

Urbanización Las Lomas. Diagnóstico Ambiental, Diseño y Modificación Legal. Machalí, VI REGIÓN

Oficina de Asistencia Técnica USACH.

Formulación de Memoria

Objetivos

El presente trabajo tiene por finalidad efectuar un diagnóstico ambiental de las variables más relevantes que se relacionan con el futuro loteo del área de estudio y el consecuente emplazamiento de una urbanización para viviendas. Asimismo, se identificarán los posibles riesgos potenciales asociados con las dinámicas geomorfológicas y los sistemas de drenajes naturales y artificiales que se encuentran emplazados en el lugar.

Fundamentos

- Compra de terreno parte del Serviu VI región
- Modificación del Plan Regulador Comunal de Machalí
- Certificado de informaciones previas.

El Plan Regulador Comunal de Machalí que rige desde 1980, definía un límite urbano en el área de estudio, en el nivel de la cota por donde corre el Canal Rafaelino. A pesar de haber consolidado dicho límite, el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua en 1990, no fue posible su mantención desplazándose hacia el oriente hasta el canal Lucano - aparentemente - por la vía de la utilización del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Hoy nos encontramos prácticamente de nuevo haciendo lo mismo y llevando el límite de la ciudad hasta el Canal Cachapoal usando el mismo expediente y esto a pesar de los informes en contrario para ello. Independientemente de los argumentos que se puedan esgrimir y que dicen relación con la evolución de los costos del suelo, las oportunidades de compra, las dinámicas sociales o la capacidad de negociación política, nos parece que mirando el resultado y la situación actual, se ha manejado con poca habilidad el tema de las normas y muy específicamente el tema de la densidad, para encauzar el desarrollo del área. Afirmamos lo anterior dado que no existe una definición de densidad en el Plan Regulador vigente y quizás su ausencia llevo a que se concentraran entre los canales Rafaelino y Lucano y en el nuevo perímetro de la ciudad de Machali tres operaciones con una densidad cercana a los 200 HAB/Há en un área cuyo uso anterior permitirá una densidad 80 veces menor. Estos 200 hab/há nuevamente presionaron el límite al nivel del canal Lucano encontrándonos donde estamos hoy. Por lo anterior y para evitar que se reproduzca nuevamente una situación como la descrita en el futuro con el Canal Cachapoal, para garantizar la sustentabilidad del sistema ecológico sobre éste - y por lo tanto la vida de los habitantes a ser instalados en el terreno y a los ya instalados bajo él - pensamos que es necesario incorporar el terreno el área urbana pero generando en él un mecanismo reductor de densidades, un mecanismo de freno paulatino, aminoamirador, tal que vaya de mayor a menor, de 200 hab/há en su borde oriental. El abandono normativo respecto de un terreno y/o su restricción excesiva no sirve como mecanismo de planificación tal como lo muestra el presente caso. Dicho lo anterior, consideramos que amerita ser realizado un Seccional que trate esta área de los canales -desde el estero de Machali hasta el norte - para consolidar lo realizado y normar los espacios adyacentes y los sin cobertura, de modo de garantizar a futuro a la población la no ocurrencia de desgracias.

Ficha Técnica	
Proyecto:	Plan Regulador y Catastro Comunal de Chañaral.
Localización:	VI Región Libertador Bernardo O'Higgins, Machali.
Mandante:	Serviu, VI Región
Ejecución:	1998
Jefe de Proyecto:	Arqto. Jonás Figueroa Salas
Diseño Urbano y Memoria explicativa:	Arqto. Matias Dziekonski

Plan Regulador Intercomunal Borde Costero VI Región

Oficina de Asistencia Técnica USACH.



Navidad, VI región de Chile.

Ficha Técnica

Proyecto:	Plan Regulador Intercomunal Borde Costero.
Localización:	VI Región Libertador Bernardo O'Higgins.
Mandante:	Ministerio de Vivienda y Urbanismo VI Región.
Ejecución:	Formulación de informe 1-2-3 noviembre de 1998.
Jefe de Proyecto:	Dr. Arqto. Rodrigo Vidal Rojas
Investigadores Adjuntos:	Mg. Alfredo Sánchez Muñoz Dr. Arqto. Hans Fox Timmling
Consultores:	Arqto. Jonás Figueroa Salas Arqto. Rodrigo Martín Quijada
Coordinación Asistencia Técnica:	Arqto. Carlos Richards Madariaga

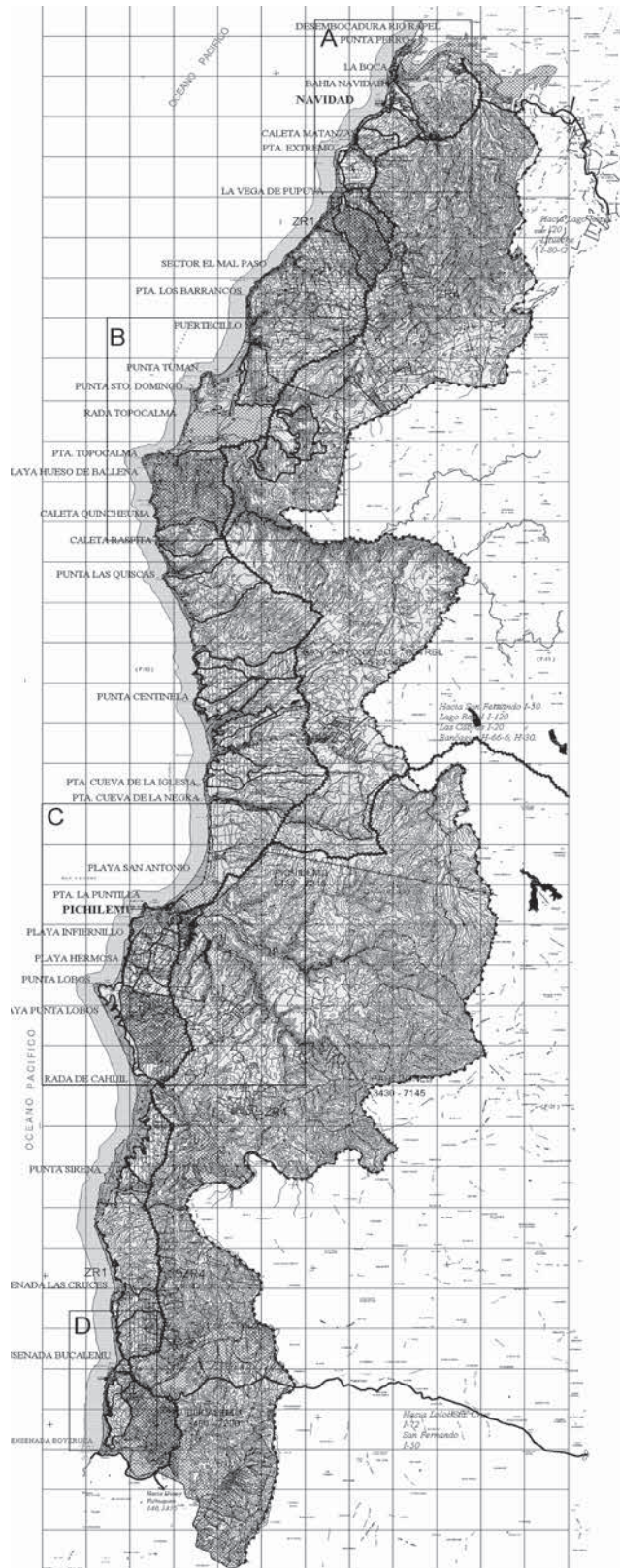
Formulación de Memoria

Objetivos

a. Establecer las condiciones territoriales de interconexión, de uso y de ocupación del suelo que permitan la preservación del medio natural marítimo y terrestre y los valores paisajísticos y culturales de la intercomuna.

b. Proponer una zonificación de usos que, respetando las prácticas económicas y territoriales actuales como también las características del medio natural, permitan el desarrollo de actividades productivas que favorezcan el desarrollo económico de la intercomuna.

c. Prever las medidas de control sobre el tipo y la intensidad de los usos del suelo marítimo y terrestre que propendan al desarrollo equilibrado y sostenido de la intercomuna. Mejorar la accesibilidad a la zona estableciendo las condiciones territoriales que permitan la conexión vial de la intercomuna con el resto de la Sexta Región como así también con las zonas litorales de la V y VII regiones.



Zonificación del nuevo plan regulador intercomunal, sexta región de Chile.

Estrategias

Aspectos estratégicos: Caracterización del área de estudio, Caracterización del área de influencia, Condiciones estructurales globales, Condiciones coyunturales específicas, Conceptos operatorios fundamentales.

Principios ordenadores del Plan

El anteproyecto del Plan regulador intercomunal estipula el ordenamiento de los usos y actividades del borde Costero de la Sexta Región, bajo el principio global de preservación de los recursos naturales territoriales y marítimos no renovables, de protección y valoración del patrimonio natural y antrópico de la zona y de actualización de las potencialidades socioeconómicas del litoral.

- a. Articulación entre preservación del medio natural y desarrollo socio-económico.
- b. Articulación entre preservación de las cualidades paisajísticas actuales y ordenamiento de un territorio capaz de acoger el desarrollo urbano e inmobiliario latente del Borde Costero. Articulación entre preservación de identidad cultural e imaginaria propia del Borde Costero e Integración económica y funcional a la Sexta región.
- c. Determinación de los niveles de preservación y de intervención sobre el patrimonio natural y antrópico.