

Efectos de la falta de Cohesión de la Imagen Urbana

Efectos y el rol de la planificación urbana.

Estudio y análisis de la imagen urbana de La Comuna de La Florida.

01

- 0.1 Introducción
- 0.2 Problemática: Las transformaciones y ruptura de una imagen urbana falta de cohesión.
- 0.3 Preguntas de Investigación
- 0.4 Hipótesis
- 0.5 Objetivos
- 0.6 Metodología de investigación

02

Marco Teórico

- 2.1 Imagen urbana
 - 2.1.1 Importancia de la imagen urbana
 - 2.1.2 Elementos imagen urbana
- 2.2 Efectos asociados y problemas en la conformación de una IU cohesionada.
- 2.3 Instrumentos de Planificación urbana y la Imagen Urbana.
 - 2.3.1 Qué son los IPT y su rol en la transformación de la ciudad.
 - 2.3.2 Instrumentos existentes en Chile y el abordaje de la imagen urbana.

03

Comuna de La Florida: Territorio en acelerada y constante transformación urbana

- 3.1 Presentación Comuna
- 3.2 Desde un origen sub urbano agrícola a ser un área de centralidad: análisis histórico.
Comuna marcada por su centralidad
- 3.4 Los Nuevos patrones de urbanización en la Comuna a partir de los años 90's
- 3.5 IPT en la comuna de La Florida (pladeco, ordenanza, PRC): miradas generales

04

Las diferentes imágenes urbanas: una aproximación a los efectos.

- 4.1 Elementos urbanos que determinan los diferentes patrones de urbanización
- 4.2 La incidencia de los IPT en las transformaciones y conformación de las imágenes urbanas existentes en la Comuna.

05

¿Qué sucede entre estas imágenes urbanas? ¿qué tan contrastantes son? ¿qué produce en el territorio de la comuna?

Sistematización, diferentes dimensiones: nacen conceptos: Imagen fragmentada, viv, torres de vivienda, catalogar fenómeno, cómo está pasando.

CAPITULO 6: IPT en la comuna de La Florida: ¿Cómo recuperar una imagen urbana cohesionada?
Conclusiones Finales

01 CAPITULO 1



Imagen 1. Vista hacia departamental desde Vicuña
Mackena. S. f
Fuente: CchC.

Introducción:

Formulación del problema de investigación: Las transformaciones y ruptura de una imagen urbana global y su pérdida de cohesión.

La imagen urbana ha sido un elemento importante en el estudio y análisis de las ciudades, desde las esferas proyectuales hasta los estudios académicos. Esta se entiende como la relación de los objetos y agentes que interactúan en el entorno urbano mediante usos y actividades propias de cada uno (Callejas 2009). Para Lynch (1984), esta imagen urbana, compuesta por diferentes variables, desde el habitante hasta los elementos urbanos, es entendida como la construcción urbana, arquitectónica que da pauta a la manera de cómo el objeto/ciudad es construido.

Actualmente las ciudades se encuentran inmersas en un modelo de globalización (Mattos 2002), lo cual ha determinado que las ciudades se vean inmersas a profundas transformaciones urbanas de su territorio, lo cual **ha derivado a una fragmentación de la estructura urbana** (De Mattos 2002), llevando a una pérdida de cohesión, ruptura y transformación de las imágenes urbanas de las ciudades Latinoamericanas.

Se ha observado que los procesos de globalización y transformación económica de las ciudades latinoamericanas, han determinado una pérdida de las esferas públicas junto con el aumento de las urbanizaciones cerradas, el nacimiento de nuevas sub centralidades comerciales en la ciudad y un desarrollo de la ciudad mediante **fragmentos urbanos no integrados (Janoschka 2002)**. De Mattos (1999), señala que las ciudades latinoamericanas se han visto inmersas en una transformación tanto de su morfología, funcionamiento, como de su apariencia, **modificando su imagen urbana**, a partir de la aparición de diferentes artefactos dentro de la ciudad: nuevas urbanizaciones cerradas, centros comerciales que se posicionan como nuevos hitos y subcentralidades dentro de las ciudades, entre otros elementos (De Mattos 1999).

Esta situación de fragmentación, pérdida de cohesión y ruptura de una imagen urbana, ya mencionada anteriormente se observa dentro de La Comuna de La Florida. Lo cual se ha dado a partir de las aceleradas transformaciones, en las que se ha visto afectada durante las últimas décadas, las que, muestran un cambio sustancial de la morfología, skyline, organización comunal, determinando una pérdida de la imagen urbana cohesionada, reflejada en su **incoherencia visual y la multiplicidad de usos** (Aránguiz 2004).

Como ya menciona Aránguiz en el año 2004:

“La comuna de la Florida (...) es un puzzle que no logra dar una imaginaria común que le dé lectura a los diversos elementos de su continuo urbano. Este proceso fragmentario se desencadenó por la lógica agregativa de paños en el cruce de escalas territoriales, sin calces ni articulaciones de las

infraestructuras con la conformación del tejido urbano.” (Aránguiz 2004:75)

Esta situación de pérdida de una imagen urbana cohesionada en la Comuna de La Florida, tal como diversos autores observan en otras ciudades latinoamericanas, está asociada a que los procesos de planificación llegaron de manera desfasada a las rápidas transformaciones que se dieron en la comuna (Aránguiz 2004).

En consecuencia, el continuo proceso de transformación acelerada de la comuna estas últimas décadas, posicionándose como una de las comunas con mayores cambios en su paisaje urbano (Lizama 2007), ha reflejado aún más esta pérdida de la imagen urbana cohesionada por un crecimiento urbano desarrollado mediante paños de manera fragmentada.

Tomando el caso de la comuna y este primer diagnóstico de la misma, entendiendo como problemática la pérdida de cohesión de la imagen urbana, nos hace preguntarnos cuáles son los efectos físico socioespaciales que se han generado como consecuencia de una imagen urbana no cohesionada, y cómo y cuáles han sido estos cambios en la estructura urbana que afectan a la imagen urbana.

Esto nos lleva a pensar que la ausencia de una imagen urbana **cohesionada** en la comuna de La Florida podría estar determinando como efectos físico espaciales, problemas sustanciales en la configuración urbana del territorio, provocando un aumento en las disputas y conflictos urbanos.

Desde esta realidad el objetivo de esta investigación se plantea desde la necesidad de **identificar y analizar** los efectos físico-espaciales desencadenados como consecuencia de una imagen urbana no cohesionada en la Comuna de La Florida.

Desde la diversidad de variables de la imagen urbana, la siguiente investigación **está centrada en el análisis y expresión resultante de la imagen material**. Esto hace referencia a los elementos urbanos que conforman la ciudad, permitiendo un análisis de las diferentes imágenes existentes, respecto de, los cambios morfológicos, continuidad urbana, y la pérdida de cohesión entre estas. Con el fin de sacar conclusiones que puedan aportar a la planificación de los IPT y para la mejora de una imagen urbana.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

La problemática de la pérdida de cohesión, articulación y continuidad de la imagen urbana dentro de la comuna como una discusión que habla de las transformaciones que se han dado en el territorio que llevan a esta pérdida, nace la siguiente pregunta de investigación general:

¿Cuáles son los **efectos** físico - espaciales que se han generado como consecuencia de una **imagen urbana no cohesionada** en la Comuna de La Florida?

Preguntas Específicas:

Para poder responder esta pregunta de investigación es necesario entender el **proceso** de transformación, **qué elementos** de esta transformación han determinado la pérdida y **cómo** estos han afectado el territorio, para finalmente poder hacer una reflexión final de qué elementos y/o procesos podrían contribuir a la recuperación de la imagen urbana desde la planificación urbana.

De aquí nacen las siguientes preguntas específicas de investigación.

- ¿Cómo se construye y cuál es la importancia de la imagen urbana en las ciudades?
- ¿**Cuál** ha sido el proceso de transformación de la imagen urbana en la comuna de La Florida?
- ¿De qué manera se manifiestan los efectos físico-espaciales dados por la ausencia de una imagen urbana cohesionada?
- ¿**Qué** elementos podrían contribuir a la consolidación de una imagen urbana cohesionada de la comuna de La Florida?

HIPOTESIS

La ausencia de una imagen urbana **cohesionada** en la comuna de La Florida podría estar determinando como efectos físico espaciales, problemas sustanciales en la configuración urbana del territorio (pérdida y modificación constante del espacio público, pérdida de la continuidad urbana, dificultad integración social, disminución de la percepción de seguridad, pérdida sentido de identidad, etc.) provocando un aumento en las disputas y conflictos urbanos.

Lo anterior podría estar determinado debido a la ausencia de lineamientos en los diferentes IPT, como a una falta de visión en el territorio que aseguren una imagen urbana comunal frente a las aceleradas transformaciones que se han dado las últimas décadas.

Objetivos de investigación

OBJETIVO GENERAL

OG **identificar y analizar** los efectos físico-espaciales desencadenados como consecuencia de una imagen urbana no cohesionada en la Comuna de La Florida.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE1 Entender cómo se construye y se define la imagen urbana de las ciudades, y su importancia para estas.

OE1 Reconstruir la trayectoria de la formación y pérdida de la imagen urbana en la comuna de La Florida, logrando así identificar las causas.

OE2 Analizar cómo los efectos físico-espaciales generados por la ausencia de imagen urbana se manifiestan en el territorio comunal.

OE3 Identificar los aspectos que podrían contribuir a la consolidación de una imagen urbana cohesionada en la comuna de La Florida.

0.7 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

7.1 Tipo de investigación

Para la investigación propuesta, se plantea una investigación de carácter mixto, la cual permitirá emplear tanto análisis de tipo cualitativo y cuantitativo para el desarrollo de la investigación en el territorio propuesto, lo que nos permitirá lograr una perspectiva más amplia y profunda del fenómeno. Nuestra percepción de éste resulta más integral, completa y holística (Newman et al., 2002). Este tipo de investigación da un pie para empezar una investigación desde la teorización, tanto de la imagen urbana y su pérdida de cohesión, como el estudio de elementos cualitativos y cuantitativos que derivan del análisis de la imagen urbana, y su espacio urbano como trabajo de campo. Estos análisis tanto cualitativos como cuantitativos se realizarán con un enfoque descriptivo.

7.2 Etapas de investigación

Primera etapa: Revisión bibliográfica.

La primera etapa de esta investigación consiste en una revisión de autores y conceptos, los que están principalmente asociados a la imagen urbana. Entendiendo los efectos y los problemas asociados a la falta de una imagen urbana cohesionada para finalmente indagar en como los IPT han incorporado la imagen urbana, y su rol en la construcción y transformación de la misma dentro de la ciudad.

Segunda etapa: La Florida como caso de estudio

La comuna de La Florida como caso de estudio, fue elegida por ser una comuna que presenta un gran crecimiento urbano desde los años 80's. En primera instancia se hará una presentación de la comuna, permitiéndonos así entender sus orígenes, sus procesos de transformación urbana, tanto, así como el análisis de los IPT que han regulado el territorio.

Posteriormente en segunda instancia se analizarán los patrones de urbanización observados más recientemente en la comuna.

a) Análisis histórico

Se plantea un primer análisis histórico, de presentación y análisis de los elementos urbanos que han constituido a la comuna a lo largo de los años, considerando en que año se van incorporando y como estos han ido constituyen la actual imagen urbana. El objetivo de este capítulo es caracterizar y reconstituir a grandes luces la formación de la comuna y su perspectiva imagen urbana resultante.

b) Análisis e incidencia de los IPT involucrados

Esta etapa se desarrolla de manera casi paralela al análisis urbano de los casos de estudio, permitiéndonos hacer un contraste de diferentes directrices dispuestas en los IPT en torno a la imagen objetivo propuestas por estos instrumentos y las imágenes identificadas en los diferentes instrumentos en la Comuna. La finalidad de esta etapa es poder realizar una crítica sobre los instrumentos y la incidencia en la construcción de la imagen de la comuna.

Tercera etapa: Análisis de tres territorios como patrones de transformación de la imagen urbana comunal.

a) Análisis urbano de los diferentes territorios como patrones de urbanización

Una tercera etapa de la investigación es el análisis de diferentes casos de estudio elegidos para la realización de esta investigación: Para esto es necesario entender que las transformaciones en la ciudad tienen un carácter multidimensional y por lo tanto no es posible hacer una lectura de la imagen urbana desde una sola arista. Sin embargo, en el contexto de esta investigación el análisis estará centrado en la imagen material. Esta imagen material corresponde al análisis morfológico principalmente, que será explicado con mayor detención en el marco teórico.

En esta etapa de la investigación se plantea la identificación y caracterización de diferentes imágenes urbanas existentes en la comuna en torno **a dos territorios analizados desde la imagen material mencionada anteriormente**. Este análisis se hará a la vez a partir de un periodo de estudio comprendido entre el **año 2001 – 2020, que será explicado con mayor detención más adelante**.

Finalizando esta etapa se busca entender los principales cambios ocurridos a nivel comunal en las diferentes dimensiones y como estos han incidido en la formación y transformación de las diferentes imágenes urbanas comunales, las incidencias de los cambios, **identificando los posibles nuevos patrones de urbanización**. Se busca entender cómo los nuevos patrones de urbanización han determinado la creación de diferentes imágenes urbanas en la comuna, para así en la siguiente etapa de la investigación poder estudiar las relaciones entre las diferentes imágenes y cómo se refleja.

Cuarta etapa: Sistematización y resumen efectos en el espacio urbano de los casos de estudio.

Aquí se plantea la sistematización y síntesis de las imágenes analizadas en conjunto con los efectos identificados, mediante la elaboración de matrices que permitan sintetizar e identificar en las tres dimensiones de análisis los elementos presentes en los diferentes casos de estudio.

7.3 Criterios selección de casos de estudio

a) Periodo estudio

El análisis de las transformaciones de las diferentes imágenes de la comuna, se realizará considerando el **periodo 2001-2021**. Se ha considerado este periodo en tanto comprende la influencia de:

- Implementación Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS 1994: determinando diferentes transformaciones en la ciudad, a partir de las cuales comienzan a aparecer en la comuna, elementos urbanos tales como: la autopista, el metro, y el mall, los cuales marcan precedentes para la generación de las diferentes transformaciones en la comuna, y a la vez,

conformando un subcentro en el sector sur de Santiago (planteado ya por el PRIS del año 1960 y retomado el año 1994 por el PRMS).

- Implementación PRC La Florida de 2001.
- Implementación ZRU en el territorio subcentro.
- Implementación PLADECO de 2017.

b) Territorios de estudio

Para efectos de esta investigación se elegirán dos territorios como patrones de transformación de la imagen urbana de La Florida, representativos del imaginario colectivo comunal.

Estos territorios se caracterizan estar en constante transformación de la imagen comunal en las últimas décadas, lo que nos permitirá entender las diferentes imágenes existentes en ella, así como las dificultades que presentan para generar un diálogo entre ellas, dificultando la configuración de una imagen urbana cohesionada de La Florida.

Estos dos territorios de análisis son:

- **Pie de monte**, como factor paisajístico de la comuna, caracterizado en las últimas décadas por su sistemático proceso de urbanización.
- **Área subcentro comunal**, vinculado al sector conformado por el triángulo de Vicuña Mackenna, Departamental y Américo Vespucio. Siendo una zona caracterizada por su constante transformación.

Considerando que se trata de un ejercicio académico breve de investigación, con el objetivo de poder efectivamente contrastar las imágenes urbanas, se analizarán de manera general los diferentes territorios urbanos.

7.4 Metodología análisis Imagen urbana - Dimensiones de análisis.

Como se analizará en mayor profundidad en el marco teórico, entendiendo que el estudio de la imagen urbana puede estar constituido por múltiples dimensiones. Y tal como se señaló en los puntos anteriores, para efectos de la investigación, el análisis se enfocará principalmente desde el análisis de la imagen material y sus distintos componentes. Se analizará de este modo, el componente morfológico, analizando los cambios y como se reflejan en la imagen urbana, desde la altura de edificios, usos de suelo, tipo de edificaciones, espacio público, áreas verdes, etc.

Para complementar este análisis de lo construido de la imagen urbana, se analizará desde la teoría de Lynch (1959), identificando los diferentes componentes (nodos, sendas, hitos, nodos, etc.) que conforman estas imágenes urbanas. Para este análisis se busca poder hacer una identificación de las modificaciones y transformaciones en el espacio público, el sector habitacional y comercial principalmente.

a) Dimensiones de análisis

A partir de estos **dos territorios de análisis**, presentados anteriormente, se estudiará la transformación de la imagen urbana de La Florida contrastada con la dimensión habitacional, la dimensión comercial y del espacio público como elementos presentes en la comuna de manera transversal.

La dimensión habitacional se analizará de manera transversal a los 3 ejes de análisis, entendiendo que es un elemento altamente presente en una comuna como La Florida, considerada una comuna dormitorio muchos años y que desde sus inicios una gran receptora tanto de vivienda pública (principalmente los años 80's) (Bustos, 2006) como en los últimos años receptora de muchos proyectos inmobiliarios. Se plantea como un elemento inherente dentro de los 3 territorios de la investigación análisis mencionados anteriormente, y que, dentro de las transformaciones y consolidación de las diferentes imágenes urbanas, juega un rol fundamental dentro de estas.

7.5 Técnica e instrumentos

En la presente investigación, se utilizarán diferentes técnicas de recopilación de información principalmente de carácter cualitativo. Estas técnicas se utilizarán en primer lugar para el análisis histórico de la comuna. Para luego identificar las diferentes transformaciones y cómo estas se han ido generando, dónde finalmente se caracterizarán, identificarán y catalogarán los diferentes elementos de transformación transversal dentro de la comuna mediante una sistematización de los análisis. De esta manera se podrá catalogar mediante la descripción y posibles esquemas de ser necesarios.

Este trabajo de investigación se realizará mediante un análisis paralelo de los instrumentos de planificación para identificar su rol en las diferentes transformaciones dadas en los diferentes espacios analizados, mediante principalmente la revisión de fuentes bibliográficas.

Para esto se utilizarán las siguientes técnicas:

- *Revisión de fuentes bibliográficas*
Tanto para la etapa de análisis histórico, análisis urbano y análisis de los diferentes IPT, como la realización del marco teórico, se hace necesaria la revisión bibliográfica de fuentes primarias y secundarias.
- *Encuestas:*
Se plantean la realización un pequeño número de encuestas a los vecinos de los territorios estudiados, con el fin de entender la percepción a luces generales de los territorios y sus transformaciones.
- *Levantamiento* *fotográfico:*
Dentro del análisis de la imagen urbana de la comuna, y con el fin de poder contrastar históricamente cambios dentro de la comuna, se hizo un trabajo de recopilación fotográfico de fotos históricas, en donde, al verse limitado este trabajo al ser realizado en contexto de pandemia, no permitió el lograr una recopilación más exhaustiva de fotografías históricas

- *Dibujo planimétrico y esquemas síntesis de las diferentes transformaciones*
Para las diferentes etapas de análisis, principalmente en el análisis de los territorios en estudio, se plantea la creación de dibujos planimétricos que sintetizen la información levantada en conjunto de esquemas que complementen la información recopilada.
- *Imágenes satelitales*
Se utilizarán imágenes satelitales principalmente de Google Earth, para el análisis de la comuna, y los territorios de estudio.

0.7.4 Cuadro resumen Metodología

OBJETIVOS ESPECIFICOS	Descripción	Técnica de Producción de datos	Tipos de Fuentes	Métodos Gráficos Asociados	Síntesis investigación					
OE1 Entender cómo se construye y se define la imagen urbana de las ciudades, y su importancia.	Parte de la construcción marco teórico y conceptos claves a trabajar	Revisión bibliográfica de documentos de primera y segunda fuente.	Artículos, libros y Tesis de investigación	Imágenes Esquemas	Documentación					
OE2 Reconstruir la trayectoria de la formación y pérdida de la imagen urbana en la comuna de La Florida, logrando así identificar las causas.	Parte de la construcción del marco teórico, justificación elección y análisis general de la comuna.	Revisión bibliográfica de documentos de primera y segunda fuente. Recopilación datos georreferenciados, mediante observación, imágenes fotográficas y observación en terreno.	Artículos, libros y Tesis, IPT. Elaboración propia.	Imágenes Planimetrías Esquemas Fotografías		Presentación y análisis del caso la comuna de La Florida				
OE3 Analizar el cómo los efectos físico-espaciales dados por la ausencia de imagen urbana se manifiestan en el territorio comunal.	Recopilación de datos de casos dentro de la comuna representativos y posterior análisis.	Revisión bibliográfica de documentos de primera y segunda fuente. Recopilación datos georreferenciados, planimetrías, registro fotográfico, observación en terreno etc. Entrevistas Semi estructuradas	Artículos, libros y Tesis. IPT. Elaboración propia.	Imágenes Planimetrías Esquemas Fotografías Relatos	Análisis caso de estudio					
OE4 Identificar los aspectos que podrían contribuir a la consolidación de una imagen urbana cohesionada en la comuna de La Florida.	Análisis datos obtenidos durante la investigación para posterior propuesta	Síntesis los efectos Revisión bibliográfica de documentos de primera y segunda fuente.	Artículos, libros y Tesis. Elaboración propia.	Esquemas Planimetrías Imágenes			discusión		SINTESIS OE4 Y OG	

CAPITULO 2.

Marco Teórico.



Marco teórico

La imagen urbana

A inicios de los años 60's, el arquitecto norteamericano, Kevin Lynch, propone un **nuevo método de estudio de la morfología urbana** a partir de la **definición e identificación de la imagen urbana de las ciudades**. Lynch sustenta sus teorías a partir del artista visual húngaro Gyorgy Kepes, sobre la gramática de la producción pictórica (Figueroa, 2015), y realiza estudios a partir de la cartografía de diferentes ciudades estadounidenses.

Es aquí cuando el concepto aparece por primera vez en el análisis morfológico de la ciudad, aunque este concepto con los años ha desarrollado mayor complejidad, ya que las ciudades hoy en día ya no son las mismas que cuando Lynch propone su estudio. Esto nos permite identificar diferentes autores del tema a lo largo de la literatura, quienes presentan diferentes elementos que amplían el conocimiento y los elementos de análisis que constituyen la imagen urbana.

Lynch (1960) primeramente define la imagen urbana como **la construcción arquitectónica y urbana**, que da pauta a la manera en cómo la ciudad es configurada, sin dejar de lado **los imaginarios** de los habitantes, Callejas (2009), plantea que la imagen urbana se entiende como **la relación de los objetos y agentes** que interactúan en el entorno urbano mediante usos y actividades propias de cada uno (Callejas, 2009). Otros autores mencionan que, la imagen urbana se entiende como **la estructuración y conjugación de los elementos artificiales y naturales** que componen un sitio urbano determinado dentro de la ciudad (Hernández, 2006 en Rodríguez, 2018), **donde estos elementos a la vez se relacionan con las costumbres y usos de sus habitantes** (PAOT, 2003).

(Cubero, 2013) plantea **la imagen urbana como la expresión de la totalidad de las características de la ciudad y de su población**, siendo esta el reflejo de la cultura que la habita y que crea su hábitat. Al mismo tiempo, el autor declara que cada pueblo y ciudad es distinta tanto por su entorno natural, arquitectura y espacio urbano.

En consecuencia, se puede ver como la imagen urbana no posee una sola definición, aunque las definiciones propuestas anteriormente, no se encuentran alejadas unas de otras. Estas definiciones revisitadas aquí poseen un elemento en común en la definición de la imagen urbana: lo físico y el habitante.

Por lo cual, al ver la multiplicidad de definiciones, podemos decir que el estudio de la imagen urbana no está compuesto solo de elementos físicos, como uno piensa de los estudios morfológicos de la ciudad, sino que se

complementa con las costumbres y usos de los habitantes, y con ello, sus imaginarios y percepción del entorno construido. De este modo, podemos

concluir, que la **imagen urbana puede ser estudiada, analizada y entendida desde muchas aristas**, donde éstas a la vez pueden ser estudiadas dependiendo de los enfoques de las diferentes investigaciones en torno a ella, permitiéndonos desglosar la imagen urbana en diferentes imágenes de análisis.

A modo de síntesis, entendiendo la multiplicidad de definiciones existentes, considerando los alcances y limitaciones de la siguiente investigación se utilizará la definición expuesta por Cubero para entender el concepto de imagen urbana en su totalidad. Esta definición, la cual nos plantea cierta amplitud y complejidad al hablar de que la imagen urbana es **la expresión de los elementos que componen la ciudad**, nos permitirá estudiar y definir con mayor amplitud también los diferentes elementos identificables dentro de la imagen urbana, para así finalmente, definir las aristas a utilizar en esta investigación.

Variables de análisis de la imagen urbana

Con el fin de seguir profundizando en torno a la imagen urbana, es necesario comprender las diferentes variables de análisis en que se desenvuelve la imagen urbana.

En un primer acercamiento a la imagen urbana como ya vimos anteriormente, encontramos a Lynch (1960), que tal como fue mencionado, se refiere a la imagen urbana como la configuración urbana y arquitectónica que da pauta a la manera en cómo la ciudad es construida. Esta definición en conjunto con la de Cubero (2009), quien define la imagen urbana como la expresión **de la totalidad de las características de la ciudad y de su población** permitirá ahondar en cómo se estructura el análisis de la imagen urbana mediante diferentes elementos: entendiendo el cómo de la relación de los objetos y agentes que interactúan en el entorno urbano mediante usos y actividades propias de cada uno (Callejas, 2009).

Existe dentro de la teoría una descomposición de la imagen urbana que habla de una imagen mental y una imagen material, lo cual constituiría la imagen urbana (Ver imagen 1). La imagen material está avocada a lo construido, y a la observación icónica de los elementos (Soulages, 2008), posicionándose como aquella imagen en la que se busca profundizar y estudiar a lo largo del trabajo, **entender la imagen urbana a partir del estudio de la imagen material**.

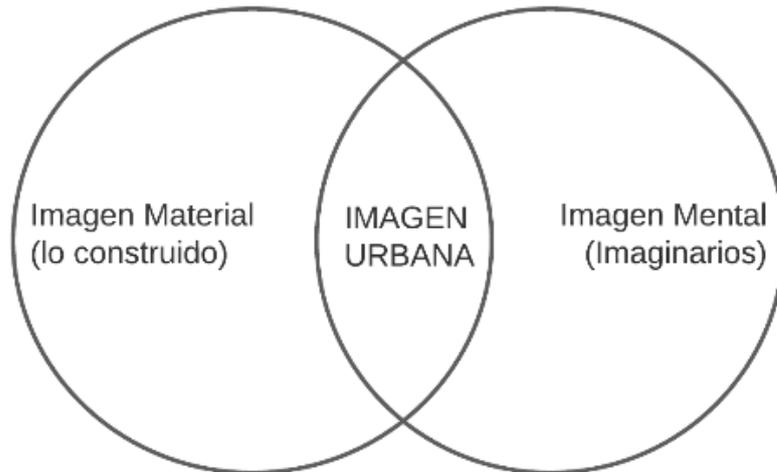


Imagen 1. Construcción de la imagen urbana. Fuente: Elaboración propia

Callejas (2009), por su parte, señala que la imagen urbana puede ser categorizada y analizada por diferentes aspectos, los cuales son: **formales, culturales, estructurales**, conductuales y semióticos; siendo estos los que se encuentran mucho más relacionados al espacio urbano. Podemos constatar en este sentido, como los 3 primeros factores mencionados son aquellos que pertenecen a la parte de la imagen urbana perteneciente a la imagen material, a lo construido: vinculados al aspecto físico de la ciudad y los diferentes estilos urbanos que la conforman (formales), la identidad y modos de vida (culturales), y finalmente los elementos que se encuentran en función de la ubicación estratégica de los elementos urbanos arquitectónicos (Estructurales) (Callejas, 2019).

Montero (2019) postula que dentro del estudio de la imagen urbana existe una variable dependiente de la imagen urbana, que responde a la definición de: estructuración y conjugación de los elementos artificiales y naturales que componen el sitio urbano determinado dentro de la ciudad (Hernández (2018), citado en Montero, 2019). Este estudio físico de la imagen urbana, entendida también desde la imagen material, posee variables tales como: uso, estilo, valor, estado constructivo, transformaciones, condiciones físicas, mobiliario urbano, movilidad, zonas de estacionamiento vehicular (Montero, 2019)

Valdivia (2014), plantea la imagen dentro de dos estructuras: la imagen material (observación icónica) y la inmaterial (creación icónica); dentro de la cual nacen 4 categorías: **la imagen material, la imagen mental, la mental de lo urbano, y la imagen material de lo urbano**. La **imagen material**, dentro de la cual se centrará el análisis de la investigación, es planteada como el análisis de la imagen material, lo construido, dónde aparece Lynch con los bordes, sendas, hitos, nodos, y barrios, que nos permite analizar la legibilidad identidad, estructura de sus ciudades.

El estudio de la imagen material perteneciente a la imagen urbana de las ciudades, es complementado con otros elementos de análisis, tales como los

cambios del tejido urbano, usos de suelo, morfología, tipologías, usos de suelos, etc. Este estudio nos permitirá evaluar la legibilidad, identidad, estructura y significado de las ciudades (Valdivia Loro, 2014) desde una perspectiva que nos permita identificar y estudiar la imagen material.

Por otro lado, la imagen mental se encuentra asociado a otros elementos más intangibles pertenecientes a la imagen urbana. Esta imagen responde a diferentes aspectos, los aspectos conductuales o semióticos (Callejas, 2009). Valdivia (2014) propone que, dentro de la imagen mental, existe una de lo urbano, que responde a los imaginarios urbanos (Silvia, 1992 en Valdivia, 2014), la de la ciudad, que responde a la ciudad imaginada (Traverso, 2008 en Valdivia 2014), siendo la primera abocado a la cultura e identidad y el segundo a la ciudad idealizada.}

El siguiente esquema nos presenta qué conceptos y elementos se encuentran asociados a la imagen material y la imagen mental:

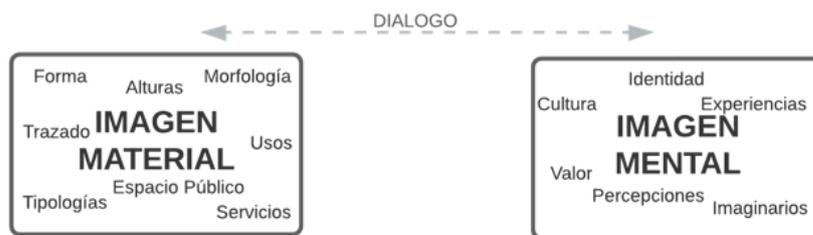


Imagen 2. Conceptos asociados a la Imagen Material e Imagen Mental. Fuente: Elaboración propia.

Se puede decir que se encuentran diferencias en los enfoques y elementos de análisis en la imagen material y la imagen mental, aunque cabe mencionar que ambas componen de manera conjunta la construcción de una imagen urbana. Esto nos permite poder dar énfasis al estudio de la imagen urbana, ya sea desde una perspectiva de la imagen material o mental.

Considerando que la imagen material y la imagen mental que componen la imagen urbana, se encuentran asociados a diferentes conceptos, como la altura, imaginarios, etc. (Imagen 2), responde a lo postulado por Figueroa (2014), quien propone que, al existir una evolución de la ciudad, quién él nombra aparato urbano, es necesaria la integración de otros elementos en el estudio de la imagen urbana de las ciudades, complejizando a Lynch.

Para esta investigación, considerando los alcances de esta, se dará énfasis al estudio de la imagen material de la ciudad, incluyendo elementos como son las entrevistas semiestructuradas para tener una idea de los imaginarios urbanos existentes en la comuna, incluyendo de una manera menos profunda, la imagen mental.

La Imagen Urbana en la historia

Desde el punto de vista “teórico”, y como ya vimos anteriormente, el concepto aparece en primera instancia cuando Kevin Lynch se refiere a ella en su libro “La imagen de la ciudad” en el año 1960. Como también se mencionó anteriormente, este método de análisis propuesto por Lynch, se ha complejizado y dinamizado con el paso del tiempo, incluyendo diferentes lecturas en el estudio y construcción de la imagen urbana de una ciudad.

Todos los elementos y cualidades característicos y pertenecientes al concepto de imagen urbana, propuestos en el punto anterior, se pueden identificar dentro de todas las ciudades. Así nos encontraremos con ciudades que presentan una imagen urbana más identificables respecto de otras, o cómo se podría decir, existen ciudades con más carácter que otras, permitiéndonos una lectura más concreta de su imagen urbana. Esto nos permite postular, que, en todas las ciudades, es posible identificar una imagen urbana, con mayor o menor detalle.

Esto a la vez resulta una arista interesante de estudiar, ya que muchas ciudades o parte de ellas, son resultado de una idea, modo de vivir, etc., que termina configurando diferentes elementos de su imagen urbana como: morfología, organización social, zonificaciones, etc., La suma de dichos elementos constituye a través del tiempo una imagen urbana que la caracterizará, la cual sería posible de identificar y estudiar.

En este sentido, podemos constatar cómo muchas de las ciudades incluso aquellas construidas y diseñadas antes de la aparición del concepto de imagen urbana, no utilizan el concepto como tal, sino que se hace referencia a diferentes conceptos tales como: principios, forma urbana, estructura, organización, distribución urbana, modelo de ciudad, etc. (Ver imagen 3), los cuales, al ser estudiados y cruzados con la información existente actualmente, tienen estrecha relación con la configuración de una imagen de ciudad.

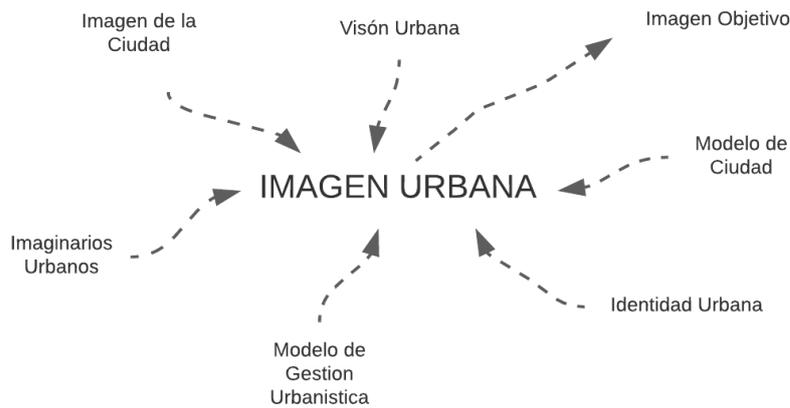


Imagen 3. Conceptos asociados/equivalentes a imagen urbana. Fuente: Elaboración propia.

Al postular esto, podemos decir que, en cada época de la historia, nacen, se construyen y se proponen diferentes modelos de ciudad, que se construyen a partir de diferentes elementos organizativos. Como puede ser observado en la Imagen 4, a través de los años son identificables diferentes modelos de ciudad y diferentes imágenes urbanas.

Finalmente, podemos decir que las ciudades se construyen a través de una planificación en torno a una idea, aunque no una planificación como la conocemos hoy en día, y a la vez, esta construcción de ciudad nos conlleva a la **observación e identificación de una imagen urbana característica.**

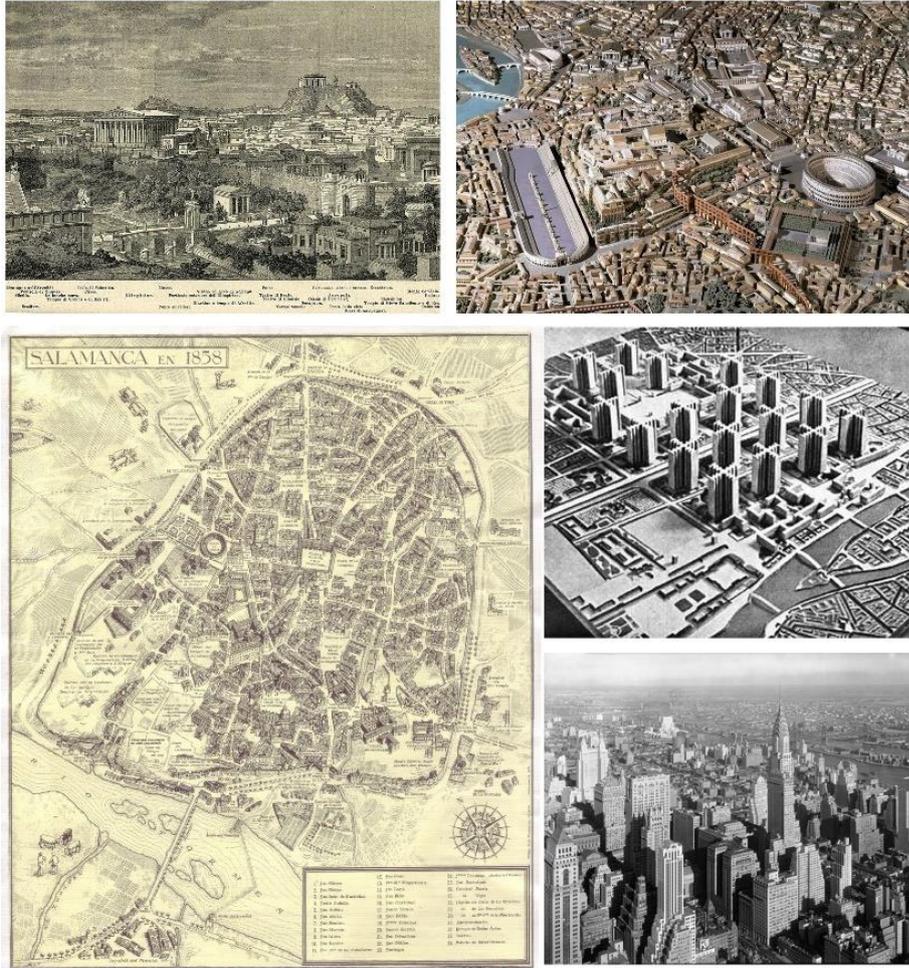


Imagen 4. Dibujo de Gustav Adolf Closs de una reconstrucción de la Antigua Atenas (1897)
Imagen 5. Ciudad Romana. Fuente: Hisour (s.f). Imagen 6. Plano de Salamanca de 1858., Imagen 7. La ciudad Radiante Le Corbusier. Imagen 8. Ciudad contemporánea. Fuente: Chris Dent.

Planificación e imagen urbana

2.3.1 IPT y su rol en la transformación de la ciudad en Chile.

Los instrumentos de planificación urbana (IPT de aquí en adelante) existentes en Chile son los principales agentes de llevar a cabo el ordenamiento y la planificación de las ciudades y el territorio. Estos regulan el desarrollo físico de áreas urbanas y rurales de diversas comunas, que se integran como una unidad urbana. (De la paz 2020). En consecuencia, el sistema de planificación urbana vigente está basado en los planes reguladores, los que están orientados en normar usos de suelo y condiciones de la edificación (Vicuña 2017).

Los planes reguladores están bajo el marco legal de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y poseen diferentes escalas de abordaje: regional de desarrollo urbano, metropolitano, comunal, intercomunal y barrial, a través de los siguientes instrumentos:

INSTRUMENTO	Escala	Elaboración	Evaluaciones
Planes Regionales de Desarrollo Urbano	Regional	Secretarías Regionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo	Evaluación Impacto Ambiental
Plan regulador metropolitano (PRM):	Metropolitana Área mayor a 500.000 habitantes	Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo (consulta Comunal)	Evaluación Impacto Ambiental
Plan regulador intercomunal (PRI):	Intercomunal	Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo	Evaluación Impacto Ambiental
Plan regulador comunal (PRC):	Comunal	Administración municipal y asesoría urbana	Evaluación Impacto Ambiental
Plan seccional (PC):	Comunal - Barrial	Administración municipal y asesoría urbana	Evaluación Impacto Ambiental

Elaboración Propia, en base a documentos de LGUC (2020), Vicuña (2017), Minvu (2019).

Estos instrumentos de planificación territorial trabajan de manera tal que buscan interrelacionarse entre sí, supeditando los planes de escala menor, como el PRI o PRM, a las disposiciones de los instrumentos de escala mayor (Vicuña 2017).

La división de Desarrollo Urbano en Chile es un ente estatal, el cual posee diferentes atribuciones, siendo una de estas que está a cargo de apoyar la formulación de los IPT, financiando recursos en los diferentes niveles que determina la LGUC, e informar sobre el estado de estos (MINVU 2017).

Los IPT, definen la normativa para la construcción e intervención de las ciudades, en conjunto con sus propias normas y en complementación con la LGUC. En palabras de Sanhueza (2010) la planificación urbana facilita la coherencia en la organización de actividades en distintos espacios, definiendo a partir de ellos los usos de suelo, límites urbanos, redes viales, normas urbanísticas para la construcción, densidades promedio o máximas, áreas de riesgo, reconocimiento de áreas de protección de recursos o inmuebles, subdivisión predial mínima. Así es como, por este conjunto de normas en torno a los elementos mencionados anteriormente se va desarrollando la ciudad, considerando las escalas de cada instrumento mencionado. (Vicuña 2017).

Sin embargo, en la actualidad, algunos de los instrumentos de planificación urbana se ven envueltos en una problemática dada principalmente frente a la realidad dinámica que experimenta la ciudad contemporánea (Baeriswyl 2006) principalmente por la llegada de diferentes inversiones de inmobiliarias y de servicios. Dichos cambios, se vuelven difíciles de prever, con lo cual muchos de ellos IPT comienzan a quedar obsoletos, principalmente los PRC (Sanhueza 2010). A esta situación se le suma que en los años 70' y 80' existió en Chile una normativa mucho más liberal, determinando diferentes disfuncionalidades en las ciudades del país que repercuten hasta el día de hoy.

2.3.2 IPT Y el abordaje de la imagen urbana

En los instrumentos de planificación, el abordaje de la noción de imagen urbana se desarrolla principalmente en el punto de **Imagen objetivo**. **En él se establecen los lineamientos para desarrollar una** propuesta de la imagen urbana deseada para un territorio, constituyendo el conjunto de ideas principales de lo que se quiere lograr y tiene un carácter de largo plazo (Romero 2017).

Se puede decir que uno de los principales motores en la propuesta de normativas en los IPT, responden a la creación de una imagen urbana de la ciudad que se desea planificar. Para que este fin se logre, es necesario desarrollar un diagnóstico de la situación actual para definir objetivos y lineamientos en la creación y propuesta de los diferentes IPT (División Desarrollo Urbano, 1996). La creación de una imagen objetivo debe definir los objetivos y principales elementos de estructuración física del territorio a planificar, compuesta por un plano que grafique esta y sus objetivos generales (MINVU, 2015).

En consecuencia, en la actualidad Las ciudades presentan una imagen objetivo-plasmada en los diferentes instrumentos de planificación. Sin embargo, con el pasar de los años muchas de estas han sufrido desarticulaciones, como consecuencia de la llegada de nuevos actores al territorio y las limitaciones que presentan los instrumentos, dejando en evidencia la falta de actualización. Esta realidad, determina que en algunas ocasiones las imágenes objetivo-propuestas no se cumplan generando una situación de (des)planificación del territorio (Romero, 2017)

Es por ello que se vuelve necesario en el diseño e implementación de los instrumentos planificación, el desarrollo de un diagnóstico de la imagen urbana actual de las ciudades, teniendo en consideración la probabilidad de que un futuro estas puedan verse enfrentadas a una imagen objetivo en la creación y modificación de los instrumentos de planificación. Esto permitirá observar si existen desarticulaciones o no, analizar los procesos que han derivado a la imagen urbana actual, y poder tomar decisiones desde la planificación territorial.

3.- Dificultades en la conformación de una IU cohesionada en la ciudad actual.

enmarcadas en un modelo de globalización (De Mattos, 1999), dentro de las ciudades en las últimas décadas se han observado una serie de transformaciones que Estas han determinado un cambio sustancial de la imagen urbana y la conformación de la ciudad, pudiendo observar en un mismo territorio **fragmentos urbanos no integrados** (Janoschka 2002). Desde esta lógica, para De Mattos (1999) las ciudades latinoamericanas se han visto inmersas en una transformación tanto de su morfología, funcionamiento como de su apariencia.

Cubero (2013) menciona el cambio de la forma de evolución de las ciudades, que ha determinado el cambio en la imagen urbana de éstas. Señala en este sentido que, si bien muchas ciudades habían alcanzado imágenes que se volvían identificables y coherentes, en las últimas décadas, los rápidos y radicales cambios ha determinado que **la ciudad pierda su sentido de unidad.**

Esta situación se ve reflejada en un cambio de imagen urbana, que estaría derivando en **procesos de fragmentación, segmentación, ruptura del espacio urbano** de las ciudades, como entre otras situaciones, que se relacionan con los diferentes elementos que componen la ciudad construida. Esto evidencia la falta de cohesión de las diferentes imágenes urbanas que se han ido configurando en las ciudades, dónde estas no son capaces de integrarse. Esta situación de fractura y pérdida de cohesión, que no nos permite una lectura e integración de los fragmentos, corresponde también a una fractura social reflejada en el espacio urbano (Link, 2008)

Link (2008) postula a la vez una situación de falta de cohesión y fractura en las ciudades, la cual repercute en el entorno inmediato de los nuevos espacios de la ciudad. Señala en este sentido, ya que estos nuevos espacios que se han ido desarrollando, no poseen relación con los entornos inmediatos de la ciudad, llevando a pérdida de la cohesión en las ciudades y de sus imágenes resultantes. La ciudad se ha ido construyendo a partir de una multiplicidad de fragmentos.

Estas situaciones han sido abordadas desde la literatura dejando ver una serie de causas ligadas a la planificación de las ciudades. Tal como menciona Navarro (2018), en el caso de Santiago de Chile, las diferentes políticas urbanas, la liberalización del suelo, han determinado por una desregulación del suelo urbano y la aparición de inmobiliarias como actor clave en la construcción de la ciudad. Asimismo, Link (2008), menciona que el Estado por su rol pasivo se ve imposibilitado de revertir los procesos que el mercado inmobiliario, desarrolla principalmente en las ciudades, modificando su estructura, formas de relación, etc.

Para Harvey (1992), “las ciudades en la actualidad han dejado de planificarse en su conjunto para sólo abocarse a diseñar partes de

ellas como resultado de la especulación inmobiliaria y sin ningún tipo de previsión; advierte que, por un lado aparece la miseria y la corrupción; y por el otro, se han formado una especie de islas o conjuntos cerrados exclusivos que sin lugar a dudas, dificultan la integración urbana y aumentan el aislamiento social en la medida que los ricos se hacen más ricos y los pobres más pobres.” (Ramírez, 2013:43)

Esta situación es dada porque existe una incapacidad en crear ciudades que se adapten a la velocidad de los cambios, la cual se manifiesta en diferentes contenidos, tales como las múltiples formas de estructuración social, fraccionamiento de la política y gobernanza de las ciudades, así como en la compartimentación física y funcional del espacio construido (Tron, 2014).

Estas situaciones se pueden entender desde la pérdida de cohesión de la imagen urbana. Esto deja ver que la planificación podría estar teniendo un rol fundamental en las transformaciones que ha tenido la imagen de la ciudad. Como consecuencia, la falta de cohesión en la imagen urbana de las ciudades repercute en su configuración físico-espacial. Como ya se mencionó anteriormente, esta situación se refleja en la compartimentación o fragmentación física y funcional del espacio construido, como también en otros elementos del espacio público. En estos casos se ve modificado de tal manera, que, en algunos sectores, se crea un aparente espacio público que se encuentra en los complejos cerrados, generando a la vez una pérdida en los espacios públicos tradicionales como son las plazas (Janoschka 2002).

Importancia de la imagen urbana

*La imagen urbana, definida como la expresión de la **totalidad de los elementos que compone la ciudad**, siendo estos tangibles o intangibles, nos permite tener un diagnóstico de la situación actual de nuestras ciudades. Esto nos permite la observación de diferentes problemas y fenómenos asociados al entorno urbano, los cuales pueden ser desencadenados por problemáticas de la imagen urbana, o simplemente verse reflejados en ella.*

Es aquí donde el estudio de la imagen urbana de la ciudad, su análisis, entendimiento y diagnóstico, toma importancia, ya que nos permite entender y observar las problemáticas que se dan en el entorno urbano. Las diferentes aristas o dimensiones a la que se encuentra sujeto el estudio y análisis de la imagen urbana, nos ayuda a entender la expresión de los fenómenos asociados al entorno urbano, los cuales se pueden observar tanto por la pérdida de calidad de la imagen, como por la pérdida de cohesión de esta, etc.

Se puede decir que el estudio de la imagen urbana se vuelve fundamental para conocer sus principios y claves de organización, con el fin de apoyar una toma de decisión en el futuro. En palabras de Cubero (2013: pág.):

“(..)Es necesario comprender y desglosar los componentes de su construcción para identificar los puntos claves que pueden corregirse y desencadenar un reordenamiento de los componentes que de una manera definitiva y correctiva puedan servir como **medidas correctivas permanentes** y no temporales a determinada situación urbana.”

Martínez (2004) señala que el estudio y análisis de la imagen urbana (entorno urbano) es básico para poder adoptar una estrategia urbana correcta en la planificación de las ciudades, mientras que Montero (2019) indica que el objetivo de hacer un estudio de la imagen urbana es describir las condiciones arquitectónicas y urbanas para formular un plan de intervención.

Por lo tanto, se vuelve necesario el desglose, análisis y la identificación de la imagen urbana, ya que esto nos ayuda a entender los diferentes fenómenos y efectos que se ven reflejados en esta, tanto, así como sus propias problemáticas. Con esto es posible tener las herramientas y lineamientos para el futuro diseño e intervención en las ciudades, evaluando su mejoramiento, cuidado y transformación.

CAPITULO 3

La comuna de La Florida como caso de estudio.
Análisis y presentación del proceso de urbanización de la comuna



Presentación de la comuna.

La comuna de La Florida es una de las cincuenta y dos comunas pertenecientes a al Área metropolitana de Santiago. Se encuentra ubicada en el sector sur oriente de la ciudad de Santiago y en ella se encuentra uno de los subcentros urbanos más grandes de Santiago (Truffello & Hidalgo, 2015), (Ver imagen 11).

Fue fundada en noviembre de 1899, caracterizada por tener un origen rural, dónde se ejercía principalmente la actividad agrícola. Esto caracterizó a la comuna hasta los años 40's, cuando aparecen los primeros asentamientos, a partir del crecimiento demográfico de la ciudad por la migración campo-ciudad.

A través de los años la comuna ha tenido un gran crecimiento, hasta llegar a un tamaño actual de 7000 Hectáreas, representando el 3,42% de la superficie del Gran Santiago, de lo cual, un 48,8% de la comuna se encuentra urbanizado. Actualmente colinda con 7 comunas: hacía el norte con Peñalolén, Macul y San Joaquín, al sur con Puente Alto, al poniente con San Joaquín, La Granja, La Pintana, y al oriente colinda con la Cordillera de Los Andes. (Municipalidad de La Florida, 2020).

Geográficamente la comuna se divide en dos territorios característicos: la depresión intermedia (sector valle) y el pie de monte. La relación directa que posee con la cordillera le da a la comuna un valor paisajístico característico, sin embargo, la comuna no construye una relación medioambiental y paisajística directa con el pie de monte, ni tampoco con otros elementos naturales presentes en la comuna.

Al interior de la comuna, existen otros elementos geográficos que inciden en la configuración de la comuna. Se encuentran los dos cerros islas: Jardín Alto y Chequén y tres cauces de agua: Canal San Carlos, Canal las perdices y el Zanjón de la aguada. (Ver imagen 12). Estos elementos al igual que la cordillera, tienen un valor importante a nivel natural, pero sin una relación directa con el resto de la comuna.

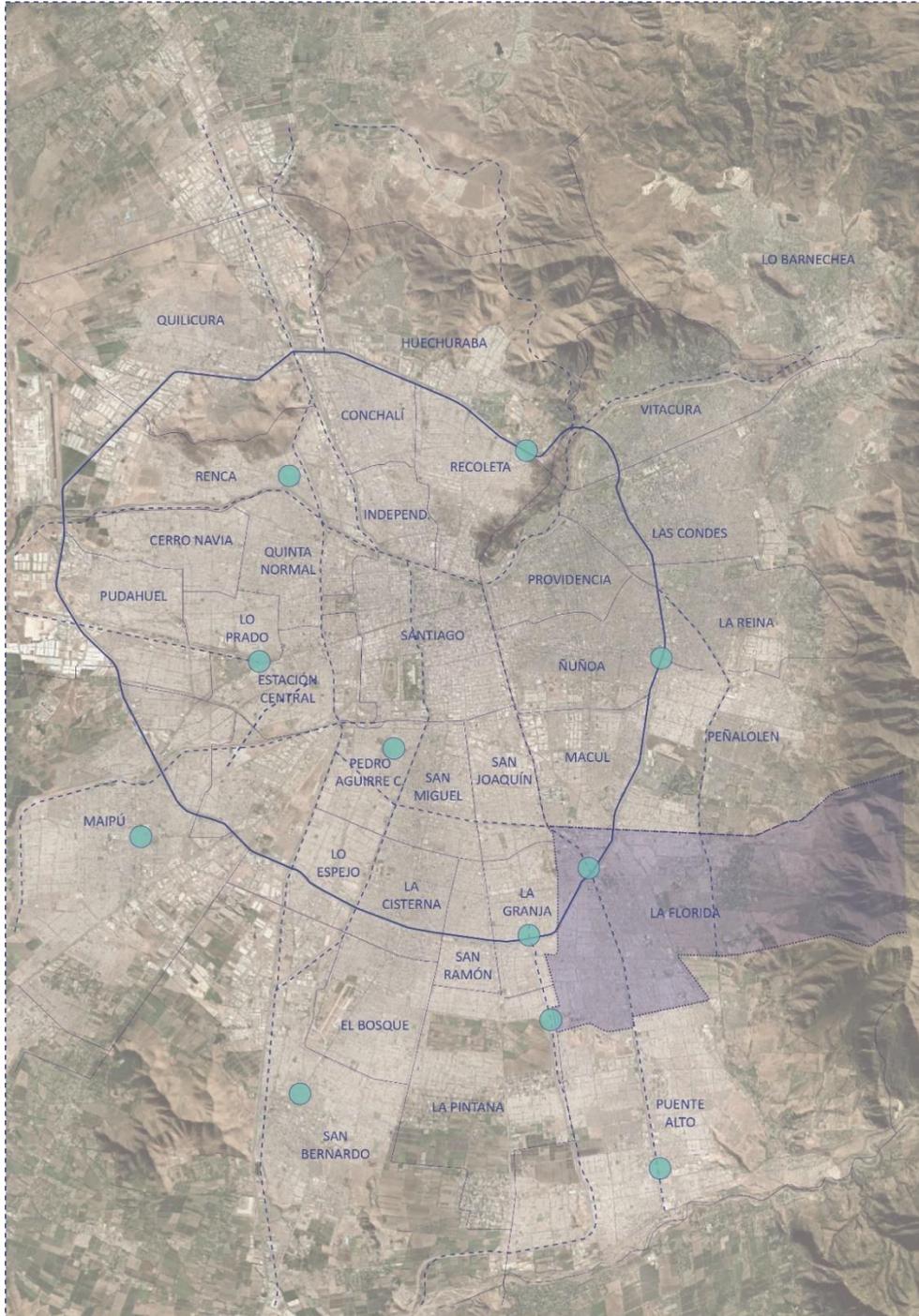


Imagen 10. Relación Centro comunal con estructura urbana de Santiago. Fuente: Elaboración propia en base a Fariña, (2017) y PRMS (1994). Rio Mapocho, norte sur, ruta 5, alameda, Santiago centro.

A nivel de estructura urbana y conectividad, la comuna posee una cantidad de vías de nivel intercomunal que generan una alta conexión con el resto de Santiago, las principales vías intercomunales son: Vicuña Mackenna, Tobalaba, Av. La Florida, Av. Departamental, y una autopista urbana: Américo Vespucio. Estas vías están complementadas por el transporte público, principalmente por red, ya que el metro de Santiago, se encuentra en torno al eje Vicuña Mackenna, y el eje de Américo Vespucio, con la línea 5 y la línea 4 y 4a, y en el año 2026 se espera la llegada de la línea 8 al eje Av. La Florida. (Ver imagen 3)

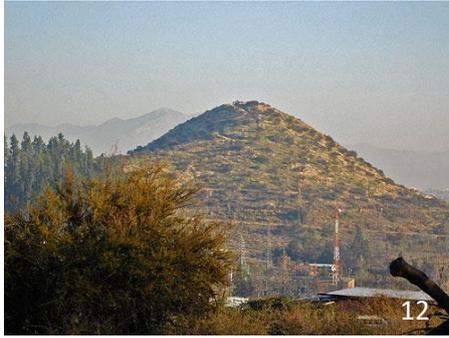


Imagen 12. Cerro Chequen.

Fuente: El quiyallino

Imagen 13. Cerro Jardín Alto.

Fuente: Red Cordillera.

Imagen 14. Zanjón de la Aguada.

Fuente: mapeo.net

Imagen 15. Canal San Carlos.

Fuente: mapeo.net

Imagen 16. Canal las perdices.

Fuente: mapeo.net.

Al hablar de Infraestructura (Ver imagen 18), la comuna aparte de su carácter residencial tiene otros tipos de centros y usos: El centro Cívico, compuesto por la municipalidad de La Florida, Centros Naturales: Parque panul, precordillera, Y Centros comerciales, compuesto por Mall Florida Center, Mall plaza Vespucio principalmente, complementándose con los diferentes stripcenter existentes dentro de la comuna. Y finalmente, diferentes centros Hospitalarios: compuestos por el Hospital de La Florida, Clínica Vespucio, Clínica Bupa, y otros centros médicos de menor escala como Integramedica, Mediacenter, etc.

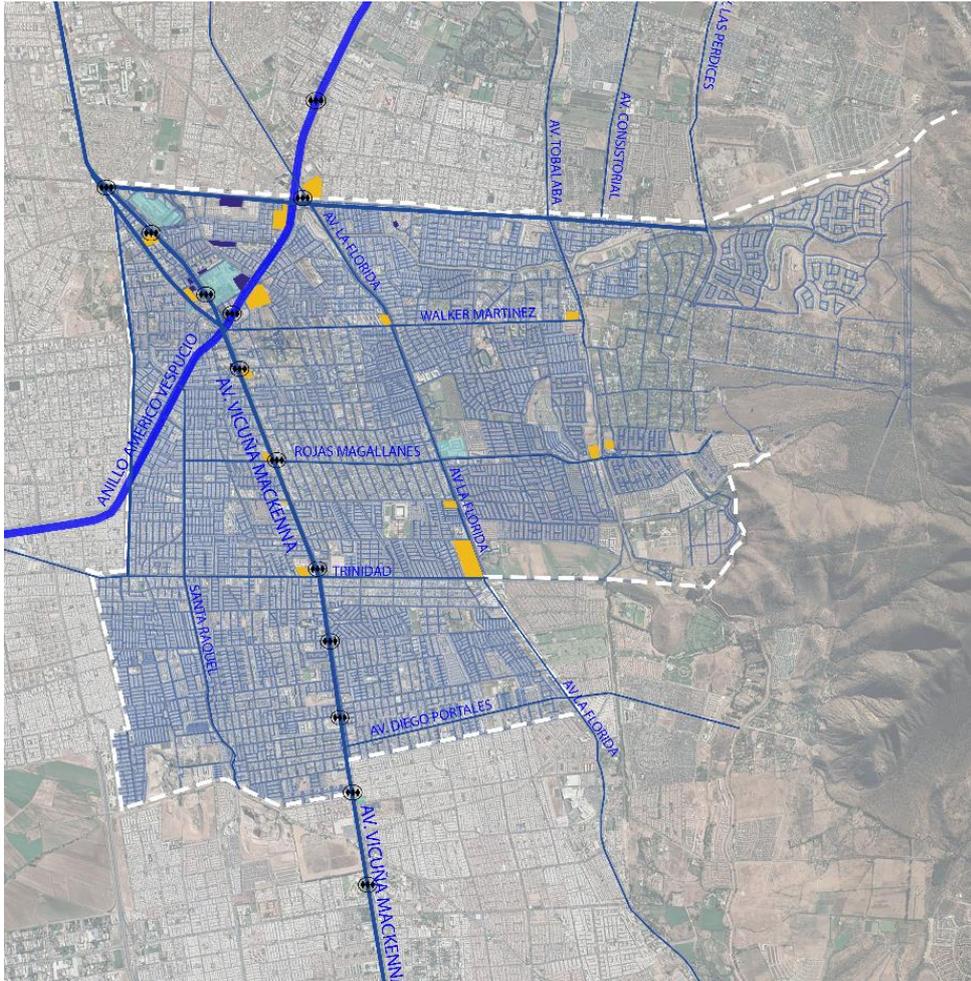


Imagen 3. Estructura urbana, Vialidad estructurante comunal e intercomunal, metro, centros comerciales, hospitales. Fuente:

Imagen 18. Estructura urbana, Vialidad estructurante comunal e intercomunal, metro, centros comerciales, hospitales. Fuente: Elaboración propia, 2021.

Aunque el principal centro que se le otorga, es la condición de **subcentro** de Santiago, ubicado en torno al paradero 14, el cual posee principalmente de carácter comercial, el cual también está compuesto por un centro cívico, y rodeado principalmente por los principales centros hospitalarios de la comuna.

Proceso de Urbanización de la comuna:

El proceso de urbanización de la comuna, que comienza de manera más importante a comienzos del año 1940, se caracteriza por ser desarrollarse a partir de diferentes asentamientos, en el cual se identifica un “poblamiento discontinuo, disperso y desregulado de toda norma de imagen y tipo de construcción” (COMUDEF, 2000).

Uno de los primeros asentamientos fue en el Sector de Rojas magallanes, con pequeñas aglomeraciones de vivienda, rodeadas por los fundos de actividad agrícola, principalmente el fundo Victorino Rojas magallanes, el cual estaba comprendido por lo que actualmente se conoce como Av. la florida hacia la precordillera, entre las calles Santa Julia y Enrique Olivares.

Con la llegada de la estación ferroviaria Bellavista, encontrada en el actual cruce entre Walker Martínez y Vicuña Mackenna, es cuando comenzó a tomar un **rol importante dentro de la estructura urbana**. Es en torno a esta estación donde se comienza a experimentar el crecimiento demográfico de la comuna, el cual aumenta los años 40's con la migración campo ciudad. De esta manera es que se observan los primeros asentamientos de manera dispersa en el territorio comunal.

En los años 50's llegan las primeras villas y conjuntos habitacionales.

Entre los años 1960 y 1980, la influencia del Estado y los agentes inmobiliarios en el desarrollo urbano, desarrollaron proyectos que aumentaron la densidad poblacional, consolidando una “comuna dormitorio” dentro de la región metropolitana.

Principalmente entre estos años, se caracteriza un crecimiento por políticas de vivienda económica y de interés social, tales como las operaciones sitio, y las viviendas económicas. Las principales construcciones de esos años, como la Villa O'Higgins, Lo cañas, Santa Irene, Santa Raquel, se encuentran lejanas a los ejes estructurales de esos años, como Vicuña Mackenna, Walker Martínez, etc. (Avendaño, 1992), reforzando la idea de una ocupación dispersa de la comuna.

En los años 80's, con la nueva política Nacional de Desarrollo Urbano de **1979, se liberaliza el límite urbano de Santiago**, y se implementa el subsidio habitacional como mecanismo de gestión de la vivienda, y en conjunto con el desarrollo de un boom en el sector inmobiliario, genera que privados inicien un proceso importante en la dotación de vivienda en la comuna, dirigida principalmente a los sectores medios. La liberalización del límite urbano tuvo repercusiones en el territorio comunal con la densificación de casi toda el área poniente y sur del territorio (COMUDEF, 2000).

A la vez, la comuna se ve envuelta en diferentes procesos de radicación y erradicación de campamentos. A finales de la década, la comuna incorpora 270 ha urbanizadas.

Ya en la década de los 90's, el crecimiento comunal se comienza a dar en las zonas residuales, principalmente al poniente de Av. La Florida. Y a la vez, comienza un nuevo proceso de urbanización hacia el sector de Walker Martínez y Tobalaba, lo que significa la **incorporación del sector precordillerano de la comuna y la pérdida de los terrenos agrícolas de ese sector**.

En el año 1994, con la implementación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, se aumenta significativamente el límite urbano, el cual se expandió al territorio precordillerano: el pie de monte, que tenía un límite hasta la cota 650, correspondiente al Canal San Carlos, amplía su límite hasta la cota 1000. Lo cual propició que el mercado inmobiliario construyera en gran parte del territorio de pie de monte en los años venideros.

Ya en los años 2000 en adelante, en la comuna se sigue construyendo vivienda en aquellos suelos aún sin urbanizar que van quedando. Se termina de urbanizar el cerro Jardín Alto, y aparecen los nuevos conjuntos habitacionales del sector inmobiliario, principalmente con una tipología de condominios cerrados, que comienzan a ocupar el pie de monte.

Finalmente, podemos concluir que la urbanización y expansión de La Florida (Ver imagen 19.), se origina como resultado de la división de los terrenos agrícolas, de manera espontánea y arbitraria (COMUDEF, 2000), ya que se vendían a particulares sin ningún criterio de expansión urbana que planificara el crecimiento comunal. Para Avendaño (1992) esta situación determinó la *ausencia de continuidad espacial en el proceso de urbanización*, configurando una construcción fragmentada del territorio. Estas transformaciones y expansión del territorio comunal, concluyó en procesos de urbanización separados por amplios terrenos agrícolas, sin considerar su integración física ni un sentido de organización predominante.

Sin embargo, aunque con otras características, el crecimiento urbano de la comuna las últimas décadas ha sido aún más importante. Si hasta el año 82, el área urbanizada llegaba a los 3300 Hectáreas, y al año 2017, la comuna presenta 7200 hectáreas, podemos decir que, en 35 años, la comuna ha incorporado 4000 hectáreas a través del proceso de urbanización.

Importante destacar en este sentido, que, del territorio comunal sin urbanizar, a su vez, tanto % corresponde a pie de monte como un territorio indicado en el Plan Regulador como un área de protección natural desde la cual no se puede construir.

Hasta este momento, el presente trabajo, ha expuesto procesos de **crecimiento habitacional** de la comuna, ya que gran parte de la urbanización de la comuna se han dado desde los proyectos habitacionales, lo que la ha terminado por caracterizar como una comuna dormitorio a La Florida en el contexto metropolitano.

Dicha ocupación habitacional está caracterizada por la construcción de proyectos gestionados tanto por el sector público como por el sector privado, determinando una imagen urbana de un alto nivel de mixtura socioeconómica.

Respecto a la vivienda de producción pública, en el territorio comunal se han implementado las más variadas políticas habitacionales, desde los años 50's, lo que se ha materializado en las más diversas tipologías, como bloques de vivienda colectivos, condominios sociales, vivienda asilada o vivienda pareada en un piso, etc. Esto ha hecho que la comuna sea una suerte de campo experimental en la construcción habitacional y urbana (COMUDEF, 2001). Esta situación permite que en el territorio se logren **reflejar las diferentes dinámicas en la construcción de ciudad de las últimas décadas**.



Imagen 3. Crecimiento comunal periodo 1955 – Situación Actual. Elaboración propia en base a fuente: COMUDEF 1987.

Comuna marcada por su centralidad.

Es importante destacar, que, dentro de la **comuna, la cual ha sido caracterizada durante su urbanización por ser una comuna dormitorio**, ha ido desarrollando una nueva vocación las últimas décadas en la estructura urbana en torno a la **consolidación de un subcentro urbano**, posicionando a la comuna en un punto de interés importante de la dinámica urbana del Área Metropolitana de Santiago.

Este subcentro se ubica en torno al paradero 14 del eje estructural Vicuña Mackenna (principal eje integrador a la trama metropolitana de área suroriente de Santiago), y puede ser distinguido en el triángulo de Américo Vespucio, Vicuña Mackenna y Departamental. Este territorio se posiciona con una nueva vocación aparte de lo habitacional: **subcentro de comercio y de servicios para el área Sur – Oriente de la Región Metropolitana**, en donde conviven diferentes elementos urbanos a la vez: el centro cívico de la comuna, diferentes servicios, comercio a gran escala y el sector habitacional.

Respecto a la conectividad de este territorio, con la construcción de la autopista de Américo Vespucio, y la llegada de diferentes líneas del metro – línea 5, línea 4 y línea 4a –, en conjunto del intermodal Bellavista, se genera una excelente conexión con el resto de la ciudad, constituyéndose un importante nodo por la intersección de diferentes vías de escala metropolitana y por la dotación de transporte público.

En 1994 el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), al igual que el PRIS 1960, reafirmó la idea de consolidar un subcentro en la comuna, ya que identifica este territorio como un subcentro urbano dentro de Santiago.

El primer elemento urbano de gran escala que llega a este subcentro, identificado como artefacto urbano por De Mattos (1999), es el Mall Plaza Vespucio, a inicios de los 90's. Ya en el año 2003, se construye un segundo mall en la esquina de Vicuña Mackenna con Departamental, el mall Florida Center. Es así como este sector va construyendo su carácter de subcentro en torno a estos dos artefactos urbanos. Este territorio las últimas décadas ha sufrido diferentes y aceleradas transformaciones en torno a la consolidación de este territorio como subcentro.

La distinción del Paradero 14 y sus alrededores como subcentro de la ciudad no se plasmó en proyectos públicos, sino que la creación de equipamientos y servicios para descentralizar la ciudad de Santiago se llevó a cabo por la iniciativa privada, lo cual privilegió la accesibilidad del automóvil por sobre el peatón (Greene & Soler, 2004, por Fariña, 2017).

Es a partir de esta subcentralidad, y los ejes circundantes, en el cual se comienzan a observar los cambios de la comuna estos últimos años, esto se ha visto reforzado por un plan regulador que quiere generar mayor desarrollo inmobiliario.

Comuna y su relación con el pie de monte.

Ya se han distinguido en la revisión anterior, dos características importantes de la comuna, su rol habitacional y su rol de subcentro. Nos queda destacar otra característica importante: el aspecto natural de la comuna, compuesto principalmente por el pie de monte.

El pie de monte constituye un elemento importante dentro de la comuna, tanto desde su aspecto geográfico como paisajístico. Por lo que resulta de gran relevancia analizar parte de este territorio.

El pie de monte, ubicado principalmente desde el eje Tobalaba – Canal San Carlos, hacia el poniente, hasta la cota 1000 - no fue ocupado y/o urbanizado de manera importante hasta los años 2000, dónde comienzan a aparecer los nuevos conjuntos habitacionales cerrados, constituidos como mega proyectos de hasta casi 4000 viviendas (Sepúlveda, 1998).

Es posible distinguir, sin embargo, en el territorio de pie de monte otros 3 subterritorios, uno orientado hacia la quebrada Macul, otro por el eje de Rojas Magallanes, y finalmente, uno de los territorios más antiguos que mantiene su característica más rural por su subdivisión predial de parcelas de 2000 m²: el territorio de Santa Sofía de Lo Cañas.

Instrumentos de Planificación en la Comuna.

La comuna en sus inicios, no posee de un instrumento de planificación concreto que regule la urbanización y crecimiento de la comuna, lo que propicia el crecimiento disperso de la comuna. El cuál con la llegada del primer Plan Regulador Comunal (PRC en adelante) en el año 1968, comienza a ordenar y normar el territorio y su proceso de ocupación.

Actualmente la comuna posee en su territorio variadas escalas de gestión de la planificación, representados por los diferentes instrumentos de planificación que responden a diferentes escalas y jerarquías. Estos instrumentos se encuentran categorizados de tal manera que los instrumentos que se encuentran más arriba en la escala jerárquica son: los planes sectoriales y el PRMS 1994 (MINVU), en una segunda categoría de jerarquización vienen instrumentos de gran escala tales como: política regional de áreas verdes (2013), Estrategia para la conservación de la Biodiversidad (2015-2025), Política para el Desarrollo de Localidades Aisladas (2013), y Finalmente le siguen los **instrumentos de escala comunal** tales como el: **Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO en adelante) 2017-2021**, **PRC 2001**, PADEM, Plan de Salud, Estudio de Riegos 2014, Presupuesto Municipal 2016, Cuentas Públicas, siendo estos dos últimos los que deben contemplar e incorporar las directrices y normativas de los Instrumentos mencionados anteriormente que constituyen una escala más grande.

Es importante destacar que los diferentes instrumentos a escala metropolitana, tales como el PNDU del año 1979, como el PRMS de 1994,

intervienen de manera importante en la configuración y desarrollo de la comuna, la cual se ve afectada principalmente en la ampliación de los límites urbanos, lo que da comienzo a la urbanización del territorio del pie de monte de la comuna.

Respecto a los instrumentos de planificación de escala comunal en la actualidad, La Florida cuenta con el PRC del año 2001, que llega a reemplazar al PRC del año 1968.

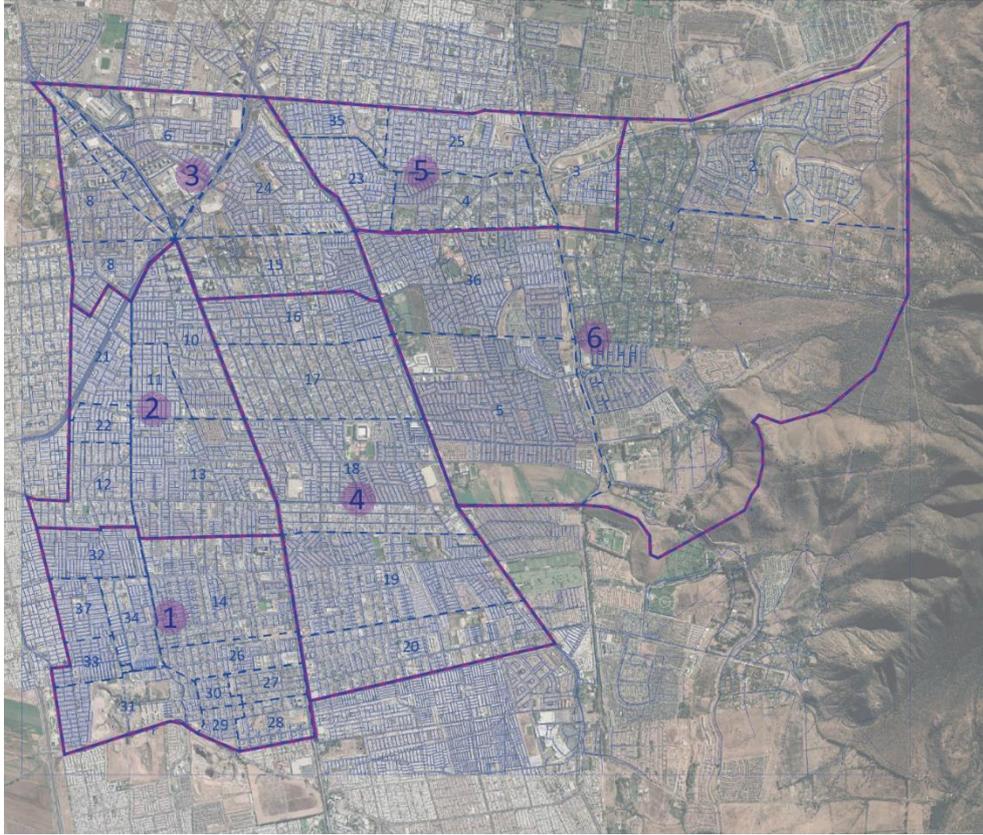
El PRC del año 2001 ha sufrido diferentes modificaciones a través de los años, las cuales han hecho un intento de controlar y regular de manera óptima el territorio comunal.

Complementario al PRC, se encuentra el PLADECO, instrumento de planificación estratégica, constituyendo una “vía para la acción” de la gestión municipal. Actualmente es el PLADECO (2017) el instrumento que proporciona una imagen objetivo en la comuna de la florida, la cual define como:

“La Florida, capital del Sur Oriente del Gran Santiago, amigable con el medio ambiente, con espacios públicos de calidad e inclusivos. Comuna que al mismo tiempo que el desarrollo comercial y de servicios, que facilite y potencie la consolidación de los barrios residenciales y la protección de las zonas de valor urbano cultural, paisajismo, histórico y ambiental, con una mirada desde la prevención del riesgo ya sea de origen antrópico y/o natural, poniendo énfasis en nuestra zona meso cordillerana, dando así una protección civil(...)” (PLADECO 2017, pág. 154)

Esta imagen objetivo es la que, en teoría, los diferentes instrumentos complementarios en el territorio deberían perseguir e intentar concretar dentro de la comuna. Aunque es importante destacar que la actual imagen urbana propuesta por la comuna, no presenta una imagen de carácter material, sino más bien una sumatoria de conceptos que no conforman una imagen urbana como tal.

Los actuales instrumentos de planificación, dividen administrativamente la comuna en 37 unidades vecinales, las cuáles se encuentran insertas en 6 territorios de planificación. (Ver imagen 20).



*Imagen 20. Unidades Vecinales y Territorios de Planificación comuna de la florida.
Fuente: Elaboración propia en base a Cuenta pública 2020 y PLADECO 2017.*

CAPITULO 4

Análisis de las imágenes urbanas de dos territorios comunales.



Imagen 21. Foto Aérea sector subcentro.

Fuente: www.tomasaereas.cl/

Fuente: www.tomasaereas.cl/ (s.f.)

El siguiente capítulo hace referencia al análisis de los territorios en estudio seleccionados en el contexto de esta investigación, los que también están identificados en los diferentes instrumentos de planificación de la comuna:

- a) Territorio Subcentro urbano.
- b) Territorio pie de monte.

Ya en el año 2001, el plan regulador considera la problemática en la conformación de una imagen urbana de la comuna. En él se da cuenta como los dos territorios en estudio en la presente investigación, son los más propensos a sufrir cambios de imagen, principalmente por ser territorios **"en formación"**. Con el cambio de siglo ya comienzan a presentar transformaciones sustanciales de imagen urbana, comenzando a incorporar nuevas tipologías urbanas (llegada del mall en los años 90's, autopista, etc.).

Nos referimos específicamente a estos territorios - pie de monte, y sector central de la comuna-, los cuales, en contraste con otros sectores, principalmente habitacionales ya consolidados, se caracterizan por ser territorios con más resistencia al cambio. Se trata de sectores habitacionales construidos en baja altura a partir de los años 50's muy **representativos** hasta el día de hoy en la comuna.

Sin embargo, si bien, estos sectores siguen estando presentes en la comuna, en las últimas décadas **comienzan a convivir con diversos tipos de intervenciones**, sin haber establecido previamente cuál debía ser la imagen urbana resultante y los mecanismos de articulación de los distintos tipos de tejido.

Tal como se indica en el Capítulo 5 de la memoria del Plan Regulador:

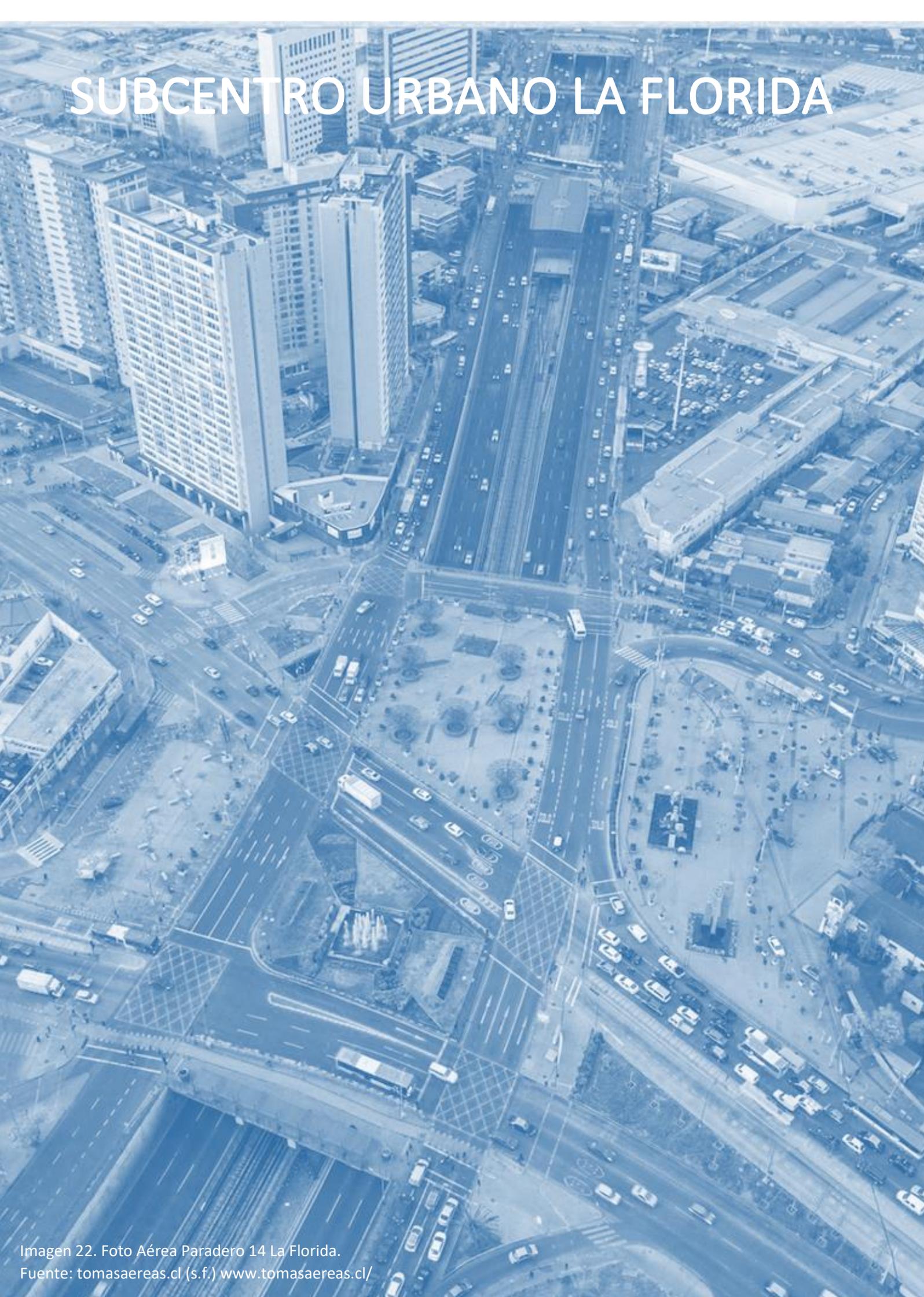
“En términos generales, se podría concluir que la actual imagen de la comuna es el resultado de una "inercia" histórica de la ciudad, más que de un proceso elucubrado. Los artículos de la ordenanza local del Plan Regulador vigente, **apuntan a casi cualquier imagen, no existiendo una visión muy clara en cuanto a considerar a la normativa de edificación como un instrumento de "construcción de la ciudad en tres dimensiones"**.” (pág. 84)

Al igual como señala Aránguiz (2004), cuando advierte que los diferentes sectores de la comuna, no se están configurando a partir de una imagen global y concreta, creando un mosaico de diferentes situaciones urbanas en los sectores, dada por los cambios de los últimos años como de su historia en general, lo que a la vez crea, un mosaico a nivel global de la comuna.

En el siguiente capítulo se analizarán los diferentes territorios seleccionados, estudiando sus transformaciones morfológicas y tipológicas, así como los efectos que esto ha tenido en la imagen urbana. Este análisis no permitirá entender las diferentes situaciones urbanas y efectos socioespaciales, así como las repercusiones que estas tienen en aspectos como: la dotación o

perdida de las áreas verdes comunales, densificación, perdida de barrios, y la formación de nuevas morfologías y tipologías en la actual imagen urbana de la comuna.

SUBCENTRO URBANO LA FLORIDA



Territorio: Zona subcentro urbano.

El siguiente territorio, el cual ya identificamos anteriormente como un subcentro a escala metropolitana para el sector sur oriente de Santiago, tanto por sus dimensiones, infraestructura como ubicación estratégica. Actualmente es comparado al nivel de centro urbano que posee en actual centro de Santiago.

Como indica Truffello e Hidalgo (2015):

“El caso del paradero 14 de Vicuña Mackenna (...) Esta zona se desarrolló inicialmente en torno al *mall* Plaza Vespucio, y debido a su localización y a la fuerte evolución demográfica de la comuna de La Florida y Puente Alto, fue adquiriendo una importancia inusitada. Tanto es así, que alrededor de esta zona se comenzaron a **localizar actividades comerciales anexas, las que posteriormente se vieron complementadas por usos de entretenimiento, educación e incluso salud**. Finalmente, **el desarrollo del subcentro alcanzó un grado de consolidación** mayor con la localización del *mall* Florida Center y la densificación residencial que se ha dado en torno a este.

En términos cuantitativos, **esta centralidad se encuentra inmediatamente después del centro histórico del Área Metropolitana de Santiago**: posee la mayor superficie comercial de los subcentros identificados, la mayor cantidad de viajes comerciales, el tercer puesto en viajes totales y la mayor extensión territorial de los centros detectados (...)” (pág. 62.)

Podemos indicar que esta condición de subcentro de nivel metropolitano se ha ido consolidando a través de los años mediante la **especialización del centro, la suma de nuevas estructuras urbanas, nuevos usos, y la densificación residencial**. La llegada del Mall Plaza Vespucio a inicios de los años 90's, da comienzo a un proceso de transformación y consolidación de este territorio.

Esta situación, es también señalada por De Mattos (1999), quien plantea que estos artefactos urbanos, más específicamente los “centros comerciales /malls”, se estructuran como “verdaderos centros urbanos” (De Mattos, 1999) dentro del territorio.

Este subcentro se desarrolla en torno a dos artefactos urbanos, los cuales De Mattos (1999) identifica como parte de los nuevos hitos urbanos relevantes del Área Metropolitana de Santiago. Estos corresponden al Mall Plaza Vespucio y el Mall Florida Center.

Podemos identificar a partir de las transformaciones que ha experimentado las últimas décadas, que actualmente este subcentro se desarrolla en el triángulo compuesto por **Vicuña Mackenna, Departamental y Américo**

Vespucio. Es importante destacar que es el único territorio de la comuna que se posiciona al interior del anillo de Américo Vespucio, lo que nos permite identificar este sector con **características peri centrales**, donde incluso, hasta hace algunos años, concentraba una micro zona industrial en el sector departamental.

Dentro de este triángulo en el cual se identifica el subcentro de la comuna, existe una pequeña zonificación, en donde se identifican los dos centros comerciales, y la zona llamada “la Isla” (PRC, 2001), llamado así por ser el sector comprendido por Vicuña Mackenna Oriente y Poniente, entre Departamental y Américo Vespucio, creando una especie de isla comprendida por estos ejes. Los otros sectores adyacentes en los años 2000 están conformados principalmente por viviendas de baja altura. Es en torno a estos elementos principalmente donde podemos identificar en la actualidad los cambios de la comuna (Ver imagen 23).

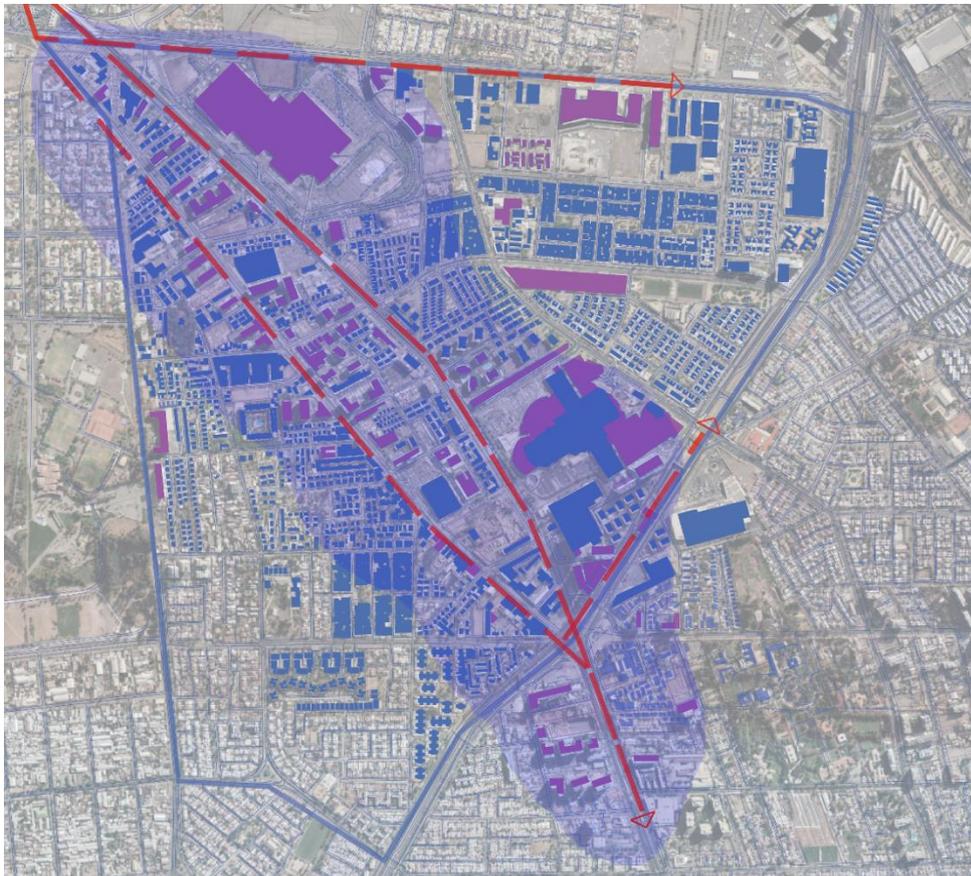


Imagen 23. Sector que concentra la mayoría de transformaciones en el sector centro.

Fuente: Elaboración propia, 2021.

La consolidación y renovación del territorio subcentro.

Este territorio ha sufrido constantes e importantes transformaciones a través de los años, las cuales se han dado de manera mucho más aceleradas los últimos 20 años, en dónde ha cambiado sustancialmente la conformación de su imagen urbana. A continuación, se realizará una revisión de las transformaciones y los diferentes instrumentos de planificación para entender el proceso de comuna.

Ya en el año 2001, con **la implementación del nuevo Plan Regulador**, se identifica este sector como parte del patrimonio urbano, el cual no se encuentra “consolidado” durante estos años, pero si “en formación” (COMUDEF, 2001). Este sector de subcentro, principalmente el sector indicado como la “isla”, se compara al nivel de importancia en la construcción de la imagen urbana del territorio como lo es el cerro Santa Lucia en Santiago centro, o lo que es Manhattan en Nueva York.

Dentro de este sector también se identifica como patrimonio el Mall Plaza Vespucio, como un conjunto urbano de importante relevancia, ya que “reúne todas las condiciones de hito urbano y de comercio de escala comunal y del sector sur-oriente de Santiago”.

Respecto a la imagen urbana, en los años 2000, (Ver imagen 24), se identifica la convivencia de diferentes imágenes urbanas, como ya identifica el Capítulo 5 de la memoria del PRC (2000):

- El mall Plaza Vespucio, posicionándose como un volumen horizontal, de gran escala, bajo y aislado en el predio,
- Un conjunto vertical de torres de 13 pisos, siendo este conjunto de los primeros en presentar una densificación en altura en el territorio.
- Conjuntos de viviendas unifamiliares de un piso, con una escala de barrio residencial con antejardín. Elemento con mayor ocupación en el territorio.

Aquí se identifica que estas imágenes son incongruentes entre sí y no conforman una imagen urbana concreta e integrada. Se critica a los instrumentos de planificación y a la administración municipal en el ámbito de “dejar hacer”, sin cuestionarse las repercusiones que esto tiene en el territorio (COMUDEF, 2001).

Es aquí donde el instrumento de planificación, en su memoria explicativa, ya deja ver dentro del territorio, la importancia que tiene el controlar las transformaciones, para que estas se interrelaciones de tal manera que no deterioren las imágenes urbanas que son parte de este territorio.

Es posible identificar en el año 2001 la incipiente necesidad del mejoramiento de la imagen urbana presente en el territorio, que considere la futura consolidación y proponga una morfología e imagen urbana concreta para el sector subcentro.

Con el pasar de los años, en conjunto con el nuevo plan regulador, que propone una imagen urbana con una estructura de espacios públicos que mitiguen los efectos de una posible densificación, se reflejó de a poco la consolidación del territorio, mediante la especialización que tuvo durante esos años. En el año 2006 se puede observar la diversificación de la oferta de servicios comerciales, y han aparecido otros servicios tales como centros de salud y de esparcimiento. También dentro del territorio se identifica la presencia del municipio, dándole un carácter cívico institucional al

subcentro. A la vez el carácter comercial aparece en escalas más pequeñas en los entornos de carácter más habitacional del subcentro (Ver Imagen 24).



Imagen 24. Oferta comercial de pequeña escala en el entorno del subcentro comunal en los años 2006, que se mantienen hasta el día de hoy.

Fuente: Elaboración Propia.

En el PLADECO del año 2006, se identifican las potencialidades en torno a la posible consolidación de un CBD (central business district) para el sector sur-oriente de Santiago en el territorio.

El año 2012, con la **implementación del Plan de Renovación Urbana** (ZRU en adelante) en el subcentro comunal, se proponen incentivos en torno a la densificación de este sector, que es cuando comienzan los cambios más sustanciales de la imagen urbana de este territorio.

A partir del año 2012 se observa que comienzan a aparecer de manera más notoria las **tipologías de densificación en altura, principalmente de carácter habitacional**, las que caracterizarán la imagen urbana comunal los siguientes años, dejando ver en el año 2021 una gran densificación del territorio en torno a los ejes Vicuña Mackena y los dos principales artefactos urbanos (Ver Imagen 25).

A inicios del año 2021, se implementó la modificación n° 13, en un intento de controlar la situación actual que pareciera estar en descontrol respecto a la densificación del territorio, ya que el plan anterior vigente en el territorio, permitía en muchos sectores la densificación sin restricciones. Se hace una propuesta de imagen urbana, en dónde se proponen nuevas alturas, densificaciones, distancias, que armonicen mejor la construcción en altura de la comuna.

Finalmente podemos ver que el proceso de transformación de la imagen urbana de este territorio, en conjunto al análisis de los diferentes instrumentos de planificación, los que generan procesos que incentivan o no, las transformaciones en el territorio, se da en torno a la consolidación de un subcentro urbano. Subcentro urbano que se consolida principalmente en torno a los dos centros comerciales, ya que, la especialización y diversificación del subcentro comunal se mantuvo en esos sectores, mientras que los sectores adyacentes se caracterizan principalmente por una densificación de carácter habitacional y comercio en las primeras plantas (en algunos casos).

Se observa dentro del territorio, una renovación urbana de las tipologías urbanas antiguas – tipologías unifamiliares de baja altura – por nuevas tipologías en altura, lo cual representa el aumento de la densidad en el territorio, que el año 2017 alcanza una densidad promedio en todo el territorio sujeto a ZRU de: 92 ha/hectárea (Dato en base a Censo 2017), y un cambio importante de la morfología urbana, la cual se observa en el los nolis realizados (ver imagen 26 y 27), que refleja como las manzanas compuestas por muchos predios, son adquiridas para construir un solo proyecto urbano en altura.



Imagen 25. Construcción en altura en el territorio, 2021. Fuente: Elaboración propia.

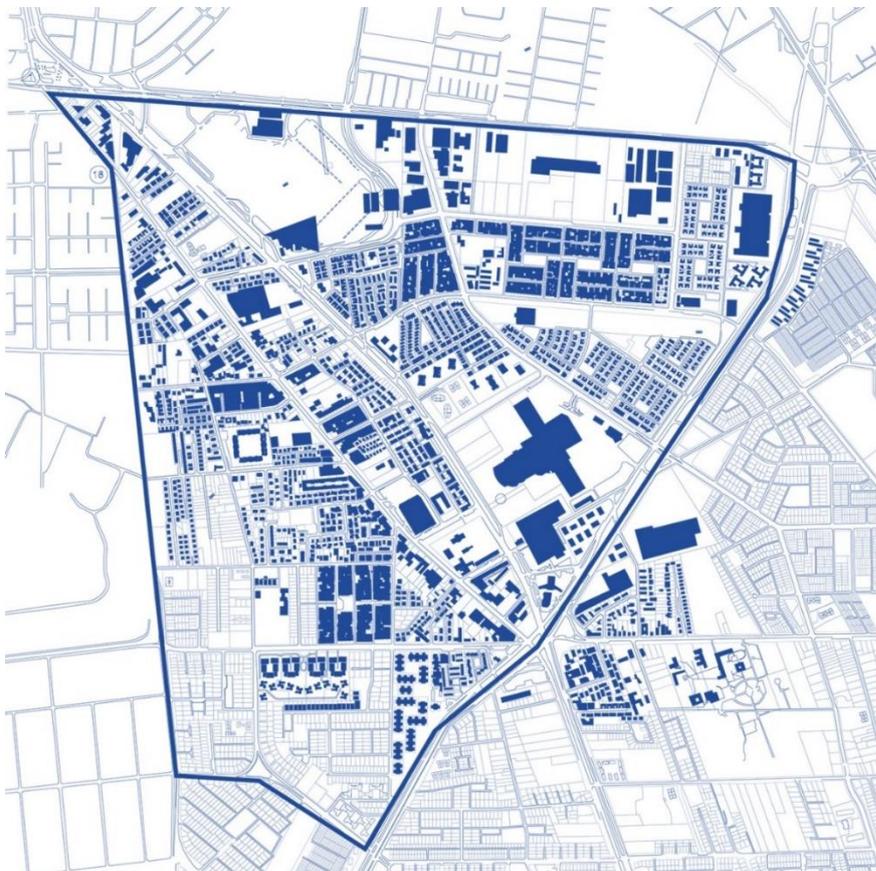


Imagen 26. Noli 2001. Fuente: Elaboración propia.

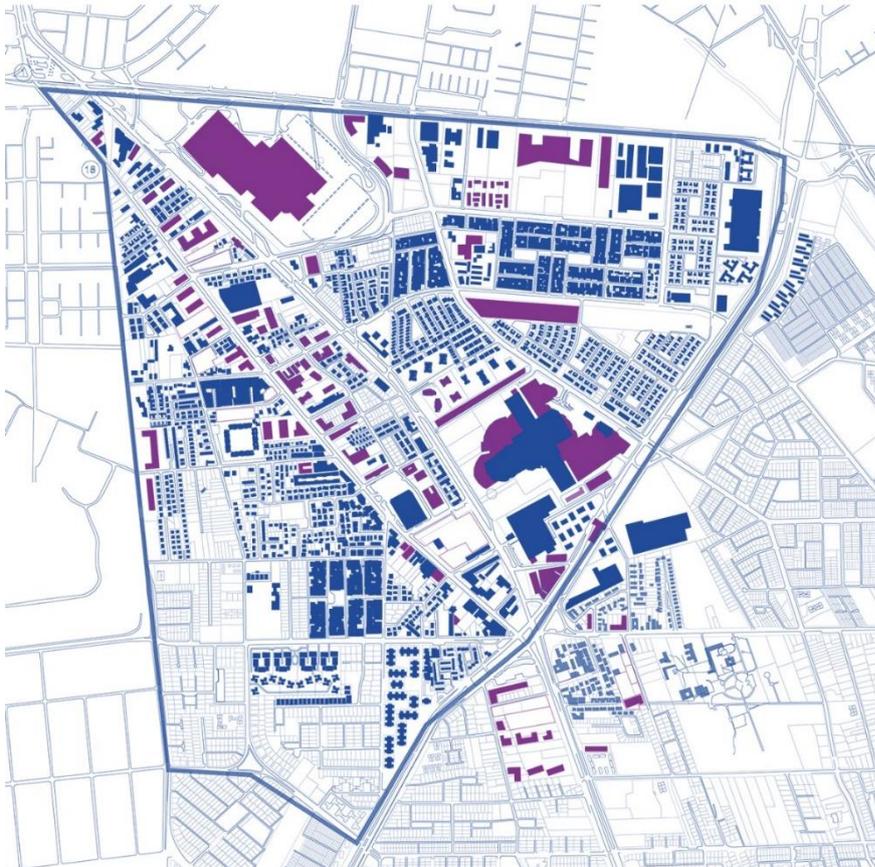


Imagen 27. Nolli 2021. Fuente:
Elaboración propia.

Se observa como en ciertos sectores se siguen manteniendo las edificaciones en baja altura, principalmente en los sectores más alejados de las arterias principales del territorio. Aunque en los sectores más cercanos a las arterias principales, siguen conservándose manzanas con una tipología habitacional de baja altura, que conviven de manera contigua a las diferentes tipologías en altura (Ver imagen 28).

a situación es percibida de diferentes maneras, algunos de los encuestados al preguntarles sobre las transformaciones del territorio y su opinión respecto al sector en el que viven comentan que:

“hay sectores más hacia el "centro" que están llenos de edificios que no combinan entre sí y son muy altos, como que destruyen entremedio la imagen que había antes de los barrios/las villas que eran todas de un mismo estilo.” (Anónimo, 2021)

“Me gusta, pero es brutal la cantidad de construcciones que hay. Todos los edificios pegados, parece de a poco un mini estación central. Hay casas aun y estas quedan entre los grandes edificios, es horrible.” (Ignacia, 23 años, 2021)

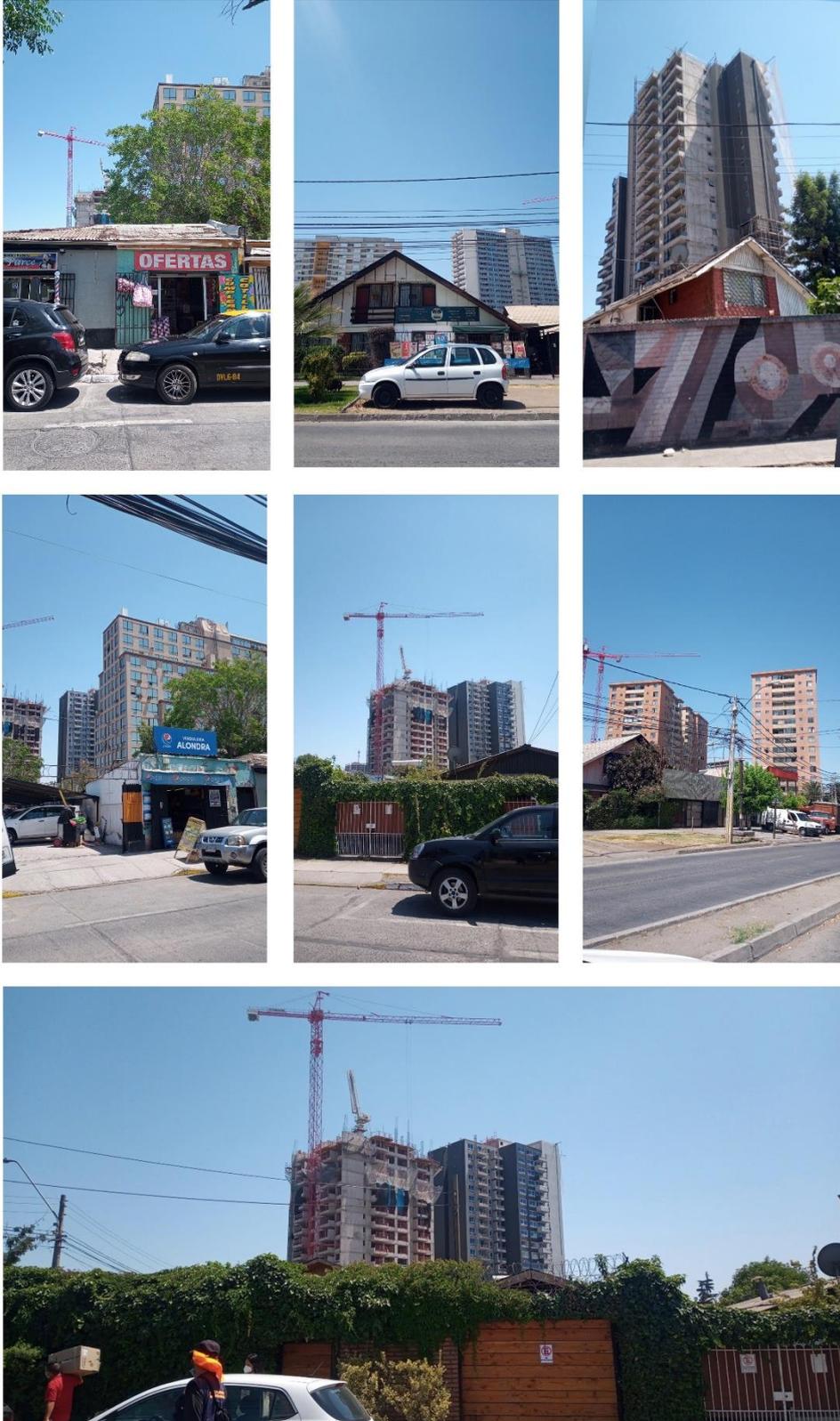


Imagen 28. Contraste de las viviendas de baja altura con la edificación en altura.
Fuente: Elaboración Propia..

Esta

Esto nos permite entender la convención de las tipologías de baja altura y de gran altura, se perciben negativamente tanto por los habitantes como en los instrumentos de planificación analizados anteriormente.

Otras de las características importantes del proceso de transformación del territorio, es la ausencia de la dotación de mayor área verde al territorio. Esto hace que la imagen urbana se perciba como una ciudad de cemento, en donde el área verde es casi nula. Como ya es mencionado por diferentes encuestados: “Hay mucho menos plazas de las que había antes” (2021), “Cada vez hay más edificios y menos área verde” (Anónimo, 21 años, 2021.) “no hay áreas verdes, pero hay muy buena conectividad” “Muchos menos verde, sobre todo en las cercanías a Vicuña Mackena” (Ignacia, 23 años, 2021).

Esto refleja como con la transformación de la imagen urbana, se han deteriorado y perdido diferentes áreas verdes. Donde al menos en el sector la isla del territorio de estudio, no es posible identificar ni si quiera una plaza pequeña.

Actualmente, dentro de la comuna se observa una situación muy parecida a la ya observada el año 2001 por el plan regulador: una multiplicidad de imágenes que no conforman una imagen urbana integrada y cohesionada entre sí. Esto puede estar dado por el rol de subcentro que posee el territorio, el cual todavía no se encuentra totalmente consolidado, por lo que siguen conviviendo de manera contrastante las diferentes imágenes urbanas.

Esta condición de seguir en un proceso de consolidación y renovación urbana, se refleja en **la constante presencia de las grúas en el skyline comunal** (Ver imagen 29), lo que refleja que el proceso de consolidación del territorio dista de ser un proceso que haya terminado.



Imagen 29. Grúas toman protagonismo en el skyline comunal
Fuente: Elaboración Propia..

PIE DE MONTE



Imagen 30. Foto Vista hacía pie de monte, La Florida.
Fuente: Elaboración

Pie de monte

El territorio identificado como pie de monte, el cual está comprendido desde el canal San Carlos – calle Tobalaba, hasta a la cota 1000, entre la calle departamental y la calle rojas magallanes.

En el proceso de ocupación de la comuna, este territorio se destaca por ser de los últimos en urbanizarse, esto debido a que, recién en el año 1994 con la implementación del PRMS se agregó este territorio dentro del límite urbano de la comuna, aumentando en un gran número de hectáreas el territorio.

Es posible observar en el año 2000, que gran parte de lo que es el pie de monte no había sido ocupado y/o urbanizado (Ver imagen 31). Es a partir de estos años en dónde comienzan a aparecer los nuevos conjuntos habitacionales cerrados, constituidos como mega proyectos de hasta casi 4000 viviendas (Sepúlveda, 1998).

Este tipo de ocupación ha caracterizado el pie de monte de la comuna los últimos años: grandes proyectos inmobiliarios de tipología condominios cerrados que han ocupado gran mayoría del terreno de pie de monte.

Como ya fue mencionado anteriormente, este territorio se encuentra subdividido en 3, de los cuales, en el siguiente análisis, se elegirán dos subterritorios: el sector de quebrada Macul y el sector de Rojas Magallanes. Esto debido a que estos subterritorios son los que sufren la mayoría de la transformación en los últimos 20 años.



*Imagen 31. Pie de monte 2001 – Pie de monte situación actual.
Fuente: Fotografías Google Earth.*

La ocupación y urbanización del territorio pie de monte

Este territorio, al igual como el subcentro de la comuna, se ha visto envuelto en importantes transformaciones los últimos años. Lo que ha transformado la imagen urbana del sector considerablemente.

El territorio de pie de monte, se ve severamente afectado en 1993, por el aluvión de la quebrada Macul, lo que deja más de 30 muertos y casi 400 casas: “había puras ranchas, lleno de casitas de madera, que se las llevó el canal cuando pasó el aluvión” (Nota de campo de conversación informal con vecino de la comuna).

En el año con la llegada del PRMS se aumenta el límite urbano, lo que permite que, dentro del territorio de pie de monte, se construyen megaproyectos habitacionales, los cuales la administración comunal de esos años, se compromete a rechazar los mega proyectos en el pie de monte, aunque ese mismo año la empresa Sinergia presenta un mega proyecto de 8000 viviendas, fue aprobado por la dirección de obras. (Sepúlveda, 1998).

A partir de la aprobación, se generan diferentes protestas de los vecinos de la comuna, lo que provoca que finalmente se termine rechazando el proyecto. Sin embargo, fue aprobado el proyecto al reducirse el número de viviendas a 3917 unidades.

Este precedente marca el inicio del proceso dado en el pie de monte de la urbanización gran escala (Sepúlveda, 1998).

Con la participación activa de los vecinos, se trabajó el año 1996, un plan seccional que protegiera el pie de monte.

En el año 2001, **el nuevo PRC, identifica el sector de pie de monte como parte del “patrimonio ambiental” de la comuna**, por sus características agrícolas y naturales, que constituyen una imagen armónica con el sector semiurbanizado de Lo Cañas.

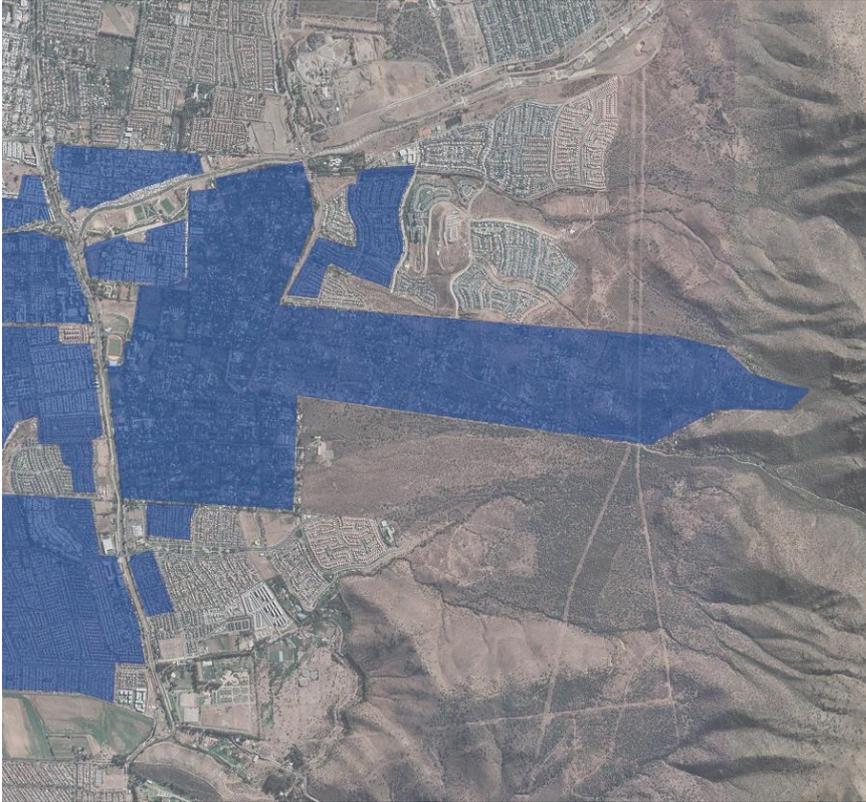
También se identifica que, en torno al proceso de urbanización, se fue perdiendo el ambiente natural en favor de lo construido (COMUDEF, 2001), por lo que el pie de monte al ser el sector que todavía conserva sus cualidades naturales, debe ser preservado como patrimonio.

Esto implicó la necesidad de plantear una imagen urbana que sea mucho más concreta entre la posible urbanización del territorio con la naturaleza. Es decir, evitar que se genere una situación de contrastes y poca cohesión que se observaba ya en el territorio subcentro.

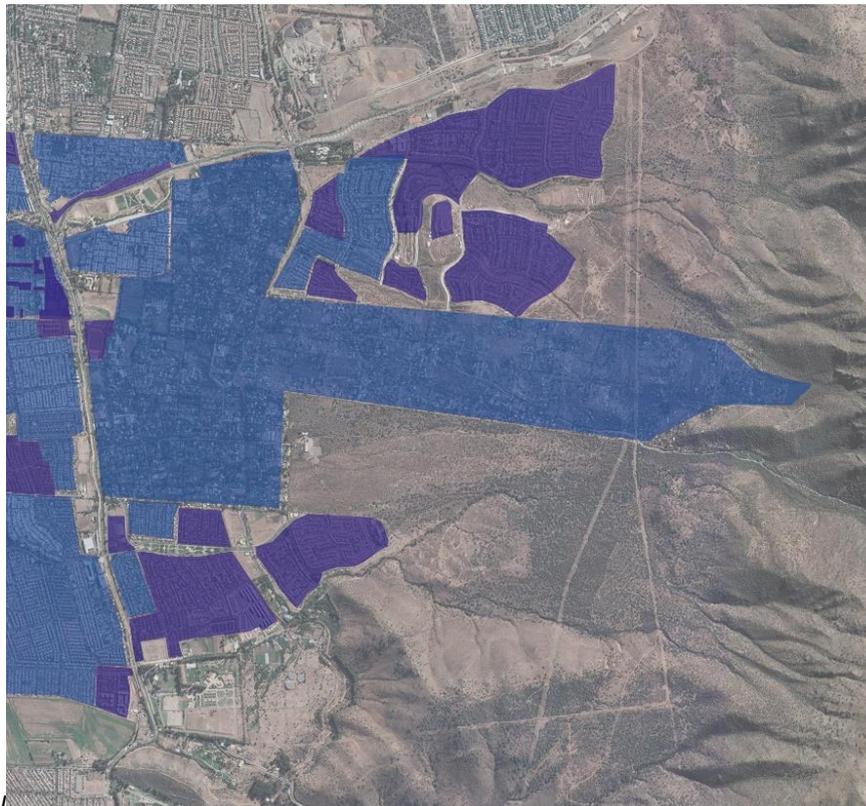
Esto apuntaba a que dentro del territorio se hiciera un uso adecuado en torno a la urbanización del territorio, respetando y privilegiando la presencia de la cordillera. (COMUDEF 2001)

Independiente de los lineamientos planteados dentro de la memoria del nuevo PRC de la comuna, este en la realidad no incluye medidas de protección, ni contempla las medidas propuestas en el plan seccional elaborado el año 1996.

Cabe mencionar que independiente me te de los procesos mencionados anteriormente, recién en el año 2001 se comienzan a dar los procesos de ocupación del territorio del pie de monte (Ver imagen 32).



*Imagen 32. Esquema ocupación año 2004.
Fuente: Elaboración propia.*



*Imagen 3. Esquema ocupación
año 2020.
Fuente: Elaboración propia.*

El pasar de los años refleja la manera característica que tiene el pie de monte al urbanizarse. Ya en el año 2006, se observa ya los primeros procesos de

ocupación, tanto en el territorio de Quebrada Macul como el territorio rojas magallanes.

En este año el PLADECO (2006), vuelve a retomar la importancia de preservar el bosque nativo presente en la precordillera, el cual se ve amenazado por el avance inmobiliario (COMUDEF, 2006). Se propone no solo la conservación del bosque, sino que también el valor paisajístico, histórico del territorio.

Esta situación se refleja en la modificación n° 9 del plan regulador comunal, en dónde se propone la protección del sector de pie de monte, pero esto sigue permitiendo la construcción de proyectos habitacionales de todas maneras.

Y es así como se da un proceso de urbanización de del territorio de pie de monte, caracterizado por la sumatoria de grandes paños habitacionales a la trama existente.

La característica que afecta aún más la imagen urbana del territorio, es que estas transformaciones se dan a partir de una **tipología habitacional característica: los condominios cerrados**. Esto acentúa la condición de fragmentación y no integración de las imágenes urbanas del territorio.

A pesar de la predominancia del uso habitacional en el territorio, se inicia un proceso paralelo de dotación de diferentes elementos urbanos, siendo estos: Colegios y Supermercados.

Actualmente el territorio se construye mediante una imagen urbana que pareciera ser morfológicamente heterogénea, en la cual no existen relaciones directas entre los habitantes, esto debido a la tipología de condominios cerrados, que caracteriza al pie de monte.

Respecto a densidades, actualmente el sector completo de pie de monte posee una densidad promedio de 25 Hab/hectárea.

Otro elemento característico de la imagen urbana de los subterritorios de pie de monte identificados, es que en estos sectores se observa una mayor dotación de área verde (Ver imagen 34), aparecen más plazas, bandejones verdes. Sin embargo, el pie de monte no genera conexiones importantes con el elemento más importante de carácter natural del territorio: el pie de monte en sí. Pareciera ser un proceso de ocupación del territorio que se da en torno a si mismo, sin la búsqueda de generar nuevas conexiones con el entorno natural próximo. Esto puede ser debido a que se debe seguir proyectando diferentes tipos de ocupaciones en el pie de monte.



Imagen 34. Fotografía panorámica hacia las calles del pie de monte.
Fuente: Elaboración propia.

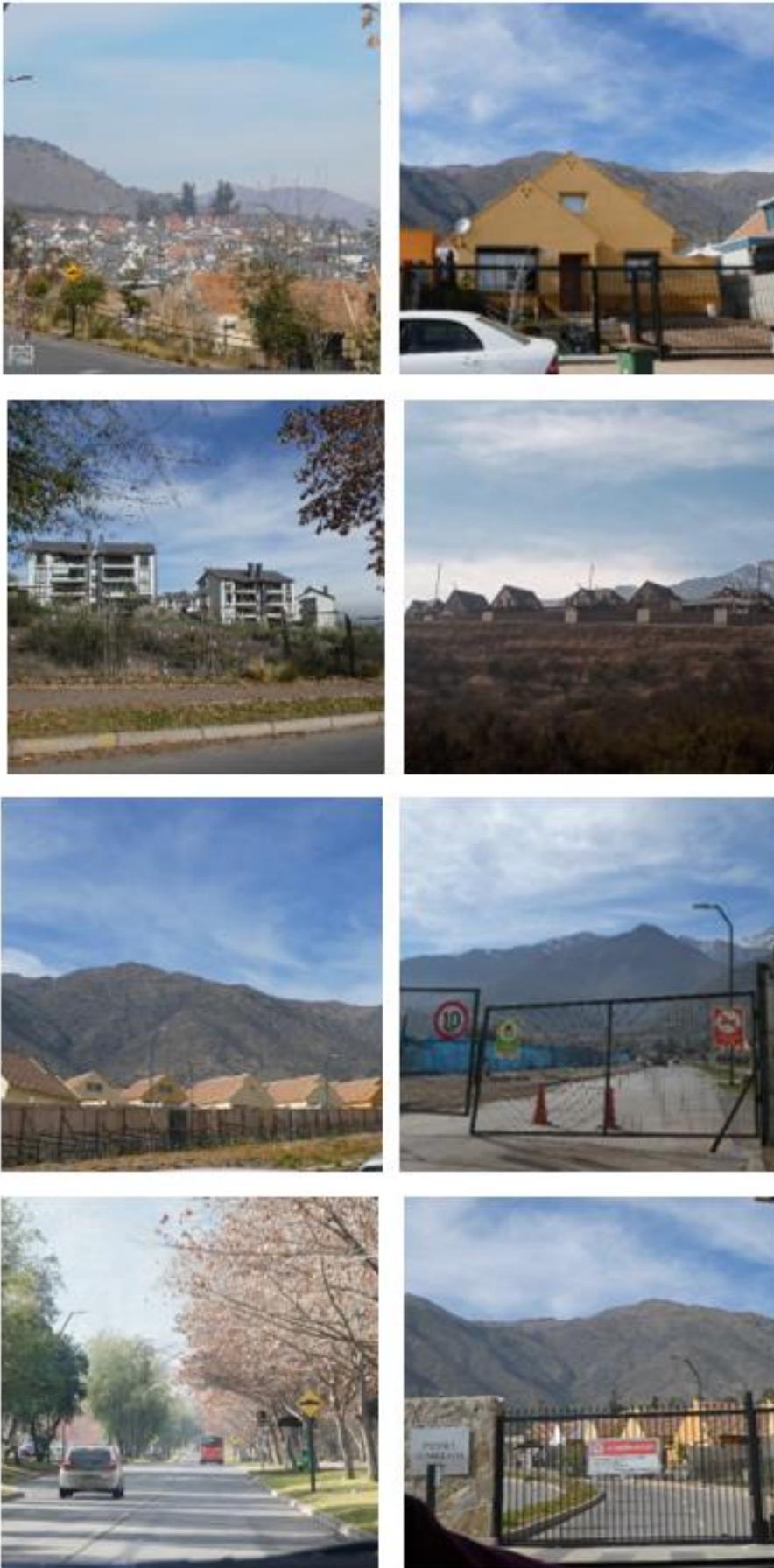


Imagen 35. Diferentes tipologías y situaciones urbanas presentes en la ocupación del pie de monte.
Fuente: Elaboración propia.

CAPITULO 5

Resultado y Reflexiones Finales.



El proceso de Transformación de la imagen urbana de la Florida. La renovación y consolidación urbana vs la Ocupación y urbanización.

La comuna de la Florida, desde sus inicios se ha caracterizado por “acoger las más variadas políticas públicas y privadas”, lo que ha hecho que, durante toda la historia de la comuna, se hayan experimentado diferentes transformaciones, implementando variadas tipologías, morfologías, etc.

En el presente trabajo, se hizo una revisión de los procesos de transformación de la imagen urbana de dos territorios característicos de la comuna, los cuales también, han sido de los territorios con mayor transformación de la comuna los últimos años.

Estos territorios forman parte importante y representativa del imaginario comunal, que, a la vez, en las encuestas realizadas, fueron territorios identificados también como parte representativa de la imagen de la comuna, y como los sectores dónde se refleja los principales procesos de transformación.

Se observó que el proceso de transformación de estos territorios en estudio, a pesar de los dos **darse de manera acelerada y a una escala importante en el territorio**, en el periodo estudiado de 20 años, distan de ser procesos parecidos entre sí. Mientras que el **subcentro caracteriza su proceso de transformación como “renovación y consolidación”** del subcentro urbano, el **pie de monte se caracteriza por la ocupación y urbanización del territorio**.

Esto nos vuelve a traer la situación urbana característica de la comuna: ser una comuna en constante transformación, y el ser una comuna de características heterogéneas, representado en la variedad de situaciones urbanas, las cuales se reflejan en estos dos territorios presentados.

El **territorio de subcentro** de la comuna, entendido tanto a escala comunal e intercomunal, se ha ido transformando en torno a la **consolidación de su condición céntrica**. Esto se ha visto reflejado tanto con la especialización y diversificación de los dos artefactos urbanos identificados, los que son el Mall Plaza Vespucio y Mall Florida Center, como en las transformaciones en la zona habitacional adyacente a este lugar.

Principalmente “la isla” – espacio entre Vicuña Mackenna Oriente y poniente, entre Departamental y Américo Vespucio – es el lugar donde se concentran la mayoría de las transformaciones de los últimos años a nivel morfológico y de imagen urbana. Este proceso se ha dado de manera paulatina y principalmente de carácter habitacional.

Con los años, en conjunto a los instrumentos de planificación en la comuna, como es el plan regulador del año 2001, y posteriormente la declaración de Zona de Renovación urbana que afecta al territorio subcentro de la comuna, se han dado incentivos a la transformación de este sector.

Este proceso de transformación estudiado del territorio subcentro se ha dado paulatinamente en este periodo de estudio, el cual repercute de manera importante en la transformación de la imagen urbana de la comuna. Cabe destacar que este proceso se da paulatinamente de manera inconexa entre sí, reafirmando lo dicho por Aránguiz el año 2004, que se da una sumativa de paños sin crear una imagen común en el territorio. Esto genera finalmente que el proceso se dé de manera que, van apareciendo los diferentes edificios azarosamente en el territorio, sin tener una perspectiva mayor, ni respetando una imagen urbana, que cabe destacar, recién a inicios del año 2021 se propone la modificación y una propuesta de imagen urbana para el sector que regule las alturas y densidades de manera más restrictiva.

Por otro lado, el proceso de urbanización del pie de monte, como fue expresado anteriormente, comienza con la **modificación del límite urbano de la comuna a la cota 1000**. Al hablar de este proceso se obvia al sector Santa Sofía de Lo Cañas, ya que este sector principalmente compuesto por parcelas de agrado, con un carácter rural, se ha mantenido durante décadas dentro de la comuna.

Este proceso analizado, representa el crecimiento de las últimas décadas del pie de monte, representando 47,48% de lo urbanizado del territorio, es decir que, en casi 20 años, la superficie ocupada del pie de monte, creció casi el doble.

La ocupación del territorio del pie de monte, se ha dado principalmente de manera habitacional, aunque con los años han ido llegando diferentes servicios como colegios, supermercados, etc. Otra característica de este proceso de ocupación que se ha dado durante este periodo de estudio, es que llegan masivos proyectos de vivienda, llegando a proyectos de casi 4000 viviendas.

Los efectos físico espaciales observados a partir de la transformación de la imagen urbana.

Los territorios analizados, representan dos modelos diferentes de transformación de la imagen urbana, a pesar de que los dos comparten la característica de no conformar una imagen urbana integrada con el resto del territorio comunal, y con haber sido territorios que presentan sus mayores transformaciones en el mismo periodo de tiempo.

Esto es debido a que cada territorio se ha ido transformando en torno a sus propias condiciones tanto geográficas como del rol que juegan en el entorno comunal e intercomunal. Situación que parece imposible al analizar cada territorio por separado, dónde pareciera que las nuevas tipologías tanto habitacionales y de servicios, llegan a posicionarse en el entorno sin una mayor intencionalidad de crear una integración o coherencia con el territorio.

Podemos observar que una de los principales cambios a nivel morfológicos que se dan en el sector subcentro, es el cambio de manzanas loteadas a manzanas que conforman un predio completo, el cuál se termina densificando en una tipología de construcción en altura (Ver imagen 37).

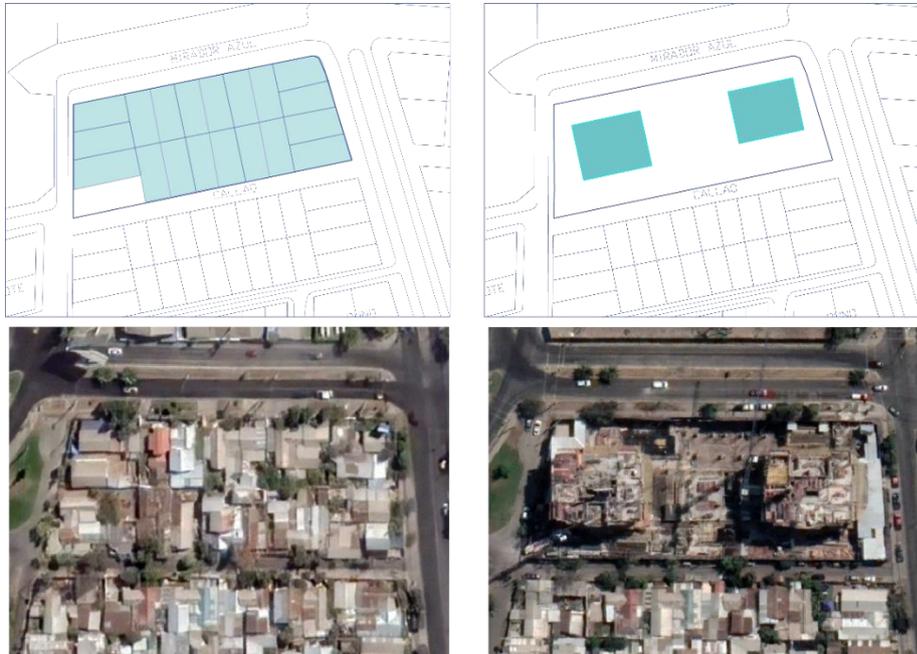


Imagen 37. Esquema transformación de la morfología urbana sector subcentro.
Fuente: *Elaboración propia.*

En el territorio de pie de monte, es difícil hablar de un proceso de transformación morfológico, ya que se caracteriza por ser una ocupación de un territorio que antes no se encontraba urbanizado. Por lo solo es posible identificar la morfología actual del pie de monte: el cual está caracterizado por ser un loteo habitacional caracterizado por la homogeneidad, el cuál se agrupa en torno a conjuntos cerrados del territorio. (Ver imagen 38)

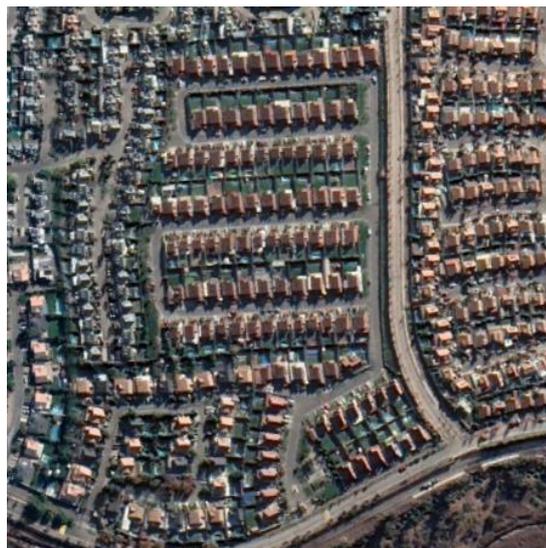


Imagen 38. Imagen satelital de morfología característica de los territorios de pie de monte analizados.
Fuente: *Google Earth.*

Otros de los efectos observados en torno a la transformación de los territorios, es la pérdida de área verde, mientras que en el territorio de subcentro no se observa una dotación de más área verde, el territorio de pie de monte, no genera relaciones importantes con las potenciales áreas verdes que existen en torno a este territorio,

Reflexiones finales / conclusiones

Si bien las ciudades siempre se han observado diversas transformaciones asociadas a sus diversas funciones, nunca antes se había visto un proceso de transformación tan vertiginoso como el que podemos presenciar en las últimas décadas. En este proceso de transformación podemos observar diferentes tipologías habitacionales, comerciales y estructuras urbanas, entre otras, evidenciando los nuevos modelos de hacer ciudad, así como la configuración y transformación de la imagen urbana asociada a los distintos territorios urbanos.

Desde el estudio de este fenómeno es donde han aparecido las diversas interrogantes abordadas en la presente investigación. En este sentido, el estudio de la comuna de la Florida nos ha permitido observar y analizar los diferentes cambios en la imagen urbana, derivados de su acelerado proceso de transformación, constatando la ausencia de una imagen urbana coherente y cohesionada. Con esto no buscamos decir que la imagen urbana de la ciudad deba ser homogénea y estática, sino que más bien, el objetivo del presente trabajo ha sido relevar la importancia de la interacción del conjunto de imágenes urbanas de las ciudades y cada uno de sus territorios, configurando una ciudad más integrada, cohesionada y, por qué no decirlo, también más bella.

En el presente trabajo, se hizo una revisión del proceso de transformación de la imagen urbana de dos sectores representativos del imaginario comunal de La Florida, en donde se estudiaron las diferentes transformaciones morfológicas, tipológicas, y los efectos que estos tienen en la imagen urbana, la cual dista de conformar una imagen urbana coherente e integrada en el mismo territorio y con el resto de la comuna.

Como ya se ha señalado, si bien el estudio de la imagen urbana puede ser analizado desde múltiples dimensiones, el presente estudio ha estado centrado principalmente en la imagen material (autor-año), es decir, el carácter espacial y la observación del entorno construido. De acuerdo a esto, en el caso de la comuna de la Florida se logró identificar los diferentes procesos de transformación, en los territorios estudiados, mediante la implementación de una metodología de estudio de la imagen urbana, basada en el análisis de fotografías, imágenes satelitales y cambios morfológicos, que nos ha permitido entender proceso de transformación de la imagen urbana comunal.

También fue importante dentro del transcurso del estudio, tener una mirada sobre los instrumentos de planificación existentes en la comuna, ya que estos establecen las condiciones bajo las cuales la ciudad es construida, definiendo “en teoría”, la imagen urbana que se quiere alcanzar,

Tal como señala Aquí entra en discusión la importancia de que los diferentes instrumentos establezcan principios normativos que permitan la construcción de diversas imágenes urbanas en un mismo territorio. Sin

embargo, si bien en el caso de la Florida, podemos encontrar diversas imágenes urbanas, no se logra alcanzar una imagen urbana integrada. Aunque el propio instrumento de planificación comunal, refleja la problemática en torno a la en torno a los procesos de transformación de la comuna, donde se menciona constantemente en que los planes reguladores apuntan casi a cualquier imagen, por una normativa poco clara, el problema de la comuna de la florida presenta una imagen urbana fragmentada y característica.

A partir de la problemática queda en evidencia la necesidad de que los instrumentos de planificación tengan una mirada más integral del territorio, permitiéndolos modelar y guiar las futuras transformaciones de estos. Aparece así la pregunta, respecto si, ¿Es necesario que los instrumentos de planificación tengan un carácter más restrictivo?, es decir, que tengan un rol mucho más activo en la definición de la imagen urbana de los territorios a partir de un marco normativo más rígido.

Es por ello que, si bien la presente investigación nos ha permitido una aproximación al estudio de la imagen material, dentro de la discusión y estudio de la imagen urbana, queda abierta la necesidad del abordaje de otras líneas de análisis. Entendiendo el estudio de la imagen urbana como un concepto de carácter abstracto, queda abierta la necesidad de un estudio desde el punto de vista perceptual, lo que plantea la necesidad de abordar este tipo de estudio de manera interdisciplinar.

Bibliografía

Callejas, B. (2009) Capitulo 1, Conceptualización teórica de imagen urbana e identidad. Tesis. Recuperado de:
<https://tesis.ipn.mx/bitstream/handle/123456789/5290/2.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

COMUDEF, C. (2000). Memoria PRC 2001, Capitulo 5. Santiago.

Comuna de La Florida Aránguiz P., J. (2004). Juntar y Pegar: de la explosión periférica al desarrollo urbano sostenido en la Comuna de La Florida en Santiago de Chile. Revista de Urbanismo, (10), Pág. 73-77).
Recuperado de:
<https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/5094/15224>
Fariña Pérez, C. (2018).

Cubero, R. M. (2013). ¿Quién construye nuestro imaginario urbano?
Revistes catalanes amb accés obert, 4-20.

Figueroa, J. (2015). Kevin Lynch reinventado. El paisaje construido en el estudio de la imagen urbana. Diseño urbano y sus aproximaciones desde la forma, el espacio y el lugar. Serie II, 300.

Guzmán Ramírez, Alejandro, & Hernández Sainz, Kitziyah Marcela (2013). LA FRAGMENTACIÓN URBANA Y LA SEGREGACIÓN SOCIAL UNA APROXIMACIÓN CONCEPTUAL. Revista Legado de Arquitectura y Diseño, (14),41-55. ISSN: 2007-3615. Recuperado de:
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=4779/477947373004>

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. EURE (Santiago), 28(85), 11-20.
Recuperado de: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>

Lynch, K. (1976). La imagen de la ciudad. Buenos aires. Recuperado de:
<https://taller1smcr.files.wordpress.com/2015/06/kevin-lynch-la-imagen-de-la-ciudad.pdf>

Magnago, L. V. (2003). La historia de la planificación urbana como proyecto histórico. RA: Revista de arquitectura, 45-58.

Mattos, C. A. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. EURE (Santiago), 25(76), 29-56. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611999007600002>

Mattos, C. A. (2002). Santiago de Chile de cara a la globalización: ¿otra ciudad? Revista de Sociología e Política, (19), 31-54. Recuperado de:

https://www.researchgate.net/publication/250987601_Santiago_de_Chile_de_cara_a_la_globalizacion_otra_ciudad

Moya, J., & Maldonado, A. (2003). Urbanismo de las ciudades de la antigüedad.

Tron F. (2014) Las implicaciones de la fragmentación urbana en el urbanismo moderno. Recuperado de:
http://www.sustentabilidades.usach.cl/sites/sustentable/files/paginas/09_0.pdf

Paradero 14. Revista de Arquitectura, 23(35), Pág. 52-61.
doi:10.5354/07195427.2018.47927

Parrocha Beguin, J. y Pavez Reyes, M. (2016). Los primeros planes intercomunales metropolitanos de Chile: Volumen I: los planes para Santiago de Chile 1960-1994. Recuperado en
<https://doi.org/10.34720/bt8z-xn19>

Quinteros F. C. (2018) El problema técnico-político de los planes reguladores comunales y su desafío a la gobernanza. Revista Intervención N. 8: 2018. Recuperado de:
<http://repositorioslatinoamericanos.uchile.cl/handle/2250/3034980>
Metodologías Hernández

Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). Metodología de la investigación (6ª. Ed, México: Mc Graw – Hill)
Recuperado de:
<https://www.uca.ac.cr/wpcontent/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Maya, E. Métodos y técnicas de investigación. Una propuesta ágil para la presentación de trabajos científicos en las áreas de arquitectura, urbanismo y disciplinas afines. Ciudad de México: UNAM, 2014. Recuperado de:
http://www.librosoa.unam.mx/bitstream/handle/123456789/2418/metodos_y_tecnicas.pdf?sequence=3&isAllored=y

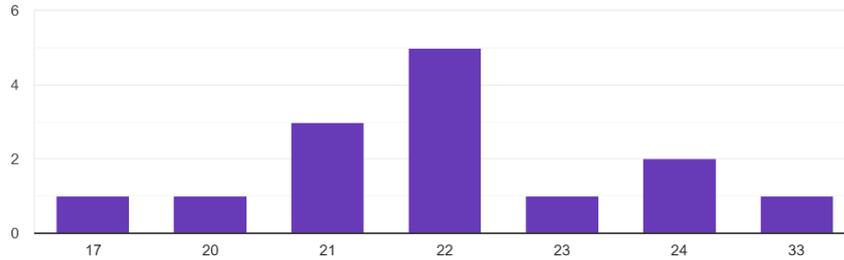
Valdivia Loro, A. (2014). La calidad de la imagen urbana. Categorías visuales del estado estético de Comas. Bitácora Urbano Territorial, 24(2), 11-20, Recuperado de:
http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-79132014000200011&lng=en&tlng=es

Apéndice A.

Encuesta realizada a los vecinos de la comuna de la Florida.

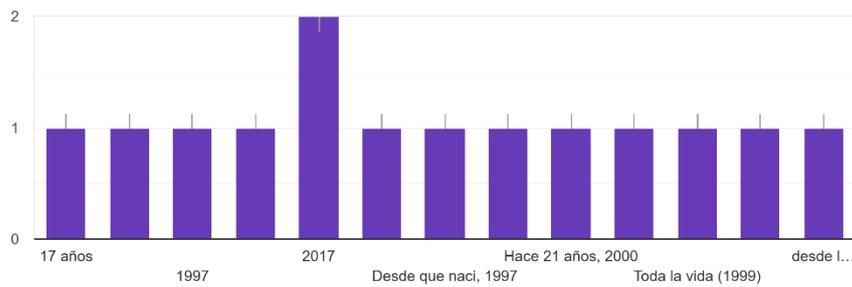
¿Qué edad tiene?

14 respuestas

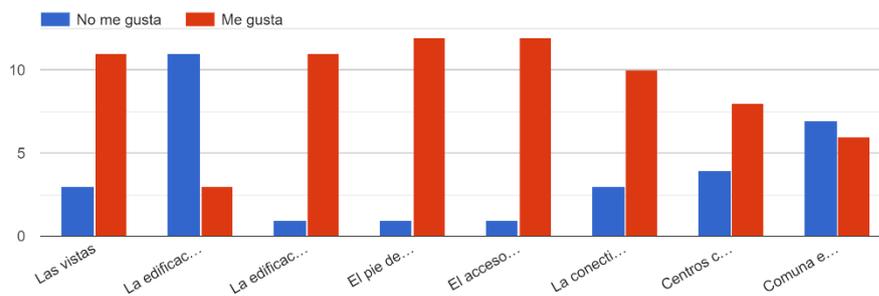


¿Hace cuanto que vive en La Florida? ¿En qué año llegó?

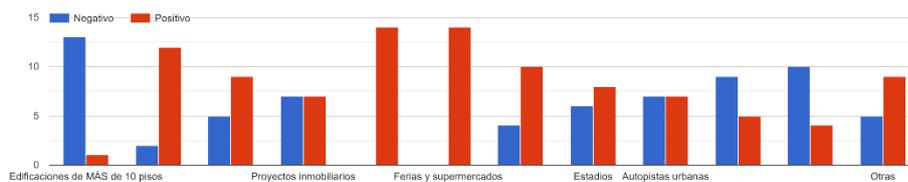
14 respuestas



¿Qué es lo que más le gusta y valora de la comuna? ¿Y lo que no le gusta y no valora?

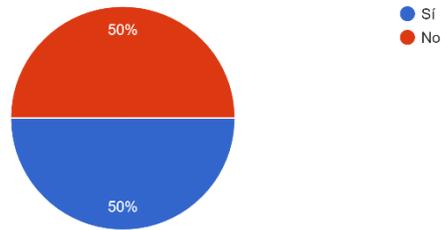


De las siguientes situaciones ¿Cuáles piensa usted que tienen un impacto negativo o positivo para la comuna?



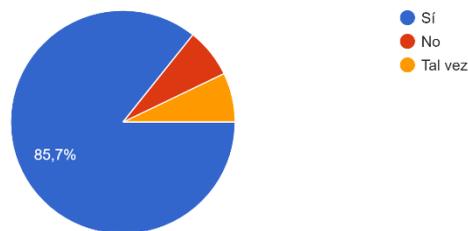
¿Cree que la comuna posee una imagen que la identifica?

14 respuestas



¿Siente que la comuna ha cambiado mucho en los últimos años?

14 respuestas



¿En qué aspectos cree que ha cambiado? 14 respuestas

En aspectos de imagen, está mucho más cuidada y definitivamente hay avances. En cuanto a la atención (salud, educación, entre otros) ha mejorado y se ha vuelto más efectivo. Y sobretodo, en temas de seguridad se mantiene aún sobre el margen de lo que se puede vivir en otras comunas.

Han cortado muchísimos árboles, quitando la sombra disponible, han ensanchado las calles y han puestos muchísimos departamentos muchas edificaciones y considerable pérdida en casas

Cada vez hay más edificios
peladeros, ubicación de centros médicos, edificación

En la renovación urbana, cambiando el 14
Infraestructura

Ha seguido siendo más de lo mismo. Vender casas para hacer edificios , con laxo cumplimiento de los estándares propios de la intervención mayor urbana.

Edificación en altura ha cambiado la relación de la comuna con el resto de la ciudad, se intentó hacer un nuevo centro urbano en el sector del 14, pero

este fue desregularizado generando solo viviendas y menos servicios y empleo

La construcción de condominios cada vez más arriba del cerro y el aumento de movilización

Nuevos edificios

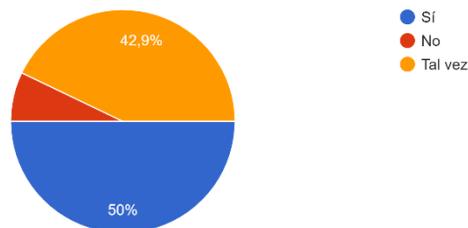
hay muchas menos plazas de las que había antes, hay sectores más hacia el "centro" que están llenos de edificios que no combinan entre sí y son muy altos, como que destruyen entremedio la imagen que había antes de los barrios/las villas que eran todas de un mismo estilo.

Hay muchos edificios por todos lados

Ha cambiado ya que ahora hay muchos edificios

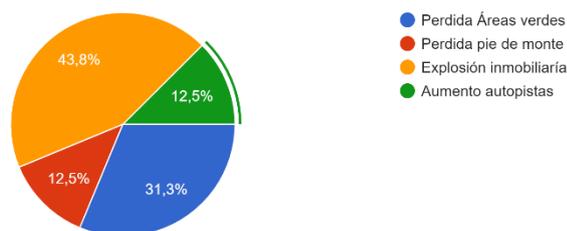
¿Siente que la imagen de la comuna se ha deteriorado?

14 respuestas



¿En qué aspectos?

14 respuestas



¿Cómo se imagina la comuna en un futuro próximo? 14 respuestas

Espero que siga progresando en el cuidado de áreas verdes, sin embargo, se de todos los proyectos inmobiliarios que se están haciendo espacio... Y se que prontamente estaremos aún más rodeados de edificios.

Con muchos departamentos

Con un entorno amigable y mayor acceso a áreas verdes

Con cada vez más edificios y menos áreas verdes

verde y con muchos edificios

Con miles de edificios

Llena de edificios

Cómo Santiago centro con cordillera

Tal como va, se establecerá como una comuna dormitorio, ya que no cuenta con buenos servicios ni empleo, además de las notorias pérdidas de áreas verdes promovidas por el alcalde en ejercicio

Hasta ahora no veo a simple vista un desarrollo inmobiliario tan invasivo, pero podría serlo si no se controla, además ahora no existe mucho desgaste de área verde porque la comuna tiene mucha, pero de no mantenerse una proporción entre lo construido y el área verde, puede transformarse en una comuna inhospita

Igual pero más densa

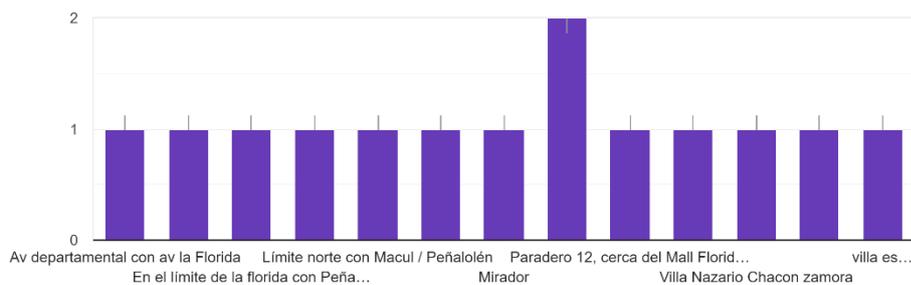
mucho menos verde, sobretodo en las cercanías de viciña mackenna y en el sector de viciña hacia la costa. va a estar llena de edificios en no menos de dos años y va a ser caótico porque están construyendo literalmente en los cerros, pero las arterias principales de la florida siguen siendo las mismas (av. la florida, av. viciña mackenna, av. sta raquel) y no hay indicios de proyectos de hacer otra línea del metro, así que seguirán estando en viciña, por lo que habrán más tacos

Llena de edificios, ojala que mas bajos debido a la nueva regulación

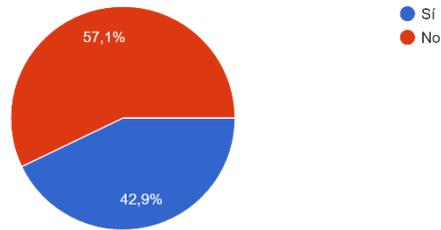
Me la imagino con más áreas verdes y con el comercio ambulante mejor distribuido

¿En qué sector de la comuna vive?

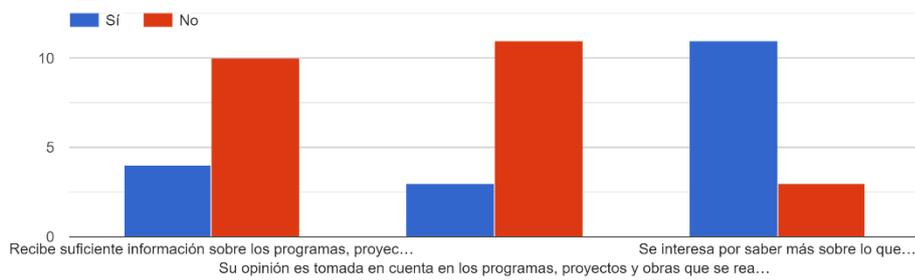
14 respuestas



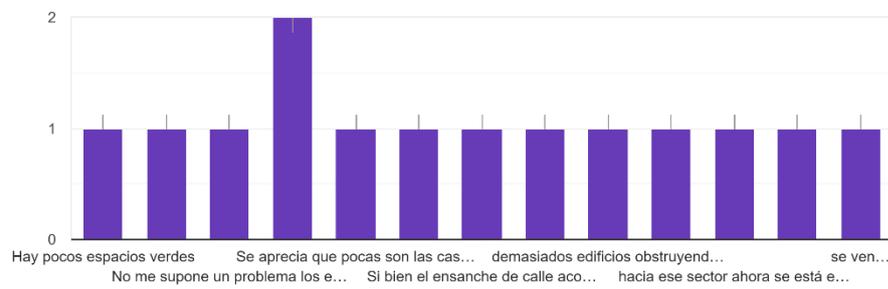
¿siente que el sector dónde vive se encuentra armonizado y conectado con el resto de la comuna?
7 respuestas



Respecto a la planificación de la comuna, usted siente que:



¿Qué opina de la siguiente situación? Vista departamental oriente
14 respuestas



¿Qué opina de la siguiente situación? Vista hacia Vicuña Mackenna.
14 respuestas

