

RECUPERACIÓN URBANA LAGUNA LAS TRES PASCUALAS

Carolina Araya¹

... "tres muchachas lavaban su ropa al igual que muchas mujeres pobres de la época en esta laguna. Todas las mañanas y tardes acudían al lavado las tres Pascualas con sus grandes atados de ropa sobre las cabezas. Una mañana fueron encontrados los tres cuerpos flotando en la laguna, la razón de su muerte nunca se aclaró realmente. Surgiendo, dentro de las crónicas la más famosa de ellas la que cuenta la llegada de un forastero que se enamoró separadamente de las tres. No sabiendo elegir a cual de ellas quería como esposa, las invitó a orillas de la laguna, la noche de San Juan. Remó en las aguas y al ver reflejadas a las tres gritó Pascuala, Pascuala, Pascuala y todas se adentraron en la laguna, ahogándose en sus aguas. Por ello se dice que en la noche de San Juan se ve un bote y en medio del croar de las ranas surge el grito del forastero llamando a las mozas..."

La laguna Las Tres Pascualas como hito urbano se constituye como la laguna de mayor tamaño, con una superficie de 5,3 has. y una profundidad de 5,09m, emplazada dentro del casco urbano de la ciudad. Sin embargo, a pesar de su privilegiada ubicación, se vió afectada por una paulatina y espontánea ocupación de las zonas aledañas promoviendo la consolidación de núcleos poblacionales irregulares, caracterizados por un estado permanente de marginalidad social y, lo que contribuyó a que este sistema presentara elevados índices de contaminación.

Conscientes de estos problemas, la I. Municipalidad de Concepción generó el proyecto de Recuperación de las lagunas de Concepción con lo que se logró mejorar

¹ Arqto. Universidad del Bío-Bío, Asesoría Urbana; I. Municipalidad de Concepción



Vista de la laguna y de el cerro la Pólvora. Fuente: Asesoría Urbana I Municipalidad de Concepción

ambientalmente el cuerpo de agua. Pero aún faltaba compatibilizar las necesidades urbanas de reconocimiento, integración y articulación del elemento natural a la ciudad, con las necesidades de saneamiento de las propiedades y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del sector.

A las consideraciones mencionadas se sumó la carencia que tiene la ciudad en lo que se refiere a áreas verdes para el desarrollo de actividades turísticas, de esparcimiento y recreación, por lo que en junio de 1997, se firmó un Convenio entre la I. Municipalidad de Concepción y la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, en el que se acordó efectuar un diagnóstico de la propiedad de suelo en el área, definiendo las áreas de propiedad fiscal y de propiedad privada, para posteriormente efectuar programas conjuntos que comprometieran recursos financieros y humanos de todas las partes.

En este contexto, se acordó establecer una Comisión Técnica conformada por arquitectos, abogados y asistentes sociales de ambos organismos públicos, con participación de los dirigentes vecinales de las áreas susceptibles de ser intervenidas, cuyo objeto fue diagnosticar las diversas propuestas tendientes a resolver los problemas de urbanización, vivienda y propiedad del suelo, mediante proyectos que respondieran a los lineamientos que entregaba el Plan de Desarrollo Comunal, el Plano Regulador vigente, el futuro Plan Regulador y las orientaciones alcaldicias. De este modo, se inició el Plan de Recuperación Urbana de la Laguna Las Tres Pascualas, definiéndose como área de estudio para seccional la zona comprendida entre las calles Paicaví, Vicuña Mackenna, Lientur y Bulnes.

El estudio social, arrojó un número de 174 familias que hoy en día se encuentran asentadas en forma irregular ocupando predios particulares, terrenos fiscales, bienes nacionales de uso público tales como prolongaciones de calles (Banderas, Manuel Rodríguez y Cruz), y superficies que el actual y el futuro Plan Regulador definen como área verde.

De este modo, se reconocen seis asentamientos irregulares: Santiago Bueras, Ranquil, Bandera, Las Camelias, Mackenna y Bulnes, definidos por características históricas y geográficas, que han generado ocupaciones con diversos tipos de trama irregular producto de la evolución y del tipo de poblamiento del sector. Dichas tramas se contraponen a la trama de damero, elemento básico del tejido urbano del casco central.

Un número no despreciable de estas familias se encuentra establecida en el lugar hace más de 3 décadas, presentando precarias condiciones de vida, con carencia de infraestructura básica, evacuando las aguas servidas hacia la laguna y generando como consecuencia, importantes niveles de contaminación en este cuerpo de agua. Lo anterior, considerando la alta densidad poblacional, resulta

poco acorde con el elevado potencial de desarrollo urbano previsto a futuro para el sector.

Con este escenario, se detectó la necesidad de desarrollar un programa mixto de erradicación y radicación en el sector con el objeto de:

- Contribuir al desarrollo sustentable de la ciudad, mediante la protección, la conservación y el mejoramiento del área urbana de la laguna.
- Identificar el suelo que posea condiciones favorables para el uso urbano evitando o regulando el uso de aquellas áreas afectadas por riesgos.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes integrando el área funcionalmente y espacialmente al resto de la ciudad.
- Mejorar la inter accesibilidad urbana de las distintas áreas entre sí y de cada una de ellas con el centro de la ciudad.
- Reubicar los grupos familiares afectados, recuperando el espejo de agua, habilitando áreas verdes y mejorando la accesibilidad al sector

Todo lo anterior no es posible de no concretarse la solución habitacional de las familias, dando origen a un proyecto de loteo y viviendas para la laguna Las Tres Pascualas en el caso de la radicación, y en el caso de la erradicación, a un proyecto de edificación en altura en el Corte Lientur, terreno ubicado fuera del área del Seccional.

Los grupos familiares que fueron beneficiados con el programa de radicación fueron seleccionados de acuerdo a la antigüedad que llevaban en el sector, por ser éste un factor condicionante respecto al grado de consolidación. Se seleccionó el Comité Bulnes constituido por grupos familiares con más de 50 años en el sector, los que conforman un barrio con un alto grado de consolidación, que cuenta con infraestructura básica y que en general no presenta condiciones de extrema pobreza lo que también ha fomentado la conciencia colectiva y el sentido de propiedad sobre los terrenos.

Finalmente, se consideró que de un total de 172 familias, 54 fueran radicadas y 118 erradicadas a un terreno localizado próximo al área. Numerosas reuniones con los dirigentes vecinales y el Comité Técnico dieron como resultado la elaboración de un proyecto de loteo de viviendas unifamiliares, ya que la construcción de viviendas en altura era inviable económicamente y fue rechazada por los vecinos. Los objetivos de diseño a abordar en el proyecto debían corresponder a:

- La integración del cuerpo de agua como centro de esparcimiento y recreación, asegurando la accesibilidad para toda la comunidad.
- La habilitación de áreas verdes en espacios abiertos que permitan redescubrir la laguna materializando la franja de 10m. de protección ecológica propuesta por el futuro Plan Regulador.



Integración de la laguna a través de vías de acceso y áreas verdes. Fuente: Asesoría Urbana I Municipalidad de Concepción

- La recuperación de las vías que se proyectan desde el casco urbano, Janequeo y Lautaro, entre las cuales se genera un área de parque urbano, que relaciona el sector con el resto de la ciudad.

La definición de una propuesta enmarcada en las posibilidades de financiamiento, haciendo uso de los subsidios especiales que otorga el área de Renovación Urbana

En la gestión del financiamiento de estas obras, la Municipalidad de Concepción ha debido involucrar necesariamente la participación de la empresa privada, para lo cual se ha requerido demostrar que la recuperación urbana de este sector es una tarea que debe desarrollarse en conjunto, ya que los beneficios sin duda, serán recíprocos.

La condición de localización dentro del área de Renovación Urbana, próxima al centro urbano y a una vía estructurante y principal acceso desde la intercomuna como es la avenida Paicaví, otorgan una alta plusvalía futura que fomenta la inversión en el sector. Lo anterior ha facilitado en gran medida el alto interés mostrado por parte del sector privado, logrando que a la fecha se estén desarrollando inversiones tales como un nuevo colegio, el Campus de la

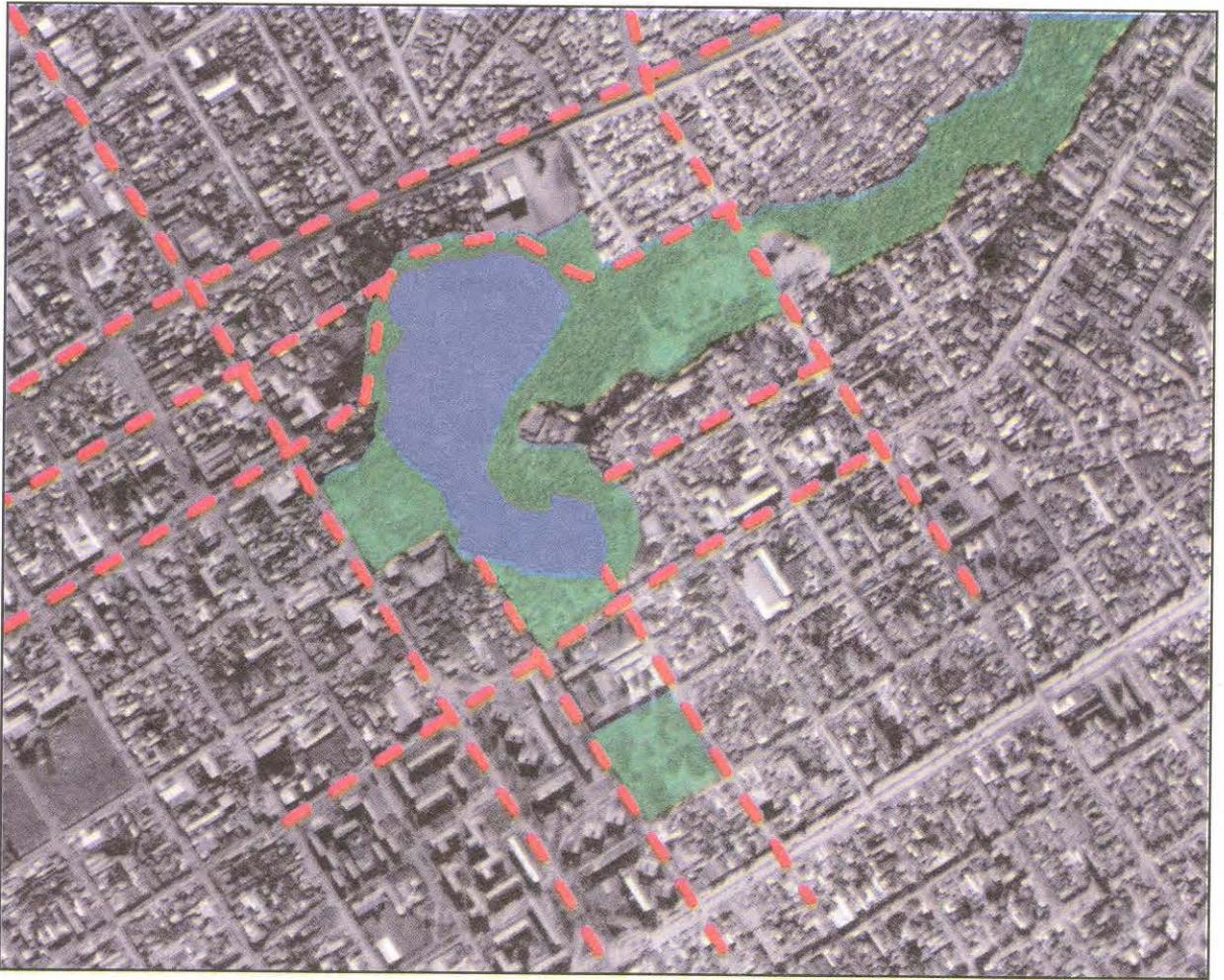
Universidad San Sebastián y proyectos inmobiliarios, los que se han integrado al Plan de Recuperación de Las Tres Pascualas.

Proyecto de loteo y vivienda Laguna Las Tres Pascualas

Se proponen dos comunidades o condominios de 54 viviendas, áreas verdes para recreación y deporte que persiguen crear un conjunto armónico, que reconozca la existencia e importancia de la laguna Las Tres Pascualas y que entregue a sus habitantes espacios comunitarios que enriquezcan y contribuyan a una mejor calidad de vida de sus ocupantes. El proyecto tiene como condición fundamental reconocer el actual sistema de vida de los habitantes del sector Bulnes manteniéndolos en el lugar de origen, para lo cual se han definido dos zonas de ocupación:

- Área Sur Oriente de la laguna
- Área Sur Poniente de la laguna

La condición en que se propone el emplazamiento de las viviendas favorece y asegura una ocupación óptima del suelo, ordenando funcionalmente el sector. Se proyectan



Etapas de traslado de los asentamientos. Fuente: Asesoría Urbana I Municipalidad de Concepción

sitios individuales, con estacionamiento privado para cada unidad habitacional, viviendas en uno y dos niveles con posibilidad de ampliación, dependiendo del número de integrantes del grupo familiar. Esta variable generó tres alternativas de vivienda, que varían entre uno y tres niveles, para familias numerosas y menos numerosas, y para matrimonios solos de la tercera edad.

Programa de planificación de las obras

La materialización de las obras deberá programarse estratégicamente por etapas, evitando por ejemplo que las familias pasen por situaciones de transición tales como campamentos y/o arriendo de viviendas:

La primera etapa consiste en erradicar las 37 familias de Santiago Bueras y construir 30 viviendas en ese lugar. Una vez finalizadas las viviendas recién mencionadas, se trasladarían 30 familias que estén asentadas entre Lautaro y Galvarino a las nuevas viviendas, quedando libre esa zona

para la segunda etapa, que involucra la construcción de 24 viviendas entre las calles Lautaro y Galvarino, para trasladar las familias restantes ubicadas entre Janequeo y Lautaro a la etapa comprendida entre Lautaro y Galvarino.

Se pretende mediante la regularización de la situación actual de los terrenos, legalizar la posesión de éstos, mediante la entrega de títulos de dominio y la materialización de una urbanización con alcantarillado, agua potable, evacuación de aguas lluvias, pavimentación de aceras, electricidad y telecomunicaciones, etc..

Finalmente se espera que el desarrollo de la ciudad compatibilice el crecimiento racional, el progreso de nuevas inversiones, el reconocimiento de su patrimonio natural y la creación de soluciones para aquellos sectores que se encuentran en condiciones de vida infrahumana y en permanente situación de irregularidad.

En otras palabras, superar la marginalidad social del sector implicará superar la marginalidad urbana y espacial del cuerpo de agua.