



PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
**CATOLICA**  
DE VALPARAISO

e[ad]

ESCUELA DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

## **BORDES DE INTERACCIÓN ESPACIAL PÚBLICO-PRIVADO LA IMAGEN URBANA DE LA POBLACIÓN VERGARA**

Candidato a Magister:  
Yuri Feddersen De Araujo Góes

Director de Tesis: Sr. Mauricio Puentes Riffo

Tesis para optar al grado de Magíster  
en Arquitectura y Diseño,  
mención Ciudad y Territorio

e[ad] Escuela de Arquitectura y Diseño, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso

2017

a mi hijos: Diego e Ignacia.

## AGRADECIMIENTOS

Quisiera empezar mencionando a mi director de tesis, Mauricio Puentes, que desde los primeros días en el Magister demostró un gran apoyo y preocupación por el crecimiento académico de todos mis compañeros. Fue un aporte inmensurable en la construcción del tema de la tesis y su posterior desarrollo plasmado en éstas páginas. A Juan Purcell y a Iván Ivelic, sus experiencias y conversaciones forjaron parte del trazado de esta investigación.

No puedo dejar de mencionar a los docentes externos a la escuela, Luis Álvarez y a Ximena Urbina, grandes expertos que aportaron directa e indirectamente en profundizar las temáticas geográficas e históricas respectivamente, sin sus aportes no hubiera sido posible el éxito de esta gesta.

Agradezco la contribución realizada por el Departamento de Asesoría Urbana de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, el asesor urbano Pablo Rodríguez y su equipo, facilitaron toda la información a su alcance para la construcción del presente estudio, donde destaco al arquitecto Marcelo Ruiz, su gran interés y aporte permitió profundizar y extender los alcances de esta investigación.

No puedo olvidar mencionar a mis compañeros de aulas, sus diferentes disciplinas, temas e ideas permitieron ampliar mi visión sobre las ciudades, especialmente hago mención a Manuel “Nano” Toledo por su cooperación práctica y a Camila Fuenzalida, en conjunto se germinó el interés sobre la imagen de ciudad, el primer acercamiento al tema fue sin duda un trabajo compartido.

Finalmente debo agradecer a mi familia y a mis papás, pero muy especialmente a mi esposa Francisca Bernal, sin su experiencia como investigadora, dedicación a la familia y apoyo incondicional, no sería posible sacar adelante esta aspiración individual que a través de su sacrificio como esposa y del escaso tiempo que pude dedicarle a nuestros hijos, se transformó en un proyecto colectivo. Gracias.

## Índice de contenidos

RESUMEN	05		
<b>CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN</b>	<b>06</b>	<b>CAPÍTULO 5: ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO</b>	<b>45</b>
PROBLEMÁTICA Y RELEVANCIA DEL ESTUDIO	07	a. TRANSFORMACIONES DE LA POBLACIÓN VERGARA	46
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	11	IMAGINARIO DE LA POBLACION VERGARA	46
HIPÓTESIS	11	1. Estudio de archivo fotográfico	46
OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS	11	2. Imaginario ciudadano	52
		3. Cuadro comparativo historia normativa	53
		ANÁLISIS: LINEA DEL TIEMPO	54
		1. Línea de tiempo: Normativas / Etapas del desarrollo inmobiliario	54
		2. Línea de tiempo: Normativas / Paisaje urbano	56
		3. Visión global	58
		b. ACTUAL PAISAJE URBANO DE LA POBLACIÓN VERGARA	59
		TRAMA E IMAGEN URBANA	59
		1. Composición general actual	59
		2. Datos trama urbana del territorio de estudio	60
		3. Levantamiento: Plano catastro antejardines	62
		4. Levantamiento: Plano catastro cierros	63
		5. Datos levantados: elementos públicos y privados en la trama urbana	64
		6. Observación cromática de planimetría sobreposicionada	67
		7. Datos empíricos arrojados de planos catastrales	68
		8. Presentación de un eje de análisis: transecta 3 Norte	70
		PERCEPCIÓN CIUDADANA	73
		c. BORDES DE INTERACCIÓN PÚBLICO-PRIVADO DE LA POBLACIÓN VERGARA	75
		1. Categorización de tipos de bordes	75
		2. Clasificación según efectos sobre el paisaje	76
		d. CASOS COMPARABLES	77
		1. Barcelona – España	77
		2. Rio de Janeiro – Brasil	80
		3. Cali – Colombia	82
		<b>CONCLUSIONES</b>	<b>83</b>
		Resultados de análisis y comprobación hipótesis	84
		Discusión - Hallazgos y propuestas	88
		Complemento: Lectura de Tesis	89
		<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS</b>	<b>94</b>
		<b>ANEXOS</b>	<b>97</b>

## RESUMEN

La presente tesis surge a partir de la preocupación<sup>1</sup> que existe en torno a la discusión de qué ciudad se está creando en Viña del Mar y cuál es la “imagen de ciudad” que presenta hoy la otrora “Ciudad Jardín”.

El análisis se centra en la Población Vergara, donde por medio del análisis de los elementos que construyen el paisaje urbano y las diferentes formas en cómo interactúan los bordes de los territorios privados con los espacios públicos constituidos por las calles que enfrentan, nos permiten clasificar las diferentes tipologías de diseños que se han utilizado a través de la historia en la conformación actual del barrio (signos) y el grado de identidad que éstos generan en sus habitantes (significado). Diseños que albergan una multiplicidad tipográfica resultado de la aplicación e interpretación de las normativas que han regido sobre el territorio de estudio, las que mayoritariamente se enfocan en aspectos cuantificables sobre las edificaciones, más que en la construcción de las cualidades de habitabilidad del barrio.

Desde un enfoque cuantitativo se establece una metodología que construye a través del trabajo de campo, un plano catastral de la situación actual del paisaje urbano en la Población Vergara, contrastándolo con imágenes históricas, estudios preexistentes y la apreciación cualitativa de sus habitantes sobre los diseños utilizados en los bordes de interacción privada/pública (antejardines y aceras), midiendo su capacidad de generar signos identitarios. Así, esta tesis tiene como finalidad, realizar un acercamiento general sobre los alcances y limitaciones de las normativas que como consecuencia construyen la imagen urbana de la Población Vergara y por medio de la observación arquitectónica analizar e integrar los elementos constitutivos de esa imagen: el espacio conformado por el paisaje urbano y los elementos significantes en la construcción de su identidad.

Palabras clave:

IMAGEN URBANA / PAISAJE URBANO / DISEÑO URBANO / BORDE PÚBLICO-PRIVADO / NORMATIVA/ VIÑA DEL MAR

---

<sup>1</sup> Variadas notas de prensa publicadas en los últimos años mencionadas en subcapítulo de Problemática y relevancia del estudio.

## ABSTRACT

This thesis emerges from concerns related to the discussion on what type of city is being created in Viña del Mar and what “urban image” is presented today by the city once known as the “Garden City”.

With a focus on Población Vergara, an analysis of the elements that make up the urban landscape and the different forms of interaction where private lands meet public spaces and streets allows us to classify the different types of designs that have been used throughout history in the current configuration of the neighborhood (signifiers) and the degree of identity that these generate within the inhabitants (signified). These designs harbor a typographical multiplicity due to the application and interpretation of regulations governing the land under review, most of which are focused on quantifiable aspects of the buildings rather than on the construction of the neighborhood’s livability qualities.

Applying a quantitative approach, the methodology employed uses fieldwork to construct a cadastral map of the current urban landscape situation in Población Vergara, contrasting it with historical images, previous studies and the qualitative perceptive of its inhabitants with respect to the designs used in the areas where private and public lands interact (front yards and sidewalks), measuring their capacity to generate self-defining signifiers. In this way, the present thesis is aimed at gaining more insight on the scope and limitations of the regulations responsible for constructing the urban image of Población Vergara and using architectonic observation to analyze and integrate the elements that make up this image: the space composed of urban landscape and the signifying elements in the construction of identity.

Keywords:

URBAN IMAGE / URBAN LANDSCAPE / URBAN DESIGN / PUBLIC-PRIVATE EDGE / REGULATIONS / VIÑA DEL MAR

Capítulo 1

# INTRODUCCIÓN

## INTRODUCCIÓN

### PROBLEMÁTICA Y RELEVANCIA DEL ESTUDIO

#### La discusión:

En los últimos años se ha vuelto más recurrente la discusión, a través de los medios, sobre qué ciudad se está construyendo en Viña del Mar, esto enmarcado por el auge en la explotación inmobiliaria que ha generado grandes edificios en altura de tipo torres en diversas partes de la ciudad desde los años 60, pero con fuerte incremento en el siglo XXI, situación tampoco ajena a algunos cerros de Valparaíso.

#### ¿Cuál es la vocación de la ciudad?

“El problema es considerablemente más complejo: se trata de repensar la ciudad y formular un nuevo proyecto, de preguntarse cuál ciudad queremos y si es sustentable en el medido “arenal”<sup>2</sup> y sus mesetas aledañas y hacia qué horizontes orientar su desarrollo en el tiempo futuro.” (R.A. Méndez y A. Ejsmentewicz, 2003, p.161).

Frente a ello, se ha formado una creciente preocupación por parte de los ciudadanos y de algunas agrupaciones, tanto vecinales como profesionales, por estas intervenciones en la ciudad que transforman el paisaje urbano, generando algunas manifestaciones de carácter público, las que se incrementaron por las expectativas frente a la realización de estudios urbanos iniciados por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar según el Decreto Alcaldicio nº3.759/2015 para la modificación al Plan Regulador Comunal en el sector de la Población Vergara.

Un ejemplo de ello son algunas cartas de residentes a El Mercurio o notas de prensa como se menciona en el titular del 23 de Agosto de 2015 “Falta de planificación y

---

<sup>2</sup> Alusión al arenal donde se emplaza el Loteo de la Población Vergara.

agresividad inmobiliaria deterioran Viña del Mar”<sup>3</sup> por Mauricio Silva, donde diferentes personajes expresaron sus opiniones:

El autor introduce: “Expertos dicen que la carencia de una idea de ciudad está tras la transformación de la fisonomía de la otrora Ciudad Jardín”; expone palabras de Agustín Squella, Premio Nacional de Humanidades: “el deterioro de la calidad de vida viñamarina al amparo de permisos de construcción en altura entregados sin ton ni son” y posteriormente basado en cartas de residentes a El Mercurio, A. Squella<sup>4</sup> menciona en su columna de El Mercurio: “Viña, que apenas nos daba para Ciudad Jardín, fue rebautizada por la municipalidad como Ciudad Bella”; el presidente del Colegio de Arquitectos de Valparaíso y actual concejal en Valparaíso, Claudio Reyes Stevens expone: “Muchos dicen que perdió su condición de Ciudad Jardín y hablan más bien de Ciudad Macetero, haciendo referencia a los maceteros que se cuelgan de los postes del alumbrado”, mencionando también la “agresividad inmobiliaria” dado que se construye edificios de 23 pisos donde las edificaciones no superaban los 5 pisos de altura, alterando la impronta de chalets con jardines que le valieron el título de “Ciudad Jardín”; finalmente la nota rescata palabras de Mauricio Puentes, académico de la PUCV: “Viña del Mar es una muestra mayor de la carencia absoluta de una idea de ciudad... No hay planificación, sino reglas que favorecen a inversionistas...”

Frases que nos permiten evidenciar una discusión latente y/o una preocupación inquietante frente a no poder respondernos, tanto como ciudadanos o como profesionales:

**¿Qué ciudad estamos creando?, ¿Para quién es esta ciudad? o ¿Qué imagen de ciudad estamos proyectando?**

---

<sup>3</sup> Fuente: <http://diario.elmercurio.com/detalle/index.asp?id={fd6de55a-07a7-4e25-8890-5aa95646ce5d}>; y en <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2015/08/23/falta-de-planificacion-y-agresividad-inmobiliaria-deterioran-vina-del-mar/>;

<sup>4</sup> Fuente: <http://www.elmercurio.com/blogs/2015/04/10/30874/Vina-ciudad-bella.aspx>

## Aclaraciones:

Bajo este escenario, el 13 de Mayo de 2016 se publica oficialmente bajo el D.A. nº 4595/2016 la “Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar “Sector Población Vergara” en reemplazo, para el sector mencionado, del hasta a esa fecha vigente PRC de Viña del Mar del D.A. nº 10.949/2002.

Por su reciente aparición no es posible medir su impacto. Esta investigación tiene como pretensión ser un aporte complementario en la implementación futura de nuevas medidas que encaucen las respuestas a las preguntas antes mencionadas.

La Población Vergara por su envergadura y emplazamiento geográfico está relacionada directamente con la historia e Imagen de la ciudad de Viña del Mar, por consiguiente presenta una relevante significación como territorio de estudio.

Las preguntas anteriormente enunciadas, sobre la ciudad que estamos creando, se pueden abstraer conceptualmente en 3 dimensiones respectivamente: Espacio, Identidad e Imagen. Tres aspectos de interés que se analizaron a través de los 3 módulos del Magister cursado y que la presente investigación aborda frente al territorio de estudio, la Población Vergara. En este mismo sentido, la investigación presenta un carácter exploratorio que pretende revisar cuanto de lo rescatable aún sobrevive en la Población Vergara como parte de las cualidades de su imagen de ciudad original.

Hoy en día pareciera, que parte del problema radica en la permisiva normativa en la formación de las ciudades, la que ha despojado la impronta ciudadana de los barrios frente a las manos de los especuladores inmobiliarios, situación acaecida en la Población Vergara.

## Relevancia teórica

La relevancia de este estudio se relaciona fundamentalmente con la necesidad de conocimiento empírico y teórico acerca de los elementos físicos y normativos que contribuyen a la creación de una imagen urbana que salvaguarde las cualidades de los barrios y las ciudades, que sea parte constitutiva de su identidad y que permita con ello generar un mayor vínculo del habitante con su entorno. Aspecto que contribuye significativamente en la calidad de su habitar y en la conformación de barrio, en definitiva, al concepto arquitectónico del ‘hacer ciudad’.

“Cuando las calles de una ciudad ofrecen interés, la ciudad entera ofrece interés; cuando presentan un aspecto triste, toda la ciudad parece triste.”  
(J. Jacobs, 1961).

El problema que significa el estudio de las ciudades no se remite a comprender una “complejidad desorganizada”<sup>5</sup>, sino que en entender el cómo se organiza esta complejidad. En consecuencia, las ciudades son un sin fin de variables interconectadas e interrelacionadas con una organización aún no comprendida, o sea son un problema de “complejidad organizada” (J. Jacobs, 1961, p.477).

Esta investigación se asume como parte preliminar a la aplicación del análisis para este tipo de problema, dedicándose a la recolección, descripción, clasificación y observación de efectos aparentemente conexos. Como lo son: 1- los efectos de las normativas aplicadas al diseño en los bordes entre los espacios públicos y privados; 2- su incidencia en las cualidades de la imagen urbana y sus efectos sobre el habitante.

En esta línea, no basta que la planificación solo analice y proponga elementos cuantitativos de la edificación de los barrios y ciudades, dado que relega a lo cualitativo solamente como un efecto o resultado esperado, ejemplo de ello es la naturaleza urbana o específicamente el árbol urbano (público o privado), se proponen

---

<sup>5</sup> Concepto desarrollado por el Dr. Warren Weaver en su ensayo sobre ciencia y complejidad en el Annual Report of the Rockefeller Foundation de 1958 basado en su trabajo en las décadas anteriores y mencionado por Jane Jacobs en su libro “Muerte y vida de las grandes ciudades” de 1961.

tamaños de antejardines (cuantificable), pero no su materialidad (cualidad) por lo que si se materializa como un radier pulido o un jardín arborizado, ante la norma ambos cumplen, pero su diferente efecto sobre la ciudad y sus habitantes es evidente, tal como lo refleja la frase anteriormente citada de Jane Jacobs.

Lo que relega a la imagen urbana a un carácter secundario o residual, una consecuencia al arbitrio del diseño privado. Un diseño sin regulación, donde no se ha medido su impacto o efectos psico-ambientales.

Esta investigación tiene la pretensión de reposicionar la importancia de la imagen y el diseño urbano. No verla como consecuencia o resultado de la planificación, sino como un punto de partida. Lo cuantificable en función de la cualidad habitable de la ciudad y no lo contrario.

Antes del uso, del acto sobre un espacio, está la percepción de ese espacio, como influye sobre el individuo, la imagen no debiera ser la consecuencia de otras dinámicas que inciden sobre su diseño, o como resultado de factores de usos, destinos, o normativos cuantificables. Es el único factor que imperiosamente incide en todos los ciudadanos que pasan por un lugar: residentes, turistas, propietarios, visitantes.

Kenneth Boulding<sup>6</sup> en 1956 en un ámbito social, explica que la imagen es la realidad percibida, el eslabón entre el medio real y el comportamiento del hombre.

Humboldt (1850) declara: “Para comprender la Naturaleza en toda su amplia sublimidad es necesario considerarla bajo dos aspectos: primero objetivamente, como un fenómeno real, y luego subjetivamente, tal y como se refleja en los sentimientos de los hombres.” Citado por J. Estebañez Alvarez, 1981.

Kevin Lynch, 1960 p. 14: “Potencialmente, la ciudad es en sí misma el símbolo poderoso de una sociedad compleja. Si se la plantea bien visualmente, puede tener asimismo un intenso significado expresivo” y no solo eso, sino que el medio ambiente

<sup>6</sup> Boulding, K. (1956), “The Image”, Ann. Arbor, University of Michigan Press.

urbano construye a través de la percepción y las experiencias vitales de los individuos su imagen urbana, un imaginario que es constructo de su propia identidad.

“La ciudad no solamente es un hecho objetivo formado por el paisaje urbano y la población sino que además es un espacio vivido, percibido, sentido y valorado de distinta manera por los individuos según sus historias personales y sus impresiones individuales y colectivas. Estas impresiones son plasmadas en las imágenes mentales significativas que condicionan la actitud de los individuos frente a cuestiones como la selección de las áreas para vivir, trabajar, comprar o desarrollar sus actividades de ocio y recreación. El análisis de este marco resulta de gran importancia en la comprensión del comportamiento de los ciudadanos y el funcionamiento del espacio urbano.” (N. Casals, G. Olivares; 1999)

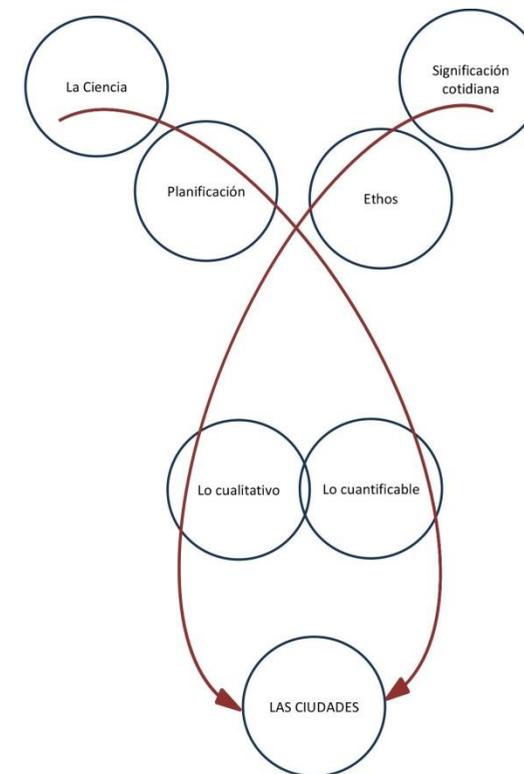
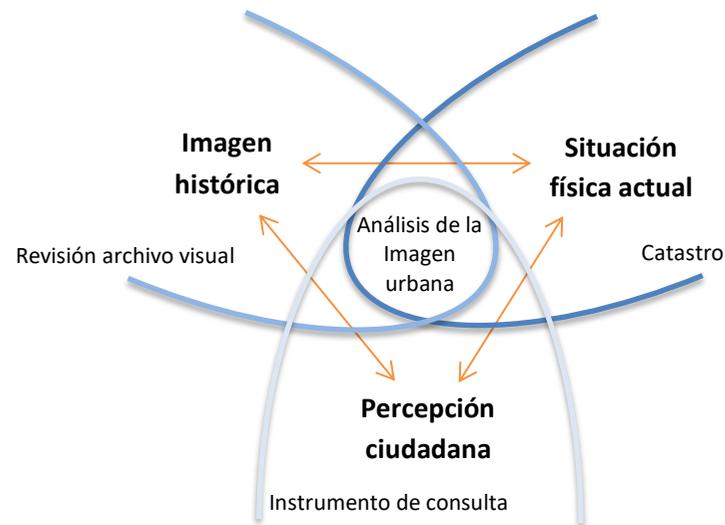


Figura 1. Esquema realizado en Seminario de Módulo 3 en el presente Magister. Elaboración Propia.

## Relevancia metodológica

El aporte metodológico de la investigación se basa en la creación de una estructura simplificada como forma de aplicación, para desde la disciplina arquitectónica, realizar estudios de imagen urbana centrado en el paisaje urbano, método inferido a partir de la propuesta multimétodo desarrollada por los psicólogos H. Berroeta y T. Vidal para el estudio de espacios urbanos en la escala de barrio<sup>7</sup> desde el ámbito de la psicología ambiental.

La estructura articula las tres aristas utilizadas en la presente investigación, las que arrojan datos que permiten a partir de su triangulación, elaborar un análisis de enfoque cualitativo para el estudio de la imagen urbana de un territorio. Enfatizando la importancia de contrastar tres dimensiones vinculantes: Lo histórico, la situación actual y frente a éstas la percepción ciudadana.



Esquema metodología. Fuente: elaboración propia.

<sup>7</sup> H. Berroeta y T. Vidal (2012) "Una propuesta Multimétodo para un Abordaje Transaccional del Espacio Público en la Escala de Barrio".

## Relevancia práctica

La principal relevancia del estudio se enmarca en su contribución práctica, independiente del aporte metodológico para generar nuevos estudios del paisaje anteriormente mencionado. Éste se centra en contribuir, en lo específico, con un instrumento catastral que sirva de apoyo para nuevos estudios urbanos en el área en cuestión y por otro lado, aportar en cimentar criterios para intervenciones urbanas futuras ya sea a través de proyectos u orientando modificaciones normativas y el fomento de nuevos instrumentos de planificación complementarios a los ya existentes, como por ejemplo decretos alcaldicios o un nuevo concepto de instrumento complementario a los PRC en forma de una carta de paisaje urbano, que aboque y oriente al largo plazo la construcción de una imagen de ciudad con un entorno urbano preocupado por la calidad medioambiental, psicosocial y sostenible en las ciudades y que involucre a sus propios habitantes en su formación.

En este punto, la presente investigación permite avanzar concretamente en la aplicación del Programa 21 en el marco de la Agenda 21 para el desarrollo sostenible de las naciones, suscrito por 178 países en la Conferencia de Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (UNCED), que tuvo lugar en Río de Janeiro, Brasil entre el 3 y el 14 de junio de 1992.<sup>8</sup>

Así, en lo global, enfatizar la necesidad de adquirir una nueva forma de regular y 'hacer ciudad' que involucre a todos los actores sociales, económicos y ambientales. Y en lo local, basado en el carácter exploratorio de la investigación, generar hallazgos que permitan construir propuestas de proyectos urbanos en el territorio estudiado de la Población Vergara que aporten a la construcción de una imagen de ciudad identitaria.

<sup>8</sup> ONU – Departamento de Asuntos Económicos y Sociales – División de Desarrollo Sostenible. Fuente: <http://www.un.org/spanish/esa/sustdev/agenda21/>

## Preguntas de investigación

- 1- ¿Existe una continuidad en la imagen urbana significativa de la Población Vergara de hoy?
- 2- ¿Cuáles son los elementos físicos significantes, tanto en lo público como en lo privado, y cómo éstos se articulan para construir una imagen urbana de este barrio?
- 3- ¿Y qué elementos normativos contribuyen a esta construcción?

## HIPÓTESIS

La Población Vergara ha visto debilitada su imagen urbana por la carencia de regulación en la forma (diseño) en cómo se construye los bordes de interacción entre los espacios públicos y privados.

Si bien, por un lado existen marcos normativos que regulan algunos aspectos cuantitativos de cómo se permite edificar en los espacios privados de la ciudad y por otro lado se regulan características de la forma de los espacios públicos, no existe un discurso sobre cómo el diseño en el espacio privado incide arquitectónica y geográficamente sobre el espacio público de la ciudad y su consecuencia en el habitar del ciudadano. Lo que subyuga al diseño urbano como una consecuencia de la planificación urbana. El diseño urbano, y por ende la imagen de ciudad, queda al antojo del cúmulo de diferentes formas y diseños de los espacios privados, ya sean de particulares o gestores inmobiliarios.

Esta tesis plantea que es en la intersección, límite o en algunos casos en la forma de articulación entre los espacios públicos y privados donde se construye la imagen de una ciudad o barrio. Por consiguiente, las transformaciones sobre esta intersección, ya sea normativas y/o autorreguladas, inciden directa y fuertemente en el sostenimiento o decaimiento de la identidad física de una ciudad.

Así en el caso de estudio, la Población Vergara en Viña del Mar, la pérdida de la imagen “Ciudad Jardín” es un hecho directo de la transformación de esa intersección,

donde las diferentes épocas y estilos arquitectónicos fueron dejando su impronta sobre la ciudad, generando un actual mosaico de formas diversas en el paisaje urbano. La presente investigación pretende explorar este mosaico e individualizar y clasificar elementos rescatables que pudieran sostener o construir una imagen urbana identitaria.

## OBJETIVO GENERAL

**Revelar y categorizar las formas de articulación espacial entre las áreas públicas y los territorios privados de la Población Vergara, las que construyen un paisaje urbano que en su interacción con el ciudadano forjan una imagen urbana.**

Promoviendo la importancia de cómo se construye la imagen física de una ciudad o barrio, sosteniendo lo relevante de centrar el discurso en la relación vinculante entre el diseño y forma de los espacios privados en interacción con la forma de los espacios públicos. Con el fin de evidenciar la necesidad de discutir sobre regular no sólo lo urbanamente cuantitativo de los proyectos privados, sino que también regular parte de su diseño arquitectónico que rescate lo cualitativo de lo urbano. Cualidad que incide sobre la imagen física de la ciudad y consecuentemente sobre su identidad.

## OBJETIVOS ESPECIFICOS

- 1- Reconocer los elementos que constituyeron la imagen urbana histórica de la ciudad.
- 2- Identificar, caracterizar y clasificar las tipologías de formas (diseños) de bordes de interacción entre espacios privados y públicos de la Población Vergara, confrontándolas con la apreciación de sus habitantes.
- 3- Exponer los alcances y limitaciones de las normativas de edificación aplicadas frente a la construcción de las cualidades de una imagen de ciudad.
- 4- Proponer criterios que orienten la construcción de una imagen urbana.

Capítulo 2

# MARCO METODOLÓGICO

## MARCO METODOLÓGICO

### 1. Tipo y diseño de Investigación

La investigación se funda en fuentes de perfil empírico con análisis de datos, más que bibliográfico, “La imagen urbana es entendida como un dato no verbal que caracteriza al *espacio* socialmente construido como generador de información” (Torres y Gastaldi, 2015), y dada la naturaleza del problema planteado sobre la imagen de ciudad en la Población Vergara, donde se parte de la lectura de una representación física urbana resultado de las normativas aplicadas permitiendo analizar un complejo sistema espacial inherente a multi-significación e interpretaciones que generan diversas posibilidades relacionales, las que admiten concebir nuevas hipótesis, y por ello es que este estudio tiene un fuerte carácter exploratorio (Hernández, Fernández y Baptista. 1998; 58), pues representa uno de los primeros acercamientos al fenómeno. Paralelo a esto, la investigación sigue una lógica descriptiva, pues se detallaron los elementos que constituyen el diseño que construye la imagen urbana del territorio de estudio.

En consecuencia, se aborda una aproximación metodológica de enfoque cualitativo basada en la triangulación de los resultados de tres aristas contrastadas. La principal arista se basa en datos obtenidos por medio del levantamiento de un plano de catastro de las formas y elementos que construyen los espacios de interacción o articulación entre espacios públicos y privados en la Población Vergara, y en cuanto a las otras aristas, una arroja datos por medio de una consulta realizada a través de un cuestionario sobre la apreciación espacial a una muestra de habitantes de la Población Vergara y la última arista dice relación a la observación de imágenes históricas (fotografías antiguas) de los sectores estudiados.

La consulta ciudadana permite incorporar intenciones propositivas surgidas desde el vínculo forjado entre ciudadano e investigador, relación que se enmarca como una de las características de una investigación cualitativa. Lo que permite asumir axiomas declarados por Jane Jacobs en 1961 como crítica a los entonces urbanistas representados por el movimiento moderno y los fracasos implementados que la misma J. Jacobs observaba en los barrios y ciudades americanas.

En este ámbito, el esquema metodológico del análisis de los datos obtenidos fue creado con base en la propuesta “multimétodo” (Berroeta y Vidal, 2012) que a su vez se funda en la ‘Grounded Theory’ (Strauss y Corbin, 2002), para luego procesarlos en programas de tipo SIG (Sistema de Información Geográfica).

“El análisis es la interacción entre los investigadores y los datos. Es al mismo tiempo arte y ciencia. Es ciencia en el sentido de que mantiene un cierto grado de rigor y se basa en el análisis en los datos. La creatividad se manifiesta en la capacidad de los investigadores de denominar categorías con buen tino, formular preguntas estimulantes, hacer comparaciones y extraer un esquema innovador, integrado y realista de conjuntos de datos brutos desorganizados.”<sup>9</sup>

### 2. Definición de variables teóricas

Desde la hipótesis se infieren 3 variables: Tiempo (transformación de la imagen urbana), el Diseño (forma de interacción entre espacios públicos y privados) y la Normativa (condiciones legales de edificación y su aplicación real en terreno).

Dado esto el Diseño se presenta como una variable dependiente por cuanto es el efecto y fenómeno que se estudia resultado de la variable independiente denominada la Normativa.

### 3. Instrumentos y variables empíricas

Se basa en dos instrumentos de análisis. El primero de carácter principal que aporta los datos cuantitativos para un estudio cualitativo, se construyó a partir de un trabajo de campo que levantó un plano catastral del sector sur de la Población Vergara, el que

---

<sup>9</sup> Anselm Strauss y Juliet Corbin, 2002 “Bases de la Investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada” p.22.

se sometió a juicio de expertos<sup>10</sup> para su validación. El otro instrumento es una encuesta resultado de la adaptación de un cuestionario construido por el autor basado en una metodología de escala de apreciación ciudadana similar a la utilizada por el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar con el fin de medir la opinión ciudadana frente a las modificaciones del Plan Regulador Comunal que afectó el año 2016 al territorio de estudio de la Población Vergara. El cuestionario así se construye a base de 3 aristas fundamentales, apreciación actual del diseño urbano (elementos del plano catastral levantado), los valores físicos rescatables del pasado del barrio (selección de las fotografías históricas del barrio) y la visión futura para el área de estudio (posible perspectiva para una normativa).

El instrumento planimétrico de procedimiento catastral (plano de catastro) levantó datos sobre 3 variables cuantitativas de interés en la forma en como los predios privados se articulan con el espacio público o BNUP<sup>11</sup>: 1- Cerramiento; 2- Materialidad; 3- Tamaño.

- 1- El tipo de cerramiento de los predios privados se clasifica en 3 tipologías base: abierto, cerrado (muro) y semi-abierto (enrejado y mixto: muro-reja).
- 2- La Materialidad hace mención a la superficie de la franja de antejardín<sup>12</sup>, la que se clasifica como Gris (cemento, baldosas, cerámicos, elementos artificiales) o Verde (jardines, tierra, arborización)
- 3- Tamaño se refiere al espesor de la franja ocupada como antejardín, el que se clasifica de 3 tipologías: Cero (ausencia de franja), Menor a 3 mts y 3 mts o más.

Este estudio se comparó con un factor de antigüedad que se refiere a la edad aproximada de la edificación que ocupa el territorio del predio privado, este factor fue obtenido en comparación de estudios anteriores realizados por el departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Se ordenan los rangos

<sup>10</sup> Validado por Luis Álvarez Aranguiz, Geógrafo, Ms. en Urbanismo. Director del Instituto de Geografía de Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

<sup>11</sup> BNUP: Bien Nacional de Uso Público

<sup>12</sup> ANTEJARDIN: "área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial." Fuente: OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción" Chile.

establecidos en función de los cambios normativos en las ordenanzas aplicadas al territorio de estudio.

VARIABLE TEÓRICA	DIMENSIÓN	VARIABLE EMPÍRICA O INDICADORES
DISEÑO	Cerramiento	<b>Abierto:</b> que permite el libre paso sin obstáculos que limitan el acceso <b>Semi-abierto:</b> que permite habitar con la mirada, pero limita el acceso <b>Cerrado:</b> que limita la mirada y el acceso
	Materialidad	<b>Gris:</b> superficie dura de carácter artificial como cemento, radier, piedra, pavimento, cerámicos, etc. <b>Verde:</b> superficie blanca de carácter natural como vegetación de tipo césped, arbustos menores, arbustos mayores y arboles, tierra, etc.
	Tamaño	<b>Cero:</b> sin antejardín <b>Menor a 3mts:</b> distancia entre la línea oficial (límite legal entre el predio privado y el bien público) y la línea de edificación (construcción) es mayor a cero e inferior a 3 mts <b>3 mts o mayor:</b> distancia entre la línea oficial y la línea de edificación es de 3 mts o superior

Figura 2. Cuadro 1 variables. Fuente: Elaboración propia.

El cuestionario ciudadano analiza variables cualitativas en función a la variable teórica denominada Tiempo, donde se pesquisó 3 factores de carácter relacional entre diseño, tiempo y apreciación: 1- Elemento significativo del pasado; 2- Presencia tipológica de significancia actual; 3- Apreciación diseño futuro.

- 1- Se encontraron los elementos urbanos significantes para la construcción de la imagen urbana por parte de la ciudadanía a partir de la revisión de imágenes históricas del barrio
- 2- Se pesquisó cuál de las diferentes tipologías o formas de diseño identificadas y clasificadas a partir del análisis del instrumento anterior (Plano catastral), evoca en la población mayor representatividad significativa de la situación actual del paisaje urbano de la Población Vergara.
- 3- Se recogió la apreciación ciudadana al respecto de cual sería la tipología de diseño que debiera construir el paisaje urbano futuro.

VARIABLE TEÓRICA	DIMENSIÓN	VARIABLE CUALITATIVA O INDICADOR
Relacional TIEMPO/DISEÑO: preferencia del elemento significativo por parte del habitante	Pasado	Imagen 1: Edificación Continua - Sin antejardín Imagen 2: Antejardín Semi-visible: muro y reja Imagen 3: Antejardín Semi-visible: muro o reja baja Imagen 4: Antejardín visible: sólo reja
	Presente	Tipología 1: Jardín con reja Tipología 2: Jardín con muro bajo y reja encima Tipología 3: Antejardín de cemento Tipología 4: jardín abierto
	Futuro	Tipología 1 de cierre (límite): Sin cierre (abierto)
		Tipología 2 de cierre (límite): Rejas
		Tipología 3 de cierre (límite): Cerco Verde (natural)
		Tipología 4 de cierre (límite): Mixto muros y jardín
Composición de antejardín 1: Jardín con árboles		
Composición de antejardín 2: Jardín sin árboles		
Composición de antejardín 3: Cemento con árboles		
Composición de antejardín 4: Sólo cemento		

Figura 3. Cuadro 2 variables. Fuente: Elaboración propia.

#### 4. Diseño de muestra

El estudio es un diseño no experimental principalmente transeccional.

**No experimental:** “La investigación no experimental es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, es investigación donde no hacemos variar intencionalmente las variables independientes. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos” (Hernández, et. al; 1998).

**Transeccional:** “Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un tiempo único. Su propósito es describir variables, y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado (...). Puede abarcar varios grupos o subgrupos de personas, objetos o indicadores (...), pero siempre la recolección de datos es un momento único” (Hernández, et. al; 1998)

El trabajo de campo se desarrolla en el período comprendido entre los meses de Abril y Mayo del 2017. Así el plano catastral se confeccionó en base a un levantamiento de los datos físicos limitados al territorio de estudio, demarcado por el sector sur del barrio denominado Población Vergara, esta área presenta una superficie total

aproximada de 140 ha, correspondiente al 60% del territorio de la Población Vergara, cuyos deslindes son al Norte calle 8 Norte, al Sur calle 1 Norte, al Poniente Av Los Castaños y al Oriente Av. San Martin, específicamente el análisis se centra en las franjas de áreas asociadas a antejardines y aceras.

El territorio de estudio fue seleccionado en base a un estudio preliminar estableciendo el área de mayor homogeneidad de destinos priorizando el perfil residencial, coincidente a las primeras zonas donde según registro fotográfico, el perfil residencial se consolidó, reemplazando el de origen industrial y en definitiva, para coincidir con datos de censos anteriores, se limitó el área de estudio a los sub-districtos censales de las juntas vecinales denominadas Casino y Rioja, como se grafica en los antecedentes geográficos de la presente tesis. Se debe realizar la aclaración que esta investigación busca elementos habituales dentro de la Población Vergara, no abordando áreas o sectores considerados excepcionales o especiales como lo son el borde costero y las vías San Antonio, Quillota o parte de 5 Oriente de perfil comercial automotriz, centrándose así en las vías interiores primordialmente residencial de la Población Vergara.

Por otro lado el instrumento complementario (encuesta) abordó parcialmente la población<sup>13</sup> sujeta al territorio de estudio, según el último censo del año 2002 determinó que presenta 13.018 residentes, la muestra<sup>14</sup> de la consulta ciudadana alcanza un total de 130 individuos, enfocándose a grupos de adultos de ambos sexo en una faja etaria por sobre los 40 años y que habitan a lo menos 20 años en la Población Vergara. Por ello es que en la investigación la muestra es de carácter ‘no probabilística’<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Se entiende por población “cualquier tipo de grupo de individuos que posee una o más características en común para el investigador, es así que la población puede estar constituida por todos los individuos, de un particular tipo, o por una parte más restringida de ese grupo, por lo tanto las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, lugar y tiempo” (Hernández, et. al; 1998)

<sup>14</sup> “La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población. (...) pocas veces se puede medir a toda la población, por lo que obtenemos o seleccionamos una muestra y desde luego se pretende que este subconjunto sea un reflejo fiel del conjunto de la población” (Hernández, et. al; 1998)

<sup>15</sup> “Las muestras no probabilísticas, también llamadas muestras dirigidas, suponen un procedimiento de selección informal y un poco arbitrario. Aun así se utilizan en muchas investigaciones y a partir de ellas se

## 5. Procedimientos

En una primera etapa se realizó una revisión de antecedentes para el marco de la investigación con un reconocimiento histórico y arquitectónico de la formación de Viña del Mar y la Población Vergara, junto con ello se recopiló un registro fotográfico histórico del territorio. A su vez, se verificó las diferentes normativas que incidieron en las diferentes etapas del proceso evolutivo de la Población Vergara. Complementariamente se recopiló información de los estudios recientemente realizados por el departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

La segunda etapa se refiere a la construcción del plano catastral y posterior análisis de los datos aportados por el instrumento, el procedimiento fue realizar recorridos por las vías (calles) del territorio de estudio marcando, con papel y lápices de colores, sobre planimetría genérica de la trama urbana los elementos significativos del paisaje urbano. Instrumento en el cual se basa la investigación para identificar, describir y clasificar las diferentes formas en el diseño de cómo se vinculan actualmente los espacios privados con los espacios públicos de la Población Vergara, es decir la Interacción de los bordes público/privado.

Una tercera etapa basado se construye el instrumento el cuestionario de consulta ciudadana. Finalmente en una cuarta y última etapa contrastar los resultados del instrumento catastral con el análisis histórico visual y normativo, y con los resultados de la consulta sobre la apreciación de los habitantes del barrio. Así precisar los alcances de la influencia que la normativa ejerce en las transformaciones de la imagen urbana del barrio y evidenciar los efectos de esa imagen sobre sus habitantes. Pretendiendo entender la relación conexas entre normativa, diseño urbano, imagen de ciudad e identidad.

En función de los objetivos específicos los procedimientos relacionados se organizan de la siguiente manera:

---

hacen inferencias sobre la población. (...) La ventaja de una muestra no probabilística, es su utilidad para determinado diseño de estudio que requiere no tanto una representatividad de elementos de una población, sino una cuidadosa y controlada elección de sujetos con ciertas características especificadas previamente en el planteamiento del problema" (Hernández, et. al; 1998)

Objetivos	Procedimientos / métodos
<b>Objetivo 1</b> Reconocer los elementos que constituyeron la imagen urbana histórica de la ciudad.	Revisión bibliográfica de la formación de la ciudad y análisis del material histórico fotográfico existente.
<b>Objetivo 2</b> Identificar, caracterizar y clasificar las tipologías de formas (diseños) de bordes de interacción entre espacios privados y públicos de la Población Vergara, confrontándolas con la apreciación de sus habitantes.	Trabajo de campo para la construcción de un plano catastral, recolectando datos para su posterior procesamiento y análisis. Paralelo a ello, complementar con estudios urbanos realizados por la Municipalidad en el territorio de estudio. En base al resultado anterior, comparar con los datos extraídos de un cuestionario de consulta sobre la apreciación de sus habitantes en función de la imagen urbana.
<b>Objetivo 3</b> Exponer los alcances y limitaciones de las normativas de edificación aplicadas frente a la construcción de las cualidades de una imagen de ciudad.	En función a tipologías encontradas, comparar con las diferentes normativas vigentes al momento de su ejecución.  Revisión de casos comparables.
<b>Objetivo 4</b> Proponer criterios que orienten la construcción de una imagen urbana.	Triangulación de análisis de los resultados de los objetivos anteriores en función de comprobar la relación conexas entre la normativa, diseño urbano, imagen urbana e identidad.

Capítulo 3  
**MARCO TEÓRICO** 

## MARCO TEÓRICO

Dada la implicancia de los términos utilizados en esta investigación en otros trabajos de connotada relevancia es imperioso realizar ajustes y aclaraciones al respecto de las terminologías a utilizar y basar la investigación en una breve revisión bibliográfica que permita consensuar los significados e interpretaciones de varios conceptos. Cabe mencionar que algunos de estos conceptos, como la “imagen de ciudad”, no presentan una discusión mayormente significativa, lo que refleja que en la sociedad científica y/o académica existe un consenso basado en algunos autores como Kevin Lynch.

### 1. Imagen de Ciudad y Paisaje Urbano.

Cuando se habla de Imagen de Ciudad lo primero a lo que se asocia habitualmente es al concepto desarrollado por Kevin Lynch en 1960 en su libro titulado “The Image of the City”, dado que fue el primero que estudió empíricamente las imágenes del medio urbano, donde menciona que las “imágenes ambientales” son resultado de un proceso bilateral entre el observador y el medio ambiente. Generando un aporte ciudadano participativo en los diagnósticos de ciudades y comprensión del paisaje urbano.

Pero el concepto de Imagen ya había sido introducido por Kenneth Boulding<sup>16</sup> en 1956 en un ámbito social, donde explica que la imagen es la realidad percibida, el eslabón entre el medio real y el comportamiento del hombre.

En años posteriores la comunidad científica ha establecido una clara separación entre Imagen y Representación, es decir el mapa mental. (J. Estebañez Alvarez, 1981).

El concepto de mapa mental fue primeramente formulado por el psicólogo E.C. Tolman en 1948, explicando que los animales incluido el hombre nos comportamos no sólo por estímulos específicos, sino por campos ambientales a lo que llamó

---

<sup>16</sup> Boulding, K. (1956), “The Image”, Ann. Arbor, University of Michigan Press.

“Cognitive-like-map” o mapa cognitivo (J. Estebañez Alvarez, 1981). Más tarde, en el año 1966, el geógrafo Peter Gould operacionalizaría el término como Mapa Mental. (C de Castro, 1999).

En este sentido la Imagen de ciudad a que se refiere Kevin Lynch, si bien también centra su estudio en las cualidades de la forma física con análisis en la individualización de elementos (identidad) y de cómo estos se articulan (estructura), se construye a partir de la “imaginabilidad” que Lynch lo relaciona con la construcción de una imagen mental referida a un mapa mental de la ciudad, mientras que la presente investigación suscita a esta imagen mental a un aspecto más visual del entorno, por lo que se propone como término el “Paisaje mental”.

Este concepto entonces se establece como una representación mental paralela a la de mapa cognitivo o mapa mental que se construye a partir del imaginario del habitante. Es lo que Lynch menciona como “niveles diferentes de organización” cuando menciona que se organiza las imágenes en diferentes niveles como son el nivel de la calle, el nivel del barrio y el nivel de la ciudad o de región metropolitana, pero en un aspecto imaginario<sup>17</sup>, así la representación mental no se constituye solo como plano o mapa, sino como paisaje a nivel de calle, al horizonte del habitante en la ciudad, un semblante asumido por Gordon Cullen.

Cullen en 1983 incluso plantea incorporar en los estudios de imagen de la ciudad elementos cotidianos de infraestructura del mundo moderno, como son los cableados, carreteras, publicidades, etc.

Tanto Cullen como Lynch han sido reinterpretados y criticados, por ejemplo Elaine Kohldorf en 1996 que estudió la morfología, la imagen y el paisaje urbano en los contextos brasileros. (L. Torres y P. Gastaldi, 2015). Para Kohldorf, los métodos conocidos, como el mapa mental, no son suficientes para inferir sobre los aspectos que crea la imagen mental en sus habitantes.

---

<sup>17</sup> Según la RAE: 1. adj. Que solo existe en la imaginación. 2. M. Psico. Imagen simbólica a partir de la que se desarrolla una representación mental.

Desde este punto el presente estudio se centra más en la relación de la Imagen inclinada hacia el medio urbano, al que se propone expresar como “Paisaje urbano”, basado en el significado de paisaje definido por la RAE: Parte de un territorio que puede ser observada desde un determinado lugar.

Así el concepto de “Imagen urbana” se posiciona como un eslabón más de interacción como el definido por K. Boulding, pero éste une los conceptos de Paisaje urbano y Paisaje mental o en palabras de Lynch, se emplaza en la intersección entre lo observado y el observador.

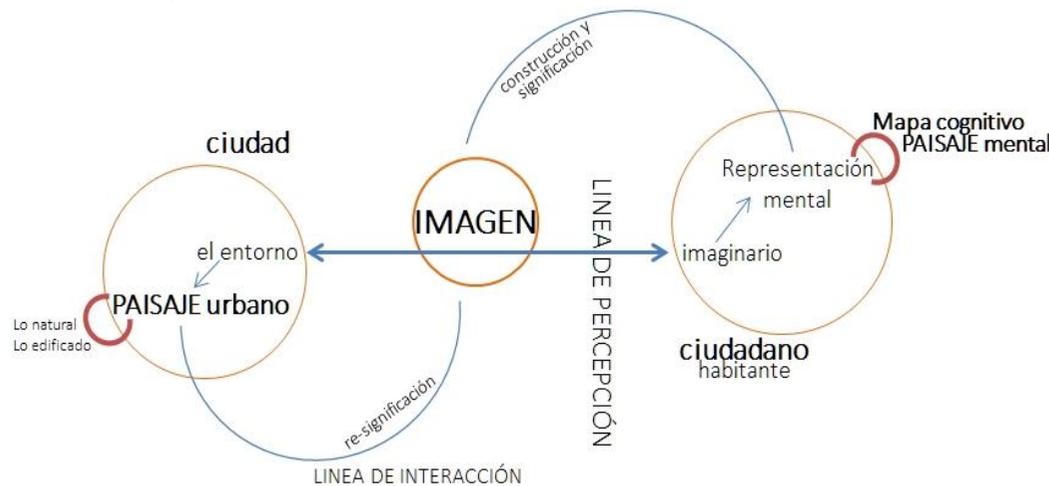


Figura 4. Esquema de la construcción de la Imagen Urbana. Elaboración propia.

Como menciona Lynch, la ciudad se entiende de manera parcial o fragmentada, no como un continuo. Por ello no tiene sentido generalizar una condición o forma espacial para construir una determinada imagen urbana, bastaría con que elementos significantes estuvieran emplazados en específicas áreas simbólicas de la ciudad para influir en el imaginario colectivo de sus habitantes en función de representar un paisaje mental que construya o reconstruya una imagen de ciudad.

“El significado de todo esto no es otro que el de que en los paseos a pie por una ciudad, a paso uniforme, los escenarios ciudadanos se nos revelan, por regla general, en forma de serie fragmentadas o, por decirlo de

otro modo, en forma de revelaciones fragmentadas.” (Gordon Cullen, 1974, p.9)

## 2. La Percepción

La percepción es el proceso cognitivo de la conciencia que consiste en el reconocimiento, interpretación y significación del ambiente físico y social que lo rodea, por ello depende por un lado de los estímulos sobre los órganos sensoriales del cuerpo que provocan diferentes sensaciones sobre el individuo y por otro lado de la selección y organización de esos estímulos y sensaciones (L.M. Vargas Melgarejo, 1994).

La percepción "consiste en el reflejo en la conciencia del hombre de los objetos o fenómenos, al actuar directamente sobre los sentidos, durante cuyo proceso ocurren la regulación (ordenamiento) y la unificación de las sensaciones aisladas en reflejos integrales de cosas y acontecimientos". (A. Petrovski, 1970).

Por ello se puede inferir que existe una relación directa entre la imagen urbana y los procesos de percepción individual y colectiva que además se presentan en un constante estado de cambio, de transformación, de reinterpretación y resignificación.

“La persona no sólo capta las propiedades y características del entorno físico, sino que también ‘construye’ y contribuye a definir e interpretar el entorno de una determinada manera”. (S. Valera, E. Pol; 2002)

Por otro lado existe la teoría de lo que se llama la “percepción selectiva” descrita por William James en 1890, los individuos frente a los estímulos de percepción seleccionan uno o pocos elementos y desatienden al resto, con ello filtran la información y fijan la atención en focos de interés.

Esto se puede relacionar con lo mencionado por Kevin Lynch cuando se refiere a que la ciudad se entiende de manera fragmentada, reforzando la idea de los elementos significantes en el paisaje urbano.

### 3. Apropiación espacial

La apropiación espacial presenta una naturaleza dialéctica entre las personas y el espacio, donde las experiencias cotidianas generan significados y por ende vínculos con los entornos (T. Vidal y E. Pol, 2005).<sup>18</sup>

“El mecanismo de apropiación facilita el diálogo entre los individuos y su entorno en una relación dinámica de interacción, ya que se fundamenta en un doble proceso: el individuo se apropia del espacio transformándolo física o simbólicamente y, al mismo tiempo, incorpora a su ‘yo’ determinadas cogniciones, afectos, sentimientos o actitudes relacionadas con el espacio que resultan parte fundamental de su propia definición como individuo, de su identidad del ‘yo’” (Proshansky, 1976 en E. Pol y S. Valera, 1994).

La apropiación se puede entender psicológicamente a través de la conceptualización de lo que Enric Pol (1996, 2002) explica y denomina el “Modelo dual de la apropiación”: Existen dos vías, la primera es la “acción-transformación” y la segunda es la “identificación simbólica”. En la primera se sostiene que en la acción sobre el entorno, las personas transforman el espacio y en ese proceso dejan una impronta (su huella), “marcas simbólicas”. Así incorporan el entorno en sus procesos cognitivos y afectivos de manera activa, las acciones cargan al espacio de significado individual y social a través de los procesos de interacción.

Por otro lado, explica Enric Pol, en la identificación simbólica<sup>19</sup>, las personas se auto-atribuyen cualidades de su entorno como formadoras de su propia identidad. Así el espacio se transforma en lugar, es decir, se vuelve significativo (Jorgensen, 1992 en Valera y Pol, 1994).

---

<sup>18</sup> Cf. Korosec-Serfaty, 1976; Pol, 1994, 1996, 2002a; Vidal, 2002; Wiesenfeld, 1997

<sup>19</sup> Se basa en el trabajo de Jacques Lacan de 1949 donde se define el carácter simbólico de la identificación formadora del ideal del yo.

Además menciona que la acción-transformación se presenta de mayor manera en los espacios privados, mientras que en los espacios públicos la apropiación se liga mayormente a la identificación simbólica.

### 4. Espacio público y espacio privado

En una visión urbanística, “el espacio público es la ciudad”, así lo mencionan varios autores como Jordi Borja y Zaida Muxi, donde el espacio público es un espacio de representación, de manifestación de los actos públicos, una red materializada en las calles, plazas, parques e infraestructura de comunicación (estaciones de autobuses), áreas comerciales y equipamientos culturales, en general espacios de uso colectivo que permiten construir el paseo y generar oportunidad para el encuentro (J. Borja y Z. Muxi, 2000, p.8).

Esta idea sobre el espacio público se define en función de su uso, pero independientemente de su uso la legislación en Chile define al espacio público como “bien nacional de uso público, destinado a circulaciones y esparcimiento entre otros.”<sup>20</sup>, específicamente nombra al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas en su artículo 2.1.30. Una definición que aparentemente queda limitada al dominio y a limitadas funciones o destinos, no reconociendo la verdadera complejidad de lo público como se manifiesta es la siguiente afirmación:

“Hay una crisis del espacio público es sus dos dimensiones: como elemento ordenador y polivalente, como lugar de intercambio y de vida colectiva, en cada zona o barrio, y también como elemento de continuidad, de articulación de las distintas partes de la ciudad, de expresión comunitaria, de identidad ciudadana” (Borja, J.2001: p 21).

Desde la psicología ambiental se aborda estas distinciones entre lo público y lo privado desde el grado de privacidad que logran potencialmente ofrecer los diferentes entornos para la regulación de la interacción social<sup>21</sup>. Estableciendo según

---

<sup>20</sup> Fuente: OGUC – Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

<sup>21</sup> Cf. Bahrtdt, Hans Paul,1969, pp 60, 114.

el psicólogo Craig Zimring (1982) tres tipos de espacios: el Privado, el público y los espacios semi-privados / semi-públicos. (S. Valera, T. Vidal, 2000)

Así el espacio privado es donde una persona o grupo puede tener una regulación o control consciente y efectivo de su interacción social, mientras que en el espacio público la regulación o control de esta interacción es inexistente, o sea que están abiertos a la interacción social forzosa, expuestos al abordaje social o a la mirada del otro. Pero es en la tercera categoría espacial que se presenta una mayor riqueza desde el punto de vista arquitectónico, ya que lo que menciona Zimring es que pueden ser semi-privados o semi-públicos, y en estos espacios existe cierto grado de regulación de la privacidad cuyos mecanismos de control no son del todo efectivos como en el espacio privado ni totalmente expuestos como en los espacios públicos, Sergi Valera<sup>22</sup> menciona como ejemplos una carpa de camping, los jardines comunitarios de un condominio o los “vestíbulos de las casas” y sobre este punto se volverá a analizar cuando el estudio se refiera a los antejardines de las edificaciones.

“EL actual prestigio de lo privado, la políticamente correcta pero devaluada condición pública y la ausencia de matices en las distinciones entre ambos urgen la definición de un código que asegure la continuidad de lo público en la ciudad. Bernardo Secchi decía que el espacio público es donde ‘se está en público’; ¿las ordenanzas recogen esta afirmación?”. (Elke Schlack, 2007)

Confrontando lo anterior con lo sostenido por Elke Schlack<sup>23</sup> podemos reforzar la idea que por un lado, la perspectiva legal es limitante en cuanto que no reconoce el uso público sobre los espacios privados enfatizando que su definición legal se relaciona con su condición de dominio o propiedad, y por otro lado Schlack señala ampliamente como desde la arquitectura y la sociología la categoría pública de un espacio se relaciona en función de su accesibilidad y uso público, independiente si es un espacio de dominio privado, o sea con dueño. Se basa en autores como Max Weber con la condición primitiva del espacio público referido a las plazas y a Paul Hans Bahrdt que

<sup>22</sup> Notas de aula de Psicología Ambiental del Departamento de Psicología Social de la Universidad de Barcelona. Autores: Sergi Valera, Enric Pol y Tomeu Vidal

<sup>23</sup> Schlack, Elke. (2007). Espacio público. *ARQ (Santiago)*, (65), 25-27.

menciona al espacio público como un sistema social abierto de interacción entre desconocidos.

Pero confrontado a lo expuesto desde la psicología ambiental se puede desprender que la condición de accesibilidad podría no ser determinante para ello, por ejemplo en un espacio privado abierto y próximo al espacio público se genera la oportunidad de interacción a pesar que se encuentre restringido su acceso y por ello la presente investigación incorpora el concepto de “condición”.

### 5. La condición pública de los espacios privados

El concepto de condición pública de un espacio no se encuentra en relación a su condición legal de dominio, como se ha revisado anteriormente, sino que se relaciona con la habitabilidad de un espacio, ya sea con ocupación física o simplemente por medio de un sentido como podría ser la mirada, o incluso por el oído o por algún aroma, lo que se traduce en un rol o vocación pública de un lugar o espacio privado.

Cuando un espacio privado se habita públicamente a través de la mirada, como lo pueden ser los grandes jardines alrededor de un edificio (**Figura 5**), éstos entregan una carga simbólica a ese entorno observado o percibido, es lo que Tomeu Vidal y Enric Pol mencionan como el “dominio de una aptitud, de la capacidad de apropiación”.



**Figura 5.** Jardines de las Torres de Miramar, Viña del Mar. Fuente: Google StreetView 2015.

En la apropiación de un espacio de dominio legal privado, mediante la identificación simbólica (E.Pol 1996, 2002), es donde radica su condición pública. Por ello ésta no es exclusiva del uso y destino público que se pudiera entregar a un área privada como lo es un centro comercial, una plaza o un paseo, sino que basta que otorgue la oportunidad de una forma de interacción como puede ser la mirada, para generar una aptitud de apropiación espacial constitutiva de identidad.

En consecuencia, la presente investigación asume la condición pública de los espacios privados, en un espectro más amplio que el abordado bajo el concepto de POPS, acrónimo de 'Privately Owned Public Spaces' (espacios privados de uso público), término introducido por Jerold Kayden en el año 2000 cuando expone la experiencia en la ciudad de New York con la aplicación de normativas urbanas basada en incentivos para la creación de espacios de accesibilidad y uso público en la propiedad privada (E. Schlack, 2015).

## 6. Borde espaciales público/privado

Es el marco del subcapítulo anterior es pertinente detener la discusión en lo que el académico Jorge Ferrada nos explica en el marco de las aulas del Magister Ciudad y Territorio, en su clase magistral de seminario titulada: Utopía del margen arquitectónico Port-Valparaíso. Bajo el estudio de este margen arquitectónico, nos señala que "la naturaleza presenta orillas y es el hombre el que construye bordes"<sup>24</sup>. Estos bordes inherentemente conforman un límite y con ello enmarca territorios con el fin de generar el dominio sobre éste.

Los bordes pueden ser visibles o invisibles, habitados o no, como relata Jorge Ferrada, pero en la Población Vergara el ordenamiento territorial existen límites públicos y privados con bordes visibles pero que se sobreponen en disputa del dominio o más precisamente del usufructo de esos bordes. Existe un límite legal, pero como ya se había mencionado en la condición pública de los espacios privados, también existe una condición de disputa sobre el espacio público, la acera. Siendo en algunas partes un territorio en conflicto de dominio o de control, casos de ejemplos son: - quien mantiene el verde del veredón; - proyectos inmobiliarios que rellenan los veredones

---

<sup>24</sup> Ferrada, Jorge. Utopía de margen arquitectónico Port-Valparaíso.

con cemento o que retiran árboles públicos y no los reponen o se reponen con otras especies; - quienes pueden o no colocar mesas y sillas para el uso colectivo privado como un restaurant; etc.

¿Cuándo la Municipalidad otorga autorización para el tendido de cableado para televisión por cable, ese espacio aéreo sigue siendo público o presenta un carácter privado? ¿Quién debe retirar los cables obsoletos, el público o el privado?

Pareciera que el límite legal es claro, pero los bordes públicos y privados son efímeros y volubles.

Todo esto configura signos imperantes en la imagen de la Población Vergara, condición que no impera en otras situaciones. En el caso Barcelonés, en las denominadas ramblas se habita el centro del espacio público, no los bordes. O el caso de la urbanización en ladera en casos de los cerros de Valparaíso donde los bordes y signos imperantes se construyen por medio de otros elementos o condiciones como lo evidenciado en la Tesis de Magister sobre los "Pa(i)sajes Verticales en el ordenamiento de Valparaíso" de autora María Elisa Donoso.

## 7. El árbol urbano

"Los arboles dentro de las ciudades constituyen sistemas que mantienen servicios ecosistémicos clave para la sociedad. Una parte determinante de su funcionamiento depende de los arboles grandes, razón por la cuales clave entender la ecología de estos individuos a la hora de encarar retos de planeación territorial y de pensar ciudades ecológicamente sustentables." (VV.AA., Naturaleza Urbana - Plataforma de experiencias, 2016)

El árbol urbano se presenta no sólo con fines estéticos o ornamentales, sino que cumple una función ambiental fundamental para las urbes actuales.

Aquí hay que hacer mención a un término relevante: la 'silvicultura urbana' que se refiere a un planeamiento moderno y sostenible de los árboles y zonas arboladas de las ciudades, tanto árboles de jardines y huertos, de calles y parques, etc (G. Kuchelmeister, 2000).

“En los países en desarrollo, la silvicultura urbana está todavía en su infancia y se orienta claramente hacia el estilo de los países industrializados”. (G. Kuchelmeister, 2000)

Existen múltiples estudios al respecto de los beneficios del arbolado en las ciudades, varios de los más interesantes son de origen colombiano, pero por su reciente aplicación se enumeraran los beneficios declarados en el Plan Director de Arbolado de Barcelona 2017-2037:

#### Beneficios ambientales:

- Mejora de la calidad del aire: según los estudios del plan director, sólo en el año 2008 los árboles y arbustos de Barcelona eliminaron 305 toneladas de compuestos contaminantes.
- Reducción del ruido: la barrera de las copas disminuye la contaminación acústica en los hogares
- Regulación microclimática y ahorro energético: En invierno reduce el viento en las vías amainando las bajas temperaturas y en verano la sombra regula la temperatura.
- Retención del agua lluvia: compensan el drenaje relacionados al incremento de suelos impermeables.
- Incremento de la biodiversidad animal: Los árboles son hábitats para la fauna permanente y refugio para especies migratorias.
- Corredores verdes: una trama arbolada de calidad constituye una masa arbolada que favorece el intercambio de biodiversidad entre tramas urbanas y entornos naturales.

#### Beneficios sociales y de salud:

- Mejoras en la salud de las personas: según estudios británicos, Forest Research 2010, la infraestructura verde incide directamente en la esperanza de vida.
- Establecimiento de vínculos emocionales: desde un punto de vista psicológico la relación con el arbolado es la conexión más próxima a la naturaleza generando beneficios en la salud mental.

- Generación de espacios de encuentro: El cobijo y resguardo que permite un árbol es un espacio natural de socialización favoreciendo la cohesión social de la población.

#### Beneficios sobre el Paisaje Urbano:

- El árbol como elemento estructural: el arbolado es un elemento estructurante y urbanizador de las ciudades que crea diversidad de ambientes singularizando lugares urbanos.
- Calidad del espacio público: Mejora la percepción estética de las ciudades y aumenta la habitabilidad y las formas espaciales

#### Caso de Mendoza - Argentina

A fines del siglo XVIII la vegetación del interior de las manzanas se externalizaron a la vía pública por donde en ese momento se trasladaron las acequias. Los árboles transformaron al espacio público de sus calles en lugares atractivos, convirtiendo al espacio público en lugares de encuentro. Otorgándoles una gran **carga simbólica** que contribuyó a las **identidades barriales**. Recién para 1861, posteriormente al terremoto de ese mismo año, se incorpora el verde urbano en la planificación formal de la nueva ciudad de Mendoza (B. Bochada, 2005). A fines del siglo XIX la preocupación se centró en la **planificación paisajística** de la ciudad con el afán de las élites de la época de europeizar la ciudad reforzado por las necesidades higienistas de la época como nos explica Bochada.

El perfil urbano identitario de Mendoza está conformado por vereda, arbolado, acequia, calle, acequia, arbolado y vereda.

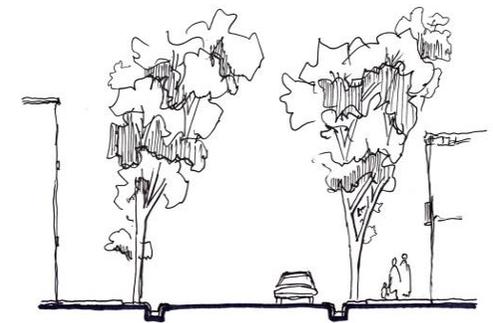


Figura 6. Perfil calle de Mendoza. Fuente: Foto de Street View, google Earth 2015. Corte esquemático de elaboración propia.

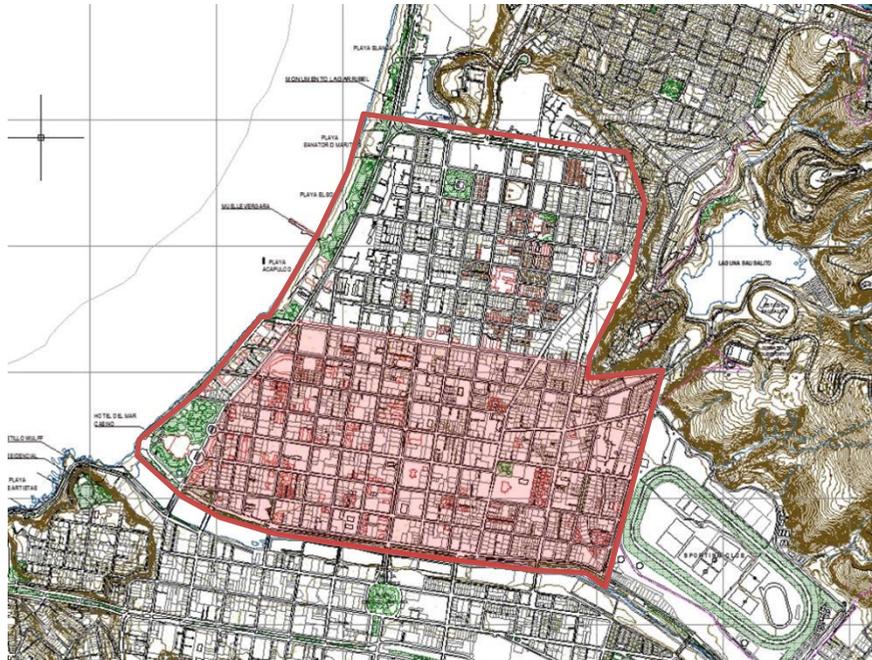
Capítulo 4

# ANTECEDENTES

## ANTECEDENTES GEOGRÁFICOS

### 1. Emplazamiento y morfología:

La investigación hace referencia al territorio de la denominada Población Vergara, barrio costero de aprox. 2,4 km<sup>2</sup> de la ciudad de Viña del Mar en la V Región de Valparaíso, Chile. Se ubica a unos 120 km hacia el noroeste de la capital Santiago. Las coordenadas referenciales son: 33° 00' 55,33 " Latitud Sur y 71° 33' 00,20" Longitud Oeste. Posee un clima de tipo templado mediterráneo con lluvias invernales y estación seca prolongada. Investigación se centra en el sector al Sur de calle 8 Norte, enrojecida en la gráfica.



**Figura 7.** Plano digitalizado de la Población Vergara en contorno rojo. Caso de análisis es la región roja identificada como su parte Sur. Fuente: Elaboración propia en base de plano aportado por el Dep. Asesoría Urbana de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.

La Población Vergara se posiciona sobre terreno arenoso conformado por la tributación de áridos en la desembocadura del Estero Marga-Marga, cuenca del valle de Peuco. Topografía con leve pendiente circundada por límites topográficos naturales: Al norte y al oriente por cerros circundantes, al poniente por el mar y por el sur con el Estero Marga-Marga.



**Figura 8.** Esquema topográfico de Viña del Mar. Fuente: [www.topographic-map.com](http://www.topographic-map.com) en base plano Google-ArcGIS.

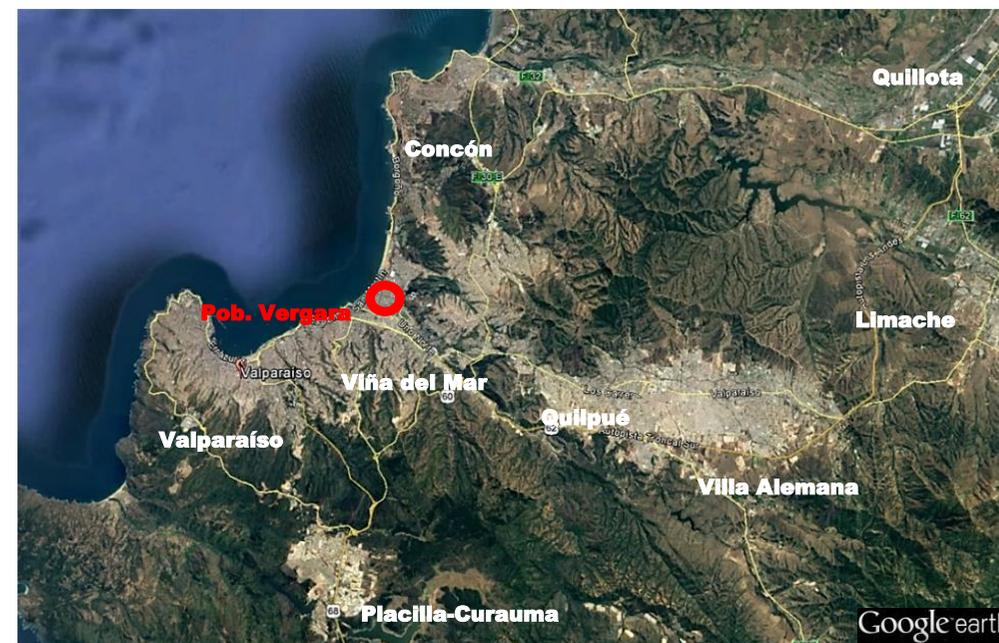


Figura 9. Esquema ambiental en La Población Vergara. Fuente: Elaboración propia.

-  Espejos de agua
-  Corredor hídrico
-  Servicio ambiental (áreas verdes)
-  Corredor ambiental
-  Arenal (condición suelo)

## 2. Región Urbana:

Viña del Mar se posiciona en un lugar central, estratégico y articulador entre las ciudades del Gran Valparaíso. Por ello varias de las principales vías de comunicación entre las diferentes urbes de la región urbana atraviesan la comuna de Viña del Mar y dentro de ésta la Población Vergara se emplaza en un área de carácter céntrico geográfico en relación a su entorno comunal, por lo que asocia gran flujo vehicular dentro de las dinámicas urbanas rutinarias de la ciudad y por otro lado también concentra las áreas de recreación y ocio (playas, comercio y equipamientos) asociadas a su perfil turístico como ciudad balneario. Cabe destacar que Viña del Mar en conjunto con Valparaíso se conforman en una conurbación<sup>25</sup> que actualmente superan los 600.000 habitantes.



Fuente: Foto Google Earth.

<sup>25</sup> Neologismo aportado por Patrick Geddes en 1915 en su Libro "Cities in evolution" que trata de describir el crecimiento en conjunto de un grupo de ciudades.

### 3. Demografía<sup>26</sup>:

La comuna presenta una población actual proyectada de algo más de 310.000 habitantes, último dato oficial fue el del censo 2002 que evidenció una población de 286.931 habitantes. De los cuales 19.506 habitan la Población Vergara con un total de 10.429 viviendas, pero presentando cerca del 23% de viviendas desocupadas, en su mayoría consideradas de 2da vivienda. Cabe mencionar que el pre-censo del 2011 evidenció un aproximado de 13.162 viviendas en la Población Vergara, un 26% de crecimiento en cuanto a cantidad de viviendas.

Año	1875	1885	1895	1907	1920	1930	1940	1952	1960	1970	1982	1992	2002
Población	2.094	5.563	12.772	28.502	42.630	52.880	70.113	98.470	131.417	198.971	259.296	283.383	286.931
crecimiento		166%	130%	123%	50%	24%	33%	40%	33%	51%	30%	9%	1%

Figura 10. Población de la Comuna de Viña del Mar. Fuente: INE - Instituto Nacional de Estadísticas



Figura 11. Cantidad de viviendas y estado de ocupación en la Población Vergara según sus 3 distritos censales: Casino, Magalhaes y Vergara(Rioja). Fuente: Elaboración propia basado en datos del INE 2002 y 2011.

<sup>26</sup> Datos extraídos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), información Censo 2002 y Pre-censo 2011

## b. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

### 1. El Origen de Viña del Mar.

“Juan de Saavedra... por el mes de setiembre de 1536,... dejó a su espalda un húmedo arenal, oasis de verdura que los indígenas llamaban Peuco<sup>27</sup>. Ese arenal es la hermosa aldea, mas amena i umbría que el Valparaíso de Castilla, que se llama hoy la Viña de la Mar”. (B. Vicuña Mackenna, 1877, p.41)

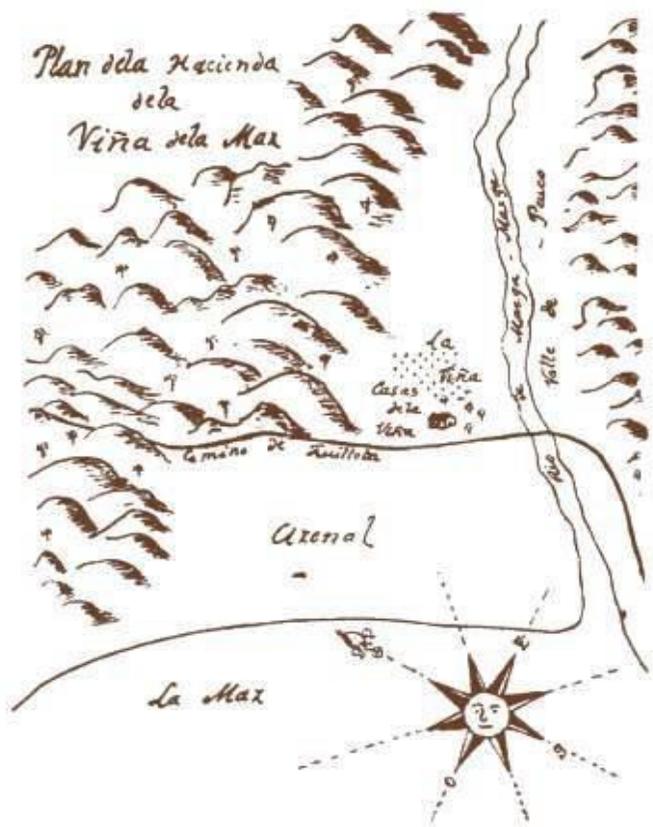
Inicialmente, en el año 1543 Pedro de Valdivia en compensación a los servicios prestados, entregó la tenencia de las tierras del Valle de Peuco; por un lado al capitán portugués Pedro de Omepezoa le corresponde las tierras de la ribera norte del estero Marga-Marga, las que en 1580 pasarían a manos de Alonso de Riveros, quien plantaría allí viñedos y se conocería como la Hacienda La Viña de la Mar y por otro lado las tierras de la ribera sur se le otorgaron a Diego García de Villalón, hacienda conocida posteriormente como Las Siete Hermanas<sup>28</sup> (C. Larraín, 1946; E. Garrido, 2004).

Por siglos, así estuvieron conformados éstos parajes, como dos grandes haciendas colindantes que muchas veces compartieron propietario como lo menciona C. Larraín. Hasta que el 8 de octubre de 1840 la denominada Hacienda Viña de la Mar es adquirida por Don Francisco Xavier Álvares<sup>29</sup> (C. Larraín, 1946), exitoso comerciante nativo de Portugal, quién se había radicado en Valparaíso dado su potencial desarrollo comercial a comienzos del siglo XIX.

<sup>27</sup> PEUCO quiere decir “aquí hay agua”, del PEN (hallar) y de CO (agua); B. Vicuña Mackenna, 1931

<sup>28</sup> Las Siete Hermanas: nombre aludido a las siete colinas que se conforman desde su límite norte hasta el sur con Valparaíso.

<sup>29</sup> Entre historiadores existe una discusión al respecto si el apellido “Álvares” es con “z” o “s” final, esto dado por el origen portugués del comerciante, por ello se puede encontrar indistintamente escrito de ambas formas.



**Figura 12.** Plano Siglo XVIII, autor desconocido. (Fuente: Archivo Histórico de Viña del Mar)

Al centro de la imagen (**Figura 12**) se aprecia el bosquejo de las viñas que le otorga el nombre a la hacienda Viña de la Mar, además se observa una extensión denominada el "Arenal" donde más tarde se establecería la población Vergara y un línea que representa el camino antiguo a Quillota. A la derecha se observa el estero Marga-Marga descendiendo por el Valle de Peuco, desde donde se emplazaba la Hacienda denominada Las Siete Hermanas.

El comerciante ya había adquirido la Hacienda Las Siete Hermanas en 1835 por petición de su esposa M. Dolores Pérez de Álvares como menciona B. Vicuña Mackenna en este relato:

"Había observado la señora Mercedes Pérez de Alvares (que tal era su nombre), en alguno de sus paseos a Quillota por el camino de las Siete Hermanas, que en el valle de Viña del Mar, los claveles i las rosas, los alélie i los retamos, crecían casi salvajes en los cercos de los inquilinos, perfumando el grueso ambiente del mar con sus delicados hálitos. Enamorándose por esto del sitio perdidamente la señora, i como no tuviese sino un solo hijo, pidióle al opulento portugués, de cuya fortuna había sido obrera, le diera aquella tierra para su recreo i descanso"<sup>30</sup>

Existió un giro en la historia de estos territorios que cambió el destino de las haciendas:

"Desde la construcción y, especialmente, tras la inauguración del ferrocarril, el 17 de septiembre de 1855, las haciendas de La Viña de la Mar y Las Siete Hermanas cambiaron su posición de espacio territorial privado y familiar, para convertirse en un referente urbano de carácter público,..." (J. Salomó, 2012)

Así el trazado del ferrocarril entregó al territorio un eje ordenador, de mayor injerencia que el camino real a Quillota y que permite forjar un carácter urbanizador a los terrenos privados de la hacienda Las Siete Hermanas, situación advertida por José Francisco Vergara Echevers, agrimensor contratado para trabajar en las obras del ferrocarril de Valparaíso a Santiago, quién se casó con Mercedes Álvarez Prieto, nieta del comerciante portugués dueño de las tierras.

"El hecho es que Viña del Mar, considerada como pueblo, nació entonces a la vida, porque es propiamente la hija de los rieles." (B. Vicuña Mackenna, 1931, p.21)

<sup>30</sup> Vicuña Mackenna, Benjamín (1877). "De Valparaíso a Santiago". Imprenta de la Librería del Mercurio. Santiago, Chile.

El ferrocarril acortó la distancia entre el Puerto y la Hacienda, lo que trajo un nuevo interés por el sector y así a partir de 1860 Dolores Pérez de Álvarez y su hijo Francisco Salvador Álvarez entregaban en arriendo por 10 años lotes para destinarlos a primera y segunda vivienda (X. Urbina, 2003). Esto marca el inicio del negocio inmobiliario y como se analizará a través de esta investigación, será la impronta recurrente que predominará hasta nuestros días.

Independiente de las viviendas de los inquilinos que obraban en la hacienda, la posibilidad de arrendar lotes inició un proceso de poblamiento del sector por una elite porteña. Ximena Urbina menciona dos condiciones que favorecieron este poblamiento, una de carácter interna o propia, ya que la hacienda presentaba gran disponibilidad de espacio o terrenos para ello y por otro lado una condición externa o ajena dada por la escases de terrenos en el puerto y por consiguiente una saturación del área urbana porteña.

El ferrocarril, además facilitó que industrias se establecieran en los terrenos de la familia Álvarez<sup>31</sup>, separando el territorio comercial asociado al puerto de Valparaíso, del territorio productivo en la incipiente Viña del Mar, ejemplo de ello es el contrato de arriendo entre Dolores Pérez de Álvarez y Julio Bernstein<sup>32</sup> el 31 de agosto de 1870 para establecer una refinería de azúcar (CRAV) junto a la estación de ferrocarriles, terrenos que compraría más tarde a José Francisco Vergara el año 1875<sup>33</sup>. Por lo revisado, se infiere entonces, que esta posibilidad de terrenos disponibles junto al ferrocarril entre la capital y el puerto, generó la oportunidad de crecimiento necesario para dejar el carácter de aldea privada que imperaba antes de las obras ferroviarias.

Ximena Urbina agrega que estos acontecimientos crearon una población socialmente heterogénea, donde aparece una élite porteña que comparte territorios con las habitaciones de obreros industriales recién llegados que se le suma a las poblaciones populares ya establecidas para la construcción de las líneas férreas.

<sup>31</sup> Terrenos que después serían reconocidos como heredad propiedad de la Familia Vergara.

<sup>32</sup> Según las fuentes de Ximena Urbina, el Contrato de Arriendo fue firmado en Valparaíso ante el notario Julio César Escala.

<sup>33</sup> Compra realizada el 8 de enero de 1875 ante el notario Joaquín Segundo Iglesias.

“Los célebres ‘chalets’ emergieron en las últimas décadas del siglo XIX, confirmando a la ciudad un sello aristocrático y elegante que la convertía en un potencial balneario de grandes posibilidades por su ubicación estratégica en la geografía nacional.” (J. Salomó, 2001)

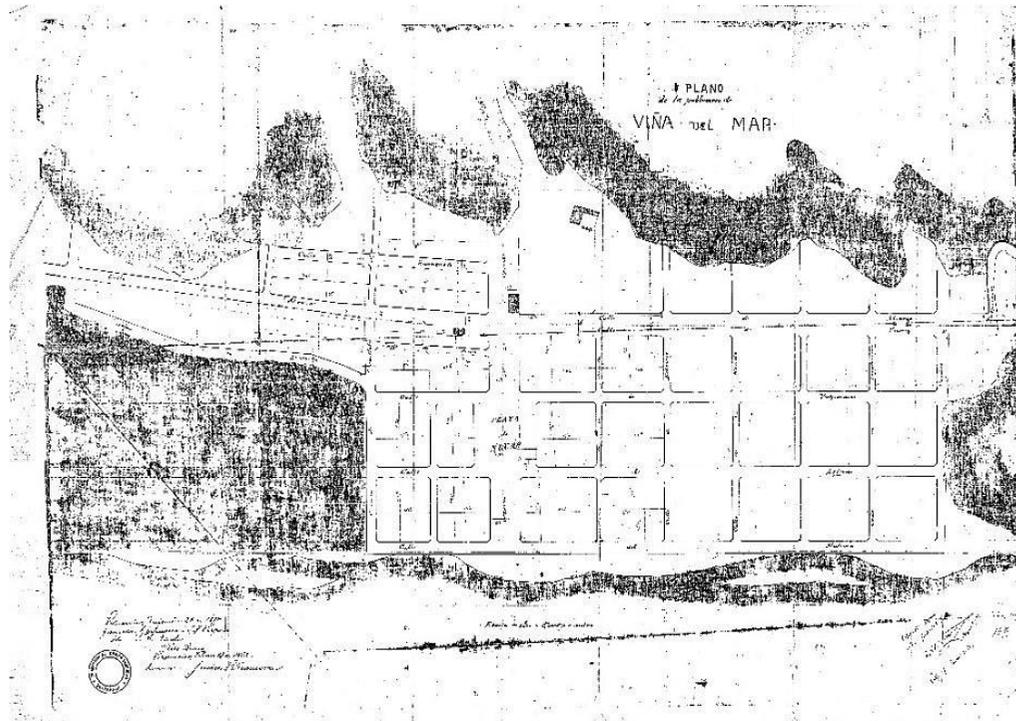
Todo ello es evidencia que en este territorio se estaba formando una diversificada e incipiente ciudad, donde se relacionaba la industria con la residencia, viviendas modestas con elegantes chalets, usos públicos en terrenos privados, etc.

“No es extraño que Viña del Mar haya sentido la tensión provocada por dos vocaciones antagónicas: las chimeneas industriales y la idea de hacerla “ciudad jardín”. La élite social se situó en lugares preferenciales definidos dentro de la villa, pero no del todo, y las industrias pasaron a ser predominantes en la imagen de la ciudad hasta mediados del siglo XX.” (X. Urbina, 2003)

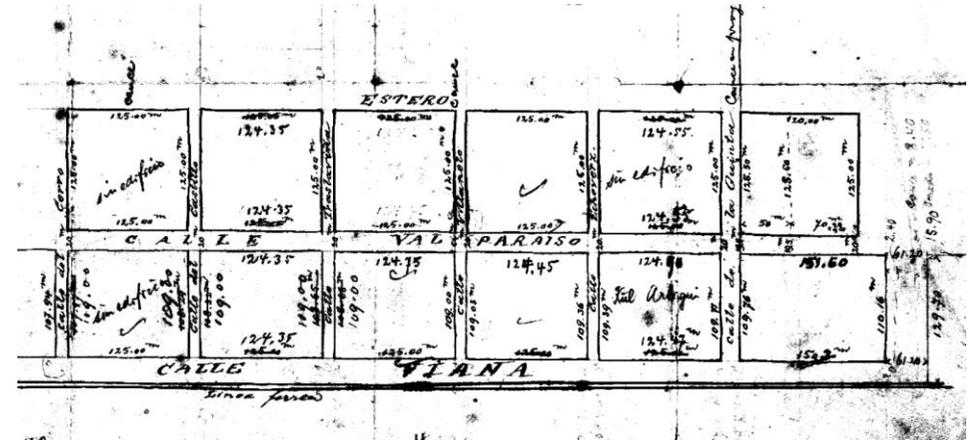


**Figura 13.** Autor desconocido, 1895. Asentamiento Industrial sobre futuros terrenos de la Población Vergara, laguna del estero Marga-Marga y Muelle Vergara al fondo. (Fuente: Revista Archivum año IV nº5, 2003).

José Francisco Vergara valiéndose de sus conocimientos y relaciones políticas, traza lo que se considera el primer plano para lo que sería la Ciudad de Viña del Mar, así el 29 de Diciembre de 1874, el intendente Francisco Echaurren Huidobro dicta el decreto de fundación para la ciudad, donde se manifiesta que se llamará Viña del Mar y se realizará la donación de terrenos para destinarlos al soporte y equipamiento público (vías, edificios, plazas, etc). Y posteriormente en 1878 se constituye la municipalidad de Viña del Mar.



**Figura 14.** Plano de Loteo Población Viña del Mar, Año 1874 (plano c/norte invertido). (Fuente: Depto. Asesoría Urbana, SECPLA – I. Municipalidad de Viña del Mar).



**Figura 15.** Plano elaborado por Teodoro Lowey, 1882. (Fuente: Revista Archivum año III nº 4, pág. 192, 2002).

## 2. La Ciudad Jardín.

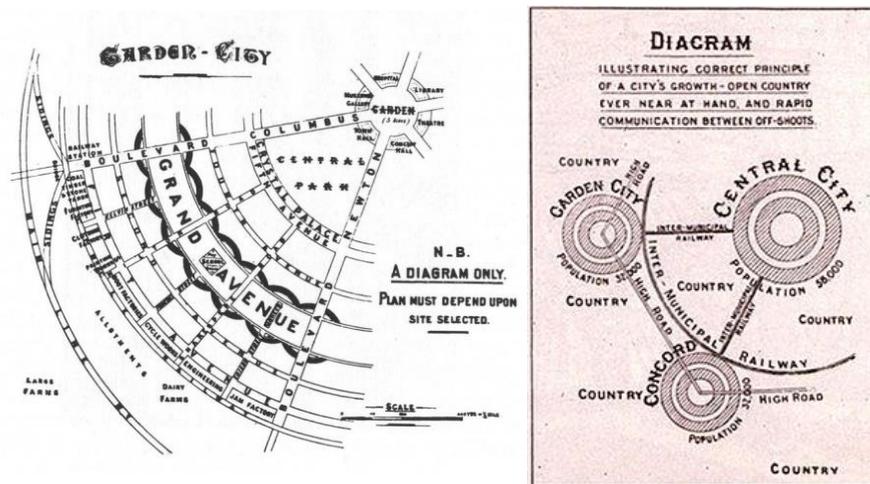
La denominación de “Ciudad Jardín” para Viña del Mar se podría sintetizar en 3 aristas que en conjunto posibilitaron dar origen a este nombre: La naturaleza, la disponibilidad de terrenos y la aristocracia influida por las vanguardias europeas. Denominación que encontraría su consolidación en 1930 tras la consolidación de la ciudad como balneario y su publicitario perfil como ciudad para el ocio. (R. Booth, 2003)

“Hasta hace veintidós años, Viña del Mar fue solo una estancia de campo, i el sitio que hoi ocupa el Versailles Chileno, un potrero de las Siete Hermanas. Eso sí, llamábase el ‘potrero de los jardines,’ por los cercados de jirasoles i maravillas, de retamos i clarines que cuidaban en su recinto algunos inquilinos para la provisión de Valparaíso,...” (B. Vicuña Mackenna, 1877)

Así, las bondades naturales, que le otorgara este reconocimiento de la abundante flora en la Hacienda Las Siete Hermanas, en conjunto a la disponibilidad de terrenos

disponibles, permitieron entregar la oportunidad para desarrollar atractivos jardines en los espacios privados de chalets y villas que se edificaban (Booth, Cáceres y Sabatini, 2002).

Sumado a esto se debe tener en cuenta el espíritu aristocrático que se desarrollaba en Viña del Mar a principios del siglo XX, donde las tendencias europeas ya marcaban las pautas de moda en la aristocracia capitalina a fines del siglo XIX (J. Salomó, 2009). Es cuando se introduce un concepto de ciudad basada en la teoría urbanística desarrollada en 1898 por Ebenezer Howard, movimiento que se bautizó como las ciudades-jardín, se experimentó primeramente en Letchworth, Inglaterra. Es una utopía que propone una articulación campo-ciudad, donde una ciudad central sería el núcleo consolidado y se rodearía de ciudades-jardines comunicadas con la central a través de trenes (T. Montiel, 2015) (**Figura 16**), situación que podríamos comparar con la relación que se estaba desarrollando entre Valparaíso y Viña del Mar.



**Figura 16.** Ebenezer Howard, Diagramas Ciudad-Jardín, 1902. Garden Cities of To-morrow

“Las primeras casas con amplios jardines en los años de la década de 1870 no habría sino confirmar la relevancia que tenía el vínculo con la naturaleza por oposición al trájín urbano y rutinario del puerto.”(R. Cornejo, 2006)<sup>34</sup>

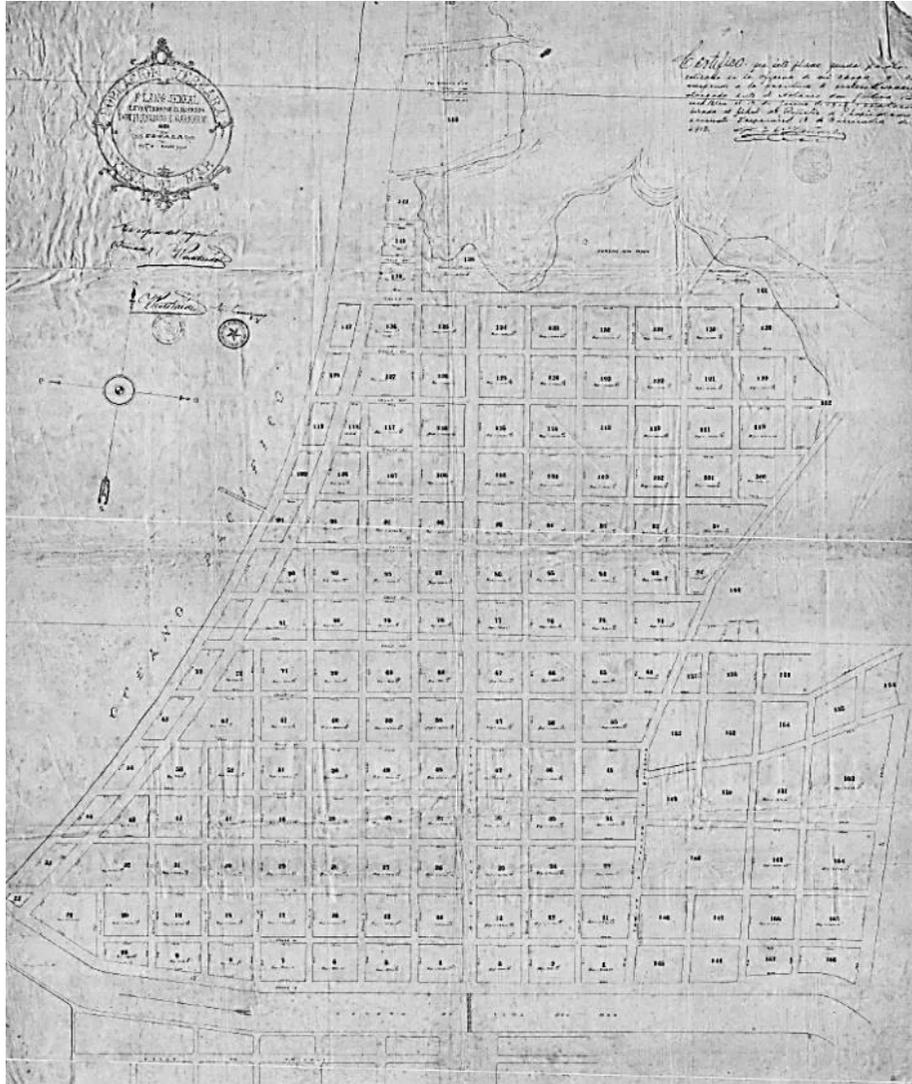
Así en Viña del Mar la aristocracia porteña aplicaría un modelo de vivienda que las condiciones geográficas de Valparaíso no lo permitían. Ellos adquirirían amplios terrenos, en su mayoría planos, para incorporar la naturaleza en forma de parques y jardines en sus predios, y allí edificar residencias que reflejaran su posición social y gustos. Uno de los modelos arquitectónicos incorporado en aquel tiempo fue el de la villa italiana, traído a la ciudad por el Arquitecto italiano Ettore Petri, que entre otras residencias construyó el Palacio Vergara en 1908-1910. (K. Chadwick, 2006)

En su mayoría, las villas y chalets se emplazaban en lugares vistosos privilegiados, en importantes vías, a orillas de las líneas del tren o cercano a un concurrido sector aristocrático. (J. Salomó, 2009; K. Chadwick, 2006). Esto empieza a forjar una determinada percepción para un imaginario de ciudad que se estaba formando. Esto no quiere decir que no existieran áreas deprimidas, con problema de salubridad o hacinamiento como nos describe Ximena Urbina (2003) al hablarnos de las Industrias y las poblaciones obreras de Viña del Mar, hay que recordar que en este período existe una dualidad de identidad de ciudad industrial-balneario, como se mencionó en el apartado anterior.

Cabe entonces destacar que el concepto de Ciudad-Jardín estuvo marcado por un período de la ciudad con un perfil mediterráneo, recién más adelante con la consolidación de la Población Vergara, cuando la ciudad se hace costera, empezaría un conflicto, mencionado también por Rodrigo Booth (2002), donde la imagen del jardín compite, frente y en contraposición, de la imagen urbana que construye la playa. Esto dado que anteriormente la ciudad sólo presentaba un borde costero alejado y asociado al baño como una función más bien higienista, Booth nos menciona que este perfil recreacional asociado al ocio se construye cuando la ciudad se posiciona frente al mar con su perfil de balneario consolidado a partir de las obras realizadas en la década de los años 30, situación presentada en el capítulo subsiguiente asociado al perfil como ciudad-balneario.

<sup>34</sup> Cita de C. Cornejo basada en una de las hipótesis de Cáceres, Booth y Sabatini el 2002.

### 3. La Población Vergara.



**Figura 17.** Plano Loteo Población Vergara, 1892. Realizado por el Ingeniero Francisco Garnham. (Fuente: Archivo Histórico de Viña del Mar)

La ciudad hasta fines del siglo XIX se emplazaba principalmente al sur del estero y se encontraba ordenada por los ejes orientados en función a las vías de comunicación hacia las diferentes localidades de destino: el camino a Valparaíso, el camino a Quillota y el camino a Limache, situación que la vía férrea refuerza, mientras que el sector al norte del estero Marga-Marga, futura Población Vergara, a pesar de su ya avanzado poblamiento, no presentaba un ordenamiento formal y todavía se constituía en gran parte como un arrenal (C. Miranda, 2002). Haciendo mención a las constantes revisiones de los límites de la ciudad, “En una ordenanza municipal se fijan los siguientes (15 de julio de 1879): ‘por el norte, el estero de Viña del Mar; por el sur, una línea de 600 metros de distancia de la línea del ferrocarril y paralela a ésta; por el este, 500 metros hacia el este del Salto y por el oeste hasta la Caleta Abarca.’”<sup>35</sup> (C. Miranda, 2002), situación que evidencia el escaso protagonismo del llamado arrenal. Situación territorial que cambia bajo la heredad de Salvador Vergara Álvarez, hijo de José Francisco Vergara y Mercedes Álvares.

En 1887 y 1892 se endereza el cauce del estero para que en 1892 y 1894 respectivamente se construyeran los puentes Libertad y el ferroviario, entregando nueva valorización al sector norte (C. Miranda, 2002).

<sup>35</sup> Fuente: Archivo Histórico de Viña del Mar (AHVM), Fondo Municipal, Registro de documentos, vol.04,1888, pág.33



**Figura 18.** Vista general de Viña del Mar en los primeros años del siglo XX, se aprecian las obras de confinamiento del estero y al fondo el Muelle Vergara. Se observan el perfil industrial instalado sobre el terreno de la futura Población Vergara. Fuente: Dep. Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

En 1892, Salvador Vergara Álvarez junto a su primo Francisco Valdés Vergara, forman la Sociedad Población Vergara, donde su primer encargo fue realizar el loteo de los arenales de Viña del Mar, plano terminado en 1892 y que presentaba el ordenamiento territorial oficial de la nombrada Población Vergara.

Trama urbana que no obedecía a ningún modelo urbanístico anterior, como el damero español, tampoco presenta ninguna clara relación con su entorno geográfico natural o con patrones socioculturales. (R.A. Méndez y A. Ejsmentewicz, 2003)

Más bien su ordenamiento en cuadrícula con cruz central (vías de mayor anchura) solo se condiciona en parte a lo ya establecido en el área como la proyección de la Avenida Libertad, el camino a Quillota y la Quinta San Francisco<sup>36</sup> de 4 has., actual Palacio Rioja, entre otros elementos de índole geográficos como el borde costero y el estero.

<sup>36</sup> Quinta de propiedad de la familia Vergara que en 1898 pasa a Fco. Valdés Vergara, vendida en 1905 la casa queda destruida en el terremoto de 1906 y la adquiere Fernando Rioja Medel en 1907 que emigraba de Valparaíso post-terremoto para edificar su nueva residencia encargada al Arquitecto francés Alfredo Azancot. (R.A. Méndez y A. Ejsmentewicz, 2003)

En 1895 se encarga la construcción del Muelle Vergara que administraría la Compañía de Muelles y Bodegas, que en 1897 estaría al servicio de la Refinería de Azúcar (CRAV).

El Terremoto de 1906 injustamente llamado de Valparaíso (R.A. Méndez y A. Ejsmentewicz, 2003) impulsa, en conjunto al reciente inaugurado y denominado camino plano entre Viña del Mar y Valparaíso por el borde costero, un efecto migratorio acelerado hacia Viña del Mar (K. Chadwick, 2006) que imprime una mayor necesidad urbanizadora.

#### 4. Transformación urbana, La Ciudad-Balneario.

“Tema importante, al estudiar la configuración urbana del sector norte, es la formación del Balneario de la Población Vergara. Hasta 1911, las playas de ese sector eran un erial inaccesible, totalmente despoblado, donde se depositaban las basuras de la ciudad, empeorado por el desagüe de la Refinería de Azúcar.” (C. Miranda, 2002).

En 1912 se realiza un nuevo impulso urbanizador emprendido por la Sociedad Balneario de Viña del Mar, que reformula un loteo en el sector poniente de la Población Vergara que imprime una impronta de relevancia en el trazado de 2 vías, Avenida del Muelle de la Marina (actual Avenida San Martín) y la Avenida del Mar (actual Avenida Perú) emprendiendo la construcción de las defensas contra el oleaje.<sup>37</sup> (Álbum de Viña del Mar, 1913)

“La condición de ‘emplazamiento privado’ en que se había desarrollado la ciudad desde hacía unos 50 años, no había logrado disponer la planta urbana hacia el mar. Viña del Mar pretendía ser considerada la principal estación de baños de Chile, pero su ocupación del territorio continuaba siendo eminentemente mediterránea y ninguna de las obras materializadas habían logrado cambiar tal situación.” (R. Booth, 2002).

Situación que se observa con claridad en el plano de 1923 (Figura 19) donde se grafica la trama urbana con recuadros vacíos, los que en general se presentan alejados del borde costero.

“Viña del Mar carece de todo lo que necesita el viajero para sentirse contento. Falta allí ante todo: un buen hotel a orillas del mar, un balneario que funcione todo el año; un parque de paseo inmediato al mar, un teatro en la misma situación, un estadium techado que pueda servir para toda clase de concursos no posibles de realizar en el Valparaíso Sporting Club,

<sup>37</sup> SOCIEDAD ANONIMA BALNEARIO DE VIÑA DEL MAR (folleto explicativo, Imprenta y litografía Universo, Valparaíso, 1913.

una avenida hermosa, animada y que sirva de paseo, “estilo boulevard”, un pequeño muelle que haga expedita la comunicación entre Viña y el Puerto.”<sup>38</sup>

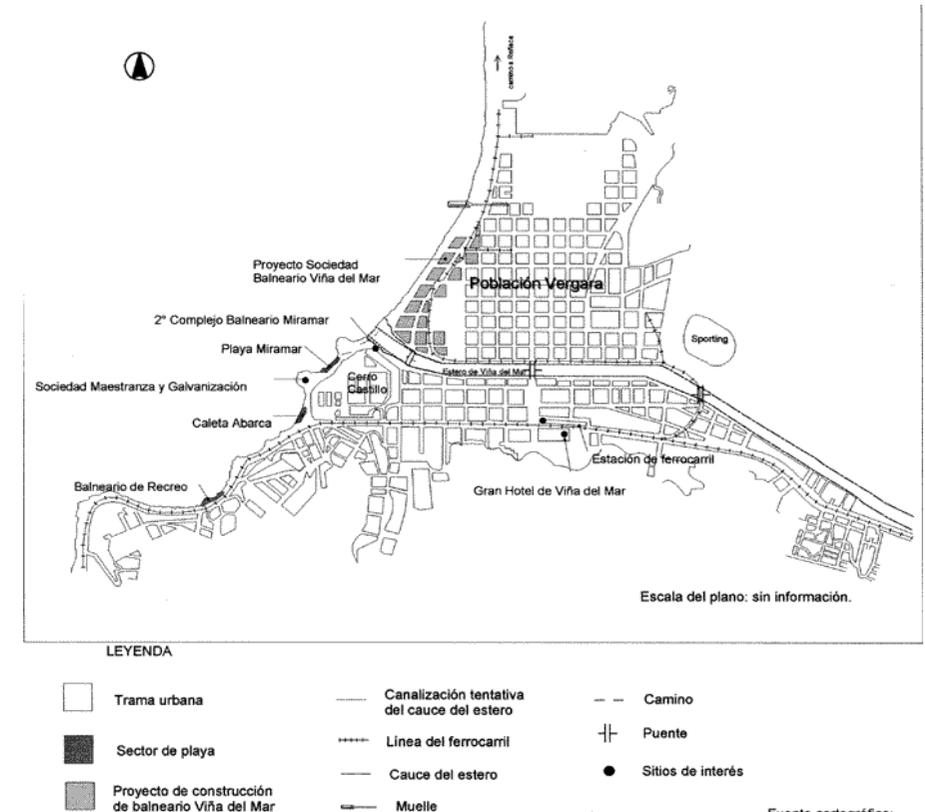


Figura 19. Plano Viña del Mar 1923. Mapa I.G.M. Hoja XLII de 1923. (Fuente: EURE, Santiago v.28 n.83, 2002).

“Desde la segunda década del siglo XX, rondaba en el Municipio y en algunos privados, la idea de construir balnearios, un casino, un gran teatro,

<sup>38</sup> Guillermo Freudenburg. “Viña del Mar en el futuro” (1923). Arquitectura, revista de la Asociación de Arquitectos de Chile.

entre otras obras que carecía la ciudad. Sólo en 1927 se aprobó un proyecto para transformar a la ciudad en un balneario moderno.” (C. Duarte, 2011).

Así se inicia un desarrollo urbanístico de Viña del Mar con un carácter definido orientada como ciudad-balneario, para ello en 1928 el Alcalde Gastón Hamel, impulsado por la Junta Pro Balneario y el gobierno modernizador de Carlos Ibáñez del Campo, inicia un proceso de transformación de la ciudad.<sup>39</sup>

“presente sólo está lo que tiene un destino  
destino sólo es una fidelidad al origen...” (Amereida, 1967)

Un destino que incluso hoy cobra sentido en el perfil de la ciudad viñamarina, un destino que ya augurara desde un principio la Sra. Dolores Pérez de Álvarez cuando Mackenna menciona que quería esta hacienda para descansar y deleitarse de sus flores y verdor, por otro lado como mencionaba Vicuña Mackenna en 1877: “La Cabritería<sup>40</sup> fue en una época lo que es hoy Viña del Mar, - el desahogo dominical de Valparaíso.” Situación que en la actualidad podría inferirse análoga con la presencia de santiaguinos los fines de semana, un perfil de ciudad germinado por éstas transformaciones.

Entre las obras que se realizaron se mencionan<sup>41</sup>: Teatro Rialto en 1928, Piscina municipal de 8 Norte, mismo año el estadio de Sausalito y en 1930 aparecen en escena el Casino de Viña del Mar, el Teatro Municipal y luego seguido el Palacio de los presidentes en Cerro Castillo. También se puede observar en fotografías históricas la implementación del arboleado de la Población Vergara.

<sup>39</sup> “Lo que fue concretado con la Ley Nº 4283 (07/02/1928), que autorizó al presidente Carlos Ibáñez del Campo, contratar un empréstito a cuenta de la Municipalidad de Viña del Mar, con el fin de realizar numerosas obras de envergadura, para el progreso de la ciudad.” (C. Duarte, 2011)

<sup>40</sup> La Cabritería se emplazaba al norte del Almendral en Valparaíso, actual separación entre Cerro Barón y Cerro Placeres, actualmente esta quebrada lleva su nombre.

<sup>41</sup> Información general obtenida de VVAA: R.A. Méndez y A. Ejsmentewicz, 2003; C. Miranda, 2002; G. Cáceres, R Booth y F Sabatini, 2002. J. Salomó, 2009.

En 1934 la municipalidad se establece en el Palacio Carrasco en Avenida Libertad de la Población Vergara cambiando su centro administrativo, para 1935 entra en operación el Hotel O’Higgins y en 1937 la Municipalidad compra los terrenos de Caleta Abarca donde operaba Lever, Murphy y Cia para establecer un balneario.



Figura 20. Década de los 30, Casino de Viña del Mar. Fuente: Dep. de Asesoría urbana de la municipalidad de Viña del Mar.

Obras que reorientan no sólo la vocación de la ciudad como balneario, sino que cambia su sentido geográfico, desarraigándola de su mediterraneidad. Hay que recordar que hasta poco tiempo atrás, el único destacado balneario eran los baños de Miramar que se emplazaban, casi que escondidos, con el Cerro Castillo de por medio con la ciudad.

Posteriormente en la década de los 40’ la Municipalidad adquiere la Quinta Vergara como parque público y en 1946 se inaugura el Hotel Miramar y se reconstruyen las defensas de la Av Perú, conformándose en gran medida el orden urbano que aún se observa en la Población Vergara y sus cercanías. (R.A. Méndez y A. Ejsmentewicz, 2003).

## 5. El Factor Inmobiliario.

En el caso de Viña del Mar se presenta una situación no usual para el territorio en cuanto a la formación de ciudades se trata, ya que Viña del Mar en su origen era un suelo privado, una hacienda particular donde se cedieron lugares para los espacios públicos, que finalmente generó una ciudad a partir de un pueblo levantado sobre suelo privado, al contrario de las fundaciones españolas donde se otorgaban mercedes de tierras tanto en el damero urbano como en el territorio circundante. (S. Lorenzo y R. Urbina, 1978). Ello implicaba entregar el espacio privado para su desarrollo, contrario al origen de Viña del Mar.

Por consiguiente se puede inferir que desde su origen existe, más allá de los reales objetivos sobre los loteos que dieron forma a la ciudad, un sentido de negocio inmobiliario en su creación.

Cuando Salvador Vergara junto a su primo, forman la Sociedad que crea el loteo definitivo para la Población Vergara, ésta se establece como una figura de agente inmobiliario de la ciudad. Pero es a partir de mediados del siglo XX, cuando Viña del Mar se establece con su vocación de ciudad-balneario y ya presenta un completo soporte urbano como playas y paseos, además de equipamientos como hoteles, casino y diversos restaurantes, mostrando un proceso de auge del negocio inmobiliario, con fuerte incremento a partir de los años 70, pero más evidente a principios del Siglo XXI dada una reestructuración neoliberal “cuyo marco institucional promovió y fortaleció el derecho de propiedad privada, la apertura del mercado a la inversión extranjera y la libertad de comercio” (R. Hidalgo, P. Volker, N. Ramirez, 2014).

“El modelo de desarrollo urbano que se ha consolidado en los últimos años, donde el mercado inmobiliario es el único gestor de la satisfacción de la necesidad de vivienda, ha tenido como consecuencia directa la implantación de una suerte de *ciudad inmobiliaria*.” (C. Fernández Ramírez; E. García Pérez; 2014)

El mayor flujo de capital hacia el negocio inmobiliario hizo que las estrategias de los agentes inmobiliarios crearan nuevos productos arquitectónicos, entre ellos el

fomento masificado de la segunda residencia que se desarrollaron en conjunto al proceso de masificación del turismo y el ocio (R. Hidalgo, F. Arenas, D. Santana, 2016)

Situación que también se advierte en los nuevos productos inmobiliarios creado para atraer a inversionistas en la adquisición de bienes de tipo departamentos, orientando las ventas no sólo a los futuros residentes sino que a rentistas que ven en la demanda por el sector una oportunidad de generar ingresos. Situación advertida en los últimos años en zonas céntricas como el centro de Viña del Mar y la Población Vergara.

Lo anterior incita al máximo aprovechamiento del suelo urbano de la Población Vergara, generando edificaciones con diseños que se amoldan a los máximos normativos permitidos con el único afán de generar la mayor superficie construida vendible. Dada esta explotación del suelo urbano, los procesos de tasación y valorización del suelo en áreas de alta actividad inmobiliaria se basan en el principio de mayor y mejor uso<sup>42</sup>, donde el valor del suelo se fija en relación al negocio inmobiliario que se puede desarrollar en su superficie, reforzando un proceso de especulación inmobiliaria.

“En este recorrido se quiso que el urbanismo fuese la herramienta con que materializar el ‘proyecto de una ciudad’. Sin embargo, los instrumentos de planificación y planeamiento con los que ha contado la ciudad no se han demostrado suficientemente eficaces en la aplicación de sus enunciados, o lo han hecho de manera funcional a un desarrollo urbano signado por el ritmo del mercado.” (C. Fernández Ramírez; E. García Pérez; 2014)

Así el auge del turismo con el promocionado perfil de ciudad balneario, la proximidad a la capital (Santiago), el emplazamiento céntrico de la Población Vergara y su inmediatez al borde costero, aumentaron la demanda por el área lo que impulsó su desarrollo inmobiliario. Esto favorecido por las normativas rigentes que permitieron una redensificación en altura (edificios). Como se verá más adelante en la investigación, los datos aportados por los estudios del departamento de asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar evidencian un proceso de fragmentación

---

<sup>42</sup> Principio o enfoque de valuación principalmente recomendada para terrenos con aptitud inmobiliaria mencionada en las Normas Internacionales de Valuación (IVSC).

de los lotes originales de la Población Vergara a medida que aumentaba su demanda produciéndose una densificación en la trama, para posteriormente en un proceso inverso marcado por la fusiones de lotes unifamiliares en lotes multifamiliares amparados en el concepto de copropiedad<sup>43</sup> se iniciaría una la redensificación en altura.

Ello concibió formas arquitectónicas que respondían a una función inmobiliaria de ventas y exigencias normativas, más que de habitabilidad o imagen urbana, comparable al caso de las restricciones en la ordenanza de edificación aprobadas en 1916 en Nueva York donde un cambio normativo que controlaba el volumen a edificar generó formas arquitectónicas escalonadas en los edificios como “torta de Novios” (J. Kayden, 2000; E. Schlack, 2011), situación homologable en Chile donde se aprecian algunos diseños arquitectónicos resultantes de la aplicación de la restricción volumétrica dada por las rasantes exigidas por normativa, como el caso del edificio Puerto de Palos en la Población Vergara (**Figura 21**).



**Figura 21.** Evidente efecto negativo de las rasantes en el diseño arquitectónico. Edificio Puerto de Palos, Viña del Mar. Fuente: Imagen StreetView, 2015.

---

<sup>43</sup> La Ley de copropiedad inmobiliaria data de 1997, pero su espíritu rige de mucho antes con la Ley de propiedad horizontal, también denominada de “venta por pisos”, Ley n° 6071 de 1937 reemplazada por la actual Ley de Copropiedad inmobiliaria N° 19.537/97

## c. ANTECEDENTES NORMATIVOS

### 1. Normativas que rigieron sobre la Población Vergara

#### ANTECEDENTES GENERALES

Existió un "Anteproyecto Plano Oficial de Urbanización para la ciudad de Viña del Mar" aprobado en el Decreto nº 5234 del 23 de Diciembre de 1938, pero éste fue desestimado al pronto tiempo y se le consideró obsoleto.

No fue hasta 1980 donde se establece el primer Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, motivo por lo que se puede inferir que hasta ese momento el desarrollo urbano en la ciudad presentaba un carácter fuertemente auto-regulado.

La actual y denominada Nueva Ley General de Urbanismo y Construcción data de 1976, Decreto Oficial del 13 de Abril de 1976, y la actual Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones data de 1992 (D.O. 19 de Mayo de 1992). Anterior a éstas existía la "Ley y Ordenanza General sobre Construcciones y Urbanización" aprobada en 1931 y publicada en el Diario Oficial el 6 de Febrero de 1936<sup>44</sup>

#### PLAN REGULADOR COMUNAL DE 1980

DS nº 329 (MINVU) el 20 de Noviembre de 1980, publicado en el diario oficial el 17 de Diciembre de 1980 establece para el sector del territorio de estudio de la Población Vergara una zonificación **H-1** que establecía las siguientes condiciones:

Superficie predial mínima:	320 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo:	ANCHO mínimo de 16 mts
Coefficiente de ocupación de suelo:	50%
Coef. Máximo de Constructibilidad:	200%
Altura máxima:	Rasantes OGUC
Estacionamientos y circulación:	Normas para Zona C: Vivienda: 1 estacionamiento por vivienda. Art. 14 Ordenanza Local: Se exige adicional 15% de estacionamiento de visita.
Densidad bruta máxima:	---
Antejardín:	3 mts. En edificios de más de 4 pisos, la profundidad del antejardín aumentará en 1 m por cada 4 pisos o fracción.
Distanciamiento mínimo a medianeros:	---
Sistema de Agrupamiento:	Aislado y Pareado
Dist. entre línea cierre y Edificación Actual:	---

<sup>44</sup> Fuente: Memoria Chilena: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-8526.html>

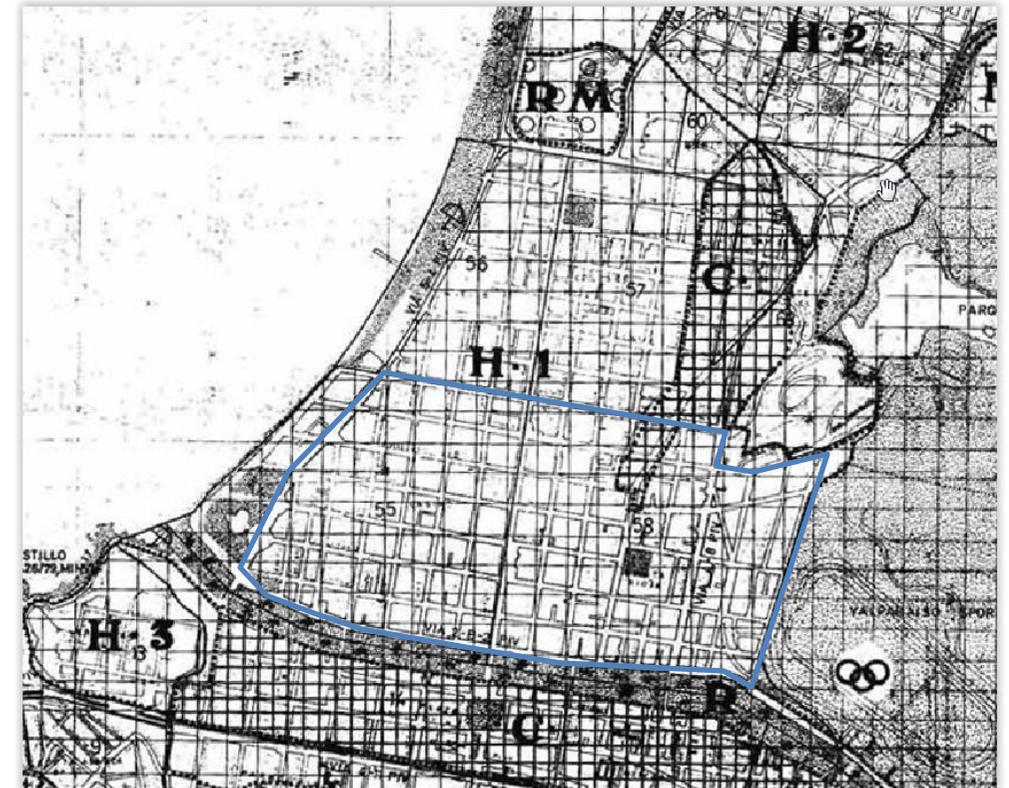


Figura 22. Territorio de estudio demarcado con línea azul. Fragmento de Plano Plan Regulador Comunal de Viña del Mar de 1980. Fuente: Portal Web Observatorio Urbano del MINVU. <http://www.observatoriourbano.cl/lpt/Mapoteca/Digital/5109.329.1980.1.jpg>

**Usos permitidos:** Vivienda, Comercio, Oficinas, Equipamiento, Artesanías e Industrias inofensivas y no molestas, áreas verdes.

**Usos prohibidos:** Industrias y artesanías peligrosas y/o contaminantes

Además su ordenanza local contemplaba en su **Artículo 16º**: Cuando un proyecto consulte cierros exteriores, éstos tendrán una altura máxima de 2 mts,... No se exigirá porcentaje de transparencia en la construcción de los cierros, salvo las previstas para las esquinas en la OGUC.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE 2002**

D.A. nº 10.949/2002 publicado en Diario Oficial el 13 de Diciembre del 2002, estableciendo 2 zonificaciones principales para el territorio de estudio:

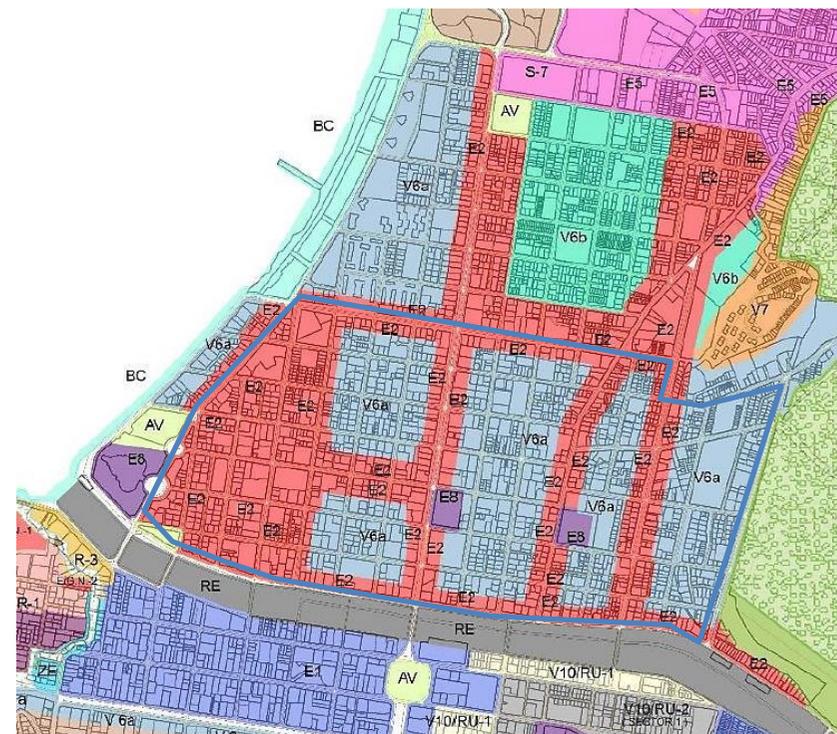
	<b>V6a</b>	<b>E2</b>
Superficie predial mínima:	500m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo:	16 mts	20 m.
Coefficiente de ocupación de suelo:	0,5 hasta 9 m altura; 0,3 de más de 9 m.	0,5
Coef. Máximo de Constructibilidad:	tabla 1 art. 6 P.R.C.	Tabla nº 1, P.R.C.
Altura máxima:	rasantes según O.G.U.C.	Continua 10.5 mts. // Aislada rasantes según O.G.U.C. en caso de aislada sobre continua rasantes se aplican sobre 10.5 mts
Estacionamientos y circulación:	Capítulo V // P.R.C.	Capítulo V // P.R.C.
Densidad bruta máxima:	tabla 1 art. 6 P.R.C.	Tabla nº1, P.R.C.
Antejardín:	Tipo A de 3 mts y para edif. De más de 9 m se aplica 6 mts	Tipo A o B con mínimo de 6 mts.
Altura cierre y % de Transparencia	Artículo 8 Ord Local	Artículo 8 Ord Local
Distanciamiento mínimo a medianeros:	O.G.U.C.	Según O.G.U.C
Sistema de Agrupamiento:	Aislado sin adosamientos	Aislado // Continuo hasta 10.50 mts con aislado sobre los 10.5 mts.
Dist. entre línea cierre y Edificación Actual:	O.G.U.C.	O.G.U.C.

**Tabla nº 1**

Superficie Predial según Rangos superficie	Coefficiente máximo de constructibilidad	Densidad (háb/há)	Densidad (viv/há)
sobre 0 hasta 500	1	865	216
sobre 500 hasta 700	1,2	1040	260
sobre 700 hasta 1000	1,5	1300	325
sobre 1000 hasta 1300	1,8	1560	390
sobre 1300 hasta 1500	2	1645	411
sobre 1500	2,5	1734	434

**Sobre antejardines menciona de manera expresa:** Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 6 metros. La aplicación de esta condición deberá impedir que

edificaciones o parte de ellas con una altura menor a 9 metros se construyan a menos de 3 metros de distancia de la línea oficial de la propiedad y edificaciones o parte de ellas con una altura mayor a 9 metros se construyan a menos de 6 metros de dicha línea oficial.



**Figura 23. Territorio de estudio demarcado con línea azul.** Fragmento del plano del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar de 2002. Fuente: Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

**Usos permitidos:** Residencial: Vivienda, hoteles, Hosterías. Equipamiento: Comercio: Restaurant, supermercado, Local Comercial, Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Comercio, Teatro, Casa de la Cultura, Cine. Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio. Educación; Salud: Clínica, posta, dispensario y consultorio, Seguridad; Servicios: Oficinas profesionales. Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública. Servicios artesanales inofensivos. Social; Espacio Público; Área Verde: Parques, Plazas Jardines y juegos Infantiles.

**Usos prohibidos:** Todos los no indicados como permitidos.

Además su ordenanza local establece los siguientes conceptos base y normativas específicas que caben destacar literalmente:

### **3.2.1. Zonificación de la Situación Base**

**“Pericentro Residencial (PC R):** Es la zona alrededor del centro que además de ser una prolongación de éste, posee destacables características residenciales, incluyendo gran parte de la Población Vergara y la pequeña área plana al Sur de la línea del ferrocarril.”

### **3.3.1. Zonas Urbanas**

#### **2) Zonas E2 y V6.**

“El área cubierta por estas zonas que corresponde básicamente a la Población Vergara, se ha transformado paulatinamente en una prolongación del área central de la ciudad, entrando en un acelerado proceso de renovación en la última década, lo cual se ha traducido en un incremento en la variedad de los usos del suelo y en el volumen edificado, lo cual ha generado fricciones entre propietarios y deterioro ambiental por congestión y pérdida de suelo natural destinado a áreas verdes dentro de las manzanas. Como se señalara anteriormente, dicho proceso ha tendido a concentrarse mayormente en las propiedades que enfrentan las principales vías de circulación, por lo cual se ha optado por establecer una normativa que reconoce esta diferenciación pero siempre dentro de un contexto común en el cual puedan convivir, tanto las actividades económicas como la residencia. En términos generales se puede decir que la normativa definida para la Zona E2, la cual se encuentra junto a las vías principales, es más permisiva que la de las zonas V6a y V6b que ocupa el espacio remanente dejado por los corredores de la zona E2. En efecto, respecto de los usos del suelo, en la zona V6a se encuentran prohibidos los establecimientos de equipamiento comercial y de servicios públicos de gran tamaño, los cuales se encuentran permitidos en la zona E2.”

#### **Artículo 8. ANTEJARDINES Y CIERROS.**

“Las condiciones de antejardín establecidas en el Artículo 17 se encuentran referidas a los siguientes dos tipos de antejardín:

- **Tipo A. Antejardín de calidad vegetal** en por lo menos un 50% de su superficie y con cierro transparente en línea oficial de la propiedad de un 70% de su longitud total, como mínimo, pudiendo materializarse como cierros vivos o arbustivos. Cuando se contemple edificación en el subsuelo, el antejardín deberá materializarse con una capa vegetal no menor de 0.30 metros mínimo de profundidad para este tipo de antejardín.

- **Tipo B. Antejardín pavimentado**, con cierro en la línea de edificación o más al interior de la propiedad. En este antejardín, se autorizará la ocupación con mobiliario propio de las actividades gastronómicas y de esparcimiento y turismo. Cuando se contemple edificación en el subsuelo, el antejardín deberá materializarse con pavimento para este tipo de antejardín.”

8.1. Los antejardines de propiedades que enfrenten pasajes de ancho igual o inferior a 8 metros tendrán una profundidad mínima de 2 metros.

8.2. El espacio de **antejardín no podrá ser ocupado** con productos, instalaciones u objetos en exposición o acopio.

8.3. Los antejardines deberán materializarse en un nivel correspondiente al de la acera, salvo que los proyectos contemplen conservar el ‘suelo natural’ manteniendo una capa vegetal de 0.30 metros de profundidad para el antejardín.

8.5. Los cierros deberán ser construidos de cualquier material estructural de edificación, siempre que no sea de re-empleo y que garantice la estabilidad y permanencia del cierro.

8.6. En las zonas en que se exija antejardín, los cuerpos salientes no podrán ser mayores a la mitad de la medida del antejardín y sólo serán permitidos como prolongaciones del tercer piso y superiores. Sin perjuicio de lo anterior, en edificaciones de sólo dos pisos, se permitirán salientes de hasta un metro cincuenta, como prolongaciones del segundo piso. En los casos mencionados, los cuerpos salientes sólo podrán ser destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos.

**“Artículo 24. Ocupación del antejardín, para estacionamiento.** Se prohíbe la ocupación como estacionamiento del área mínima de antejardín establecida por la presente Ordenanza para cada zona...”

**“Artículo 25. Condiciones y características de los accesos a estacionamientos.**

**25.1** Los árboles existentes que enfrenten accesos a estacionamientos, no podrán ser eliminados. Estos sólo podrán ser trasplantados o reemplazados por otros con autorización y de acuerdo a las condiciones que establezca la autoridad competente de la I. Municipalidad sobre la materia, previo a la visación por parte de la Dirección de Obras de plano de emplazamiento y accesos.”

**2. Presentación actual normativa**

**MODIFICACIÓN AL PRC DE VIÑA DEL MAR - SECTOR POBLACIÓN VERGARA DE 2016**

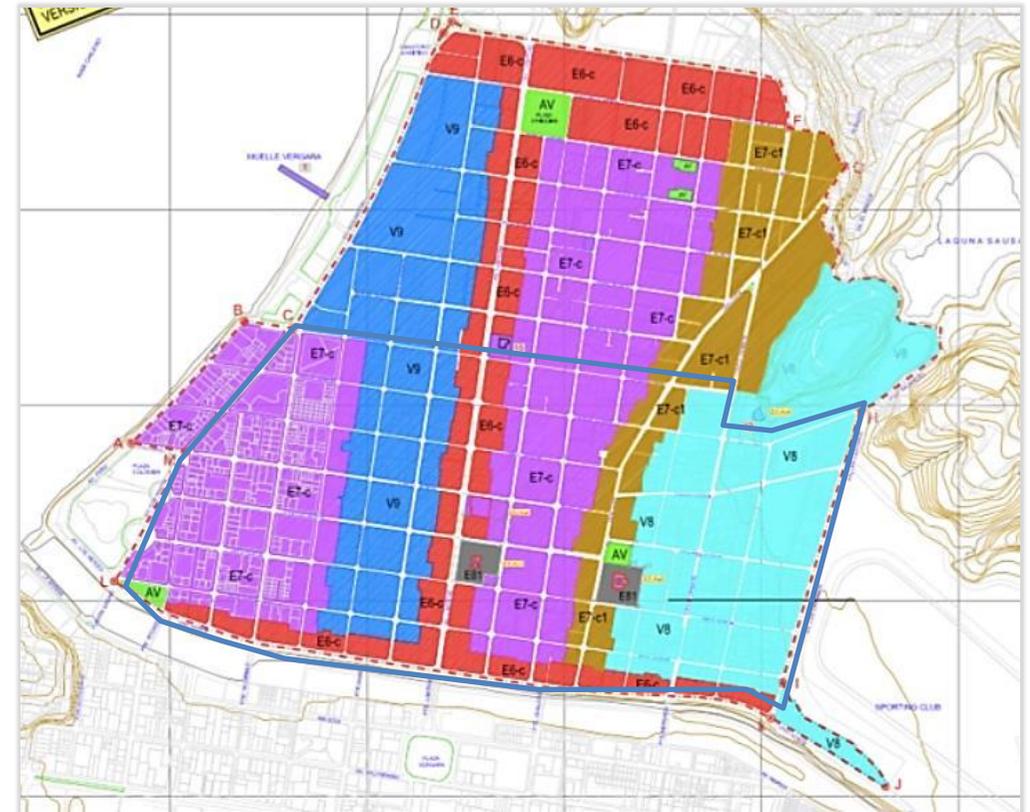
D.A. n° 4595/2016 publicado en Diario Oficial el 13 de Mayo del 2016, estableciendo 6 zonificaciones principales para el territorio de estudio.

Cabe destacar que esta modificación no deja obsoleto el instrumento anterior individualizado como el Plan Regulador Comunal de 2002, solamente reemplaza las zonificaciones del territorio graficado, por consiguiente se mantiene vigente la ordenanza local del mencionado instrumento.

Además cabe destacar que de las zonificaciones mencionadas, las zonas E6-c y E7-c1 se asocian a los principales ejes viales que presentan desarrollo de tipo polo comercial y/o de servicio, mientras que las zonas E7-c, V9 y V8 conforman las grandes áreas de perfil residencial-mixtas de la Población Vergara.

Tabla n° 3

ZONA	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Habitacional Bruta
V8	1,5	980 hab/Há.
V9	1,9	1056 hab/Há.
E6-c	2,0	1096 hab/Há.
E6-c1	2,0	1096 hab/Há.
E7-c	1,6	1040 hab/Há.
E7-c1	1,6	1040 hab/Há.



**Figura 24. Territorio de estudio demarcado con línea azul.** Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar Sector Población Vergara, 2016. Fuente: Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

	V8	V9	E6-c	E6-c1	E7-c	E7-c1	
Superficie predial mínima:	500 m2	500 m2	500 m2	500 m2	500 m2	500 m2	
Frente predial mínimo:	---	---	---	---	---	---	
Coefficiente de ocupación de suelo:	0,5; 2do piso 0,5 y pisos superiores 0,35	0,5; 2do piso 0,5 y pisos superiores 0,35	0,5; 2do piso 0,5 y pisos superiores 0,35	0,5; 2do piso 0,5 y pisos superiores 0,35; - Para las actividades de la clase Comercio, Exhibición y/o venta de vehículos livianos, Venta de combustibles, Centro de Servicio automotor, Discoteca y Grandes multiempresas, registrará el Coeficiente 0,8	0,5; 2do piso 0,5 y pisos superiores 0,35	0,5; 2do piso 0,5 y pisos superiores 0,5	
Coefficiente Máximo de Constructibilidad:	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	
Altura máxima:	20 mts (6 pisos)	32 mts (10 pisos)	Aislado: 39 mts (12 pisos); Aislado sobre continua: 32 mts (10 pisos); Continua 7 mts	Aislado: 39 mts (12 pisos); Aislado sobre continua: 32 mts (10 pisos); Continua 7 mts	Aislado: 26 mts (8 pisos); Aislado sobre continua: 19 mts (6 pisos); Continua 7 mts	Aislado: 26 mts (8 pisos); Aislado sobre continua: 19 mts (6 pisos); Continua 7 mts	
Estacionamientos y circulación:	Capítulo V // P.R.C.	Capítulo V // P.R.C.	Capítulo V // P.R.C.	Capítulo V // P.R.C.	Capítulo V // P.R.C.	Capítulo V // P.R.C.	
Densidad bruta máxima:	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	Según Tabla nº3	
Antejardín:	6 mts	6 mts	6 mts	6 mts	6 mts	6 mts	
Altura ciebro y % de Transparencia	Artículo 8 Ord Local: PRC 2002	Artículo 8 Ord Local: PRC 2002	Artículo 8 Ord Local: PRC 2002	Artículo 8 Ord Local: PRC 2002	Artículo 8 Ord Local: PRC 2002	Artículo 8 Ord Local: PRC 2002	
Distanciamiento mínimo a medianeros:	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	
Sistema de Agrupamiento:	Aislado		Aislado y Aislado sobre continuo; Continuo: Al optar por este tipo de agrupamiento, es obligatorio consolidar la edificación continua de 7 m de altura máximo, en todo el frente del predio, con una profundidad de edificación de al menos 7 m. - En los casos que el frente predial sea de una longitud de más de 25 metros, se permitirá no consolidar la totalidad del frente, debiendo consolidar al menos el 60% de esa longitud como edificación continua.				
Cuerpos salientes:	En la edificación aislada, sólo se permitirán cuerpos salientes, destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos, cuya área de fachada, no podrá exceder, más de un 50% de la superficie de la fachada. Dichos cuerpos salientes podrán sobresalir hasta 1,3 m como máximo a partir de la línea de edificación y a una altura no inferior a 12,00 m medidos desde el nivel del piso de la acera.		a) Edificación aislada sobre continua: En la edificación aislada, sobre la edificación continua, sólo se permitirán cuerpos salientes, destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos, cuya área de fachada, no podrá exceder, más de un 50% de la superficie de la fachada. Dichos cuerpos salientes podrán sobresalir hasta 1,3 m como máximo a partir de la línea de retranqueo y a una altura no inferior a 12,00 m medidos desde el nivel del piso de la acera. b) Edificación aislada: En la edificación aislada, sólo se permitirán cuerpos salientes, destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos, cuya área de fachada, no podrá exceder, más de un 50% de la superficie de la fachada. Dichos cuerpos salientes podrán sobresalir hasta 1,3 m como máximo a partir de la línea de edificación y a una altura no inferior a 12,00 m medidos desde el nivel del piso de la acera. c) Edificación continua: En la edificación continua no estarán permitidos los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.				
Usos Permitidos:	Residencial: Vivienda. Hoteles y Hospedaje en general. Equipamiento: Comercio: Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala Concierto, Teatro, Casa de la Cultura, Cine, Galería de arte, medio comunicación escrito y radial. Deporte: Cancha, Piscina, Centro Deportivo, Gimnasio. Educación; Esparcimiento; Salud: Clínicas, Postas, Consultorios; Seguridad; Servicios; Social: Espacio Público; Área Verde:						
Usos prohibidos:	Se prohíben expresamente las siguientes actividades de la clase Comercio: Supermercado, Estación de Servicio Automotriz, Centro comercial cerrado, Bar, Cabaret y Discoteca			Se prohíben expresamente las siguientes actividades de la clase Comercio: Supermercado, Estación de Servicio Automotriz.		Se prohíben expresamente las siguientes actividades de la clase Comercio: Supermercado, Estación de Servicio Automotriz, Centro comercial cerrado.	Se prohíben expresamente las siguientes actividades de la clase Comercio: Estación de Servicio Automotriz.

### 1. Tabla de elaboración propia

Complementariamente al instrumento de planificación urbana que afecta al territorio de estudio, es necesario realizar una breve revisión de la normativa específica y general y qué artículos son pertinentes sobre las temáticas tratadas en la presente investigación. Se detallan entonces artículos de la Ley General de Urbanismo y Construcción, y su coligado reglamento expresado por medio de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción:

**Decreto Alcaldicio nº 10891//2004: Sobre Instalación de líneas distribuidoras de energía eléctrica, Telecomunicaciones, televisión por cable y otros en la Comuna de viña del mar.**

En su Art. 11º menciona que la mantención de todos los tendidos (propios o de terceros) es responsabilidad de los propietarios de los postes, no permitiendo cables cortados, colgados a media altura, ni sueltos. Y su art. 21º menciona que la fiscalización de su cumplimiento corresponde a los inspectores municipales y a Carabineros de Chile, pero que las multas no superarán las 5 U.T.M.

Cabe destacar que no se menciona que sucede con aquellos cables que se encuentran bien instalados pero actualmente no se encuentran operativos.

**LGUC – LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN**<sup>45</sup>

Se destacan algunos artículos pertinentes en las temáticas tratadas en el presente estudio:

**“Artículo 63º.-** La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%.”

**“Artículo 122º.-**En los antejardines fijados en los planes reguladores sólo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de esta ley o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación. Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse construcciones provisorias, conforme al artículo 124.” (Modificación del D.O. 29.10.14)

---

<sup>45</sup> Original del Decreto Oficial del 13 de Abril de 1976, última versión actualizada modificada con fecha de D.O. 29.10.2016

**“Artículo 124º.-** El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisorias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Si, vencido el plazo correspondiente, el beneficiario no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan.”

**OGUC – ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONTRUCCIÓN**<sup>46</sup>

Se presentan algunas definiciones declaradas en la última versión de la actual OGUC:

**"Acera":** parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos.

**"Antejardín":** área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

**“Área verde”:** superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

**"Barrio":** área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

**"Calle":** vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

**"Calzada":** parte de una vía destinada a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados.

**“Cuadra”:** costado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.

---

<sup>46</sup> Original del D.O. 19 de Mayo de 1992, última versión actualizada D.O. 21.03.16

**“Espacio público”**: bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.

**“Fachada”**: cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio.

**“Línea de edificación”**: la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

**“Línea oficial”**: la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

**“Manzana”**: predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.

**“Normas urbanísticas”**: todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.

**“Vereda”**: parte pavimentada de la acera.

**“Vía”**: espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones.

**“Volumen teórico”**: volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.

**“Zona”**: porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.

A continuación se citan los artículos relevantes de mencionarse:

**“Artículo 2.5.8.** Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.”

**“Artículo 2.7.9.** Los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones. Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio.”

Este último artículo es interesante ya que le otorga al municipio la facultad de exigir la adopción de un determinado diseño arquitectónico, lo que permite generar instrumentos que permitan sostener un diseño de paisaje urbano determinado a través del control de los estilos arquitectónicos de las edificaciones privadas confiriéndole a ese territorio la posibilidad de sostener una imagen de barrio a través del tiempo.

**“Artículo 6.1.5.** ... cuando la superficie común habitacional del proyecto sea inferior al 20% de la superficie útil habitacional, dicha superficie común no se contabilizará para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.”

Capítulo 5

# ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO

EN LA POBLACIÓN VERGARA

## a. TRANSFORMACIONES DE LA POBLACIÓN VERGARA

### IMAGINARIO DE LA POBLACION VERGARA

#### 1. Estudio archivo histórico fotográfico<sup>47</sup>

Se realizó una revisión de las fotografías existentes a través de la historia en el territorio de estudio, sector sur de la Población Vergara, con el propósito de identificar elementos significantes en la construcción de su imagen, que por un lado, cimentaron el imaginario ciudadano y por el otro, poder reconocer las relaciones que organizaban y articulaban dichos elementos en la composición del paisaje urbano.



Figura 25. Plaza Vergara - Plaza Sucre



Figura 28. Gran Hotel

<sup>47</sup> Varias fuentes: principalmente el "Álbum de Viña del Mar", 1913; Archivo Histórico de la Municipalidad de Viña del Mar; y aportes del Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

Basado en la revisión de los antecedentes históricos en los capítulos anteriores, era necesario incorporar imágenes del área fundacional de la ciudad referente a calles Alvares, Viana y alrededores (imágenes a la izquierda) donde se identifican los primeros elementos que aparecen como recurrentes en el paisaje urbano, los que son replicados posteriormente en la Población Vergara (imágenes a la derecha).

Se observa en las intervenciones fotográficas con color verde la vegetación del territorio privado, en color anaranjado aparecen los cierros en el límite de los espacios privados con lo público y finalmente en color rojizo aparecen los árboles públicos. Éstos últimos tienen mayor presencia en la Población Vergara, principalmente dado que su consolidación urbana de carácter residencial coincide con la incorporación del árbol en las vías como un elemento urbano en las ciudades en el primer tercio del siglo XX y el posterior aporte de la Ley de Bosques.



Figura 26. Casa Roberto Pretot Freire - Av Libertad



Figura 27. Casa Almt. Juan Simpson - Av. Libertad



Figura 29. Casa Manuel Pardo Correa - Av Libertad

Elementos recurrentes en las imágenes:

Cierros con murete sólido en base con enrejado de fierro forjado superior entre pilares, permitiendo un entrecruce de la vegetación, árboles y jardines en los espacios privados. El árbol urbano de las vías se emplaza muy cercano entre ellos con copas muy inferiores al árbol privado.

Estos elementos construyen 4 planos visuales de lo público hacia lo privado, apareciendo espacios entre lo abierto-público y lo cerrado-privado.

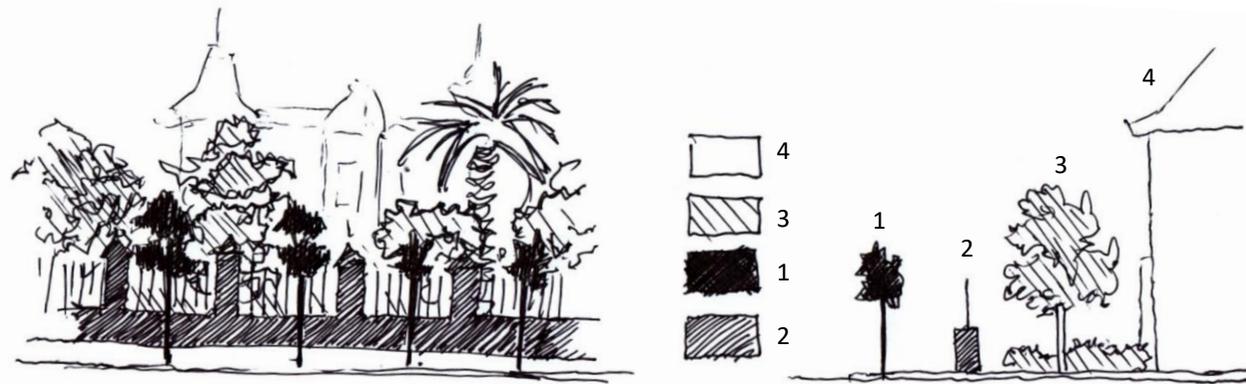


Figura 30. Croquis esquemático de planos en la profundidad de campo visual. Fuente: Elaboración propia.



Figura 31. Casa Jorge Hörmann

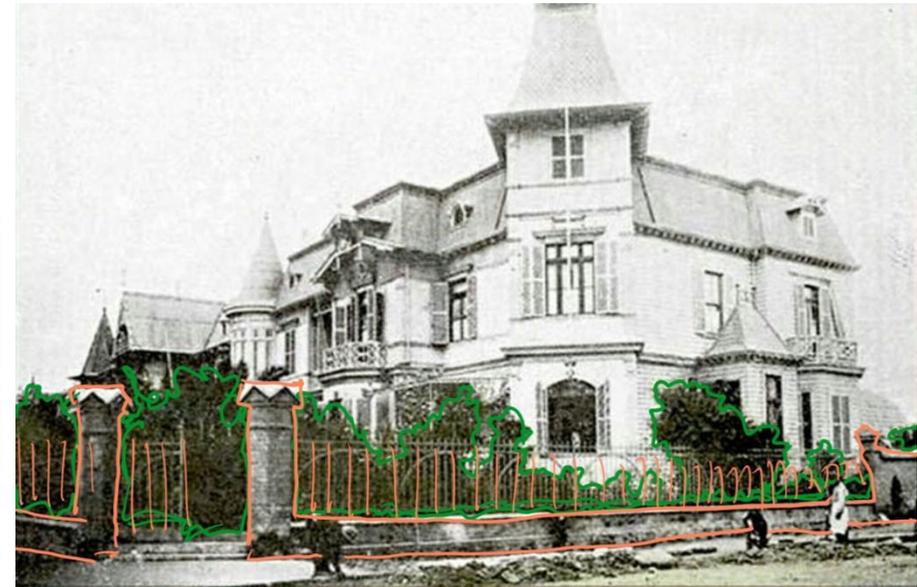
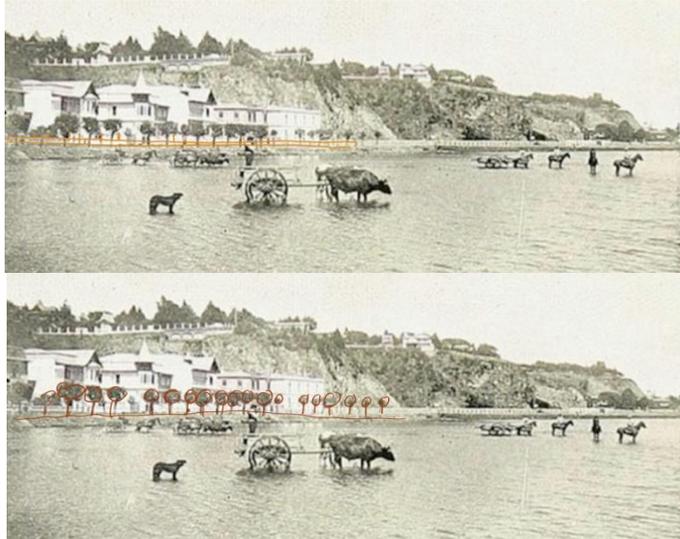
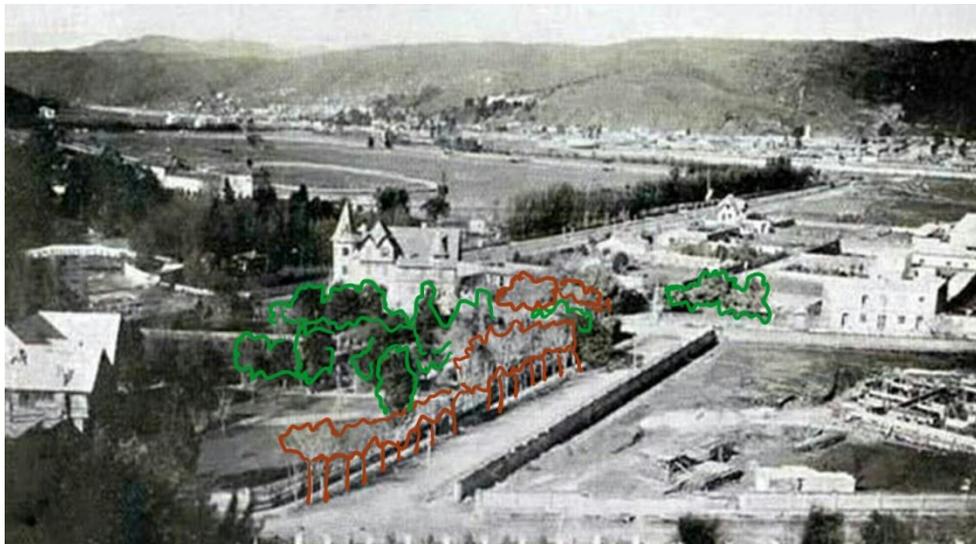


Figura 32. Casa de Eugenio Versluys, 1913



**Figura 33. Comparación de planos en laguna del Estero Marga-Marga, vista desde territorio analizado.** Elaboración Propia. Fuente: Dep. Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.



**Figura 34. Foto panorámica Sporting Club y Población Vergara.** Elaboración Propia. Fuente foto: Álbum de Viña del Mar, p.47.

Los elementos encontrados no se establecen como las únicas tipologías de bordes públicos-privadas, en fotos generales del loteo de la Población Vergara se hace evidente la diversidad. Además de la tipología más recurrente, el murete con enrejado, también coexisten cierros de tipo continuo (edificado sobre línea oficial) sin antejardín y algunos muros de baja altura continuos. (Figura 35).

En Figura 34 se aprecian como en las pocas vías donde existen árboles públicos consolidados, éstos en el paisaje, se funden con los árboles emplazados al interior de los lotes.



**Figura 35. Foto panorámica Población Vergara.** Elaboración Propia. Fuente: Dep. de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar

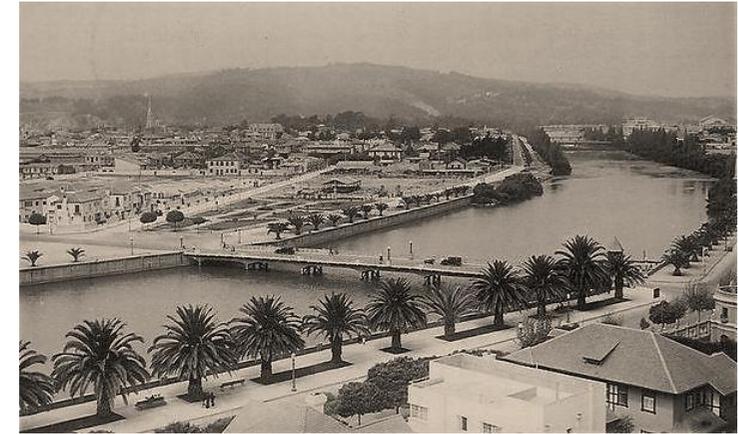


Evolución del sector sur de la Población Vergara inmediata al Estero Marga-Marga.

Se encontraron fotografías de diferentes años donde se puede identificar sus inicios, su consolidación, la aparición de la trama, la incorporación del árbol público sobre las vías y el proceso de densificación. Cabe mencionar que más adelante se revisará el proceso de re-densificación del área a partir de proyectos en altura.

Para poder analizar las formas en que se configuró el barrio desde los asentamientos irregulares de perfil industrial hasta la actual trama y orden residencial se manipuló las imágenes para homogeneizar la muestra y aislar los distractores propios de la calidad de la fotografía según su año de origen, por lo que se optó por un filtro sepia y modificando las resoluciones originales.

Un elemento a considerar en la datación de las fotografías fue el crecimiento de las palmas emplazadas en el borde sur del estero.



**Figura 36. Imágenes fotográficas del Estero Marga-Marga y el sector Sur de la Población Vergara.** Fuente: Las seis imágenes fueron facilitadas por el departamento de Asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Fuente original: desconocida.



Figura 40. Fotografía sector sur de la Población Vergara primeros años del siglo XX. Fuente: Departamento de Asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Fuente original: desconocida.

Se observa un loteo algo irregular sin urbanización formal con carácter casi orgánico con reciente dominio de la naturaleza (control del arenal y obras de canalización del estero).

Se seleccionan tres imágenes panorámicas como representativas de 3 etapas identificables:

- Etapa Mixta - Industrial
- Etapa de transición o coexistencia
- Consolidación habitacional



Figura 39. Fotografía sector sur de la Población Vergara, primer tercio del siglo XX. Fuente: Departamento de Asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Fuente original: desconocida.



Figura 37. Ídem imagen lateral.

Se observa la aparición del árbol urbano, una densificación de los lotes, pero aún con fuerte presencia de sitios eriazos o descampados y de chimeneas industriales.

Aquí se empieza a identificar el orden del como el borde privado interactúa con lo público.

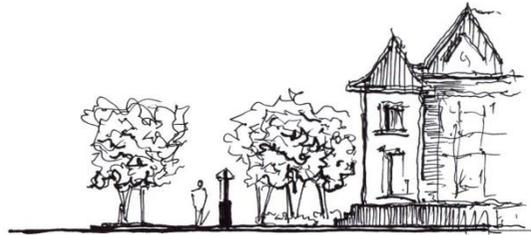


Figura 41. Fotografía sector sur de la Población Vergara, inicio de la década de los 60. Fuente: Departamento de Asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Fuente original: desconocida.



Figura 38. Fotografía sector sur de la Población Vergara, década de los 80. Fuente: Departamento de Asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Fuente original: desconocida.

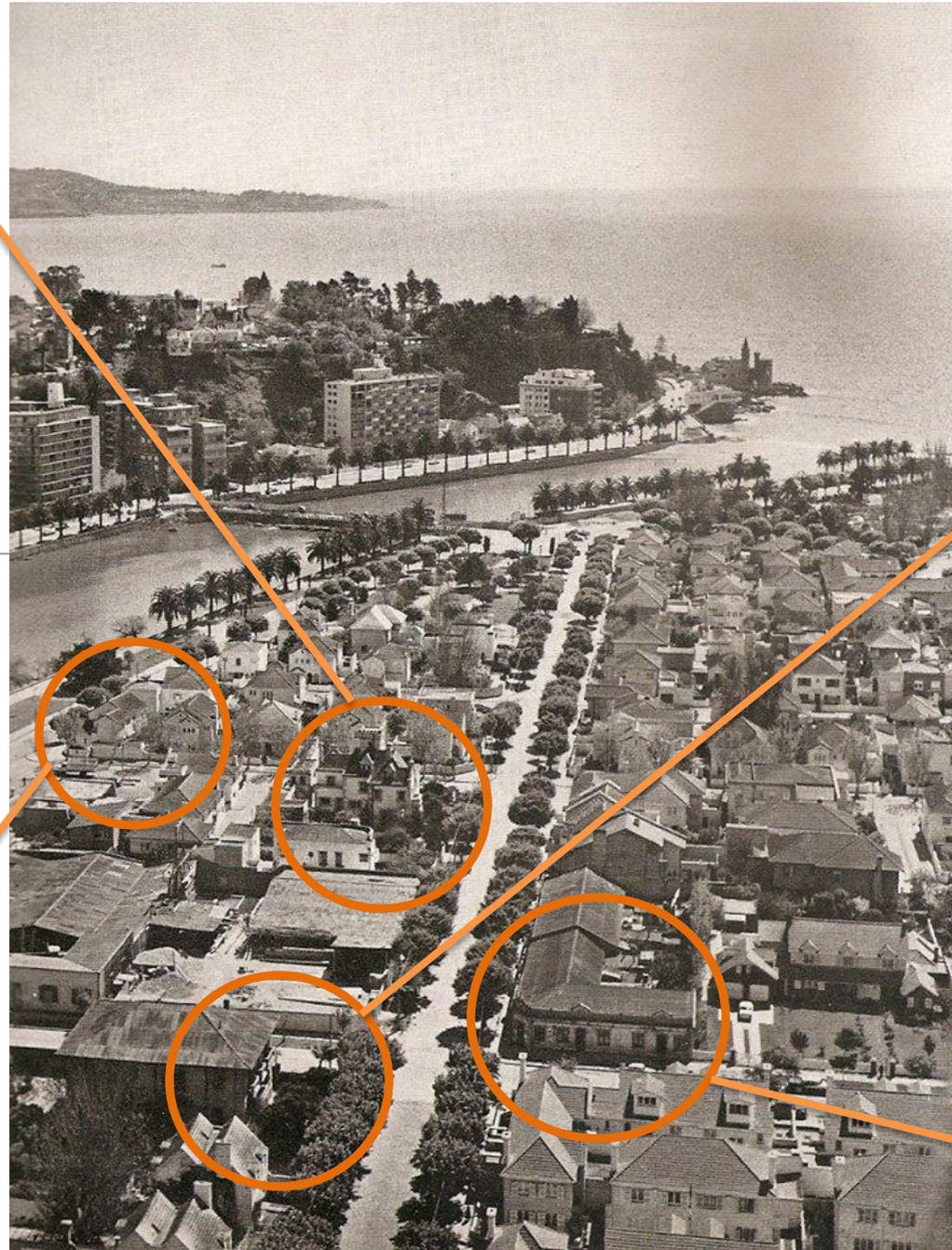
Se aprecia una consolidación en la ocupación del territorio y con perfil habitacional, con fuerte consolidación y presencia del arboleado público. Las alturas edificadas se encuentran en relación a las alturas de los elementos naturales, juntos forman una sola unidad morfológica en el paisaje urbano.



Árbol público – murete con reja – Árbol privado



Árbol público – murete – Jardín privado



Tipologías históricas observadas



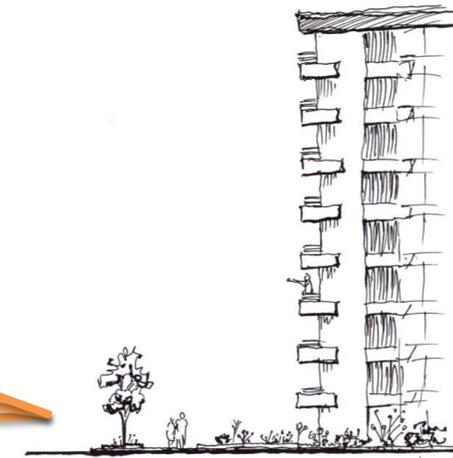
Árbol público – reja – jardín con árbol



Árbol público – Edificación continua



Figura 42. Fotografía sector 2 Norte al poniente, década de los 60. Fuente: Departamento de Asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Fuente original: desconocida.



Árbol público – sin cierro – Jardín privado

A partir del Movimiento Moderno<sup>48</sup> aparece una tipología no existente anteriormente. Éstos son los jardines y senderos sin cierros a nivel de calle. Jardines abiertos que se perpetuaron en los proyectos colectivos en décadas posteriores en la Población Vergara.

Figura 43. Fotografía sector poniente de la Población Vergara, década de los 80. Fuente: Departamento de Asesoría urbana de la Municipalidad de Viña del Mar. Fuente original: desconocida.

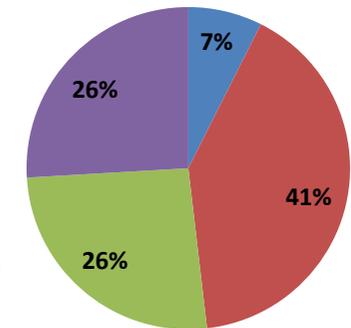
## 2. Imaginario ciudadano

La revisión y estudio de las fotografías registradas en el territorio de estudio a través de la historia, permitió determinar los elementos significantes en la imagen del barrio y categorizar 4 tipologías bases de formas de interacción entre los espacios públicos y privados de la Población Vergara hasta mediados del siglo XX. Elementos constitutivos de los antejardines y cierres del territorio privado que constrúan el paisaje urbano y por consiguiente su imagen de barrio. Éstas tipologías se utilizaron para realizar una consulta ciudadana a los residentes del barrio para ilustrar el imaginario histórico en la escala de barrio de la Población Vergara.



Figura 44. Fragmento instrumento de consulta ciudadana. Fuente: Elaboración Propia.

### RESULTADO CONSULTA Mayor significancia en la imagen histórica



<sup>48</sup> En arquitectura, es el conjunto de tendencias surgidas en las primeras décadas del siglo XX, marcando una ruptura con la tradicional configuración de espacio y forma.

### 3. Cuadro comparativo historia normativa

Desde el punto de vista abordado en la investigación, se analiza el área interior del barrio donde se mantiene una mayor predominancia del destino habitacional, aislando las variables que tienen relación a las vías o ejes de perfil comercial y/o de servicio. Por ello la comparación se centra en sólo 3 de las zonificaciones de la actual normativa vigente, descartando aquellas referentes a los mencionados ejes.

Se aprecia en cuadro comparativo que por un lado la ocupación de suelo se ha mantenido relativamente similar a través de las diferentes normativas aplicadas, pero por otro lado el coeficiente de constructibilidad que determina los máximos posibles edificar sobre un terreno sufrió un aumento en el periodo 2002 a 2016 lo que favorece la edificación en altura, además cabe mencionar que entre los artículos 63 de la LGUC y el art. 6.1.5 de la OGUC, esos factores pueden ser incrementados en cerca de un 56%. Situación similar al condicionante de la Densidad bruta, donde el período 2002 a 2016 permitía un máximo de 1734 habitantes por manzana (considerando manzanas regulares con cuadradas de 100m) o en su equivalente 433 viviendas<sup>50</sup>, actualmente este máximo se redujo a 1056 habitantes por manzana o en su efecto 264 viviendas.

Cuadro comparativo <sup>49</sup>	PRC año 1980		PRC año 2002		Modificación PRC año 2016		
	H-1	V6a	E2	V8	V9	E7-c	
Zonificación	H-1	V6a	E2	V8	V9	E7-c	
Superficie predial mínima:	320 m2	500m <sup>2</sup>		500 m2			
Frente predial mínimo:	16 mts	16 mts	20 m.	---	---		
Coeficiente de ocupación de suelo:	<b>0,5</b>	<b>0,5</b> en edif. hasta 9 m. de altura, <b>0,3</b> para edificaciones de más de 9 m.	<b>0,5</b>	<b>0,5</b> ; 2do piso 0,5 y pisos superiores <b>0,35</b>			
Coeficiente Máximo de Constructibilidad:	<b>2,0</b>	tabla 1 art. 6 P.R.C. <b>Rango: 1,0 a 2,5</b>	Tabla n° 1, P.R.C. <b>Rango: 1,0 a 2,5</b>	Según Tabla n°3: <b>1,5</b>	Según Tabla n°3: <b>1,9</b>	Según Tabla n°3: <b>1,6</b>	
Altura máxima:	<b>Rasantes</b> según OGUC	<b>rasantes</b> según O.G.U.C.	Continua 10.5 mts. // Aislada <b>rasantes</b> según O.G.U.C. en caso de aislada sobre continua rasantes se aplican sobre 10.5 mts	<b>20 mts (6 pisos)</b>	<b>32 mts (10 pisos)</b>	<b>Aislado: 26 mts (8 pisos);</b> Aislado sobre continua: 19 mts (6 pisos); Continua 7 mts	
Estacionamientos y circulación:	1 estacionamiento por vivienda.	Viviendas de 0 a 50 m2 = 1 estacionamiento Viviendas de 50 a 90 m2 = 1 estacionamiento + 0,25 Viviendas de 90 a 140 m2 = 1 estacionamiento + 0,5 Viviendas de más de 140 m2 = 2 estacionamientos		Viviendas de 0 a 50 m2 = 1 estacionamiento Viviendas de 50 a 90 m2 = 1 estacionamiento + 0,25 Viviendas de 90 a 140 m2 = 1 estacionamiento + 0,5 Viviendas de más de 140 m2 = 2 estacionamientos			
Densidad bruta máxima:	---	tabla 1 art. 6 P.R.C. <b>Rango: 865 a 1734 hab/Há</b>	tabla 1 art. 6 P.R.C. <b>Rango: 865 a 1734 hab/Há</b>	Según Tabla n°3: <b>980 hab/Há</b>	Según Tabla n°3: <b>1056 hab/Há</b>	Según Tabla n°3: <b>1040 hab/Há</b>	
Antejardín:	<b>3 mts.</b> En edificios de más de 4 pisos, aumentará en <b>1 m por cada 4 pisos</b> o Fracción	Tipo A de <b>3 mts.</b> Edificación de más de 9 m de altura: <b>6 mts</b>	Tipo A o B con mínimo de <b>6 mts.</b>	<b>6 mts</b> <b>(pero no estipula tipo o materialidad)</b>			
Altura cierre y % de Transparencia	---	Artículo 8 Ord Local: <b>Cierro según tipo A o B</b>			Artículo 8 Ord Local: <b>Cierro según tipo A o B</b>		
Sistema de Agrupamiento:	Aislado y Pareado	Aislado sin adosamientos	Aislado y Aislado sobre continuo; Continuo	Aislado		Aislado y Aislado sobre continuo; Continuo	

### 2. Tabla de elaboración propia, en base a las múltiples versiones de los PRC de Viña del Mar.

<sup>49</sup> Cabe destacar que no se consideraron las excepciones en las comparaciones entre las normativas, por lo que se centró el análisis en las reglas generales de cada condición o norma urbanística.

<sup>50</sup> OGUC establece con norma general 4 habitantes por vivienda.

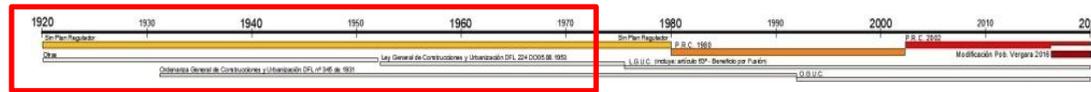
Pero otro factor determinante en el paisaje urbano a escala del habitante es que a partir de 2016 no se exige una tipología de antejardín, lo que podría generar efectos diversos en el futuro o al menos aumentar su diversidad de formas y diseños de antejardines.

Línea de tiempo 1: Imagen(1) fuente: Albúm de Viña del Mar, 1913. Imagen(2) fuente: elaboración propia. Imágenes (3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)(11)(12)(13)(14)(15) Fuente: archivo personal fotográfico. Imágenes satelitales (16)(17). Fuente: Google Earth 3D.

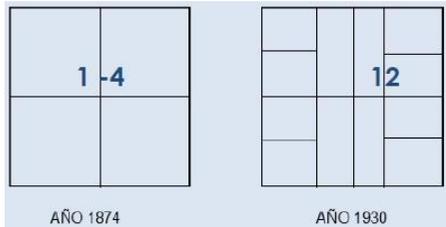
Línea de tiempo 2 (página siguiente): Imágenes (1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)(11)(12)(13) fuente: archivo personal fotográfico. Imágenes satelitales (14)(15). Fuente: Google Earth 3D.

## ANÁLISIS: LÍNEA DEL TIEMPO

### 1. Línea de tiempo: Normativa / Etapas de desarrollo inmobiliario



Segmento de línea de tiempo



Esquemas del Proceso de densificación predial analizado y sintetizado por el Departamento de Asesoría Urbana de La Municipalidad de Viña del Mar

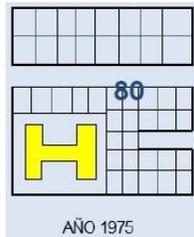
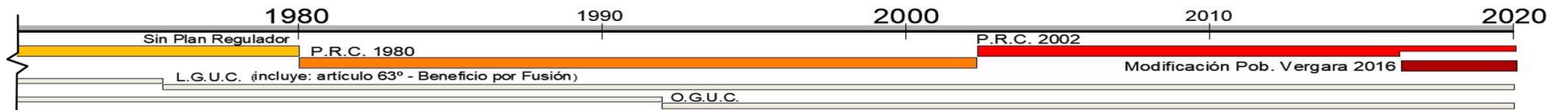
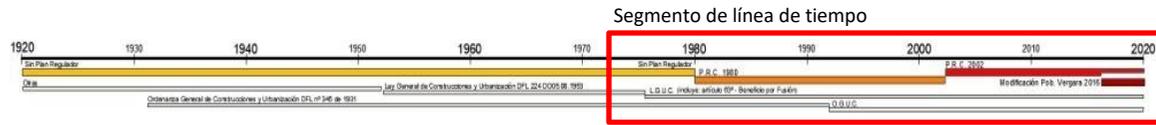


(16)

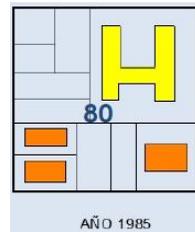


(17)



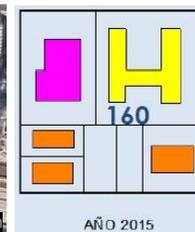


Beneficio por fusión aumenta constructibilidad un 30%



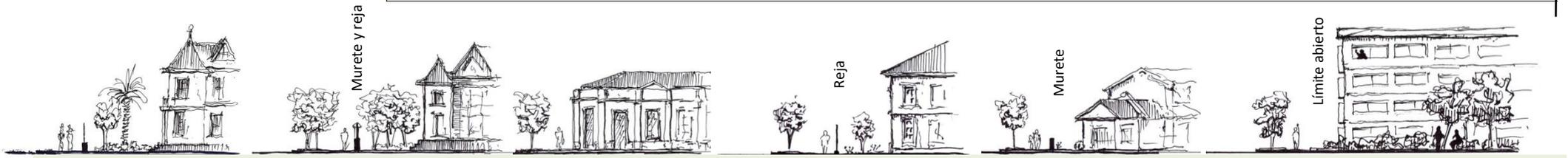
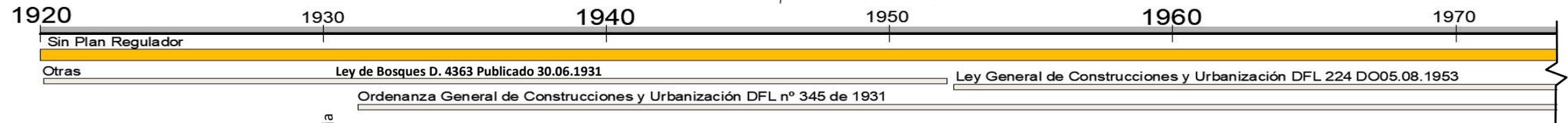
Art. 6.1.5 OGUC permite aumentar en aprox 26% la constructibilidad al no considerar áreas comunes, si éstas son inferior al 20% del total construido.

PRC 2002 establece una política de reedensificación.



## 2. Línea de tiempo: Normativa / Paisaje Urbano

Segmento de línea de tiempo



Bordes público/privado



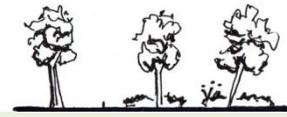
Árbol Urbano/Árbol Privado

Protagonismo de los jardines privados

Ley de Bosques permite incentivar colocación de árbol urbano



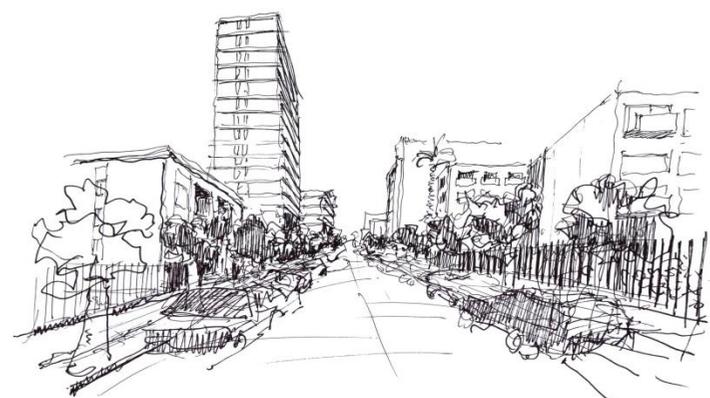
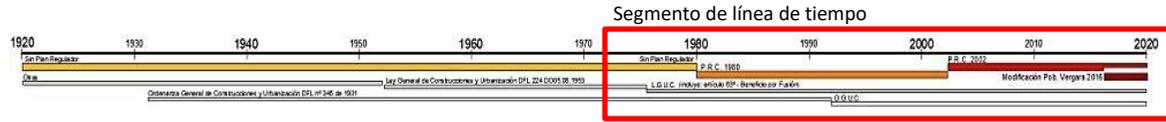
Influencias del movimiento moderno tiende a abrir los espacios privados al uso público



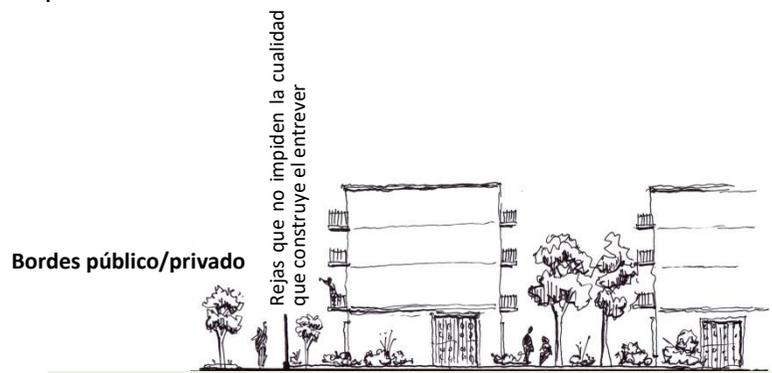
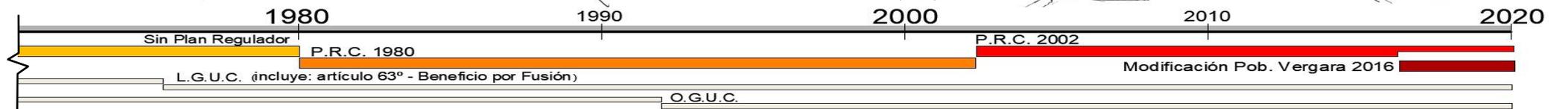
A mediados de siglo se observa un punto de equilibrio en la arborización entre lo público y lo privado



Fuente: Croquis, esquemas y línea del tiempo de elaboración propia.



Varios proyectos no restituyen el arbolado público y cementan la franja verde pública ensanchando la vereda.

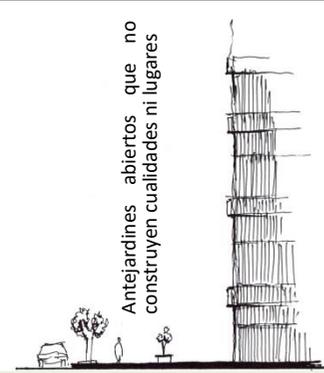


**Bordes público/privado**

Rejas que no impiden la cualidad que construye el entrever



Cierres mixtos: Rejas - Muros - abiertos



Antejardines abiertos que no construyen cualidades ni lugares

A pesar de limitar el paso, la mirada y condición pública construye una imagen reconocida significativa en el paisaje urbano, manteniendo un espacio ciudadano colectivo, lugares de encuentro y esparcimiento

Se observa una pérdida de la escala del hombre asumiendo una escala monumental en sus edificaciones de tipo torre



**Árbol Urbano/Árbol Privado**

Pérdida del árbol privado como elemento

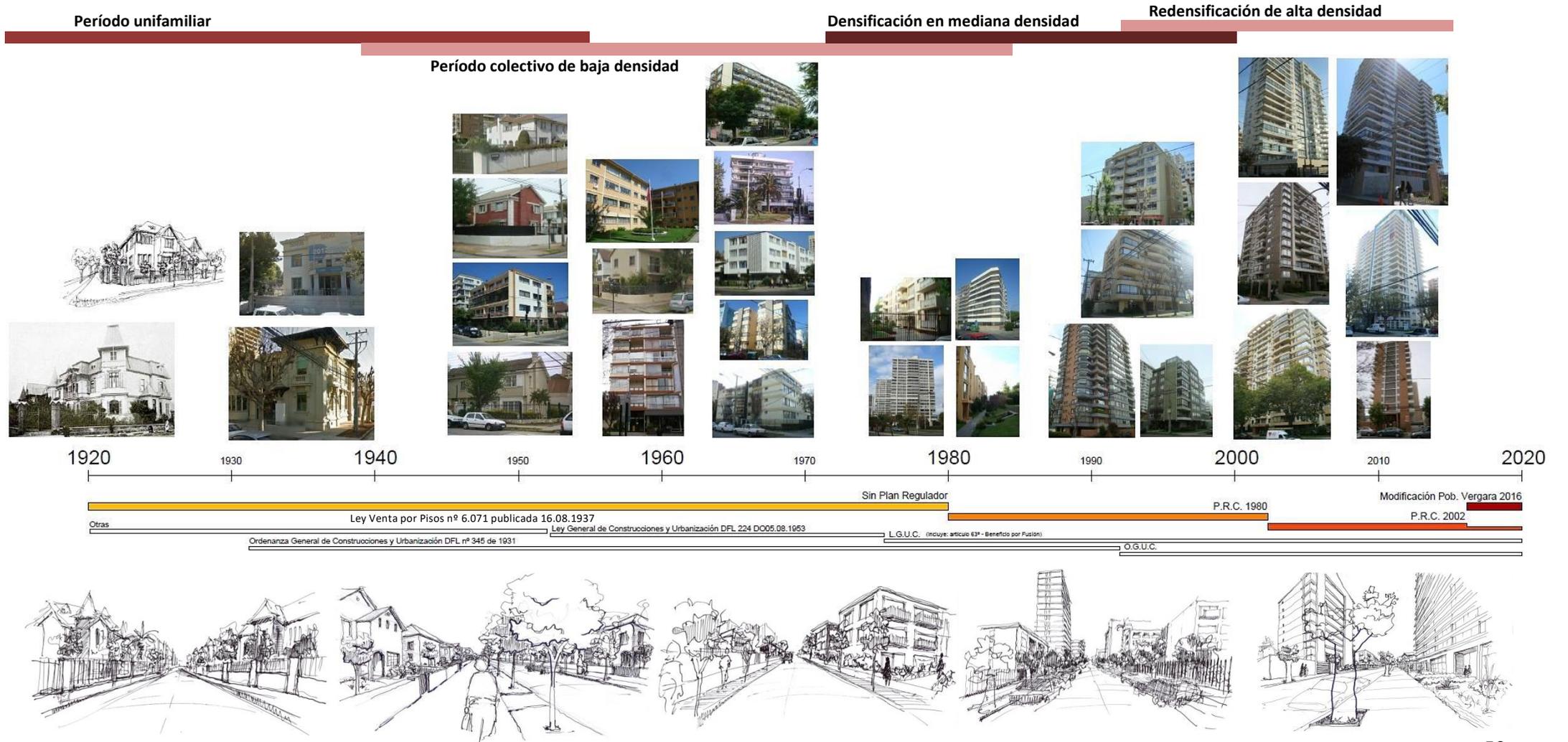


Es evidente, en este estudio como en otros similares, la pérdida de la capa vegetal no sólo en los bordes del territorio privado, sino que en la totalidad de su superficie muchas veces ocupadas por vehículos. Un proceso innegable de deshumanización del territorio.

### 3. Visión global

Como observación integral se puede inferir a través de la línea de tiempo que se identifican diferentes períodos en el desarrollo del barrio donde se despliega la vivienda colectiva en reemplazo de la unifamiliar en un proceso de densificación y posteriormente de redensificación en altura.

De viviendas con proyectos auto-gestionados a proyectos de gran envergadura de gestores inmobiliarios, proyectos que asumen los máximos normativos en función de la mayor rentabilidad financiera de los proyectos y por ello se observa cierta consonancia entre los períodos y las normativas.



## b. ACTUAL PAISAJE URBANO DE LA POBLACIÓN VERGARA

### TRAMA E IMAGEN URBANA

#### 1. Composición general actual

La Población Vergara presenta una amplia diversidad de lo edificado en sus predios, se observa en los planos siguientes como a partir de los años de construcción (figura 46), evidentemente va generando diferentes estilos e improntas según las tendencias y modalidades marcadas en cada década, ya se mencionó la influencia del movimiento moderno con jardines abiertos entre edificaciones los que posteriormente se cerraron con rejas.



Figura 46. Plano Catastro de año de construcción por predios, 2008. Fuente: Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

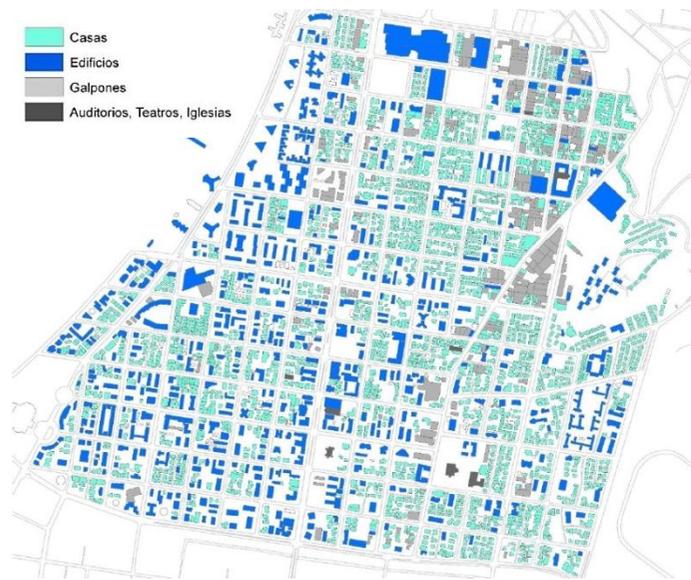


Figura 45. Plano tipo de edificación, 2015. Fuente: Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

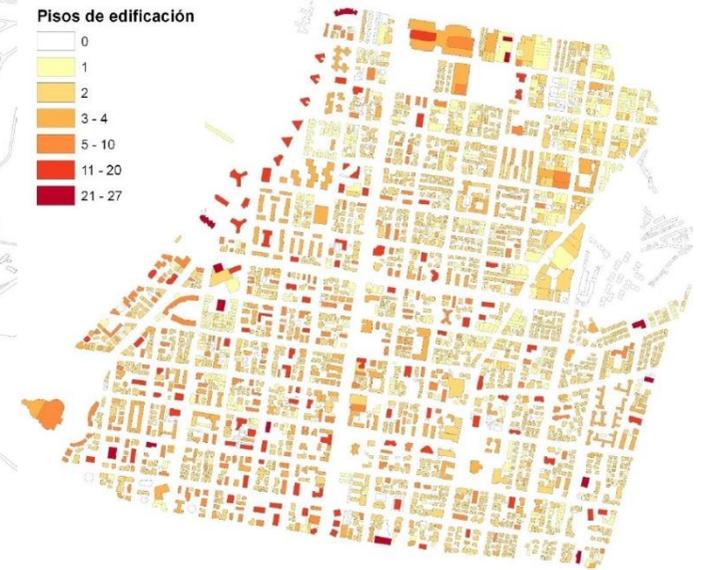


Figura 47. Plano Altura de edificaciones, 2015. Fuente: Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Viña del Mar.

Los tipos de construcciones (edificios y casas) en conjunto con las alturas edificadas perfilan una multiplicidad de perfiles que finalmente constituyen el fondo del paisaje urbano en sus vías, frente a ello la investigación se orientó a una escala menor en función a los elementos que interactúan directamente sobre el habitar del ciudadano en los bordes de los límites público y privado constituidos físicamente por los territorios de las aceras y los antejardines. Franjas que por su condición histórica de imagen como 'ciudad jardín' se presentan como elementos constitutivos de identidad.



Construcción 3D referencial. A la izquierda Población Vergara sector poniente y a la derecha sector oriente. Fuente: Google Earth-Función edificios 3D, 2015.

## 2. Datos trama urbana del territorio de estudio

Se cuantificaron datos generales sobre la trama urbana del territorio de estudio para posibilitar comparaciones porcentuales que permiten sistematizar los datos arrojados en la investigación para compararlos con otros estudios que pudieran suscitarse en el futuro en el mismo barrio y a la vez hacer generalizables los resultados de la investigación para su cotejo con otros estudios urbanos en otras áreas de estudio.

**Área del territorio:** 1.257.824.17 m<sup>2</sup> (125,78 has.) Área de estudio se considera hasta media calzada de vías perimetrales del territorio.

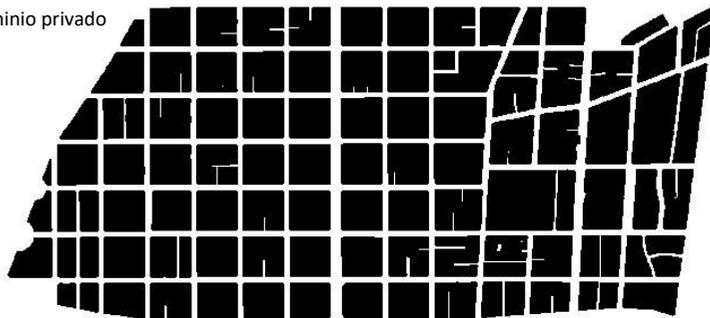
**Manzanas:** 106 unidades independientes  
49 manzanas al poniente de Av. Libertad y 57 manzanas al oriente

**Predios con rol:** 1.823 unidades de terreno

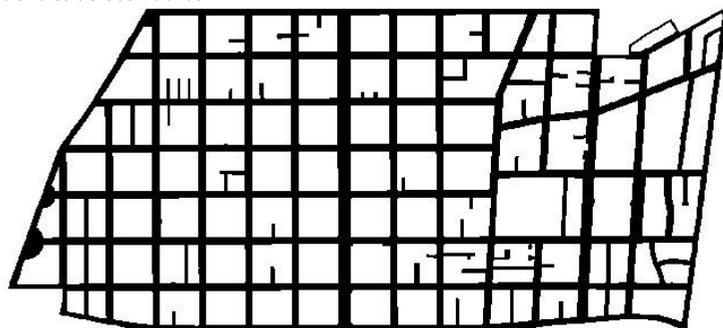


Figura 48. Plano topográfico base de catastro de elementos en el BNUP. (Intervenido) Fuente original: Oficina de Catastro de la Municipalidad de Viña del Mar.

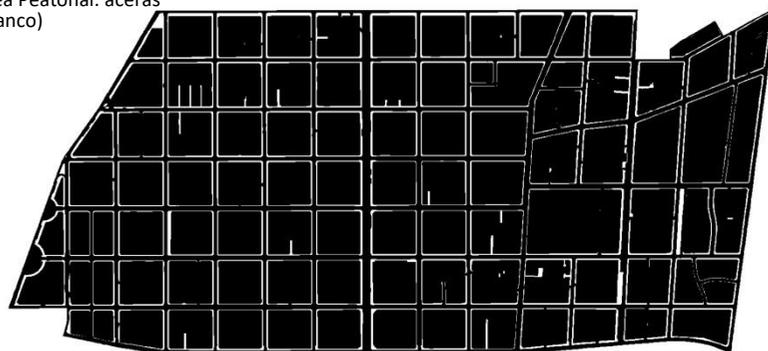
Áreas de dominio privado  
(negro)



Bienes Nacionales de Uso Público  
(negro)



Área Peatonal: aceras  
(blanco)



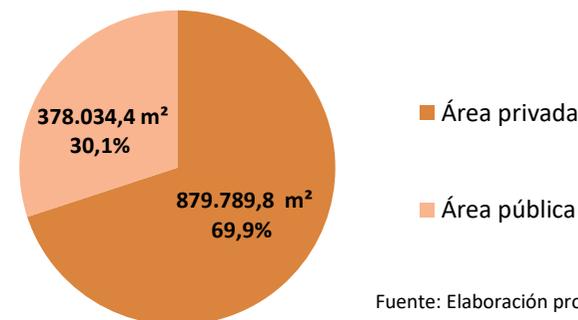
Área Vehicular: Calzadas  
(gris)



Figura 49. Esquemas de llenos y vacíos. Elaboración propia.

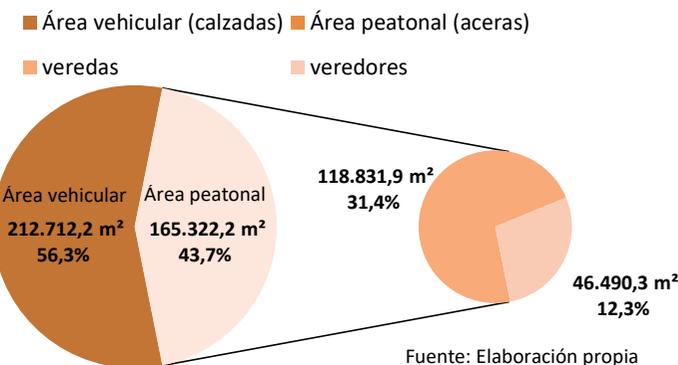
Utilizando la técnica gráfica de claro-oscuro para conforma figura y fondo, se presenta una comparación entre las áreas privadas conformada por la totalidad de los predios del territorio (1ra imagen superior) en contraste a las áreas denominadas Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP) (2da imagen). Cabe destacar que los territorios de predios que se utilizan como áreas públicas, como el caso específico del Palacio Carrasco y Fonck, para el presente estudio se consideran como de dominio privado municipal clasificándose en esa categoría.

### Dominio del territorio



Fuente: Elaboración propia

Por otro lado se diferencia en el territorio de dominio público (BNUP) las áreas destinadas a peatones graficadas como lo blanco en la 3ra imagen y aquellas áreas destinadas a tránsito vehicular, denominada calzadas, graficadas en gris en la 4ta imagen. A su vez las áreas peatonales se dividen en fajas de vereda y fajas verdes denominadas veredones.



Fuente: Elaboración propia

De los gráficos anteriores podemos inferir que el área pública es menor a un tercio del territorio, y si a esto le descontamos el área de dominio vehicular, las aceras se componen por un total de 165.322 m<sup>2</sup> de los cuales 118.832 m<sup>2</sup> son destinados a tránsito peatonal y 46.490 m<sup>2</sup> a fajas de área verde pública fragmentada por todas las vías. Éstas últimas equivalen sólo al 3,7% de todo el territorio de estudio, lo que si comparamos con los datos del último censo (2002) donde el territorio presentaba 13.018 habitantes residentes, eso equivale a 3.57 m<sup>2</sup> por habitante sin considerar las áreas verdes de las plazas públicas.<sup>51</sup>

### 3. Levantamiento: Plano catastro antejardines

Cabe recordar que el levantamiento de datos de los territorios privados del área de estudio fue realizado el 1er semestre 2017 por el autor de la presente investigación, complementando un plano topográfico catastral de los elementos públicos del territorio de estudio realizado por la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Viña del Mar, lo que permitió constatar in situ la mayoría de los elementos constituyentes del paisaje urbano. Se debe aclarar que dado el carácter exploratorio de esta investigación el estudio se centró en los elementos de mayor significación que constituyen los pilares de la imagen del paisaje urbano de la Población Vergara.



<sup>51</sup> La OMS (Organización Mundial de la Salud) recomienda 9 m<sup>2</sup> de área verde por habitante.

Figura 50. Plano catastro de antejardines. Fuente: Elaboración Propia.

#### 4. Levantamiento: Plano catastro cierros

Además del plano de levantamiento de las tipologías de antejardines, se procedió a constatar los diferentes tipos de cierros que se presentan actualmente en la Población Vergara. El estudio fotográfico histórico permitió identificar algunas de las formas en que se presentan, por lo que el plano catastral de cierros identifica los antejardines abiertos, los que se encuentran cerrados por rejas o muretes pero permitiendo el entrever a través del recorrido de la vía pública, aquellos que se encuentran invisibilizados a la mirada pública con muros erigidos sobre el deslinde público y privado y finalmente aquellas áreas que se encuentran sin antejardines por edificación continua o con antejardín ocupado por construcciones.

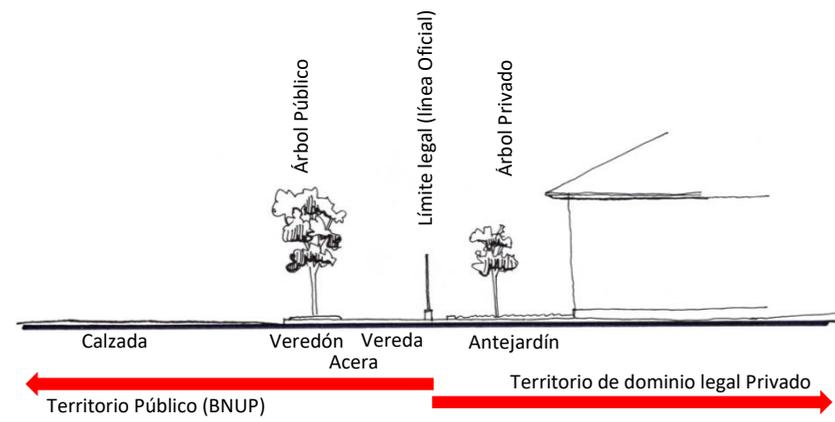


Figura 51. Plano Catastro de Cierros. Fuente: Elaboración propia

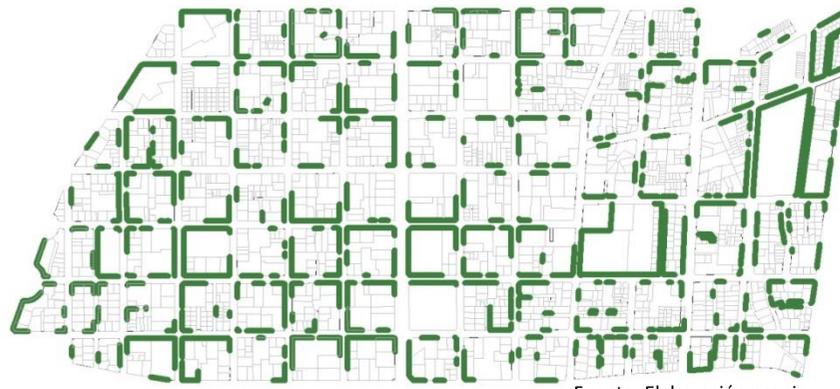
**5. Análisis de datos levantados: elementos públicos y privados en la trama urbana**

En resumen: los elementos revisados, constatados y cuantificados en el estudio se dividen en 2 grupos según su territorio de emplazamiento, ya sea este un área pública o privada. En el territorio público se individualizan los siguientes elementos: Árbol público emplazados en las vías y la franja verde denominada veredón. Por otro lado en el territorio privado los elementos cuantificables son el antejardín en función de los metros lineales de cada tipología identificada, el árbol privado que constituye vegetación en altura y los tipos de cierros que constituye el límite entre los bordes público y privado.

El detalle planimétrico resultado del levantamiento en terreno es el siguiente:



**Figura 54.** Esquema simplificado de perfil espacio público/privado. Fuente: Elaboración propia



**PLANO ANTEJARDIN VERDE AMPLIO (3 mts o más)**

**Metros lineales:** 15.589 mts  
**Área de predominancia:** homogéneo, pero fuerte presencia en área sur del territorio analizado y diagonal hacia subida Padre Hurtado

**Breve descripción observada:** Se presentan como antejardines de al menos 3 metros de ancho generalmente presentados con superficie vegetal de tipo césped con florales y/o arbustos y plantas ornamentales.

Fuente: Elaboración propia



**Figura 53.** Ejemplos antejardín verde amplio. Fuente archivo personal fotográfico.



**PLANO ANTEJARDIN VERDE ANGOSTO (menos de 3 mts)**

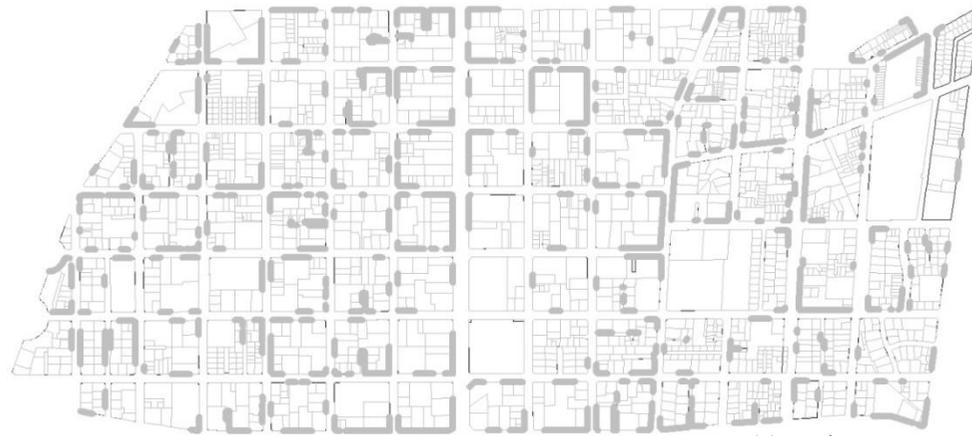
**Metros lineales:** 4.054 mts  
**Área de predominancia:** Se presenta disperso en el territorio con mayor presencia en cuadrante sur oriente.

**Breve descripción observada:** Antejardines angostos de menos de 3 metros, muchos de no más de 1 mts de ancho con superficie predominante de césped, algunos con carácter de espacio residual.

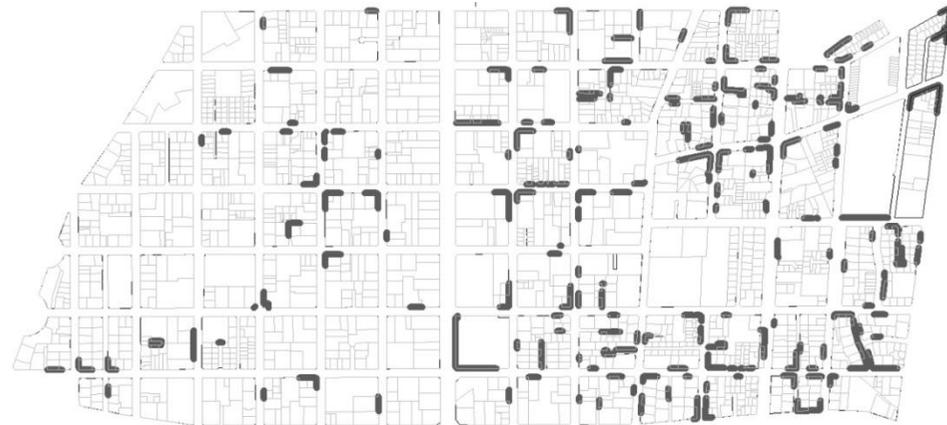
Fuente: Elaboración propia



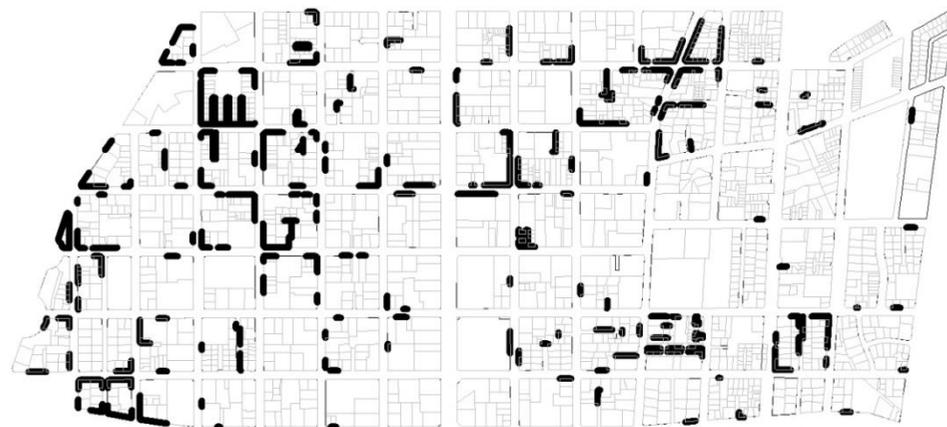
**Figura 52.** Ejemplos antejardín verde angosto. Fuente archivo personal fotográfico.



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

### PLANO ANTEJARDIN CEMENTO (Superficie dura - artificial)

**Metros lineales:** 10.752 mts  
**Área de predominancia:** Disperso en territorio de estudio, sin patrones independientes observables. Generalmente asociado a usos comerciales y/o servicios.

**Breve descripción observable in situ:** área de antejardín con superficie con materialidades duras (artificiales) predominantemente cerámicas y baldosas.



Figura 57. Antejardín superficie dura. Fuente: Archivo personal fotográfico.

### PLANO MUROS – ANTEJARDINES NO VISIBLES

**Metros lineales:** 5.387 mts  
**Área de predominancia:** Se observa a este tipo en sector oriente del territorio de estudio.

**Breve descripción observable in situ:** Muro sólido edificado sobre la línea oficial (límite legal entre el territorio privado y el BNUP), generalmente con distanciamiento de 3 o 6 mts entre muro y edificación. Antejardín no asocia mayormente presencia visual desde la vía pública.



Figura 56. Muro-antejardín no visible. Fuente: StreetView, Google Earth.2017

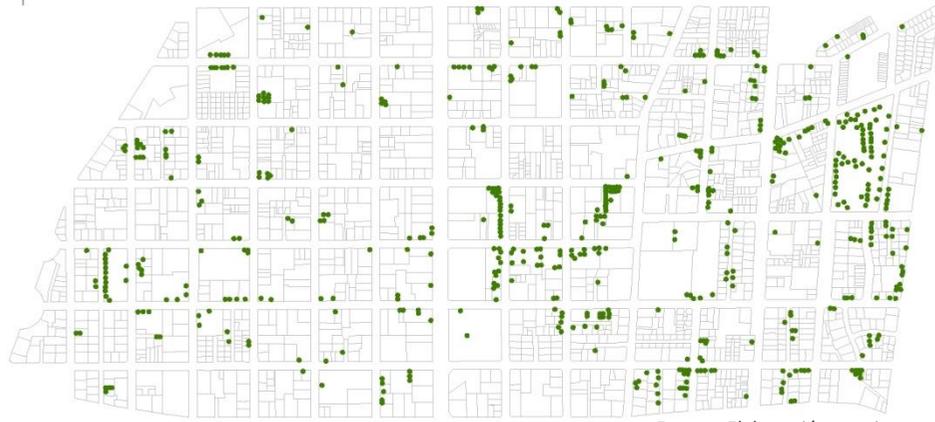
### PLANO EDIFICACIONES EN LINEA OFICIAL (sin antejardín)

**Metros lineales:** 6.294 mts  
**Área de predominancia:** Porción diagonal norte y poniente con islote en porción opuesta.

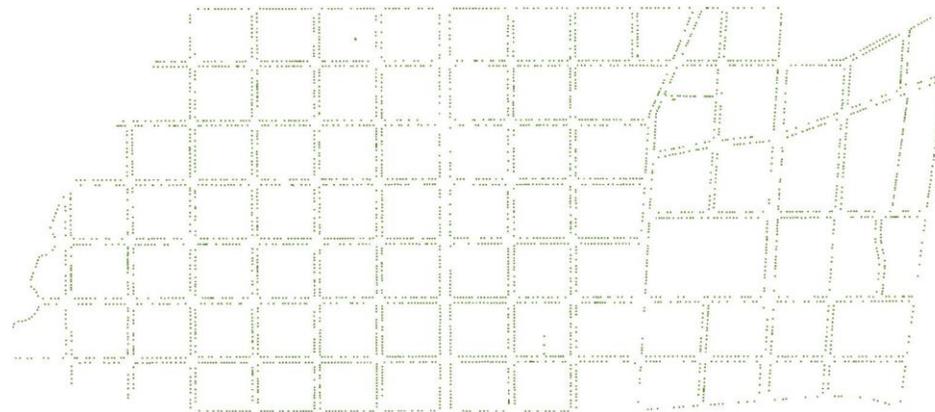
**Breve descripción observable in situ:** Edificaciones con fachada sobre línea oficial, se agrupan en 2 grupos diferentes: 1-Edificaciones en agrupación continua de antigua data. 2-Antejardines techados y cerrados para fines comerciales, predominantemente gastronómico.



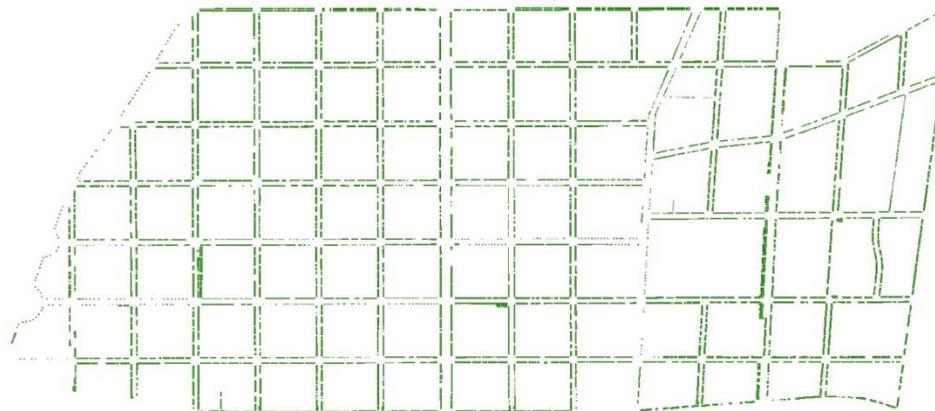
Figura 55. Edificación continuo. Funete: StreetView, Google Earth, 2017



Fuente: Elaboración propia



Fuente: OCMV



Fuente: OCMV

### PLANO EMPLAZAMIENTO ÁRBOL PRIVADO

**Cantidad:** 568 árboles. (1 privado por cada 6.7 árboles). Prorrateado es menos de 3 árboles por cuadra. No se consideraron árboles de plazas y recintos municipales como predios de los palacios Carrasco y Rioja.

**Área de predominancia:** Área sur del territorio analizado en diagonal nororientada hacia subida Padre Hurtado

**Breve descripción:** Arbolado urbano en territorio privado, pero contabilizado sólo aquel que mantiene presencia visual desde la vía pública (BNUP), se observan varias especies diferentes con tipologías muy variadas en tamaño, follaje, color, etc.

**Amenaza:** Lento pero constante retiro de especies sin reposición por parte de propietarios y proyectos inmobiliarios.

### PLANO EMPLAZAMIENTO ÁRBOL PÚBLICO

**Cantidad:** 3.788 árboles. Prorrateo aproximado: 1 cada 11 mts de cuadra. (36 árboles por manzana aprox.). No se consideran plazas ni recintos municipales como los Palacios Carrasco y Rioja.

**Área de predominancia:** Se encuentra distribuido uniformemente en el territorio de estudio, con excepción de frentes de proyectos en altura realizados en los últimos años.

**Breve descripción:** Arbolado urbano en vías públicas (BNUP), se observan varias especies diferentes con tipologías muy variadas en tamaño, follaje, color, etc.

**Amenaza:** Desmoche y poda; retiro de especies sin reposición por parte de proyectos inmobiliarios.

### PLANO FRANJAS VERDES PÚBLICAS (veredones)

**Superficie:** 46.490.2 m<sup>2</sup> (no considera plazas ni plazoletas)

**Área de predominancia:** Se encuentra distribuido uniformemente en el territorio de estudio, con excepción a frentes de proyectos en altura realizados en los últimos años.

**Breve descripción:** Franja longitudinal de la acera destinada a área verde para aporte ambiental a las vías públicas.

**Amenaza:** Se aprecian varias en mal estado sin cuidados (sólo tierra sin césped), por otro lado algunos inmuebles destinados a servicios gastronómicos (Restaurantes y bares) ocupan esta franja para colocar terrazas con mesas y sillas para comensales, generalmente destinadas a fumadores.

## 6. Observación cromática de planimetría sobreposicionada:

Se observan ciertos corredores que nos sugieren ciertos patrones de usos de los bordes privados.

### Patrón Ambiental

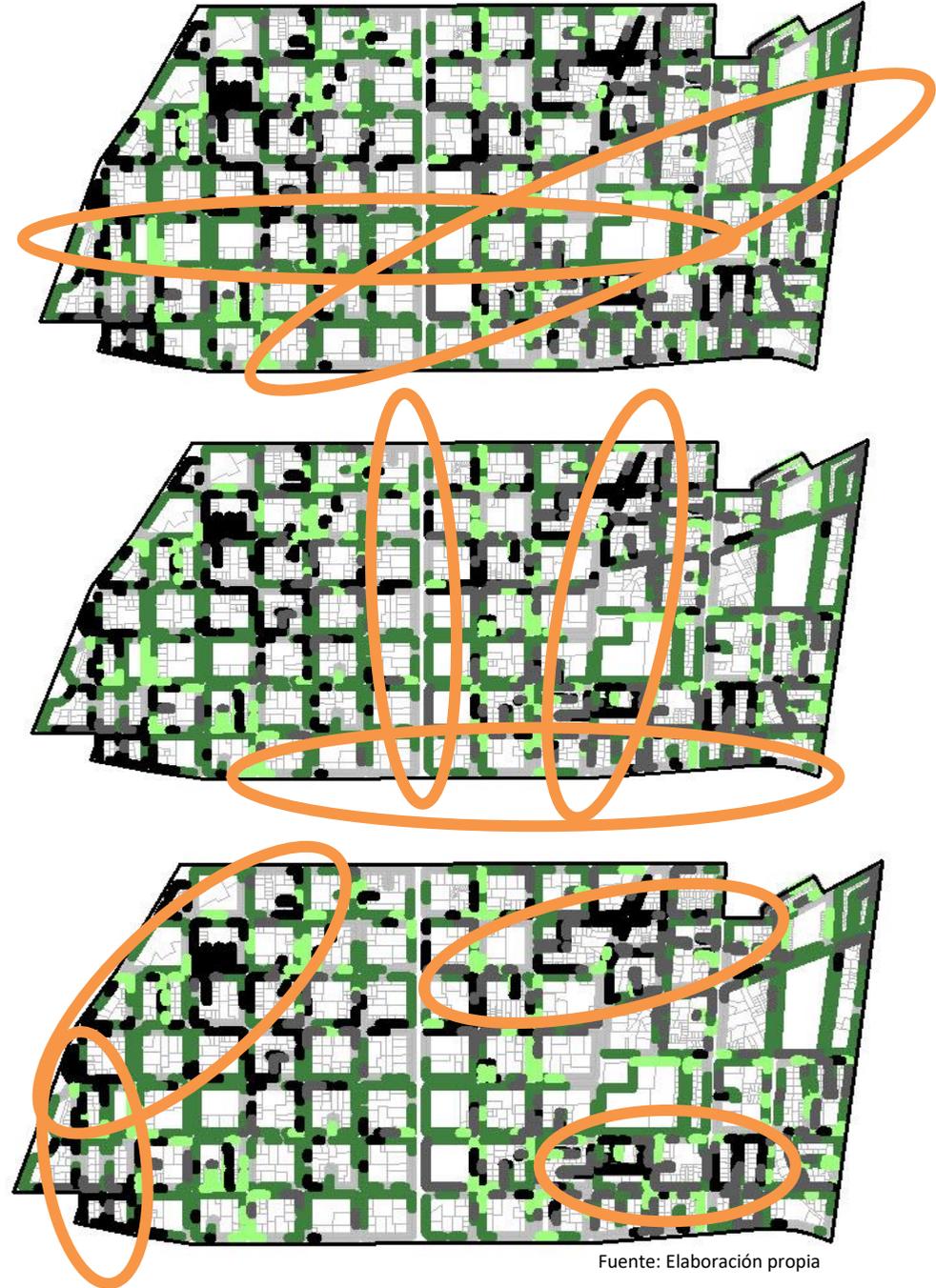
Predominio de los antejardines verdes amplios, coincide en parte con los ejes entre paños de servicio ambiental (espejos de agua y plazas)

### Patrón Artificial

Antejardines de cemento, ocupación del área privada con intención pública. (Condición pública de lo privado). Coincide con ejes comerciales.

### Patrón Sin Antejardín

Predominan edificaciones que ocupan el antejardín, muchas acogidas al art 122 de la LGUC y se observan mayor predominancia de predios con muros en sus deslindes. Áreas coincidentes con sectores destinados a servicio.



Fuente: Elaboración propia

### 7. Datos empíricos arrojados de planos catastrales:

Mts lineales (m)	Sin cierre (abierto)	Cierro conformado por reja	Cierro conformado por murete con/sin reja	Muro con antejardín no visible	Edificación con fachada sobre línea oficial	Totales (m)
Antejardín Verde amplio (3 mts o más)	4.882,9	9.618,0	1.088,2	---	---	15.589,1
Antejardín Verde angosto (menos de 3 mts)	707,6	2.517,2	829,5	---	---	4.054,3
Antejardín de cemento (superficie dura artificial)	5.516,6	4.262,9	972,8	---	---	10.752,2
Antejardín tras muro (no visible)	---	---	---	5.387,3	---	5.387,3
Sin antejardín	---	---	---	---	6.294,1	6.294,1
otros	---	---	---	---	---	98,3
<b>Totales (mts)</b>	<b>11.107,0</b>	<b>16.398,1</b>	<b>2.890,5</b>	<b>5.387,3</b>	<b>6.294,1</b>	<b>42.175,3</b>

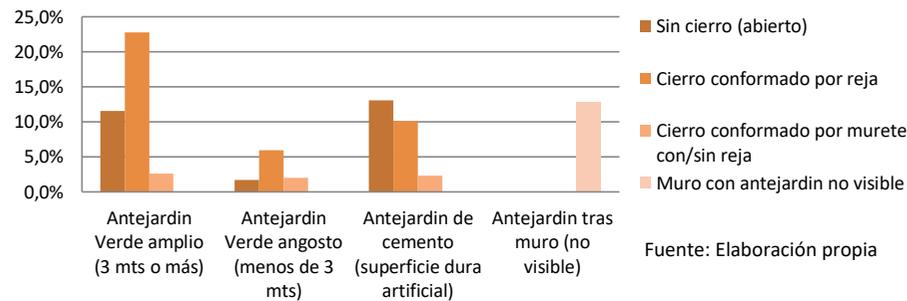
Superficie antejardín		
Antejardín Verde amplio (3 mts o más)	15589,09	37%
Antejardín Verde angosto (menos de 3 mts)	4054,31	10%
Antejardín de cemento (superficie dura artificial)	10752,21	26%
Antejardín tras muro (no visible)	5387,30	13%
Sin antejardín	6294,08	15%
	42076,99	100%

Porcentajes (%)	Sin cierre (abierto)	Cierro conformado por reja	Cierro conformado por murete con/sin reja	Muro con antejardín no visible	Edificación con fachada sobre línea oficial	Totales (%)
Antejardín Verde amplio (3 mts o más)	11,6%	22,8%	2,6%	---	---	37,0%
Antejardín Verde angosto (menos de 3 mts)	1,7%	6,0%	2,0%	---	---	9,6%
Antejardín de cemento (superficie dura artificial)	13,1%	10,1%	2,3%	---	---	25,5%
Antejardín tras muro (no visible)	---	---	---	12,8%	---	12,8%
Sin antejardín	---	---	---	---	14,9%	14,9%
otros	---	---	---	---	---	0,2%
<b>Totales (m²)</b>	<b>26,3%</b>	<b>38,9%</b>	<b>6,9%</b>	<b>12,8%</b>	<b>14,9%</b>	<b>100,0%</b>

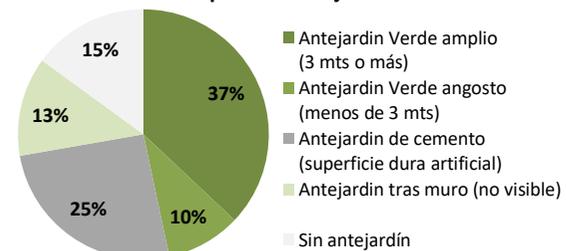
Cierres de predios		
Sin cierre (abierto)	11106,97	26%
Cierro conformado por reja	16398,11	39%
Cierro conformado por murete con/sin reja	2890,53	7%
Muro con antejardín no visible	5387,30	13%
Edificación con fachada sobre línea oficial	6294,08	15%
	42076,99	100%

Fuente: Elaboración propia

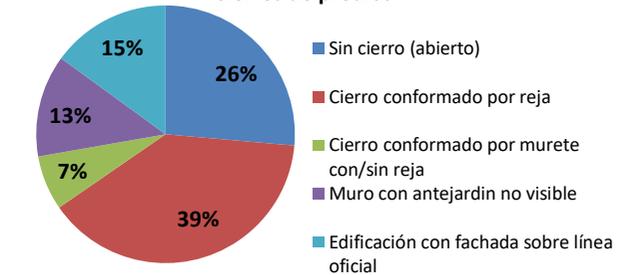
Cierre según tipo de antejardín



Superficie antejardines



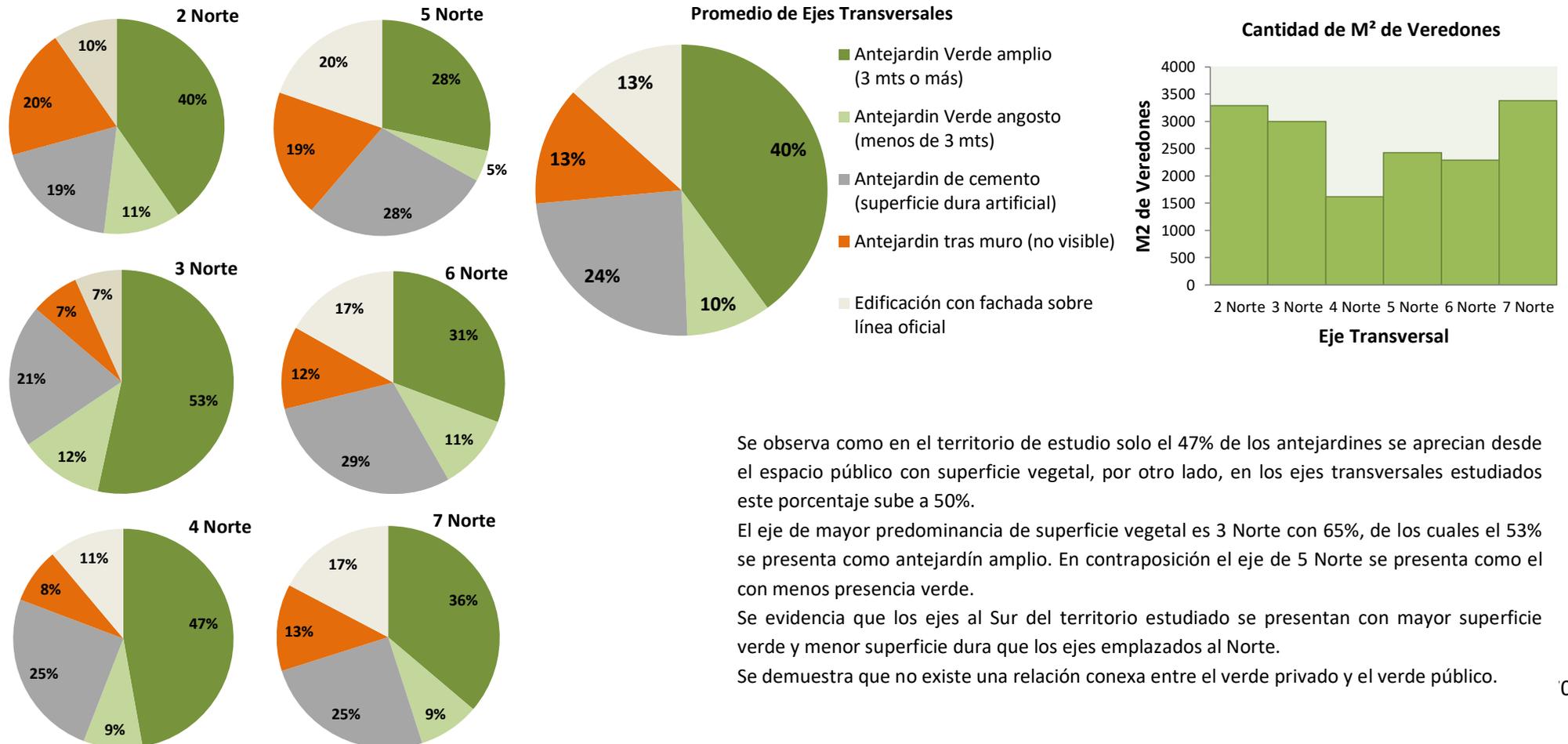
Cierres de predios



Fuente: Elaboración propia

EJE	largo del eje (m)	Área Verde pública (Veredón)		Antejardin Verde amplio (3 mts o más)		Antejardin Verde angosto (menos de 3 mts)		Antejardin de cemento (superficie dura artificial)		Antejardin tras muro (no visible)		Edificación con fachada sobre línea oficial	
		m2	coeficiente (m2/largo vía)	mts lineales	coeficiente (mts/largo vía)	mts lineales	coeficiente (mts/largo vía)	mts lineales	coeficiente (mts/largo vía)	mts lineales	coeficiente (mts/largo vía)	mts lineales	coeficiente (mts/largo vía)
2 Norte	1687,80	3288,15	1,95	1094,59	0,65	313,28	0,19	510,64	0,30	533,16	0,32	261,02	0,15
3 Norte	1635,58	2993,86	1,77	1453,04	0,86	330,32	0,20	563,82	0,33	190,06	0,11	183,37	0,11
4 Norte	1609,58	1615,56	0,96	1251,15	0,74	229,8	0,14	659,76	0,39	215,6	0,13	294,34	0,17
5 Norte	1630,57	2421,89	1,43	785,76	0,47	129,38	0,08	778,48	0,46	526,97	0,31	544,26	0,32
6 Norte	999,95	2290,17	1,36	518,8	0,31	185,9	0,11	495,89	0,29	202,61	0,12	283,44	0,17
7 Norte	1528,94	3377,43	2,00	886,95	0,53	216,73	0,13	613,37	0,36	309,32	0,18	423,36	0,25
promedios	1515,4	2664,51	1,58	998,38	0,59	234,24	0,14	603,66	0,36	329,62	0,20	331,63	0,20

Fuente: Elaboración propia



Se observa como en el territorio de estudio solo el 47% de los antejardines se aprecian desde el espacio público con superficie vegetal, por otro lado, en los ejes transversales estudiados este porcentaje sube a 50%.

El eje de mayor predominancia de superficie vegetal es 3 Norte con 65%, de los cuales el 53% se presenta como antejardín amplio. En contraposición el eje de 5 Norte se presenta como el con menos presencia verde.

Se evidencia que los ejes al Sur del territorio estudiado se presentan con mayor superficie verde y menor superficie dura que los ejes emplazados al Norte.

Se demuestra que no existe una relación conexas entre el verde privado y el verde público.

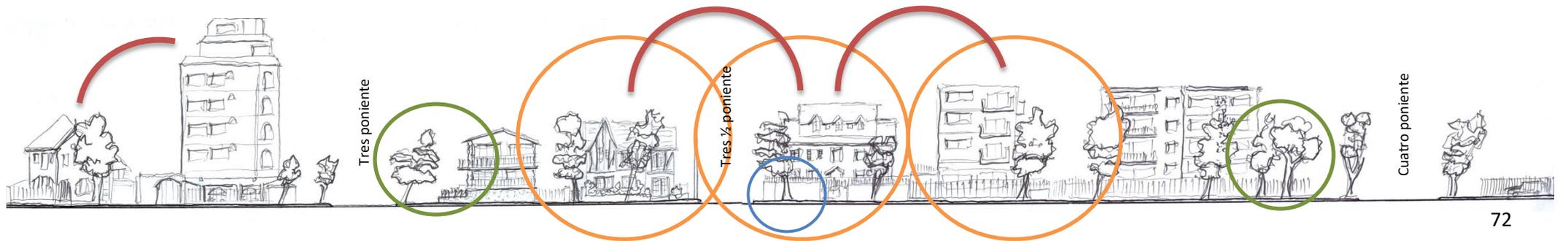
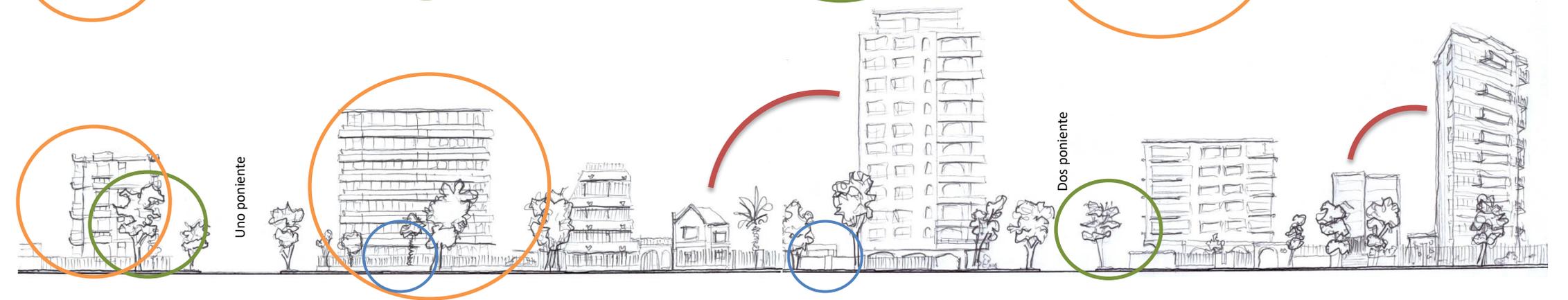
### 8. Presentación de un eje de análisis: Transecta 3 Norte

Se escogió el eje transversal de 3 Norte dada la mayor presencia de antejardines verde de 3 mts, lo que se asocia a la imagen histórica denominada 'ciudad-jardín' representativa de la consulta ciudadana. El análisis de transecta permite evidenciar la diversidad visual morfológica de elementos con aspectos cualitativos sobre el paisaje urbano que el análisis planimétrico no recoge. Su levantamiento no persigue la escala exacta o tipología verbal, sino que un matiz perceptivo del entorno.

Algunos ejemplos de la diversidad morfológica visual:

- Tipo de árbol
- Tipo de cerco
- Tipo arquitectónico
- Contraste arquitectónico







Fuente: Elaboración propia

Otro elemento que se aprecia en el levantamiento in situ y que no se dibuja en la gráfica anterior, es el cableado aéreo en las vías, de hecho están presentes en cada parte del paisaje urbano, delimitando el campo visual y generando un límite aparente en la verticalidad espacial. Indudablemente interfiere negativamente en la composición de la imagen urbana por su ubicación y cantidad (grosor figurativo del conjunto de cables).



Figura 58. Fotografía tomada in situ, elaboración propia.

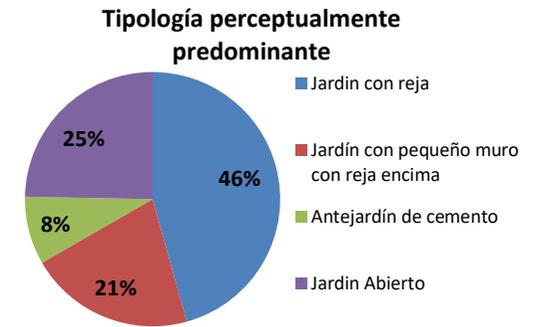
## PERCEPCIÓN CIUDADANA

Se exponen los resultados de la consulta realizada a través del instrumento construido en forma de cuestionario (ANEXO I) y respondido por residentes de larga data en el territorio de estudio ya descrito en el marco metodológico. El resultado sobre el imaginario histórico del barrio ya fue presentado en el subcapítulo: Imaginario de la Población Vergara y en el presente apartado se recoge la percepción ciudadana sobre la actual situación de los bordes público/privado y su visión de futuro.

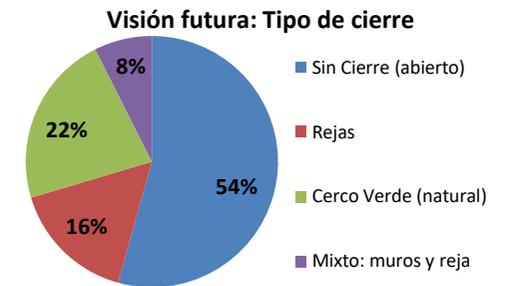
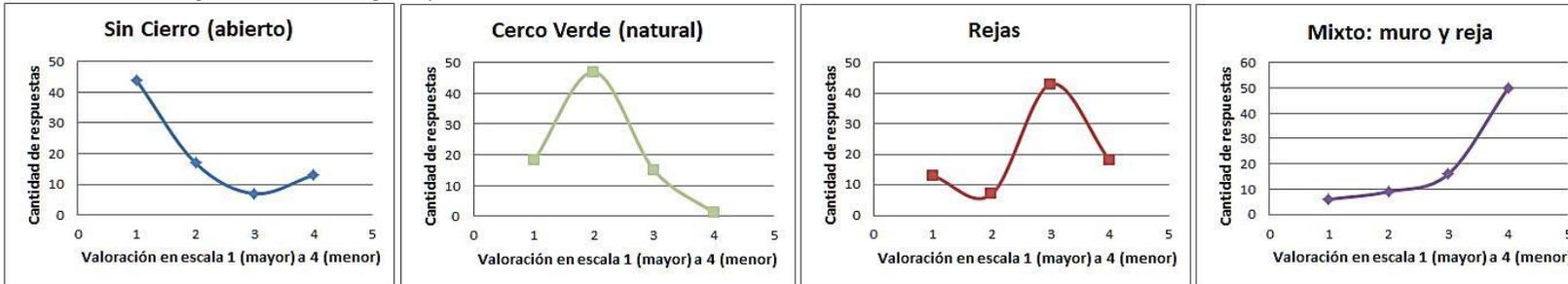
Cada recuadro representa la muestra de respuestas por pregunta según la escala de valoración propuesta, arrojando como resultado final lo representado en las gráficas circulares.

Cabe mencionar que algunos encuestados que manifestaron respuestas discordantes con la mayoría, lo hacían no por estar en contra, sino que por considerar otras condicionantes independientes de la imagen como las seguridad o costos de mantención.

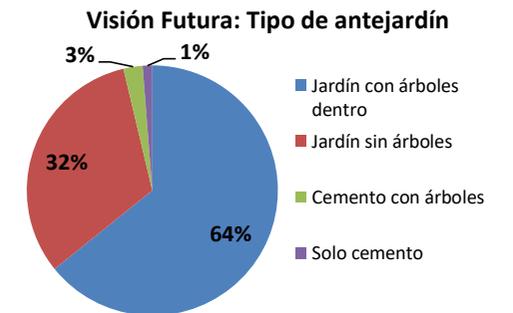
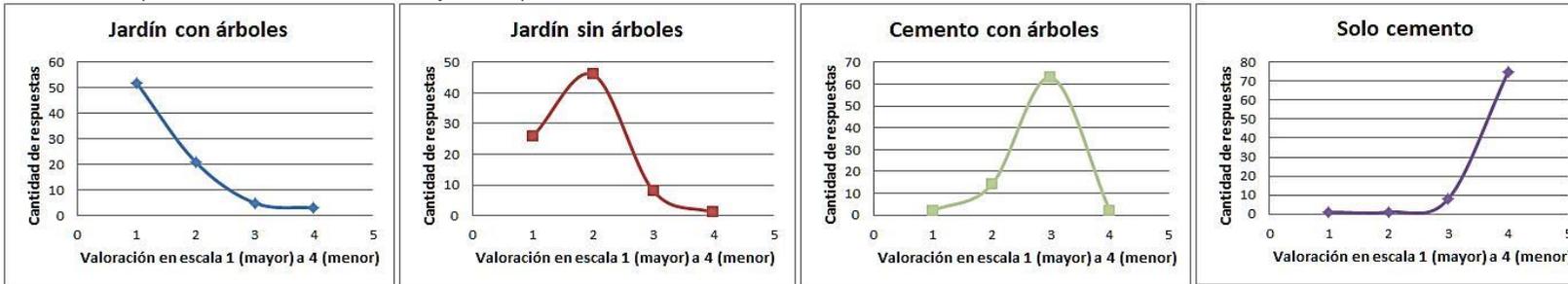
¿Cuál de los siguientes antejardines predomina **actualmente** en el barrio?



¿Cuál de los siguientes cierres le gusta para el **futuro** del barrio?



¿Qué superficie deberían tener los antejardines para el **futuro** del barrio?



Fuente: Elaboración propia

Se destaca en las gráficas que se tiene claridad al respecto de los extremos que significan el entorno de los habitantes, demostrando que la mayoría reconoce indudablemente aquello que le demarca un signo positivo (curvas azules) y/o negativo (curvas púrpuras) en el barrio. En definitiva, los residentes del barrio perciben que la mayoría de los bordes están determinados por antejardines verdes con cierros enrejados, pero su visión futura para el barrio preferentemente apunta hacia antejardines abiertos de carácter verde, destacándose la fuerte valoración hacia la recuperación del árbol privado, manifestando la pretensión de no solo ver jardines, sino que también árboles.

Esto presenta el acercamiento a otra consulta relevante en el paisaje urbano, la que hace mención a los árboles públicos, varios manifiestan verbalmente el desagrado con la gestión de poda "discriminada" del arbolado viario.

Pero resultó sorprendente que el resultado de la consulta no fuera tan absoluto como se manifiesta en los comentarios públicos, dado que existe sobre un tercio de los encuestados que sí están de acuerdo con el tipo de manejo actual de fuerte poda. Por ello, en la investigación se debió indagar de manera informal y directa sobre esta situación, evidenciando que la mayoría de los que estaban a favor de la actual poda, en vez de un plan de manejo que permitiera mayor frondosidad de las copas, eran por cuestiones ajenas al paisaje, como por ejemplo, que las copas no taparan las luminarias en la noche. Pero como se verá más adelante en los casos comparados de Colombia o Barcelona, las copas de los árboles en general sobrepasan la altura de las copas.

Durante el proceso los ciudadanos manifestaron algunas situaciones que consideraban negativas para el barrio, situaciones también observadas en el trabajo de campo y consideradas como casos puntuales; los veredones ocupados con mesas y sillas y por otro lado el laseramiento de árboles en pro de la infraestructura vial.



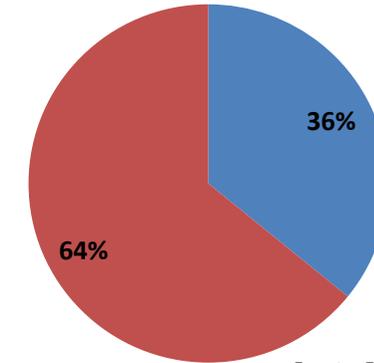
Figura 59. Interferencias ambientales. Fuente: Archivo fotográfico personal.



Figura 60. Relación árbol público y árbol privado. Fuente: archivo fotográfico personal.

### Preferencia para poda de árboles

- Actual poda (fuerte)
- Poda sólo de mantención (suave)



Fuente: Elaboración propia

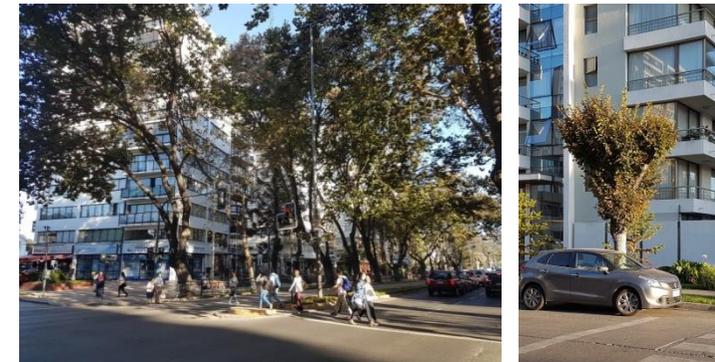


Figura 61. Árboles frondosos y árboles podados (desmochados). Fuente: archivo personal.

### c. BORDES DE INTERACCIÓN PÚBLICO-PRIVADO DE LA POBLACIÓN VERGARA

#### 1. Categorización de tipos de bordes

La investigación arroja dos categorías de bordes en función de la interacción espacial público/privado: los denominados bordes públicos y los bordes privados.

1- Los **bordes públicos** son aquellos donde la condición pública se vierte sobre el territorio privado, constituyéndolo como parte significativa del paisaje público. El espacio predominante y más representativo de este borde es aquel que se conforma por el antejardín verde con presencia visual desde la vía pública, se presenta con una alta carga simbólica dado que el paisaje urbano imaginario que presentan los ciudadanos de la Población Vergara lo asocian significativamente al concepto de la 'ciudad jardín'.

2- Los **bordes privados** son aquellos que restringen la habitabilidad pública y acotan el paisaje, éstos se presentan en 2 sub-categorías: tipo abierto y tipo cerrado.

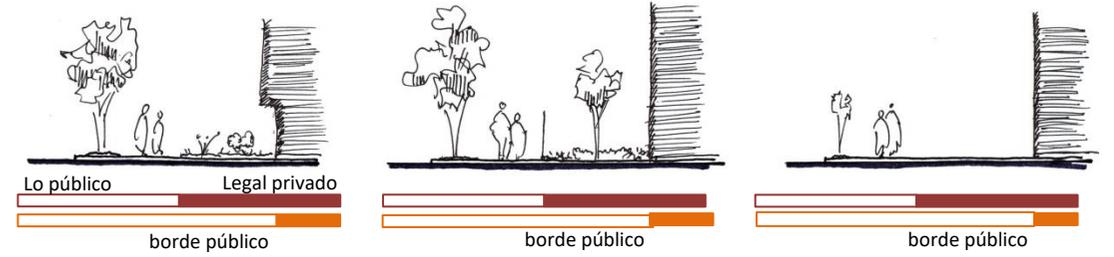
Los bordes privados abiertos se presentan cuando los actos privados, individuales o colectivos, usufructúan del espacio público generando una territorialidad de condición privada, como los veredones ocupados con sillas y mesas frente a restaurantes. Atenta contra el imaginario de ciudad pero generan lugares de encuentro.

Los bordes privados cerrados construyen límites al paisaje público y pueden ser permeables o herméticos: los primeros son antejardín con alta densidad de enrejado con diferentes o edificación sobre línea oficial permeable a la mirada con uso público como restaurantes, hoteles, locales comerciales o similares. En los herméticos el espacio privado está restringido al paso y a la mirada pública, situación que no genera habitabilidad urbana, asociado también a límites edificados que sólo crean lugares interiores en desmedro de la imagen y habitabilidad exterior urbana.

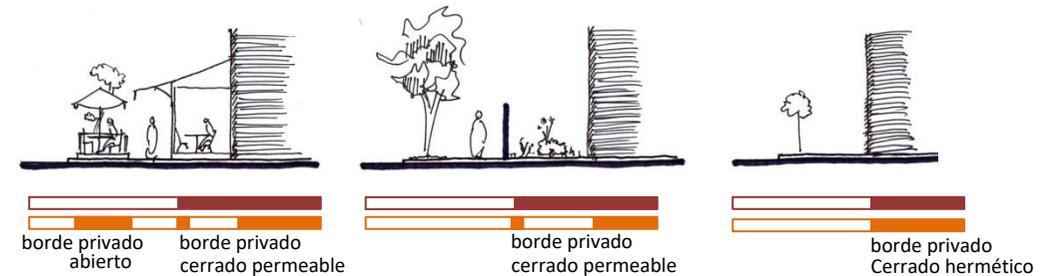
<p><b>Categoría:</b> Borde Público</p>	<p><b>Habitabilidad:</b> Condición pública del espacio privado, el habitar a través de la mirada y/o el tránsito. Fomenta el recorrer.</p>	<p><b>Forma física:</b> -Natural: Antejardín visible (abiertos o con rejas altamente permeables a la vista). Presente en 47% del territorio de estudio. -Artificial: Antejardín de cemento. 25% del territorio.</p>	<p><b>Percepción Ciudadana:</b> -Natural: Carga simbólica del imaginario histórico de la 'ciudad jardín'. -Artificial: rechazo absoluto a este tipo (99% encuestados).</p>	<p><b>Fragmento normativo:</b> PRC 2002 establecía un tipo de antejardín A-vegetal, pero aplicado a sólo una zona. Actualmente esta norma no rige, no se exige de ningún tipo, sólo ancho específico. No se cumple art. 25 Ord. Local sobre reposición del arbolado viario.</p>	<p><b>Características generales:</b> -Natural: Espacialmente integrador, generador de diversidad espacial y otorga oportunidades medio-ambientales. -Artificial: Aporta espacio, pero no siempre construye lugares.</p>
<p><b>Categoría:</b> Borde Privado</p>	<p><b>Habitabilidad:</b> -Abierto: Condición privada en un territorio público, el habitar en el estar. Fomenta el permanecer. -Cerrado Permeable: el habitar a través del entrever. -Cerrado hermético: es un límite.</p>	<p><b>Forma física:</b> -Abierto: Ocupación territorial de lo público con elementos físicos como mesas y sillas. Reemplazo de lo natural. -Cerrado permeable: Antejardín con rejas menos permeables a la mirada. Áreas de antejardín edificadas con interior visible. Solo casos puntuales. -Cerrado hermético: muros y edificación sobre línea oficial. 28% del territorio.</p>	<p><b>Percepción Ciudadana:</b> -Abierto: Conflicto de dominio. Polo opuesto a la visión de futuro para el barrio. -Cerrado permeable: No significativa. -Cerrado hermético: mayor cerramiento de lo privado, mayor rechazo.</p>	<p><b>Fragmento normativa:</b> -Abierto: Sin norma específica, alto autorregulación (solo exigencia general mencionada en la ordenanza de pago derechos municipales – letra N), se fomenta la actividad económica, pero no los aspectos urbanos, sociales y ambientales. -Cerrado: Actualmente se exige antejardín, pero no se regula el tipo de cerramiento y el adecuado uso del art. 122 OGUC.</p>	<p><b>Características generales:</b> -Abierto: Segregador urbano, generador de lugares de encuentro, atenta contra el medio ambiente natural. -Cerrado: perfil más semejante a un límite visual, el grado de permeabilidad es directamente proporcional a su grado de aporte.</p>

## 2. Clasificación según efecto sobre el paisaje:

**Borde público:** se basa en la construcción de un paisaje urbano público y por ello se clasifican bajo esta categoría todas las tipologías con áreas de antejardines abiertos tanto naturales como de superficies artificiales. También se incorporan aquellos antejardines con rejas que presentan alta relación entre el árbol viario o público con el árbol privado, lo que perceptualmente invisibiliza al enrejado.



**Borde privado:** a partir de lo visual son los que enmarcan el paisaje urbano y condiciones o restringen el uso público, por ello se clasifican bajo esta categoría de bordes privados abiertos, las intervenciones privadas sobre el territorio público. Por otro lado como borde privado cerrado, pero permeable se deben incorporar aquellos antejardines con denso diseño de rejas que visualmente impiden la interacción público/privada. Finalmente los bordes privados cerrados pero herméticos son los que definitivamente se imponen como límites sin construir ninguna habitabilidad de ciudad.



**d. CASOS COMPARADOS**

**BARCELONA - ESPAÑA**

“En los ensanches, se recoge esa voluntad de proyectar la totalidad de la fábrica urbana como si de un único edificio se tratara.” (Solà-Morales, 2010, p18)

La Población Vergara aparece como una extensión de la ciudad sobre una explanada (el arenal) con una trama regular propuesta en función a ciertos órdenes territoriales preexistentes ya revisados en la presente investigación. Pero carece de un plan que sostiene el carácter urbanizador y formador de ciudades que caracterizaron a los ensanches del siglo XIX en España.

Cuando en 1859 se aprueba el Plan Cerdà para la ciudad de Barcelona con su trazado final terminado en 1961, ya existía la Ley de Alineaciones de 1846 que regulaba las construcciones urbanas a través de planos geométricos (Solà-Morales, 2010, p.26).

El ensanche de Barcelona no estuvo exenta de la influencia de los especuladores inmobiliarios, de hecho el plan original contemplaba manzanas con dos o al menos un lado abierto con áreas verdes hasta su centro, las que finalmente se cerraron completamente, y de los 16 mts de altura, se extendió a 20 mts y luego se agregan otros dos niveles de pisos con fachadas retrancadas. Pero independiente de las modificaciones, siempre ha existido una regulación de lo edificable entregando al territorio un elemento unificador morfológico o al menos volumétrico base en la constitución del paisaje urbano, que en conjunto a su trama construye una imagen de ciudad.

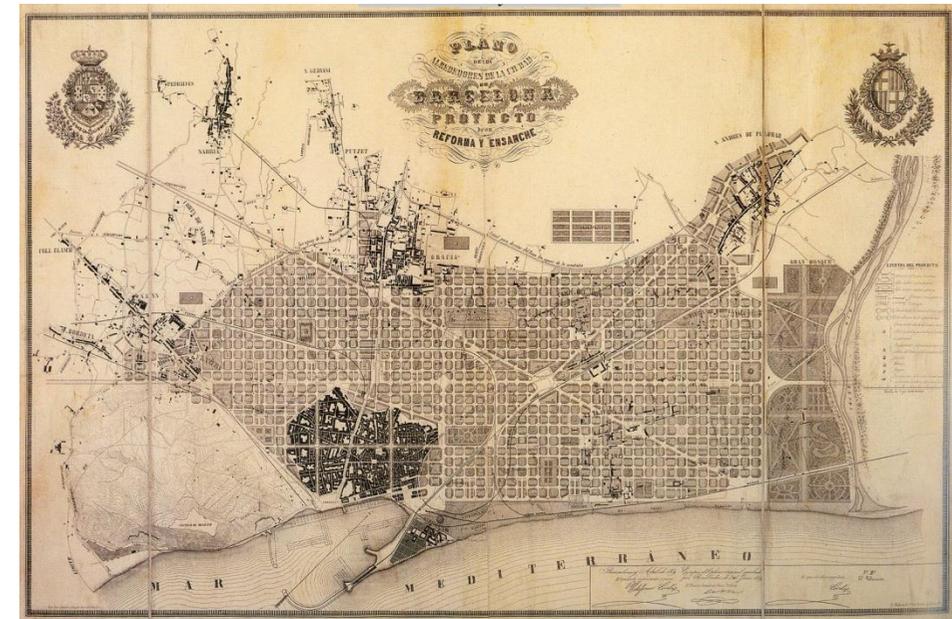


Figura 63. Plan Cerdà de 1859. Fuente: www.anycerda.org

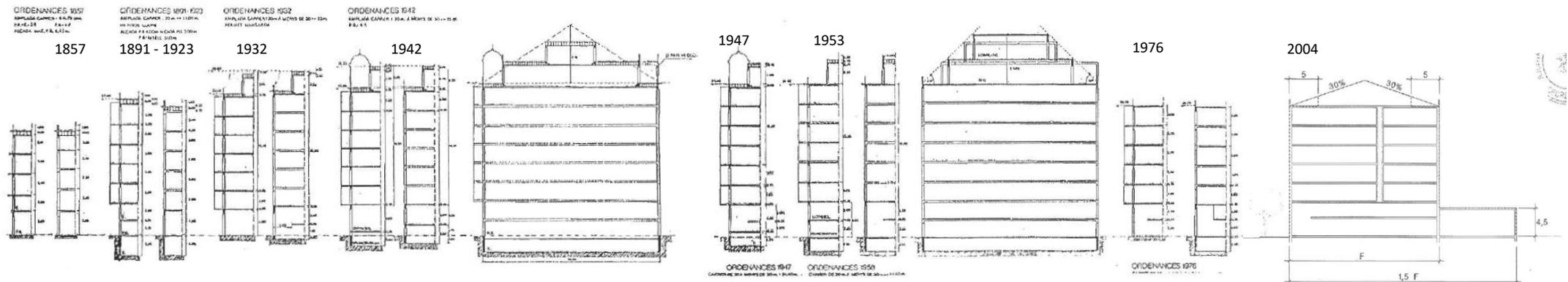


Figura 62. Evolución de los perfiles para edificar según las Ordenanzas en Barcelona. Fuente: Anexo III del texto refundido de la Ordenanza de Rehabilitación y Mejora del Ensanche, 2002. Ultima figura es de la modificación del año 2004.

Por lo que se observa en el plano de regulación normativa en Barcelona, en comparación a nuestros instrumentos de planificación, no podríamos hablar de una zonificación como tal, partiendo de la base que no se incluyen los espacios públicos de las vías y porque existe una alta fragmentación en la clasificación normativa, no tanto por zonas sino más bien predial (parcelas), lo que supone un estudio urbano “uno a uno” refiriéndose al análisis de cada situación particular y las necesidades de regular en función de lo actual y la visión futura de cada predio.

La normativa del AMB (Área Metropolitana de Barcelona) es altamente reguladora, no solo en aspectos cuantitativos, sino que también cualitativos estéticos, y no sólo exclusivo para áreas de conservación, destinando todo un capítulo normativo para ello (Título II. Capítulo 2º: Características estéticas de las edificaciones, para detalles ver anexo II), por ejemplo el art. 96 menciona que el Ayuntamiento fijará normas que regule la composición de fachadas, el art. 90 menciona que se deberá “conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, manteniendo el uso de materiales y sistemas constructivos determinados”. El art. 93 protege en una zona determinada el verde privado (Ajardinado de interés).

En este mismo ámbito de acción, el Capítulo 6 de la ordenanza del AMB está orientado a la protección del arbolado incluida sus raíces, pero este capítulo solo son presenta una regulación mínima acotada, existiendo otros instrumentos para éstos fines.



Figura 64. Fragmentos de zonificación en Barcelona. Fuente: <https://geoportalcartografia.amb.cat/>

Desde hace varios años han regido diferentes planes de gestión del arbolado viario de Barcelona, 1995 un plan estratégico, luego en 1998 un plan de gestión, actualizado el 2004 y nuevamente ajustado el 2011 y el 2013 un plan verde y de biodiversidad. Recientemente se ha aprobado el denominado Plan Director del Arbolado de Barcelona 2017-2037, el que proyecta esta gestión con una visión de futuro para los próximos 20 años. Entendiendo que la ciudad presenta un patrimonio arbóreo, considerando tanto los árboles públicos como aquellos en suelo privado. En los planes de gestión destaca el enfoque en cuanto a las redes de infraestructura, porque el Ayuntamiento de Barcelona genera ordenanzas y recomendaciones para que cada departamento técnico defina criterios para encajar adecuadamente en la gestión del cuidado de los árboles. Mostrando un enfoque inverso al aplicado en nuestras ciudades, donde el árbol es el que debe “acomodarse” a la infraestructura y no al revés como el caso barcelonés. Considerando al arbolado una infraestructura más.

En las imágenes de sus vías, se destaca por medio de la observación, los diferentes perfiles que existen, los que otorgan carácter y jerarquía, definiendo velocidades y ritmos, recorridos y permanencias, creando diferentes lugares en una trama regular originalmente monótona, imprimiendo destinos y usos que forjan el habitar de la ciudad. Ejemplo de ello, las imágenes centrales, dos vías con velocidades diferentes, destaca para el habitante el perfil de la tercera imagen compuesto de vereda, mesas y árboles, ciclovía, aparcamiento de motos, angosta vía vehicular, árboles y mesas, vereda.



La infraestructura verde en L'Eixample de Barcelona

**Figura 65. Infraestructura Verde en el Ensanche de Barcelona.** Fuente: Plan Director del Arbolado de Barcelona 2017-2037.



**Figura 66. Vistas actuales de vías en el Ensanche de Barcelona.** Fuente: Street View, 2017 Google Earth.

## RIO DE JANEIRO - BRASIL

Lo primero a lo que hay que hacer mención es en cuanto al nivel de madurez de la formación de las ciudades, cabe señalar que barrios como Ipanema en Rio de Janeiro en los últimos 30 años no ha sufrido transformaciones significativas en su imagen urbana dada la consolidación de su entorno y dado que prácticamente no ha presentado cambios normativos.

Por un lado habíamos mencionado que el primer plan regulador de Viña del Mar databa de 1980, pero Rio de Janeiro construyó su primer plan urbanístico en 1875, cuando recién se había realizado el plano de loteo para la Población Vergara. Pero fue en 1937 cuando se elabora un gran plan de regulación urbana para Rio de Janeiro dada las nuevas edificaciones que aparecían sobre el paisaje urbano con la incorporación de tecnologías como el hormigón armado propulsado por el movimiento moderno. Y en 1977 se elabora el Plan Urbanístico Básico que dividió a la ciudad en 5 áreas de planeamiento urbano y que siguen siendo la base actual urbanística de la ciudad con el Decreto nº 322 de 1976. Sobre este decreto se aplican otros de aplicación específica o de excepciones, dependiendo del área o inmueble específico. Además en 1992 se aplicó el Plan Director, actualizado el 2011 donde se sobrepone directrices generales sobre las diferentes zonas de la ciudad en función de garantizar el desarrollo sustentable de ésta. El que por ejemplo, no sólo determina las declaraciones de impacto ambientales de los proyectos, sino que también exige una declaración de impacto en la vecindad.

“O Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro entra em vigor aprofundando as questões ambiental, habitacional, social e de transporte. **A preservação da paisagem** e o controle do uso e da ocupação do solo para **combater irregularidades e prevenir** situações de risco também são contemplados de maneira mais rigorosa.” (ADEMIRJ, 2017)<sup>52</sup>

Lo que se destaca es que no existe un solo instrumento de planificación, ni una única entidad municipal que los crea, reformula y regula su aplicación, esto dependiendo de su carácter urbano, cultural, ambiental y/o paisajístico. Existe una multiplicidad de planos y normas que se sobrepone y complementan para la regulación de la ciudad, por lo que su regulación específica puede variar de predio en predio.

<sup>52</sup> Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário.

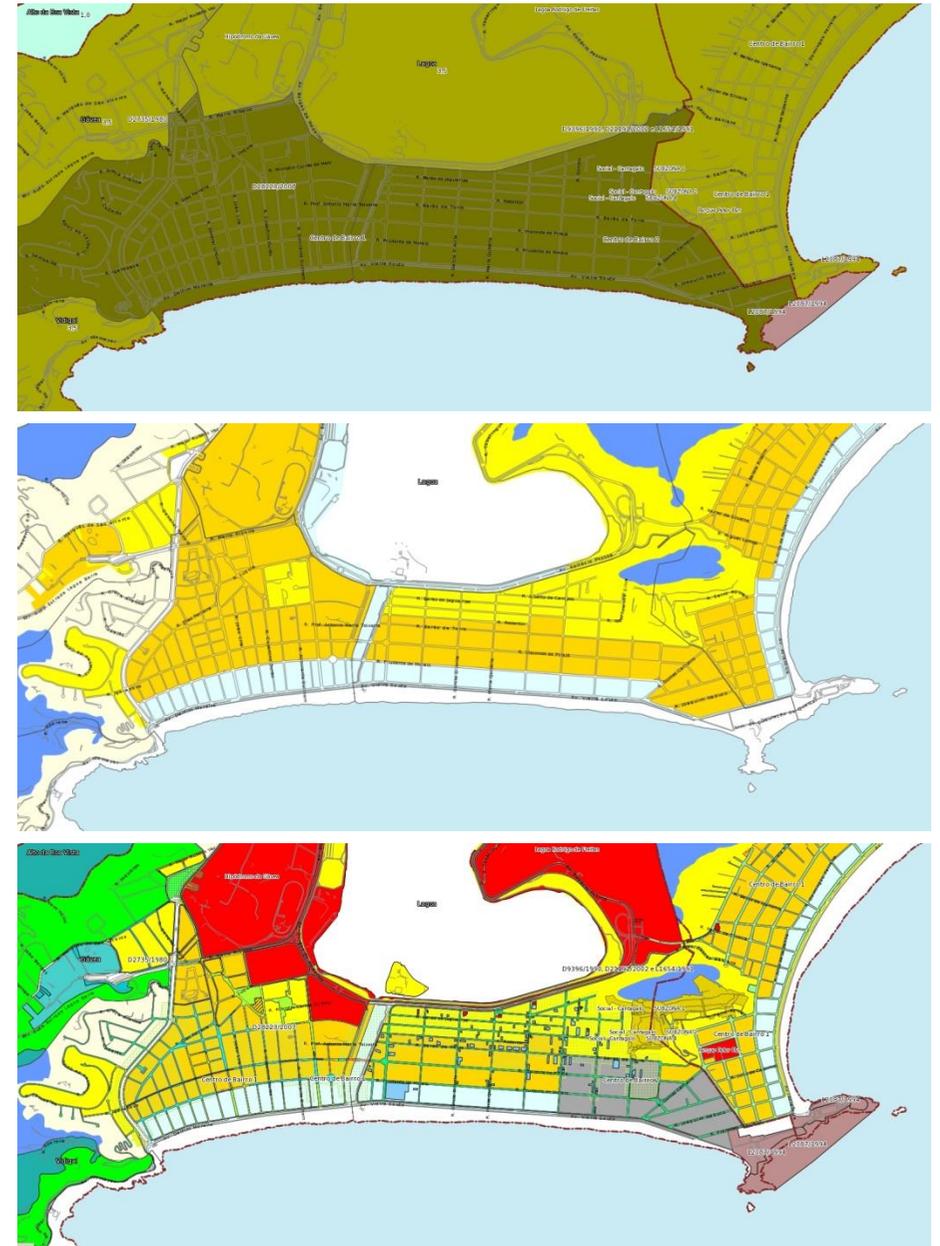


Figura 67. Superposición de planos normativos en Zona Sur de Rio de Janeiro. Fuente: <http://mapas.rio.rj.gov.br/#>

Específicamente en el barrio de Ipanema se aprecian algunos elementos observables en la configuración de perfil del paisaje urbano.

Se destaca que lo único natural que se conforma en las vías son los árboles sin veredones (sin franjas de césped), árboles de variadas alturas, pero en general de elevadas copas incluso por sobre las luminarias públicas (no existiendo interferencia en su relación).

Los antejardines se presentan de variados anchos y casi en su totalidad de carácter duro (superficie de materiales artificiales) sólo con presencia de algunos pocos jardines acotados o maseteros con plantas, no se encontró normativa que lo regule.

La presencia de cableado en las vías es prácticamente nula lo que ofrece una limpia imagen visual del paisaje urbano.

Normativamente la presencia de muros y rejas en el deslinde de los territorios privados y públicos deben ser solicitado y otorgados por el municipio, situación declarada en el Decreto nº 40720/2015. Lo que permite regular la forma del cerramiento de los predios.

No existe el término de antejardín, la normativa sólo lo declara como “afastamento frontal”<sup>53</sup> lo que evidencia ya un concepto diferente, donde su ancho depende de la altura o pisos edificados.

El Art. 203 del D.322/1976 menciona que el área de antejardín puede ser cubierta pero de carácter removible y de aspecto estético compatible con lo edificado y con integración paisajística del entorno. Y su art. 205: dicta que para su aceptación se deberá establecer completa planimetría del local y la cuadra en que se emplaza, fotografía o diseño detallado del mobiliario, incluyendo materiales a utilizar. Lo que nos indica una preocupación y regulación en función de los aspectos visuales y de diseño de los parámetros que incidirán en el entorno de ese paisaje.

<sup>53</sup> Según el Decreto 322/1976 pag. 71 – Decreto de “Reglamento de Zoneamento do Município do Rio de Janeiro”.

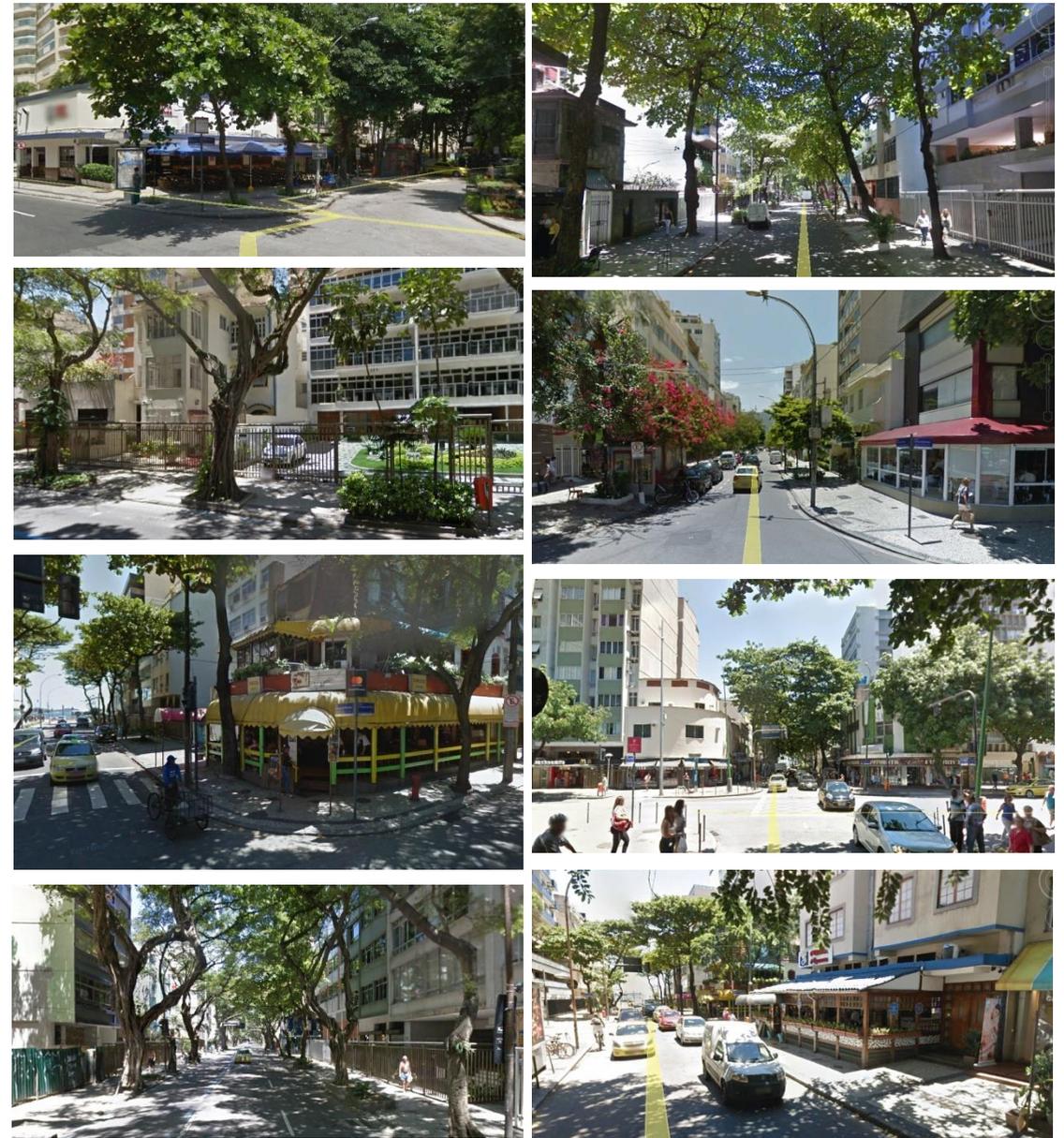


Figura 68. Vistas de calles de Ipanema, Rio de Janeiro, Brasil. Fuente: Street View, Google Earth, 2017.

## CALI – COLOMBIA

A nivel nacional en Colombia el Decreto 1504 de 1998, determina en el Art 3º: “El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos: Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.” Y en Art. 5º se menciona como que los antejardines de propiedad privada son parte integral del perfil vial y como consecuencia de lo anterior y de manera general son parte del espacio público, sin hacer distinción alguna, y aclarando la situación de las variables de localización y condición ambiental y paisajística expuesta por el literal anterior respecto de éste elemento.

Específicamente en Cali, sobre antejardines el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en su artículo 118, al tratar los componentes del Espacio público, en su parágrafo 1º señala que: son parte del ámbito del espacio público los elementos como el espacio aéreo urbano, conformado por el paisaje de cerros y colinas, la vegetación plantada en bienes de uso público y los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada, donde se incluye a los antejardines.

Esta política invasiva en cuanto a la propiedad privada no ha generado un resultado efectivo en la construcción de una imagen de ciudad, esto basado según sus autoridades, por tener una norma ambigua y por la falta de fiscalización en el cumplimiento de las normas, como se aprecia en reportaje del 25 de Junio de 2009 en el Diario El País de Colombia:

“El 70% de los antejardines de la ciudad están siendo mal utilizados y violan las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, POT. Así lo denunció la subdirectora del Departamento de Planeación Municipal, Amanda Borrero, quien afirmó que por esta razón ya hay más de 300 procesos abiertos surtiendo el debido trámite.”

El principal problema son los antejardines techados, las escaleras edificadas en el antejardín y los cerramientos irregulares. “Pero la gente se pasa por la faja la norma. Y sumado a eso, ha habido una falta histórica de control. Creo que se deben aplicar las multas y obligar a la demolición en estos casos y la gente no lo vuelve a hacer.” María Claudia Villegas, presidenta de la Sociedad de Arquitectos del Valle del Cauca en Cali.



Figura 69. Diversidad tipológica de antejardines en Cali, Colombia. Fuente: Street View Google Earth, 2017.

## CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

### Presentación de resultados y comprobación de hipótesis

Al iniciar el proceso se formularon las siguientes preguntas de investigación:

- ¿Existe una continuidad en la imagen urbana significativa de la Población Vergara de hoy?
- ¿Cuáles son los elementos físicos significantes, tanto en lo público como en lo privado, y cómo éstos se articulan para construir una imagen urbana de este barrio?
- ¿Y qué elementos normativos contribuyen a esta construcción?

Derivando a la siguiente hipótesis:

**La Población Vergara ha visto debilitada su imagen urbana por la carencia de regulación en la forma (diseño) en cómo se construye los bordes de interacción entre los espacios públicos y privados.**

En función de ello la investigación se debió basar en el enfoque Multimétodo, explicado en el marco metodológico, abordando tres dimensiones de estudio: La Imagen histórica, la situación física actual y la percepción ciudadana. Una vez obtenido estos datos se procedió al análisis de sus resultados confrontando los marcos normativos que regularon y regulan la formación del barrio y en definitiva la construcción de su paisaje urbano. Por consiguiente, se debió generar una base de comparación en razón de la afirmación de la hipótesis sobre imagen y normativa, por lo que se realizó una revisión de tres casos comparables evidenciando brevemente algunos aspectos relevantes que entregan mayores argumentos en función de la validación de la hipótesis planteada.

Cabe hacer la precisión que a través del trabajo de tesis expuesto a lo largo de los capítulos anteriores, éstos se ordenaron en forma cronológica en vista de las transformaciones urbanas de la Población Vergara, por lo que a continuación se presentan los resultados más significativos ordenados en función de los objetivos logrados:

### Resultados:

**Objetivo 1. Reconocer los elementos que constituyeron la imagen urbana histórica de la ciudad.**

Se realizó una amplia recolección y revisión de las imágenes fotográficas históricas de la ciudad y específicamente de la Población Vergara. Interviniendo las fotografías en función de identificar los elementos significantes en la construcción del paisaje urbano. Identificando 3 elementos base: los jardines privados en los frontis de las viviendas como parte de una forma de ostentar un nivel aristocrático, el tipo de cierre de los terrenos que permite crear esta forma de habitar este verdor desde el exterior a través de la mirada y la relación que se arma con el árbol viario o público que aparece contemporáneamente a la consolidación de la Población Vergara en un afán europeizador de la ciudad como también se revisó en el caso de Mendoza.



En base al multimétodo, éstos resultados se confrontaron con la visión del imaginario ciudadano a través de la primera parte de la encuesta realizada. Donde se comprobó a la tipología encontrada como la de mayor significancia en la construcción de la imagen de ciudad.

**Objetivo 2. Identificar, caracterizar y clasificar las tipologías de formas (diseños) de bordes de interacción entre espacios privados y públicos de la Población Vergara, confrontándolas con la apreciación de sus habitantes.**

A través del instrumento utilizado en el trabajo de campo, el que está compuesto por el levantamiento de un plano catastral, se constató la situación actual de los bordes de interacción público/privado en el territorio de estudio.

Para identificar las tipologías de bordes, y basado en el resultado del objetivo 1, se aislaron los elementos significantes individualizados como: tamaños y materialidad de la superficie de los antejardines, árbol público y el árbol privado (con presencia desde la vía pública) y los tipos y grado de cerramiento o permeabilidad de los cierros que presentan los frentes de los predios.

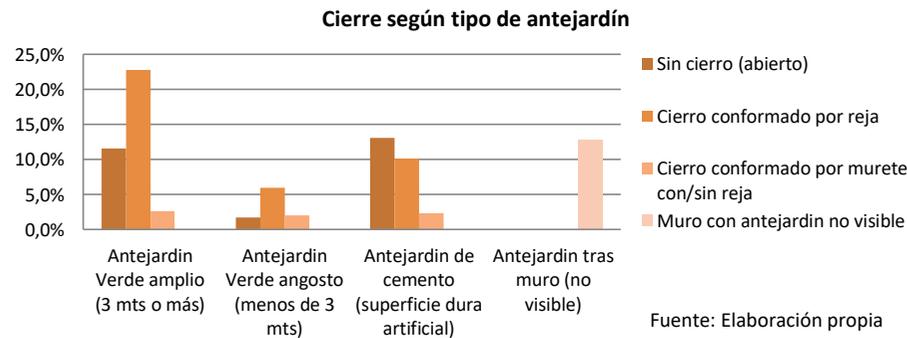
Tipología	Longitud (m)	Porcentaje
Sin cierro (abierto)	11106,97	26%
Cierro conformado por reja	16398,11	39%
Cierro conformado por murete con/sin reja	2890,53	7%
Muro con antejardín no visible	5387,30	13%
Edificación con fachada sobre línea oficial	6294,08	15%
<b>Total</b>	<b>42076,99</b>	<b>100%</b>

Tipología	Superficie (m²)	Porcentaje
Antejardín Verde amplio (3 mts o más)	15589,09	37%
Antejardín Verde angosto (menos de 3 mts)	4054,31	10%
Antejardín de cemento (superficie dura artificial)	10752,21	26%
Antejardín tras muro (no visible)	5387,30	13%
Sin antejardín	6294,08	15%
<b>Total</b>	<b>42076,99</b>	<b>100%</b>

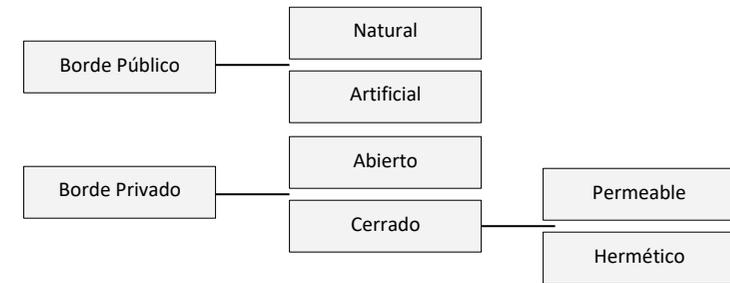
Fuente: Elaboración propia

Para categorizar y clasificar a estos bordes se analizó la forma en que estos elementos se relacionan, evidenciando empíricamente su real presencia en el territorio y contrastando esta evidencia con la percepción de los ciudadanos encuestados.



Fuente: Elaboración propia

Posteriormente se tomó en cuenta la triangulación de las condiciones constatadas en la investigación: forma física, percepción ciudadana y fragmento normativo relevante. Lo que finalmente se operacionalizó, definiendo las variables utilizadas en factores medibles, en las siguientes categorías:



Fuente: Elaboración propia

**Objetivo 3. Exponer los alcances y limitaciones de las normativas de edificación aplicadas frente a la construcción de las cualidades de una imagen de ciudad.**

A partir de la relación construida de categorización de los tipos de bordes con los fragmentos normativos del objetivo 2, se profundizó en la revisión de los antecedentes normativos derogados y vigentes que afectan o afectaron al territorio de estudio, comparando los aspectos normativos y resultados obtenidos en los tres casos expuestos de ciudades: Barcelona, Rio de Janeiro y Cali, además complementariamente se presentó la situación visual actual de la Población Vergara a través de la ejemplificación de uno de sus ejes (3 Norte) por medio de un transecta que levantó gráficamente el perfil visual del costado Sur de la vía.

La normativa se analizó teniendo en consideración las preguntas mencionadas que generan el interés de la problemática y la relevancia del estudio, donde el destino a que apunta la investigación se reencuentra con su origen:

**¿Qué ciudad estamos creando?, ¿Para quién es esta ciudad? o ¿Qué imagen de ciudad estamos proyectando?**

## Conclusiones:

Se concluye entonces que la situación específica del territorio de estudio presenta limitaciones altamente generalizables en la forma como se regula actualmente el territorio en Chile, situación que se debiera indagar en mayor profundidad en futuras investigaciones.

La normativa afecta a la Población Vergara presenta comparativamente un perfil básico, con ello la investigación evidencia la compleja norma reguladora aplicada en otras ciudades.

En el territorio de estudio la normativa se aplica mayormente a factores cuantitativos que rigen el cuánto se puede edificar a través de los coeficientes de ocupación de suelo, coeficientes de constructibilidad y densidades. Por otro lado la volumetría demarca solamente una envolvente máxima, que como se pudo constatar en la transecta de 3 norte, deja abierta las condiciones a múltiples resultados de formas y diseños.

En el caso de Barcelona no sólo se otorga una volumetría sino que se condiciona un diseño con parámetros reguladores de sus fachadas y estilos arquitectónicos en función de “conservar o establecer un carácter arquitectónico y urbanístico” (art, 96 ver en anexo II), situación también declarada en Rio de Janeiro donde los proyectos deben cumplir un cierto carácter urbano, ambiental y paisajístico, donde se regulan incluso el diseño del mobiliario que se pueden colocar en un borde privado (mesas y sillas de restaurantes con presencia visual desde la vía pública).

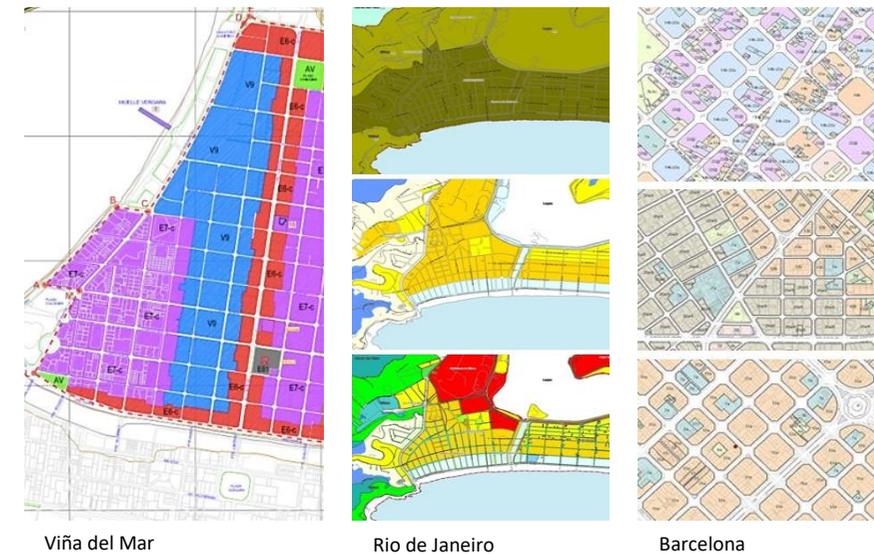
Ambas ciudades formulan, construyen y publican constantemente una serie de ordenanzas en función de responder a las necesidades específicas de la construcción, no solo de lo edificado, sino urbanísticamente de la ciudad que quieren.

Por ello es interesante observar, que en ambas ciudades, pero mayormente evidente en Barcelona, no existe solamente una zonificación por áreas urbanas, sino que se ordenan por una zonificación predial (por predios), evidencia de ello es que no basta conocer las condiciones de edificación y urbanísticas de un área o zona normativa, dado que cada predio o conjunto de predios, está sujeto a diferentes ordenanzas específicas en función de lo que se quiere allí fomentar.

Dado esto era fundamental presentar los planos de los instrumentos de ordenación territorial y comparar a la Población Vergara en función de los planos de los dos casos mencionados anteriormente, ya que presentan profundas diferencias en su formulación y encadenadamente en los resultados obtenidos.

El plano de Barcelona evidencia esa atomización normativa y los planos de Rio de Janeiro evidencian una superposición planimétrica orientada cada cual a una función específica según su escala, ya sea en factores edificables o en factores urbanísticos y/o paisajísticos.

No existiendo, como en el caso analizado, para la misma área un solo instrumento regulador.



Caso evidenciable de la especificidad de algunos de los planes es el caso del Plan Director del Arbolado Viario de Barcelona 2017-2037, el que como base fija una perspectiva futura de la ciudad que quieren construir, no de manera reactiva en respuesta de una necesidad, sino que la proyección de los beneficios que le aportará ciertas condiciones declaradas, pero no es propósito de la presente investigación indagar en profundidad en este punto. Destacando la categoría y clasificación del arbolado como una infraestructura verde que debe dialogar en el territorio con otras

infraestructuras, diferente a lo apreciado en las vías de la Población Vergara donde los árboles se deben someter a las necesidades de las infraestructura, como el caso del árbol seccionado en su base por el ensanche de la vía o el desmoche de árboles bajo el cableado urbano.

Evidencia de ello es la constatación de que la ciudadanía en su mayoría quiere árboles más frondosos (64% de la población es el resultado de la encuesta realizada), mientras que la ciudad que construimos es otra.

Como contrapunto a los casos anteriores, se utilizó la comparación de la ciudad colombiana de Cali, donde existe un problema, según mencionan los actores revisados en el estudio, justamente originado por la insuficiente regulación y escasa fiscalización del cumplimiento de las normas lo que les ha ocasionado como consecuencia una multiplicidad de diseños y ocupaciones territoriales diferentes en los antejardines de la ciudad, específicamente en barrios residenciales.

Esta situación también se evidencia en el caso de los restaurantes que ocupan cierran sus antejardines y ocupan sus veredones de la acera con sillas y mesas, incluso techando las veredas con lonas y otros elementos y dada la nula regulación de ello en el territorio, éstos proliferan de manera aisladas y puntuales, a veces en grupos a veces esparcidos, sin un orden y atentando a la imagen del paisaje urbano, situación que debiera estar regulada y acotada a ciertos ejes específicos del territorio de estudio de la Población Vergara. Otro caso es del cableado en los postes, la norma expuesta (D.A.nº 108791//2044) presenta carácter amplio, no especificando quien retira el cableado inútil y aunque específica quien debe fiscalizar este cumplimiento, aparentemente no opera.



Fuente: archivo fotográfico personal.

Finalmente y en comparación con otros instrumentos aplicados, nuestra normativa presenta un alcance condiciones de edificación, pero en vista de la evidencia del paisaje actual es insuficiente, y por otro lado presenta la limitación en cuanto a fijar condiciones urbanísticas que garanticen y sostengan la construcción de cualidades urbanas en su paisaje. Por lo que se evidencia la distancia entre la ciudad que se quiere y la ciudad que se hace.

#### Comprobaciones:

Cumplidos los objetivos 1 y 2 se responde al objetivo general planteado:

**Revelar y categorizar las formas de articulación espacial entre las áreas públicas y los territorios privados de la Población Vergara, las que construyen un paisaje urbano que en su interacción con el ciudadano forjan una imagen urbana.**

Cumplidos todos los objetivos anteriores, se puede evidenciar empíricamente la actual mixtura de formas y materialidades en los bordes público/privados de la Población Vergara, sin ningún tipo que prevalezca significativamente de un sobre los otros, reflejo directo de la carencia reguladora existente en la actualidad, la que no regula una forma o diseño de borde para el barrio para la construcción de un paisaje urbano identitario. Caso contrario a la visión futura más específica tipológicamente constatada que presentan sus habitantes.

Con ello se puede admitir a la hipótesis de investigación como válida.

**La Población Vergara ha visto debilitada su imagen urbana por la carencia de regulación en la forma (diseño) en cómo se construye los bordes de interacción entre los espacios públicos y privados.**

Pero se debe realizar un alcance, si bien se ha demostrado que la actual normativa es insuficiente, su carencia también se relaciona a la escasa fiscalización para el cumplimiento de la regulación ya existente.

#### **Objetivo 4. Proponer criterios que orienten la construcción de una imagen urbana.**

Dicho ello, el objetivo 4 se basa en los resultados de los objetivos 1, 2 y 3 con un criterio de perfil prospectivo basado en el carácter exploratorio de la investigación asociado a sus hallazgos, los que se mencionan en el siguiente apartado.

### **DISCUSIÓN - HALLAZGOS Y PROPUESTAS**

Una potencial cualidad de la Población Vergara es el equilibrio entre la diversidad de formas edificadas y los elementos de bordes que se presentan como unificadores del territorio, pero el equilibrio debe estar regulado.

La presente investigación permite sostener la carencia de regulación, pero esta regulación debiera estar orientada hacia una visión de futuro para el barrio. No obstante no considero que se deba realizar cambios a la normativa actual, sino que el criterio a aplicar sería como en el caso de las ciudades comparadas, generar un nuevo instrumento complementario, como una carta de paisaje urbano que se superponga al actual plan regulador, donde se fijen regulaciones en función de literalmente dibujar la ciudad que queremos. Y para ello necesariamente la construcción de ese instrumento debe ser de carácter participativo, donde el criterio a aplicar sea que la ciudadanía proponga el plan y que los expertos lo encausan.

**Se propone, como un primer paso,** crear políticas que apunten a proliferar los beneficios del arbolado viario y a la erradicación del cableado aéreo en el barrio, son dos tipos de regulaciones presente en la mayoría de las ciudades balnearios del mundo como los casos de Rio de Janeiro y Barcelona, ambas ciudades puerto-balneario como Viña del Mar con Valparaíso. Así se orientaría en una primera instancia la limpieza del paisaje urbano y el mayor vigor de las especies de árboles urbanos, un modelo de sustentabilidad enmarcado en los parámetros globales actuales para las ciudades.

Además se pudo revisar como la pérdida del árboles privado es sostenida en el territorio y se pudo evidenciar en terreno la pérdida del suelo natural frente a losas de estacionamientos y antejardines secos o duros, frente a ello y teniendo en

consideración la imagen de ciudad jardín, en conjunto de la visión de futuro recogida en la encuesta realizada, se debiera crear instrumentos que fomenten la plantación de algunas especies de árboles en los antejardines de la Población Vergara, sería materia de un nuevo estudio que especies y cualidades debieran tener, pero como en Mendoza los árboles viarios constituyen la identidad de ciertos barrios, en la Población Vergara son sus antejardines que construyeron ese imaginario.

Podría ser materia de futuros estudios, que exista la posibilidad que en los condominios, los habitantes residentes en su mayoría que no tienen injerencia en la manipulación y/o transformación de las áreas comunes, no incorporen ese entorno común en sus procesos cognitivos y afectivos de manera significativa en comparación a una persona que es única dueña de un lugar, lo que reduce los procesos de interacción que permita re-significar esos entornos. Por consiguiente en una ciudad cuando en los procesos de redensificación proliferan las copropiedades, como en el caso de la Población Vergara, también podría estar asociado un proceso de desapropiación espacial. Construyendo espacios estéticos, pero carentes de signos.

**La presente investigación permitió encontrar elementos físicos y geográficos que otorgan la posibilidad de generar un nuevo estudio, de carácter más específico, en función de analizar la viabilidad de generar diferencias de destinos y jerarquías en las vías de la Población Vergara en función de generar un proyecto urbano:**

Los ejes transversales de 4 Norte y 3 Norte presentan una particularidad, enlazan los tres paños verdes de la Población Vergara, el Casino y la plaza Colombia, con la plaza del palacio Carrasco y la amplia área verde arborizada del palacio Rioja.

Complementariamente a esto, el estudio realizado permitió generar un hallazgo que debiera ser comprobado en otra investigación: se observa en el territorio, un triángulo de mayor vigor de especies naturales conformado por árboles públicos y árboles privados catastrados en la investigación y con aparente mayor biodiversidad.

Este triángulo presenta como catetos a Av Los Castaños y el Estero Marga-Marga y como diagonal a una línea imaginaria entre los espejos de agua conformados por la laguna del Estero y embalse Sausalito.

Convenientemente este triángulo verde incorpora gran parte de la vía 3 Norte. Coincidentemente 3 Norte presenta 2 características interesantes, la presente investigación arrojó que 3 Norte es el eje transversal con mayor cantidad de m<sup>2</sup> de antejardines verdes y con buena cantidad de especies arbóreas lo que en definitiva le otorga la oportunidad de presentar un carácter de un corredor ambiental entre los paños verdes de la Población Vergara.

Si a esto le incorporamos dos factores observables in situ, que se debieran corroborar empíricamente, que es el poco tránsito vehicular en comparación a las otras vías del sector y que amarra los puntos turísticos de la población Vergara (Casino, Carrasco y Rioja) podría ser candidata para generar mayor peatonización de su vía con posible ensanche de acera con perfil de paseo arboleado entre jardines que construya un amplio borde público que contribuya al paisaje urbano de la ciudad jardín. Cabe destacar que su vereda sur podría sostener un mayor arboleado y grandes copas de árboles aunque generen mayores sombras dado que su mayor asoleamiento proveniente de la inclinación solar al Norte regularía las temperaturas a la vez que las copas frondosas reducirían el viento en invierno, esto reforzado por el argumento que su cableado y postación actual se encuentran en la acera Norte.

Por otro lado 4 Norte que es su paralela que también amarra en su recorrido los mismos puntos de interés pero que a la vez presenta mayor concentración de comercio y actividades variadas a las residenciales, lo que en conjunto podría constituirse en un estudio urbano que finalmente proponga un proyecto urbano en estas dos vías para que se articulen como una pieza urbana en el territorio de la Población Vergara, entregando como en el caso de algunas vías del ensanche de Barcelona, características y jerarquías diferentes que aporten con diferentes ritmos y programas, con lugares de paseo y/o de encuentro, fomentando su vocación de balneario turístico y de ciudad jardín.

### **Reflexión final.**

La simpleza de la Población Vergara no es más compleja que el ideario original de la trama del Plan Cerdà, tiene el potencial de maravillar con su sutileza al habitante, no es como Valparaíso que se construye por una cadena de lugares con actos que se apropian de cada esquina, en cada recodo o escalón, grandes lugares con escasos espacios. Por el contrario, la Población Vergara presenta grandes espacios con escasos lugares, lo que la hace un espacio no protagónico. Es como la música de fondo de un filme cinematográfico, imprescindible para la construcción de cada escena y para la cualidad de cada cuadro, pero como si no estuviera ahí, se invisibiliza. Son copas de árboles que cobijan el recorrido, una brisa que roza sus hojas y susurran otro ritmo que el de la ciudad, ritmo de jardines que se revelan cada cierto conjunto de pasos, se añora la oportunidad para detenerse y descubrir aquello que la forma actual va escondiendo, pero que está ahí... como la música de fondo. Pero faltan diferentes ritmos y contrapuntos en el recorrido, falta jerarquías espaciales, carece de 'un algo más' que transforme el espacio en un creador de encuentros.

La oportunidad son los grandes espacios viarios que nos dejó Vergara, el desafío es como nosotros lo llenaremos de lugares.

### **Complemento: Lectura de Tesis**

Durante el magister surgían algunas preguntas sobre la creación de las ciudades, su imagen y su vocación, derivando a la siguiente **HIPÓTESIS:**

La Población Vergara ha visto debilitada su imagen urbana por la carencia de regulación en la forma (diseño) en cómo se construye los bordes de interacción entre los espacios públicos y privados.

Donde su **objetivo general** es: Revelar y categorizar las formas de articulación espacial entre las áreas públicas y los territorios privados de la Población Vergara, las que construyen un paisaje urbano que en su interacción con el ciudadano forjan una imagen urbana.

**La Relevancia teórica** de este estudio se relaciona con la necesidad de conocimiento acerca de los elementos que contribuyen a la creación de una imagen urbana.

**La Relevancia práctica** es contribuir, en lo específico, con un instrumento catastral que sirva de apoyo para nuevos estudios urbanos y en lo general, aportar en cimentar criterios para intervenciones urbanas futuras.

**El aporte metodológico** de la investigación se basa en la creación de una estructura simplificada para realizar estudios de imagen urbana centrados en el paisaje urbano.

### Marco Teórico

Varios autores mencionan la imagen de ciudad, por ello la presente investigación debió consensuar el criterio aplicado al concepto.

Centrándose en la relación de la Imagen inclinada hacia el medio urbano, al que propone como “Paisaje urbano”, así la “Imagen urbana” se posiciona como interacción entre el Paisaje urbano y el Paisaje mental.

Se estudió las franjas de territorio donde interactúa lo público con lo privado, definiéndolo como bordes.

Éstos no se definen por su condición legal de dominio, sino que se relacionan con la habitabilidad del espacio, ya sea con ocupación física o por medio de la mirada, conformando una condición pública de lo privado y vice-versa. El límite legal es claro, pero la condición de bordes públicos o privados es efímera y variable.

### Marco metodológico

La investigación presenta un carácter exploratorio dada las diversas posibilidades relacionales que otorga los elementos estudiados, lo que admite concebir nuevas hipótesis de estudio.

Se funda en fuentes de perfil empírico con análisis de datos, más que bibliográfico, pero con un enfoque cualitativo basado en la triangulación de los resultados de tres aristas contrastadas. La imagen histórica, la situación física actual y la percepción ciudadana.

#### El Procedimiento en función de los objetivos constó de 4 etapas:

**1** la primera fue una revisión histórica y arquitectónica de la formación de Viña del Mar.

**2** la segunda: la construcción del plano catastral de los bordes público/privado.

**3** la tercera aplicó el instrumento de consulta ciudadana.

**4** Finalmente en una cuarta etapa, contrastar los resultados anteriores con lo normativo.

Se definen variables teóricas: el Tiempo (dado el factor de transformación), el Diseño (como forma de interacción entre los espacios públicos y privados).

Donde la Normativa es la que condiciona, ese diseño, a través del tiempo.

**Los Instrumentos aplicados y las variables empíricas:** Se basan en dos instrumentos de trabajo de campo:.

Un plano catastral con 3 dimensiones variables: 1- Cerramiento; 2- Materialidad; 3- Tamaño.

Y un cuestionario ciudadano con variables cualitativas en función del Tiempo y Diseño: analizando 1- Imagen del pasado; 2- El presente; 3- y la Apreciación de diseño futuro.

A continuación se presentará un resumen del análisis y resultados de los instrumentos aplicados en el sector sur de la Población Vergara, en función de los objetivos específicos:

<p>Objetivo 1</p> <p>Reconocer los elementos que constituyeron la <b>imagen urbana histórica</b> de la ciudad.</p>	<p>ETAPA 1:</p> <p><b>Revisión histórica</b> y arquitectónica de la formación de Viña del Mar</p>	<p>Trabajo en Gabinete</p>
<p>Objetivo 2</p> <p><b>Identificar, caracterizar y clasificar</b> las tipologías de formas (diseños) de bordes de interacción entre espacios privados y públicos de la Población Vergara, <b>confrontándolas con la apreciación de sus habitantes.</b></p>	<p>ETAPA 2:</p> <p><b>construcción de un plano catastral</b> para su posterior análisis.</p> <p>ETAPA 3:</p> <p><b>Realizar una consulta ciudadana.</b></p>	<p>Trabajo de Campo</p>
<p>Objetivo 3</p> <p>Exponer los <b>alcances y limitaciones de las normativas</b> de edificación aplicadas frente a la construcción de las cualidades de una imagen de ciudad.</p>	<p>ETAPA 4:</p> <p><b>Contrastar los resultados y comparar</b> el análisis con las diferentes <b>normativas.</b></p>	<p>Trabajo en Gabinete</p>
<p>Objetivo 4</p> <p><b>Proponer criterios</b> que orienten la construcción de una imagen urbana.</p>	<p>Revisión de casos comparables.</p>	<p>Trabajo en Gabinete</p>

**Objetivo 1- Sobre la imagen urbana histórica.**

Se recolectaron, revisaron e intervinieron fotografías históricas de la Población Vergara, donde se identificaron elementos significativos en la construcción del paisaje urbano.

**Objetivo 2- Identificar, caracterizar y clasificar las tipologías de formas de bordes**

El plano catastral constató la situación actual de LOS ANTEJARDINES Y CIERROS de los BORDES. Evidenciando una multiplicidad de formas.

Se caracterizan y clasifican los BORDES PROPUESTOS como

**Borde público:** se basa en la condición pública del paisaje urbano: Natural o Artificial

**Borde privado:** son aquellos que limitan el paisaje urbano y condicionan la habitabilidad pública. Se presentan como Abierto, Cerrado permeable o Cerrado Hermético.

**Objetivo 3- Exponer los alcances y limitaciones de las normativas de edificación aplicadas frente a la construcción de las cualidades de una imagen de ciudad.**

A través de los años la normativa se ha aplicado mayormente a factores cuantitativos que rigen el cuánto se puede edificar y se presenta con parámetros generales.

La investigación evidencia la compleja regulación aplicada en otras ciudades. Las que presentan planos superpuestos y/o microzonificaciones prácticamente lote a lote como se aprecia en Rio de Janeiro y Barcelona respectivamente

Ejemplo de la diferencia son nuestros árboles públicos en constante conflicto con el cableado, en Barcelona existe un plan director específico para el resguardo del arbolado viario. El estudio arroja que el 64% de la ciudadanía prefiere árboles frondosos, pero hoy se desmochan.

Se refleja entonces lo insuficiente de nuestra normativa aplicada, tanto por comparación como por los resultados constatados en terreno.

Lo que evidencia la distancia entre la ciudad que se quiere y la ciudad que se hace.

En función de lo anterior y en forma de conclusión se responde a las preguntas de investigación formuladas:

**Pregunta 1: ¿Existe una continuidad en la imagen urbana significativa de la Población Vergara de hoy?**

**Conclusión 1:** Sí, pero fragmentada. Los datos de la investigación arrojan que ya no existe una continuidad en las formas arquitectónicas de lo edificado, esta se desfiguró. Pero se comprueba que aún existe cierta continuidad histórica de la imagen, la amenaza está en la lectura continua de los elementos en el territorio.

**Pregunta 2: ¿Cuáles son los elementos físicos significantes, tanto en lo público como en lo privado, y cómo éstos se articulan para construir una imagen urbana de este barrio?**

**Conclusión 2:** En lo principal son los elementos articulados en la relación del antejardín natural con el arbolado viario lo que se clasifica como un borde público. Dado que todavía existen, otorgan la oportunidad para reforzar esta continuidad del paisaje.

**Pregunta 3: ¿Y qué elementos normativos contribuyen a esta construcción?**

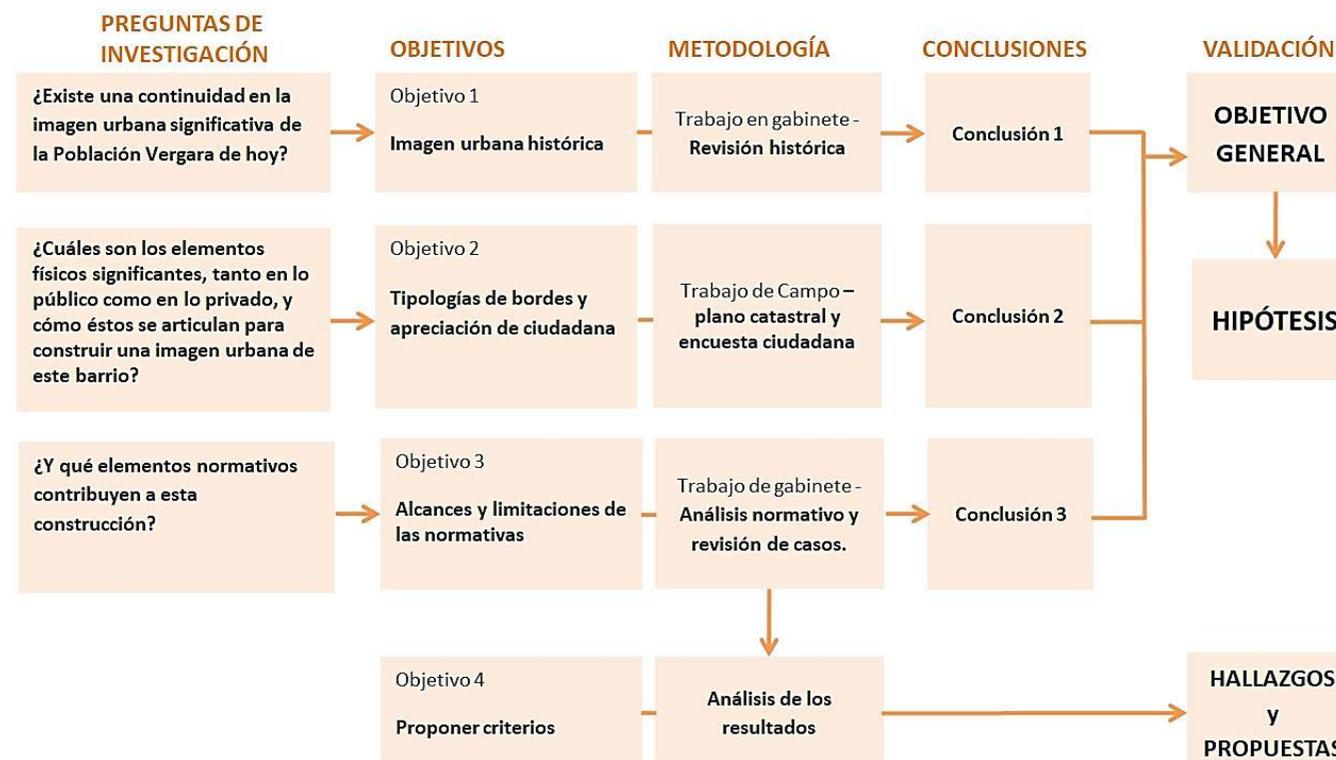
**Conclusión 3:** En lo general las normas resguardan las condiciones de edificación. Y no las de diseño urbano, pero existen ciertas normas que permitieron resguardar algunos elementos significantes como la espacialidad del antejardín, aunque con desmedro de su cualidad vegetal.

En definitiva se comprobó que no existen normas específicas orientadas a la construcción de una imagen o un paisaje, como las condiciones de edificación del Plan Cerdà. La creciente explotación inmobiliaria muestra que las normas generales, aun dejan muchos elementos a la auto-regulación, por lo que los aciertos que contribuyen a la construcción de un paisaje son azarosos, resultado de la suma de diferentes criterios inmobiliarios y no de UN solo criterio normativo regulado.

Y dado esto se comprueba la hipótesis planteada.

Pero se abre una nueva pregunta: Entonces: ¿Quién construye las ciudades?

Para abrir la discusión,... se dispuso del objetivo 4 de la investigación:



#### Objetivo 4- Proponer criterios que orienten la construcción de una imagen urbana.

##### HALLAZGOS Y PROPUESTAS de la investigación:

Una forma de entender las ciudades	Ser cognitivo
Una visión para la planificación	Micro-planificación
Propuesta Intervención Urbana	3 Norte

##### La investigación propone una forma de entender las ciudades:

Entendiendo a la ciudad como ser cognitivo que hay que guiar, Joao Ferrao de la U. de Lisboa menciona: El paisaje es un barómetro de la salud de la ciudad. “Uma paisagem degradada, desordenada, fragmentada revela uma cidade doente, que não soube gerir o seu passado recente e que, por isso, se confrontará no futuro com dificuldades acrescidas”

La cualidad de los barrios actualmente es consecuencia de la aplicación cuantitativa de las normas. Pero la visión que esta investigación propone es la necesidad de poner a los instrumentos planificadores, en función de las cualidades de barrio, no al revés.

Cuál es la cualidad que se quiere construir, y recién después analizar las condiciones, densidades y coeficientes necesarios.

##### Basado en esto, se profundiza en una visión para la planificación:

Es necesaria una microcirugía urbana, en palabras de Jaime Lerner, arquitecto y alcalde de Curitiba, una acupuntura urbana, pero no sólo de intervenciones, sino de planificación, donde levanto el concepto de la **micro-planificación**. Es un cambio de orientación, desde lo local definir las piezas urbanas para gestionar lo global.

Pero no reemplazando un plan regulador, sino que complementándolo. Donde la macro-planificación respondería al crecimiento, mientras que la micro-planificación a sus mejoras internas, reconociendo las realidades de cada barrio, por ejemplo su imagen e identidad.

No podemos regular de la misma forma a Santiago, Viña del Mar o Valparaíso. Esto es un alcance que se debe profundizar.

##### Finalmente se propone un proyecto urbano:

El eje transversal de 3 Norte presenta una particularidad, enlaza los 4 paños verdes de la Población Vergara que coinciden con sus puntos turísticos: el Casino y la plaza Colombia, la plaza del palacio Carrasco, el área verde arborizada del palacio Rioja y el Sporting Club.

La investigación arrojó que 3 Norte es el eje transversal con mayor cantidad de m2 de antejardines verdes con buena arborización y poco tránsito vehicular, por lo que podría ser un corredor ambiental con mayor peatonización con ensanche de acera y paseo arbolado que construya un amplio borde público que contribuya al paisaje urbano como ciudad jardín y vocación turística.

Además 3 Norte se inscribe dentro de un hallazgo: un triángulo de mayor vigor espontáneo de las especies naturales una diagonal que une los espejos de agua conformados por la laguna del Estero y embalse Sausalito.



Una potencial cualidad de la Población Vergara es el equilibrio entre la diversidad de formas edificadas y los elementos de bordes que se presentan como unificadores del territorio.

Un primer paso debiera ser crear políticas que apunten a proliferar los beneficios del arbolado viario y a la erradicación del cableado aéreo en el barrio.

Finalmente, tenemos que desarrollar la capacidad de construir una cualidad urbana con un plan de futuro y no realizar cambios normativos reactivos a las condiciones de la ciudad o del malestar ciudadano. En ello radica la verdadera planificación.

## BIBLIOGRAFIA

### Referencias:

“Amereida” (1967). VVAA, Editorial Cooperativa Lambda, Colección Poesía. Santiago, Chile

“Las Pertas al mar: consumo, ocio y política en Mar del Plata” p.33-49 (2002). VVAA, editado por Pastoriza, Elisa. Editorial Biblos. Buenos Aires, 2002.

Álvarez, J. Estebañez. (1981, January). Problemas de interpretación y valoración de los mapas mentales. In *Anales de Geografía de la Universidad Complutense* (Vol. 1, p. 15).

Berroeta Torres, H. R., & Vidal Moranta, T. (2012). Una propuesta multimétodo para un abordaje transaccional del espacio público en la escala de barrio. *Athenea Digital. Revista de pensamiento e investigación social*, 12(1), 209-237.

Bohaca, F. (2005). El verde en la estructura urbana de Mendoza. *ARQ (Santiago)*, (60), 68-71.

Booth, Rodrigo. (2002). El Estado Ausente: la paradójica configuración balnearia del Gran Valparaíso (1850-1925). *EURE (Santiago)*, 28(83), 107-123. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008300007>

Booth, Rodrigo. (2003). Viña y el mar. Ocio y arquitectura en la conformación de la imagen urbana viñamarina”. *Revista Archivum Año IV nº 5*, 2003

Borja, J., & Muxi, Z. (2003). El espacio público: ciudad y ciudadanía.

Cáceres, Gonzalo; Booth, Rodrigo y Francisco Sabatini (2002); “Suburbanización y suburbio en el Gran Valparaíso decimonónico”, *Archivum*, III, 4: 151-164

Casals, N. & Olivares, G. (1999). “Percepción y Selección del Espacio Recreativo”. *Recreativo. Gest. tur.(Valdivia)*, (4), 51-57.

Cullen, G. (1974). El paisaje urbano. *Barcelona: Blume*.

Garrido, Eugenia (2004). “Los orígenes de viña del mar y su proceso de industrialización, un caso específico: Lever, Murphy y Cía.” *Revista Archivum Año V nº 6*, 2004

Hernández Sampieri, R., Lucio, B., Collado, M. D. P. F., Sampieri, C. H., Collado, C. F., & Lucio, P. B. (1998). *Metodología de la investigación* (No. 303.1). McGraw-Hill,.

Hidalgo, R., Arenas, F., & Santana, D. (2016). “¿Utópolis o distópolis? Producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012)”. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 42(126).

Hidalgo, R., Volker P. y Ramírez N. (2014). “La ciudad inmobiliaria: mecanismos institucionales, relaciones de poder y mercantilización del medio natural. El caso del área metropolitana de Valparaíso” *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Vol. XVIII, núm. 493(34). <http://www.ub.edu/geocrit//sn/sn-493/493-34.pdf>

IWATA, Nara. O Rio e o mar. A influência da orla marítima na formação do imaginário da cidade do Rio de Janeiro. *Arquitextos*, São Paulo, ano 01, n. 012.06, Vitruvius, maio 2001. <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.012/892>

Jacobs, J. (1961). *The death and life of American cities*.

James, William. (1890). *The principles of psychology*. New York: Henry Holt.

Kuchelmeister, G. (2000). Árboles y silvicultura en el milenio urbano. *Unasyuva*, 200(51), 49-55.

Larraín, Carlos (1946). “Viña del Mar”. Editorial Altazor. Viña del Mar, Chile.

Lynch, Kevin. (1966). *La imagen de la ciudad*.

Lorenzo, Santiago y Urbina, Rodolfo (1978) “La Política de poblaciones en Chile Durante el Siglo XVIII”, Editorial El Observador. Quillota, Chile.

- Melgarejo, L. M. V. (1994). Sobre el concepto de percepción. *Alteridades*, 4(8), 47-53.
- Méndez, Ramón Alfonso y Ejsmentewicz, Andrea (2003). "Viña del Mar ¿Ocio o negocio?" Revista Archivum Año IV nº 5, 2003
- Miranda, Carolina (2002). "Antecedentes sobre la configuración urbana de Viña del Mar, 1874-1892" Revista Archivum Año III nº 4, 2002
- Montiel Alvarez T.(2015). "Ebenezer Howard y la Ciudad Jardín". *ArtyHum, Revista digital de Artes y Humanidades*, 9 118-123.
- Ramírez, C. F., & Pérez, E. G. (2014) "Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad." XIII Coloquio Internacional de Geocrítica. El control del espacio y los espacios de control. Barcelona, 5-10 de mayo de 2014
- Restrepo, Z., Gonzalez, S., Zea, J.Alvarez-Davila, E. (2016) Arboles grandes y antiguos: Una mirada a los habitantes más viejos de Medellín. Pp 60-63. En: Mejia M. A. (ed.). *Naturaleza Urbana*. Instituto de Investigación de Recursos Biológicos Alexander von Humboldt. Bogota D. C., Colombia, 2016. Pp 208.
- Rubió, M. Solà Morales (2000). Espacios públicos espacios colectivos. *Portafolio*, 1(1).
- Salomó, Jorge (2012). "Calle Valparaíso, siete cuadras de historia". Ediciones Universitarias de Valparaíso. Valparaíso, Chile.
- Schlack, Elke. (2007). Espacio público. *ARQ (Santiago)*, (65), 25-27. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962007000100006>
- Strauss, A. L., & Corbin, J. (2002). *Bases de la investigación cualitativa: técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- Torres Cruz, J. A., & Bonilla Escobar, J. A. (2015). El régimen aplicable a los antejardines como elemento constitutivo de espacio público.
- Torres Tricárico, Luciano, & Gastaldi, Priscilla. (2015). La ciudad construida por la imagen urbana: Hoteles en la playa de Copacabana (Rio de Janeiro, Brasil) como símbolo de lugares. *Estudios y perspectivas en turismo*, 24(2), 244-263.
- Urbina, Ximena (2003). "Chalets y chimeneas: Los primeros establecimientos industriales viñamarinos, 1870-1920" Revista Archivum Año IV nº 5, 2003
- Valera, S., & Pol, E. (1994). El concepto de identidad social urbana: una aproximación entre la psicología social y la psicología ambiental. *Anuario de psicología*, 62(3), 5-24.
- Valera, S. (1999). Espacio privado, espacio público: Dialécticas urbanas y construcción de significados. *Tres al cuarto*, 6, 22-24.
- Valera, S., & Vidal, T. (2000). Privacidad y territorialidad. In *Psicología ambiental* (pp. 123-148). Ediciones Pirámide.
- Vidal, T., & Pol, E. (2005). La apropiación del espacio: una propuesta teórica para comprender la vinculación entre las personas y los lugares. *Anuario de psicología/The UB Journal of psychology*, 36(3), 281-298.
- Vicuña Mackenna, Benjamín (1877). "De Valparaíso a Santiago". Imprenta de la Librería del Mercurio. Santiago, Chile.
- Vicuña Mackenna, Benjamín (1931). "Crónicas Viñamarinas". Talleres Gráficos Salesianos. Valparaíso, Chile.

### **Notas de Prensa:**

El Mercurio, artículo de Mauricio Silva, 23 de Agosto de 2015:

<http://diario.elmercurio.com/detalle/index.asp?id={fd6de55a-07a7-4e25-8890-5aa95646ce5d}>; última verificación 05/05/2017

El Mercurio de Valparaíso, 31 de marzo de 2016, Entrevista a Mauricio Puentes:

<http://www.mercuriovalpo.cl/impres/a/2016/03/31/full/cuerpo-principal/5/>; última verificación 05/05/2017

El Mercurio, columna de Agustín Squella, 10 de Abril de 2015;

<http://www.elmercurio.com/blogs/2015/04/10/30874/Vina-ciudad-bella.aspx>; última verificación 05/05/2017

<http://historico.elpais.com.co/paionline/calionline/notas/Julio252009/cali16.html>

### **Seminarios dictados en el Magister:**

Elórtogui, Sergio (2015). Clase Seminario impartida como invitado. La ciudad y el Campo.

Ferrada, Jorge (2014). Clase Seminario impartida como invitado. Utopía del margen arquitectónico Port-Valparaíso.

Puentes, Mauricio (2015). Clase Seminario impartida como invitado. La Vulnerabilidad Urbana y Las Tomas.

Soto, Maximiliano (2015). Clase Seminario impartida como invitado. La gestión Urbana Participativa.

Urbina, Rodolfo (2015). Clase Seminario impartida como invitada. La vida de la hacienda Siglo XVII y La vida urbana y regulación del estado Siglo XVIII y XIX.

Urbina, Ximena (2015). Clase Seminario impartida como invitada. La Vida en las ciudades Españolas Siglo XVI.

### **Otros Documentos:**

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar (1980). Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, PRC 1980 D.S. n° 329 (MINVU) el 20 de Noviembre de 1980, publicado en el diario oficial el 17 de Diciembre de 1980.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar (2002). Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, PRC 2002 aprobado por el D.A. n° 10.949/2002 publicado en D.O. el 13.12.2002.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar (2016). Modificación al PRC "Sector Población Vergara" aprobado por el D.A. n° 4595/2016, publicado en D.O. el 13.05.2016.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile (2016). Ley General de Urbanismo y Construcción, versión actualizada D.O. 01.06.16.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Gobierno de Chile (2016). Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, versión actualizada D.O. 21.04.2016.

Memoria de estudio de la Modificación del Plan Regulador Comunal Sector Población Vergara (2016). Departamento de Asesoría Urbana de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.

### **WEB:**

<http://www.un.org/spanish/esa/sustdev/agenda21/agenda21sptoc.htm>

[http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=41109](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=41109)

<http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?id=2879239>

<http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/es>

**CONSULTA RESIDENTES POBLACION VERGARA**

(considerar que las fotos son solo referenciales de los diferentes tipos)

**ANEXO I – Cuestionario realizado a los residentes de la Población Vergara**

1. Sin considerar su preferencia o gusto estético de las construcciones. ¿Cuál de los siguientes antejardines refleja para ud. la imagen histórica del barrio? Marque del 1 (mayor significado) al 4 (menor o nulo significado).

			
Edificación Continua Sin antejardín	Antejardín semi-visible Pequeño muro con reja encima	Antejardín Visible Pequeña reja o muro bajo	Antejardín Visible Sin muro, sólo reja
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

2. Sin considerar su preferencia o gusto estético de las construcciones. ¿Cuál de los siguientes antejardines predomina actualmente en el barrio? Marque del 1 (más) al 4 (menos).

			
jardín con reja	jardín con pequeño muro con reja encima	antejardín de cemento	jardín abierto
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3. Según su preferencia. ¿Cuál de los siguientes cierres le gusta para el futuro del barrio? Marque del 1 (más) al 4 (menos).

			
sin cierre (abierto)	Rejas	Cercos verdes (naturales)	mixto: muros y jardín
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

4. Según su preferencia. ¿De qué materialidad deberían ser los antejardines para el futuro del barrio? Marque del 1 (más) al 4 (menos).

			
Jardín con árboles dentro	jardín sin árboles	cemento con árboles	solo cemento
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

5. Teniendo en consideración la sombra que proyectan los árboles en invierno. ¿Qué tipo de poda deberían tener los árboles de las calles? Marque solo una opción.

<input type="text"/> Actual tipo de poda (fuerte)	<input type="text"/> Poda solo de mantenimiento (suave)
---	---

## **ANEXO II – Extracto normativa estética y de cuidado del arbolado del AMB (Área Metropolitana de Barcelona) Capítulo 2º y 6º respectivamente**

### **Título II. Ordenanzas de aplicación en toda la zona metropolitana**

#### **CAPITULO 2º. Características estéticas de las edificaciones**

##### **Artículo 87 - Normas subsidiarias de planeamiento**

En los lugares de paisaje abierto y natural, ya sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia.

##### **Artículo 88 - Patrimonio artístico y cultural**

1. Lo dispuesto en estas ordenanzas se entiende sin perjuicio de la competencia reservada a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural por la legislación específica sobre la materia.
2. Será preceptiva la aprobación de este centro directivo en las obras que pretendan modificar edificios, calles o plazas inmediatas al monumento o monumentos declarados de interés histórico o artístico y las de nueva construcción en el mismo emplazamiento que puedan alterar el paisaje que la rodea o su ambiente propio, en caso de que esté aislado y, en fin, todas las que se puedan proyectar en los monumentos mismos de cualquier categoría o clase.
3. En las excavaciones en terrenos con descubrimientos de piezas de interés arqueológico deberá comunicarse el hallazgo en el Ayuntamiento, así como facilitar la inspección pertinente.

##### **Artículo 89 - Orientación de la composición arquitectónica**

1. Corresponde a los ayuntamientos respectivos orientar la composición arquitectónica y regular las condiciones estéticas aplicables en cada caso a los edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional incluidos en el catálogo que se formule al efecto.
2. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios del carácter indicado en el párrafo anterior deberán armonizar con el mismo, y se observará la misma limitación cuando, sin que exista un conjunto de edificios, hubiera varios o alguno de gran importancia o calidad.
3. En todos los casos a que se refiera este artículo, cuando exista un servicio técnico municipal con cometido específico sobre los edificios artísticos y arqueológicos, será preceptivo como previo a la concesión de la licencia de obras correspondiente el informe de este servicio, al que competirá además la inspección de los trabajos durante su ejecución.

##### **Artículo 90 - Fachadas**

1. A efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos, la diferencia de alturas máximas permitidas sea igual o superior a la de una planta, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, que deberá retirar -se de la línea medianera para poder establecer aperturas, si esto fuera necesario para conseguir una composición adecuada, a menos que se establezca debidamente la servidumbre correspondiente.
2. Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto cuando se proyecte emplazarlos en calles, manzanas o sectores para los que rija un modelo especial como obligatorio, en lugares donde se deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado. En todos estos casos se podrá exigir el uso de materiales y sistemas constructivos determinados. Sin embargo, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma isla, contiguas o cercanas, con el fin de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.
3. Además se podrá denegar la licencia de edificación a los proyectos que constituyan un ataque al buen gusto o resulten extravagantes, ridículos o impropios de su emplazamiento.

#### **Artículo 91 - Zonas de casco antiguo**

En las zonas de casco antiguo, conservación del centro histórico (12b), salvo casos excepcionales debidamente justificados, se exigirá, generalmente, que las alturas de cornisas, remates, huecos de balcones, miradores, ventanas y demás elementos sigan las normas tradicionales de composición, y se prohibirá el uso de materiales que no armonicen con el carácter del barrio.

#### **Artículo 93 - Zona de verde privado protegido**

En esta zona (8a) las obras de mejora que permite el Plan general metropolitano no desvirtuarán el carácter de la edificación existente ni su entorno ajardinado de interés.

#### **Artículo 94 - Área de localización del uso terciario central**

1. Los ayuntamientos respectivos podrán delimitar un área superpuesta a la calificación urbanística donde sea preponderante la localización del uso terciario central, principalmente el comercial, con el fin siguiente:

- a. orientar la composición arquitectónica de las edificaciones
- b. regular, en los casos en que fuera necesario, las características estéticas.

2. A efectos de lo previsto en el párrafo anterior se podrá establecer lo siguiente:

1. Los edificios que se proyecten en adelante se adaptarán en la medida de lo posible a la ordenación de altura de los elementos terminales de los edificios existentes.
2. Las instalaciones comerciales, vitrinas, escaparates y anuncios se desarrollarán dentro de las líneas que forman el hueco arquitectónico del edificio respectivo, sin que la decoración invada, superiormente o lateralmente, el resto de la fachada, salvo en el caso que, a través del proyecto de reforma o decoración oportuno, se justifique la mejora de la composición arquitectónica de la edificación existente.

#### **Artículo 95 - Edificios emplazados por vías importantes**

Los ayuntamientos integrados en la Corporación Metropolitana podrán establecer, con relación a los edificios emplazados en vías importantes que al efecto determinen, las obligaciones siguientes:

1. Que los paramentos de fachada de las plantas bajas o altura equivalente sean de materiales que por sus características tengan condiciones de duración y de fácil conservación. Se prohíben los de poca calidad funcional o que presenten dificultades de mantenimiento.
2. Que la decoración de los frentes de las tiendas y demás establecimientos comerciales se desarrolle dentro de las líneas que forman el hueco arquitectónico del edificio, sin invadir con la decoración, superiormente ni lateralmente, el resto de la fachada.
3. Que las obras de reforma que afecten a la fachada se adapten a la composición general del edificio y se extiendan a la totalidad de la planta baja, sin que quede parte de la fachada para reformar.

#### **Artículo 96 - Composición de fachadas**

Con aplicación a determinados sectores, islas o grupos de bloques aislados, que serán delimitados al efecto, los ayuntamientos integrados en la Corporación Metropolitana podrán fijar normas generales a las que deberá ajustarse la composición de las fachadas.

### **CAPÍTULO 6º. Protección del arbolado**

#### **Artículo 170 - Protección de los árboles**

1. Cuando se realicen obras en terrenos próximos a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora debieran circular o emplazarse se, previamente al inicio de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a 3 m. medidos desde el suelo, con tableros atados con alambre o de cualquier otra forma que indique el servicio técnico municipal correspondiente.
2. Las protecciones a las que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez acabada la obra.

#### **Artículo 171 - Protecciones cuando se realicen excavaciones**

1. Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a una distancia mayor que la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal 1 m. En cualquier caso esta distancia será siempre superior a 0,5 m. Si, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta norma, el servicio técnico municipal correspondiente, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación la solución que habrá que adoptar para la protección del arbolado que pueda resultar afectado.
2. Si como consecuencia de la excavación resultasen tocadas raíces de espesor superior a 0,05 m., Estas deberán cortar con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los que existen en el mercado.
3. Habrá procurar que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.
4. Los árboles deberán ser previamente protegidos de la manera indicada en el artículo anterior.

#### **Artículo 172 - Afectación de raíces**

Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, se deberán volver a cubrir en un plazo no superior a tres días desde la apertura, ya continuación se procederá al riego.

#### **Artículo 173 - Prohibiciones, infracciones y responsabilidad**

1. Queda prohibido:
  - a. depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado
  - b. verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado en los alcorques o en las proximidades de estos
  - c. utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga que pudiera causar un perjuicio.
2. La infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a sancionar el empresario de las obras, sin perjuicio de la indemnización correspondiente al daño causado. Serán responsables subsidiarios el propietario o el promotor de las obras.

#### **Artículo 174 - Mantenimiento del jardín**

1. La construcción de aparcamientos, sótanos o cualquier otra instalación que resulte permitida en el subsuelo de un jardín exigirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.
2. Se admitirá como solución, de entre las posibles según lo previsto en el párrafo anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, 1,5 m. por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de la losa sea, además, la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra de esta profundidad, con la que se restituirá el jardín.

## COLOFÓN

La presente edición fue impresa en solo un tipo de formato, Oficio en sentido horizontal (21,6 x 33 cm). Para el diseño de las páginas se consideró tipografía Calibri, y su composición gráfica fue concebida en los softwares: Microsoft PowerPoint 2010, Autocad 2014, Microsoft Excel 2010 y Microsoft Word 2010.

Las páginas fueron impresas en papel hilado nº6 y la tapa en hilado nº 180, dentro de los días 01 y 02 de Agosto del año 2017 en Viña del Mar, Región de Valparaíso, Chile.

El empaste se realizó por parte del señor Adolfo Espinoza.