

Ocupación territorial en sectores de la precordillera andina en Chile: Hacia la conurbación en el sector nororiente de la Región Metropolitana de Santiago.

Karen Martínez Vicencio

karen.martinez@estudiante.uam.es

Alejandro Vallina Rodríguez

alejandro.vallina@uam.es

Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid (España)

Eje temático: Dinámicas territoriales urbanas y rurales: producción de espacios, relaciones y conflictos

Resumen:

La conectividad entre comunas del sector nororiente de la Región Metropolitana de Santiago, Chile, se ha favorecido gracias a la existencia de una vía de tipo intercomunal, denominada *Paseo Pie Andino*. Emplazada en el sector precordillerano, esta vía atraviesa un espacio natural declarado como Área de Preservación Ecológica, que ha actuado como delimitador en el avance del crecimiento urbano del ámbito regional de Santiago. Además, esta vía otorga continuidad funcional al área urbana de los municipios o comunas de Colina y Lo Barnechea, favoreciendo el desarrollo inmobiliario en su entorno, bajo un modelo territorial al margen de la planificación.

El crecimiento y ocupación territorial desarrollado en la región Metropolitana de Santiago durante el siglo XX, deriva de procesos políticos, sociales y económicos que han definido, regulado y orientado aquellos procesos de ocupación territorial en la región. Por una parte, la consolidación urbana en espacios alejados de la ciudad, en el sector oriente y piedemonte, responde a la demanda generada por los estratos socioeconómicos altos, amparada en procesos de desarrollo inmobiliario producto de la mercantilización del suelo que, además, se han visto frenados por impedimentos normativos e, incluso, por la inexistencia de áreas con aptitud urbana. En este sentido, los espacios periurbanos se vuelven atractivos en los procesos de ocupación urbana tardía, o en la post metropolización, siendo áreas competitivas y estratégicas para albergar el futuro de las aglomeraciones urbanas en una sociedad posturbana emplazada en espacios que transitan hacia una nueva ruralidad en el periurbano metropolitano o en el periurbano difuso.

Para comprender las pautas que han orientado el incipiente proceso de ocupación urbana entre las áreas urbanas de dos comunas del sector oriente precordillerano de la Región Metropolitana de Santiago (Colina y Lo Barnechea), deriva del análisis de tendencias vinculadas al crecimiento urbano en la región en base a la revisión de fuentes bibliográficas y una revisión crítica de la normativa urbana, en aras de una mayor comprensión del rol que poseen los instrumentos de planificación territorial sobre los procesos de crecimiento urbano por extensión y, por tanto, la presión sobre áreas naturales, rurales y/o de alto valor paisajístico que representan un atractivo interés para el desarrollo inmobiliario. Además, se realizó trabajo de campo con el fin de obtener

un análisis actualizado que permitiera describir el contexto del sector en torno a las relaciones funcionales entre ambas comunas, el reconocimiento de su valor paisajístico y el dimensionado del atractivo que posee la visión panorámica, como un componente de interés para el sector inmobiliario. Además, se constató la presencia de proyectos puntuales que han iniciado el avance del proceso de ocupación territorial, en un sector de la precordillera andina que posee componentes que reflejan un alto valor ecosistémico para la capital.

El incipiente desarrollo de infraestructuras de características urbanas en el área intermedia entre Chicureo (Colina) y sector Los Trapenses (Lo Barnechea), el cual ha sido facultado principalmente por la materialización de una vía intercomunal que permitió establecer una conexión directa entre las áreas urbanas de ambas comunas. Por lo tanto, el trazado vial definido por el instrumento de planificación territorial (Avenida Paseo Pie Andino), corresponde al hito inicial que condiciona y fomenta el interés del sector inmobiliario en el desarrollo de nuevos espacios habitacionales que otorguen continuidad territorial al área nororiente de la capital.

Si bien, ha sido el instrumento de planificación territorial el que definió el trazado y, posterior, materialización de la Avenida *Paseo Pie Andino* fomentando, por tanto, el incipiente desarrollo de infraestructuras urbanas ha sido el mismo instrumento de planificación, el que estableció limitaciones o restricciones en la ocupación del área, considerando la riqueza natural, su valor paisajístico y diversidad ecosistémica. Por lo tanto, cabe cuestionar como afectan al territorio las decisiones de planificación que encuentran incongruencias territoriales durante el proceso de “hacer ciudad” que, además, corresponden a un derivado de la normativa que regula el proceso de ocupación y desarrollo urbano.

Las restricciones al desarrollo urbano en el sector de estudio se encuentran predefinidas por las dificultades que determina la morfología del sector. Si bien, se pueden generar procesos de ocupación, ya se ha indicado que estos, deben considerar un mínimo grado de urbanización, lo cual, condiciona la ejecución de obras civiles que se podrían requerir para habilitar estos espacios en la consolidación de asentamientos de características urbanas en sectores de baja y media precordillera. Actualmente, el desarrollo de obras de urbanización, como la pavimentación de vialidad interna de caminos privados orientados a condominios cerrados, se ha visto entorpecido por procesos de fiscalización y regulación proveniente de diversos organismos públicos que han visibilizado normas sectoriales que han sido transgredidas por los agentes inmobiliarios en la ejecución de obras que no cuentan con los permisos correspondientes o, que han comenzado a materializarse al margen de la regulación.

Palabras clave: Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Conurbación, Área de valor natural, Área rural, Precordillera andina.

Referencias bibliográficas:

- DE MATTOS, C.; FUENTES, L.; & LINK, F. (2014): Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI*, 29(81), pp. 193-219. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582014000200006>
- DUCCI, M. E. (2002). Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda. *EURE*, 28(85), pp.187-207. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500010>
- FERRANDO, F. (2008) Santiago de Chile: antecedentes demográficos, expansión urbana y conflictos, *Revista de Urbanismo*, N°18,
- HIDALGO, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 30(91), pp. 29-52. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004009100003>
- HIDALGO, R.; SALAZAR, A.; LAZCANO, R.; ROA, F.; ÁLVAREZ, L. & CALDERÓN, M. (2005) Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos Residenciales de condominios en comunas de la periferia del Área Metropolitana de Santiago. *Revista INVI*, 2005, Vol 20:1, n° 54, pp. 104-133.
- ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COLINA (2010). *Plan Regulador Comunal de Colina*. Santiago de Chile.
- ILUSTRE Municipalidad DE COLINA (2020). *Actualización Plan de Desarrollo Comunal 2020-2030*. Santiago de Chile.
- ILUSTRE Municipalidad DE LO BARNECHEA (2017). *Actualización Plan de Desarrollo Comunal 2017-2021*. Santiago de Chile.
- LUKAS, M.; & FRAGKOU, M. C. (2014). Conflictividad en construcción: desarrollo urbano especulativo y gestión del agua en Santiago de Chile. *Ecología Política*, 47, pp. 67–71. <http://www.jstor.org/stable/43528414>
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, 1994. *Memoria Explicativa Plan Regulador Metropolitano de Santiago*.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, 1997. *Memoria Explicativa Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Modificación PRMS – Incorporación de las COMUNAS de Colina, Lampa y Til-Til*.
- NARANJO, G. (2015). Expansión urbana en Chacabuco: Un nuevo paisaje. *Revista Electrónica Geografía Austral*.
- PARROCHIA, J. (1965). La avenida Norte – Sur y Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*.
- SALAZAR, A. (2010). Transformaciones socio-territoriales en la periferia metropolitana: La ciudad periurbana, estrategias locales y gobernanza en Santiago de Chile. *Scripta Nova* Vol. XIV, núm. 331 (47).
- SUAZO, V.; & CÁRDENAS, A. (2021). Modos de habitar periurbano en Santiago de Chile: megaproyectos residenciales cerrados y transformaciones en la vida cotidiana. *Revista de urbanismo*, (45), pp. 87-107. <https://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2021.61157>