



**INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES**

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

PLANIFICACIÓN URBANA: TEORIA Y METODO (IEU 2026) 2º Semestre 2018

Trabajo individual

Identificación de los instrumentos de planificación que afectan mi barrio y su incidencia en el desarrollo urbano

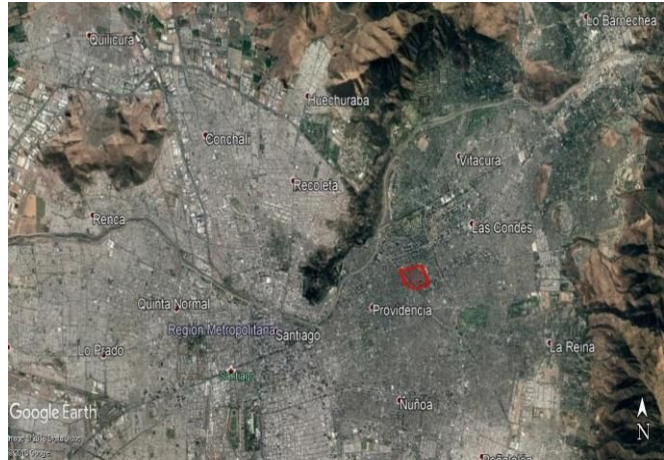
Las Condes

Alumn@: Sofia Leyton

Profesor@: Magdalena Vicuña

Curso: planificación urbana: teoria y
metodo

Ayudantes: Lucas Loaysa y Javiera
Ramirez



1) Contextualización de la comuna y el barrio

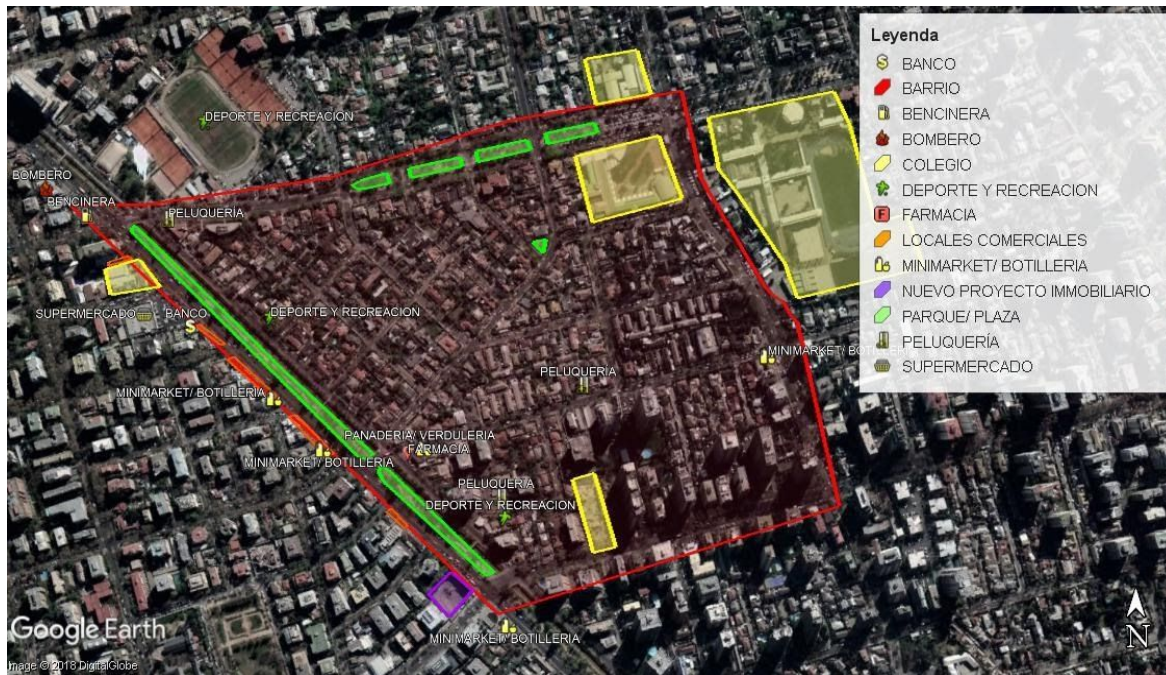
La comuna de Las Condes se encuentra en la zona nororiente de Santiago y limita con las comunas de Providencia hacia el oeste, Vitacura y Lo Barnechea hacia el norte, y La Reina y Peñalolén hacia el sur. Este municipio alcanza los 99,4 km², siendo el municipio de mayor tamaño en la ciudad. De acuerdo con la página web de la municipalidad, “De esta superficie, 43,98 km² corresponden al área urbana y 52,02 km² al área de protección del medio ambiente.” En ella viven 294.838 personas según el Censo 2017.

El municipio fue fundado en 1901 y su urbanización comenzó casi dos décadas después con la implementación de clubes y centros deportivos, así comenzaron a formarse comunidades a sus alrededores (Ilustre municipalidad de Las Condes, 2018). Algunos de estos fueron el Estadio Español, el Estadio Palestino, el Club de Golf, entre otros. Con la consolidación de colegios, parques, centros de entretenimiento y de salud, comenzó a emigrar una población principalmente de clase alta a la comuna, que en un comienzo no era más que predios rurales.



Para el siguiente trabajo entenderemos que el barrio a tratar se encuentra dentro de la comuna de Las Condes, teniendo como límite las avenidas Cristóbal Colón, Alcántara, Presidente Errázuriz y Av. Tobalaba.

1.a) Definición del barrio a analizar



Este barrio se encuentra fuertemente vinculado con otros aledaños, como el barrio Las Lilas, Barrio El Golf y el barrio Presidente Errazuriz. A su vez, nuestro barrio actúa como mediador entre estos centros y la población flotante que transita entre ellos. Es importante destacar que el barrio escogido se encuentra fuertemente vinculado Providencia, ya que está ubicado justo en el límite de Las Condes y esta comuna.

El barrio cuenta con una excelente accesibilidad, encontrándose a la salida de la estación Cristóbal Colón de la línea 4 del Metro. Por otra parte, la existencia de 4 colegios (Villa María Academy, Colegio del Verbo Divino, Jonh Dewey College e Instituto Presidente Errázuriz) y amplias plazas y parques (Plaza Gertrudis Echeñique, Parque Presidente Errázuriz y Parque Tobalaba) hacen del barrio un lugar principalmente residencial habitado principalmente por familias con hijos y recién



Salida norte del metro estación Cristóbal Colón. Av. Tobalaba con Av. Cristóbal Colón



Zona de locales comerciales. Esquina de Martín de Zamora con Mariano Sánchez Fontecilla.

casados; los que también se ven beneficiados por la alta oferta de restaurants, bares y espacios de recreación.

Asimismo, la existencia de múltiples locales (atendidos por sus propios dueños), donde se incluyen almacenes, peluquerías, verdulerías, pastelerías y cafeterías, y cadenas, donde se incluyen farmacias (Cruz Verde y Salcobrand) y cafeterías, estas hacen del barrio un lugar en el cual los residentes no requieren de viajes a otros lugares dentro o fuera de la comuna en búsqueda de estos servicios.



Estadio Francés. Esquina de Presidente Errazuriz con Mariano Sánchez Fontecilla.



Jardín Infantil. Alcántara llegando a Cristóbal Colón

Con respecto al transporte, sin contar el alto uso de auto particular, cuenta con varias opciones. Además de estar ubicado cerca del metro, estación Cristóbal Colón, cuenta con un sistema de bicicletas provistas por la comuna, estas usan un sistema de tarjetas concedidas a las personas inscritas como vecinos de la comuna Las Condes. Además de la presencia de un alto flujo de micros, tanto por Tobalaba como por Cristóbal Colón; también, entre 8.00 y 11.30 am aproximadamente circulan buses micros por Martín de Zamora.

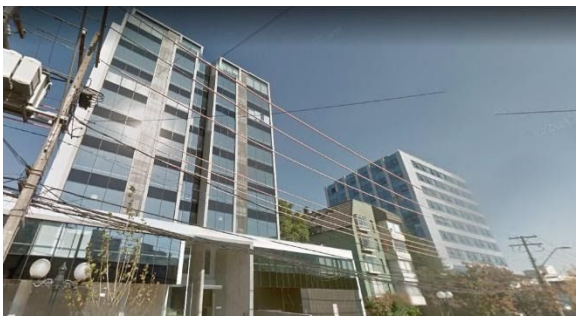
También encontramos infraestructura deportiva privada, como el Estadio Francés (Stade Français), que permite a los habitantes encontrar un lugar donde realizar actividades recreativas y deportivas, por otro lado, encontramos también algunos centros de Yoga en el barrio.

Por otro lado, el barrio cuenta con la presencia de algunas embajadas como la embajada de Brasil, La India, entre otras varias más a los alrededores.

Parte del barrio descrito en el trabajo cuenta con una zona definida como zona de conservación histórica, “cuya tradición histórica nace alrededor de los años 40 y se caracteriza por sus imponentes viviendas, generalmente estilo Neoclásico Francés, las que aparecen retiradas de la línea de edificación y aisladas en el terreno. Muchas de estas viviendas han cambiado su uso habitacional, transformándose en Bancos, Embajadas, Organismos Internacionales, etc.” (PLADECO,2017, pp. 21)

En general en la zona no hay existencia de dinámicas que hagan del barrio un lugar en proceso de transformación, sin embargo, este año comenzó a desarrollarse un proyecto inmobiliario justo en el límite del barrio. Algunas casas se encuentran en proceso de reconstrucción (no restauración). Por otro lado, fuera del barrio propiamente tal, hacia el lado de Providencia en Tobalaba con Eleodoro Yáñez se encuentran recién inaugurados algunos edificios de oficinas con negocios en las plantas bajas (uso mixto), así como la demolición de casas para la construcción de nuevos edificios.

Por otro lado, se observa una dinámica más fluida fuera del barrio propiamente tal, hacia el lado de Providencia por el eje de Tobalaba con Eliodoro Yáñez se encuentran recién inaugurados múltiples edificios de oficinas con negocios en las plantas bajas (uso mixto), así como la demolición de casas para la construcción de nuevos edificios. Por otra parte, Av. Cristóbal Colon es también una vía de alto tránsito.



Edificios de oficinas. Eliodoro Yáñez, metro estación Cristóbal Colon



Colegio Villa María Academy. Alcántara con Presidente Errazuriz

1.b) Externalidades positivas y negativas del barrio

Externalidades Negativas	Externalidades Positivas
<ul style="list-style-type: none">● La contaminación acústica generado sobre todo por los vehículos en horarios punta en los cuales se generan embotellamientos en Cristóbal Colón, Martín de Zamora; además de Alcántara y Presidente Errázuriz producto de la entrada de los alumnos a clases en las mañanas, afectando el ritmo del barrio.● También encontramos múltiples vendedores ambulantes a la salida de la estación de metro, especialmente en el puente, cuyos productos varían desde comida, ropa, frutas y verduras, entre otros, debido a la población flotante a distintas horas del día y a los vendedores ambulantes, los lugares a los alrededores del metro son sucios.	<ul style="list-style-type: none">● La seguridad que otorga un barrio residencial con constante patrullaje de Seguridad de las Condes, tanto para la gente que habitan en el sector como aquellos que se trasladan.● La existencia de locales comerciales que otorgan tanto bienes como servicios a distancias en las cuales no es necesario el uso del auto, esto permite la generación de “vida de barrio” para los residentes.● El barrio cuenta con una excelente accesibilidad y conectividad. El metro y el recorrido del Transantiago, además de la localización de este entre varias vías principales.● La gran cantidad de áreas verdes con las que cuenta el barrio y la infraestructura que esta ofrece, como máquinas de ejercicio, juegos de niños y parques para perros.

2) Identificación de los instrumentos de planificación que aplican en mi barrio

En la comuna de Las Condes interactúan el Plan Metropolitano, Plan Regulador Intercomunal, el Plan Regulador Comunal de Las Condes y el PLADECO. Estos dos últimos están vigentes, el primero fue aprobado en 1994 y el segundo 1995.

Nombre del Plan: PLADECO Las Condes

Escala: Comunal

Tipo de plan: normativo

Objetivos: Señala los lineamientos de cada área para alcanzar los objetivos propuestos, que se materializan en Estudios, Proyectos de Inversión y Programas que se definen en los presupuestos y planes de inversión anuales.

Según el plan de desarrollo comunal (PLADECO) de 2018-2021 a comuna tiene 5 objetivos generales que buscan el bien de la comunidad. Estos son:

1. Lo social
2. La innovación tecnológica
3. La seguridad ciudadana
4. La movilidad o transporte
5. Lo territorial y espacios públicos

Con respecto al punto 4 El transporte, se busca principalmente generar espacios seguros para el tránsito peatonal e incorporar nuevos sistemas de transporte, públicos y privados que tengan como objetivo el desplazamiento seguro y eficiente de los ciudadanos, teniendo en cuenta la relación entre los distintos medios de transporte.

Con respecto a lo territorial, punto 5, se busca obtener un equilibrio entre el desarrollo de la construcción de viviendas y servicios, incorporando también las diversas actividades económicas con enfoque en la residencia y toda infraestructura necesaria que sustenta esto. A su vez manteniendo el equilibrio con el medio ambiente.

Dentro de los objetivos específicos están ordenar el desarrollo inmobiliario, aplicando el Plan Regulador Comunal, el cual establece la zonificación de la comuna y la definición de los volúmenes de edificación y uso del suelo, estudiando las modificaciones que sean necesarias e incorporando a los vecinos en su formulación, también pretende permitir el establecimiento de áreas de servicios de primer nivel, definiendo áreas de comercio y servicios en las que se compatibiliza el interés de los residentes con lugares de atracción masiva de personas y vehículos.

- Nombre del Plan: Plan Regulador Comunal (PRC)
- Escala: Comunal
- Tipo de Plan: Vinculante
- Objetivos: establecer a través de su Ordenanza, Memoria y Planos Técnicos, las normativas necesarias, que conforman la o las imágenes urbanas desarrolladas y justificadas en la Memoria del Plan para los distintos barrios o sectores detectados en el Diagnóstico Urbano Comunal

Este planifica los usos del suelo (vivienda, oficina, comercio, uso de suelo especial, etc.), la edificación, la vialidad, especialmente en el sector de Avda. Fleming-Vital Apoquindo, y sus múltiples modificaciones.

El Plan Regulador Comunal de Las Condes tiene una escala comunal y es de tipo vinculante (carácter legal). Zonifica el barrio de la siguiente manera:

- Vivienda y equipamiento de oficina (Uv0): Equipamiento Instalación y Oficinas en media intensidad
- Vivienda número 1 (Uv1): Equipamiento en baja intensidad
- Vivienda número 2 (Uv2): Equipamiento en media intensidad
- Área de equipamiento intercomunal y comunal (UEe1): Equipamientos Metropolitanos Comunales
- Vivienda y equipamiento de oficina restringido (Uv3): Equipamiento Instalación y Oficinas en media intensidad

Asimismo, las normas que aplican en el barrio son las siguientes:

- Normas sobre loteamientos y urbanizaciones
- Normas generales sobre edificación
- Normas generales sobre uso del suelo
- Normas generales sobre estacionamientos

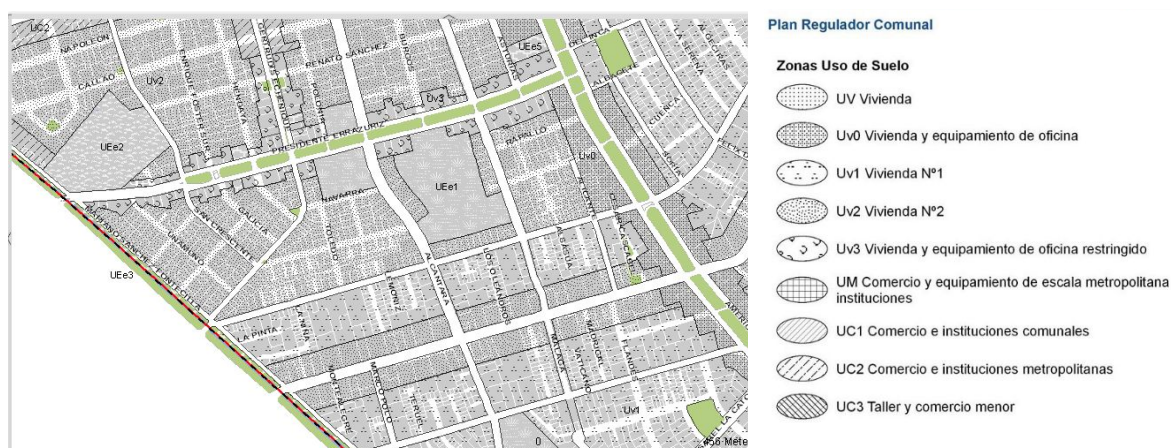
Por otra parte, el barrio cuenta con áreas verdes de escala comunal designadas en el plano, como lo son el Parque Presidente Errázuriz y el Parque de Américo Vespucio, además de dos plazas: Plaza Gertrudis Echeñique y Plaza Don Raúl Simón Bernard

Vialidad (Expresas, Troncales, Colectoras de Servicio y Locales)

- Expresa
- Troncal
- Colectora
- Local

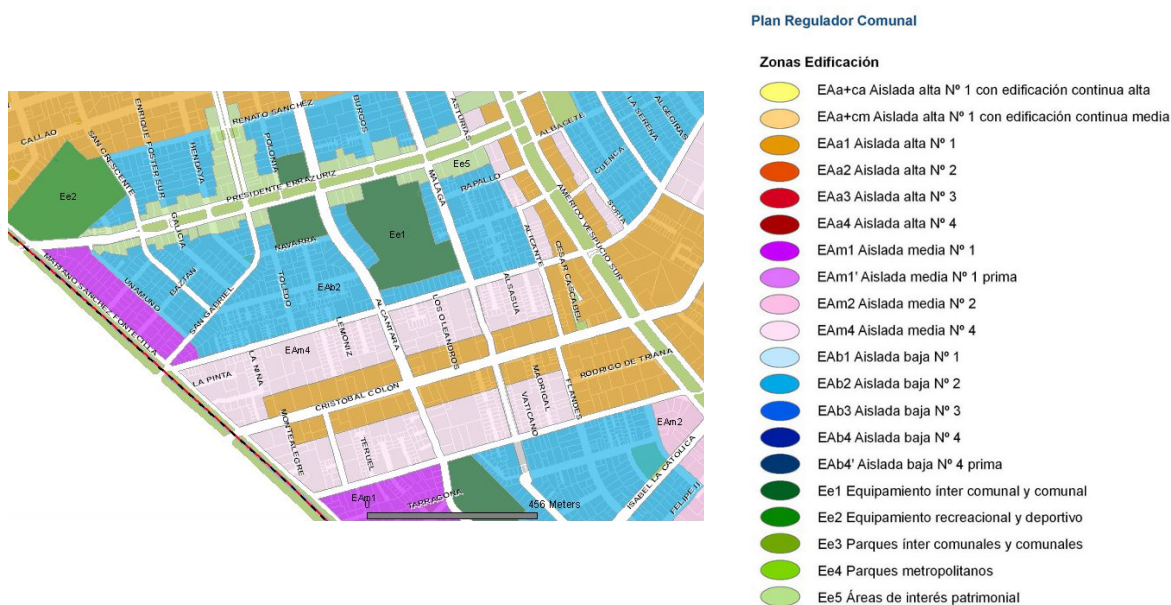
- Vías existentes, ancho entre líneas oficiales
- Vías con aperturas, ancho entre líneas oficiales
- Vías con ensanche simétrico proyectado a perfil vía existente
- Vías con ensanche asimétrico proyectado a perfil vía existente
- Vías con tramo bajo nivel (subterráneo)
- Vía parque existente

Por otra parte, se limita el uso de suelo de cada predio sin excepción. Lo anterior se logra apreciar en el siguiente mapa y la simbología adjacente:



Finalmente, el PRC determina la edificación del barrio en cuestión con una predominancia importante de la zona E-Ab2, la cual está comprendida entre las calles Presidente Errázuriz, su intersección con Alcántara, la intersección de este con Martín de Zamora y a su vez la intersección de esta con Unamuno.

Según la cartografía de la comuna (la cual se encuentra en la página web del municipio) la densidad máxima neta es de 40viv/ha, la subdivisión predial mínima es de 500 m², el Coeficiente de contractibilidad es de 0.6, el Coeficiente de ocupación de suelo es de 0.4, la Rasante corresponde a 60° y la altura máxima son 3 pisos con una altura de 10,5.



- Nombre del Plan: Plan regulador metropolitano de Santiago (PRMS)
- Escala: Regional, intercomunal.
- Tipo de Plan: normativo

Este plan regulador, vigente desde 1994 con última fecha de modificación en 2014, busca ser un instrumento de planificación que responda a las necesidades de la Región Metropolitana, generar una ciudad más integrada, más verde, con infraestructura adecuada y nuevos espacios públicos que faciliten el esparcimiento y el encuentro de los ciudadanos.

También tiene como objetivo limitar el crecimiento urbano, determinando el uso de suelo; por otro lado, busca elevar la densidad de las ciudades para detener el crecimiento extensivo de estas, asegurar la accesibilidad equitativa tanto al territorio como a las oportunidades que este ofrece, además de mejorar las condiciones de vida a través del cuidado del medio ambiente y un desarrollo sustentable.

Para esto el PRMS regula la extensión de la ciudad determinando el límite urbano, la ocupación de suelo y su intensidad, la zonificación según actividades urbanas y la relación que la ciudad establece con las zonas rurales y la región en general.

3) Discusión Crítica:

En orden de escala, de mayor a menor, los instrumentos de planificación que inciden en la comuna de Las Condes son, el Plan Metropolitano de Santiago, el Plan Intercomunal, el Plano Regulador Comunal de Las Condes y el Plan de Desarrollo Comunal de Las Condes. A escala comunal en el barrio inciden el Plano Regulador de Las Condes y el Plan de Desarrollo Comunal de Las Condes. El barrio no cuenta con áreas intercomunales ni tampoco cuenta con un plano seccional.

Con respecto a los efectos que producen estos cuatro instrumentos de urbanismo operacional son variados y complejos, debido a que los planes de menor escala deben siempre adaptarse a los de mayor escala, como es el caso del Plano Regulador Comunal de Las Condes con el Plano Metropolitano de Santiago.

En primer lugar, la relación entre estos dos últimos planes específicamente en el barrio estudiando es la siguiente: el PMS determina que la densidad bruta máxima para la comuna es de 300 hab/há (densidad intermedia), componente respetado por el barrio (incluso el PRC propone una densidad menor a la indicada). Por otra parte, podemos encontrar los parques y cauces que se encuentran dentro del PMS y forman parte del barrio son el parque Tobalaba en la ribera del Canal San Carlos, en el límite poniente del barrio; por otro lado, también encontramos otros parques adyacentes a vías más principales como el parque Presidente Errazuriz en la calle del mismo nombre.

De acuerdo con la viabilidad intercomunal, la calle Cristóbal Colón se considera intercomunal entre Paul Harris y Avenida Tobalaba (Providencia) y entre Vital Apoquindo y Paul Harris, por otra parte, Martín De Zamora desde Tobalaba (Providencia) a Hernando de Magallanes. Todo lo anterior es también respetado y considerado por el PRC.

En segundo lugar, el innegable nexo entre un PLADECO y su respectivo PRC no es una excepción en el barrio escogido. Entre los objetivos de este plan, el que mejor sintetiza la fundamental relación entre estas dos herramientas es “asegurar la participación de los vecinos en el desarrollo económico, social y cultural es necesario el desarrollo de oportunidades de progreso para todos los que residen, trabajan o aportan en ella” (PLADECO, 2018, Pp. 6).

Por otro lado, con respecto a la estructura de la viabilidad, este plan declara que si bien se han mantenido las medidas para descongestionar algunos puntos conflictivos en la comuna se han comenzado a implementar nuevas opciones de transporte que buscan nuevas formas de desplazamiento, como por ejemplo la red de bicicletas comunales o el sistema de scooter eléctricos de la comuna. Dentro de las medidas que buscan mantener la fluidez vial de las calles en horarios punta de mañana y tarde, encontramos la reversibilidad de las calles Cristóbal Colón y Avenida Mariano Sánchez Fontecilla. Ambas calles conforman los límites del barrio escogido, al sur y al poniente respectivamente.

De acuerdo con lo determinado por el PRC sobre edificación y constructibilidad, el plan de desarrollo comunal demuestra que las ultimas modificaciones apuntan a crear normas mas restrictivas en cuanto a la altura y la densidad, actualmente “el proceso de desarrollo ha estado

orientando en altura media de 9 a 15 pisos que es lo que indica nuestro Plan regulador Comunal en sectores de viviendas” (PLADECO, 2014, pág. 53).

El PLADECO manifiesta la importancia de revisar constantemente el plano regulador comunal por medio de actualizaciones y modificaciones, por ser un instrumento de alto impacto social, sin olvidar la fuerte inversión inmobiliaria que la comuna atrae, además de los cambios que regularmente ocurren en la normativa urbana y general. El municipio demuestra su preocupación ya que “Estamos convencidos que, si no se invierte en el espacio público, finalmente los barrios mueren” (PLADECO, 2018, pág. 91).

Lo anterior es de suma importancia ya que se afirma y manifiesta que el PRC es un instrumento continuo que está orientado hacia el mejor futuro posible para la comuna, integrando la inversión y mejoramientos públicos con los de carácter privado. De este modo y como se puede apreciar por medio del apartado anterior, las distintas herramientas se integran entre ellas adoptándose y adaptándose unas a otras de acuerdo con las escalas anteriores.

Por otra parte, al no existir ningún tipo de normas de excepción a la planificación (tanto de extensión como de densificación) en el barrio estudiado, no hay complicaciones de carácter normativo que impidan una correcta aplicación, integración y adaptación de las herramientas e instrumentos de planificación.

Sin embargo, existe la posibilidad de que los organismos e instituciones que velan por la planificación comunal, en este caso el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y la municipalidad de Las Condes de acuerdo con su respectiva escala, entre otros -como el Ministerio de Transportes y Ministerio del Medio ambiente- por complicaciones derivadas de la poli-administración se caiga en una fragmentación decisional y sectorial que pueda afectar a la comuna y a largo plazo al barrio.

Para terminar, la incidencia de todos los planes e instrumentos de planificación que afectan a una comuna deben por sobre todas las cosas ayudar, guiar y llevar al municipio a un desarrollo urbanístico armónico, justo, igualitario e inteligente para siempre velar por el bien tanto de la comunidad residente y la comunidad flotante.

Sin embargo, y a pesar de la existencia de múltiples instrumentos y herramientas para una correcta planificación urbana, la incidencia de los planes y los beneficios asociados a ellos se ve perjudicada por los presupuestos de los municipios (además de otros factores). Las Condes es un claro ejemplo de una comuna correcta y armónicamente planificada debido a que el municipio cuenta con un gran apoyo económico para el urbanismo y esto genera una ventaja por sobre otras comunas de recursos más escasos.

La planificación urbana está profundamente vinculada con diversos factores, principalmente actores como el económico, teniendo consecuencias negativas directas en la, ya existente, brecha de desigualdad entre las distintas zonas y lugares de nuestra ciudad. A pesar de que existen diversas opciones para aquellas comunas que no pueden costear un equipo interdisciplinario de planificadores urbanos que puedan planear y proyectar un mejor futuro para la comuna, el hecho de que cada municipio deba valerse por sí mismo para planificar genera grandes diferencias.

Somos testigos de esto al comparar comunas tan diferentes y distantes como lo son Las Condes y Puente Alto y analizar las realidades urbanas de estas comunas. Debido a esto es que considero que el Plan Metropolitano de Santiago, los planes regionales y los planes intercomunales y de escalas superiores son fundamentales para marcar la pauta de urbanismo con una mínima calidad que debe existir en todas las comunas, es decir, herramientas que aseguren una base que establezca los atributos que todas las comunas deban cumplir. Es difícil, pero no imposible que en el futuro todas las comunas del país puedan regirse por sus propios planes reguladores comunales con buenos presupuestos y hacer de las comunas y ciudades de Chile lugares equitativos en términos urbanos. Pero simplemente, aún hay mucho trabajo que hacer y esto depende no solo de las autoridades y planificadores, sino en gran medida de los ciudadanos comunes.

Me parece importante destacar lo elemental que se vuelve la participación ciudadana al momento de generar ciudades más justas, especialmente en el contexto político chileno, donde los cambios urbanos suelen generarse por presiones tanto del ámbito privado inmobiliario como de la ciudadanía.

Referencias bibliográficas

Gobierno Regional Metropolitano (1995). APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES. N9 35.192 Recuperado de http://www.observatoriourbano.cl/lpt/Mapoteca/Digital/13114_PRC_METROPOLITANA_USO%20DE%20SUELO_MO_DO_95.pdf

Municipalidad de Las Condes. (2017). Plan de Desarrollo Comunal 2018-2021. Recuperado de: https://www.lascondes.cl/resources/descargas/transparencia/plan_desarrollo_comunal/PLADECO_2014-2017.pdf

Plan Regulador de Las Condes. Recuperado de:

- http://www.lascondes.cl/informacion_comunal/plan_regulador.html
- http://200.55.198.149/sistemas_web/Cartografia_Las_Condes/Plan%20Regulador/viewer.htm

MINVU. 2007. Ordenanza: plan regulador metropolitano de Santiago. Recuperado de: <https://ciperchile.cl/pdfs/2015/03/mineria-maipu/PRMS.pdf>

Riedel, G. 2014. Aprobación prms-100; análisis y alcances. Cámara Chilena de la construcción CCHC. Recuperado de:

http://www.cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Minuta-CTR-N%C2%B004_2014_Aprobacion_PRM_S100_1-1.pdf