



SAN PEDRO DE LA PAZ: ELEMENTOS DEL PATRIMONIO NATURAL ESTRUCTURANTES DEL PAISAJE URBANO, SECCIONAL EL VENADO

Leonel Pérez Bustamante¹ y Renzo Riffo Lillo²

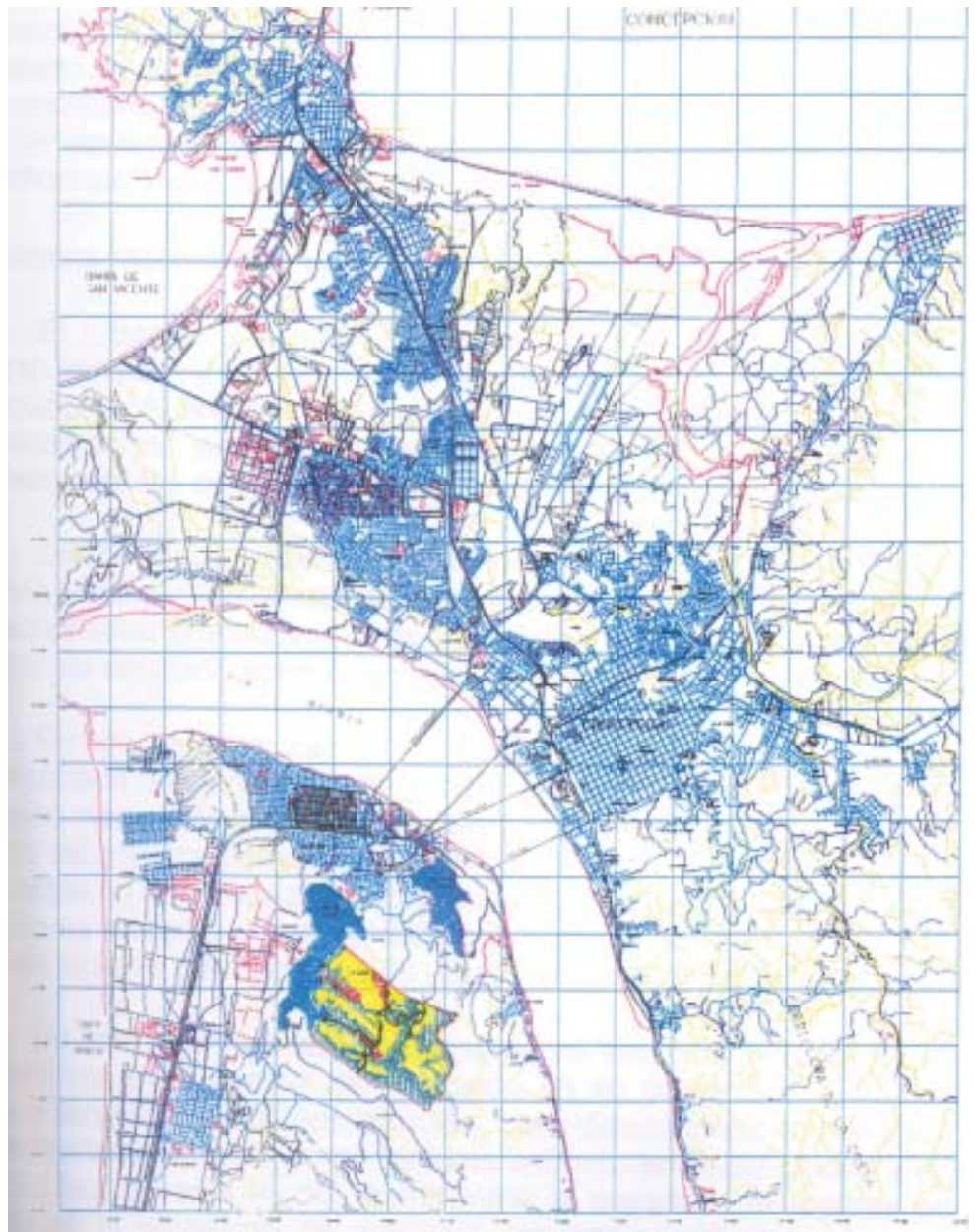
Resumen

El proyecto Plan Seccional El Venado se circunscribe en la intención de desarrollar un proyecto inmobiliario de gran extensión territorial en las mesetas de la Cordillera de Nahuelbuta, comuna de San Pedro de la Paz, en el denominado fundo El Venado.

El territorio en cuestión consta de una superficie de 418 ha, y por su envergadura constituye más del 60% de la superficie total del área de San Pedro Viejo. Por su condición de formar parte del área interlagunar, el fundo El Venado y su proyecto inmobiliario, pueden cumplir un rol primordial en la potenciación de la vocación de "Ciudad Parque" de San Pedro de la Paz, así como en la integración de las lagunas al desarrollo urbano, valor considerado esencial a la hora de diseñar una ciudad con el valor paisajístico que esta comuna posee.

Por el tamaño de la superficie involucrada y la necesidad de generar un trozo de ciudad armónico con el entorno natural existente, se ha hecho necesari-

o planificar el desarrollo del proyecto a través de la modalidad de un Plan Seccional. El Plan Seccional El Venado corresponde a un instrumento de planificación territorial destinado esencialmente a la habilita-



Plano de la intercomuna del Concepción metropolitano y seccional El Venado.

1 Arquitecto. DEA en Urbanismo y Ordenación del Territorio, Doctor (c) en Urbanismo. Asesor Urbanista. Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz. E-mail: asesorur@sanpedrodelapaz.cl

2 Biólogo. Secretaría Comunal de Planificación. Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz. E-mail: rriffo@sanpedrodelapaz.cl



Vista aérea de la comuna

ción de suelo para ser urbanizado cuidando su inserción en el medio natural, creando un nuevo barrio para la comuna de San Pedro de la Paz³, como una continuación natural del crecimiento urbano que experimenta actualmente el sector de Andalú.

Los usos de suelo propuestos son el habitacional, comercio y equipamiento, protección ecológica, comercio y deportes.

Contexto territorial: San Pedro de la Paz y el área metropolitana

• El sistema metropolitano de Concepción

El Plan Seccional El Venado se emplaza en un territorio que forma parte de la comuna de San Pedro de la Paz. A su vez, la comuna de San Pedro es uno de los

centros urbanos que forman parte de la segunda área Metropolitana del país y que constituye uno de los asentamientos humanos de más antigua data de la región sur de Chile. Su evolución en el tiempo ha dejado entrever la conformación de una estructura muy compleja en lo funcional, espacial y social, lo cual se manifiesta por un lado, en el grado de especialización de cada uno de sus núcleos urbanos. Para el caso de las ciudades de Talcahuano, Penco y Lirquén son las actividades industriales - portuarias, las de servicios para el caso de Concepción y las residenciales y recreativas, para el caso de Chiguayante y San Pedro de la Paz. Pero por otro lado y como consecuencia de lo anterior, existe una fuerte dependencia funcional de los diferentes centros urbanos entre sí, lo cual se manifiesta en una gran dinámica de intercambio con el fin de satisfacer las necesidades individuales de cada centro urbano, que emanan de su propia especialización. Este nivel de especialización para el caso de la ciudad de San Pedro de la Paz, lo observamos claramente en dos aspectos de importancia: el primero por el amplio dominio de su rol residencial y el segundo por la gran dependencia de esta ciudad con el centro urbano de Concepción⁴.

Las razones que han estimulado el dinamismo demográfico de San Pedro, se atribuyen fundamentalmente a la disponibilidad y accesibilidad de suelo en la comuna, ante la saturación de este recurso en las ciudades de Concepción y Talcahuano, imposibilitadas de absorber su propia demanda habitacional. Es así, que la ciudad de San Pedro indiscutiblemente ha liderado el crecimiento del área metropolitana en los últimos años, destacando el uso marcadamente residencial, sin por ello soslayar las grandes expectativas de desarrollo en los servicios y la industria.

Habida cuenta de la perspectiva de crecimiento futuro de la ciudad, la comuna deberá establecer los mecanismos y estrategias capaces de asegurar un desarrollo armónico y sustentable en el tiempo, ante lo cual su rol dentro del sistema metropolitano deberá estar claramente definido, proyectándose en un nuevo escenario de ciudad que deberá competir con sus pares del área metropolitana. Para ello será prioritario definir las directrices de crecimiento espacial, a través de sus nuevos ejes de desarrollo, sus áreas de expansión, la red vial estructurante, las áreas de densificación y los usos de suelo.

3 Los objetivos propuestos por el Plan son:

- "Crear un nuevo barrio para la comuna e intercomuna, cuyas características destaquen por su inserción en el medio natural
- Posibilitar y crear un área de expansión para la comuna permitiendo el desarrollo y crecimiento de ésta.
- Establecer un hábitat urbano adaptado a los sistemas naturales, como un nuevo modelo de barrio sustentable.
- Potenciar la laguna como un sistema natural protegido, y a la vez, integrado a la ciudad.
- Potenciar el rol de la laguna en lo recreativo, turístico y paisajístico.
- Recuperar o revitalizar las áreas sensibles, tributarias de la laguna grande."

4 Esta fuerte dependencia funcional se ha incrementado sistemáticamente por su explosivo crecimiento, el cual revela una tasa de crecimiento anual promedio de 8,83 % entre el periodo intercensal de 1960 y 1992. Este crecimiento es superior en ocho veces al crecimiento de la ciudad de Concepción y casi tres veces al de Chiguayante. De este modo la ciudad de San Pedro experimentó un crecimiento que significó pasar de 4.504 habitantes el año 1960 a 67.542 habitantes el año 1992.

• El sistema metropolitano y el entorno natural

El Plan Seccional El Venado, se inserta como territorio en un entorno natural sensible y de gran valor paisajístico y ambiental para la ciudad de San Pedro de la Paz y el área metropolitana. Al analizar el área metropolitana, se constata que uno de los factores preponderantes en la configuración de este gran sistema, lo constituyen precisamente los complejos factores espaciales y geográficos de su entorno natural.

Desde sus orígenes, estos elementos han condicionado la centralidad de los núcleos urbanos, sus áreas de expansión, la red de comunicación vial, así como las actividades productivas y de transferencia, destacando siempre una compleja relación de equilibrio entre el entorno natural y el espacio construido.

En efecto, uno de los factores espaciales más notables de esta área metropolitana lo constituye la concentración de un vasto patrimonio ambiental. En éste destacan la cuenca hidrográfica del río Bio-Bío, complementada por una extensa red de esteros, ríos, lagunas, marismas y humedales, y las notables estribaciones de la Cordillera de la Costa, abundante en relieves abruptos y cerros islas, que si bien son un marco escénico notable, son también factores permanentes de discontinuidad para el desarrollo urbano.

De este modo, los factores geográficos han dispuesto una ocupación selectiva del territorio en el tiempo, privilegiando en su desarrollo los valles y llanuras de fácil urbanización, pero descuidando la integración armónica de los elementos naturales como factores estructurantes de ciudad y el paisaje urbano. Resulta fácil entonces, comprender la ausencia de lugares en la ciudad que destaquen la presencia de sus ríos, lagunas y cerros, sin constatar la fuerte degradación en que se encuentran, producto del abandono o la marginalidad social, que los convierte en grandes extramuros. Este fenómeno implica hoy realizar grandes esfuerzos para revertir este proceso, como lo demuestran los casos del Plan de Recuperación de la Ribera Norte del río Bio-Bío, de las lagunas urbanas de la ciudad de Concepción, y de las laderas de los cerros La Pólvora, Chepe y Caracol.

• San Pedro de la Paz y su entorno natural

Son muy pocos los hitos naturales que no han sido afectados por este proceso de marginación y degradación urbana a nivel metropolitano. Un ejemplo de ello, son la Laguna Grande y Laguna Chica de San Pedro de la Paz, que hoy constituyen uno de los atributos naturales de mayor interés a nivel comunal e intercomunal y, que sin duda otorgan un sello corporativo de indudable belleza para la ciudad. Pero si su actual condición los ha mantenido al margen de este proceso de degradación urbano, esto ha

ocurrido por el desarrollo temprano de un rol de recreación y residencia estival. Tal situación ha generado un paulatino interés inmobiliario por satisfacer una nueva demanda del mercado, estimulada por un modelo de hábitat más natural y vinculado al paisaje.

Se ha sumado a este interés, el desarrollo progresivo de los sistemas de comunicación y el mejoramiento de la infraestructura vial, que han transformado la centralidad y accesibilidad de estos lugares a la intercomuna, gracias a la construcción del puente Llacolén. El mejoramiento de la centralidad y el creciente interés por estas áreas de notable belleza escénica, se puede confirmar en los diferentes proyectos inmobiliarios iniciados a contar de la década de los 90 en las riberas de ambos cuerpos lacustres. El poder de atracción de estas áreas no sólo envuelve al sector inmobiliario, sino que además a interesantes proyectos educativos, los cuales han descubierto las bondades y potencialidades del medio natural como un factor fundamental de lo pedagógico, que refuerza la voluntad de relacionar el hábitat urbano con la naturaleza y el desarrollo urbano de estos territorios.

• San Pedro de la Paz y su desarrollo urbano

Esta nueva tendencia en el crecimiento urbano que experimenta la ciudad de San Pedro de la Paz, viene a imponer un nuevo patrón de ordenamiento territorial a nivel local, donde históricamente se habían destacado dos esquemas de crecimiento en forma simultánea: El desarrollo concéntrico y el desarrollo axial.

El crecimiento concéntrico está caracterizado por el desarrollo del sector denominado San Pedro Viejo constituido por la Villa San Pedro, Huertos Familiares y Candelaria. Estos sectores se han desarrollado interiormente, mediante la densificación horizontal y la ocupación de intersticios urbanos o remanentes, en función de un eje central conformado por la Avenida Pedro Aguirre Cerda y los límites naturales que representan la ribera sur del río Bio-Bío y las riberas occidentales de la laguna Grande y laguna Chica.

El crecimiento axial se ha caracterizado por el desarrollo de conglomerados aislados emplazados en forma periférica con gran autonomía espacial y carentes de centralidad propia. Estos se han vertebrado en función de la ruta 160 camino a Coronel, como prolongación de la Avenida Pedro Aguirre Cerda. En este sector coexisten áreas residenciales de distintas calidades como Lomas Coloradas, Boca Sur y Michaihue, con instalaciones industriales y de servicios, desenvolviéndose en la gran extensión de suelos disponible.

Estos patrones de desarrollo presentan como único común denominador la articulación vial que



Vista aérea de Villa San Pedro, laguna Grande y Seccional o fundo El Venado.

ofrece la ruta 160, y que tendencialmente seguirá constituyendo el vector prioritario de crecimiento de la ciudad, debido al dominio del modelo de crecimiento por expansión por sobre el modelo de densificación. Este esquema pronostica un desarrollo lineal que desmejorará la centralidad de la ciudad en su conjunto, poblando áreas alejadas con problemas de infraestructura, y que restará capacidad a la ciudad para fortalecer su centro y las distintas entidades urbanas.

Sin embargo, la valorización de las áreas ribereñas de las lagunas de San Pedro de la Paz, incorpora un nuevo patrón de desarrollo a la ciudad, al constituir los cuerpos de agua centralidades en sí, que junto con brindar un potencial para la expansión urbana en sus áreas ribereñas, definen un nuevo modelo de hábitat adaptado al entorno natural. Este nuevo patrón de ocupación urbana puede ser definido en función de un eje «Interlagunar», que comienza con el Loteo Andalué en el área nororiente y se proyecta linealmente hacia el Fundo El Venado, vinculando toda esta área de la cuenca hidrográfica de la Laguna Grande con la ruta 160.

Contexto urbano: El fundo El Venado como pieza relevante del paisaje urbano de San Pedro de la Paz

El actual fundo El Venado con una superficie de 418 há, constituye una pieza central en la definición de este nuevo esquema de desarrollo espacial de la ciudad de San Pedro de la Paz. Posee 2.637 m de ribera lacustre, constituyendo una pieza dominante para el paisaje de la vertiente oriental de la Laguna Grande. Su natural potencial como área de expansión urbana, por sus características morfológicas y accesibilidad, permiten el desarrollo de las áreas interlagunares dentro de un marco de protección y conservación de los elementos naturales y del paisaje.

La ocupación de las mesetas interlagunares trae consigo no sólo la creación de un nuevo eje de desarrollo urbano espacial, sino que implica un mejoramiento importante de la centralidad de la ciudad de San Pedro de la Paz, actualmente dependiendo sólo de un eje principal. La habilitación de los territorios interlagunares crea áreas urbanas directamente asociadas al casco central de la ciudad, compensando la axialidad de ella, lo que se traduce en un mejor uso de

la infraestructura y el equipamiento, y en consecuencia mayor valor al suelo de las áreas consolidadas de la ciudad.

Pero sin lugar a dudas un factor relevante lo constituye la integración de los cuerpos de agua como elementos estructurantes y característicos del paisaje urbano de la ciudad de San Pedro de la Paz, lo que ofrece la alternativa de una nueva propuesta de modelo de desarrollo inserto en una visión de ciudad más sensible e integrada al entorno.

• **Fundo El Venado: contexto espacial y lacustre**

Esta pieza urbana representa un enorme potencial para materializar un nuevo concepto de hábitat, e integrar al espacio urbano las áreas interlagunares. Sin embargo, alcanzar el logro de esta meta sólo es factible en la medida que se incorpore en su desarrollo el concepto de «Ciudad Parque», el cual sugiere preliminarmente una manera de concebir la ciudad de San Pedro de la Paz, internalizando en ella y en sus habitantes, la protección y conservación del patrimonio ambiental. Para ello se han de singularizar algunos factores preliminares en el manejo del territorio, dentro de los cuales destacan:

- El Fundo El Venado es parte de las áreas interlagunares, y por lo tanto, su factor configurador lo conforma la Laguna Grande como sistema natural y como hito ordenador del paisaje.
- La Laguna Grande define el patrón de ordenamiento del Fundo El Venado, así como de todas sus áreas ribereñas. Su área de influencia la constituye el sistema hidrológico que forma parte de su cuenca hidrográfica.
- El Fundo El Venado es una pieza del territorio interlagunar, y en consecuencia su relación espacial y funcional está vinculada mayoritariamente a la Laguna Grande, pero también al área surponiente de la Laguna Chica.
- Estos cuerpos de agua constituyen referentes del paisaje y del patrimonio natural para el Fundo El Venado y todas las áreas ribereñas, y en consecuencia la gravitación de su valor paisajístico debe mantenerse, asegurando su accesibilidad y transparencia visual.
- La Laguna Grande fija una continuidad perimetral por su borde ribereño, permitiendo una relación directa con el paisaje. Esta continuidad natural de la ribera lacustre deberá expresarse en la conformación de un circuito periférico abierto al público, que permita la ordenación de los recorridos y la protección del cuerpo de agua. Actualmente, una parte importante de este circuito ribereño se encuentra en proceso de habilitación entre el sector de Andalué y el área de desarrollo del Parque Laguna Grande.

- Este cuerpo de agua representa una unidad espacial que ordena actividades ribereñas vinculadas a la recreación, esparcimiento y residencia. Estos usos en proceso de consolidación, deben servir de patrón para la asignación de usos de suelo en toda el área ribereña aun no desarrollada, en especial en las riberas sur y poniente de la Laguna Grande.

La propuesta: los elementos naturales como factores estructurantes del paisaje urbano

El Plan Seccional El Venado organiza y estructura el territorio en función de la capacidad natural del área para acoger determinadas actividades. Es por ello que los usos de suelo, la zonificación, los trazados viales y otros, son congruentes con la capacidad de uso y potenciales del área territorial. De esta manera, las directrices de ocupación del territorio estarán dadas preferentemente por la ocupación de las zonas donde las condiciones naturales del terreno permiten la urbanización y el desarrollo de un hábitat de gran calidad, integrando las zonas que constituyen las áreas de apoyo y el complemento central para dar contexto y calidad al hábitat urbano a desarrollar.

Ahora bien, no es un ejercicio simple lograr expresar en detalle una descripción asertiva del contenido de la propuesta del Plan Seccional El Venado, entendiendo la complejidad del análisis multivariado de los factores conducentes a una determinada solución de organización de cada área. No obstante lo anterior, este instrumento de planificación territorial puede ser descrito y analizado en un contexto global y jerárquico:

• **El gran territorio unitario**

El área de estudio, no obstante, de ser una pieza inserta en el territorio denominado de «interlagunas» de la ciudad de San Pedro de la Paz y formar parte del gran sistema ribereño de la Laguna Grande, constituye una unidad propia de singular configuración. Esta unidad espacial, está definida por una morfología confinada por dos grandes, abruptas y profundas quebradas: por el suroeste la quebrada contigua al límite de propiedad del Fundo El Venado y por el noreste la quebrada mayor que tributa sus aguas hacia la Laguna Grande. Ambas constituyen ejes naturales de discontinuidad que aislan y configuran la autonomía de este territorio.

• **Las unidades territoriales**

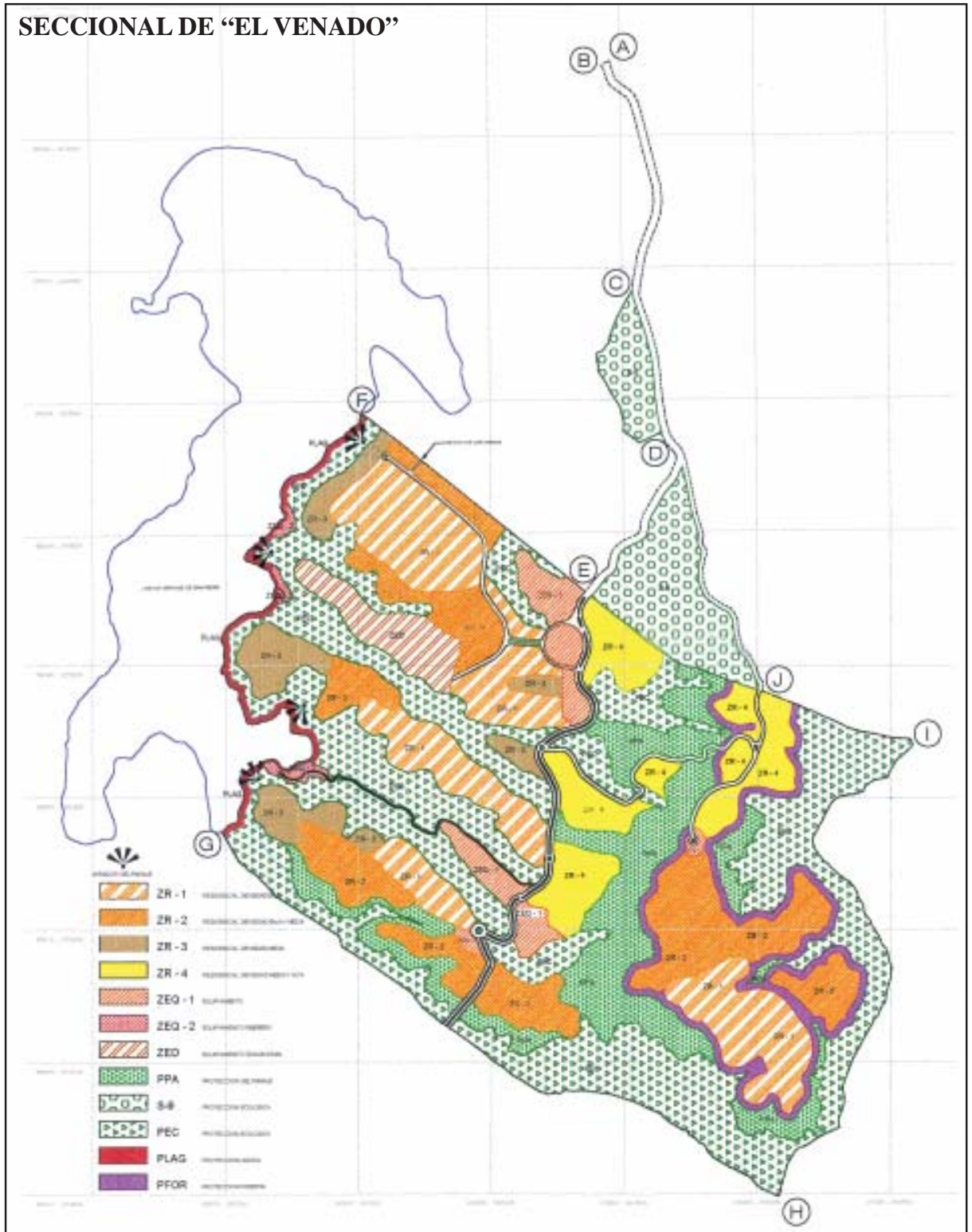
La condición natural del área de estudio constituye unidades espaciales claramente definidas para su ocupación. Estas unidades están determinadas

por terrazas, algunas de gran tamaño como la terraza norte con una superficie del orden de 140 há. y otras de menor dimensión de sólo 3 há. Estas unidades representan la estructura básica y natural para ordenar los distintos sectores a ocupar, y su diversidad de

tamaño, así como su diversidad morfológica, definen la identidad y modo de estructuración propio.

Consecuente con ello, el instrumento de planificación organiza el territorio y las distintas unidades, reconociéndolas y configurándolas en barrios o vecin-

SECCIONAL DE “EL VENADO”



darios, todos ellos en permanente vinculación expedita a la gran avenida central o "pie de monte". La condición de unidades se ve fuertemente favorecida para conformar accesos controlados a cada una de ellas, demarcando territorios propios e identificables para sus habitantes y moradores. Este concepto que podemos denominar de puertas, se aplica a la totalidad de las áreas, incluso para aquellas en las terrazas superiores.

Cada una de las unidades de ocupación es diferente, siendo esto un rasgo importante de reforzar para crear entidades propias. Su vialidad, distribución, emplazamiento y ordenamiento distinguen con propiedad los atributos y características naturales del lugar en que se emplazan, lo que sirve de patrón para adaptarse a la topografía, a un elemento particular del paisaje digno de valorizar o para destacar una actividad recreativa. No obstante esta diversidad estructural, el factor de integración principal es el entorno o las áreas naturales que constituyen una superficie de 238 há. Estas representan el entorno protegido de apoyo y valorización del hábitat urbano, las cuales no sólo acogen funciones pasivas vinculadas a la preservación del paisaje, el bosque nativo esclerófilo, los cursos de agua y las quebradas, sino que se ven fuertemente valorizadas con la recreación, el esparcimiento y el deporte al aire libre.

• La recreación y el deporte

Son las extensas áreas libres y no factibles de destinar a una ocupación de carácter urbano, las que ordenan, integran y definen el sentido del instrumento de planificación. El deporte al aire libre, el esparcimiento, la recreación y la contemplación del paisaje natural son el factor más notable y las áreas más sensibles de manejar de todo el territorio. Pero tan importante como el equipamiento deportivo, es el sistema de huellas y senderos, quienes forman variados circuitos temáticos con diferente vocación, pero que se relacionan entre sí. Estos circuitos interpretativos de la flora y fauna, de los paisajes lacustres y del esparcimiento y recreación al aire libre, suman una extensión superior a los 10 km.

• Las áreas de protección ambiental

Esta estructuración del espacio no construido representa las áreas de protección ambiental, las cuales compensan y dan respaldo al hábitat urbano. Su condición de áreas protegidas implica un manejo de éstas, lo cual se concibe en el tratamiento temático y vocacional de ellas como áreas naturales propias y características, que vayan en pro de la recuperación de sus funciones ecológicas y ambientales y valor paisajístico. Para ello, se contempla el tratamiento de

las áreas de protección ambiental sobre la base territorial de los ecosistemas naturales de quebradas, humedales y microcuencas hidrográficas, todos ellos con una singularidad paisajística y ecológica propia.

Opciones y apuestas: ocupación urbana y protección del ambiente

• Racionalización del uso del suelo y protección del ambiente

Dada la doble validez de sus objetivos, la decisión central del proyecto –crear un nuevo barrio para la comuna de San Pedro de la Paz cuidando su inserción en el medio natural- no habría podido haber sido sustentada solamente sobre la base de consideraciones paisajísticas y ambientales. Estas habrían estado otra vez perdidas frente a los "lobby del cemento". Para ser viable en su concreción, el instrumento de planificación ha confrontado concretamente una propuesta proyectual -las razones ambientales, económicas, urbanísticas y paisajísticas, teniendo en cuenta sus complejas interacciones-.

• Principio de exclusión y zonificación

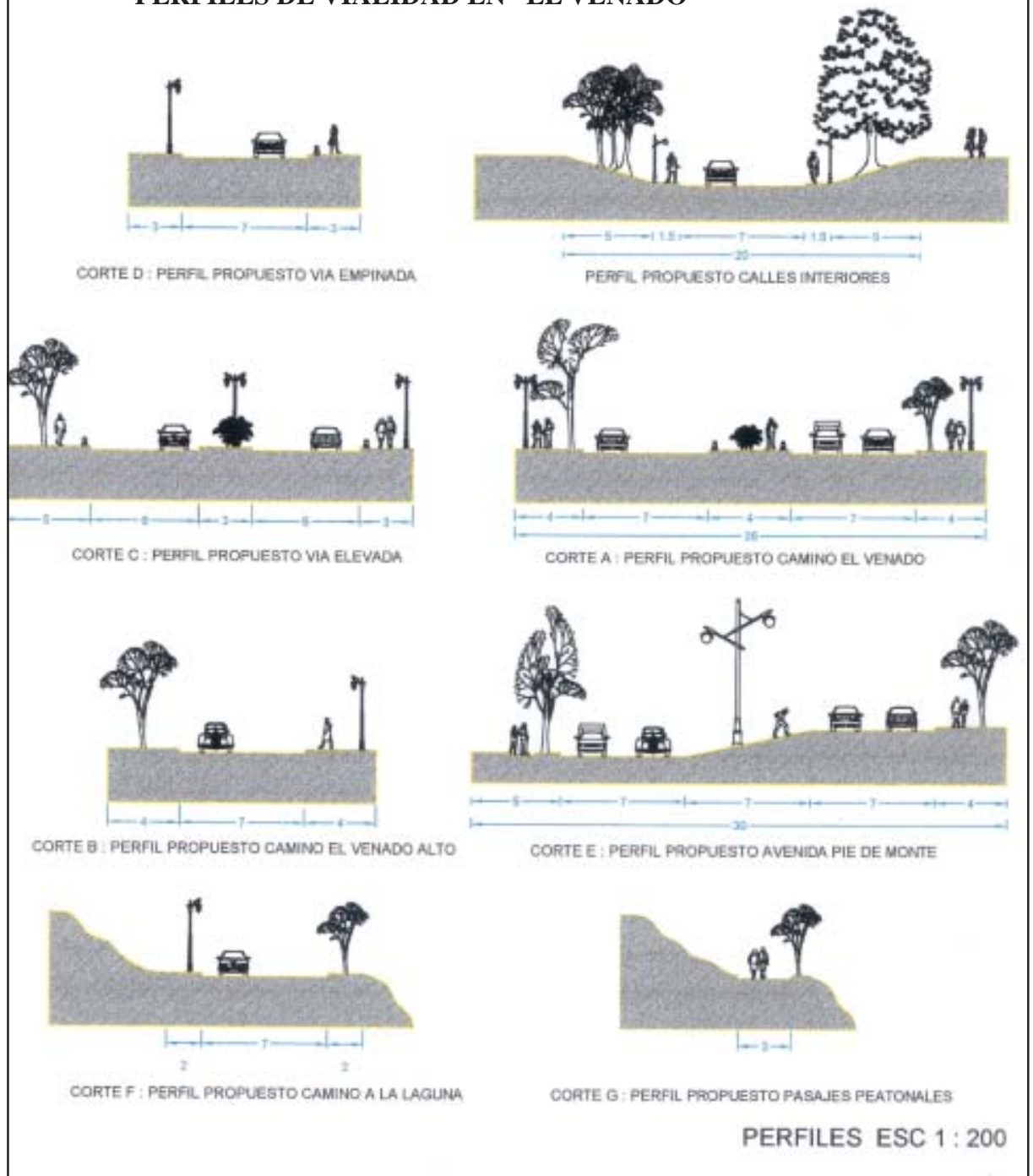
La opción prioritaria de la propuesta se traduce en la individualización y en la protección rigurosa de las "áreas de protección ambiental", a sustraer de cualquier tipo de uso y de intervención que pueda precisamente perjudicarlas. Una zonificación articulada, referida diferenciadamente al tipo y a las condiciones de estas áreas, acompaña aquella individualización. Para ello se ha utilizado esta herramienta clásica de la planificación –la zonificación- como estrategia intencionada de diferenciación del espacio ribereño y de las demás áreas de protección. Un concepto de zonificación no reductivo que desarrolla sobretudo un rol de defensa de las interferencias antrópicas, basado en la antigua estrategia de la separación espacial de las actividades e intereses en conflicto.

• Recursos en red y Red de recursos

A nivel regional están tomando relevancia los intentos de formar sistemas integrados de espacios naturales, de espacios libres y de oportunidades para el tiempo libre, poniendo en red recursos diversificados⁵. Tales sistemas pueden encontrar muestras, a nivel local, en la formación de parques reticulares, como el desarrollado lineal del Proyecto Po en Italia, el cual liga entre sí una multiplicidad de polos, no necesariamente contiguos, ya sea de interés natural o cultural.

5 GAMBINO, 1995.

PERFILES DE VIALIDAD EN “EL VENADO”



El concepto de parques reticulares, en tanto redes de conexión de carácter local, serían una expresión física y visible de las abstractas “redes ecológicas”, concebidas como una verdadera y propia estructura territorial para la estabilización y calificación ambiental, dirigida a reducir los efectos de una creciente “insularización” de las áreas protegidas.

Comentarios y conclusiones

- **Áreas temáticas en lugar de áreas de competencia disciplinar**

El reconocimiento de la realidad lacustre y del territorio aledaño parece de gran utilidad en el intento

de organizar sectores temáticos propios para aproximarse a la complejidad de este territorio. En el Plan Seccional El Venado los principales filones de análisis se han articulado en nueve cartas temáticas de relevancia, para ser sometidas a evaluación. Estas fueron escogidas mediante la selección de aquellos factores que determinan las calidades espaciales y ambientales del área de estudio: Pendientes, Accesibilidad, Soleamiento, Vientos, Paisaje, Elementos naturales de valor ambiental, Riesgos naturales, Vegetación y Geomorfología.

No obstante, su carácter obviamente instrumental, éstas articulaciones organizativas requieren no solamente la confrontación pragmática interdisciplinaria sobre los problemas, sino también la búsqueda de intersecciones entre los distintos lenguajes especialistas y de métodos de evaluación basados sobre la participación de aportes diversos.

Una aproximación de análisis para indagar mejor todos los aspectos del ambiente, que viene después recompuesta como unidad en la "carta matriz" y sobretodo en la fase proyectual, intentando su coherencia con la propuesta de intervención.

• **Carácter comprehensivo de los objetivos**

Parece una contribución muy positiva aquella de articular objetivos no solo estrechamente referidos al aprovechamiento del suelo urbano y la protección del cuerpo lacustre, de la vegetación, de la estructura hidrogeológica, sino que los objetivos se han ampliado hasta comprender instancias de orden socio económico (disfrute de los recursos, uso social) a menudo no considerados en las hipótesis de protección del ambiente pero estrechamente interactuantes con las variables ecológicas.

• **Especificidad de la zonificación**

La estrategia de la separación de usos puede ser también riesgosa, sobretodo porque puede acentuar los procesos de especialización funcional del territorio, reducir la complejidad y la riqueza de los ecosistemas humanos, contrastar los procesos evolutivos de los ecosistemas naturales e ignorar o subvalorar los intercambios de materia y de energía. La propuesta arriesga así a no responder al necesario carácter global de sus propios objetivos y de las demandas ambientales; y al reconocimiento de las diferencias, heterogeneidades sobre las cuales basar la búsqueda de identidad de este territorio.

Sin duda una de las características más relevantes del Plan Seccional El Venado está dada por el reconocimiento de las condiciones naturales del lugar como un factor de valorización del hábitat urbano, las

cuales buscan establecer un nuevo patrón de urbanización que favorezca la inserción de sus habitantes en el entorno natural y promueva el desarrollo de una simbiosis, capaz de asegurar la preservación y protección del patrimonio natural. Por esta razón, se regulan como zonas de protección ambiental, los cursos de agua, las quebradas, las zonas con presencia de vegetación nativa, el borde de la laguna, las laderas con pendientes pronunciadas, y condiciona la ocupación urbana sólo a aquellos lugares en los cuales, de acuerdo a la matriz de evaluación espacial utilizada en la metodología del proyecto, presentan aptitudes para los usos urbanos, según la accesibilidad, las áreas sensibles, la geomorfología, etc. Todo este análisis multivariado ha determinado una capacidad real del 43% de uso de suelo para el uso residencial respecto de la superficie total del área⁶.

Caracterizando el instrumento de planificación desde el modelo territorial al cual adhiere, el Plan Seccional El Venado se enmarca entonces al interior de una concepción amplia de valorización ambiental, considerando el proyecto no sólo como un conjunto de intervenciones destinadas a habilitar el suelo para usos urbanos a corto plazo, sino que tiende a reinterpretar, a mediano y largo plazo, usos y vocaciones del territorio en virtud de una aproximación global al afrontar la protección de sus elementos naturales estructurantes. En otras palabras, el proyecto no es pues sólo un proyecto de urbanización o loteo, ni tampoco un sistema de áreas protegidas, sino tiende a una sistematización orgánica del territorio involucrado.

BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV. 2001. "Proyecto Plan Seccional El Venado. Ampliación del límite urbano. Memoria".
- DE MATTEIS, Giuseppe. *L'ambiente come contigenza e il mondo come rete*. *Urbanística*, 1986, n° 85, p. 112-117.
- GAMBI, Lucio. *La costruzione dei piani paesistici*. *Urbanística*, 1986, n° 85, p. 102-105.
- GAMBINO, Roberto. *Piani Paesistici. Uno sguardo d'insieme*. *Urbanística*, 1988, n° 90, p. 6-22.
- GAMBINO, Roberto. 1995. "Separare quanto necessario, integrare ovunque possibile", *Urbanistica* (Enero-Junio 1995, n° 104).
- LANZANI, Arturo. *Paesaggi e quadri ambientali. Due categoria dell'analisi geografica rivisitate*. *Urbanística*, 1986, n° 85, p. 106-111.
- McHARG, Ian L. 1969. *Design with Nature*. John Wiley & Sons, Inc. (1992), Nueva York.
- STEINER, Frederick. 2000. *Living Landscape. An Ecological Approach to Landscape Planning (Second edition)*. McGraw Hill. New York. 2000.

6 AA.VV. 2001. "Proyecto Plan Seccional El Venado. Ampliación del límite urbano. Memoria". Equipo consultor: Cristian Prado Calvo Arquitectos Asociados.