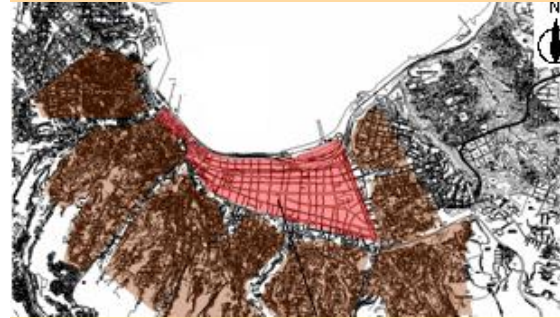




EL ALMENDRAL, ANÁLISIS URBANO Y LA REGENERACIÓN DE TEJIDOS INDUSTRIALES



TEMA DE ARQUITECTURA

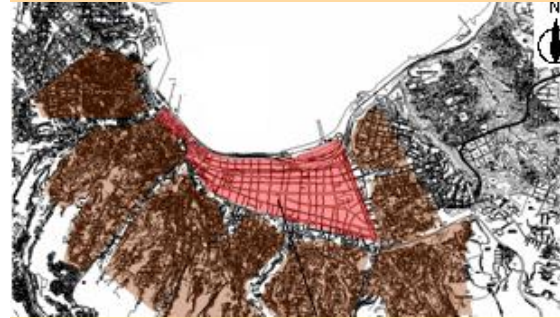
ALUMNO

GONZALO PUYOL OLIVARES

PROFESOR GUÍA

ELIANA MUGA W.

VALPARAISO, El Almendral.



EL ALMENDRAL, ANÁLISIS URBANO Y LA REGENERACIÓN DE TEJIDOS INDUSTRIALES

BARCELONA, Distrito 22@.



BILBAO, Abandoibarra.

TEMA DE ARQUITECTURA

ALUMNO

GONZALO PUYOL OLIVARES

PROFESOR GUÍA

ELIANA MUGA W.

ÍNDICE GENERAL

- ÍNDICE GENERAL	02
- INTRODUCCIÓN	04
- PRESENTACIÓN DEL TEMA Y PROBLEMÁTICA	05
- 1.0) CONCEPTOS IMPORTANTES	07
1.1) TERRAIN VAGUE Y PIEZA URBANA	08
1.2) IDENTIFICACIÓN DE LÍMITES Y SU CAPACIDAD DEFINITORIA Y ORDENADORA EN LA TRAMA URBANA.	09
1.3) LA CALLE ESQUELETO DE LA URBANIDAD	10
1.4) LA MANZANA COMO ELEMENTO DE COMBINATORIA URBANA	11
1.5) TIPOLOGÍA, MÉTODO DE IDENTIFICACIÓN Y COMPARACIÓN.	12
CAPITULO 1	
- 2.0) ANÁLISIS URBANO SECTOR ALMENDRAL	
2.1) EL ALMENDRAL, PIEZA URBANA	
2.1.1) Definición del Área	14
2.1.2) Anillos de Crecimiento	14
2.1.3) Límites de la Pieza Urbana	15
2.1.4) Definición del Área a estudiar	16
2.1.5) Criterio de Selección de Área	16
2.1.6) Identificación y Conformación del Sector.	16
2.2) CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE LA ESTRUCTURA URBANA	
2.2.1) Desarrollo y crecimiento espontáneo; incipiente urbanización y sectorización de la ciudad.	20
2.2.2) Crecimiento y Desarrollo Urbano: Momento de Revalse y Desarrollo Urbano.	22
2.2.3) Transformación y Configuración Urbana Actual: Consolidación del Proceso de Crecimiento y Urbanización.	24
2.2.4) Estancamiento y Deterioro Urbano.	26
2.2.5) Evolución de la Trama y Manzana	28
2.3) ESTRUCTURA URBANA	
2.3.1) Conformación de La Estructura Urbana	30
2.3.2) Elementos que Ordenan y Caracterizan. Vialidades	32
2.3.3) Tipos de Tramas regulares, Generadas por Trazados Viales	33
2.3.4) Vialidades que caracterizan	34
2.3.5) Elementos que Ordenan y Caracterizan. Espacios Públicos	39
2.4) TIPOLOGÍAS DE MANZANAS	
2.4.1) Criterio de identificación	41
2.4.2) identificación de Tipologías	42
2.4.2.1) Manzana Irregular Incompleta (manzanas semicerradas)	42
2.4..2.2) Manzana Cerrada Regular (manzana-bloque y parcelación múltiple)	45
2.4.2.3) Manzana Longitudinal Rectangular (edificio - isla)	48
2.5) OBSERVACIONES	51

CAPITULO 2

- 3.0) ESTUDIO DE CASOS. REGENERACIÓN URBANA DE ZONAS INDUSTRIALES

3.1) BARCELONA 22@	53
3.1.1) Estructura Urbana	54
3.1.2) Tipologías	56
3.2) BILBAO	59
3.2.1) Proyecto Abandoibarra	60
3.2.2) Estructura Urbana	60
3.2.3) Tipologías y Proyectos Detonantes	61

CAPITULO 3

- 4.0) CONCLUSIONES

62

- 5.0) ANEXO FICHAS. CASOS DE ESTUDIO

5.1) Barcelona 22@.	66
5.1.1) Antecedentes Generales	66
5.1.2) Antecedentes Área de proyecto	66
5.1.3) Objetivos del proyecto	67
5.1.4) Descripción del proyecto	67
5.2) Bilbao	69
5.2.1) Antecedentes Generales	69
5.2.2) Antecedentes Área de proyecto	69
5.2.3) Objetivos del proyecto	70
5.2.4) Descripción del proyecto	70

- BIBLIOGRAFÍA

72

INTRODUCCIÓN

El primer acercamiento al tema de arquitectura presentado en este seminario ocurrió en el ramo de Diseño Urbano de la Profesora Eliana Muga, en el cual se realizó un pequeño análisis urbano del área de El Almendral contraponiéndolo al Plan Haussmann y las relaciones tipológicas que se podrían presentar, con ello surgen las primeras interrogantes acerca de esta área, si bien presenta muchas fortalezas, entonces ¿por qué aparece como un sector de poca cohesión y de aporte a la ciudad?, como un área muerta y alejada de todos los posibles desarrollos que se tienen para la ciudad, la ciudad turística y la ciudad patrimonial. Se suma el hecho de la búsqueda de información acerca de ella, en la universidad hay muchos esfuerzos abocados a Valparaíso y su trama urbana espontánea de cerro, pero pocos estudios que den cuenta de la situación que se vive en el plan, el verdadero corazón de la ciudad, es por ello que el aporte tiende a realizar un tema de arquitectura desde el punto de vista de la forma urbana sobre el área llamada El Almendral.

Otro detonante fue la investigación realizada sobre Barcelona 22@ y Abandoibarra de Bilbao, áreas que presenta muchas de las fortalezas y problemas vistos en El Almendral, también con paños industriales y grandes predios que más que generar un tejido, disocian el sector del resto de la ciudad y plantean externalidades negativas, pero en estos casos se plantea un regeneración de la trama.

Creo que es valorable descubrir el modo en que se desarrollo este proyecto y que tiene de común con el Almendral, hacer una paralelismo y con ello tal vez vislumbrar a El Almendral como una futura área de desarrollo y no un sector tan desplazado y sin un destino como esta hoy en día, donde realmente no existen planes de desarrollo concretos que protejan el tejido y la estructura urbana que se presenta y que es tan característica.

PRESENTACIÓN DEL TEMA Y PROBLEMÁTICA

Problemática: el deterioro del Sector del Almendral en Valparaíso que no es una zona de conservación histórica, de zona típica, no tiene valor patrimonial reconocido, pero que es el área plana mas extensa de la ciudad, donde se ubicó la industria, la vivienda y comercio, además de ser el centro geométrico de la ciudad.

Valparaíso posee áreas que no tienen un destino definido y donde hay un continuo deterioro sin la consolidación necesaria para desarrollar una trama de ciudad rica y cohesionada.

Con la reducción de la actividad portuaria en la ciudad, que fue el motor de desarrollo en los años pasados, la ciudad ha vivido un gran deterioro que se evidencia en el abandono de muchos sectores construidos, sobre todo en el área de El Almendral, donde todavía se mantienen loteos grandes, residuos de galpones, construcciones industriales y portuarias.

Al no tener un valor patrimonial, no se ve favorecida por los incentivos para la construcción de viviendas (subsídios), rehabilitación de espacios públicos y edificios. Esto como área, ya que sí existe un caso puntual que es el edificio de la Ex – Huckle (fábrica de galletas).

Hoy Valparaíso está buscando su identidad, como ciudad patrimonial (existe una preocupación por el Área Fundacional Barrio Puerto), así como de ciudad Turística (los nuevos proyectos de apertura en el Borde Costero), pero ¿cuál es el destino del Área del Almendral?.

De acuerdo a esto podemos plantear las siguientes interrogantes:

¿Qué se ha hecho por sectores de gran centralidad, deteriorados y con grandes loteos sin un destino determinado?, pareciera que la respuesta está en casos como Barcelona 22@ y Bilbao, sectores interiores de ciudad que corresponden a condiciones similares.

Primero se debe conocer la pieza urbana, analizar el área del Almendral desde todos sus aspectos y elementos urbanos para dar cuenta de una mirada más totalizadora de la estructura.

Con ello, se realiza un reconocimiento del área, sus límites, zonas, estructura, tipos, y características urbanas en general del sector. Para determinar **¿El Área de El Almendral posee las características que hagan de ella una posible Pieza Urbana, con factibilidades que permitan una regeneración urbana?**.

El estudio de casos similares como Barcelona y Bilbao permiten determinar **¿existen similitudes entre estas áreas para poder determinar El Almendral como una posible área para un desarrollo de Regeneración Urbana y cuáles son estas potencialidades?**.

Todo lo que finalmente lleva a plantearse **¿Qué hacer en esta área tan importante de Valparaíso que cuenta con buena Infraestructura Urbana, Equipamientos, muy buena accesibilidad, terrenos grandes, un tejido “esponjoso” (que se puede intervenir, con terrenos eriazos y sin edificación de valor patrimonial, y donde aún hay vivienda?**.

La similitud de las áreas estudiadas (Barcelona y Bilbao y sus Grandes Proyectos Urbanos) pueden aportar datos importantes para conocer las potencialidades, fortalezas y debilidades de El Almendral como lugar de regeneración urbana.

Hipótesis de Trabajo

El Almendral es un área que presenta todas las características necesarias que la hacen una pieza urbana y con ello todas la potencialidades que posibiliten una regeneración urbana del sector y con ello permitir una cohesión del área en sí y con el resto de la trama. Definir el concepto de pieza urbana y de porqué El Almendral lo es.

El Almendral presenta una estructura urbana consolidada con todos los elementos urbanos necesarios para establecer relaciones entre sí y con la ciudad. Para ello se establece un estudio urbano del área y con ello identificar todos los elemento que hacen del área una de las más complejas de la ciudad.

Existen casos internacionales donde se han llevado a cabo regeneraciones de tejido industrial y deteriorado, con ello se comprueba afinidades en las potencialidades con El Almendral. Definir del Estudio Urbano las potencias y las debilidades del sector y con ello hacer un paralelismo con los casos de Barcelona 22@ y Bilbao.

1.0).- CONCEPTOS IMPORTANTES

¿Cómo es posible determinar un área (Pieza Urbana), y cuáles son sus partes para poder definirla y estudiarla, y posteriormente proponer un gran proyecto de regeneración urbana?

Para el estudio de un área en particular, con sus propias características y cualidades que la distinguen del resto de la ciudad es necesario reconocer, primero un área, la pieza urbana y sus *límites de crecimiento* hasta dónde llega y qué la define como particular del resto de la ciudad.

También las unidades compositivas de la trama urbana, de qué se compone, como lo es la *calle o trazado*, el esqueleto de la ciudad, y las partículas combinables que juegan y también le otorgan identidad al sector, *la manzana y la parcelación*. Que en su combinatoria van caracterizando y diversificando el espacio urbano.

Entender el *tipo* significa identificar y comparar cada una de estas unidades, permite el entendimiento formal y funcional de área, además del tiempo y la historia, cómo ha llegado a ser ese *tipo*.

Estos Elementos pueden permitir un entendimiento más totalizador de la estructura al definir desde un sector hasta la identificación de un tipo o partícula menor cubriendo distintas escalas y así dar cuenta de una conclusión más completa sobre el área.

Hoy las intervenciones en la ciudad, en particular cuando se trata de Proyectos de Regeneración Urbana, se plantean en el marco de un Plan Estratégico, que busca la rehabilitación económica y urbana de la ciudad en su totalidad. Este Plan se divide en diversas acciones, Proyectos Estratégicos y Planes, tales como el caso de Barcelona y Bilbao (Ver Anexo Fichas), parece muy importantes para estos proyectos la determinación del área o zona de proyecto, la **Pieza Urbana**, donde se desarrollan las acciones, y las distintas partículas y escalas que la componen, para así llevar a cabo un mejor desarrollo de soluciones y proyectos.

Identificación de Conceptos

1.1) LA PIEZA URBANA

1.2) IDENTIFICACIÓN DE LÍMITES, SU CAPACIDAD DEFINITORIA Y ORDENADORA EN LA TRAMA URBANA.

1.3) LA CALLE ESQUELETO DE LA URBANIDAD

1.4) LA MANZANA COMO ELEMENTO DE COMBINATORIA URBANA.

1.5) TIPOLOGÍA, MÉTODO DE IDENTIFICACIÓN Y COMPARACIÓN.

1.1) TERRAIN VAGUE Y PIEZA URBANA.

En la experiencia reciente del contexto urbano occidental podemos observar simultáneamente dos tipos de procesos: por un lado un movimiento exógeno, centrífugo hacia el exterior en el que se emplazan nuevas actividades comerciales, de servicios, residenciales y administrativas, y otro centrípeto – hacia el interior – que busca la puesta en valor de los espacios intersticiales – vacíos interiores – de la ciudad existente.

Estos dos procesos derivan de fuerzas contradictorias, a veces resultado de operadores similares que apuestan por el nuevo suelo e infraestructura exterior unas veces, o por la actuación reestructurada del espacio interior.

El impacto urbanístico de ambos movimientos es sustancialmente distinto y debería evaluarse en cada caso concreto; sin embargo se puede detectar una cierta coincidencia en la envergadura, tipo de proyectos y formas de gestión con los que se actúa, configurando en ambos casos **Piezas Urbanas** de tamaño grande o mediano que tienen una cierta capacidad reestructurante sobre la ciudad en su conjunto.

Los Grandes Vacíos Interiores

Hoy en día si observamos la situación de las grandes ciudades y sus proyectos más recientes, descubriremos la existencia de una serie de proyectos urbanos, de gran escala, de reciclaje, de rehabilitación, de transformación de espacios intersticiales que han quedado vacíos de actividad y que durante un cierto período de tiempo han estado en situación de **terrain vague** (terreno vacío).

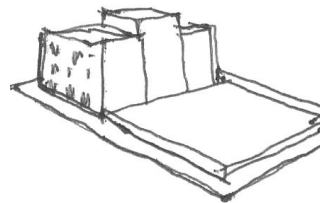
La Obsolescencia de Grandes Equipamientos Industriales

La rápida transformación de los sistemas de producción industrial – con la entrada de la robótica, de la fragmentación del proceso en serie, con la continua búsqueda de mano de obra más barata y menos estable – acabó con grandes conjuntos industriales.

La recuperación de estos enclaves significa superar el declive de aquella obsolescencia, pero también la posibilidad de recuperación de la base económica de la ciudad y de su población. No es de extrañar que estos proyectos de reciclaje y o de sustitución estén necesitados de gran empuje social y político para llevarlos a cabo.



Pieza Urbana: Sector definido y limitado que muestra la necesidad de reestructurarse para así en su condición de centralidad afectar el total de la ciudad.



Terrain Vague: Los vacíos que se van produciendo en la ciudad cuando los programas son abandonados y las áreas pierden su destino.

1.2) IDENTIFICACIÓN DE LÍMITES, SU CAPACIDAD DEFINITORIA Y ORDENADORA EN LA TRAMA URBANA.

Límite de Crecimiento

Constituye un obstáculo para un crecimiento lineal. De forma general, un accidente sobre una línea de crecimiento cumple la función de límite durante un período determinado; al final de este período el límite puede dar la partida a un crecimiento opuesto o distinto¹.

El Paso de un Límite

Todos los límites que existen, están sólo y simplemente para ser franqueados².

La existencia de límites físicos en el desarrollo de la aglomeración urbana marca considerablemente la constitución del tejido.

“Es el momento en que la ciudad engloba todo su recinto y abandona su forma anterior, es el momento en que ya no existe un interior y un exterior, sino un centro y una periferia en el sentido actual³”.

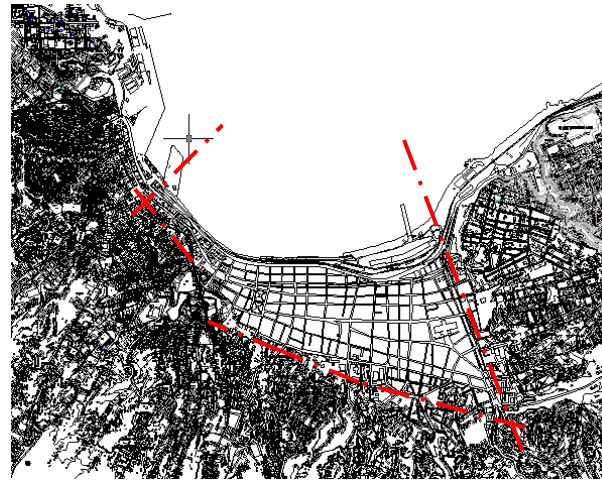
Este crecimiento se apoya en:

En la densificación del tejido: en el interior saturado y bloqueado, y uno nuevo exterior.

En el trazado geométrico de calles y las parcelas.

En los tipos observados en una y otra parte, que difieren entre sí, no sólo por el hecho de la evolución histórica general, sino a causa de las situaciones y de las configuraciones determinadas a cada lado del límite.

Definir los límites es crucial para delimitar el área en cuestión para el estudio, con esto se acota y es posible distinguir sus cualidades y porque es distinta al resto de la trama. El cambio en la geografía y el relieve son puntos clave para distinguir diversas tramas presentes en la ciudad, en el caso de Valparaíso queda de manifiesto al presentar un área como el Almendral, donde quedan claros sus límites de crecimiento, el actuar del relieve, de los cerros, cuando la trama regular propia del plan cambia a una trama más irregular y espontánea propia de la ladera, límites que son suturados por las mismas arterias que componen la traza, los verdaderos límites, donde se da partida a un crecimiento distinto.



Límites de Crecimiento: El encuentro con la topografía que demarca el área de El Almendral, el encuentro entre el cerro y el área plana, que posteriormente fue superado, pero que dio origen a dos situaciones y tramas distintas, la regular del plan y la espontánea del cerro.



Límites de Crecimiento: Av. Argentina. Límite Este del Almendral, mediando entre la trama del cerro y el plan.



Límites de Crecimiento: Calle Colón. Límite Sur del Almendral, mediando entre la trama del cerro y el plan.

1. FORMAS URBANAS: DE LA MANZANA AL BLOQUE. Construir la Ciudad. Philippe Panerai.

2. FRAGMENTS. Novalls.

3. LA CITTÀ DI PADOVA, op. cit. Carlo Aymonimo

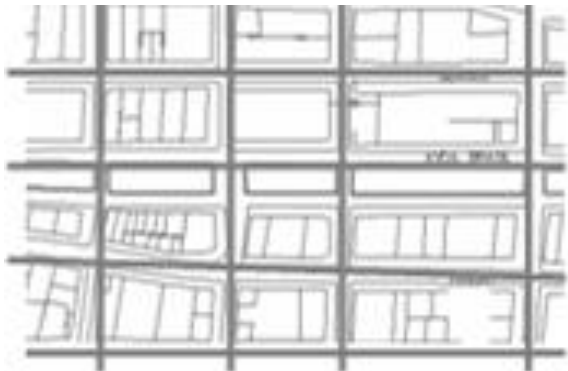
1.3) LA CALLE ESQUELETO DE LA URBANIDAD

Las Calles están en el origen de la ciudad, son su condición necesaria. Esta cualidad de elemento indispensable permite considerar sinónimos los conceptos de hacer ciudad y abrir calles.

Fundar una ciudad es trazar calles. En ellas anidará el movimiento urbano: desarrollo de actividades públicas, donde se mantendrá la vida de la ciudad, y también por donde discurran infraestructuras y servicios. Crean el escenario en el cual los edificios se entienden como parte de un conjunto y no sólo como objetos aislados. El trazado de las calles es la imagen más sintética de la ciudad. Hace visible su dimensión, forma y escala además de relaciones distancias y jerarquías⁴.

El trazado es la estructuración de la ciudad, además de la importancia caracterizadora que tiene sobre la trama al definir límites. Importante es la jerarquización del trazado (de acuerdo a anchos, dimensiones y geometría) que va afectando y también jerarquizando la ciudad, definiendo usos de suelos, sectores productivos y hasta tipologías (como una apertura vial que se implanta sobre el tejido).

Trazado/Calle: Distintos Trazados en El Almendral, la posición y dirección de la calle que condiciona las manzanas y su interior.



Trazado Regular: Trazado Rectilíneo.



Trazado Irregular: Trazado en múltiples direcciones.



Trazado Mixto Trazado con ambas características.

1.4) LA MANZANA COMO ELEMENTO DE COMBINATORIA URBANA.

“La manzana aparece como el complemento de la trama viaria, su negativo: la superposición de las dos rellena todo el espacio⁵”.

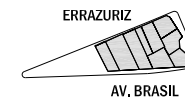
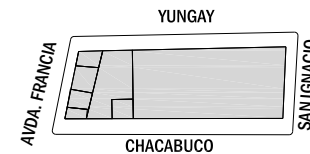
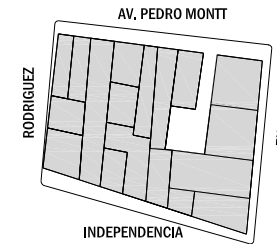
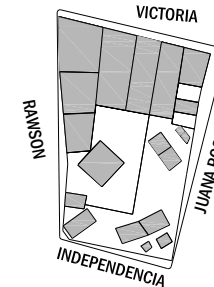
“La manzana conserva su papel de elemento indispensable para la estructuración de la ciudad, también es ella una unidad combinable y, en este sentido, la ciudad no se concibe si no es como una combinación de manzanas⁶”.

La manzana es parte de la estructura urbana, el suelo donde se asienta la vida urbana, donde se conjugan tres aspectos importantes que definen un sistema urbano⁷ **el plano, el uso de suelo y la edificación**. El plano como espacio urbanizado, el uso de suelo se refiere a las unidades de ciudad con su función, y la edificatoria que incluye la volumetría que esta íntimamente relacionada con el uso de suelo, además de integrar una cuarta dimensión que es presentarse por etapas, el tiempo, un tiempo de crecimiento y continuo cambio.

Otros aspectos que caracterizan a la manzana y además le otorgan un modo que la hace identificable y clasificable son la **volumetría, la altura y el lote**. La volumetría que nota la continuidad, si es cerrada o abierta, una imagen que se presenta a la ciudad la fachada continua o discontinua, que permite leer un orden dentro de la totalidad. El volumen, si ocupa todo o parte del predio, si es en altura o chato, factores que también influyen en la imagen total así como en el particular de cada unidad de manzana. Y finalmente el lote o parcela también da cuenta del carácter de la manzana, si es a modo de edificio que la ocupa completa o una manzana muy subdividida.

Estas cualidades y características son las que hacen posible entender la unidad manzana así como una clasificación de la misma sin perderla en el contexto como parte de un sistema, y así la misma clasificación o **tipología** no se aleja del entendimiento de la ciudad como total.

La Manzana como unidad: donde se conjugan el plano, el uso de suelo y la volumetría, donde el tiempo se presenta como una continua evolución y crecimiento.



Manzanas Representativas del Almendral

5. **ELEMENTOS DE ANÁLISIS URBANO**, Trazados y parcelación. Philippe Panerai, Michel Veyrenche.

6. **FORMAS URBANAS: DE LA MANZANA AL BLOQUE**. Construir la Ciudad. Philippe Panerai..

1.5) TIPOLOGÍA, MÉTODO DE IDENTIFICACIÓN Y COMPARACIÓN.

Derivada del griego *typos*: impresión, el tipo designa.

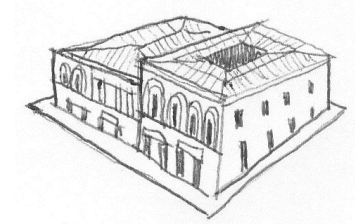
“Algo que intenta clasificar, para elaborar un método crítico de análisis”⁷.

La identificación de un esquema básico, que puede tener combinaciones, variaciones y crecimientos. El tipo da cuenta de adaptaciones a condiciones locales de implantación. Se distinguen por comparación y por diferencias.

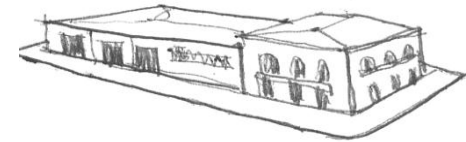
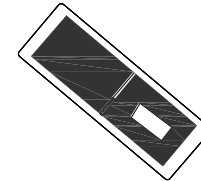
La estructura urbana de la ciudad se caracteriza por su variedad y esta misma variedad es la que hace rico el espacio urbano habitado.

“El análisis tipológico nos permite encontrar después de estos tipos; dicho análisis, por comparación y por diferencias, ofrece una articulación lógica (tipología). Es decir, que en lugar de considerar objetos aislados, los comprende como un conjunto y pone de manifiesto que la elaboración del espacio construido no es fruto de la casualidad, ni el hecho aislado de unos creadores solitarios, sino que se apoya en una estructura profunda que responde a una situación histórica determinada”⁸.

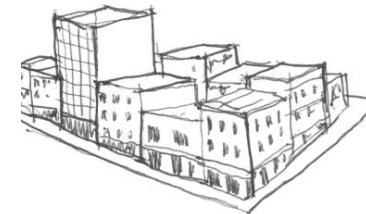
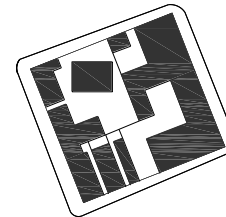
El tipo que se quiere identificar permite identificar las distintas variantes que se pueden encontrar en la trama urbana, además de mostrar todas las relaciones que hacen que ese tipo exista, relaciones que van desde elementos de la misma estructura urbana hasta la historia misma de porqué el tipo es así, identificar tipologías no implica el conocimiento de sólo esa partícula, sino que lleva al reconocimiento de la estructura urbana total y con ello de la ciudad y su complejidad, de cómo a crecido y como va evolucionando y así entender y atacar los problemas que en ella se presenten.



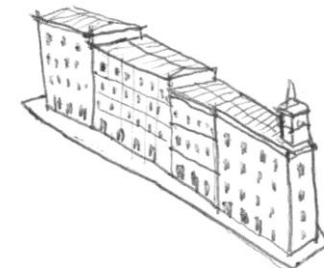
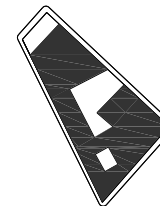
Manzana Regular



Manzana Edificio Isla y Cabezal



Manzana Fragmentaria



Manzana Residual

Identificación de Tipos: Clasificación de manzanas y edificatoria, de acuerdo a la densidad de la volumetría o el tipo edificatoria.

7. LA CIUDAD DE PADOVA, op, cit. Carlo Aymonimo

8. ELEMENTOS DE ANÁLISIS URBANO. Tipologías, Philippe Panerai.

2.0) ANÁLISIS URBANO SECTOR EL ALMENDRAL

Para entender la conformación urbana de un área específica y particular es necesario abarcarla desde distintos aspectos, desde **la Historia**, del cómo ha llegado a ser lo que es hoy con los factores que influyen en ello. Desde **la estructura**, desde un orden mayor que organiza y caracteriza hasta cada una de las partes y partículas o **tipos** que define la unidad más pequeña.

Factores que permitan dar un mayor entendimiento y conocimiento, para así reconocer problemas y fortalezas, dónde hace falta prestar una mayor atención y si lo que se entiende por ciudad cohesionada, diversa, densa y compleja de verdad ocurre.

TEMAS A VERIFICAR PARA REALIZAR EL ANÁLISIS URBANO DEL ÁREA

2.1) LA PIEZA URBANA (EL ALMENDRAL)

Identificación del sector con respecto a la ciudad, sus límites y su conformación (uso de suelos y edificaciones).

2.2) CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE LA ESTRUCTURA URBANA

La evolución que a tenido el área en el tiempo, del porqué llegó a ser lo que es hoy día.

2.3) ESTRUCTURA URBANA

Los elementos que componen el área, los que la estructuran y la caracterizan.

2.4) TIPOLOGÍAS DE MANZANAS

Las unidades que componen el total, el grano más pequeño de la estructura y la Pieza Urbana.

2.1) EL ALMENDRAL, PIEZA URBANA.

2.1.1.- DEFINICIÓN DEL ÁREA

El área correspondiente a El Almendral es la ocupada por el terreno plano de la bahía, la que queda totalmente confinada por los cerros que la rodean, área que junto con Barrio Puerto forman parte del sector fundacional de la ciudad, donde surgen los primeros asentamientos (Ver Plano 1).

Esta área en su condición “plana” presenta características propias diferentes al resto de la ciudad, como lo es su centralidad (prácticamente es el centro geométrico) y la trama regular que en ella se implanta, distinta a la trama orgánica y adaptada a la pendiente del resto de la ciudad.

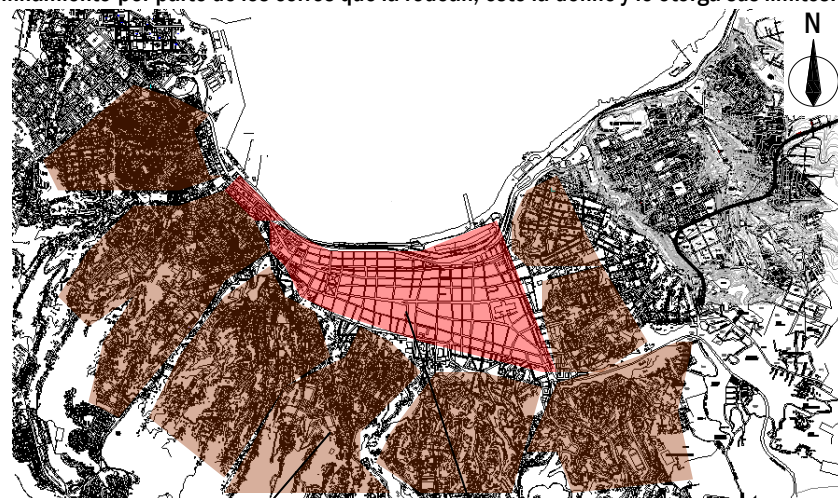
Esto le da el carácter de **Pieza Urbana**, su definición y límites claros (entre la topografía y el mar), y las características anteriormente mencionadas, además de ser un área que ha ido cambiando su destino en la ciudad, por el mismo rol de la ciudad que ha ido cambiando, como es el declive del puerto, y con ello el abandono de muchas de sus instalaciones, que son las que hoy en día mantienen esta área sin un rol definido, como un **terrain vague**. Las características anteriores hacen factible de denominar este sector como Pieza Urbana por su posible capacidad de reestructurarse y con ello afectar a la ciudad de manera total.

2.1.2.- ANILLOS DE CRECIMIENTO.

El crecimiento de la ciudad por El Almendral siempre ha estado confinado al sector plano, es por ello que la extensión de la ciudad se ha llevado a cabo por capas de ocupación, que finalmente cubrieron todo el sector disponible, esto llevó a realizar rellenos que permitieron ampliar el terreno plano construable.

Se puede realizar una lectura de la ciudad por capas, desde los primeros sectores correspondientes a los primeros asentamientos (cercanos a vías de conexión), la ocupación total del sector plano, y el área de relleno (Ver Plano 2).

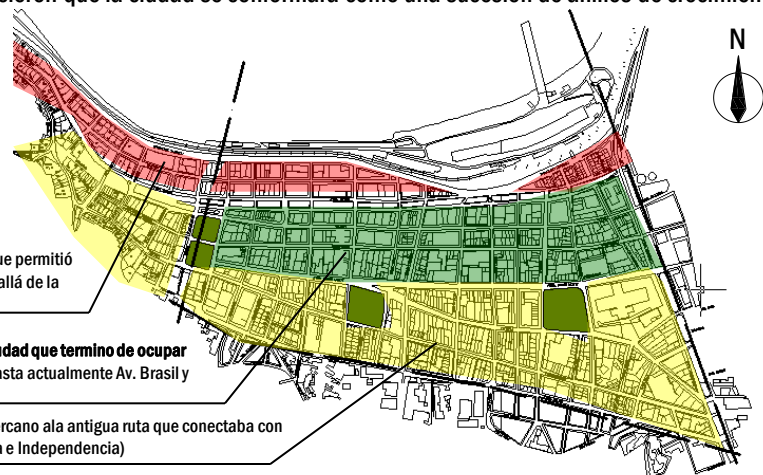
Plano 1. El Almendral, contexto Valparaíso, el área plana de la ciudad y su relación de confinamiento por parte de los cerros que la rodean, esto la define y le otorga sus límites.



Los Cerros que confinan la bahía y el área plana.

El área Plana donde se extiende parte del área fundacional de la ciudad, correspondiente a El Almendral.

Plano 2. Anillos de Crecimiento, el crecimiento de la ciudad hacia el mar y los continuos rellenos hicieron que la ciudad se conformara como una sucesión de anillos de crecimiento.



3. El área de rellenos, que permitió extender la ciudad más allá de la cota del mar.

2. La Extensión de la Ciudad que terminó de ocupar todo el terreno plano, hasta actualmente Av. Brasil y Calle Yungay.

1. El trazado primero, cercano a la antigua ruta que conectaba con Santiago (Calles Victoria e Independencia)

2.1.3.- LÍMITES DE LA PIEZA URBANA

Límites de Crecimiento Topográficos

Los límites que dan el carácter al área, el de Pieza Urbana, definida y acotada, son principalmente naturales, el relieve es la que la define como tal.

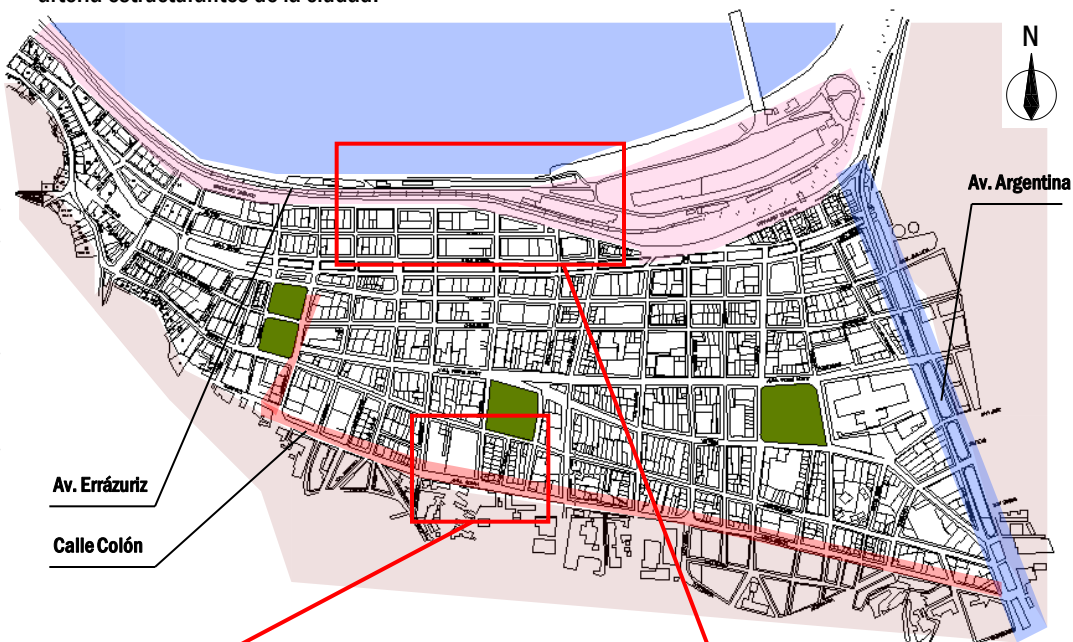
Primero en su confinamiento por los cerros se establece el límite sur, poniente y oriente, esto queda claro al definirla como el área plana, que se extiende hasta el pie de cerro. El límite norte está dado por la línea de costa y la bahía.

Establecer un límite con la topografía es relevante no sólo por el hecho de la morfología, sino además por el cambio de trama urbana que existe, se pasa de una trama regular (en el área plana) a una trama orgánica que se adapta a la pendiente, un crecimiento espontáneo, por lo que hay que mantener una diferencia entre estos dos tipos de trama, y es esto lo que hace distinto al sector del Almendral del resto de la ciudad (Plano 3).

Límites Construidos

Estos coinciden con la topografía propia del sector, se establecen en vías estructurantes que bordean el pie de cerro como Calle Colón, así como Av. Argentina. También lo es Av. Errázuriz que establece el borde entre la línea de costa, el área portuaria y la ciudad misma.

Plano 3. Límites de la Pieza Urbana, los límites del sector estudiado quedan inmersos en la topografía que delimita el área plana (la línea costera y los cerros), que además coincide con las situaciones de algunas arterias estructurantes de la ciudad.



Encuentro de Tramas en un límite de Crecimiento, entre la Topografía de cerro y el plan, dos tramas distintas



Límite de Crecimiento Topográfico, la línea de costa que define por el sur el área de El Almendral, Av. Errázuriz pasa a ser límite al separar el área portuaria con la ciudad.

2.1.4.- DEFINICIÓN DEL ÁREA A ESTUDIAR

El área que comprende El Almendral es a la cual se abocará este estudio, explicados los límites totales del área cabe mencionar el área específica de estudio, que no corresponde a todo el sector plano, sino a un área más reducida.

El área comprendida se establece entre los límites de crecimiento como son Calle Colón y Av. Argentina (límites por el cambio de Trama), Av. Errázuriz como límite sur (con la línea de costa e instalaciones portuarias), y Calle Edwards por el poniente y Eje de Plazas Victoria y Simón Bolívar (Plano 4).

2.1.5.- CRITERIO DE SELECCIÓN DE ÁREA

El área seleccionada corresponde al sector más deteriorado del plan de Valparaíso, ajeno a toda intervención nueva, a sitios patrimoniales y donde se observa la mayor cantidad de vacíos de programas que den la potencia necesaria al sector para tener un destino definido. El área que continúa hacia el Eje Edwards mantiene otro carácter por estar cercano a los edificios administrativos de la Ciudad y la Plaza Cívica, además de tener un carácter turístico y comercial más marcado, no así el área presentada.

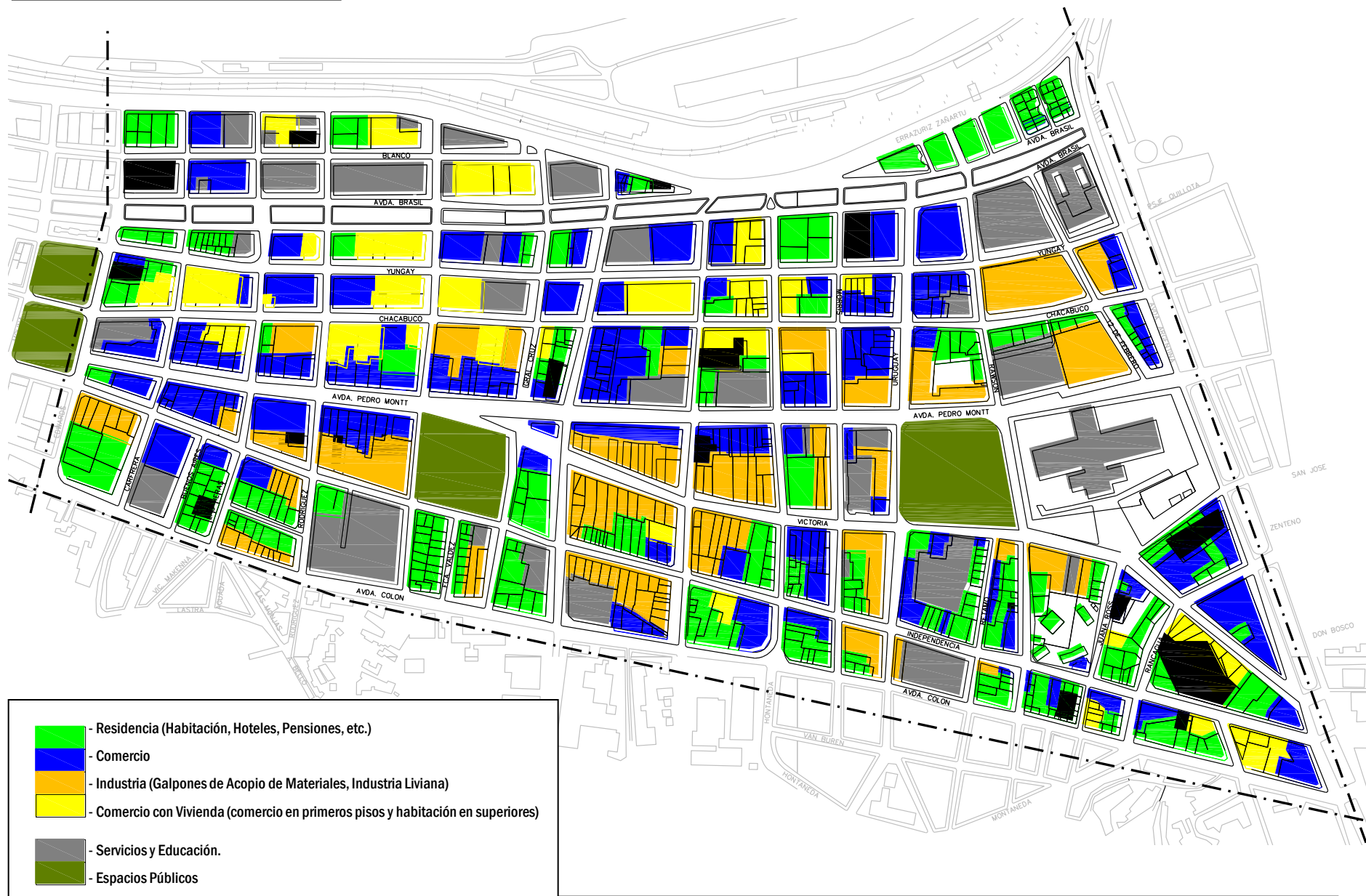
Además de acercarse a la angostura que se produce al acercarse los cerros hacia la costa, el área a abocarse en el presente estudio corresponde a la porción mayor de terreno y traza regular de Valparaíso.

2.1.6.- IDENTIFICACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL SECTOR.

- Uso de Suelos (Roles y destino de edificaciones)
- Edificaciones (Características de edificaciones)
 - Alturas
 - Edificios Patrimoniales
 - Sitios Eriazos.



Plano 4. Área de Estudio, sector mayoritario de El Almendral, correspondiente entre Av. Argentina y Eje Edwards con Plazas y entre Calle Colón y Av. Errázuriz.





Edificios Patrimoniales y Sitios Eriazos Sector Almendral



2.2).- CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE LA ESTRUCTURA URBANA

2.2.1) DESARROLLO Y CRECIMIENTO ESPONTANEO INCIPIENTE URBANIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE LA CIUDAD (1750 - 1830)

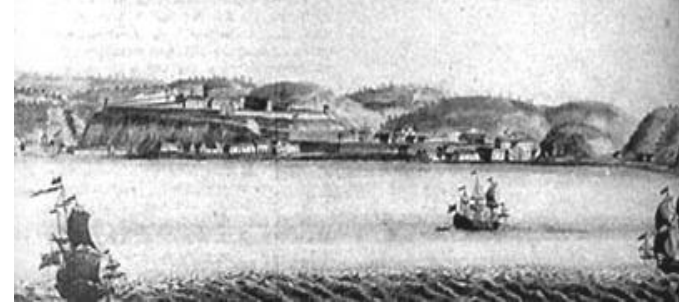
En un principio el área de la bahía de Valparaíso se encontraba conformada por dos núcleos de desarrollo distanciados entre sí (Fig. 1), el sector de Barrio Puerto y el Almendral, que posteriormente y debido a la búsqueda de territorios planos de expansión por el crecimiento del comercio y del Puerto, la necesidad de bodegaje y el aumento de la población así como la capacidad económica para realizar obras, determinan expandir el plan uniendo el Almendral con el Sector Barrio Puerto.

Este crecimiento comienza por el terreno de borde de cerro y su primera expansión es la Plaza del Orden, actual Plaza Aníbal Pinto, y la continuación de la calle pie de cerro, hoy **Condell**, hasta la Plaza Orrego, actual **Plaza de la Victoria**. Entre la calle pie de cerro y el borde del mar se comienzan a formar manzanas, con otra calle que sale de la Plaza del Orden, siguiendo por la actual calle **Yungay**.

Desde la Plaza de la Victoria, nace el **camino de carretas o calle Ancha** que conecta con Santiago, actual **CALLE VICTORIA, PRIMER EJE ESTRUCTURANTE LONGITUDINAL**, que recorre el Almendral por su lado más largo, hasta el Estero de las Delicias (actual Av. Argentina), y va uniendo entre sí las **Plazas de la Victoria** y el Jardín de Abadie (hoy **Plaza Italia**). Desde Plaza Victoria paralela al pie de cerro nace la **Calle Independencia**, que mantiene este trazado actualmente.

Ambas calles longitudinales van atravesando quebradas y esteros, generando núcleos que se prolongan en las cuencas más anchas de los esteros, con edificación en sus bordes que escalan la pendiente, **creando una traza irregular con ejes transversales** (Fig. 2).

El Estero de Las Delicias se organizará como eje de la ocupación por el lado Oriente del Estero, a raíz de la instalación de los Jesuitas en el sector de acceso al Cerro Barón o **Camino a Quillota**. Este trazado se inicia en los primeros tiempos del Almendral y su primer trazado hasta el pie del cerro Barón, remata en el actual Pasaje Talcahuano.



1. Vista de las dos Áreas de Valparaíso, el Almendral y Barrio Puerto.



2. Orígenes de la traza irregular con ejes transversales.

En el sector Almendral se encuentran las haciendas que aprovisionaban los alimentos frescos, localizándose además las casas patronales de un piso. Estos terrenos, con suelo de arena terrada, eran en su mayor parte de propiedad de los padres mercenarios. Luego se subdividen en cuadras irregulares y calles muy poco habitadas.

“...han invertido bastante dinero aquí, para poder gozar de una comodidad a la europea, para lo cual se prestaba el espacio como la superficie plana del suelo. Construyeron lindas y cómodas casas, plantaron jardines y terrazas con flores, lo que dio a este suburbio un aspecto agradable y semieuropeo; pero se había puesto poca atención a la solidez de las construcciones, pues todavía no había ocurrido ninguna inundación de importancia⁹.

Síntesis del Período

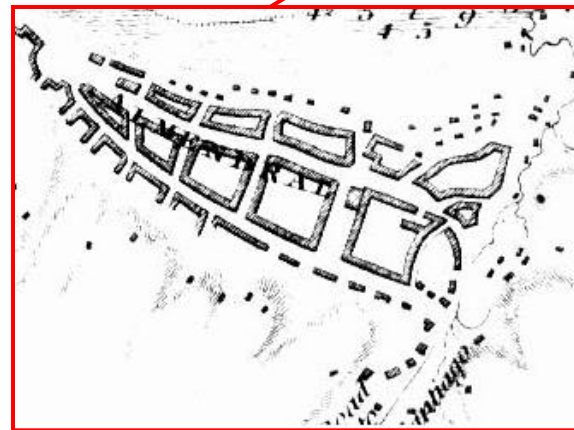
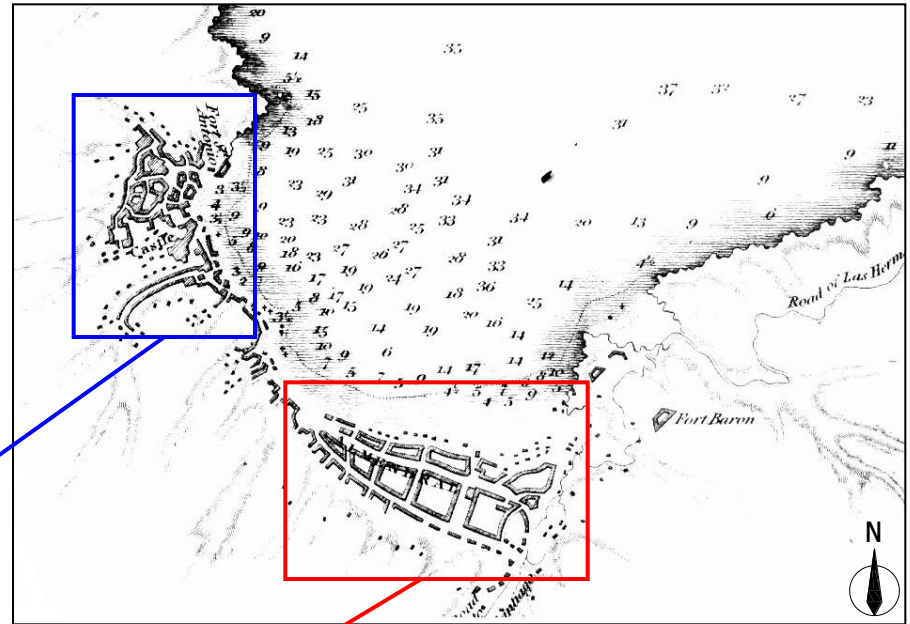
El desarrollo apoyado fundamentalmente por el comercio interno y una intensificación de la actividad industrial permitió una continuidad en el crecimiento moderado de la forma urbana, el que se extendió siguiendo dos tendencias: **crecimiento extensión**, hacia las quebradas (quebrada San Francisco) y cerros vecinos y **crecimiento por despoblamiento del núcleo de origen**, hacia la zona plana vecina, Sector Almendral.

En esta primera etapa ya se reconocen dos sectores diferentes, por sus características y funciones: el Puerto y el Almendral. La demarcación de los territorios es reflejo de la geografía y características naturales, observándose desde el inicio la configuración de la ciudad. El arraigo de la trama y la morfología urbana al medio ambiente natural es lo que le da la identidad territorial a este asentamiento humano.



El área de Barrio Puerto se desarrolló en un sector más restringido de la bahía, de ahí que su morfología tienda a la adaptación en el terreno, dando por resultado manzanas y lotes irregulares y más pequeños, desarrollándose en ellos la vivienda y el comercio principalmente.

Plano 8. 1790 Valparaíso en sus orígenes, los dos polos de desarrollo El Almendral y barrio Puerto.



El área de El Almendral se desarrolló en el sector plano más importante de la bahía, de ahí que su morfología tienda a la extensión sobre el territorio, dando por resultado manzanas y predios más grandes, así como los usos, galpones y bodegas de gran tamaño.

2.2.2) CRECIMIENTO Y DESARROLLO URBANO MOMENTO DE REVALCE Y DESARROLLO URBANO (1830 - 1890)

Solo a partir de 1830 es que Valparaíso comienza a adquirir una cierta consistencia urbana.

“El ejercicio de la arquitectura no fue una tarea primordial para los ingenieros militares encargados de la fortificación de los puertos, como tampoco lo fueron los problemas urbanos¹⁰”. Se desprende de lo señalado la inexistencia en tiempos de la administración española de aportaciones urbanas y arquitectónicas definidas que constituyeran hoy un vínculo tradicional con este momento histórico.

En 1828 se constituye el Congreso Nacional en Valparaíso y se elabora la primera Constitución, en 1830 comienza La República y en 1832, **Valparaíso es declarado Puerto de Depósito para mercaderías en tránsito**. El auge económico, el crecimiento poblacional y el impulso que imprimió la **Independencia de Chile fueron factores muy importantes para el desarrollo de Valparaíso**, a diferencia de otras ciudades chilenas. Esto impulsó la **expansión del Almendral**, ocupándose todos los terrenos planos disponibles para la expansión de la ciudad, desde la orilla hasta el límite del plan con los cerros. La ciudad se consolida, se construye el edificio de La Ex Intendencia (1831-32), la Casa de Carros y aparece el primer diario “El Mercurio de Valparaíso” y la librería de Sudamérica “Librería El Mercurio”. La población en 1830 alcanza aproximadamente a **24.000 habitantes**.

Entre 1850 y 1860 se lotean los terrenos de los Mercedarios (el Almendral), con lo cual se habilitan nuevos terrenos y loteamientos en el área plan para la construcción de instalaciones y continuar así la expansión de la ciudad.

Estructura Urbana: La ciudad como orden espacial

Las características de la estructura urbana son el resultado de la única calle existente hasta después de la Independencia, **eje longitudinal entre el borde mar y los cerros, desde el puerto hacia el Almendral, caminos a Quillota y Santiago**.



3. Estero de Las Delicias (Av. Argentina)



4. Línea de Mar que llegaba cerca de Calle Yungay.

El eje longitudinal estructurante de este período es la **calle de pie de cerro**. De trazado irregular, desde el puerto hasta el Almendral, la calle Ancha, actual **Prat y Esmeralda**, hasta la Plaza del Orden (hoy Aníbal Pinto) luego **Condell hasta Plaza de la Victoria**.

La continuación de la calle Ancha es la actual calle Victoria, hasta llegar al Estero de las Delicias (Fig. 3), **actual Av. Argentina**. Victoria, al igual que la calle Independencia mantiene su trazado inicial con manzanas irregulares entre ambas, hacia el norte y hacia el pie de cerro. El primer tramo de este trazado se une al del Centro. El estero de las Delicias separaba los cerros del Oriente del resto del Almendral. . Al lado Poniente, la llegada de la calle Ancha, actual Colón, e Independencia conforma manzanas triangulares que se construyen con edificios cruceros, algunos de los cuales aún permanecen. Hacia el Norte se produce la llegada del antiguo camino a Quillota, que atravesando el Estero se encuentra con la calle **Yungay** (Fig. 4) (el único resto del trazado es el Pasaje Talcahuano).

10. *CIUDADES Y ARQUITECTURA PORTUARIA: LOS PUERTOS MAYORES DEL LITORAL CHILENO*. J. Benavides, M. Pizza, M. P. Valenzuela

CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE LA ESTRUCTURA URBANA

La extensión de la vía del ferrocarril hasta el puerto, en 1863, ha sido un factor muy trascendente en la configuración de la estructura urbana longitudinal, además de constituirse en la barrera entre la ciudad y el borde mar.

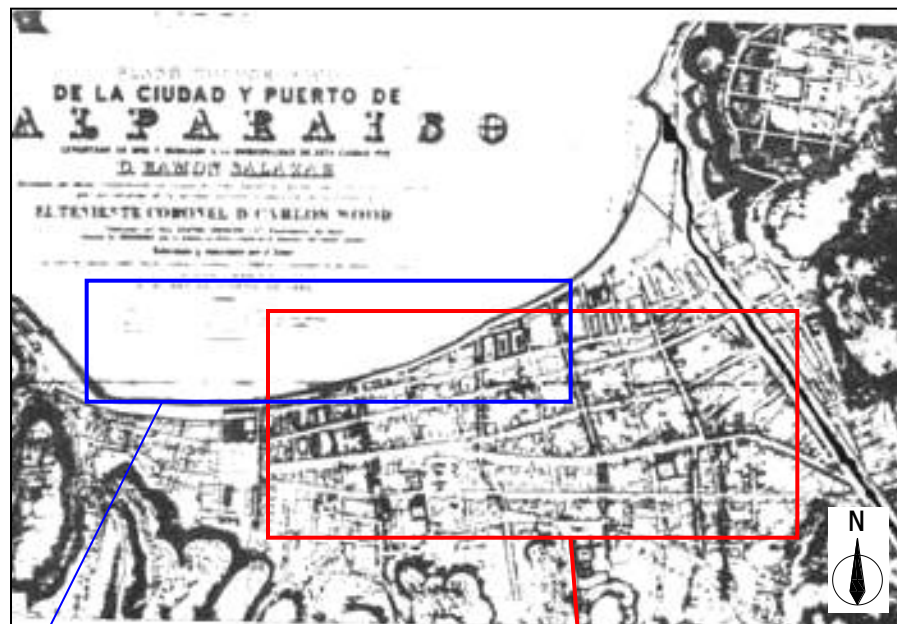
Las primeras remodelaciones, por parte de la municipalidad, tienen como objetivo la regularización de la traza, ampliación de vías a 20 metros, regularización de líneas de edificación, canalización de cauces, pavimentación de calles, y arborización, dar un orden espacial al plan de la ciudad. El plan de remodelación responde al orden espacial de la época, que busca destacar los espacios públicos, recuperar la calle con perspectivas, siguiendo claramente un enfoque compositivo en el diseño urbano. Lo más significativo en esta primera transformación urbana fue la remodelación definitiva de la Plaza de la Victoria, donde se adoptaron los nuevos estilos de embellecimiento de la época. Entre 1972 y 1878 se evidencian constantes trabajos en la plaza.

La **Plaza de la Victoria** se constituye desde ese momento en el espacio público mas representativo de Valparaíso, centro de actividades recreativas, eclesiásticas, y lugar de encuentro ciudadano. Además de ser el remate del eje de **Av. P. Montt**, eje longitudinal estructurante del sector del Almendral.



El antiguo borde costero anterior a los rellenos que ampliaron la superficie “plana” de El Almendral, cercano a calle Yungay y donde hoy se emplaza la Av. Brasil.

Plano 9. 1856 Valparaíso y su expansión la trama no regularizada y el antiguo borde costero.



La Trama no regularizada que se imponía en El Almendral, anterior a la regularización de vías y líneas de edificación.

2.2.3) TRANSFORMACIÓN Y CONFIGURACIÓN URBANA

ACTUAL: CONSOLIDACIÓN DEL PROCESO DE CRECIMIENTO Y URBANIZACIÓN (1890 -1930)

Corresponde a la época de fuerte crecimiento y transformaciones planificadas de la trama urbana. Estas transformaciones se caracterizan por el **orden en base a grandes avenidas longitudinales** (Fig. 5), y las **transversales** que se construyeron a partir de **encauzar los esteros** y la conquista de terrenos al mar (Fig. 6).

En 1890 aparece un criterio de **Diseño Urbano**, inspirado en el **espíritu francés** y aparecen como límites del sector Almendral, dos grandes avenidas, **Brasil y Las Delicias (actual Av. Argentina)**, que se unen, marcando el deslinde entre la actividad **ferroviaria-bodegajes e industrias que ocuparon el territorio ganado al mar con posterioridad al terremoto de 1906**, y lo netamente urbano. Esta situación es reconocible hasta hoy día.

A fines del siglo XIX, en 1890 se inicia el **ensanche del Almendral hacia el Norte ganando terrenos al mar** y consolidando una gran planicie destinada a la industria ferrocarrilera. Se canaliza el Estero de las Delicias, actual Avenida Argentina, y se diseñan y ejecutan **avenidas longitudinales rectas** o casi rectas entre Bellavista y esta nueva Avenida las Delicias, las que se terminan en **1896**, llegando hasta la Estación Barón. Así nacen las calles Errázuriz, Blanco y Av. Brasil como un eje monumental que cierra el territorio urbano del plan con un espacio público verde que se encuentra con la Avenida de las Delicias.

A raíz del terremoto de **1906 y con ocasión de la celebración del Centenario de la Independencia en 1910** se continúa la remodelación urbana del Almendral, al modo francés, ensanchando calles y avenidas, demoliendo puntas de cerros, y generando las calles Colón, Independencia y la Av. Pedro Montt, a costa de la parte de la calle Ancha entre Plaza Victoria y Av. Francia con lo que se modifica la traza urbana original. (I. Municipalidad de Valparaíso, 2004) **Se diseña la Av. Pedro Montt como el gran centro cívico de la ciudad**, como nuevo eje entre **Plaza Victoria y Av. Argentina y Colón** como vía cercana al cerro.



5. Av. Brasil



6. El Puerto y la conquista del borde.

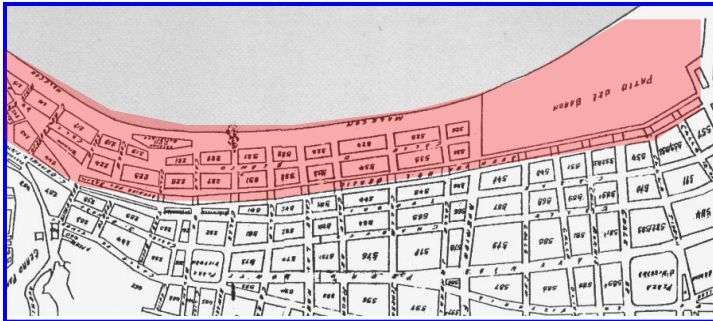
Ambas obras, su trazado y sus anchos responden a criterios urbanos de la época, relacionados con diseños monumentales. Colón interrumpió la traza urbana de pie de cerro, fracturándola, y el nuevo trazado de Pedro Montt, discontinuó el original trazado de la Calle Ancha.

Morfología Urbana Sector El Almendral

La morfología urbana de este sector es muy característica, y es reflejo de la topografía plana y estas consecutivas transformaciones urbanas. De trazado regular, con manzanas más regulares, angostas y pequeñas, con gran cantidad de calles transversales, relativamente anchas y rectas. La tipología constructiva esta dada por edificaciones en material sólido, diseñadas para bodegas e industrias, que en ocasiones ocupan toda la manzana, con altura media de 15 a 20 m. Se mantiene la tipología de edificación continua. Usos de suelo preferentemente industrias y bodegas, con escaso comercio y vivienda.

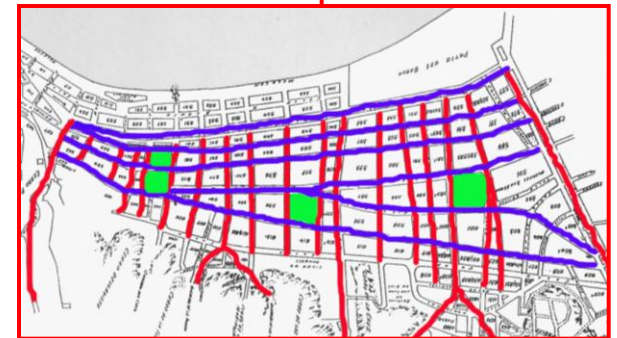
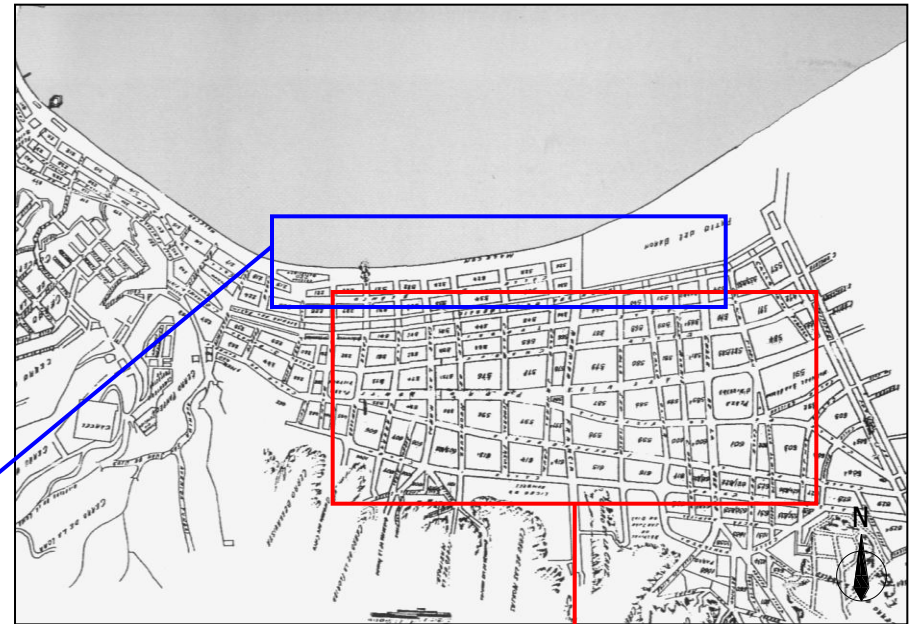
CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE LA ESTRUCTURA URBANA

Actualmente, las edificaciones de interés aparecen como elementos dispersos, sin llegar a conformar conjuntos como los barrios que se identifican en la época anterior. Esto es un reflejo de la falta de consolidación de la trama urbana, sector que hoy presenta un alto grado de esponjamiento, baja densidad y existencia de terrenos eriazos. La Av. Pedro Montt, por ejemplo, en el nuevo tramo entre Av. Francia y Av. Argentina, no consiguió consolidar sus bordes, ni generar una continuidad entre el barrio del Mercado y el resto del Almendral, situación que se ve hoy reforzada por el edificio del Congreso Nacional que genera una isla dentro del sector.



El nuevo borde costero posterior a los rellenos, que posibilitó la ampliación del “área plana” en El Almendral, permitiendo la creación de nuevas vías transversales como Av. Brasil y nuevas manzanas más regulares, debido al planeamiento del sector.

Plano 10. 1909 Valparaíso y su configuración actual la trama no regularizada y el relleno del borde costero.



La Trama regularizada que dio por resultado un planeamiento más regular de la ciudad, estableciéndose las relaciones urbanas actuales, como vías longitudinales y transversales, además de los espacios públicos, elementos que estructuran el área.

2.2.4) HISTORIA ESTANCAMIENTO Y DETERIORO URBANO: EXPANSIÓN METROPOLITANA (1930 -HOY)

Se produce una gran paradoja, una vez que Valparaíso logra su configuración urbana y el equipamiento portuario que le corresponde para la demanda de sus intercambios comerciales, políticos y sociales, cambian las condiciones, y se detiene el desarrollo.

Entre 1930 hasta la actualidad, la traza urbana se mantiene, no aumenta en territorio y se renuevan algunas de las edificaciones. Con el crecimiento de los centros urbanos del interior, Valparaíso adquiere mayor importancia como ciudad Capital de la Provincial de Valparaíso. Entre 1930 y 1960 se construyen los primeros grandes edificios con mayor altura que la media existente, como el de la Cooperativa Vitalicia en Plaza Aníbal Pinto. **Valparaíso sigue buscando nuevos impulsos, ahora como centro de servicios regionales.** Se inicia el proyecto de **Remodelación Urbana (1965)** en el remate de Av. Brasil con Bellavista, con edificaciones aisladas en altura tales como **Torre Barroso, Edificio SERVIU (Fig. 8), Edificio Intendencia Regional**, que tenían como objetivo la configuración del nuevo centro cívico para la ciudad. Este Gran Proyecto Urbano, de características propias de la época, de enfoque modernista.

En 1960, 1965 y 1971, se producen tres grandes terremotos cuyas consecuencias sobre el Almendral son drásticamente, generan demoliciones de edificios o de sus terceros pisos (Fig. 9), cambiando la fisonomía del lugar.

Es en 1874 cuando se inicia la venta de terrenos de propiedad de Francisco Vergara en el plan de la hacienda Viña del Mar. Esto significó una alternativa para los sectores de mayores ingresos de Valparaíso, que buscaban terrenos planos donde construir sus viviendas, podían contar con urbanización, e instalación de tuberías de agua potable y definición de calles y manzanas. Estas condiciones urbanas no se encontraban en Valparaíso, por lo cual se produce un éxodo poblacional que además coincide con el éxodo industrial de la comuna y sus alrededores, claramente en dirección a Santiago.



8. Remodelación Urbana, Edificio SERVIU.



9. Demolición de últimos pisos en edificios a causa de los continuos terremotos.

Sus principales y más recurrentes causas son: el alto costo de la electricidad industrial, alta plusvalía de terrenos industriales en la comuna (cuestión de espacio sumado a la falta de terrenos alternativos), falta de estímulos para nuevas inversiones, especialmente tributarios por la carencia de exenciones importantes al sector, complicada legislación y procedimientos municipales para el otorgamiento de permisos de edificación e instalación de nuevas empresas fabriles, y la insuficiencia de comunicación y tiempo de desplazamiento hacia Santiago.

Por otra parte, al uso extensivo del suelo urbano hacia el sector interior del Área Metropolitana de Valparaíso, hacia Quilpue y Villa Alemana, ha ocasionado problemas de alta congestión en las vías de acceso de Valparaíso. A su vez, las distancias excesivas que se deben recorrer diariamente desde un punto a otro, sumado a las insuficiencias del transporte y vialidad urbana, provocan una pérdida diaria de una alta porcentaje de horas activas de la población.

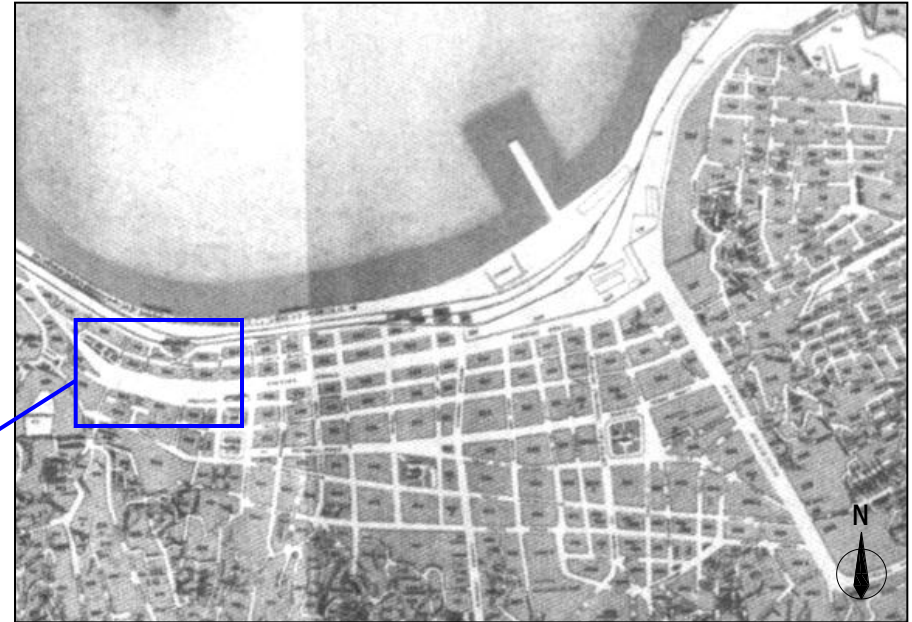
CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE LA ESTRUCTURA URBANA

A comienzos de la **década de 1980**, Viña del Mar concentraba la mayor actividad industrial, a diferencia de Valparaíso, donde las industrias se componen de actividades que requieren de bajos capitales y reducida mano de obra. Según el capital declarado, el sector industrial en Valparaíso alcanzaba un 34,56% del total, casi la mitad de la participación del mismo sector en Viña del Mar, con un 65,44%.



Nuevos proyectos urbanos como lo es la remodelación de Av. Brasil y la Plaza Cívica, donde se emplazan grandes edificaciones, como la Intendencia regional, SERVIU y otras edificaciones de importancia regional.

Plano 11. 1925 Valparaíso y su estado actual la trama no regularizada y el relleno del borde costero.



2.2.5) Evolución de la Trama y Manzana

2.2.5.1.- Primer Trazado

Aclarado la evolución histórica y los distintos momentos de crecimiento de la ciudad es posible distinguir el modo que ha tenido de extenderse en dirección norte, ganando terreno y avanzando hacia el mar. Las distintas vías longitudinales van tomando partido de la forma de la bahía como **capas de crecimiento** desde un núcleo primario (Independencia y Victoria) que respondían al antiguo camino entre el puerto y Santiago (Plano 12).

Tipología presente.

Esto genera los primeros trazados de grandes **manzanas cerradas** que constituían una fachada continua y dejaban interiores libres en los cuales se desarrollaban patios y recintos privados.

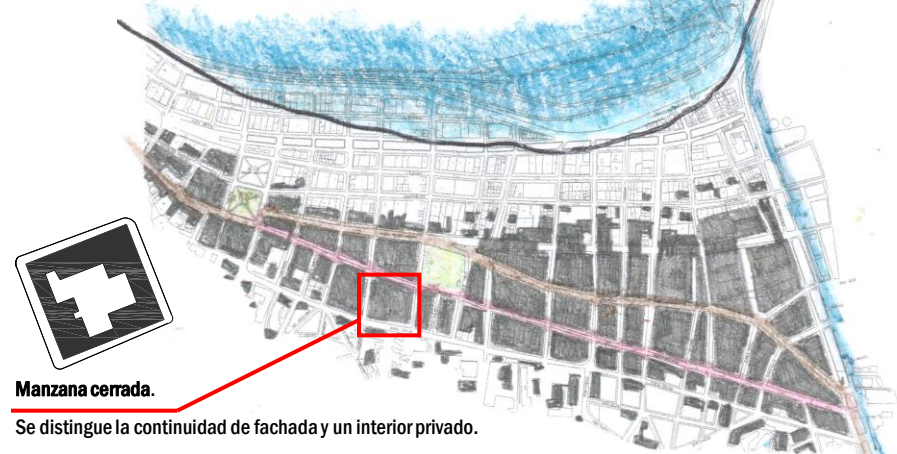
2.2.5.2.- El crecimiento por capas transversales hacia el Mar.

Posteriormente este crecimiento por capas se acentúa con la aparición de las primeras vías estructurantes planificadas como lo es Av. Pedro Montt y el ordenamiento de los espacios públicos o grandes plazas, espacios que quedan encadenados a esta vía estructurante y empiezan a ordenar la trama urbana. Además con la aparición de las primeras vías transversales que unen cerro y plan, comienza así a configurarse el orden actual de la ciudad (Plano 13).

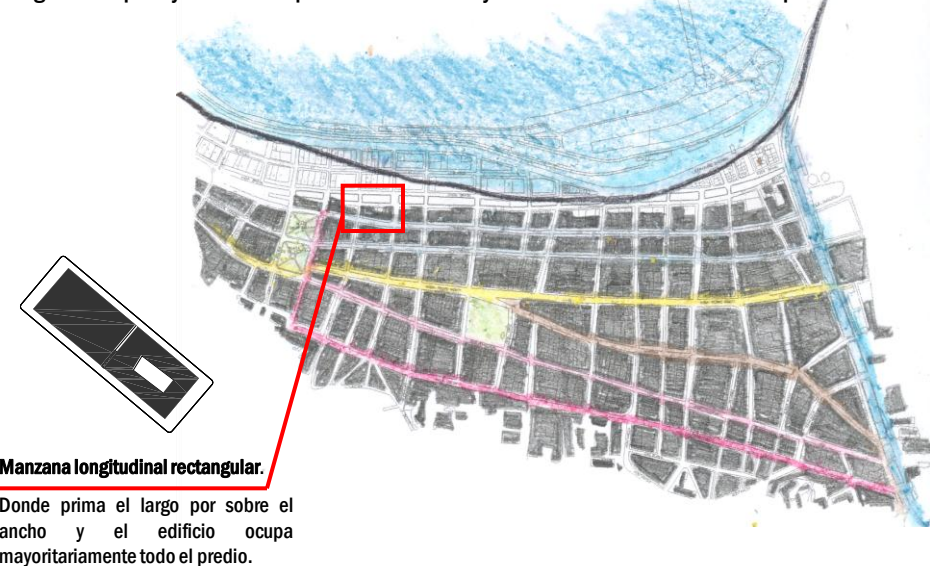
Tipología presente.

Con el loteamiento de los sectores cercanos a la bahía produce una segunda tipología ligada a la sucesión de vías transversales en el poco espacio disponible hacia el borde, la **manzanas longitudinal rectangular** de mayor dimensión en su longitud y menor ancho, lotes que se comunican con mas de una calle y donde la volumetría ocupa casi todo el predio.

Plano 12. Primer Trazado, el trazado longitudinal de Victoria e Independencia y el límite este del estero de las Delicias, desarrollo de los primeros espacios públicos.



Plano 13. El crecimiento por capas transversales hacia el mar, aparición de vías estructurantes (P. Montt), se establece el límite sur de Calle Colón mediador entre la trama regular del plan y la trama espontánea del cerro y el loteamiento total del área plana.



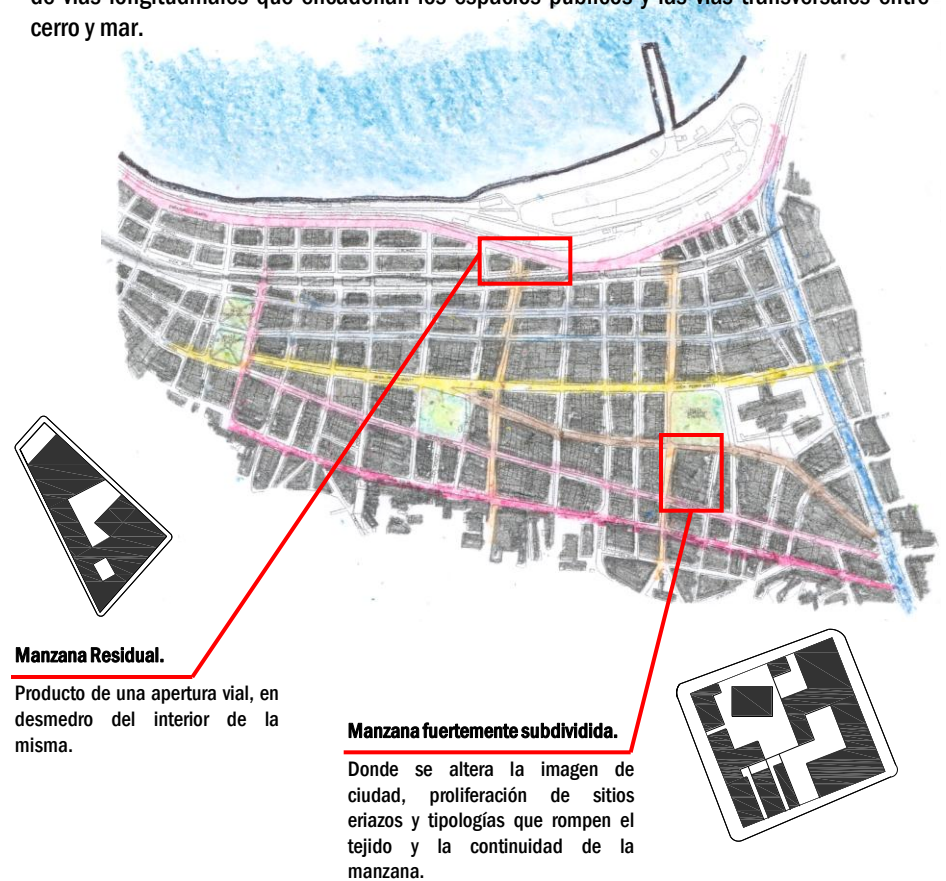
2.2.5.3.- Configuración final de la trama actual

Finalmente el período de las grandes aperturas viales e intervenciones que sumado al relleno final de la bahía ponen término al crecimiento hacia el mar, surgen grandes avenidas como Av. Brasil y Calle Errázuriz, se encauza el Estero de las Delicias y con ello surge Av. Argentina como eje estructurante y límite de crecimiento del plan por el este, límite que media entre la trama de los cerros y el sector del Almendral, y finalmente la configuración final de las vías transversales como Uruguay, Francia y Edwards que en conjunto a los espacios públicos (plazas) dan orden a la ciudad (Plano 14).

Tipología presente.

La nueva planificación de la ciudad con estas grandes aperturas viales da por resultado una nueva tipología de manzana, como lo es la **manzana residual**, de forma irregular y que surge del pensamiento del trazado vial por sobre la manzana misma. Además en este período Valparaíso alcanza su máximo desarrollo urbano, pero a la vez el declive económico y con ello el estancamiento y deterioro que se ve reflejado en la fragmentación de la manzana y con ello la imagen de ciudad, la subdivisión excesiva de predios, la proliferación de sitios eriazos y la aparición de tipologías nuevas que rompen la conformación de la manzana, como edificios aislados, que no concuerdan con una estructura de fachada continua.

Plano 14. Configuración final de la trama urbana actual, la estructura conformada a través de vías longitudinales que encadenan los espacios públicos y las vías transversales entre cerro y mar.



2.3) ESTRUCTURA URBANA

La traza urbana es el mayor bien patrimonial que atesora Valparaíso. En el plan, las vías longitudinales fluyen siguiendo las sinuosidades de la costa, interceptadas en cualquier ángulo por las calles que descienden desde el fondo de las quebradas. Se origina así la tradicional trama regular que va liberando algunos espacios abiertos que constituyen las plazas de la ciudad. Verdaderos nudos de la trama¹¹.

Se distingue un gran esquema en el Almendral, es la trama vial del pie de cerro y del plan, con las calles longitudinales que surcan el terreno plano de forma paralela a la línea costera. Ellas presentan un conjunto de plazas que articulan todo el plan. Son intersectadas transversalmente, en sentido mar-cerro, por calles más estrechas y pasajes. Además, reciben el flujo de las grandes vías que se desarrollan a lo largo de las quebradas de entre los cerros¹².

2.3.1.- CONFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

La conformación urbana del sector El Almendral queda definida por el continuo crecimiento que se llevo a cabo hacia el mar, este ganar terreno en la bahía y los continuos rellenos, lo que da como resultado una estructura que se constituye por capas de vías longitudinales que van conformando los límites de crecimiento hacia el cerro y el mar, también amarrando espacios públicos, puntos de encuentro urbano en la traza nudos que articulan, y que además se conectan a su vez con la estructura transversal que conforman las vías que descienden del cerro y comunican con el plan.

La Estructura Longitudinal

Su conformación por capas que de acuerdo a la historia da cuenta de la importancia de cada una de ellas y del momento en que se generó, desde las vías primeras (de un carácter más fundacional) que se encuentran cerca de pie de cerro hasta las más cercanas al borde mar (como implantaciones urbanas más modernas como aperturas viales).

Esta estructura longitudinal permite identificar jerarquías, se identifican vías estructurantes de importancia como son Av. Colón, como límite entre la trama regular del Plan y la traza irregular del cerro, Av. Pedro Montt como vía comunicacional y de repartición de flujos, que además va conectando los distintos momentos urbanos que constituyen las distintas plazas, nudos de encuentro de la ciudad. La calle Chacabuco y Yungay, antiguos límites y bordes antes del relleno en las cuales se ve un cambio de tipología de manzana, que delata este continuo crecimiento hacia el mar. Y las aperturas viales propias de un razonamiento urbano más moderno como son Av. Brasil y Errázuriz que conforman el límite norte de la estructura hacia el mar.

Plano 15. La Estructura longitudinal de la Pieza Urbana, la estructura conformada a través de vías longitudinales que encadenan los espacios públicos.



11. GÉNESIS DE LA PLANTA URBANA, Simbiosis Arquitectura y Naturaleza. Myriam Waisberg

12. VALORES UNIVERSALES DE VALPARAÍSO, Consejo Nacional de Monumentos Nacionales.

La Estructura Transversal

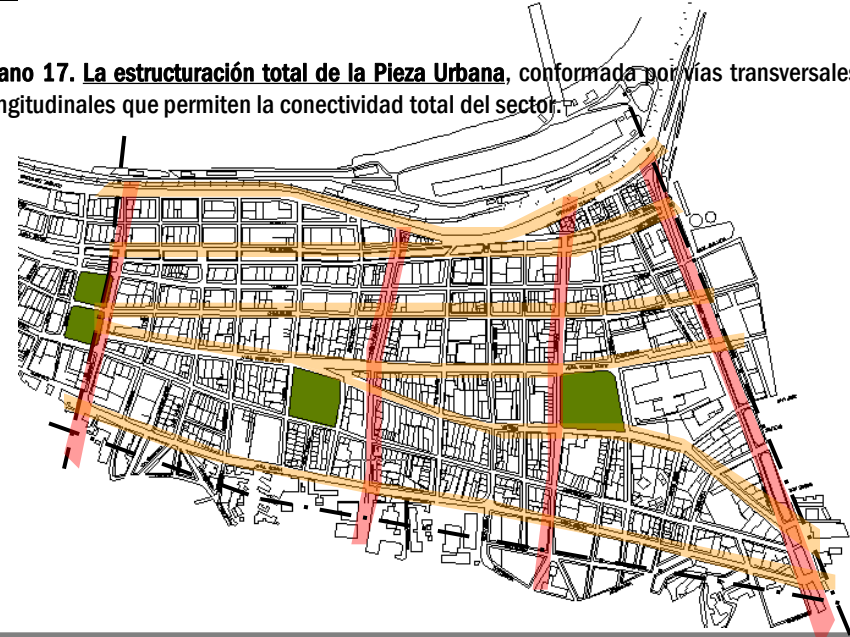
Desde el cerro se proyectan ejes que comunican la traza irregular propia de la ladera y la cima de los cerros de Valparaíso hasta el corazón del plan (siguiendo los antiguos causes de esteros y arroyos que descendían por el cerro) , calles que cruzan el plan de un extremo a otro, otorgado un cierto orden y que va definiendo áreas entre los mismos, además cada uno de estos ejes tiene la particularidad de encontrarse con un espacio público conformando el orden final de la ciudad (Plano 16).

Ejes transversales que también definen límites de crecimiento, como lo es Av. Argentina, el antiguo Estero de las Delicias y que se traba con la trama de los Cerros del este de la bahía, la Calle Edwards que en conjunto a las Plazas Victoria y Simón Bolívar conforman el límite oeste hacia la angostura y finalmente el Barrio Puerto o sector fundacional. Y también ejes en el centro mismo de la trama como Av. Francia y Uruguay que van amarrando las Plaza O'Higgins y Parque Italia, ejes de importancia por su conexión entre cerro - plan y además por el carácter comercial que llevan consigo.

Plano 16. La Estructura transversal de la Pieza Urbana, la estructura conformada a través de vías transversales que atraviesan la trama en dirección cerro - mar.



Plano 17. La estructuración total de la Pieza Urbana, conformada por vías transversales y longitudinales que permiten la conectividad total del sector.



2.3.2.- ELEMENTOS QUE ORDENAN Y CARACTERIZAN, VIALIDADES

La estructura longitudinal y transversal de Valparaíso puede ser desglosada en las distintas vialidades que la componen y como ellas van caracterizando y ordenando las distintas áreas que van conformando.

Se pueden distinguir tipos, de acuerdo a su posición y como interactúan con el trazado de manzanas y vías de menor importancia.

Los Límites de la Pieza Urbana

Definidos como límites de crecimiento entre el área estudiada y la topografía, donde se presenta un cambio de trama (el caso de unión entre cerro y plan) como lo son Av. Argentina y Calle Colón, además Av. Errázuriz que limita el área urbana de la ciudad con el puerto y el Borde Costero. Y Calle Edwards que junto al Eje que forma con Plaza Victoria y Simón Bolívar delimitan el área estudiada.

Conexiones Internas

Corresponde a Ejes Conectores de importancia que atraviesan de manera longitudinal el área, ejes de importancia comunicacional, así como de repartición de flujos y fuerzas de la ciudad (transporte, población, comercio, etc.). Lo es también transversalmente Av. Francia que conecta en dirección cerro a mar.

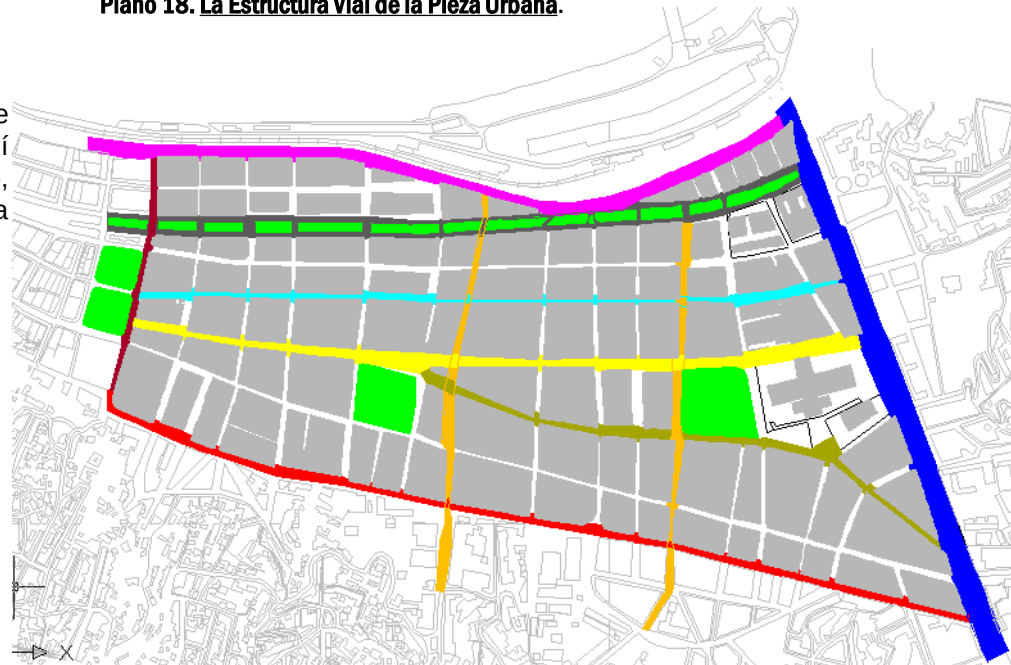
<u>Límites</u>	
	Calle Colón
	Av. Argentina
	Av. Errázuriz
	Calle Edwards
<u>Conexiones Internas</u>	
	Av. Pedro Montt
	Av. Brasil
	Av. Francia
<u>Definidoras de Áreas</u>	
	Calle Victoria
	Calle Uruguay
	Calle Chacabuco

Definidoras de Áreas por cambio de Trama

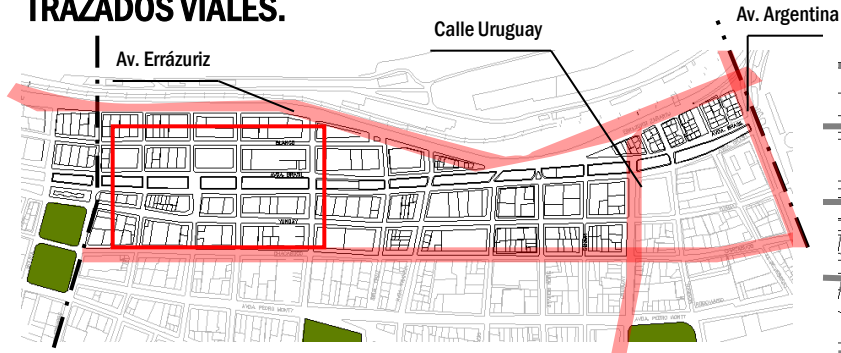
Se definen así por ser puntos en que la trama tiene cambios en su morfología, lo es por ejemplo, Calle Chacabuco, por estar cercana al área de rellenos y el antiguo borde costero, y ser el punto de partida donde las vías longitudinales se acercan dando por resultado manzanas alargadas y angostas, además de describir un trazado muy regular.

El caso de Calle Uruguay con calle Victoria, que corresponde al antiguo trazado que unía con Santiago donde se presenta un giro que da por resultado manzanas irregulares, y cabe mencionar en esta irregularidad el caso del tejido más incompleto de la ciudad por los vacíos presentados en los interiores de las manzanas, además de separarse del resto del área por la presencia del Edificio de Congreso Nacional y la Plaza O'Higgins.

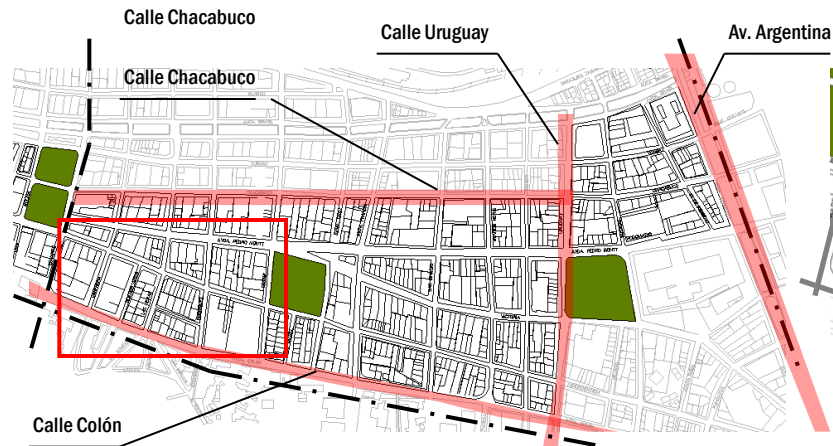
Plano 18. La Estructura Vial de la Pieza Urbana.



2.3.3.- TIPOS DE TRAMAS REGULARES, GENERADAS POR TRAZADOS VIALES.



Plano 19. Trazo regular correspondiente al área de Relleno de antigua Línea Costera, donde se presenta un trazado muy regular, cercanía de vías longitudinales que dan por resultado manzanas alargadas y angostas.



Plano 20. Trazo Regular correspondiente al área mayoritaria del sector, donde el trazado permite manzanas grandes y regulares.



Plano 21. Trazado Irregular debido al quiebre de Calle Victoria (antiguo camino a Santiago) que da por resultado manzanas irregulares, y donde además se aprecia un desmembramiento del tejido interior de manzanas.



2.3.3.- VIALIDADES QUE CARACTERIZAN.

LÍMITE : Calle Colón



Calle Colón, eje longitudinal que media entre la trama propia del cerro (espontánea e irregular) y la trama regular del plan. Se define como límite de crecimiento al interactuar con estos dos tipos de trazado.

El carácter lo imprime al área como vía de comunicación de pie de cerro, donde interactúan el comercio de barrio y programas semi-productivos (talleres y pequeñas industrias familiares) en conjunto con el programa residencial.

La imagen a la ciudad es de fachada continua con diversas alturas, que se intercalan con edificios antiguos, representantes de las edificaciones primeras de Valparaíso con construcciones y galpones semi-industriales nuevos de un piso, además de sitios eriazos abandonados



LÍMITE : Av. Errázuriz

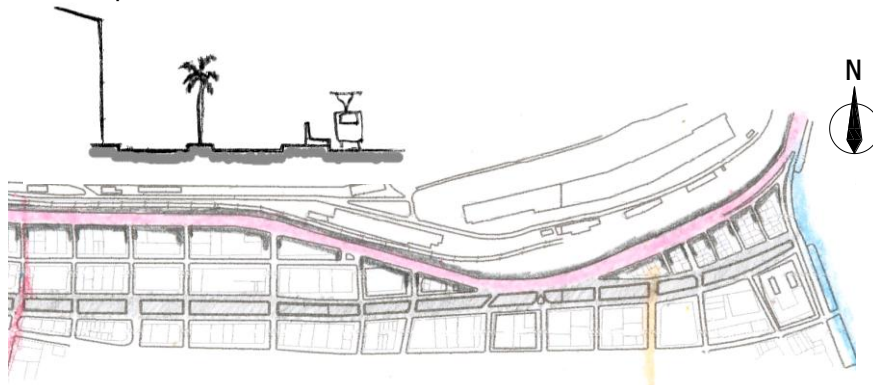


Av. Errázuriz, eje longitudinal que delimita el área por el norte, mediador entre el borde (portuario) y el sector del Almendral.

El carácter lo imprime al área como vía de comunicación principal entre Viña del Mar y el área Puerto eje estructurante del tránsito vehicular y el metrotrén, se define en un ancho mayor con bandejón central, la edificación a un costado y la vía férrea al otro..

La imagen de ciudad que presenta es de fachada continua con equipamientos universitarios y empresas portuarias, edificios de mas de 3 pisos, destaca el nuevo crecimiento producido por la edificatoria en altura que lo plantea como nuevo borde, por el plan de recuperación del borde costero.

Vía que se plantea como apertura vial y en la cual destaca la aparición de manzanas residuales, resultantes por el mismo trazado.



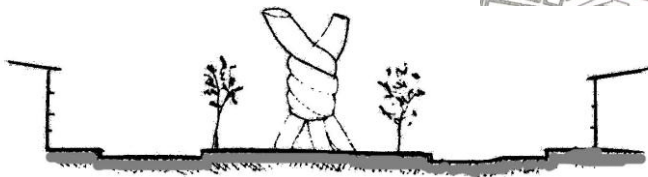
LÍMITE : Av. Argentina



Av. Argentina: Eje transversal que aparece como límite de crecimiento al mediar entre la trama regular del plan y la traza irregular del cerro. Además de su ancho y carácter originario como límite natural (Estero de las Delicias).

El carácter lo imprime como eje transversal y vía mayor de distribución vehicular tanto como local, intercomunal (Viña del Mar) y también interregional (Santiago), definiéndose en un ancho mayor y la explanada central como espacio público sostenedor de programas populares como las distintas ferias.

La Imagen de ciudad es de fachada continua, con diversas alturas desde 1 hasta 5 o 6 pisos, destacando edificaciones en altura, Iglesias de importancia histórica, establecimientos educacionales y el edificio del Congreso Nacional. Otros programas asociados son los comerciales en primeros niveles y residenciales en los superiores, destacando residenciales y pensiones.



LÍMITE : Calle Edwards



Calle Edwards: Eje transversal de cerro a mar conectando entre las llegadas al plan de Cerro Bellavista, y atravesando el eje de plazas hasta Av. Errázuriz, formando parte del remate de Av. Pedro Montt.

El carácter lo imprime como eje transversal y vía mayor de distribución vehicular desviando el tráfico de Colón hacia Av. Brasil, además de conectar con Pedro Montt, en ella confluyen los flujos vehiculares hacia el puerto, se define en un ancho mayor y la relación espacial que arma con las plazas y la amplitud de su tramo..

La Imagen de ciudad es de fachada continua, con diversas alturas de mas de 2 pisos, destacando edificaciones en altura, Iglesias de importancia histórica, comercios y multitiendas, además de la cercanía a la biblioteca. Otros programas asociados son los comerciales en primeros niveles y residenciales en los superiores.



CONEXIÓN INTERNA:

Av. Brasil

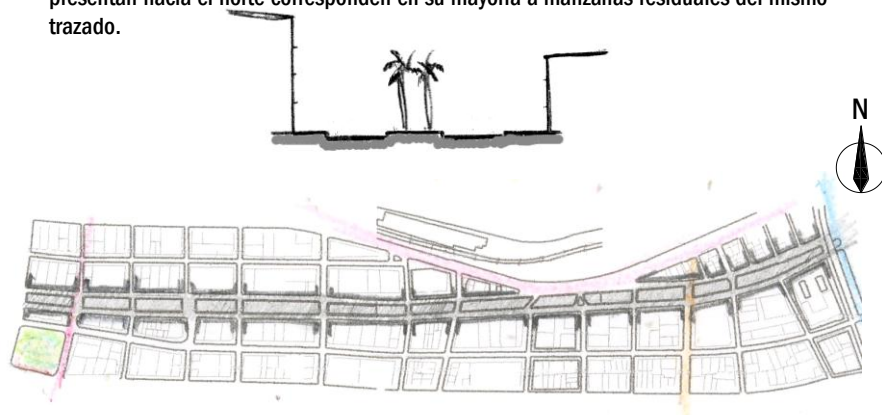


Av. Brasil, eje longitudinal aparece como apertura vial, y uno de los límites nortes de la traza de el Almendral, articulando de extremo a extremo el área.

El carácter lo imprime al área como eje estructurante por un ancho mayor a modo de boulevard, no sólo se presenta como vía de comunicación, sino que además como espacio público recorrible, el carácter de apertura se percibe en la totalidad visual que permite.

La imagen de ciudad es de fachada continua con variadas alturas pero que sobrepasan los tres pisos, destacan los equipamientos educacionales y universitarios, quedando algunos complejos industriales a sus costados (edificaciones de gran tamaño como edificios manzana).

La traza regular se podría pensar que llega a su fin en este eje, pues las manzanas que se presentan hacia el norte corresponden en su mayoría a manzanas residuales del mismo trazado.



CONEXIÓN INTERNA:

Av. Pedro Montt



Av. Errázuriz, eje longitudinal que atraviesa centralmente el área, conector de los espacio públicos y estructurante de los flujos vehiculares de la ciudad.

El carácter lo imprime comunicacional de la ciudad y como centralidad comercial y de servicios, además de concentrar edificios de importancia como el Congreso Nacional .

La imagen de ciudad que presenta es de fachada continua, de diversas alturas, destacando la edificación en altura y los edificios que se constituyen como placa, el programa de centralidad urbana se presenta en forma comercial (en pequeña y gran escala) además de servicios y oficinas.

Eje Estructurador de la trama regular, se implanta en esta traza y es el punto de encuentro entre los espacios públicos y las vías transversales que descienden del cerro, apreciándose una gran diversidad de uso:



CONEXIÓN INTERNA:

Av. Francia



Av. Francia: Eje transversal que se define en su condición de conector entre cerro y plan, atravesando ambas tramas y unificando, parte de su trazado, nace de un límite natural, como lo es la quebrada y los cursos de agua que por ella descendían.

El carácter lo imprime como conector entre plan y cerro, por su ancho mayor a otras calles transversales y además por enlazar la plaza O` Higgins y todo el mercado callejero y comercial que se implanta en sus cercanías, también destaca el traspaso que se produce en la manzana colindante que permite rápido acceso a la plaza.

La Imagen de ciudad es de fachada continua con variadas alturas, destacando edificaciones entre 3 a 5 pisos principalmente comerciales en los primeros niveles y residenciales en los superiores.



Definidora de Área:

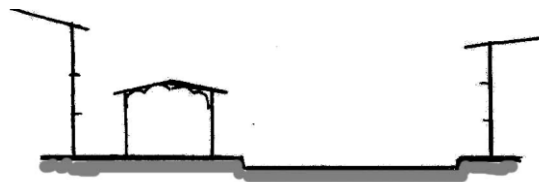
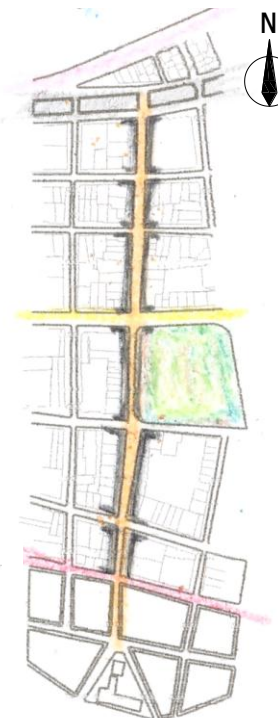
Calle Uruguay



Calle Uruguay: Eje transversal que se define en su condición de conector entre cerro y plan, atravesando ambas tramas y unificando, parte de su trazado nace de un límite natural, como lo es la quebrada y los cursos de agua que por ella descendían.

El carácter lo imprime como conector entre plan y cerro, por su ancho mayor a otras calles transversales y además por enlazar la plaza O` Higgins y el Mercado Cardonal a su trayecto, todos factores que posibilitan el comercio tanto establecido como callejero (ferias), produciendo uno de los sectores comerciales más ricos y variados de la ciudad.

La Imagen de ciudad es de fachada continua con variadas alturas, destacando edificaciones entre 3 a 5 pisos principalmente comerciales en los primeros niveles y residenciales en los superiores, destacan edificios de importancia como el Mercado y hacia Pedro Montt edificaciones en altura, principalmente de servicios y oficinas, con placa comercial.



Definidora de Área:

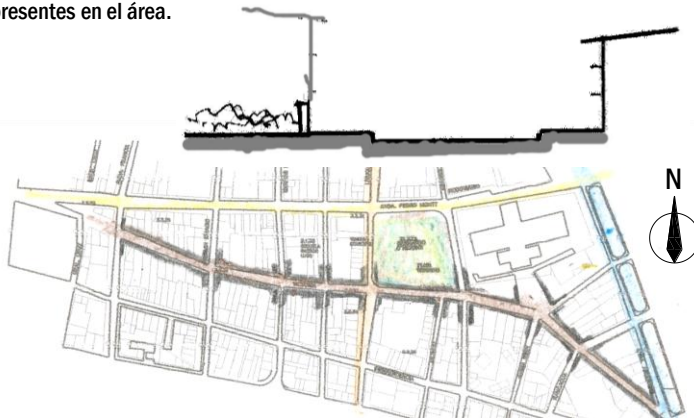
Calle Victoria



Calle Victoria: Eje longitudinal de parte del área plan, uno de los primeros establecidos (a modo fundacional) en el plan y que en su recorrido describe la antigua ruta desde el puerto hacia el camino a Santiago.

El carácter lo imprime como vía de distribución unidireccional alternativa a Pedro Montt, así como enlazadora de programas importantes como el Congreso y espacios públicos (plaza O Higgins y Parque Italia), en su recorrido define el área por los sectores que enlaza además de su cambio de dirección que otorga cierta irregularidad a las manzanas del sector (a modo de apertura vial).

La imagen de ciudad es de fachada continua con varias altura, destacando edificaciones entre 2 a 4 pisos principalmente comercio de abarotes en los primeros y residenciales en los superiores, comercio de comida y hospedaje en el área colindante al congreso, así como edificaciones industriales (rubro maderas) y galpones, pero por sobre todo destaca la gran cantidad de sitios eriazos presentes en el área.



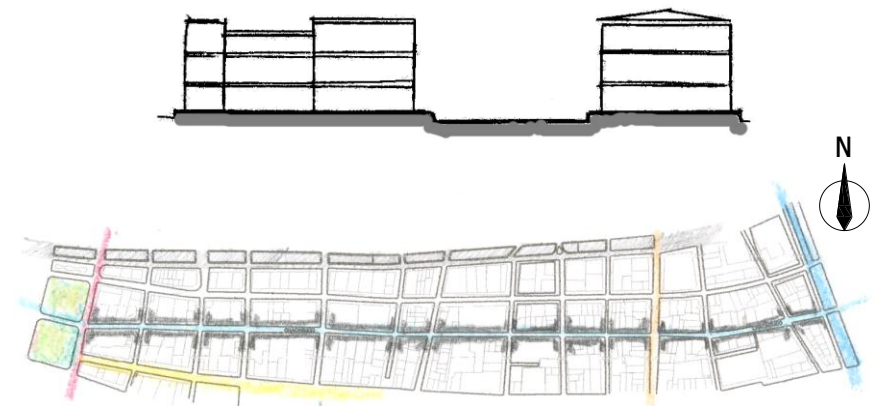
Definidora de Área:



Calle Chacabuco: eje longitudinal que atraviesa la trama regular central del sector. Describiendo un recorrido casi lineal por el área. Importante mencionar es el cambio de tipología que produce, hacia el cerro se describen manzanas regulares con parcelación múltiple en cambio hacia el mar son manzanas rectangulares con edificios totales en la manzana.

El carácter lo imprime como vía distribuidora de flujos vehiculares en el plan, alternativa unidireccional a eje Pedro Montt, destacando el programa semi-industrial destacando galpones y vulcanizaciones, así como comercio principalmente de abarotes.

La imagen de ciudad es de fachada continua con diversas alturas, destacando equipamientos industriales de 1 o 3 pisos, así como galpones y vulcanizaciones de 1 o 2 pisos.



2.3.2.- ELEMENTOS QUE ORDENAN Y CARACTERIZAN, ESPACIOS PÚBLICOS.

Los espacios públicos de El Almendral, compuesto por tres plazas de gran tamaño, Plaza Victoria – Simón Bolívar, Parque Italia y Plaza Bernardo O'Higgins, forman parte indispensable de la estructura total del sector, pues son puntos de confluencia de cada una de las arterias de importancia, de la estructura longitudinal y la transversal, además de su ubicación central en la trama, logrando articular el interior del área. Se crean verdaderos respiros y aire al interior de la trama densa.

Se hacen parte de la estructura transversal y longitudinal en la conexión cerro – mar y de extremo a extremo respectivamente, en la apertura que se produce de la trama cuando estos elementos las tocan tangencialmente. Se destaca esta apertura de la trama cuando el ancho de las plazas se combina con calles como Av. Pedro Montt, Uruguay y Av. Francia.

Encuentro de fuerzas y energías de la ciudad (población, transporte, comercio callejero, actos culturales) arman el corazón social y cultural de la ciudad.

Plaza Victoria – Simón Bolívar

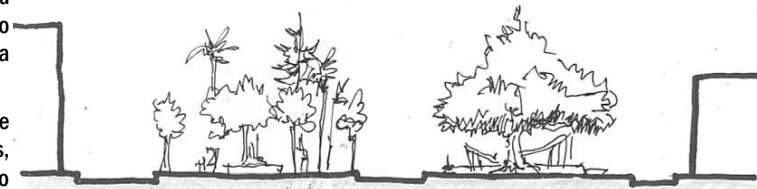


Plaza Victoria Simón - Bolívar : Espacio público definido como compuesto, en el actúan dos plazas, conecta con eje Edwards, además de ser el remate de Av. Pedro Montt y del giro que presentan los flujos de Colón y Pedro Montt hacia el puerto.

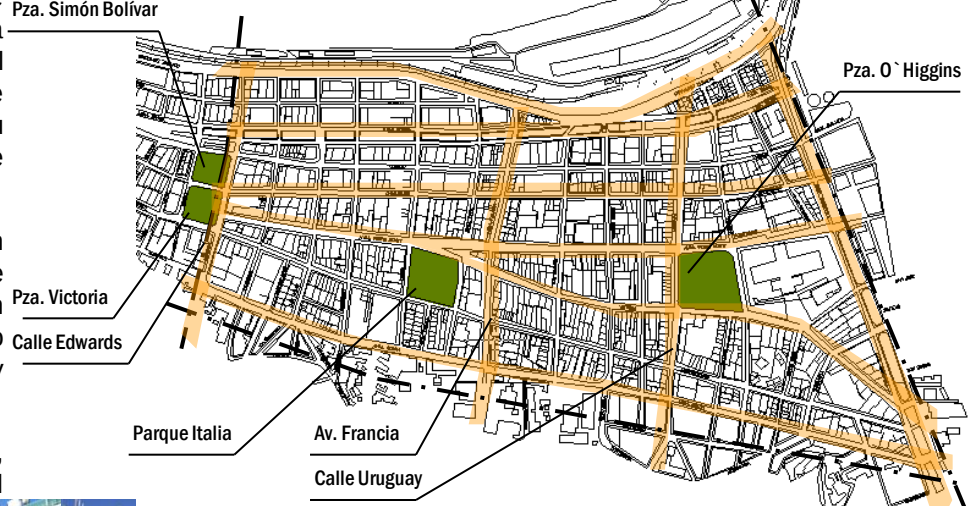
Su condición compuesta le da un carácter mayor con respecto a otros espacios públicos del plan, y la centralidad que presenta en su posición, cercana a comercios y establecimientos públicos, punto estratégico y de reunión ciudadana y esparcimiento, así como para la realización de actos y exposiciones.

Se presenta como una doble explanada con un ordenamiento de áreas de pasto y arboledas que dejan recorridos internos, permitiendo un traspaso por la misma, además de un centro (fuente).

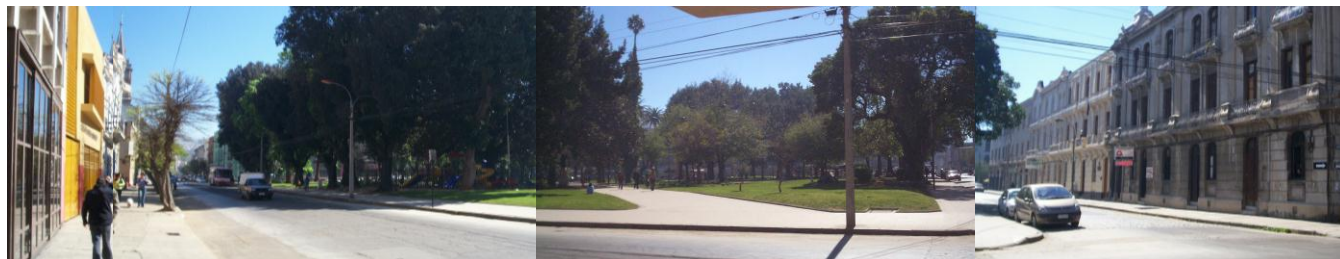
La plaza se construye con su explanada arbolada y los hitos de referencia cercanos como la Catedral y la Biblioteca, se destaca como un área representativa, tanto social como histórica de la ciudad.



Plano 22. La estructuración total de la Pieza Urbana con Espacios Públicos, la trama longitudinal y transversal que toca e incluye el sistema de espacios públicos como parte de la estructura.



Parque Italia

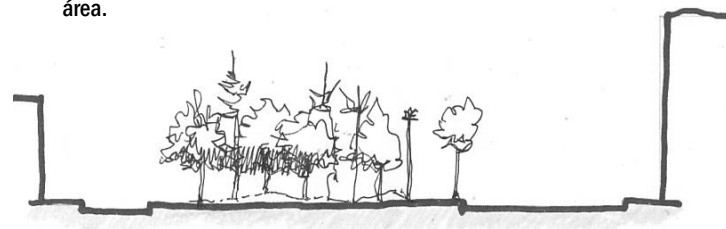


Parque Italia : Espacio público definido por la explanada arbolada que la compone, tangente a Av. Pedro Montt, y la bifurcación hacia Victoria que atraviesa la manzana colindante con Av. Francia, permitiendo su conexión con este eje transversal, amarrándola al sistema y la trama.

Su importancia radica en su condición de única explanada y tamaño mayor a Plaza Victoria y la ubicación central, casi geométrica, del área El Almendral.

Se presenta como una explanada profundamente arbolada, dándole el carácter de “parque”, pero en mucha menor escala, destacando senderos y recorridos interiores, además de taludes de pasto que permiten el esparcimiento y recreación de la población.

La plaza se construye como una explanada muy arbolada, resguardando un centro mucho más natural que Pza. Victoria, con fachadas continuas y de 3 a 4 pisos en sus costados, además de la abertura a Pedro Montt con Victoria y todo el comercio presente en el área.



Plaza O` Higgins

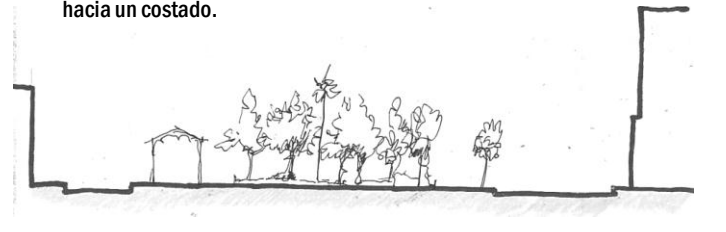


Plaza O` Higgins : Espacio Público definido por una única explanada arbolada hacia el centro y con perímetros hacia Uruguay y Victoria desprovisto de arboledas. Ubicación tangencial a Av. Pedro Montt, Uruguay y Victoria lo que la conecta con el sistema longitudinal y transversal de la trama.

Su importancia radica en su condición de intersección entre sistemas longitudinal y transversal, entre los flujos del plan y el cerro, destacando su cercanía al Congreso Nacional y su área arbolada, pero que al ser cerrada no logra constituir una unidad.

Se presenta como una continuación de los anchos de Calle Uruguay y Victoria, al separarse la arboleda y relegarse hacia el centro, permitiendo la extensión del comercio, produciendo un espesor comercial, entre ambulantes y comercio establecido.

La plaza se construye con su centro arbolado para esparcimiento y recreación, así como de su perímetro liberado para el comercio y el traspaso de las calles colindantes, se presenta entre fachadas continuas de 3 a 4 pisos y la abertura hacia Av. Pedro Montt y los flujos que confluyen en ella, El Congreso Nacional, más hermético hacia un costado.



2.4) TIPOLOGÍAS DE MANZANAS

2.4.1) CRITERIO DE IDENTIFICACIÓN

En el plan, la estrechez determinó distintas tipologías prediales. Un ejemplo es la manzana longitudinal rectangular acuatadamente alargada, con edificios con fachada a dos calles, o edificios-cabezal, al extremo de la manzana, con frente a tres calles. Otra es el edificio-manzana o edificio-isla, con frente a cuatro calles¹³.

TIPOLOGÍAS

- MANZANA LONGITUDINAL RECTANGULAR (EDIFICIO - ISLA)
- MANZANA CERRADA REGULAR (PARCELACIÓN MÚLTIPLE CON MANZANA BLOQUE)
- MANZANA IRREGULAR INCOMPLETA (MANZANAS SEMICERRADAS)

ELEMENTOS IMPORTANTES

- ESPACIOS PÚBLICOS
- EDIFICIOS CONSOLIDADOS

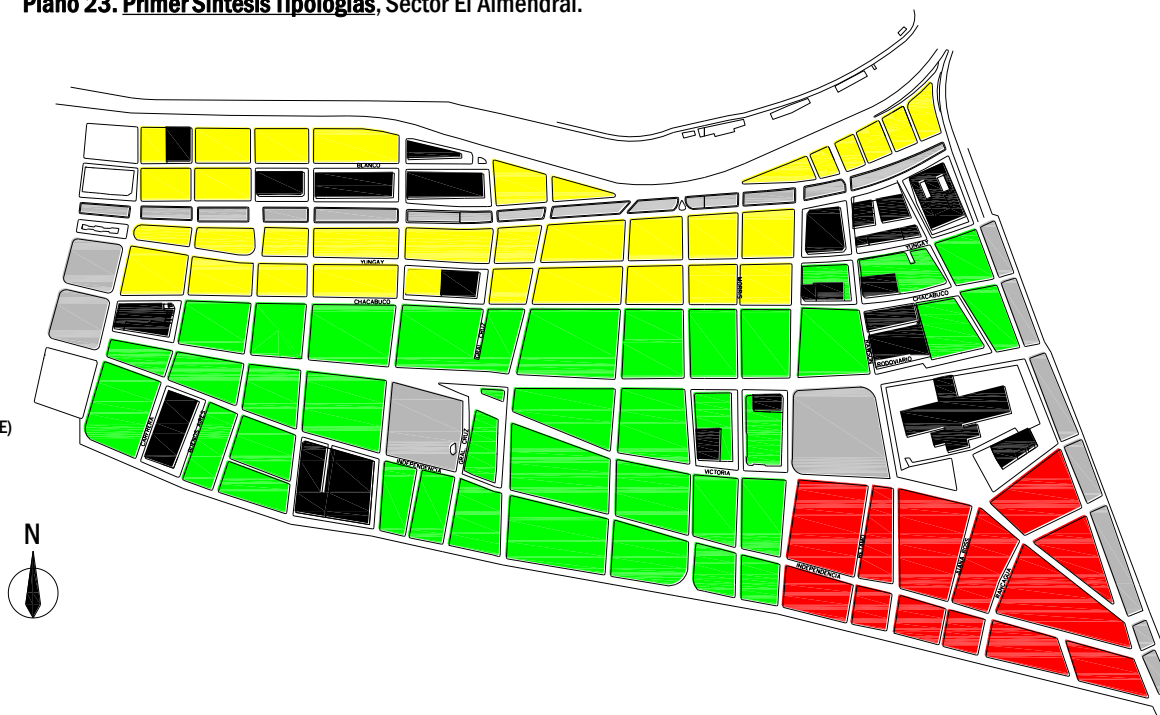
Criterio

Este extracto permite un punto de partida para la identificación de los distintos tipos de manzanas presentes en el Almendral, además de identificar las áreas que poseen estos tipos que se clasifican no sólo por la forma de las mismas manzanas sino que también por los elementos de la estructura urbana que los afectan y caracterizan.

El criterio utilizado para identificar las distintas áreas que contienen los tipos de manzanas se relaciona con:

- **Los elementos que componen la estructura**, de cómo el trazado influye en la morfología de las manzanas, como el trazado regular por calles lineales o aperturas viales y sus manzanas residuales.

Plano 23. **Primer Síntesis Tipologías**, Sector El Almendral.



- **La parcelación de las manzanas** (lotes), importante es saber la cantidad de loteamiento que se ha producido, manzanas que se mantienen completas o muy fragmentadas y el orden de loteo presente en la manzana, así como las dimensiones y tamaños.

- **La centralidad** del sector que afecta la ocupación de las manzanas así como los programas asociados.

- **La volumetría y edificatoria**, cuanto de ocupación hay en el predio, edificios isla (que ocupan la totalidad del predio), edificios múltiples o la ausencia de los mismos (sitios eriazos), la apropiación de la manzana.

- **La altura de la edificatoria**, que es la que ofrece la imagen de ciudad, cuando es fachada continua y cuando no.

2.4.2) IDENTIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS

2.4.2.1.- MANZANA IRREGULAR INCOMPLETA (MANZANAS SEMICERRADAS)

Este *Tipo* define sus límites entre el eje **Calle Uruguay**, como vía transversal en la trama y el eje **Av. Argentina** como límite Este del crecimiento del Plan, así como **Calle Colón**, mediadora entre la trama regular del plan y la trama irregular del cerro y finalmente **Calle Pedro Montt** en conjunto con **Plaza O'Higgins** y el **Congreso Nacional** como hitos de importancia que marcan una diferencia en la misma trama.

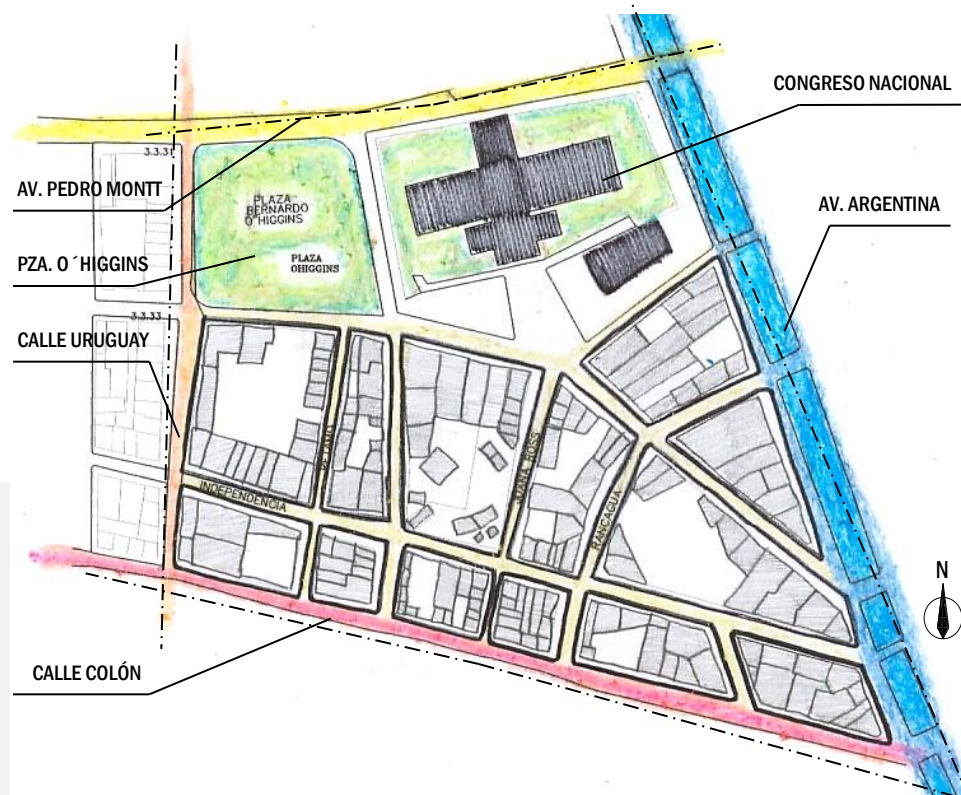
La apertura vial producida por **Calle Victoria** en su trazado va conformando manzanas irregulares casi triangulares de corte residual, esta misma condición es la que va definiendo los interiores de las mismas con patios irregulares y espacios residuales que produce la edificación al desarrollarse en ella.

La misma ubicación en el sector, casi como *patio trasero*, producida por el alejamiento del Eje Pedro Montt por la Plaza y el Edificio del Congreso son las que definen este carácter fragmentario de la misma

La conformación en esta irregularidad define el modo de ser de las manzanas, al presentarse de manera incompleta, la edificatoria se encuentra fragmentada y va dejando vacíos interiores ya sea por encontrarse edificios de carácter aislados o por haber sitios eriazos.

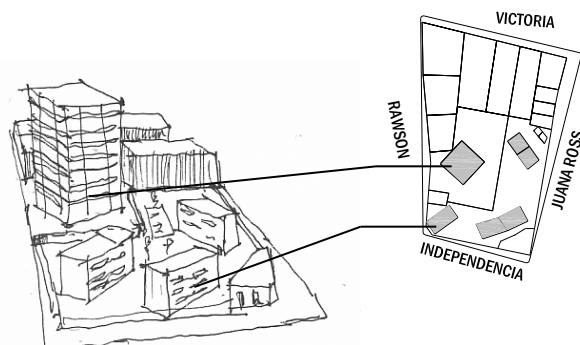
El tipo se caracteriza por:

- En la estructura urbana, cómo área alejada del centro.
- En su conformación irregular por la misma apertura vial que tiene Calle Victoria, definiendo una tipología irregular tanto en la fachada como hacia el interior.
- En la Irregularidad una volumetría muy diversa que va dejando espacios y donde no se construye un tejido continuo.
- La excesiva parcelación del área que imposibilita una regeneración del tejido (por tener lotes muy pequeños), y con ello la aparición de usos de suelos más potentes que tiendan a identificar el área, todo queda en pequeño y sin una identidad definida.



Características de Edificatoria del Sector

Volumetría: en cuanto a la volumetría se hace difícil clasificarla o simplemente definirla, existe una gran variedad de tipos, desde edificaciones aisladas hasta edificios de fachada continua, pero prima esta condición semi-abierta de la manzana, o mejor dicho incompleta, el tejido propio de la manzana no es continuo y no existe unidad.



Edificación Aislada
(Muestra representativa 2).

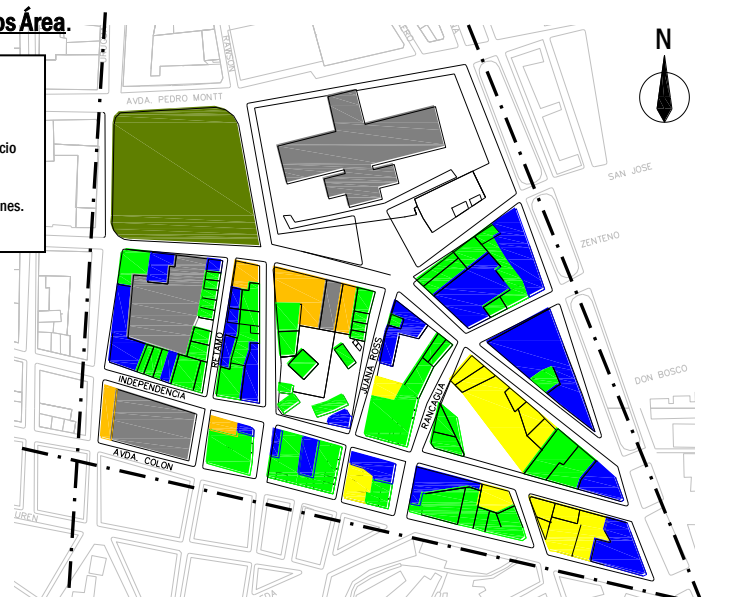
Altura: este mismo carácter fragmentario es el que aparece hacia la calle, se pierde la continuidad del plan de Valparaíso de la fachada continua, las alturas son variables, desde edificios de un piso hasta algunos de tres, incluyendo edificios en altura, además de ir intercalados por sitios eriazos.



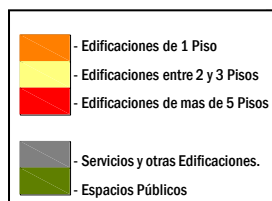
Alturas discontinuas y variables por múltiples tipologías (Muestra representativa 2).

Lotes: las manzanas en su fragmentación y condición incompleta presentan una gran parcelación y por ello sitios muy pequeños, que al caer una casa van rompiendo la unidad. Los lotes en su mayoría, por su tamaño, sólo tienen acceso a una calle.

Plano 24. Uso de Suelos Área.



Plano 25. Alturas Edificatoria del Área.





Muestras representativas de Tipología del Sector

Al Tomar algunas manzanas y analizarlas en su condición de tamaño total y de predios (el mayor y uno pequeño), se puede rescatar:

El Tipo de Manzana: corresponde al elemento de manzana mayoritaria pero que queda condicionado por una apertura vial, por lo que se hace de una trama irregular. Manzanas de gran tamaño rectangulares con extremos triangulares recortados por la existencia de una vialidad.

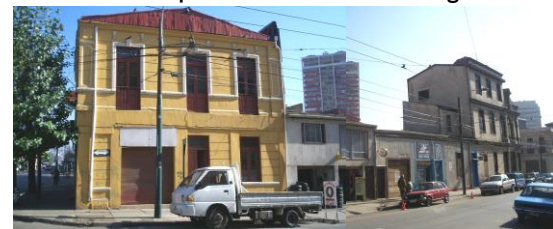
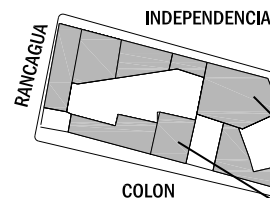
Orden de Loteo: por lo general los lotes están referidos de manera perpendicular hacia la vía, pero destacan los casos de ausencia de volumetría en la cual se han unido lotes y que tiene una lectura distinta al orden antes mencionado, así como edificación aislada que no necesariamente sigue la perpendicularidad a la calle (Muestra 2 con edificaciones en altura y en bloque).

Apropiación: la apropiación de la edificación es completa hacia la calle (fachada continua) y permite la existencia de vacíos interiores (patios y recintos exteriores) al interior de la manzana. También de manera aislada lo que va degradando la imagen volumétrica de manzana continua del sector (donde todavía se presentan edificaciones).

Edificación: por lo general corresponden a pequeñas industrias y galpones de uno o dos pisos, excepcionalmente tres. Vivienda y comercio mezclados (comercio en primer nivel y vivienda en los superiores), así como bloques y edificios de viviendas de más pisos (Ver planos de uso de suelos y de alturas).

Tamaño de Predios: variables y que muestran el grado de subdivisión de las mismas manzanas, desde lotes grandes (1096 m²) hasta muy pequeños (141 m²), en muestras 2 y 3 respectivamente.

Muestra Representativa 1. Manzana entre Independencia - Colón - Rancagua.

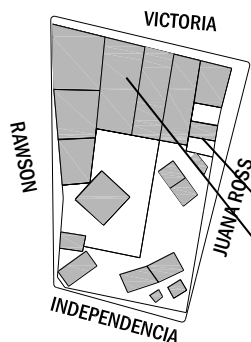


Manzana Total: 6500 m²

Lote a: 736 m²

Lote b: 334 m²

Muestra Representativa 2. Manzana entre Victoria - Juana Ross - Independencia.

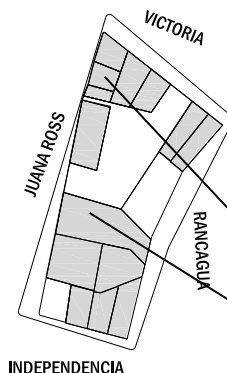


Manzana Total: 13055 m²

Lote a: 132 m²

Lote b: 1098 m²

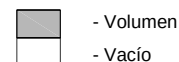
Muestra Representativa 3. Manzana entre Victoria - Rawson - Independencia.



Manzana Total: 8781 m²

Lote a: 141 m²

Lote b: 741 m²



2.4.2.2.- MANZANA CERRADA REGULAR (MANZANA-BLOQUE Y PARCELACIÓN MÚLTIPLE).

Este *Tipo* define sus límites entre **Calle Colón**, como mediadora entre la trama regular del plan y la trama irregular del cerro, entre el eje de plazas (**Plaza Victoria** y **Simón Bolívar** junto con **Calle Edwards**) y **Calle Uruguay** como vía transversal de la trama urbana del plan, además de ser cruzada por el eje longitudinal que conforma la **Av. Pedro Montt**, eje de centralidad urbana en la ciudad, y **Calle Chacabuco** que describe un cambio en el tamaño de las manzanas.

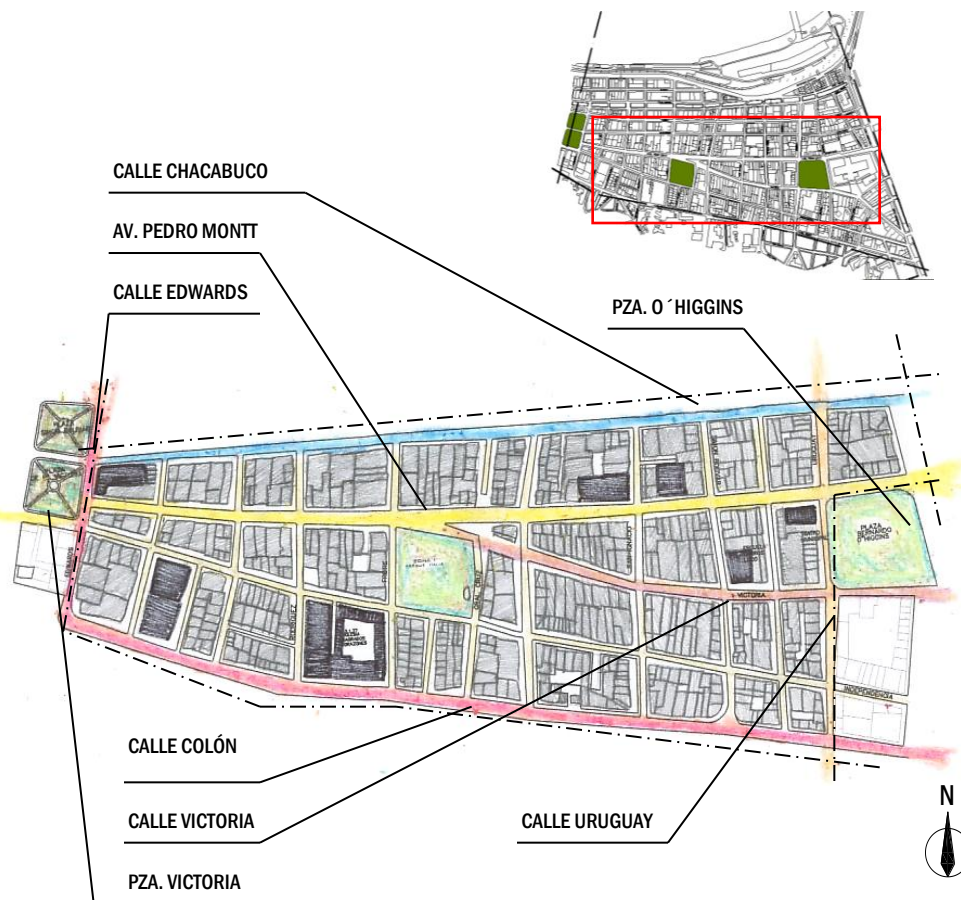
El paralelismo de las calles longitudinales y su trazado van conformando manzanas rectangulares regulares que dan cuenta de un cierto grado de planificación. Como consecuencia el interior de las manzanas describe un modo y un ordenamiento de carácter homogéneo entre el interior y la calle. La disposición de la manzana y su interior es perpendicular a la calle. Los interiores mismos de las manzanas en su regularidad van posibilitando la existencia de patios y recintos al interior de la manzana.

El sector presenta una gran centralidad urbana al ser cruzado por vías estructurantes, tanto de flujos de comunicación y circulación en la misma ciudad como también por la densidad de usos de suelos comerciales y residenciales (Ver Plano de Usos de Suelos) que le dan un carácter más definido al área.

Las manzanas se definen de manera completa, la fachada y la volumetría muestran el grado de continuidad y la lectura propia del plan “*la fachada unitaria*”, caracterizada por edificios adosados que mantienen una misma altura y en cuyos interiores se desarrollan patios de luz y recintos abiertos.

El *tipo* se caracteriza por:

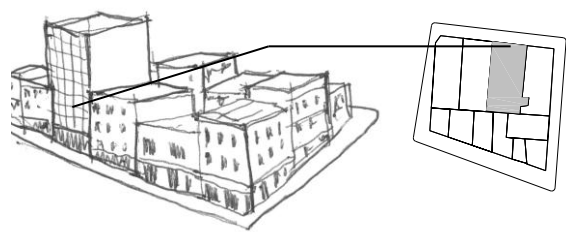
- En la estructura urbana, cómo área de centralidad urbana.
- En su conformación regular, la continuidad espacial de la “*fachada unitaria*” como imagen de ciudad.
- En la regularidad una volumetría homogénea que va dejando espacios y recintos interiores, constituyendo un tejido continuo.



- Existencia de parcelas mayores que posibilitan una regeneración del tejido para usos de suelos nuevos y construcciones nuevas que vayan dándole una identidad al sector, así como lotes pequeños que podrían ser un problema para un futuro desarrollo del área.

Características de Edificatoria del Sector

Volumetría: la volumetría propia del área esta marcada por la edificatoria continua, la fachada continua y la misma regularidad de la misma. Edificios que ocupan todo el predio que pueden o no tener patios o recintos abiertos interiores, además de este tipo destacan los edificios placa hacia Av. Pedro Montt, pero todos ellos que tienden a cerrar y conformar la unidad y continuidad de la manzana.



Fachada Continua y Edificios Placa.
(Muestra representativa 4).

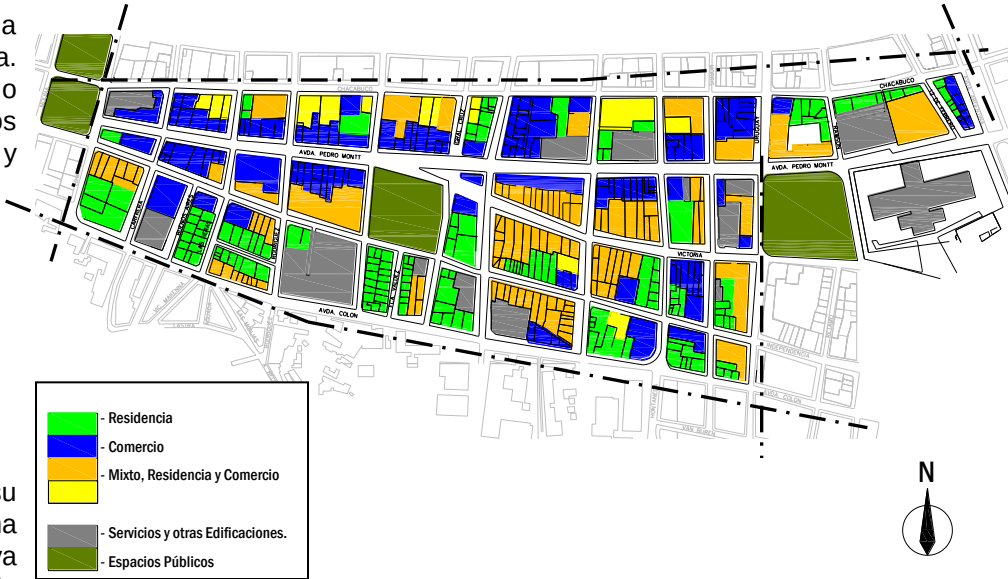
Alturas: la regularidad se ve reflejada en la “fachada unitaria” que en su continuidad define una altura constante la mayoría de las veces. Una lectura de ciudad clara. La aparición del edificio placa aporta una nueva dimensión en tamaño, pero se tiende a mantener una primera medida hacia la calle, que es la constante con lo edificios de mayor antigüedad.



Fachada continua por placa y sobre ella variable (Muestra representativa 4).

Lotes: el lote se presenta en diversos tamaños, una parcelación múltiple da cuenta de la subdivisión de los predios, pero aún se mantienen algunos predios mayores que han posibilitado las nuevas construcciones en altura, es claro definir los lotes hacia Av. Pedro Montt, de mayor tamaño y los lotes hacia Colon de menor escala, coherente con el uso de suelo comercial, de mayor tamaño hacia las arterias más importantes. La mayor parte de los lotes y predios se conectan con una calle.

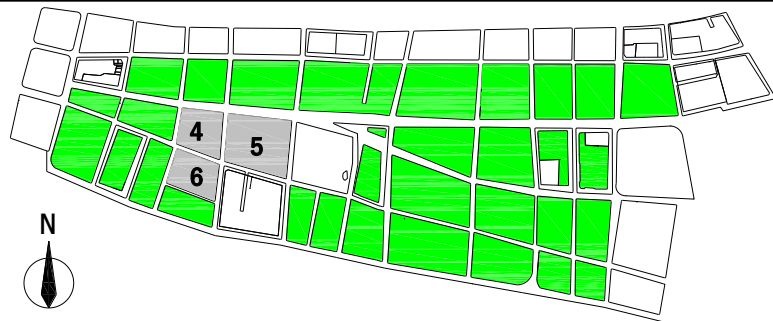
Plano 26. Uso de Suelos Área.



Plano 27. Alturas Edificatoria del Área.



TIPOLOGÍAS



Muestras representativas de Tipología del Sector

Al Tomar algunas manzanas y analizarlas en su condición de tamaño total y de predios (el mayor y uno pequeño), se puede rescatar:

El Tipo de Manzana: corresponde al elemento de manzana mayoritaria producido por una subdivisión regular. Por el tamaño mucho mayor aparecen espacios interiores, se construye una fachada unitaria hacia la calle que permite desarrollar un vacío interior.

Destacan las manzanas con edificios placa hacia Pedro Montt.

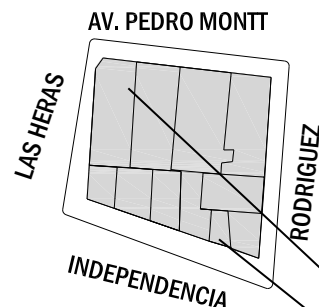
Orden de Loteo: por lo general los lotes están referidos de manera perpendicular hacia la vía, en la mayor parte de los casos se plantea una bisectriz que divide la manzana lo que permite el loteo hacia las calles longitudinales, destaca la gran cantidad de loteos, existe una subdivisión avanzada de los antiguos predios, cada lote cuenta en la mayoría de los casos un acceso hacia una vía.

Apropiación: la apropiación de la edificación es completa hacia la calle (fachada continua) y permite la existencia de vacíos interiores (patios y recintos exteriores) al interior de la manzana.

Edificación: por lo general corresponden a vivienda mezclada con comercio pequeño, vivienda en los pisos superiores y comercio en los primeros. Hacia Pedro Montt se aprecia un comercio mayor y servicios que ocupan la tipología edificio placa (Ver Plano de Uso de Suelos).

Tamaño de Predios y Manzanas: Manzanas muy grandes (muestra 4 de 6661 m²) y lotes variables y que muestran el grado de subdivisión de las mismas manzanas, desde lotes grandes (1004 m²) hasta muy pequeños (92 m²), ambos en muestra 5.

Muestra Representativa 4. Manzana entre Av. Pedro Montt - Rodríguez - Independencia.

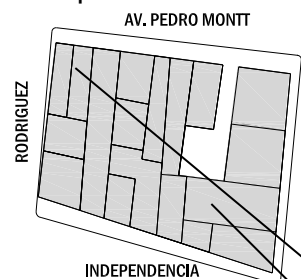


Manzana: 6661 m²

Lote a: 702 m²

Lote b: 103 m²

Muestra Representativa 5. Manzana entre Av. Pedro Montt - Freire - Independencia.

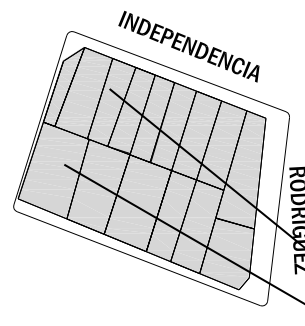


Manzana: 12347 m²

Lote a: 1004 m²

Lote b: 92 m²

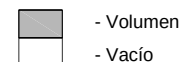
Muestra Representativa 6. Manzana entre Independencia - Rodríguez.



Manzana: 6546 m²

Lote a: 265 m²

Lote b: 653 m²



2.4.2.3.- MANZANA LONGITUDINAL RECTANGULAR (EDIFICIO - ISLA)

Este *Tipo* define sus límites entre **Calle Chacabuco** (eje longitudinal donde el ancho de la manzana disminuye y aparece esta condición de “*manzana alargada*”, el eje **Av. Brasil** como estructurante y ordenador por su tamaño y extensión, así como **Errázuriz**, principal vía estructurante de la ciudad, ejes longitudinales que van dando cuenta del crecimiento de la ciudad hacia el mar (terrenos que se van ganando). Además de las calles **Uruguay** como eje transversal a la trama urbana y **Calle Edwards** y el eje de plazas (**Victoria** y **Simón Bolívar**).

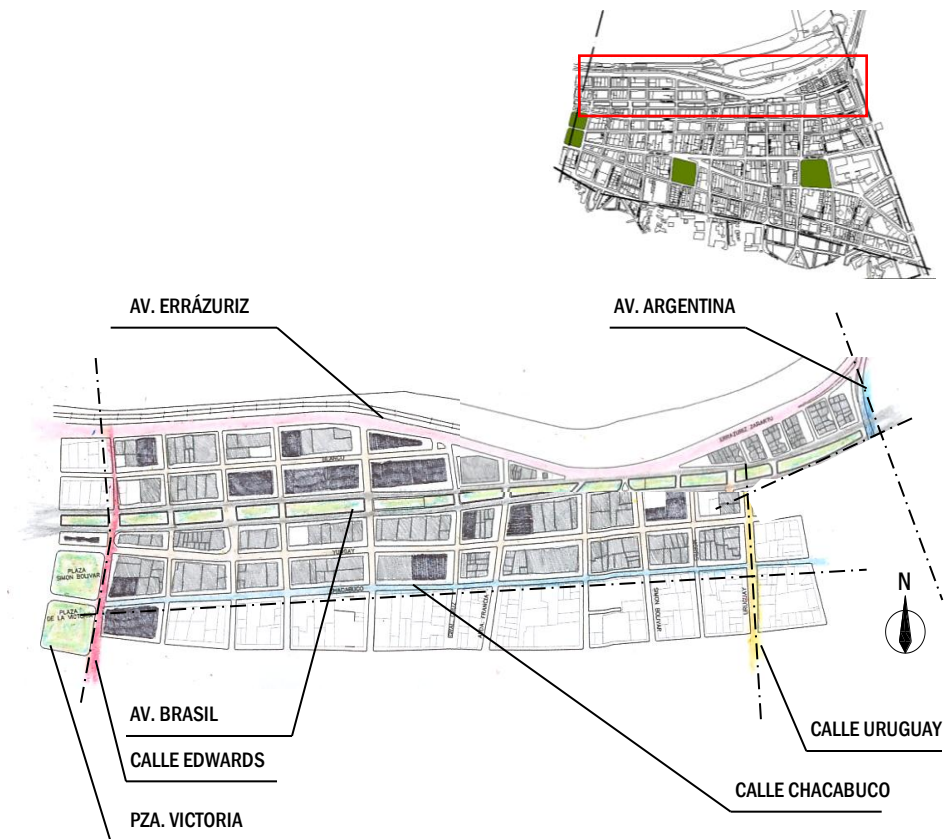
El paralelismo de las vías longitudinales va otorgando un carácter regular de las manzanas, pero así mismo la cercanía de las mismas calles van generando la condición de angostura de las mismas manzanas, prima lo longitudinal sobre el ancho, surge el *edificio-cabezal*, con frente a ambas calles.

La ubicación entre ejes estructurantes de la ciudad define el sector como centralidad de importancia, donde se encuentran usos y programas de gran potencia desde el barrio universitario hasta usos industriales, todo posibilitado por esta cualidad dual con respecto a las calles de los mismos lotes y el tamaño mayor de los predios.

Esta misma relación de ancho con el largo permite que los edificios ocupen el total del predio el *edificio isla*, donde se hace menos habitual la existencia de lugares o recintos interiores abiertos. La existencia de edificaciones principalmente industriales o de carácter portuario (galpones) va definiendo un tamaño mayor del loteamiento, característico del área.

El *tipo* se caracteriza por:

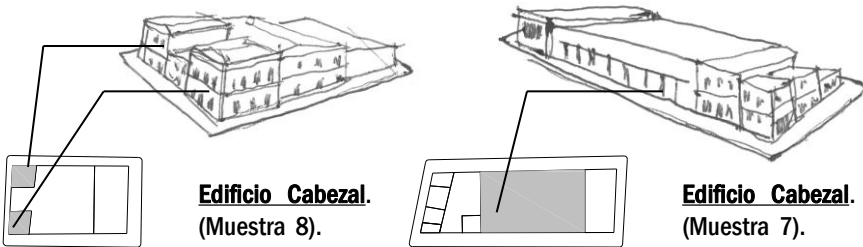
- En la estructura urbana, cómo área de centralidad urbana.
- En su conformación regular, la continuidad espacial de la tipología de edificio isla que cubre todo el predio y que mantiene una altura continua, una imagen de ciudad clara en el plan.
- En la regularidad una volumetría que se caracteriza por esta condición de alargamiento, posibilitando lotes con accesibilidad por mas de una calle, “*edificios cabezal*”.



- Existencia de parcelas mayores que posibilitan una regeneración del tejido para usos de suelos nuevos y construcciones nuevas que vayan dándole una identidad al sector. Es el área con mayor posibilidad para nuevos usos productivos de gran tamaño.

Características de Edificatoria del Sector

Volumetría: dada por el tipo de edificio isla que ocupa todo el lote, un volumen continuo y completo que llena la manzana dando poco lugar (por el ancho de menor tamaño y por el programa presente, como lo es el industrial) a recintos abiertos interiores, por esto mismo la manzana queda cerrada y se conforma de manera homogénea. También cabe resaltar la existencia de sitios eriazos de gran tamaño, resultantes de la caída de equipamientos industriales o de otros tipos de gran tamaño, esto caracteriza el sector, un área con grandes lotes que pueden ser regenerados y ocupados con nuevos usos potentes que den una identidad al área.



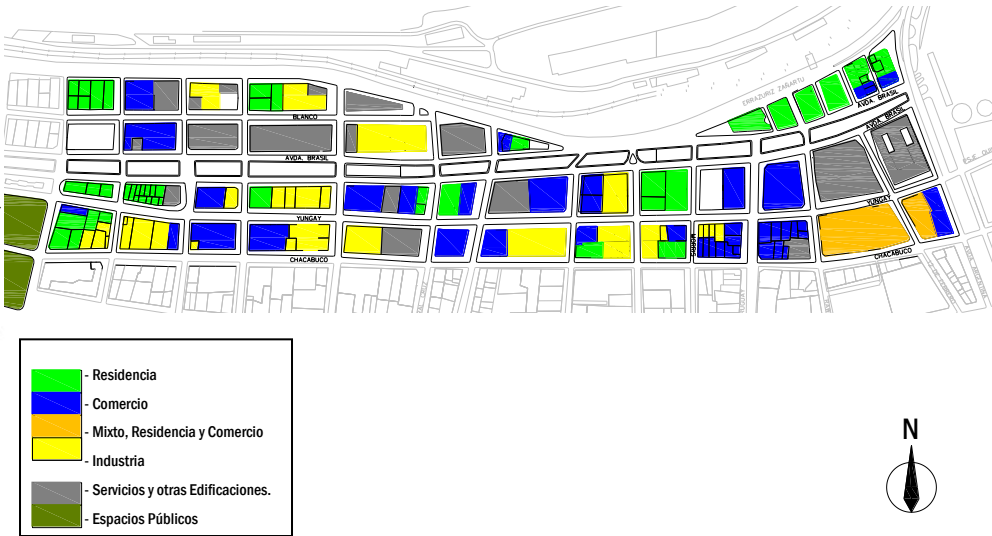
Altura: continua en su condición de edificio isla, dada por la existencia de los antiguos galpones y equipamientos industriales, de no más de 3 pisos que hacen al sector bastante homogéneo, a excepción de las áreas antes mencionadas como sitios eriazos que van rompiendo la unidad del sector, además actualmente cabe mencionar la aparición de edificaciones en altura, posibilitada por la existencia de estos predios de mayor tamaño.

Fachada Continua por edificatoria industrial constante.



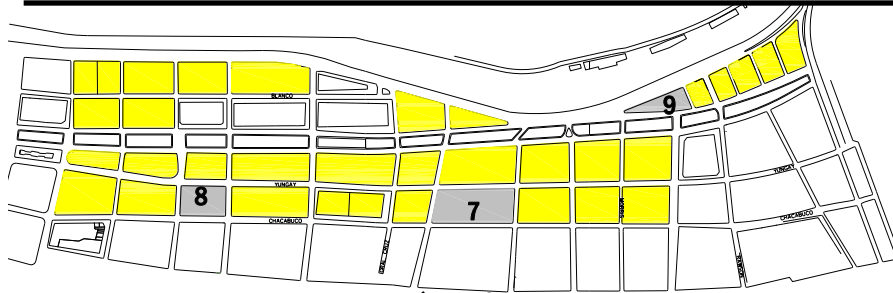
Lotes: son de gran tamaño por los programas que albergaban y tienen la particularidad de contemplar accesos y comunicaciones a más de una calle (gracias al menor ancho de la manzana), el nivel de loteamiento mantiene aún en su mayor parte el tamaño de los predios de los antiguos equipamientos.

Plano 28. Uso de Suelos Área.



Plano 29. Alturas Edificatoria del Área.





Muestras representativas de Tipología del Sector

Al Tomar algunas manzanas y analizarlas en su condición de tamaño total y de predios (el mayor y uno pequeño), se puede rescatar:

Tipo de Manzana: corresponde al elemento de manzana mayoritaria pero con el carácter impuesto por las cercanía de las vías longitudinales, lo que hace que las mismas tengan este carácter de “angostura”, se prima un largo sobre un menor ancho.

Manzanas condicionadas por la subdivisión transversal de las mismas avenidas que se van acercando al borde. Se mantiene una continuidad de masa en la estructura total de la ciudad. Destacan manzanas Residuales por apertura vial, este caso Errázuriz con Av. Brasil (Muestra representativa 9).

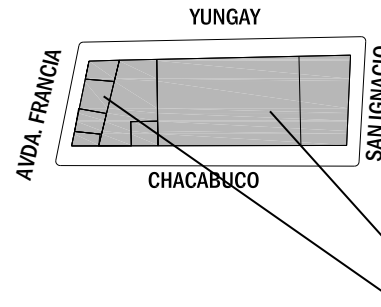
Orden de Loteo: por lo general los lotes están referidos de manera perpendicular hacia la vía, existencia de lotes que ocupan casi toda la manzana, con pequeñas subdivisiones asociadas a calles transversales mayoritariamente.

Apropiación: la apropiación de la edificación es completa en el lote, debido al poco ancho existente entre las calles longitudinales, lo que permite la accesibilidad al mismo por mas de una calle,

Edificación: por lo general son edificaciones industriales o galpones de gran tamaño de dos o tres pisos (Muestra 7). Existencia de comercio pequeño, ferreterías y algunos bares en los loteos pequeños que dan hacia las calles transversales , así como sitios eriazos. (Ver Plano Uso de Suelos)

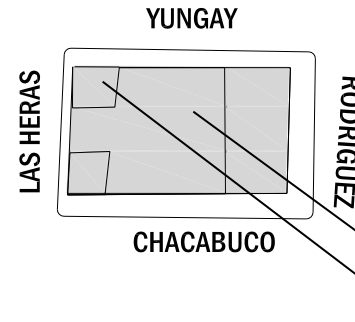
Tamaño de Predios y Manzanas: Manzanas muy grandes (muestra 7 de 7571 m²) y lotes variables y que muestran el grado de subdivisión de las mismas manzanas, desde lotes grandes (3384 m²) hasta muy pequeños (81 m²), en muestras 7 y 9 respectivamente.

Muestra Representativa 7. Manzana entre Yungay – San Ignacio – Chacabuco.



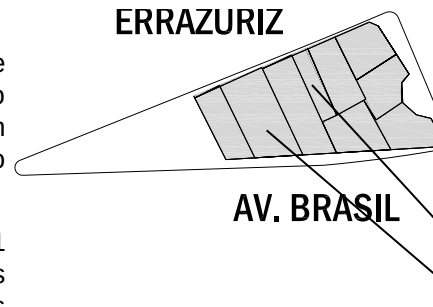
Manzana:	7571 m ²
Lote a:	3384 m ²
Lote b:	178 m ²

Muestra Representativa 8. Manzana entre Yungay Rodríguez – Chacabuco.

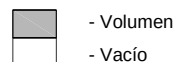


Manzana:	3790 m ²
Lote a:	1444 m ²
Lote b:	160 m ²

Muestra Representativa 9. Manzana entre Errázuriz – Av. Brasil.



Manzana:	1395 m ²
Lote a:	81 m ²
Lote b:	268 m ²



2.5) OBSERVACIONES

Habiendo Realizado El Análisis Urbano del Área es preciso señalar algunas cosas del Almendral:

- Por su ubicación geométricamente central con respecto a la ciudad de Valparaíso, donde confluyen todos los flujos y fuerzas de la ciudad (transporte, conectividad, población, comercio, etc., además de ser centro de encuentro de la ciudadanía.
- Se presenta una estructura urbana consolidada de ejes transversales y longitudinales que amarran los distintos sectores de la ciudad, permitiendo conectividad y relación de los distintos puntos.
- La existencia una trama regular que unifica el área, que debería otorgarle una unidad y lectura totalizadora al sector.
- Existencia de vialidades estructurantes a nivel de ciudad y comunal que permiten una buena conectividad por la estructura.
- La jerarquización de vialidades que permite la existencia de vías secundarias y primarias, que a la larga favorece el establecimientos de usos de suelos y programas diversos, que tiendan a necesitar grados de accesibilidad.
- Grandes espacios públicos ubicados centralmente en el área e interactuando con la estructura urbana, reconocibles de la ciudad, como puntos de encuentro de la ciudadanía
- Se presenta un tejido de manzanas consolidado, con variantes de una tipología (la manzana cerrada), presencia de paños industriales de gran tamaño. Tejido establecido y conformado dispuesto a ser regenerado.
- Zona cercana al borde costero y los futuros desarrollos que se realizarán en él con el abandono por parte de las empresas portuarias del borde y habilitándolo para la ciudad.

Definiendo las Potencialidades del Área también es posible distinguir las debilidades de la misma:

- La existencia de un sector de carácter industrial (si bien no productivo, de almacenaje) ubicado en el corazón misma del área, que no aporta con ningún factor económico, social, comercial ni programático para el desarrollo del sector, aún cuando el área presenta las características antes mencionadas, dignas de ser utilizadas en programas más potentes para la ciudad.
- La identificación de tipologías comprueba el continuo desmembramiento de la trama urbana y de manzanas en el Almendral, la imagen de ciudad totalizadora, de manzana continua esta desapareciendo, se ingresan nuevas tipologías edificatorias que no tienen relación ni cabida con el tejido existente.
- En el estado de los lotes se comprueba la avanzada fragmentación de las manzanas, que por consiguiente produce la proliferación de sitios eriazos, al haber lotes pequeños que no permiten llevar a cabo un proyecto rentable por las pocas dimensiones se impide una regeneración del tejido.
- Zona no contemplada para ningún plan de rehabilitación ni patrimonial, los nuevos planes turísticos para la ciudad la tocan tangencialmente, lo referido a la Apertura del Nuevo Borde Costero y el Área de Conservación Patrimonial.

Por esto a continuación se realizará el estudio de dos casos internacionales, en que las piezas urbanas respectivas poseían similares características a las de El Almendral como es la centralidad, la existencia de paños industriales abandonados, etc., y como estas zonas reconocidas como terrain vague y que afectaban negativamente a la ciudad, finalmente se convirtieron en sectores productivos y de desarrollo para regenerar las mismas áreas así como la ciudad en general.

3.0) ESTUDIO DE CASOS. REGENERACIÓN URBANA DE ZONAS INDUSTRIALES

Dos Casos, Barcelona 22@ y Bilbao, de ciudades en que su evolución y crecimiento van dejando áreas y sectores obsoletos por las nuevas necesidades y requerimientos programáticos.

El abandono de zonas industriales hacia las afueras de la ciudad produce el despeje de zonas de gran centralidad, terrain vague, en el corazón mismo de las urbes, sectores que no presentan la densidad y la cohesión necesarias para mantener un tejido adecuado a las condiciones del área, una pieza urbana definida y estructurada con muchas posibilidades para regenerar y con ello aportar al total de la ciudad.

Aquí se presentan dos situaciones de cómo enfrentar desde el punto de vista estratégico esta incorporación y regeneración de sectores, además de proveer a estas áreas las cualidades necesarias para que sean motores de desarrollo y por sí mismas sean fuente de fuerza para la ciudad.

Estrategias que van desde un tratamiento global, un Plan Maestro hasta la partícula más pequeña como lo es la manzana y la parcela, cubriendo todas las escalas de la estructura urbana, muy de acuerdo al estudio realizado en El Almendral, estructura y tipología, que a la larga llevan a la posibilidad de enfrentar el proyecto.

3.1) BARCELONA 22@

El proyecto 22@ supera la baja densidad que caracteriza a las zonas industriales tradicionales, como es el caso de Poblenou, y apuesta por un espacio denso y complejo, que posibilita un uso más eficiente del suelo, a la vez que favorece la interacción entre los diversos agentes urbanos contribuye a generar la masa crítica necesaria para desarrollar la rehabilitación económica y urbana del sector.

Con esta opción, el proyecto 22@ Barcelona apuesta por un modelo urbano compacto, diverso y sostenible que genera un modelo de ciudad más cohesionada y equilibrada, con más fuerza económica y ecológicamente más eficiente.

El incremento de la edificabilidad posibilita, a su vez, que los proyectos de renovación urbana contribuyan a la reurbanización de todas las calles del sector (sector con grandes predios abandonados por el traslado de las zonas industriales fuera de la ciudad) y generen nuevas áreas verdes, equipamientos, viviendas que mejoren la calidad de vida en Poblenou.

La Ciudad y sus Potencialidades

Poblenou constituye actualmente una de las áreas más dinámicas de la ciudad, gracias a su centralidad urbana y metropolitana y a su ubicación estratégica.

- Localización central en la ciudad, (de gran **centralidad** urbana), una de las áreas de mayor dinamismo en la actual Barcelona y donde se han llevado a cabo importantes proyectos y transformaciones urbanísticas.
- La cercanía a proyectos de gran importancia como es la infraestructura asociadas al Forum Universal de las Culturas 2004.
- Existencia de infraestructuras antiguas de **valor patrimonial**.
- Grandes Paños Industriales que permiten la instalación de usos de suelos mayores. (manzanas y predios) Existencia de un tejido productivo ya establecido.
- Existencia de 23000 viviendas tradicionales construidas sobre el área industrial y sujetas al plan Comarcal (de área industrial), ahora con el nuevo sector @ se reconocen estas viviendas y se incentivará su rehabilitación.



El deterioro urbano que producen áreas industriales al interior de las ciudades y su abandono.



Plano 30. Poblenou y su centralidad urbana.



El Distrito 22@, Poblenou.

3.1.1) ESTRUCTURA URBANA

El Plan Cerdá, Objetivos

Diseñar una ciudad igualitaria, donde no se diferenciaban unos barrios de otros por las condiciones de vida impuestas. Los mismos servicios se proveían uniformemente por todos los rincones.

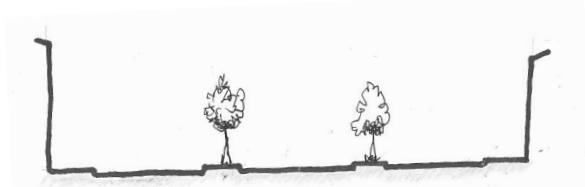
Se basaba en una gran red de calles perpendiculares y traveseras. Todas ellas uniformes, excepto dos vías sesgadas superpuestas – la Diagonal y la Meridiana – y la Gran Vía de les Corts Catalanes.

Las manzanas no eran exactamente cuadradas ya que, para facilitar la visibilidad, en las esquinas se cortaban los ángulos en forma de chaflán. En el interior de cada una sólo se permitía construir en uno o dos lados, y el resto del espacio se dejaba para el jardín de los vecinos.

Las Diagonales

Vías Rectilíneas que atraviesan gran parte de la urbe de manera continua y total.

Las Diagonales son el gran eje articulador de la ciudad, permitiendo la movilidad y repartición de flujos, al mismo tiempo que se configura como eje simbólico de relevancia. El simbolismo de este eje posee ya algunos elementos interesantes. Como los arcos de Calatrava, la plaza Francesc Macià, obra de Rubió i Tudurí, nos presenta una gran solución paisajística para una rotonda. El monolito monumento a la República y así otras muchas obras.



Avenida Diagonal



El Plan Cerdá, en base a vías uniformes y las diagonales, así como de manzanas regulares con esquinas recortadas.



Calle Pere IV

Avenida Diagonal

Plano 31. Las Diagonales que afectan a 22 @



Calle Pere IV



Avenida Diagonal

El Trazado Regular, las Carrer.

Vías Rectilíneas y perpendiculares que atraviesan toda la cuadrícula de la ciudad, una malla continua y homogénea sólo interrumpida por las diagonales.

Las carrer (calles) son el trazado básico y compositivo de la Trama urbana del Plan Cerdá, compuesto por vías uniformes que dejan espacio para la acera, recorrido de transeúntes y acceso a las viviendas, así como de arboledas a los costados, y la vía de circulación vehicular, un trazado común de calle.

Lo que se propone en 22@ en cuanto a regeneración de la trama urbana en un sector de terrain vague, los pasos a seguir y como se dividen las distintas actividades a realizar (para ver mas detalles del Proyecto Barcelona 22@ ver Anexo Fichas Barcelona).

Reurbanización de redes existentes

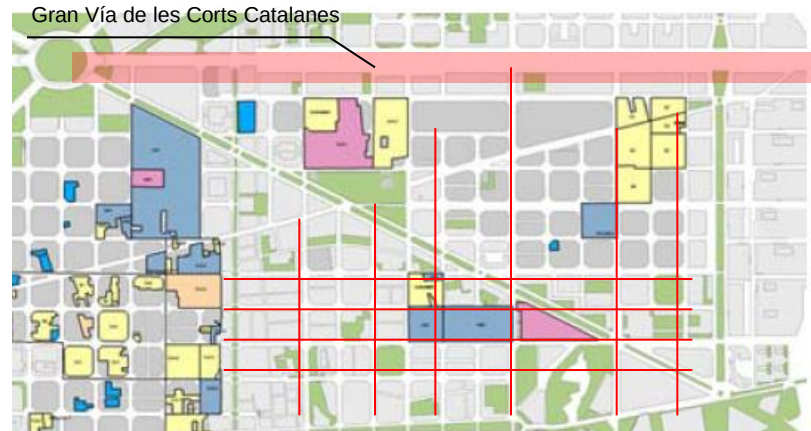
Se toma en cuenta Existencia de infraestructuras antiguas de **valor patrimonial**. En el área a regenerar existe un sistema de calles ya implantado y que de manera eficiente permite la conectividad de los distintos sectores.

Pero para los nuevo proyectos propuestos se necesita :

- La obra de reurbanización siempre incorpora nuevas redes, han de mantener al mismo tiempo las redes existentes para atender la actividad presente.
- Las obras de reurbanización han de coordinarse con las nuevas edificaciones, tanto por sus interrelaciones y restricciones técnicas (vados, arbolado, urbanización de espacios libres, acometidos de , etc.).

El proceso de reurbanización se plantean desde dos tipologías de obras:

- **Las Obras Estructurantes:** constituyen el esqueleto de redes que vertebran el territorio. Se realizan al ritmo de evolución inmobiliaria y garantizan la llegada de los servicios a las nuevas promociones, se priorizan de acuerdo al avance de los territorios.
- **Las obras derivadas:** consisten fundamentalmente en urbanizar las calles perimetrales de las manzanas o edificios que se transforman y con ello conectarlos a las redes estructurantes.



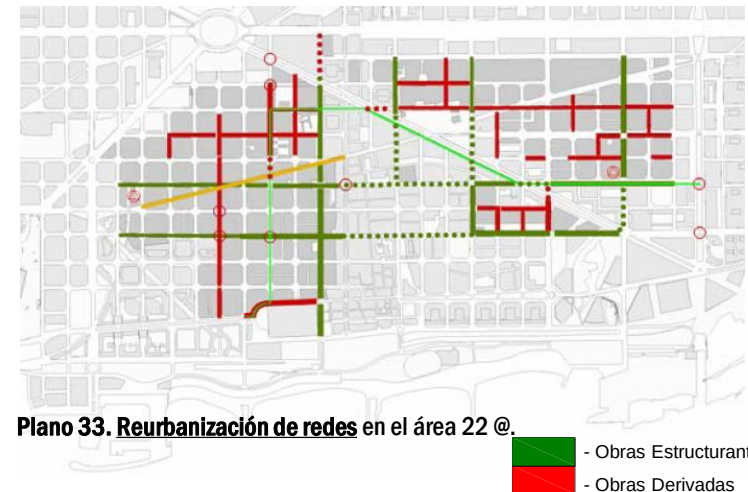
Plano 32. **El Trazado Regular** que afectan a 22 @



Gran Vía de les Corts Catalanes



Carre Llull



Plano 33. **Reurbanización de redes** en el área 22 @.

- Obras Estructurante
- Obras Derivadas

3.1.2) Tipologías

La estructura de las manzanas en el Plan Cerdá quedan inscritas en la trama regular y rectilínea del trazado de calles, si bien no eran exactamente cuadradas, ya que las esquinas se cortaban en ángulos para formar un chaflán. Los interiores se dejaban libres para permitir el desarrollo de jardines y patios interiores, una tipología de manzana cerrada con unificación de fachada y altura, lo que lograba una lectura homogénea de la ciudad.

El territorio de 22@ y su condición de terrain vague tiene la desventaja de no alcanzar a configurar un trazado coincidente con lo anterior, se observa una discontinuidad del tejido por falta de cohesión entre las distintas manzanas, si bien están en el trazado, no están constituidas en su totalidad (una condición similar a la de El Almendral). Para solucionar esto se plantea como parte del proceso de regeneración de la trama una reconstrucción de la estructura mediante los nuevos proyectos y programas a implantarse desde el punto de vista tipológico (para ver más detalles del Proyecto Barcelona 22@ ver Anexo Fichas Barcelona).

Plan Estratégico para Determinar el Accionar con respecto a Regeneración de Tipologías de Manzana.

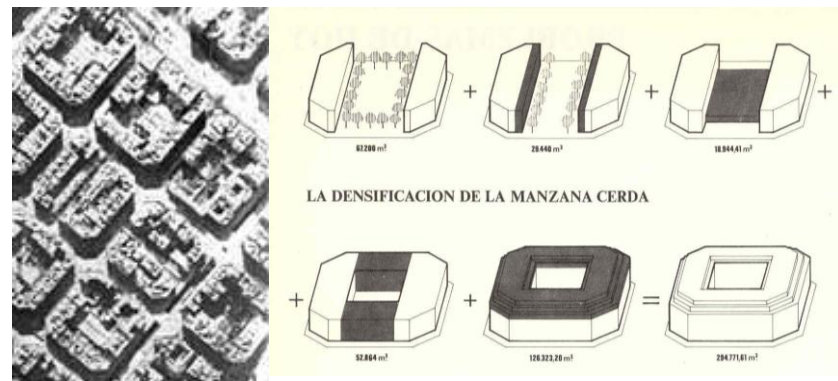
El plan 22@ delimita seis áreas que se desarrollan por iniciativa pública con el objetivo de que configuren nuevos elementos de estructura urbana y actúen de motores en la transformación del barrio a través de la implantación de actividades estratégicas.

El proyecto se desarrolla en la malla de ensanche del plan Cerdá, que ha probado su capacidad ordenadora tanto funcional como morfológico. Su capacidad flexible frente a cambios de usos de suelos y su capacidad de organizar el tránsito en situaciones de mucha densidad.

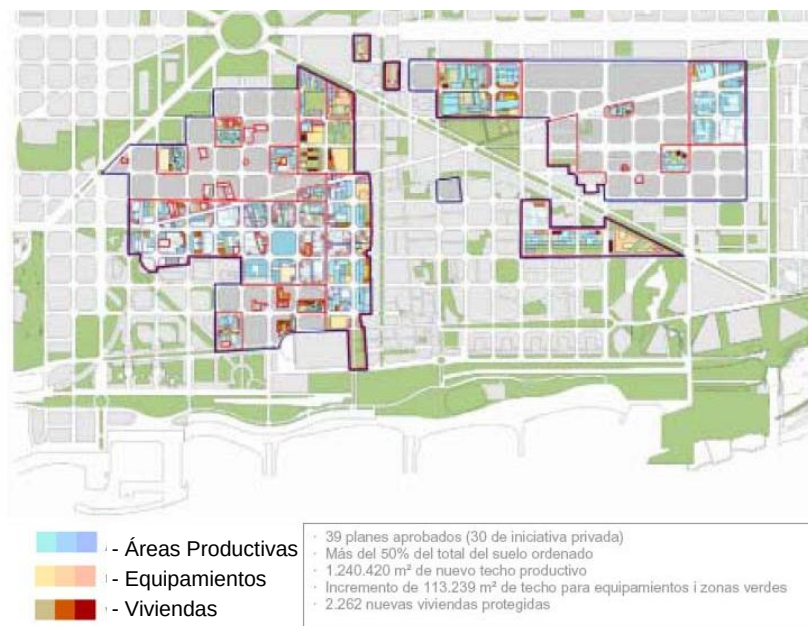
Por lo tanto se piensa introducir nuevos parámetros a estos ya existentes y con ello lograr un nivel de calidad elevado.

Se actúa frente a ejes urbanos y sobre áreas estratégicas, a través de Planes Especiales:

a) Desarrollo de áreas sensibles de Poblenou a través de planificación y gestión pública. Lugares que actúen como motores urbanos, y que ayuden a leer parte de la ciudad.



Tipología de Manzana, conformando una idea de manzana cerrada y sus variantes permitiendo aberturas hacia la calle desde el interior.



Plan Estratégico y Ordenamiento del Territorio, definiendo áreas productivas y los lugares en los que se desarrollará la implantación de nuevas tipologías que siguen el orden presente en el lugar.

- b) Dar coherencia y una mínima unidad a los tejidos.
- c) Asegurar la confluencia necesaria de usos diversos para garantizar una complejidad funcional mínima.
- d) Dar suficiente continuidad a los tejidos residenciales construidos a través de diversas tipologías.
- e) Explorar la riqueza espacial y tipológica ya existente.
- f) Desarrollar en cada sector su vocación específica en función del lugar y la posición urbana.

Objetivo de 6 Áreas Productivas

Se pretende que estas áreas configuren los nuevos elementos de estructura urbana y actúen de motores en la transformación del barrio, posibilitando la implantación de actividades que pueden jugar un papel estratégico en la creación de nuevas dinámicas del sector (Muestra representativa 1).

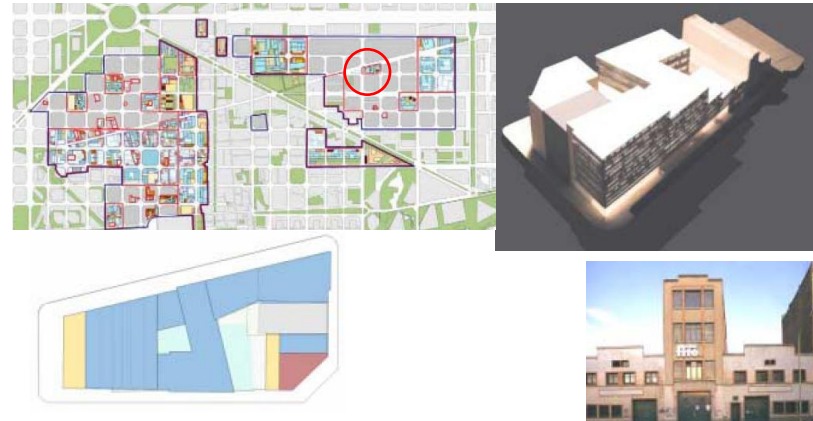
La renovación del territorio no incluido en las 6 áreas anteriores puede ser impulsada por iniciativa privada o pública mediante diversos tipos de planes:

Planes de manzanas, (Regeneración de Manzanas Discontinuas)

Se pretende la regeneración de manzanas que antiguamente estaban constituidas por edificios industriales ahora desaparecidos (terrain vague), con ello se logra la reconstrucción de la manzana tanto espacialmente (continuidad de la trama) como para adaptarse y acoger los nuevos programas propuestos. Se realizan múltiples ensayos de tipologías pero manteniendo la idea primera de la manzana del Plan Cerdá (Muestra Representativa 2).



Muestra Representativa 1, Sector Campus Audiovisual. Como área productiva se implanta en el tejido, regenerando la trama existente y proponiendo nuevas tipologías de edificaciones y complementando las existentes.



Muestra Representativa 2, Manzana Tánger, Ávila, Alaba, en la cual se realiza la reconstrucción de la manzana mediante la incorporación de nuevos elementos espaciales por parte del proyecto, pero incluyendo edificios antiguos existentes.

Planes de Parcelas de más de 2000m².

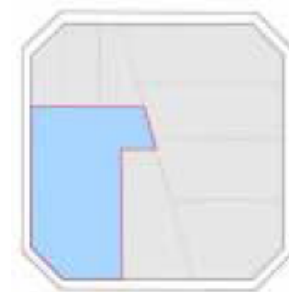
Se pretende la regeneración de parcelas al interior de las manzanas que sobrepasen los 2000 m². respetando condiciones presentes en la tipología de Cerdá, como es la altura, el recorte de las esquinas y todos los factores que mantengan la unidad espacial de la manzana (Muestra Representativa 3).

Planes de Edificios Industriales consolidados.

Se refiere a la regeneración de edificios industriales existentes que se encuentran en buen estado y son apropiados para recibir nuevos programas, se realiza una reestructuración y rehabilitación para ello (Muestra Representativa 4).

Vivienda No Convencional En Edificios Industriales de Interés

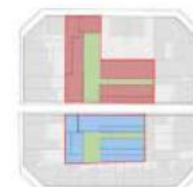
Se refiere a la regeneración y reutilización para uso de viviendas en edificios con algún grado de interés patrimonial, se propone una vivienda no convencional, al adaptarse a las condiciones propias de los edificios industriales (Muestra Representativa 5).



Muestra Representativa 3, Parcela Ávila 126-138 en la cual se implanta un nuevo edificio en un terrain vague, que respeta las condiciones establecidas por la tipología de Cerdá.



Muestra Representativa 4, Parcela Ávila 61-65 en la cual se habilitan edificios industriales existentes para nuevos usos.



Muestra Representativa 5, Compañía de Industrias Agrícolas. Se plantean viviendas no convencionales en edificios industriales con algún grado de interés.

3.2) BILBAO

Debido al deterioro producido por el declive industrial Bilbao decide elaborar un plan de regeneración, con el que busca reprimir la crisis existente, mejorar la calidad de vida de sus habitantes y determinar una visión de futuro para la ciudad.

Es en la década de los 80 cuando comienzan las preocupaciones de los organismos públicos por la rehabilitación económica y urbana de Bilbao. La ciudad se encontraba deteriorada por el declive industrial. Las fábricas se encontraban abandonadas y el puerto cerrado y la mala calidad de vida caracterizaba al habitante de la zona. Sin embargo, la ciudad, comenzó en ese entonces, comenzó a sufrir una reconversión industrial por una ciudad basada en los servicios y actividades terciarias.

Es así como en 1989 se elaboró un Plan Estratégico a cargo del Gobierno Vasco, la diputación Foral de Bizkaia y el Ayuntamiento de Bilbao con la finalidad de determinar la visión de futuro de la ciudad.

La Ciudad y sus Potencialidades

Dentro del contexto de 1989 se elaboró el Plan estratégico con 4 oportunidades para la ciudad:

- **Primera Oportunidad:** utilizar la ría del Nervión como elemento principal que permitiese la transformación metropolitana, ordenando el territorio, recuperando el tejido urbano y creando grandes proyectos de arquitectura en su borde.
- **Segunda Oportunidad:** era aprovechar los espacios abandonados y liberados en el centro y el puerto e la ciudad tras el abandono y cierre de las antiguas zonas industriales.
- **Tercera Oportunidad:** era beneficiarse de su posición geográfica y estratégica dentro del Eje Atlántico convirtiéndose en la ciudad más importante de éste.
- **Cuarta Oportunidad:** era aprovechar y utilizar la infraestructura ferroviaria existente para lograr una conexión eficaz existente a nivel externo e interno



El deterioro producido por la pérdida de la actividad industrial.



La ría Nervión como eje estructurador de Bilbao



Bilbao, como ciudad principal del Eje Atlántico

3.2.1) Proyecto Abandoibarra

La crisis industrial, en la cual se había sumado la ciudad, había llevado al cierre y al abandono del puerto y de las industrias que se ubicaban en la Zona de Abandoibarra. La preocupación de las autoridades por esta zona y por llevar a cabo una renovación urbana, sumado a su localización estratégica, su cercanía con el centro histórico y por disponer de abundante suelo sin uso la señalaron como la zona más emblemática dentro del Plan de Ordenación General Urbana de Bilbao.

Este Proyecto fue llevado a cabo por el arquitecto Cesar Pelli. En cuanto al diseño Urbano las autoridades públicas se encargan de la urbanización de la zona, Se invierten grandes cantidades de recursos y se llama arquitectos destacados. Los edificios de oficinas, residenciales, hoteles, comercios y proyectos detonantes están a cargo de privados, estos encargan los proyectos a arquitectos reconocidos pero ateniéndose al plan original de usos de suelos. Se construyen dos edificios ancla, el Museo Guggenheim y el Palacio Euskalduna, que cualifican el lugar y afirman un papel social y cultural a la zona, además de reforzar la imagen al exterior.

3.2.2) Estructura Urbana

Por su ubicación cercana a la Ría Nervión se mantienen las conexiones entre las dos orillas que son continuaciones del trazado antiguo, remanentes de los galpones industriales. Se plantea una vía circunvalación que sigue el serpenteo del río y que permite unificar y conectar el área en sí y el total.

Vía Estructurante

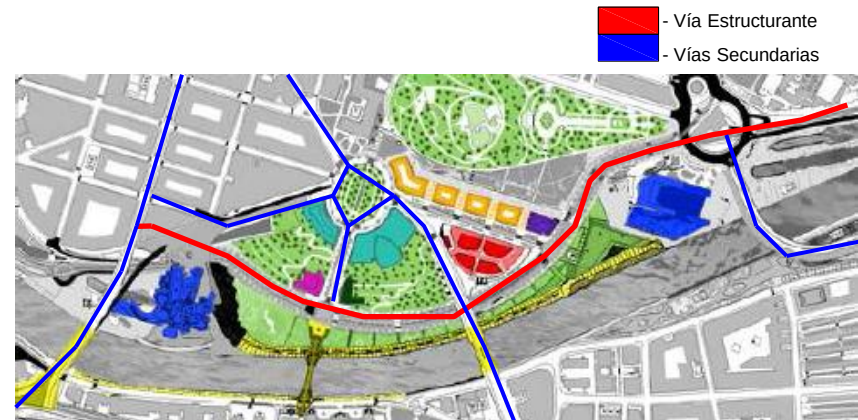
La Vía Principal que atraviesa toda el área, conectándola internamente además de comunicar los proyectos ancla ubicados en los extremos de la propuesta.

Vías Secundarias

Continuadoras de la trama regular antigua, permiten la conexión entre las dos orillas del río a través de puentes, su función es fundirse con el trazado antiguo.



Abandoibarra. Antes y después de la regeneración urbana a la que fue llevado.



Plano 34 .Conectividad. Las nuevas vías propuestas y la continuidad con el trazado existente.

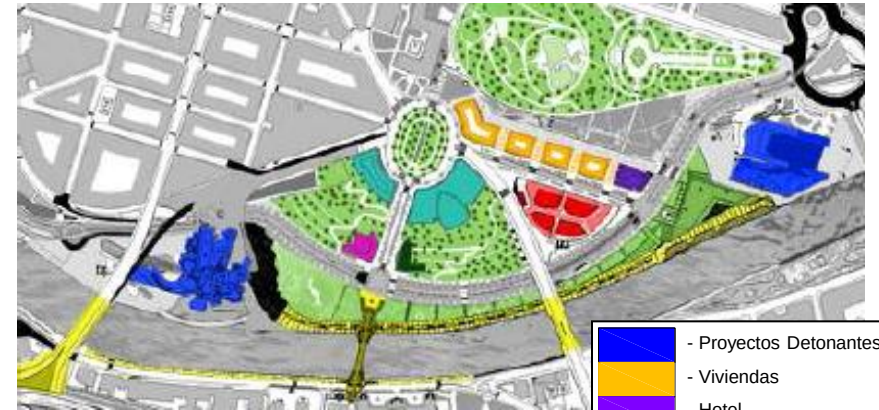


.Conectividad. El proceso de regeneración si bien funcional, también involucró la participación de arquitectos que posibilitó una gran variedad de diseños lo que reposicionó a Bilbao en el mundo.

3.2.3) Tipologías y Proyectos Detonantes

La trama presente en la mayor parte de Bilbao es representativa de manzanas cerradas y de fachada continua, el área propuesta presenta un tramo en la cual se edificaron viviendas y el hotel siguiendo este patrón, de manzanas continuas y cerradas, dejando un aire interior para desarrollo de patios y recintos de espacimientos al interior de la manzana.

Este proyecto lo que más busca es desarrollar áreas verdes y la apertura del borde del río a la ciudad, por lo que en esta apertura se realizaron dos edificios que se llamaron detonantes o anclas, con la particularidad de que por si mismos y sus programas logren la atracción de otros programas y con ello fomentar la regeneración del área y con ello afectar a la ciudad como total.

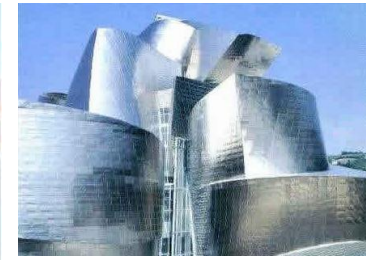


Plano 35 .Uso de Suelos.

Proyectos Detonantes

El objetivo de reposicionar a Bilbao en el exterior después de la gran depresión a la cual estuvo sometido con la pérdida del mercado industrial, y con ello la degradación de sectores de la ciudad, se logró con la iniciativa y el desarrollo de los llamado Proyectos Detonantes o Anclas que tendrían por función presentar programas de importancia estratégica por ser reconocibles a nivel internacional y con la fuerza suficiente para regenerar el área. Se utilizaron dos edificios aislados y de gran tamaño con dos programas para ello, el de un Museo y el de un Centro de la Cultura, ambos equipamientos culturales le imprimieron un valor al área que posicionó a Bilbao mundialmente.

Los dos proyectos son el Museo Guggenheim Bilbao diseñado por Gery y el Palacio Euskalduna de Federico Soriano y Dolores Aguirre. Otra manera de lograr la regeneración de un tejido urbano, la de los proyectos detonantes, que aparte de afectar al área en cuestión afectan a la ciudad en general.



Proyecto Detonante. El Museo Guggenheim Bilbao de Gey que por si sólo ayuda a la regeneración del área y de la ciudad con la atracción que produce.



Proyecto Detonante. El Palacio Euskalduna que con su programa Cultural también aporta a la regeneración del área y de la ciudad.

4.0) CONCLUSIONES

EL ALMENDRAL, PIEZA URBANA COMPLEJA

Con el estudio urbano realizado en el área de El Almendral es posible concluir la complejidad propia del sector, la estructura que lo compone y su gran diversidad de elementos que interactúan, conformando una pieza urbana definida y dinámica donde confluyen los flujos de la ciudad.

De acuerdo a sus usos y los programas que se presentan se puede afirmar la importancia para la ciudad como centralidad espacial y programática, centralidad comercial y de servicios que abastecen al total, donde se reparten todas las dinámicas que se establecen en la ciudad (población, economía, desplazamientos, etc.). Que más se puede decir de un área que se presenta como el corazón de la urbe.

Pero aún así también hay que afirmar en su condición de pieza urbana la necesidad de una regeneración que posibilite un mayor desarrollo para ella y que también que a la vez por las características antes establecidas afectarían a la ciudad como total. Siempre se está en búsqueda del destino de Valparaíso y que hacer con su recuperación económica y poblacional, creo que la respuesta está en este sector, interviniéndolo y creando un plan estratégico para su mejora y regeneración se posibilitaría un transformación total de la ciudad, si se define que los cerros pasan a ser parte residencial en cuanto usos, y el área plana es la que tiene la potencia de contener todos los servicios y usos que hacen de la ciudad productiva y funcional.

De la Estructura Urbana

Como estructura el Almendral se presenta de manera cohesionada y entrelazada con el resto de la ciudad con múltiples elementos que ordenada la trama y le otorgan el valor de acoger los distintos usos de la población (recorridos, desplazamientos, esparcimiento, recreación y los usos comerciales), lo que hace que una ciudad sea dinámica.

De la Trama

La trama urbana del sector se presenta con un orden y una imagen de ciudad que es valorable y apresable, se distingue una imagen de ciudad que abarca todos los rincones del área, se presenta una tipología de manzana que muestra un total, una ciudad planeada, pero que hoy en día se esta perdiendo por falta de incentivos y de rigurosidad en lo a que realmente se quiere como ciudad, creo que ha llegado el momento de decidir que se quiere lograr para el sector y respetar lo existente (la forma urbana que se implantó desde un comienzo) y que ha probado funcionar y adaptarse a los distintos cambios que ha sufrido la ciudad, y detener la perdida del tejido y de sus manzanas con elementos que si bien pueden funcionar en otras condiciones no son lo más apropiados para el sector, y que con ello finalmente desaparezca lo que realmente hace del sector valorable, que es su trama, con sus aspectos históricos y morfológicos, tanto estructurales como del grano presente.

El Tejido Industrial

Destaca en esta área la cantidad de sitios que con las características antes mencionadas no presentan un destino definido, como el área de galpones y edificios industriales, que mejor lugar que éste para llevar a cabo un proceso de regeneración, muchas ciudades ya no tienen el espacio plano para su desarrollo, Valparaíso presenta en toda su extensión del Almendral muchos terrenos que realmente tienen mucho más valor espacial y de posicionamiento que para suelo industrial, es necesario tomar en cuenta esto para futuros desarrollos, un trazado establecido, lotes grandes y manzanas de tamaño mayor, muchos usos productivos pueden utilizarlos y con ello promover la regeneración del sector y de la ciudad, creo que esa sería parte de la solución del problema de Valparaíso.

Regeneración de Zonas Industriales

Los dos casos estudiados, Barcelona 22@ y Abandoibarra en Bilbao, muestran dos maneras de desarrollo de piezas urbanas que tienen la particularidad de presentar tejidos industriales deteriorados y en declive, casos que encuentro son muy representativos de las características de El Almendral.

Con las potencialidades y debilidades similares (Ver Observaciones 2.5) al área de El Almendral, con estos dos casos es posible afirmar el cómo es posible llevar a cabo un plan de desarrollo para este tipo de áreas.

El Caso de 22@, desde la Estructura hasta el grano.

El plan de desarrollo del distrito 22@ se realiza de manera que posibilite atacar todos los aspectos y elementos que conforman la estructura urbana. Desde la reurbanización de vialidades y estructurantes no sólo para reconstruir lo existente sino que también para acoger los nuevos usos que se plantean, los sectores productivos que definen áreas programáticas potentes que posibiliten el desarrollo del área total y aportan a la ciudad, estos se podrían considerar proyectos detonantes pues por sí solos logran la regeneración de sectores al atraer las fuerzas de la ciudad hacia ella, y el caso del grano pequeño las manzanas y las parcelas que buscan regenerar y mantener la imagen de ciudad establecida sin con ello impedir la generación de nuevas tipologías y con ello el actuar de arquitectos y urbanistas que plantean nuevos conceptos a una trama antigua pero que ha probado ser eficiente.

Este caso es muy representativo y paralelo a lo que considero ocurre en El Almendral, tal vez este sea un buen camino para lograr un buen desarrollo y propuesta para atacar los problemas del sector y de la ciudad, por ello encuentro relevante realizar el estudio urbano del sector, pues es la misma metodología que se utilizó en 22@ para atacar el problema, desde la estructura hasta el grano.

El Caso de Abandoibarra, Los proyectos Detonantes

El caso de Bilbao Abandoibarra presenta similitudes con el anterior al ser un proyecto de regeneración urbana de sectores industriales en desuso, pero se plantea de manera distinta, en él se busca aparte de regenerar el tejido degradado, el posicionamiento de la ciudad como urbe de importancia mundial, por ello el proyecto tiene por finalidad la construcción de los proyecto anclas de gran magnitud que (de manera similar a los sectores productivos de 22@) son motores de desarrollo para el área y la ciudad al atraer programas y fuerzas debido a su atractivo. El caso de Guggenheim y Euskalduna dos proyectos de mucho costo pero que con su implantación lograron el desarrollo de los sectores contiguos y de la ciudad.

Este caso se presenta como otra manera de desarrollo, el caso de dos edificios aislados que posibilitan la regeneración total del área a través de su atracción, un caso que también puede ser tomado en cuenta para definir un modo de intervención en El Almendral.

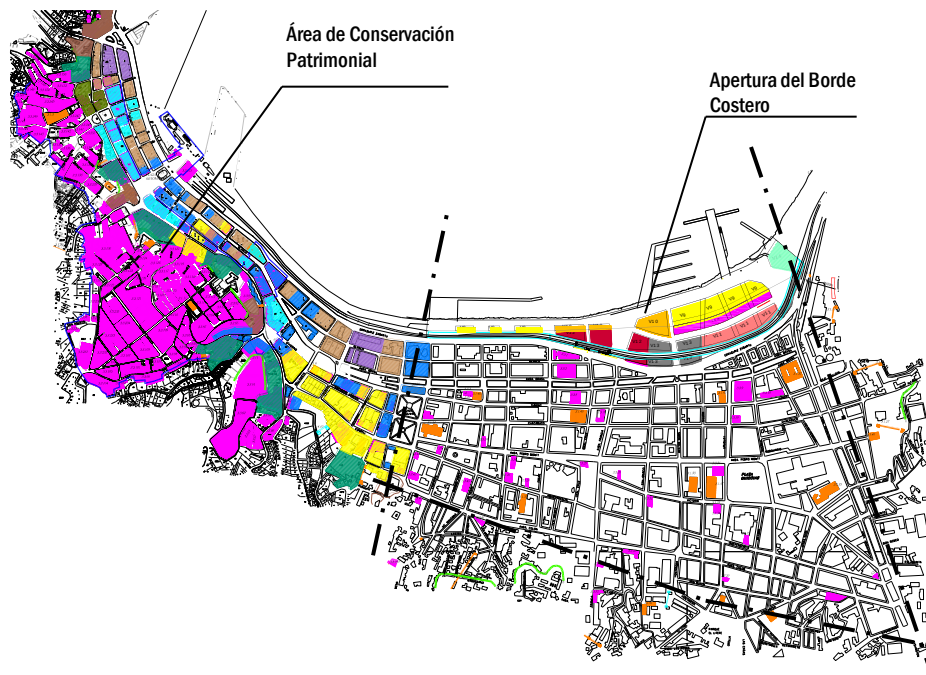
Ambos proyectos buscan un fin común que es el resurgimiento de las zonas degradadas, como creo se encuentra el Almendral hoy en día, para los cuales se desarrollaron estrategias y planes de desarrollo que abarcan todos los aspectos de la estructura urbana, y lo más importante creo, son las posibilidades que tenían los lugares antes del proyecto y lo que llegaron a ser, El Almendral presenta mucho de esos proyectos en sus inicios, por lo que se podría pensar en un buen desarrollo para el área con una propuesta que abarque todos los aspectos de la forma urbana.

La Búsqueda de Identidad

Hoy Valparaíso está en una constante búsqueda de un rol e identidad hacia el mundo, se plantean distintas propuestas, una la ciudad patrimonial, con lo cual un gran tramo de la ciudad fundacional (Barrio Puerto) y los cerros más representativos de la manera que tiene la trama espontánea de adaptarse a la pendiente han sido inmersos en un plan de rehabilitación que hoy está cobrando sus frutos, con la llegada de muchos proyectos de rehabilitación patrimonial y con ello incentivos y subsidios que posibilitan el repoblamiento y la regeneración del tejido. Otra propuesta que se quiere desarrollar es la apertura del borde costero y con ello la implantación de nuevos programas que tendrán por función habilitar el borde siempre negado al ciudadano porteño, y con ello también permitir la llegada nuevos ingresos que levanten la alicaída economía de la ciudad. Pero ¿qué ocurre con El Almendral?, si se observa el plano adjunto (Plano 35) de las áreas de desarrollo de Valparaíso, todas tocan tangencialmente al sector, sólo se ve afectado por puntos pequeños que no alcanzan a consolidar un plan de desarrollo general.

Casos como el de Barcelona pueden ser dignos de asimilación, por ejemplo, el distrito 22@ se presentaba en condiciones similares, costero y colindante a los nuevos desarrollos del borde costero. Cuando se implantaron estos nuevos proyectos que a la larga levantaron a la ciudad se posibilitó el desarrollo de las áreas cercanas como 22@, tal vez si se aprobara el desarrollo del borde costero de Valparaíso, y con ello la atracción de los capitales y los usos programáticos que ellos traerían, El Almendral cambiaría su situación, pues es el área intermedia entre el Valparaíso Patrimonial y el Turístico, tal vez un desarrollo productivo como 22@ sería factible y con ello la regeneración total de la ciudad.

Muchas ciudades parten desde el borde costero hacia el interior, con verdaderos proyectos detonantes que van transformando el sector, tal vez este sea el caso de la ciudad y con ello lograr una consolidación en todos los aspectos, pues las condiciones existen para llegar a ser un área de desarrollo y de centralidad tanto para la ciudad como provincial y regional.



Plano 35. Los nuevos Programas para Valparaíso. El área patrimonial y la apertura del borde costero, ambos tangenciales a El Almendral.



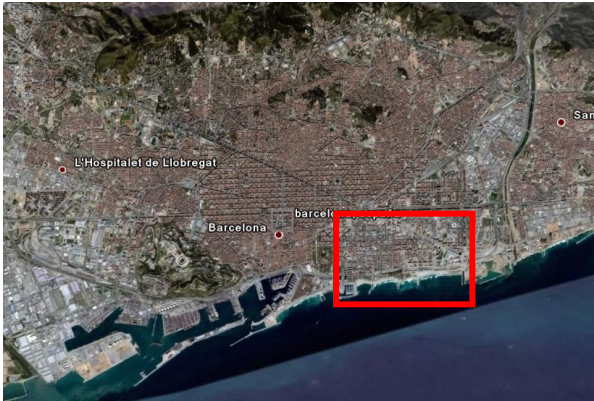
El Borde Costero de Barcelona. Con su habilitación y los nuevos proyectos que permitieron el desarrollo de sectores antes deteriorados, como el distrito 22@.

5.0) ANEXOS. FICHAS CASOS DE ESTUDIO

5.1).- BARCELONA 22@

1.Antecedentes Generales

LOCALIZACIÓN	Barcelona , España
FECHA DE EJECUCIÓN	Desde el 27 de Julio 2000. Ejecución entre 15 / 20 años.
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN	198,26 Ha , 115 manzanas , 1.159.626 m² de suelo.
TIPOLOGÍA DE PROYECTO	Por un lado es un proyecto de Renovación Urbana , y como tal, un plan urbanístico, pero también es un nuevo modelo de hacer ciudad , que afronta los retos de Barcelona ante la actual sociedad del conocimiento.
ARQUITECTOS	Sin información
UNIDAD DE GESTIÓN	Gestión de Entidades Públicas y Privadas. Existe un Gestión Urbanística : se han constituido 9 entidades urbanísticas colaboradoras y se han aprobado 24 instrumentos de gestión. Otra unidad de Gestión Patrimonial : donde destaca una sociedad mixta Mediacomplex S.A.



2.Antecedentes del Área del Proyecto

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA		Corresponde al sector de Poblenau.
SITUACIÓN PREVIA AL PROYECTO		El área de Poblenau corresponde a una zona de tejido industrial tradicional, caracterizada por un espacio urbano poco denso y complejo.
ATRIBUTOS DE LOCALIZACIÓN	ATRACTORES	Localización central en la ciudad, (de gran centralidad urbana), una de las áreas de mayor dinamismo en la actual Barcelona y donde se han llevado a cabo importantes proyectos y transformaciones urbanísticas, como lo es la estación inter modal La Sagrada, donde llegará el tren de Alta Velocidad. (Accesibilidad). Existencia de infraestructuras antiguas de valor patrimonial . Grandes Paños Industriales que permiten la instalación de usos de suelos mayores. (manzanas y predios) Existencia de un tejido productivo ya establecido.
	DETRACTORES	Grandes Paños Industriales Abandonados Falta de Urbanización en vialidades Tejido Degradado Rompimiento de la Unidad de Manzanas por ser un terrain vague
POTENCIALES Y RESTRICCIONES GENERALES	POTENCIALES	Accesibilidad y conectividad Reutilización de edificaciones Interés estatal y de la comunidad por renovar el área Creación de nuevos espacios productivos, con ello aumentar fuentes de trabajos. Creación de nuevas viviendas y nuevas áreas verdes.



3.Objetivos del proyecto

IMAGEN OBJETIVO DEL PROYECTO	Se prevé como objetivo principal la transformación de suelos industriales en el nuevo Districte d'Activitats dedicado a las industrias de la nueva economía , donde deberán tener un lugar relevante las actividades relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación. Esta previsto llevar a cabo este objetivo favoreciendo la diversidad de usos, respetando e incrementando el uso de viviendas, y reurbanizando dichos suelos.	 Nuevos Centros Productivos y de Actividades
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	El proyecto se desarrolla en la malla de ensanche del plan Cerdà, que ha probado su capacidad ordenadora tanto funcional como morfológico. Su capacidad flexible frente a cambios de usos de suelos y su capacidad de organizar el tránsito en situaciones de mucha densidad. Por lo tanto se piensa introducir nuevos parámetros a estos ya existentes y con ello lograr un nivel de calidad elevado. Se actúa frente a ejes urbanos y sobre áreas estratégicas, a través de Planes Especiales: a) Desarrollo de áreas sensibles de Poblenou a través de planificación y gestión pública. Lugares que actúen como motores urbanos, y que ayuden a leer parte de la ciudad. b) Dar coherencia y una mínima unidad a los tejidos. c) Asegurar la confluencia necesaria de usos diversos para garantizar una complejidad funcional mínima. d) Dar suficiente continuidad a los tejidos residenciales construidos a través de diversas tipologías. e) Explorar la riqueza espacial y tipológica ya existente. f) Desarrollar en cada sector su vocación específica en función del lugar y la posición urbana.	

4.Descripción del proyecto: Variables de elaboración de proyectos

VARIABLES FÍSICAS	PROGRAMA	Centros de Formación e Innovación (apoyo a actividades productivas), Proyectos de Atracción de Actividades (polo de actividad empresarial, científica, tecnológica y cultural. Centros de convenciones, oficinas, Bancos, Industrias, etc.), Vivienda, Áreas Verdes y espacios Públicos, entre otros.	 Nuevos Usos de Suelos  Nueva Infraestructura Vial
	ESPACIO PÚBLICO	La implementación de nuevas áreas verdes, nuevos parques y avenidas que van dando esta unidad y cohesión que se quiere crear en el área. La implementación de la nueva edificatoria que va dando espacio entre las manzanas renovadas a nuevos sectores verdes para la ciudad.	
	INFRAESTRUC TURA	Reurbanización de calles, se repara e incorporan nuevos trazados a la red existente para así lograr un funcionamiento óptimo de estas nuevas áreas mucho más densas que se proponen. Existe un incremento en las nuevas infraestructuras troncales, redes de distribución, instalaciones, energía eléctrica, suministro de gas, control de residuos sólidos urbanos, etc. Todo lo necesario para soportar esta nueva densificación.	
	PATRIMONIO	Se reutilizaron una parte de los edificios y estanques originales, los que habían sido declarados monumento. El área presenta muchos edificios patrimoniales que están siendo incorporados a los nuevos proyectos y así preservar parte de la historia y el lenguaje de la ciudad.	

VARIABLES ECONÓMICAS	INVERSIÓN	Inversión aprox. en el área vial (Plan Infraestructuras) 120.202 euros (entre el 2000 y el 2010). El coste de construcción aproximado es de 300a 360 euros por m ² . aprox.
	FINANCIAMIENTO	Sector Público 83.217.356 euros. Sector privado 35.664.581 euros. Otros 9,678,518 euros aprox.
	MODELO DE NEGOCIO	Existe una asociación entre el sector público y el privado, siendo el público quien empieza la inversión. La inversión en el sector inmobiliario y su rentabilidad son utilizadas para soportar el gasto en el sector urbanístico y su planeamiento durante un cierto período de tiempo y en función del mercado inmobiliario.
	CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	Del 2000 – 2004 un 23% del total proyecto. Del 2005 – 2009 un 35 % del total proyecto. Del 2010 – 2014 un 28% del total proyecto. Del 2015 – 2019 un 14 % del total proyecto.
	ESTADO DE AVANCE	En los primeros 4 años, hasta Febrero del 2005 ya se ha renovado más del 50% del área industrial del Poblenou. Se han puesto en circuito más de 500.00 m ² de vivienda, 250.000 m ² de obras corporativas, etc.
VARIABLES SOCIALES	Nº DE EMPLEOS	100.000 a 130.000 aprox.
	VIVIENDA SOCIAL	Sin Identificación
	INCLUSIÓN DE POBLACIÓN RESIDENTE	Sin Identificación



Nuevos Empleos

5.2).- BILBAO

1.Antecedentes Generales

LOCALIZACIÓN	Bilbao , España
FECHA DE EJECUCIÓN	Año 1989 Se elabora Plan Estratégico para la Revitalización de Bilbao hasta 1991 estudios e identificación de problemas. Desde 1992 comienza la acción y los proyectos.
SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN	S/I
TIPOLOGÍA DE PROYECTO	Un proyecto de Regeneración Urbana con el objetivo de mejorar el deterioro de la ciudad por el declive industrial hacia fines de los 80`s, y con ello mejorar la calidad de vida de sus habitantes y determinar una visión de futuro para la ciudad.
ARQUITECTOS	Cesar Pelli (Proyecto Abandoibarra) Proyectos detonantes: Museo Guggenheim , Frank Gehry. Palacio Euskalduna , Soriano y Palacios.
UNIDAD DE GESTIÓN	Gestión de Entidades Públicas y Privadas. A cargo del Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Bilbao y la Diputación Floral de Bizkaia, estos tres actores después se reúnen en la sociedad Bilbao Metròpoli 30 , donde además de estos actores se reúnen actores privados y agentes sociales. Posteriormente se crea Bilbao Ría 2000 , otra sociedad gestora dependiente de Bilbao Metròpoli 30.



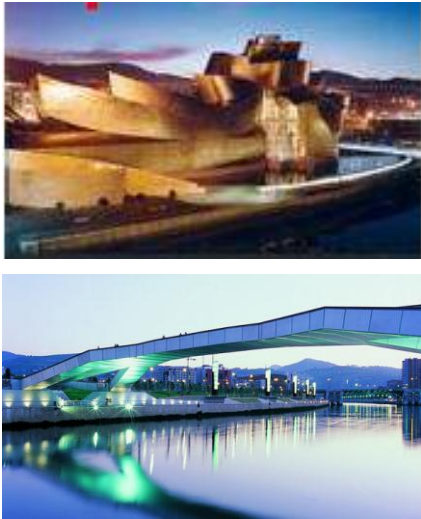
2.Antecedentes del Área del Proyecto

DESCRIPCIÓN DEL ÁREA		Corresponde al sector de Abandoibarra, a un costado del río Nervión.
SITUACIÓN PREVIA AL PROYECTO		El área de Abandoibarra corresponde a una zona de tejido industrial abandonado, se caracterizaba por ser un área abandonada y sin uso..
ATRIBUTOS DE LOCALIZACIÓN	ATRACTORES	Localización central en la ciudad, (de gran centralidad urbana). Cerca del centro histórico de la ciudad. A un costado de la Ría Nervión que se utiliza como elemento principal para lograr la transformación, ordenando el territorio. Existencia de Espacios abandonados y liberados por empresas portuarias e industrias. (grandes predios y parcelas portuarias e industriales). Ubicación de Bilbao en el Eje – Atlántico. La existencia de conexiones ferroviarias tanto interna como externas (accesibilidad).
	DETRACTORES	Grandes Paños Industriales Abandonados Falta de Urbanización en vialidades Tejido Degradado Rompimiento de la Unidad de Manzanas por ser un terrain vague
POTENCIALES Y RESTRICCIÓNES GENERALES	POTENCIALES	Accesibilidad y conectividad. Existencia de Focos Culturales, Económicos y Sociales. (proyectos detonantes) Interés estatal y de la comunidad por renovar y potenciar el área. Creación de nuevos espacios comerciales, financieros etc., y con ello aumentar fuentes de trabajos. Creación nuevas áreas verdes y espacios para la cultura.



Abandoibarra

3.Objetivos del proyecto

IMAGEN OBJETIVO DEL PROYECTO	El Plan de Revitalización de Bilbao tiene por fin mejorar la competitividad internacional de la ciudad, recuperando su poderío gracias a una reestructuración de su base industrial, para convertirla en una moderna metrópoli de servicios que consiga reubicarse en una óptima posición de cara al siglo XXI. Esta previsto llevar a cabo este objetivo favoreciendo la diversidad de usos culturales, financieros etc., reurbanizando los sectores vacíos dejados por el éxodo de industrias e instalaciones portuarias.	 Reconocimiento de la Ciudad y su Mejor Posicionamiento.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	Para lograr los puntos ya citados se plantean los siguientes objetivos críticos: a) <i>Inversión en Recursos Humanos, hacia un sistema educativo mejor, creación de empresas y administraciones con liderazgo y coordinación.</i> b) <i>Creación de una Metrópolis con servicios avanzados, nuevas infraestructuras con el fin de mejorar la imagen de ciudad.</i> c) <i>Movilidad y accesibilidad, sistema de transporte eficaz. Se construye el metro, se traslada el puerto y se mejora el aeropuerto de Són dika.</i> d) <i>Regeneración Medioambiental, se favorece una política que favorezca la calidad del agua y del aire.</i> e) <i>Regeneración Urbana, se rehabilitan los espacios industriales abandonados y los barrios antiguos en deterioro. Se recupera e invierte en proyectos de vivienda y emblemáticos.</i> f) <i>Cultura, se presenta a través de proyectos detonantes.</i> g) <i>Gestión coordinada entre entidades públicas y el sector privado, modernización de las administraciones, creación de fórmulas mixtas.</i> h) <i>Acción social, se aspira a una ciudad más participativa, sin exclusiones y solidaria.</i>	

4.Descripción del proyecto: Variables de elaboración de proyectos

VARIABLES FÍSICAS	PROGRAMA	Proyectos Detonantes (Polos culturales) Museo Guggenheim, Palacio Euskalduna, Centros financieros y Administrativos, edificios corporativos y de oficinas. Turismo, Mall y Hoteles,, Educativos, Universidad y Bibliotecas. Vivienda, Áreas Verdes y espacios Públicos, Paseos peatonales y puentes, entre otros.	 Nuevas Conexiones y Vialidades.
	ESPACIO PÚBLICO	La implementación de áreas verdes en torno a la Ría Nervión, con puentes y paseos peatonales, ampliación de avenidas y ejes arbolados, nuevas plazas y parques en áreas abandonadas.	
	INFRAESTRUCTURA	Reurbanización de calles, se repara e incorporan nuevos trazados a la red existente para así lograr un funcionamiento óptimo de estas nuevas áreas mucho más densas que se proponen. Implementación de sistemas de control de polución en aguas y aire. Control de residuos sólidos tanto urbanos como industriales, implementación de mejoras en los antiguos y nuevos sistemas de redes.	
	PATRIMONIO	Sin Información	

VARIABLES ECONÓMICAS	INVERSIÓN	Aporte Inicial de Bilbao Ría 1.803.036euros.
	FINANCIAMIENTO	Sector Público: Aporte Inicial de Bilbao Ría 1.803.036euros..
	MODELO DE NEGOCIO	Existe una asociación entre el sector público y el privado, Primera etapa liderada por el Gobierno Vasco, Diputación Floral de Bizkaia y el Ayuntamiento de Bilbao. Posteriormente se agrupan en Metrópoli 30, donde intervienen actores privados como Bilbao Plaza Financiera, IBM, BBVV, etc. Y finalmente la creación de Bilbao Ría que incluye a los actores anteriores más los dueños de terrenos a vitalizar.
	CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN	Sin Información
	ESTADO DE AVANCE	El proyecto hoy se encuentra prácticamente terminado.
VARIABLES SOCIALES	Nº DE EMPLEOS	Sin Información
	VIVIENDA SOCIAL	Sin Información
	INCLUSIÓN DE POBLACIÓN RESIDENTE	Sin Información



El Proyecto Terminado.

BIBLIOGRAFÍA

TEXTOS

- ELEMENTOS DE ANÁLISIS URBANO. *Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule, Marcelle Demorgón, Michel Veyrenche*
- FORMAS URBANAS: DE LA MANZANA AL BLOQUE. *Philippe Panerai, Jean Castex, Jean-Charles Depaule*
- GÉNESIS DE LA PLANTA URBANA, SIMBIOSIS ARQUITECTURA Y NATURALEZA. *Myriam Waisberg*
- LA CIUDAD NO ES UNA HOJA EN BLANCO, *Josep Parcerisa, María Rubert de Ventós.*
- VALORES UNIVERSALES DE VALPARAISO www.monumentos.cl
- ORIGEN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EN VALPARAISO: El discurso Higienista y las condiciones Ambientales en el siglo XIX. *Luis Álvarez A.* www.revistaurbanismo.uchile.cl
- PRESENTE Y FUTURO, ARQUITECTURA DE LAS CIUDADES, *Col·legi d Aruitectes de Catalunya.*
- CARTOGRAFÍA HISTÓRICA DE VALPARAÍSO, *Ed. UCV, 2000*
- HISTORIA URBANA DEL REINO DE CHILE, *Ed. Andres Bello*
- LOS PLANOS DE VALPARAÍSO, *Seminario de Historia de la Arquitectura, Prof Miriam Waisberg*
- LA TRAZA URBANA PATRIMONIAL DEL SECTOR ALMENDRAL DE VALPARAÍSO U.C.V, *Estudio planimétrico de la traza de Valparaíso 1536 – 1990*

IMÁGENES AÉREAS VALPARAISO, BILBAO, BARCELONA

- GOOGLE EARTH

IMÁGENES VALPARAISO ANTIGUAS

- www.bomberosvalparaiso.cl
- www.valparaisonline.cl

CASO BARCELONA 22@

- LA CIUDAD @ EMPIENZA EN POBLENOU www.bcn.es/22@bcn/

CASO BILBAO

- PLAN ESTRATÉGICO DE REVITALIZACIÓN DE BILBAO METROPOLITANO, *Seminario PUC, Segundo Semestre 2004*
- DIPUTACIÓN FLORAL DE BIZKAIA www.bilbao-city.net
- SOCIEDAD PARA LA REGENERACIÓN URBANÍSTICA DE BILBAO Y SU ENTORNO www.bilbaoria2000.com
- BILBAO METRÓPOLI 30 www.bm30.com

