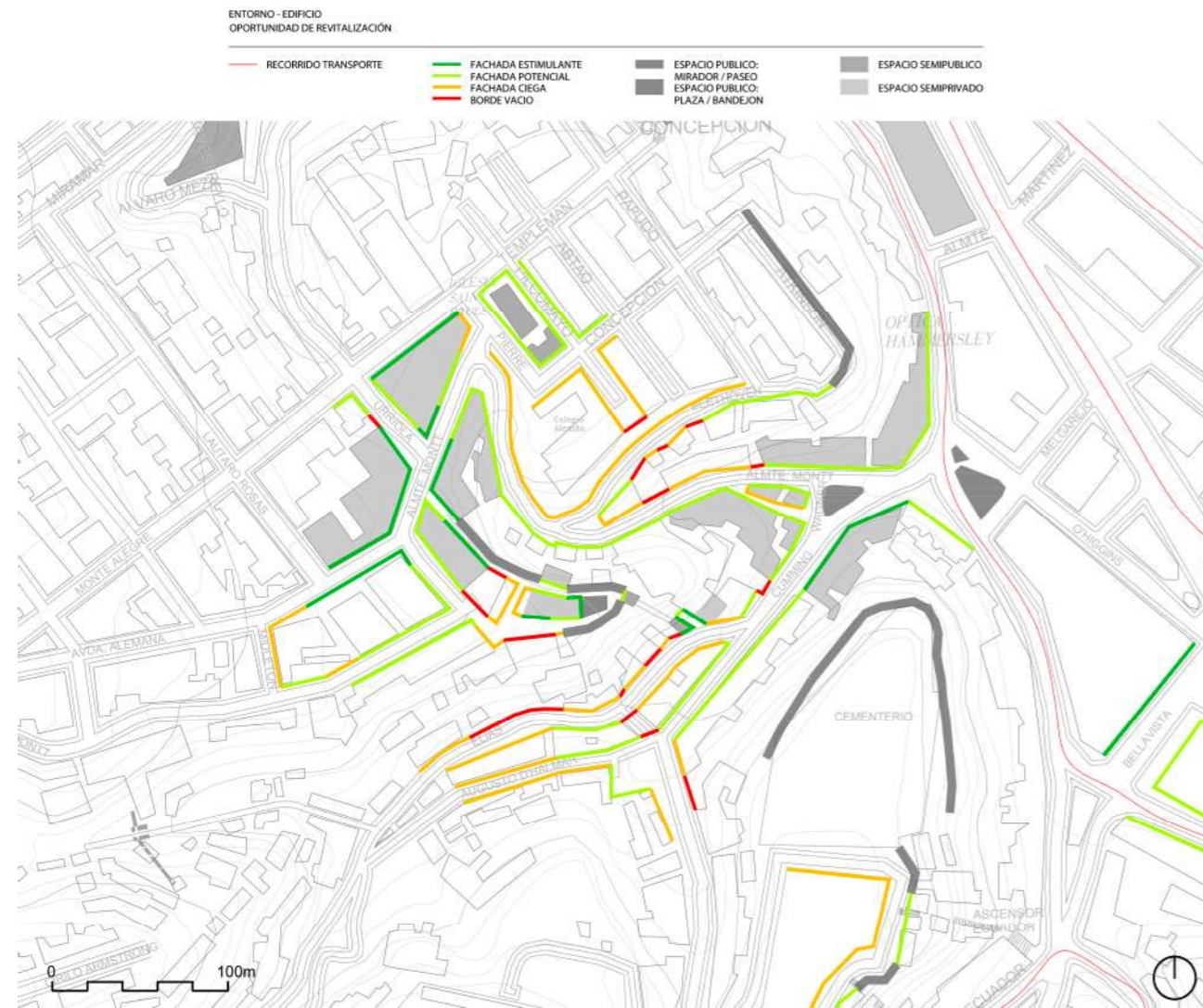
## SITIOS WEB

- Andueza, P. (2010). *La política de activación patrimonial en Valparaíso: crítica y propuestas*. Obtenido de Sociedad Políticas Públicas: [http://www.sociedadpoliticaspublicas.cl/archivos/MODULO\\_IV/Panel06\\_Descentralizacion/Pablo\\_Andueza\\_La\\_politica\\_de\\_activacion\\_patrimonial\\_en\\_Valparaiso.pdf](http://www.sociedadpoliticaspublicas.cl/archivos/MODULO_IV/Panel06_Descentralizacion/Pablo_Andueza_La_politica_de_activacion_patrimonial_en_Valparaiso.pdf)
- Blasco, J. A. (2 de Agosto de 2014). *Cuando el Plan de Bolonia era una referencia urbanística (y de izquierdas) para la intervención en los centros históricos de las ciudades (2.El Plan)*. Obtenido de Urban Networks: <http://urban-networks.blogspot.cl/2014/08/cuando-el-plan-de-bolonia-era-una.html>
- Bravo, L. (2009). Area conservation as socialist standard-bearer: a plan for the historical centre of Bologna in 1969. *Mirror of modernity. The post-war revolution in urban conservation*, (págs. 44-53). Obtenido de [http://www.fredmussat.fr/e-proceedings2\\_dec09/Docomomo%20E-proceedings2.pdf](http://www.fredmussat.fr/e-proceedings2_dec09/Docomomo%20E-proceedings2.pdf)
- El Ciudadano. (6 de Mayo de 2018). *La apuesta municipal para que los ascensores reactiven los barrios de Valparaíso*. Obtenido de El Ciudadano: <https://www.elciudadano.com/chile/la-apuesta-municipal-para-que-los-ascensores-reactiven-los-barrios-de-valparaiso/05/06/>
- El Mercurio. (1 de Septiembre de 2014). Restauración de históricos ascensores impulsa desarrollo de negocios en Valparaíso. *El Mercurio*. Obtenido de <http://images.elmercurio.com/MerserverContents/PDFsLow/2014/sep/01/>

[MERSTNA007CC0109\\_3g.pdf](#)

- E-Struc. (19 de Noviembre de 2015). *Tabacalera de Lavapiés. Rehabilitación para la promoción del Arte*. Obtenido de E-Struc: <http://e-estruc.com/2015/11/19/tabacalera-lavapies-rehabilitacion-promocion-arte/>
- Europa Press. (8 de Febrero de 2017). *Las dos últimas plantas de la Harinera de San José se dedicarán a talleres*. Recuperado el 28 de Diciembre de 2017, de Europa Press: <http://www.europapress.es/aragon/noticia-dos-ultimas-plantas-harinera-san-jose-dedicaran-talleres-20170208133054.html>
- Harinera ZGZ. (s.f.). *Documentación*. Obtenido de Harinera ZGZ: <https://harinerazgz.wordpress.com/documentacion/>
- Heraldo. (16 de Junio de 2014). *San José, un barrio obrero que creció entre fábricas*. Obtenido de Heraldo: <https://www.heraldo.es/noticias/economia/2014/06/16/san-jose-barrio-obrero-que-crecio-entre-fabricas-294136-309.html>
- Koppelkamm, S. (30 de Septiembre de 2010). *Photo Gallery: East Germany's Transformation*. Obtenido de Spiegel: <http://www.spiegel.de/fotostrecke/photo-gallery-east-germany-s-transformation-fotostrecke-59943.html>
- La Tercera. (26 de Febrero de 2018). *El renacer de los ascensores de Valparaíso*. Obtenido de La Tercera: <https://www.latercera.com/nacional/noticia/renacer-los-ascensores-valparaiso/81149/>
- Martín La Moneda, C. (s.f.). *La Harinera, Espacio creativo*. Recuperado el 28 de Diciembre de 2017, de Carlos Matín La Moneda: <http://martinlamoneda.com/obras/harinera/>
- Paisaje Transversal. (27 de Septiembre de 2015). *#HarineraZRZ Proyecto ampliado de usos para el espacio creativo harinera*. Recuperado el 28 de Diciembre de 2017, de Issuu: [https://issuu.com/paisajetransversal/docs/150317\\_programaampliadodeusos\\_masba](https://issuu.com/paisajetransversal/docs/150317_programaampliadodeusos_masba)
- Plataforma Arquitectura. (18 de Enero de 2018). *Colorida intervención busca transformar en paseo peatonal emblemática calle de Santiago Centro*. Obtenido de Plataforma Arquitectura: <https://www.plataformarquitectura.cl/cl/885881/colorida-intervencion-busca-transformar-en-paseo-peatonal-emblematica-calle-de-santiago-centro>
- Plataforma Arquitectura. (1 de Marzo de 2018). *Urbanismo táctico, la Teletón del espacio público*. Obtenido de Plataforma Arquitectura: <https://www.plataformarquitectura.cl/cl/889694/urbanismo-tactico-la-teleton-del-espacio-publico>
- Red Aragón. (14 de Marzo de 2016). *La Harinera ZGZ, un nuevo centro cultural en el barrio*. Obtenido de Red Aragón: <http://redaragon.elperiodicodearagon.com/ocio/musica/noticia.asp?pkid=4273>
- Redfundamentos. (27 de Enero de 2019). *Actas II Congreso Iberoamericano Redfundamentos*. Obtenido de Issuu: <https://issuu.com/redfundamentos/docs/actas-ii-congreso>
- Sánchez, C. (10 de Noviembre de 2010). *El inevitable peaje de transformar un barrio degradado en un barrio de moda: Prenzlauer Berg y Bolonia*. Obtenido de Urbanismo en serie: <http://urbanismoenserie.blogspot.cl/2010/11/el-inevitable-peaje-de-transformar-un.html>
- Sánchez, D. (11 de Mayo de 2015). *Zaragoza. Comienzan las obras en la antigua Harinera de San José*. Obtenido de Patrimonio industrial arquitectónico: <http://patrimonioindustrialarquitectonico.blogspot.cl/2015/05/zaragoza-comienzan-las-obras-en-la.html?sref=pi>
- Serra, C. (2005). *Jaime Lerner propone mejorar la ciudad mediante la "acupuntura"*. Obtenido de El País: [https://elpais.com/diario/2005/07/31/cultura/1122760804\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2005/07/31/cultura/1122760804_850215.html)
- Terreros, M. (2012). *Estudio del concepto de Barrio*. Obtenido de Urbanismo 2 - UDP: <http://urbanismo2.blogspot.cl/2012/04/estudio-del-concepto-de-barrio.html>
- UBB. (31 de Diciembre de 2018). *Sustentabilidad y Resiliencia en la Arquitectura Latinoamericana del Siglo XXI*. Obtenido de Revista Arquitecturas del Sur: <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/issue/view/288/Arquitecturas%20del%20Sur%2054>

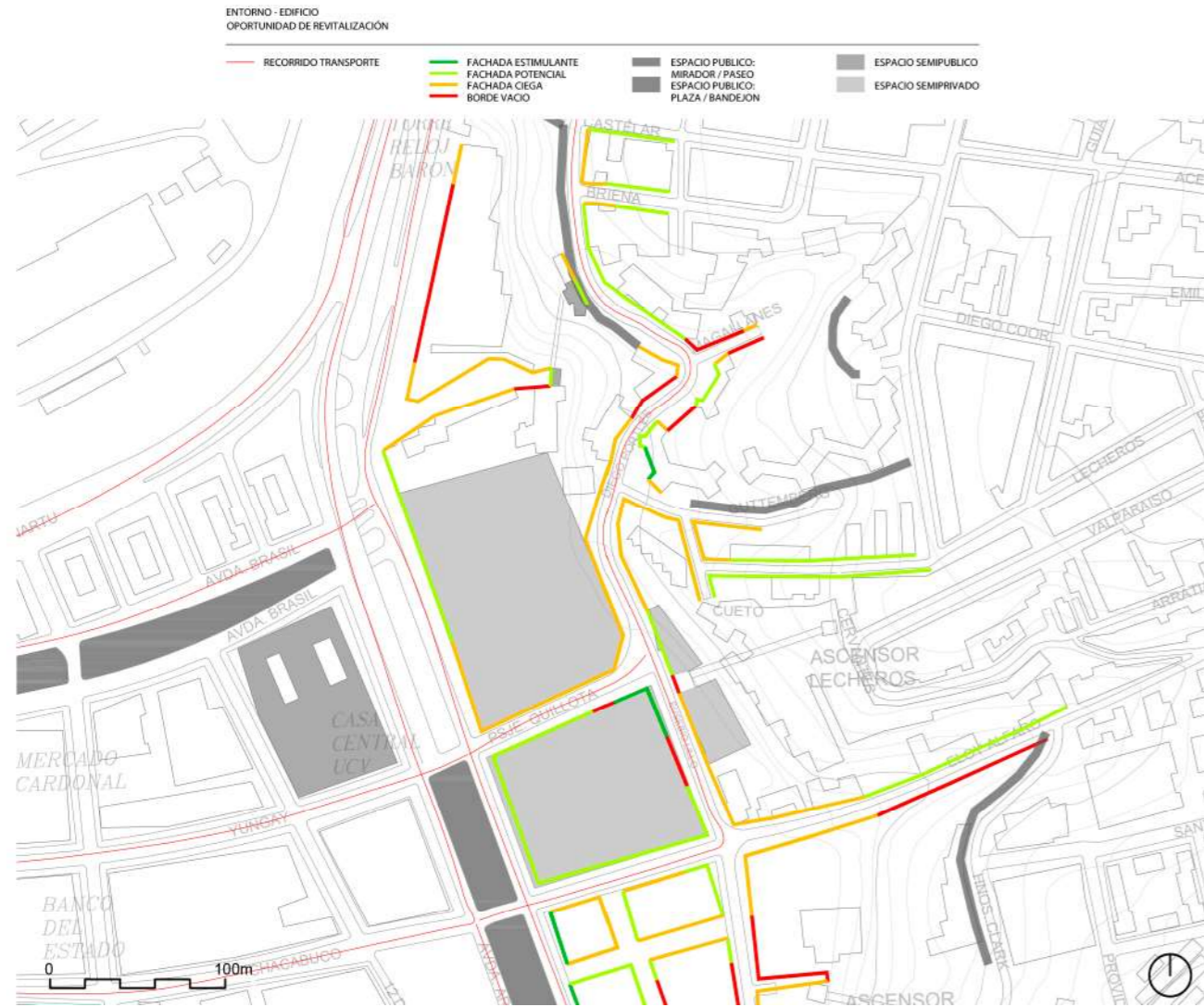
## ANEXOS



**Anexo 1**  
Reconocimiento de zonas de oportunidad de revitalización en Cerro Alegre suroriente y Cerro Concepción. Fuente: Elaboración del autor.



**Anexo 2**  
Reconocimiento de zonas de oportunidad de revitalización en Barrio Comercio. Fuente: Elaboración del autor.



**Anexo 3**  
Reconocimiento de zonas de oportunidad de revitalización en los pies del Cerro Lecheros. Fuente: Elaboración del autor.

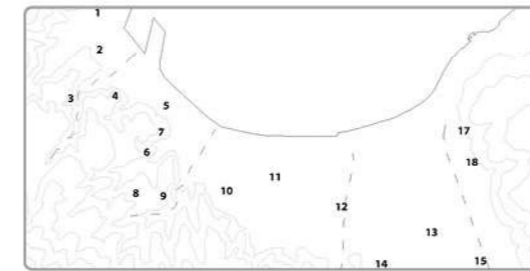
**BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C3 EL INTERNADO

**Legibilidad**

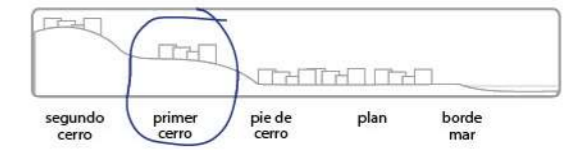
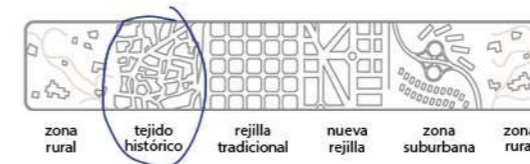
revitalización ■ ■ ■

**Ubicación** Indicar en que sector del mapa de Valparaíso se encuentra el caso de estudio



- 1. barrio puerto norte
- 2. barrio puerto sur
- 3. cerro cordillera
- 4. cerro alegre norponiente
- 5. barrio financiero
- 6. cerro alegre surorientado
- 7. cerro concepción
- 8. cerro cárcel
- 9. cerro panteón
- 10. barrio comercio
- 11. barrio almendral poniente
- 12. barrio almendral centro
- 13. barrio almendral orientado
- 14. barrio almendral sur
- 15. barrio almendral surorientado
- 16. cerro polanco
- 17. cerro barón
- 18. cerro lecheros

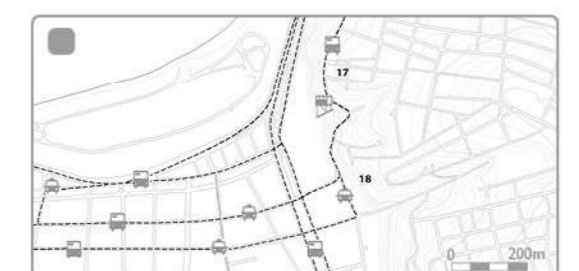
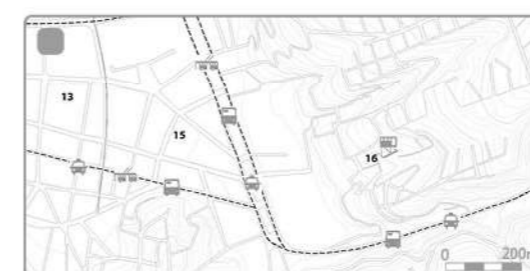
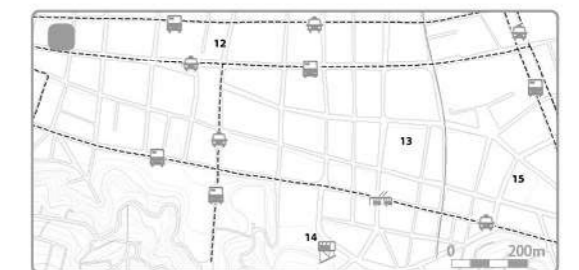
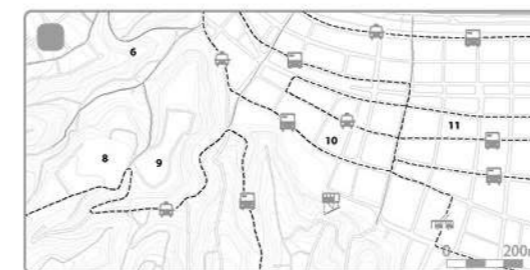
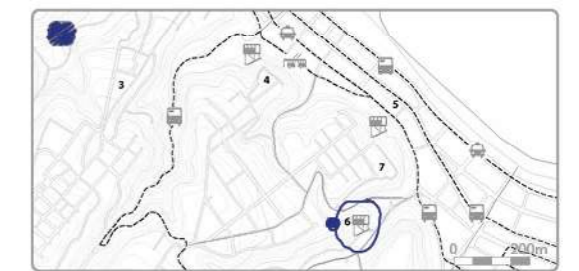
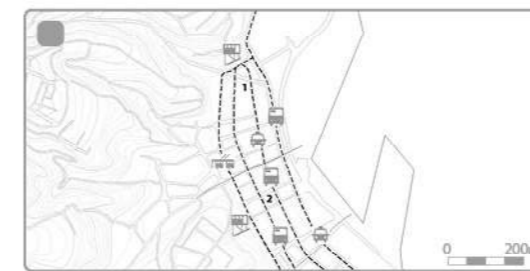
**Situación urbana** Indicar el tipo de trama urbana en la que se encuentra el caso de estudio y su topografía



**Permeabilidad**

revitalización ■ ■ ■

**Conexión** En el mapa se muestran las principales calles del transporte público. Indicar los recorridos principales del caso de estudio y su medio de transporte



- peatonal  
Desde calle Elías o desde Almirante Montt
- vehicular
- transporte público  
Desde Ascensor Reina Victoria
- Micro
- Trole
- Colectivo
- Ascensor

**Anexo 4**  
Aplicación del instrumento en el caso El Internado, Ficha 1. Fuente: Elaboración del autor.

**BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C3 EL INTERNADO

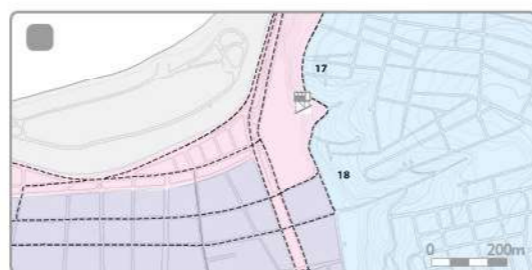
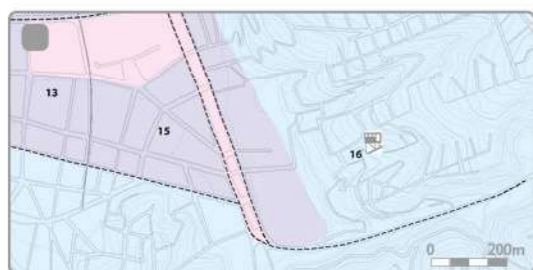
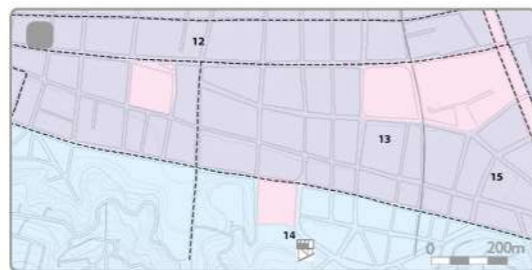
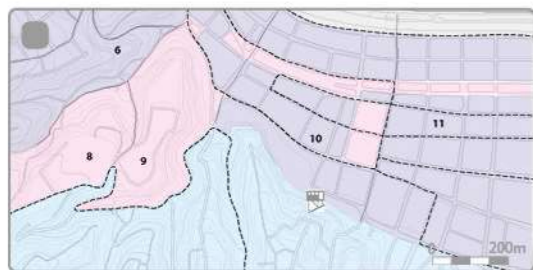
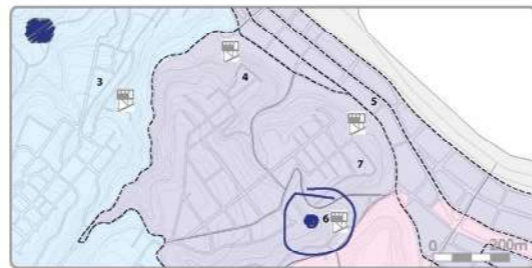
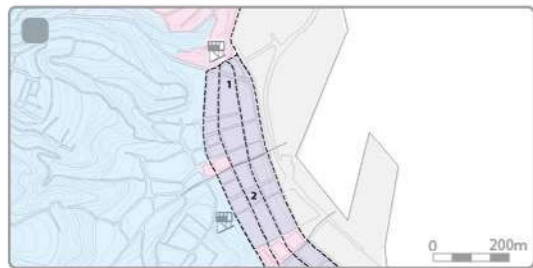
**Variedad**



**Actividades**

Indicar a modo general los tipos de actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

- |                                      |   |  |  |
|--------------------------------------|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> productiva  | <input type="checkbox"/> equipamiento         | <input type="checkbox"/> infraestructura                 | <input type="checkbox"/> industria         |
| <input type="checkbox"/> bodega      | <input type="checkbox"/> científico           | <input type="checkbox"/> aeronáutica                     | <input type="checkbox"/> agrícola          |
| <input type="checkbox"/> depósito    | <input type="checkbox"/> cultural             | <input type="checkbox"/> defensa                         | <input type="checkbox"/> alimentos         |
| <input type="checkbox"/> industria   | <input type="checkbox"/> comercial            | <input type="checkbox"/> ferroviaria                     | <input type="checkbox"/> ferroviaria       |
| <input type="checkbox"/> talleres    | <input type="checkbox"/> deportivo            | <input type="checkbox"/> hidráulico                      | <input type="checkbox"/> ganadera          |
| <input type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> educacional          | <input type="checkbox"/> marítima portuaria              | <input type="checkbox"/> hídrica           |
| <input type="checkbox"/> hogares     | <input type="checkbox"/> espacio público      | <input type="checkbox"/> telecomunicaciones              | <input type="checkbox"/> manufacturera     |
| <input type="checkbox"/> hospedaje   | <input type="checkbox"/> esparcimiento        | <input type="checkbox"/> vial, obra pública y transporte | <input type="checkbox"/> minera            |
| <input type="checkbox"/> vivienda    | <input type="checkbox"/> fiscal o financiero  | <input type="checkbox"/> producción de energía           | <input type="checkbox"/> pequeña industria |
|                                      | <input type="checkbox"/> funerario            |  | <input type="checkbox"/> pesquera          |
|                                      | <input type="checkbox"/> publicitario         |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> religioso ceremonial |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> salud                |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> seguridad            |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> servicio             |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> social               |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> turístico de ocio    |  |  |



El Internado se encuentra en una zona turística con gran variedad de hospedajes y comercio que convive con las viviendas del sector. Además del ascensor que cuenta como infraestructura.

- Residencial
- Equipamiento
- Mixto
- Infraestructura

Anexo 5  
Aplicación del instrumento en el caso El Internado, Ficha 2. Fuente: Elaboración del autor.

**ENTORNO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

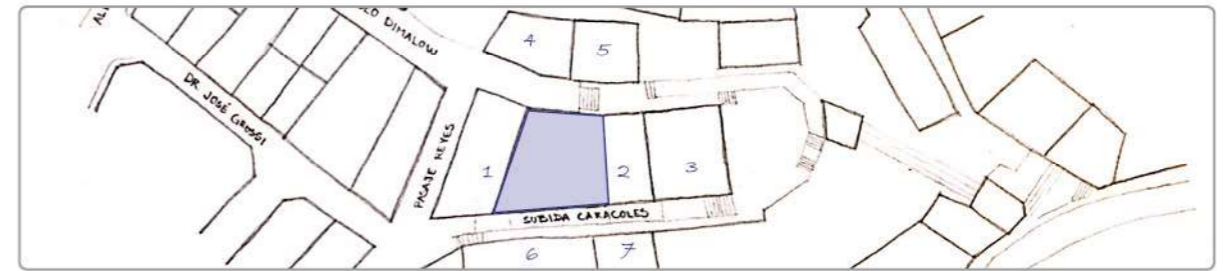
C3 EL INTERNADO

**Legibilidad**



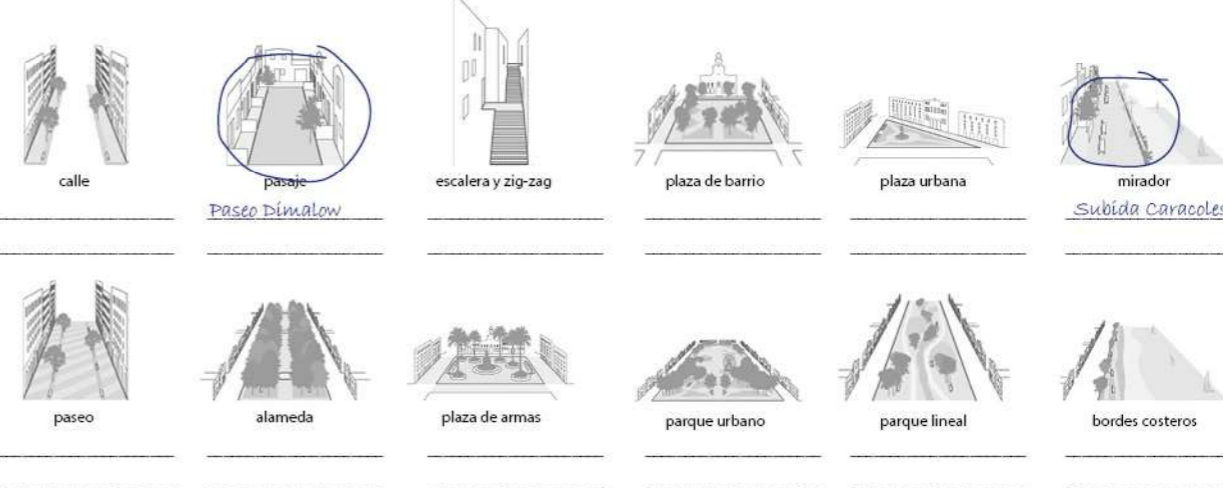
**Manzana**

Dibujar las calles que conforman la manzana donde se ubica el caso de estudio



**Elementos**

Indicar los elementos del espacio público inmediatos con el caso de estudio y nombrarlos según el mapa anterior



**Permeabilidad**



**Forma**

Indicar la forma de la manzana en que está ubicado el caso de estudio

- manzana regular de 4 frentes
- manzana irregular de 3 frentes
- manzana irregular de 4 o más frentes
- manzana orgánica de múltiples frentes

**Tamaño**

Indicar el tamaño aproximado de la manzana del caso de estudio

- manzana muy grande (más de 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana grande (entre 10.000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana mediana (entre 8.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>)
- manzana pequeña (menos de 8.000 m<sup>2</sup>)

**Variedad**



**Actividades**

Indicar las subcategorías de las actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> usos semipúblicos | <input type="checkbox"/> usos semiprivados      | <input type="checkbox"/> usos privados          | <input type="checkbox"/> obsolescencia        |
| <input type="checkbox"/> museo             | <input checked="" type="checkbox"/> comercio    | <input type="checkbox"/> aduana                 | <input type="checkbox"/> edificio sin uso     |
| <input type="checkbox"/> ascensor          | <input checked="" type="checkbox"/> cafetería   | <input type="checkbox"/> armada                 | <input type="checkbox"/> edificio uso parcial |
| <input type="checkbox"/> cultural          | <input type="checkbox"/> servicio               | <input type="checkbox"/> congreso               | <input type="checkbox"/> terreno baldío       |
| <input type="checkbox"/> religioso         | <input type="checkbox"/> tienda                 | <input checked="" type="checkbox"/> vivienda    | <input type="checkbox"/> fachada ciega        |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> restaurante | <input checked="" type="checkbox"/> alojamiento | <input type="checkbox"/> espacio cerrado      |
|  | <input type="checkbox"/> bar                    | <input type="checkbox"/> oficina                |   |
|  | <input type="checkbox"/> financiero             | <input type="checkbox"/> funerario              |   |
|  | <input type="checkbox"/> galería                | <input type="checkbox"/> taller                 |   |
|  |   | <input type="checkbox"/> bodega                 |   |

- |                         |                              |                              |             |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------|
| 1) vivienda             | 3) restaurante y alojamiento | 5) restaurante y alojamiento | 7) vivienda |
| 2) comercio y cafetería | 4) vivienda                  | 6) vivienda                  |             |

Los números están indicados en el mapa de Manzana

Anexo 6  
Aplicación del instrumento en el caso El Internado, Ficha 3. Fuente: Elaboración del autor.

**EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C3 EL INTERNADO

**Legibilidad**

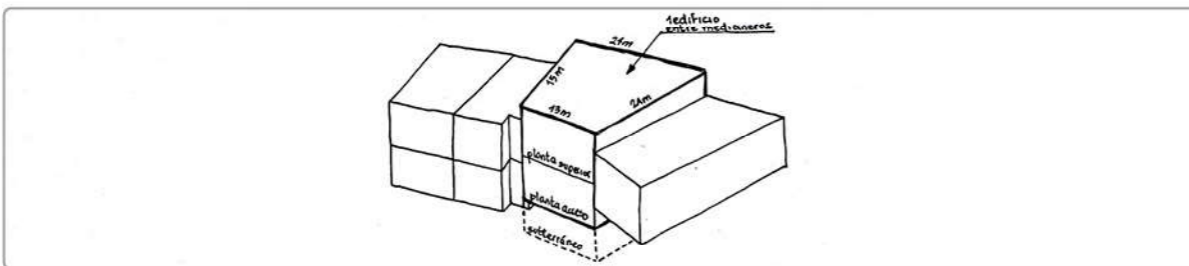
revitalización ■ ■ ■

**Configuración** Indicar como es el sistema de agrupamiento del edificio o los edificios y su emplazamiento en la manzana



- 1 edificio
- 2 edificios
- 3 edificios
- 4 o más edificios
- esquina
- entre medianeros
- manzana completa
- pareado
- otro \_\_\_\_\_

**Volumen** Dibujar un esquema del volumen principal y su relación con volúmenes cercanos.



**Permeabilidad**

revitalización ■ ■ ■

**Accesos** Dibujar en un esquema la ubicación de los accesos en planta y en cada fachada



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>plantas</b>                                    | <b>fachadas</b>                                       | <b>ancho fachada</b>                                 | <b>profundidad</b>                                 |
| <span style="color: grey;">■</span> 4 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> más de 4 fachadas | <span style="color: grey;">■</span> más de 100m      | <span style="color: blue;">■</span> más de 13m     |
| <span style="color: grey;">■</span> 3 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> 4 fachadas        | <span style="color: grey;">■</span> entre 50m y 100m | <span style="color: grey;">■</span> entre 9m y 13m |
| <span style="color: blue;">■</span> 2 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> 3 fachadas        | <span style="color: blue;">■</span> entre 15m y 50m  | <span style="color: grey;">■</span> menos de 9m    |
| <span style="color: grey;">■</span> 1 planta      | <span style="color: blue;">■</span> 2 fachadas        | <span style="color: blue;">■</span> menos de 15m     |  |
| <span style="color: blue;">■</span> 1 subterráneo | <span style="color: grey;">■</span> 1 fachada         |  |  |

**Vanos**



**Espacios intermedios**



**Variedad**

revitalización ■ ■ ■

**Actividades** Indicar las subcategorías de las actividades del edificio

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>semipúblicas</b>                               | <b>semiprivadas</b>                                   | <b>privadas</b>                                    | <b>nivel de uso</b>                                      |
| <span style="color: grey;">■</span> ascensor      | <span style="color: blue;">■</span> comercio          | <span style="color: grey;">■</span> vivienda       | <span style="color: blue;">■</span> uso total            |
| <span style="color: grey;">■</span> museo         | <span style="color: grey;">■</span> cafetería         | <span style="color: blue;">■</span> oficina        | <span style="color: grey;">■</span> primeros dos niveles |
| <span style="color: grey;">■</span> escalera      | <span style="color: blue;">■</span> bar / restaurante | <span style="color: grey;">■</span> taller         | <span style="color: grey;">■</span> planta de acceso     |
| <span style="color: grey;">■</span> cultural      | <span style="color: blue;">■</span> galería           | <span style="color: grey;">■</span> hotel / hostal | <span style="color: grey;">■</span> inactividad          |
| <span style="color: grey;">■</span> esparcimiento | <span style="color: grey;">■</span> auditorio         |  |  |

**Anexo 7** Para cada edificio por separado.

Aplicación del instrumento en el caso El Internado, Ficha 1. Fuente: Elaboración del autor.

Subterráneo: galería y oficinas, Planta de acceso: bar-restaurante y comercio (terrace), 2do nivel: bar-restaurante (terrace)

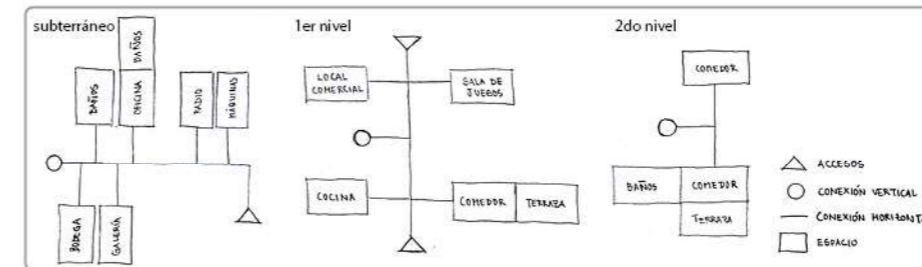
**EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C3 EL INTERNADO

**Versatilidad**

revitalización ■ ■ ■

**Espacio** Dibujar un esquema topológico del número de espacios del edificio y funciones



- relación con el espacio público
- visuales
- actividad en planta baja
- utilización de espacio público
- otra \_\_\_\_\_

Vista panorámica desde las terrazas de la fachada hacia subida caracoles

**Imagen apropiada**

revitalización ■ ■ ■

**Interpretación** Insertar imágenes del edificio y de su entorno inmediato



- carácter**
- antiguo
- contemporáneo
- relación con el entorno**
- adecuación
- resalta

**Riqueza perceptiva**

revitalización ■ ■ ■

**Sentido**

- movimiento (espacios de desplazamiento o de transporte)
- olfativo (espacios como cafés y restaurantes)
- auditivo (espacios con música de ambiente o en vivo)
- tacto (espacios con superficies con texturas)
- visual (presencia de contrastes visuales en las fachadas)

El edificio tiene una riqueza principalmente visual, ya que mantiene los detalles antiguos de la fachada, pero también incorpora otra fachada contemporánea, la que lo hace resaltar de los edificios de su entorno.

**Personalización**

revitalización ■ ■ ■

**Razón**

- mejora de instalaciones
  - cambia la imagen del lugar
  - superficies interiores
  - superficies exteriores
  - puertas
  - ventanas
- restauración de superficies y utilización de nuevos revestimientos
- restauración de superficies y utilización de nuevos revestimientos
- nuevas puertas en fachada contemporánea
- nuevas ventanas en fachada contemporánea

**Anexo 8**

Aplicación del instrumento en el caso El Internado, Ficha 5. Fuente: Elaboración del autor.

**EDIFICIO / ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN**

C3 EL INTERNADO

**Función**

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p><b>cambio de actividad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> se mantiene</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> se cambia totalmente</li> <li><input type="checkbox"/> se cambia parcialmente</li> </ul> | <p><b>usos semipúblicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> museo</li> <li><input type="checkbox"/> biblioteca</li> <li><input type="checkbox"/> cultural</li> <li><input type="checkbox"/> religioso</li> <li><input type="checkbox"/> esparcimiento</li> <li><input type="checkbox"/> ascensor</li> <li><input type="checkbox"/> escalera</li> </ul> | <p><b>usos semiprivados</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> auditorio</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> galería</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restaurante</li> <li><input type="checkbox"/> bar</li> <li><input type="checkbox"/> cafetería</li> <li><input type="checkbox"/> panadería</li> <li><input type="checkbox"/> quiosco</li> <li><input type="checkbox"/> supermercado</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> tienda</li> <li><input type="checkbox"/> servicio</li> </ul> | <p><b>uso privados</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> vivienda</li> <li><input type="checkbox"/> alojamiento</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> oficina</li> <li><input type="checkbox"/> sala de reuniones</li> <li><input type="checkbox"/> taller</li> <li><input type="checkbox"/> bodega</li> </ul> |
|---|--|--|---|

*cambia de una actividad residencial a una comercial*

*sala de juegos*

*radio*

**Forma**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <p><b>conservación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mantención de distribución original</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de envoltivo primer nivel</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de envoltivo completa</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mantención de la fachada principal</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de escalera original</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restablecimiento tipológico</li> </ul> | <p><b>adición</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> ampliación horizontal</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación vertical completa</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación vertical retranqueada</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> habilitación de subterráneo</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> habilitación de terraza en 1er nivel</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> habilitación de terraza en 2do nivel</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 3er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> levantamiento de muros</li> <li><input type="checkbox"/> obra nueva</li> </ul> | <p><b>sustracción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> apertura de patio de luz</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> apertura o ampliación de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de elementos impropios</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de niveles superiores</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de 2do nivel interior</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> demolición de divisiones interiores</li> <li><input type="checkbox"/> eliminación de divisiones de ventanas</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> transparencia de divisiones interiores</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de vanos en 1er nivel</li> </ul> | <p><b>adaptación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> accesibilidad universal</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> interior funcional</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de puertas</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de circulaciones</li> <li><input type="checkbox"/> altillo en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> entre piso en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> rampa de acceso</li> <li><input type="checkbox"/> simulación carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de espacio público</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de terreno baldío</li> </ul> |
|--|---|--|---|

*Se mantiene la totalidad de pisos y muros originales*

*Se amplía el 1er piso generando nueva fachada, acceso y terrazas*

*Con el nuevo acceso se conectan ambos pasajes peatonales*

**Técnica**

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p><b>envoltivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> renovación pintura de fachada</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> renovación material de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> detalles de carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de deterioro</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de color anterior</li> <li><input type="checkbox"/> mural nivel de acceso</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> renovación puertas, ventanas y marcos</li> <li><input type="checkbox"/> renovación marcos de vanos</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> reparación de muros y techumbre</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de puertas y ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> replica de puertas y ventanas</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restauración superficie interior</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restauración de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> simulación de fachadas antiguas</li> </ul> | <p><b>estructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> estabilización estructural</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de fundaciones</li> <li><input type="checkbox"/> reparación estructural</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mantención estructura original</li> </ul> | <p><b>seguridad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> gestión de riesgos</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema eléctrico</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema red de agua</li> </ul> | <p><b>habitabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> iluminación</li> <li><input type="checkbox"/> impermeabilización de pisos</li> <li><input type="checkbox"/> mejoramiento de daños</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mejoramiento de pavimentos</li> <li><input type="checkbox"/> reparación sistema aguas lluvias</li> <li><input type="checkbox"/> tratamiento fitosanitario</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> reparaciones menores</li> </ul> |
|--|---|---|--|

*En la fachada principal se mantienen los elementos originales*

*La renovación de elementos están en la fachada nueva*

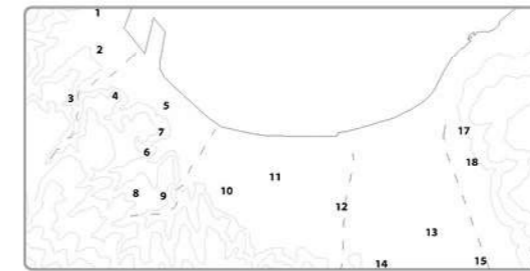
Anexo 9  
Aplicación del instrumento en el caso El Internado, Ficha 6. Fuente: Elaboración del autor.

**BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C8 CASAPLAN

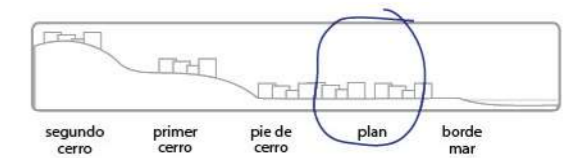
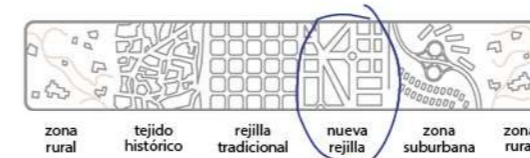
**Legibilidad**

**Ubicación** Indicar en que sector del mapa de Valparaíso se encuentra el caso de estudio



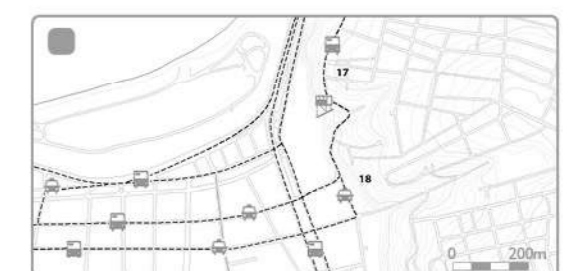
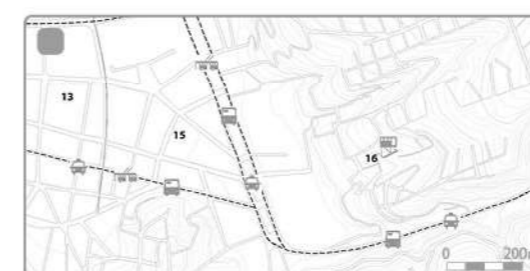
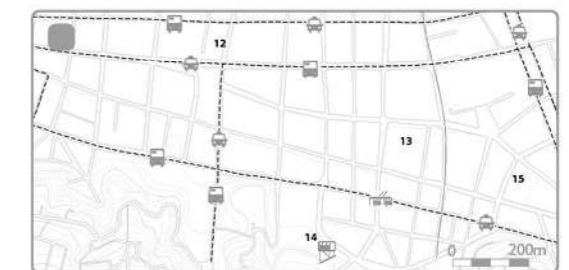
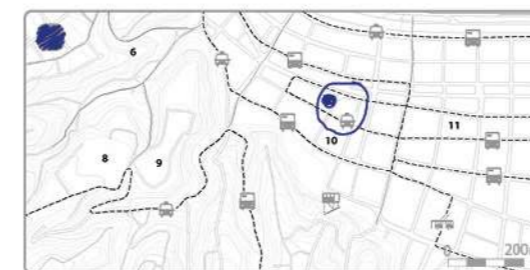
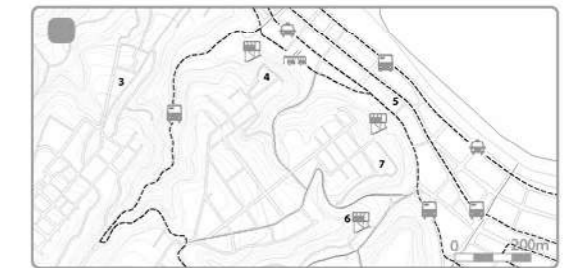
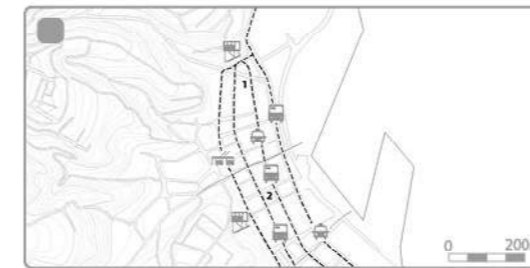
- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. barrio puerto norte      | <input checked="" type="checkbox"/> 10. barrio comercio   |
| <input type="checkbox"/> 2. barrio puerto sur        | <input type="checkbox"/> 11. barrio almendral poniente    |
| <input type="checkbox"/> 3. cerro cordillera         | <input type="checkbox"/> 12. barrio almendral centro      |
| <input type="checkbox"/> 4. cerro alegre norponiente | <input type="checkbox"/> 13. barrio almendral oriente     |
| <input type="checkbox"/> 5. barrio financiero        | <input type="checkbox"/> 14. barrio almendral sur         |
| <input type="checkbox"/> 6. cerro alegre suroriental | <input type="checkbox"/> 15. barrio almendral suroriental |
| <input type="checkbox"/> 7. cerro concepción         | <input type="checkbox"/> 16. cerro polanco                |
| <input type="checkbox"/> 8. cerro cárcel             | <input type="checkbox"/> 17. cerro barón                  |
| <input type="checkbox"/> 9. cerro panteón            | <input type="checkbox"/> 18. cerro lecheros               |

**Situación urbana** Indicar el tipo de trama urbana en la que se encuentra el caso de estudio y su topografía



**Permeabilidad**

**Conexión** En el mapa se muestran las principales calles del transporte público. Indicar los recorridos principales del caso de estudio y su medio de transporte



- |  |   |   |                                    |
|--|---|---|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> peatonal<br><i>En sus tres calles adyacentes</i> | <input checked="" type="checkbox"/> vehicular<br><i>En sus tres calles adyacentes</i> | <input checked="" type="checkbox"/> transporte público<br><i>Colectivo desde Salvador Donoso y Brasil</i> | <input type="checkbox"/> Micro     |
|  |   |   | <input type="checkbox"/> Trole     |
|  |   |   | <input type="checkbox"/> Colectivo |
|  |   |   | <input type="checkbox"/> Ascensor  |

Anexo 10  
Aplicación del instrumento en el caso CasaPlan, Ficha 1. Fuente: Elaboración del autor.

**BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

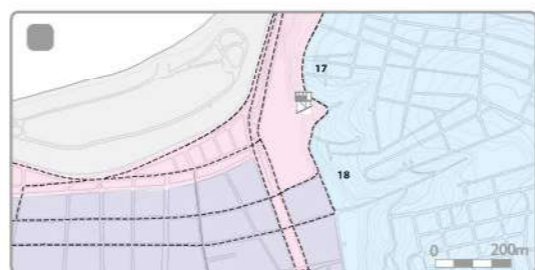
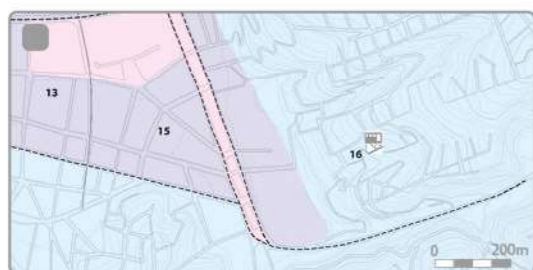
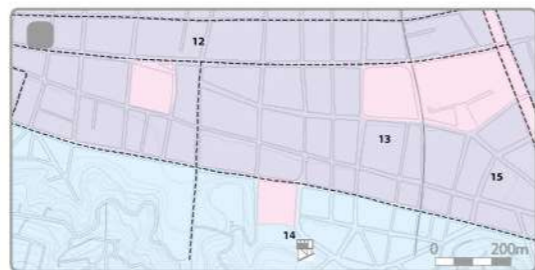
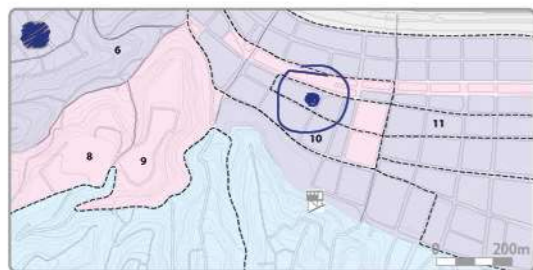
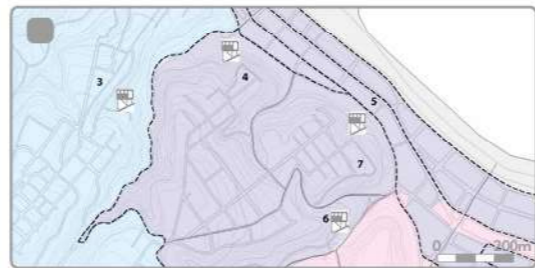
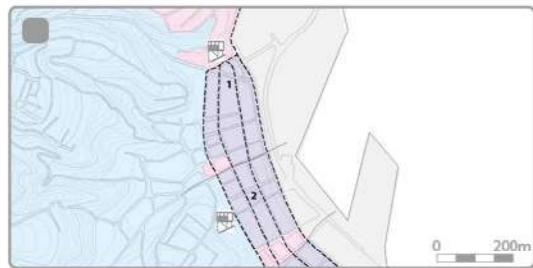
C8 CASAPLAN

**Variedad**



**Actividades** Indicar a modo general los tipos de actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

- |                                      |   |  |  |
|--------------------------------------|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> productiva  | <input type="checkbox"/> equipamiento         | <input type="checkbox"/> infraestructura                 | <input type="checkbox"/> industria         |
| <input type="checkbox"/> bodega      | <input type="checkbox"/> científico           | <input type="checkbox"/> aeronáutica                     | <input type="checkbox"/> agrícola          |
| <input type="checkbox"/> depósito    | <input type="checkbox"/> cultural             | <input type="checkbox"/> defensa                         | <input type="checkbox"/> alimentos         |
| <input type="checkbox"/> industria   | <input type="checkbox"/> comercial            | <input type="checkbox"/> ferroviaria                     | <input type="checkbox"/> ferroviaria       |
| <input type="checkbox"/> talleres    | <input type="checkbox"/> deportivo            | <input type="checkbox"/> hidráulico                      | <input type="checkbox"/> ganadera          |
| <input type="checkbox"/> residencial | <input type="checkbox"/> educacional          | <input type="checkbox"/> marítima portuaria              | <input type="checkbox"/> hídrica           |
| <input type="checkbox"/> hogares     | <input type="checkbox"/> espacio público      | <input type="checkbox"/> telecomunicaciones              | <input type="checkbox"/> manufacturera     |
| <input type="checkbox"/> hospedaje   | <input type="checkbox"/> esparcimiento        | <input type="checkbox"/> vial, obra pública y transporte | <input type="checkbox"/> minera            |
| <input type="checkbox"/> vivienda    | <input type="checkbox"/> fiscal o financiero  | <input type="checkbox"/> producción de energía           | <input type="checkbox"/> pequeña industria |
|                                      | <input type="checkbox"/> funerario            |  | <input type="checkbox"/> pesquera          |
|                                      | <input type="checkbox"/> publicitario         |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> religioso ceremonial |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> salud                |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> seguridad            |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> servicio             |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> social               |  |  |
|                                      | <input type="checkbox"/> turístico de ocio    |  |  |



CasaPlan se encuentra en una zona comercial variada y convive con las viviendas del sector. Además a unos 200m al norte se encuentra la línea ferroviaria y a 200m al sur el ascensor Espíritu Santo.

- Residencial
- Equipamiento
- Mixto
- Infraestructura

Anexo 11  
Aplicación del instrumento en el caso CasaPlan, Ficha 2. Fuente: Elaboración del autor.

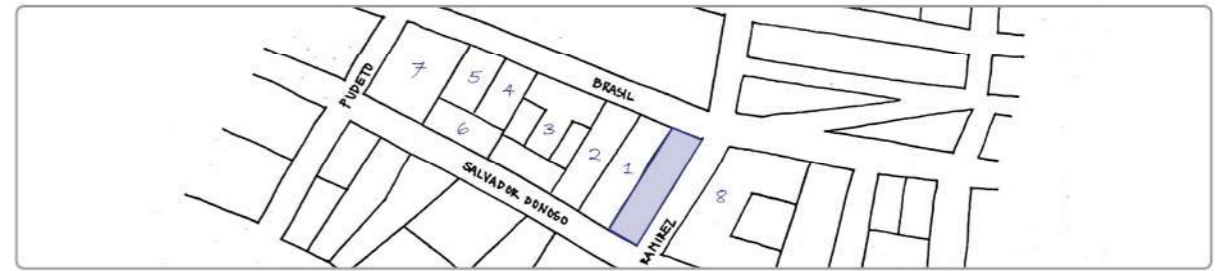
**ENTORNO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C8 CASAPLAN

**Legibilidad**



**Manzana** Dibujar las calles que conforman la manzana donde se ubica el caso de estudio



**Elementos** Indicar los elementos del espacio público inmediatos con el caso de estudio y nombrarlos según el mapa anterior

_____	_____	_____	_____	_____	_____
<i>Salvador Donoso</i>					
<i>Eleuterio Ramirez</i>					
_____	_____	_____	_____	_____	_____
	<i>Avenida Brasil</i>				

**Permeabilidad**



**Forma** Indicar la forma de la manzana en que está ubicado el caso de estudio

- manzana regular de 4 frentes
- manzana irregular de 3 frentes
- manzana irregular de 4 o más frentes
- manzana orgánica de múltiples frentes

**Tamaño** Indicar el tamaño aproximado de la manzana del caso de estudio

- manzana muy grande (más de 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana grande (entre 10.000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana mediana (entre 8.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>)
- manzana pequeña (menos de 8.000 m<sup>2</sup>)

**Variedad**



**Actividades** Indicar las subcategorías de las actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

- |                                    |                                      |                                      |   |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>usos semipúblicos</b>           | <b>usos semiprivados</b>             | <b>usos privados</b>                 | <b>obsolescencia</b>                          |
| <input type="checkbox"/> museo     | <input type="checkbox"/> comercio    | <input type="checkbox"/> aduana      | <input type="checkbox"/> edificio sin uso     |
| <input type="checkbox"/> ascensor  | <input type="checkbox"/> cafetería   | <input type="checkbox"/> armada      | <input type="checkbox"/> edificio uso parcial |
| <input type="checkbox"/> cultural  | <input type="checkbox"/> servicio    | <input type="checkbox"/> congreso    | <input type="checkbox"/> terreno baldío       |
| <input type="checkbox"/> religioso | <input type="checkbox"/> tienda      | <input type="checkbox"/> vivienda    | <input type="checkbox"/> fachada ciega        |
|                                    | <input type="checkbox"/> restaurante | <input type="checkbox"/> alojamiento | <input type="checkbox"/> espacio cerrado      |
|                                    | <input type="checkbox"/> bar         | <input type="checkbox"/> oficina     |   |
|                                    | <input type="checkbox"/> financiero  | <input type="checkbox"/> funerario   |   |
|                                    | <input type="checkbox"/> galería     | <input type="checkbox"/> taller      |   |
|                                    |                                      | <input type="checkbox"/> bodega      |   |

- |                               |                               |                               |       |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| <i>1) comercio y vivienda</i> | <i>4) comercio y vivienda</i> | <i>7) servicio privado</i>    | _____ |
| <i>2) comercio y vivienda</i> | <i>5) comercio y vivienda</i> | <i>8) comercio y vivienda</i> | _____ |
| <i>3) comercio y vivienda</i> | <i>6) comercio y vivienda</i> |                               | _____ |

Los números están indicados en el mapa de Manzana

Anexo 12  
Aplicación del instrumento en el caso CasaPlan, Ficha 3. Fuente: Elaboración del autor.

EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN

C8 CASAPLAN

Legibilidad

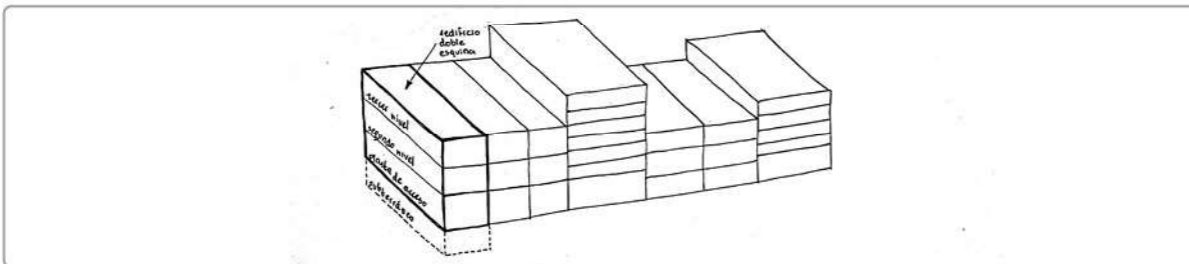
revitalización ■ ■ ■

Configuración Indicar como es el sistema de agrupamiento del edificio o los edificios y su emplazamiento en la manzana



- 1 edificio
- 2 edificios
- 3 edificios
- 4 o más edificios
- esquina
- entre medianeros
- manzana completa
- pareado
- otro doble esquina

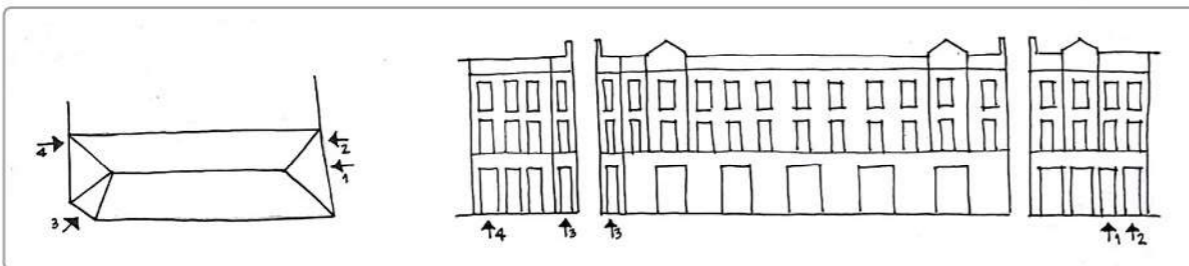
Volumen Dibujar un esquema del volumen principal y su relación con volúmenes cercanos



Permeabilidad

revitalización ■ ■ ■

Accesos Dibujar en un esquema la ubicación de los accesos en planta y en cada fachada



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>plantas</b>                                    | <b>fachadas</b>                                       | <b>ancho fachada</b>                                 | <b>profundidad</b>                                 |
| <span style="color: grey;">■</span> 4 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> más de 4 fachadas | <span style="color: grey;">■</span> más de 100m      | <span style="color: grey;">■</span> más de 13m     |
| <span style="color: blue;">■</span> 3 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> 4 fachadas        | <span style="color: blue;">■</span> entre 50m y 100m | <span style="color: blue;">■</span> entre 9m y 13m |
| <span style="color: grey;">■</span> 2 plantas     | <span style="color: blue;">■</span> 3 fachadas        | <span style="color: grey;">■</span> entre 15m y 50m  | <span style="color: grey;">■</span> menos de 9m    |
| <span style="color: grey;">■</span> 1 planta      | <span style="color: grey;">■</span> 2 fachadas        | <span style="color: grey;">■</span> menos de 15m     |  |
| <span style="color: blue;">■</span> 1 subterráneo | <span style="color: grey;">■</span> 1 fachada         |  |  |

Vanos



Espacios intermedios



Variedad

revitalización ■ ■ ■

Actividades Indicar las subcategorías de las actividades del edificio

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>semipúblicas</b>                               | <b>semiprivadas</b>                                   | <b>privadas</b>                                    | <b>nivel de uso</b>                                      |
| <span style="color: grey;">■</span> ascensor      | <span style="color: grey;">■</span> comercio          | <span style="color: grey;">■</span> vivienda       | <span style="color: blue;">■</span> uso total            |
| <span style="color: grey;">■</span> museo         | <span style="color: blue;">■</span> cafetería         | <span style="color: blue;">■</span> oficina        | <span style="color: grey;">■</span> primeros dos niveles |
| <span style="color: grey;">■</span> escalera      | <span style="color: grey;">■</span> bar / restaurante | <span style="color: blue;">■</span> taller         | <span style="color: grey;">■</span> planta de acceso     |
| <span style="color: grey;">■</span> cultural      | <span style="color: blue;">■</span> galería           | <span style="color: blue;">■</span> hotel / hostal | <span style="color: grey;">■</span> inactividad          |
| <span style="color: grey;">■</span> esparcimiento | <span style="color: grey;">■</span> auditorio         |  |  |

Subterráneo: galería. Planta de acceso: cafetería y taller.  
Altílo: galería y oficinas. Plantas superiores: residencia

Anexo 13 cada edificio por separado. Aplicación del instrumento en el caso CasaPlan, Ficha 4. Fuente: Elaboración del autor.

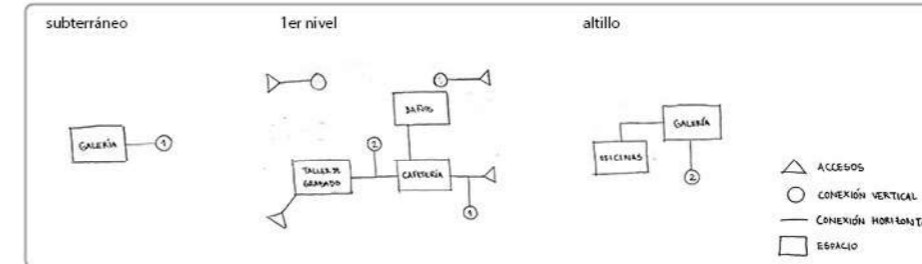
EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN

C8 CASAPLAN

Versatilidad

revitalización ■ ■ ■

Espacio Dibujar un esquema topológico del número de espacios del edificio y funciones



- relación con el espacio público
- visuales
  - actividad en planta baja
  - utilización de espacio público
  - otra \_\_\_\_\_
- Los vanos funcionan a modo de vitrina. El altílo entrega una vista hacia el café y exterior

Imagen apropiada

revitalización ■ ■ ■

Interpretación Insertar imágenes del edificio y de su entorno inmediato



- carácter
- antiguo
  - contemporáneo
- relación con el entorno
- adecuación
  - resalta

Riqueza perceptiva

revitalización ■ ■ ■

Sentido

- movimiento (espacios de desplazamiento o de transporte)
- olfativo (espacios como cafés y restaurantes)
- auditivo (espacios con música de ambiente o en vivo)
- tacto (espacios con superficies con texturas)
- visual (presencia de contrastes visuales en las fachadas)

El edificio tiene una riqueza principalmente visual, ya que mantiene los detalles antiguos de la fachada.

Personalización

revitalización ■ ■ ■

Razón

- mejora de instalaciones
  - cambia la imagen del lugar
  - superficies interiores
  - superficies exteriores
  - puertas
  - ventanas
- restauración de superficies      restauración de superficies      nuevas puertas en planta de acceso      nuevas ventanas en planta de acceso

Anexo 14 Aplicación del instrumento en el caso CasaPlan, Ficha 5. Fuente: Elaboración del autor.

**EDIFICIO / ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN**

C8 CASAPLAN

**Función**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><b>cambio de actividad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> se mantiene</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> se cambia totalmente</li> <li><input type="checkbox"/> se cambia parcialmente</li> </ul> | <p><b>usos semipúblicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> museo</li> <li><input type="checkbox"/> biblioteca</li> <li><input type="checkbox"/> cultural</li> <li><input type="checkbox"/> religioso</li> <li><input type="checkbox"/> esparcimiento</li> <li><input type="checkbox"/> ascensor</li> <li><input type="checkbox"/> escalera</li> </ul> | <p><b>usos semiprivados</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> auditorio</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> galería</li> <li><input type="checkbox"/> restaurante</li> <li><input type="checkbox"/> bar</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> cafetería</li> <li><input type="checkbox"/> panadería</li> <li><input type="checkbox"/> quiosco</li> <li><input type="checkbox"/> supermercado</li> <li><input type="checkbox"/> tienda</li> <li><input type="checkbox"/> servicio</li> </ul> | <p><b>uso privados</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> vivienda</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> alojamiento</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> oficina</li> <li><input type="checkbox"/> sala de reuniones</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> taller</li> <li><input type="checkbox"/> bodega</li> </ul> |
|---|--|---|---|

*se mantiene el tipo de actividad residencial/comercial, pero cambia el enfoque de las funciones*

**Forma**

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p><b>conservación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> mantención de distribución original</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de envoltente primer nivel</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mantención de envoltente completa</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de la fachada principal</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de escalera original</li> <li><input type="checkbox"/> restablecimiento tipológico</li> </ul> | <p><b>adición</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ampliación horizontal</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación vertical completa</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación vertical retranqueada</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de subterráneo</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 2do nivel</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 3er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> levantamiento de muros</li> <li><input type="checkbox"/> obra nueva</li> </ul> | <p><b>sustracción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> apertura de patio de luz</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> apertura o ampliación de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de elementos impropios</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de niveles superiores</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> demolición de 2do nivel interior</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> demolición de divisiones interiores</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> eliminación de divisiones de ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de divisiones interiores</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de vanos</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> transparencia de vanos en 1er nivel</li> </ul> | <p><b>adaptación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> accesibilidad universal</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> interior funcional</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de puertas</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de circulaciones</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> altillo en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> entre piso en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> rampa de acceso</li> <li><input type="checkbox"/> simulación carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de espacio público</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de terreno baldío</li> </ul> |
|--|---|---|--|

*Se mantiene la totalidad de pisos y muros originales*

**Técnica**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p><b>envoltente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> renovación pintura de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> renovación material de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> detalles de carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de deterioro</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de color anterior</li> <li><input type="checkbox"/> mural nivel de acceso</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> renovación puertas, ventanas y marcos</li> <li><input type="checkbox"/> renovación marcos de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de muros y techumbre</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de puertas y ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> replica de puertas y ventanas</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restauración superficie interior</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restauración de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> simulación de fachadas antiguas</li> </ul> | <p><b>estructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> estabilización estructural</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de fundaciones</li> <li><input type="checkbox"/> reparación estructural</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mantención estructura original</li> </ul> | <p><b>seguridad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> gestión de riesgos</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema eléctrico</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema red de agua</li> </ul> | <p><b>habitabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> iluminación</li> <li><input type="checkbox"/> impermeabilización de pisos</li> <li><input type="checkbox"/> mejoramiento de daños</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mejoramiento de pavimentos</li> <li><input type="checkbox"/> reparación sistema aguas lluvias</li> <li><input type="checkbox"/> tratamiento fitosanitario</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> reparaciones menores</li> </ul> |
|---|---|---|--|

*La renovación de elementos es en la planta de acceso*

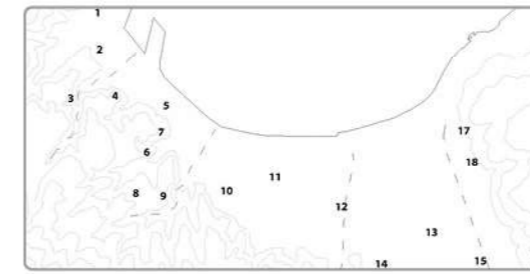
Anexo 15  
Aplicación del instrumento en el caso CasaPlan, Ficha 6. Fuente: Elaboración del autor.

**BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C9 LA JOYA

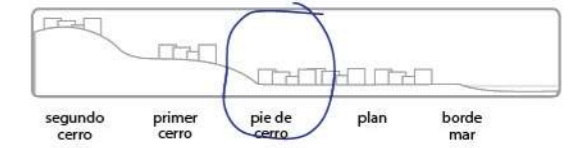
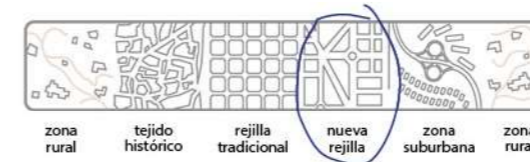
**Legibilidad**

**Ubicación** Indicar en que sector del mapa de Valparaíso se encuentra el caso de estudio



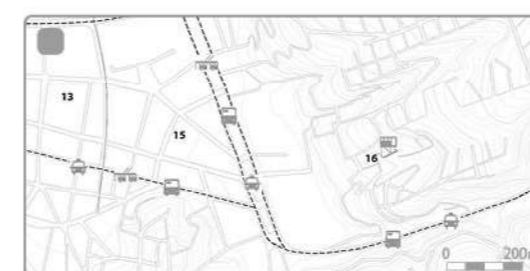
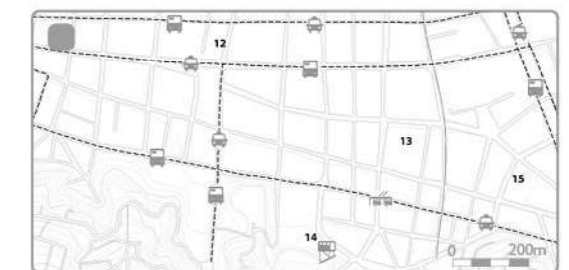
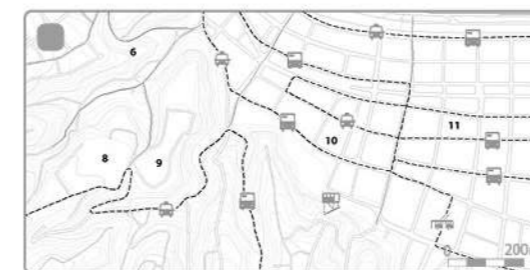
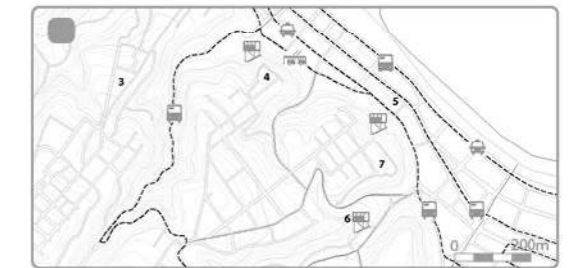
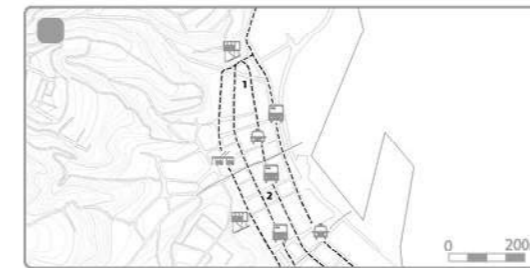
- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 1. barrio puerto norte</li> <li><input type="checkbox"/> 2. barrio puerto sur</li> <li><input type="checkbox"/> 3. cerro cordillera</li> <li><input type="checkbox"/> 4. cerro alegre norponiente</li> <li><input type="checkbox"/> 5. barrio financiero</li> <li><input type="checkbox"/> 6. cerro alegre surorientado</li> <li><input type="checkbox"/> 7. cerro concepción</li> <li><input type="checkbox"/> 8. cerro cárcel</li> <li><input type="checkbox"/> 9. cerro panteón</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 10. barrio comercio</li> <li><input type="checkbox"/> 11. barrio almendral poniente</li> <li><input type="checkbox"/> 12. barrio almendral centro</li> <li><input type="checkbox"/> 13. barrio almendral orientado</li> <li><input type="checkbox"/> 14. barrio almendral sur</li> <li><input type="checkbox"/> 15. barrio almendral surorientado</li> <li><input type="checkbox"/> 16. cerro polanco</li> <li><input type="checkbox"/> 17. cerro barón</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 18. cerro lecheros</li> </ul> |
|---|--|

**Situación urbana** Indicar el tipo de trama urbana en la que se encuentra el caso de estudio y su topografía



**Permeabilidad**

**Conexión** En el mapa se muestran las principales calles del transporte público. Indicar los recorridos principales del caso de estudio y su medio de transporte



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> peatonal</li> <li><i>En sus dos calles adyacentes</i></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> vehicular</li> <li><i>En sus dos calles adyacentes</i></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> transporte público</li> <li><i>Colectivo y micro desde Calle Eusebio Lillo y Quillota</i></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Micro</li> <li><input type="checkbox"/> Trole</li> <li><input type="checkbox"/> Colectivo</li> <li><input type="checkbox"/> Ascensor</li> </ul> |
|---|--|---|---|

Anexo 16  
Aplicación del instrumento en el caso La Joya, Ficha 1. Fuente: Elaboración del autor.

**BARRIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C9 LAJOYA

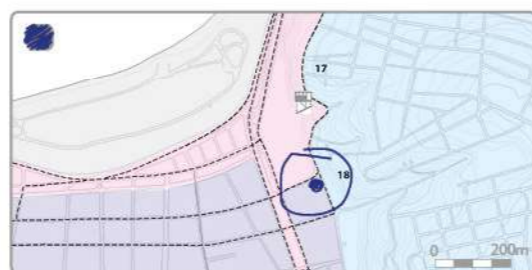
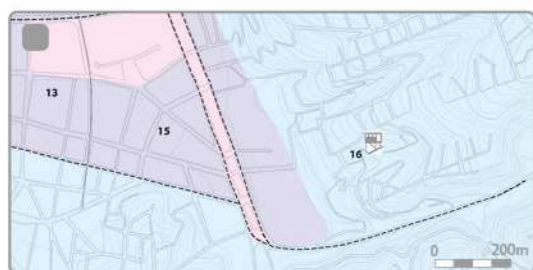
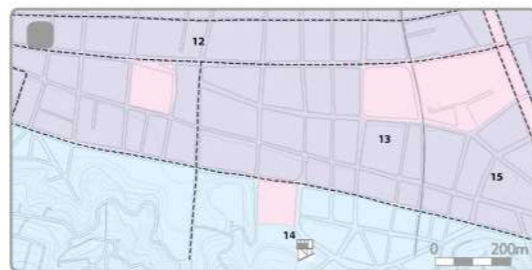
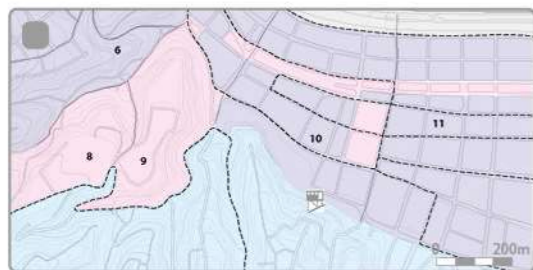
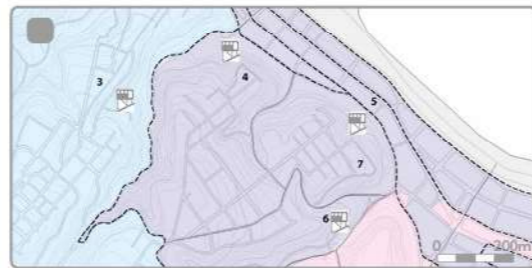
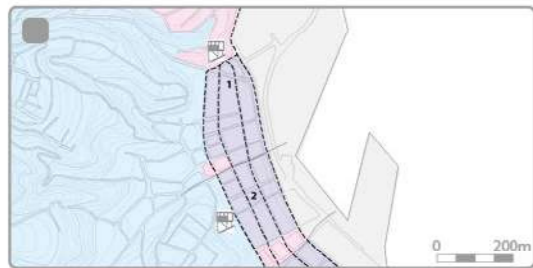
**Variedad**



**Actividades**

Indicar a modo general los tipos de actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ productiva</li> <li>■ bodega</li> <li>■ depósito</li> <li>■ industria</li> <li>■ talleres</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ equipamiento</li> <li>■ científico</li> <li>■ cultural</li> <li>■ comercial</li> <li>■ deportivo</li> <li>■ educacional</li> <li>■ espacio público</li> <li>■ esparcimiento</li> <li>■ fiscal o financiero</li> <li>■ funerario</li> <li>■ publicitario</li> <li>■ religioso ceremonial</li> <li>■ salud</li> <li>■ seguridad</li> <li>■ servicio</li> <li>■ social</li> <li>■ turístico de ocio</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ infraestructura</li> <li>■ aeronáutica</li> <li>■ defensa</li> <li>■ ferroviaria</li> <li>■ hidráulico</li> <li>■ marítima portuaria</li> <li>■ telecomunicaciones</li> <li>■ vial, obra pública y transporte</li> <li>■ producción de energía</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ industria</li> <li>■ agrícola</li> <li>■ alimentos</li> <li>■ ferroviaria</li> <li>■ ganadera</li> <li>■ hídrica</li> <li>■ manufacturera</li> <li>■ minera</li> <li>■ pequeña industria</li> <li>■ pesquera</li> </ul> |
|---|--|--|--|



La Joya se encuentra en una zona comercial variada y convive con las viviendas del sector. Además a unos 200m al norte se encuentra el ascensor Barón y la línea ferroviaria

- Residencial
- Equipamiento
- Mixto
- Infraestructura

Anexo 17  
Aplicación del instrumento en el caso La Joya, Ficha 2. Fuente: Elaboración del autor.

**ENTORNO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN**

C9 LAJOYA

**Legibilidad**



**Manzana**

Dibujar las calles que conforman la manzana donde se ubica el caso de estudio



**Elementos**

Indicar los elementos del espacio público inmediatos con el caso de estudio y nombrarlos según el mapa anterior

- |                      |         |                    |                 |               |                 |
|----------------------|---------|--------------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                      |         |                    |                 |               |                 |
| calle                | pasaje  | escalera y zig-zag | plaza de barrio | plaza urbana  | mirador         |
| <u>Eusebio Lillo</u> |         |                    |                 |               |                 |
| <u>Quillota</u>      |         |                    |                 |               |                 |
|                      |         |                    |                 |               |                 |
| paseo                | alameda | plaza de armas     | parque urbano   | parque lineal | bordes costeros |
|                      |         |                    |                 |               |                 |

**Permeabilidad**



**Forma**

Indicar la forma de la manzana en que está ubicado el caso de estudio

- manzana regular de 4 frentes
- manzana irregular de 3 frentes
- manzana irregular de 4 o más frentes
- manzana orgánica de múltiples frentes

**Tamaño**

Indicar el tamaño aproximado de la manzana del caso de estudio

- manzana muy grande (más de 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana grande (entre 10.000 m<sup>2</sup> y 12.000 m<sup>2</sup>)
- manzana mediana (entre 8.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>)
- manzana pequeña (menos de 8.000 m<sup>2</sup>)

**Variedad**



**Actividades**

Indicar las subcategorías de las actividades del sector en donde se encuentra el caso de estudio

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ usos semipúblicos</li> <li>■ museo</li> <li>■ ascensor</li> <li>■ cultural</li> <li>■ religioso</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ usos semiprivados</li> <li>■ comercio</li> <li>■ cafetería</li> <li>■ servicio</li> <li>■ tienda</li> <li>■ restaurante</li> <li>■ bar</li> <li>■ financiero</li> <li>■ galería</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ usos privados</li> <li>■ aduana</li> <li>■ armada</li> <li>■ congreso</li> <li>■ vivienda</li> <li>■ alojamiento</li> <li>■ oficina</li> <li>■ funerario</li> <li>■ taller</li> <li>■ bodega</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ obsolescencia</li> <li>■ edificio sin uso</li> <li>■ edificio uso parcial</li> <li>■ terreno baldío</li> <li>■ fachada ciega</li> <li>■ espacio cerrado</li> </ul> |
|---|---|--|---|

- |                        |           |                        |                        |
|------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| 1) comercio            | 4) taller | 7) espacio cerrado     | 10) comercio y oficina |
| 2) comercio y vivienda | 5) taller | 8) comercio y vivienda | 11) vivienda           |
| 3) terreno baldío      | 6) taller | 9) comercio y vivienda | 12) estacionamiento    |

Los números están indicados en el mapa de Manzana

Anexo 18  
Aplicación del instrumento en el caso La Joya, Ficha 3. Fuente: Elaboración del autor.

EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN

C9 LAJOYA

Legibilidad

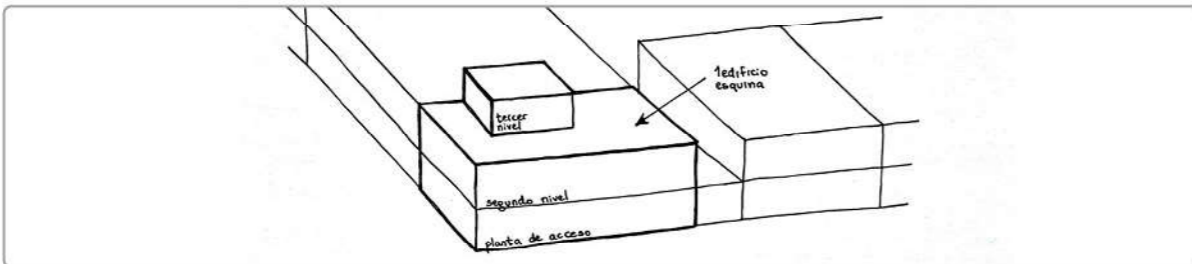
revitalización ■ ■ ■

Configuración Indicar como es el sistema de agrupamiento del edificio o los edificios y su emplazamiento en la manzana



- 1 edificio
- 2 edificios
- 3 edificios
- 4 o más edificios
- esquina
- entre medianeros
- manzana completa
- pareado
- otro \_\_\_\_\_

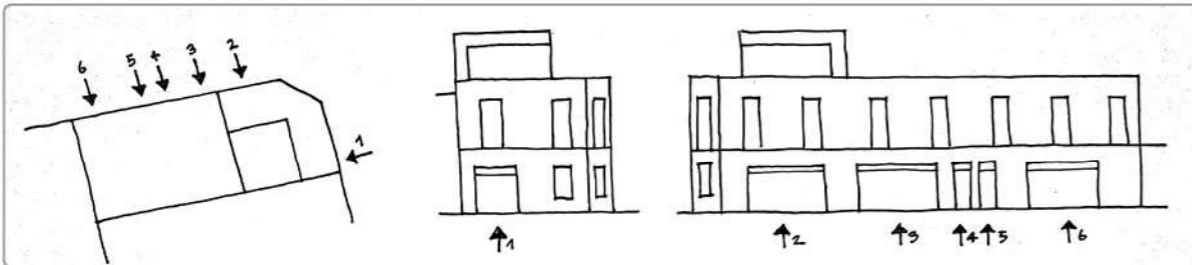
Volumen Dibujar un esquema del volumen principal y su relación con volúmenes cercanos.



Permeabilidad

revitalización ■ ■ ■

Accesos Dibujar en un esquema la ubicación de los accesos en planta y en cada fachada



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>plantas</b>                                    | <b>fachadas</b>                                       | <b>ancho fachada</b>                                 | <b>profundidad</b>                                 |
| <span style="color: grey;">■</span> 4 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> más de 4 fachadas | <span style="color: grey;">■</span> más de 100m      | <span style="color: grey;">■</span> más de 13m     |
| <span style="color: blue;">■</span> 3 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> 4 fachadas        | <span style="color: grey;">■</span> entre 50m y 100m | <span style="color: blue;">■</span> entre 9m y 13m |
| <span style="color: grey;">■</span> 2 plantas     | <span style="color: grey;">■</span> 3 fachadas        | <span style="color: grey;">■</span> entre 15m y 50m  | <span style="color: grey;">■</span> menos de 9m    |
| <span style="color: grey;">■</span> 1 planta      | <span style="color: blue;">■</span> 2 fachadas        | <span style="color: blue;">■</span> menos de 15m     |  |
| <span style="color: grey;">■</span> 1 subterráneo | <span style="color: grey;">■</span> 1 fachada         |  |  |

Vanos



Espacios intermedios



Variedad

revitalización ■ ■ ■

Actividades Indicar las subcategorías de las actividades del edificio

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>semipúblicas</b>                               | <b>semiprivadas</b>                                   | <b>privadas</b>                                    | <b>nivel de uso</b>                                      |
| <span style="color: grey;">■</span> ascensor      | <span style="color: blue;">■</span> comercio          | <span style="color: grey;">■</span> vivienda       | <span style="color: blue;">■</span> uso total            |
| <span style="color: grey;">■</span> museo         | <span style="color: grey;">■</span> cafetería         | <span style="color: grey;">■</span> oficina        | <span style="color: grey;">■</span> primeros dos niveles |
| <span style="color: grey;">■</span> escalera      | <span style="color: blue;">■</span> bar / restaurante | <span style="color: grey;">■</span> taller         | <span style="color: grey;">■</span> planta de acceso     |
| <span style="color: grey;">■</span> cultural      | <span style="color: grey;">■</span> galería           | <span style="color: blue;">■</span> hotel / hostel | <span style="color: grey;">■</span> inactividad          |
| <span style="color: grey;">■</span> esparcimiento | <span style="color: grey;">■</span> auditorio         |  |  |

Planta acceso: estacionamiento y comercio. Plantas superiores: bar-restaurante y hostel

Anexo 19 cada edificio por separado. Aplicación del instrumento en el caso La Joya, Ficha 4. Fuente: Elaboración del autor.

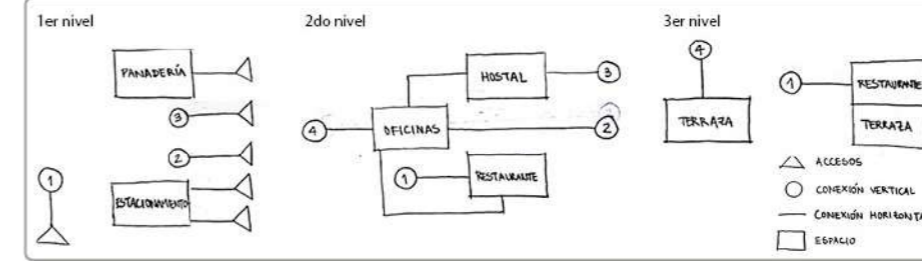
EDIFICIO / ELEMENTOS DE REVITALIZACIÓN

C9 LAJOYA

Versatilidad

revitalización ■ ■ ■

Espacio Dibujar un esquema topológico del número de espacios del edificio y funciones



- relación con el espacio público
- visuales
  - actividad en planta baja
  - utilización de espacio público
  - otra \_\_\_\_\_
- Desde la terraza hay una vista hacia el cerro Barón y Lecheros

Imagen apropiada

revitalización ■ ■ ■

Interpretación Insertar imágenes del edificio y de su entorno inmediato



- carácter
- antiguo
  - contemporáneo
- relación con el entorno
- adecuación
  - resalta

Riqueza perceptiva

revitalización ■ ■ ■

Sentido

- movimiento (espacios de desplazamiento o de transporte)
- olfativo (espacios como cafés y restaurantes)
- auditivo (espacios con música de ambiente o en vivo)
- tacto (espacios con superficies con texturas)
- visual (presencia de contrastes visuales en las fachadas)

El edificio tiene una riqueza principalmente visual, ya que mantiene los detalles antiguos de la fachada.

Personalización

revitalización ■ ■ ■

Razón

- mejora de instalaciones
  - cambia la imagen del lugar
  - superficies interiores
  - superficies exteriores
  - puertas
  - ventanas
- restauración de superficies

Anexo 20 Aplicación del instrumento en el caso La Joya, Ficha 5. Fuente: Elaboración del autor.

EDIFICIO / ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

C9 LAJOYA

**Función**

rehabilitación

<p><b>cambio de actividad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> se mantiene</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> se cambia totalmente</li> <li><input type="checkbox"/> se cambia parcialmente</li> </ul>	<p><b>usos semipúblicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> museo</li> <li><input type="checkbox"/> biblioteca</li> <li><input type="checkbox"/> cultural</li> <li><input type="checkbox"/> religioso</li> <li><input type="checkbox"/> esparcimiento</li> <li><input type="checkbox"/> ascensor</li> <li><input type="checkbox"/> escalera</li> </ul>	<p><b>usos semiprivados</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> auditorio</li> <li><input type="checkbox"/> galería</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restaurante</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> bar</li> <li><input type="checkbox"/> cafetería</li> <li><input type="checkbox"/> quiosco</li> <li><input type="checkbox"/> supermercado</li> <li><input type="checkbox"/> tienda</li> <li><input type="checkbox"/> servicio</li> </ul>	<p><b>uso privados</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> vivienda</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> alojamiento</li> <li><input type="checkbox"/> oficina</li> <li><input type="checkbox"/> sala de reuniones</li> <li><input type="checkbox"/> taller</li> <li><input type="checkbox"/> bodega</li> </ul>
<p><i>se mantiene el tipo de actividad residencial/comercial, pero cambia el enfoque de las funciones</i></p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><i>panadería</i></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p><i>estacionamiento</i></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

**Forma**

rehabilitación

<p><b>conservación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mantención de distribución original</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de envoltivo primer nivel</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mantención de envoltivo completa</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de la fachada principal</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de escalera original</li> <li><input type="checkbox"/> restablecimiento tipológico</li> </ul>	<p><b>adición</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ampliación horizontal</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación vertical completa</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ampliación vertical retranqueada</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de subterráneo</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> habilitación de terraza en 2do nivel</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> habilitación de terraza en 3er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> levantamiento de muros</li> <li><input type="checkbox"/> obra nueva</li> </ul>	<p><b>sustracción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> apertura de patio de luz</li> <li><input type="checkbox"/> apertura o ampliación de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de elementos impropios</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de niveles superiores</li> <li><input type="checkbox"/> demolición de 2do nivel interior</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> demolición de divisiones interiores</li> <li><input type="checkbox"/> eliminación de divisiones de ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de divisiones interiores</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> transparencia de vanos en 1er nivel</li> </ul>	<p><b>adaptación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> accesibilidad universal</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> interior funcional</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de puertas</li> <li><input type="checkbox"/> ampliación de circulaciones</li> <li><input type="checkbox"/> altillo en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> entre piso en 1er nivel</li> <li><input type="checkbox"/> rampa de acceso</li> <li><input type="checkbox"/> simulación carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de espacio público</li> <li><input type="checkbox"/> utilización de terreno baldío</li> </ul>
<p><i>Se mantiene la totalidad de pisos y muros originales</i></p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

**Técnica**

rehabilitación

<p><b>envoltivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> renovación pintura de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> renovación material de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> detalles de carácter antiguo</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de deterioro</li> <li><input type="checkbox"/> mantención de color anterior</li> <li><input type="checkbox"/> mural nivel de acceso</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> renovación puertas, ventanas y marcos</li> <li><input type="checkbox"/> renovación marcos de vanos</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de muros y techumbre</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de puertas y ventanas</li> <li><input type="checkbox"/> replica de puertas y ventanas</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restauración superficie interior</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> restauración de fachada</li> <li><input type="checkbox"/> simulación de fachadas antiguas</li> </ul>	<p><b>estructura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> estabilización estructural</li> <li><input type="checkbox"/> reparación de fundaciones</li> <li><input type="checkbox"/> reparación estructural</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mantención estructura original</li> </ul>	<p><b>seguridad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> gestión de riesgos</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema eléctrico</li> <li><input type="checkbox"/> seguridad sistema red de agua</li> </ul>	<p><b>habitabilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> iluminación</li> <li><input type="checkbox"/> impermeabilización de pisos</li> <li><input type="checkbox"/> mejoramiento de daños</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mejoramiento de pavimentos</li> <li><input type="checkbox"/> reparación sistema aguas lluvias</li> <li><input type="checkbox"/> tratamiento fitosanitario</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> reparaciones menores</li> </ul>
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

Anexo 21

Aplicación del instrumento en el caso La Joya, Ficha 6. Fuente: Elaboración del autor.