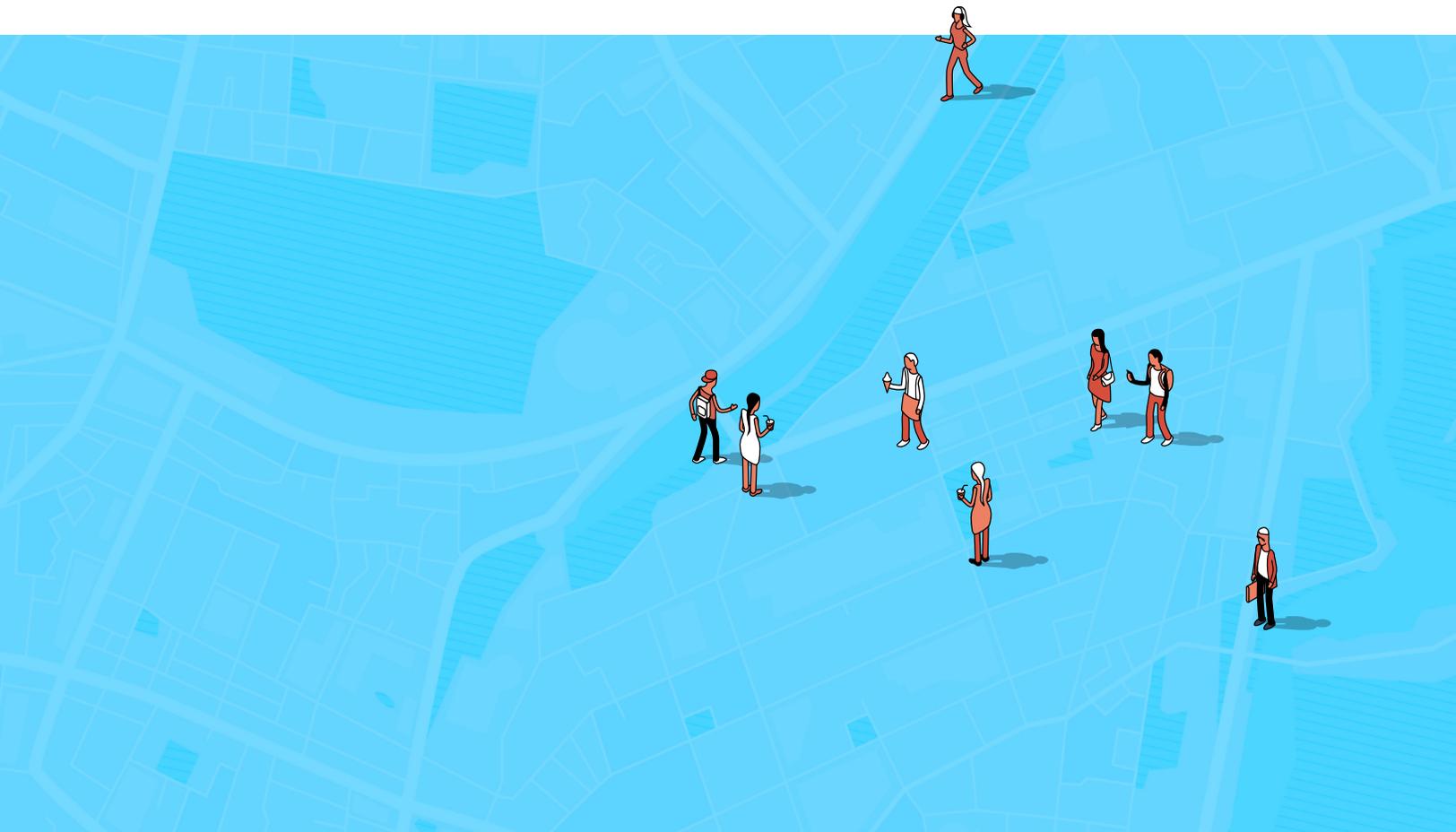




Reporte N°1 | 2020

# Apuntes de Ciudad

Buenas prácticas en la planificación urbana





## CONTACTO

[www.toctoc.com](http://www.toctoc.com)  
[estudios@toctoc.com](mailto:estudios@toctoc.com)

Monseñor Sotero Sanz 161  
Piso 6 - Providencia  
Santiago - Chile

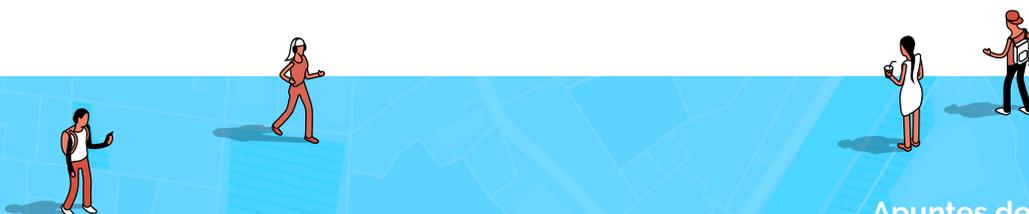


## Buenas prácticas en la Planificación Urbana

Los **Planes Reguladores Comunales (PRC)** son instrumentos de planificación territorial que utilizan las comunas y que norman urbanísticamente el territorio. En este se establecen las condiciones del territorio sobre las actividades permitidas y prohibidas y dónde, cómo y qué construir. Esto se expresa en el uso de suelo del territorio comunal, la superficie predial mínima en la cual se puede subdividir el predio, la ocupación del suelo, la constructibilidad, el sistema de agrupamiento, la altura y densidad máxima que se permite. Esto resulta clave para dar los lineamientos principales de la imagen que tendrá la comuna a futuro y los objetivos que tiene el municipio para su desarrollo armónico.

Al normar territorios comunales en ciudades con más de una comuna, los municipios pocas veces tienen en consideración el territorio urbano como un sistema. Esto genera discontinuidades territoriales en los límites de las comunas, fragmentando el espacio e irrumpiendo las continuidades lógicas de los corredores de la ciudad, y de los equipamientos y servicios mediante los que funciona.

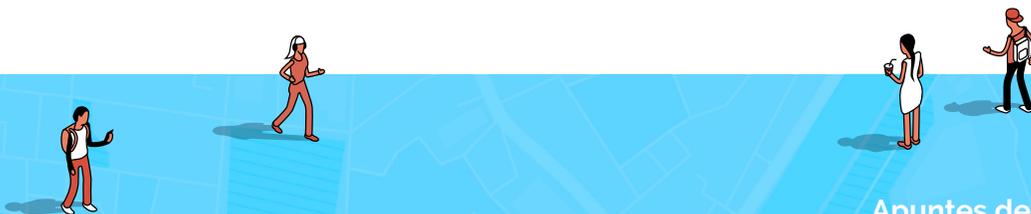
A pesar de lo anterior, actualmente hay algunos municipios que están teniendo buenas prácticas respecto a las últimas modificaciones de los PRC de sus territorios comunales. En estos, se consideran las proyecciones a nivel ciudad de la población, la nueva infraestructura de transporte público y, por lo tanto, los equipamientos y servicios que sirven a la población.



**Renca**, por ejemplo, en octubre de 2019 dio a conocer la imagen objetivo de la modificación del PRC en la comuna. En este busca normar todo el territorio comunal, debido a que su antiguo PRC (1984) regulaba solo parte de la comuna, dejando la zona sur reglamentada únicamente por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). El municipio busca, además, potenciar su desarrollo urbano, terminar con la incompatibilidad de usos de suelo (como el tener industria molesta cercana a las viviendas), aumentar y optimizar el acceso a bienes públicos, servicios y equipamientos, además de definir densidades y alturas máximas.

El municipio toma la responsabilidad de actualizar el PRC debido a la presión actual que existe por vivir en zonas del centro y pericentro de la ciudad, además por la desregulación actual en los sectores de la comuna en torno a las autopistas urbanas creadas en el último tiempo y, también, porque la comuna necesita prepararse para la llegada de la Línea 7 del Metro de Santiago proyectada para el 2026.

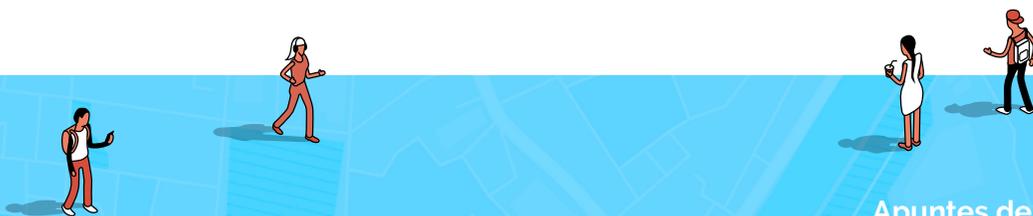
Para potenciar los objetivos que tiene el municipio con el nuevo PRC, se han fomentado incentivos normativos para dar mayor altura y densidad si se mejora la calidad de los servicios públicos, se logran consolidar áreas verdes, se generan equipamientos y si los proyectos aumentan la integración social.



Al oriente de la comuna, sector actualmente ocupado por industrias e infraestructura energética, se busca que sea la mayor zona de reconversión urbana de la comuna y, también, con los mayores incentivos normativos, pasando a una zona con usos de suelo mixtos (habitacionales y de equipamiento).

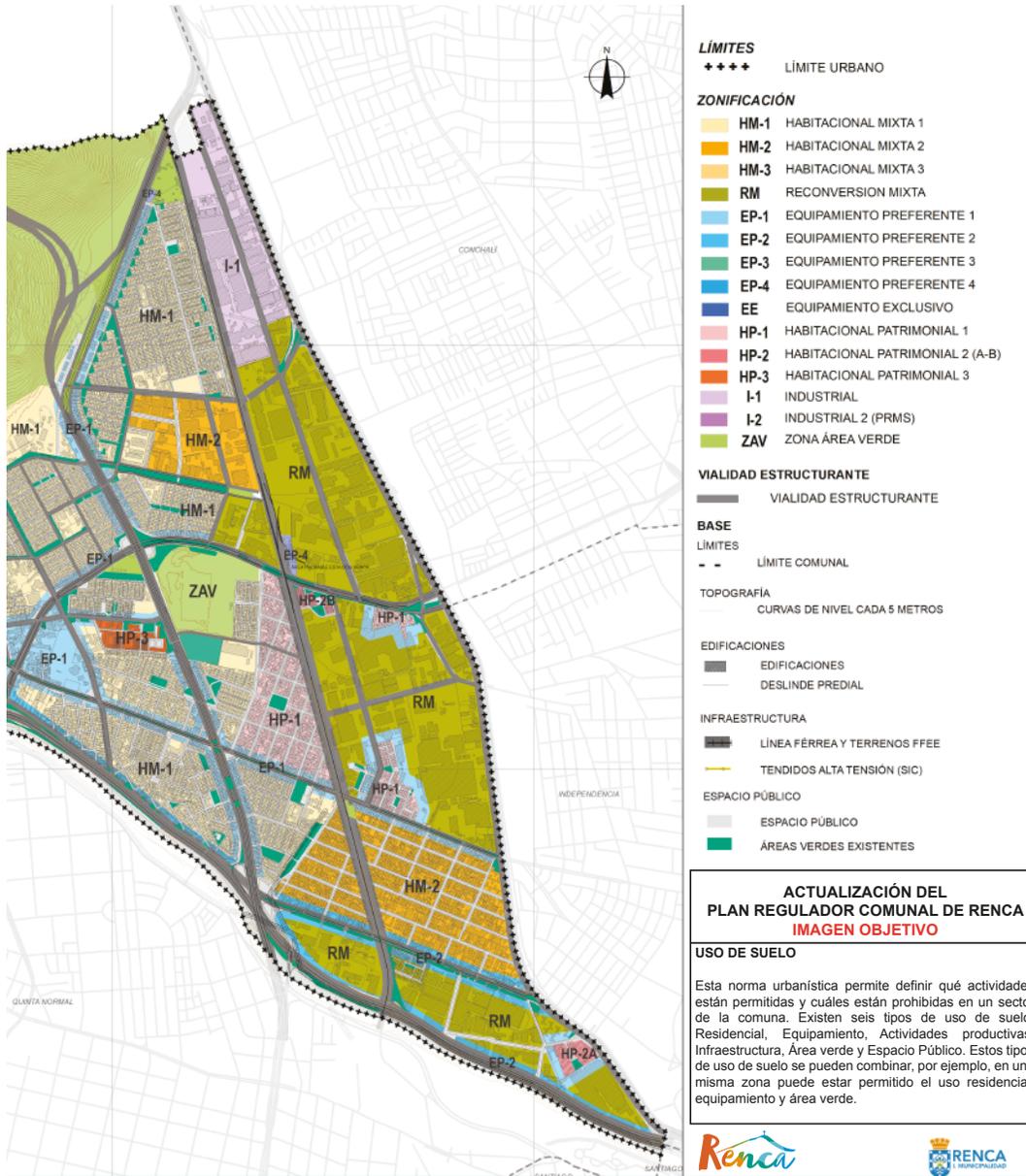
Además de la reconversión urbana, el municipio busca modificar la estructura del territorio comunal en base a fomentar nuevas densidades y alturas máximas que vayan acorde a la comuna. En este sentido, se pasa de una altura libre regulada por rasante a estipular en gran parte de la comuna alturas máximas de 5 pisos y densidades de 350 hab/ha., no obstante, en la zona de reconversión mixta se especifica una altura máxima de 15 pisos y una densidad de 1.200 hab/ha. después de acogerse a los incentivos normativos.

Además, alrededor de las avenidas estructurantes de la comuna consideran un aumento de altura llegando a los 8 pisos con incentivos para fomentar los usos mixtos. Esto también ocurre con los sectores que rodean las futuras estaciones de la Línea 7 del Metro de Santiago, en donde se proponen alturas máximas de 10 pisos y una densidad de hasta 900 hab/ha. al acogerse a los incentivos normativos, con usos de zonas mixtas con preferencia de equipamiento y de esta forma generar zonas con buena accesibilidad.

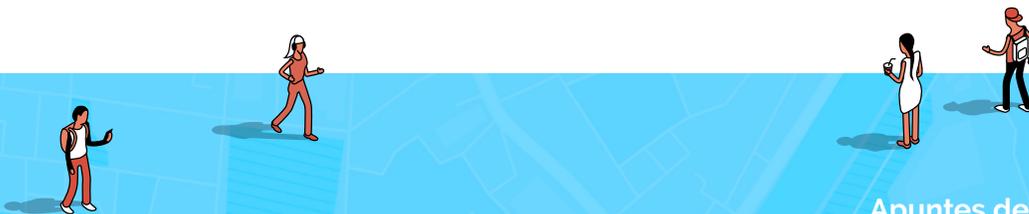


## Mapa 1:

Imagen objetivo del cambio de uso de suelo en la comuna de **Renca**. En verde oscuro la zona al oriente de la comuna de Reconversión Mixta (RM).



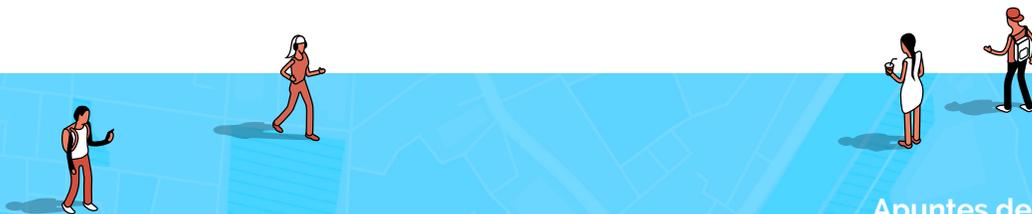
Fuente: Municipalidad de Renca, 2019.



**Quinta Normal** por su parte, con la actualización del PRC aprobada en el Decreto N°1381 del 18 de octubre de 2019, busca el crecimiento armónico de la comuna, teniendo como eje principal de la planificación la llegada de la Línea 7 del Metro de Santiago, buscando un desarrollo equilibrado en torno a este.

El PRC nuevo de Quinta Normal no puede ser comprendido sin tener conocimiento en la historia de la conformación de la comuna. El nacimiento de Quinta Normal se llevó a cabo como una comuna con vocación industrial, generada por la estación de ferrocarril Yungay, lo que llevó a que la comuna se creara con calles anchas permitiendo el paso vehicular de grandes automóviles y, además, predios y manzanas de gran tamaño para albergar industrias. Debido a esto, actualmente la comuna cuenta con un 24% del total de las patentes con índole industrial. Sin embargo, aún así logra mantener sectores históricos que destacan en la comuna, tales como la Basílica y la Gruta de Lourdes, y la Casona Dubois, centro cultural de Quinta Normal.

El objetivo del cambio del PRC fue guiado por la participación ciudadana, considerada en el proceso de diagnóstico y planificación comunal. Dentro de estas instancias, se reconoció una mala percepción que existe en torno a la presencia de edificios de gran altura en sectores consolidados, por lo que se sugiere la conservación de baja altura en barrios históricos, como la población Simón Bolívar, El Polígono y Mapocho.

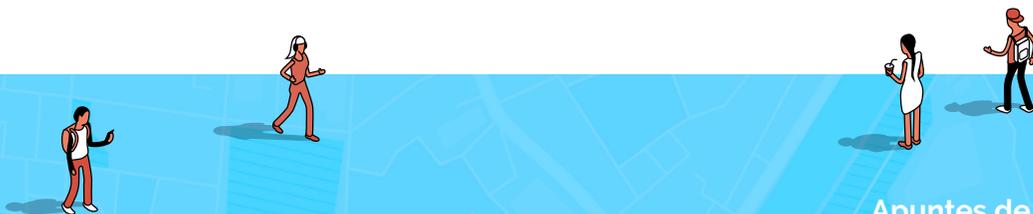


Sin embargo, también se reconocen carencias dentro del territorio comunal, como la falta de equipamientos, la deficiente calidad del espacio público (baja percepción de seguridad, tranquilidad y limpieza de los barrios), la falta de áreas verdes y de equipamiento deportivo. Además del gran hacinamiento y allegamiento oculto dentro de la comuna, lo que sumado a las proyecciones de aumento de población comunal por población de la comuna y de fuera de ella, llevan a una alta demanda de vivienda, la que hay que subsanar con nueva oferta.

Considerando todo lo anterior, el nuevo PRC de la comuna del Quinta Normal se hace cargo de esto mediante la renovación urbana del uso de suelo. Al oriente de Av. Walker Martínez se cambia el uso de suelo de industrias y bodegaje a usos habitacionales mixtos, para fomentar la llegada de nuevos proyectos urbanos con densidad equilibrada (entre 500 y 625 viv/ha) y distintos tipos de equipamientos y servicios, permitiendo una altura que varía entre 8 y 9 pisos.

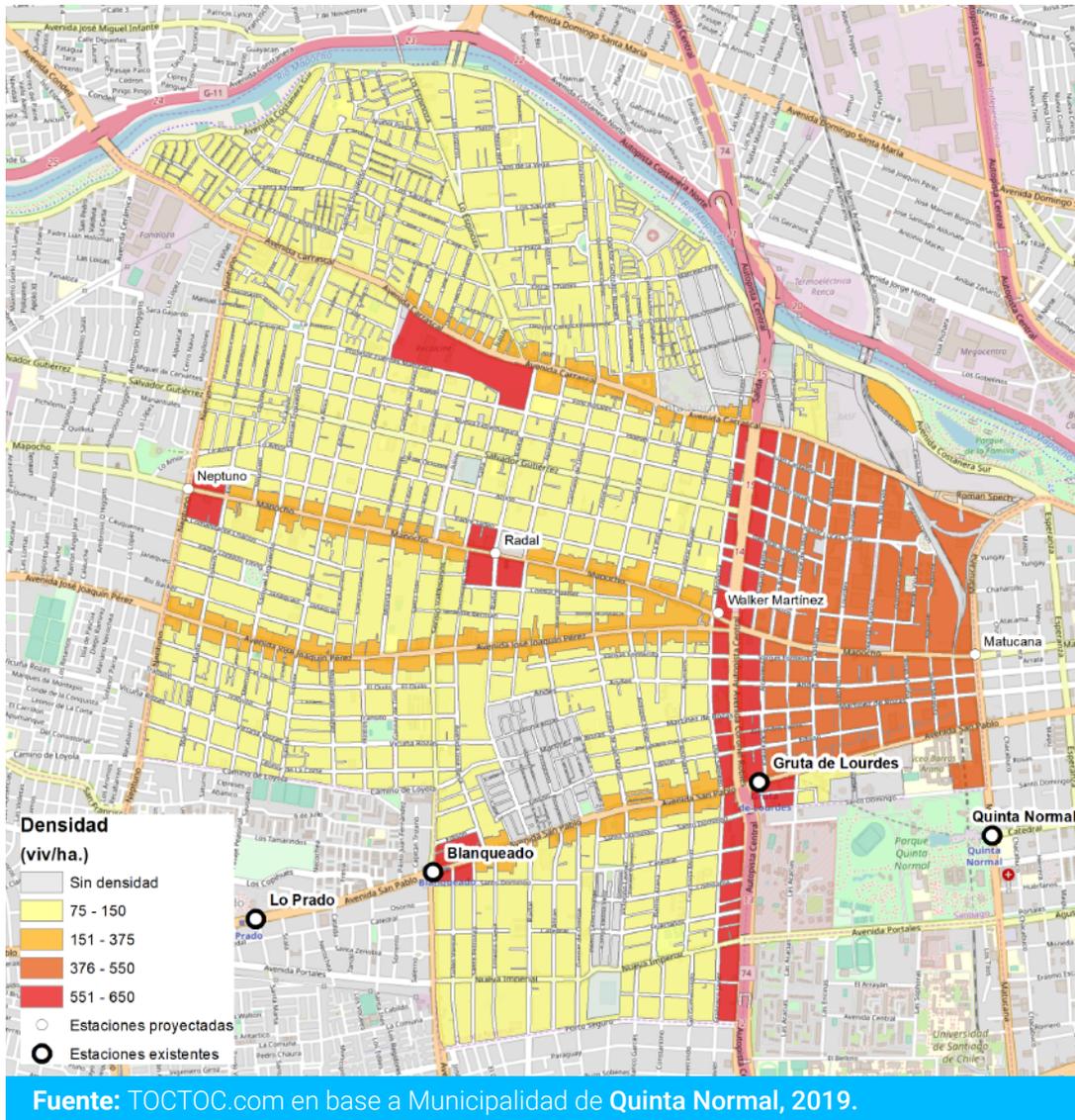
Al poniente de la Av. Walker Martínez, se busca mantener la altura (2 pisos) y la densidad (100 viv/ha.), para así conservar la identidad de barrio que caracteriza a la comuna. No obstante, en sectores de las avenidas que estructuran la comuna, como Av. Carrascal, Av. Mapocho, Av. José Joaquín Pérez y Av. San Pablo, se permite aumentar la altura hasta 5 pisos con una densidad de 375 viv/ha. y potenciar el uso de suelo mixto, con tal de mejorar la accesibilidad de la población hacia equipamientos y servicios.

Pero además de lo anterior, en torno al eje principal que cruza la comuna de norte a sur (Av. Walker Martínez o también conocida como Autopista Central) y en las manzanas que rodean las estaciones de metro actuales y las proyectadas de la futura Línea 7 del Metro de Santiago, se admiten 9 pisos (altura máxima de la comuna) y una densidad de 625 viv/ha. (la máxima de toda la comuna), buscando intensificar el uso de suelo con edificios de vivienda y oficinas en altura, incluyendo servicios, comercio y equipamientos en la planta baja.



## Mapa 2:

Densidades máximas permitidas en la modificación del **PRC** de **Quinta Normal**. En los puntos más claros las estaciones proyectadas de la Línea 7 del Metro de Santiago.

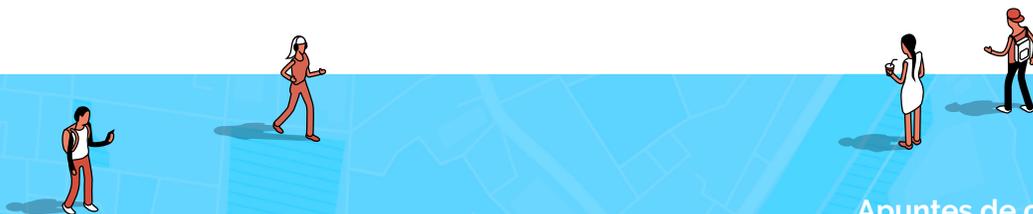


Respecto a la comuna de **Pudahuel**, en agosto de 2019 fue aprobada la actualización del PRC. En este se busca actualizar el PRC de Las Barrancas de 1971 (sector norte de Pudahuel), pero además normar los sectores urbanos de la comuna que se encuentran actualmente regulados por artículos transitorios y como Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC) del PRMS.

Esta comuna tiene un sistema urbano bien consolidado al oriente y también en expansión. Posee, además, una gran parte de su territorio dentro de un sistema rural. Ambos se relacionan en el territorio con sectores que presentan uso de suelo industrial exclusivo, por lo que la convivencia de los distintos usos de suelo era parte principal del desafío para el PRC recientemente aprobado.

El territorio de la comuna cuenta con una alta conectividad terrestre y aeroportuaria dada por su localización estratégica dentro del Gran Santiago. Presenta conectividad a los principales puertos del país por las Rutas 68 y 78, además del Aeropuerto Internacional localizado en la comuna, por lo que muestra un buen contexto para configurar proyectos de logística, transporte, servicios y empresariales, entre otros.

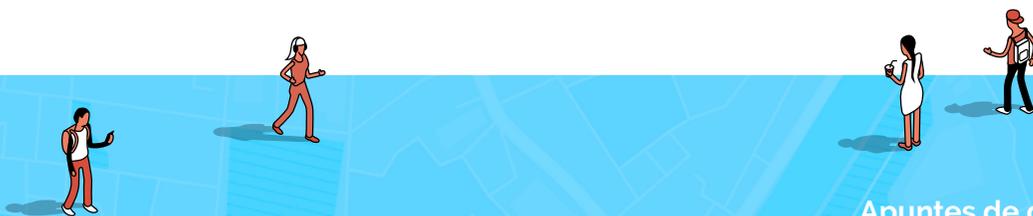
Dentro del diagnóstico comunal realizado, se identifica un importante déficit de viviendas, provocado por los altos niveles de allegamiento (en torno a las 25 mil familias) y de hacinamiento de los niveles socioeconómicos más bajos de la población, por lo que es importante la configuración de futuros proyectos con desarrollo urbano condicionado (PDUC) como Urbanya y Praderas.



Además, se busca terminar con la incompatibilidad de usos de suelo, dado que existen predios industriales, de almacenamiento y bodegaje contiguos al área urbana consolidada, los que son objetivos de reconversión y renovación urbana. Se ha detectado también, una insuficiencia de centralidades dentro del territorio comunal, lo que lleva a una falta de acceso a bienes y servicios; una mala calidad del espacio público comunal y una falta de consolidación de áreas verdes comunales.

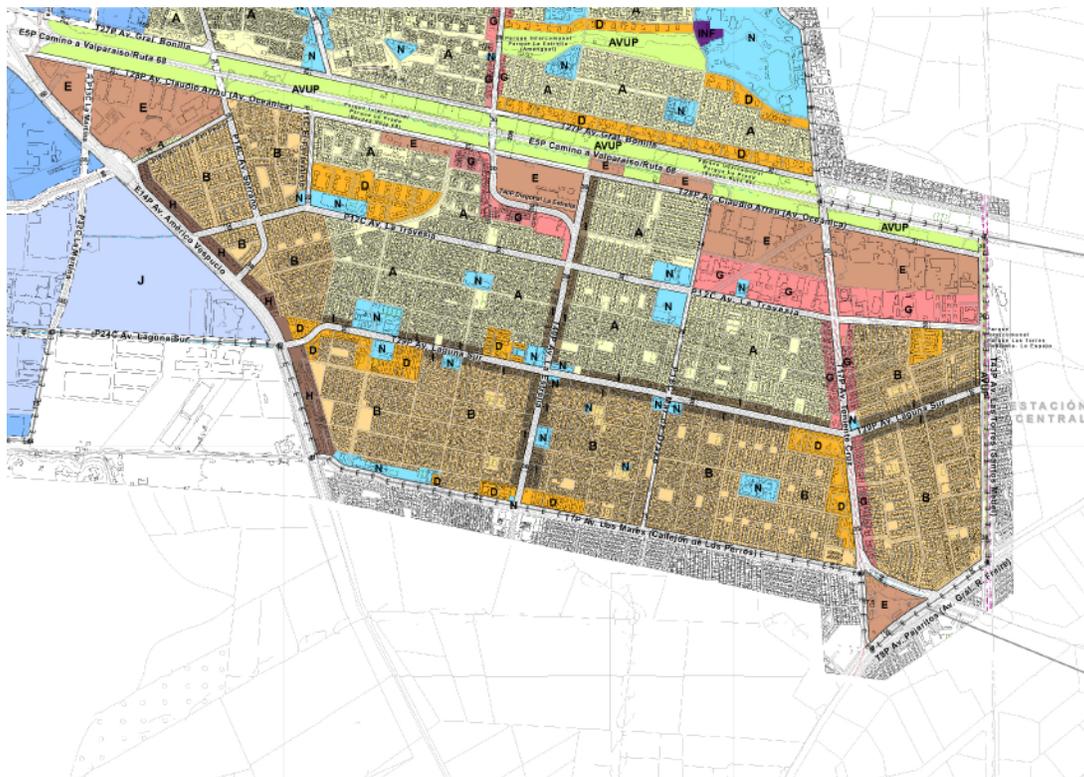
El PRC toma la responsabilidad de reforzar la funcionalidad del territorio comunal con el resto de la ciudad, además de robustecer la funcionalidad interna. Esto se busca realizarlo mediante el potenciamiento del rol empresarial para generar nuevos centros de empleo, aprovechando la accesibilidad propia de la comuna, pero sin dejar de lado los barrios residenciales consolidados, en donde se espera mantener las bajas densidades.

No obstante, se busca la reconversión urbana de los grandes predios industriales localizados alrededor de la Ruta 68 (donde se permiten hasta 2.000 hab/ha.) y en los principales corredores de la comuna (Av. San Francisco, Av. Teniente Cruz y Av. La Estrella), donde se permitan densidades entre 1.500 y 2.000 hab/ha. potenciando usos de suelo mixto (habitationales con equipamientos y servicios) para fomentar la generación de nuevas centralidades.

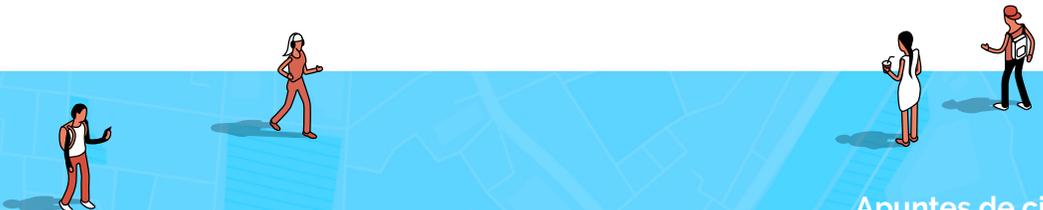


### Mapa 3:

Zonas del PRC de Pudahuel. La zona E corresponde al sector de reconversión urbana.



Fuente: Municipalidad de Pudahuel, 2019.





Estas tres comunas de ejemplo evidencian las buenas gestiones que puede realizar un municipio para generar instrumentos de planificación territorial que vayan acorde a la realidad y a las proyecciones que se tienen dentro de la ciudad. Estos municipios son ejemplo de cómo, a través de los PRC, se han hecho responsable de estar insertos dentro de un sistema urbano, buscando una densificación equilibrada en torno a los sectores con mejor accesibilidad y una compatibilidad en los usos de suelo generando un desarrollo armónico de la ciudad.





Área de estudios  
**TOCTOC.com**

**CONTACTO**

[www.toctoc.com](http://www.toctoc.com)  
[estudios@toctoc.com](mailto:estudios@toctoc.com)

Monseñor Sotero Sanz 161  
Piso 6 - Providencia  
Santiago - Chile



Búscanos como **toctoccom**