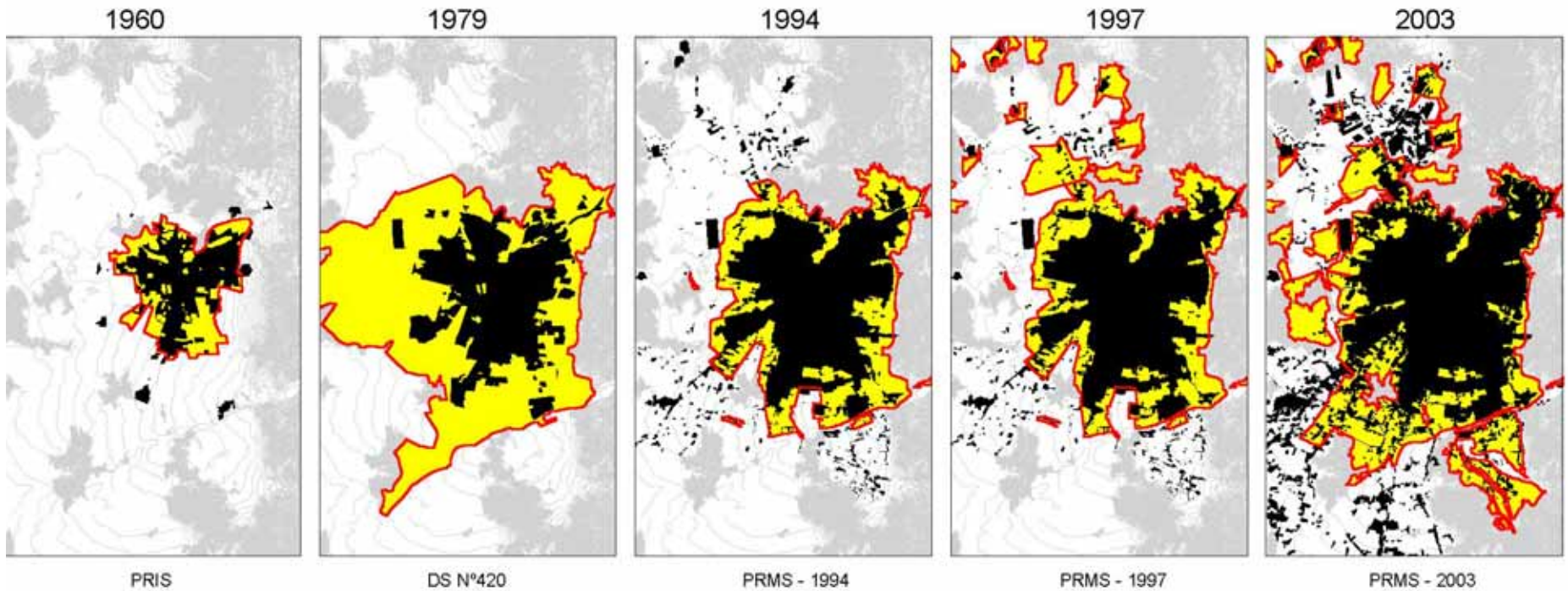


EL GLOBO Y EL ACORDEON

PLANIFICACION URBANA EN SANTIAGO 1960 - 2003



IVAN PODUJE CAPDEVILLE

INDICE

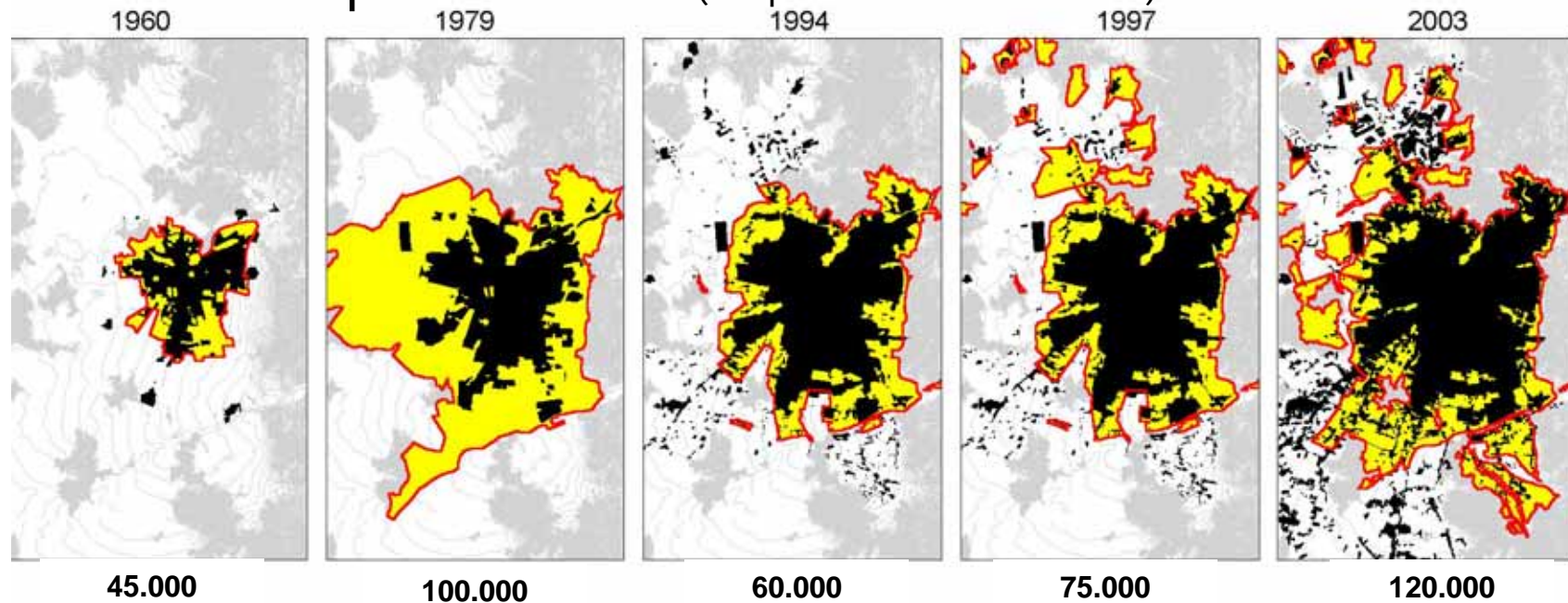
- 1 CONTEXTO: GLOBO Y ACORDEON
- 2 ORIGEN DEL INSTRUMENTO
- 3 EL PLAN INTERCOMUNAL DE 1960
- 4 LA CIUDAD IDEAL DEL MERCADO: PLAN 1979
- 5 LA CIUDAD DENSA: PLAN DE 1994
- 6 LA PLANIFICACION POR CONDICIONES: 1997 - 2003
- 7 CONCLUSIONES

1 CONTEXTO: EL GLOBO Y EL ACORDEON

Crecimiento urbano (ciudad real: desarrollo económico, aumento de la población):

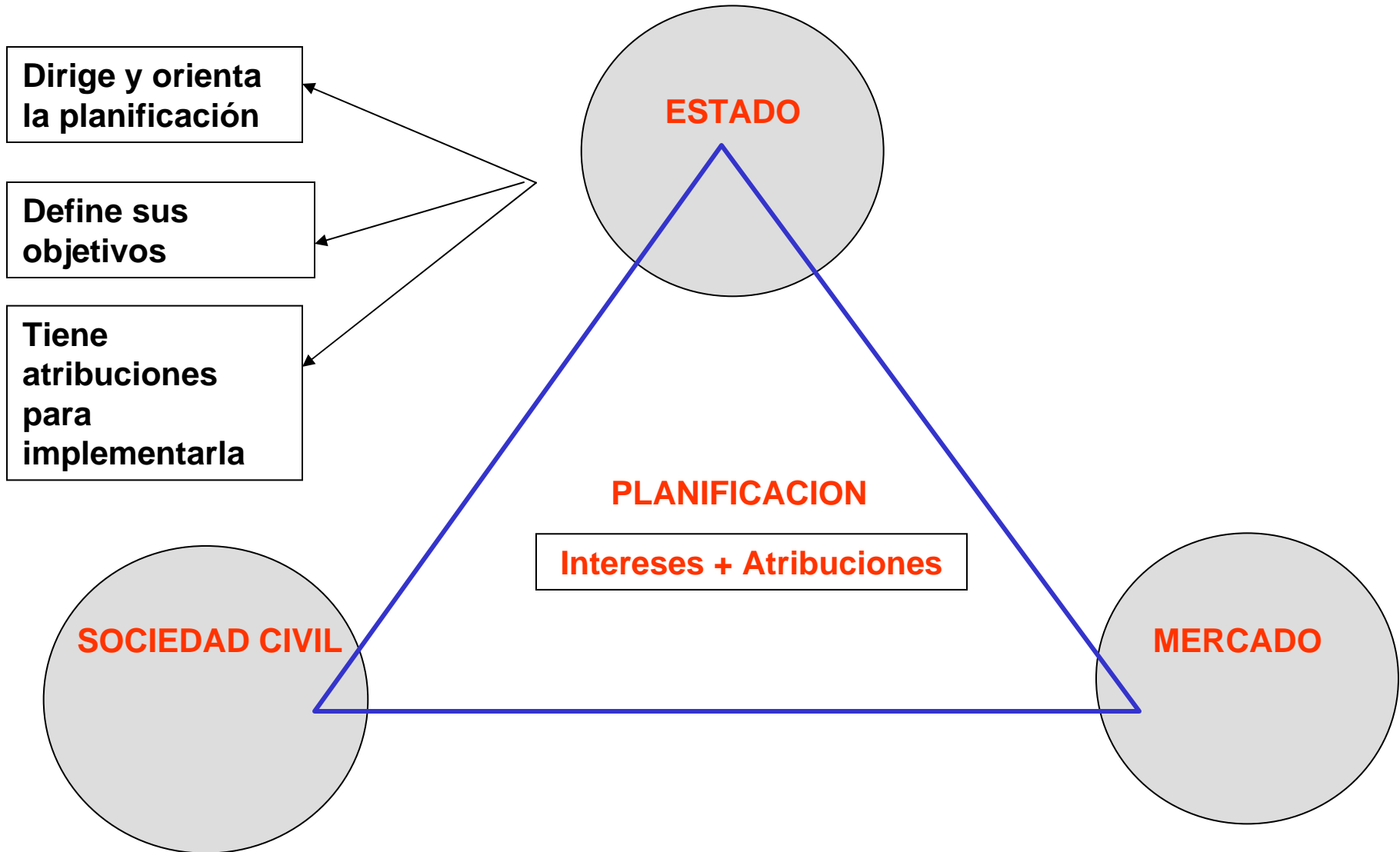


Evolución de planificación (disputa entre dos bandos)



2 LAS DOS VISIONES

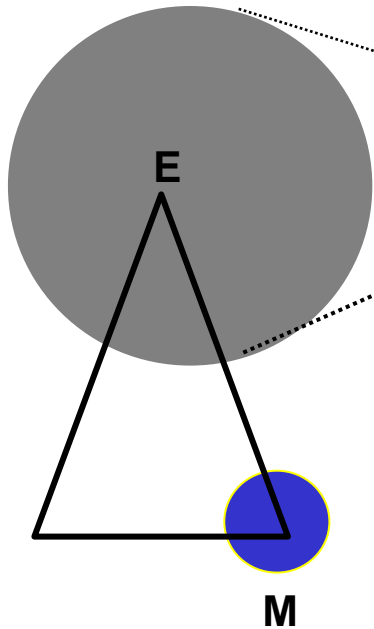
ACTORES INVOLUCRADOS EN PROCESO DE PLANIFICACION



2 LAS DOS VISIONES

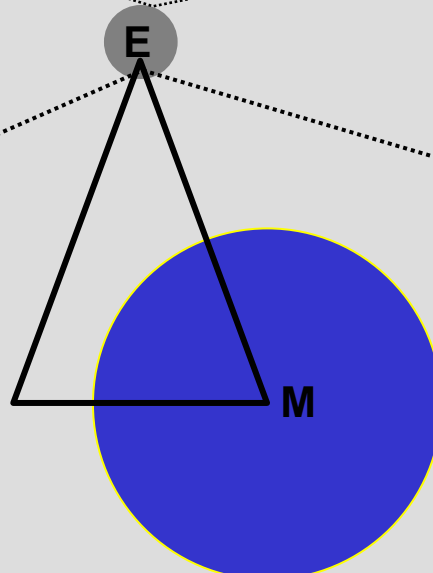
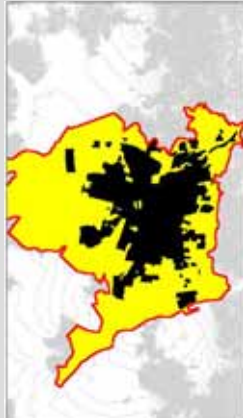
PRIS 1960

**EL PLAN DE SANTIAGO
+
REGULACION INVERSIONES**



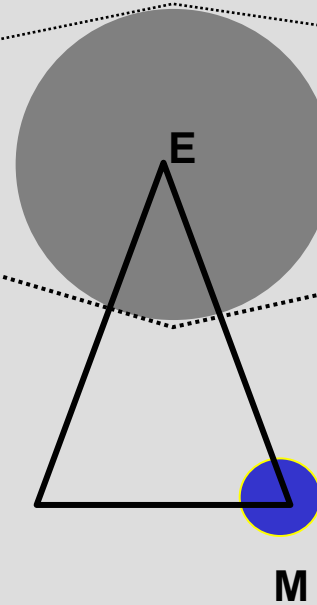
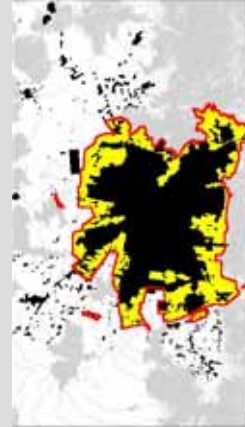
DL 420 - 1979

**DESREGULACION
'CIUDAD EXTENSA'**



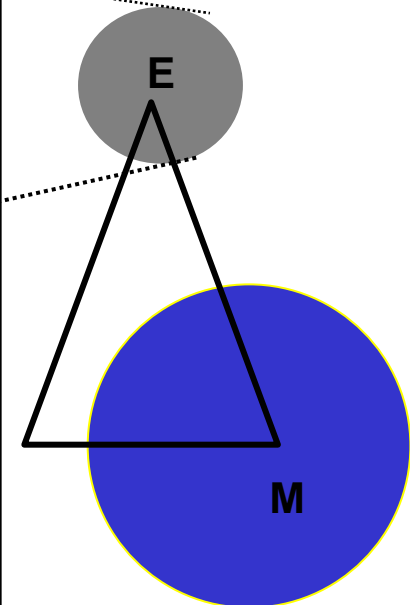
PRMS 1994

**IMAGEN OBJETIVO
'CIUDAD DENSA'**

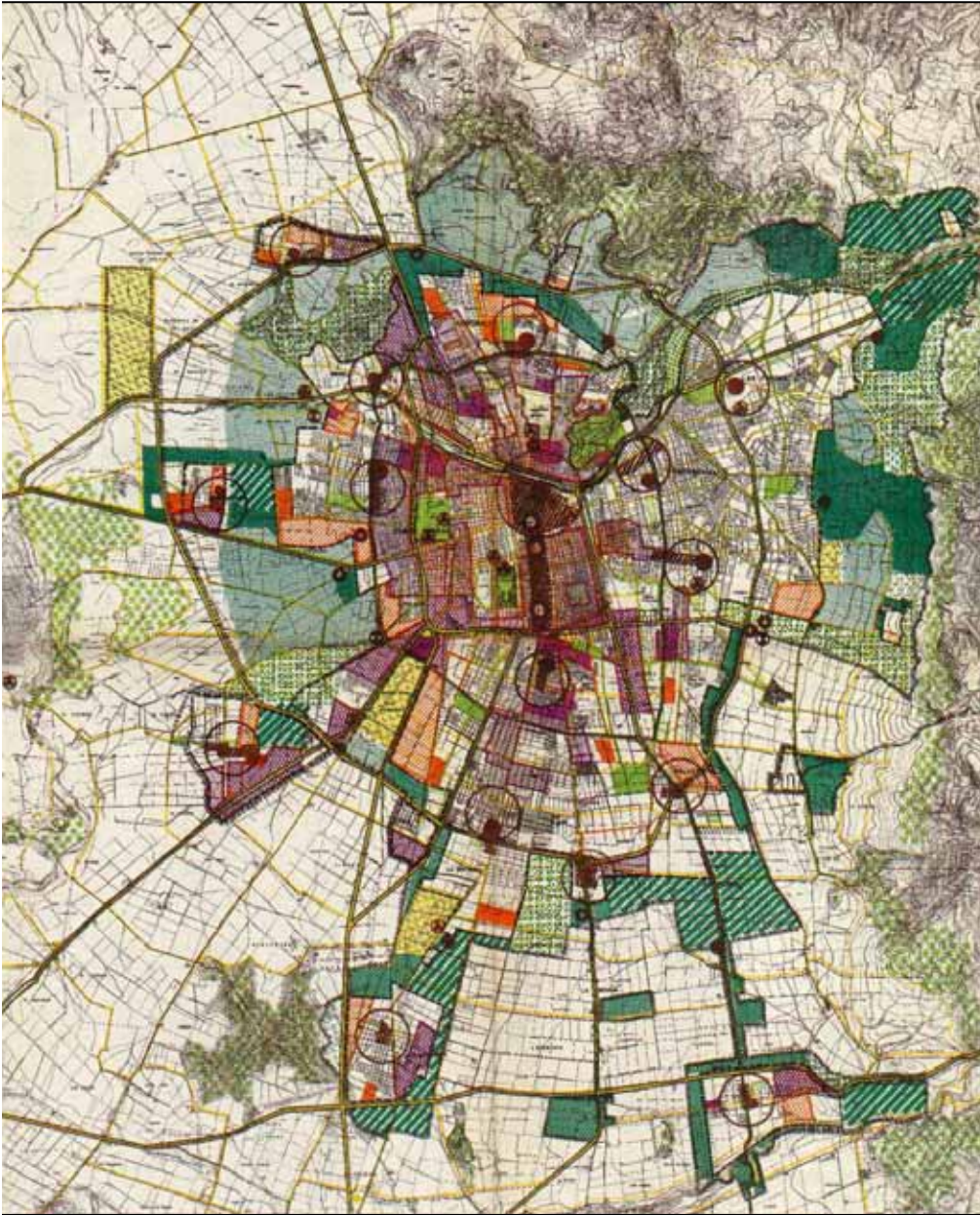


PRMS 1997- 03

**PLANIFICACION POR
CONDICIONES**



3 EL PLAN INTERCOMUNAL DE 1960



El crecimiento urbano como un problema (migraciones, hacinamiento)

La ciudad debe ajustarse a imagen objetivo pensada y ejecutada desde el Gobierno central

Los usos se regulan bajo el modelo del zoning (residencia, industria, vialidad)

La expansión se controla mediante un límite urbano

Pese a ello, el PRIS anticipa que Santiago será una ciudad intercomunal y policéntrica

3 EL PLAN INTERCOMUNAL DE 1960

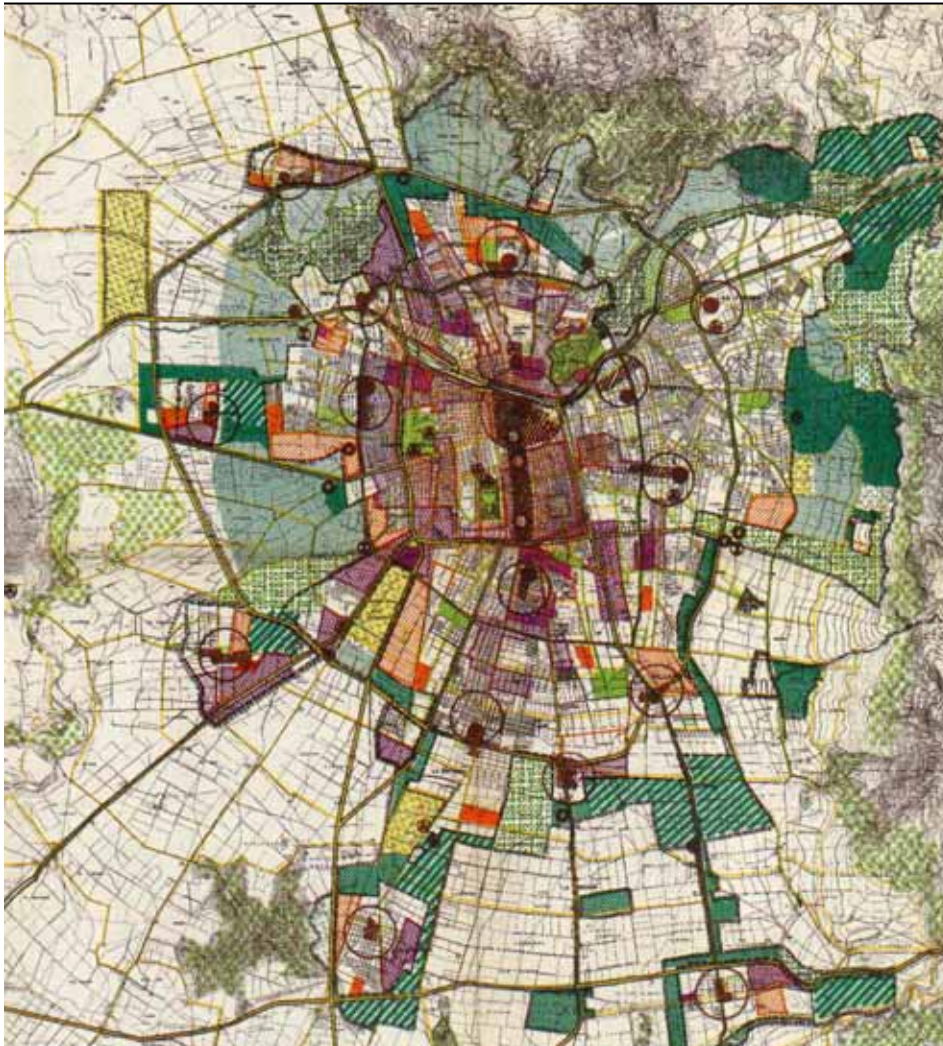
La clave del PRIS

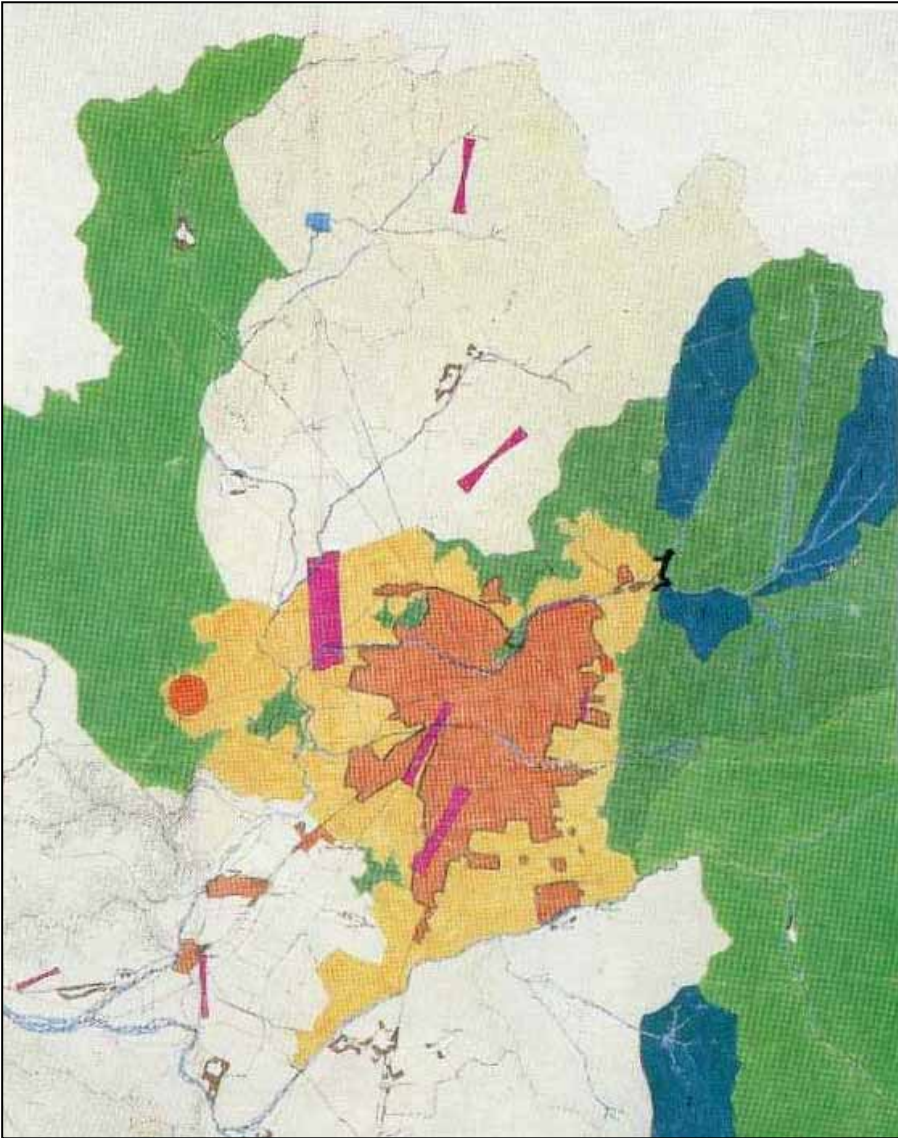
Regulación

PLANIFICACION

+

Inversiones





La ciudad no debe ajustarse a una imagen - objetivo pensada desde el Gobierno Central

El límite urbano debe ampliarse para no afectar el mercado de suelo.

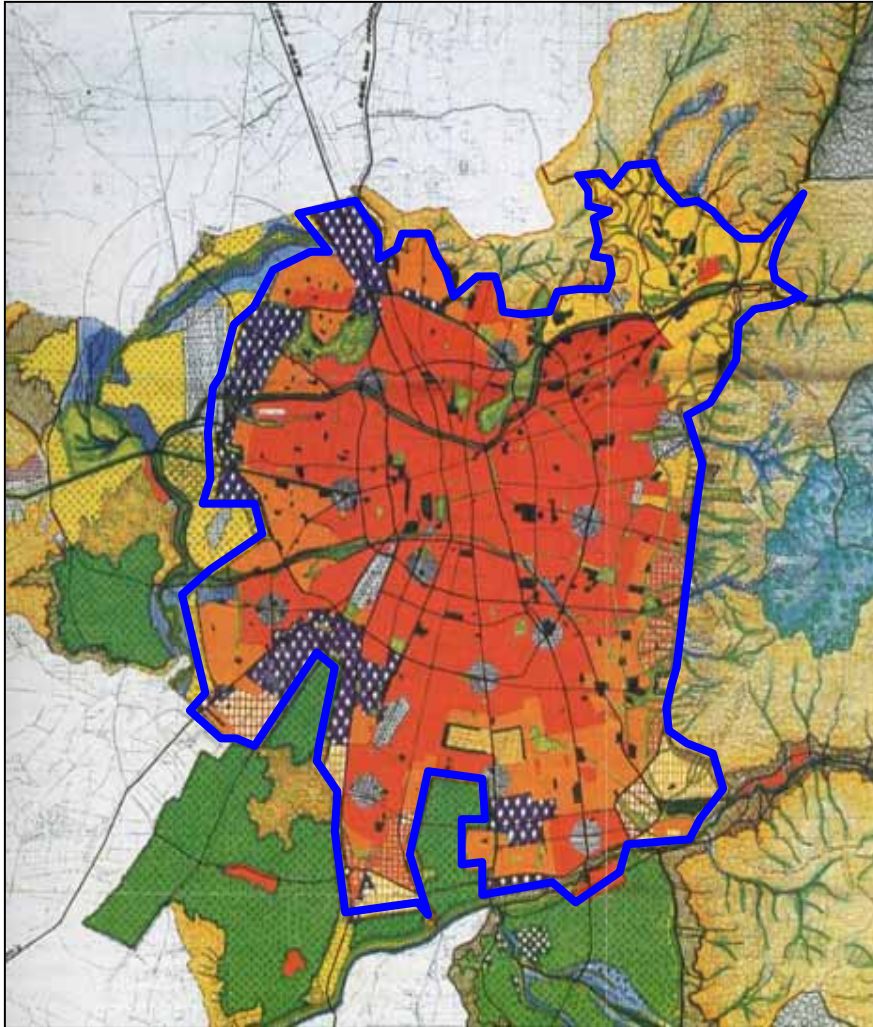
Santiago puede crecer hasta 100.000 hás.

Las externalidades serán cubiertas bajo equilibrios de mercado.

Desastres naturales obligan a replantear la política de desarrollo urbano del régimen militar.

El mercado de suelo sigue indiferente al nuevo límite: los hogares se siguen localizando donde siempre.

PRMS 1994



Objetivos del Plan

Frenar el crecimiento en expansión, imponiendo nuevo límite urbano

Fomentar la densificación (crecimiento hacia dentro).

Aumentar la densidad de 96,5 a 150 hab/ha.

Regulación del suelo desde Gobierno Central: límites, zonificación y vialidad estructurante.

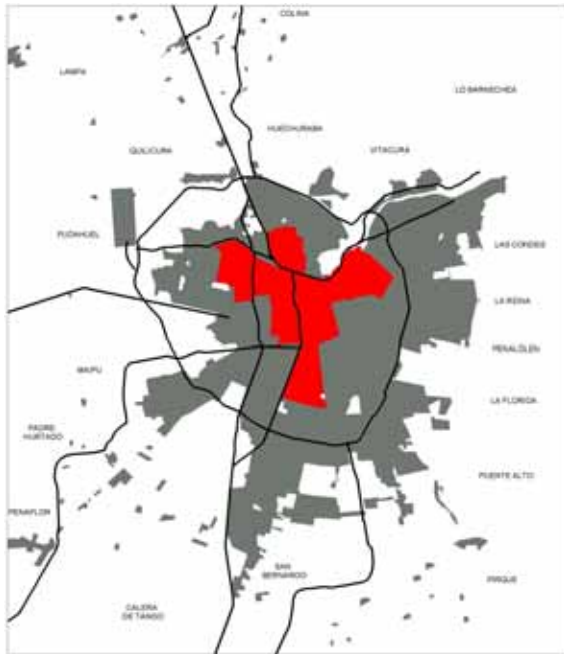
Regulación del suelo en área excluida al desarrollo urbano

El crecimiento de la ciudad es visto como algo negativo.

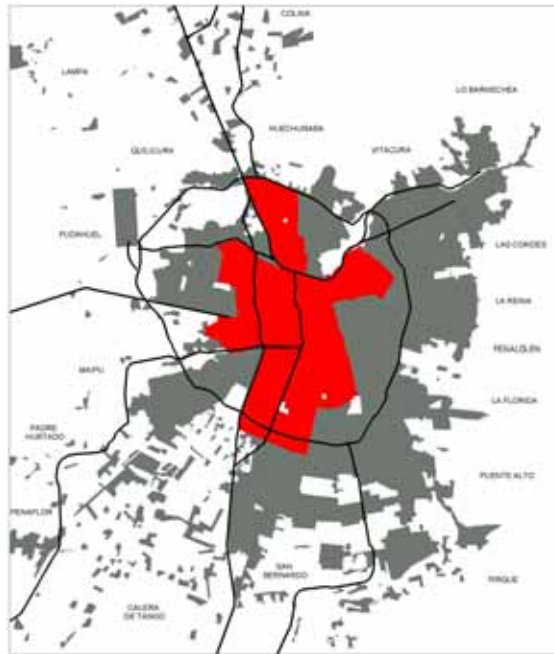
RESULTADOS DEL PRMS

Fomentar la densificación

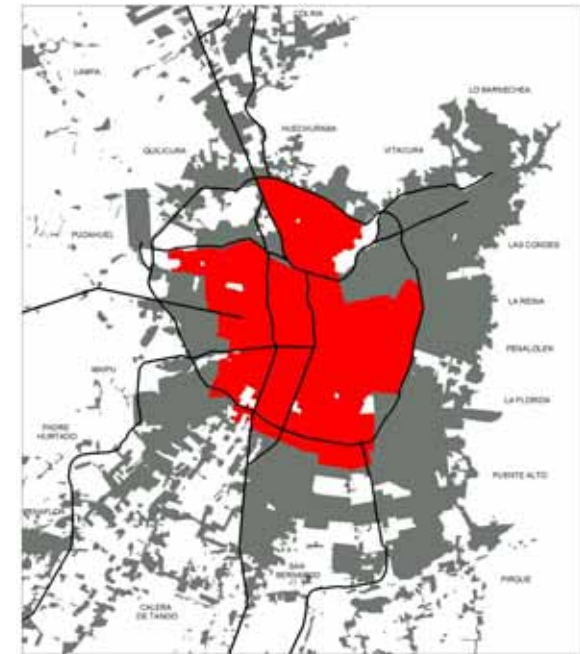
Aumento del área de despoblamiento



Censos 1970 - 1982



Censos 1982 - 1992



Censos 1992 - 2002

Fuera de Américo Vespucio:

257.233 (72%)

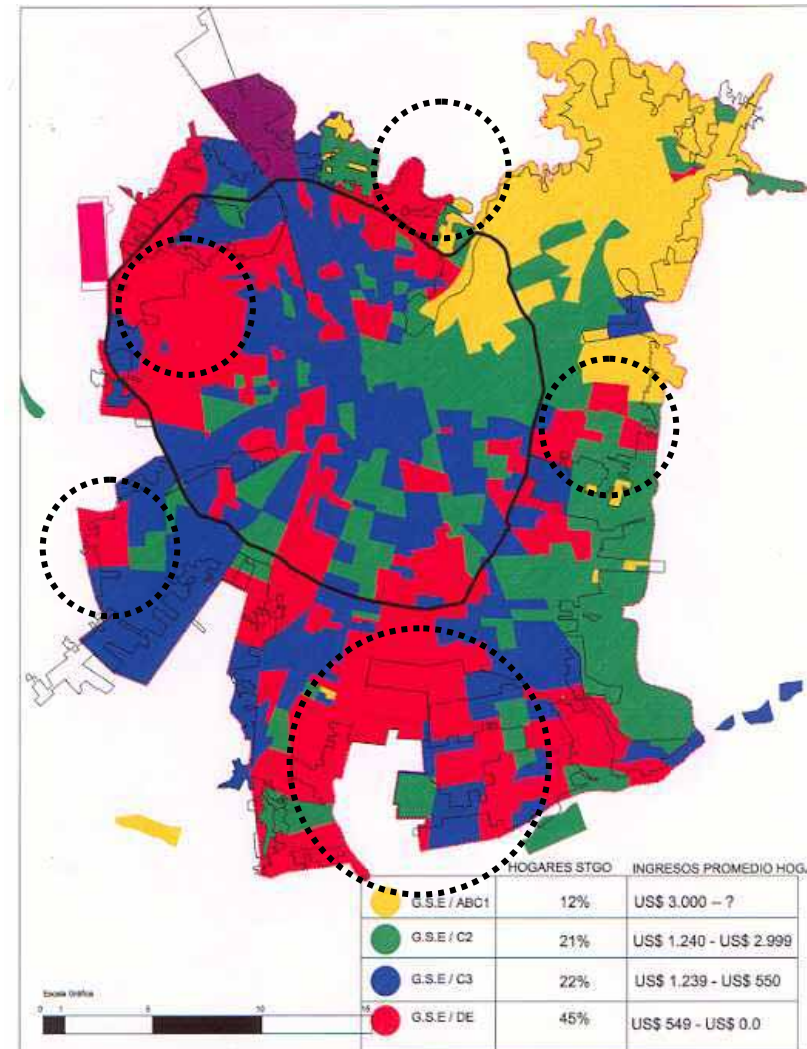
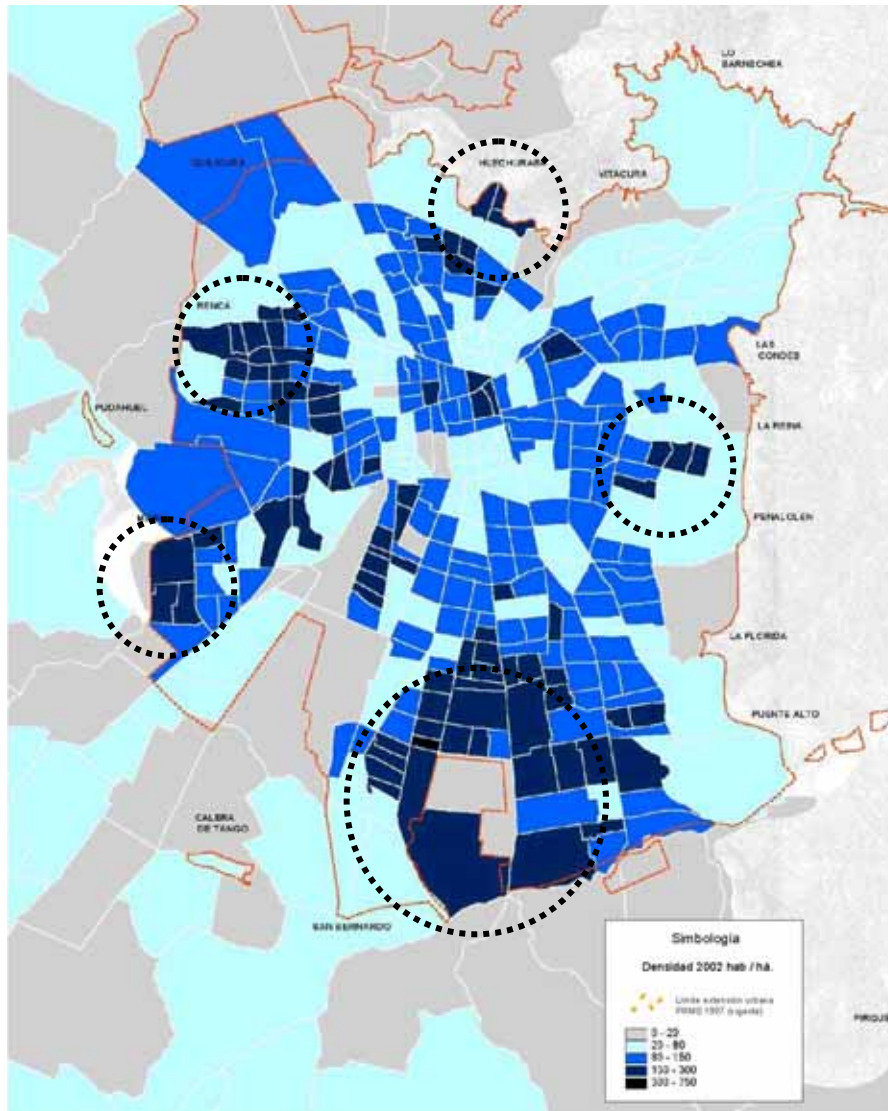
Dentro de Américo Vespucio

1992-2002: 52.726 (15%)

RESULTADOS DEL PRMS

Aumentar la densidad promedio

Densidades por Distrito



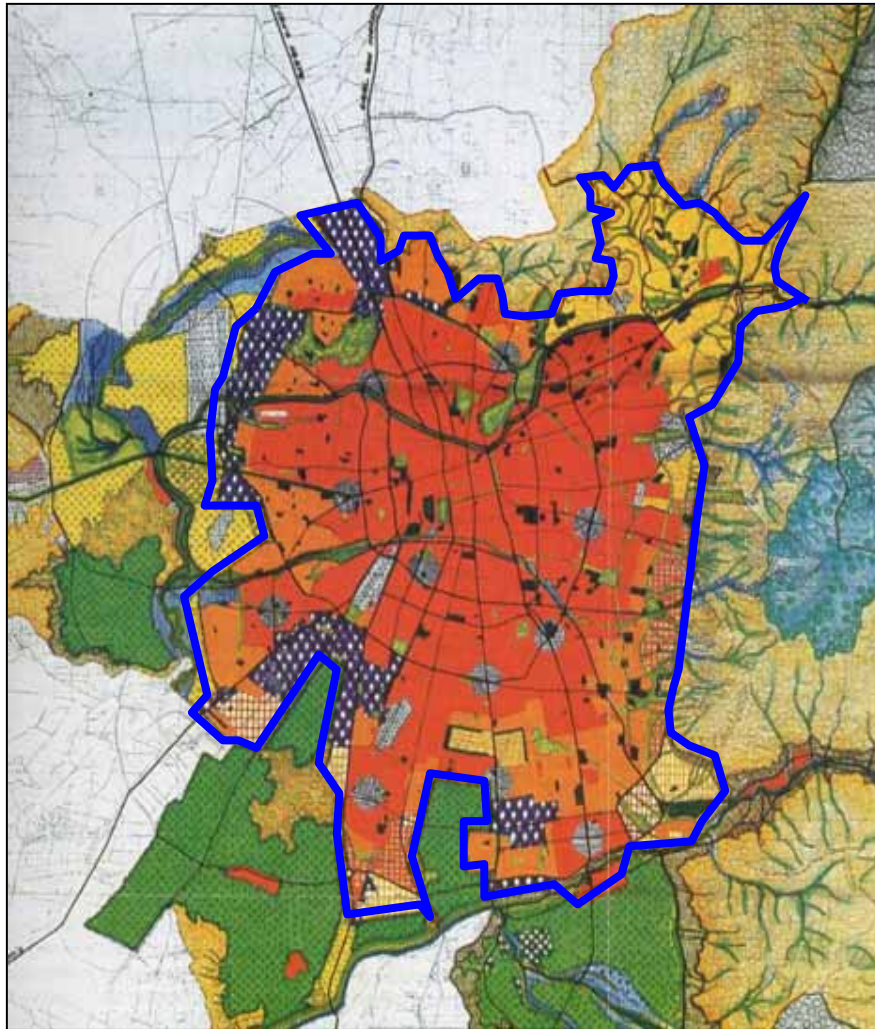
Expansión urbana sin conflictos: las 25.000 hács permiten replicar este modelo por 15 años al menos



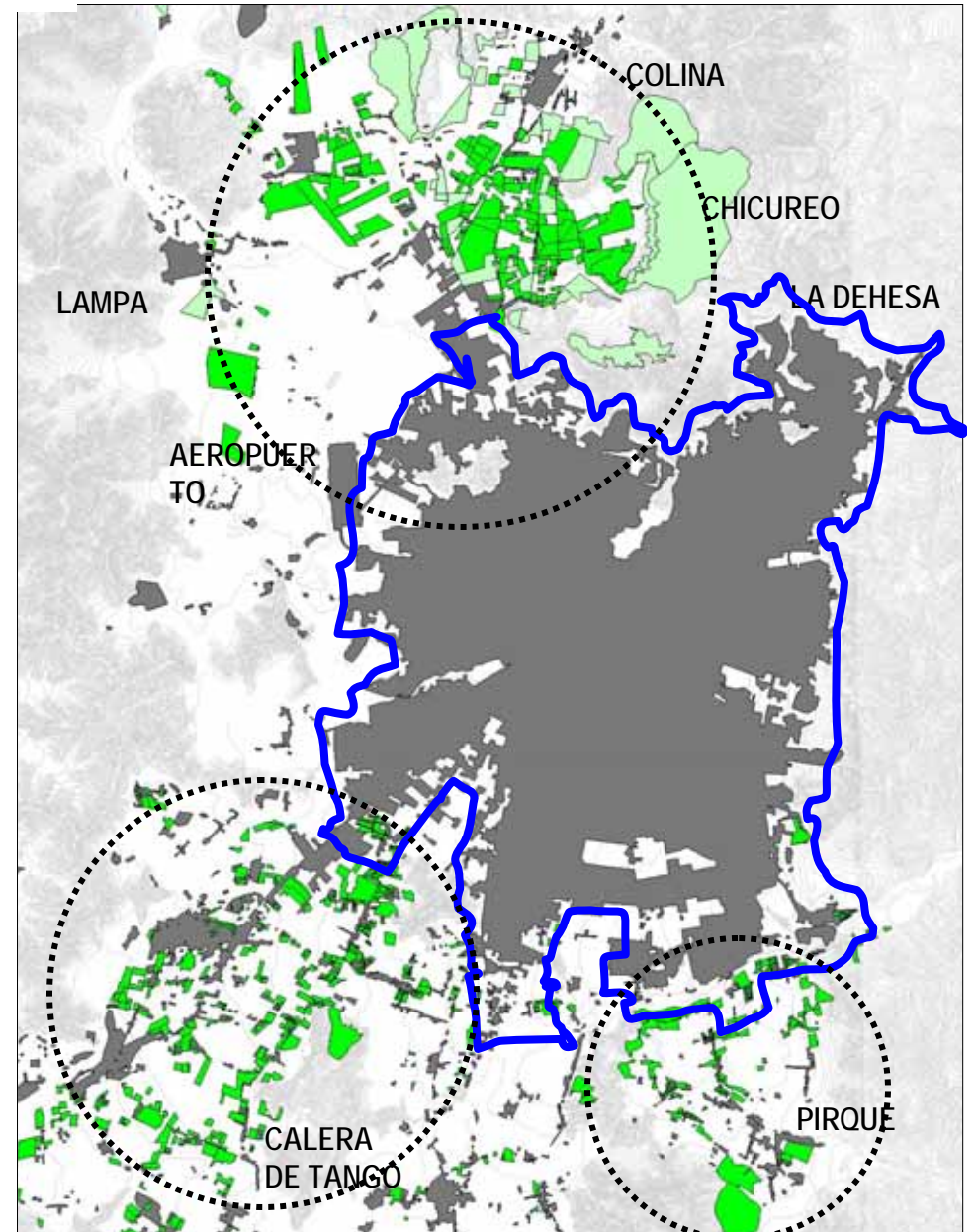
RESULTADOS DEL PRMS

Frenar el crecimiento en expansión

Ciudad Ideal PRMS: 18.000 hás

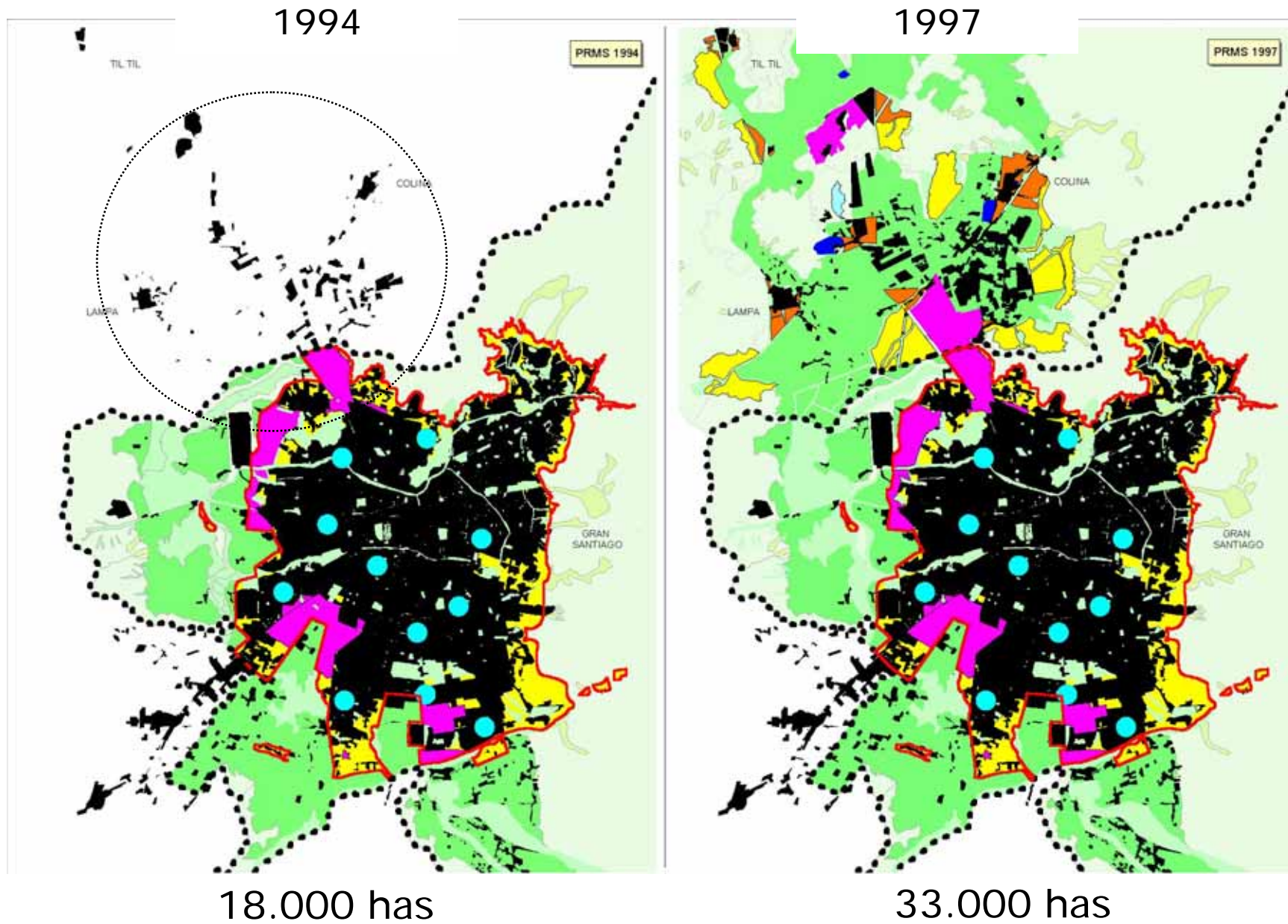


Ciudad Real: 25.000 hás + parcelas



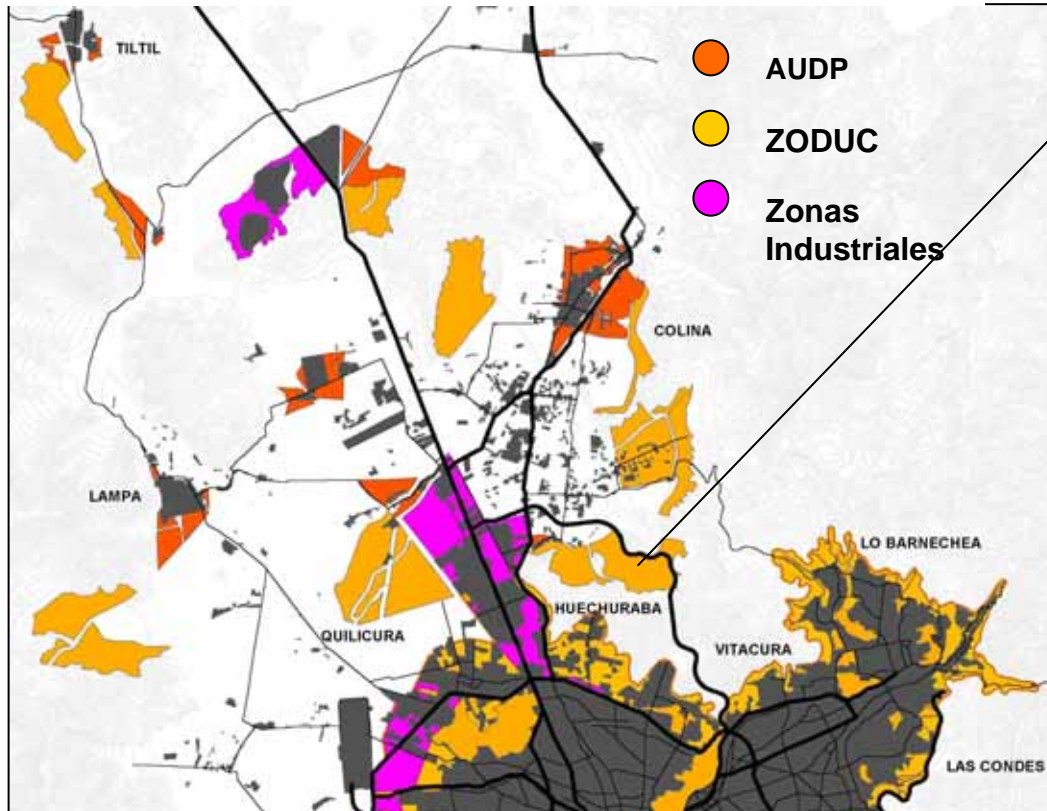
6 LA PLANIFICACION POR CONDICIONES

El fin de la ciudad densa: PRMS 1997



6 LA PLANIFICACION POR CONDICIONES

Las ZODUC



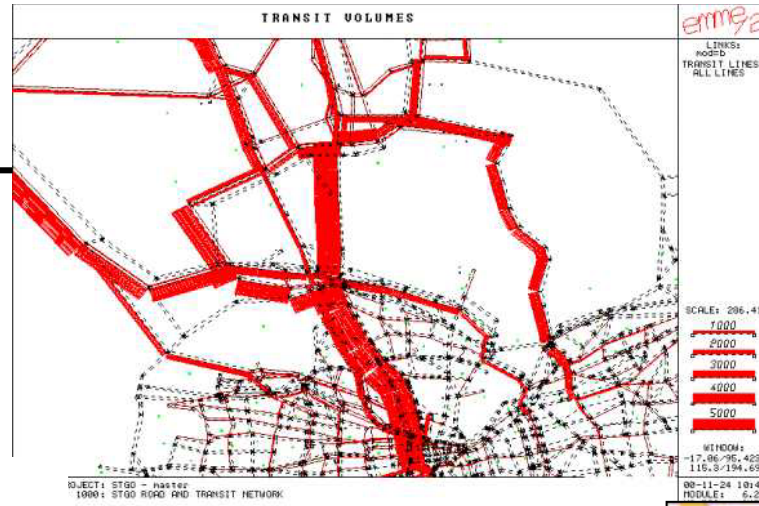
Principal innovación. Mantiene la valorización arbitraria del suelo, pero exige obras de mitigación para autorizar loteos.

El crecimiento de la ciudad es visto como inevitable y deseable, si logra capitalizar oportunidades y penalizar impactos

6 LA PLANIFICACION POR CONDICIONES

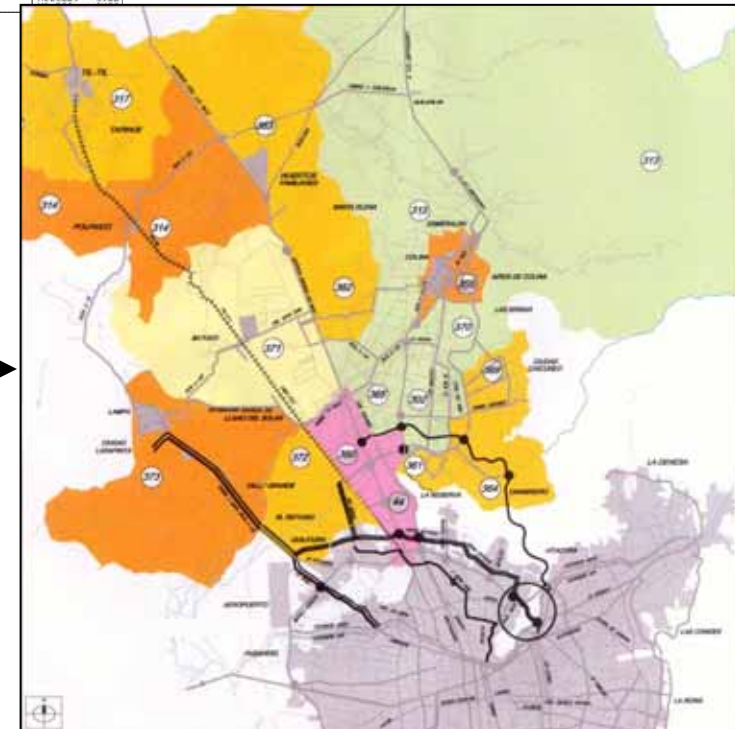
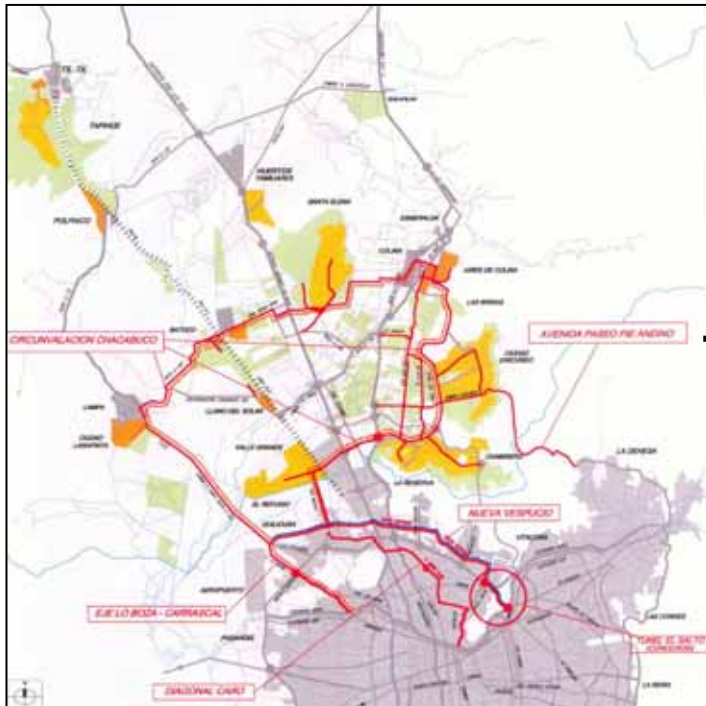
El Plan de Transportes del MOP : financiamiento publico = privado

Estimación de impactos



Asignación de aportes

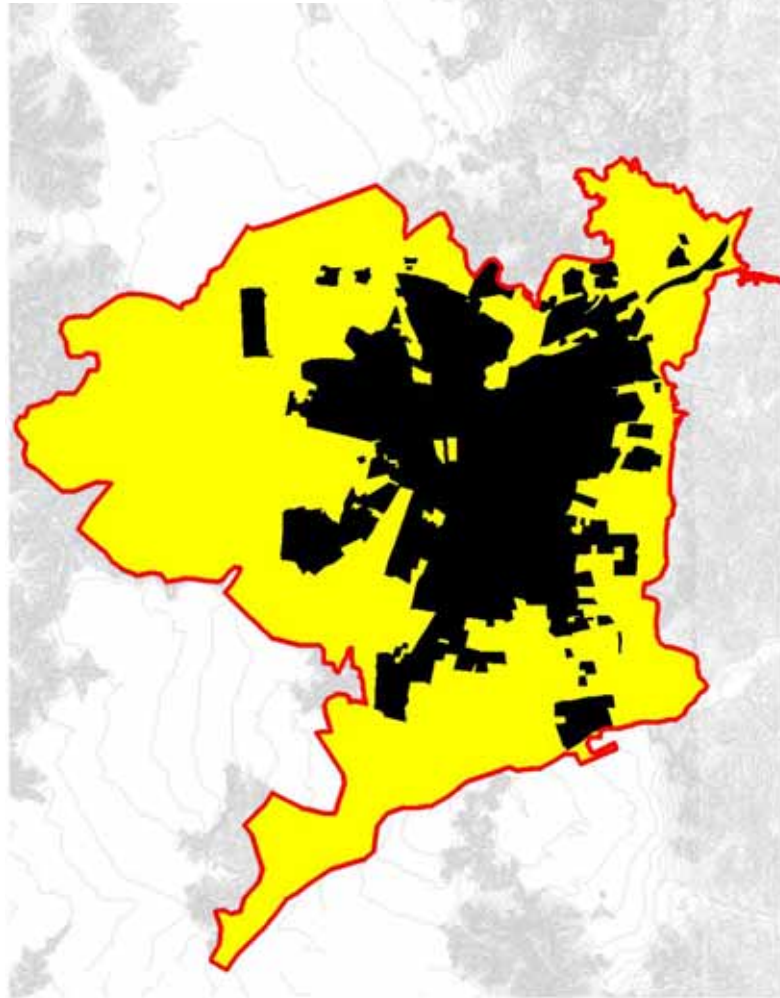
Definición de proyectos



6 LA PLANIFICACION POR CONDICIONES

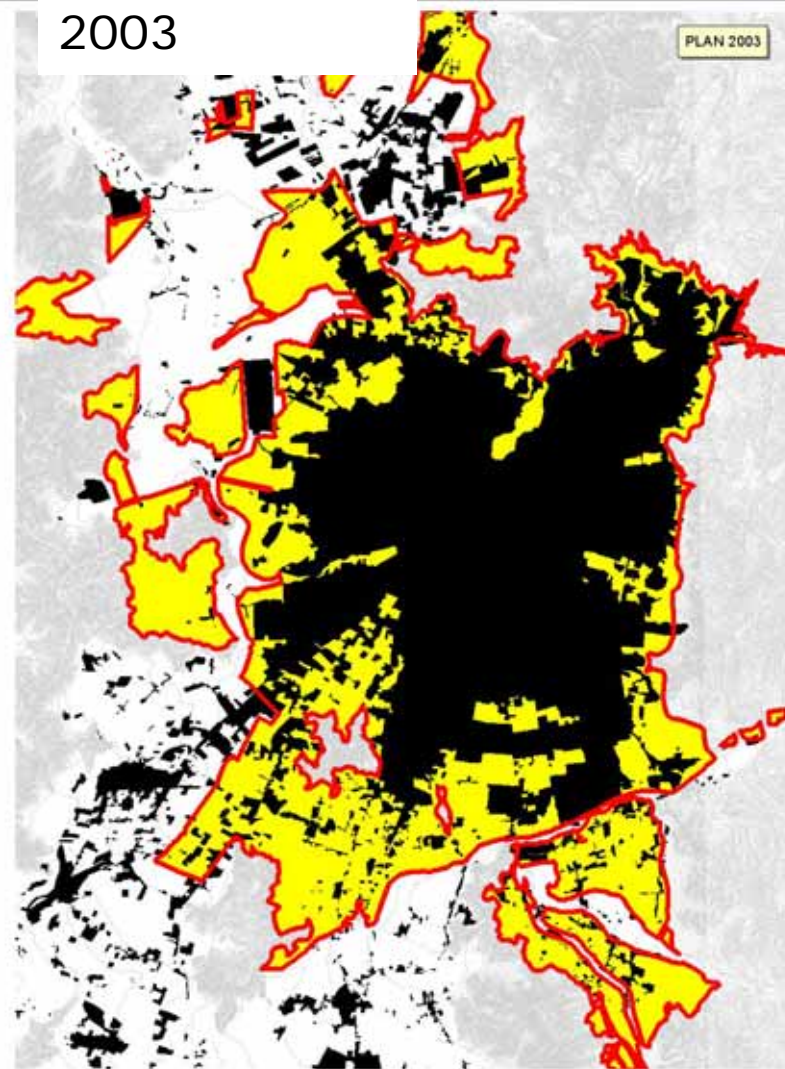
PRMS 2003: el desarrollo condicionado se extiende hacia toda la periferia Silvoagropecuaria.

1979



100.000 has

2003



120.000 has

El acordeón se extiende o contrae según visiones ideológicas que no reconocen las tendencias que deben modificar (1979 – 1994).

El plan se transforma en un objeto paralelo a la ciudad.

Esta disputa ha sido estéril: la ciudad ha crecido de forma independiente al límite urbano.

Sin embargo, la disputa genera problemas.

La discusión de los últimos 20 años se centra en el crecimiento de la mancha y su control. Como parar Santiago.

Se descuidan otros aspectos relevantes. En los próximos años los problemas estarán relacionados con el decrecimiento.

Zonas deterioradas que se despueblan a tasas aceleradas al interior de la ciudad. Esto supone conflictos urbanos de magnitud.

Planificar es distinto a regular el espacio físico. Desde 1960 los planes dependen de las inversiones privadas para hacerse realidad.

En este contexto, la visión de los planificadores se concreta cuando solo cuando existe atractivo inmobiliario.

La planificación debe direccionar la ciudad. Para ello debe ir con inversiones en infraestructura y en pequeñas obras que apoyen los procesos de renovación urbana.

La planificación por condiciones vuelve a la esencia del problema. Reconoce que gran parte de la ciudad será construida por privados. Penaliza dinámicas negativas e incentiva sectores que solo con regulación no podrán desarrollarse.

La planificación por condiciones no forma parte de la legislación vigente. La reforma de las instituciones es bastante relevante y es una pregunta abierta como hacerlo.

REGULACION EFECTIVA (30% DEL TERRITORIO)



FORMATIVA

REGULACION SIN EFECTOS

