

Plan Regulador y Catastro Comunal Chañaral III Región

Oficina de Asistencia Técnica USACH.



Flamenco, III región de Chile.

Objetivos

Los objetivos específicos planteados por la I. Municipalidad de Chañaral fueron: Establecer una normativa (Ordenanza Local), que en el marco del Plan Regulador permitiría promover, potenciar orientar y apoyar la inversión pública y privada posibilitando un crecimiento físico del territorio comunal en forma armónica. Lo anterior vinculado al rol de la comuna en el sistema costero-marítimo y al sistema de la quebrada del Salado y Conchuelas. Determinar Hitos y Nodos de la comuna, con el fin de diseñar un programa de intervención urbana (gestión y diseño del espacio urbano) destinadas a favorecer la consolidación de ellos como de la estructura comunal y su integridad. Desarrollar estudios que permitieran sostener con bases sólidas y reales el desarrollo territorial y marítimo, el mercado del suelo y las proyecciones inmobiliarias.

Optimizar las relaciones urbanas, rurales marítimas mediante el mejoramiento de la accesibilidad física, adecuada zonificación del territorio y la definición de roles y la estructura vial.

Definir áreas homogéneas y zonificación, residenciales, industriales, pesqueras, de agricultura, mineras, turísticas, mixtas etc. De acuerdo a las potencialidades, rentabilidad social y económica, ventajas comparativas y jerarquización para los usos del suelo de cada sector.

Determinar usos y restricciones para el suelo en la localidad de Flamenco y Portofino junto a la planificación de su territorio.

Planificar el desarrollo del territorio urbano de El Salado. Establecer un catastro de obras civiles; un empadronamiento de unidades productivas; registro de predios; emplazamientos habitacionales y mejoras de viviendas actualizado.

Ficha Técnica

Proyecto:	Plan Regulador y Catastro Comunal de Chañaral.
Localización:	III Región de Atacama. Chañaral, Flamenco, Portofino, El Salado y Parque Pan de Azúcar.
Mandante:	Subsecretaría de Desarrollo regional y la Ilustre Municipalidad de Chañaral.
Ejecución:	1998 - 1999
Jefe de Proyecto:	Arqto. Fernando Flores Araya
Director de Plan:	Arqto. Jonás Figueroa Salas
Coordinador:	Arqto. David Cabrera Hinojosa
Estudio de Impacto ambiental:	Geografo Mario Fernando Araya Arqto. Fernando Flores Araya

Criterios de Ordenamiento

La definición de los objetivos y criterios de ordenamiento respondieron al modelo urbano propuesto, debiendo promover la formulación de un nuevo Plan Regulador Comunal de Chañaral coherente con las debilidades y fortalezas territoriales. Durante esta etapa se desarrolló un proceso de identificación desde la técnica urbanística, de los objetivos y criterios de ordenamiento que permitirían la resolución de conflictos, la disolución de vulnerabilidades y el reforzamiento de las oportunidades presentes en el horizonte territorial de Chañaral. El proceso de redacción y formulación del plan regulador se desarrolló mediante los estudios necesarios para cumplir con los objetivos y criterios de ordenamiento, contenidos en los términos técnicos de referencia del plan regulador comunal. El contenido de la etapa se estructuró en las siguientes líneas operativas: Criterios de Ordenamiento Territorial, Políticas Sectoriales y Estructura Morfológica.

El modelo territorial

El análisis de la Estrategia de Desarrollo Regional de la Región de Atacama, señala que la mayoría de las acciones y operaciones de desarrollo territorial se dirigen a reforzar el modelo territorial vigente: una estructura espacial altamente centralizada en el cuadrante Copiapó Caldera Huasco y Vallenar. Chañaral se encuentra demasiado lejos de todo, incluso de los proyectos de desarrollo regional, desvinculado del tejido que por muchas razones atendibles, forma este cuadrante. Atendiendo a ello y considerando que grandes operaciones de desarrollo no se acometerán en lo que queda de siglo, ni tampoco durante la próxima década, sólo queda vincularse con los proyectos infraestructurales, para insertarse en una propuesta regional que proporcione algún beneficio a la ciudad y comuna de Chañaral. A partir de ello, la alternativa de modelo territorial sobre la que se instala conceptualmente el proyecto de Chañaral fue la siguiente:

- Inserción de Chañaral en el tejido regional.
- Configuración de un tejido provincial interior.
- Creación de un hinterland urbano.

El modelo Urbano

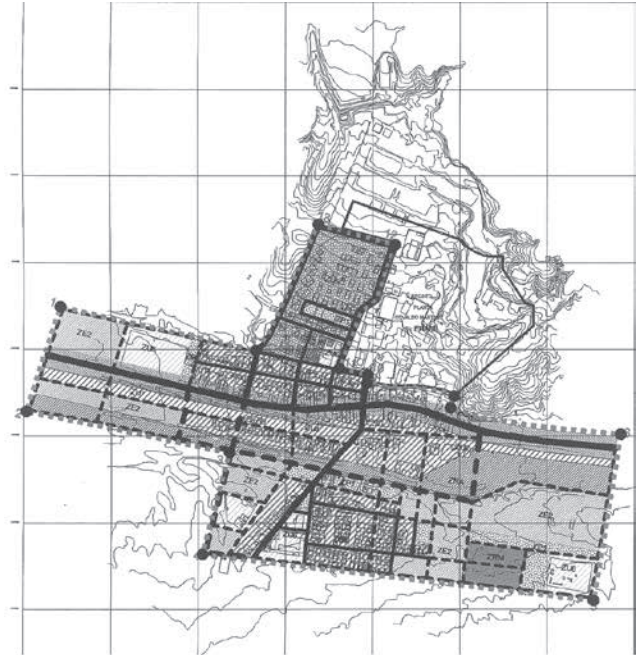
De acuerdo a lo señalado, el rol de la Comuna Chañaral en el plano provincial y regional, debería ser asumido a través de las siguientes estrategias:

- El modelo urbano propuesto para Chañaral se asentaría en la premisa de que la ciudad se ha construido primando la modalidad expansiva del crecimiento. Esta modalidad genera un gran número de vacíos intersticiales, promoviendo por su sola existencia la desconexión interzonal, la desintegración funcional, conflictos ambientales, precarización del espacio público y destrucción del patrimonio natural, entre otros

problemas. Estos se agregan a los problemas históricos que presenta el casco construido. El suelo vacante existente hoy en el interior de la ciudad (245 há.) asciende a una superficie cercana a las 25 há (10% del total).

- Acorde con el modelo territorial en su variante urbana (generar un hinterland para Chañaral), el objetivo de este Plan Regulador fue cualificar el espacio urbano de Chañaral con el fin de potenciar su rol de centro de dimensión provincial y regional de la III Región de Atacama.

- La estrategia elegida para alcanzar este objetivo fue modificar el modelo de crecimiento, pasando de una fase expansiva a una fase intensiva a través del incremento de la densidad de usos del suelo, la clasificación de una limitada superficie de suelo urbanizable nunca superior a 20 há (anterior plan regulador clasificaba 70 há de nuevo suelo urbano).



El Salado, Límite Urbano, III Región de Chile.