



PLAN REGULADOR COMUNAL COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA UNA CIUDAD INTERMEDIA. LOS ANGELES

Mauricio Carrasco Carrasco¹

Fecha de recepción: 05/01/2007
Fecha de aceptación: 07/03/2007

PLAN REGULADOR COMUNAL COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN PARA UNA CIUDAD INTERMEDIA. LOS ANGELES

RESUMEN. Este trabajo, trata sobre los distintos programas y proyectos concebidos en la actualización del Plan Regulador de Los Angeles, que se focaliza no tan sólo en las necesidades del área urbana de Los Angeles, sino en la totalidad del territorio comunal. Producto de este proceso se refundió los cuatro instrumentos de planificación vigentes a la fecha, correspondiente a los planos reguladores de Los Angeles, Millantú, Salto del Laja y San Carlos de Purén, generando un único marco regulador con 8 áreas urbanas independientes en el territorio, pero regidas por una ordenanza local y unos criterios de planificación comunes.

La puesta en marcha de este instrumento de ordenación territorial, coincide con una etapa de gran dinamismo en el mercado inmobiliario de la ciudad, lo que ha permitido evaluar el comportamiento de las determinaciones del plan, validando los criterios de base del mismo y evidenciando los aspectos que se requiere modificar para el perfeccionamiento del instrumento.

PALABRAS CLAVES: *Plan regulador, territorio comunal, mercado inmobiliario*

THE COUNTY GENERAL PLAN AS A TOOL FOR THE MANAGEMENT OF A MIDDLE SIZE CITY LOS ANGELES

ABSTRACT. This article discusses different programmes and projects conceived for the actualisation of the County General Plan of Los Angeles (Chile) that focuses not only on the needs of the urban area of Los Angeles, but also on the whole county area. As a result of this process, the four planning instruments in force at that time – the General Plans of Los Angeles, Millantú, Salto del Laja and San Carlos de Puren – were merged in a single planning framework with 8 independent urban areas in the territory, ruled by a local regulation and common planning criteria.

The starting of this instrument for territorial planning coincides with a stage of great dynamism of the state market, which allowed evaluating the effects of the plan, validating the basic criteria and identifying those aspects that require modifications for the improvement of the instrument.

KEYWORDS: *County general plan, county area, state market*



Imagen satelital del territorio de la ciudad de Los Angeles.

¹ Arquitecto – Master en Gestión Urbanística FPC. Doctor (c) Universidad Politécnica de Cataluña. Asesor Urbanista Municipalidad de Los Angeles. Correo electrónico: mauroubb@yahoo.com

El Territorio de la Ciudad

La ciudad de Los Angeles se localiza en el centro de la comuna del mismo nombre, en un plano inclinado de la depresión central que desciende hacia el poniente, a una altura media de 133 mts sobre el nivel del mar, con una superficie aproximada de 2.210 há.

Desde el punto de vista geomorfológico el entorno de la ciudad no presenta límites naturales importantes que contengan al crecimiento en extensión de la mancha urbana, lo que ha propiciado una ocupación desequilibrada del territorio, cuya configuración ha estado determinada tanto por las tendencias del mercado inmobiliario como por la carencia de un Plan de ordenamiento capaz de prever y regular adecuadamente estas situaciones.

A partir de lo anterior, es posible reconocer 3 modalidades de ocupación que constituyen zonas claramente diferenciadas. En sector central se ubican los equipamientos comerciales y los barrios más antiguos de

la ciudad, con vialidad bien definida y algunos vacíos urbanos producto de la especulación, hacia el poniente y sur de la ciudad se ubican los barrios de alta densidad habitacional donde se encuentra el suelo de menor valor, mientras que hacia el oriente se ha producido una ocupación en extensión de baja densidad, en forma de parcelas en suelo agrícola de gran capacidad productiva, lo cual ha dado origen a un anillo periurbano de 5 kms de radio.

Esta disparidad en la forma de crecimiento ha generado externalidades negativas que repercuten en la calidad de vida de los habitantes de Los Angeles, por los mayores costos de vida, en términos de tiempo de viaje por desplazamiento desde y hacia los centros de trabajo, aumento de los requerimientos de obras de infraestructura vial, sanitaria y eléctrica, y una demanda por transporte público, cuya ineficiencia aumenta el atractivo por el uso del vehículo privado, con la consecuente congestión en determinados ejes y puntos de la ciudad.



El Estero Paillihue como elemento de división de un barrio de estándar medio y sectores de alta densidad del sur de la ciudad.

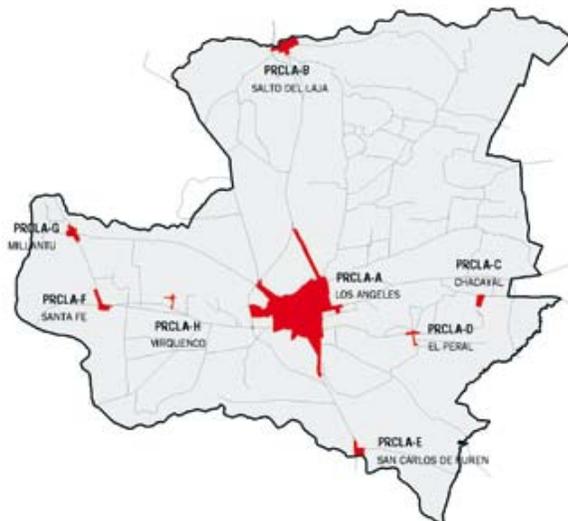


Vista aérea de parcelas de agrado del sector oriente de la ciudad.

Un Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial

La publicación en marzo de 2007 del nuevo plan regulador comunal, representa un hito dentro del proceso de desarrollo urbano de Los Angeles. Por una parte pone término a un extenso proceso de redacción, el cual contó con la activa participación de la comunidad, y por otra se da inicio a un proceso de desarrollo urbano focalizado en la construcción de una ciudad de escala humana y rica en diversidad de actividades.

El nuevo instrumento fue redactado por un equipo profesional de Municipalidad de Los Angeles, con la asesoría de la Junta de Andalucía (España), en las etapas de diagnóstico y anteproyecto, el cual ha teniendo el territorio comunal como escenario marco, estableciendo normas urbanísticas que promueven la consolidación de 7 centros poblados de la comuna y los incorpora a la planificación comunal como áreas urbanas reguladas por un único instrumento.



Ubicación de las áreas urbanas en el territorio comunal.

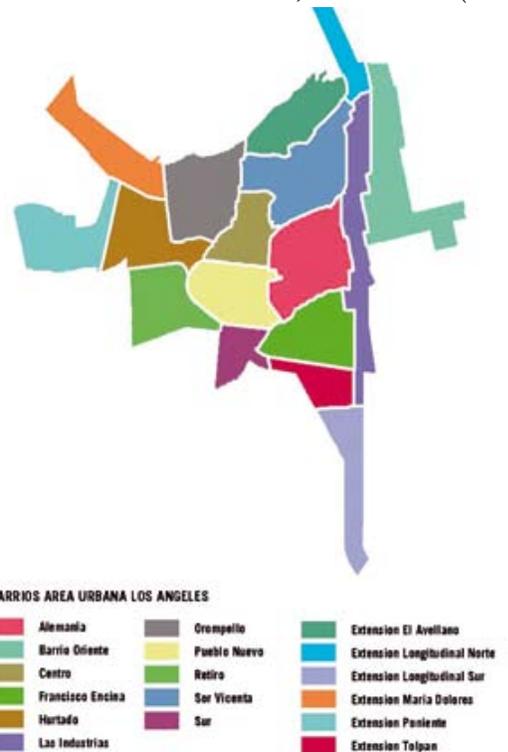
Esta determinación apunta a generar condiciones de ordenamiento y densificación de estos sectores, para atraer los proyectos de vivienda que hoy se encuentran dispersos en el territorio y desincentivar la migración hacia la ciudad de Los Angeles, con la consecuente demanda de nueva vivienda.

El plan incorpora conceptos de la gestión urbanística española adaptados al marco legal chileno, a través de los cuales se busca revertir los efectos del proceso de crecimiento en extensión de la ciudad, induciendo la densificación del centro de la ciudad, a través de incentivos a los propietarios de suelo como a los promotores inmobiliarios, promoviendo la ocupación de los vacíos urbanos existentes dentro del límite urbano, para optimizar la disponibilidad de infraestructuras y redes de servicios.

Para ello se generan condiciones urbanísticas más favorables en los predios adyacentes al centro de la ciudad, vinculado a la materialización de proyectos estratégicos de mejoramiento del estándar de los espacios públicos consolidados, los que componen la cartera de inversiones del municipio.

El Barrio como Estructura Fundamental en la Ordenación de la Ciudad

Desde la perspectiva de su configuración, la ciudad de Los Angeles corresponde al modelo de un sistema urbano monocéntrico propio de las ciudades intermedias de Chile, donde el núcleo (correspon-



Estructura de barrios de la ciudad.



Vacios urbanos del sector nororiente de la ciudad, donde se ha concentrado los proyectos de vivienda de mediana densidad para los sectores medios.

diente al casco fundacional) concentra las principales actividades terciarias (comercio y servicio) y equipamientos, con baja densidad habitacional. El primer anillo perimetral es rico en actividades mixtas en tanto el resto de la ciudad acoge la residencia en distintas densidades y configuraciones (edificación en altura, condominios, loteos, etc.), con algunos sectores especializados de almacenaje y actividades productivas inofensivas.

El nuevo límite urbano reconoce los distintos procesos y formas de ocupación del territorio de la ciudad, definiendo un área urbana de 3.772 há.

Interiormente se identifica los distintos sectores singulares, y a partir de la experiencia de planificación española el plan define 17 barrios los que se han delimitado en función de su morfología urbana, densidad y tipología. Con lo anterior se busca promover una mayor identificación de los habitantes con el entorno en que residen, generando adicionalmente el escenario para la reestructuración de las unidades funcionales y administrativas de la ciudad (unidades vecinales, zonas censales, etc.).

En este conjunto 11 barrios corresponden a zonas consolidadas, las que representan el 69,08 % del suelo urbano (2.606,52 há), y 6 barrios corresponden a zonas de extensión urbana las que comprenden 1.166,55 há, y equivalen al 30,91 % restante.

Metodológicamente el barrio se entiende como una microestructura dentro de la ciudad, cuya principal actividad es el habitar. Allí los habitantes han de distinguir un micro centro, que satisfaga las necesidades primarias en cuanto a equipamiento. En esta medida, se propone recuperar el concepto de barrio en la planificación, para permitir con esto una mayor interacción de las personas, lo que mejorará su calidad de vida.

Cumplimiento del Plan y Perspectiva de Desarrollo

Desde principios de la presente década, la ciudad de Los Angeles viene experimentando un cambio en los patrones de crecimiento. Si bien la vivienda social sigue radicada en



Uno de los principales desafíos del plan, es consolidar los distintos sectores de la ciudad integrando los proyectos de los diferentes actores en un marco de infraestructura a nivel ciudad.

los sectores sur y poniente del área urbana, se ha producido una valoración en el mercado de los barrios adyacentes al centro, lo que ha dado origen a una serie de proyectos inmobiliarios de densificación y renovación urbana.

Un agente relevante de este proceso de cambio, han sido los agentes privados, quienes apostando a un aumento progresivo de los niveles de ingreso y a un cambio en los patrones de mercado han desarrollado proyectos inmobiliarios de edificación en altura en el sector centro y sur de la ciudad hay disponibilidad de terrenos relativamente grandes con edificaciones antiguas.

Un factor determinante de este dinamismo inmobiliario proviene del aumento en los tiempos de viaje hacia la ciudad y al deterioro de las condiciones de vida asociadas a las parcelas de agrado (mayores costos de mantención y percepción de inseguridad), lo que aumenta el atractivo de la vida en el centro de la ciudad.

La dinámica actual ha reafirmado y fortalecido las propuestas del plan que apuntan a la densificación de la ciudad, modificando lentamente el paisaje urbano. De

mantenerse esta tendencia, se podría alcanzar las metas propuestas antes del plazo proyectado, lo que implicaría una revisión anticipada de sus lineamientos, situación que se encontraba prevista en los escenarios de desarrollo. Esto por cuanto el instrumento ha sido concebido como una herramienta flexible, que debe recoger las tendencias del mercado y cambiar a través del tiempo para adaptarse a la dinámica de la ciudad, sin perder de vista los criterios fundamentales de diseño.

Para efectos de lo anterior, se ha previsto la posibilidad de efectuar correcciones y modificaciones al texto del Plan, las cuales deben ser consensuadas con la comunidad a través de un proceso participativo conforme a lo establecido en la legislación vigente, las cuales se pueden generar por alguna de las siguientes formas:

- Repasos regulares programados y actualizaciones por parte del municipio. Cada cinco años a partir de la promulgación, el municipio revisará el crecimiento de la población, la proporción de suelo ocupado, la extensión en hectáreas requeridas, entre otros aspectos.



Nuevas construcciones de edificios residenciales en el perímetro del sector centro de la ciudad.



Nuevos edificios residenciales en el entorno de Plaza Pinto en el sector centro de la ciudad.

- Preparación de planos seccionales por barrios o áreas específicas. Los planos seccionales estarán dirigidos a futuros trazados viales, densidad habitacional y usos compatibles, localizaciones para parques, equipamientos, áreas verdes y otros usos.

- Respuesta del municipio a nuevas iniciativas o cambios. Innovaciones que no estaban previstas durante el desarrollo del plan pueden incorporarse si estas tienen un impacto en un barrio particular o el área urbana.

- Enmiendas propuestas por la comunidad. Conforme a la legislación vigente un servicio público, una institución o un particular puede proponer una enmienda al Plan, para lo cual deberá demostrar la necesidad pública y beneficio de esta.

Por este medio, se pretende prolongar la vigencia de un plan que orientará el crecimiento de la comuna durante los próximos 30 años y busca contribuir a que Los Ángeles siga siendo una ciudad de escala humana resguardando la calidad de vida de sus habitantes.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Estrategia Regional de Desarrollo, Región del Bío Bío, Gobierno Regional del Bío Bío, Concepción. 2002

Plan Regulador Comunal. Municipalidad de Los Angeles. 2007