

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCHALÍ ID 2581-14-LQ19

RESUMEN EJECUTIVO IMAGEN OBJETIVO

Octubre 2021

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
1 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	6
1.1 Comuna de Conchalí	6
1.2 SUBSISTEMA FÍSICO O NATURAL	6
1.1.1 Geomorfología	6
1.1.2 Clima y Meteorología.....	6
1.1.3 Hidrología Comunal	7
1.1.4 Áreas Verdes	8
1.3 SUBSISTEMA DE POBLACIÓN Y ACTIVIDADES	9
1.1.5 Proyección de la Población de Conchalí	9
1.1.6 Las viviendas en Conchalí.....	9
1.1.7 Actividades Económicas	10
1.4 SUBSISTEMA DE CONFIGURACIÓN ESPACIAL	10
1.1.8 Movilidad y Vialidad.....	10
1.1.9 Agua Potable y Alcantarillado.....	12
1.1.10 Equipamiento	13
1.1.11 Uso de Suelo.....	14
1.1.12 Subdivisión Predial.....	15
1.1.13 Tipologías de Agrupamiento Residencial y Alturas	16
1.1.14 Recurso Cultural de Valor Patrimonial	18
1.5 SUBSISTEMA NORMATIVO.....	20
1.5.1 Instrumentos de planificación territorial vigentes	20
1.6 VALORES Y PROBLEMAS AMBIENTALES	21
1.7 PERCEPCIÓN DE DIAGNÓSTICO EN LA COMUNIDAD	21
2 OBJETIVOS DEL PLAN	23
2.1 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.....	23
2.2 ESTRATEGIAS NORMATIVAS ASOCIADAS A LOS OBJETIVOS	24
3 ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO.....	25
4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN PROPUESTAS.....	26
4.1 CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN	26
4.2 PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO.....	27
4.2.1 Alternativa 1: CONCENTRADA.....	29
4.2.2 Alternativa 2: EXTENDIDA	32
4.3 EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS POR CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS.....	37

5	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN RECOMENDADA	38
5.1.1	Zonificación Propuesta.....	38
5.1.2	Sistema de áreas Verdes.....	49
5.1.3	Protección de Recurso Cultural	49
5.1.4	Estructura Vial Propuesta.....	50
5.1.5	Afectaciones para Uso Público.....	51
6	CAMBIOS ESPERADOS	54
6.1	Cambios en el Proceso de Desarrollo Urbano	54
6.2	Cambios Específicos en las Zonas del PRC Vigente	55

TABLA DE CUADROS

Cuadro 1.	Objetivos Generales y Específicos de Planificación	23
Cuadro 2.	Relación de Objetivos y Estrategia Normativa Asociada	24
Cuadro 3.	Descripción de Alternativas en función de los Objetivos de Planificación	35
Cuadro 4.	Normas Urbanísticas generales.....	48
Cuadro 5.	Comparativo entre zonas del PRC vigente y la rezonificación de la Imagen Objetivo	56

TABLA DE FIGURAS

Figura 1.	Accesibilidad a áreas verdes	8
Figura 2.	Estructura vial normativa (PRMS y PRC) y ancho actual de fajas.....	12
Figura 3.	Distribución del Equipamiento Comunal	13
Figura 4.	Uso de suelo detectado	15
Figura 5.	Tamaño Predial predominante por manzana.....	16
Figura 6.	Catastro de Alturas	18
Figura 7.	Elementos Constantes	28
Figura 8.	Áreas residenciales	29
Figura 9.	Estructura Vial.....	30
Figura 10.	Uso no residenciales, mixtos industriales, Áreas verdes y de Reconversión.....	31
Figura 11.	Áreas de Barrios Tradicionales	31
Figura 12.	Áreas residenciales	32
Figura 13.	Estructura Vial.....	33
Figura 14.	Uso no residenciales, mixtos industriales, Áreas verdes	34
Figura 15.	Áreas de Barrios Tradicionales y ZCH	34
Figura 16.	Áreas residenciales	39
Figura 17.	Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-3 en vía de 15m.	40
Figura 18.	Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-2 y RM-3 en vía de 20m.....	41
Figura 19.	Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-1 en vía de 35 m. (Av. Independencia).....	42

Figura 20.	Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-3 en vía de 60 m. (Av. Dorsal)	43
Figura 21.	Propuesta de Equipamiento exclusivo y preferencial	45
Figura 22.	Propuesta de Zonas de Equipamiento sobre Uso de Suelo Actual	46
Figura 23.	Usos no residenciales, equipamiento, actividades productivas y áreas verdes	47
Figura 24.	Protección de recurso cultural	¡Error! Marcador no definido.
Figura 25.	Estructura Vial.....	51
Figura 26.	Afectaciones de Uso Público asociadas a Vialidad y Áreas Verdes.	52
Figura 27.	Imagen Objetivo del Plan	53

INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano de la comuna de Conchalí se encuentra regulado a nivel regional por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y, a nivel local, por el Plan Regulador Comunal de Conchalí (PRCC) que data de mayo de 2013, instrumento que por diversos aspectos normativos e inconsistencia respecto de procesos actuales de demanda y transformaciones urbanas, requiere de una actualización, la que inició su desarrollo el 2019, encontrándose hoy en la fase de formulación de su Imagen Objetivo; proceso que se desarrolla bajo condiciones excepcionales de participación ciudadana, dado que el país se encuentra en emergencia sanitaria (pandemia COVID 19) desde marzo de 2020.

El presente documento es el resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo para la actualización del Plan Regulador Comunal de Conchalí. Esta Imagen Objetivo se ha elaborado a partir de lo dispuesto en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de ser presentada al Concejo Municipal y a la comunidad, con los siguientes contenidos:

- Diagnóstico territorial
- Objetivos generales del plan
- Alternativas de estructuración que se desarrollaron y evaluaron, además de una alternativa recomendada
- Una descripción de los cambios que se espera que genere la alternativa de estructuración recomendada

Tanto el diagnóstico territorial como el desarrollo y evaluación de las alternativas de estructuración, que son las propuestas generales de cómo se puede organizar el territorio de la comuna de Conchalí, incluyeron la participación de la comunidad a través de talleres comunales y territoriales. Estos talleres se desarrollaron inicialmente (Diagnóstico) en forma presencial y, posteriormente (Alternativas de Estructuración) se desarrollaron en forma remota, tras modificar la ordenanza municipal de participación ciudadana.

A continuación, se presenta el diagnóstico del territorio comunal, que describe la situación actual de la comuna y los principales desafíos que enfrenta. Luego se exponen los objetivos del Plan Regulador Comunal, que buscan hacerse cargo de las principales problemáticas y prioridades definidas durante la etapa de diagnóstico. Posteriormente, se muestran las distintas alternativas de estructuración que se desarrollaron para ordenar el territorio comunal y cómo fueron evaluadas, para ver si cumplían con los objetivos de planificación definidos.

Asimismo, se incluyen las alternativas de estructuración que se desarrollaron a partir de las propuestas surgidas en los talleres de participación ciudadana, donde se plantearon dos enfoques diferentes para organizar la comuna. Para cada uno de estos, se desarrolló un mapa que contiene zonas con usos de suelo predominantes, alturas máximas de edificación, una propuesta de vialidad estructurante y las nuevas áreas verdes, plazas y parques esperados, conformando dos alternativas de estructuración para la actualización del Plan Regulador Comunal de Conchalí. Estas alternativas fueron evaluadas en función del cumplimiento de Objetivos de Planificación, resultando una que cumplía de mejor manera con los referidos objetivos, la que –al ser mejorada– se transforma en una tercera alternativa de estructuración, que es la alternativa recomendada por la Municipalidad como Imagen Objetivo del Plan.

Por último, se muestra el análisis de cómo esta alternativa de estructuración podría cambiar la comuna, respecto de la situación actual de Conchalí.

1 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1.1 Comuna de Conchalí

La comuna de Conchalí, al norte de Santiago, limita por el oeste con Quilicura y Renca, por el este con Recoleta, por el sur con Independencia y por el norte con Quilicura y Huechuraba. Según el Censo de 2017 (INE, 2018), en Conchalí residen 126.955 personas, de las cuales el 48.7% son hombres y el 51.3% son mujeres. El 18,6% del total de la población comunal es menor de 15 años y el 13,7% es mayor de 65, por lo que el índice de envejecimiento es de 73,92. Según la Encuesta CASEN 2017, el 29,4% de la población se encuentra en situación de pobreza multidimensional, mientras que el 7,4% está en situación de pobreza por ingresos. Un 7,7% de la población comunal son inmigrantes.

Conchalí presenta dos frentes importantes de actividades productivas; las que están reguladas por el PRMS (que incluye actividades molestas) asociadas a la Ruta 5 y las actividades productivas inofensivas al interior de la comuna, reguladas por la normativa local, con radicación preferencial en los ejes de Independencia, diagonal Cardenal Caro y 14 de la Fama. Destaca en la actividad económica que mientras un total de 105 grandes empresas tienen un total de 23.953 trabajadores, el resto de las empresas, un total de 5.999, entre medianas, pequeñas y microempresas, alcanzan un empleo de sólo 18.007 trabajadores, lo que describe de alguna forma la relevancia que representa para la comuna la presencia de industria de nivel intercomunal.

A continuación, se presenta el resumen de la etapa de diagnóstico del estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Conchalí, que se organiza en subsistemas territoriales:

1.2 SUBSISTEMA FÍSICO O NATURAL

1.1.1 Geomorfología

La comuna se encuentra en una zona tipificada como QGF: Materiales de Granulometría fina. Este tipo de suelos corresponde a mezclas de limos arcillosos, en ocasiones con delgados lentes de arenas y a veces, más anómalas, con intercalaciones muy irregulares y también lenticulares, de estratos francamente delgados de gravas finas y gravillas. Estos suelos alcanzan corrientemente espesores no inferiores a 2,5 m y pueden presentarse con potencias de hasta unos 25 m. Esto significa que los suelos de la zona presentan problemas de cohesión y un alto nivel freático, lo que demanda obras de densificación de la base fundacional para obras mayores.

1.1.2 Clima y Meteorología

El área dónde se emplaza la comuna de Conchalí, se encuentra dominada por el de estepa local, clima frío y semi-árido, con precipitaciones escasas, la evaporación supera a la

precipitación anual durante el año. Este clima es considerado BSk según la clasificación climática de Köppen-Geiger.

En cuanto a la **hidrología y caudales**, la situación regional de disminución de precipitaciones y caudales bajo los promedios provoca nivel de incertidumbre en cuanto al normal abastecimiento de los caudales de riego para comunas bajo cobertura de red de canales para la temporada de riego 2019-2020.

Para los próximos meses de verano se espera un número importante de solicitudes de decretos de escasez hídrica, ya que tanto las precipitaciones y caudales registrados durante los últimos meses, así como los pronosticados, son claramente deficitarios (DGA). (Instituto de Investigaciones agropecuarias (INIA), 2019)

No obstante, conforme a los componentes y características analizadas, en la zona no se presentan factores que diferencien el área comunal de su entorno o región, tal que haga pertinente generar una zonificación o aplicación de medidas normativas urbanas en función de ello.

1.1.3 Hidrología Comunal

En el contexto del Gran Santiago, la comuna de Conchalí se emplaza en la vertiente Norte de los rellenos intermedios entre el Río Mapocho por el Sur, y la depresión del Canal Huechuraba o Los Choros por el Norte sobre materiales aportados por los cerros del Cordón del San Cristóbal y de Los Cerros Pincoya y los rellenos fluviales del Río Mapocho. Por tanto, el extremo Sur Oriente de la comuna, presenta una cota +520 msnm y el extremo Nor-Poniente queda aproximadamente a cota +497 msnm lo que le otorga una reducida pendiente media del orden de 0,4%.

Este emplazamiento le otorga un relieve de pendientes suaves, uniformes, y definidas claramente en dirección Nor-Poniente, siendo tributaria exclusiva hacia el cauce natural del Estero Las Cruces. Por lo que, la comuna forma parte de aquellas áreas tributarias que tienen este cauce como receptor, y que luego drena sus aguas al Río Mapocho (SECPLA, Asesoría Urbana, Municipalidad Conchalí, 2010).

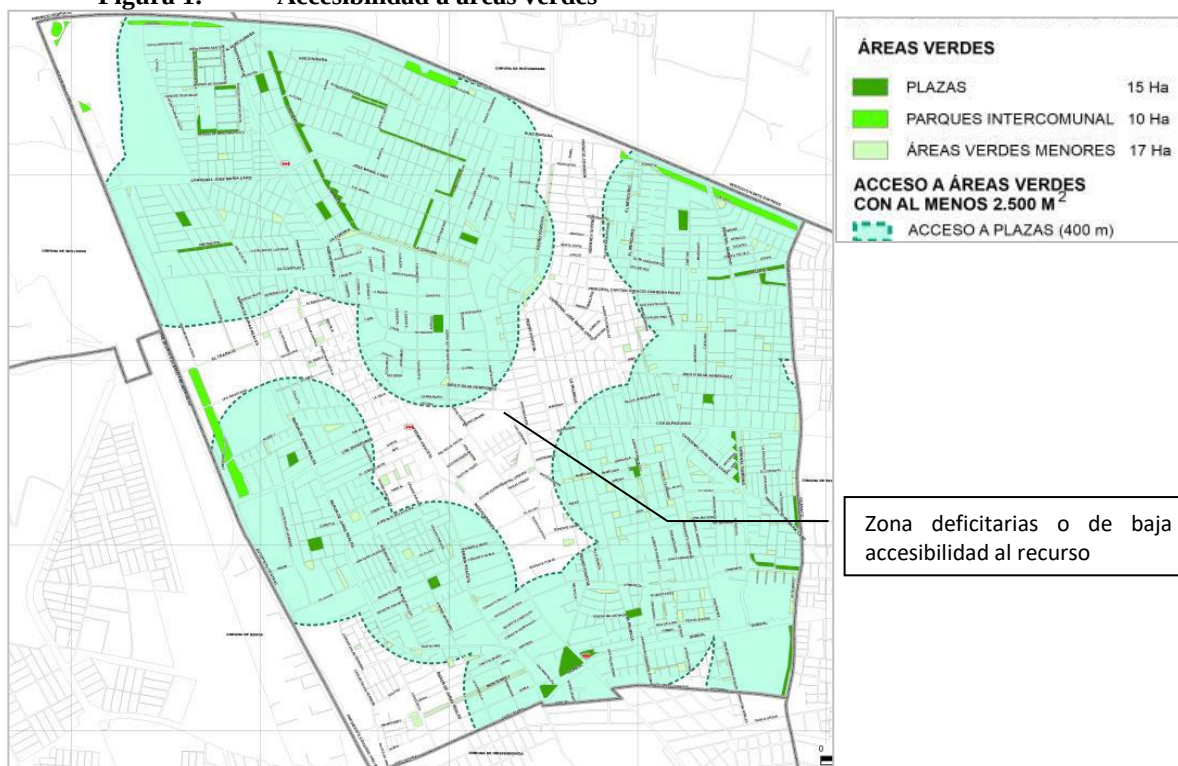
Por otra parte, si bien no se trata de cauces naturales, sino de infraestructura de riego, en Conchalí se registran dos canales que la cruzan y que son utilizados hoy preferentemente como colectores de Aguas Lluvias: El Canal Pinto Lo Solar que recorre en posición medular de la comuna de Norte a Sur y el canal Huechuraba por el límite Norte de la comuna. Además, el canal “San Luis de Quilicura” el que se encuentra localizado al poniente de la comuna.

1.1.4 Áreas Verdes

El análisis de áreas verdes (Estudio de Equipamiento del Diagnóstico Territorial 2019) indica que la disponibilidad real del recurso con acceso público hoy en Conchalí, (descontando paños que presentándose consolidados como área verde, no se encuentran con uso normado como tal) es de 3,7 m²/hab, considerando incluso áreas verdes del PRMS que no se encuentran construidas. Según la Política Regional Metropolitana de Áreas Verdes (2014), la región presentaba para 2009 un promedio de áreas verdes con acceso público de 6,7 m²/hab y que el “escenario ideal” de la Política, es alcanzar un promedio de 10 m²/hab. En ese sentido, sólo para nivelarse con el promedio regional de hace 10 años, Conchalí requiere incrementar 3m² de área verde por habitante, es decir, un total de 381.000m² (38ha) y aun así estaría a 41,9 ha de poder alcanzarla meta regional de 10m² de áreas verdes por habitante.

Respecto a la accesibilidad a áreas verdes se consideró una distancia de 400m según lo establecido por el CNDU (2017), al aplicar el radio a cada una de las plazas los resultados arrojan que en términos de accesibilidad son insuficientes las áreas verdes del tipo plaza, el área con mayor carencia es el sector central seguido de la zona sur y nor-poniente.

Figura 1. Accesibilidad a áreas verdes



1.3 SUBSISTEMA DE POBLACIÓN Y ACTIVIDADES

1.1.5 Proyección de la Población de Conchalí

Conchalí en el período 2002 - 2017 presentó una tasa de crecimiento negativo -0,3%, promedio año- lo que se debe al envejecimiento de la población y baja tasa de fertilidad (muchas mujeres sin hijos) y una baja inmigración. La proyección de esa tendencia, sin una intervención cualitativa de la oferta del ordenamiento urbano, con efecto en la elegibilidad de la comuna, lleva a considerar que al año 2040 la población de Conchalí podría disminuir en 8.000 habitantes aproximadamente (de 126.955 hab a 118.858 hab).

El incremento de la población a futuro de Conchalí o al menos al retención de sus habitantes, dependerá del crecimiento del mercado de vivienda de la comuna, incluyendo las posibilidades de acoger la demanda interna de viviendas que hoy no encuentran respuesta local o más convenientes que las ofrecidas en otras comunas. Esta variable es fundamental para el desarrollo de la población comunal; nuevas viviendas provocan la llegada de población joven e incremento de la población infantil y un cambio significativo en la tendencia que hoy se marca.

1.1.6 Las viviendas en Conchalí

Los antecedentes entregados por el Censo de Población y Viviendas del año 2017, sitúa a Conchalí con 37.759 viviendas en total (35.939 ocupadas con habitantes), en el puesto 20 con mayor cantidad de viviendas entre las treinta y dos comunas de la provincia de Santiago. Si el cálculo lo hacemos con las viviendas ocupadas (35.939, Censo 2017), el promedio de habitantes por vivienda sube levemente a 3,53 hab/viv.

Se observa un incremento modesto en la población de viviendas en la comuna, comparado con los antecedentes del censo 2002. Un incremento de 5.150 viviendas en 15 años; se creció a una tasa promedio anual de 0,97%. Se mantiene las casas como el tipo de vivienda predominante, seguido de departamentos en edificios. Ambos tipos crecen entre 2002 – 2017 en alrededor de tres mil unidades cada uno; no obstante, el déficit comunal aún sería de más de 4.000 viviendas (MINVU). En la comuna, no hay más de 100 viviendas por manzana, lo que resulta una baja densidad de las unidades de habitacionales; ello concuerda con los datos de superficies promedio que superan los 50 m²

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, utilizando los datos del censo 2017, estima una demanda de nuevas viviendas en la comuna de **4.409 unidades** que deberían ser satisfechas en el corto y medio plazo¹. Parte de estas nuevas moradas reemplazarían a las definidas como

¹ Cabe señalar que la producción de viviendas en la comuna y en general, no está relacionada directamente a la demanda interna o social de ésta, es decir, por una parte, las unidades construidas no se encuentran al alcance de los demandantes locales y, por otra, las unidades producidas por gestión del Estado, incluyen usuarios de otras comunas; por lo que no se puede hacer una relación directa entre el aumento de las viviendas y la disminución del déficit habitacional (que además incluye viviendas en mal estado).

irrecuperables (821), hacinados (1.363) y Allegados externos (2.225). Para la provincia de Santiago se estima una demanda de 123 mil unidades y para la región de 277 mil.

En el Índice de Calidad de Vida Urbana 2019, elaborado por la Universidad Católica de Chile y la Cámara Chile de la construcción, clasifica a la comuna de Conchalí, en el lugar 84 entre 99 comunas de más de 60 mil habitantes. La variable que más afecta la calidad de vida de la población local es la vivienda y entorno, como falta de áreas verdes, árboles en las calles, presencia de basuras en las calles.

1.1.7 Actividades Económicas

En Conchalí, como sucede en gran parte de las comunas del país, predominan las microempresas que tienen ventas hasta las 2.400 Unidades de Fomento anuales. Son 3.750 empresas que ocupan 1.950 trabajadores dependientes. En el otro extremo se encuentran las empresas grandes (ventas anuales superiores a 100.00 UF) que alcanzan 105 unidades que concentran poco menos de 24 mil empleos formales.

Las actividades económicas en general (productivas y comercio), constituyen un importante soporte para los ingresos comunales (patentes) y secundariamente en la oferta de mano de obra local. El mayor impacto negativo sin embargo, no lo genera las actividades de zonas industriales exclusivas, sino las actividades productivas “inofensivas”, tales como talleres mecánicos, vulcanizaciones y pequeños talleres productivos que se emplazan en barrios mixtos cercanos a las viviendas y se visualizan como una amenaza a la calidad de vida urbana y la salud pública.

1.4 SUBSISTEMA DE CONFIGURACIÓN ESPACIAL

1.1.8 Movilidad y Vialidad

El concepto de movilidad, como una visión integral del soporte y medios de transporte, nos lleva a considerar el sistema vial de la propuesta de ordenamiento territorial, como un componente del sistema y no sólo como el producto estructurante objetivo. En este sentido la disposición de otros medios de transportes que no aborda la planificación normativa local, como lo es el trazado de Metro y sus estaciones, así como los proyectos de ferrocarril urbano, estaciones de transferencia u otros componentes que derivan de políticas regionales y no asociadas a la planificación territorial normativa, sino más bien a políticas sectoriales, vienen a determinar la estructura local de movilidad, estableciendo flujos y demandas de conexión que deben ser articulados con una visión multimodal, donde en el caso de Conchalí, la peatonalidad y los medios de transporte no motorizados son el principal modo de transporte interno y, la función articuladora del PRC se debe orientar a la disposición de una red de espacios públicos que fortalezca la movilidad multimodal, preservando perfiles viales que permitan su futuro desarrollo y conexión, optimizando los tiempos y formas de traslado.

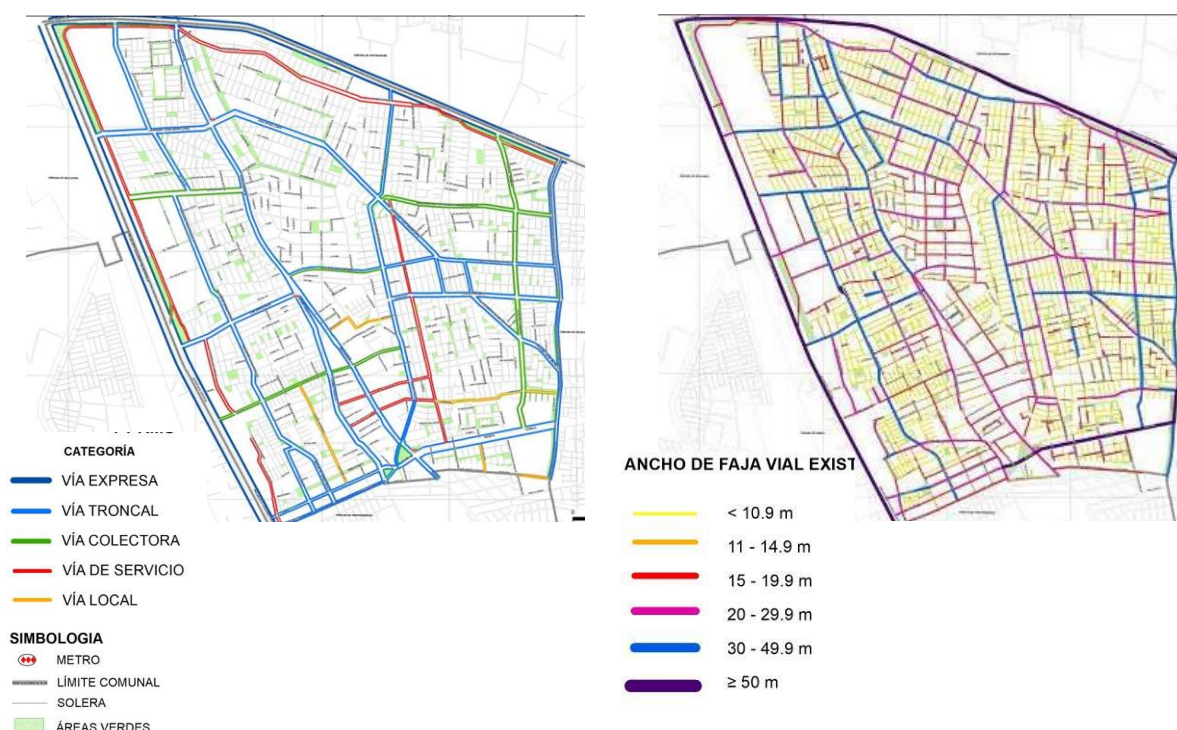
Es así como la inclusión de la comuna a la red de Metro, ha reforzado la estructura arbolada de la red vial interna, priorizando el eje Independencia y generando tres estaciones que se consolidan como puntos de cambio modal que irradiarán cambios en la demanda de suelos asociados y en la jerarquía y forma de uso de las vías que facilitan su accesibilidad.

En cuanto a la estructura vial existente, hay que considerar que la comuna de Conchalí es una fracción desagregada (en 1981) de un territorio comunal tres o cuatro veces mayor al actual; ello implica que su actual estructura vial es un recorte de un sistema mayor (que hoy regulan 4 administraciones comunales), por lo tanto, si bien la estructura principal responde a una planificación intercomunal desde hace 80 años (PIS, PRIS y PRMS), la actual planificación de la estructura local interna, sólo data de hace poco más de 30 años, respondiendo a una realidad local que dista de la actividad y movilidad actual, lo que puede explicar que aún no presente un nivel de consolidación óptimo en la conectividad interna y presente desconexión con los barrios de las comunas vecinas.

Esta misma antigüedad del sistema vial, ha generado –como en muchas comunas- que en tanto las fajas viales no se concretan del todo, en gran parte de los segmentos en que si se ha logrado el ancho, se materialicen áreas verdes “transitoriamente”, las que terminan por suplir la carencia del recurso verde y mantener la faja vial con una calzada mínima y una baja condición operativa.

Una de las principales deficiencias que se acusan del actual sistema vial comunal, es que presenta mala conectividad oriente–poniente, donde se planteaba como posible solución, la conexión de las avenidas Zapadores, oriente y poniente (solución que al nivel sectorial no se estaría acogiendo).

En las siguientes figuras se presenta la estructura normativa jerarquizada de los IPT vigentes (PRMS-PRC), a lo que se agrega (en la figura de la derecha) la situación actual de materialización de las fajas viales (ancho existente), evidenciándose la baja concreción del sistema.

Figura 2. Estructura vial normativa (PRMS y PRC) y ancho actual de fajas.

1.1.9 Agua Potable y Alcantarillado

Actualmente el territorio comunal se encuentra íntegramente dentro del área de concesión de la Empresa Sanitaria Aguas Andinas SA, la que -además de servir a la actual población- debe otorgar factibilidad sanitaria a todo proyecto que se desarrolle dentro del área y en conformidad a lo regulado como uso de suelo por el PRC, por lo que la Empresa se encuentra técnica y normativamente en condiciones de satisfacer la demanda de servicios que puedan surgir en atención a las densidades y usos normados por el actual instrumento.

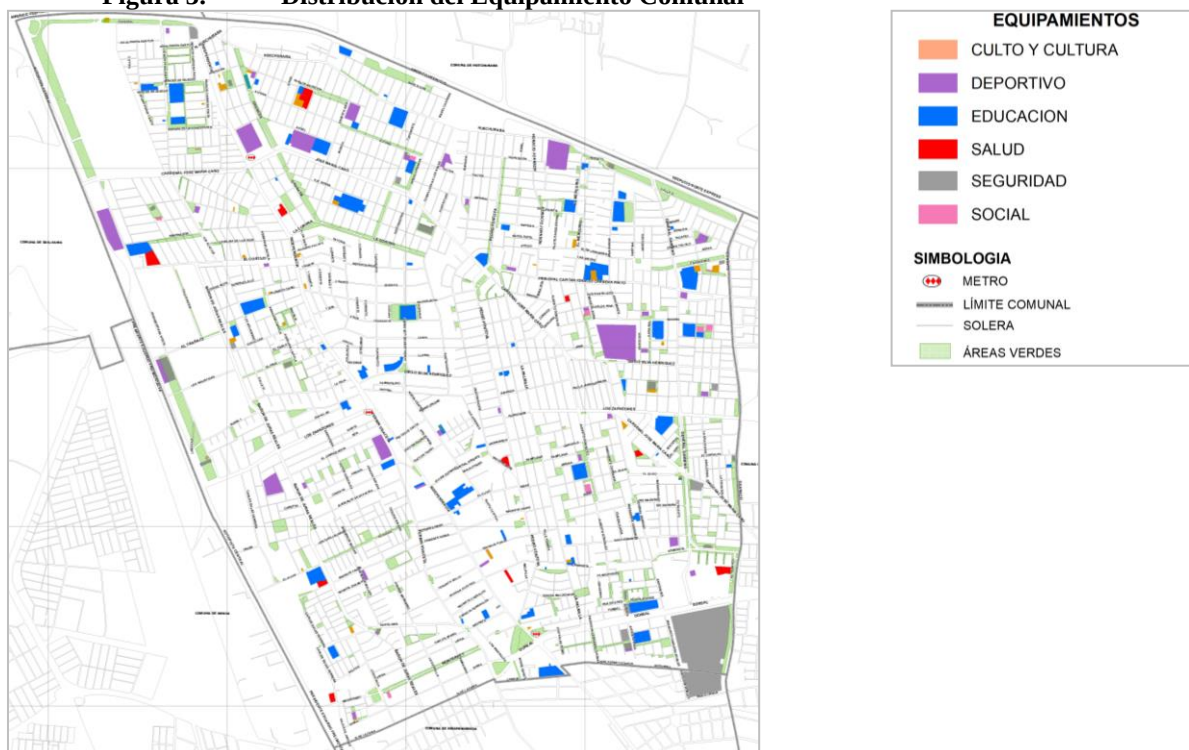
Sin perjuicio de que la Actualización del PRCC debe presentar su propio informe de Factibilidad Sanitaria, es pertinente advertir que la orientación de la propuesta de modificación, que se manifiesta en esta Imagen Objetivo como primer acercamiento a la propuesta normativa de ordenamiento, considera una importante reducción de la demanda proyectada en el PRC vigente, lo que se manifiesta en la disminución de los indicadores de intensidad de uso (densidades y alturas), por lo que lejos de aumentar la progresión de la demanda de servicios, ésta disminuiría para la comuna de Conchalí en un escenario de 30 años.

1.1.10 Equipamiento

En el análisis de equipamiento, si bien éste se hace a nivel general, la suficiencia de equipamiento comunal se analiza sólo en relación al “equipamientos público básico”² que constituyen la labor social del Estado, es decir: salud, seguridad, educación y deporte; entendiendo que el Estudio de Equipamiento Comunal del PRC se debe orientar a prever la cabida y facilidades de localización del equipamiento social a requerir por la futura población proyectada, con criterios de accesibilidad y jerarquía. El diagnóstico territorial entrega entonces conclusiones sobre los siguientes aspectos:

Oferta de Equipamiento: Se refiere a la presencia de equipamiento de todo tipo en la comuna por clase y escala (básica, menor, mediana, mayor). En este sentido se concluye que el tipo de equipamiento presente en el territorio, es mayoritariamente de escala básica y menor; presentándose equipamiento mediano y mayor sólo en educación y deporte. Condición que tiene manifestación diferenciada en los territorios, presentándose las escalas mayores en los sectores del eje Independencia y diagonal Cardenal Caro.

Figura 3. Distribución del Equipamiento Comunal



² Señalados así en el Informe de Propuesta de Sistema de Indicadores y Estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano. CNDU

Distribución y Accesibilidad Equipamiento Comunal: Conchalí no presenta sectores en donde se concentre equipamiento, más bien se observa una localización “aleatoria” de los mismos, lo que provoca que haya carencia de distintos tipos de equipamiento en diversas zonas de la comuna y concentración del equipamiento en todos sus niveles y clase en los principales ejes de la movilidad intercomunal.

La accesibilidad del equipamiento guarda relación con la distancia que se debe recorrer para acceder a las diferentes clases de equipamiento, para lo cual se utilizaron los estándares de Calidad de Vida y Desarrollo Urbano. CNDU (2017), aplicado principalmente a los equipamientos de educación (prebásica), salud, deportes y seguridad, concluyéndose que educación prebásica (que debe ser la más próxima al origen residencial) es la que presenta una accesibilidad incompleta, seguida por los centros de seguridad (Carabineros, PDI), que presentan una localización tangencial al territorio; pero destaca la ausencia de centros o agrupaciones de equipamiento en los barrios o próximo a éstos.

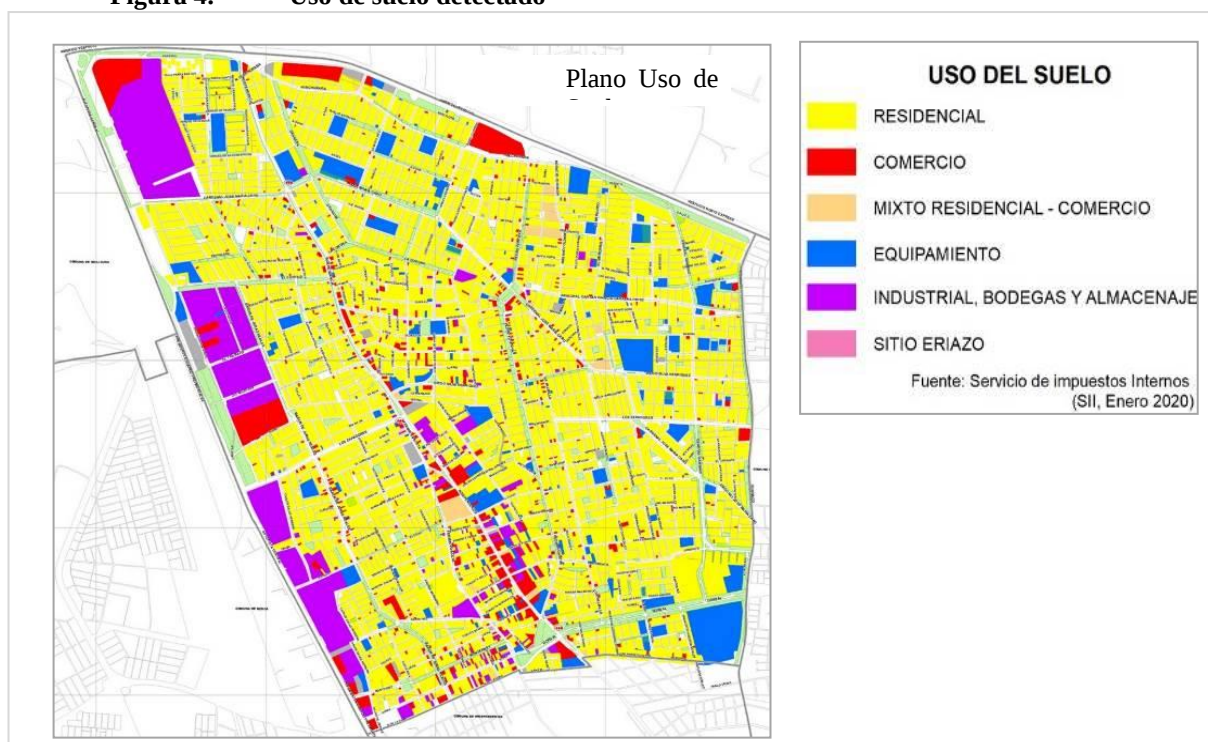
En todo caso, la percepción local de mala accesibilidad, la comunidad la tiene respecto a equipamientos de servicios financieros, servicios públicos, profesionales y comercio especializado.

Suficiencia Actual de Equipamiento: La suficiencia de equipamiento comunal, se analizó aplicando la matriz INCAL (MINVU), la que permite concluir si la superficie de suelo que hoy dispone cada clase de equipamiento, es suficiente para desarrollar las edificaciones que requiere la población actual. En este caso el resultado general indica que hoy Conchalí presentaría un déficit de 14, 6 ha, donde sólo el equipamiento deportivo no presenta déficit

1.1.11 Uso de Suelo

Conforme a la información del Servicio de Impuestos Internos y a la planimetría resultante, se revela un uso de suelo predominante residencial, distribuido homogéneamente en todo el territorio, salvo en los ejes de la Autopista Central, Av. Independencia y Av. Fermín Vivaceta. El equipamiento también se observa organizado de forma homogénea, pero con mayor tendencia al oriente de Av. Independencia, generalmente dispuesto en grandes paños. En general la tendencia del comercio es a distribuirse en las avenidas principales, a pesar de que en el interior de los barrios también se visualiza. Situación que se repite con las actividades productivas, dominando el eje de la Autopista Central, pero concentrándose también en el área central de Conchalí, entre las calles Zapadores y Dorsal.

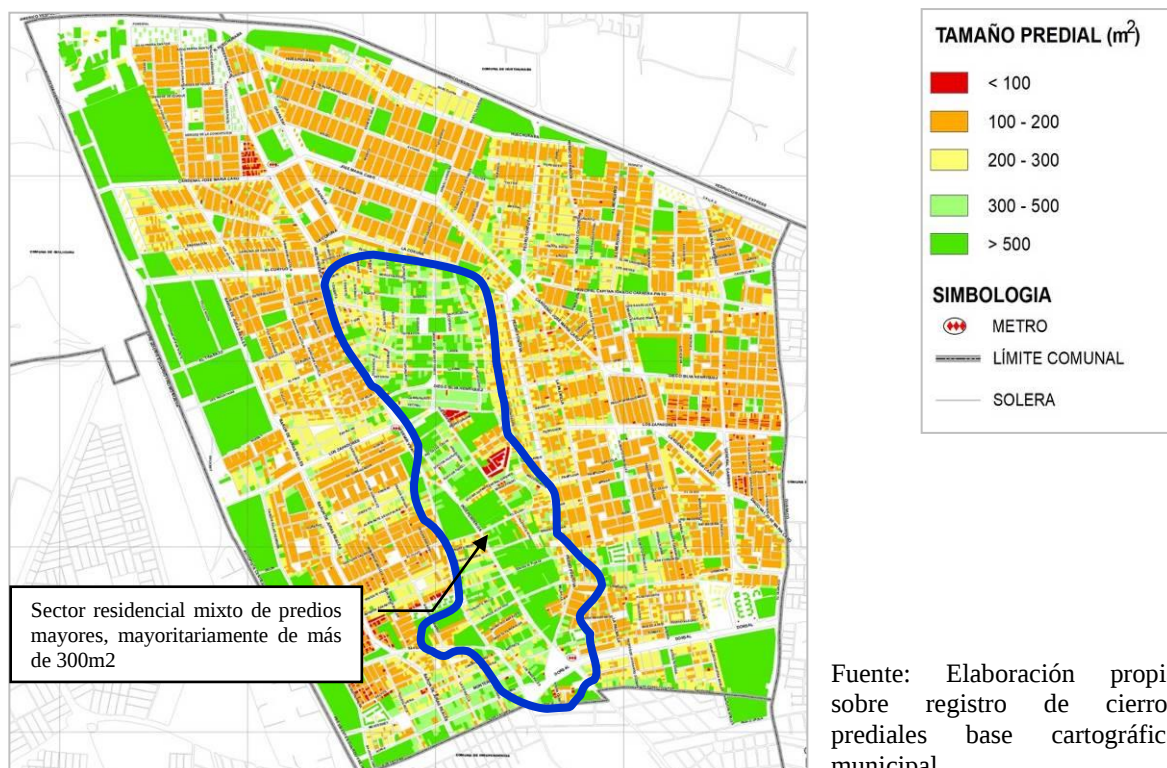
En general es minoritaria la presencia de sitios eriazos, lo mismo sucede con los predios de usos mixtos que comparten actividades residenciales y comerciales.

Figura 4. Uso de suelo detectado

1.1.12 Subdivisión Predial

El análisis del tamaño de los sitios de la comuna se hizo a partir de la identificación de predios en la cartografía base municipal y se determinaron rangos de tamaño predial.

El área urbana consolidada en general está bajo los 300m²; los sectores de mayor tamaño predial se ubican en el área industrial en el poniente (área de uso industrial), en el límite norte de la comuna, Américo Vespucio y algunos sectores de equipamiento público. Sin embargo destaca que en el sector central de la comuna, en las inmediaciones de Av. Independencia y Vivaceta, que prevalecen los predios superiores a 300m² e incluso de más de 500m². Esta condición de sector con predios mayores, puede incidir en la elegibilidad de inversiones de regeneración urbana o remodelaciones mediante la fusión predial; pero debe entenderse que la diferencia de los tamaños prediales es leve y no necesariamente resulte determinante para la toma de decisiones de inversión del tipo de proyectos inmobiliarios que hoy demandan su instalación en la comuna. Más interesante, para el desarrollo urbano, resulta el promedio de superficies prediales del sector industrial (mayores de 500m²), con menor resistencia a experimentar cambios de uso o nuevos proyectos y sobre los cuales hay expectativas evidentes de los sectores inmobiliarios en que la planificación local le abra al uso residencial habitacional, sin embargo esta zona cumple una función de soporte para la actividad productiva metropolitana.

Figura 5. Tamaño Predial predominante por manzana

Fuente: Elaboración propia sobre registro de cierros prediales base cartográfica municipal.

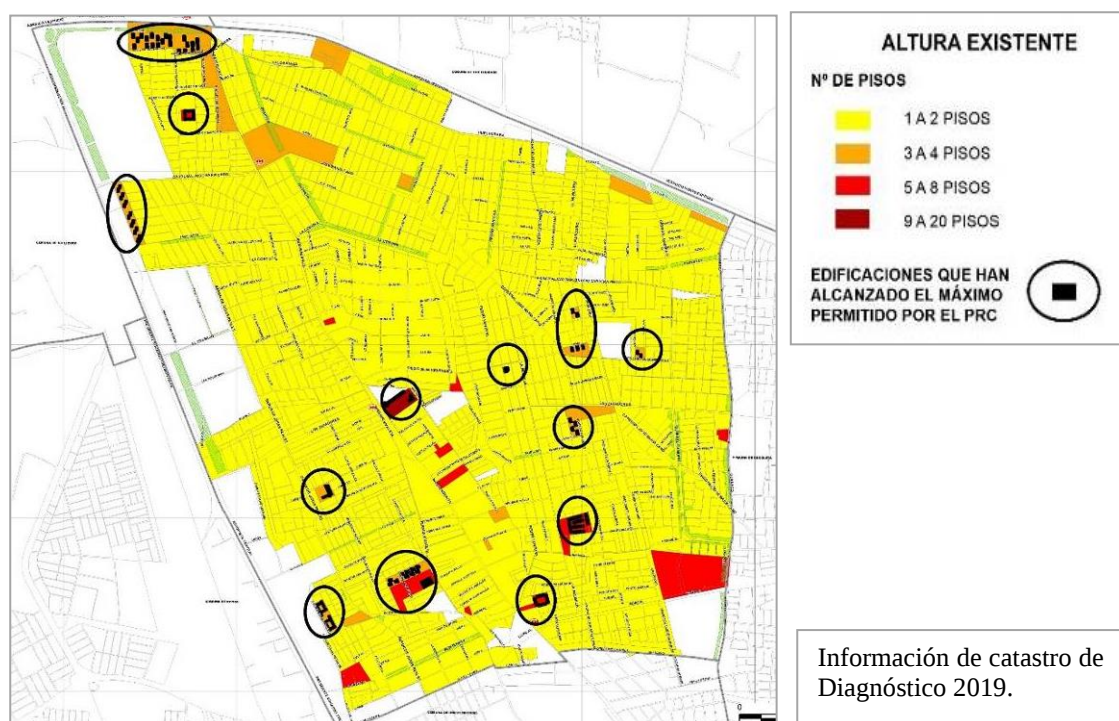
1.1.13 Tipologías de Agrupamiento Residencial y Alturas

El análisis de las tipologías de edificación se hace desde el uso residencial que es el predominante en la comuna y el que lidera la principal demanda de suelo. El estudio identifica las siguientes tipologías:

ALTURA	AGRUPAMIENTO	PRESENCIA EN LA COMUNA
Baja Altura	Continuo sin antejardín en 1 piso.	Presente en el área más antigua de Conchalí: sector sur-poniente y centro, donde se ubican las poblaciones Monterrey y Lo Negrete.
	Continuo con antejardín	Conjunto Habitacional Vivaceta, en el sector centro-poniente de la comuna (Barrio Vivaceta-Barón). El conjunto mantiene una morfología homogénea, salvo por algunos inmuebles que modificaron la estructura original.
	Pareado Con antejardín	Tipología predominante en la comuna, corresponde a las poblaciones fundadas a partir de los años 50 que responden, principalmente, a políticas de vivienda implementadas por el Estado. Algunas de estas son: Juanita Aguirre, La Palmera, La Palma, Euro Chile, El Cortijo, Villa Schneider, entre otros.
	Aisladas o Variable con y sin antejardín.	Principalmente conjuntos de autoconstrucción y poblaciones que no presentan a una tipología en particular, sino que se identifican con la combinación de varias configuraciones: sistema de agrupamiento.

ALTURA	AGRUPAMIENTO	PRESENCIA EN LA COMUNA
	Continuo con antejardín 2 pisos.	Tipología poco recurrente en Conchalí, se presenta en parte de la Población Eneas Gonel y en villas pequeñas como: Los jardines de Conchalí, Conjunto Habitacional Fermín Vivaceta, Villa La Esperanza, entre otros.
	Pareado con antejardín, 2 pisos.	Sectores de la Población Eneas Gonel, Juanita Aguirre, La Palma Sur, Salomón Díaz, entre otros. El año de estos conjuntos data de 1950 hasta 1965 y se mantienen actualmente con escasas intervenciones en su morfología original.
	Edificaciones en 3 pisos	Tipología poco recurrente en Conchalí, dividiéndose en dos categorías: los edificios de departamentos de 3 pisos, construidos mayoritariamente en los años 70; y el Condominio Arcos –ubicado en la calle Teniente Ponce- único conjunto de casas de 3 pisos, edificado en el año 2008.
Mediana Altura	Edificaciones de 4 a 5 pisos	Vivienda en copropiedad. Las edificaciones de 4 pisos fueron construidas mayoritariamente entre los años 1968 y 1977, a pesar de que algunos (los menores) corresponden a los años 90. Los de 5 pisos, ubicados en Av. Dorsal/Guanaco, en general, fueron edificados post 2000.
	Edificaciones entre 6 y 8 pisos	En esta tipología sólo se observa en dos conjuntos en la comuna de Conchalí, correspondientes a los Condominios Plaza Independencia y San Fernando, construidos posterior al año 1995.
Altura	Edificaciones entre 9 y 20 pisos	Esta no es una tipología recurrente en la comuna de Conchalí, pues existen sólo cinco conjuntos con estas características que fueron construidas posterior al año 2000, no obstante existen otros proyectos en trámite de permiso de edificación.

La baja altura es predominante en la comuna y se asocia a grandes poblamientos simultáneos que constituyen la historia urbana comunal. Las edificaciones en mediana y alturas mayores, son aún de baja presencia territorial, sin embargo ya marcan tendencia de localización y se presentan tipologías que ocupan la altura máxima permitida por el IPT local, es decir, alcanzando la mayor rentabilidad que le permite la norma urbanística, lo que ha despertado la atención de la comunidad ante la regulación vigente.

Figura 6. Catastro de Alturas

1.1.14 Recurso Cultural de Valor Patrimonial

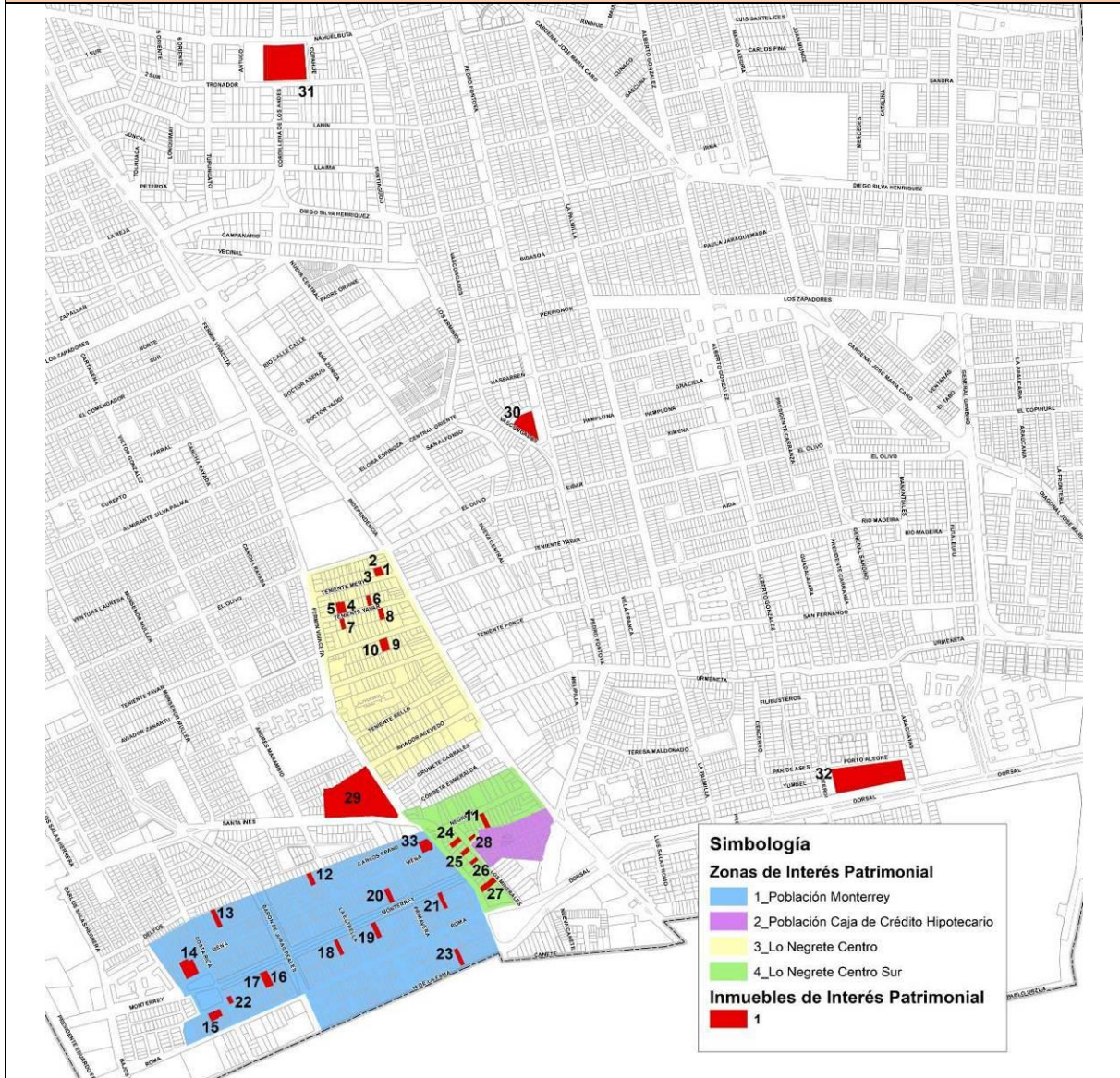
En la comuna de Conchalí existe sólo un inmueble que actualmente está protegido como Monumento Histórico y que a su vez también es resguardado como Zona de Conservación Histórica en el Plano Regulador Comunal vigente, correspondiente al MH Casa Consistorial, ex Casona Patronal de la Chacra Lo Negrete, declarado en el año 2004, no obstante existir poblaciones, conjuntos e inmuebles que también son parte de la memoria colectiva de Conchalí y que sería relevante para la memoria colectiva resguardar y poner en valor por la normativa local.

El estudio del valor cultural, analizó un total de 33 inmuebles que presentarían algún tipo de interés patrimonial y al menos 4 barrios que tendrían valor de conjunto. Sin embargo debe destacarse que el recurso cultural en este caso, guarda más relación con la significación social-histórica de los conjuntos (como gestión habitacional colectiva) que por el valor urbano o arquitectónico, lo que ha llevado a registrarlos con un enfoque más amplio que la probable calificación normativa de zonas de conservación histórica.



IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES Y ZONAS DE INTERÉS PATRIMONIAL

PLANO LOCALIZACIÓN INMUEBLES Y ZONAS PRELIIMINARMENTE IDENTIFICADAS



1.5 SUBSISTEMA NORMATIVO

Tanto el proceso de formulación del Plan Regulador, como sus competencias, están determinados por el marco normativo e institucional que radica en diversos organismos y cuerpos legales, el que determina el conjunto de disposiciones que contendrá y las competencias que podrá ejercer. A continuación se señalan los instrumentos normativos que condicionan en forma directa la toma de decisiones en la actualización del PRC de Conchalí.

1.5.1 Instrumentos de planificación territorial vigentes

El PRC vigente, básicamente favorece condiciones de desarrollo espacial que escapen a las expectativas sobre la calidad urbana comunal de la población residente, respecto a las densidades esperadas y el relieve del sistema construido, ello además de presentar inconsistencias normativas porque se reiteran normas de otros cuerpos legales o porque establece normas que no le son permitidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Igualmente contiene inconsistencias entre la Ordenanza Local y la planimetría del PRC, así como respecto a la normativa y zonificación intercomunal. Materias que se detallan en el Diagnóstico reciente, las que pueden ser corregidas o reorientadas mediante la actualización del IPT local, en concordancia con el órgano responsable del PRMS, en cuanto a definiciones y delimitaciones de componentes territoriales de ese instrumento superior, referidas especialmente a los parques y zonas industriales que deben ser reconocidas en esta instancia comunal.

El PRMS por su parte, regula toda la ciudad de Santiago, por lo que sus disposiciones aplican en todo el territorio comunal, condicionando gran parte de los usos del territorio local y la estructuración de éste, destacando los siguientes componentes:

- Regulación de vías expresas y troncales, algunas de las cuales aún no están consolidadas en sus anchos de faja proyectada, presentando deficiencias de conectividad intercomunal e impacto local.
- Zonas de actividades productivas molestas e inofensivas de gran impacto territorial y sobre su entorno residencial. Dentro de éstas se encuentran zonas de industria molesta reincorporadas (ZIER), las que debían cumplir con una serie de obras y medidas de mitigación que tras 20 años no se han materializado, tales como apertura de calle Carlos Salas, arborización del espacio público, materialización de veredas y mejoramiento de aceras, distanciamiento de recintos con faenas molestas a 40 m de viviendas en zona residencial, entre otras medidas que sólo se han cumplido en forma parcial. Ahora, al incorporar definitivamente esta zona al dominio del PRC, solo podrá dar cabida a actividades inofensivas y equipamiento.
- Sistema de Áreas Verdes, que se focaliza como parques adyacentes a sistemas viles de Ruta 5 Norte, Américo Vespucio. En ambos casos se observan ocupaciones de conjuntos habitacionales y equipamiento, en condición contrapuesta al PRMS vigente

y su ordenanza. En el caso de la Ruta 5, la ocupación en terrenos con declaratoria de utilidad pública para parque, corresponde a un conjunto de viviendas avalada por SERVIU. En el caso de Américo Vespucio, en cambio, la ocupación con viviendas y equipamiento se produjo en el período en que caducaron las declaratorias de utilidad pública, con los permisos correspondientes, sobre los cuales recae ahora la declaratoria restituida. Por este motivo, la Seremi MINVU se encuentra analizando en detalle la situación de conflicto, para realizar la delimitación definitiva de esta área verde.

1.6 VALORES Y PROBLEMAS AMBIENTALES

El proceso de Evaluación Ambiental Estratégica que acompaña el desarrollo de la actualización del PRC de Conchalí, destaca la identificación de valores ambientales que guardan relación con barrios patrimoniales, inmuebles de interés patrimonial o simbólico, ruta patrimonial, áreas verdes y arboledas. No obstante, cabe señalar que algunos aspectos, como proteger las actuales áreas verdes o la permanencia de la ruta patrimonial, se encuentran fuera del alcance normativo de un PRC; por lo que los valores ambientales a considerar serían los siguientes:

- Patrimonio Cultural Construido (barrios e inmuebles)
- Patrimonio arbóreo (particularmente en espacios públicos)

Por otra parte, los problemas ambientales detectados y descontando aquellos que no son materia de regular o resolver por un Instrumento de Planificación Territorial, se relacionan con:

- Déficit de Áreas Verdes
- Déficit de Equipamiento
- Deficiencia de Conectividad Vial
- Presencia de Actividades Productivas Molestas en zonas Residenciales.
- Edificaciones en Altura conformes al actual IPT (saturación de espacios públicos y pérdida de asoleamiento)

1.7 PERCEPCIÓN DE DIAGNÓSTICO EN LA COMUNIDAD

Mediante el proceso de participación ciudadana en el desarrollo de una propuesta de actualización del PRC de Conchalí, se pudo levantar desde un diagnóstico de los aspectos territoriales que pueden ser materia de un PRC y de otros que pueden ser materia de gestiones complementarias. El proceso consideró un primer sondeo mediante mesas territoriales de análisis y una segunda actividad de nivel comunal (con representantes de las mesas territoriales) que concluyó en una pauta de los aspectos que necesariamente debe abordar la propuesta normativa en esta primera fase de diseño.

Las materias que guardan relación con las competencias de un PRC que surgen de la participación ciudadana, son las siguientes:

Control de las alturas permitidas: Revisar y replantear las alturas máximas permitidas con un criterio de convivencia con los barrios, su configuración espacial y calidad de vida.

Incorporación de mayor oferta de equipamiento en barrios: Promoviendo la localización de equipamiento en las vías principales y la formación de subcentros equipados.

Accesibilidad a través de distintos medios de transporte: Considerar que la peatonalidad y vehículos no motorizados son las principales formas de desplazamiento local.

Protección del patrimonio a escala de barrio y edificaciones: Considerar el valor cultural de los barrios históricos y proteger inmuebles que tienen significación identitaria para la población local.

Equitativa distribución de áreas verdes: Considerar que los barrios residenciales tengan acceso cercano a áreas verdes de calidad (plazas y parques)

2 OBJETIVOS DEL PLAN

Los Objetivos de Planificación para la actualización del PRC de Conchalí se desarrollaron a partir de desafíos y oportunidades levantados durante la etapa de Diagnóstico. Primero se plantean Objetivos Generales para cinco grandes temas y luego Objetivos Específicos que profundizan cada tema. Los objetivos buscan mejorar la calidad de vida en la comuna y potenciar su desarrollo urbano. Asimismo, sirven como verificador de las propuestas que se generan posteriormente durante el proceso de actualización del PRC, como las alternativas de estructuración.

2.1 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Cada objetivo general, que se aboca a una materia propia del PRC, se desagrega en Objetivos Específicos, que detallan los alcances que debe tener cada materia.

Cuadro 1. Objetivos Generales y Específicos de Planificación

OBJETIVO GENERAL		OBJETIVOS ESPECÍFICOS
1	Acoger demanda de usos de suelo con criterios de compatibilidad a escala barrial	• Compatibilizar la coexistencia de la actividad industrial intercomunal con los usos urbanos locales (barrios).
		• Promover la localización de Equipamiento y servicios en barrios deficitarios.
		• Establecer una red jerarquizada de equipamientos.
2	Establecer una red de movilidad acorde a las demandas actuales y futuras de la función urbana local.	• Resolver la conectividad intercomunal motorizada oriente-poniente.
		• Integrar los diferentes modos de transporte (movilidad) en el diseño de la red vial comunal.
		• Resolver la conectividad interna oriente poniente (en general).
		• Adecuar el ancho de las fajas viales a la demanda proyectada de la vía en el sistema
3	Albergar nuevas viviendas en armonía a hábitat existente en Conchalí.	• Acoger (Favorecer) la demanda interna de vivienda y otros usos residenciales.
		• Acoger la demanda residencial metropolitana.
		• Controlar la densidad en armonía con la calidad de vida barrial.
4	Proveer un sistema de espacios públicos que de accesibilidad a las distintas formas del recurso (parque, plazas, paseos, vías y ciclovías)	• Incrementar suelo destinado a áreas verdes en los barrios que se presenta deficitario
		• Garantizar la accesibilidad a las distintas escalas de áreas verdes (plazas y Parques
		• Articular la conectividad entre espacios públicos de uso recreacional o cívico.
5	Respetar y relevar los valores urbanos representativos de la identidad comunal y sus habitantes.	• Conservar configuración espacial de los barrios residenciales históricos.
		• Proteger inmuebles de valor patrimonial

2.2 ESTRATEGIAS NORMATIVAS ASOCIADAS A LOS OBJETIVOS

Para cada objetivo específico se ha definido una “estrategia normativa”, que explica cómo se puede abordar o asegurar su cumplimiento.

Cuadro 2. Relación de Objetivos y Estrategia Normativa Asociada

OBJETIVOS DEL PLAN	ESTRATEGIA NORMATIVA
1. Acoger demanda de usos de suelo con criterios de compatibilidad a escala barrial	
• Compatibilizar la coexistencia de la actividad industrial intercomunal con los usos urbanos locales (barrios).	Establecer condiciones de mitigación o amortiguación en el entorno de las áreas industriales molestas.
• Promover la localización de Equipamiento y servicios en barrios deficitarios.	Establecer zonas exclusivas de equipamiento y aplicar incentivos normativos para la incorporación de equipamiento en proyectos inmobiliarios.
• Establecer una red jerarquizada de equipamientos.	Promover la formación de núcleos o focos de equipamiento que refuerce el uso por aglomeración y estimule la diversidad de tipos y escalas de equipamiento.
2. Establecer una red de movilidad acorde a las demandas actuales y futuras de la función urbana local.	
• Resolver la conectividad intercomunal motorizada oriente-poniente.	Considerar aperturas y ensanches del sistema vial existente, orientados a reforzar la conectividad demandada y las propuestas viales metropolitanas.
• Integrar los diferentes modos de transporte (movilidad) en el diseño de la red vial comunal.	Reconsiderar las afectaciones de fajas viales con una visión de integración de los modos motorizados y no motorizados con un concepto de red integrada.
• Resolver la conectividad interna oriente-poniente (en general).	Considerar en la concepción de la estructura vial, el uso exclusivo o preferencial peatonal de algunas vías que facilitan la accesibilidad a zonas equipadas.
• Adecuar el ancho de las fajas viales a la demanda proyectada de la vía en el sistema	Revisar anchos pendientes de materializar y posibles nuevas afectaciones.
3. Albergar nuevas viviendas en armonía a hábitat existente en Conchalí.	
• Acoger (Favorecer) la demanda interna de vivienda y otros usos residenciales.	Considerar en la zonificación la posibilidad de aplicar Integración Social mediante incentivos normativos. Considerar densificaciones en barrios proporcionales a la vialidad estructurante en mediana altura.
• Acoger la demanda residencial metropolitana.	Fomentar la concentración de alturas mayores en ejes viales metropolitanos y estaciones de metro, sin invadir los barrios.
• Controlar la densidad en armonía con la calidad de vida barrial.	Zonificar en forma diferenciada los barrios con el fin de promover normas que mantengan la configuración espacial y dar mayor densidad a sectores con procesos de deterioro urbano o vías estructurantes.
4. Proveer un sistema de espacios públicos que de accesibilidad a las distintas formas del recurso (parque, plazas, paseos, vías y ciclovías)	
• Incrementar suelo destinado a áreas verdes en los barrios que se presenta deficitario	Considerar la declaratoria de utilidad pública de zonas con uso de suelo de áreas verdes de acuerdo con las zonas deficitarias detectadas en el diagnóstico.
• Garantizar la accesibilidad a las distintas escalas de áreas verdes (plazas y Parques	Usar criterios de accesibilidad de la PNDU en la proyección de nuevas áreas verdes y considerar la estructuración de un sistema integrado mediante vías parque.
• Articular la conectividad entre espacios públicos de uso recreacional o cívico.	Considerar el incremento de espacio público en corredores viales para el desarrollo de actividades urbanas complementarias.
5. Respetar y relevar los valores urbanos representativos de la identidad comunal y sus habitantes.	
• Conservar configuración espacial de los barrios residenciales históricos.	Considerar la protección de barrios mediante normas urbanísticas acordes a la configuración espacial existente y su entorno.
• Proteger inmuebles de valor patrimonial	Declarar Inmuebles de Conservación Histórica aquellos que la comunidad y el estudio específico han destacado como de valor patrimonial.

3 ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO

El diagnóstico se ha ordenado en función de los principales elementos que debe contener el Plan Regulador Comunal (PRC) de Conchalí para planificar el territorio. Es decir, los aspectos que más afectan el desarrollo de la comuna y las actividades que se desarrollan en ella. Además, se trata de normas que pueden llegar a cambiar la rentabilidad del suelo y cuya posible modificación debe ser advertida en forma temprana en esta Imagen Objetivo:

Elemento normativo	Descripción	Motivo para ser considerado en la Imagen Objetivo
Uso de Suelo	Actividades que el PRC admite o prohíbe en un predio, para autorizar el destino que tendrán las edificaciones o instalaciones.	La incompatibilidad entre algunos usos en un mismo territorio (por ejemplo, vivienda y actividades productivas) es uno de los factores que afectan la calidad de vida, la demanda de localización y el valor de suelo.
Altura máxima de Edificación	La máxima medida que puede tener una edificación desde el suelo hasta el punto más alto construido.	Entendiendo que la altura de las edificaciones tiene un alto impacto visual y ambiental sobre los barrios, se revisa su situación actual y las posibles alturas que se podrían alcanzar, considerando que hoy hay zonas donde se permite altura libre (solo regulada por rasantes).
Densidad	Cantidad de habitantes en una hectárea de terreno. El PRC considera que en cada vivienda habitan en promedio 4 personas. Solo aplica para zonas de vivienda.	El nuevo PRC debe definir densidades máximas acorde a los tipos de barrios que existen en la comuna y a las zonas donde se quiere potenciar que puedan llegar más personas.
Vialidad comunal	Conjunto de fajas de suelo comunal destinadas a la circulación de peatones y vehículos (pasajes, calles y avenidas).	Es necesario definir cómo las calles de la comuna pueden fomentar las formas de moverse más sostenibles y utilizadas en los barrios, como la caminata o la bicicleta.
Incentivos normativos	Excepciones a las normas urbanísticas, (Densidad, Altura y Constructibilidad) otorgadas a los proyectos de construcción a cambio de aportes adicionales en desarrollo de áreas verdes, inclusión de viviendas de interés social o de equipamiento en los primeros pisos.	La Ley General de Urbanismo y Construcciones permite a los planes reguladores establecer incentivos para conseguir objetivos específicos como incrementar la superficie de áreas verdes, el mejoramiento de espacios públicos o fomentar la integración social. Por este motivo, se necesita tener una propuesta normativa detallada respecto a dónde y bajo qué condiciones se podrán otorgar incentivos normativos al desarrollo inmobiliario.
Áreas Verdes	Terreno destinado preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.	En Conchalí es necesario reservar suelo para el desarrollo de áreas verdes, especialmente de plazas de más de 2.500 m ² . Para hacerlo, es probable que se requiera declarar terrenos como área verde que hoy tienen otro destino, afectaciones que deben ser analizadas y conocidas tempranamente.

Esta selección de elementos normativos responde al alcance que debe tener la Imagen Objetivo, que se desarrolla antes del Anteproyecto de Actualización del Plan Regulador y apunta a advertir tempranamente de los cambios más relevantes que tendrá la propuesta

comunal. Otros aspectos, como la ocupación de suelo, superficie predial mínima, sistema de agrupamiento o antejardines, se definirán durante la etapa de Anteproyecto.

Si bien la determinación del **Límite Urbano** es también un aspecto relevante en los Instrumentos de Planificación Territorial, en el caso de Conchalí, este límite está establecido por el actual PRC y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) encontrándose toda la comuna dentro del área urbana, por lo que no es un aspecto trascendente.

A continuación, se hace análisis de los principales elementos del PRC, en el que se incluyen comentarios técnicos y la percepción de la comunidad, recogida en talleres de participación ciudadana, la que se expresa en propuestas de cómo abordar los distintos temas.

4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN PROPUESTAS

Las alternativas de estructuración o, más bien, opciones de redireccionar el ordenamiento territorial de la comuna, se establecen para analizar diferentes criterios locales sobre el rumbo que debe tomar el uso del suelo en la comuna; el que se pulsa a partir de los siguientes elementos entregados durante el proceso de diagnóstico:

- **Variables de Desarrollo:** Principales factores que inciden en los cambios del territorio y que se deben considerar en la nueva propuesta de ordenamiento.
- **Actuaciones probables:** Conjunto de actividades o actuaciones que se estima altamente probable que deseen establecerse en la comuna en este futuro de 30 años. De las cuales sabemos sus opciones o requerimientos de localización, así como la compatibilidad que presentan entre ellas.
- **Objetivos de Planificación:** Horizontes o metas específicas que se le ha impuesto al ordenamiento territorial en la comuna y que sirven para revisar las propuestas hoy y los avances o cambios mañana.

4.1 CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN

En base a los resultados de los talleres de participación ciudadana, se establecen seis criterios de estructuración territorial, estos sirven como insumo para el desarrollo futuro de alternativas de ordenamiento comunal. Es importante destacar que estos criterios nacen de la opinión y percepción de los habitantes, para el desarrollo del PRC además de esto también se deben considerar factores técnicos y normativos vigentes.

Los criterios de estructuración son los siguientes:

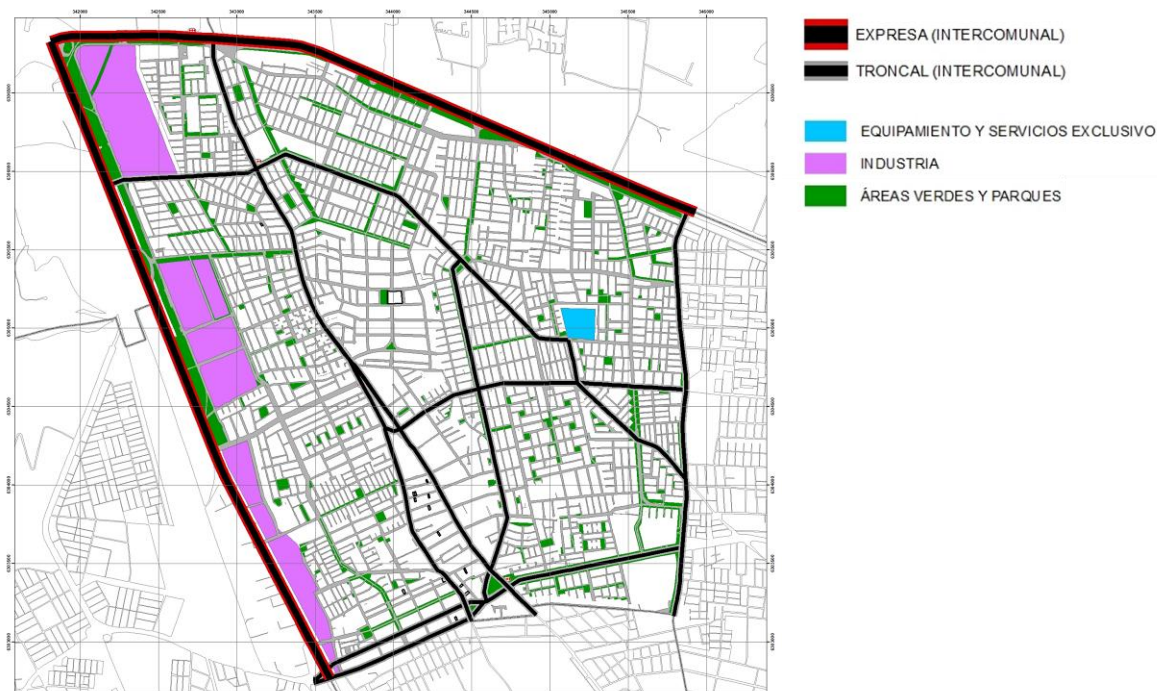
1. **Control de las alturas permitidas:** El rango de alturas deseado en la comuna es medio-bajo, con un estimado de máximo cuatro pisos en más del 70% del territorio. Las mayores alturas se deben asociar a la vialidad estructurante, y definir el máximo permitido en base al rango o jerarquía de ésta.
2. **Incorporación de una mayor oferta de equipamiento en los barrios:** Este criterio responde a la insuficiencia percibida por los habitantes de la comuna. Se busca crear “subcentros” de equipamiento que abastezcan a los habitantes del sector para que no estén obligados a movilizarse a otros sectores en búsqueda de servicios básicos. Barrios caminables mejoran la calidad de vida.
3. **Prohibición de usos incompatibles:** La coexistencia de usos distintos es un tema importante en la calidad de vida urbana, por lo que debe considerarse la prohibición de usos incompatibles como por ejemplo actividades molestas en barrios residenciales o cercanos a vivienda.
4. **Accesibilidad a través de distintos medios de transporte:** Mejorar la calidad y características de las vías es fundamental para la movilidad de los vecinos. Además del transporte motorizado, es necesario tener en cuenta las movilizaciones a pie y en bicicleta, lo que debe reflejarse en la infraestructura vial.
5. **Protección del patrimonio a escala de barrio y edificación:** La protección de los barrios más antiguos de la comuna resulta relevante para el desarrollo del PRC, mantener sus características respetando las alturas y morfología existente es un aspecto para considerar en la planificación del sector. Asimismo, se deben proteger las edificaciones patrimoniales de la zona.
6. **Equitativa distribución de áreas verdes:** En la comuna hay carencia de parques y plazas, en consecuencia subyace la necesidad de incorporar áreas verdes de distintas escalas y distribuidas en todo el territorio de manera tal que cada una de las poblaciones tenga acceso a plazas y los territorios accesibilidad a parques de mayor escala.

4.2 PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO

La construcción de Alternativas de Estructuración se hizo a partir de los elementos normativos constantes determinados por el PRMS, llevando sus elementos a términos generales de usos de suelo y vialidad, vale decir, se clasifican en tipologías que serán homologadas conceptualmente a la propuesta de estructuración comunal.

Para esto se ha considerado la modificación M-104 (en fase final de Evaluación Ambiental), que considera variaciones con respecto a los trazados de vialidad troncal, que elimina tramos y propone una nueva conexión asociada al eje Zapadores.

Figura 7. Elementos Constantes



Para la definición de zonas se ha simplificado el concepto de intensidad de uso en altura máxima de la edificación, considerando usos residenciales mixtos, compatibles con la vivienda, que se expresa en “**Residencial Mixto Xp**”, siendo Xp la cantidad máxima de pisos, que de 6 en adelante considera que es la altura máxima permitida con beneficios por conceptos asociados a equipamiento, integración social o áreas verdes, dependiendo de cada alternativa.

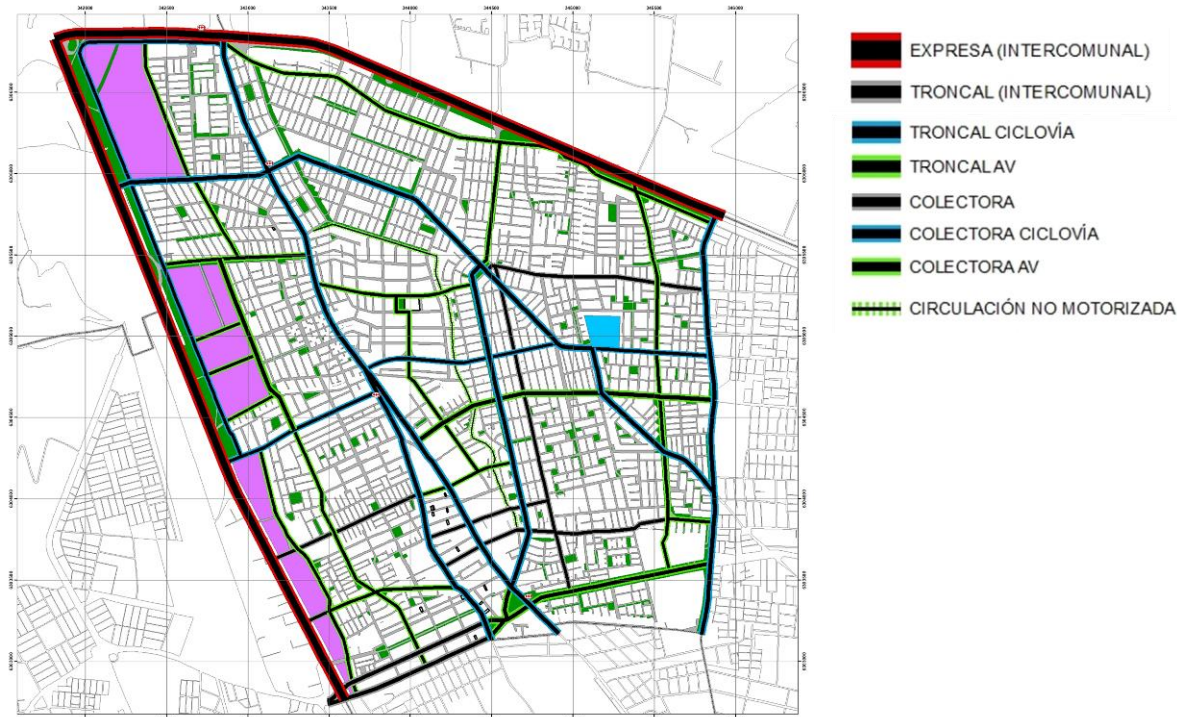
Los usos exclusivos se han clasificado en dos: **Industrial** y **Equipamiento y Servicios**. Este último incluye los equipamientos deportivos y todos aquellos servicios que no sean de carácter molesto.

La **vialidad** se considera como ejes asociados a gestiones prioritarias: Vialidad asociada a gestión de Áreas Verdes, gestión asociada a inter-movilidad y gestión solamente a conexión motorizada.

Los usos de **áreas verdes** se consideran en su mayoría como BNUP, sin embargo, para la incorporación de parques -en una de las alternativas- queda abierta la posibilidad de considerar una “zona de área verde”, la que no tiene declaratoria de bien nacional de uso público.

En cuanto a la **protección patrimonial**, se consideran 3 elementos: Inmuebles de Conservación Histórica, Zonas de Conservación Histórica y Zonas de Barrios Tradicionales. Estas últimas no consideran una protección como ZCH, sino que solamente conservan la configuración espacial de acuerdo a los parámetros de normas urbanísticas de cada sector propuesto.

Figura 9. Estructura Vial

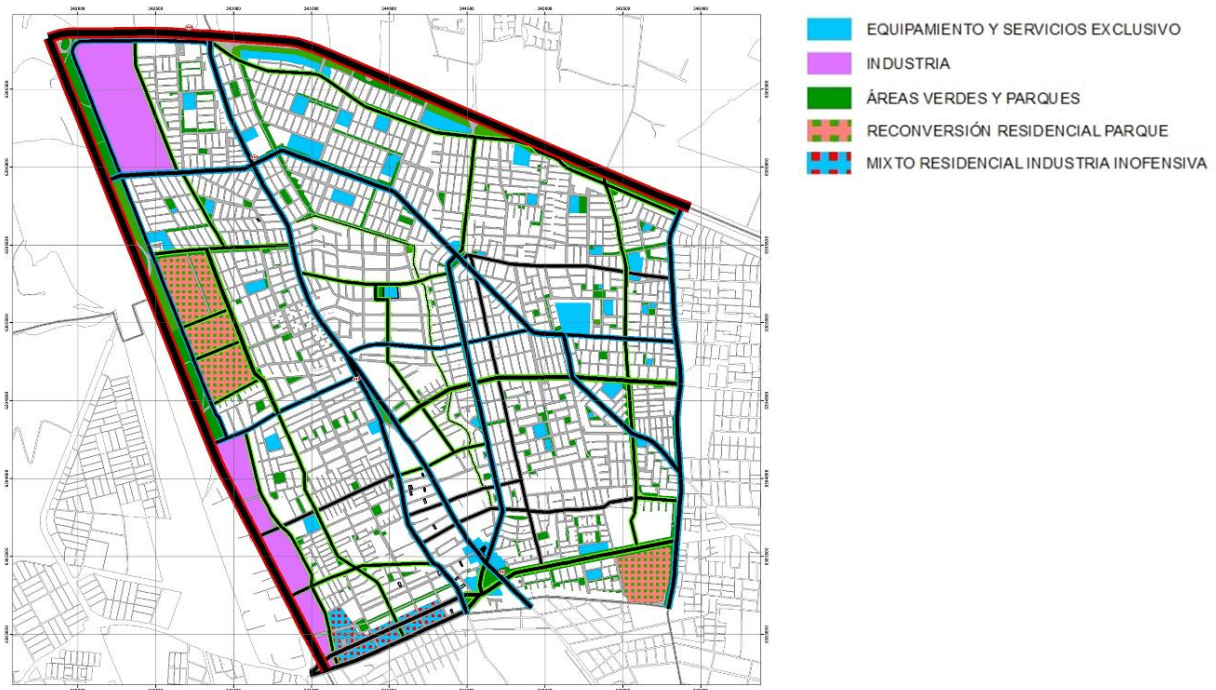


Esta alternativa considera también vialidad asociada a ciclovías según el plan de movilidad 2025, que prioriza la gestión de multi-movilidad de las vías troncales por sobre la gestión de áreas verdes.

En cuanto a las reservas de **equipamiento exclusivo**, se rescatan la mayoría de los servicios existentes, así como los grandes comercios, incorporando la mayoría de las zonas de este tipo del plan existente y reconociendo aquellas que han sido relevadas por la comunidad. Además, se propone en general, poder alcanzar la mayor constructibilidad y altura en el eje Independencia con incentivos al uso de equipamiento y servicios en el primer piso.

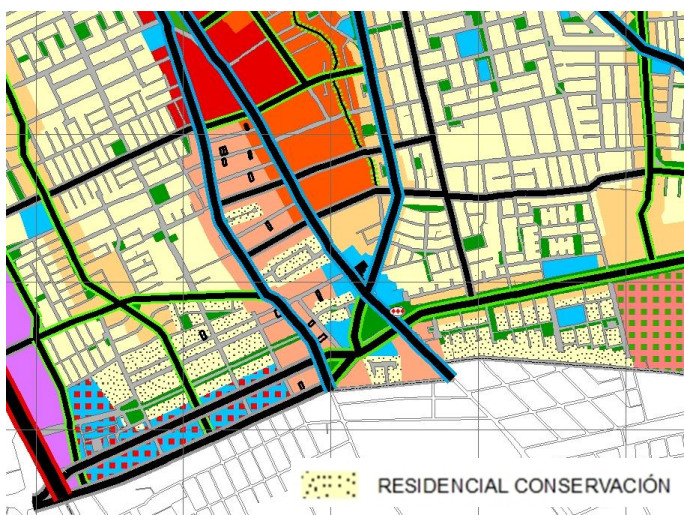
Los **usos industriales** se alojan en las áreas del PRMS, excepto el sector de El Cortijo, antes mencionado y se propone la consolidación de un uso mixto productivo inofensivo – residencial en el sector sur-poniente, asociado a las vías troncales Roma y 14 de la Fama, consolidando la actual tendencia de ocupación.

Figura 10. Uso no residenciales, mixtos industriales, Áreas verdes y de Reconversión



En cuanto a las **Áreas Verdes**, se reconocen los parques y áreas verdes del PRMS, así como las áreas verdes existentes, proponiendo, por una parte, la intención antes mencionada de la vialidad estructurante de asociar áreas verdes a la gestión de la faja y posibles afectaciones en su desarrollo y, por otra parte, el incentivo de intensidad de uso residencial en las áreas de reconversión (área industrial y recinto militar) asociado a aportes a espacio público, específicamente como área verde.

Figura 11. Áreas de Barrios Tradicionales

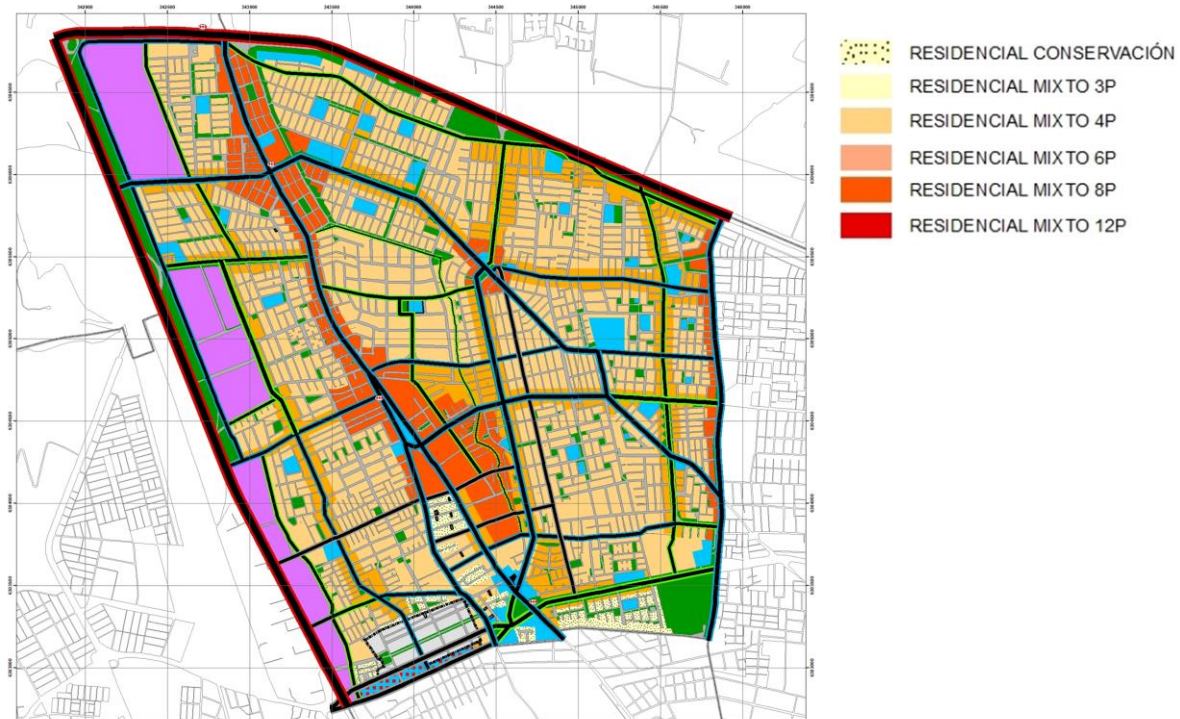


La propuesta de **Protección Patrimonial** considera el reconocimiento de Inmuebles de Conservación Histórica (estudio aún en desarrollo) y el establecimiento de Zonas de Barrios Tradicionales, que a diferencia de una Zona de Conservación Histórica, sólo determina condiciones de edificación que garantizan la configuración espacial de algunos sectores antiguos mediante normas regulares: altura máxima, sistema de agrupamiento, ocupación de suelo, antejardín, etc.

4.2.2 Alternativa 2: EXTENDIDA

Propone una mayor intensidad de uso en el eje Independencia, Av. Guanaco y el sector La Palmilla, distribuyendo también el incentivo a nuevas viviendas en ejes estructurantes bajo el concepto de equipamiento y servicios en el primer nivel. Al interior de los barrios propone una altura máxima de 4 pisos. De esta manera se da cabida a una ocupación más homogénea, dando relevancia a ejes que incorporen tanto equipamiento como una propuesta vial que considere más opciones de movilidad

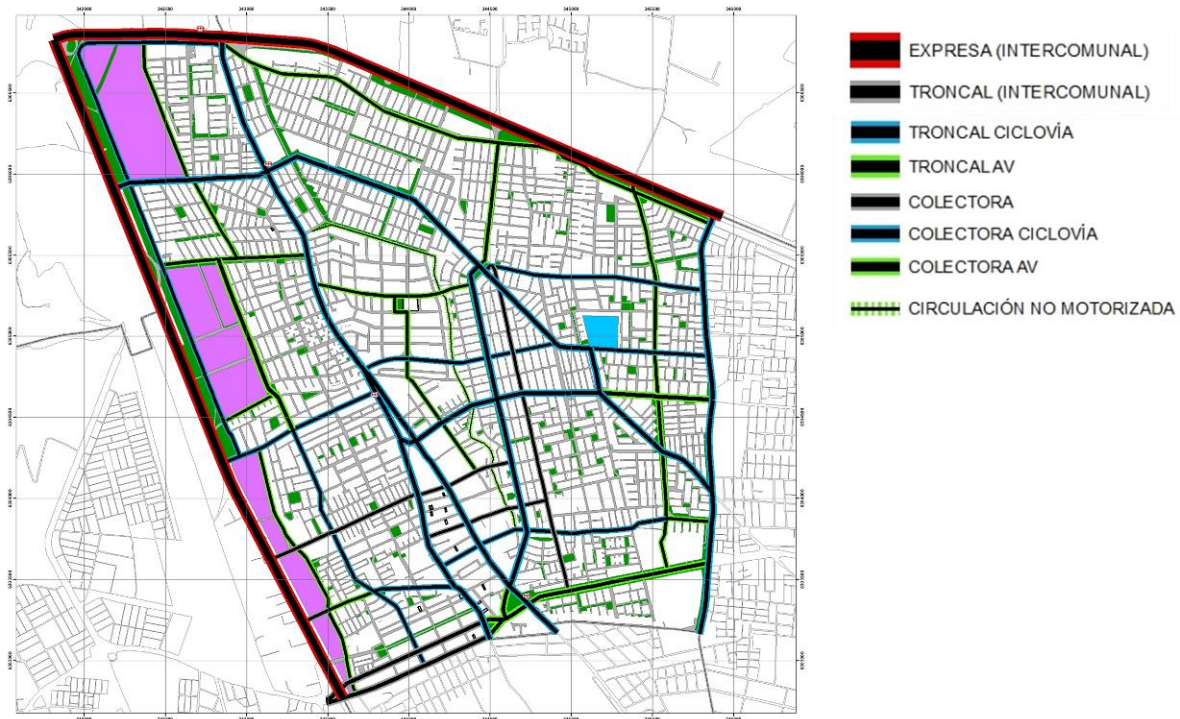
Figura 12. Áreas residenciales



La propuesta de **estructura vial** consiste en asociar las vías troncales y colectoras a una gestión que articule la integración de diversos modos de transporte, tanto motorizado como no motorizado, es decir, que en sus perfiles proponga ciclovías más allá de la propuesta metropolitana, priorizando el espacio público para el transporte por sobre la gestión de equipamiento de área verde. Esta alternativa plantea un desafío espacial mayor, ya que debe garantizar la continuidad de los perfiles.

El diseño considera las estaciones de Metro como puntos de confluencia de los diversos modos.

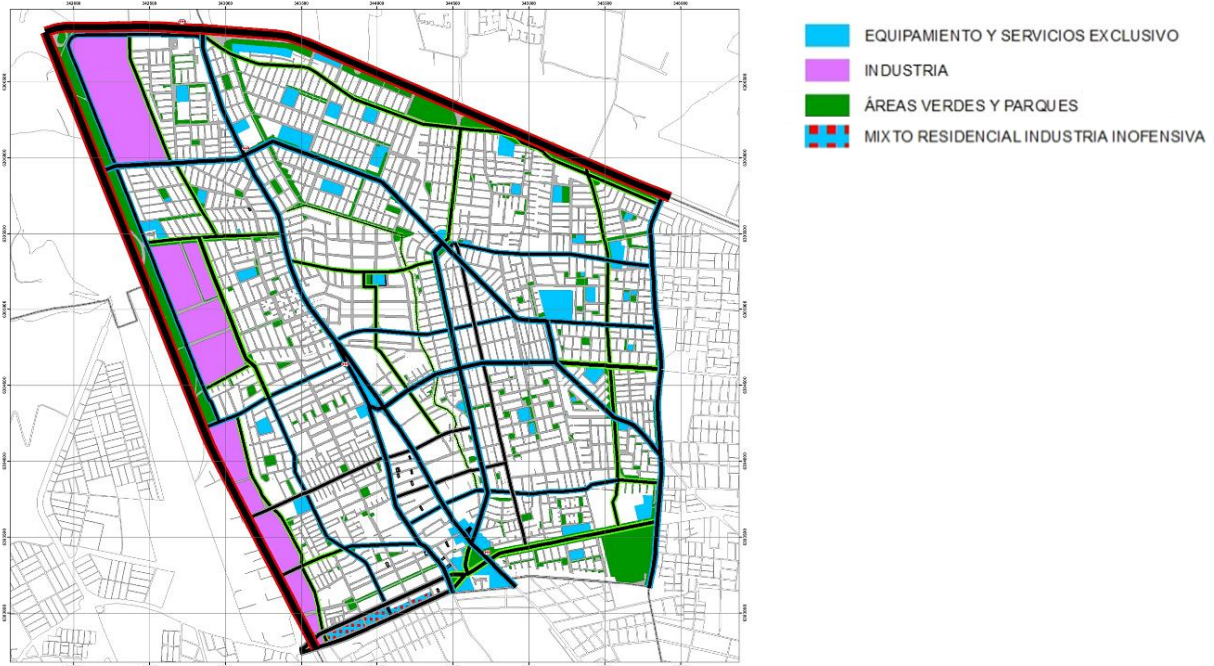
Figura 13. Estructura Vial



En cuanto a las reservas de **equipamiento exclusivo**, se rescatan la mayoría de los servicios existentes, así como los grandes comercios, incorporando la mayoría de las zonas de este tipo del plan existente y reconociendo aquellas que han sido relevadas por la comunidad. Además, se propone en general, poder alcanzar la mayor constructibilidad y altura en los ejes estructurantes con incentivos al uso de equipamiento y servicios en el primer piso.

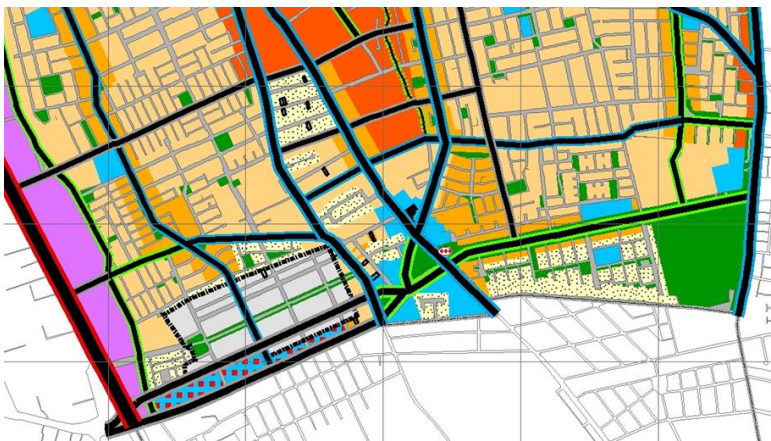
Los **usos industriales** se alojan en las áreas del PRMS, y se propone la consolidación de un uso mixto productivo inofensivo – residencial en el sector sur-poniente, reducido a la vía 14 de la Fama

Figura 14. Uso no residenciales, mixtos industriales, Áreas verdes



En cuanto a las **Áreas Verdes**, se reconocen los parques y áreas verdes del PRMS, así como las áreas verdes existentes, proponiendo, por una parte, la intención antes mencionada de la vialidad estructurante de asociar áreas verdes a la gestión de la faja y posibles afectaciones en su desarrollo y, por otra parte, el incentivo de intensidad de uso residencial en las áreas de reconversión (área industrial y recinto militar) asociado a aportes a espacio público, específicamente como área verde.

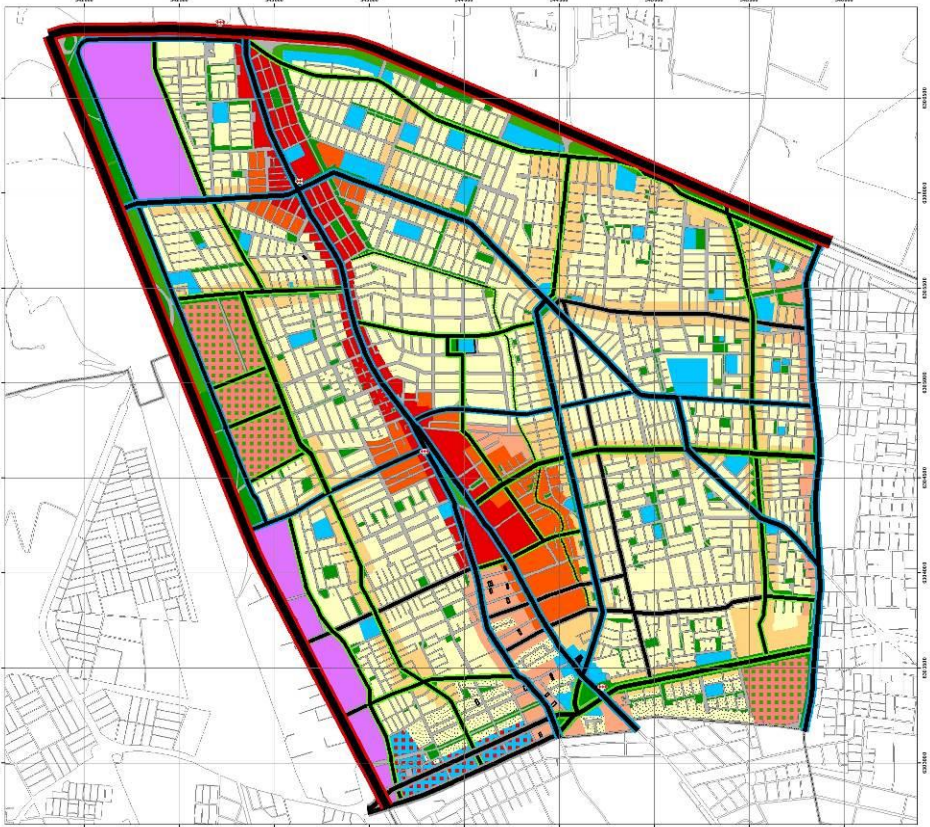
Figura 15. Áreas de Barrios Tradicionales y ZCH

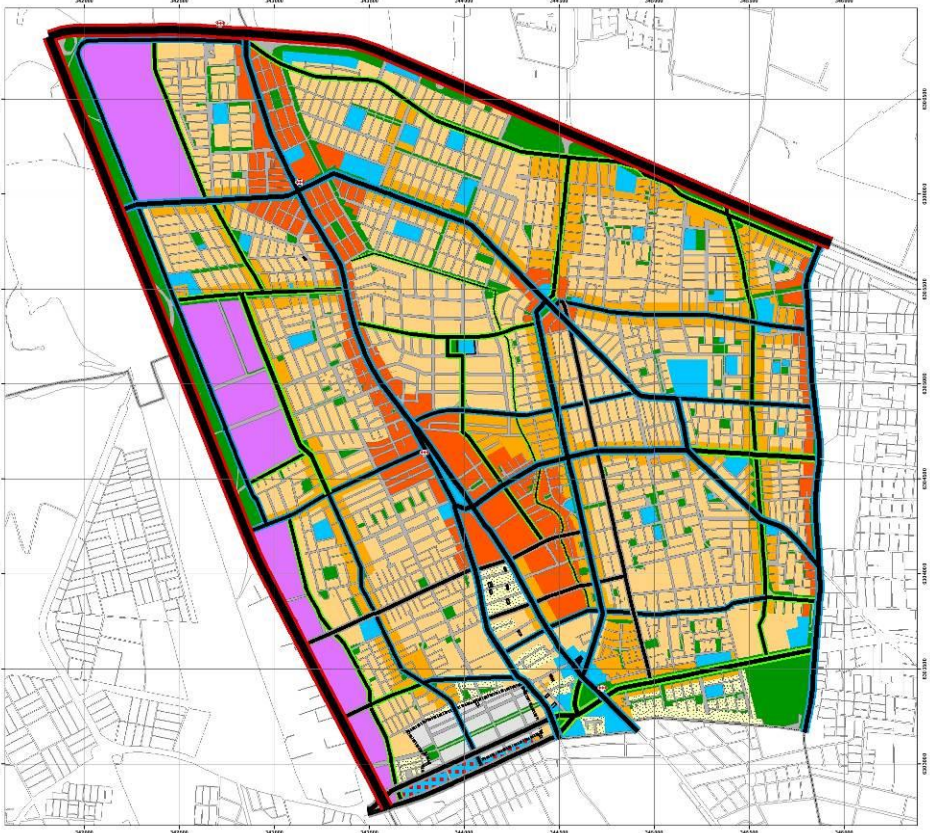


La propuesta de **Protección Patrimonial** considera el reconocimiento de Inmuebles de Conservación Histórica (estudio aún en desarrollo) y el establecimiento de Zonas de Barrios Tradicionales, que a diferencia de una Zona de Conservación Histórica, sólo determina condiciones de edificación que garantizan la configuración espacial de algunos sectores antiguos mediante normas regulares:

altura máxima, sistema de agrupamiento, ocupación de suelo, antejardín, etc.

Cuadro 3. Descripción de Alternativas en función de los Objetivos de Planificación

ALTERNATIVA	OBJET.	FORMA QUE ABORDA LOS OBJETIVOS
CONCENTRADA 	1. Acoger demanda de usos de suelo (distinto a la vivienda) con criterios de compatibilidad a escala barrial	Reconoce los Equipamientos existentes en los barrios, Incorpora actividades inofensivas mezcladas con residencia en sector surponiente, propone gestión de áreas verdes en vialidad estructurante de sector industrial
	2. Establecer una red de movilidad acorde a las demandas actuales y futuras.	Propone gestión de vialidad multi-movilidad en vías troncales, concentrando las acciones en el Eje Independencia. Para las propuestas de nuevas ocupaciones (reconversión) propone gestión de área verde.
	3. Albergar nuevas viviendas en armonía a hábitat existente en Conchalí.	Concentra la cabida de demanda residencial en eje Independencia y propuesta de sectores de reconversión residencial en zonas industriales y regimiento
	4. Proveer un sistema de espacios públicos que de accesibilidad a las distintas formas del recurso (parque, plazas, paseos, vías y ciclovías)	Promueve la gestión de áreas verdes en vialidad estructurante Propone el uso parcial o total de área verde o circuitos peatonales de la faja de Canal Pinto Solar.
	5. Respetar y relevar los valores urbanos representativos de la identidad comunal y sus habitantes.	Mantiene prácticamente congelados los barrios con altura de 3 pisos y propone zonas de barrios tradicionales bajo parámetros de normas de edificación regulares.

ALTERNATIVA	OBJET.	FORMA QUE ABORDA LOS OBJETIVOS
EXTENDIDA 	1. Acoger demanda de usos de suelo (distinto a la vivienda) con criterios de compatibilidad a escala barrial	Mantiene las áreas industriales, acogiendo el actual uso, Reconoce la mayoría de equipamientos existentes y genera incentivos en ejes estructurantes para la localización de equipamiento y servicios en primeros pisos Consolida el sector del Centro Cívico como área de Equipamiento y Servicios Exclusiva
	2. Establecer una red de movilidad acorde a las demandas actuales y futuras.	Promueve una gestión de redes de movilidad motorizada y no motorizada incorporando una mayor densidad de propuestas de ciclovías que el plan metropolitano.
	3. Albergar nuevas viviendas en armonía a hábitat existente en Conchalí.	Distribuye la cabida en forma relativamente homogénea, quitando carga al eje Independencia con una base general de altura máxima de 4 pisos proponiendo La Palmilla y el eje Guanaco como sectores de ocupación más intensiva.
	4. Proveer un sistema de espacios públicos que de accesibilidad a las distintas formas del recurso (parque, plazas, paseos, vías y ciclovías)	Propone la ampliación del parque Vespucio en la cabecera de Pedro Fontova y la incorporación de un Parque Comunal en el Regimiento. También propone un área verde en el encuentro del Canal Pinto Solar con La Coruña
	5. Respetar y relevar los valores urbanos representativos de la identidad comunal y sus habitantes.	Propone zonas de Barrios Tradicionales bajo parámetros de normas de edificación regulares y designa al barrio Monterrey como ZCH

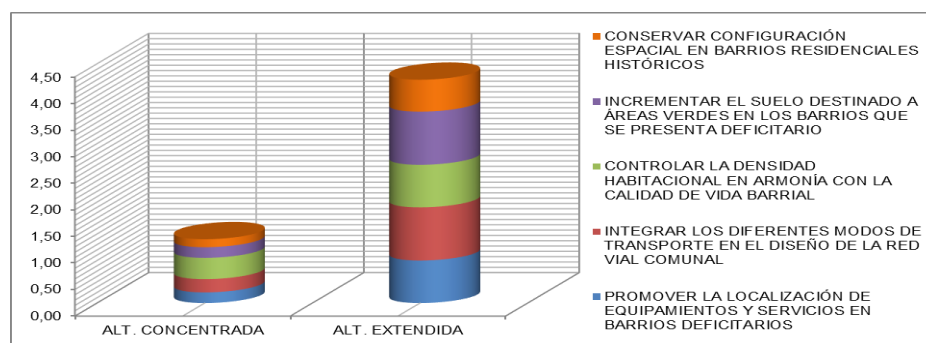
4.3 EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS POR CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

La evaluación de las alternativas de estructuración, que se desprenden de los distintos criterios con que la participación ciudadana aborda el ordenamiento urbano esperado, se hace en función del nivel de cumplimiento que éstas presentan en relación a los Objetivos del Plan, los que ya han sido ponderados con funcionarios municipales de áreas con gestión territorial.

En la actividad de participación, donde se hace una introducción sobre el proceso de construcción de las alternativas, el grupo se organiza en distintas mesas de trabajo donde se les da a conocer cómo cada alternativa ha abordado los cinco objetivos de planificación. Mediante un debate argumentado, los integrantes califican el nivel de cumplimiento que presenta cada alternativa frente a cada objetivo; evaluando como: no cumple, cumple o cumple con observaciones. Cada grupo de trabajo alcanzó a evaluar las 2 alternativas. Estos resultados fueron consolidados en un cuadro donde se aplica a la puntuación resultante la ponderación dada a los objetivos, llegando a concluir en una alternativa mejor evaluada.

Tabla de Resultados Evaluación Ponderada de la Alternativas

OBJETIVOS ESPECÍFICOS- TALLER SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN		FACTOR PONDERACIÓN	ALT. CONCENTRADA		ALT. EXTENDIDA	
			PUNTAJE BTO.	PUNTAJE POND.	PUNTAJE BTO.	PUNTAJE POND.
1	PROMOVER LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN BARRIOS DEFICITARIOS	0,20	1	0,20	4	0,80
2	INTEGRAR LOS DIFERENTES MODOS DE TRANSPORTE EN EL DISEÑO DE LA RED VIAL COMUNAL	0,25	1	0,25	4	1,00
3	CONTROLAR LA DENSIDAD HABITACIONAL EN ARMONÍA CON LA CALIDAD DE VIDA BARRIAL	0,20	2	0,40	4	0,80
4	INCREMENTAR EL SUELO DESTINADO A ÁREAS VERDES EN LOS BARRIOS QUE SE PRESENTA DEFICITARIO	0,20	1	0,20	5	1,00
5	CONSERVAR CONFIGURACIÓN ESPACIAL EN BARRIOS RESIDENCIALES HISTÓRICOS	0,15	1	0,15	4	0,60
TOTAL		1,00	6	1,20	21	4,20



5 ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN RECOMENDADA

La Alternativa Extensiva, mejorada en aquellos aspectos que no fueron bien calificados constituye la base de la alternativa de estructuración recomendada. Esta es una visión amplia de cómo se quiere que se desarrolle la comuna y se centra en el cumplimiento de los objetivos de planificación y en los componentes del PRC de mayor impacto, entre los que se cuenta el uso preferente del suelo, la intensidad con que se ocupa el suelo (densidad de habitantes y constructibilidad) la red vial y el sistema de áreas verdes.

Los criterios para elaborar esta alternativa provienen de las actividades de participación a nivel territorial y comunal durante el proceso de formulación y evaluación de alternativas, además de análisis técnicos a partir del diagnóstico territorial.

A continuación se presenta un plano de la alternativa de estructuración recomendada y un cuadro de principales normas urbanísticas propuestas.

5.1.1 Zonificación Propuesta

Propone una distribución de la cabida de los **usos residenciales** relativamente homogénea en toda la comuna, con una base de intensidad de ocupación equivalente a un máximo de 4 pisos en el interior de los barrios. Concentra la mayor intensidad de ocupación en el sector de la intersección de la proyección de Zapadores al llegar a Independencia, proponiendo para el resto de este eje principal intensidades de uso medias (hasta 9 pisos) en torno a las estaciones de Metro y asignando un máximo de 7 pisos a los ejes estructurantes³. Se propone una sucesión escalonada de esta intensidad de ocupación, principalmente en torno al Centro Cívico.

Tal como se propone en la alternativa extendida, se rescata el eje Guanaco y el sector de La Palmilla para una mayor intensidad de uso residencial, que corresponde a la cercanía de infraestructura urbana de la comuna de Recoleta (Parque Santa Mónica y colegio J. M. Carrera), como de un centro propio de Conchalí, respectivamente.

Se evita promover la localización de nuevas viviendas en sectores colindantes a zonas industriales y a la vez, se incorporan nuevos ejes residenciales de 7 pisos (Cardenal J. M. Caro).

También se eliminan algunos ejes que cruzan barrios, como Ernesto Ried en el sector Juanita Aguirre.

Se intensifica el uso residencial en la zona colindante a Américo Vespucio entre P. Fontova e Independencia.

³ Las alturas máximas señaladas corresponden a las que se pueden alcanzar con incentivos normativos.

Figura 16. Áreas residenciales**Altura y colindancia de zonas residenciales.**

Uno de los principales cambios respecto a la normativa vigente es la reducción de alturas excesivas y la delimitación específica de éstas, terminando con las alturas libres y aplicando en su reemplazo un criterio de alturas diferenciadas en función de la categoría de las vías estructurante y el ancho de éstas; pero además se incorpora un criterio de colindancia entre zonas que permiten distinta altura máxima.

En el caso de la altura máxima por ancho de vía, se establece que la altura permitida no debe ser superior a la distancia entre líneas de edificación; por otra parte se establece un distanciamiento determinado por rasantes de 60° desde los deslindes con predios de zonas residenciales de altura menor y desde vías locales que presenten ancho menor a la vía que estructura la zona de altura mayor.

Cabe señalar que las zonas residenciales que permiten alturas superiores a 4 pisos (RM-1, RM-2 y RM-3), presentan una altura máxima general y además la opción de alcanzar otra superior como incentivos normativo a la generación de nuevas áreas verdes, aporte de espacio público, edificación de equipamiento en primer piso o inclusión de un porcentaje de vivienda social en el proyecto; lo que se encuentra especificado en el Cuadro de Normas Urbanísticas.

En las figuras siguientes se grafica la aplicación de criterios de rasantes y distanciamientos aplicados en zonas distintas y anchos de vías distintos.

Figura 17. Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-3 en vía de 15m.

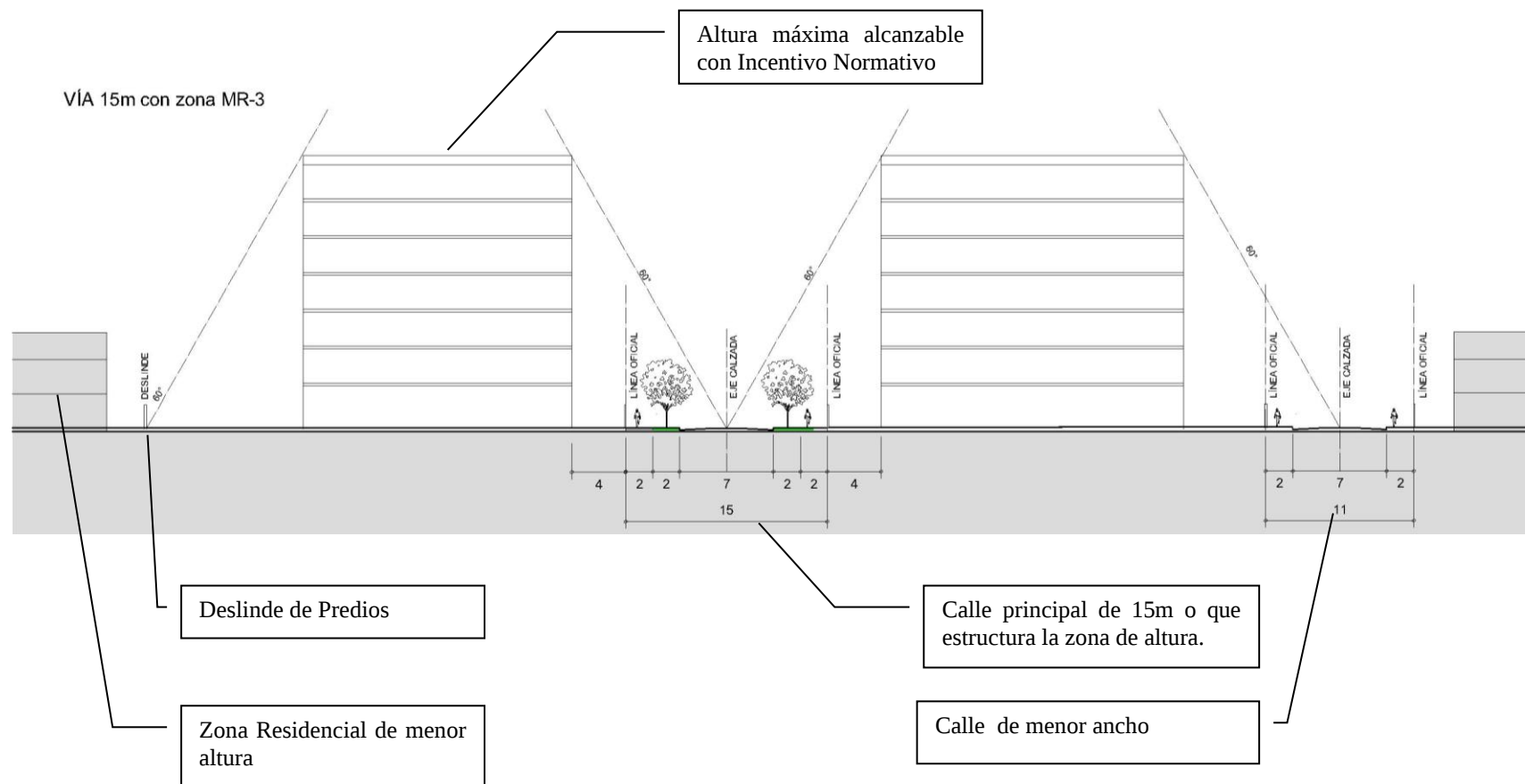


Figura 18. Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-2 y RM-3 en vía de 20m.

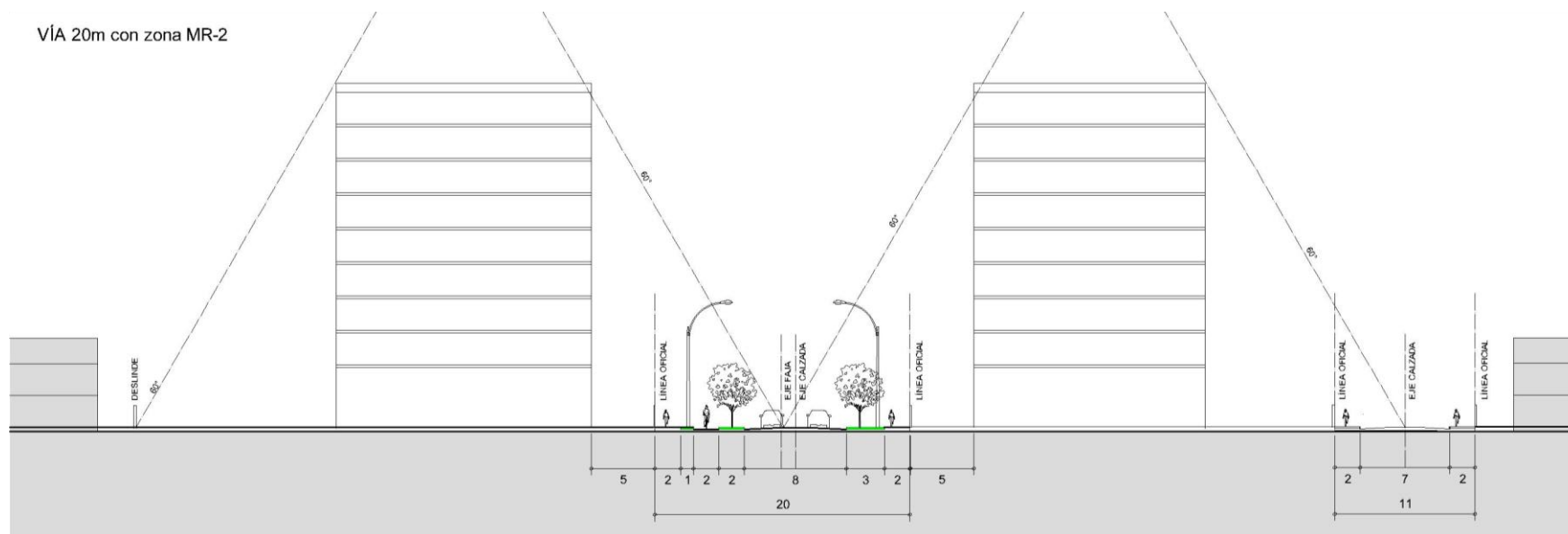
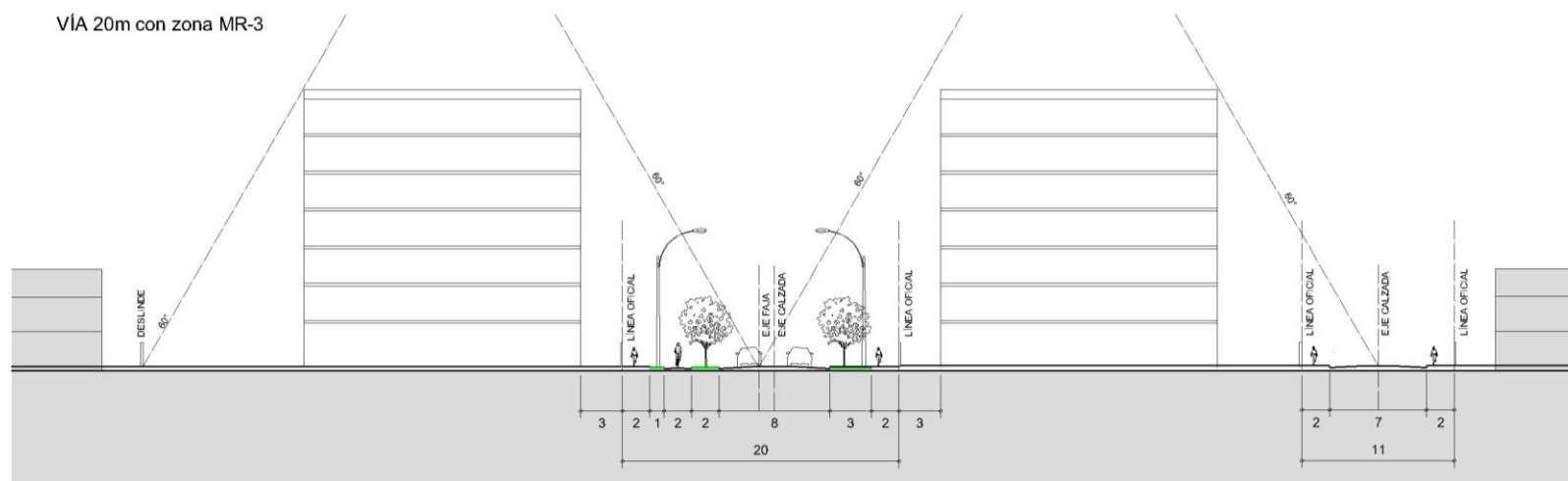


Figura 19. Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-1 en vía de 35 m. (Av. Independencia)

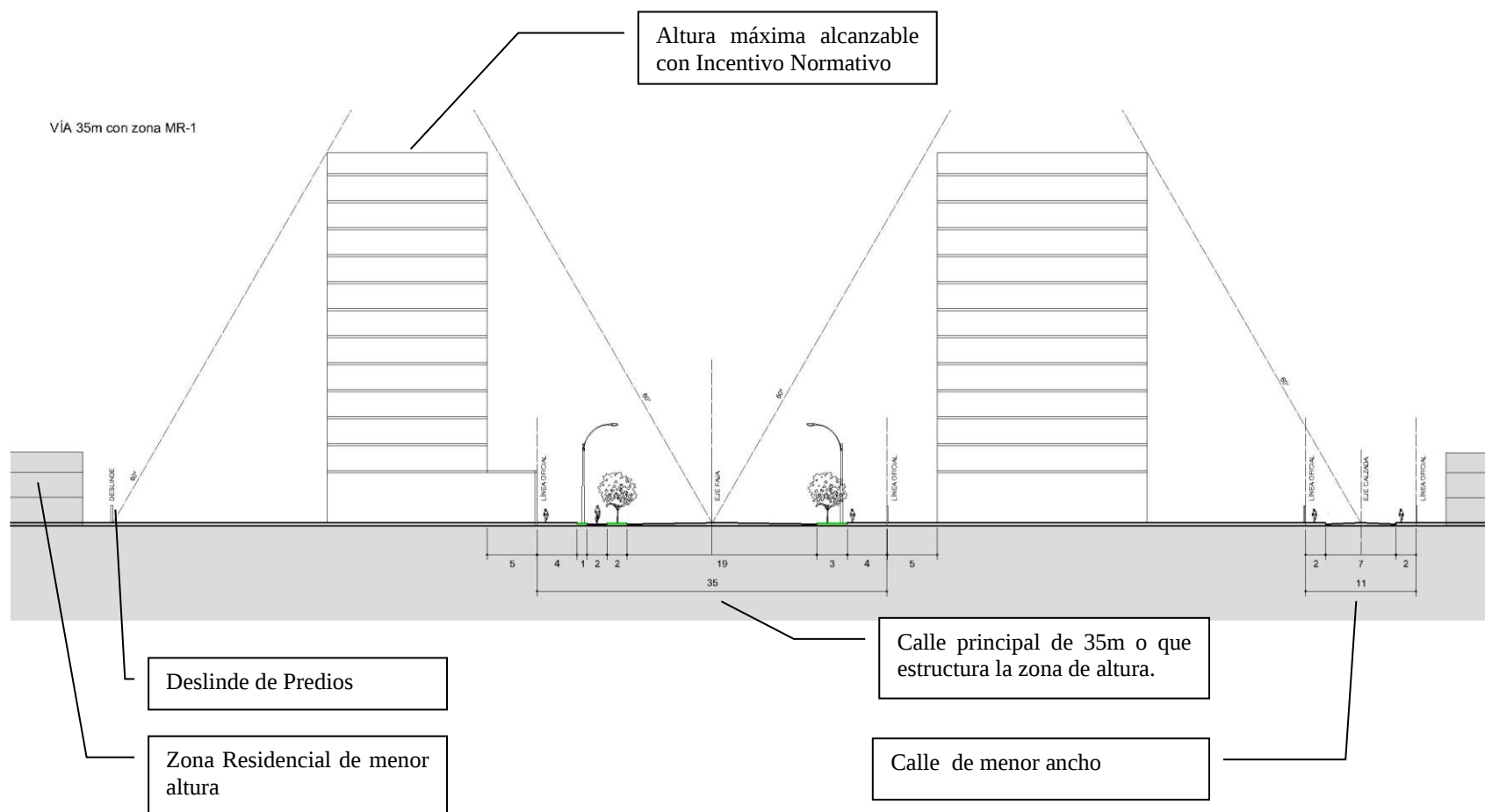
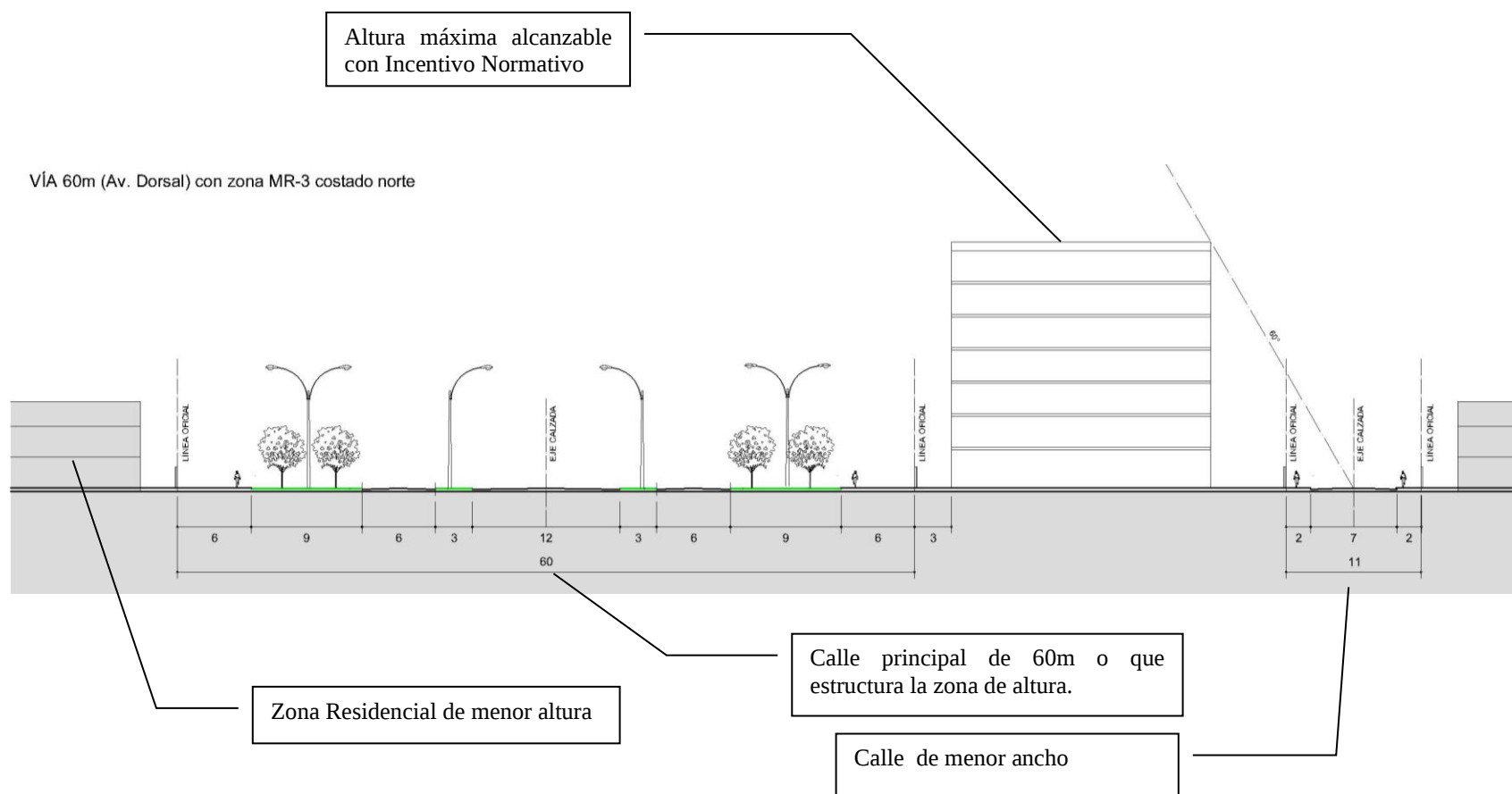


Figura 20. Aplicación de criterios de altura y colindancia Zona RM-3 en vía de 60 m. (Av. Dorsal)



Actividades Productivas

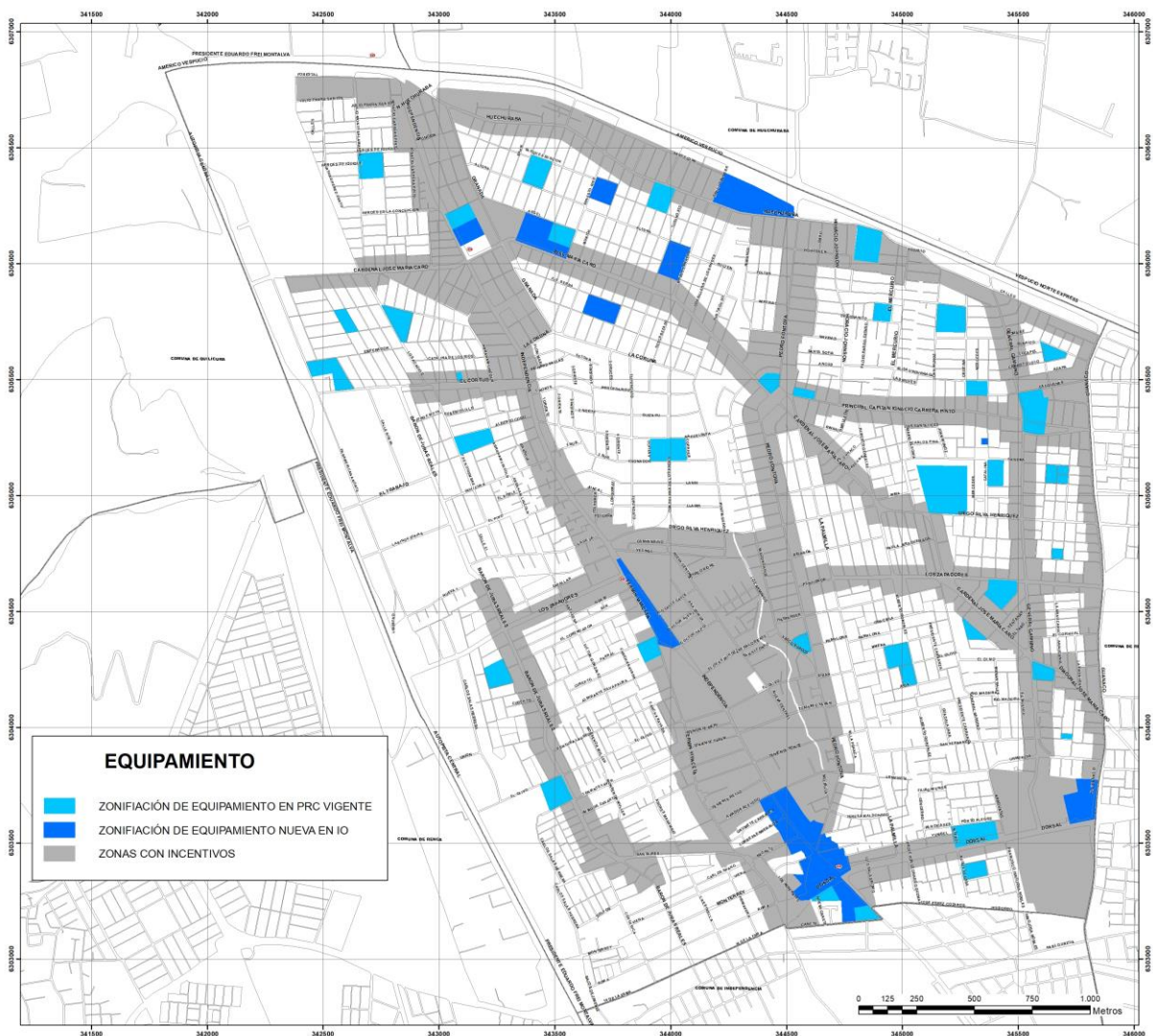
Los **usos industriales** se alojan en las áreas del PRMS, y se propone la consolidación de un uso mixto productivo inofensivo–residencial en el sector sur-poniente, asociado a las vías troncales Roma y 14 de la Fama, consolidando la actual tendencia de ocupación y en general en torno a los ejes viales de Guanaco, Vespucio e Independencia, donde se acoge la actividad de talleres entre los uso permitidos.

Equipamiento Comunal

En cuanto al Centro Cívico, se promueve su consolidación en el eje Independencia donde se emplazarán las nuevas instalaciones municipales; el entorno de Plaza Bicentenario y hasta Aviador Acevedo, la concentración de equipamiento y servicio de jerarquía comunal e intercomunal.

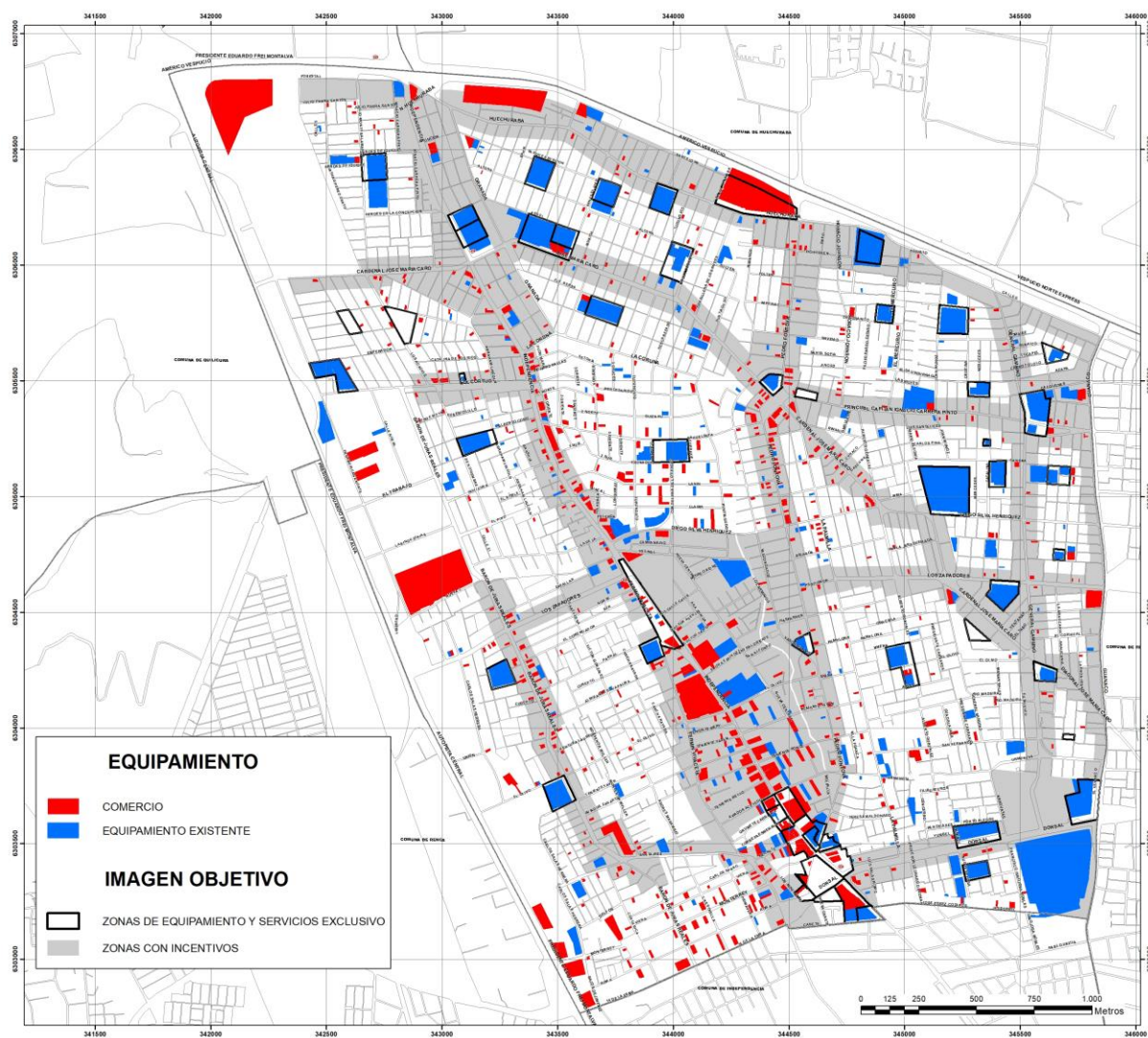
La Alternativa recomendada, en cuanto a equipamiento y áreas verdes, tiene como objetivo mejorar las condiciones de accesibilidad a los recursos y disminuir el déficit existente en la actualidad. Tomando en consideración el PRC vigente y el diagnóstico participativo, la IO aborda la problemática a través de las siguientes medidas:

- Reconocimiento de equipamientos existentes en la actualidad, a través de la modificación de zonas que actualmente presentan otros usos en el PRC vigente.
- Incorporación de nuevas zonas de equipamiento donde hay déficit en la actualidad; para ello se agregaron nuevas zonas de equipamiento exclusivo en los sectores norte y sur (polígono entre Independencia, Vivaceta y Zapadores oriente y poniente), además, en el centro cívico se extiende el área de equipamiento en torno al eje Independencia.
- Dado que unos de los temas que se desprendió del diagnóstico participativo, fue la escasez de equipamiento a escala de barrio, se proponen ejes de uso mixto con incentivo por la incorporación de equipamiento en primer piso, lo que busca promover la presencia de éste en los barrios que presentan mayor déficit del recurso. En la gráfica siguiente se señalan las zonas de equipamiento exclusivo que ya reconoce el PRC vigente hoy (y que la Imagen Objetivo mantiene), las zonas de Equipamiento Exclusivo que agrega la Imagen Objetivo y los corredores de uso mixto donde se premia con beneficios normativos la consideración de equipamiento en primer piso para los nuevos proyectos residenciales, estructurando de esta forma un sistema de equipamientos de distinta escala que logra una cobertura accesible desde los barrios.
- Como criterio de altura máxima permitida para las zonas de equipamiento exclusivo (EE), se plantea que éstas guarden relación con la altura de las zonas residenciales o mixtas colindantes, estableciendo condiciones diferenciadas regulables por rasantes similar a lo planteado para zonas residenciales de mayor altura (ver figura 17, capítulo 5.1.1) y en consideración al tipo y escala de equipamiento que se espera fomentar. Este criterio debe definirse en la fase de Anteproyecto del Plan.

Figura 21. Propuesta de Equipamiento exclusivo y preferencial

Si bien, por una parte la zonificación de equipamiento exclusivo reconoce gran parte del equipamiento instalado, la propuesta de la Imagen Objetivo, con un sentido complementario del recurso, ha zonificado algunas áreas que hoy presentan otros usos, pero que su posición estratégica amerita que se reorienten los nuevos proyectos al destino de equipamientos, como se presenta en la siguiente figura, donde sobre el catastro de los actuales locales comerciales y equipamientos, se grafican (con perímetro negro) las zonas normativas de Equipamiento Exclusivo, de manera que los que se presentan con fondo o relleno blanco es que corresponden a zonas donde hoy no hay equipamiento.

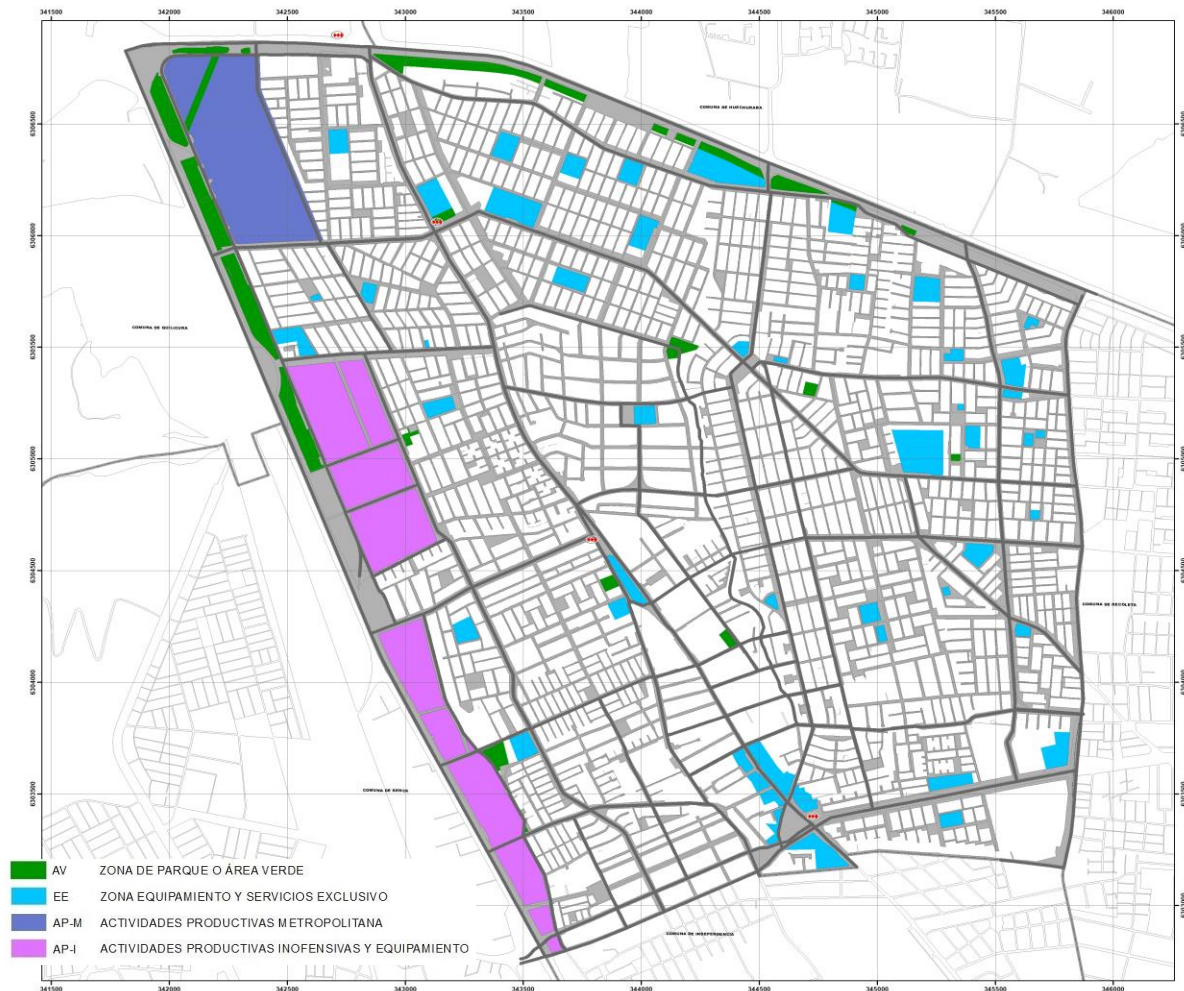
Figura 22. Propuesta de Zonas de Equipamiento sobre Uso de Suelo Actual



- Respecto a las áreas verdes se implementaron dos estrategias principalmente: La primera, consiste en incorporar nuevas zonas de áreas verdes mayores a los 2.500m², en zonas donde la accesibilidad es escasa, esto permite que más de un 95% de la población de la comuna tenga acceso a plazas.
La segunda estrategia, consiste en promover el desarrollo de nuevas áreas verdes a través de incentivos para su construcción, lo que se aplica en el sector centro donde se encuentran las mayores densidades y mayor déficit de áreas verdes y la zona del regimiento entre otras.

La figura siguiente grafica la estructura de usos no residenciales (productivos, equipamiento y áreas verdes) que brindan una red de soporte a las actividades urbanas y los barrios.

Figura 23. Usos no residenciales, equipamiento, actividades productivas y áreas verdes.



Normas urbanísticas Generales por Zona

La Imagen Objetivo establece algunas normas urbanísticas que se consideran las más relevantes en la configuración espacial del territorio comunal y en la convivencia entre los distintos usos a permitir en adelante. En el siguiente cuadro se indican las principales normas urbanísticas para cada zona propuesta, además se señala en qué zonas pueden aplicar incentivos normativos y cuál puede ser el beneficio máximo en cada caso; lo que aplica sólo en las zonas residenciales mixtas RM-1, RM-2 y RM-3.

Cuadro 4. Normas Urbanísticas generales

Zona	Denominación	Sup. de subdivisión predial mínima (m ²)	Coef. de ocupación de suelo	Coef. de constructibilidad	Altura (m)/PISOS	Densidad (h/ha)
AV	ZONA DE PARQUE O ÁREA VERDE	5.000	0.05	0.1	7m/2	-
EE	ZONA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXCLUSIVO	1.000	VARIABLE DE ACUERDO A ZONA ADYACENTE	VARIABLE DE ACUERDO A ZONA ADYACENTE	VARIABLE DE ACUERDO A ZONA ADYACENTE	-
AP-M	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS METROPOLITANA (1)	2.000	0,6	2	12m	-
AP-I	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS Y EQUIPAMIENTO	1.000	0,6	2	12m	-
RM-AP	RESIDENCIAL MIXTO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	600	0,8	1,6	12m/4p	360
RM-1	RESIDENCIAL MIXTA DE ALTA INTENSIDAD	1000	0,6	3.2	24m/8p	600
				5	40m/12p	1.000
RM-2	RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD MEDIA	1000	0.6	2.4	18/6p	500
				3.8	27m/9p	720
RM-3	RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD BAJA	600	0.6	1,6	12m/4p	360
				3	20m/7p	540
RM-B	RESIDENCIAL MIXTA BARRIOS INTERIORES	300	0.6	1,8	12m/4p	360
RM-C	RESIDENCIAL MIXTA CONJUNTOS	VARIABLE DE ACUERDO A CONJUNTOS EXISTENTES	VARIABLE DE ACUERDO A CONJUNTOS EXISTENTES	VARIABLE DE ACUERDO A CONJUNTOS EXISTENTES	VARIABLE DE ACUERDO A CONJUNTOS EXISTENTES	360
RM-F	RESIDENCIAL MIXTA FUNDACIONAL	300	0,6	1,2	7m /2	240
RM-R	RESIDENCIAL MIXTA DE RECONVERSIÓN	2.500	0,2	0,8	12m/4p	360
				2,0	27m/9p	720

(1) Se agregan a normas señaladas en el PRMS sobre distanciamientos (5 m) y 40 m a viviendas), arborización (10%) y ancho de vías que enfrentan (20 m).

Las cifras en **azul**, corresponden a lo permitido como incentivo normativo a cambio de equipamiento, mejoramiento de espacio público, provisión de áreas verdes o inclusión de vivienda social.

5.1.2 Sistema de áreas Verdes

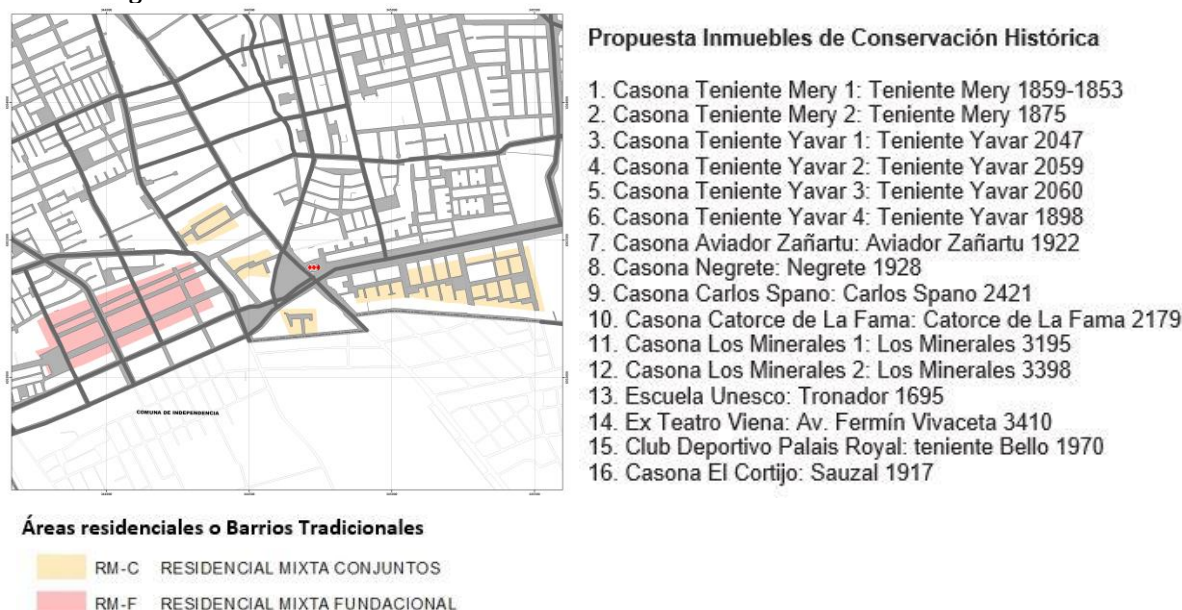
En cuanto a las **Áreas Verdes**, se reconocen los parques y áreas verdes del PRMS, así como las áreas verdes existentes, proponiendo la incorporación de afectaciones en sectores deficitarios. Además, se incorpora la intención antes mencionada de la vialidad estructurante de asociar áreas verdes a la gestión de la faja y posibles afectaciones en su desarrollo y, por otra parte, el incentivo de intensidad de uso residencial en el área de reconversión (recinto militar) asociado a aportes a espacio público, específicamente como área verde, la cual se señala en la cabecera norte del terreno con acceso desde Av. Dorsal

Al igual que en las alternativas, se rescataba la intención de recuperar la faja asociada al Canal Pinto Solar, aunque sea de manera parcial, para la incorporación de áreas verdes o temáticas, como por ejemplo acoger propuestas de huertos urbanos u otros usos locales que se vayan conformando de acuerdo a cada barrio o unidad vecinal que acceda a esta faja.

5.1.3 Protección de Recurso Cultural

La Imagen Objetivo propuesta aborda la protección del patrimonio a través de tres escalas, de acuerdo con el valor identificado en los barrios e inmuebles de la comuna, presentados a continuación:

- Por un lado, debido al valor social e histórico que se reconoce en gran parte de los barrios que conforman Conchalí, se plantea la preservación de estos conjuntos con normas urbanísticas que fomenten el uso mixto-residencial con un máximo de 4 pisos de altura. Con estas medidas, se pretende resguardar la configuración espacial en que se desenvuelve la vida de barrio, permitiendo, a su vez, la posible incorporación de nuevos proyectos habitacionales de bajo impacto territorial (zona residencial mixta de barrios interiores).
- Aquellos barrios y conjuntos que se identifican por su valor urbano o arquitectónico por constituirse dentro de una unidad tipológica homogénea con expresiones arquitectónicas relevantes, se resguardarán a través de la zona “Residencial Mixta Conjuntos” que contemplará normas urbanísticas acordes a las características morfológicas de cada conjunto. A través de estas normas, se pretende evitar la desconfiguración de los barrios y conjuntos que son singulares dentro de la comuna y que aportan a la identidad patrimonial de la comunidad. Se distingue en forma diferenciada el barrio Monterrey, el cual, si bien no presenta características constructivas de conjunto, presenta un valor social fundacional que reconoce la comunidad y se propone normar como zona “Residencial Mixta Fundacional”.
- Con la finalidad de salvaguardar los inmuebles que sean representativos de alguna tipología escasa en la comuna, que contengan calidad estética y arquitectónica, que formen parte de la historia local de Conchalí y que sean reconocidos como patrimonio por los vecinos y vecinas, serán declarados como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) para evitar su demolición arbitraria y fortalecer la memoria colectiva de Conchalí.

Figura 24. Protección de recurso cultural

5.1.4 Estructura Vial Propuesta

La propuesta de **estructura vial** consiste en asociar las vías troncales y colectoras a una gestión que articule la integración de diversos modos de transporte, tanto motorizado como no motorizado, es decir, que en sus perfiles proponga ciclovías más allá de la propuesta metropolitana, priorizando el espacio público para el transporte por sobre la gestión de equipamiento de área verde. Esta alternativa plantea un desafío espacial mayor, ya que debe garantizar la continuidad de los perfiles.

El diseño considera las estaciones de Metro como puntos de confluencia de los diversos modos.

Se incorporan circuitos asociados a gestión de áreas verdes en Barrio Central, que es deficitario tanto en conectividad oriente – poniente, como en dotación de áreas verdes. Este sector es el más susceptible de transformación tanto por el tamaño predial existente, como por la propuesta de vialidad Intercomunal actualmente en tramitación.

En la conectividad oriente-poniente, la continuidad de Av. Zapadores juega un papel importante, no obstante se trata de una vía intercomunal, por lo que su diseño depende de la planificación vial del PRMS, el que en su reciente modificación (en desarrollo) plantea una conectividad desfasada de ambas vías, por lo que la propuesta de la Imagen Objetivo plantea la formación de un “par vial” de Vivaceta e Independencia entre ambos segmentos de Zapadores, para lo cual se agrega una afectación que permita tal desarrollo y el cambio de destino a equipamiento del triángulo entre el par vial, destacado en la figura siguiente.

Figura 25. Estructura Vial



5.1.5 Afectaciones para Uso Público

Como se desprende de los componentes anteriores, la propuesta de ordenamiento considera la afectación de suelo para aperturas de nuevas vías, ensanches de otras y la conformación de nuevas áreas verdes de uso público. Parte de las declaratorias para ensanches de vías, ya se encuentran gravadas en el actual PRC y se considera su vigencia; pero otras surgen de la reformulación de los criterios de movilidad, la necesidad de incorporar a las vías áreas verdes y circulaciones segregadas para ciclovías y peatonalidad más amplia o espacios públicos para actividades recreacionales asociados a las mismas vías, lo que se suma al requerimiento señalado para áreas verdes.

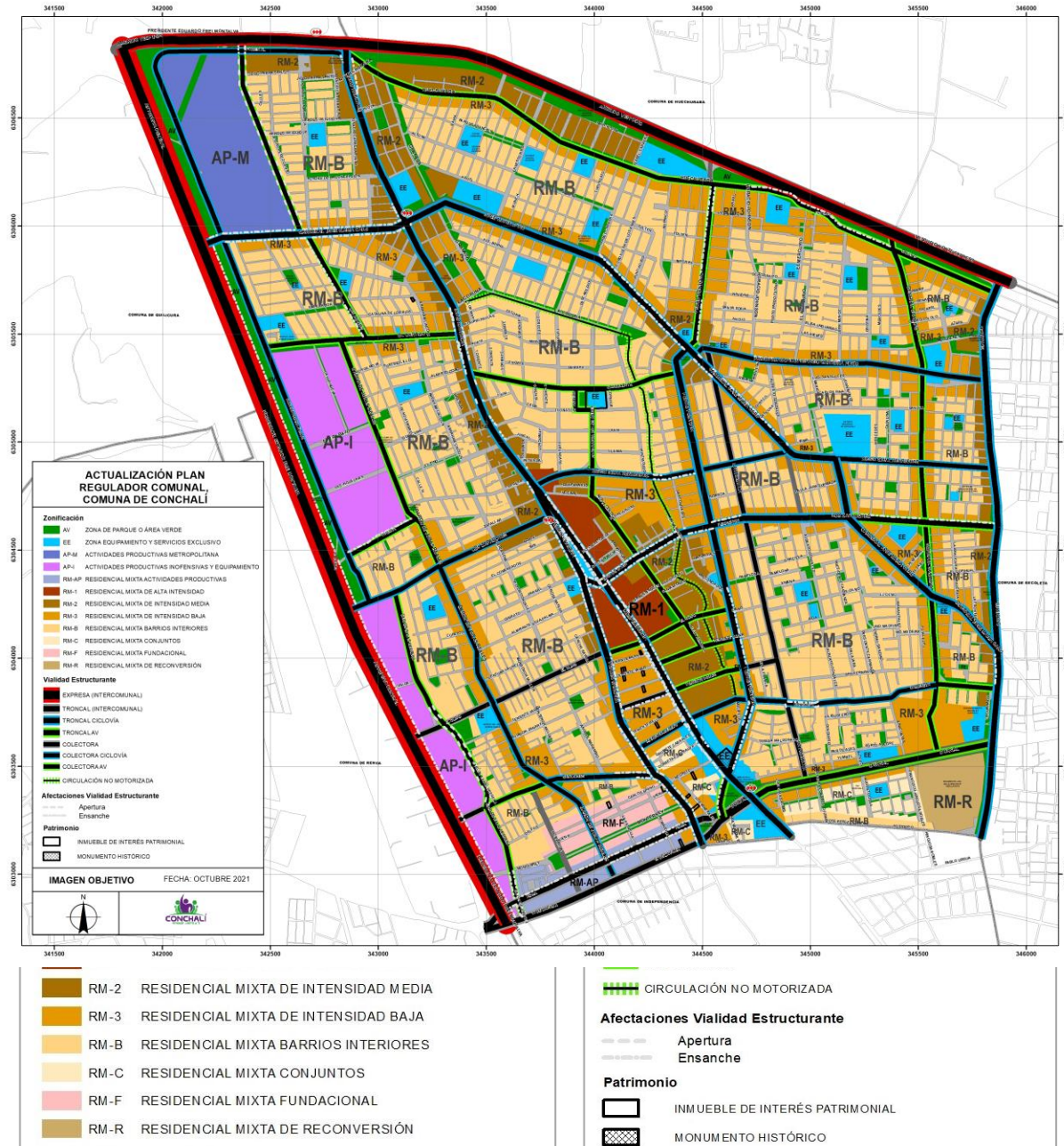
En la siguiente figura se han destacado las afectaciones señaladas, a modo de evidenciar dónde se estarían planteando éstas y que puedan ser advertidas ya en la fase de Imagen Objetivo del Plan.

Figura 26. Afectaciones de Uso Público asociadas a Vialidad y Áreas Verdes.



Finalmente se presenta la propuesta integral de la Imagen Objetivo de la presente Actualización del Plan Regulador Comunal de Conchalí; la que establece los lineamientos básicos del cambio normativo que se proyecta asumir.

Figura 27. Imagen Objetivo del Plan



6 CAMBIOS ESPERADOS

La alternativa de estructuración recomendada propone generar cambios en la comuna, que se espera que se concreten en un horizonte de 30 años. Las modificaciones propuestas responden a conflictos detectados en materia de compatibilidad entre la vivienda y otros usos de suelo, como industrias, las alturas máximas de las edificaciones, la necesidad de aumentar el espacio público recreativo, la planificación de nuevas vías que resuelvan las demandas de acceso a servicios y transporte, entre otras.

6.1 Cambios en el Proceso de Desarrollo Urbano

Los efectos esperados en el desarrollo urbano respecto de la situación comunal existente son:

Aspecto clave del diagnóstico y situación actual	Cambio esperado generado por alternativa de estructuración recomendada
USO DEL SUELO	
Industrias en el sector poniente de la comuna han comenzado a generar problemas a los habitantes de viviendas cercanas.	Incorporación de vías y fajas verdes que den mayor distanciamiento y regule las condiciones de accesibilidad del área industrial.
Áreas carentes de equipamiento.	Consolidación de un subcentro de equipamiento en el sector oriente y medidas de estímulo a la localización de equipamiento en vías estructurantes.
ALTURAS DE EDIFICACIÓN	
Zonas que hoy regulan la altura sólo por rasantes.	Se podrán alcanzar alturas medias, o inferiores a las actualmente permitidas, en algunos sectores de la comuna que pueden recibir estas edificaciones, pero solo en función de incentivos (en aporte de áreas verdes, mejoramiento de espacio público, inclusión de vivienda social o equipamiento) que permiten mejorar la calidad de los espacios públicos, el emplazamiento de servicios o la integración social.
DENSIDAD	
Las nuevas edificaciones en altura presentan altas densidades por el bajo tamaño de las unidades de vivienda.	Las densidades serán reguladas en concordancia con las normas de altura, ocupación de suelo y constructibilidad, evitando los proyectos de alta intensidad.
ACCESIBILIDAD	
En el Soporte de Vialidad	
Trama vial discontinua por falta de materialización de vías	Apertura y ensanche de las vías necesarias para que toda la comuna esté bien conectada. Estos podrían financiarse a través los recursos que se recibirán por la Ley de Aportes al Espacio Público o como parte de las mitigaciones pendientes del sector Industrial.
Falta de accesibilidad sentido oriente-poniente	Ejes oriente-poniente con equipamiento aportan a mejorar la accesibilidad de los barrios a distintos servicios. Se incorpora solución que desarrolla el PRMS para Zapadores; a la que se agrega una propuesta de conexión por “par vial” en el tramo

Aspecto clave del diagnóstico y situación actual	Cambio esperado generado por alternativa de estructuración recomendada
	entre Zapadores oriente y Zapadores ponientes por Independencia y Vivaceta.
Vialidad acorde a partición modal comunal	El ensanche y apertura de algunas vías hacen más caminable la comuna, permiten una buena circulación del transporte público y se genera una red vial continua que es recorrible en bicicleta; lo que podría ser potenciado por la aplicación de incentivos al mejoramiento de espacio público.
En la Oferta de Equipamiento y Servicios	
Concentración del equipamiento	El desarrollo de ejes comerciales y de servicios, sumado al desarrollo en los alrededores de las estaciones de Metro genera subcentros de servicios más espaciados.
INCENTIVOS NORMATIVOS	
La comuna de Conchalí se puede densificar altamente, pues las actuales normas que regulan el territorio son laxas en cuanto a alturas y densidades, pero no necesariamente es el desarrollo deseado por la comunidad.	La implementación de incentivos normativos en la planificación local permite mantener las alturas y densidades equilibradas en la comuna, admitiendo excepciones controladas solo cuando estas aportan al aumentar las áreas verdes, los servicios y la integración social, lo que permite una comuna con densidades equilibradas, que resguarda la calidad de vida de sus habitantes.
ÁREAS VERDES	
No hay suficientes plazas de barrio	Se consideran nuevas plazas, para las que se ha gravado suelo en áreas deficitarias.
Carencia de Parques accesibles	Se incrementa la superficie de parques en forma perimetral al territorio, cambiando usos de suelo de terrenos particulares y fiscales (regimiento).

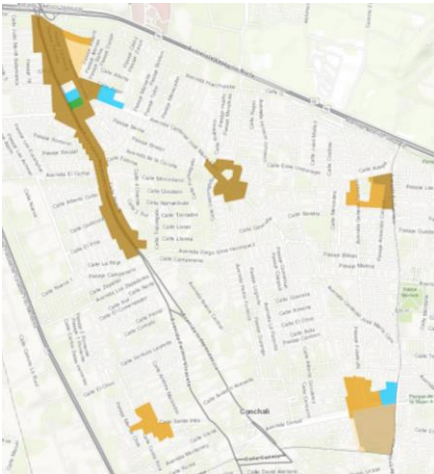
6.2 Cambios Específicos en las Zonas del PRC Vigente

Entendiendo que la presente Imagen Objetivo corresponde a una propuesta de modificación del actual PRC de Conchalí, se describe a continuación los principales cambios normativos que se plantean para cada zona del actual Instrumento local.

En el siguiente cuadro se señala frente a cada zona del PRC vigente, una gráfica que describe a qué tipo de zona de la nueva propuesta cambiará y cuáles serían las diferencias en materias de usos permitidos e intensidad de uso.

Cuadro 5. Comparativo entre zonas del PRC vigente y la rezonificación de la Imagen Objetivo

NORMAS PRC VIGENTE			RECOMPOSICIÓN PROPUESTA	NORMAS PROPUESTAS IMAGEN OBJETIVO			
ZONA	USOS PREFERENTES	ALTURA PERMITIDA	EQUIVALENCIA EN NUEVAS ZONAS PROPUESTAS	ZONA	USOS	ALTURAS PERMITIDAS	
PRC vig	Permitidos	NORMAL Y CON INCENTIVO		De la IO		NORMAL	CON INCENTIVO
ZM-1 ZONA CENTRO CÍVICO	Residencial Equipamiento. Talleres inofensivos	15 pisos Que con incentivo normativo puede aumentar a 24 pisos		EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	
				RM-3	Mixta residencial	4 pisos	7 pisos
ZM-2 ZONA INDEPENDENCIA	Residencial Equipamiento. Talleres inofensivos	12 pisos Que con incentivo normativo puede aumentar a 20 pisos		AV	Área verde	2 pisos	
				EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	
				RM-1	Residencial Mixto	8 pisos	12 pisos
				RM-2	Residencial Mixto	6 pisos	9 pisos
				RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos

NORMAS PRC VIGENTE			RECOMPOSICIÓN PROPUESTA	NORMAS PROPUESTAS IMAGEN OBJETIVO			
ZONA	USOS PREFERENTES	ALTURA PERMITIDA	EQUIVALENCIA EN NUEVAS ZONAS PROPUESTAS	ZONA	USOS	ALTURAS PERMITIDAS	
PRC vig	Permitidos	NORMAL Y CON INCENTIVO		De la IO		NORMAL	CON INCENTIVO
ZM-3 ZONA PERICENTRO	Residencial, Equipamiento, Industrias y talleres Inofensivos	8 pisos Que con incentivo normativo puede aumentar a 13 pisos		RM-2	Residencial Mixto	6 pisos	9 pisos
				RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos
ZM-4 Zona Subcentros Locales	Residencial Equipamiento. Talleres inofensivos	12 pisos Que con incentivo normativo puede aumentar a 20 pisos		AV	Área verde	2 pisos	
				EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	
				RM-2	Residencial Mixto	6 pisos	9 pisos
				RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos
				RM-B	Residencial Mixto	4 pisos	--
				RM-R	Residencial Mixto	4 pisos	9 pisos

NORMAS PRC VIGENTE			RECOMPOSICIÓN PROPUESTA	NORMAS PROPUESTAS IMAGEN OBJETIVO			
ZONA	USOS PREFERENTES	ALTURA PERMITIDA	EQUIVALENCIA EN NUEVAS ZONAS PROPUESTAS	ZONA	USOS	ALTURAS PERMITIDAS	
PRC vig	Permitidos	NORMAL Y CON INCENTIVO		De la IO		NORMAL	CON INCENTIVO
ZM-5 Zona Ejes Interiores	Residencial, Talleres y Almacenamiento o Inofensivos.	6 pisos Que con incentivo normativo puede aumentar a 10 pisos		EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	--
				RM-2	Residencial Mixto	6 pisos	9 pisos
				RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos
				RM-B	Residencial Mixto	4 pisos	--
ZM-6 Zona Fundacional Dorsal	Residencial Equipamiento. Talleres e Industrias inofensivas	8 pisos Que con incentivo normativo puede aumentar a 13 pisos		RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos
				RM-B	Residencial Mixto	4 pisos	--
				RM-F	Residencial Mixto Fundacional	2 pisos	--
				RM-AP	Residencial Mixto y Actividades Productivas Inofensivas	9 pisos	--
ZM-7 Zona Borde A. Vespucio	Residencial (sin hogares de acogida) Equipamiento. Talleres e Industrias inofensivas	Altura Libre (limitada por rasantes)		AV	Área verde	2 pisos	--
				EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	--
				RM-2	Residencial Mixto	6 pisos	9 pisos

NORMAS PRC VIGENTE			RECOMPOSICIÓN PROPUESTA	NORMAS PROPUESTAS IMAGEN OBJETIVO			
ZONA	USOS PREFERENTES	ALTURA PERMITIDA	EQUIVALENCIA EN NUEVAS ZONAS PROPUESTAS	ZONA	USOS	ALTURAS PERMITIDAS	
PRC vig	Permitidos	NORMAL Y CON INCENTIVO		De la IO		NORMAL	CON INCENTIVO
ZR-1 Zona Residencial Barrio El Carmen	Residencial Equipamiento	5 pisos Que con incentivo normativo puede aumentar a 8 pisos		AV	Área verde	2 pisos	--
				RM-2	Residencial Mixto	6 pisos	9 pisos
				RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos
				RM-B	Residencial Mixto	4 pisos	--
ZR-2 Zona Barrios Residenciales Interiores	Residencial Equipamiento Talleres Inofensivos	4 pisos		AV	Área verde	2 pisos	--
				EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	--
				RM-2	Residencial Mixto	6 pisos	9 pisos
				RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos
				RM-B	Residencial Mixto	4 pisos	--

NORMAS PRC VIGENTE			RECOMPOSICIÓN PROPUESTA	NORMAS PROPUESTAS IMAGEN OBJETIVO			
ZONA	USOS PREFERENTES	ALTURA PERMITIDA	EQUIVALENCIA EN NUEVAS ZONAS PROPUESTAS	ZONA	USOS	ALTURAS PERMITIDAS	
PRC vig	Permitidos	NORMAL Y CON INCENTIVO		De la IO		NORMAL	CON INCENTIVO
ZE-1 Zona Equipamiento Exclusivo	Equipamiento	Altura Libre (Limitada por rasante 70°)		EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	--
ERD Equipamiento Recreacional y Deportivo	Sólo Equipamiento Deportivo	No indica		EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	--
ZI-1 Zona Industrial Exclusiva con Actividades Molestas	Equipamiento Activ. Productivas Inofensivas y Molestas.	Altura Libre (limitada por Rasantes 70°)		AV	Área verde	2 pisos	--
				AP-M	Equipamiento Activ. Productivas	12 m	--
				AP-I	Equipamiento Activ. Productivas Inofensivas	12 m	--

NORMAS PRC VIGENTE			RECOMPOSICIÓN PROPUESTA	NORMAS PROPUESTAS IMAGEN OBJETIVO			
ZONA	USOS PREFERENTES	ALTURA PERMITIDA	EQUIVALENCIA EN NUEVAS ZONAS PROPUESTAS	ZONA	USOS	ALTURAS PERMITIDAS	
PRC vig	Permitidos	NORMAL Y CON INCENTIVO		De la IO		NORMAL	CON INCENTIVO
ZEs-1 Zona Especial Residencial	Residencial Equipamiento	3 pisos		EE	Equipamiento	De acuerdo a zona vecina	--
		Que con incentivo normativo puede aumentar a		RM-3	Residencial Mixto	4 pisos	7 pisos
		4 pisos		RM-C	Residencial Mixto	Igual a existente	--
	Zona que en el actual PRC tiene incentivo normativo de aumentar en un 40% la altura a cambio de aporte de espacio público.						