

EXPOSICIÓN DE IMAGEN OBJETIVO

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR



GOBIERNO REGIONAL
METROPOLITANO DE
SANTIAGO



IDEA conchalí



¡VEN, CONOCE Y HAZ TU OBSERVACIÓN!



¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

Es el instrumento que define un conjunto de normas para ordenar el desarrollo urbano de una comuna. Es decir, fija las reglas del juego a quienes desean construir para desarrollar cualquier actividad, desde una vivienda o un pequeño comercio, hasta una industria, una escuela o un hospital.

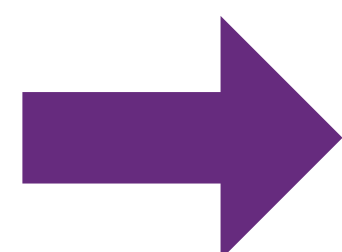
¿QUÉ ES LA IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL?

Documento compuesto de un Resumen Ejecutivo (Argumentación) y un Plano con una **propuesta preliminar** de área urbana, **tipos de zonas**, **cambios en las normas urbanísticas** y una **propuesta de nuevas áreas verdes y futuras vías**.

Éste es el primer acercamiento que propone el Municipio al futuro ordenamiento del área urbana de la comuna. Su formulación se rige por el Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y -tras una aprobación previa del Concejo Municipal- la Imagen Objetivo se presenta a la comunidad para que ésta se informe y formule observaciones dirigidas al Concejo.

¿CÓMO DE HACEN LAS OBSERVACIONES A LA IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN?

Se accede a la documentación y a la exposición abierta durante **30 días**, tanto de manera física, como digital accediendo desde el sitio web del municipio: www.conchali.cl



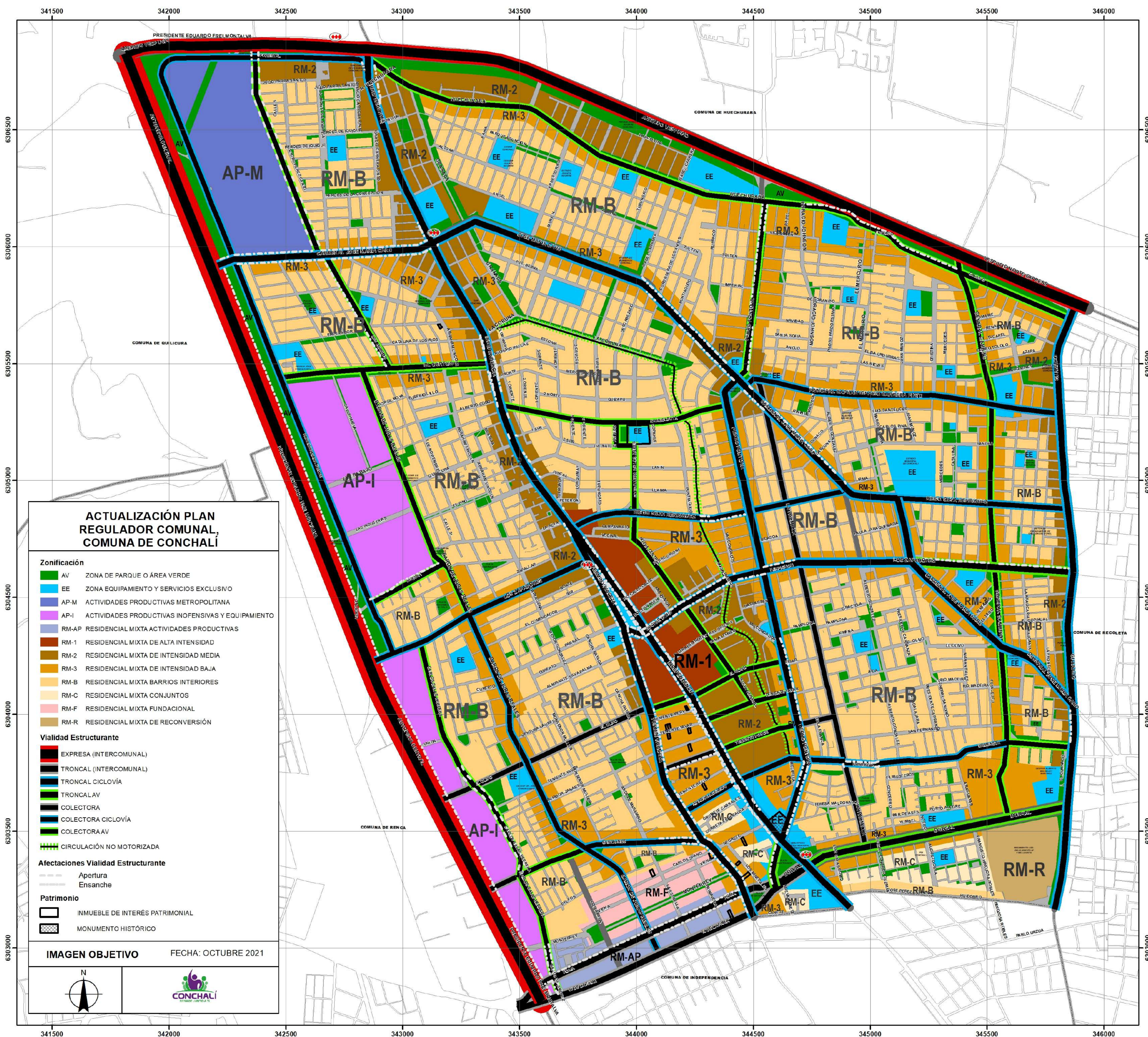
Durante este tiempo se pueden ingresar observaciones mediante:

- Formulario físico ingresado a Oficina de Partes y Reclamos del municipio o buzón dispuesto en locales de exposición.
- Formulario electrónico dispuesto en el link: <https://bit.ly/3A3qaa8> o bien en el siguiente código QR



El Concejo Comunal está obligado a responder todas y cada una de las observaciones a sus remitentes, por lo que la identificación de quien las emita es fundamental, ya sea individual o de alguna organización formal.

PLANO DE LA IMAGEN OBJETIVO



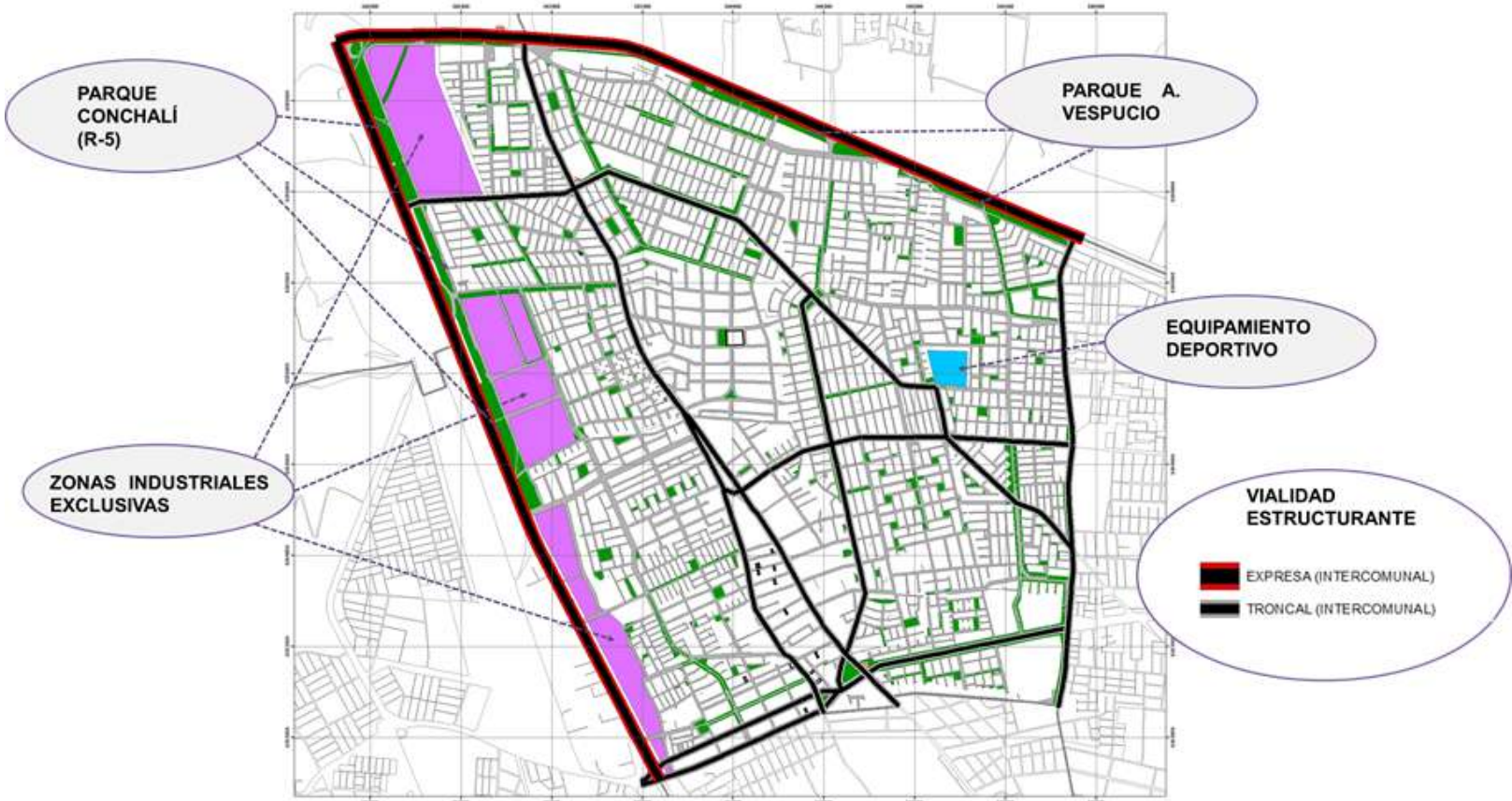
ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO

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 m2. 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.

ELEMENTOS DETERMINADOS POR EL PRMS

La construcción de La Imagen Objetivo se hizo a partir de los elementos normativos constantes determinados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (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.



CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

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.

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.

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.

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.

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.

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 las poblaciones tenga acceso a plazas y los territorios accesibilidad a parques de mayor escala.

COMPONENTES DE LA IMAGEN OBJETIVO

ZONIFICACIÓN

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

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 estructurantes.

Se Propone una sucesión escalonada de esta intensidad de ocupación, principalmente en torno al Centro Cívico.

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.

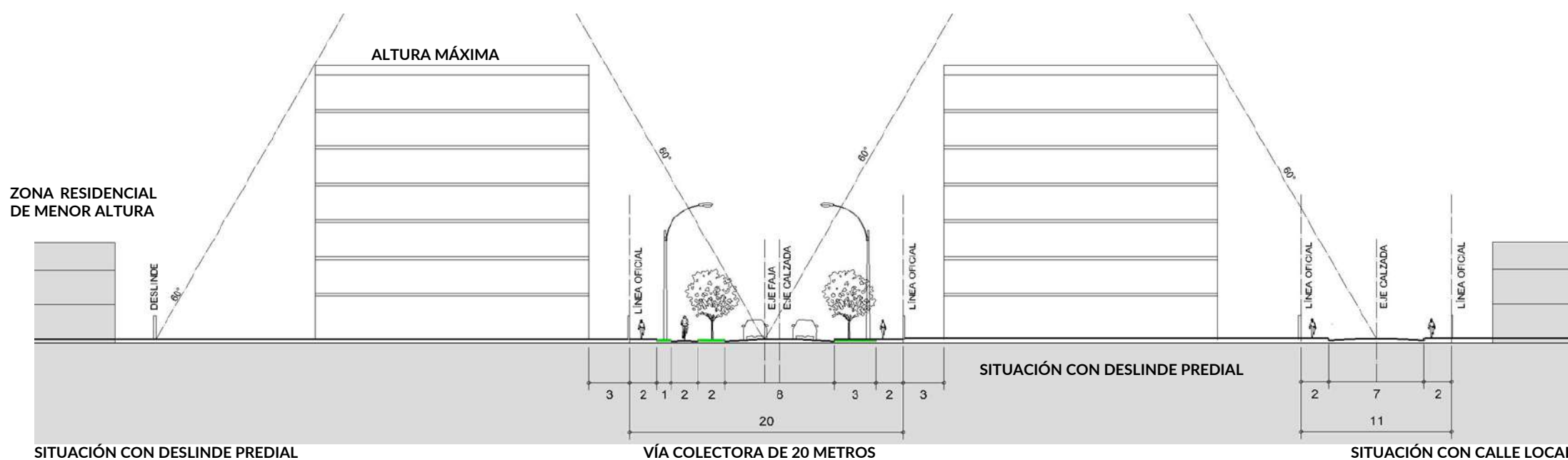
Se evita promover la localización de nuevas viviendas en sectores colindantes a zonas industriales y a la vez, se incorporan nuevos ejes residenciales de 7 pisos (Cardenal J. M. Caro).

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

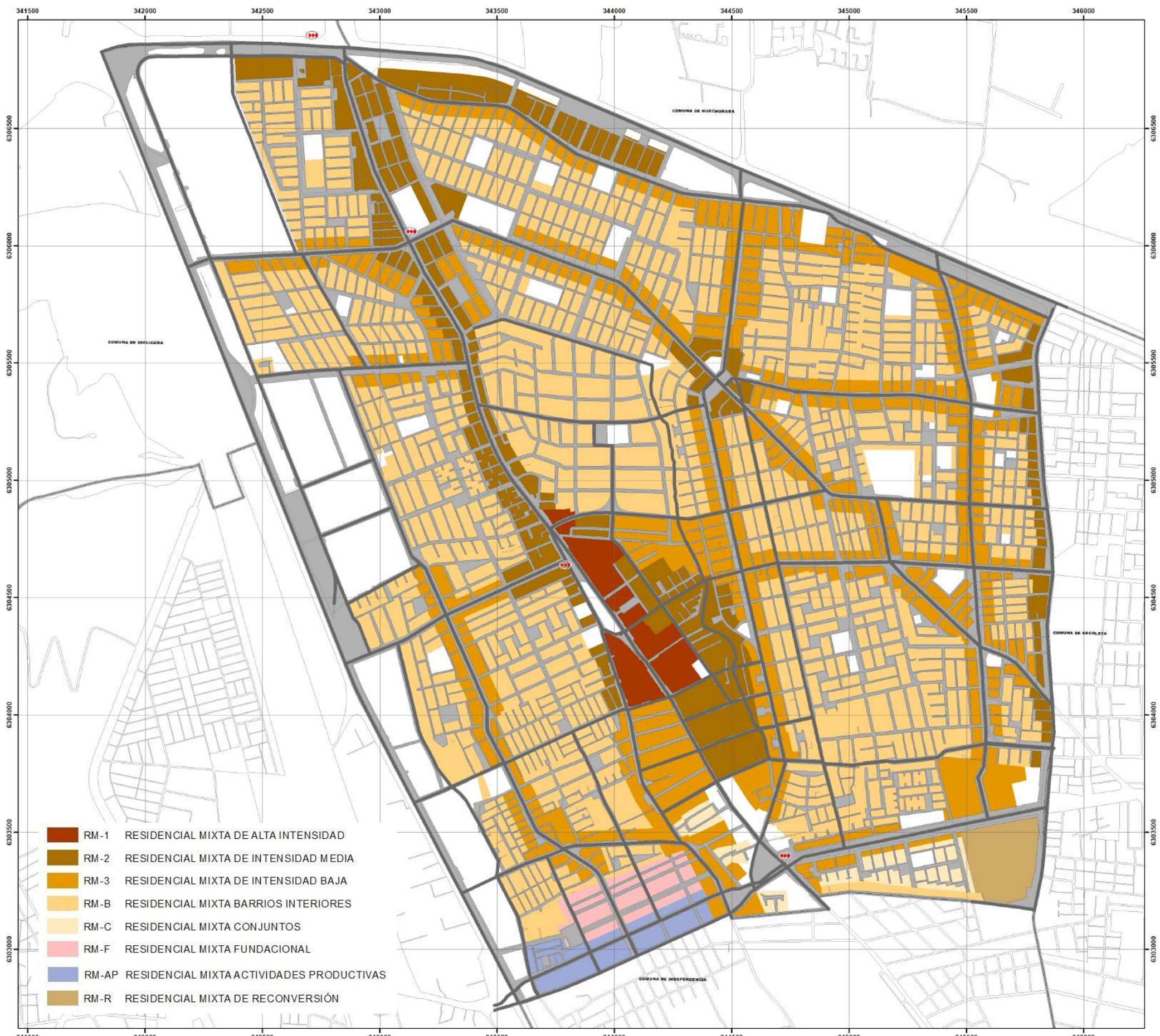
Altura y colindancia de zonas residenciales.

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.

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.



Ejemplo de perfil en Zona RM-3, que alcanza una altura de 7 pisos considerando el beneficio por incentivos normativos, aplicando los criterios generales de colindancia a áreas residenciales



CUADRO DE NORMAS

Zona	Denominación	Sup. de subdivisión predial mínima (m²)	Coef. de ocupación de suelo	Coef. de constructibilidad	Altura (m)/PISOS	Densidad (h/ha)
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
RM-2	RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD MEDIA	1000	0.6	2.4	18/6p	500
RM-3	RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD BAJA	600	0.6	1.6	12m/4p	360
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				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

Beneficios normativos si se aplican incentivos

ZONAS DE 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.



Zona	Denominación	Sup. de subdivisión predial mínima (m²)	Coef. de ocupación de suelo	Coef. de constructibilidad	Altura (m)/PISOS
AP-M	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS METROPOLITANA	2.000	0,6	2	12m
AP-I	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS Y EQUIPAMIENTO	1.000	0,6	2	12m

ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

Consolidación del centro Cívico.

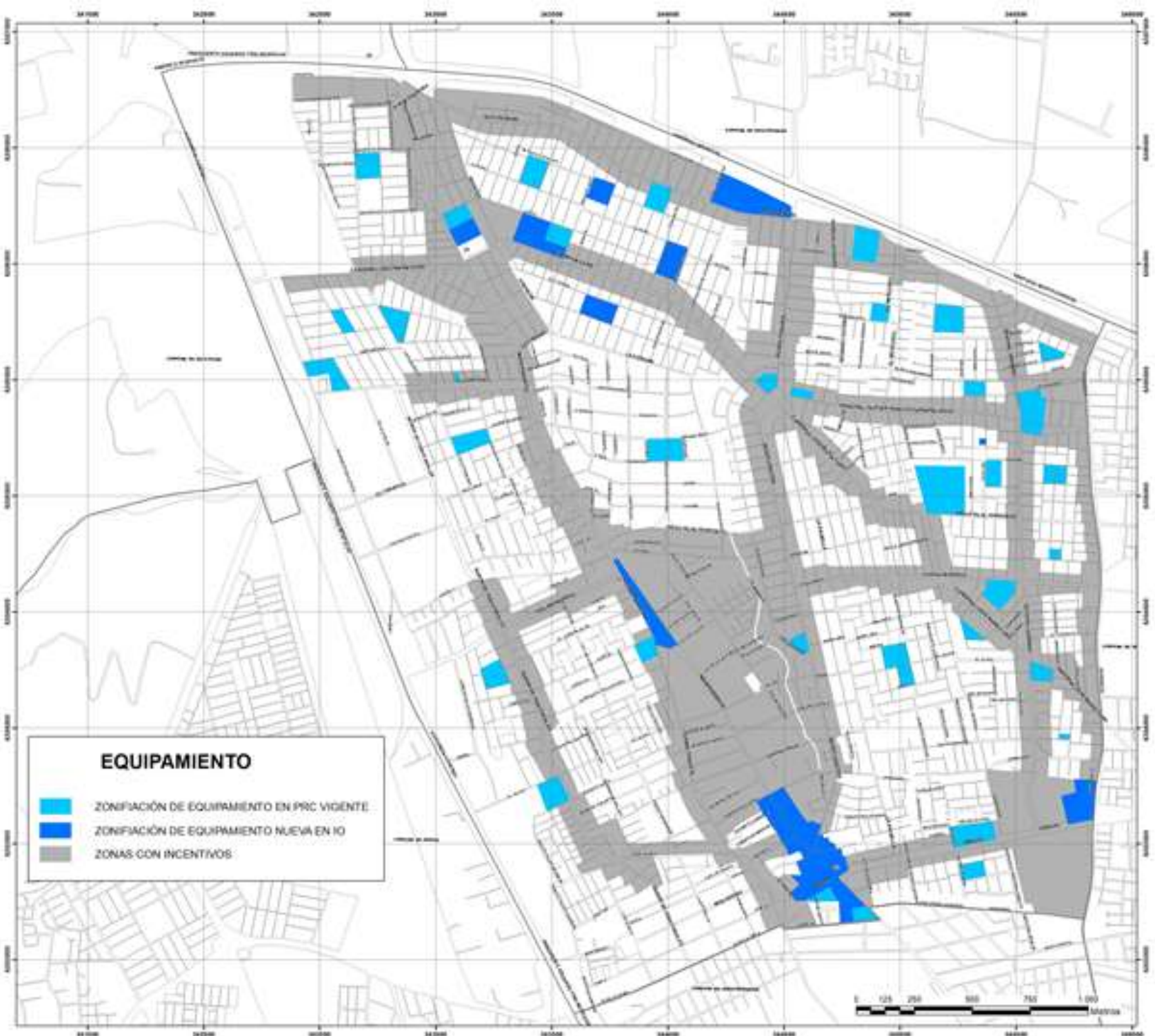
Reconocimiento de equipamientos existentes en la actualidad, a través de la modificación de zonas que actualmente presentan otros usos en el PRC vigente.

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.

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.

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.

Zona	Denominación	Sup. de subdivisión predial mínima (m²)	Coef. de ocupación de suelo	Coef. de constructibilidad	Altura (m)/PISOS
EE	ZONA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EXCLUSIVO	1.000	VARIABLE DE ACUERDO A ZONA ADYACENTE		



COMPONENTES DE LA IMAGEN OBJETIVO

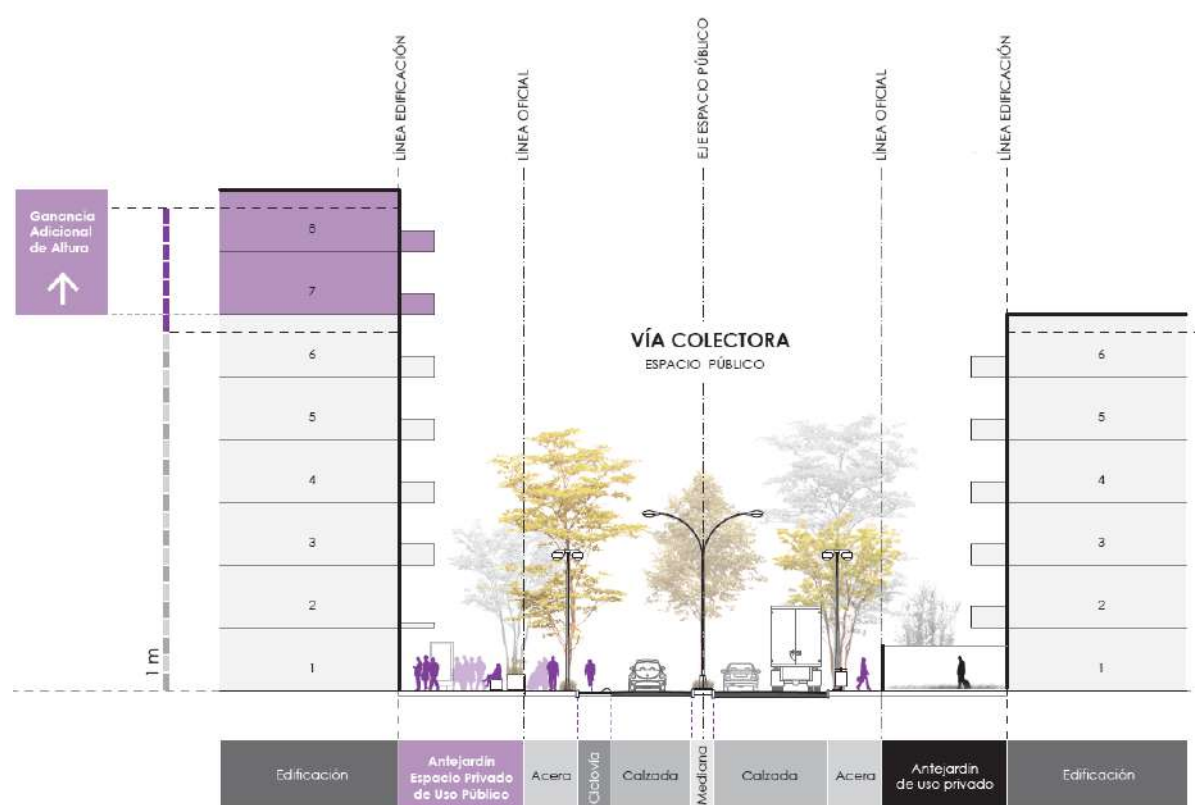
SISTEMA DE ÁREAS VERDES

Se reconocen los parques y áreas verdes del PRMS, así como las áreas verdes existentes, proponiendo la incorporación de afectaciones en sectores deficitarios.

Se incorpora la intención de asociar áreas verdes a la gestión de la faja vial estructurante y posibles afectaciones en su desarrollo, así como incentivos de intensidad de uso residencial de aportes al espacio público en estas fajas.

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.

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.



Ejemplo de beneficio normativo de altura por apertura de espacio privado al uso público en fajas viales estratégicas de área verde (gráfica extraída de "Guía referencial para una densificación equilibrada, Concejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2020)

PARQUES Y CIRCUITOS DE ÁREAS VERDES



PROTECCIÓN DEL RECURSO CULTURAL

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).

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".

Declaración de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) para evitar su demolición arbitraria y fortalecer la memoria colectiva de Conchalí.



ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS FUNDACIONAL Y DE CONJUNTOS



INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL

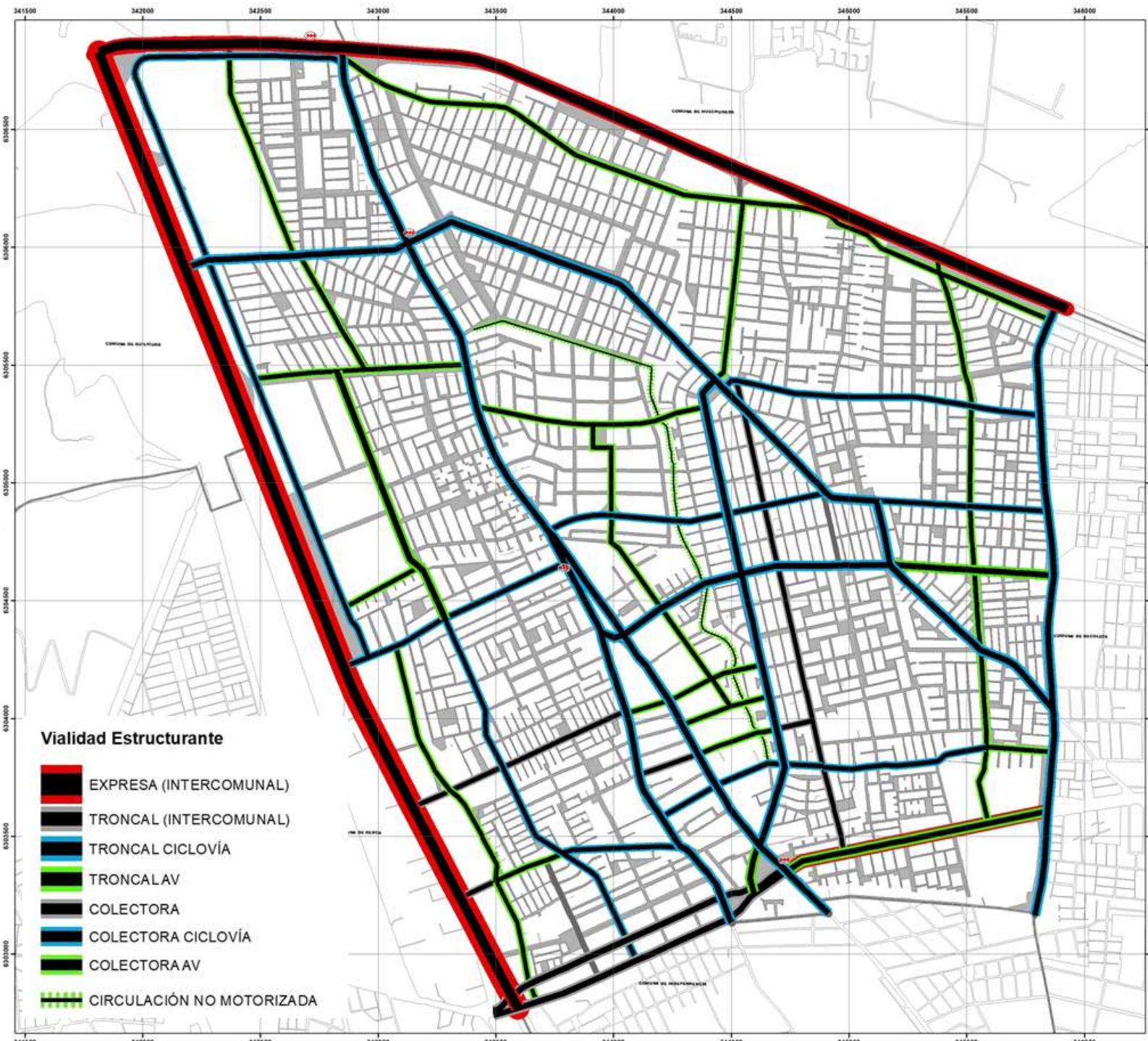
ESTRUCTURA VIAL

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

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.



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.



CAMBIOS ESPERADOS

La Imagen Objetivo 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.

USO DEL SUELO

Industrias en el sector poniente de la comuna han comenzado a generar problemas a los habitantes de viviendas cercanas.

Áreas carentes de equipamiento.

Incorporación de vías y fajas verdes que den mayor distanciamiento y regule las condiciones de accesibilidad del área industrial.

Consolidación de un subcentro de equipamiento en el sector oriente y medidas de estímulo a la localización de equipamiento en vías estructurantes.

ÁREAS VERDES

No hay suficientes plazas de barrio

Carencia de Parques accesibles

Se consideran nuevas plazas, para las que se ha gravado suelo en áreas deficitarias.

Se incrementa la superficie de parques en forma perimetral al territorio, cambiando usos de suelo de terrenos particulares y fiscales (regimiento).

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.

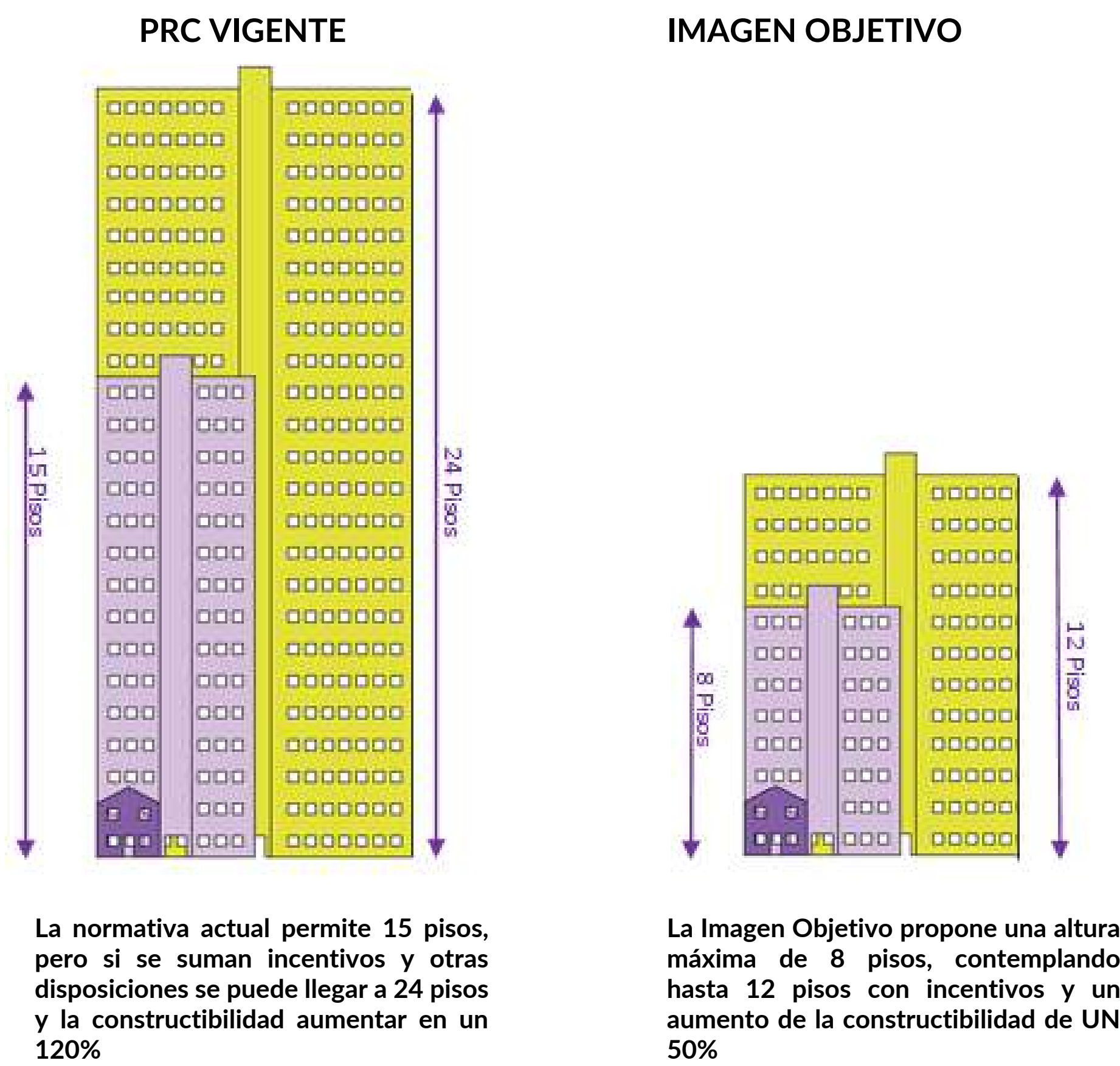
Las densidades serán reguladas en concordancia con las normas de altura, ocupación de suelo y constructibilidad, evitando los proyectos de alta intensidad.

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.

ALTURA MÁXIMA CONTEMPLADA EN EL PLAN VIGENTE Y EN LA IMAGEN OBJETIVO



ACCESIBILIDAD

Trama vial discontinua por falta de materialización de vías

Falta de accesibilidad sentido oriente-poniente.

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.

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 entre Zapadores oriente y Zapadores poniente por Independencia y Vivaceta.

Vialidad acorde a partición modal comunal.

Concentración del equipamiento

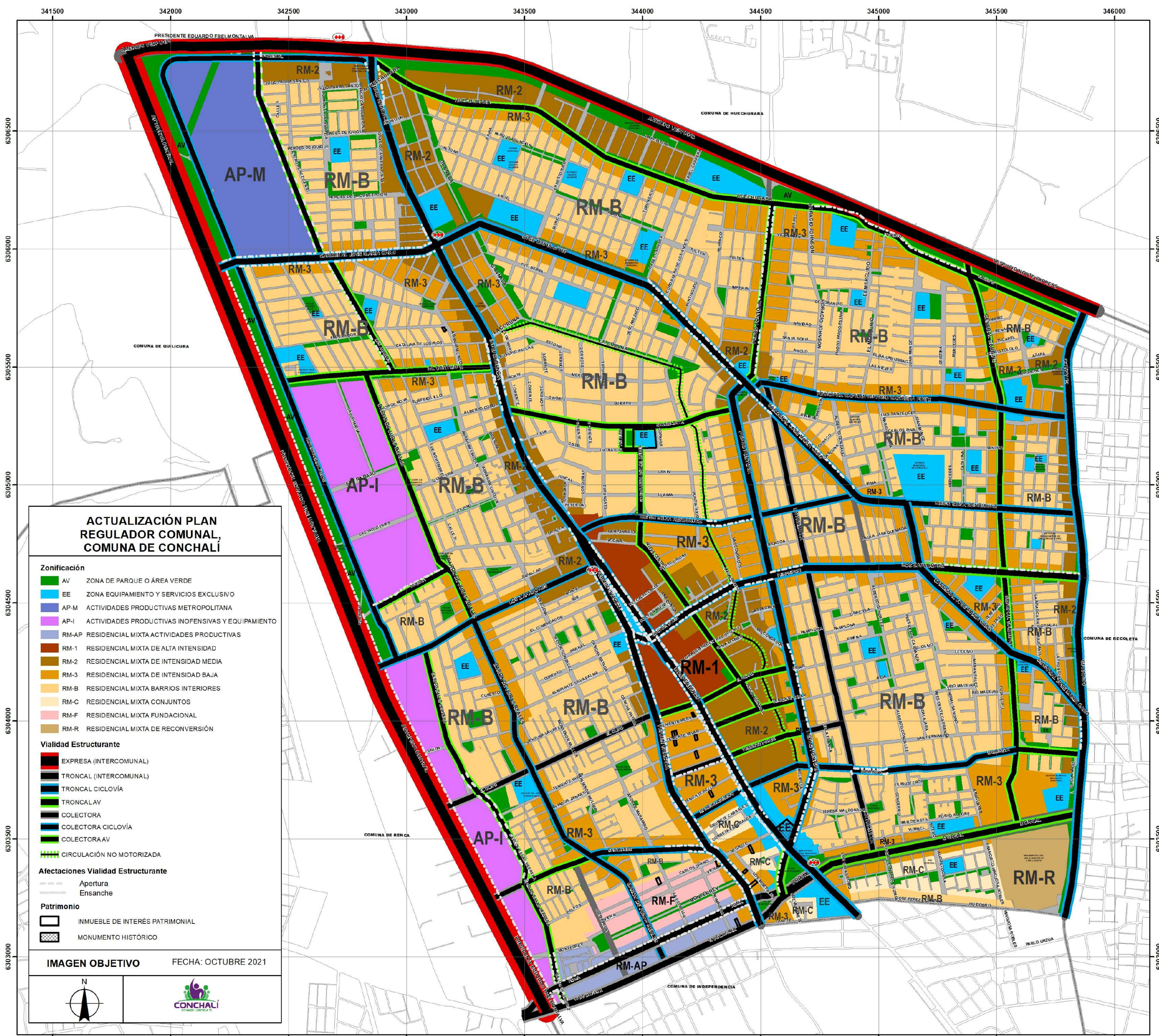
El ensanche y apertura de algunas vías hacen más caminable la comuna, permiten una buena circulación del transporte público y se genera una red vial continua que es recorrible en bicicleta; lo que podría ser potenciado por la aplicación de incentivos al mejoramiento de espacio público.

El desarrollo de eje comerciales y de servicios, sumado al desarrollo en los alrededores de las estaciones de Metro genera subcentros de servicios más espaciados.

PRINCIPALES CAMBIOS AL PRC VIGENTE EN CUANTO A LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS CONSIDERANDO LOS BENEFICIOS E INCENTIVOS NORMATIVOS



PLANO DE LA IMAGEN OBJETIVO



NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Zona	Denominación	Sup. de subdivisión predial mínima (m²)	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
RM-2	RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD MEDIA	1000	0,6	5	40m/12p	1.000
RM-3	RESIDENCIAL MIXTA DE INTENSIDAD BAJA	600	0,6	2.4	18/6p	500
RM-B	RESIDENCIAL MIXTA BARRIOS INTERIORES	300	0,6	3.8	27m/9p	720
RM-C	RESIDENCIAL MIXTA CONJUNTOS	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.